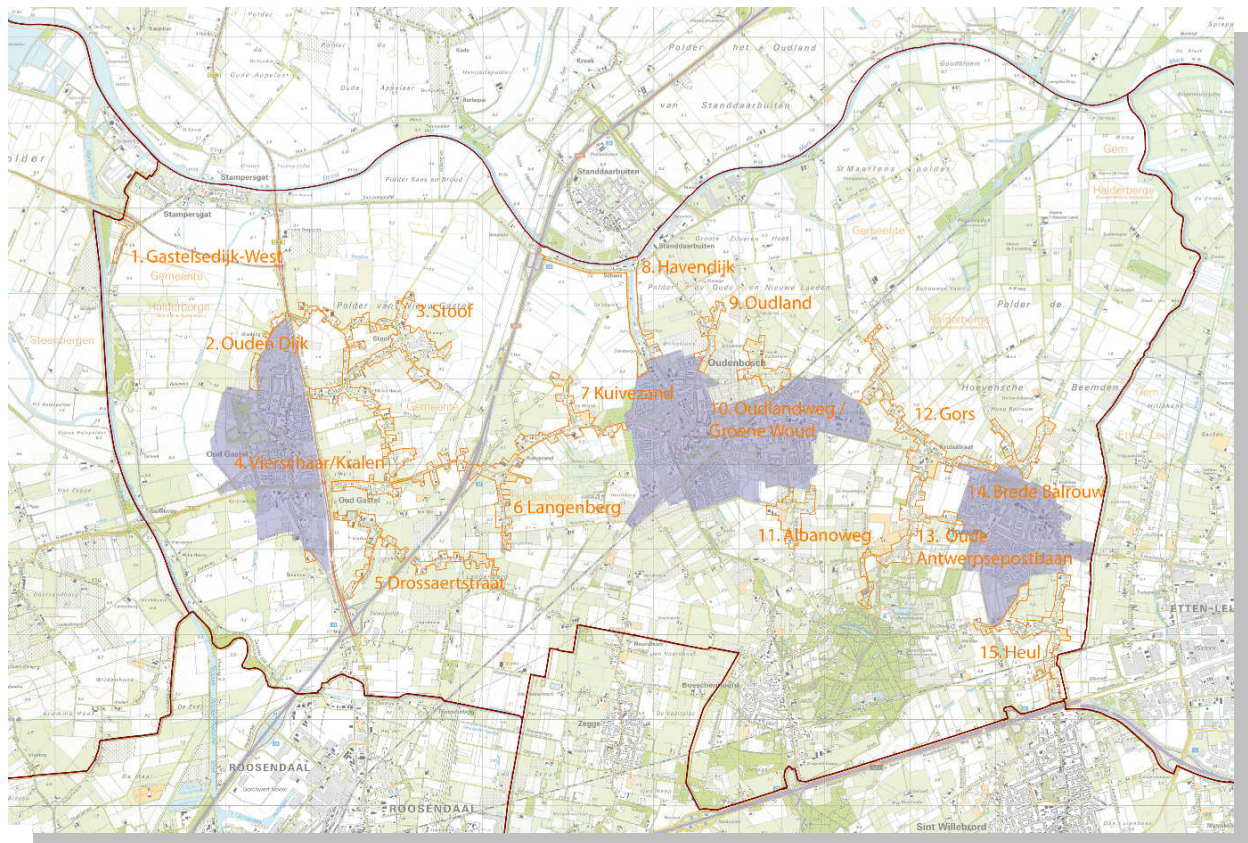


GEBIEDSVISIE VOOR BEBOUWINGSCONCENTRATIES HALDERBERGE

GEMEENTE HALDERBERGE



Gemeente Halderberge

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge

projectgegevens:
BEL04-HAL00005-01H

Rosmalen, 24 september 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling en status	1
1.3	Relatie bestemmingsplan buitengebied	2
1.4	Totstandkoming	3
1.5	Opzet en leeswijzer	3
2	BELEIDSVISIE BEBOUWINGS-CONCENTRATIES	5
2.1	Provinciaal beleid VAB's en bebouwingsconcentraties	5
2.2	Beleid bebouwingsconcentraties: ruimtelijk en functioneel	7
2.3	Beleid bebouwingsconcentraties: voorwaarden initiatieven	13
2.4	Hardheidsclausule	19
3	GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES	21
3.1	Gebiedsvisie algemeen	21
3.2	Toetsingswijze/ontwikkelings- en toetsingskader	21
3.3	Bebouwingsconcentraties buitengebied	21
3.4	Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie	25
4	ZICHT OP UITVOERING	55

Bijlagen:

- 1 Lijst afkortingen en begrippen
- 2 Begrenzungen aangewezen bebouwingsconcentraties
- 3 Relevante beleidskaarten
- 4 Analyse en visiekaarten op A3
- 5 Uitvouwbare legenda

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. Boeren, die niet verder gaan met schaalvergroting en/of intensivering, 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 (her)-ontwikkelingsvragen op lokaal niveau.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied zo sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. De provincie heeft via de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (nota BiO) in 2004 de eerste stap gezet voor verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herzieningen van het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota), gemeenten de mogelijkheid om voor nader door de gemeente aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende Streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota). Deze voorgestane verruiming is gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit'.

De gemeente Halderberge wil de uitwerking van dit beleid actief oppakken. 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 Halderberge. In deze beleidsnotitie worden de ontwikkelingsmogelijkheden in beeld gebracht welke worden bepaald aan de hand van de ligging van de bebouwingsconcentraties en de draagkracht van het omringende gebied.

Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden 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 (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) als kader dienen.

De gemeente Halderberge heeft in 2005 het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied opgesteld. Dit plan is vastgesteld op 22-09-2005 door de Raad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21-03-2006. Deze beleidsnotitie borduurt voort op dit bestemmingsplan.

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.

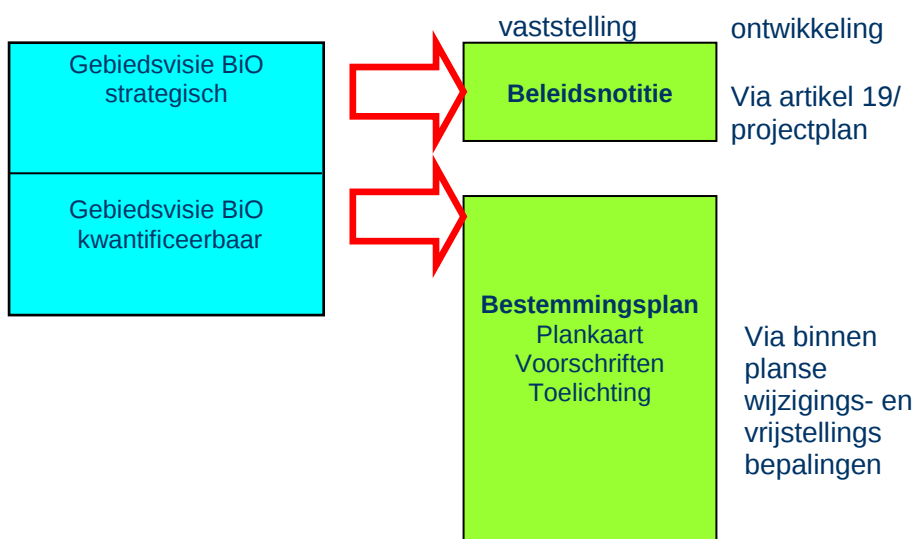
Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Voorliggende visie dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken (vgl. structuurvisie). Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk 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) en sloop-bonus en plant-bonus regelingen 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 (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) 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 Halderberge 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 (bijvoorbeeld 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 aanzet voor een gemeentelijke uitwerking is opgesteld door Croonen Adviseurs in opdracht van de gemeente Halderberge. Hierbij is een gefaseerde aanpak benut. De inhoud van dit rapport is met de projectgroep en de klankbordgroep teruggekoppeld. De ambtelijke en maatschappelijke vragen en opmerkingen zijn/worden bij de verdere uitwerking meegenomen. Het product ligt daarna voor ter politiek-bestuurlijke beoordeling.

1.5 Opzet en leeswijzer

Deze notitie bestaat uit twee delen: een algemene beleidsvisie en een gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties in de gemeente Halderberge.

In de beleidsvisie (hoofdstuk 2) worden 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 worden 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 de nader begrensde bebouwingsconcentraties. Het hierop volgende hoofdstuk geeft zicht op de uitvoering en de handhaving van VAB-beleid (hoofdstuk 4). Verder is een lijst van gehanteerde begrippen toegevoegd en een uitklapbare legenda.

2 BELEIDSVISIE BEBOUWINGS- CONCENTRATIES

2.1 Provinciaal beleid VAB's en bebouwingsconcentraties

Interimstructuurvisie Noord Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening

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. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Het provinciaal beleid maakt het op beperkte schaal mogelijk om vrijkomen- de 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 gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

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, agrarisch aanverwante bedrijven en wonen toegestaan.

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

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.
- 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' (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 van 400 m².
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

Relevante beleidskaarten zijn opgenomen in bijlage 2.

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.

Inhoudelijk gezien kan met het VAB-beleid van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', in vergelijking met het VAB-beleid van het Streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota), meer maatwerk geboden worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Daarnaast kunnen gemeenten zelf bebouwingsconcentraties aanwijzen waarin de verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn. Dit in ruil voor het bereiken van extra ruimtelijke kwaliteit in de te omschrijven bebouwingsconcentraties.

Bij nieuwe mogelijkheden in bebouwingsconcentraties dient er sprake te zijn van een balans tussen functie en omgeving. Het behoud en mogelijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. De ontwikkelingen uit de beleidsvisie dienen te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- het tegengaan van versterking;
- 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.

Daarnaast dient er sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de bebouwingsconcentraties door:

- prioritaire sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen;
- groenontwikkeling en/of toevoeging bouwvolume;
- herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

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 de voorwaarden van het provinciaal beleid (Interimstructuurvisie en paraplunota).

2.2 Beleid bebouwingsconcentraties: ruimtelijk en functioneel

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.

Functionele en ruimtelijke factoren zijn sterk op elkaar van invloed. Om die reden zullen zij in het afwegingskader uiteindelijk bijeen worden gebracht. 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.

2.2.1 Functionele factoren

Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op agrarische functies, verbrede landbouw, nevenactiviteiten en agrarisch verwante functies. Maar er is ook ruimte voor niet agrarische activiteiten, zoals wonen, andere bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg. Voor nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het buitengebied.

Landbouwgebonden functies

Agrarisch hergebruik

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

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 streekeigen 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 de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. 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 (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) 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 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, vee-transportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Buitengebiedgebonden functies (met name recreatie en toerisme)

Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevenschikte 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. 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 het gebiedsplan zijn deze veelal benoemd als intensief recreatief gebied. Ook locaties bij een concentratie van bestaande recreatievoorzieningen zijn vanuit het oogpunt van de recreant interessant.

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:

- woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (door verwerving contingent);

- realisatie van nieuwe landgoederen (dit valt buiten de scope van deze nota);
- de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing.

De gemeente Halderberge wil de mogelijkheid hebben om in bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld bij de sanering van bedrijven in het buitengebied, een woning van het contingent in te zetten. Zo kunnen middels maatwerk, probleemsituaties in het buitengebied worden opgelost.

Ruimte voor Ruimte

Een vorm van woningbouw die in principe buiten het reguliere woningbouwprogramma valt, betreft de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Voor iedere 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten mag één woning gebouwd worden op dezelfde locatie of op een betere locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Omdat de gemeente Halderberge niet gelegen is in het reconstructiegebied kunnen enkel zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte bouwrechten verworven en in de gemeente gerealiseerd worden. Er zijn dan in het reconstructiegebied (Oost-Brabant) stallen gesloopt waarvoor in heel Noord-Brabant een woning teruggebouwd kan worden. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen is aan de orde in de aan te wijzen bebouwingsconcentraties.

Cultuurhistorisch waardevolle panden

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke (bedrijfs)bebouwing 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 voor het hele buitengebied.

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, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Zo is in het bestemmingsplan Buitengebied geregeld dat lokale bedrijvigheid in cultuurhistorische boerderijen is toegestaan teneinde deze gebouwen te behouden. Vanwege de invloed die bovenstaande functies kunnen hebben op hun omgeving zijn strenge vestigingsvoorwaarden geformuleerd in het beleid van de provincie. Deze staan beschreven in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

Bij niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies speelt een rol of een lint hoofdzakelijk bestaat uit burgerwoningen of dat er sprake is van een menging van functies zoals burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven. Tevens spelen ruimtelijke factoren een rol. Deze factoren worden toegelicht in paragraaf 2.2.2.

2.2.2 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.

Kernrandzones binnen de gemeente zijn begrensd als bebouwingsconcentratie nabij de kern.

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 geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. 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 minder 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. Het is dus zinvol om bij linten en clusters de bereikbaarheid en de ontsluiting, bijvoorbeeld aan doorgaande wegen expliciet in ogenschouw te nemen.

Overig buitengebied (primaair 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 tegen gaan 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 beperkter. Binnen het bestaande beleid van het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) zijn er onder sloop van overtollige bebouwing op een VAB hergebruiksmogelijkheden van de voormalige agrarische bedrijfswoning voor de functie wonen en is de vestiging van agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven mogelijk op VAB's buiten de GHS.

Gebiedskwaliteiten

Het principe van bescherming van gebiedswaarden geldt zowel voor locaties in het 'overige buitengebied' als voor geselecteerde bebouwingsconcentraties. Gezien de onvervangbaarheid van aanwezige kwaliteiten op het gebied van 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.

2.2.3 Ruimtelijk-functionele factoren met betrekking tot begrenzing

De ruimtelijke en functionele aspecten bepalen of er sprake is van een bebouwingsconcentratie. De voorgestane verruiming in nota BiO en daarmee in deze beleidsnotitie, heeft betrekking op gebieden waarbinnen relatief gezien een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies, aanwezig is. De ligging van een dergelijk gebied en de draagkracht van het gebied en de omgeving bepalen de mogelijkheden. Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van het landschap meer voor de hand liggen. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwing of hergebruik van bebouwing in combinatie met groenontwikkeling tot een verbetering leiden.

In het kader van het opstellen van bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (vastgesteld door de Raad op 22-9-2005 en goedgekeurd door GS op 21-3-2006) zijn in de gemeente Halderberge een aantal bebouwingsconcentraties nader aangewezen en begrensd. Deze begrenzing is destijds door de provincie in een aantal gevallen te ruim bevonden. De aanwijzing en begrenzing is daarom in het kader van het opstellen van deze beleidsnotitie nader bezien. Aan de hand van de functionele samenstelling van het lint, dat wil zeggen bijvoorbeeld hoofdzakelijk burgerwoningen of (agrarische) bedrijvigheid, en aan de hand van de ruimtelijke ligging, bijvoorbeeld aan doorgaande wegen, nabij de kern of buiten de GHS, is de begrenzing en specifieke typering van een bebouwingsconcentratie opnieuw bepaald.

(Zie ook paragraaf 3.3.1)

Ruimtelijk-functionele voorwaarden (vervolg)

	Aangewezen bebouwingsconcentratie			
	Nabij kern of zone langs doorgaande weg		Solitair	Overig buitengebied
	Overwegend burger-bewoning	Menging van functies		
Bebouwingsconcentratie nr.	2	3 t/m 15	1	x
Landbouwgebonden				
Agrarisch hergebruik/omschakeling (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+/-	+	+	+
Agrarische Neventak/Verbrede Land-bouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², appartementen, B&B, dagrecreatie, natuur/landschap, zorg)	+	+	+	+
Paardenhouderijen (paarden-fokkerij)	+/-	+	+	+
Agrarisch verwant bedrijf (dieren-asiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf, groencompostering)	+/-	+	+	+/-
Agr. verwant paardenhouderij-pension	+/-	+	+	+/-
Agrarisch verwant (tuincentrum, manege)	-	+	+/-	-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (Kl-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	-	+	+	+/-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)				
Dagrecreatie (speelboerderij, verhuurfietsen, kano's, huifkar, sauna), bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum en dergelijke)	+	+	+/-	+/-
Verblijfsrecreatie (kampeerboerderij, herberg)	+	+	+/-	-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer)	+	+	+	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)				
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloopherbouw bonusregeling)	+	+	+	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+	+	+	+
Ruimte-voor-Ruimte (bouwrecht) *1	+	+	+	-
Regeling Mantelzorg	+	+	+	+
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer)	+	+	+	+
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 dienstverlening (kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+/-	+	+	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid, ambachtelijk (houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer) Cat. 1+2	+/-	+	+	-

Leeswijze tabel:

De tabel is in principe bedoeld voor bestaande agrarische bedrijven(bestemmingen). De mogelijkheden voor woonbestemmingen zijn aangegeven binnen de zwarte omkadering. Wijzigingen voor bestaande bedrijfsbestemmingen zijn enkel mogelijk via maatwerk. De functies genoemd in de witte rijen zijn in alle typen gebieden mogelijk.

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

Enkel niet-agrarische bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 VNG lijst bedrijven en milieuzonering is toegestaan.

*1 Ruimte-voor-ruimte wordt in het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar zal buitenplannen worden geregeld. De overige functies worden rechtstreeks of via vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt. Er zijn geen bebouwingsconcentraties benoemd/begrensd binnen de GHS-Natuur en de kernrandzone (bebouwingsconcentratie) is begrensd als cluster of lint nabij de kern.

2.3 Beleid bebouwingsconcentraties: voorwaarden initiatieven

Bij de afweging van ontwikkelingsmogelijkheden is het onderscheid tussen bebouwingsconcentraties en overig buitengebied van belang. Verder is bij clusters en linten de ligging en ontsluiting van belang. De ligging van een bebouwingsconcentratie en de draagkracht van het omliggende gebied bepalen mede de mogelijkheden voor nieuwe functies en/of de toevoeging van nieuw bouwvolume ter plaatse.

Wat betreft de termijn van vrijkomen van bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming is geen 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. Daarnaast worden, om een oplossing te bieden voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, bestaande burgerwoningen, niet zijnde VAB's, buiten beschouwing gelaten.

2.3.1 Algemene voorwaarden

Bij de afweging van initiatieven met betrekking tot VAB's en Ruimte-voor-Ruimte 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 voorwaarden zijn:

- 1 Nieuwe functies dienen geen aantasting of belemmering op te leveren voor omliggende agrarische bedrijven, archeologische waarden, (potentiële) waterberging, flora en fauna en dergelijke.
- 2 Daarnaast dienen nieuwe functies milieuhygiënisch (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid) inpasbaar te zijn.
- 3 Nieuwe functies worden toegelaten mits zij onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
- 4 Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie (exclusief Loonwerkbedrijven), garage en autohandel worden niet toegelaten. Een en ander houdt in dat kleine ambachtelijke bedrijvigheid binnen de VNG categoriëndeeling (categorie 1 en 2) wel mogelijk zijn.
- 5 Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben (groei > 100 motorvoertuigen/dag), parkeren moet op het eigen erf geschieden.
- 6 Voor recreatie en toerisme kan een recreatieve zonering uitgewerkt worden in het kader van een visie Recreatie en Toerisme, vooralsnog wordt de zonering uit het gebiedsplan Brabantse Delta gehanteerd.
- 7 Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.

Bij de afweging welke activiteiten op welke plek zouden kunnen worden toegelaten is bijgevoegd schema leidraad. Nabij de kern en in zones langs doorgaande wegen zijn er over het algemeen meer hergebruikmogelijkheden dan in het overige buitengebied.

2.3.2 Voorwaarden kwaliteitsverbetering

Voorwaarden kwaliteitsverbetering, algemeen

De volgende duurzame waarden behoeven bij de nadere uitwerking op gebiedsniveau nadrukkelijke bescherming en versterking. Dit 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 (waterberging);
- 5 onderdelen van de Groene- en Ecologische Hoofdstructuur (GHS/EHS);
- 6 ecologische verbindingzones (EVZ);
- 7 onderdelen van de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) landschap;
- 8 vogel-/habitatrichtlijngebieden.

Ruimtelijke kwaliteit

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 dus 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.

Ten aanzien van 'groene' kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het leveren van een bijdrage aan de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone (EVZ), beek- en kreekherstel, waterberging en het versterken van bos- en laanstructuren in het buitengebied van Halderberge. 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 binnen een bebouwingsconcentratie. De kwaliteit kan tevens verbeteren door het wijzigen van de functie. Bijvoorbeeld de wijziging van een agrarisch bedrijf dicht bij burgerwoningen in een ambachtelijk bedrijfje.

In stedenbouwkundige structuren zijn 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.

Voorwaarden

Afhankelijk van de specifieke situatie kan aan initiatieven binnen bebouwingsconcentraties een aantal ruimtelijke, landschappelijke en/of milieutechnische randvoorwaarden gekoppeld worden.

Specifieke voorwaarden zijn:

- 1 Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
- 2 Monumentale, cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing en structuren (toetsing aan de provinciale en gemeentelijk Cultuurhistorische waardenkaart, landschapsbeleidsplan etc.) dienen als zodanig behouden te blijven.
- 3 De totale omvang van bestaande bouwblokken en oppervlakte/inhoud van bebouwing (de verstenen) in het buitengebied mag niet toenemen.
- 4 Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- 5 Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- 6 Nieuwe functies worden slechts toegelaten 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, zaai-zaad/pootgoed, stalling/opslag, manege).
- 7 Nieuwe woningen zijn niet toegestaan binnen een geurcontour. In gebiedsvisies in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij kunnen met het oog op beoogde ruimtelijke ontwikkelingen afwijkende geurnormen worden opgesteld.

Bij initiatieven voor wat betreft VAB's en Ruimte-voor-Ruimte 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 kan gedacht worden 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).

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 bebouwingsconcentratie) in combinatie met een tegenprestatie (sloop, realisatie groen) elders. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bijdrage aan de realisatie van een EVZ ergens buiten bebouwingsconcentraties in het overige buitengebied.

Voorwaarden kwaliteitsverbetering, specifiek

Voor de mate waarin de kwaliteitsverbetering plaatsvindt, 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.

Basiskwaliteiten

Landschappelijke inpassing:

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 kan het planologisch vast te leggen groen worden gelinkt aan een groenbestemming, zodat na de realisatie het 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:

dit is te regelen via een aanvulling op het welstandbeleid voor het buitengebied. Dit beleid wordt op deze manier direct gerelateerd aan de toetsing van bouwplannen door welstand. Ook de monumentencommissie kan een bijdrage leveren met advies.

Behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteit:

dit is te regelen via het bestemmingsplan buitengebied door de aanduiding cultuurhistorische waardevolle bebouwing (niet zijnde monumenten) handen en voeten te geven (nadere invulling p.m.).

Extra ruimte voor extra kwaliteit

Natuur- en landschapsontwikkeling:

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 meter breed.

