

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

Bijlage 4 - Ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'



ideeën voor een plek

Ontwikkelingsvisie Buitengebied in
beweging



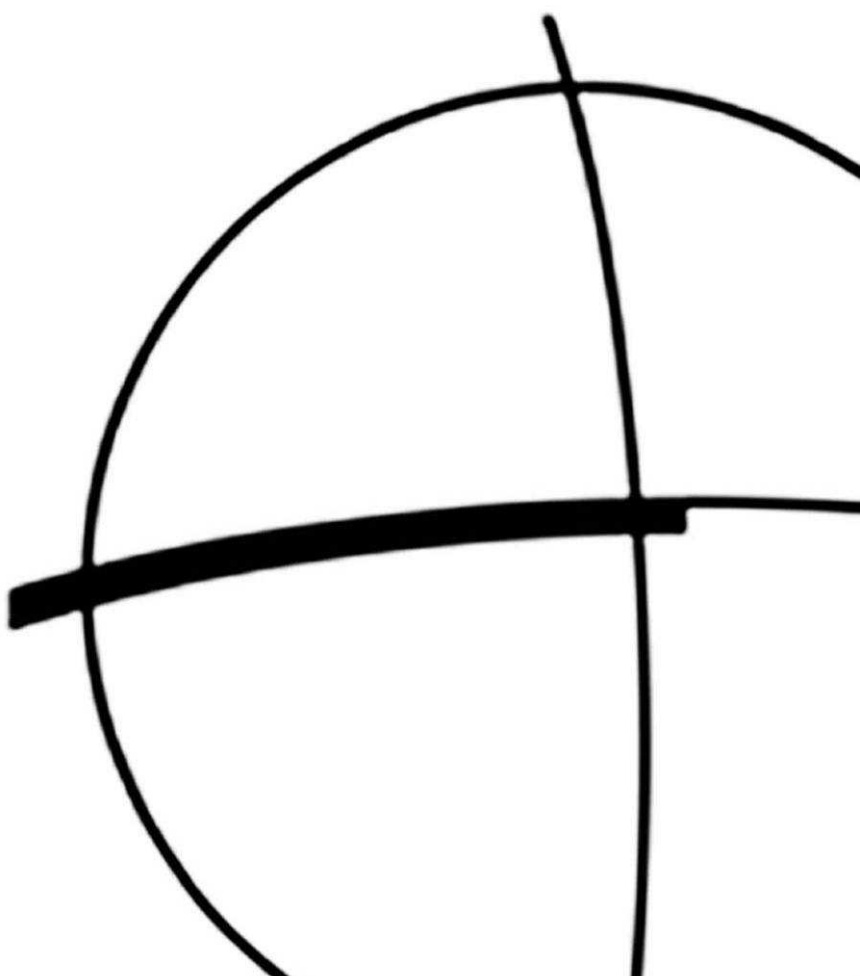
Ontwikkelingsvisie Buitengebied in beweging

Inhoud:

Ontwikkelingsvisie

23 juli 2008

Projectnummer 188.00.01.20.02



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding tot de ontwikkelingsvisie	5
1.2	Werkwijze en planproces	6
1.3	Ontwikkeling en status van de ontwikkelingsvisie	11
2	Ontwikkelingsvisie algemeen	13
2.1	Integrale ruimtelijke analyse	13
2.2	Ruimtelijke opgaven	27
2.2.1	Doelstelling	27
2.2.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	28
2.2.3	Ambities voor de bekende en onbekende toekomst	30
2.2.4	Functionele (ruimtelijke) zonering	31
3	Ontwikkelingsvisie thematisch	37
3.1	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	37
3.2	Bos en Natuur	40
3.3	Water	42
3.4	Landbouw (agrarische bedrijvigheid)	43
3.5	Verblijfsrecreatie en dagrecreatie	47
3.6	Wonen	52
3.7	Niet-agrarische bedrijvigheid	54
3.8	Overige functies/activiteiten	55
3.9	Milieu	55
4	De landschappe-lijke zonering	59
4.1	Inleiding	59
4.2	Het landschap	60
4.2.1	De ontwikkeling van het landschap	60
4.2.2	Uiterwaarden	60
4.2.3	De oeverwal en rivierduinen	61
4.2.4	Komgebied	62
4.2.5	Dekzandgebieden	63
4.3	Handleiding toepassing ontwerprichtlijnen	65
5	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	131
5.1	Inleiding	131
5.2	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	131
5.3	Bos en Natuur	132
5.4	Water	133
5.5	Landbouw	134

5.6	Dag- en verblijfsrecreatie	136
5.7	Wonen	137
5.8	Niet-agrarische bedrijvigheid	138
5.9	Overige functies	138
5.10	Milieu	139
5.11	Flexibiliteitsregels	140

Bijlagen



Aanleiding tot de ontwikkelingsvisie ^{1.1}

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss heeft besloten tot een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit besluit heeft een aantal redenen.

INTEGRALE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Het is noodzakelijk om onderdelen van huidige bestemmingsplannen Buitengebied, waaraan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten, te herzien. Daarnaast loopt de systematiek van de huidige plannen voor de voormalige gemeenten Oss en Ravenstein teveel uiteen, waardoor een uniforme regeling ontbreekt.

Verder zijn de geldende plannen onvoldoende toegerust om een goed antwoord te geven op de hedendaagse problemen in het plangebied. De veranderingen in het buitengebied vragen om een ander, meer actueel ruimtelijk kader, zo blijkt uit het Reconstructieplan Maas en Meierij, de Interim-Structuurvisie¹ van de provincie Noord-Brabant en de Nota Ruimte van het Rijk. Voorts zijn de gemeentebesturen in het reconstructiegebied Maas en Meierij overeen gekomen dat hun bestemmingsplannen binnen 4 jaar in overeenstemming zijn gebracht met het reconstructieplan. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsplannen voor april 2009 moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraden.

Het nieuwe bestemmingsplan dient met al deze nieuwe beleidskaders rekening te houden, alsmede met de ontwikkeling van de stedelijke regio Waalboss en van Maaskant, de aanpassing van de milieuwetgeving van de afgelopen jaren, de vaststelling van de Natuur- en landschapsvisie, de ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' en het Nota Landschapsbeleid. De Nota Landschapsbeleid is samen met de ontwikkelingsvisie vrijgegeven voor inspraak.

De gemeente wenst de mogelijkheden van het bestemmingsplan te benutten om de veranderingen en de ontwikkelingen in het buitengebied te

WAAROM EEN ONTWIKKELINGSVISIE

¹ Vlak voor de vaststelling van de Ontwikkelings door de raad van Oss heeft Provinciale Staten de Interim-Structuurvisie vastgesteld. De Interim-Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in *Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant 2002*. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. Daar waar in de Ontwikkelingsvisie de term 'Interim-Structuurvisie' staat vermeld, wordt het voormalige beleid uit het streekplan bedoeld.

sturen. Derhalve dient het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht te zijn. In het bestemmingsplan Buitengebied dienen de ruimtelijke randvoorwaarden te worden opgenomen om de gewenste ontwikkelingen te bevorderen c.q. te realiseren. Duidelijk moet zijn waar welke soort ontwikkelingen nodig zijn en hoe ze door middel van het bestemmingsplanbeleid uitgevoerd kunnen worden.

Op rijksniveau is er de Nota Ruimte en voorts is er een nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarmee de aanwezige en gewenste dynamiek een beleidsmatige dekking krijgt. Het Rijk beperkt zich in de Nota Ruimte tot het aangeven van kaders. Aan provincies en met name gemeenten de taak dit abstracte beleid nader vorm en inhoud te geven.

Werkwijze en planproces ^{1,2}

BELEIDSNOTA 'BUITENGEBIED IN ONTWIKKELING'

Grondslag voor deze ontwikkelingsvisie wordt mede gevormd door de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' van Gedeputeerde Staten van de provincie Brabant (zie ook paragraaf 2.1 'Provinciaal beleid' uit de Gebiedsbeschrijving).

Deze nota schetst de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken. In het bijzonder de bebouwingsconcentraties waartoe ook de kernrandzones behoren - hebben een bijzondere plek gekregen. Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

PLANPROCES

De nota is tot stand gekomen na een intensief proces. Verschillende malen is overleg gevoerd met een aantal klankbordgroepen en de raadscommissie 'wonen, openbare ruimte en milieu'.

De klankbordgroep 'buitengebied' vertegenwoordigt meerdere belangen: de landbouw, natuur, recreatie, bedrijvigheid, water en archeologie en cultuurhistorie. Vanwege de grote betekenis van de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeente, is een afzonderlijke sessie gehouden met (vertegenwoordigers van) heemkundekringen en archeologische werkgroepen. Daarnaast is er overleg geweest met de waterpartijen en vertegenwoordigers van natuur, milieu en ecologie.

De overleggen hebben zowel afzonderlijk als gezamenlijk plaatsgevonden. Gedurende het proces zijn vele keuzes voorgelegd en bediscussieerd. Deze ontwikkelingsvisie is een resultante van dit interactieve proces.

De provincie biedt gemeenten de vrijheid om, rekeninghoudend met de doelstellingen uit de Interim-Structuurvisie, eigen beleid te ontwikkelen waarmee ingespeeld kan worden op de vragen uit de samenleving. Gemeente Oss geeft met deze ontwikkelingsvisie invulling aan voornoemde beleidsvrijheid om door middel van een strategische inzet van beleid, ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken.

De gemeente wil niet afwachten, maar zelf initiatief nemen om bewust met de geboden beleidsruimte om te gaan en kansen te grijpen. Samen optrekken met andere belanghebbenden en samen werken aan een integrale gebiedsontwikkeling is het motto voor de toekomst van het platteland.

Een actuele ontwikkelingsvisie op de toekomstige ontwikkeling en een actueel bestemmingsplan is daarbij cruciaal.

In dit document worden de voorgestane ontwikkelingen voor de komende 10 - 15 jaar in het plangebied in samenhang met elkaar beschreven en verwerkt tot een ontwikkelingsvisie. De visie krijgt een ruimtelijk kaartbeeld in de vorm van een kaart 'Functionele zonering' en een kaart 'Landschappelijke zonering'.

Vanuit deze integrale ontwikkelingsvisie wordt nader ingezoomd op bebouwingsconcentraties (stadsranden, bebouwingsclusters en bebouwingslinten). De te onderscheiden bebouwingsconcentraties worden benoemd en beschreven. Ze vormen als het ware uitvergrotingen in de kaart, waarbij op meer gedetailleerde wijze de ruimtelijke en functionele karakteristieken worden beschreven. Op basis van landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische analyses zijn voor elke bebouwingsconcentratie ontwerprichtlijnen opgesteld die aangeven op welke wijze veranderingen bij kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; de zogenoemde Gebiedsvisies uit de beleidsnota buitengebied in ontwikkeling, provincie Brabant, 20 juli 2004. Deze ontwerprichtlijnen zijn zodanig geformuleerd dat er ruimte blijft voor interpretatie. De werkelijkheid is nu eenmaal weerbarstiger dan de theorie. Het afwegingskader dient ruimte te bieden voor een zodanige afweging van zich aandienende initiatieven, dat een toets op basis van 'per saldo kwaliteitswinst' mogelijk blijft. De ontwerprichtlijnen geven tevens richting aan mogelijke vereveningsbijdragen die in bepaalde gevallen kunnen worden gevraagd.

BELEID VOOR BEBOUWINGS-
CONCENTRATIES

Het betreft de volgende stadsranden, de bebouwingsclusters en de bebouwingslinten:

1. Gement;
2. Spaanderstraat e.o.;
3. Zevenbergseweg e.o.;
4. Heistraat e.o.;
5. Kleine Koolwijk/Duurendseind;

6. Koolwijk;
7. Herpen oost;
8. Zuidelijke rand Deursen - Dennenburg;
9. Maasrandzone Neerlangel-Ravenstein;
10. Zuidelijke rand Ravenstein/Huisseling.

RELATIE MET BESTEMMINGS- PLAN BUITENGEBIED

Teneinde de ontwikkelingen in gang te zetten, worden onderdelen uit de ontwikkelingsvisie en de Gebiedsvisies concreet vertaald naar het bestemmingsplan (de planregels en de verbeelding). Voorts worden de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen voor de bekende toekomst en ontwikkelingen voor de onbekende toekomst. Flexibiliteitsregels (ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden) worden opgenomen in het bestemmingsplan om de ontwikkelingen voor de bekende toekomst in gang te zetten. Voorts bevat deze visie concrete uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied.

Uit het voorgaande vloeit het volgende doel van de ontwikkelingsvisie voort:

1. de ontwikkelingsvisie biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat de bestaande omgevingskwaliteit behouden blijft en de economie wordt versterkt, zonder dat de betreffende ontwikkeling ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving;
2. voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is de ontwikkelingsvisie met de nota van uitgangspunten richtinggevend.

Hierna wordt een aantal begrippen gebruikt die nader worden uitgelegd. Dit is nodig om mogelijke interpretatieverschillen of misverstanden te voorkomen.

VERBEELDING ONTWIKKELINGSVI- SIE

De ontwikkelingsvisie is verbeeld op een tweetal kaarten, namelijk:

1. een landschappelijke zonering, inclusief de bebouwingsconcentraties;
2. een functionele zonering.

LANDSCHAPPELIJKE ZONERING

Het begrip landschap kan als volgt worden gedefinieerd:

‘een landschap is een begrensde grondoppervlakte met een specifieke dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen’.

Het landschap wordt gezien als een product van natuur en cultuur. Het landschap is gevormd door natuurlijk en menselijk handelen en is als gevolg daarvan altijd in beweging geweest en mag dat ook in de toekomst blijven. De visie heeft niet tot doel een bepaalde landschappelijke situatie te bevroren of te reconstrueren. Integendeel: mits de bestaande omge-

vingskwaliteiten en het economisch perspectief voor bestaande functies per saldo niet afnemen, zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

De landschappelijke zonering is gebaseerd op de te onderscheiden landschappen in het buitengebied, zoals vastgelegd in de Nota Landschapsbeleid.

Onder het begrip 'nieuwe ontwikkeling' wordt verstaan:

'een ontwikkeling waar het geldende bestemmingsplan niet in voorziet'.

Het bovenstaande wil zeggen dat gebruiks- en bouwrechten die in het bestemmingsplan zijn toegekend, niet onder dit begrip vallen.

Het gebruikmaken van uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is dus geen nieuwe ontwikkeling.

Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het om veranderingen in gebruik van gronden of gebouwen, die volgens de regels van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. In zo'n geval moet worden afgewogen of het verantwoord en haalbaar is om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijvoorbeeld: het vestigen van een recreatiebedrijf op een perceel grond met een agrarische bestemming.

NIEUWE ONTWIKKELING

Belangrijk is de constatering dat het afwegingsmechanisme van deze ontwikkelingsvisie en het vragen van een redelijke tegenprestatie ten behoeve van de kwaliteit van het landschap (de landschappelijke kenmerken) alleen van toepassing is op nieuwe ontwikkelingen.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestaande planologische rechten in beginsel overgenomen. Waarom in beginsel? Omdat rekening gehouden moet worden met het provinciaal beleid en het Reconstructieplan Maas & Meierij. Dit kan betekenen dat meer planologische rechten worden toegekend dan nu het geval is, maar ook dat planologische rechten die nog niet zijn benut niet kunnen worden gehandhaafd. In dat geval wordt een passende bestemming toegekend, waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten in deze visie.

Het landschap bepaalt in sterke mate de omgevingskwaliteit en wordt dagelijks door iedereen ervaren. De afwisseling en de kwaliteit van het landschap maken dat Oss grote aantrekkingskracht heeft op het wonen, werken en recreëren.

Het landschap is bij uitstek een belangrijk onderdeel van lokaal beleid. Om deze reden is het landschap centraal gesteld in de visie. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn mogelijk, mits verloren gegane landschapswaarden gecompenseerd worden.

Daarnaast bevinden zich in het buitengebied veel (voormalige) waardevolle cultuurhistorische elementen en structuren. Een nieuwe ontwikkeling is mogelijk indien cultuurhistorische waarden worden versterkt dan wel terug worden gebracht.

LANDSCHAPPELIJKE EN/OF
CULTUURHISTORISCHE PRESTATIE

Dit houdt in dat, met uitzondering van de hoofdkenmerken (kwaliteiten) van het landschap, een nieuwe ontwikkeling het landschap mag aantasten. Voorwaarde is dat de aantasting wordt gecompenseerd met een landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie die per saldo positief uitvalt voor behoud en herstel van de kwaliteit van het landschap. Dit betekent dat de aantrekkelijkheid van het gebied wordt behouden, zonder dat het landschap onveranderd moet blijven.

Overigens wil dit niet zeggen, dat bij de planologische afweging voorbij wordt gegaan aan de overige, niet altijd zichtbare waarden, die het gebied rijk is.

Het begrip landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie is alleen van toepassing op een nieuwe ontwikkeling waarbij het landschap wordt aangetast of cultuurhistorische waarden kunnen worden teruggebracht dan wel versterkt. Dit geeft de mogelijkheid om, door middel van landschappelijke voorzieningen in het ontwerp, de aantasting al zo klein mogelijk te laten uitvallen. Een goede ruimtelijke of landschappelijke inpassing is een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen, daarnaast wordt een landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie verwacht.

Betreffende het bepalen van de hoogte van de landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie het volgende. Het is niet mogelijk om een landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie in dit document tot in detail te definiëren. Dat is ook niet nodig en mogelijk zelfs onwenselijk, omdat vrijwel altijd sprake zal zijn van maatwerk. Wel is het mogelijk om volledig open te zijn over de te hanteren criteria en de proportionaliteit van de landschappelijke/ cultuurhistorische (tegen)prestatie, waarmee wordt voorkomen dat een initiatiefnemer mogelijk te maken krijgt met willekeur en rechtsongelijkheid.

Het is in de eerste plaats aan de initiatiefnemer om een landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie op basis van de ontwerprichtlijnen in zijn plan op te nemen, die in een evenwichtige verhouding staat tot de omvang van de aantasting van het landschap. In samenspraak met de gemeente wordt de prestatie vervolgens beoordeeld. In sommige gevallen zal het nodig blijken te zijn om een onafhankelijk deskundigenonderzoek te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld als de landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie niet op eigen kavel of in eigen beheer, maar elders of door anderen zal plaats vinden of wanneer deskundigenadvies nodig is over de inhoud van de prestatie.

Het zal in alle gevallen zo zijn dat een redelijk evenwicht wordt nagestreefd tussen de inbreuk en de landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie. De landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie is onderdeel van de openbare planologische procedure die vervolgens moet worden gevolgd.

Het begrip kwaliteit laat zich moeilijk vangen in een scherpe definitie. In de visie is het begrip kwaliteit gekoppeld aan de waardering van de landschappen. Aan elk landschap is een aantal kwaliteiten verbonden die kenmerkend is. Deze kwaliteiten bepalen in grote mate het gezicht van het betreffende landschap. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de kwaliteit 'openheid' in het landschap komgebied. Wanneer de bestaande openheid van het komgebied verloren gaat, wordt dit landschap in haar wezen aangetast.

KWALITEIT

Het begrip kwaliteit is in de visie onlosmakelijk verbonden met de mate waarin de landschappelijke kwaliteiten zichtbaar aanwezig zijn. Dit komt tot uitdrukking in de richtlijnen op het niveau van het landschap en op kavelniveau. Door de kwaliteiten per landschap te benoemen, krijgt het begrip kwaliteit in de visie een concrete invulling. Door de kwaliteiten te koppelen aan ontwerprichtlijnen heeft de initiatiefnemer een goed beeld waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitwerking van het concrete plan.

De functionele zonering kan worden gedefinieerd als een te begrenzen eenheid waarbinnen een specifieke functie het primaat heeft en waar dit primaat ook behouden dient te blijven.

DE FUNCTIONELE ZONERING

De functionele zonering is opgebouwd in een viertal lagen:

- laag 1 omvat de kenmerken van natuur, water, landschap en cultuurhistorische waarden;
- laag 2 omvat de infrastructuur en belemmeringen vanuit deze infrastructuur;
- laag 3 omvat de occupatiestructuur, waarbij de ruimtelijke weerslag van de verschillende functies in het gebied aan de orde komt; in deze laag wordt een onderscheid gemaakt tussen de functies landbouw, recreatie, wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen;
- laag 4 omvat het beleid voor het plangebied, waaronder de Reconstructiezonering uit het Reconstructieplan en de Groene en Agrarische hoofdstructuur uit de Interim-Structuurvisie Provincie Brabant.

Door de lagen over elkaar heen te leggen ontstaat een compleet beeld van de kenmerken, kwaliteiten en potenties van het plangebied. Doel daarbij is om een optimale ruimtelijke afstemming tussen de lagen te bereiken.

Ontwikkeling en status van de ontwikkelingsvisie ^{1.3}

Een belangrijke stap tot het opstellen van de visie is het uitvoeren van een inventarisatie naar de bestaande situatie en het verrichten van onderzoek naar ontwikkelingen in het plangebied.

DE INVENTARISATIE	De inventarisatiegegevens zijn verwerkt in een afzonderlijke (digitale) rapportage met gegevens over (het gebruik van) de bebouwing in het plangebied.
GEBIEDSBESCHRIJVING	De achtergrondgegevens, een beschrijving van de kenmerken van het gebied die aan de ontwikkelingsvisie ten grondslag hebben gelegen, zijn beschreven in een afzonderlijk document "Gebiedsbeschrijving buitengebied Oss". Daarin is een beschrijving gegeven van het beleidskader en is per thema een beeld geschetst van: - de huidige situatie (sterke en zwakke punten); - de ontwikkelingen (kansen en bedreigingen); - aanbevelingen en aandachtspunten bij het opstellen van het bestemmingsplan; - de gebiedsbeschrijving buitengebied Oss is een bijlage bij dit document.
STATUS VAN DE ONTWIKKELINGSVISIE	De ontwikkelingsvisie met de daar aan ten grondslag liggende gebiedsbeschrijving en inventarisatierapportage, is een belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan Buitengebied. Het is een plicht ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ordening van het gebied onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand (art. 9, lid 1 Bro 1985). De gemeenteraad stelt de ontwikkelingsvisie, inclusief gebiedsvisies en de gebiedsbeschrijving vast. De Ontwikkelingsvisie is geen visie die moet worden aangemerkt als structuurvisie onder vigeur van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
AMBTELIJKE PROJECTGROEP	De inventarisatie en de gebiedsbeschrijving bij deze ontwikkelingsvisie zijn in nauwe samenwerking met en onder begeleiding van een ambtelijke projectgroep tot stand gekomen.
KLANKBORDGROEP	Omdat het gemeentebestuur veel waarde hecht aan draagvlak is een klankbordgroep buitengebied bestaande uit allerlei belangenorganisaties en een klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van heemkundekringen en archeologische werkgroepen, bij de totstandkoming van dit document betrokken. Voorts heeft overleg plaatsgevonden met de waterpartijen en vertegenwoordigers van natuur- en milieuorganisaties. De deelnemende organisaties in de klankbordgroep buitengebied zijn in bijlage 1 opgenomen.
OPBOUW	Dit document is opgebouwd uit de volgende delen. Hoofdstuk 2 en 3 bevatten de ontwikkelingsvisie op het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat de ontwerprichtlijnen voor de te onderscheiden landschappen en de bebouwingsconcentraties (de Gebiedsvisies). Hoofdstuk 5 bevat de concrete uitgangspunten ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied.

Ontwikkelingsvisie algemeen



Integrale ruimtelijke analyse ^{2.1}

Het buitengebied van Oss is gelegen op de hoger gelegen dekzandrug (uitloper hoger gelegen Peelhorst), het lager gelegen rivierenlandschap (Maas) en de overgang hiervan. Het plangebied kenmerkt zich als een gebied met grote verschillen in ondergrond (geologie en geomorfologie), hoogte, bodem en waterhuishouding. De grote verschillen tussen de hogere en lagere delen hebben in de afgelopen eeuwen geleid tot een grote verscheidenheid aan planten, dieren en occupatiepatronen.

De bebouwing is in de afgelopen eeuwen eerst voornamelijk op de hogere delen gerealiseerd (dekzandrug en oeverwallen). In de afgelopen eeuw is er ook in de lager gelegen delen veel bebouwing ontstaan.

PLAATS EN LIGGING

De grote variatie aan levensgemeenschappen en de grote verscheidenheid van het menselijk handelen als gevolg van deze variatie, maakt de gemeente Oss tot een aantrekkelijke gemeente, met een aantrekkelijke kern in een veelzijdige omgeving. Deze veelzijdige omgeving wordt gekenmerkt door:

- de bos- en natuurgebieden in het zuidelijk deel van het plangebied, in combinatie met half open, kleinschalig kampenlandschap;
- het open landschap van het komgebied in het centrale deel van het plangebied, waar met name waarden als ruimte en rust van groot belang zijn;
- het landschap van de Maas met de uiterwaarden, oeverwallen en komgronden aan de noordzijde van het plangebied en de aanwezigheid van vele oude en markante dorpjes met veel cultuurhistorische en archeologische waarden;
- de aanwezigheid van de landbouw in grote delen van het buitengebied die als voornaamste drager van het landschap fungeert;
- het gebied oefent een grote aantrekkingskracht uit op veel recreanten en toeristen vanwege de ruimte en de rust, in samenhang met de natuur- en landschappelijke waarden;
- er is van oudsher sprake van een goed vestigingsklimaat voor ondernemers en werknemers, mede vanwege de betrekkelijk korte afstand ten opzichte van grote steden, zoals Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen en vanwege een goede ontsluiting via de A50 en A59 en de spoorlijn Den Bosch - Nijmegen;
- tenslotte draagt de gemeente een beleid uit met een grote mate van zorgzaamheid voor kwetsbare groepen in aanvulling op nadruk eigen verantwoordelijkheid van burgers.

De kwaliteiten van het plangebied zijn bijzonder en uit zich ook in de benadering van deze ontwikkelingsvisie.

GESTAPELDE PROBLEMATIEK

De aantrekkelijkheid en veelzijdigheid maken het gebied evenwel ook kwetsbaar. De kwaliteit van het buitengebied staat onder druk als gevolg van:

- de nivellering en verrommeling van het landschap onder andere als gevolg van de toename van stedelijke functies in het buitengebied, waardoor het landschap verder verdicht en versnipperd raakt;
- ontwikkelingen in de landbouw, zoals schaalvergroting van agrarische bedrijven en de toename van andersoortige (agrarisch) gebonden bedrijvigheid, maar ook leidt de afname van het aantal landbouwbedrijven tot vraagstukken met betrekking tot de leefbaarheid;
- de versnippering van natuurgebieden; de onderlinge uitwisseling van flora- en fauna wordt gehinderd door talloze barrières, waardoor enkele soorten met uitsterven worden bedreigd;
- de milieuproblemen, zoals de uitstoot van ammoniak en de geurhinder vanuit agrarische bedrijven;
- er is sprake van wateroverlast vanwege het gebrek aan ruimte voor het bergen van water; op enkele plaatsen dreigt verdroging van met name natuurgebieden als gevolg van de te snelle ontwatering van het gebied;
- de kwaliteit van het water staat op sommige plaatsen onder druk als gevolg van diffuse verontreinigingen door de landbouw en de scheepvaart;
- de grote verweving van de functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur, wonen, werken en recreëren; niet aan het buitengebied gebonden functies, zoals bedrijven en woningen leveren nog wel eens conflicten op met de hoofdfunctie van een gebied;
- de toenemende bewoning van het landelijk gebied, de toename van nieuwe vormen van wonen en de 'vertuining' van het landschap;

BELEIDSKADER

"Brabant wordt gekenmerkt door een enorme dynamiek. Dit gaat gepaard met grote aanspraken op de onbebouwde ruimte. Diverse trends liggen ten grondslag aan deze ruimteclaims. Denk bijvoorbeeld aan de sterke economische groei, de globalisering, de individualisering, ontwikkelingen in de landbouw, veranderingen van woonvoorkeuren en de groeiende behoefte aan mobiliteit en aan ruimte voor ontspanning en vermaak", zo staat geschreven in de Interim-Structuurvisie van de provincie Brabant.

De vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied (en de kernen daarin) staat onder druk. De positie van de landbouw als beheerder van de groene ruimte verzwakt. Voorts ontkomt ook Brabant de komende jaren niet aan de verdere verstedelijking van het gebied. Het aantal huishoudens blijft groeien en er blijft een vraag bestaan naar nieuw bedrijventerrein. Daar-

naast neemt ook de vraag naar ruimte voor water toe, zowel bij de rivieren als bij overige watergangen. Zo is er landelijk de komende jaren naar schatting zo'n 20.000 ha nodig om als overstromingsgebied voor de watergangen te fungeren. Voor Oss is evenwel geen exact aantal hectares bepaald. Deze toenemende druk op de ruimte heeft ook zijn weerslag op het buitengebied van Oss.

De dynamiek van Brabant is de stad Oss zeker niet voorbij gegaan. Het stedelijk gebied van Oss heeft in de tweede helft van de vorige eeuw een explosieve groei doorgemaakt naar een moderne industriestad van aanzien in de regio, met evengoed een groen dooraderd karakter. Deze groei hangt nauw samen met een voorspoedige economische groei, met name gebaseerd op industriële ontwikkeling op het gebied van voeding, genotsmiddelen en farmacie. Deze industriële activiteiten kennen een nauwe band met het landelijk gebied als traditioneel agrarisch productielandschap, echter de stedelijke groei leidde er tevens toe dat de stad haar ommeland occupeerde en er binnen de oorspronkelijke gemeentegrenzen van Oss nog nauwelijks sprake was van buitengebied. Achtereenvolgende samenvoegingen van Oss met Berghem, Megen Haren en Macharen en later met de gemeente Ravenstein hebben er inmiddels toe geleid dat stad en land weer meer in evenwicht zijn. Dat past in het perspectief van doorontwikkeling van Oss op het gebied van 'life science', waarbij combinaties van onderzoek en productie op medisch, farmaceutische, bio-, agro-, voeding- en milieutechnologieën speerpunten vormen. Het buitengebied van Oss vormt daarmee niet alleen een waarde op zich in economisch, ecologisch en sociaal maatschappelijk opzicht, met mooie landschappen en prachtige dorpjes en stadjes langs de Maas, maar levert tevens een belangrijke bijdrage aan de identiteit van de stad. Een centrum van moderne industrie en technologie, waar het goed leven, wonen, werken en recreëren is.

STAD EN LAND

Conform de ontwikkeling van het provinciale beleid uit de Interim-Structuurvisie sluit de gemeente bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie aan bij de lagenbenadering waarbij ordenende principes, zoals natuur, water en cultuurhistorie en de infrastructuur (vervoers- en verkeersnetwerk, leidingen) sterker sturend worden dan voorheen.

LAGENBENADERING

In het plangebied komt een groot aantal waarden voor. Deze waarden, alsmede de belangrijkste watergangen en wateropgaven staan in deze laag weergegeven (laag 1: bodem, oppervlaktewater, landschap, cultuurhistorische waarden). De bestaande natuurwaarden zijn verbeeld op de kaart 'Groene Hoofdstructuur' (laag 4).

Voornoemde waarden zijn het resultaat van een complex samenspel tussen het watersysteem, de ondergrond en het landschapsgebruik.

Het natuurbeleid richt zich op verbetering van de ecologische kwaliteit en verhoging van de belevingswaarde van de natuur. Voor de verbetering van de ecologische kwaliteit moet de natuur voldoende ruimte worden ge-

LAAG 1 GEOMORFOLOGIE, RELIËF,
BODEM: NATUUR, WATER EN
CULTUURHISTORIE

gund. Het is noodzakelijk dat de milieu- en wateromstandigheden verder worden verbeterd en dat er een goed beheer gevoerd wordt. Voor de verhoging van de belevingswaarde van de natuur is het vooral belangrijk natuur in en om de grotere steden te ontwikkelen en de recreatiemogelijkheden in de natuur te vergroten.

Het plangebied wordt doorsneden door een aantal watergangen en in het gebied liggen enkele grote oppervlaktewateren. De watergangen wateren in noord/noordwestelijke richting af op de Maas. De Hertogswetering, Munse wetering, Erfdijk, Groene dijk en de verbinding Herperduin en Hertogswetering zijn aangemerkt als te ontwikkelen en in stand te houden ecologische verbindingszones. Langs de Hertogswetering ligt tevens een zoekgebied voor regionale waterberging. Overigens is in het plangebied geen waterbergingsgebied gelegen.

Voorts is het gebied tussen Maas en de dijk van belang voor het treffen van maatregelen voor (natte) natuurontwikkeling. Het belangrijkste waterbeleid is verbeeld op de kaart "Waterbeleid" (laag 4).

In het algemeen voldoen de afmetingen van de waterlopen aan de wensen voor aan- en afvoer van water. Bij de eventuele herinrichting van waterlopen en de aanleg van nieuwe watergangen houdt het waterschap rekening met de principes van waterconservering. Dit betekent brede(re) waterlopen met een ondiep profiel voor hellende zandgebieden. De ontwateringsdiepte neemt hierdoor af en dit gaat verdroging tegen. Tegelijkertijd blijft de hoogwaterafvoer en daarmee de kans op wateroverlast gelijk. Vooral in gebieden met de functie 'water voor landnatuur' - waar sprake is van hoge grondwaterstanden en/of kwel - zal deze maatregel worden toegepast. Dit betekent wel dat het ruimtebeslag voor de waterlopen kan verdubbelen.

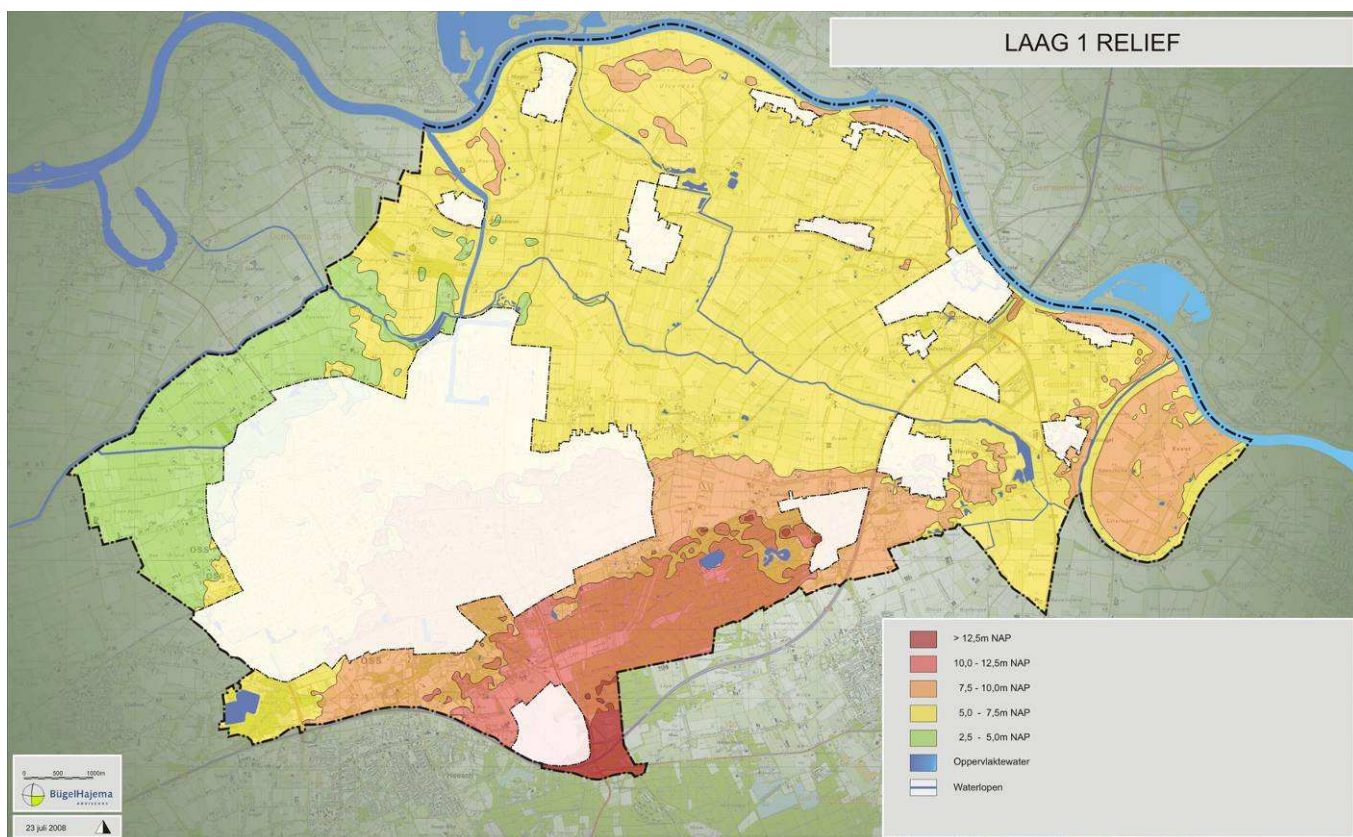
In het plangebied komen verspreid vele cultuurhistorische (waaronder tevens begrepen archeologische) waarden voor, zoals een groot aantal monumenten, de Diedensche Uiterdijk, de afgesneden Maasmeander Keent, de overlaat Putwielen en Erfdijk, enkele molenbiotopen en een eendenkooi. Maar ook historische lijnen zoals bijvoorbeeld de Maasdijk en enkele oude wegen/routes.

LAAG 2: INFRASTRUCTUUR

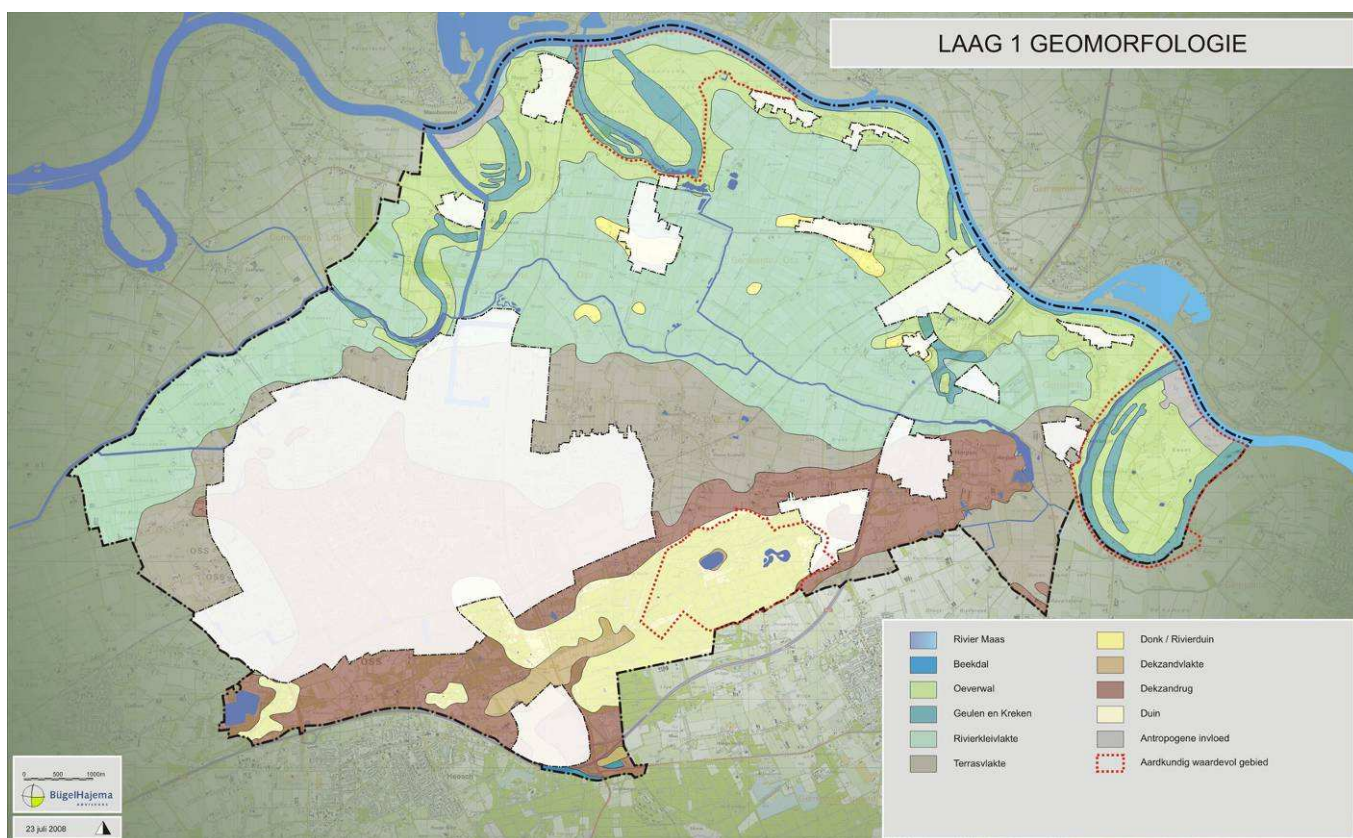
In de tweede laag is de belangrijkste infrastructuur in het plangebied weergegeven. Enerzijds beïnvloedt een goede ontsluiting de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Anderzijds belemmert de aanwezigheid van (spoor)wegen de uitwisseling van dier- en plantensoorten en kan het vanuit het oogpunt van milieuhinder beperkingen opleveren voor bepaalde ontwikkelingen.

