



*“Oh, ‘t is hier goed.
Hier wil ik altijd zèn.
Doar kunde wel donder op zeige.
Geffe gè bleft wel van mèn.”*

refrein van het Geffens Muziekske, het onofficiële plaatselijke volkslied

Project

Gebiedsvisie 't Veld Geffen

Gemeente Oss

Projectnummer: 89.03.01

Initiatiefnemer

Gemeente Oss

Raadhuislaan 2

5341 GM Oss

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Pim de Groot

T (026) 35 23 125

E pim.degroot@buro-sro.nl

Datum

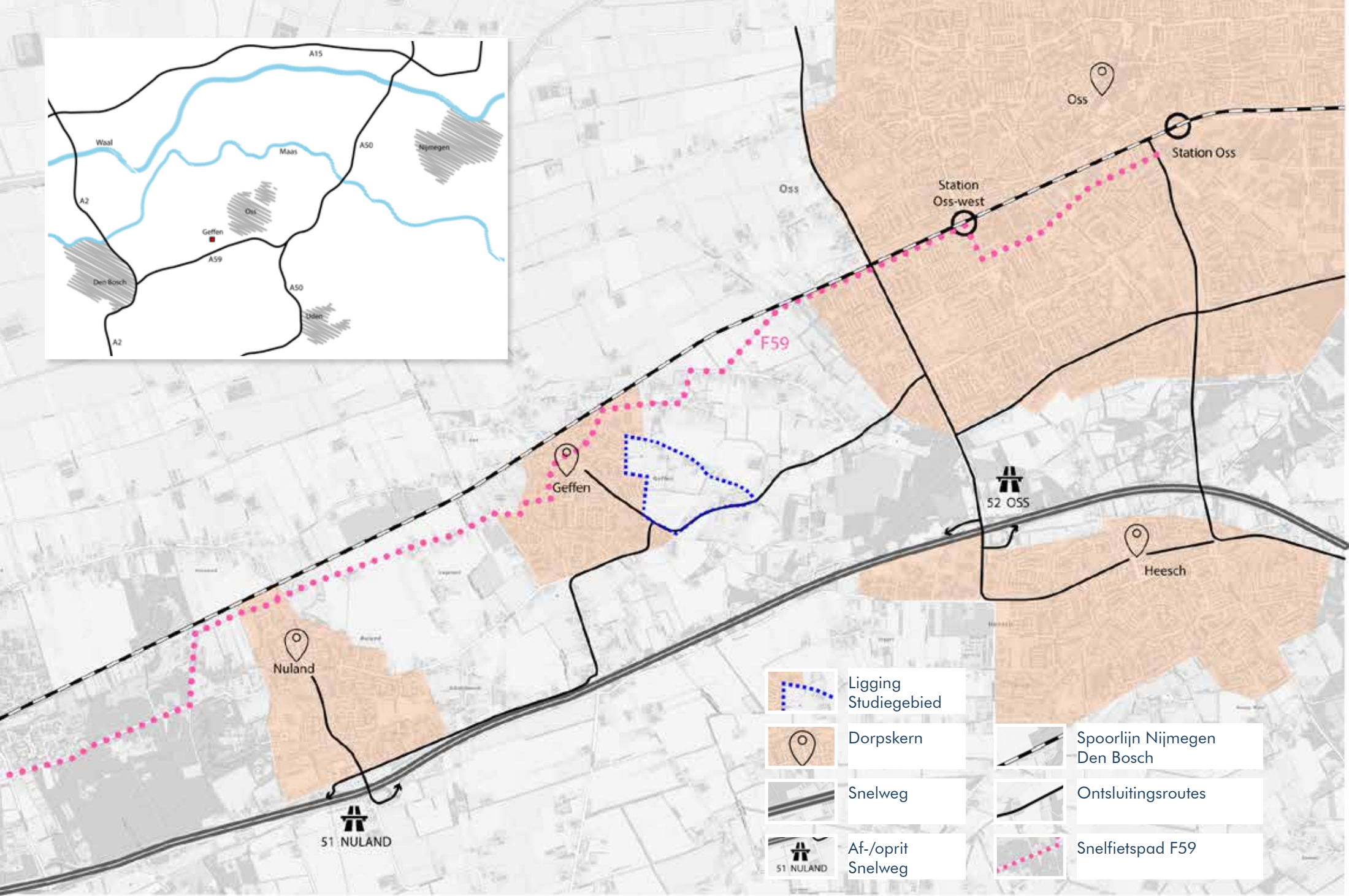
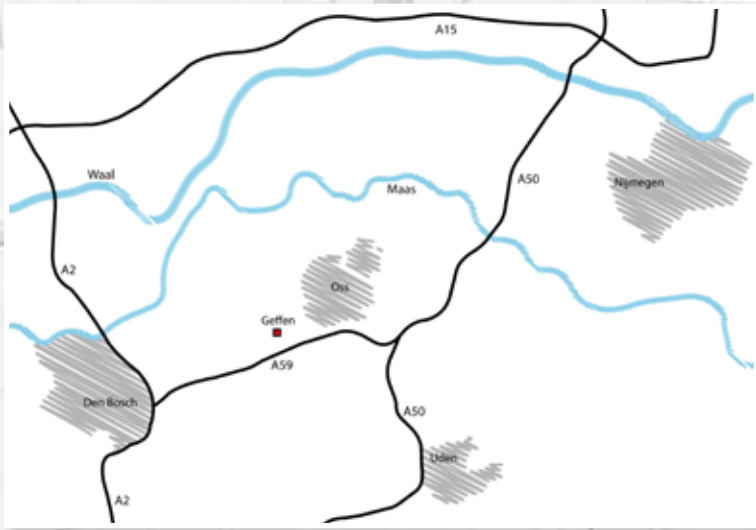
21 April 2021

Inhoud


Inleiding	7	Visie	33
Aanleiding	7	Hoofdopzet en uitgangspunten	33
Doel	7	Een duurzaam gebied	36
Ligging	7		
Woningbehoefte	7	Deelgebieden	41
Studiegebied	9	Centrale groenzone	41
Participatietraject	9	Dorpse woonbuurten	45
Leeswijzer	9	Kernrand	49
		Landelijk uitloopgebied	53
Ruimtelijke analyse	13	Proces	59
Studiegebied	13	Participatie	59
Historie	15	Vervolg	59
Locatie	17		
Kansen	19		
Knelpunten	21		
Bestaand Beleid	24		
Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	24		
Archeologie	27		
Woonvisie gemeente Oss 2020	27		





INLEIDING




 Ligging Studiegebied


 Dorpskern

 Snelweg

 Af-/oprit Snelweg

 Spoorlijn Nijmegen Den Bosch

 Ontsluitingsroutes

 Snelfietspad F59

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Oss is vanwege de grote vraag naar woningen voornemens om in Geffen extra woningen te realiseren. De gemeente heeft daarvoor een ontwikkellocatie ten zuidoosten van Geffen op het oog. Het is de wens om hier circa 250 woningen te realiseren. Om de situering van de woningen in te kunnen passen in een groter verband wordt een gebiedsvisie opgesteld. Vanuit de gebiedsvisie worden de ontwikkelmogelijkheden bekeken en keuzes gemaakt.

Doel

Het doel van deze studie is om een visie te geven op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, waarin enkele projecten tot ontwikkeling kunnen komen. Een gebied met woningen, een goede ontsluiting, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers. Een gebied waar het prettig wonen is, met oog voor natuur en water(opvang) en een visie die gedragen worden door omwonenden en belanghebbenden.

Ligging

Geffen ligt centraal tussen de steden 's Hertogenbosch en Nijmegen. Het is één van de landelijke kernen ten westen van Oss. Vanwege de strategische ligging, de goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van voorzieningen en het dorps/landelijke karakter heeft Geffen veel woonkwaliteit. Door de nabijheid van de A59 kan men binnen 20 minuten in het centrum van 's Hertogenbosch of met 30 minuten in het centrum van Nijmegen zijn.

Verder is er een snelfietsroute die Geffen verbindt met het station Oss-west waarmee ook het openbaar vervoer binnen handbereik is. Dat maakt Geffen een uitstekende plek, voor onder meer forensen, om te wonen.

Woningbehoefte

De gemeente Oss hanteert de systematiek Portefeuillemanagement Wonen (PFM) om te komen tot een strategisch afgewogen en gebiedsgericht woningbouwprogramma. Uit de prognose en de uitwerking daarvan volgt voor Geffen een woningbehoefte van ca. 155 / 205 woningen voor de komende 10 jaar, op basis van de natuurlijke ontwikkeling. Vanwege de strategische ligging heeft Geffen ook de potentie om een deel van de bovenlokale behoefte op te vangen. Omgerekend komt dit neer op een extra behoefte van ca. 75 / 100 woningen. Naast de bestaande plancapaciteit en de mogelijke inbreidingslocaties (zoals Centrum Noord, Verlengde De Run en gemeentehuis) zal er ook naar uitbreidingslocaties gekeken moeten worden om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. In de paragraaf 'woonvisie 2020' wordt hier verder op ingegaan.



