

Visie Heeseind

Visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het lint Heeseind

Gemeente Maasdonk
In samenwerking met de provincie Noord-Brabant

Februari 2006

Ten behoeve van de inspraak

Voorwoord

De agrarische sector is één van de belangrijkste beheerders van het platteland en zonder deze sector had het platteland een veel minder rooskleurig beeld. Niet ontkent kan worden dat er een toenemende druk op het buitengebied is door de vraag naar ruimte voor natuur, water recreatie, wonen en werken. In een aantal gevallen belemmeren de verschillende activiteiten in het buitengebied elkaar. Hierbij kwam nog dat de uitbraak van de varkenspest in 1997 aangaf hoe kwetsbaar de agrarische sector is en dat om dergelijke problemen in de toekomst te voorkomen en/of beperken het noodzakelijk is om maatregelen te treffen

Het vorenstaande was aanleiding om te komen tot een integrale aanpak. Deze is vastgelegd in de Reconstructiewet. Uitgangspunt hierbij is dat gekomen wordt tot een herinrichting van het buitengebied waarbij bezien wordt welke ontwikkelingen op welke plaats het beste passen.

Ter uitvoering van de Reconstructiewet is het reconstructieplan Maas en Meierij opgesteld. Gebleken is dat niet in alle gevallen het reconstructieplan een voldoende oplossing biedt en dat het noodzakelijk is om meer maatwerk te leveren. Eén van de zaken die nadere uitwerking behoeft is het gebied Heeseind. Dit gebied betreft een lintbebouwing met vele verschillende activiteiten. De gemeente heeft hierbij duidelijk een verantwoordelijkheid. In 2003 hebben als eerste aanzet diverse 'huiskamerbezoeken' plaatsgevonden. Hieruit

komt naar voren dat de problematiek slechts opgelost kan worden indien gekomen wordt tot creatieve oplossingen op maat en dat niet volstaan kan worden met slechts

te verwijzen naar huidige regelgeving. Na vaststelling van het reconstructieplan is besloten tot een verdere uitwerking. Daarbij is aansluiting gezocht bij de provinciale notitie Buitengebied in ontwikkeling.

Nadrukkelijk is er voor gekozen om dit samen met de provincie te doen. Als basis is hierbij uitgegaan van de uitkomsten van de 'huiskamerbezoeken'. Daarnaast is nadrukkelijk gekeken naar de provinciale regelgeving en is tevens overleg gevoerd met onder meer de heemkundegroep Nuwelant en stichting landschapsbelang Maasdonk.

Deze gezamenlijke inspanningen hebben geleid tot de thans voorliggende visie Heeseind d.d. februari 2006. Op donderdag 30 maart 2006 heeft een informatie-avond plaatsgevonden over de visie Heeseind. Vervolgens ligt de visie vanaf 10 april 2006 gedurende 6 weken ter inzage en bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Na verwerking van de inspraakreacties door het college wordt de visie ter vaststelling doorgeleid naar de gemeenteraad.

M.J.M. (Rini) van de Ven
Wethouder reconstructie gemeente Maasdonk

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Een korte geschiedenis van het Heeseind	5
3.	Beleid	7
3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk	7
3.2.	Landschapsbeleidsplan Maasdonk	7
3.3.	Buitengebied in ontwikkeling	7
3.4.	Uitwerkingsplan Waalboss	10
3.5.	Rood voor groen; nieuwe landgoederen	11
3.6.	Ruimte voor ruimte	12
3.7.	Grondwaterbeschermingsgebieden	12
4.	Kenmerken en verbeteringsmogelijkheden	15
4.1.	Kenmerken en uitgangspunten ontwikkeling bebouwingsstructuur	
4.2.	Kenmerken en uitgangspunten ontwikkeling groenstructuur	18
4.3.	Ontwikkelingsmogelijkheden rood-met-groen	22
4.4.	Kenmerken per deelgebied	28
4.4.1.	Deelgebied 1, “Op de dijk, west”	28
4.4.2.	Deelgebied 2, “Op maaiveld”	31
4.4.3.	Deelgebied 3, “Op de dijk, oost”	37
5.	Zicht op uitvoering	39

Bijlage I 43

Bijlage II

57

1. Inleiding

De gemeente Maasdonk is, samen met de gemeente 's-Hertogenbosch en de ZLTO, bezig om te bezien in hoeverre het mogelijk is om een aantal intensieve veehouderijbedrijven die zich in de linten Kruisstraat en Heeseind bevinden, te beëindigen of te verplaatsen. Hiermee wordt invulling gegeven aan één van de doelstellingen van het reconstructieplan Maas en Meierij dat in 2016 het aantal stankgehinderden is afgenomen met 17 %.

Eén van de voorwaarden waaronder de betreffende agrariërs mee willen werken aan dit project, is dat zij genoeg financiële middelen kunnen genereren om de beëindiging dan wel de verplaatsing van hun agrarisch bedrijf te kunnen financieren. Sloop van de stallen op de huidige locatie en hergebruik van deze locatie is daarbij voor de betrokken agrariërs de belangrijkste optie.

Het provinciaal beleid zoals dat is verwoord in de nota "Buitengebied in ontwikkeling", geeft in bebouwingsclusters in het buitengebied verruimde mogelijkheden voor het (her)gebruik van Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) en het bouwen van woningen. Eén van de voorwaarden hiervoor is dat de gemeente een visie opstelt, waarin de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van het betreffende cluster zijn weergegeven, waarin staat aangegeven of en hoe de gemeente deze kenmerken wil beschermen en verder wil ontwikkelen en welke ruimtelijke ontwikkelingen hierbinnen passen.

Voor het lint Heeseind is een dergelijke visie nog niet aanwezig.

Onder leiding van de provincie Noord-Brabant zijn in december 2005 en januari 2006 twee workshops gehouden waarin de specifieke ruimtelijke

kenmerken van het Heeseind in kaart zijn gebracht. Ook zijn ideeën ontwikkeld over gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen deze te behouden en verder te ontwikkelen kenmerken. In deze workshop is specifieke kennis ingebracht over de cultuurhistorie van het Heeseind, kennis van architectuur en stedenbouw en van landschap en ecologie. Inwoners van de gemeente Maasdonk met specifieke kennis van het Heeseind en ambtenaren van de gemeente Maasdonk, de provincie Noord-Brabant en het Brabants Historisch Informatie Centrum (BHIC) hebben hieraan een bijdrage geleverd.

Dit rapport is het verslag van de twee workshops en geeft de belangrijkste ingrediënten voor de gemeente Maasdonk om een besluit te nemen over de uiteindelijke te hanteren visie.

Het rapport is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt in het kort de geschiedenis van het Heeseind beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het voor het Heeseind relevante beleid. Hoofdstuk 4 geeft een analyse van het lint met een aantal daaruit voortkomende ontwikkelingsvoorstellen. Hoofdstuk 5 geeft een eerste zicht op de uitvoering.



Figuur 2.1 Het Heeseind in 1900 en in 2003

2. Een korte geschiedenis van het Heeseind

Het Heeseind is gevormd tussen 's-Hertogenbosch en Oss, op de noordflank van de dekzandrug in Noordoost Brabant, op de overgang van de dekzandrug naar het rivierklei- en kommengebied van de Maas. Door de hogere ligging en de zandondergrond was het Heeseind uitermate geschikt voor bebouwing. Tevens had de zandrug door zijn hogere ligging een functie als verbindingsweg. Vanaf 1400 vestigden zich hier dan ook kleinschalige agrarische bedrijven, welke de gronden in de noordelijk gelegen Beerse Overlaat bewerkten. Sinds die tijd is er een, nu nog steeds, kenmerkende overgang ontstaan met ten zuiden van het lint een overwegend kampenlandschap en ten noorden het landschap van de grote rivierpolders.

Om het gebied te beschermen tegen de grillen van de rivier de Maas, is vermoedelijk al vanaf de 15^e eeuw een dijk aangelegd van Orthen naar Nuland (Fig. 2.2). Deze dijk, later 'Zomerdijk' genoemd, fungeerde ook als bescherming tegen de Beerse Maas, de tweede rivier die ontstond wanneer de overlaten bij Beers en Cuijk in werking traden. Een brede strook tussen Grave en 's-Hertogenbosch stond dan soms maandenlang onder water. Onderhoud en beheer van de dijk waren in handen van de Polder van der Eigen, die al in 1309 bestond. Op de dijk en in de directe omgeving lag een kralensnoer van dorpen en gehuchten zoals Orthen, Rosmalen, Bruggen, Kruisstraat, Heeseind, Nuland en Geffen.

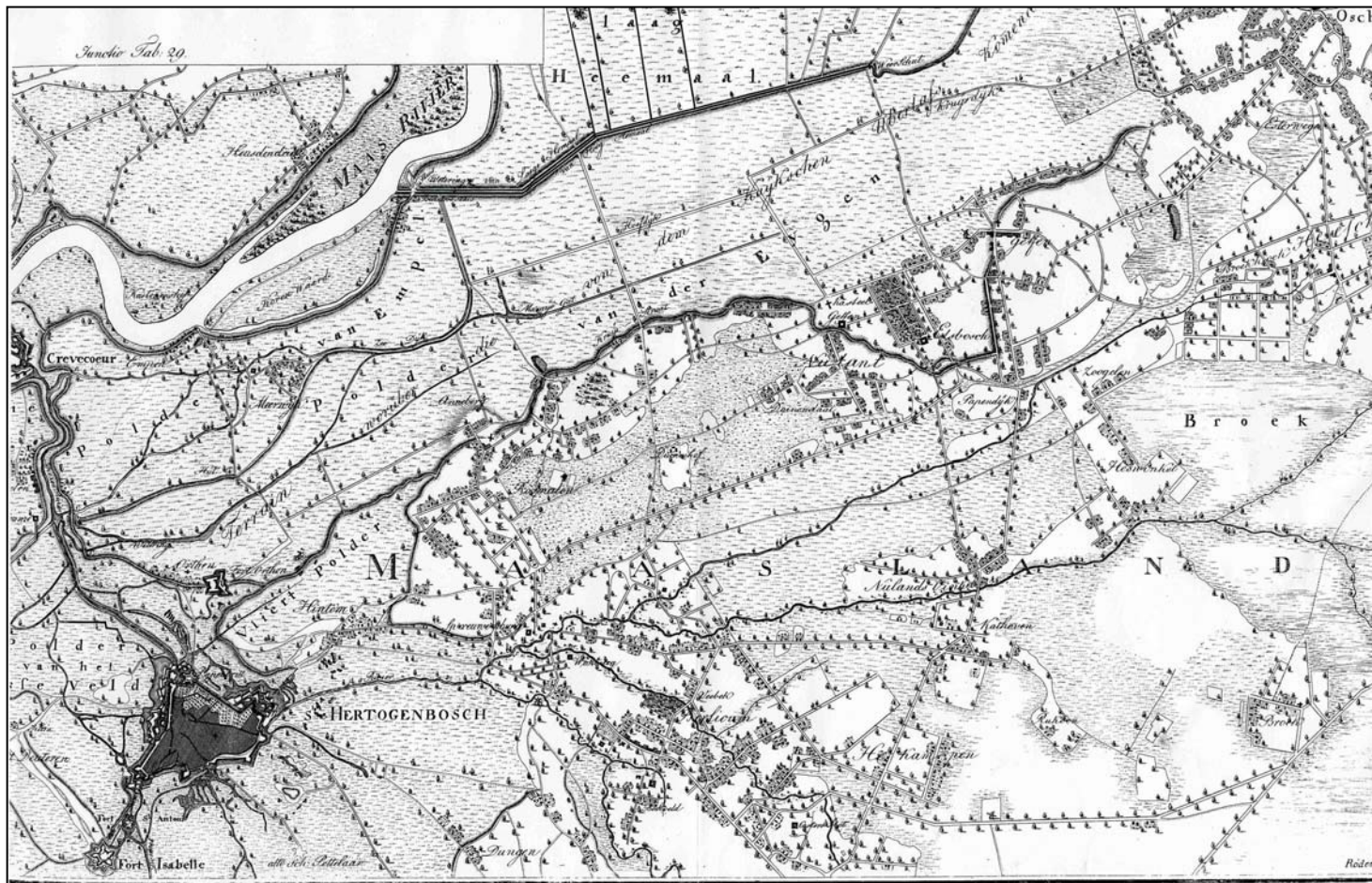
Het meest westelijke deel van het Heeseind ligt op de oude Zomerdijk, zo ook het meest oostelijke deel tussen de splitsing van

het Heeseind en de spoorlijn Oss – 's-Hertogenbosch. Het tussenliggende gedeelte ligt min of meer op het maaiveld. De Zomerdijk, die op dit traject oorspronkelijk ten noorden van de weg lag, is hier na de Tweede Wereldoorlog afgegraven als gevolg van de toen uitgevoerde ruilverkaveling.

