

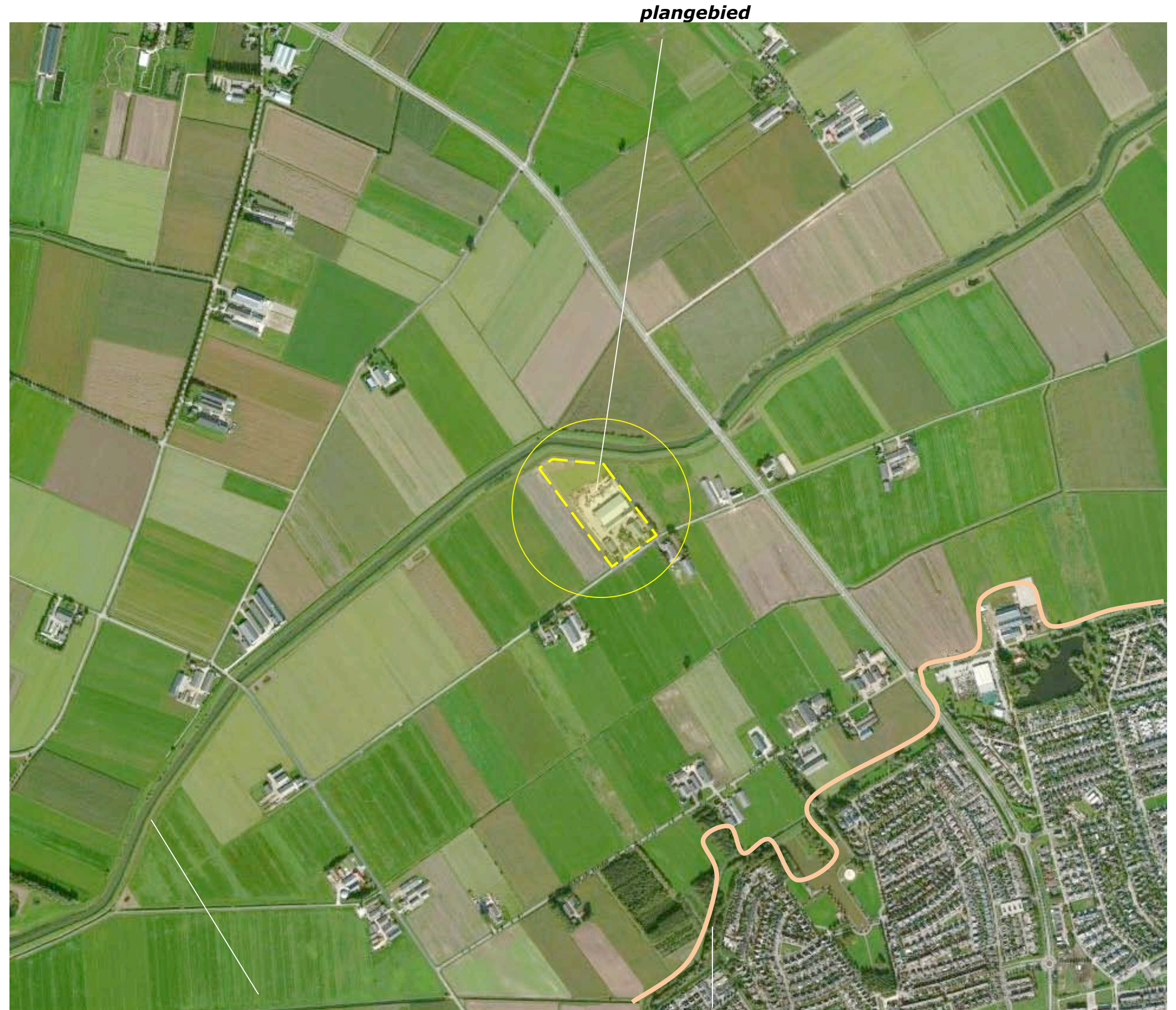
**Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage 'Bouwplan Gebr van Erp'
Langendonkweg 11-13-15, 5345 HR Oss - PNR LIPK.5345HR111315-100815/290916/190416**

LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de Hertogswetering, ten noordwesten van de kern Oss. Zie de markering in de uitsnede van de topkaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



Hertogswetering

de rand van Oss

HISTORIE 1

In 1869 en 1912 werd nog geen bebouwing in het plangebied en zijn landschappelijke context gekarteerd. De als kom te kenschetsen context word van oorsprong overwegend als grasland benut. In 1869 was het plangebied in gebruik als akkerland en plaatselijk bekend als "Koornbeemd". Ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied werden nog enkele percelen akkerland gekarteerd. In 1912 waren het plangebied en het merendeel van deze percelen weer als grasland in gebruik.



