



STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED LITH

Deel 2: ontwikkelingsvisie

december 2010

Buiten aan de Maas

De structuurvisie en bestemmingsplan Buitengebied Lith hebben als ondertitel 'Buiten aan de Maas' meegekregen. Het project 'Toekomst aan de Maas' betreft veelal de ontwikkelingen in de bebouwde kom. Deze nieuwe visie is complementair: het betreft hier het andere deel van de gemeente Lith: het buitengebied.

De Maas is de belangrijkste drager van het gehele gebied. Het landschap van uiterwaarden, oeverwal en komgebieden komt voort uit de dynamische en voortdurende aanwezigheid van de Maas. Onze voorouders zijn in dit gebied op de hoge delen gaan wonen (oeverwal en rivierduin) om zich te beschermen tegen het hoge water van de Maas. Tegelijkertijd zorgde de Maas voor vruchtbaar land. Tegenwoordig komen recreanten en toeristen naar het gebied om het landschap van de Maas en de bijbehorende cultuurhistorie te ervaren.

Buiten staat uiteraard voor het buitengebied, maar ook voor het buiten zijn en daarmee de beleving van dit unieke gebied.





inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 plangebied	7
1.3 leeswijzer	10
2. Waardering	13
2.1 Positieve waardering	13
2.2 Negatieve waardering	17
3. Trends & ontwikkelingen	23
3.1 Landschap & cultuurhistorie	23
3.2 Natuur & water	24
3.3 Landbouw	26
3.4 Recreatie & toerisme	30
3.5 Wonen	37
3.6 Overige bedrijvigheid	38
3.7 Volksgezondheid	40
4. Ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen	43
4.1 ruimtelijke visie	43
4.2 functionele visie	47
5. Ontwikkelingsvisie per deelgebied	55
5.1 Uiterwaarden	55
5.2 Oeverwal	67
5.3 Lithse Polder	93
5.4 Oijense Polder	109
6. Uitvoeringsparagraaf	123
6.1 Proces	123
6.2 Toetsingskader initiatieven	124
6.3 Tegenprestatie bij initiatieven	126
6.4 Vervolgprojecten	131
7 Bijlagen	135
Colofon	137



1

inleiding

De gemeente Lith heeft een structuurvisie voor het buitengebied Lith opgesteld als basis voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Lith. De structuurvisie bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een achtergronddocument met daarin de complete inventarisatie en analyse. Deze bestaat uit de gebiedsanalyse, de beleidsanalyse en de participatie analyse. Dit resulteert in een waarderingskaart. Het tweede deel is de ontwikkelingsvisie, bestaande uit de waardering, de ruimtelijke en functionele visie.

Voor u ligt het tweede deel: de ontwikkelingsvisie buitengebied Lith.

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hieruit komt naar voren dat het bestemmingsplan buitengebied Lith uiterlijk 1 juli 2013 vervangen moet zijn door een nieuw bestemmingsplan conform de Wro. Tevens geldt vanaf 1 januari 2010 dat elk bestemmingsplan moet voldoen aan de digitaliseringsverplichtingen.

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied Lith dateert uit 2002. Doordat op onderdelen goedkeuring is onthouden door de Gedeputeerde Staten van de Provincie geldt op deze onderdelen het oude bestemmingsplan nog uit 1979. Pogingen om het bestemmingsplan Buitengebied Lith uit 2002 te repareren zijn niet geslaagd. Het verder aanpassen van het hieruit geresulteerd concept voorontwerpbestemmingsplan is als gevolg van de nieuwe digitaliseringverplichtingen minder efficiënt dan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.



<- Buitengebied nabij
Teeffelen



A detailed topographic map of the region around Oss, Netherlands. The map shows the Maas river (Meuse) flowing through the area, with several municipalities (Gemeente) labeled, including Oss, Lith, Berghem, and 's-Hertogenbosch. The map also shows various towns and villages, such as Oss, Lith, Berghem, and 's-Hertogenbosch. The map is color-coded to show different types of terrain, with green for fields and forests, blue for water, and brown for roads and buildings. The map is oriented with North at the top.

Doel

Het hoofddoel is een integrale visie op het buitengebied van Lith met als uiteindelijk resultaat voor 1 juli 2013 een vastgesteld, integraal herzien bestemmingsplan voor datzelfde buitengebied.

De totstandkoming van het bestemmingsplan geschiedt in een vijftal fases, namelijk:

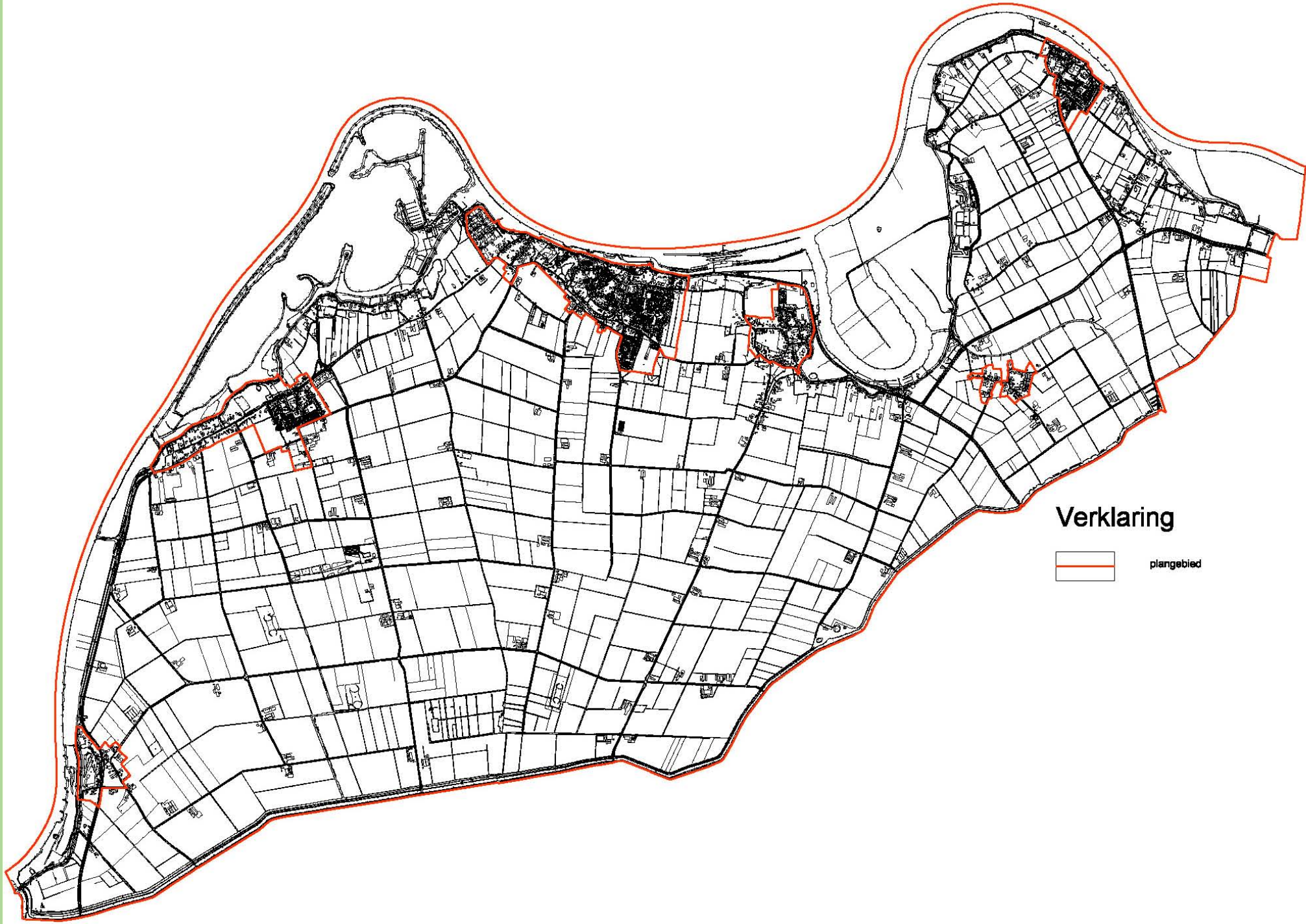
- Fase 1: Inventarisatie en analyse;
- Fase 2: Integrale ontwikkelingsvisie; -> structuurvisie buitengebied Lith
- Fase 3: Voorontwerp bestemmingsplan;
- Fase 4: Ontwerp bestemmingsplan;
- Fase 5: Vaststelling bestemmingsplan -> bestemmingsplan buitengebied Lith.

Tussentijds doel is een vastgestelde, integrale structuurvisie die een goede basis vormt voor het bestemmingsplan buitengebied. Per 1 januari 2011 gaat de huidige gemeente Lith op in een nieuwe gemeente Oss. Daartoe kiezen de inwoners 24 november 2010 een nieuwe gemeenteraad. Aangezien het de wens is om de structuurvisie nog door de Lithse gemeenteraad te laten vaststellen, moet dit nog in 2010 gebeuren. Voor de Lithse Raad is het een uitgelezen kans om een mooi overdrachtsdocument achter te laten.

Zowel voor de inhoud als de voortgang van het project is gekozen voor een open en interactieve communicatie met de belanghebbenden. Dit zijn alle inwoners van Lith, Lithse ondernemers, belangenorganisaties en overheden. In hoofdstuk vier van deze rapportage wordt uitgebreid ingegaan op hoe de belanghebbenden betrokken zijn geweest en wat hun inbreng is geweest.



Analysekaart - Plangebied



1.2 Plangebied

Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het totale buitengebied van de gemeente Lith. De gemeente is aan de zuidoever van de rivier de Maas gelegen in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. De Hertogswetering vormt vanaf het gemaal bij Gewande tot aan de Teeffelense Wetering de zuidelijke grens van het plangebied. Ter hoogte van de Teeffelense Wetering volgt de gemeentegrens een klein stukje de Bernardweg naar het noorden om vervolgens naar het oosten af te buigen middels de Langelsestraat. Vanaf hier zigzagt de gemeentegrens in noordelijke richting tot aan het midden van de Maas. De middellijn van de Maas is de noordgrens van de gemeente Lith.

Dorpen

De dorpen Het Wild, Maren-Kessel, Lith, Lithoijen, Teeffelen en Oijen behoren tot de bebouwde kom en vallen buiten het plangebied van het Buitengebied. De komgebieden zijn straks witte vlekken op de verbeeldingen (plankaarten) van het bestemmingsplan. Voor de structuurvisie geldt dat de relatie tussen de dorpen en het buitengebied wel actief is meegenomen, omdat deze relatie kenmerkend en vormend is voor het buitengebied (en de dorpen). Dit resulteert o.a. in uitspraken over de positie van de dorpen in het landschap en over hoe om te gaan met de randen van de dorpen. In de structuurvisie is een voorzet gedaan om een grens te trekken tussen de bebouwde kom en het buitengebied omdat dit noodzakelijk is voor de bestemmingsplannen voor de komgebieden en het buitengebied. Ruimtelijk is deze grens over het algemeen niet beleefbaar. Uitgangspunten bij de grensbepaling zijn o.a. geweest:

- de aanduiding van het stedelijk gebied in de verordening Ruimte van de provincie;
- sportvelden behoren tot de bebouwde kom;
- landbouwgronden (o.a. weilanden) behoren tot het buitengebied;
- de intensief bebouwde delen behoren tot de komgebieden;
- de extensief bebouwde delen behoren tot het buitengebied.

In de bestemmingsplannen komgebieden en buitengebied wordt de exacte grens vastgelegd.





Lithse Ham

De Lithse Ham is een waterrijk natuur- en recreatiegebied in de luwte van de stroom van de Maas. Het gebied maakt onderdeel uit van het buitengebied, maar heeft door de planvorming in het kader van de recreatieve poort en de EMAB-locatie een aparte status. De Provincie Noord-Brabant heeft in het verleden de Lithse Ham aangewezen als een toekomstige recreatieve poort voor Brabant. De Lithse Ham is daarnaast door het Rijk aangewezen als locatie om te Experimenteren Met Aangepast Bouwen (EMAB). De gemeente krijgt zo de kans om te experimenteren met innovatieve bouwvormen binnen de invloedssfeer van de Maas.

In september 2008 heeft de gemeenteraad het masterplan Lithse Ham vastgesteld. Dit masterplan voorziet in de beoogde recreatieve ontwikkeling.

De planontwikkeling rondom de Lithse Ham is sinds het vaststellen van het masterplan Lithse Ham gestagneerd. De huidige economische crisis is een van de oorzaken hiervan. Daarnaast is het masterplan niet onomstreden. De nadere invulling / uitwerking van het masterplan is een lange termijn traject geworden. Gezien de gemeentelijke herindeling betekent dit dat de nieuwe gemeente Oss (inclusief de huidige gemeente Lith) in de nabije toekomst de planvorming voor de Lithse Ham overneemt.

Doordat het masterplan Lithse Ham een lange(re) termijn planning heeft gekregen en de gemeente verplicht is om op 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan gereed te hebben is gekozen om de Lithse Ham op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit in tegenstelling tot de eerdere plannen om een afzonderlijk Bestemmingsplan Lithse Ham te maken gebaseerd op de nadere uitwerking van het masterplan Lithse Ham. De Lithse Ham wordt consoliderend meegenomen. Dit houdt in dat de feitelijke situatie de basis vormt voor het bestemmingsplan. Dit betekent overigens niet dat geen enkele wijziging zal plaatsvinden in de bestemmingsplanregeling voor het gebied.



<- Jachthaven
Lithse Ham



1.3 Leeswijzer

Dit tweede deel van de structuurvisie buitengebied Lith omvat de ontwikkelingsvisie voor het buitengebied van Lith. In hoofdstuk twee wordt als eerste ingegaan op de waardering. Diverse gebiedsbezoeken en een gedegen analyse hebben geresulteerd in een waarderingskaart. Hierop staan met name de elementen aangegeven die positief gewaardeerd zijn. De elementen met een negatieve waardering worden in dit hoofdstuk ook benoemd. Hieronder vallen ook de bedreigingen versus de positief gewaardeerde elementen.

In hoofdstuk 3 worden de trends en ontwikkelingen behandeld. Deze vormen samen met de analyse en de waardering de opstap naar de ontwikkelingsvisie. Voor de volgende thema's zijn de trends en ontwikkelingen nader uitgewerkt: Landschap & cultuurhistorie, Natuur & water, Landbouw, Recreatie & toerisme, Wonen en tot slot overige bedrijvigheid.

De ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen komt in hoofdstuk vier aan bod. De ontwikkelingsvisie voor het buitengebied is opgedeeld in een ruimtelijke visie en een functionele visie. De ruimtelijke visie betreft de gewenste toekomstige ruimtelijke opbouw en beleving van het gebied. De functionele visie zoomt in op het toekomstig (mogelijke) gebruik van het gebied. De ruimtelijke en functionele visiekaart vullen elkaar aan en zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar. De visiekaarten vormen een eerste opstap richting het te maken bestemmingsplan buitengebied Lith.

Hoofdstuk vijf betreft de ontwikkelingsvisie per deelgebied. Op basis van de analyse en waardering zijn een viertal deelgebieden te onderscheiden, namelijk de uiterwaarden, de oeverwal, de Lithse Polder en de Oijense Polder. Deze verdeling is gebaseerd op de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal en komgebieden. Binnen de kom is onderscheid gemaakt tussen de Lithse polder en de Oijense polder.

Tot slot betreft het laatste hoofdstuk de uitvoeringsparagraaf. Eerst wordt kort het proces geschetst voor deze structuurvisie, het hierop volgende bestemmingsplan en de mee te nemen initiatieven. Vervolgens is kort ingegaan op de werking van deze structuurvisie als toetsingskader voor initiatieven in het Lithse buitengebied. In paragraaf 6.3 wordt de mogelijke tegenprestatie bij een initiatief behandeld. Afgesloten wordt met een lijst van projecten die op de korte of lange termijn opgepakt dienen te worden.



Waarderingkaart



waardering

Op basis van de analyse en de beleidskaders zijn de sterke en zwakke punten van het Lithse buitengebied te benoemen. Hieraan gekoppeld zijn de kansen, aandachtspunten en bedreigingen die gezien worden.

Het Lithse buitengebied is veelzijdig en aantrekkelijk, om te wonen, te werken en te recreëren. De kwaliteiten van het plangebied zijn bijzonder. In het Lithse buitengebied komt een groot aantal waarden voor. Deze waarden zijn overwegend positief en worden gezien als kansen. De aantrekkelijkheid en veelzijdigheid van het gebied maken dit gebied ook kwetsbaar. De kwaliteit van het buitengebied staat op een aantal fronten onder druk en er zijn dan ook waarden die bedreigd worden. Deze waarden zijn onder het kopje negatieve waardering benoemd en vormen verbeterpunten voor in de ontwikkelingsvisie. De positieve waarden zullen in de ontwikkelingsvisie behouden en /of versterkt worden. Op de Waarderingskaart zijn positieve waarden aangegeven.

2.1 Positieve waardering

De Maas is duidelijk de drager van het landschap. De dynamiek van de rivier heeft het landschap van uiterwaarden, oeverwallen, komgebieden en rivierduinen gecreëerd. Deze verschillende landschapstypen hebben elk hun eigen verschijningsvorm en identiteit, die ook daadwerkelijk beleefbaar is.

De uiterwaarden betreffen hoofdzakelijk open natuur- en watergebieden. De dynamiek van de Maas is een zeer belangrijke positieve waarde voor o.a. de natuurontwikkeling. De Bakenbomen langs de Maas worden als sterke identiteitsdragers gezien. Hierdoor onderscheidt de Maas zich van de andere Nederlandse rivieren.

De oeverwal heeft een kleinschalig karakter en een aangename afwisseling van functies. De hoge ligging is de reden dat alle dorpen op de oeverwal gelegen zijn. De aanwezigheid van deze oude, markante dorpen met veel cultuurhistorische waarden maakt de oeverwal zeer



aantrekkelijk voor o.a. recreanten en toeristen. De dijk vormt parallel aan de Maas de drager van de oeverwal. De dorpen liggen als losse kralen aan de snoer, die gevormd wordt door de dijk. Het feit dat alle dorpen los in het landschap liggen wordt zeer positief gewaardeerd. Hierdoor is optimale interactie met het landschap mogelijk.

De komgebieden zijn van oudsher zeer geschikt voor de grondgebonden rundveehouderij. Het open landschap van het komgebied wordt hoog gewaardeerd. Rust en ruimte zijn hier belangrijke troeven. Met name de openheid in de Lithse polder is uniek voor Brabantse begrippen. De grote ronde pijl op de waarderingskaart duidt deze openheid aan. In de Oijense Polder wordt de openheid ook positief gewaardeerd. Dit is aangegeven met een kleinere ronde pijl. De openheid is hier ook wat minder grootschalig. In de Lithse polder is een aantal eendenkooien aanwezig. Deze liggen als groene eilanden midden in de weilanden. Ook de lange noord-zuid lijnen (waaronder oude routes en kades) in de polder worden positief gewaardeerd.

De belangrijkste dragers van het gebied zijn de Maas, de dijk en de Hertogswetering. Dit zijn alle drie oost-west lijnen. Haaks op deze richting is de visuele relatie tussen de drie landschapstypen -uiterwaarden, oeverwal en komgebieden- zeer waardevol. De grote groene pijlen geven de wenselijke visuele relatie tussen de landschapstypen aan. Boven Het Wild betreft het de historische relatie tussen het Lithse komgebied en het Alemse komgebied. De oeverwal buigt hier immers met de oude maasarm mee. Tussen Lith en Lithoijen staat ook een grote groene pijl getekend. Deze geeft de relatie aan tussen kom, oeverwal en uiterwaard. Deze relatie moet behouden blijven.

Dit houdt automatisch in dat Lith en Lithoijen niet tegen elkaar aan mogen groeien. De derde groene pijl ter hoogte van Benedeneind staat eveneens voor de gewaardeerde relatie tussen de landschapstypen.





De lange geschiedenis van het gebied staat garant voor hoge cultuurhistorische waarden. De vele rijks- en gemeentelijke monumenten, de kades, de wielen, de grienden, de Maasdijk, de oude wegen en routes zijn hier het bewijs van. Al deze cultuurhistorisch waardevolle elementen staan globaal aangegeven op de Waarderingskaart.

Door de aanwezigheid van rust en ruimte in combinatie met de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden is het gebied zeer aantrekkelijk voor zowel bewoners als recreanten.

- Maas als hoofddrager van het landschap. Dijk en Hertogswetering zijn ook belangrijke dragers.
- Duidelijk te onderscheiden landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal en komgebieden.
- Uiterwaarden: openheid, dynamiek, natuurontwikkeling en bakenbomen.
- Oeverwal: kleinschaligheid, afwisseling functies, dorpen van oudsher als kralen langs de dijk.
- Komgebieden: grondgebonden landbouw, openheid, eendenkooien, noord-zuid lijnen.
- Visuele relatie tussen de verschillende landschapstypen.
- Hoge cultuurhistorische waarden, zoals rijks- en gemeentemonumenten, kades, wielen, grienden, de Maasdijk en oude wegen/routes.
- De aanwezigheid van rust en ruimte, gecombineerd met natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

2.2 Negatieve waardering

Door de schaalvergroting en de modernisering vervagen veel landschappelijke kenmerken. Dit leidt tot nivellering. Het van oudsher overduidelijke onderscheid tussen komgebieden en oeverwal vervaagt op een aantal locaties. Te denken valt aan dorpen die uitbreiden in de komgebieden of het verdwijnen van de kleinschalige landschapselementen zoals houtsingels en boomgaarden op de oeverwal. De relatie tussen de verschillende landschapstypen wordt o.a. bedreigd ter plekke van de uitbreidingen van Lith en Lithoijen.





Veel cultuurhistorisch waardevolle gebieden, structuren en elementen staan onder druk als gevolg van functieveranderingen en / of de 'vooruitgang'. Daarbij moet gedacht worden aan oude verkavelingstructuren, kades, boomgaarden, wielen, microreliëf, etc. De kleinschaligheid van de oeverwal verdwijnt samen met het verdwijnen van de kleinschalige landschapselementen. De bakenbomen langs de Maas dreigen geleidelijk aan te verdwijnen als gevolg van het uitsterfbeleid van Rijkswaterstaat.

De gekanaliseerde Maas heeft plaatselijk een barrièrewerking, waardoor de relatie met de 'overkant' afgesneden is. Met name bij Alem is sprake van een barrière.

De dorpen zijn van oudsher amorf gegroeid op de oeverwal, waardoor een aantrekkelijke interactie tussen de bebouwing en het landschap aanwezig is. Een aantal (relatief) nieuwe dorpsranden zijn juist heel hard. Dit is een ongewenste situatie.

De waterwinbosjes liggen willekeurig in het landschap en belemmeren het zicht en de openheid. Deze bosjes hebben ook geen duidelijke functie. Verbetering is hier mogelijk. De Hertogswetering is een belangrijke drager van het landschap, maar is vrij onopvallend. Het watersysteem van de komgebieden watert af op de Roode Wetering die parallel aan de Hertogswetering ligt.

Dit watersysteem lijkt landschappelijk gezien niet altijd logisch. Op een aantal locaties stroomt het water de helling op in plaats van af. Het watersysteem is slecht beleefbaar. Dit komt deels doordat de watergangen over het algemeen niet langs de wegen liggen.

Verdichting van bebouwingslinten kan tot gevolg hebben dat deze dichtslibben en de relatie met het landschap sterk vermindert. Groei van bebouwingsoppervlak dient zeer zorgvuldig plaats te vinden.





Sommige functies hebben geen relatie met het landschap waarbinnen zij gelegen zijn. Dit is wel wenselijk. Minimaal vereist is een goede landschappelijke inpassing.

- Het landschap nivelleert door vervagen en verdwijnen van landschappelijke kenmerken.
- Veel cultuurhistorisch waardevolle gebieden, structuren en elementen - zoals bakenbomen, boomgaarden, houtsingels, kades en oude verkavelingstructuren, microreliëf, etc.- dreigen verloren te gaan. De kleinschaligheid van de oeverwal komt daarmee ook onder druk.
- Barrièrewerking van de gekanaliseerde Maas waardoor de relatie met 'overkant' (met name richting Alem) wordt afgesneden.
- Een aantal dorpsranden zijn te abrupt. Dit is in strijd met de gewaardeerde interactie tussen bebouwing en landschap.
- Waterwinbosjes in het komgebied hebben geen duidelijke functie en belemmeren het zicht.
- Onzichtbaarheid en onlogica watersysteem komgebied. De Hertogswetering is vrij opvallend ondanks dat het een belangrijke drager is.
- De uitbreidingsplannen van Lith en Lithoijen bedreigen de landschappelijke relatie tussen het komgebied, de oeverwal en de uiterwaarden.
- De bebouwingslinten kunnen bij verdere verdichting dichtslibben, waardoor de relatie met het landschap sterk vermindert.
- Sommige functies hebben geen relatie met het landschap waarbinnen zij gelegen zijn. Dit is wel wenselijk. Minimaal vereist is een goede landschappelijke inpassing.





trends & ontwikkelingen

De visie op het buitengebied van de gemeente Lith moet recht doen aan de complexe dynamiek die zich in dit gebied afspeelt. Er is een veelheid aan maatschappelijke en economische trends en ontwikkelingen waar te nemen die hun invloed op de inrichting, het gebruik en de beleving van het Lithse buitengebied hebben. Om inzicht in en grip op deze dynamiek te krijgen zullen in dit hoofdstuk de belangrijkste trends en ontwikkelingen behandeld worden. Hierbij zal aangesloten worden bij de indeling in thema's van de gebiedsanalyse. Achtereenvolgens zullen aan bod komen:

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

3.1 Landschap & cultuurhistorie

3.1.1 Waardering cultuurhistorie en erfgoed

Er is een trend van groeiende waardering voor cultuurhistorie en erfgoed waar te nemen. De belangstelling voor het verleden neemt toe. Mensen willen meer over de geschiedenis en hun herkomst, hun 'roots', weten. Deze groeiende interesse gaat gepaard met een grotere waardering van en een zoektocht naar het streekgevoel en het daarbij passende landschap. Het hangt samen met de 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.



3.1.2 Positie landschap in beleid

Met betrekking tot het landschap kan geconstateerd worden dat dit een belangrijkere rol in beleid heeft gekregen. Zeker in het ruimtelijk beleid wordt het landschap steeds meer als waardevol en structurerend element gezien wat beschermd, behouden en liever nog verder ontwikkeld moet worden. Dit uit zich bijvoorbeeld in het van Rijksweg aanwijzen van nationale landschappen en parken. Ook de provincie Noord-Brabant kent het landschap grote waarde toe en vereist bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een wezenlijke landschappelijke investering als tegenprestatie. Hiermee worden 'rode' ontwikkelingen gekoppeld aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook het lokale beleid en initiatieven van burgers hebben positief bijgedragen aan de verbeterde positie van het landschap in het beleid.