Beleidslijn vergroening (rood voor groen)

De gemeente Halderberge is van mening dat de mogelijkheid geboden kan worden extra oppervlakte aan bestaande bebouwing op het bouwblok te bouwen tot een maximum van 900 m³ voor een woning, 240 m² voor een bijgebouw en/of 600 m² voor een bedrijfsgebouw. In ruil hiervoor dient een substantiële bijdrage geleverd worden aan het gemeentelijk Groenfonds. De gemeente koppelt aan dit Groenfonds een concreet projectenprogramma voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Sloop van overtollige bebouwing en verkleining bouwblok:

dit is te regelen door het vastleggen van beleid voor een sloop bonusregeling gekoppeld aan de afsluiting van een privaatrechtelijke overeenkomst ten behoeve van de vastlegging van aanvullende rechten/plichten. Verder geldt: eerst slopen dan pas herbouwen/verbouwen (vgl. met eerst het bedrijfsgebouw realiseren en dan pas de bedrijfswoning).

Beleidslijn ontstening (rood voor rood)

De gemeente Halderberge wil 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. Zo geldt er nu 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. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt hier toegepast via de verwerving van bouwrechten bij de provincie. Tevens geldt binnen de bebouwingsconcentraties een eigen regeling om substantiële versterking tegen te gaan. Als je 2.000 m² stal/schuur sloopt mag je een woning van 600 m³ bouwen op een zoeklocatie. Als je nog meer sloopt geldt bovenvermelde regeling tot een maximum inhoud van 900 m³.

Voorbeeld 1: Voor een stal van 1.600 m² mag 160 m² aan de bestaande bouwmassa bijgebouwd worden, bijvoorbeeld 40 m² extra hoofdgebouw (+ 100 m³) + 120 m² extra bijgebouw (+ 120 m²). In totaal kan er dan 850 m³ (750 + 100) woning en 200 m² (80 + 120) bijgebouw gerealiseerd worden.

Voorbeeld 2: Bij dezelfde sloop zou 400 m² bedrijvigheid toegekend kunnen worden en 10% van de verder te slopen oppervlakte. Voor een stal van 1.600 m² mag dan 400 m² plus 10% van 1.200 is 120 m² teruggebouwd worden (in bestaand gebouw of nieuwbouw). In totaal kan er dan 400 + 120 = 520 m² bvo gerealiseerd worden.

Voorbeeld 3: Voor een stal van 2.600 m² mag je voor 2.000 m² een woning van 600 m³ bouwen op een zoeklocatie (als dit kan). Voor de resterende 60 m² (10% van 600 m²) krijg je 60 m² extra hoofdgebouw (+150 m³) of 60 m² extra bijgebouw. In totaal kun je dan 750 m³ (600+150) woning of 600 m³ woning en 140 m² (80+60) bijgebouw realiseren.

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

Sanering van ongewenste functie;

Een gemeente kan 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 Halderberge bijvoorbeeld ook reguliere woningen in kunnen zetten. (maatwerk)

Bijzondere afweging op gebiedsniveau

De hergebruikmogelijkheden voor VAB's gaan 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. NB: er dient altijd een bijzondere afweging op gebiedsniveau plaats te vinden vanwege specifieke kwaliteiten in/nabij de betreffende bebouwingsconcentratie en vanwege ruimtelijk relevante omgevingsaspecten (ruimtelijke ordening, natuur, milieu en water).

2.3.3 Beeldkwaliteit

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. 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 bouwwerken en de gewenste korelgrootte van de bebouwing.

Type 1: Herschikking bestaande bebouwing

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 (maatwerk i.v.m. sanering). Via sloop van overtollige bedrijfsgebouwen mag 10% oppervlakte toegevoegd worden aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's. 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. Dat wil zeggen dat op de locatie zelf voldoende gesloopt moet worden om een woning terug te bouwen. 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 te worden aangehouden, waarbinnen de herschikking van bebouwing dient plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld minimaal 25 m bedragen. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens kan bijvoorbeeld minimaal 5 m bedragen.

Type 2: Extra bebouwing

Onder extra bebouwing worden de bij de provincie te verwerven Ruimte-voor-Ruimte-woningen bedoeld (bouwrecht). Er kan een bouwrecht verworven worden 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 kan er bijvoorbeeld in een gebied met een relatief open karakter voor gekozen worden het bouwperceel een minimale breedte te laten hebben van 25 m.

Onderstaande beeldkwaliteitsaspecten gelden zowel bij herschikking van bestaande bebouwing (type 1) als bij het toevoegen van nieuwe bebouwing (type 2).

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing:

- Het 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 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 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.

NB: het begrip korrelgrootte heeft een relatie met de gevelbreedte en bouwmassa, mede in relatie tot een stuk wandvorming.

2.4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders 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 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

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, bijvoorbeeld gekoppeld aan intensieve recreatieve gebieden ter geleiding van de recreatiedruk.
- 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.

3.2 Toetsingswijze/ontwikkelings- en toetsingskader

De ligging van de bebouwingsconcentraties in de gemeente Halderberge wordt in bijgevoegde figuur aangegeven. In deze notitie worden deze bebouwingsconcentraties eerst ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. Zo wordt het type bebouwingsconcentratie aangegeven. Vervolgens wordt er per bebouwingsconcentratie een visie aangegeven. Dit beeld kan benut worden bij de beoordeling en afweging van de toelaatbaarheid van individuele verzoeken in het licht van de verbetering van de ruimtelijke (lees stedenbouwkundige en landschappelijke) kwaliteit. Daarnaast dienen de aspecten zoals genoemd in de paragrafen 2.2 en 2.3 in acht worden genomen bij de beoordeling van individuele verzoeken. De visiekaart vormt een toetsingskader voor initiatieven maar is daarnaast een inspiratiekader voor de invulling van initiatieven door het bieden van aanknopingspunten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Door de legenda, die achterin de voorliggende rapportage is opgenomen, wordt duidelijk waar welke van de typen ontwikkelingsmogelijkheden benut kunnen worden en worden gebruikte symbolen toegelicht.

3.3 Bebouwingsconcentraties buitengebied

3.3.1 Motivering begrenzing bebouwingsconcentraties

De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006). De bebouwingsconcentraties uit dit plan vormen de basis voor de in deze beleidsnotitie opgenomen bebouwingsconcentraties. In het kader van deze beleidsnotitie heeft een nader check plaatsgevonden. Het begrip bebouwingsconcentraties is, op basis van de beleidsnota BiO, een verzamelbegrip waaronder linten, bebouwingsclusters en (bepaalde delen van) kernrand zones worden begrepen.

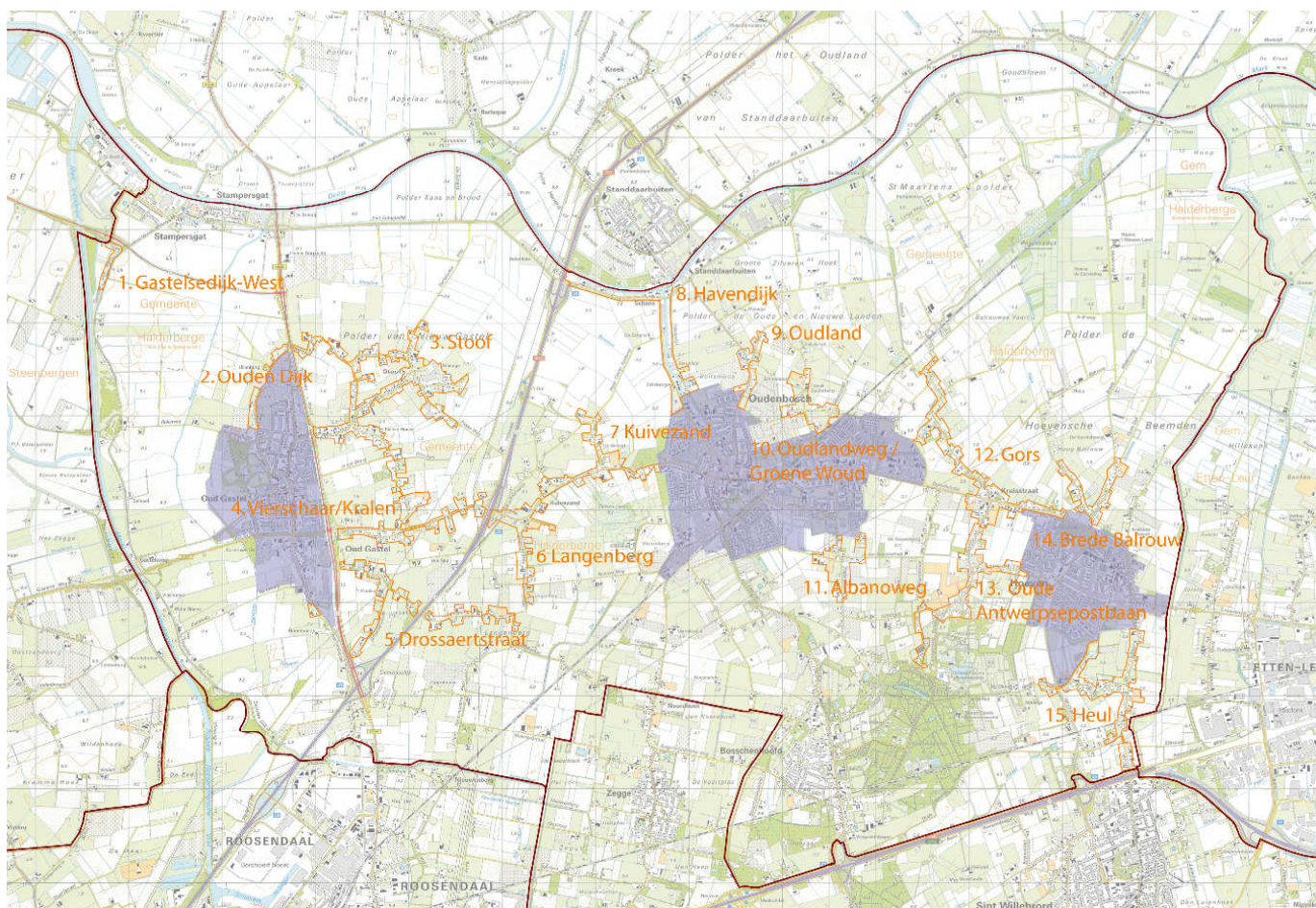
Het gaat om die bebouwingsconcentraties waarbinnen, relatief gezien, reeds een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies, aanwezig is. Aan de hand van de functionele samenstelling van het lint, dat wil zeggen bijvoorbeeld hoofdzakelijk burgerwoningen of (agrarische) bedrijvigheid, en aan de hand van de ruimtelijke ligging, bijvoorbeeld aan doorgaande wegen, nabij de kern of buiten de GHS, is de begrenzing en specifieke typering van een bebouwingsconcentratie opnieuw bepaald. De onderlinge afstand tussen de opeenvolgende bouwmassa's heeft daarbij eveneens een rol gespeeld. Het gaat dus om gebieden waarbinnen relatief gezien een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies, aanwezig is. De 'kop' of 'staart' van een bebouwingsconcentratie bestaat uit bestaande bouwmassa's. De 'zoeklocaties voor toevoeging nieuwe bebouwing' worden niet hier gesitueerd omdat het niet wenselijk wordt geacht de bebouwingsconcentratie in feite hierdoor te verlengen.

Onderstaande afbeelding is als bijlage 2 vergroot opgenomen. De begrenzing van de bebouwingsconcentraties is hierop indicatief weergegeven. Zie voor de exacte begrenzing de (deel)kaartjes per bebouwingsconcentratie.

3.3.2 Typering

De typering van deze bebouwingsconcentraties is als volgt:

- A Bebouwingsconcentratie nabij kern of doorgaande weg: overwegend burgerbewoning.
- B Bebouwingsconcentratie nabij kern of doorgaande weg: menging van functies.
- C Bebouwingsconcentratie solitair gelegen.



Overzichtskartaal ligging bebouwingsconcentraties

In het buitengebied van Halderberge worden de volgende bebouwingsconcentraties aangewezen:

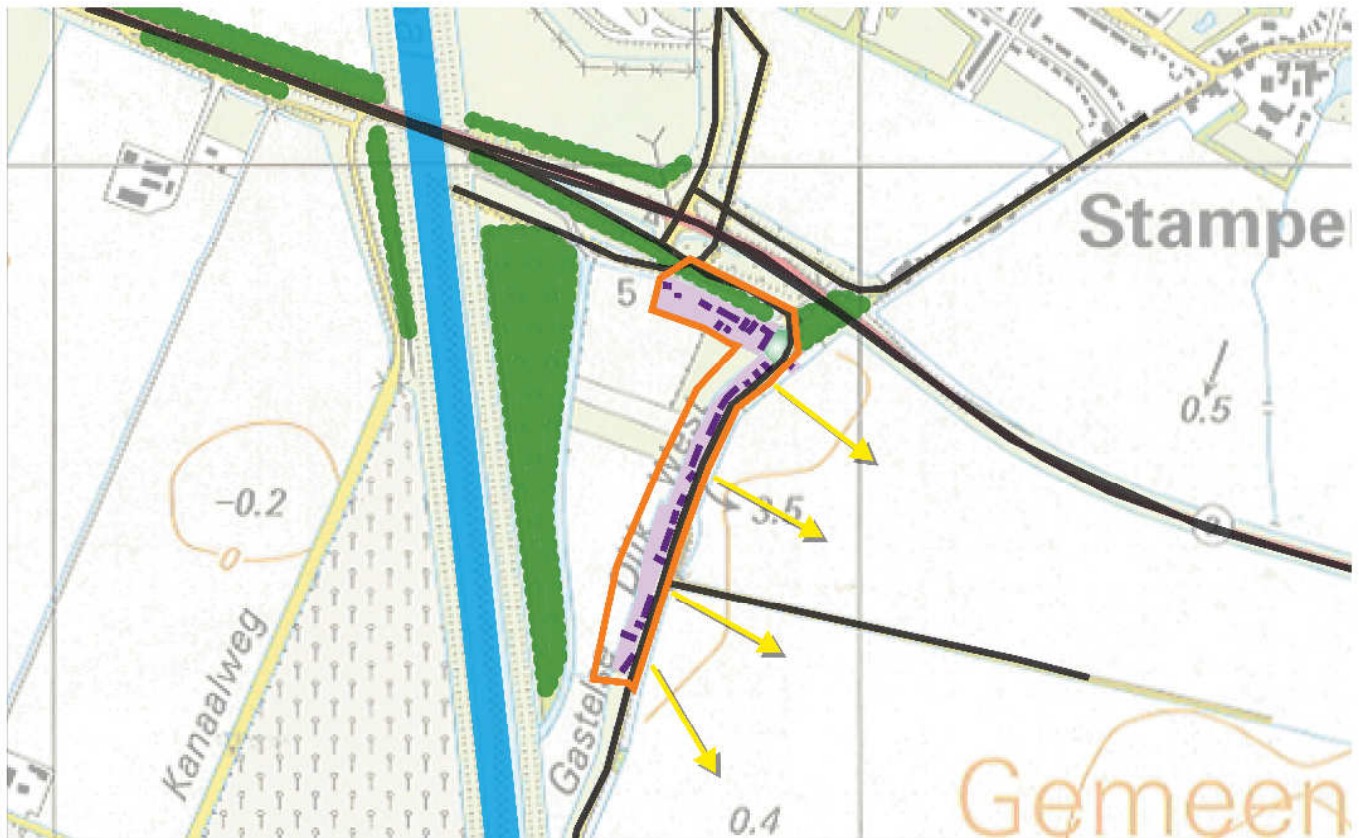
Nr.	Naam	Type
1	Gastelsedijk-West	C
2	Oudendijk	A
3	Stoof	B
4	Vierschaar/Kralen	B
5	Drossaertstraat	B
6	Langenberg	B
7	Kuivezand	B
8	Havendijk	B
9	Oudland	B
10	Oudlandweg/Groene Woud	B
11	Albanoweg	B
12	Gors	B
13	Antwerpsepostbaan	B
14	Hoog Balrouw	B
15	Heul	B

3.3.3 Legenda-eenheden analyse en visie kaart

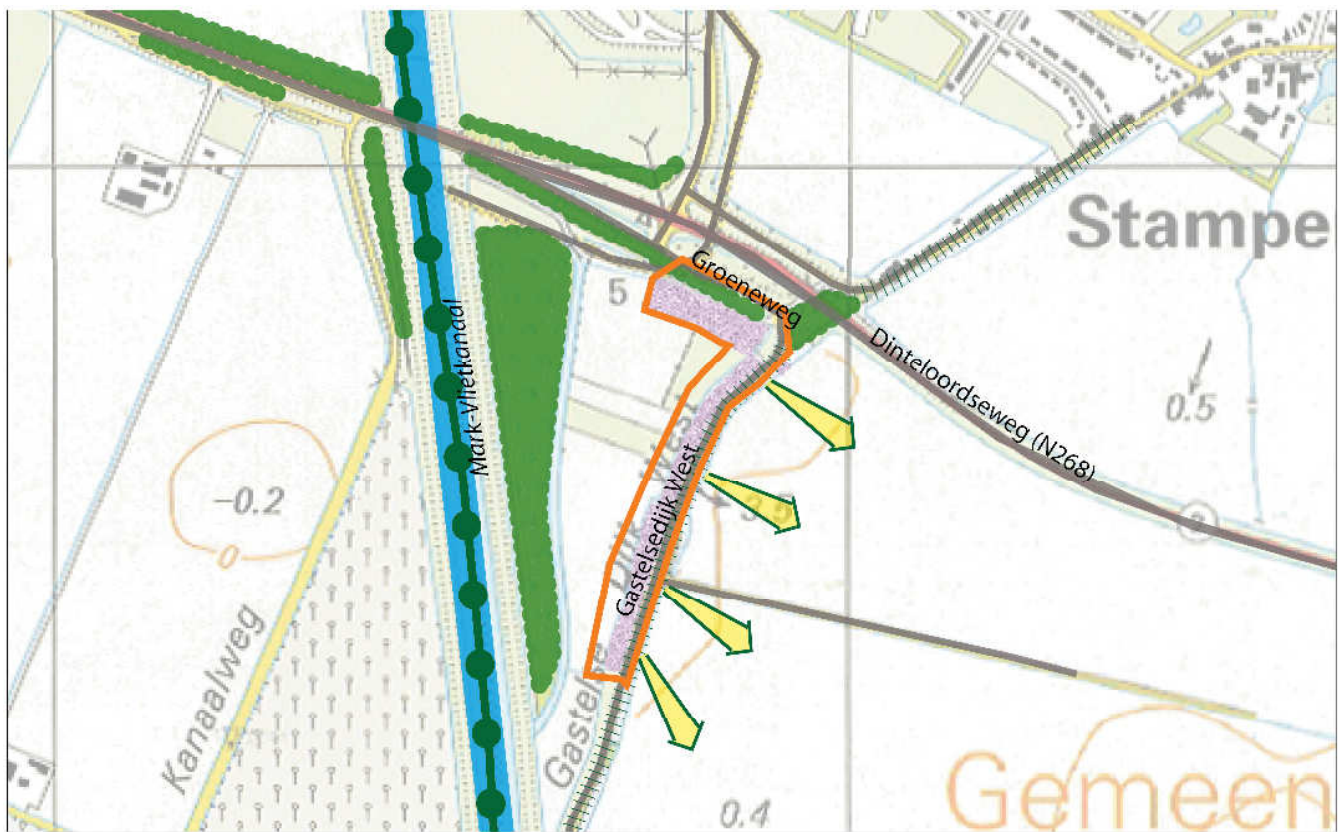
Achterin deze gebiedsvisie is een uitklapbare legenda gevoegd. Een aantal legenda eenheden wordt hier beknopt toegelicht:

- 'bestaande bebouwing': hieronder valt alle bestaande bebouwing (inclusief kassen) van de erfpercelen.
- 'ruimte voor waterberging': dit betreft een indicatieve aanduiding op basis van bestaand vastgesteld beleid (gebiedsplan Brabantse Delta en het Landschapsbeleidsplan gemeente Halderberge).
- 'mogelijkheden voor herstructurering': herstructurering is het herschikken van bestaande bebouwing op een bestaand erfperceel bijvoorbeeld door het toepassen van een sloop-bonus regeling. Het toevoegen van extra bebouwing, bijvoorbeeld via een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, is ook mogelijk binnen deze aanduiding. Er is hiervoor op de bestaande bebouwing geen specifieke aanduiding opgenomen.
- 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing' en 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud openheid in structuur': het toevoegen van nieuwe bebouwing op een plek waar nog geen bebouwing aanwezig is. Indien er sprake is van een zeker mate van openheid dient hier bij de situering van de nieuwe bebouwing extra rekening mee te worden gehouden.

Binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentraties is niet het hele gebied gevuld met een aanduiding. Op de visiekaarten zijn in sommige gevallen nog 'witte' vlekken aanwezig (onbebouwde gebieden). Besloten is géén specifieke aanduiding aan deze gebieden toe te kennen omdat het hele kleine gebieden betreft waar geen bebouwing aanwezig is. De nadere begrenzing hiervan is lastig op het schaalniveau waarop de visies zijn uitgewerkt. Daarnaast zijn deze gebieden tevens niet dermate waardevol dat er een zichttas van toepassing is. De 'witte' locaties kunnen daarom gezien worden als een soort 'schuifruimte'. Indien dit bij 'mogelijkheden voor herstructurering' vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt nodig dan wel wenselijk is kan deze ruimte benut worden zonder dat er specifieke waarden in het geding zijn.



Huidige situatie en analyse Gastelsedijk-West



Ruimtelijke visie Gastelsedijk-West

3.4 Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie

Hierna worden de bebouwingsconcentraties geanalyseerd en worden ruimtelijke visies geschetst.

Bijgevoegde afbeeldingen zijn als bijlage 4 vergroot opgenomen. Als bijlage 3 zijn relevante kaarten vanuit het beleid opgenomen ter onderbouwing van de analyses en de visies. Achterin is een uitklapbare legenda gevoegd.

3.4.1 Bebouwingsconcentratie Gastelsedijk-West

a Huidige situatie en analyse

De concentratie van de Gastelsedijk-West betreft een bebouwingscluster in het noordwesten van het gemeente tegen de N268 en het Mark Vlietkanaal aan. Het is gelegen in de AHS-overig en zoekgebied regionale waterberging. Het Uitwerkingsplan schaart het gebied onder landschapsbeheer. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open landschappen en kansrijke extensivering recreatie.