plangebied 1869



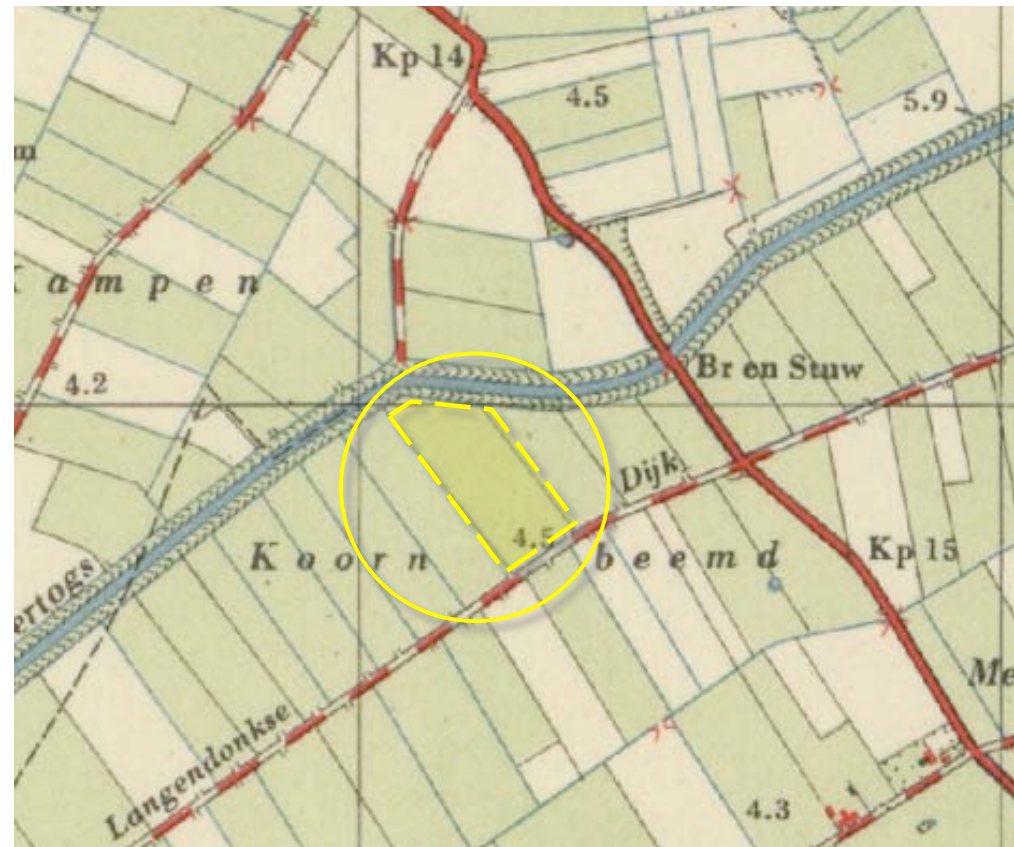
plangebied 1912



Projectie topkaart 1869, het plangebied was plaatselijk bekend als de Koornbeemd

HISTORIE 2

Aan het begin van de 20^{ste} eeuw werd het verloop van de Hertogswetering ten westen van het plangebied aangepast. In de 20^{ste} eeuw waren het plangebied en zijn landschappelijke context langere tijd overwegend als grasland in gebruik. In de zeventiger jaren werden bebouwingen langs de Langendonkweg en in het plangebied gevestigd. Het bedrijf van de Gebroeders van Erp werd in het midden van de jaren zeventig in het kader van stadsuitbreiding met medewerking van de gemeente naar de Langendonkweg verplaatst. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit de periode na de 2^e wereldoorlog rechts.



1958



1968



1978



1988

RUIMTELIJK KADER

Het context van het plangebied wordt van oudsher gekenmerkt door een hoge mate van openheid en diepe doorzichten. De ontwikkeling van de bebouwing en beplanting op nabij gelegen erven en de bomenrij langs de Hertogwetering ten westen van het plangebied resulteren anno 2015 in een relatief sterke verdichting van de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast is vast te stellen dat de de zuidoostelijke horizon gekleurd wordt door de stadsrand van Oss en de nabij deze rand gelegen bebouwing in het buitengebied. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door navolgende elementen;

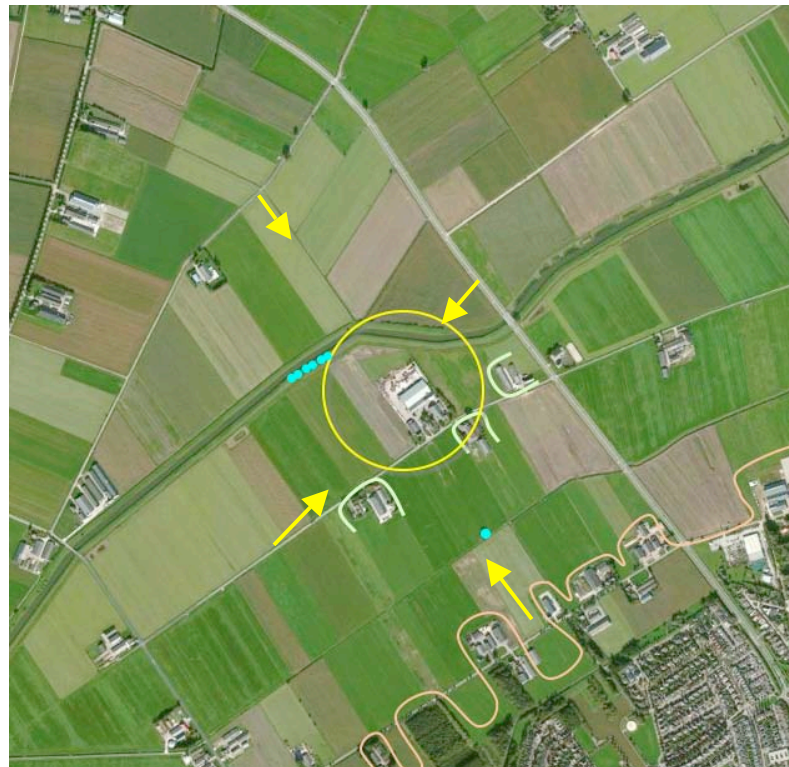
- de bomenrij langs de Hertogwetering,
- de bebouwing en beplanting van de nabij gelegen buurerven.

