



RUITER
VER DE
HOEVEN

Gebiedsvisie buitengebied Theereheide

Gemeente Sint Michielsgestel | 10 december 2020

Gebiedsvisie Halderse Akkers | Sint Michielsgestel

opdrachtgever: Gemeente Sint Michielsgestel
datum: 10 december 2020 (vastgestelde versie)
documentnaam: 1829_R002_Gebiedsvisie buitengebied Theerheide
contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl

Bron foto voorkant: mevr. H. Buiting.

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4		
1.1	Ligging	4		
1.2	Doel van de visie	4		
1.3	Relatie met ontwikkelvisie Theereheide	4		
1.4	Status en leeswijzer	4		
1.5	Totstandkoming visie	6		
2	Positionering en beleid	8		
2.1	Positie in de omgeving	8		
2.2	Beleid	10		
3	Het landschap	16		
3.1	De ondergrond	16		
3.2	Ontstaansgeschiedenis landschap	18		
3.3	Huidig landschap: 3 landschapstypen	22		
3.4	Ontwikkeling van de erven per landschapstypen	23		
3.5	Kwaliteiten en knelpunten per landschapstypen	26		
3.6	De dorpsranden	34		
4	Gebruik en dynamiek	36		
4.1	Agrarisch grondgebruik	36		
4.2	Bedrijvigheid	37		
4.3	De bewoners in het gebied	38		
4.4	Recreatief gebruik van het gebied	39		
5	Visie	40		
5.1	Ambities voor het gebied	40		
5.2	Visiekaart	42		
6	Visie per deelgebied	44		
6.1	Beekdal	44		
6.2	De Halderse Akkers (oude bouwlanden en kampen)	46		
6.3	De Hei (jonge ontginningen)	48		
6.4	De westelijke dorpsrand	50		
7	Ontwikkelingsmogelijkheden erven	52		
7.1	Opgave voor zowel Halderse Akkers als De Hei	52		
7.2	Deelgebied Halderse Akkers als bebouwingsconcentratie	54		
7.3	Landschappelijke inpassing	55		
8	Uitvoering	56		

1 Inleiding

1.1 Ligging

Het plangebied ligt ten westen van de kern Sint-Michielsgestel tussen de wijk Theereheide en de Essche Stroom. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Vughterweg aan de zuidzijde door de Esscheweg en de landgoederen Wilhelminapark en Halse Barrier. Het gebied is landschappelijk waardevol en vormt het uitloopgebied voor zo'n 4000 inwoners van de wijk Theereheide.

1.2 Doel van de visie

Het doel van de visie is driedelig:

Koesteren en versterken van de landschappelijke kwaliteiten

Halderse Akkers is een mooi landelijk gebied waar de historie van af te lezen is. Er is veel volwassen groen. De afwisseling is groot met soms weidse vergezichten en op andere plaatsen besloten kleinschaligheid. Het is er goed wandelen en fietsen. De gemeente wil met deze landschapsvisie de kwaliteiten van het gebied veilig stellen en verder versterken zodat het landschap voor zijn bewoners en gebruikers aantrekkelijk blijft.

Richting geven aan wonen en ondernemen

Als agrarisch gebied ligt Halderse Akkers ingesloten tussen dorp, natuur en landgoederen. Er zijn nog twee actieve boerenbedrijven, waarvan één intensieve veehouderij. De rest van de erven heeft geen agrarische functie meer. Er zitten grotere en kleine bedrijven en er wordt gewoond. Dit zal de komende jaren veranderen. In dat licht is de vraag gesteld wat het toekomstperspectief voor het gebied moet worden. De gemeente wil met deze gebiedsvisie richting geven aan mogelijke toekomstige veranderingen die zich aandienen.

Richting geven aan ontwikkelingen in de dorpsrand (o.a. Heidelust)

In de dorpsrand van Theereheide ligt er voor een aantal locaties een ontwikkelvraag. Het betreft de voormalige voetbalvelden Heidelust en de

locaties van de sporthal, tennisvelden en de scouting aan de Eikenlaan. Eventuele ontwikkelingen zullen gevolgen hebben voor het landschap van de Halderse Akkers en voor de relaties tussen de bebouwde kern en buitengebied. Daarbij heeft het gebied rondom Heidelust van oudsher te maken met hoogwater van de Essche Stroom, de kans hierop neemt door de klimaatverandering toe. De visie houdt rekening met deze ontwikkeling.

1.3 Relatie met de ontwikkelvisie Theereheide

Gelijktijdig aan het opstellen van de gebiedsvisie buitengebied zijn in een parallel proces de ontwikkelperspectieven voor de hierboven genoemde locaties in beeld gebracht. Dit is gedaan op basis van de programmatistische claims die er zijn voor de wijk Theereheide (wonen, onderwijs, sport, waterberging). De uitkomsten hiervan landen in het document 'Ontwikkelkader Theereheide' en zal naar verwachting in april 2020 worden vastgesteld. De gebiedsvisie buitengebied biedt het landschappelijk kwaliteitskader dat nodig is om deze gevolgen te sturen en de landschappelijke kwaliteit voor de toekomst te borgen.

1.4 Status en leeswijzer

Dit is een visie op hoofdlijnen. Hij sluit aan op de structuurvisie buitengebied van de gemeente, met name waar het gaat om de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De visie dient als input voor het nieuwe omgevingsplan voor het buitengebied dat in 2024 zal worden opgesteld. Hierin zal de visie juridisch worden vastgelegd.

In hoofdstukken 2, 3 en 4 staat de karakteristiek, knelpunten en beleidsmatige uitgangspunten voor het gebied beschreven. Hoofdstuk 5 en 6 geeft de ambitie en visie weer voor het gebied. In hoofdstuk 7, de uitvoeringsparagraaf, wordt een voorstel gedaan voor de uitvoering van alle ideeën.



Luchtfoto (Google Earth) met plangebied en zoomgebieden in de dorpsrand.

1.4 Totstandkoming visie

De gebiedsvisie is ontstaan door de combinatie van drie onderdelen:

1. Beleid: gemeentelijk en provinciaal beleid.

Onderleggers voor de visie zijn: de Structuurvisie 2025 (2011) en de Structuurvisie Buitengebied (2011) van gemeente Sint Michielsgestel en de Verordening Ruimte (2019) van de provincie Noord-Brabant.

2. Gebied: kwaliteiten en dynamiek.

De basis voor de visie is een uitgebreide analyse van het ontstaan van het huidige zichtbare landschap. Dit is in beeld gebracht volgens de 'lagenbenadering' (zie kader). Het biedt inzicht in de samenhang van de verschillende structuren in het landschap en het gebruik ervan. Daarnaast zijn verschillende trends en ontwikkelingen in het landelijk gebied die van invloed zijn op de ontwikkeling van dat landschap.

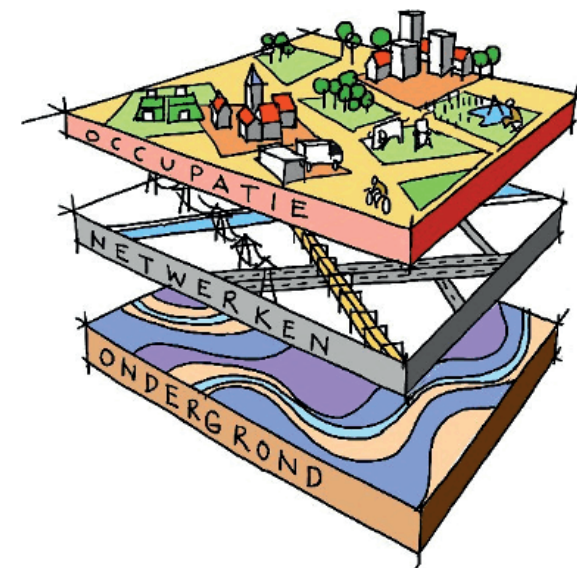
3. Geconsulteerde bewoners en stakeholders in het gebied.

De gemeente vindt het belangrijk dat de wensen en behoeften van de bewoners in het gebied worden meegenomen in de totstandkoming van de visie. Er is gekozen voor een inventarisatie middels een aantal keukentafelgesprekken en telefoongesprekken. Met de bewoners die er interesse in hadden is het gesprek aangegaan. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met het Waterschap, Natuurgroep Gestel en Het Groene Hart.

Om tot de visie te komen zijn een aantal stappen doorlopen:

1. Inventarisatie van de gebiedswaarden en beleidsstukken
2. Keukentafelgesprekken
3. Opstellen visie met als input de drie bouwstenen.

De conceptvisie is in drie bijeenkomsten gepresenteerd aan de omgeving. Op- en aanmerkingen zijn indien van toepassing verwerkt.



De lagenbenadering van het landschap (bron: www.ruimtemettoekomst.nl)

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem. De volgende laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Al die lagen zijn aan verandering onderhevig. De snelheid waarmee ze veranderen verschilt per laag. Sommige lagen hebben een lange geschiedenis. Veranderingen leggen de toekomst voor lange tijd vast. Andere zijn vluchtiger en veranderen binnen enkele jaren. We hanteren als stelregel: hoe langzamer de veranderingssnelheid, hoe zorgvuldiger je ermee omgaat.



Topografische kaart met het plangebied

2 Positionering en beleid

2.1 Positie in de omgeving

De geschiedenis, de kenmerken maar ook de opgaven voor de toekomst van de Halderse akkers hangen nauw samen met de plaats van het gebied in een groter geheel.

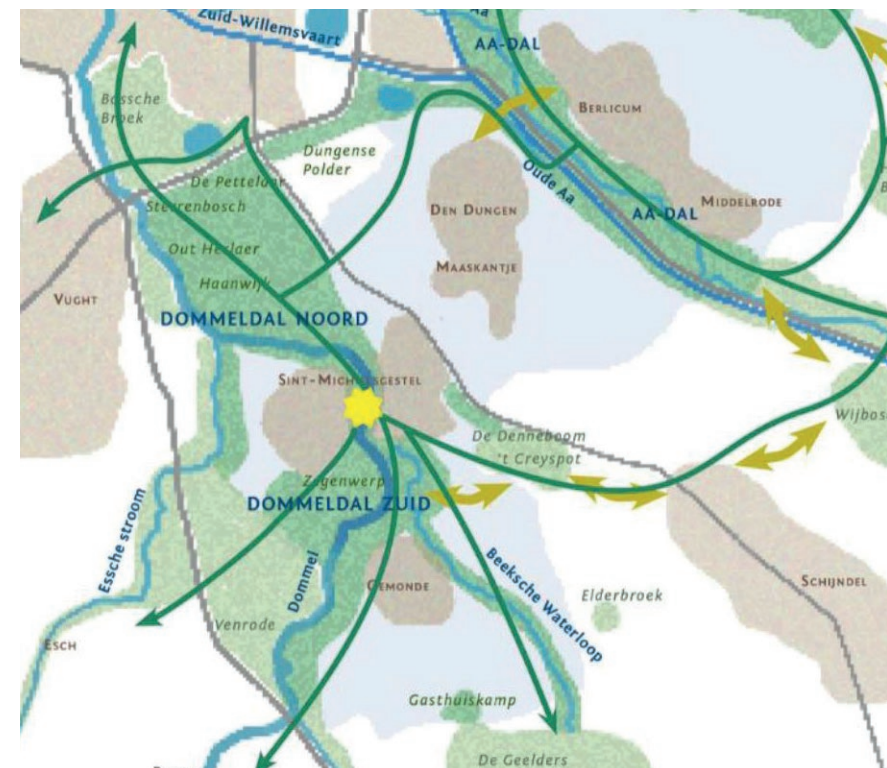
Het plangebied als onderdeel van grotere landschappelijke structuren

- De Halderse akkers liggen op de noordelijke kop van een lange dekzandrug. Aan beide zijden daarvan ligt een beekdal van formaat; aan de oostzijde dat van de Dommel, aan de westzijde dat van de Essche Stroom. De hoge, droge dekzandrug en de lagere, natte beekdalen zijn in het verleden samen mede bepalend geweest voor waar welke ontwikkelingen plaats vonden. Dat heeft het landschap 'leesbaar' gemaakt en draagt in belangrijke mate bij aan de landschappelijke kwaliteit, zoals die door bewoners en recreanten wordt ervaren. De natuurgroep Gestel heeft dit gegeven als basis genomen voor haar visie (Natuurvisie Natuurgroep Gestel, november 2018).
- Grote delen van het landschap rond het plangebied worden ingenomen door landgoederen. Ze stammen uit verschillende perioden en variëren van opgewaardeerde boerderijen en kleine kasteeltjes tot kloosterlandgoederen en grootschalige ontginningslandgoederen. Ze hebben elk een andere verschijningsvorm, maar de combinatie van groen, natuur, beslotenheid en rust kenmerkt ze allemaal. Ze geven de omgeving van Sint-Michielsgestel allure en vertegenwoordigen belangrijke natuurwaarden.

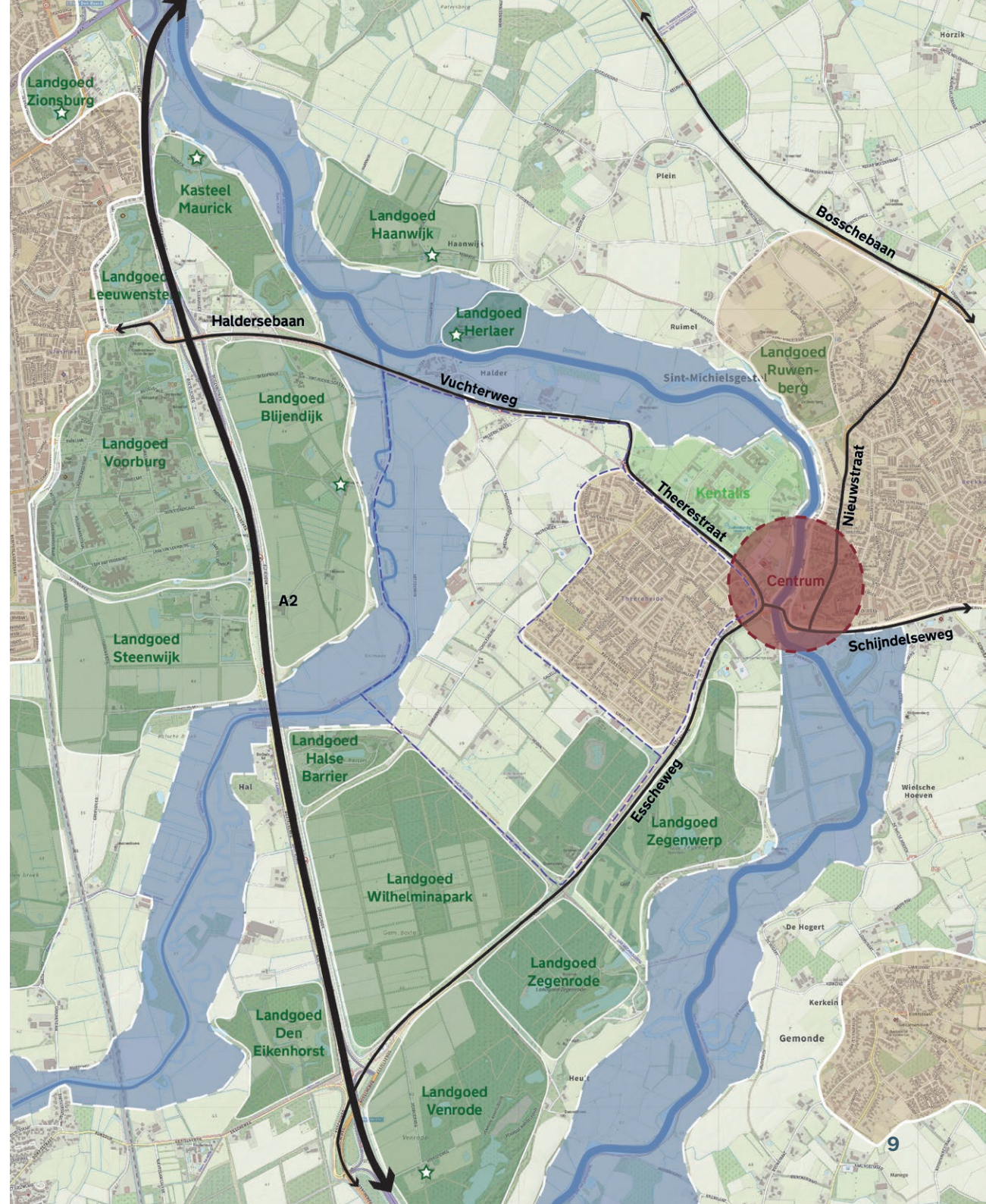
Landschap van Allure 'Het Groene Woud'

