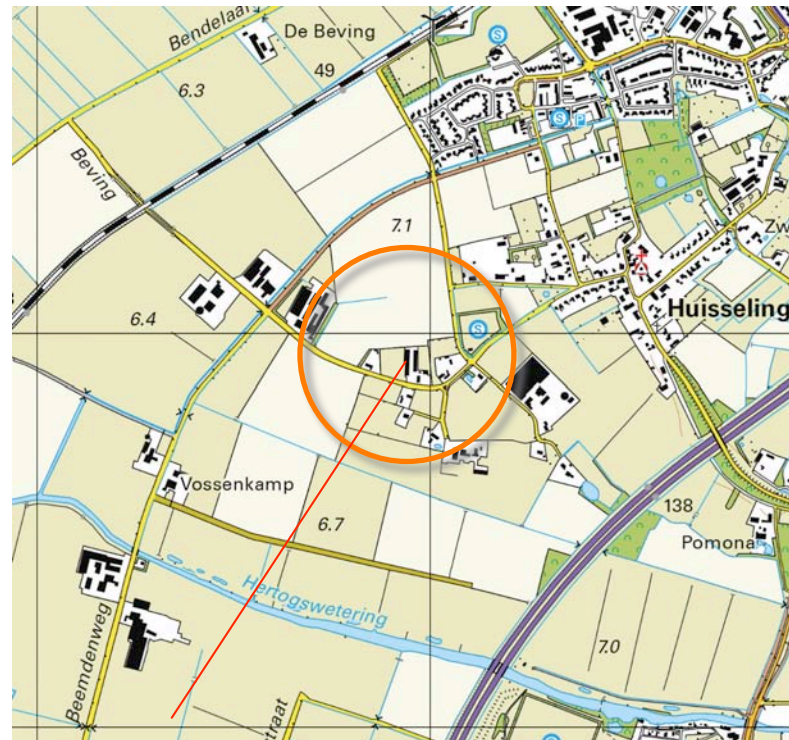
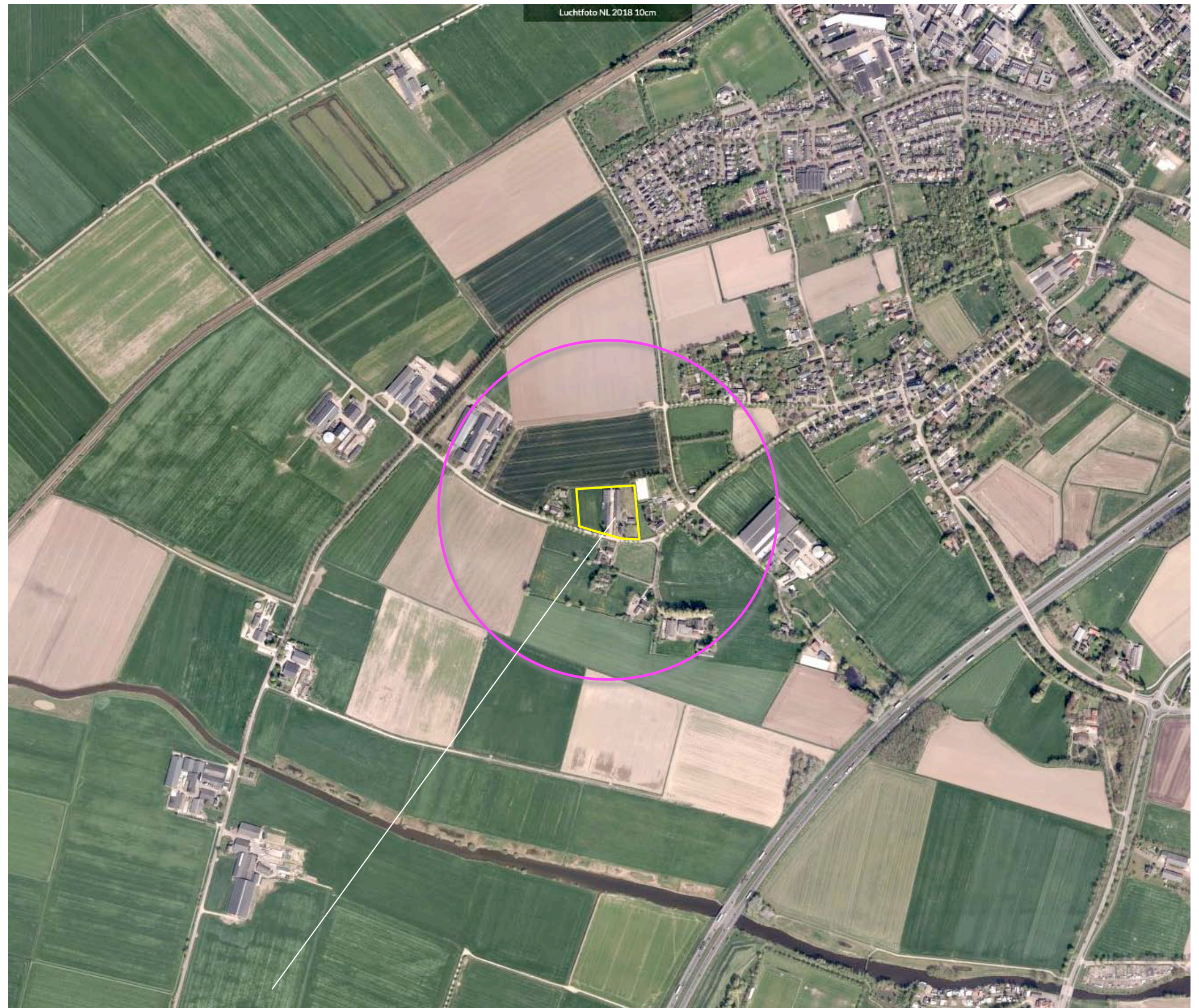


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Huisseling. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