De concentratie ligt voor een deel (oostelijk) op open zeekelegronden en deels (westelijk) in een kreken/delta gebied. De Gastelsedijk is een oude dijknederzetting (Stampersgat) dat zich kenmerkt door langgerekte lintbebouwing. Het betreft gesloten lintbebouwing langs een dijk. Dit uit zich in een redelijk hoge historische stedenbouwkundige waarde. Kijkend vanuit de dijk richting Oud Gastel heeft het gebied een open karakter waardoor er een visuele relatie (zichtrelatie) is ontstaan onderling en/of met de omgeving. Verder geeft de Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant) aan dat het gebied een lage indicatieve archeologische waarde heeft. Hier is een geringe kans dat er belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn in de grond. Aan de westkant van de dijk is er een klein stukje met een grote kans op aanwezige waarden. Het huidige grondgebruik van het lint is te kenmerken als woonbebouwing in een open agrarisch landschap. In de noordoosthoek is momenteel geen bebouwing aanwezig. Deze onbebouwde hoek is beplant met knotwilgen en is als waardevol aan te merken. De hoofdfunctie van het lint is wonen.

b Ruimtelijke visie

Door de waardevolle zichtrelaties richting het oosten, is de oostelijke begrenzing op de Gastelsedijk West gelegd. Hiermee worden ontwikkelingsmogelijkheden aan de oostzijde van deze weg voorkomen en blijven aanwezige zichtrelaties onaangetast. Voor alle bebouwde percelen is de mogelijkheid toterschikking opgenomen. Dit betekent ontstening, waardoor het landelijke karakter wordt versterkt. Wanneer deze mogelijkheden worden benut, kan versterking van aanwezige kwaliteiten daar tegenover te staan. Het zou bijvoorbeeld mogelijk zijn de ecologische verbindingzone ter hoogte van het Mark-Vlietkanaal te versterken en de dijk als groene ruggengraat versterken, bijvoorbeeld middels groenaanplant van bosjes en dergelijke op particulier terrein. Ontwikkelingen kunnen tevens bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingzone ter hoogte van de gemeentegrens. Tenslotte is koppeling aan projecten uit het gemeentelijke landschapsbeleidsplan ook mogelijk.



Huidige situatie en analyse Oudendijk



Ruimtelijke visie Oudendijk

3.4.2 Bebouwingsconcentratie Oudendijk

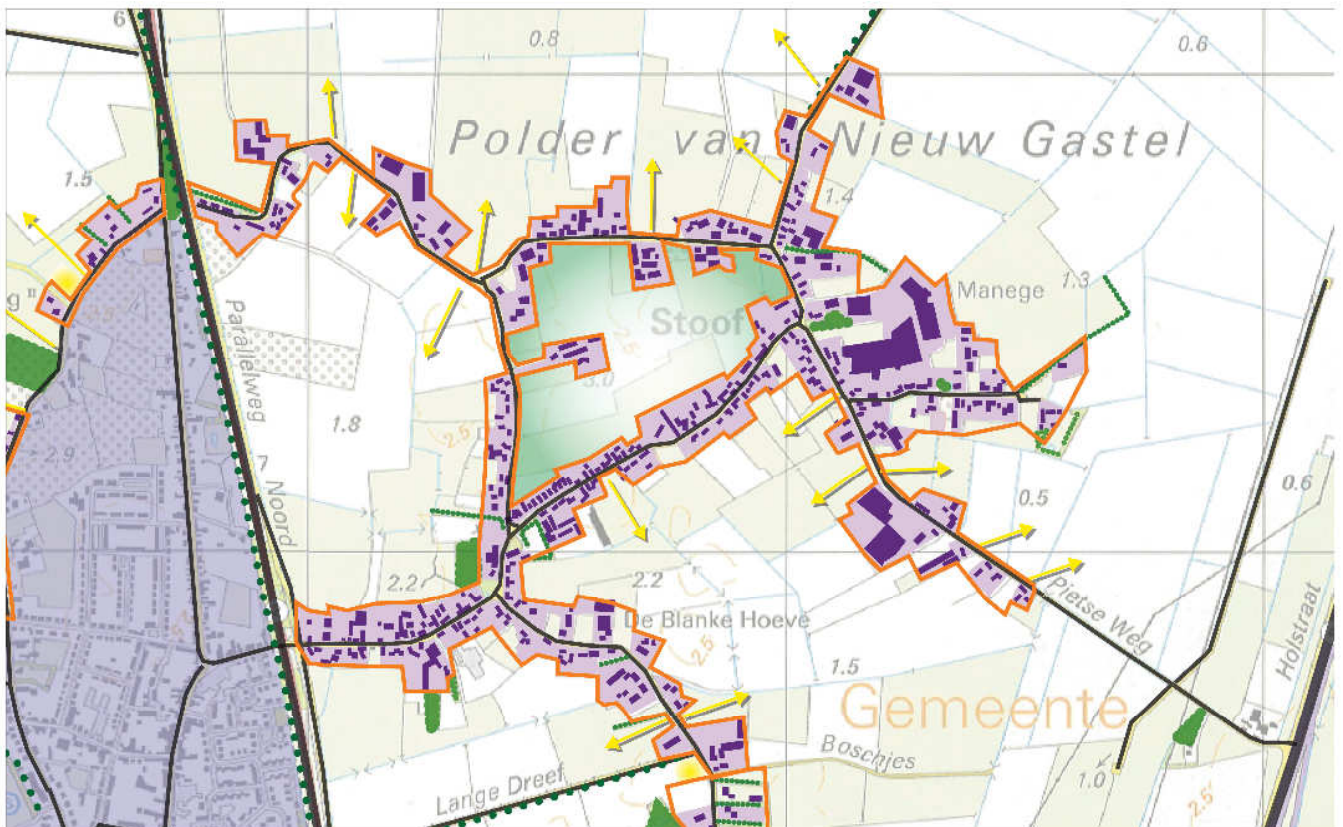
a Huidige situatie en analyse

De concentratie van de Oudendijk betreft een bebouwingscluster in het westen van het gemeente, grenzend aan de noordwestelijke rand van het dorp Oud Gastel. Het gebied is gelegen in de AHS-landbouw. In het uitwerkingsplan wordt voor het westelijk gedeelte van het gebied aangegeven dat transformatie afweegbaar is. Het andere gedeelte van de bebouwingsconcentratie (dicht langs de weg) is gelegen binnen stedelijk gebied beheer en intensivering. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open landschappen en bebouwing.

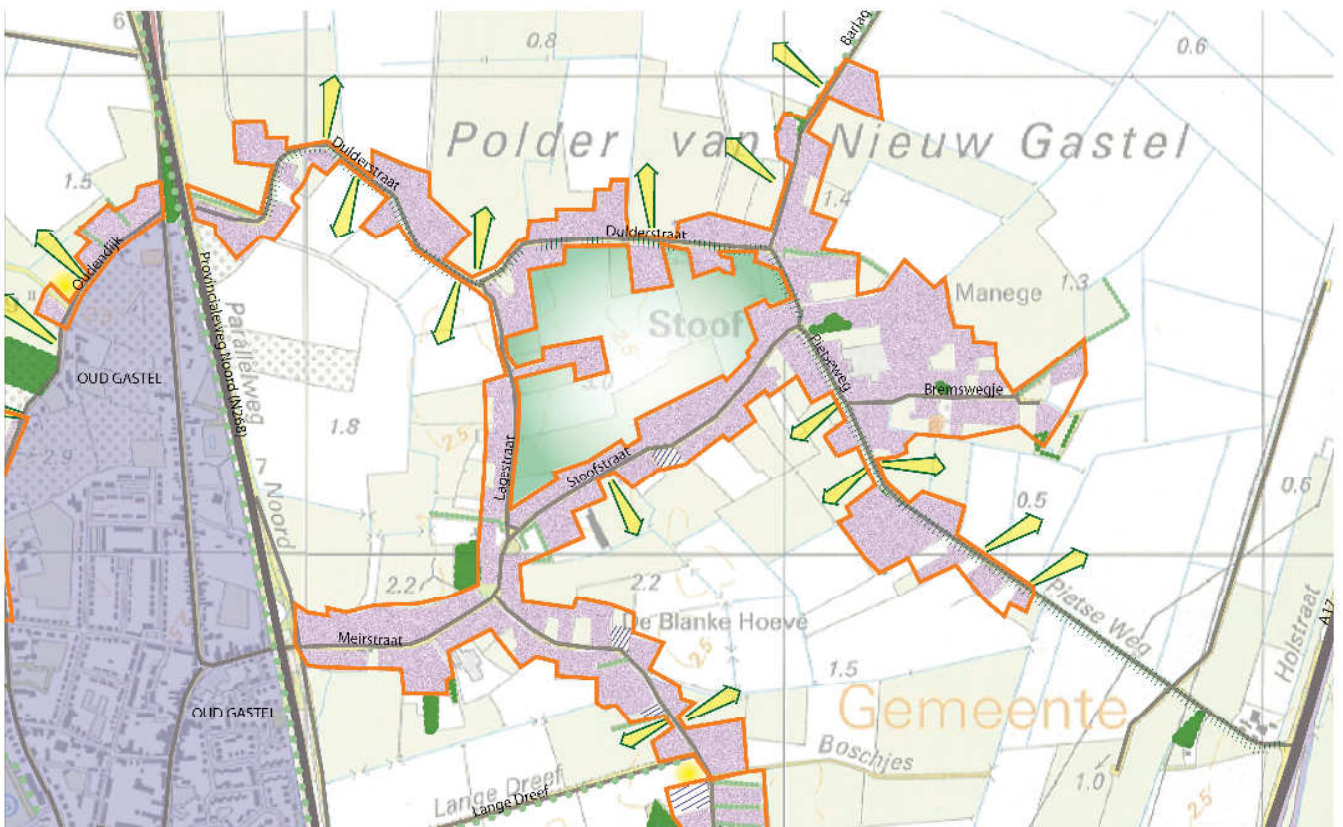
De concentratie ligt in het noordelijkste puntje op de dekzandrug op de overgang tussen zand en klei. De rest van de bebouwingsconcentratie ligt op de jonge zandontginningen. Door het gebied loopt de Oudendijk. Deze maakt onderdeel uit van de historische ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft aan dat er een grote kans is dat er belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn in de grond (middelhoge indicatieve archeologische waarde). Ook is er sprake van een visuele relatie vanuit het dorpslint met de omliggende omgeving richting het open polderlandschap, Stampersgat en de Gastelsedijk West (zichtrelatie). In de omgeving bevinden zich een aantal historische bouwwerken zoals boerderijen en een oud fabrieksgebouw met woonhuis. Het huidige gebruik van de bebouwingsconcentratie bestaat uit een afwisseling van agrarisch grondgebruik en (woon)bebouwing.

b Ruimtelijke visie

Door de aanwezigheid van historische zichtrelaties richting het westen is de begrenzing aan deze zijde strak langs bestaande percelen gelegd. De visie zet met name in op het herschikken van bestaande percelen. Door de sloop van overvloedige gebouwen mag men in ruil daarvoor 10% terugbouwen. Wanneer er hierbij aandacht wordt besteed aan een voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrens, worden vanuit meerdere locaties vanaf de Oudendijk, zichtrelaties naar het open landschap bewerkstelligd. In de noordelijke helft is de oksel van de onverharde weg en de Oudendijk in de huidige situatie onbebouwd. Door ook hier de grens strak tegen de weg te leggen, blijft deze openheid en haarmee de overzichtelijkheid van de structuur, gehandhaafd. Ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingzone ter hoogte van de gemeentegrens.



Huidige situatie en analyse Stooft



Ruimtelijke visie Stooft

3.4.3 Bebouwingsconcentratie Stoof

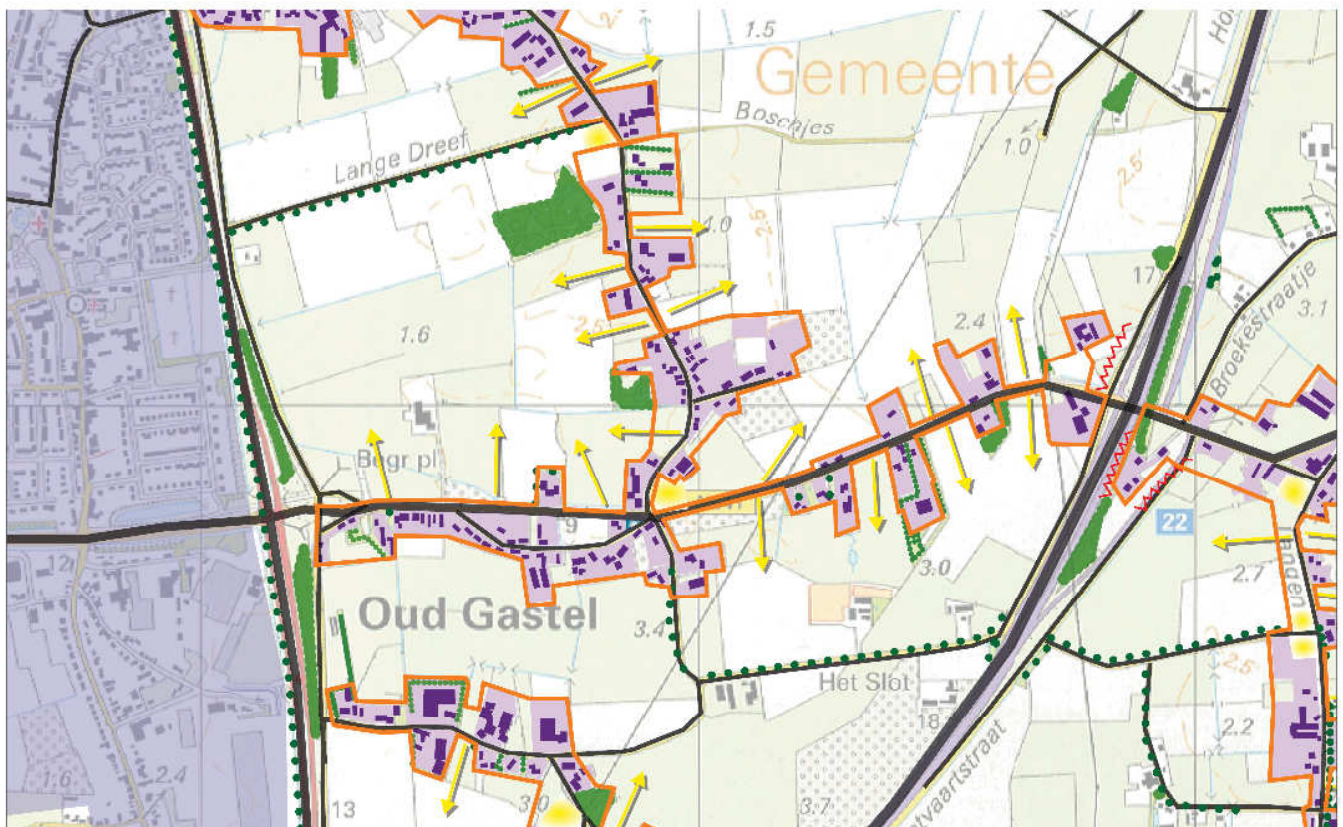
a Huidige situatie en analyse

De concentratie van Stoof betreft een bebouwingscluster tussen de N268 en de A17/N641 ten noordoosten van de kern van Oud Gastel. Het gebied is gelegen in de AHS-landbouw. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied gekenmerkt wordt door landschapsbeheer. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open en besloten landschappen, natuur.

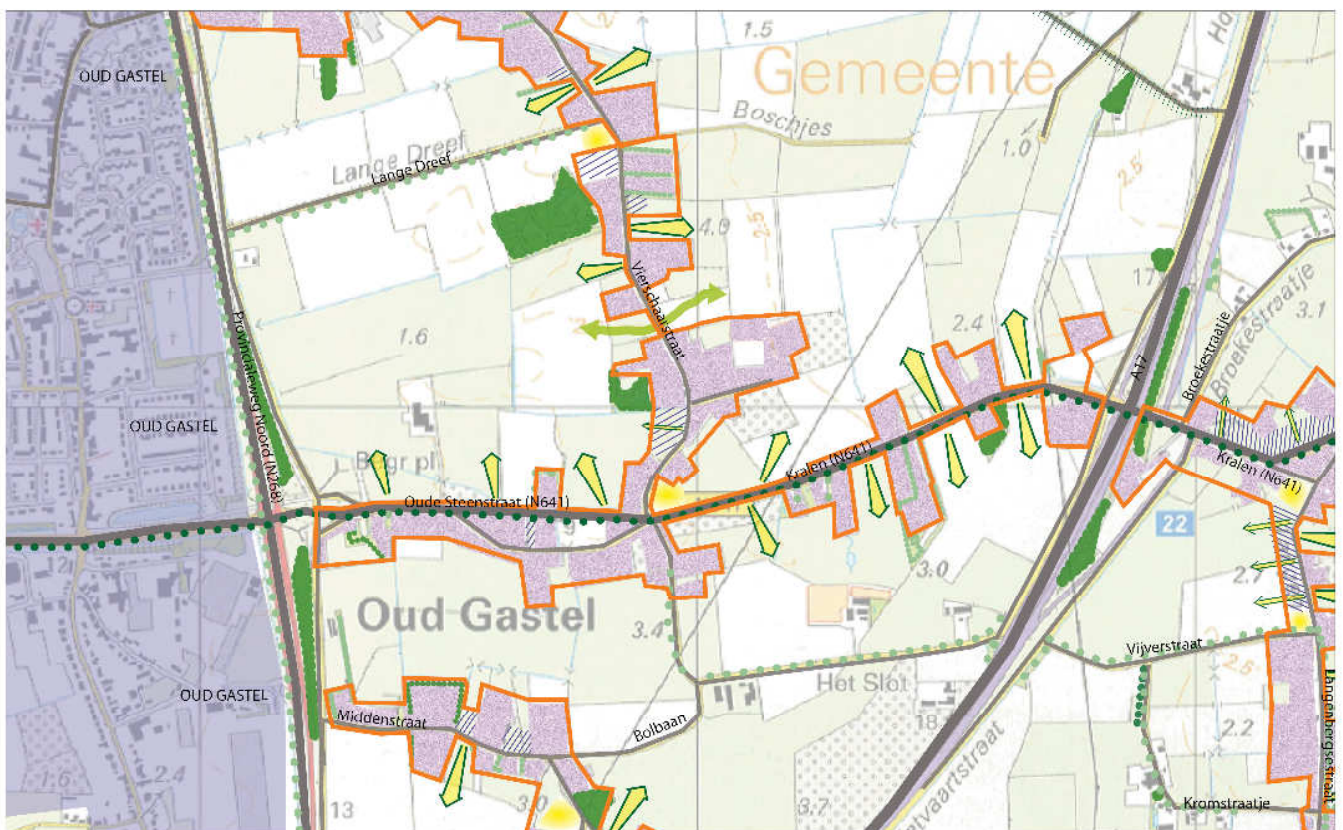
De concentratie ligt in het noorden op de dekzandrug op de overgang tussen klei en zand. In het zuiden ligt het op oude zandontginningen. Tussen de wegen in het 'midden' bevindt zich jonge zandontginningen. Er is sprake van een dorpsmilieu in de linten. In het westelijk gedeelte is sprake van meer verspreid gelegen bebouwing van middelgrote maat in een bebouwingsstructuur zonder regelmaat. In het gebied is verder bebouwing aanwezig met een dorps karakter en zonder regelmaat in bebouwingsstructuur. In de Stoof is van oudsher bebouwing aanwezig. De structuur is van historische stedenbouwkundige waarde, met van oudsher agrarische lintbebouwing. De bebouwingsconcentratie bevindt zich op de overgang van kleipolder naar hogere zandgronden en betreft een kruising tussen kransakkernederzetting en straatnederzetting. Hierdoor is er een grote kans aanwezig dat er belangrijke archeologische waarden in de grond te vinden zijn. In de richting van het noordelijk gelegen open kleilandschap bestaan visuele relaties met het open kleilandschap. De historische stedenbouwkundige waarden zijn terug te vinden in meerdere monumentale bouwwerken die te vinden zijn in het gebied. Dit zijn onder andere boerderijen en gebouwen ten dienste van nijverheid (oud fabrieks/bedrijfsgebouw). In het zuiden van de bebouwingsconcentratie aan de Lange Dreef is laanbeplanting met zomereiken te vinden. Dit wordt aangemerkt als historisch groen. Het huidige gebruik van de gronden bestaat zowel uit agrarisch grondgebruik als uit een mix van (woon)bebouwing en (agrarische)bedrijven.

b Ruimtelijke visie

Door haar bijzondere positie in het landschap zet de visie in principe niet in op verdere verstedelijking van het cluster. Door het bieden van herschikingsmogelijkheden kan overtollige bebouwing worden gesloopt en worden 'ingewisseld' voor meer ruimere hoofdbouwmassa's die dichter op de weg zijn gesitueerd. De bebouwingslinten worden hierdoor enigszins verdicht maar hier staat een open structuur van de achterpercelen tegenover. Het omliggende landschap wordt voor het overgrote deel getypeerd als half-open, zo ook het binnengebied. Richting het zuidoosten is de landschapsstructuur als open te typeren. Het contrast tussen de landschappen blijft beleefbaar door het bewaken van de zichtrelaties. Bij herschikking kan rekening worden gehouden met deze relaties door een voldoende grote maat van de zijdelingse perceelsgrens te hanteren op die locaties waar deze relaties sterk aanwezig zijn. De middeleeuwse dijk Dulderstraat/Pietseweg kan worden ingezet als groene ruggegraat; het groene karakter kan worden versterkt door groenaanplant van bosjes en dergelijke op particulier terrein. Ontwikkelingen kunnen tevens bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingzone ter hoogte van de gemeentegrens.