Het plangebied ligt in het Landschap van Allure 'Het Groene Woud', het gebied van 35.000 hectare in de driehoek Eindhoven-Tilburg-'s-Hertogenbosch. Het is in 2005 uitgeroepen tot Nationaal Landschap. Naast een landschap is het ook een maatschappelijke entiteit. Stad en landschap samen worden

vermarkt als 'vestigingsklimaat', er worden streekfestivals gehouden, er is een streekrekening en bedrijven en producten die bijdragen aan behoud en ontwikkeling van het landschap kunnen worden 'gecertificeerd'. De ambities van Het Groene Woud zijn ook van toepassing op de Halderse akkers waarbij de kansen vooral lijken te liggen in het versterken van de relaties stad – landschap en het bieden van een aantrekkelijk landschap als onderdeel van het vestigingsklimaat.



Visiekaart uit de Natuurvisie Natuurgroep Gestel (november 2018)



Landschappelijke structuren waar het plangebied onderdeel van is.

2.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte (2019)

De Verordening Ruimte onderscheidt 4 structuren. De structuren zijn tot op perceel niveau begrensd. Ze zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Aan elke structuur is een set van regels gekoppeld, waaraan omgevingsplannen (en dus ontwikkelingen) worden getoetst. Binnen het plangebied zijn 3 structuren begrensd.

Natuurnetwerk Brabant

Primaire doelstelling binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Brabant is het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het realiseren van woningen binnen deze structuur is uitgesloten. Ook voor ontwikkelingen buiten het Natuurnetwerk moet aannemelijk worden gemaakt dat deze niet van negatieve invloed zijn op de ecologische waarden en kenmerken.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel ligt als een buffer tussen het Natuurnetwerk en omliggend agrarische en/of stedelijke gebied. Ook binnen de groenblauwe mantel is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken de doelstelling. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor een multifunctioneel gebruik. Met uitzondering van toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling biedt de groenblauwe mantel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling.

Gemengd Landelijk gebied

Dit artikel geeft twee mogelijke ontwikkelijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De Verordening geeft geen nadere definities

van deze ontwikkelijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling, dit betreft in het plangebied langs de dorpsrand.

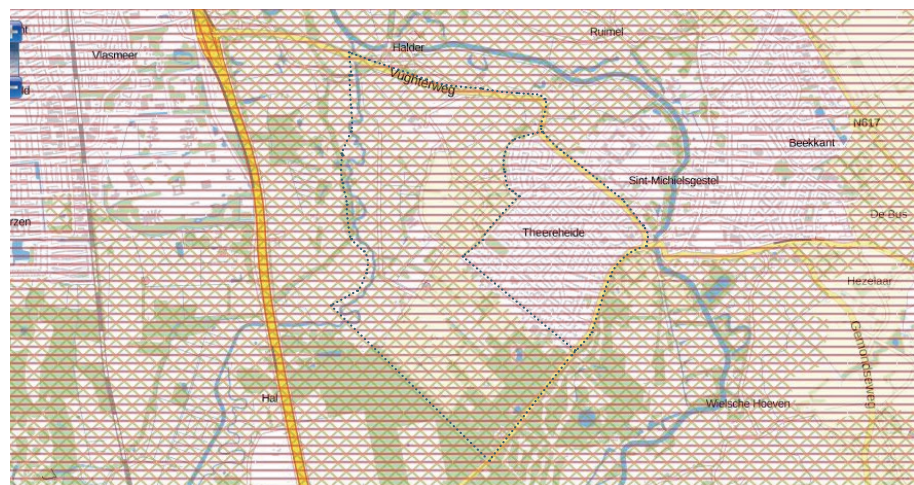
Daarnaast zijn er enkele aanduiding die aanvullend zijn op bovengenoemde structuren:

Aanduiding cultuurhistorisch vlak

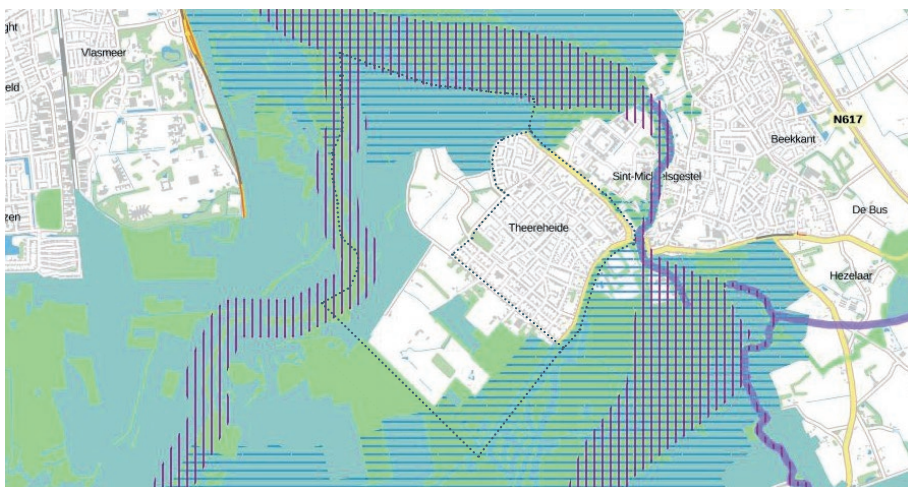
De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0). Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.



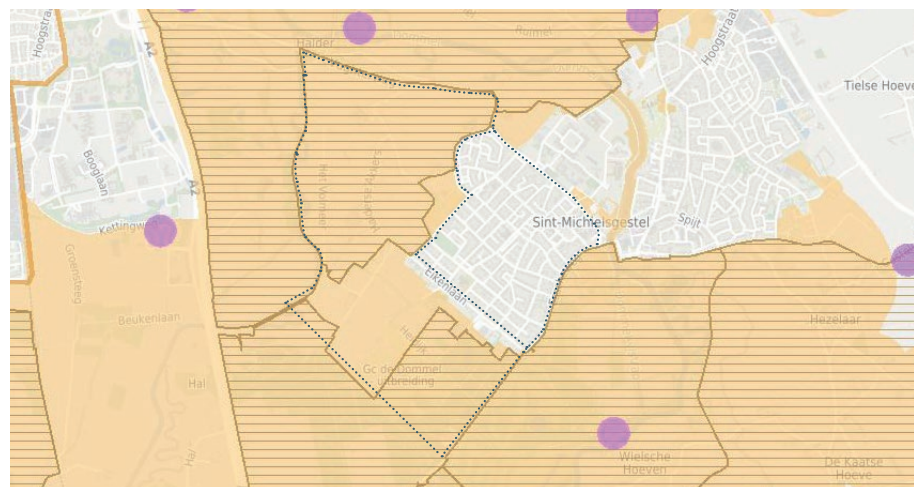
Natuurnetwerk Brabant



Gemengd landelijk gebied met aanduiding voor beperkingen veehouderij



Themakaart Natuur en landschap: Groenblauwe mantel (blauw), inclusief aanduiding behoud en herstel watersystemen (blauwe arcering) en Natuurnetwerk Brabant (paars).



Aanduiding cultuurhistorisch vlak

Verordening Ruimte: thema water

In deze paragraaf schenken we specifieke aandacht aan de artikelen met betrekking tot het thema water. Dit is niet voor niets, het gebied ligt in de directe invloedssfeer van de Essche Stroom en veel bewoners kunnen zich het hoog water uit 1995 nog goed herinneren, zie foto.

Aanduiding regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging

Een deel van het plangebied is onderdeel van een regionale waterberging en reserveringsgebied. De reden hiervoor is dat bij hoge afvoer van de Essche Stroom het stedelijk gebied rond 's-Hertogenbosch niet overstroomt. Daartoe mag de beek ter hoogte van de Halderse akkers buiten haar oevers treden en de omgeving inunderen. Het water wordt even verderop 'gekeerd' door een recent aangelegde regionale waterkering ter hoogte van de Heidijk en door de hoge gronden rond de wijk Theereheide.

De Essche Stroom zelf is afgelopen decennium 'hersteld', met natuurlijke oevers en een slingerend verloop. Delen van het beekdal worden beheerd als natuur en er is een wandelpad langs aangelegd. Het perspectief voor het plangebied wordt mede bepaald door de (regionale en lokale) waterbergingsopgave en bij ontwikkeling in het gebied is het belangrijk dat het zijn kwaliteit en functie behoudt.

In de aanduiding regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging gelden beperkingen, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. De beperkingen hebben betrekking op bouwen en voorzien in een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. Overige bebouwing en uitbreiding is toegestaan mits blijkt dat dit niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied bij hoog water.

Daarnaast ligt een groot deel van het gebied in een 'normloos' risicogebied. Dat betekent dat er vanuit het waterschap De Dommel geen beschermingsplicht geldt. Het gebied mag bij hoog water overstroomen, waarbij er geen schadevergoeding wordt uitgekeerd.

Aanduiding behoud en herstel van watersystemen

Binnen deze aanduiding is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling mag er niet toe leiden dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande.



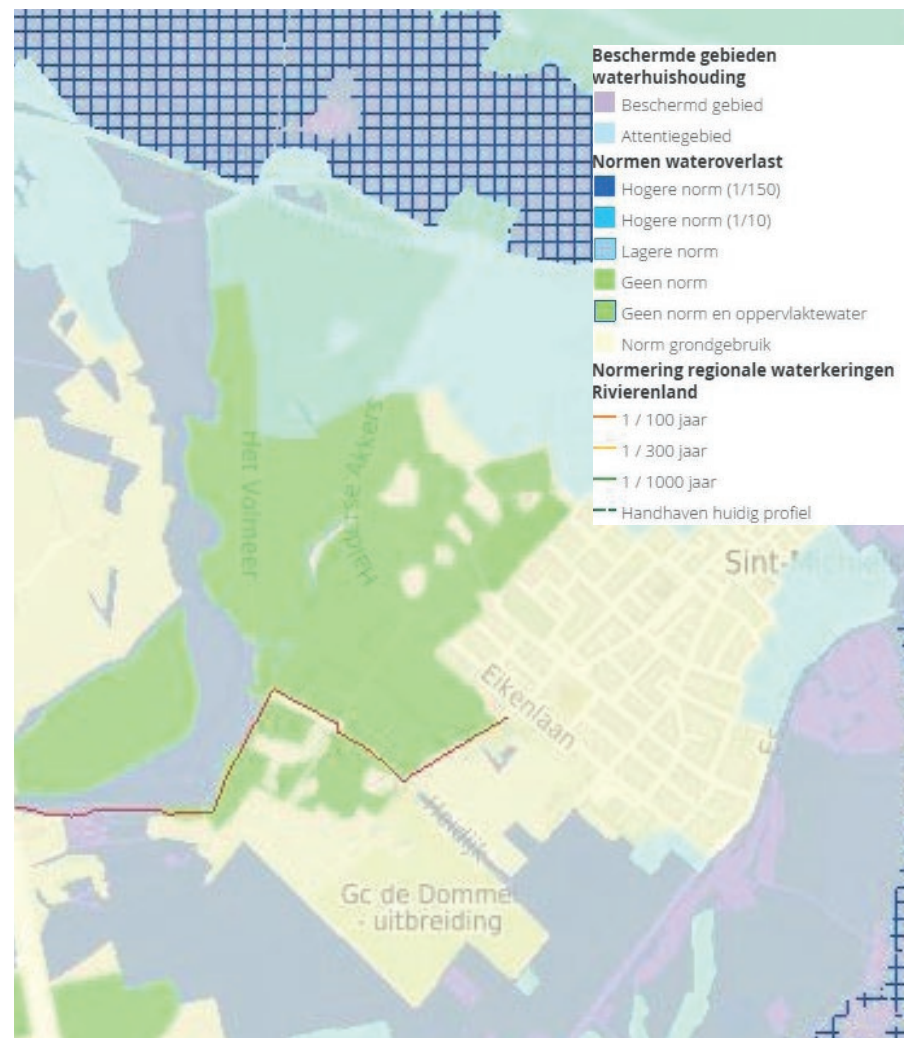
Hoogwater 1995 (bron: waterschap De Dommel)



Themakaart water uit Verordening Ruimte: donkerblauw is regionale waterberging, lichtblauw is reservering waterberging



Recent aangelegde regionale waterkering



Regionaal waterbergingsgebied met in rood de regionale waterkering. In het gebied met groene kleur wordt er bij hoog water geen schadevergoeding uitgekeerd.

Gemeentelijk beleid: structuurvisie buitengebied

De gemeente voert een beleid gericht op bescherming en versterking van de bestaande waarden gecombineerd met het toevoegen van nieuwe elementen. Naast onderhoudsprogramma's voert de gemeente hiervoor, samen met partners als het waterschap en de provincie, projecten uit in het buitengebied. Tegelijkertijd zet de gemeente in op ruimtelijke kwaliteitsverbetering via het spoor van particuliere ontwikkeling. Dat gebeurt door beleidsmatige ruimte te bieden aan 'rode' ontwikkelingen, wanneer deze samen gaan met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In de Structuurvisie Buitengebied (vastgesteld op 16 december 2010) is dit beleid geformuleerd en uitgewerkt in diverse beleidslijnen:

- De beleidslijn Bebouwingsconcentraties: Verruiming van de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties door middel van Ruimte voor Ruimte en rood voor groen.
- De beleidslijn VAB in het buitengebied: de verruiming van hergebruiksmogelijkheden van VAB in het buitengebied ten behoeve van recreatie en opslag.
- De beleidslijn voor paardenhouderijen,
- De beleidslijn verbrede landbouw en nevenactiviteiten in het buitengebied.

