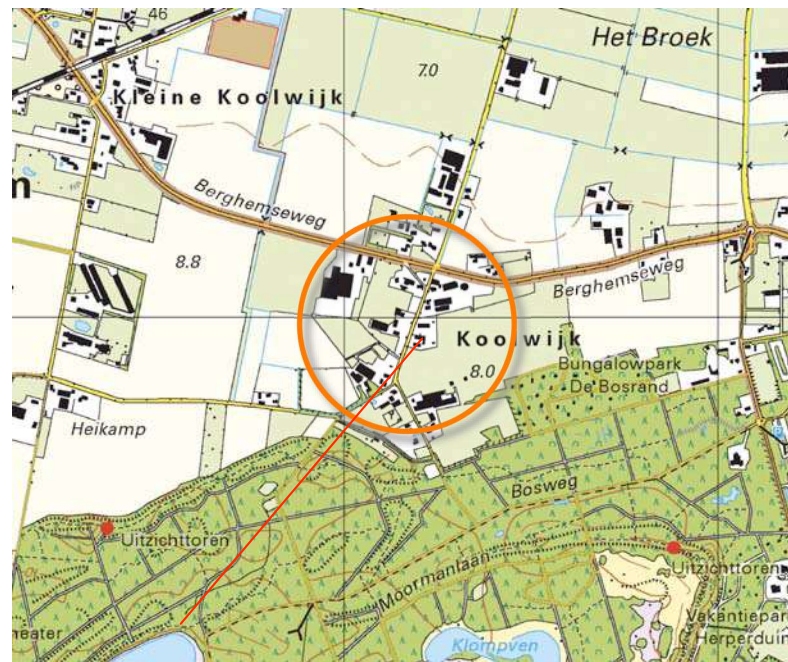


## LIGGING

Het plangebied is gelegen in de bebouwingscluster Koolwijk, ten zuidoosten van de kern Berghem. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**plangebied**



**het plangebied**

## SITUATIE

In 1899 maakt het plangebied deel uit van de bebouwingscluster Koolwijk. Deze wordt omgeven door kleinschalig percelen bouwland. Aan de rand van de veelal langgerekte percelen bevinden zich bomenrijen. Aan de westkant van het plangebied worden twee bebouwingen aangetroffen. Ten zuiden van het gebied met bouwland bevindt zich een hoger gelegen gebied met heide en bos. De landschappelijke context is te kenschetsen als de dekzandrand, de zone met bouwland op de overgang van de dekzandrug naar lager gelegen grasland. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1899 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.

### **landschappelijke context**

Kenmerkend voor de inpassing van erven op de dekzandrand is het voorkomen van;

- hagen, bomenrijen, solitaire bomen en fruitbomen rond de bebouwing,
- grove hagen of bomenrijen aan de veldkanten.



**topografische kaart 1899**

**kleinschalig bouwland met bomenrijen langs de percelen**



**1899 twee gebouwen**

## **HISTORISCHE ONTWIKKELING**

Het plangebied is gelegen aan de rand van kaartbladen. De kwaliteit van de karteringen laat helaas te wensen over. In de uitgave van 1943 wordt wat de bebouwing betreft een nagenoeg identieke situatie in de topkaart aangetroffen. Dit stemt niet overeen met de werkelijkheid. In het cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat de huidige bebouwing al aan het begin van de 20ste eeuw werd gerealiseerd. De in 1943 nog in de kaarten aangetroffen bebouwing werd daaraan voorafgaand gesloopt.

De in 1955 in de kaarten aangetroffen bebouwing stemt in hoofdlijnen overeen met de de aan het begin van de 20ste eeuw gerealiseerde bebouwing. Ten oosten van deze bebouwing bevonden zich twee kleinere gebouwen en een boomgaard. De kleinere gebouwen betreffen waarschijnlijk een varkens- en een kippenstalletje. Zie de karteringen uit 1943 en 1955 rechtsboven.

In de navolgende decennia worden twee grotere stallen aan de oostkant van het plangebied gekarteerd. De smallere percelen bouwland werden in de loop van de vijftiger en zestiger jaren samengevoegd en grotendeels als grasland benut. De kavelbeplantingen werden grotendeels gerooid. Tegen het einde van de 20ste eeuw werden de grotere stallen aan de oostkant van het plangebied gesloopt, aan de zuidoostkant werd een klein stukje als dierenverblijf behouden. Zie de karteringen uit 1978 en 2003 rechtsonder.

### **Conclusies**

*Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog zijn de veranderingen beperkt. Daarna toont het plangebied een bescheiden dynamiek; na de oorlog worden twee kleinere stalletjes gebouwd en uitgebreid. Tegen het einde van de 20ste eeuw worden deze gesloopt. In de context worden smallere percelen samengevoegd en kavelbeplantingen gerooid. Percelen worden overwegend als grasland benut.*