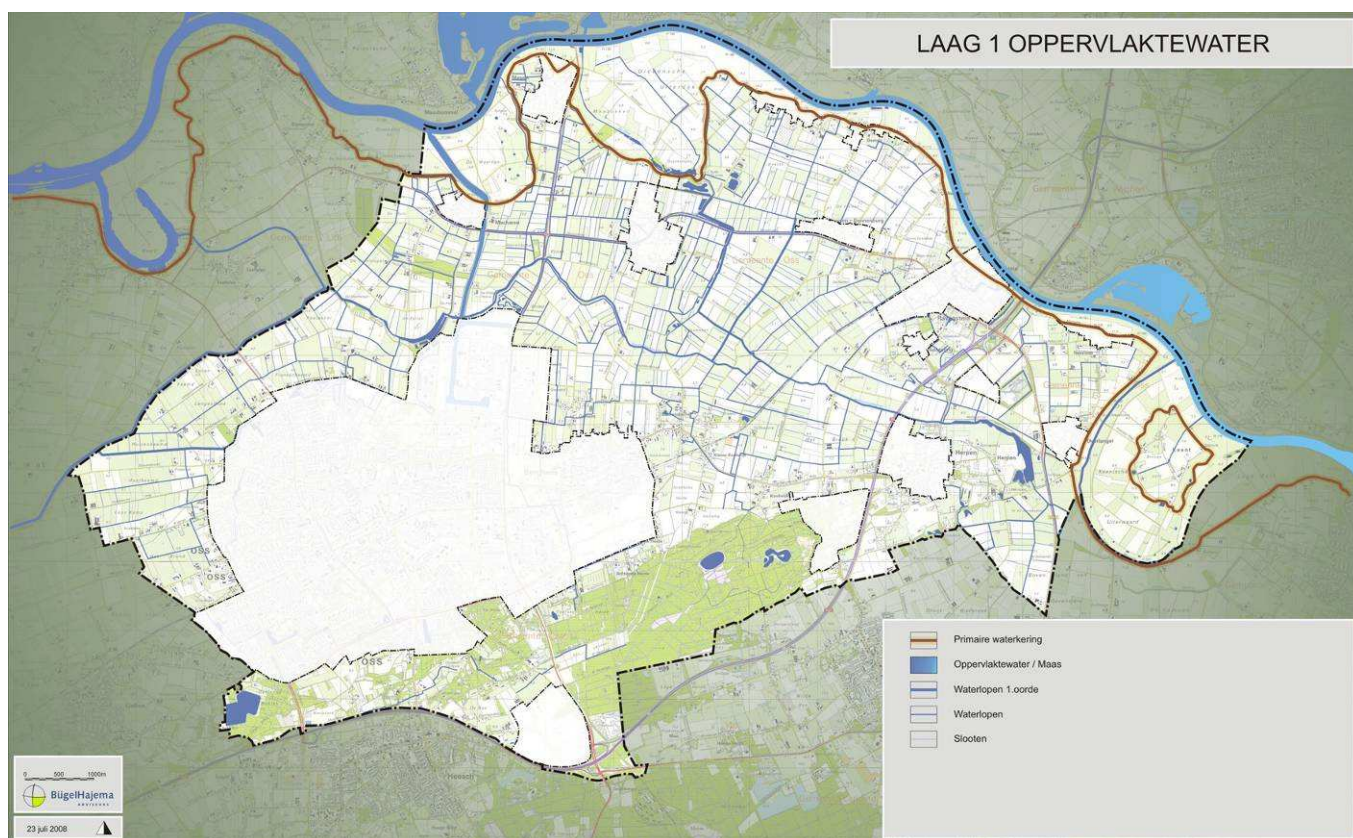
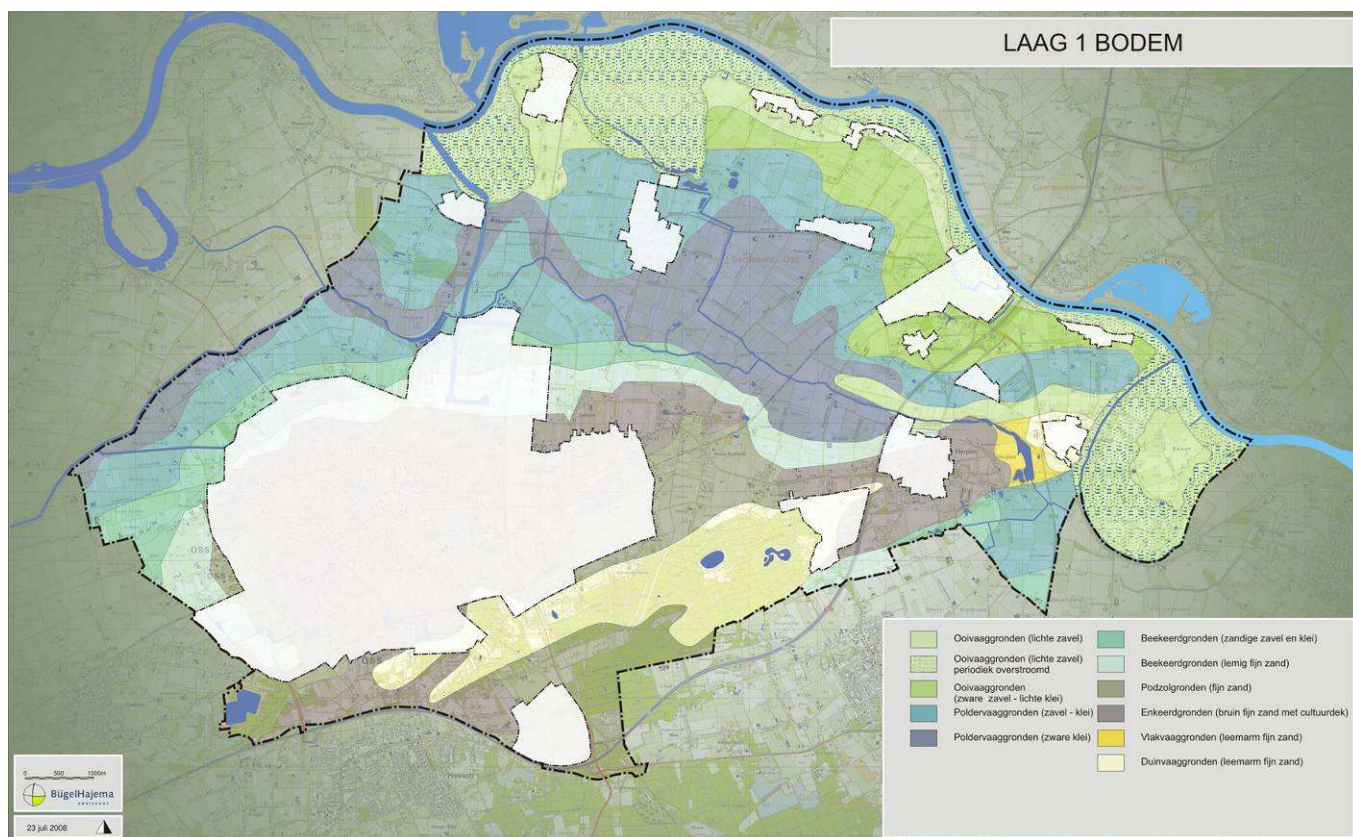
Voor de ontwikkelingsvisie is de ontwikkeling en realisering van een nieuwe regionale gasleiding van belang en de reconstructie van de N329 tussen de aansluiting op de A50 en de Dorpenweg.

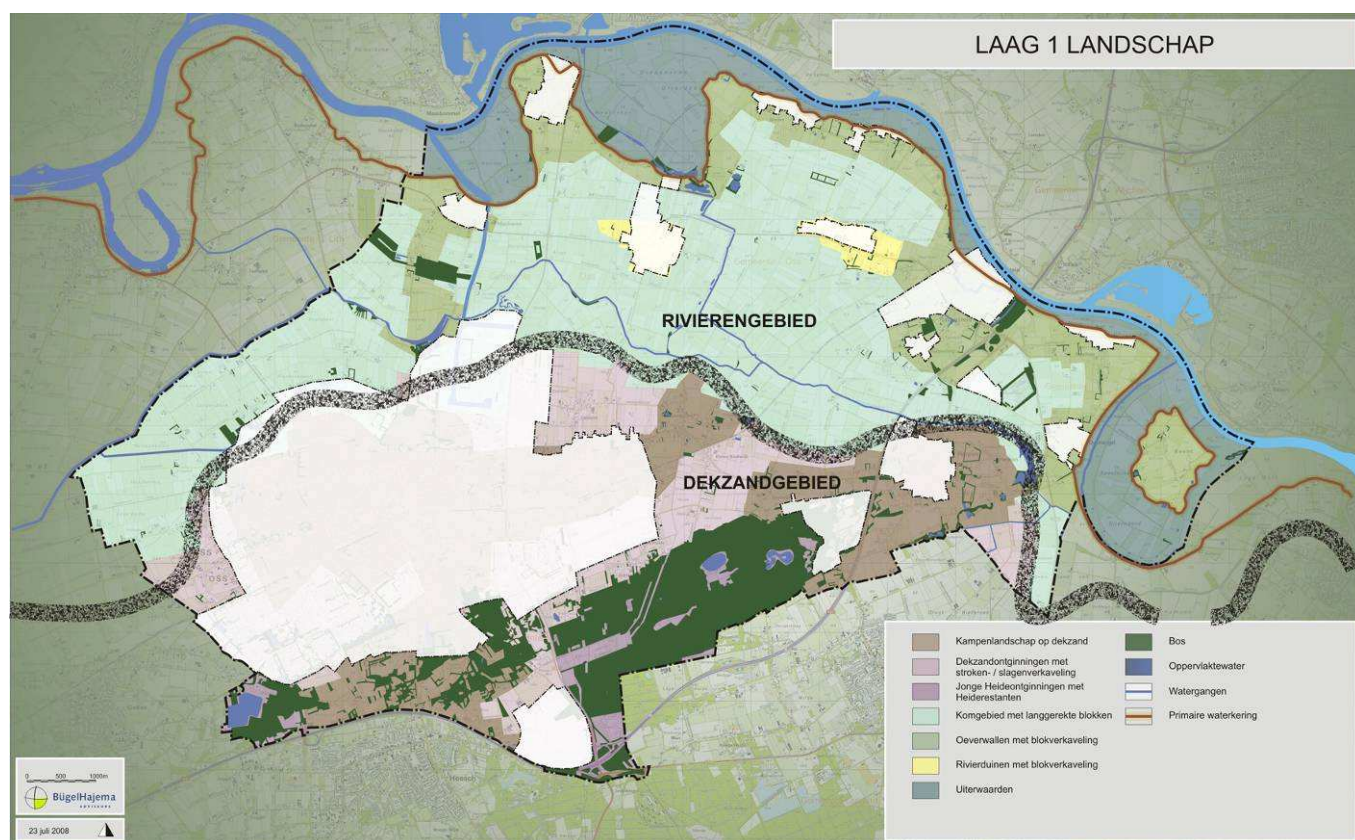
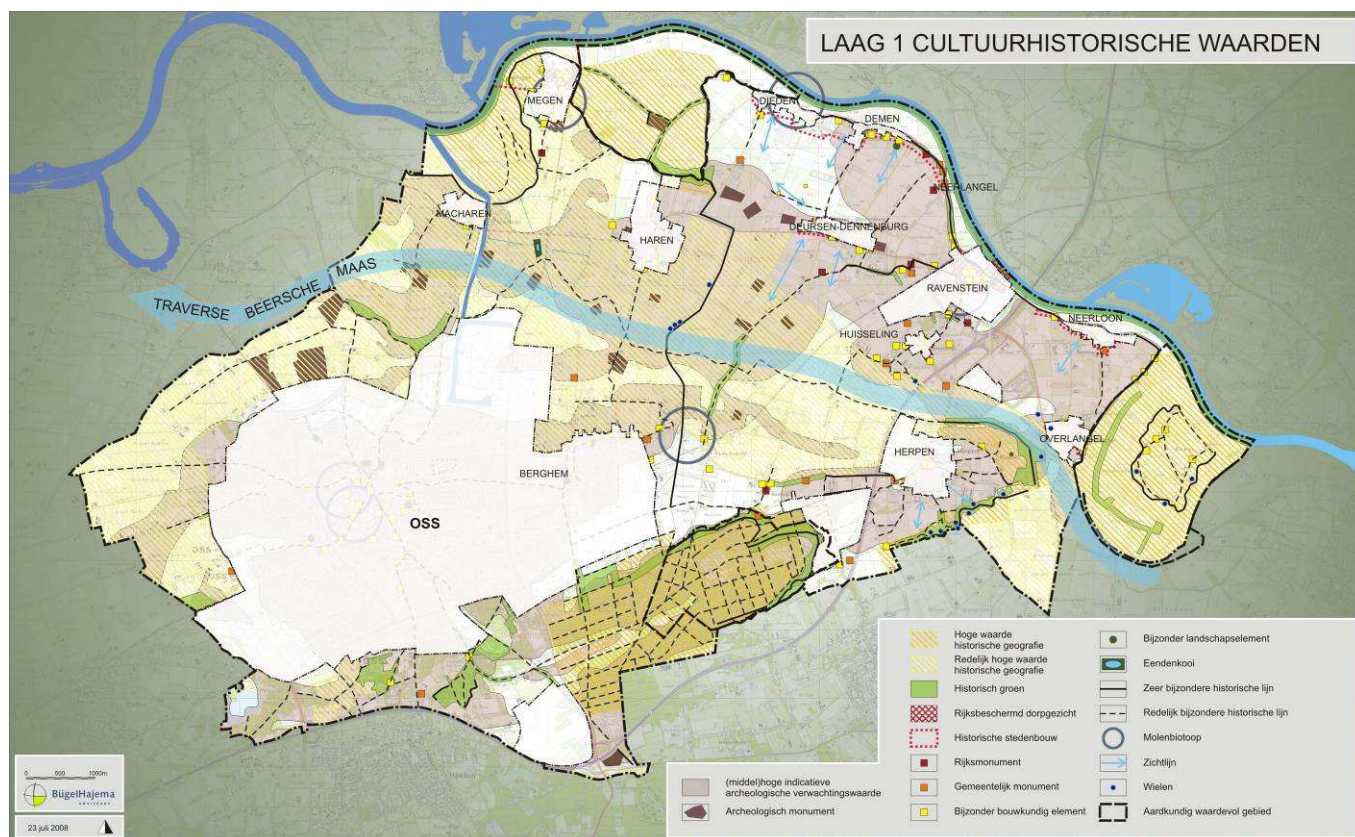
LAAG 1 RELIEF

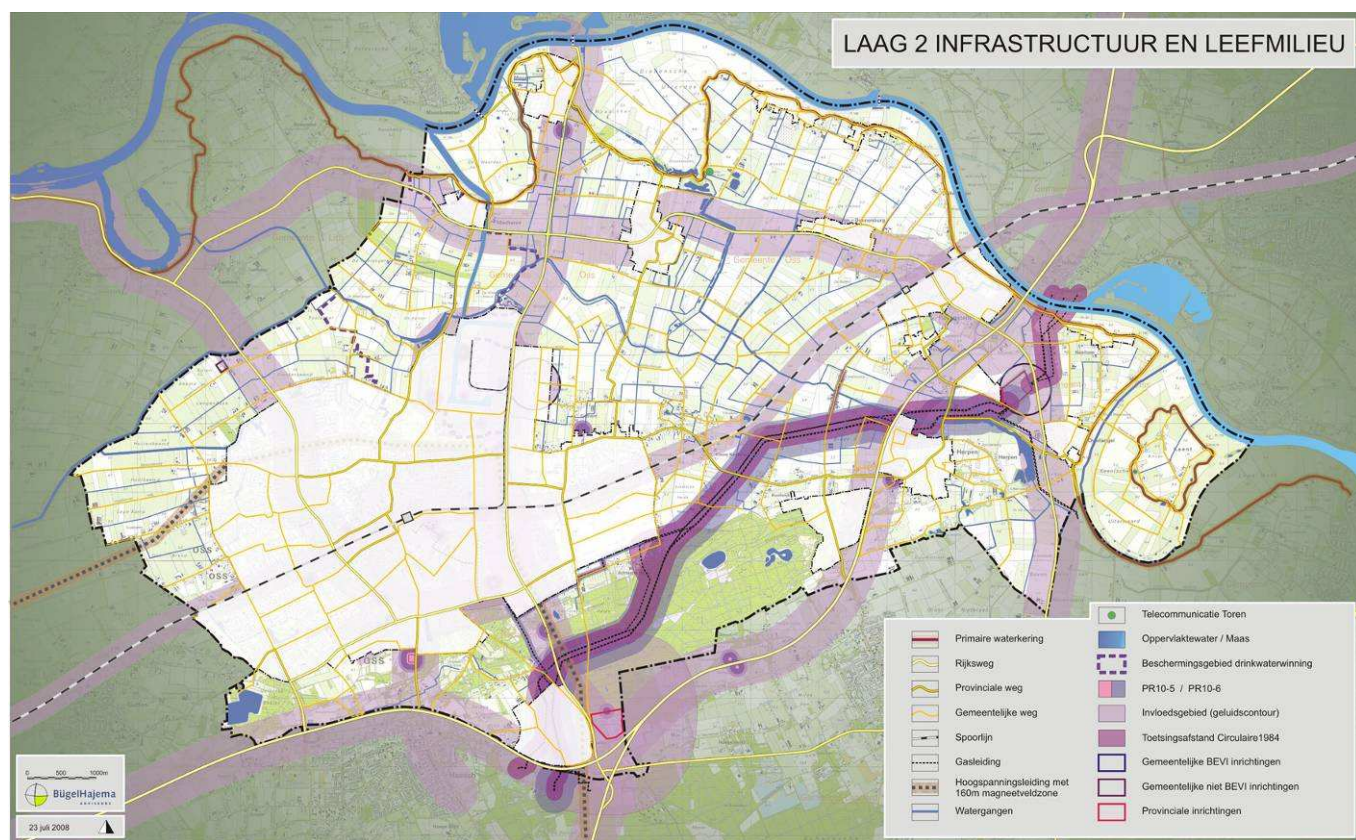
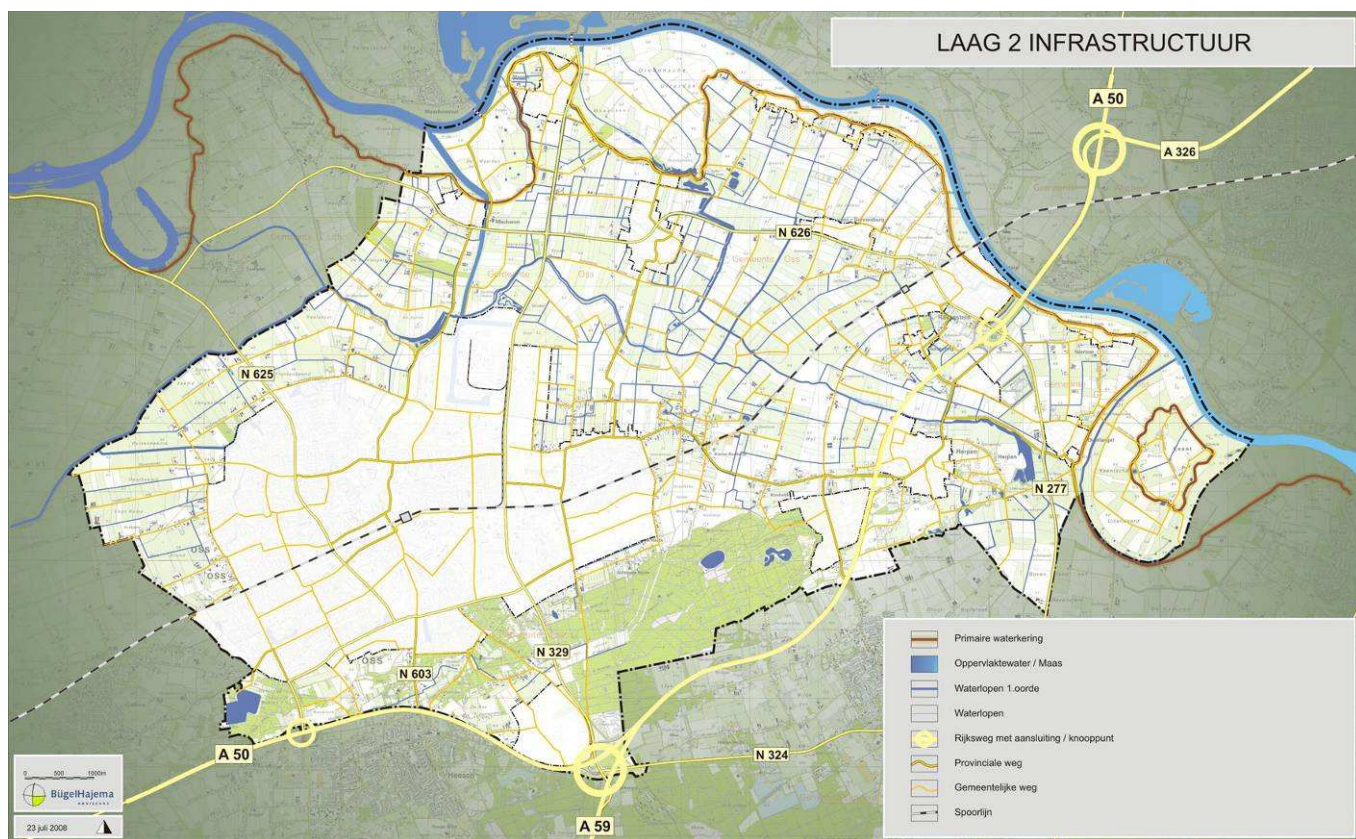


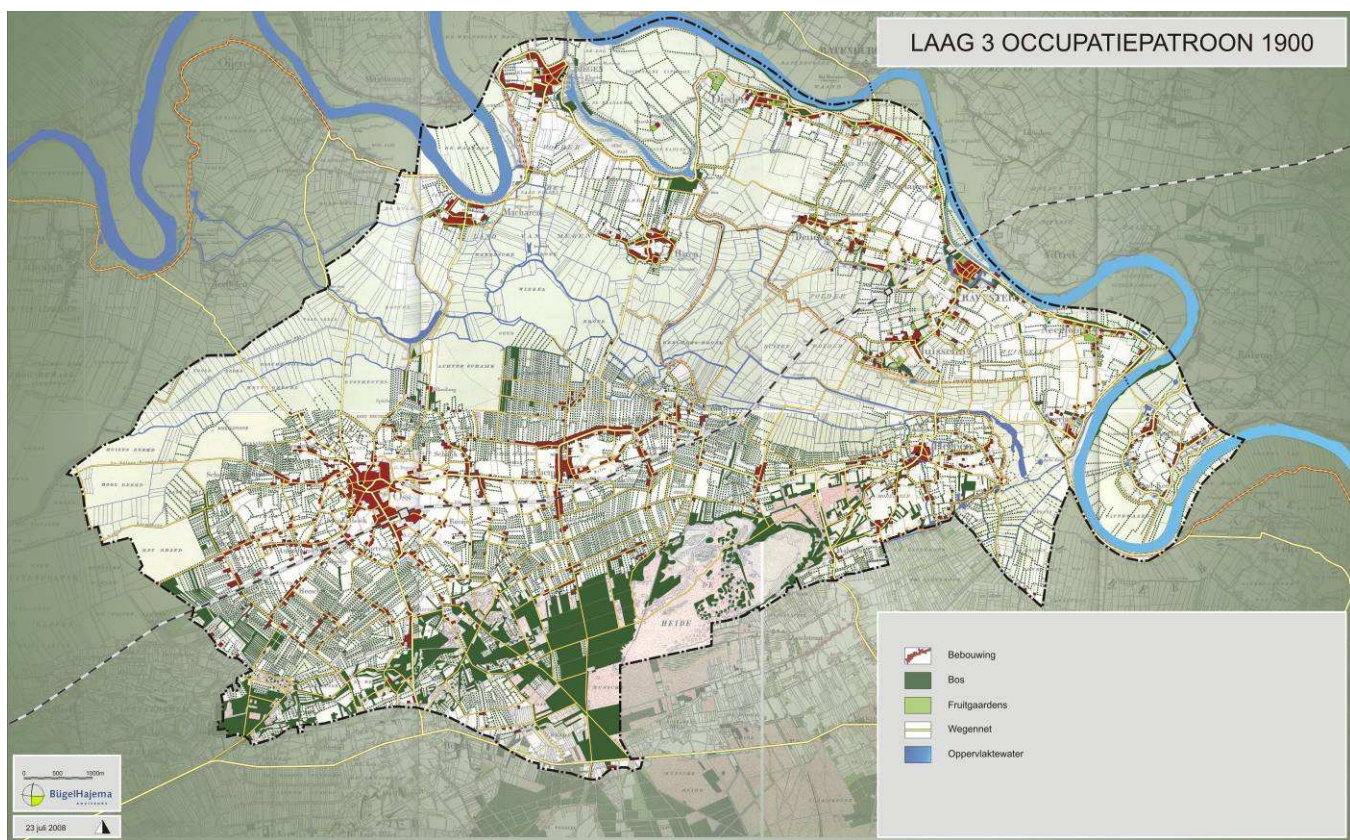
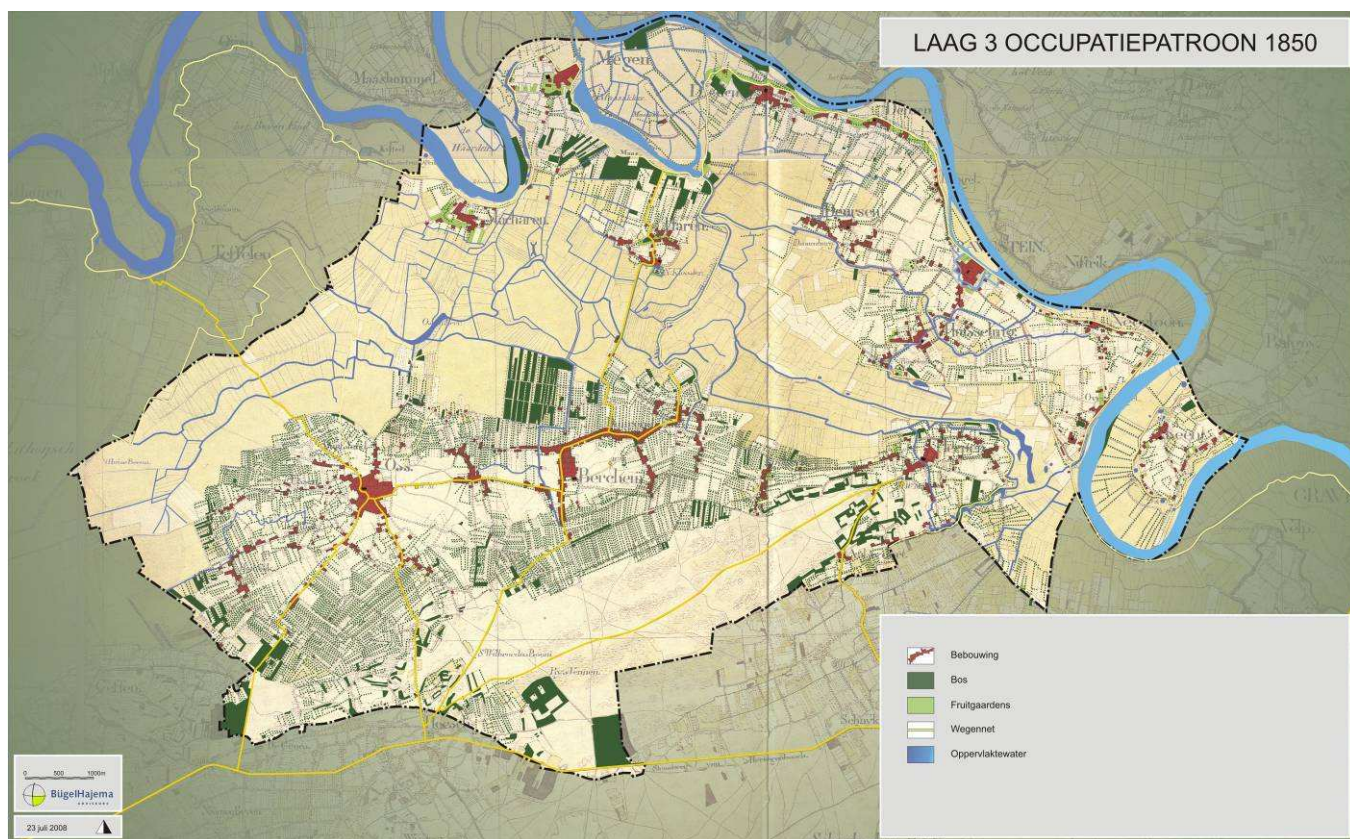
LAAG 1 GEOMORFOLOGIE

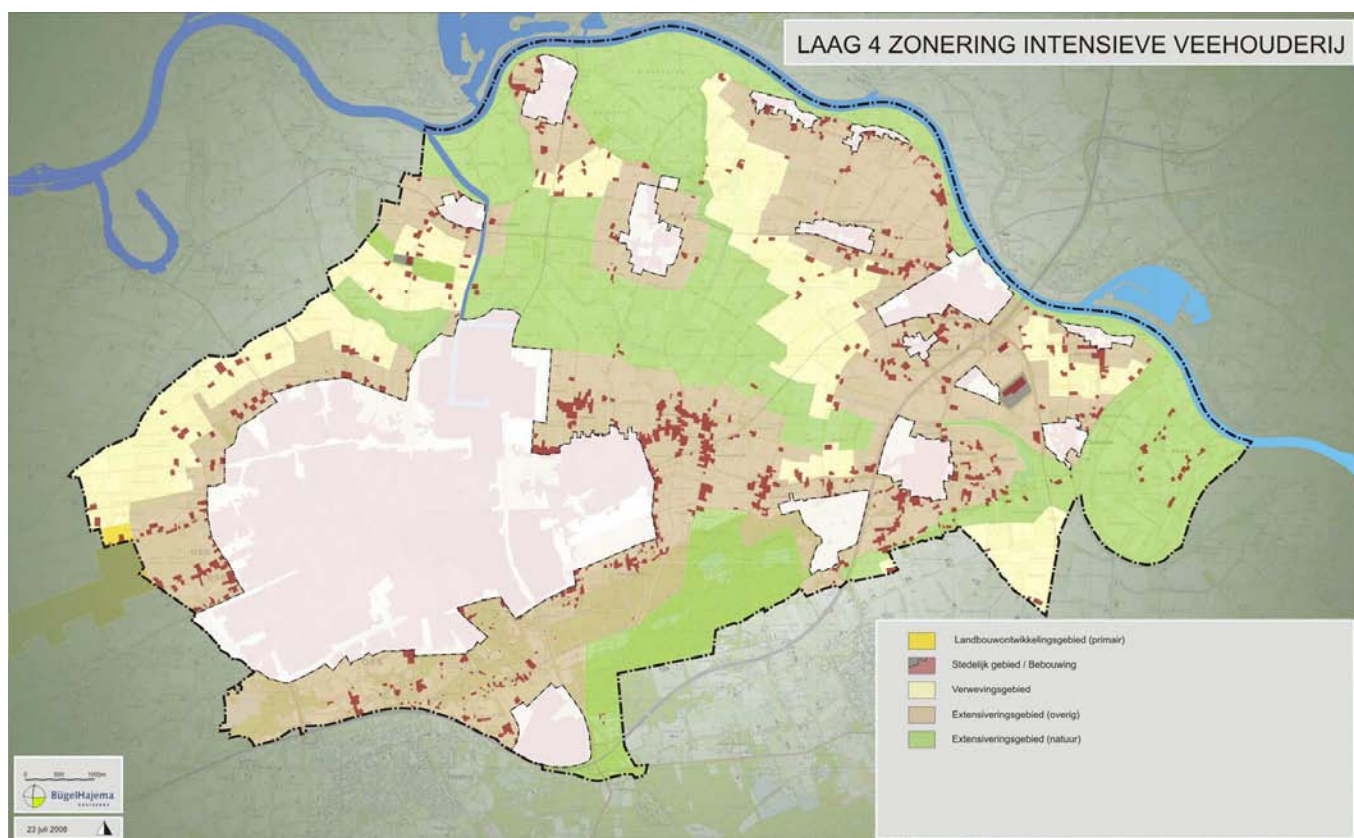
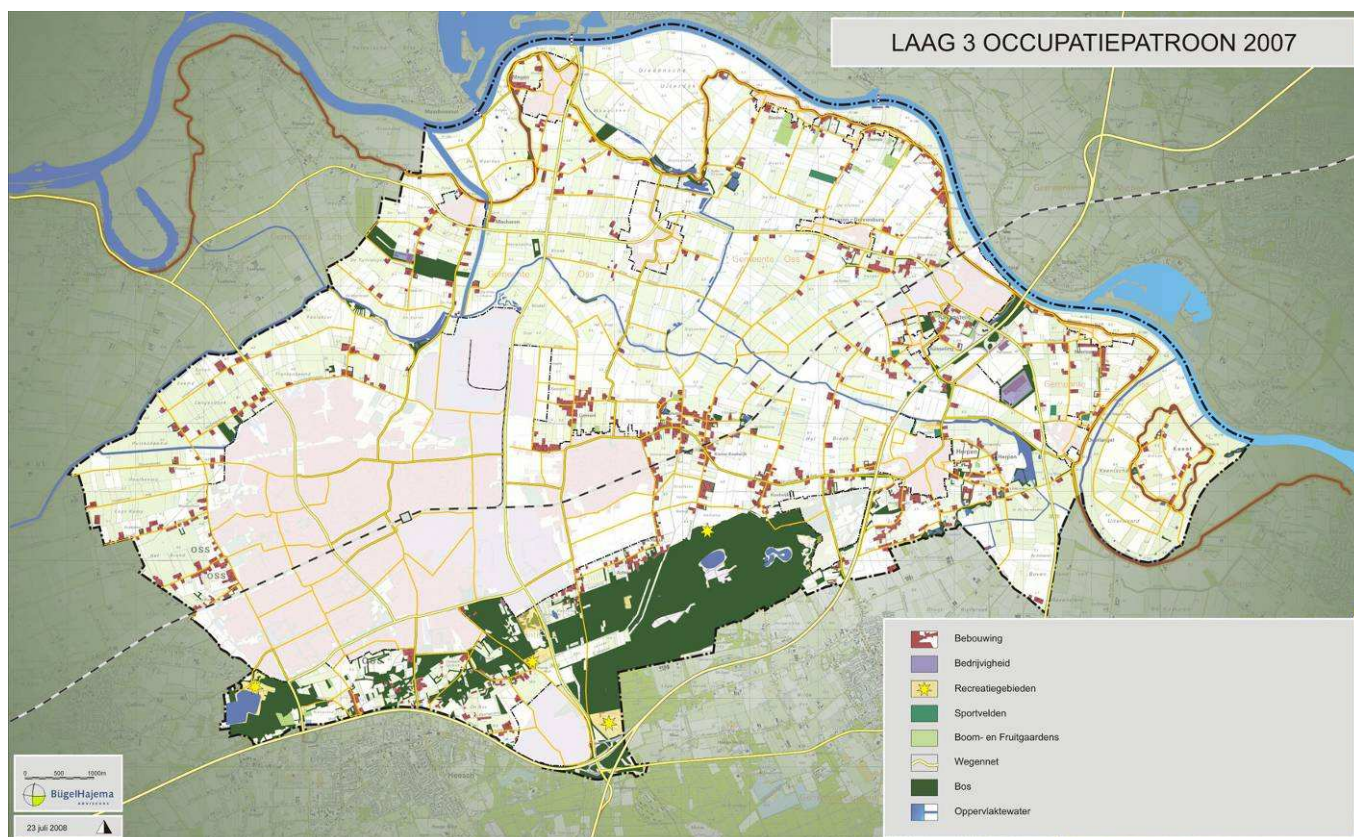


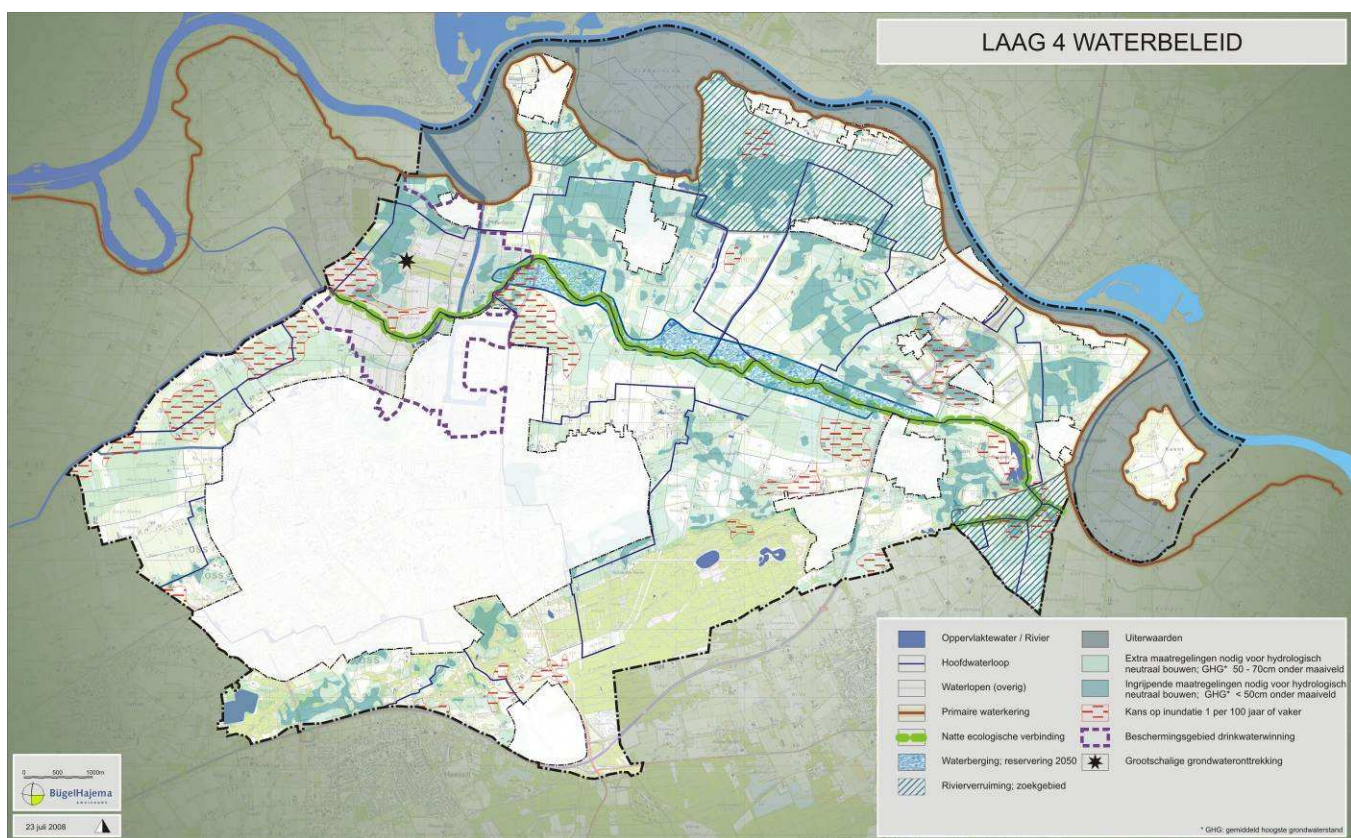
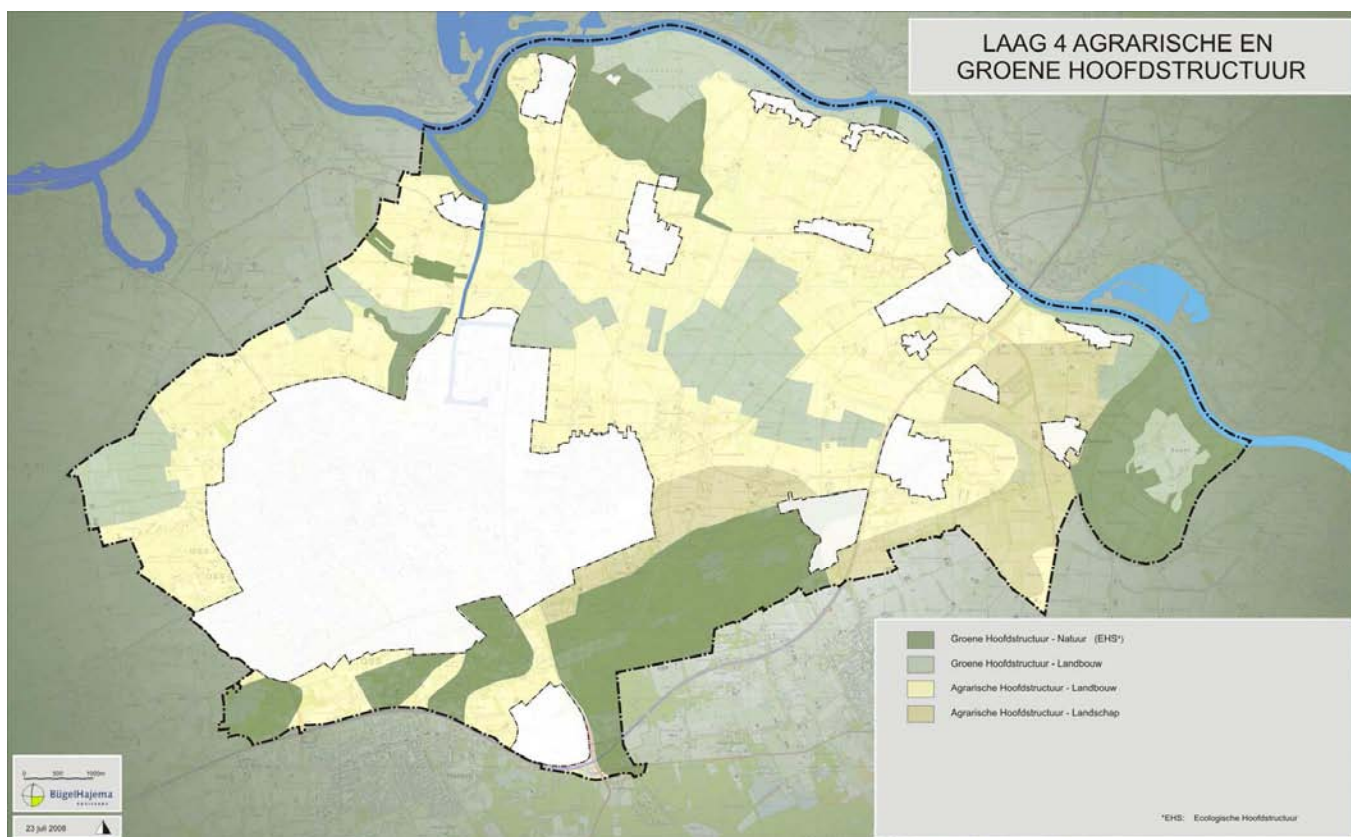


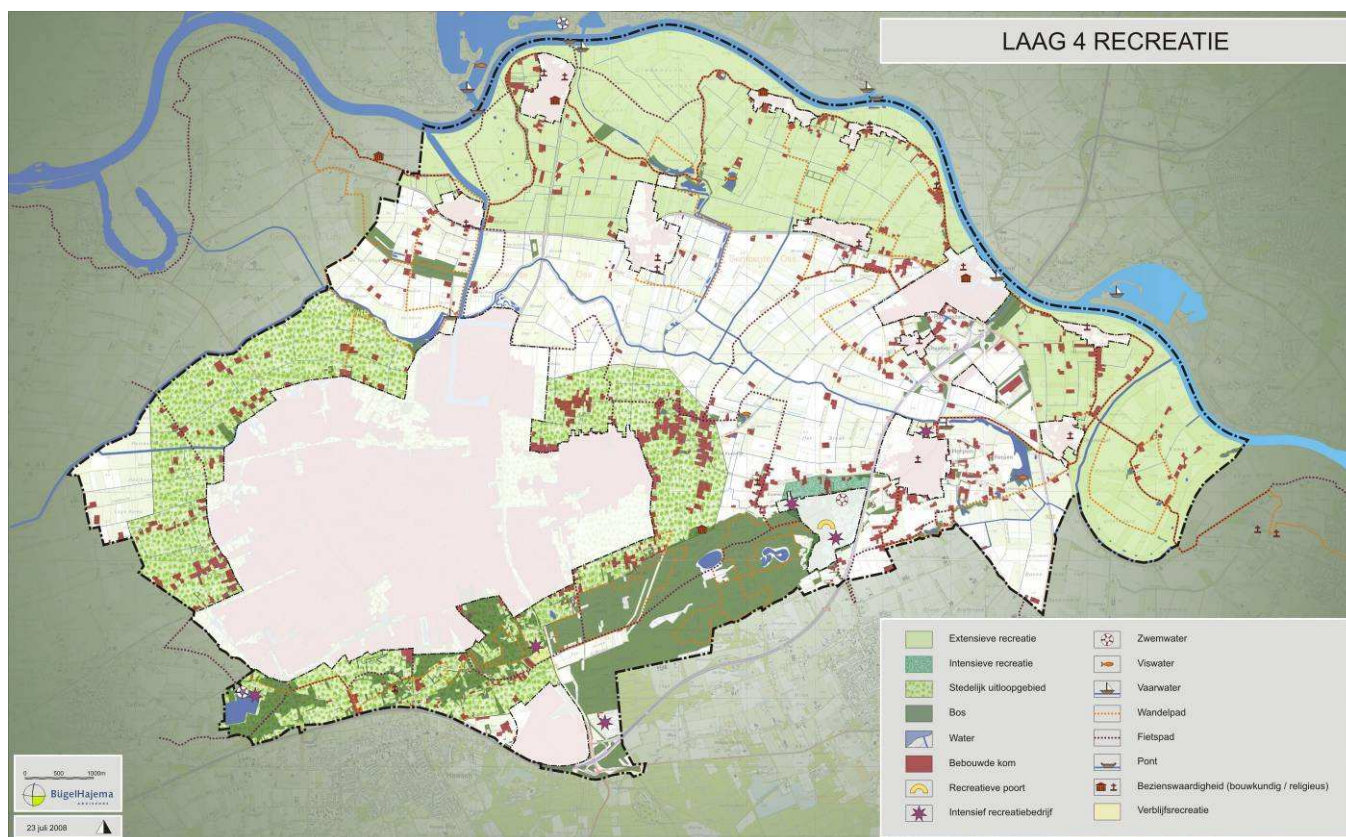












LAAG 3: OCCUPATIESTRUCTUUR

Op laag 3 is de bebouwing weergegeven. De occupatie van het plangebied volgt de ontwikkeling van het landschap. De dichtheid van de bebouwing op het hoger gelegen dekzandgebied en de oeverwallen is het grootst. Het gaat om woningen, (agrarische) bedrijven en enkele recreatieterrinen. De concentratie aan bebouwing op de dekzandruggen neemt af naarmate de afstand ten opzichte van de grotere kernen en overige bebouwingsclusters toeneemt. In het noordelijk deel van het plangebied neemt de ruimte tussen de bebouwing geleidelijk aan toe en tevens de mogelijkheid tot een waardevolle doorkijk erachter in het lager gelegen komgebied enerzijds en de uiterwaarden anderzijds.