Door nieuwe ontwikkelingen is er in 2015 een aanvulling gedaan op de Structuurvisie. Deze aanvulling heeft betrekking op een tweetal lijnen:

1. De ruimte-voor-ruimte regeling
2. De regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

In de structuurvisie-aanvulling wordt dit nader beleid beschreven. Dit met als doel transparantie en juridische zekerheid te bieden in verband met afspraken met particuliere initiatiefnemers over ontwikkelingen in het buitengebied.



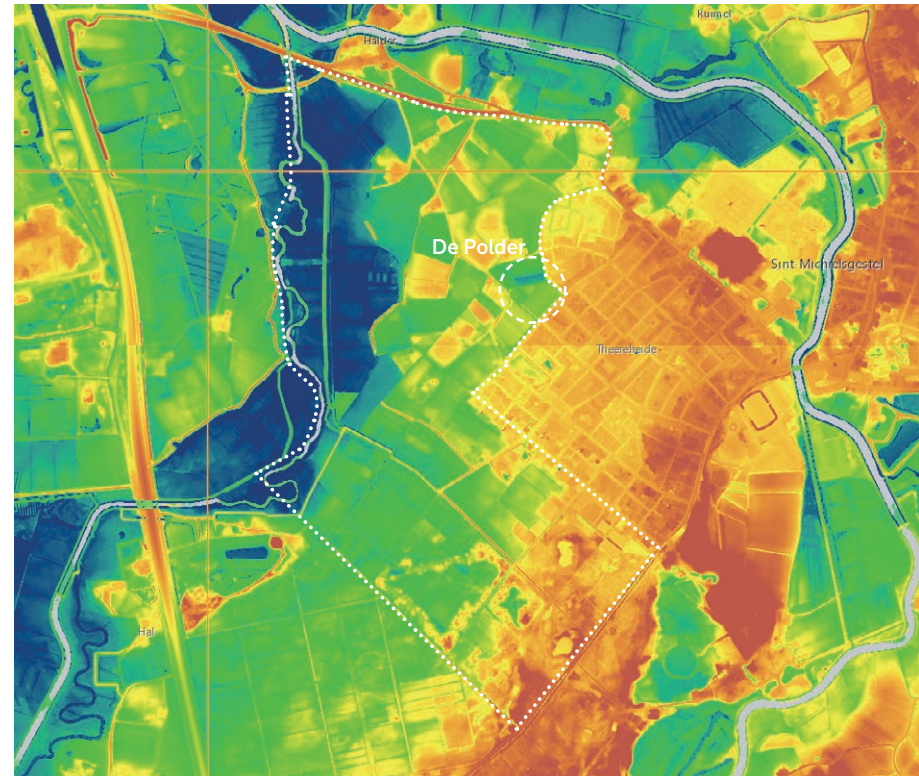
Foto van het zicht op het buitengebied vanuit de Dennenlaan, hoog gewaardeerd door bewoners (foto mevr. Buiting).

3 Het landschap

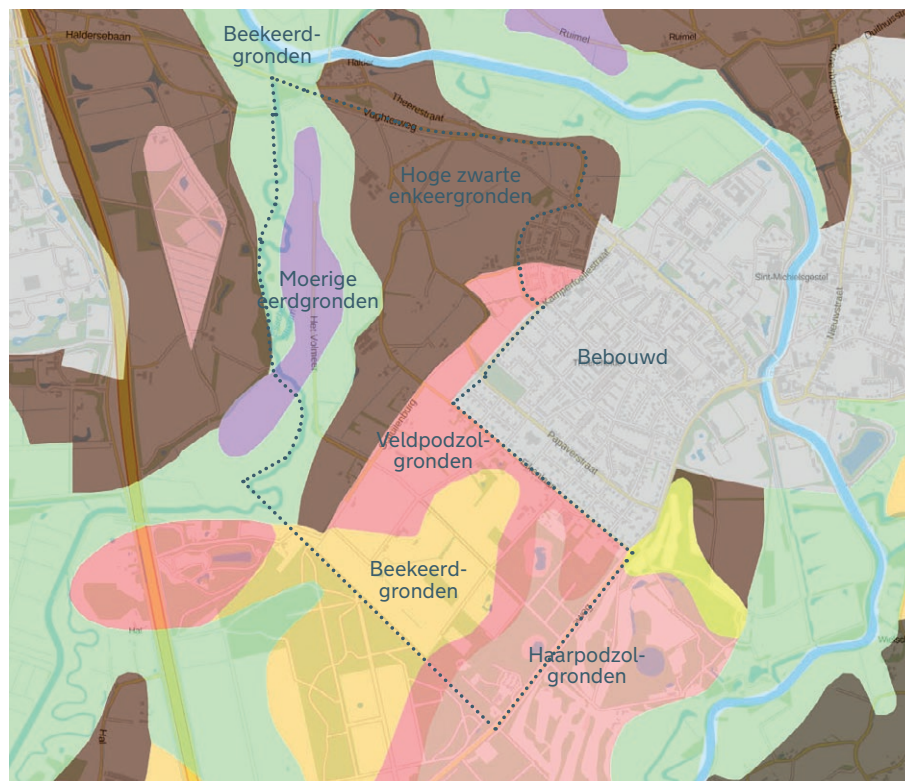
3.1 De ondergrond

De Halderse Akkers ligt op de noordelijke kop van een lange dekzandrug die vanaf Boxtel in het zuiden tot aan Sint-Michielsgestel en Halder in het noorden ligt. Langs de westzijde van die rug loopt het beekdal van de Essche Stroom. Het peil van het maaiveld varieert van zo'n 3 meter boven N.A.P. in het beekdal van de Essche Stroom tot 5 á 6 meter boven N.A.P. op de hogere gronden. In het zuidelijk deel van het plangebied heeft de beek bij hoogwater veelvuldig uitgetreden (zie beekoverstromingsvlakke op de geomorfologische kaart). De noordelijke dekzandwelling is in het verleden eeuwenlang beakkerd en bemest, hierdoor zijn de zwarte enkeerd gronden ontstaan (zie bodemkaart). Rond 1970 zijn veel van de hogere delen van het enkeerdgebied afgegraven en het vrijkomende zand is verkocht. Gevolg is dat er tussen afzonderlijke percelen flinke hoogteverschillen zijn ontstaan en dat de oorspronkelijke hoogteverschillen tussen de oude akkers en de gronden in het beekdal op een aantal plekken verdwenen zijn.

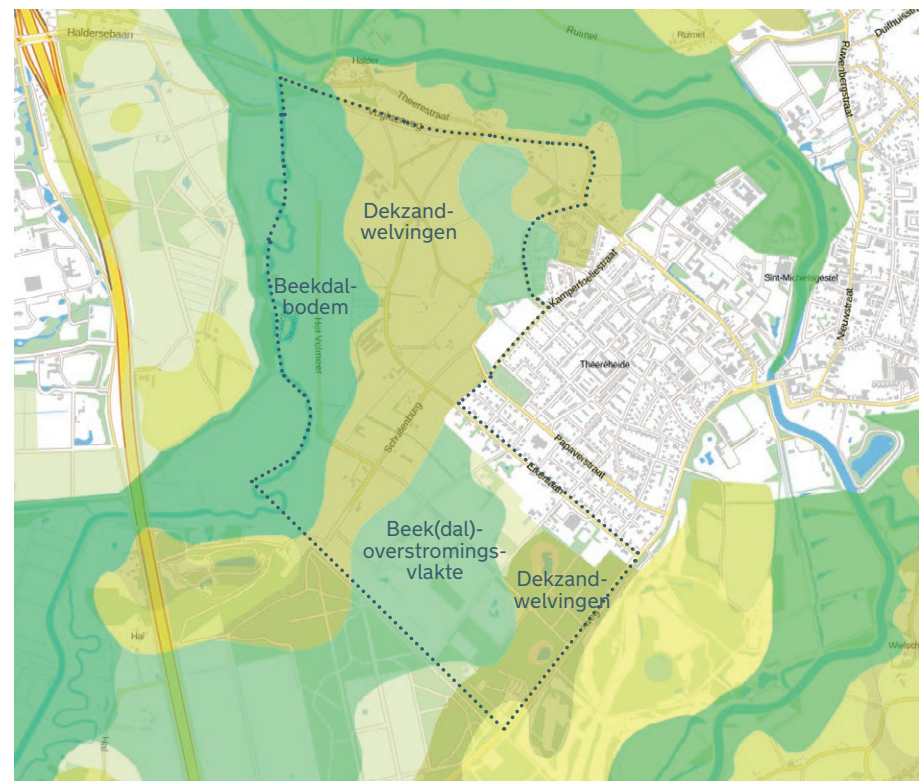
Binnen het patroon van welvingen en vlaktes valt een klein laag en nat gebiedje op, ooit een ven of meertje, dat op oude kaarten aangeduid wordt als 'De Polder'. Het lag ingesloten tussen hogere gronden en werd bij het in cultuur brengen van de gronden ontwaterd via een slootje dat aantakte op de Essche Stroom. Van De Polder is alleen nog een laaggelegen perceeltje aan de weg Theereheide over dat wordt gebruikt als waterberging. De rest is verdwenen onder het sportpark.



Hoogtekaart AHN



Bodemkaart



Geomorfologische kaart

3.2 Ontstaansgeschiedenis landschap

Landschapontwikkeling tot aan eerste helft 20e eeuw

Verschillende typen landschapsgebruik in relatie tot de ondergrond.

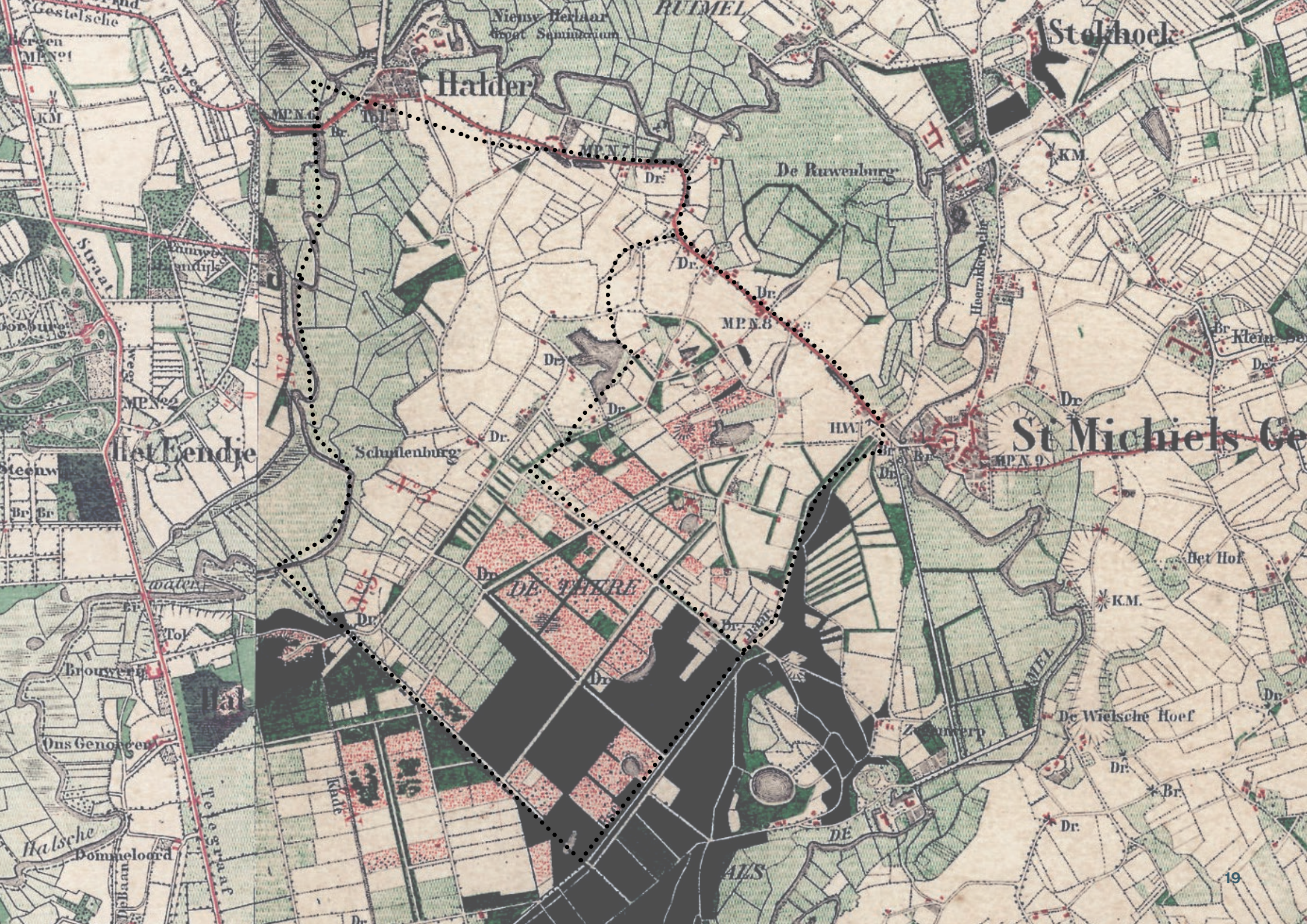
Het naast elkaar voorkomen van de hoge drogere dekzandrug en de lagere, natte beekdalen is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het landschap. Op de overgangen tussen beide ontstonden de oudste, nu nog aanwezige nederzettingen: Halder en Sint-Michielsgestel. In het gebied werd voor de Romeinse tijd al gewoond, maar pas vanaf de late middeleeuwen begon de vorm van het landschap zoals we dat nu kennen zich af te tekenen. De gronden rond de dorpen werden gemeenschappelijk ontgonnen, de lage, natte delen langs de Essche Stroom en de Dommel als hooiland, de gronden op de overgangen naar het hogere gelegen gebied als akkers. Het gebied op het hoogste gedeelte was in gebruik als heide.

Oude ontginningen: de akkers en kampen

Later ontstonden langs de randen van die akkers ook kleine individuele ontginningen met losse boerderijen en met elk hun eigen kleine akker en weiland. Dit worden kampontginningen genoemd. Ze liggen vooral in een smalle strook aan de oostrand van de gemeenschappelijk ontgonnen akkers, langs het slootje dat De Polder ontwaterde. Deze strook reikt bijna tot aan het landgoed Wilhelminapark. Op de oude kaart wordt de verzameling van kampen Schuilenburg genoemd, de straat waarlangs nu enkele woonerven liggen heet nu Schuilenburg.

Jonge ontginningen op de hei

Al die tijd werden de gronden op de heide niet ontgonnen. Pas vanaf de negentiende eeuw veranderde dat. Op deze gronden werd bos aangeplant of de hei werd omgezet naar landbouwgrond. De ontginningen werden gekenmerkt door een rechthoekig raster van wegen en een rationele percelering. Rond Sint-Michielsgestel gebeurde dit soms in de vorm van landgoederen. Wilhelminapark, net buiten het plangebied, is daar een mooi voorbeeld van. Van het plangebied is het gebied tussen Theereheide en het landgoed Wilhelminapark een jonge ontginning. De rechte lijnen van ontginningswegen en beplantingsstructuren zijn nu nog steeds herkenbaar in het landschap. Het Gemeentebos gelegen aan de Eikenlaan is het laatst overgebleven gebied van de oorspronkelijke Theereheide.