**1943 kartering niet accuraat**



**1955 twee kleinere stallen, boomgaard**



**1978 twee stallen oostkant**



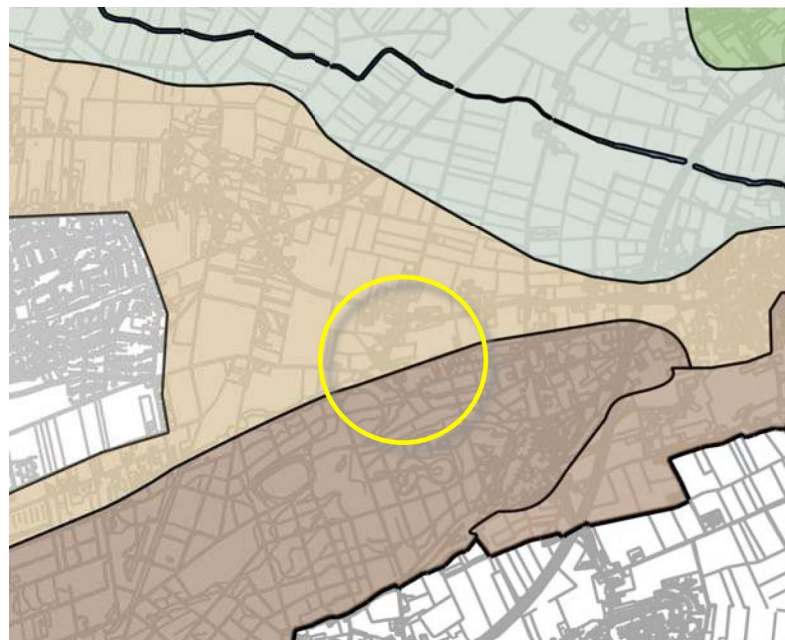
**2003 stallen oostkant weg, klein dierenverblijf**

## LANDSCHAPSBELEID 2015

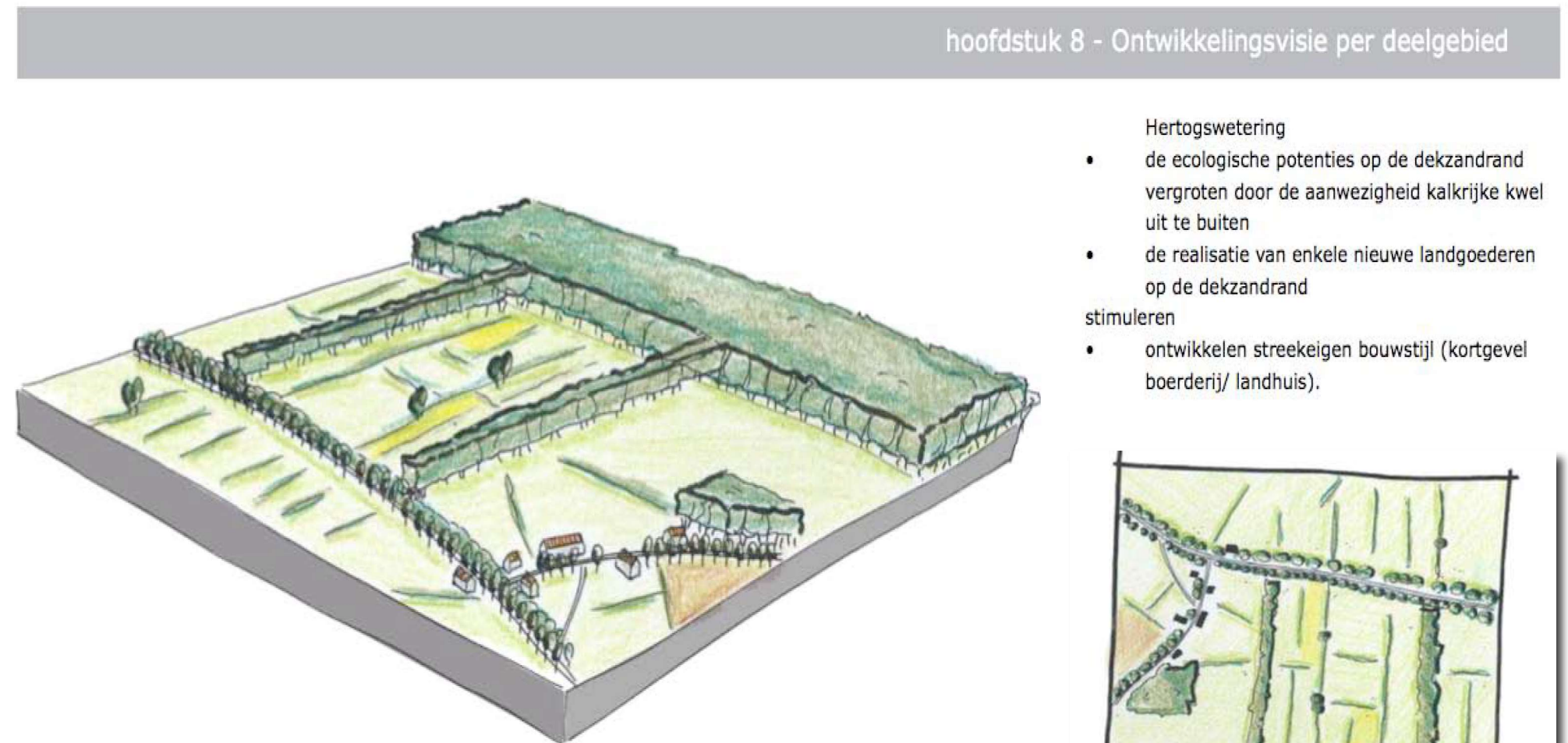
In de nota landschapsbeleid van de gemeente Oss wordt het plangebied gerangschikt in de zone dekzandrand; voor dit landschapstype worden de rechts weergegeven richtlijnen en handvaten voor de inpassing en ontwikkeling van erven aangereikt. Doelstelling is de ontwikkeling van een kleinschalig, krachtig door groen dooraderd landschap te bevorderen. Het landschap is in recreatieve zin van betekenis voor de uitloop van de dorpen en kernen. In ecologische zin is het landschap van betekenis als 'uitwisselgebied' tussen de lager gelegen komgronden en de hoger gelegen zandgronden.

### randvoorwaarden

Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is; de instandhouding, herstel of realisatie van kavelbeplantingen.



**uitsnede overzichtskaart Landschapsbeleid**



*schetsbeeld dekzandrand*

Toe te passen beplantingssoorten staan op de beplantingslijst in bijlage 2; beplanting per landschapstype.