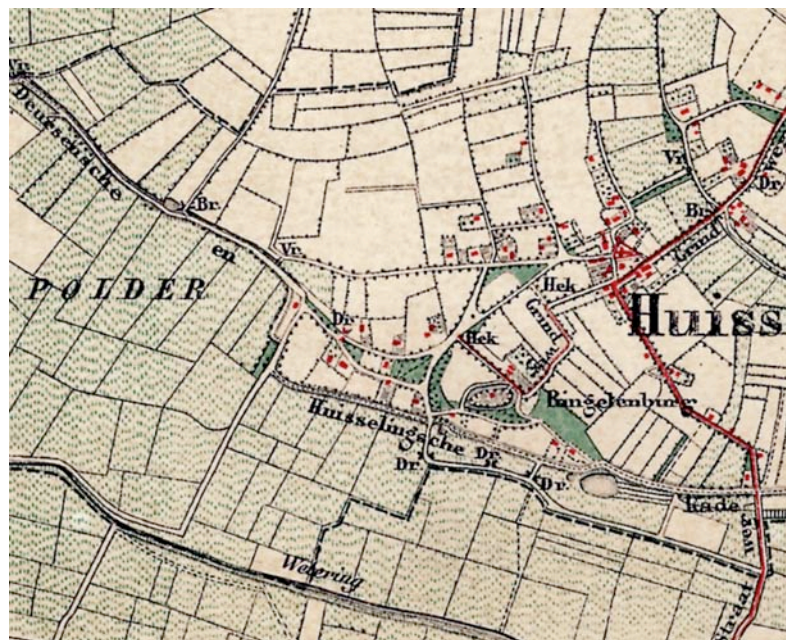
het plangebied

SITUATIE 1868

In 1868 was het plangebied reeds geruime tijd in gebruik als bouwland. In het plangebied en op ten oosten, westen en zuiden van het plangebied gelegen erven werden bebouwde erven aangetroffen. Ten noorden van het plangebied bevonden zich grotere percelen open bouwland, in zuidelijke richting een gebied met lager gelegen gras- en hooiland en de Hertogswetering. In oostelijke richting bevonden zich overblijfselen (bosjes, lanen gracht) van het uit de middeleeuwen daterende landgoed Ringelenburg.

Landschappelijke context

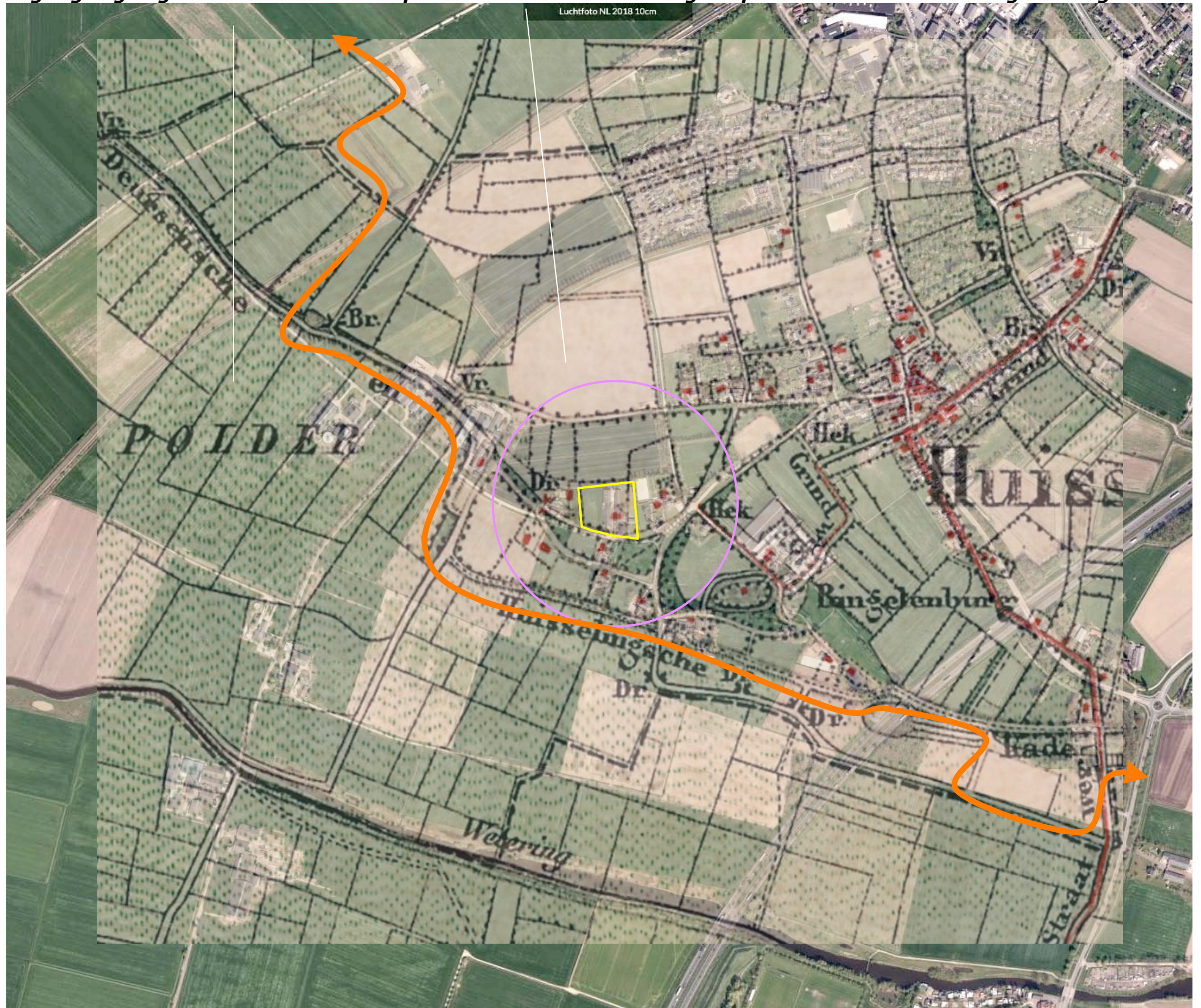
De landschappelijke context is te kenschetsen als een bebouwd erf en bouwland in een oudere bebouwingscluster, nabij de rand de oeverwal van Ravestein en Huisseling, in het landschap van het rivierengebied. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1868 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1868

lager gelegen grasland in de kom en open bouwland en bebouwingen op de oeverwal

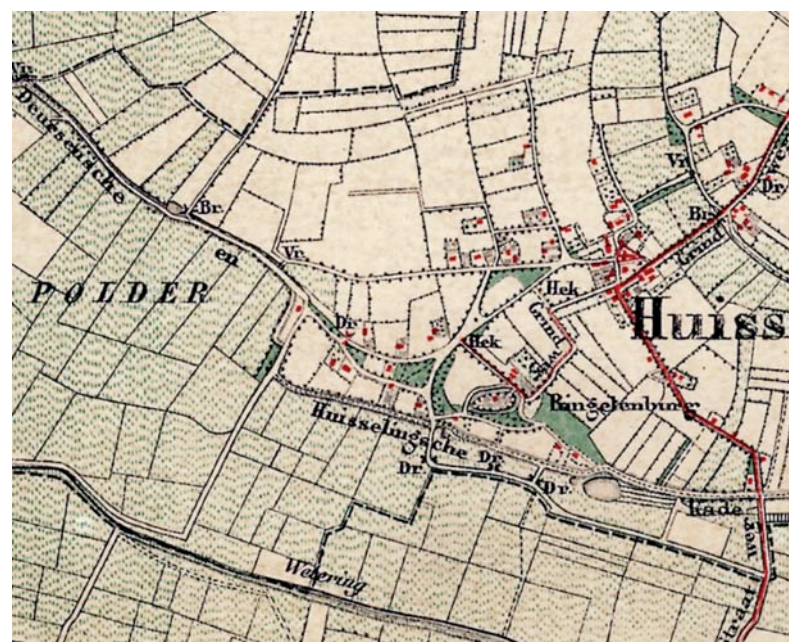
Ringelenburg



1868 bouwland en een bebouwd erf in een bebouwingscluster nabij de rand van een oeverwal

