Visie zone Oss - Berghem

Gemeente Oss

Inhoudsopgave

	Voorwoord	3
1.	Opgave plangebied	5
2.	Visie Openbare Ruimte	7
3.	Functies	9
4.	Open en gesloten	11
5.	Randen	13
6.	Zichtlijnen	15
7.	Cultuurhistorie	17
8 .	Weg van de Toekomst	19
9.	Werkatelier	21
10.	Bouwstenen	23
11.	Ruimtelijke Visie	25

September 2014

Van bufferzone naar landschappelijke verbinding…..

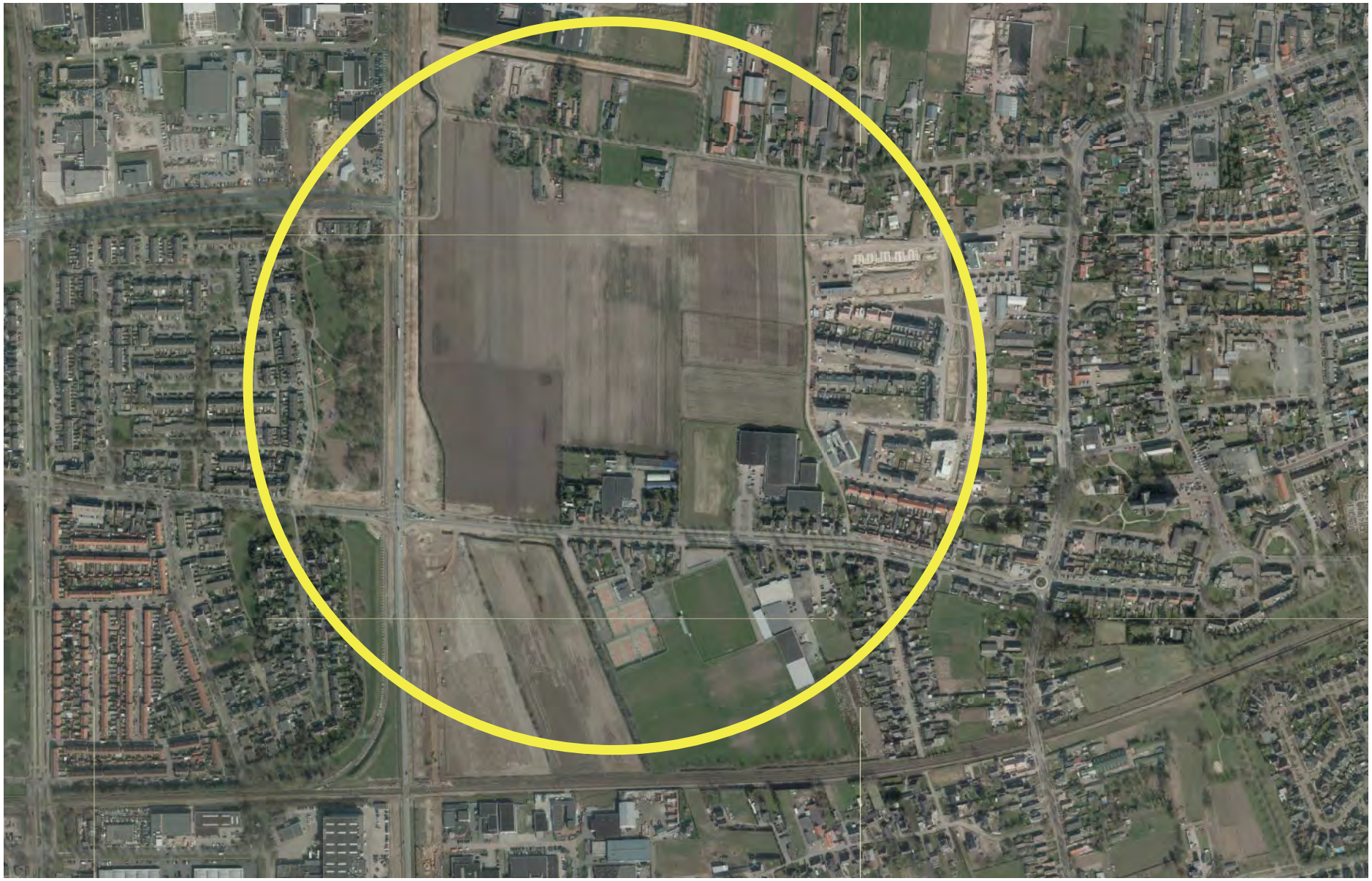
Daar waar Berghem en Oss nu min of meer met de rug naar elkaar toe liggen zijn er in de toekomst kansen om de ruimtelijke relatie tussen beide kernen te versterken. Het gebied rondom de nieuwe Weg van de Toekomst kan –met behoud van de huidige kwaliteit– omgevormd worden tot een landschappelijke verbinding met ruimte voor (stads-)landbouw, recreatie, natuur, sport en nieuwe stedelijke functies. Het groene, open karakter van de zone tussen Oss en Berghem geldt daarbij als uitgangspunt. De herkenbaarheid en identiteit van de afzonderlijke kernen kan behouden blijven bij een zorgvuldige inpassing van nieuwe functies in het gebied. Er liggen kansen voor een uniek nieuw stadslandschap, waar Oss en Berghem elkaar ontmoeten. De duurzame, innovatieve vormgeving van de Weg van de Toekomst geldt daarbij als inspiratiebron en aanknopingspunt voor ontwikkelingen in het gebied.

Om sturing te geven aan de transformatie van de zone Oss – Berghem is voorliggende toekomstvisie opgesteld in samenspraak met bewoners, gebruikers en andere betrokkenen in het gebied. Daarbij was opvallend veel consensus over de uitgangspunten voor een mogelijke invulling. Vooral de wens om het gebied meer te benutten voor een sterkere ruimtelijke relatie tussen de kernen en respect voor het open, landschappelijk karakter zijn aangegeven. Maar ook het benutten van kansen voor nieuwe functies, mits zorgvuldig ingepast.

