



STRUCTUURVISIE

Buitengebied Oss - 2015





STRUCTUURVISIE

Buitengebied Oss - 2015





INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	9			
1.1	Aanleiding	11	3.2.2	Nationaal Waterplan	57
1.2	Doel	11	3.2.3	Deltaprogramma	57
1.3	Plangebied	11	3.3	Provincie	60
1.4	Leeswijzer	13	3.3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	60
			3.3.2	Verordening Ruimte 2014	66
			3.3.3	Realisatie Ecologische Hoofdstructuur	71
2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	15	3.3.4	Provinciaal Milieu- en Waterplan	71
2.1	Inleiding	17	3.4	Waterschap Aa en Maas	72
2.2	Landschap & Cultuurhistorie	17	3.4.1	Ontwerp-waterbeheerplan 2016-2021	72
2.2.1	De ondergrond	17	3.4.2	Keur 2015	73
2.2.2	Het landschap	19	3.5	Regionale samenwerking	75
2.2.3	Cultuurhistorie	27	3.5.1	Agrifood Capital	75
2.3	Natuur en water	35	3.5.2	Groenblauwe Structuren	75
2.3.1	Natuur	35	3.6	Gemeente	76
2.3.2	Water	41	3.6.1	Toekomstvisie Oss op weg naar 2020	76
2.4	Landbouw	45	3.6.2	Structuurvisie Oss 2020	76
2.5	Overige bedrijvigheid	47	3.6.3	Nota landschapsbeleid 2015	76
2.6	Wonen	47	3.6.4	Erfgoedbeleid	77
2.7	Recreatie en toerisme	49	3.6.5	Geurgediedsvisie 2013	77
2.8	Infrastructuur	51	3.6.6	Toerisme en recreatie 'verbonden aan de Maas 2005'	79
3	BELEIDSANALYSE	53	4	TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	81
3.1	Inleiding	55	4.1	Inleiding	83
3.2	Rijk	55	4.2	Landschap & Cultuurhistorie	83
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	55	4.3	Natuur en Water	84



4.4	Landbouw	85	8.2.2	<i>Ruimtelijke visie</i>	134
4.5	Recreatie & Toerisme	87	8.2.3	<i>Functionele visie</i>	137
4.6	Wonen	89	8.3	Komgebied	140
4.7	Overige bedrijvigheid	90	8.3.1	<i>Gebiedsbeschrijving</i>	140
4.8	Volksgezondheid	90	8.3.2	<i>Ruimtelijke visie</i>	140
			8.3.3	<i>Functionele visie</i>	143
5	KWALITEITEN EN BEDREIGINGEN	93	8.4	Dekzandrand	146
5.1	Inleiding	95	8.4.1	<i>Gebiedsbeschrijving</i>	146
5.2	Kwaliteiten	95	8.4.2	<i>Ruimtelijke visie</i>	146
5.3	Bedreigingen	97	8.4.3	<i>Functionele visie</i>	148
			8.5	Dekzandrug	150
6	OPGAVE	101	8.5.1	<i>Gebiedsbeschrijving</i>	150
6.1	Inleiding	103	8.5.2	<i>Ruimtelijke visie</i>	150
6.2	Doelstelling	103	8.5.3	<i>Functionele visie</i>	152
6.3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	103	8.6	Primair agrarisch gebied	155
6.4	Ambities voor de bekende en onbekende toekomst	104			
7	ONTWIKKELINGSVISIE OF HOOFDLIJNEN	107	9	ONTWIKKELINGSVISIE	
7.1	Inleiding	109		BEBOUWINGSCONCENTRATIES	159
7.2	Ruimtelijke visie	109	9.1	Inleiding	161
7.3	Functionele visie	114	9.2	Kessel	167
8	ONTWIKKELINGSVISIE	127	9.3	Batterijstraat en omgeving	171
8.1	Uiterwaarden	129	9.4	Benedeneind	175
8.1.1	<i>Gebiedsbeschrijving</i>	129	9.5	Boveneind	179
8.1.2	<i>Ruimtelijke visie</i>	129	9.6	Megen-West	183
8.1.3	<i>Functionele visie</i>	131	9.7	Neerlangel-Ravenstein	187
8.2	Oeverwal	134	9.8	Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg	191
8.2.1	<i>Gebiedsbeschrijving</i>	134	9.9	Zuidelijke rand Ravenstein-Huisseling	195
			9.10	Keent	199
			9.11	Kernrand Herpen	203



9.12	Koolwijk	207
9.13	Kleine Koolwijk en Duurendseind	211
9.14	Gement	215
9.15	Zevenbergseweg en Heistraat	219
9.16	Oss-Zuid	223
9.17	Oss-West	227
9.18	Geffen-Oss	231
9.19	Geffen-Zuid	235
10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	239
10.1	Algemeen	241
10.2	Natuur	241
10.3	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	242
10.4	Leefbaarheid en hinder	243
10.5	Bodem en water	243
11	UITVOERINGSPARAGRAAF	245
11.1	Inleiding	247
11.2	Financiële aspecten	247
11.2.1	<i>Algemeen</i>	247
11.2.2	<i>Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen</i>	248
11.3	Uitvoeringsparagraaf projecten	252

INLEIDING



Plangebiet



1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Oss is de laatste jaren flink veranderd. Onlangs hebben we Geffen mogen verwelkomen in de gemeente. Terwijl de gemeente Lith nog maar enkele jaren geleden is samengevoegd met Oss. Er is een gemeente ontstaan met een omvangrijk buitengebied. Het is belangrijk dat de gemeente visie heeft op dit grote buitengebied.

Voor de buitengebieden van de oorspronkelijke gemeenten Oss, Lith en Maasdonk gelden verschillende structuurvisies. Zo hebben de gemeenteraden van zowel Oss als Lith, respectievelijk in 2008 en 2010, voor hun eigen buitengebied een structuurvisie vastgesteld. Maasdonk heeft dit in 2009 gedaan. Met deze structuurvisies beschikt de gemeente Oss over een veelomvattend en uitgebreid buitengebied-beleid. Dat beleid is niet overal gelijk. Een gezamenlijke visie op het hele buitengebied van de gemeente Oss ontbreekt nog. Wij hechten belang aan vooruitkijken en een integrale visie voor ons totale buitengebied. De bestaande visies gebruiken wij uitdrukkelijk als uitgangspunt voor deze structuurvisie. We harmoniseren beleid en behouden dat wat goed is.

Een andere uitgangspunt voor deze structuurvisie vormt het provinciale beleid. De afgelopen jaren is het provinciale beleid voor

het buitengebied regelmatig en ingrijpend gewijzigd. De bestaande visies zijn daardoor niet meer op alle punten in overeenstemming met het actuele provinciale beleid.

In een structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau. Er worden beelden geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn, en de daarvoor noodzakelijke keuzen op korte termijn. De structuurvisie is het richtinggevende document waarin voor andere overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen, burgers en andere belanghebbenden duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. Ter concretisering van het beleid in deze structuurvisie vindt actualisatie van beleid op een aantal aspecten plaats. Het gaat daarbij om aspecten als vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), toerisme en recreatie en cultuur-historie.

1.2 DOEL

Het hoofddoel van deze structuurvisie is het bieden van een integrale visie op het buitengebied van de gemeente Oss. Deze structuurvisie moet tevens de juridische basis bieden voor financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De inhoudelijke doelstellingen van ons ruimtelijk beleid in het buitengebied worden beschreven in Hoofdstuk 6.





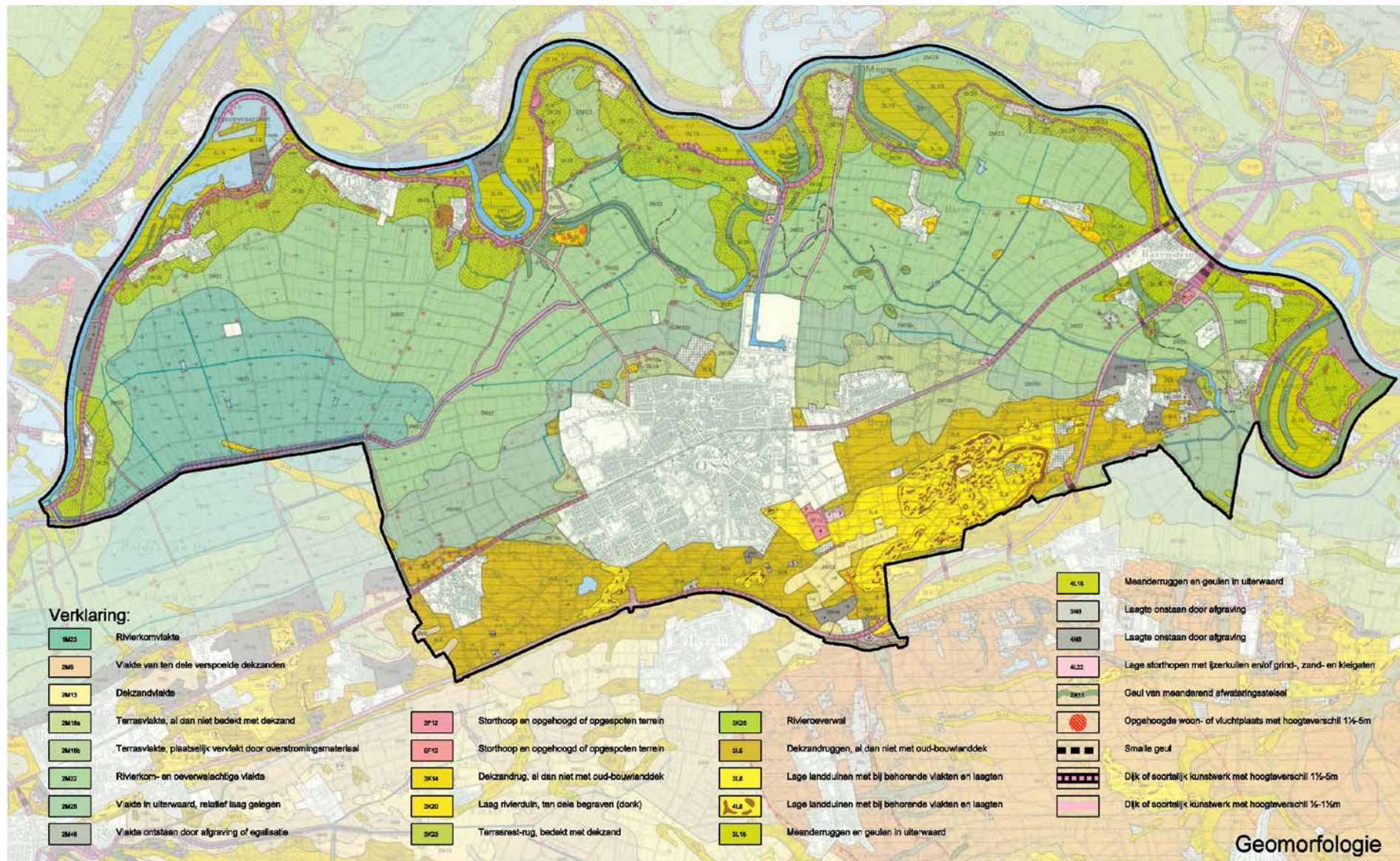
1.3 PLANGEBIED

Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. Op kaart 'Plangebied' staat het plangebied van deze structuurvisie.

1.4 LEESWIJZER

We beginnen deze structuurvisie met een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. Ook het van toepassing zijnde beleid beschrijven wij kort. Vervolgens gaan we in op 'trends en ontwikkelingen' die van invloed zijn op het buitengebied. Op basis van deze analyse benoemen we de 'kwaliteiten en bedreigingen' van het buitengebied. Vervolgens formuleren we hieruit een opgave voor het buitengebied. In de daaropvolgende hoofdstukken beschrijven wij de ontwikkelingsvisie. Eerst op hoofdlijnen, in hoofdstuk 7, daarna concreter per deelgebied (hoofdstuk 8) en voor de bebouwingsconcentraties (hoofdstuk 9). Vervolgens behandelen we de relatie met de plan-MER en de uitvoeringsparagraaf.

RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE





2

RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk onderzoekt en beschrijft de bestaande situatie. In de beschrijving komen de ruimtelijke aspecten zoals het landschap, en de bestaande functies van het gebied aan bod.

Dit hoofdstuk is als volgt onderverdeeld:

Ten eerste komt het huidige landschap en de cultuurhistorie (2.2) aan de orde. Daarna komen achtereenvolgens de functies natuur en water (2.3), landbouw (2.4), overige bedrijvigheid (2.5), wonen (2.6), recreatie en toerisme (2.7) en infrastructuur (2.8) ter sprake.

Deze beschrijving en analyse vormen een belangrijke basis voor de ontwikkelingsvisie zoals deze in de hoofdstukken 7, 8 en 9 is verwoord.

2.2 LANDSCHAP & CULTUURHISTORIE

Het landschap in de gemeente Oss is het resultaat van een voortdurende wisselwerking tussen natuurlijke factoren (zoals de bodem en vegetatie) en menselijke ingrepen. De ondergrond is in eerste instantie bepalend voor de opbouw van het landschap. In de loop der tijd is de mens steeds meer zijn stempel op het landschap gaan drukken. Landschap en cultuurhistorie zijn daarom

onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het landschap in de gemeente Oss en de ontstaansgeschiedenis van het Osse landschap staan beschreven in de Nota landschapsbeleid – 2015.

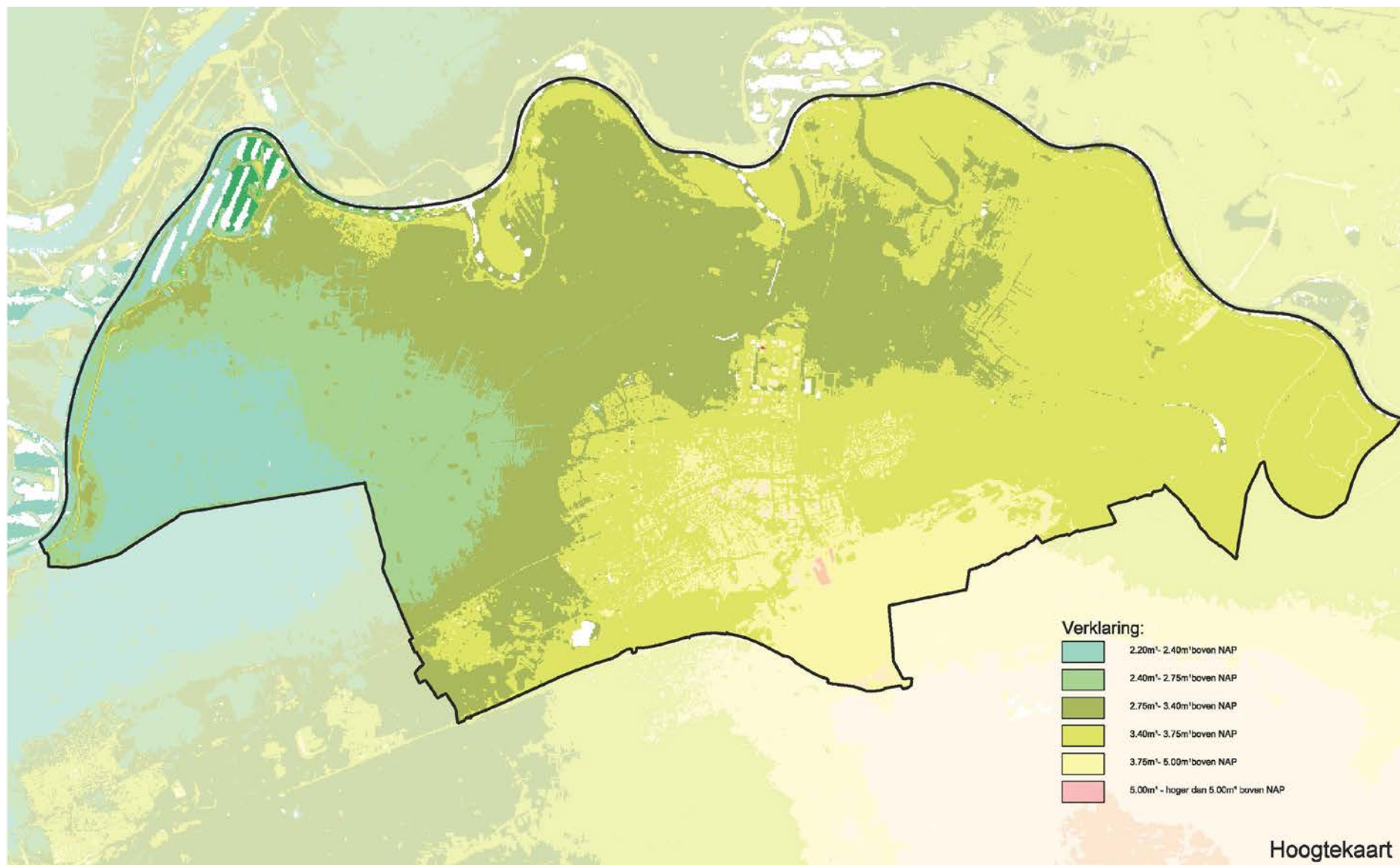
De beschrijving in deze paragraaf is als volgt onderverdeeld:

- De ondergrond
- Het huidige landschap
- Cultuurhistorie

2.2.1 De ondergrond

De ondergrond in de gemeente Oss bestaat in het noorden uit een karakteristiek rivierengebied. In het zuiden bestaat de gemeente uit dekzandgebied. Het dekzandgebied is in de laatste ijstijd ontstaan. Tijdens deze periode werd zand door de wind over grote delen van Noord-Brabant verspreid.

Na de laatste ijstijd zette de rivier Maas in het 'rivierengebied' tijdens overstromingen zand en klei af. De grote zwaardere zanddeeltjes werden dicht bij de oever afgezet. De kleine lichte kleideeltjes werden tijdens de overstroming op grotere afstand van de rivierbedding gedeponeerd. Zo ontstonden de oeverwallen en de komgronden.





De Maas bepaalt voor een belangrijk deel de identiteit van het Osse landschap. De Maas bepaalt de ordening en de structuur van het gebied. Hierdoor draagt de rivier in belangrijke mate bij aan het ruimtelijk beeld van het gebied. Kenmerkend hierbij is de zonering van de verschillende landschapstypen parallel aan de rivier. Van noord naar zuid: de rivier met uiterwaarden, de oeverwal en de komgronden.

De hoger gelegen oeverwallen en het overgangsgebied tussen het komgebied en het dekzandgebied waren van oudsher populaire vestigingsplaatsen. Zie kaart 'Geomorfologie'.

Bijgaande 'Hoogtekaart' laat zien dat het zuidelijk deel van de gemeente, vooral rond Herperduin en rond Vorstengrafdonk, het hoogst gelegen is. Ook is goed te zien dat het gebied van oost naar west sterk daalt. De Lithse Polder ligt het laagst.



2.2.2 Het landschap

De gemeente Oss kent een duidelijke ruimtelijke opbouw in verschillende landschappelijke eenheden. In het plangebied worden vijf hoofdgebieden onderscheiden:

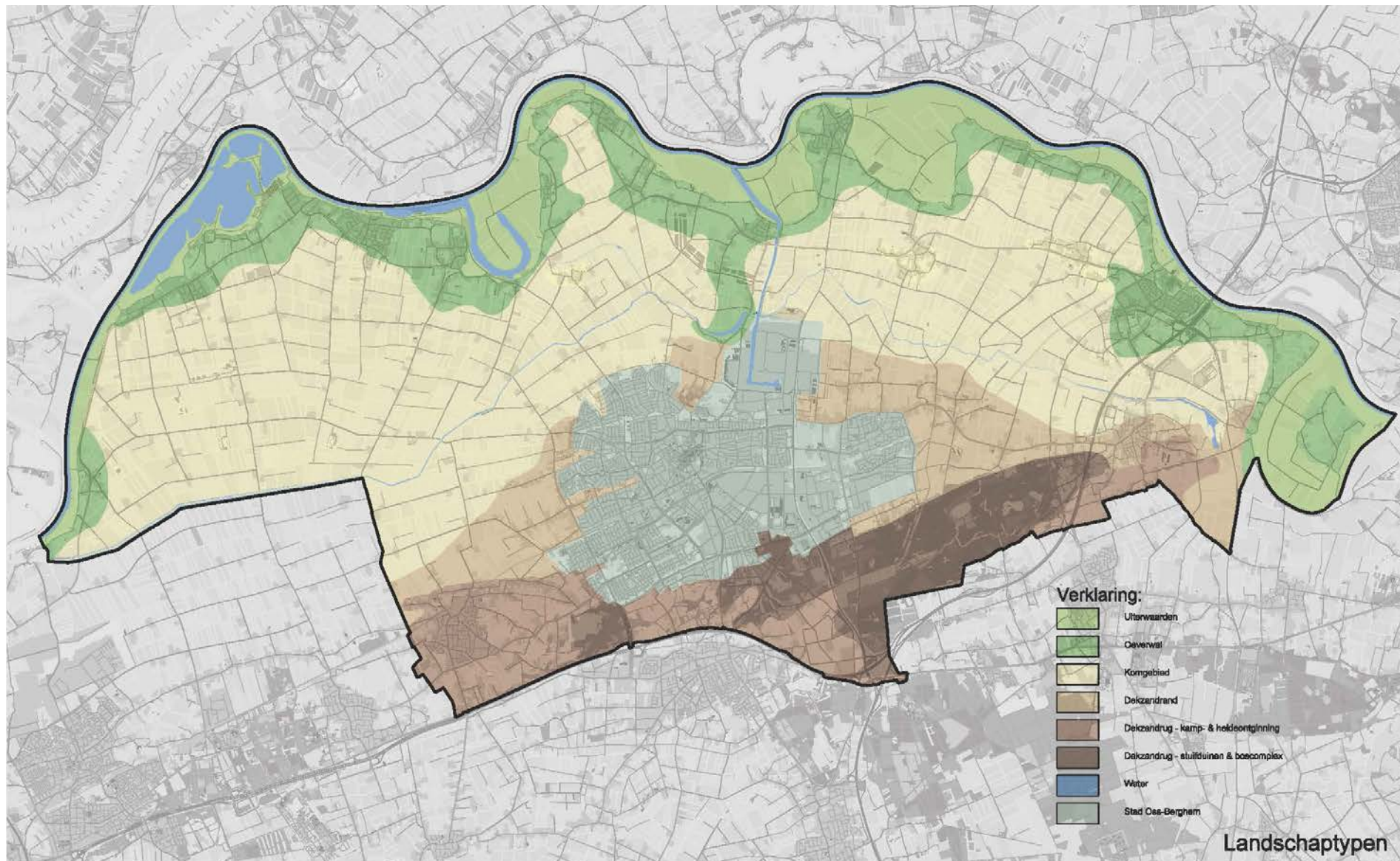
- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Zie kaart 'Landschapstypen' (Bron: Nota landschapsbeleid – 2015).

Uiterwaarden

De uiterwaarden van de Maas zijn reliëfrijk en hebben een open tot halfopen karakter. Ze kenmerken zich door een afwisseling van grote stukken open landbouwgronden en grootschalige natte natuurgebieden. Groenelementen staan verspreid door het gebied. Er bevindt zich nauwelijks bebouwing in het gebied. Door de dynamiek van de rivier ontstaat een uniek landschap.

De bakenbomen langs de Maas dragen, door hun opmerkelijke verschijning, in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit en visuele herkenbaarheid van de rivier. In de uiterwaarden liggen enkele oude rivierarmen. Deze afgesneden rivierarmen zijn grotendeels verland. Vaak zijn ze nog herkenbaar als lage, al dan niet natte stroken in het landschap. In de Hemelrijkse Waard en bij Keent zijn watervoerende dode rivierarmen aanwezig. Daarnaast liggen in de uiterwaarden geulen en rillen van kronkelwaarden. In het veld verraden hoogteverschillen en





vegetatie de aanwezigheid van deze geulen en rillen. Dit bijzondere microreliëf is kenmerkend voor de uiterwaarden.

Belangrijke natuurgebieden in de uiterwaarden zijn de Kesselse Waard, de Lithse Ham, de Hemelrijkse Waard, de Diedense Uiterdijk, de Middelwaard bij Ravenstein en Keent. De natte natuurgebieden bestaan uit graslanden met kruiden, wilgenstruweel en riet.

De natte natuurgebieden zijn van belang als foerageergebied voor trekvogels en vormen een belangrijk leefgebied voor vele soorten dagvlinders (zie 2.3 natuur & water).

Opvallend is dat er in het westelijk deel van het plangebied in de uiterwaard dijkhuizen te vinden zijn.

Oeverwal

De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt binnendijs op enige afstand van de rivier de Maas. De oeverwal heeft een kleinschalig en halfopen tot besloten karakter. Het gebied is door bewoners intensief in cultuur gebracht. De oude perceelindeling van vóór 1850, is deels nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend onregelmatig. Het intensieve en hoogdynamische grondgebruik bestaat uit een afwisseling van grasland, bouwland, een enkele boomgaard en bebouwing in linten (met een voor- en achterstraat). De karakteristiek van de oeverwal was 100 jaar geleden uitgesprokener dan nu; het was kleinschaliger en meer besloten. Op sommige plekken zijn griendresten, kleiputten, houtwallen, laanstructuren en bosjes te vinden. Nabij het kasteel

in Oijen is een fraaie 3-rijige lindelaan aanwezig. Nabij het kerkhof in Kessel is een fraaie boomgroep te vinden. Deze plekken dragen door hun afwisseling bij aan de landschappelijke kwaliteit.

De dijk is door zijn continuïteit een belangrijk visueel element in het rivierengebied. De dijk scheidt de uiterwaarden van de oeverwal en vormt een ruimteverdeler in het landschap. De dijk is soms voorzien van bijzondere dijkbeplanting. Er bevindt zich een aantal wielen direct bij de dijk. Deze wielen zijn ontstaan door dijkdoorbraken. De huizen die op de dijk gebouwd werden waren vooral niet-agrarisch van oorsprong. Het waren woningen van landarbeiders, schippers, vissers, ambachtslieden etc. Het soms geringe welvaartspeil ging gepaard met kleinere bouwmassa's. Men bouwde meestal huisjes van één bouwlaag met de nok evenwijdig aan de dijkweg. De oude boerderijen staan onder aan de dijk.





De organisch gegroeide dorpen dragen bij aan de specifieke sfeer van afwisselend open en gesloten gebieden. De kernen hebben allen een duidelijke relatie met het landschap.

De kernen Maren-Kessel, Lith, Lithoijen, Oijen, Macharen, Megen, Dieden, Demen, Ravenstein, Neerloon en Overlangel liggen allen op de oeverwal. Lith, Megen en Ravenstein nemen hierbij een bijzondere positie in, door hun historie en grootte.

De kerktorens van de dorpen zijn de belangrijkste oriëntatiepunten. Daarnaast is de zendmast bij Haren een belangrijk herkenningspunt.



Komgebied

De komgronden beslaan een groot gedeelte van het grondoppervlak van de gemeente Oss. Deze kleiige, relatief laaggelegen gronden worden in het noorden begrensd door de oeverwal en in het zuiden door de dekzandrand. Het landschap is grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. Dit verkavelingspatroon bestaat over het algemeen uit een slagenverkaveling.

De openheid van het gebied is zeer kenmerkend en uniek in het Brabantse land. Deze openheid maakt dit gebied landschappelijk waardevol. Het komgebied was eeuwenlang te nat om in gebruik te nemen. Dat kwam ook door de regelmatige overstromingen door de Beerse Overlaet. *(Zie paragraaf 2.2.3 cultuurhistorie)*

Door betere beheersing van de grondwaterstanden en het buiten werking stellen van de Overlaet werd het gebied intensiever in bezit genomen door landbouwbedrijven.

In het gebied zijn een groot aantal kades of dwarsdijken aangelegd, enerzijds om de dorpen te beschermen tegen wateroverlast en anderzijds om de polders af te bakenen. Zo had elke kern op de oeverwal vroeger zijn eigen polder. Deze landschappelijk waardevolle kades/dwarsdijken zijn deels verdwenen, en deels nog intact, zoals de Groenendijk bij Haren.

De ruimtelijke opbouw van het komgebied wordt bepaald door de openheid met daarin de waterlopen, de slagenverkaveling, de kades, de boerderijen, al dan niet met erfbeplanting, en in het zuidwesten door de eendenkooien.

De Hertogswetering is een belangrijke lijn in het landschap. Deze



ligt in het laagst gelegen deel van de kom. De wetering is op dit moment nog vrij onzichtbaar. Waterschap Aa en Maas richt deze wetering in als ecologische verbindingzone.

Andere waardevolle elementen in het komgebied zijn de eendenkooien. Ze vormen belangrijke oriëntatiepunten. Verder liggen in het gebied on- of halfverharde wegen en de zogenaamde hutten. *(Zie 2.2.3 cultuurhistorie, historische geografie).*

In het komgebied liggen hoger gelegen rivierduinen. Op deze duinen of donken zijn de kernen Teeffelen, Haren en Deursen-Dennenburg ontstaan.

Dekzandrand

De dekzandrand is een overgangszone tussen het lager gelegen kleigebied en de hoger gelegen dekzandrug. De dekzandrand is van oudsher een geschikte bewoningsplaats. Er zijn in dit gebied veel archeologische waardevolle nederzettingsresten gevonden (en nog te verwachten). Ook zijn er oude verkavelingspatronen, houtwalstructuren en oude boerderijen te vinden.

De dekzandrand is een intensief bewoond gebied; de kernen Oss, Berghem en Herpen liggen allen op de dekzandrand, net als de bebouwingsconcentraties Koolwijk, Gement en Duurenseind. De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een half-open karakter. Rond de kernen en bebouwingsconcentraties liggen oude ontginningen met een onregelmatig verkavelingspatroon.

Verder van deze kernen af liggen nieuwere ontginningen met een van oorsprong smalle slagenverkaveling. In dit gebied komt veel kwelwater uit de hogere zandgronden aan het oppervlak. Daarom is het gebied grotendeels in lange smalle kavels (met slootjes) opgedeeld: het 'slagenlandschap'.

Deze kavels liggen loodrecht op de hogere dekzandrug, zoals bij de bosrand van Maashorst-Herperduin. Daardoor zorgen deze kavels voor ritme en geleding van de plek. De kenmerkende houtwallen waren vroeger in het hele gebied aanwezig. De verkaveling met deze perceelbeplanting is op veel plekken grotendeels verloren





gegaan. De verkaveling is grootschaliger geworden. Momenteel zijn het grootschalige land- en tuinbouwgebieden, met een zeer open karakter.

Het contrast tussen de historisch gegroeide patronen van de oude verbindingswegen en de rafelige dorpsranden enerzijds en de rationele lijnelementen van de latere ontginningen anderzijds geven dit gebied een eigen ruimtelijk karakter.

Op veel plekken op de dekzandrand verschijnen hekken en



schuilgelegenheden, is sprake van buitenopslag en er vinden steeds meer stedelijke activiteiten plaats.

Dekzandrug

De dekzandrug is een hoger gelegen zandgebied met een besloten tot halfopen karakter. Van oorsprong zijn deze gebieden bedekt met bos. Door de bevolkingsgroei en ontwikkeling van de landbouw zijn in plaats van bos heidegebieden ontstaan. De bosgebieden werden op sommige plekken omgevormd tot kleinschalig landbouwgebied. De rest werd ingeplant met naaldbomen voor de mijnbouw. De dekzandrug is onder te verdelen in een gebied dat voor een groot deel bosbouwkundig in gebruik is (het stuifduinen- en boscomplex) en een deel dat agrarisch in gebruik is genomen (de kamp- en heideontginningen).

Op de dekzandrug infiltreert het water. Op plaatsen met een ondoorlatende laag (bijvoorbeeld leem) in de ondergrond zijn vennen ontstaan, zoals het Groot Ganzenven en de Rijsvennen.

Stuifduinen- en boscomplex

Het stuifduinen- en boscomplex bestaat uit het gebied Maashorst-Herperduin en de Geffense Bosjes. Zij vormden de armste gronden op de dekzandrug en dienden als bos of heidevelden. Door overbegrazing zijn op verschillende plaatsen stuifduinen ontstaan.

Het bosgebied van Maashorst-Herperduin bestaat nu voor een groot deel nog uit een aaneengesloten bos. Het bos wordt afgewisseld met kleine heideveldjes, stuifzanden en enkele vennen.

Aan de oostzijde van Maashorst-Herperduin ligt een groot

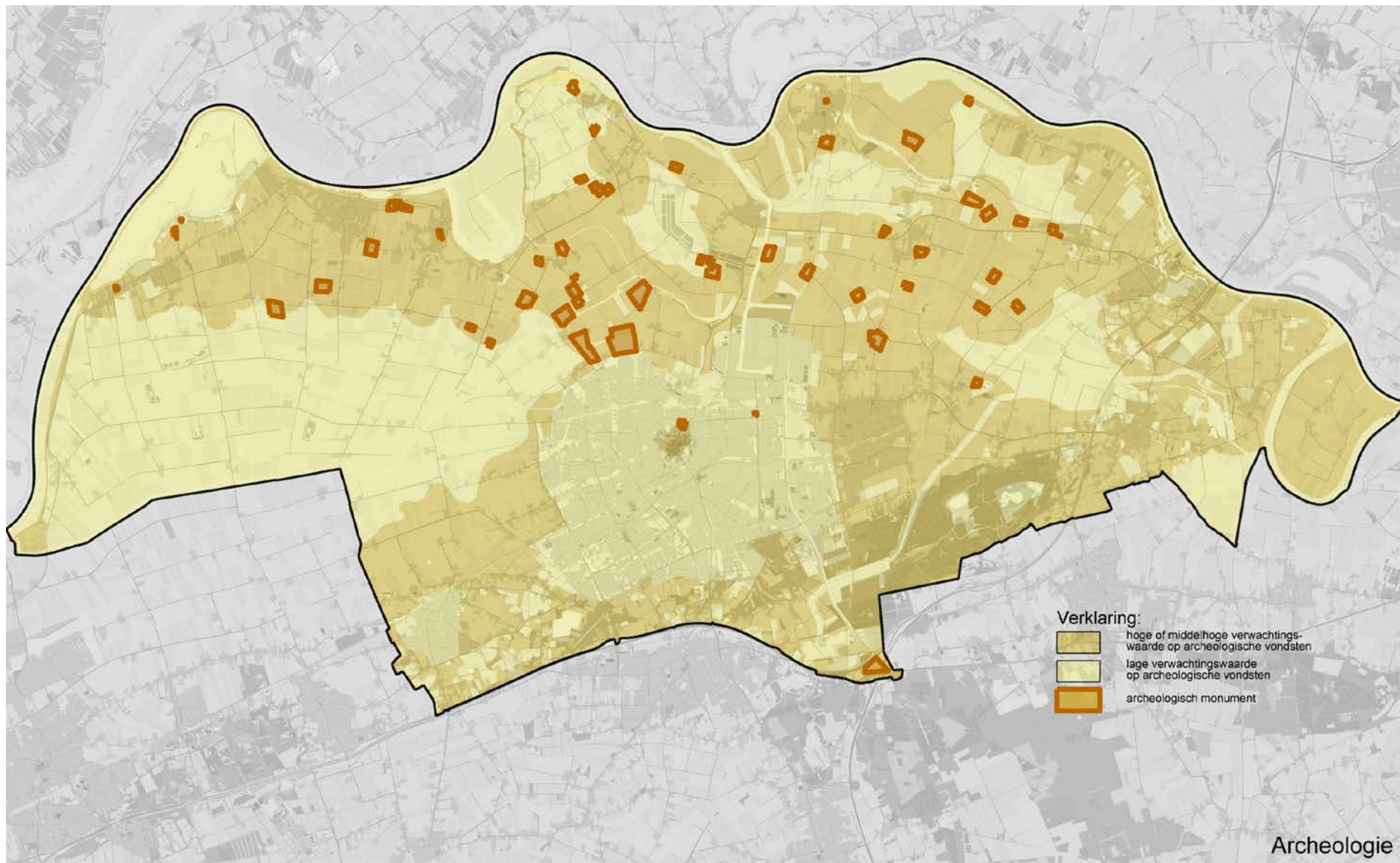


stuifduinencomplex. Dit complex is aardkundig zeer waardevol. Om Herpen te behoeden voor opstuivend zand is in het verleden (in paraboolvorm) een grote houtwal aangelegd.

Kamp- en heideontginningen

De kamp- en heideontginningen op de dekzandrug liggen rondom Geffen, ten zuiden van Oss en ten zuiden van Herpen. Dit waren de beste gronden van de dekzandrug. Deze gronden zijn van oudsher in gebruik geweest als akkerland en later als kleine weilanden. Ze werden omgeven door houtsingels en -wallen. Deze ontginningsgebieden vormen kleinschalige en gevarieerde gebieden met een halfopen karakter. Er is een grote variatie in opgaande begroeiing van houtwallen, struweel en bosjes. In het gebied ligt een relatief groot aantal onverharde paden. De afwisseling zorgt voor een visueel kwalitatief hoogwaardig landschap.







2.2.3 Cultuurhistorie

Het buitengebied van Oss heeft een gevarieerd karakter. Zowel het landschap als de bebouwing zijn afwisselend van aard. De huidige opbouw en het beeld van het buitengebied zijn het resultaat van een eeuwenlang ontwikkelingsproces. Dat heeft zijn sporen nagelaten in de vorm van historische patronen, karakteristieke nederzettingen en bebouwing uit verschillende tijdsperioden. Samen vormen zij een grote rijkdom aan cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Oss.

Ontstaansgeschiedenis

De omgeving van Oss heeft al millennia lang een grote aantrekkingskracht op de mens. Vanaf de jonge steentijd (5300 v. Chr.) zijn restanten van bewoning te vinden in Oss. Vooral op de oeverwal, de dekzandrand en de dekzandrug zijn door archeologische vondsten sporen van bewoning gevonden. Op de dekzandrug, in het gebied Zevenbergen/Paalgraven, liggen een aantal prehistorische grafheuvels. (zie kaart 'Archeologie')

De kernen op de dekzandrand en de oeverwal stammen uit de Middeleeuwen. Landbouw vond in die tijd op de hogere gronden plaats. Een groot deel van het Osse grondgebied was niet in gebruik en bestond uit zogenaamde 'woeste gronden'.

De kernen langs de Maas werden in eerste instantie beschermd voor overstromingen door de aanleg van de Maasdijk. Later zorgden zogenaamde dwarsdijken dat de kernen en de nabijgelegen akkers niet overstroonden.

In de eerste helft van de 14e eeuw werd de Hertogswetering gegraven. Tegen het einde van de Middeleeuwen was het hele grondgebied ontgonnen en kwamen er vrijwel geen 'woeste gronden' meer voor.

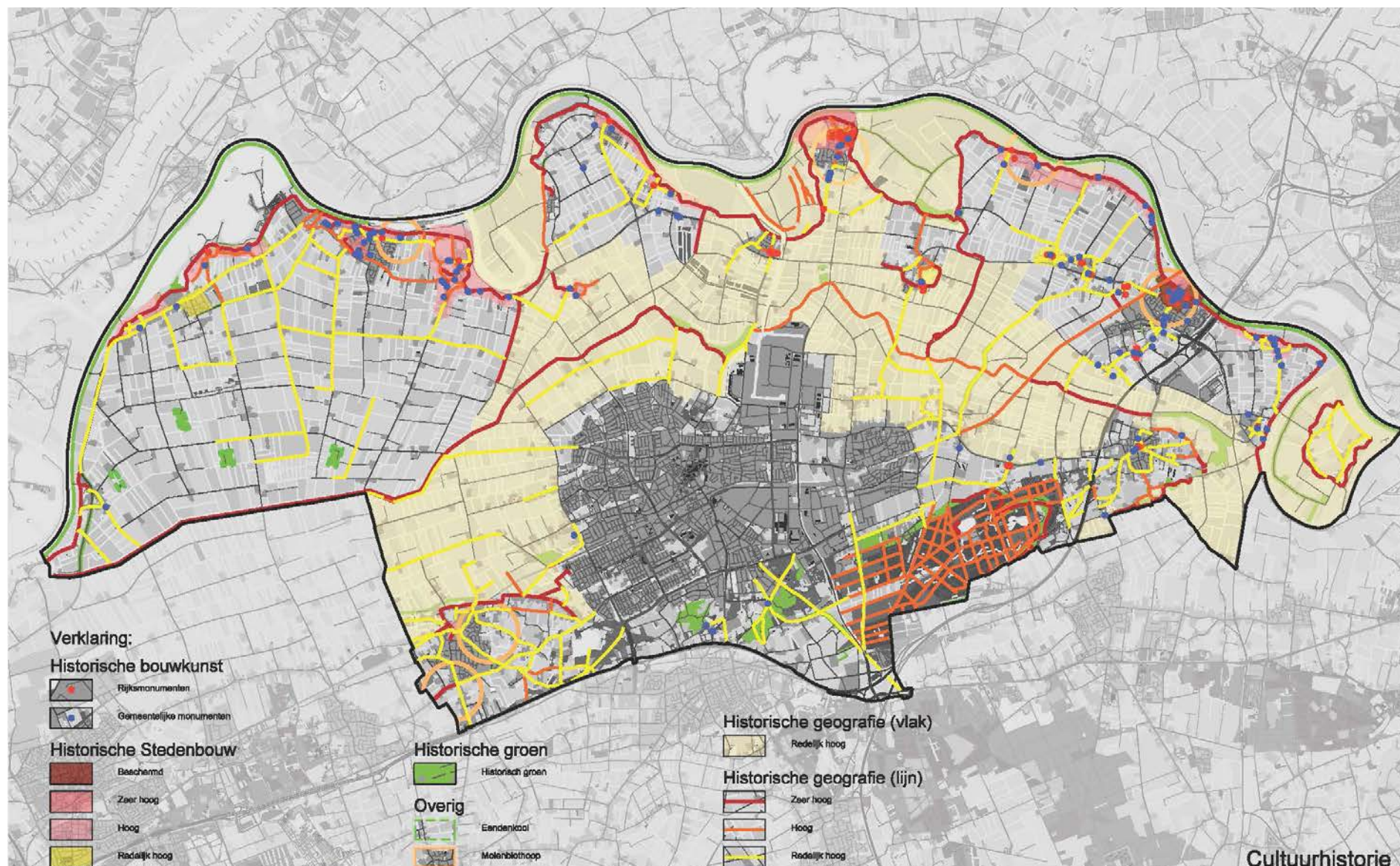
Toen in de late Middeleeuwen de wateroverlast door het hoge water op de Maas een steeds groter probleem werd, werden er stroomafwaarts steeds meer dijken aangelegd. De aanleg van dijken vormde geen definitieve oplossing. De grilligheid van de Maas bleef voor problemen zorgen.

In de loop van de 18de eeuw vormde zich achter de oeverwal in het komgebied een tweede Maasloop die gedurende enkele dagen tot maanden per jaar watervoerend was: De Beerse Overlaet (ook wel Maastraverse of Beerse Maas genoemd). De Beerse Overlaet heeft tot 1942 gefunctioneerd. Na de afsluiting van de Beerse Overlaet werd het gebied intensiever in gebruik genomen door de landbouw. (Zie ook het kopje 'Historische geografie')

Diverse ruilverkavelingen veranderden de kavel- en afwateringsstructuur van het buitengebied ingrijpend. Zo werden in de jaren '50 van de twintigste eeuw de gebieden het Hoog Hemaal en het Laag Hemaal door een ruilverkaveling flink veranderd. In de jaren '60 kwam het Land van Megen aan de beurt. In de jaren '70/'80 ten slotte Midden-Maasland. Op de (provinciale) kaart 'Cultuurhistorie' staan gegevens over de historische stedenbouw, de monumenten, de historische geografie, en historisch groen.

Historische stedenbouw

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn verschillende





gebieden langs de Maasdijk benoemd als waardevol op het gebied van historische stedenbouw. In deze gebieden liggen oeverwaddorpen van middeleeuwse oorsprong. De dorpen bestaan van oorsprong uit langgerekte lintbebouwing met voornamelijk boerderijen, parallel aan de dijk. Ze hebben bijna allemaal een karakteristieke aanleg met een dijkstraat (voorstraat) en een achterstraat. Daarnaast komen hier stroken met wielen, griendresten, kleiputten, boomgaarden en historische tuinen voor. Kessel, het gebied rondom Lithoijen, het Boven eind ten oosten van Oijen, de omgeving van Megen, de omgeving van Demen-Dieden en tussen Demen en Neerlangel zijn op de cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als gebieden met een hoge waarde voor historische stedenbouw. Het Groene Woud tussen Lith en Lithoijen vormde een vroeg- middeleeuws 'domeingoed', bestaand uit een 'hof' met woningen van horigen.

Monumenten

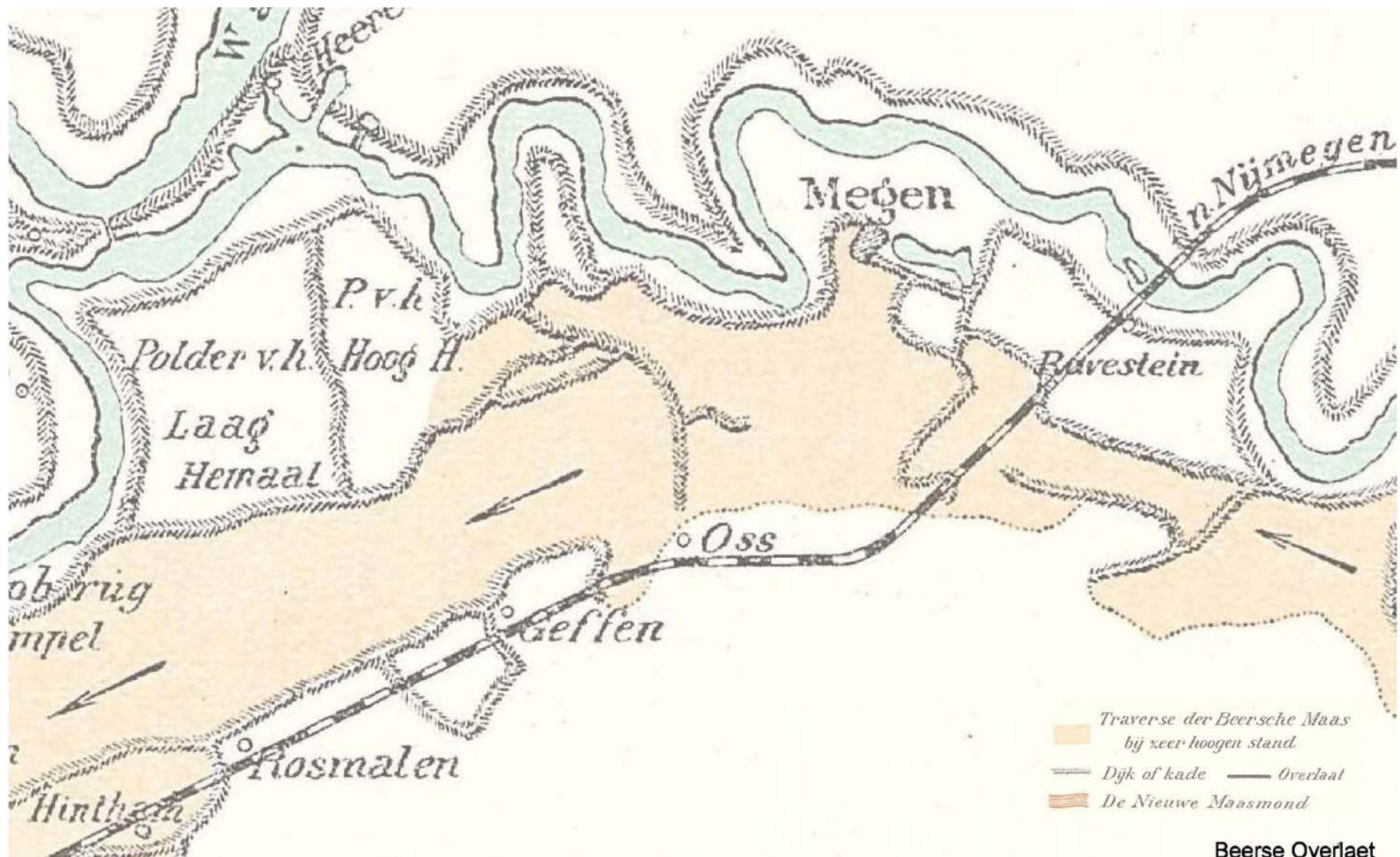
In het plangebied bevindt zich een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken. Een deel van deze objecten is gemeentelijk of Rijksmonument. Het gaat hierbij vooral om boerderijen, kerken, kloosters en kapelletjes. Daarnaast bevinden zich in het buitengebied een aantal waardevolle bouwwerken die geen officiële monumentale status hebben. Dit zijn de zogenaamde MIP-panden (provinciale monumenteninventarisatie).