Kenmerkend voor de landschappelijke context is het voorkomen van een afwisseling van de beslotenheid en kleinschaligheid van de oeverwal met de openheid en diepere doorzichten van het open bouwland op de oeverwal. Aan de randen van de bebouwde erven in deze context worden van oorsprong de navolgende elementen aangetroffen;

- Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1868 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1868



1868 *geschoren hagen, bomenrijen, bosjes en boomgaardjes*

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

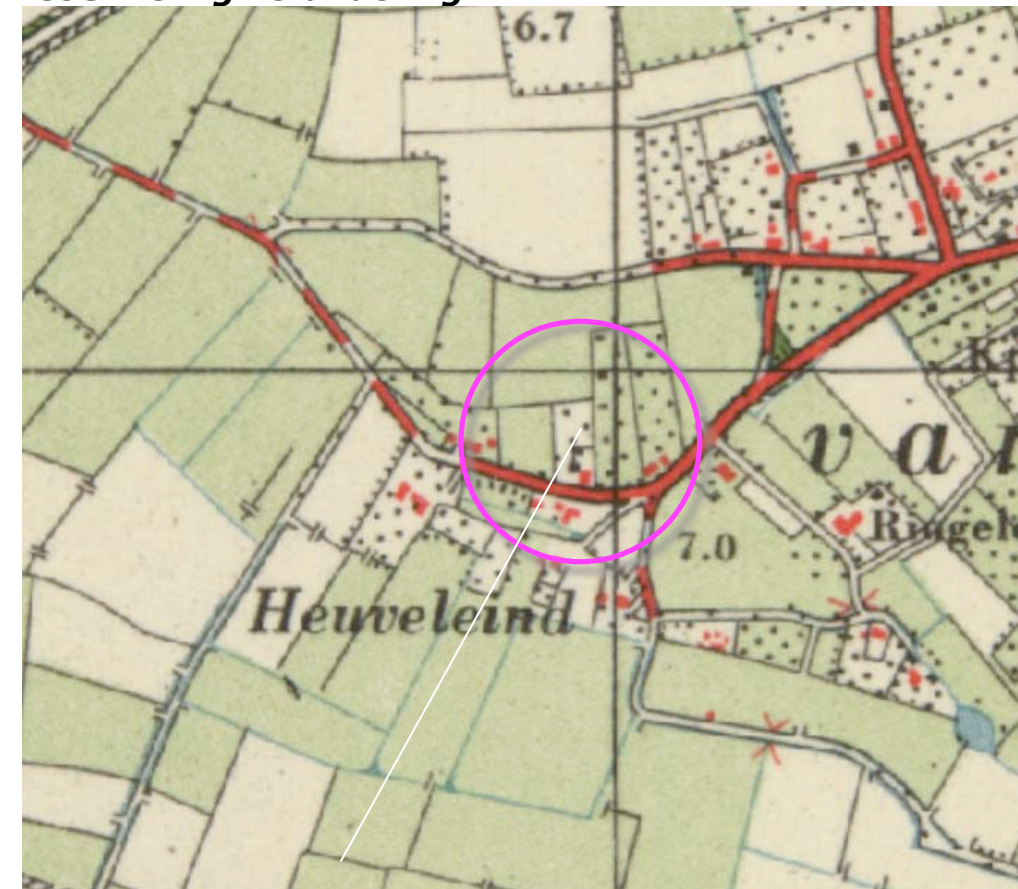
Tegen het einde van de 19e eeuw veranderde relatief weinig in het plangebied en de context. In de eerste decennia van de 20ste eeuw werden een aantal wegen verhard en werden enkele overhoeken beplant. Het landschap onderging een lichte verdichting; zie de karteringen uit 1895 en 1918 rechtsboven. In de periode rond de tweede wereldoorlog werden geriefbosjes en houtwallen gerooid en werden diverse percelen akkerland in de context in gebruik genomen als boomgaard. In het plangebied werden in 1955 en 1967 enkele fruitbomen gekarteerd. De bebouwing in het plangebied werd in deze periode uitgebreid; in 1967 werden ten noordwesten van de oorspronkelijke bebouwing 3 kleinere stallen of schuurtjes gekarteerd. Zie de karteringen uit 1955 en 1967 rechtsonder.