De omvorming van de N329 tot Weg van de Toekomst bleek al in de voorbereidingsfase te prikkelen tot initiatieven, die mogelijk ergens rond de weg zouden moeten landen. Ook de komende jaren zal de nieuwe weg z'n aantrekkingskracht hebben op initiatieven van bedrijven en instellingen. Het nu opgestelde toekomstbeeld geeft in hoofdlijnen aan wat, waar en op welke wijze een en ander mogelijk is. Het unieke karakter en de bijzondere ligging van het gebied zijn vertaald in een duidelijke visie, waarin de ruimtelijke kwaliteit en gewenste samenhang zijn beschreven. In grote lijnen betekent dit handhaving van het open groene karakter ten noorden van de Osseweg, met wel meer mogelijkheden voor (recreatieve) routes, aansluitend op de nieuwe fietstunnels. En kansen voor nieuwe vormen van (stads-)landbouw met mogelijk een verbijzondering in het landschap als een duurzaam land-artproject. Ten zuiden van de Osseweg liggen de beste kansen voor inpassing van nieuwe stedelijke functies, in nauwe afstemming met o.a. sportpark de Koppelsteeg.
Het accent ligt daarbij op educatie, sport en recreatie.

Het vaststellen van de visie is het begin van een ontwikkelingsproces, waarbij verschillende onderdelen uitgewerkt gaan worden. Sommige op korte termijn, andere op lange termijn. Daarbij zal steeds de geschetste ambitie in het oog moeten worden gehouden als onderlegger voor samenhang en kwaliteit. Het landschappelijke, duurzame en innovatieve kader is een appèl op creativiteit voor allen die bij de uitwerking betrokken zullen zijn.

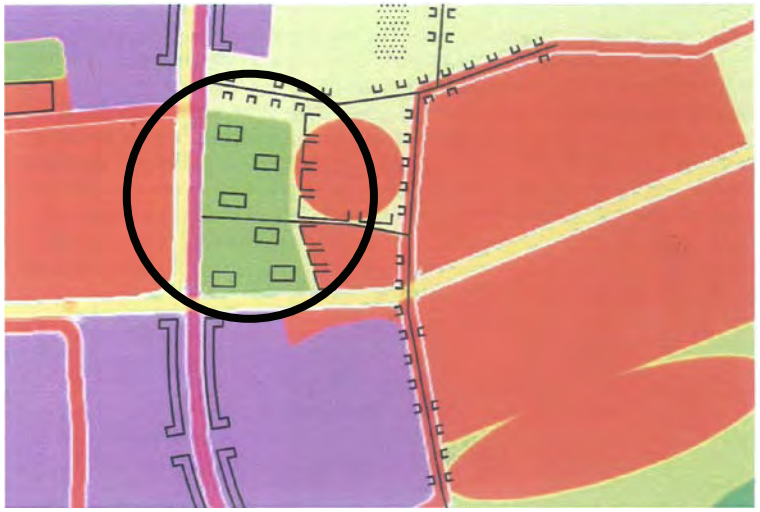
Stadsontwerper
Martin Hagreis



Opgave plangebied

Binnen het stedelijk gebied van Oss en Berghem ligt een agrarisch gebied dat vrijwel volledig ingesloten is door bebouwing. Door het open karakter van dit gebied is er ruimtelijk onderscheid tussen de bebouwing van Berghem en Oss. Dit wordt als een kwaliteit gezien. In de structuurvisie Oss 2020 wordt aandacht gevraagd voor een duurzame inrichting van dit gebied. Omdat het gebied een agrarische inrichting heeft binnen een stedelijke omgeving, wordt het regelmatig genoemd als locatie voor nieuwe functies. De opwaardering van de N329 tot de ‘Weg van de Toekomst’ zal er voor zorgen dat de druk op het gebied toeneemt. Om een kader voor de toekomst te schetsen is deze visie opgesteld. De visie beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en laat zien waar kansen liggen. De visie benoemt de bouwstenen en geeft de richting aan op welke wijze het gebied zich kan ontwikkelingen.

Het gebied ligt ingesloten tussen de bedrijfsterreinen van De Geer (noordzijde) en van Danenhoef (zuidzijde). Aan de oostzijde grenst de woonwijk ’t Reut aan het gebied. Het Osse Schadewijk ligt aan de westzijde. De Megensebaan (N329) loopt langs het open gebied. De Osseweg doorsnijdt het plangebied in oost-westrichting. De spoorlijn vormt de zuidelijke begrenzing van het gebied.