Historische geografie

De mensen hebben in de loop van de tijd aanpassingen gedaan in hun natuurlijke omgeving. Deze aanpassingen zijn vaak nog terug te vinden. Historische geografie beschrijft de ruimtelijke neerslag

van deze aanpassingen. Voorbeelden van deze aanpassingen zijn oude akkercomplexen (bolle akkers met esdekken), heidevelden, landgoederen, dijken en kaden en de patronen van wegen en waterlopen. In de gemeente Oss bevinden zich verschillende gebieden en lijnen die de historische groei goed illustreren. De Beerse Overlaet is belangrijk voor de geschiedenis van de gemeente Oss. De Beerse Overlaet was een systeem waarbij bij topafvoer van de Maas een deel van het water in de buurt van Cuijk, bij Beers, de binnendijkse gebieden kon instromen. Als deze Beerse Overlaet door hoog water op de Maas in werking





Beerse Overlaet



was, stroomde het water tussen Oss en de hoger gelegen kernen op de oeverwal door. De Beerse Maas stroomde zo door het komgebied richting Empel. Het gebied van de Beerse Overlaet is cultuurhistorisch van grote waarde. Hierbij is vooral de openheid een kenmerkende waarde. (zie kaart 'Beerse Overlaet')

Op verschillende plaatsen lagen in de traverse van de Beerse Maas dwarsdijken die ervoor zorgden dat het stroomgebied opgedeeld werd en de dorpen beschermd werden. Al deze kades en dijken zijn cultuurhistorisch zeer waardevol. De dorpen die in het stroomgebied van de Beerse Maas lagen kregen een eigen dijk. Zo beschermde bijvoorbeeld de Erfdijk het dorpsgebied van Herpen. Rondom de polder van Haren lag een kade, de Groenendijk. Het dorp Oijen werd beschermd door de Oijensche Zeedijk. Ook de kade bij Teeffelen, de kade nabij het kasteel van Ooijen en het (dwars)dijkje tussen Deursen-Dennenburg en het spoor zijn zeer waardevol.

Een dijk bij de Lutterweg, ten oosten van Lithoijen, en de dijk bij de Hertogswetering zorgden ervoor dat het water (meestal) Lith en omgeving niet bereikte. Ten noorden van Geffen lagen ook diverse dijken om het water te sturen. Diverse relictten van deze oude grensdijk van de Beerse Overlaet zijn nog terug te vinden.

Andere belangrijke historische lijnen zijn bijvoorbeeld wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen), spoorwegen, kanalen en sloten en verkavelingspatronen.

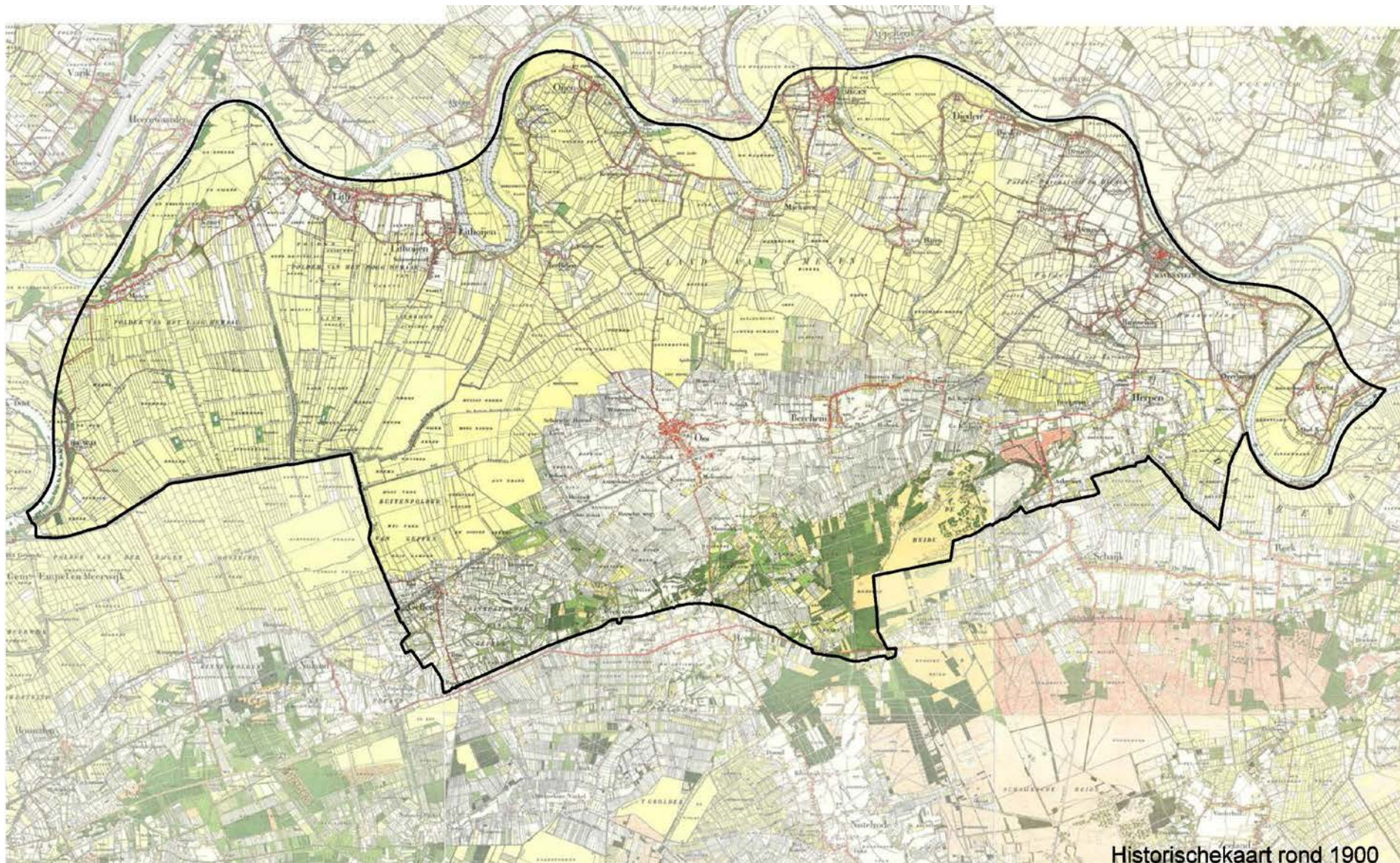
De Maasdijk is een historisch zeer waardevol lijnelement in het buitengebied. Een andere waardevolle lijn is de Hertogswetering. Veel wegen in het komgebied scoren een hoge of redelijk hoge

cultuurhistorische waarde omdat ze ook rond 1900 al bestonden.

In de 18de eeuw dienden zogenaamde hutten in het komgebied als pleisterplaats waar boeren en polderwerkers wat konden drinken en schuilen. In die tijd was het komgebied het domein van rundvee, hooiers en polderwerkers. De Maaskantse hutten stonden op strategische plaatsen, vlakbij bruggen over de Hertogswetering; de Machareense, Lithoijense, Oijense, Kesselse en Wildse Hut. Een drietal hutten bestaat nog steeds als café.

Molenbiotopen zijn cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, die van belang zijn voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. De molenbiotopen dienen zorgvuldig te worden ingericht (toetreding van wind) en in geval van grondzeilers zelfs grotendeels te worden vrijgehouden van bebouwing.





Historische kaart rond 1900



In het buitengebied van Oss zijn vier molens met een molenbiotoop; ten oosten en zuiden van Geffen, tussen Lith en Lithoijen en in Demen. Op de kaart 'Cultuurhistorie' is rond de traditionele windmolens een dergelijke biotoop weergegeven, met een straal van 400 meter.

Historisch groen

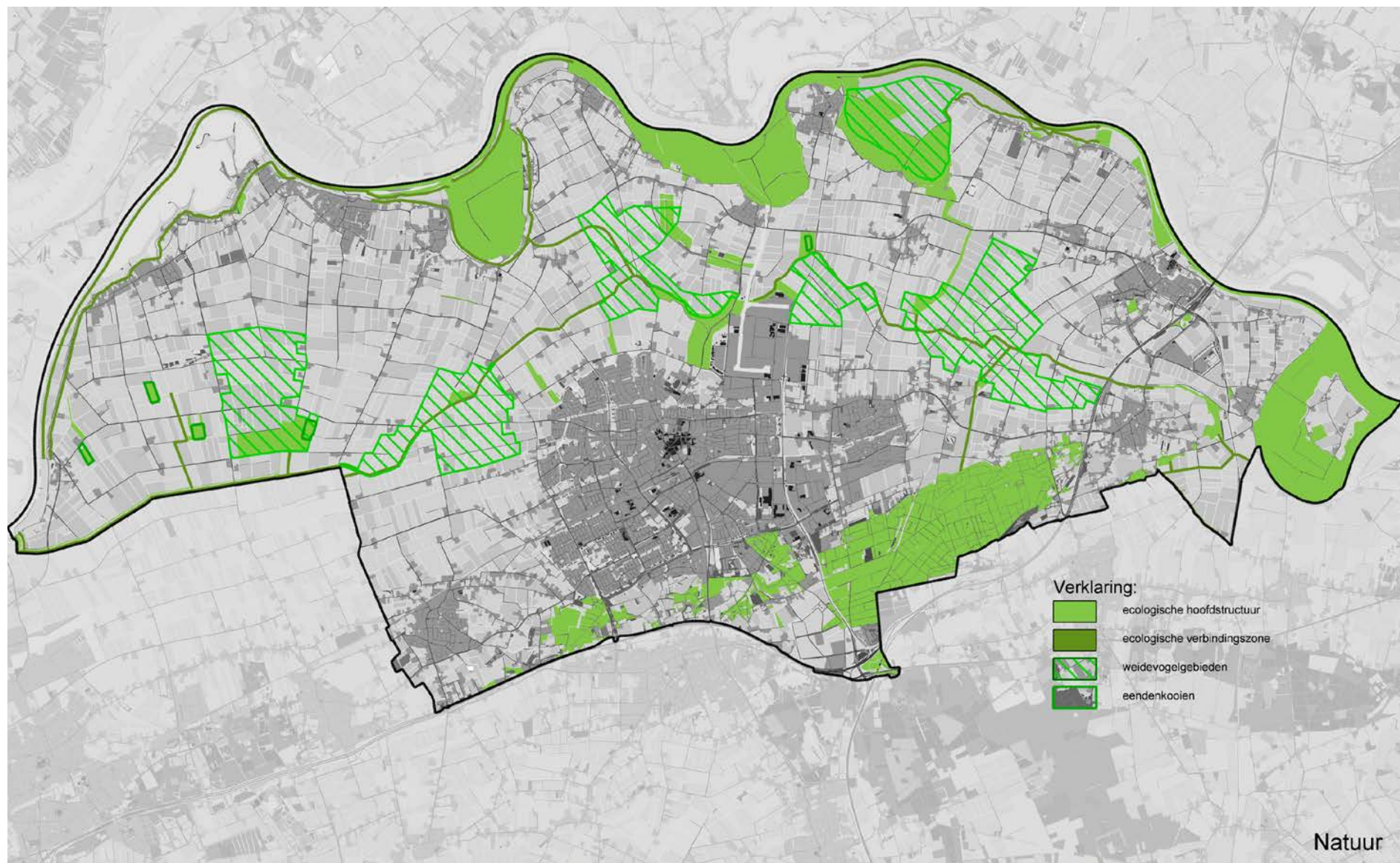
Ook groenelementen en -structuren zijn vaak door ingrepen van de mens ontstaan. Meestal zijn deze om functionele redenen zoals afscherming van percelen of houtwinning ontstaan. Voorbeelden van historisch groen zijn houtwallen, heggen, grienden, hakhoutbosjes en bomenrijen.

Daarnaast zijn er ook groenelementen uit esthetische/culturele overwegingen ontstaan, zoals parken, pastorietuinen, dreven en bepaalde solitaire bomen.

Op de kaart 'Cultuurhistorie' zijn de belangrijkste historische beplantingsstructuren in Oss aangegeven. Binnen de gemeente zijn veel historisch waardevolle groengebieden of -structuren te vinden. In het rivierengebied gaat het om de bakenbomen langs de Maas, grienden en wielen langs de Maasdijk, een vijftal eendenkooien in het komgebied, en het Ossermeer en de Hamelspoel, nu onderdeel van de Hertogswetering.

Op de zandgronden is het gebied ten zuiden van Herpen met een smalle slagenverkaveling met houtwallen (Heistraat e.o.) als waardevol groengebied aangegeven. Daarnaast zijn de rand van het stuifduincomplex op Maashorst-Herperduin en het kampenlandschap ten zuiden van Oss waardevol. Ten noorden van de Elsstraat bij Geffen is de bosstrook aangegeven als waardevol.







2.3 NATUUR EN WATER

2.3.1 Natuur

Bij de beschrijving van de natuurwaarden in Oss wordt de landschappelijke indeling aangehouden. Er is gebruik gemaakt van de gegevens van Het Natuurloket en lokale en provinciale gegevens. (zie kaart 'Natuur')

Uiterwaarden

De natuurwaarden van de uiterwaarden liggen vooral in de oude meanders: zij vormen natte natuurgebieden met kruiden, wilgenstruweel en riet. Hier is stroomdalflora te vinden. De uiterwaarden zijn belangrijke gebieden voor natuurontwikkeling. Door de natuurontwikkelingsprojecten is het leefgebied van de bever sterk verbeterd en uitgebreid. Ook de das en de ree komen in de uiterwaarden voor. Het aantal bevers, dassen en reeën breidt zich in dit gebied uit.

De Maasuiterswaarden zijn een belangrijk broed- en foerageergebied voor watervogels, weidevogels en ganzen. Wintergasten zijn smient, kolgans en rietgans. Als broedgebied voor klassieke weidevogels hebben de uiterwaarden geen bijzondere betekenis. Langs de randen tussen de basaltblokken van de oeverbekleding komt de rivierdonderpad veelvuldig voor. Daarnaast komen in de stilstaande wateren mogelijk de grote modderkruiper en kamsalamander voor.

Verder zijn typische 'stroomdalplanten' zoals geel walstro, kattendoorn en kruisdistel aanwezig. Deze bijzondere flora heeft

positieve effecten op dagvlinderpopulaties.

De ondiepe wateren met hun vegetatie, bijvoorbeeld in de dode Maasarm bij Keent, ontwikkelen zich tot belangrijke paaiplaatsen voor vissen als de snoek.

Natuurontwikkelingsgebieden in de uiterwaarden zijn Keent, de Middelwaard, de Diedense Uiterdijk, Hemelrijkse Waard, Lithse Ham en de Kesselse Waard.







Oeverwal

Op de oeverwal zijn de belangrijkste natuurwaarden te vinden in de bosjes, struwelen en boomgaarden rondom de dorpen. De steenuil is een typische hier voorkomende soort van het kleinschalige landschap. Ook vleermuizen zijn hier veel aangetroffen. Het gebied is verder belangrijk voor struweelvogels. Lokaal komen marterachtigen voor.

Langs de dijken aan de komzijde is een aantal wielen te vinden. De meeste zijn inmiddels opgeknapt en in ecologisch beheer genomen. Met name de grote modderkruiper is een soort die zich hier stevig gevestigd heeft.

De dijken zijn veelal in gebruik als graslanden. Lokaal zijn bloemrijke ruigtes aanwezig. Hier komen onder andere vlinders voor zoals het bruin blauwtje. Daarnaast kunnen dijken belangrijk zijn voor stroomdalflora. De rivierdijken zijn in potentie goede plaatsen voor enkele bijzondere plantensoorten.

Komgebied

Vanwege de openheid is het gebied belangrijk voor weidevogels, zoals kievit, scholekster, tureluur en grutto en overwinterende watervogels. Bij de Hertogswetering zijn weidevogelgebieden aangewezen. Door het intensief agrarisch gebruik, de daarmee gepaard gaande ontwatering en door opgaande beplanting neemt het aantal weidevogels af.

De komgronden zijn belangrijk als overwinteringsgebied voor ganzen en zwanen. Er is een groot ganzenfoerageergebied aangewezen.

De botanische waarden zijn in het agrarische gebied beperkt tot oevers van watergangen en perceelranden. De grote pimpernel is een bekende voorkomende plantensoort.

In het komgebied komen enkele kleine bosjes (eendenkooien en het waterwinbosje) voor.

De Hertogswetering wordt ontwikkeld tot ecologische verbindingszone (met moeras). Deze verbindingszone is al gedeeltelijk gerealiseerd. Hier rusten smienten en krakeenden en broedt bijvoorbeeld de patrijs. Langs de Hertogswetering komen riet- en moerasvogels zoals bruine kiekendief, rietgors en kleine karekiet voor.

Het natuurgebied ten westen van de Lithse Kooi, de Ganzeweide, bestaat uit natte laagtes. Dit is een belangrijk foerageergebied voor vogels als bijvoorbeeld de grutto.

De eendenkooien zijn van belang voor kleine zoogdieren en struweelvogels. Ook vossen en buizerds voelen zich hier thuis. In de polders komen vissoorten als grote modderkruiper, biermpje en kleine modderkruiper voor.



Dekzandrand

Door de kwel in dit gebied komen waardevolle vegetaties in en langs de sloten voor. Op de overgang van zand naar klei komen waardevolle planten en plantengemeenschappen voor. Een voorbeeld van een bijzondere plantensoort die hier voorkomt is de drijvende waterranonkel.

De waardevolle oude bomen langs oude wegen herbergen vaak bijzondere diersoorten.

Dekzandrug

In het bosgebied Maashorst-Herperduin komen onder andere de das en de vos voor.

Bij de vennen komen soorten als kleine zonnedaauw, veelstengelige waterbies, veenpluis en buntgras voor. Andere waardevolle flora zijn oeverkruid, moeraswolfsklauw, moerashertshooi en witte waterranonkel.

Bijzondere insectensoorten die hier voorkomen zijn tengere pantserjuffer, bruine winterjuffer, venwitsnuitlibel, parelmoervlinder, bruin blauwtje en sikkelsprinkhaan.

Andere diersoorten zijn de rugstreeppad, levendbarende hagedis, kamsalamander, wespandief, groene specht, das, bruine eikenpage, boombewonende vleermuizen, vos en ree.

Een oeverzwaluwwand aan de oever van de Geffense Plas biedt broedgelegenheid aan oeverzwaluwen.

Het kleinschalige kampenlandschap biedt leefgebied voor struweelvogels als geelgors, fitis, grasmus en braamsluiper. Voor de das biedt deze afwisseling in biotoop een geschikt leefgebied. Ook de nachtzwaluw komt hier voor.



Ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones

De uiterwaarden van de Maas en de grotere bosgebieden in het zuiden behoren bijna geheel tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

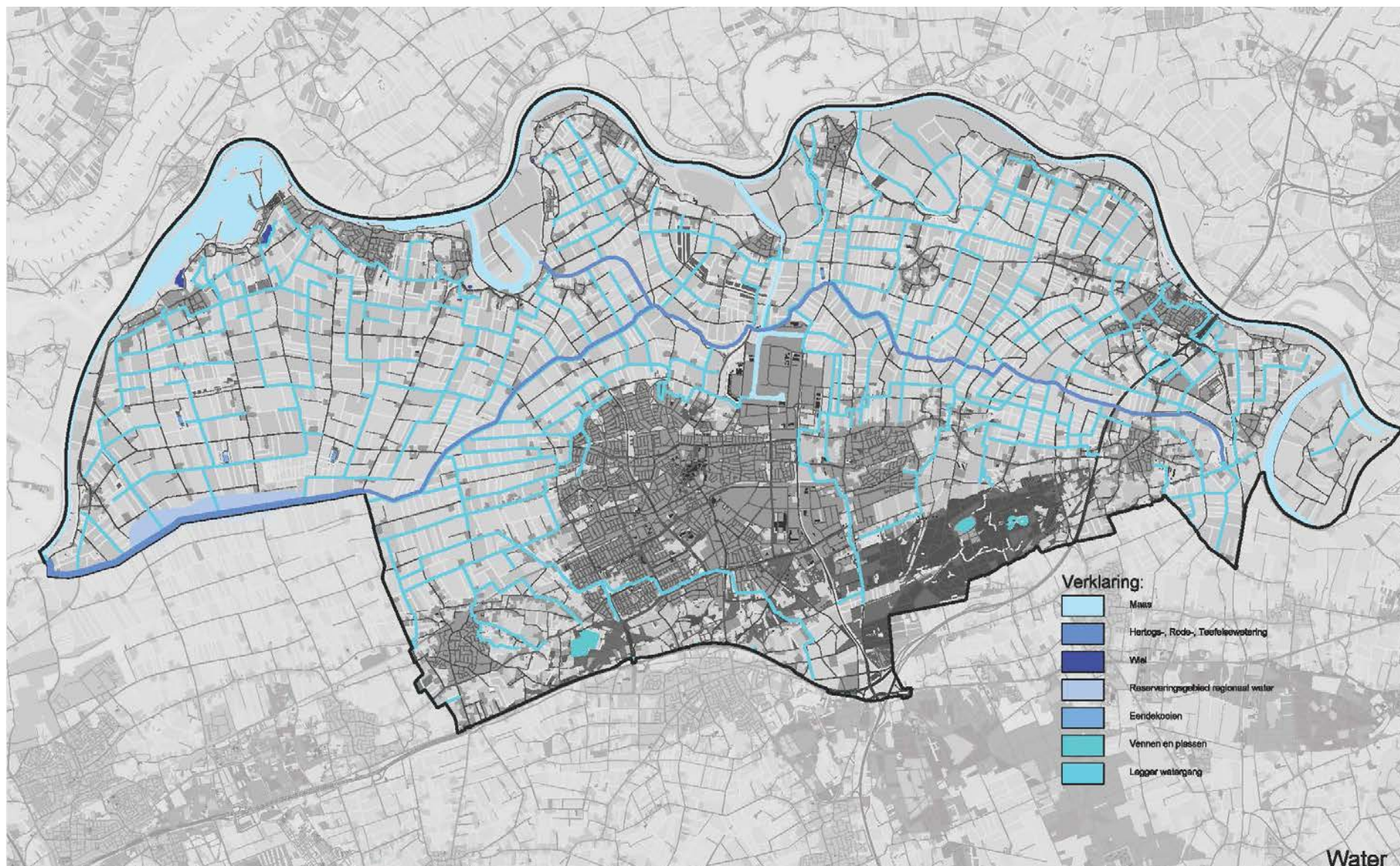
Ook de watergangen en plassen, Ossermeer en Hertogswetering, de Erfdijk, Putwielen, de Groenendijk en enkele bosjes en wielen maken, al dan niet als ecologische verbindingzones, deel uit van de EHS. Nog niet alle delen van de EHS zijn gerealiseerd.

Langs de weteringen, de Erfdijk en delen van de Maasdijk lopen ecologische verbindingzones (EVZ). Hoewel grote delen al gerealiseerd zijn, is er nog een opgave voor volledige realisatie.

Op de kaart 'Ecologische Hoofdstructuur' uit de Verordening ruimte 2014 zijn zowel de EHS als de EVZ's weergegeven. Voor de EVZ's geldt dat de ligging indicatief is, bij de realisatie kan een ander tracé worden gekozen. EVZ's kunnen als lijnvormig element worden ontwikkeld, of in de vorm van stapstenen.



- Structuur - Ecologische hoofdstructuur
- Structuur - Groenblauwe mantel





2.3.2 Water

De analysekaart 'Water' laat de belangrijke waterwegen de Maas, Hertogswetering en het Burgemeester Delenkanaal zien.

De Hertogswetering voert zowel water aan vanuit Grave als water af naar de Maas (via het gemaal bij Gewande). De Teeffelense Wetering voert water aan richting de Lithse Polder en de Hertogswetering. De Rode Wetering voert water uit de Lithse Polder af naar de Maas. De Rode Wetering ligt meer dan een meter lager dan de Hertogswetering.

Er zijn een flink aantal wielen aanwezig in het Osse buitengebied, zoals het Bovendijkse Wiel, Wiel bij Lithoijen, Soldatenwiel en het Kleine Wiel.

In de uiterwaarden zijn nog enkele geulen terug te vinden; in Keent en de Hemelrijkse Waard liggen twee duidelijke oude Maaslopen.

Door de ontgravingen bij de Lithse Ham en het natuurgebied Kesselse Waard zijn geulen verloren gegaan.

Ook binnendijks zijn nog oude geulen van de Maas te vinden, bijvoorbeeld het Ossemeer, het water bij de zendmast van Haren en de Putwielen tussen Herpen en Overlangel.

Het oppervlaktewatersysteem in het komgebied is opvallend: in het natte gebied zijn zeer veel sloten, slootjes en greppels te vinden. De huidige inrichting van de hoofdwaterwegen in dit gebied, de zogenaamde A- en B-wateren (vroeger leggerlopen) zijn ontstaan tijdens de laatste ruilverkaveling. Ze zijn vaak onzichtbaar in het landschap omdat ze niet gekoppeld zijn aan wegen. Daarnaast volgen ze soms een schijnbaar onlogische route, waarbij de hoogtelijnen niet gevolgd worden.

Op de rand van de oeverwal en het komgebied liggen de aanvoersloten. Vanuit de Hertogswetering worden deze waterlopen voorzien van water, zodat ook in droge tijden altijd water beschikbaar is voor de landbouw. Ook voeren ze het water van de hoger gelegen oeverwal af richting het komgebied.

Kenmerkend voor het gebied is het verschil tussen de lagere natte gronden die bemalen moeten worden, en hogere drogere gronden. De lagere komgronden kennen als polders een uitgekiend peilbeheer door be- en ontwatering. Hierdoor is het gebied geschikt voor de landbouw. De hogere zandgronden op de dekzandrug zijn daarentegen veel droger. De natuurgebieden zijn verdrogingsgevoelig en vragen om ingrepen om het water langer vast te houden. Op de overgang van hoog naar laag, de dekzandrand, komt kwel voor waardoor het op plaatsen natter kan zijn.

Het water in de gemeente Oss heeft meerdere functies. Zoals hiervoor al genoemd maakt het water de landbouw mogelijk en zorgt het ook voor verschillende soorten natuur. Het water heeft verder een belangrijke economische functie: de binnenvaart en de haven van Oss. Daarnaast wordt er op en aan het water volop gerecreëerd. In het gebied zijn meerdere jachthavens, aanlegsteigers, er wordt gezwommen, er wordt langs gefietst, er wordt gevist en er wordt simpelweg naar het water gekeken. De verschillende pontjes in het gebied maken het bovendien mogelijk om de Maas van beide oevers te beleven. Tenslotte draagt de beleefbaarheid en de nabijheid van water ook bij aan het woongenot.





Maar het water kent ook bedreigingen. De komgebieden liggen lager dan de Maas en in sommige gebieden ook lager dan de Hertogswetering. Dat maakt die gebieden kwetsbaar voor overstroming.

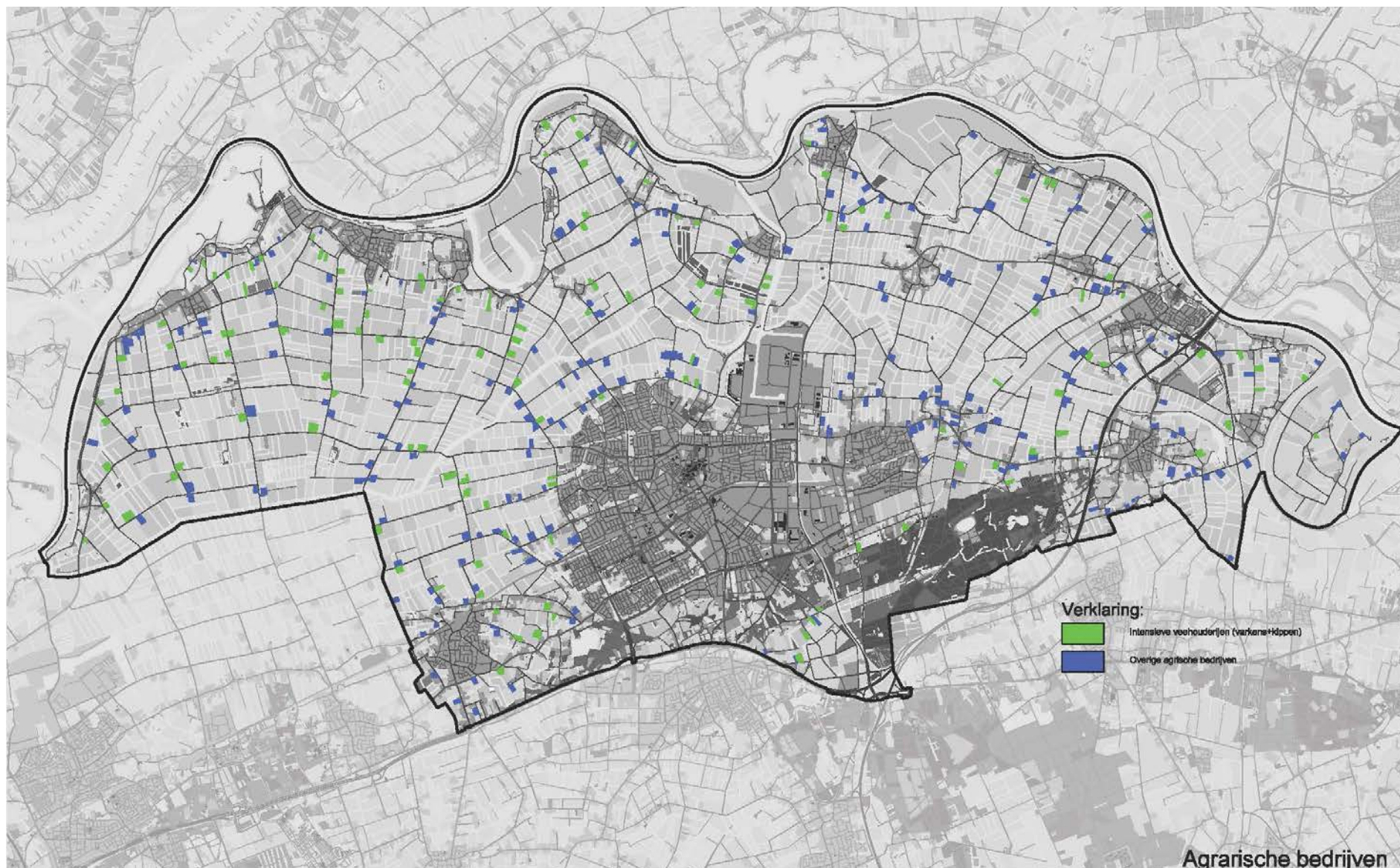
Door de aanleg en versterking van dijken (primaire en regionale keringen) en rivierverruimende maatregelen proberen we de risico's voor die gebieden zo klein mogelijk te maken. Maar we kunnen de kans op een overstroming nooit volledig uitsluiten. Dat maakt dat het wonen en werken in overstromingsgevoelige gebieden altijd gepaard gaat met een zeker risico.

In het plangebied zijn verder een rioolwaterzuiveringsinstallatie en twee waterwingebieden ten behoeve van drinkwater aanwezig. De rioolwaterzuivering ligt ten zuidwesten van Oijen.

De waterwingebieden liggen ten zuiden van Macharen en ten zuiden van Maren-Kessel. Rondom deze wingebieden rust een grondwaterbeschermingsgebied, die op onderstaande kaart 'Grondwaterbeschermingsgebied' weergegeven zijn. De grondwaterwinning bij Macharen zal binnen enkele jaren worden beëindigd.



- ||||| Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Ecologische verbingszone





2.4 LANDBOUW

De landbouw vormt de grootste grondgebruiker van het buitengebied. Oss is dan ook met recht nog een agrarische gemeente te noemen. In de bestemmingsplannen buitengebied zijn ongeveer 400 agrarische bouwvlakken opgenomen. Daarnaast liggen er binnen de bebouwde kommen ook nog een aantal agrarische bedrijven. Niet al die bouwvlakken zijn nu in gebruik als agrarisch bedrijf. Van die ongeveer 400 agrarische bouwvlakken zijn er 251 voor een grondgebonden bedrijf, 147 voor een intensieve veehouderij en 2 voor een glastuinbouwbedrijf. Binnen de grondgebonden bedrijven is de melkveehouderij veruit de grootste groep. Er zijn enkele fruit- en groenteteeltbedrijven, die ook binnen deze groep vallen, net als paardenfokkerijen.

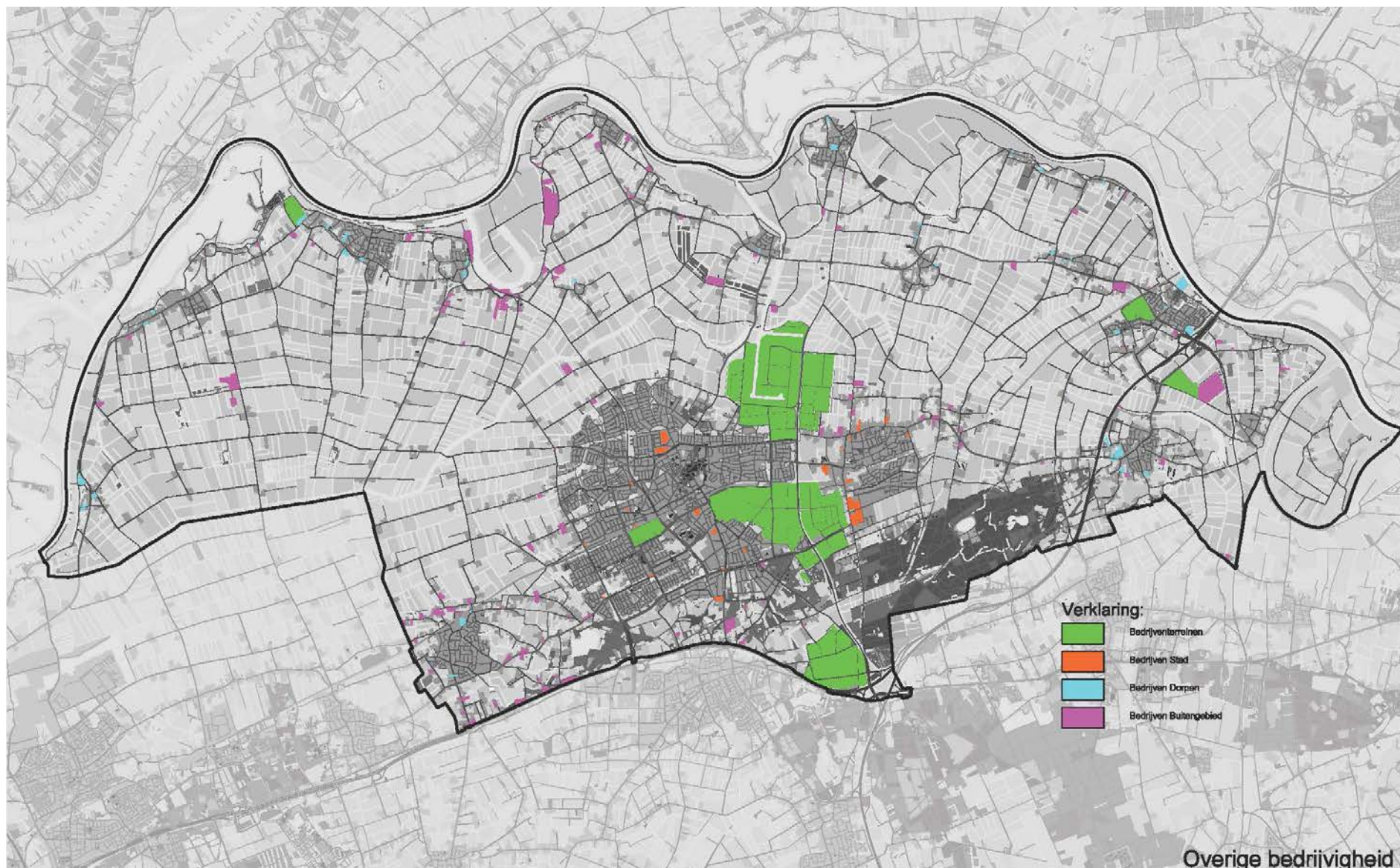
De kaart 'Agrarische bedrijven' geeft de verspreiding aan van de bedrijven over het grondgebied van de gemeente Oss. In het komgebied van Lith liggen veel agrarische bedrijven geconcentreerd langs de verschillende noord-zuid lopende landbouwlinten. In de rest van de gemeente zijn de agrarische bedrijven verspreid gesitueerd. De dichtheid van de bedrijven varieert per gebied. Zo liggen er in het komgebied tussen de kernen Haren, Deursen-Dennenburg, Herpen en Berghem relatief weinig bedrijven. In het komgebied bevinden zich hoofdzakelijk grondgebonden bedrijven als melkveehouderijen. Maar ook de intensieve veehouderij is er gevestigd, met zowel varkenshouderijen als pluimveebedrijven.

De bedrijven in het komgebied hebben vaak een groter bouwvlak

dan bedrijven op de oeverwal of op de zandgronden. Op de oeverwal en de zuidelijke zandgronden zijn ook diverse agrarische bedrijven te vinden. Hier is niet één type bedrijf in overwegende mate aanwezig.

De landschappelijke inpassing van de bedrijven varieert. Een deel van de bedrijven heeft reeds erfbepanting aangebracht. Een groot deel van de bedrijven ligt echter 'open en bloot' in het landschap.







2.5 OVERIGE BEDRIJFVIGHEID

In het plangebied komen ongeveer 130 niet-agrarische bedrijven voor. Niet-agrarische bedrijven zijn bedrijven die op grond van hun aard en/of productie niet tot de agrarische of recreatieve bedrijven behoren. De bedrijven zijn niet gelijkmatig over het buitengebied verspreid. Veel niet-agrarische bedrijven liggen in bebouwingsconcentraties en rond kernen, met name rond Geffen, Berghem en Herpen.

Vaak zijn deze niet-agrarische bedrijven niet aan het buitengebied gebonden. Een kleinere groep bedrijven, zoals agrarische loonwerkbedrijven, veehandelsbedrijven en hoveniersbedrijven worden aangemerkt als bedrijven die een relatie of enige relatie hebben met het buitengebied.

De meeste bedrijven zijn dusdanig kleinschalig dat ze niet dominant zijn in het plangebied. Wel dominant zijn de bedrijven met buitenopslag.

Er zijn geen exacte gegevens bekend met betrekking tot het aantal mensen dat werkzaam is bij de niet-agrarische bedrijven, gelegen in het plangebied. Maar gelet op het aantal bedrijven in het plangebied mag het sociaaleconomische belang van de bedrijven voor de gemeente beslist niet onderschat worden. Het belang zal in de komende jaren alleen maar groeien als gevolg van de omschakeling van veel agrariërs naar een niet-agrarische bedrijfstak.

2.6 WONEN

Er wordt al eeuwen gewoond in het buitengebied. Het ging in het verleden vooral om boerenfamilies en landwerkers. Met name na de Tweede Wereldoorlog is daar verandering in gekomen. Beleidsmatig is er altijd een rem op (burger)wonen in het buitengebied geweest. Toch is het aantal burgerwoningen in het buitengebied fors toegenomen. Het komgebied is grotendeels vrij gebleven van burgerwoningen. Woningen komen wel verspreid voor in de andere delen van het buitengebied. Ze zijn vooral gelegen op de oeverwallen, op de hoger gelegen zandgronden en langs de uitvalswegen rond de kernen.

In eerste instantie waren het voormalige agrarische bedrijfswoningen. Tegenwoordig zijn er ook nieuwe burgerwoningen toegevoegd op basis van bijvoorbeeld de Regeling Ruimte-voor-ruimte. Deze woningen zijn vaak groter en meer divers in verschijningsvorm dan 'oudere' burgerwoningen.

Grote delen van het buitengebied zijn ook gebruikt voor stedelijke uitbreiding. De structuurvisie gaat niet over die gebieden.





2.7 RECREATIE EN TOERISME

Het buitengebied heeft een belangrijke functie voor recreatie en toerisme. Zowel door de bewoners van het buitengebied zelf, de inwoners van de kernen als door mensen van buiten de gemeente wordt er volop gerecreëerd. Fietsen en wandelen komen veruit het meeste voor. Maar ook voor waterrecreatie, overnachtingen, horeca en actieve sportbeleving wordt het buitengebied gebruikt. De recreatieve routes voor fietsen, wandelen en paardrijden zijn de afgelopen jaren goed ontwikkeld, wat het gebruik gestimuleerd heeft.

De zwaartepunten van het recreatief gebruik liggen met name op de Maasdijk, de Lithse Ham, de Lithoijense Maasarm, de Geffense Plas en in de grotere natuurgebieden zoals Maashorst-Herperduin. De gebieden direct rondom de kernen hebben een belangrijke functie als uitloopgebied.

De Lithse Ham vormt een grootschalig dag- en verblijfsrecreatief gebied, met de nadruk op waterrecreatie. Ook de jachthaven bij Lithoijen vormt een hotspot voor de waterrecreatie. Verder komen op diverse plekken aanlegsteigers en kleine jachthaventjes bij de kernen voor.

Verspreid over het buitengebied, maar met nadruk op de oeverwal, komen kleinschalige voorzieningen voor verblijfsrecreatie voor.

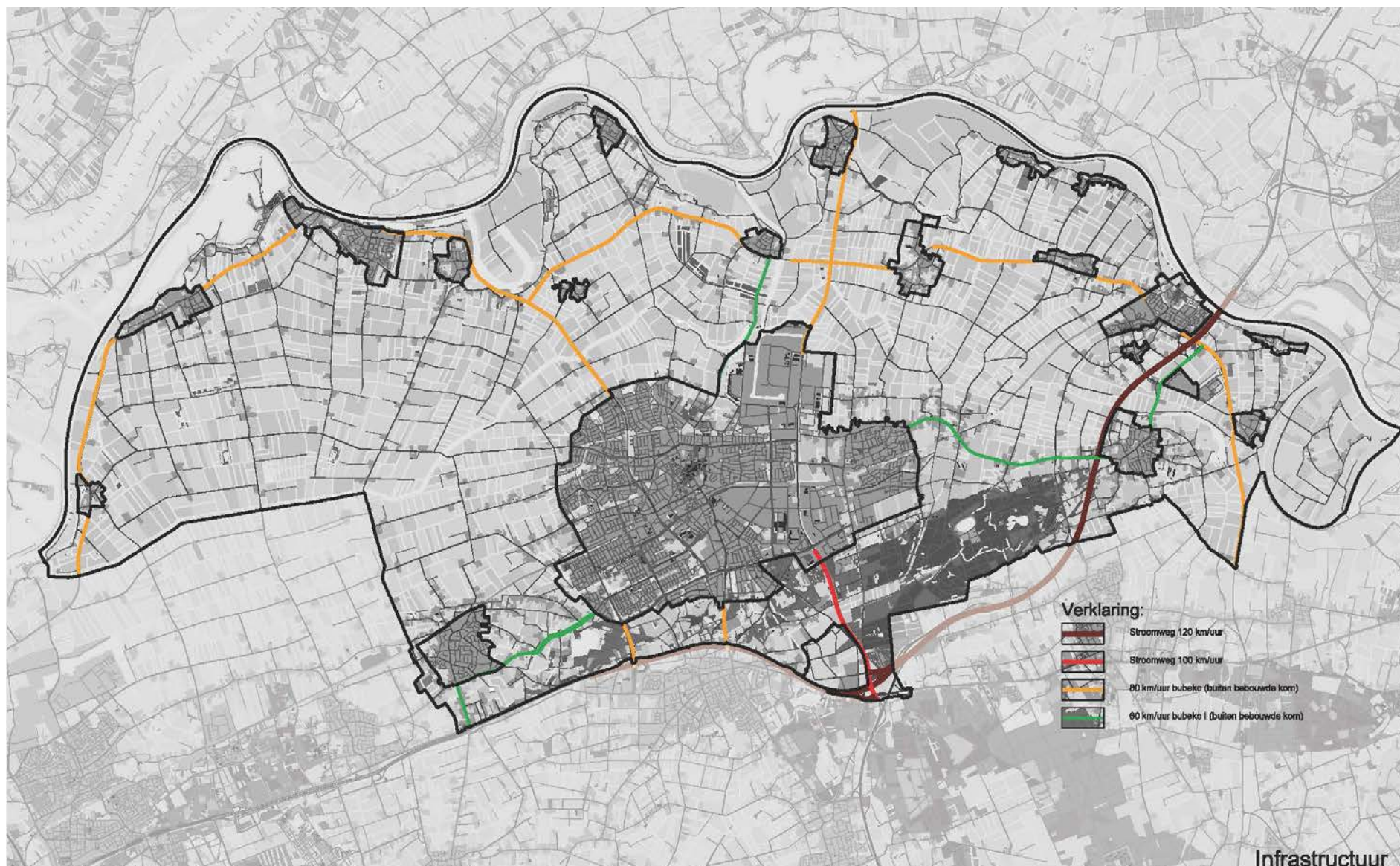
Variërend van kamperen bij de boer en groepsaccommodaties tot bed and breakfast gelegenheden en recreatieappartementen.

Vakantiepark Herperduin vormt een grootschalig verblijfsrecreatieve voorziening in het buitengebied. Nabij dat vakantiepark is een natuurpoort met natuurspeelbos in ontwikkeling. Dit deel is echter

uit het plangebied van deze structuurvisie gelaten.

Het aantal bedrijven in het buitengebied dat zich richt op recreatie en toerisme is sterk toegenomen. Vooral in de vorm van een recreatieve nevenactiviteit bij een agrarische bedrijf, of als volledige omschakeling. Stichting Maasmeanders speelt hierbij een belangrijke rol. De Stichting stimuleert, faciliteert ondernemers en brengt ondernemers met elkaar in contact.

In de uiterwaarden wordt gestruind. Daarnaast zijn er enkele zandstrandjes waar gezond en gezwommen wordt. In het gebied rond de oeverwal en vooral op de Maasdijk wordt veel gefietst en gewandeld. In het komgebied wordt nauwelijks gerecreëerd. Uitzondering vormen de Ganzeweide, die door vogelaars is ontdekt. Ook wordt er wel gefietst door de polder. De verbindingen tussen de kernen en de oeverwal zijn nog niet overal voldoende ontwikkeld.





2.8 INFRASTRUCTUUR

De belangrijkste stroomwegen liggen in het zuiden van de gemeente. De A50 loopt van Ravenstein naar knooppunt Paalgraven, de A59 van Paalgraven richting Den Bosch. Vanaf Paalgraven gaat de N329, ook wel 'Weg van de Toekomst' genoemd, richting de stad Oss en verder richting de Maas bij Megen.

In het noorden verbinden de Dorpenweg/Beatrixweg en de Provinciale weg N625 de dorpen op de oeverwal met elkaar. Vanuit Oss zijn richting Megen het verlengde van de N329, de Noordzuid, en richting Lithoijen en Lith de J.F. Kennedybaan van belang. In het zuiden vormt de Cereslaan de verbinding met de A59, en de Nieuwe Heescheweg de verbinding met Heesch. Tot slot zijn er belangrijke verbindingswegen vanuit Oss met Herpen, Macharen en Geffen.

Het Osse buitengebied kent verder een vrij fijnmazig netwerk van (ondergeschikte) wegen.

Er zijn vrij veel on- of halfverharde wegen in het buitengebied, met name ten zuiden van Oss en in de Lithse Polder.



BELEIDSANALYSE





3

BELEIDSANALYSE

3.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk beschrijft kort het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente Oss, dat van belang is voor het buitengebied.

Bij het bepalen van ons nieuw beleid voor het buitengebied moeten we rekening houden met beleid van andere overheden, maar ook met ons eigen sectorale beleid. Zo kunnen Rijks- en provinciaal beleid de beleidskeuzes beperken, of vragen om extra motivering van onze keuzes. Ook kan dit beleid voeding geven aan nieuwe beleidskeuzes of onze standpunten onderstrepen.

Door het integrale karakter van een structuurvisie komen verschillende beleidsterreinen hier samen. Het sectorale beleid moet dan goed in de structuurvisie doorwerken. In sommige gevallen is een nadere afweging noodzakelijk.