1895 weinig verandering



1918 overhoeken in de context beplant; verdichting



1955 enkele fruitbomen

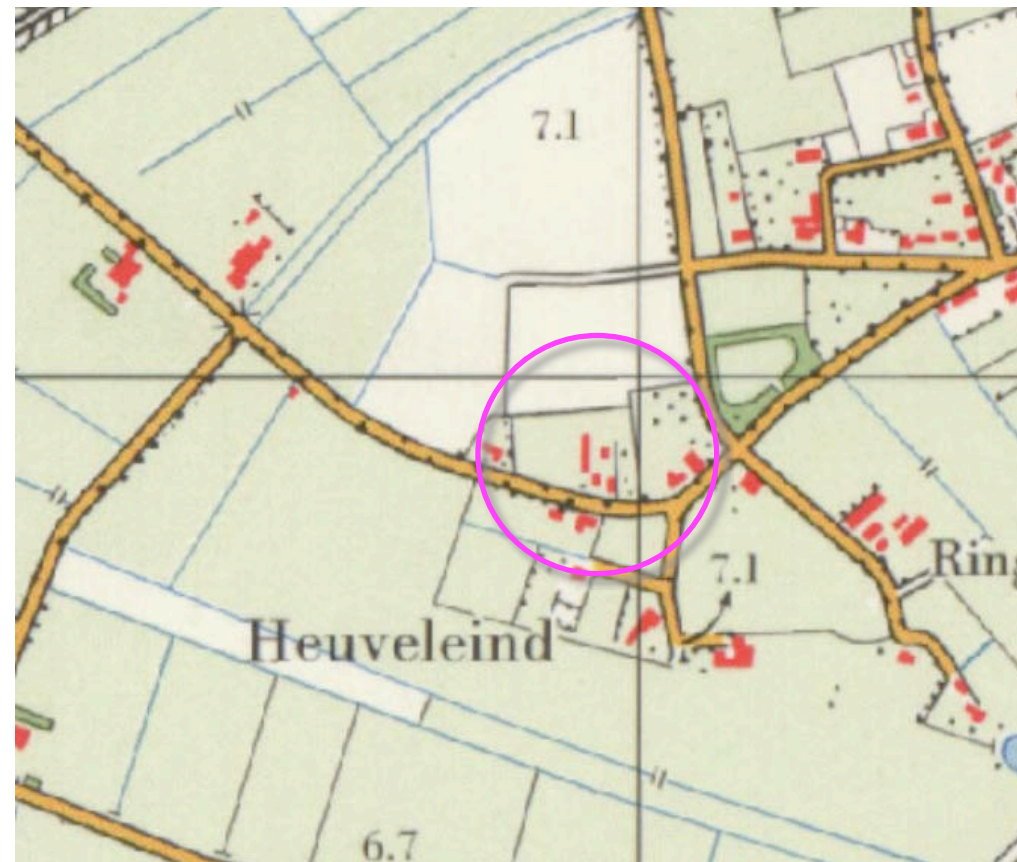


1967 drie kleinere gebouwen gekarteerd

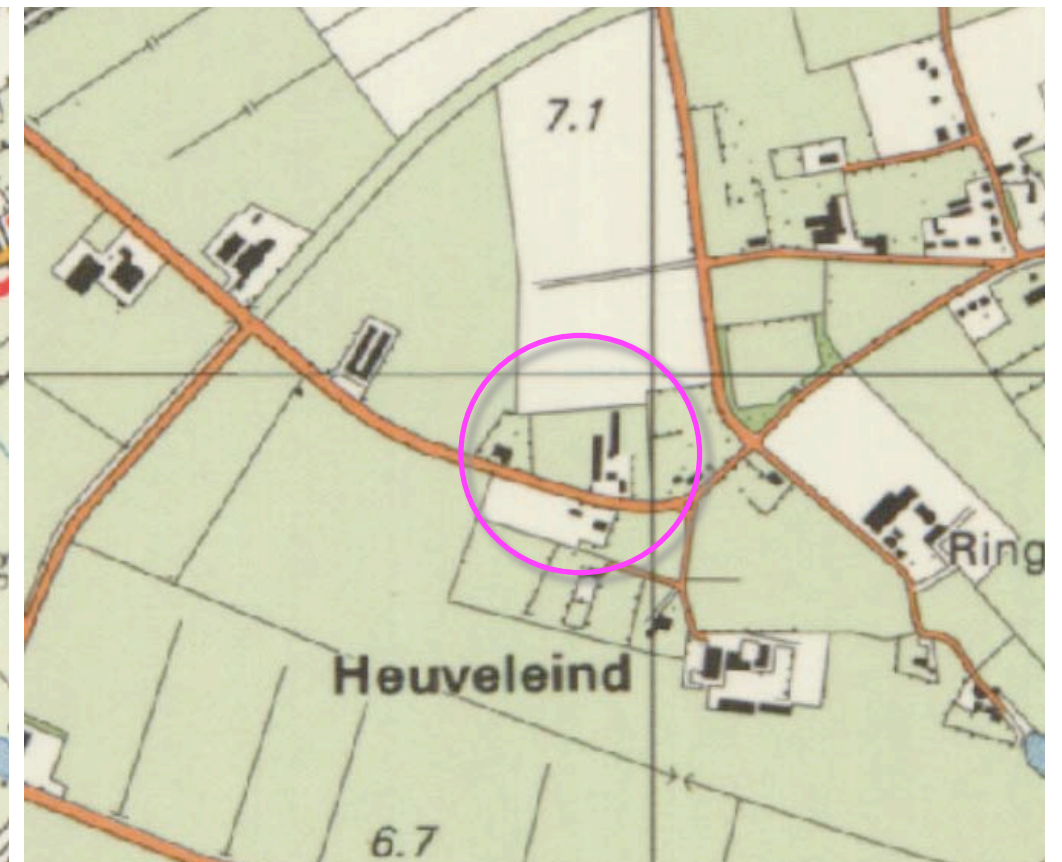
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

In de navolgende jaren raakten de hoogstamboomgaarden uit de gratie en werden gerooid. De omliggende gebieden ondergingen een ruilverkaveling. Ten westen van de bebouwingscluster Heuveleind werden bedrijven gevestigd. De voorheen tamelijk sterk verdichte landschappelijke context van het plangebied werd opener van karakter. In het plangebied werd een langgerekte stal ten westen van de kleinere stalletjes gebouwd en werd vervolgens een langgerekte stal ter hoogte van deze oudere stalletjes gebouwd; zie de karteringen uit 1978 en 1988 rechtsboven.

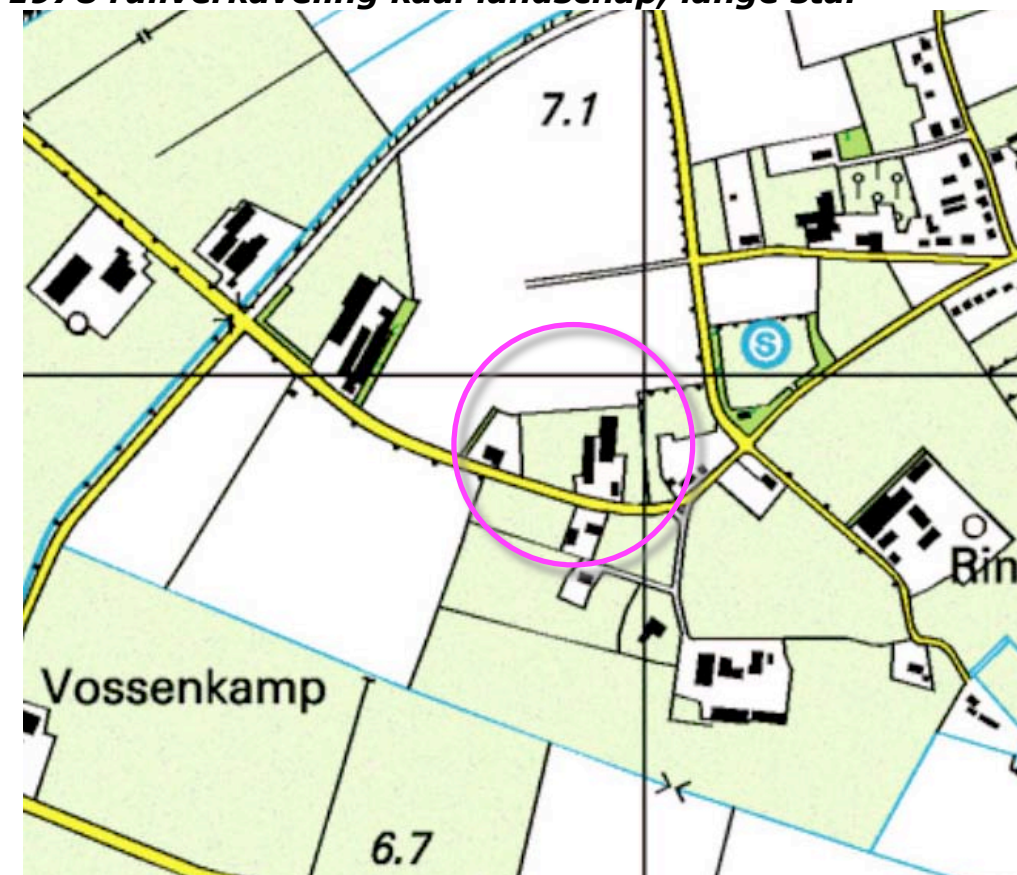
In de navolgende jaren werd de bebouwing op de ten westen gelegen nieuwe erven sterk uitgebreid. De stallen in het plangebied werden tegen het einde van de 20ste eeuw eerst zijdelings uitgebreid en vervolgens verlengd. Zie de karteringen uit 1998 en 2003 rechtsonder.