Studiegebied

Voor Geffen zijn een drietal ontwikkelingsrichtingen voorstelbaar, te weten inbreiding in de bestaande kern, uitbreiding van de kern en transformatie van het buitengebied. Aangezien enkel inbreiding niet volstaat voor de woningbehoefte dient ook gekeken te worden naar uitbreiding.

Voor een 'reguliere' uitbreiding van de kern is de zuidoostzijde het meest geschikt. Hier zijn mogelijkheden om door uitbreiding van de kern tot een fraaiere verweving tussen landschap en bebouwde kern te komen. Bij een woningbouwontwikkeling aan deze zijde van Geffen kan het aangrenzende landelijk gebied worden meegenomen als landschappelijke afronding van de kern. Daarbij wordt dit deel ook voor de bestaande kern interessanter als uitloopgebied. Daarnaast hebben overige uitbreidingslocaties (westzijde en noordzijde) hun beperkingen zoals de gemeentegrens en het spoor. Om die reden is de zuidoostzijde van Geffen, grofweg gelegen tussen de Leiweg, Heesterseweg en Dorpsstraat, aangewezen als studiegebied voor uitbreiding van het woningaanbod.

De gemeente wil graag weten welke mogelijkheden er zijn om de locatie te ontwikkelen. Om die reden is deze gebiedsvisie opgesteld voor het gehele gebied ten zuidoosten van Geffen. Op de naastgetoonde kaart is het studiegebied met een witte lijn weergegeven.

Participatietraject

In het project worden omwonenden en belanghebbenden nadrukkelijk betrokken. In een vroeg stadium is een (digitale) omgevingsdialoog georganiseerd om de mogelijke kansen en belemmeringen die het gebied biedt bespreekbaar te maken. Ook zijn enkele ontwikkelingsopties voorgelegd. De opmerkingen en input uit de omgevingsdialoog zijn nadrukkelijk meegewogen bij te maken keuzes in de visie.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk bevat een ruimtelijke analyse van de locatie en de historie en achtergrond van het gebied. Ook komen hier mogelijke kansen en knelpunten aan bod. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het vigerende beleid. In hoofdstuk 3 wordt het totaalconcept voor de visie besproken die vervolgens in hoofdstuk 4 uitgewerkt is in een viertal deelgebieden. Tot slot wordt in hoofdstuk vijf kort het te doorlopen proces beschouwd.



RUIMTELIJKE ANALYSE



Molen Zeldenrust



Zicht op de velden aan de zuidzijde van het plangebied (Heesterseweg)



Ivo van Dintherpad met natuurlijke groenzone te midden van het plangebied



Poel en recreatieplek aan de westzijde (Bremepad)



Entree van het studiegebied aan de westzijde (Elzendreef)



Begrenzing van het plangebied aan de noordoostzijde (Leiweg)

Ruimtelijke analyse

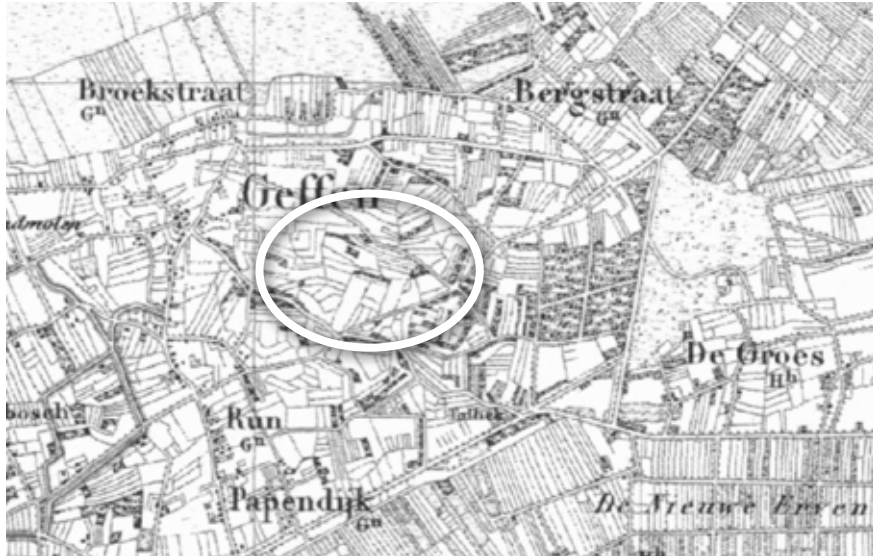
Studiegebied

Het studiegebied ligt aan de zuidoostzijde van Geffen op de overgang van dorp naar platteland. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit akkerbouwvelden. De noordzijde wordt gekenmerkt door aanwezigheid van Molen Zeldenrust en de recreatieve voorzieningen die hier omheen liggen (sport-/speelveld). Molen Zeldenrust is een standerdmolen, bestemd voor het malen van graan.

Naast de molen ligt, centraal in het gebied, een recreatief pad (het Ivo van Dintherpad) welke loopt vanaf de gronden rondom de molen tot aan de Imkerij aan de oostzijde van het studiegebied. Imkerij Ecopoll doet daarnaast dienst als museum op het gebied van de bij en haar leefomgeving.

Aan weerszijden wordt het recreatieve pad begeleid door groen en water met een hoge natuurwaarde. Er zijn plannen om in deze centrale groenzone de natuurwaarden verder uit te breiden met ecologische oevers, poelen, natuurlijke waterberging als ook de aanleg van een voedselbos.

Aan de zuidwestzijde wordt het gebied begrensd door de Veldstraat. De Veldstraat is een historisch gegroeid lint met hoofdzakelijk woningbouw welke de verbinding vormt met het centrum van Geffen. Aan de zuidzijde ligt de Heesterseweg. Hier ligt, op de hoek met de Veldstraat, ook het bedrijventerrein van Geffen. Langs de Heesterseweg liggen enkele bedrijven en vrijstaande (bedrijfs)woningen. Verder zijn er doorzichten richting het studiegebied. De noordzijde wordt begrenst door de Leiweg welke zich kenmerkt als een landelijk lint met een veelheid aan berken en enkele (nieuwe) lintwoningen en boerenbedrijven.



1850



1900



1970



1980



2000



2020

Historie¹

Geffen is als dorp ontstaan doordat wat boerderijen dicht bij elkaar werden gebouwd. De naam Geffen is waarschijnlijk afgeleid van “gen” + “effa”, wat “aan de waterkant” betekent. In 1298 wordt Geffen voor het eerst officieel als plaatsnaam genoemd. Hertog Jan II van Brabant verleent in dat jaar de rechten om grond te gebruiken voor veeteelt en turfwinning. In de eeuwen hierna vormt Geffen een heerlijkheid. De Heer van Geffen resideerde in het Kasteel van Geffen wat tijdens de Franse inval aan het einde van de 18e eeuw geheel verwoest is.

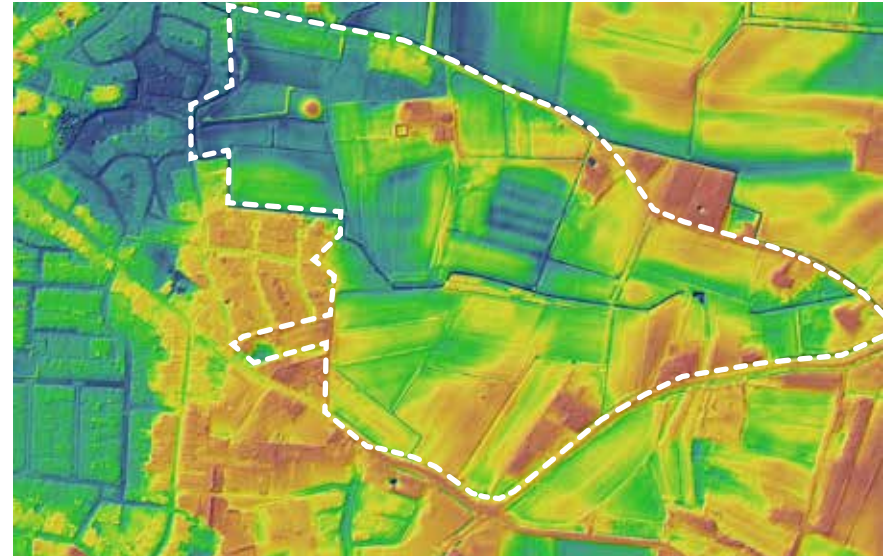
De nederzetting is ontstaan op een plek waar de hogere droge zandgronden overgaan in lager gelegen delen met een nattere bodem. Op de kaart van 1850 (linkerzijde) is dit ook duidelijk herkenbaar. De hogere dekzandgronden waren goed geschikt voor landbouw en werden dan ook volop gebruikt. De lager gelegen delen waren lange tijd onbruikbaar voor landbouw. De hoger gelegen gronden zijn door overerving in steeds kleinere kavels verdeeld waardoor ze op de kaart goed herkenbaar zijn. Het beginnende dorp centreert zich vooral rond de kerk en de korenmolen die toen nog aan de westzijde van het dorp gelegen was.