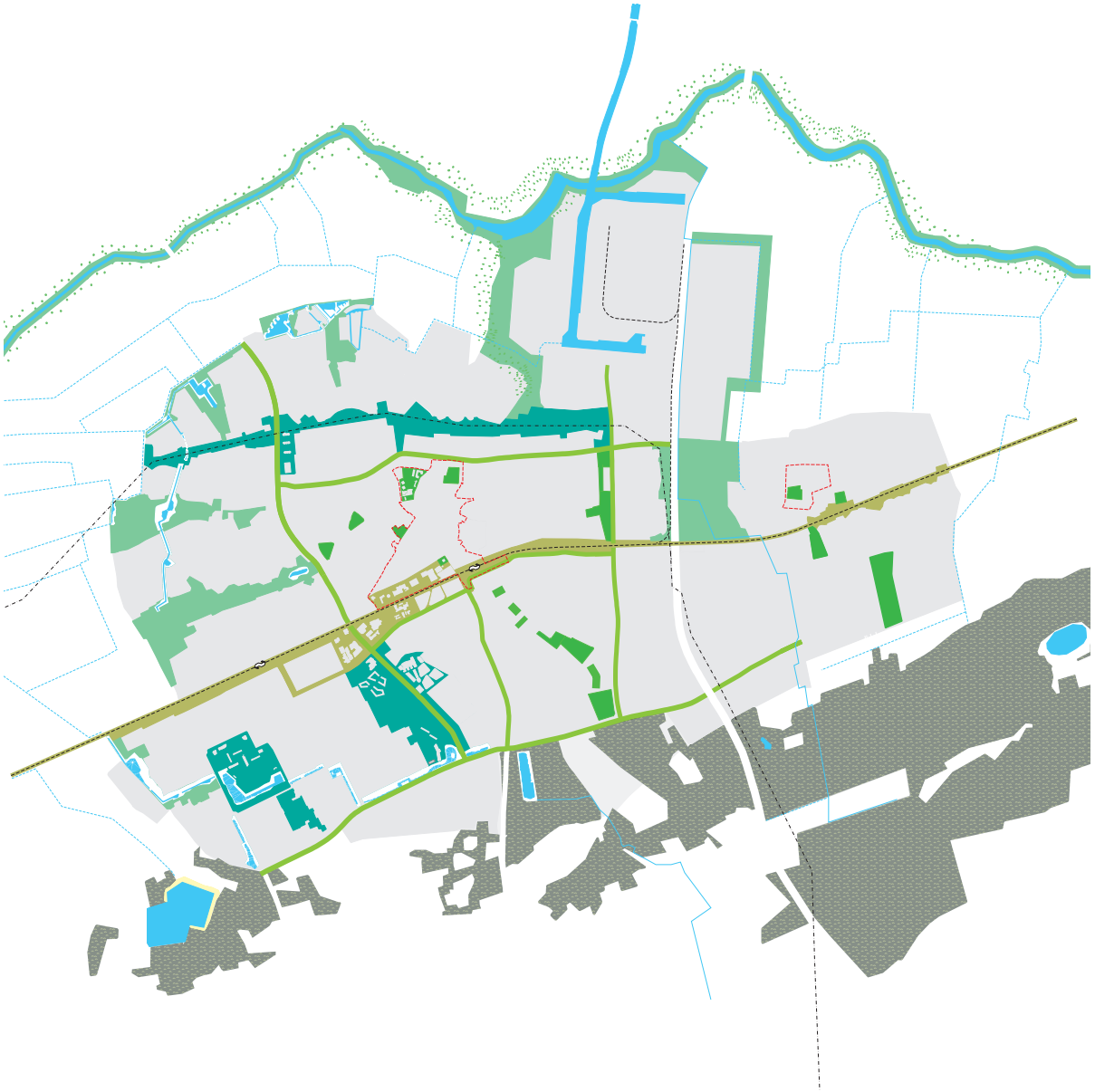


Visie Openbare Ruimte

Het stedelijk gebied Oss-Berghem heeft landschappelijk twee gezichten. De beboste dekzandrug aan de zuidkant en het open komgebied aan de noordkant. Op de kaart uit de Visie Openbare Ruimte (2013) is de ruimtelijke hoofdstructuur te zien, bestaande uit: groene lobben, stads- en buurtparken, groene spoorzone en waterstructuren.

Kenmerkend voor Oss is de vingerstructuur van groene lobben. De lobben verbinden het stedelijk gebied met het buitengebied. De zone Oss-Berghem zorgt als groene lob voor een overgang en lucht tussen stad en dorp.

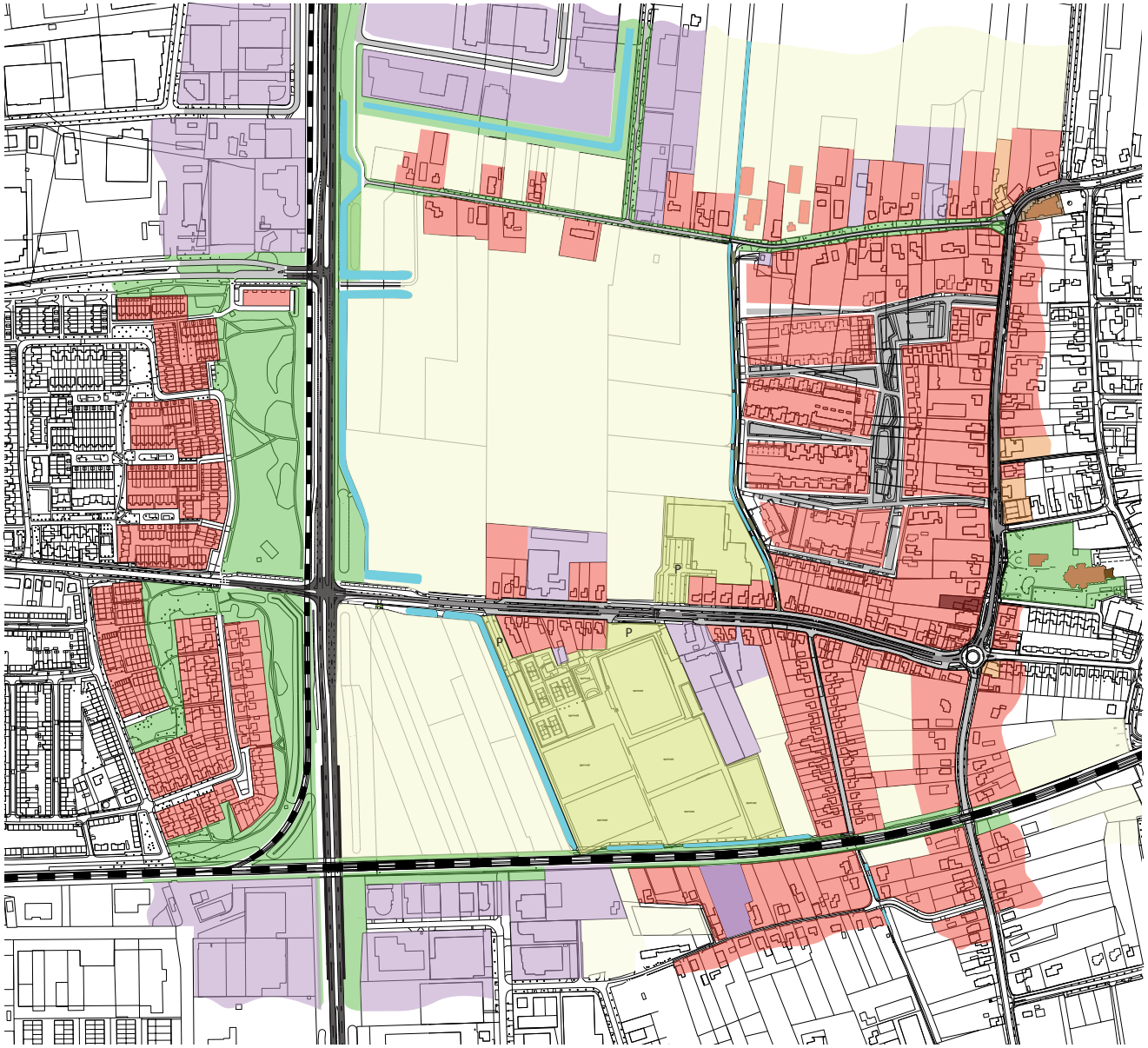
Historische radialen zoals de Osseweg zijn van oudsher aanrij- en aanloop-routes vanuit de dorpen naar het centrum van Oss. De opgave is om deze structuur van lange lijnen te behouden en waar mogelijk te versterken. De door de jaren heen verbrokkelde bomenstructuur dient op een zorgvuldige manier hersteld te worden.