1978 ruilverkaveling kaal landschap, lange stal



1988 tweede lange stal gekarteerd



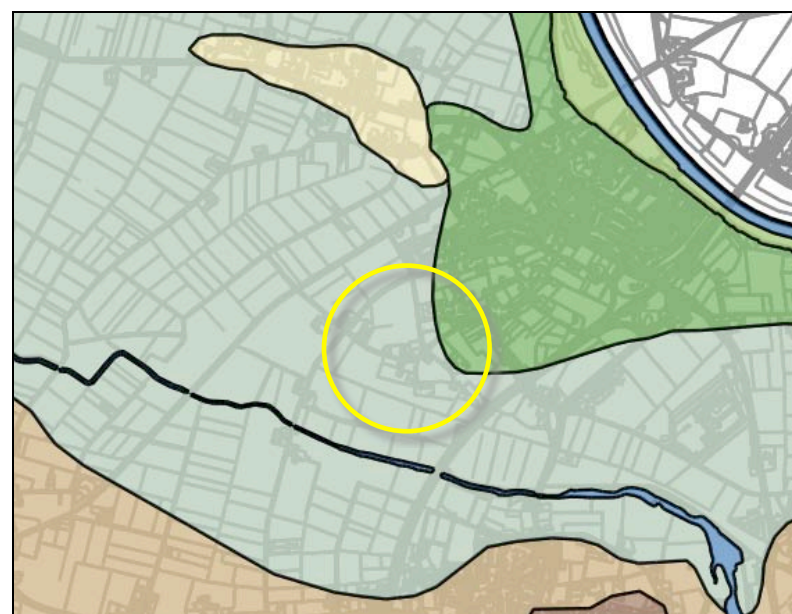
1998 stallen verbreed



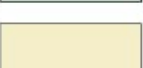
2003 stal verlengd

NOTA LANDSCHAPSBELEID 2015

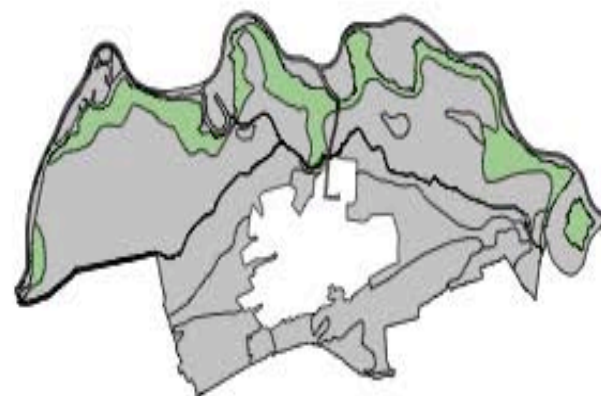
In de nota landschapsbeleid van de gemeente Oss wordt het plangebied gerangschikt in de zone Komgebied. Zoals in de historische beschrijving van de context naar voren komt is dit niet terecht; toont overwegend kenmerken van de oeverwal en is te rangschikken als een uitloper van de oeverwal van Ravestein en Huisseling. Voor dit landschapstype worden de rechts weergegeven richtlijnen en handvaten voor de inpassing en ontwikkeling van erven aangereikt.



Landschapstypen:

	Uiterwaarden
	Oeverwal
	Komgebied
	Rivierduin
	Dekzandrand

uitsnede overzichtskaart Landschapsbeleid



8.2 oeverwal

de dijk

Het behoud van de huidige Maasdijk is uiteraard uitgangspunt. Het fraaie uitzicht vanaf de dijk op de uiterwaarden dient behouden te blijven. Ook moeten tussen de kernen zichtlijnen op het komgebied behouden blijven.

Om het omringende landschap goed te ervaren is een langzaamverkeersroute op de dijk aantrekkelijk. Het autoluw maken van de dijk- op delen waar geen vrijliggend fiets/ wandelpad gerealiseerd kan worden- is vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk.

Op de dijk kan natuurontwikkeling tot stand komen met specifieke dijkvegetaties die houden van droge omstandigheden.

oeverwal

Ruimtelijk gezien is het wenselijk om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien.

Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken. Met name in en rond de kernen wordt gestreefd naar een verdichting met beplanting. In de kernen worden



de kleinschalige groenelementen als hagen, boomgaarden en grote tuinen gehandhaafd en versterkt. Op grotere afstand van de kernen verschuift het beeld geleidelijk van besloten naar halfopen. Verder van de kernen af zal het zicht op het open komgebied gehandhaafd blijven. Bomenrijen staan vooral loodrecht op de dijk.

Streven naar kleinschaligheid en een groen karakter kan op verschillende manieren: door het weren van grootschalige bebouwing en grote percelen, maar ook door de schaal te verkleinen, door de aanleg van houtwallen, houtsingels, bosjes, laanbeplanting en (hoogstam)boomgaardjes en door de behoud (en versterking) van bestaande landschapselementen (zoals grienden, wielen, houtwallen en hakhoutbosjes). Hierdoor ontstaat een afwisseling tussen open en besloten gebieden.

Het onregelmatige, kleinschalige verkavelingspatroon moet versterkt te worden. Door de aanleg van kavelgrens- en erfbeplantingen wordt het kleinschalige verkavelingspatroon benadrukt en kunnen droge ecologische verbindingzones ontstaan. Door het versterken

van verkavelingspatronen wordt het oorspronkelijke karakter van het landschap op de oeverwal verduidelijkt.

Het aanleggen van hoogstamboomgaarden zal bijdragen aan een afwisselend beeld op de oeverwal. Herstel van oude padenstructuren (bijvoorbeeld kerkpaden) draagt daar ook aan bij. Dit laatste heeft tevens recreatieve waarde.

Uit historisch -, maar ook vanuit ecologisch en esthetisch oogpunt, willen we de grienden behouden. Ze vormen een groene oase.