In 1900 is de spoorlijn tussen 's Hertogenbosch en Nijmegen op kaarten zichtbaar. Door de komst van de spoorlijn moest de korenmolen verplaatst worden waardoor deze niet meer aan de Molenstraat gelegen is. Het dorp breidt zich verder uit, mede door de komst van het station. In eerste instantie vinden deze uitbreidingen plaats langs de bestaande doorgaande wegen zoals de Veldstraat en de Dorpstraat. Begin jaren 60 ontstaat een

¹ Informatie afkomstig van <http://www.hansreuevers.nl/geffen/geschiedenis/index.htm>



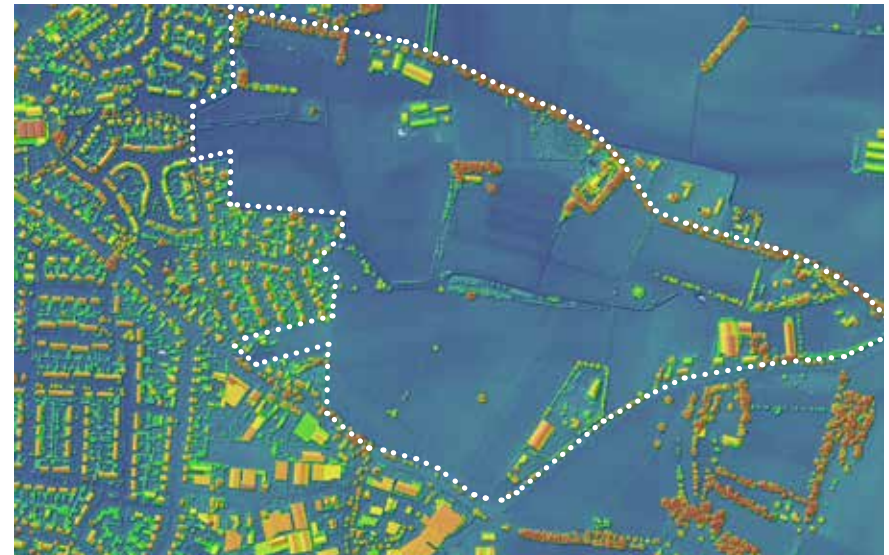
Luchtfoto studiegebied



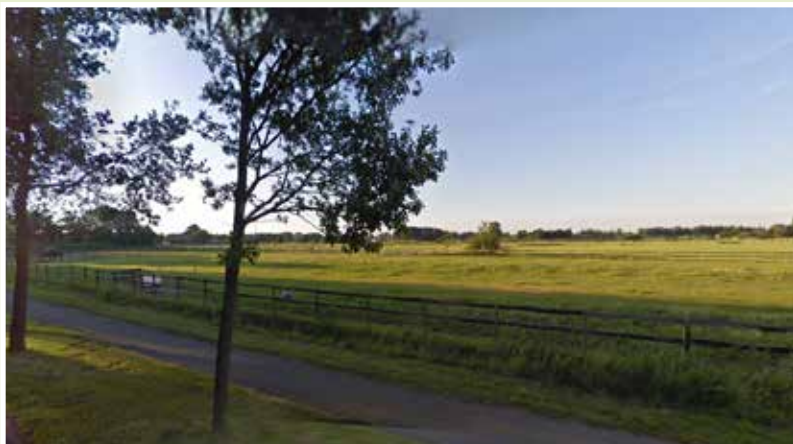
Hoogtekaart maaiveld



Topografische kaart studiegebied



Hoogtekaart maaiveld + gebouwen en beplanting



zicht op het studiegebied vanaf de Veldstraat

klein wijkje ten westen van de Dorpstraat en begin zeventiger jaren ontstaat ook tussen de Dorpstraat en de Veldstraat een nieuwe wijk. In 1980 is dit gehele gebied (m.u.v. de zijde langs de Heesterseweg) met woningbouw gevuld. De oostkant van de Veldstraat is, op wat lintbebouwing na, nog volledig in gebruik als landbouwgrond. Midden jaren 80 ontstaat ook bebouwing op de hoek van de Heesterseweg en Veldstraat. Het betreft hier dan voornamelijk bedrijvigheid. Rond deze tijd worden ook delen aan de oostzijde van de Veldstraat bebouwd en zodoende ontstaat de wijk rondom de Elzendreef. De laatste 20 jaar heeft nieuwbouw voornamelijk aan de westzijde (Den Oven) en de noordzijde (de Ing e.o.) plaats gevonden.

Locatie

Het studiegebied beslaat een stuk land van circa 37,5 hectare. Centraal in het studiegebied ligt de Middelveldsche waterloop. Deze loopt vanaf het gebied rond de molen via de imkerij tot aan de Heesterseweg aan de oostkant. Het gebied rondom de molen en de Middelveldsche waterloop ligt een stuk lager dan de overige gronden in het studiegebied. Opvallend is ook de lage ligging van de buurt rondom de Elzendreef. Het studiegebied maakt de laatste jaren langzaam een transformatie door. Het belang van dit gebied voor de landbouw wordt steeds minder groot. Op verschillende plekken beginnen mensen iets anders, zoals bijvoorbeeld bijenmuseum Ecopoll. Ook vinden de laatste tijd ontwikkelingen plaats op het gebied van landschapsherstel, natuurontwikkeling met het cultuurhistorische kampenlandschap als leidraad. Het herstel van de Middelveldsche Waterloop als ook het geplande voedselbos en het beekherstelproject met verbetering van de natuurwaarde zijn daar een belangrijk voorbeeld van.



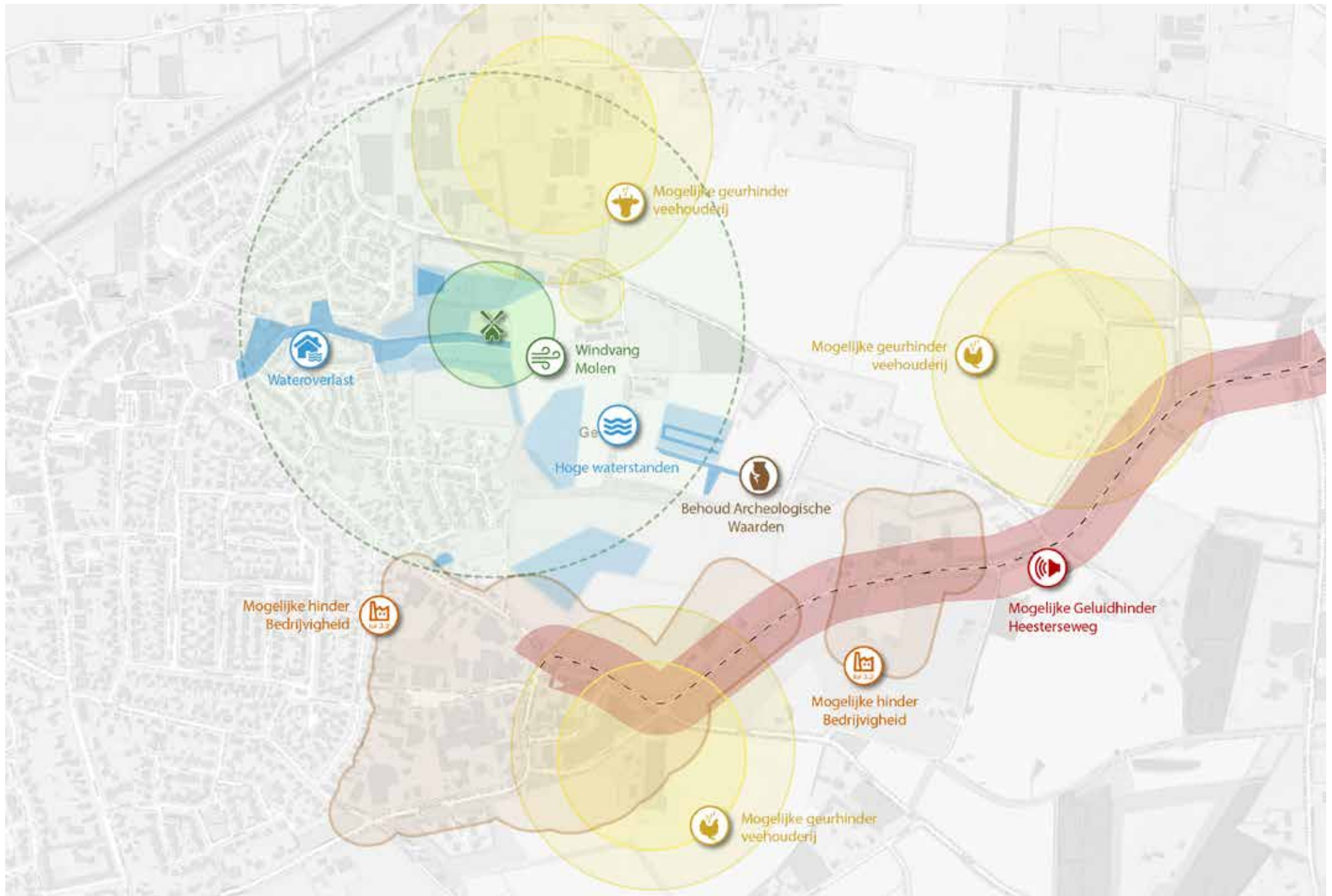


Molen Zeldenrust

Kansen

Het studiegebied biedt, naast de gewenste ruimte voor woningbouw en natuurwaarden nog diverse andere ontwikkelkansen. De centrale groene zone kan daarin het verbindende element vormen. Enkele mogelijke kansrijke ontwikkelingen voor het studiegebied zijn:

- Nieuwe fietsverbinding tussen snelfietsroute F59 en De Doelen
- Waterberging ten oosten van de Elzendreef (Helofytenfilter)
- Nieuwe wandelverbindingen met het buitengebied
- Verbeteren biodiversiteit en natuur
- Terugbrengen beslotenheid zandrug (bosschages)
- Versterken molenomgeving:
 - theehuis
 - moestuin / pluktuin
 - recreatieve functies
- Inpassing van een zorgboerderij
- Combineren imkerij met landwinkel (relatie met moestuin)





wateroverlast Sleedoorstraat (bron: Heemkundewerkgroep Vladerack)

Knelpunten

In en om het plangebied liggen diverse functies die van invloed kunnen zijn op de gewenste ontwikkelingen in het studiegebied. Met name voor woningbouwfuncties worden eisen gesteld aan een goed woon- en leefklimaat. Geïnterviewd is welke belemmeringen nader onderzocht moeten worden om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Daarnaast geldt ook voor de huidige situatie dat er sprake kan zijn van belemmeringen of knelpunten. Zo is er, onder meer in de buurt rond de Elzendreef, sprake van wateroverlast na hevige regenbuien. Onderstaand worden enkele mogelijke belemmeringen genoemd waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden:

- Veehouderijen in de omgeving welke kunnen zorgen voor geurhinder
- Geluidsoverlast afkomstig van de Heesterseweg
- Bebouwing in de nabijheid van de molen
- Mogelijke hinder afkomstig van bedrijven (bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2) langs De Doelen en de Heesterseweg
- Hoge waterstanden in het studiegebied
- Wateroverlast komende vanuit de Elzendreef

BESTAAND BELEID

Bestaand Beleid

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

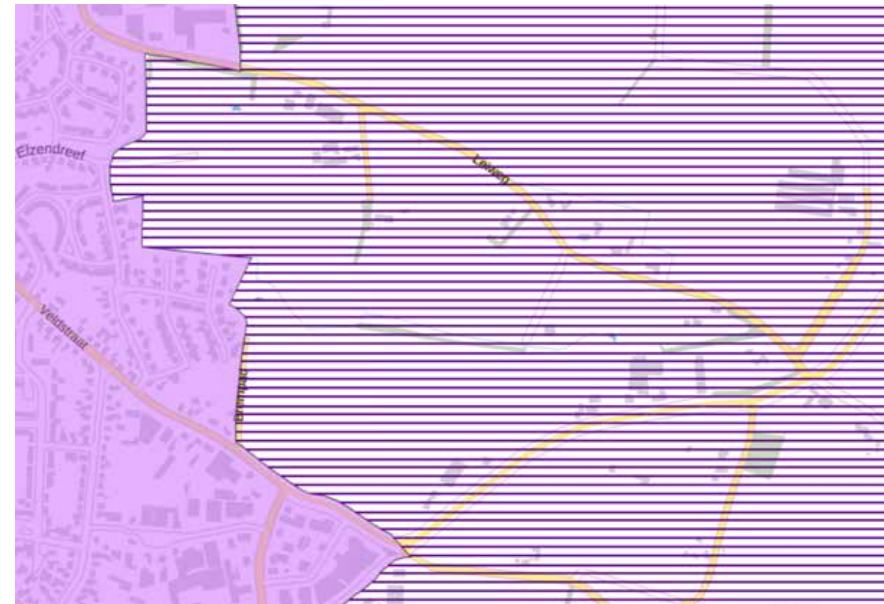
Met het stellen van de regels in de Interim omgevingsverordening heeft de provincie de kaders gesteld waarbinnen gemeenten ruimtelijke ontwikkelingen moeten regelen. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het studiegebied zijn een aantal artikelen van belang.

Op de kaart stedelijke ontwikkeling is zichtbaar dat het grootste deel van het studiegebied binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' ligt en een klein deel binnen 'Stedelijk gebied'. Binnen Stedelijk gebied zijn duurzame stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Artikel 3.43 geeft aan dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Daarnaast mag conform artikel 3.78 een bestemmingsplan binnen 'Verstedelijking afweegbaar' voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als de woningen binnen een bebouwingsconcentratie worden opgericht. Het oostelijk deel van het studiegebied is in het gemeentelijk beleid aangemerkt als bebouwingsconcentratie.

De omgevingsverordening biedt binnen Landelijk gebied de mogelijkheid voor de vestiging van niet-agrarische functies op bestaande bouwpercelen onder een aantal voorwaarden. Specifiek voor de omvang van een vrijetijdsvoorziening zijn ruimere mogelijkheden.



Kaart stedelijk gebied. Paars is 'stedelijk gebied'. Gestreept is 'verstedelijking afweegbaar'

Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

In de Structuurvisie is aangegeven dat de hoger gelegen dekzandrug, met hoogteverschillen en waardevolle natuurgebieden, een belangrijke drager is 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. Op de kaart (volgende pagina) is aangegeven dat in het studiegebied wordt gestreefd naar het versterken van de dekzandrug: 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.

In de structuurvisie wordt specifiek in gegaan op de bebouwingsconcentratie Geffen-Oss. De volgende kwaliteiten en knelpunten ziet de gemeente:

Kwaliteiten:

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

Knelpunten:

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

Aangegeven wordt dat in dit gebied zeer terughoudend wordt 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. De bestaande opgaande beplanting in de vorm van kleine blokken bos en lijnvormige bouselementen wordt gehandhaafd. De eventueel nieuw in te passen bebouwing dient een landelijke uitstraling te hebben en in harmonie met de omgeving ontwikkeld te worden. Bestaande niet-agrarische bedrijven zijn over het algemeen niet passend wat betreft maatvoering en functie. 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.



Recreatie

In die visie is aangegeven dat het buitengebied van Oss een grote toeristische en recreatieve potentie heeft, die de gemeente beter wil benutten. De gemeente biedt ruime mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Vooral in het gebied langs de Maas ligt het ambitieniveau hoog. Maar ook in de overige gebieden wil de gemeente het toerisme en de recreatie verder ontwikkelen en stimuleren. Er liggen veel mogelijkheden voor natuurbeleving in de Maashorst en voor agrotourisme. Hierbij kunnen horeca, dagrecreatie en kleine verblijfsaccommodaties in het buitengebied mogelijk worden. Verder staat de gemeente open voor initiatieven die nieuwe verbindingen leggen. Zo ziet de gemeente kansen om de stad Oss beter met het buitengebied en de Maas te verbinden. Initiatieven moeten altijd goed ingepast worden.

Om de vrijetijdsector echt een impuls te kunnen geven, staat de gemeente open 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 wijst de gemeente geen gebieden aan waar deze initiatieven passend zijn. In samenspraak met initiatiefnemers en de omgeving moet ontdekt worden wat passend is. Niet elk gebied leent zich voor grootschalige activiteiten.

Nota landschapsbeleid 2015

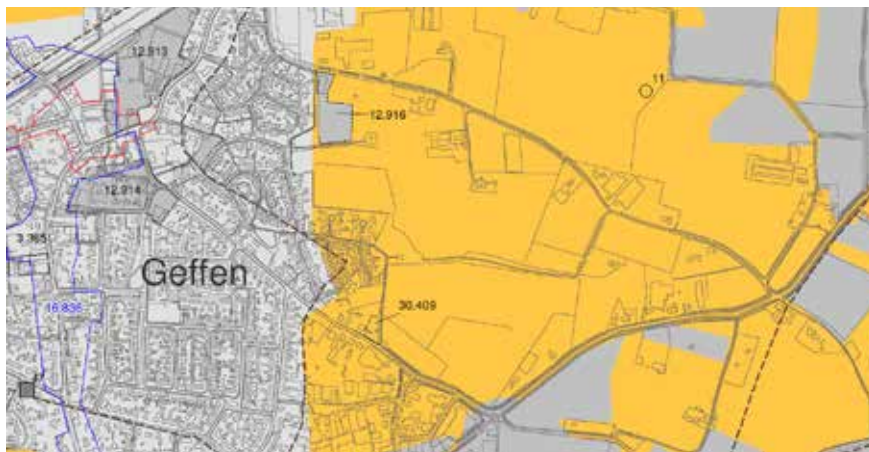
Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. Het studiegebied ligt binnen het deelgebied Dekzandrug. Voor de dekzandrug geldt dat er gestreefd

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

Archeologie

Een belangrijk beleidsmatig en ook fysiek aspect is het archeologisch bodemarchief. Dit beleid is vastgelegd in de archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Oss. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waar een hoge verwachtingswaarde geldt ten aanzien van archeologische vondsten en gebieden waar een lage verwachtingswaarde geldt. Op de navolgende kaart valt op dat het gebied ten oosten van Geffen donkergeel is ingekleurd. Hier hebben de gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Een onderzoek naar de te verwachten archeologische waarden van het gebied zal dan ook onderdeel uitmaken van de vervolprocedure.



archeologische verwachtingen- en waardenkaart

Woonvisie gemeente Oss 2020

In 2013 is de vorige Woonvisie van de gemeente Oss vastgesteld. In 2017 is deze geëvalueerd. De actuele ontwikkelingen en trends op de woningmarkt, de actualisatie van de uitgangspunten van het Portefeuillemanagement Wonen naar de huidige context op de woningmarkt (PFM) en de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek zijn aanleiding geweest om de woonvisie te actualiseren.

