

BESTEMMINGSPLAN DE STREPEN

=====

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart.

Bijlagen:

- kaart 1: situatie
- kaart 2: bestaande toestand
- kaart 3: inrichtingsplan

Behoort bij besluit van gederdeerde
staten van Noord-Brabant van
25 februari 1986 nr. 140.630
Mij bekend,
de griffier der staten.



LW/PH/WD

Oss, februari 1985
Dienst Stadsontwikkeling
en Grondbeheer
van de gemeente Oss.

TOELICHTING

INHOUD:

- I. Inleiding
- II. Planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten.
- III. Planopzet
- IV. Economische uitvoerbaarheid
- V. Verkeerslawaaai
- VI. Overleg

I. INLEIDING

Het gebied de Strepen is gelegen in de wijk Ussen en omvat het meest westelijke deel van de groenzone langs de Ussenstraat (kaart 1).

In de strukturschets Ussen, door de Raad aanvaard in augustus 1976, is het principe van de structuur van Ussen vastgelegd; de oost-west lopende groenzones vormen een essentieel onderdeel van de hoofdstructuur van de wijk.

Uitgaande van de in de strukturschets Ussen neergelegde gedachten is in 1980 een nota "Inrichting groengebieden Ussen, groengebied Ussenstraat" opgesteld.

De deelplannen Loovelt en de Geer zijn inmiddels gerealiseerd, met als hoofdfunctie wijkpark.

Voor het deelplan de Strepen geldt dat hier de overgang tussen het open poldergebied en het stedelijk gebied extra aandacht vraagt.

II. PLANOLOGISCHE EN STEDEBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

1. Programma

Minimaal dient het volgende programma gerealiseerd te worden:

- Volkstuinen : minimaal 100 tuinen (ca. 1,4 ha.), bij voorkeur 30 tuinen meer en een totale oppervlakte van 1,75 ha.; kan eventueel gespreid worden over twee locaties.
- Recreatievoetbalveld : oppervlakte benodigd van ca. 0,7 ha.; goed bereikbaar vanuit Ussen-Zuid.
- Ponybaantje : benodigd minimaal 3 ringen (25 x 50 m'), bij voorkeur 4; bouwen van klein clubgebouwtje voor opslag materiaal e.d. moet mogelijk zijn.
- Wijkuitloopgebied : zodanige inrichting dat belevingswaarde en doordringbaarheid optimaal is; waarborgen scheppen voor recreatief medegebruik van het gehele gebied; streven naar een apart karakter; goede toegankelijkheid.
- Landbouwproject : benodigd oppervlakte 4,5 - 5,5 ha.; mogelijkheden creëren voor het oprichten van bebouwing; gebied kleinschalig inrichten met voldoende paden om beleving vanuit wijk Ussen mogelijk te maken (recreatief medegebruik).

Aanvankelijk was in de strukturschets Ussen ook voorzien in een lokatie voor een school voor voortgezet onderwijs in het gebied De Strepen. Deze bestemming is inmiddels op deze plek vervallen en verschoven naar een situatie in het plan Lockaert.

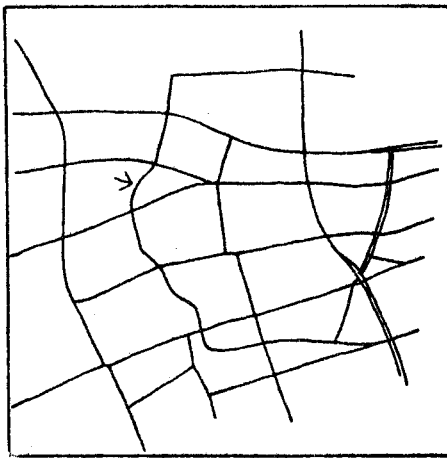
2. Wegenstructuur

In de structuurschets Ussen is de hoofdwegenstructuur voor de wijk Ussen vastgelegd.

Uitgangspunt hierbij is geweest het realiseren van een wegennet dat alle buurten met elkaar verbindt.

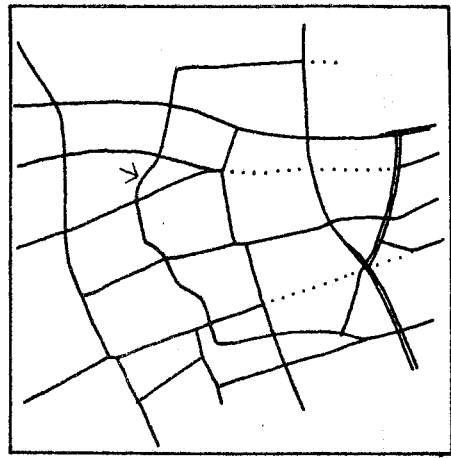
Tevens stond in de structuurschets aangegeven welke afwijkingen zouden kunnen worden aangebracht om met name in en nabij de groengebieden van Ussen meer rust te kunnen garanderen.