Huidige situatie en analyse Vierschaar/Kralen



Ruimtelijke visie Vierschaar/Kralen

3.4.4 Bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen

a Huidige situatie en analyse

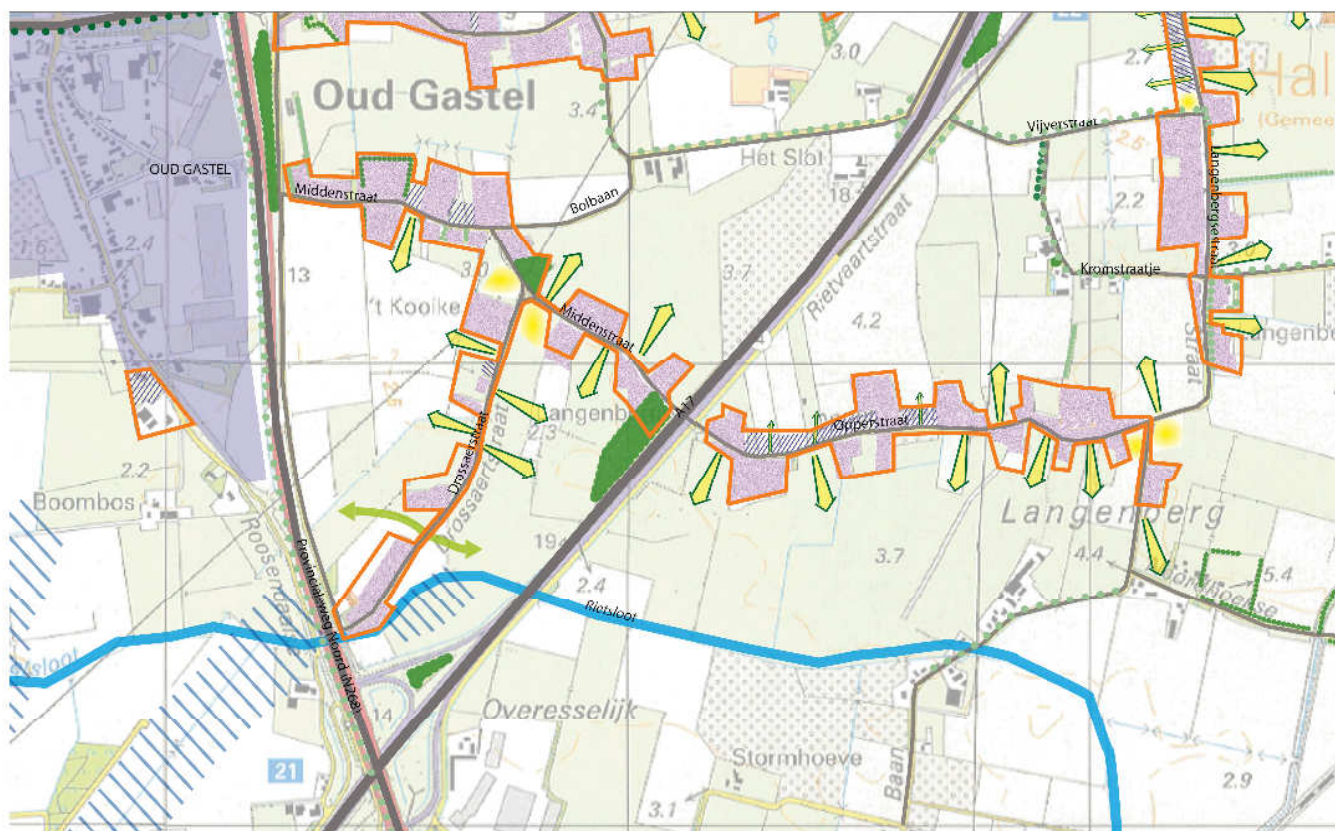
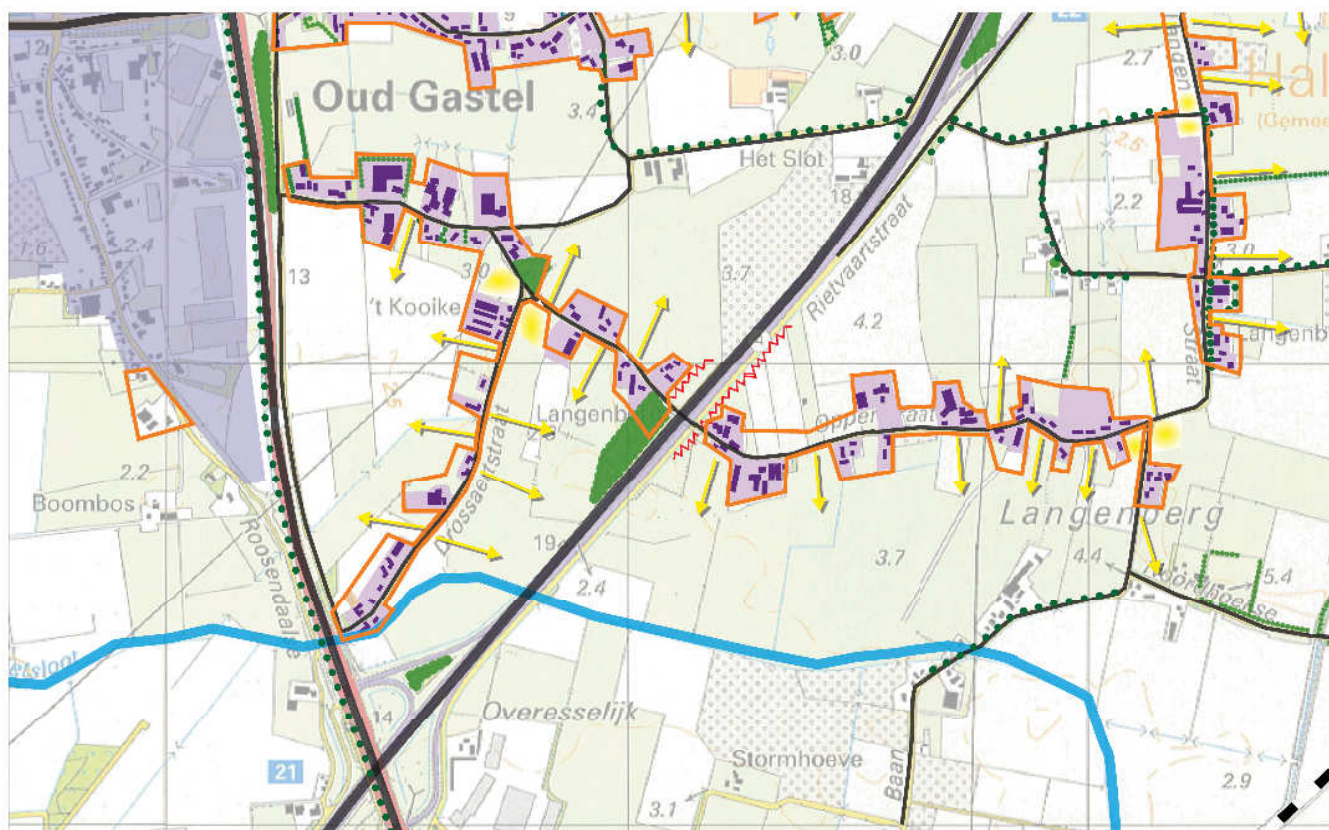
De concentratie van Vierschaar/Kralen betreft een bebouwingsconcentratie gelegen tussen de N268 en A17/N641 ten oosten van de kern Oud Gastel. Het is gelegen ten zuiden van De Stoof. Het gebied is gelegen binnen de AHS-landbouw. In het uitwerkingsplan wordt het gebied gekenmerkt door landschapsbeheer. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met besloten landschappen en natuur.

De concentratie ligt voor een deel op de oude (besloten) zandontginningen. Het gebied heeft een landelijk karakter. De wegen zijn van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Verder is er een grote kans dat er belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn in de grond. Er is ten zuiden van de bebouwingsconcentratie een historische begraafplaats (dodenakker met rodebeukhaag, beukenbomen en smeedijzeren hekwerk) aanwezig. Er bestaat een visuele relatie (zichtrelatie) naar Oud Gastel in het westen toe en er zijn meerdere monumentale gebouwen te vinden in het gebied. Het huidige gebruik van de grond wordt gekenmerkt door agrarisch grondgebruik, (woon)bebouwing en verspreid gelegen (agrarische)bedrijven.

b Ruimtelijke visie

De provinciale weg Oude Steenstraat/Kralen (N641) is een van oudsher aanwezige ontsluitingsweg. Door de weg met continue laanbeplanting te begeleiden, wordt deze route als groene ruggengraat geaccentueerd en visueel aantrekkelijker. Er zijn vanuit het landschap geen beperkingen om de N641 daarnaast ook met bebouwing kracht bij te zetten op een enkele plek. Bij het toevoegen van extra bebouwing dient aangesloten te worden bij de alomheersende structuur. Op een drietal locaties zijn waardevolle zichtrelaties richting het half-open landschap in het noorden aanwezig. Met de begrenzing is rekening gehouden met deze waarden.

In het noordelijke deel zijn de relaties met het omliggende gebied sterker aanwezig. Vanuit de Vierschaarstraat is enerzijds de relatie met de kern Oud Gastel aanwezig, anderzijds wordt het half-open landschap getoond. Centraal in de noordelijke helft is deze relaties sterk aanwezig doordat aan weerszijden van de Vierschaarstraat geen lintbebouwing aanwezig is. Net als bij de overige bebouwingsconcentratie wordt ook hier, de mogelijkheid geboden bebouwing op thans bebouwde percelen te herschikken. Het dorps-/landelijke karakter kan hierdoor worden versterkt door ontstening en belangrijke routes kunnen beter worden begeleid met extra bouwmassa. Ten zuiden van Kralen is sprake van grotere afstanden tussen de bebouwing en de doorzichten naar het achterliggende gebied. Hier zijn daarom geen zoeklocaties toegevoegd. De bestaande bebouwing blijft wel binnen de begrenzing vallen om zo ruimte te bieden voor bijvoorbeeld een sloopbonusregeling. Ontwikkelingen kunnen tevens bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingzone ter hoogte van de gemeentegrens.



3.4.5 Bebouwingsconcentratie Drossaertstraat

a Huidige situatie en analyse

De concentratie van Drossaertstraat betreft een bebouwingscluster tussen de N268 en A17/N641 in ten zuidoosten van de kern Oud Gastel. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de AHS-landbouw. Het uitwerkingsplan geeft aan dat de concentratie gekenmerkt wordt door landschapsbeheer. Door het plangebied loopt de A17/N641, een goederenspoor en een buisleidingstraat (ten westen A17). Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied waarin de concentratie is gelegen aan als grondgebonden landbouw met besloten landschappen, natuur en doorgroeigebied glastuinbouw.

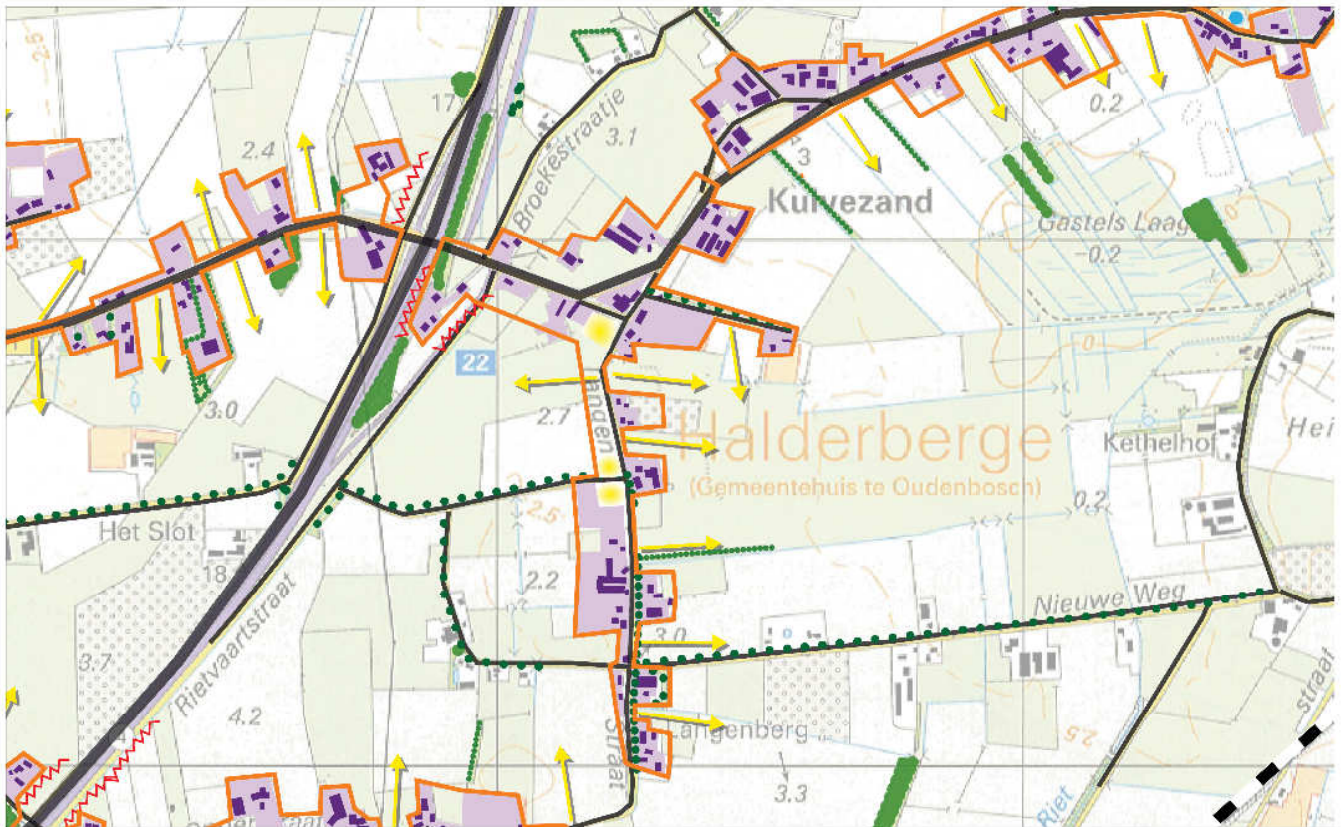
De concentratie betreft het westelijk gedeelte van de Drossaertstraat op de oude (besloten) zandontginningen. Ten zuiden van de Middenstraat en ten westen van de Drossaertstraat ligt het gebied op de jonge (open) zandontginningen. Het noordwestelijk deel van de Middenstraat heeft het karakter van een dorpsmilieu met een lintstructuur. Van oudsher is er bebouwing aanwezig. De wegenstructuur is van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het gebied kenmerkt zich door een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde doordat er een grote kans is dat er belangrijke waarden in de grond kunnen zitten. Er zijn meerdere monumentale boerderijen te vinden in het gebied aanwezig. Het oostelijke puntje van de bebouwingsconcentratie (Opperstraat en Oude Roosendaalsebaan) wordt gekenmerkt door een laanbeplanting met zomereik, deels oude knotelzen en knoteiken en deels een houtwal. Dit zijn historische groenelementen. Het huidige gebruik van de grond wordt gekenmerkt door agrarisch grondgebruik, (woon)bebouwing en (agrarische)bedrijven.

b Ruimtelijke visie

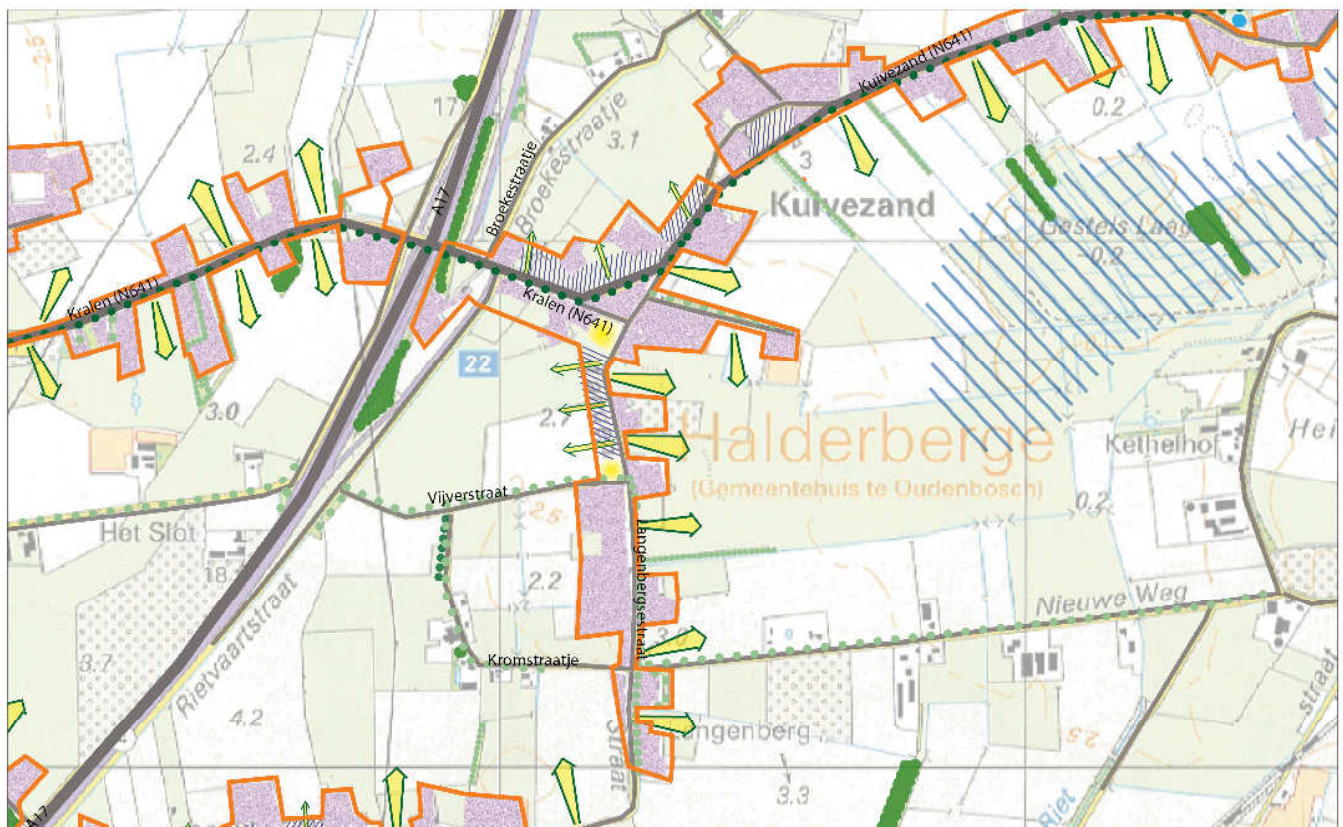
Ten zuiden van de concentratie loopt de Rietsloot. De Rietsloot wordt omringd door open landschap. Vanaf de Drossaertstraat zijn er veel relaties naar het omliggende, als open te typeren landschap. Deze openheid blijft benadrukt door geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toe te voegen. Alle aanwezige zichtrelaties blijven gewaarborgd. Richting de Rietsloot is de relatie met enerzijds het open landschap en anderzijds de genoemde waterloop op hetzelfde moment aanwezig waardoor een waardevolle ruimtelijke relatie ontstaat.

Ten oosten van de A17 is vanuit de Opperstraat de rijkssnelweg, duidelijk aanwezig. Om die reden is het zoekgebied voor extra bebouwingsmogelijkheden ten noorden van de Opperstraat gesitueerd. Er dient echter wel sprake te zijn van een voldoende open bebouwingsstructuur, zodat het heersende landelijke karakter, geen onrecht wordt aangedaan. Wanneer de mogelijkheden voor nieuwbouw in de vorm van het toevoegen van nieuwe bebouwing of het herschikken van bebouwing worden benut, kan een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de waterbergingscapaciteit rondom de Rietsloot ten zuiden van de concentratie. Ontwikkelingen kunnen tevens bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingzone ter hoogte van de gemeentegrens.

Nabij de kom van Oud Gastel worden mogelijkheden gezien voor extra bebouwing in de kernrand zone. Deze mogelijkheden zouden ook via een herziening van het komplan kunnen worden benut.



Huidige situatie en analyse Langenberg



Ruimtelijke visie Langenberg

3.4.6 Bebouwingsconcentratie Langenberg

a Huidige situatie en analyse

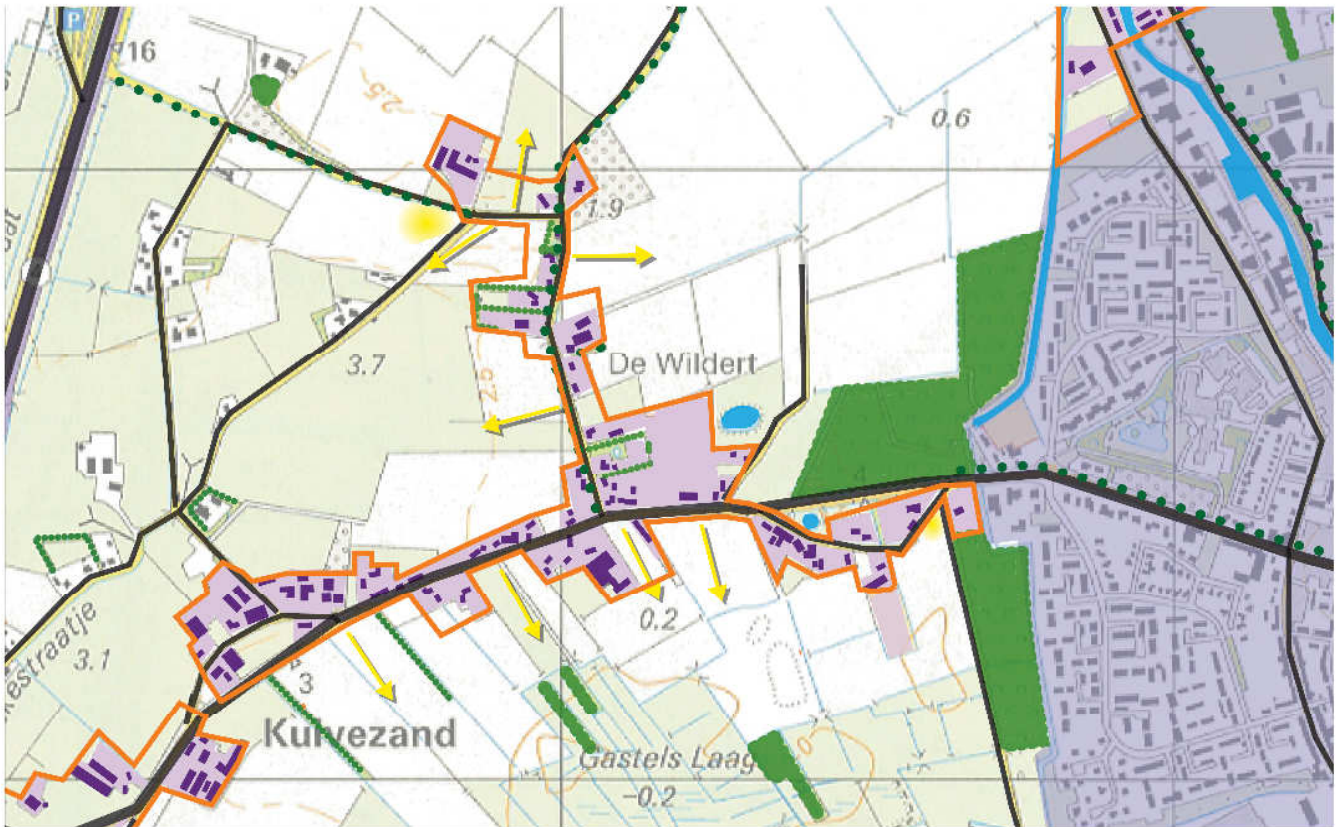
De concentratie van Langenberg betreft een bebouwingscluster in het midden van de gemeente ten oosten van de A17/N641. De concentratie is gelegen binnen de AHS-landbouw. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied gekenmerkt wordt door landschapsbeheer. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open en besloten landschappen en doorgroeigebied glastuinbouw.

Het westelijk gedeelte van de Langenbergsestraat ligt op oude (besloten) zandontginningen. Het oostelijk gedeelte ligt op jonge (open) zandontginningen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart maakt het gebied ten oosten van de Langenbergsestraat onderdeel uit van een waardevol historisch-geografisch vlak. Dit vlak betreft het Gastels Laag, een voormalig veengebied tussen het buurtschap Kuivezand in het noorden en Heinsberg in het zuidoosten. Er is ook sprake van een microreliëf aangezien het laagste punt onder NAP ligt en het hoogste punt op 5,6 m ligt. Het gebied heeft een lage trefkans op belangrijke archeologische waarden in de grond. Wel zijn er meerdere monumentale boerderijen te vinden. Het zuidelijke gedeelte van de Langenbergsestraat wordt gekenmerkt door laanbeplanting met zomereik, deels oude knotelzen en knoteiken en deels een houtwal (historisch groenelementen). De bebouwing heeft een landelijk karakter in een bebouwingsstructuur zonder regelmaat. Het huidige gebruik van de grond wordt gekenmerkt door agrarisch grondgebruik, (woon)bebouwing en agrarische bedrijven.