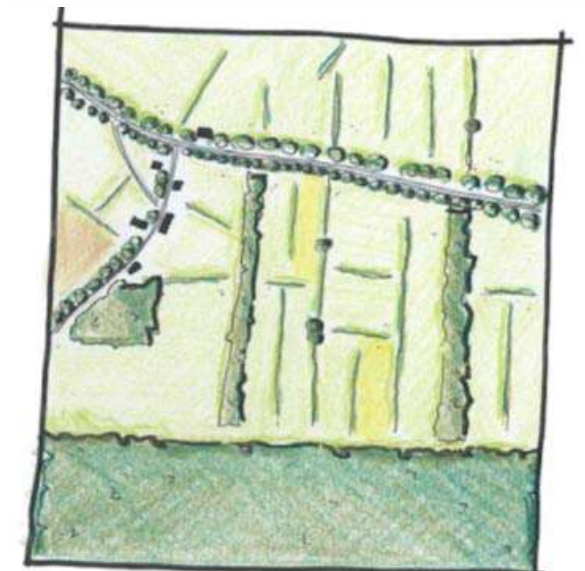
#### aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering algemeen

- herstel kavelrandbeplanting als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- onderzoeken hoe uitbreiding van kavelrandbeplanting kan worden bewerkstelligd op gronden van particulieren (subsidievormen stimuleren randen/ landschapspakketten bijvoorbeeld)
- nieuwe ontwikkelingen en/of functies land-

- schappelijk inpassen en laten bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen
- onregelmatige blokverkaveling nabij kernen versterken
- in het overige gebied regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug versterken
- toetsen
- bestaande kavelrandbeplanting in bestemmingsplan opnemen stimuleren
- in de dekzandrand inzetten op transformatie; het toelaten van nieuwe functies onderzoeken
- als gemeente actief inzetten op verbreding van de landschapszone Herperduin-

#### hoofdstuk 8 - Ontwikkelingsvisie per deelgebied

- Hertogswetering
- de ecologische potenties op de dekzandrand vergroten door de aanwezigheid kalkrijke kwel uit te buiten
- de realisatie van enkele nieuwe landgoederen op de dekzandrand
- stimuleren
- ontwikkelen streekeigen bouwstijl (kortgevel boerderij/ landhuis).



### Handvaten en voorwaarden Landschapsbeleidsplan Oss

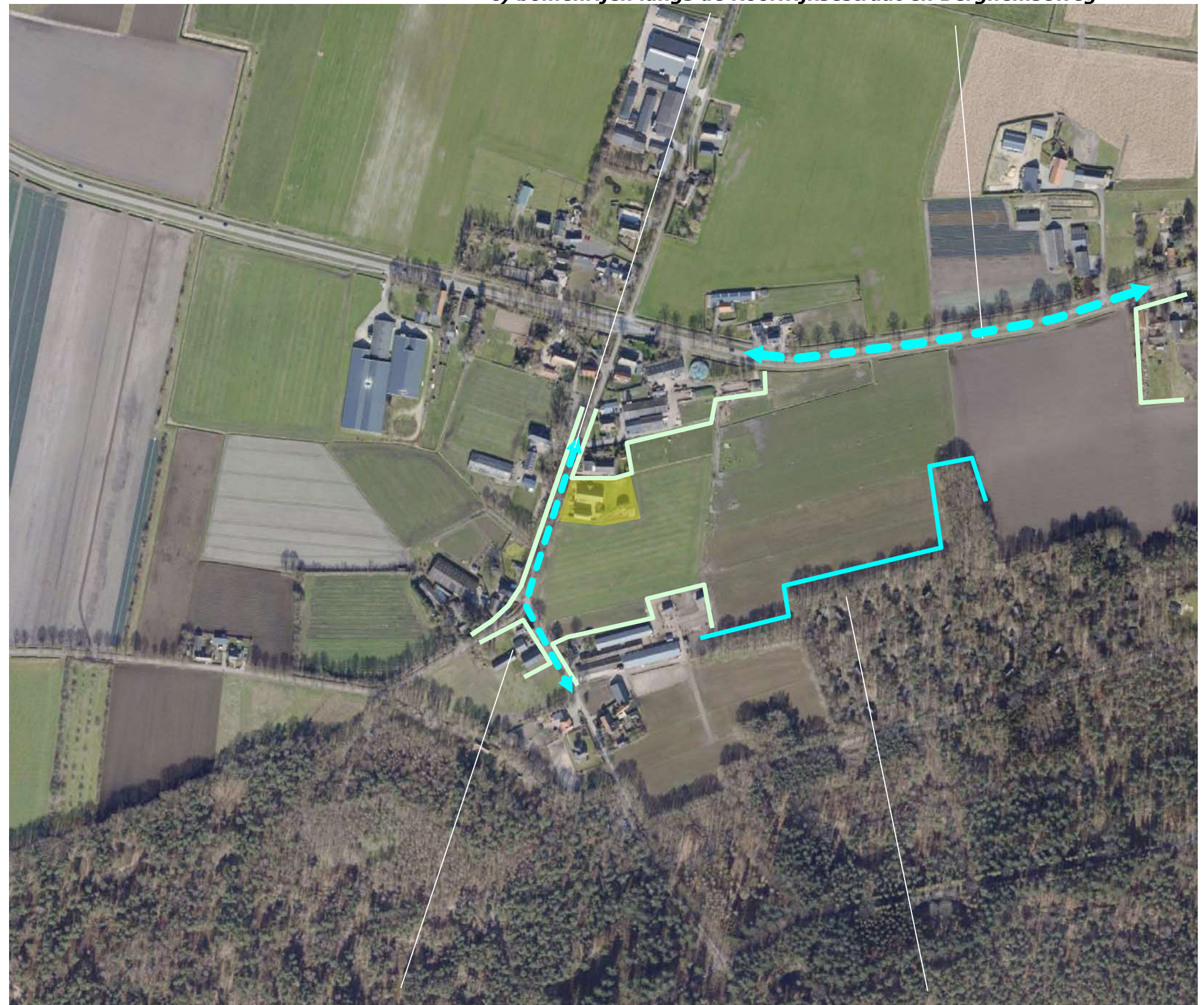
## **RUIMTELIJK KADER**

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting van de omliggende (buur)erven,
- b) het bos ten zuidoosten van het plangebied,
- c) de bomenrijen langs de Koolwijksestraat en de Berghemseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**c) bomenrijen langs de Koolwijksestraat en Berghemseweg**