Zie de markering in de luchtfoto rechts.



3D BELEVING

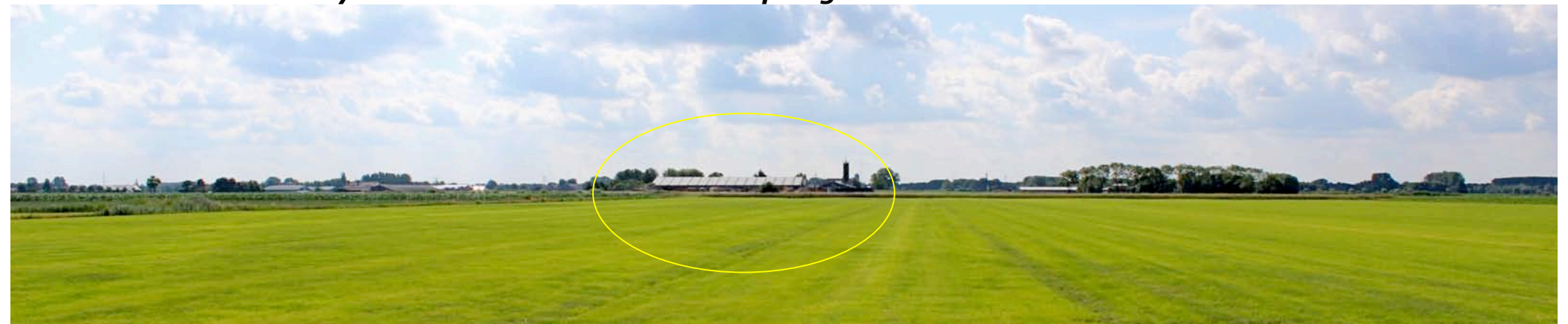
Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de omliggende wegen. De zuidoostkant wordt waargenomen vanaf de Langendonkweg zelf en vanaf de ten zuidoosten gelegen Mikkeldonkweg. De Noordoostkant wordt waargenomen vanaf de ten noordoosten gelegen ontsluitingsweg, de John F. Kennedybaan. De noordwestkant wordt in zeer beperkte mate waargenomen door bestemmingsverkeer op de ten noordwesten gelegen, deels verharde Leijgraafstraat. De zuidwestkant van het plangebied wordt waargenomen vanaf de Langendonkweg zelf; deze weg mag aan de zuidwestkant echter slechts worden ingereden door bestemmingsverkeer. Zie de fotos rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



vanaf de Mikkeldonkweg ten zuidoosten van het plangebied



vanaf de John F. Kennedybaan ten noordoosten van het plangebied



vanaf de ten noordwesten gelegen Leijgraafstraat



vanaf de Langendonkweg zelf, komend uit het zuidwesten

PLANOLOGISCH KADER

In de structuurvisie Buitengebied Oss worden uitgangspunten voor de positie en betekenis van het plangebied en zijn context vastgelegd. De context van het plangebied wordt gerangschikt als primair agrarisch gebied. De Hertogswetering is van betekenis als ecologische verbindingzone. Zie de uitsnede van de structuurvisie hieronder en aanduiding in de luchtfoto rechts.