3.1.3 Vershraling en verrommeling

Tegenover de hiervoor beschreven toegenomen waardering en betere beleidsmatige verankering van het landschap staat de wrange constatering dat er op veel plekken sprake is van vershraling en verrommeling van het landschap. Deze ontwikkeling is mede het gevolg van de toename van stedelijke functies in het buitengebied en de toenemende bewoning van het buitengebied. De stedelijke ontwikkelingen en het oprukkend stedelijk gebied hebben op plaatsen geleid tot vervaging van landschappelijke kenmerken en structuren met nivellering van het landschap als gevolg; de ruimtelijke identiteit van deze gebieden gaat verloren. Als gevolg van de toenemende bewoning van het buitengebied wordt er soms gesproken over de 'vertuining' van het landschap met verlies van de authentieke identiteit als gevolg. Deze trend doet zich met name voor op de oeverwal.

3.2 Natuur & water

3.2.1 Vrije natuur

In het denken over natuurontwikkeling en -beheer is steeds meer aandacht gekomen voor 'de natuur zijn gang laten gaan'. Met betrekking tot beheer betekent dit dat de natuur er minder 'net'

uit komt te zien, zo worden omgevallen bomen niet langer opgeruimd maar blijven liggen om vervolgens verteerd te worden door andere planten en dieren. De natuur is tot op zekere hoogte zelfredzaam en ontwikkelt zich vanzelf als de mens een tijd lang niet ingrijpt. Wel moeten basisvoorwaarden aanwezig zijn om bepaalde natuurdoeltypen te kunnen realiseren. Hiervoor moet bijvoorbeeld de bovenste voedselrijke bodemlaag worden afgegraven om voor specifieke planten een schralere grond te creëren. De natuur wordt wat wilder doordat zij meer de ruimte krijgt om vrij te ontwikkelen. De een waardeert dit als echte natuur, de ander ervaart dit als rommelig.

3.2.2 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 en de watertoets is zelfs een wettelijke verplichting. De flora- en faunawet stelt de bescherming van dieren en plantensoorten en hun habitat veilig. Verschillende specifieke beleidsdocumenten voor natuur en water zijn bij de gebiedsinventarisatie en -analyse reeds behandeld.

3.2.3 Realisatie Ecologische Hoofdstructuur

In het voorjaar van 2010 heeft de provincie Noord-Brabant te kennen gegeven te stoppen met aankopen van gronden in de EHS. Reden hiertoe was dat het budget dat voor de realisatie was gereserveerd ontoereikend is gebleken. De provincie zal een oproep doen aan de minister van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit met een verzoek om meer Rijksmiddelen. Tot die tijd zal zij meer inzetten op het aanbieden van ruilgronden en particulier natuurbeheer.

3.2.4 Stimuleringskader groenblauwe diensten

Dit stimuleringskader is een van de mogelijkheden voor particulier natuurbeheer en ontwikkeling. Met deze door de EU goedgekeurde regeling kunnen agrariërs en andere inwoners van het buitengebied een vergoeding krijgen voor de aanleg en het onderhoud van gebiedseigen



natuur en landschapselementen. De typen en elementen die voor een bepaald gebied gewenst zijn en waarvoor vergoeding mogelijk is worden beschreven in een gebiedsvisie en gebiedscontract. Deze dienen door minimaal drie gemeenten gezamenlijk opgesteld te worden. De vergoedingen worden gedekt door een gemeentelijke en provinciale bijdrage. De gemeente Lith participeert niet het stimuleringskader, de gemeente Oss wel. Door aanpassing van het gebiedscontract en uitbreiding van de visie zou ook het grondgebied van de gemeente Lith in de regeling kunnen deelnemen.

3.3 Landbouw

De agrarische sector bevindt zich in Nederland in een grote en ingrijpende transitiefase. Enerzijds staat de sector onder druk, maar anderzijds zijn er ook (nieuwe) ontwikkelingen die de sector nieuwe impulsen en mogelijkheden bieden. Vanwege de grote invloed van de agrarische sector op het gebied zal op deze ontwikkelingen meer uitgebreid worden ingegaan. Nader beschouwd zijn er vier majeure ontwikkelingen of trends waar te nemen.

3.3.1 Trends & ontwikkelingen

Schaalvergroting

Binnen deze ontwikkeling wordt in de bedrijfsvoering de focus gelegd op het verhogen en optimaliseren van de agrarische productie. De ondernemers maken een bewuste keuze voor hun bedrijf en willen deze zuiver agrarisch optimaal ontwikkelen. De overwegingen om tot schaalvergroting over te gaan komen veelal voort uit de noodzaak om het bedrijf aan te passen aan gewijzigde, scherpere wetgeving en het streven om het inkomen zeker te stellen. De schaalvergroting gaat gepaard met een toenemende uitbreidingsbehoefte of een toenemende intensivering van het bedrijf. Als exponent van deze ontwikkeling wordt vaak verwezen naar megastallen. In Lith speelt dit in mindere mate, de meeste bedrijven zijn 'gemiddelde' gezinsbedrijven.

Burgerinitiatief Megastallen

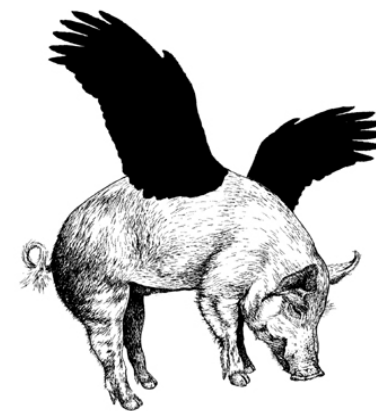
De zogenaamde megastallen zijn uitgebreid onderwerp van een brede maatschappelijke discussie. Binnen de provincie heeft dit uiteindelijk geleid tot het “Burgerinitiatief Megastallen” welke op 19 maart 2010 in Provinciale Staten behandeld is. De besluiten en uitkomsten van dat debat werden verwerkt in de Verordening Ruimte (fase 1) en bevatten o.a. het volgende:

- gebouwen waarin dieren worden gehouden bestaan uit maximaal één bouwlaag;
- in verwevingsgebieden kunnen agrarische bouwvlakken maximaal worden uitgebreid tot 1,5ha, inclusief (inpassings)groen. Verplicht wordt om bij uitbreiding minimaal 10% groen te realiseren;
- in de landbouwontwikkelingsgebieden kunnen agrarische bouwvlakken tot maximaal 1,5ha worden uitgebreid, inclusief groen. Onder voorwaarden is een ontheffing van Gedeputeerde Staten mogelijk voor uitbreiding tot maximaal 2,5ha inclusief groen;
- vestiging van nieuwe agrarische bouwvlakken is niet meer mogelijk, hetgeen niet nieuw is voor het reconstructiegebied Maas & Meierij.

Daarnaast is er een nieuwe definitie gekomen voor intensieve veehouderij. Onder die nieuwe definitie kunnen ook melkveehouderijen vallen. Ook is besloten dat de bouwstop voor intensieve geiten- en schapenhouderijen, voorlopig, wordt gecontinueerd. Het beleid omtrent de intensieve veehouderij wordt momenteel gevormd en is dus nog aan verandering onderhevig.

Ontwikkeling van landbouw-gerelateerde activiteiten

Andere ondernemers kiezen ervoor hun agrarisch bedrijf aan te vullen met landbouw-gerelateerde activiteiten om hun bedrijfseconomische vitaliteit te vergroten. Een uiteenlopende range aan activiteiten is hierbij denkbaar, maar er is binnen deze ontwikkeling nog altijd sprake van een koppeling met hun agrarisch bedrijf of agrarische bedrijvigheid in het algemeen. Gedacht kan worden aan het bewerken van eigen geteelde gewassen (bijv. een aardappel of aspergewasserij), loonwerkzaamheden, verkoop aan huis van bedrijfseigen producten, maar ook het opwekken van duurzame energie middels mestvergisting, zon- en/of windenergie.




MEGASTALLEN-NEE



Verbreiding met niet-agrarische activiteiten

Een andere trend die zichtbaar is is het verbreden van het agrarisch bedrijf met niet-agrarische activiteiten. Hierbinnen passen de ontwikkeling van nieuwe zorgproducten (bijv. een zorgboerderij), kinderopvang, (kleinschalige) ambachtelijke bedrijvigheid, en vaak ook toeristische activiteiten (bijv. een mini-camping, B&B of binnen-speelgelegenheid). Vaak hangt de nevenactiviteit samen met het werk of de achtergrond van de partner.

De tendens van schaalvergroting beperkt zich niet tot het agrarisch bedrijf, maar is ook steeds meer zichtbaar bij de nevenfuncties. Zeker wanneer deze succesvol is, zal de behoefte aan uitbreiding toenemen. Op den duur kan daarmee de nevenfunctie feitelijk de hoofdfunctie worden. Dit kan vervolgens leiden tot het beëindigen van de oorspronkelijke agrarische functie.

Bij de afweging over het mogelijk maken van nevenactiviteiten moet hier rekening mee worden gehouden en afgewogen worden of de nevenfunctie eventueel ook als zelfstandige (opvolg)functie passend is of tot welke grootte de nevenfunctie zich maximaal kan ontwikkelen zonder te leiden tot onaanvaardbare belasting van of overlast voor de omgeving.

Een vraag die bij nevenfuncties steeds vaker naar boven komt is of burgers in het buitengebied dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden moeten hebben/krijgen als agrariërs. In het verleden werden deze nevenfuncties vaak aan agrarische locaties voorbehouden om een terugval in de sector of een gewenste prestatie (bijv. sloop van oude bedrijfsbebouwing) te compenseren. Nu komt steeds vaker de vraag of het beleid ten aanzien van nevenfuncties niet meer uniform voor het buitengebied moet gelden, dus inclusief burgerwoningen.

Stoppers

Om verschillende redenen besluit jaarlijks een aanzienlijk deel van de agrarische ondernemers hun bedrijfsvoering te beëindigen. Deze ontwikkeling laat zich al enkele jaren duidelijk zien en de verwachting is dat deze trend de komende jaren onverminderd door zal zetten. De ondernemers

die besluiten te stoppen zien zich gesteld voor een nieuw vraagstuk: wat te doen met de gronden en de (vrijkomende) bedrijfslocatie? In verband met de beschreven schaalvergroting is in de regel wel animo voor de gronden. Voor de bedrijfslocatie zelf besluiten de stoppers vaak om dan wel zelf een nieuwe functie te beginnen, dan wel enkel op de locatie te blijven wonen. Consequentie van deze omschakeling naar een andere functie, bedrijfsmatig of wonen, is dat de locatie niet meer beschikbaar is voor agrarische ondernemingen die op zoek zijn naar een nieuwe locatie om door te groeien en mogelijk op de oude locatie een milieuprobleem kunnen oplossen. Daarnaast bestaat het risico dat de nieuwe functie een belemmering kan vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Aan de andere kant kan de bedrijfsbeëindiging en omschakeling in sommige gevallen een positief effect hebben op het (milieutechnische) woon- en leefklimaat van omwonenden. In die gevallen kan actief worden meegewerkt om een zogenaamde afwaartse beweging te bewerkstelligen waarbij een ongewenste of overlast leverende functie wordt ingeruild voor minder belastende en meer passende functies.

3.3.2 Bedreigingen

Het buitengebied ziet zich geconfronteerd met een aantal bedreigingen. Hierbij moet opgemerkt worden dat eventuele bedreigingen lang niet altijd tot daadwerkelijk ongewenste ontwikkelingen leiden. Echter het inzichtelijk maken van bedreigingen is een belangrijke stap om te kunnen anticiperen en die ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Sommige bedreigingen komen voort uit de hiervoor beschreven ontwikkelingen, maar daarnaast zijn ook andere bedreigingen denkbaar:

- Wanneer de schaalvergroting wordt bewerkstelligd door ondernemers die weinig affiniteit met de omgeving hebben kan de ruimtelijke kwaliteit en de milieu- en leefkwaliteit van het buitengebied onder druk komen te staan;
- Bij de ontwikkeling van neven- of omschakelfuncties moet gewaakt worden voor activiteiten die niet passen in het buitengebied, of dat functies uitgroeien tot ongewenste grootte met overlast;



- Met het toevoegen van (te veel) nieuwe en grote woningen kunnen nieuwe inwoners aangetrokken worden die minder gewend zijn aan het leven op het platteland. Er is een tendens zichtbaar waarbij nieuwe bewoners van het buitengebied soms minder verdraagzaam zijn ten opzichte van de activiteiten die er van oudsher plaatsvinden. Ook de behoefte of ondernomen moeite om actief deel te nemen in het lokale maatschappelijke leven kan soms tegenvallen, terwijl de leefbaarheid in kleine kernen steeds meer onder druk is komen te staan;
- Nieuwe woningen of andere geurgevoelige functies kunnen een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische ondernemingen;
- Wanneer stoppers geen of geen reële alternatieve functie kunnen ontwikkelen ontstaat het risico van verpaupering. Voormalige bedrijfsgebouwen worden niet gebruikt en onderhouden en zullen langzaam verpauperen wat een negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het buitengebied;
- Met het inspelen van nevenfuncties of nieuwe functies op nichemarkten is een risico gepaard. De toekomst van deze markten kan onzeker zijn en onverwachts wegvallen.

Het is belangrijk de kwaliteit van initiatieven in het landelijk gebied niet uitsluitend in termen van ruimtelijke kwaliteit te beschrijven. Naast de ruimtelijke component dient ook aandacht te zijn voor sociale en (lokaal) economische aspecten. Een wezenlijke bijdrage aan de leefbaarheid of een positieve economische spin-off, bijvoorbeeld voor afgeleide werkgelegenheid, kan de wenselijkheid van een initiatief zeker positief beïnvloeden.

3.4 Recreatie & toerisme

Ook de toeristische markt is onderhevig aan trends en ontwikkelingen die eveneens hun weerslag in Lith zullen hebben. Deze ontwikkelingen gaan niet allemaal in dezelfde richting. Zo zijn er ontwikkelingen die een versnelling weergeven (meer doen in korte tijd, op zoek naar nieuwe belevingen) en ontwikkelingen die meer vertraging in zich hebben (op zoek naar ruimte en verlangen naar authenticiteit). De volgende ontwikkelingen zijn in de markt waar te nemen:

3.4.1 Trends & ontwikkelingen

Vergrijzing

Nederland vergrijst in een rap tempo. De babyboomgeneratie is de senior van nu: een groep met relatief veel geld en tijd en een goede gezondheid. Men zoekt niet louter rust en ruimte, maar wil ook er op uit gaan en dingen zien en ervaren. Daarbij hoort ook het genieten van de kleinkinderen. Bij de actieve senior staat service en comfort voorop. Zij vinden stadscentra minder aantrekkelijk.

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.

Anders dan anders

De recreant is, door ervaringen eerder of elders opgedaan, verwend geworden. Men zoekt naar bijzondere en unieke ervaringen. Het standaardaanbod voldoet niet langer, men is op zoek naar de ‘anders-dan-anders ervaring’.

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.



<- Koe knuffelen
Fotograaf:
Han van Roosmalen



3.4.2 Kansen en bedreigingen

De gemeente Lith heeft de recreant en toerist veel te bieden. De ligging aan de Maas, de watersportmogelijkheden en de historische nederzettingen zijn hier enkele voorbeelden van. Maar deze ruimtelijke kwaliteit staat onder druk. Traditionele ruimtegebruikers en vertrouwde dragers van de ruimtelijke kwaliteit, zoals de grondgebonden landbouw boeten aan betekenis in. Daardoor staan ze minder garant voor het ruimtelijke beheer. Kapitaalkrachtige functies verdringen zwakkere; intensieve vormen van gebruik verdringen extensieve; productielandschap wordt consumptielandschap. Dit kan leiden tot een verrommeling van het landschap, tot verloedering van woon- en werkplekken en tot het verlies van 'zwakke functies'. Denk in dat verband aan het uitgestrekte weidelandschap met de bijbehorende kleine landschapselementen in het buitengebied. Recreatie en toerisme kunnen een belangrijke rol spelen bij de revitalisering van het platteland. In 2006 hebben de gemeenten Oss en Lith gezamenlijk een nota opgesteld over recreatie en toerisme, genaamd "Verbonden aan de Maas". Het belangrijkste doel van die nota is "een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling en behoud van de leefbaarheid van met name het landelijk gebied binnen de gemeenten Oss en Lith". De Maasmeanders pleiten in de ontwikkelingsvisie 'Mè ânder langs de Maas' voor verruimde mogelijkheden voor recreatieve initiatieven. De kansen voor recreatie en toerisme voor het Lithse buitengebied liggen in:

De toename in buitenrecreatie

Buitenrecreatie is veelal een combinatie van routes en plekken, waarbij het motief van de recreatie vooral het buiten-zijn is. Zowel de routes als de plekken zijn soms voor dit doel aangelegd (terrassen, picknickweides, fietsroutes), alsmede voor dit doel gebruikt (natuurgebieden, agrarisch landschap). Buitenrecreatie wordt steeds populairder. Het beleven van natuur, landschap en cultuurhistorie terwijl men actief bezig is, is een favoriete besteding van de vrije tijd. De recreant kan buiten de ruimte ervaren en authenticiteit terugvinden in de dorpjes op het platteland. Buitenrecreatie brengt grote kansen met zich mee voor recreatief medegebruik. Om dit aspect te versterken moet ingezet worden op het stimuleren van agro-toerisme (dagrecreatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie) en het versterken van het fiets- en wandelnetwerk.

De toename in toervaren/ watersportrecreatie

Het toervaren neemt toe als gevolg van de vergrijzing en de behoefte aan ruimte. De actieve senior zoekt graag in zijn vrije tijd het water op waar hij ruimte kan ervaren. De ligging aan de rivier vormt één van de belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteiten van het gebied. De Maas biedt volop mogelijkheden voor watersport. Steeds vaker zal het toervaren gecombineerd worden met andere recreatiemogelijkheden. Om dit aspect te versterken wordt ingezet op het stimuleren van de mogelijkheden voor het beoefenen van watersport, het verbeteren van de verbinding met de noordelijke Maasoever en met 's-Hertogenbosch en Nijmegen over en langs het water, het bevorderen van recreatief medegebruik en beleving van (nieuwe) natuurgebieden en uiterwaarden in deze zone, het bevorderen van de aansluiting met het achterliggende gebied, de ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen en het (verder) ontwikkelen van de Lithse Ham als een van de 'juwelen' aan de Maas die de recreant steeds een nieuwe verrassing biedt tijdens zijn tocht door het gebied. De Lithse Ham is een concentratiepunt van intensieve dag- en verblijfsrecreatie en fungeert als toeristisch-recreatieve poort naar het gebied.



De trend van meer verwennerij

De hedendaagse toerist is op zoek naar kwalitatief hoogwaardige voorzieningen waar men kan opladen voor het leven in de drukke maatschappij. Hierbij is men graag van alle gemakken voorzien. Om dit aspect te versterken willen we inzetten op de ontwikkeling van kleinschalige, maar kwalitatieve verblijfsrecreatieve voorzieningen. De ruimtelijke verschijningsvorm van dit recreatiemilieu is relatief kleinschalig: culinaire weekends in hotels, thermische modderbaden, sauna's en dergelijke. Verwennerij vergt relatief weinig ruimte. Daarbij komt dat dit milieu het juist moet hebben van een zekere kleinschaligheid, anders wordt het al gauw een indoorattractie. In het algemeen zijn de omgevingskenmerken in functioneel opzicht niet zo van belang (het is immers een sterk naar binnen gekeerd milieutype), maar vaak is wel de identiteit van de plek van belang: een kuuroord aan het einde van de wereld, of een oase van rust in de stad. Er wordt een sterke toename van dit recreatiemilieu verwacht, vooral in de sfeer van "weldaadtoerisme".



De groei in het 'einde-van-de-wereld'-gevoel

Deze trend komt voort uit de behoefte van de recreant om op zoek te gaan naar 'anders-dan-anders' ervaringen en authenticiteit. Het platteland is bij uitstek de plek om dit te vinden omdat het in bepaalde opzichten lijkt of hier de tijd heeft stil gestaan. Zowel langs de dijken als in het poldergebied ervaart men nog echt de rust en ruimte. Het landschap is divers, van prachtige natuur in de uiterwaarden langs de Maas, een weids en agrarisch landschap in het poldergebied. Om dit aspect te versterken is het van belang dat de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden behouden en versterkt worden. Dit recreatiemilieu is in alle gevallen kleinschalig van aard en geeft de gebruiker de indruk alleen op de wereld te zijn. Het gaat veelal om gespreide vormen van verblijf, waarbij de koppeling met het omliggende landschap of de omliggende natuur centraal staat. Verschijningsvormen zijn onder meer extensieve kampeervormen en "wilde" aanlegplaatsen voor pleziervaart.

Recreatief verblijf als uitvalsbasis

De gebruikers van de accommodatie gaan vanuit hun verblijfsadres dagelijks op pad om de regio te ontdekken. De natuurlijke omgeving en het omliggende landschap zijn daarmee van groter belang. Daarnaast zijn de veelheid van toeristische voorzieningen in de omgeving en de aanwezigheid van uitgebreide routestructuren voorwaarden voor deze recreatievorm. Verschijningsvormen zijn onder andere bungalowparken, toeristische kampeerterreinen en toeristische hotels. Bed & Breakfast en logies op de boerderij kunnen veelal ook tot dit recreatiemilieu worden gerekend. Een toename van de korte vakanties en mogelijkheden voor gezamenlijk gebruik van voorzieningen en ketenbenadering zorgen voor een breed scala aan ontwikkelingsmogelijkheden. Efficiënt ruimtegebruik en seizoensverbreding vormen een aandachtspunt.

3.5 Wonen

Ook op het gebied van wonen zijn verschillende trends en ontwikkelingen waar te nemen. Hieronder volgt een kort overzicht van de meest relevante trends en ontwikkelingen voor wonen in het buitengebied.

Pittoresk wonen in dorp of buitengebied

Het wonen in het buitengebied is altijd al geliefd geweest, maar mede als gevolg van de toegenomen welvaart is er een toenemende vraag naar fraaie landschappen en het wonen in pittoreske dorpen of geheel vrij in het buitengebied, met alle voorzieningen op fietsafstand.

Individualisering

De individualisering laat ook zijn sporen in het buitengebied en de kleine kernen na. Mensen willen hun eigen droom realiseren en houden daarbij soms minder rekening met plaatselijke gewoonten en sociale verbanden. Bij een groeiend aandeel nieuwkomers kan daarbij de lokale cultuur onder druk komen te staan.

Socialisering

Hoewel de individualisering zich al geruime tijd manifesteert, neemt de tegentrend van socialisering snel in belang toe. Steeds vaker zijn mensen op zoek naar gemeenschapszin en betekenisvolle verbanden. De menselijke maat en schaal voert de boventoon, overzichtelijke en hechte sociale structuren worden gewaardeerd.

Regionalisering

Als tegentrend van de globalisering tekent zich de regionalisering af. De hang naar het land- en streekeigene staan hierin centraal. Ook het willen onthaasten sluit hier bij aan en leidt ertoe dat mensen in het buitengebied willen wonen.



Invloed op eigen woning

Die menselijke maat uit zich ook in de toenemende mate waarin mensen invloed op hun woning willen hebben. Consumentgericht bouwen heeft perspectief, variërend van keuzevrijheid in de afbouw tot volledig particulier opdrachtgeverschap.

Gezinsverdunding

Een trend die zich ook al langer laat zien is de afname van het aantal personen waaruit een gemiddeld huishouden bestaat. Deze gezinsverdunding heeft zijn impact op de woningmarkt. Zo zal bij een gelijkblijvende populatie de vraag naar woningen toenemen.

Zelfstandig wonen ouderen

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Deze trends leiden ook tot een andere kwalitatieve woningvraag. Daarbij valt te denken aan mantelzorg en tijdelijke bijwoning. De doorgaans grote boerderijwoningen in het buitengebied kunnen te groot blijken om door een huishouden te onderhouden. Woningsplitsing kan in die gevallen soelaas bieden. Met name voor het behoud van waardevolle en beeldbepalende bebouwing kan dit een nuttig instrument zijn.

3.6 Overige bedrijvigheid

Banden bedrijven met gemeenschap

In het landelijk gebied en de kleine kernen zijn de banden tussen bedrijven en gemeenschap zeer hecht. Dit blijkt ondermeer uit de factor arbeid: bedrijven hebben voor een belangrijk deel 'lokalen' in dienst. Ook op zachtere factoren blijkt de binding tussen bedrijf en lokale gemeenschap sterk. Deze binding manifesteert zich met name op het gebied van sponsoring van lokale verenigingen en uit het onderhouden van contacten met collega-ondernemers.

Opkomst niet-agrarische sectoren

Voor het landelijk gebied geldt dat er grote veranderingen gaande zijn in de agrarische sector. Deze zijn in het voorgaande beschreven. Land- en tuinbouw blijven weliswaar sterk gezichtsbepalend, maar andere sectoren als handel, transport, toerisme en andere dienstverlening zijn belangrijke 'nieuwe economische dragers' geworden. Deze andere sectoren hebben de teruggang in werkgelegenheid in de agrarische sector goeddeels opgevangen.

Een aantal trends wordt hierin herkend:

- toenemende behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte, al dan niet in combinatie met wonen voor de huisvesting van (startende) ondernemers;
- verbreding van de landbouw met andere functies zoals natuurontwikkeling en recreatie;
- toerisme & Recreatie: het landelijke gebied en zijn kernen hebben op dit terrein potentie voor verdere werkgelegenheid. Centraal daarbij staat het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit;
- detailhandel en (commerciële) voorzieningen hebben het zeer moeilijk of zullen dat waarschijnlijk krijgen. Fysieke concentratie van voorzieningen zal een belangrijke factor zijn voor positieve toekomstverwachtingen van deze ondernemingen.



3.7 Volksgezondheid

Rust en ruimte

Het is algemeen bekend dat natuur, frisse lucht en rust een positieve invloed hebben op de gezondheid. Het buitengebied is voor burgers de plek om bij te tanken. Een goed toegankelijk en divers ingericht buitengebied levert een belangrijke bijdrage aan de gezondheid. Daar moeten we dus gebruik van maken. Een goede infrastructuur voor fietsers en wandelaars is daarbij onontbeerlijk. Kinderen en volwassenen moeten worden uitgedaagd om de gebaande paden te verlaten. Struinen in combinatie met educatieve bewegwijzering brengt de natuur dichterbij.