Overige delen van het plangebied kenmerken zich door de openheid als gevolg van het ontbreken van bebouwing en bossen. Op enkele plekken komt verspreid bebouwing, voornamelijk agrarische bedrijven, en bos voor. Het zuidelijk deel van het plangebied kenmerkt zich door de afwisseling van bebouwing en natuur in kleinschalige patronen.

In het plangebied komt een aantal bijzondere vormen van bebouwing voor, zoals het gasregelstation ten noordoosten van Herpen en het waterproductiebedrijf te Macharen. Dergelijke functies bepalen mede de ontwikkelingsmogelijkheden van andere functies in het gebied.

Deze laag bevat de belangrijkste beleidsopgaven voor het plangebied, zoals het Reconstructieplan Maas & Meierij, Interim-Structuurvisie Brabant en Oss 2020 Structuurvisie.

Voor het buitengebied van Oss geldt de opgave van de Reconstructie. In het bijzonder de vertaling van de integrale zonering intensieve veehouderij in het plangebied is van belang:

- Landbouwontwikkelingsgebied;
 - prismaat ligt bij de landbouw, dat wil zeggen dat het gebied mogelijkheden bezit tot uitbreiding en hervestiging van intensieve veehouderij;
 - nieuwvestiging is niet mogelijk, alsmede omschakeling van een niet-agrarisch bouwvlak (inclusief burgerwoningen) naar intensieve veehouderij;
 - omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar een bouwvlak voor niet-agrarische bedrijvigheid of burgerbewoning is niet toegestaan;
 - ruimte is er voor mestverwerkingsinstallaties;
- Extensiveringsgebied;
 - prismaat ligt op wonen of natuur;
 - uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij is, enkele uitzonderingen daar gelaten, onmogelijk of wordt in het kader van de reconstructie onmogelijk gemaakt;
 - omschakeling naar een vorm van intensieve veehouderij is evenmin toegestaan;
- Verwevingsgebied
 - verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten;
 - nieuwe bouwvlakken zijn niet toegestaan;
 - hervestiging en omschakeling naar een intensieve veehouderij binnen een bestaand agrarisch bouwvlak is mogelijk mits de locatie kan worden aangemerkt als duurzaam.

Eenzijds is een aantal gebieden aangewezen als primair landbouw- of primair natuur- of woongebied. Deze keuzes zijn helder. Anderzijds komen gebieden voor waar sprake is van menging van functies, zoals recreatie, natuur en wonen. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar versterking van het recreatieve raamwerk, in het bijzonder rondom de stad Oss en het oeverwallenlandschap langs de Maas.

Maar ook moet specifieke aandacht uitgaan naar behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten van de te onderscheiden landschappen in het buitengebied, zoals het dekzandgebied, het komgebied, de oeverwallen en de uiterwaarden.

De uiterwaarden bezitten belangrijke natuur- en landschappelijke waarden. De buitendijkse gebieden zijn in het kader van de reconstructie ook be-

grensd als regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). In het buitendijkse gebied kunnen, op plaatsen waar geen strijdigheid is met de natuur- en/of waterdoelstellingen, de mogelijkheden voor recreatie worden benut. Rivierverruiming biedt namelijk ook kansen voor waterrecreatie.

De oeverwallen worden aangemerkt als verder te ontwikkelen gebied met een sterke vermenging van wonen, werken, recreatie en grondgebonden landbouw en met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het gebied moet een recreatief sterk ontwikkeld gebied worden met de functie van stedelijk uitloopegebied voor zowel 's-Hertogenbosch als Oss. Naast ruimte voor verbrede landbouw, dient ruimte te worden geboden aan kleinschalige vormen van recreatie, nieuwe economische functies en beheer en ontwikkeling van natuur en landschap.

Het komgebied daarentegen wordt aangemerkt als een sterk te ontwikkelen landbouwgebied met een bijzondere functie voor weidevogels en een grote landschappelijke openheid. De openheid en het karakter van het gebied dient te worden versterkt en, waar nodig, te worden hersteld. Het grondwaterbeschermingsgebied van Macharen is in het bijzonder aangemerkt als gebied voor de extensivering van de melkveehouderij. Ruimte is er voor de biologische landbouw.

De zone tussen Oss en Heesch dient verder te worden ontwikkeld als een landschappelijk aantrekkelijk gebied dat functioneert als groene buffer en als stedelijk uitloopegebied voor de stad Oss. Er is ruimte voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer. Met behulp van een afzonderlijk op te stellen gebiedsvisie zal het landschap in het gebied worden hersteld en ontwikkeld. Hierbij wordt aangesloten bij de Geffense Bosjes in het westen en Herperduin in het oosten. Overigens is het gebied begrensd als extensiegebied voor de intensieve veehouderij.

Om de natuurwaarden te beschermen en te versterken is het noodzakelijk het netwerk van de groene hoofdstructuur (GHS) te realiseren. Onderdeel van dit netwerk is ondermeer de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die met de GHS-natuur en GHS-landbouw samenvalt. Het netwerk van de GHS helpt te voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd raken. Deze zorgen ervoor dat soorten in een gebied kunnen terugkeren als ze dreigen te verdwijnen. Ook zijn verbindingen gunstig voor de uitwisseling tussen verschillende groepen dieren.

In de Interim-Structuurvisie van de provincie Brabant is de GHS gedefinieerd als een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS dienen planologisch te worden beschermd.

De gemeentelijke natuur- en landschapsbeleidsvisie zet in op het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken, te weten: 'Maashorst Herperduin' en het 'Maaspark' (uiterwaarden), het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken, behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden, in het 'Land van Grutto en Pastinaak' en het 'Land van Dassen en struweel', het realiseren van een groenblauw lint door de polder rond de Hertogswetering, het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss en de dorpen, waaronder begrepen de 'Groene geleidingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.

Door confrontatie van de gebiedsanalyse met het beleidskader (de lagenbenadering) kunnen bijzondere kenmerken en waarden worden gesignaleerd en gewaardeerd.

FUNCTIONELE ZONERING

De hoofdzonering in (1) Groene Hoofdstructuur, waaronder begrepen de extensiveringsgebieden natuur, inclusief een 250 meter zone tot zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet Ammoniak en Veehouderij en (2) de Agrarische Hoofdstructuur, waaronder begrepen het landbouwontwikkelingsgebied en grote delen van het verwevingsgebied, sluit in grote lijnen aan op de bestaande functies, kenmerken en waarden in het plangebied. Wel verdienen de landbouwlinten, de bebouwingsconcentraties en de recreatiegebieden in de visievorming bijzondere aandacht, vanwege de bestaande stedenbouwkundige situatie en/of aanwezigheid van specifieke waarden.

Ruimtelijke opgaven ^{2.2}

Doelstelling ^{2.2.1}

Met de ontwikkelingsvisie beoogt de gemeente Oss een robuust en duurzaam ruimtelijke structuur voor het landelijk gebied te realiseren, resulterend in:

1. een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor rust, ruimte en landelijkheid;
2. een vernieuwing, herstel en/of behoud van de landschappelijke en ecologische structuur;
3. het bieden van ruimte voor water dat voldoende rekening houdt met de eisen die vanuit het waterbeleid worden gesteld;
4. een scheiding tussen niet-verenigbare functies (integrale zonering intensieve veehouderij);
5. gebieden met blijvende ruimte voor grondgebonden landbouw, met name in het komgebied;
6. de instandhouding van de leefbaarheid door middel van het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers;
7. nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in het Maasgebied en het ontwikke-

len van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en het verbinden van stedelijke groene ruimte met deze uitloopgebieden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden ^{2.2.2}

1. De gemeente gaat uit van het Reconstructiebeleid, zoals verwoord in het Reconstructieplan Maas & Meierij en het ruimtelijk beleid, zoals verwoord in de Interim-Structuurvisie;
2. voorts betreft de gemeente bij het opstellen van deze ontwikkelingsvisie het gemeentelijk beleid (afstemming), zoals verwoord in:
 - a. de toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020';
 - b. Oss 2020 Structuurvisie;
 - c. de Nota Landschapsbeleid;
 - d. de nota 'Duurzame ontwikkeling';
3. de gemeente houdt bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie rekening met een drietal belangrijke ordenende principes in het buitengebied. Het gaat om:
 - a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - b. het water;
 - c. de natuurwaarden.

De bestaande landschappen zijn uitgangspunt, belangrijke landschappelijke waarden dienen behouden te worden, maar vooral ook te worden benut als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en er moet worden ingezet op versterking van de identiteit van en contrast tussen landschappen.

DUURZAME ONTWIKKELING

Een belangrijke randvoorwaarde bij het formuleren van een ontwikkelingsgericht plan is het uitdragen van een duurzaam beleid, alsmede de bescherming van basiskwaliteiten.

In de Toekomstvisie Oss van 2004 is aangegeven dat de gemeente wil werken aan een duurzame gemeente waar personen, maatschappelijke instellingen en bedrijven zich kunnen ontplooiën, zonder afwenteling van de negatieve gevolgen van bezigheden op andere mensen (hier of elders in de wereld), regio's of generaties. In het coalitieprogramma van het college voor de periode 2006-2010 is extra aandacht besteed aan duurzaamheid: de toekomst van Oss moet een duurzame zijn. Doelbewust moet worden gestreefd naar een goed evenwicht tussen de gewenste economische ontwikkeling, de noodzakelijke ecologische kwaliteit en de uiteindelijke kwaliteit van de samenleving. Belangrijke aandachtspunten in deze ontwikkelingsvisie zijn onder andere een zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling van stedelijke functies buiten het plangebied.

Bij de bescherming van basiskwaliteiten gaat het om zaken als (externe) veiligheid, gezondheid, kwaliteit milieu (ondermeer lucht, geluid) en (drink)water en bijzondere kwaliteiten als landschap, cultuurhistorie en natuur. Deze kwaliteiten zijn voor een deel met behulp van beschermingsnormen vastgelegd in Europese en rijksregelgeving (Europese Kader-

richtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord). De ruimtelijke bescherming van deze kwaliteiten vloeit mede voort uit het provinciaal beleid.

Duurzaam bouwen richt zich op maatregelen om bewuster om te gaan met de drie stromen: materiaal, energie en water. Daarnaast is de kwaliteit van de leefomgeving een belangrijk punt.

Het thema wordt binnen de gemeente uitgewerkt in de deelgebieden: stedenbouw, grond-, weg- en waterbouw, utiliteitsbouw en woningbouw. Tot slot speelt ook het onderwerp energie een grote rol.

Stedenbouw en woningbouw

Toekomstige stedenbouwkundige plannen in het buitengebied dienen te bestaan uit een duurzame onderlegger, die voldoende ruimte en flexibiliteit biedt voor allerlei ontwikkelingen. De kwaliteit van de leefomgeving is hierbij een belangrijke voorwaarde. Nieuwe bebouwing heeft een tijdloze en duurzame uitstraling, passend bij het buitengebied. Duurzaamheid ten aanzien van woningbouw kan ook tot uitdrukking komen in het materiaalgebruik en de manier van bouwen (toekomst- en levensloopbestendig en energiezuinig).

Grond-, weg- en waterbouw

Bij de uitwerking van de openbare ruimte - straten, pleinen en tuinen - wordt gekozen voor de toepassing van duurzame materialen voor bestrating en straatmeubilair. De inrichting is flexibel en zoveel mogelijk obstakelvrij, zodat de ruimte naar believen in gebruik genomen kan worden. Ge koppeld aan eventuele aanpassing van de openbare ruimte, wordt ook de bestaande riolering vernieuwd. Maatregelen worden getroffen om hemelwater gescheiden op te te kunnen vangen.

Utiliteitsbouw

Utiliteitsgebouwen worden flexibel en toekomstbestendig gebouwd. Het gebruik van duurzame materialen vormt hierbij uitgangspunt.

Energie

Met het oog op duurzaam energiebeheer worden maatregelen getroffen op het gebied van stedenbouw, bouwkunde en installatietechniek. Gekeken wordt of een energievoorziening op gebiedsniveau, zoals bijvoorbeeld een koude- en warmteopslagvoorziening, rendabel is. Voor zowel woningen als utiliteitsgebouwen geldt, dat wordt ingezet op energiezuinig bouwen. De volgorde in 'trias energetica' geldt ook voor dit plangebied als leidraad: beperkt energiegebruik, inzet duurzame energiebronnen en - tot slot - efficiënt gebruik. De toepassing hiervan vraagt in eerste instantie om een goede bouwkundige uitwerking (oriëntatie, compact bouwen, massa, gevelindeling en -materialisatie). Duurzame bronnen zijn in te zetten middels o.a. WKO-opslag en zonnepanelen.

Ambities voor de bekende en onbekende toekomst ^{2.2.3}

De visie is verbeeld op een tweetal kaarten "Landschappelijke zonering, inclusief bebouwingsconcentraties" en "Functionele zonering" die te samen de ontwikkelingsvisie voor het plangebied vormen. Op beide kaarten zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de langere termijn van het plangebied weergegeven. Het betreft een flexibel ontwikkelingsbeeld, dat geen blauwdruk is, maar inzet op een stapsgewijze ontwikkeling, procesgericht en met mogelijkheden voor bijsturing.

In de visie wordt een onderscheid gemaakt tussen de onbekende en de meer bekende toekomst.

De *bekende toekomst* betreft de bestaande situatie en rechten. Deze worden gerespecteerd en geregeld in het bestemmingsplan. Ook worden hierin geëigende en vaststaande toekomstige ontwikkelingen geaccommodeerd.

De meer *onbekende en onzekere toekomst* krijgt ruimte via de ontwikkelingsvisie in combinatie met ontwerpinstructies en een gebruiksaanwijzing, omdat een nadere afweging van initiatieven op basis van deze visie mogelijk is. Deze constructie biedt de mogelijkheid om nadere randvoorwaarden te stellen aan 'transformaties' ten aanzien van bijvoorbeeld het regelen van planschade en het leveren van vereveningsbijdragen. Hierdoor kunnen initiatieven mede bijdragen aan de kwaliteit van het landelijk gebied.

Een visie op de onbekende toekomst

De visie biedt een duidelijk kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De visie legt het initiatief en de creativiteit bij de burgers en de ondernemers in het plangebied. De gemeente bedenkt dus niet zelf de oplossingen, maar schept uitsluitend kaders waarbinnen initiatiefnemers creatief kunnen zijn!

De visie is een instrument waarmee uitsluitend initiatieven de eindstreep halen die een bijdrage leveren aan de genoemde randvoorwaarden. In een afzonderlijke bijlage is kort en met behulp van een schema, beschreven hoe dat instrument er uit ziet en in de praktijk zal werken.

Zoals reeds eerder gesteld, dient elk initiatief goed ruimtelijk te worden ingepast, hetgeen inhoudt dat een initiatief wordt getoetst aan alle gebruikelijke wet- regelgeving. Naast deze inpassing wordt een landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie verwacht, die in evenwichtige verhouding staat tot de omvang van de inbreuk op het landschap.

Een visie op de bekende toekomst

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal als uitgangspunt worden gehanteerd dat (legale) bestaande functies in beginsel worden gerespecteerd en een positieve bestemming krijgen. In gevallen waarbij op dit moment meerdere functies of belangen een rol spelen zal een nadere afweging worden gemaakt.

In de verbeelding wordt de bestaande situatie vastgelegd. Voor zover mogelijk en ruimtelijk aanvaardbaar worden tevens reeds voorziene ontwikkelingen meegenomen.

Naast het afwegen en vormgeven van beleidsruimte voor bestaande functies, wordt het wenselijk gevonden in het bestemmingsplan (beheerslaag) ook richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Zo zullen de regelingen voor de bestaande functies de nodige flexibiliteit bevatten. Uitgangspunt is dat het toekennen van een positieve bestemming met zich meebrengt dat in beginsel een zekere uitbreidingsmogelijkheid kan worden geboden.

Naast deze vorm van flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden bevat het bestemmingsplan een regeling voor:

- ontwikkelingen die als gevolg van rijks- en/of provinciaal en regionaal beleid of particuliere initiatieven ruimte zullen moeten krijgen in het buitengebied, bijvoorbeeld de maatregelen die voortkomen uit het Reconstructieplan;
- enkele, nader omschreven, ontwikkelingen in het buitengebied die verband houden met gemeentelijke initiatieven, zoals bijvoorbeeld het herstel en de ontwikkeling van enkele waterlopen tot verbindingzones als onderdeel van de groene hoofdstructuur.

Voornoemde ontwikkelingen worden getoetst aan de ontwikkelingsvisie. Dit beleid wordt uitgewerkt door middel van flexibiliteitsregels, bijvoorbeeld in de vorm van voorwaarden in de bestemmingsregeling. Op deze wijze vormt het uitgewerkte beleid een toetsingskader voor deze ontwikkelingen. Enkele ontwikkelingen zijn (indicatief) op de kaart "Functionele zonering" vormgegeven.

Het betreft uitdrukkelijk geen grootschalige uitbreidingsplannen voor woningbouw, voorzieningen en infrastructuur. Deze plannen hebben dermate grote gevolgen voor betrokkenen in het plangebied dat daarvoor afzonderlijke bestemmingsplanprocedures worden gevolgd.

Functionele (ruimtelijke) zonering ^{2.2.4}

De functionele (ruimtelijke) zonering is voor een belangrijk deel afgestemd op de zonering uit het Reconstructieplan Maas & Meierij, de Interim-Structuurvisie van de provincie Brabant en op de onderscheiden (kwaliteiten van) deelgebieden, zoals beschreven in de voorgaande paragrafen.

De volgende zones kunnen worden onderscheiden:

1. De Groene Hoofdstructuur die gevormd wordt door:
 - GHS-natuur waarbinnen de gehele Rijks-EHS ligt, dat wil zeggen de natuurplek (waaronder delen van Keent), overig bos- en natuurgebied en de ecologische verbindingzones 'Hertogswetering', 'Munse wetting' (natte verbindingen), 'Erdijk', 'Groene dijk' en 'verbinding Herperduin en Hertogswetering' (droge verbindingen);
 - GHS-landbouw, dat wil zeggen de natuurontwikkelingsgebieden die zijn begrensd in het kader van de ecologische hoofdstructuur en de leefgebieden voor kwetsbare soorten;

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN
VOOR DE LANGERE TERMIJN

GROENE HOOFDSTRUCTUUR

- delen van het extensiveringsgebied, conform de integrale zonering intensieve veehouderij en voor zover het intensieve veehouderijbedrijven betreft;
- RNLE-gebieden; gebieden die zich dienen te ontwikkelen tot zelfstandige eenheden waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. De RNLE-gebieden moeten groen en landelijk blijven. Met name de GHS, maar ook delen in de AHS, maken onderdeel uit van regionale natuur- en landschapseenheden; RNLE gebieden.

Het beleid voor deze gebieden richt zich op het behoud en de bescherming van de bestaande natuur- en bosgebieden en natuurplek en het bevorderen van natuurontwikkeling; ecologische verbindingzones en delen van de GHS-landbouw, zoals natuurontwikkelingsgebieden (= extensiveringsgebied). De landbouw behoudt er bestaansrecht, maar de bedrijfsontwikkelingen zijn afhankelijk van de mogelijkheid tot bescherming en behoud van kwetsbare natuur- en landschappelijke waarden.

AGRARISCHE HOOFDSTRUCTUUR

2. De Agrarische Hoofdstructuur wordt gevormd door:

- AHS-landbouw die de meest pure landbouwproductiegebieden omvat, waaronder begrepen het landbouwontwikkelingsgebied uit de integrale zonering intensieve veehouderij, voor zover het intensieve veehouderijbedrijven betreft;
- landbouwlinten, waaronder wordt begrepen een aaneengesloten gebied van bestaande landbouwbedrijven, gelegen in de AHS en waar overigens geen bijzondere landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden voorkomen of zich bijzondere milieuhygiënische omstandigheden voordoen.

Overigens komen in de AHS gebieden voor die aangemerkt kunnen worden als duurzaam te ontwikkelen landbouwgebied, zonder een aanduiding landbouwlint ter plaatse. Afgezien is van de aanduiding landbouwlint, omdat in deze gebieden naast landbouwbelangen ook andere belangen een rol spelen. Bijvoorbeeld de Hoogoordstraat, gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en tevens in een kwetsbaar landschap, ontginningen op de oeverwal.

De Agrarische Hoofdstructuur wordt mede gevormd door:

- AHS-landschap die de landbouwgebieden omvat met de overige bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Zij omvat ook de landbouwgebieden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar vanwege hun ligging ten opzichte van bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE zijn opgenomen;
- de verwevingsgebieden, conform de integrale zonering intensieve veehouderij, voor zover het intensieve veehouderijbedrijven

betreft. Het gebied kenmerkt zich door een sterke verwevenheid van functies; het beleid voor verwevingsgebieden richt zich op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten;

- delen van het extensiveringsgebied, conform de integrale zoning intensieve veehouderij en voor zover het intensieve veehouderijbedrijven betreft

In de landbouwgebieden staat de verdere ontwikkeling van de landbouw voorop, met inachtneming van algemeen geldende milieubepalingen en met behoud en waar mogelijk verbetering van het landschap en de natuur. Het beleid richt zich op het bevorderen van economisch gezonde en duurzame landbouw door:

- in het landbouwonwikkelingsgebied en de landbouwlinten geen (zware) ruimtelijke beperkingen aan landbouw op te leggen. Geen medewerking wordt verleend aan functieverandering en terughoudend beleid met betrekking tot nevenactiviteiten;
- in de overige gebieden zal bij een concreet verzoek om functieverandering, dat wil zeggen het toelaten van een nieuwe functie in vrijkomende agrarische bebouwing, het belang van de landbouw in de afweging van belangen worden mee gewogen.

3. De bebouwingsconcentraties: stadsranden, de bebouwingsclusters en de bebouwingslinten (zie kaart 'Bebouwingsconcentraties'). De bebouwingsconcentraties zijn een nadere uitwerking, waarmee aan provinciaal verzoek (nota 'Buitengebied in ontwikkeling') wordt tegemoetgekomen. Het betreft een verdere verfijning van aangewezen bebouwingsconcentraties, waarbij afstemming heeft plaatsgevonden op de te onderscheiden landschappen en de feitelijke bebouwingssituatie en het gebruik van deze bebouwing.

BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Te onderscheiden concentraties zijn:

1. Gement;
2. Spaanderstraat e.o.;
3. Zevenbergseweg e.o.;
4. Heistraat e.o.;
5. Kleine Koolwijk/Duurendseind;
6. Koolwijk
7. Herpen oost;
8. Zuidelijke rand Deursen - Dennenburg;
9. Maasrandzone Neerlangel - Ravenstein;
10. Zuidelijke rand Ravenstein/Huisseling.

In de navolgende tabel zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor een aantal functies per gebied weergegeven.

Tabel 1 Enkele ontwikkelingsmogelijkheden naar functionele zone

Activiteit	AGRARISCHE HOOFDSTRUCTUUR	GROENE HOOFD- STRUCTUUR	BEBOUWINGS- CONCENTRATIES
Nieuwvestiging van intensieve veehouderij.	Nee.	Nee.	Nee.
Hervestiging van intensieve veehouderij *).	Ja, in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebied, op duurzame locaties; niet in extensiveringsgebied.	Nee, uitgezonderd op duurzame locaties in verwevingsgebied.	Nee.
Omschakeling van volledig grondgebonden bedrijf naar intensieve veehouderij.	Ja, in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebied, op duurzame locaties; niet in extensiveringsgebied.	Nee, uitgezonderd op duurzame locaties in verwevingsgebied.	Nee.
Uitbreiding van bouwvlak voor intensieve veehouderij.	Ja, met 15% tot een omvang van maximaal 1,5 ha of 2,5 ha op duurzame locaties en boven de maat van 2,5 alleen op duurzame locaties. In AHS-landschap, uitgezonderd in extensiveringsgebied; eenmalig tb.v. het voldoen aan de wettelijke vereisten dierenwelzijn.	Ja, voor bedrijven in het verwevingsgebied waar uitbreiding mogelijk is met 15% tot een omvang van maximaal 1,5 ha of 2,5 ha op duurzame locaties en boven de maat van 2,5 alleen op duurzame locaties. In het extensiveringsgebied uitsluitend eenmalig tb.v. het voldoen aan de wettelijke vereisten dierenwelzijn.	Ja, eenmalig tb.v. het voldoen aan de wettelijke vereisten dierenwelzijn.
Omschakeling van intensieve veehouderij naar grondgebonden bedrijven, w.o. begrepen veehouderijen.	Ja	Ja	Ja
Uitbreiding van bouwvlak voor agrarisch grondgebonden bedrijven, w.o. begrepen veehouderijen.	Ja, tot maximaal 2,5 ha	Ja, met 15% tot een omvang van maximaal 1,5 ha, maar niet binnen GHS-natuur (EHS) waar uitbreiding mogelijk is, mits natuurbelangen niet worden gefrustreerd.	Ja, met 15% tot een omvang van maximaal 1,5 ha

Activiteit	AGRARISCHE HOOFDSTRUCTUUR	GROENE HOOFD- STRUCTUUR	BEBOUWINGS- CONCENTRATIES
Overname	Ja	Ja, maar niet indien gelegen in GHS- natuur.	Ja
Kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven	Ja, mits Niet in landbouwon- twikkelingsgebieden en landbouwlinten	Ja, mits Niet in landbouwl- inten	Ja, mits
Functieverandering			
Functieverandering naar:			
Agrarisch techni- sche bedrijven	Ja, uitgezonderd log en landbouwlinten	Nee	Nee
Agrarisch verwante bedrijven	Ja, uitgezonderd log en landbouwlinten	Ja, maar niet binnen GHS-natuur (EHS)	Ja
Niet-agrarische bedrijvigheid	Nee	Ja, maar niet binnen GHS-natuur (EHS)	Ja
Functieverandering naar wonen	Nee	Ja, via een afzonder- lijke planprocedure, doch niet binnen GHS-natuur (EHS)	Ja, via een wijzigings- bevoegdheid

*) Hervestiging is het vestigen van een agrarisch bedrijf op een voormalig agrarische bedrijfslocatie, waarbij nog minimaal 500 m² aan voormalig agrarische bebouwing (VAB) aanwezig is.

Aan alle ontwikkelingsmogelijkheden die in tabel 1 zijn gegeven kunnen nadere voorwaarden worden gesteld. Zo kan de *landschappelijke* zonering beperkingen opleggen aan algemene uitbreidingsmogelijkheden. Een voorbeeld: grondgebonden bedrijven in de AHS, gelegen binnen de landschappen 'Ontginningen op oeverwal en rivierduinen', 'Slagengebied op dekzand' of 'Kampenontginningen op dekzand', mogen maximaal 1,5 ha uitbreiden.

Ontwikkelingsvisie thematisch

3

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden ^{3.1}

In het plangebied komt een groot aantal aardkundige, archeologische, historisch bouwkundige en (historisch) landschappelijke waarden voor. De gemeente streeft er naar deze waarden te behouden. Tevens ligt er de uitdaging deze waarden verder te versterken en zo nodig te vernieuwen. Deze ambities maken dat behoud, versterking en vernieuwing van voornoemde waarden uitgangspunt zijn bij de afweging van belangen bij wijziging van bestaande en bij nieuwe vormen van grondgebruik in het plangebied. De ambities dienen niet alleen een kader te zijn, maar kunnen juist ook kansen creëren voor nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld door middel van versterking van de beleving en attractiviteit van het landschap (versterking ruimtelijke identiteit, vergroting contrasten tussen landschappen).

Ontwikkelingen mogen niet leiden tot aantasting van waarden. Daar het uitgangspunt is gericht op behoud en versterking van de waarden, zal, indien aantasting niet te voorkomen is, een zwaardere prestatie worden verlangd. Aantasting is uitsluitend geoorloofd indien een initiatief zeer gewenst is, zoals natuurontwikkeling of aanleg van bos. Vernietiging van voornoemde waarden, als gevolg van een initiatief, is niet mogelijk.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn:

- archeologische waarden;
- aard- en bodemkundige waarden;
- beplantingselementen en -structuren;
- openheid en beslotenheid;
- reliëf;
- identiteit van de verschillende landschappen en het contrast ertussen;
- cultuurhistorische elementen.

LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUUR-
HISTORISCHE WAARDEN

Bescherming (behoud/conservering) van gebieden met archeologische waarden, zoals aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de te verwachten hoge en middelhoge verwachtingswaarden, zoals aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, is uitgangspunt bij de zorg voor het archeologische erfgoed in het plangebied. Beide kaarten zijn samengesteld door de Rijksdienst voor Archeolo-

ARCHEOLOGIE

gie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). De gemeente verfijnt de beide kaarten tot een gemeentelijke Archeologische Waardenkaart. Voor elk initiatief met ruimtelijke gevolgen dienen de waarden onderzocht te worden in voornoemde gebieden. Het bestemmingsplan zal een planologische regeling bevatten voor de bescherming van archeologische waarden in het plangebied.

AARD- EN BODEMKUNDIGE WAARDEN

In het plangebied komt een drietal aardkundig waardevolle gebieden voor, namelijk (1) de uiterwaarden ten oosten van Megen, (2) omgeving Keent en (3) het natuurgebied Herperduin. Teneinde de aard- en bodemkundige gebieden te beschermen moeten ingrepen in de opbouw van de bodem in deze onaangetaste en gave gebieden worden vermeden. Voor zover de drie voornoemde gebieden samenvallen met de AHS-landschap geldt er het 'nee, tenzij-principe'; overigens valt een groot deel van de gebieden samen met de GHS-natuur waar uitsluitend het 'nee-principe' geldt.

BEPLANTINGSELEMENTEN EN - STRUCTUREN

De aanwezigheid van beplantingselementen in de vorm van grienden, houtwallen, hakhoutbosjes, houtsingels, bosjes, laanbeplanting, (hoogstam) boomgaardjes en solitaire monumentale/waardevolle bomen is landschappelijk van grote waarde. Behalve dat deze houtopstanden visueel ruimtelijk van betekenis zijn als 'stoffering' van het landschap en met name de oudere elementen de historische landschapsstructuur verduidelijken, vormen ze bovendien naar verhouding natuurlijke en soortenrijke elementen in een overigens sterk cultuurrijke, agrarische omgeving (zie ook ambities 'natuur'). Met het oog op de belangen worden deze elementen beschermd door middel van een bos- en/of natuurbestemming, uitgezonderd de beplanting langs wegen en op erven.

OPENHEID EN BESLOTENHEID

De belangrijkste kwaliteit van het komgebied is de openheid. Uitgangspunt is daarom het behoud en het versterken van het open karakter, alsmede het behoud van zichtrelaties in dit landschap. Nieuwe opgaande beplanting, waaronder de aanplant van bomen, boomteelt, fruitteelt enzovoort, is in beginsel in deze gebieden, met uitzondering van erfbeplantingen, niet toegestaan. Ten aanzien van bestaande niet passende (laan)beplantingen geldt in het komgebied een uitsterfbeleid.

Beslotenheid is juist in het dekzandgebied een belangrijk kenmerk.

RELIEF

De natuurlijke en/of cultuurhistorisch bepaalde hoogteverschillen in het plangebied in de uiterwaarden en het dekzandgebied (stuifduinen) moet worden gehandhaafd. Voor het komgebied geldt dat gestreefd wordt naar het herkenbaar maken van de hoger gelegen rivierduinen (hoge, droge zandgronden) als bijzondere landschappelijke elementen. In de Nota Landschapsbeleid is aangegeven dat dorpse activiteiten zich dienen te beperken tot het rivierduin en er geen (bouw)activiteiten buiten de duinen plaats mogen vinden. Wel zou opgaand groen op de rivierduinen kunnen

worden geplant om het hoogteverschil tussen 'Kom' en 'Duin' te accentueren. Bijvoorbeeld met bosjes van eik en beuk. Met name aan de randen is dit van belang, zodat een duidelijke overgang (contrast) ontstaat tussen het rivierduin en het komgebied. Het reliëfverschil tussen beide landschappen kan op deze manier zichtbaarder gemaakt worden.

De uiterwaarden zijn zeer reliëfrijk en hebben een overwegend open karakter. Het gewenste ruimtelijk beeld voor de uiterwaarden is die van een halfopen tot open reliëfrijk gebied. Het bestaande reliëf is waardevol en vormt daarmee een uitgangspunt bij eventuele ontwikkelingen. Voor het reliëf in de dekzandrug geldt dit eveneens. Natuurontwikkeling moet in voornoemde gebieden mogelijk zijn, met dien verstande dat deze ontwikkeling niet ten koste mag gaan van de specifieke waarden, zoals aardkundige waarden, van het gebied.

De identiteit van een landschap of een landschapselement speelt een belangrijke rol bij het vaststellen van de landschappelijke kwaliteit. Hierbij gaat het om de karakteristiek, de identiteit, de uniciteit, de duurzaamheid, de vervangbaarheid en de verplaatsbaarheid. Alle landschappelijke eenheden hebben een vrij duidelijke eigen identiteit en karakteristiek.

Ingezet wordt op de versterking en ontwikkeling van het eigen karakter van de vier Osse landschappen; (1) de uiterwaarden, (2) de oeverwal en rivierduinen, (3) het komgebied en (4) het dekzandgebied, onderverdeeld in het slagengebied, de kampongingingen en het beboste duingebied. Het versterken van de karakteristiek van elk landschap maakt het landschap leesbaar, herkenbaar, begrijpbaar en attractief.

Veel waarde wordt gehecht aan behoud van rijks- en gemeentelijke monumenten in het plangebied (zie kaart 'Laag 1 Cultuurhistorische waarden'). De bescherming van deze monumenten geschiedt via sectorale regelgeving in de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Het is derhalve niet noodzakelijk in het bestemmingsplan een regeling op te nemen ten aanzien van beschermde monumenten. Dit zou zelfs tot dubbele regelgeving leiden. Wel wordt ter signalering een aanduiding in de verbeelding voor het betreffende perceel "Rijksmonument" of "gemeentelijk monument" opgenomen.

Daarnaast bevinden zich binnen de gemeente meerdere waardevolle bouwwerken die geen monumentale status hebben. Veelal betreffen dit MIP-panden. Dit zijn panden die tijdens de provinciale monumenteninventarisatie zijn beoordeeld. De MIP-panden zijn ter signalering opgenomen op de kaart 'Cultuurhistorische waarden'.

In het plangebied komen ook enkele bijzondere elementen voor, zoals molens, een eendenkooi, zichtlijnen enzovoort (zie kaart 'Laag 1 Cultuurhistorische waarden'). Voor een beschrijving van de cultuurhistorische elementen en structuren wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de Ge-

IDENTITEIT VAN DE VERSCHILLENDE LANDSCHAPPEN EN HET CONTRAST ERTUSSEN

RIJKS- EN GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN EN STRUCTUREN

biedsbeschrijving. De betekenis van deze elementen is voor de gemeente groot. De elementen verdienen beschermd en ontzien te worden bij ingrepen in de omgeving, uit oogpunt van cultuurhistorie. Voorts leveren ze een bijdrage aan de kwaliteit, beleving en attractiviteit van het landschap.

B o s e n N a t u u r 3.2

De gemeente streeft er naar de bestaande bos- en natuurgebieden meer in samenhang met elkaar te brengen door middel van de ontwikkeling van de GHS, zoals vastgelegd op provinciaal niveau en in deze ontwikkelingsvisie en door middel van groen-blauwe diensten. Dat wil zeggen:

- het ruimtelijk beleid richt zich op het beschermen en in stand houden van de bestaande natuurwaarden;
- het versterken van de bos- en natuurgebieden door middel van de ontwikkeling van nieuwe natuur. In het plangebied gaat het om natuurontwikkelingsgebieden als Herperduin en de Rijsvennen alsmede de ontwikkeling van een natte en droge verbindingszone, zoals de Hertogswetering, Munsewetering en Erfdijk. De laatste twee zones dienen samen een natuurverbinding te vormen tussen Herperduin en de uiterwaarden van de Maas. Ook tussen Herperduin en de buiten de gemeente liggende Maashorst, zal een ecologische verbindingszone worden ontwikkeld. Versnipperingsknelpunten worden hiermee opgelost;
- het versterken van het landschap ten behoeve van kwetsbare soorten en dassen, het verstevigen van het RNLE-landschap², ook waar dat binnen de AHS is gelegen, en waterpotentiegebieden, alsmede de ontwikkeling, het behoud en het herstel en de realisatie van stevige verbindingen tussen natuur- en landschapsparken ("Maashorst-Herperduin" en het Maaspark) zijn belangrijke opgaven;
- het realiseren van een aantrekkelijk groengebied rond Oss. Daarbij dient versnippering van (nieuwe) natuurgebieden als gevolg van verstedelijking zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- inzetten op natuur- en landschapsbeheer en natuur- en landschapsontwikkeling.

Het ruimtelijk beleid dient bij te dragen aan verbetering van de kwalitatieve condities van de Groene Hoofdstructuur.

De bos- en natuurgebieden zijn belangrijke dragers voor het gebied, met name voor het watersysteem, maar ook voor de recreatie en het toerisme.

² RNLE'n zijn gebieden van ten minste enkele duizenden hectaren die voor circa tweederde deel uit bos en natuur bestaan met daaromheen landbouwgronden. Door versterking van de onderliggende relaties kunnen ze zich op termijn ontwikkelen tot zelfstandige eenheden waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. Deze gebieden moeten groen en landelijk blijven.

In het bijzonder bij Herperduin en in de uiterwaarden zijn de kwaliteiten onmiskenbaar groot.

Op de kaart 'Functionele zonering' zijn de gebieden weergegeven als Natuur (EHS) en ecologische verbindingszone. De gebieden maken onderdeel uit van de GHS.

Het leefgebied van kwetsbare soorten en dassen omvat landbouwgronden en andere gronden waarop zeldzame planten of dieren voorkomen. Ze stellen eisen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving. In enkele situaties is het streven er op gericht de planten of dieren nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Het gaat onder andere om weidevogels, ganzen en zwanen, om amfibieën en reptielen en om bijzondere planten. Rust, afwisseling in openheid en beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied zijn belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. Voor de dassen geldt dat de burchten met rust moeten worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn. De functies landbouw, recreatie en andere activiteiten mogen worden uitgeoefend met respect voor deze voorwaarden. De leefgebieden voor kwetsbare soorten en dassen komen voor in GHS-landbouw en AHS-landschap.

GHS - LANDBOUW EN AHS -
LANDSCHAP

Conform de afspraken uit het Reconstructieplan Maas & Meierij wordt ingezet op realisatie van de ecologische verbindingen Hertogswetering en Erfdijk (verbinding tussen RNLE'n Maasuiterswaarden en Maashorst-Maasvallei). De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingzones is afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen.

ECOLOGISCHE VERBINDINGS-
ZONES

Voorts gelden er in een 250 meter zone langs de voor verzuring zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden in de Groene Hoofdstructuur beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. De 250 meter zone maakt deel uit van het extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij.

250 WAV-ZONE EN HET EXTEN-
SIVERINGSGBIED

In het plangebied komen vele beplantingselementen voor, zoals houtwallen, singels, hagen, (gerief)bosjes, boomgroepen, solitaire monumentale bomen, weg- en erfbeplanting. Deze beplantingselementen zijn onder andere belangrijk voor het in stand houden van de bestaansmogelijkheden van een gevarieerde flora en fauna. Ze vormen ecologische "stapstenen" tussen de grotere bossen en natuurterreinen. Gelet op de bijzondere natuurwaarden van deze beplantingselementen wordt ingezet op de instandhouding en verdere ontwikkeling van deze natuur- en landschapswaarden (zie overigens ook onder landschappelijke- en cultuurhistorische waarden).

BEPLANTINGSELEMENTEN

Het versterken en ontwikkelen van nieuwe natuur wordt bevorderd door aan nieuwe functies in het plangebied (beleid voor transformatie) voorwaarden te stellen voor inpassing. Op deze wijze kunnen deze nieuwe functies een bijdrage leveren aan natuurontwikkeling en aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Bijvoorbeeld: in geval van het realiseren van een extra woning na bedrijfsbeëindiging, wonen en/of werken in het groen in de vorm van (kleine) nieuwe landgoederen.

Provincie en gemeente beschikken over het zogenoemde Groen Blauw Stimuleringskader. Met deze subsidieregeling beogen de gemeente en de provincie het landschap en het waterbeheer te verbeteren en de mogelijkheden te versterken om van het landelijk gebied te genieten. De regeling is bedoeld voor grondeigenaren, die willen bijdragen aan natuur- of landschapsbehoud.

Het kader biedt mogelijkheden voor een passende vergoeding, indien een grondeigenaar maatregelen treft, die bijdragen aan natuur- of landschapsbehoud. Uitgangspunt is, dat als iets extra's in het landschap wordt gedaan daarvoor ook betaald wordt.

W a t e r 3.3

Ingezet wordt op de bescherming en het herstel van de hoofdwatervan- gen, in combinatie met het ontwikkelen van enkele natte ecologische verbindingszones. De in deze visie opgenomen ruimtelijke ontwikkelings- mogelijkheden kunnen gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied. De ontwikkelingsmogelijkheden mogen echter geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding in het omliggende gebied. Ver- plicht onderdeel bij het nemen van een initiatief is het uitvoeren van een watertoets (informerend en betrekken van het waterschap en de provincie). De watertoets dient inzicht en duidelijkheid te geven in de effecten op de waterhuishouding. In het geval er sprake is van negatieve effecten dient duidelijk te worden gemaakt welke maatregelen getroffen worden. Belang- rijke thema's zijn:

- veiligheid; het waarborgen van het veiligheidsniveau;
- wateroverlast: reduceren van wateroverlast, vergroten veerkracht van het watersysteem;
- lozen afvalwater: eisen uit het Gemeentelijk rioleringsplan;
- waterkwaliteit: voorzien van bestaande functie van water, de juiste hoeveelheid en de juiste kwaliteit op het juiste moment. Zo moet vuil water en schoon hemelwater gescheiden worden of blijven;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" moeten worden doorlopen;
- streven naar meervoudig ruimtegebruik;

- volksgezondheid: voorkomen dan wel minimaliseren/reduceren van risico's (vervuiling, verdrinking).

De gemeente onderschrijft het waterbeleid met betrekking tot veiligheid en wateroverlast. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Wateroverlast moet worden teruggedrongen. Méér ruimte voor water is een noodzaak.

De gemeente houdt rekening met de ontwikkeling en realisering van een regionale waterberging langs de Hertogswetering. Immers, het ontwikkelen en realiseren van deze waterberging rond de Hertogswetering kan reeds in de planperiode van het bestemmingsplan Buitengebied aan de orde zijn. Een dergelijke ingreep in het gebied is niet in het bestemmingsplan zelf te regelen, omdat dit vanuit het oogpunt van rechtszekerheid niet aanvaardbaar is en er risico's zijn op planschade. Vóór de vaststelling in het bestemmingsplan dient de betreffende waterbeheerder van het gebied een regeling voor de eventuele planschade te hebben getroffen (waterschap informeert over juridische vormgeving planschade).

Het ontwikkelen en realiseren van een regionale waterberging is één van de maatregelen. Daartoe wordt het zoekgebied opgenomen op de kaart 'Functionele zonering'. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt voor het zoekgebied: onomkeerbare ontwikkelingen die de functie van de waterberging kunnen belemmeren worden afgewogen tegenover de werkelijk benodigde ruimte aan waterberging.