De gemeente heeft hierbij een viertal ambities geformuleerd:

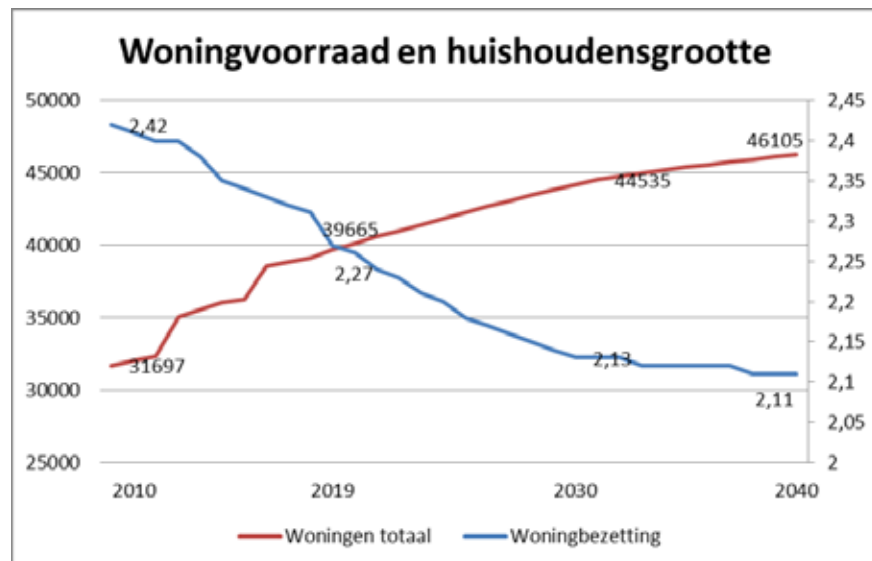
- *Complete woongemeente.* Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- *Comfortabele woningvoorraad.* Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- *Een (t)huis van alle groepen inwoners.* Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.
- *Versterking van de woonfunctie van Oss, ook in regionaal opzicht.* Dit betekent het ontwikkelen van goede woonmilieus voor de inwoners van Oss, maar ook de behoefte vanuit de regio. Onze ambitie is daarbij om de woningbouw te versnellen.

Na gesprekken met marktpartijen, wijk- en dorpsraden, corporaties, zorgpartijen en inwoners zijn een viertal prioriteiten benoemd.

De prioriteiten zijn verwoord in een viertal thema's die tezamen de kern vormen voor het uitvoeringsprogramma op de korte termijn:

- Thema 1: Wonen, welzijn en zorg
- Thema 2: Vraaggericht blijven ontwikkelen
- Thema 3: Duurzaamheid en betaalbaarheid
- Thema 4: Toekomst-bestendige Woningvoorraad (Transformatie en vernieuwing)

De provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose van mei 2017 laat voor de gemeente Oss voor de komende decennia een groei van de bevolking zien. De groei komt in toenemende mate door een positief migratiesaldo (er vestigen zich per saldo meer mensen in Oss dan er vertrekken). Tegelijk neemt het aandeel jongeren licht af en het aandeel mensen van 65 jaar en ouder neemt toe.



Meer dan het aantal inwoners stijgt het aantal huishoudens, wat één op één verband houdt met de woningbehoefte. Het aandeel gezinnen neemt af, waardoor de gemiddelde huishoudensgrootte ook daalt. De gemiddelde woningbezetting nam het afgelopen decennium al af van ruim 2,4 tot onder 2,3 persoon. De komende periode daalt dit naar verwachting door tot ongeveer 2,1.

De gemeente maakt in het woningbouwprogramma een onderscheid in de opgave voor het stedelijk en het landelijk gebied. De groei in de woningvraag vangen we op in het stedelijk gebied. Hier ligt de komende jaren een forse bouwopgave. De nadruk ligt in het landelijk gebied op de organische groei van het woningaanbod.

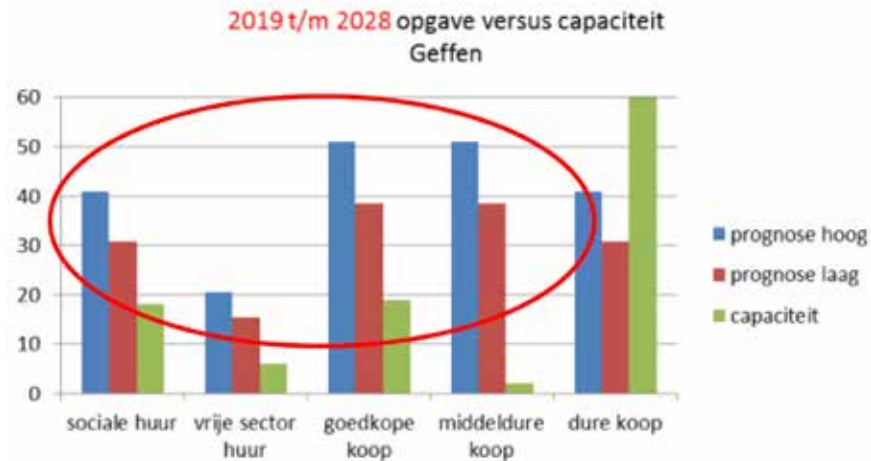
Coalitieakkoord

Ook in het 'Coalitieakkoord Oss 2018' zijn afspraken gemaakt over de woningmarkt:

"Oss staat voor een grote uitdaging: goede woningen en voldoende woningen. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zal de woningproductie moeten stijgen. De huidige voorspellingen laten zien dat de komende 5 jaar de vraag groter is dan de beschikbaarheid van woningen. De productie moet stijgen van ongeveer 300 woningen per jaar naar 600. We willen verstopping op de woningmarkt voorkomen. Dat betekent dat we sterker de regie op deze ontwikkelingen nemen.

Voor het stedelijk gebied blijven we de mogelijkheden op basis van inbreiding en herstructurering volop benutten. Uiteraard mag inbreiding niet leiden tot ontgroening van onze stad. Daarnaast zorgen we voor uitbreidingslocaties aan de randen van de stad en de kernen. Voor de kernen maken we plannen

op maat, zodat we tijdig kunnen inspelen op toekomstige behoeften. Met name in Ravenstein en Geffen is dit nodig.'



Portefeuillemanagement Wonen Oss 2019

De woningbehoefteprognose kent een lage (minimum) en een hoge (streefwaarde) woningbouwopgave. Om verstoppingen op de woningmarkt te voorkomen zet de gemeente Oss de komende jaren in het woningbouwprogramma in op de hoge bouwopgave.

De woningbouwopgave voor het landelijk gebied is als volgt verdeeld (20% soc. huur, 10% vrije sector huur, 25% goedkope koop, 25% middeldure koop en 20% dure koop). In het woningbouwprogramma gaan we uit van een verdeling van 60% grondgebonden woningen en 40% appartementen/ levensloopbestendige woningen.

Conclusie: Woningbouw in 't Veld

De laatste jaren zijn er (in heel Nederland) te weinig huizen gebouwd. Starters en senioren kunnen geen geschikte woning vinden en zijn genoodzaakt te blijven wonen op de plek waar ze nu wonen. Dit zorgt er voor dat het aantal woningen wat vrij komt op de woningmarkt beperkt is wat tot gevolg heeft dat de huizenprijzen enorm stijgen. Hierdoor ontstaat een verstopping op de woningmarkt. Om deze vicieuze cirkel te doorbreken zijn nieuwe woningen nodig. Met name voor de doelgroepen senioren en starters is de woningbehoefte groot. De verantwoordelijkheid om nieuwe woningen bij te bouwen geldt voor heel Nederland. Ook de gemeente Oss heeft zich middels de woonvisie ten doel gesteld het woningbouwtekort aan te pakken.

Uit de woonvisie komt een forse woningbouwopgave van 600 woningen per jaar naar voren voor de gehele gemeente Oss. Binnen Geffen zijn daar de afgelopen jaren al belangrijke stappen gezet zoals de woningbouw bij De Ing naast het spoor. De inbreidingslocaties zijn echter onvoldoende om te kunnen voorzien in het gewenste aantal woningen. Om die reden heeft de gemeente Oss besloten het studiegebied aan te wijzen als zoekgebied voor nieuwbouw met een opgave van 200-250 woningen. Dit behelst zowel bouwen voor de eigen behoefte als het inspelen op de regionale vraag vanwege de strategische ligging.