3.2 RIJK

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie geeft op rijksniveau het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in

2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig)

Het verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

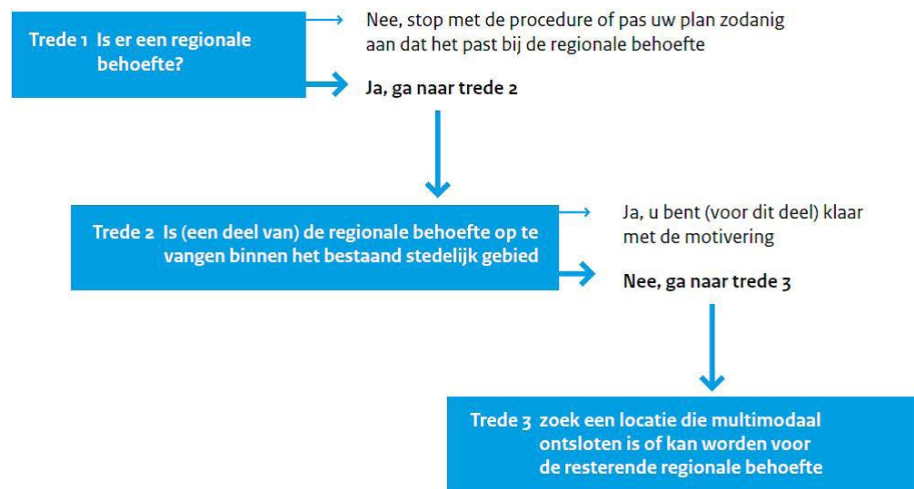
Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Bij een gebiedsontwikkeling



wordt eerst bekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Daarna of het bestaande stedelijk gebied of de bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, moet er altijd gezorgd worden voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Ook in het buitengebied kan sprake zijn van stedelijke ontwikkeling. In die gevallen moet de ladder doorlopen worden.



Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk heeft bij gebiedsontwikkeling enkele belangen opgesteld. Deze zijn gericht op het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten de hieronder genoemde belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

1. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten

Overkoepelend

6. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten



3.2.2 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 (Waterbeheer 21e eeuw) als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

Over de grote rivieren, waaronder de Maas, zijn in het Nationaal Waterplan de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- Huidige afvoerverdeling handhaven
- Bestaande buitendijkse ruimte behouden, beschermen en beheren
- Ruimte voor de rivier om het riviersysteem op orde te brengen
- Anticiperen op hogere rivierafvoeren en een hogere zeespiegel
- Duurzaam behouden van bevaarbaarheid voor scheepvaart

3.2.3 Deltaprogramma

De plannen in het Deltaprogramma moeten ervoor zorgen dat Nederland veilig blijft om in te wonen. De twee hoofddoelen zijn:

- Nederland nu en in de toekomst beschermen tegen overstromingen
- Zorgen voor voldoende zoetwater

De stijgende zeespiegel, de dalende bodem en de stijgende temperaturen zorgen ervoor dat de overheid ver vooruit moet kijken. Dat doen het Rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten samen in het Deltaprogramma. We moeten plannen maken voor een nog onbekende toekomst. Uiteraard wel op basis van prognoses en uitgebreid onderzoek. Die plannen worden steeds concreter. Ze komen elk jaar in het Deltaprogramma te staan. In het najaar van 2014 zijn de laatste Deltabeslissingen genomen. Voor het buitengebied van de gemeente Oss zijn de Deltabeslissingen Waterveiligheid, Ruimtelijke adaptatie en Zoetwaterstrategie van belang.

Deltabeslissing Waterveiligheid

In de Deltabeslissing Waterveiligheid staan nieuwe afspraken om Nederland te beschermen tegen overstromingen. Denk bijvoorbeeld aan afspraken over de hoogte van dijken.

Het voorstel is om nieuwe normen af te spreken. Die worden bepaald door:

- De kans op een overstroming
- Hoe de grootte van de gevolgen van een eventuele overstroming zijn



Op basis van de nieuwe normering en de prognoses voor de afvoer van de Maas kan de opgave voor het gebied langs de Maas worden berekend.

In 2014 is in een regioproces voor de bedijkte Maas gewerkt aan een (potentiële) voorkeursstrategie: een gebiedsvisie en een maatregelenpakket waarmee de opgave ingevuld kan worden. Nu moet deze voorkeursstrategie worden uitgewerkt in een meer definitief maatregelenpakket. Dat pakket zal bestaan uit rivierverruimende maatregelen en dijkverhogende/versterkende maatregelen. De gemeente Oss pleit in dat verband voor rivierverruiming boven dijkverhoging. Maar er zal hoe dan ook aan de dijken gewerkt moeten worden. Op sommige plaatsen is de stabiliteit van de dijk onvoldoende voor de toekomstige opgave. Welke delen dat zijn is nu nog niet bekend.

De basis van de gebiedsvisie is het versterken van het 'plan Lely', zijn ontwerp voor de grote Maaswerken. Waar mogelijk wordt natuur gecreëerd en worden meekoppelkansen benut.

Naast de uitwerking van het maatregelenpakket zijn enkele kansrijke koploperprojecten genoemd. Twee daarvan liggen (grotendeels) in de gemeente Oss: de dijkverbetering en rivierverruiming op het dijktraject Grave – Lith en de flessenhals bij Ravenstein. In het dijktraject Grave – Lith liggen grote kansen om de waterveiligheidsopgave te combineren met natuurontwikkeling en versterking van de recreatieve waarden van Oss en de regio. Een andere meekoppelkans is het verbeteren van de toegang van het Burgemeester Delenkanaal. Bij dijkversterking zal echter wel goed gekeken moeten worden naar de aanwezige cultuurhistorische

waarden in het gebied: bijvoorbeeld oude lintbebouwing op en aan de Maasdijk. Op die plekken kan een spanningsveld ontstaan tussen waterveiligheid en het behoud van cultuurhistorische waarden.

Het koploperproject Ravenstein kan een belangrijke integrale gebiedsontwikkeling op gang brengen waarbij waterveiligheid, verbetering van het spoor, het versterken van de historische vesting, ontwikkeling van toerisme en recreatie en het verbeteren van de leefbaarheid gecombineerd worden. In het verleden heeft de gemeente hiervoor al het plan Waterfront Ravenstein opgesteld. Dat plan wordt herijkt, en biedt een goede basis voor de gebiedsontwikkeling.

Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie

Belangrijk onderdeel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is dat alle overheden samen de ambitie vastleggen dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. De overheden stellen hiervoor de Handreiking ruimtelijke adaptatie en een Stimuleringsprogramma beschikbaar. Het Rijk zorgt ervoor dat functies die van groot nationaal belang zijn of die heel kwetsbaar zijn uiterlijk in 2050 beter bestand zijn tegen overstromingen. Gemeenten zullen alleen, of in regionaal verband moeten inventariseren hoe klimaatbestendig hun gebied is. Welke gevolgen zal de klimaatverandering hebben? Daarbij gaat het niet alleen om overstromingen en droogte, maar ook over zaken als hittestress, bosbranden en dergelijke. Via een klimaatstress-test kunnen ook de effecten van de klimaatveranderingen op vitale infrastructuur (o.a. ziekenhuizen, weg- en railverbindingen, drink- en afvalwaterketen) in beeld worden gebracht.



Ook hierbij kunnen alle lagen van meerlaagsveiligheid worden betrokken.

Deltabeslissing Zoetwaterstrategie

In droge perioden ontstaan in Nederland nu al knelpunten in de zoetwatervoorziening. In de toekomst kunnen vaker knelpunten optreden als de vraag naar zoetwater toeneemt en het klimaat verandert. Voor watergebruikers is het belangrijk te weten waar ze op kunnen rekenen. Met het agrarische karakter van onze gemeente, maar ook door aanwezige natuurwaarden, is ook in Oss voldoende zoetwater van cruciaal belang.

De Deltabeslissing Zoetwaterstrategie moet zorgen dat Nederland de komende jaren kan blijven beschikken over voldoende water van goede kwaliteit. De hoge zandgronden (Overijssel e.o.) in oostelijk en zuidoost-Nederland (Noord-Brabant en Limburg) nemen daarin een aparte plek in. In regionaal verband hebben de regionale partners in oost en zuidoost-Nederland het Deltaplan Hoge Zandgronden opgesteld. Hierin is een maatregelprogramma opgenomen om de watervoorziening te borgen/verbeteren. Ook adaptieve maatregelen zoals bijvoorbeeld andere gewasteelten behoren tot de mogelijkheden. Voor Oss zal dit met name van belang zijn in het zuidelijke deel van de gemeente (onder andere verdrogingsbestrijding rondom Maashorst-Herperduin (natuur) en rondom Geffen en de zuidelijke geleedingszone (agrarisch)).



3.3 PROVINCIE

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Daarnaast vormt deze visie de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening inzet.

Naast de Structuurvisie geldt een provinciale verordening. De meest actuele is de Verordening ruimte 2014. In deze verordening vertaalt de provincie de kader stellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie maakt in de structuurvisie een aantal ruimtelijke keuzes. Die ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Voor het buitengebied van Oss zijn de belangrijkste keuzes:

- Regionale contrasten

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.

- Een multifunctioneel landelijk gebied

De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven.

Op de oeverwallen langs de rivieren en in de Maashorst wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, toerisme en recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.

- Een betere waterveiligheid door preventie

De provincie streeft naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het winterbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk. Voor de verruiming van de grote rivieren op lange termijn zijn een aantal gebieden gereserveerd, waaronder in de gemeente Oss.

- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding

Voor de aanpak van wateroverlast geldt het uitgangspunt 'vasthouden, bergen en afvoeren'. De koppeling van



natuurontwikkeling met droogtebestrijding brengt kansen met zich mee.

- Ruimte voor duurzame energie

De provincie wil bijdragen aan de ontwikkeling en opwekking van duurzame energie. Ten aanzien van windenergie kiest de provincie voor geclusterde opstelling van turbines in het open poldergebied in West-Brabant en de grootschalige bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied. Voor vergisting ziet de provincie vooral ontwikkelingsmogelijkheden in Oost-Brabant.

- Groene geleidingszones tussen steden

De geleidingszones hebben het doel de openheid tussen steden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden.

- Goede bereikbaarheid recreatieve voorzieningen

De provincie kiest bij de ontwikkeling van nieuwe bovenregionale detailhandels- en leisurevoorzieningen voor goed bereikbare locaties. Deze voorzieningen kunnen zich ontwikkelen in hoogstedelijke zones in het stedelijk concentratiegebied. Bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen zijn ook op goed ontsloten plekken mogelijk.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw

ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied. In de Verordening ruimte 2014 onderstreept de provincie het belang van het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Investeren in landschap

Bij het aansnijden van nieuwe ruimte in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap. Dit om het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Voor stedelijke ontwikkelingen gold de rood-met-groen regeling. Deze is opgenomen in de 'regeling kwaliteitsverbetering landschap' die ook van toepassing is op overige ontwikkelingen in het buitengebied. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied zijn mogelijk, als er een gelijkwaardige prestatie voor het landschap tegenover staat. Ook de ontwikkeling van nieuwe (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk.

In principe wordt er overigens van uitgegaan dat de investering fysiek gerealiseerd wordt in de projectlocatie en/of -omgeving. Als dat niet mogelijk is, is fondsvorming een optie. De bijdrage aan dit fonds is gekoppeld aan de toename van de waarde van het



onroerend goed door de ontwikkeling.

De gemeente moet de 'regeling kwaliteitsverbetering van het landschap' uitwerken en concretiseren.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur

Voor het buitengebied van de gemeente Oss zijn de groenblauwe structuur en het landelijk gebied de belangrijkste. Deze structuren worden hier verder behandeld.

De groenblauwe structuur

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.

Binnen deze groenblauwe structuur wil de provincie het volgende



bereiken:

1. Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, natuur- en watersystemen zijn beschermd en worden verbeterd door een goede onderlinge verbinding
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken. Versterken van de identiteit van de landschappen
4. Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

- Het kerngebied groenblauw

Natuurgebieden in de EHS inclusief de robuuste EVZ's. Ook belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

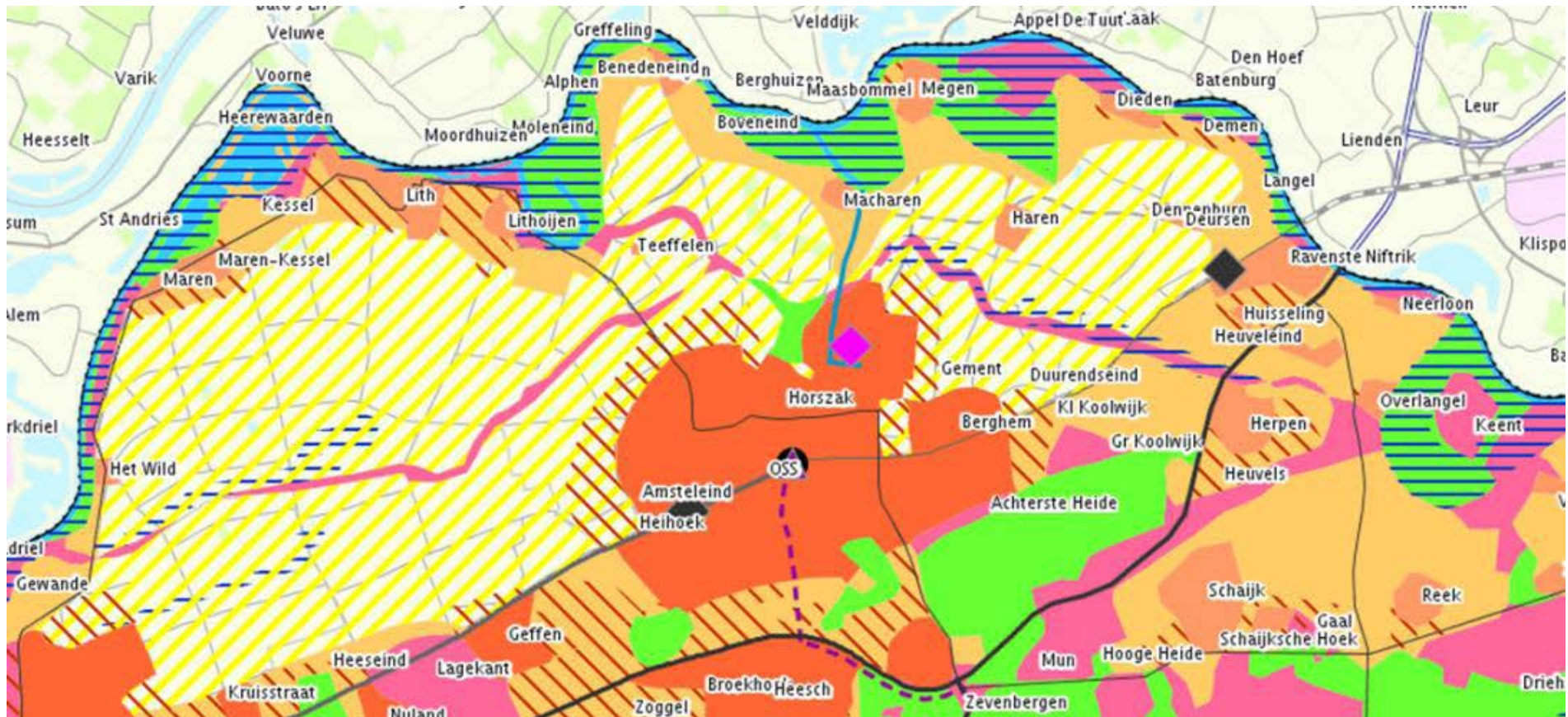
- De groenblauwe mantel

Overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal gebieden door en nabij het stedelijke kralensnoer zijn onderdeel van de mantel.

- De gebieden voor waterberging

Deze gebieden zijn - bij dreigende wateroverlast – van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Alle vanuit het rijk en de EU te beschermen gebieden zijn opgenomen in de groenblauwe structuur. Op de hierbij opgenomen Structurenkaart zijn de belangrijkste gebieden van de EHS inclusief EVZ's en het watersysteemherstel weergegeven.



Structurenkaart

- | | |
|---|--|
| Groenblauwe mantel | Hoogstedelijke zone |
| Kerngebied groenblauw | Kernen in het landelijk gebied |
| Waterbergingsgebied | Stedelijk concentratiegebied |
| Accentgebied agrarische ontwikkeling | Zoekgebied verstedelijking |
| Gemengd landelijk gebied | Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken |



Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling
3. Een duurzame land- en tuinbouw
4. Versterking van het landschap

Er worden binnen dit gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied

Het grootste deel van de provincie Noord-Brabant bestaat uit 'gemengd landelijk gebied'. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting. Binnen het gemengd landelijk gebied liggen ook goede agrarische productiegebieden. De provincie wil dat er hier ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Gemeenten dienen deze primair agrarische gebieden (die dus zijn gelegen in gemengd landelijk gebied) te beschermen. Niet-agrarische functies worden in deze gebieden geweerd waardoor er ruimte blijft voor agrarische ontwikkelingen.

- Accentgebied agrarische ontwikkeling

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de Structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden van de gemeente Oss maken hiervan deel uit en zijn als lichtgeel op de hiernaast opgenomen provinciale Structurenkaart weergegeven. In deze gebieden liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

Transitie naar een zorgvuldige veehouderij

De agrarische sector wenst te verduurzamen. De provincie Noord-Brabant ondersteunt dit initiatief. Dit betekent onder meer dat de ontwikkelruimte voor veehouderijen wordt beperkt. Ook wordt er vanuit de Verordening niet langer onderscheid gemaakt tussen categorieën dieren die tot de intensieve of niet-intensieve veehouderij worden gerekend. De ruimtelijke regels gelden voor alle veehouderijen ongeacht of het varkens, kippen, melkrundvee of geiten zijn. De denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' vormt hiervoor de basis.

Deze denklijn bestaat uit drie uitgangspunten:

- Ontwikkelruimte is alleen mogelijk als dit op bedrijfsniveau bijdraagt aan een verdere verduurzaming door het treffen van extra maatregelen
- De som van het effect van alle bedrijven in een gebied kan de draagkracht van een gebied te boven gaan



- Door het bieden van een economisch perspectief aan de landbouw en agrifood door meer toegevoegde waarde van het product, transparantie en nieuwe verdienmodellen

Om ontwikkelruimte te verdienen moet er sprake zijn van een zorgvuldige veehouderij, wat wordt getoetst met behulp van nadere regels. Deze nadere regels staan bekend als de 'Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij' (BZV). Het idee achter de BZV is dat de ondernemer punten verdient door maatregelen te treffen die de inpasbaarheid van het bedrijf in de omgeving verbeteren. De ondernemer heeft daarbij keuzevrijheid in welke maatregelen het beste passen bij zijn bedrijfsvoering of de wensen van de omgeving. Door de eisen periodiek aan te passen aan de meest moderne inzichten en mogelijkheden, wordt de transitie ondersteund.

Aan ontwikkeling van veehouderijen worden vanuit ruimtelijk perspectief wel grenzen gesteld. Zo mag de maximale omvang van een bouwperceel maximaal 1,5 hectare bedragen. Uitbreidingen boven de 1,5 ha worden uitsluitend mogelijk in bijzondere gevallen, om overbelaste situaties op te lossen, voor bedrijven die over voldoende grond beschikken om de kringlopen te sluiten en voor innovatieve bedrijfsconcepten.

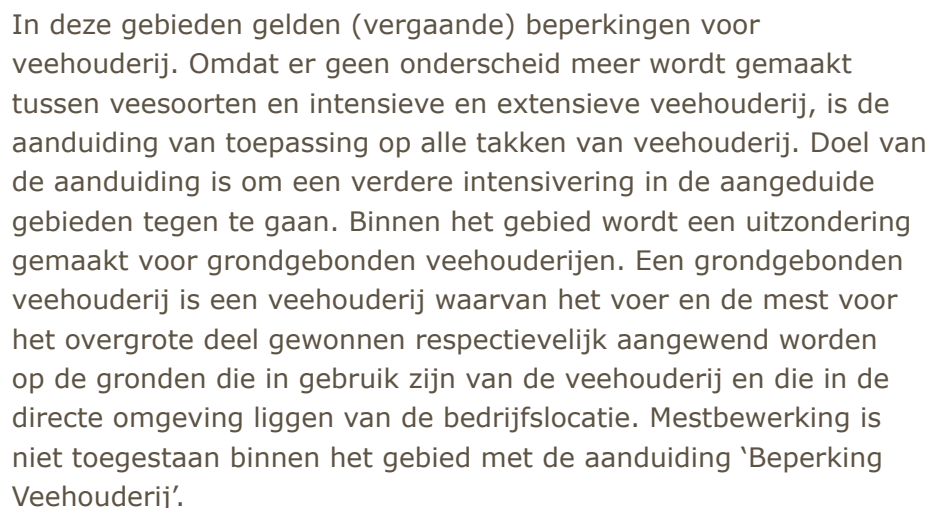
3.3.2. Verordening Ruimte 2014

De provincie heeft een deel van haar beleid opgenomen in de Verordening Ruimte. Op dit moment geldt de Verordening ruimte 2014 (VR 2014). Juridisch gezien zijn alleen de uitgangspunten van provinciaal beleid die in de VR2014 zijn opgenomen bindend. Hiermee moeten we rekening houden in ons beleid. Hieronder komen enkele relevante onderwerpen uit de VR 2014 aan bod. De kaarten in deze paragraaf komen uit de Verordening ruimte 2014, geconsolideerde versie van 18 maart 2014. Als gevolg van enkele kaartaanpassingen die nadien hebben plaatsgevonden kan het beeld op detailniveau afwijken van de actuele status. De kaarten geven nog wel een goed beeld van de hoofdlijnen en de contouren van het provinciaal beleid. Bij de verdere uitwerking van dit beleid in het bestemmingsplan zal uiteraard gewerkt worden met de dan actuele situatie.

Beperkingen veehouderij

De Verordening wijst gebieden aan met de aanduiding 'Beperking veehouderij'. Deze kaart, 'Aanduiding Beperking Veehouderij' hebben wij hieronder bijgevoegd.

Voor de aanduiding van deze gebieden heeft de provincie de begrenzing van de extensiveringsgebieden overgenomen die op grond van de Reconstructiewet was vastgesteld. In het reconstructieproces zijn de provinciale uitgangspunten in Oss en Ravenstein enerzijds en Lith anderzijds op een andere manier uitgewerkt. Dat resulteert in een groot extensiveringsgebied in Oss en Ravenstein. Het extensiveringsgebied in Lith is relatief klein.



De Verordening ruimte 2014 schrijft voor dat Gedeputeerde Staten de cultuurhistorisch waardevolle gebieden aanwijzen, begrenzen en beschrijven. Vervolgens dienen gemeenten in hun bestemmingsplannen regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken op te nemen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat de actuele weergave van de cultuurhistorische waarden in de provincie, zoals historische gebouwen, landschappen en archeologische monumenten. Cultuurhistorische en andere landschappelijke waarden zijn een inspiratiebron voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwde en bebouwde gebied. Doel is dit erfgoed ook op langere termijn te behouden.

De Verordening ruimte 2014 kent verder een regeling voor complexen van cultuurhistorisch belang. Ook deze worden in de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart verder beschreven. De verordening kent ruime ontwikkelingsmogelijkheden aan complexen van cultuurhistorisch belang. Deze moeten dan wel een bijdrage leveren aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex.

De aardkundige waarden binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. Daarom beschermt de provincie de onvervangbare waarden in de Verordening ruimte 2014. De provincie beschrijft de specifieke waarden van deze gebieden in Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. In het bestemmingsplan dat



betrekking heeft op een aardkundig waardevol gebied moeten regels worden opgenomen ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De bestemming moet mede gericht zijn op het herstel, of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden in het Osse buitengebied

In het plangebied komen diverse provinciaal beschermde cultuurhistorische en aardkundige waarden voor. In totaal liggen vier cultuurhistorische vlakken (deels) in het plangebied. Dat van de Beerse Overlaet beslaat zelfs een groot deel van het



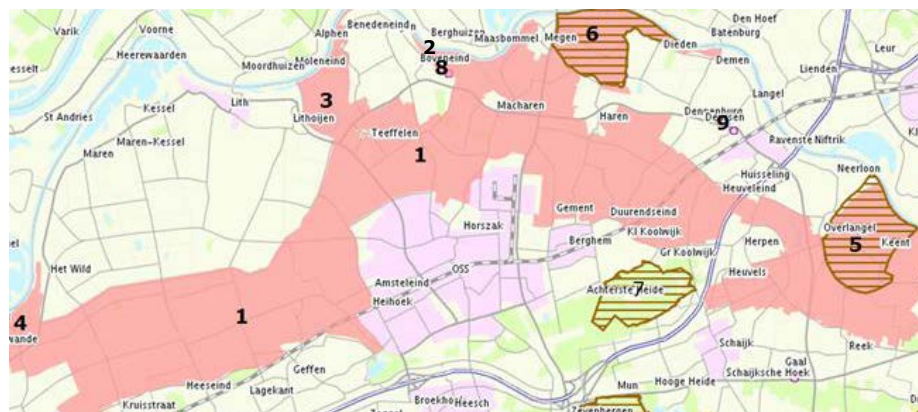


buitengebied. Twee complexen van cultuurhistorisch belang liggen eveneens in het buitengebied. Tenslotte liggen er drie aardkundig waardevolle gebieden in het plangebied. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn deze aangegeven.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal specifiek moeten worden ingegaan op de voorkomende waarden en de wijze waarop deze beschermd of ontwikkeld worden.

Woningbouw

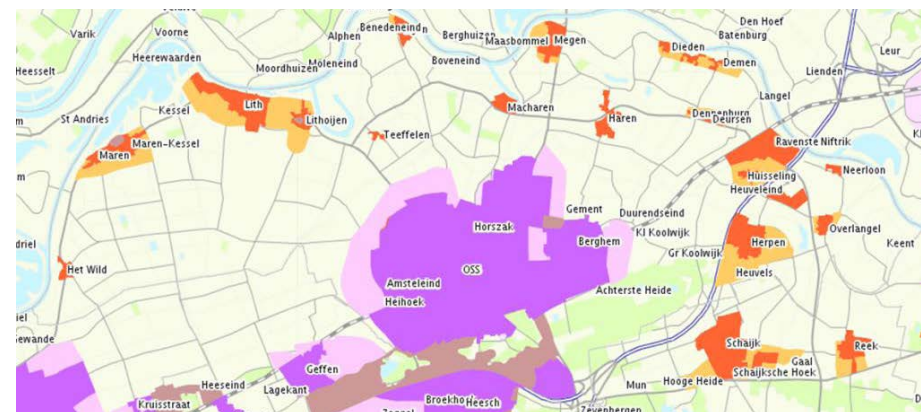
De mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied zijn beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking (voorheen regeling Buitengebied in Ontwikkeling). In de hieronder weergegeven kaart is het zoekgebied verstedelijking weergegeven.



Cultuurhistorische waardenkaart

- Aanduiding - Aardkundig waardevol
- Aanduiding - Complex van cultuurhistorisch belang
- Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak

- | | | |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| 1. Beerse Overlaat | 4. Gewande | 7. Grote Koolwijk |
| 2. De Waarden en Ossekamp | 5. Keentsche Uiterwaard | 8. Kasteel Oijen |
| 3. Hemelrijkse Waard | 6. Diedensche Uiterdijk | 9. Klooster Soeterbeek |



- Aanduiding - Integratie stad-land
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied





maatschappelijk en ecologische ontwikkeling. Met andere woorden:

- Het PMWP moet echter nog volledig opgesteld worden. Wanneer met de tijd de contouren van het nieuwe beleid duidelijker worden, moet worden bekeken welke raakvlakken of consequenties dit plan voor ons beleid voor het buitengebied heeft.

A detailed map of the Heidegebied area, showing numerous villages and towns such as Veenendaal, Amstelveen, Houten, and Utrecht. The map highlights several green areas representing nature reserves or parks, and blue lines indicating water bodies like the Rijn river. A network of roads and paths is shown, connecting the different settlements and green spaces.

3.3.4 Provinciaal Milieu- en Waterplan

◀ 71 ▶



3.4 WATERSCHAP AA EN MAAS

3.4.1 Ontwerp-waterbeheerplan 2016 – 2021

Het beleid van het waterschap is uitgewerkt in het (ontwerp) waterbeheerplan 2016-2021. Dit is een nadere invulling van de doelstellingen zoals geformuleerd in het nationaal waterplan en het provinciaal waterplan. In dit Waterbeheerplan kiest het waterschap ervoor om het waterbeheer van de afgelopen jaren door te zetten. Bij het uitvoeren van de watertaken draagt het waterschap bij aan het werken aan een veilige, gezonde en duurzame leef-, woon- en werkomgeving in het oosten van Brabant.

De belangrijkste doelen voor de periode tot en met 2021 zijn:

1. Implementatie van het hoogwaterbeschermingsprogramma.
Concreet betekent dit dat in de planperiode de voorbereidingen worden getroffen om de dijken te laten voldoen aan de nieuwe landelijk vastgestelde normen
2. Oplossen van nog resterende wateroverlastknelpunten in bebouwd gebied en aanpakken van de wateroverlastlocaties in landelijk gebied (reserveringsgebieden)
3. Voortgaan met de aanleg van ecologische verbindingzones en (hydrologisch) herstel van natuurgebieden (EHS)
4. Aanpak van verdroging op de hogere zandgronden via bijvoorbeeld aangepast peilbeheer (GGOR), watertoevoer en lokale maatregelen om water vast te houden aan de bron
5. Verbetering van de waterkwaliteit en een meer ecologisch beheer van de watersystemen
6. Het – samen met gemeenten – treffen van maatregelen in

bebouwd gebied waarbij water en groen een bijdrage leveren aan een gezonder woon- en werkomgeving

7. Het verder optimaliseren van het zuiveringsproces op de rioolwaterzuiveringen waarbij energie en grondstoffen worden terug gewonnen

Het waterschap sluit daarbij aan op een meer gebiedsgerichte, regionale aanpak die ook vanuit de andere overheden wordt ingezet (zoals AgriFood Capital).

Concreet voor het buitengebied van Oss wordt ingestoken op:

- a. Het uitwerken van de voorkeurstrategie voor de (bedijkte) Maas in concrete plannen voor dijkverbetering
- b. Het afronden van de ecologische verbindingzones langs de Hertogswetering, Roode Wetering en Munse Wetering
- c. Het aanpakken van c.q. inspelen op de gevolgen van (mogelijke) verdroging in het zuiden van de gemeente (Maashorst-Herperduin, Geffen e.o.)
- d. Het klimaatbestendiger en gezonder maken van het bebouwde gebied door het combineren van water en groenvoorzieningen
- e. Het in overleg met de regio verminderen van de hoeveelheid nitraat en fosfaat in het water in de sloten

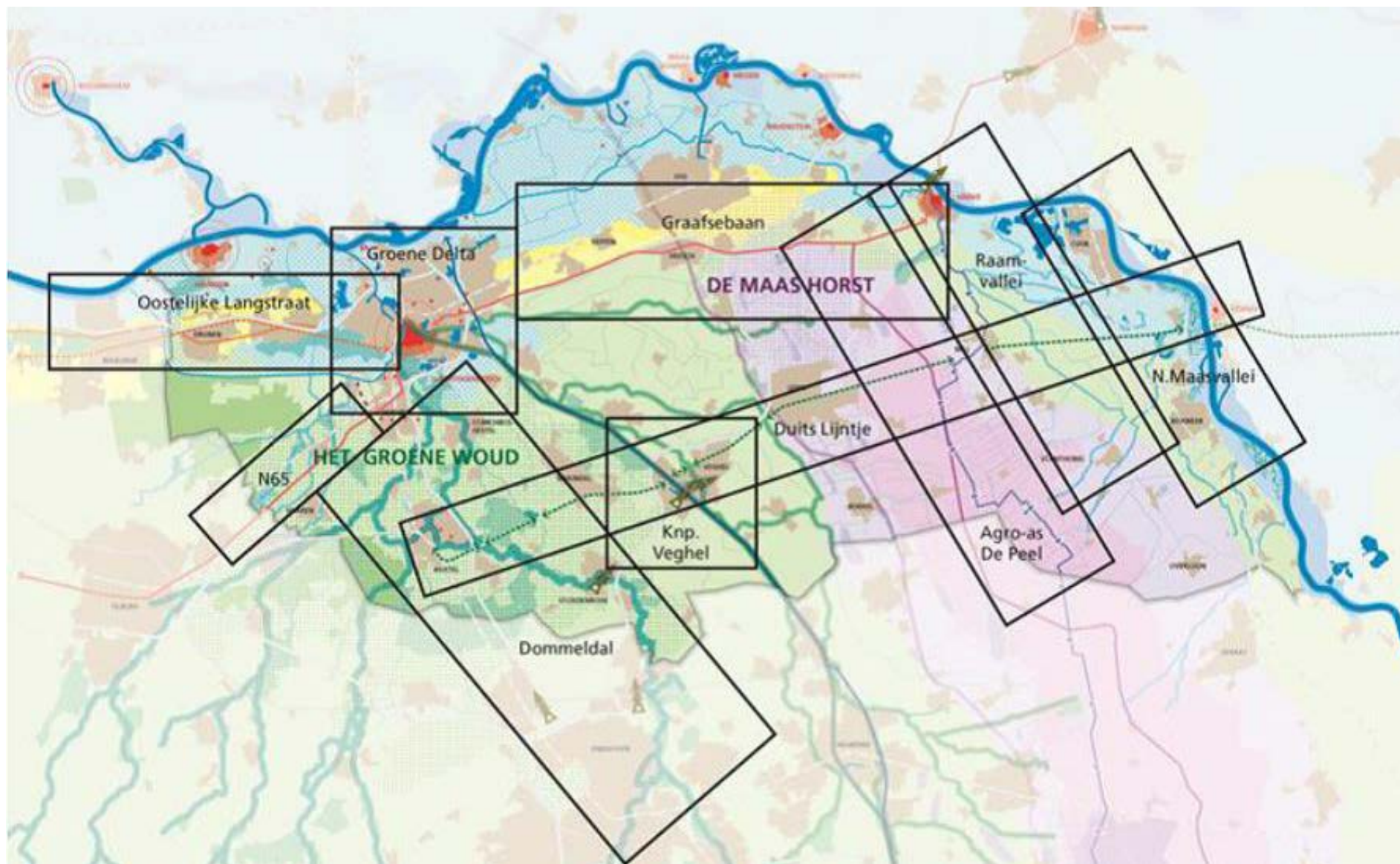


3.4.2 Keur 2015

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die in eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs en particulieren).

De regels uit de Keur hebben tot doel de doorstroming van de wateren in Nederland te waarborgen, overstromingen te voorkomen, droogte tegen te gaan en de leefbaarheid in ons land met en rondom het water te kunnen blijven garanderen.

De Keur werkt rechtstreeks en geldt voor iedereen, net als een bestemmingsplan. Vanaf maart 2015 geldt er in heel Noord-Brabant één Keur.





3.5 REGIONALE SAMENWERKING

3.5.1 AgriFood Capital

Binnen AgriFood Capital werken ondernemers, overheden en onderwijs samen in concrete projecten en programma's met een gezamenlijke ambitie: in 2020 is Noordoost-Brabant topregio in agrifood.

De regio Noordoost Brabant is onderdeel van AgriFood Capital. In die regio leveren de 19 gemeenten en 2 waterschappen samen een belangrijk aandeel in de realisatie van de ambities op het gebied van een 'goed woon-, werk- en leefklimaat'.

3.5.2 Groenblauwe Structuren

De uitvoeringsstrategie Groenblauwe Structuren is een van de projecten/programma's die binnen de regionale samenwerking wordt getrokken. De ambitie van de regio is om duurzame verbindingen te realiseren tussen natuur en landschap, stad en platteland en economische en maatschappelijke activiteiten en zo de identiteit van de regio te versterken. De identiteit van regio Noordoost-Brabant wordt gevormd door:

- Vijf hoofdstructuren als natuurlijke en landschappelijke dragers
- Zeven verbindende structuren: ontstaan als sporen van het menselijk handelen in het landschap
- Twee Landschappen van Allure: Het Groene Woud en de Maashorst

Het uitvoeringsprogramma bestaat momenteel uit tien gebieden

waar kansen liggen voor een integrale gebiedsontwikkeling. Deze gebieden zijn kansrijk vanwege de verschillende ontwikkelingen die daar nu al plaatsvinden of zijn gepland en kunnen bijdragen aan het versterken van de groenblauwe structuren.

Deze tien gebieden kennen een eigen dynamiek en verkeren in verschillende fasen van ontwikkeling. In het uitvoeringsprogramma worden de krachten van de verschillende gebiedsopgaven gebundeld op regioniveau.

Binnen de gemeente Oss zijn drie elementen van de uitvoeringsstrategie Groenblauwe Structuren gelegen:

- De Maas als een van de vijf hoofdstructuren
- De Maashorst als een van de Landschappen van Allure
- De Graafsebaan als een van de tien kansrijke gebieden

Op dit moment werken we al hard aan de gebiedsontwikkeling van de Maas en de Maashorst. Op termijn kan ook de ontwikkeling van de Graafsebaan opgepakt worden. Die ontwikkeling zal vermoedelijk wel van een andere orde zijn. Zie de hiernaast weergegeven kaart 'Groenblauwe structuren'.



3.6 GEMEENTE

3.6.1 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie, Oss op weg naar 2020 (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling voor de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden. Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit. De toekomstvisie stelt dat Oss vele 'kostbare' plekjes kent en een groots landschap, met ruimte voor landbouw en natuur. 'Het bewaren van dat kostbare voor de toekomst is een opdracht die we onszelf stellen'.

3.6.2 Structuurvisie Oss 2020

De gemeenteraad van Oss heeft de structuurvisie Oss 2020 op 1 maart 2006 vastgesteld. Deze visie heeft betrekking op het hele (toenmalige) grondgebied van de gemeente Oss. De structuurvisie doet enkele beleidsuitspraken over het buitengebied:

Kerndoel

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

Kerndoel

Een impuls voor de recreatie in het landelijk gebied, naast het behouden, versterken en waar mogelijk benutten van de andere kwaliteiten van het landelijk gebied van Oss op het gebied van natuur en landschap. Een blijvende ruimte voor de landbouw, met name in het komgebied.

3.6.3 Nota landschapsbeleid 2015

In de Nota Landschapsbeleid (vastgesteld september 2008) worden op basis van de verschillende in Oss aanwezige landschapstypen uitgangspunten genoemd over hoe om te gaan met het landschap binnen de gemeente. Deze nota landschapsbeleid vormt een van de bouwstenen voor deze structuurvisie en het bestemmingsplan Buitengebied.

In 2015 wordt naar verwachting de Nota Landschapsbeleid aangepast. De kaart met landschapstypen is uitgebreid met Lith en Geffen. Landschappelijke kenmerken in dit deel van de gemeente krijgen door de aanpassing ook aandacht in het beleid.

De Nota Landschapsbeleid gaat uit van de vijf landschapstypen die in de gemeente Oss voorkomen: de uiterwaard, de oeverwal, het komgebied, de dekzandrand en de dekzandrug. Deze landschapstypen hebben elk hun eigen karakteristieken. Per landschapstype zijn doelstellingen en randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling en inrichting van het landschap geformuleerd. Door toepassing van de randvoorwaarden en inrichtingseisen wordt bijgedragen aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek.



De landschapstypen en landschappelijke uitgangspunten zijn overgenomen in deze structuurvisie.

3.6.4 Erfgoedbeleid

Op 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem, erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011' vastgesteld. Deze nota geldt in 2015 nog steeds. Wel wordt deze nota geactualiseerd. Daarbij is onder andere aandacht voor religieus erfgoed.

Een onderdeel van dit beleid is de zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de ruimtelijke ordening treffen erfgoed en landschappelijke ontwikkeling elkaar. Niet alleen zijn veel soorten erfgoed voor het behoud afhankelijk van de ruimtelijke ordening, andersom kan het erfgoed een grote rol spelen in het streven van de ruimtelijke ordening tot het bewaren en realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

In het Erfgoedplan Oss (2005) is een uitgebreide inventarisatie gemaakt van het aanwezige erfgoed, waaronder zowel archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden) bouwkundige waarden in de gemeente. In het Erfgoedplan is ook aangegeven in welke gebieden herinrichting en verbetering van cultuurhistorische/beeldwaarde is gewenst en op welke wijze dit vormgegeven zou moeten worden. Belangrijke gebieden zijn de zone tussen Oss en Heesch, en het gebied ten zuiden van Herpen.

In deze nota wordt aangesloten bij de in het Erfgoedplan beschreven kwaliteiten en waarden. Op de kaart bij het erfgoedplan wordt een groot aantal oude kavelgrenzen aangegeven die deels nog aanwezig zijn, maar deels zijn verdwenen.

In een aanlegvergunningenstelsel gekoppeld aan het bestemmingsplan Buitengebied zal aangegeven worden welke werkzaamheden al dan niet aanlegvergunningplichtig zijn en op basis van welke criteria vergunningen mogelijk zijn.

Het erfgoedplan van de gemeente Lith (2001) is een plan waarin cultuurhistorische waarden in de gemeente Lith worden geïnventariseerd en gebruikt worden om een beleidsverandering in te zetten. Erfgoed vormt een uitgangspunt bij de planvorming en dient als inspiratiebron voor de ruimtelijke ordening. In het erfgoedplan zijn beleidsvoornemens verwoord om de cultuurhistorie beter te verankeren in de ruimtelijke planvorming. Daarnaast omvat het plan voorstellen om de cultuurhistorie in de gemeente beter zichtbaar te maken en de educatieve en toeristisch-recreatieve waarde ervan te verhogen.

3.6.5 Geurgebiedsvisie 2013

Veehouderijen vormen mogelijke bronnen van geurhinder. In de Wet geurhinder en veehouderij staan regels voor de beperking van deze geurhinder. De regels gaan over aan te houden afstanden tot voor geurhinder gevoelige objecten, zoals woningen. Omgekeerd hebben deze regels ook gevolgen voor de mogelijkheden om nieuwe voor geurhinder gevoelige objecten te realiseren.

Op basis van de wet heeft de gemeente Oss een eigen geurbeleid





opgesteld.

Het gemeentelijk geurbeleid bestaat uit twee delen: de 'Geurgebiedsvisie 2013' en de 'Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013'. Het beleid hanteert voor verschillende soorten gebieden een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- De burger beschermen tegen geurhinder
- De veehouderijen niet onnodig beperken
- Ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is

De gemeentelijke 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder' geeft aan of een ruimtelijke ontwikkeling volgens het geurbeleid kan plaatsvinden. Deze beleidsregel zegt wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.6.6 Toerisme en recreatie 'verbonden aan de Maas 2005'

De gemeente Oss heeft recreanten en toeristen veel te bieden. De ligging aan de Maas, watersportmogelijkheden, historische nederzettingen en natuurgebieden als Herperduin zijn hier voorbeelden van. Recreatie en toerisme kunnen een belangrijke rol spelen bij de revitalisering van het platteland. Het belangrijkste doel van de nota is 'een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling en behoud van de leefbaarheid van met name het landelijk van de gemeente Oss'.

Volgens de nota moet de gemeente Oss inspelen op de volgende onderwerpen:

- De toename in buitenrecreatie

- De toename in toervaren
- De trend van meer verwennerij
- De groei in het 'einde-van-de-wereld'-gevoel
- De mogelijkheden voor plattelandstoerisme vanuit de reconstructie

Op basis van ruimtelijk-functionele kenmerken en de occupatiegeschiedenis is in de nota een aantal ontwikkelingszones aangewezen, namelijk de Maasrand, het poldergebied, Herperduin en de stadsrand van Oss. Voor elk van deze gebieden zijn mogelijkheden en kansen aangegeven. Tussen de Maasrand en de stad Oss moet de Maasband op termijn een manifeste verbindende schakel vormen. De Lithse Ham wordt gezien als een 'juweel aan de Maas'; een uitzonderlijke plaats met een concentratie voor dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Herperduin vormt een belangrijke recreatieve poort.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN





4

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

4.1 INLEIDING

De visie op het buitengebied van de gemeente Oss moet recht doen aan de complexe dynamiek van dit gebied. Maatschappelijke en economische trends en ontwikkelingen hebben invloed op de inrichting, het gebruik en de beleving van het Osse buitengebied. Dit hoofdstuk behandelt de belangrijkste trends en ontwikkelingen die bijdragen aan deze dynamiek. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling in thema's van de gebiedsanalyse. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Landschap & cultuurhistorie
- Natuur & water
- Landbouw
- Recreatie & toerisme
- Wonen
- Overige bedrijvigheid & functies
- Volksgezondheid

4.2 LANDSCHAP & CULTUURHISTORIE

Waardering cultuurhistorie en erfgoed

Er is een groeiende waardering voor cultuurhistorie en erfgoed waar te nemen. Mensen willen meer over de geschiedenis en hun herkomst weten. Deze groeiende interesse gaat gepaard met

een grotere waardering van de streek en een zoektocht naar het streekgevoel en het daarbij passende landschap. Het hangt samen met de toeristisch-recreatieve ontwikkeling waarbij sprake is van een hang naar authenticiteit. De waarde van het verleden als les om het heden te duiden en als gids voor de toekomst speelt hierbij een belangrijke rol.

Kwaliteit van het landschap

De kwaliteit van het landschap wordt steeds belangrijker in het ruimtelijk beleid. Het landschap wordt steeds meer gezien als waardevol en structurerend. Het is de ambitie van de verschillende overheden om het landschap te beschermen, behouden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. De provincie Noord-Brabant eist bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een aanzienlijke landschappelijke investering als tegenprestatie. Dit betekent dat 'rode' ontwikkelingen worden gekoppeld aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

Verschraling en verrommeling

Tegenover de focus op de kwaliteitsverbetering van het landschap staat de verschraling en verrommeling van het landschap in het buitengebied. Deze ontwikkeling is mede het gevolg van de toename van stedelijke functies en bewoning in het buitengebied. Er wordt dan soms gesproken over de 'vertuining' van het landschap. Op sommige plaatsen leidt dit tot vervaging van



landschappelijke kenmerken en structuren. Uiteindelijk gaat de ruimtelijke identiteit van deze gebieden verloren. Deze trend doet zich vooral op de oeverwal, de dekzandrand en de dekzandrug voor.



4.3 NATUUR EN WATER

Vrije natuur

Er is binnen het natuurbeheer steeds meer aandacht voor 'de natuur zijn gang laten gaan'. Dit betekent dat de natuur er minder 'net' uit komt te zien. Zo worden omgevallen bomen niet langer opgeruimd maar blijven ze liggen om vervolgens verteerd te worden door andere planten en dieren. De natuur is tot op zekere hoogte zelfredzaam en ontwikkelt zich vanzelf zolang de mens niet ingrijpt. Wel moeten basisvoorwaarden voor de realisatie van bepaalde natuurdoeltypen aanwezig zijn. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bovenste voedselrijke bodemlaag wordt afgegraven om een schralere grond voor specifieke planten te creëren. De natuur wordt wat wilder doordat zij meer de ruimte krijgt om zich vrij te ontwikkelen. De een waardeert dit als echte natuur, de ander ervaart dit als rommelig.

Positie natuur & water in beleid

Net als bij landschap & cultuurhistorie is ook de aandacht voor natuur en water steeds beter in beleid verankerd. Ecologisch onderzoek vormt een vast onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing voor ruimtelijke procedures. De watertoets is zelfs een wettelijke verplichting. De Flora- en faunawet stelt de bescherming van dieren en plantensoorten en hun habitat veilig.

Klimaatverandering

De geleidelijke verandering van het klimaat kan op termijn grote gevolgen hebben voor Nederland en dus ook voor Oss. Langere of meer intense perioden van droogte kunnen schadelijke



gevolgen hebben voor de natuur. Langdurige droogte kan ook de beschikbaarheid van kwalitatief goed zoetwater voor landbouw, industrie en recreatie in gevaar brengen. Aan de andere kant moet ook rekening worden gehouden met grotere pieken in neerslag, met mogelijke wateroverlast. Bovendien kunnen met het stijgen van de temperatuur ook dier- en plantensoorten in Nederland overleven, die dat voorheen niet konden. Mede om deze redenen wordt binnen het Deltaprogramma onderzocht welke gevolgen de klimaatverandering voor Nederland heeft, en hoe we ons daartegen kunnen wapenen.