Onderstaande afbeeldingen uit de structuurschets Ussen 1976 geven dit principe duidelijk weer:



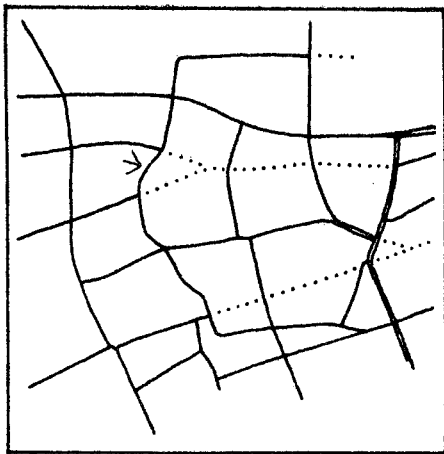
8

Het wegennet heeft een volledig roostersysteem als uitgangspunt. D.w.z. dat alle verkeerssoorten in alle richtingen de beschikking hebben over het hele wegennet.



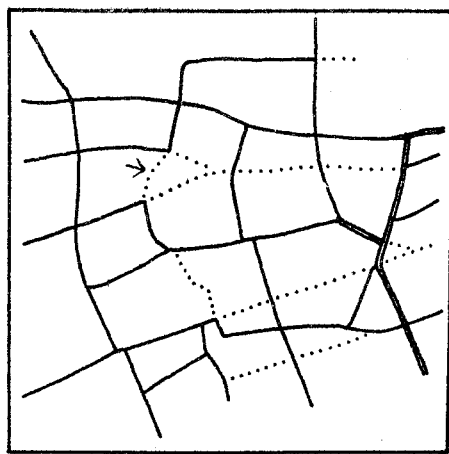
9

Het roostersysteem kan op enkele punten onderbroken worden, bijvoorbeeld om het autoverkeer te verzamelen op enkele hoofdwegen.



10

Omwille van de rust in de groengebieden kan het systeem voor de auto verder beperkt worden. Voor deze beperking is gekozen in deze structuurschets Ussen.



11

Om een zo groot mogelijk verkeersarm gebied te krijgen kan het systeem eventueel zelfs geheel voor de auto verstoord worden.

De doortrekking van de Gemertstraat als auto-verbindingsweg tussen de buurten Ussenstelt en de Oude Wei staat in dit kader thans ter discussie (zie pijl) . Om de volgende redenen is besloten af te zien van de aanleg van de verlengde Gemertstraat:

- de verbindingsweg is voor het autoverkeer in Ussen niet beslist noodzakelijk; voor het langzaam verkeer daarentegen wel.
- de weg is naar verwachting ook niet nodig in het kader van de ontwikkelingen in Oss-Noord.
- de weg beperkt het gebruik en de inrichtingsmogelijkheden van het groengebied de Strepen.
- niet aanleggen van de weg levert een aanzienlijke besparing op.

3. Bodemkundig onderzoek

Door de Stichting voor Bodemkartering uit Wageningen is een onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid van het gebied de Strepen en de bodemgeschiktheid voor bosbouw, volkstuinen, kleinschalige akker- en weidebouw, ruitersport en speel- en ligweiden.

In grote lijnen komt het onderzoek hier op neer, dat het westelijk deel van de Strepen het meest geschikt is voor akker- en weidebouw en volkstuinen en het meer oostelijk gelegen gedeelte voor speel- en ligweide en ruitersport. In het inrichtingsplan is met de resultaten van het onderzoek rekening gehouden.

4. Bestaande situatie (kaart 2).

Eigendom en grondgebruik

Het gebied de Strepen is geheel in eigendom van de gemeente Oss, behoudens een tweetal voormalige boerderijen aan de Ussenstraat.

Op dit moment worden de gronden gebruikt door

- de vereniging buurtboerderij de Kiem;
- de Volkstuinenvereniging de Strepen;

Kabels en leidingen

In het gebied is ondergronds aanwezig:

- stamriool "Ruwaard", diameter 125 cm;
- stamriool "Ussen", diameter 150 cm;
- aardgasleiding, hoge druk 8 bar;
- electriciteitsleiding, hoogspanning 10 KV;
- waterleiding, diameter 30 cm.