Halder

Stelhoeke

De Ruwenburg

St. Michiels Ge

DE THEERE

De Wielsche Hoef

het Eendje

Halsche Binneloord

Landschapsontwikkeling tweede helft 20e eeuw tot nu

Rond 1960 heeft zich een aantal veranderingen voorgedaan die ingrijpende gevolgen hebben gehad op de opbouw van dit historisch gegroeide landschap:

Kade tussen beekdal en akkers

De begrenzing tussen de beekdalgronden en de akkers is lang scherp geweest. Op oude kaarten is er nog geen kade tussen beide te onderscheiden, op de kaarten tussen 1900 en 1970 wel. Inmiddels is de kade en daarmee de scherpe grens op veel plekken weer verdwenen, maar op een aantal plekken zijn restanten ervan nog aanwezig (bron historische kaarten: www.topotijdreis.nl). In de jaren '90 is er hoog water geweest, waarbij een groot deel van het gebied is overstroomd. Het waterschap heeft daarna een aantal ingrepen gedaan om de agrarische bedrijven te beschermen tegen hoogwater. Tevens is er een regionale keerdijk aangelegd in het gebied, zie foto.

Afgravingen

Nadat ergens rond 1970 ook veel van de oude akkergronden werden afgegraven, zijn er op de oude akkergronden tussen afzonderlijke kavels flinke hoogteverschillen ontstaan. Daardoor zijn de oorspronkelijke hoogteverschillen tussen de oude akkers en de gronden in het beekdal op veel plekken verdwenen.

Aanpassingen aan de Essche stroom

De Essche stroom is 'genormaliseerd' en tegelijkertijd heeft de grillige verkaveling van het beekdal plaats gemaakt voor rationele, rechthoekige percelen met de weg Het Volmeer als basis. Recent is de normalisatie van de beek weer ongedaan gemaakt en heeft hij een slingerend verloop gekregen. De gronden langs de beek zijn ingericht als natuur. De rechthoekige verkaveling is echter gebleven.

Ontwikkeling van infrastructuur en stedelijke uitleg Theereheide

De Vughterweg is aangelegd, waarmee het doorgaande verkeer buiten Halder om geleid wordt. De Vughterweg ligt hoog en scheidt het dorp van de omliggende akkers, waarmee een van ouds aanwezige samenhang teniet gedaan wordt. Daarnaast is vanaf 1957 de wijk Theereheide ontwikkeld. Dat is gebeurd volgens de stedenbouwkundige stijl van na de oorlog, waarbij het oorspronkelijke landschap geen leidende factor was bij het ontwerp. Theereheide kreeg een orthogonale opbouw met een heldere ontsluitingsstructuur die om de wijk heen ligt.



Recent aangelegde regionale waterkering



Historische kaart rond 1920



Historische kaart rond 1990



Historische kaart rond 1970



Huidige situatie

3.3 Huidig landschap: drie landschapstypen

Ondanks de veranderingen als beschreven is de ontstaansgeschiedenis nog steeds aan het landschap af te lezen. Dat zorgt voor een herkenbare driedeling in het plangebied (zie kaartje hiernaast):

1. De beekdalgronden langs de Essche Stroom;
2. De Halderse akkers (oude bouwlanden en kampen);
3. De Hei (jonge heideontginning).

Het plangebied en de verschillende landschapstypen daarin hebben van oorsprong een duidelijke begrenzing die zich in het landschap manifesteert met opgaande beplanting. Dit is een kwaliteit. Het zorgt dat het landschap 'leesbaar' is en het draagt bij aan het enigszins besloten karakter.

Deze begrenzingen aan de buitenzijde zijn:

1. De Vughterweg met daarlangs laanbeplanting en verspreid liggende, groene erven;
2. De rand van de wijk Theereheide en de met groen omzoomde sportvelden;
3. De bossen langs de Esscheweg;
4. De bossen van de landgoederen Wilhelminapark en Halse Barrier;
5. De westzijde de beplante kade langs landgoed Bleijendijk.

Er is eigenlijk maar één plek waar te ervaren is dat het landschap 'verder gaat' dan het plangebied: aan de zuidwestkant loopt de openheid van het beekdal van de Essche Stroom, over de A2 heen, naar het zuiden door richting Esch en verder. Aan de noordzijde kent het beekdal die openheid niet. De beplanting langs de Vughterweg en de beplanting rond Haanwijk zorgt er voor dat de omgeving van Essche Stroom, bij de samenkomst met de Dommel besloten is.



Drie landschapstypen binnen het plangebied

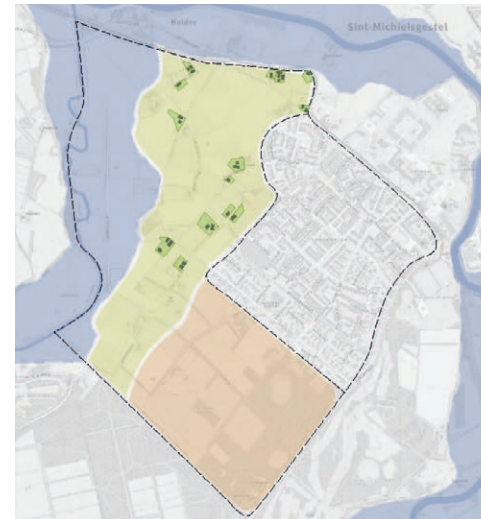
3.4 Ontwikkeling van de erven per landschapstype

Ontstaan van de verspreide bebouwing in de tijd

Lang was bewoning in het gebied beperkt tot de dorpen Halder en Sint-Michielsgestel. Op de topografische kaart van 1850 zijn al een aantal erven buiten de dorpen te herkennen, voornamelijk langs de weg tussen Halder en Sint-Michielsgestel. Maar ook rond het meertje dat later De Polder zou worden en een plaats aangeduid als Schuilenburg, nu de kruising van de weg Halderse Akkers en de weg Schuilenburg. Vrij snel daarna verschijnen er meer, verspreid langs de randen van de Halderse Akkers op wat waarschijnlijk hoge punten waren. Daarnaast lag er een aantal erven in de strook kampontginningen langs de oostrand van de akkers.

Daarna neemt het aantal erven in het plangebied niet noemenswaardig meer toe. De jonge heideontginningen blijven lang zonder erven. Dat verandert rond 1970, wanneer de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied met een sprong toenam. De bebouwing in het zuiden van het gebied betreft een groepsaccommodatie in het bos.

Met de ontwikkeling van Hazenakkers en de sportvelden op Heidelust zijn een aantal oorspronkelijke erven verdwenen.



Erven en bebouwing voor 1950



Erven en bebouwing voor 1970



Erven en bebouwing voor 1990



Erven en bebouwing huidige situatie

Verskil in erfopbouw per landschapstype

Grotere erven rondom de oude bouwlanden in het noorden van het plangebied.

Waar op andere plaatsen erven in het buitengebied vaak rond kruisingen van wegen of in linten langs de randen van de oude bouwlanden samen clusterden, heeft het grillige patroon van hoog en laag er in het plangebied voor gezorgd dat de erven als zwerm verspreid liggen in het landschap. Dat is vooral het geval rond de noordelijke akkers. De meeste van deze erven zijn in vergelijking met de rest ook groot met veel opstallen. Er wonen op deze vergrote erven meerdere gezinnen en vaak gaat het gecombineerd met bedrijfsbebouwing ten behoeve van de onderneming. De erven hebben vaak onderdelen van de historisch gegroeide beplanting als decennia-oude eiken.

Kleinere erven in het zuidelijk deel.

De erven in de strook kampenlandschap zijn een stuk kleiner. Ze liggen verspreid langs de lijn die wordt gevormd door de weg Theereheide en de Barrierweg. De erven in de jonge heideontginning liggen verspreid langs de wegen. Ook dit zijn over het algemeen relatief kleine erven. Ze worden gekarakteriseerd door relatief jonge bebouwing, één woning, enkele opstallen op de achterlijn, afwisselende beplanting.



Voorbeeld van kleinere erven aan de Barrierweg, een hoofd woning met opstallen aan de achterzijde



Voorbeelden van grotere, geclusterde erven rondom de noordelijke bouwlanden. Vaak historisch gegroeid, meerdere wooneenheden en opstallen en omzoomd met erfbeplanting.

3.5 Kwaliteiten en knelpunten per landschapstype

1. Beekdal

Kwaliteiten:

- Het beekdal is vooral open op wat knotwilgen na en heeft (natuurlijk) grasland als bodemgebruik: natuurgronden langs de beek en weidegronden aan de oostzijde van Het Volmeer. Er is nauwelijks bebouwing en de ontsluiting beperkt zich tot Het Volmeer die in het noorden dood loopt. Er is weinig activiteit, nauwelijks verkeer en het is er stil;
- Beplanting is beperkt en bestaat vooral uit verspreide (knot)bomen langs Het Volmeer. Deze staan in de lengterichting van het beekdal waardoor er fraaie vergezichten mogelijk zijn in de richting van de loop van de beek. In het noorden tot aan de Vughterweg bij Halder, in het zuiden tot aan de Halse Barrier en verder over de A2 heen;
- De restanten van de oude dijk als grens met de oude bouwlanden geven duiding van de historische tweedeling in het gebied.
- Aan de westzijde is het beekdal duidelijk begrensd door een beplante kade op het landgoed Bleijendijk (buiten het plangebied). Dat is een mooie groenstructuur en een heldere landschappelijke grens.

Knelpunten:

- Aan de oostzijde van het beekdal is zo'n scherpe grens er niet meer herkenbaar. Hier lopen de ruimte van het beekdal en die van de akkers in elkaar over. Alleen met behulp van een aantal restanten van de kade is de oude grens te herleiden;
- Twee 'tuinachtige' percelen vormen dissonanten in het gebied. Ze zijn omgeven door groen dat loodrecht op de beek staat en daarmee de vergezichten over de lengte van het beekdal onderbreken. Bovendien bestaan ze voor een deel uit uitheemse plantensoorten die niet in het landschap en de natuur thuishoren. Op een van beide percelen staat een gebouwtje, het andere is een ponyweide;
- Het beekdal is nauwelijks toegankelijk. De enige verharde weg, Het Volmeer, loopt aan de noordzijde dood. Een aansluiting op bijvoorbeeld de Vughterweg, is er niet en de aangrenzende boer ondervindt overlast van recreanten die via zijn erf de kortste weg terugzoeken.
- Het laarzenpad langs de beek biedt die aansluiting wel, maar is in de winter slecht begaanbaar. Het beekdal is vanuit het dorp alleen via de Heidijk te bereiken.



Het laarzenpad langs de Essche Stroom over de gronden van het Waterschap



De hoger gelegen weg, oude dijk, Het Volmeer, met links het lager gelegen en open beekdal.



Zicht vanuit de weg Halderse akkers op het beekdal, met de beplantingslijn op Blijndijk op de achtergrond.



Het beekdal van de Essche stroom met lange doorzicht van zuid naar noord.

2. De Halderse akkers (oude bouwlanden en kampen)

Kwaliteiten:

- In het landschap van de oude ontginningen zijn wegen en enkele kavelgrenzen beplant, vaak met decennia-oude beplanting. Dit geeft een oorspronkelijk karakter. De openheid van het landschap wisselt: de kavels en daarmee de ruimtes van de oude akkers in het noorden zijn het grootst, in het zuiden en tegen Theereheide aan (de kampen) kleiner.
- In het gebied komen verspreid een aantal grote en kleinere erven voor, veelal aan twee of meer zijden omzoomd door bomen, struweel en/of houtwallen die gebouwen afschermen of er een groene achtergrond aan geven. Dat maakt de erven minder 'hard' en neemt ze op in het landschap. Opvallend zijn de samengesteld erven van meerdere woningen en opstallen.
- De dorpsrand heeft een aantrekkelijk groen dorpsilhouet met een afwisseling van erfbebouwing, opgenomen in het groen. Door de kleinschalige structuur van laan- en kavelgrensbeplanting is het dorp hier vanuit het landschap nauwelijks zichtbaar. Alleen de rand van de nieuwbouwwijk Hazenakkers manifesteert zich nadrukkelijker in het beeld.
- Er heeft nooit een ruilverkaveling plaats gevonden waardoor de percelering nog redelijk oorspronkelijk is en kleinschalig van karakter.
- Veel percelen zijn wisselend in gebruik, naast agrarisch (maïs) op de grotere is er ook kleinschalig, hobbymatig agrarisch gebruik als paardenweide en moestuin.



Samengesteld erf van meerdere woningen en opstallen omgeven door erfbeplanting en kleinschalig agrarische ruimten (boomgaard en dierenweide)



Veel hoogteverschillen tussen de wegen en de aanliggende akkers



Oude eiken langs smalle wegen



Nieuwe (vervangende) bebouwing voegt zich naar het landschap door landelijke uitstraling en erfbeplanting



Delen van de oude beplante keerdijk vormen nog karakteristieke elementen in het landschap



Fraaie overgang van het stedelijk gebied (ter hoogte Eikenlaan) en het landschap

Knelpunten

- Ondanks dat de basis een fraai oorspronkelijk landschap betreft met cultuurhistorische en landschappelijke waarden, ligt verrommeling op de loer: laanbeplanting is op delen verdwenen, verschillende hekwerken omsluiten individuele percelen en gebiedseigen beplanting is soms vervangen door coniferen of vormbomen (bijvoorbeeld zuileik of bolacacia's).
- Enkele bedrijven zijn qua omvang en hoeveelheid opstallen erg groot en passen daarom minder goed in het kleinschalige landschap. De bedrijven rond de (maïs)akkers knellen wat minder door de grotere schaal van het landschap en de afstand tot het dorp.
- Door het gebied loopt een aantal wegen die zorgen voor ontsluiting van de erven en percelen. Bewoners uit het gebied gaven aan dat ze ook worden gebruikt voor autoverkeer vanuit de richting Vught naar Theereheide. Dat zorgt voor overlast en maakt het gebied minder aantrekkelijk voor fietsers en wandelaars die voor de toegankelijkheid ook zijn aangewezen op deze wegen.
- Verbindingen oost – west ontbreken nagenoeg, waardoor bijvoorbeeld het beekdal vanuit de wijk Theereheide moeilijk bereikbaar is.