**a) bebouwing en beplanting op omliggende erven**

**b) bos**

## **RUIMTELIJKE BELEVING**

Betreffende de ruimtelijke beleving is het navolgende onderscheid te maken;

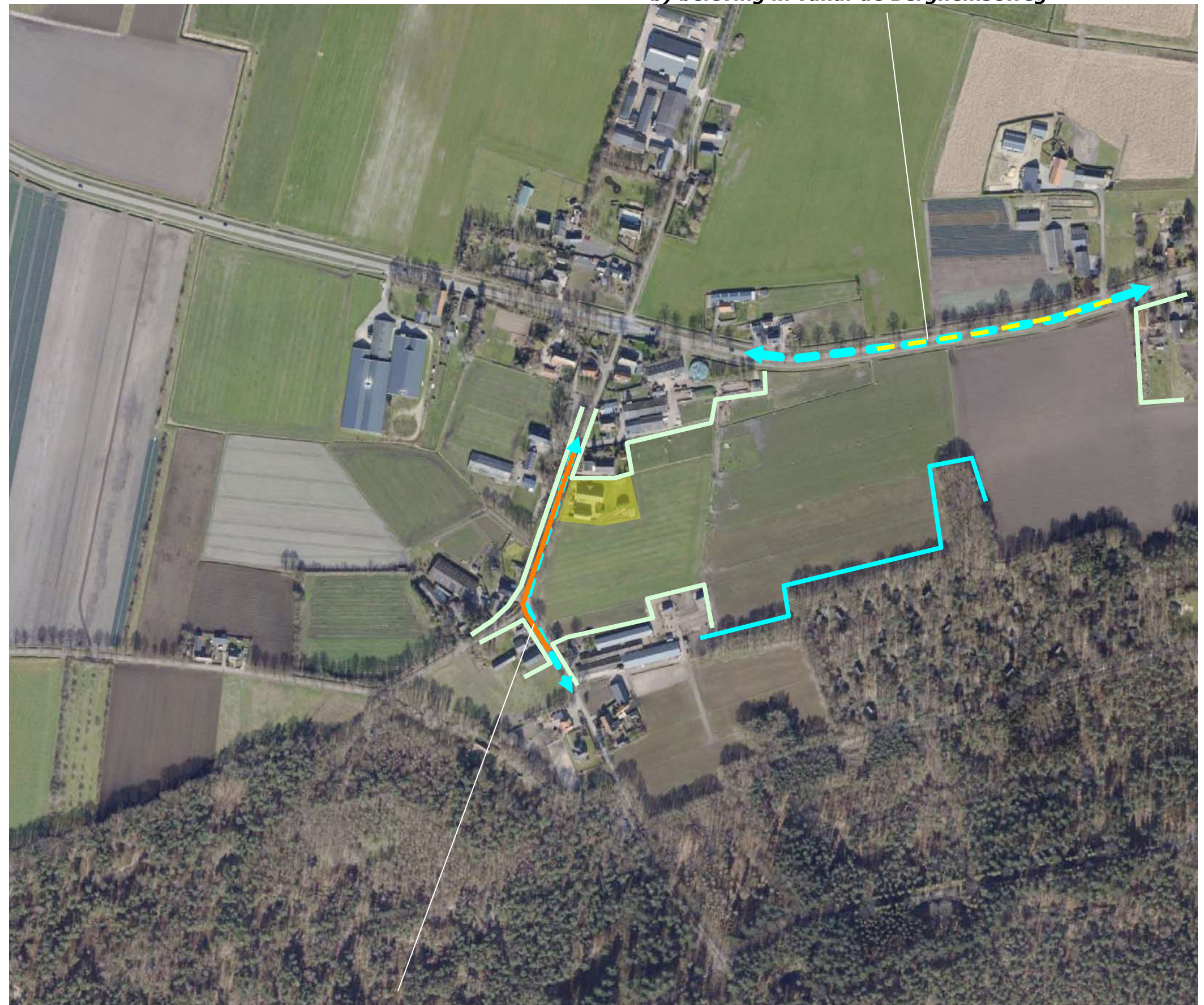
- a) de beleving uit de nabijheid, tijdens de passage en in de benadering vanaf de Koolwijksestraat zelf,
- b) de beleving over grote afstand vanaf de Berghemseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

### **Conclusie**

*Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Koolwijksestraat. De westkant wordt waargenomen tijdens de passage. De zuidkant toont zich enige tijd in de benadering. De bebouwing toont zich in een groen kader. Maat en schaal passen bij de context. Het plangebied kan over grotere afstand worden waargenomen vanaf de Berghemseweg; het toont zich dan in relatie tot een stevig groen decor.*

**b) beleving in vanaf de Berghemseweg**



**a) beleving vanaf de Koolwijksestraat zelf**

### 3D BEELDEN

- 1) Vanaf de Koolwijksestraat zelf, komend uit het noorden en het zuiden is een zicht uit de nabijheid op de westkant en zuidkant mogelijk; de gebouwen tonen zich in een door hagen en bomen gekleurd kader.
- 2) Vanaf de Koolwijksestraat komend uit het zuiden is gedurende lange tijd een zicht op de zuidkant mogelijk. De bebouwing toont zich ondergeschikt aan het door bomen gekleurde groene kader.
- 3) Vanaf de Berghemse weg is, komend uit het oosten gedurende langere tijd een zicht op de oostkant mogelijk; de afstand tot het plangebied is fors. De bebouwing wordt opgenomen in een door groen gekleurde horizon.