Zoönosen

We zijn de afgelopen jaren ook geconfronteerd met de keerzijde van het buitengebied. Met de uitbraak van de Q-koorts in onze regio zijn de gezondheidsbedreigingen van de intensieve veeteelt hoog op de agenda gekomen. Zeker ook voor dit landelijk gebied waar een hoge dichtheid mens/dier voorkomt zijn van dier op mens overdraagbare infectieziekten (zoönosen) een belangrijke gezondheidsbedreiging. Deze gezondheidsbedreigingen zijn niet geheel te voorkomen. Maar wetenschappelijke inzichten leveren wel handvaten om deze risico's te beperken. Daarbij zal ook de discussie worden gevoerd over hoe de intensieve veeteelt in onze regio in de toekomst eruit moet komen te zien. De voorspellingen zijn dat de zoönosen ook in de toekomst een factor van belang zullen blijven in het landelijke gebied. Hier zullen we bij de inrichting van het buitengebied daar waar mogelijk rekening mee moeten houden.

Megastallen

Bij de trends en ontwikkelingen in de landbouw is al even kort ingegaan op het 'Burgerinitiatief Megastallen'. De discussie over de kansen en bedreigingen van megastallen is zeker nog niet uitgekristalliseerd. Wel zijn er afgelopen jaren diverse rapporten verschenen over de gevolgen van megastallen voor diergezondheid, dierenwelzijn, volksgezondheid, milieu en landschap, o.a. door het Milieu- en Natuurplanbureau, het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en de Animal Sciences Group. In de kaders staan een aantal passages uit deze rapporten.

'De ontwikkeling naar megaveehouderijen kan ertoe leiden dat zoönosen meer gaan voorkomen. Deze bedreiging is te verminderen wanneer aan de schaalvergroting extra voorwaarden worden gesteld. Hierbij moet men denken aan voldoende afstand tussen bedrijven, geen combinatie van varkens en kippen op één locatie en minimaal gebruik van antibiotica. Het stalontwerp en de bedrijfsvoering moeten gericht zijn op een zo klein mogelijk risico op introductie en verspreiding van micro-organismen. Gesloten bedrijven, die zoveel mogelijk van start tot slacht op één locatie werken, kunnen verspreiding van infectieziekten voorkomen.'

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, 2008

'Milieunormen dwingen megaveehouders tot toepassing van luchtwassers, waardoor de nationale emissie licht zal dalen. In de naaste omgeving van nieuwe bedrijven nemen milieuhinder door geur en fijn stof, ammoniakdepositie op natuur en aantasting van het landschap wel toe. De voordelen zullen per saldo opwegen tegen de nadelen mits de dieren aantallen gereguleerd blijven door beleid en het slopen van oude stallen (nabij woonkernen en natuurgebieden).'

Milieu- en Natuurplanbureau, 2008

'Schaalvergroting maakt het beter mogelijk om te innoveren en investeren in extra maatregelen voor milieu, diergezondheid en dierenwelzijn en fysieke inpassing van bedrijfsgebouwen. Economen geven echter aan dat nog onduidelijk is waar het omslagpunt ligt. Megabedrijven investeren voornamelijk in extra maatregelen voor milieu (inclusief geur en stof). Voor diergezondheid, dierenwelzijn en landschappelijke inpassing hangt de mate van investering o.a. af van: type ondernemer, omgeving en vergunningverlener. Geconstateerd wordt dat ondernemers vanwege de impact van risico's veelal wel extra maatregelen nemen t.a.v. diergezondheid en volksgezondheid. Incentives om ook voor welzijn verder te gaan dan de wettelijke eisen ontbreken veelal. Ondanks dat de wetenschap eerder positieve dan negatieve effecten van megabedrijven laat zien, leidt de maatschappelijke discussie vooralsnog tot een negatief beeld. De vraag of de schaalvoordelen opwegen tegen maatschappelijke aanvaardbaarheid is niet zonder meer te beantwoorden.'

Animal Sciences Group (ASG), 2007



Ruimtelijke visie



4

ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen

De visie is verbeeld op een tweetal kaarten: de 'ruimtelijke visiekaart' en de 'functionele visiekaart' die tezamen de ontwikkelingsvisie voor het plangebied vormen. Op beide kaarten zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de langere termijn van het plangebied weergegeven. De Structuurvisie is de basis voor het nog op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Lith. De hierin uitgezette lijn wordt in het bestemmingsplan Buitengebied Lith nader uitgewerkt.

Met deze structuurvisie beoogt de gemeente Lith een robuuste en duurzame structuur voor het landelijk gebied te realiseren, resulterend in:

- een goed evenwicht tussen alle aanwezige functies: landbouw, landschap, cultuurhistorie, recreatie, natuur, water, wonen, etc.;
- een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor rust, ruimte en landelijkheid;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen;
- een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal en komgebieden;
- een versterking van de relatie met de omgeving;
- sterke dragers van het gebied: de Maas, de Maasdijk en de Hertogswetering. De uiterwaarden zijn daarbij gekoppeld aan de Maas. De oeverwal is opgehangen aan de Maasdijk. De Hertogswetering heeft groen-blauwe stapstenen aan zich verbonden;
- de instandhouding van de leefbaarheid door middel van het zorgvuldig en afgewogen bieden van (uitbreidings)ruimte aan bestaande en nieuwe economische dragers;
- voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en de intensieve veehouderij;
- nieuwe impulsen voor recreatie en toerisme, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie op de oeverwal en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie vanuit de stad Oss.

<- Ruimtelijke visie



4.1 Ruimtelijke visie

Landschapstypen versterken

De bestaande landschappen zijn uitgangspunt, belangrijke landschappelijke waarden dienen behouden te worden. De drie aanwezige landschapstypen; uiterwaard, oeverwal, komgebied worden versterkt, waardoor elk deelgebied zijn eigen identiteit behoudt en/of versterkt. Ontwikkelingen dienen te passen in het landschap, waarbij het landschap leidend is. Belangrijke landschappelijke waarden dienen te worden benut als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en er moet worden ingezet op versterking van de identiteit van en contrast tussen landschappen.

De uiterwaarden bezitten belangrijke natuur- en landschappelijke waarden. In het buitendijkse gebied kunnen, op plaatsen waar geen strijdigheid is met de natuur- en/of waterdoelstellingen, de mogelijkheden voor recreatie en extensieve landbouw worden benut. De oeverwal kent een sterke vermenging van wonen, werken, recreatie en grondgebonden landbouw en met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het wordt een recreatief sterk ontwikkeld gebied met een functie van stedelijk uitloopgebied voor zowel 's-Hertogenbosch als Oss. Naast ruimte voor kleinschalige vormen van recreatie wordt ruimte geboden aan nieuwe economische functies en beheer en ontwikkeling van natuur en landschap. Het komgebied vormt een sterk ontwikkeld landbouwgebied met een grote landschappelijke openheid en een bijzondere functie voor weidevogels. De openheid, de slagenverkaveling en het karakter van het gebied worden versterkt en, waar nodig, hersteld.

Dragers gebied

Drager 1 De Maas: De Maas heeft het gebied door de eeuwen heen gevormd en vormt nu nog de belangrijkste drager van het gebied. De uiterwaarden horen bij de Maas.

Drager 2 De Maasdijk: Parallel lopend aan de Maas ligt de Maasdijk, die de grens vormt tussen de oeverwal en de uiterwaarden. Van oudsher heeft men op de hoger gelegen oeverwal gewoond en gewerkt.

Drager 3 de Hertogswetering: De zuidelijke gemeentegrens wordt gevormd door de Hertogswetering. Deze oost-west lijn is tevens een zeer belangrijke ecologische verbindingszone.

Openheid

Kenmerkend voor het komgebied is de enorme openheid. Dit geldt voor de Lithse polder sterker dan voor de Oijense Polder. De openheid wordt behouden en versterkt. In de Oijense Polder worden de flanken geleidelijk aan halfopen. De openheid maakt het poldergebied geschikt voor windenergie. De gemeente Lith sluit windmolens, in tegenstelling tot de Provincie, niet bij voorbaat uit.

Recreatief uitlooph gebied

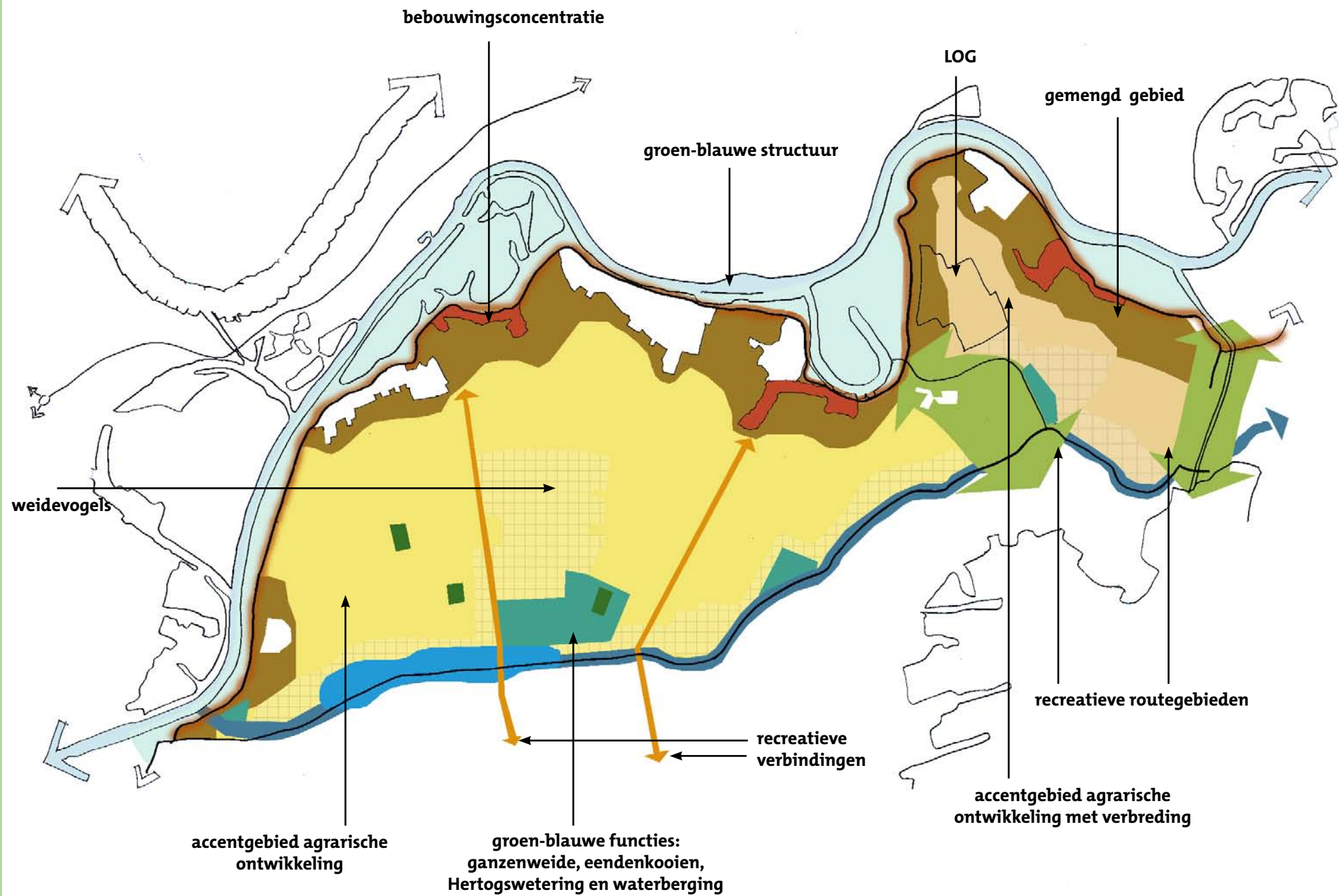
Ten noorden van de stad Oss ligt het recreatief uitlooph gebied van de stad Oss richting de Maas. De hier gelegen Oijense polder speelt hier op in d.m.v. de ontwikkeling van o.a. agrotourisme. De twee flanken ontwikkelen zich tot recreatief en landschappelijk aantrekkelijke zones, die aantrekkelijk zijn om doorheen te fietsen of te wandelen of om langere tijd te verblijven. De flanken worden gevormd door de zone met daarin de Teeffelse Wetering en het rivierduindorp Teeffelen en door de zone langs het Burgemeester Deelenkanaal.

Bebouwingsconcentraties

Behalve de dorpen zijn op de oeverwal ook een drietal bebouwingsconcentraties aangegeven. Het betreft Kessel, de Batterijstraat/Lithoijen zuid en Boveneind. Bebouwingsconcentraties zijn lichte bebouwingszwermen in het buitengebied waar meerdere functies voorkomen. De interactie tussen landschap en stedenbouw komt hier zeer nauw. In deze kwetsbare gebieden zijn ontwikkelingsmogelijkheden, maar het betreft altijd maatwerk. In de ruimtelijke visie van de oeverwal wordt nader op de bebouwingsconcentraties ingegaan.



Functionele visie



4.2 Functionele visie

Op de functionele visiekaart worden de functionele gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn gebaseerd op de feitelijke functionele indeling zoals deze in het gebied aanwezig en waarneembaar is en deels gebaseerd op de functionele indeling zoals deze wordt gehanteerd in de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Onderscheiden worden de groen-blauwe structuur, het gemengd gebied, het accentgebied agrarische ontwikkeling en het accentgebied agrarische ontwikkeling met verbreding. De groen-blauwe structuur bestaat met name uit gebieden die vooral voor natuur en landschap en water (berging) bestemd zijn. De ecologische hoofdstructuur maakt deel uit van dit gebied, evenals de groen-blauwe mantel (het gebied dat rondom de ecologische hoofdstructuur is gelegen). Binnen het gemengd gebied is sprake van functiemenging van verschillende functies, zoals landbouw, wonen, niet-agrarische bedrijven en recreatie. De bebouwingsconcentraties vormen een specifiek onderdeel van het gemengd gebied zijn. Dit zijn, in verhouding tot de rest van het buitengebied, dicht(er) bebouwde gebieden met een grote menging aan functies. In het gemeentelijke en provinciale beleid worden binnen deze gebieden extra mogelijkheden geboden.

Het provinciaal begrensde 'accentgebied agrarische ontwikkeling' wordt in deze visie onderverdeeld in het accentgebied agrarische ontwikkeling (de Lithse Polder) en het accentgebied agrarische ontwikkeling met verbreding (de Oijense polder). Hieronder wordt per functie ingegaan op enkele algemene aspecten. In hoofdstuk 5 wordt hier per deelgebied nader op ingegaan. In deze visie kan niet uitputtend worden ingegaan op de verschillende mogelijkheden per functie per (deel)gebied; dat is ook niet de intentie van een structuurvisie. Hier worden slechts de hoofdlijnen geschetst, de uitwerking en nuancering dient plaats te vinden in het bestemmingsplan.



Algemeen: de landschapsinvesteringsregeling

Binnen de in deze visie gegeven randvoorwaarden zijn ontwikkelingen mogelijk. Soms zijn binnen een deelgebied bepaalde ontwikkelingen echt uitgesloten (zoals omschakeling naar andere bedrijvigheid in de Lithse polder), maar vaak zijn er mogelijkheden voor ontwikkeling. Conform het bepaalde in de provinciale structuurvisie en ontwerp verordening Ruimte fase 2 moet een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard gaan met een investering in de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook een cultuurhistorische of recreatieve tegenprestatie behoort tot de mogelijkheden. In principe dient de tegenprestatie op of nabij de projectlocatie van het initiatief in natura plaats te vinden, als dat niet tot de mogelijkheden behoort is een storting in een landschapsfonds noodzakelijk. 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, ter toetsing, voor toepassing van de landschapsinvesteringsregeling mee te nemen. Na concretisering van de provinciale (landschapsinvesterings)regeling zal ook de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling uitgewerkt worden.

Landbouw

Er is, als uitvloeisel van de in hoofdstuk 3 genoemde trends, een behoefte merkbaar aan een brede maatschappelijke discussie over de transitie van de landbouw. Deze discussie reikt echter veel verder dan relevant is voor deze Structuurvisie. Er wordt uiteraard wel onderkend dat de landbouw van groot belang voor het plangebied is; enerzijds als voedselproducent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. De gemeente wil daarom goede ruimtelijke randvoorwaarden scheppen om zo de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied reële ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen bieden. Wel wordt onderscheid gemaakt in gebieden waar de landbouw meer dan wel minder ontwikkelingsmogelijkheden heeft en tevens naar type agrarische bedrijvigheid. De landschappelijke draagkracht is mede

bepalend voor de ontwikkelings- (of uitbreidings) mogelijkheden van agrarische bedrijven. Zo zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in het landschapstype 'Oeverwal' vanwege de kwetsbaarheid van dit landschap, minder ruim in vergelijking met het 'Komgebied'. In het komgebied, dat vrijwel geheel aangewezen is als verwevingsgebied, zal conform het herindelingsontwerp Oss en Lith op duurzame locaties de agrarische sector volop mogelijkheden geboden worden.

Schaalvergroting en verbreding

De landbouw kent een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen. Naast de stoppende bedrijven zijn de intensivering en de verbreding van de landbouw van groot belang voor het buitengebied van Lith. De landbouw krijgt mogelijkheden en ruimte in de Lithse Polder. In de Oijense Polder krijgt de verbrede landbouw meer ontwikkelingskansen. Voorwaarde hierbij is dat er een goed evenwicht tussen economische, milieutechnische en landschappelijke aspecten wordt bereikt. Dit is conform het herindelingsontwerp Oss en Lith.

Duurzame locatie

Regelmatig wordt daarbij de term 'duurzame locatie' gehanteerd. De definitie van een duurzame locatie is als volgt: bestaand agrarisch blok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om ter plaatse uit te breiden. Uit de concrete onderbouwing van een duurzame locatie moet blijken dat:

- a. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding ter plaatse;
- b. 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;
- c. de beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is.





d. toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering/landschapsinvestering.

Natuur

Met name in de uiterwaarden en langs de Hertogswetering wordt ingezet op de ontwikkeling van natuur. Voor de gemeente ligt daar met name een rol om samen met het waterschap de aangewezen ecologische verbindingzones te realiseren. De realisatie van de ecologische hoofdstructuur is weliswaar in handen van de provincie, maar de gemeente dient zorg te dragen voor een juiste juridisch-planologische bescherming. Hoewel de provincie de optie van onvrijwillige verwerving van percelen in de EHS open houdt, heeft zij in het voorjaar van 2010 de grondaankopen provinciebreed stopgezet als gevolg van een tekort aan middelen. Natuurontwikkeling op vrijwillige basis is mogelijk binnen de groen-blauwe structuur en binnen een aantal andere met name genoemde gebieden, zoals het (potentiële) weidevogelgebied.

Recreatie

Conform de Ontwikkelingsvisie 'Thuis in Lith' worden meer mogelijkheden geboden voor verbrede landbouw, landschap, natuur en recreatie & toerisme. De gemeente staat een verdere kwalitatieve ontwikkeling van de verblijfs- en dagrecreatie voor. Uitgangspunt is het beleid uit o.a. de beleidsnota "Verbonden aan de Maas" en het Reconstructieplan Maas & Meierij. Deze laatste benoemt verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristisch-recreatieve sector, waaronder de versterking van de routestructuren. De Strategische visie uit de beleidsnota "Verbonden aan de Maas" zet de aspecten rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas als belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteiten van de gemeente neer. De ontwikkeling van toerisme en recreatie in Lith moet hand in hand gaan met het bewaken en ontwikkelen van deze kwaliteiten. Daarbij wordt vooral ingezet op een betere ontsluiting van het buitengebied (met name routestructuren). Nieuwe grootschalige en intensieve vormen van recreatie (zoals een attractiepark of grote campings) worden niet als wenselijk gezien. In de beleidsnota wordt de Maasrand onderscheiden als een ontwikkelingszone met een eigen ontwikkelingsrichting. De ontwikkelingsvisie 'Mèànder



langs de Maas' pleit o.a. voor betere ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatieve ondernemers. De ontwikkelingsmogelijkheden verschillen per deelgebied; met name op de Oeverwal ziet de gemeente hiervoor kansen. Vanwege de aanwezigheid van belangrijke toeristisch-recreatieve kwaliteiten ligt in deze Maasrand het ambitieniveau hoger dan in het overig gebied. Richtinggevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de Maasrand is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit, verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren, alsmede de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in deze zone.

Wonen

Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet zijn toegestaan. Reden hiervan is het tegengaan van verstening en het voorkomen van functies die niet-functioneel gebonden zijn aan het buitengebied en andere functies (in hun ontwikkelingsmogelijkheden) kunnen belemmeren of schaden. Woningbouw moet in principe in het stedelijk gebied (de dorpen) danwel met stedelijke uitbreidingen plaatsvinden. Deze structuurvisie heeft geen betrekking op de stedelijke uitbreidingen van de gemeente Lith. In dit buitengebiedbeleid worden dan ook in principe geen mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de realisatie van burgerwoningen met toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling of regeling op basis van "Buitengebied in ontwikkeling". Deze regelingen zijn alleen toepasbaar binnen bebouwingsconcentraties en worden verder uiteengezet in de paragraaf met betrekking tot het gemengd gebied.

In tegenstelling tot het eerdere provinciale beleid geeft de gemeente in beginsel in de Structuurvisie geen maximale maatvoering aan voor woningen in het buitengebied. Dit betekent echter niet dat er geen voorwaarden gesteld worden. De woningen zullen worden beoordeeld op kwaliteit en zullen dus moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen, waaronder een goede inpassing in de omgeving en het landschap. Grotere inhoudsmaten zijn bijvoorbeeld denkbaar bij landschapsverbetering in de vorm van sloop. In het bestemmingsplan zal hiervoor een passende regeling worden opgenomen.

Niet-agrarische bedrijvigheid

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. De 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, zoals aannemers, horeca, autobedrijven 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 in het buitengebied niet thuis. Bestaande niet-agrarische bedrijven zijn vaak van oudsher gevestigd in het buitengebied. Nieuwvestiging hiervan is echter in principe niet mogelijk. Enkel op de oeverwal en in bebouwingsconcentraties is een uitzondering afweegbaar.

De uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven zijn zeer beperkt of niet aanwezig indien het bedrijf reeds een bepaalde grootte heeft bereikt. Uitbreiding van bebouwing van overige niet agrarische bedrijven mag met maximaal 15% plaatsvinden mits de totale bebouwingsoppervlakte van het bedrijf niet boven de 1000 m² komt. Aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven mogen met 25% groeien waarbij de totale omvang aan bebouwing voor een agrarisch loonbedrijf de 5000 m² niet te boven mag gaan. Uitbreiding van bestemmingsvlakken is in principe niet mogelijk. Omschakeling van niet-agrarische bedrijven naar recreatieve functies is in principe mogelijk. Een uitzondering op het verbod op nieuwvestiging vormt het beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing. In bepaalde gebieden is omschakeling mogelijk van agrarische bedrijvigheid naar andersoortige bedrijvigheid indien het agrarisch bedrijf wordt





ontwikkelingsvisie per deelgebied

Het gemeentelijke grondgebied van Lith kan in vier verschillende deelgebieden worden onderscheiden. De deelgebieden zijn primair gebaseerd op de landschappelijke onderlegger en de ruimtelijke verschijningsvorm. Daarnaast is ook rekening gehouden met de functionele zonering:

1. de uiterwaarden met haar open tot halfopen karakter, dynamische natuurontwikkeling, belangrijke waterbergingsfunctie en landschappelijke waarden;
2. de oeverwal met zijn onregelmatige landschap, kleinschaligheid, cultuurhistorisch waardevolle kernen en bebouwingsconcentraties;
3. de Lithse Polder, als onderdeel van het komgebied, met zijn enorme openheid en de smalle noord-zuid gerichte verkavelingspatronen, landbouwlinten en natuurgebieden in het zuiden;
4. de Oijense Polder, ook onderdeel van het komgebied, begrensd door de oeverwal, waardoor de zichtlijnen minder lang zijn. Rivierduin waarop Teeffelen is gelegen.

5.1 Uiterwaarden

5.1.1 Gebiedsbeschrijving

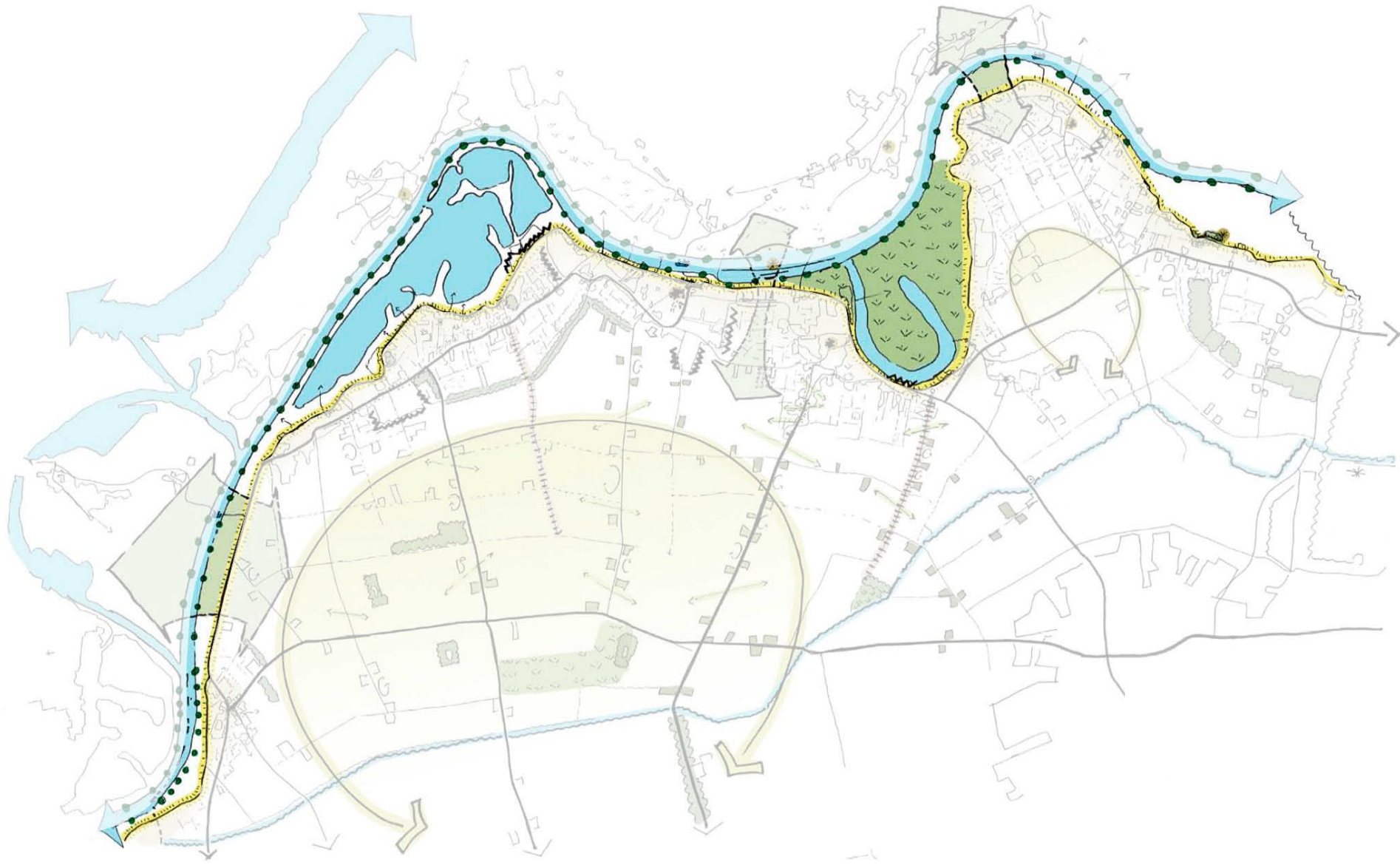
De uiterwaarden langs de Maas dienen als overstromingsgebied van de Maas. Het gebied heeft een geaccentueerd microreliëf en ligt tussen de Maas, met aan de rand populieren als bakenbomen, en de Maasdijk. In de uiterwaarden zijn verlandde rivierarmen aanwezig welke te herkennen zijn aan laagtes in het landschap. Veelal bestaan de gronden uit landbouwgronden met enkele grotere natuurgebieden. Belangrijke natuurgebieden in de uiterwaarden zijn de Hemelrijkse Waard en de Kesselse Waard. De natte natuurgebieden bestaan uit graslanden met kruiden, wilgenstruweel en riet. Het is een erg belangrijk foerageergebied voor trekvogels (met name ganzen) en een leefgebied voor vele vlindersoorten. Recreatiegebied de Lithse Ham vormt een grootschalig intensief recreatief gebied in de uiterwaarden, met onder andere een strandbad, haven, camping en recreatiewoningen. In het gebied komt voor de rest vrijwel geen bebouwing voor. Er staan slechts enkele verspreide groenelementen (in de vorm van solitaire bomen, bakenbomen en struweelbeplanting). Het gebied heeft hierdoor een open karakter. Het landschap is dan ook weids en als eenheid goed herkenbaar.



