

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Nieuwbouwwoning tussen Haagstraat 3-5 te Oss



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Nieuwbouwwoning tussen Haagstraat 3-5 te Oss

Dolmans landscaping group
in opdracht van MILON bv
6 oktober 2022, Nuenen

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
2	Plangebied en omgeving	8
2.1	Plangebied & Historie	9
2.2	landschapsbeleid Oss	10
3	Gewenste ontwikkeling	11
4	Landschappelijk inpassingsplan	12
4.1	Toelichting landschappelijke inpassing	13

Bijlage 1. Plattegrond landschappelijk inpassingsplan

LEESWIJZER

Deze rapportage bestaat uit drie delen. Het eerste deel geeft een overzicht van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied. In het tweede deel wordt de gewenste ontwikkeling/uitbreiding beschreven. Deel 3 vormt de tekening met een toelichting van het landschappelijk inpassingsplan.



1 Inleiding

Deze rapportage omvat het landschappelijk inpassingsplan voor de gewenste nieuwbouw van een woning aan de Haagstraat te Oss. Deze rapportage is opgesteld na de uitspraak voor principemedewerking van de gemeente Oss in samenwerking met MILON bv.

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap en met name het buitengebied is één van de provinciale belangen. De uitwerking hiervan heeft de provincie vastgelegd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verstaan dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een bijdrage dienen te leveren aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van artikel 3.9 dient voor de bouw van een woning aan de Haagstraat een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld. De beoordeling of aan de kwaliteitsverbetering wordt voldaan, wordt per individuele case bepaald. In onderhavige rapportage is een invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing.

DOEL

De doelstelling van het landschappelijke inpassingsplan is het verhogen van de natuur en de landschapswaarde en het vergroten van de cultuurbeleving. De investering die wordt gedaan dient in verhouding te staan met de omvang van de ontwikkeling. Deze rapportage geeft inzicht in de analyse van het landschap waarin de ontwikkeling geprojecteerd wordt. De landschappelijke inpassing van de woning wordt hier omschreven en er wordt aangegeven op welke wijze deze vormgegeven is.



2 Plangebied en omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied in haar omgeving. Hierbij wordt aandacht besteedt aan de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie van het plangebied.



het plangebied en zijn omgeving (Dolmans L+P, google maps januari 2022).

2.1 Plangebied & historie

PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de groenbuffer tussen de dorpskernen Oss en Heesch. De nabije omgeving kenmerkt zich door een kleinschalig overwegend agrarisch landschap omringd door bosgebieden. Percelen worden afgebakend met houtsingels en op diverse plekken staan solitaire 'landschapsbomen' die vaak de hoekpunten van kavelgrenzen aanduiden.

Het plangebied grenst aan de noord- en zuidzijde aan een burgerwoning met weide met verderop een bosgebied. Ten zuidwesten bevinden zich landbouwpercelen en de bedrijfshallen van DFM bloemen en planten. In het oosten liggen agrarische gronden met verderop een manege.



luchtfoto met plangebied (Dolmans L+P, januari 2022).

HISTORISCHE KAARTEN

Met historische kaarten wordt de verandering van een gebied inzichtelijk. In de hiernaast weergegeven afbeeldingen wordt aandacht besteed aan het plangebied en zijn omgeving in de tijdspanne van 1875 tot 1975.



Op de kaart van 1875 kenmerkt de omgeving van de 'Haagstraat' zich door grote heidegebieden met aangrenzende bosstroken. Daarnaast zijn er kleinschalige langgerekte percelen aanwezig. Het gebied binnen de plangrenzen bestaat uit bos en landbouwgrond.



50 jaar later zijn de heidegebieden grotendeels veranderd in bosgebieden. De agrarische percelen nemen toe in omvang en de wegenstructuur wordt langzaam intensiever.



Groenstructuren moeten wijken voor agrarische percelen. Op de kaart van 1975 worden door de ruilverkaveling de kavels steeds groter van omvang. De stroken verkaveling verdwijnt en biedt ruimte aan grootschaligere landbouw.

2.2 Landschapsbeleid Oss

De grote verschillen tussen de landschappelijke eenheden zijn bepalend voor de kwaliteit van het Osse landschap. Vooral ook omdat deze dicht bij elkaar liggen. De onderscheiden landschapstypen zijn uiterwaard, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug. Binnen deze landschapstypen is er sprake van een verdergaande differentiatie en verfijning. Tussen deze landschapstypen zijn er verschillen in de ruimtelijke karakteristiek, identiteit, beleving, aanwezige functies en in flora en fauna.