4.4 LANDBOUW

De agrarische sector in Nederland bevindt zich in een grote en ingrijpende transitiefase. De sector staat onder druk door onder meer zorg over gezondheid, steeds strengere milieueisen en bedrijfseconomische aspecten. Daarnaast is er sprake van ontwikkelingen die de sector van nieuwe impulsen en mogelijkheden voorzien.

Schaalvergroting

De schaal van agrarische bedrijven wordt steeds groter. Bij schaalvergroting moet worden gedacht aan het verhogen en optimaliseren van de agrarische productie. Dit gaat meestal samen met een toenemende uitbreidingsbehoefte of intensivering van het gebruik van de huidige bedrijfsbebouwing en gronden. De schaalvergroting is goed te zien in de melkveehouderij. Enerzijds zullen bedrijven fors groeien. Anderzijds zullen bedrijven stoppen met agrarische activiteiten. Meestal is schaalvergroting

noodzakelijk om in de toekomst te kunnen blijven bestaan. Enkele agrarische ondernemers kiezen ervoor zich te specialiseren. In dat geval specialiseert de ondernemer zich vaak in streekeigen of biologische producten.

Stoppers

Om verschillende redenen besluit jaarlijks een aanzienlijk deel van de agrarische ondernemers hun bedrijfsvoering stop te zetten. Deze ontwikkeling vindt al jaren plaats en zal de komende jaren door zetten. Dit komt met name door een gebrek aan opvolging en de optredende schaalvergroting. De stoppers moeten vervolgens beslissen wat zij willen en kunnen doen met de gronden en de (vrijkomende) bedrijfslocaties.

Verbreiding

Naast uitbreiding of specialisatie zijn er steeds meer bedrijven die willen verbreden. Dit betekent dat een bedrijf zich naast de agrarische bedrijfsvoering richt op niet-agrarische activiteiten. Op deze manier kunnen de inkomsten worden aangevuld. Vaak zijn deze activiteiten agrarisch gerelateerd. Voorbeelden zijn het verkopen van producten uit de eigen boerderij of natuur- en landschapsbeheer.

Er ontstaat echter steeds meer vraag naar verbreding met specifieke niet-agrarische activiteiten. Dit zijn vaak toeristisch-recreatieve activiteiten, maar er is ook vraag naar andere activiteiten zoals zorg.

De behoefte tot verbreding leidt tot een toenemende vraag naar nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Bij succesvolle nevenactiviteiten ontstaat vaak de vraag naar uitbreiding.



Vervolgens bestaat de kans dat een nevenactiviteit de hoofdfunctie van een bedrijf overneemt. Dit kan leiden tot de beëindiging van de oorspronkelijke agrarische functie.



Vrijkomende agrarische bebouwing

In het buitengebied van de gemeente Oss is steeds meer sprake van vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Dit zijn in de meeste gevallen agrarische bedrijven waarbij de agrarische ondernemer de bedrijfsvoering heeft beëindigd. Bij beëindiging van het bedrijf blijft ongebruikte bebouwing achter. Voor veel van deze agrarische bedrijven moet een oplossing worden gevonden. Er zijn uiteenlopende initiatieven om de bestemming van een VAB te wijzigen en een andere invulling te geven. De gewenste activiteiten zijn niet altijd geschikt voor de beschikbare locatie. Er wordt een VAB-beleid opgesteld. Dit beleid geeft globaal de ontwikkelingsmogelijkheden voor VAB's aan binnen de verschillende gebieden in de gemeente.

Bij wijziging van de bestemming is de locatie niet meer beschikbaar voor de vestiging van een agrarische onderneming. Dit kan nadelig zijn als een ander agrarisch bedrijf op zoek is naar uitbreidings- of verplaatsingsmogelijkheden. Een nieuwe bestemming kan een belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. Deze bedrijven kunnen dan bijvoorbeeld niet meer uitbreiden. Omschakeling kan ook een positief effect hebben op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Agrifood

De gemeente Oss maakt deel uit van het regionale samenwerkingsverband AgriFood Capital. De ambitie van AgriFood Capital is om als regio Noordoost-Brabant in 2020 topregio in de agrifood te zijn. Het buitengebied van Oss speelt hierin een belangrijke rol. Er wordt voedsel geproduceerd en verwerkt voor de AgriFood Capital. Binnen dit proces is innovatie zeer belangrijk. Er



kunnen nieuwe producten, technieken en concepten ontstaan. Een ander onderdeel van agrifood is het produceren van voedsel voor de lokale markt. Onderdeel van de ambitie is om de stad en het platteland met elkaar te verbinden.

Verduurzaming

Binnen de agrarische sector bestaat steeds meer aandacht voor verduurzaming. Al dan niet door de provinciale discussie over aard en schaal van de agrarische sector gaan veel agrarische bedrijven met veelal jonge ondernemers zelf actief aan de slag met het verduurzamen van hun bedrijfsvoering. Het aantal nieuwe initiatieven op dit vlak neemt naar verwachting dan ook toe.

4.5 RECREATIE & TOERISME

Op het gebied van toerisme en recreatie zijn verschillende trends waar te nemen. Zo is er enerzijds vraag naar activiteiten waarin veel gedaan kan worden in korte tijd. Er bestaat anderzijds behoefte aan activiteiten waarin men op zoek kan naar ruimte en authenticiteit. De volgende ontwikkelingen zijn waar te nemen.

Vergrijzing

Nederland vergrijst snel. De ouderen van nu hebben relatief veel geld en tijd en hebben vaak een goede gezondheid. Zij zijn niet alleen op zoek naar rust en ruimte, maar hebben ook behoefte aan het zien en ervaren van dingen.

Individualisering

De nieuwe recreant wil zelf de baas zijn over zijn eigen individuele

recreatiepakket. Dit betekent geen compleet georganiseerde dagtochten met standaardprijs en –bestemming meer, maar het aanbieden van modules waarmee de consument voor zichzelf arrangementen op maat kan maken.

Efficiënter

De recreant wil veel doen in weinig tijd. Men wil in een korter tijdsbestek een groter resultaat boeken en meer ervaringen opdoen. Het antwoord van aanbieders is: clustering van de vrijetijds mogelijkheden: het combineren van afzonderlijke voorzieningen tot een totaalproduct.





Emotie & beleving

Sinds de jaren '50 is het gemiddelde aantal vrijetijdsactiviteiten van de Nederlander verdubbeld. Het motto is: doe iets met je vrije tijd. Je moet alles meegemaakt hebben. Het aanbieden van 'beleving' is big business geworden ('mood management'). De sector speelt hierop in door thematische ontwikkeling door te voeren (concepting).



Veeleisender

De recreant wordt, door ervaringen eerder of elders opgedaan, bewuster en veeleisender. Hoge eisen worden gesteld aan de kwaliteit van voorzieningen. Toeristisch-recreatieve bedrijven moeten hun beloftes nakomen: de consument klaagt niet, hij kiest.

Authenticiteit

Er is een toenemende belangstelling voor alles wat authentiek en oprecht is. Men gaat op zoek naar 'echtheid'. Met betrekking tot recreatie en toerisme wordt dit vertaald in drie stromingen: 'terug naar de natuur', 'terug in de tijd' en het 'streekgevoel'.

Wellness

De maatschappij vraagt veel en vreet energie. Er is een toenemende behoefte aan ontspanning en nieuwe energie om je goed te voelen en er goed uit te zien.

Duurzaamheid

Aandacht voor het milieu en maatschappelijke betrokkenheid kunnen rekenen op de warme belangstelling van de consument. Er is tevens meer focus op geestelijke gezondheid: 'er tussen uit zijn' en onthaasting.

Behoeftte aan ruimte

Ruimtelijk gezien wordt Nederland steeds voller. Dit maakt dat de consument in zijn vrije tijd niet alleen de stress en de gejaagdheid van het dagelijkse leven maar ook de drukte en de congestie wil ontvluchten. Gebieden met vergezichten, een horizon, weidsheid en een schone lucht appelleren aan deze behoefte.



4.6 WONEN

Op het gebied van wonen in het buitengebied zijn verschillende trends en ontwikkelingen waar te nemen. Wonen in het buitengebied heeft altijd iets exclusiefs gehad en was voor velen onbereikbaar. Door enkele ontwikkelingen is de vraag naar woningen zowel kwalitatief als kwantitatief veranderd.

Veranderde woningmarkt

De veranderingen op de woningmarkt hebben het buitengebied niet overgeslagen. Woningen in het buitengebied bevinden zich meestal in het duurdere prijssegment. En juist in dat segment zijn de prijzen door de economische en financiële crisis het hardst gedaald. Ook in buitengebied is de vraag teruggelopen en zijn kopers meer kritisch geworden. Lang niet alle woningen die in het buitengebied vrij komen, sluiten aan bij de vraag. De strengere financieringsregels vormen een extra rem op de vraag. De afgenomen vraag naar wonen in het buitengebied zien we bijvoorbeeld terug in het achterblijven van de ontwikkeling van Ruimte-voor-ruimte kavels.

Trek naar de stad

Er is op macroniveau al langere tijd sprake van een trek van mensen van het landelijk gebied naar de stad. Belangrijke redenen zijn daarbij vaak het verdwijnen van voorzieningen en werkgelegenheid in het landelijk gebied. In hoeverre die trend ook in het buitengebied van Oss voorkomt weten we niet precies. Maar er zijn niet direct redenen om te veronderstellen dat het hier anders zou zijn.

Rustig wonen

Maar er is ook nog steeds een behoefte om te verhuizen naar het platteland om daar rustig te kunnen wonen. Mensen willen kunnen genieten van fraaie landschappen terwijl alle benodigde voorzieningen op fietsafstand beschikbaar zijn.

Individualisering

De individualisering laat ook zijn sporen na in het buitengebied en de kleine kernen. Mensen willen hun eigen droom realiseren en houden daarbij soms minder rekening met plaatselijke gewoonten en sociale verbanden.

Socialisering

Samen met de individualisering neemt ook de socialisering toe. Mensen zoeken steeds vaker naar mogelijkheden samen te leven met mensen die dezelfde belangen of interesses hebben. Dit gebeurt vaak op kleine schaal. Zo is er eerder sprake van een overzichtelijke en hechte sociale structuur. Dit is vaak de wens van deze bewoners.

Invloed op eigen woning

Mensen willen steeds meer invloed op de eigen woning hebben. Het kan daarom lonen om consumentgericht te bouwen. Dit kan variëren van mensen keuzevrijheid bieden in de afbouw van een woning tot volledig particulier opdrachtgeverschap.

Gezinsverdunding

Een andere algemene trend die zich al enige tijd voordoet is de afname van het aantal personen waaruit een gemiddeld huishouden



bestaat. Deze gezinsverdunding heeft op macroniveau invloed op de woningmarkt. De vraag naar woningen neemt toe bij een gelijkblijvende populatie. In het buitengebied kan deze relatie, door de trek naar de stad, niet zondermeer worden gelegd.

Zelfstandig wonen ouderen

Ouderen willen langer zelfstandig blijven wonen. Dit doen zij het liefst in een vertrouwde omgeving. Dit heeft als gevolg dat de kwalitatieve vraag naar woningen verandert. Dit blijkt onder andere uit mantelzorg en tijdelijke bijwoning. Het is mogelijk om nieuwe bebouwing op te richten voor mantelzorg. In het buitengebied kan splitsing van boerderijwoningen echter meer kwaliteitswinst opleveren. Op deze manier kan waardevolle en beeldbepalende bebouwing behouden blijven voor de omgeving.

4.7 OVERIGE BEDRIJFVIGHEID

Opkomst niet-agrarische sectoren

Voor het landelijk gebied geldt dat er grote veranderingen plaatsvinden in de agrarische sector. Hoewel land- en tuinbouw gezichtsbepalend blijven, zijn andere sectoren 'nieuwe economische dragers' geworden. Voorbeelden hiervan zijn handel, transport, toerisme en andere dienstverlening. Deze sectoren vangen deels de teruggang in werkgelegenheid in de agrarische sector op.

4.8 VOLKSGEZONDHEID

Zorg

Door de ontwikkelingen in de zorgsector wordt vaker gezocht naar alternatieven voor verzorgingstehuizen. Het buitengebied lijkt dan een aantrekkelijk alternatief te zijn voor woonzorgfuncties. Dit vanwege de beschikbaarheid van ruime percelen met grote panden en de kwaliteiten van het buitengebied zoals rust en ruimte. Dagbestedingsactiviteiten in de zorg vinden, al dan niet in combinatie met een reguliere, agrarische bedrijfsvoering, steeds meer in het buitengebied plaats.

Sinds de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen van mensen die niet voor zichzelf kunnen zorgen. Deze ondersteuning brengt aanzienlijke kosten met zich mee.

De zorgsector is door nieuwe wetgeving sterk in beweging. Dit leidt tot de ontwikkeling van veel nieuwe initiatieven op het gebied van zorg. Ook in het buitengebied komen initiatieven op gang. Deze





nieuwe ontwikkelingen brengen grote financiële risico's met zich mee. Initiatieven kunnen (achteraf) niet haalbaar zijn.

Gezondheid en veehouderij

In de afgelopen jaren zijn met de uitbraak van de Q-koorts de gezondheidsbedreigingen van de veehouderij hoog op de agenda komen te staan. Die aandacht zal blijvend zijn. Bij een hoge dichtheid van mens en dier zijn zoönosen een belangrijke gezondheidsbedreiging. Zoönosen zijn infectieziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens. Deze zoönosen zijn niet geheel te voorkomen. In de toekomst blijft het gevaar van infectieziekten bestaan. Mede door de toegenomen aandacht voor dit onderwerp is de relatie tussen gezondheid en veehouderij de komende jaren nog onderwerp van uitgebreid onderzoek. Ook aspecten als geur, geluid en fijnstof kunnen invloed hebben op de gezondheid van omwonenden.

KWALITEITEN EN BEDREIGINGEN





5

KWALITEITEN EN BEDREIGINGEN

5.1 INLEIDING

De gemeente Oss heeft een veelzijdig buitengebied dat aantrekkelijk is om te wonen, werken en recreëren. De kwaliteiten van het gebied zijn uiteenlopend en bijzonder. Het buitengebied is ook kwetsbaar. De kwaliteit van het gebied staat op enkele fronten onder druk.

Op basis van de analyse, de beleidskaders en de trends en ontwikkelingen zijn de kwaliteiten en bedreigingen van het Osse buitengebied te benoemen. Deze kwaliteiten en bedreigingen bepalen mede de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities voor het buitengebied. De positieve kanten van het plangebied zijn kort beschreven onder het kopje kwaliteiten. De aspecten die de kwaliteit van het buitengebied onder druk zetten, staan onder het kopje bedreigingen.

5.2 KWALITEITEN

Algemeen

- De verschillende landschapstypen hebben elk een eigen identiteit en belevingswaarde
- De visuele relatie tussen uiterwaarden, oeverwal en komgebied is waardevol
- De ruimschoots aanwezige natuur en het gevarieerde landschap met al zijn contrasten verhogen de waarde van het gebied als

woon- en leefgebied, en als gebied voor recreatie en toerisme. Natuur, frisse lucht en rust hebben een positieve invloed op de gezondheid. Het buitengebied is voor inwoners van de gemeente Oss dan ook dé plek om daarvan te genieten

- De landbouw heeft vooral in het komgebied goede ontwikkelingsmogelijkheden
- De landbouw draagt bij aan het behoud van landschap en daarmee aan een aantrekkelijk woon- en leefmilieu
- Mede als gevolg van het provinciale beleid, maar ook uit eigen beweging, wordt de landbouwkundige bedrijfsvoering steeds duurzamer
- Er zijn talrijke mogelijkheden voor toerisme en voor recreatie voor inwoners van het stedelijk en landelijk gebied

Maas en uiterwaarden

- De Maas vormt een belangrijke drager van het Osse landschap. De dynamiek van de rivier heeft het rivierlandschap gecreëerd
- De Maas en de uiterwaarden zijn zeer belangrijk voor natuurontwikkeling en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur
- De Maas biedt veel mogelijkheden voor watergebonden toerisme en recreatie, de uiterwaarden voor overwegend extensieve recreatie
- De uiterwaarden met de Maasdijken geven ruimte aan het water van de Maas. Waterberging in dit gebied geeft waterveiligheid



- voor bewoners en bedrijven achter de rivierdijken
- De bakenbomen langs de Maas zijn sterke identiteitsdragers waarmee de Maas zich onderscheidt van andere Nederlandse rivieren
- De Lithse Ham vormt (voor intensieve recreatie) een belangrijke toeristische en recreatieve drager
- Keent is van belang voor meer natuurgerichte recreatie met kleinschalige voorzieningen

Oeverwal

- Het kleinschalige, halfopen karakter van de oeverwal heeft een hoge belevingswaarde
- De oeverwal heeft een grote cultuurhistorische waarde, door monumentale gebouwen, wielen, grienden, de Maasdijk en oude paden
- De Maasdijk vormt de drager van de oeverwal, waarop de dorpen zijn gelegen als een kralensnoer. Hierdoor is een optimale wisselwerking tussen dorp en het landschap mogelijk
- De afwisseling van functies maakt de oeverwal een prettig gebied om te wonen, werken en recreëren
- De oeverwal heeft grote toeristisch-recreatieve waarde

Komgebied

- De openheid, rust en ruimte van het komgebied vormen een kwaliteit. Vooral de openheid in de Lithse polder is uniek voor Brabantse begrippen
- De Hertogswetering vormt een belangrijke oost-west lopende drager
- Via dwarsdijken en kades zijn noord-zuid verbindingen mogelijk

- Het komgebied vormt een kansrijk gebied voor een agrarische bedrijfsvoering met toekomstwaarde. Zeker voor grondgebonden melkveehouderijen bestaan in het komgebied ontwikkelingsmogelijkheden
- De Beerse Overlaet geeft het komgebied een belangrijke cultuurhistorische waarde

Dekzandrand

- Het contrast tussen de oude verbindingswegen en rafelige dorpsranden en de rationele lineaire elementen loodrecht op de dekzandrug is waardevol
- In de bebouwingsconcentraties op de dekzandrand is het aangenaam wonen, werken en recreëren
- Het gebied heeft een zelfstandige toeristisch-recreatieve waarde, maar vormt ook als 'poort naar het buitengebied' een verbinding tussen stedelijk en landelijk gebied

Dekzandrug

- De bos- en natuurgebieden in combinatie met half open, kleinschalig kampenlandschap
- De stuifduinen en vennen in Maashorst-Herperduin
- De Erfdijk is een oude dwarsdijk en heeft landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en recreatieve waarde. De dijk vormt tevens de ecologische verbinding tussen Maashorst-Herperduin en Keent
- De dekzandrug heeft grote natuurlijke en toeristisch-recreatieve waarde



5.3 BEDREIGINGEN

Algemeen

- Veel landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, structuren en elementen dreigen te verdwijnen door functieveranderingen en/of 'de vooruitgang'. Daarbij moet gedacht worden aan vervagen of verdwijnen van oude verkavelingsstructuren, kades, boomgaarden, wielen, microreliëf etc.
- De waterveiligheid kan op termijn in gevaar komen door de toenemende afvoer van de Maas en problemen met de stabiliteit van sommige dijken
- De kwaliteit van het water staat op sommige plaatsen onder druk als gevolg van diffuse verontreinigingen door de landbouw en scheepvaart
- In een deel van het gebied kan er sprake zijn van wateroverlast door het gebrek aan ruimte voor het bergen van water
- Er dreigt verdroging van met name natuurgebieden
- De natuurgebieden liggen verspreid in het buitengebied. Deze gebieden zijn nog niet met elkaar verbonden. Dit heeft als gevolg dat de uitwisseling van flora en fauna moeilijk is. Hierdoor lopen enkele diersoorten in dit gebied het risico lokaal te verdwijnen
- Door toename van stedelijke functies in het buitengebied, door concentratie van niet-agrarische bedrijven in combinatie met de kwetsbaarheid van het landschap dreigt in sommige delen van het plangebied wel verdere verdichting, versnippering, verrommeling en aantasting van het landschap. Ook de schaalvergroting speelt hierbij een vergelijkbare rol
- Het landschap nivelleert waardoor landschapstypen meer op elkaar gaan lijken. Dit wordt veroorzaakt door onder andere het verdwijnen van kleinschalige landschapselementen op de zandgronden, toevoeging van landschapselementen in het komgebied, en bijvoorbeeld uitbreiding van dorpen in het komgebied
- Voor agrarische bedrijven op de oeverwal, op de dekzandrand en op de dekzandrug geldt dat de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn. Dit komt door de ligging in de buurt van kernen of door aanwezigheid van burgerwoningen in de omgeving van deze bedrijven. Het ontwikkelingsperspectief van bedrijven in deze gebieden is vaak beperkt
- Het provinciaal beleid zorgt in het gebied dat is aangeduid als gebied 'beperkingen veehouderij' voor een 'slot op de muur'. De ontwikkelingsmogelijkheden, ook om knelpunten op te lossen, zijn daar beperkt
- De problematiek van de effecten van agrarische bedrijven op het milieu blijft voortbestaan in het buitengebied. Het gaat met name om de geurhinder en de uitstoot van ammoniak, stikstof en fijnstof
- De aanwezigheid van veehouderij brengt het risico op verspreiding van zoönosen met zich mee
- Met de verwachte aantallen stoppende agrarische bedrijven komt een grote hoeveelheid bedrijfsbebouwing vrij. Als voor deze bedrijven geen functie meer gevonden wordt of als deze gebouwen niet worden gesloopt dan dreigen verval, verrommeling, milieuproblemen (asbest) en ongewenste praktijken





Maas en uiterwaarden

- In de uiterwaarden dreigen de bakenbomen langs de Maas te verdwijnen door het uitsterfbeleid van Rijkswaterstaat
- Verlaging van gronden (weerden) voor waterveiligheid kan bestaand microreliëf, of bestaande bodemwaarden bedreigen

Oeverwal

- Op de oeverwal dreigen de kleinschaligheid en cultuurhistorisch waardevolle gebieden te verdwijnen door functieveranderingen. Dit is bijvoorbeeld te zien aan verkavelingsstructuren, boomgaarden en wielen. Door het verdwijnen van deze kleinschalige landschapselementen verdwijnt de kleinschaligheid van de oeverwal
- Het toegenomen aantal burgerbewoningen kan de aanwezige agrarische bedrijven belemmeren
- De sterk toegenomen recreatie op de Maasdijk kan het woongenot en verkeersveiligheid aantasten

Komgebied

- Door toevoegen van landschapselementen, bedrijvigheid en stads- en dorpuitbreidingen verdwijnt de openheid
- De in het komgebied geplande regionale waterberging kan in extreme situaties overlast voor aanwezige bedrijven opleveren

Dekzandrand

- De dekszandrand staat onder druk van verstedelijking
- Grootschalige bebouwing kan het kleinschalige karakter verstoren
- Buitenopslag, hekken en (schuil)hutten zorgen voor

verrommeling van het landschap

Dekzandrug

- Verdwijnen van landschapselementen in het kampenlandschap
- Dichtslibben van het landschap tussen Geffen en Oss door woningbouw
- Buitenopslag, hekken en (schuil)hutten zorgen voor verrommeling van het landschap

OPGAVE





6

OPGAVE

6.1 INLEIDING

Op basis van de voorgaande hoofdstukken is het mogelijk om de opgave voor het buitengebied te benoemen. Hoe kunnen we de kwaliteiten van het buitengebied benutten en versterken? Hoe kunnen we de bedreigingen het hoofd bieden en mogelijk ombuigen naar positieve ontwikkelingen?

In deze paragraaf beschrijft de doelstellingen van deze structuurvisie en geeft op hoofdlijnen de uitgangspunten en randvoorwaarden ervan weer.

6.2 DOELSTELLINGEN

Met deze structuurvisie streeft de gemeente Oss naar een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke,

cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen

- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

6.3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Wij nemen het bestaand gemeentelijk beleid als uitgangspunt voor deze structuurvisie. De hoofdlijnen van het meest recente gemeentelijk beleid zijn opgenomen in de structuurvisie voor het buitengebied van Lith. Dit beleid is vanzelfsprekend niet één-op-één over te nemen, maar de uitgangspunten daarvan worden nu vertaald in deze visie voor het hele gebied. Waar dat nodig is,





wordt het beleid aangepast.

Dat is bijvoorbeeld nodig omdat het provinciale beleid is gewijzigd. Het provinciale beleid vormt zowel uitgangspunt als randvoorwaarde voor deze structuurvisie. Dwingend provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Verordening ruimte vormt een randvoorwaarde. Ander provinciaal beleid is als uitgangspunt genomen en werken wij nu gemeentelijk uit.

Soms formuleren we beleid dat in strijd is met het provinciaal beleid. Concretisering van dit beleid in een bestemmingsplan is dan niet direct mogelijk. Bij wijziging van het provinciaal beleid is uitvoering misschien wel mogelijk. Ook kunnen wij overleggen met de provincie over onze visie.

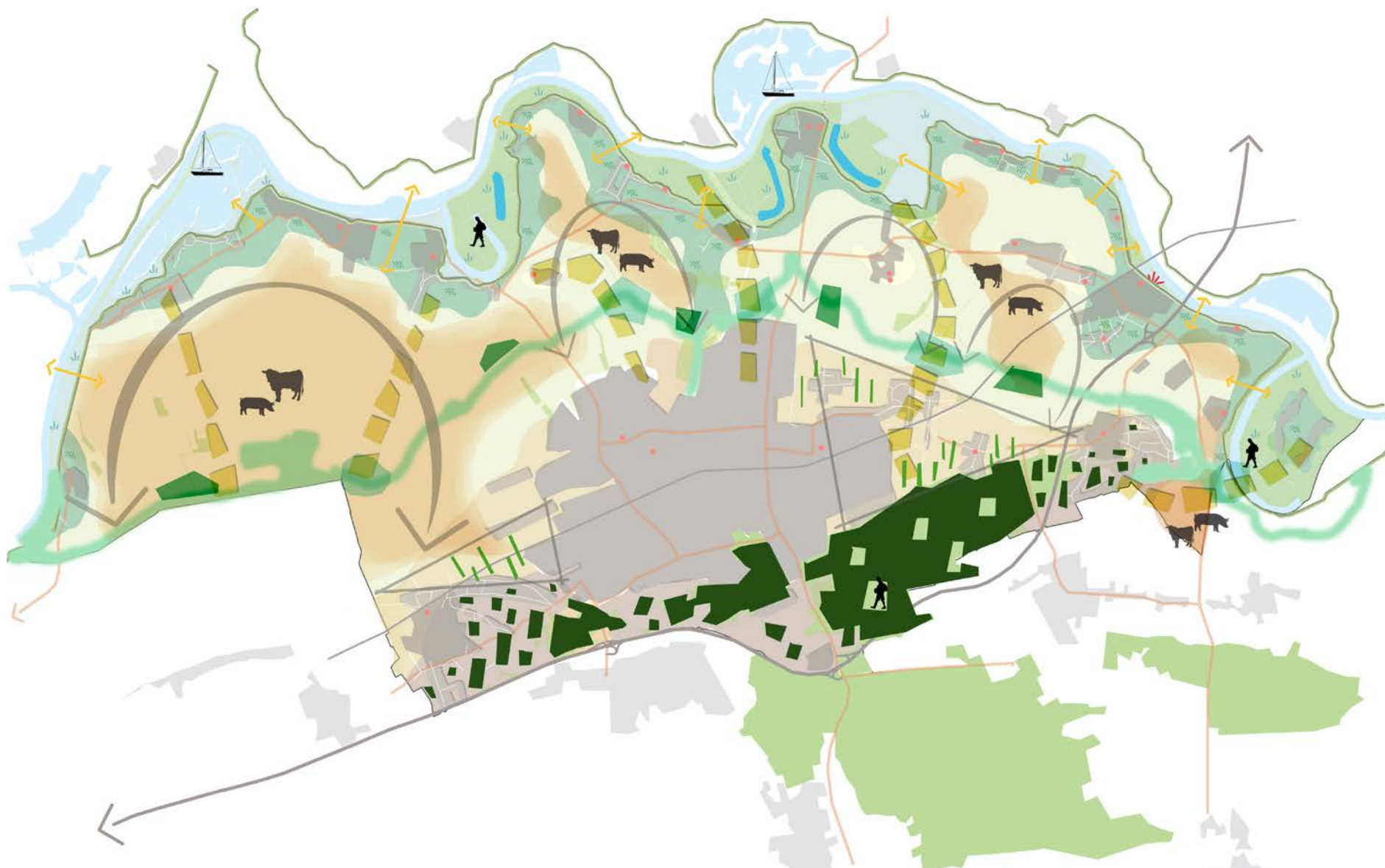
6.4 AMBITIES VOOR DE BEKENDE EN ONBEKENDE TOEKOMST

De bekende toekomst betreft de bestaande situatie en rechten. Deze worden in principe gerespecteerd en geregeld in het bestemmingsplan. Ook wordt hierin rekening gehouden met te verwachten toekomstige ontwikkelingen. De meer onbekende en onzekere toekomst krijgt ruimte via deze structuurvisie en ander ruimtelijke beleid. Dit gebeurt in combinatie met een stimuleringskader beeldkwaliteit en het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing.

In het stimuleringskader beeldkwaliteit zijn instructies opgenomen voor de vormgeving en inpassing van bebouwing. Deze constructie biedt de mogelijkheid om maatwerk toe te passen

bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en ook om daarbij nadere randvoorwaarden te stellen voor bijvoorbeeld beeldkwaliteit, het regelen van planschade en het leveren van vereveningsbijdragen.

ONTWIKKELINGSVISIE OP HOOFDLIJNEN



ruimtelijke en functionele visiekaart



7

ONTWIKKELINGSVISIE OP HOOFDLIJNEN

Legenda

Ruimtelijk

-  versterken uiterwaarden
-  versterken oeverwal
-  versterken openheid polder
-  versterken dekzandrand
-  versterken zandrug
-  herstel oude maasarmen
-  handhaven relatie oeverwal met Maas
-  Hertogswetering, herstel ecologische verbinding
-  knooppunt Hertogswetering
-  natuurontwikkeling
-  slagenverkaveling herstellen
-  orientatiepunt/uitzichtpunt

Functioneel

-  primair agrarisch gebied
-  wonen en werken
-  Maas, waterveiligheid, natuurontwikkeling, transport, toeristisch-recreatief gebruik
-  toeristisch-recreatieve verbinding
-  gemengd landelijk gebied
-  wandelen/struinen
-  watersport
-  landbouw

7.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkelingsvisie op het buitengebied op hoofdlijnen. Het gaat om de visie voor de lange termijn. Hierbij vormen de doelstellingen uit het vorige hoofdstuk het uitgangspunt. Deze ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen is opgedeeld in een ruimtelijke visie en een functionele visie. In de ruimtelijke visie worden de hoofdlijnen voor de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten gegeven. De functionele visie geeft per thema de koers aan. De visie is verbeeld op de hiernaast weergegeven kaart: de 'Ruimtelijke en functionele visiekaart'. De in de structuurvisie uitgezette lijn wordt in het bestemmingsplan Buitengebied Oss vertaald in concreet beleid en juridische regels.

7.2 RUIMTELIJKE VISIE

Landschapstypen versterken

De bestaande landschappen zijn het uitgangspunt. De vijf landschapstypen in de gemeente Oss (uiterwaard, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug) worden versterkt. Dit betekent dat we inzetten op versterking van de identiteit van de landschapstypen en het contrast tussen de landschappen. Het is belangrijk dat elk landschapstype zijn eigen identiteit behoudt. Ontwikkelingen moeten in het landschap passen. Belangrijke landschappelijke waarden worden daarbij benut als inspiratiebron



voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Met deze visie wordt voor de verschillende landschapstypen gestreefd naar het volgende:

- De uiterwaard bezit belangrijke natuur- en landschappelijke waarden. De oude Maasarmen kunnen hier teruggebracht worden
- De oeverwal heeft hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De open groene ruimte tussen de kernen moet bewaard blijven. In dit kleinschalige gebied wordt ruimte geboden aan ontwikkeling van natuur en landschap. Landschapselementen als houtwallen en –singels kunnen worden toegevoegd
- Het komgebied vormt een sterk ontwikkeld landbouwgebied met een grote landschappelijke openheid en een bijzondere functie voor weidevogels. De openheid wordt versterkt en, waar nodig, hersteld. De Beerse Overlaet wordt zichtbaarder gemaakt door de randen te accentueren. De weteringen vormen belangrijke dragers in het gebied. De cultuurhistorisch waardevolle dwarsdijken en kades worden waar mogelijk hersteld en kunnen recreatieve routes vormen
- De smalle slagenverkaveling van de dekzandrand wordt waar mogelijk hersteld. Op de kavelgrenzen worden hakhoutsingels aangeplant. Zo krijgt het gebied haar kleinschaligheid terug
- De hoge ligging van de dekzandrug wordt geaccentueerd met beplanting. Het kampenlandschap wordt waar mogelijk met kleine bosjes verdicht, terwijl in de beslotenheid van de bossen open plekken worden gecreëerd

Drie ruimtelijke dragers

Het Osse landschap is sterk oost-west georiënteerd: alle belangrijke dragers in het buitengebied lopen in oost-west richting. De noord-zuid georiënteerde structuur is hieraan ondergeschikt. In het gebied komen drie ruimtelijke dragers voor: de Maas, de Hertogswetering en de dekzandrug. Hieronder worden deze uitgewerkt.

1. Drager de Maas

De Maas is de belangrijkste drager van het rivierengebied. De uiterwaarden met zijn oude rivierarmen horen bij de Maas, evenals de oeverwal en het komgebied. De rivier zelf heeft een grote aantrekkingskracht. Het zicht op en vanaf de Maas is waardevol.





2. Drager de Hertogswetering

In het laagste deel van het open komgebied loopt de Hertogswetering. Deze oost-west lijn is belangrijk voor de afwatering van het gebied. Ook is het een belangrijke ecologische verbindingszone (in ontwikkeling). Het aantal natuurelementen dat gekoppeld is aan de Hertogswetering kan worden uitgebreid. Hierdoor vindt verdere natuurontwikkeling plaats.

Langs de Hertogswetering kan gewandeld worden. Daar waar recreatieve (fiets)routes de Hertogswetering kruisen, kunnen op kleine schaal knooppunten ontstaan (zie Visiekaart, knooppunten Hertogswetering).

Nabij de Hertogswetering stonden vroeger in de zomer hutten, waar landarbeiders wat konden eten. Langs de Hertogswetering kunnen nieuwe hutten gebouwd worden. Dit kunnen (weide- en water)vogelkijkhutten zijn, maar wellicht zijn ook andere functies mogelijk.



3. Drager de dekzandrug

De hoger gelegen dekzandrug, met hoogteverschillen en waardevolle natuurgebieden, is een belangrijke drager van het gebied. In het verleden lagen er uitgestrekte heidevelden. Op veel plaatsen is bos in de plaats gekomen van deze heidevelden. In de bossen kunnen deze heidevelden worden teruggebracht. Dit kan ook met de zandverstuivingen en kleine weilandjes. Hierdoor ontstaat een gevarieerd landschap.

Het is wenselijk om op het overige deel van de dekzandrug de oorspronkelijke beslotenheid terug te brengen. Door de aanleg van bosjes en houtwallen kan hier het kleinschalige mozaïeklandschap worden hersteld. De hoge ligging van de dekzandrug wordt hierdoor geaccentueerd.

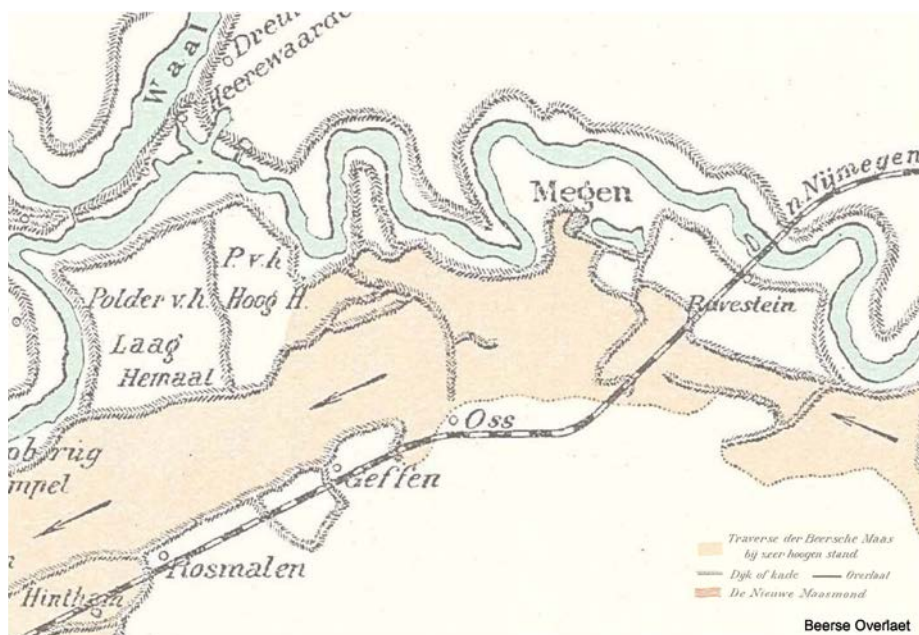




Diverse thema's

Voormalige Beerse Overlaet

Het komgebied kent een grote openheid. De landschappelijk en cultuurhistorische waardevolle kades en dijken in het traject van de voormalige Beerse Overlaet kunnen worden hersteld. Ze kunnen gebruikt worden om de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het gebied te versterken. De kades kunnen als informele wandelroutes dienen om bijvoorbeeld van de dekzandrand naar de oeverwal te wandelen. Door herstel van de kades ontstaan informele verbindingen dwars op de ruimtelijke structuurdragers van het gebied. De kades hebben een zodanige hoogte dat zij de openheid van het komgebied niet verstoren.



Hergebruik historische relictten

Het beschermen van cultuurhistorische relictten is van groot belang. Beschermen kan door hergebruik mogelijk te maken. Het behoud en mogelijk herstel van oude paden, zoals kerkenpaden, wordt gestimuleerd. De structuurvisie biedt ruimte voor nieuwe functies die de kwaliteiten in het gebied ondersteunen en versterken.





Bebouwingsconcentraties

Naast de dorpen en steden liggen op de oeverwal, de rivierduinen, de dekzandrand en de dekzandrug een groot aantal bebouwingsconcentraties. Bebouwingsconcentraties zijn luchtige bebouwingszwermen in het buitengebied waarbinnen verschillende functies voorkomen. De wisselwerking tussen landschap en stedenbouw is hier heel belangrijk. In deze kwetsbare gebieden bestaan ontwikkelingsmogelijkheden, maar het gaat altijd om maatwerk. Het toevoegen van woningen bijvoorbeeld is alleen voorstelbaar op plekken waar dit leidt tot een kwaliteitsverbetering. Dit onderwerp wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 9 'Ontwikkelingsvisie bebouwingsconcentraties'.

Stimuleringskader beeldkwaliteit

Naast deze structuurvisie is het wenselijk een stimuleringskader te bieden voor de beeldkwaliteit van het buitengebied. Plannen moeten passen in het landschap. In het stimuleringskader beeldkwaliteit zijn landschapstypen het uitgangspunt. In het stimuleringskader staan regels die de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing moeten verzekeren. De regels moeten voldoende ruimte laten om per initiatief maatwerk te leveren. Verder doet het stimuleringskader uitspraken over situering van de bouwmassa, terreininrichting, architectuur en erfafscheidingen.





7.3 FUNCTIONELE VISIE

Een vitaal en multifunctioneel buitengebied

Het buitengebied herbergt verschillende functies. Het gebied is al lang niet meer alleen bestemd voor agrariërs. Recreanten, nieuwe bewoners en ondernemers hebben hun weg naar het buitengebied gevonden. Deze diversiteit kenmerkt het multifunctionele karakter van het buitengebied.

De uitdaging is dat karakter op de juiste manier te versterken. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven ontstaat aanleiding om ruimte te bieden aan nieuwe functies. Zo kunnen er nieuwe economische dragers komen. Verloedering en verpaupering van leegstaande bebouwing kan worden voorkomen. Het bieden van ontwikkelruimte gaat uit van het principe 'voor wat hoort wat'. Het onderdeel 'niet-agrarische bedrijvigheid' gaat hier nader op in.

Ondanks dat het aantal bedrijven terugloopt blijft de agrarische sector in de toekomst een belangrijke rol spelen in buitengebied. Als fundament van het hele agrifoodcomplex is de agrarische sector van grote waarde voor de economie van Oss en van de hele regio Noordoost-Brabant.

Het belang van toerisme, recreatie, natuurbeleving, waterberging en bewoning neemt verder toe. Als de verschillende functies op een zorgvuldige wijze worden ingepast en afgestemd op elkaar, dan behouden we een vitaal, leefbaar en aantrekkelijk buitengebied voor iedereen. We noemen dit deel van het buitengebied 'gemengd landelijk gebied'.

Niet alle functies komen overal in dezelfde mate voor. De

functionele karakteristiek van het buitengebied komt grotendeels overeen met de verschillende landschapstypen. Het gemengd landelijk gebied ligt op de oeverwal, de dekzandrand, dekzandrug en op de rivierduinen.

Grootschalig agrarisch (grond)gebruik komt vooral voor in de open komgebieden. Hier vindt nauwelijks functiemenging plaats. Dit gebied vormt het primair agrarisch gebied.

Op een paar plekken komen het daadwerkelijke gebruik en de uitstraling niet overeen met de landschappelijke ondergrond. Delen van de dekzandrand en de dekzandrug hebben ook een grootschalig agrarisch karakter. Deze gebieden komen door het grondgebruik en het grootschalige karakter vooral overeen met het komgebied. Dit is bijvoorbeeld het geval in het gebied tussen Oss-West en Geffen. Het agrarisch karakter van deze gebieden is de afgelopen jaren versterkt door keuzes in het ruimtelijk beleid, zoals in het reconstructieplan. Hierdoor zijn deze gebieden onderdeel van het primair agrarisch gebied geworden.

De functionele visie past dus grotendeels in de landschappelijke zonering. Het primair agrarisch gebied vormt hierop een uitzondering. Dit primair agrarisch gebied vormt een functionele zonering, naast de landschappelijke zonering. Het volgende hoofdstuk beschrijft per gebiedstype de ruimtelijke en functionele ontwikkelingsvisie.

Verbinding stad – land

Het buitengebied van Oss staat niet op zichzelf. Tegenover een vitaal buitengebied staat een vitaal stedelijk gebied: de steden



en dorpen in de gemeente Oss. Die twee eenheden, stad en land, maken Oss tot de aantrekkelijke en diverse gemeente die zij is. Oss is daarmee eigenlijk een schoolvoorbeeld van het Brabantmozaïek/ Stadteland. Aantrekkelijk wonen en werken in kernen met een goed voorzieningenniveau, met de directe nabijheid van het groene buitengebied voor toerisme, recreatie, voedselvoorziening, natuurbeleving, rust en ruimte of juist flinke inspanning.

Eeuwenlang is er een nauwe wederkerige relatie tussen stad en land geweest. In de afgelopen 50 jaar is die relatie onder druk komen te staan en staan stad en land soms met de rug naar elkaar toe. Wij willen die band weer aanhalen en de verbindingen tussen stad en land versterken. Dat kan op allerlei manieren, zowel fysiek als programmatisch. Het buitengebied kan de stad in komen, maar de stad kan ook het buitengebied opzoeken.

Op basis van partijen die kansen zien, kunnen mooie cross-overs ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan de Klasseboeren waar kinderen leren hoe een modern boerenbedrijf werkt, of Landerij VanTosse die als 'poort naar het buitengebied' ook nog eens producten levert voor diverse restaurants. Maar ook de reclasseringsjongeren die via werk op een agrarisch bedrijf weer voorbereid worden op deelname aan de maatschappij.

Wij worden graag uitgedaagd om mee te werken aan nieuwe initiatieven die deze stad – land verbinding versterken. Zeker als ze ook nog eens onder de paraplu van AgriFood Capital vallen.

In deze paragraaf beschrijven we verder op hoofdlijnen het ontwikkelingsperspectief vanuit de hoofdfuncties:

- Landbouw
- Natuur en water
- Toerisme en recreatie
- Wonen
- Niet-agrarische bedrijvigheid

Landbouw

De agrarische sector is volop in beweging en ziet zich geconfronteerd met veel vraagstukken. Van wijzigingen in het Europese landbouwbeleid tot maatschappelijke discussie over gezondheidsrisico's, voedselveiligheid en megastallen. Hoe de toekomst voor de agrariërs zich ontwikkelt weten we niet. We weten alleen dát de toekomst voor de agrariërs verandert. Dit betekent dat we ontwikkelingen moeten blijven volgen en het ruimtelijk beleid aan nieuwe werkelijkheden moeten aanpassen als dat nodig is. Daarbij zijn we ervan overtuigd dat de landbouw van groot belang blijft voor het plangebied en voor de gemeente en regio als geheel. Als voedselproducent, als proeftuin voor innovaties in het agrifoodcomplex en als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap.

Voor maatschappelijke vraagstukken zoals gezonde voeding, gezonde leefomgeving, dierenwelzijn, natuur en duurzaamheid zoeken we samen oplossingen. Belangrijk daarbij is dat agrarische activiteiten wel volhoudbaar blijven in het buitengebied, economisch en ecologisch duurzaam. Binnen het hele agrifoodcomplex vormt de agrarische sector de onmisbare basis. Het is daarom belangrijk dat er een goede agrarische



productiestructuur blijft bestaan. Er moeten gebieden blijven waar het primaat ligt bij de landbouw. De uitdaging is om deze gebieden toch ook voor de recreant en de toerist aantrekkelijk en beleefbaar te houden.

In het plangebied moeten bestaande agrarische bedrijven reële ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. De ruimtelijke randvoorwaarden moeten hierop toegesneden worden. Dit moet gebeuren binnen de mogelijkheden die het provinciale beleid biedt. We maken bij de ontwikkelingsmogelijkheden wel onderscheid in gebieden waar de landbouw meer of minder ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Ook maken we bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden onderscheid naar type agrarische bedrijvigheid. De landschappelijke draagkracht is mede bepalend voor de ontwikkelings- (of uitbreidings)mogelijkheden van agrarische bedrijven.

Melkrundveehouderij en (traditionele) intensieve veehouderij

Het traditionele planologisch onderscheid tussen melkrundveehouderij en intensieve veehouderij vervaagt. Waar voorheen de melkrundveehouderij nog echt grondgebonden was, is dat nu door schaalvergroting steeds minder het geval. Milieunormen verschillen nog steeds voor verschillende veehouderijtakken, maar planologisch willen wij geen onderscheid meer maken tussen veehouderijsectoren. Wij volgen hiermee het provinciaal beleid.

Het provinciaal beleid leidt ook tot de volgende twee nuanceringen. In het gebied 'beperkingen veehouderij' maken we nog steeds onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden

veehouderijen, omdat alleen grondgebonden veehouderijen daar nog mogen uitbreiden. Alleen wanneer opslag van ruwvoer nodig is, kan extra uitbreiding plaatsvinden van het bouwvlak met 0,5 ha sleuvsilo's, buiten het bestaande bouwvlak, van 1,5 ha.

Uitbreidingsruimte

Er zijn gebieden in het buitengebied waar in het algemeen agrarische bedrijven in aanmerking kunnen komen voor uitbreiding. Maar uitbreiding van een agrarisch bedrijf mag alleen op een 'goede' locatie. Dat kan betekenen dat in zo'n gebied door concrete omstandigheden uitbreiding in een individueel geval toch niet mogelijk is. Los van de maximale maatvoering per deelgebied vinden wij het gewenst om globaal aan te geven wanneer uitbreiding mogelijk is. Hieronder geven wij aan wanneer volgens ons sprake is van een uitbreidingslocatie.

Onder het voorheen geldende reconstructieplan was hiervoor het begrip 'duurzame locatie' van belang. Binnen verwevingsgebied mocht een intensieve veehouderij uitbreiden als sprake was van een duurzame locatie. In de provinciale definitie hiervan was opgenomen aan welke aspecten werd getoetst. Het begrip 'duurzame locatie' staat inmiddels niet meer in de verordening. Om spraakverwarring te voorkomen, introduceren wij het begrip 'uitbreidingslocatie'.