Functies

Het gebied heeft grotendeels een agrarische functie: akkers met prei, maïs en grasland bepalen het beeld. Ook zijn er veel sportvoorzieningen. Aan de zuidzijde van de Osseweg ligt het sportpark De Koppelsteeg met de voetbalvelden van Berghem Sport. Daarnaast ligt een handbalveld en de tennisbanen van LTC Rackets. Tegenover De Koppelsteeg ligt het Sportcentrum Berghem. Het parkeren voor Berghem Sport gebeurt deels op eigen terrein, maar ook bij het sportcentrum.

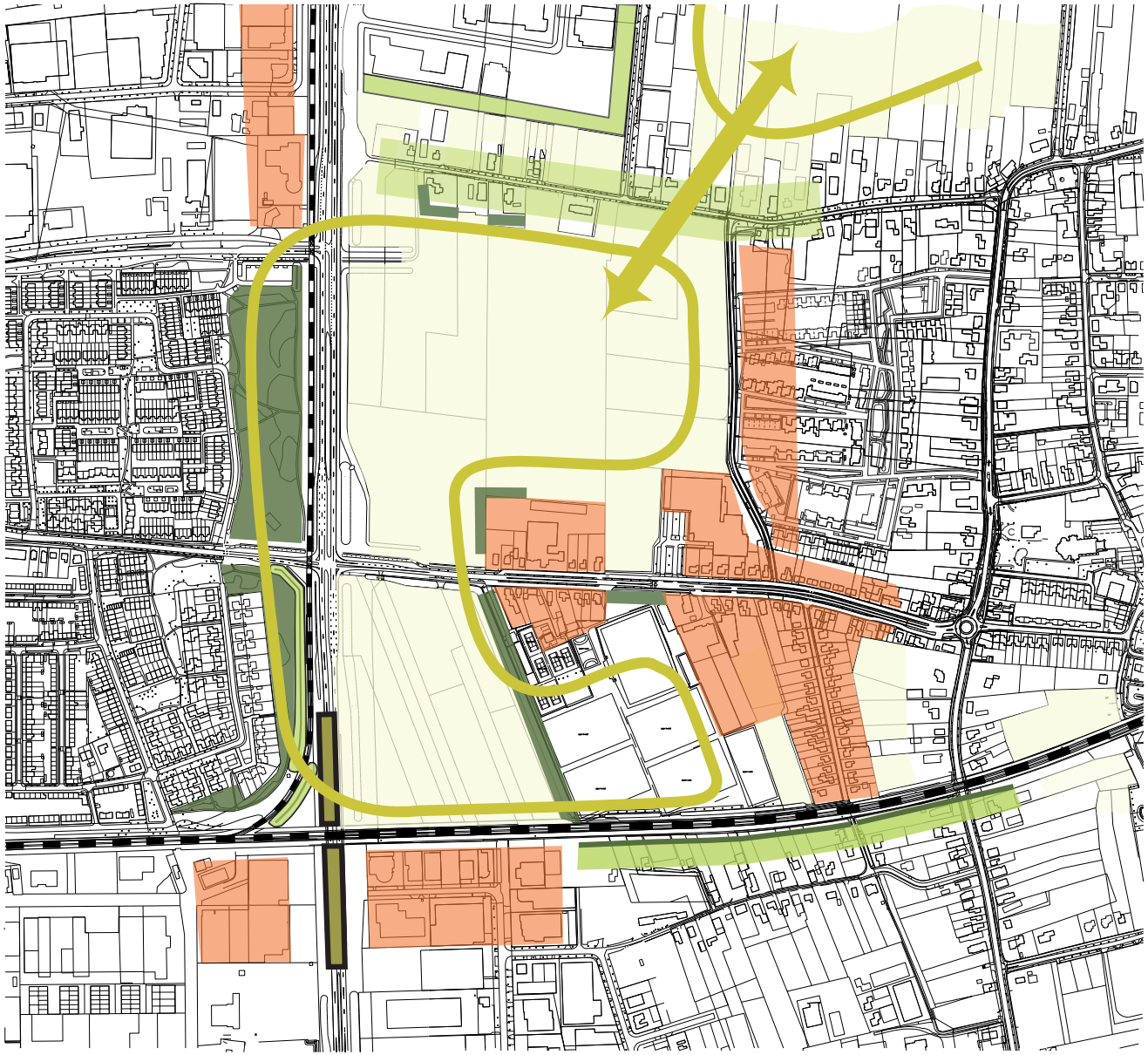
Aan de oude linten Osseweg en Spaanderstraat wordt gewoond en bevinden zich enkele bedrijven. Direct grenzend aan het gebied is de laatste jaren de woonwijk ’t Reut gebouwd. Aan de westzijde vormt de opgewaardeerde N329 de toegangsweg van Oss. De N329 sluit aan op de autosnelweg en ontsluit Berghem en de oostkant van Oss. Parallel aan de N329 doorkruist de goederenspoorlijn naar Elzenburg het gebied. Achter de weg en de spoorlijn ligt de woonwijk Schadewijk, deels verscholen achter een geluidswal.