**Standplaats fotograaf**

#### **conclusie**

Het plangebied wordt waargenomen vanaf de Koolwijksestraat en de Berghemseweg. De zuidkant toont zich in de benadering uit het zuiden, tijdens de passage toont zich de westkant en de zuidkant uit de nabijheid. De oostkant wordt waargenomen vanaf de Berghemseweg.



**1) Uit de nabijheid vanaf de Koolwijksestraat; de bebouwing toont zich in een kader van hagen en bomen.**



**2) Zicht op de zuidkant in de benadering uit het zuiden; de bebouwing is ondergeschikt aan het groene kader**



**3) zicht op de oostkant over grotere afstand; de bebouwing wordt opgenomen in de door groen gekleurde horizon**

**KADASTRAAL – 1:500**

Het plangebied omvat in kadastrale zin de percelen 180, 245, en 246 gelegen in de sectie K van de gemeente Ravestein.



**plangebied**

## **BEBOUWING**

De aanwezige bebouwing bestaat uit de oude hoeve met de woning en bergingen aan de noordkant, een voormalige koeienstal aan de zuidkant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**de oude hoeve met de woning en bergruimte**



**de voormalige koeienstal**

## ONTSLUITING & ZONERING

De gebouwen worden ontsloten via een centraal gelegen inrit en verhardingen. Het gebied ten noordwesten van de woning is in gebruik als siertuin.

### ***kleinveeweitje***

Aan de zuidoostkant van het plangebied bevindt zich een kleinveeweitje met een overgroeide schuilvoorziening voor kleinvee.

### ***kruiden en linde***

Ten oosten van het kleinveeweitje bevindt zich een afgerasterd stuk met een kruidenvegetatie onder een recenter in het kader van een gemeentelijke actie aangeplante linde.

### ***poel***

De overige delen van het plangebied zijn te kenschetsen als weiland. Aan de oostkant van het weiland is recenter een poel gegraven. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



## AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen:

- a) beukenhagen aan de westkant van de tuin,
- b) siergroen en een solitaire eik in de tuin,
- c) een geschoren haag van siersortiment (prunus laurocerasus) aan de noordkant; de haag maakt deel uit van het plangebied, betreft eigendom van het ten noorden gelegen erf,
- d) een berk en een kersenboom aan de noordkant van de weide (ten oosten van de kers is recent een kers gerooid),
- e) een groep sierstruiken (met name prunus laurocerasus) aan de noordkant van het kleinveeweitje,
- f) een solitaire es aan de zuidwestkant, een notenboom en een recenter geplante linde aan de zuidoostkant van het plangebied.

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

### **conditie en waardering**

De beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in goede conditie.



## ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling betreft de realisatie van een woning in de voormalige koeienstal aan de zuidkant van het plangebied.



**een nieuwe woning in de voormalige koeienstal**

## **ZONERING EN ONTSLUITING**

De aanwezige en de te realiseren woning worden ontsloten via de centraal gelegen inrit en de binnenplaats.

### ***tuin***

Het gebied ten westen en zuiden van de koeiestal zal worden benut als tuin. De huidige zone met kleinvee en grasland zal conform de huidige situatie worden benut.

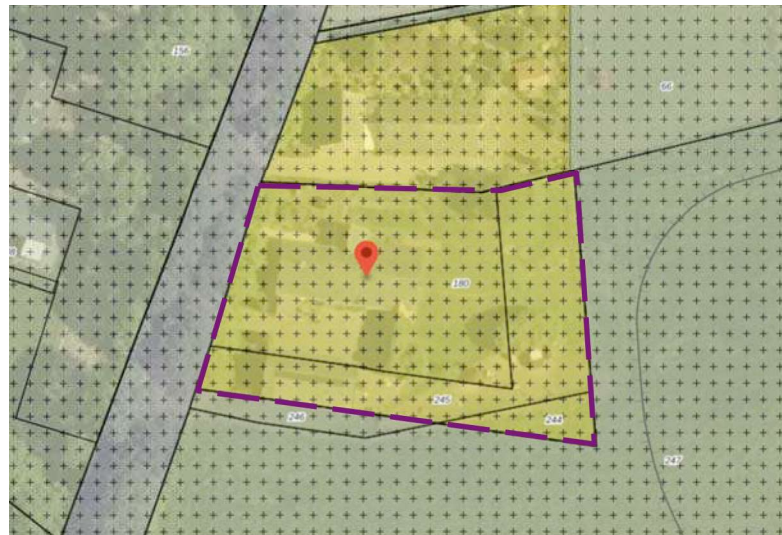
### ***infiltratie***

Het hemelwater afkomstig van de hoeve zal worden opgevangen en infiltreren in de poel aan de oostkant van het plangebied. Het hemelwater afkomstig van de koeienstal zal worden opgevangen en infiltreren in een greppel aan de zuidkant van de kleinveeweide. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