< - Maïsakker in uiterwaarden



Waardering Uiterwaarden



5.1.2 Waardering

De positieve kernwaarden van de uiterwaarden zijn:

- de natuurwaarden in de Hemelrijkse Waard en de Kesselse Waard;
- de afwezigheid van bebouwing, met uitzondering van de buitendijkse dijkhuizen en andere incidentele bebouwing;
- de verspreide groenopstand, in het bijzonder de bakenbomen en meidoornstruweel;
- de zichtbare verlandde rivierarmen;
- het microreliëf; de geulen en rillen van de kronkelwaarden;
- het veranderende landschap door (natte) natuurontwikkeling en regelmatige overstromingen;
- het variërende karakter als gevolg van verschillen in waterstanden in het seizoen (zomer- en winterverschil);
- de opgravingen van o.a. de Tempel van Kessel.

De negatieve waarden van de uiterwaarden zijn:

- de grootschalige afgravingen;
- de wielen zijn gedempt;
- het verloren gaan van (micro)reliëf;
- het verloren gaan van cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen, zoals bakenbomen en meidoornstruweel;
- de afsnijding van Alem van Het Wild en Maren door kanalisatie van de Maas;
- de grootschalige bebouwing.



Ruimtelijke visie Uiterwaarden



5.1.3 Ruimtelijke visie Uiterwaarden

Zicht op en vanaf de Maas

De Maas is de drager van de uiterwaarden. 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 vanaf het water van de uiterwaarden en de daarachter gelegen dijk ook karakteristiek voor dit deelgebied. De openheid is dus een heel belangrijk punt van aandacht.

Open tot halfopen landschap

Het gewenste beeld is een open tot halfopen landschap met een duidelijke binding met de Maas. De openheid wordt veelal gevormd door ruigte afgewisseld met extensieve vormen van landbouw. Daarbij wordt gedacht aan begrazing en eventueel extensieve gewassen. De hoogte van de gewassen mag daarbij het zicht op de Maas en de dijk niet volledig ontnemen. Maïs belemmert enkele maanden per jaar dit zicht nog wel. Met hoogopgaande beplanting wordt zeer terughoudend omgegaan. Het vroegere maasheggenlandschap kan op enkele plaatsen teruggebracht dan wel ingebracht worden door de aanplant van o.a. meidoornstruweel. In het kader van de natuurontwikkeling vindt op de korte en langere termijn op een aantal locaties de ontwikkeling van kleinschalige ooibossen plaats. Het streven is dat deze ooibossen zo gesitueerd worden dat het zicht op de Maas, met name op locaties waar de uiterwaarden smal zijn, optimaal gehandhaafd blijft. Hierdoor passen kleinschalige ooibossen ook ruimtelijk goed in het gewenste beeld van de uiterwaarden. Deze vorm van natuurontwikkeling vindt o.a. plaats in de Hemelrijkse Waard, het westelijke deel van de Lithse Ham en de uiterwaarden rondom Kasteel Oijen.



Zandwinningplassen en oude maasarmen

De uiterwaarden variëren sterk in breedte. De breedste delen zijn veelal oude zandwinninglocaties en/of oude maasmeanders. Langs de 'Lithse' Maas zijn een viertal van deze locaties, namelijk de oude maasarm bij Alem, zandwinningplas De Lithse Ham, de oude maasarm van de Hemelrijkse Waard en de verbrede uiterwaarden nabij kasteel Oijen. Bij de laatste locatie vormt een gedeelte van een oude maasarm het begin van het Burgemeester Deelen kanaal richting Oss. Iets verder stroomopwaarts is aan de overzijde de zandwinningsplas en oude maasarm de Gouden Ham gelegen. Het karakter van deze brede delen van de uiterwaarden wordt in eerste instantie bepaald door de aanwezigheid van het water. Daarnaast is de functie ook zeer bepalend voor de ruimtelijke verschijningsvorm. (zie functionele visie). De beleving van de oude maasarmen wordt zeer hoog gewaardeerd. Het herstellen en optimaal beleefbaar maken van deze oude maasarmen is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke visie voor de uiterwaarden. De zandwinning heeft feitelijk het vlechtende rivierlandschap plaatselijk vernietigd. De zandwinningslocaties waren aanvankelijk kraters in het rivierenlandschap. De plassen lenen zich echter uitstekend voor de watergebonden recreatie. Bovendien heeft de dynamiek van het landschap er al de harde randjes vanaf gehaald en zorgt de al dan niet gestuurde natuurontwikkeling voor een betere inpassing van de zandwinningplassen in de uiterwaarden. De uitgestrektheid van het water wordt hoog gewaardeerd. De gemeente staat in beginsel geen zandwinning toe op nieuwe locaties.

Cultuurhistorische elementen

De dynamiek van de Maas en het menselijk ingrijpen daarop vormt de kern van alle cultuurhistorische elementen in de uiterwaarden. De oude maasarmen, de wielen, het microreliëf 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 wielen zijn in opdracht van de gemeente Lith en mede met financiële middelen uit de

reconstructie al gedeeltelijk hersteld door de vrijwilligersorganisatie landschapsbeheer Oss. De overige (deels) verdwenen wielen zouden in de toekomst ook hersteld of opnieuw aangelegd kunnen worden. Veel potentie bieden de (voormalige) wielen langs de Oijense Bovendijk. De bakenbomen zijn relictten uit de tijd van de maaskanalisis. Deze populieren dienden als bewegwijzering. Deze functie hebben de bomen met de modernisatie van de scheepvaart verloren. Wel zijn deze bomen nog altijd bakens in het landschap. Deze bomen duiden aan waar de Maas loopt. De gemeente Lith zou de bakenbomen graag gehandhaafd zien vanwege de hoge waardering en de cultuurhistorische waarde. Hier staat tegenover dat de natuurontwikkeling in de uiterwaarden belemmerd kan worden door het 'krampachtig' vasthouden aan de bakenbomen. Rijkswaterstaat is het bevoegde gezag en het beleid van RWS betreft de uitsterfconstructie. Op Integraal Rijksniveau (de ministeries) zijn bij de gemeente Lith geen uitspraken bekend over de toekomst van de bakenbomen langs de gehele Maas. Graag ziet de gemeente Lith een uitspraak van de Rijksbouwmeester van Landschap over de gewenste toekomst van de bakenbomen binnen het spanningsveld van natuurontwikkeling, cultuurhistorie en landschapsbeleving.

Ruimtelijke relatie met Alem

Aan de oude Maasarm is het op de kaart nog te zien dat Alem vroeger bij de gemeente Lith heeft gehoord. De oeverwal loopt ook langs deze oude maasarm. Tegenwoordig zijn Alem en Lith niet alleen fysiek door de Maas van elkaar gescheiden, maar ook ruimtelijk. Door de uiterwaarden hier open te houden wordt de zichtrelatie op het ooit doorlopende komgebied van Alem en Lith beleefbaar. Het stoppen van de oeverwal langs de Lithse zijde van de Maas dient ook zichtbaar te worden gemaakt. Dit kan op vele verschillende manieren. De uitzichtheuvel markeert de oeverwal nabij Maren-Kessel al. De oude wegenstructuur biedt wellicht ook aanknopingspunten. In de uitvoeringsparagraaf is de ruimtelijke relatie met Alem als een vervolgproject aangeduid.



Aanbevelingen beeldkwaliteit bebouwing

Bij het bestemmingsplan Buitengebied Lith wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vanuit de Structuurvisie Buitengebied Lith worden de volgende aanbevelingen meegegeven voor bebouwing in de uiterwaarden:

- zeer terughoudend met bebouwing in uiterwaarden, bij voorkeur geen nieuwe bebouwing;
- hoofddoelen zijn waterberging en natuur;
- (bestaande) bebouwing dient te passen in het landschap, het landschap is leidend;
- aansluiten bij bestaande structuren en karakteristieken;
- vervangende bebouwing moet passen bij karakter en de schaal van de uiterwaard;
- bestaande storende buitenopslag zo mogelijk verwijderen, anders met beplanting camoufleren;
- terughoudend, natuurlijk kleur- en materiaalgebruik.

Hieronder staan puntsgewijs de belangrijkste punten uit de ruimtelijke visie.

- Behouden en versterken van de binding met en het zicht op de Maas.
- De beleving vanaf de dijk, vanaf het water en in de uiterwaarden.
- De uiterwaarden vormen een open tot halfopen gebied.
- Kleinschalige ooibossen, ruigte, meidoornstruweel en terughoudend omgaan met opgaande beplanting en gewassen garanderen een open tot halfopen landschap.
- Herstel en versterking beleving oude Maasarmen.
- Natuurontwikkeling en waterberging.
- Behoud en versterking beleving cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals wielen, microreliëf, maasarmen en bakenbomen.
- Ruimtelijke relatie met Alem herstellen.

5.1.4 Functionele visie

natuur en water

De hoofdfuncties van het grootste deel van de uiterwaarden zijn water en natuur. Ruimte voor (rivier)waterberging, veiligheid en 'ruimte voor de rivier' staan voorop in dit gebied. Voorkomen moet worden dat de doorstroming van de Maas wordt belemmerd of beperkt. Bij natuurontwikkeling in dit gebied moet nadrukkelijk worden nagegaan of het belang van water(berging) niet in het gedrang komt door een dergelijke ontwikkeling. Ook het belang van waterberging kan strijdig zijn met andere belangen en wensen in het gebied. In die gevallen is een andere afweging noodzakelijk, waarbij het veiligheidsaspect leidend is.

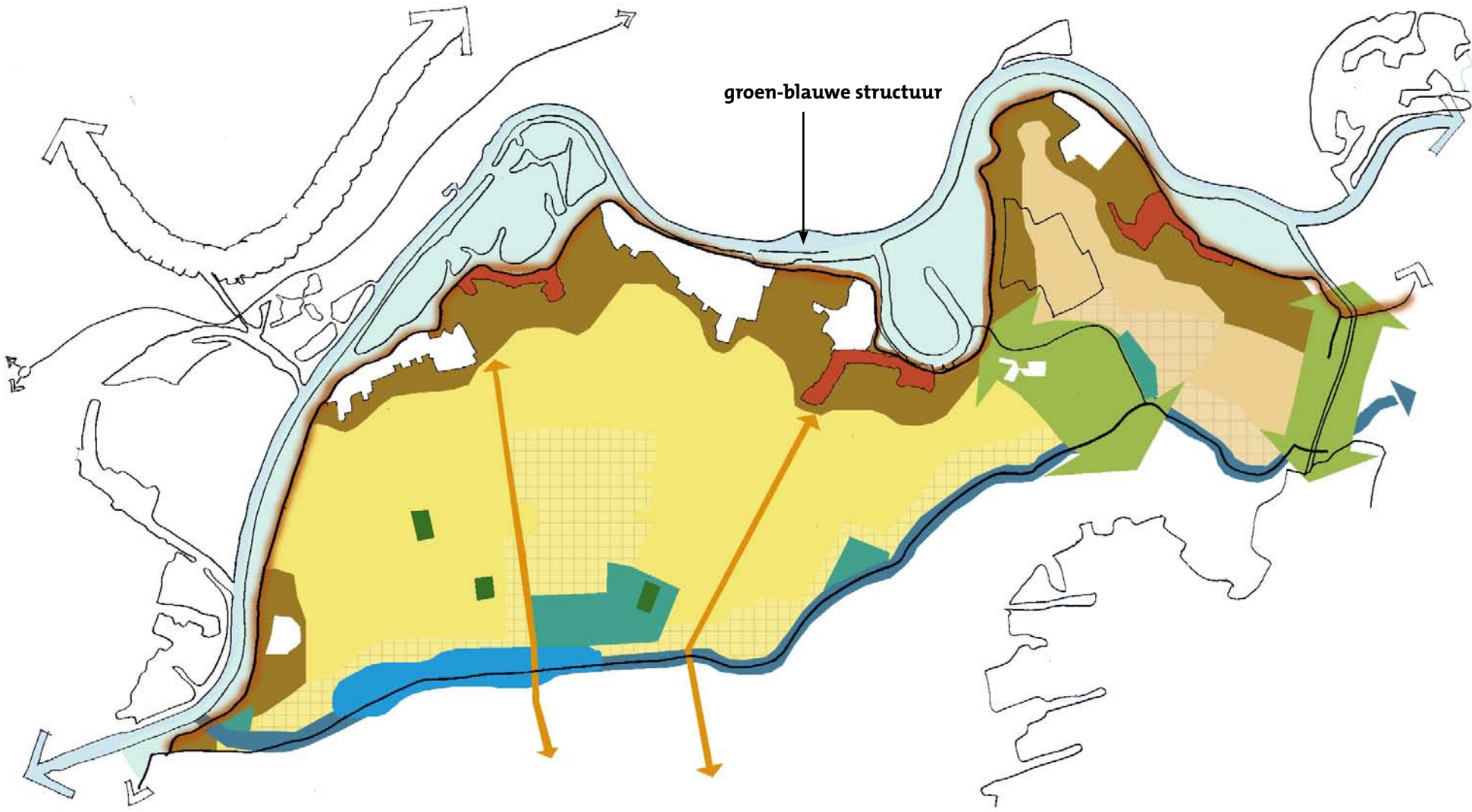
Naast water is de andere hoofdfunctie van de uiterwaard natuur. Een deel van de uiterwaarden behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. In principe is natuurontwikkeling mogelijk en wenselijk in het hele gebied van de uiterwaarden, zowel vlak- als lijnvormig. In de uiterwaarden kan bijvoorbeeld natuur worden ontwikkeld door het uitgraven van oude rivierarmen en de realisatie van ooibossen en riet- en moerasgebieden, het vervangen van de vastgelegde oevers door natuurlijke oevers met periodiek meestromende geulen en het omvormen van intensief agrarisch gebruikt land naar natuurlijke, rijke uiterwaarden. Bij deze natuurontwikkeling moet wel nadrukkelijk rekening worden gehouden met bestaande aardkundige en cultuurhistorische waarden binnen het gebied. Soms gaan die ontwikkelingen en waarden niet samen; dan is nadere afweging noodzakelijk. In een aanlegvergunningstelsel worden deze waarden beschermd.

Landbouw

Het is gewenst om een deel van de landbouwgronden in de uiterwaarden (met name de gronden die zijn gelegen binnen de EHS) een natuurfunctie te geven. Wij onderkennen echter ook de rechten van het bestaande (agrarische) grondgebruik in de uiterwaarden. Zolang de feitelijke overdracht aan een natuurbeherende organisatie danwel het beheer van de gronden als natuur niet heeft plaatsgevonden (afgezien van een eventuele onteigening), zullen deze gronden een agrarische bestemming behouden. Wel kan door middel van een aanlegvergunningstelsel worden voorkomen



Functionele visie Uiterwaarden



dat natuur- en cultuurwaarden van het gebied verloren gaan. De overige landbouwgronden kunnen hun agrarische bestemming behouden.

Recreatie

Binnen de uiterwaarden vindt recreatie plaats als extensieve nevenfunctie, bijvoorbeeld in de vorm van struinen. Ook andere extensieve vormen van recreatie zijn mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van de aanleg van zwemstrandjes. Natuur-uitkijkposten kunnen het recreatief gebruik van de uiterwaarden stimuleren en een positieve impuls geven aan het gebruik van de uiterwaarden. Bij voorkeur krijgt kasteel Oijen een openbare, educatieve functie. Uiteraard vindt ook recreatief (mede) gebruik plaats op en aan de Maas, naast de watervoerende en natuurfunctie van de rivier. De jachthaven in de Hemelrijkse Waard is een vorm van intensief gebruik. Een beperkte kwantitatieve uitbreiding ten aanzien van de huidige legale situatie wordt alleen acceptabel geacht in combinatie met een aanzienlijke kwalitatieve verbetering én binnen de huidige bestaande situatie (zie luchtfoto in bijlage in hoofdstuk 7).

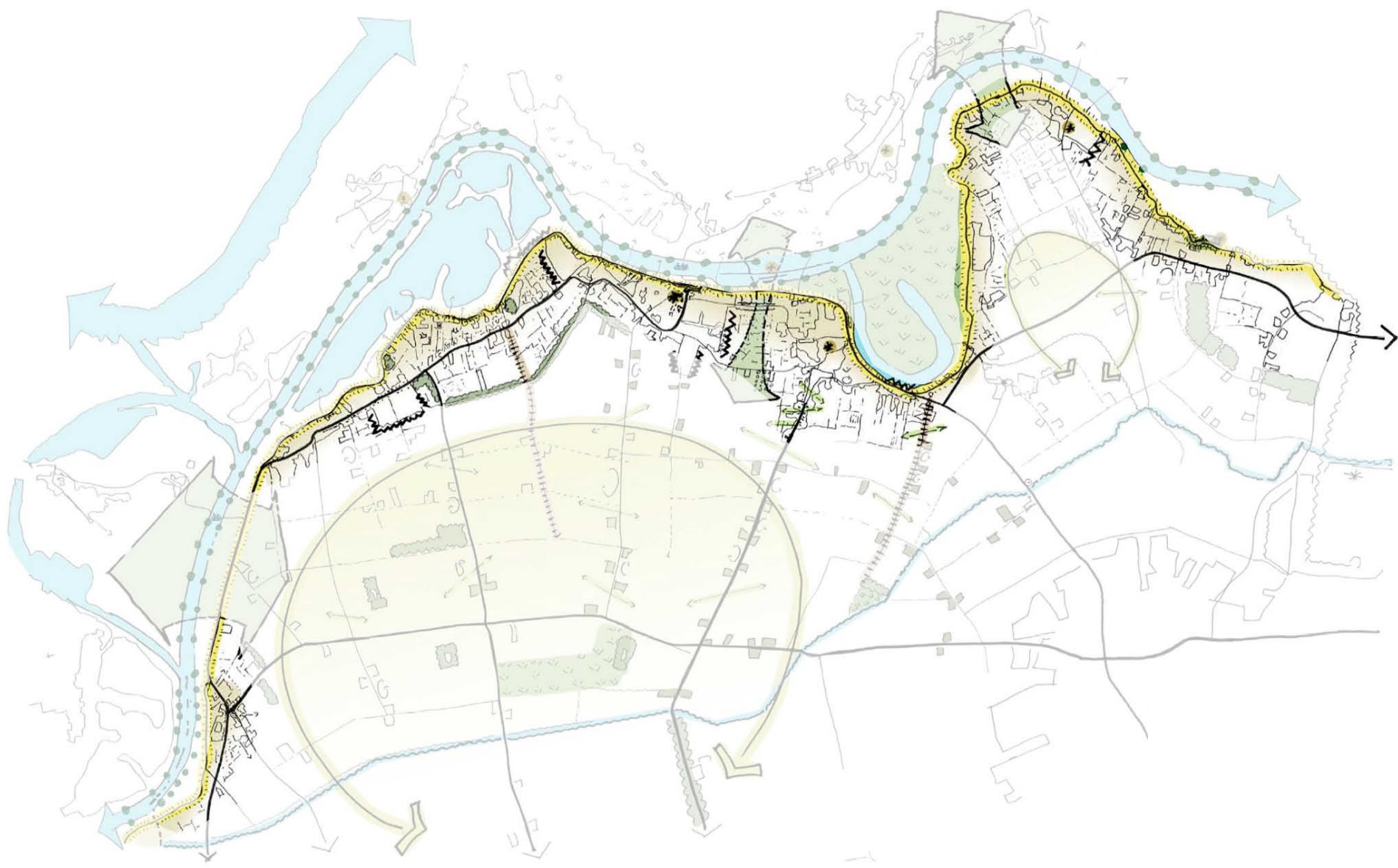
Een uitzondering op het omschreven extensieve gebruik van de uiterwaarden vormt de Lithse Ham. Concentratie van watersportrecreatie moet binnen de Lithse Ham plaatsvinden. De Lithse Ham krijgt naast de bestaande (intensieve) recreatiefunctie ook een functie voor natuur; uitbreiding van de recreatieve functie moet passen binnen schaal, karakter en draagvlak van de omgeving. De mogelijkheden voor de Lithse Ham zullen, vanwege het specifieke karakter van het gebied, worden vormgegeven in een apart traject.

Andere functies

Binnen de uiterwaarden en het winterbed van de Maas bevindt zich nog een aantal andere functies, waaronder een aantal niet-agrarische bedrijven. Uitbreiding van deze functies binnen de uiterwaarden is niet mogelijk. De bestaande omvang van deze functies zal worden gerespecteerd in het bestemmingsplan.



Waardering Oeverwal



5.2 Oeverwal

5.2.1 Gebiedsbeschrijving

De oeverwal is een hooggelegen rug met zavelgronden. Zowel door de vruchtbaarheid als de hoge ligging is het een gunstig gebied voor bewoning, fruitteelt en akkerbouw. Van oorsprong worden de oeverwallen gekenmerkt door een relatief kleinschalig cultuurlandschap met een grote diversiteit. De dijk langs de Maas, deel uitmakend van dit landschapstype, is door zijn continuïteit een belangrijk visueel element in het rivierengebied. Kenmerkend voor de gronden langs de dijk is de onregelmatige blokvormige verkaveling. Door de aanwezigheid van veel landschapselementen heeft de oeverwal over het algemeen een groen en halfopen karakter. Van oudsher is de oeverwal een gebied waar verschillende functies voorkomen. De kernen op de oeverwal hebben veelal een authentieke uitstraling door de kleinschalige bebouwing, afgewisseld met karakteristieke boerderijen. De meeste kernen beschikken over een eigen kerk, welke als oriëntatiepunt fungeert.

5.2.2 Waardering

Positieve waarden:

- verwevenheid bebouwing met het landschap;
- veel cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren, zoals rijks- en gemeentelijke monumenten als kerken, de molen, het gemaal en kasteel Oijen, daarnaast wielen, grienden en kerkepaden;
- kleinschalig en onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon;
- half-open karakter door aanwezigheid van landschapselementen (zoals waardevolle bomen, hoogstamfruitbomen) en verspreide bebouwing;
- (historische) kernen los van elkaar gelegen, afgewisseld met bebouwingsarme en -vrije gebieden;
- over het algemeen geleidelijke overgangen tussen de dorpsranden en het landschap;



- de dorpsranden aan de Maaszijde zijn abrupt en op de Maas gericht;
- aanwezigheid van zichtlijnen vanaf de Maasdijk naar de rivier én het komgebied;
- aanwezigheid van dijkhuizen, zowel binnendijks als buitendijks;
- oude boerderijen op terpen;
- hoge toeristische en recreatieve waarden;
- afwisseling van functies;
- specifieke waardevolle gebieden zijn de omgeving van kasteel Oijen en omgeving kerkhof Kessel.

Negatieve waarden:

- dorpsranden soms erg hard (Lith-Oost, Lith-West, Maren-Kessel en noordostrand van Oijen);
- veel houtsingels en boomgaarden verdwijnen waardoor mede de kleinschaligheid verdwijnt;
- sommige wielen dichtgegooid en beschadigd;
- aanwezigheid van niet in het landschap passende of hinderlijke bedrijvigheid;
- verloren gaan van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, -structuren of -elementen, zoals oude (blok)verkeersstructuren.

5.2.3 Ruimtelijke visie oeverwal

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de ruimtelijke visie voor de oeverwal. Deze ruimtelijke visie is gesplitst in een landschappelijke visie en een stedenbouwkundige visie. Hoewel de dorpen op de oeverwal gelegen zijn is ervoor gekozen niet in te zoomen op de dorpen. Strikt genomen maken de dorpen geen onderdeel uit van het plangebied voor het bestemmingsplan Buitengebied Lth. De interactie tussen het buitengebied en de kernen is echter zodanig groot, dat er gekozen is in te zoomen op de bebouwing in het algemeen met bijzondere aandacht voor de dorpsranden en de bebouwingsconcentraties. De bebouwingsconcentraties zijn luchtige zwermen van bebouwing in het buitengebied.

Landschappelijke visie

Maasdijk als drager

De ruimtelijke drager van de oeverwal is de Maasdijk. Deze dijk verbindt de op de oeverwal liggende dorpen als een snoer met kralen. Het betreft de dorpen Het Wild, Maren-Kessel, Lithoijen, Lith en Oijen. Alle dorpen liggen los van elkaar waardoor er een sterke relatie met het omliggende landschap is. De interactie tussen de bebouwing en het landschap kan geoptimaliseerd worden door voor alle dorpsranden een geleidelijke overgang te maken. Het aaneengroeien van twee verschillende dorpen is onwenselijk. Uitzondering op de geleidelijke overgangen vormen de dorpsranden aan de dijk. De Maasdijk vormt een harde begrenzing ter hoogte van de kernen. Naast de vijf dorpen liggen op de oeverwal ook een drietal bebouwingsconcentraties.