Ook de wielen, vroegere dijkdoorbraken, zijn historisch, ecologisch en esthetisch waardevolle gebieden.

aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering algemeen

- herstel landschapselementen als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen
- bij ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijke eisen stellen

toetsen

- behoud van karakteristieke dijkenpatroon
- bestaande landschapselementen beschermen in het bestemmingsplan

stimuleren

- in dit gebied is ruimte voor vernieuwing, bijvoorbeeld voor nieuwe landgoederen
- rekening houden met reliëf bij functieverandering
- toevoegen nieuwe landschapselementen, zoals houtwallen, grienden en bosjes, stimuleren
- aanleg hoogstamboomgaarden stimuleren
- onregelmatige blokstructuur versterken
- herstel oude padenstructuur (kerkepaden)
- in het Maasband-project rekening houden met de landschappelijke eenheden.

Handvaten en voorwaarden Landschapsbeleidsplan Oss

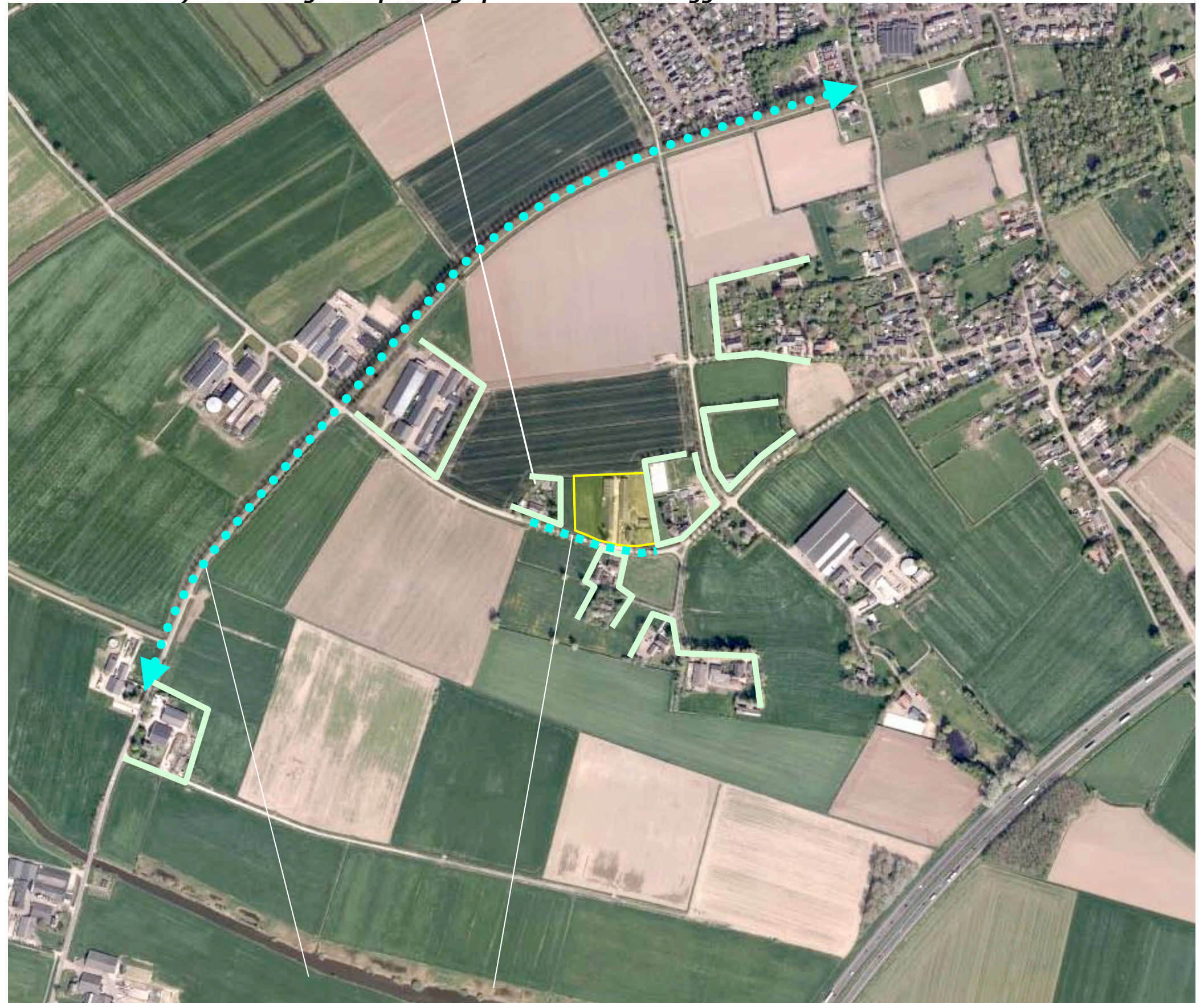
RUIMTELIJK KADER 2019

Anno 2019 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de buurerven en de omliggende erven,
- b) de bomenrijen langs het ten noordwesten gelegen fietspad,
- c) de dubbele bomenrij (wilgen en lindes) langs de Heuveleindstraat zelf, ter hoogte van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven en omliggende erven



b) bomenrij

c) dubbele bomenrij

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving kan een onderscheid worden gemaakt tussen de beleving uit de nabijheid en uit de verte:

a) Het plangebied kan uit de nabijheid worden waargenomen vanaf de Heuveleindstraat ter hoogte van en nabij het plangebied en de Dortestraat.

b) Het plangebied kan uit de verte worden waargenomen vanaf de ten zuidwesten gelegen Beemdenweg, het ten noordwesten gelegen fietspad en de ten noordoosten gelegen Baxenbosstraat. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

b) uit de verte vanaf de Beemdenweg, het fietspad en de Baxenbosstraat



a) uit de nabijheid vanaf de Heuveleindseweg en de Dortestraat

3D NABIJHEID

- 1) Vanaf de Heuveleindstraat, komend uit het westen toont zich de westkant van het plangebied kort aan het verkeer; de bebouwing is beeldbepalend.
- 2) Vanaf de de Dortestraat toont zich de zuidkant van het plangebied korte tijd aan het verkeer; hagen en bomen bepalen het beeld.
- 3) Komend uit het oosten toont zich de oostkant van het plangebied korte tijd aan het verkeer via de huisweide van het ten oosten gelegen buurerf; hagen en bomen vormen een passend kader.