Langs de Maas ligt een primaire waterkering. Een primaire waterkering beschermt het land tegen water uit de rivier. Op grond van de Keur waterkeringen kennen de primaire waterkeringen een beschermingszone van in totaal 50 meter, waarvan een binnenbeschermingszone van 30 meter en een buitenbeschermingszone van 20 meter. Deze zone van 50 meter geldt zowel binnendijs als buitendijs. In de vastgestelde Legger Waterkeringen kan deze zone hiervan afwijken. Met deze zonering dient, uit oogpunt van veiligheid tegen hoogwater en overstromingen, rekening gehouden te worden.

PRIMAIRE WATERKERING

Landbouw (agrarische bedrijvigheid) ^{3,4}

De landbouw is voor het plangebied van groot belang; enerzijds als voedselproducent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. De gemeente wil daarom goede ruimtelijke randvoorwaarden scheppen teneinde de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied te kunnen behouden.

Wel wordt onderscheid gemaakt in gebieden waar de landbouw meer c.q. minder mogelijkheden heeft en naar type agrarische bedrijvigheid. De landschappelijke draagkracht is mede bepalend voor de ontwikkelings- (of uitbreidings)mogelijkheden. Zo kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden

voor de landbouw in het landschap 'Ontginningen op oeverwal en rivierduinen vanwege de kwetsbaarheid van dit landschap, minder ruim zijn in vergelijking met het 'Komgebied'.

AHS

In de Agrarische Hoofdstructuur, het gebied met het primaat landbouw, staat een verdere ontwikkeling van de landbouw voorop, met inachtneming van algemeen geldende milieubepalingen en met behoud en waar mogelijk verbetering van het landschap en de natuur. De gemeente ondersteunt de visie uit het Reconstructieplan Maas & Meierij voor dit gebied waar het gaat om het bevorderen van een economisch rendabele en duurzame landbouw.

Het ruimtelijk beleid houdt rekening met schaalvergroting in de landbouw. In de melkveehouderij kan sprake zijn van een aanmerkelijke schaalvergroting, waardoor enerzijds bedrijven fors zullen groeien en anderzijds bedrijven zullen stoppen met hun agrarische activiteiten. Indien een initiatief verder gaat dan aangegeven in het bestemmingsplan, wordt een redelijke tegenprestatie verwacht ter bescherming van de kwaliteiten van het bestaande landschap. Daartoe zijn (zie hoofdstuk 4) ontwerprichtlijnen opgesteld.

Grenzen aan de schaalvergroting, welke in deze visie worden gedefinieerd, komen voort uit milieu- en landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden, bijvoorbeeld inpassing, vormgeving en verbetering van dierenwelzijn.

Gestreefd wordt naar behoud van duurzame agrarische bedrijfslocaties in de AHS ten behoeve van de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, waaronder begrepen duurzame locaties intensieve veehouderij, conform het reconstructieplan. In het gebied passen geen (zware) beperkingen aan de landbouw. Deze keuze betekent dat geen ruimte wordt geboden voor nieuwe economische dragers, uitgezonderd agrarisch-technische, agrarisch verwante en met landelijk gebied verweven bedrijven, waaronder in dit geval tevens begrepen enkele recreatieve en toeristische activiteiten (zie bijlage 3).

Mede in lijn met het reconstructieplan behoudt de gemeente in het bestemmingsplan de bestaande agrarische bedrijfslocaties voor intensieve veehouderijbedrijven en grondgebonden bedrijven in de landbouwlinten om het mogelijk te maken dat een bedrijfsbeëindiger op een duurzame locatie ruimte maakt voor een verplaatser.

De landbouwlinten staan weergegeven op de kaart 'Functionele zonering'.

De Agrarische Hoofdstructuur, welke is opgenomen in de kaart 'Functionele zonering' is grotendeels overgenomen van de AHS zoals deze is opgenomen in de provinciale Interim-Structuurvisie. Daar waar sprake is van AHS verwevingsgebied (Reconstructieplan Maas & Meierij), geldt dat het gebied tevens dient te worden aangemerkt als gebied met gemengde

functies. In dit gebied geldt onverminderd het uitgangspunt dat de ontwikkeling van de landbouw voorop staat, met dien verstande dat voor intensieve veehouderijbedrijven standaard een beperking geldt tot een bouwvlak van maximaal 1,5 hectare of 2,5 hectare voor zover het duurzame locaties betreft. Om landschappelijke redenen is in een aantal kwetsbare gebieden (zie landschappelijke zonering in combinatie met de richtlijnen in hoofdstuk 4 van deze visie) de omvang van het bouwvlak gemaximaliseerd tot 1,5 hectare.

In de Groene Hoofdstructuur met het primaat natuur (GHS-natuur), hebben (intensieve) veehouderijen geen duurzaam perspectief. Overigens behoudt de bestaande landbouw in de GHS-landbouw voldoende perspectief. Zo krijgen agrarische bedrijven mogelijkheden hun bouwvlak uit onder voorwaarden te breiden. Wel dient voldoende rekening te worden gehouden met de bestaansvoorwaarden voor kwetsbare dier- en plantensoorten of dienen ruimtelijke ingrepen achterwege te blijven die de ontwikkeling van natuur in de nabije of verre toekomst kunnen frustreren.

GHS

Voor alle gebieden geldt dat geen medewerking wordt verleend aan verzoeken om een nieuw agrarisch bouwvlak, ook niet als gevolg van verplaatsing vanuit ander deel van de regio, niet-grondgebonden noch grondgebonden.

Wel wenst de gemeente mogelijkheden te bieden voor hervestiging van agrarische bedrijven. Onder hervestiging wordt verstaan het vestigen van een agrarisch bedrijf op een voormalig agrarische bedrijfslocatie, waarbij nog minimaal 500 m² aan voormalig agrarische bebouwing (VAB) aanwezig is.

In de bebouwingsconcentraties is de uitbreidingsruimte voor de landbouw beperkt. Dit is met name vanwege de beperkte ruimte en de directe nabijheid van andere bestemmingen.

BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Ter versterking van de sociaal-economische structuur van het plangebied verleent de gemeente onder voorwaarden medewerking aan nevenactiviteiten op een agrarisch bouwperceel; voorwaarden voor medewerking zijn:

NEVENACTIVITEITEN

- er moet sprake zijn van een bestaand agrarisch bedrijf;
- in het landbouwontwikkelingsgebied en de landbouwlinten zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten beperkt tot nevenactiviteiten die een directe verwantschap hebben met het agrarische bedrijf, zoals een loonwerkersbedrijf, landbouwmechanisatiebedrijf of zorgboerderij;
- alleen leegstaande bedrijfsbebouwing kan voor de nevenactiviteit worden ingezet, met, afhankelijk van de aard van de activiteit, een maximum oppervlakte van 500 m² en waarbij de noodzaak van de verlangde oppervlakte aangetoond kan worden (zie tevens bijlage 2);
- in bepaalde gevallen is (vervangende) nieuwbouw toegestaan;

- er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Specifieke aandacht gaat uit naar het thema "hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen":

- in aansluiting op het beleid uit het Reconstructieplan Maas & Meierij, de Interim-Structuurvisie van de provincie Brabant en het gemeentelijk beleid biedt het bestemmingsplan meer ruimtelijke mogelijkheden ten aanzien van het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor wonen en niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid mits niet in een landbouwlint of landbouwontwikkelingsgebied gelegen;
- in alle gevallen dient er van het hergebruik een positieve impuls uit te gaan naar het buitengebied en dient er rekening te worden gehouden met de nader uit te werken genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden, maar in ieder geval met:
 - een verbetering van de omgevingskwaliteit en de publieke functies van het buitengebied;
 - de beoogde locatie dient een bestemming agrarisch bedrijf te hebben (gehad);
 - wijziging van de bestemming agrarisch in "wonen" vindt uitsluitend plaats in de bebouwingsconcentraties, dat wil zeggen dat er ruimere mogelijkheden worden gezien in de bebouwingsconcentraties, aangezien provinciaal beleid met betrekking tot 'wonen' uitsluitend is gericht op functiewijziging binnen bebouwingsconcentraties. Een nieuwe functie mag geen beperkingen opleveren voor omliggende agrarische bedrijven. In het hoofdstuk over de ontwerp-instructies (hoofdstuk 4) wordt nader op de bijzondere plaats van bebouwingsconcentraties ingegaan;
- locaties gelegen in de Groene Hoofdstructuur zijn uitgesloten, uitgezonderd (1) bepaalde vormen van agrotourisme en recreatie, (2) specifieke bedrijven verweven met het landelijk gebied, (3) statische opslag en (4) splitsing van monumentale of karakteristieke gebouwen en boerderijen in maximaal twee wooneenheden;
- functieveranderingen naar agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven hebben betrekkelijk geringe consequenties voor het plangebied. Deze vormen van hergebruik zijn via de wijzigingsbevoegdheden nader uitgewerkt in het bestemmingsplan Buitengebied;
- voormalige agrarische bedrijfslocaties die een woonbestemming hebben, zullen in het bestemmingsplan als VAB-locatie worden aangemerkt. Er dient dan wel sprake te zijn van een minimale bebouwingsomvang van 500 m² aan agrarische opstallen. In dat geval is het functieveranderingsbeleid van toepassing, mits dit past binnen het

provinciaal beleid. Overigens overweegt de gemeente een subsidie-regeling te ontwikkelen om de sloop van (agrarische) opstallen te stimuleren;

- overige vormen van functieverandering (Nieuwe economische dragers) hebben dermate grote transformaties in het plangebied tot gevolg dat daarvoor een afzonderlijke procedure voor dient te worden gevolgd waarvoor specifieke ontwerp-instructies gelden met als doel te streven naar verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Een voorbeeld hiervan is een nieuw landgoed;
- bijlage 3 bevat een indicatieve lijst met mogelijkheden tot functieverandering op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties.

Verblijfsrecreatie en dagrecreatie ^{3.5}

De gemeente staat een verdere ontwikkeling van de verblijfs- en dagrecreatie voor. Uitgangspunt is de Strategische visie uit de beleidsnota toerisme en recreatie en het Reconstructieplan Maas & Meierij dat verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristisch-recreatieve sector, waaronder de versterking van de routestructuren, benoemt.

De Strategische visie uit de beleidsnota zet de aspecten rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas als belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteiten van de gemeente neer. De ontwikkeling van toerisme en recreatie in Oss moet hand in hand gaan met het bewaren van deze kwaliteiten. Daarbij wordt vooral ingezet op een betere ontsluiting van het buitengebied (met name routestructuren). Nieuwe grootschalige en intensieve vormen van recreatie (zoals een attractiepark of grote campings) blijven vooralsnog achterwege.

Voorts wordt een aantal ontwikkelingszones onderscheiden met elk een eigen ontwikkelingsrichting, namelijk:

- de Maasrand;
- het poldergebied;
- Herperduin;
- de stadsrand.

In het bijzonder in de Maasrand ligt het ambitieniveau hoog, vanwege de aanwezigheid van belangrijke toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Richtgevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de Maasrand is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit, verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren, alsmede de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in deze zone.

MAASRAND

In de overige gebieden ligt het ambitieniveau voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie minder hoog in vergelijking met de Maasrand, maar wenst de gemeente wel de ontwikkeling van het toerisme en de recreatie verder te stimuleren. Bijvoorbeeld door middel van agrotourisme (dagrecreatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie).

De gemeente geeft in het bestemmingsplan actief invulling aan bovenstaand beleid door middel van het functieveranderingsbeleid. In het kader van het functieveranderingsbeleid bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid enkele nieuwe vormen van extensieve dagrecreatie, zoals boerengolf of een theetuin, te ontwikkelen.

De visie is gekoppeld aan de te onderscheiden functionele zones in het buitengebied. De Groene Hoofdstructuur, de Agrarische Hoofdstructuur en de bebouwingsconcentraties bieden allen mogelijkheden tot functiewijziging, uitgezonderd enkele specifieke nader gezonde gebieden, zoals de natuurparels, de landbouwlinten en het landbouwontwikkelingsgebied. In het landbouwontwikkelingsgebied en de landbouwlinten wordt terughoudend omgegaan met nieuwe toeristische en recreatieve ontwikkelingen, omdat deze activiteiten ruimtelijke consequenties hebben voor de agrarische ontwikkeling van het gebied (zie bijlage 3).

GHS

Ten aanzien van de Groene Hoofdstructuur:

- naast de zorg voor de natuurwaarden komt toeristisch recreatief medegebruik van het gebied voor;
- bestaande recreatieve functies kunnen worden voortgezet;
- recreatiebedrijven kunnen, indien wenselijk voor het voortbestaan van het bedrijf, kwalitatief uitbreiden. Voor de uitbreiding worden voorwaarden gesteld met betrekking tot een goede landschappelijke inpassing. Tevens moet bij uitbreiding worden aangetoond dat de natuurwaarde van het gehele gebied in hoofdzaak niet wordt aangetast;
- nieuwe recreatieve bedrijven: alleen in de randen van het gebied, in combinatie met een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteiten van het landschap. Nieuwvestiging van recreatieve bedrijven is niet toegestaan binnen de EHS.

Overigens is het beleid gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten:

- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt; behoud van karakteristieke (bedrijfs)gebouwen is gewenst;
- bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied.

In het landelijk gebied bestaat veel belangstelling voor paardenbedrijven. De ontwikkeling van paardenbedrijven, zoals maneges, pensions, stoeterijen en enzovoort wordt niet uitgesloten, maar vraagt vanwege de ruimtelijke en milieuhygiënische uitstraling wel om terughoudendheid en om een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Maasmeanders

Veel waarde hecht de gemeente tevens aan initiatieven van lokale ondernemers. Een concreet voorbeeld hiervan is het initiatief van Stichting Maasmeanders. Stichting Maasmeanders heeft een 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie recreatie en toerisme in Oss en Lith' opgesteld, genaamd 'Mèander langs de Maas' van 29 mei 2008. De stichting verenigt een zeventigtal ondernemers met toeristisch-recreatieve ambities binnen de gemeente Oss en Lith. De stichting heeft tot doel de versterking van de toeristisch-recreatieve waarde in het Maasgebied; een brede band langs de Maas, de Maasdijkzone genoemd, bestaande uit de landschappen uiterwaarden, oeverwallen en komgebied waar volgens de visie van de stichting volop ruimte dient te worden gegeven aan diverse vormen van recreatieve ontwikkelingen.

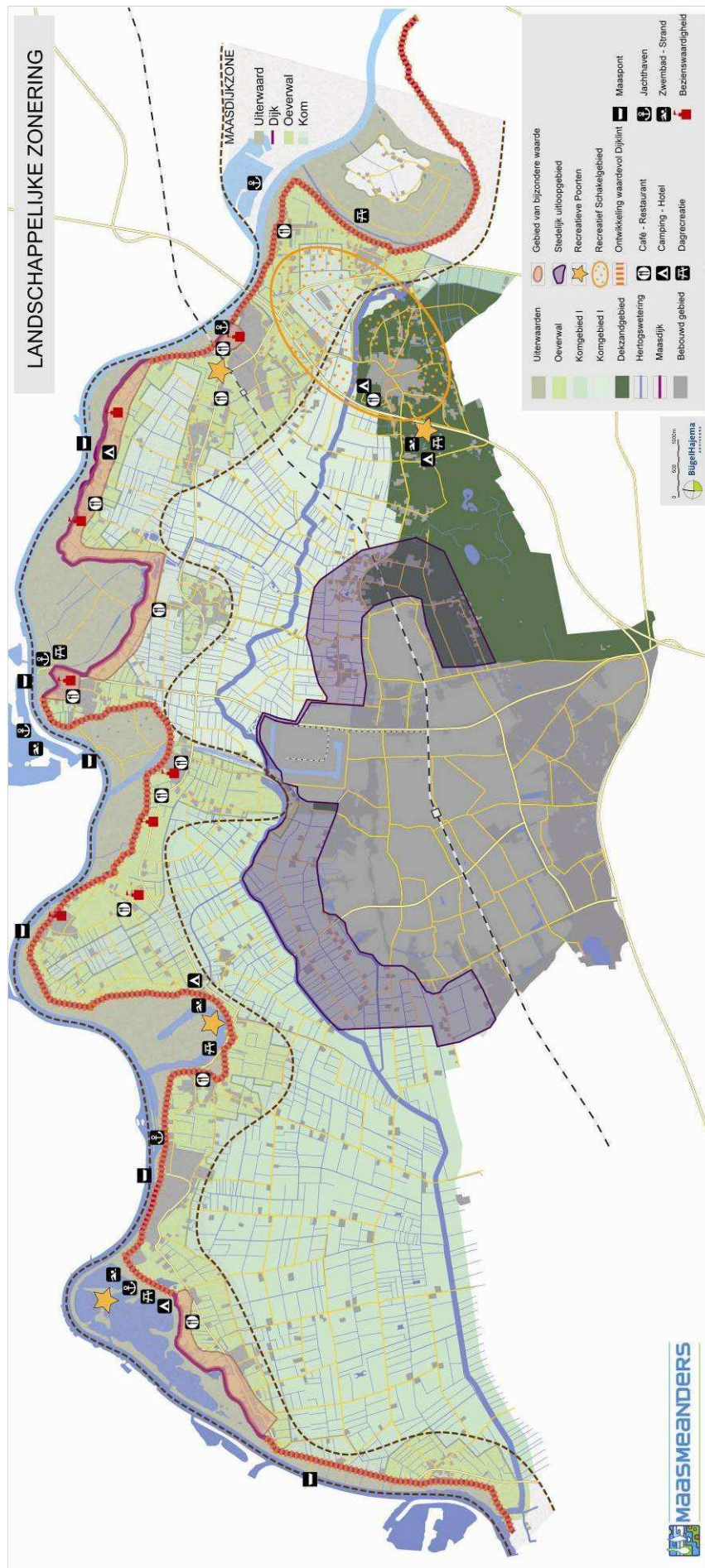
De visie is gebaseerd op een achttal strategieën, namelijk:

1. forse marktontwikkeling: waarbij de thema's 'rivier' en 'cultuur' leidend zijn;
2. meer dagrecreatief aanbod met een grotere diversiteit;
3. uitbreiding verblijfsrecreatieve aanbod;
4. versterking van de watersport;
5. versterking van routestructuren;
6. versterking van de relatie met de omliggende regio's;
7. versterking van het organisatorisch kader;
8. uitwerking van een ruimtelijke zonering.

De ruimtelijke zonering is verbeeld op een afzonderlijk bijgevoegde kaart 'Landschappelijke zonering'. De te onderscheiden zones zijn (1) Maasdijkzone, (2) komgebieden en (3) stedelijk uitloopgebied. De zones zijn nader uitgewerkt naar karakteristiek van het betreffende gebied, de kwaliteiten, de recreatieve doelstelling, de ruimtelijke mogelijkheden (nieuwvestiging, nevenactiviteit, uitbreiding, schaal en omvang en kwaliteit) en de te onderscheiden deelgebieden in de betreffende zone.

De ruimtelijke zonering Maasmeanders komt niet helemaal overeen met de landschappelijke zonering uit de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie. De gemeente hanteert, zolang de ruimtelijke zonering uit de visie van de Maasmeanders niet op de gemeentelijke zonering is afgestemd, de landschappelijke zonering uit de Ontwikkelingsvisie als uitgangspunt bij het toetsen en beoordelen van initiatieven.

Initiatieven dienen aan te sluiten bij de karakteristiek en kwaliteiten van de onderscheiden zone. Immers, de kwaliteiten natuur, landschap, cultuur(historie) en het water zijn het goud voor een gezonde en duurzame recreatieve ontwikkeling, zo stelt de visie. Dit is het geval als wordt aangesloten bij de verbijzondering van de Maasmeanders ten opzichte van andere gebieden.



Meer grootschalige en intensievere vormen van recreatie worden niet op voorhand uitgesloten, maar er moet wel sprake zijn van een planologisch-ruimtelijk aanvaardbare situatie, een goede inpassing en een tegenprestatie ter verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied. De ontwikkelingsvisie bevat daartoe de kaders en de richtlijnen.

Stichting Maasmeanders kiest voor het concept 'rivier- en cultuurpark Maasmeanders' en vraagt gemeente Oss een adequaat voorwaarden-scheppend ruimtelijke beleid te voeren, waarbij ruimte wordt geboden voor kleinschalige als aan enkele grootschalige initiatieven. Dit kan op termijn leiden tot een groei van de sector met 500 extra arbeidsplaatsen. Samenwerking zal het sleutelwoord zijn voor de komende jaren, een goed marketingplan belangrijk in combinatie met een krachtig uitvoeringsprogramma, waar samenwerking met gemeente Oss onderdeel van uitmaakt. Overigens richt het gemeentelijk beleid zich op het in stand houden en verbeteren van de in het gebied reeds voorkomende dag- en verblijfsrecreatieve functies. Ze worden conform de bestaande situatie en -voor zover noodzakelijk- specifiek per recreatievorm bestemd, waarbij in beginsel een kleine uitbreidingsmogelijkheid kan worden geboden.

W o n e n 3.6

WONEN EN DE BEBOUWINGS- CONCENTRATIES

De algemene beleidslijn richt zich op het zo min mogelijk toestaan van nieuwe (burger-)woningen in het buitengebied. De gemeente wenst evenwel dit algemene beleidsuitgangspunt voor het plangebied te nuanceren, door ruimere mogelijkheden te creëren buiten de Agrarische en Groene Hoofdstructuur; in het bijzonder bebouwingsconcentraties bieden mogelijkheden, gezien het feit dat in het plangebied een aantal bebouwingsconcentraties voorkomen met veel burgerwoningen.

Op sommige plaatsen kan het versterken van bebouwingsconcentraties in het buitengebied strijdig zijn met het beleid van het waterschap ("Beheerplan waterkering; beleidsnota bebouwing en beplanting op, in en nabij waterkeringen"). Het realiseren van nieuwe bebouwing, zoals in de Maasrandzone Neerlangel – Ravenstein kan dan ook in principe strijdig zijn met het waterkeringenbelang. Initiatieven en ontwikkelingen binnen (zones van) waterkeringen dienen dan ook te allen tijde met het waterschap te worden overlegd, zodat deze hierbij betrokken wordt.

De bebouwingsconcentraties lenen zich bij uitstek voor verdere concentratie en verweving van de functies wonen. Op de kaart 'Landschappelijke zonering' zijn deze gebieden afzonderlijk weergegeven. Gelet op het streven naar behoud en versterking van de bestaande sociaal-economische structuur (vitaliteit) ziet de gemeente er ruimtelijke mogelijkheden tot functieverandering naar wonen. Wonen, zo vermeld ook het Reconstructieplan Maas & Meierij, wordt gezien als een (sociale en) economische kans.

Overigens wordt in afwijking van het voorgaande in het gehele plangebied, uitgezonderd de landbouwlinten en het landbouwontwikkelingsge-

bied, de mogelijkheid geboden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te benutten voor woninggebruik. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet hier worden opgevat als een verzamelbegrip voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden die als Monumentaal Inventarisatie Project (MIP-lijst) zijn aangemerkt. Splitsing van het gebouw tot maximaal twee woningen is toegestaan in het geval de bebouwing zich daarvoor leent en behoud op een andere wijze niet mogelijk is.

Er dient in elk geval sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gelet op de gevolgen van dergelijke ruimtelijke ingrepen in het plangebied, de gewenste afstemming op en inpassing in het omringende landschap en de financiële en juridische complicaties zal realisering van een dergelijk initiatief alleen mogelijk zijn door middel van een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

Om concrete initiatieven tot transformatie naar wonen te begeleiden is de regeling in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt in concrete ontwerp-instructies voor de bebouwingsconcentraties teneinde initiatieven in dit kader te toetsen op aspecten, zoals verbetering landschappelijke kwaliteit. Zo kan het beëindigen en slopen van (niet-) agrarische bedrijven in het plangebied worden bevorderd door in de bebouwingsconcentraties ruimte te bieden voor de bouw van één of meerdere (sociale sector) woningen of wooneenheden in ruil voor de beëindiging en sloop van een (niet-) agrarische bedrijf.

In het bestemmingsplan wordt uitwerking gegeven aan deze regeling.

Overigens wordt het beleid op de volgende punten genuanceerd:

- hergebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning is altijd mogelijk mits niet gelegen in een landbouwlint en landbouwontwikkelingsgebied. Medewerking wordt slechts verleend onder voorwaarden, zoals geformuleerd in de paragraaf "Landbouw (agrarische bedrijvigheid)";
- het bestemmingsplan bevat een regeling teneinde te stimuleren overtollige bebouwing bij de veelal voormalige agrarische bedrijfscomplexen te slopen door vergroting van de woning en/of de bijgebouwen toe te staan, mits ter tegemoetkoming een (grotere) hoeveelheid overtollige bebouwing wordt gesloopt. De sloopregeling kan mogelijk in een aantal gevallen niet worden toegepast, namelijk als de inhoudsmaat van de woning uitstijgt boven de 600 m³. Zo stelt de provincie een maximum norm van 600 m³ voor de inhoudsmaat bij burgerwoningen;
- het plan biedt onder enkele voorwaarden ruimte voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven (administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen beroepen, alsmede productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid);

- het actuele beleid omtrent de mantelzorg wordt in het bestemmingsplan geïntegreerd.

Niet-agrarische bedrijvigheid ^{3.7}

In het plangebied komt een aantal bedrijven voor die op grond van hun aard en/of productie niet tot de agrarische of recreatieve bedrijven worden gerekend. Gelet op het goede vestigingsklimaat van het plangebied is het voor veel ondernemers aantrekkelijk er een niet-agrarisch bedrijf te starten. Dit hangt enerzijds samen met de geleidelijke, maar ingrijpende ontwikkeling van het plangebied naar andere functies, zoals wonen, natuur en ook nieuwe niet-agrarische functies. En anderzijds met het feit dat de positie van de landbouw als beheerder van de groene ruimte verzwakt. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het in stand houden van de bestaande niet-agrarische bedrijven. Het gemeentelijk beleid blijft evenwel gericht op het weren van deze bedrijven in het plangebied; het plan bevat evenmin mogelijkheden voor nieuwvestiging van bedrijven. Bedrijven horen thuis op daartoe speciaal ingerichte bedrijfsterreinen.

HERGEBRUIK (VOORMALIGE)
AGRARISCHE BEBOUWING

Op dit punt wordt een uitzondering gemaakt in geval er sprake is van nieuwvestiging in het kader van hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen. Ter ondersteuning van de huidige economische dynamiek en het behoud van de sociaal-economische structuur (werkgelegenheid) is onder strikte voorwaarden, analoog aan de visie op het hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen voor wonen, nieuwvestiging in bepaalde zones en van bepaalde type bedrijven toegestaan.

Tabel 2³ Indicatie mogelijkheden tot hergebruik VAB, gezoneerd

	GROENE HOOFDSTRUCTUUR	AGRARISCHE HOOFDSTRUCTUUR	BEBOUWINGS- CONCENTRATIES
Agrarisch technische bedrijven	nee	ja, tenzij	nee
Agrarisch verwante bedrijven	nee	ja, tenzij	ja, tenzij
Met het landelijk gebied verweven bedrijven	nee	ja, tenzij	ja
Verblijfsrecreatie	ja, tenzij	ja, tenzij	Ja
Dagrecreatie	ja, tenzij	ja, tenzij	Ja
Overige niet verwante agrarische bedrijven	nee	nee	Ja, tenzij

³ Zie ook bijlage 3 van deze visie.

Ja, tenzij wil zeggen dat in bepaalde zones geen mogelijkheden worden geboden (zie bijlage 3). Medewerking wordt slechts verleend onder voorwaarden, zoals geformuleerd in de paragraaf "Landbouw (agrarische bedrijvigheid)".

Overige functies / activiteiten ^{3.8}

Met het bevorderen van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen c.q. buitenplaatsen beoogt de gemeente enerzijds bij te dragen aan de versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied en anderzijds tegemoet te komen aan de groeiende belangstelling voor het wonen 'in het groen'. De gemeente begrenst de mogelijkheden door deze ontwikkelingen uit te sluiten in GHS-natuur, GHS-landbouw en de AHS, voor zover deze laatste twee gebieden samen vallen met het komgebied. In de voornoemde GHS-landbouw en de AHS-gebieden zijn nieuwe landgoederen of buitenplaatsen niet toegestaan, omdat er sprake is van onttrekking van landbouwgrond en bij de invulling van een landgoed of buitenplaats uit wordt gegaan van boombeplanting in de vorm van bosachtige percelen die de openheid van het komgebied aantasten.

NIEUWE LANDGOEDEREN/
BUITENPLAATSEN

In de overige gebieden liggen de meeste kansen voor de versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten. Overigens zal het bestemmingsplan Buitengebied geen expliciete regeling voor de ontwikkeling van een landgoed of buitenplaats bevatten. Gelet op de grote invloed van een dergelijke ontwikkeling voor het plangebied, de gewenste afstemming op en inpassing in het omringende landschap, zal realisering uitsluitend kunnen door middel van toetsing aan de ontwikkelingsvisie in combinatie met een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

Milieu ^{3.9}

Een belangrijke randvoorwaarde bij het opstellen van het bestemmingsplan is de bescherming van basiskwaliteiten voor het milieu. Het gaat om kwaliteiten, zoals:

- (externe) veiligheid (afstandsnormen ten opzichte van gevaarlijke objecten);
- kwaliteit leefomgeving (lucht, licht, geluid, geur, drinkwater).

Eenzijds richt het beleid zich op de bescherming van bestaande basiskwaliteiten door ontwikkelingen te toetsen aan de wettelijk vastgelegde eisen voor veiligheid, gezondheid en milieubelasting. Zo zal iedere vorm van ontwikkeling in het plangebied getoetst worden aan de milieucriteria. Anderzijds richt het beleid zich op het terugdringen van de milieubelasting.

AMBITIES

Het bestemmingsplaninstrumentarium biedt tot op zekere hoogte mogelijkheden tot de verwezenlijking van milieudoelstellingen van het Rijk en de provincie. Maar veel milieumaatregelen hebben geen ruimtelijke relevantie en kunnen derhalve niet in het bestemmingsplan worden vertaald.

In algemene zin geldt dat een initiatief of een ontwerp beoordeeld en getoetst wordt aan de (milieu)randvoorwaarden. De gemeente betreft daarbij het bestaande milieubeleid en de bestaande wet- en regelgeving. Wanneer de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van de genoemde randvoorwaarden, dan wel niet uitvoerbaar blijkt binnen bestaande wetten en regels, wordt het verzoek afgewezen.

Overigens zijn hieronder de milieuaspecten beschreven waarmee in het bestemmingsplan rekening zal worden gehouden. Bij een goede ruimtelijke onderbouwing dient een adequaat antwoord of een beschrijving van deze aspecten te worden gegeven.

250 METER WAV-ZONE

Ingezet wordt op het aanzienlijk verminderen van de milieubelasting in en rond de GHS door middel van het vastleggen van extensiveringsgebieden waarbinnen beleid gevoerd wordt ter vermindering van de ammoniakuitstoot van de intensieve veehouderij in de directe nabijheid van gevoelige natuur (250 meter Wav-zone rond de voor verzuring gevoelige gebieden). Voor deze gebieden geldt een restrictief landbouwbeleid. De extensiveringsgebieden, inclusief de 250 meter Wav-zone, worden in de verbeelding vastgelegd.

GELUID

Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt akoestisch onderzoek verricht, op grond van de Wet Geluidhinder waarin regels zijn gesteld voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing. In het onderzoek zullen de geluidshinderzones van de belangrijkste wegen worden aangegeven. Eventuele nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt aan dit onderzoek getoetst.

GEURHINDER

Met betrekking tot het thema geur dient rekening te worden gehouden met de nieuwe geurwet. Op basis hiervan ontwikkelt de gemeente beleid, dat gevolgen kan hebben voor aan te houden afstanden ten opzichte van voor geurgevoelige functies.

EXTERNE VEILIGHEID

Met betrekking tot het externe veiligheidsbeleid dient aandacht te worden besteed aan de volgende risico's in het plangebied:

- hoogspanningslijnen;
- hoofdaardgastransportleidingen;
- tankstations;
- gascompressorstation;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en waterlopen in het plangebied.

Gevoelige nieuwe functies mogen, mede uit oogpunt van externe veiligheid, niet in de directe nabijheid van voornoemde gevaarlijke objecten worden toegelaten.

In de glastuinbouw wordt gebruik gemaakt van assimilatieverlichting. Deze verlichting is een bijzondere verstoringsbron. Momenteel komt in het plangebied geen grootschalige glastuinbouw voor. Mede om hinder door assimilatieverlichting in het plangebied te voorkomen, wordt voor glastuinbouw geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Het behoud van duisternis wordt van groot belang geacht. Om deze reden wordt ook restrictief beleid gevoerd ten aanzien van (buiten)verlichting bij buitensport of -recreatie, zoals paardrijbakken, tennisbanen, verenigingen, enzovoorts.

ASSIMILATIEVERLICHTING

Het gebied tussen Macharen en Oss is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van drinkwaterwinning. In het gebied legt de provincie bedrijven, particulieren en andere gebruikers extra strenge regels op om vervuiling van grondwater en bodem te voorkomen (Provinciale milieuverordening). Ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken, landbouw en recreatie in de beschermingszone worden getoetst op de risico's voor de kwaliteit van de drinkwaterwinning (watertoets). Er geldt een restrictief beleid ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan bevat aanvullende regelgeving in de vorm van een aanlegvergunningstelsel in combinatie met een dubbelbestemming.

GRONDWATERBESCHERMINGS-
GEBIED

De gemeente streeft er naar om in 2010 tenminste 15% van het potentieel aan duurzame energie zelf te leveren. Mogelijkheden voor de productie duurzame energie in het plangebied kunnen worden gevonden in de vorm van windenergie, zonne-energie en mestvergistingsinstallaties (biogas). Verder wordt hier verwezen naar de in paragraaf 2.2.2 genoemde maatregelen ten aanzien van duurzaam energiebeheer en duurzaam bouwen.

DUURZAME ENERGIE

In de gemeentelijke Nota Landschapsbeleid staat beschreven dat een aantal locaties geschikt wordt geacht voor de plaatsing van windturbines. Naast de uitgangspunten vanuit rijks- en provinciaal beleid en milieutechnische aspecten spelen daarbij landschappelijke overwegingen een belangrijke rol. In de nota is dit nader uitgewerkt, waarbij is aangegeven dat de plaatsing van windmolens bij dient te dragen aan de landschapsstructuur en identiteit van het landschap. "Windturbines moeten een gebied een meerwaarde kunnen geven. Een stuk herkenbaarheid van de plek of een extra betekenis geven" (Nota Landschapsbeleid, pagina 48). Er is een drietal landschappelijke kenmerken die windmolens kunnen versterken:

WINDTURBINES

- robuustheid;
- grootschaligheid;
- weidsheid.

Situering van windturbines is uitgesloten in de uiterwaarden; op de oeverwal en in het dekzandgebied levert de plaatsing evenmin een meerwaarde op. Delen van het komgebied die grootschalig en open zijn vormen daarentegen een logisch landschap om windmolens te plaatsen. Een mogelijke locatie in het komgebied is het Burgemeester Delenkanaal.

In het plangebied worden echter geen windturbines toegelaten, ook geen solitaire windturbines op erven. Wel worden via een ontheffingsbevoegdheid zogenaamde 'windwokkels' toegestaan mits ze niet hoger zijn dan 12m.

De laatste jaren is de opwekking van energie door middel van mestvergisting bij veehouderijbedrijven in opkomst. Een biomestvergistingsinstallatie kan rendabel worden geëxploiteerd bij bijvoorbeeld een melkveebedrijf (of bij samenwerkende bedrijven) met tenminste 150 koeien.

Gelet op het brede draagvlak, ook bij andere overheden, voor bedrijfseigen vergisting, wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor het realiseren van biomestvergistingsinstallaties tot 1.000 m², waarbij de invoer (mest en bijproducten) en de uitvoer (het digestaat) in hoofdzaak gekoppeld is aan het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Biomestvergistingsinstallaties worden in het buitengebied alleen in solitaire vorm toegestaan. Het beleid van de gemeente ten opzichte van clustering van dergelijke installaties is gericht op plaatsing op bedrijventerreinen.

De landschappelijke zonering

4

Inleiding ^{4.1}

Het buitengebied verandert. Veel ontwikkelingen dienen zich aan. De meeste ontwikkelingen zullen met behulp van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Een 'nieuwe' ontwikkeling, waar het geldende bestemmingsplan niet in voorziet, wordt met behulp van deze visie beoordeeld. Van belang voor de beoordeling is allereerst de zonering waarbinnen de ontwikkeling plaats zal vinden. Indien een ontwikkeling past binnen de functionele zonering, is vervolgens de vraag aan de orde op welke wijze deze ontwikkeling kan worden inpast in het omringende landschap en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap. Hiervoor is de landschappelijke zonering opgesteld.

De landschappelijke zonering is gebaseerd op de te onderscheiden en herkenbare landschappen in het buitengebied. De kwaliteiten, of landschappelijke kenmerken, van deze landschappen worden in de volgende paragraaf benoemd. Aan deze kwaliteiten zijn ontwerprichtlijnen ontleend, die het toetsingskader bieden voor concrete ontwikkelingen in het landelijk gebied (paragraaf 4.4).

De ontwerprichtlijnen geven aan op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze ontwerprichtlijnen zijn zodanig geformuleerd dat er ruimte blijft voor interpretatie. De werkelijkheid is nu eenmaal weerbarstiger dan de theorie. Het afwegingskader dient ruimte te bieden voor een zodanige afweging van zich aandienende initiatieven, dat een toets op basis van 'per saldo kwaliteitswinst' mogelijk blijft. De ontwerprichtlijnen geven tevens richting aan mogelijke vereveningsbijdragen die in bepaalde gevallen kunnen worden gevraagd. Ook hierbij is maatwerk geboden, waarbij de versterking van het aanwezige landschap ter plaatse het uitgangspunt is. In bijzondere gevallen kan ook een bijdrage aan een landschapsfonds worden overwogen.

Uitgangspunt is dat per geval zorgvuldig wordt gekeken naar het erf en het omliggende landschap. Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen in het beeld van het buitengebied een onlosmakelijk geheel. De inrichting van het erf en de vormgeving van het landschap in de omgeving dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van de bebouwing in het landschap. Het is daarom zaak dat bij een ontwikkeling als eerste zorgvuldig wordt gekeken naar de waarden van het landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur.

Vanuit een analyse van deze landschappelijke context moet een nieuwe situatie worden ontworpen, die goed aansluit op de specifieke kenmerken van het ter plaatse karakteristieke landschap. In bijzondere situaties kan er ook voor worden gekozen om een contrasterend element te maken in het landschap. Daarbij streeft de gemeente er naar dat waardevolle kenmerken behouden blijven, maar ook dat er ruimte ontstaat voor nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten.

H e t l a n d s c h a p ^{4.2}

De ontwikkeling van het landschap ^{4.2.1}

Het Osse landschap heeft een duidelijk landschappelijke tweedeling, het rivierengebied aan de noordzijde en zuidelijk het dekzandgebied.

Doordat de oeverwallen in het rivierengebied en de dekzandrand in het dekzandgebied hoger en droger liggen en hiervan intensief gebruik werd gemaakt door de mens, ontstonden hier verschillende kernen, zoals Oss, Berghem, Koolwijk en Herpen op de overgang van zand naar klei en Macharen, Megen, Dieden en Ravenstein op de oeverwallen. Als gevolg van allerlei natuurlijke processen en de invloed van de mens is een aantal landschappen ontstaan.

De te onderscheiden landschappen in het plangebied zijn van noord naar zuid:

- de uiterwaarden;
- de oeverwal en rivierduinen;
- het komgebied;
- het dekzandgebied met het slagenlandschap, de kampongtinnigen en het beboste duingebied.

In de Gebiedsbeschrijving is al uitvoerig de ontstaansgeschiedenis van de landschappen beschreven. Gemakshalve wordt daarom voor de ontstaansgeschiedenis naar deze beschrijving verwezen.

Uiterwaarden ^{4.2.2}

De uiterwaarden langs de Maas dienen als overstromingsgebied van de Maas. Het gebied heeft een geaccentueerd microreliëf en ligt tussen de Maas, met aan de rand populieren als baken en de Maasdijk. De populieren langs de Maas fungeerden, ten tijde van hoog water, als markering van de loop van de Maas voor scheepvaart. Nu geldt voor deze populieren, eigendom van Rijkswaterstaat, een uitsterfregeling, hetgeen betekent dat als er een sterft, deze niet vervangen zal worden. De bakenbomen zijn echter cultuurhistorische overblijfselen, welke de gemeente Oss wil behouden. Daartoe wordt in het bestemmingsplan voor de bakenbomen een planregel in de doeleindenomschrijving opgenomen.

In de uiterwaarden zijn verlande rivierarmen aanwezig en te herkennen aan lage stroken. Veelal bestaan de gronden uit natuurpercelen met af en toe landbouwgronden. De natte natuurgebieden bestaan uit graslanden met kruiden, wilgenstruweel en riet. Het is een erg belangrijk foerageergebied voor trekvogels (met name ganzen) en een leefgebied voor bijvoorbeeld dassen en vele vlindersoorten.

In het gebied komt vrijwel geen bebouwing voor en staan er nauwelijks verspreide groenelementen. Het gebied heeft hierdoor een open karakter. Het landschap is dan ook wijds en als eenheid goed herkenbaar.

Belangrijke natuurgebieden in de uiterwaarden zijn Keent, Diedense Uiterdijk en de Middelwaard bij Ravenstein (foerageergebieden voor trekvogels).

Volgend uit het bovenstaande hebben de landschappelijke kenmerken betrekking op:

- het microreliëf;
- de afwezigheid van bebouwing;
- grootschaligheid;
- het open karakter van de uiterwaarden en de Maas zelf;
- de verspreide groenopstand, in het bijzonder de populieren als bakenbomen voor de scheepvaart;
- het veranderende landschap door (natte) natuurontwikkeling;
- de aanwezigheid van natte natuur;
- geulen en rillen van kronkelwaarden;
- het variërende karakter als gevolg van verschillen in waterstanden in het seizoen (zomer- en winterverschil);
- de zichtbare verlandde rivierarmen.

De oeverwal en rivierduinen ^{4.2.3}

De oeverwal is een hooggelegen rug met zavelgronden. Zowel door de vruchtbaarheid als de hoge ligging is het gunstig om langs de oeverwal te wonen en gronden met fruitteelt en akkerbouw te hebben. De dijk langs de Maas, deel uitmakend van dit landschap, is door zijn continuïteit een belangrijk visueel element in het rivierengebied.

De dijk is voornamelijk bij de dorpen voorzien van dijkbeplanting, zoals lindebomen, notenbomen en essen. De verschillende lanen en bomen geven de dijk een visueel aantrekkelijk uiterlijk. Vooral de notenbomen bij Dieden hebben een bijzondere kwaliteit. Bij de kernen heeft de oeverwal een half-open tot gesloten karakter. Er komen moestuintjes en hoogstamfruitbomen voor.

De kernen op de oeverwallen hebben veelal een authentieke uitstraling door de kleinschalige bebouwing, afgewisseld met karakteristieke boerderijen. Ze beschikken ieder over een eigen kerk en klooster. Kenmerkend voor de gronden langs de dijk is de onregelmatige blokvormige verkave-

ling. Op het bouwland komt veelal afwisselend akkerbouw en grasland voor. Van oorsprong worden de oeverwallen gekenmerkt door een relatief kleinschalig cultuurlandschap met een grote diversiteit.

Volgend uit het bovenstaande hebben de landschappelijke kenmerken betrekking op:

- kernen afgewisseld met bebouwingsvrije gebieden;
- kleinschaligheid;
- onregelmatige blokvormige verkaveling;
- vrij open karakter tussen dorpen met zichtlijnen naar de rivier én het komgebied;
- besloten tot half-open karakter bij de kernen;
- dichte boomlanen (linden, notenbomen, essen, populieren) langs de dijk binnen de dorpen;
- hoogstamfruitbomen en moestuinen;
- afwisselend akkerbouw en grasland;
- veel cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren, zoals kerken, molens, kerkepaden en wielen.