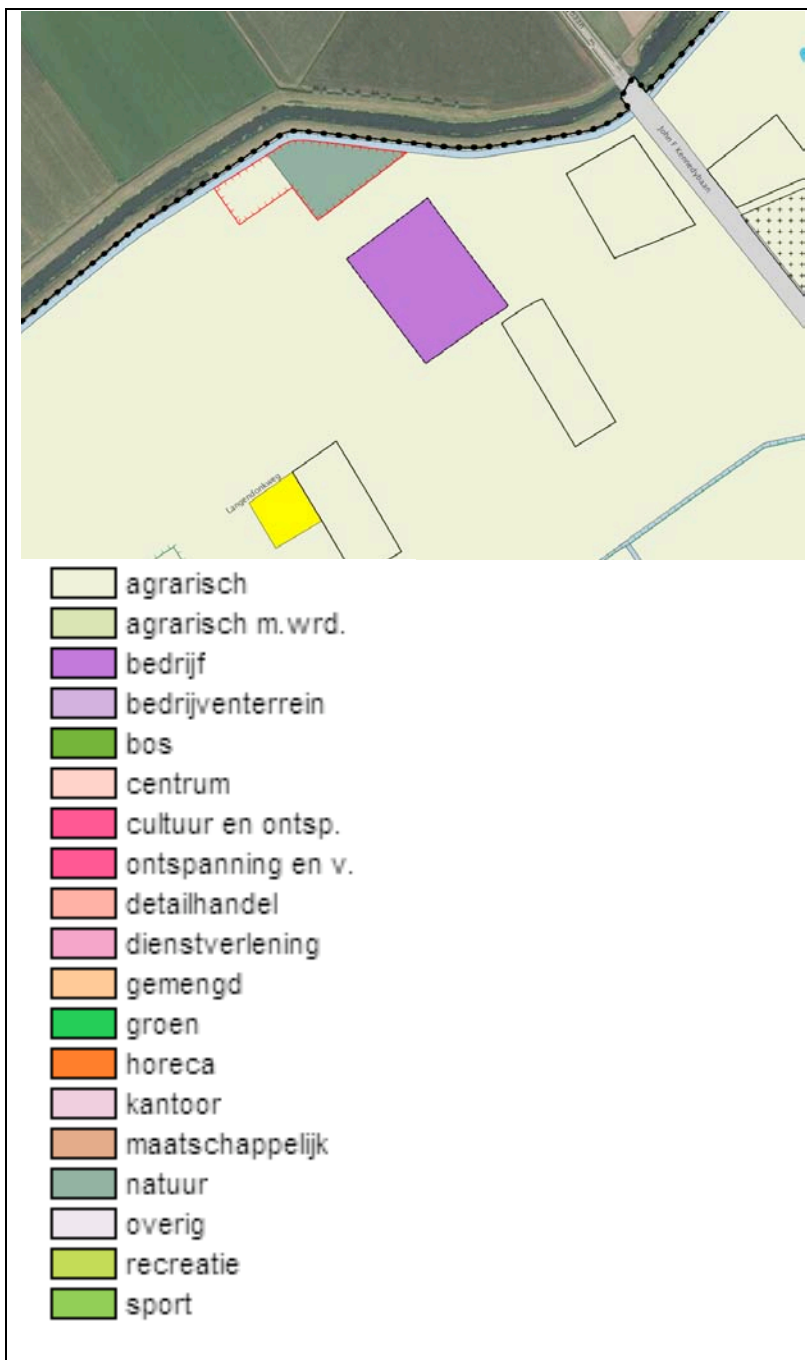


- | | | | |
|--|--|--|---|
| | versterken zandrug | | functioneel |
| | versterken openheid | | primair agrarisch gebied |
| | herstel oude maasarmen | | wonen en werken |
| | Hertogswetering
versterken ecologische verbinding | | Maas, waterveiligheid, natuurontwikkeling,
transport, recreatief gebruik |
| | natuurontwikkeling | | recreatieve verbinding |
| | knooppunt Hertogswetering | | gemengd landelijk gebied |
| | slagenverkaveling versterken
houtwallen | | |
| | uitzichtpunt | | |
| | oriëntatiepunt | | |
| | versterken dekzandrand | | |



SITUATIE - PLANOLOGISCH

De vigerende bestemmingen in het plangebied betreffen de bestemming, bedrijf, agrarisch en natuur. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts (bron ruimtelijke plannen).



plangebied planologisch kader

SITUATIE BEBOUWING - 1:1250

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- twee geschakelde machinebergingen in het centrum van het plangebied,
- de ten zuiden hiervan gesitueerde kleinere gebouwen met de daarin gelegen werkplaats, bergingen en kantine,
- drie bedrijfswoningen met aangrenzend gelegen bergingen.

opslag

Ten noordwesten van de machinebergingen in het centrum van het plangebied is een terrein gesitueerd wat wordt benut voor de opslag van substraten en producten.



ONTSluitING & INFILTRATIE - 1:1250

Het bedrijf en de bedrijfswoningen worden ontsloten via een viertal inritten aan de Langendonkweg. De oorspronkelijke inritten worden gemarkeerd door op elkaar afgestemde, uit de jaren 80 daterende zuilen. De zuilen maken expliciet dat het achterliggende terrein als ruimtelijke eenheid is te rangschikken. Dit is positief te waarderen. Zie de foto hieronder.



consequent vormgegeven inritten

infiltratie

Het vrijkomende hemelwater wordt momenteel opgevangen in een sloot en een poel aan de noordwestkant van het plangebied.

infiltratiepoel en infiltratiesloot



door pilaren gemarkeerde inritten

SITUATIE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken:

- Een groensingel aan de noordoostkant bestaande uit struweel (Hazelaar, Liguster, Kornoelje, Gelderse Roos en Veldesdoorn) en bomen (Eiken).
- De beplanting in de tuinen aan de zuidoostkant bestaande uit;
 - siersortiment, zuilvormige Rode Beuk, Zuilbeuken, kronkelwilg en Treurwilg,
 - landschappelijk sortiment, Beukenhagen, Plataan, Esdoorn, Paardekastanje en Leilindes.

