

BELEIDSNOTITIE VOOR BEBOUWINGSCONCENTRATIES



Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties

projectgegevens:
BEL05-RES00009-01C

Reusel, 22 september 2009

Behoort bij raadsbesluit van 22 september 2009, nummer 09-049
Mij bekend,
de griffier,

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling en status	1
1.3	Relatie bestemmingsplan buitengebied	2
1.4	Totstandkoming	2
1.5	Opzet en leeswijzer	3
2	BELEIDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES	5
2.1	Rijksbeleid bebouwingsconcentraties	5
2.2	Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties	5
2.3	Beleid bebouwingsconcentraties, algemeen	7
2.4	Beleid bebouwingsconcentraties, specifiek	12
2.5	Ruimtelijke kwaliteit	17
2.6	Hardheidsclausule	19
3	GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES	21
3.1	Gebiedsvisie algemeen	21
3.2	Bebouwingsconcentraties buitengebied	22
3.2	Bebouwingsconcentraties buitengebied	23
3.3	Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie	24
3.3	Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie	25
4	ZICHT OP UITVOERING	47

Bijlagen:

- 1 Lijst van afkortingen en begrippen
- 2 Beleidskaarten

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het landelijke gebied in Brabant is sterk aan verandering onderhevig. Tot voor kort was de landbouw de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Veel boeren zien tegenwoordig echter geen toekomst meer voor hun bedrijf en besluiten te verbreden of te stoppen. Anderen willen hun bedrijf verplaatsen naar gebieden waar het zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaal economisch oogpunt. Dagelijks ervaren gemeenten de spanning tussen het beleid van de hogere overheid en de ontwikkelingsvragen op lokaal niveau.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. Door op voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's) ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen (rood voor rood), kunnen nieuwe economische dragers voor het buitengebied ontstaan. Dat is in het belang van een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling en kan tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leveren. Het gaat hierbij dus zowel om economische vitaliteit als ruimtelijke kwaliteit.

De provincie heeft via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herziening van het streekplan (d.d. 29-6-2004), gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende Streekplan.

Reusel-De Mierden pakt dit beleid actief op. Daarom is aan Croonen Adviseurs gevraagd om, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, een beleidsnotitie op te stellen voor verschillende bebouwingsconcentraties binnen de gemeente.

1.2 Doelstelling en status

De opstelling van deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van genoemd provinciaal beleid. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) dient de gemeente vast te leggen in ruimtelijke onderbouwingen/projectplannen, partiële bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten.

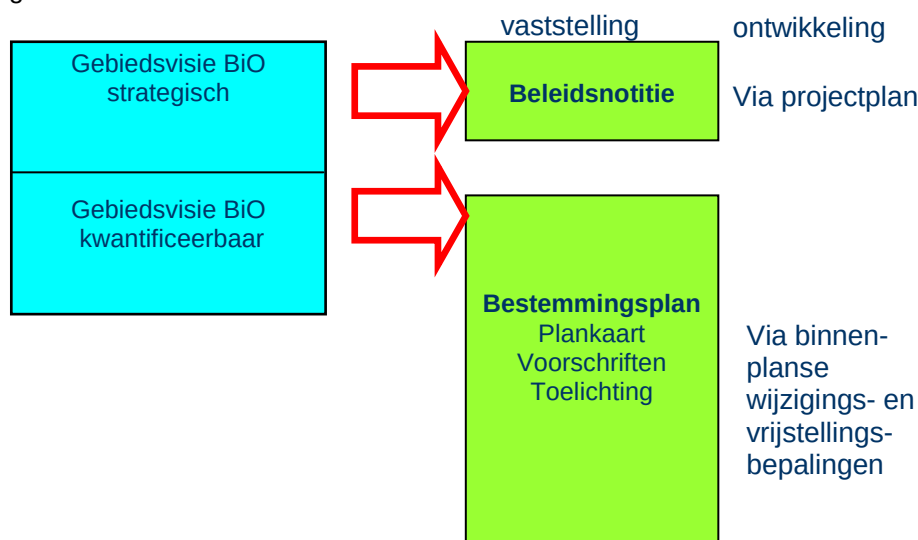
Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Voorliggende visie dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken (vergelijkbaar structuurvisie). Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan dienen voor generieke verzoeken, welke binnenplannen kunnen worden afgewikkeld (zie 1.3).

Om een totaalkader te bieden voor het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), Ruimte-voor-Ruimte-woningen (RvR-woningen), BiO-woningen (volgens de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling) en sloop-bonus- en plant-bonusregelingen dient deze beleidsnotitie ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied. Dit kader zal over het algemeen meer het spoor van het geldende streekplan volgen en dus in mindere mate een verruiming van de bestaande regels kennen.

1.3 Relatie bestemmingsplan buitengebied

In deze beleidsnotitie zijn op basis van de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' nader te bepalen/begrenzen bebouwingsconcentraties uitgewerkt. De gemeente legt dit vast in zowel deze notitie als in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De beleidsnotitie kan tevens als input dienen voor een op te stellen Structuurvisie in het kader van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro).

De nader begrensde bebouwingsconcentraties worden opgenomen op de plankaart. De meer kwantificeerbare zaken (b.v. de mogelijkheden voor hergebruik) worden doorvertaald in de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Voor zaken als het toevoegen van nieuwe functies en nieuw bouwvolume zullen separate planologische procedures worden gevoerd.



1.4 Totstandkoming

Deze notitie is een product van de gemeentelijke samenwerking met Croonen Adviseurs. Tevens zijn de klankbordgroep en bewoners van het buitengebied betrokken bij de totstandkoming van de beleidsnotitie. Hierbij is de volgende gefaseerde aanpak benut: Fase 1: Oriëntatie en voorbereiding, Fase 2: Inventarisatie, beschrijving en analyse, Fase 3: Beleidsvorming en Fase 4: Overleg en afronding.

De inhoud van dit rapport is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. De ambtelijke vragen en opmerkingen van gemeentelijke zijde zijn bij de verdere uitwerking meegenomen. Het product ligt tevens voor ter politiek-bestuurlijke beoordeling.

1.5 Opzet en leeswijzer

Deze beleidsnotitie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden voor VAB's en RvR-woningen in bebouwingsconcentraties in het kader van de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Deze notitie bestaat uit twee delen: een algemene beleidsvisie en een gebiedsvisie.

In de beleidsvisie (hoofdstuk 2) zijn de algemene uitgangspunten geschetst die gelden voor de invulling van VAB's. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten per functie en uitgangspunten per type locatie. Beide komen samen in een afwegingskader in hoofdlijnen, waarin per locatietype staat aangegeven welke functies, tegen welke randvoorwaarden mogelijk zijn. Dit afwegingskader vormt tegelijkertijd de basis en de onderbouwing voor de hoofdkeuzes die gemaakt zijn in de gebiedsvisie.

Waar het onderdeel beleidsvisie een breed karakter kent, spitst de gebiedsvisie (hoofdstuk 3) zich toe op het onderdeel bebouwingsconcentraties. Dit onderdeel is op gemeentelijk niveau ingevuld voor 11 bebouwingsconcentraties. Het hierop volgende hoofdstuk geeft een zicht op de uitvoering en de handhaving van VAB-beleid (hoofdstuk 4).

Verder is een lijst van gehanteerde begrippen toegevoegd (bijlage).

NB: Achterin het rapport is de legenda toegevoegd van de kaarten van de bebouwingsconcentraties. Deze kan uitgeklaard worden.

2 BELEIDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

2.1 Rijksbeleid bebouwingsconcentraties

Het ruimtelijk beleid van het rijk inzake VAB's is vastgelegd in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. Uit beide nota's blijkt dat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda staat. Ze gaan in op de ruimtelijke ordening en het beheer van het landelijk gebied. Verbrede plattelandsontwikkeling, investeren in herstructurering van de agrarische sector, het stimuleren van recreatie en toerisme en ruimere mogelijkheden voor wonen in het buitengebied zijn nauw met elkaar verweven. Een goed, helder beleid inzake VAB's en Ruimte voor Ruimte (RvR) kan zorgdragen voor (re)vitalisering van het platteland; een buitengebied in ontwikkeling.

Zowel de Nota Ruimte als de Agenda voor een Vitaal Platteland vraagt om een nadere provinciale, regionale en/of (inter)lokale uitwerking.

2.2 Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties

Beleid Interimstructuurvisie en Paraplunota (2008)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De **Interimstructuurvisie** komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen.

Op basis van de Interimstructuurvisie/Paraplunota is het op beperkte schaal mogelijk om vrijkomende agrarische bedrijfslocaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het mogelijk de voormalige agrarische bedrijfswoningen te hergebruiken voor burgerbewoning. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen zoveel als mogelijk is gesloopt worden.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan.

Waar het locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur is het toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Denk hierbij aan startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Hergebruik moet passen in de omgeving, ook vanuit de geurwetgeving.
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers.
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (16 april 2007 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak.
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

Beleid beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'

Zoals vermeld heeft de provincie via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit' en spitst zich vooral toe op VAB's in bebouwingsconcentraties. Wanneer de gemeente voor een nader begrensde kernrandzone, bebouwingscluster of -lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden. Voorwaarde is dat gemeenten deze ontwikkelingsmogelijkheden beargumenteren en vastleggen in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde 'beleidsvisie bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijft het streekplanbeleid als kader dienen.

Inhoudelijk gezien geeft de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' gemeenten een aanzienlijke vrijheid in de keuze welke ontwikkelingsmogelijkheden op VAB's mogelijk zijn. Zo worden voor veel functies geen maximale bebouwingsoppervlakten voorgeschreven en kunnen gemeenten zelf bebouwingsconcentraties aanwijzen waarin de verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn.

Het voornaamste verschil tussen het VAB-beleid van het Streekplan en het VAB-beleid van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' is gelegen in het feit dat meer maatwerk geboden kan worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Dit in ruil voor het bereiken van extra ruimtelijke kwaliteit in nader te omschrijven bebouwingsconcentraties.

Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden. Binnen deze argumentatie geldt een aantal belangrijke randvoorwaarden. Ontwikkelingen dienen namelijk te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- De leidende principes Streekplan Noord-Brabant 2002 in deze, te weten het tegengaan van verstening en het behoud en/of de versterking van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden.
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.
- De doelstellingen van revitalisering.

- De leefbaarheid van het platteland.
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties door:
 - prioritaire sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding sloopkosten via nieuwe provinciale subsidieverordening (Ruimte-voor-Ruimte-verbreed conform Streekplan);
 - groenontwikkeling en/of toevoeging bouwvolume (rood voor groen);
 - juridische borging en daadwerkelijke handhaving;
 - herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

NB: Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en de Ruimte-voor-Ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

Naast VAB's in bebouwingsconcentraties komen ook agrarische bedrijfslocaties vrij in het overige buitengebied. Voor deze gebieden geldt het geldende streekplanbeleid (paragrafen 3.4.12, 3.4.14 en onderdelen van 3.4.9) en de Partiële herziening Streekplan Noord-Brabant 2002 voor zover betrekking hebbend op voornoemde paragrafen van het Streekplan Noord-Brabant 2002.

De beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' biedt ten aanzien van het wonen in cultuurhistorische bebouwing, statische opslag, paardenhouderijen, nevenactiviteiten en verbrede landbouw, ook wat ruimere hergebruiksmogelijkheden voor het overig buitengebied. Voor dit gebied moeten gemeenten aansluiten bij het VAB-beleid van het Streekplan.

2.3 Beleid bebouwingsconcentraties, algemeen

2.3.1 Algemeen

Voor de afweging van de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties en de overige ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties speelt een groot aantal factoren een rol. Een onderscheid is te maken in functionele en ruimtelijke factoren.

Onder de **functionele factoren** vallen alle aspecten die van belang zijn voor het hergebruik vanuit een bepaalde functie. Zo kan een functie al dan niet samenhangen met de landbouw of het buitengebied. Voor de vestiging van recreatie gelden bijvoorbeeld andere voorwaarden dan vanuit wonen.

Onder de **ruimtelijke factoren** vallen alle aspecten die voortkomen vanuit de locatie. Het gaat dan enerzijds om de ligging en ontsluiting van de locatie en anderzijds om de aanwezigheid van specifieke waarden op het gebied van cultuurhistorie, water, natuur en landschap. Het toevoegen van ontsluiting wordt niet nagestreefd.

Functionele en ruimtelijke factoren zijn sterk op elkaar van invloed. Om die reden zullen zij in het afwegingskader uiteindelijk bijeen worden gebracht. Ook kan de StructuurvisiePlus als toetsingskader worden gehanteerd. Voor een beter inzicht in de achtergronden van de gemeentelijke keuzen wat betreft de hergebruiksmogelijkheden van VAB's, is het echter zinvol eerst de functionele en ruimtelijke factoren op hoofdlijnen te beschrijven.

2.3.2 Functionele factoren

Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op agrarische en agrarisch verwante functies, nevenactiviteiten en verbrede landbouw.

Maar er is ook ruimte voor niet agrarische activiteiten, zoals wonen, andere vormen van bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg. Voor alle nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het landelijke gebied.

Landbouwgebonden functies

De primaire wens bij het zoeken naar hergebruikmogelijkheden op VAB's is het behoud van de agrarische functie dan wel het inpassen van een landbouwgerelateerde functie. Hiervoor doen zich kansen voor in de vorm van agrarisch hergebruik, agrarische nevenfuncties en verbrede landbouw.

Agrarisch hergebruik

De voorkeur gaat in het algemeen uit naar agrarische herbenutting van de vrijkomende agrarische opstallen.

Zo kan een gemeente in het kader van de reconstructie extra aandacht besteden aan duurzame locaties voor (intensieve) veehouderijbedrijven. Deze zijn veelal gelegen buiten de aanwezige bebouwingsconcentraties.

Verbrede landbouw

Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streek-eigen producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar mits deze ontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt. Om die reden wordt de ontwikkeling van geurhindergevoelige nevenfuncties in landbouwontwikkelingsgebieden tegengegaan. Verbrede landbouw moet ook mogelijk zijn indien de verbreding als volwaardige vervolgfunctie niet is toegestaan (denk bijvoorbeeld aan verblijfsrecreatie). Door het mogelijk maken van verbrede landbouw kan de plattelandseconomie versterkt en het behoud van het buitengebied gewaarborgd worden.

Landbouw met een neventak (niet-agrarische nevenfunctie)

Er is alleen sprake van een nevenfunctie zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend. Vanuit de optiek van nevenfunctie is het nodig een bij de nevenfunctie passend maximum aan bebouwing op te nemen. Nevenfuncties zijn volgens de provincie alleen toegestaan als deze als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten. Een (verdere) groei van de nevenfunctie naar hoofdfunctie is mogelijk na wijziging van de bestemming binnen de randvoorwaarden die daartoe zijn gesteld in het streekplan en de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'.

Agrarisch verwante bedrijven en agrarisch-technische hulpbedrijven

Naast een agrarische neventak en verbrede landbouw zijn ook nog de categorieën agrarisch verwant bedrijf (onder andere paardenhouderij-manege) en agrarisch technisch hulpbedrijf te onderscheiden. Tot de agrarisch verwante bedrijven horen paardenhouderijen, maneges, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen.

Tot de agrarisch technische hulpbedrijven horen grootveeklinieken, Ki-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Buitengebiedgebonden functies (onder andere recreatie en toerisme)

Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevengeschiedte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van VAB's toegestaan voor overige recreatieve voorzieningen. Het gaat dan om voorzieningen die bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies en qua schaal en omvang passen bij de desbetreffende kern of gemeente. Bezoekersintensieve en bovenregionale functies horen primair thuis in de stedelijke regio's.

Deze beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties is afgestemd op het Beleidskader recreatieve poorten, het Toeristisch-recreatief ontwikkelingsplan projectlocatie Reusel Noord en de Regionale beleidsvisie dag- en verblijfsrecreatie De Kempen.

Een zeer belangrijk criterium voor de geschiktheid van een locatie betreft de belevingswaarde. Voor recreanten die een bezoek brengen aan het landelijke gebied spelen zaken als rust, ruimte en omgevingskwaliteit een cruciale rol. Ontwikkelingslocaties nabij natuur- en landschappelijk aantrekkelijke gebieden hebben dan ook de voorkeur. In het kader van de reconstructie zijn deze veelal benoemd als recreatieve poorten dan wel ontwikkelingslocaties voor recreatie en toerisme. In de gemeente zijn 2 recreatieve poorten aangeduid: nabij Hooge Mierde en ten zuiden van de kern Reusel. Ook locaties bij een concentratie van bestaande recreatievoorzieningen zijn vanuit het oogpunt van de recreant interessant. Reusel-De Mierden wil meerdere recreatieve poorten (poortjes) realiseren.

Ongeschikte plekken voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme op VAB's betreffen de in het kader van de reconstructie aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderijen. Hier belemmert recreatieve ontwikkeling de groei van de landbouwsector.

Overige functies: Wonen

Wonen in het buitengebied wordt door veel mensen aantrekkelijk bevonden. Naast de rust en ruimte, vormt de mogelijkheid om direct vanuit de woning in het buitengebied te kunnen recreëren een belangrijke drijfveer. Om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan, biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er zijn drie uitzonderingen, zijnde woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (zowel door sloop als door verwerving contingent), realisatie van nieuwe landgoederen (dit valt buiten de scope van deze nota) en de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing. Reusel-De Mierden wil nader bezien of er ook woningbouw in bijzondere omstandigheden mogelijk is bijvoorbeeld bij de sanering van bedrijven of indien een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied (zogenaamde BiO-woning).

Een bijzondere vorm van woningbouw die in principe buiten het reguliere woningbouwprogramma (migratiesaldo 0) valt, betreft de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte stalruimte (met milieurechten voor intensieve veehouderij) in het buitengebied.

Voor iedere 1.000 m² gesloopte stalruimte en het inleveren van voldoende milieurechten (3.500 kg fosfaat) mag één woning gebouwd worden op dezelfde locatie of op een betere locatie binnen de bebouwingsconcentratie. Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

Iedereen kan een Ruimte-voor-Ruimte-woning verwerven. Het gebruik van deze constructie Ruimte-voor-Ruimte heeft meerdere positieve effecten. Hij leidt tot een toevoeging van woningtypen aan het aanbod, die nadrukkelijk aanvullend zijn aan het bestaande woningaanbod. Hierdoor wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd. Daarnaast leidt de ontwikkeling bij juiste inzet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op betreffende locatie. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen is voornamelijk aan de orde aansluitend aan bestaande bebouwing.

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bedrijfsbebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Dit beleid voor boerderijsplitsing geldt overigens voor het hele buitengebied.

De gemeente wil eveneens via maatwerk nader bezien of incidenteel op een onbebouwde locatie een zogenaamde BiO-woning kan worden opgericht. Het toevoegen van een woning door middel van Rood voor Groenconstructies kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Er zou dan bijvoorbeeld in ruil voor een tegenprestatie die aanzienlijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente of door een storting in bijvoorbeeld een gemeentelijk Groenfonds (minimaal € 150.000,00/€ 180.000,00) op een geschikte locatie in een bebouwingsconcentratie een woning worden gerealiseerd. Dit worden de zogenaamde BiO-woningen genoemd. De gemeente kiest er voor BiO-woningen toe te laten in bebouwingsconcentraties.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (Rbv) en Ruimte-voor-Ruimteregeling reeds opstallen zijn gesloopt.

Overige functies: Werken

Naast landbouw, wonen en recreatie en toerisme zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden bieden in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies, zoals, statische opslag (leidt niet tot een grote verkeersaantrekkende werking), dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Vanwege de invloed die deze functies kunnen hebben op hun omgeving zijn echter wel strenge vestigingsvoorwaarden geformuleerd in het beleid van de provincie.

2.3.3 Ruimtelijke factoren

Nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in bebouwingslinten en -clusters, als ook in beperkte mate in het overige buitengebied. De gemeente kiest er voor geen specifiek beleid op te stellen voor kernrandzones.

Bebouwingsclusters en -linten

De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsclusters en -linten hangt in sterke mate af van de ligging ten opzichte van de kern(en). Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen clusters en linten en clusters en linten die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen clusters en linten geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische stedenbouwkundige structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor kernrandzones is een dergelijke afweging veel minder aan de orde. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en geleidelijke/zachte overgangen naar het landschap spelen hierbij een belangrijke rol.

Solitair gelegen linten en clusters bieden vanuit dit oogpunt de minst ruime hergebruiksmogelijkheden. De vrije ligging in het landschap vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van functies en bebouwing. Dit type bebouwingsconcentraties heeft over het algemeen nog het best haar historische structuur weten te behouden. Voor linten en clusters nabij kernen is dit in veel gevallen minder het geval.

Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Ontwikkelingen moeten erop gericht zijn deze gebiedsvreemde elementen een logische plek te geven binnen de stedenbouwkundige structuur, zonder dat de karakteristiek van het cluster of lint verder verloren gaat. Sporadisch is verdichting daarbij mogelijk, bijvoorbeeld om financiële armslag te krijgen voor wenselijke herstructurering.

Wij achten het zinvol om bij linten en clusters de bereikbaarheid en de ontsluiting, bijvoorbeeld nabij doorgaande wegen expliciet in ogenschouw te nemen.

Overig buitengebied (primair buitengebied)

De bebouwing die niet valt binnen de selectie van bebouwingsconcentraties, biedt de minste ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden worden in sterke mate bepaald door het provinciale beleid dat insteekt op het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied. De aanwezigheid van een groot aantal gebiedskwaliteiten is over het algemeen aanleiding om bebouwingslocaties niet in aanmerking te laten komen voor sterk verruimde hergebruiksmogelijkheden.

De hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het overige buitengebied zijn daarom iets beperkter. Binnen het bestaande beleid, zoals verwoord in paragraaf 3.4.12 van het Streekplan, zijn er onder sloop van overtollige bebouwing op een VAB-hergebruiksmogelijkheden van de voormalige agrarische bedrijfswoning voor de functie wonen, is de vestiging van agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven mogelijk op VAB's buiten de GHS, mits voor deze locaties geen sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de RBV en regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'.

Gebiedskwaliteiten

Het principe van bescherming van gebiedswaarden geldt zowel voor locaties in het 'overige buitengebied' als voor geselecteerde kernrandzones, clusters en linten. Gezien de onvervangbaarheid van aanwezige kwaliteiten op het gebied van bodem, water, cultuurhistorie, natuur en landschap, dient de nadere uitwerking van de ontwikkelingsmogelijkheden in de 'gebiedsvisie' uit te gaan van bescherming en versterking van deze waarden. Deze worden per bebouwingsconcentratie aangegeven in de deelkaarten.

2.4 Beleid bebouwingsconcentraties, specifiek

Bij de afweging van ontwikkelingsmogelijkheden is het onderscheid tussen bebouwingsconcentraties (kernrand, cluster en lint) en overig buitengebied van belang. Verder is bij clusters en linten de ligging en ontsluiting van belang. Voor de VAB's in bebouwingsconcentraties is het type bebouwingsconcentratie en de gebiedsuitwerking bepalend bij de afweging van hergebruiksmogelijkheden. Hiervoor geldt het algemene afwegingskader (i.c. de voorwaarden) uit deze paragraaf als uitgangspunt.

Wat betreft de termijn van vrijkomen van bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming is gekozen voor het jaar 1990 als referentiejaar. Voor schuren en stallen, die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan namelijk dezelfde kwaliteitsverbetering aan de orde zijn als bij recent vrijgekomen bedrijfsgebouwen. Zo worden toekomstige handhavingprocedures wellicht voorkomen. Op basis van het doel een oplossing te bieden voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties worden bestaande burgerwoningen buiten beschouwing te laten.

a Algemene voorwaarden

Bij de afweging van initiatieven met betrekking tot VAB's Ruimte-voor-Ruimte-woningen en Bio-woningen gelden enkele algemene randvoorwaarden die als eerste zeef bepalen of medewerking verleend kan worden. Deze randvoorwaarden komen neer op het tegengaan van activiteiten die bedreigend zijn voor landbouw, recreatie, bos, natuur en landschap. Iedere gemeente kan deze algemene criteria verder concretiseren en vastleggen in ruimtelijke onderbouwingen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten.

Algemene criteria:

- Nieuwe functies dienen geen aantasting of belemmering op te leveren voor omliggende agrarische bedrijven, archeologische waarden, (potentiele) waterberging, flora en fauna e.d..
- Daarnaast dienen nieuwe functies milieuhygiënisch (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid) inpasbaar te zijn.
- Nieuwe functies worden toegelaten mits zij onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
- Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie (exclusief loonwerkbedrijven), garage en autohandel worden niet toegelaten.
- Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben (groei > 100 motorvoertuigen/dag), parkeren op eigen erf.
- Voor wonen geldt dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht in een hindercontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.
- Voor recreatie en toerisme wordt een recreatieve zonering uitgewerkt in het kader van de (concept) visie Recreatie en Toerisme.
- Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en qua oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.

Een en ander houdt in dat kleine ambachtelijke bedrijvigheid binnen de VNG categorie-indeling (Bedrijven en milieuzonering categorie 1 en 2) wel mogelijk zijn.

b Ruimtelijk-functionele voorwaarden

Bij de afweging welke activiteiten op welke plek kunnen worden toegelaten is onderstaand schema leidraad. Nabij de kern en nabij zones langs doorgaande wegen zijn er meer hergebruiksmogelijkheden dan in het overige buitengebied.

In stedenbouwkundige structuren zijn er veel verschillende soorten kernrandzones, clusters en linten te onderscheiden. De typologie bepaalt in welke gevallen het handhaven van voormalige bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is. Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden. In deze gebiedsvisie wordt dit maatwerk verzorgd.

(NB: lijst is indicatief)

	(Aangewezen bebouwingsconcentratie)		Overig buitengebied (incl. daarin gelegen beb.conc.)
	Nabij kern of zone langs doorgaande weg (Wellenseind, Mispelend, Hoogstraat/ Smiddsstraat, Vooreind, De Hoef, Kat- tenbos, de Hoeven, Turnhoutseweg/ de Hoek, omgeving Postelsedijk, Rou- wenbogat)	Solitair gelegen (Kuilenrode)	
Landbouwgebonden			
Agrarisch hergebruik/omschakeling (met uitzondering van intensieve vee- houderij en glastuinbouw)	+	+	+
Agrarische Neventak/Verbrede Land- bouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², recreatie, natuur/landschap, zorg)	+	+	+
Paardenhouderijen (paardenfokkerij)	+	+	+/-
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/ kliniek, hondenkennel, hovenier, prak- tijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencompostering)	+	+/-	-
Agr. verwant paardenhouderij- paar- denpension, stalling	+	+/-	-
Agrarisch verwant (tuincen- trum,manege)	+	+/-	-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-sta- tion, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf,veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+	+/-	-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)			
Kleinschalige dagrecreatie (speelboer- derij, fietsen, huifkar, sauna)	+	+/-	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, herberg)	+	+	+/-
Bos, natuur en landschap (bezoekers- centrum, houtzagerij)	+	+	+/-
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)			
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop- herbouw bonusregeling)	+	+	+
Aan-huis-gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+	+	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1000 m²)	+	+	-
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)			
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+	+	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvig- heid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+	+/-	-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvig- heid (ambachtelijk; houtbewerking, re- paratiebedrijf, aannemer)	+	+/-	-

Er zijn geen bebouwingsconcentraties benoemd/begrensd binnen de GHS-Natuur.

De kernrandzone (bebouwingsconcentratie) is benoemd/begrensd als cluster/lint nabij de kern.

+ in principe wel, +/- nader af te wegen en – in principe niet

NB: Voor aan-huis-gebonden beroepen wordt verwezen naar de op te nemen regeling in het bestemmingplan buitengebied.

NB: Voor recreatie en toerisme wordt nog een separaat beleid geformuleerd. Nieuwe landgoederen kunnen in de kernrandzone en in zones nabij bos- en natuurgebieden en recreatiegebieden een waardevolle bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

c Ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische randvoorwaarden

Afhankelijk van de specifieke situatie kan aan de medewerking aan initiatieven binnen bebouwingsconcentraties een aantal ruimtelijke, landschappelijke en/of milieutechnische randvoorwaarden gekoppeld worden. In alle gevallen moet men aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
- Monumentale, cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing dient als zodanig behouden te blijven.
- De totale omvang van bestaande bouwblokken en de oppervlakte/inhoud van bebouwing (i.c. de verstening) in het buitengebied mag niet toenemen.
- Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- Nieuwe functies worden slechts toegelaten op grond van gemeentelijk gehanteerd beleid en/of tot milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst of zo mogelijk de lijst van de Wet Milieubeheer (vrijstelling tot sommige vormen van categorie 3 voor zover deze overeenkomen met categorie 2 van de VNG-lijst, bijvoorbeeld sommige loonbedrijven, zaaizaad/pootgoed, stallen/opslag, manege).
- Extra woningen mogen niet leiden tot een andere geur-/hindercategorie. In gebiedsvisies in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij kunnen met het oog op beoogde ruimtelijke ontwikkelingen afwijkende geurnormen worden gehanteerd.

Bij initiatieven voor wat betreft VAB's, Ruimte-voor-Ruimte- en BiO-woningen is het streven te komen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving. Voor wat betreft de versterking van de ruimtelijke kwaliteit kun je denken aan de verbetering van de uitstraling van het erf en van de gebouwen. Denk hierbij aan landschappelijke inpassing, natuur- en landschapsontwikkeling, versterking van de beeldkwaliteit, herstel van de cultuurhistorische kwaliteit, en met name aan de sloop van overtollige gebouwen (schuren en stallen). Voor de mate waarin dit gebeurt, is een onderscheid te hanteren in een 'basiskwaliteit' en een 'extra kwaliteit'. Ieder initiatief dient een basiskwaliteit te realiseren. Waar dit uit bestaat, is hieronder omschreven. Initiatiefnemers die een extra kwaliteit willen realiseren, kunnen in ruil daarvoor rekenen op een extra verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden hiertoe staan eveneens hieronder verwoord.

Landschappelijke inpassing (basiskwaliteit): dit is te regelen via een specifieke groenbestemming in het bestemmingsplan of een verplichting voor een op te stellen beplantingsplan naast een bouwplan. Wij adviseren dit te koppelen aan het principe nieuw groen = verplaatsbaar groen. Bij herbestemming van functies kun je het planologisch vast te leggen groen linken aan een groenbestemming, zodat na de realisatie behoud beter geborgd wordt. De gemeente kan ook het bouwplan toetsen in relatie tot de voorgestelde landschappelijke inpassing. Wij adviseren deze lichtere vorm van regelen (i.c. een vrijstelling onder voorwaarden van adequate inpassing).

Versterking van de beeldkwaliteit (basiskwaliteit): dit is te regelen via een aanvulling op het welstandbeleid voor het buitengebied. Dit beleid wordt op deze manier direct gerelateerd te worden aan de toetsing van bouwplannen door welstand.

Behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteit (basiskwaliteit); dit is te regelen via het bestemmingsplan buitengebied door de aanduiding cultuurhistorische waardevolle bebouwing (niet zijnde monumenten) inhoud te geven.

d Extra ruimte voor extra ruimtelijke kwaliteit

Natuur- en landschapsontwikkeling (extra kwaliteit); dit is te regelen via een specifieke landschapsbestemming en het verstrekken van een bonus voor specifieke natuur- en/of landschapsontwikkeling, met name de realisatie van een volwaardige (officiële) EVZ van 25 m breed.

Beleidslijn vergroening (rood voor groen)

Reusel-De Mierden is van mening dat 5% van de te realiseren en over te dragen oppervlakte officiële EVZ, of een te verbreden EVZ of een reservaatgebied of natuurontwikkelingsgebied in de vorm van een plantbonusregeling ingevuld kan worden. Hiervoor krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid extra oppervlakte aan bebouwing op zijn bouwblok te bouwen tot een maximum van 900 m³ voor een woning, 240 m² voor een bijgebouw en/of 600 m² voor een bedrijfsgebouw. De EVZ moet worden afgestemd op het natuurdoeltype en streefbeeld van de overheid. De EVZ wordt hierbij na realisatie in totaliteit overgedragen aan het waterschap/de gemeente.

Voorbeeld: Aan natuur- en landschapsontwikkeling zoals de aanleg van een (100 m lange en 25 m brede) ecologische verbindingszone in de directe omgeving van het bedrijf, kan je een bonus regeling koppelen van 5%. Hierbij kan men dan bij aanleg van bijvoorbeeld 2.500 m² EVZ, het bedrijfsvloeroppervlak met 125 m² uitbreiden (buiten de EVZ).

Sloop van overvloedige bebouwing i.c.m. verkleining bouwblok (extra kwaliteit); dit kun je regelen door het vastleggen van hoofdlijnen van beleid voor een sloop-bonusregeling in de plantoelichting gekoppeld aan de afsluiting van een privaatrechtelijke overeenkomst ten behoeve van de vastlegging van aanvullende rechten en plichten. Verder geldt het principe: eerst slopen dan pas herbouwen/verbouwen (vgl. met eerst het bedrijfsgebouw realiseren en dan pas de bedrijfswoning).

Beleidslijn ontstening (rood voor rood)

Reusel-De Mierden is van mening dat 10% van de te slopen oppervlakte bebouwing in de vorm van een sloop-bonusregeling als extra oppervlakte bebouwd kan worden tot een maximum van 900 m³ voor een woning, 240 m² voor een bijgebouw en/of 600 m² voor een bedrijfsgebouw. Nu geldt er voor een niet-agrarische functie een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m². Deze sloop-bonusregeling is gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling kun je vergelijken met de sloop-bonusregeling voor woningen (hoofdgebouw/-bijgebouwen) en de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Ook de bouw van een extra woning voor de sloop van 1.000 m² stal/schuur (veehouderij met milieurechten) of 2.000 m² overige bebouwing is hier mogelijk.

Voorbeeld 1: Voor een stal van 1.600 m² mag je 160 m² bijbouwen, bijvoorbeeld 40 m² extra hoofdgebouw (100 m³) + 120 m² extra bijgebouw. In totaal kun je dan 850 m³ woning en 200 m² bijgebouw realiseren.

Voorbeeld 2: Zo zou je bij sloop 400 m² toe kunnen kennen en 10% van verder de te slopen oppervlakte. Voor een stal van 1.600 m² mag je dan 400 m² plus 10% van 1.200 is 120 m² terugbouwen (in bestaand gebouw of nieuwbouw). In totaal kun je dan 400 + 120 = 520 m² bvo realiseren.

De sloop-bonusregeling voor bijgebouwen tot 240 m² kun je overal in het buitengebied toepassen, dus ook bij legaal opgerichte bebouwing bij voormalige agrarische bedrijven en bij burgerwoningen met oude bijgebouwen.

Sanering van ongewenste functie (extra kwaliteit); Een gemeente kan zelfs overwegen om voor de sanering van (legale) ongewenste functies eveneens een soort van sloop-bonusregeling toe te passen. Dit kan zelfs voor het gehele buitengebied. Een en ander verdient nog wel een zorgvuldige nadere uitwerking vanwege de eventuele ongewenste precedentwerking in relatie tot andere wet- en regelgeving. Maatwerk is gewenst en dus zal hiervoor van geval tot geval een beoordeling moeten plaatsvinden. Voor de sanering van ongewenste bedrijvigheid zou Reusel-De Mierden bijvoorbeeld ook enkele reguliere woningen in kunnen zetten.

e Bijzondere afweging op gebiedsniveau

De hergebruikmogelijkheden voor VAB's gaan hierin samen met een bredere visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het betreffende gebied. Deze ontwikkelingsmogelijkheden bestaan uit bovenvermelde rood-voor-rood-constructies en rood-voor-groen-constructies. Het kan zijn dat er nog een bijzondere afweging op gebiedsniveau plaats moet vinden vanwege specifieke kwaliteiten in/nabij de betreffende bebouwingsconcentratie. Duurzame waarden die bij de nadere uitwerking op gebiedsniveau nadrukkelijke bescherming en versterking behoeven, zijn in ieder geval:

- 1 aardkundig waardevolle gebieden;
- 2 gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, archeologische monumenten en historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden;
- 3 cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren, stedenbouwkundige structuren en bebouwing en beschermde stads- en dorpsgezichten;
- 4 gebieden ten behoeve van de opvang van water (onder andere winterbed van de Maas);
- 5 onderdelen van de Groene- en Ecologische Hoofdstructuur (GHS/EHS);
- 6 onderdelen van de Agrarische Hoofdstructuur/landschap;
- 7 vogel-/habitatrichtlijngebieden.

Resumé

Op basis van de nota 'Buitengebied in ontwikkeling' kunnen gemeenten voor nader te bepalen/begrenzen bebouwingsconcentraties beleid uitwerken. Reusel-De Mierden legt dit vast in deze notitie en in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De gemeente kiest voor een verruimd beleid voor bebouwingsconcentraties op basis van de toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit aan het buitengebied. Hierbij wordt wat betreft toe te laten functies onderscheid gemaakt in verschillende typen bebouwingsconcentraties. Zo wordt er onderscheid gemaakt tussen kernrandzones, clusters en linten nabij kernen of zones langs doorgaande wegen en cluster en linten, die vrij solitair gelegen zijn. Deze notitie omvat een globaal afwegingskader. Per object dienen te zijner tijd alle relevante bestemmingsplanthema's nader bezien te worden (onder andere geluid, milieuzonering, geurhinder, archeologie, flora en fauna, etc.). Voor (verruimd) hergebruik van VAB gelden de volgende voorwaarden:

- 1 Verruimd hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden op VAB-locaties in nader begrensde bebouwingsconcentraties of op een beter geschikte locaties in een andere nader begrensde bebouwingsconcentraties.
- 2 Bedrijfsmatig hergebruik moet passen binnen milieucategorie 1 en 2 (VNG-lijst/lijst Wet Milieubeheer of daarmee gelijk te stellen categorie).
- 3 Hergebruik mag de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van nabijgelegen agrarische bedrijven niet beperken.

4 Hergebruik dient plaats te vinden binnen het voormalige (agrarische) bouwblok (inclusief erf en parkeren).

5 Hergebruik dient gepaard te gaan met een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Voor het overige buitengebied geldt het reguliere VAB-beleid uit het Streekplan, onder andere alleen kleinschalige bedrijvigheid, milieucategorie 1 en 2, oppervlakte maximaal 400 m², sloop overtollige gebouwen, geen buitenopslag.

2.5 Ruimtelijke kwaliteit

Naast een 'groene' kwaliteitsverbetering kan de ruimtelijke kwaliteit mede worden verbeterd door de sloop van bebouwing en het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken danwel toevoegen van bebouwing. Ten aanzien van 'groene' kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het leveren van een bijdrage aan de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone (EVZ), beek- en kreekherstel, waterberging en het versterken van bos- en laanstructuren in het buitengebied van Reusel-De Mierden. De ruimtelijke kwaliteit kan mede worden verbeterd door de sloop van bebouwing en het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken danwel toevoegen van bebouwing. In de ruimtelijke visie wordt hiervoor de aanduiding herstructurering en zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing opgenomen.

Beeldkwaliteit

Hieronder volgt een toelichting op de hoofdtypen en subtypen en worden beeldkwaliteitsaspecten gekoppeld aan de genoemde typen. De beeldkwaliteitsaspecten dienen als toetsingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk an sich. Deze criteria zijn van toepassing op alle hierboven geschetste typen. Tot slot wordt er ingegaan op de situering van de nieuwe bouwwerken en de gewenste korrelgrootte van de nieuwe bebouwing.

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan: de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte. Deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving. Er kan zowel sprake zijn van kwaliteitswinst ter plaatse als kwaliteitswinst per saldo bestaande uit verruimde gebruiks- of bouw mogelijkheden op de ene plaats (in een bebouwingsconcentratie) in combinatie met een tegenprestatie (sloop of groenaanleg) elders in het buitengebied.

In de ruimtelijke visie wordt onderscheid gemaakt in twee hoofdtypen ontwikkelingsmogelijkheden: herschikking van bestaande bouwmassa's (type 1) en het toevoegen van extra bebouwing (type 2).

De beeldkwaliteitsaspecten dienen als toetsingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk op zich. Daarna wordt er ingegaan op de situering van de nieuwe bouwwerken en de gewenste korrelgrootte van de nieuwe bebouwing.

Type 1: Herschikking bestaande bouwmassa's

Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte-woning op locatie. Via sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen mag 10% oppervlakte toegevoegd worden aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's.

Als er voldoende bedrijfsgebouwen gesloopt worden voor een Ruimte-voor-Ruimte-woning en de bouwgrond is voldoende groot en er wordt voldaan aan alle overige eisen (onder andere milieu) dan kan er ook een ruimte-voor-Ruimte-woning op locatie gerealiseerd worden. Ook dan verdwijnt 90% van de bouwmassa ter plaatse. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen op locatie geschiedt via een wijzigingsprocedure of separate planologische procedure. Hierbij wordt tevens het bouwblok verkleind. Verder dient er eerst gesloopt te worden en dan pas gebouwd. Ook de landschappelijke inpassing dient geregeld te worden.

Alleen te slopen bebouwing op eigen perceel, mag worden ingezet voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen. Dit geldt ook voor een Ruimte-voor-Ruimte-woning op locatie. Hierbij geldt het uitgangspunt dat een forse kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld 1.000 m² sloop met milieurechten of 2.500 m² zonder milieurechten. Het is niet de bedoeling dat elders te slopen bebouwing wordt ingezet voor de realisering van uitbreiding van hoofdgebouw (woning) of bijgebouw op het betreffende perceel. Ook een bij de provincie te verwerven bouwtitel mag niet worden ingezet in het kader van herschikking. Ten behoeve van het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt een frontbreedte van het perceel, waarbinnen de herschikking van bebouwing dient plaats te vinden, minimaal 25 m te bedragen. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen.

Type 2: Extra bebouwing

Onder extra bebouwing worden de bij de provincie te verwerven Ruimte-voor-Ruimte-woningen danwel BiO-woningen bedoeld dan wel de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte-woning door sloop elders in de gemeente buiten de bebouwingsconcentratie of elders in de bebouwingsconcentratie. Voor een bedrag van circa € 155.000,00 kan een bouwrecht verwerven bij de provincie. Voor dit bedrag worden elders in Noord-Brabant stallen en schuren gesloopt. De realisatie van deze Ruimte-voor-Ruimte-woningen geschiedt via een ruimtelijke onderbouwing/projectbesluit. Hierbij dient afstemming plaats te vinden met de verschillende ruimtelijke en milieutechnische (rand)voorwaarden. Zo dient het bouwperceel van type 2 een minimale breedte te hebben van 25 m om het relatief open karakter te houden.

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing bij herschikking en extra bebouwing:

- Het nieuwe bouwwerk dient een dorps/landelijk karakter te hebben.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien.
- Het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
- Het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.

Beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte

- Rooilijn: de rooilijn van het nieuwe bouwwerk dient overeen te komen met de alom heersende rooilijn van bouwwerken in de directe omgeving, indien deze niet aanwezig is, is de vrijheid voor nieuwe bouwwerken groter.
- Bouw- en nokhoogte: indien er een eenduidige nok- en goothoogte waarneembaar is in de directe omgeving van het initiatief dient het nieuwe bouwwerk hierop aan te sluiten. Wanneer de nok- en goothoogten zeer divers zijn, zijn de eisen minder streng.
- Oriëntatie: afhankelijk van de veelal toegepaste oriëntatie van bouwwerken in de directe omgeving, kan een bouwwerk haaks op of parallel aan de weg worden gesitueerd.
- Zijdelingse perceelsafstand: wanneer in de directe omgeving een grote onderlinge afstand tussen bouwwerken kenmerkend is, dienen nieuwe bouwwerken het zicht op het achterliggende gebied niet te verstoren. Indien een kleine onderlinge afstand beeldbepalend is, dient hierop aansluiting te worden gevonden.
- Korrelgrootte: het bouwvolume dient qua maatvoering aan te sluiten op de maatvoering van omliggende bouwwerken.

2.6 Hardheidsclausule

B en W zijn bevoegd in uitzonderingssituaties van bovenstaande beleidsregels af te wijken, indien het hierin geformuleerde generieke beleid onredelijke gevolgen met zich brengt voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en mits een dergelijke ontwikkeling past binnen de doelstellingen van deze beleidsnota, zoals een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (waaronder het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing). Om gebruik te maken van deze hardheidsclausule moet een aanvraag ingediend worden. De aanvraag dient inzichtelijk te maken waarom het de initiatiefnemer voldoet aan de hoofdlijnen van deze beleidsnota, terwijl het voorliggend beleid geen passende oplossing kan bieden.

3 GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

3.1 Gebiedsvisie algemeen

Op basis van de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' kunnen gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het reguliere VAB-beleid verruimen. De algemene systematiek is in het vorige hoofdstuk verwoord. Deze kunnen te zijner tijd ook als zodanig worden vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied. De typering van de bebouwingsconcentratie en de ligging ten opzichte van de kern en doorgaande wegen is hierbij als insteek gekozen.

In dit hoofdstuk geeft de gemeente aan welke gebieden zij aanmerkt als bebouwingsconcentratie en tot welk type deze behoort. Daarnaast kan per bebouwingsconcentratie de systematiek verder verfijnd worden:

- Zo kan het verstandig zijn om een onderscheid te maken tussen concentraties, die vooral agrarisch zijn, en die vooral een woonfunctie hebben of die een gemengde functie hebben.
- Verder kunnen de functies recreatie en horeca bijvoorbeeld opgehangen worden aan een nader uit te werken recreatieve zonering. Dit kan bijvoorbeeld gekoppeld worden aan de realisatie van zogenaamde recreatieve poorten om zo een (te) grote recreatiedruk te voorkomen.
- Tenslotte lijkt het zinvol te bezien in welke landschappelijk waardevolle bebouwingsconcentraties de meeste ruimtelijk kwalitatieve winst te behalen is, zodat de planvorming hier door de gemeente gefaciliteerd kan worden.

Na een algemene indeling en typering vindt uitwerking plaats per bebouwingsconcentratie. Per bebouwingsconcentratie gaat de gemeente in op de belangrijkste gebiedsspecifieke aspecten, mede in relatie tot de mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende bebouwingsconcentratie.

Voor elke bebouwingsconcentratie zijn de volgende onderdelen bezien:

- ligging van de bebouwingsconcentratie (kaartbeeld, eventueel luchtfoto);
- algemene beschrijving van de bebouwingsconcentratie(toelichting);
- typering van de bebouwingsconcentratie;
- beschrijving van de karakteristiek en kwaliteit (toelichting);
- integrale ruimtelijke en functionele visie op eventuele kwaliteitsverbeteringen en mogelijke nieuwe functies (streefbeeld).

NB 1: het beleid zal uit oogpunt van duidelijkheid en rechtsgelijkheid primair gekoppeld worden aan het soort/type bebouwingsconcentratie. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan per specifieke bebouwingsconcentratie verder worden uitgewerkt en doorwerken richting ruimtelijke en landschappelijke kansen, die zich voor gaan doen.



Aangewezen bebouwingsconcentraties Reusel-De Mierden

3.2 Bebouwingsconcentraties buitengebied

Op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid, alsmede op basis van de topografische kaart van Reusel-De Mierden is in het buitengebied een aantal bebouwingsconcentraties aan te wijzen. Zie bijlage 2 voor de beleidskaarten.

De typering van deze bebouwingsconcentraties heeft plaats gevonden.

- A Bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg
- B Bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg
- C Bebouwingscluster solitair gelegen
- D Bebouwingslint solitair gelegen (n.v.t.)
- E Bebouwingszone

In het buitengebied zijn de volgende bebouwingsconcentraties aangetroffen:

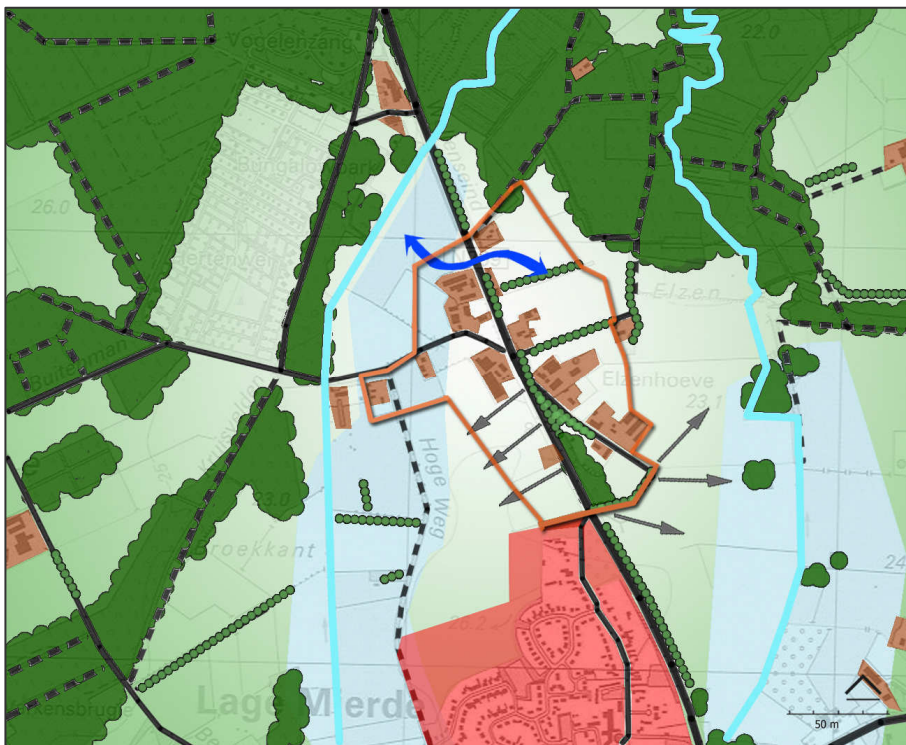
Nr.	Naam	Type
1	Wellenseind	B (gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
2	Mispeleind	A (gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
3	Kuilenrode	C (gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
4	Hoogstraat/ Smidsstraat	A (gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
5	Vooreind	A (gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
6	De Hoef	A (gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
7	Rouwenbogt	B (gelet op lintvormig karakter bebouwing)
8	Kattenbos	A (gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
9	De Hoeven	B (gelet op lintvormig karakter bebouwing)
10	Turnhoutseweg/ de Hoek	B (gelet op lintvormig karakter bebouwing)
11	Omgeving Postelsedijk	E (gelet op vlakvormig karakter bebouwing)

De ligging van deze bebouwingsconcentraties wordt in nevenstaand figuur aangegeven. De begrenzing is in eerste instantie voldoende ruim genomen, maar deze wordt nader uitgewerkt in de ruimtelijke visie kaartjes.

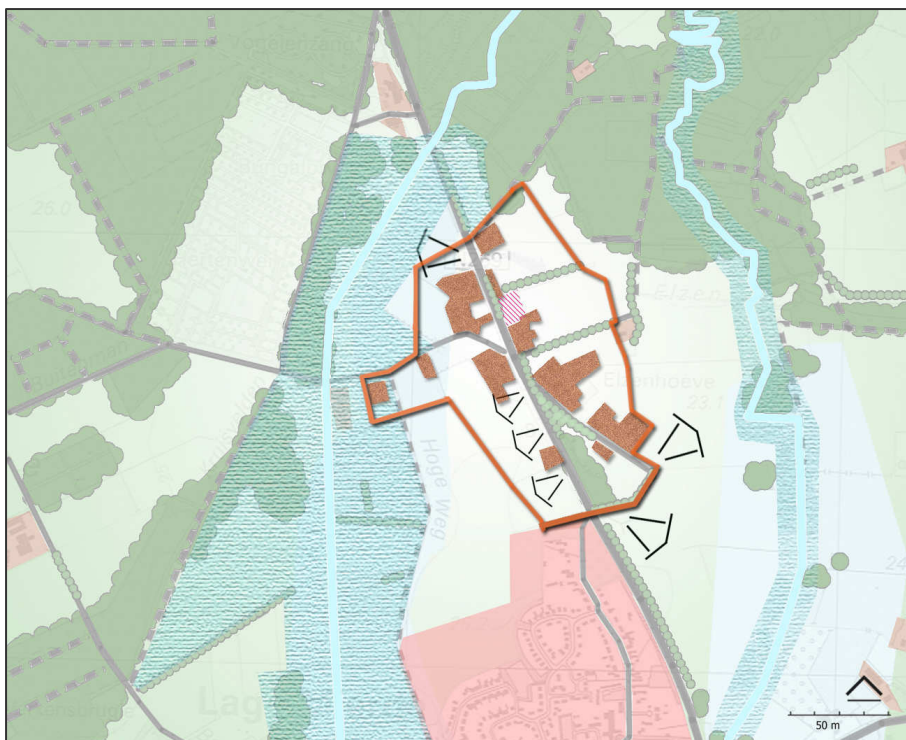
Als ruimtelijk toetsingskader dienen de beeldkwaliteitsaspecten als geschetst in paragraaf 2.5 in acht te worden genomen. Zo dient er in principe een kavelsbreedte van 25 m aan te worden gehouden om een relatief open landelijke structuur te handhaven. Door de legenda, die achterin de voorliggende rapportage is opgenomen, wordt duidelijk waar welke van de typen ontwikkelingsmogelijkheden benut kunnen worden.

Verder ligt er een aantal kleinere bebouwingsconcentraties verspreid in het buitengebied. Hiervoor geldt het reguliere VAB-beleid uit het Streekplan.

In deze notitie zijn deze bebouwingsconcentraties eerst ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. Zo wordt het type bebouwingsconcentratie aangegeven. Vervolgens wordt er per bebouwingsconcentratie een streefbeeld aangegeven. Dit beeld kan benut worden bij de beoordeling van individuele verzoeken in het licht van de verbetering van de ruimtelijke (lees stedenbouwkundige en landschappelijke) kwaliteit.



Huidige situatie en analyse Wellenseind



Ruimtelijke visie Wellenseind

3.3 Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie

3.3.1 Bebouwingsconcentratie Wellenseind

a Huidige situatie en analyse Wellenseind

- Streekplan: AHS-landschap en GHS-landbouw; tevens zoekgebied regionale waterberging.
- Uitwerkingsplan: landschapsbeheer en beekdalsysteem.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: half gesloten agrarisch landschap, historisch bebouwingslint; ruimtelijk model: waterberging.

De bebouwingsconcentratie Wellenseind ligt ten noorden van de kern Lage Mierde ter hoogte van de Wellenseindsche Heide. Het westelijke deel van de bebouwingsconcentratie is gelegen in het beekdal van de Reusel. Hier is een plan ontwikkeld voor beekherstel. Vanuit de bebouwingsconcentratie, in westelijke richting is hiermee een aanzet gegeven voor het creëren van een overgang naar het ten westen van Wellenseind gelegen bosgebied. In de omgeving van de bebouwingsconcentratie is sprake van recreatief medegebruik en intensieve recreatie (camping). Ten oosten ligt het beekdal van de Raamsloop. Tussen beide gebieden bestaat een ruimtelijke relatie die in het noorden van het cluster, nabij de entree, tot uiting komt. Aan de noordkant wordt de bebouwingsconcentratie begrensd door Landgoed Wellenseind. Dit gebied bestaat uit zowel inheemse als uitheemse beplanting die is aangelegd in de periode 1890 – 1920.

De bebouwing in het cluster is gesitueerd aan de provinciale weg (N269) Wellenseind en Elzenstraat. Wellenseind is de belangrijkste ontsluitingsweg richting Tilburg. Wellenseind is een ruim opgezette weg met aan weerszijden vrijliggende fietspaden en bermgroen met laanbeplanting. Deze weg vormt een barrière. Vanaf Wellenseind is richting het westen zicht op het beekdal. De Elzenstraat is een zijstraat van het Wellenseind, maar vormt een structuur op zich. De driehoekige ruimte tussen Wellenseind en Elzenstraat is opgevuld met opgaand groen. Hierdoor wordt de bebouwing aan de Elzenstraat visueel afgeschermd. Vanaf de Elzenstraat is richting het oosten zicht op het beekdal van de Raamsloop. In het zuiden van het cluster sluit de bebouwing niet aan op de kernrandzone van Lage Mierde.

b Ruimtelijke visie Wellenseind

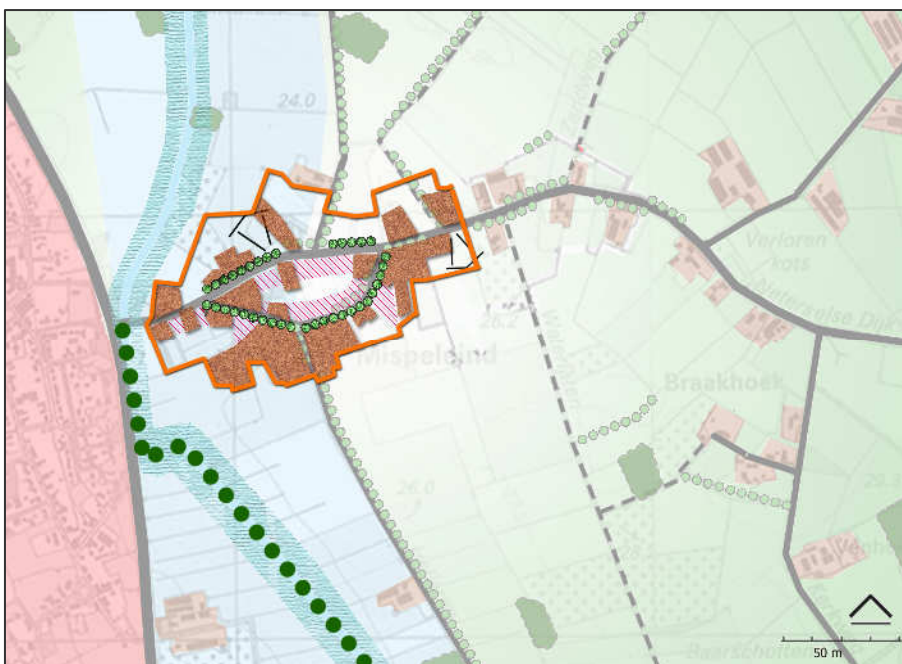
De bebouwingsconcentratie Wellenseind kan als lintstructuur versterkt worden. Om het lint te versterken wordt met name ingezet op herschikking. Slechts op één locatie is extra bebouwing toegestaan. Door in beperkte mate nieuwbouw toe te staan blijven waardevolle zichtlijnen richting de beekdalen aan weerszijden van de weg behouden.

De groene driehoekige ruimte tussen Wellenseind en Elzenstraat blijft behouden, zodat de bebouwing aan de Elzenstraat blijft afgeschermd van het Wellenseind.

Door aan de zuidzijde geen nieuwe bebouwing toe te staan, blijft enige afstand gewaarborgd tussen de kernrandzone en het lint, waardoor de structuren gescheiden blijven. Ten aanzien van groene ontwikkeling kan worden bijgedragen aan (verder) beekherstel in de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop.



Huidige situatie en analyse Mispelend



Ruimtelijke visie Mispelend

3.3.2 Bebouwingsconcentratie Misperleind

a Huidige situatie en analyse Misperleind

- Streekplan: GHS-landbouw (tevens zoekgebied regionale waterberging) en AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: landschapsbeheer, beekdalsysteem en samenhangende kreekoverstromingsvlakte.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: half gesloten agrarisch landschap, leefgebied struweelvogels, waterloop, beekdal, historisch bebouwingslint; ruimtelijk model:

Bebouwingsconcentratie Misperleind ligt ten oosten van de kern Lage Mierde, ten oosten van de provinciale weg Kempenbaan op de rand van het beekdal van de Raamsloop. De oostelijke entree van de bebouwingsconcentratie is gelegen ter hoogte van de weg Waterlaten. Ten oosten van de oostelijke entree staat kleinschalige bebouwing. Dit gebied wordt bepaald door de verschillende bijgebouwen aan de zuidzijde van de Neterselsedijk en het waardevolle zicht op het noordelijk gelegen open landschap.

De Neterselsedijk is een cultuurhistorisch waardevol lint. Het zicht richting het noorden, richting Landgoed De Utrecht is als waardevol te karakteriseren. Het gebied ten zuiden van de Neterselsedijk ten noorden van Misperleind heeft een wat rommelige uitstraling en vraagt om ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

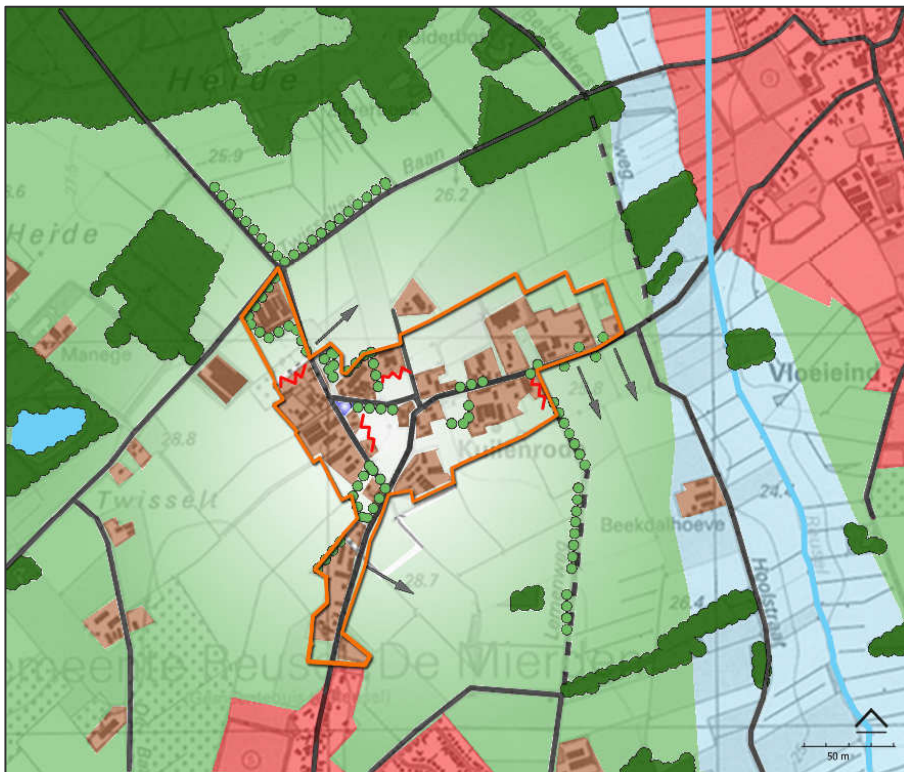
b Ruimtelijke visie Misperleind

De westelijke entree van de bebouwingsconcentratie kan worden versterkt doorerschikking van de bebouwing. Dit kan daarnaast worden versterkt door het bieden van nieuwe bebouwingsmogelijkheden ter plaatse, aan de noord- en zuidzijde van de Neterselsedijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het waardevolle beekdal.

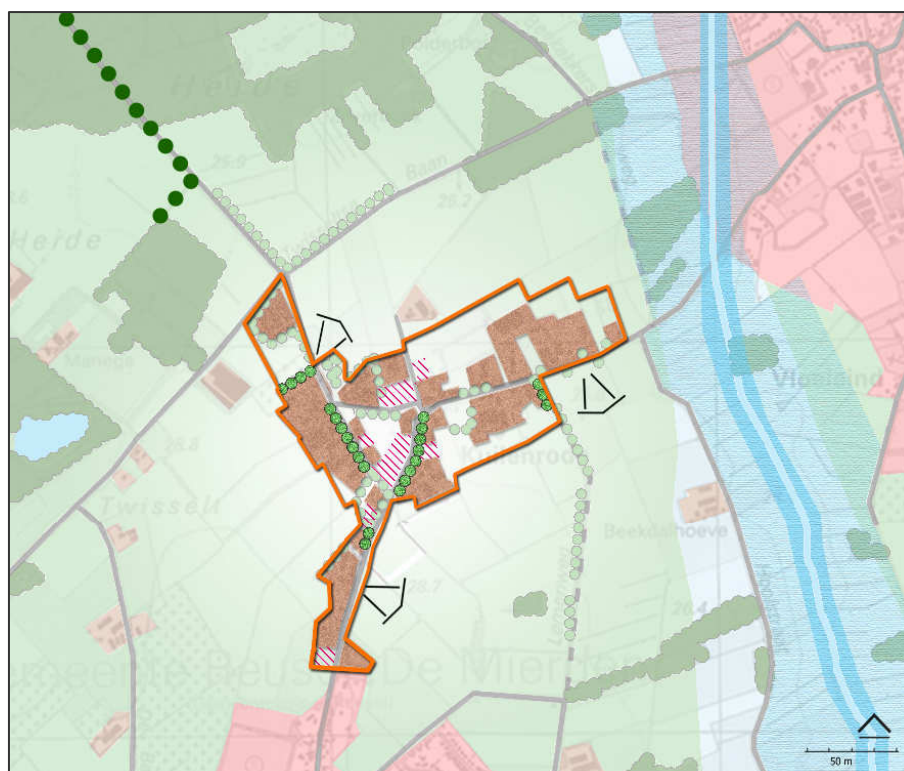
Om het waardevolle zicht op de open akkers ten noorden van bebouwingsconcentratie te behouden wordt er aan deze zijde geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden. Aan de zuidzijde van de Neterselsedijk is sporadische verdichting toegestaan door nieuwe percelen toe te staan en reeds bestaande, bebouwde percelen te herschikken. De nieuwe bebouwing dient relatief dicht op de weg te worden geplaatst zodat deze meer continu en beter wordt begeleid. Wanneer er sprake is van waardevolle zichtrelaties, is nieuwe bebouwing niet toegestaan. Ook het zicht richting de Raamsloop aan de westzijde van het plangebied dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Om het centrale gebied tussen de Neterselsedijk en Misperleind ruimtelijk te verbeteren dient dit gebied duidelijker te worden afgebakend. Dit kan door het versterken van de beplantingsstructuur rond het gebied en het toevoegen van bebouwing. Het toevoegen van nieuwe lintbebouwing en grotere bouwmassa's aansluitend en dicht bij de bestaande infrastructuur draagt ook bij aan de opwaardering van dit gebied. Dit dient natuurlijk met zorg te worden afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving en de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden langs de Neterselsedijk.

Er kan bijgedragen worden aan beekherstel en realisatie van de ecologische verbindingzone in het beekdal van de Raamsloop.



Huidige situatie en analyse Kuilenrode



Ruimtelijke visie Kuilenrode

3.3.3 Bebouwingsconcentratie Kuilenrode

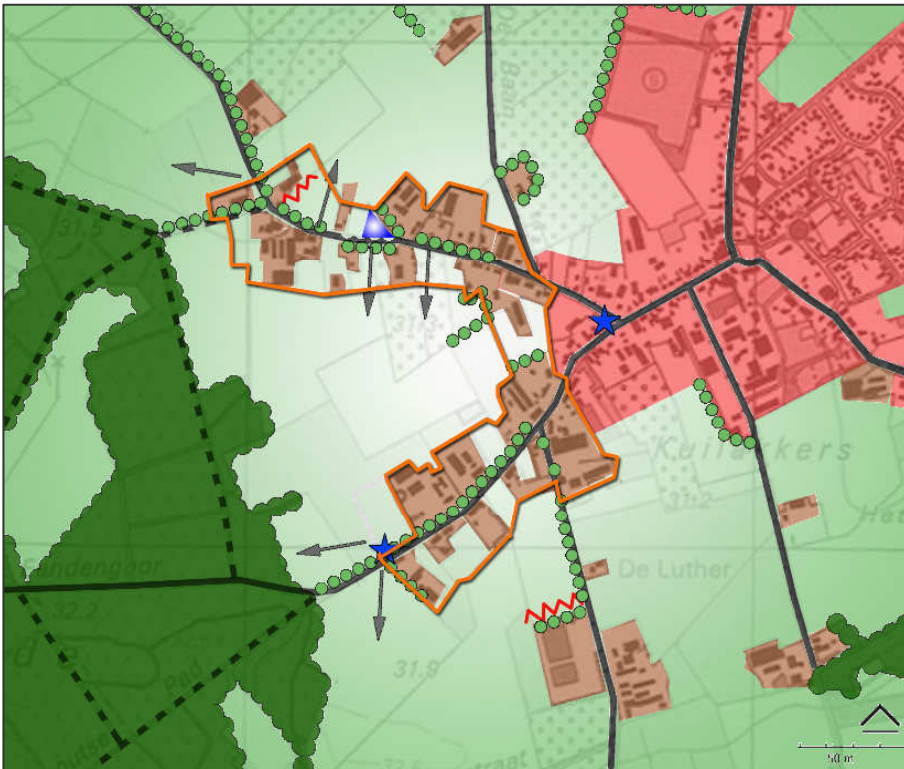
a Huidige situatie en analyse Kuilenrode

- Streekplan: GHS-landbouw (tevens zoekgebied regionale waterberging) en AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: landschapsbeheer.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: half gesloten agrarisch landschap, historisch bebouwingslint; ruimtelijk model: ontwikkelingsgebied nieuw landgoed.

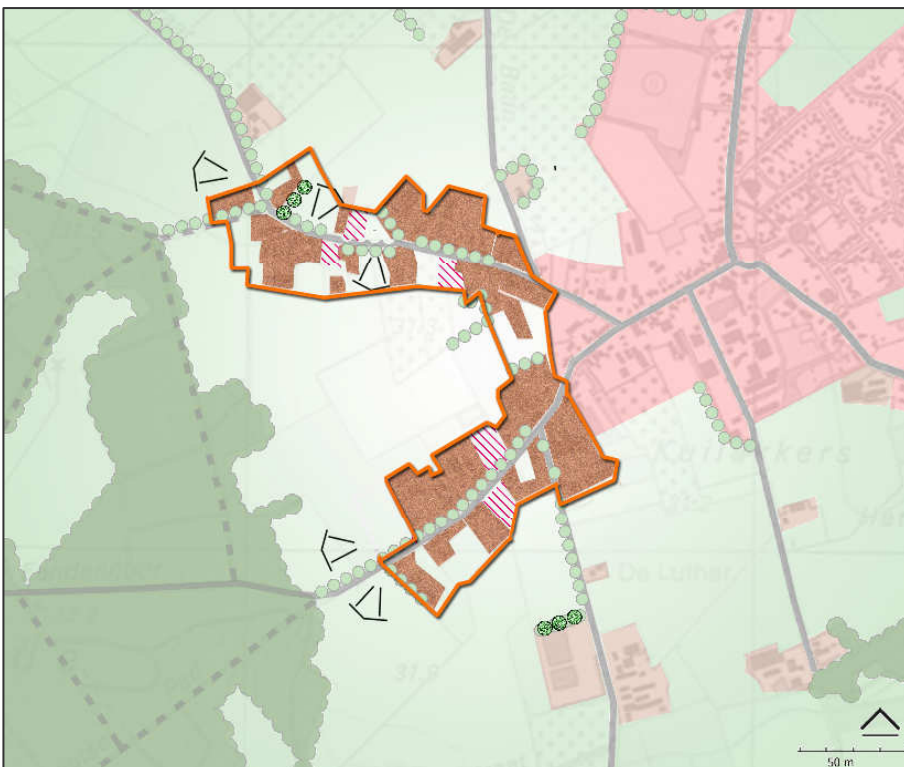
De bebouwingsconcentratie Kuilenrode ligt tussen de kernen Hooge Mierde en Lage Mierde ter hoogte van de weg die deze 2 kernen verbindt, ten westen van het beekdal van de Reusel. Het driehoekige gebied tussen de wegen De Wildert-Poppelsedijk-Koestraat-Kuilenrode is karakteristiek voor deze bebouwingsconcentratie en waardevol vanwege zijn stedenbouwkundige context. Het beeld van het gebied is rommelig door de laanbeplanting die niet continue is en de inconsequente oriëntatie van bouwmassa's en verspringende rooilijnen. De wegen zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol lint. Het bosje ten oosten van deze bebouwingsconcentratie dateert uit circa 1850. De noordwestelijke entree aan de Poppelsedijk is onaantrekkelijk door het zicht op bedrijfsruimten. Er is hier een intensieve veehouderij aanwezig. De zichtlijnen vanuit het meest oostelijke deel van de bebouwingsconcentratie richting het zuiden, het beekdal van de Reusel zijn waardevol. Dit gebied vormt een bufferzone is daarom is de begrenzing langs de weg gelegd. De zichtrelaties aan de westzijde van de bebouwingsconcentratie zijn niet waardevol. Vaak eindigen deze op achterpercelen of op bedrijfsruimten. Aan de noordzijde ter hoogte van de driehoekige ruimte is sprake van een verstoorde zichtrelatie richting het noorden. Het landschap rond de bebouwingsconcentratie heeft met name aan de noordzijde een meer kleinschalig karakter. Aan de zuidzijde is het landschap grootschaliger van karakter, mede door het beekdal van de Reusel.

b Ruimtelijke visie Kuilenrode

Met name rond de driehoekige ruimte, centraal in de bebouwingsconcentratie liggen mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hier wordt daarom ook het accent gelegd binnen deze bebouwingsconcentratie. De historische structuur kan worden versterkt door het realiseren van een eenduidige consequente groenstructuur rond deze ruimte en het toevoegen en herschikken van bebouwing. De nieuwe bebouwing dient een directe relatie te hebben met deze historische structuur door de rooilijnen dicht op de weg te situeren en door de oriëntatie van de woningen. De noordwestelijke entree dient visueel aantrekkelijker te worden gemaakt door nieuwe beplanting en een nieuwe bouwmassa. Het zicht richting het noorden blijft hierbij wel behouden. De verstoorde zichtrelatie ter hoogte van de driehoekige ruimte, richting het noorden kan worden opgeheven door het toevoegen van bebouwing. Deze nieuwe bebouwing draagt ook bij aan de betere begeleiding van De Wildert. Door in het meest oostelijke deel, langs de Koestraat geen nieuwe bebouwing toe te voegen en dichtbij de driehoekige ruimte sporadisch nieuwe bebouwingsmogelijkheden te bieden, wordt er geleidelijk naar het accent toegewerkt. Eventuele verdichting dient op korte afstand van de weg plaats te vinden, ter begeleiding van de Koestraat. Het beekdal van de Reusel biedt mogelijkheden voor (verder) beekherstel.



Huidige situatie en analyse
Hoogstraat/Smidsstraat



Ruimtelijke visie Hoogstraat/Smidsstraat

3.3.4 Bebouwingsconcentratie Hoogstraat/Smidsstraat

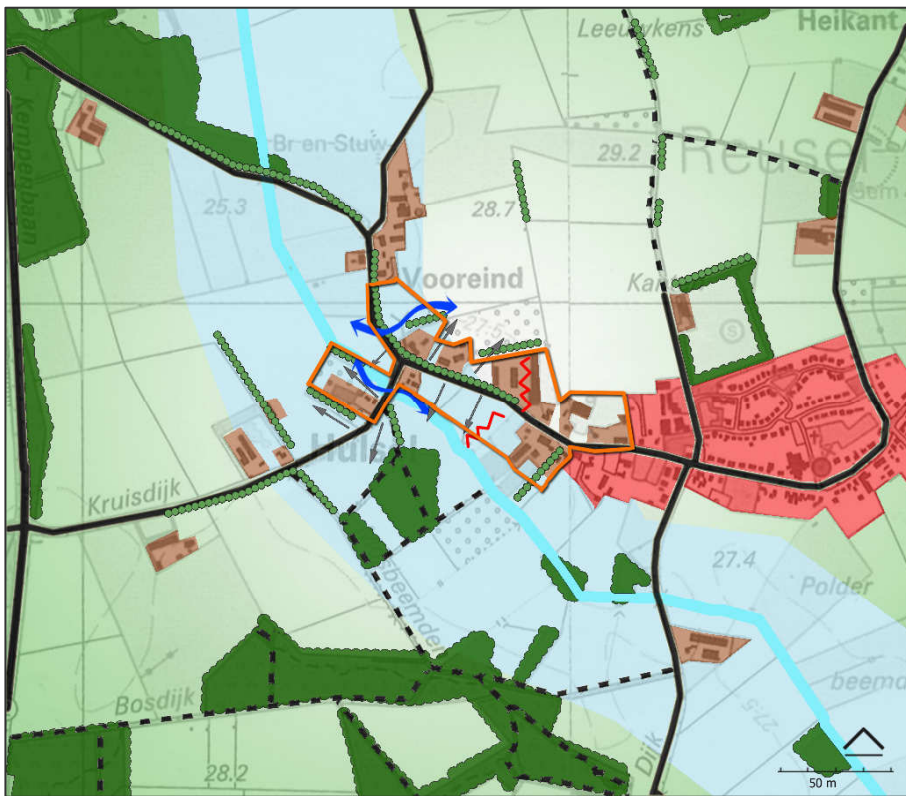
a Huidige situatie en analyse Hoogstraat/Smidsstraat

- Streekplan: AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: stedelijk gebied; beheer en intensivering.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: bebouwingskern met wonen, bedrijvigheid en sport; ruimtelijk model:

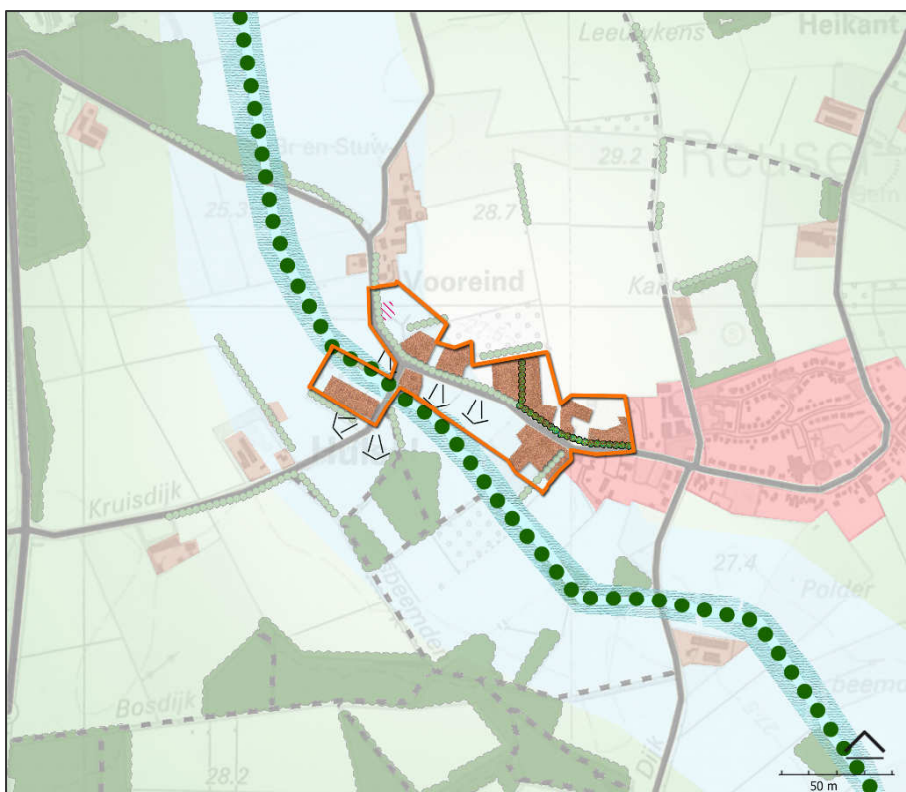
Deze bebouwingsconcentratie ligt ten westen van kom Hooge Mierde ter hoogte van twee uitvalswegen van deze kern: Smidsstraat en Hoogstraat. Ten westen van de bebouwingsconcentratie ligt de Turnhoutsche Heide. Over het algemeen is sprake van een aantrekkelijke woonomgeving. De dorpse straten worden begeleid door boerderijachtige, individuele woningen. Deze woningen worden gekenmerkt door de kleine korrelgrootte en maken deel uit van het straatprofiel door de korte afstand tot de weg. Het straatprofiel is over het algemeen constant. Aan de Smidsstraat ligt een karakteristieke open ruimte tussen de panden met huisnummer 16 en 18. Deze ruimte wordt aan twee zijden omgeven door groen en bebouwing. Vanuit de bebouwingsconcentratie is soms sprake van verrassende doorzichten richting het noorden en zuiden. Deze zichtrelaties versterken het dorpse karakter en geven de bebouwingsconcentratie een luchtig karakter. In sommige gevallen is sprake van een verstoorde zichtrelatie door de aanwezigheid van relatief grootschalige bedrijfsbebouwing. Soms staan deze meer grootschalige bedrijfsgebouwen op redelijke afstand van de bebouwingsconcentratie. De oostelijke entree van de bebouwingsconcentratie wordt al in de kern Hooge Mierde op een dorpse manier ingezet door de kleine korrel van de bebouwing. Deze kleine korrel zorgt voor een vriendelijke, menselijke maat. De eveneens vriendelijke entree aan de westzijde, aan de Hoogstraat wordt gemarkeerd door een karakteristieke langgevelboerderij. Vanuit de bebouwingsconcentratie bestaat er een fraai zicht op de westelijk gelegen bossen van de Turnhoutsche Heide.

b Ruimtelijke visie Hoogstraat/Smidsstraat

Deze bebouwingsconcentratie is over het algemeen als gaaf en vriendelijk te karakteriseren. Door het bieden van herschikkingsmogelijkheden aan alle bestaande bebouwing, kan deze karakteristiek worden versterkt. Op enkele plaatsen binnen het westelijke deel van de bebouwingsconcentratie worden nieuwe bebouwingmogelijkheden geboden. Deze verdichting van de bestaande structuur dient grenzend aan reeds bebouwde percelen plaats te vinden. Op deze manier wordt voorkomen dat de diverse bestaande waardevolle zichten richting open gebieden worden aangetast. De toe te voegen bebouwing dient het dorpse, vriendelijke karakter van de bebouwingsconcentratie te versterken. In het meest oostelijke deel van de bebouwingsconcentratie, tegen de kom van Hooge Mierde aan, wordt geen verdichting nagestreefd omdat dit deel al gaaf en aantrekkelijk is. De zichtrelatie vanaf de Hoogstraat richting de bossen van Turnhoutsche Heide dient in elk geval te worden behouden. Mede in relatie tot versterking van de westelijke entree. Ten noorden van de bebouwingsconcentratie zou de realisatie van nieuwe natuur en/of bos een geleidelijke overgang kunnen creëren vanuit de bebouwing in het dorp en de bebouwingsconcentratie naar het ten noorden en westen gelegen bos- en natuurgebied.



Huidige situatie en analyse Vooreind



Ruimtelijke visie Vooreind

3.3.5 Bebouwingsconcentratie Vooreind

a Huidige situatie en analyse Vooreind

- Streekplan: AHS-overig, GHS-landbouw en EVZ; tevens zoekgebied regionale waterberging.
- Uitwerkingsplan: landschapsbeheer en beekdalsysteem.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig, extensiveringsgebied-natuur en verwevingsgebied.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: beekdal, leefgebied struweelvogels, half gesloten agrarisch landschap; ruimtelijk model: ecologische verbindingzone ter plaatse van beekdal.

De bebouwingsconcentratie Vooreind ligt ten westen van de kern Hulsel aan de weg van Hulsel richting Hooge Mierde. Het cluster is geheel gelegen in het beekdal van de Raamsloop. Ten noorden van het cluster is een nieuwe bedding van deze beek aangelegd om de beek meer te laten meanderen.

De bebouwing in de concentratie is gesitueerd aan de wegen Vooreind en Kruisdijk. Vanaf het Vooreind zijn richting het noorden en het zuiden waardevolle zichtlijnen naar het beekdal en het open landschap. Door deze doorkijken bestaan er positieve ruimtelijke zichtrelaties tussen deze verschillende open landschappen. Hier en daar worden de zichtlijnen echter, zowel in noordelijke als zuidelijke richting, verstoord en onderbroken door kassen. Het Vooreind wordt (niet geheel) begeleid door laanbeplanting. Het betreft onder meer karakteristieke laanbeplanting bestaande uit Amerikaanse eiken uit circa 1850. Aan de weg Kruisdijk is minder bebouwing gesitueerd dan aan het Vooreind. De Kruisdijk heeft dan ook een sterk landschappelijk karakter.

b Ruimtelijke visie Vooreind

Op plaatsen waar het nodig is om de structuur van het bebouwingslint te versterken, wordt toevoeging van nieuwe woonpercelen toegestaan. Door meer bebouwingsmassa op strategische plaatsen toe te staan wordt de bebouwingsconcentratie versterkt en kan deze als zodanig functioneren. Dit alles gaat gepaard met het behoud van de bestaande waardevolle zichtrelaties. Het feit dat de concentratie zich nagenoeg geheel in het beekdal bevindt, zorgt voor minimale mogelijkheden voor nieuwe bebouwing. De noordelijke entree van de bebouwingsconcentratie wordt versterkt middels nieuwe bebouwing. De T-splitsing Kruisdijk-Vooreind kan door herschikkingsmogelijkheden visueel worden geaccentueerd. Bij de westelijke entree aan de Kruisdijk worden, in tegenstelling tot de noordelijke entree, geen harde randen/dichte lintbebouwing gerealiseerd. Zo blijven de bestaande zichtlijnen ter plaatse in stand. Door ontstening van de bebouwingsconcentratie schuift het landschappelijke karakter verder op naar het westen.

In verband met de gevoelige ligging in het beekdal van de Raamsloop, wordt nieuwe bebouwing aan deze zijde niet wenselijk geacht.

De verstoorde zichtrelaties vanaf het Vooreind richting het noorden en het zuiden worden met behulp van groen afgeschermd. Daarnaast wordt de laanbeplanting aan het Vooreind aangevuld op de plaatsen waar deze ontbreekt. Zo wordt de laanstructuur versterkt en afgerond. Het beekdal van de Raamsloop biedt mogelijkheden voor (verder) beekherstel en verdere ontwikkeling van de ecologische verbindingzone.



Glastuinbouw

Huidige situatie en analyse De Hoef



Ruimtelijke visie De Hoef

3.3.6 Bebouwingsconcentratie De Hoef

a Huidige situatie en analyse De Hoef

- Streekplan: AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: landschapsbeheer.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: beekdal.

Ten zuiden van de kern Hulsel ligt de bebouwingsconcentratie De Hoef. De bebouwingsconcentratie ligt aan de weg De Hoef richting Reusel. Ten westen van de concentratie ligt het beekdal van de Raamsloop.

Vanaf De Hoef zijn op diverse plaatsen waardevolle doorzichten te ontdekken richting de open gebieden aan weerszijden van de weg. In het midden van de bebouwingsconcentratie vinden twee van deze doorkijken elkaar. Zo ontstaat ter plaatse een sterke en positieve relatie tussen de landschappen aan beide zijden van de weg. In het noorden vindt een verstoring van het zicht plaats. Op deze plaats is een grote kas gesitueerd.

De splitsing van de wegen De Hoef en Steenhoven wordt gekenmerkt door een erg groene omgeving. Ter plaatse van de splitsing is ook mooi zicht op het beekdal van de Raamsloop.

Een groot gedeelte van de Hoef wordt begeleid door laanbeplanting. Deze dateert deels van omstreeks 1945. Bosgebieden ten zuiden van deze bebouwingsconcentratie, onder meer aan de Steenovenweg dateren overwegend van omstreeks 1900.

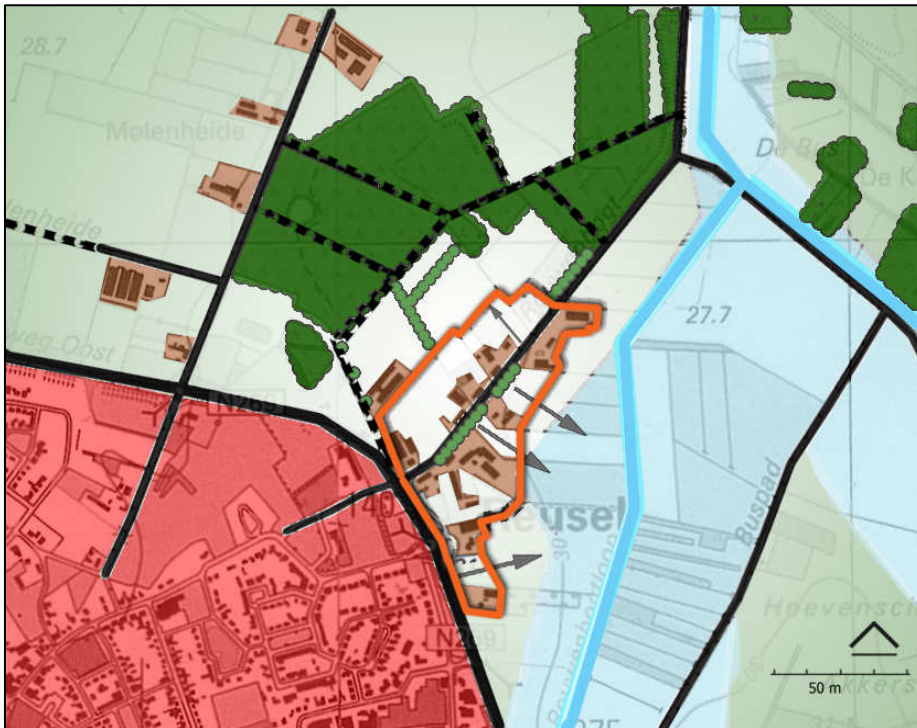
b Ruimtelijke visie De Hoef

De noordelijke entree van de bebouwingsconcentratie wordt versterkt door de toevoeging en herschikking van bebouwing. Aan de oostzijde wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt in verband met de ligging nabij het landbouwonwikkelingsgebied ten oosten van de bebouwingsconcentratie. Het behoud van de waardevolle zichtlijnen vanaf De Hoef richting het beekdal en het open landschap, zorgen ervoor dat er aan de westzijde geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden geboden (met uitzondering van de bebouwingsmogelijkheid ter hoogte van de noordelijke entree).

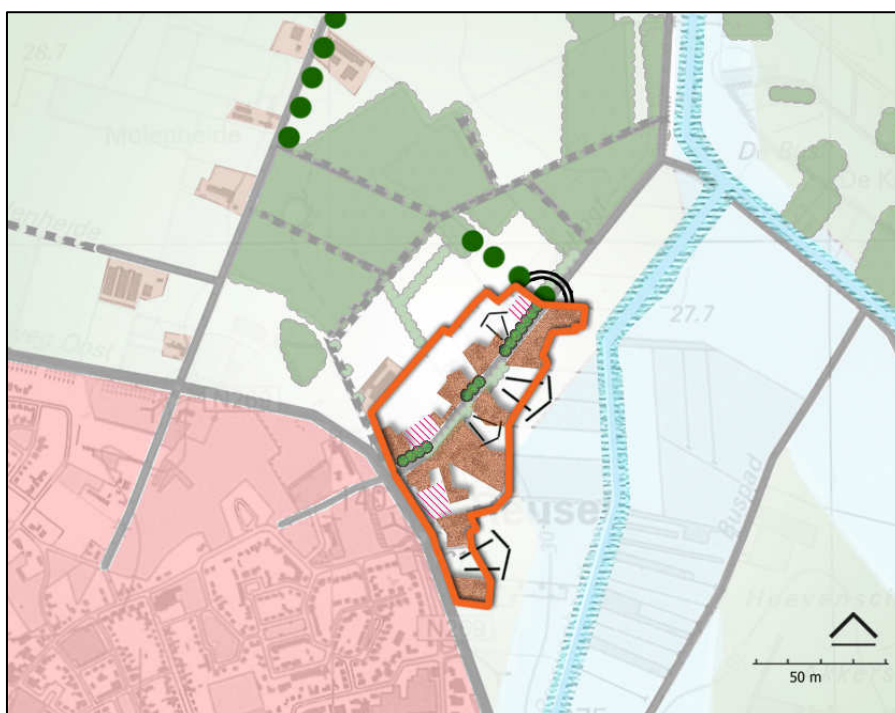
De open zichtrelatie tussen de open landschappen aan weerszijden van de weg in het midden van de bebouwingsconcentratie dient behouden te worden.

De kas in het noorden van de bebouwingsconcentratie verstoort het zicht vanaf De Hoef. Landschappelijke inpassing zou wenselijk zijn.

Daar waar de laanbeplanting langs De Hoef ontbreekt wordt deze aangevuld met opgaand groen. De 'groene' omgeving ter hoogte van de splitsing De Hoef-Steenhoven blijft in de ruimtelijke visie behouden. Het beekdal van de Raamsloop biedt mogelijkheden voor (verder) beekherstel en verdere ontwikkeling van de ecologische verbindingszone.



Huidige situatie en analyse Rouwenbogt



Ruimtelijke visie Rouwenbogt

3.3.7 Bebouwingsconcentratie Rouwenbogt

a Huidige situatie en analyse Rouwenbogt

- Streekplan: bebouwing en AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: landschapsbeheer.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig, verwevingsgebied en projectlocaties recreatie.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: half gesloten agrarisch landschap, en historisch bebouwingslint; ruimtelijk model: landschappelijk aandachtsgebied en ontwikkelingsgebied recreatie en toerisme.

Bebouwingsconcentratie Rouwenbogt bevindt zich ten noordoosten van de kern Reusel. Het bebouwingslint wordt middels de Randweg-Oost, die in zuidelijke richting overgaat in de Denestraat, gescheiden van de genoemde kern. De noordwestelijke grens wordt gevormd door bebossing. Ten zuidoosten loopt de Rouwenbogtloop. Aan deze zijde is door openheid in de bebouwingsstructuur, de relatie met deze waterloop en haar beekdal voelbaar. Vanuit de Rouwenbogt wordt door de open lintstructuur afwisselend het 'gesloten' bos en het 'open' beekdal ervaren. Hierdoor ontstaat er een aangenaam contrast. Het bos ten noorden van deze bebouwingsconcentratie dateert van omstreeks 1900, maar is deels ook nog ouder.

De laanbeplanting is niet overal continu waardoor de Rouwenbogt niet eenduidig met groen wordt begeleid.

Doordat aan de noordwestelijke entree slechts aan één zijde bebouwing is gesitueerd, is het vanaf deze zijde niet meteen duidelijk wanneer de bebouwingsconcentratie, en in het verlengde daarvan de kern Reusel, wordt benaderd.

b Ruimtelijke visie Rouwenbogt

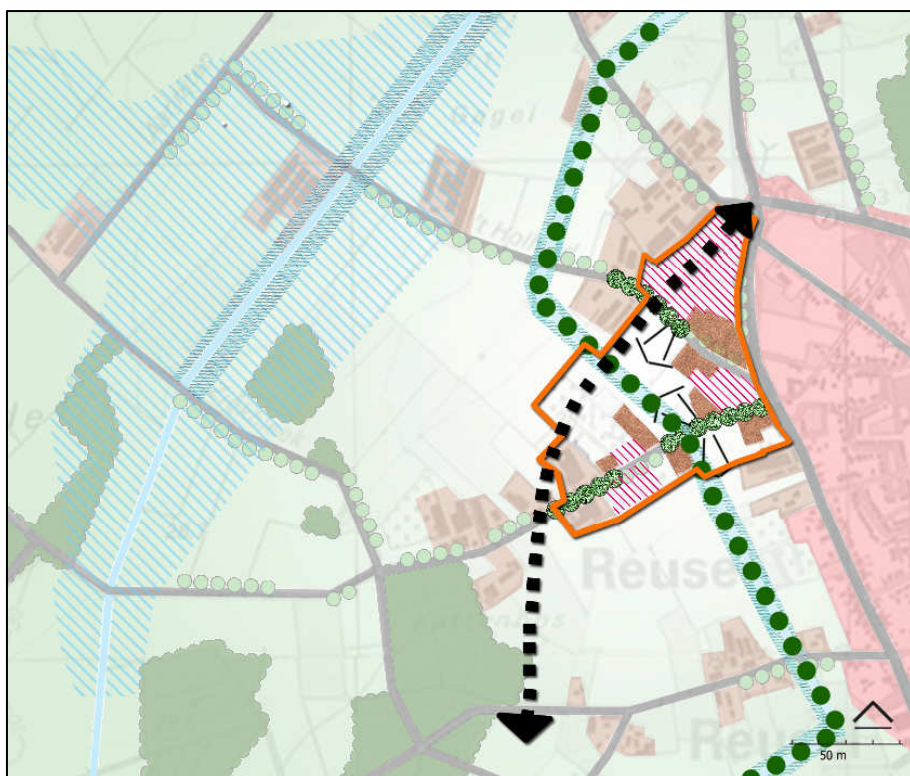
De visie zet in op het behoud van het contrast tussen de 'open' en 'gesloten' landschapsstructuren aan weerszijden van de Rouwenbogt. Deze karakteristiek kan worden versterkt door aan de gesloten, beboste zijde, sporadisch nieuwe bebouwingsmogelijkheden toe te staan. Het waardevolle zicht op de Rouwenbogtloop en haar beekdal, dient te allen tijde behouden te blijven. Aan deze zijde worden dan ook geen extra bebouwingsmogelijkheden geboden, behalve tussen de bestaande bebouwing aan de Randweg-Oost en de Rouwenbogt.

De bebouwingsconcentratie kan worden benut om de kern Reusel beter in te wijden. Door aan de noordoostkant de Rouwenbogt aan beide zijden te begeleiden met bebouwing, wordt de entreefunctie versterkt.

Meer eenheid kan worden verworven door het continueren van de laanbeplanting. Het beekdal van de Raamsloop ten oosten van deze bebouwingsconcentratie biedt mogelijkheden voor (verder) beekherstel. Aan de noordzijde van deze bebouwingsconcentratie kunnen ecologische verbindingsozones (verder) worden gerealiseerd.



Huidige situatie en analyse Kattenbos



Ruimtelijke visie Kattenbos

3.3.8 Bebouwingsconcentratie Kattenbos

a Huidige situatie en analyse Kattenbos

- Streekplan: AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: zoekgebied verstedelijking (transformatie afweegbaar), te ontwikkelen woongebied, landschapsbeheer, beekdalsysteem en samenhangende kreekoverstromingsvlakte.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: half gesloten agrarisch landschap, beekdal, waterloop, historisch bebouwingslint; ruimtelijk model: ecologische verbindingzone ter plaatse van beekdal.

De bebouwingsconcentratie Kattenbos is gelegen in de kernrand ten noordwesten van Reusel en wordt voornamelijk gevormd door een gedeelte van het Kattenbos en 't Holland. Aan de noordzijde sluit het cluster aan op de rotonde Hooge Mierdseweg/Randweg-Oost en Zeegstraat/Kempenbaan.

Dit kleine cluster kenmerkt zich door een vermenging van de functies agrarisch en wonen. In het gebied direct ten westen van het cluster zijn enkele grote agrarische bedrijven aanwezig. Woningbouw is in verband met de milieutechnische belemmering hier niet mogelijk zolang deze bedrijven actief zijn. In het cluster liggen enkele akkers. De zichtlijnen die in het cluster aanwezig zijn, zijn vanaf de weg intern gericht op een open gebied. Waardevolle zichtrelaties met het omliggende landschap zijn er niet. Wel bestaat er een verstoorde zichtrelatie vanaf de Kattenbos richting het zuidoosten en vanwege de aanblik van een groot bedrijfsgebouw. De laanbeplanting in het gebied is niet continu, waardoor de echte samenhang in de linten ontbreekt.

b Ruimtelijke visie Kattenbos

Deze bebouwingsconcentratie grenst aan kom Reusel en de noordelijke entree van Reusel. De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door de ligging tegen de kern Reusel. De entree van Reusel kan worden versterkt door ten westen van de Zeegstraat bebouwing toe te voegen en te herschikken. Hier dient wel rekening te worden gehouden met de rotonde Kempenbaan-Hooge Mierdseweg-Zeegstraat-Randweg-Oost. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou hogere bebouwing hier toelaatbaar zijn om de entree van het dorp te benadrukken. Langs de Kattenbos is het sporadisch toevoegen van bebouwing toelaatbaar, om zo het naderen van kom Reusel te benadrukken. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van een landelijk lint naar een stedelijk lint. Ook het toevoegen van laanbeplanting draagt hieraan bij. Om het contact met het buitengebied te behouden dienen de open zichtrelaties binnen de driehoek Holland-Kattenbos behouden te blijven. Door bebouwing toe te voegen langs de Zeegstraat (buiten het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied, binnen kom Reusel) kan het stedelijke karakter van Reusel worden versterkt.

Het beekdal van de Reusel biedt mogelijkheden voor (verder) beekherstel en verdere ontwikkeling van de ecologische verbindingzone. Ook in het Beekdal van de Belevensche Loop ten westen van deze bebouwingsconcentratie kan (verder) beekherstel worden uitgevoerd.

De mogelijk komst van de rondweg door dit gebied zal de mogelijkheden in deze bebouwingsconcentratie kunnen beperken.



Huidige situatie en analyse de Hoeven



Ruimtelijke visie de Hoeven

3.3.9 Bebouwingsconcentratie de Hoeven

a Huidige situatie en analyse de Hoeven

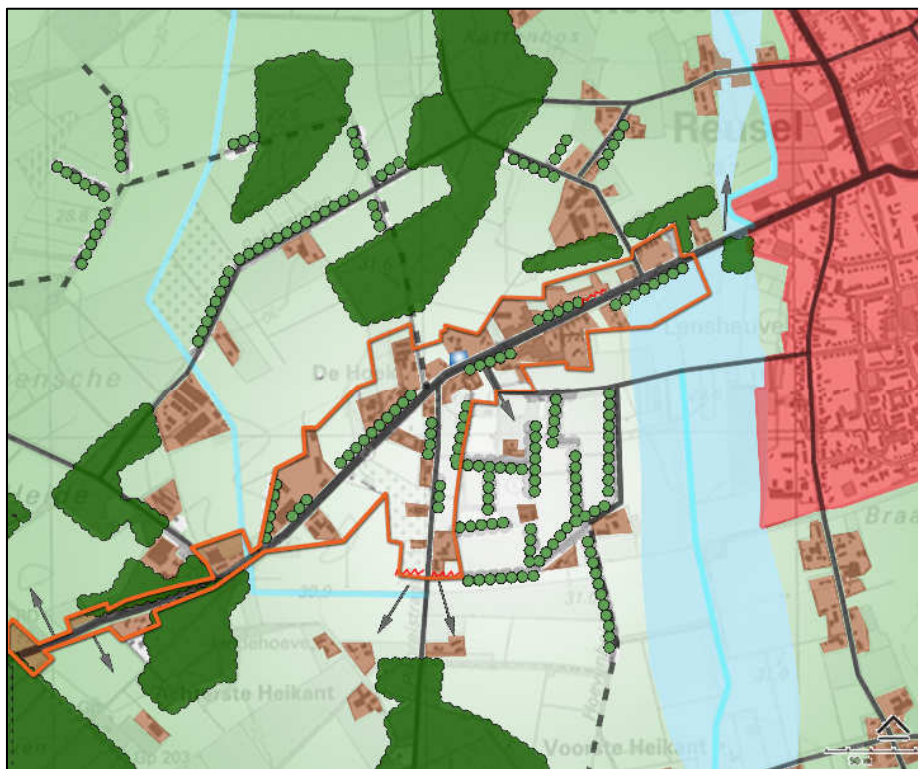
- Streekplan: AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: landschapsbeheer, beekdalsysteem en samenhangende kreekoverstromingsvlakte.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: half gesloten agrarisch landschap, historisch bebouwingslint; ruimtelijk model: ecologische verbindingszone ter plaatse van beekdal.

Deze bebouwingsconcentratie ligt ten oosten van de kern Reusel direct ten noorden van het te ontwikkelen bedrijventerrein Kleine Hoeven ten zuiden van de Hoeven tussen Bladel en Reusel. Bij ontwikkelingen in de bebouwingsconcentratie dient rekening gehouden te worden met de zonering van dit bedrijventerrein.

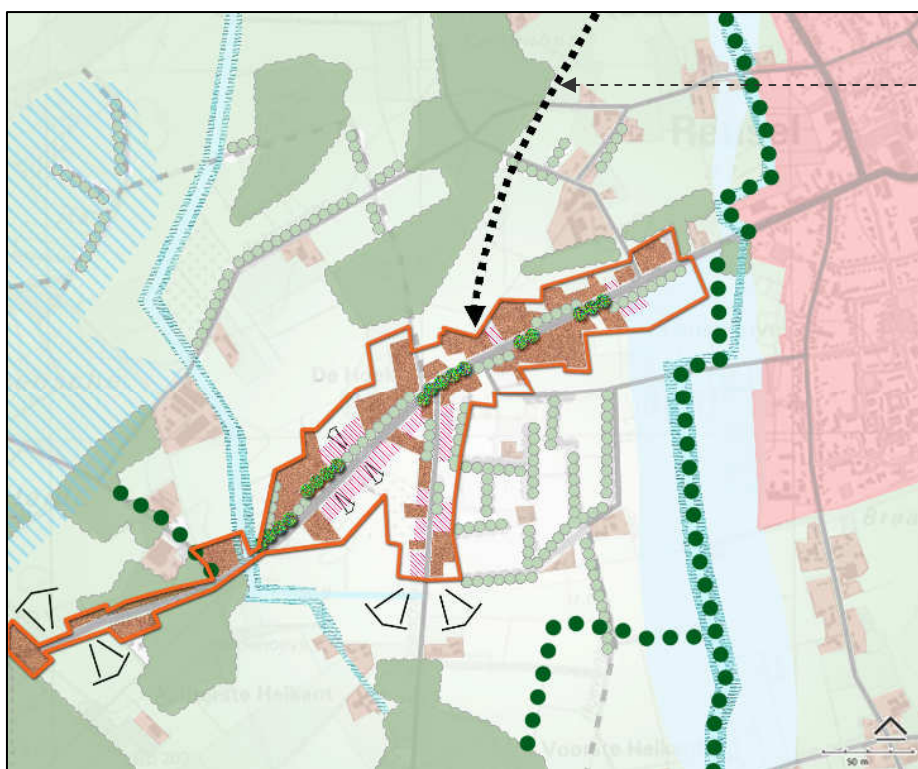
De laanbeplanting langs de Hoeven wordt op verschillende plaatsen onderbroken. Vanuit de bebouwingsconcentratie is op verschillende plaatsen sprake van een doorzicht richting het meer noordelijke buitengebied. De entree aan het Buspad is karakteristiek.

b Ruimtelijke visie de Hoeven

De visie voor deze bebouwingsconcentratie richt zich op de versterking van de laanbeplanting langs de Hoeven. Aan de noordzijde van de Hoeven is op een enkele locatie nieuwe bebouwing toegestaan. In de gehele bebouwingsconcentratie worden herschikkingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing geboden. Dit draagt bij aan een betere begeleiding van de Hoeven en een meer duidelijke entree van de kom van Reusel. Het zicht richting het buitengebied ten noorden van de bebouwingsconcentratie blijft hierbij zoveel mogelijk behouden. De beekdalen van de Rouwenbogtloop en de Raamsloop bieden mogelijkheden voor (verder) beekherstel. Ook de ecologische verbindingszone nabij onder andere de Hoevensche Akkers kan (verder) worden ontwikkeld.



Huidige situatie en analyse
Turnhoutseweg/de Hoek



Nieuwe rondweg

Ruimtelijke visie Turnhoutse-
weg/de Hoek

3.3.10 Bebouwingsconcentratie Turnhoutseweg/de Hoek

a Huidige situatie en analyse Turnhoutseweg/de Hoek

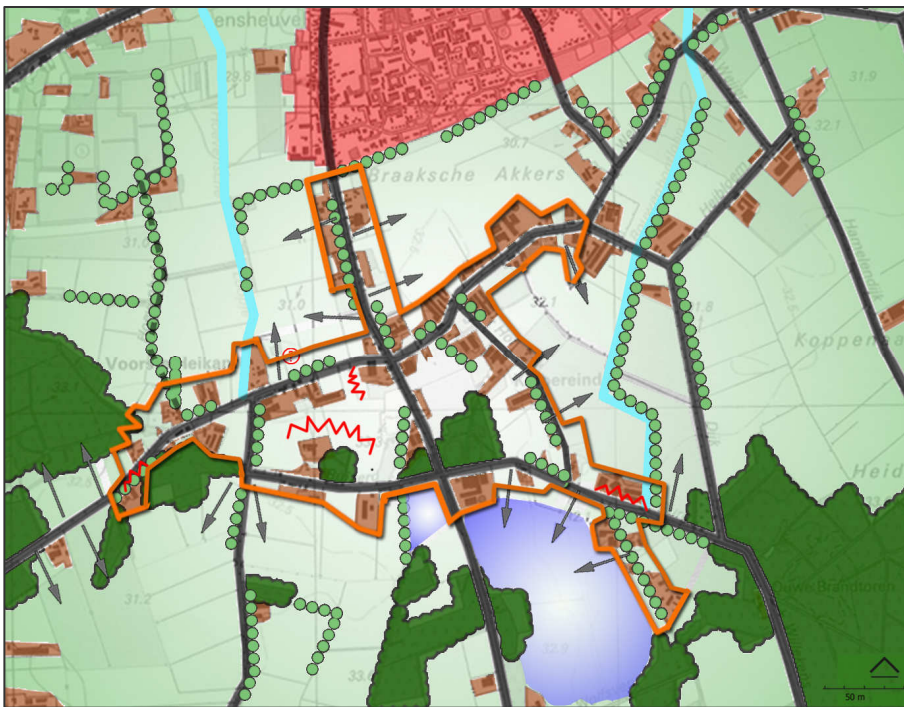
- Streekplan: AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: zoekgebied verstedelijking (transformatie afweegbaar), te ontwikkelen woongebied, landschapsbeheer, beekdalsysteem en samenhangende kreekoverstromingsvlakte.
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: half gesloten agrarisch landschap, beekdal, waterloop, historisch bebouwingslint; ruimtelijk model: ecologische verbindingzone ter plaatse van beekdal.

Bebouwingsconcentratie Turnhoutseweg/de Hoek ligt ten zuidwesten van Reusel en beslaat de bebouwing aan weerszijden van een deel van de Turnhoutseweg (N284) en deels van de Pikoreistraat. Dit is een historisch lint. Het lint krult zich als het ware rond het centraal gelegen sportpark Den Hoek. De oostelijke entree van het cluster bevindt zich ter hoogte van de kruising van de Turnhoutseweg en de beek, net voor de kruising met de Ziekkleek. Vanaf dit punt bestaat er richting het noorden een waardevolle zichtrelatie met het open beekdal (Ecologische verbindingzone) en de kernrand van Reusel. Vanuit het noorden komt men het cluster binnen via de Hoek met een karakteristieke, bosachtige entree. De zuidelijke entree via de Pikoreistraat bevindt zich ter hoogte van het sportpark. Richting het zuiden bestaat hier een visueel aantrekkelijke zichtrelatie met het open landschap. Richting het noorden wordt deze relatie verstoord door een rommelige aanblik op de aanwezige percelen en hun bebouwing.

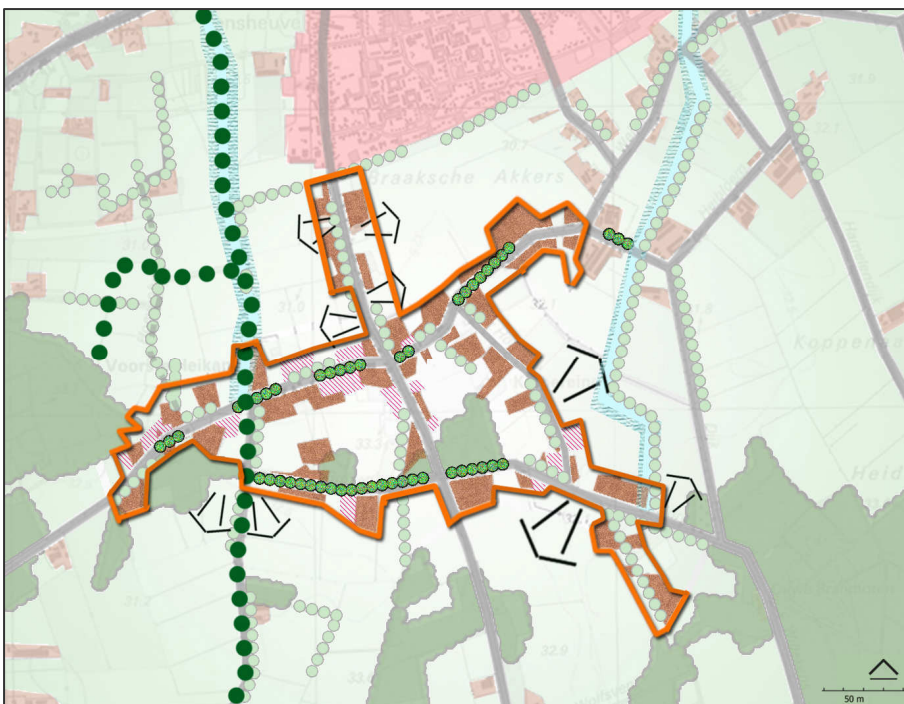
Binnen het cluster bevinden zich verder geen waardevolle zichtrelaties met het achterliggende landschap, anders dan het aantrekkelijke zicht vanaf de Turnhoutseweg op het sportpark met zijn houtwallen en laanbeplantingen. De meeste zichtrelaties worden verstoord door bebouwing. Onder andere door het vervallen gebouw aan de Turnhoutseweg 14 dat nu dienst doet als textielwinkel. Door het ontbreken van laanbeplanting wordt zijn aanwezigheid in het straatbeeld versterkt. Aan de Turnhoutseweg is ook een karakteristieke monumentale sigarenfabriek gelegen. De splitsing Turnhoutseweg/Pikoreistraat is een stedenbouwkundig interessant punt.

b Ruimtelijke visie Turnhoutseweg/de Hoek

De ruimtelijke visie voor bebouwingsconcentratie Turnhoutseweg/de Hoek concentreert zich op het creëren van eenheid tussen de bebouwing, het behouden en versterken van waardevolle zichtrelaties en het verbeteren van minder interessante zichtrelaties. De open zichtrelatie met het beekdal bij de oostelijke entree van het cluster wordt behouden. Verdichting van de bebouwing aan de Turnhoutseweg is slechts mogelijk in de directe nabijheid van bestaande bebouwing en waar geen zichtrelaties zijn (onder andere noordelijke entree bij de Ziekkleek). Het contrast tussen het open beekdal en de bebouwingsconcentratie wordt hiermee versterkt. Het is gewenst om het vervallen gebouw met de textielwinkel te slopen en te vervangen, en de laanbeplanting aan de Turnhoutseweg, daar waar onderbroken, voort te zetten. De karakteristieke splitsing Turnhoutseweg/Pikoreistraat verdient extra aandacht. Met begeleidende en architectonisch interessante bebouwing wordt meer eenheid gecreëerd. Aan de Pikoreistraat en bij de zuidelijke entree is meer lintbebouwing gewenst om de rommelige aanblik te verbeteren en de clusterbegrenzing duidelijker neer te zetten. Het zicht richting, het zuidelijk gelegen landschap wordt behouden en/of versterkt. De beekdalen van het Hoevensche Loopje en de Belevensche Loop bieden mogelijkheden voor (verder) beekherstel. De mogelijk komst van de rondweg door dit gebied zal de mogelijkheden in deze bebouwingsconcentratie kunnen beperken.



Huidige situatie en analyse omgeving
Postelsedijk



Ruimtelijke visie omgeving Postelsedijk

3.3.11 Bebouwingsconcentratie omgeving Postelsedijk

a Huidige situatie en analyse omgeving Postelsedijk

- Streekplan: AHS-overig.
- Uitwerkingsplan: zoekgebied verstedelijking (transformatie afweegbaar), landschapsbeheer.
- Reconstructieplan: verwevingsgebied.
- StructuurvisiePlus: structuurkaart: half gesloten agrarisch landschap, beekdal, waterloop, historisch bebouwingslint; ruimtelijk model: ecologische verbindingzone ter plaatse van beekdal.

Ten zuiden van Reusel ligt de bebouwingsconcentratie omgeving Postelsedijk. Vanuit Het Heike zijn aan weerszijden belangrijke zichtrelaties naar het buitengebied aanwezig. Aan de zuidoost kant wordt de concentratie begrensd door het bos- en heidegebied Peelsche Heide. Het driehoekvormige cluster wordt aan de buitenkant gevormd door de wegen Voorste Heikant, Sleutelstraat, Lange Dijk, Burg. Willekeslaan, Peel, Buizerd en Herdersdreef. In het oostelijke gedeelte van het cluster, ten oosten van de Postelsedijk, komen veel waardevolle houtwallen en laanbeplantingen voor. De laanbeplanting aan de noord- en zuidkant van het oostelijk deel is niet continu. Vanaf de Peel zijn waardevolle doorzichten te ontwaren met het omliggende open gebied. Ten westen van de Postelsedijk ligt het beekdal van het Hoevense Loopje (ecologische verbindingzone). Naast de waardevolle zichtlijnen vanaf de Voorste Heikant bevinden zich in dit deel van het cluster vooral verstoorde zichtrelaties door bebouwing en rommelige percelen met een verscheidenheid aan functies. Ten noorden van de Voorste Heikant bevindt zich een erg rommelig groen perceel. Het cluster heeft geen duidelijke entree. Bij de kruising van de Postelsedijk en de Peel/Buizerd komen wel alle sferen uit het cluster samen; bos, openheid en bebouwing.

b Ruimtelijke visie omgeving Postelsedijk

De visie zet in op het behoud van de gescheiden structuren gevormd door enerzijds de kern Reusel en anderzijds het cluster. Het is dan ook niet wenselijk aan Het Heike extra bebouwingsmogelijkheden te bieden.

Over het algemeen beoogt de ruimtelijke visie voor omgeving Postelsedijk het verdichten van bestaande percelen en sporadische nieuwbouw van lintbebouwing op plaatsen waar de zichtrelaties niet bijzonder waardevol zijn. Verdichting van de bebouwing vindt vooral plaats aan weerszijden van de Sleutelstraat en de Voorste Heikant. Door deze 'haag' van bebouwing worden de verstoorde zichtrelaties op de rommelige achterzijdes van de percelen opgeheven. Ook bij de kruising Postelsedijk met Sleutelstraat/Voorste Heikant is verdichting gewenst om het kruispunt en het cluster te accentueren. Vanwege de vele grote agrarische bedrijven aan 't Hof is verdichting in verband met de milieutechnische belemmering niet mogelijk zolang deze bedrijven actief zijn. Het rommelige groene perceel aan de Voorste Heikant ligt in de nabijheid van de te realiseren ecologische verbindingzone. Echter het perceel heeft een negatieve invloed op het straatbeeld, en daarom is bebouwing op het perceel vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt gewenst. De belangrijke oost-west verbindingen in het cluster worden versterkt met continue laanbeplanting. Dit betekent ook, dat daar waar de laanbeplanting nu wordt onderbroken er nieuwe bomen kunnen worden aangeplant. Ter hoogte van de entree wordt aan de noordzijde van de Voorste Heikant bebouwing zodanig toegestaan, dat de waardevolle doorzichten naar de noordelijk gelegen bossen niet verstoord worden.

De beekdalen van het Hoevensche Loopje en de Rouwenboglloop bieden mogelijkheden voor (verder) beekherstel. Ook de ecologische verbindingzone bij het Hoevensche Loopje kan (verder) worden ontwikkeld.

4 ZICHT OP UITVOERING

Het zicht op uitvoering wordt enerzijds bepaald door de beperkte (on)mogelijkheden om de gewenste kwaliteitsverbetering publiekrechtelijk en privaatrechtelijk te borgen en anderzijds door een actieve handhaving van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Daar waar handhaving achterwege blijft zullen bedrijven weinig animo hebben om te investeren in extra kwaliteit. Dit kost namelijk geld.

De te boeken kwaliteitswinst zal de gemeente vast moeten leggen in ruimtelijke onderbouwingen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten, mede in relatie tot de vereiste sloop, de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Publiekrechtelijke borging

Publiekrechtelijk dient het VAB-beleid separaat te worden vastgesteld door de gemeenteraad, zo mogelijk in het kader van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied (via de toelichting, de bestemmingen en de bijbehorende voorschriften). Ook het welstandbeleid, de monumentenverordening, de bouwverordening en zelfs de algemene plaatselijke verordening en de wegenverordening kunnen waardevolle aanvullende instrumenten zijn. Een wijzigingsbevoegdheid of partiële bestemmingsplanherziening verdienen procedureel de voorkeur, omdat dan de gewenste kwaliteitsverbetering ook positief bestemd kan worden.

Privaatrechtelijke borging

Privaatrechtelijk is het wenselijk om aanvullende afspraken over extra rechten en plichten vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de realisatie (inrichting en beheer en onderhoud) van natuur- en landschapselementen. Deze overeenkomst mag niet in strijd zijn met de wet en niet in strijd zijn met het beginsel van behoorlijk bestuur. Een (model)overeenkomst dient op juridische houdbaarheid getoetst te worden door gespecialiseerde juristen.

Handhaving

Het spreekt voor zich dat het opstellen van beleid zinloos is als handhaving achterwege blijft. Het draagvlak voor het realiseren van extra kwaliteit door burgers en bedrijven zal gering zijn als er tientallen gevallen in de gemeente aanwezig zijn waar dezelfde functie zonder veel problemen zonder kwaliteitsverbetering aan de orde zijn. Aansluiting op het traject van professionalisering van de handhaving lijkt alleszins zinvol. De gemeente zal ter ondersteuning van haar VAB-beleid periodiek een handhavingsprogramma opstellen voor de controle en handhaving van VAB's in het buitengebied. Zo combineer je stimuleringsbeleid met reguleringsbeleid. Voorgesteld wordt bij de handhaving de peildatum van 1 januari 1990 te hanteren.

LIJST VAN AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN

In deze beleidsvisie worden diverse afkortingen en begrippen gehanteerd. Deze zijn hieronder verklaard.

a Afkortingen

AHS:	Agrarische HoofdStructuur
BIO:	Buitengebied in Ontwikkeling
EVZ:	Ecologische VerbindingsZone
GHS:	Groene HoofdStructuur
LOG:	Landbouw OntwikkelingsGebied
NED:	Nieuwe Economische Dragere
RBV:	Regeling Beëindiging Veehouderij
RVR:	Ruimte-voor-Ruimteregeling
VAB:	Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties
VNG:	Vereniging Nederlandse Gemeenten
ZDW:	Zone langs Doorgaande Wegen
ZPP:	Zelfstandige Project Procedure

b Begrippen

agrarische opvanglocaties

locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische (intensieve veehouderij) bedrijven; dit zijn locaties in landbouwontwikkelingsgebied;

agrarisch technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking; hiertoe behoren in ieder geval: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven;

agrarisch-verwant bedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden; hiertoe behoren in ieder geval: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen;

bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied;

bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

bebouwingslint

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen bouwkvavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige niet-buitengebiedfuncties;

bebouwingszone

een vlakvormige verzameling van gebouwen enigszins verspreid in het buitengebied;

kernrandzone

een overgangszone tussen bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikt en/of afnemende agrarische functie;

landschapscamping

maximaal 60 kampeerplaatsen met beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige agrarische bouwkvakken;
gemiddelde grootte standplaats: min. 300 m² (bruto);
verhoogde natuur- en landschapswaarden door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerterrein; oppervlakte natuur ten minste 3x zo groot te zijn als de oppervlakte voor standplaatsen;

voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)

een agrarisch of niet-agrarisch bouwkvak waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan;

nevenfuncties/-activiteiten

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwkvak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen; naast aanwezige agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie;

niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid

een bedrijf of functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-technisch hulpbedrijf, agrarisch-verwant bedrijf of buitengebied gebonden recreatie en toerisme zijnde;

nlcwm-waarden en/of –belangen

waarden en/of belangen in verband met natuur (n), landschap (l), cultuurhistorie (c), water- en bodem (w) en milieuhygiëne (m);

ruimtelijke kwaliteit

het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten, alsmede een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving;

recreatie en toerisme, buitengebied gebonden

buiten- en bewegingsrecreatie -zoals wandelen, fietsen, picknicken, natuurgerichte recreatie, kanoën, paardrijden- en daarmee direct samenhangende diensten en voorzieningen;
kleinschalige en bezoekersextensieve binnen- en/of buiten (dag)recreatie;
kleinschalig kamperen en andere kleinschalige verblijfsrecreatie zoals kamphuizen en groepsaccommodaties;

statische opslag/goederen

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
hieronder worden onder andere verstaan (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers e.d.;

verbrede landbouw

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de aanwezige en te behouden agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie ;
hiertoe behoren in ieder geval: kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, bewerking, waardevermeerdering en/of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, streekeigen producten, zorgboerderijen met zorgverlening die direct verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering;

BELEIDSKAARTEN

- Streekplankaart Noord Brabant1
- Streekplankaart Noord Brabant 2
- Reconstructieplankaart Beerze Reusel 1
- Reconstructieplankaart Beerze Reusel 2
- Uitwerkingsplan Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant
- Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Brabant

Legenda

Analyse

-  (lint)bebouwing
-  kern
-  bos, bossage
-  laan
-  akker, weide
-  grens bebouwingscluster
-  langzaam verkeersverbinding
-  waterloop
-  zichtas
-  karakteristiek object
-  karakteristieke open ruimte
-  ruimtelijke relatie
-  (visuele) barriere
-  storende bebouwing
-  rommelig gebied

Visie: suggesties kwaliteitsverbetering

-  bijdrage aan realisatie ecologische verbindingszone
-  bijdrage aan beek- en kreekherstel
-  ruimte voor waterberging
-  versterken bos, bossage
-  versterken laanstructuur
-  nieuwe / te versterken entree
-  te behouden/herstellen zichtrelatie
zichtrelatie
-  zoeklocatie voor herschikingsmogelijkheden (type 1)
-  zoeklocatie voor extra bebouwing (type 2A)