Bestaande beplanting

Het gebied de Strepen heeft alleen aan de randen enige beplanting, veelal populieren (diameter ca. 50 cm), met name langs de Huizenbeemdweg.

Als overblijfsel van de vroegere waterhuishouding is verder nog een sloot (greppel) aanwezig, begeleid door enige incidentele beplanting (knotwilg e.d.).

III. PLANOPZET

1. Bestemmingen

Bij het ontwikkelen van het bestemmingsplan is gezocht naar een zodanige indeling van het gebied, dat er zowel ruimtelijk als functioneel een goede overgang tot stand komt tussen het grootschalige poldergebied en het meer kleinschalige woongebied. Vanuit die gedachtengang zijn de wat grotere ruimte-elementen aan de noord- en westzijde gesitueerd en de kleinere elementen aan de zuid- en oostzijde en zijn de wijkrecreatieve voorzieningen zo dicht mogelijk bij de woonbebouwing geprojecteerd.

Dit heeft geleid tot de volgende zonering in bestemmingen, van west naar oost;

Zone I, bestemd voor land- en tuinbouw, recreatieve doeleinden en volkstuinen.

Deze bestemming is gelegd op de gronden die de overgang vormen van het agrarische, open poldergebied naar het openbaar groen van het wijkpark. Ten behoeve van het landbouwproject en het volkstuincomplex zijn twee bouwblokken opgenomen waarbinnen bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. De bedoeling is dit gebied een open karakter te geven dat aansluit aan het omringende agrarische gebied.

Voorts wordt beoogd het gebied mede open te stellen voor de wandelaars, fietsers e.d. Voor dit doel kunnen enkele paden door het gebied worden getraceerd.

Zone II, bestemd voor openbaar groen, recreatieve doeleinden en volkstuinen.

In dit gebied zijn de wijkrecreatieve voorzieningen gedacht zoals recreatieveld, speelweiden, ponybaan, volkstuinen, wandelbos enz.

De mogelijkheid bestaat een of meerdere terreinen aan vaste gebruikers toe te delen en die in de gelegenheid te stellen ook een gebouw op "eigen" terrein op te richten.

Het is de bedoeling in dit gebied een gevarieerd gebruik toe te laten en een intensieve inrichting mogelijk te maken. Om die reden zijn de bestemmingsvoorschriften ruim omschreven.

Zone III, bestemd voor openbaar groen.

De hoofdfunctie van dit gedeelte van de groenzone is "wijkpark".

Het gebied dient in principe openbaar te blijven en het is niet gewenst hier gebouwen op te richten.

De voorschriften sluiten aan bij de bestemming "openbaar groen" ten oosten van de watersingel (bestemmingsplan Gemertscheut).

De op de plankaart aangegeven grenzen van de verschillende bestemmingen zijn afgeleid van:

- het inrichtingsplan van het gebied de Strepen.
- de ligging van enkele reeds aanwezige transportleidingen.
- huidige gebruikssituatie. (1983)

2. Juridische aspecten

Hierboven is reeds de zonering binnen het plangebied uiteengezet, die ook tot uiting komt in de gekozen bestemmingen.

Hoewel het bestemmingsplan-technisch ook mogelijk was geweest om de diverse gebruiksvormen te regelen in één, gecombineerde bestemming, is niettemin gekozen voor meer, gedifferentieerde bestemmingen.

Dit doet recht aan de verscheidenheid van gebruiksvormen en inrichting.

Om daarbij het bestemmingsplan niet te star te maken, is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, die het mogelijk maakt de bestemmingen "land- en tuinbouw, recreatieve doeleinden en volkstuinen" en "openbaar groen, recreatieve doeleinden en volkstuinen" tegen elkaar uit te wisselen.

Hiermee wordt beoogd:

- het bestemmingsplan voldoende flexibel te maken, zodat tegemoet gekomen kan worden aan (latere) gewijzigde inzichten en behoeften;
- belanghebbenden de gelegenheid te geven om invloed uit te oefenen op ingrijpende veranderingen en daartegen desgewenst bezwaren te maken.

In de voorschriften bij de bestemming "land- en tuinbouw, recreatieve doeleinden en volkstuinen" zijn agrarische productieactiviteiten, die niet (volledig) afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem ter plaatse uitgesloten.