Open en gesloten

Temidden van de stedelijke bebouwing van Oss en Berghem is het open agrarisch gebied opvallend aanwezig. Door het open, groene karakter, het grondgebruik en de stedelijke functies rondom wordt het gebied tot op zekere hoogte als een eenheid ervaren.
Het sportpark vormt ruimtelijk een eenheid met het gebied maar is door de erfbeplanting minder open. De openheid van het gebied versterkt mede de herkenbaarheid en identiteit van Berghem als dorp.

Aan de noordkant strekt het open agrarisch gebied zich uit tot aan de bebouwing van de Spaanderstraat. De veelal agrarische bedrijven aan de Spaanderstraat grenzen met de achterkant aan het buitengebied.



Randen

De randen van het gebied goed zijn te zien. Dat betekent dat de randen meedoen in de beleving van het gebied.

De woonwijk ’t Reut waarboven de kerktoren uitsteekt, geeft een mooi dorps aanzicht. Vanaf ’t Reut is het beeld minder fraai. De verkeers-bewegingen op de N329, de hoog-spanningsmasten en de achterkanten van bebouwing geven een wat rommelige indruk. Vooral het zicht op de achterkant van het sportcentrum overheerst in negatieve zin. De gesloten massa past niet in het landelijke karakter van het gebied.

Karakteristiek is het oude lint van de Spaanderstraat. De vrijstaande bebouwing met (oude) boerderijen wordt afgewisseld met doorzichten op het achterliggende gebied.

Aan de zuidkant domineert de spoorlijn en de bedrijfsbebouwing van Danenhoef.

Met de vernieuwing van de N329 is er een tunnelbak onder het spoor gemaakt. Deze vormt ter plaatse een harde begrenzing van het gebied. De weg zelf is niet zozeer een visuele begrenzing, maar wel een fysieke barrière in het gebied. Het bestaande park aan de kant van Schadewijk geeft – ook deels met de geluidswal - een groen aanzicht.

Zichtlijnen

Doordat het gebied zo open is, heeft het gebied lange zichtlijnen.

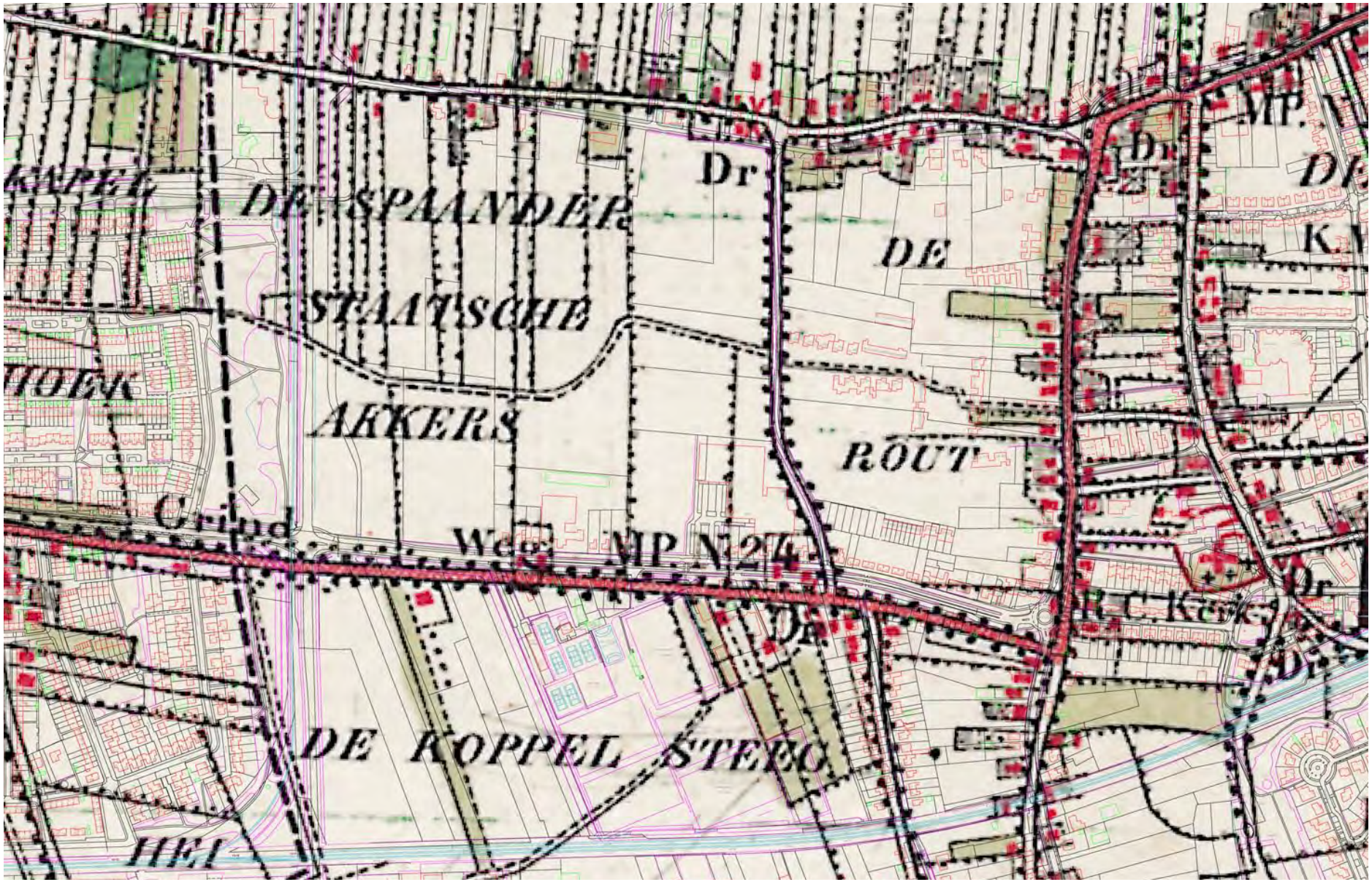
Zeer karakteristiek is het zicht op de kerktoren van Berghem. Vanuit de randen is de kerktoren overal te zien. Zeker voor het verkeer dat vanaf de Singel 1940-1945 komt, is er een fraai zicht op Berghem.