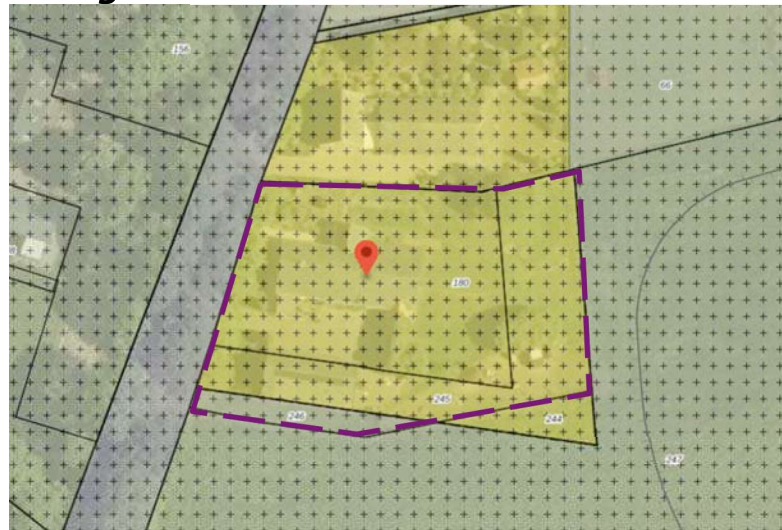


## CONTOUREN BESTEMMING

De contouren van het huidige bestemmingsvlak zijn in het kader van het voorliggende plan aan te passen; de bestemming van de kadastrale percelen 246 en 244 is uit te ruilen. Zie het overzicht van de huidige en bestemming en de gewenste aanpassing hieronder.



**huidige contouren wonen**



**gewenste contouren**



**huidige bestemming agrarisch wordt wonen**

**huidige bestemming wonen wordt agrarisch**

## CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren.

De landschappelijke context is te kenschetsen als de dekzandrand, de zone met bouwland op de overgang van de dekzandrug naar lager gelegen grasland. Kenmerkend voor de inpassing van erven op de dekzandrand is het voorkomen van;

- hagen, bomenrijen, solitaire bomen en fruitbomen rond de bebouwing,
- grove hagen of bomenrijen aan de veldkanten.

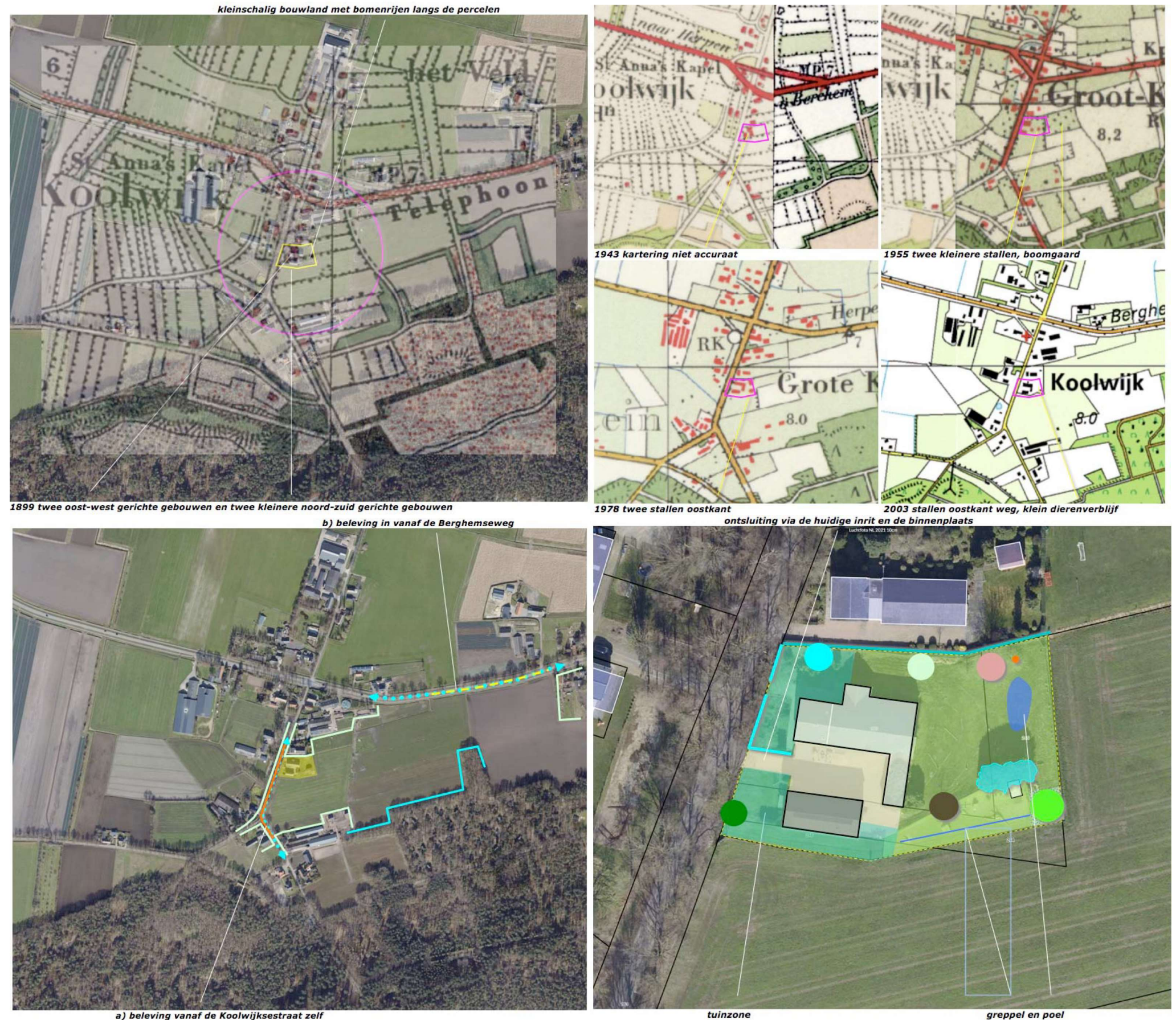
Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog zijn de veranderingen beperkt. Daarna toont het plangebied een bescheiden dynamiek; na de oorlog worden twee kleinere stalletjes gebouwd en uitgebreid. Tegen het eind van de 20ste eeuw worden deze gesloopt. In de context worden smallere percelen samengevoegd en kavelbeplantingen geroid. Percelen worden overwegend als grasland benut.