Aangezien het programma van eisen aangeeft, dat hier kleinschalige land- en tuinbouw mogelijk moet zijn en het volstrekt niet de bedoeling is om hier een agrarisch bedrijf in haar volledige ontwikkelingsmogelijkheden in de gebruikelijke zin te vestigen, is deze beperking van de agrarische produktieactiviteit in de voorschriften opgenomen.

3. Inrichting (kaart 3)

Voor het gebied is inmiddels een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is besproken met omwonenden en overige belanghebbenden.

Bijgaande proeve van verkaveling en inrichting geeft de belangrijkste elementen van dat plan weer.

Alle planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn in deze proeve verwerkt.

Ter toelichting het volgende:

Verkaveling

Bij het opzetten van de verkaveling en inrichting is getracht aan te sluiten bij de (oorspronkelijke) landschapskenmerken van het gebied. Gekozen is voor een tamelijke strakke NZ/OW verkaveling, gemarkeerd door hakhoutwallen, bomenrijen of beplantingssingels.

Op die manier wordt een enigzins besloten landschap gecreeërd, dat beschutting biedt tegen wind en geschikt is om in te verblijven.

Centraal in het gebied is een hakhoutbosje geprojecteerd. Dit scheidt én verbindt de verschillende soorten van gebruik en geeft tevens een ruimtelijke geleiding aan het gebied de Strepen.

Ontsluiting

Zoals reeds vermeld worden uit oogpunt van recreatief medegebruik hoge eisen gesteld aan de doordringbaarheid van het gebied, met name voor de voetganger, wandelaar en fietser. De paden zullen bovendien goed moeten aansluiten op de padenstructuur in de omliggende woonbuurten en buurtpark en goed begaanbaar zijn voor onder meer gehandicapten.

Bij de tracerings van de paden is primair getracht voor de voetganger aantrekkelijke rondwandelmogelijkheden te creëren. Behalve de officiële, goed ingerichte paden is ook een aantal paden gedacht over het terrein van onder meer de buurtboerderij. Dit kunnen heel eenvoudige paden zijn (sporen). Ook deze paden zijn van wezenlijk belang voor de doordringbaarheid van het gehele gebied en zullen in overleg met betrokkenen nader vorm moeten krijgen.

Voor de fietser is vooral de verbinding tussen Ussen-Zuid en Ussen-Noord van belang. Deze route buigt halverwege het park af naar het westen voor de ontsluiting van het volkstuintencomplex en loopt dan verder door naar het buitengebied. De fietsvoorzieningen kunnen te zijner tijd nog uitgebreid worden met een fietspad aan de oostzijde van de Huizenbeemdweg.

De benadering van de verschillende bestemmingen met de auto geschiedt vanaf de reeds bestaande wegen aan de rand van het gebied.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de terreinen midden in het gebied is één doodlopend toegangspad voor auto's aangegeven.

Omdat dit pad slechts incidenteel door auto's bereden zal worden, kan hier worden volstaan met een eenvoudige verharding.

Het parkeren is gedacht aan de randen van het gebied en terzijde van het centrale toegangspad.

Beplanting

Als beplanting wordt gedacht aan de volgende soorten:

bomen: populier-es-eik-esdoorn-berk.

hakhoutbosjes: meidoorn-es-wilg-sleedoorn-eik.

hakhoutwallen: els-braam-vlier.

beplantingssingels: meidoorn-hondsroos-sleedoorn-kardinaalsmuts-kornoelje-hazelaar-braam-gelderse roos-klimop.

IV. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.

De totale inrichtingskosten zijn geraamd op f 644.139,--. Daarvan komt een bedrag van f 469.937,-- ten laste van de Algemene Dienst.

In het 4e Activiteitenplan werd onder de posten VI/ 17 (groengebied Ussen), VIII/ 47 (fietscross de Strepen), VIII/ 48 (volkstuinten de Strepen), VIII/49 (visplaats gehandicapten) en III/ 9 (openbare verlichting de Strepen) in totaal f 363.825,-- gereserveerd.

Deze gereserveerde bedragen bleken ontoereikend door onder meer het wegvallen van uitvoeringsmogelijkheid in WVM-verband, planaanpassingen, gewijzigde BTW-tarieven. Aangezien nog verdergaande bezuinigen ongewenst waren zijn voor een investeringsbedrag van f 106.112,-- dekkingsmiddelen aangewend uit de post "Reservering voor rente en afschrijving van onvoorziene kapitaaluitgaven".

Op 29 juni heeft de gemeenteraad voor een bedrag van f 469.937,-- krediet beschikbaar gesteld voor de inrichting.