In de periode van 1850 tot 1940 heeft er een versterking van de lintstructuur plaatsgevonden. De agrarische structuur die in deze periode is ontstaan, is nog steeds dominant aanwezig. Een deel van de bebouwing dateert ook nog uit deze periode.

In de winter van 1944/1945 is een groot aantal boerderijen door de oorlog verwoest. Veel boerderijen en woningen zijn daarna in de sobere wederopbouwstijl van de jaren '50 van de vorige eeuw vervangen. Nadien heeft er weinig verdichting van de lintstructuur plaatsgevonden. De relatie tussen de lintbebouwing en de omringende, open landbouwgronden is grotendeels intact en levert vooral aan de noordzijde van de bebouwing sterke zichtrelaties op over een open en nagenoeg leeg land.

In de loop der tijd heeft er in het lint een verschuiving plaatsgevonden van de aanwezige functies. Is het Heeseind van oorsprong een agrarisch lint, nu wordt het lint, naast de nog aanwezige agrarische bedrijven, ook gekarakteriseerd door een menging van allerlei functies zoals wonen en kleinschalige, niet-agrarische bedrijvigheid. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren naar verwachting verder doorzetten, wat kan leiden tot nieuwe, niet-agrarische, ontwikkelingen in het lint.



Figuur 2.2 De Zomerdijk van Orthen naar Oss omstreeks 1820 (fragment van 1 van de rivierenkaarten van de Duiste kartograaf K.F. van Wiebeking)

3. Beleid

In dit hoofdstuk is het provinciale en het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ontwikkeling van Heeseind, kort weergegeven.

3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk

Het Heeseind is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk (1999). De percelen kennen gevarieerde bestemmingen; zowel agrarische bedrijven, semi- en niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. De agrarische gronden aan de noordzijde van het Heeseind zijn bestemd als Open agrarisch gebied. De agrarische gronden ten zuiden van het Heeseind zijn bestemd als Agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Het bosgebied ten noorden van de spoorlijn heeft de bestemming Bos- en Natuurgebied.

Via wijzigingsbevoegdheden zijn diverse mogelijkheden opgenomen voor functiewijzigingen in het gebied. Voorbeelden hiervan zijn de mogelijkheid voor boerderijsplitsing, omzetting van de agrarische bestemming naar een burgerwoning en hergebruik van (delen van) voormalige agrarische opstallen voor semi- of niet-agrarische bedrijvigheid. De voorwaarden waaronder deze functiewijzigingen kunnen worden toegestaan, zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Deze visie kan plaatselijk een verruiming van de hergebruiksmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan opleveren wanneer sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.2. Landschapsbeleidsplan Maasdonk

De gemeente Maasdonk heeft in 1997 een Landschapsbeleidsplan opgesteld. Het bosgebied ten noorden van de spoorlijn wordt samen met het grotere bosgebied ten zuiden van de spoorlijn als landschapseenheid aangemerkt. De bescherming van (kleine) landschapselementen uit het Landschapsbeleidsplan heeft zijn doorvertaling gekregen in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. Zo is de houtwal langs het meest westelijke stuk van het Heeseind bestemd als 'kwetsbaar landschapselement'. Het bosgebied aan de zuidkant van het Heeseind is als Bos- en natuurgebied bestemd en daarnaast zijn incidenteel 'afschermende groenstroken' (op bouwblokken) in het bestemmingsplan opgenomen.

3.3. Buitengebied in ontwikkeling

Uit de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" is met name de "Beleidslijn bebouwingsconcentraties" van belang voor het Heeseind.

In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies evenals (beperkte) toevoeging van bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel indirect bijdraagt aan de leidende principes van het Streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Zowel de verruimde mogelijkheden als de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dient te zijn vastgelegd in een visie.

Uitdrukkelijk wordt gevraagd dat nieuwe ontwikkelingen (zowel in de vorm van verruimde hergebruikmogelijkheden als het toevoegen van bouwvolume) door middel van een rood-voor-groen-constructie een bijdrage leveren aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Er worden geen beperkingen gesteld aan functies en/of de maximaal toe te laten oppervlakte bebouwing. Van de gemeente wordt verwacht dat zij in de op te stellen visie aangeeft welke functies, en tot welke omvang, zij passend vindt binnen de bebouwingsconcentraties. Hiervoor moeten in de visie randvoorwaarden worden opgenomen. Deze randvoorwaarden hebben tevens betrekking op de ruimtelijke inpassing van de nieuwe functies dan wel de nieuwe bebouwing.

Bij hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties dient de overtollige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, voor zover deze bebouwing geen cultuurhistorische waarden bezit. Verwacht wordt dat de gemeente duidelijke grenzen stelt aan het toe te laten bouwvolume, afhankelijk van de aard, schaal en functie van het gebied.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (Rbv) en ruimte-voor-ruimte regeling, opstallen zijn gesloopt.

Indien er bij de toepassing van een rood-voor-groenconstructie sprake is van de toevoeging van burgerwoningen binnen een bebouwingsconcentratie, is dit alleen mogelijk als deze onderdeel

vormen van of direct gekoppeld zijn aan een ruimte-voor-ruimteontwikkeling. Dit betekent in de praktijk dat de gemeente al medewerking moet hebben verleend aan de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte locatie door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of dat de helft van de te ontwikkelen locaties in een bebouwingscluster ontwikkeld gaat worden door de ontwikkelingsmaatschappij. In de lijn van de ruimte voor ruimtewoningen, zullen ook deze woningen een financiële bijdrage moeten genereren ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied of het betreffende bebouwingscluster in het bijzonder. De gemeente Maasdonk heeft reeds medewerking verleend aan de bouw van 21 ruimte voor ruimte woningen in Vinkel-zuid door de ontwikkelingsmaatschappij. Daarnaast zijn en worden er op particulier initiatief diverse ruimte voor ruimte woningen in de gemeente gerealiseerd.

3.4. Uitwerkingsplan Waalboss

Op de plankaart van het uitwerkingsplan Waalboss, zijn voor het Heeseind een tweetal legenda-eenheden van belang, die in grote mate bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het Heeseind.

Het lint zelf heeft de aanduiding “Beheer en intensivering”. Deze aanduiding wil zeggen dat het beleid gericht is op het behouden en verder ontwikkelen van het bebouwde karakter van dit lint om zo de karakteristieke overgang van dekzandrug naar komgronden te behouden en te versterken. In de menukaarten die voor de verschillende delen van de stedelijke regio Waalboss zijn samengesteld, zijn voor het Heeseind nadere uitgangspunten aangegeven.

Menukaart 26 Occupatielinten Kruisstraat-Heeseind-Elst-Bergstraat

Waardering

- Karakteristieke occupatielinten: cultuurhistorisch waardevolle elementen
- Ruimtelijke grens tussen het besloten landschap van de dekzandrug zand-klei en het open landschap van de komgronden
- Openheid komgronden zichtbaar vanuit linten (zichtlijnen)

Beleid

- Zuinig ruimtegebruik
- Selectieve structuurversterkende verstedelijking

Visie

- Behouden en versterken van de landschapseenheid (dekzandrug zand-klei)
- Contrast tussen landschapseenheden behouden en versterken (dekzandrug zand-klei versus komgronden)
- Behouden en verder ontwikkelen van het bebouwde karakter van de occupatielinten
- Behouden van zichtlijnen naar het open landschap van de komgronden
- Behouden en versterken cultuurhistorische waarden

Strategie

- Beheer en intensivering

De aanduiding “integratie stad-land” ten zuiden van Heeseind, geeft aan dat de gemeente Maasdonk in dit gebied de mogelijkheid heeft om natuur- en landschapsontwikkeling en nieuwe stedelijke ontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar te (laten) ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan en/of bestaande kwaliteiten worden versterkt en dat de gewenste verstedelijking hierbinnen op passende wijze een plek krijgt.



Figuur 3.1 Een uitsnede van de plankaart van Waalboss
3.5. Rood voor groen; nieuwe landgoederen

Een van de beleidsinstrumenten die in het gebied met de aanduiding “integratie stad-land” kan worden toegepast, is het beleid voor nieuwe landgoederen. Het gaat hierbij om het toestaan van een beperkt aantal wooneenheden (nieuw rood) in het buitengebied in ruil voor een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe natuur. Het leveren van kwaliteit moet daarbij uitgangspunt zijn.

Onder een nieuw landgoed wordt een functionele eenheid verstaan, bestaande uit bos of andere natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is openbaar toegankelijk. Op het landgoed staat een woonhuis of een groep woonhuizen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.”

Een nieuw landgoed heeft idealiter een meerwaarde voor natuur en ecologie, recreatie, cultuurhistorie, landschap en beeldkwaliteit en kent een goede inpassing van het nieuwe 'rood'. Gelet hierop grenst

een nieuw landgoed bij voorkeur aan zowel een stedelijk – (bebouwde kom) als een natuurgebied. Het landgoed fungeert op die manier enerzijds als uitloopgebied voor de inwoners van het stedelijk gebied en anderzijds als buffer voor de aanwezige grotere natuurgebieden. Ook in gebieden die niet voldoen aan de geformuleerde voorkeur, zijn nieuwe landgoederen in principe inpasbaar. In dergelijke situaties is sprake van een zodanige meerwaarde van het landgoed uit het oogpunt van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatie dat het realiseren van een nieuw landgoed acceptabel is. Het is vaak een kwestie van zoeken naar een balans tussen positieve en negatieve effecten.

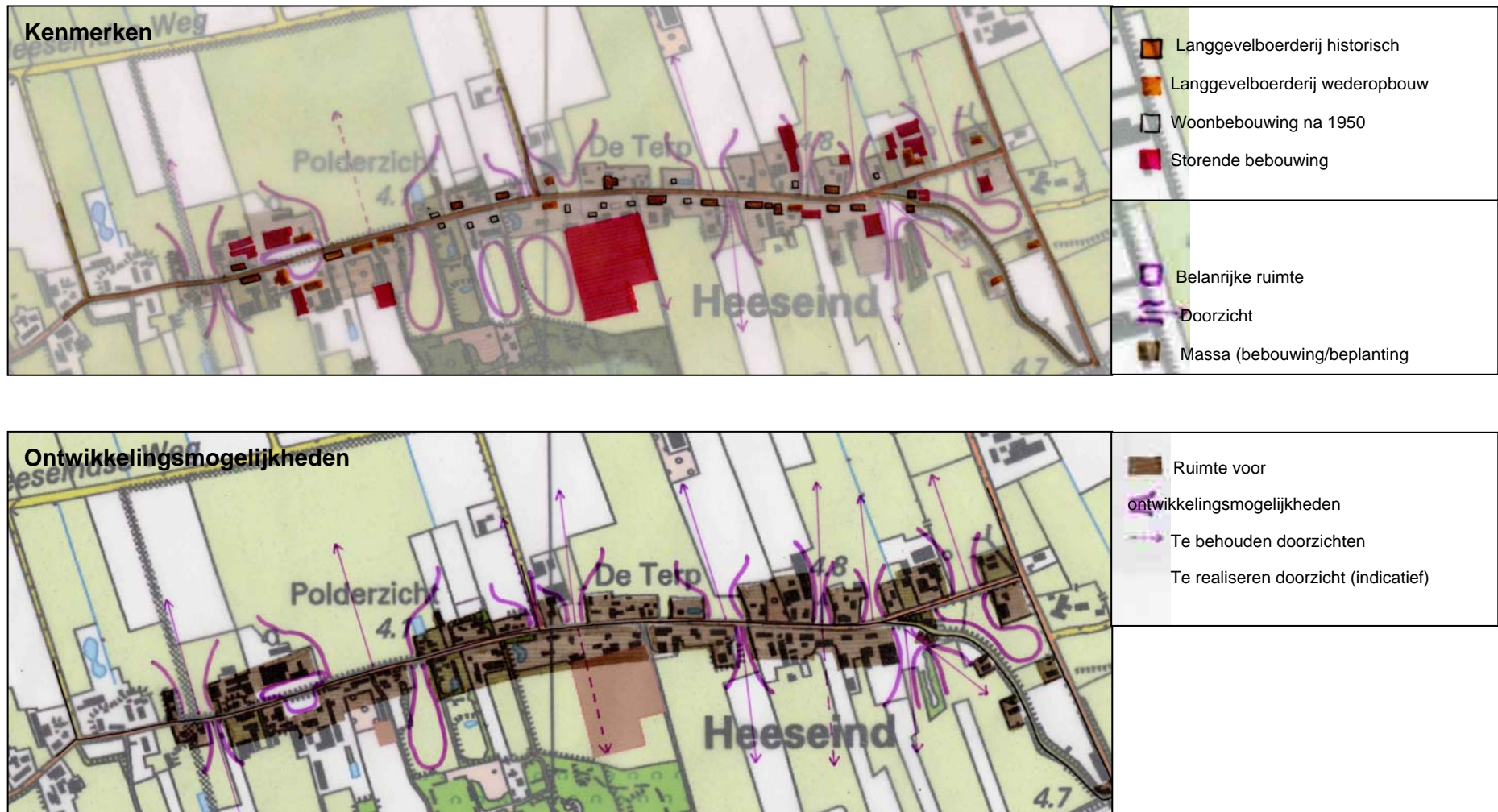
Het rood en groen vormen samen het nieuwe landgoed, waarbij een bepaalde rood/groen-balans wordt gehanteerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen landgoederen tot 15 ha en landgoederen groter dan 15 ha. De eerste categorie kent een minimum oppervlakte van 10 ha landgoed, waarbij sprake is van een oppervlakte nieuw bos of andere natuur van 5 ha (in de stedelijke regio) of 7,5 ha (in de landelijke regio). Een landgoed tot 15 ha kan 3 wooneenheden realiseren op een bestaand (agrarisch) bouwblok. Wanneer het te ontwikkelen landgoed groter is dan 15 ha, kunnen meer wooneenheden gerealiseerd worden. Daarbij dient echter per extra te realiseren woning minimaal 5 ha landgoed gerealiseerd te worden (waarvan de helft als nieuwe natuur). Bij landgoederen groter dan 15 ha hoeft men niet persé de woningen te realiseren op een bestaand (agrarisch) bouwblok.