Komgebied 4.2.4

Het komgebied beslaat een groot gedeelte van het buitengebied van de gemeente Oss. Het gebied wordt begrensd door de oeverwallen in het noorden en het dekzandgebied in het zuiden. Het komgebied diende vroeger als overstroomgebied tijdens de werking van de "Beerse Overlaat" waardoor men zich daar van oudsher niet vestigde. Na het sluiten van de Maasdijk werd het gebied steeds meer gebruikt voor landbouw. Door een matige aanwezigheid van bebouwing en beplanting heeft het komgebied een open karakter. De verdichting in het komgebied wordt, behalve door vestiging van nieuwe bedrijven, ook veroorzaakt door beplanting langs wegen. Af en toe zijn op kruispunten en in bochten bomengroepen aan te treffen. Desalniettemin is het landschap te duiden als grootschalig en open.

Het gebied beschikt over een aantal cultuurhistorische elementen. Zo werden vroeger dwarsdijken aangelegd om dorpen te beschermen voor wateroverlast. Deze dijken, zoals de Groenedijk bij Haren en Erfdijk bij Herpen, zijn aangemerkt als waardevol cultuurhistorisch element. Andere cultuurhistorische elementen zijn de eendenkooi in de Harense broek en de boombeplanting bij het Ossermeer.

Het bodemprofiel van het komgebied is ontstaan door slibafzettingen landinwaarts. Het gebied ligt voor een groot deel lager dan de andere landschappen, dit is mede door inklinking van de grond gebeurd. De zware rivierklei was niet gunstig voor landbouw en moeilijk bewerkbaar, maar de gronden waren wel geschikt als gras- en hooiland. Door ingrijpen van

de mens in de waterhuishouding is het grondgebruik met akkerbouw en weideland mogelijk geworden.

Volgend uit het bovenstaande hebben de landschappelijke kenmerken betrekking op:

- het open tot zeer open karakter van het gebied;
- grootschaligheid;
- verspreide groenopstanden;
- het regelmatig, rationeel, rechtlijnige verkavelingspatroon;
- de (te ontwikkelen) ecologische verbindingszone 'Hertogswetering';
- de dwarsdijk Groenedijk bij Haren;
- de eendenkooi bij Harense broek en boombeplanting bij Ossermeer;
- een tweetal hoger gelegen rivierduinen (donken) in het gebied waarop de kernen Haren en Deursen-Dennenburg gelegen zijn.

Dekzandgebieden 4.2.5

Het dekzandgebied sluit aan op de zuidrand van het komgebied. Zoals de naam al aangeeft bestaat het gebied uit een zandige en droge ondergrond. Vanwege de hoger gelegen ligging is het van oudsher gunstig om zich in dit gebied te vestigen. Kernen als Herpen, Berghem en Oss zijn hier ontstaan. Het landschap is erg complex met veel verschillende landschappen en landschappelijke ruimtes. Oude en jonge geschiedenis liggen vlak bij elkaar, waardoor op sommige plekken de landschappelijke verschillen vervagen.

Het gebied is op te delen in: het kampenlandschap, het slagenlandschap en het beboste stuifduingebied.

Het kampenlandschap is een kleinschalig half-open landschap. Er is een grote variatie open ruimtes en beslotenheid, aan begroeiing van hagen, houtwallen, struweel en bosjes. Kenmerkend is de onregelmatige en oude verkavelingstructuur. Van oudsher werd hier land- en akkerbouw bedreven. Er zijn veel cultuurhistorische plekken in het landschap zichtbaar, zoals de Erfdijk en oude boerenerven.

Het slagenlandschap op de dekzandvlakte is relatief vroeg ontgonnen, maar duidelijk later dan de gronden in het kampenlandschap. Waar vroeger lange, smalle kavels met op de erfgrens Elzensingels voorkwamen, zijn nu de verkavelingstructuren nog duidelijk zichtbaar. Ook kwam er, in tegenstelling tot het kampenlandschap, veel kwel voor. De smalle kavels met elzensingels zijn veranderd in een verkaveling die grootschaliger is met een geometrische opzet, die vooral zijn ontstaan door een beter waterbeheer en samenvoegen van kavels. Hierdoor heeft het landschap een opener karakter gekregen.

Het beboste gebied met stukken heide is het jongst ontgonnen gebied. Het stuifduinen- en boscomplex omvat zowel het gebied Herperduin als de Geffense Bosjes. Zij vormden de armere gronden op de dekzandrug en dienen als bos of heidevelden. Door overbegrazing zijn op verschillende plaatsen stuifduinen ontstaan. Deze grond is zeer lang woeste grond gebleven, omdat dit gebied arm en plaatselijk erg nat was. De aanplant van naaldbossen was een goede oplossing voor deze voedselarme gronden. Pas in het begin van de 20e eeuw zijn de gronden ontgonnen. Door de late ontginningen zijn de structuren rationeel en grootschalig. Het bosgebied is een gesloten gebied met hier en daar open vennen en heideplekken. Verschillende vennen, zoals het Ganzenven en de Rijsvennen, zijn ontstaan waar een ondoorlaatbare laag in de grond zit en het water niet kan weglopen. De prachtige afwisseling van dichte bebossing, heide en vennen draagt bij aan de groene hoofdstructuur.

Volgend uit het bovenstaande hebben de landschappelijke kenmerken betrekking op:

Kampenlandschap:

- hoger gelegen zandgebied, vochtig tot droog;
- kleinschaligheid;
- half-open karakter;
- van oudsher veel akkerbouw (bolle akkertjes);
- onregelmatige verkavelingspatronen;
- de dwarsdijk Erfdijk bij Herpen;
- grote variatie in opgaand groen, zoals oude houtwallen, bospercelen, singels en boomgaarden;
- afwisselend kleine bedrijvigheid, akkers en kleine weilanden;
- onverharde paden.

Slagenlandschap:

- geometrische opzet en regelmatige verkaveling;
- (half-)open karakter;
- van oorsprong smalle hooilanden met elzensingels en greppels aan de rand van het bosheidegebied;
- kwel.

Bebost gebied:

- besloten karakter;
- rationele en grootschalige structuren;
- bossen, (naald)bos, afgewisseld door stuifduinen en vennen;
- veel onverharde paden aanwezig.

Handleiding toepassing ontwerprichtlijnen ^{4.3}

In geval van nieuwe ontwikkelingen dient de ontwikkeling bij te dragen aan de versterking van de 'kwaliteit' ofwel de kenmerken van het landschap waarin de locatie is gelegen. Deze landschappelijke kenmerken zijn in de vorige paragraaf beschreven. Voor de wijze waarop een bijdrage aan de landschappelijke kenmerken kan worden geleverd, zijn in de volgende paragraaf ontwerprichtlijnen per te onderscheiden landschap geformuleerd. Deze ontwerprichtlijnen zijn als volgt opgebouwd:

Onder het kopje "landschappelijke onderlegger" zijn de landschappelijke kenmerken van dat landschap samengevat weergegeven. Vervolgens zijn de landschappelijke kenmerken vertaald in richtlijnen op drie schaalniveaus:

- het eerste schaalniveau is het landschap, waarbij de aandacht uitgaat naar de positie van het complex in het omliggende landschap. Hierbij wordt aandacht besteed aan: openheid/beslotenheid, bos, wegbeplanting en andere beplantingselementen;
- vervolgens worden er op het schaalniveau van de kavel richtlijnen gegeven over de inrichting van de kavel met betrekking tot de positionering van de bebouwing en beplanting. Dit betreft de relatie bouwkavel - ontsluiting, de kavelvorm en de omvang en vorm van het bouwvlak;
- tot slot zijn er richtlijnen voor de bebouwing waarin bijvoorbeeld de hoogte, detaillering en vorm van de bebouwing aan de orde komt, alsmede het kleur- en materiaalgebruik.

Aan de hand van de ontwerprichtlijnen zullen initiatiefnemers moeten aantonen op welke wijze de betreffende ontwikkeling in dat geval bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteiten. De landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie in een ontwikkeling dient in een redelijke en evenwichtige verhouding te staan tot de ingreep in het landschap. Stel de ontwikkeling betreft het hergebruik van bestaande bebouwing, waarbij de karakteristiek van de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en de hoofdopzet van het erf ongewijzigd blijft. In een dergelijke situatie zullen vanzelfsprekend minder hoge eisen gesteld kunnen worden aan de bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten, dan aan een ontwikkeling waarbij sloop en nieuwbouw plaatsvindt, met veranderingen aan de opzet van het erf. Een ander aspect dat in de beoordeling van de prestatie mee kan wegen, is de waardevermeerdering van de grond als gevolg van een nieuwe ontwikkeling. Een situatie waarin er al sprake is van goede erfbeplanting vraagt weer een andere benadering dan het geval waarbij erfbeplanting onvolledig of helemaal niet aanwezig is.

Per geval is daarom maatwerk nodig om in te spelen op de opgestelde ontwerprichtlijnen. Het is de uitdaging voor elke initiatiefnemer om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw – en inrichtingsplan (inclusief beplantingsplan) te maken, dat leidt tot versterking van bestaande en/of nieuwe kwaliteiten in het landschap. Het principe van de landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie, waarbij sprake is van (financiële) bijdragen, landschappelijke inpassing en ander vormen van verevening, zal door de gemeente nader worden uitgewerkt in een afzonderlijke handreiking.

Van groot belang daarbij is om tijdig hierover af te stemmen met de gemeente. Het is wenselijk om per geval een ontwikkeling breed te bespreken binnen het gemeentehuis. In ieder geval behoort hier een landschapsarchitect of landschapscoördinator bij te worden betrokken. Aan de initiatiefnemer voor een ontwikkeling wordt daarom gevraagd om zo vroeg mogelijk in overleg te treden met de gemeente om met behulp van de ontwerprichtlijnen en in goed overleg met de gemeente te komen tot planuitwerking.

In bijzondere gevallen kan de gemeente ook een onafhankelijk deskundigenadvies laten plaatsvinden.

Op de navolgende pagina's worden de ontwerprichtlijnen voor de volgende landschappen besproken:

1. Uiterwaarden;
2. Ontginningen op oeverwal en rivierduinen;
3. Komgebied;
4. Slagengebied op dekzand;
5. Kampenontginningen op dekzand;
6. Bebost duingebied.

LEGENDA LANDSCHAPPELIJK STREEFBEELD

	Natuurontwikkeling
	Natuurvriendelijke brede sloot
	Nieuwe meidoorn- / sleedoornhaag
	Open te houden gebied
	Open corridor
	Smalle open zichtrelatie
	Zichtlijn
	Fruit- boomgaarden
	Boomrij / losse singel
	Dichtere singel
	Houtwal
	Bosperceel
	Opening in het bos
	Bebouwingsconcentratie met potentiële RvR regelingen / functieveranderingen (met of zonder beplanting)
	Bijzondere aandacht voor architectuur
	Dijk
	Molenbiotop

LEGENDA ONTWERPSCHEMAS

	Voorbeeldkavel
	Woonbebouwing
	Nieuwe woonbebouwing met eigen erf
	Nieuwe verblijfsrecreatie met afzonderlijk terrein
	Bedrijf
	Nieuw bedrijf
	Voedersilo's

Legenda zit uitvouwbaar achterin hoofdstuk 4

Luchtbeelden zijn opgenomen in de zomer 2007

1 UITERWAARDEN

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Overstromingsgebied van de rivier, plaatselijk stroomruggen. • Lichte tot zware kleigronden, zand. • Natte laag gelegen delen en hogere droge delen met gradiënten. • Hoge landschappelijke dynamiek (hoog \ laag water; korte \ lange termijn). In principe broekbossen, struweel. Rivier, geulen, overstromingsrestanten, Kronkelwaarden. Populieren langs de rivier, struweel, maasheggen (meidoorn). Groots landschap als geheel. Onregelmatig blokverkavelingen.
FUNCTIONELE ZONERING	GHS, natuur(ontwikkeling) waterberging en agrarische functie.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Bos en Natuur Weginrichting Elementen	• Behoud van open relaties naar uiterwaarden en de komgronden. • Aandacht voor zichtlijnen wederzijds over de rivier heen. • Behoud microreliëf. • Broekbossen spontaan laten ontwikkelen. • Op vrij komende percelen spontaan natuur laten ontwikkelen. • Natuurontwikkeling stimuleren. In principe behoud van cultuurhistorisch waardevolle laanbeplantingen. • In principe behoud en herplanting van populieren langs de Maas. • In principe behoud en herinrichting van maasheggen rond landbouwgronden.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaal - ontsluiting Kaavorm Bouwblok omvang, structuur	n.v.t. geen nieuwe bebouwing toegestaan. - -
Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering	Mogelijk een (vogel)observatiepost of andere kleinschalige recreatieve bebouwing op een plek, op zorgvuldig afgewogen locaties. - - - n.v.t. - - - -
Kleurgebruik Materiaalgebruik	n.v.t. -
Erfinrichting Erfbeplanting	n.v.t. -

1 UITERWAARDEN

±1850



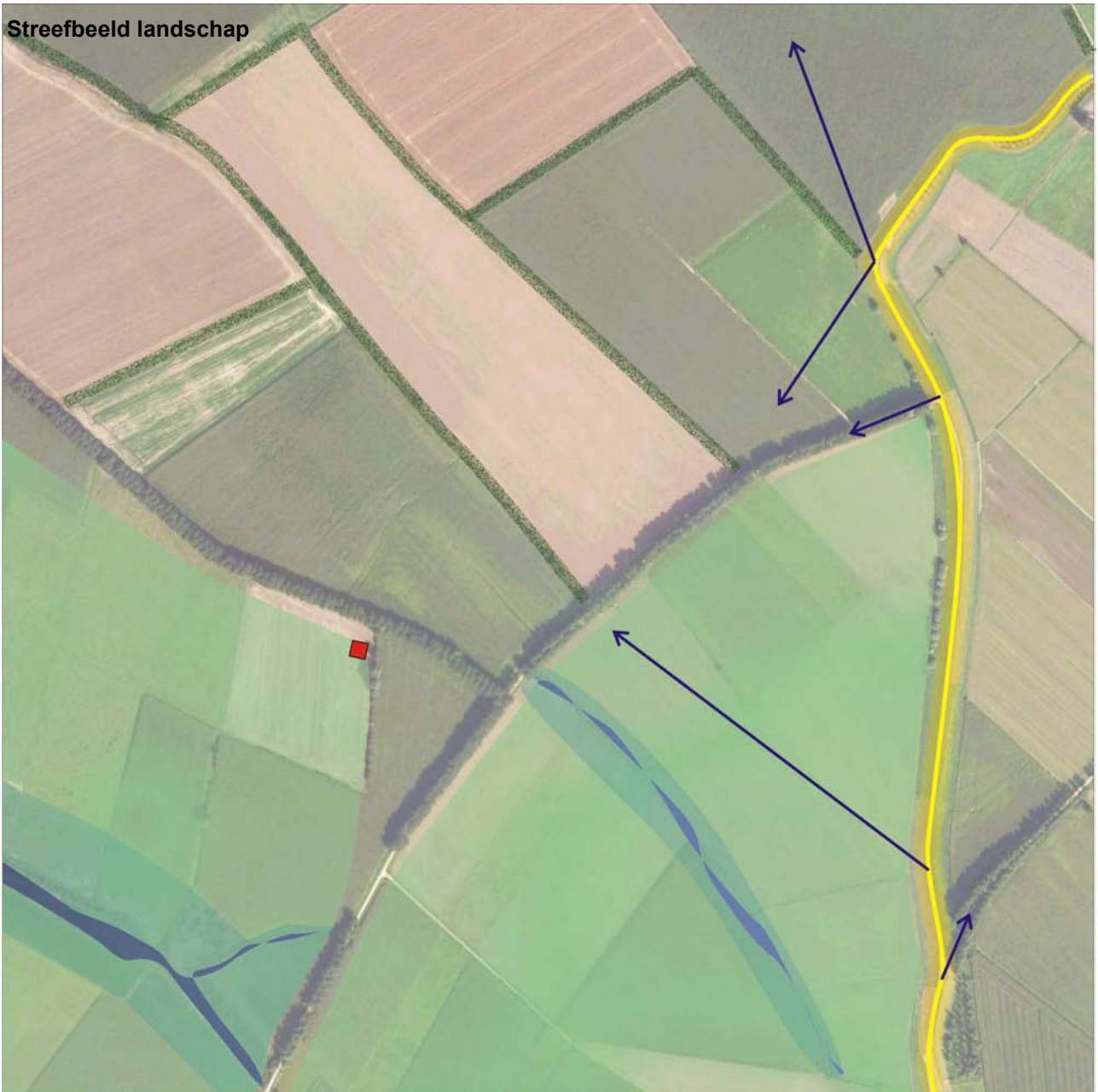
±1900



±2000



Streefbeeld landschap



2 ONTGINNINGEN OP OEVERWAL EN RIVIERDUINEN

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Stroomruggen, oeverwallen, rivierduinen, donken. • Zavelige zand- en eerdgronden, humusrijke oude akkers. • Droge hoger gelegen delen langs de rivier en rivierduinen in het komgebied. Relatief kleine bospercelen, bosstroken. Infiltratiegebied plaatselijk kleine beekjes, sloten, wielen en poeltjes. Hoogstamfruit, houtwallen, moestuinen, struweel en lanen. Kleinschalig. Onregelmatig op de rivier en microreliëf gerelateerde blokverkavelingen.
FUNCTIONELE ZONERING	AHS en ten dele GHS, geen zware en grootschalige functies
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	• Behoud van open relaties tussen komgebied en uiterwaarden. • Nastreven van kleinschaligheid. • Dorpen en bebouwingsconcentraties op rivierduin en oeverwal niet aan elkaar laten groeien. • Behoud van het eilandkarakter met openheid rondom rivierduinen / donken. Behoud en versterking kleinschalige onregelmatige blokverkaveling. Herstel en behoud aantal bosperceeltjes en bosstroken. Herstel en behoud laanbeplantingen (eiken, linden, essen, notenbomen) met name in de dorpen zelf. • Zachte overgangen dorp - buitengebied middels hoogstamfruit op de oeverwal. • Behoud en herstel moestuinen, singels en akkers.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kaavelvorm Bouwblok omvang, structuur	Één inrit / 2 of meer in- en uitritten voor agrarische bedrijven, indien noodzakelijk / ontsluiting per kavel / boerderijcomplex. Onregelmatige blokkavels. Max 1 - 1,5 ha, niet groter dan huidige kavelstructuur. i.v.m. oude boerderij afwisseling in bouwvolumes bevorderen →ontwikkeling naar boerderijcomplex, geschakelde hoofdopzet, kleine bouwvolumes bij oorspronkelijk hoofdgebouw.
Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering	Op 10 - 30m vanaf de weg; ondergeschikt aan oude boerderij of woning; geschakeld. Nokhoogte max. 10m, Goothoogte max.6m vanaf bestaand maaiveld (i.v.m. oude boerderij 10% lager dan deze), voor agrarische bedrijven zijn afwijkingen in hoogtes mogelijk. Enkelvoudige of geschakelde hoofdvormen, bouwmassa (refererend aan langgevelboerderij of T - boerderij). Voedersilo's aan de achterkant van de bedrijfsbebouwing. Asymmetrische opzet van het hoofdgebouw en de langsgevel. Op max.10m vanaf de weg ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 1 laag plus kap (Nokhoogte max. 10m). Geschakelde plattegrond toegestaan. Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°).
Kleurgebruik Materiaalgebruik	Donkere daken (gedekt rood, bruin of antraciet), woningen met gebakken pannen of riet. (Bak)steen, hout, traditionele en streekeigen bouwmaterialen.
Erfinrichting Erfbeplanting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voor- en moestuin, fruitgaarden, hagen (sleedoorn, meidoorn) op de kavelgrens en 1 - 3 grote erfbomen (paardenkastanje, notenboom, linde, peer). Minimaal 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting (fruit- en boomgaarden \ hakhout) in de omgeving van de nieuwe bebouwing; een en ander is afhankelijk van bebouwingshoogte. Eiken, essen, (veld)esdoorn, paardenkastanjes, notenboom, linde, hoogstamfruit.

2 ONTGINNINGEN OP OEVERWAL EN RIVIERDUINEN



3 KOMGEBIED

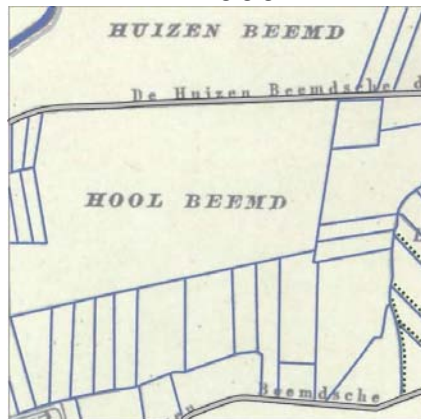
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Overstromingsvlakte, komgebied. • Zware kleigronden. • Natte laag gelegen delen. • Gebied van weidse openheid. Van oorsprong geen bos. Systeem van weteringen en sloten in hiërarchische structuur. Weidse hooi- en graslanden. Weinig opgaand groen, eendenkooi, struweel. Grootchalig. Langwerpige slagenverkaveling en blokverkavelingen.
FUNCTIONELE ZONERING	AHS, primair agrarisch, plaatselijk natuur, andere functies zijn hieraan ondergeschikt.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	Behoud van de grote openheid van het gebied. Behoud van open relaties naar uiterwaarden en de dekzandrug. Vaststelling waardevolle openheid (open gaten-onderzoek). Aandacht voor de randen van de openheid. Behoud van de huidige kavelstructuren. Geen bos erbij. Uitsterfbeeld laanbeplantingen m.u.v. bestaande bomen bij kruispunten / in wegbochten. Rietzones in verbrede oevers van de sloten. Geen nieuwe bebouwing met uitzondering van uitbreiding agrarische bedrijven. Voorzichtige omgang met hoogopgaande elementen.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kaavelvorm Bouwblok omvang, structuur	Dubbele ontsluiting woning - bedrijfsbebouwing. Langwerpige slagen en blokkavels; Respecteren van de bestaande kavelmaten. Haaks op de ontsluitingsweg. Niet groter dan huidige kavelstructuur.
Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering	Op 40 - 50m vanaf de weg; qua plaatsing ondergeschikt aan woning; nokrichting conform kavelrichting. Nokhoogte max. 10m, Goothoogte max.6m vanaf bestaand maaiveld (bij verlaging maaiveld is nettobouwhoogte groter); voor agrarische bedrijven zijn afwijkende hoogtes mogelijk. Enkelvoudige hoofdvormen, langwerpige bouwmassa (rechthoekige plattegrond). Voedersilo's aan de voorkant tussen de bedrijfsbebouwing. Eenvoudige gevelindeling. Op ±10m vanaf de weg; duidelijk eigen sfeer en ruimte vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 - 3 lagen, of 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvorm, bijgebouwen achter de woning. Architectonisch ontworpen gebouw.
Kleurgebruik Materiaalgebruik	Lichtere daken. Geen specifieke eisen.
Erfinrichting Erfbeplanting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met informele voortuin, boomgaarden (voor hakhout), hagen op de kavelgrens, en 1 - 3 grote populieren. Bedrijfsgebied: 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting. In principe robuust, waar architectuur het toelaat boomrijen. Inrichting van de slootoevers (verbreden). Elzen, wilgen, populieren, essen. Hagen van sleedoorn, meidoorn, kornoelje. Rietzone in flauwe slootoevers.

3 KOMGEBIED

±1850



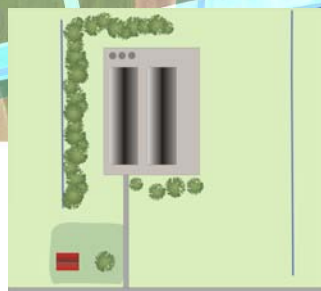
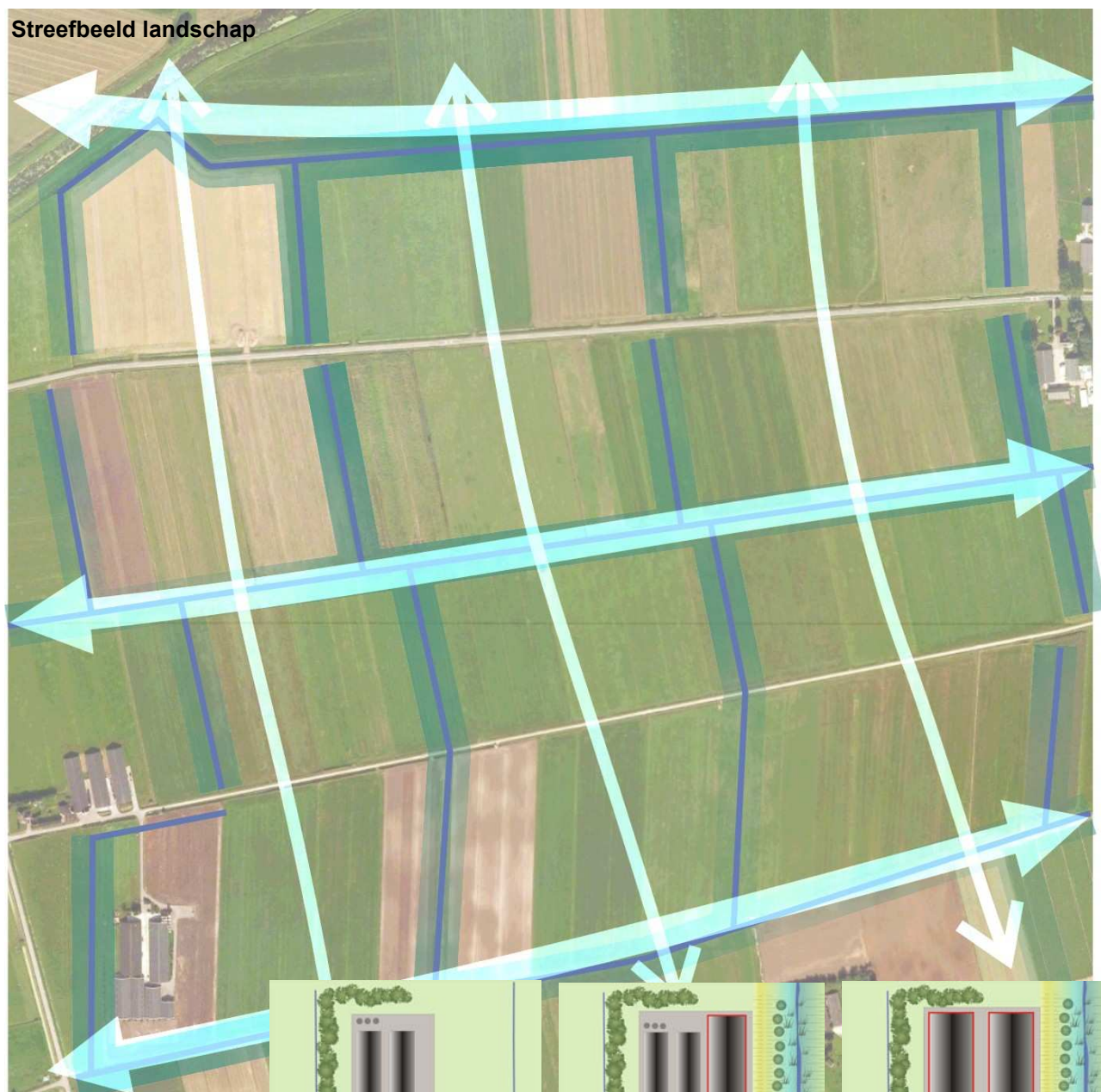
±1900



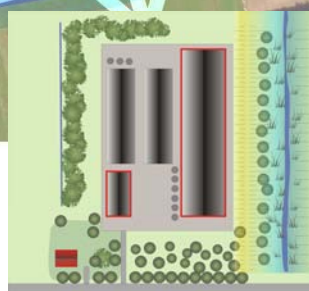
±2000



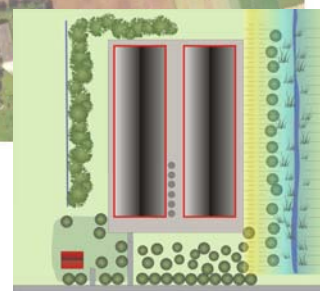
Streefbeeld landschap



Bestaande situatie



Uitbreiding bedrijf



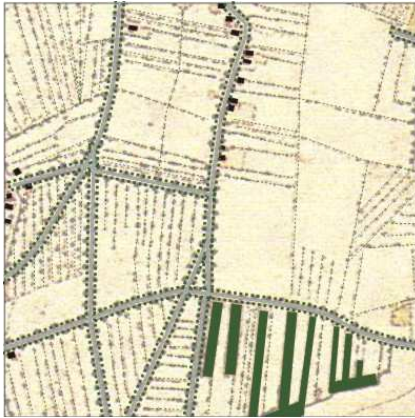
Uitbreiding bedrijf variant

4 SLAGENGEBIED OP DEKZAND

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	BESTAANDE SITUATIE • Dekzandvlaktes. • Zand- en eerdgronden. • Natte en drogere gebieden in gradiënten. Bos alleen in smalle lange stroken / houtwallen. Kleine beekjes en sloten, plaatselijke kwelgebieden. Singels, houtwallen en lanen. Relatief kleinschalige. Regelmatige smalle strokenverkavelingen.
FUNCTIONELE ZONERING	AHS, geen zware en grootschalige functies.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	• Nastreven van de halfopenheid van het coulisselandschap. • Behoud van open (onbebouwde) structuren en zichtrelaties naar het komgebied. • Dorpen en bebouwingsconcentraties niet samen laten groeien. Herstel en versterking van het verkavelingspatroon (lange smalle strokenverkaveling). Kleinschaligheid nastreven. Behoud en herstel aantal bosstroken. Behoud en herstel laanbeplantingen (eiken en essen). • Zachte overgangen dorp - buitengebied middels bospercelen en houtwallen op dekzand. • Behoud en versterking van houtwallen, singels in het geometrische patroon.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kaavelvorm Bouwblok omvang, structuur	Eén inrit / 2 of meer in- en uitritten voor agrarische bedrijven, indien noodzakelijk / ontsluiting per kavel. Langwerpige slagen, inrichting conform kavelrichting. Max 1 - 1,5ha; haaks op de ontsluitingsweg niet groter dan huidige kavelstructuur.
Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering	Op 10 - 30m vanaf de weg; ondergeschikt aan oude boerderij of woning. Nokhoogte max. 10m, Goothoogte max.6m vanaf bestaand maaiveld (i.v.m. oude boerderij 10% lager dan deze) voor agrarische bedrijven zijn afwijkingen in hoogtes mogelijk. Enkelvoudige hoofdvormen, langwerpige bouwmassa (refererend aan kortgevelboerderij). Voedersilo's aan de achterkant van de bedrijfsbebouwing. Asymmetrische opzet van het hoofdgebouw en de langsegevel. Op max.10m vanaf de weg; duidelijk eigen sfeer en ruimte vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 1 laag plus kap. Bijgebouwen integreren in woning. Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°).
Kleurgebruik Materiaalgebruik	Donkere daken (gedekt rood, bruin antraciet), gevels in één (gedekte) kleur. (Bak)steen, hout en traditionele bouwmaterialen.
Erfinrichting Erfbeplanting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, boomgaarden, houtwallen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Bedrijfsgebied: 20% van het bestemmingsvlak voor robuuste landschappelijke inrichting (smalle bosstroken haaks op Herperduin). Elzen, eiken, berken. Elzensingels met greppel.

4 SLAGENGEBIED OP DEKZAND

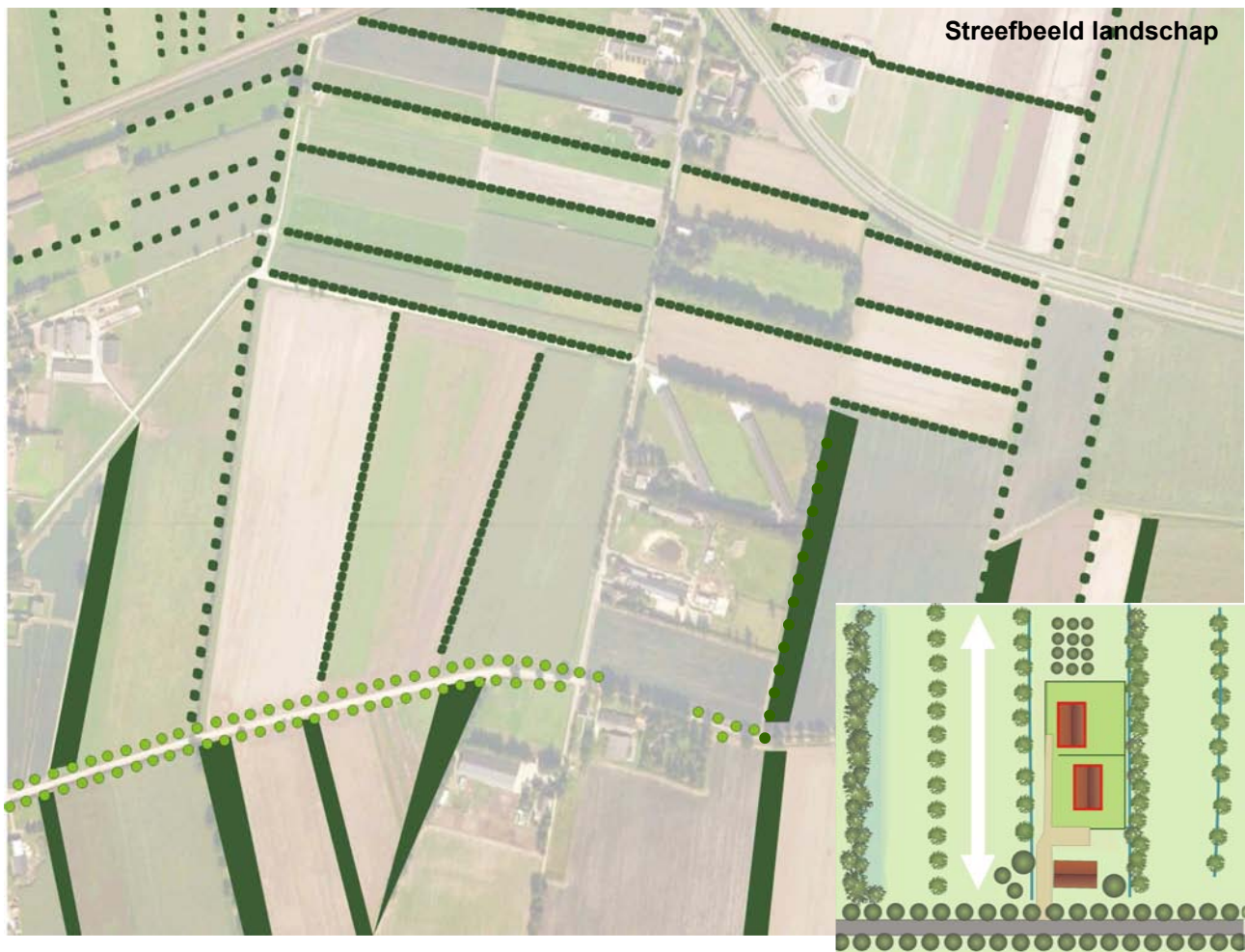
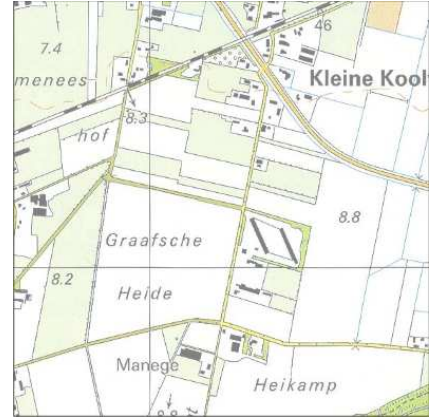
±1850



±1900

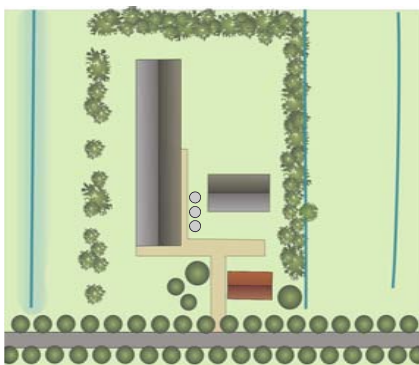


±2000

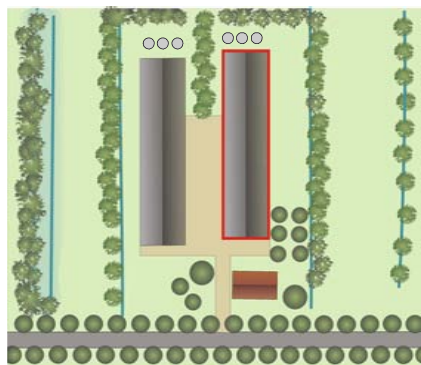


Streefbeeld landschap

Functiewijziging variant



Bestaande situatie



Uitbreiding bedrijf



Functiewijziging

5 KAMPENONTGINNINGEN OP DEKZAND

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	- Dekzandruggen. - Zand- en eerdgronden, humusrijke oude akkers. - Droge hoger gelegen delen. Relatief kleine bospercelen, soms geschakeld. Kleine beekjes. Houtwallen, oude akkers, struweel en lanen. Kleinschalig. Onregelmatige blokverkavelingen en kampen.
FUNCTIONELE ZONERING	AHS, geen zware en grootschalige functies.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	- Behoud van oude akkers, kampen en open relaties naar het komgebied. - Nader onderzoek bebouwingsconcentraties en de begrenzing ervan. - Dorpen en bebouwingsconcentraties niet samen laten groeien. - Vaststelling waardevolle openheid. Behoud en versterking kleinschalige onregelmatige blokverkaveling. - Meer aan elkaar schakelen van bospercelen. - Herstel en behoud aantal bospercelen. Herstel en behoud laanbeplantingen (eiken). - Zachte overgangen dorp - buitengebied middels bospercelen en houtwallen op dekzand. - Behoud en aanleg van houtwallen, singels.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kaavelvorm Bouwblok omvang, structuur	Één inrit / 2 of meer in- en uitritten voor agrarische bedrijven, indien noodzakelijk / ontsluiting per kavel / boerderijcomplex. Onregelmatige blokkavels. Max 1 - 1,5ha niet groter dan huidige kavelstructuur; i.v.m. oude boerderij afwisseling in bouwvolumes bevorderen → ontwikkeling naar boerderijcomplex.
Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering	Op 10 - 30m vanaf de weg; ondergeschikt aan oude boerderij of woning. Nokhoogte max. 10m, goothoogte max. 6m vanaf bestaand maaiveld (i.s.m. oude boerderij 10% lager dan deze); voor agrarische bedrijven zijn afwijkingen in hoogtes mogelijk. Enkelvoudige hoofdvormen, langwerpige bouwmassa (refererend aan kort- en langgevel-boerderij). Voedersilo's aan de achterkant van de bedrijfsbebouwing. Asymmetrische opzet van het hoofdgebouw en de langsgevel. Op max. 10m vanaf de weg ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 1 laag plus kap. Enkelvoudige hoofdvorm. Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°).
Kleurgebruik Materiaalgebruik	Donkere daken (gedekt rood, bruin of antraciet), woningen met gebakken pannen. (Bak)steen, hout, traditionele en streekeigen bouwmaterialen.
Erfinrichting Erfbeplanting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens en 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Minimaal 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting (onregelmatige bospercelen, boomgaarden \ hakhout). Eiken, essen, beuken, kastanjes, berken.

5 KAMPENONTGINNINGEN OP DEKZAND

±1850



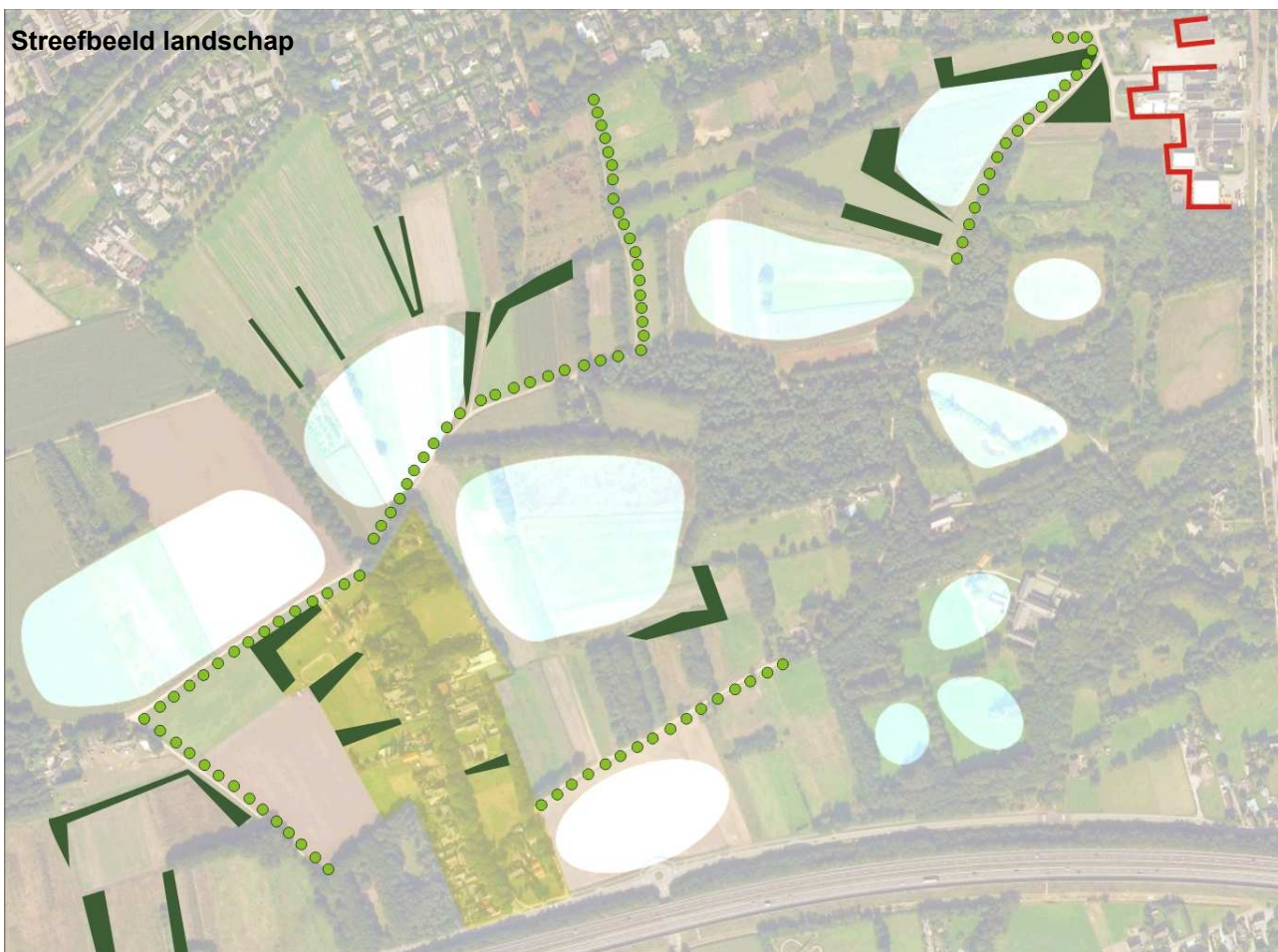
±1900



±2000



Streefbeeld landschap



voor



functiewijziging

6 BEBOST DUINGEBIED

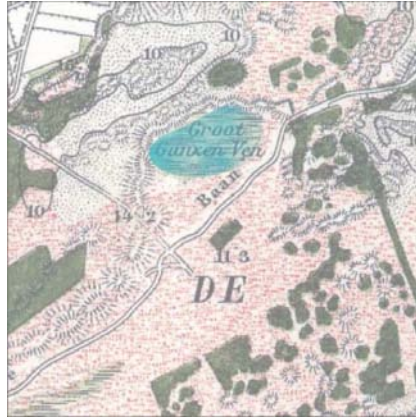
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Duinen, Dekzandvlaktes. • Fijn arm zandgebied. • Hoger gelegen gebied met droog - nat gradiënten. Aangeplant grootschalig bos (met rafelranden in de overgang naar kampenlandschap). Kleine beekjes, vennetjes. Restanten van heide, natte natuur en kleine openingen in het bos. Relatief grootschalig. Relatief regelmatige heideontginningsstructuren.
FUNCTIONELE ZONERING	GHS, extensieve recreatie.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Bos Elementen	• Besloten karakter met open plekken (heide en vennen). • Behoud zandverstuivingen en vennen (verhoging natuurwaarde). • Naaldbos omzetten naar gemengd bos en/of natuurlijk loofbos. • Openingen in het bos. • Geffense Plas.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkavel - ontsluiting Kavelvorm Bouwblok omvang, structuur	N.v.t. geen nieuwe bebouwing toegestaan, met uitzondering van locatie Geffense Plas. - -
Bedrijfsbebouwing Recreatieve bebouwing Woonbebouwing	N.v.t. geen nieuwe bebouwing toegestaan, met uitzondering van locatie Geffense Plas. Alleen kleinschalige voorzieningen toegestaan in relatie tot mogelijke realisatie van een speelbos, picknickvelden en een natuurtheater. N.v.t.
Erfinrichting Erfbeplanting	N.v.t. -

6 BEBOST DUINGEBIED

±1850



±1900



±2000



Streefbeeld landschap



Bebouwingsconcentratie nader bekeken ^{4.4}

Inleiding ^{4.4.1}

Het generieke ruimtelijke beleid is grotendeels vastgelegd in het streekplan. De gemeente wordt evenwel de mogelijkheid geboden, op basis van de provinciale nota Buitengebied in ontwikkeling (BIO) het ruimtelijk beleid uit te werken in gebiedsvisies voor de afzonderlijke bebouwingsconcentraties. Bebouwingsconcentraties zijn gebieden waar sprake is van een mengeling van agrarisch gebruik, natuur, landschap, wonen, werken, recreatie en sport. Mits de gemeente de concentraties begrenst en gebiedsvisies opstelt is de provincie bereid meer ruimte te bieden voor ontwikkelingen in afwijking van het streekplanbeleid.