Bloemrijk grasland

De weide aan de noordwestkant van het plangebied is te kenschetsen als bloemrijk grasland en wordt extensief beheerd.



siersortiment in de tuinen, Beukenhagen, Plataan-Esdoorn-Paardekastanje, Leilindes

BOUWPLAN

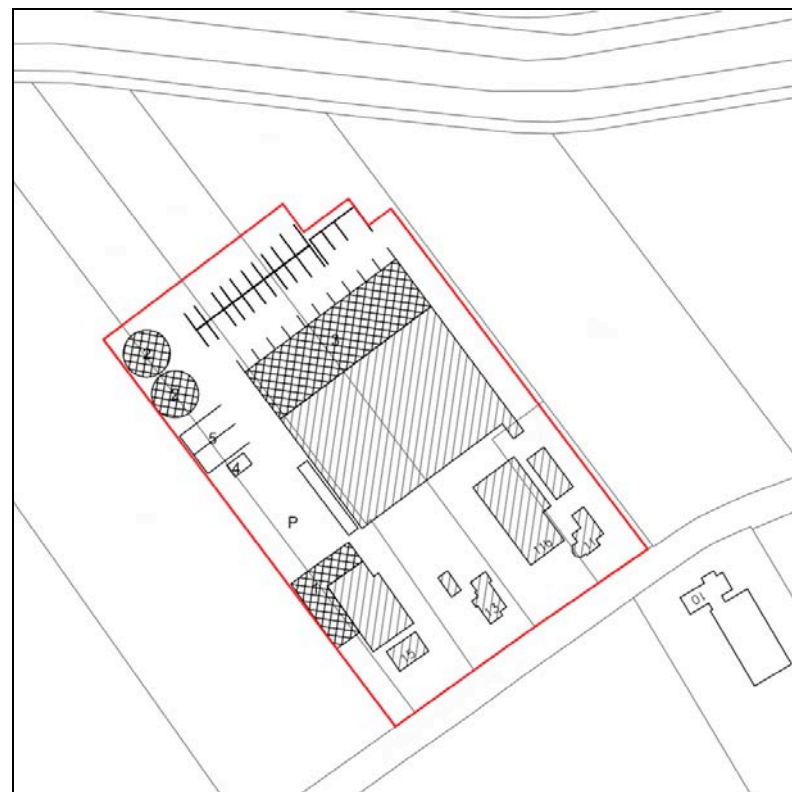
Het bouwplan omvat de realisatie van;

- een loods voor het bergen van machines en de opslag en verwerking van mest aan de noordwestkant van de huidige berging,
- een tweetal mestsilos ten westen hiervan,
- een tweetal sleufsilos ten zuiden hiervan,
- een uitbreiding van de werkplaats aan de zuidwestkant.

In het kader van het bouwplan zal het aanwezige terrein met opslag van substraat en producten in noordwestelijke richting moeten worden opgeschoven. De contouren van de bouwkevel zullen in het kader van het bouwplan moeten worden aangepast en verruimd. Zie de uitsnede van het door Geling advies opgestelde plan hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.

Infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in de aanwezige voorzieningen; deze kunnen zonodig uitstromen over de weide.



uitsnede bouwplan Geling Advies



mestsilo's

sleufsilos

uitbreiding werkplaats

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren;

- De als kom te kenschetsen landschappelijke context van het plangebied wordt van oudsher gekenmerkt door een hoge mate van openheid en diepe doorzichten.
- Het plangebied is anno 2015 dicht bij de de rand van Oss gesitueerd. De omgeving is tamelijk sterk verdicht door de bebouwing en beplanting op buurerven.
- Het plangebied wordt met name ervaren vanaf de John F. Kennedybaan en de Langendonkweg zelf, komend uit het noordoosten.
- Het plangebied wordt aan de noordoostkant en de straatkant goed in het landschap verankerd door de aanwezige beplanting (de singel en de tuinen).
- De gronden langs de Hertogswetering zijn van betekenis als ecologische verbinding.

Inpassing

Met betrekking tot de inpassing vergen de zuidwestkant en de noordwestkant aandacht. Conform met de gemeente gevoerd overleg wordt voorgesteld;

- 1) de zone met opslag aan de noordwestkant af te schermen met een grondlichaam,
- 2) de overgang naar het akkerland aan de zuidwestkant vorm te geven middels een strook grasland en bomen. De bomen zijn zo te positioneren dat ze het zicht op de achterliggende bebouwing geleiden en een indicatie van maat en schaal aan het gevelbeeld toevoegen.

Zie de verbeeldingen op de volgende bladzijde.

1) afschermen opslagterrein met een grondlichaam



2) een strook gras met bomen

VERBEELDING INPASSING

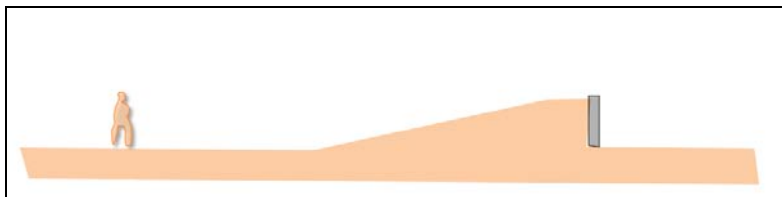
Een belangrijk onderdeel van de inpassing is de instandhouding van de aan de noordoostkant van het plangebied gelegen singel; deze vormt in de toekomst de drager, het decor waar het plangebied tegen aan is gevleid. De aanwezige bomen in deze singel zijn momenteel nog van een dusdanige omvang dat ze schuil gaan achter de gebouwen; zie de foto rechtsboven. In de komende jaren zullen deze bomen de nok van de gebouwen oversteigen; zie de markering in de foto in het midden van de pagina.