Uitbreidingslocatie

Een uitbreidingslocatie is een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur,



landschap en dergelijke) verantwoord is om uit te breiden. Uit de concrete onderbouwing van een locatie moet blijken dat:

1. Zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte
2. De beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder voor ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder voor natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is
3. Toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering/ landschapsinvestering

Er bestaan grote verschillen in de omvang van agrarische bedrijven. Sommige bedrijven zijn vele malen volwaardig, andere bedrijven ontstijgen maar net het hobbymatig niveau. Wij willen in het kader van zuinig ruimtegebruik alleen bouw mogelijkheden geven aan reële agrarische bedrijven of bedrijven die zich daar naartoe ontwikkelen. De uitwerking van deze norm gebeurt in het bestemmingsplan buitengebied.

Wij hechten verder belang aan verduurzaming van de agrarische sector. De provincie Noord-Brabant stelt de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) verplicht bij iedere uitbreiding van bebouwing van een agrarisch bedrijf. Het gaat dan om uitbreidingen buiten de bestaande bebouwing. Wij volgen het provinciaal beleid hierin en passen de BZV alleen toe bij uitbreiding van bebouwing.

Wij hanteren daarnaast de volgende algemene uitgangspunten voor

(uitbreiding van) agrarische bedrijven:

1. Alle voorzieningen van een agrarisch bedrijf (dus ook sleuf- en mestsilo's, erfverharding en dergelijke) moeten binnen het agrarische bouwvlak worden gerealiseerd. Dit met uitzondering van sommige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Die voorzieningen kunnen onder voorwaarden buiten het bouwvlak.
2. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is in principe niet toegestaan.
3. De uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf zijn afhankelijk van de zonering waarbinnen het bedrijf is gelegen. Verderop in deze structuurvisie gaan wij daar op in.
4. Een (vollegronds)teeltbedrijf en een grondgebonden veehouderij zijn op ieder agrarisch bouwvlak toegestaan.
5. Omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

Verbreiding

Buiten het primair agrarisch gebied krijgt de verbrede landbouw meer ontwikkelingskansen. Voorwaarde hierbij is dat er een goed evenwicht tussen economische, milieutechnische en landschappelijke aspecten wordt bereikt. In hoofdstuk 8 werken we dit verder uit.

Nevenactiviteiten zijn ondersteunend aan de agrarische bedrijfsvoering, maar hoeven niet in het verlengde daarvan te liggen. Dit betekent wel dat er een substantiële agrarische tak aanwezig moet zijn op het agrarisch bedrijf. De verhouding tussen hoofdtak en neventak is anders niet meer in evenwicht. Wat die verhouding precies zou moeten zijn, werkt het bestemmingsplan uit.



Als geen sprake meer is van een substantiële agrarische tak is, bij de ontwikkeling van een nieuwe activiteit, sprake van omschakeling. Initiatieven moeten dan passen binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid).

VAB-beleid

Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, VAB-beleid, wordt in een apart beleidskader vastgelegd en vormt geen onderdeel van deze structuurvisie. Het VAB-beleid zal dienen als toetsingskader voor initiatieven. Dit beleid gaat uit van het principe 'voor wat hoort wat'. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteit van het landschap (provinciale landschapsinvesteringsregeling). Vrijkomende bebouwing mag niet onbeperkt voor alle denkbare functies gebruikt worden. Wij zetten in op ontstening van het buitengebied. Tenslotte moeten we ook de relatie met de bedrijventerreinen in de kernen in het oog houden.

Natuur en water

Natuurontwikkeling vindt vooral plaats in de uiterwaarden, langs de Hertogswetering, in de Maashorst en op overige delen van de dekzandrug. De realisatie van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones is belangrijk om tot een robuust en samenhangend netwerk van natuurgebieden te komen. De rijksoverheid heeft de realisatie van de EHS gedecentraliseerd naar de provincies. Het rijk heeft aan deze decentralisatie een forse bezuiniging gekoppeld. De provincie Noord-Brabant heeft haar ambitie om de volledige EHS te realiseren gehandhaafd. Met het Groen Ontwikkelfonds Brabant kan op basis van cofinanciering subsidie worden gekregen voor de realisatie van de (provinciale)

EHS. Voor die cofinanciering zijn nieuwe verdienmodellen nodig.

Wij ondersteunen de ambitie van de provincie Noord-Brabant om de volledige EHS te realiseren. Wij staan open voor nieuwe initiatieven die op een passende wijze een verdienmodel koppelen aan realisatie van natuur. De kwaliteit van de nieuwe natuur moet daarbij net zo volhoudbaar zijn als de economische drager.

De gemeente kan samen met het waterschap de aangewezen ecologische verbindingzones realiseren langs de weteringen. Tussen Herperduin en overige delen van de Maashorst worden ook verbindingzones gerealiseerd.

Verder wil de gemeente de bos- en natuurgebieden versterken door de ontwikkeling van nieuwe natuur. Binnen de gemeente is hier ruimte voor in natuurontwikkelingsgebieden als Herperduin en de Rijsvennen.

Binnen het Deltaprogramma werken we aan de waterveiligheid in onze gemeente. Wij streven daarbij naar een robuust maatregelenpakket. Daarin hebben rivierverruimende maatregelen de voorkeur boven dijkverhoging. De maatregelen moeten zo veel mogelijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De maatregelen kunnen ook mogelijkheden bieden om andere doelen te realiseren (meekoppelkansen). Daarbij denken wij vooral aan (delen van) de visie Waterfront Ravenstein, en het gebied Ossekamp/De Waarden inclusief de toegang tot het Burgemeester Deelenkanaal. In paragraaf 3.2.3 is de relatie met het Deltaprogramma nader beschreven.



Recreatie en toerisme

Het buitengebied van Oss heeft een grote toeristisch en recreatieve potentie. Onze ambitie is om die potentie beter te benutten. We bieden ruime mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Vooral in het gebied langs de Maas ligt het ambitieniveau hoog. Dit vanwege de aanwezige toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Maar ook in de overige gebieden willen we het toerisme en de recreatie verder ontwikkelen en stimuleren. Er liggen veel mogelijkheden voor natuurexperiëntie in de Maashorst en voor agrotourisme. Hierbij kunnen horeca, dagrecreatie en kleine verblijfsaccommodaties in het buitengebied mogelijk worden. Verder staan we open voor initiatieven die nieuwe verbindingen leggen. Zo zien we kansen om de stad Oss beter met het buitengebied en de Maas te verbinden.

Initiatieven moeten altijd goed ingepast worden. De regeling kwaliteitsverbetering van het landschap kan ondersteunend werken, bijvoorbeeld door de aanleg van recreatieve routes of herstel van oude paden. Kwaliteitsverbetering van het landschap draagt bij aan de aantrekkingskracht voor recreatie en toerisme.

In het verleden is altijd vastgehouden aan de aspecten rust en ruimte. Het beleid was gericht op het beleven van natuur en landschap (routes) en daarbij passende kleinschalige recreatieve initiatieven. Die zijn en blijven belangrijk. Maar om de vrijetijdsector echt een impuls te kunnen geven, moeten we open staan voor grootschaliger initiatieven. Die grotere initiatieven kunnen een permanent karakter hebben. Maar het kunnen ook tijdelijke initiatieven zijn in de vorm van een evenement. Op voorhand willen we geen gebieden aanwijzen waar deze initiatieven

passend zijn. In samenspraak met initiatiefnemers en de omgeving moeten we ontdekken wat passend is. Niet elk gebied leent zich voor grootschalige activiteiten.

Horeca in het buitengebied

Het landelijk gebied is in principe horecaluw. De nadruk ligt in het landelijk gebied op landbouw. Het buitengebied heeft ook een toeristisch-recreatieve functie.

Binnen het landelijk gebied is er een verschil tussen gebieden met hoofdzakelijk een agrarische functie en gebieden waar meer de nadruk ligt op (routegebonden) recreatie en toerisme. Voorbeelden zijn het gebied langs de Maas, Maashorst-Herperduin en kernrandzones.

Horeca vormt een belangrijk onderdeel van de toeristisch-recreatieve sector. Het sluit aan bij het gastvrije karakter dat we willen uitstralen. In sommige gevallen kan horeca zelfs een belangrijke trekker zijn voor een gebied. De verschillende vormen van horeca moeten echter wel passen bij de locatie en de omgeving. Hieronder leggen we uit hoe horeca zich in de verschillende gebieden kan ontwikkelen.

In agrarisch gebied is onder voorwaarden horeca van ondersteunende aard toelaatbaar. Dit betekent dat horeca alleen ondersteunend aan een agrarische of recreatieve hoofdbestemming mag zijn. Dit is toelaatbaar als dit passend is in wet- en regelgeving. De horeca mag hierbij niet de hoofdfunctie overheersen. In het agrarisch gebied moet de nadruk liggen op agrarische bedrijven. Dit betekent ook dat er geen ruimte bestaat voor zelfstandige horecabestemmingen binnen hoofdzakelijk agrarisch gebied.



In andere delen van het landelijk gebied ligt de nadruk meer op wonen, natuur, toerisme en recreatie. Binnen deze gebieden vinden veelal route-gebonden, extensieve en kleinschalige recreatief-toeristische activiteiten plaats. Voorbeelden hiervan zijn fiets- en wandelrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie, zoals kamperen bij de boer of een bed and breakfast. Het is belangrijk dat bezoekers in dit gebied de mogelijkheid hebben om te verblijven, iets te drinken en te eten. Wij vinden dergelijke horeca-activiteiten daarom ook toelaatbaar, mits dit past bij de aard en schaal van de activiteiten, de locatie en het gebied.

Ook zelfstandige horeca kan een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van toerisme en recreatie in een gebied. In deze vorm is horeca de hoofdbestemming. Wij vinden horecabestemmingen in het buitengebied dan ook voorstelbaar, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Een dergelijke voorziening moet naar aard en schaal passen in het gebied, aansluiten bij toeristisch-recreatieve routestructuren en passen in het beleid voor toerisme en recreatie. Bij het beoordelen van mogelijkheden voor zelfstandige horeca in het landelijk gebied is altijd sprake van maatwerk.

Maatwerk is ook van toepassing op gevallen waar ondersteunende horeca feitelijk is uitgegroeid naar een zelfstandige horecafunctie. Uiteraard spelen aspecten zoals geluid, een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen hierbij een rol.

Grootschalige horecavoorzieningen of horecafuncties in de zwaardere categorieën zijn over het algemeen niet wenselijk in het buitengebied. Voorbeelden hiervan zijn discotheken of casino's. Dit

zijn stedelijke functies.

In het buitengebied zijn al een aantal grootschalige horecabedrijven aanwezig, gekoppeld aan recreatieve functies. Nieuwe grootschalige horeca kan soms toch een plek krijgen. Dit vraagt maatwerk, waarbij aard en schaal van de omgeving belangrijke beoordelingscriteria zijn.

Tot slot lijkt er behoefte aan meer duidelijkheid over het begrip ondersteunende horeca. De vraag die speelt is bij welke omvang van de hoofdactiviteit (bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf) of nevenactiviteit (recreatie, educatie, winkel etc.) we nog kunnen spreken van ondersteunende horeca. In het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Oss' gaan we verder in op deze kwestie.

Maasband

In de structuurvisie Oss 2020 is voor het gebied tussen Oss en de Maas bij Macharen – Megen al een flinke recreatieve ambitie neergelegd: recreatief landschap de Maasband. Het is een gebied waar actieve recreatie een plaats kan krijgen, naast natuur, natuurbeleving en grote ruimte vragende recreatieve functies. Binnen deze Maasband liggen een aantal gebieden waar specifieke mogelijkheden bestaan, zoals het Waterwingebied Macharen en de oude Maasarm.

Waterwingebied Macharen

BrabantWater heeft aangekondigd de waterwinning bij Macharen te stoppen. Het gebied, waaronder het waterwinbosje, kan dan een nieuwe invulling krijgen. Wij zien hier mogelijkheden voor



bijvoorbeeld de ontwikkeling van een landgoed. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen past bij het beeld van een veelzijdig, kleinschalig en halfopen landschap. Maar ook andere initiatieven die aansluiten bij de toeristisch-recreatieve ambitie zijn voorstelbaar. Vanuit het landschapsbeleid bestaan wensen voor omvorming van (delen van) het waterwinbosje. Dit bos ligt half in het komgebied en half op de oeverwal. In het komgebied verstoort het bos de voor het gebied kenmerkende openheid. Omvorming kan bijdragen aan de natuurlijke kwaliteit en de belevingskwaliteit van het gebied. Op de oeverwal kan een kleinschalig, open en natuurlijk bos ontstaan waarin kan worden gewandeld en gefietst. In het komgebied kan bijvoorbeeld een nat natuurgebied met moerassen ontstaan.

De oude Maasarm bij Macharen

Buitendijks bij Macharen ligt het gebied Ossekamp en De Waarden. Het gebied heeft nu vooral een agrarische functie. In dit gebied komen een aantal opgaven en ontwikkelingen samen. Er ligt nog een grote opgave voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur in het gebied tussen kasteel Oijen en Megen. De structuurvisie Oss 2020 beschrijft mogelijkheden voor waterrecreatie, waaronder ook een jachthaven. Vanuit het Deltaprogramma ligt er een opgave voor rivierverruiming (weerdverlaging en nevengeulen) en dijkversterking. Vanuit de scheepvaart bestaat de wens om de toegang van het Burgemeester Deelenkanaal te verbeteren. In samenhang kunnen deze opgaven een gebiedsontwikkeling vormen met grote kansen voor toerisme en recreatie en natuurbeleving.





Wonen

Het buitengebied heeft geen volkshuisvestelijke opgave.

Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Door sterk te sturen op inbreiding en herstructurering wordt de stedelijke structuur versterkt en (onnodige) versterking van het buitengebied tegen gegaan. Bovendien kunnen (burger) woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

Aan de andere kant bestaat er nog steeds wel een behoefte aan écht landelijk wonen: vrijstaande woningen in het landelijk gebied. De voorraad bestaande burgerwoningen in het buitengebied lost die vraag grotendeels op.

Nieuwbouw van woningen kan alleen binnen bebouwingsconcentraties. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. De bouw van een woning moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook moet de Ruimte-voor-ruimteregeling, of de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (vroeger Buitengebied in Ontwikkeling) worden toegepast. Woningbouw is niet in alle bebouwingsconcentraties gewenst. In hoofdstuk 9 gaan we in op de gewenste ontwikkelingsrichtingen voor de verschillende bebouwingsconcentraties.

Naast nieuwbouw, kunnen ook burgerwoningen ontstaan door omschakeling, bijvoorbeeld van een voormalige agrarische bedrijfswoning. In beginsel is deze omschakeling voorstelbaar, op





voorwaarde dat omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Wonen kan zo bijdragen aan de vitaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied. Hetzelfde geldt voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als het bijdraagt aan het behoud, zijn daar ook mogelijkheden voor gebruik als woning. Voor het behoud van grote karakteristieke woonboerderijen is woningsplitsing voorstelbaar.

De mogelijkheden voor toevoeging van nieuwe woningen moeten ook in relatie tot de totale woningbouwbehoefte en – programmering worden gezien. Afstemming met behoefte en programma (portefeuillemanagement wonen) is noodzakelijk. De behoefte aan écht landelijk wonen is beperkt ten opzichte van de behoefte in het stedelijk gebied. Het beperkte aantal woningen dat we kunnen realiseren in het buitengebied moet vooral bijdragen aan het oplossen van knelpunten en/of bijdragen aan een grote kwaliteitswinst.

Oss – West

Ten tijde van het uitwerkingsplan WaalBoss zijn verschillende verstedelijkingsstudies uitgevoerd. Als onderdeel van het stedelijk concentratiegebied moest Oss op zoek naar uitbreidingsruimte voor een omvangrijke woningbouwopgave. Deze kon nooit geheel met inbreiding en herstructurering worden voorzien. Een groot deel van die woningbouwopgave is daarbij in het gebied ten westen van Oss geprojecteerd. In Oss – West zou een forse uitbreidingswijk met een zelfstandige identiteit worden ontwikkeld die inspeelt op zowel de bestaande stad als het buitengebied.

De laatste jaren is duidelijk geworden dat groei niet

vanzelfsprekend is. De woningbouwprognoses zijn flink bijgesteld. Maar er blijft wel degelijk een woningbouwopgave voor het stedelijk concentratiegebied van Oss. En die opgave kan nog steeds niet alleen binnen de bestaande stad worden opgelost. We moeten er dus nog steeds rekening mee houden dat een deel van de woningbouwopgave in Oss – West wordt gerealiseerd. Dat betekent dat in dat gebied terughoudend moet worden omgegaan met nieuwe functies en andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Deze paragraaf beschrijft niet-agrarische bedrijvigheid, voor zover niet eerder beschreven in dit hoofdstuk.

Niet-agrarische bedrijvigheid is te onderscheiden in de volgende categorieën:

- Agrarisch technische hulpbedrijven. Deze zijn overwegend gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, zoals loonbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven etc.)
- Agrarisch verwante bedrijvigheid. Deze zijn overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren en niet-agrarische bedrijven, zoals een hovenier of hondenkennel
- Overige niet-agrarische bedrijvigheid. Dit betreft de overige bedrijven in het buitengebied waarvoor in deze structuurvisie geen apart beleid is opgenomen, zoals aannemers-, autobedrijven, dienstverlening etc.

Bij de agrarisch technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven is nog sprake van een zekere binding met het buitengebied. Bij de overige niet-agrarische bedrijvigheid is hier geen sprake (meer) van. Functioneel hoort deze laatste



groep bedrijven van oudsher niet in het buitengebied thuis. Om uiteenlopende redenen zijn deze bedrijven toch in het buitengebied terecht gekomen.

Nieuwvestiging is voor alle categorieën niet-agrarische bedrijven niet gewenst. Wel zijn er mogelijkheden voor omschakeling van agrarische bedrijven naar niet-agrarische bedrijvigheid of van al bestaande niet-agrarische bedrijven naar andere niet-agrarische bedrijvigheid. De omschakelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven worden gegeven in het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid).

Hoe meer ruimte we bieden in het buitengebied voor niet-agrarische bedrijvigheid, hoe aantrekkelijker het kan worden voor bedrijven uit de kern om naar het buitengebied te vertrekken. Dit kan leiden tot leegstand op bedrijventerreinen. Deze ongewenste ontwikkeling moeten we tegen gaan. Ook om die reden moet de ontwikkelingsruimte voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied beperkt blijven. Bij de omschakelingsmogelijkheden van bestaande niet-agrarische bedrijven mag in ieder geval geen zwaardere milieucategorie ontstaan.

In de primair agrarische gebieden staat het behoud van de agrarische productiestructuur voorop. Wij gaan zeer terughoudend om met uitbreiding van zowel bestemmingsvlak als bebouwingsoppervlak van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

Zorgfuncties

Wij constateren een toenemende vraag naar woonzorgvoorzieningen in het buitengebied. Die toenemende vraag wordt mede veroorzaakt door de wijziging van ons zorgstelsel. Wij bieden ruimte voor maatschappelijke functies in het buitengebied. Zelfstandig of als onderdeel van een bedrijf of andere functie. Van een maatschappelijke functie is sprake als er substantiële zorgbehoefte is. Vooral als het buitengebied écht een meerwaarde heeft voor de maatschappelijke functie zien wij hier mogelijkheden voor. De concrete beoordeling van initiatieven is maatwerk. Met name de aard van een gebied en de nabijheid van voorzieningen speelt hierbij een rol.

Als een zorgbehoefte ook in een zelfstandige woning kan worden geleverd en de zorgbehoefte ondergeschikt is aan het wonen, is er geen sprake van een maatschappelijke functie maar van wonen. Hiervoor geldt het reguliere beleid voor wonen. En met wonen gaan we in het buitengebied zeer terughoudend om.

Dagactiviteiten zijn in een breed scala mogelijk. Zo zijn zorg-gerelateerde dagactiviteiten als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of andersoortig bedrijf mogelijk. Maar ook bij woningen kunnen dagactiviteiten worden uitgeoefend. Vaak zijn hiervoor al mogelijkheden aanwezig in het bestemmingsplan.



Algemeen de 'regeling kwaliteitsverbetering van het landschap'

Binnen de in deze visie gegeven randvoorwaarden zijn ontwikkelingen voorstelbaar. Als gevolg van het provinciale beleid (*Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte 2014, zie 3.3.1 en 3.3.2*) moet een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard gaan met een investering in de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook een architectonische, cultuurhistorische of recreatieve tegenprestatie is mogelijk. Bij voorkeur vindt de tegenprestatie op of nabij de projectlocatie van het initiatief in natura plaats. Als dat niet mogelijk is, kan de tegenprestatie in de vorm van een storting in het landschapsfonds plaatsvinden. Doel van deze regeling is zeker niet het afkomen van bestemmingswinst. Uitgangspunt is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in relatie tot het toestaan van ontwikkelingen die zonder tegenprestatie niet toegestaan zouden zijn. Het is aan de initiatiefnemer om in zijn plannen een voorstel voor toepassing van de 'regeling kwaliteitsverbetering van het landschap' mee te nemen.

ONTWIKKELINGSVISIE





8

ONTWIKKELINGSVISIE

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkelingsvisie beschreven per landschapstype. Deze ontwikkelingsvisie is gebiedsgericht. De landschapstypen vormen hiervoor de basis omdat de functionele karakteristiek van het buitengebied grotendeels overeenkomt met de landschapstypen. Het primair agrarisch gebied vormt hierop een uitzondering. Dit primair agrarisch gebied vormt een aparte functionele zonering, naast de landschappelijke zonering.

De visie per deelgebied vat eerst de gebiedsbeschrijving van hoofdstuk 2 kort samen. Daarna volgen de ruimtelijke en de functionele visie. Dit hoofdstuk geeft per gebied de verbijzondering van het beleid op hoofdlijnen uit het vorige hoofdstuk.

8.1 UITERWAARDEN

8.1.1 Gebiedsbeschrijving

De uiterwaarden liggen tussen de Maas en de Maasdijk. De uiterwaarden worden gevormd door een grootschalig recreatiegebied, enkele grotere natuurgebieden en daartussen landbouwgebieden.

In het gebied komt vrijwel geen bebouwing voor. Het gebied heeft een vrij open karakter. De groenelementen die er staan bestaan uit solitaire bomen, bakenbomen en struweelbeplanting.

8.1.2 Ruimtelijke visie

Open tot halfopen landschap

Het gewenste beeld voor de uiterwaarden is een open tot halfopen landschap met een duidelijke binding met de Maas. Het gebied wordt gevormd door open gebieden met natuurlijke ruigten en 'plukken groen', vaak meidoorn- en wilgenstruweel. Op een aantal locaties vindt de ontwikkeling van kleinschalige ooibossen plaats. Het zicht op de Maas moet optimaal gehandhaafd blijven, met name op locaties waar de uiterwaarden smal zijn.

Het vroegere maasheggenlandschap kan op enkele plaatsen teruggebracht worden door de aanplant van onder andere meidoornstruweel.

Verder wordt terughoudend omgegaan met hoog opgaande beplanting.

Zicht op en vanaf de Maas

De Maas is de drager van het rivierlandschap. Het behoud en plaatselijk ook het versterken van de openheid van het uiterwaardenlandschap garandeert de belangrijke binding met de Maas. Niet alleen vanuit de uiterwaarden maar ook vanaf de dijk is het zicht op de rivier essentieel. Andersom is de beleving van de uiterwaarden vanaf de Maas ook karakteristiek. De openheid is dus een belangrijk punt van aandacht.



Oude maasarmen en zandwinningplassen

De oude maasarmen worden zeer gewaardeerd. Het herstellen en optimaal beleefbaar maken van deze oude maasarmen is wenselijk, zoals bij het oostelijk deel van De Waarden (bij Megen) en de Diedense Uiterdijk.

Door de grootschalige zandwinning op de Lithse Ham is hier het rivierlandschap niet meer herkenbaar. De niet afgegraven delen vormen een fraai halfopen landschap. De plassen lenen zich uitstekend voor de watergebonden recreatie.

De gemeente staat in beginsel geen zandwinning toe op nieuwe locaties.

Cultuurhistorische elementen

De dynamiek van de Maas en het menselijk ingrijpen daarop vormen de kern van alle cultuurhistorische elementen in de uiterwaarden. De wielen en ook de bakenbomen zijn voorbeelden hiervan. Alle cultuurhistorisch waardevolle elementen worden behouden of liever nog versterkt. De optimale beleving en daarmee ook de bewustwording van het culturele erfgoed zijn belangrijke uitgangspunten.



De bakenbomen zijn relictten uit de tijd van de maaskanalisisatie. Deze bomen vormen fraaie bakens in het landschap. De gemeente Oss wil de bakenbomen graag handhaven vanwege de hoge visuele en de cultuurhistorische waarden. Bij natuurontwikkeling in de uiterwaarden moet zorgvuldig omgegaan worden met de bakenbomen.

Bij afgravingen wordt veel aandacht besteed aan mogelijk aanwezige archeologische vondsten. De relictten van de Tempel van



Kessel duiden immers op de vroegere aanwezigheid van Romeinen in (een deel van) de Osse uiterwaarden.

Bij ontwikkelingen in de uiterwaarden moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met bestaande aardkundige en cultuurhistorische waarden (zoals het behoud van microreliëf) binnen het gebied.

8.1.3 Functionele visie

De watervoerende, waterbergende en natuurlijke functie van de Maas en haar uiterwaarden kunnen verder ontwikkeld worden. Zowel de beroepsvaart als de pleziervaart hebben doorgroeimogelijkheden. Het agrarische karakter van de uiterwaarden neemt af. Het recreatieve karakter zal daarentegen toenemen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen voeren de waterveiligheidsbelangen (watervoerend en –bergend vermogen) de boventoon.

Hieronder wordt op enkele thema's nog verder ingegaan.

Landbouw

Het perspectief van de landbouw in de uiterwaarden is beperkt. Er liggen geen bouwvlakken in dit gebied en veel landbouwgronden liggen in de ecologische hoofdstructuur. Er liggen wel mogelijkheden voor extensieve agrarische activiteiten in de vorm van begrazing van natuurgebieden. Wij respecteren bestaande agrarische rechten.

Natuur en water

De Maas heeft naast een waterhuishoudkundige functie ook een belangrijke functie als vaarweg voor beroepsvaart en pleziervaart.

De hoofdfunctie van de uiterwaarden is het faciliteren van een goede en voldoende afvoercapaciteit van de Maas. Ruimte voor de rivier en waterveiligheid staan voorop in dit gebied. Voorkomen moet worden dat de doorstroming van de Maas wordt belemmerd of beperkt.

De watervoerende en –bergende functie kan op veel plaatsen worden gecombineerd met natuur. Een deel van de uiterwaarden behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In principe is natuurontwikkeling mogelijk en wenselijk in het hele gebied van de uiterwaarden. Het belang van water(berging) mag niet in het gedrang komen bij natuurontwikkeling. Het waterveiligheidsbelang kan strijdig zijn met andere belangen en wensen in het gebied. In die gevallen is een afweging noodzakelijk, waarbij het veiligheidsaspect leidend is.

Voorbeelden van natuurontwikkeling in de uiterwaarden zijn het uitgraven van oude rivierarmen, de ontwikkeling van ooibossen en riet- en moerasgebieden, het vervangen van de vastgelegde oevers door natuurlijke oevers met periodiek mee stromende geulen, begrazing door runderen en paarden, en het omvormen van intensief agrarisch gebruikt land naar meer natuurlijk gebruik.

Op meerdere plaatsen zijn waterstaatkundige voorzieningen aanwezig. Dit zijn bijvoorbeeld gemalen, duikers, peilstations, maar ook het gehele sluiscomplex bij Lith. Het functioneren van deze voorzieningen is van groot belang. Op sommige plekken kan de waterstaatkundige voorziening gecombineerd worden met een educatieve: het verhaal van de Maas en de strijd tegen en met



het water. Wij staan dan ook open voor initiatieven die op deze verhaallijnen aanhaken.

Recreatie

Binnen de uiterwaarden is plaats voor recreatie als extensieve nevenfunctie, bijvoorbeeld in de vorm van struinen of picknicken. Maar ook andere vormen van recreatie zijn mogelijk. Er kunnen bijvoorbeeld zwemstrandjes worden aangelegd of natuur- en uitkijkposten worden opgericht. Het recreatief (mede)gebruik op en aan de Maas moet altijd afgestemd zijn op de aanwezige natuurwaarden en uiteraard ook passen binnen beleid en regels voor water.

De Lithse Ham en de jachthaven in de oude Maas bij Lithoijen zijn hotspots waar de meer intensieve watergebonden recreatie en verblijfsrecreatie plaats vinden. De Lithse Ham krijgt naast de bestaande (intensieve) toeristisch-recreatieve functie ook een functie voor natuur. Uitbreiding van de recreatieve functie moet passen bij schaal, karakter en draagvlak van de omgeving. We zien kansen voor de doorontwikkeling van de pleziervaart in de gemeente Oss. Daarbij spelen ook de kleinere jachthavens en aanlegsteigers een rol. Een schakel van kwalitatief goede voorzieningen kan een aantrekkende werking hebben. We staan open voor initiatieven die de watergebonden recreatie een impuls geven.

Tenslotte kunnen ook evenementen een plek krijgen in de uiterwaarden. Er worden hiervoor op voorhand geen nieuwe locaties aangewezen. Maar in afweging tussen de aard en omvang



van het evenement en de ruimtelijk-functionele draagkracht van de plek, kan ruimte worden geboden aan nieuwe initiatieven.

Wonen

Op verschillende plaatsen staan woningen op en aan de buitendijkse zijde van de Maasdijk. Deze staan dus ook deels in de uiterwaarden. Het toevoegen van nieuwe woningen in de uiterwaarden is ongewenst en wordt ook vanuit Rijksbeleid uitgesloten. Ook uitbreiding is in beginsel uitgesloten. Het wonen in de uiterwaarden vindt altijd op eigen risico plaats.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Buiten toeristisch-recreatieve en watergebonden bedrijvigheid is er in de uiterwaarden geen plaats voor nieuwe overige bedrijvigheid.





8.2 OEVERWAL

8.2.1 Gebiedsbeschrijving

De oeverwal is een hooggelegen rug, parallel aan de Maas. Van oorsprong worden de oeverwallen gekenmerkt door een relatief kleinschalig cultuurlandschap met een grote diversiteit. Door de aanwezigheid van veel landschapselementen heeft de oeverwal over het algemeen een groen en halfopen karakter. Naast de acht kleine kernen liggen op de oeverwal ook een zevental bebouwingsconcentraties. Voor deze bebouwingsconcentraties worden aparte visies opgesteld (zie hoofdstuk 9).

8.2.2 Ruimtelijke visie

In deze ruimtelijke visie komt eerst de visie op het landschap aan bod, en daarna de visie op de bebouwing. De interactie tussen het buitengebied en de kernen is op de oeverwal zo groot, dat bijzondere aandacht hiervoor wenselijk is.

Maasdijk als 'kralensnoer'

De ruimtelijke drager van de oeverwal is de Maasdijk. Deze dijk verbindt de op de oeverwal liggende stadjes, dorpen en bebouwingsconcentraties als een snoer met kralen. Alle kernen liggen los van elkaar. De kernen mogen niet aan elkaar groeien. De kleine kernen hebben allen een sterke relatie met het omliggende landschap. De interactie tussen de bebouwing en het landschap kan worden geoptimaliseerd door aan de randen van de kleine kernen een geleidelijke overgang te maken. De Maasdijk

vormt wel een strakke begrenzing van de kernen.

Beleving landschapstypen vanaf de dijk

De bestaande waardevolle doorzichten vanaf de dijk op de uiterwaarden en de komgebieden dienen behouden te blijven. Er zal gekeken worden of het mogelijk is om extra doorzichten op het landschap te realiseren.

Kleinschalig gebied met een halfopen karakter

Het gewenste ruimtelijke beeld voor de oeverwal is een kleinschalig gebied met een halfopen karakter en een veelheid aan functies. De kleinschaligheid van de oeverwal wordt behouden en versterkt door het terugbrengen (of toevoegen) van kleinschalige landschapselementen. De aanleg van nieuwe landschapselementen wordt gestimuleerd.

De aanleg van nieuwe landgoederen is hier ruimtelijk mogelijk.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

De oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke bebouwing en zichtlijnen naar het achterliggende landschap vormen belangrijke kenmerken die behouden moeten blijven. Cultuurhistorisch waardevolle objecten geven de oeverwal een eigen identiteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de eerder genoemde karakteristieken.

Landschappelijke inpassing (agrarische) bedrijven

De oeverwal is een gemengd gebied met als hoofdfuncties wonen, toerisme, recreatie en landbouw. De (agrarische) bedrijven op de oeverwal dienen in het kleinschalige landschap van de oeverwal



ingepast te worden. Het gaat hier om maatwerk, waarbij gelet moet worden op het behoud en/of creëren van waardevolle doorzichten op het landschap. Erfbeplanting maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van de (agrarische) bedrijven.

Herstel padenstructuren

De historische paden en wegenstructuur zijn van grote waarde. Vooral de fijnmazige padenstructuur staat onder druk door schaalvergroting van bedrijven en woonpercelen. Waar mogelijk wordt deze padenstructuur hersteld. Zowel voor toeristen als voor de bewoners van het gebied zijn deze paden belangrijk om te kunnen recreëren.

Dorpsranden

Een sterke verwevenheid van kern en landschap wordt bereikt door een afwisseling tussen losse bebouwing en boomgaarden, weiden en bijvoorbeeld solitaire bomen. Vanuit de kern zijn doorzichten naar het landschap gewenst en ook omgekeerd zijn zichtrelaties vanuit het landschap naar de kern van belang. Ongewenste harde dorpsranden kunnen worden 'verzacht' door toevoeging van groen. Voor de (vesting)steden Ravenstein en Megen is dit anders. De randen zijn juist strak begrensd daar waar de historische stad aan het landschap grenst. Dit geldt alleen aan de zijde van de oude vesting.



8.2.3 Functionele visie

Het functioneel gemengde karakter van de oeverwal kan verder ontwikkeld worden. Waterveiligheid, wonen, agrarische bedrijven, natuur, toerisme, recreatie en overige bedrijvigheid zullen meer verweven raken. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen bestaande bedrijven en bewoners niet belemmeren. Voor waterveiligheid kan eventueel een andere afweging plaatsvinden.

Hieronder wordt op enkele thema's verder ingegaan.

Landbouw

Buiten de kernen en bebouwingsconcentraties heeft de oeverwal nog steeds een overwegend agrarische functie. Door de nabijheid van de kernen en het toegenomen aantal burgerwoningen op de oeverwal is het ontwikkelingsperspectief van de bestaande bedrijven vanuit milieuoogpunt beperkt. We verwachten dat een aantal agrarische bedrijven omschakelt naar een andere functie. Met name op het gebied van de vrijetijdseconomie zien we ontwikkelingsmogelijkheden.

Een groot deel van de oeverwal ligt binnen de provinciale zonering 'beperkingen veehouderij'. Dit betekent dat alleen echt grondgebonden agrarische bedrijven groeimogelijkheden hebben. De niet-grondgebonden veehouderij heeft te maken met een 'slot op de muur'. Ook omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

Natuur en water

De waterkerende functie van de Maasdijk is van groot belang







voor de veiligheid van de inwoners van de hele gemeente (en daarbuiten). De veiligheid van de dijk moet op peil gehouden worden. Dit betekent dat de dijk eventueel moet worden aangepast. Bij die maatregelen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische en natuurwaarden. Verder pleiten wij voor rivierverruimende maatregelen, boven dijkverhoging. Het waterveiligheidsbelang kan echter andere belangen overstijgen.

We staan open voor initiatieven die ecologische hoofdstructuur realiseren. Voor de versterking van het kleinschalige landschap op de oeverwal worden de aanleg van erfbeplanting en kleinschalige landschapselementen gestimuleerd. Deze kleinschalige landschapselementen dragen bij aan een groen raamwerk op de oeverwal en een beter ecologisch functioneren van dit gebied.

Toerisme en recreatie

Het gebied rond de oeverwal is zeer geschikt voor recreatie en toerisme. Daarom streven wij naar versterking van de vrijetijdseconomie op de oeverwal. Dit gebied blijft dan ook een speerpunt in het gemeentelijk beleid voor toerisme en recreatie. Ook in regionaal verband proberen we de Maas en de oeverwal beter te promoten. Er zijn ook kansen om de oeverwal beter te verbinden met dichtbij gelegen natuurgebieden, zoals de Maashorst.

Wij bieden ruime mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, maar ook voor kleinschalige recreatieve activiteiten bij (burger)woningen. Nieuwe toeristisch-recreatieve functies hebben bij voorkeur een duidelijke meerwaarde ten opzichte van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in

de regio. We dagen ondernemers uit om gebruik te maken van bestaande kwaliteiten in de omgeving om een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product neer te zetten. Verder kan door meer samenwerking en het aanbieden van arrangementen het gebied aantrekkelijker worden gemaakt voor recreanten.

Wonen

Alleen in bebouwingsconcentraties kunnen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij stoppende agrarische bedrijven is omschakeling van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning voorstelbaar. Onder voorwaarden kunnen ook plattelandswoningen toegestaan worden in agrarische bedrijfswoningen. Deze voorwaarden worden in het bestemmingsplan buitengebied uitgewerkt.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Op de oeverwal zien we vooral mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve bedrijven. We vinden het gebied minder geschikt voor agrarisch technische hulpbedrijven.





8.3 KOMGEBIED

8.3.1 Gebiedsbeschrijving

De Lithse, Oijense, Osse/Harense, de Ravensteinse polder en de polder ten noorden van Geffen samen vormen het komgebied van de gemeente Oss. De kenmerkende openheid van dit gebied is uniek voor noordoost Brabant. Het gebied wordt begrensd door de oeverwallen in het noorden en het dekzandgebied in het zuiden. De Hertogswetering vormt een markante oostwest lopende lijn in het komgebied. Het komgebied wordt gekenmerkt als open en grootschalig. Het gebied kenmerkt zich verder door grootschalig agrarisch gebruik.

Het komgebied kent een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door weides, strakke waterlopen, de eendenkooien, boerderijen en de randen van de oeverwal en de dekzandrand.

De hoger gelegen rivierduinen waarop de kernen Teeffelen, Haren en Deursen-Dennenburg zijn gelegen, zijn kenmerkend voor het komgebied.

8.3.2 Ruimtelijke visie

Openheid

Het gewenste beeld voor het gehele komgebied is een open gebied. Deze openheid is niet alleen ruimtelijk wenselijk, maar is ook voor weidevogels van levensbelang.

Het contrast met de aangrenzende halfopen oeverwal en dekzandrand wordt door de openheid versterkt.

Met name de Ravensteinse polder wordt op dit moment op veel plekken doorkruist door laanbeplantingen. Deze lanen beperken het zicht.

Met erfbeplanting rond agrarische bedrijven moet terughoudend worden omgegaan, omdat deze de openheid kunnen aantasten. In het open komgebied liggen vijf eendenkooien. Deze cultuurhistorische waardevolle elementen blijven behouden.

Het komgebied heeft een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. Dit patroon blijft zoveel mogelijk behouden. Deze lijnen geven het landschap diepte en benadrukken de openheid.

Kernen op de rivierduinen

De hoger gelegen rivierduindorpen Teeffelen, Haren en Deursen-Dennenburg hebben een informele netwerkachtige opbouw. De bijzondere ligging van deze kernen als 'eilanden' in het komgebied kan versterkt worden door de beplanting in het komgebied rondom de rivierduinen te verwijderen, de hoogteverschillen zichtbaarder te maken en de rivierduinen zelf te voorzien van opgaande beplanting.

De weteringen

In het komgebied van de gemeente Oss zijn meerdere waterlopen gelegen. De belangrijkste drager van het gebied is de Hertogswetering. De Hertogswetering is samen met de Roode Wetering aangeduid als ecologische verbindingszone. Hierbij



wordt geen structurele hoge beplanting toegepast. Riet en hier en daar wilgenstruweel behoort wel tot de mogelijkheden. De oevers worden op sommige plaatsen flauwer gemaakt. Dit komt de biodiversiteit ten goede.

Het is wenselijk dat het aantal 'stapstenen' langs de Hertogswetering, zoals de Ganzenweide, het Gat van den Dam en de omgeving van het Ossermeer, verder wordt ontwikkeld. De Teeffelense Wetering vormt de natte verbinding tussen de Hemelrijkse Waard en de Hertogswetering. De kades langs deze weteringen kunnen recreatief benut worden als wandelroute.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Cultuurhistorisch waardevolle elementen in het komgebied worden zoveel mogelijk bewaard, en waar mogelijk hersteld.

De dwarskades, aangelegd ter bescherming van kernen en landerijen, zijn waardevolle elementen. Het zijn goede aanknopingspunten voor oriëntatie en recreatie. Een voorbeeld hiervan is de Groenedijk bij Haren. Daarnaast zijn de eendenkooien cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook de oude verkavelingspatronen zijn waardevol en vaak als sloot of greppel terug te vinden in het landschap.

Landschappelijke inpassing agrarische bedrijven

De agrarische bouwvlakken dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden. Optimaal behoud van de openheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Erfbeplanting komt de landschappelijke inpassing van een agrarisch bedrijf over het algemeen ten goede. Bij de landschappelijke inpassing in dit gebied





is ook de situering van de stallen parallel aan elkaar, het volgen van de verkavelingsrichting en het gebruik maken van watergangen van groot belang.

Het volledig verstoppen van een bedrijf achter erfbeplanting is in het open komgebied over het algemeen niet wenselijk. In het stimuleringskader beeldkwaliteit zal hier verder op worden ingegaan.

Weidevogelgebieden

Uitbreiding van agrarische bouwvlakken binnen het weidevogelgebied behoort in principe tot de mogelijkheden. Bij uitbreiding dient schade aan het weidevogelgebied zo veel mogelijk voorkomen te worden. Schade kan voorkomen worden door, bijvoorbeeld bij landschappelijke inpassing:

- Van de kern van het gebied af te bouwen
- Geen opgaande beplanting maar waterpartijen te ontwikkelen
- Een vorm van architectuur te gebruiken waardoor opgaande beplanting rond het bedrijf niet vereist is (ook dit wordt uitgewerkt in het Stimuleringskader beeldkwaliteit)

8.3.3 Functionele visie

De komgebieden hebben in hoofdzaak een agrarische functie. Grote delen vormen het primair agrarisch gebied. Het recreatief (mede) gebruik is in dit gebied meer bescheiden. Op sommige plaatsen kan het recreatief gebruik versterkt worden. De weteringen in het gebied hebben een belangrijke rol voor de waterhuishouding in de regio. Bovendien hebben ze een ecologische waarde die verder ontwikkeld kan worden.

Hieronder wordt op enkele thema's nog verder ingegaan.

Landbouw en primair agrarisch gebied

De landbouw heeft nog volop mogelijkheden in het komgebied. Het komgebied ligt voor een groot deel in primair agrarisch gebied. Het primair agrarisch gebied is het gebied waarin de veehouderij de beste groeimogelijkheden heeft. In dit gebied wordt gestreefd naar het behoud van duurzame bedrijfslocaties. In paragraaf 8.6 gaan we verder in op het beleid voor het primair agrarisch gebied.

Enkele delen van het komgebied, namelijk de Oijense, Osse/Harense en Ravensteinse polder, zijn in de provinciale Verordening ruimte 2014 aangeduid als gebieden waar beperkingen gelden voor veehouderij. Deze gebieden liggen vooral rond de kernen en bebouwingsconcentraties. De ontwikkelmogelijkheden van agrarische bedrijven zijn hier beperkt. Dit betekent ook dat er meer mogelijkheden zijn voor niet-agrarische activiteiten in het komgebied buiten het primair agrarische gebied.

In het komgebied vinden wij in het algemeen uitbreiding van bouwvlakken tot maximaal 2,5 ha toelaatbaar. Deze maatvoering is op grond van het provinciaal beleid alleen in uitzonderlijke situaties voor sommige bedrijven haalbaar. Waar mogelijk passen wij deze maatvoering toe. Wel zal altijd een concrete omgevingstoets moeten plaatsvinden.

Natuur en water

De watergangen in het komgebied maken de landbouw in het gebied mogelijk. De weteringen hebben een belangrijke functie



voor de waterhuishouding van de gemeente Oss en omgeving. Deze weteringen hebben bovendien een belangrijke ecologische functie. Samen met waterschap Aa en Maas streven we naar volledige realisatie van de ecologische verbindingzones. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers kan bovendien extra mogelijkheden voor waterberging opleveren.

Langs de Hertogswetering en nabij Oijen zijn enkele gebieden door de provincie aangeduid als reserveringsgebied voor (regionale) waterberging. Deze zijn op de toegevoegde kaart uit de Verordening ruimte 2014 te zien. Nieuwe kapitaalintensieve functies zijn in dit gebied niet gewenst. Maar nieuwvestiging wordt uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik niet toegestaan. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen voor deze reserveringsgebieden. Wanneer die plannen wel ontwikkeld worden, kan dat gevolgen hebben voor de mogelijkheden in het gebied. In goed overleg met waterschap en provincie zal hierover gecommuniceerd worden.

De grondwaterwinning voor drinkwater nabij Macharen wordt beëindigd. De beperkingen die het grondwaterbeschermingsgebied met zich meebrengt worden dan opgeheven.

De grondwaterwinning voor drinkwater nabij Maren-Kessel blijft in stand. Bescherming van die winning blijft dan ook belangrijk.

Binnen het komgebied is een aantal (potentiele) natuurwaarden aanwezig, waaronder de grote aaneengesloten weidevogelgebieden. Wij streven ernaar om op basis van vrijwilligheid het areaal weidevogelgebied te vergroten, aansluitend bij de verschillende natuurgebieden. Zo lang het convenant voor weide- en ganzenbeheer wordt nagekomen, zal het aanlegvergunningstelsel volgens afspraak niet worden toegepast.

Rekening houdend met de belangen van de weidevogels kunnen sloten met ecologische oevers, aangepaste bermen, akker- en weilandrandenbeheer ontwikkeld worden. Langs de Hertogswetering kunnen nieuwe natuurgebieden ontwikkeld worden.

De eendenkooien worden beschermd door middel van het zogenaamde 'paalrecht'. In deze cirkel rondom de eendenkooien zijn verstorende bouwwerken pas toegestaan na toestemming van de beheerder van de eendenkooi.



- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Grondwaterbeschermingsgebied
- Aanduiding - Reservering waterberging
- Aanduiding - Rivierbed
- Aanduiding - Waterwinggebied



Recreatie

Binnen de komgebieden zijn wel mogelijkheden voor recreatie, maar de ambitie ligt lager dan bijvoorbeeld op de oeverwal. Het struinen langs de weteringen en voormalige kades kan ontwikkeld worden. Door de ecologische waarden van deze gebieden moet dit een extensief karakter krijgen.

Bij agrarische bedrijven in het primair agrarisch gebied worden slechts kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten mogelijk gemaakt. Omschakeling naar een recreatiebedrijf is in dat gebied ongewenst.

In de gebieden die door de provincie zijn aangeduid als 'gebied beperkingen veehouderij' worden daarentegen wel meer mogelijkheden voor recreatieve activiteiten geboden.

Het is een uitdaging om de kernen op afstand van de Maas, waaronder Oss, beter te verbinden met de Maas. Hiervoor moeten aantrekkelijke routes door het komgebied worden gerealiseerd.

Naast de Maasband bij Oss, bieden ook de voormalige dwarsdijken hiervoor mogelijkheden.

Wonen

In de komgebieden worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwbouw van woningen. In het primair agrarisch gebied staat het behoud van geschikte agrarische locaties voorop. Daarom wordt daar in beginsel geen medewerking verleend aan de omschakeling voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Onder voorwaarden kunnen plattelandswoningen toegestaan worden in voormalige agrarische bedrijfswoningen. Deze voorwaarden worden in het bestemmingsplan buitengebied uitgewerkt.

Niet-agrarische bedrijvigheid

De mogelijkheden voor omschakeling van agrarische bedrijven worden geschetst in het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. In het primair agrarisch gebied staat het behoud van geschikte agrarische locaties voorop en wordt in beginsel geen medewerking verleend aan omschakeling naar niet-agrarische bedrijven. In het gebied beperkingen veehouderij is omschakeling wel voorstelbaar. Gedacht wordt aan bedrijvigheid die aan het buitengebied is gebonden, recreatieve voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling past bij het gebied. Overige bedrijvigheid dient zicht te vestigen op een regulier bedrijventerrein.