De te onderscheiden bebouwingsconcentraties maken onderdeel uit van deze ontwikkelingsvisie voor het buitengebied. In dat verband worden ze benoemd en beschreven.

In beginsel worden de bebouwingsconcentraties op conserverende wijze opgenomen in het bestemmingsplan. Op het moment dat zich ontwikkelingen aandienen, worden zij getoetst aan deze visie en de hierna beschreven ontwerprichtlijnen. De visie en de ontwerprichtlijnen vormen de basis op grond waarvan een ruimtelijke onderbouwing plaats kan vinden dan wel als toetsingskader voor een nieuw bestemmingsplan conform de Wro.

De onderscheiden bebouwingsconcentraties zijn:

1. Gement;
2. Spaanderstraat e.o.;
3. Zevenbergseweg e.o.;
4. Heistraat e.o.;
5. Kleine Koolwijk/Duurendseind;
6. Koolwijk;
7. Herpen-oost.
8. Zuidelijke rand Deursen – Dennenburg;
9. Maasrandzone Neerlangel-Ravenstein;
10. Zuidelijke rand Ravenstein / Huisseling

De bebouwingsconcentraties bevinden zich in verschillende landschappen: het dekzandgebied (kampenlandschap, slagenlandschap) en het rivierengebied (oeverwallenlandschap, rivierduinen).

De bebouwingsconcentraties hebben door hun bijzondere ligging en omvang specifieke kenmerken. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie en het gebied gegeven, evenals een visie op het gebied; over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties.

de loop der tijden tot hedendaagse criteria voor toekomstige nieuwe invullingen zowel op landschappelijk als stedenbouwkundig vlak.

De op het dekzandgebied voorkomende bebouwingsconcentraties worden onderscheiden in concentraties in het slagengebied:

- Spaanderstraat e.o.;
- Zevenbergseweg e.o.;
- Heistraat e.o.;

en concentraties in de kampenontginningen:

- Kleine Koolwijk/Duurendseind;
- Koolwijk;
- Herpen-oost.

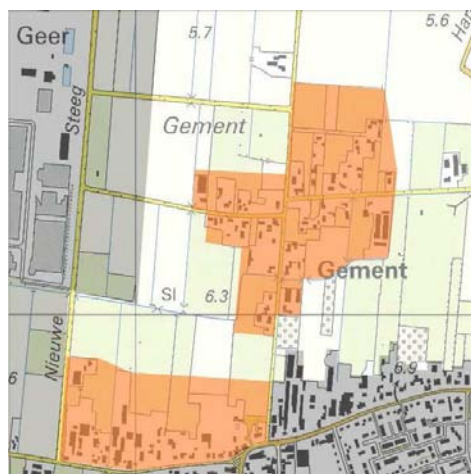
De volgende bebouwingsconcentraties liggen in het rivierengebied en hebben hiervoor karakteristieke kenmerken:

- Maasrandzone Neerlangel-Ravenstein (oeverwal);
- Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg (rivierduin);
- Zuidelijke rand Ravenstein / Huisseling (oeverwal).

1. Gement & 2. Spaanderstraat e.o.

Huidige ruimtelijke situatie:

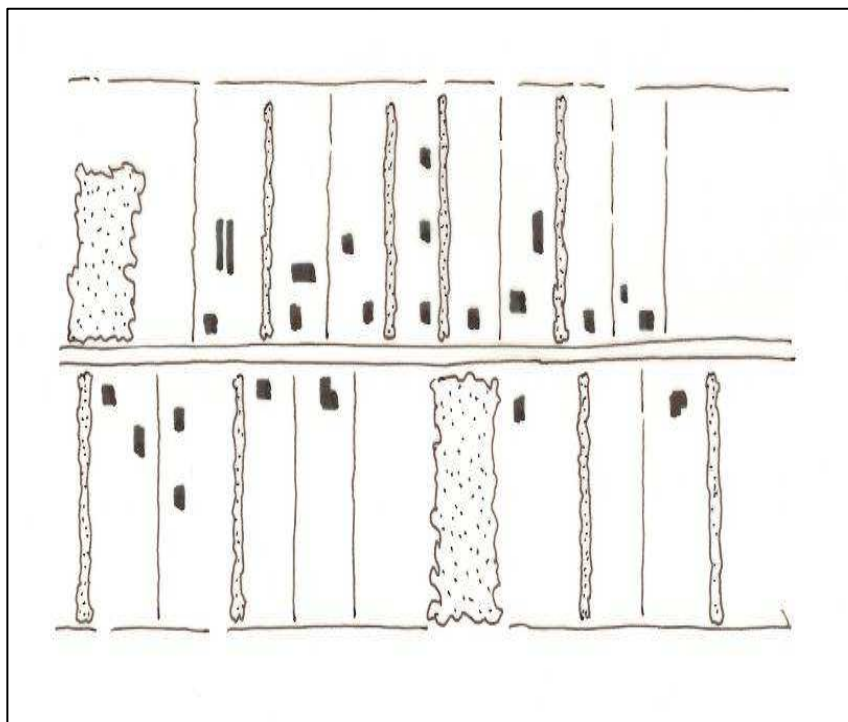
De bebouwingsconcentraties Gement en Spaanderstraat e.o. zijn landelijk gelegen nabij de kernen Oss en Berghem. Gement is een kleine bebouwingsconcentratie gelegen binnen het uitloopegebied van de stad Oss. De Spaanderstraat bestaat uit een lint van bebouwing en verbindt de kern Oss met Berghem. Beide bebouwingsconcentraties zijn relatief klein. In Gement wordt vooral gewoond (23 woningen tegen 4 agrarische bedrijven en 1 niet-agrarisch bedrijf). In de Spaanderstraat bevinden zich enkele woningen en enkele bedrijven (8 woningen, 7 bedrijven). Het gebied is gelegen in de AHS en binnen de Reconstructiezonering in extensiveringsgebied. Verder dient het gebied als uitloopegebied voor stedelijke en extensieve recreatie.



Bebouwingsconcentratie Gement

Gebiedstypering:

Beide bebouwingsconcentraties zijn ontstaan vanuit losse bebouwing, welke in de loop der tijd tot een lint van bebouwing aaneen is gegroeid. In 1286 werden door Hertog Jan I van Brabant de gronden van de Gement in bruikleen gegeven aan de inwoners van de dorpen Oss en Berghem, als gemeenschappelijke gronden (vandaar de naam) om hun vee te laten grazen en hout te kunnen kappen. In 1773 werden de gezamenlijke gronden verkocht aan boeren uit de omgeving en werd het gebied verkaveld. Oorspronkelijk bestond de bebouwing alleen uit agrarische bedrijven. Het landschap bestaat van oudsher uit lange, smalle stroken met landbouwgrond. Op deze smalle stroken grond werd losse bebouwing met lange akkers gesticht. Deze oude boerderijen geven het gebied een eigen karakter. De strokenverkaveling is deels verdwenen door schaalvergroting. (Internet, Berghem.nl 2007)



Slagengebied

Het gebied is gelegen in het slagenlandschap. Dit landschap is een half-open landschap met veel begroeiing zoals hagen, houtwallen, struweel en bosjes. Het landschap kent een verkaveling van lange, smalle stroken, met elzensingels op de erfgrens. Deze verkaveling is een gevolg van de ontginning van het gebied, waarbij in het slagengebied doorgaans de ontginningsmaat van 'slagen' (kavels) van 1600 m lang en 96 m breed werd gehanteerd.

Voorgaande afbeelding illustreert goed de strokenverkaveling met verspreide bebouwing en verspreide begroeiing.

De bodem is dekzandgebied bestaande uit vlakvaaggronden en enkeerdgronden, gelegen op een terrasvlakte. Het gebied is historisch-geografisch redelijk waardevol.

Kwaliteiten:

De bebouwingsconcentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- historische verkaveling van het Slagenlandschap is nog enigszins herkenbaar;
- historische waarden aanwezig, aantrekkelijk landschap;
- zowel landelijk gelegen als binnen bereik van stedelijke voorzieningen;
- mogelijkheden voor ontwikkeling van extensieve recreatie in het stedelijk uitloopgebied, naast wonen en overige kleinschalige bedrijvigheid.

Knelpunten:

- verkavelingsstructuur deels verdwenen;
- geen recreatief aantrekkelijke landschappen als bos, water e.d;
- aanwezigheid bedrijventerrein De Geer op korte afstand.

Gebiedsvisie:

De bebouwingsconcentraties van Gement en de Spaanderstraat kunnen versterkt worden als landschappelijk gelegen woonlocaties binnen bereik van de stedelijke invloeden. Rustig, landelijk wonen in een landschap met historisch karakter en tegelijkertijd de voorzieningen van Oss en Berghem bij de hand. Versterking van het slagenlandschap, door uitbreiding in de vorm van lintbebouwing met smalle en diepe kavels, bewaart de karakteristiek van het historische landschap. Een meer multifunctioneel gebruik van het landschap is mogelijk door extensieve recreatie te versterken en zo de functie van stedelijk uitloopegebied te vergroten. Aan de verbetering van de recreatieve eigenschappen kan het versterken van de identiteit van het slagenlandschap, zeer goed bijdragen. Voor ontwikkeling van de landbouw is slechts een rol weggelegd voor grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de richting van het komgebied. Op korte afstand van Gement en Spaanderstraat ligt bedrijventerrein De Geer. Het verschil in ruimtelijke schaal en functionaliteit vraagt aandacht en zorgvuldigheid bij de ontwikkelingsmogelijkheden van beide bebouwingsconcentraties; bijvoorbeeld creëren bufferzone tussen het bedrijventerrein en de bebouwingsconcentraties, voorkomen van sluipverkeer, enzovoorts.



Gement

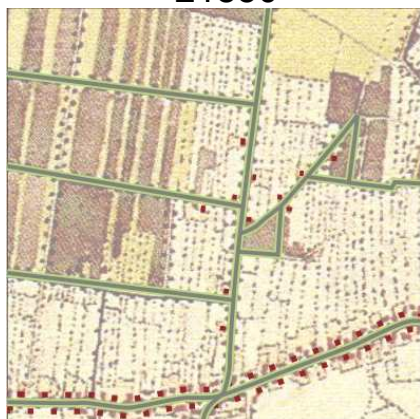
Vormen van nieuwe economische dragers die binnen de bebouwingsconcentraties de ruimte voor ontwikkeling krijgen, zijn wonen, agrarisch verwante bedrijven (bijvoorbeeld kinder- en zorgboerderij, ijsmakerij, winkel met streekproducten) en extensieve recreatie, zoals kamperen bij de boer en Bed and Breakfast-accommodaties. Deze nieuwe economische dragers kunnen de bebouwingsconcentraties leefbaar houden, door het toevoegen van nieuwe functies en versterken van bestaande functies.

1 GEMENT EN 2 SPAANDERSTRAAT E.O.

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Slagengebied op dekzand.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Losse bebouwing in de loop der tijden gegroeid naar een lint. • In de loop der tijd aangepast wegenpatroon. • Historische verkaveling met zeer smalle kavels duidelijk minder herkenbaar (schaalvergroting). • Oorspronkelijk alleen agrarische functies. • Nu vooral woonfunctie, maar ook bedrijvigheid (hoofdzakelijk agrarische functies). • Geen recreatieve functies of voorzieningen.
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Bouwvlakken van ca 1200m² in noord - zuidelijke strekking.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• In de vorm van kleine secundaire linten binnen de noord - zuid gerichte singelstructuur. • Langs de Broekstraat alleen huiskavels. • Verbijzonderingen in de as van de verspringende hoofdweg (Valendonkstraat / Achterschajkstraat). • Duidelijke openheid tussen beide bebouwingsconcentraties. • Kavels bij entree verbijzonderen met erfinrichting / erfbegrenzing. Begeleidende beplanting: laanstructuren. Geen rooilijn aan de wegzijde. Meervoudige elzen- en houtsingels in de diepte van de kavel (haaks op de ontsluitingsweg) minstens 50m langer dan bebouwing.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkavel - ontsluiting Kavelvorm	Vanaf de hoofdweg één ontsluiting voor de kavel. Smal en diep, in noord - zuidelijke oriëntatie. Gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg met diepe voortuin of aan de weg gesitueerd. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Rechthoekig. Zadeldak met nokrichting overwegend evenwijdig aan de ontsluitingsweg. Afgestemd op de bestaande bebouwing. Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°). Donkere daken, gevels in één kleur.
Erfinrichting Erfbeplanting	Lage ingetogen voortuin, bij voorkeur zonder erfafscheiding, aan de weg. Smalle houtsingel met / zonder greppel als zijafscheiding (diepte van de kavel). Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting. Elzen als belangrijkste bomen. Eiken en berken. Struikachtige heesters en fruitbomen in mindere mate.

1 GEMENT EN 2 SPAANDERSTRAAT E.O.

±1850



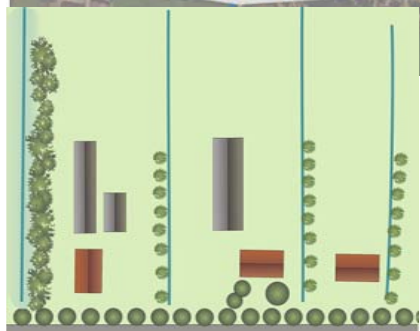
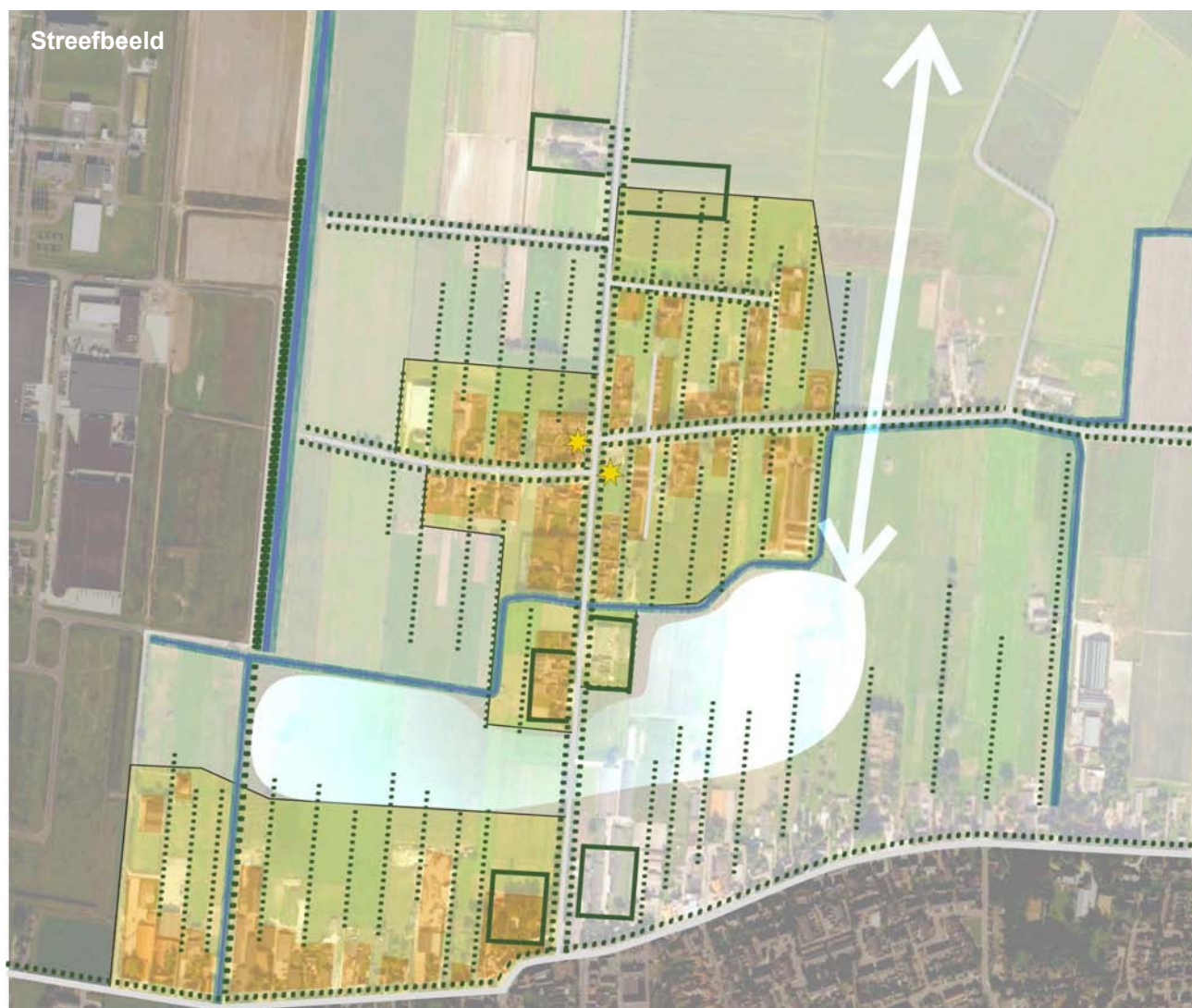
±1900



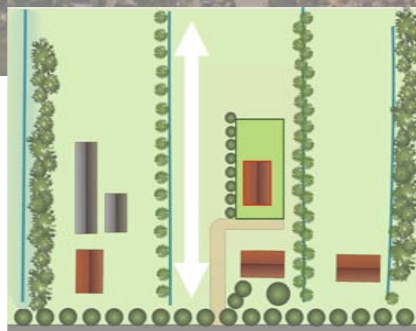
±2000



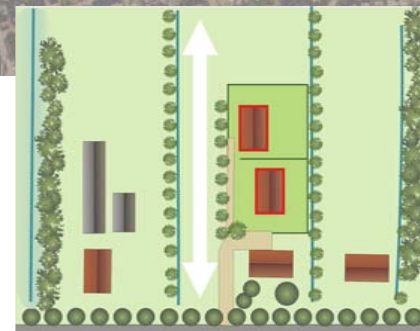
Streefbeeld



Bestaande situatie



Functiewijziging wonen



Functiewijziging wonen variant

3. Zevenbergseweg e.o.

Huidige ruimtelijke situatie:

De bebouwingsconcentratie Zevenbergseweg e.o. is gelegen ten zuidoosten van Oss, net buiten de bebouwde kom. De bebouwingsconcentratie maakt deel uit van een groene wig tussen Oss en Berghem, die loopt van Gement naar de Zevenbergseweg. De Zevenbergseweg bevindt zich binnen het stedelijk uitloopgebied van Oss. Tevens is het gebied gelegen in het AHS-landschap en in extensiveringsgebied voor zover het de intensieve veehouderij betreft. Aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie bevindt zich een industrieterrein, dat binnen de bebouwde kom van Oss valt.

De bebouwing is voornamelijk te typeren als lintbebouwing. Ten zuiden van de Bosstraat bevindt zich verspreide bebouwing in de bosrand. De woonfunctie is als voornaamste functie aanwezig (19 woningen). Tevens zijn er enkele agrarische (2) en niet-agrarische bedrijven (2) aanwezig.

Gebiedstypering:

Opgravingen hebben aangetoond dat de zeven heuvels van 'Zevenbergen' voor het eerst rond 1300 voor Christus bewoond werden. De sporen daterden uit de vroege of midden Bronstijd. De huidige vorm van lintbebouwing is ontstaan vanuit losse agrarische bebouwing langs de akkers. In de loop van de tijd is deze losse bebouwing verdicht en aaneengegroeid tot een patroon van lintbebouwing. De lintbebouwing is aan de zuidzijde van de oost-west lopende wegen gesitueerd. De verkaveling bestaat uit een strokenverkaveling met zeer smalle kavels. De verkaveling is deels verdwenen door schaalvergroting.

(Internet, Berghem.nl 2007)



Zevenbergseweg

De Zevenbergsestraat is gelegen in het slagenlandschap. Dit landschap heeft een halfopen karakter met hier en daar begroeiing. Het landschap bestaat uit ontginningen op dekzand, die volgens het slagenpatroon zijn verkaveld. Het gebied is gelegen op een dekzandrug, bestaande uit beek-eerdgronden (zandige zavel en klei). Ten zuidoosten van de bebouwingsconcentratie is een stuk historisch groen gelegen. Hier is de oorspronkelijke langgerekte verkaveling met houtwallen intact gebleven. De waarde van deze historische geografie is redelijk hoog. Door en langs het gebied lopen verschillende historische lijnen.

Het aangrenzende bosgebied ('Voorste en Achterste heide') maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij het gebied is aangewezen als natuurparel.

Kwaliteiten:

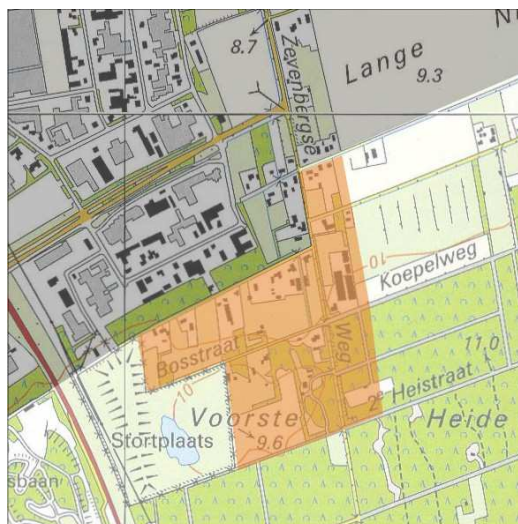
- historisch waardevol gebied met lange geschiedenis;
- landschappelijk waardevol gebied met hoge natuurlijke waarden door ligging aan rand van natuurparel;
- in nabijheid stedelijke voorzieningen;
- mogelijkheden om extensieve recreatie te ontwikkelen in uitloopgebied Oss/Berghem.

Knelpunten:

- gelegen nabij industrieterrein van Oss;
- het natuurgebied beperkt de mogelijkheden tot uitbreiding.

Gebiedsvisie:

De bebouwingsconcentratie Zevenbergseweg is gelegen in een gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Een groot bosgebied, onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en aangewezen als natuurparel, ligt vlakbij en biedt kansen om de ontwikkeling van extensieve recreatie in het kader van het stedelijk uitloopgebied te versterken. Daarnaast zorgt de landschappelijke situering voor een situatie, waarbij de bebouwingsconcentratie vrij en landelijk gelegen is en toch binnen de invloedssfeer van stedelijke voorzieningen ligt. Ontwikkeling van nieuwe bebouwing zou plaats moeten vinden binnen de linten, om zo de bestaande structuur te versterken.



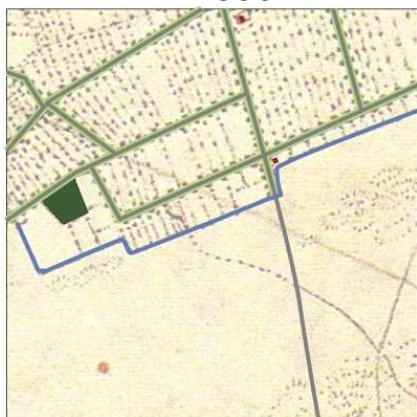
Bebouwingsconcentratie Zevenbergseweg

3 ZEVENBERGSEWEG E.O.

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS	Slagengebied op dekzand in de overgang naar het bosgebied.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Losse bebouwing in de loop der tijden gegroeid naar eenzijdige linten door aangepast wegenpatroon. • Historische verkaveling met zeer smalle kavels duidelijk minder herkenbaar (schaalvergroting uitbreiding van Oss). • Zuidelijk van de Bosstraat: verspreide bebouwing in de bosrand. • Oorspronkelijk alleen agrarische functies, later gerelateerd aan houtproductie. • Nu vooral woonfunctie, maar ook verschillende bedrijven. • Kleinschalige recreatieve functies of voorzieningen.
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, kleinschalige recreatieve functies en (zorg)voorzieningen. Bouwvlakken van ca 1200m² in noord - zuidelijke strekking.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• Enige verdichting binnen de aanwezige linten. • Openingen tussen evenwijdige wegen. • Verdichting van het bos (Bosstraat) met kleinschalige recreatie / woonfunctie op bestaande bouwkvavels. Begeleidende beplanting: laanstructuren. Houtsingels en bospercelen.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkvavel - ontsluiting Kavelform	Vanaf de hoofdweg één ontsluiting voor de kvavel. Rechthoekig (in het raamwerk van de bosstroken).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing terugliggend. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. In het bosgebied losse opzet van de bebouwing. Bouwmasa afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Rechthoekig. Zadeldak met nokrichting evenwijdig aan of haaks op de ontsluitingsweg. Afgestemd op de bestaande bebouwing. Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°). Donkere daken, gevels in één kleur.
Erfinrichting Erfbeplanting	Lage ingetogen voortuin, bij voorkeur zonder erfafscheiding, aan de weg. Forse houtwallen en hakhoutstroken als zijafscheiding, in kwelrijke laagtes met greppels. Minimaal 50% van de in te richten kvavel voor landschappelijke inrichting. Eiken als belangrijkste bomen. Elzen en berken. Struikachtige heesters en fruitbomen.

3 ZEVENBERGSEWEG E.O.

±1850



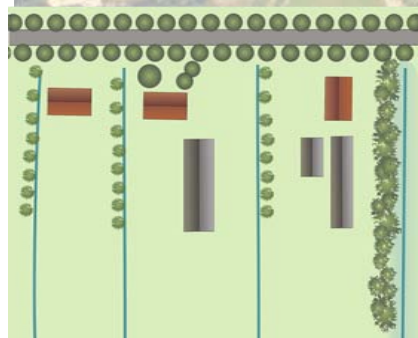
±1900



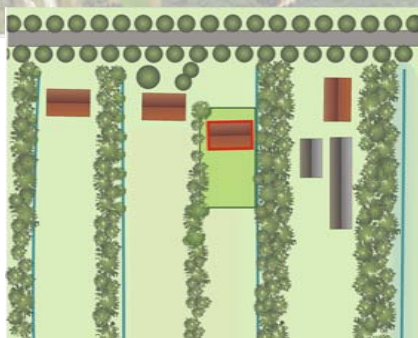
±2000



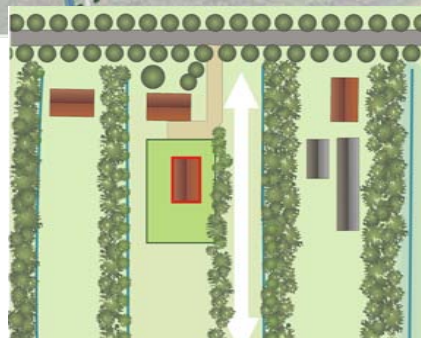
Streefbeeld



Bestaande situatie



Functiewijziging wonen

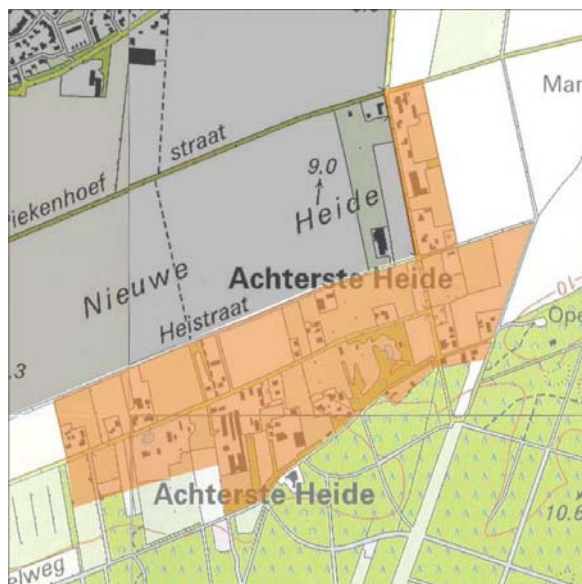


Functiewijziging wonen variant

4. Heistraat e.o.

Huidige ruimtelijke situatie:

Ten zuiden van de kern Berghem is de bebouwingsconcentratie Heistraat e.o. gelegen. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen als een lint van bebouwing langs de Heistraat. Door de realisering van de vinex-locatie Piekenhoef komt de bebouwingsconcentratie aan de bebouwde kom te liggen en vormt zo de overgang naar het bos- en natuurgebied. Het gebied kent vooral een woonfunctie (36 woningen) naast enkele bedrijven (2 agrarisch, 1 niet-agrarisch bedrijf). Het gebied is gelegen binnen het stedelijk uitloopgebied van de kern Oss. Tevens ligt het gebied in het AHS-landschap en het extensiveringsgebied voor zover het de intensieve veehouderij betreft. Het bos- en natuurgebied ten zuiden van het gebied behoort tot de ecologische hoofdstructuur. Binnen dit bosgebied bevinden zich verschillende recreatiemogelijkheden in de vorm van wandel- en fietspaden.

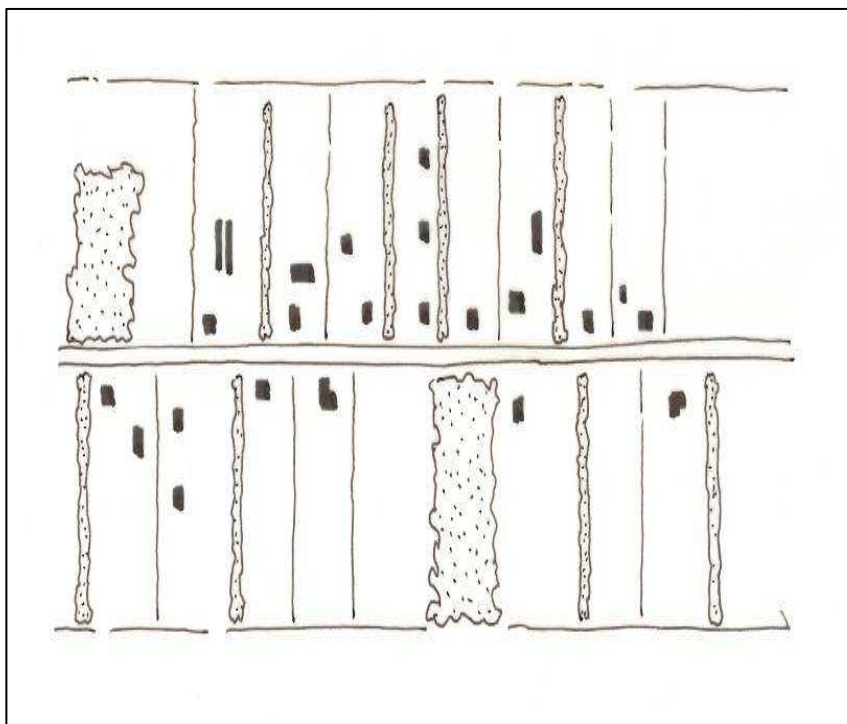


Bebouwingsconcentratie Heistraat e.o.

Gebiedstyping:

De bebouwing is ontstaan vanuit losse bebouwing. Deze bebouwing werd tijdens de eerste ontginningen gesticht samen met de smalle lange akkers. Houtsingels en lanen vormden de afbakening van de percelen. Tot ongeveer 1850 vormde deze bebouwingsconcentratie de scheiding tussen ontgonnen en niet-ontgonnen gebied. Omdat de bebouwing in de loop der tijd verdicht is, is lintbebouwing ontstaan en zijn de oorspronkelijke functies nagenoeg verdwenen. In de omgeving is dit de bebouwingsconcentratie, waarbij de lintbebouwing nog het beste zichtbaar is.

In de bebouwingsconcentratie is de structuur van de houtsingels en laanbeplanting dragend. Langs de straat is met de beplanting een laanstructuur ontstaan en de houtsingels dragen bij aan het verkavelingspatroon van de akkers. De smalle akkers zijn grotendeels verdwenen door schaalvergroting, maar de structuur van de houtsingels is nog goed herkenbaar.



Slagengebied met smalle akkers

De bebouwingsconcentratie wordt gescheiden van de kern Berghem door een open en groene ruimte aan de noordelijke zijde (hier zal de woonwijk Piekenhoef komen). Het natuur- en bosgebied, zoals eerder genoemd, begrenst het gebied aan de zuidzijde. De bosrand is historisch waardevol.

Het gebied is evenals een aantal andere bebouwingsconcentraties rond Berghem gelegen in het slagenlandschap. Dit landschap is halfopen, met vooral begroeiing als houtwallen en bosjes. Het landschap is geomorfologisch gezien gelegen op een dekzandrug, bestaande uit beekeerdgronden met zandige zavel en klei.

Kwaliteiten:

- landelijk gelegen, enigszins vrij van de omliggende kernen (totdat de woonwijk Piekenhoef is gerealiseerd);
- historische structuur van houtsingels nog goed zichtbaar;
- zeer groen gebied en nabij bosgebied;
- verschillende recreatiemogelijkheden;

Knelpunten:

- Nieuwbouwwijk verstoort uitzicht richting kern Berghem.

Gebiedsvisie:

De bebouwingsconcentratie Heistraat is, van de bebouwingsconcentraties die rond de kernen Berghem en Oss gelegen zijn, de meest landelijk gelegen bebouwingsconcentratie waar de oude verkavelingsstructuur nog goed zichtbaar is. Deze structuur komt terug in de laanbeplanting en houtsingels. Het gebied is vrij gelegen van de kern Berghem door een open gebied (toekomstige woonwijk Piekenhoef) en grenst aan een bosgebied met hoge landschappelijke waarden. Hierdoor vormt de bebouwingsconcentratie qua oppervlakte een groene tegenhanger van de bebouwing in de kern van Berghem. De kansen voor dit gebied zitten in de groene ligging, waardoor een geleidelijke overgang ontstaat tussen de kern Berghem en het bosgebied.

Hier is ook ruimte voor nieuwe economische dragers, zoals wonen en recreatie.



Ligging als toekomstige stadsrandzone tussen bebouwd gebied (noord) en bosgebied (zuid)

4 HEISTRAAT E.O.

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Slagengebied op dekzand in de overgang naar het bosgebied.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	- Schaalvergroting van de oorspronkelijke kavelpatronen. Systeem met houtsingels nog herkenbaar. - Losse bebouwing in de loop der tijden gegroeid naar een lint door aangepaste wegenpatroon. - Forse houtsingels en lanen als dragende structuur. - Oorspronkelijk alleen agrarische functies later gerelateerd aan houtproductie. - Nu vooral woonfunctie en weinig bedrijvigheid. - Maar een recreatief bedrijf (manege; buiten de grens bebouwingsconcentratie).
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, kleinschalige recreatieve functies en (zorg)voorzieningen. Bouwvlakken van ca 1200m² in noord - zuidelijke strekking.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	- Enkele verdichting binnen de aanwezige losse linten. - Openingen tussen evenwijdige wegen. - Alternerende opzet met doorzichten zoals bij lintbebouwing. Begeleidende beplanting: laanstructuren. Houtsingels en bospercelen.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouw-kavel - ontsluiting Kavelvorm	Ontsluiting kavels via de Heistraat, de Koepelweg en de Hoessenboslaan. Rechthoekig (in het raamwerk van de bosstroken).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Rechthoekig. Zadeldak met nokrichting evenwijdig aan of haaks op de ontsluitingsweg. Afgestemd op de bestaande bebouwing. Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°). Donkere daken, gevels in één kleur.
Erfinrichting Erfbeplanting	Lage ingetogen voortuin, bij voorkeur zonder erfafscheiding, aan de weg. Forse houtwallen en hakhoutstroken als zijafscheiding, in kwelrijke laagtes met greppels. Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting. Eiken als belangrijkste bomen. Elzen en berken. Struikachtige heesters en fruitbomen.

4 HEISTRAAT E.O.

±1850



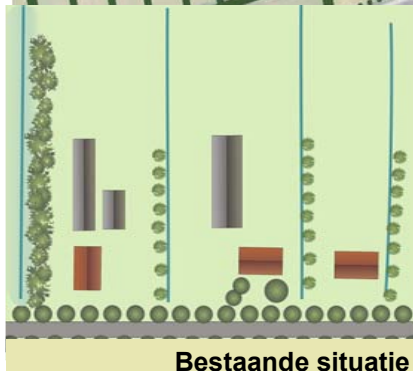
±1900



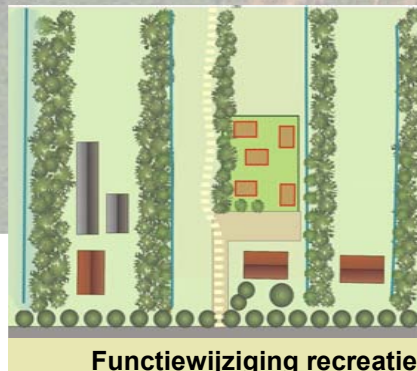
±2000



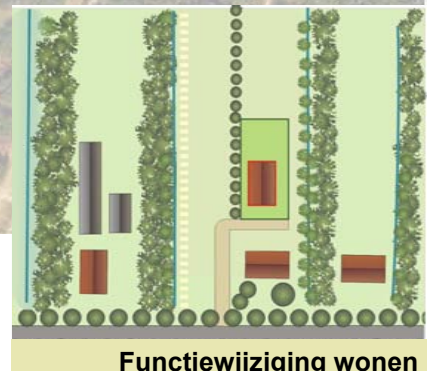
Streefbeeld



Bestaande situatie



Functiewijziging recreatie



Functiewijziging wonen

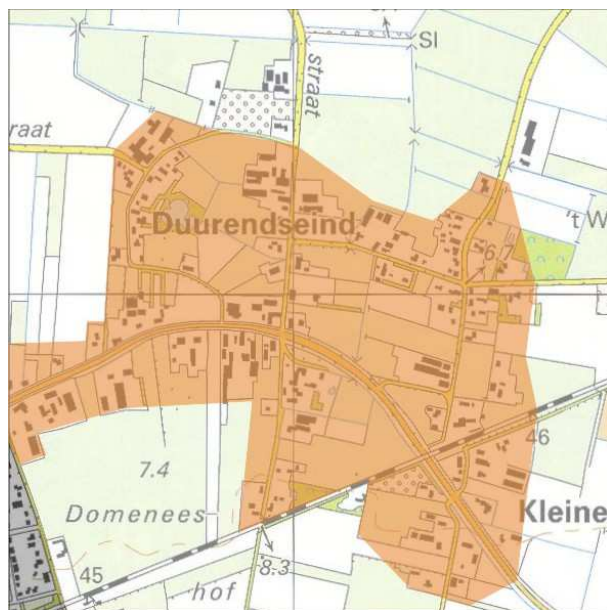
5. Kleine Koolwijk en Duurendseind

Huidige ruimtelijke situatie:

De bebouwingsconcentraties Kleine Koolwijk en Duurendseind bevinden zich ten oosten van de kern Berghem. Deze verdichte bebouwingsconcentratie vormt een kleine kern. Het gebied behoorde vroeger tot de gemeente Herpen. Het gebied is gelegen op de overgang van weilanden naar bouwlanden. In het zuiden bevindt zich op enige afstand het natuurgebied Herperduin. In de omgeving bevindt zich vooral gebied met een agrarische functie. In dit gebied is de agrarische functie nog goed vertegenwoordigd. Er bevinden zich 12 agrarische bedrijven, 56 woningen en 6 niet-agrarische bedrijven.

De bebouwingsconcentratie vormt de grens van het stedelijk uitloopgebied voor extensieve recreatie.

Het gebied is gelegen in de AHS en in het extensiveringsgebied, voor zover het intensieve veehouderijbedrijven betreft. Door het gebied lopen de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen en de Berghemseweg.

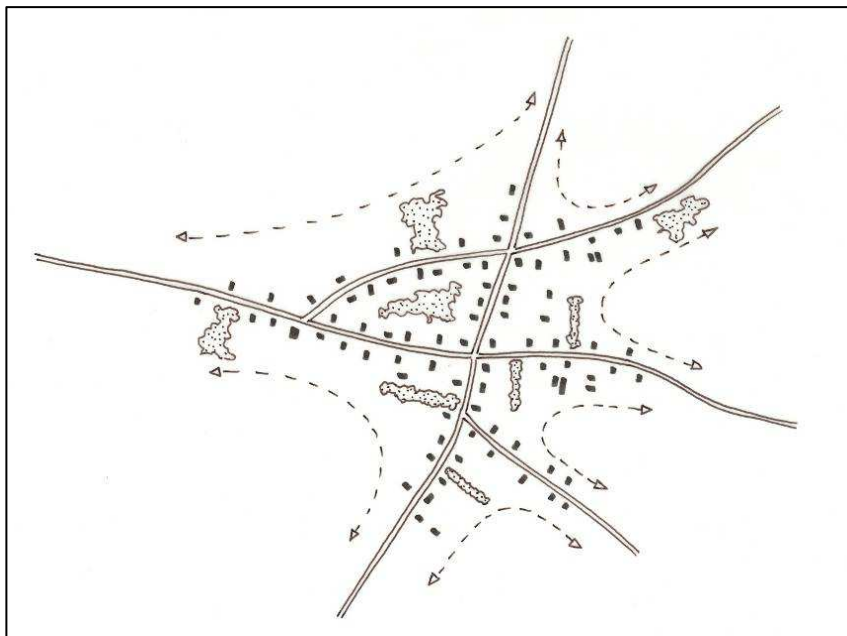


Bebouwingsconcentraties Kleine Koolwijk en Duurendseind

Gebiedstypering:

De ontginningen in het gebied zijn begonnen met het stichten van kleine kernen. Hieromheen ontstonden kleine akkers met verspreide agrarische bebouwing. Deze agrarische ontginningen waren onregelmatig van vorm en werden door houtopstanden begrensd. Elke boerderij had zijn eigen akkers, een belangrijk kenmerk van het zogenaamde 'kampenlandschap'. De bebouwing waaiert uiteen tussen de open akkers. Deze akkers werden bemest vanuit potstallen. Op kruispunten van wegen zijn bebouwingscon-

concentraties gevormd, waarvan Kleine Koolwijk er één is. In de bebouwingsconcentratie bevinden zich meerdere bijzondere bouwkundige elementen. Daarnaast staat er aan de zuidzijde van de Berghemseweg een molen, waardoor het gebied deels binnen een molenbiotoop ligt.