Standplaats fotograaf



1) vanaf de Heuveleindstraat komend uit het westen; de bebouwing is beeldbepalend



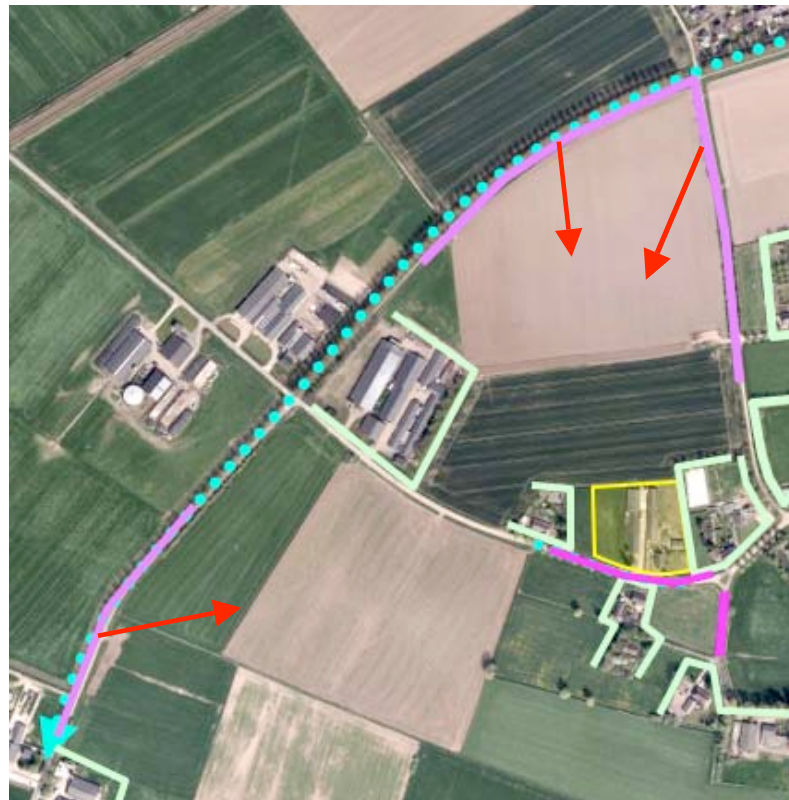
2) vanaf de Dortestraat nabij het plangebied; hagen en bomen bepalen het beeld



3) vanaf de Heuveleindstraat komend uit het oosten; hagen en bomen vormen een passend kader

3D UIT DE VERTE

- 1) Vanaf de Beemdenweg komend uit het zuiden toont zich het plangebied over grote afstand en in relatie tot een krachtig groen kader en decor.
- 2) Vanaf de Baxenbosstraat komend uit het noorden toont zich de noordkant van het plangebied open aan het landschap; de kopgevels tonen zich in een groen kader.
- 3) Vanaf het ten noorden gelegen fietspad toont zich de noordkant van het plangebied; de beplanting in de context tekent het beeld.



Standplaats fotograaf



1) vanaf de Beemdenweg komend uit het zuiden; het plangebied in relatie tot een groen kader en decor



2) vanaf de Baxenbosstraat komend uit het noorden; de kopgevels tonen zich in een groen kader



3) vanaf het fietspad ten noorden van het plangebied; de beplanting in de context tekent het beeld

STEDENBOUWKUNDIGE INZOEM

Het plangebied maakt deel uit van de op een uitloper van de oeverwal van Ravestein gelegen oude bebouwingscluster, Heuveleind. De oudere bebouwing toont regiospecifieke kenmerken;

- een lage goothoogte,
- een fors daklandschap,
- deels met riet gedekt,
- wolfskappen,
- de oorspronkelijke bebouwing is vaak parallel aan de weg gelegen,
- stallen of bijgebouwen werden vaak haaks op de aanwezige bebouwing gepositioneerd.

Zie de foto's hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



lage goothoogte, wolfskap,



parallel aan de weg, dwars erop



deels met riet gedekt

lage goothoogte, wolfskap, deels met riet gedekt, parallel aan de weg



diversiteit in nokrichtingen en positie

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de bouwkel van het agrarisch bedrijf. Deze omvat het kadastraal perceel 1442 en een groot deel van perceel 1443 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Ravestein. Het kadastraal perceel 1443 is eigendom van het agrarisch bedrijf. Het perceel 1442 is eigendom van derden.



huidige bouwkel - ruimtelijke plannen



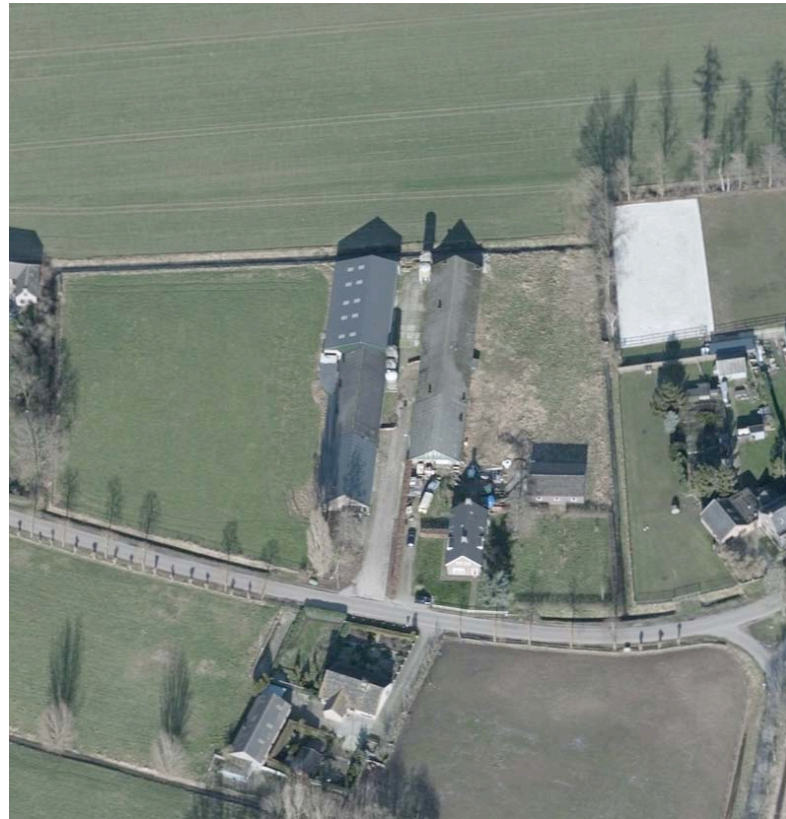
plangebied

BEBOUWING

De in 2019 aangetroffen bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- a) twee varkensstallen,
- b) een woning en een berging.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