De noordelijke bebouwing aan de Osseweg is vrij gesloten. De beperkt aanwezige onbebouwde ruimtes tussen de bebouwingsclusters werken als een venster op het achterliggende gebied.

De verkaveling van de nieuwe woonwijk 't Reut richt zich op het open landschap. Zichtlijnen liggen in het verlengde van de woonstraten.

Wanneer automobilisten uit de tunnelbak boven komen is er vrij zicht op het gebied. Een lange zichtlijn diagonaal over het gebied tot aan de Spaanderstraat is dan mogelijk.

Aan de spoorzijde ligt sportpark De Koppelsteeg achter de beplanting. Vanuit de trein is voorbij het sportpark zicht op het gebied.


DE SPANDER
STAATSCHE
AKKERS
DE
ROUT
Weg
MP. N24
DE KOPPEL STEEG
Dr
MP.

Cultuurhistorie

Deze kaart toont de historische kaart uit 1870 samen met de bestaande situatie. In vergelijking met de oude situatie is te zien dat wegen als de Osseweg, de Spaanderstraat, de Reutstraat en ook oude perceelsgrenzen grotendeels overeenkomen met de huidige situatie.

Aan de zijde van de Spaanderstraat vallen de smalle percelen op. Dit in tegenstelling tot de brede percelen aan de Osseweg. Ter plaatse van de Osseweg verandert de verkavelings-richting. In het midden van het gebied liep vroeger een pad. Het pad vormde de scheiding tussen de brede en de smalle percelen in het gebied. In het verlengde van het pad ligt nu een nieuwe woonstraat van ’t Reut. De route verbond Berghem via Schadewijk (Schaijk) en de Schaijkschesteeg met Oss.

Weg van de Toekomst

Sinds 2013 is de ombouw van de N329 klaar. De nieuwe weg heeft als ‘Weg van de Toekomst’ een duurzaam, innovatief karakter.

Een belangrijke opgave bij de reconstructie was het vergroten van de doorstroming en het verbeteren van de veiligheid van de weg. Dit is onder andere gebeurd door het maken van extra rijstroken, ondertunneling bij het spoor, ongelijkvloerse fietsverbindingen en vergroting van kruispunten.
Daarnaast wordt gebruik gemaakt van ledverlichting die automobilisten begeleidt bij de juiste groene-golf-snelheid (flowman’), hetgeen leidt tot minder uitlaatgassen en minder geluidsoverlast.
Duurzaamheid komt ook tot uitdrukking in de energievoorzieningen rond de weg. Acht zogenaamde ‘zonnebomen’ en 50 ‘zonnebloemen’ zijn beeldbepalende onderdelen van het totale concept.

Wat betekent de Weg van de Toekomst voor de zone Oss-Berghem?

Het nieuwe spoorviaduct zorgt voor een andere beleving van het gebied door weggebruikers. Vlak voor de kruising met de Osseweg wordt het landschap zichtbaar.

Er liggen twee tunnels in het plangebied. Een tunnel bij de Spaanderstraat die uitkomt op de Singel 1940-1945 en een tunnel aan de noordzijde van de Osseweg. De nieuwe tunnels maken het gebied goed toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

Tussen de Osseweg - Singel 1940-1945 ligt onder het asfalt een leidingsysteem dat de warmte van het asfalt opslaat en levert aan de omgeving. Bedrijven in de buurt van dit deel van de weg kunnen gebruikmaken van de warmteopslag.

Door de uitstraling van de Weg van de Toekomst wordt het gebied extra interessant voor bedrijven of instellingen die zich willen identificeren met duurzaamheid en innovatie. Op die manier kunnen bedrijven en weg elkaar versterken in het duurzame karakter.