In het 5e Activiteitenplan is onder punt 5.560.1 rekening gehouden met de hiervoor benodigde dekkingsmiddelen.

De aanlegkosten van de fietsverbinding Gemertstraat-Distelweg en de aanpassing van een gedeelte van de Ussenstraat komen voor rekening van de Dienst Stadsontwikkeling en Grondbeheer, in totaal f 166.702,--. Deze kosten zijn begrepen in de exploitatieopzet Planstructuurwerken Ussen.

V. VERKEERSLAWAAI.

Het gebied, dat begrepen is in dit bestemmingsplan, behoort niet tot een geluidszone langs een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet Geluidhinder.

De verkeersbelasting van de Huizenbeemdweg en van de Ussenstraat is de komende 10 jaar nl. minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal, zodat de uitzondering van artikel 74 lid 2 van de WGH van toepassing is.

Vóór dan wel bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal de gemeenteraad een besluit met bovengenoemde strekking moeten nemen.

VI. OVERLEG EN AANPASSINGEN.

Van de zijde van de P.P.C. (Provinciale planologische commissie) en van de zijde van het Waterschap De Maaskant werden opmerkingen ontvangen in het kader van het vooroverleg omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan.

A. Provinciale Planologische Commissie

De P.P.C. stemt in met het plan en adviseert het verder in procedure te brengen, met inachtneming van twee opmerkingen.

Het ontwerp laat binnen het bebouwingsvlak aan de Huizenbeemdweg bebouwing toe, die op grond van de richtlijnen in de brochure Veehouderij en Hinderwet beperkingen met zich zouden kunnen brengen voor de agrarische bedrijven aan de overzijde van de Huizenbeemdweg (huisnrs. 2 en 8). Dit aspect is nader onderzocht en heeft er toe geleid, dat het bebouwingsvlak in oostelijke richting is opgeschoven, tot op minimaal 110 m' van het dichtsbijzijnde bedrijfsgebouw van nr. 8.

Dit heeft tot gevolg, dat gelet op de huidige richtlijnen dit bedrijf zijn op grond van de verleende hinderwetvergunning toegestane activiteiten kan voortzetten en in principe zelfs nog enigszins zou kunnen uitbreiden. Echter gelet op het (gemengde) karakter van het bedrijf en de omvang van de veestapel (feitelijk kan gesproken worden van een volwaardig tweemansbedrijf in de melkveehouderij en de varkensfokkerij annex-mesterij) wordt verdere uitbreiding weinig reëel geacht en behoeft deze niet noodzakelijkerwijs in de milieuhinderlijke sector plaats te vinden.

Het ontwerp bevatte geen nieuwe beperkingen t.o.v. de bestaans- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf aan Huizenbeemdweg nr. 2; de beperkingen vloeien hier voort uit de nabijheid van Huizenbeemdweg nr. 8, en uit de nabijheid van de reeds aanwezige woningen c.q. geprojecteerde woningen aan de zuidzijde van de Ussenstraat.

Voorts merkt de P.P.C. op, dat binnen de bestemming "Agrarische doeleinden, agrarisch kernrandgebied, alsmede volkstuinen" het oprichten van agrarische bebouwing niet afhankelijk dient te zijn van het al dan niet grondgebonden zijn van de agrarische activiteiten, doch van het al dan niet toelaatbaar zijn uit milieuhygiënisch oogpunt.

Beoogd wordt met deze bestemming kleinschalige land- en tuinbouw, en tevens educatief en recreatief medegebruik (volkstuinen, wandelpaden, ponyweides) mogelijk te maken. De benaming "agrarisch kernrandgebied" legt wellicht een te zware nadruk op de traditionele, bedrijfsmatige agrarische exploitatie en de noodzaak om hier voldoende mogelijkheden voor te bieden.

Daarom is de bestemmingsbenaming aangepast met de nadruk op land- en tuinbouw én recreatieve doeleinden. Aangezien het om programmatische redenen volstrekt niet de bedoeling is, dat zich hier een traditioneel agrarisch bedrijf in haar volle ontwikkelingsmogelijkheden kan vestigen, bevatten de gebruiksvoorschriften in dat opzicht de nodige beperkingen.

B. Waterschap de Maaskant

Het Waterschap verzoekt bij de uitwerking van het bestemmingsplan rekening te houden met de noodzaak van mechanisch onderhoud van de Osse aanvoersloot.


Deze opmerking raakt niet zozeer het bestemmingsplan, als wel de nadere invulling van de aanliggende bestemming (Openbaar groen).