Aanwezigheid bedrijvigheid die niet (meer) passend is in het kleinschalig agrarisch gebied



Intensieve veehouderij aan de Halderse Akkers is een dissonant in het gebied



Verommeling door toename van onaantrekkelijke hekwerken en uitheemse beplanting (conifeer, laurier)



Twee voorbeelden waarbij beplantingen langs wegen en paden zijn verdwenen in de tijd en die delen van het gebied een 'kale' uitstraling geven

2. De Hei (jonge heideontginning)

Kwaliteiten:

- De rechthoekige opzet van (voormalige) wegen en paden zijn bijna allemaal beplant met bomen en/of houtwallen, waardoor er landschapskamers ontstaan van open ruimten omzoomd door robuuste beplantingsstructuren. Dit biedt een bijzonder fraaie visuele landschappelijke kwaliteit. Ook de golfbaan is ingebed in deze kamerstructuur.
- De grenzen van het gebied zijn duidelijk te herkennen: het groen rond de forse kavels langs de Eikenlaan (Theereheide), de bossen langs de Esscheweg en het bos van landgoed Wilhelminapark.
- Er is nauwelijks doorgaand verkeer, wel wat bestemmingsverkeer. De wegen zijn smal en verkeersarm en daarmee prima geschikt voor wandelen en fietsen.
- Verspreid door het gebied liggen kleine erven, vaak voorzien van met zorg ingerichte en beheerde tuinen. Ze passen goed binnen de kamerstructuur, maar alleen omdat er naast de erven ook voldoende openheid te ervaren is.
- Dit deelgebied is goed ontsloten op de weg Theereheide en leent zich prima voor ommetjes vanuit de wijk. Met name ook in het bosgedeelte, waarbij het fijnmazige padennetwerk aansluit op de paden op landgoed Zegenwerp, aan de overzijde van de Esschebaan.

Knelpunten

- In het bosgebied achter de sporthal en tennisvelden is erg vervuild met hondenpoep en ervaren bewoners achterstallig onderhoud (ven is dichtgegroeid).
- Ondanks de goede ontsluiting vanuit de wijk ligt dit deel van het plangebied enigszins geïsoleerd ten opzichte van het omliggende landschap. Doorlopen over landgoed Wilhelminapark kan bijvoorbeeld niet.
- Langs de Monseigneur Hermuslaan ligt een loonbedrijf dat qua schaal en functie uit de toon valt. Ook het voorgenomen nieuwe landgoed (landgoed Theede) sluit qua schaal en maat niet aan bij de bestaande erven en landschapskamers in dit deelgebied.



Ondanks kwalitatieve bebouwing is het grondbedrijf aan de Msg Hermuslaan niet passend in dit landschappelijk waardevol gebied, tevens is een deel van de laan in de tijd vervallen.



Waardevol kamerlandschap van open kamers met weiden, omgeven door robuuste oude eikenlanen en bosranden



Nieuwe woonbebouwing voegt zich naar het landschap



Het oude gemeentebos is in trek bij wandelaars uit het dorp. Bewoners geven echter aan dat er achterstallig onderhoud is en erg veel overlast van hondenpoep.

3.6 De dorpsranden

Westelijke dorpsrand

Vanuit het plangebied gezien lijkt Theereheide verscholen te liggen in het groen. Van afstand is het dorp nauwelijks zichtbaar en wordt het aanzicht gedomineerd door bos en bomen. Dichterbij zijn er steeds meer stedelijke elementen te ontdekken. In de noordelijke helft van de dorpsrand, de Hazenakkers, valt de bebouwing, met name de daken tussen het groen, het meest op. Dit groen is aangelegd bij de bouw van dit deel van de wijk (inpassing, tuinen). De dorpsrand is hier vooral van afstand zichtbaar, over de openheid van de akkers.

De toegankelijkheid van het landschap vanuit de westzijde van Theereheide is beperkt. De buurt Hazenakkers kent slechts één 'uitgang', daarnaast vormt het sportveld een barrière om het buitengebied in te lopen. Ook in visuele beleving zijn de hoge hekwerken een barrière. De sportvelden (Heidelust) liggen wel als fraaie open ruimten in de oude beplantingsstructuren van het kampenlandschap.

Het perceel ten noorden van Heidelust, omsloten aan drie zijden door de weg Theereheide, heeft een rommelig beeld door de samenkomst van de waterberging, stedelijk groen langs de rand van Hazenakker en de haag die het doorzicht over het landschap verhindert.

Zuidelijke dorpsrand

Het zuidelijk deel van de dorpsrand gaat verscholen achter forse groenstructuren (beplantingsranden, houtwallen, bomenrijen). Vele hiervan maken onderdeel uit van de (historisch gegroeide) landschappelijke groenstructuur langs wegen en kavelgrenzen. Het dorp is hier als het ware tegenaan gelegd. De wegenstructuur van het jonge ontginningslandschap loopt vanuit het buitengebied door, de wijk in. Rond de Eikenlaan en de Gagellaan gaan dorp en landschap mooi organisch in elkaar over door de robuuste beplanting in de grote tuinen. Rond het sportpark en bij de Monseigneur Hermeslaan ook, maar daar vormen respectievelijk de hekken rond de sportvelden en het loonbedrijf dissonanten.



Heidelust is nu nog een blokkade in de toegankelijkheid naar het landschap



Heidelust ligt fraai in oude landschapsstructuren, vanuit het landschap detoneren de hoge hekken het beeld



De westelijke dorpsrand: over het algemeen een groen afwisselend geheel van beplanting en daken van de erven en de wijk Hazenakker



De dorpsrand van de Hazenakker ligt enigszins kaal aan de akker en toegankelijkheid van deze buurt naar het landschap ontbreekt



De waterberging ten noorden van Heidelust vangt het water op van de woonbuurt Hazenakker. De berging is vrij diep uitgegraven, waardoor er veel rietontwikkeling is en het onverzorgd oogt.

4 Gebruik en dynamiek

4.1 Agrarisch grondgebruik

In het gebied zijn er op dit moment nog maar twee agrarische bedrijven, een varkenshouderij en een melkveebedrijf. Beide met een verbrede bedrijfsvoering. De varkenshouderij is bedrijfstechnisch gezond en heeft nog ontwikkelruimte op de plek voor 1 extra stal. Dit is echter de maximale uitbreidingsruimte voor de toekomst (stikstofdepositie op omliggende natuur en de ligging in een kleinschalig landschap en nabij de dorpsrand). Het melkveebedrijf kan ook vooruit en is belangrijk voor het gebied als grondgebonden agrarische functie. Hij houdt het landschap van het beekdal open, waarbij de gronden worden ingezet als weidegrond voor de koeien. Daarnaast gebruikt de ondernemer een aanliggend perceel als maïsakker. Ook de noordelijke, grote akker aan de buurt Hazenakker is in gebruik als agrarisch perceel, deze wordt verpacht.

De overige gronden in het gebied worden met name gebruikt als weiden voor meer hobbymatig agrarisch gebruik als pony- of paardenweiden. Ook zijn er enkele moestuinen. Opvallend is het versnipperde grondeigendom in het gebied, waarbij er tevens een hoeveelheid aan eigendom is van mensen die buiten het plangebied wonen.



Het gebied Halderse akkers Veel graslandjes zijn ingebruik als dierenweiden

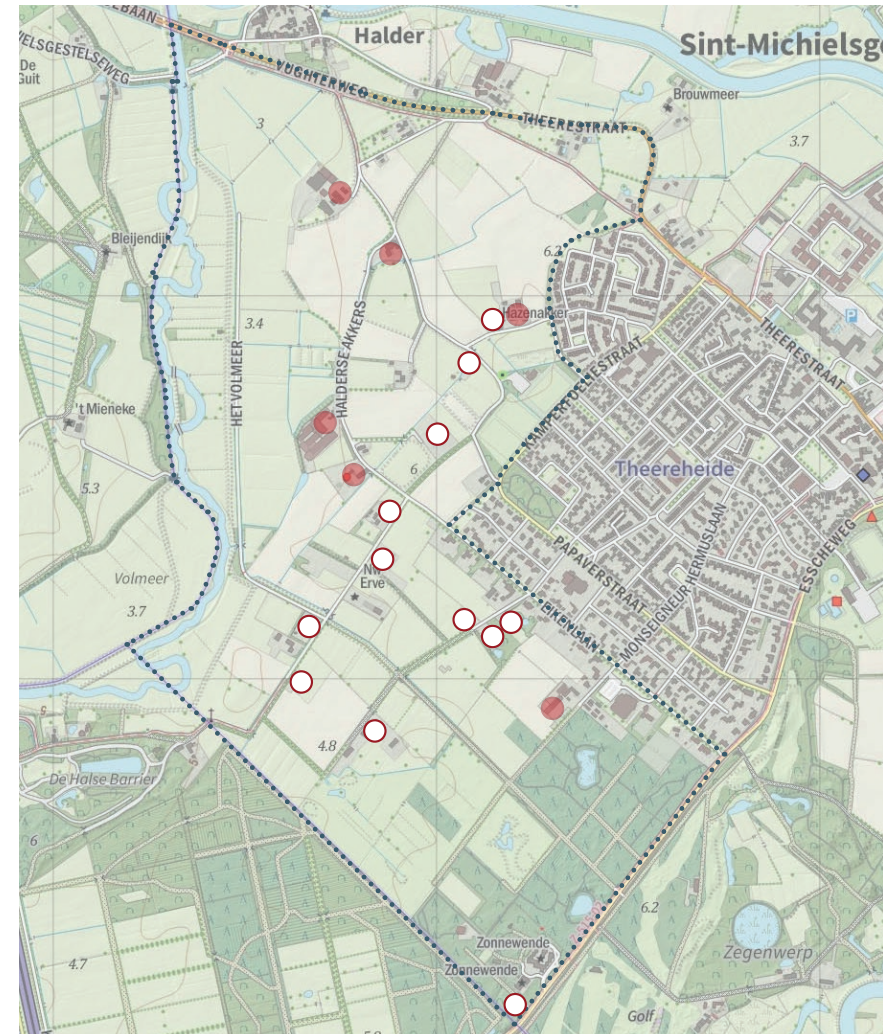


De melkveehouder gelegen aan de weg Halderse akkers. Het erf ligt in het beekdal en het bedrijf heeft een groot deel van de gronden in het beekdal in gebruik voor de weidegang van de koeien. De akker links op de foto (ten zuiden van het bedrijf) wordt gebruikt als maïsakker.

4.2 Bedrijvigheid

Op de twee genoemde bedrijven na is er geen erf in het gebied meer waar een economische activiteit wordt uitgeoefend die relatie heeft met het omliggende landschap. Desalniettemin is er een veelheid aan ondernemers gevestigd in het plangebied. Ze variëren van niet-agrarische dierenhouderij (hondencentrum, paardenhouderij), landbouwmechanisatie, autoschade en een timmerbedrijf tot zakelijke dienstverlening, verzorging en kunstzinnige vormgeving. Er zijn geen bedrijven op het gebied van recreatie, behalve de golfbaan. Deze ligt in het zuiden van het gebied en vormt onderdeel van de golfbaan aan de oostzijde van de Esschebaan.

Een aantal bedrijven past qua maat en schaal niet meer bij de kleinschaligheid van het landschap (landbouwmechanisatie, loonbedrijven). Een eventuele uitbreiding in de toekomst zal knellen met de omgevingskwaliteiten (groot bedrijf in kleinschalige situatie, ontsluiting via smalle wegen en via de woonwijk).



Rode stip: bedrijvigheid met grotere hoeveelheid opstallen en groter aantal verkeersbewegingen.
Witte stip: bedrijvigheid aan huis.

4.3 De bewoners in het gebied

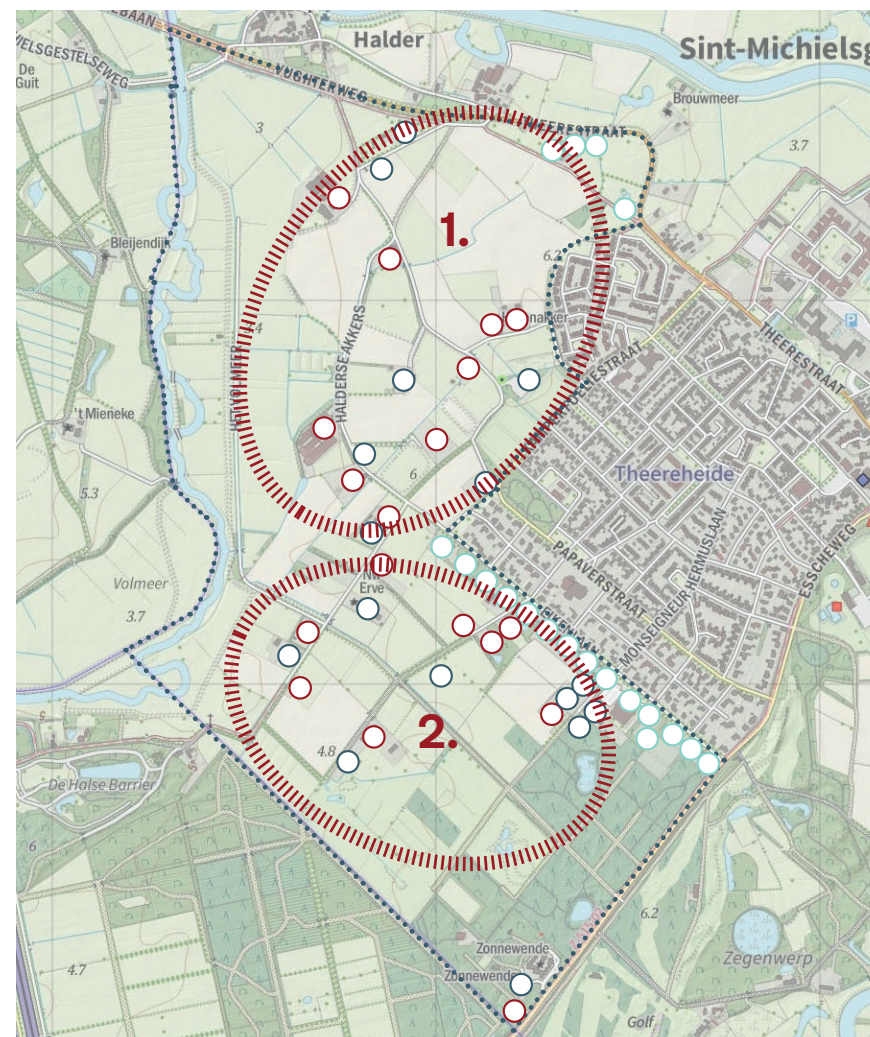
Er zijn verschillende bewoners gehoord in het gebied en er bleken opvallende verschillen. In het oude landschap van de Halderse akkers wonen vooral 'oorspronkelijke' bewoners, terwijl er in het jonge heideontginning gebied vooral 'nieuwkomers' wonen.

Halderse akkers:

- Veel erven worden al lang door dezelfde families bewoond. Nu ook nog vaak meerdere generaties in verschillende woningen op één erf (grootouders, ouders, kinderen).
- De bewoners hebben veel kennis over de historie en de eigenschappen van het landschap. Met name is er kennis over de grondslag en de waterhuishouding. Bewoners voelen zich vanuit historie betrokken bij het landschap.
- Enkele bedrijven die er al decennia zitten hebben (van oorsprong) een relatie met de landbouw.
- Er heerst goed nabuurschap: er is sprake van een groot zelf-organiserend vermogen en men kent elkaar goed.

De Hei:

- Wonen er de laatste paar decennia, daarvoor werd er in het gebied niet gewoond. De bewoners hebben vaak geen historische binding met het gebied.
- Wonen er vaak vanwege hun hobby (b.v. paarden, tuin) en/of wens tot landelijk wonen.
- Hebben vaak hun bedrijf aan huis, bedrijvigheid zonder directe binding met het landelijk gebied.
- De bewoners hebben niet persé binding met de burens.



Woonerven in het gebied: er lijkt verschil in bewoning van de Halderse Akkers (1) en op De Hei (2), zie tekst.

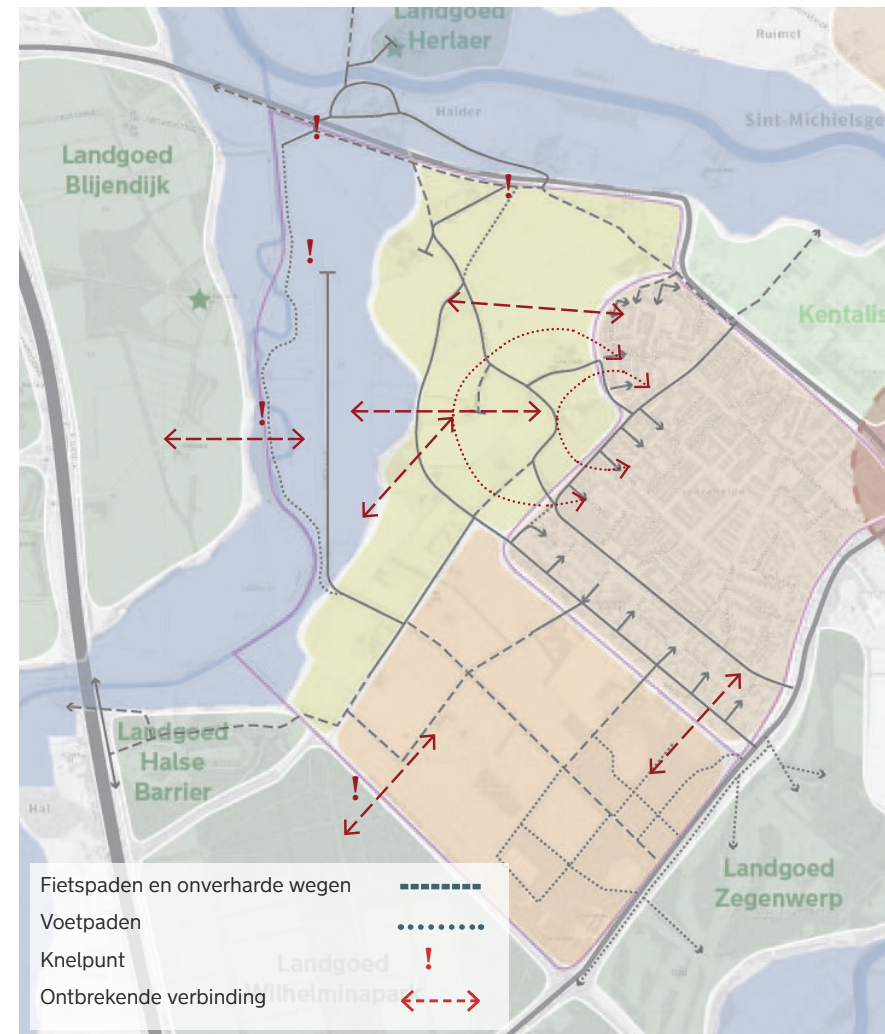
4.4 Recreatief gebruik van het gebied

Het plangebied is belangrijk voor het recreatief medegebruik: het is uitloopgebied voor de bewoners van de wijk Theereheide en op grotere schaal is het een schakel in de regionale recreatieve structuur (tussen de landgoederen, langs de Essche Stroom). De kwaliteiten zitten met name in:

- Theereheide is aan de zuidzijde goed aangesloten op het buitengebied en vooral de Monseigneur Hermuslaan, de Gagellaan en de Halderse Akkers, worden veelvuldig gebruikt door hardlopers, hondeneigenaren en wandelaars.
- De nieuwe wandelroute langs de Essche Stroom wordt erg gewaardeerd. Deze is in de winter echter slecht begaanbaar.
- Vanuit het gebied zijn naar het noorden Herlaer, Haanwijk en verder goed te bereiken, naar het zuiden, via de tunnel onder de A2 ook het Halse Broek.

Een aantal zaken vragen nog om verbetering:

- Het ontbreekt aan voldoende routes voor kleine ommetjes vanuit de wijk. Zo vormen de sportvelden (Heidelust) een barrière voor wandelaars vanuit Theereheide die in het plangebied willen wandelen en ontbreekt het aan oost-west verbindingen vanuit de wijk richting het beekdal.
- Het ontbreekt aan een vervolg aan het doodlopende eind van de Volmeer, bijvoorbeeld richting de Vughterweg of de Halderse Akkers, nu zijn er wandelaars die over privégrond hun weg vervolgen.
- De omliggende landgoederen, vooral die aan de zuidzijde en westzijde van het plangebied, zijn niet toegankelijk.
- Door enkele bewoners is aangegeven dat de mogelijkheden voor ruiters beperkt zijn i.v.m. verboden en de ontoegankelijkheid van de landgoederen.
- Bewoners van het gebied ervaren overlast van mensen die de hond uitlaten in het buitengebied (beesten in de wei die schrikken van loslopende honden, hondenpoep).



5 Visie

5.1 Ambitie voor het gebied

Uit de ruimtelijke analyse, beleidsambities en gesprekken met bewoners en stakeholders zijn de volgende hoofddoelen van belang voor een duurzaam toekomstperspectief voor het buitengebied van Theereheide gevormd.

Koesteren en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het plangebied is in basis een bijzonder fraai en kleinschalig gebied, het is een oud cultuurlandschap waar de historie van af te lezen is. Het gebied vertelt nog altijd het verhaal van waterbeheersing, zowel in het verleden (de oude dijk) als heden (nieuwe regionale dijk). Het gebied ontleent zijn schoonheid en waarde aan de aanwezige verkaveling, het wegenpatroon, oude beplantingen en de relatief kleine en landelijk ingepaste erven. De landschappelijke historische kenmerken en de verschillen daarin per deelgebied worden als basis genomen voor landschapsherstel en -ontwikkeling.

Versterken toegankelijkheid en leggen van verbindingen: het gebied is van buitengewoon belang voor recreatie en woonbeleving in Theereheide

Het landschap is zowel een aantrekkelijk decor voor de mensen die er wonen en werken, alswel voor de 4000 inwoners uit het naastliggende Theereheide die er wandelen en recreëren. Belangrijke waarden voor bewoners daarbij zijn gezondheid, natuur- en landschapsbeleving, stilte en verbinding met de natuur, dieren en voedsel. De toegankelijkheid van dit landschap dient daarvoor te worden versterkt, mits er respect is voor huidige bewoners in het plangebied (geen overlast honden, over privé-erf lopen). Daarbij staat het gebied recreatief niet op zichzelf en zijn goede verbindingen met de omgeving van belang (Bleijendijk, Haanwijk, Zegenwerp) gewenst. Het primaat op de bestaande ontsluiting ligt daarmee bij de fietser en wandelaar.



Verbinden is een belangrijk thema, zowel landschappelijk, recreatief als vanuit natuurwaarden. Het plangebied is een puzzelstuk in het verbinden van bewoners van Theereheide met het landschap van de Essche stroom, alswel in de verbinding tussen de verschillende landschappelijke eenheden buiten het plangebied.

Klimaatadaptatie en duurzame energietoepassingen

Het landschap moet zó flexibel en robuust zijn dat het de klimaatopgave het hoofd kan bieden. Dit uit zich hier vooral in de forse waterbergingsopgave, enerzijds als regionale waterberging voor de Essche Stroom, anderzijds als bergingsgebied voor de op handen zijnde afkoppelingsopgave van het rioolstelsel in de wijk Theereheide. Ontstening van bestaande erven wordt daarbij aangemoedigd.

Ondanks de duurzaamheidsambitie van de gemeente en de vraag naar hernieuwbare energie, zijn zonneakkers en windmolens in dit waardevolle cultuurlandschap niet passend en niet mogelijk. Wel leent het gebied zich voor riothermie en aquathermie.

Versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit

In het plangebied moeten natuurwaarden zich verder kunnen ontwikkelen, zodat het een bijdrage levert aan de brede zone met hoge landschappelijke en ecologische kwaliteiten die loopt van Boxtel tot aan Den Bosch. Dat kan enerzijds door het nog robuuster maken van het beekdal van de Essche Stroom en anderzijds door de natuurwaarden/biodiversiteit in het gebied tussen het beekdal, de landgoederen en de bebouwde kom te versterken.

Betrokkenheid van mensen bij het landschap

Van belang is een landschap waar mensen zich betrokken bij voelen en waar ze ook (in gezamenlijkheid met overheden) hun steentje aan willen bijdragen. Uit de gesprekken met bewoners blijken met name in het gebied van de Halderse akkers een groot aantal bewoners hun eigen identiteit te verbinden met dit landschap. Lokale landschapszorg door betrokken bewoners kan een waardevolle manier zijn om cultuurlandschappen te onderhouden, te herstellen en beleefbaar te maken. Bewoners voelen zich immers betrokken bij hun eigen leefomgeving, beschikken over nuttige lokale kennis en landschappelijke ingrepen blijven zo duurzaam in stand.

Werken in het cultuurlandschap

Er dient perspectief te zijn voor de huidige ondernemers in het gebied en tegelijkertijd het landschap aantrekkelijk te houden voor bewoners en recreanten. Bestaande bedrijvigheid kan gehandhaafd blijven, maar er is slechts beperkte groei mogelijk en alleen wanneer dat aantoonbaar nodig is voor het behoud van een gezonde bedrijfsvoering. Daarbij dient altijd de impact op landschap worden meegewogen.

Halderse Akkers als bebouwingsconcentratie

Een aantal ondernemingen passen niet meer bij de ambitie van het gebied met betrekking tot landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Gezien de historische ontwikkeling van het landschap en erven, de karakteristiek van de vergrote erven in het deelgebied de Halderse Akkers wil de gemeente het deelgebied Halderse Akkers behandelen als bebouwingsconcentratie. Wanneer enkele grotere ondernemingen stoppen is het op een enkele plek voorstelbaar om de opstallen te slopen in ruil voor Ruimte voor Ruimte-woningen. Dit punt geldt voor enkele bedrijven in het deelgebied Halderse Akkers en is verder uitgewerkt in hoofdstuk 7.

5.2 Visiekaart

Landschappelijke indeling



Beekdal: open en (natuurlijke) graslanden



Natuurontwikkeling (NNB)



Halderse Akkers: kleinschalig mozaïek van (hobbymatige) agrarische percelen met perceelsrandbeplanting en erven met erfbeplantin



Jonge ontginningen landschap: 'kamers' van open akkers en weiden omzoomd door lanen en bosranden

Ontsluiting en recreatie



Ontsluiting gebied, waarbij auto te gast is



Fiets en wandelstructuur bestaand



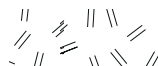
Wandelpad/Laarzenpad bestaand



Recreatieve punten



Ommetjes, verbinden schakel wandelroute (indien medewerking grondeigenaren)



Golfbaan

Landschappelijke structuren



Lanen behoud en aanvullen



Bos



Oude dijk inclusief beplanting beschermen



Regionale keerdijk



Slotenpatroon, belangrijkste watergangen



Landschapsversterking/kwaliteitsverbetering



Beschermen duidelijke grens stedelijk en landelijk gebied



Beschermen landschapsvenster en doorzichten



Open gebied



Erf met beplanting

Overig



Verbinding met noordelijke landgoederen



Verbinding stedelijk en landelijk gebied



Achterste rooilijn dorpse bebouwing



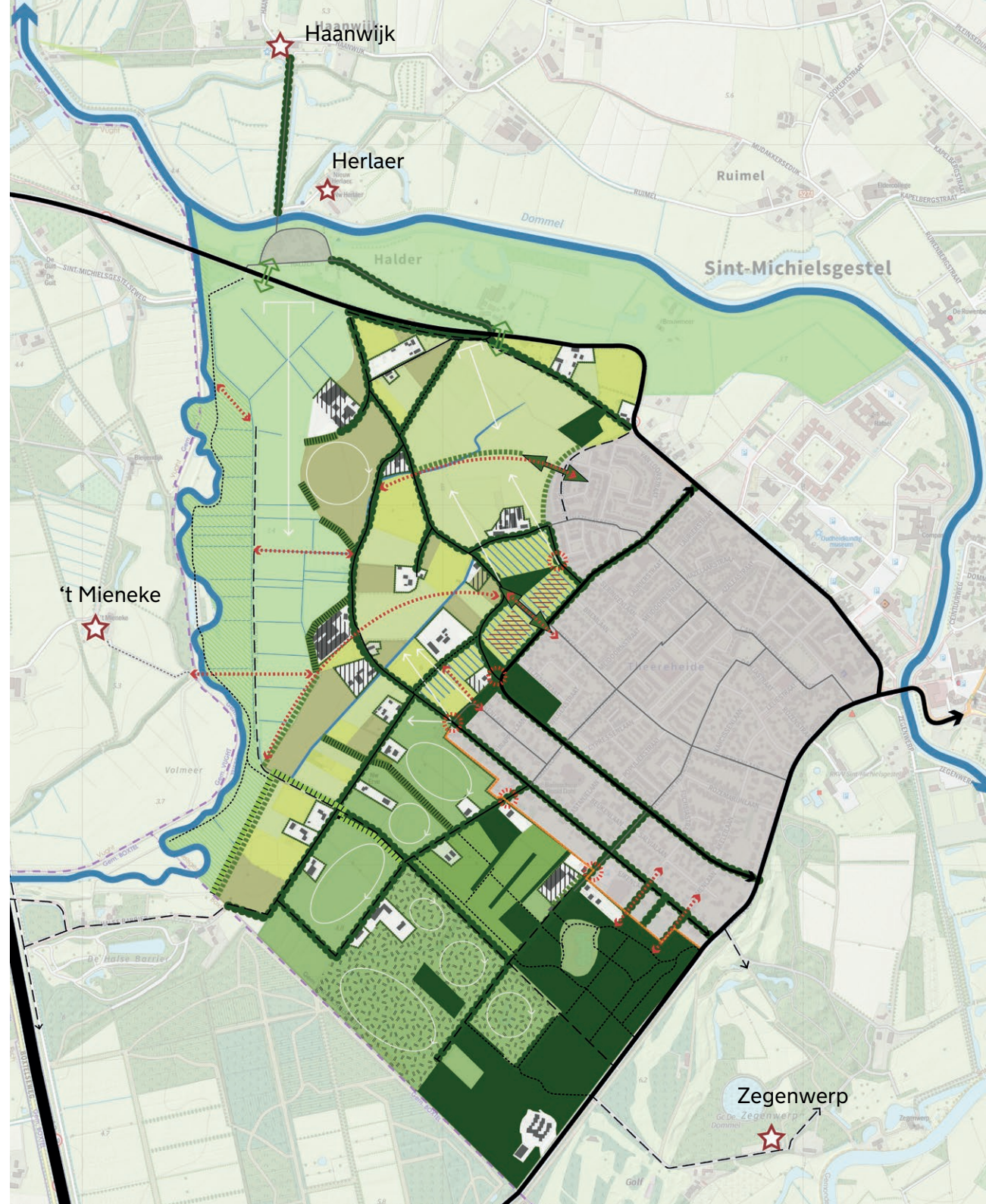
Zoekgebied rode ontwikkeling
(school, woningen, sport)



Waterberging zoekgebied



Zoekgebied Ruimte voor Ruimte
Het betreft voornamelijk de bestaande erven die, indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging en sanering van opstallen, in aanmerking komen voor Ruimte voor Ruimte-woningen.



6 Visie per deelgebied

6.1 Beekdal

Landschap en cultuurhistorie

- Behoud openheid van de weide- en natuurgronden.
- Behoud landschapsvenster van de Vughterweg.
- De grens met de Halderse Akkers markeren middels een landschappelijk element als een houtwal of struweelheg.
- Duiden van de relatie met de overzijde van de Vughterweg naar Halder en het recreatief knooppunt op Haanwijk.

Recreatie en toegankelijkheid

- Verbinding leggen van het Volmeer met het laarzenpad in het noordhoek van het beekdal, zodat het jaarrond wandelingen mogelijk zijn.
- Indien mogelijk het padennetwerk aanvullen met laarzenpaden langs sloten ten behoeve van extra oost-west verbindingen.
- Indien Bleijendijk openbaar toegankelijk wordt of als er in de toekomst een horecavoorziening ontwikkeld wordt, dan is dat het moment om een verbinding te maken over de Essche Stroom, zodat deze toegankelijk wordt vanuit het gebied.

Natuur

- De natuurwaarden langs de Essche Stroom in het gebied van het Natuurnetwerk Brabant dienen te worden gehandhaafd en verder te worden ontwikkeld. De stikstofdepositie van het naastgelegen intensieve veehouderij dient daartoe te worden gestopt.

Klimaatadaptatie en duurzame energietoepassingen

- Zonneakkers en windmolens in dit waardevolle cultuurlandschap niet passend en niet mogelijk. Wel leent het gebied zich voor riothermie en aquathermie.
- Er zijn geen activiteiten toegestaan die het waterbergend vermogen van het gebied bij hoog water verminderen. Initiatieven die het waterbergend vermogen vergroten worden omarmd.

Verkeer

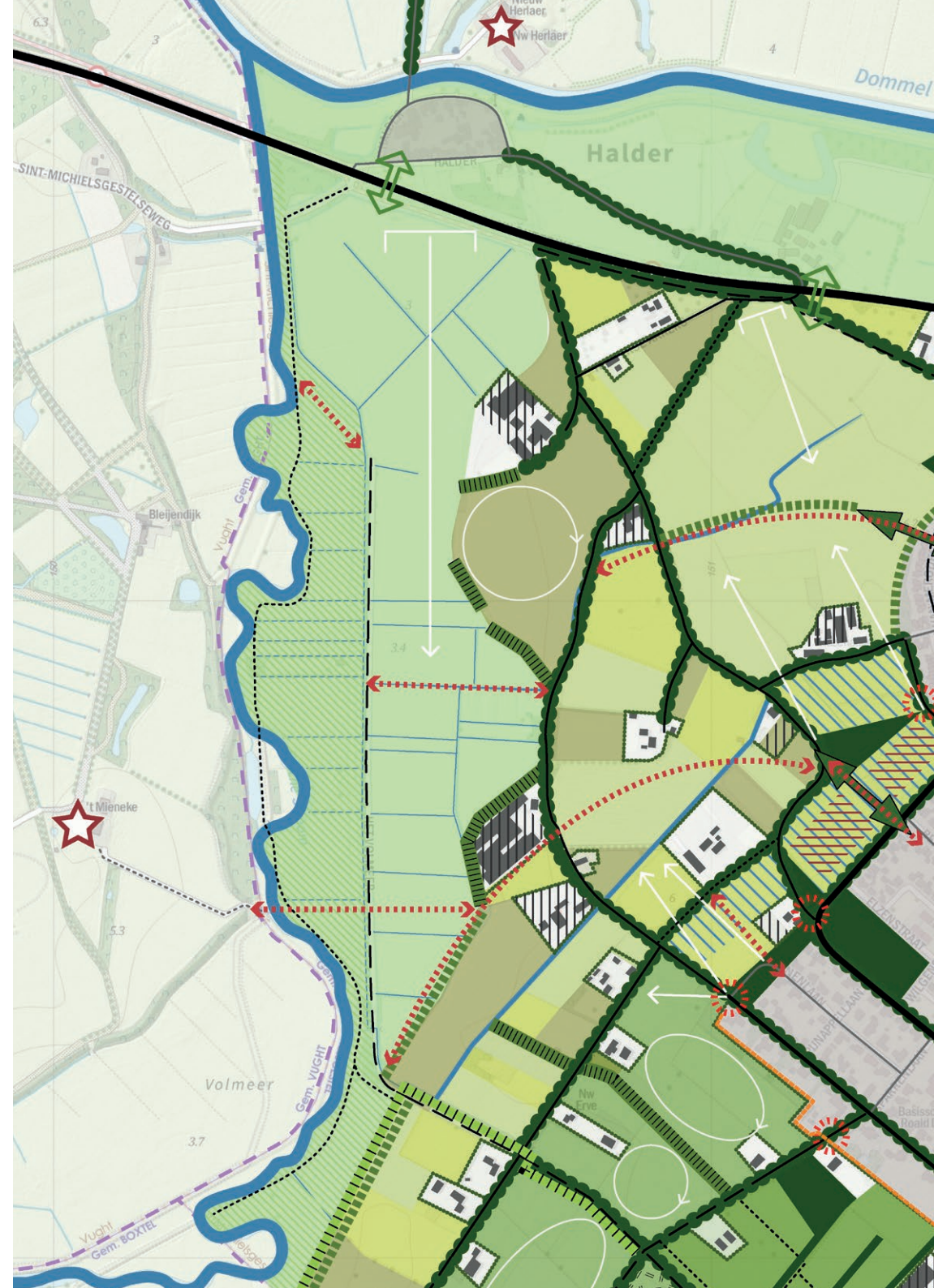
- n.v.t.

Wonen

- n.v.t.

Bedrijvigheid

- n.v.t.



6.2 De Halderse Akkers (oude bouwlanden en kampen)

Zie voor de westelijke dorpsrand paragraaf 6.4.

Landschap en cultuurhistorie

Behoud kleinschalig mozaïek van lanen, kleine percelen, erven en de gebiedseigen perceelsrand- en erfbeplantingen:

- Behoud en herstel laanbeplanting.
- Behoud monumentale langgevelboerderijen.
- Versterken van het kleinschalig landschap met gebiedseigen perceelsrandbeplanting, aanplant altijd haaks op de weg.
- Open houden van het landschapsvenster vanaf de Vughterweg.
- Stimuleren gebiedseigen erfbeplanting, landelijke afscheidingen (houten hekwerken en paaltjes met draad), verwijderen uitheemse beplanting als conifeer, laurier, sparren etc.
- Duiden van de relatie met de overzijde van de Vughterweg naar Halder en het recreatief knooppunt op Haanwijk.

Recreatie en toegankelijkheid

- Twee nieuwe routes tussen de dorpsrand en het beekdal. Eén vanuit de woonwijk Hazenakker en één ter hoogte van de sportvelden.
- Nieuwe toeristisch recreatieve initiatieven in het gebied dienen kleinschalig te zijn en worden toegejuicht. Er kan dan gedacht worden aan bed and breakfast, kamperen bij de boer, kleinschalige horeca als theehuis etc.

Natuur

De natuurwaarden in dit deelgebied kunnen op verschillende manieren worden versterkt om enerzijds de algemene biodiversiteit te verbeteren en anderzijds verbindingen mogelijk te maken tussen de dorpsrand en het beekdal:

- Inzaaien van kruidenrijke bermen langs de rand van percelen t.b.v. insecten en vogels: 3-5 meter langs de rand inzaaien met een akkerrandmengsel en extensief beheren.

- Ontwikkeling van de landschapselementen als beschreven bij het punt landschap en cultuurhistorie.
- Stimulering agrarische natuur op de percelen.

Klimaatadaptatie en duurzame energietoepassingen

- Zonneakkers en windmolens in dit waardevolle cultuurlandschap niet passend en niet mogelijk. Wel leent het gebied zich voor riothermie en aquathermie.
- Er zijn geen activiteiten toegestaan die het waterbergend vermogen van het gebied bij hoog water verminderen. Initiatieven die het waterbergend vermogen vergroten worden omarmd. In de dorpsrand wordt gezocht naar waterberging voor het regenwater uit de woonwijk.

Verkeer

Fietser en wandelaar dienen de ruimte te krijgen. De twee wegen door het gebied zijn weliswaar voor auto's en vrachtverkeer toegankelijk, echter zij zijn te gast en dienen met name als bestemmingsverkeer. Wanneer de verkeersdruk met sluipverkeer toeneemt en vervoerstromen in conflict komen, dienen er maatregelen genomen te worden om het autoverkeer in het gebied te weren. Het gebied enkel toegankelijk maken voor bestemmingsverkeer of de weg in te richten als fietsstraat zijn dan mogelijke opties.

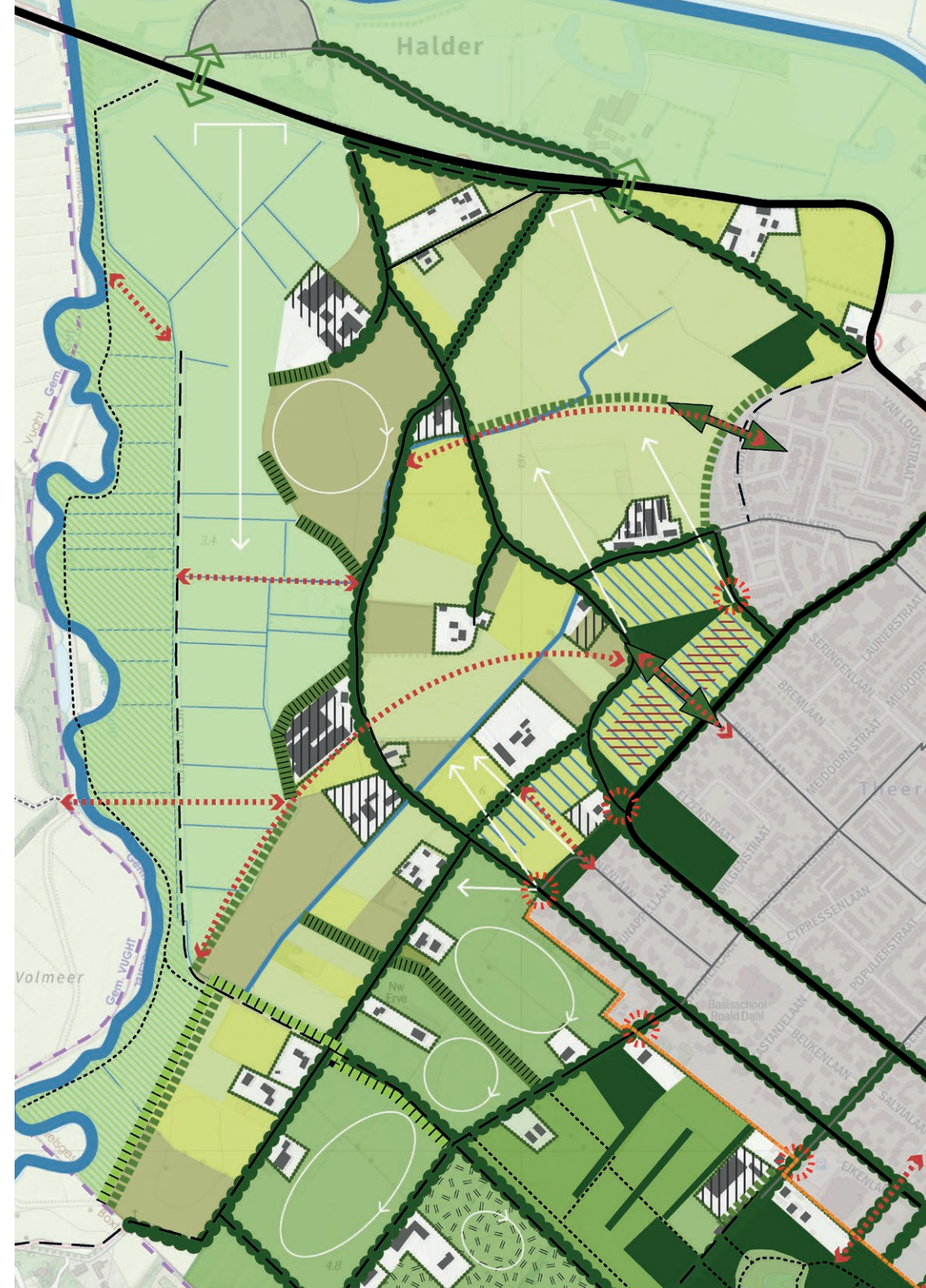
Bedrijvigheid

Enkele bedrijven in dit deelgebied zijn vanwege de impact op de leefomgeving en het landschap (logistiek, visuele kwaliteit, stikstofdepositie) niet meer passend in het kleinschalige landschap. Bestaande bedrijvigheid kan gehandhaafd blijven, maar er is slechts beperkte groei mogelijk en alleen wanneer dat aantoonbaar nodig is voor het behoud van een gezonde bedrijfsvoering. Daarbij dient altijd de impact op landschap worden meegewogen.

Wonen

Nieuwe woningen zijn enkel mogelijk ter compensatie van de ontstening en saneren intensieve veehouderij middels de Ruimte voor Ruimte-regeling en alleen als er dermate kwaliteitswinst voor het landschap te behalen is. Deze mogelijkheid is alleen voorbehouden voor enkele grootschalige erven, waarbij de bedrijvigheid niet meer passend is bij de landschappelijke ambitie voor het gebied. Zie verder hoofdstuk 7. Daarnaast is er op twee plekken een Ruimte voor Ruimte-woning mogelijk aansluitend op een bestaande woning, zodat er een erf ontstaat. Daarbij dient gekoppeld aan de ontwikkeling een kwaliteitsinspanning voor het landschap te worden gemaakt door de grondeigenaar. Verder zijn er geen nieuwe woningen toegestaan, ook niet middels de landgoederenregeling.

In de dorpsrand is er wel een rode ontwikkeling mogelijk ter hoogte van de oorspronkelijke sportvelden (Heidelust), zie hiervoor paragraaf 6.4. Onderzocht wordt of dit in de sport, school of wonen betreft.



6.3 De Hei (jonge ontginningen)

Landschap en cultuurhistorie

Behoud 'kamerlandschap' van open akkers en weiden omzoomd door lanen en bosranden en het bestaande bos ten zuiden van het plangebied.

- Behoud en herstel laanbeplanting.
- Openhouden van de akkers en weiden tussen de lanen en bosranden.
- Stimuleren gebiedseigen erfbepanting, landelijke afscheidingen (houten hekwerken en paaltjes met draad), verwijderen uitheemse beplanting als conifeer, laurier, sparren etc.
- De berm langs de bebouwing van het bedrijf aan de Mgr. Hermuslaan inpassen met een haag van gebiedseigen soort en de aanplant van een rij eiken.
- Behoud en bescherming van de groene dorpsrand aan de achterzijde van de woningen aan de Eikenlaan. Bijgebouwen mogen niet verder het landschap insteken.