3.6. Ruimte voor ruimte

Agrariërs die hun intensieve veehouderijbedrijf willen beëindigen, kunnen gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling. In ruil voor de sloop van agrarische opstallen en het inleveren van de milieurechten, kunnen op een aanvaardbare locatie woningen worden gebouwd. Dit kan de eigen kavel zijn maar ook een locatie elders. Deze woningen dienen ervoor om de beëindiging van het bedrijf en de sloop van de agrarische gebouwen financieel mogelijk te maken

3.7. Grondwaterbeschermingsgebieden

Ten zuiden van het lint Heeseind ligt de grondwaterwinning Nuland. Deze is als zeer kwetsbaar aangeduid. De 25-jaars beschermingszone van deze grondwaterwinning ligt ongeveer halverwege het lint en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Oss. Voor ontwikkelingen in het lint Heeseind heeft deze aanduiding geen verdere consequenties. Wel kan deze aanduiding van invloed zijn op ontwikkelingen die tussen het lint en de spoorlijn plaats gaan vinden in het kader van een groen met rood ontwikkeling. Op hoofdlijnen staat het streekplan geen stedelijke uitbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw en/of bedrijventerreinen toe. Bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing in onder meer het buitengebied, dienen de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk te blijven en dienen er, indien nodig, aanvullende beschermende maatregelen te worden getroffen die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. Een en ander moet blijken uit een watertoets waarbij het waterbedrijf wordt betrokken.



Figuur 4.1 Kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden bebouwingsstructuur

4. Kenmerken en verbeteringsmogelijkheden

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden van het Heeseind. In paragraaf 4.1. worden de kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden van de bebouwingsstructuur beschreven. Zo wordt duidelijk waar en onder welke randvoorwaarden bebouwing in het lint kan worden toegevoegd of waar, bij voorkeur, bebouwing verwijderd zou moeten worden. Paragraaf 4.2. geeft een beschrijving van de kenmerken van de groenstructuur van het Heeseind en hoe die verbeterd kan worden. In paragraaf 4.3. wordt ingegaan op een specifieke ontwikkelingsmogelijkheid van het Heeseind, namelijk de ontwikkeling van groen (bos, natuur) is samenhang met de ontwikkeling van rood (woningen). Na het aangeven van algemene uitgangspunten en mogelijkheden in paragraaf 4.1 die voor het hele lint gelden, worden in paragraaf 4.4 de kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied beschreven.

4.1. Kenmerken en uitgangspunten ontwikkeling bebouwingsstructuur

De Heeseindse Dijk bestaat uit een smalle weg met een klinkerbestrating, waarlangs op wisselende afstanden langgevelboerderijen (historisch en wederopbouw) en sobere burgerwoningen uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw staan. Zowel de Kruisstraat als het Heeseind wordt gebruikt voor doorgaand (sluip)verkeer tussen 's-Hertogenbosch/Rosmalen en Nuland/Geffen/Oss. Dit wordt als een probleem ervaren, gezien de hoge snelheid waarmee wordt gereden in relatie tot het smalle

wegprofiel en de bebouwing die soms tot op de wegrand staat. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en het functioneren van het lint, is het wenselijk dat zowel de intensiteit als de snelheid van het verkeer omlaag wordt gebracht. Hiervoor kunnen zowel ingrepen in het lint zelf worden toegepast als bij de aanvoerwegen.

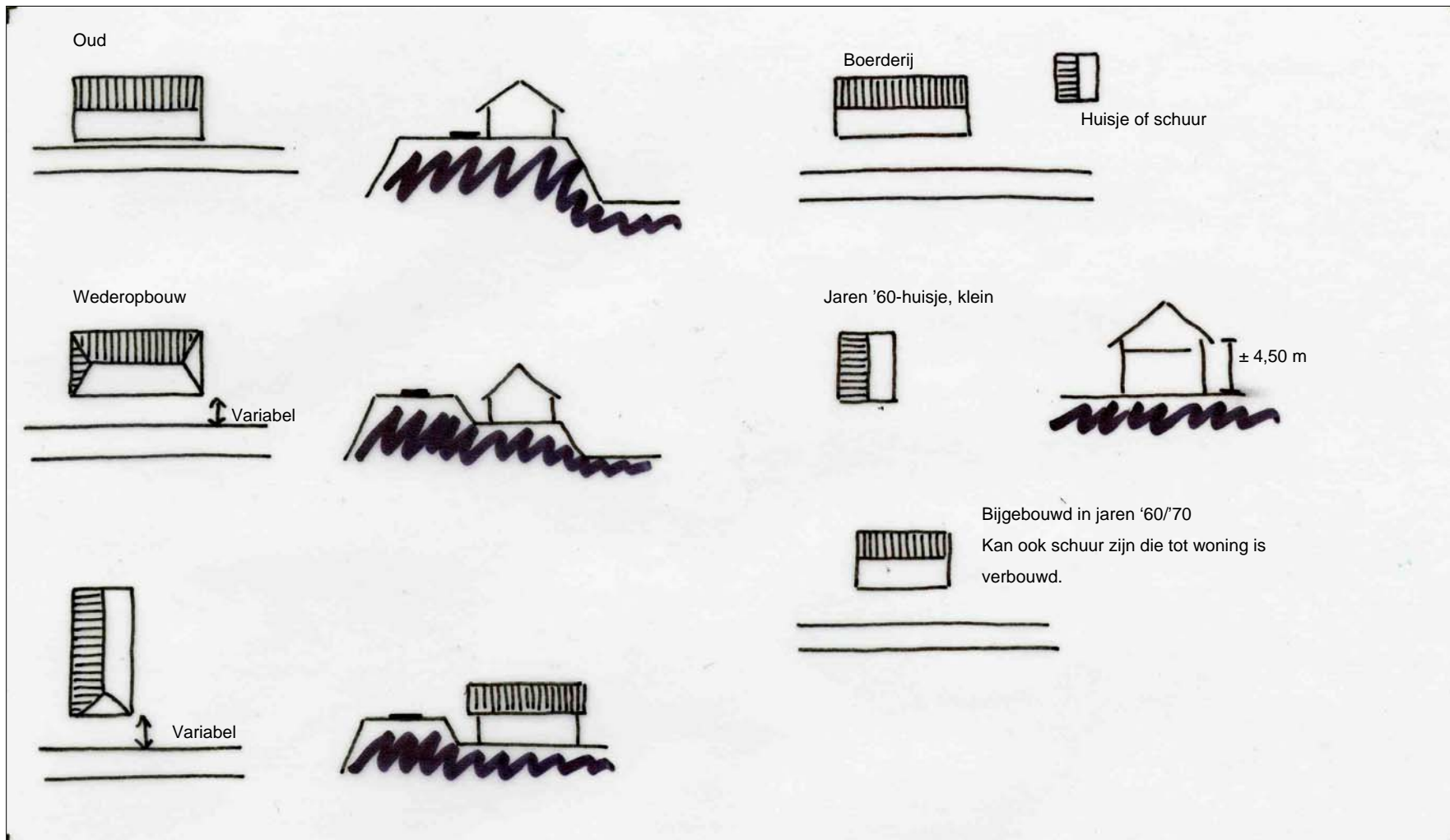
Verbetering infrastructuur

- Uit oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid zijn maatregelen gewenst om de verkeersintensiteit op het Heeseind terug te dringen;
- Snelheidsverlaging wordt lokaal afgedwongen door herinrichting van de weg, waardoor de auto meer te gast wordt. Waar nodig zal voor bijzondere oplossingen bij kruisingen, aansluitingen e.d. worden gekozen;
- Nieuwe functionele ontwikkelingen dienen te voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Parkeervoorzieningen langs de straat worden niet toegestaan.

Het meest westelijke deel van het Heeseind ligt op een dijk, zo ook het meest oostelijke deel tussen de splitsing van het Heeseind en de spoorlijn Oss – 's-Hertogenbosch. Het tussenliggende gedeelte ligt min of meer op het maaiveld. Hier liggen delen van de bebouwing, en soms ook de erven, op lage huisterpen. In dit gedeelte liggen aan de noordkant, op geringe afstand van de bebouwing, de summiere restanten van de Zomerdijk.

Kenmerkend voor het Heeseind is dat de lintbebouwing niet gesloten is maar dat er meerdere grote en kleinere doorzichten zijn naar het omliggende landschap. Behoud van deze doorzichten is van grote waarde voor de betekenis van het lint als overgang van het

Brabantse zandlandschap naar het rivierklei gebied. De doorzichten naar het noorden geven een heel ander panorama (wijds en open uitzicht) dan de



Figuur 4.2 Bebouwingstypologieën

doorzichten vanaf het lint naar het zuiden (besloten, houtwallen en percelen bos).

Er zijn meer doorzichten naar het noorden dan naar het zuiden en de doorzichten naar het noorden zijn groter dan die naar het zuiden. Soms worden doorzichten belemmerd door schuren, stallen en kassen die tot ver achter op het perceel zijn geplaatst.

Uitgangspunten ruimtelijke structuur

- Bij de verdere ontwikkeling van het Heeseind is het belangrijk dat de doorzichten naar zowel het zuiden als het noorden versterkt worden en de bestaande doorzichten behouden blijven;
- Buiten de gebieden die als te handhaven doorzicht zijn aangegeven, is toevoeging van nieuwe bebouwing of verandering van functie mogelijk;
- Toevoeging van nieuwe bebouwing mag niet leiden tot lange, gesloten bebouwingsfronten. Nieuwe (woon)bebouwing mag daarom minimaal 6m van al bestaande woningen gesitueerd worden. Na een groepje van 3 woningen, volgt er een tussenruimte tot de volgende bebouwing van minimaal 20m.

Een belangrijke kwaliteit van het Heeseind is de kenmerkende eenheid in vormgeving en uitstraling van de bebouwing, waarbij eenvoud en tijdgebondenheid het hoofdkenmerk is. De bebouwing heeft overwegend een agrarisch karakter. Er staan mooie langgevelboerderijen, zowel van voor 1900 als wederopbouwboerderijen van na 1945. De in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw toegevoegde burgerwoningen, zijn klein. Ze hebben een vierkante vorm en een schuin dak. Veel van de langgevelboerderijen staan evenwijdig langs de dijk en zijn verbouwd tot burgerwoningen. Bij hergebruik van de nog bestaande

agrarische bedrijven kan het zowel gaan om burgerwoningen, woonfuncties voor bijzondere doelgroepen als Categorie I en II bedrijvigheid, welke qua karakter en maat en schaal van de bebouwing, goed in het lint past.

Per onderscheiden deelgebied zijn nog specifieke aanvullende randvoorwaarden gesteld ten aanzien van bebouwing en beplanting. Deze aanvullende randvoorwaarden zijn per deelgebied nader omschreven.