Bij de inrichting zal hiermee rekening worden gehouden.





KAART 1
 STRUKTUURSCHETS USSEN 1976

verklaring

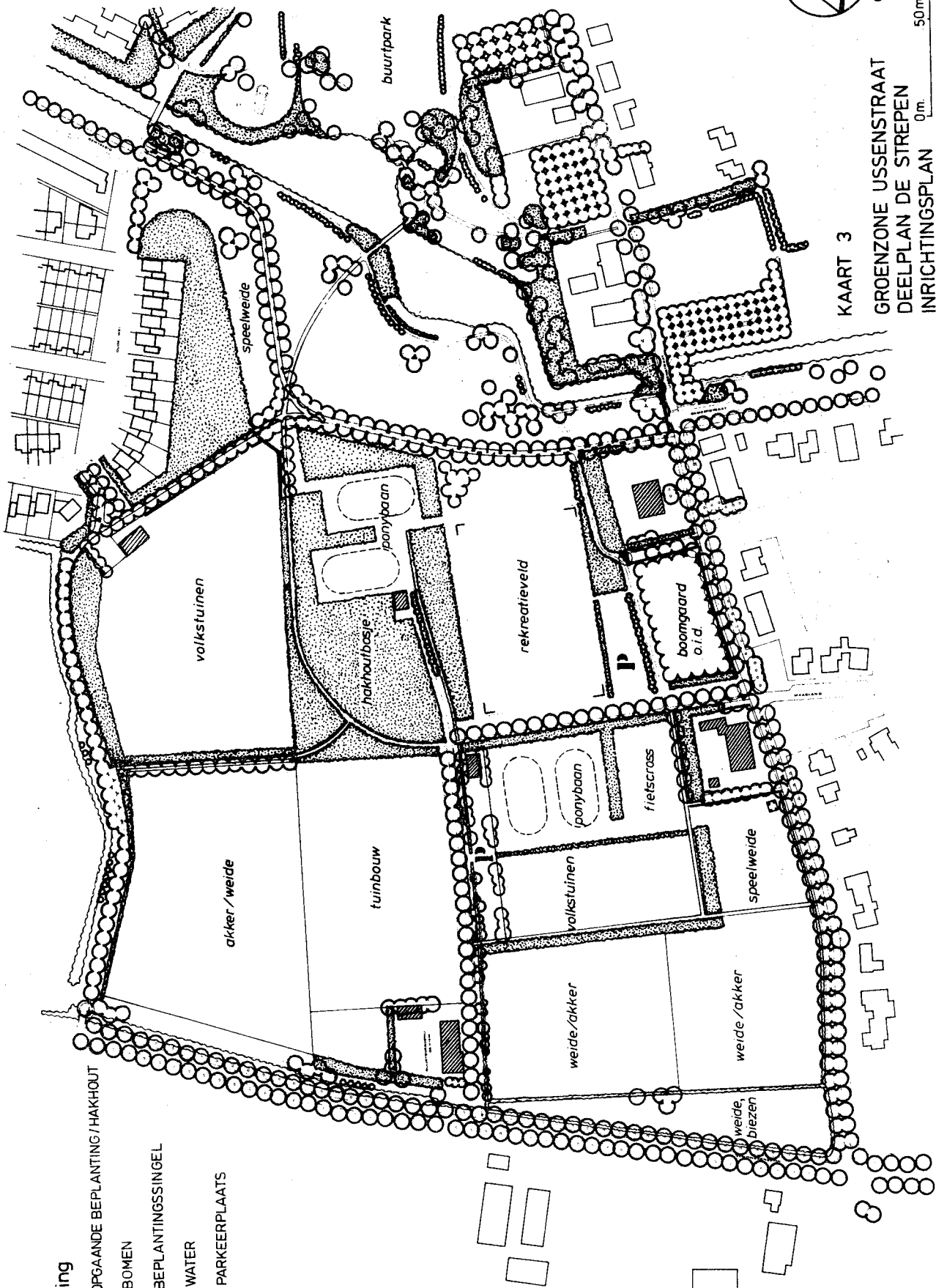
 OPGAANDE BEPLANTING / HAKHOUT

 BOMEN

 BEPLANTINGSSINGEL

 WATER

P PARKEERPLAATS



KAART 3

GROENZONE USSENSTRAAT

DEELPLAN DE STREPEN

INRICHTINGSPLAN

april '83

0m 50m 100m

tek nr. st. 83-38