Werkatelier

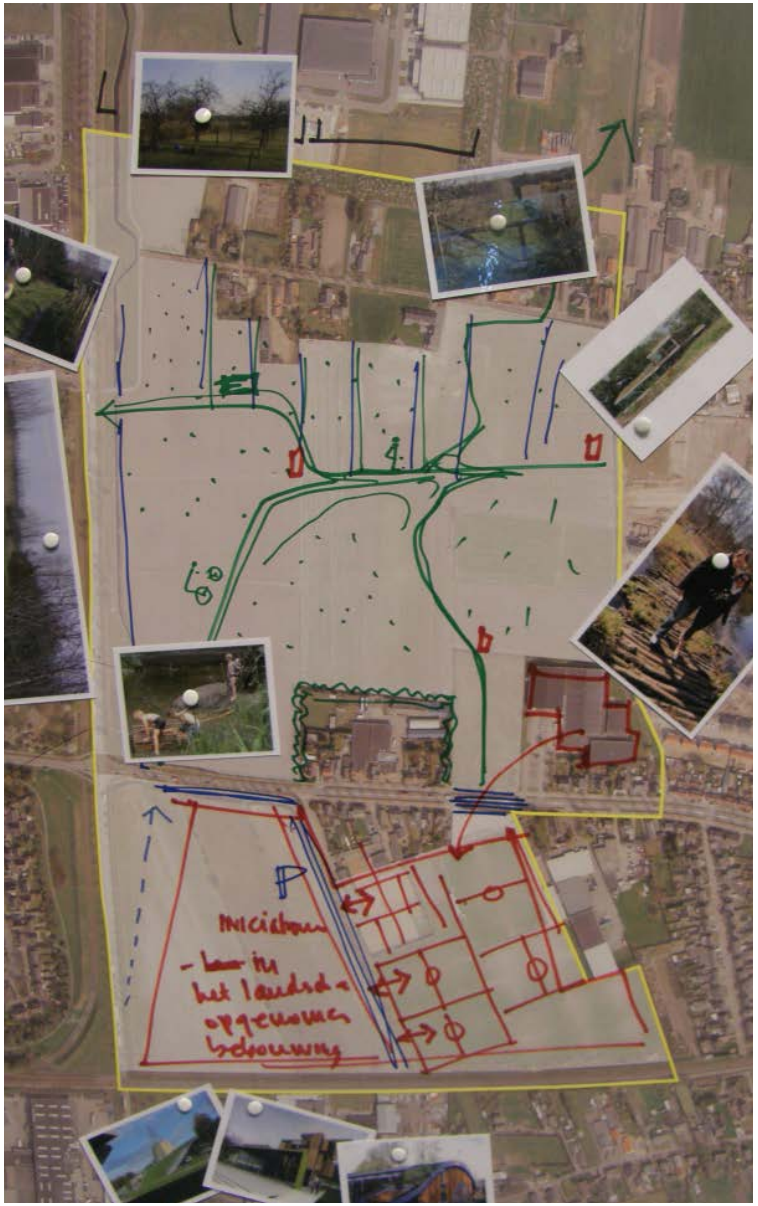
In mei 2011 is een werkatelier gehouden met bewoners, leden van de dorpsraad, initiatiefnemers, vertegenwoordigers van Berghem Sport, ontwerpers en andere belanghebbenden. Met elkaar is gesproken over de bestaande inrichting en de toekomst-mogelijkheden en kansen van het gebied.
In vier groepen is aan de hand van thema's geschetst aan mogelijke scenario's, waarbij een opvallende eensgezindheid te zien was ten aanzien van het toekomstbeeld. Alle groepen zagen de open ruimte tussen Oss en Berghem als een waardevol gegeven dat behouden moet blijven. Het geeft Berghem een eigen identiteit. Voor nieuwe ontwikkelingen is ruimte ten zuiden van de Osseweg.

In het gebied ten noorden van de Osseweg kozen de deelnemers voor:

- het openhouden van het gebied met behoud van het zicht op de kerk
- een natuurlijk – ecologische inrichting
- langzaamverkeersroutes door het gebied die Oss en Berghem verbinden
- een recreatieve uitloop voor Schadewijk en 't Reut
- het opnemen van het historisch pad als bijzonder landschapselement

Voor de zuidzijde van de Osseweg zagen de groepen:

- een clustering van functies
- duurzaam karakter van bebouwing dat aansluit bij de Weg van de Toekomst
- bebouwing met oriëntatie op de N329, landschappelijk ingepast
- een gezamenlijke parkeerplaats voor de initiatieven en het sportpark



Bouwstenen: landschappelijke eenheid gebied, openheid / zichtlijnen

Bouwstenen: Weg van de toekomst, (fiets-)routes

Bouwstenen: cultuurhistorie (route, land art - zonnebloemen)

Bouwstenen: (stedelijk) functies – opleidingscentrum, sportpark, stadslandbouw

Bouwstenen

De analyse laat zien dat het gebied verschillende kwaliteiten heeft. Daarnaast kunnen ruimtelijke en functionele verbeteringen worden doorgevoerd in het gebied. De deelnemers van het werkatelier onderschreven die kwaliteiten en kansen. Op basis van de analyse en de uitkomst van het werkatelier worden de volgende bouwstenen genoemd voor de visie:

Landschappelijke eenheid en openheid

Het open, landschappelijke karakter van het gebied is een belangrijke kwaliteit. Vanuit de herkenbaarheid van de kern Berghem is het van belang dat het zicht op de kerktoren aanwezig blijft. Zichtlijnen lopen over beide plandelen. Het gebied geldt als een eenheid.

Langzaamverkeerroutes

Bij de realisatie van de Weg van de Toekomst zijn twee fietstunnels gemaakt die in het gebied uitkomen. Door in het gebied een padenstructuur op te nemen wordt Schadewijk en 't Reut met elkaar verbonden en wordt het gebied (recreatief) toegankelijk gemaakt.

Cultuurhistorie

Tussen de akkers door liep vroeger een pad van Berghem naar Oss. Deze oude route kan als ruimtelijk element in beeld worden gebracht. Visualisatie kan een bijzondere, landart-achtige vorm krijgen.