bomenrij

De aan de zuidwestkant aan te planten rij bomen is van betekenis voor een geleding van de gevels, verleent vervolgens maat en schaal aan de gebouwen; zie de montage rechtsonder.

grondlichaam

Onderdeel van de afscherming van het opslagterrein is dat de voor de segmentering van het terrein benutte blokken worden afgeschermd door deze aan te aarden; zie de doorsnede hieronder.



huidig aanzicht zuidwestkant



de Eiken in de singel aan de noordoostkant gaan zich in de komende jaren als drager en decor profileren



de bomenrij aan de zuidwestkant verleent maat en schaal aan het gevelbeeld

KWALITEITSBIJDRAGE 1

De zone langs de Hertogswetering is van betekenis als ecologische verbingszone. Op grond hiervan en ter plaatse gevoerd overleg is gekozen de betekenis van het plangebied in ecologische zin te versterken door het navolgende maatregelen:

- 1 In de zone waar momenteel een sloot en een kleine poel zijn gelegen, zal een grotere poel met uitwaaiende, zachtglooiende oevers worden gerealiseerd.
- 2 De overgang tussen de aanwezige weide met bloemrijk grasland en het grondlichaam aan de noordwestkant zal worden vormgegeven middels zacht glooiende overgangen.
- 3 Aan de zuidwestkant van het plangebied zullen een lage aarden wal en een richting Hertogswetering dieper en breder wordende, in de poel mondende, greppel worden gerealiseerd.
- 4 In de ten noordoosten van het plangebied gelegen weide zal een greppel worden getrokken.

Zie de principe doorsnedes op de volgende pagina.

Gesloten balans

De herprofileringen van de genoemde deelgebieden zal plaatsvinden met een gesloten grondbalans; er hoeft geen grond te worden afgevoerd of aangevoerd.

bloemenmix

Nadat de deelgebieden zijn geprofileerd, zullen ze worden ingezaaid met een bloemenmix. De verschillen betreffende de hoogteligging, beschikbaar vocht en opwarming zullen resulteren in een gedifferentieerde vegetatieontwikkeling.