VISIE



Totstandkoming visie

1. Bestaande groene recreatieve zone met Molen en Imkerij als ankers.
2. Versterken centrale groenzone als verbindend element.
3. De keuze voor een centrale groenzone resulteert in een viertal deelgebieden.
4. Elk deelgebied heeft en krijgt zijn eigen karakteristiek:
 - Centrale groenzone
 - Dorpswonen
 - Kernrand
 - Landelijk uitloopgebied
5. Door het leggen van verbindingen met omliggende percelen wordt het gebied verankerd met zijn omgeving en blijven ook de buitengebieden verbonden met de centrale groene zone.
6. De verbindingen zijn niet alleen functioneel maar maken onderdeel uit van de hoofdstructuur. De deelgebieden passen zich hierop aan.
7. Historisch gegroeide lijnen, percelen en verbindingen dienen als basis en inspiratie voor invulling van de deelgebieden.
8. De deelgebieden schikken zich naar het historische verkavelingspatronen
9. Resulterende visiekaart

Visie

Hoofdpzet en uitgangspunten

Vanuit de ruimtelijke analyse van het gebied is een visie opgesteld die de wens om extra woningen voor Geffen te realiseren mogelijk maakt. Tijdens het proces zijn omwonenden nadrukkelijk betrokken middels een omgevingsdialoog. Naar aanleiding van dit participatieproces zijn er keuzes gemaakt voor bepaalde ontwerpprincipes. Deze keuzes hebben de basis gevormd voor de visiekaart zoals die op de volgende pagina is afgebeeld. In de paragrafen hierna zullen deze verschillende principes nader worden behandeld.

Landschappelijk raamwerk

Het hoofdconcept van deze visie is om een sterk landschappelijk raamwerk neer te zetten waarbinnen flexibel en gefaseerd de gewenste woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is de centrale groenzone het leidende en verbindende element. De centrale groene zone strekt zich uit van het gebied rondom de molen tot het gebied rondom de imkerij. Hier zal geen nieuwe bebouwing plaats vinden.

Deelgebieden

Door de keuze voor een centrale groene zone wordt het gebied in vier delen verdeeld. Te weten de centrale groenzone zelf, een gebied ten zuiden hiervan in de richting van de Veldstraat, een gebied ten westen rondom de molen en een gebied ten noorden welke grenst aan de Leiweg. Elk van deze deelgebieden heeft en krijgt zijn eigen karakteristiek. Zo zal het deel



Legenda

-  Versterken groenblauwe zone, verbreden beken en aanleg poelen
-  Aanleg voedselbos
-  Locatie voor wateropvang/-berging met helofytenfilter
-  Moestuin / Volkstuinen
-  inpassing Landelijk woonerf (Ruimte voor Ruimtewoningen)
-  Pluktuin met appel- en perenboomgaard
-  Beslotenheid van zandrug terugbrengen middels bosschages
-  Verbinding met snel fietspad F59
-  Wandelpaden (terugbrengen historisch wandelpad naar boerderij)
-  Bloemrijk grasland
-  3 nieuwe woonbuurten
-  Bijzondere ontwikkeling met meerwaarde voor het dorp mogelijk
-  Behouden zichtlijnen op de molen
-  Gezichtsbepalende bebouwing
-  Groen-/waterzone in de woonbuurt verankeren, met ruimte voor langzaam verkeer,
-  Auto ontsluiting woonbuurt
-  Langzaamverkeer verbinding tussen buurten
-  Ruime entree voor Geffen

welke grenst aan de Veldstraat vooral voor woningbouw gebruikt kunnen worden vanwege de ligging aan het dorp. Nabij de molen is grootschalige bebouwing minder vanzelfsprekend vanwege de aanwezigheid van de molenbiotoop. Mits de molenbiotoop gerespecteerd wordt is hier een bijzondere ontwikkeling, die een meerwaarde voor het dorp biedt, echter mogelijk. De molenbiotoop houdt in dat er niet gebouwd kan worden binnen een straal van 100m vanaf de molen én dat eventuele bouwwerken en beplanting laag zal moeten zijn. Het gebied grenzend aan de Leiweg is een landelijk uitloopgebied en zal dan ook het landelijke karakter zo veel mogelijk dienen te respecteren. Dit houdt in dat initiatieven om de natuurwaarden in het gebied te verbeteren kansen moeten krijgen en dat woningbouw slechts in beperkte mate mogelijk zal zijn mits er sprake is van een wezenlijke ruimtelijke verbetering (bijv. saneren agrarisch bedrijf) en/of er sprake is van een ontwikkeling die het karakter van het landelijk uitloopgebied ondersteunt.

In het volgende hoofdstuk zullen de diverse deelgebieden verder uitgewerkt worden.

Verbindingen

Voor het gehele studiegebied is het van belang dat bestaande relaties met de omgeving in stand blijven en versterkt worden. De aanwezige hoofdverkeersstructuur (Veldstraat, Heesterseweg, Leiweg) zal leidend blijven. Er zullen geen nieuwe doorgaande autoverbindingen door het gebied gelegd worden. Wel zullen de nieuwe woonbuurten op de bestaande hoofdverkeersstructuur ontsloten worden. Voor langzaam verkeer zal juist

wél naar doorgaande verbindingen gezocht worden. Zo zal de centrale groenzone verbindingen krijgen met de Veldstraat, de Heesterseweg, de Leiweg en de Elzendreef. Zodoende ontstaan mogelijkheden voor ommetjes of kunnen bestaande wandelroutes (Ivo van Dintherpad) verbeterd en uitgebreid worden. Ook het verknopen van bestaande fietsverbindingen biedt kansen om het fietsgebruik te stimuleren. Zo is het wenselijk om de snelfietsroute F59 komende vanuit het station Oss door het studiegebied heen te verbinden met de fietsroutes (knooppunt 31) ten zuiden van Geffen. Ook voor waterstructuren geldt dat hier de wens is om deze meer met elkaar te verknopen. Beekherstel en uitbreiding van waterpartijen heeft dan ook prioriteit in de plannen.

Zorgvuldig inpassen locaties bestaande bewoners en bedrijven

De gemeente streeft ernaar om de locaties van zowel bestaande bewoners, bedrijven en omwonenden zorgvuldig in te passen in de planontwikkeling. Dit betekent ook dat de kwaliteit van de leefomgeving van bestaande bewoners zo veel mogelijk moet worden behouden. Concreet betekent dit:

- Het streven naar een logische aansluiting van de nieuwbouwwoningen op de bestaande woningen of het creëren van een buffer tussen beide.
- Een bouwhoogte van de woningen van maximaal 3 bouwlagen of minder (met name nabij de molen zal de bouwhoogte lager zijn).
- Het borgen van de bereikbaarheid van bestaande woningen met alle vervoersmiddelen.
- Het streven om zo veel mogelijk rekening te houden met bestaande zichtlijnen vanuit bestaande woningen.

het integreren van nestkasten in de bakstenen en onder dakgoten biedt een meerwaarde voor mussen, vleermuizen etc. Verder heeft een duurzame leefomgeving te maken met de leefkwaliteit en sociale cohesie binnen de wijk. Dit komt tot uitdrukking in voorzieningen en ruimte voor ontmoeten.

Voorzieningen

De centrale voorzieningen zijn in het dorpshart van Geffen zelf te vinden. Denk hierbij aan winkels, supermarkt, horeca en scholen. Kleinschalige voorzieningen zoals recreatieve paden, speelplekken en de molen hebben wel een plaats in het studiegebied. In het studiegebied zelf zullen geen nieuwe grote voorzieningen komen. Wel zal er ruimte zijn voor kleinschalige initiatieven zoals bijvoorbeeld een landwinkel, kinderboerderij, kinderopvang, begeleid wonen etc. Hiermee ontstaat ook dynamiek binnen het gebied.

Ruimte voor ontmoeten en bewegen

In de plannen is voldoende ruimte voor speelvoorzieningen. Met name de centrale groenzone en groene dooradering zijn hiervoor uitermate geschikt. De groenzone zorgt ervoor dat er binnen loopafstand voor iedere inwoner van de nieuwe woonbuurt een groenruimte beschikbaar is. Ook een sterk wandel- en fietsnetwerk biedt de kans om elkaar te ontmoeten. Dit langzaamverkeernetwerk is los van de autowegen gelegen zodat de routes veilig en aantrekkelijk zijn voor iedereen. Het stimuleren van bewegen kan worden bereikt door bijv. hardlooproutes, fitnessplekken en speelplekken.

Veiligheid

Bij een veilige woonomgeving wordt rekening gehouden met verkeersveiligheid, externe veiligheid en sociale veiligheid. In het studiegebied zal veel aandacht worden gegeven aan de wandelaar en fietser. Bij voorkeur heeft langzaam verkeer voorrang boven gemotoriseerd verkeer zoals de auto. Er zijn geen grote gasleidingen of risicobronnen aanwezig die invloed hebben op het studiegebied wat ten goede komt aan de externe veiligheid. Sociale cohesie is ook van belang voor de sociale controle. De wijkopzet is hierbij ook van belang, zicht op elkaar, geen achteraf plekjes, achterpaden die niet doorlopen etc.





Molen

Leiweg

3

Kernrand

4

Landelijk uitloopgebied

Geffen

1

Centrale groenzone

Imkerij
museum

2

Dorps wonen

Veldstraat

Heester

DEELGEBIEDEN



Kloosterstraat

Leiweg

Veldstraat

Veldstraat

Heesterseweg

G E F F E N

Molen

Imkerij
museum

Deelgebieden

Binnen het studiegebied zijn een viertal deelgebieden te onderscheiden:

- De centrale groenzone
- De dorpse woonbuurten
- De kernrand
- Het landelijk uitloopgebied

Navolgend zal per deelgebied de gewenste ontwikkelrichting beschreven worden.