8.4 DEKZANDRAND

8.4.1 Gebiedsbeschrijving

De dekzandrand is de overgangszone van het lager gelegen kleigebied naar de hoger gelegen dekzandrug. Dit overgangsgebied is van oudsher een geschikte plaats om te wonen. Er liggen dan ook enkele bebouwingsconcentraties in het gebied. De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen karakter. Nabij de kernen ligt een onregelmatig verkavelingspatroon. Verder van de kernen af kenmerkt het verkavelingspatroon zich door een van oorsprong smalle slagenverkaveling. Deze verkaveling is op veel plekken grootschaliger geworden. Het agrarisch gebied op de dekzandrand bestaat vooral uit grootschalig land- en tuinbouwgebied dat meestal een grote mate van openheid heeft.

Het contrast tussen de kernen, rafelige dorpsranden en de oude verbindingswegen en de regelmatige slagenverkaveling geven dit gebied een eigen ruimtelijke karakteristiek.

De overgangszone vormt een levendig landschap met een eigen dynamiek.

8.4.2 Ruimtelijke visie

Kleinschalig gebied

Op de dekzandrand kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het landschap weer worden teruggebracht. Zo wordt in het gebied een afwisselend en groen beeld gerealiseerd. Het versterken van de kleinschaligheid kan door de aanplant van

opgaand groen. In deze overgangszone moet er naar gestreefd worden om nabij de kernen onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. In het overige gebied kan de structuur van de regelmatige slagenverkaveling worden benadrukt. Dit kan gebeuren door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en (eiken of elzen)singels. Hierdoor zullen ook de natuurwaarden in dit gebied verhoogd worden. Het gebied ten noordoosten van Geffen en het gebied tussen Berghem en Herpen kan daarmee weer eigen identiteit krijgen.

Groene 'bosvingers'

Er kunnen meer robuuste groene "vingers" in de vorm van bosjes haaks op het bos van Maashorst-Herperduin als nieuwe landschappelijke structuur aangelegd worden. Door hakhoutsingels met eiken nabij het bos terug te brengen, wordt verwezen naar de cultuurhistorische waarde die het gebied voor de leerlooierijen had. In de nattere delen kunnen deze smalle bosjes in het kwelgebied gevormd worden met bomen die houden van natte omstandigheden: bijvoorbeeld elzen-essen hakhoutbosjes. Dit afwisselend landschap zal een scala aan dieren aantrekken.

Kwel

In het gebied komt kalkrijke kwel voor. Door hier bijvoorbeeld meer sloten te graven c.q. uit te diepen, wordt deze kwel meer benut en wordt de biodiversiteit in het gebied vergroot. Ook is het gebied geschikt voor de ontwikkeling van natte, bloemrijke hooilanden.



realiseren. Met de verplichte regeling kwaliteitsverbetering van het landschap kan bij ontwikkelingen het landschap en de bijbehorende natuur van de dekzandrand versterkt worden. De dekzandrand kan vernat worden. Dit sluit aan bij de landschappelijke wens om de oude slagenverkaveling terug te brengen.

Toerisme en recreatie

We streven naar versterking van de vrijetijdseconomie op de dekzandrug. Het gebied heeft een belangrijke functie als (stedelijk) uitloopgebied, maar kan ook aantrekkelijker gemaakt worden voor andere recreanten. De verschillende karakteristieke bebouwingsconcentraties, het afwisselende landschap en de nabijheid van de grote natuurgebieden bieden goede kansen voor verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie.

We bieden mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, maar ook voor kleinschalige recreatieve activiteiten bij (burger)woningen. Nieuwe toeristisch-recreatieve functies hebben bij voorkeur een duidelijke meerwaarde ten opzichte van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in de regio. We dagen ondernemers uit om gebruik te maken van bestaande kwaliteiten in de omgeving om een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product neer te zetten. Verder kan door meer samenwerking en het aanbieden van arrangementen het gebied aantrekkelijker worden gemaakt voor recreanten.

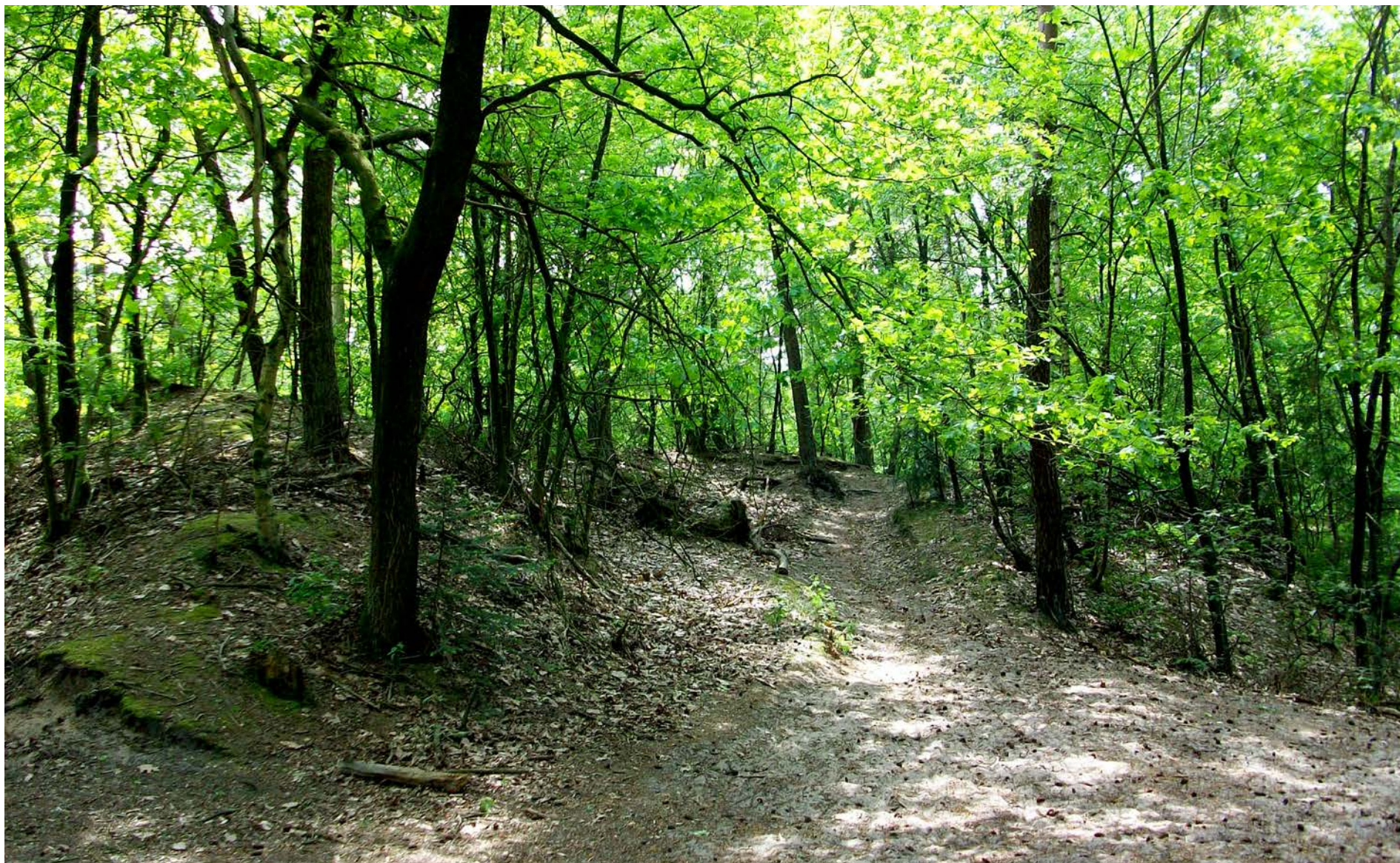
Wonen

Het toevoegen van nieuwe woningen is onder strenge voorwaarden mogelijk in bebouwingsconcentraties. Bij stoppende agrarische bedrijven is omschakeling van de voormalige bedrijfswoning

naar een burgerwoning voorstelbaar. Onder voorwaarden kunnen ook plattelandswoningen toegestaan worden in agrarische bedrijfswoningen. Deze voorwaarden worden in het bestemmingsplan buitengebied uitgewerkt.

Niet-agrarische bedrijvigheid

De mogelijkheden voor omschakeling van agrarische bedrijven worden geschetst in het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Op de dekzandrand zien we vooral mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve bedrijven. Binnen bebouwingsconcentraties zien we ook mogelijkheden voor (kleinschalige) ambachtelijke bedrijvigheid.





8.5 DEKZANDRUG

8.5.1 Gebiedsbeschrijving

De dekzandrug is een hoger gelegen zandgebied. Van oorsprong zijn deze gebieden begroeid met bos. Het gebied heeft een besloten tot half-open karakter. De dekzandrug bestaat voor een groot deel uit natuurgebied (het stuifduin- en boscomplex), en voor een deel uit agrarisch gebied (de kamp- en heideontginningen).

8.5.2 Ruimtelijke visie

Hoge ligging in het landschap

Voor de dekzandrug wordt gestreefd naar het verduidelijken van de hoge ligging in het landschap. Dit kan door toepassing van opgaand groen, passend bij dit landschapstype (bijvoorbeeld eik en beuk). Verder is het behoud van reliëfverschillen van belang.

Open plekken in het bos

Voor Maashorst-Herperduin en de Geffense Bosjes wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. De bosgebieden blijven besloten. Binnen die beslotenheid bestaat de mogelijkheid tot het maken van open plekken in de vorm van vennen, heideveldjes en stuifduintjes. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk en afwisselend gebied. De omvorming van naald- naar loofbos wordt verder doorgezet.

Voor het stuifduinen en boscomplex van Maashorst-Herperduin speelt bosomvorming een belangrijke rol. Er wordt gestreefd naar

natuurontwikkeling en extensieve recreatie in de kern van het natuurgebied. Aan de randen is ruimte voor intensieve recreatie. Het gebied De Rijsvennen worden ontwikkeld tot een kalkrijk kwelgebied.

De natuurwaarden van de Geffense Plas kunnen verder ontwikkeld worden.

Herstel kampenlandschap

De rest van de dekzandrug, het gebied ten oosten en zuiden van Geffen, de Stelt en het gebied ten zuiden van Herpen, wordt gekarakteriseerd door een kleinschalige mozaïeklandschap. Insteek is herstel van het oude kampenlandschap met bosjes, houtwallen en –singels, graanvelden en andere landschappelijke elementen. Om de oorspronkelijke beslotenheid terug te brengen, wordt hier met name ruimte geschapen voor de aanleg van bosjes en bosstroken. In aansluiting op de karakteristieke opbouw van het landschap en ter versterking van de karakteristieke ontginningspatronen worden kavelgrens- en laanbeplantingen aangelegd.

In het gebied zijn kansen voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed, wellicht als omschakeling van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid.

Insteek in de Stelt en omstreken in de zogenaamde zuidelijke geleedingszone is eveneens herstel van het kampenlandschap. Daarnaast is het dynamische karakter van de ligging tegen de stadsrand belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Recreatieve uitlopmogelijkheden zijn belangrijk.



8.5.3 Functionele visie dekzandrug

Het natuurlijke karakter van de dekzandrug kan verder ontwikkeld worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ten zuiden van Herpen, Oss en Geffen heeft de dekzandrug een meer gemengd karakter. De toeristisch-recreatieve waarde van het gebied is groot, maar kan verder versterkt en verbeterd worden. Ontwikkelingen moeten daar duidelijk bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit van de dekzandrug. Het perspectief van de veehouderij is in dit gebied beperkt.

Landbouw

Op de dekzandrug zijn weinig agrarische bedrijven aanwezig. Het gehele gebied is in de Verordening ruimte 2014 aangeduid als gebied beperkingen veehouderij. Voor de veehouderij geldt hier het slot op de muur. Daardoor is het toekomstperspectief voor de veehouderij in dit gebied beperkt. Alleen voor echt grondgebonden veehouderijen bestaan uitbreidingsmogelijkheden.

Ook het grote aantal burgerwoningen op de dekzandrug belemmert de ontwikkeling van bestaande bedrijven, met name vanuit milieuoogpunt.

We verwachten dat veel agrarische bedrijven zullen omschakelen naar een andere functie. Met name op het gebied van de vrijetijdseconomie en natuurlijk ondernemen bestaan ontwikkelingsmogelijkheden. In het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing worden de mogelijkheden voor omschakeling van agrarisch bedrijven naar niet-agrarische functies gegeven.

Natuur en water

De natuur op de dekzandrug kan zowel kwantitatief als kwalitatief verbeterd worden. Maashorst-Herperduin en grote delen van het gebied ten zuiden van de kern van Oss, de zuidelijke geleidingszone, en de Geffense Bosjes behoren tot de ecologische hoofdstructuur. Deze is nog niet volledig gerealiseerd. We staan open voor initiatieven die bijdragen aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Verder is het voorstelbaar om eventuele herbegrenzings van de EHS hier te compenseren. Verdere verbetering van de kwaliteit van de natuur op de dekzandrug is mogelijk. De bosomvorming van Maashorst-Herperduin is hier een voorbeeld van.

De Landerij VanTosse kan zich verder ontwikkelen tot een landschappelijk en ecologisch sterk gebied. Hierin kunnen bijzondere functies als de Tuinderij en het zorgklooster een plek hebben. Op de dekzandrug zien we verder mogelijkheden voor de ontwikkeling van landgoederen, zeker als buffer naar de grote natuurgebieden.

Hoewel de dekzandrug tot de hogere en drogere delen van de gemeente behoort, is vernatting van het gebied wenselijk. Door verdroging kan de kwaliteit van het gebied onder druk komen te staan.

Recreatie

We streven naar versterking van de vrijetijdseconomie op de dekzandrug. Maar, niet overal kan alles. Zo staat in de kern van Maashorst-Herperduin de ecologische functie voorop en is alleen echte extensieve recreatie passend. De meer intensieve



vormen van recreatie zoals het natuurspeelbos hebben een plek aan de randen. Zo zou Maashorst-Herperduin, maar ook andere natuurgebieden, verder omzoomd kunnen worden met natuurlijk-recreatieve functies. Functies die recreatie in een natuurlijke setting bieden.

De recreatieve waarde van de Geffense Plas is in de huidige situatie onvoldoende benut. De plas vormt daarnaast een belemmering in de verbinding Geffense Bosjes – zuidelijke geleidingszone. We staan open voor initiatieven die de kwaliteiten van de plek versterken en beter benutten. Een ontwikkeling van deze plas en de omgeving moet bijdragen aan zowel de recreatieve als de natuurlijke waarde van het gebied.

De Landerij VanTosse krijgt door de verrijking met nieuwe en bijzondere functies een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Het afwisselende landschap, de routestructuren, het agrarisch landschapsbeheer, de exclusieve woonmilieus en het klooster maken het gebied aantrekkelijk om te recreëren. De verbinding met de Geffense Bosjes kan nog verbeterd worden.

Deze gebieden vormen gezamenlijk het Osse deel van de Maashorst. Samen met betrokken partijen uit onze en omliggende gemeenten werken we verder aan de ontwikkeling van dit bijzondere 'Landschap van Allure'.

Ook buiten de grote natuurgebieden heeft de dekzandrug een belangrijke functie voor toerisme en recreatie. Maar het gebied kan nog aantrekkelijker worden gemaakt voor recreanten. Wij bieden mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Ook bieden wij mogelijkheden voor kleinschalige

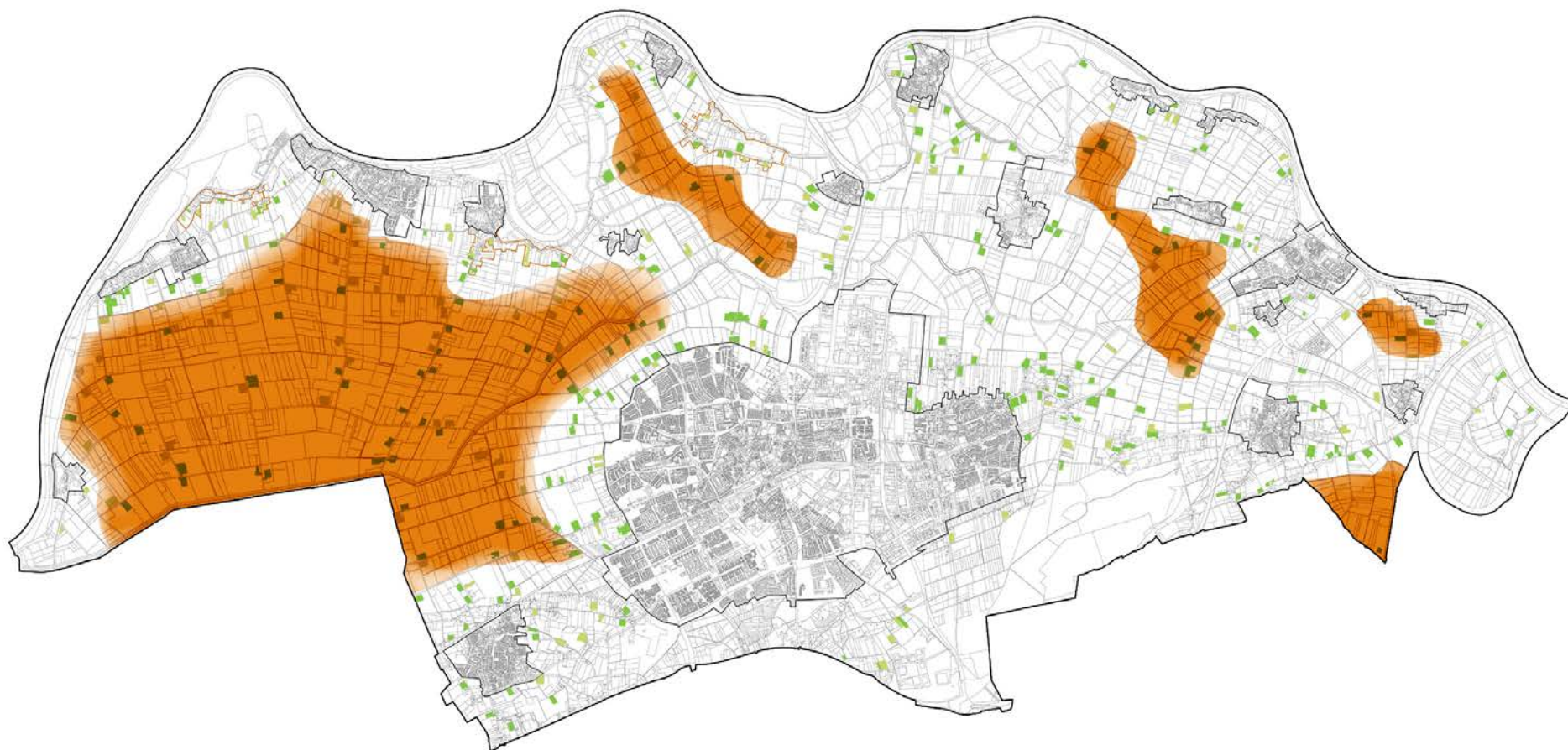
recreatieve activiteiten bij (burger)woningen. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van de natuurgebieden kan meer of minder ruimte worden geboden voor de meer intensieve toeristisch-recreatieve functies.

Wonen

Het toevoegen van nieuwe woningen is onder strenge voorwaarden enkel mogelijk in bebouwingsconcentraties. Bij stoppende agrarische bedrijven is omschakeling van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning voorstelbaar. Onder voorwaarden kunnen ook plattelandswoningen toegestaan worden in agrarische bedrijfswoningen. Deze voorwaarden worden in het bestemmingsplan buitengebied uitgewerkt.

Niet-agrarische bedrijvigheid

De mogelijkheden voor omschakeling van agrarische bedrijven worden geschetst in het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Op de dekzandrug zien we vooral mogelijkheden voor natuurlijk ondernemen en toeristisch-recreatieve bedrijven.



Primair agrarisch gebied



8.6 PRIMAIR AGRARISCH GEBIED

Het primair agrarisch gebied is in deze structuurvisie opgenomen omdat we in onze gemeente ruimte duurzaam beschikbaar willen houden voor de agrarische sector. Ondanks het feit dat het aantal agrarische bedrijven afneemt, blijft de landbouw een belangrijke rol spelen in het buitengebied en het agrifoodcomplex. Wij hechten er dan ook aan om deze sector een duurzame plek in onze gemeente te bieden.

Vanwege het (puur) functionele karakter van dit onderwerp wordt hier geen ruimtelijke visie gegeven.

De basis van het primair agrarisch gebied wordt gevormd door de komgronden en de voormalige Landbouwwontwikkelingsgebieden (LOG) uit de reconstructieplannen (de rood/oranje vlekken op onderstaande kaart).



Een deel van het voormalige LOG boven Geffen lag niet in komgebied maar op de dekzandrand. Dat deel van de dekzandrand hoort inmiddels bij het primair agrarisch gebied.

In de Verordening ruimte 2014 zijn echter delen van de komgronden aangeduid als gebied beperkingen veehouderij. Uitbreiding is in die gebieden alleen mogelijk voor echte grondgebonden veehouderijen, zoals benoemd in de provinciale definitie. Voor de overige veehouderij geldt hier het 'slot op de muur'. Daarom zijn de delen van de komgronden die in het gebied beperkingen veehouderij liggen, buiten het primair agrarisch gebied gehouden.

Ook de lijnen waarlangs we recreatieve verbindingen tussen kernen en de Maas willen ontwikkelen, behalve die in de Lithse polder, liggen buiten het primair agrarisch gebied. Tenslotte hebben we gestreefd naar logische en robuuste begrenzingen waarbinnen meerdere bedrijven zijn gelegen. (zie kaart *Primair agrarisch gebied*)

Landbouw

In het primair agrarisch gebied staat de landbouw voorop en krijgt hier nog volop kansen. We streven naar het behoud van duurzame bedrijfslocaties. Dit is nodig om agrarische bedrijven op te vangen die wensen te verplaatsen vanwege beperkingen op bestaande locaties. Kleinschalige initiatieven als een bed and breakfast of een theeterras zijn onder voorwaarden wel voorstelbaar. Andere (recreatieve) nevenactiviteiten zijn niet toegestaan in dit gebied. Hiermee voorkomen we dat nieuwe functies de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven in





dit gebied beperken. Bovendien zorgen we hiermee dat agrarisch geschikte locaties duurzaam beschikbaar blijven. In lijn hiermee zijn de omschakelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven beperkt. Dit wordt verder uitgewerkt in het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing.

In het primair agrarisch gebied vinden we in het algemeen uitbreiding van bouwvlakken tot maximaal 2,5 ha toelaatbaar. Deze maatvoering is op grond van het provinciaal beleid alleen in uitzonderlijke situaties voor sommige bedrijven haalbaar. Waar mogelijk passen wij deze maatvoering toe. Wel zal altijd een concrete omgevingstoets moeten plaatsvinden.

Natuur en water

De visie op natuur en water is in het primair agrarisch gebied afhankelijk van de landschappelijke ondergrond. In de voorgaande paragrafen is die visie per landschapstype gegeven.

Toerisme en recreatie

De recreatieve ambitie is in het primair agrarisch gebied lager dan in de overige delen van de gemeente. Het is wel een uitdaging om deze agrarische productiestructuur ook een belevingswaarde te geven.

Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf is in dit gebied ongewenst.

Wonen

Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwbouw van woningen. Het behoud van geschikte agrarische locaties staat voorop.

Daarom wordt daar in beginsel geen medewerking verleend aan de omschakeling van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Onder voorwaarden kunnen wel plattelandswoningen in voormalige agrarische bedrijfswoningen worden toegestaan. Deze voorwaarden worden in het bestemmingsplan buitengebied uitgewerkt.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Voor het behoud van geschikte agrarische locaties wordt in beginsel geen medewerking verleend aan omschakeling. Ook voor andere niet-agrarische bedrijvigheid is het perspectief beperkt in het primair agrarisch gebied.

ONTWIKKELINGSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES





ONTWIKKELINGSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

9.1 INLEIDING

Een bebouwingsconcentratie is een verzameling van gebouwen in het buitengebied (buiten dorpen en steden). Vaak komen er binnen een bebouwingsconcentratie meerdere functies voor zoals wonen, werken en recreëren. Kenmerkend voor een bebouwingsconcentratie is de vaak historische groei en de clustering van bebouwing. De bebouwing samen vormt een ruimtelijke eenheid.

Grofweg zijn er twee typen bebouwingsconcentraties. Enerzijds kernrandzones en bebouwingslinten met een bijna naadloze aansluiting met het dorp of de stad. Anderzijds gaat het om zelfstandig in het landschap gelegen clusters van bebouwing.

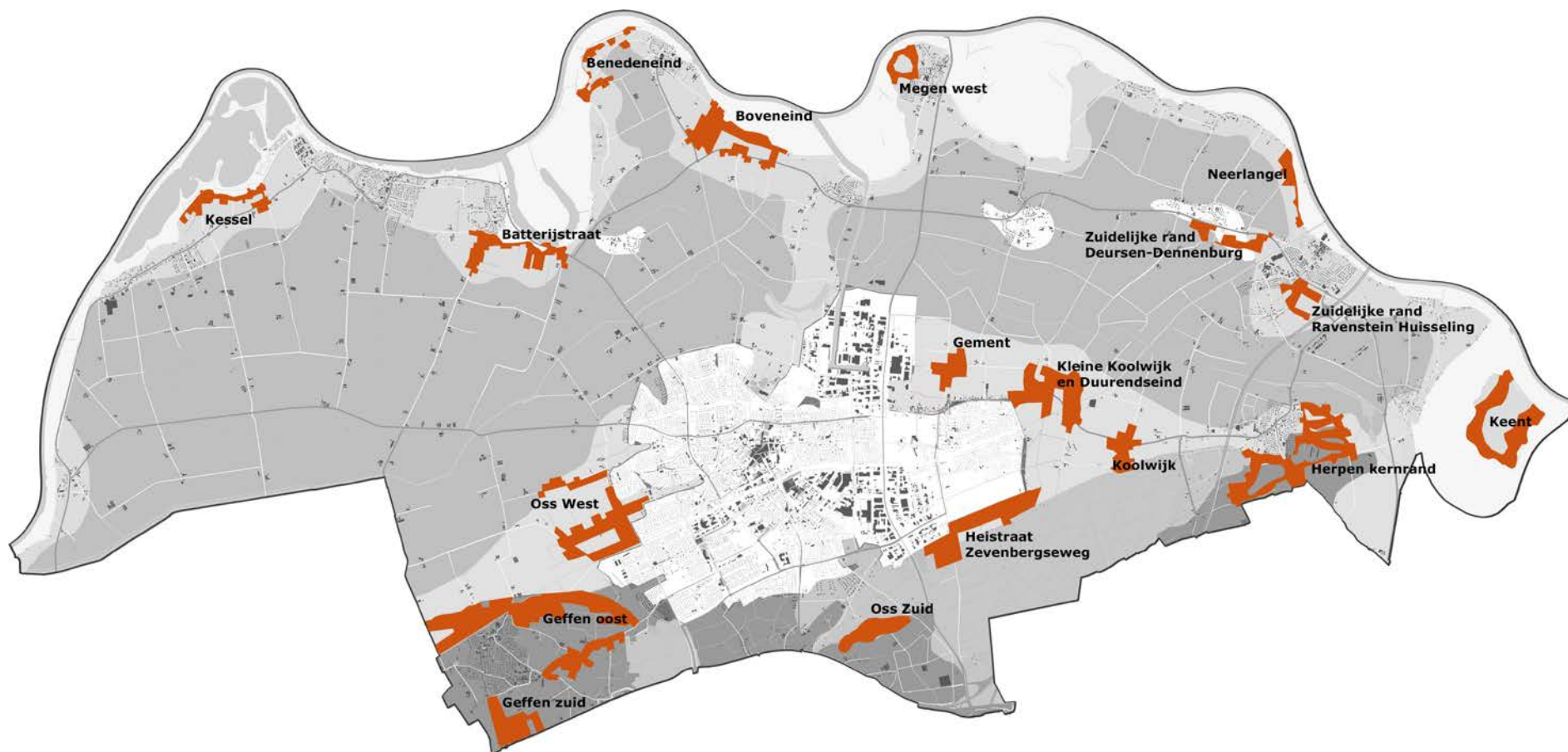
Alle bebouwing in het buitengebied is meegenomen in de ruimtelijke analyse. De waarden en knelpunten zijn vervolgens in beeld gebracht. De geboden mogelijkheden zijn afhankelijk van de karakteristieken en waarden van de bebouwingsconcentraties. De toegestane mogelijkheden verschillen per bebouwingsconcentraties. Het benoemen van bebouwingsconcentraties is nodig omdat een aantal ontwikkelingen alleen binnen deze bebouwingsconcentraties mogelijk zijn. Zo is volgens provinciaal beleid alleen een ruimte-voor-ruimtewoning mogelijk in een bebouwingsconcentratie.

Wij maken in ons gemeentelijk beleid verschil in hergebruiksmogelijkheden of nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf afhankelijk van de bebouwingsconcentratie waarin dat bedrijf is gelegen.

De bebouwingsconcentraties bevinden zich op de oeverwal, in het komgebied op de rivierduinen, op de dekzandrands en op de dekzandrugs. De bebouwingsconcentraties hebben door hun bijzondere ligging en omvang specifieke kenmerken.

Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. We beschrijven in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geven we aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn.

In de visies voor de bebouwingsconcentraties Kessel, Boveneind, Benedeneind en Batterijstraat zijn de paden verwerkt zoals deze in het Padenplan Lith zijn opgenomen. Sommige paden op de visiekaarten (bestaand en nieuw) zijn onverhard. Deze kwaliteit willen we graag behouden en versterken.



overzicht bebouwingsconcentraties



De volgende bebouwingsconcentraties liggen op de oeverwal en de rivierduinen en hebben hiervoor karakteristieke kenmerken:

- Kessel
- Batterijstraat en omgeving
- Benedeneind
- Boveneind
- Megen-West
- Neerlangel - Ravenstein
- Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg
- Zuidelijke rand Ravenstein - Huisseling
- Keent

De op het dekzandgebied voorkomende bebouwingsconcentraties worden onderscheiden in:

- Kernrand Herpen
- Koolwijk
- Kleine Koolwijk en Duurendseind
- Gement
- Zevenbergseweg en Heistraat
- Oss-Zuid
- Oss-West
- Geffen - Oss
- Geffen-Zuid

Relatie met het landschap

De meeste bebouwingslinten en bebouwingsclusters op de oeverwal zijn goed verweven met het landschap. Vooral op de dekzandrand zijn er een aantal bebouwingsclusters die nauwelijks een relatie

hebben met het landschap. Met name in het gebied tussen Geffen en Oss zijn de bebouwingslinten behoorlijk verdicht.

Wonen in bebouwingsconcentraties

Het buitengebied heeft geen volkshuisvestelijke opgave. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Maar ondanks de veranderingen op de woningmarkt en de trek naar de stad blijft er een behoefte aan écht landelijk wonen bestaan. Voormalige agrarische bedrijfswoningen en bestaande burgerwoningen voorzien voor een deel in die behoefte.

Binnen bebouwingsconcentraties is in specifieke gevallen de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Aan de bouw van deze woningen zijn voorwaarden verbonden. Het is altijd maatwerk. Het toevoegen van woningen is alleen voorstelbaar op plekken waar dit leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landschap en de stedenbouwkundige structuur. Of daar waar we knelpunten oplossen. Nieuwe woningen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ze mogen echter omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperken. Woningbouw moet ook in relatie tot de totale woningbouwbehoefte en -programmering worden gezien. Die afstemming gebeurt op het moment dat een verzoek voor een woning is ingediend en de woning ruimtelijk voorstelbaar is.



relatie met het landschap



BESCHRIJVING PER BEBOUWINGSCONCENTRATIE

Onderstaand de algemene legenda voor de analyse- en visiekaarten van de behandelde bebouwingsconcentraties in de hieropvolgende pagina's. De analysekaarten geven de situatie medio 2015 weer. Vergunde situaties zijn niet allemaal verwerkt in de kaarten.

	Komgrens		Bomen/bomenlanen
	Hoofdweg		Bos/hakhoutwallen
	Spoorlijn		Dijk (Keent)
	Woonhuis Bebouwingscluster		Dijk
	Grootschalige bebouwing		Kavelstructuur
	Monumenten en karakteristieke bebouwing		Paden
	Grote bouwmassa		Open landschap
	Storende bouwmassa		Waardevolle openheid
			Zichtlijn
			Water





9.2 KESSEL

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentratie Kessel is landelijk gelegen tussen Maren-Kessel en Lith. De meeste bebouwing ligt aan de Kesselsedijk en de Achterstraat en strekt zich uit in oost-westelijke richting. Naast de rechtlijnige structuur vinden we aan de westkant van het dorp een enigszins ringvormige structuur. In Kessel wordt vooral gewoond, hoewel er ook bedrijvigheid voorkomt.

Gebiedstypering

De bebouwingsconcentratie Kessel heeft een eeuwenoude geschiedenis. Mogelijk is het oude Kessel een opvolger van een burgernederzetting bij een fort uit de Romeinse tijd dat gedurende de afgelopen 20 jaar ten noorden van de huidige kern is aangetroffen. Kessel was gedurende de Middeleeuwen tot aan de Franse tijd een zelfstandige heerlijkheid. Bij de instelling van de gemeenten (1815) werd het samengevoegd met Alem en Maren. Deze gemeente werd in 1958 grotendeels bij Lith gevoegd. In Kessel ligt de oude kerkplaats (tot 1945) en de oude kasteelseplaats (tot de Franse tijd). Van beide zijn nog interessante restanten te vinden.

Van het kerkje zijn dit het kerkepad, het kerkhof, de neogotische pastorie, de pastoorsvijver, de pastorietuin en een naoorlogs kapelletje. Van het kasteel zijn dit de naam 't Hof', de ondergrondse restanten en de slotgracht.

Veel van de aanwezige bebouwing heeft cultuurhistorische of karakteristieke waarde. In en nabij de bebouwingsconcentratie

liggen bovendien diverse waardevolle natte plekken (voornamelijk wielen).

De huidige bebouwingsstructuur van Kessel is nog grotendeels gelijk aan de situatie van rond 1850. Karakteristiek is de lintbebouwing langs de dijk. De voorkant (woonhuis) van de boerderijen was naar de dijk gekeerd om in geval van nood meteen op de dijk te kunnen vluchten. De achterkant (bedrijfsgebouwen) was naar de 'Achterstraat' gericht, waarover men de hooioogst door de grote poort gemakkelijk kon voeren. De ringvormige structuur aan de westkant van Kessel wordt door het Kerkpad doorsneden. Het Kerkpad is onverhard en voert naar de oude kerkplaats en het



analysekaart Kessel



visiekaart Kessel



kerkhof. Waarschijnlijk dateert de ringvormige structuur van voor de bedijking. De bebouwing binnen de ringvormige wegenstructuur in het westelijk deel van het dorp heeft zich altijd geconcentreerd aan de buitenzijden van de ring, terwijl het centrum en de oostzijde vrij waren. Dit gebied en het gebied tussen de Mr van Coothstraat en de rest van de bebouwingsconcentratie zijn waardevolle open gebieden.

Analyse Kessel

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- Zichtrelaties vanaf de dijk
- Doorzichten op het open landschap van de komgronden
- Historische waarden aanwezig
- Waardevolle open gebieden
- Traditionele bebouwingsstijl
- Ensemble pastorie, begraafplaats en onverhard pad
- Terpen en reliëf

Knelpunten

De volgende punten behoeven verbetering:

- Op een aantal plaatsen ontbreekt structurerend en ondersteunend groen
- Het ontbreken van een aantal paden waardoor de fijnmazigheid niet overal optimaal is
- Verdwijnen karakteristiek en authenticiteit van de kern door verkeerd restaureren of oprichten bebouwing

- (Grootschalige) bebouwing aan de Achterstraat

Visie Kessel

Als uitgangspunt willen we de historische stedenbouwkundige structuur en bouwstijl behouden. De extensieve recreatieve waarden zijn een sterk punt waarbij grootschalige initiatieven ongewenst zijn. Er wordt vooral gewoond. Er liggen nog kansen op het gebied van cultuurhistorie.

Bebouwing aan de Achterstraat is ongewenst en waardevolle zichtlijnen en open gebieden moeten gehandhaafd blijven. Wel kan de fijnmazigheid van de directe omgeving nog versterkt worden. Landschappelijk is het gewenst om op strategische plaatsen boomgaarden, bospercelen en solitaire bomen toe te voegen waardoor de karakteristiek van het gebied versterkt wordt. Het waardevol microreliëf en de terpen moeten gehandhaafd blijven.







9.3 BATTERIJSTRAAT EN OMGEVING

Huidige ruimtelijke situatie

Ten zuiden van Lithoijen ligt de Batterijstraat parallel aan de Lithoijensedijk. Aan de westzijde gaat de Batterijstraat over in de Steegeindstraat en de Weisestraat. De bebouwing is met name te typeren als traditionele lintbebouwing. De wegenstructuur is vrijwel exact dezelfde als 150 jaar geleden.

Gebiedstypering

Lithoijen was oorspronkelijk geheel op terpen gebouwd. De opgehoogde erven hebben de naam 'steigergrond'. In de regel werd zware klei voor dit doel gedolven uit nabij gelegen, verlande stroombeddingen (geulgrond). De grote, ooit beboste, driehoekige vorm tussen de Steegeindstraat en de Weisestraat is een overblijfsel van de samenkomst van twee zulke verlande beddingen, die geheel vergraven zijn.

Het feit dat er nauwelijks bebouwing voorkomt op de dijk wijst erop dat de economie vooral agrarisch was en dat handel en scheepvaart nauwelijks bedreven werden.

Genoemde driehoekige open ruimte wordt doorsneden door enkele opgehoogde en onverharde paden. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit in traditionele stijl opgetrokken boerderijen, hoewel er ook enkele moderne woonhuizen en grootschalige bedrijfsgebouwen staan. Deze moderne bebouwing vormt samen met de overwegend moderne bebouwing aan de noordkant van de open ruimte een aantasting van het landelijk beeld. Aan de

oostzijde van de Batterijstraat heeft vlak bij de jachthaven een fort gelegen als onderdeel van de Noord Brabantse Linie en de Zuiderwaterlinie. Het bestond uit een eenvoudig bouwwerk met aarden wallen. Het fort werd in 1833 aangelegd als onderdeel van de stelling van Lithoijen. Rond 1850 verkeerde het fort al grotendeels in vervallen staat.



analysekaart Batterijstraat en omgeving



visiekaart Batterijstraat en omgeving



Analyse Batterijstraat en omgeving

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Monumentale en karakteristieke bebouwing
- Bebouwing op terpen
- Waardevolle open ruimte (driehoekige vorm)
- Functiemix van wonen, werken, toerisme en recreatie

Knelpunten

De volgende punten behoeven verbetering:

- Zwakke relatie met de omgeving (met name rondom Batterijstraat)
- Enkele qua verschijningsvorm niet passende woningen
- Grootschalige bebouwing verspreid over het gebied

Visie Batterijstraat en omgeving

De historische waarden en de stedenbouwkundige structuur moet behouden blijven of worden versterkt. Een voorbeeld hiervan is het mogelijk herstellen van de contouren van het voormalig fort en het markeren van de entrees ervan. Het markeren van de overgang van de polder naar de uiterwaarden (en andersom) ter plekke van de kruisingen Lithoijensedijk – Kennedybaan is gewenst. De uiterwaarden ten westen en ten oosten van de Kennedybaan willen we beter zichtbaar maken, daardoor wordt de beleving van de uiterwaarden vanaf de weg sterker. De Lutterstraat moet worden versterkt als (recreatieve) fiets/wandelroute. Er kan een verbinding gerealiseerd worden met de Hemelrijkse waard.

In het gebied komen verschillende functies voor. Door de ligging bij de haven, het natuurgebied en het dorp Lithoijen liggen er nog kansen voor het versterken van de horeca en op het gebied van recreatie en toerisme. Voor nieuwe woningen zou plaats kunnen zijn op locaties waar grote stallen binnen de bebouwingsconcentratie gesloopt worden. Hier is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.







9.4 BENEDENEIND

Huidige ruimtelijke situatie

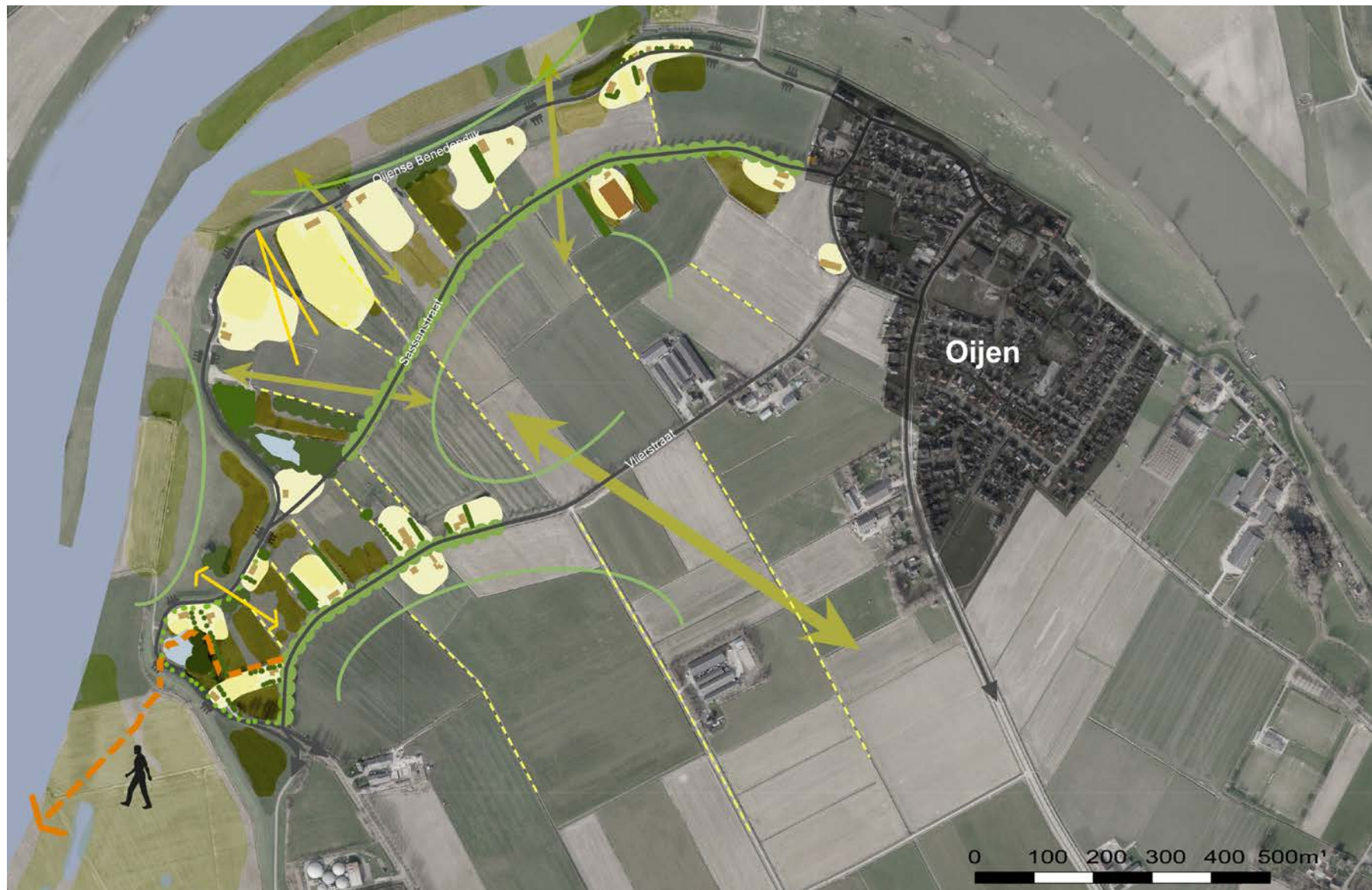
Ten westen van Oijen ligt bebouwingsconcentratie Benedeneind. Benedeneind ligt op de oeverwal aan de noordzijde van de Oijense polder.

Gebiedstypering

Op korte afstand liggen een drietal straten parallel aan elkaar. Aan de Oijense Benedendijk ligt de meeste bebouwing. Het kronkelige westelijk deel van de Oijense Benedendijk komt nog grotendeels overeen met de situatie van rond 1800. De Sassenstraat en Vlierstraat zijn relatief nieuwe straten. Het zuidwestelijk deel van Benedeneind heeft nog een historische en kleinschalige verkavelingsstructuur. Schaalvergroting heeft veel van de historische kavelstructuur doen verdwijnen. De schaalvergroting is mede veroorzaakt doordat er enkele grote agrarische bedrijven liggen. Het gebied is vrij kaal en lijkt daardoor op het landschap van het komgebied. Er komt historisch interessante bebouwing voor. Hoewel veel van deze panden zodanig zijn verbouwd dat de historische waarde inmiddels gering is. Het gaat vooral om agrarische bebouwing en soms kleinschalige dijkbebouwing. De contrasten tussen de kleinschalige bebouwing op de dijk en agrarische bebouwing onder aan de dijk in combinatie met erfbeplanting, maken het gebied ruimtelijk mede interessant.



analysekaart Benedeneind



visiekaart Benedeneind



Analyse Benedeneind

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Cultuurhistorische waarde en ligging op de dijk heeft kansen voor toerisme
- Relatie met het landschap

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Schaalvergroting van bebouwing en landschap tast de historische kavelstructuur aan
- Veel kleinschalige, voor de oeverwal kenmerkende beplanting is verdwenen
- Uitstraling historisch interessante bebouwing

Visie Benedeneind

Doordat er bebouwing op en aan de dijk ligt, is dit gebied mede interessant voor recreatie en toerisme. De kansen voor recreatie en toerisme kunnen worden versterkt en de woonkwaliteit kan worden verhoogt door beplantingselementen aan te brengen die passen bij de oeverwal.

Te denken valt aan laanbeplanting, houtwallen, bospercelen, boomgaarden en solitaire erfbeplanting. Het is in dit gebied voorstelbaar, ter ondersteuning van de landschapsstructuur, bebouwing toe te voegen. Dit zou mogelijk kunnen op locaties langs de dijk waar nu grootschalige bebouwing aanwezig is. Recreatieve functies zijn kansrijk mede door de natuurontwikkeling

van de Hemelrijkse Waard en de nabijheid van de entree voor bezoekers van dit natuurgebied.







9.5 BOVENEIND

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentratie Boveneind ligt tussen Oijen en Macharen. Rondom Oijen liggen de huizen min of meer verspreid over verschillende gehuchten. Terwijl in andere delen de huizen juist geconcentreerd liggen in dorpen of langs de dijk. De belangrijkste toegangsweg is de Beatrixweg. De bebouwing bevindt zich aan de Oijense Bovendijk en parallel gelegen Korenstraat, Grotestraat en de Hoogveldstraat. In noordzuid richting liggen de huizen aan de Peperstraat en de Hamstrastraat. De bebouwing is met name te typeren als lintbebouwing.

Gebiedstypering

Boveneind is een oude bebouwingsconcentratie vlakbij Oijen. Tot in de vorige eeuw had heel Oijen een structuur die vergelijkbaar is met Boveneind. De bebouwing ligt zeer verspreid. In het gebied bevindt zich nog het voormalig Nederlands-Hervormde kerkje en de monumentale voormalige Nederlands-Hervormde pastorie alsmede enige karakteristieke bebouwing. De aanwezige verkaveling is door de ruilverkaveling Land van Megen in de jaren '60 van de vorige eeuw nauwelijks aangetast. Opvallend zijn ook de oorspronkelijke profielen van de Peperstraat en de Hamstrastraat. De rechthoekige structuur is ook opvallend.