Voor het gebied tussen Oss en Heesch (ook wel de zuidelijke geleidingzone genoemd) is een visie ontwikkeld. Insteek is herstel van het oude kampenlandschap met bosjes, houtwallen en -singels en andere landschappelijke elementen. Het maken van ecologische verbindingen tussen de Geffense Bosjes, Herperduin en de Maashorst is belangrijk.

Daarnaast is het dynamische karakter van de ligging tegen de stadsrand een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen.

Het plangebied is gelegen in een uitloper van de typologie 'Dekzandrug - kamp- & heideontginning'. Het aangrenzende landschapstype ('dekzandrug - stuifduinen & boscomplex') is in het landschap goed zichtbaar vanwege de aanwezige boscomplexen in de nabijheid van het plangebied.

Bij de invulling van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de kenmerken van het landschapstype waarbinnen het plangebied zich bevindt.



Landschapstypen (Landschapsbeleid gemeente Oss, september 2015).

3 Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande terrein, dat agrarisch in gebruik is, te voorzien van een nieuwbouwwoning.

Op naastgelegen afbeelding is de gewenste ontwikkeling zichtbaar gemaakt.

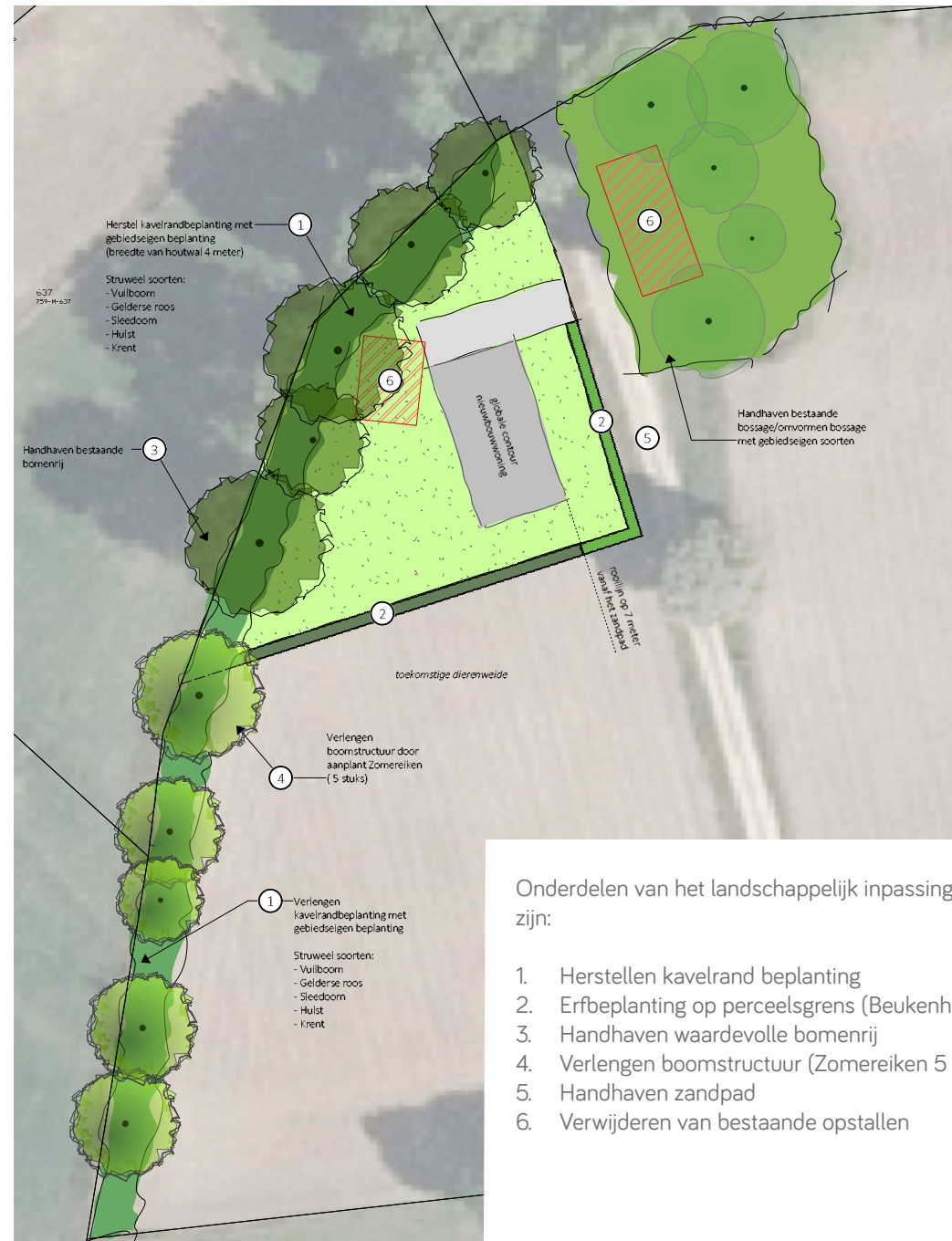


indicatieve positionering van gewenste woning (bron: Edo Meijs, maart 2021)

4 Landschappelijk inpassingsplan

Om ervoor te zorgen dat de woning op een landschappelijke en duurzame manier worden ingepast is onderstaand en in bijlage 1 de tekening van het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd.

De inrichting is gebaseerd op de landschappelijke waarden en historie van het gebied. Het doel is om het initiatief als geheel in het landschap op te nemen.



uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4.1 Toelichting van de landschappelijke inpassing

1. Herstellen kavelrand beplanting



Vanuit het landschapsbeleid Oss wordt kavelrandbeplanting gezien als een landschappelijk kwaliteit in het gebied. De noordwestgrens van het plangebied zal worden aangeplant met gebiedseigen beplanting zodat een waardevol struweel met een breedte van 4 meter ontstaat.

Toe te passen soorten:

- Rhamnus frangula (Vuilboom)
- Viburnum opulus (Gelderse roos)
- Amelanchier lamarckii (Krent)
- Prunus spinosa (Sleedoorn)
- Hulst (Ilex aquifolium)