Uitgangspunten bebouwingstypologie

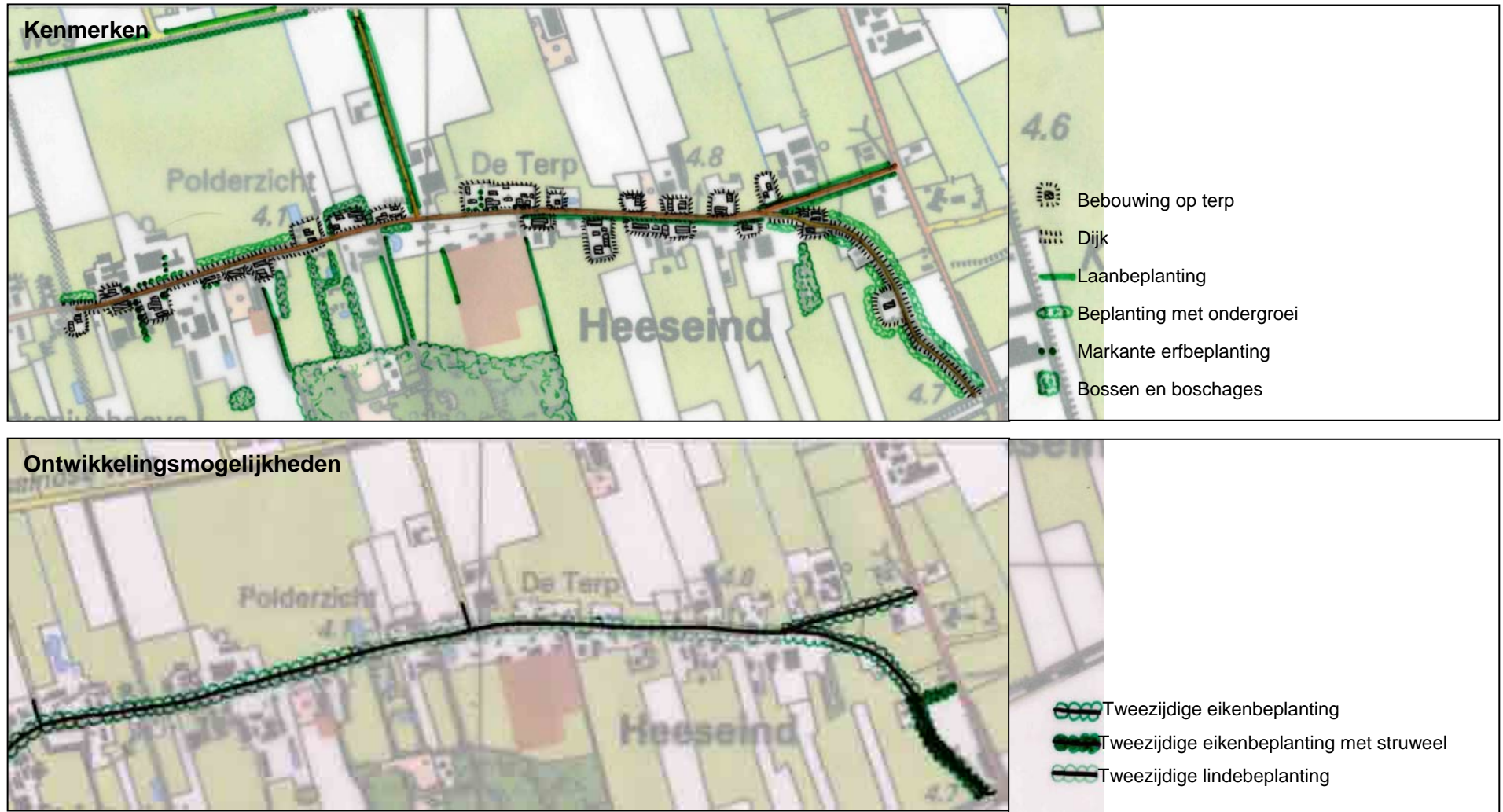
- Nieuw toe te voegen bebouwing voegt zich qua afstand tot de weg, nokrichting, hoogte, maatverhoudingen e.d. naar de al bestaande bebouwing. Als voorbeeld hiervoor gelden de situatieschetsen van figuur 4.2.

4.2. Kenmerken en uitgangspunten ontwikkeling groenstructuur

De beplanting van het Heeseind bestaat uit eiken (met onderbegroeiing) op de twee gedeelten die op de voormalige Zomerdijk liggen en uit lindes langs de zuidkant van de weg van het gedeelte dat op maaiveld ligt. Langs de aantakking van het Heeseind op de Kerkdijk is een tweezijdige eikenlaan geplant. De laanbeplanting is echter niet continue langs het lint aanwezig. Op een aantal plekken belemmert onderbegroeiing het zicht vanaf het lint op het omliggende gebied. Overhangende takken zorgen voor onveilige situaties, met name voor het verkeer. Op andere plekken ontnemt de onderbegroeiing het zicht op functies met een minder aantrekkelijke uitstraling zoals een opslagterrein voor zand en grind.

Het verschil in hoogteligging en ontstaansgeschiedenis van het lint, zal worden benadrukt door in de delen van het Heeseind die op de dijk liggen, een tweezijdige eikenbeplanting aan te brengen. In het gedeelte dat op het maaiveld ligt, wordt de bestaande lindebeplanting aan beide kanten van de weg doorgezet.

Figuur 4.3 Kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden groenstructuur



Kenmerkend voor het hele lint is eveneens de aanwezige erfbeplanting. Op veel erven zijn beukenhagen geplant, zowel bij de (voormalige) boerderijen als bij de burgerwoningen. Daarnaast zijn er, met name bij de boerderijen, solitaire bomen te vinden als eik en kastanje. Bij een aantal boerderijen staan leilindes.

Uitgangspunten groenstructuur

- De groene kwaliteiten in het lint worden beschermd en verder ontwikkeld;
- De laanbeplanting wordt, met uitzondering van het zuidoostelijk gedeelte van het Heeseind, ontdaan van onderbegroeiing;
- De laanbeplanting wordt, daar waar de bebouwing en beplanting van de erven het toestaat, aangevuld tot het ontstaan van een tweezijdige eikenlaan op de dijk en een tweezijdige lindelaan op het gedeelte van het Heeseind dat op maaiveld ligt.
- Toevoeging van nieuwe bebouwing in het lint gaat gepaard met een bij het karakter van het lint passende erfbeplanting;
- De kansen tot het aanvullen van de laanbeplanting worden, bij de inrichting van het erf en/of bij het toevoegen van nieuw bebouwing, benut.

4.3. Ontwikkelingsmogelijkheden rood-met-groen

De visie biedt, behalve de mogelijkheid voor toevoeging van bebouwing in het lint, ook de mogelijkheid voor rood-met-groen ontwikkelingen; de ontwikkeling van een beperkt aantal woningen in relatie met de ontwikkeling van bos en natuur. Deze mogelijkheid geeft het provinciaal “Uitwerkingsplan Waalboss” al voor het gebied ten zuiden van het Heeseind. Een gecombineerde rood-groen

ontwikkeling kan leiden tot versterking van de recreatieve mogelijkheden van het gebied, natuurontwikkeling en versterking van het groene karakter van het landschap. In deze paragraaf wordt beschreven wat de kenmerken zijn van het landschap dat aan het lint grenst en hoe een rood-groen ontwikkeling daar een bijdrage aan kan leveren.

Het landschap ten noorden van het lint is onderdeel van de grootschalige open rivierkleipolders van de Maas. Verdere ontwikkeling van de agrarische functie en versterking van de openheid zijn hier van belang. Bos- en natuurontwikkeling in samenhang met beperkte woningbouw ligt in dit gebied daarom niet voor de hand.

Het gebied ten zuiden van het lint, tussen het lint en de spoorbaan, is een meer kleinschalige open ruimte, geleed door groensingels, houtwallen en bosjes. Dit gebied kan aan kwaliteit en betekenis winnen door deze kenmerkende beplanting te versterken en uit te breiden en het gebied openbaar toegankelijk te maken. Het is van belang daarbij aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke opbouw van het gebied.

Halverwege het Heeseind ligt, in het gebied ten zuiden van dit lint, een klein bos. Dit bos is een relict van het kampenlandschap dat vooral ten zuiden van de spoorbaan ligt. Het bos ligt verstopt achter de bebouwing en heeft geen verbinding meer met het ten zuiden van de spoorlijn gelegen bos- en stuifzandgebied. Het is openbaar toegankelijk vanaf een zijweg van het Heeseind.

Het bosperceel kan voor de omgeving meer betekenis krijgen door in het omliggende gebied bospercelen, houtwallen of andere groenstructuren toe te voegen en het op te nemen in een recreatieve route. Zowel de recreatieve waarde als de natuurwaarde wordt daardoor verbeterd. Met name de open ruimte ten westen van het bosperceel lijkt geschikt voor



Figuur 4.4 Hoofdprincipe rood-met-groen ontwikkeling

een dergelijke ontwikkeling. Daarnaast kan de groenontwikkeling in dit gebied leiden tot een groene begrenzing van het bedrijventerrein Kruisstraat.

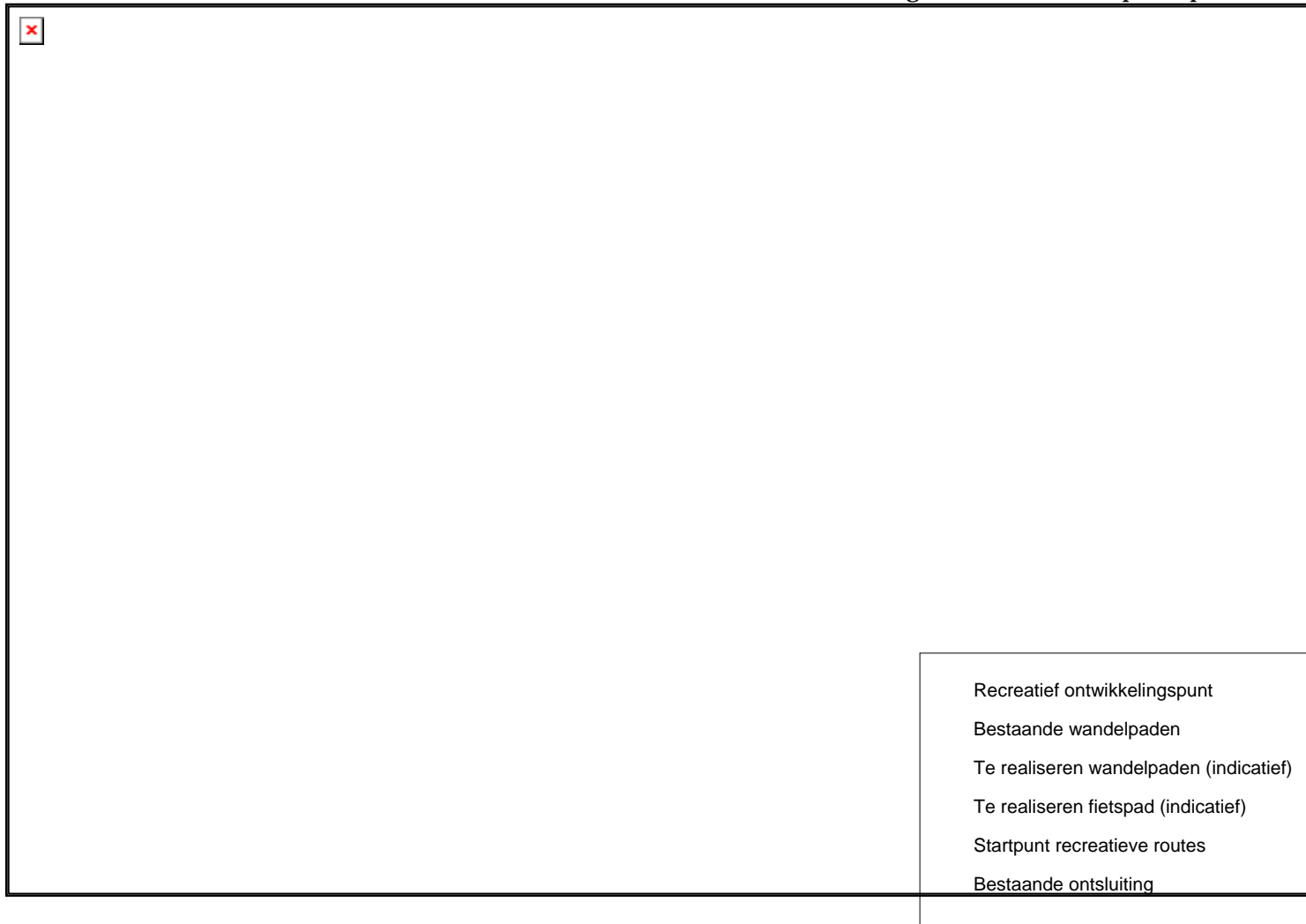
Ten oosten van het bosperceel ligt eveneens een open ruimte, aan de oostkant begrensd door het gedeelte 'op de dijk, oost' van het Heeseind. Dit gebied is een mooie, begrensde ruimte, welke ook vanaf het lint op een aantal plekken nog goed zichtbaar is. Behoud van de openheid staat hier voorop.

Om een groenontwikkeling te laten aansluiten bij de bestaande karakteristieken, zal ten zuiden van en aansluitend aan het lint een halfopen strook moeten blijven, met loodrecht op het lint staande houtsingels (bijv. eikenhakhout). Ten zuiden van deze open groene kamers kan het gebied verdicht worden met een bos, bosjes, houtwallen e.d., aansluitend op het bestaande bos. In dit gebied kunnen ook open ruimten aanwezig zijn (heide, vennen, stuifzand, e.d.). De aan deze groene ontwikkeling gekoppelde bebouwing kan gerealiseerd worden in het lint, binnen de ruimtelijke mogelijkheden en randvoorwaarden zoals die beschreven zijn voor de oprichting van nieuwe woningen in het lint. Ook langs de nieuwe bosrand is ruimte voor de toevoeging van enkele woningen. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wordt aangesloten bij de voorwaarden en uitgangspunten van de provinciale landgoedregeling. Deze woningen kunnen een meer landhuisachtig karakter hebben en hoeven niet aan te sluiten bij de bebouwingstypologie van het lint.