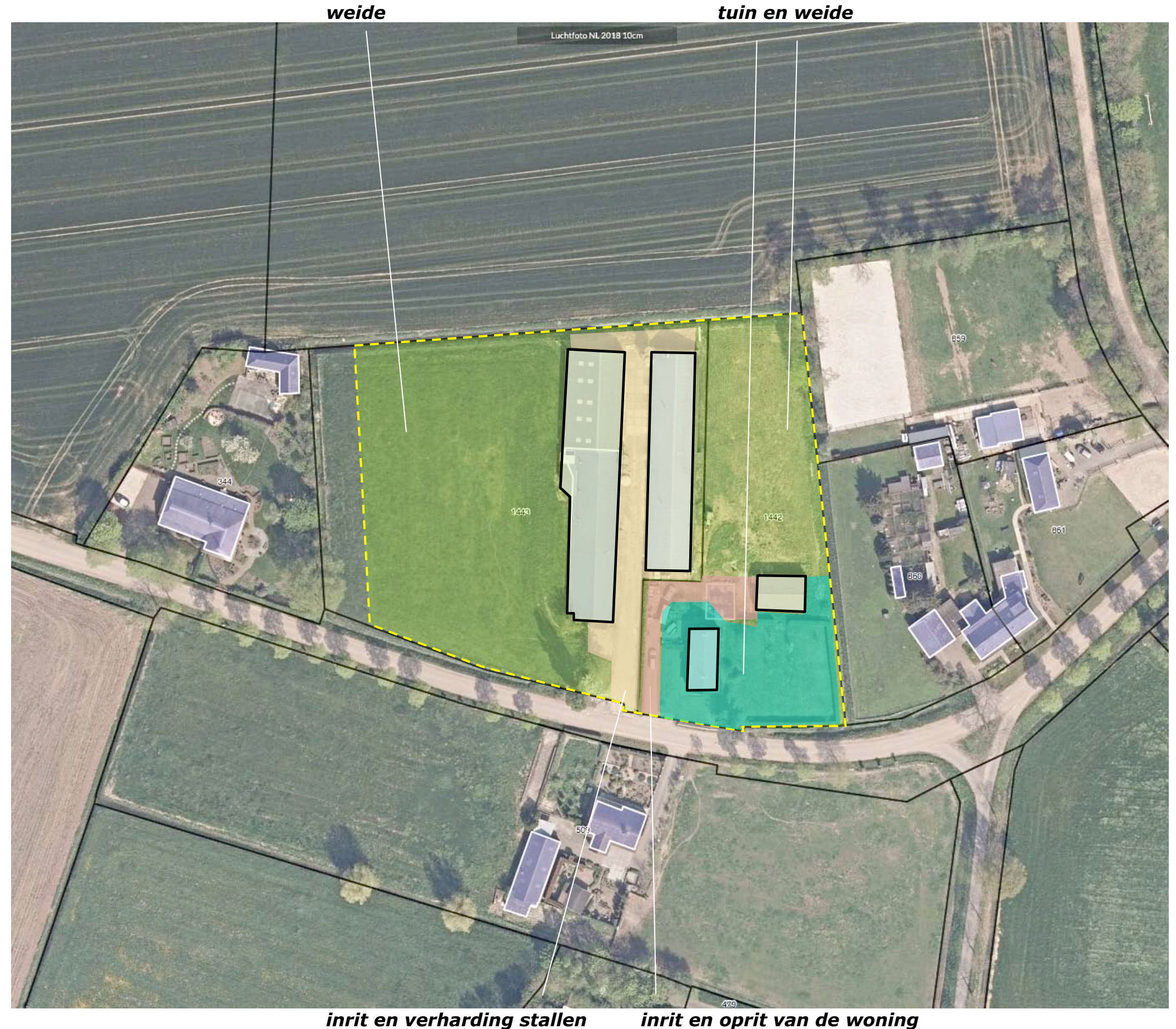
aanwezige bebouwing



woning en berging

ONTSLUITING & ZONERING

De stallen worden ontsloten via een tussen de stallen gelegen strook met verharding en een inrit aan de Heuveleindstraat. De woning en de berging worden ontsloten via een ten westen van de woning gelegen inrit en oprit. De ruimte ten westen van de stallen is in gebruik als weide. De zones rond en ten oosten van de woning zijn te kenschetsen als tuin. De ruimte ten noorden van de berging is in gebruik als weide. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



Maatregelen

1. Slopen varkensstallen
De veehouderij wordt gestaakt. De bestaande varkensstallen en de omliggende erfverharding wordt verwijderd.
2. Oprichten twee Ruimte voor Ruimte woningen
In het kader van de sloop van de stallen en het opgeven van de bouwkaavel zullen twee bouwkaavels (deels) ter plaatse van slooplocatie worden ontwikkeld. De situering van de beoogde woonbestemmingen liggen in lijn met de ten oosten gelegen Heuveleindstraat 4.
3. Omzomen erven
De percelen van de ruimte-voor-ruimte woningen zullen van elkaar gescheiden worden door een groene erfafscheiding (knip- en scheerheggen). Ten noorden van de woonpercelen wordt de haag doorbroken. Hierdoor blijft het uitzicht vanaf de woonpercelen naar het landschap behouden. De beoogde struweelhaag van minimaal 3 meter breed met enkele boomvormers zorgt voor enige variatie binnen het plangebied. Deze groene, rechtlijnige landschapselementen benadrukken de oorspronkelijke opbouw van het perceel. Naast dat dit de erfgrans versterkt vormt dit tevens een groene afscheiding van de woonbestemming. Ook zullen er enkele boomgroepen (totaal 8 bomen) worden aangeplant van bijvoorbeeld hoogstam fruitbomen. Dit zorgt voor een gelijke overgang van het woonperceel naar het achterliggend, open landschap, ten noorden van het plangebied, daarnaast zal het ook de biodiversiteit versterken.
4. Aanleg poel
Ten noorden van de woonbestemming wordt een kleine ondiepe landschapspoel van ongeveer 356 m² gerealiseerd. Poelen hebben landschappelijke waarde en worden ook wel (her-)aangelegd als broedplaats voor amfibieën en insecten zoals libellen.



Afbeelding 1: uitsnede inrichtingsschets



Plantsortiment

Aan te planten struweelhaag met landschapsbomen			
Struweel: 80-100 cm, 1,5 m driehoeksverband:	m²	st / m²	aantal
	426	0,45	192
Landschapsbomen: Zomereik, zwarte els, es, ruwe berk, gewone beuk, hollande linde en/of vergelijkbaar inheems			
Struweelhaag: Veldesdoorn, gewone berk, zachte berk, vuilboom, wilde lijsterbes en/of vergelijkbaar inheems			

Aan te planten hoogstam fruitbomen	
Stamomtrek 10-12 cm	aantal
Appel, noot, kers, peer, pruim, kwee en/of walnoot	8

Aan te planten knip- en scheerheg			
Plantafstand 20 cm	m¹	st / m¹	aantal
Hoogte ca. 80-100 cm	152	5	760
beukenhaag en/of vergelijkbaar inheems			

Aan te leggen (amfibiën)poel	m²	m³
	356	450



Opgesteld door: M.v.B.
Datum: 22-05-2023
Schaal: 1:1.000 (A3)
Project: 18112.013

Deze tekening betreft een indicatieve weergave van de beoogde ontwikkeling als gevolg van de bijbehorende planologische procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.