Centrale groenzone

De centrale groenzone is de ruggengraat van deze gebiedsvisie. Het is de kapstok waaraan alle overige deelgebieden opgehangen worden. De centrale groenzone zal een groen-blaauwe zone moeten zijn en blijven waar ruimte is voor recreatie en natuur. Daarnaast zal de centrale groenzone ook bereikbaar moeten blijven. Dat houdt in dat verbindingen van en naar de omliggende gebieden essentieel zijn. Het groen zal dan ook verweven worden met de nieuw voorziene woonbuurten en bestaande gebieden.

Voor de centrale groenzone is geen woonbebouwing voorzien. Wel zijn er andere functies mogelijk mits ze passen bij het natuurlijk-recreatieve karakter van het gebied. Te denken valt hierbij aan het functies die het gebied rondom de molen versterken of functies die bijdragen aan het verder vergroenen van het gebied.

Inspiratie voor functies

- Een zorgboerderij met dagbesteding voor zowel (jong)volwassenen als senioren;
- Een fietspad die het zuiden van Geffen verbind met de snelfietsroute naar station Oss;
- Nieuwe onverharde wandelpaden;
- Een moestuin in het gebied rondom de molen;
- Een kinderboerderij;
- Een landwinkel voor verkoop van pure en lokale producten (onder meer uit de moestuin). De landwinkel zou gecombineerd kunnen worden met de bestaande imkerij;
- Theehuis voor bezoekers van de molen;
- De landwinkel, kinderboerderij en theehuis kunnen tevens dienst doen als dagbesteding voor mensen uit de zorgboerderij;
- Pluktuin voor bloemen;
- Waterberging/-overstort voor tijden met hevige regenval;
- Helofytenfilter (waterzuiverende planten die afvalwater zuiveren tot een kwaliteit die onschadelijk is voor het milieu);
- Bosschages, bloemrijk grasland, hagen, poelen, ecologische oevers en andere maatregelen die de biodiversiteit van het gebied verbeteren;
- Faciliteren van culturele festiviteiten (Carnaval, Effe naar Geffe);
- Theater in de open lucht;

Inspiratie voor de terreininrichting

- Behoud zichtlijnen op en respecteren molenbiotoop van de molen;
- Beleefbaar houden van de Middelveldsche waterloop;
- Meer ruimte voor berging van water langs de Middelveldsche waterloop;
- In ere herstellen van historische wandelpad richting boerderij aan de Leiweg;
- Versterken van de natuurwaarden van de centrale groenzone
 - Extensief beheerd grasland;
 - Kruidenrijke akkers;
 - Kleinschalige graanakkers;
 - Hakhoutbosjes;
 - Nat-draszones langs de Middelveldsche waterloop;
- Terugbrengen houtwallen als onderdeel van de beslotenheid van de zandrug;
- In ere houden van bestaande struipaden en versterken van het Ivo van Dintherpad;
- Natuurlijke houten speelelementen of trim-/fitnessstoestellen;







Kloosterstraat

Veldstraat

Leiweg

Imkerij museum

Veldstraat

Heesterseweg

GEFFEN

Molen

Geff

Dorpse woonbuurten

De zuidzijde van het studiegebied, grenzend aan de Veldstraat is aangemerkt als locatie voor de gewenste woningbouw. Vanwege de wens om de centrale groenzone leidend te laten zijn en het belang van verbindingen en relaties van en naar de groene zone is het woongebied opgedeeld in meerdere woonbuurten die door groenzones van elkaar 'gescheiden' zijn. Kleine woonbuurten passen ook beter binnen de dorpse sfeer van Geffen dan één grotere woonwijk. Tevens is in de omgevingsdialoog ook de voorkeur uitgesproken voor een variant met meerdere buurtjes in plaats van één wijk. Waarschijnlijk zullen er 3 buurtjes worden ontwikkeld. De groene dooraderingen openen zich naarmate ze dichterbij de centrale groenzone komen. Hierbinnen is alleen langzaam verkeer mogelijk. Autoverkeer is hier niet welkom. Ook verkeer tussen de buurten is in principe niet mogelijk. Hooguit kan er sprake zijn van een calamiteitenroute. Elke woonbuurt heeft dan ook zijn eigen ontsluiting vanaf de Heesterseweg of de Veldstraat. Onderling zijn de buurten wel verbonden voor langzaam verkeer.

Van belang is dat de te realiseren woningen hoofdzakelijk met de voorzijde naar de centrale groenzone en de groene dooraderingen gesitueerd zijn om zo het belang van deze groene zones te benadrukken. Op enkele in het zicht liggende hoeken van de buurten is accentbebouwing gewenst. Ook aan de Heesterseweg ontstaat (bij bedrijfsbeëindiging) de mogelijkheid om woningen toe te voegen waarbij de bestaande bedrijfswoningen ingepast kunnen worden.

Inspiratie voor bebouwing

- De buurten hebben een herkenbare samenhang (in bouwstijl) maar

kunnen onderling verschillen om zo de identiteit van de eigen buurt te benadrukken;

- De woningen zijn passend binnen het dorpse karakter van Geffen;
- De bebouwing wordt (zo veel mogelijk) met de voorzijde richting de groene zones gepositioneerd, geen gesloten voorgevels;
- Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk.
- De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap;
- De woningen zullen qua hoogte moeten passen bij de maat van Geffen en rekening dienen te houden met de in de buurt aanwezige molen. In de basis bedraagt de hoogte maximaal twee bouwlagen met kap;
- In de situering van de daken wordt de mogelijkheid voor zonnepanelen en andere duurzaamheidsaspecten nadrukkelijk meegewogen;

Inspiratie voor de openbare ruimte

- Contact vanuit de groene aders met de centrale groenzone;
- Zicht op het groen vanuit de centrale delen van de buurt;
- Ruimte voor (tijdelijke) waterberging in de groene aders;
- Zoveel mogelijk inpassen van bestaande bomen;
- Vormgeving groenzones afstemmen op vroegere kampenlandschap / besloten karakter van de zandrug;
- Combineren van o.a. extensief beheerd grasland, boomsingels, houtwallen en/of bosschages;
- Paden richting de Heesterseweg en de Bedrijvenweg;
- Fietspad naar de Heesterseweg;
- Inrichting met natuurlijke paden (grint, leem)
- Natuurlijke houten speelelementen;







Kernrand

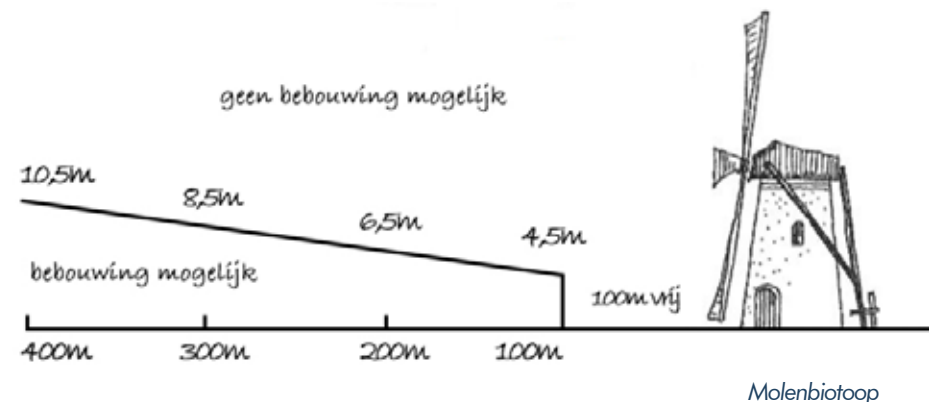
De Kernrand ligt in het verlengde van de Elzendreef en de Berkenboog. Het betreft onder meer een rechthoekig stuk land ten zuiden van de molen. Aan dit perceel grenzen diverse vrijstaande woningen die met zijkanten en achterkanten naar de centrale groenzone gelegen zijn. Het is de wens om ook aan deze zijde van Geffen te komen tot een aantrekkelijke verweving tussen de bebouwde kern en het landschap. Door de doodlopende straatjes bij de Berkenboog is er geen logische mogelijkheid om dit gebied fysiek aan te sluiten op de bestaande woonwijk. Vanwege de ligging tegenover de molen en de enigzins geïsoleerde ligging kan hier een plek ontstaan met een eigen identiteit en uitstraling die los staat van de bebouwing aan de Elzendreef e.o. maar die de uitstraling van de molen versterkt. Dit maakt de locatie geschikt voor een bijzondere ontwikkeling mits die een meerwaarde kan bieden voor Geffen in zijn geheel.

Een kleinschalige ontwikkeling met ruimte voor waterberging, rietoevers, wilgen en dergelijke kan zorgen voor een natuurlijke overgang van stad naar land en zodoende bijdragen aan een zachte dorpsrand van Geffen. Eventueel toe te voegen bebouwing dient een eigen karakter te hebben en zal een meerwaarde voor Geffen moeten bieden. In dit kader zou er bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan een Knarrenhofje (seniorenwoningen), een woonzorgvoorziening op een boerenerf, een kinderboerderij of een locatie voor Tiny houses. Van belang is dat eventuele bebouwing op deze locatie samengaat en samensmelt met de openbare groene ruimte rondom de molen. Ook bestaande zichtlijnen vanuit de omliggende buurt als ook afstanden tot bestaande woningen dienen hierbij gerespecteerd te worden.