Uitgangspunten rood-met-groen ontwikkeling

- Rood-met-groen ontwikkelingen worden alleen toegestaan ten zuiden van lint Heeseind;
- Toevoeging van bos en andere groenstructuren vindt alleen plaats ten westen van het huidig bosperceel en op afstand van het lint;
- Een landgoedontwikkeling gaat gepaard met de sloop van overtollige bebouwing op VAB-locaties;
- Ontwikkeling van landgoedwoningen kan op afstand van het lint plaatsvinden, in een groene landgoedsetting;
- Het landgoed of het groengebied dat in het kader van een rood-groen ontwikkeling wordt aangelegd, wordt openbaar toegankelijk en recreatieve routes voor fiets en wandelaars zijn onderdeel van de ontwikkeling.

Figuur 4.5 Hoofdprincipe te realiseren recreatieve routestructuur



4.4. Kenmerken per deelgebied

In deze paragraaf wordt meer in detail ingegaan op een drietal onderscheiden deelgebieden binnen het lint Heeseind. Deze gebieden betreffen het meest westelijk, op de dijk gelegen deel van het lint (deelgebied 1, 'op de dijk, west'), het op het maaiveld gelegen deel van het lint tot aan de kruising met de Kerkdijk (deelgebied 2, 'op maaiveld') waarin nog vier aparte delen te onderscheiden zijn en het oostelijk, op de dijk gelegen deel van het lint, tussen de splitsing van het Heeseind en de spoorwegovergang (deelgebied 3, 'op de dijk, oost'). Deelgebied 2, 'op maaiveld', kent nog een verdere onderverdeling in gebieden, waar afzonderlijk op zal worden ingegaan.

4.4.1. Deelgebied 1, "Op de dijk, west"

Kenmerken

Dit deelgebied loopt vanaf de gemeentegrens tot Heeseind nr. 6. Kenmerkend hier is de ligging op de dijk en de besloten indruk die dit gedeelte van het lint maakt. Deze besloten indruk komt deels door bebouwing die op een aantal plekken bijna boven op de weg staat en deels door de aanwezigheid van beplanting zoals solitaire bomen en beukenhagen op de erven. Ter hoogte van de nrs. 4 en 7 verwijdt het beeld zich doordat deze twee boerderijen op enige afstand van de dijk en lager liggen dan de kruin van de dijk. Tussen Heeseind nr. 4 en 6 bevindt zich aan de noordzijde van de weg een onbebouwd gedeelte, met (alleen in de winter) zicht op het rivierkomgebied. Op dit gedeelte bevindt zich tevens een rij eiken met een onderbeplanting van sleedoornstruweel. Met name deze onderbeplanting ontnemt het zicht op het open gebied en op het

dijktaf en door overhangende takken ontstaan er voor het verkeer op deze plek gevaarlijke situaties. Echter, deze beplanting zorgt samen met de bomen ook voor een mooie geleiding van de weg en een doorzetting van het besloten karakter.

De bebouwing in dit deelgebied wordt met name bepaald door waardevolle historische boerderijen en wederopbouw boerderijen. Kleine burgerwoningen die elders wel langs het lint liggen, komen hier niet voor. Kenmerk in de bouwvorm van de bebouwing in dit gedeelte is rechthoekig met kap, waarbij de bebouwing zowel loodrecht als evenwijdig aan de weg staat.

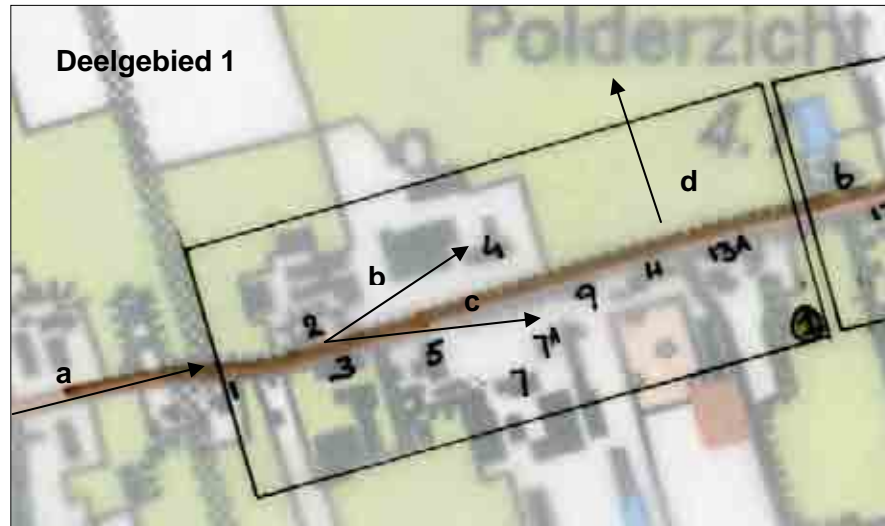
De noordkant van dit gedeelte van het lint wordt gedomineerd door twee agrarische bedrijven (nrs. 2 en 4) en met name door de grote hoeveelheid stallen bij deze bedrijven, welke op een negatieve manier het beeld van het lint op deze plek bepalen.

Aan de zuidkant van de weg, achter de bebouwing en incidenteel zichtbaar via openingen tussen de bebouwing, bevinden zich langs de verschillende percelen af en toe nog restanten van de eikenwallen die hier vroeger langs de perceelsgrenzen hebben gestaan.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Indien de agrarische bedrijfsvoering in dit gedeelte van het lint wordt beëindigd, kan de sloop van stallen leiden tot een ontwikkelingslocatie aan de noordkant van het lint, tussen de huisnummers 2 en 4 en aan de zuidkant van het lint. Tussen de huisnummers 5 en 7 kan het oude zandpad vanaf de dijk naar het achterliggende gebied hersteld worden om een mogelijk gecombineerde groen/rood ontwikkeling hier te ontsluiten. Dit zandpad maakt bij voorkeur deel uit van een recreatieve route.

De bijzondere ruimte die gevormd wordt ter hoogte van de huisnummers 4 en 7, kan versterkt worden door nieuwe bebouwing of beplanting aan de rand van deze ruimte toe te voegen.



Verwijdering van de struweelbeplanting onder de eiken langs de weg tussen de huisnummers 4 en 6, leidt tot een beter zicht op het noordelijk gelegen open polderlandschap en benadrukt de beleving van de ligging van de dijk.

4.4.2. Deelgebied 2, “Op maaiveld”

Het grootste knelpunt in het gebied tussen globaal Heeseind nr. 6 en de splitsing op het Heeseind, is het ontbreken van een eenduidige karakteristiek. Dit geldt met name ter hoogte van de Tweede Polderweg. De eenheid binnen dit gebied zal worden versterkt door, in aansluiting op de al gedeeltelijk aanwezige eenzijdige laanbeplanting van linde, langs de gehele weg een dubbelzijdige laanbeplanting van linde aan te brengen en een aantal open plekken te verdichten met bebouwing.

Deelgebied 2a

Dit deelgebied loopt vanaf huisnummer 6 tot de Tweede Polderweg. Vanaf Heeseind nr. 6 gaat de weg naar beneden tot op het maaiveld. Het huis Heeseind nr. 6 staat haast tot op de weg en vormt op deze manier een overgang/poort tussen twee deelgebieden. Dit gedeelte van het lint heeft een gaaf en groen karakter, met name door de hoge heggen die hier langs de weg staan en de erfbeplanting. Een uitzondering hierop vormt de steenhandel op de hoek met de Tweede Polderweg. Hier ontbreekt de voor dit gedeelte zo kenmerkende groene omkadering van het erf. Daarnaast wordt het groene karakter bepaald door de beplanting dat hier vanuit het achterliggende gebied tot aan de weg komt. Veelal zijn dit restanten van de hier vanouds voorkomende eikenhakhoutstruwelen, welke

als afscheiding dienden tussen de verschillende percelen. Via een aantal smalle doorzichten tussen de bebouwing en beplanting door, is het bosgebied te zien dat hier ten zuiden van het lint ligt.

In dit gedeelte van het lint komen maar een paar langgevelboerderijen voor en voor de rest kleine burgerwoningen uit de jaren '50/'60. Storende bebouwing ontbreekt en de bebouwing is afwisselend.

Ontwikkelingsmogelijkheden

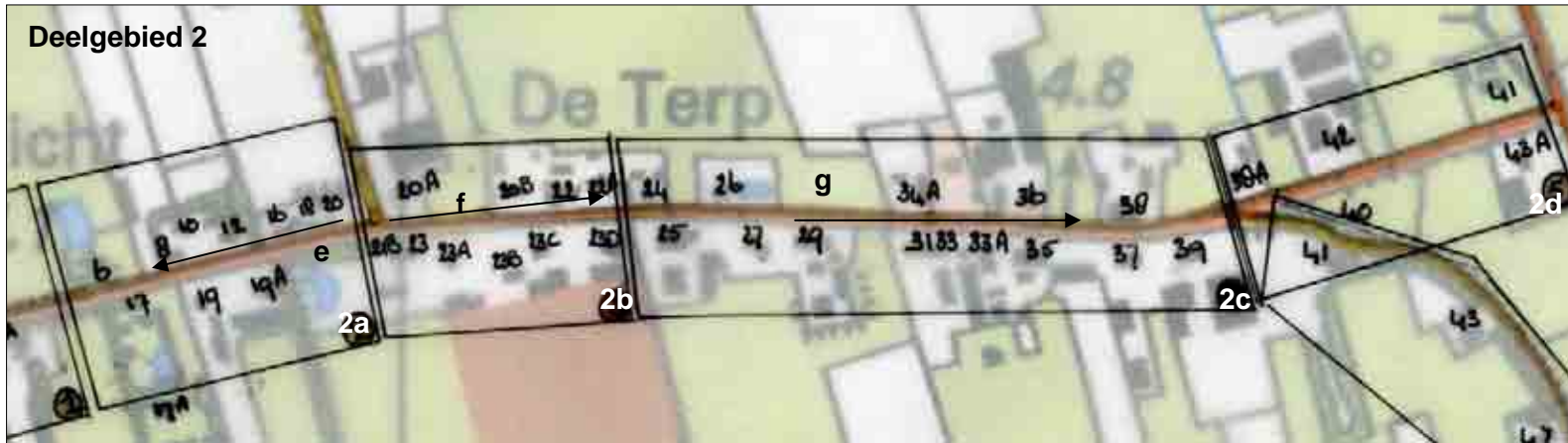
De mogelijkheid zal worden benut om dit deel van het lint ruimtelijk te betrekken bij de rest van het gedeelte 'op maaiveld' door het aanbrengen van een tweezijdige laanbeplanting van linde. Gezien de aanwezigheid van erfbeplanting tot soms op de weg, zullen de reële mogelijkheden daarvoor onderzocht moeten worden. Daarnaast wordt het instandhouden en/of aanbrengen van een groene omkadering van het erf, gestimuleerd.

Deelgebied 2b

Dit deelgebied begint bij de Tweede Polderweg en eindigt bij het Heeseind nr. 22. Dit deelgebied lijkt niet tot het lint te behoren. Beplanting langs de weg of op de erven ontbreekt. Aan de noordkant van de weg lijkt het open gebied hier het lint binnen te breken, met name doordat recent bij Heeseind nr. 20A een groot deel van de agrarische opstallen is gesloopt. Dit beeld wordt versterkt doordat aan de zuidkant van de weg een berm met laanbeplanting ontbreekt. De bebouwing wijkt hier sterk terug van de weg en bestaat vooral uit kleinere burgerwoningen met een relatief grote afstand tussen de woningen. Indien de achter deze woningen aanwezige glasopstanden worden gesloopt, zijn de resterende woningen te gering van massa

om een doorgaande wand te suggereren. De continuïteit van het lint zal hier dan grotendeels verdwenen zijn. Het achterliggende bosgebied is dan wel goed zichtbaar.

Deelgebied 2



Verderop aan de noordkant van de weg ligt op een grote terp een gepleisterde oude langgevelboerderij met klokgevel en wolfsdak met monumentale beplanting van eiken en linden. Met name door de openheid van dit gedeelte van het lint, is deze boerderij karakteristiek voor dit gebied.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Bij het saneren van de glasopstanden ten zuiden van de weg, ontstaan er doorzichten op het achterliggende bos, zodat het bos visueel ook meer bij het lint kan worden betrokken. De verspreide bebouwing aan de zuidkant kan, waar mogelijk, verdicht worden ter versterking van het lintkarakter van het Heeseind. Hierbij moet rekening worden gehouden met een te ontwikkelen/te handhaven doorzicht. Met name door de nabijheid van het bos en de aanwezige ruimte, kan naast wonen en kleinschalige bedrijvigheid als vervangende functie voor de glasopstanden, tevens gedacht worden aan een recreatieve functie of een zorgfunctie.