Kampenlandschap

De bebouwingsconcentratie is gelegen op de overgang tussen het kampegebied van Berghem en het slagengebied. Dit gebied kenmerkt zich door een verkaveling van kleine akkergebieden en houtsingels. De kleine akkergebieden zorgen voor een organisch lijnenspel. Door schaalvergroting is de oorspronkelijke verkavelingsstructuur echter nagenoeg verdwenen. Belangrijk karakter van het gebied is de openheid tussen de bebouwingsclusters. Vanwege de ligging op de terrasvlakte, met podzol- en enkeerdgronden samen met de overgang van hoog naar laag maakt dat dit gebied uitstekend geschikt is voor akkerbouw.

Kwaliteiten:

- landelijk gelegen kleine kernen;
- open landschap tussen de bebouwingsclusters;
- bijzondere bouwkundige elementen;
- organisch lijnenspel.

Knelpunten:

Door schaalvergroting en infrastructuur geen karakteristiek landschap.

Gebiedsvisie:

De bebouwingsconcentraties Kleine Koolwijk en Duurenseind vormen twee bijzondere kleine kernen. De concentraties zijn ontstaan als klein-

schalig agrarisch gebied en uitgegroeid tot een gehucht in een gebied met voornamelijk grootschalige agrarische functies. Het gebied is uitermate geschikt voor akkerbouw en wordt daarin ook ondersteund door de zoning uit het streekplan.

Het gebied is zeer waardevol door het open karakter tussen de bebouwingsconcentraties en de aanwezige bouwkundige elementen en biedt kansen voor de ontwikkeling van extensieve recreatie, zorg en kleinschalige bedrijvigheid. Het toepassen van bosjes en houtwallen bij nieuwe ontwikkelingen draagt bij aan het herstel van het oorspronkelijk karakter van het gebied.



Kleine Koolwijk en Duurenseind

5 KLEINE KOOLWIJK / DUURENDSEIND

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Overgangsgebied tussen het kampengebied van Berghem, het slagengebied op dekzandvlakte en het komgebied.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	- Schaalvergroting van de oorspronkelijke kavelpatronen. - Verdwenen houtsingelstructuren in het gebied. - Organische lijnen om de kleine akkergebieden heen nog goed herkenbaar. - In de loop der tijd aangepast wegenpatroon (spoor / Burgemeester van Erpstraat). - Oorspronkelijk open lintstructuur met verdichtingen en clusters aan wegkruisingen. - Oorspronkelijk alleen agrarische functies. - Nu nog veel agrarische bedrijven, ook andere bedrijven en woonfunctie. - Kleinschalige voorzieningen en een recreatiebedrijf.
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, recreatie, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en zorgvoorziening. Bouwvlakken van ca 1200m ² (geclusterd).
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	- Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegkruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding. - Behoud van de lintstructuur tussen Berghem en de bebouwingsconcentratie (duidelijke openheid behouden). - Linten niet dicht laten groeien. - Geen bebouwing op de oude akkers. - Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting. Begeleidende beplanting: laanstructuren. - Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen. - Agrarische bedrijven aan de rand van het komgebied met hoge hagen en houtwallen begeleiden. - Elzensingels aan perceelsranden van het slagengebied.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kaavelvorm	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg. Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting. Onregelmatige blokken en smalle slagen afhankelijk van het onderliggende landschap.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detaillering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing geclusterd in onderlinge samenhang, waarbij de oude boerderij als hoofdgebouw herkenbaar is. Oude boerderij (langgevel-, kortgevel-, krukboerderij) kan gesplitst worden. Hoofdgebouw is naar de weg georiënteerd. Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving, nieuwe of vervangende bebouwing moet 10% lager dan hoofdgebouw. Rechthoekig. Zadeldak met / zonder wolfseindes. Kap is naar verhouding grootste bouwdeel. Afgestemd op de bestaande bebouwing.
Erfinrichting Erfbepanting	(Gezamenlijke) voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens en 2 - 6 grote eiken of essen als erfbomen;.Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting. Eiken, elzen, essen, beuken, paardenkastanjes, berken.

5 KLEINE KOOLWIJK / DUURENDSEIND

±1850



±1900



±2000



Streefbeeld



Bestaande situatie



Functiewijziging wonen



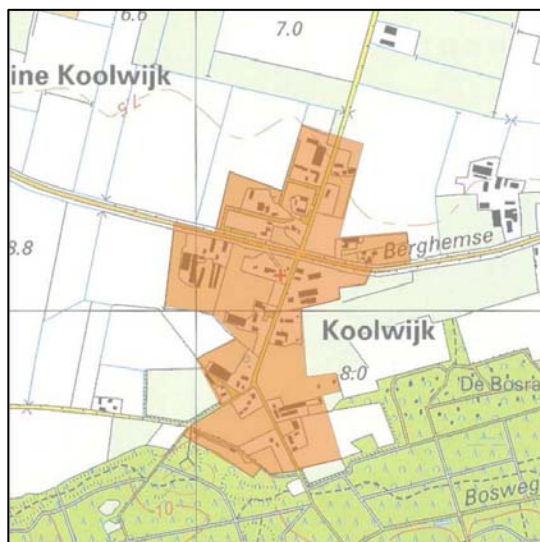
Clustering

6. Koolwijk

Huidige ruimtelijke situatie:

(Groot) Koolwijk is een klein gehucht gelegen tussen Berghem en Herpen. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen nabij het bos- en natuurgebied Herperduin. Koolwijk bestaat uit een concentratie van bebouwing rond een kruispunt van twee wegen. Er bevinden zich nog veel (5) agrarische bedrijven. Daarnaast zijn er enkele kleinschalige voorzieningen en bevindt er zich een intensief recreatiebedrijf in de omgeving. In het natuurgebied Herperduin is een recreatieven gelegen. Er bevindt zich 1 niet-agrarisch bedrijf en het aantal woningen in de bebouwingsconcentratie is bijna 25.

Het gebied bevindt zich in het AHS-landschap. In de nabijheid is een ecologische verbindingszone gelegen. Wat betreft de Reconstructiezonering is de bebouwingsconcentratie gelegen in extensiveringsgebied. Even ten oosten van Koolwijk ligt echter een deel verwevingsgebied, met een landbouwlint. In het landbouwlint is de landbouw de primaire functie. Koolwijk wordt ten oosten en ten westen begrensd door een groene, open corridor richting het komgebied.



Bebouwingsconcentratie Koolwijk

Gebiedstypering:

Koolwijk is ontstaan vanuit een aantal kleine clusters van agrarische bebouwing. Deze bebouwing is ontstaan in de vorm van boerderijen met kleine akkers. Deze kleine akkers werden gestructureerd door houtsingels. In de loop van de tijd zijn deze concentraties een vorm van lintbebouwing gaan aannemen. Uiteindelijk zijn ze op kruisingen van wegen ontwikkeld tot een kleine kern. De verkavelingsstructuur is ook grotendeels verdwenen, door schaalvergroting van de oorspronkelijke kavelpatronen.

De bebouwingsconcentratie is gelegen in het oude kampenlandschap. In dit landschap werd de structuur grotendeels bepaald door de verkavelingspatronen. Zoals hierboven beschreven, ontstonden tijdens de eerste ontginningen kleine akkers met agrarische bebouwing. Dit werden kampen genoemd; agrarische bebouwing met eigen bouwgrond. Het gebied kent een redelijk hoge historisch geografische waarde. Langs de Berghemseweg is nog een groot deel van een historische groenstructuur aanwezig. De bebouwingsconcentratie zelf kent enige bouwkundig waardevolle elementen.

Kwaliteiten:

- ligging tussen twee groene corridors;
- meer functies dan alleen wonen;
- bouwkundig waardevolle elementen en cultuurhistorische kenmerken nog aanwezig in het landschap.

Knelpunten:

- verkavelingspatroon grotendeels verdwenen;
- gelegen buiten stedelijk uitlooptgebied.

Gebiedsvisie:

De bebouwingsconcentratie Koolwijk kent een sterke basis. De aanwezigheid van verschillende functies, kleinschalige voorzieningen en recreatieve voorzieningen bieden sterke kansen om Koolwijk als een leefbare, dynamische kern te behouden. Het gebied biedt veel mogelijkheden voor rustig en landelijk wonen en er zijn verschillende bedrijfsmatige functies aanwezig die bijdragen aan de levendigheid in het gebied. Het behouden en versterken hiervan bieden goede potenties voor de bebouwingsconcentratie.

Hoewel het gebied gelegen is buiten het stedelijk uitlooptgebied, kent Koolwijk diverse recreatieve potenties. De combinatie van aanwezige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten (zowel bos- en natuurgebied Herperduin als de overgang van dekzandgebied naar komgebied) en aanwezige recreatieve voorzieningen, bieden goede mogelijkheden en kansen voor ondernemers om nieuwe recreatieve initiatieven te starten of hun landbouwbedrijf te verbreden. Verkoop van streekproducten is hiervan een mooi voorbeeld.

Belangrijk karakteristiek van Koolwijk zijn de open corridors en de open ruimte rondom. Deze kenmerken moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Door functies te clusteren kan de oorspronkelijke verkavelingsstructuur weer worden hersteld.

Koolwijk



6 KOOLWIJK

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Overgangsgebied tussen het kampengebied van Herpen, Herperduin en het slagengebied op dekzandvlakte.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	- Schaalvergroting van de oorspronkelijke kavelpatronen. - Verdwenen houtsingelstructuren in het gebied. - Organische lijnen om de kleine akkergebieden heen nog herkenbaar. - In de loop der tijd aangepast wegenpatroon (kleine wegen zijn verdwenen, rechtgetrokken wegen). - Oorspronkelijk kleine clusters naar open lintstructuur gegroeid met verdichtingen en clusters aan wegekruisingen. - Oorspronkelijk alleen agrarische functies. - Nu nog veel agrarische bedrijven, ook andere bedrijven en woonfunctie. - Kerkje Sint Annakapel en een recreatiebedrijf.
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, recreatie, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en zorgvoorziening. Bouwvlakken van ca 1200m ² (geclusterd).
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering	- Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegekruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding. - Versterking / verdichting (rood en groen) van de clusters. - Clusters niet laten samen groeien. - Behoud van de open ruimtes.
Weginrichting	Begeleidende beplanting: laanstructuren.
Elementen	- Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen. - Agrarische bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden. - Elzensingels aan perceelsranden van het slagengebied.
RICHTLIJNEN KAVEL	
Relatie bouwkaavel - ontsluiting	Bij bestaande individuele kavels ontsluiting vanaf de hoofdweg. Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.
Kaavelvorm	Onregelmatige blokken en smalle slagen afhankelijk van het onderliggende landschap.
RICHTLIJNEN BEBOUWING	
Ligging	Bebouwing geclusterd in onderlinge samenhang, waarbij de oude boerderij als hoofdbouw herkenbaar is. Oude boerderij (langgevel-, kortgevel-, T-boerderij) kan gesplitst worden. Hoofdbouw is naar de weg georiënteerd.
Hoogte	Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving, nieuwe of vervangende bebouwing moet 10% lager dan hoofdbouw.
Vorm	Rechthoekig. Zadeldak met / zonder wolfseindes. Kap is naar verhouding grootste bouwdeel.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Afgestemd op de bestaande bebouwing.
Erfinrichting	(Gezamenlijke) voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens en 2 - 6 grote eiken of essen als erfbomen. Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting.
Erfbeplanting	Eiken, elzen, essen, beuken, paardenkastanjes, berken.

6 KOOLWIJK

±1850



±1900



±2000



Streefbeeld



Bestaande situatie



Functiewijziging wonen



Clustering



Kern Herpen met Herpen Oost

De bebouwingsconcentratie Herpen Oost is gelegen in het kampenland- schap op een dekzandrug. Dit landschap heeft een halfopen karakter. De akkers die ontgonnen werden vanuit de kern, werden begrensd met hout- singels. Tegenwoordig is nog goed zichtbaar hoe vanuit de kern Herpen diverse wegen het buitengebied in lopen en de akkercomplexen begren- zen.

Herpen Oost vormt het uitloopegebied van de kern Herpen en vormt, land- schappelijk gezien, een overgang tussen de bebouwde kom en het kom- gebied. Hierdoor is op sommige plekken enigszins sprake van een romme- lig landschap.

Kwaliteiten:

- woongebied met landelijke invloeden maar ook de voorzieningen en het dorps karakter van Herpen;
- verbinding met het landelijk gebied door zichtlijnen.

Knelpunten:

- verkavelingsstructuur grotendeels verdwenen door schaalvergroting;
- enige verrommeling door overgang tussen bebouwde kom en lan- delijk gebied;

Gebiedsvisie:

De agrarische sector kent weinig ontwikkelingsperspectieven in de bebou- wingsconcentratie van Herpen Oost. Door de agrarische zonering en de oprukkende woonbebouwing zal het steeds moeilijker worden om een goed draaiend agrarisch bedrijf te handhaven. Het gebied biedt echter goede kansen voor het versterken van de woonfunctie in het gebied. Door de ligging ten opzichte van de kern Herpen is het mogelijk, om landelijk te wonen en tegelijk te profiteren van de sociale samenhang, het dorps ka-

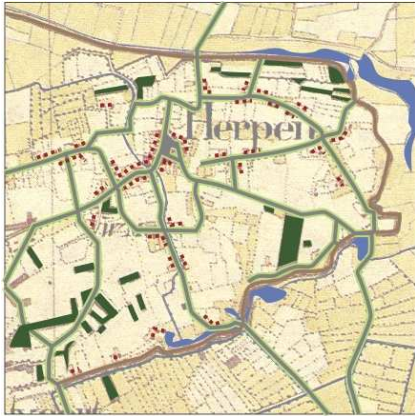
ter en de kleinschalige voorzieningen. Om het gebied te handhaven als locatie om te wonen, is het noodzakelijk dat het landschap onderhouden wordt. Met de vermindering van agrarische activiteit en de invloed vanuit de bebouwde kom, ontstaat een spanningsveld; steeds meer functies en gebruik die vreemd zijn aan het buitengebied, oefenen een druk uit waardoor 'verrommeling' van het landschap kan optreden. Dit zou een grote aantasting betekenen van de aanwezige zichtlijnen en deze zichtlijnen moeten dan ook versterkt worden om de functie van overgangsgebied tussen buitengebied en kern op een kwalitatieve manier te handhaven. De nog zichtbare elementen van de oude historische verkavelingsstructuur kunnen behouden worden, door de oude akkercomplexen open te laten en de organische lijnen vanuit Herpen in stand te houden.

7 HERPEN-OOST

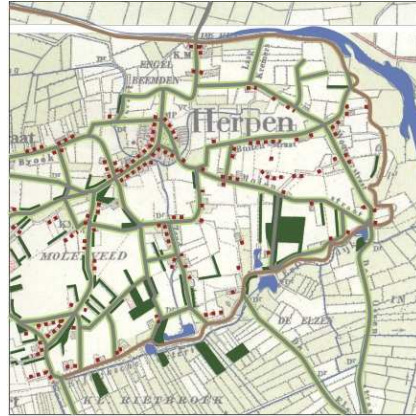
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Kampenlandschap op de dekzandrug.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	- Schaalvergroting van de oorspronkelijke kavelpatronen en groei van de kern Herpen. - Verdwenen houtsingelstructuren en landschapselementen in het gebied. - Organische lijnen vanuit de kern om de akkercomplexen heen nog goed herkenbaar. - Open lintstructuur met verdichtingen en clusters aan wegkruisingen. - Oorspronkelijk alleen agrarische functies. - Nu nog agrarische bedrijven (dan wel grotere) en enkele niet agrarische bedrijven. - Voornamelijk woonfunctie. - Geen voorzieningen en weinig recreatiebedrijven (2).
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, recreatie, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en zorgvoorziening. Bouwvlakken van ca 1200m² (geclusterd of in lint).
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	- Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegkruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding. - Linten versterken, maar niet laten dicht groeien. - Geen bebouwing op de oude akkers. - Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting. Begeleidende beplanting: laanstructuren. - Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen. - Agrarische bedrijven aan de rand van het komgebied met hoge hagen en houtwallen begeleiden. - Landschappelijke hoofdstructuur langs de Erfdijk. - Beekherstel.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouw-kavel - ontsluiting Kavelvorm	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg. Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting. Onregelmatige blokken.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing geclusterd in onderlinge samenhang, waarbij de oude boerderij als hoofdbouw herkenbaar is. Oude boerderij (langgevel-, kortgevel-, T-boerderij) kan gesplitst worden. Hoofdbouw is naar de weg georiënteerd. Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving, nieuwe of vervangende bebouwing moet 10% lager dan hoofdbouw. Rechthoekig (bij uitzondering aan T-boerderij refererende schakeling mogelijk). Zadeldak met / zonder wolfseindes. Kap is naar verhouding grootste bouwdeel. Afgestemd op de bestaande bebouwing.
Erfinrichting Erfbeplanting	(Gezamenlijke) voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens en 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting. Eiken, elzen, essen, beuken, paardenkastanjes, berken.

7 HERPEN-OOST

±1850



±1900



±2000



Streefbeeld



Bestaande situatie



Functiewijziging wonen

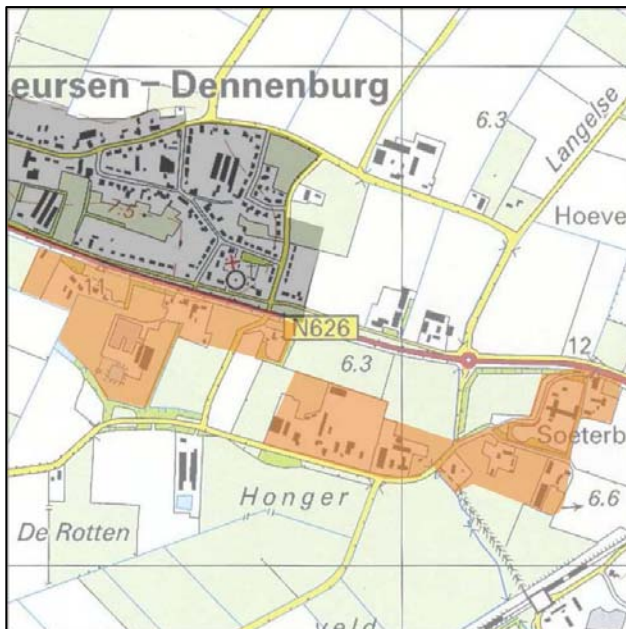


Clustering

8. Zuidelijke rand Deursen - Dennenburg

Huidige ruimtelijke situatie:

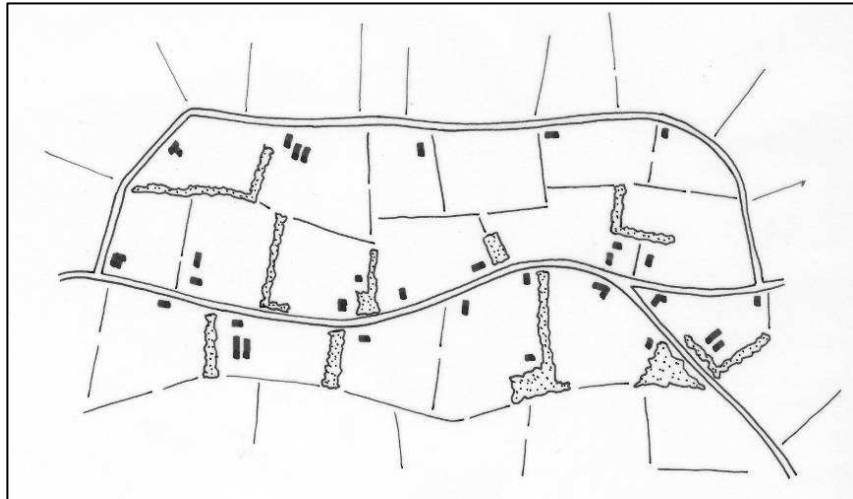
De bebouwingsconcentratie, bestaande uit de zuidelijke rand van de kerkdorpen Deursen en Dennenburg bestaat uit verspreide bebouwing. Het gebied loopt in noordelijke en zuidelijke richting over in het landelijk gebied. In oostelijke richting grenst de bebouwingsconcentratie aan het dorp Ravenstein. Het is een kleine bebouwingsconcentratie met verspreide bebouwing, waaronder 7 landbouwbedrijven, 12 woningen, 1 niet-agrarisch bedrijf en een maatschappelijke voorziening (klooster Soeterbeeck). De bebouwing is voornamelijk agrarisch gemengd met de woonfunctie. Het gebied is gelegen in de AHS en voor de intensieve veehouderij geldt er het beleid voor het extensiveringsgebied (Reconstructiezonering). Wel ligt het op de rand van verwevingsgebied intensieve veehouderij en vormt het gebied de rand van het extensieve recreatiegebied 'Maasmeanders'.



Bebouwingsconcentratie Zuidelijke rand Deursen - Dennenburg

Gebiedstypering:

Deursen en Dennenburg kende al in vroege tijden bewoning vanwege de hoge ligging op een rivierduin van de Maas. De belangrijkste vorm van bestaan is altijd de landbouw geweest. De eerste ontginningen waren gebaseerd op het reliëf en uitgevoerd in blokverkaveling met voornamelijk langs de wegen verspreide agrarische bebouwing.



Rivierduin

De ligging van de bebouwingsconcentratie op een rivierduin vormde een hoge, droge plek binnen de omliggende natte komgebieden. Op deze rivierduin ontstond de eerste bebouwing. De ondergrond van dit landschap is rivierduin en oeverwal bestaand uit poldervaaggronden. De oorspronkelijke begroeiing bestond vooral uit fruitgaarden en perceelbeplanting. Het landschap heeft een kleinschalig, halfopen karakter. Door schaalvergroting is veel van de oorspronkelijke verkaveling verdwenen, maar het kleinschalige karakter is behouden. Het gebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er bevinden zich enkele waardevolle bouwkundige elementen, waaronder het klooster Soeterbeeck, gebouwd rond 1730. Het klooster is nog grotendeels in de oorspronkelijke staat.

Kwaliteiten:

- kleinschalig landschap en bebouwing;
- aanwezigheid klooster Soeterbeeck;
- ligging op rivierduin is bijzonder ten opzichte van het lagere komgebied;

Knelpunten:

- agrarische sector heeft geen grote uitbreidingsmogelijkheden;
- kleine bebouwingsconcentratie met weinig voorzieningen;

Gebiedsvisie:

Het gebied kent een cultuurhistorisch, zeer waardevol landschap. De bebouwing is landelijk en karakteristiek, het landschap is kleinschalig en er ligt een klooster met bijzondere bouwkundige elementen waardoor op een kleine oppervlakte sprake is van een aantrekkelijk landschap. Het gebied kent echter weinig voorzieningen en recreatieve aanjagers. De agrarische sector heeft geen ruimte voor groei. Het gebied zou uitstekend

passen in een grotere recreatieve structuur, waarbij het een interessante 'recreatieve halte' is ten opzichte van de omliggende gebieden.

De bebouwingsconcentratie is klein van omvang en, buiten de schaalvergroting, weinig van identiteit veranderd. Gestreefd moet worden naar behoud van het kleinschalig landschap en het respecteren van bestaande waarden.



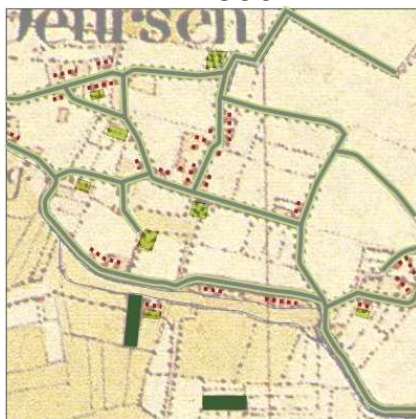
Zuidelijke rand Deursen - Denneburg

8 ZUIDELIJKE RAND DEURSEN - DENNENBURG

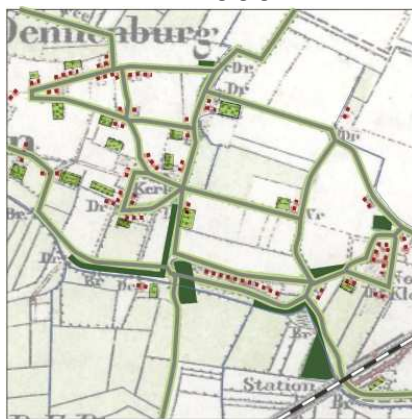
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Rivierduin.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	- Schaalvergroting van de oorspronkelijke blokverkaveling. - Verdwenen fruitgaards en landschapselementen in het gebied. - Organische lijnen en langwerpige bouwlanden gerelateerd aan het reliëf nog goed herkenbaar. - Aan de zuidelijke rand (overgang naar het komgebied) een drassige depressie. - In de loop der tijd aangepast wegenpatroon (Rector Nuijensweg). - korte afzonderlijke lintstructuren met verdichtingen bij wegkruisingen. - Oorspronkelijk agrarische functies en een klooster. - Nu nog voornamelijk agrarische bedrijven gecombineerd met woonfunctie. - Een enkel niet agrarisch bedrijf. - Een maatschappelijke voorziening.
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en zorgvoorziening. Bouwvlakken van ca 1200m².
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering	- Versterking van de eenzijdige losse linten. - Individuele kavelinrichtingen met geschakelde ordening van de bebouwing. - Open gebied tussen de twee bebouwingsconcentratiedelen behouden. - Behoud en versterking van kleinschalige, halfopen karakter.
Weginrichting	Begeleidende beplanting: laanstructuren.
Elementen	- Houtwallen, fruitgaarden en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen. - Agrarische bedrijven aan de rand van het komgebied met hoge hagen en houtwallen begeleiden. - Landschappelijke begeleiding langs de beek / sloot aan de zuidkant.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kaavelvorm	Directe ontsluiting vanaf de hoofdweg. (On)regelmatige blokken.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging	Bebouwing geclusterd in onderlinge samenhang, waarbij de oude boerderij als hoofdgebouw herkenbaar is. Oude boerderij (langgevel-, kortgevel-, T-boerderij) kan gesplitst worden. Hoofdgebouw is naar de weg georiënteerd.
Hoogte	Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving, nieuwe of vervangende bebouwing moet 10% lager dan hoofdgebouw.
Vorm	Rechthoekig (bij uitzondering aan T- boerderij refererende schakeling mogelijk). Zadeldak met / zonder wolfseindes. Kap is naar verhouding grootste bouwdeel.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Afgestemd op de bestaande bebouwing; Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°). Donkere daken (gedekt rood, bruin of antraciet), woningen met gebakken pannen of riet (bak)steen, hout, traditionele en streekeigen bouwmaterialen.
Erfinrichting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voor- en moestuin, fruitgaarden, hagen (sleedoorn, meidoorn, pruimen) op de kavelgrens en enkele grote erfbomen (paardenkastanje, notenboom, linde, peer). Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting.
Erfbeplanting	Eiken, essen, (veld)esdoorn, paardenkastanje, notenboom, linde. Fruitbomen.

8 ZUIDELIJKE RAND DEURSEN - DENNEBURG

±1850



±1900



±2000



Streefbeeld



Bestaande situatie

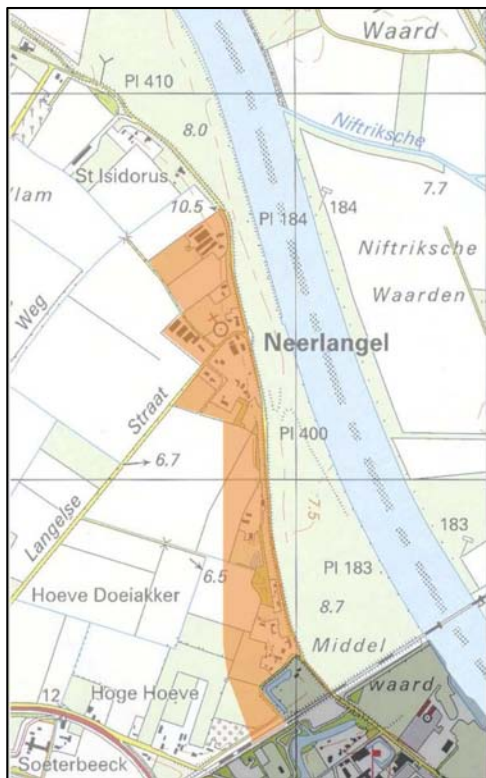


Functiewijziging wonen

9. Maasrandzone Neerlangel-Ravenstein

Huidige ruimtelijke situatie:

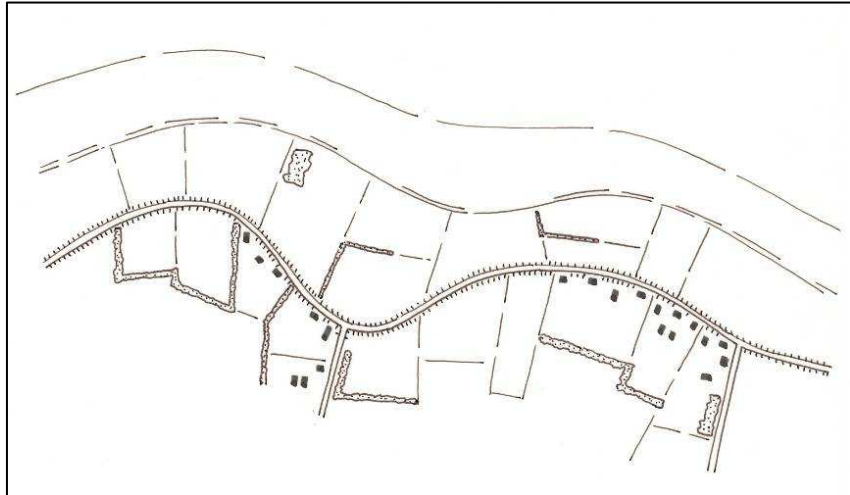
De Maasrandzone Neerlangel-Ravenstein is gelegen op en langs de Maasdijk tussen Neerlangel en Ravenstein. Het is een bebouwingsconcentratie bestaande uit zeer verspreide bebouwing op en langs de dijk, waarbij de dijk het belangrijkste structurerende element is. De bebouwing is vooral gesitueerd op plekken waar wegen het komgebied in leiden. De belangrijkste aanwezige functie is wonen (16 woningen), met enkele agrarische bedrijven (2) en een maatschappelijke voorziening. Het gebied heeft een belangrijke zichtrelatie met de Maas en het komgebied. Het gebied maakt deel uit van een verbindingszone van de Ecologische Hoofdstructuur, valt binnen de Agrarische Hoofdstructuur en extensiveringsgebied en het maakt deel uit van de extensieve recreatiezone Maasmeanders.



Bebouwingsconcentratie Maasrandzone Neerlangel - Ravenstein

Gebiedstypering:

De eerste bebouwing is ontstaan op de oeverwal langs de Maasoever. De oeverwallen vormden hoge, droge plekken die geschikt waren om bebouwing neer te zetten. De verkaveling was gerelateerd aan de rivier en het reliëf. De oorspronkelijke bebouwing was vooral gerelateerd aan de landbouw, met name voor de fruit- en notenteelt op de oeverwallen. De fruitgaarden zijn kenmerkend voor oeverwallen, maar helaas zijn deze nagevoel verdwenen.



Oeverwal

De oeverwal is altijd het belangrijkste structurerende kenmerk geweest in dit gebied en dat is het nog steeds. De eerste bewoning vond al plaats op de oeverwal en de Maasdijken zijn ook op de oeverwal gelegd. De oeverwal is ontstaan door het afzetten van zand en klei, wanneer de rivier overstroomde en zo ontstond een hoge, stevige oeverwal en een lager komgebied. Er is sprake van een onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling. De oeverwal heeft een hoge cultuurhistorische waarde en de verwachtingen voor archeologische vondsten zijn hoog. Langs de dijk staat van oorsprong veel historisch groen (zoals houtwallen). De hoeveelheid groen is echter in de loop der tijd afgenomen.

Kwaliteiten:

- oude oeverwalstructuur nog steeds in stand;
- deel van de zone voor ontwikkeling van extensieve recreatie Maasmeanders;
- zichtrelatie met Maas en komgebied;
- archeologisch en cultuurhistorisch waardevol.

Knelpunten:

- oorspronkelijke begroeiing is verdwenen.

Gebiedsvisie:

De oeverwal is een zeer belangrijk structurerend element voor deze bewoingsconcentratie. Niet alleen is de oorspronkelijke structuur nog zeer goed zichtbaar, de oeverwal kan ook bijdragen aan de ontwikkeling van het extensieve recreatiegebied Maasmeanders. De oeverwal kent bijzondere zichtrelaties naar het komgebied en de meanderende rivier en oefent hierdoor een bijzondere aantrekkingskracht uit op extensieve recreatie in de vorm van fietsen, wandelen e.d. langs en over de dijk. De oeverwal biedt steeds nieuwe gezichten op de rivier, het komgebied, aanwezige historische begroeiing en cultuurhistorische bouwwerken.

Het is belangrijk, om de oude fruitgaarden en houtwallen zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat te herstellen. Deze typen begroeiing zijn kenmerkend voor de oeverwal.



Maasrandzone Neerlangel - Ravenstein

9 MAASRANDZONE NEERLANGE - RAVENSTEIN

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS	Oeverwallenlandschap met zichtrelatie naar het komgebied.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Verdwenen fruitgaards en landschapselementen in het gebied. • Organische lijnen en langwerpige bouwlanden gerelateerd aan het rivier en reliëf nog goed herkenbaar. • Korte afzonderlijke lintstructuren met kleinschalige verdichtingen bij wegwijdingen. • Oorspronkelijk alleen agrarische functies. • Nu nog 3 agrarische bedrijven en vooral woonfunctie. • Een niet agrarisch bedrijf en een kerk.
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en zorgvoorziening. Bouwvlakken van ca 1200m².
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• Versterking van de korte linten. • Individuele kavelinrichtingen met geschakelde ordening van de bebouwing. • Open gebieden en zichtlijnen behouden. • Behoud en versterking van het kleinschalige halfopen karakter. Begeleidende beplanting: dichte forse lindenlaan binnen de bebouwingsconcentratie. Losse laanstructuren tussen de bebouwingsconcentraties. • Houtwallen, fruitgaards en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzings. • Agrarische bedrijven aan de rand van het komgebied met hoge hagen en houtwallen begeleiden. • Landschappelijke begeleiding langs sloten aan rand.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkael - ontsluiting Kaelform	Gemeenschappelijke ontsluiting vanaf de dijk. Individuele ontsluiting vanaf de "lage" wegen. (On)regelmatige blokken.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing geclusterd in onderlinge samenhang, waarbij de oude boerderij als hoofdgebouw herkenbaar is. Oude boerderij (kortgevel-, kruk- of T-boerderij) kan gesplitst worden. Hoofdgebouw is naar de weg georiënteerd. Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving, nieuwe of vervangende bebouwing moet 10% lager dan hoofdgebouw. Rechthoekig (bij uitzondering aan T- boerderij of krukhuis refererende schakeling mogelijk). Zadeldak met / zonder wolfseindes. Kap is naar verhouding grootste bouwdeel. Afgestemd op de bestaande bebouwing. Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°). Donkere daken (gedekt rood, bruin of antraciet), woningen met gebakken pannen of riet (bak)steen, hout, traditionele en streekeigen bouwmaterialen.
Erfinrichting Erfbeplanting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voor- en moestuin, fruitgaards, hagen (sleedoorn, meidoorn, pruimen) op de kavelgrens en enkele grote erfbomen (paardenkastanje, notenboom, linde, peer); Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting. Eiken, essen, (veld)esdoorn, paardenkastanje, notenboom, linde Fruitbomen.

9 MAASRANDZONE NEERLANGEL - RAVENSTEIN

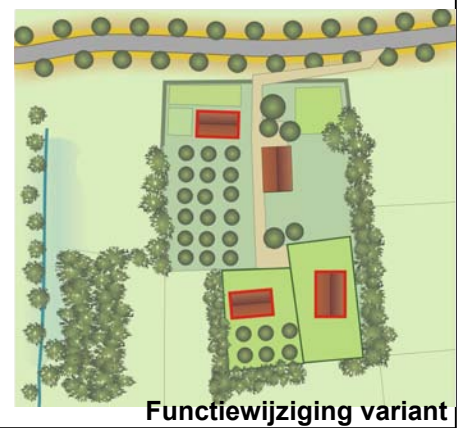
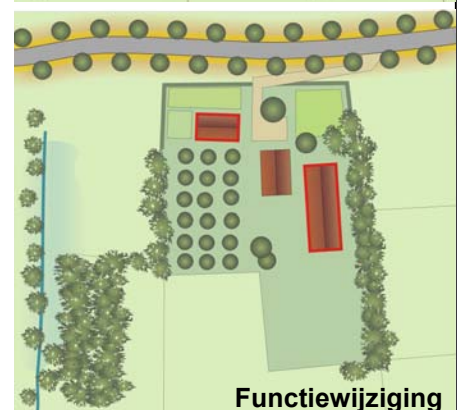
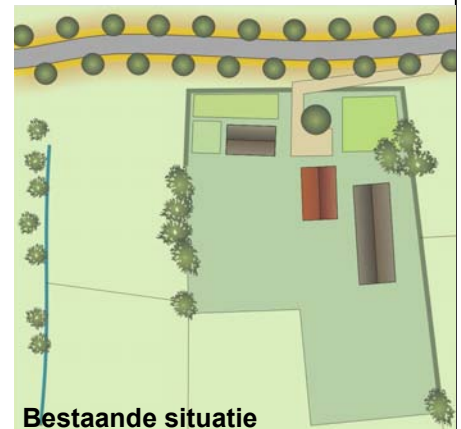
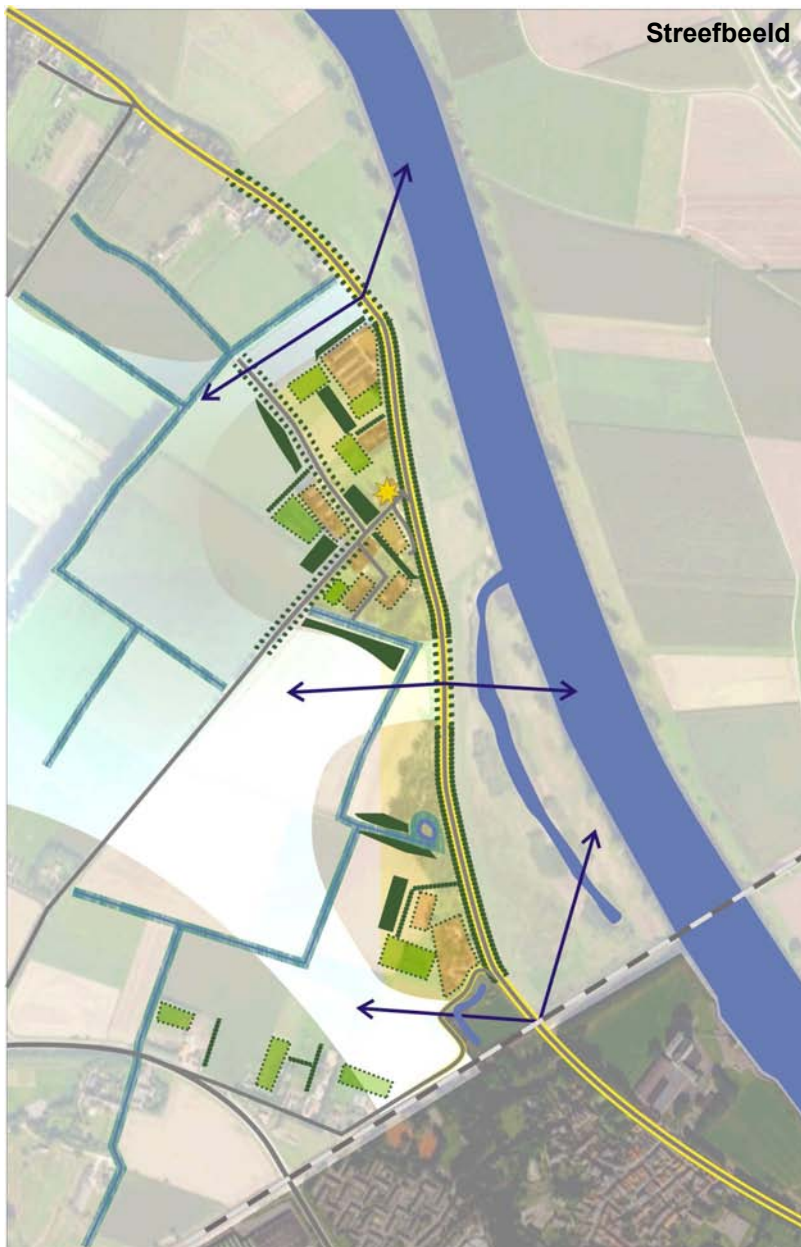
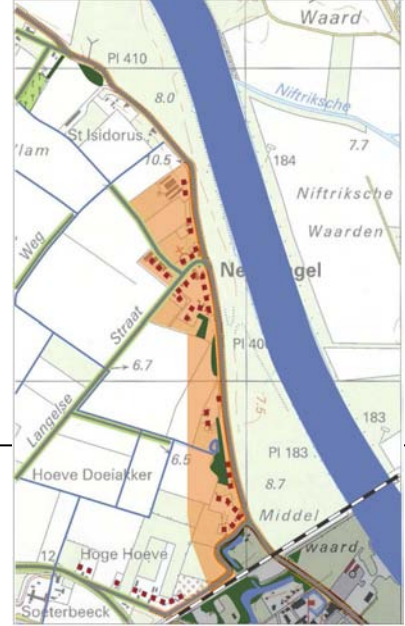
±1850



±1900



±2000



10. Zuidelijke rand Ravenstein / Huisseling

Huidige ruimtelijke situatie

Tussen Huisseling en de zuidelijke rand van Ravenstein is een smal open gebied gelegen, dat de kernen Huisseling en Ravenstein van elkaar scheidt. In de dorpen Huisseling en Ravenstein wordt vooral gewoond, hoewel er nog enkele agrarische bedrijven zijn. Ten zuiden van het gebied loopt de snelweg A50. Het smalle open gebied is gelegen buiten de zone voor extensieve recreatie langs de Maas. De bebouwingsconcentratie bevindt zich in de AHS en, voor zover het de intensieve veehouderij betreft, tevens binnen extensiveringsgebied. Door het smal open gebied loopt de Grotestraat die beide dorpen met elkaar verbindt.

Het aantal woningen binnen de bebouwingsconcentratie is circa 20. Daarnaast zijn er twee agrarische bedrijven en twee maatschappelijke voorzieningen.



Bebouwingsconcentratie Zuidelijke rand Ravenstein/Huisseling

Gebiedsbeschrijving:

Het gebied rond de bebouwingsconcentratie ligt op de oeverwal en wordt van het kleine dorpje Huisseling door een oude rivierarm gescheiden.

Ook al loopt de rivierarm niet meer helmaal door, het is als verschillend landschapsdeel nog altijd herkenbaar.

De landschappelijke structuren van het gebied rond de bebouwingsconcentratie zijn typerend voor het oeverwallenlandschap. De kleinschalige blokverkaveling is op het reliëf gebaseerd en naar de oude rivierarm georiënteerd.

Het gebied heeft momenteel een wat rommelig karakter, omdat veel verschillende functies naast elkaar liggen en dat geen rustig ruimtelijk beeld geeft. Veel structurerende landschappelijke elementen zijn verdwenen.

Kwaliteiten:

- bebouwingsconcentratie met geringe omvang;
- meerdere aanwezige functies.

Knelpunten:

- oude rivierarm niet goed zichtbaar;
- landschapkenmerken veelal verdwenen.

Gebiedsvisie:

De bebouwingsconcentratie tussen Huisseling en Ravenstein biedt goede toekomstperspectieven. Het gebied heeft geen agrarisch karakter meer, wat de mogelijkheid tot het vestigen van andere functies versterkt.

Om het karakteristieke oeverwallandschap te versterken is het noodzakelijk om de kwaliteit van natuurlijke en landschappelijke elementen te verbeteren. De oude rivierarm biedt kansen voor de ontwikkeling van hoogwaardige natuur. Behoud van het open middengebied en het terugbrengen van de karakteristieke begroeiingselementen geven het gebied de oorspronkelijke landschapskarakteristieken terug.