Het kasteel Oijen is een monumentaal overblijfsel uit een grijs verleden. De monumentale restanten van het oude kasteel zijn bijgebouwen van dit voormalige kasteel. Deze bijgebouwen zijn

later opgericht dan het oorspronkelijke kasteel. De terreinaanleg met gracht dateert uit de middeleeuwen. In de ondergrond zijn de Middeleeuwse resten van een groot kasteel aangetroffen. Het hele gebied is archeologisch waardevol.



analysekaart Boveneind



visiekaart Boveneind



Analyse Boveneind

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Monumentale en karakteristieke bebouwing zoals de pastorie en de bijgebouwen van het kasteel
- Kasteel met gracht uit de middeleeuwen
- De lindebomen op de dijk bij het kasteel
- Functiemix van wonen, werken, toerisme en recreatie

Knelpunten

De volgende punten behoeven verbetering:

- Slechte 'doordringbaarheid' van het gebied, weinig wegen en paden
- Nieuwbouw geeft stenig beeld door weghalen beplanting
- Ontbreken oorspronkelijke toegangsbrug kasteel
- Enkele meer recente panden zijn wat betreft structuur en verschijningsvorm niet passend

Visie Boveneind

De belangrijkste uitgangspunten voor bebouwingsconcentratie Boveneind zijn het behouden van de stedenbouwkundige structuur en de relatie met het landschap. Door de ligging aan de Maas, de historische bebouwing en het kasteel is het gebied interessant voor recreanten. De toeristisch-recreatieve potentie van het kasteel zou beter benut moeten worden. Er zijn verschillende soorten horeca in het gebied aanwezig. Eventueel nieuw toe te voegen bebouwing moet passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Dit willen wij

zeer beperkt toestaan en alleen onder strenge randvoorwaarden. Nieuwe bebouwing moet een meerwaarde zijn voor het bebouwingscluster. Bijvoorbeeld door het substantieel versterken van het landschap, de aanleg van paden of het substantieel slopen van ongewenste bebouwing. Bebouwing in een moderne architectuur is mogelijk indien landschappelijk ingepast en in een passende bebouwingstypologie is gebouwd.

Om toerisme en recreatie in het gebied te bevorderen en om de cultuurhistorische waarden te versterken is het belangrijk de fijnmazigheid van het gebied te vergroten door de aanleg van paden volgens de historische structuur. Waardevolle zichtlijnen en open plekken moeten bewaard blijven en zo mogelijk worden hersteld.







9.6 MEGEN-WEST

Huidige ruimtelijke situatie

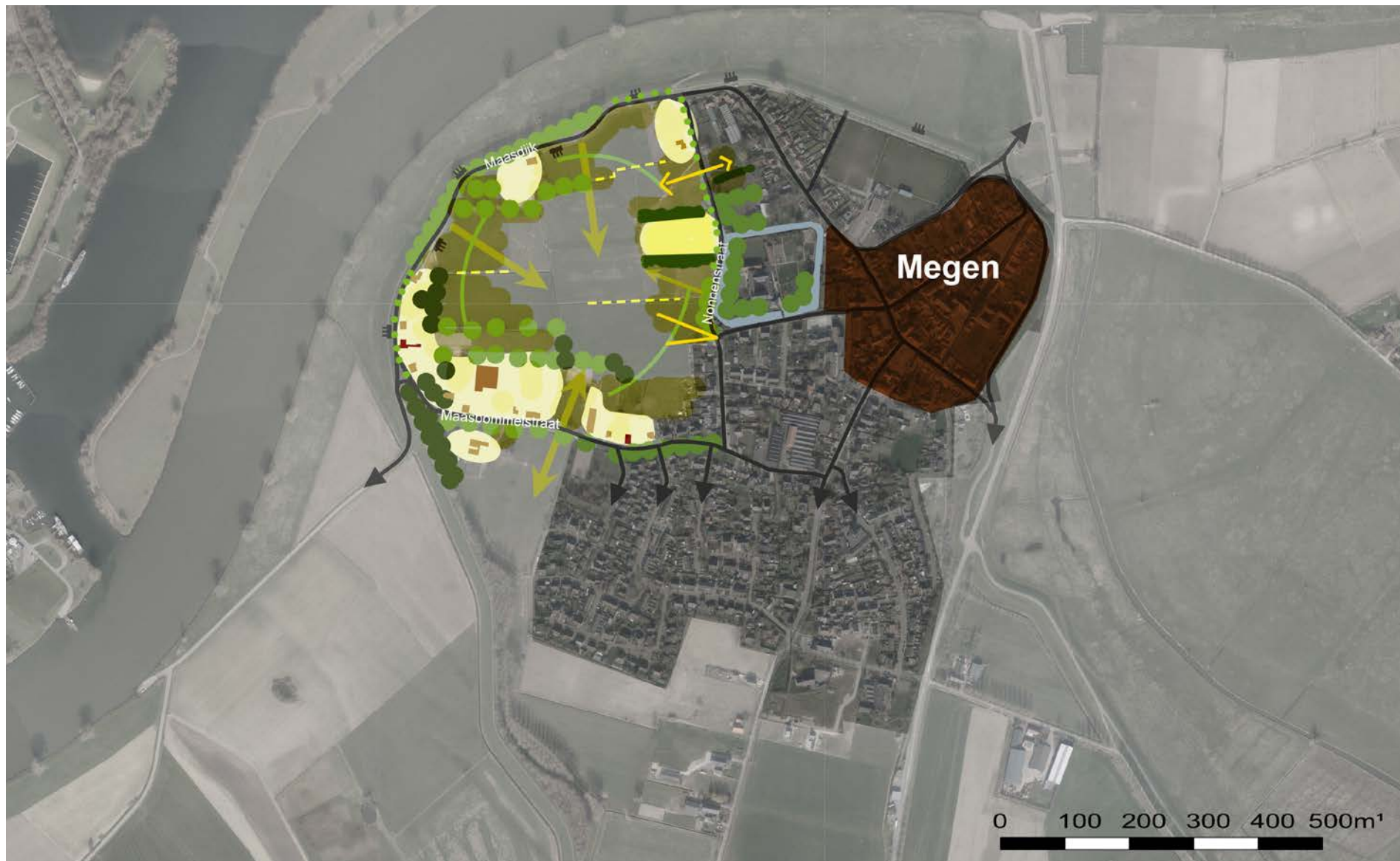
Aan de westkant van het historische stadje ligt aan de Maasdijk, de Maasbommelsestraat en de Nonnenstraat lintbebouwing. Samen vormen deze straten een ringvormige structuur. De Maasdijk maakt hier een bocht waardoor een soort hoefijzervorm ontstaat.

Gebiedstypering

Megen en de westelijke bebouwingsconcentratie liggen op de oeverwal. De meeste bebouwing ligt in de vorm van lintbebouwing aan de Maasbommelsestraat. Ook historisch gezien lag de meeste bebouwing aan de Maasbommelsestraat en in mindere mate aan de Maasdijk. De Nonnenstraat was vrijwel geheel vrij van bebouwing. In de huidige situatie is de Nonnenstraat meer verdicht. Vanaf de Maasdijk zijn er fraaie doorzichten op het open binnengebied.



analysekaart Megen-West



visiekaart Megen-West



Analyse Megen-West

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Ligging dichtbij de historische stad
- Ligging tegen de dijk en de uiterwaarden
- Centraal gelegen open, groen binnengebied
- Groene omgeving

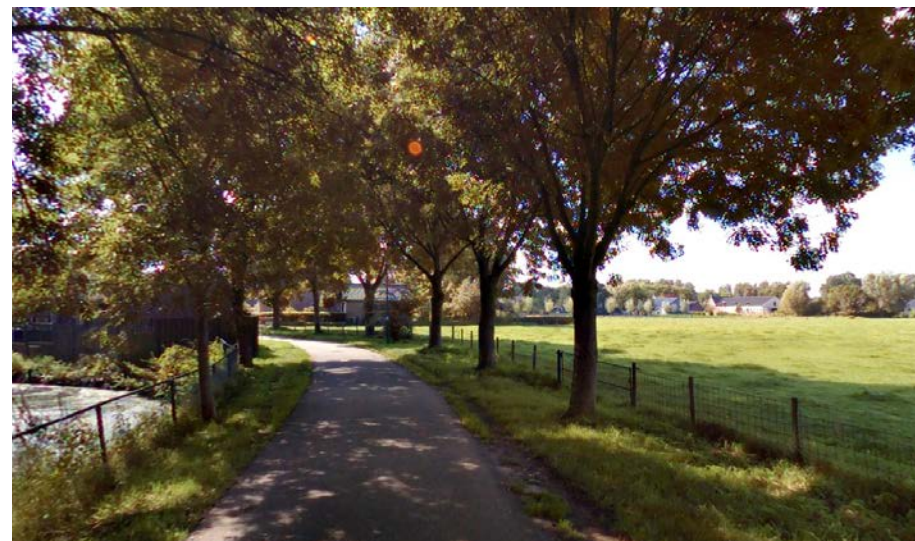
Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Verdichting lintbebouwing waardoor het centrale groengebied wordt geïsoleerd
- Geen relatie met de Maas door de verhoogde dijk

Visie Megen-West

De doorzichten op het open centrale gebied vanaf de bebouwingslinten zijn waardevol. Deze zichtlijnen moeten open blijven. Het open gebied heeft een bijna geheel open inrichting. Om beter aan te sluiten bij de oeverwal is het wenselijk beplantingselementen toe te voegen. Er is stedenbouwkundig nauwelijks ruimte om het gebied verder te verdichten met bebouwing. Woningbouw of andere functies zijn alleen voorstelbaar in combinatie met sanering van (bedrijfs)bebouwing.







9.7 NEERLANGEL - RAVENSTEIN

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentratie 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. De bebouwing is vooral gesitueerd op plekken waar wegen het komgebied in leiden. De belangrijkste aanwezige functie is wonen met enkele agrarische bedrijven en een maatschappelijke voorziening. Het gebied heeft een belangrijke zichtrelatie met de Maas en het komgebied.

Gebiedstypering

De eerste bebouwing is ontstaan op de oeverwal langs de Maasoevers. 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. Helaas zijn deze nagenoeg verdwenen.

Uniek in Neerlangel is de kerk. De oudst bekende kerk op deze plaats werd in de elfde eeuw gebouwd op een rivierduin. Het tufstenen muurwerk van de toren en een deel van de westmuur van het huidige kerkgebouw vormt het overblijfsel van deze van oorsprong geheel tufstenen kerk. De tufstenen toren is de oudst overgebleven romaanse toren van Noord-Brabant.

De oeverwal is altijd het belangrijkste structurerende kenmerk

geweest in dit gebied en dat is het nog steeds. Er is sprake van een onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling. De oeverwal heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Langs de dijk staat van oorsprong veel historisch groen en historische bebouwing. De hoeveelheid groen is echter in de loop der tijd sterk afgenomen.



analysekaart Neerlangel - Ravenstein



visiekaart Neerlangel - Ravenstein



Analyse Neerlangel - Ravenstein

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Oude oeverwalstructuur op sommige plaatsen nog steeds in stand
- Zichtrelatie met Maas en komgebied
- Onregelmatige blokverkaveling
- Fraaie situering oude kerk
- Archeologisch en cultuurhistorisch waardevol

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Oorspronkelijke begroeiing is verdwenen
- Schaalvergroting en grote bouwmassa's
- Doorzichten verdwijnen

Visie Neerlangel-Ravenstein

Het is belangrijk de waarden van het gebied verder te versterken. Het is een interessant gebied voor bewoners en recreanten. Ook omdat de oeverwal met zijn zichtrelaties naar het komgebied en de meanderende rivier een bijzondere aantrekkingskracht uitoefent op fietsers en wandelaars. 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.

Op een enkele plaats in Neerlangel is het voorstelbaar woningbouw toe te staan in combinatie met sanering van bedrijfsbebouwing. Dit zou een kwaliteitsverbetering voor Neerlangel kunnen opleveren.







9.8 ZUIDELIJKE RAND DEURSEN-DENNENBURG

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentratie, bestaande uit de zuidelijke rand van de dubbelkern Deursen-Dennenburg, bestaat uit verspreide bebouwing. De bebouwingsconcentratie ligt op een rivierduin. Ze wordt van Deursen-Dennenburg gescheiden door de Dorpenweg. De historische wegenstructuur is op een aantal plaatsen doorsneden. Het gebied loopt in noordelijke en zuidelijke richting over in het landelijk gebied.

Het is een kleine bebouwingsconcentratie met verspreide bebouwing, waaronder landbouwbedrijven, woningen, een niet-agrarisch bedrijf en een maatschappelijke voorziening (klooster Soeterbeeck).

Gebiedstypering

Deursen-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. Kenmerkend is de ringvormige wegenstructuur, die later is doorsneden door de aanleg van de Dorpenweg.

De ligging van de bebouwingsconcentratie op een rivierduin vormde een hoge, droge plek binnen de omliggende natte komgebieden. De oorspronkelijke begroeiing bestond vooral uit fruitgaarden en perceel-beplanting. Het landschap heeft een kleinschalig, halfopen

karakter. Door schaalvergroting is veel van de oorspronkelijke verkaveling verdwenen, maar het kleinschalige karakter is behouden. Er bevinden zich enkele waardevolle bouwkundige elementen, waaronder het klooster Soeterbeeck, gebouwd rond 1730. Het klooster is grotendeels nog in de oorspronkelijke staat.



analysekaart Deursen-Dennenburg



visiekaart Deursen-Dennenburg



Analyse zuidelijke rand Deursen-Dennenburg

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Kleinschalig landschap en bebouwing
- Bijzondere bebouwing klooster Soeterbeeck
- Dwarsdijkje ('stationspaadje')
- Ligging op rivierduin is bijzonder ten opzichte van het lagere komgebied
- Goede ontsluiting dichtbij het station
- Historische wegenstructuur

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Barrière Dorpenweg en doorsneden historische ringstructuur

Visie zuidelijke rand Deursen-Dennenburg

Het klooster en andere bijzondere bouwkundige elementen zijn een aantrekkelijk stedenbouwkundig ensemble te midden van een fraai landschap. Het gebied kent echter weinig voorzieningen en recreatieve aanjagers. De agrarische sector heeft geen ruimte voor groei.

Gestreefd moet worden naar behoud van het kleinschalig landschap en het respecteren van bestaande waarden. Versterken van boomstructuren langs de doorsneden historische wegen biedt kansen om de barrière van de Dorpenweg visueel te verkleinen. Nu er ten zuiden van de Dorpenweg gebouwd is, is het ruimtelijk

verbinden van het noordelijk en zuidelijk bebouwd gebied belangrijk. Het stationspaadje biedt een snelle verbinding met het station. Enige ondersteuning van de landschapsstructuur door woningbouw is ruimtelijk voorstelbaar.







9.9 ZUIDELIJKE RAND RAVENSTEIN - HUISSSELING

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 deze bebouwingsconcentratie wordt vooral gewoond, hoewel er nog enkele agrarische bedrijven zijn. Ten zuiden van het gebied loopt de snelweg A50. Door het smalle open gebied loopt de Grotestraat die, voordat de Dorpenweg werd aangelegd, Huisseling en Ravenstein met elkaar verbond. Woningen hebben binnen de bebouwingsconcentratie de overhand.

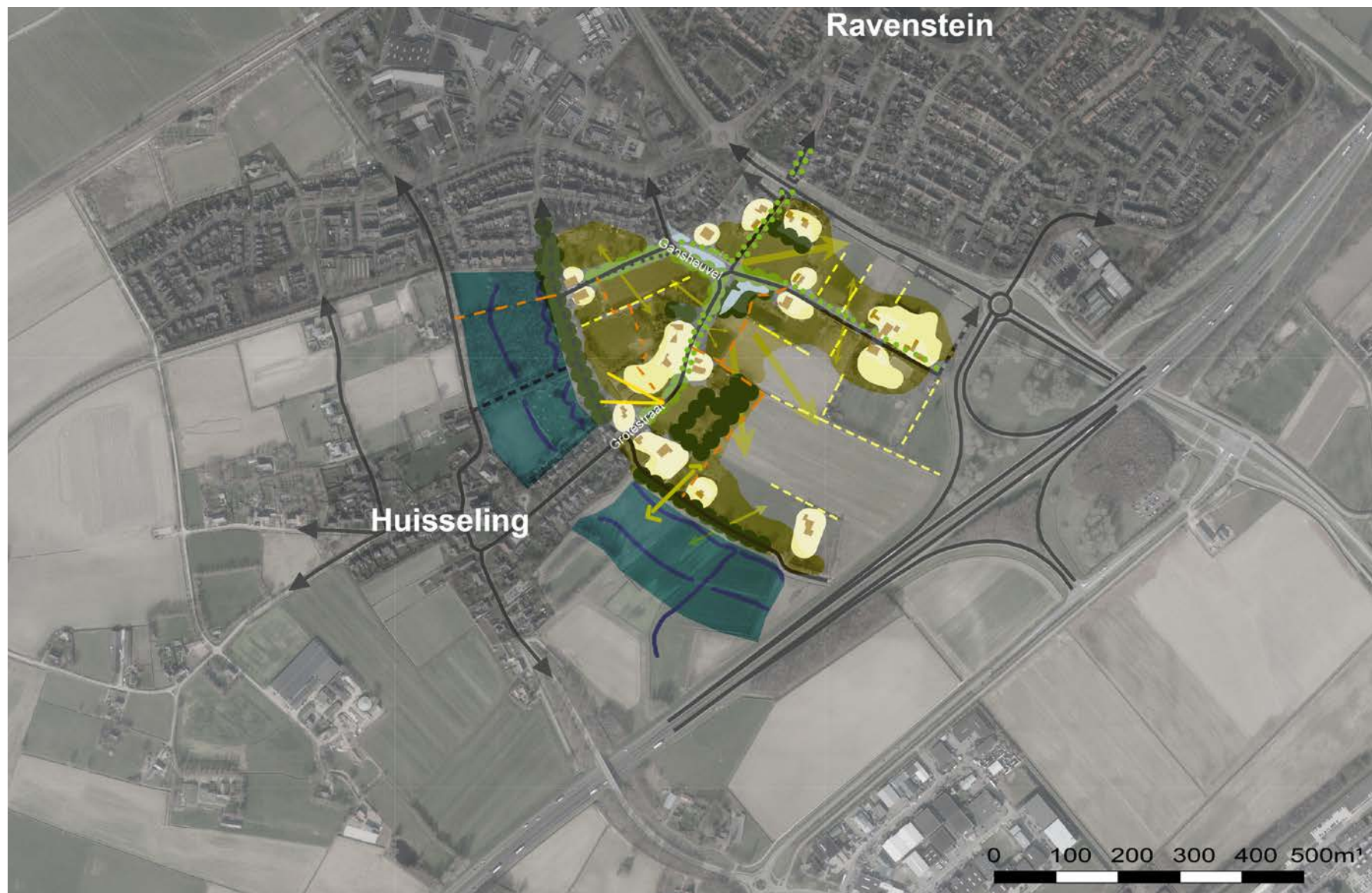
Gebiedsbeschrijving

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

Ook al loopt de rivierarm niet meer helemaal door, de rivierarm is als onderscheidend landschapsdeel nog altijd herkenbaar. De landschappelijke structuren van het gebied rond de bebouwingsconcentratie zijn typerend voor het oeverwallenlandschap. De kleinschalige verkaveling is op het reliëf gebaseerd en naar de oude rivierarm georiënteerd. Enkele historische boerderijen en bijgebouwen liggen rondom erven. Veel hiervan is verdwenen. Veel structurerende landschappelijke elementen zijn verdwenen.



analysekaart Zuidelijke rand Ravenstein - Huisseling



visiekaart Zuidelijke rand Ravenstein - Huisseling



Analyse zuidelijke rand Ravenstein-Huisseling

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Meerdere aanwezige functies
- Historisch waardevolle bebouwing soms in clusters rondom een erf
- Landschap rondom Huisseling fungeert als buffer tussen stad en dorp

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Stedenbouwkundige structuur van bebouwing rondom erven staat onder druk of is verdwenen
- Oude rivierarm niet goed zichtbaar
- Landschapskenmerken veelal verdwenen
- Verrommeling door ligging dicht bij stadsuitbreiding

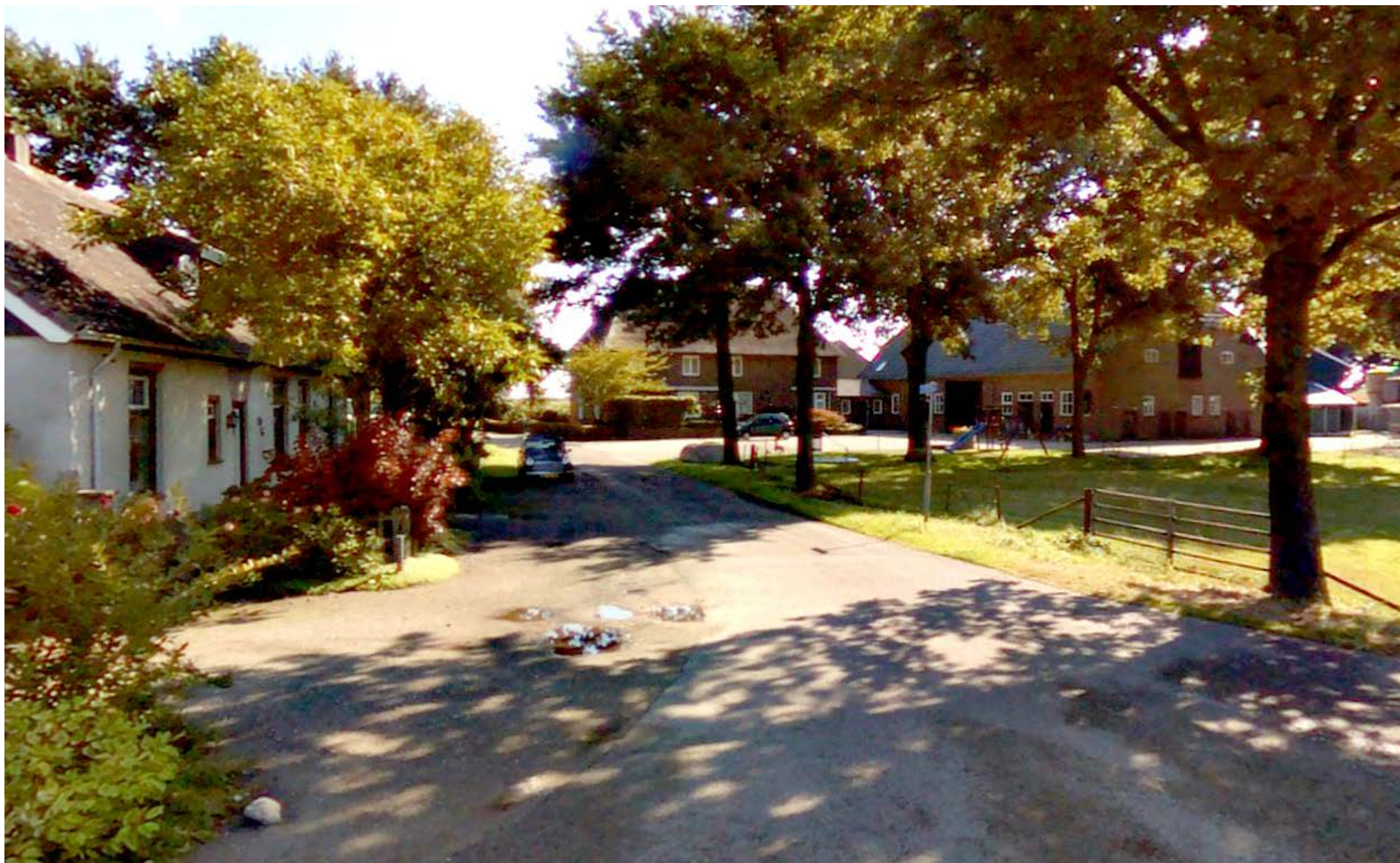
Visie zuidelijke rand Ravenstein - Huisseling

Behoud van het open middengebiet en het terugbrengen van de karakteristieke begroeiingselementen in het overige gebied geven het gebied de oorspronkelijke landschapskarakteristieken terug. Deze groene bufferzone tussen het dorp Huisseling en de stad Ravenstein heeft een recreatieve waarde voor de inwoners. Enige verrommeling hoeft dan niet perse een knelpunt te zijn.

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. Deze functiemix kan mogelijk versterkt worden. Woningbouw is hier onder voorwaarden in zeer beperkte aantallen ruimtelijk voorstelbaar. Verdichten van de bebouwingslinten is bijna overal uitgesloten om het open karakter te behouden. Het stedenbouwkundig principe van boerderijen rondom een erf is afhankelijk van de situering een meerwaarde voor het gebied. 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, natte natuur.







9.10 KEENT

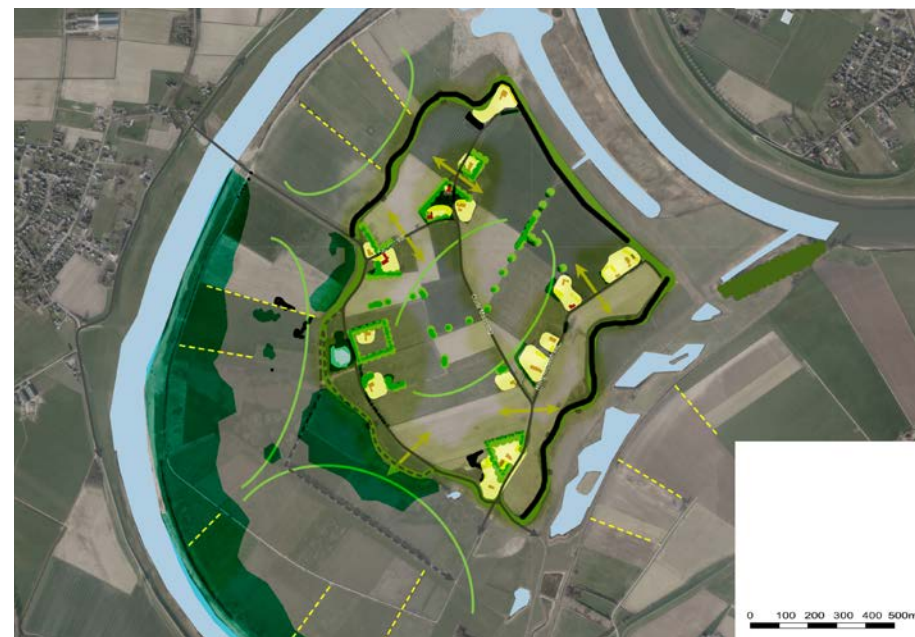
Huidige ruimtelijke situatie

Keent is de meest oostelijke bebouwingsconcentratie van de gemeente en is bijna geheel omgeven door de Maas en een oude Maasarm. Recent is een grootschalig natuurontwikkelingsproject uitgevoerd waarbij de oude Maasarm voor een groot deel is uitgegraven. Daardoor is er weer meer ruimte voor water en natuur.

Gebiedstypering

Voor de Maaskanalisisatie in de periode van 1927 tot 1937 hoorde Keent bij het Gelderse Overasselt. De overgang naar Ravenstein was het gevolg van de Maaskanalisisatie. Als gevolg van de ligging in de binnenbocht van de Maas overstroomde het gebied veelvuldig. Ook na de Maaskanalisisatie was dit nog het geval. Bij hoogwater was Keent regelmatig grotendeels afgesloten van het vaste land. Een (nog recent) aangelegde brug, D'n Overloop, maakt een droge oversteek ook bij hoogwater mogelijk. Deze brug is aangelegd omdat de oude rivierarm weer uitgegraven werd.

In de 15e eeuw had Keent een eigen kapel welke al snel aan de eredienst onttrokken is. In Keent wordt vooral gewoond, er zijn enkele boerderijen en er is een natuurinformatiecentrum.



analysekaart Keent





Analyse Keent

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Ligging als een soort 'eiland' in een natuurgebied
- Rust en ruimte
- Robuuste beplanting rondom de bebouwing
- Een lage bebouwingsdichtheid

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Schaalvergroting door agrarische bedrijven

Visie Keent

Het gebied kent een cultuurhistorisch, waardevol landschap. De bebouwing is landelijk en karakteristiek. Het gebied maakt onderdeel uit van een grotere toeristisch-recreatieve structuur, waarbij het een interessante 'recreatieve halte' is ten opzichte van de omliggende gebieden.

Gestreefd moet worden naar behoud en uitbouwen van de waardevolle natuur in de Maasarm en het respecteren van bestaande cultuurhistorische waarden. Er is ruimte om de kleinschalige recreatie verder te ontwikkelen. Het toevoegen van woningen past niet binnen deze visie.







9.11 KERNRAND HERPEN

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentratie Kernrand Herpen ligt als een schil om de kern Herpen heen en vormt de overgang tussen de bebouwde kom van Herpen en het buitengebied. Het gebied kent hierdoor ook meerdere soorten functies. In de Kernrand Herpen bevinden zich agrarische bedrijven, enkele niet-agrarische bedrijven en vooral woningen. Door het gebied lopen enkele belangrijke zichtlijnen. Herpen biedt kleinschalige voorzieningen voor de dagelijkse behoeften en recreatieve en sportvoorzieningen. Ten zuiden van de bebouwingsconcentratie loopt de ecologische verbindingszone Erfdijk. De Erfdijk is een oude dwarsdijk en heeft landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en recreatieve waarde.

Gebiedstypering

Het is aannemelijk dat er al sprake van bewoning van het gebied was in de Bronstijd (8000 – 2000 v.Chr.). De oorspronkelijke functies waren voornamelijk agrarisch, vooral omdat het dekzandgebied hier de mogelijkheden voor bood. Op de hogere plaatsen bouwde men vaak de woningen. Dit systeem van langzame uitbreiding zette zich voort zodat steeds meer gronden ontgonnen werden. Deze verkaveling had de structuur van akkercomplexen met een eigen agrarische bebouwing, de zogenaamde kampen. Er is ook lintbebouwing zichtbaar als uitloper van de kern Herpen.

De bebouwingsconcentratie kernrand Herpen ligt in het

kampenlandschap op een dekzandrug. Dit landschap heeft een halfopen karakter. De akkers die ontgonnen werden vanuit de kern, werden begrensd met houtsingels. Tegenwoordig is nog goed zichtbaar hoe vanuit de kern Herpen diverse wegen het buitengebied in lopen en de akkercomplexen begrenzen. Op sommige plekken is er sprake van een rommelig landschap.



analysekaart kernrand Herpen



visiekaart kernrand Herpen



Analyse Kernrand Herpen

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Woongebied met landelijke invloeden maar ook met de voorzieningen en het dorps karakter van Herpen
- Goede verknoping met het dorp en het omliggende landschap
- Historische bebouwing
- De Erfdijk als belangrijk cultuurhistorisch element

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Verkavelingsstructuur grotendeels verdwenen door schaalvergroting
- Enige verrommeling door overgang tussen bebouwde kom en landelijk gebied
- Doordringbaarheid is matig

Visie Kernrand Herpen

De agrarische sector kent weinig ontwikkelingsperspectieven in de bebouwingsconcentratie van Herpen. Wel zijn er mogelijkheden voor verbreding en Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Het gebied biedt echter goede kansen voor het versterken van de woonfunctie en de toeristisch-recreatieve functie. Door de ligging dicht bij het centrum van Herpen is het mogelijk om landelijk te wonen en tegelijk te profiteren van de sociale samenhang, het dorps karakter en de kleinschalige voorzieningen. 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. Een enigszins 'rommelige' zone aan de rand van de bebouwde kom kan juist heel dorps zijn. Maar wanneer de schaal van nieuwe bebouwing te groot wordt of de verweving tussen bebouwing en landschap verdwijnt, is er sprake van een tendens waarbij de verrommeling een negatieve uitwerking krijgt. Dit zou een grote aantasting betekenen van de aanwezige zichtlijnen. 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 oude wegen- en padenstructuur vanuit het dorp in stand te houden.

Het gebied rondom de Erfdijk is landschappelijk en stedenbouwkundig zeer waardevol. Dit gebied moet beschermd blijven en biedt tevens kansen voor kleinschalige recreatie zoals wandelen, fietsen en verblijfsrecreatie. De wandelmogelijkheden zijn mogelijk te verbeteren door het aanleggen van paden en deze te verbinden. Het vergroten van de doordringbaarheid van het gebied levert een positieve bijdrage aan de beleving ervan.







9.12 KOOLWIJK

Huidige ruimtelijke situatie

(Groot) Koolwijk is een klein gehucht gelegen tussen Berghem en Herpen. Deze bebouwingsconcentratie ligt nabij het bos- en natuurgebied Maashorst-Herperduin. Koolwijk bestaat uit een concentratie van bebouwing rond een kruispunt van twee wegen. Historische en karakteristieke bebouwing is aanwezig. De St. Annakapel stamt uit de 15e eeuw en is eeuwenlang een populair bedevaartsoord geweest. Er bevinden zich nog veel agrarische bedrijven. Daarnaast bevinden zich enkele kleinschalige recreatieve voorzieningen. In het natuurgebied Maashorst-Herperduin ligt een recreatieven. Woningen hebben in de bebouwingsconcentratie de overhand.

Gebiedstypering

Koolwijk is ontstaan vanuit een aantal kleine clusters van agrarische bebouwing. Deze bebouwing bestond van oorsprong uit boerderijen met kleine akkers. Deze kleine akkers werden omzoomd door houtsingels. Houtsingels zijn kenmerkend voor de ligging op de dekzandrand. Uiteindelijk is de bebouwing op kruisingen van wegen ontwikkeld tot een kleine kern. De verkavelingsstructuur en de paden zijn grotendeels verdwenen door schaalvergroting. Daardoor is het gebied grofmaziger dan voorheen.

Langs de Berghemseweg is nog een deel van een historische laanbomenstructuur aanwezig. De bebouwingsconcentratie zelf kent enige bouwkundig waardevolle elementen.



analysekaart Koolwijk



visiekaart Koolwijk



Analyse Koolwijk

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Ligging tegen natuurgebied Maashorst-Herperduin
- Meer functies dan alleen wonen
- Bouwkundig waardevolle elementen en cultuurhistorische elementen nog aanwezig in het landschap
- Gedeeltelijk historische laanstructuur Berghemseweg

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Verkavelingspatroon grotendeels verdwenen
- Karakteristieke beplantingselementen grotendeels verdwenen
- Fijnmazige padenstructuur verdwenen
- Schaalvergroting van landschap en bebouwing
- Aantasting straatbeeld historische laan Berghemseweg

Visie Koolwijk

De bebouwingsconcentratie Koolwijk kent een sterke basis. De aanwezigheid van verschillende functies, kleinschalige voorzieningen en recreatieve voorzieningen biedt goede kansen om Koolwijk als een levendig gehucht te behouden. Het gebied biedt veel mogelijkheden voor rustig en landelijk wonen. Er zijn verschillende bedrijfsmatige functies aanwezig die bijdragen aan de levendigheid in het gebied. Het behouden en versterken hiervan biedt goede potenties voor de bebouwingsconcentratie. Het eventueel toevoegen van woningen kan in bestaande bebouwing en

ter vervanging van stallen.

De ligging tegen de bosrand van Maashorst-Herperduin maakt het gebied uniek. Dat schept kansen op het gebied van toerisme en recreatie. Het vergroten van de fijnmazigheid van het gebied door aanleg en herstel van historische paden kan een meerwaarde opleveren voor de recreatie en de beleving van het gebied. Het versterkt de kleinschaligheid van de dekzandrand.

De combinatie van natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied (zoals bos- en natuurgebied Maashorst-Herperduin en de overgang van dekzandgebied naar komgebied) en aanwezige toeristisch-recreatieve voorzieningen, biedt goede mogelijkheden voor ondernemers om nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven te starten of om hun landbouwbedrijf te verbreden.

De typische kenmerken van het landschapstype dekzandrand moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Door herstel van kavelrand-beplanting of het sterker aanzetten ervan kan de oorspronkelijke verkavelingsstructuur weer worden teruggebracht en kunnen verdwenen paden weer worden hersteld.







9.13 KLEINE KOOLWIJK EN DUURENSEIND

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentraties Kleine Koolwijk en Duurendseind bevinden zich ten oosten van de kern Berghem. Het gebied is gelegen op de overgang van weilanden naar akkerbouwlanden. In het zuiden bevindt zich op enige afstand het natuurgebied Herper-duin. In de directe omgeving zijn veel grote agrarische bedrijven. Ook in de bebouwingsconcentratie is de agrarische functie nog goed vertegenwoordigd. Er bevinden zich naast agrarische bedrijven, woningen en niet-agrarische bedrijven. Het gebied is doorkruist door de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen en de Berghemseweg.

Gebiedstypering

Door de stichting van kleine kernen is het gebied ontgonnen. Rond de kleine kernen ontstonden kleine akkers met verspreide agrarische bebouwing. Deze agrarische ontginningen waren onregelmatig van vorm en werden door houtwallen begrensd. Elke boerderij had zijn eigen akkers, een belangrijk kenmerk van het zogenaamde 'kampenlandschap' op de dekzandrands. De bebouwing waaiert uiteen tussen de open akkers. Deze akkers werden bemest vanuit potstallen. Op kruispunten van wegen zijn bebouwingsconcentraties ontstaan. In de bebouwingsconcentraties bevinden zich bijzondere bouwkundige elementen. Aan de zuidzijde van de Berghemseweg staat een molen, waardoor het gebied deels binnen een molenbiotoop ligt. Door schaalvergroting is de oorspronkelijke verkavelingsstructuur echter nagenoeg verdwenen.

Belangrijk kenmerk van het gebied is de openheid tussen de bebouwingsclusters. Het gebied is geschikt voor akkerbouw.



analysekaart Kleine Koolwijk en Duurendseind



visiekaart Kleine Koolwijk en Duurendseind



Analyse Kleine Koolwijk en Duurendseind

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Onbebouwd landschap tussen de bebouwingsclusters
- Enkele bijzondere bouwkundige elementen
- Historische wegenstructuur

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Door schaalvergroting en infrastructuur geen karakteristiek landschap

Visie Kleine Koolwijk en Duurendseind

Het gebied ontleent zijn bijzondere waarde aan het groene karakter tussen de bebouwing en de aanwezige bouwkundige elementen. Het biedt kansen voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en wonen. Het toepassen van bosjes en houtwallen bij nieuwe ontwikkelingen draagt bij aan het herstel van het oorspronkelijk karakter van het gebied. Het kenmerkende contrast tussen open en besloten landschap wordt hierdoor versterkt. Door het afbreken van grote agrarische gebouwen en het versterken van de landschapsstructuur is woningbouw in beperkte mate ruimtelijk voorstelbaar.







9.14 GEMENT

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentratie Gement ligt nabij de kernen Oss en Berghem. Gement is een kleine bebouwingsconcentratie. In Gement wordt vooral gewoond. Er ligt een enkel bedrijf.

Gebiedstypering

Bebouwingsconcentratie Gement is ontstaan uit losse bebouwing, die in de loop der tijd tot een lint van bebouwing aaneen is gegroeid. In 1286 werd 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 om 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.



analysekaart Gement





Analyse Gement

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Historische verkaveling van het slagenlandschap is nog enigszins herkenbaar
- Binnen bereik van stedelijke voorzieningen

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Verkavelingsstructuur deels verdwenen
- Geen recreatief aantrekkelijke landschapselementen als bos, water en dergelijke
- Aanwezigheid bedrijventerrein De Geer op korte afstand

Visie Gement

De bebouwingsconcentratie Gement kan versterkt worden als landschappelijk gelegen woonlocatie binnen bereik van de stedelijke invloeden. Versterking van het slagenlandschap door uitbreiding in de vorm van lintbebouwing met smalle en diepe kavels, bewaart de karakteristiek van het historische landschap. Op korte afstand van Gement ligt bedrijventerrein De Geer. Het verschil in ruimtelijke schaal en functionaliteit vraagt aandacht en zorgvuldigheid bij de ontwikkelingsmogelijkheden. Door het creëren van een open bufferzone tussen het bedrijventerrein en de bebouwingsconcentratie.

Wij zien mogelijkheden voor bijvoorbeeld wonen en agrarisch verwante bedrijven.







9.15 ZEVENBERGSEWEG EN HEISTRAAT

Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentratie Zevenbergseweg en Heistraat ligt ten zuiden van Berghem, net buiten de bebouwde kom.

Kenmerkend voor de Heistraat is de lintbebouwing, de slagenverkaveling en de fraaie relatie met het landschap. Door de realisering van de stedelijke uitbreiding Piekenhoef ligt de Heistraat tegen de bebouwde kom en vormt zo de overgang naar het bos en natuurgebied. Aan de noordwestzijde van de Zevenbergseweg bevindt zich een bedrijventerrein.

De bebouwingsconcentratie bevindt zich binnen het stedelijk uitloopgebied van Oss en Berghem. In het bosgebied bevinden zich verschillende recreatiemogelijkheden bijvoorbeeld in de vorm van wandel- en fietspaden.

Gebiedstypering

De huidige vorm van lintbebouwing aan de Zevenbergseweg 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 ligt aan de zuidzijde van de oost-west lopende wegen. De verkaveling bestaat uit een strokenverkaveling met zeer smalle kavels. De verkaveling is deels verdwenen door schaalvergroting.

Dit gedeelte van de Zevenbergseweg ligt in het slagenlandschap. Het landschap heeft een halfopen karakter met hier en daar begroeiing. Het landschap bestaat uit ontginningen op de

dekzandrand, die volgens het slagenpatroon zijn verkaveld. Ten zuidoosten van de Zevenbergseweg ligt een stuk historisch groen. Hier is de oorspronkelijke langgerekte verkaveling met houtwallen intact gebleven. Door en langs het gebied lopen verschillende historische lijnen.

De bebouwing aan de Heistraat bestaat ook uit losse bebouwing. Deze bebouwing werd tijdens de eerste ontginningen gesticht samen met de smalle lange akkers. Houtsingel en lanen vormden de afbakening van de percelen. Tot ongeveer 1850 lag de Heistraat op de scheiding van ontgonnen en niet-ontgonnen gebied. Door de verdichting van de bebouwing is in de loop der tijd een



analysekaart Zevenbergseweg en Heistraat



visiekaart Zevenbergseweg en Heistraat



bebouwingsconcentratie ontstaan en zijn de oorspronkelijke functies nagenoeg verdwenen.

Aan de Heistraat is de structuur van de houtsingels en laanbeplanting dragend. Langs de straat is beplanting in een laanstructuur ontstaan. Houtsingels dragen bij aan het verkavelingspatroon in noordzuidelijke richting van de akkers. De smalle akkers zijn grotendeels verdwenen door schaalvergroting, maar de structuur van de houtsingels is nog goed herkenbaar.

Analyse Zevenbergseweg en Heistraat

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Historisch waardevol gebied met lange geschiedenis
- Historische structuur van smalle percelen met houtsingels nog goed zichtbaar
- Landschappelijk waardevol gebied met hoge natuurlijke waarden door ligging aan de rand van natuurgebied Maashorst-Herperduin
- In nabijheid stedelijke voorzieningen
- Zeer groen gebied en nabij bosgebied

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

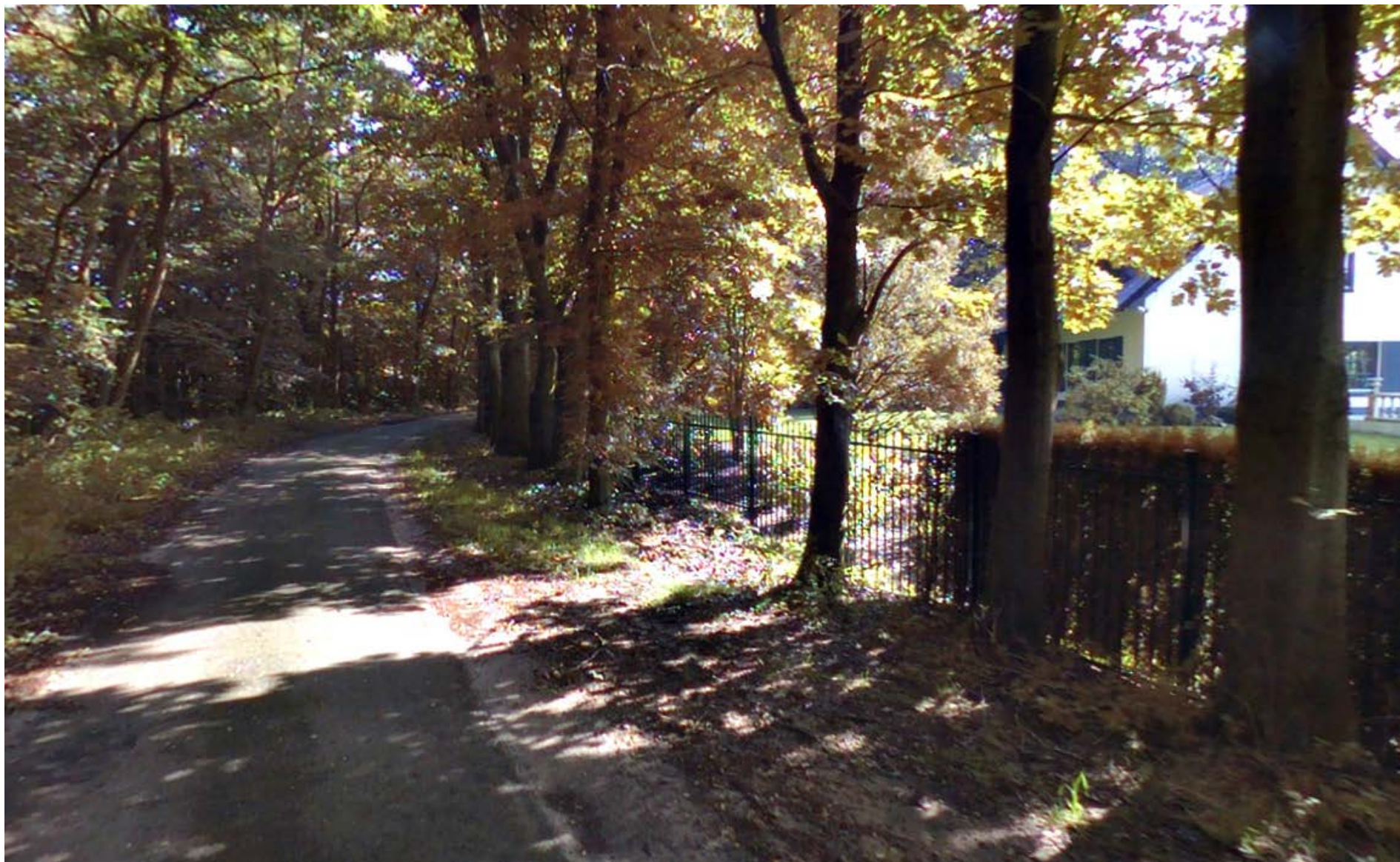
- Waardevolle groenstructuur en singels staan onder druk en dreigen verloren te gaan
- Mogelijk hinder van bedrijventerrein (Zevenberseweg)
- Hekwerken verstoren de landelijke karakteristiek en zijn een bedreiging voor de houtsingels

Visie Zevenbergseweg en Heistraat

De bebouwingsconcentratie ligt in een gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Bosgebied Maashorst-Herperduin ligt vlakbij en biedt kansen voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie. Het is een gewilde plek om te wonen. Landelijk wonen en toch dicht bij voorzieningen. Ontwikkeling van nieuwe bebouwing kan zeer beperkt plaats vinden binnen de linten, om zo de bestaande structuur te kunnen versterken en te handhaven.

De oude verkavelingsstructuur willen we behouden en moet versterkt worden door de aanleg van houtsingels en het aanbrengen van laanbeplanting waar deze ontbreekt. Storende hekwerken en met name hekwerken die houtwallen vervangen zouden verwijderd moeten worden. Het is wenselijk om in plaats van deze hekwerken houtwallen aan te leggen.







9.16 OSS-ZUID

Huidige ruimtelijke situatie

Ten zuiden van Oss komt verspreid liggende bebouwing voor. Niet al deze bebouwing is bestempeld als bebouwingsconcentratie. Meestal omdat de bebouwing niet voldoet aan de kenmerken voor een bebouwingsconcentratie. Maar ook omdat we in beginsel geen verdere verdichting willen van bebouwing in dit gebied. Daarom is bijvoorbeeld de Amelsestraat als bebouwingslint van Heesch niet als bebouwingsconcentratie opgenomen.

De bebouwingsconcentratie Oss zuid ligt rond de Munlaan, tussen bedrijventerrein Vorstengrafdonk en de stad Oss. De bereikbaarheid is goed vlakbij het knooppunt Paalgraven en de Graafsebaan richting de stad. De woningen liggen op grote kavels in het bos. De wegenstructuur is historisch, de bebouwing niet.