2. Erfbeplanting op perceelsgrens (Beukenhaag)



De afscheidingen op het terrein zullen voor een groot gedeelte uit hagen bestaan. Zo wordt er gebruik gemaakt van lage en hoge Beukenhagen.

Voor de rooilijn zullen de hagen maximaal 1 m hoog worden en achter de rooilijn kan dit oplopen tot maximaal 2 m.

3. Handhaven waardevolle boomgroep



Deze bomenrij parallel aan de perceelsgrens zal behouden blijven. Het gaat hierbij om een 4-tal Zomereiken en een Kastanje. De kroonprojecten van de bomen vrijhouden van verharding en bebouwing

Een solitair boomgroep is vaak een markant herkenningspunt in het landschap. Ze zijn van belang als broedplaats voor vogels.

4. Verlengen boomstructuur door aanplant Zomereiken



De bestaande boomstructuur van Zomereiken wordt verlengd in zuidelijke richting. Er worden een vijftal Zomereiken aangeplant. Hiermee wordt deze structuur versterkt en biedt dit een breder habitat voor diverse flora en fauna. De boomstructuur zal in de toekomst een lijn element vormen welke ook gebruik wordt door vleermuizen om te navigeren in het gebied.

Quercus robur - plantmaat 18/20

4. Handhaven zandpad



Uit het landschapsbeleid van de gemeente Oss wordt als kwaliteit van het gebied (dekzandrug) het behoud van zandpaden als aandachtspunt benoemd. Het aanwezig zandpad zal dan ook gehandhaafd blijven.

6. Verwijderen van bestaande opstallen



Op en nabij het perceel staan een tweetal bijgebouwtjes welke gebruikt worden voor opslag. Doordat deze rommelig ogen doen ze afbreuk aan het landschap. Deze zullen ook worden afgebroken zodra er een woning gevestigd mag worden op het perceel.

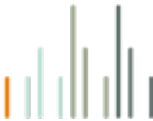
Colofon

Initiatiefnemer:	MILON bv Rembrandtlaan 4 5462 CH Veghel
Opdrachtgever:	de heer R. van Heeswijk
Projectlocatie:	Haagstraat ongenummerd te Oss
Opdrachtnemer:	Dolmans l+p ontwerpers en adviseurs Urkhovenseweg 39a 5641 KA Eindhoven
Contactpersoon:	Koen van Ham Koen.van.ham@dolmanslp.com + 31 (0)40 295 29 90
Datum:	06-10-2022

Dolmans landscaping group
L+P ontwerpers en adviseurs

Urkhovenseweg 39a
5641 KA Eindhoven

telefoon (040) 295 29 90
website www.dolmanslp.com

dolmans
landscaping group 
l+p ontwerpers en adviseurs

BIJLAGE 1. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Tussen Haagstraat 3 & 5 te Oss