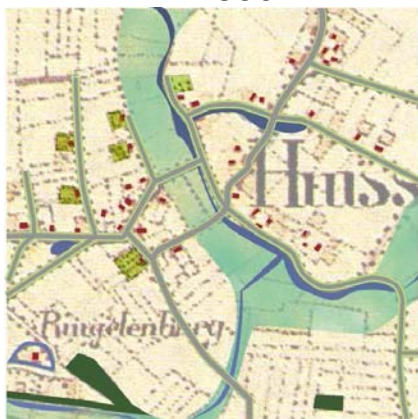
Zuidelijke rand Ravenstein / Huisseling

10 ZUIDELIJKE RAND RAVENSTEIN / HUISSELING

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Oeverwal
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	- Schaalvergroting van de oorspronkelijke blokverkaveling. - Verdwenen fruitboomgaarden en landschapselementen in het gebied. - Oude rivierarm gedeeltelijk nog herkenbaar. - Korte afzonderlijke lintstructuren met verdichtingen bij wegkruisingen. - Nu nog enkele agrarische bedrijven. - Vooraf woonfunctie.
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en zorgvoorziening. Bouwvlakken van ca 1200m².
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering	- Versterking van de losse linten en clusters. - Individuele kavelinrichtingen met geschakelde ordening van de bebouwing. - Open middengebied behouden. - Behoud en versterking van het kleinschalige halfopen karakter. - Versterking natuur- en landschapsontwikkeling oude rivierarm.
Weginrichting	Begeleidende beplanting: laanstructuren.
Elementen	- Houtwallen, fruitgaarden en bosperceeltjes als erfbegrenzingsen. - Landschappelijke begeleiding langs het water aan de zuidkant met bosjes en meidoorn- / sleedoornhagen.
RICHTLIJNEN KAVEL	
Relatie bouwkavel - ontsluiting	Directe ontsluiting vanaf de hoofdweg.
Kavelvorm	(On)regelmatige blokken.
RICHTLIJNEN BEBOUWING	
Ligging	Bebouwing geclusterd in onderlinge samenhang, waarbij de oude boerderij als hoofdbouw herkenbaar is. Oude boerderij (langgevel-, kruk- of T-boerderij) kan gesplitst worden. Hoofdbouw is naar de weg georiënteerd.
Hoogte	Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving, nieuwe of vervangende bebouwing moet 10% lager dan hoofdbouw.
Vorm	Rechthoekig (bij uitzondering aan T-boerderij of Krukhuis refererende schakeling mogelijk). Zadeldak met / zonder wolfseinde. Kap is naar verhouding grootste bouwdeel.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Afgestemd op de bestaande bebouwing. Asymmetrische gevelindeling; toepassen van zadeldaken (helling min. 30° max. 45°). Donkere daken (gedekt rood, bruin of antraciet), woningen met gebakken pannen of riet (bak)steen, hout, traditionele en streekeigen bouwmaterialen.
Erfinrichting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voor- en moestuin, fruitgaarden, hagen (sleedoorn, meidoorn, pruimen) op de kavelgrens en enkele grote erfbomen (paardenkastanje, notenboom, linde, peer). Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting.
Erfbeplanting	Eiken, essen, (veld)esdoorn, paardenkastanje, notenboom, linde Fruitbomen, meidoorn, sleedoorn.

10 ZUIDELIJKE RAND RAVENSTEIN / HUISSELING

±1850



±1900



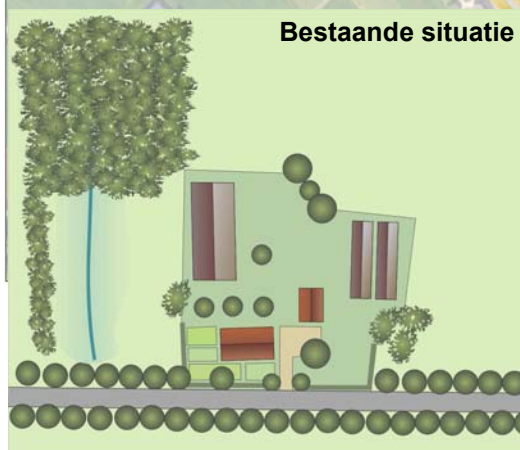
±2000



Streefbeeld



Bestaande situatie



Functiewijziging



Uitgangspunten voor het be- stemmingsplan

5

Inleiding 5.1

Vanuit de visie op het plangebied worden in het navolgende hoofdstuk op hoofdlijnen keuzes gemaakt en onderbouwd met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied.

Voorafgaand aan de concrete onderbouwing van deze keuzes is in een afzonderlijke notitie 'Plansystematiek' stilgestaan bij de juridische planopzet en de opmaak van de verbeelding.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden 5.2

Voor wat betreft de aanwezige landschappelijke waarden is het uitgangspunt vooral om de bestaande waarden als zodanig te beschermen. Archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en elementen zullen worden beschermd in het bestemmingsplan. Deze gebieden en elementen kunnen een belangrijk aanknopingspunt zijn voor het meer ontwikkelen van anderen functies in het buitengebied, zoals recreatie.

Bestaande landschappelijke waarden krijgen voornamelijk een beschermende regeling. Deze waarden kunnen ook een belangrijke rol spelen in samenhang met ontwikkelingen, in die zin dat een nieuwbouwinitiatief kansen biedt om waarden te herstellen, dan wel aan te vullen. Om die reden zijn ook regelingen buiten het bestemmingsplan om van toepassing, die de aanleg van landschappelijke elementen in bepaalde gebieden stimuleren. Gedacht kan hierbij worden aan bijvoorbeeld uitwerkingen van de gemeentelijke Natuur- en landschapsvisie, de Nota Landschapsbeleid en het Groenbeleidsplan.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema landschappelijke en cultuurhistorische waarden de volgende keuzes gemaakt:

- bescherming aardkundig en bodemkundig waardevolle gebieden door middel van een aanlegvergunningstelsel in de desbetreffende bestemmingen;

- bescherming gemeentelijke- en rijksmonumenten en MIP-panden door middel van een aanduiding in de verbeelding; bescherming uit hoofde van status als monument of MIP-pand, niet op basis van het bestemmingsplan;
- bescherming cultuurhistorische elementen (sporen van oude bewoners): historische wegenpatronen en structuurlijnen; bescherming waarden door middel van een aanlegvergunning;
- landschappelijke waarden zoals open gebieden, akkercomplexen, dekzandruggeten, houtwallen, geriefhoutbosjes, zandpaden, solitaire monumentale bomen, verkavelingspatronen, oude watergangen (rivierarmen) zullen van een passende beschermingsregeling worden voorzien in combinatie met een op de specifieke waarden toegesneden aanlegvergunningstelsel;
- rijk en provincie gaan ervan uit dat in gebieden met (hoge) archeologische waarden bij ingrepen in de bodem eerst archeologisch onderzoek wordt verricht. Het bestemmingsplan bevat derhalve een planologische regeling voor de bescherming van archeologische waarden in het plangebied door middel van het opnemen van deze (verwachtings)waarden op een kaartbijlage bij de regels van het bestemmingsplan in combinatie met een aanlegvergunningstelsel en het opnemen van een algemene voorwaarde voor archeologisch onderzoek in de wijzigingsbevoegdheden.

B o s e n N a t u u r ^{5.3}

In de gemeente Oss is sprake van vele natuurwaarden. Uitgangspunt is dat deze natuurwaarden niet verstoord worden en dus een beschermende regeling krijgen in het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat sommige gebieden zich uitstekend lenen voor vormen van meervoudige gebruiksvormen.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema bos en natuur de volgende keuzes gemaakt:

- planologische bescherming van Groene Hoofdstructuur in het bijzonder de in de GHS opgenomen EHS;
- het mogelijk maken van natuurontwikkeling door een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen voor agrarische gronden;
- in de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden; bepaalde werken en werkzaamheden in deze zone zijn aanlegvergunningplichtig;
- overige bos- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones krijgen een planologische bescherming. Hierbij moet rekening

- worden gehouden met de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- extensief recreatief (mede)gebruik is toegestaan;
- bebouwing in natuurgebieden is alleen toegestaan in de vorm van beheergebouwen;
- verstorende functies in (de nabijheid van) natuurgebieden dienen (zo veel mogelijk) vermeden te worden, ontwikkelingsmogelijkheden hiervan worden beperkt toegepast;
- het toevoegen van nieuwe functies aan het buitengebied is in sommige gevallen gekoppeld aan een te leveren prestatie ten behoeve van natuur en landschap;
- planologische bescherming van gebieden met (potentiële) natuurwaarden. Hierbij moet rekening worden gehouden met het karakter van het gebied;
- behoud, bescherming en versterking van houtwallen, singels, hagen, (gerief)bosjes, boomgroepen, solitaire monumentale bomen, weg- en erfbeplanting;
- overige werken en werkzaamheden die niet passen bij de natuur- en bosbestemmingen en negatieve effecten kunnen hebben op de kwaliteit van het gebied, binden aan een aanlegvergunning, teneinde een nadere afweging te kunnen maken.

W a t e r 5.4

Het thema water is van grote betekenis voor het buitengebied. Er moet voor worden gezorgd dat bestaande waterlopen, -partijen en -werken voldoende planologische bescherming krijgen in het bestemmingsplan.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema water de volgende keuzes gemaakt:

- grotere oppervlaktewateren en hoofdwatergangen met zijtakken krijgen een waterhuishoudkundige bestemming, inclusief onderhouds- en beschermingszone (waterschapsbelang);
- de primaire waterkering langs de Maas is, gelet op het grote belang het binnendijkse gebied te beschermen tegen overstromingen, in de verbeelding aangegeven. De kering wordt door middel van een planregel (dubbelbestemming) in het bestemmingsplan voorzien van een beschermingszone. De beschermingszone is de zone van 50 m aan weerszijden van de dijk, die direct bijdraagt aan de stabiliteit van de dijk;
- opnemen van een regeling teneinde flexibel medewerking te kunnen verlenen aan de herinrichting van de waterlopen in het plangebied tot lokale ecologische verbindingzones en ecologisch waardevolle wateren door middel van combinaties van maatregelen;

- ° aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- ° herstel van oude waterlopen;
- ° inrichting van lokale overloopgebiedjes;
- ° aanleg/verbetering van stuwen;
- ingrepen die de waterhuishouding in de directe omgeving van de natuurterreinen beïnvloeden verbinden aan een aanlegvergunning, zoals het verruimen van bestaande waterlopen of het graven van nieuwe waterlopen;
- in het grondwaterbeschermingsgebied zijn bepaalde vormen van gebruik alleen mogelijk door middel van een aanlegvergunning. Het grondwaterbeschermingsgebied krijgt zelf een beschermingsregeling in het bestemmingsplan;
- in zoekgebieden voor waterberging wordt bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid een afweging gemaakt in hoeverre de wijziging een invloed heeft op de toekomstige mogelijkheid voor waterberging;
- Het dempen van sloten wordt verbonden aan een aanlegvergunning;
- de gronden van de uiterwaarden krijgen een specifieke bestemming om de bestaande waarden voldoende te kunnen beschermen. Het betreft hier niet uitsluitend natuur, maar ook agrarische gronden.

Landbouw 5.5

De landbouw is een thema in het buitengebied dat flink in beweging is en een nauwkeurige afweging behoeft. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn enkele belangrijke keuzes gemaakt ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Per gebied zijn ontwikkelingen als nieuwe nevenactiviteiten en omvorming in meerdere en minder mate toegestaan, en in sommige gebieden zijn ze uitgesloten. Gemakshalve wordt hier ook verwezen naar tabel 1 in hoofdstuk 2 van deze visie.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema landbouw de volgende keuzes gemaakt:

- agrarische bedrijven worden in beginsel conform bestaande rechten bestemd, waarbij in principe alle gebouwen binnen het bouwvlak worden gebracht;
- geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven, tenzij het een voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft waar op dat moment dan nog minimaal 500 m² aan agrarische opstallen aanwezig is (hervestiging)
- voor de glastuinbouw worden geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden;

- per agrarisch bedrijf is doorgaans één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 750 m³, maximale goot- en nokhoogtes zijn eveneens vastgelegd. Wordt de woning gesplitst dan wordt deze in het bestemmingsplan geacht deel uit te maken van het agrarisch bedrijf;
- alle voorzieningen van een bedrijf, zoals erfverhardingen, sleufsilos e.d) dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd;
- er wordt geen onderscheid gemaakt tussen volwaardige en reële (lees deeltijd) agrarische bedrijven;
- wel worden grondgebonden agrarische bedrijven en intensieve veehouderijbedrijven onderscheiden;
- ook bijzondere agrarische bedrijven worden onderscheiden (veelal niet-grondgebonden agrarische bedrijven) anders dan een intensieve veehouderij; het betreft viskwekerijen, tuinders, maden- en wormenkwekerijen, glastuinbouw enzovoort;
- de zonering uit de Interim-Structuurvisie provincie Brabant is leidend voor de mogelijkheden voor nieuwvestiging, hervestiging, uitbreiding en omschakeling van agrarische bedrijven, uitgezonderd de intensieve veehouderijbedrijven waarvoor de integrale zonering intensieve veehouderij uit het Reconstructieplan Maas & Meierij leidend is;
- de integrale zonering intensieve veehouderij wordt in de verbeelding met een aanduiding, dat wil zeggen een arcering, aangegeven;
- in beginsel wordt in het extensiveringsgebied uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging intensieve veehouderijbedrijven uitgesloten;
- in verwevingsgebieden is in beginsel hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij uitsluitend mogelijk op duurzame locaties;
- in het plangebied kunnen agrarische bedrijven zich duurzaam ontwikkelen; wel gelden bijzondere voorwaarden bij initiatieven tot uitbreiding. Deze bijzondere voorwaarden hangen samen met het beleid uit het Reconstructieplan, de Interim-Structuurvisie, maar ook met de specifieke waarden van landschappen. Zo zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de landschappen 'Ontginningen op oeverwal en rivierduinen' en 'Dekzand' beperkter vanwege de bescherming van de waarden aldaar;
- in de landbouwlinten en het landbouwontwikkelingsgebied wordt gestreefd naar behoud van duurzame agrarische bedrijfslocaties. Hier wordt in het bestemmingsplan de meeste ruimte geboden aan de bestaande agrarische bedrijven en zijn nieuwe niet-agrarische (neven)functies niet toegestaan;
- via een wijzigingsbevoegdheid wordt functieverandering naar agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrij-

ven onder voorwaarden toegestaan; overige vormen van functieverandering worden niet direct mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3 'Indicatieve lijst met mogelijkheden 'functieverandering op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties naar agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven';

- omschakeling van een niet-agrarische bedrijfsbestemming of woonbestemming naar agrarische bedrijvigheid is niet mogelijk;
- kleinschalige nevenactiviteiten zijn onder voorwaarden toegestaan op een agrarisch bedrijfsperceel;
- in landbouwlinten behouden inmiddels beëindigde agrarische bedrijven hun agrarische bestemming mits er geen bijzondere landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden voorkomen of zich bijzondere milieuhygiënische omstandigheden voordoen;
- bouwvlak op maat, conform Reconstructieplan Maas & Meierij; de omvang wordt bepaald met behulp van de NGE-norm, bestaande milieu- en bouwrechten en eventueel een uitbreidingsmogelijkheid van circa 15%;
- voor teeltondersteunende voorzieningen geldt dat in de AHS-landbouw en AHS-landschap tot maximaal 5000 m² aan ondersteund glas voor permanente teeltondersteunende voorzieningen kan worden toegestaan door middel van een binnenplanse ontheffing, mits de oppervlakte van het bouwvlak hiervoor groot genoeg is. Is dit laatste niet het geval, dan volstaat een binnenplanse ontheffing niet en kan uitbreiding alleen door middel van een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt;
- permanente voorzieningen mogen alleen op het bouwvlak worden opgericht. De oprichting van tijdelijke voorzieningen kan buiten het bouwvlak plaatsvinden. Het ligt aan het soort gebied of daar een aanlegvergunning voor vereist is. Op lokaal niveau zal een afweging plaatsvinden of de aanwezige waarden niet in het gedrang komen bij een tijdelijke voorziening.

Dag- en verblijfsrecreatie ^{5.6}

In het buitengebied van de gemeente Oss bevinden zich relatief weinig recreatieve voorzieningen, terwijl het gebied vele potenties heeft voor het stimuleren van deze sector. Ingezet wordt dan ook op het verder ontwikkelen van de dag- en verblijfsrecreatie, met de nadruk op het ontwikkelen van de dagrecreatieve voorzieningen.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema verblijfs- en dagrecreatie de volgende keuzes gemaakt:

- bestaande dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen worden voorzien van een planologische regeling conform de bestaande situatie;
- in het kader van het functieveranderingsbeleid worden nieuwe vormen van extensieve dagrecreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals kampeerboerderij, bed & breakfast via wijzigingsbevoegdheden en ontheffingen toegestaan. Deze mogelijkheid is gekoppeld aan gebieden;
- er wordt geen ruimte geboden aan nieuwe grootschalige recreatieve voorzieningen.

W o n e n 5.7

Alhoewel het buitengebied van oorsprong niet bedoeld is voor de functie wonen bevinden zich in het plangebied vele woningen. Gelet op dit feit en met het oog op de ontwikkelingen in het buitengebied is het zaak om de bestaande functies helder vast te leggen en, onder voorwaarden, mogelijkheden te bieden aan de functie wonen.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema wonen de volgende keuzes gemaakt:

- bestaande burgerwoningen worden planologisch geregeld door op maat gemaakte bestemmingsvlakken waarbij uitgegaan wordt van een maximale inhoud van 600 m³ en maximale goot- en nokhoogtes;
- tuinen en erven dienen binnen het bestemmingsvlak te liggen;
- aan huis verbonden beroepen worden onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk gemaakt;
- een verruiming van de inhoudsmaat ten behoeve van inwoning wordt mogelijk gemaakt, waarbij dient te worden aangetoond dat er een noodzaak is van mantelzorg;
- nieuwe burgerwoningen worden in beginsel niet toegestaan in het buitengebied. Deze worden in het bestemmingsplan onder strikte voorwaarden, zoals ten aanzien van het leveren van een landschappelijke prestatie, mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheden (hergebruik voormalige agrarische bedrijfswoning, woningbouw bebouwingsconcentraties, toevoegen burgerwoning na sloop overtollige agrarische bedrijfsbebouwing);
- agrarische bedrijfswoningen kunnen na afsplitsing de woonfunctie krijgen. Er dient echter zorgvuldig te worden omgegaan met het opsplitsen van voormalige (agrarische) bedrijven en woningen;
- ten behoeve van de instandhouding van waardevolle historische bebouwing kunnen mogelijkheden worden geboden voor woningbouw. Een andere mogelijkheid tot woningbouw in het bui-

- tengebied vormt landgoedontwikkeling. Deze mogelijkheid vergt echter een afzonderlijke planologische regeling;
- hergebruik van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen bij burgerwoningen zal voor kleinschalige agrarisch verwante bedrijvigheid (hobbyboeren) of kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid (beroep-aan-huis), waaronder begrepen recreatieve nevenactiviteiten, onder strikte voorwaarden mogelijk zijn.

Niet-agrarische bedrijvigheid ^{5.8}

Niet-agrarische bedrijven behoren in beginsel niet thuis in het buitengebied maar op een daarvoor geschikt gemaakt gebied zoals een bedrijventerrein. Desalniettemin bevinden zich in het buitengebied van Oss meerdere niet-agrarische bedrijven. Het beleid is gericht op het bieden van een adequate planologische regeling zonder dat extra mogelijkheden worden geboden voor nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema niet-agrarische bedrijvigheid de volgende keuzes gemaakt:

- bestaande bedrijven, voor zover niet illegaal tot stand gekomen, worden op maat van een bestemmingsregeling voorzien;
- de bedrijven worden voorzien van een bestemmingsvlak en indien nodig, krijgt een bedrijf een specifieke aanduiding;
- in beginsel krijgen alle bedrijven, conform het algemene uitgangspunt en gelijk de elders in het plangebied gelegen functies, (beperkte) mogelijkheden tot uitbreiding. Feitelijke mogelijkheden voor uitbreiding zijn afhankelijk van de aard en omvang van de niet-agrarische activiteiten, de ligging en de (on)mogelijkheden tot verplaatsing van het bedrijf. De uitbreidingsmogelijkheden zijn conform het beleid uit de Interim-Structuurvisie, namelijk:
 - ° maximaal 25% voor bestaande agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en paardenhouderijen;
 - ° maximaal 15 % voor bestaande andere niet aan het buitengebied gebonden bedrijven;

Overige functies ^{5.9}

Naast de eerder genoemde voorkomende hoofdfuncties in het buitengebied bevinden zich enkele andere functies die niet in grote getale voorkomen maar wel een planologische regeling in het bestemmingsplan behoeven. Daarnaast is er ook sprake van nieuwe, nog niet eerder beschreven, functies waarover het bestemmingsplan zich dient uit te spreken.

Het gaat hierbij om de functies maatschappelijke doeleinden, verkeer, sport, horeca, woonschepen ligplaats en nutsvoorzieningen.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema overige functies de volgende keuzes gemaakt:

- conform de bestaande situatie of de bekende toekomstige situatie (bijv. verbreding wegen, aanleg aardgastransportleiding) zullen bovengenoemde functies een directe planologische regeling krijgen in het bestemmingsplan. Zo wordt de aard, gebruik en de omvang van de bebouwing geregeld in de verbeelding en in de regels;
- per voorziening wordt beoordeeld in hoeverre uitbreidingsmogelijkheden worden geboden;
- ten aanzien van landgoederen, buitenplaatsen, windturbines en herontwikkeling van kloosters en andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden in de verbeelding en in de regels geen mogelijkheden geboden.

Specifieke onderwerpen die eveneens voorzien zijn van een regeling zijn:

- molenbiotoop: een zone rondom een molen die beperkingen stelt ten aanzien van de hoogte en plaatsing van bebouwing rondom molens die aangewezen zijn als rijksmonument;
- eendenkooi: een zone rondom de eendenkooi waarbinnen zich geen verstorende functies mogen vestigen;
- gasleiding/watertransportleiding, hoogspanningslijnen: een zone ter bescherming van de leidingen waarbinnen geen of onder strikte voorwaarden bebouwing opgericht mag worden.

Deze leidingen en zones zijn geregeld middels een dubbelbestemming met nadere eisen.

Milieu 5.10

Het thema milieu bevat onderwerpen die geregeld worden in het bestemmingsplan die voornamelijk voortvloeien uit een wettelijke bepaling. Het gaat hier om de volgende onderwerpen: hoogspanningsleidingen, geluidszones en zones ten behoeve van de externe veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om transport van gevaarlijke stoffen en om inrichtingen zoals LPG-tankstations.

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema milieu de volgende keuzes gemaakt:

- aan leidingen en zones worden nadere eisen gesteld ter bescherming in de vorm van een dubbelbestemming.

De gemeente werkt aan een handboek voor gebiedsgericht milieubeleid die aandachtspunten met zich mee kan brengen voor dit bestemmingsplan. Indien beschikbaar zal dit beleid worden verwerkt.

Flexibiliteitsregels 5.11

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt met behulp van toepassing van de wijzigingsbevoegdheden een aantal ontwikkelingen uit de visie mogelijk gemaakt. Gekozen wordt voor het instrument van artikel 3.6 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, omdat enerzijds de ontwikkelingen te ingrijpend worden geacht om door middel van een ontheffingsprocedure mogelijk te maken en anderzijds de wijzigingsprocedure voordelen biedt boven de procedure van planherziening. De procedure van artikel 3.6, eerste lid, van de Wro verloopt sneller dan de procedure van planherziening. Dit is uiteraard een voordeel bij ontwikkelingen die reeds nu in beginsel de voorkeur hebben.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn reeds thematisch toegelicht bij de thematische bespreking van de ontwikkelingsvisie.

In de wijzigingsbevoegdheid wordt een koppeling gelegd met de kaart 'Functionele zonering'. Deze kaart bevat indicatieve aanduidingen, maar ook concrete grenzen van deelgebieden. Bij bepaalde wijzigingsbevoegdheden kan het beleid verschillen. Zo is het wenselijk terughoudend om te gaan met het functieveranderingsbeleid in de Groene Hoofdstructuur.

De kaart 'Functionele zonering' zal deel uitmaken van de regels.

Om voor een wijziging van het bestemmingsplan in aanmerking te komen gelden enkele algemene voorwaarden en specifieke voorwaarden die per afzonderlijke activiteit worden aangegeven.

Enkele algemene voorwaarden zijn:

- functiewijziging mag niet leiden tot beperkingen in milieuhygiënische zin van in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden;
- functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
- functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
- functiewijziging mag niet leiden tot een ondoelmatige versnippering van de agrarische gronden;
- een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden

in het plangebied; aandachtspunten hierbij zijn niet alleen de locatie waar de functiewijziging plaatsvindt, maar ook de te verwachte uitstraling die daarvan uitgaat;

- bij functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid, met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor in, acht te worden genomen.

In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen met betrekking tot de navolgende functiewijzigingen of onderwerpen:

- actualisering van de in het plan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke;
- vergroting van een agrarisch bouwvlak;
- functiewijziging van grondgebonden veehouderij naar intensieve veehouderij door het toevoegen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' aan een bouwvlak;
- functiewijziging van agrarische bedrijvigheid naar wonen;
- functiewijziging van agrarische bedrijvigheid naar agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
- functiewijziging van niet-agrarische bedrijvigheid naar wonen;
- functiewijziging binnen de bestemming 'Bedrijven' naar een andere vorm van bedrijvigheid dan die welke is aangegeven in de desbetreffende nadere bestemming;
- bos- en natuurontwikkeling;
- verplaatsing van houtopstanden;
- aanleg (recreatieve) fietspaden door het opnemen van de functie 'fietspad' in de ter plaatse geldende bestemming(en);
- intrekking of toevoeging bescherming van archeologische waarden door op één of meer locaties de 'zone ten behoeve van de archeologische waarden' te verwijderen, dan wel toe te voegen.

Specifieke aandacht vraagt het thema 'Functieverandering naar wonen, agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven'. Het gaat om hergebruik en/of sloop van opstallen op (voormalig) agrarische bedrijfslocaties. In het geval van wonen kan daarbij sprake zijn van de bouw van een extra woning of in bijzondere gevallen wooneenheden. Deze vormen van hergebruik worden via de wijzigingsbevoegdheden nader uitgewerkt in het bestemmingsplan Buitengebied, waarbij in ieder geval de volgende voorwaarden gelden:

- alle milieuvergunningen ten behoeve van het (intensieve) agrarische bedrijf dienen ingeleverd te worden;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

- de nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan en mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Daarbij komt dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden.
- Specifiek voor functieverandering naar wonen geldt in ieder geval:
 - ° voor een voormalig bedrijf mag uitsluitend op eigen locatie worden teruggebouwd binnen de bebouwingsconcentraties;
 - ° het aantal terug te bouwen (extra) woningen dient in verhouding te staan met de waarde van het te saneren bedrijf. Dit zal in een regeling nader worden uitgewerkt;
 - ° de extra woning(en) wordt of worden landschappelijk ingepast;
 - ° eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de functies landbouw of natuur, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied.
- Specifiek voor functieverandering naar werken geldt in ieder geval:
 - ° de nieuwe functie sluit aan bij de Indicatieve lijst met mogelijkheden 'functieverandering op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties naar agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven', zoals opgenomen in de bijlage bij de ontwikkelingsvisie;
 - ° de bedrijfsactiviteiten, voor zover deze geen betrekking hebben op de productiegronden, vinden zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaats;
 - ° buitenopslag niet is toegestaan;
 - ° detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd de verkoop van op het bedrijf geproduceerde en/of streekeigen producten en gewassen;
 - ° hergebruik of nieuwbouw uitsluitend is toegestaan tot maximaal 1.000 m² onder de volgende voorwaarden:
 - a. de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing voor de nieuwe functie kan tot 500 m² worden toegestaan onder voorwaarde dat eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt. Wanneer de oppervlakte van de nieuwe functie meer dan 500 m² bedraagt met een maximum van 750 m², dan dient voor de oppervlakte die de 500 m² te boven gaat, tweemaal zoveel bebouwing te worden gesloopt. Wanneer de oppervlakte van de nieuwe functie meer dan 750 m² bedraagt met een maximum van 1.000 m², dan dient voor de oppervlakte die de 750 m² te boven gaat, driemaal zoveel bebouwing te worden gesloopt. Voor nieuwbouw gelden nadere eisen. Het voorgaande is in onderstaand schema weergegeven:

<i>Hergebruik of terugbouw</i>	<i>Te slopen bij hergebruik</i>	<i>Te slopen bij nieuwbouw</i>
<i>Tot 500 m²</i>	<i>Zelfde oppervlak</i>	<i>Tweemaal zo veel</i>
<i>501-750 m²</i>	<i>Tweemaal zo veel</i>	<i>Driemaal zo veel</i>
<i>751-1000 m²</i>	<i>Driemaal zoveel</i>	<i>Viermaal zo veel</i>

- b. bij de hierboven aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
- c. de aanwezige bebouwing welke uitstijgt boven de toegestane oppervlakte dient te worden gesloopt;
 - ° cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt; behoud van karakteristieke (bedrijfs)gebouwen is gewenst;
 - ° bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
 - ° de nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast (inpassingsplan);
 - ° bij nieuwe initiatieven geldt het grondbeginsel dat voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd;
 - ° buitenopslag is niet toegestaan, uitgezonderd specifieke activiteiten, zoals een kinderboerderij; in dergelijke situaties vindt een nadere afweging plaats met betrekking tot het gebruik van de buitenruimte.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Deelnemers klankbordgroep buitengebied

- Waterschap Aa en Maas (thema water)
- ZLTO Hertogswetering (thema landbouw)
- Stichting Landschapsbeheer Oss (thema landschap)
- Provincie Noord Brabant (algemeen)
- Brabantse Milieufederatie (thema Milieu)
- Universiteit Leiden (thema archeologie)
- Recron (thema recreatie)
- Kamer van Koophandel (thema economie)

Deelnemers klankbordgroep heemkunde en archeologie

- Heemkundekring Megen c.a.
- Stichting Herpen in woord en beeld
- Heemkundekring Berghem
- Heemkundekring Land van Ravenstein
- Stichting Neerlangel Historie en Toekomst
- Archeologische werkgroep Oss
- Bond Heemschut
- Stichting Vorstengraf
- Archeologische werkgroep Ravenstein

Deelnemers overleg watertoets

- Waterschap Aa en Maas
- Rijkswaterstaat
- Provincie Brabant
- Brabant Water

Deelnemers overleg natuur en milieu

- Waterschap Aa en Maas
- Milieusteunpunt Oss
- Stichting Natuurmonumenten
- Staatsbosbeheer
- Stichting Landschapsbeheer Oss
- IVN
- Brabants Landschap
- IVN Vogelwerkgroep

Bijlage 2

Lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

<u>Thema</u>	<u>Activiteit</u>	<u>Maximaal omvang bebouwd oppervlak en overige parameters (m2, aantal, zonering e.d.)¹</u>
Landbouwverwante /agrarische functies	Agrarische hulpbedrijven	niet in GHS en bebou- wingsconcentraties
	- landbouwmechanisatie - loonbedrijf	
	Toeleverende bedrijven	niet in GHS en log en landbouwlinten
	- spermabank	idem
	- fouragehandel	idem
	- zaaizaad en pootgoed	idem
	- hoefsmederij	
	Opslag	
	- caravanstalling	Max. 1000 m ² toege- staan niet in GHS en in log en landbouwlinten
	- overige statische opslag	idem
Bedrijven gebonden aan het landelijk gebied	Activiteiten	
	- hoveniersbedrijven	
	- boomverzorgingsbedrijven	
	- landbouw & zorg (dagopvang)	
Recreatie	Verblijven:	niet in log en land- bouwlinten en niet in natuurparels
	- vakantiewoning/bungalow - minicamping	
	- appartementen - bed & breakfast	max. 15 eenheden, niet van toepassing max. 6 eenheden idem
	Dagrecreatie:	niet in log en land- bouwlinten
	- horeca - terras/theetuin - ijsjesverkoop - bezoekerscentrum - paardenpension - verhuur van fietsen - manege	
	- ijsmakerij	manege uitsluitend in de buurt van randzones van kernen

Overige dienstverlening	Activiteiten - kapper - zorg met woonvoorziening - cursuscentrum - adviesbureau - kunsthandel - museum - dierenasiel	dienstverlening uitsluitend in bebouwingsconcentraties dierenasiel niet in bebouwingsconcentraties - verkoop aan huis (zuivelproducten e.d.)
Overige dienstverlening vervolg	Activiteiten - dierenarts - atelier - (para)medische praktijk - privékliniek - kuuroord - dierenkliniek - groepspraktijk - kinderopvang - vergaderaccommodatie	dienstverlening uitsluitend in bebouwingsconcentraties
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven	Activiteiten - zuivelverwerking + verkoop - slachterij, vleesverwerking - winkel streekproducten	niet in log en landbouwlinten
Overige bedrijven	Activiteiten - rietdekkersbedrijf - bouwbedrijf - palleshandel - riet- en vlechtwerk - assemblage (fietsen, speelgoed, kleding)	niet in log en landbouwlinten
Alle qua aard en hinder vergelijkbare activiteiten		niet in log en landbouwlinten

Noot:

Het maximale aantal vierkante meters voor nevenactiviteiten is mede afhankelijk van de functie en de aard en omvang van de activiteit(en). Er is daarmee sprake van maatwerk. Afhankelijk van de functie en de behoefte worden vierkante meters toegekend, met een maximum van 500 m². Dit maximum geldt voor alle (uiteenlopende) nevenactiviteiten gezamenlijk.

Bijlage 3

Indicatieve lijst met mogelijkheden 'functieverandering op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties naar agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven'

	Groene Hoofdstructuur	Agrarische hoofdstructuur	Bebouwings- concentraties
AGRARISCH TECHNISCHE EN AGRARISCHE VERWANTE BEDRIJVEN			
- Agrarisch technische bedrijven	-	+ ¹	-
- Agrarisch verwante bedrijven	-	+ ¹	+ ²
NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN			
- Met het landelijk gebied verweven bedrijven	- ³	+ ¹	+
- Agrotourisme/recreatie			
o verblijfsrecreatie	+ ⁴	+ ¹	+
o dagrecreatie	+ ⁵	+ ¹ + ⁵	+
- Dienstverlening			
o zorgvoorziening (eventueel met woongelegenheden)	-	-	+ ²
o overige dienstverlening	-	-	+ ²
- Statische opslag tot maximaal 1.000m ²	+ ⁶	+ ¹	+

¹ Niet in landbouwontwikkelingsgebied en landbouwlinten.

² Niet voor zover gelegen in de Groene Hoofdstructuur.

³ Uitzonderd bos-, natuur- en landschapsbeheer.

⁴ Voorts geldt:

- niet in subzone natuurparel, zoals verwoord in de Interim-Structuurvisie, tenzij de verblijfsrecreatie wordt gevestigd in een bestaande karakteristieke gebouw, teneinde deze te behouden;
- de GHS-landbouw, natuurontwikkelingsgebied, en de AHS-landschap bieden tevens mogelijkheden voor de vestiging van een landschapscamping voor maximaal zestig kampeerplaatsen met een beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige (agrarische) bouwvlakken. De gemiddelde grootte van een standplaats dient minimaal 300 m² (bruto) te zijn. In het komgebied is vestiging van een landschapscamping niet toegestaan.

⁵ Uitgezonderd maneges; vestiging van maneges is alleen in de buurt van rand-zones van kernen toegestaan, mits de rijhal een oppervlakte heeft van ten hoogste 1.000 m² en er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd.

⁶ Niet in GHS-natuur.

Bijlage 4

Gebruiksaanwijzing

Stap 1

De vraag die altijd als eerste moet worden gesteld, is: 'betreft mijn beoogde initiatief een nieuwe ontwikkeling zoals bedoeld in hoofdstuk 1'?

Wanneer dat niet het geval is, zullen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied leidraad zijn bij het nader vormgeven en uitwerken van de ontwikkeling en hoeft de visie niet doorlopen te worden.

Stap 2

Wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, is vervolgens de vraag relevant: 'past mijn nieuwe ontwikkeling op hoofdlijnen binnen de visie'? Voor een aantal belangrijke thema's heeft de gemeente namelijk in het kader van de voorbereiding van de visie concrete uitspraken geformuleerd.

Wanneer u in stap 2 heeft geconcludeerd dat uw ontwikkeling op hoofdlijnen voldoet aan de uitspraken van de gemeente, kunt u na stap 2 doorgaan met stap 4. Stap 3 kan in dat geval worden overgeslagen.

Het is overigens raadzaam te allen tijde in een vroeg stadium een oriënterend gesprek met de gemeente aan te gaan. Bij de gemeente is immers informatie over eventuele andere ontwikkelingen die van belang kunnen zijn om uw beoogde ontwikkeling te realiseren en de gemeente zal bereid zijn en blijven om 'mee te denken'. De gemeente kan u ook informeren over wettelijke mogelijkheden of beperkingen met betrekking tot uw beoogde nieuwe ontwikkeling.

Stap 3

Wanneer de gemeente zowel in het bestemmingsplan Buitengebied als in de visie niets heeft opgenomen met betrekking tot uw beoogde nieuwe ontwikkeling, wil dit niet zeggen dat uw ontwikkeling geen kans van slagen heeft. Het ja, mits-principe geeft iedere beoogde nieuwe ontwikkeling een eerlijke kans. Via de stappen 3.1 tot en met 3.3 kan worden bepaald of de nieuwe ontwikkeling een kans van slagen heeft.

Stap 3.1

Met behulp van hoofdstuk 2 en 3 van deze visie bepaalt u in welk landschap u uw mogelijke ontwikkeling wilt realiseren. Op deze wijze verkrijgt u informatie over het landschap en de kwaliteiten.

Stap 3.2

Vervolgens bepaalt u met behulp van de visie in welk ontwikkelingsgebied uw nieuwe ontwikkeling is gelegen. Hierdoor verkrijgt u informatie met betrekking tot de meest gewenste ontwikkelingsrichting van het betreffende gebied.

Stap 3.3

Zoals in de inleiding is aangegeven, mag uw nieuwe ontwikkeling geen beperkingen opleggen aan de primaire functie van het gebied en zal het indien mogelijk daar een positieve bijdrage aan moeten leveren. U dient aan te geven op welke wijze uw ontwikkelingen past binnen de visie voor het gebied. Eventueel laat u zich hierbij assisteren door belangengroepen op het gebied van landbouw, natuur en recreatie.

Stap 4

Vervolgens gebruikt u de visie om te bepalen of en in welke mate een 'landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie' geleverd moet worden. Zoals eerder opgemerkt, is het fenomeen 'landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie' van toepassing zodra sprake is van een ontwikkeling waarbij een verandering in het landschap aan de orde is, bijvoorbeeld omdat er gebouwd wordt of omdat de oorspronkelijke bestemming van het perceel wordt gewijzigd.

In dit geval is het zaak in het concrete plan of ontwerp aan te geven en te onderbouwen welke landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie geleverd wordt en op welke wijze bij de beoogde ontwikkeling rekening wordt gehouden met de kwaliteiten ter plaatse.

Stap 5

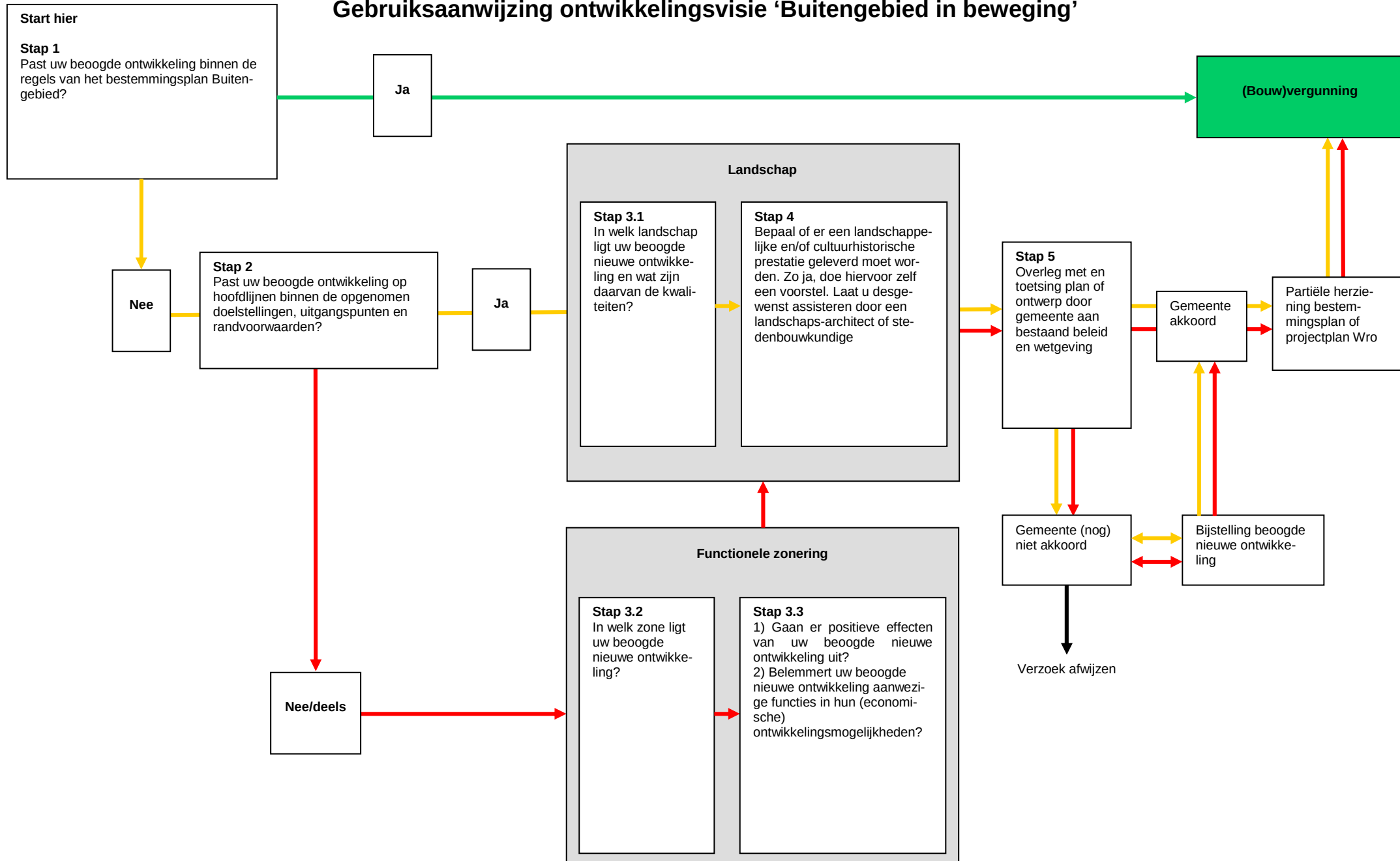
Met uw uitgewerkte plan/ontwerp gaat u vervolgens een overleg aan met de gemeente. De gemeente zal beoordelen of uw beoogde ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden.

De gemeente zal daarbij tevens bestaand beleid en bestaande wet- en regelgeving betrekken. Wanneer de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van de genoemde randvoorwaarden, dan wel niet uitvoerbaar blijkt binnen bestaande wetten en regels, zal de gemeente uw verzoek moeten afwijzen. In bepaalde gevallen zal echter bijstelling mogelijk zijn. Dit uiteraard in nauw overleg met u.

In het navolgend schema is het afwegingsmechanisme van de ontwikkelingsvisie samengevat.

Hier moet aangegeven worden wat de voorwaarden zijn voor verevening en de landschappelijke tegenprestatie moet nader worden geconcretiseerd.

Gebruiksaanwijzing ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Oss

Contactpersoon

de heer M. van Zutphen

Rapport

Ontwikkelingsvisie Buitengebied in
beweging

Projectleiding

de heer drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

188.00.01.20.02

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
Telefoon: (033) 465 65 45
Telefax: (033) 461 14 11
E-mail:
amersfoort@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort