

movares smart urban engineering

Lagenbenadering

Zwembad Osseweg te Berghem, gemeente Oss

Definitief

colofon

Projectnaam
Lagenbenadering
Zwembad Osseweg te Berghem,

Datum
juli 2025

Projectnummer
P07731

Opdrachtgever
Gemeente Oss

Movares
Projectleider
JR

Projectteam
EZa en IBl

Bron kaft
Movares

+31 (0)30 - 265
5555
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

Hoofdstuk **4**

Aanleiding 4

Plangebied 4

Planvoornemen 4

Leeswijzer 4

De lagenbenadering **5**

Laag 1: de landschappelijke ondergrond 6

Laag 2: De netwerklaag 8

Laag 3: Occupatielaag 10

In samenhang bekeken 11

De factor tijd 12

Hoofdstuk

Aanleiding

De gemeente Oss is voornemens aan de westzijde van de kern Berghem een zwembad met regionale aantrekkingskracht te realiseren. Het gaat om de verplaatsing en uitbreiding van het huidige Golfslagbad. Naast het zwembad worden diverse andere functies, zoals onder meer een sportcentrum en mogelijk in de toekomst een voetbalveld, op het projectgebied beoogd. Daarmee maakt het zwembad deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling van het gehele projectgebied. Het perceel is momenteel ingericht als groengebied en bestaat uit grasland.

Ter plaatse het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Zone Oss-Berghem’ (vastgesteld op 27 juni 2016). Grotendeels geldt de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ en deels de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Water’. Verder gelden de dubbelbestemmingen ‘Leiding - Water’ en ‘Leiding- Riool’ en ook deels de functieaanduiding ‘Parkeerterrein’ binnen de enkelbestemming ‘Verkeer’. Daarnaast ligt er aan de zuidzijde een gebiedsaanduiding ‘Geluidzone- industrie’.

Aangezien een groot deel van de gronden niet de juiste bestemming heeft om het zwembad en andere sportactiviteiten en voorzieningen toe te staan en de bouwmogelijkheden op grond van het vigerende plan niet overeenkomen met de beoogde bouwvelden voor het gewenste zwembad en sportcentrum, zal het planologische regime moeten worden aangepast of zal hiervan moeten worden afgeweken. Onderdeel van deze herziening is de toepassing van de lagenbenadering conform Artikel 5.9 van de provinciale omgevingsverordening. BRO is gevraagd om de lagenbenadering toe te passen op het plangebied vanuit de voorgenomen ontwikkeling. In deze rapportage is inzichtelijk gemaakt welke effecten de ontwikkeling heeft op de lagen ‘de ondergrond’, ‘de netwerkenlaag’ en de ‘occupatielaag’. Daarnaast is de onderlinge samenhang tussen de lagen en de factor tijd uiteengezet.

Plangebied

Het plangebied betreft een gebied ten westen van de kern Berghem en heeft een oppervlak van ca. 7,9 ha. Aan de noordzijde begrensd de Osseweg het plangebied. Aan de westzijde betreft dit de Megensebaan. Het gebied wordt ontsloten door een bestaande inrit aan de Osseweg. Het plangebied behorende tot het uitloopgebied van de kern Berghem is voornamelijk in gebruik als grasland. Het noordoostelijke deel is in gebruik als parkeerterrein in aansluiting op de huidige sportvelden ten oosten van het plangebied.

Het gebied is verder vrij open en wordt aan de oostzijde begrensd door een A-watergang. In het midden van het plangebied ligt daarnaast een houtwal. Deze loopt over de gehele lengte van het plangebied van noord naar zuid. De zuidkant wordt begrenst door enkele bomen en struiken, waarna deze zone overgaat in het spoor. Andere vormen van beplantingen ontbreken.

Planvoornemen

Het voornemen bestaat een nieuw zwembad te ontwikkelen. Door het bundelen van sportactiviteiten en het ontwikkelen van diverse andere functies wordt de planlocatie integraal ontworpen. Op het perceel wordt onder meer een golfslagbad met berenbaden en glijbaan, een wellness en een doelgroepenbad en sportcentrum geambieerd. Het nieuwe zwembad heeft een footprint van max. 6.000 m2. De sportvoorziening heeft een footprint van max. 5.000 m2. Naar verwachting zal het zwembad jaarlijks 400.000 - 450.000 bezoekers aantrekken. Het planvoornemen is om deze ruimte te gebruiken voor het inrichten van een aantrekkelijk uitloopgebied in aansluiting op de bestaande sportvelden aan de rand van Berghem. Door Marseille Buiten is een inrichtingsvoorstel gedaan (zie afbeelding 2 op de volgende pagina) en dit plan is de basis voor verdere uitwerking.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen. Als samenvatting is een overzicht gegeven van de belangrijkste elementen vanuit de desbetreffende laag. Aan het eind van deze rapportage zijn deze samengevoegd tot een samenhangend geheel in de vorm van een landschapsstructuurkaart.



Figuur 1: Vigerende bestemmingen, bron: ruimtelijke plannen

De lagenbenadering

Voor de toepassing van de lagenbenadering onderscheidt de Omgevingsverordening Noord-Brabant drie lagen:

1. De ondergrond, bestaande uit de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerkenlaag, waaronder de infrastructuur, het natuurnetwerk, energienetwerk, de waterwegen en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer vallen;
3. De occupatielaag, die o.a. de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, huidige functies en bebouwingsstructuren bevat.

In aansluiting met de verordening is aangegeven wat het effect van de ontwikkeling is op de lagen afzonderlijk en op de lagen in onderlinge samenhang. Voor deze laatste is het in onze visie van belang dat zowel de (nieuwe) infra/groen netwerk- en occupatielaag zijn afgestemd op de fysieke ondergrond.

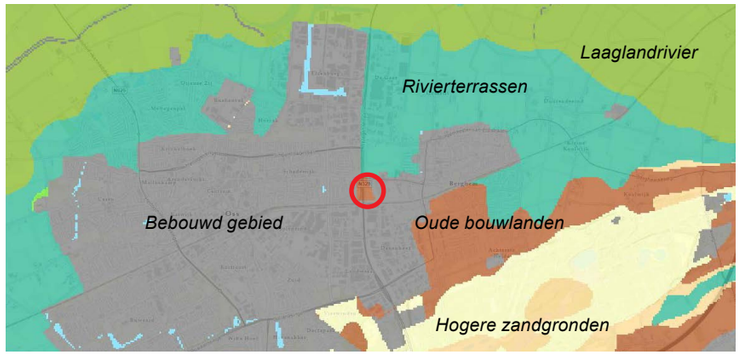


Figuur 2: Ontwerptekening: Zwembad Berghem, bron: Marseille buiten - 9 mei 2025

Laag 1: de landschappelijke ondergrond

Bodem en geomorfologie

De projectlocatie ligt in een overgangszone tussen het laaggelegen rivierengebied van de Maasvallei in het noorden en het hogere dekzandlandschap in het zuiden. Dit gebied wordt gekenmerkt door langgerekte dekzandruggen die enkele meters boven het omliggende landschap uitsteken. De locatie bevindt zich op de noordelijke flank van een dergelijke rug, evenwijdig aan de Osseweg (zie figuur 3).



Figuur 3: Landschapsindeling, bron: Brabant Schakelt, Provincie Noord-Brabant



Figuur 4: Bodemkaart, bron: Atlas van de leefomgeving

De hoger gelegen gronden zijn van oudsher in gebruik genomen vanwege hun relatief droge en gunstige ligging. In deze overgangszone bevinden zich oude bouwlanden, vaak bestaande uit voedselrijke enkeerdgronden. Deze gronden hebben een humusrijke toplaag van circa 50 cm, ontstaan door langdurige agrarische benutting. Onder deze zogenoemde cultuurlaag bevinden zich archeologisch waardevolle afzettingen, waaronder sporen uit de prehistorie. Dit maakt het gebied vanuit archeologisch oogpunt interessant.

Grondwater

Bij functiewijzigingen wordt beoordeeld of de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde nieuwe bestemming. In het plangebied komen verschillende grondwaterstanden voor. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op circa 80 cm onder maaiveld, maar dit varieert lokaal. Zo bevindt het grondwater zich aan de zuidzijde van het plangebied soms al op slechts 40 cm onder maaiveld.

In het algemeen geldt dat de grondwaterstand op de hoger gelegen delen, zoals de dekzandruggen, lager ligt dan in de omliggende, lager gelegen gebieden van de Maasvallei. Dit verschil is ook zichtbaar op de grondwaterkaart (zie figuur 5).



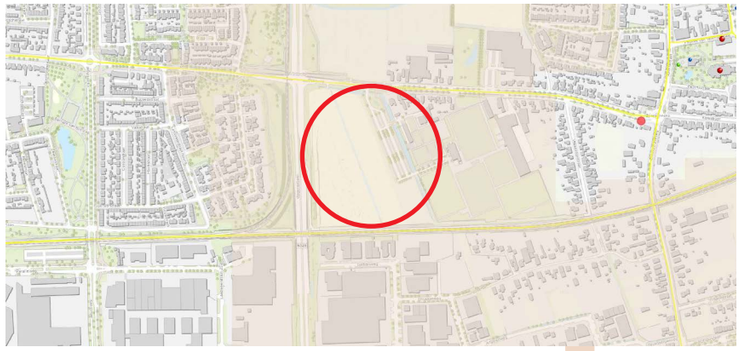
Figuur 5: Gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG, bron: Milieu effectatlas

Binnen het plangebied zijn geringe hoogteverschillen aanwezig. Zo ligt het maaiveld aan de westzijde van de houtsingel circa 60 cm hoger dan aan de oostzijde. De bestaande parkeerplaats ligt ongeveer 30 cm boven het laagste maaiveldniveau, dat ligt op circa +7,30 m NAP.

Bij verdere planvorming verdient het aanbeveling om zorgvuldig om te gaan met het vaststellen van een geschikt bouwpeil. Aangezien een groot deel van het bestaande parkeerterrein behouden blijft, ligt het voor de hand om hierbij aan te sluiten. Dit betekent dat delen van het terrein geëgaliseerd zullen moeten worden. Over de waterkwaliteit in het gebied zijn op dit moment geen gegevens beschikbaar, wel is door Aeres Milieu een infiltratieonderzoek uitgevoerd.

Archeologie en cultuurhistorie

De oorspronkelijke landschappelijke structuren in het plangebied zijn grotendeels verdwenen als gevolg van de ruilverkaveling. Slechts enkele elementen, zoals de Osseweg en het spoor, worden nog als historische structuren herkend. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn in en rond het plangebied geen elementen aangeduid als historisch waardevol groen, zie figuur 6.



Figuur 6: Cultuurhistorische waardenkaart CHW, bron: Provincie Noord-Brabant

Er heeft een archeologisch onderzoek (zowel bureaustudie als verkennend) plaatsgevonden, wat heeft geleid tot proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek heeft tegen de verwachting in geen behoudenwaardige archeologische resten opgeleverd. Er zijn alleen sporen aangetroffen die in verband worden gebracht met het agrarisch gebruik van het terrein in de Nieuwe tijd. Deze sporen bestaan uit verkavelingsgreppels en een recente kuil. Hierbij is geen vondstmateriaal aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek werd geen vervolgonderzoek geadviseerd. De gemeente heeft op basis hiervan besloten het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Doorwerking planvoornemen

Bodem en geomorfologie

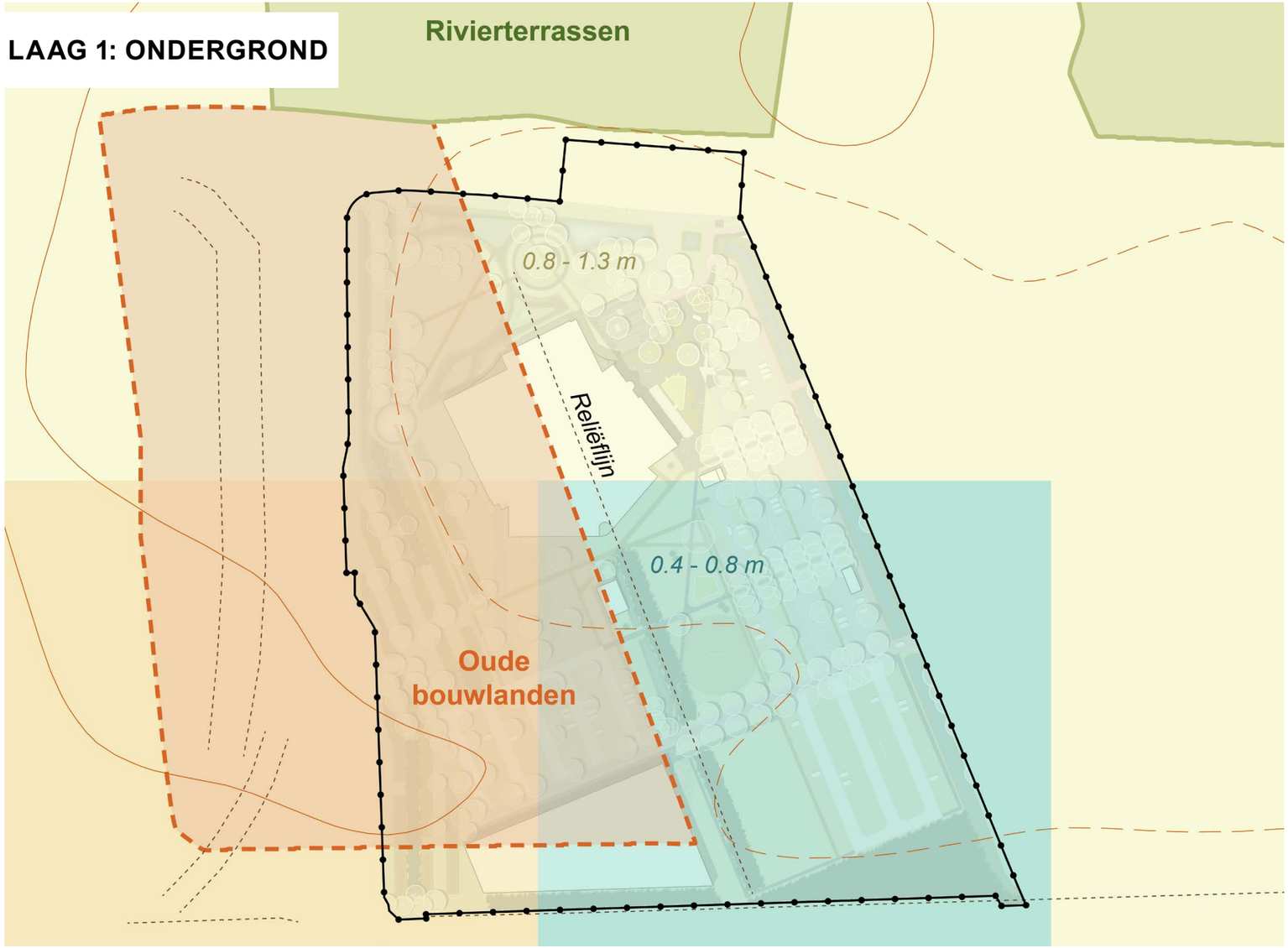
Het plangebied bevindt zich in de overgangszone tussen het rivierenlandschap van de Maasvallei en het hoger gelegen dekzandlandschap. Het gebied ligt specifiek op de flank van de dekzandruggen aan de zuidzijde, terwijl de lagergelegen delen aansluiten op het rivierengebied in het noorden.

Vanuit bodemopbouw en landschappelijke kenmerken is het logisch om de hoger gelegen gronden te benutten voor functies zoals bebouwing of intensiever gebruik, terwijl de lager gelegen delen bij uitstek geschikt zijn voor natuurontwikkeling en extensieve recreatie.

Het beoogde plan Marseille Buiten sluit goed aan bij deze landschappelijke en geomorfologische opbouw. De voorgestelde planontwikkeling past binnen de natuurlijke structuur van het gebied en heeft geen negatief effect op de ondergrond of het toekomstige gebruik daarvan.

(Grond)water

Als gevolg van het planvoornemen zal het verharde oppervlak in het plangebied toenemen. Aeres Milieu heeft voor de planlocatie een



Figuur 7: Lagenbenadering - ondergrond, bron: BRO

infiltratieonderzoek uitgevoerd. In relatie tot het grondwatersysteem worden echter geen negatieve effecten verwacht. De ontwikkeling houdt rekening met de aanwezige ecologische waarden en voorziet in de aanleg van extra groen en waterberging. Hierdoor blijft voldoende infiltratiecapaciteit behouden om het hemelwater op natuurlijke wijze ter plaatse te verwerken.

Het plan omvat geen onttrekking van grondwater en heeft derhalve geen invloed op de grondwaterstand.

Ten aanzien van de waterkwaliteit in de bodem zijn momenteel nog geen gegevens beschikbaar. Daarom zal aanvullend milieukundig onderzoek noodzakelijk zijn om vast te stellen of zich verontreinigingen in de bodem bevinden. Indien van toepassing, moet worden aangetoond dat de voorgenomen ingreep uitvoerbaar is binnen de geldende milieukaders.

Archeologie

Het proefsleuvenonderzoek heeft tegen de verwachting in geen behoudenwaardige archeologische resten opgeleverd. Er is namelijk geen vondstmateriaal aangetroffen. Het gebied is dan ook vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen.Hoewel binnen het plangebied zelf geen historische structuren of cultuurhistorisch erfgoed aanwezig zijn, wordt verwacht dat de impact van het planvoornemen op de locatie beperkt zal blijven. De historische lijnen en structuren in de directe omgeving van het plangebied blijven behouden. Dit betreft onder andere de bestaande wegprofielen en de door de Cultuurhistorische Waardenkaart aangewezen archeologisch waardevolle gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

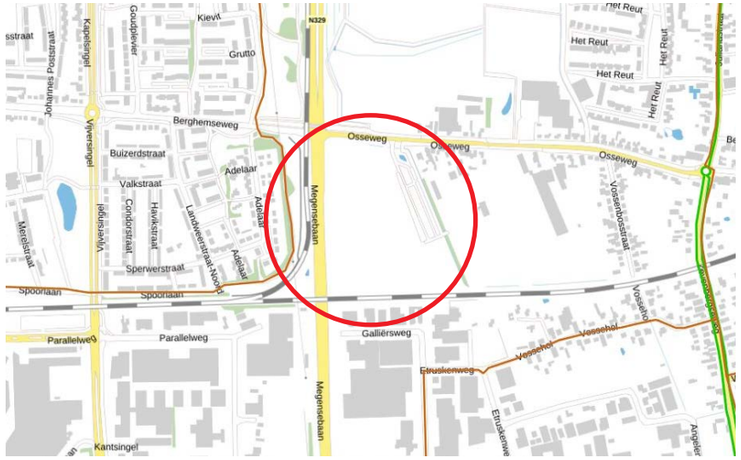
Samenvattend worden geen negatieve effecten verwacht op de ondergrond als gevolg van de ontwikkeling. Integendeel, het plan sluit aan bij de bestaande bodem- en landschapsstructuur en draagt bij aan de versterking van de hoger gelegen delen van het gebied.

Laag 2: De netwerklaag

Infrastructuur

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten via de Osseweg. De N329 (Megensebaan) fungeert als de belangrijkste verkeersader in de omgeving en biedt een directe aansluiting op de A59, ten zuiden van Oss. Hiermee is het gebied goed bereikbaar per auto, zowel lokaal als regionaal. Toegang tot het plangebied is mogelijk vanaf de Osseweg, via een bestaande landbouwkundige inrit en via het parkeerterrein dat ten westen van de huidige sportvelden ligt. Binnen het plangebied zelf zijn, afgezien van dit parkeerterrein, momenteel geen interne infrastructuur of verbindingen aanwezig.

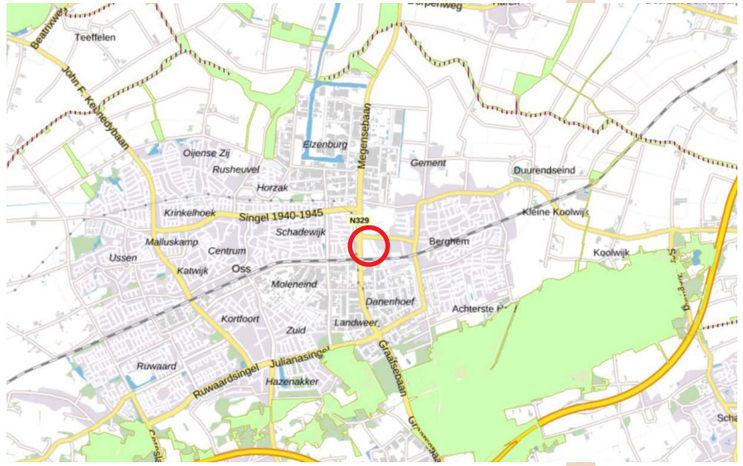
Er zijn op dit moment geen directe aansluitingen op het regionale wandel- en fietsroutenetwerk. Wel bestaat de mogelijkheid om een koppeling met dit netwerk tot stand te brengen, bijvoorbeeld door middel van duidelijke bewegwijzering en routeaanduiding. Ook de aansluiting op het te onwikkelen bos van Oss speelt hierin een belangrijke rol. Voor de



Figuur 8: Regionale wandel-(oranje) en fietsroutes (groen), bron: PDOK



Figuur 9: Legger Opervlaktewater, bron: Waterschap Aa en Maas



Figuur 10: Behoud en herstel watersystemen (paars gearceerd)/ natuurnetwerk brabant (groen), bron: Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

percelen ten noorden van de Osseweg is namelijk in oktober 2024 een planschets gemaakt, waarin diverse (landschaps)elementen worden toegevoegd, zodat er een mooi uitloopgebied ontstaat met veel groen en nieuwe wandelpaden. Een aansluiting op dit planvoornemen zou de bereikbaarheid voor langzaam verkeer verbeteren en het gebied beter integreren in de recreatieve infrastructuur van de regio. Tot slot lopen er twee ondergrondse leidingen over het plangebied, dit betreft een riool en waterleiding. Deze leidingen dienen vrij van hoogopgaande beplantingen en of bebouwing te blijven.

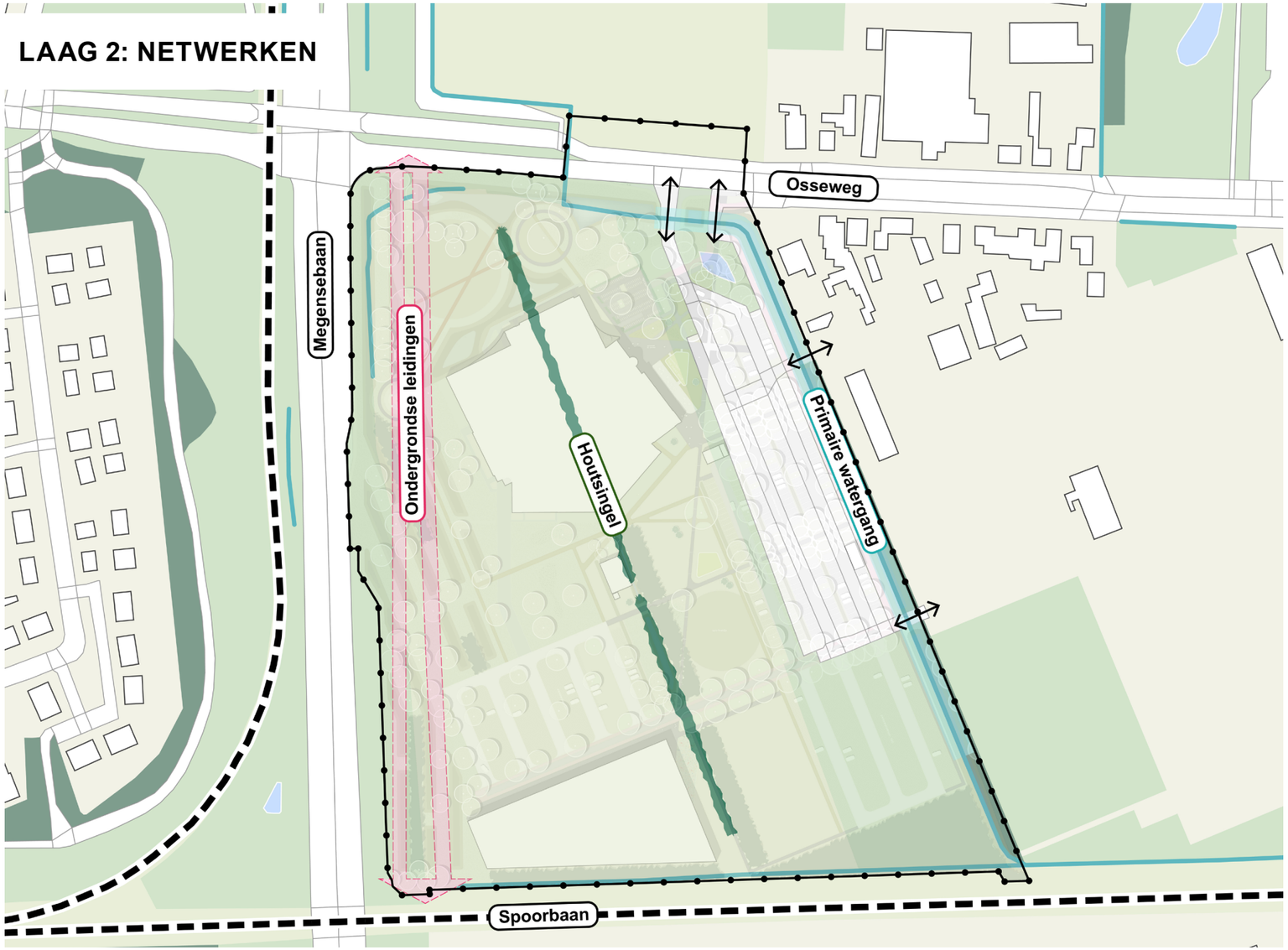
Waternetwerk

De hydrologische situatie ter plaatse van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door een belangrijke primaire watergang, gelegen aan de oostzijde van het gebied. Deze watergang is opgenomen in de Vastgestelde Legger Oppervlaktewateren van het Waterschap Aa en Maas. De watergang is onderhoudsplichtig en kent aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter, waarin beperkingen gelden voor bouwwerken en grondroering. Bij de verdere planvorming dient expliciet rekening te worden gehouden met deze vrijwaringszone, zodat de watergang toegankelijk blijft voor beheer en onderhoud.

Voor een visuele weergave van de ligging en status van deze watergang wordt verwezen naar figuur 9: Leggerkaart Waterschap Aa en Maas.

Ecologische netwerken

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied en maakt ook geen deel uit van of grenst aan een beschermd natuurmonument. Daarnaast bevinden zich binnen of direct aangrenzend aan het plangebied geen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of andere ecologische verbindingszones. Gelet op de ligging en de afwezigheid van waardevolle natuurstructuren in en rond het plangebied, wordt verwacht dat het planvoornemen geen negatieve effecten zal hebben op het ecologische netwerk.



Figuur 11: Lagenbenadering-Netwerken, Bron BRO

Doorwerking planvoornemen

Infrastructuur
De infrastructuur rondom het plangebied wordt uitsluitend gevormd door ontsluitingswegen aan de noord- en westzijde. Het gebied is toegankelijk via de Osseweg, maar kent verder weinig tot geen interne of directe verbindingen. Voor een goede ruimtelijke inpassing is het van belang dat de planontwikkeling aansluit op de bestaande hoofdinfrastructuur rondom het plangebied. Daarbij biedt de huidige beperkte netwerkstructuur kansen om de verbinding met de kern van Berghem te versterken. Ook is het wenselijk om het bestaande wandel- en fietsnetwerk op een zorgvuldige wijze in de plannen te integreren, zodat de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor langzaam verkeer wordt verbeterd.

Waternetwerk
Het planvoornemen heeft geen significant effect op het bestaande watersysteem. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een primaire watergang aan de oostzijde van het plangebied. Deze watergang moet vrij blijven van ingrepen, zodat de waterafvoer behouden blijft en toekomstige problemen met waterhuishouding worden voorkomen. Binnen het plan wordt daarnaast voorzien in de aanleg van wadi's (waterbergingen), waarmee extra ruimte wordt gecreëerd voor de opvang en infiltratie van hemelwater. Dit draagt bij aan een klimaatbestendige inrichting van het gebied en biedt tevens kansen voor natuurontwikkeling en ecologische versterking.

Ecologische netwerken
De ecologische netwerken rondom het plangebied blijven op structuurniveau ongewijzigd. Binnen het plangebied bevinden zich geen groenstructuren met een beschermde status, waardoor geen belemmeringen worden verwacht vanuit ecologisch of juridisch perspectief.

De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook slechts een beperkt effect op de netwerkenlaag, en is inpasbaar binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Laag 3: Occupatielaag

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden
Rondom Oss zijn twee dominante landschapstypen te onderscheiden: het oude bouwlandschap en het rivierenlandschap van de Maas. Deze landschapstypen zijn sterk beïnvloed door de onderliggende geomorfologie en bodemopbouw, waaronder de aanwezigheid van dekzandruggen en rivierterrassen.
De oude ontginningen
De oude ontginningen bevinden zich op de hogere delen van het landschap, met name op de dekzandruggen langs de Maas. Deze gronden zijn relatief droog en lagen van nature gunstig voor agrarisch gebruik. De ontwikkeling van dit landschapstype werd in belangrijke mate bepaald door de opkomst van de landbouw en veeteelt.

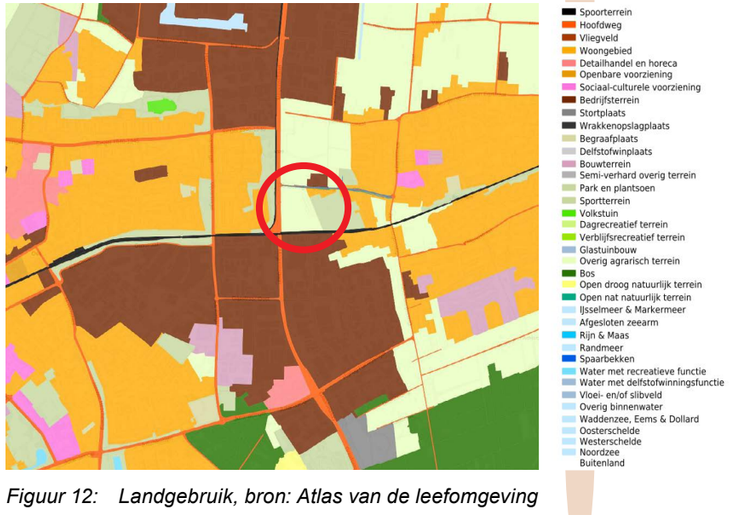
Op deze hooggelegen gronden werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest uit de stal werd vermengd met stro en heideplaggen en vervolgens over de akkers werd verspreid. Hierdoor ontstonden vruchtbare, humusrijke bodems: de zogeheten enkeerdgronden. De bijbehorende akkers worden ook wel essen genoemd.

In tegenstelling tot andere landschapstypen zijn deze gebieden niet grootschalig en systematisch ontgonnen, waardoor het historische karakter grotendeels behouden bleef. Het landschap wordt gekenmerkt door een organische structuur, met smalle, bochtige wegen, lintbebouwing, grillige kavelpatronen en een grote diversiteit aan landschapselementen, zoals houtwallen, lanen, hakhoutbosjes, solitaire bomen en bomenrijen.

Door de toenemende schaalvergroting, intensivering van de landbouw en de uitbreiding van het stedelijk gebied, zijn veel van deze karakteristieke elementen echter in het huidige landschap sterk verdwenen of nog slechts fragmentarisch aanwezig. In het relatief bebouwde gebied zijn dan ook weinig zichtbare kenmerken van het oorspronkelijke landschapstype behouden gebleven.

Landgebruik en functies
Het huidige grondgebruik in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit bouwland, grasland en een parkeerterrein. Aan de oostelijke rand bevindt zich een compacte bebouwingsstructuur die behoort tot de kern van Berghem. Samen met de aangrenzende sportvelden vormt deze bebouwing een geleidelijke overgang naar het plangebied.

Het gebied wordt niet doorsneden door verharde wegen, en ook aan de randen ontbreken wegen met laanbeplanting. Hierdoor heeft het plangebied een open en grotendeels agrarisch karakter, zonder duidelijke visuele of landschappelijke begrenzing. Er staat echter wel een houtsingel op het terrein, welke het plangebied in tweeën splitst. Aan de zuidzijde wordt het plangebied afgebakend door het spoortraject, waarachter zich een bedrijventerrein bevindt. Voor een visuele weergave van het actuele landgebruik wordt verwezen naar figuur 12.



Figuur 12: Landgebruik, bron: Atlas van de leefomgeving

Doorwerking planvoornemen

De occupatielaag wordt gevormd door de samenhang tussen bebouwing, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, en het huidige landgebruik. Binnen het plangebied is het gebruik van de gronden voor grasland het meest kenmerkend. Het voorgenomen ontwerp brengt echter druk met zich mee op de karakteristieke haakse beplantingsstructuur (houtsingel) op de Osseweg. Naar verwachting zal deze houtsingel gedeeltelijk moeten wijken voor de planontwikkeling. Mogelijk kan in een verdere uitwerking een alternatieve beplantingsstructuur worden gerealiseerd om de landschappelijke waarde deels te behouden.

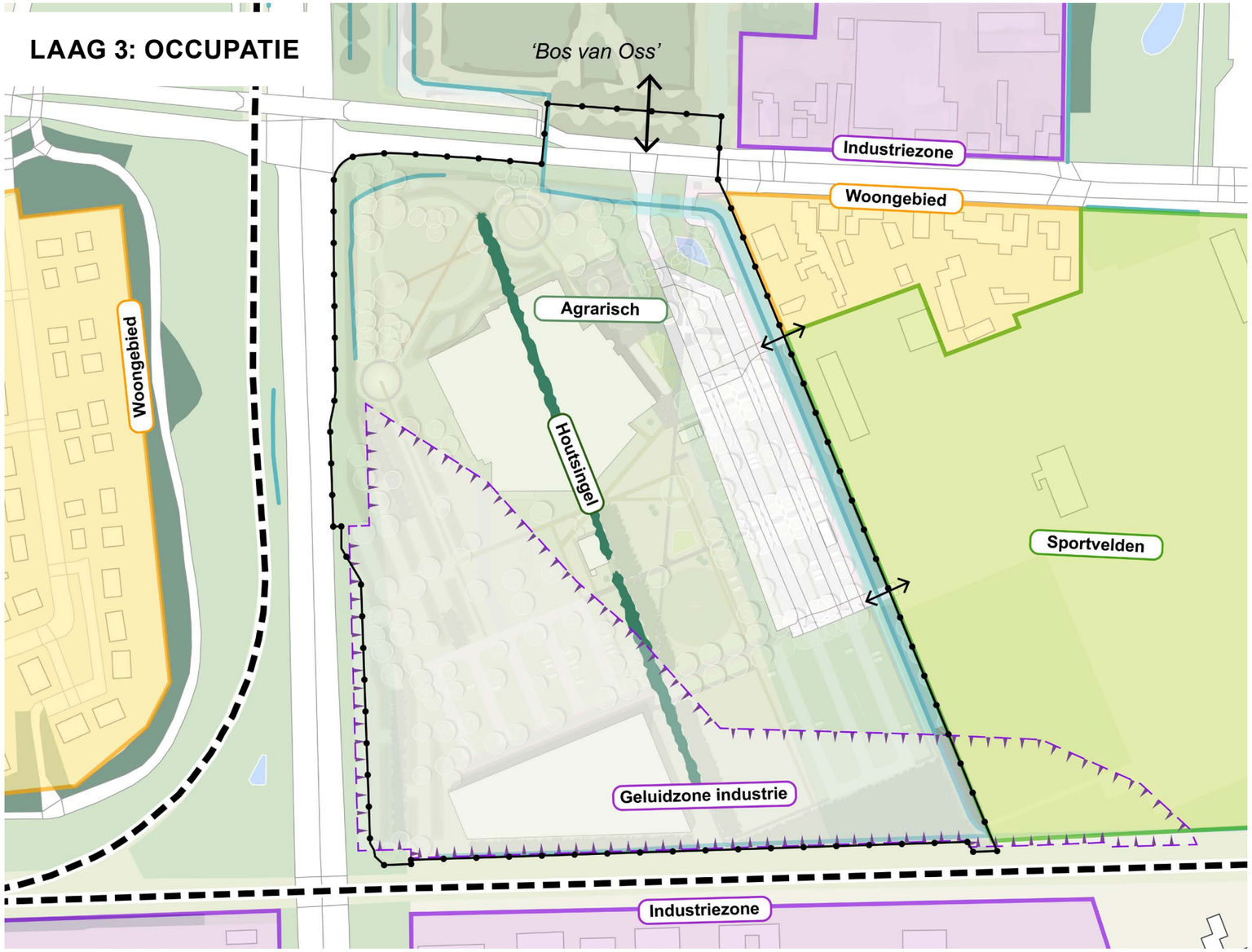
Indien de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast, hoeft deze geen negatieve effecten te hebben op de verschillende lagen binnen het plangebied.

Op basis van de occupatielaag is de realisatie van een multifunctioneel sportpark met zwembad voorstelbaar. Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met de bestaande functies en bedrijfsactiviteiten, met name de invloed van de geluidszone van het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied.

In samenhang bekeken

Uit het voorgaande blijkt dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen zich beperkt tot aandacht voor:

- **Archeologie:** Het proefsleuvenonderzoek heeft tegen de verwachting in geen behoudenwaardige archeologische resten opgeleverd. Er is namelijk geen vondstmateriaal aangetroffen. Het gebied is dan ook vrijgegeven voor de toekomstige ontwikkelingen.
- **Bodemkwaliteit:** Tevens kan een bodemonderzoek vereist zijn om de bodemgesteldheid en mogelijke verontreinigingen in kaart te brengen. Deze informatie is van belang om risico's tijdig te signaleren en om een veilige en geschikte uitvoering van het plan te waarborgen (dit onderzoek is reeds uigevoerd door Tauw).
- **Hydrologische situatie:** Aan de oostzijde van het plangebied is



Figuur 13: Lagenbenadering- occupatielaag bron: BRO

een primaire watergang aanwezig die is opgenomen in de legger van Waterschap Aa en Maas. De bijbehorende beschermingszone van 5 meter moet worden gerespecteerd. Daarnaast is het noodzakelijk om, in verband met een toename van het verharde oppervlak, te voorzien in waterberging op eigen terrein, bijvoorbeeld in de vorm van wadi's of infiltratievoorzieningen.

- **Ontsluiting en infrastructuur:** Nieuwe infrastructuur dient op zorgvuldige wijze aan te sluiten op de bestaande ontsluitingswegen en het regionale wandel- en fietsroutenetwerk, zodat de bereikbaarheid en landschappelijke integratie worden versterkt.
- **Ondergrondse leidingen:** In de planvorming moet worden gezorgd voor het vrijwaren van ondergrondse leidingen. Bebouwing en opgaande beplanting dienen op voldoende afstand van deze infrastructuur te worden geplaatst.
- **Landschappelijke inpassing:** Het ontwerp dient aandacht te besteden aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij wordt aangesloten op de kenmerken van het omringende landschap. Met name de historische uitstraling van de oude bouwlanden biedt aanknopingspunten om het gebied op passende wijze vorm te geven.
- **Geluidszone industrie:** Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein met bijbehorende geluidszone. Bij de positionering van functies en gebouwen moet hiermee rekening worden gehouden om de leefbaarheid en akoestische kwaliteit binnen het plangebied te waarborgen.

Het realiseren van een zwembad op de locatie ten westen van de kern Berghem sluit in beginsel goed aan bij de geologische opbouw en het historisch bodemgebruik van het gebied. De planlocatie ligt op de flank van een dekzandrug – een natuurlijke verhoging die van oudsher als vestigingsplaats werd gekozen vanwege de gunstige ligging.

Het plan sluit daarmee aan op de landschappelijke structuur en het bestaande ruimtegebruik in de omgeving.

Hoewel de ontwikkeling leidt tot een gedeeltelijke omzetting van agrarisch naar maatschappelijk gebruik, betreft het hier uitsluitend grasland. Er is geen sprake van een grootschalige afname van de agrarische functie of impact op bestaande agrarische bedrijven. Daarmee heeft het plan een beperkt effect op de agrarische sector in de regio.

Het watersysteem ter plaatse zal worden versterkt door een klimaatadaptieve inrichting, onder andere door de aanleg van wadi's voor tijdelijke waterberging.

De bestaande primaire watergang (A-watergang) blijft gehandhaafd, waarbij tevens de bijbehorende beschermingszones in acht worden genomen.

De Osseweg fungeert als logische en bestaande ontsluitingsweg voor het plangebied. In combinatie met nieuwe paden en routes wordt een versterkte verbinding met het regionale fiets- en wandelnetwerk gerealiseerd. Dit vergroot niet alleen de bereikbaarheid, maar draagt ook bij aan de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van de ontwikkeling.

Tot slot blijven de bestaande ecologische structuren en verbindingen behouden, zodat de ontwikkeling inpasbaar is binnen het bestaande ruimtelijke en ecologische raamwerk van de omgeving.

De factor tijd

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen grootschalige (historische) structuren verwijdert en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald.

Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Een eigentijds zwembad en sportcomplex met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling.

0.4 - 0.8 m

Rivierterrassen

'Bos van Oss'

Industriezone

Osseweg

Woongebied

0.8 - 1.3 m

Megensebaan

Woongebied

Ondergrondse leidingen

Agrarisch

Reliëflijn

Houtsingel

Primaire watergang

0.4 - 0.8 m

Sportvelden

Oude bouwlanden

Geluidzone industrie

Spoorbaan

Industriezone

1.3 - 2.3 m

1.8 - 2.3 m

movares smart urban engineering

Lanschapsstructuurkaart

Realisatie nieuwbouw zwembad Osseweg te Oss

Gemeente Oss

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
18-07-2025	IBl	P07133	1/1	A1	1:1000

movares

smart
urban
engineering