In de nota landschapsbeleid van de gemeente Oss wordt het plangebied gerangschikt in de zone dekzandrand. Doelstelling is de ontwikkeling van een kleinschalig, krachtig door groen dooraderd landschap te bevorderen.

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Koolwijksestraat. De westkant wordt waargenomen tijdens de passage. De zuidkant toont zich enige tijd in de benadering. De bebouwing toont zich in een groen kader. Maat en schaal passen bij de context. Het plangebied kan over grotere afstand worden waargenomen vanaf de Berghemseweg; het toont zich dan in relatie tot een groen decor.

De beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in goede conditie.

De nagestreefde ontwikkeling betreft de realisatie van een woning in de voormalige koeienstal aan de zuidkant van het plangebied. De aanwezige en de te realiseren woning worden ontsloten via de centraal gelegen inrit en de binnenplaats. Het gebied ten westen en zuiden van de koeienstal zal worden benut als tuin. De huidige zone met kleinvee en grasland zal conform de huidige situatie worden benut. Het hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een poel en een infiltratiegreppel.



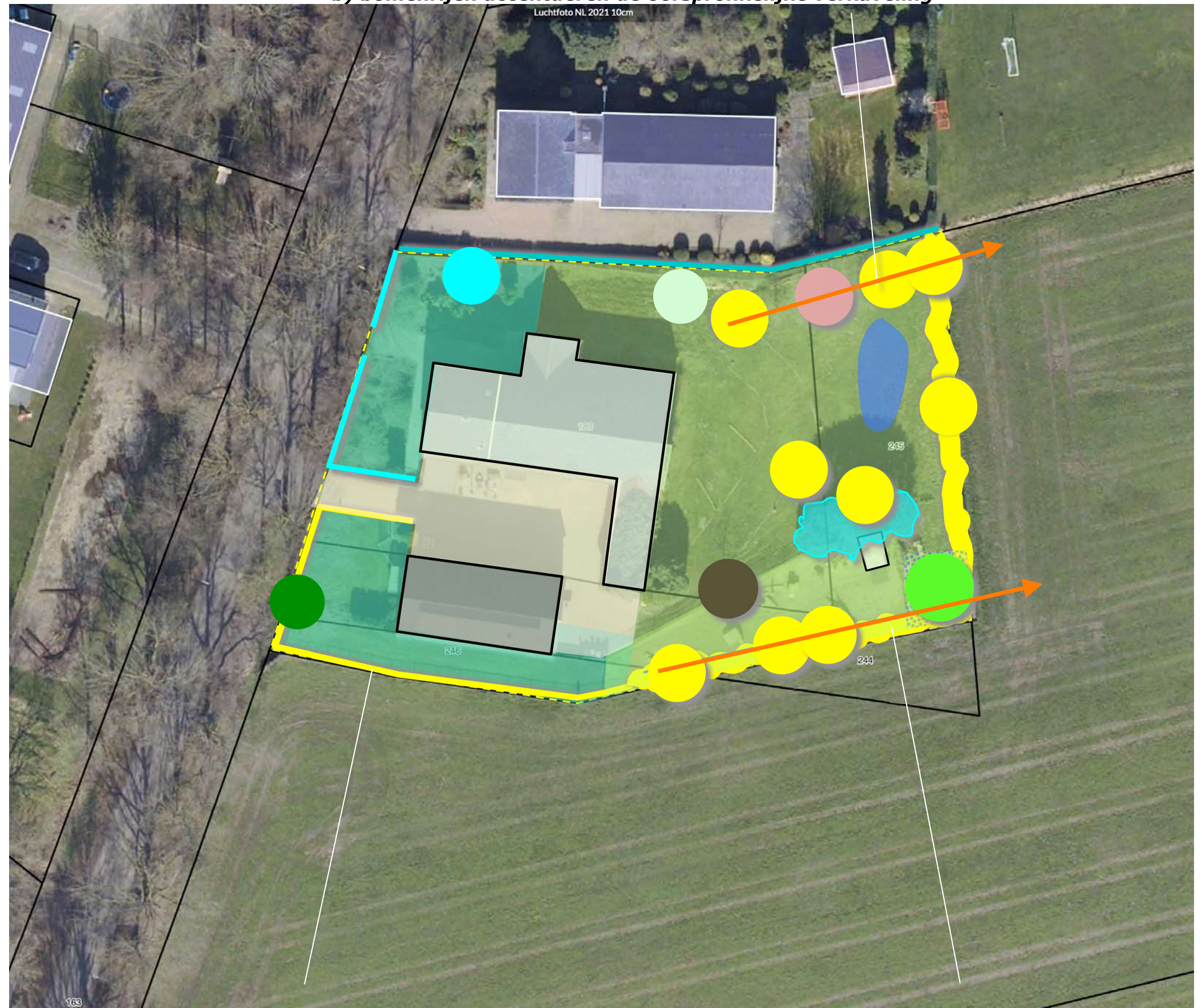
**CONCEPT**

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het voorafgaande het navolgende:

- a) de aanplant van geschoren hagen ter hoogte van de tuin aan de zuidwestkant van het plangebied en de aanplant van een losse haag aan de zuidoostkant en oostkant van het plangebied,
- b) de aanplant van losse bomenrijen; de bomenrijen accentueren de oorspronkelijk verkavelingsrichting.