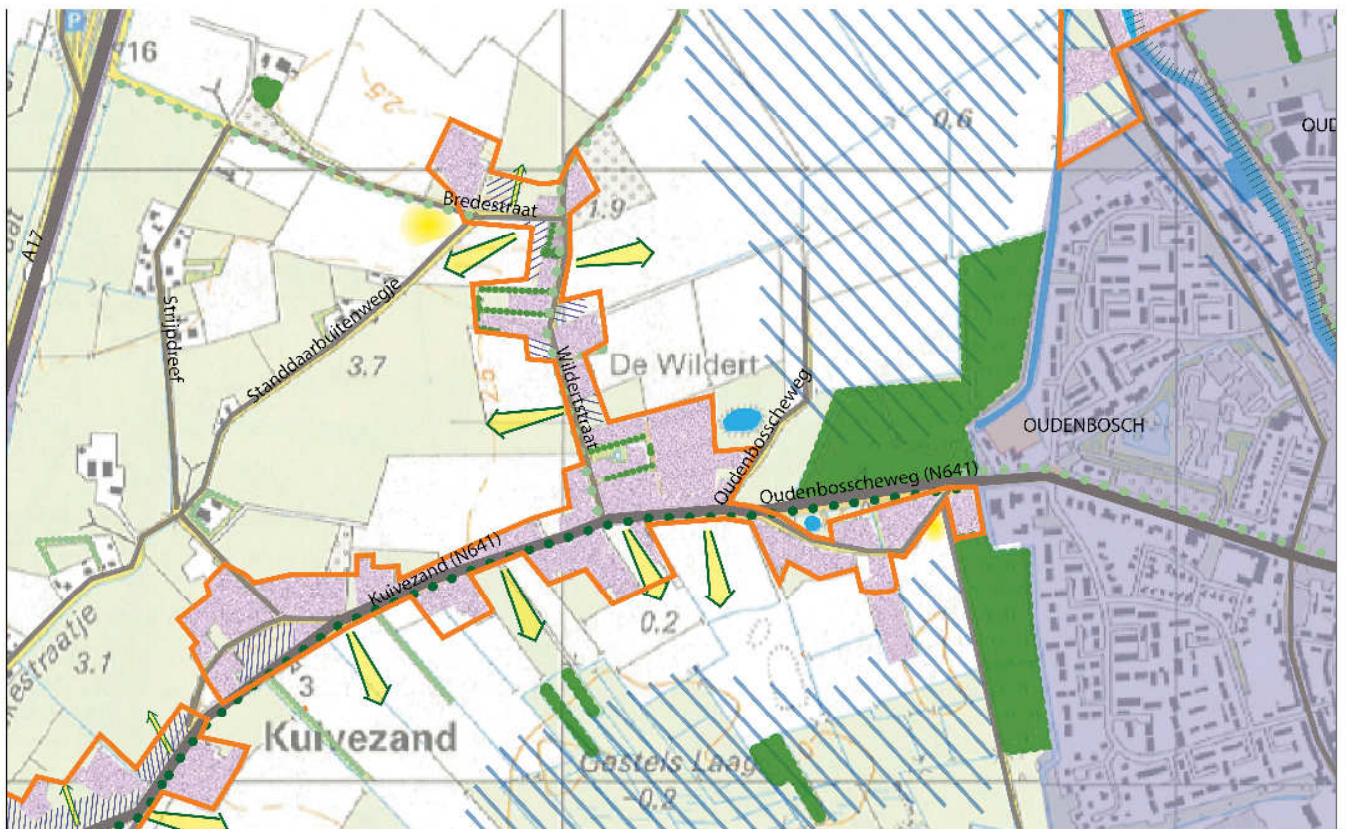
b Ruimtelijke visie

Vanaf de provinciale weg Kralen (N641) is de relatie met de A17 sterk aanwezig. Door deze dominant in de structuur aanwezig A17 zijn er richting het westen geen waardevolle zichtrelaties te onderscheiden. Daar die aan de westzijde ontbreken, zijn deze richting het oosten sterk aanwezig. De relatie met het half-open landschap is om die reden daar. De zichtrelaties ten oosten van de Langenbergsestraat blijven gerespecteerd door de onderbrekingen in de lintbebouwing te handhaven en niet op te vullen met extra bebouwing.

De Kralen heeft een belangrijke stroomfunctie; meer 'rood' is hier dan ook verantwoord. Door het zoekgebied voor nieuwe bebouwing ten noorden van de Kralen te plaatsen, kan de A17 tevens aan het zicht worden onttrokken. Over de gehele lengte is het wenselijk de oost-westgerichte provinciale weg met laanbeplanting te begeleiden, zodat deze van oudsher aanwezig route als groene ruggengraat gaat fungeren. Wanneer de mogelijkheden voor nieuwbouw in de vorm van het toevoegen van nieuwe bebouwing of het herschikken van bebouwing worden benut, kan een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de waterbergingscapaciteit in de directe omgeving of daarbuiten. Ontwikkelingen kunnen tevens bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingszone ter hoogte van de gemeentegrens.



Huidige situatie en analyse Kuivezand



Ruimtelijke visie Kuivezand

3.4.7 Bebouwingsconcentratie Kuivezand

a huidige situatie en analyse

De concentratie van Kuivezand betreft een bebouwingscluster in het midden van de gemeente ten oosten van de A17/N641. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de AHS-landbouw, AHS-landschap en zoekgebied regionale waterberging. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied gekenmerkt wordt door landschapsbeheer. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open en besloten landschappen, natuur, functie afgestemd op waterkwaliteit, zoekgebied extensieve melkveehouderij.

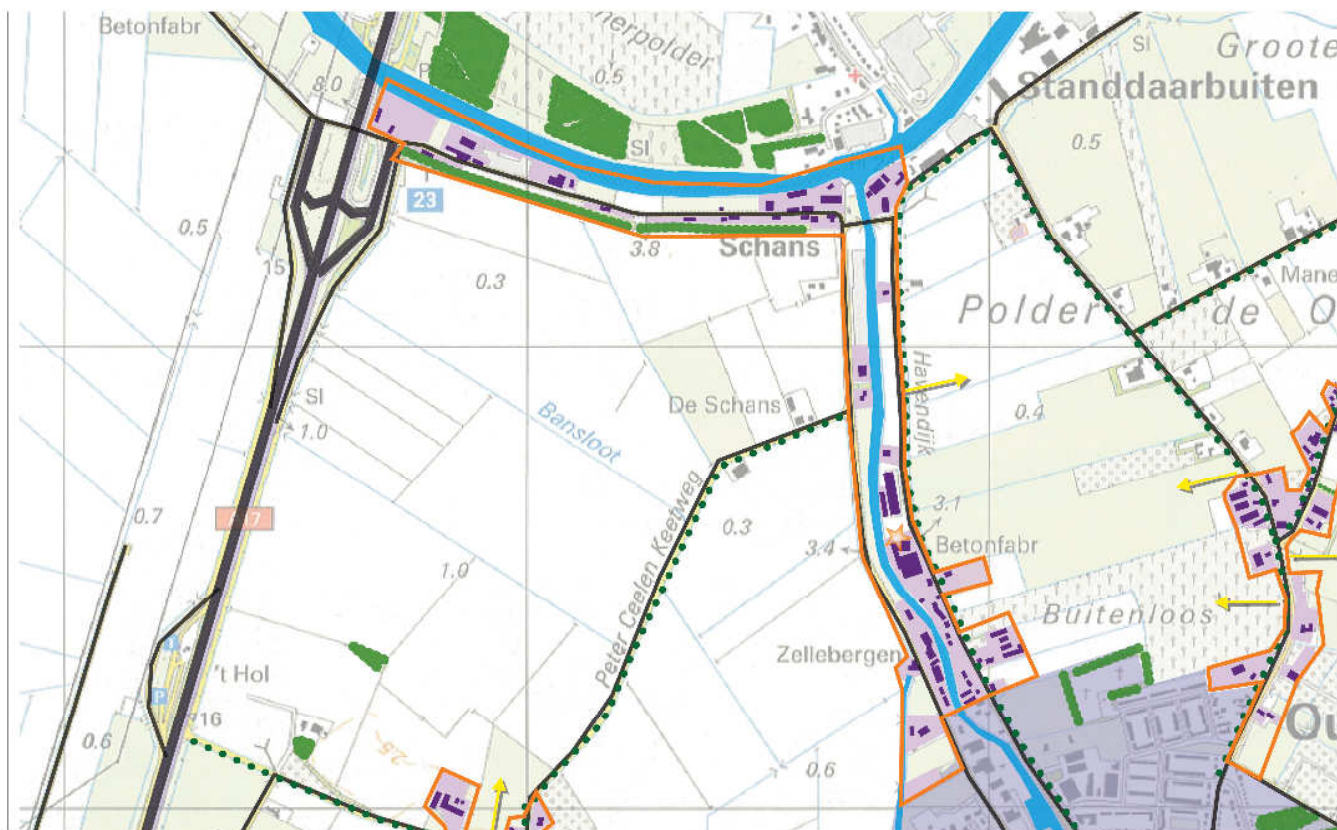
Het zuidwestelijk puntje van de concentratie bevindt zich op oude (besloten) zandontginningen. Ten zuiden van de Kuivezand bevindt zich jonge (open) zandontginningen terwijl het noordelijk deel zich op de dekzandrug op de overgang van zand naar klei bevindt. Het uiterste noordelijk puntje boven de Bredestraat betreft open zeeleigronde. Het gebied ten zuiden van de Kuivezand/Oudenboscheweg bestaat uit het veengebied en bouwland van het Gastels Laag. Verder is de wegenstructuur van historische waarde. In de bebouwingsconcentratie is er grote kans op het aantreffen van archeologische waarden in de grond en er zijn meerdere monumentale boerderijen te vinden. Er is sprake van een dorps karakter in een onregelmatige bebouwingsstructuur. Het huidige gebruik van de grond is te kenmerken als agrarisch landschap en een mix van (woon)bebouwing en (agrarische)bedrijven.

b Ruimtelijke visie

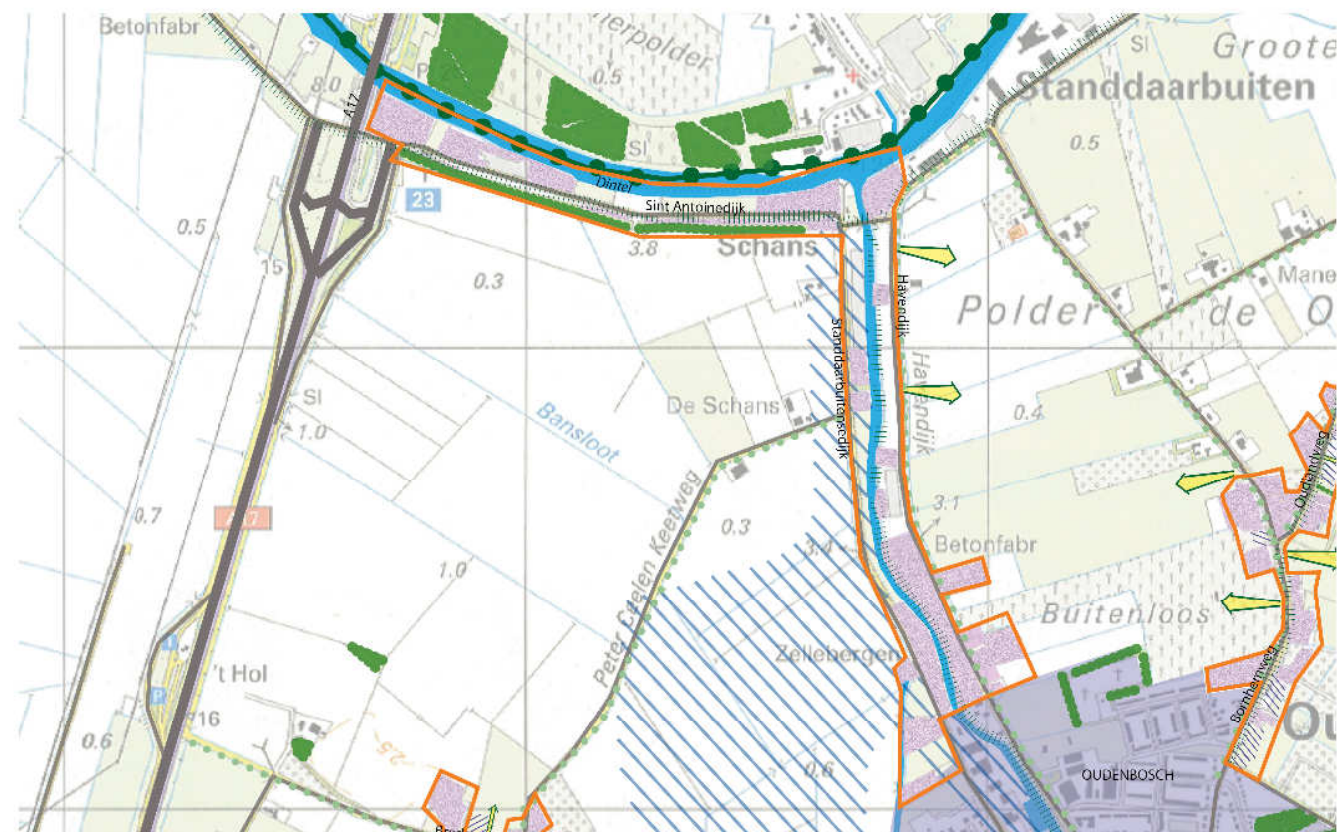
Vanaf de Wildertstraat is enerzijds de relatie met de kern Oudenbosch en anderzijds het (half-) open landschap aanwezig. Vanaf de provinciale weg Kuivezand-Oudenboscheweg (N641) zijn tevens de afwisselende sferen beleefbaar. Echter zou de visuele samenhang in de omgeving van het gebied kunnen worden verbeterd door het verzachten van harde overgangen met afschermend groen.

Wanneer de N641 met continue laanbeplanting wordt begeleid, zal deze doorgaande verbinding worden opgewaardeerd tot groene ruggengraat. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord deze hogere ordeweg beter te begeleiden met extra lintbebouwing. Echter worden de zoekgebieden voor extra bebouwing in deze concentratie in het noorden gevonden (met aandacht voor zichtassen), omdat aan de zuidzijde waardevolle zichtrelaties naar het gebied Gastels Laag aanwezig zijn. In dit gebied dient ook ruimte te worden gevonden voor extra waterberging. Ruimte voor waterberging wordt ook gezocht in het gebied tussen de bebouwingsconcentraties Kuivezand en Havendijk.

Naast het sporadisch bieden van mogelijkheden voor extra bebouwing, wordt binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie de mogelijkheid tot herschikking geboden. Deze mogelijkheid biedt de kans om de achterpercelen landelijker te maken door het opheffen van bebouwing en wegen kracht bij te zetten door het op een verantwoorde wijze toevoegen van massa aan het hoofd- of bijgebouw. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de groene en blauwe structuur in de directe omgeving, zo ook de ecologische verbindingzone ter hoogte van de gemeentegrens.



Huidige situatie en analyse Havendijk



Ruimtelijke visie Kuivezand

3.4.8 Bebouwingsconcentratie Havendijk

a Huidige situatie en analyse

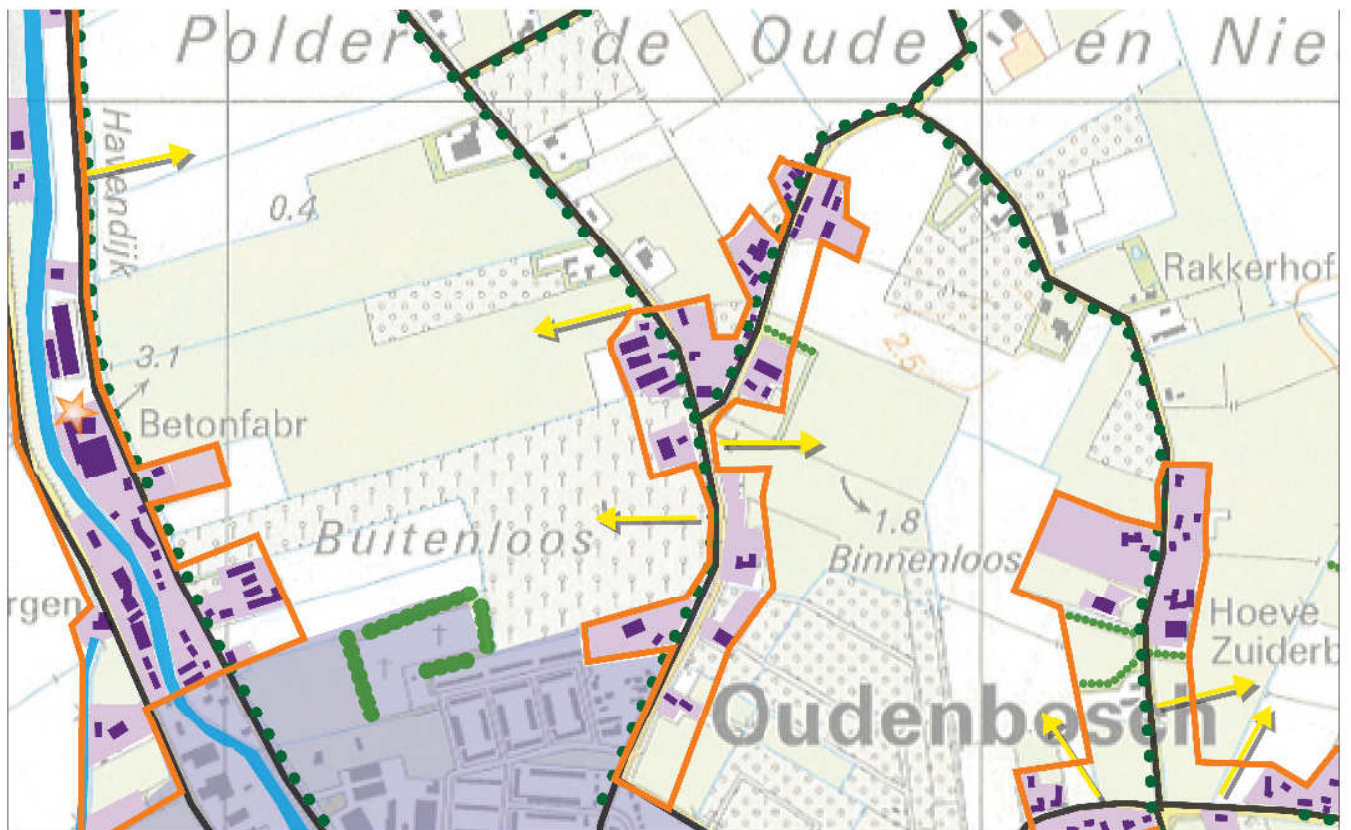
De concentratie van Havendijk betreft een bebouwingscluster in het noordelijk gedeelte van de gemeente. De concentratie grenst aan de Dintel. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de GHS-natuur, landschapsecologische zone en zoekgebied regionale waterberging. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied voornamelijk wordt gekenmerkt door landschapsbeheer. De onderste hoek aan de westkant van de West-Vaardeke is gekenmerkt als transformatie afweegbaar. De bebouwingsconcentratie volgt de loop van de rivier de Dintel en een zijtak van deze rivier. De rivier en zijtak zijn als waterloop aangeduid. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open landschappen, natuur, kansrijke extensieve recreatie en regionale waterberging voorlopig reserveringsgebied 2016.

De concentratie, voor wat betreft de Standdaarbuitensedijk, ligt op de open zeekleigronden. Het gebied van de Sint Antoinedijk ligt in een kreken/delta gebied. Van oorsprong is het gebied in gebruik voor wegen en bebouwing. In het gebied is sprake van historische stedenbouwkundige waarden door de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. De bebouwing is in structuur gaaf bewaard gebleven en in samenhang met de polder. De Schans is een dijknederzetting met een klein bebouwingslint welke aansluit op de Oudenbossche haven en de Mark en Dintel. Aansluitend hierop zijn meerdere monumentale bouwwerken gesitueerd waaronder een woonhuis en industrieel gebouw, alsmede een molenbiotop. Het gebied heeft een lage kans dat er belangrijke archeologische waarden in de grond zullen zijn. Langs de Standdaarbuitensedijk/Havendijk ten zuiden van de Peter Ceelen Keetweg bevindt zich kenmerkende dijkbeplanting tussen Standdaarbuiten en Oudenbosch bestaande uit populieren en essen over een lengte van circa 3 kilometer. Verder is er laanbeplanting met gewone esdoorn. Het gebruik van de gronden bestaat uit een mix van agrarisch grondgebruik, (woon)bebouwing, water en industrie/bedrijvigheid.

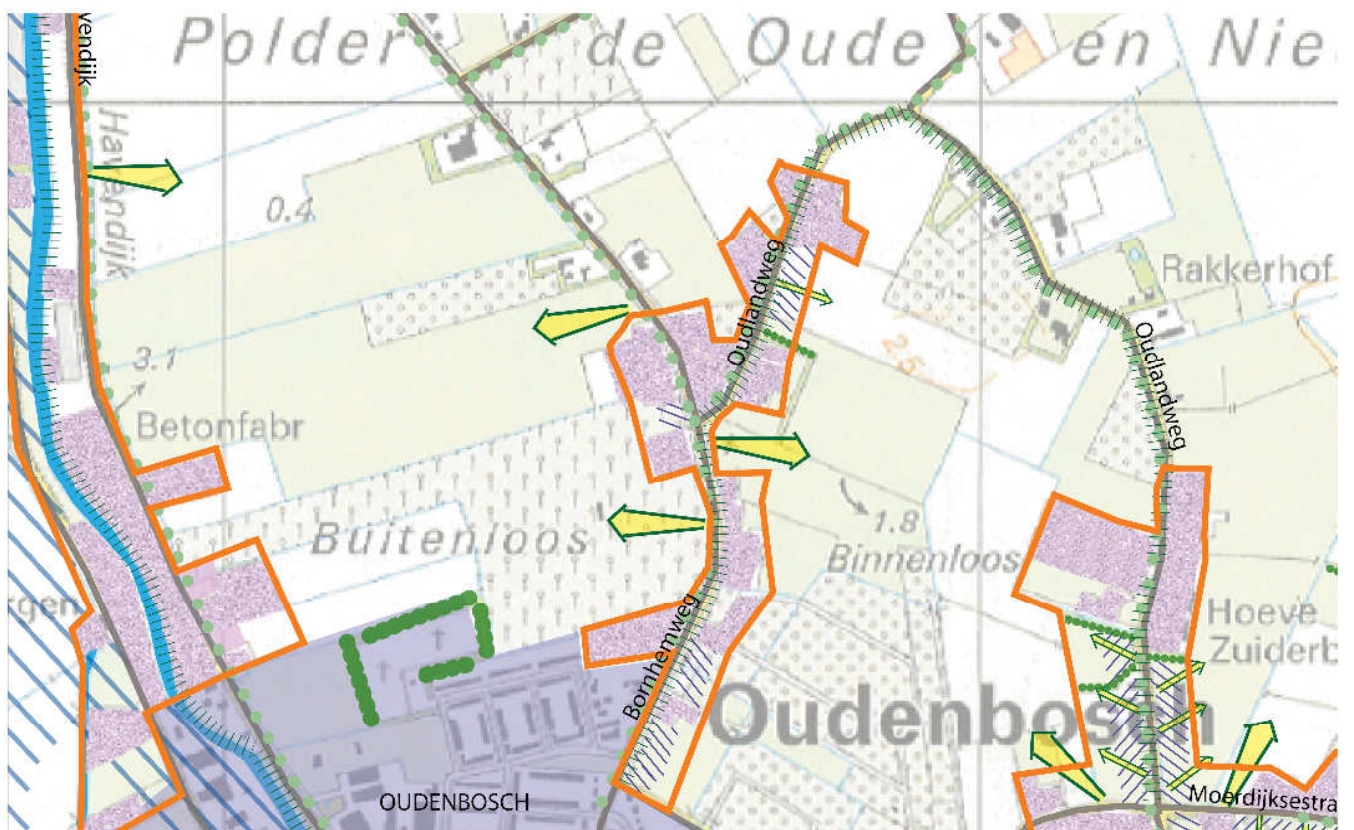
b Ruimtelijke visie

Voor de Havendijk wordt momenteel een aparte visie opgesteld. De mogelijkheden die in het kader van voorliggende gebiedsvisie worden geboden leggen geen beperkingen op gewenste ontwikkelingen in de toekomst. De route Sint Antoinedijk-Standaardbuitensedijk vormt de ruggengraat van de bebouwingsconcentratie. Deze route zou met groen kunnen worden opgewaard. Er is hier geen ruimte voor laanbeplanting. Het opwaarderen van het groene karakter dient gezocht te worden in het vergroenen van particuliere percelen. Wanneer herschikkingsmogelijkheden worden benut, kan deze wens als uitgangspunt dienen.

Richting het oosten zijn er vele zichtrelaties richting het open landschap tussen de concentraties Havendijk en Oudland aanwezig. Door de begrenzing van de bebouwingsconcentratie Havendijk op de Havendijk te leggen, worden deze zichtrelaties beschermd. Ter hoogte van de Dintel, tevens gemeentegrens, is een ecologische verbinding aanwezig. Ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van deze verbinding. Daarnaast kunnen ontwikkelingen bijdragen aan het verbeteren van de waterbergingscapaciteit aan de westkant van de bebouwingsconcentratie.



Huidige situatie en analyse Oudland



Ruimtelijke visie Kuivezand

3.4.9 Bebouwingsconcentratie Oudland

a Huidige situatie en analyse

De concentratie van Oudland betreft een bebouwingscluster in het midden van de gemeente ten noorden van de spoorlijn Roosendaal-Dordrecht. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de AHS-landbouw. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied voornamelijk gekenmerkt wordt door landschapsbeheer. Het onderste puntje wordt gekenmerkt door stedelijk gebied beheer en intensivering. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open landschappen en bebouwing.

De concentratie ligt voor het grootste deel op de open zeekelegronden. In het onderste puntje van de concentratie is van oudsher bebouwing aanwezig, aansluitend aan de kern van Oudenbosch. Dit is als redelijk hoge waarde aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart. In het gebied is er een grote kans aanwezig dat er belangrijke archeologische waarden in de grond kunnen zitten. Verder is er een pand in de concentratie gelegen dat op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Het huidige gebruik van de grond is te kenmerken als agrarisch met een mix van (woon)bebouwing en (agrarische)bedrijven.

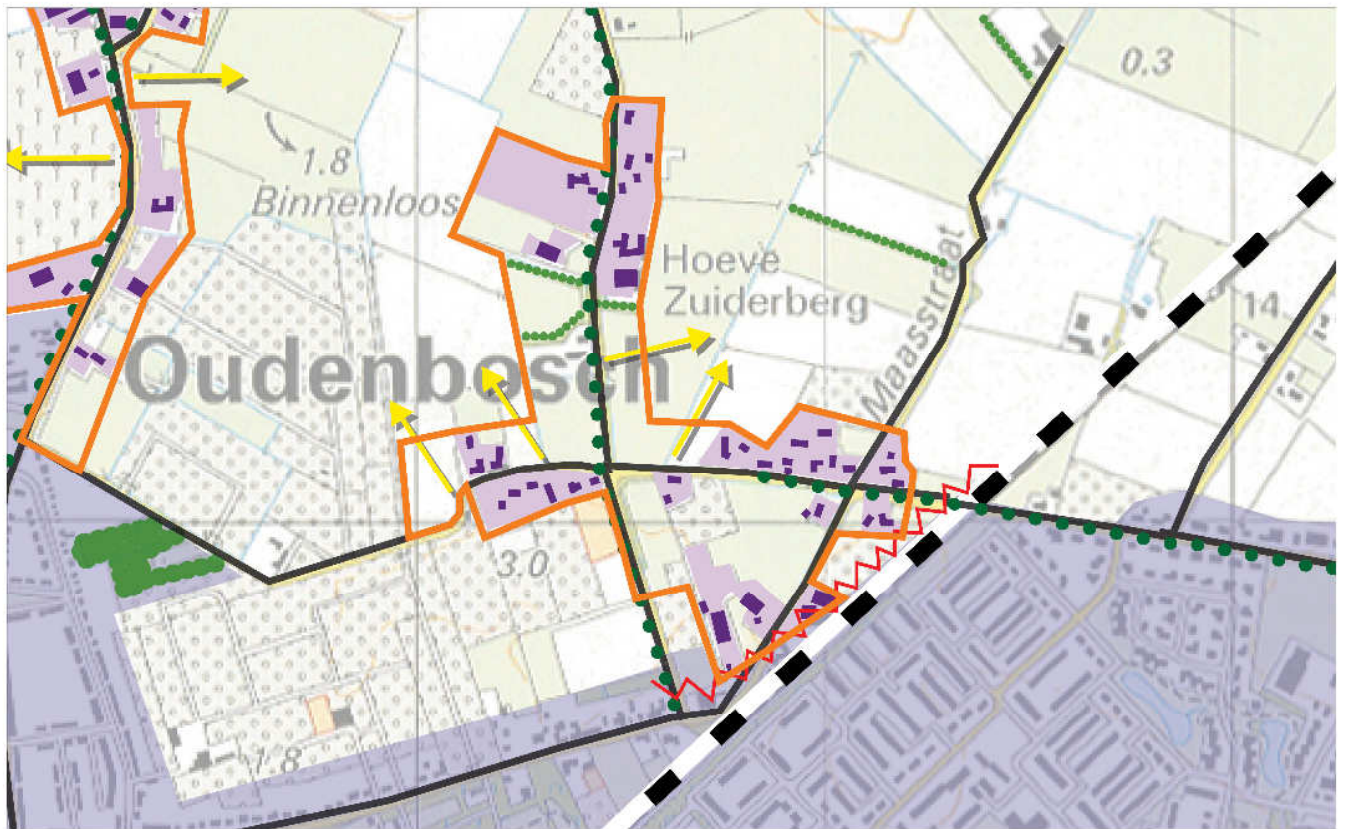
b Ruimtelijke visie

De bebouwingsconcentratie Oudland ligt geheel op een middeleeuwse dijk. Deze groene ruggengraat kan worden opgewaardeerd door ontwikkelingsmogelijkheden in het teken te laten staan van het versterken van de groenstructuur. Gedacht moet hierbij worden aan het opwaarderen van particuliere percelen met erfbeplanting.

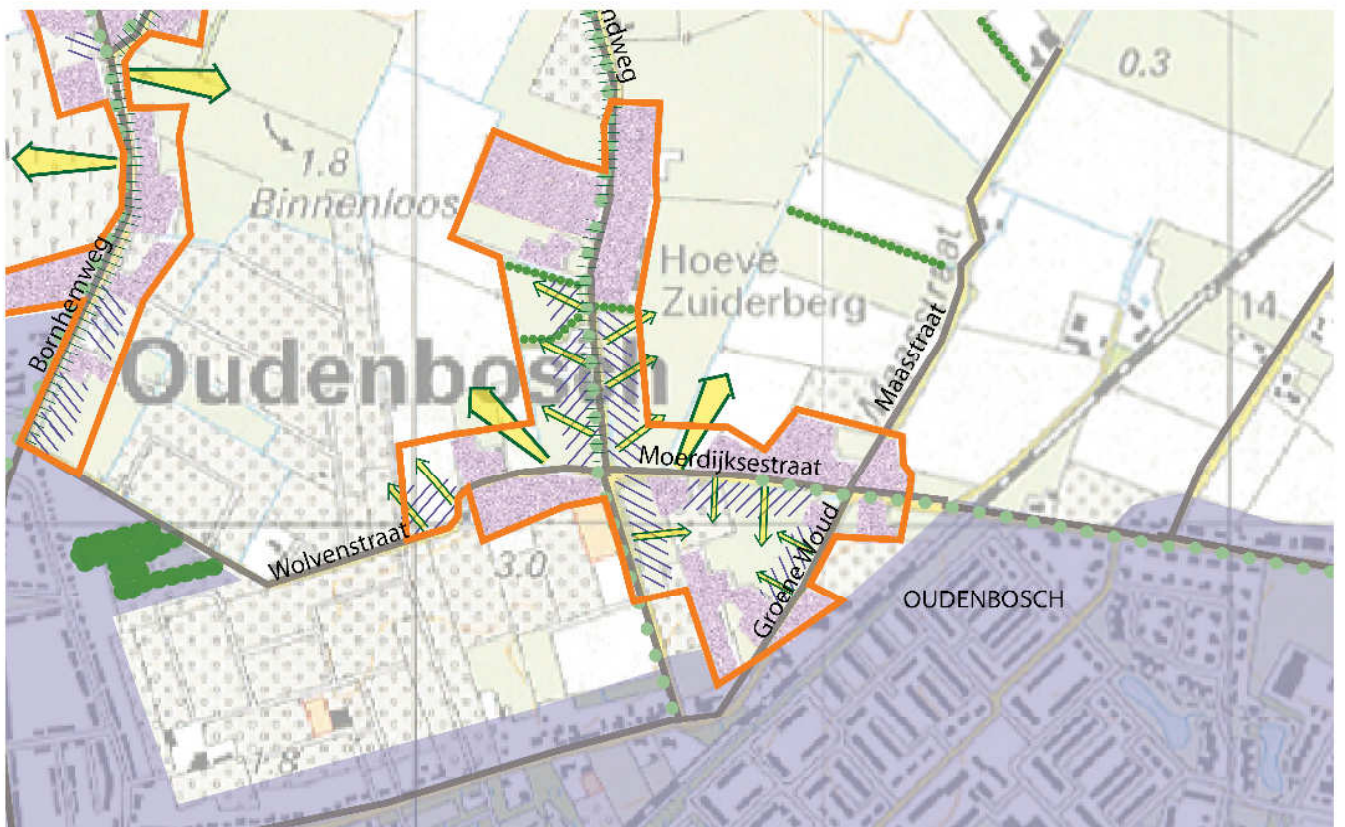
Richting het westen zijn er zichtrelaties richting het open landschap tussen de concentraties Havendijk en Oudland aanwezig. Deze zichtrelaties blijven gewaarborgd door het zoekgebied voor extra bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk te beperken. Stedenbouwkundig kan de concentratie worden versterkt door ter hoogte de t-splitsing Oudlandweg-Bornhemweg een extra bebouwingsmogelijkheid te bieden. De plek waar de wegen samenkomen wordt hierdoor geaccentueerd.

Richting het oosten is de landschappelijke structuur meer besloten. Bij deze karakteristiek kan worden aangesloten door de percelen ten oosten van de Bornhemweg-Oudlandweg aan te duiden als zoekgebied voor extra bebouwingsmogelijkheden. Aan deze zijde kan hierdoor tevens de noordelijke entree van Oudenbosch kan worden versterkt door aan weerszijden van de Bornhemweg gelijksoortige bebouwing te situeren. Als uitloper van de kern Oudenbosch wordt zo een natuurlijke overgang richting het landschap bewerkstelligd.

Ontwikkelingen zouden kunnen bijdragen aan het extra versterken van de ecologische verbindingszone breder dan 25 m die voor een groot deel synchroon loopt met de gemeentegrens.



Huidige situatie en analyse Oudlandweg/Groene woud



Ruimtelijke visie Oudlandweg/Groene woud

3.4.10 Bebouwingsconcentratie Oudlandweg/Groene Woud

a Huidige situatie en analyse

De concentratie van de Oudlandweg/Groene Woud betreft een bebouwingsconcentratie in het midden van de gemeente, direct grenzend aan de noord-oostelijke rand van het dorp Oudenbosch en ten noorden van het spoorlijn Roosendaal-Dordrecht. Het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) geeft aan dat het gebied gelegen is in de AHS-landbouw, overig. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied gekenmerkt wordt door land-schapsbeheer. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open landschappen.

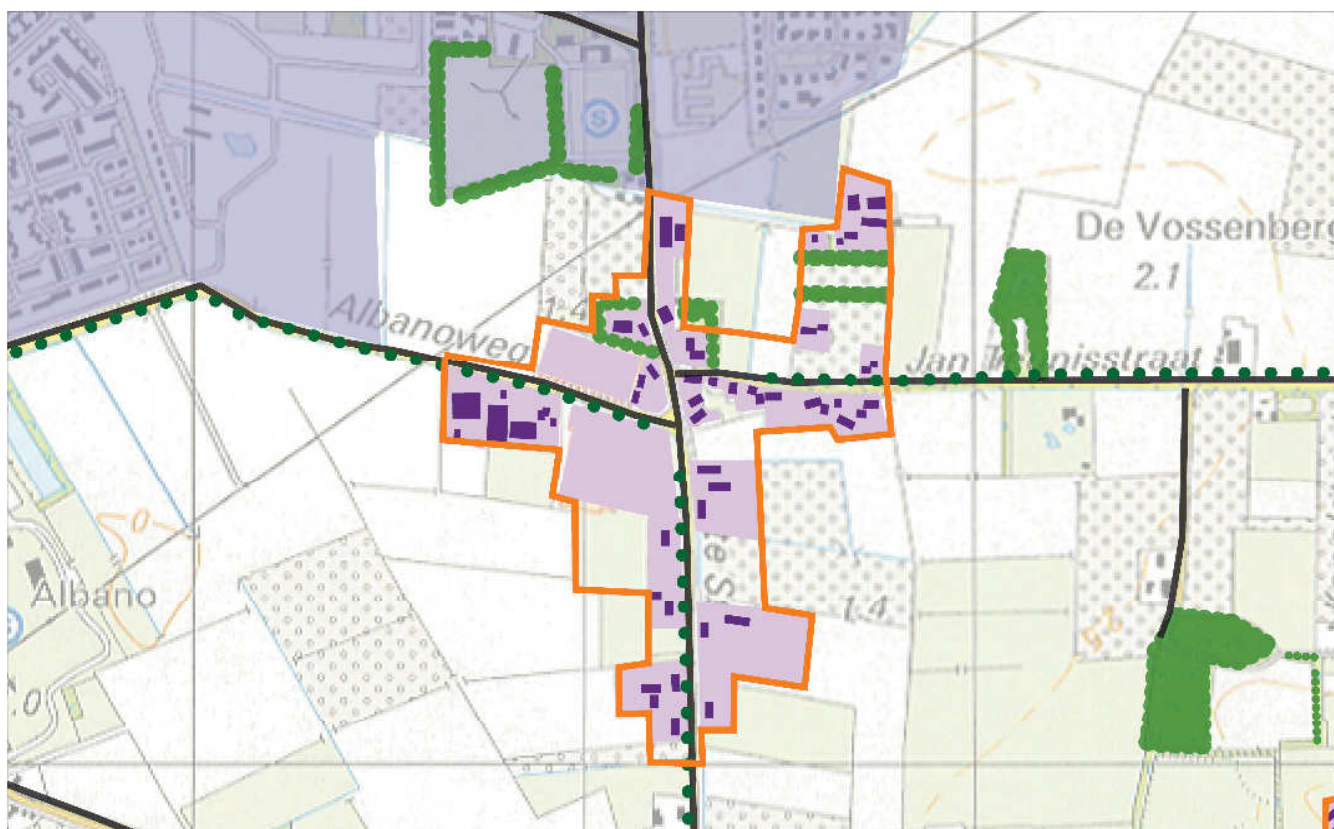
De concentratie ligt in het noorden en oosten op de open zeeleigonden en in het zuidwesten op de dekzandrug op de overgang van zand naar klei. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart maakt het gebied onderdeel uit van een historische geografische lijn met redelijk hoge waardering, ofwel de route-structuur is van oudsher hier aanwezig. Het gebied heeft een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde dat aangeeft dat er een grote kans aanwezig is dat er belangrijke waarden in de grond zitten. In het noorden van het gebied is er een lage kans op het vinden van belangrijke waarden in de grond. Dichter naar de kern Oudenbosch toe is er sprake van een steeds dorpser karakter en een meer samenhangende bebouwingsstructuur. In het zuidelijk gedeelte is geen zicht op het ten noorden gelegen kleigebied. Het huidige grondgebruik in de concentratie is te kenmerken als agrarisch met een mix aan (woon)bebouwing en (agrarische) bedrijven.

b Ruimtelijke visie

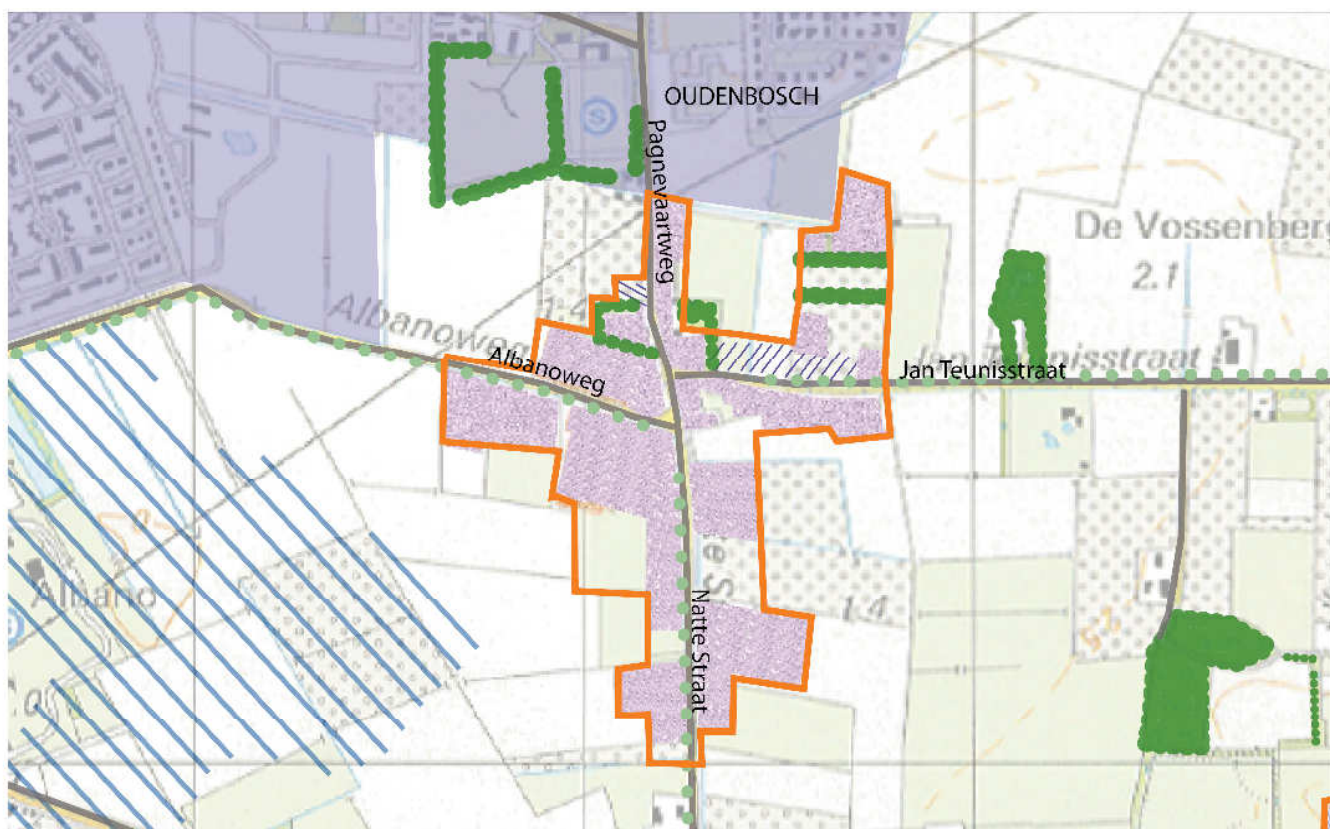
Bebouwingsconcentratie Oudlandweg/Groene Woud wordt door middel van een spoorlijn van de kern Oudenbosch gescheiden. De spoorlijn verzwakt de relatie tussen de het cluster en Oudenbosch enigszins. Vanuit het beleid zijn er geen beperkingen ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden. Ten westen van de concentratie zijn een aantal kwekerijen gevestigd, waardoor er aan deze zijde geen zichtrelaties zijn aan te wijzen. In het noordelijk gedeelte is in noordwestelijke en noordoostelijke richting een zichtrelatie naar het open landschap aanwezig.

De wegen hebben een soortgelijke stroomfunctie en zijn derhalve gelijkwaardig. De visie zet in op het evenredig begeleiden van de wegen binnen de begrenzing van de concentratie met bebouwing. Door het bieden van herschikkingmogelijkheden aan alle bebouwde percelen worden de achterpercelen groener waardoor een heldere overgang naar het achtergelegen gebied ontstaat.

Aan de Oudlandweg, Groene Woud, Wolvenstraat en Moerdijksestraat zijn zoekgebieden voor extra bebouwingsmogelijkheden aanwezig. Om het landelijke karakter van het buitengebied te beschermen, is hier enige openheid in bebouwingsstructuur van belang.