Beleving landschapstypen vanaf de dijk

Wandelend of rijdend over de Maasdijk ervaar je de verschillende landschapstypen het best. Vanaf de dijk zijn de uiterwaarden goed beleefbaar. Ook is het komgebied op diverse locaties goed te zien vanaf de dijk. De bestaande waardevolle doorzichten vanaf de dijk op de uiterwaarden en de komgebieden dienen behouden te blijven. Door middel van maatwerk zal gekeken worden of het mogelijk is extra waardevolle 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. Het halfopen karakter wordt getypeerd door de kleinschalige, onregelmatige blokverkaveling in combinatie met de aanwezigheid van diverse kleinschalige landschapselementen zoals houtsingels, (hoogstam)boomgaarden, bosjes, laanbeplanting, wielen en grienden. De kleinschaligheid van de oeverwal wordt behouden en versterkt door het terugbrengen (of toevoegen) van kleinschalige landschapselementen. De aanleg van nieuwe landschapselementen zal actief gestimuleerd worden.



Ruimtelijke visie Oeverwal



De aanleg van nieuwe landgoederen is in dit kader ook mogelijk. Een nieuw landgoed dient per definitie het gewenste landschap te versterken. Kansen voor landgoederen worden met name gezien op de oeverwal rondom de Oijense Polder.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Door de hogere ligging van de oeverwal in het omliggende landschap is de oeverwal van oudsher bewoond. Eeuwenlang hebben de mensen vanaf deze droge plaats hun werkzaamheden uitgeoefend. De oeverwal kent dan ook een grote dichtheid aan waardevolle cultuurhistorische elementen. Deze bestaan uit zowel gebouwde als landschappelijke elementen. Monumentale bebouwing zijn o.a. de gemalen, het kasteel en verschillende boerderijen en huizen. Landschappelijke cultuurhistorische elementen zijn o.a. de wielen en de grienden.

Landschappelijke inpassing agrarische bedrijven

De oeverwal is een gemengd gebied met als hoofdfuncties wonen, recreatie en landbouw. De agrarische bedrijven op de oeverwal dienen in het kleinschalige landschap van de oeverwal ingepast te worden. Dit betreft maatwerk, waarbij gelet moet worden op het behoud en /of creëren van waardevolle doorzichten op het landschap. Met name de doorzichten naar de uiterwaarden en de komgebieden zijn daarbij interessant. Erfbeplanting maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijven. Voorwaarden voor erfbeplanting zijn o.a.:

- robuuste inheemse beplanting;
- behoud / creëren zichtlijnen;
- doorbreken lange lijnen van de stallen (grootschaligheid).

De erfbeplanting is in de uitvoeringsparagraaf een van de vervolgprojecten.

De erfbeplantingstudie maakt onderdeel uit van het bij het bestemmingsplan buitengebied behorende beeldkwaliteitplan.



Stedenbouwkundige visie

Algemeen

Op de oeverwal komt van oudsher de meeste bebouwing voor. Het land ligt hier hoger dan de omgeving waardoor vestiging op deze locaties voor de hand liggend is. Alle dorpen, behalve Teeffelen, liggen op de oeverwal. Behalve de dorpen liggen er op de oeverwal concentraties van bebouwing. Deze bebouwingsconcentraties hebben een zeer lage dichtheid en zijn meestal fraai verweven met het landschap. De bebouwingsconcentraties hebben een historische achtergrond en hebben vaak eenzelfde ontstaansgeschiedenis als de dorpen. In de visie worden deze concentraties van bebouwing apart beschreven. Naast deze concentraties van bebouwing komt er verspreid losse bebouwing voor. Deze verspreid liggende bebouwing wordt in de visie niet nader benoemd. Het Benedeneind ten westen van Oijen bestaat uit losse bebouwing welke een ruimtelijke binding hebben en historische waarden. Vanwege de lage dichtheid en beperkte omvang is Benedeneind in deze visie niet opgenomen als bebouwingsconcentratie.

Dorpsranden

Karakteristiek voor de meeste dorpen is de relatie met het landschap. Kenmerkend voor een klassieke opbouw van een dorp is de toenemende bebouwingsdichtheid richting het centrum van het dorp. Vooral aan de randen van het dorp is, mede door de lagere dichtheid in vergelijking met het centrum, de relatie met het landschap het grootst. Een sterke verwevenheid van dorp en landschap wordt bereikt door een afwisseling tussen losse bebouwing en boomgaarden, weides en bijvoorbeeld solitaire bomen. Vanuit het dorp zijn doorzichten naar het landschap gewenst en ook omgekeerd zijn zichtrelaties vanuit het landschap naar het dorp van belang. Door deze grillige overgang ontstaat een landschap met kleinschalige elementen met een halfopen karakter. Voor een sterke beleving van de dorpsranden is de doordringbaarheid van belang. Een fijnmazig stelsel van paden en wegen verbindt de boomgaarden, weides, toegangswegen en bebouwingsclusters met elkaar.

Voor alle kernen is een grillige dorpsrand gewenst. Op plaatsen waar dit niet voorkomt zoals bij Lith oost, Lith west en bij Maren-Kessel is het van belang de randen te versterken.

Bebouwingsconcentraties

De bebouwingsconcentraties zijn luchtige zwermen van bebouwing in het buitengebied. In het plangebied liggen 3 bebouwingsconcentraties. Karakteristiek voor de bebouwingsconcentraties is de sterke verwevenheid met het landschap, de lage dichtheid en de verschillende functies. Dit maakt deze gebieden uiterst kwetsbaar. Bij ontwikkelingen dient grote zorg te worden besteed aan de inpasbaarheid. Ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties zijn altijd maatwerk.

De volgende worden onderscheiden:

- Kessel.
- Boveneind.
- Batterijstraat e.o.



Symbiose bebouwing en landschap



Kessel

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. Karakteristiek zijn enkele buitendijkse woningen.

Naast de rechtlijnige structuur vinden we aan de westkant van het dorp een enigszins ringvormige structuur met een binnengebied met waardevolle bomen, een oud kerkhof en een kerkepad. In Kessel wordt vooral gewoond, hoewel er ook beperkt bedrijvigheid voorkomt.

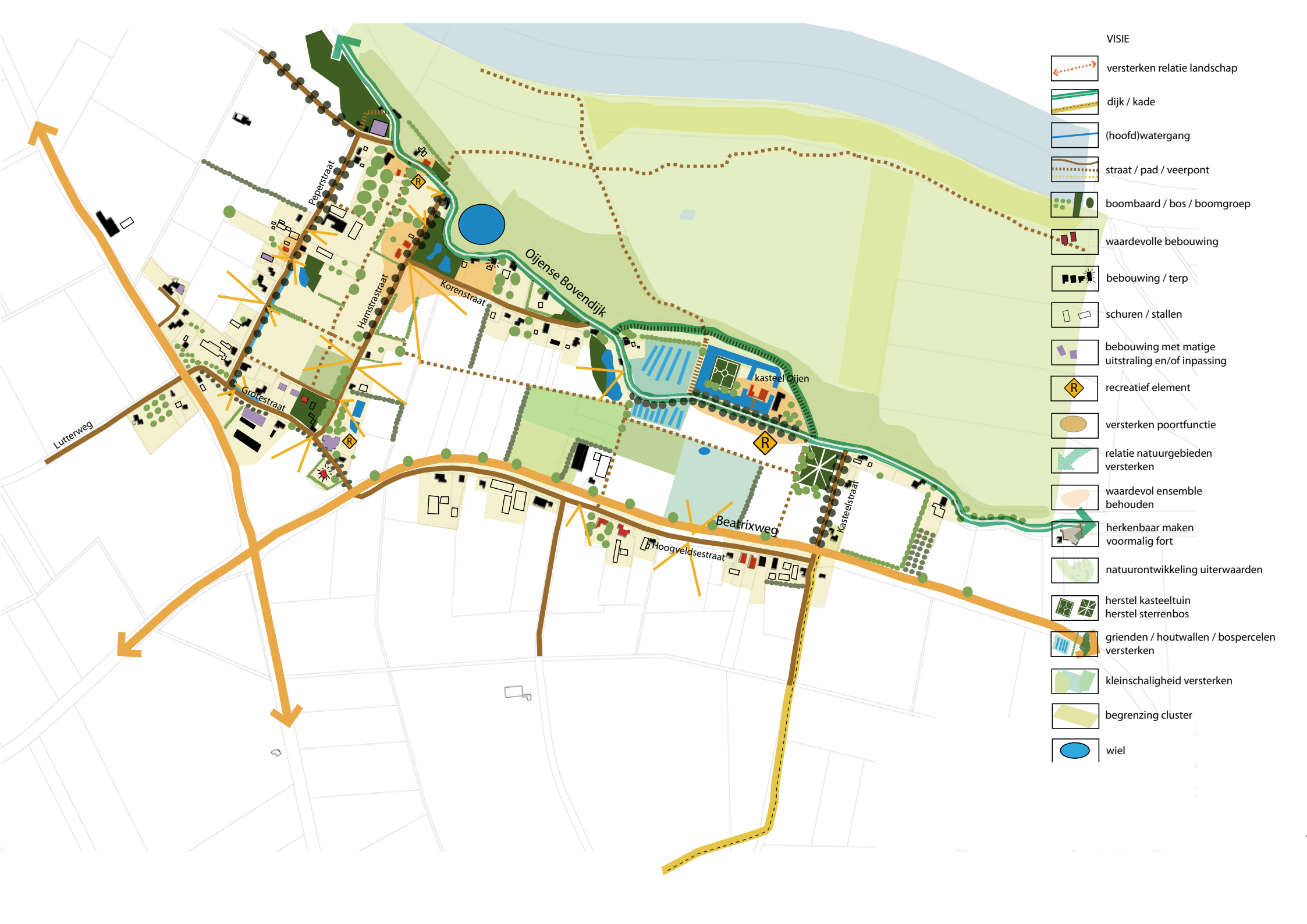
De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- historische waarden en structuur behouden en versterken;
- de traditionele bouwstijl handhaven;
- voornamelijk woonfunctie handhaven;
- extensieve recreatieve waarden benutten, geen intensieve recreatie toestaan;
- mogelijk versterken cultuurhistorische waarden;
- geen bebouwing toevoegen aan de zuidzijde van de Achterstraat;
- waardevolle open gebieden en zichtlijnen handhaven;
- versterken relatie Kessel met de uiterwaarden en vergroten fijnmazigheid van het gebied. Bereiken door aanleg wandelpaden en verbinden van knooppunten;
- gebied op strategische plekken versterken met gebiedseigen landschapselementen als boomgaarden, bospercelen en solitaire bomen;
- waardevol microrelief handhaven. Egaliseren van percelen is ongewenst;
- bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Achterstraat inpakken met groen.



huidige situatie Kessel





VISIE

-  versterken relatie landschap
-  dijk / kade
-  (hoofd)watergang
-  straat / pad / veerpont
-  boombaard / bos / boomgroep
-  waardevolle bebouwing
-  bebouwing / terp
-  schuren / stallen
-  bebouwing met matige uitstraling en/of inpassing
-  recreatief element
-  versterken poortfunctie
-  relatie natuurgebieden versterken
-  waardevol ensemble behouden
-  herkenbaar maken voormalig fort
-  natuurontwikkeling uiterwaarden
-  herstel kasteeltuin
herstel sterrenbos
-  grienden / houtwallen / bospercelen versterken
-  kleinschaligheid versterken
-  begrenzing cluster
-  wiel

Boveneind

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 hieraan de 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.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- historische waarden en structuur behouden en versterken;
- functiemix behouden en mogelijk versterken;
- bebouwing in moderne architectuur mogelijk indien landschappelijk ingepast en passende bebouwingstypologie;
- geen bebouwing naast elkaar hetzelfde;
- versterken cultuurhistorische waarden (o.a. van het kasteel);
- versterken kleinschalige verblijfsrecreatie;
- onderzoeken mogelijk herstel 18e eeuwse landgoedaanleg nabij kasteel;
- versterken fijnmazigheid door toevoegen van paden gestoeld op historische structuur;
- omgeving de Schutskooi beter verankeren in het landschap. Hierbij speelt onder andere de maat van het parkeerterrein;
- herstellen toegangsweg naar het kasteel;
- zeer beperkt toestaan van nieuwe bebouwing 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 substantieel slopen van ongewenste bebouwing;
- nieuwe bebouwing moet passen binnen stedenbouwkundige lintstructuur;
- wiel herstellen;
- waardevolle open gebieden en zichtlijnen handhaven.



huidige situatie Boveneind





VISIE

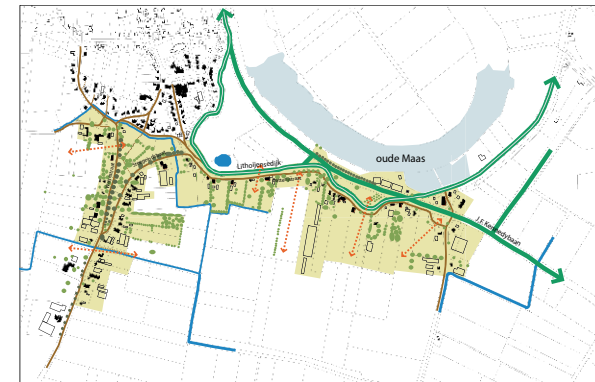
-  versterken relatie landschap
-  dijk / kade
-  (hoofd)watergang
-  straat / pad / veerpont
-  boomgaard / bos / boomgroep
-  waardevolle bebouwing
-  bebouwing / terp
-  schuren / stallen
-  bebouwing met matige uitstraling en/of inpassing
-  recreatief element
-  versterken poortfunctie
-  relatie natuurgebieden versterken
-  waardevol ensemble behouden
-  herkenbaar maken voormalig fort
-  natuurontwikkeling uiterwaarden
-  herstel kasteeltuin herstel sterrenbos
-  grienden / houtwallen / bospercelen versterken
-  kleinschaligheid versterken
-  begrenzing cluster
-  wiel

Batterijstraat e.o.

De kern Lithoijen ligt ten oosten van Lith en ten westen van de oude Maasarm en de Hemelrijkse Waard. Ten zuidoosten van de kern ligt de Batterijstraat parallel aan de Lithoijensedijk. In het verlengde van de Batterijstraat grenst in zuidwestelijke richting de Steegeindstraat en de Weisestraat. De bebouwing is met name te typeren als traditionele lintbebouwing. De wegenstructuur is nog vrijwel exact dezelfde als 150 jaar geleden.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- sterke functiemix behouden en versterken;
- historische waarden en structuur behouden en versterken;
- relatie Batterijstraat met dijk en Hemelrijkse Waard versterken;
- waardevolle open gebieden en zichtlijnen handhaven;
- Lutterstraat versterken als (recreatieve) fiets/wandelroute en verbinding realiseren met Hemelrijkse waard middels trekpontje;
- de uiterwaarden ten westen en ten oosten van de Kennedybaan beter zichtbaar maken. O.a. door het uitdunnen van de bomenrij ten noorden van de Kennedybaan;
- markeren overgang van de polder naar de uiterwaarden (en andersom) ter plekke van de kruisingen Lithoijensedijk - Kennedybaan;
- mogelijk herstellen contouren van het voormalig fort en markeren entrees van het voormalig fort.



huidige situatie Batterijstraat e.o.





beeldkwaliteit

Aanvullend op deze structuurvisie zal een beeldkwaliteitplan voor het buitengebied gemaakt worden. Hieronder staan een aantal aanvullende randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit bij bouwinitiatieven. Het betreft een suggestie die in het beeldkwaliteitplan nader uitgewerkt zal worden:

- terughoudend met bebouwing op de oeverwal; geen grote bebouwingsconcentraties;
- bebouwing dient te passen in het landschap, het landschap is leidend;
- rekening houden met zichtlijnen en landelijk, kleinschalig karakter;
- bebouwing moet stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar zijn in de omgeving;
- bebouwing moet aansluiten bij bestaande structuren, schaal en karakteristieken van de oeverwal;
- vorm agrarisch bouwvlak en bebouwing volgt het landschap (onregelmatig en kleinschalig);
- bebouwing zowel haaks als parallel op de ontsluitingsweg;
- bij voorkeur geen grote schuren en stallen i.v.m. kleinschaligheid gebied;
- samenspel van stalrichtingen;
- bestaande storende buitenopslag verwijderen of met dichte beplanting camoufleren;
- bebouwing in samenhang ontwikkelen met landschappelijk groen en water;
- toepassen robuuste, gebiedseigen erfbeplanting (met bosplantsoen, bosjes en (hoogstam) fruitboomgaarden);
- eenheid in architectuur op het erf;
- kleurgebruik passend in de omgeving;
- materiaalgebruik passend in de omgeving; hierbij wordt gedacht aan baksteen en/of hout;
- hekken en afrastering; laag en gebruikmakend van natuurlijke materialen en kleuren.



De ruimtelijke visie voor de oeverwal wordt hieronder samengevat:

- Maasdijk als drager, waardevolle doorzichten vanaf de dijk op uiterwaard en komgebied.
- Kleinschaligheid behouden en versterken.
- Handhaven en creëren nieuwe landschapselementen zoals houtsingels, boomgaarden, bosjes, heggen en laanbeplanting.
- Cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden en versterken beleving er van. Zowel bebouwde als landschappelijke elementen: gemalen, kasteel, wielen, grienden, etc.
- Oude lint- en dijkstructuur met karakteristieke bebouwing en zichtlijnen naar het achterliggende gebied waarborgen.
- Landgoederen zijn mogelijk. Kansen worden vooral gezien bij de oeverwal in de omgeving van de Oijense Polder;
- De kernen blijven los van elkaar.
- Specifieke kenmerken bebouwingsconcentraties behouden en versterken.
- De dorpsranden vormen geleidelijke overgangen van en naar het landschap; toevoegen landschappelijke randen kernen daar waar de overgang hard is; de randen bij Lith-Oost, Lith-West, Maren-Kessel en de noordoostrand van Oijen worden verzacht.
- Zichtlijnen oeverwal – komgebied handhaven.
- Agrarische bedrijven landschappelijk inpassen.

5.2.2 Functionele visie oeverwal

De oeverwal is een gemengd gebied met verschillende functies; wonen, recreatie en (agrarische) bedrijvigheid. In dit gebied liggen de kernen van de gemeente Lith (met uitzondering van Teeffelen) en de bebouwingsconcentraties. Deze functiemenging is gewenst en wordt gestimuleerd. De oeverwal heeft op de functionele visiekaart dan ook de aanduiding “Gemengd gebied” gekregen. Hieronder wordt per functie de gewenste ontwikkeling weergegeven.

Wonen

Toevoeging van nieuwe burgerwoningen is in beginsel uitgesloten. Op nieuwe locaties is een nieuwe burgerwoning slechts mogelijk in de bebouwingsconcentraties op basis van de regeling ruimte-voor-ruimte of op basis van de beleidslijn Buitengebied in Ontwikkeling (zolang dit nog mogelijk is). In beide gevallen dient er een substantiële tegenprestatie geleverd te worden. Het omzetten van aan agrarisch bouwperceel naar burgerwoning is passend op de oeverwal. De woonfunctie is hier van oudsher aanwezig. Gelet op het landschap van de oeverwal is het van belang dat de woningen en/of het woongebouw qua aard en schaal passend zijn. Bovendien is een voorwaarde dat bij omschakeling alle vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde worden gesloopt. Handhaving van bestaande karakteristieke panden of panden met een monumentale waarde staat voorop. De nieuwbouw dient in principe plaats te vinden op de plek van het voormalige hoofdgebouw. Nieuwbouw op een andere plek op het perceel kan uitsluitend plaatsvinden als daarvoor zwaarwegende stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten aan ten grondslag liggen. Mits wettelijk toegestaan, worden de kansen voor het omvormen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning op hiervoor geschikte locaties serieus afgewogen.

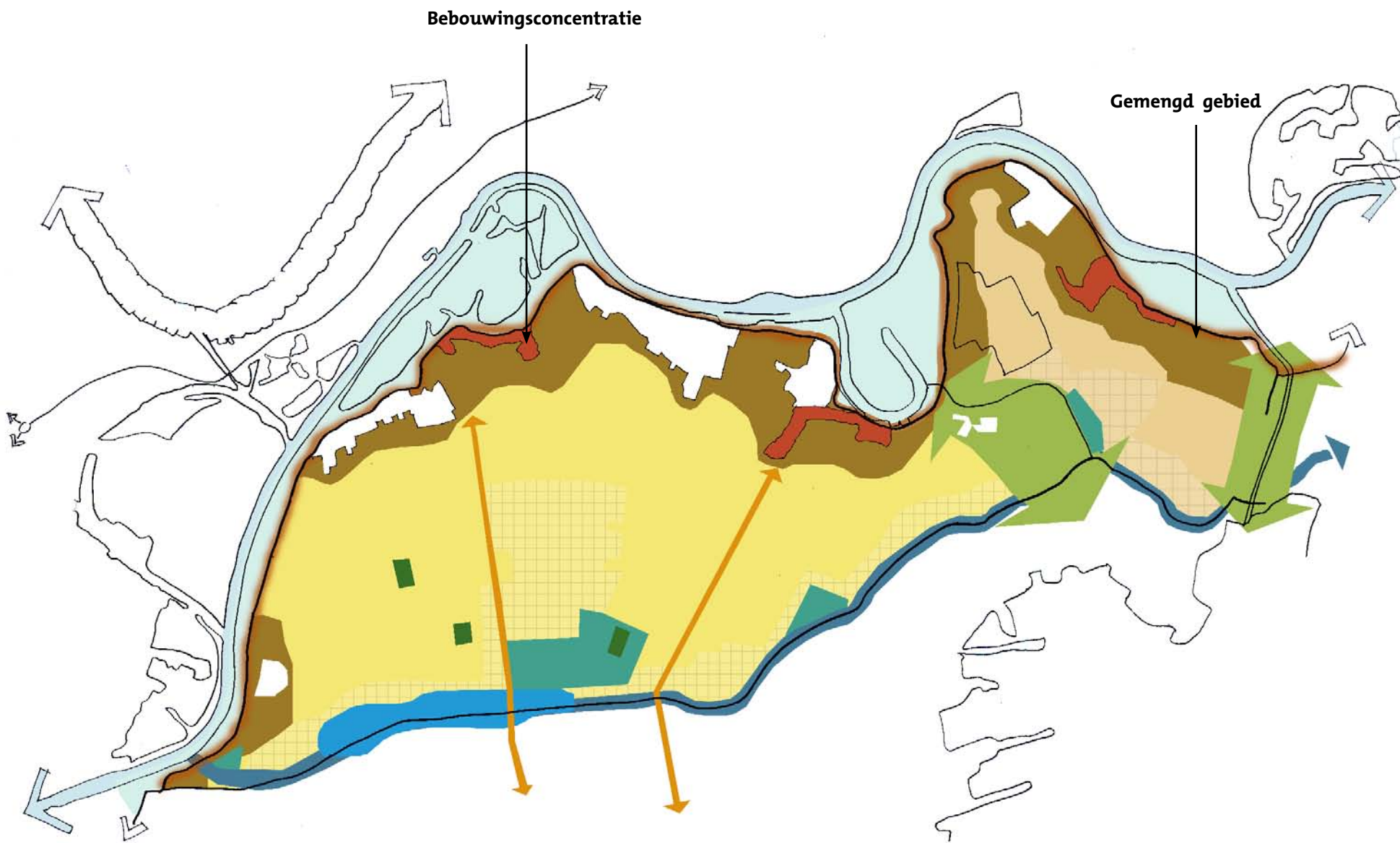
Cultuurhistorie

De oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke bebouwing op de oeverwal en zichtlijnen naar het achterliggende landschap vormen belangrijke cultuurhistorische kenmerken die behouden moeten blijven. De kernen mogen in de toekomst niet aan elkaar groeien, ze moeten als afzonderlijke kernen herkenbaar blijven.

Tussen sommige kernen is daarom een open zone aangewezen die als buffer tussen de kernen dient. De oude gemalen, de kasteelruïne en andere belangrijke cultuurhistorische objecten geven de oeverwal een eigen identiteit en moeten behouden blijven. Ook de wielen, restanten van vroegere dijkdoorbraken, dienen als cultuurhistorisch waardevol element gewaarborgd en daar waar mogelijk versterkt te worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de eerder genoemde karakteristieken.



Functionele visie Oeverwal



Recreatie

De oeverwal vormt, met de dijk en de daaraan gelegen cultuurhistorisch waardevolle dorpen als drager, een belangrijke toeristisch-recreatieve trekpleister. De gemeente staat naar draagkracht van het gebied een versterking van de huidige verblijfs- en dagrecreatie voor. Uitgangspunt is de Strategische visie uit de beleidsnota “Verbonden aan de Maas” en het Reconstructieplan Maas & Meierij dat verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristisch-recreatieve sector benoemt, waaronder de versterking van de routestructuren.

De Strategische visie uit de beleidsnota “Verbonden aan de Maas” zet de aspecten rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas als belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteiten van de gemeente neer. De ontwikkeling van toerisme en recreatie in Lith moet hand in hand gaan met het bewaren van deze kwaliteiten en daarnaast iets toevoegen aan het bestaande aanbod. Richtinggevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de oeverwal is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit, verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren, alsmede de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in deze zone. Nieuwe grootschalige en intensieve vormen van recreatie (zoals een attractiepark of grote campings) zijn niet wenselijk. Nieuwvestiging van meer kleinschalige initiatieven is enkel mogelijk op een bestaande locatie door middel van opstarten van een recreatieve nevenactiviteit of het omschakelen naar een recreatieve functie.

Mogelijkheden worden geboden om, naast een hoofdfunctie, kleinschalige kampeervoorzieningen of kleinschalige logeervoorzieningen te exploiteren. Voor wat betreft de logeervoorzieningen wordt een onderscheid gemaakt tussen Bed & Breakfast (rechtstreeks toegestaan 2 kamers, maximaal 4 personen in hoofdgebouw) en overige kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in bestaande (legale) bebouwing behorend bij de woonbestemming. Bij agrarische bedrijven dient het kamperen op of aansluitend aan het agrarische bouwvlak plaats te vinden. Alle noodzakelijke bebouwde voorzieningen, zoals sanitair, dienen binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden. Als randvoorwaarde geldt in ieder geval dat gezorgd dient te worden voor een goede landschappelijke inpassing van de minicamping. Bij de afweging omtrent



het toelaten van nieuwe dagrecreatieve activiteiten is het van belang dat de draagkracht van het gebied voldoende is en de nieuwe functie geen hinder veroorzaakt voor de omgeving. Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen als nevenactiviteit kunnen in principe acceptabel zijn. Ook hier geldt dat er aandacht moet zijn voor een goede landschappelijke inpassing.

Nieuwe toeristisch-recreatieve functies moeten een duidelijke meerwaarde hebben ten opzichte van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in de regio. Ondernemers worden uitdrukkelijk uitgedaagd om gebruik te maken van bestaande kwaliteiten in de subregio om een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product neer te zetten. Bij uitbreiding van bestaande voorzieningen moet de initiatiefnemer een tegenprestatie leveren gericht op het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit welke gebaseerd wordt op het gebiedstype ter plaatse. Met het initiatief dient een kwaliteitsslag gemaakt te worden.

Horeca

Uit de praktijk is gebleken dat er behoefte is aan nadere voorwaarden voor de verdere uitwerking van kleinschalige horeca bij recreatievoorzieningen. Ondergeschikte horeca ten dienste van een andere (hoofd)activiteit, is toegestaan. Denk daarbij aan een kantine op een sportveld of op een (mini-)camping. De horeca moet daarbij onlosmakelijk verbonden zijn met de hoofdactiviteit en kan niet zonder die hoofdactiviteit functioneren. Ondergeschikte horeca op bijvoorbeeld (mini-)campings kan ook worden ingezet voor passerende bezoekers in het buitengebied (terrasfunctie). Ondergeschikte horeca mag niet worden gebruikt voor feesten en partijen. Bestaande horecabedrijven in het buitengebied die legaal als zelfstandig horecabedrijf functioneren krijgen een horecabestemming. Nieuwe initiatieven voor zelfstandige horecabedrijven worden per geval beoordeeld op de wenselijkheid en kansrijkheid ervan, waarbij wordt gekeken of en zo ja welke meerwaarde een dergelijke voorziening kan hebben voor het toeristisch-recreatieve voorzieningenniveau. Daarbij mag het initiatief niet leiden tot meer overlast voor omwonenden en hinder van nabijgelegen bedrijven.

Agrarische bedrijvigheid

Op de oeverwal zijn van oudsher agrarische bedrijven gevestigd. Buiten de kernen en bebouwingsconcentraties heeft de oeverwal tegenwoordig nog steeds een overwegend agrarische functie. Door de nabijheid van de kernen en de op de oeverwal toegenomen burgerwoningen is het ontwikkelingsperspectief van de bestaande bedrijven vanuit milieuoogpunt beperkt. Ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden (intensieve) bedrijven. De oeverwal is voor wat betreft de integrale zonering uit het Reconstructieplan overwegend aangeduid als extensiveringsgebied. Slechts een klein gedeelte is aangewezen als verwevingsgebied. In hoofdlijnen worden de op de volgende bladzijde genoemde (on)mogelijkheden met betrekking tot agrarische bedrijvigheid geboden op de oeverwal.

- Alle voorzieningen van een agrarisch bedrijf (dus ook sleuf- en mestsilo's, erfverharding e.d.) moeten binnen het agrarische bouwvlak worden gerealiseerd.
- Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij (iv), grondgebonden agrarisch bedrijf (gg) of overig-niet-grondgebonden agrarisch bedrijf (ongg) is niet toegestaan.
- Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij of overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is slechts mogelijk op een duurzame locatie in verwevingsgebied.
- Uitbreiding van een bouwvlak voor intensieve veehouderij en overig-niet grondgebonden agrarische bedrijven is slechts mogelijk op een duurzame locatie in het verwevingsgebied.
- Omschakeling van een intensieve veehouderij of overig-niet grondgebonden agrarische bedrijven naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe toegestaan.
- Uitbreiding van bouwvlak voor agrarische bedrijven is mogelijk tot een totale oppervlakte van 1,5 ha.



mogelijke inpassing agrarische bedrijven in kleinschalig landschap



- Conform het bepaalde in de Verordening Ruimte Noord-Brabant (fase 1) is eenmalig uitbreiding van een intensieve veehouderij voor dierenwelzijn tot de in de verordening genoemde datum.
- Volledige omschakeling naar een woonbestemming of een niet-agrarische functie is onder voorwaarden mogelijk.

Op de oeverwal wordt aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om nevenactiviteiten te ontplooien.

De gemeente wil binnen randvoorwaarden mogelijkheden bieden om vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor niet-agrarische bedrijfsmatige doeleinden (volledige functieverandering van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie).

Hiervoor zijn verschillende argumenten:

- deze locaties kunnen dienen als broedplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijven zouden vermoedelijk niet of minder snel worden opgestart wanneer initiatiefnemers zich op een bedrijventerrein moeten vestigen;
- agrarische ondernemers die om uiteenlopende motieven hun agrarische bedrijfsvoering staken, moeten de mogelijkheid krijgen nieuwe activiteiten op te pakken om zodoende in hun levensonderhoud te voorzien;
- vanuit het oogpunt van een vitaal platteland is van belang dat er in het buitengebied naast gewoond ook op bescheiden schaal gewerkt wordt;
- met hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kan een impuls worden gegeven aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, deels door het tegengaan van leegstand en verpaupering van gebouwen en deels doordat aan de meeste vormen van hergebruik de voorwaarde wordt verbonden om een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, of dat een investering in het landschap als tegenprestatie wordt geëist.

De oeverwal is echter niet geschikt voor alle soorten bedrijvigheid. Daarom moet er plaats zijn voor 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 in de kernen. Naast dit functionele aspect is het van groot belang dat de functies ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten toevoegen aan het buitengebied. Dit dient onder andere te geschieden via sloop van een deel van de bestaande bebouwing, met uitzondering van karakteristieke en/of monumentale panden. Buitenopslag is niet toegestaan, de functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en ook geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving veroorzaken.

De volgende bedrijven kunnen een plek krijgen:

- agrarische verwante bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- extensieve dagrecreatie;
- opslagbedrijven.

Deze opsomming is echter niet limitatief.





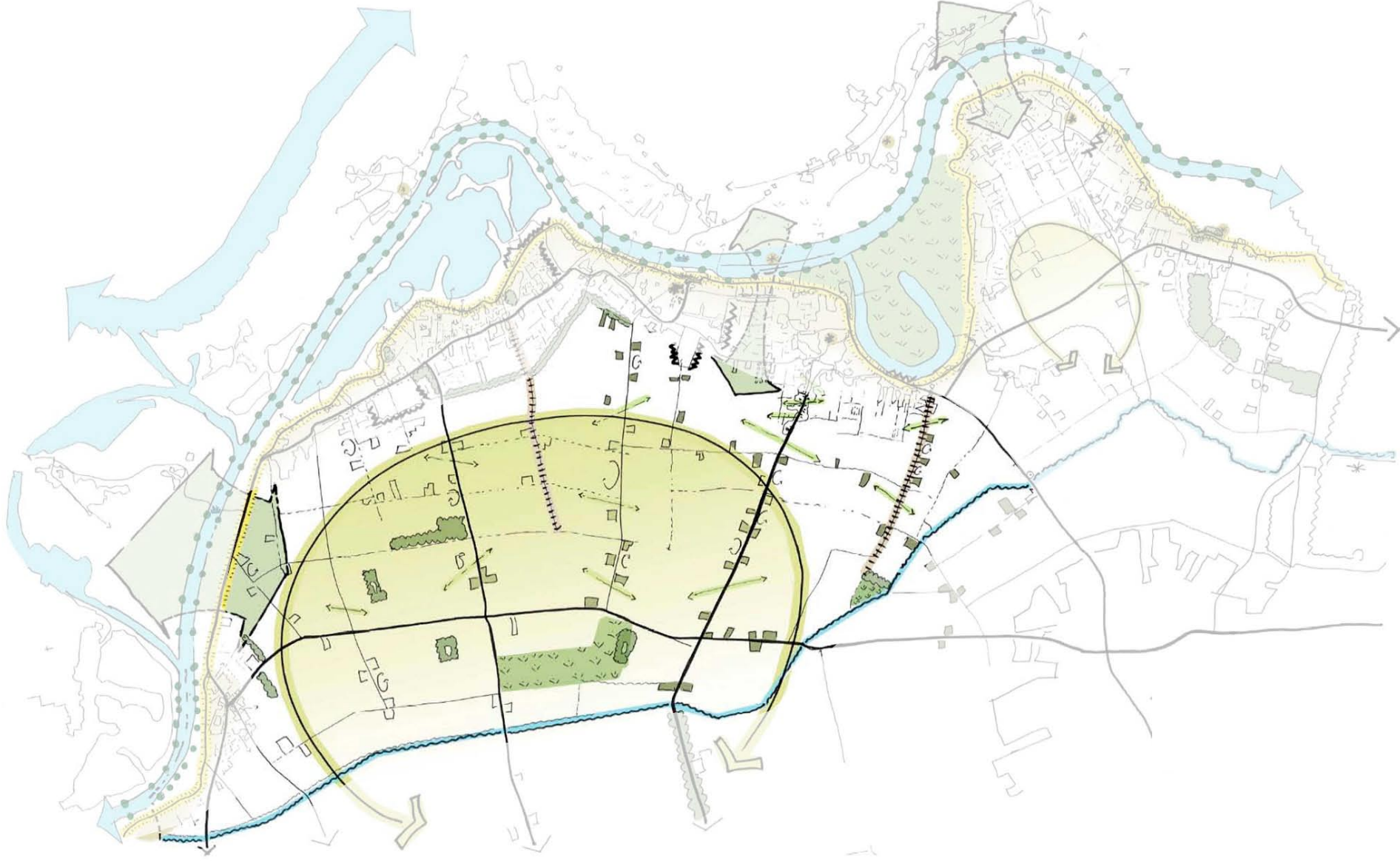
Water en natuur

Op de oeverwal zijn enkele gebieden aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. De oeverwal wordt doorsneden door de weteringen die inlaten van of afwateren op de Maas. Op deze plaatsen langs de weteringen kunnen waar deze logisch en mogelijk zijn ecologische verbindingen worden ontwikkeld.

Ten behoeve van de landschappelijke versterking van de kleinschaligheid op de oeverwal wordt de aanleg van erfbepantingen en kleinschalige landschapselementen gestimuleerd (zoals wielen en kades). Deze kleinschalige landschapselementen dragen bij aan een groen raamwerk op de oeverwal en een beter ecologisch functioneren.



Waardering Lithse polder



5.3 Lithse Polder

5.3.1 Gebiedsbeschrijving

De Lithse Polder vormt samen met de Oijense Polder het komgebied van de gemeente Lith. Het gebied wordt begrensd door de oeverwallen in het noorden en het dekzandgebied in het zuiden. De Hertogswetering vormt een markante lijn in het landschap, en vormt tevens de zuidelijke gemeentegrens. Door een geringe aanwezigheid van bebouwing en beplanting heeft het komgebied een zeer open karakter met kilometers lange zichtlijnen. Het landschap is te duiden als grootschalig. Het gebied kenmerkt zich verder door het hoofdzakelijk agrarisch gebruik, noordzuid gerichte, lange smalle kavels, wegen en watergangen. Het gebied beschikt over een aantal cultuurhistorische elementen. Zo werden vroeger dwarskades aangelegd om kernen en landerijen te beschermen tegen wateroverlast. Deze kades, zoals de Kesselse Graaf ten zuidoosten van Kessel en de Polderdijk/ Lutterstraat ten zuidoosten van Lithoijen, zijn aangemerkt als waardevol cultuurhistorisch element. Ook de Hertogswetering is bedijkt. Andere cultuurhistorische elementen zijn de eendenkooien in het zuiden van de polder.

5.3.2 Waardering

Positieve waarden:

- het zeer open karakter van het gebied met lange zichtlijnen;
- regelmatige noord-zuidgerichte slagenverkaveling;
- aanwezigheid van de vele sloten;
- gunstige condities voor agrarische bedrijven;
- deel oude kades zichtbaar in het landschap;
- aanwezigheid eendenkooien;
- ligging van de Hertogswetering;
- natuurgebieden Ganzeweide en Gat van den Dam;
- weidevogelgebied met o.a. grutto's;
- aanwezigheid van on- en halfverharde paden cq wegen.



Negatieve waarden:

- houtopstanden die de openheid verstoren zoals het PIM-bosje en houtsingel nabij Gat van den Dam;
- verloren gaan van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, structuren of elementen, zoals kades, oude (slagen)verkavelingsstructuren, onverharde paden;
- watersysteem; loop waterlopen niet helder;
- onopvallendheid van de Hertogswetering;
- Gewandeweg als sluiproute Oss- 's-Hertogenbosch.

5.3.3 Ruimtelijke visie

Grote openheid

Het gewenste ruimtelijke beeld voor de Lithse Polder is een zeer open gebied met lange zichtlijnen. In dit open gebied zijn in de toekomst de noord-zuid verkaveling, de aanwezige eendenkooien, de verhoogde, herstelde kades en de verspreide boerderijen goed beleefbaar. De grootschalige openheid van dit komgebied contrasteert sterk met de kleinschaligheid van de oeverwal. Door de enorme openheid is het zicht vaak kilometers lang. Zo zijn de kerktorens van de verschillende dorpen al vanuit het zuiden van de Lithse Polder te zien. Deze lange zichtlijnen dienen veilig gesteld te worden en plaatselijk versterkt te worden. Het bosje van het voormalige PIM-bekken verstoort de lange zichtlijnen bijvoorbeeld. Ook met erf- en laanbeplanting dient in dit open landschap zeer terughoudend om te worden gegaan. Dit vergt maatwerk.

Agrarische sector als drager van de openheid

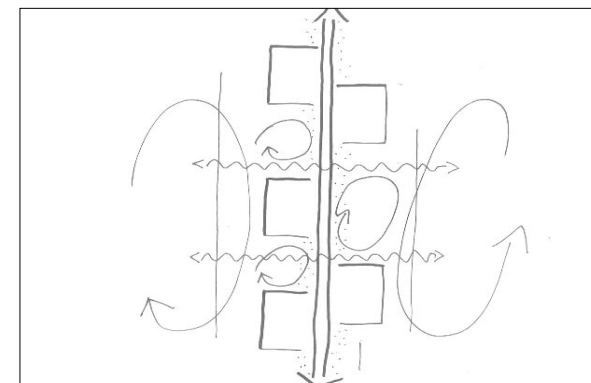
De openheid van het gebied komt voort uit het landgebruik van het gebied. Een groot deel van de Lithse Polder bestaat uit weilanden behorend bij een agrarisch bedrijf. De melkveeteelt staat garant voor een groot areaal aan weidegrond en dus voor de openheid. De agrarische bouwvlakken van zowel de grondgebonden landbouw als van de intensieve veehouderij dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden. Optimaal behoud van

de openheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Bij de plaatsing van stallen en andere agrarische bedrijfsgebouwen is de locatie, de richting en de compositie van de gebouwen doorslaggevend voor de beleving van de openheid. Hoogwaardige architectuur kan deze beleving nog verder versterken. De agrarische bouwvlakken dienen voldoende afstand van elkaar te houden, zodat zicht op het landschap behouden blijft. Dit betekent dat bedrijven bij voorkeur niet naar elkaar toe groeien. De uitbreidingsrichting van een agrarisch bouwvlak is dan bijvoorbeeld juist in de lengte in plaats van in de breedte. Ook dit betreft maatwerk.

Erfbeplanting komt de landschappelijke inpassing van een agrarisch bedrijf over het algemeen ten goede. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de openheid. Een enkele goed geplaatste boom kan een beter resultaat opleveren dan het volledig verstoppen van een bedrijf achter erfbeplanting. Dit wordt nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan (zie uitvoeringsparagraaf).

Noord-zuid lijnen

In de Lithse Polder is een aantal relatief onopvallende noord-zuid lijnen aanwezig. Het betreft de oude kades, de verbindingswegen naar Nuland en Geffen en een paar plattelandswegen. Langs deze lijnen bevindt zich een groot deel van de agrarische bedrijven uit de Lithse Polder. De beleving van de aanwezige noord-zuid lijnen wordt versterkt. De kades krijgen als recreatieve en ecologische routes nieuw leven ingeblazen. De kades worden hiertoe iets verhoogd en bovenop komt een (onverhard) pad te liggen. Dit kan gecombineerd worden met sloten met ecologische oevers. De cultuurhistorische waarde van de kades wordt op deze wijze ook benadrukt. De kades vertellen de recreant en natuurliefhebber immers ook het verhaal van de inpoldering en de Beerse Overlaat. Het kadeproject is ook een vervolgproject in de uitvoeringsparagraaf. De noord-zuid plattelandswegen en de verbindingswegen naar Geffen en Nuland zijn feitelijk al landbouwlinten. Laanbeplanting is niet gewenst in verband met de openheid. De presentatie van agrarische bebouwing naar de weg draagt bij aan een aantrekkelijke beleving van het landschap.



zichtlijnen en open ruimte tussen bouwblokken



Ruimtelijke visie Lithse polder

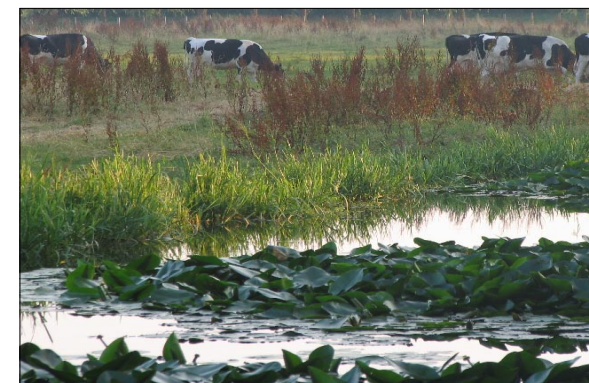


Hertogswetering als natte EVZ

De zuidelijke grens wordt gevormd door de Hertogswetering en de Roode Wetering. Deze watergangen worden ingericht als ecologische verbindingzones. Hierbij wordt geen structurele hoge beplanting toegepast. Hier en daar een wilgenstruweel behoort wel tot de mogelijkheden. De strakke oeverlijn van de Hertogswetering past bij de rechte lijnigheid van het poldergebied en wordt gehandhaafd. De ecologische oevers worden gemaakt door de oevers flauwer te maken. Hierdoor komen meer verschillende water- en oeverplanten voor langs de Hertogswetering en de Roode Wetering. Dit komt de biodiversiteit ten goede. In de provinciale Verordening Ruimte fase 1 zijn gebieden langs de Hertogswetering aangewezen als reserveringsgebied waterberging. Dit in combinatie met de wens van de gemeente Lith om de Hertogswetering te ontwikkelen als belangrijke groen-blauwe ruggengraat zal leiden tot een verbreding van de natte oeverzone. Deze zone is een constante factor van de natte EVZ. Op een aantal locaties wordt deze zone versterkt door de aanleg en versterking van stapstenen langs de Hertogswetering. Deze stapstenen zijn de aanhechting van de ganzenweide, de vergroting van het Gat van den dam en een stapsteen ter hoogte van de verbinding met de Teeffelse Wetering (zie hiervoor Oijense Polder).

Ganzenweide

De ganzenweide is een goed voorbeeld van het gewenste beeld voor de natuur in de Lithse Polder. Het betreft een moerassig gebied met poeltjes en hier en daar een doorgeschoten wilg. Het is wenselijk de ganzenweide in de toekomst uit te breiden richting de Hertogswetering. Hier is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Het creëren van de verbindingen tussen de ganzenweide en de Hertogswetering zal op basis van vrijwilligheid en in overleg met de betrokken agrariërs plaatsvinden. Mogelijke verbindingen zijn sloten met ecologische oevers zijn, maar ook bermen, akkerranden en/of weilandranden met aangepast maaibeheer. Het stimuleringskader groen-blauwe diensten wil de gemeente Lith hiervoor graag gaan benutten. Het uitbreiden van de ganzenweide is één van de vervolgprojecten in de uitvoeringsparagraaf.



Weidevogelgebied

Het centrale deel van de Lithse Polder heeft naast de agrarische functie ook een belangrijke functie voor de weidevogels. Hier is het weidevogelconvenant van kracht. In het convenant zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het gebruik van agrarische gronden in het gebied. De rust, de openheid en bij voorkeur een hogere waterstand zijn cruciale factoren voor de aanwezigheid van de weidevogels. Ook een zeldzamere weidevogel als de grutto is regelmatig gespot in dit weidegebied. De grutto is gebaat bij een agrarisch weidelandschap afgewisseld met natte natuurlijke plekken zoals het Gat van den Dam, de ganzenweide met een iets hoger waterpeil, de ecologische oevers langs de Hertogswetering en de Roode Wetering. In deze visie wordt voorgesteld op basis van vrijwilligheid het areaal weidevogelgebied te vergroten, aansluitend aan de verschillende natuurgebieden. Door in de toekomst geleidelijk aan in nauwe samenwerking met de agrariërs en op vrijwillige basis kleine stukjes natuur (bermen, akkerranden, slootkanten, etc) toe te voegen wordt het huidige landschappelijke raamwerk in de Lithse Polder versterkt.

Eendenkooien

Te midden van het open weidegebied ligt een viertal al dan niet in gebruik zijnde eendenkooien. Deze rechthoeken van opgaande beplanting vormen groene 'eilanden' in het zeer open landschap. Naast waardevol cultuurhistorisch relict vormen de eendenkooien ook oriëntatiepunten in de Lithse Polder. De eendenkooien worden behouden en de natuurfunctie wordt versterkt door actief natuur- en landschapsbeheer.

Hieronder staat de ruimtelijke visie voor de Lithse Polder samengevat.

- Grote openheid handhaven en versterken.
- Agrarische sector als drager van de openheid.
- Agrarische bouwvlakken landschappelijk inpassen.
- Noord-zuid lijnen in de polder versterken: kades, sloten, verbindingswegen Geffen en Nuland, plattelandswegen en landbouwlinten.
- Cultuurhistorisch waardevolle kades nieuw leven inblazen.
- Hertogswetering zo mogelijk inrichten en verbreden als natte EVZ met daaraan gekoppeld stapstenen.
- Ganzenweide verbinden met Hertogswetering.
- Huidige landschappelijke raamwerk versterken.
- Cultuurhistorisch waardevolle eendenkooien behouden en de natuurfunctie versterken.

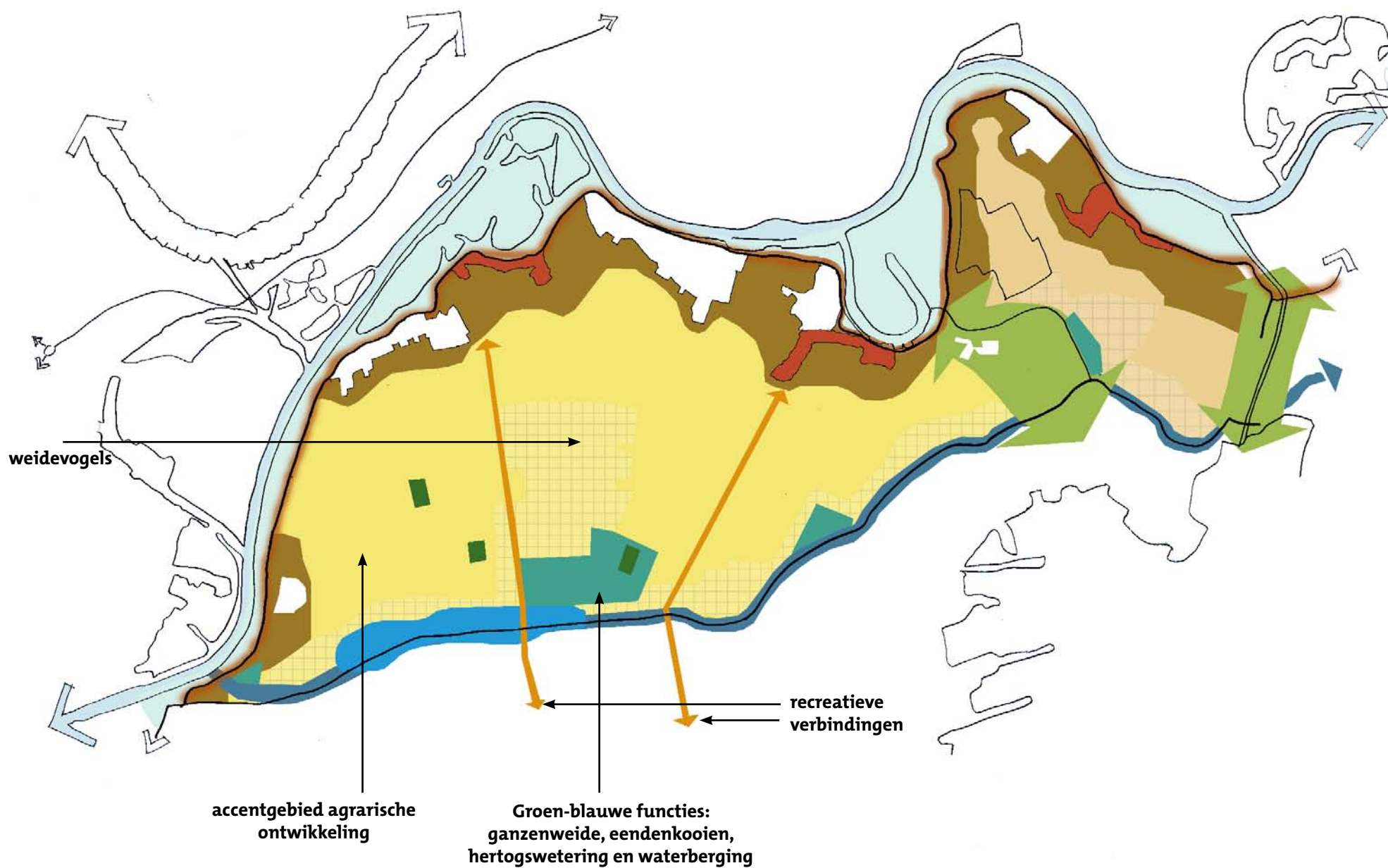
Aanbevelingen beeldkwaliteit

Bij de landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijven is al genoemd dat er volgend op deze structuurvisie een beeldkwaliteitplan komt. Vanuit de structuurvisie Buitengebied Lith worden de volgende aanbevelingen meegegeven voor de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven:

- Geen grote concentraties van agrarische bouwvlakken in de Lithse Polder i.v.m. de openheid;
- Landschap is leidend. Dit betekent dat de bebouwing aan moet sluiten bij de schaal en karakteristiek van het gebied en de bestaande structuren. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing uit zich in een goede omgang met het landelijk karakter, de zichtlijnen en de noord-zuid lijnen. Voldoende ruimte tussen de agrarische bouwvlakken is een vereiste voor de openheid en de zichtlijnen daarop. De positionering (bij uitbreiding) en richting van de agrarische bouwvlakken en gebouwen sluiten aan bij het landschap.



Functionele visie Lithse polder



- Hoogwaardige architectuur passend bij de Lithse Polder. Hierbij is ruimte voor nieuwe bouwvormen, technieken en duurzaamheid. Bestaande storende buitenopslag dient verwijderd te worden. Hoogwaardige architectuur mag gezien worden. Dit betekent dat terughoudend met erfbeplanting omgegaan kan worden. Bij minder passende architectuur dient wel robuuste, gebiedseigen erfbeplanting toegepast te worden. In (de nabijheid van) het weidevogelgebied geen of zeer weinig opgaande beplanting gebruiken.

5.3.4 Functionele visie

Binnen de Lithse Polder is een aantal functies aanwezig. Er wordt met name ingezet op de ontwikkeling van de landbouw; de Lithse Polder is vooral agrarisch gebied. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor natuurontwikkeling en (extensieve) recreatieve functies. Hieronder wordt op deze functies verder ingegaan.

Agrarische functies

In het accentgebied agrarische ontwikkeling krijgt de landbouw de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen. Dit met inachtneming van algemeen geldende milieubepalingen en met behoud en waar mogelijk verbetering van het landschap en de natuur. De gemeente ondersteunt de visie uit het Reconstructieplan Maas & Meierij voor dit gebied waar het gaat om het bevorderen van een economisch rendabele en duurzame landbouw. Het accentgebied agrarische ontwikkeling zoals aangeduid op de kaart 'Functionele zonering' is grotendeels overgenomen van het door de provincie in haar structuurvisie aangewezen 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. De gemeente onderscheidt twee verschillende gebieden binnen het Provinciale 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en hanteert daarom twee termen, waaronder accentgebied agrarische ontwikkeling voor de Lithse polder. Het ruimtelijke beleid houdt rekening met mogelijke schaalvergroting in de landbouw (als trend 1 in hoofdstuk 3 beschreven). In de melkveehouderij kan sprake zijn van een aanmerkelijke schaalvergroting, waardoor bedrijven enerzijds fors zullen groeien en anderzijds bedrijven zullen stoppen met hun agrarische activiteiten. Indien een initiatief verder gaat dan het bestemmingsplan toelaat, wordt



mogelijke inpassing agrarisch bedrijf



een redelijke tegenprestatie verwacht ter bescherming en ontwikkeling van de kwaliteiten van het bestaande landschap. Daartoe worden ontwerprichtlijnen opgesteld. De grenzen die in deze visie voor de schaalvergroting worden gedefinieerd, komen voort uit milieu-, landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals inpassing, vormgeving en verbetering van dierwelzijn.

Gestreefd wordt naar behoud van duurzame agrarische bedrijfslocaties in het accentgebied agrarische ontwikkeling ten behoeve van de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Hieronder worden ook de duurzame locaties voor intensieve veehouderij, conform het reconstructieplan, gerekend. In het gebied passen geen nieuwe zware beperkingen aan de landbouw. Uiteraard wordt het provinciaal beleid en de bestaande kwaliteiten van het gebied in acht genomen. Deze keuze betekent dat geen ruimte wordt geboden voor nieuwe economische dragers, uitgezonderd zeer kleinschalige, routegebonden, recreatieve voorzieningen. Te denken is hierbij aan een bed & breakfast of een theeterras. Andere (recreatieve) nevenactiviteiten zijn niet toegestaan in dit gebied. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe functies de ontwikkelingsmogelijkheden van duurzame agrarische locaties beperken en dat agrarisch geschikte locaties duurzaam beschikbaar blijven.

Mede in lijn met het reconstructieplan behoudt de gemeente in het bestemmingsplan de bestaande agrarische bedrijfslocaties voor intensieve veehouderijbedrijven en grondgebonden bedrijven in het accentgebied agrarische ontwikkeling. Dit om de mogelijkheid voor verplaatsters te behouden om een bedrijfsbeëindiger op een duurzame locatie op te volgen. Omschakeling naar een burgerwoning of andersoortige bedrijvigheid is dan ook niet mogelijk.

Het provinciale beleid met betrekking tot de landbouw is in 2010 fors gewijzigd, met name in de Verordening Ruimte fase 1 en 2 en de vastgestelde provinciale structuurvisie. Niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden zijn aangepast, ook de definitie van intensieve veehouderij is gewijzigd. Ook de grotere (melk)rundveehouderijen kunnen, afhankelijk van de hoeveel

grond die men ter beschikking heeft bij het bedrijf en / of afhankelijk van de vraag of sprake is van weidegang als intensieve veehouderij worden beschouwd. Het provinciale beleid is nog steeds in ontwikkeling en wijzigt nog voortdurend. De gemeente ontwikkelt met deze Structuurvisie haar eigen visie en zal indien nieuw geldend provinciaal beleid strijdig is met de gemeentelijke visie met de Provincie in gesprek gaan.

Agrarische bouwvlakken

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling wordt voor de grootte van de agrarische bouwvlakken onderscheid gemaakt in de grondgebonden landbouw en de intensieve veehouderij. Een bouwvlak voor de intensieve veehouderij mag als gevolg van besluitvorming van de Provincie (verordening fase 1) maximaal 1,5 ha. groot zijn. Dit besluit is genomen naar aanleiding van de brede maatschappelijke discussie over het mogelijke effect van zgn. megastallen op de volksgezondheid. Ook onder de bevolking van de gemeente Lith leeft deze maatschappelijke onrust. Deze is uiteraard nog versterkt door de Q-koorts. Binnen de landschappelijke grootschaligheid van de Lithse Polder zijn bouwvlakken tot maximaal 2,5 ha. in principe acceptabel. In paragraaf 3.6 is een indruk gegeven van de wetenschappelijke onderzoeken die gaande zijn naar de relatie tussen de schaalvergroting in de veehouderij en de volksgezondheid. De uitkomsten hiervan zijn niet eenduidig. De gemeente Lith wil zo min mogelijk risico lopen m.b.t. de volksgezondheid en tegelijkertijd de agrariërs de mogelijkheid bieden een rendabele bedrijfsvoering te runnen met voldoende exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom bedraagt het maximale agrarische bouwvlak voor de grondgebonden landbouw 2,0 ha.

In hoofdlijnen worden de volgende (on)mogelijkheden met betrekking tot agrarische bedrijvigheid geboden in de Lithse Polder.

- Alle voorzieningen van een agrarisch bedrijf (dus ook sleuf- en mestsilos, erfverharding e.d.) moeten binnen het agrarische bouwvlak worden gerealiseerd.
- Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is niet toegestaan.



- Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij of overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is mogelijk op een duurzame locatie binnen verwevingsgebied tot een maximaal bouwvlak van 1,5 ha. Belangrijk criterium in het kader van de volksgezondheid is dat de duurzame locatie zich op voldoende afstand van de woongebieden bevindt.
- Uitbreiding van een bouwvlak voor intensieve veehouderij en overig-niet grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk op een duurzame locatie tot een maximale grootte van het bouwvlak van 1,5 ha.
- Omschakeling van een intensieve veehouderij of overig-niet grondgebonden agrarische bedrijven naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe overal toegestaan.
- Uitbreiding van bouwvlak voor grondgebonden bedrijven is mogelijk tot een totale oppervlakte van 2,0 ha.
- Conform het bepaalde in de verordening Ruimte Noord-Brabant is eenmalig uitbreiding mogelijk van een intensieve veehouderij voor dierenwelzijn tot de in de verordening genoemde datum.
- Volledige omschakeling naar een woonbestemming of niet-agrarische functie is niet mogelijk.

Met betrekking tot de bovenstaande mogelijkheden worden de volgende kanttekeningen gemaakt.

- a. Een aantal van de in de tabel genoemde ontwikkelingsmogelijkheden wordt in het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegekend, maar zal door middel van toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.
- b. Aan alle opgesomde ontwikkelingsmogelijkheden kunnen nadere voorwaarden worden gesteld. Zo kan de landschappelijke zonering beperkingen opleggen aan algemene uitbreidingsmogelijkheden.
- c. Het provinciaal beleid, waarmee rekening moet worden gehouden, is genuanceerder en uitgebreider voor wat betreft de mogelijkheden dan nu in deze paragraaf kan worden

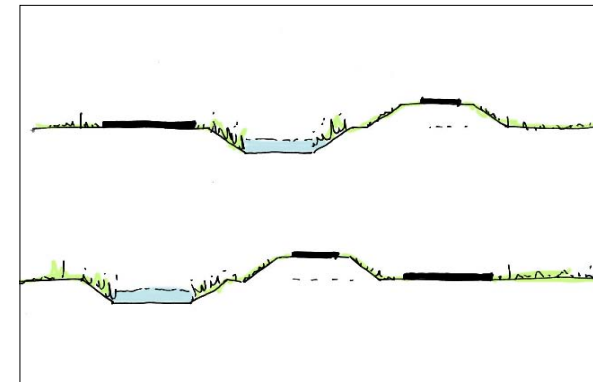
- weergegeven. Zo is een aantal mogelijkheden slechts beperkt tot een bepaalde periode waarbinnen gebruik kan worden gemaakt van deze mogelijkheid. De provinciale Verordening Ruimte zal vertaald worden in het bestemmingsplan. Het provinciale beleid schrijft ook een minimale hoeveelheid landschappelijke inpassing voor binnen het bouwvlak; de in de verordening genoemde vereiste landschappelijke inpassing gaat derhalve ten koste van het netto gebruiksoppervlak van het bouwvlak.
- d. Voor gemengde bedrijven zal een aparte, genuanceerde regeling worden gemaakt. Hoe gemengde bedrijven provinciaal moeten worden getoetst, is nu nog niet bekend.

Wonen

Binnen de Lithse Polder zijn er geen mogelijkheden om (extra) burgerwoningen te realiseren, ook niet indien slechts een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De gemeente staat open voor de mogelijkheid van het bestemmen van voormalige agrarische bedrijfswoningen tot 'plattelandswoning' (een woning die geur- en milieutechnisch gelijk wordt gesteld aan een bedrijfswoning). Omdat dit geen belemmeringen oplevert voor bestaande bedrijven in de omgeving is dit een optie, mits hiervoor wettelijk mogelijkheden worden geboden. Tweede bedrijfswoningen kunnen sowieso omgevormd worden naar 'plattelandswoningen'. In het bestemmingsplan worden de plattelandswoningen nader uitgewerkt. Ruimte-voor-ruimte-achtige constructies waarbij een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd in ruil voor woningbouw, behoren in de Lithse Polder uitgesloten. Extra woningbouw is functioneel ongewenst en zou kunnen leiden tot beperkingen voor nabijgelegen agrarische bedrijven.

Recreatie

De hoofdfunctie en ruimtelijke drager van de Lithse Polder is de agrarische sector. Daarnaast zijn in dit gebied landschap, natuur en recreatie belangrijke functies. Ook in de toekomst zal het grootste deel van de recreanten het gebied beleven via de dijk.



voorbeeld mogelijke opwaardering kades



Voor de Lithse Polder worden recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden gezien in de routegebonden recreatie. Vanwege de aard en de ligging van het gebied is, met name langs de routes uit Geffen en Nuland richting Lith en Lithoijen, routegebonden recreatie voor fietsers en wandelaars het uitgangspunt voor beleid. Hierlangs ziet de Gemeente Lith potentie voor recreatieve nevenfuncties zoals een boerderijwinkel of koeknuffelen voor 'stadse' mensen.

De Hertogswetering leent zich voor bijvoorbeeld een laarzenpad voor de vogelliefhebbers. Een vogelkijkhut bij de ganzenweide is hierbij interessant.

Ook de kades en onverharde wegen zijn in de toekomst geliefde routes voor liefhebbers van rust en ruimte.

Het ontwikkelen van nieuwe zelfstandige recreatieve bestemmingen is in de Lithse Polder niet gewenst. Zeer kleinschalige, recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven (bijvoorbeeld in de vorm van Bed & Breakfast, verkoop van eigen producten en een theeterras) zijn mogelijk. De genoemde kleinschalige recreatieve activiteiten zijn niet voorbehouden aan agrarische bedrijven, ook bestaande burgerwoningen kunnen deze mogelijkheden ontwikkelen met een ontheffing.

Natuur en water

Binnen de Lithse Polder is een aantal (potentiële) natuurwaarden aanwezig. Het meest in het oog springend is het grote aaneengesloten weidevogelgebied. In een convenant tussen alle bij het weidevogel- en ganzenbeheer betrokken partijen zijn afspraken gemaakt over het beheer van dit gebied. In een aanlegvergunningstelsel zal het weidevogelbeheer worden ondersteund. Eerdere afspraken omtrent weidevogelbeheer worden nagekomen. Derhalve wordt het aanlegvergunningstelsel niet toegepast zolang het Convenant wordt nageleefd. 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, maar compensatie is niet noodzakelijk. 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. (Dit wordt nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan.)

Het is gewenst om de ecologische verbindingszone nabij Hertogswetering en Roode Wetering te ontwikkelen. Op de provinciale kaarten bij de structuurvisie is het gebied nabij de Rode wetering aangegeven als potentieel waterbergingsgebied. Dit betreft een zogenaamd voorlopig reserveringsgebied 2050. Concrete ontwikkelingen zijn hier binnen de termijn van deze visie niet voorzien. Echter, nieuwe kapitaalintensieve functies zijn in dit gebied niet gewenst (maar die zijn planologisch/juridisch toch reeds uitgesloten); uitbreiding van bestaande functies behoort wel tot de mogelijkheden. In de polder zelf kunnen sloten met ecologische oevers, aangepaste bermen, akker- en weilandrandenbeheer ontwikkeld worden. Bij de ontwikkeling van de hiervoor genoemde natuurfuncties in de Lithse Polder zal gezocht worden naar samenwerken met agrariërs en waterschappen bij de inrichting.

Overige functies

Andere dan de hiervoor genoemde vormen van bedrijvigheid zijn als nieuwvesting of omschakeling niet toegestaan in de Lithse Polder. Dit om te voorkomen dat de nieuwe functie een belemmering gaat vormen voor de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving en dat een geschikte agrarische locatie voor een verplaatser komt te vervallen. Bestaande niet-agrarische functies kunnen uitbreiden conform de algemene uitgangspunten hiervoor uit hoofdstuk 4.



Waardering Oijense polder



5.4 Oijense Polder

5.4.1 Gebiedsbeschrijving

De Oijense Polder vormt samen met de Lithse Polder het komgebied. Het gebied wordt grotendeels omzoomd door de oeverwal met daarop de rioolwaterzuivering, een biovergistingsbedrijf, Benedeneind, Oijen, Boveneind en kasteel Oijen.

Een deel van de Oijense Polder diende vroeger als overstroomgebied tijdens de werking van de “Beerse Overlaat” waardoor men zich hier van oudsher niet vestigde. De kade waar nu de Lutterstraat loopt en de kade nabij de Teeffelse Wetering vormden de begrenzing. Er zijn relatief weinig agrarische bedrijven in dit gebied. Het enige landbouwontwikkelingsgebied (LOG) van de gemeente ligt hier, met daarin drie agrarische bedrijven.

Het gebied heeft een open karakter, maar is minder grootschalig dan de Lithse Polder. De Oijense Polder dient als stedelijk uitloopgebied. Teeffelen ligt op een hogergelegen rivierduin als een enclave in het open gebied.

Het verkavelingspatroon is minder uitgesproken dan in de Lithse Polder, waar een heel nadrukkelijke noordzuid gerichte slagenverkaveling aanwezig is. Wel is hier de verkaveling ook regelmatig, rationeel en rechtlijnig.

Het grondwaterbeschermingsgebied van Oijen/ Macharen ligt voor een groot deel in dit gebied.

5.4.2 Waardering

Positieve waarden:

- rivierduin Teeffelen als enclave in open gebied;
- openheid met zichtlijnen;
- het regelmatig, rationeel, rechtlijnige verkavelingspatroon;
- verspreide bomen en boomgroepen;
- de (te ontwikkelen) ecologische verbingszone ‘Hertogswetering’;
- recreatieve invloed vanuit Oss.



Ruimtelijke visie Oijense polder



Negatieve waarden:

- rondom Teeffelen beplanting in komgebied aangebracht waardoor ervaring van het duin verkleind wordt;
- door bos waterwingebied Macharen/ Oijen gaat de openheid verloren;
- verloren gaan van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, -structuren of -elementen, zoals kades bij de Teeffelse Wetering en Zeedijk;
- recreatieve invloed vanuit Oss.

5.4.3 Ruimtelijke visie

Openheid

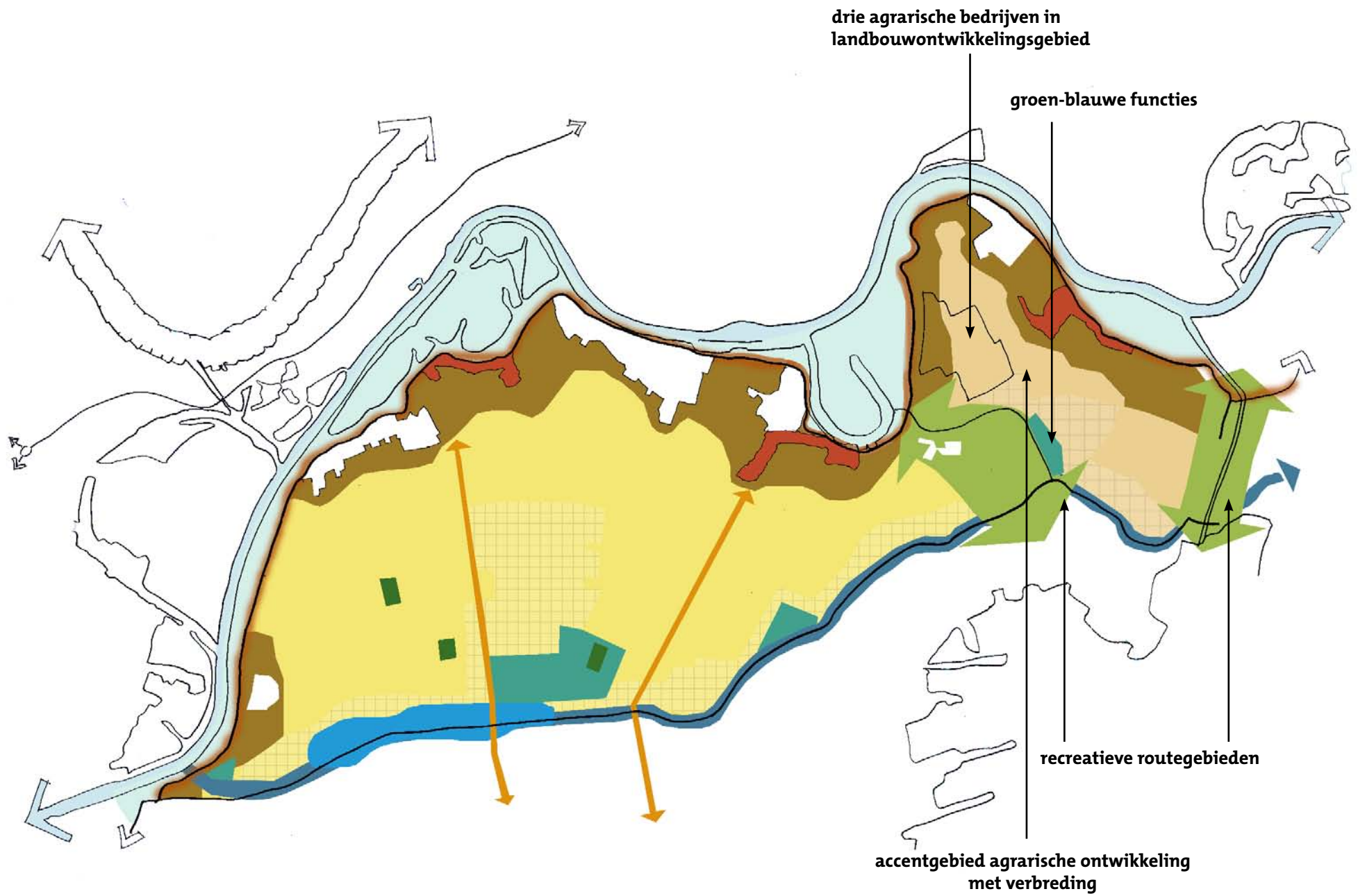
Het gewenste ruimtelijk beeld voor de Oijense Polder is een centraal open gebied, begrensd door een halfopen landschap op de oeverwal en de oostflank. De agrarische sector en dan in het bijzonder de grondgebonden veeteelt staat garant voor een open landschap. De grootste openheid is te ervaren in en nabij het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Het LOG komt voort uit bestaand beleid voor de reconstructie. De gemeente respecteert de bestaande rechten van de drie in het LOG aanwezige agrarische bedrijven. De LOG-rechten beperken zich daarmee tot deze drie locaties. De openheid wordt gewaardeerd. De grootsheid van de openheid is in de Oijense Polder echter minder dan in de Lithse Polder. Het waterwinbosje is een landschapsvreemd element in dit komgebied. Dit stakenbosje heeft ecologisch en recreatief nu weinig waarde. Een natter natuurgebied zou beter passen. Een andere mogelijkheid is om het bosje ecologisch en recreatief op te waarderen. De biodiversiteit moet dan in ieder geval omhoog.

Flanken

De flanken van de Oijense Polder betreffen aan de oostzijde de zone langs het kanaal en aan de westzijde de zone rondom Teeffelen en de Teeffelse Wetering. Vanuit Oss gezien is de kortste route naar het Lithse recreatieve oeverwal- en Maasgebied de verbinding naar de Hemelrijkse Waard. Ook de route langs het kanaal naar de uiterwaarden bij Macharen is



Functionele visie Oijense polder



kort. Beide gebieden krijgen kansen zich te ontwikkelen als een landschappelijk en recreatief aantrekkelijk gebied. Binnen dit gebied worden recreatieve routes uitgezet die Oss en de Maas met elkaar verbinden. Ruimtelijk betekent dit dat deze zogenaamde flanken opgenomen worden in het landschappelijke raamwerk.

Rivierduindorp Teeffelen

Teeffelen heeft als enige dorp buiten de oeverwal een status aparte. Dit dorp is op een rivierduin gelegen. De ligging op deze rivierduin wil de gemeente Lith prominenter maken door de enclave meer te benadrukken. Het zicht vanuit het landschap op het dorp is daarbij zeer belangrijk. Ook hier geldt net als bij de oeverwal dorpen dat de randen zacht dienen te zijn. Door een geleidelijke overgang van bebouwing naar landschap is de interactie tussen landschap en stedenbouw optimaal. Nieuwe landschapselementen mogen het zicht op Teeffelen vanuit het landschap niet beperken. Een mogelijkheid om de ligging van Teeffelen extra te benadrukken is openheid creëren rondom het dorp. De licht verhoogde ligging komt dan duidelijker naar voren. Goed gepositioneerde landschapselementen op de rivierduin maken het zicht op Teeffelen spannender en idyllischer.

Teeffelense Wetering

De Teeffelense Wetering is de natte verbinding tussen de Hemelrijkse Waard en de Hertogswetering. Het waterschap Aa en Maas heeft de oevers al ecologischer gemaakt. Winst is nog te behalen op de beleving van de Teeffelense Wetering. Door het verbreden van de natuurzone kan deze flank landschappelijk en ecologisch versterkt worden. De recreatieve waarde van dit gebied stijgt hierdoor. De kade langs de Teeffelense Wetering heeft cultuurhistorische waarde en recreatieve potentie. Het natuurgebiedje ten oosten van de Teeffelense Wetering wordt vergroot en vormt daarmee de derde stepping stone langs de Hertogswetering.



Kades

Alle cultuurhistorische waardevolle kades in het gebied wordt nieuw leven ingeblazen. Ze worden weer zichtbaar in het landschap gemaakt. Recreatieve paden worden over de kades aangelegd. Gedacht wordt aan informele laarzenpaden.

Verbrede landbouw

Buiten het LOG wordt voor de Oijense Polder ingezet op de verbrede landbouw. Dit sluit aan bij de groei van het agrotourisme en het feit dat de Oijense Polder recreatief uitloopgebied voor de stad Oss is. De grotere variëteit binnen de agrarische bedrijven zal zich ruimtelijk ook in een grotere variëteit uiten. Naast de weilanden, zullen er ook akkers zijn met duurzame streekgewassen. Te denken valt aan koolzaadvelden, granen uit deze streek, biologische landbouw, etc. Recreatieve nevenactiviteiten worden actief gestimuleerd. Ruimtelijke versterking is ook mogelijk door het creëren van één of meerdere nieuwe landgoederen gekoppeld aan de oeverwal. Uiteraard dient een nieuw landgoed een sterke landschapsverbetering op te leveren en moet zo'n landgoed bijdragen aan het algemene belang.

beeldkwaliteit

De aanbevelingen beeldkwaliteit zoals deze in paragraaf 5.3.3 zijn opgenomen voor de Lithse Polder zijn ook van toepassing voor de Oijense Polder.

Hieronder staat de ruimtelijke visie voor de Oijense Polder samengevat.

- Open hart en halfopen flank aan de oostzijde.
- Langs het kanaal en rondom Teeffelen en de Teeffelse Wetering liggen de flanken. Dit zijn de recreatieve verbindingsgebieden tussen de Maas en de stad Oss. Hier wordt het gebied recreatief en landschappelijk versterkt.
- Rivierduindorp Teeffelen prominenter beleefbaar maken.
- Cultuurhistorisch waardevolle kades nieuw leven inblazen.
- Verbrede landbouw: recreatieve nevenactiviteiten, biologische landbouw, streekgewassen, energiegewassen, etc.

5.4.4 Functionele visie

De komgebieden van de gemeente Lith hebben momenteel hoofdzakelijk een agrarische functie. Daarnaast hebben deze komgebieden ook een extensieve recreatieve functie (recreatief medegebruik). Gelet op de ontwikkelingen in de agrarische sector en de toename van de vraag naar recreatieve voorzieningen wil de gemeente meer ruimte bieden aan recreatie.

Op dit punt onderscheidt de visie op de Oijense Polder zich van de visie op de Lithse Polder. De Lithse Polder is aangewezen als 'accentgebied agrarische ontwikkeling', de agrarische sector behoudt hier de hoofdrol. Voor de Oijense Polder wordt een grote rol gezien als recreatief uitloopgebied en is daarom met het oog op een grotere functiemenging aangewezen als 'accentgebied agrarische ontwikkeling met verbreding'.

Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe ontwikkelingen in de Oijense Polder de bestaande agrarische bedrijven niet mogen beperken.

Recreatie

Vanwege de ligging van de Oijense Polder tussen enerzijds de stad Oss en anderzijds de oeverwal van het Beneden- en Boveneind, is het gebied bij uitstek geschikt voor een verdere ontwikkeling van de recreatieve sector.

Aan de oostzijde van de Oijense Polder loopt het Burgemeester Deelenkanaal. De gemeente Oss heeft dit gebied aangewezen als een zone voor recreatieve routes van de stad Oss richting de oeverwal en de Maas. In aanvulling hierop wordt in deze visie eenzelfde zoekgebied voor recreatieve routes voorgesteld van de stad Oss via het gebied rondom Teeffelen richting natuurgebied de Hemelrijkse Waard. We willen de mogelijkheden benutten die er liggen voor de uitbreiding van routestructuren. Denk hierbij aan wandelen, fietsen en struinen.



Naast deze extensieve vorm van recreatie worden in de Oijense Polder ook mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van een recreatieve neventak bij agrarische bedrijven of nieuwe recreatieve hoofdontwikkelingen op het gebied van dag- en extensieve verblijfsrecreatie op bestaande bouwvlakken. Gelet op de van oorsprong agrarische functie van het gebied wordt hier potentie gezien voor vormen van agro-toerisme, bijvoorbeeld een boerderijwinkel, kamperen bij de boer, boerderijterrassen en naar aard en schaal vergelijkbare functies en activiteiten.

Met het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten bij bestaande agrarische bedrijven kan een bijdrage worden geleverd aan het perspectief van de agrarische bedrijvigheid, maar wordt tevens ingespeeld op de wens van de hedendaagse recreant om te recreëren bij de boer. In het bestemmingsplan zal een maximum worden gesteld aan de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen die te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties.

Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van dag- en extensieve verblijfsrecreatie zijn ook mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing. Niet alleen om toekomstmogelijkheden te bieden aan de voormalige agrariërs maar ook om een leefbaar en vitaal platteland te behouden. In het bestemmingsplan zal ook hiervoor een maximum worden gesteld aan de oppervlakte van de gebouwen die te gebruiken is voor recreatieve nevenfuncties. Ook voor initiatieven bij burgerwoningen zal een regeling worden opgenomen.

Wonen

Het toevoegen van nieuwe burgerwoningen is in de Oijense Polder niet gewenst en wordt daarom niet toegestaan. Wel is het mogelijk dat voormalige agrarische bedrijfswoningen omgeschakeld worden naar burgerwoningen. Hierbij wordt wel geregeld dat dit gepaard gaat met de sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen en de waarborg dat dit geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. Mits wettelijk toegestaan wordt serieus afgewogen of omvorming van bedrijfswoning naar plattelandswoning op daarvoor geschikte locaties én onder strenge voorwaarden mogelijk is.

Water en natuur

De watergangen in de Oijense Polder zorgen ervoor dat agrarische bedrijvigheid mogelijk is. Dit is en zal de hoofdfunctie zijn en blijven van de watergangen. Het waterschap streeft naar en stimuleert het ontwikkelen van natuurlijke/ecologische oevers. Hierbij wordt gestreefd naar het verwerven van een aantal meters grond direct naast de watergangen t.b.v. de natuurlijke oevers. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers levert extra mogelijkheden op voor waterberging.

De Teeffelse Wetering en de Hertogswetering zijn aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze verbindingszones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen of lijnelementen) die het komgebied doorsnijden. Deze natuurfunctie dient behouden te worden en daar waar mogelijk versterkt.

(Agrarische) bedrijvigheid

Momenteel is in de Oijense Polder het enige landbouwontwikkelingsgebied (LOG) van de gemeente Lith gelegen. In het LOG zijn drie agrarische bouwvlakken gelegen, nieuwvestiging van agrarische bedrijven is ook in het LOG niet mogelijk. Op de functionele visiekaart is de contour van het LOG dan ook opgenomen. De uitgangspunten van het reconstructieplan worden alleen voor de drie bestaande agrarische locaties gerespecteerd.

Na verwachting in 2011 wordt de begrenzing van alle landbouwontwikkelingsgebieden in Noord-Brabant heroverwogen. Met de uitkomst van deze discussie zal bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied rekening worden gehouden.

In hoofdlijnen worden de volgende (on)mogelijkheden met betrekking tot agrarische bedrijvigheid geboden in de Oijense Polder.

- Alle voorzieningen van een agrarisch bedrijf (dus ook sleuf- en mestsilo's, erfverharding e.d.) moeten binnen het agrarische bouwvlak worden gerealiseerd.
- Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is niet toegestaan.





- Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij of overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is mogelijk op een duurzame locatie binnen verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied tot een maximaal bouwvlak van 1,5 ha. Belangrijk criterium in het kader van de volksgezondheid is dat de duurzame locatie zich op voldoende afstand van de woongebieden bevindt.
- Uitbreiding van een bouwvlak voor intensieve veehouderij en overig-niet grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk op een duurzame locatie tot een maximale grootte van het bouwvlak van 1,5 ha.
- Omschakeling van een intensieve veehouderij of overig-niet grondgebonden agrarische bedrijven naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe overal toegestaan;
- Uitbreiding van een bouwvlak voor grondgebonden bedrijven is mogelijk tot een totale oppervlakte van 2 ha.
- Conform het bepaalde in de verordening Ruimte Noord-Brabant is eenmalig uitbreiding van een intensieve veehouderij voor dierenwelzijn tot de in de verordening genoemde datum.
- Volledige omschakeling naar een woonbestemming of een niet-agrarische functie is onder voorwaarden mogelijk.

Door de bijzondere ligging van en de functie als recreatief uitlooph gebied worden in de Oijense Polder mogelijkheden gezien voor een proeftuin voor andere vormen van landbouw dan de reguliere, hierbij wordt gedacht aan biologische landbouw of energiegewassen.

In tegenstelling tot de Lithse Polder worden in de Oijense Polder veel mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Gelet op de functie als recreatief uitlooph gebied wordt hierbij vooral gedacht aan recreatieve nevenfuncties.

Omschakeling naar niet-agrarische bedrijven op voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's) is, afhankelijk van de aard en schaal van de bedrijvigheid, mogelijk. 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 zich te vestigen op een regulier bedrijventerrein. Naast dit functionele aspect is het van groot belang dat de functies ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten toevoegen aan het buitengebied. Dit dient onder andere te geschieden via sloop van een deel van de bestaande bebouwing, met uitzondering van karakteristieke en/of monumentale panden, buitenopslag is niet toegestaan, de functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en ook geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of natuur veroorzaken.



mogelijke inpassing agrarisch bedrijf



uitvoeringsparagraaf

6.1 Proces

Planning bestemmingsplan buitengebied

De structuurvisie buitengebied Lith wordt volgens planning eind 2010 vastgesteld door de Lithse Raad. Per 1 januari 2011 is de gemeente Lith niet meer zelfstandig en is de gemeente Lith onderdeel van de gemeente Oss.

De ontwerp structuurvisie heeft vanaf 16 augustus 2010 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging heeft de raadscommissie de structuurvisie opiniërend besproken. De reactie van de raadscommissie als mede de ingekomen inspraakreacties zijn betrokken bij de besluitvorming van deze structuurvisie. In het separate inspraakverslag en vooroverlegverslag is een opsomming gemaakt van alle reacties.

Met de vaststelling van de structuurvisie worden fase 1 en 2 van de totstandkoming van het bestemmingsplan buitengebied Lith afgerond. Begin 2011 wordt begonnen met fase 3: het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied. Deze fase wordt gevolgd door fase 4: het ontwerp bestemmingsplan. Voor 1 juli 2013 dient fase 5, de vaststelling van het bestemmingsplan, afgerond te zijn.

Planning mee te nemen initiatieven

De voor u liggende structuurvisie dient als basis voor de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Lith. Het uitgangspunt van de gemeenteraad is dat nieuwe verzoeken, mits ruimtelijk aanvaardbaar, meegenomen worden in de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan.

Initiatiefnemers die voor 1 september 2010 een duidelijk en onderbouwd principeverzoek ingediend hebben, ontvangen het eerste kwartaal van 2011 schriftelijk een eerste beoordeling. Het vervolgtraject is afhankelijk van deze eerste beoordeling.



6.2 Toetsingskader initiatieven

Deze structuurvisie vormt een toetsingskader voor initiatieven die voor dit gebied worden ingediend, maar is ook de basis voor het opstarten van gemeentelijke projecten. De visie geeft op beschrijvende en beeldende wijze de hoofdlijnen van het buitengebiedbeleid weer.

Een initiatief is voorstelbaar als:

1. deze planologisch, juridisch, milieutechnisch en ruimtelijk aanvaardbaar is én
2. deze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Het landschappelijk inpassen van het initiatief is een standaardvoorwaarde en valt als zodanig niet onder het tweede punt.

Bij de beoordeling van een initiatief is allereerst van belang binnen welk (deel)gebied het desbetreffende initiatief ligt. In deze visie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden dan ook per deelgebied weergegeven. Nadat duidelijk is dat een initiatief functioneel tot de mogelijkheden behoort, speelt de vraag op welke wijze de landschappelijke inpassing en de de positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd kunnen worden.

De visie is o.a. gebaseerd op de te onderscheiden en herkenbare landschappen in het Lithse buitengebied. De kwaliteiten en kenmerken van deze landschappen zijn in hoofdstuk 5 benoemd. Hieraan zijn de randvoorwaarden voor initiatieven te ontleen, die het toetsingskader vormen voor concrete ontwikkelingen in het landelijk gebied en tevens suggesties geven op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze randvoorwaarden zijn zodanig geformuleerd dat er ruimte blijft voor interpretatie. De praktijk is nu eenmaal weerbarstiger dan de theorie. De randvoorwaarden geven tevens richting aan mogelijke verevenings-bijdragen die gevraagd kunnen worden. Ook hierbij is maatwerk geboden. In bijzondere gevallen kan ook een bijdrage aan een groenfonds worden overwogen.

Bebouwing en landschappelijke inrichting vormen een onlosmakelijk geheel. De inpassing van bebouwing in het landschap is in grote mate afhankelijk van de erfinrichting en de

vormgeving van de omgeving. Het is daarom zaak dat bij een ontwikkeling zorgvuldig wordt gekeken naar de bestaande waarden van het landschap, natuur, cultuurhistorie en architectuur. De vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering komt in drie stappen tot stand:

1. de meest gunstige positie van het initiatief in het omliggende landschap;
2. de meest optimale kavelinrichting;
3. de best passende architectuur.

Bij de positie van het initiatief in het omliggende landschap wordt gelet op aspecten als openheid/beslotenheid, afstand tot kwetsbare functies, beplantingsstructuren, verkavelingsstructuur, etc. Op kavelniveau wordt gekeken naar de positionering van bebouwing en beplanting, de relatie bouwkaal - ontsluiting, de kavelvorm, de omvang en vorm van het bouwvlak, etc. Tot slot zijn er richtlijnen voor de bebouwing waarin bijvoorbeeld de hoogte, detaillering en vorm van de bebouwing aan de orde komt, alsmede het kleur- en materiaalgebruik.

Aan de hand van de randvoorwaarden zullen initiatiefnemers moeten aantonen op welke wijze de betreffende ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De tegenprestatie dient in verhouding te staan tot de ingreep in het landschap. Aan een ontwikkeling met nieuwbouw zullen waarschijnlijk hogere eisen gesteld worden aan de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit dan aan een ontwikkeling met hergebruik van bestaande bebouwing. Een situatie waarin er al sprake is van goede erfbeplanting vraagt weer een andere benadering dan het geval waarbij erfbeplanting onvolledig of helemaal niet aanwezig is. Een ander aspect dat in de beoordeling van de prestatie mee kan wegen, is de waardevermeerdering van de grond als gevolg van een nieuwe ontwikkeling.

Aan de initiatiefnemers wordt daarom gevraagd zo vroeg mogelijk met de gemeente in overleg te treden.



6.3 Tegenprestatie bij initiatieven

Verwacht mag worden dat het bestuur haar antwoord op initiatieven van derden baseert op de beleidsuitspraken in deze structuurvisie. Nieuwe initiatieven zullen per definitie via de grond- en gebouwenexploitatie moeten worden gefinancierd. Bij de grondexploitatie wordt, bij de wettelijke mogelijkheden van een verplicht kostenverhaal, onderscheid gemaakt in:

- gebiedseigen kosten;
- bovenwijkse voorzieningen;
- bovenplanse verevening;
- compensatie bij ruimtelijke ontwikkeling.

De Grondexploitatiewet, de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) stellen hiervoor heldere kaders.

Compensatie bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

Het beleid uit deze visie laat een initiatief op een bepaalde plaats toe als:

1. deze planologisch, juridisch en ruimtelijk aanvaardbaar is én
2. deze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Het landschappelijk inpassen van het initiatief is een standaardvoorwaarde en valt als zodanig niet onder het tweede punt.

Voorbeelden van een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit zijn:

- Het vervangen van een functie met een lage ruimtelijke kwaliteit door een functie met een hoge ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld een nieuwe woning ter vervanging van een ontsierend stallencomplex;
- De inrichting van de omgeving van een woning/agrarisch bedrijf in de vorm van natuurontwikkeling van enig formaat en/of het terugbrengen van landschappelijke (groen) structuren.
- Het terugbrengen van een cultuurhistorisch element (kade, wiel, authentieke boerderij, etc.) als tegenprestatie.

Deze tegenprestaties zullen een substantiële bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit moeten leveren. Om te voorkomen dat er willekeur ontstaat, dient dit geobjectiveerd te worden. Hieronder wordt de vereiste substantiële bijdrage beleidsmatig uitgewerkt in de 'landschapsinvesteringsregeling' en de deelsluitwerking daarvan de 'buitengebied in ontwikkeling'-regeling.

Landschapsinvesteringsregeling

In de provinciale structuurvisie en de ontwerp-verordening Ruimte fase 2 van de provincie is de landschapsinvesteringsregeling opgenomen als uitwerking van het provinciaal uitgangspunt dat een ruimtelijke tegenprestatie moet worden geleverd bij extra planologische mogelijkheden. In de ontwerp-verordening is als hoogte van die compensatie het percentage van 50% van de bestemmingswinst genoemd. Naar verwachting zal dit percentage vooralsnog niet worden opgenomen in de door de provincie vast te stellen verordening ruimte fase 2 omdat dit politiek gezien niet haalbaar lijkt. Waarschijnlijk zal een nuancering van deze regeling plaatsvinden, bijvoorbeeld naar gebied, naar functie en/of naar hoogte van de landschappelijke compensatie. Zodra er meer duidelijkheid is over de provinciale regeling zal ook gemeentelijk hierover een standpunt worden ingenomen; de gemeente sluit aan bij de Brabantbrede regeling.

Buitengebied in ontwikkeling

Uitgangspunt van de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BiO) is dat in ruil voor een vergroting van de planologische mogelijkheden (vaak bestaande uit de bouw van een woning) door de initiatiefnemers de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt versterkt. Die tegenprestatie kan bestaan uit de sloop van voormalige bedrijfsopstallen, de aanplant van nieuw groen, maar kan ook bestaan uit de storting van een bedrag in het gemeentelijke groenfonds. Dit groenfonds wordt gebruikt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De regeling 'BiO' is bestaand beleid en wordt als zodanig ook toegepast.



Het leveren van een tegenprestatie in natura gaat boven een louter financiële tegenprestatie. Het voordeel van een tegenprestatie in natura is dat het initiatief en de tegenprestatie elkaar kunnen versterken. Bovendien wordt het doel van de regeling, kwaliteitswinst in het buitengebied, het meest direct gerealiseerd. De mogelijkheid voor die tegenprestatie in de vorm van de realisatie van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in natura moet dus altijd volledig zijn onderzocht, voordat wordt overgegaan tot een financiële tegenprestatie. Indien gekomen moet worden tot een prioriteitenbepaling voor de afhandeling van BiO-projecten, zullen projecten waarbij een daadwerkelijke tegenprestatie wordt geleverd in natura voorrang hebben boven projecten waarbij enkel een financiële bijdrage wordt ingebracht. Toch wordt de mogelijkheid van een financiële tegenprestatie wel geboden, omdat er mogelijk locaties bestaan die geschikt zijn voor woningbouw maar waarbij de initiatiefnemer geen bedrijf heeft te saneren of voldoende grond heeft om hier landschapsontwikkeling toe te passen. In dat geval moet dus een financiële bijdrage worden geleverd.

In het provinciaal beleid 'ruimte-voor-ruimte verbreed' stelt de provincie dat voor een bouwtitel (met bestemmingsvlak/bouwvlak van ongeveer 1.000 m², hoofdgebouw van maximaal 750 m³ en bijgebouwen met een maximale totale oppervlakte van 100 m²) een kwaliteitswinst van minimaal € 140,00 per m² moet worden gegenereerd. Voor een standaard bouwperceel van 1000 m² moet derhalve een tegenprestatie van € 140.000,00 worden gegenereerd. Wij zijn van mening dat de provinciale bedragen in redelijke verhouding staan tussen kosten en opbrengsten. Het hiervoor genoemde bedrag betreft ongeveer 50% van de bestemmingswinst en wordt over het algemeen als acceptabel beschouwd. Daarom wordt 50% van de bestemmingswinst als uitgangspunt genomen voor zowel de tegenprestatie in natura als de financiële tegenprestatie.

Op welke wijze exact invulling wordt gegeven aan de uitvoering van de BiO-regeling, wordt in een aparte notitie in de vervolgfase uitgewerkt. Daarin wordt antwoord gegeven op de vraag hoe tegenprestaties worden berekend. (Wat mag wel en wat mag niet meegerekend worden.) Deze regeling is niet bedoeld als een extra belastingheffing op bouwgrond. Doel van de regeling is kwaliteitsverbetering van het buitengebied en niet de afroaming van bestemmingswinst. Het heeft immers de voorkeur de tegenprestatie in natura te leveren.

Reserve natuur- en landschapsontwikkeling (groenfonds)

De financiële middelen uit het compensatiebeleid worden ondergebracht in het groenfonds natuur- en landschapsontwikkeling. De middelen uit het groenfonds, gebaseerd op artikel 6.24 lid 1 Wro, worden aangewend om bij te dragen aan de kwaliteitswinst in het landelijk gebied. De tegenprestaties worden ingezet in het kader van het algemene belang en niet voor privé-doeleinden. Middelen uit het groenfonds kunnen in eerste instantie worden aangewend voor natuurontwikkeling en landschapsverbetering. Daarnaast voor cultuurhistorische ontwikkelingen, recreatieve routes en sloop van ongewenste bebouwing.

Deze tegenprestaties worden beschouwd als ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en zijn maatschappelijk belangrijke functies. In hoofdstuk 4 en 5 is beleidsmatig nader onderbouwd waarvoor het fonds kan worden benut. Het is niet duidelijk welke omvang het groenfonds op termijn zal hebben. De middelen zullen vanuit deze reserve pas beschikbaar worden gesteld aan projecten op het moment dat de middelen ook daadwerkelijk gestort zijn. Projectinitiatieven voor aanwending van de middelen zullen door het college van B&W worden beoordeeld. De gemeente verplicht zich te waarborgen dat de middelen uit het groenfonds daadwerkelijk aangewend worden voor projecten die voldoen aan de geschikte eisen.





6.4 Vervolgprojecten

De structuurvisie buitengebied Lith is een beleidsstuk. Het maken van beleid is alleen zinvol als dit beleid ook vertaald wordt naar feitelijk te nemen maatregelen. Een tussenstap hierin is het vertalen van de structuurvisie naar vervolgprojecten. De aard van deze vervolgprojecten is zeer uiteenlopend. Hieronder is een voorzet gegeven voor de vervolgprojecten. Deze lijst is niet uitputtend. Nieuwe vervolgprojecten kunnen gedurende het bestemmingsplanproces voortdurend toegevoegd worden.

Voorgesteld wordt om in een workshop (of in meerdere workshops) de vervolgprojecten nog eens goed onder de loep te nemen en gezamenlijk een hiërarchie in de lijst aan te brengen. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in vervolgprojecten voor de korte, de middellange en de lange termijn. In de huidige lijst is onderscheid gemaakt in vervolgprojecten die onder het bestemmingsplan buitengebied Lith vallen, vervolgprojecten die onder het beeldkwaliteitplan vallen en overige vervolgprojecten.

Vervolgprojecten Bestemmingsplan

- Watertoets, watersysteem Lithse Polder.
- Uiterwaarden: wat mag er wel en niet?
- Studie scheiding accentgebied agrarische ontwikkeling met gemengd gebied op perceelsniveau.
- Aanpassingen verordening en structuurvisie Provincie NB. Hieronder vallen ook de uitspraken over het LOG. (Provincie Noord-brabant).
- Nadere invulling geven aan de EVZ Hertogswetering en de EVZ Teeffelse Wetering (Waterschap Aa en Maas).
- Kwaliteitsimpuls en aangeven (on)mogelijkheden jachthaven Hemelrijkse Waard.
- Passende individuele verzoeken meenemen in Bestemmingsplan Buitengebied Lith.
- Nadere invulling plannen kasteel Oijen en uiterwaarden daar omheen (Natuurmonumenten).





- Uitwerking kades.
- Studie mogelijke uitbreiding ganzenweide (incl. verbindingen naar Hertogswetering).
- Wielenproject, terugbrengen van wielen.
- Landschapsinvesteringsregeling. Uitzoeken randvoorwaarden en vereisten.
- Landschappelijk raamwerk nader uitwerken.

Vervolgprojecten Beeldkwaliteitplan

- Studie erfbeplanting.
- Studie hoogwaardige agrarische architectuur.
- Studie positionering, richting en invulling van de agrarische bouwvlakken.
- Inrichting van het landschappelijke raamwerk.
- Uitwerking dorpsranden en bebouwingsconcentraties.

Overige vervolgprojecten

- Brief aan de Rijksbouwmeester voor Landschap. Vragen wat de integrale visie op Rijksniveau is op de bakenbomen.
- Deelname Stimuleringskader groen-blauwe diensten.





7

bijlagen

Evaluatie participatie avonden

Tijdens de raad van 1 juni zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen.

- Erfbepanting: wel of niet, wat voor soort, in welk gebied wat.
- Term LOG versus primair agrarisch gebied: verwarring hierover
- Primair agrarisch gebied in de Lithse polder: waar is het evenwicht?
- Hertogswetering: onrealistisch veel natuur.
- Moeilijk op hoofdlijnen beslissen als de details niet bekend zijn.
- Etc.

Tijdens de klankbordgroep van 2 juni zijn de volgende onderwerpen besproken.

- Intensieve recreatie aan de Hemelrijkse Waard: mogelijkheden en onmogelijkheden?
- Struinpaden bestaan niet: struinen of paden.
- Hertogswetering: onrealistisch veel natuur, EVZ tussen Roode Wetering en Hertogswetering, parels en groen-blauw stimuleringskader.
- Oijense polder.
- Uiterwaarden: landbouwmogelijkheden in uiterwaarden.

Tijdens de bewonersavond van 8 juni waren circa 70 mensen aanwezig.

De besproken onderwerpen zijn o.a.

- Uiterwaarden: mogelijkheden en onmogelijkheden voor de landbouw.
- Omleiding weg rond de dorpen: gewandeweg, rotonde.
- Hertogswetering: te veel natuur, bedreiging primaire agrarische functie, agrariërs nabij ganzenwei, economische bedreiging.
- Ganzen: uiterwaarden versus polder, overlast of juist niet.
- Bakenbomen: uitsterfbeleid RWS, hoe kan de gemeente de bomen behouden.
- Ontwikkelingsmogelijkheden agrariërs Oijense polder;
- LOG: te midden van verbrede landbouw, reconstructie, handhaven?
- Idee voor ijsbaan....





Op pagina 65 wordt in het kader van de jachthaven aan de dode maasarm nabij Lithoijen verwezen naar de hiernaast afgebeelde luchtfoto. De tekstpassage is hieronder nogmaals opgenomen:

‘De jachthaven in de Hemelrijkse Waard is een vorm van intensief gebruik. Een beperkte kwantitatieve uitbreiding ten aanzien van de huidige legale situatie wordt alleen acceptabel geacht in combinatie met een aanzienlijke kwalitatieve verbetering én binnen het huidige ruimtebeslag (zie luchtfoto in bijlage in hoofdstuk 7). ‘



Projectteam:

Peer Verkuijlen
Elrieke Broeksteeg
Ruben van den Broek
Liselore Burgmans
Mark Creemers
Ilse van Erp
Marcel de Kanter
Sander Magielsen
Marieke Rekswinkel
Carolien Rollfs of Roelofs
Wilma Willemsen
Jos Wingens

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
Planoloog buitengebied
Jurist buitengebied
Projectleider
Stedenbouwkundige
Projectmedewerker
Tekenaar
Planoloog
Landschapsarchitect
Jurist buitengebied
Communicatie-adviseur
Jurist milieu

Communicatie:

Eric Jansen
Désiré van Laarhoven

Communicatiebureau Imagro
Communicatiebureau Van 't Laarhof

DTP:

Peggy van der Heijden
Harun Kasmer

MTD Landschapsarchitecten
Vormgeving

Contact:

Liselore Burgmans

e-mail:

Projectleider
Structuurvisie Buitengebied Lith
l.burgmans@oss.nl

colofon

Klankbordgroep (2x geraadpleegd):

de heer H. Smouter	Landschapsbeheer Oss-Lith
de heer M. Furnée	Landschapsbeheer Oss-Lith
de heer E. Kugel	Provincie Noord-Brabant
mevrouw M. Kimenai	Waterschap Aa en Maas
mevrouw M. van Dalen	Waterschap Aa en Maas
de heer F. Mandigers	Natuurmonumenten
de heer H. van der Wal	Natuurmonumenten
de heer C. Theunisse	Weidevogelgroep Lith
de heer T. Brekelmans	ZLTO
de heer J. van den Coolwijk	ZLTO
de heer T. van Mook	Wildbeheereenheid Lith
mevrouw R. de Vries	Heemkundekring Maasdorpen
mevrouw M. de Meijer	Heemkundekring Maasdorpen
de heer W. Hoezen	Stichting Maasmeanders
mevrouw A. Jager	Koninklijke Horeca Nederland

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (2x geraadpleegd):

de heer P. Zelissen	Voorzitter
mevrouw S. Berendsen	Architect
de heer A. Geerse	Stedenbouwkundige
mevrouw A. Bleeker	Landschapsarchitect
de heer T. Nijhof	Kunstenaar
de heer W.J. Pantus	Monumenten en Kunst
de heer A. Steketee	Architect
de heer P. de Greef	Docent beeldende vorming

Raadscommissie (4x geraadpleegd):

de heer M. van Kilsdonk	PAB
mevrouw G. Bok	PAB
de heer J. Kemmerling	PAB
de heer A. van Lith	PAB
de heer M. Raemaekers	LMS
mevrouw T. Bos-Hemminga	LMS
de heer F. Jansen	LMS
de heer J. Klinkhamer	LMS
mevrouw M. van Meer-Smit	LMS
de heer J. van Dorst	Lijst van Dorst
de heer F. van Kilsdonk	Dorpen en Duurzaamheid
de heer T. van Mook	Dorpen en Duurzaamheid
de heer C. van Sonsbeek	Dorpen en Duurzaamheid
mevrouw L. Leupers	Griffier

Bewoners (2x geraadpleegd):

Alle bewoners van de gemeente Lith hebben een uitnodiging ontvangen voor de 2 bewonersavonden.