De doelstelling ligt hier om een tweezijdige laanbeplanting van linde aan te leggen in combinatie met herstel van de berm. Om de karakteristiek van dit gedeelte van het lint verder te versterken, wordt de aanleg van erfbeplanting gestimuleerd.

Deelgebied 2c

Dit deelgebied begint bij het Heeseind nr. 22 en eindigt bij de splitsing van het Heeseind.

Langs dit gedeelte van het lint is aan de zuidkant van de weg weer een laanbeplanting van linde aanwezig. Het lint heeft hier een wat ruimere aanblik, doordat de aanwezige burgerwoningen en boerderijen op een wat grotere afstand van de weg staan, er weinig

tot geen grote, dominante bomen op de erven aanwezig zijn en er over het algemeen meer en bredere doorzichten tussen de woningen zijn naar het achterliggende gebied. Veel van de aanwezige bebouwing ligt iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Voor dit gedeelte is het veelvuldig gebruik van beukenhagen als erfafscheiding kenmerkend. Een kwaliteit van het gebied is de afwisseling in burgerwoningen en (voormalige) boerderijen en de doorkijken naar het omliggende gebied. Deze doorkijken bevinden zich met name aan de noordkant van de weg, waarbij op een aantal plekken deze doorkijken belemmerd worden door aanwezige schuren op de achterkant van het erf. De dijk tussen de splitsing van het Heeseind en de spoorlijn, is tussen de bebouwing aan de zuidkant van de weg door, incidenteel zichtbaar. Enkele schuren die dicht langs de weg staan, belemmeren het zicht echter op deze dijk.

Ontwikkelingsmogelijkheden

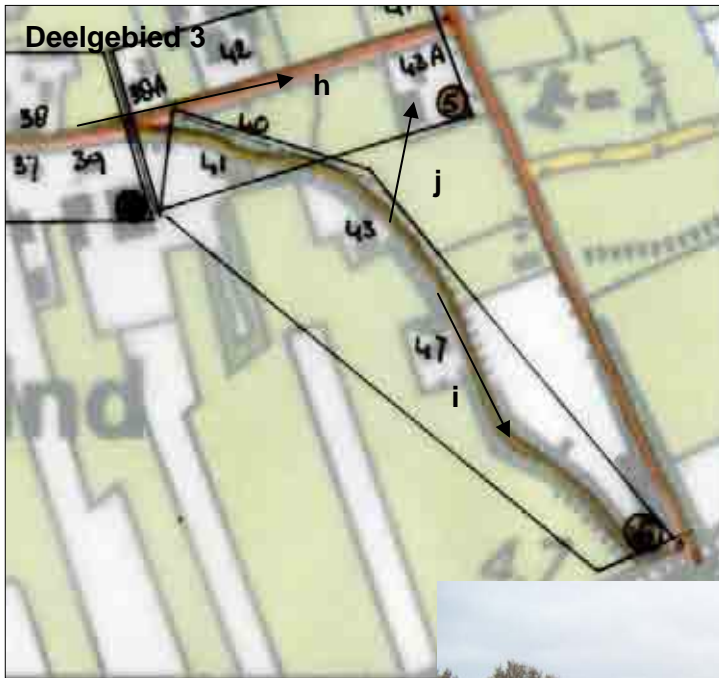
Indien op een aantal locaties schuren verdwijnen, ontstaan er zowel hergebruiks- en inbreidingsmogelijkheden als mogelijkheden voor het vergroten van het zicht vanaf de weg op de dijk, het bos of het polderlandschap. Indien van hergebruik dan wel inbreiding gebruik wordt gemaakt, moet in het inrichtingsplan nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de mogelijkheden om het zicht vanaf het lint op de omgeving, te verbeteren.

De bestaande eenzijdige laanbeplanting van linde wordt aangevuld tot een tweezijdige laanbeplanting

Deelgebied 2d

Dit deelgebied beslaat het noordelijk deel van het Heeseind, tussen de splitsing en de Kerkdijk.

Kenmerkend hier is de tweezijdige laanbeplanting van eiken en een struweelbegroeiing onder de eiken aan de zuidkant van de weg. Aan de



zuidkant van deze weg bevindt zich een mooie ruimte, welke door beplanting langs het Heeseind en de Kerkdijk en de dijk van het Heeseind wordt omsloten. De aan de rand van deze ruimte aanwezige schuur in een opvallende lichtgroene kleur is hier nadrukkelijk aanwezig. Opvallend en beeldbepalend aan de noordkant van de weg is de boerderij op nr. 42, een wederopbouwboerderij uit de jaren '50 met een voor dit lint (en voor Brabant?) afwijkende vorm. Tevens is dit deel van het lint transparanter dan de voorgaande delen. Er zijn tussen de bebouwing door, doorzichten naar het landschap in alle richtingen, waarbij met name al duidelijk de Kerkdijk te zien is met zijn laanbeplanting van esdoorn en aanliggende agrarische bedrijven.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Indien de niet-stenen schuren verdwijnen tussen de nummers 38a en 42, ontstaan er beperkte mogelijkheden voor inbreiding. Het toevoegen van erfbeplanting op de hoek van het lint (43a) kan een belangrijke kwaliteitsimpuls betekenen voor dit deel van het lint.

4.4.3. Deelgebied 3, “Op de dijk, oost”

Dit laatste deelgebied betreft het dijkgedeelte van de splitsing van het Heeseind tot aan de spoorwegovergang bij Nuland. De weg ligt hier op de dijk en er ligt weinig bebouwing langs de weg. Aan de zuidkant van de weg, op en in het talud van de dijk, bevindt zich een vrij dichte beplanting van eiken met struweel en koningsvaren. Deze beplanting is vanuit ecologisch oogpunt waardevol. Door deze beplanting heen is er in westelijke richting een mooi zicht op het

tussen de dijk, het lint Heeseind en de spoorlijn aanwezige open gebied. Ook is er een mooi zicht op het tussen het Heeseind en de spoorlijn aanwezige bosgebied.

Richting het oosten wordt het beeld vooral gedomineerd door de aanwezige groene schuur aan de noordelijke tak van het Heeseind en de enorme stallen van een groot agrarisch bedrijf. Meer richting de spoorlijn, bevindt zich in de punt van het gedeelte dat wordt ingesloten door de Kerkdijk en het Heeseind, een opslagterrein voor zand, grond en bestratingmateriaal. Door zijn omvang en het ontbreken van een landschappelijke inpassing, vormt dit opslagterrein een storend element in het gebied. Het lint eindigt bij de spoorwegovergang bij een wit huis in slechte onderhoudsstaat (vroeger een café met terras).

Ontwikkelingsmogelijkheden

Een nieuwe, recreatieve functie voor het witte huis op het einde van de dijk bij de spoorwegovergang (bijv. horeca met terras), kan gebruikt worden om dit punt te laten functioneren als recreatieve ontsluiting van het Heeseind en omgeving, door van hieruit wandel- en fietsroutes te ontwikkelen. De functie en uitstraling van deze locatie als startpunt voor diverse routes wordt versterkt als het achterliggende opslagterrein een invulling krijgt dat past bij een toekomstige recreatieve functie van het witte huis. Gedacht kan worden aan terras, speeltuin, theetuin, kinderboerderij e.d. Een oude wandelroute (kerkepad) ter hoogte van nr. 47 naar de historische locatie van de vroegere polderkerk van Nuland, kan onderdeel gaan vormen van de te ontwikkelen wandel- en fietsroutes.

5. Zicht op uitvoering

Door de provincie zijn aan de gemeente een aantal voorstellen gedaan op welke wijze de uitvoering van de in hoofdstuk 4 weergegeven visie handen en voeten kan worden gegeven.

- Om voldoende draagvlak binnen de gemeente te krijgen voor de visie, zal de visie bij voorkeur vastgesteld moeten worden door de gemeenteraad.
- Bij voorkeur worden de bewoners van het Heeseind, via bijvoorbeeld een bewonersavond, op de hoogte gesteld van de visie en kunnen zij ook nog opmerkingen plaatsen voordat het stuk officieel door de gemeente wordt vastgesteld.
- De visie dient als basis/onderbouwing voor diverse art. 19 aanvragen. Eventueel, indien beoogde ontwikkelingen al voldoende zijn uitgewerkt maar er nog niet tot uitvoering kan worden gekomen, kunnen bouwmogelijkheden e.d. op de beoogde locatie al via een wijzigingsbevoegdheid in een nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied op worden genomen. De visie maakt dan deel uit van de toelichting van dat bestemmingsplan.
- Om van de voorgaande mogelijkheid gebruik te kunnen maken dient de visie ter beoordeling aan de provincie te worden voorgelegd.
- Gewenste ontwikkelingen (burgerwoningen, bedrijvigheid, enz.) zijn alleen mogelijk indien ook aan overige wettelijke vereisten wordt voldaan (geluid, hindercirkels agrarische bedrijven, Flora- en Faunawet, enz.)

- Als randvoorwaarde voor planologische medewerking aan de bouw van burgerwoningen in bebouwingsconcentraties geldt dat, naast het opstellen van een visie, deze onderdeel vormen of gekoppeld zijn aan een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling. Hiervoor geldt dat:
 - Het aantal toe te voegen woningen niet groter is dan het aantal ruimte-voor-ruimte kavels binnen de betrokken gemeente, ingeval aan de ontwikkeling van deze kavels reeds provinciale planologische medewerking is verleend, dan wel;
 - De helft van de te ontwikkelen locaties beschikbaar is voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels, ingeval nog geen provinciale planologische medewerking is verleend aan de ontwikkeling van dergelijke kavels binnen de gemeente.

De gemeente Maasdonk werkt in Vinkel reeds mee aan de ontwikkeling van een aantal ruimte-voor-ruimte kavels en kan in principe dit aantal inzetten voor kwaliteitsverbetering in het lint Heeseind.

- Onderdeel van deze visie (of een bestemmingsplan) en gekoppeld aan voorgaande punt, is een regeling hoe de visie gerealiseerd kan worden. Een element van een dergelijke regeling zou kunnen zijn het instellen van een gemeentelijk reconstructiefonds, waarin door de initiatiefnemer voor de bouw van een woning in een bebouwingsconcentratie, minimaal € 100.000,= per te ontwikkelen kavel wordt gestort en waarbij, indien de netto-opbrengst van de kavel hoger uitvalt dan dit bedrag, de helft van de meeropbrengst eveneens in dit fonds wordt gestort. Deze bedragen zijn

gebaseerd op provinciale ervaringen bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekevels. Vanuit het gemeentelijk landschapsfonds kan dan door middel van een eveneens vast te stellen gemeentelijke subsidieregeling, worden bijgedragen aan de gewenste ontstening en de landschappelijke kwaliteitsverbetering/versterking van de groenstructuur van bebouwingsconcentraties, overeenkomstig de in de visie opgenomen streefbeelden.

Achtergrond van dit punt is dat een aantal bewoners in het lint in feite een cadeautje krijgen: Ze mogen, vanuit de gewenste kwaliteitsverbetering, op hun grond een extra woning bouwen en verkopen. Om rechtsongelijkheid te voorkomen en om een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering is bovenstaand punt van belang;

- Bovenstaande geldt niet voor intensieve veehouderijbedrijven die voor de sanering van hun bedrijf gebruik willen maken van de ruimte-voor-ruimteregeling. Het zou ook niet hoeven te gelden voor agrarische bedrijven die hun bedrijf willen verplaatsen, op de oude locatie hun bedrijf saneren en daar 1 of enkele woningen bouwen ter financiering van de verplaatsing. Verplaatsing en sanering is immers ook een bijdrage aan de gewenste kwaliteitsverbetering. ;
- Voor de ontwikkeling van de VAB-locaties in het lint t.b.v. andere, niet-agrarische en woonfuncties, geldt minimaal het VAB-beleid m.b.t. omvang van functies zoals dat is weergegeven in de 1^e partiele herziening van het streekplan 2002 (§3.4.12) en de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling voor wat betreft “Recreatie en toerisme”,

“Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing” en “opslag”. De uiteindelijk gewenste omvang van de bij de functie behorende bebouwing moet in relatie worden gezien tot de fysiek beschikbare ruimte en de overwegende karakteristiek van de in het Heeseind aanwezige bebouwing (zie als voorbeeld de 6 schetsjes met bebouwingsplattegronden en aanzichten). De gemeente zal hierin van geval tot geval haar eigen afweging dienen te maken.