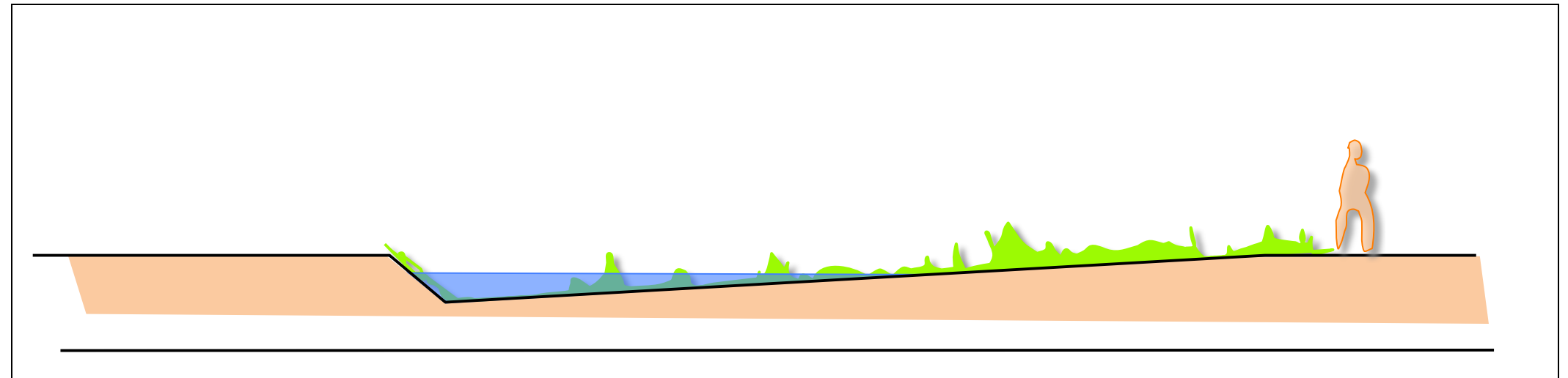


3 lage aarden wal en richting wetering dieper wordende greppel

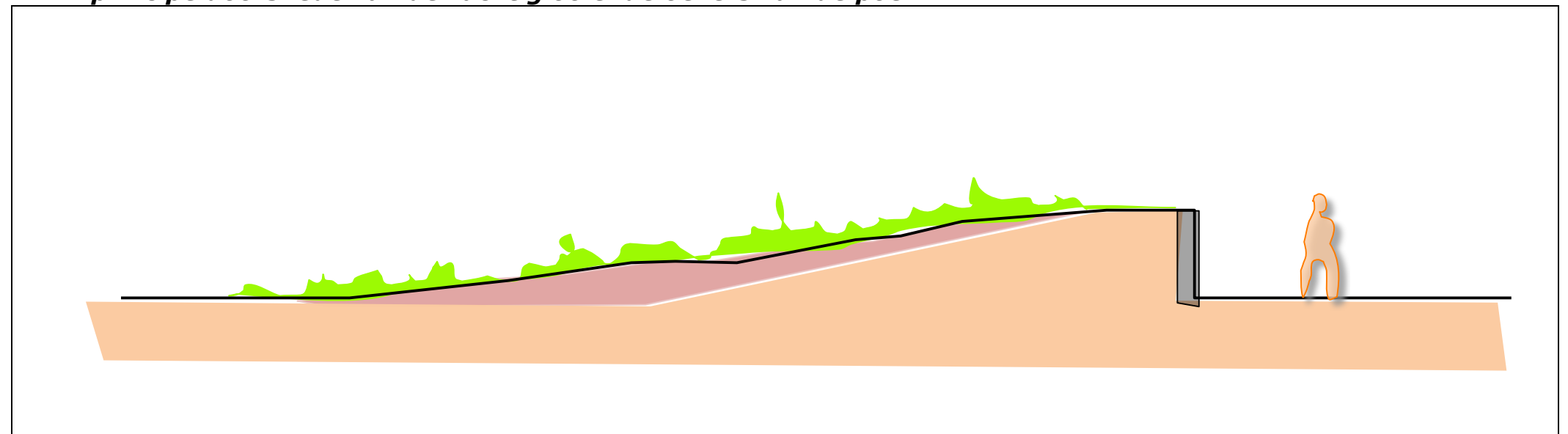
4 greppel

PRINCIPEDOORSNEDES

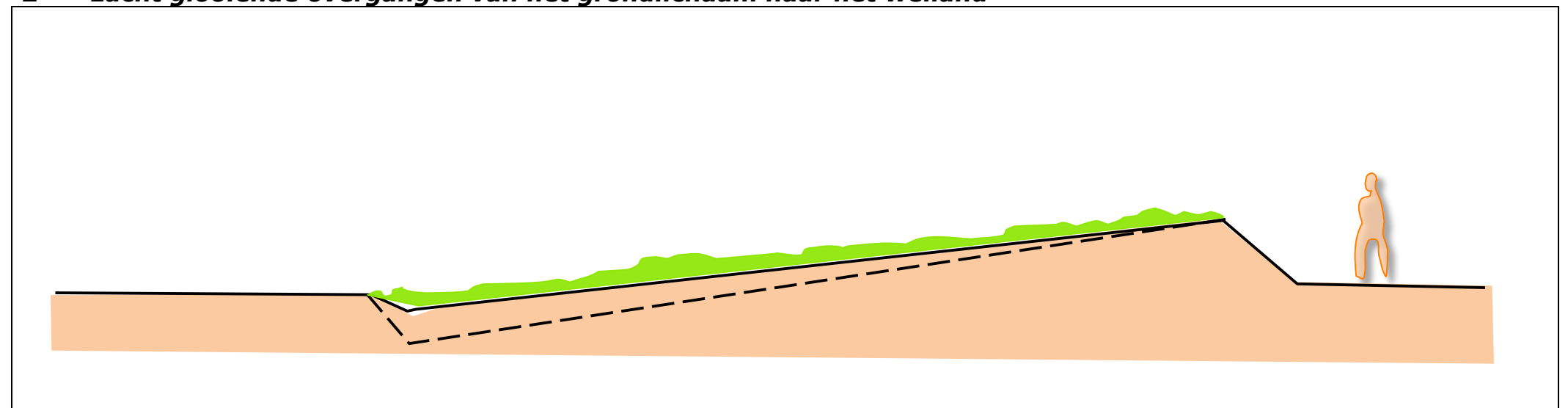
De verbeeldingen rechts tonen de principes voor de profilering van de oevers van de poel, de overgang van het grondlichaam langs de opslag naar het weiland en de wal aan de zuidwestkant.