Gebiedstypering

Karakteristiek voor het gebied is de ligging op het dekzandrug waarbij bos en open plekken elkaar afwisselen. De vrijstaande bebouwing staat op grote kavels die vanaf de weg nauwelijks te zien is. De bebouwing is vaak omgeven door een soort boskamer. Af en toe is er een doorzicht naar het er achter gelegen halfopen gebied.



analysekaart Oss-Zuid



visiekaart Oss-Zuid



Analyse Oss-Zuid

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Exclusief bosrijk woonmilieu
- Gelegen in bosachtige omgeving
- Zandpaden

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Hekwerken rondom percelen verstoren de groene karakteristiek
- Vertuining landschap

Visie Oss-Zuid

Het streven is de karakteristieke groenstructuur van bos afgewisseld met open plekken te versterken. Vooral aan de zuidkant van de Munlaan is het gebied open en zou verder met bosstroken verdicht moeten worden. Grote schuren en loodsen in deze bebouwingsconcentratie zijn niet gewenst. De open plekken met doorzichten naar het erachter gelegen landschap zijn waardevol. Er zijn mogelijkheden voor landgoedontwikkeling.







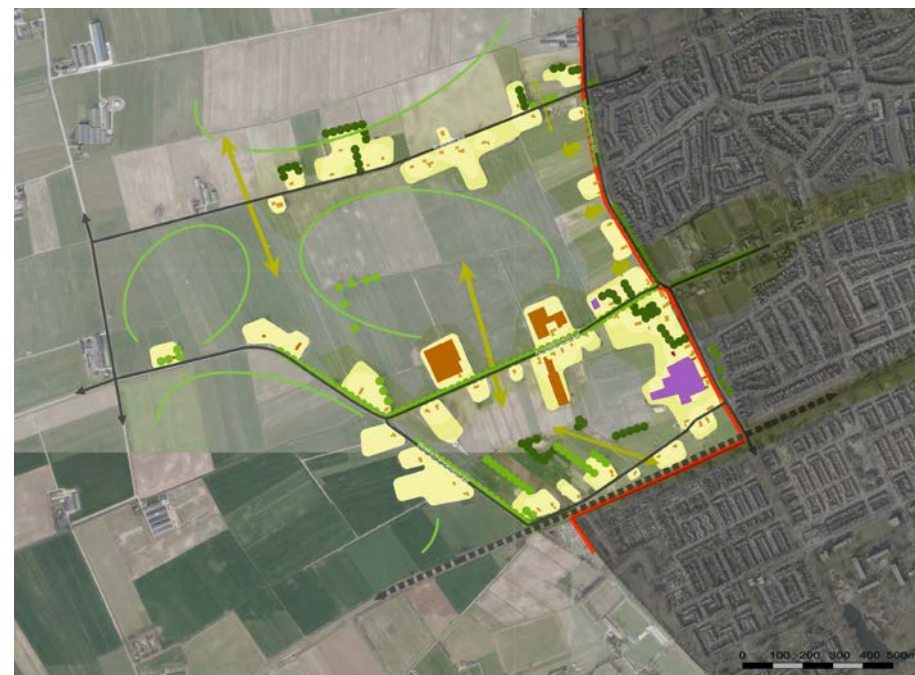
9.17 OSS-WEST

Huidige ruimtelijke situatie

Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit lintbebouwing en ligt op de overgang van de stad naar de polder. Een drietal bebouwingslinten liggen parallel aan elkaar. Haaks op deze bebouwingslinten ligt de vaak smalle slagenverkaveling. De Kleinussenstraat en de Heihoekstraat vormen de oostelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie en van de stad. Aan de zuidzijde ligt de spoorlijn Oss – Den Bosch.

Gebiedstypering

Rond 1900 bestond het gebied tussen de Amsteleindstraat en de Oostenakkerstraat en het gebied direct ten westen van de Kleinussenstraat uit een smalle slagenverkaveling. De kavelgrenzen waren beplant met hakhoutbosjes. De kleinschalige en smalle slagenverkaveling is voor een groot deel nog aanwezig. De voor het gebied kenmerkende hakhoutsingels zijn nagenoeg verdwenen. Hierdoor heeft het gebied meer de uitstraling van de aangrenzende polder. De bebouwing is te typeren als lintbebouwing en heeft een individuele uitstraling. Af en toe zijn er doorzichten op het open landschap. Aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie liggen een aantal grote agrarische bedrijven.



analysekaart Oss-West



visiekaart Oss-West



Analyse Oss-West

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Ligging dichtbij de stad
- Historische slagenverkaveling
- Doorzichten op het open landschap

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Bij de slagenverkaveling horende beplanting is nagenoeg verdwenen
- Grootschalige bebouwing dicht bij de stad

Visie Oss-West

Om het oorspronkelijke landschap beter herkenbaar te maken is het gewenst in de zuidoost hoek en dichtbij de stadsrand de nog aanwezige slagenverkaveling met hakhoutsingels te beplanten. Deze kleinschalige verkaveling vormt een fraai contrast met de grote openheid van de aangrenzende polder. Grootschalige bebouwing is dicht bij de stadsrand minder gewenst. Enige verdichting van de bebouwingslinten is ruimtelijk voorstelbaar. Het is hierbij belangrijk dat de doorzichten op het er achter gelegen landschap aanwezig blijven. Grote agrarische bedrijfsgebouwen die dichtbij de stad liggen zouden vervangen kunnen worden door woningbouw. Vooral aan de zuidkant van de bebouwingsconcentratie zou de landschappelijke structuur van de dekzandrand versterkt moeten worden door het aanbrengen van

houtsingels. In de toekomst verandert dit gebied mogelijk door de komst van de stedelijke uitbreiding Oss-West.







9.18 GEFFEN - OSS

Huidige ruimtelijke situatie

Dit bebouwingslint ligt op de overgang van de dekzandrug naar het komgebied. Zowel het dekzandgebied ten zuiden van de Bergstraat als het komgebied ten noorden van de Bergstraat zijn open gebieden. Het lint zelf is behoorlijk gesloten met slechts sporadisch een doorzicht op het achterliggende open landschap.

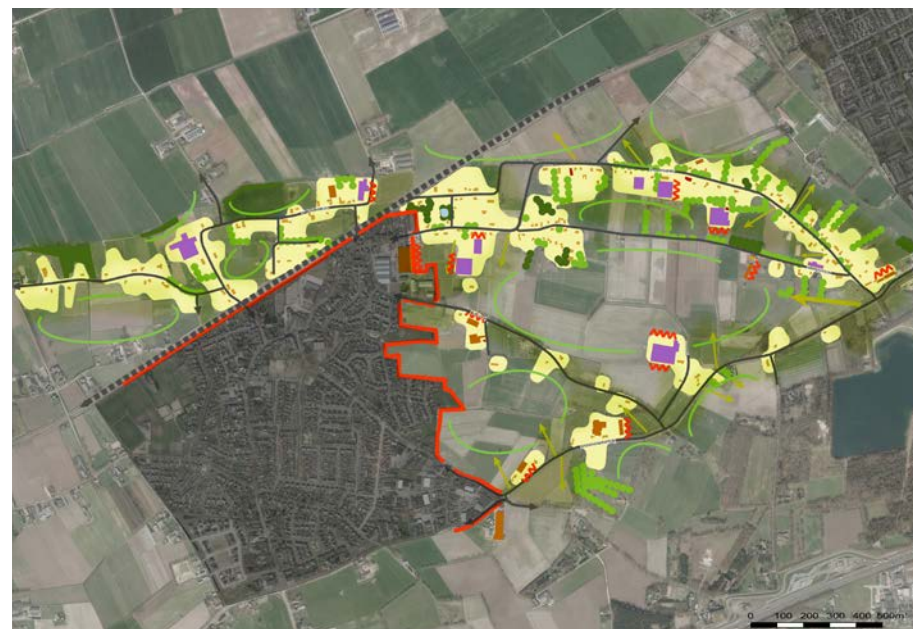
De Heesterseweg vormt een verbindingsweg tussen Geffen en Oss. Het gebied ten noorden van de Heesterseweg is veel opener dan het gebied ten zuiden van de Heesterseweg. Kenmerkend voor de Heesterseweg is de lintbebouwing met doorzichten naar het achterliggende landschap.

De Kouwe Noord is een overgangsgebied van de bebouwde kom naar het open komgebied. Dit uit zich in een kleinschalig landschap met woonhuizen en grote percelen, paardenweitjes en doorzichten op het omliggende open landschap.

Voor dit gebied was door de (voormalige) gemeente Maasdonk een aparte visie opgesteld. Die is overgenomen in de Structuurvisie Buitengebied van Maasdonk.

Gebiedstypering

De Bergstraat en Heesterseweg zijn bebouwingslinten. De Kouwe Noord is een overgangsgebied van het dorp naar het landelijk gebied. Open ruimtes bevinden zich ten noorden van de Bergstraat en tussen de Bergstraat en de Heesterseweg. Ten zuiden van de Heesterseweg ligt een afwisselend landschap.



analysekaart Geffen - Oss



visiekaart Geffen - Oss



Analyse Geffen - Oss

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Fraaie lanen en historische bebouwing
- Fraai contrast Kouwe Noord met open komgebied

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Verdwijnen doorzichten, bijna geheel aaneengesloten bebouwing
- Steeds minder relatie met het landschap
- Hoge bebouwingsdichtheid
- Enkele grootschalige bedrijven passen niet in de lintstructuur
- Verstedelijking bosgebied

Visie Geffen - Oss

In dit gebied wordt zeer terughoudend omgegaan met het toevoegen van bebouwing. Alleen op plaatsen waar een agrarisch bedrijfsgebouw wordt gesloopt is dit mogelijk gewenst. Ook de aanleg van paden is een belangrijk onderdeel van de versterking van het landschap in dit gebied. Eerder gemaakte afspraken uit de Structuurvisie Buitengebied van de (voormalige) gemeente Maasdonk en de gebiedsvisie Geffen-Oss komen we na. De bebouwingslinten Bergstraat, een gedeelte van de Bredeweg en de Broekstraat zijn behoorlijk gesloten met slechts sporadisch een doorzicht op het achterliggende open landschap. Alleen op het meest noordwestelijke open gebied is vrij zicht vanaf de

Bergstraat. Dit uitzicht wordt ook in de toekomst gehandhaafd. De bestaande opgaande beplanting in de vorm van kleine blokken bos en lijnvormige boselementen wordt gehandhaafd. De eventueel nieuw in te passen bebouwing dient een landelijke uitstraling te hebben en in harmonie met de omgeving ontwikkeld te worden. De aansluiting met de omgeving in fysieke zin, door aanleg van paden, is belangrijk.

Naast de woonhuizen en agrarische bedrijven bevinden zich in dit deelgebied ook andere bedrijven. Wat betreft maatvoering en functie is dit meestal geen passende bebouwing. In de toekomst dient gekeken te worden naar de mogelijkheden voor verplaatsing van dit soort bedrijven. De kavels kunnen na verplaatsing mogelijk gebruikt worden voor nieuwe woonhuizen of andere meer landelijke functies. Dit uiteraard onder voorwaarden dat de landschappelijke situatie hierdoor verbeterd en er bijvoorbeeld oude paden worden hersteld. Het herstel van zichtlijnen op het landschap is van belang om de landelijke karakteristiek in het gebied te versterken.







9.19 GEFFEN-ZUID

Huidige ruimtelijke situatie

Karakteristiek voor de Papendijk en de Weverstraat is de losse clustering van huizen en doorzichten op weilanden. De Papendijk ligt in het verlengde van het centrum van Geffen en eindigt als bebouwingsconcentratie bij de snelweg A50.

Gebiedstypering

Karakteristiek voor het gebied is de ligging op de dekzandrug, waarbij van oorsprong bos en open plekken elkaar afwisselen. In dit gebied hebben de open plekken de overhand. De lintbebouwing is op sommige plaatsen sterk verdicht waardoor de relatie met het landschap ontbreekt. Aan de noordkant is er een fraai zicht op de molen. Rondom de Weverstraat is woningbouw voorzien in clusters. De landschappelijke karakteristiek wordt in dit plan versterkt.



analysekaart Geffen-Zuid



visiekaart Geffen-Zuid



Analyse Geffen-Zuid

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Waardevolle open ruimtes
- De berk gebruikt als informele laanbeplanting is kenmerkend voor het gebied

Knelpunten

De volgende knelpunten behoeven verbetering:

- Schaalvergroting van het landschap. Ontwikkelingen ten oosten van de Weverstraat brengen het kleinschalige landschap gedeeltelijk terug
- Grootschalige bebouwing
- Het wegprofiel van de Papendijk heeft weinig woonkwaliteit

Visie Geffen-Zuid

Ten oosten van de Weverstraat zijn plannen voor woningbouw, zodat het kleinschalige landschap versterkt kan worden. Als alle afspraken uit de Structuurvisie van de (voormalige) gemeente Maasdonk zijn uitgevoerd, is dit gebied afgerond. De gewaardeerde open ruimte tussen de Sassendreef en de Heikestraat blijft open. Zowel vanaf de Papendijk als vanaf de Heesterseweg is het doorzicht op deze langgerekte onbebouwde ruimtes gegarandeerd. De berk en de eik zullen in de toekomst de beeldbepalende bomen van dit deelgebied zijn. De bestaande afspraken van de voormalige gemeente Maasdonk voor dit gebied worden nagekomen.



MILIEUEFFECTRAPPORTAGE





10

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Omdat deze structuurvisie mogelijk kaderstellend kan zijn voor projecten die project-mer-plichtig zijn, moet deze structuurvisie vergezeld gaan van een planMER. De planMER heeft tegelijkertijd met het ontwerp van deze structuurvisie ter inzage gelegen. In deze paragraaf beschrijven wij de manier waarop we in deze structuurvisie met de resultaten van de planMER omgaan.

10.1 ALGEMEEN

Het Milieueffectrapport (MER) beschrijft de effecten van de maximaal mogelijke ontwikkelingen die deze structuurvisie mogelijk maakt. Bij volledige benutting van de ambities en ontwikkelingsmogelijkheden zoals beschreven in de structuurvisie geldt voor bepaalde aspecten dat deze een negatief effect hebben op de omgeving.

In de praktijk zal het daadwerkelijke effect minder negatief of zelfs neutraal zijn. Niet alle ambities en ontwikkelingsmogelijkheden worden benut, maar slechts een deel ervan. Daarnaast borgt wet- en regelgeving bescherming van waarden en zorgt daarmee voor beperking van effecten. Het bestemmingsplan mag bijvoorbeeld niet worden vastgesteld als het een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden tot gevolg heeft. Daarnaast is voor een aantal effecten mitigatie mogelijk. Het MER geeft hiervoor een eerste inventarisatie en geeft aandachtspunten/doet aanbevelingen

voor vervolgonderzoek in het bestemmingsplan.

10.2 NATUUR

De ontwikkelingen in deze structuurvisie kunnen wisselende effecten op natuurwaarden in en rond het buitengebied hebben. Voor deze MER zijn de effecten op Natura 2000-gebieden, Wet ammoniak en veehouderij (Wav)-gebieden, (overige) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en flora en fauna onderzocht.

Natura2000

De ontwikkelingen in de structuurvisie leiden, zeker bij maximale beschouwing, zonder planologische en/of andere mitigerende maatregelen tot een significant negatief effect op Natura2000-gebieden. Het betreft het negatieve effect door toename van uitstoot van stikstofdepositie door agrarische en recreatieve ontwikkelingen en het negatieve effect door toename van recreatiedruk door de recreatieve ontwikkelingen.

Zonder planologische en/of andere mitigerende maatregelen leidt dit tot een niet houdbaar en daarmee niet uitvoerbaar bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zoeken we naar een bestemmingsplanregeling die én ruimte biedt voor ontwikkelingen én borgt dat dit niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura2000-gebied.



Vanuit het 'recreatie-aspect' moet in het bestemmingsplan nader onderzoek plaatsvinden naar het daadwerkelijk verwachte effect. Dit is naar verwachting minder negatief dan nu uit de worst-case benadering ingeschat is.

Natuur: Wav-gebieden

De beschrijving en beoordeling van de effecten op de zeer kwetsbare gebieden in de EHS (Wav-gebieden) volgt grotendeels die van Natura2000. Zonder planologische en/of andere mitigerende maatregelen is een negatief effect op Wav-gebieden niet uit te sluiten. De planologische en/of andere mitigerende maatregelen voor stikstof/Natura2000 borgen tevens ook dat het effect op Wav-gebieden nul is, dan wel gering zal zijn (afhankelijk van de formulering van de maatregelen).

Natuur: Overige EHS

Uitbreiding van bestaande bedrijven leidt niet tot ruimtebeslag in de EHS. Er is sprake van externe werking van ontwikkelingen (bijvoorbeeld door paardrijden in de EHS, door een nieuwe manege), maar deze is naar verwachting beperkt.

Natuur: Overige natuurwaarden

In het buitengebied van Oss zijn kwetsbare soorten aanwezig die mogelijk negatieve effecten kunnen ondervinden van de ontwikkelingen in de structuurvisie. Gezien de verspreiding van de activiteiten en de kwetsbare soorten in het buitengebied kunnen door tijdig getroffen maatregelen negatieve effecten voorkomen worden en kan de gunstige staat van instandhouding worden gewaarborgd. Een voorbeeld van een mitigerende maatregel is

een zorgvuldige planning en uitvoering van de werkzaamheden. Ook kan een kwaliteitsimpuls aan het leefgebied bijdragen aan een robuustere leefomgeving zodat het aantal uitwijkmogelijkheden voor verblijfplaatsen of alternatieve foerageergebieden en vliegroutes toeneemt. Ook kan er vervangende nestgelegenheid/verblijfplaatsen worden aangeboden. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van de Structuurvisie daarom niet in de weg.

10.3 LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

De ontwikkelingen in de structuurvisie zijn over het algemeen als enigszins negatief beoordeeld voor landschapsstructuur en ruimtelijk-visuele kwaliteit. De onzekerheid over de wijze waarop het landschap wordt beïnvloed door eventuele grootschalige recreatieve ontwikkelingen zijn hier in belangrijke mate debet aan. Ook de mogelijkheden van omschakeling van melkveehouderij naar intensieve veehouderij en de uitstraling daarvan leiden tot een wijziging van het landschap. Over het algemeen zijn de komgebieden het meest kwetsbaar voor wijzigingen vanwege de openheid in het gebied.

De bescherming van de landschappelijke waarden is uitgangspunt in de structuurvisie. Ook de regeling kwaliteitsverbetering landschap en het stimuleringskader beeldkwaliteit spelen hierbij een belangrijke rol. De verankering van deze regelingen in het bestemmingsplan is belangrijk bij de uiteindelijke beoordeling van de effecten bij vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de cultuurhistorische waarden geldt over het algemeen een enigszins negatieve beoordeling. Hier is echter enige variatie,



omdat de historisch-bouwkundige waarden als neutraal beoordeeld zijn. Borging van de bescherming is met vergunningen geregeld. De mogelijke splitsing van panden kan een positieve bijdrage aan het behoud van panden betekenen.

De archeologische waarden zijn als enigszins negatief beoordeeld. Het bestemmingsplan zal de bescherming van deze waarden afdoende kunnen borgen. Bescherming kan niet op structuurvisieniveau plaatsvinden. Het roeren van de grond wordt door de geboden mogelijkheden niet voorkomen. De historisch-geografische en historisch-groene waarden is in de MER net als de landschappelijke waarden beoordeeld.

10.4 LEEFBAARHEID EN HINDER

Het effect van de ontwikkelingen in de structuurvisie op verkeer, hinderaspecten (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, lichthinder, geur) en leefklimaat is over het gehele plangebied gezien naar verwachting gering.

Ontwikkeling van agrarische, kleinschalig recreatieve en andere bedrijvigheid en wonen leidt tot enige toename van verkeer en hinder op omwonenden. De toename van verkeer is relatief beperkt, de toename in geluidbelasting en uitstoot van geur en luchtverontreinigende stoffen nauwelijks waarneembaar. Dit neemt niet weg dat omwonenden deze ontwikkelingen mogelijk als hinderlijk kunnen ervaren. Dat geldt ook voor eventuele lichtuitstoot vanuit kassen en open stallen. Wet- en regelgeving borgen echter in toenemende mate dat lichtuitstoot beperkt blijft. Aandachtspunt is de veiligheid op de wegen in het buitengebied.

Ontwikkeling van grootschalige recreatie leidt mogelijk wel tot toename van verkeer en hinder.

In het bestemmingsplan moet dit nader worden onderzocht en moet worden afgewogen of dit acceptabel is en of mitigerende maatregelen nodig zijn.

Rond externe veiligheid spelen geen wezenlijke aandachtspunten in het buitengebied.

10.5 BODEM EN WATER

Het effect van de ontwikkelingen op bodemaspecten is gering. Uitbreiding van agrarische bedrijvigheid kan leiden tot extra verzuring van de bodem. Echter wet- en regelgeving borgt dat dit met technieken tot een minimum beperkt blijft. De ontwikkelingen hebben meer effect op wateraspecten dan op bodemaspecten. Uitbreiding van agrarische bedrijven leidt tot toename van verharding en daarmee afname van infiltratie-mogelijkheden. Hiervoor wordt volgens het waterbeleid al het water geïnfiltreerd, en al dan niet retentie gerealiseerd. Uitbreiding van agrarische bedrijvigheid kan leiden tot extra verzuring van grondwater.

UITVOERINGSPARAGRAAF





11

UITVOERINGSPARAGRAAF

11.1 INLEIDING

Deze structuurvisie geeft aan welk beleid de gemeente voert voor met name wonen, werken, toeristisch-recreatieve voorzieningen. Daarnaast beschrijft deze structuurvisie de omgevingskwaliteit in het buitengebied in het algemeen en in bebouwingsclusters in het bijzonder. Het gaat om ambities die de gemeente wil waarmaken. Maar ook om de regie op initiatieven van derden en het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen in het buitengebied.

Een bestemmingsplan Buitengebied geeft een beeld van de 'voorzienbare' toekomst. Vragen en wensen van eigenaren, bewoners en ondernemers die niet binnen dit voorzienbaar kader passen, worden getoetst aan de structuurvisie. De structuurvisie is dus het kader voor de zogenaamde onvoorzienbare toekomst. De gemeente verplicht zichzelf in principe naar deze structuurvisie te handelen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen voor eigenaren, bewoners en bedrijven. Belanghebbenden mogen verwachten dat de gemeente bij verzoeken en vragen van burgers haar antwoord zal baseren op de beleidsuitspraken in deze structuurvisie.

De gemeente heeft niet het plan om de ambities in deze visie allemaal volledig zelfstandig uit te voeren. Het is de wens om zoveel mogelijk samen te werken met betrokken partijen. De

gemeente gaat bij het realiseren van die ambities zowel actief als voorwaardenscheppend te werk. Bij ambities waar de gemeente een groot belang heeft, zal zij zelf actief nieuwe plannen en projecten ontwikkelen. Maar ook nieuwe particuliere initiatieven die binnen de ruimtelijke ambities passen worden door de gemeente ondersteund.

Deze uitvoeringsparagraaf heeft vooral een financieel karakter. Deze paragraaf heeft als doel de ambities in de visie ook financieel waar te kunnen maken en richtlijnen te geven voor initiatiefnemers die zelf een ontwikkeling ter hand nemen. Een verankering van financiële aspecten in een structuurvisie is op juridische gronden nodig voor succesvol kostenverhaal. Wij gaan daarnaast ook in op andere uitvoeringsaspecten.

11.2 FINANCIËLE ASPECTEN

11.2.1 Algemeen

Bij een ontwikkeling kan de gemeente drie soorten kosten verhalen, te weten:

1. Binnenplanse kosten
2. Kosten van de bovenwijkse voorzieningen
3. Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen



1 Binnenplanse kosten

De binnenplanse kosten zijn de kosten van het bouwplan. Het gaat hier om de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan, met de daarbij behorende publicatie- en ambtelijke kosten. Ook de kosten voor de aanleg van de benodigde infrastructuur (zoals riolering, aanleg wegen voor het plan, verplaatsing lantaarnpalen) vallen onder de binnenplanse kosten. Planschade valt ook onder de binnenplanse kosten.

Bij concrete verzoeken wordt per plan bekeken om welke kosten het gaat. Deze kosten verhaalt de gemeente met een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer.

2 Bovenwijkse voorzieningen

Sommige kosten hebben betrekking op meerdere plannen. Dit zijn de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan de aanpassingskosten of aanlegkosten van meerdere wegen in het plangebied, waardoor bijvoorbeeld woningbouw in de buurt van die wegen mogelijk wordt. Deze kosten worden omgeslagen over degene(n) die feitelijk profijt hebben van de aan te leggen voorzieningen. De principes van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit zijn hierbij van belang.

Bij een verzoek voor de bouw van een woning zal per plan bekeken worden om welke kosten het gaat. Deze kosten sluiten aan bij wat hierover in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Deze kosten verhalen we met een anterieure overeenkomst op de eigenaren die het aangaat.

3 Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Dit zijn de kosten die feitelijk nodig zijn voor de

qualiteitsverbetering van de gebieden. Hiervoor is een gemeentelijk landschapsfonds (de reserve Groenfonds landelijk gebied) in het leven geroepen. Er is hierbij geen directe relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de landschappelijk verbetering. Het gaat hier om de kosten van de sloop van visueel hinderlijke bedrijfsgebouwen, de aanleg van natuur en landschap en de reconstructie van de oude cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze kosten verhalen we via een fondsbijdrage op een nieuwe kostendrager met een anterieure overeenkomst. Deze financiële bijdrage is gebaseerd op artikel 6.24 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

11.2.2 Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Tegenprestatie bij ontwikkelingen

In deze paragraaf beschrijven wij concreet wat de werkwijze is bij een ontwikkeling met een ruimtelijke tegenprestatie.

Het beleid in de structuurvisie komt er samenvattend op neer dat functies op bepaalde plaatsen worden toegelaten als die ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar zijn en een bijdrage leveren aan de (verbetering van) de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. De eis van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is voor alle ontwikkelingen voorgeschreven in de provinciale Verordening ruimte 2014. Deze eis nemen wij over in gemeentelijk beleid. In regionaal verband hebben wij afgesproken met de provincie dat heel kleine ontwikkelingen niet aan deze verbeteringseis hoeven te voldoen.



De ruimtelijke verbetering van een ontwikkeling kan zowel in natura als in de vorm van een fondsbijdrage worden gerealiseerd. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woning (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Of als er toeristisch-recreatieve voorzieningen worden aangelegd op of nabij een te ontwikkelen locatie. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan moet een financiële bijdrage worden gestort in een landschapsfonds. Uit dit fonds wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente gerealiseerd. Wij hebben een sterke voorkeur voor een kwaliteitsverbetering in natura op of bij de te ontwikkelen locatie.

Hoogte van de tegenprestatie

Om de hoogte van de tegenprestatie te bepalen, onderscheiden we verschillende soorten projecten.

a. Wonen met toepassing van de regeling 'Ruimte-voor-ruimte'

Om een woning in het buitengebied te kunnen bouwen, moet voldaan worden aan de eisen van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'. Een ruimte-voor-ruimte-recht kan zowel in natura worden voldaan (door sloop van stalruimte van een intensieve veehouderij en inleveren van stikstof) als door aankoop van een ruimte-voor-ruimte-recht bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij, dan wel op de particuliere markt.

b. Wonen met toepassing van de regeling 'kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties'

In afwijking van de standaardregeling voor wonen onder a, kan alléén binnen bebouwingsconcentraties die ook in 'zoekgebied verstedelijking' liggen, nog de regeling worden toegepast die we voorheen kenden als de regeling 'Buitengebied in ontwikkeling (BIO)'. Ook voor deze woning moet een ruimtelijke tegenprestatie worden geleverd die financieel gezien van een vergelijkbare omvang moet zijn als de tegenprestatie bij ruimte-voor-ruimte. De aard van de tegenprestatie is echter vrijer te bepalen dan bij ruimte-voor-ruimte. Ook beëindiging van bijvoorbeeld een rundveebedrijf is in het kader van deze regeling mogelijk.

c. Andere ontwikkelingen

Voor het berekenen van de ruimtelijke tegenprestatie bij andere ontwikkelingen hanteren wij als uitgangspunt het provinciaal beleid. In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten. De provincie heeft voor het toepassen van deze regeling een handreiking opgesteld. Deze handreiking moet nog worden vertaald in gemeentelijke uitgangspunten. In het algemeen vinden wij ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter hoogte van 20% van de bestemmingswinst redelijk.

Reserve 'Groenfonds landelijk gebied'

De financiële middelen die gegenereerd worden door het beleid voor buitengebied, brengen we onder in de reserve 'Groenfonds landelijk gebied'. De middelen worden in een reserve ondergebracht, omdat de gemeente Oss geen aparte fondsen kent. De middelen uit deze reserve, gebaseerd op artikel 6.24



lid 1 Wro wenden we aan om op meerdere fronten bij te dragen aan kwaliteitswinst in het landelijk gebied van de gemeente Oss. Dit geldt is gelabeld. Het mag niet aan een ander doel worden uitgegeven.

In algemene zin worden de middelen ingezet voor kwaliteitswinst in openbaar toegankelijk gebied en in het algemene belang.

Typen projecten waarvoor de middelen uit de reserve 'Groenfonds landelijk gebied' worden aangewend, zijn projecten voor:

- Natuurontwikkeling
- Landschapsverbetering
- Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen
- Sloop en sanering van ongewenste bebouwing en bedrijvigheid
- Aanleg van ontsluitingen en (toegangs-)wegen in het landelijk gebied
- Cultuurhistorische ontwikkelingen

In paragraaf 11.3 zijn concrete projecten benoemd. In een tabel zijn een groot aantal projecten opgenomen. Deze projectenlijst is niet statisch, maar kan aangevuld worden met nieuwe projecten.

Deze projecten beschouwen wij als ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en zijn maatschappelijk belangrijke functies. In deze structuurvisie is beleidsmatig onderbouwd voor welke (typen) projecten het fonds kan worden benut.

Het is echter niet duidelijk welke omvang deze reserve op termijn zal hebben. Het is nog moeilijk in te schatten hoeveel middelen in deze reserve worden gestort. De middelen zullen

vanuit deze reserve dan ook pas beschikbaar worden gesteld aan projecten op de hierboven genoemde gebieden op het moment dat de middelen ook daadwerkelijk in de reserve gestort zijn. Projectinitiatieven voor aanwending van de middelen beoordeelt het college van burgemeester en wethouders. Wij zetten een aparte verantwoording op om te waarborgen dat middelen die vanuit de ruimtelijke tegenprestatie in deze reserve zijn gestort, ook daadwerkelijk worden aangewend voor projecten die voldoen aan de gestelde eisen.

Zonering van het buitengebied

Om succesvol bovenplanse kosten te kunnen verhalen, moet er enige mate van samenhang zijn tussen de ontwikkeling en de locatie van de kwaliteitsverbetering. Die samenhang mag op een groot of wat minder groot schaalniveau. De regeling 'Ruimte-voor-ruimte' wordt op provinciaal schaalniveau toegepast, waarbij het in de praktijk zo kan zijn dat er in Oss een woning wordt gebouwd, waarvoor buiten de gemeente stallen zijn gesloopt.

Wij hanteren de landschappelijke zonering als gebied waarbinnen in principe zowel de ontwikkeling als de kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Op de hele oeverwal bijvoorbeeld voeren wij in principe hetzelfde beleid en hanteren wij dezelfde landschappelijke en functionele uitgangspunten. Dit gebied heeft dan ook zo'n samenhang dat een ontwikkeling binnen dit gebied elders binnen deze zone kan worden gecompenseerd.

Relatie met de structuurvisie Maasdonk

In het buitengebied van Geffen, met name tussen Geffen en Oss, is een groot aantal woningen gebouwd op basis van de visie Geffen-



Oss. Deze visie is ook geborgd in een structuurvisie. Het beleid in de nu voorliggende structuurvisie is terughoudender op het gebied van woningbouw dan het voorheen geldende Maasdonkse beleid. Op basis van de Maasdonkse visie is echter nog een aantal (woningbouw)projecten in ontwikkeling en in uitvoering. Zo zijn er met een aantal initiatiefnemers afspraken gemaakt over uitvoering van projecten. De uitvoering van deze projecten, inclusief het beleid met betrekking tot de financiële tegenprestaties, wikkelen wij nog af op basis van de tot voor kort geldende visie van de gemeente Maasdonk voor dit gebied. Tegenover de inkomsten ten gevolge van woningbouw in dit gebied staan immers ook verplichtingen die de gemeente is aangegaan om de ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren.



11.3 UITVOERINGS PARAGRAAF PROJECTEN

Landschapstype	Beleidsdoel	Project	Locatie	Door wie
Uiterwaard	Natuur en water Landschap	Alternatief stroomlijn Lithse Ham Afgraven van delen van het schiereiland op de Lithse Ham. Bij hoog water biedt dit een veilige waterafvoer. Op de overgebleven delen wordt de beplanting behouden.	Lith	Gemeente Oss
		Parelproject aan de Maas Natuurmonumenten en de gemeente Oss willen een zogenaamd parelproject voor het Deltaprogramma uitvoeren. Dit moet een project zijn met een meervoudige doelstelling. Naast het oplossen van de wateropgave moeten andere doelstellingen bijvoorbeeld op gebied van landschap en natuur gehaald worden. Het project moet voor 2030 in uitvoering kan zijn. Parelproject is Natuurproject De Waarden en Ossekamp (Kasteel Oijen - Deelenkanaal) Het project wordt samen met het project 'Meer Maas' uitgevoerd.	Uiterwaard en Oijen - Deelenkan- aal	Gemeente Oss en Natuurmonu- men ten
		Hemelrijkse waard Natuurontwikkelingsproject van 200 ha van Natuurmonumenten waarbij nevengeulen worden gegraven en gronden worden onttrokken aan de landbouw en teruggegeven aan de natuur. Er zijn geen kosten voor de gemeente Oss. Status: in uitvoering.	Oijen Lithoijen	Rijkswaterstaat Natuurmonu- men ten
		Herstellen oude Maasarmen in de uiterwaarden	Maas	Gemeente Oss
	Landschap en cultuurhistorie Natuur en water	Vitaliteit bakenbomen Maas Het eenmalig nalopen en indien noodzakelijk klein onderhoud doen aan de bakenbomen langs de Maas. Rijkswaterstaat onderhoudt de bomen niet. De gemeente Oss vindt het behoud van deze bomen belangrijk.	Maas	Gemeente Oss
	Recreatie en toerisme overige bedrijvigheid	Lithse Ham Herinrichting parkeerplaats en aanleg trailerhellingbaan (boten)	Lith	Gemeente Oss
	Recreatie en toerisme	Terugbrengen Voetveren	Maas	Gemeente Oss
	Recreatie en	Herstel en aanleg aanlegsteigers	Maas	Gemeente Oss



	toerisme			
	Landschap en cultuurhistorie	Waterfront Ravenstein Met deze ontwikkeling wordt het aanzicht van het waterfront van Ravenstein sterkt verbeterd. De voormalige vestingwerken van Ravenstein worden voor een belangrijk deel hersteld. Ook wordt een oude Maasstrang hersteld.	Ravenstein	Gemeente Oss
		Instandhouding oude knotwilgen In de Kesselse Waard staan monumentale knotwilgen die door achterstallig onderhoud bedreigd worden. Samen met eigenaren stelt Stichting Landschapsbeheer Oss (SLO) een herstelplan op. Het budget van € 5.000,- is inclusief toekomstig onderhoud.	Maren Kessel	Landschapsbeheer Oss (SLO)
Oeverwal	Natuur en water	Maasband / Herinrichting waterwinterrein Macharen Brabant Water sluit waarschijnlijk binnen nu en een paar jaar het Waterwinbedrijf aan de Hoogoordstraat in Macharen. Herontwikkeling van het terrein waardoor er flinke landschappelijke en natuurlijke winst te behalen valt. Uitvoering in/na 2017.	Macharen	Gemeente Oss Brabant Water
	Landschap	Herstel variatie leefgebieden Ossermeer In de loop der jaren is het Ossermeer een eenzijdig gebied geworden dat zich kenmerkt door grote rietvelden. De gemeente wil de verschillende variaties natuur in het gebied zoals natte en droge delen en hoge en lage terreinen herstellen/terugbrengen.	Oss	Gemeente Oss
	Recreatie en toerisme			
	Natuur en water	Poelenproject Eerst worden twee poelen heringericht. Daarna zijn er nog zes poelen die voor herinrichting in aanmerking komen. Totaalbedrag is € 200.000,-. Project kan gefaseerd worden uitgevoerd. Indien in vier jaar, is per jaar € 50.000 nodig. SLO onderzoekt subsidiemogelijkheden.	Oss	Landschapsbeheer Oss
	Landschap			
	Natuur en water	Gemaal Gewande Gemaal Gewande staat op instorten. Plan uitvoeren om het gemaal te redden in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling en woningbouw (1 a 2 extra woningen).	Gewande	Gemeente Oss
	Landschap en cultuurhistorie			
	Natuur en water	Grienden Onderhoud en beheer van de grienden langs de dijk.	oeverwal	
	Landschap en cultuurhistorie	Herontwikkeling kasteel Dieden	Dieden	
		Opgraving Philips van Kleefbolwerck Opgraving van vestingwerken naar Italiaans model uit 16 ^e eeuw zichtbaar en toegankelijk maken voor publiek.	Ravenstein	Eigenaar



		Schootsveld Philips van Kleefbolwerck De gemeente kan op haar eigen grond, die aansluit op de wal bij Famars, de ruimte zo inrichten dat het schootsveld van het bastion zichtbaar wordt. Verlagen van de grond zodat het oorspronkelijke schootsveld van het kanon weer zichtbaar wordt, aanbrengen van lichte elementen die de kogelbaan illustreren, herstellen van delen van de oorspronkelijke kade en aanbrengen van zitelementen.	Ravenstein	Gemeente Oss
		Visie op grachtengordel Ravenstein (hangt samen met Philips van Kleefbolwerck en Waterfront Ravenstein) Een visie waarbij het parklandschap en de particuliere percelen de basis vormen en met monumentale relictten het landschap wordt ingericht en de plannen van het bolwerck worden verankerd.	Ravenstein	Gemeente Oss
		Herinrichting notenboomgaard, Sluisstraat Lithoijen Herstel en terugbrengen van walnotenbomen op het voormalig kerkhof.	Lithoijen	Landschapsbeheer Oss
		Boomgaardjes Aanleg van hoogstamboomgaardjes op de oeverwal.	oeverwal	Gemeente Oss/ particulieren
		Houtwallen en -singels Aanleg van houtwallen en -singels op de oeverwal.	oeverwal	Gemeente Oss/ particulieren
	Landschap en cultuurhistorie Recreatie en toerisme	Fort Luttereind Dit is een project dat past in de ideeën van de provincie voor het weer beleefbaar maken van de Zuiderwaterlinie. Een 19e eeuw schans met kanonsbatterij bij Lithoijen (Batterijstraat) wordt zichtbaar gemaakt door het aanbrengen van stalen elementen die de doorsnede van de wal laten zien (op ware grootte)	Lithoijen	Gemeente Oss
	Landschap en cultuurhistorie Recreatie en toerisme	Kasteel Oijen Een project op grondeigendom van de Vereniging Natuurmonumenten voor het zichtbaar maken van de fundamente van het kasteel door met 1 meter hoge schanskorven de muren weer te geven en deze hoger op te trekken op de plekken waar de torens en poorten hebben gestaan. Dit sluit aan bij het particuliere initiatief voor het publiek toegankelijk maken van de gebouwen op het voorhof.	Oijen	Gemeente Oss Natuurmonumenten
		Groene dorpen Dit project komt uit zowel de Nota Landschapsbeleid als de Natuur- en landschapsvisie. De pilot 'Groen Dorp Haren' is in 2014 afgerond. Een groot deel van het project is uitgevoerd; de landschappelijke kwaliteit in en rond de kern is versterkt door de aanplant van bomen en hagen, er zijn diverse wandelroutes aangelegd en er is natuur ontwikkeld. Het project kan uitgerold worden over de overige kleine kernen van Oss.	Oss	Gemeente Oss
		Historisch Padenplan Lith Herstel oude (kerke)paden in Lith, Lithoijen, Oijen, Maren-Kessel.	Lith e.o.	Gemeente Oss



	Recreatie en toerisme	Vrijliggende wandel- en fietsroute Ravenstein-Keent De tuimelkade achter de bomen op de Maasdijk biedt ruimte om een vrijliggend fiets- en wandelpad te realiseren tussen Ravenstein en het struingebied van Keent. Er is € 10.000,- nodig voor planontwikkeling. Totale projectgrootte is € 120.000,-.	Ravenstein	Landschapsbeheer Oss
	Recreatie en toerisme	Versterking trap Stuwstraat naar dijk, Lithoijen Wandelloosverbetering door de trap te versterken.	Lithoijen	Gemeente Oss
	overige bedrijvigheid	Verbreding voetpad Maasdijk, Megen Wandelloosverbetering door voetpad te verbreden dat onderdeel uitmaakt van een wandelroute (op verzoek van de dorpsraad).	Megen	Gemeente Oss
Komgebied	Natuur, landschap en water	Natuurstepstenen langs de Hertogswetering	Oss	Gemeente Oss
		Verbetering Watersysteem Ontwikkeling sloten, flauwe taluds, greppels en moerasherstel	Oss	Gemeente Oss
	Natuur, water, landbouw, landschap	Ecologisch netwerk in de polder De natuur- en landschapswaarden in het komgebied worden verhoogd door grootschalige en robuuste dooradering met vooral natte ecologische verbindingzones. Als drager voor deze dooradering fungeren bestaande doorgaande structuren zoals de Hertogswetering en Teeffelse Wetering. Met name weidevogels kunnen profiteren van een natuurnetwerk van randen en (natte) verbindingen tussen bestaande grotere (natuur)gebieden. Verder wordt ingestoken op agrarisch natuurbeheer, bloemrijke wegbermen en ontwikkeling van vochtige vegetaties langs slootkanten. Lage, natte natuur zoals vochtige graslanden, bloemrijk hooiland en grienden.	Oss	Gemeente Oss
	Landschap en cultuurhistorie	Herstel kades/ dwarsdijken	Oss	Gemeente Oss
		Herstel schutkooien In of nabij diverse kernen in het buitengebied zijn nog schutkooien aanwezig (Maren-Kessel, Dieden, Oijen, Berghem, Geffen, Teeffelen). Vaak verkeren deze in slechte staat. Voorstel is om deze kooien te herstellen en toekomstig onderhoud te borgen. Eveneens inbegrepen in dit project is de reconstructie van de schutkooi van Haren (nieuwbouw). De restauratie en reservering toekomstig onderhoud kost € 20.000,-. Nieuwbouw van de schutkooi Haren kost € 10.000,-.	Oss	Landschapsbeheer Oss (SLO)
		Herstel eendenkooien	Lith	Gemeente Oss



	Recreatie en toerisme Landschap	Herstel hutten	Oss	Gemeente Oss
		Aanleg rolstoelpad langs de Hertogswetering Aanleg van het rolstoelpad dat deel uitmaakt van een ommetje/wandelronde vanuit Herpen langs de Hertogswetering terug naar Wilgendaal in Herpen.	Oss	Gemeente Oss
		Recreatiepunten (nabij Hertogswetering)	Oss	Gemeente Oss
		Beerse Overlaet; informatieborden	Oss	Gemeente Oss
Dekzandrand	Natuur en water Landschap Recreatie en toerisme	Herstel dijk Beerse Overlaet aan noordzijde Geffen Project gekoppeld aan Groen Blauwe Structuren Graafse Baan-Napoleonsbaan. Ook kunnen hier wielen hersteld worden. Uitvoering in/na 2015	Geffen	Gemeente Oss
	Landschap en cultuurhistorie	Herstel hakhoutsingels (Uit Nota Landschapsbeleid/ structuurvisie)	Dekzandrand	Gemeente Oss
Dekzandrug	Natuur en water Landschap	EVZ Munse wetering Het waterschap gaat aan de slag met de afwerking van deze EVZ en vraagt de gemeente om cofinanciering. Samen kan een mooie natuurslag gemaakt worden.	Herpen	Gemeente Oss
		Bosomvorming Herperduin	Herpen	Gemeente Oss
		Bus-Muncorridor Project in de gebiedjes Bus en Mun om landschapselementen toe te voegen.	Zuidelijke geledingszone	Gemeente Oss
		Evz's in oost-west richting dassentunnels Cereslaan, Nieuwe Hescheweg, verdroging vennen tegengaan, aanleg extra vennen, amfibiepoelen, beekherstel in de geledingszone, stuifduinen, heide	Zuidelijke geledingszone	Gemeente Oss
	Natuur en water Landschap en	Landerij van Tosse (Maashorst) De Landerij Van Tosse wordt met subsidie van de provincie ontwikkeld tot een voedsellandschap van 70 hectare	Zuidelijke geledingsz	Gemeente Oss/ SLO



	cultuurhistorie	groot en biedt recreatie, bezinning, streekproducten met korte ketens, voedselbewustzijn en zinvolle dagbesteding in de zorg. SLO beheert en richt de Landerij VanTosse in.	one	
	Overige bedrijvigheid	Tuinderij vanTosse Beheer en onderhoud van het gebouw op de Landerij vanTosse waarin SLO is gevestigd. Perceel en gebouw zijn in eigendom van de gemeente.	Zuidelijke geledings zone	Gemeente Oss
	Natuur en water Recreatie en toerisme	Herontwikkeling Geffense Plas/ Bosjes. Mogelijk project voor Groen Blauwe Structuren Graafse Baan-Napoleonsbaan Uitvoering in/na 2015	Zone Oss-Den Bosch	Gemeente Oss
	Landschap en cultuurhistorie	Aanplanten bomen in Geffen Aanplanten/terugbrengen van bomen in de Weverstraat, Heikestraat en Sassestraat met als landschappelijke versterking van de cultuurhistorie.	Geffen	Gemeente Oss
	Recreatie en toerisme	Restauratie Hoessenbosch Theater	Berghem	Gemeente Oss
	Overige bedrijvigheid e.a.	Jaarplan de Maashorst Oss werkt samen in Stuurgroep de Maashorst. We investeren jaarlijks een ton om gezamenlijk het projectenprogramma uit te voeren. Een voorbeeld is versnelde realisering van de Ecologische Hoofd Structuur met financiële ondersteuning van de provincie.	Zuidelijke geledings Zone/ Herperduin	Gemeente Oss
	Overige bedrijvigheid e.a.	Meer Maashorst Oss ontwikkelt met subsidie van de provincie – in het kader van Landschappen van Allure - de natuurontwikkeling van Vakantiepark Herperduin, het natuurspeelbos, de landschappelijke ontwikkeling van de Zuidelijke Geledingszone en de kloostertuin.	Zuidelijke geledings zone/Herperduin	Gemeente Oss
	Natuur	Onderzoek naar natuurbegraafplaats	Oss	
	Landschap en cultuurhistorie	Realisatie boomstructuurplan Dit plan is in ontwikkeling. Waar is laanbeplanting gewenst, waar niet. Uitvoering van beleid. Bijvoorbeeld herstel oude laanstructuren, verplanten (jonge) bomen vanuit de kom naar de zandgronden, aanplant op gewenste plekken en kap op ongewenste plekken.	Oss	Gemeente Oss
	Landschap en cultuurhistorie, recreatie en toerisme	Grensstenen Op enkele plaatsen in het buitengebied van Oss komen zogenaamde grensstenen voor, stenen die de gemeentegrenzen aangaven van de voormalige gemeenten die nu bij Oss zijn samengevoegd. Dit plan voorziet in het zichtbaar maken van de oude gemeentegrenzen door het plaatsen van nieuwe grensstenen. Op deze wijze blijven de historische grenzen van de voormalige gemeenten zichtbaar. De stenen worden geplaatst langs	Oss	Landschapsbeheer Oss



		kenmerkende plaatsen binnen het wandelroutenetwerk en voorzien van een kleine informatieplaquette. SLO onderzoekt subsidiemogelijkheden.		
	Landschap en cultuurhistorie, recreatie en toerisme	Onderzoek naar buitenplaatsen	Oss	Gemeente Oss
	Landschap en cultuurhistorie, recreatie en toerisme	Stimuleringskader Groenblauwe Diensten (Stika) Vanuit Stika is de vraag gekomen of de gemeente Oss een nieuwe overeenkomst wil afsluiten, inclusief bijdrage van € 50.000,- per jaar. Het geld wordt (deels) besteed aan uitvoering van de ecologische verbindingszone Munse Wetering.	Oss	Gemeente Oss
	Recreatie en toerisme	Routestructuren	Oss	Gemeente Oss