- Geadviseerd wordt om indieners van een initiatief verplicht een beeldkwaliteitsplan bij het initiatief op (te laten) stellen, waarin in wordt gegaan op de diverse (ruimtelijke) randvoorwaarden die in de visie zijn opgenomen.
- *De regeling “ruimte voor ruimte verbreed” is in concept door GS vastgesteld en zal waarschijnlijk op een aantal kleine punten nog worden bijgesteld. GS moet nog een besluit nemen tot vaststelling en zal een nader te bepalen datum noemen waarop de regeling in werking treedt. Dit is naar verwachting pas ergens in 2009/2010. Heel kort door de bocht komt ruimte voor ruimte verbreed er op neer dat gemeenten met het oog op ontstening en ontglazing van het buitengebied, woningen mogen bouwen. Deze woningen vallen onder de afspraken van het Pact van Brakkenstein. Voorwaarde is dat de locaties van de woningen moeten voldoen aan de planologische voorwaarden voor een ruimte voor ruimte ontwikkeling zoals vastgelegd in de regels 4t/m 9 van de regeling ruimte voor ruimte in het Streekplan Noord-Brabant 2002.*

De woningen mogen alleen worden ontwikkeld indien in een overeenkomst tussen de provincie en de ontwikkelaar van of bouwer op de locatie is zeker gesteld dat er, voor de ontstening en/of ontglazing van delen van het buitengebied die vanuit een oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn, minimaal € 100.000,= per kavel aan de provincie wordt overgemaakt en dat indien de netto-opbrengst van de kavel hoger uitvalt dan dit bedrag, de netto-opbrengst wordt afgedragen aan de provincie.

De provincie stort de opbrengsten die zij in dit kader ontvangt in een fonds dat wordt ingezet voor de bekostiging van de beeindiging en de sloop van glastuinbouwbedrijven en de sloop van andere bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit een oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn.

Volgens de provincie is ruimte voor ruimte verbreed niet zonder meer toepasbaar voor het Heeseind. Het is geen deel van het buitengebied dat vanuit een oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar is.

Bijlage I

In deze bijlage staan de analysekaarten en bijbehorende beschrijvingen zoals die tijdens de eerste workshop zijn gemaakt. Delen van de kaarten en de bijbehorende teksten zijn in hoofdstuk 4 van deze visie terug te vinden.



Open ruimten en doorzichten

Het Heeseind manifesteert zich als een lintbebouwing in een overwegend open gebied. Aan de zuidzijde van het lint bevindt zich een grotendeels open gebied, ingeperkt door het bebouwingslint zelf en de spoorlijn Oss - 's-Hertogenbosch met daarachter de contouren van de bossen van de landgoederenzone Rosmalen. Het gebied tussen lint en spoor wordt ongeveer halverwege opgedeeld door een bos, waardoor er twee verschillende open ruimten ontstaan aan weerszijden van het bosgebied en een ruimte ingeklemd tussen het bos en het lint. Aan de noordzijde van het lint bevindt zich licht het open komkleigebied. Naast vergezichten, wordt het beeld hier ook bepaald door parallel aan het lint lopende wegen met beplanting en langs deze wegen liggende agrarische bebouwing.

Aan de zuidzijde van het lint geeft de bebouwing en bijbehorende beplanting een over het algemeen vrij gesloten beeld. Veelal zijn er aan de zuidzijde van het lint tussen de bebouwing en beplanting door, kleine gaatjes die even een doorkijk bieden naar het achterliggende gebied. Bredere, onbebouwde stukken welke doorzichten bieden naar het achterliggende landschap, zijn er weinig.

In het westelijk deel van het Heeseind zijn deze te vinden tussen de nrs. 4 en 5 en de nrs. 13a en 17. De eerste doorkijk geeft zicht op de meest westelijke open ruimte ten zuiden van het Heeseind. De tweede doorkijk geeft zicht op het bosgebied dat ten zuiden van het Heeseind ligt. Met name in het gebied tussen lint en bosgebied zijn nog restanten te vinden van de vroegere (voorbeelden).

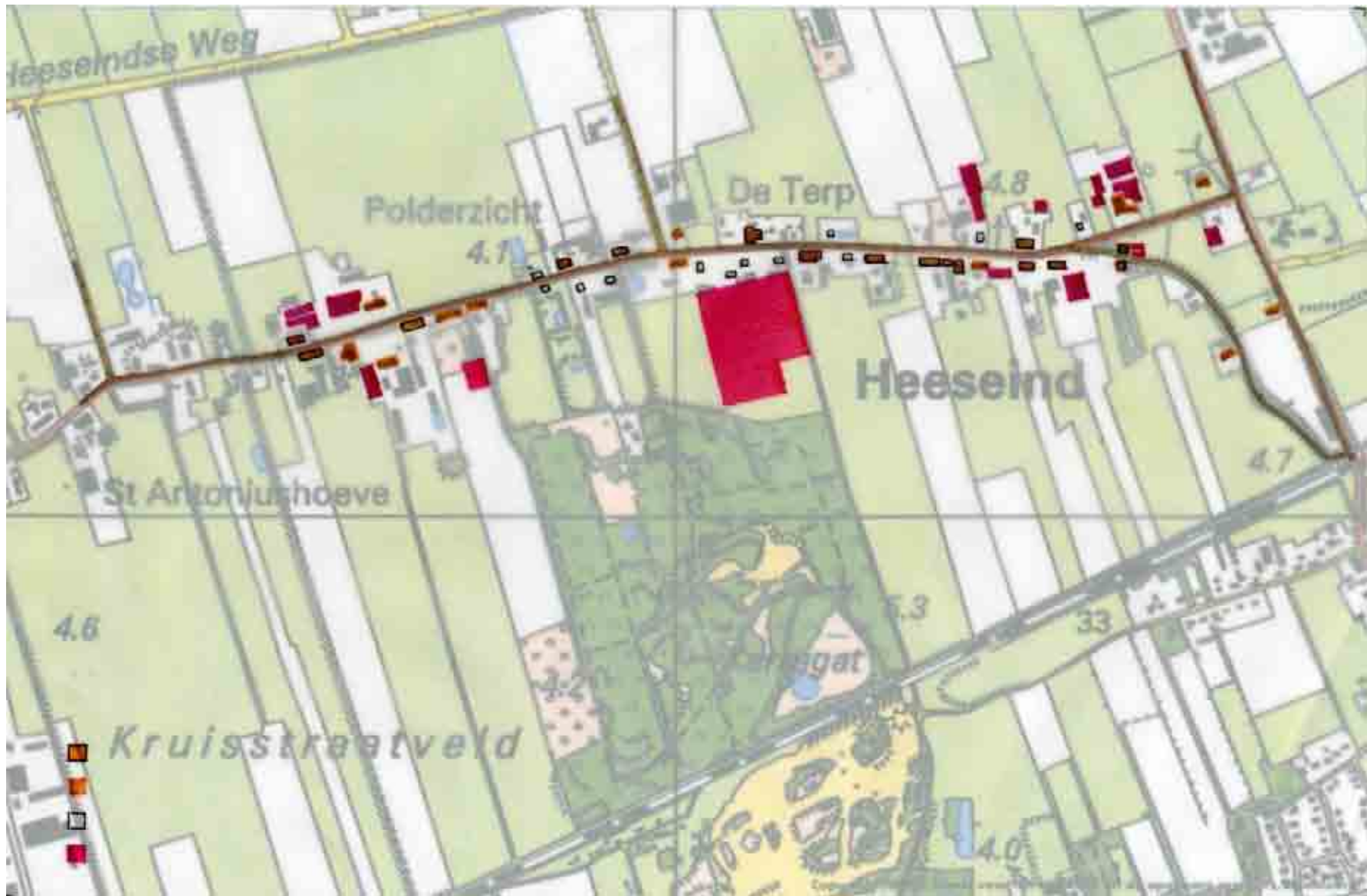
In het oostelijk deel van het Heeseind bevindt zich een doorkijk tussen de nrs. 29 en 31, welke zicht biedt op het oostelijk gelegen open gebied tussen lint en spoorlijn. Aan het eind van het Heeseind (na nr. 39) waar de weg zich splitst, is er nog een mooie doorkijk op het deel van het lint welke hier weer verhoogd op een dijk ligt. Ook vanaf deze dijk is er tussen de beplanting door een mooi zicht op de oostelijke open ruimte. Ten zuiden van het meest oostelijk gelegen gedeelte van het Heeseind welke uitkomt op de Kerkdijk, bevindt zich een mooie, intieme ruimte, begrensd door boomopstanden. Het beeld hier wordt echter verstoord door de dominant aanwezige groene schuur in damwandconstructie. Aan de noordkant van het lint komen een aantal brede stukken voor, vrij van bebouwing, welke een goede doorkijk bieden naar het achterliggende landschap. Uit de analyse van het lint blijkt dat er een onbebouwd gedeelte van minimaal 100m aanwezig moet zijn, wil er nog sprake zijn van een goede beleving van het noordelijk gelegen open kommengebied. Voorwaarde hierbij is dat de bebouwing (schuren e.d.) niet te ver van de weg af ligt. De doorkijk ten westen van Heeseind nr. 2 is hier een goed voorbeeld van. Tussen het Heeseind nr. 4 en 6 bevindt zich over een grote lengte een onbebouwd gedeelte. Hier wordt het zicht op de noordelijk gelegen komgebieden echter grotendeels beperkt door de aanwezige eikenbeplanting met struweel.

In tegenstelling tot de zuidzijde van het lint, is er aan de noordzijde, vanwege de grote doorzichten, nog een duidelijke visuele relatie tussen de bestaande agrarische bedrijven en het achterliggende agrarische gebied.

In het lint zelf wordt het zicht op en langs de weg grotendeels bepaald door de bebouwing en langsliggende beplanting. Ter hoogte van de nrs. 4 en 7 verbreedt het zicht zich. Deze twee boerderijen liggen op enige afstand van de weg, welke hier op een dijk ligt. De twee boerderijen zelf liggen op het maaiveld,

Ter hoogte van de Tweede Polderweg verbreedt het zicht zich eveneens. De woningen op de nrs. 23 At/mD liggen op enige afstand van de weg, de weg kent op dit gedeelte geen begeleidende beplanting en ligt op het maaiveld. Achter deze woningen liggen nu een aantal glasopstanden, welke het zicht op het achterliggende bos ontnemen. Vanaf de nrs. 23 ligt de bebouwing, met name aan de zuidkant, beduidend op grotere afstand van de weg dan in de rest van het lint.

Ter hoogte van de nrs. 38A t/m 42 wordt het beeld bepaald door een tweezijdige eikenbeplanting met aan de zuidkant van de weg met ondergroei. Hierdoor maakt dit gedeelte van het Heeseind een sterk besloten indruk.



Patroon, ritme en opbouw bebouwing

Boerderijen

In het lint komen meerdere langgevelboerderijen met wolfsdak voor uit de 18^e, 19^e en begin 20^e eeuw. Deze boerderijen staan meestal evenwijdig aan de weg/dijk, waarbij de afstand tot de dijk zeer kort kan zijn, soms zelfs tot op de weg. In een aantal gevallen is bij renovatie de boerderij een paar meter van de weg af verplaatst. Na de tweede WO zijn in het kader van de wederopbouw langgevelboerijen met wolfsdaken gebouwd die, evenals de historische boerderijen, meestal evenwijdig en op korte afstand van de weg staan. Enkele boerijen staan op grotere afstand.

De boerderijen liggen op een terp of een verhoging ten opzichte van de weg of gewoon op maaiveld. Daar waar de weg op de dijk ligt, liggen de boerderijen op dijkhoogte. De wederopbouw boerderijen liggen, wanneer zij op grotere afstand van de weg liggen, op maaiveld. Achter de boerderijen liggen de stallen en schuren. Soms ligt er ook een kleine schuur/garage/woning naast de boerderij. De schuren hebben over het algemeen geen cultuurhistorische waarden of bijzondere beeldkwaliteit. Ze stammen veelal uit de jaren 60/70 en 80. Alleen de schuur bij Heeseind 22 op de Terp en de stenen schuur aan Heeseind 42 hebben bijzondere waarde.

In het lint liggen enkele bedrijven die daadwerkelijk nog een agrarische functie kennen. Veel langgevelboerderijen echter hebben in de loop der tijd hun agrarische functie verloren en zijn gerenoveerd tot woonhuis. Soms is de boerderij hierbij gesplitst in twee woningen. Daarnaast zijn er uiteenlopende functies in het lint

aanwezig zoals een zeefdrukkerij, een grondverzetbedrijf, een manege en een bedrijfje met bestratingmaterialen.