Huidige situatie en analyse Albanoweg



Ruimtelijke visie Albanoweg

3.4.11 Bebouwingsconcentratie Albanoweg

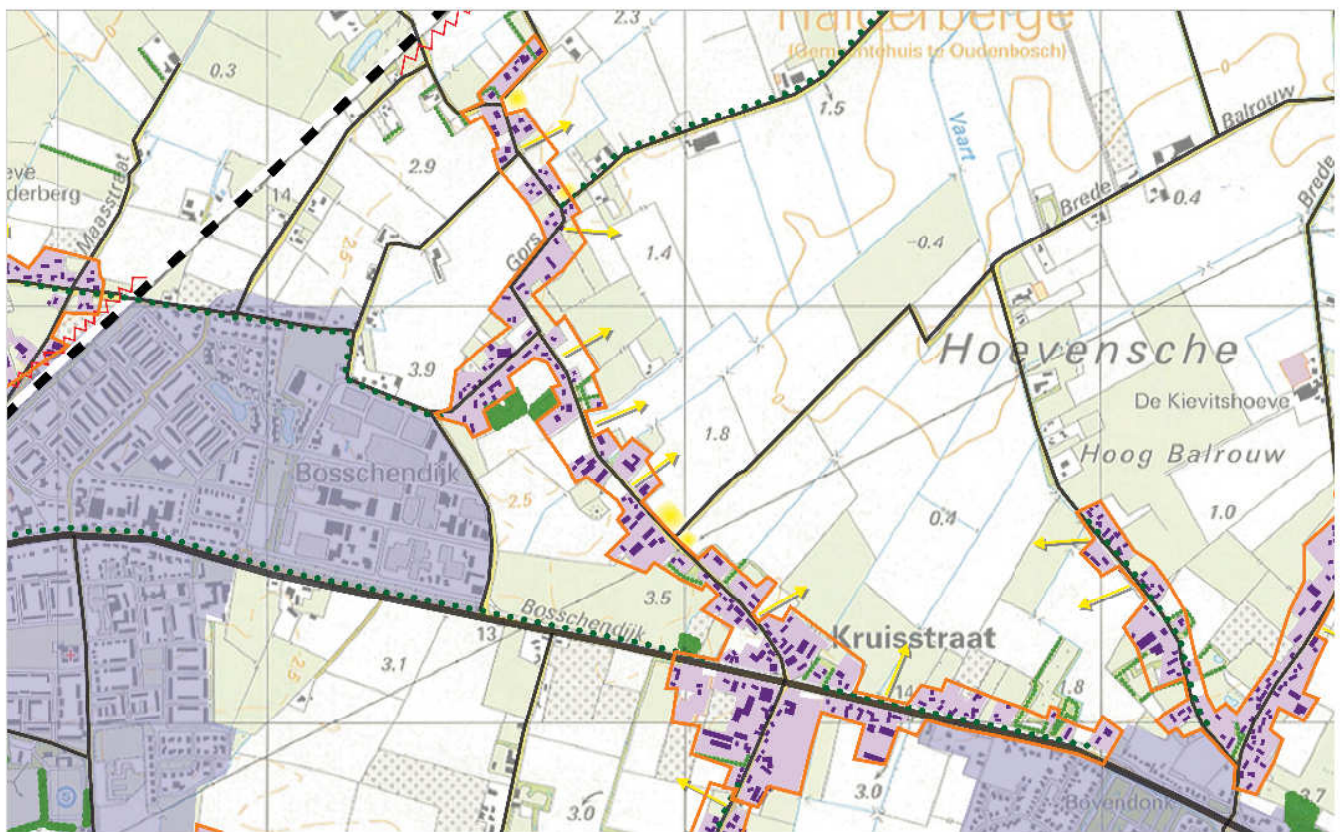
a Huidige situatie en analyse

De concentratie van Albanoweg betreft een bebouwingscluster in het midden van de gemeente ten zuiden van de spoorlijn Roosendaal-Dordrecht en het kern Oudenbosch. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de AHS-landbouw en zoekgebied regionale waterberging. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied ten zuiden van de Albanoweg gekenmerkt wordt door landschapsbeheer. Ten noorden van de Albanoweg is een gebied aangeduid als transformatie afweegbaar. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met besloten landschappen.

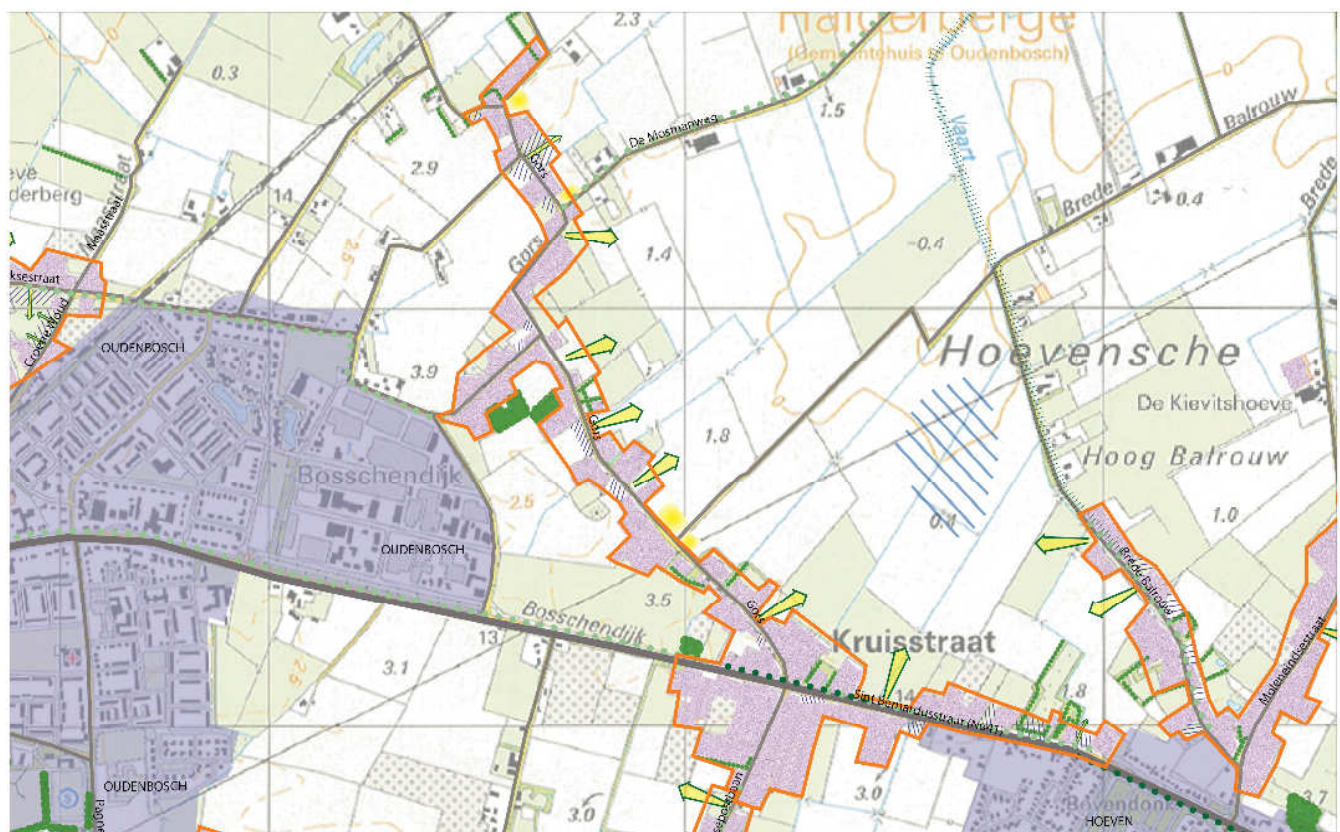
De concentratie ligt op de dekzandrug op de overgang van zand naar klei. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart maakt het gebied onderdeel uit van een historisch geografische lijn met redelijk hoge waardering, ofwel de routestructuur is van oudsher hier aanwezig. Het gebied heeft een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde dat aangeeft dat er een grote kans aanwezig is dat er belangrijke waarden in de grond zitten. Het huidige grondgebruik in de concentratie is te kenmerken als agrarisch met een mix aan (woon)bebouwing, (agrarische) bedrijven en glastuinbouwbedrijven.

b Ruimtelijke visie

De Albanoweg is een bebouwingscluster ten zuiden van de kern Oudenbosch en ligt door de plaatselijk open structuur van de Pagnevaartweg, duidelijk separaat van deze kern. Het landschap is te typeren als half-open. Zichtrelaties zijn vanwege aanwezige boomkwekerijen nauwelijks aanwezig. Het centrum van de bebouwingsconcentratie wordt geaccentueerd door het bieden van mogelijkheden voor extra bebouwing nabij de kruising Jan Teunisstraat-Pagnevaartweg. De overige percelen binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie zijn thans bebouwd. Aan deze bebouwde percelen wordt de mogelijkheid tot herschikking geboden. Door het benutten van deze mogelijkheid wordt ontstening bewerkstelligd. Dit biedt de mogelijkheid om het landelijke karakter van het buitengebied te versterken. Bebouwingsmogelijkheden zouden daarnaast een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van de waterbergingscapaciteit in de directe omgeving en het versterken van de ecologische verbindingzone op de gemeentegrens.



Huidige situatie en analyse Gors



Ruimtelijke visie Gors

3.4.12 Bebouwingsconcentratie Gors

a Huidige situatie en analyse

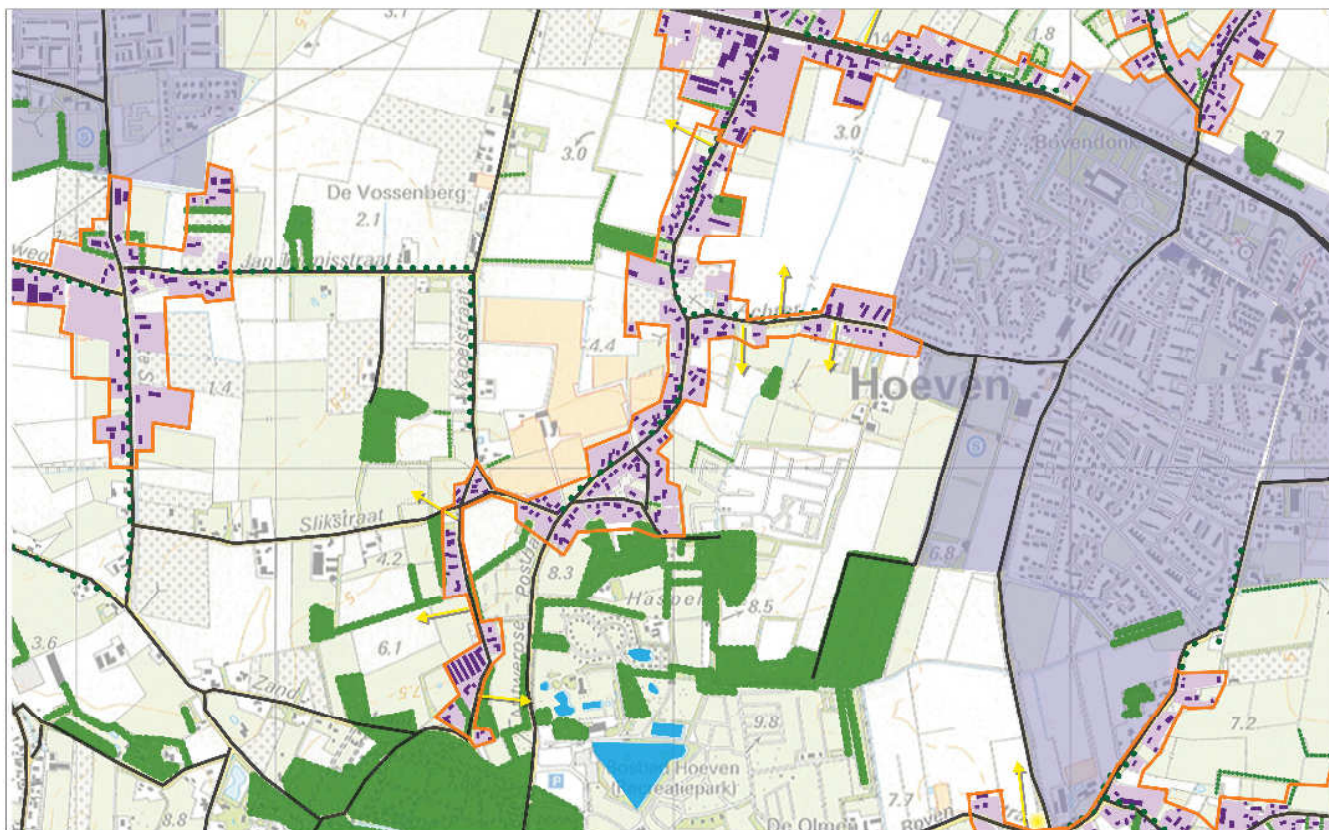
De concentratie van Gors betreft een bebouwingscluster in het oosten van de gemeente ten zuiden van de spoorlijn Roosendaal-Dordrecht en tussen de kernen Oudenbosch en Hoeven. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de AHS-overig en zoekgebied veeverdichting. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied gekenmerkt wordt door landschapsbeheer. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open landschappen, bebouwing en natuur.

De concentratie ligt op de open zeelegrond voor wat betreft het gebied ten noorden van de Bosschendijk/Sint Bernadusstraat aan de westzijde en dekzand op de overgang van zand naar klei voor de oostelijke zijde. Ten zuiden van de Bosschendijk/Sint Bernadusstraat ligt het gebied op de dekzandrug op de overgang van zand naar klei. Het Gors kenmerkt zich door een dorps karakter en een karakteristieke lintstructuur. Van oorsprong is hier bebouwing aanwezig. Naarmate men verder van de bebouwde kom afgaat, wordt het lint diffuser. Dit is juist kenmerkend voor een bebouwingsconcentratie. Eveneens kenmerkend is dat alle hoeken c.q. bochten zijn bebouwd of beplant. Het gebied heeft een lage kans op aanwezigheid van belangrijke archeologische waarden in de grond, behalve voor een klein stukje ten oosten van de Oude Antwerpsebaan en ten zuiden van de Sint Bernadusstraat en het verlengde van de Gors. Hier is sprake van een grote kans op waarden. Binnen de concentratie zijn een tweetal monumentale boerderijen, woonhuizen en gebouwen ten dienste van nijverheid met een industrieel- cultuurhistorisch belang aanwezig. Aan de Bosschendijk en Sint Bernadusstraat is historisch groen te vinden in de vorm van laanbeplanting met een hoge waardering. De beplanting bestaat deels uit dubbele zomereik en een klein deel met witte esdoorn. Het huidige gebruik van de grond wordt gekenmerkt door een mix van agrarisch grondgebruik, (woon)bebouwing, agrarische en niet-agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven.

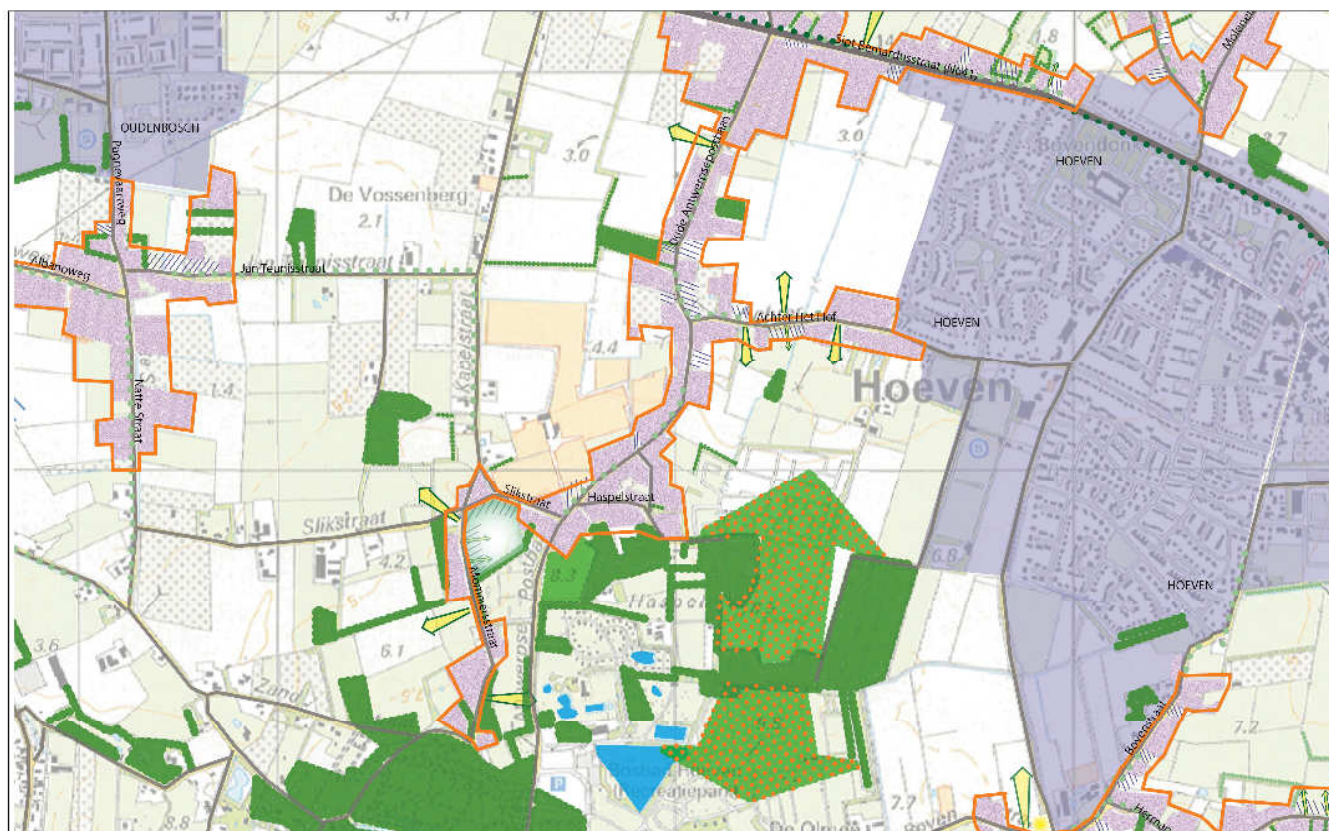
b Ruimtelijke visie

Binnen de begrenzing van bebouwingsconcentratie Gors is thans een grote hoeveelheid aan bouwwerken aanwezig. Door juist deze bebouwingsconcentratie als zodanig aan te wijzen, kan door het bieden van herschikkingsmogelijkheden, het landelijke karakter worden versterkt. Achterpercelen worden hierdoor weer open en wegen kunnen meer eenduidig worden begeleid door representatieve lintbebouwing. Daar waar zichtrelaties richting het omliggende landschap duidelijk aanwezig zijn, wordt er geen zoekgebied voor extra bebouwing aanwezen. Dit is ten noorden van Gors, op de oosthoek er van en ten westen van de Oude Antwerpsepostbaan het geval.

De gebiedsvisie zet over het algemeen in op het versterken en accentueren van de provinciale weg N641. Het is wenselijk deze weg continu te begeleiden met laanbeplanting. Doordat de N641 een belangrijke stroomfunctie heeft, is het stedenbouwkundig verantwoord deze weg met extra bebouwing te begeleiden. Wanneer de gehele weg wordt gevolgd ontstaat zo een aangenaam afwisselend beeld van open en meer besloten structuren. Wanneer de kern Hoeven vanuit de Sint Bernadusstraat (N641) wordt benaderd, neemt de bebouwingsdichtheid toe en daarmee het landelijke karakter af. Zo ontstaat vanuit de kern Hoeven een geleidelijke overgang naar het landschap. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen tevens worden benut ter versterking van de ecologische verbindingzone op de gemeentegrens. Daarnaast kan bijgedragen worden aan het vergoten van de waterberingscapaciteit in de directe omgeving.



Huidige situatie en analyse Oude Antwerpsepostbaan



Ruimtelijke visie Oude Antwerpsepostbaan

3.4.13 Bebouwingsconcentratie Oude Antwerpsepostbaan

a Huidige situatie en analyse

De concentratie van de Oude Antwerpsepostbaan betreft een bebouwingscluster in het zuidoosten van de gemeente tussen de kernen Oudenbosch en Hoeven. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de AHS-landbouw en GHS-natuur. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied gekenmerkt wordt door landschapsbeheer en bos. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open en besloten landschappen, natuur en intensieve recreatie.