Vanwege de regenwaterproblematiek in de Elzenbuurt is het wenselijk om op deze locatie ook een voorziening voor opvang van overtollig regenwater te realiseren. Dit kan middels een grote wadi of eventueel een helofytenfilter die tevens het overtollig regenwater zuivert. Zeker in de buurt van de molen is een waterrijke omgeving in combinatie met de bestaande wilgenbomen langs het paadje naar de molen een voorstelbaar beeld.

Bebouwing op deze locatie is enkel mogelijk mits dit samengaat met de aanwezigheid van de molen. Omdat een molen voldoende windvang nodig heeft is het wenselijk dat er in de nabijheid van een molen weinig belemmeringen (bebouwing, hoogopgaande beplanting) aanwezig zijn. Om die reden heeft elke molen een molenbiotop waarmee bepaald kan worden op welke afstand van de molen gebouwd kan worden en hoe hoog die bebouwing mag zijn.

Voor Molen Zeldenrust gaan we uit van een gesloten gebied. Binnen 100m van de woning kan in principe niet gebouwd worden. Daarna geldt een max. bouwhoogte van 4,5m die langzaam oploopt tot 10,5m op een afstand van 400m.



Inspiratie voor een bijzondere ontwikkeling

- Plek met een eigen karakter en identiteit;
- Een bijzondere ontwikkeling met een meerwaarde voor het dorp Geffen, bijvoorbeeld:
 - één of meerdere Knarrenhofjes (seniorenwoningen)
 - woonzorgcomplex op een boerenerf
 - kinderboerderij
 - tiny houses
- Bij bebouwing geldt een veelvuldig gebruik van hout om de overgang naar het landelijk gebied te benadrukken;
- Niet bouwen binnen een afstand van 100m vanaf de molen;
- Respecteren van de molenbiotoop;
 - bebouwing in één bouwlaag (mogelijk met flauwe kap)
- De plek wordt (zo veel mogelijk) met de voorzijde richting de groene zone gepositioneerd;
- Respecteren van de zichtlijnen vanuit aangrenzende straten;
- Respecteren van afstanden tot aan bestaande bebouwing;

Inspiratie voor de openbare ruimte

- Behoudt groene zone langs de rand met woningen aan de Elzendreef en Brempad/Berkenboog;
- Verbreden van bestaande greppel/sloot langs het Ivo van Dintherpad en de molen;
- Waterrijke inrichting met riet en waterminnende beplanting aan de zijde van de molen
- Open inrichting met voldoende doorzichten van en naar de centrale groenzone en de molen;
- Ontsluiting van de locatie vindt plaats via de westzijde aan de Elzendreef;
- Ontsluiting wordt vormgegeven middels een bomenentree;



Helofytenfilter voor zuivering van overtollig regenwater





Kloosterstraat

Veldstraat

Leiweg

Veldstraat

Heesterseweg

Molen

Imkerij
museum

G E F F E N

Landelijk uitloopgebied

Voor het landelijke uitloopgebied blijft een landelijke uitstraling gelden. Er wordt vooral ingezet op het verbeteren van de natuurwaarden van het gebied. Afspraken zoals die gemaakt zijn in het kader van Ruimte-voor-ruimte bij bedrijfssanering zullen zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Dat betekent dat er op kleine schaal enkele woningen (op een erf, in een lint) bijgebouwd kunnen worden indien er hier of in de nabijheid bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt. Er worden geen nieuwe wegen aangelegd en ook bestaande wegen en paden zullen niet verbreed worden. De voorziene aanleg van een voedselbos is in de plannen ingepast en ook de mogelijkheid van één of meerdere boomgaarden en of pluktuin is hier passend. Tevens is het de wens om de kenmerkende beslotenheid van de zandrug terug te brengen door de aanleg van bosschages en houtwallen. Het voedselbos voorziet hier al in maar daarnaast zal ook ingezet moeten worden op de aanleg van houtwallen en grote gebiedseigen haagstructuren die bestaande percelen omkaderen. Bij of in de buurt van de imkerij zou een landwinkel kunnen komen alwaar men producten uit het voedselbos, pluktuin en uit de directe omgeving verkoopt. Zo kan er een meerwaarde voor de imkerij en het gebied ontstaan. Ook een zorgboerderij waar dagbesteding plaats vindt voor mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking is hier goed voorstelbaar en draagt bij aan een inclusieve samenleving. De dagbesteding kan daarnaast prima plaats vinden in het gebied zelf, bijvoorbeeld in de pluktuin, imkerij of bij de molen. Voorts is het wenselijk een oud voetpad te herstellen welke van west naar oost loopt en eventueel zelfs via de Leiweg een verbinding kan maken met het Ivo van Dintherpad ten noorden van de Leiweg.

Inspiratie voor bebouwing

- Beperkt toevoegen van bebouwing;
- Enkel bebouwing die passend is binnen het landelijk gebied, hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:
 - Een zorgboerderij;
 - Boerenlandwinkel;
 - Ruimte voor ruimtewoningen op een boerenerf;
- De bebouwing past qua architectuur bij het landelijk gebied, d.w.z. veelvuldig gebruik van hout als gevelmateriaal, grote dakvlakken en heldere volumes zonder al te veel op- en aanbouwen;
- Landschappelijk inpassen van bebouwing met voor dit gebied kenmerkende bosschages;

Inspiratie voor de openbare ruimte

- Inzetten op behoud van het landelijke karakter;
- Behouden van het laankarakter van de Leiweg met de kenmerkende Berken;
- Versterken beslotenheid van de zandrug door aanleg van bosschages en houtwallen;
- Versterken van de natuurwaarden door aanleg van hagen, poelen en natuurlijke ecologische oevers;
- Nieuwe landelijke functies kunnen hier een kans krijgen zoals een voedselbos, pluktuin, landwinkel of een zorgboerderij.



Een zorgboerderij



Herstellen bosschages en houtwallen





PROCES



Bredeweg

Kloosterstraat



Kerk

Molen

3

Leiweg

4

Veldstraat

Geffen

1

Imkerij
museum

G E F F E N

2

Kloosterstraat

Veldstraat

Heesterseweg

Heesterseweg

Kraaijeven

Proces

Participatie

Eind februari 2021 is vanwege de toegedende lockdown ten gevolge van het Coronavirus een online omgevingsdialoog opgezet. Middels een digitale enquête is met belanghebbenden het gesprek aangegaan welke richting een toekomstige invulling van het gebied moet krijgen. Meerdere opties en mogelijkheden zijn verkend en Geffenaren en belanghebbenden is naar hun voorkeuren en reacties gevraagd.

Er is een groot aantal reacties ontvangen en de gemeente wil alle participanten bedanken voor de bijdragen en hun bereidheid om mee te denken over de invulling van de gebiedsvisie voor 't Veld Geffen. Door deze participatie is de gebiedsvisie verbeterd en verrijkt. De gemeente wil daarom in de vervolgstappen van de ontwikkeling blijven gebruikmaken van de kennis en kunde van betrokkenen.

Resultaten en respons

Er is tijdens de participatie van bijna 300 participanten één of meer reacties ontvangen. In totaal zijn er ca. 4000 keuzes, vinkjes, lijnen, punten of reacties op de voorstellen in de digitale enquête geplaatst. De respons is onderverdeeld in een tweetal doelgroepen. Eén groep bestaande uit direct omwonenden en belanghebbenden, en de andere groep bestaat uit overige geïnteresseerde Geffenaren. Hier wordt in de verdere planvorming rekening mee gehouden.

Vervolg

Uitvoering

Het studiegebied bestaat uit 4 deelgebieden. Een deel van deelgebied 2 (dorpse woonbuurten) is aangewezen als WVG-gebied. De gemeente heeft in dit gebied zelf grond in eigendom. Het plan is om dit gebied verder uit te werken naar een stedenbouwkundig plan. Bestaande en/of nieuwe initiatieven in de centrale groene zone (deelgebied 1) worden uitgevoerd door landschapsbeheer. Voor de overige deelgebieden (3 en 4) bestaan binnen de gemeente momenteel nog geen concrete plannen. Hier zal alleen iets gebeuren indien een initiatiefnemer een initiatief indient. Daarbij zal dan de gebiedsvisie als leidraad gebruikt worden.

Planning

De planning van het vervolgproces om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan voor deelgebied 2 ziet er als volgt uit:

Jan / Apr: Opstellen gebiedsvisie;

Mei / Juni: Vaststellen gebiedsvisie door B&W;

Mei / Sept: Opstellen stedenbouwkundig plan voor WVG-gebied;

Apr / Nov: Uitvoeren onderzoeken n opstellen bestemmingsplan;

3^e/4^e kw. 2021: Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan;

Voorjaar 2022: Ter inzage legging definitief bestemmingsplan;

Wanneer alles voorspoedig verloopt, wordt verwacht dat er in het 4^e kwartaal van 2022 gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement