ACTUALISATIE

# GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIE BERNHEZE

1 december 2021

# AANLEIDING EN DOEL

- Afgelopen jaren zijn er veel Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen toegestaan. Het gebied rondom de kernen en bij de bebouwingsconcentraties dreigt steeds verder te verdichten. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van deze gebieden.
- De huidige visies voor de kernrandzones dateren uit 2007 en geven geen goed beeld meer van de huidige situatie en de ruimtelijke uitgangspunten zijn op veel punten te algemeen.
- In combinatie met betrekking tot ontwikkelingen in het buitengebied, de behoefte voor meer sturing op kwaliteit vanuit de gemeente én een steeds kritischere houding van de provincie Noord-Brabant, leidt dit tot de noodzaak voor een geactualiseerde visie op dit deel van het buitengebied.
- Een eenduidige visie voor de kernrandzones en bebouwingsconcentraties moet voor zowel de gemeente als burgers duidelijk maken wat het wensbeeld is waarop gestuurd kan worden.

# PROCES VISIE

- Intern projectteam is zodanig samengesteld dat de belangrijkste zaken al afgestemd konden worden, zoals landschap en natuur, ruimtelijke verzoeken in buitengebied, transitie landbouw.

- De kwaliteiten en identiteit van het landschap als vertrekpunt.

- Brede inventarisatie en analyse zodat de informatie gebruikt kan worden voor andere beleidsvelden zoals  groenstructuurplan, omgevingsvisie, mogelijke regiodeal ruimte voor ruimte, transitie landbouw ed.

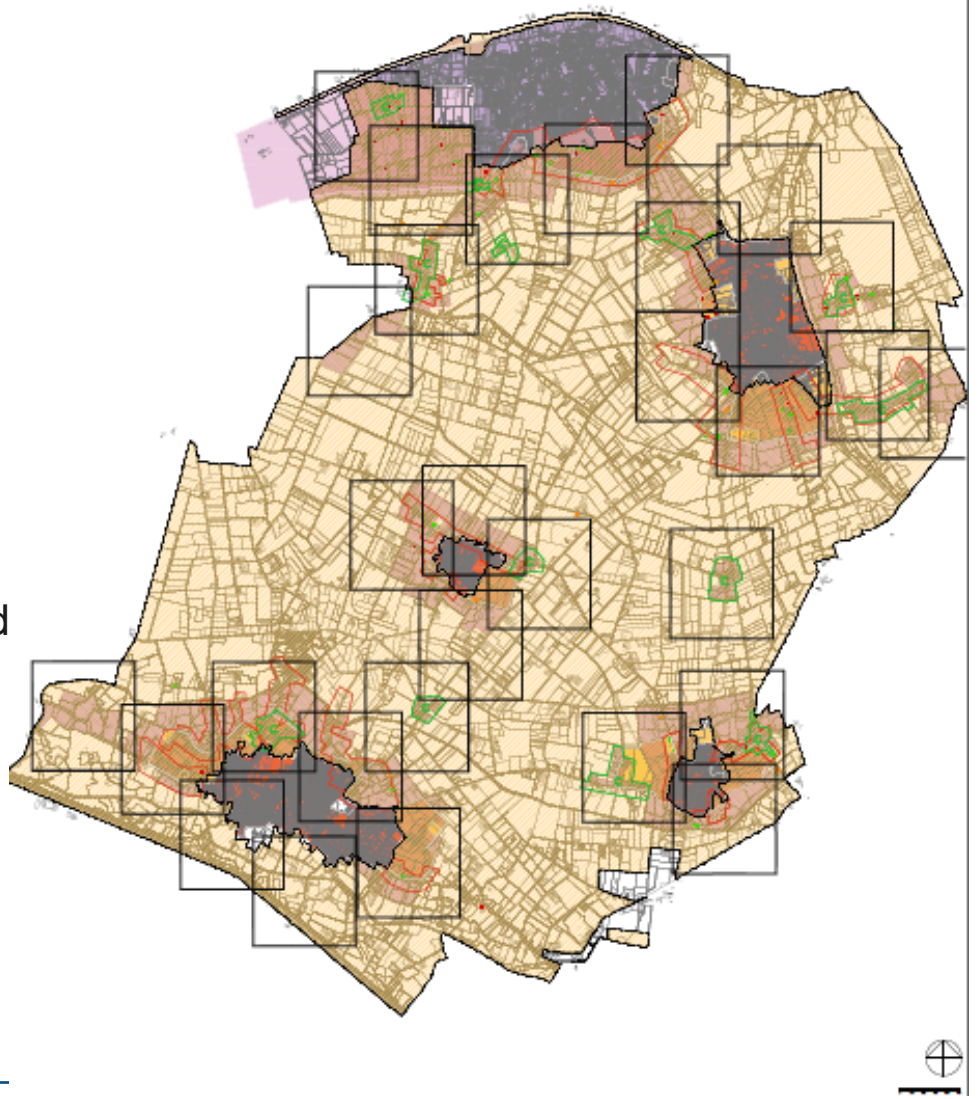
- Daarnaast ook afstemming met de uitbreidingslocaties volgend uit het Inbreidingslocatieonderzoek

# PLANGEBIED

- één buitengebied
- vijf kernen (met kernrandzones)
- dertien bebouwingsconcentraties

Kaartlagen o.a.

- Bestaand stedelijk gebied stedelijk concentratiegebied
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied kern in landelijk gebied
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kern in landelijk gebied
- grens gebiedsvisie kern
- bebouwingscluster
- woonwerkontwikkelingsgebied



# INHOUD VISIE

Het visie document bestaat uit een uitgebreide inventarisatie en analyse van de gebieden  De analyse en visie kaarten zijn een visuele weergave van dit document. De meeste hieronder genoemde onderdelen , met name hoofdstuk 2 en 3 komen hierin terug.

**2. De lagenbenadering**

. Per laag (ondergrond, netwerk, occupatie) zijn de belangrijkste en meest relevante conclusies voor de verdere visievorming van de kernrandzones en bebouwingsconcentraties in kaart gebracht.

**3. De bouwstenen**

Met de bouwstenen kan het landschap weer de herkenbare eigenheid terug krijgen zonder daarbij ontwikkelingen als woningbouw of agrarische groei uit te sluiten. Door deze ontwikkelingen plaats te laten vinden in een landschappelijk raamwerk dat recht doet aan de ondergrond en de historische achtergrond, ontstaat weer een geordend en kwalitatief waardevol gebied waar dorp en buitengebied elkaar versterken. Stedelijke ontwikkelingen hoeven niet tot een halt te worden geroepen; ze moeten in samenhang met landschappelijke structuren worden ontworpen.

# INHOUD VISIE

**3. De bouwstenen (zijn terug te vinden in de legenda)**

- landschappelijke deelgebieden
- landmerken
- dorpsentrees
- lintbebouwing
- opgaande landschapselementen
- landschapsvenster
- relief
- recreatieve routes
- herstel landschap

- dorpen en bebouwingsconcentratie
- dorpsrand / afronding dorpsrand
- bebouwingsconcentratie
- belangrijke waterlopen
- waardevolle open ruimte
- zichtlijn op landmerk
- kansrijke ecologische schakel
- zandwegen en zandpaden
- achterste gevelrooilijn

# INHOUD VISIE

- In de visie wordt binnen de kernrandzone onderscheid gemaakt in drie type gebieden:
- 1. kernrand **behouden >** landschapsversterking, kleinschalige initiatieven (RvR), inpassen bebouwing. Hierbij ligt de nadruk op de landschappelijke component. [geen bolletjes op kaart]
- 2. kernrand **transformeren >** ruimte voor ontwikkelingen zoals zorglandschap, planmatige RvR, recreatieve functies, energie, duurzame landbouw, ontmoeting etc. Hierbij ligt de nadruk op de dynamische component. [wit-groene bolletjes op kaart]
- 3. kernrand **verstedelijken >** stedelijke ontwikkeling, afronding dorpsrand. Hierbij ligt de nadruk op de stedelijke component: kernrand wordt kern. [witte bolletjes op kaart]

- Twee landschappelijk relevante zones:
- 1. **Groene buffer >** een ruimtelijke scheiding tussen de kern en een bebouwingslint of -cluster door middel van een landschappelijke zone
- 2. **Groene wig >** het indringen van het landschap tot in de woonkern

# HEESCH ANALYSE



# HEESCH VISIE




**Infrastructuur**
- Gebiedsontsluiting
- Dorpsontsluiting
- Zandweg / zandpad
- Recreatieve route

**Dorp**
- Bestaande bebouwing
- Vergund maar onbebouwd
- Dorpscentrum
- Historisch dorpslint
- Bedrijventerrein
- Sportcomplex
- Identiteitsdragende bebouwing
  - Kerk
  - Abdij / klooster
  - Molen
  - Overige monumenten (Rijk en gemeente)
- Zichtlijn op landmerk

**Dorp vs. Landschap**
- Dorpsrand - te verbeteren / versterken
- Reeds geplande afronding dorpsrand
- Zoekgebied nieuwe planmatige afronding dorpsrand
- Transformatie dorpsrand
- Dorpsentrees - te behouden / versterken
- Achterste gevelrooilijn - terugdringen bebouwing
- Herstel landschap - verplaatsing of inpassing

**Landschap**
- Landschappelijk deelgebied

Waterstructuur
- Rivier, beek & kanaal
- Overige structurerende waterloop

Groenstructuur
- Boscomplex
- Laan & dreef - bestaand / te behouden
- Laan & dreef - nieuw / te versterken
- Houtwal & houtsingel
- Landschapsherstel

- Waardevolle open ruimte
- Landschapsvenster - star
- Landschapsvenster - flexibel

Reliëf
- Peelrandbreuk
- Wijstgrond
- Historische es / akker
- Steilrand
- Landschappelijke zone

# OPBOUW VISIEKAARTEN (HEESCH)

1. kernrand **behouden**

Landschapsversterking, kleinschalige initiatieven (RvR), inpassen bebouwing. Hierbij ligt de nadruk op de landschappelijke component. [geen bolletjes op kaart]



# OPBOUW VISIEKAARTEN (HEESWIJK-DINTHER)

2. kernrand **transformeren**

Ruimte voor ontwikkelingen zoals zorglandschap, planmatige RvR, recreatieve functies, energie, duurzame landbouw, ontmoeting etc.

Hierbij ligt de nadruk op de dynamische component. [wit-groene bolletjes op kaart]

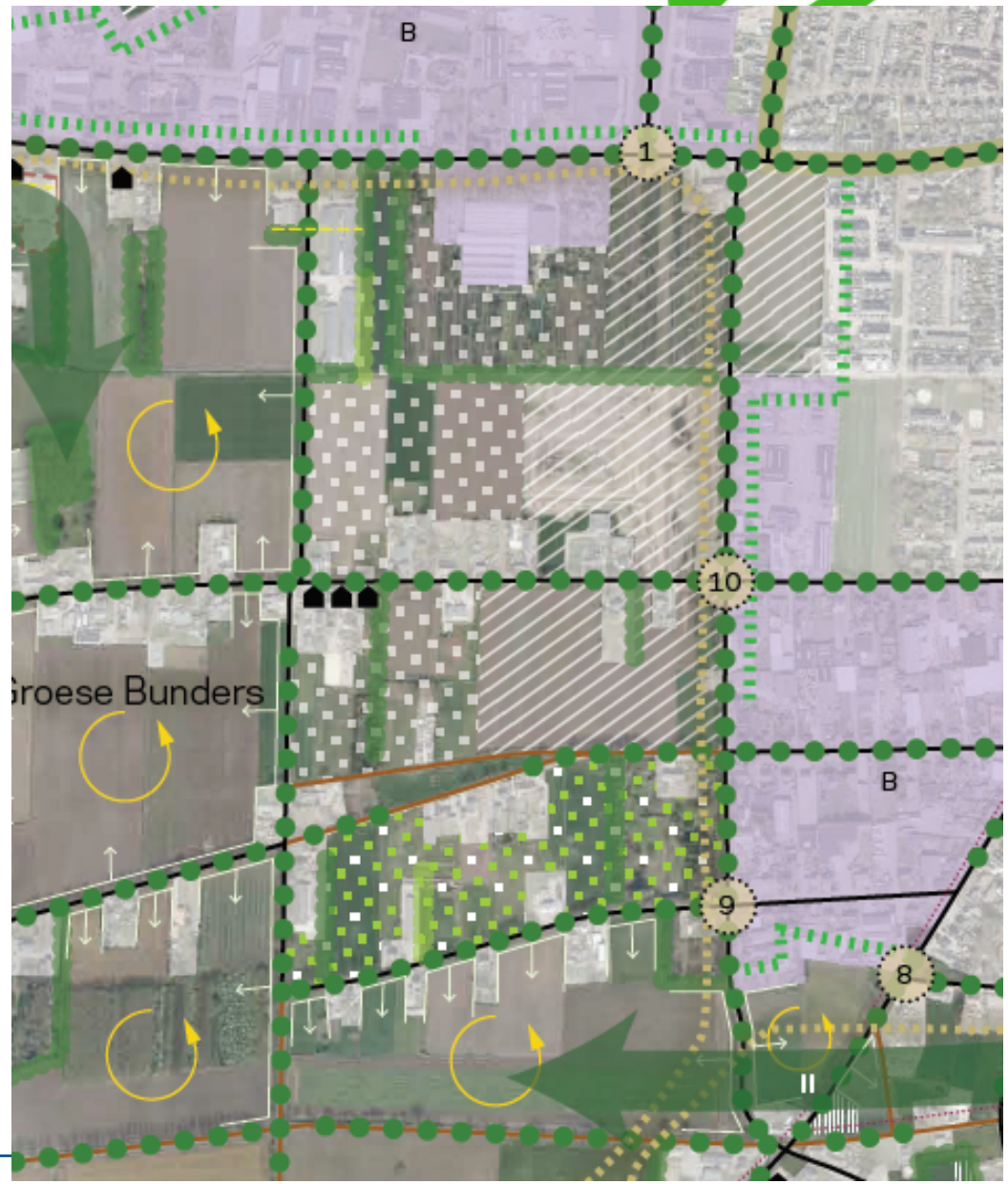


# OPBOUW VISIE KAARTEN (HEESCH)

3. kernrand **verstedelijken**

Stedelijke ontwikkeling, afronding dorpsrand.

Hierbij ligt de nadruk op de stedelijke component: kernrand wordt kern. [witte bolletjes op kaart]



# OPBOUW VISIE KAARTEN (HEESCH)

1. **Groene buffer**

Een ruimtelijke scheiding tussen de kern en een bebouwingslint of -cluster door middel van een landschappelijke zone



# OPBOUW VISIE KAARTEN (HEESWIJK-DINTHER)

2. **Groene wig**

Het indringen van het landschap tot in de woonkern (HD)



# RESULTAAT

- Duidelijke visie document met kaarten die inzichtelijk maken wat de kwaliteiten van de kernrandzones en bebouwingsclusters zijn.
- Geeft aan waar ruimte is voor woningbouw of andere ontwikkelingen met een gedegen onderbouwing.
- Uitgebreide analyse met waardevolle informatie voor andere beleidsstukken o.a. omgevingsvisie
- Onderbouwing voor keuze mogelijk uitbreidingslocaties