Burgerwoningen

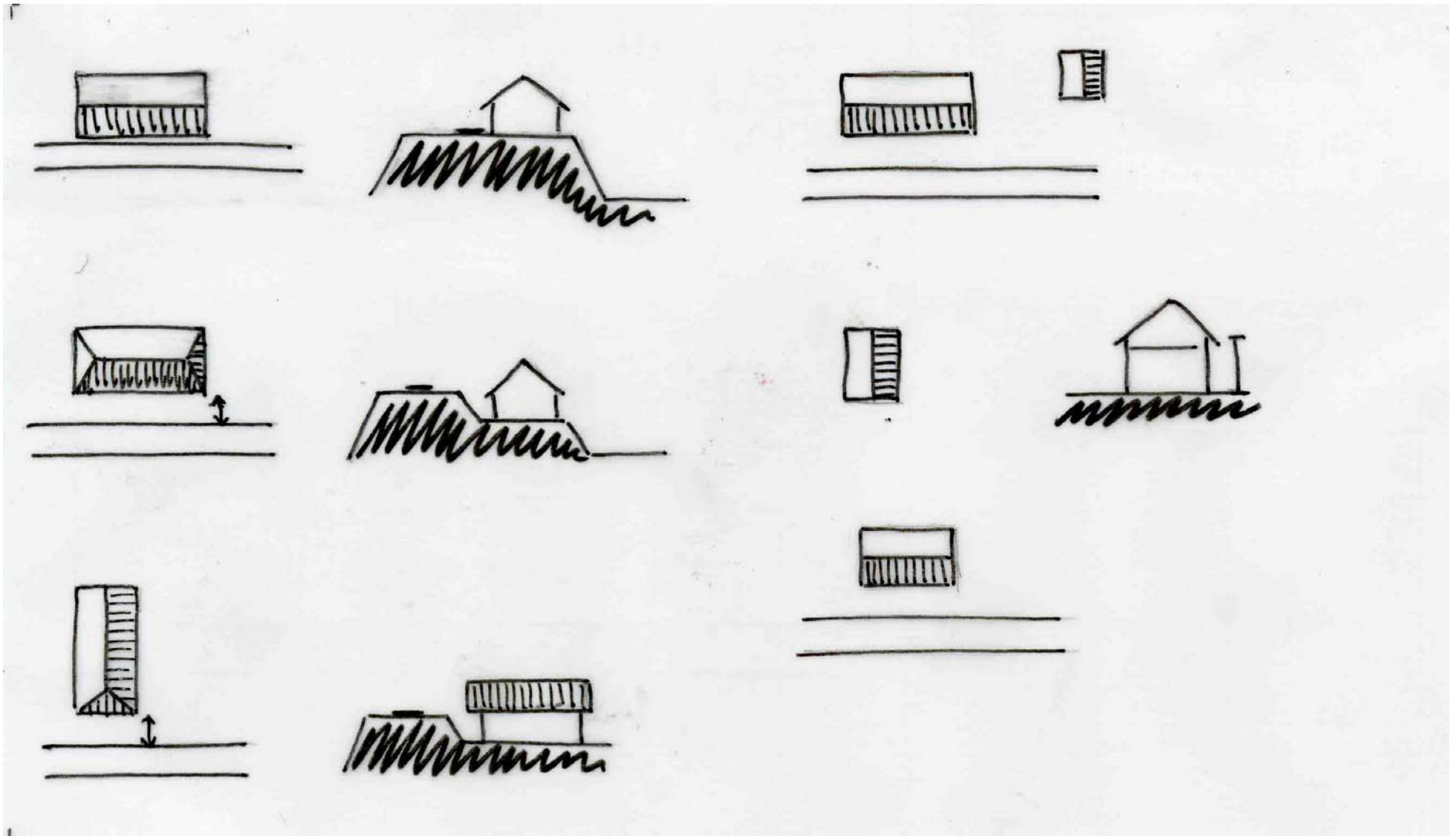
In het lint komen burgerwoningen voor. Deze zijn vrijwel allemaal gebouwd in de jaren '50 en '60. De bakstenen woningen zijn klein, vierkant en hebben één verdieping met een schuine kap. De nok staat loodrecht of evenwijdig aan de weg. Langs het lint liggen ook enkele noodwoningen van na WO II. Deze woningen zijn klein, rechthoekig en bestaan uit een begane grond met schuine kap. De burgerwoningen staan op enkele meters afstand van de weg/dijk, op maaiveld. Soms is de woning door een dichte beplanting of hoge haag vanaf de weg niet goed zichtbaar.

Deelgebieden

De bebouwing van het Heeseind is te verdelen in vier stukken. Op een tweetal plekken wordt de bebouwing aan de zuid- en noordkant onderbroken door groene doorzichten naar het achterliggende gebied. Het eerste deel ligt tussen de gemeentegrens en de open ruimte tussen Heeseind 13a en 17. Het tweede deel ligt tussen dit groene doorzicht en de aantakking op het lint van de Tweede Polderweg. Het derde deel ligt tussen de polderweg en het doorzicht tussen Heeseind 29 en 31. Het vierde deel betreft de rest van het lint tot aan de Kerkdijk. De dijk buigt hier naar het zuiden richting de spoorwegovergang. In dit deel van het Heeseind is geen lintbebouwing aanwezig. Hier liggen verspreid enkele woningen aan de dijk.

Deel 1

Kenmerkend zijn de twee agrarische bedrijven aan de noordkant van het lint, met omvangrijke stallencomplexen achter en naast de woonhuizen. Aan de zuidkant van het lint ligt meer (woon)bebouwing, afwisselend dicht of op afstand van de weg, die hier op een dijk ligt. Er komen zowel oude



boerderijen als wederopbouw boerderijen in dit deel voor, maar niet de kleine burgerwoningen die elders wel langs het lint liggen. Door sloop van de stallen aan de noordkant van het lint bij de nummers 2 en 4 ontstaat ruimte voor het toevoegen van nieuwe bebouwing. Bebouwing die in dit deel van het lint goed aansluit op zijn omgeving is rechthoekig (langgevel) en heeft een kap. De bebouwing kan zowel loodrecht als evenwijdig van de weg staan.

Deel 2

Dit deel van het lint heeft een groen karakter door de beplante erven, singels en laanbeplanting. In dit gedeelte liggen maar een paar langgevelboerderijen. Hier komen ook de kleine burgerwoningen voor uit de jaren 50/60. Dit deel van het lint heeft een gaaf en groen karakter. Storende bebouwing ontbreekt en de bebouwing is afwisselend. Op de hoek met de Tweede Polderweg ligt een stenenhandel. De buitenopslag hier mist een groene omkadering. Beplanting toevoegen zou de kwaliteit van het lint op deze plek versterken.

Deel 3

Direct na de kruising met de Tweede Polderweg wijkt de bebouwing van het lint. Vooral aan de zuidkant ligt de bebouwing op grotere afstand dan elders langs de weg. De afstand tussen de kleine burgerwoningen is bovendien groot. De ruimte tussen de huizen en de weg is leeg en kaal. De noordzijde daarentegen is cultuurhistorisch waardevol. Hier ligt op een grote terp een gepleisterde oude langgevelboerderij met klokgevel en wolfsdak met monumentale beplanting van eiken en lindes.

Bebouwingstypologieën

De bebouwing aan het Heeseind is vrij eenvoudig naar verschillende perioden te herleiden. Over het algemeen wordt de bebouwing gekarakteriseerd door een eenvoudige vormgeving. De bebouwing van voor 1940 bestaat voornamelijk uit (voormalige) agrarische bebouwing. Het zijn met name historische langgevelboerderijen, waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher in hetzelfde gebouw zijn ondergebracht. Deze boerderijen staan op de kruin van de dijk, in de lengterichting langs de weg en ze staan ook haast bovenop de weg. De bebouwing bestaat uit één laag met kap. Deze boerderijen hebben momenteel allemaal hun agrarische bestemming verloren en zijn omgebouwd tot woningen, waarbij het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte is behouden. Voorbeelden van deze boerderijen zijn met name nog te zien in het westelijk gedeelte van het Heeseind. Na de tweede wereldoorlog is een deel van de in de oorlog verwoeste boerderijen herbouwd. Het gaat dan ook weer om langgevelboerderijen, die echter allen op een variabele afstand van de kruin van de dijk zijn teruggebouwd. Ze kunnen zowel dwars op als in de lengterichting aan de weg liggen. Ook hier betreft het één bouwlaag met kap, waarbij het woon- en bedrijfsgedeelte in het zelfde gebouw zijn ondergebracht. In tegenstelling tot de oude langgevelboerderijen worden de wederopbouwboerderijen getypeerd door een wolfskap. In de loop der tijd is bij een aantal van de boerderijen een schuur bijgebouwd. Deze schuren staan op enige afstand van de boerderij en met de nokrichting dwars op de weg. Boerderij en schuur vormen

hierbij een herkenbaar ensemble. Een deel van deze schuren is in de loop van de tijd omgebouwd tot woning.

In de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw zijn op een aantal plekken in het lint (burger)woningen gebouwd. Het zijn overwegend kleine huisjes, met een rechthoekig grondvlak. Qua opbouw bestaan deze huisjes uit een begane grond en een eerste verdieping gedeeltelijk onder de kap.



Bepantingsstructuur en terpen, kades en dijken

Het oostelijk deel van het Heeseind kent vanaf de splitsing tot aan de Kerkdijk zowel langs de dijk als langs de noordelijke tak van de weg, een kenmerkende begroeiing van eiken met een onderbegroeiing van struweel met vooral veel varen. Langs de weg is het zelfs een tweezijdige laanbepanting. Vanaf de splitsing tot aan ca. nr. 24 bevindt zich aan de zuidkant van de weg een eenzijdige laanbepanting van linde, welke echter op een aantal plekken onderbroken is. Meer westelijk, tussen de nrs. 4 en 6, bevindt zich aan de noordzijde van de weg een eikenbepanting met een onderbegroeiing van struweel.

Wat de erfbepanting betreft is het gebruik van beukenhagen opvallend. Deze hagen zijn met name te vinden in het oostelijk gedeelte van het Heeseind, vooral aan de zuidkant van de weg en globaal vanaf de Kerkdijk tot aan nr. 27. Ook in het westelijk gedeelte van het Heeseind zijn op en tussen de erven beukenhagen te vinden. Hier globaal tussen de gemeentegrens en Heeseind nr. 16. Naast het gebruik van eik en kastanje als solitaire bomen op het erf, zijn bij een aantal huizen leilindes geplaatst. Een mooi voorbeeld hiervan staat bij Heeseind nr. 22

Alhoewel het Heeseind nu omgeven wordt door min of meer open gebied, is dit vroeger niet het geval geweest. Zowel aan de noord- als zuidzijde van het Heeseind is op oudere topografische kaarten te zien dat er sprake is van een opstreckende verkaveling met relatief

smalle kavels. Als afscheiding tussen de kavels zijn op de kaart houtsingels te zien. Ten zuiden van het Heeseind zijn dit eikenhakhoutwallen geweest. Restanten van deze eikenhakhoutwallen zijn nog te zien in het gedeelte van het lint ten westen van de Tweede Polderweg. Het gaat met name om restanten die tussen en bij de aanwezige bebouwing liggen en grotendeels deel uitmaken van de aanwezige erfbepanting

Op dit moment ligt het Heeseind op verschillende hoogtes. Vanaf de gemeentegrens in oostelijke richting ligt de weg op de daar aanwezige dijk. Vanaf Heeseind nr. 6 daalt de weg naar beneden om daarna op maaiveld verder te gaan. Op het gedeelte waar het Heeseind zich splitst, gaat de zuidelijke tak van de weg omhoog en komt weer op een dijk te liggen. Het noordelijke gedeelte van de weg zet zich op maaiveld door tot aan de Kerkdijk.

Op de topografische kaart van 1900 is goed te zien dat de dijk vroeger tussen grofweg Heeseind nr. 6 en nr. 38 iets noordelijker lag en dat op dit traject in feite twee parallelwegen liepen; een noordelijke op de dijk en een zuidelijke op maaiveld. Dit is op de kaart ook nog te zien voor het meer westelijk gelegen Kruisstraat. Deze noordelijk gelegen lage dijk, beschermde de aanliggende bebouwing en erven voor het hoge water vanuit de Beerse Overlaat. Restanten van deze dijk zijn met enige moeite nog in het veld te herkennen, met name ter hoogte van de nrs. 10 t/m 20.

Op het meest westelijke gedeelte van het Heeseind tot ongeveer nr. 6, liggen de oude boerderijen en woningen grotendeels op dijkhoogte. Het is onduidelijk of deze woningen op terpen staan die tegen de dijk zijn aangeworpen of op oude dijkrestanten, waarbij in de loop der tijd tussen diverse boerderijen en woningen, delen van

het talud van de dijk zijn weggegraven. Langs het laaggelegen gedeelte van de weg zijn met name de nrs. 22 en 33 duidelijke voorbeelden van bebouwing welke zich op een terp bevindt. De overgige bebouwing in dit gedeelte bevindt zich ook op een verhoging, zij het minder goed zichtbaar.

Bijlage II

Lijst van deelnemers aan de twee workshops

- M. van Niftrik - Landschapsbelang Maasdonk
- A.P.M. van den Bosch – Heemkundekring Maasdonk
- H. Buijks – Brabants Historisch Informatie Centrum
- I. Loos – beleidsmedewerker ruimtelijke ordening, gemeente Maasdonk
- T. van Tol – ecooloog, gemeente 's-Hertogenbosch
- H. van de Wiel – ecooloog, provincie Noord-Brabant
- T. van Lanen en A. Verbeek – cultuurhistorie, provincie Noord-Brabant
- F. Pienaar – stedenbouwkundige, provincie Noord-Brabant
- M. Greidanus en E. Kugel – landschapsarchitect provincie Noord-Brabant