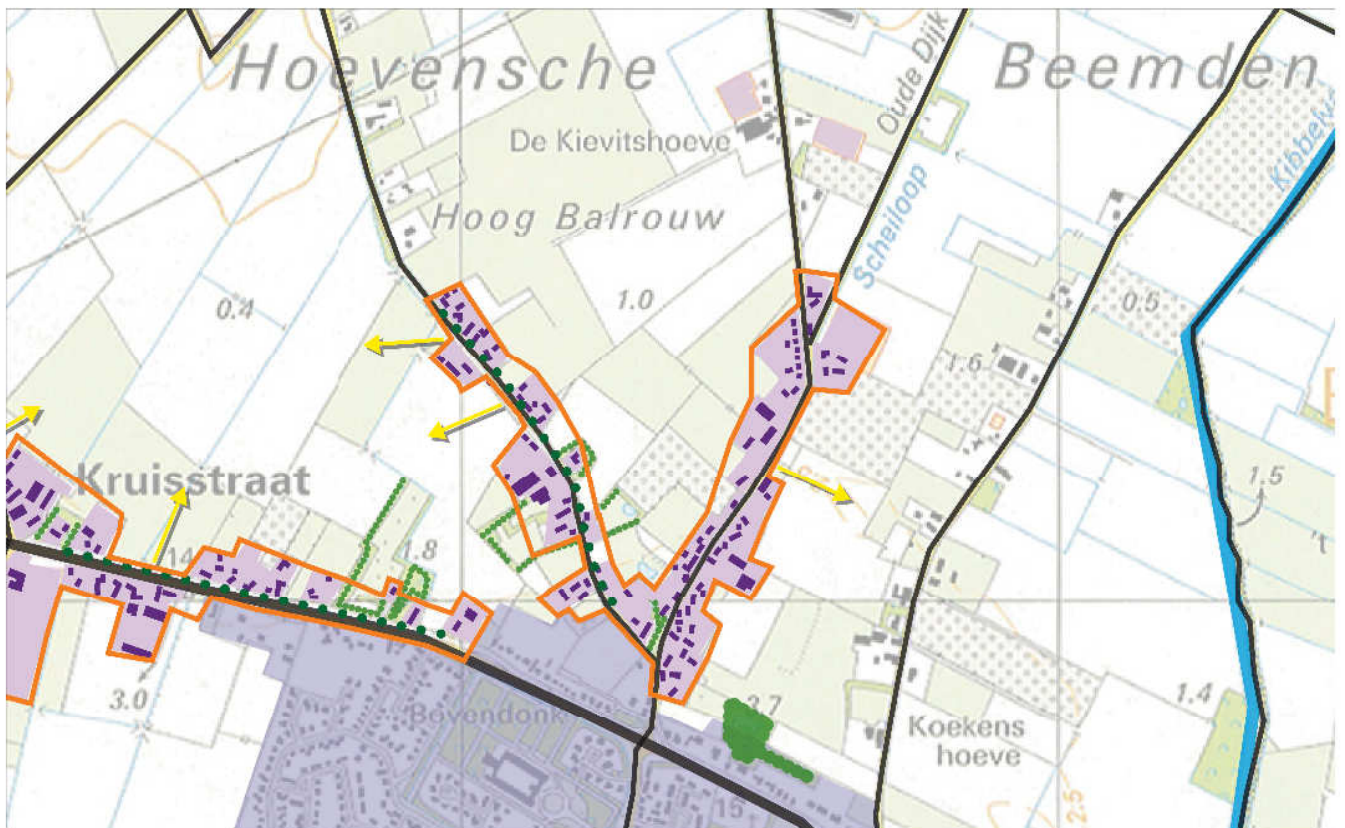
De concentratie ligt verdeeld over verschillende landschapstypen. Ten zuiden van de Slikstraat/Haspelstraat en Achter 't Hof bevinden zich oude (besloten) zandontginningen. Ten westen van de Oude Antwerpsepostbaan en ten noorden van Achter het Hof is er sprake van de dekzandrug op de overgang van zand naar klei. Het uiterste zuidelijk puntje bestaat uit bos en de Oude Antwerpsepostbaan tot net boven Achter het Hof heeft een dorps karakter met een duidelijke, van oorsprong aanwezige lintstructuur (vanouds verstedelijkingsgebied). De Oude Antwerpsepostbaan is van historisch geografische waarde. In de bebouwingsconcentratie is er een grote kans aanwezig op waarden die vanuit archeologisch punt belangrijk zijn. Ten westen van de Antwerpsepostbaan en ten zuiden van de Slikstraat is een gebied aan te merken als historisch waardevol groen. Het gaat om kleine bossen en houtwallen met hakhout en spaartelgen van onder meer zomereik gesitueerd tussen Hoeven en Bosschenhoofd. Het gebiedje ten westen van de Mommerstraat is aan te merken als waardevolle open ruimte. Het huidige gebruik van de grond is te kenmerken als bos, agrarisch landschap, (woon)bebouwing en (agrarische) bedrijven.

b Ruimtelijke visie

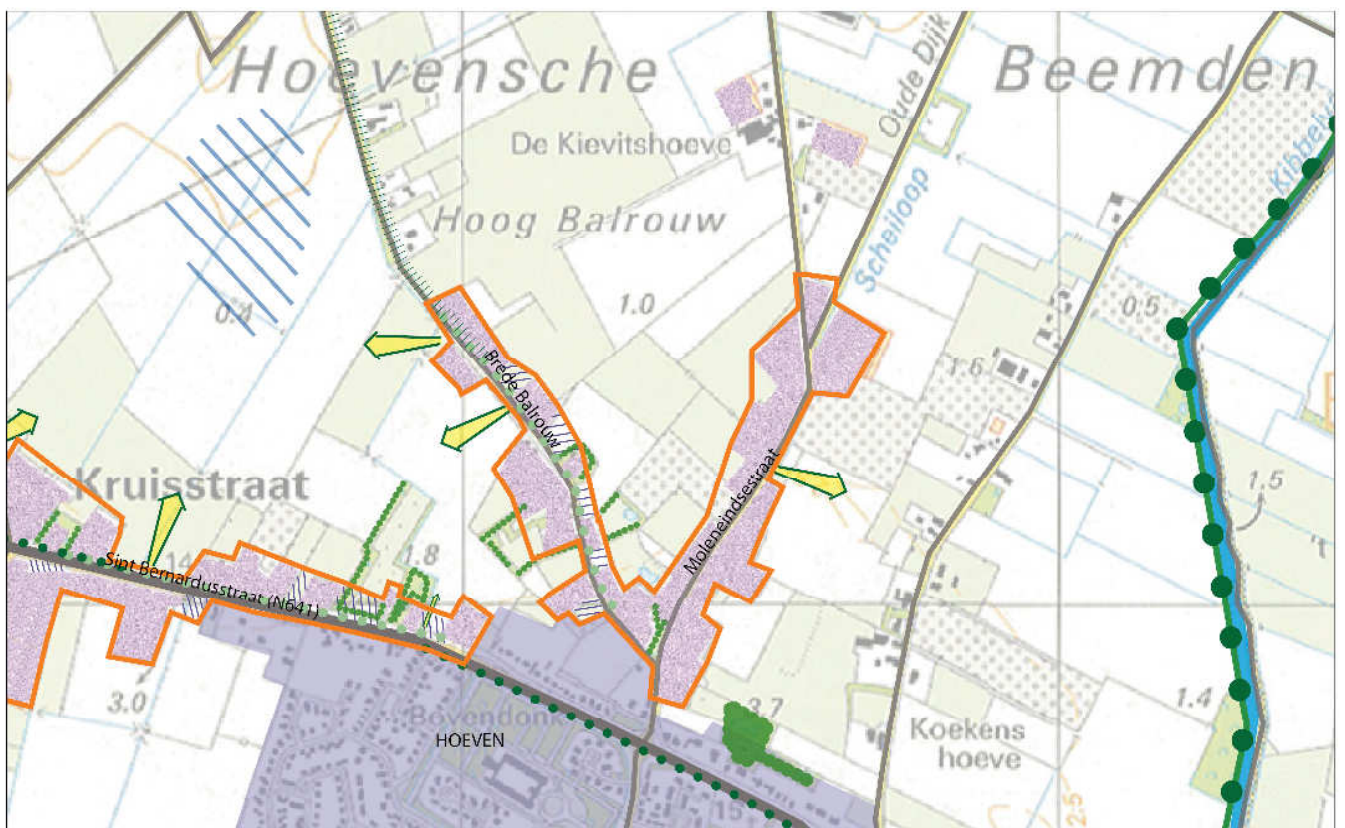
Door de langgerektheid van de bebouwingsconcentratie Oude Antwerpsepostbaan, wordt deze omringd door een diversiteit aan sferen. Het cluster mondt in het zuiden uit op het Pagnevaartbos, via de weg Achter Het Hof, wordt de kern Hoeven benaderd en richting het noorden wordt de verbinding gelegd met de concentratie Gors. Door de groenstructuur die ontstaat door het Pagnevaartbos richting het noordoosten voor te zetten, reikt deze structuur als een lob tot aan Hoeven. Vanuit het zuiden wordt de overgang van 'groen' (het bos) naar 'rood' (de kern Hoeven) versterkt. Het groen moet voor 'zachte' overgangen zorgen tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden kunnen alleen in een open structuur worden gerealiseerd en belangrijke zichtrelaties blijven gehandhaafd, zoals op de hoek bij de Slikstraat.

De zuidwestelijke entree van de kern Hoeven wordt versterkt door het bieden van extra bebouwingsmogelijkheden aan Achter Het Hof, als uitloper van de kern. Om de bestaande structuur van de Oude Antwerpsepostbaan te handhaven worden hier geen mogelijkheden voor extra bebouwing geboden. Hierdoor wordt samenklontering van de concentraties Gors en Antwerpsepostbaan voorkomen.

Door herschikking, en daarmee samengaand ontstening, kunnen de verschillende sferen vanuit de openbare weg beter worden beleefd. Ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het creëren van de groene lob en de ecologische verbindingzone die synchroon loopt met de gemeentegrens.



Huidige situatie en analyse Brede Balrouw



Ruimtelijke visie Brede Balrouw

3.4.14 Bebouwingsconcentratie Brede Balrouw

a Huidige situatie en analyse

De concentratie van de Brede Balrouw betreft een bebouwingscluster in het oosten van de gemeente grenzend ten noorden aan de kern Hoeven. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de AHS-landbouw, zoekgebied regionale waterberging en AHS-landschap. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied gekenmerkt wordt door landschapsbeheer. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met open landschappen, natuur en bebouwing.

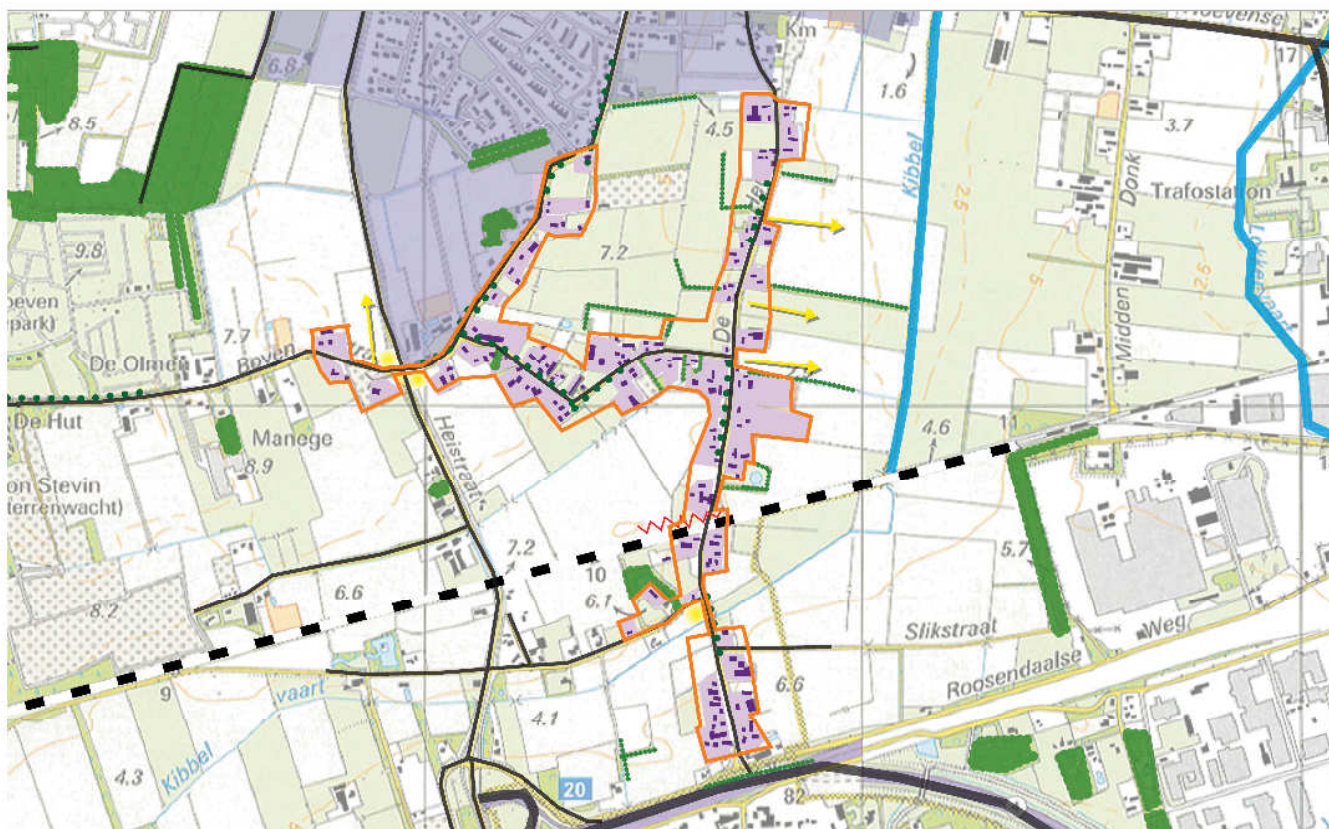
De concentratie ligt op de dekzandrug op de overgang van zand naar klei. Het onderste puntje samen met het gebied ten westen van de Moleneindsestraat betreft jonge (open) zandontginningen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart maakt het gebied onderdeel uit van een historisch geografische lijn met redelijk hoge waardering (landschappelijk samenhang tussen en binnen verschillende gebieden, bijvoorbeeld de wegen). Het gebied heeft een lage kans op de aanwezigheid van belangrijke archeologische waarden in de grond. Verder bevinden er zich in het gebied een aantal monumentale boerderijen. De bebouwing heeft een landelijk karakter en de bebouwingsstructuur is zonder regelmaat. Het huidige gebruik van de gronden is te kenmerken als agrarisch grondgebruik, (woon)bebouwing en (agrarische) bedrijven.

b Ruimtelijke visie

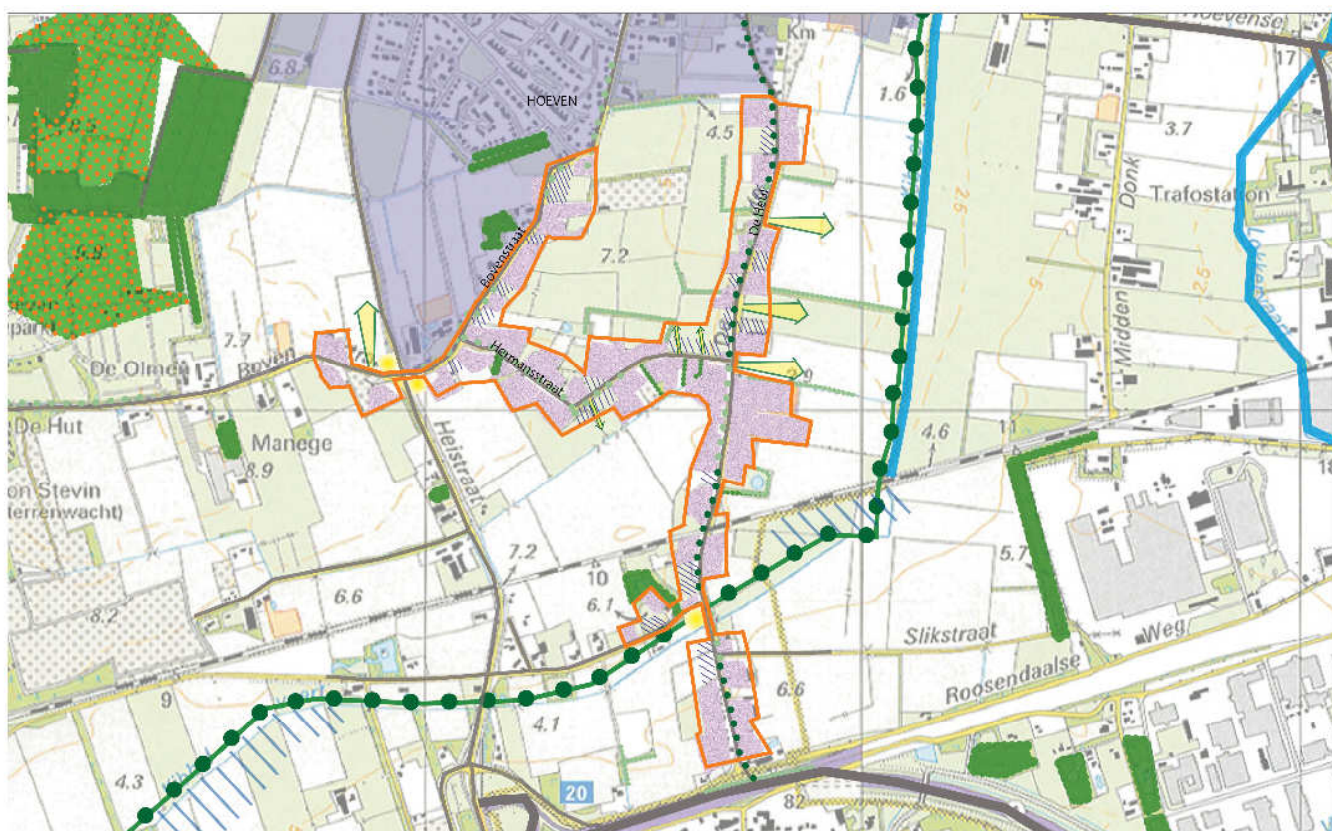
Bebouwingsconcentratie Brede Balrouw wordt gevormd door twee gelijkwaardige, vanuit de kern Hoeven, uitwaaierende linten en fungeert als noordelijke entree van de kern Hoeven.

Momenteel is er een veelheid aan (kleinschalige) bouwwerken aanwezig. Door juist deze concentratie als zodanig aan te wijzen kan het landelijke karakter van het buitengebied worden versterkt; door het bieden van herschikkingmogelijkheden aan alle percelen binnen de bebouwingsconcentratie vindt namelijk ontstening plaats. Doordat de twee linten Brede Balrouw en Moleneindsestraat gelijkwaardig zijn, worden er gelijkwaardige bebouwingsmogelijkheden geboden. Daar waar geen belangrijke zichtrelaties aanwezig zijn, zijn percelen aangemerkt als zoekgebied voor extra bebouwing. De huidige situatie biedt met name aan de Brede Balrouw mogelijkheden voor extra bebouwing. In de kernrand zone van Hoeven dient voldoende zicht te blijven richting Brede Balrouw.

Ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingzone op de gemeentegrens en aan het vergroten van waterbergingscapaciteit in de omgeving.



Huidige situatie en analyse Heul



Ruimtelijke visie Heul

3.4.15 Bebouwingsconcentratie Heul

a Huidige situatie en analyse

De concentratie van de Heul betreft een bebouwingscluster in het zuidoosten van de gemeente ten noorden van de A58. Binnen het streekplan (nu Interimstructuurvisie en Paraplunota) ligt het gebied in de AHS-landbouw, zoekgebied regionale waterberging en indicatie robuuste verbinding. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het gebied gekenmerkt wordt door landschapsbeheer (ten zuiden van het spoor), transformatie afweegbaar (langs de Heul tot aan het spoor en de Bovenstraat) en de geluidszone van vliegveld Seppe. Het gebiedsplan Brabantse Delta duidt het gebied aan als grondgebonden landbouw met besloten landschappen en natuur. De spoorlijn Roosendaal-Breda doorkruist het gebied.

De concentratie ligt voor het gebied ten oosten van de Heul op de jonge (open) zandontginningen. Het westelijk gedeelte van de concentratie ligt op oude (besloten) zandontginningen. Ten zuiden van het spoor wordt het gebied gekenmerkt door de jonge (open) zandontginningen. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft aan dat er sprake is van een (redelijk) hoge waardering met betrekking tot landschappelijk samenhang binnen en tussen de bebouwing en het landschap in het gebied. Er is een grote kans aanwezig dat er belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn in de grond. Er bevinden zich in het gebied een tweetal monumentale boerderijen en een molenbiotoop. Tussen De Heul en de Bovenstraat zijn een drietal historisch waardevolle groenelementen aanwezig. Deze bevinden zich telkens voor een klein gedeelte in de bebouwingsconcentratie. Het betreft de houtwal De Heul, lage wallen met spaartelgen van zomereiken en ruwe berk direct ten oosten van Hoeven gesitueerd. Het is een zeldzaam voorbeeld van een houtwallengroep. De bebouwing heeft een landelijk karakter in een niet-regelmatige structuur. Het huidige gebruik van de grond is te kenmerken als agrarisch grondgebruik, (woon)bebouwing met geclusterd agrarische bedrijvigheid.

b Ruimtelijke visie

Bebouwingsconcentratie Heul wordt tweemaal doorsneden door belangrijke structuurdragers. Allereerst door de ecologische verbindingzone ter hoogte van het waterloopje Kibbelvaart, daarnaast door de spoorverbinding Roosendaal-Etten Leur. Waar de eerste als positief is te karakteriseren, vormt de tweede een verstoorde zichtrelatie. Zichtrelaties vanuit de Heul richting de ecologische verbindingzone dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Voor het gehele cluster geldt de mogelijkheid tot herschikking. Herschikking gaat gepaard met ontstening wat het landelijke karakter ten goede komt. Herschikkingsmogelijkheden kunnen worden benut door de openheid in de bebouwingsstructuur te vergroten, waardoor deze relatie wordt verduidelijkt. Met behoud van openheid zijn er, verdeeld over de bebouwingsconcentratie, zoekgebieden voor extra bebouwingsmogelijkheden aangewezen, o.a. in de kernrand zone. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden dienen in een open structuur te worden gerealiseerd.

In de huidige situatie wordt De Heul niet eenduidig begeleid met laanbeplanting. Het is wenselijk een continue begeleiding van De Heul met laanbeplanting te bewerkstelligen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hier een steentje aan bijdragen. De groene omgeving dient gehandhaafd te worden. De harde overgangen tussen bebouwd en onbebouwd kunnen worden verzacht door toevoeging van groen. Tevens kunnen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden benut om de ecologische verbindingzone te versterken en de waterbergingscapaciteit te vergroten.

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 verdient procedureel de voorkeur boven artikel 19-procedures, 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.

Bijlage 1

Lijst van afkortingen en begrippen

Lijst van afkortingen en begrippen

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

a Afkortingen

AHS: Agrarische HoofdStructuur
BIO: Buitengebied in Ontwikkeling
EVZ: Ecologische VerbindingsZone
GHS: Groene HoofdStructuur
NED: Nieuwe Economische Dragere
RVR: Ruimte-voor-Ruimteregeeling
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;

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, volkstuinten;

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 bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige niet-buitengebiedfuncties;

bebouwingszone

een vlakvormige verzameling van gebouwen enigszins verspreid in het buitengebied;

dagrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat;

ecologische verbindingszone

zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingszones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten.

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;

landschapsecologische zone

een structurerende groene bufferzone tussen twee stedelijke kernen in een stedelijke regio, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor de grondgebonden landbouw, de natuur en de recreatie, en een verbindende functie heeft voor aangrenzende landelijke regio's, zowel in landschappelijk als in ecologisch opzicht.

landschapscamping

maximaal 60 kampeerplaatsen met beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige agrarische bouwblokken;
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;

nevenfuncties/-activiteiten

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok 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);

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;

ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de beleevingswaarde 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;

Ruimte-voor-Ruimte-regeling

biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, danwel middels het verwerven van een zgn. 'bouwrecht', de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied;

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 en dergelijke;

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;

verblijfsrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen;

voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)

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

Bijlage 2

Begrenzungen aangewezen bebouwingsconcentraties

Bijlage 3

Relevante beleidskaarten

Bijlage 4

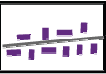
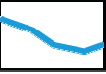
Analyse en visiekaarten op A3

Bijlage 5

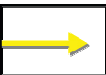
Uitvouwbare legenda

Legenda

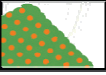
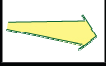
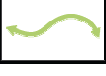
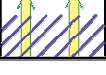
Huidige situatie

-  grens bebouwingsconcentratie
-  kern
-  (lint) bebouwing
-  wegbeplanting
-  bos, struweel
-  waterloop
-  open water
-  wegenstructuur
-  spoorlijn

Analyse

-  waardevolle zichtrelatie
-  open hoek
-  karakteristieke (open) ruimte
-  (visuele) barrière

Ruimtelijke visie

-  versterken / realiseren ecologische verbindingszone
-  ruimte voor waterberging (indicatief)
-  versterken groenstructuur
-  uitbreiding groene en recreatieve functies
-  versterken karakteristieke (open) ruimte
-  versterken laanstructuur
-  versterken groene ruggegraat
-  te behouden / versterken zichtrelatie
-  te behouden / versterken open verbindingen
-  mogelijkheden voor herstructurering
-  zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing
-  zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud openheid in structuur