1 *principe doorsnede van de zacht glooiende oevers van de poel*



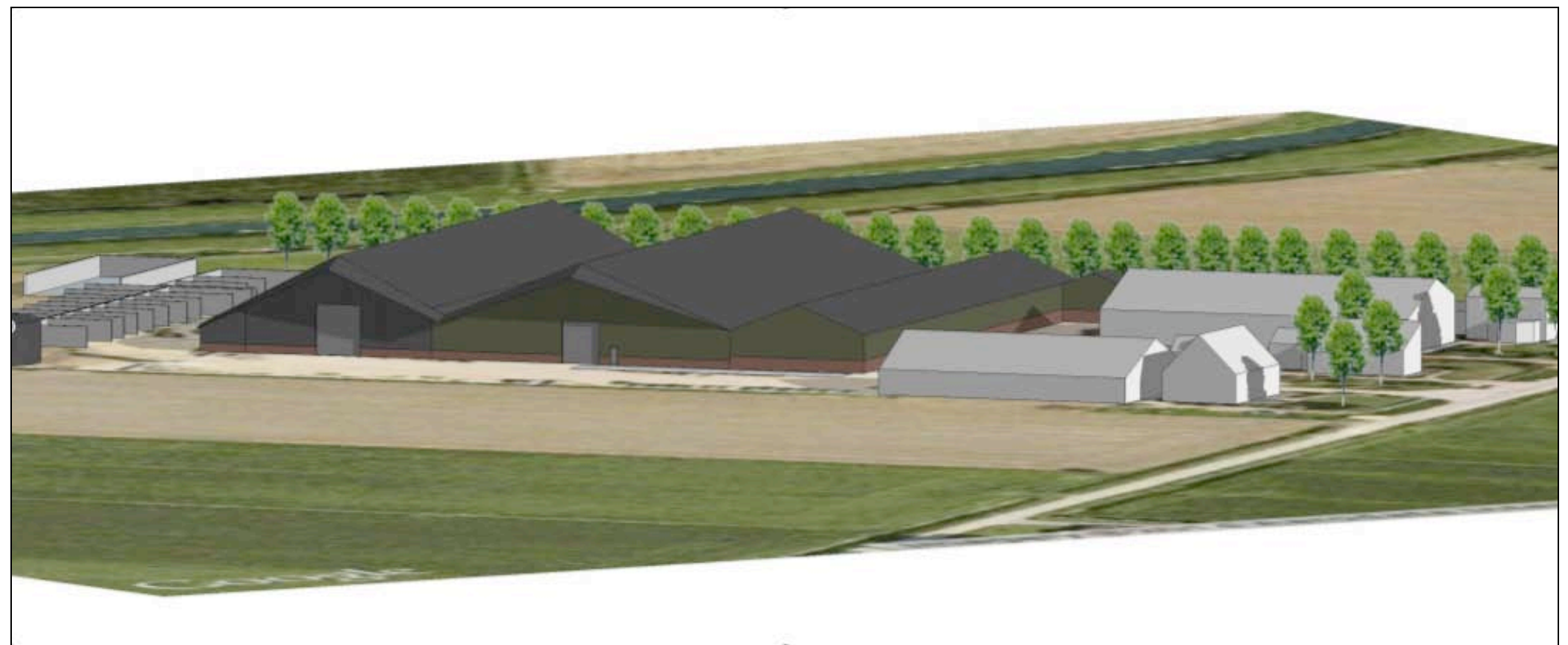
2 *zacht glooiende overgangen van het grondlichaam naar het weiland*



3 *de richting Hertogwetering dieper worden greppel en de wal*

KWALITEITSBIJDRADE DEEL 2

Het is niet gewenst om het landschap onevenredig te verdichten middels de aanleg van groenelementen. Op grond hiervan is gekozen te investeren in de architectonische kwaliteit van het bouwplan. Dit aspect is nader geconcretiseerd door Geling Advies. In totaal zal 54680 euro worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de architectuur. Zie voor een ruimtelijke impressie van de kwaliteit van de architectuur de verbeeldingen rechts.



BEPLANTINGSPLAN – 1:1250

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

B1 een rij bomen bestaande uit Essen.

bloemenmix

De in het kader van de herprofilering van het plangebied vrijkomende grond zal worden ingezaaid met een bloemenmix (voor zware grond) met een relatief groot soortenspectrum in verband met de sterk wisselende condities betreffende de hoeveelheid beschikbaar vocht en warmte.

na herprofilering open terreindelen inzaaien met een bloemenmix



B1 bomen

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage 'Bouwplan Gebr van Erp'
Langendonkweg 11-13-15, 5345 HR Oss - PNR LIPK.5345HR111315-100815/290916/190416

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Omvang bij aanplant

Als minimale aanplantgrootte voor de bomen is een stamomtrek van 16/18 cm te hanteren. In totaal zijn 8 bomen aan te planten.

Beheer

Betreffende het beheer is het navolgende vast te leggen:

- de bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm,
- het bloemrijk grasland is extensief te beheren; de vegetatie mag 1 x per jaar, na 1 juli worden gemaaid, een lichte nabegrazing is toe te staan. Tijdens de begrazing zullen de oevers van de poel voor 80% worden gevrijwaard van tred en begrazing door deze tijdelijk af te zetten.

Code		B1
Omvang bij aanplant		16/18
Plantverband		nvt
Omvang van het element		7st
Acer campestre	veldesdoorn	
Acer pseudoplatanus	esdoorn	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje	
Alnus glutinosa	zwarte els	
Alnus incana	witte els	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	
Betula pendula	ruwe berk	
Betula pubescens	zachte berk	
Carpinus betulus	haagbeuk	
Castanea sativa	tamme kastanje	
Cornus mas	kornoelje, gele	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	
Corylus avellana	hazelaar	
Crateagus monogyna	meidoorn	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	
Fagus sylvatica	gewone beuk	
Fraxinus excelsior	es	8
Juglans regia	okkernoot	
Ligustrum vulgare	liguster	
Ilex aquifolium	hulst	
Populus nigra	zwarte populier	
Populus tremula	ratepopulier	
Populus trichocarpa	balsempopulier	
Prunus avium	zoete kers	
Prunus padus	vogelkers	
Prunus lusitana	haagkers	
Quercus petraea	wintereik	
Quercus robur	zomereik	
Rhamnus catharticus	wegedoorn	
Rhamnus frangula	vuilboom	
Robinia pseudoacacia	acacia	
Rosa canina	hondsroos	
Rosa rubiginosa	egelantier roos	
Salix alba	schietwilg	
Salix aurita	geoorde wilg	
Salix caprea	boswilg	
Salix cinerea	grauwe wilg	
Salix fragilis	kraakwilg	
Sorbus aucuparia	lijsterbes	
Ulmus 'Lobel'	resistente iep	
Tilia cordata	winterlinde	
Tilia platyphyllos	zomerlinde	
Viburnum opulus	gelderse roos	
Totaal		8