Zie de markering in de luchtfoto rechts.

**b) bomenrijen accentueren de oorspronkelijke verkaveling**



**a) met geschoren hagen ter hoogte van de tuin, losse hagen aan de zuidoostkant en oostkant**

## BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de realisatie van navolgende elementen;

- H1 beukenhagen,
- B1 een bomenrij bestaande uit lindes en een haagbeuk,
- B2 een bomenrij bestaande uit tamme kastanjes en een noot,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- H2 gemengde haag.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



## PLANTLIJST

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

### Richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De beukenhagen worden jaarlijks geschoren en zijn in stand te houden op een hoogte van 90-110-cm.
- B12 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 10/12 en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.
- H2 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen worden met name aan de oostkant extensief beheerd. De hagen worden 1x per 2/3 jaar voor 50% geschoren. Voor het scheren zijn de hagen 275-300 cm breed en 300-350 cm hoog. Na het scheren zijn de hagen minstens 125 cm breed en 125 cm hoog.

| Code                   |                      | H1     | B1    | B2    | H2     | Omvang bij aanplant |                           | 10/12 |
|------------------------|----------------------|--------|-------|-------|--------|---------------------|---------------------------|-------|
| Omvang bij aanplant    |                      | 80/100 | 16/18 | 16/18 | 80/100 | Code                |                           | V1    |
| Plantverband           |                      | 4 p/m  | nvt   | nvt   | 4 p/m  |                     |                           |       |
| Omvang van het element |                      | 70 m   | 3 st  | 3 st  | 85 m   |                     |                           | 3 st  |
| Acer campestre         | veldesdoorn          |        |       |       |        | HOOGSTAMAPPELS      | Brabantse bellefleur      |       |
| Acer pseudoplatanus    | esdoorn              |        |       |       |        |                     | Dubbele bellefleur        | 1     |
| Aesculus hippocastanum | paardekastanje       |        |       |       |        |                     | Lemoenappel               |       |
| Alnus glutinosa        | zwarte els           |        |       |       |        |                     | Keuleman                  |       |
| Alnus incana           | witte els            |        |       |       |        |                     | Schone v. boskoop         |       |
| Amelanchier lamarckii  | drents krenteboompje |        |       |       | 50     |                     | Sterappel                 |       |
| Betula pendula         | ruwe berk            |        |       |       |        | HOOGSTAMPEREN       | Beurre Alexandre Lucas    | 1     |
| Betula pubescens       | zachte berk          |        |       |       |        |                     | Clapp's favourite         |       |
| Carpinus betulus       | haagbeuk             |        |       |       | 50     |                     | Conference                |       |
| Castanea sativa        | tamme kastanje       |        |       | 2     |        |                     | Gieser wildeman           |       |
| Cornus mas             | kornoelje, gele      |        |       |       |        |                     | Nrd holl suikerpeer       |       |
| Cornus sanguinea       | kornoelje, rode      |        |       |       | 50     |                     | Zoete brederode           |       |
| Corylus avellana       | hazelaar             |        |       |       | 50     | HOOGSTAMKERSEN      | Bigareau Napoleon         | 1     |
| Crateagus monogyna     | meidoorn             |        |       |       |        |                     | Early rivers              |       |
| Euonymus europaeus     | kardinaalsmuts       |        |       |       |        |                     | Koningskers               |       |
| Fagus sylvatica        | gewone beuk          | 280    |       |       |        |                     | Merton premier            |       |
| Fraxinus excelsior     | es                   |        |       |       |        |                     | Puther dikke              |       |
| Juglans regia          | okkernoot            |        |       | 1     |        |                     | Sch. spätke knorpelkirsch |       |
| Ligustrum vulgare      | liguster             |        |       |       | 50     | HOOGSTAMPRUIMEN     | Belle de Louvain          |       |
| Ilex aquifolium        | hulst                |        |       |       | 15     |                     | Hauszwetsche              |       |
| Populus nigra          | zwarte populier      |        |       |       |        |                     | Mirabelle de nancy        |       |
| Populus tremula        | ratepopulier         |        |       |       |        |                     | Monsieur hatif            |       |
| Populus trichocarpa    | balsempopulier       |        |       |       |        |                     | Opal                      |       |
| Prunus avium           | zoete kers           |        |       |       |        |                     | Reine claudie verte       |       |
| Prunus padus           | vogelkers            |        |       |       |        |                     | Victoria                  |       |
| Prunus spinosa         | sleedoorn            |        |       |       |        | Totaal              |                           | 3     |
| Quercus petraea        | wintereik            |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Quercus robur          | zomereik             |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Rhamnus catharticus    | wegedoorn            |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Rhamnus frangula       | vuilboom             |        |       |       | 25     |                     |                           |       |
| Robinia pseudoacacia   | acacia               |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Rosa canina            | hondsroos            |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Rosa rubiginosa        | egellantier roos     |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Sambucus nigra         | gewone vlier         |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Salix alba             | schietwilg           |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Salix aurita           | geoorde wilg         |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Salix caprea           | boswilg              |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Salix cinerea          | grauwe wilg          |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Salix fragilis         | kraakwilg            |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Sorbus aucuparia       | lijsterbes           |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Tilia cordata          | winterlinde          |        |       |       |        |                     |                           |       |
| Tilia platyphyllos     | zomerlinde           |        | 3     |       |        |                     |                           |       |
| Viburnum opulus        | gelderse roos        |        |       |       | 50     |                     |                           |       |
| <b>Totaal</b>          |                      | 280    | 3     | 3     | 340    |                     |                           |       |