Nieuwe functies

In het zuidelijk deel is ruimte voor nieuwe initiatieven. Het innovatieve karakter van de nieuwe functies sluit aan bij de duurzame uitstraling van de Weg van de Toekomst. Geen standaard bedrijventerrein, maar een landschappelijk ingepaste, campus-achtige invulling met functies op het gebied van educatie, sport en recreatie. De noordzijde van het gebied heeft overwegend een landschappelijk karakter. Functies en inrichting liggen in het verlengde van het agrarisch grondgebruik en het recreatief medegebruik. Hier liggen kansen voor o.a. vormen van stadslandbouw, zorgboerderijen etc., aansluitend op de stedelijke omgeving van het gebied.

Ruimtelijke Visie

Binnen het stedelijk gebied Oss-Berghem blijft het gebied zijn open karakter behouden. Aan de zijde van de Spaanderstraat blijft de relatie met het buitengebied aanwezig. De openheid zorgt er voor dat het zicht op de het gebied en op Berghem gewaarborgd is. Door de inrichting aan weerszijde van de N329 op elkaar af te stemmen, zal de Weg van de Toekomst meer de uitstraling krijgen van een ‘parkweg’.

De openheid en het groene karakter zorgen er voor dat het gebied als een eenheid wordt ervaren. Binnen het groter geheel is het een samenspel van groene componenten met een eigen karakter. Het zuidelijk deel kan aangemerkt worden als het ‘stedelijk landschap van de toekomst’: bebouwing wordt één geheel met het landschap. Daarnaast ligt in een ‘groene kamer’ het sportpark. Waar het gebied aansluit op Schadewijk heeft het gebied een parkachtige uitstraling. Het noordelijk deelgebied heeft een (semi-) agrarisch karakter en verbindt de zone met het buitengebied.

De huidige kavelrichting volgt in grote lijnen nog dezelfde richting als de vroegere percelen. In het zuidelijk deel is dat noordwest – zuidoost, terwijl het in het noordelijk deel noord-zuid gericht is. In het zuidelijk deel zijn de kavels groter en in het noordelijk deel smaller.

Omslagpunt ligt ter hoogte van het historische pad. Een ‘land-art’-project kan de contouren van het oude pad weer in beeld brengen. Concreet wordt daarbij gedacht aan een veld met de eerder genoemde zonnebloemen in de lijn van de historische route. Deze maken deel uit van de opgave van de Weg van de Toekomst en onderstrepen het duurzame karakter van de weg en van het gebied. Tevens verbindt het project Oss met Berghem.

Ondanks de gewenste ruimtelijke eenheid en het landschappelijke karakter is er een functioneel onderscheid in het noordelijk en zuidelijk deel. In het zuidelijk deel is ruimte voor functies op het gebied van sport, onderwijs en recreatie in een campus-achtige, groene setting.
Het noordelijk deel houdt een meer landschappelijk, agrarisch karakter.

Fietspaden verbinden niet alleen Oss met Berghem, maar binnen het gebied is ook een verbinding tussen beide fietstunnels mogelijk. Deze verbindt o.a. de Koppelsteeg met de omgeving Singel 1940 -1945. Wellicht is het op termijn mogelijk deze fietsroute door te trekken van de Koppelsteeg naar de Zevenbergseweg en Piekenhoef.

Recreatieve paden door het gebied vormen een aantrekkelijke wandelroute vanuit 't Reut en Schadewijk. Samen met de fietspaden heeft het gebied daardoor een meerwaarde voor bewoners.

Door de openheid van het gebied zijn achterkanten van bebouwing goed te zien. Het is gewenst een belangrijk deel van deze bebouwing (o.a. achterzijde sportcentrum) met opgaande beplanting aan het beeld te onttrekken.

Om het groene karakter in het zuidelijk deel te realiseren, gaat de nieuwe bebouwing deels op in van het landschap. Het maaiveld zal als een golfend landschap over de lagere bebouwingsdelen heen lopen (groene daken). Hogere bebouwingselementen kunnen als een soort folie uit het landschap naar boven komen. Hiermee manifesteren de nieuwe functies zich naar de omgeving. Door de bebouwing op een slimme manier te positioneren blijven de zichtlijnen over het gebied behouden. Hier ligt een ontwerpopgave voor initiatieven. Samen met De Weg van de Toekomst en de landschappelijke inrichting versterkt de bebouwing het duurzame karakter van de omgeving.

Een centraal gelegen parkeervoorziening voor de nieuwe functies wordt ook gebruikt voor het parkeren van de sportverenigingen. Aan die zijde zal ook de nieuwe entree van Berghem Sport komen te liggen. Voor de bewoners van de Osseweg en voor het sportcentrum betekent dit een aanmerkelijke vermindering van de parkeerdruk. Omdat de kantine en de kleedkamers van de voetbalvereniging nu aan de andere kant op het sportcomplex liggen is op termijn een centraal gelegen voorziening gewenst. Ook de parkeerplaats maakt deel uit van het landschap. Een groene inrichting is gewenst.

Het noordelijk deel behoudt een agrarische functie. De Spaanderstraat vormt de link met het buitengebied. Van oudsher waren daar de percelen smaller dan aan de Osseweg. Op deze percelen past een kleinschalige ontwikkeling als een hoogstamboomgaard of een bloemenweide voor bijenhouders in het landschap. Ontwikkelingen als stadslandbouw of landwinkel passen in de bebouwingsstructuur van de straat en sluiten aan bij de agrarische functie. De sloot aan de westzijde kan een ecologische inrichting krijgen. Door gebruik te maken van wisselende waterhoogtes kunnen diverse soorten flora en fauna tot ontwikkeling komen.