Recreatie en toegankelijkheid

- Ter hoogte van het huidige scoutinggebouw is een verbinding met de wijk Theereheide gewenst.
- Handhaven bestaande padennetwerk.

Natuur

De natuurwaarden kunnen op verschillende manieren worden versterkt om enerzijds de algemene biodiversiteit te verbeteren en anderzijds ecologische verbindingen te maken tussen de bossen en het beekdal.

- Inzaaien van kruidenrijke bermen langs de rand van percelen t.b.v. insecten en vogels: 3-5 meter langs de rand inzaaien met een akkerrandmengsel en extensief beheren.
- Stimulering agrarische natuur op de percelen.

Daarnaast dient het achterstallig onderhoud van het gemeentebos opgepakt te worden.

Klimaatadaptatie en duurzame energietoepassingen

- Zonneakkers en windmolens in dit waardevolle cultuurlandschap niet passend en niet mogelijk.
- Dit deelgebied leent zich ervoor om water te infiltreren in de bodem. Initiatieven die water vasthouden worden omarmd.

Verkeer

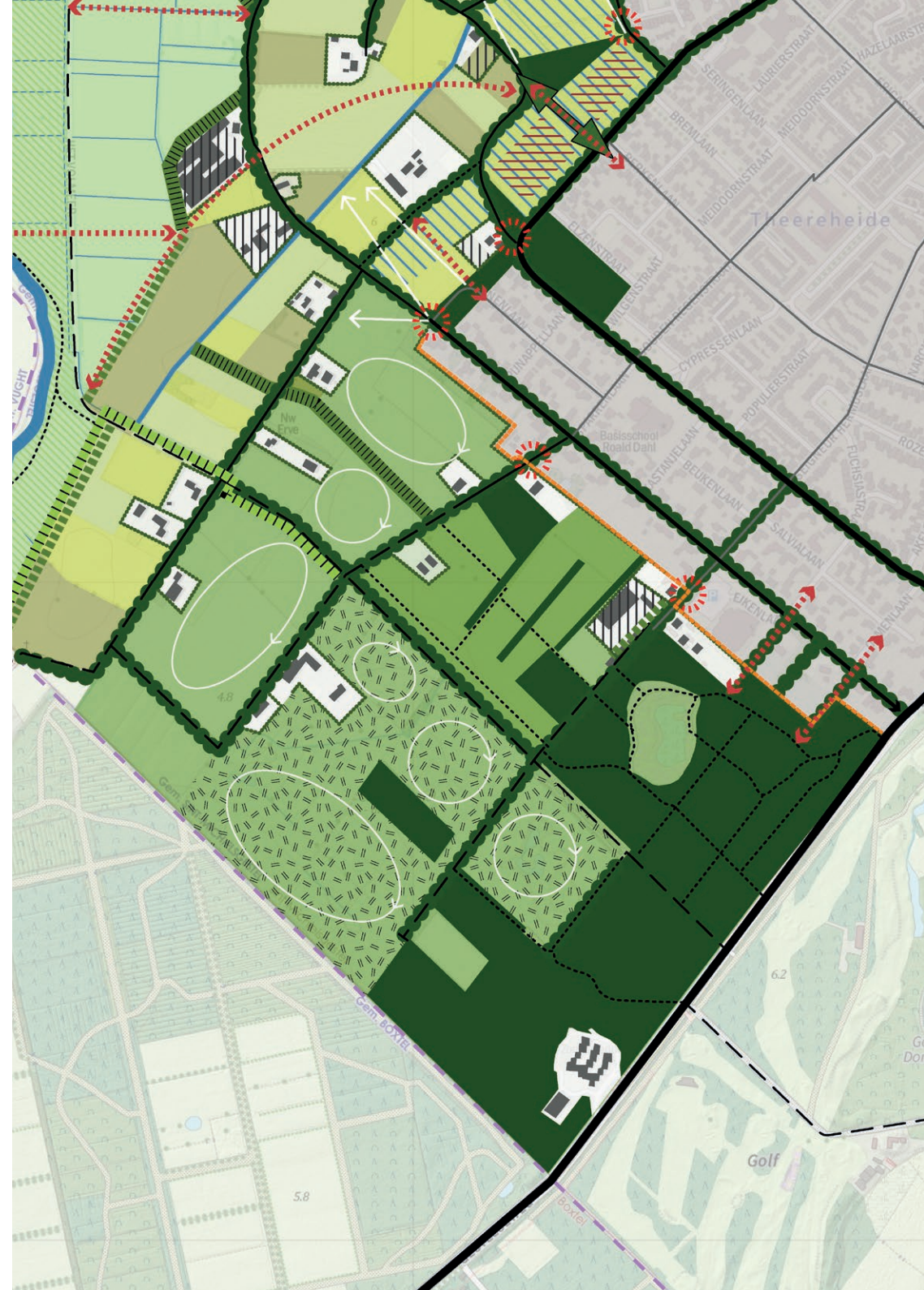
Op dit moment zijn er geen doorgaande wegen in het gebied, wat ervoor zorgt dat het gebied zeer autoluw is en de fietser en wandelaar alle ruimte heeft.

Bedrijvigheid

Uitbreidingen van opstallen ten behoeve van bedrijvigheid zijn op beperkte ten kleine schaal mogelijk, enkel op het achtererf en volledig ingepast in het landschap. Zie verder hoofdstuk 7.

Wonen

Nieuwe woningen in dit deelgebied zijn niet mogelijk. Mocht het bedrijf aan de Mgr. Hermuslaan ooit stoppen dan is enkel op deze locatie een mogelijkheid om te onderzoeken of 1 of 2 Ruimte voor Ruimte-woningen ontwikkeld kunnen worden ter plaatse van de te saneren bedrijfsbebouwing. Na aanleg van landgoed Theede zijn er geen nieuwe landgoederen meer mogelijk.



6.4 De westelijke dorpsrand

Het ontwikkelingsperspectief voor de oude sportvelden aan de Kamperfoelielaan is onderzocht. De mogelijkheden betreffen de nieuwbouw van school De Bolster, wonen of een alternatieve functie. Uit zowel de landschappelijke studie, studie naar de hydrologische situatie van het gebied en de input van bewoners zijn de volgende uitgangspunten benoemd en opgenomen in de visiekaart van het buitengebied.

Visie en uitgangspunten voor de westelijke dorpsrand

- De historische ‘kamerstructuur’ van het gebied handhaven en versterken met behoud van de bestaande houtwallen en lanen.
- Eventuele nieuwe bebouwing op het sportterrein wordt in de landschapskamers opgenomen in een ruime, groene omzoming.
- In deze groene omzoming is tevens de waterberging voorzien voor waterberging van de nieuwe bebouwing. Tevens dient bij hoogwater van de Essche Stroom het waterbergend vermogen voldoende te zijn. Indien er niet gekozen wordt voor een rode invulling dient het gebied ingericht te worden als waterberging ten behoeve van het regenwater uit de wijk Theereheide.
- Het perceel dat aan drie zijden ontsloten is door de Theerestraat en waarin de bestaande waterberging van Hazenakkers ligt, dient zijn landelijke karakter te behouden. De groenstructuur ter plaatse dient een landschappelijke uitstraling te krijgen (in plaats van stedelijk groen).
- De rand met de wijk Hazenakkers wordt landschappelijk beter ingepast dan dat deze nu is.



Zoom op visie-kaart dorpsrand-west

6.5 De zuidelijke dorpsrand

Het ontwikkelingsperspectief voor de gronden met daarop de sporthal, tennisvelden en de scouting onderzocht. Het is mogelijk dat deze maatschappelijke functies in de toekomst een andere plek krijgen en er ruimte ontstaat voor woningbouw. Uit zowel de landschappelijke studie en de input van bewoners zijn de volgende globale uitgangspunten benoemd en opgenomen in de visiekaart van het buitengebied.

Visie en uitgangspunten voor de zuidelijke dorpsrand

- Bij herontwikkeling zullen er wandelroutes komen tussen de wijk en het gemeentebos in het zuiden ervan.
- Bij herontwikkeling mag er geen nadelig effect optreden op ecologische kwaliteit van de zuidelijk gelegen bossen.
- De huidige bossfeer en bestaande bomen dient te worden gehandhaafd en versterkt. Eventuele nieuwe/vervangende bebouwing wordt in de landschapskamers opgenomen in een ruime, groene omzoming.
- Bij verplaatsing van de tennisvelden dienen de 2 zuidelijke velden terug te worden gegeven aan de natuur, gezien hun ligging in de groenblauwe mantel.



Zoom op visie-kaart dorpsrand-west

7 Ontwikkelingsmogelijkheden erven

7.1 Opgave voor zowel De Halderse Akkers als De Hei

In het plangebied zijn een aantal grote bedrijfskavels (agrarisch en niet agrarisch) gelegen. Gezien hun bedrijfsvoering in relatie tot de ligging valt te verwachten dat een aantal ervan op termijn zal stoppen of naar elders zal verhuizen. De erven en de bijhorende bebouwing komt dan vrij. Een mogelijke nieuwe functie zal moeten passen bij de koers die dit landschapsvisie schetst voor het gebied.

Daarnaast zijn er een aantal kleinere kavels waarop vooral kleinere bedrijven en eenmanszaken gevestigd zijn. Of waar hobbymatige activiteiten worden uitgeoefend die op termijn wellicht een bedrijfsmatig karakter zouden kunnen krijgen (bijvoorbeeld paardenhouderij). Uitbreiding van deze activiteiten kan gepaard gaan met de vraag om uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing. Ook dit moet passen binnen de koers voor het gebied.

Randvoorwaarden voor ontwikkeling

Vergroten van erven

Principe is dat zittende bedrijven hun activiteiten in het gebied kunnen continueren. Maar er is slechts zeer beperkte groei mogelijk en alleen ten behoeve van een gezonde bedrijfsvoering. Daarbij dient altijd de impact op landschap te worden meegewogen. Aantasting van de landschappelijke kwaliteiten als beschreven in de visie is niet toegestaan en uitbreiding kan alleen wanneer tegelijkertijd inpassingsmaatregelen en/of compenserende maatregelen worden genomen die het landschap versterken.

Functieverandering

Wanneer een ondernemer zijn bedrijfsactiviteiten stopt, is het mogelijk dat hij andere bedrijfsactiviteiten op het erf start. Dit mag echter niet leiden tot meer overlast (verkeer, milieu) of toename van bebouwing in oppervlakte of

hoogte. Voor eventuele vervangende nieuwbouw (voor het onderbrengen van de nieuwe functie) is een goede landschappelijke inpassing vereist. Mogelijke nieuwe functies:

- Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten, zowel dag- als verblijfsrecreatie: max. 400 m², max. 5 kamers voor 10 personen
- Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2: max 400m²
- Statische opslag: max. 1000 m²
- Maatschappelijke voorzieningen in bestaande bebouwing: max 400m²
- Dienstverlening: max. 250 m²
- Beroep aan huis
- Cumulatie van functies: max. 400 m², indien extra kwaliteitsinvestering is 800 m² mogelijk.

Indien er een verzoek is met bovengemiddelde maatschappelijke meerwaarde kan gekeken worden naar maatwerk.

Paardenhouderij

Gezien de daarmee gepaard gaande extra bebouwing worden nieuwe paardenhouderijen en/of maneges rond de Halderse Akkers niet toegestaan. 'Agrarische paardenhouderij' (fokkerij) en gebruiksgesichte paardenhouderijen (stalling of africhten van paarden), maneges uitgezonderd, mogen zich -onder voorwaarden- vestigen op een voormalige bedrijfslocatie, mits overvloedige bebouwing wordt gesloopt. In alle gevallen is het oprichten van een rijhal niet toegestaan (bestemmingsplantrajecten die al zijn ingezet bij vaststelling van de visie daargelaten). Zie verder hiervoor ook de voorwaarden zoals ze zijn opgesteld in de 'structuurvisie buitengebied' (2011)).

Overige randvoorwaarden (zie ook algemene voorwaarden structuurvisie)

- Geen overlast of hinder op omgeving.
- Parkeren op eigen terrein en ingepast met landschappelijke beplanting.
- Geen extra verkeer aantrekkende werking.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld.
- Beperking van verharding, bij voorkeur halfverharding.
- Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het(woon)pand.
- Landschappelijke inpassing, zie paragraaf 7.3.

7.2 Deelgebied Halderse akkers als bebouwingsconcentratie

Het gebied de Halderse Akkers is van oudsher bewoond door verspreid liggende erven. Deze erven hebben zich op een aantal plekken ontwikkeld tot vergrote erven. Verschillende erven zijn ontwikkeld met meerdere wooneenheden bij elkaar, een aantal zijn vooral vergroot met opstallen vanuit een bedrijfsmatig perspectief. Sommige van deze ondernemingen passen niet meer bij de koers van het gebied met betrekking tot het behoud en hestel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Om de doelen van het gebied te behalen is het wenselijk dat de grote hoeveelheid opstallen die momenteel op de erven staan worden gesaneerd en het enkele bedrijven mogelijk wordt gemaakt om te stoppen. Gezien de historische ontwikkeling van het landschap en erven, de karakteristiek van de vergrote erven met meerdere woningen in het deelgebied de Halderse Akkers is het voorstelbaar om het deelgebied Halderse Akkers te behandelen als bebouwingsconcentratie, zoals beschreven in de structuurvisie buitengebied (2011). Wanneer enkele grotere ondernemingen stoppen is het enkel op die plek voorstelbaar om de opstallen te slopen in ruil voor Ruimte voor Ruimte-woningen.

Ruimte voor Ruimte

Bedrijfsbeëindiging

Wanneer een bedrijf zijn activiteiten beëindigd en tegelijkertijd zijn bedrijfsgebouwen sloopt, is het mogelijk de sloop van de bebouwing en ontstening te bekostigen door het toestaan van enkele Ruimte voor Ruimte-woningen. Dit geldt niet voor alle percelen, het betreft de grote erven met de volgende bedrijvigheid; intensieve veehouderij, grondbedrijven, autogarage, landbouwmechanisatie of melkveehouder.

- Er worden in principe 1 tot maximaal 3 Ruimte voor Ruimte-woningen toegestaan per erf naar rato van de te slopen bebouwing. Per 1000m² meter te slopen opstal is 1 woning mogelijk. Enkel in dien bij een hoogwaardig kwalitatief goed plan, passend in de landschappelijke

setting is een extra kavel toegestaan. De tegenprestatie die per Ruimte voor Ruimte woning moet worden geleverd is het aankopen van een Ruimte voor Ruimte titel bij de Ruimte voor Ruimte CV of het genereren van een Ruimte voor Ruimte titel op eigen erf volgens de daarvoor geldende regels bij beëindiging van een varkens- of pluimveebedrijf.

- Deze woningen dienen te worden gebouwd op het erf van de te amoveren opstallen.
- De nieuwe woningen worden (samen met een eventuele bestaande bedrijfswoning) gegroepeerd in één samenhangend erf en omgeven door erfbeplanting. Zo mogelijk wordt het erf enkel ontsloten middels 1 inrit.
- Een Ruimte voor Ruimte-woning betreft één laag met kap met een maximale inhoudsmaat van 800 m³. Bijgebouwen eveneens één laag met kap, ondergeschikt aan het hoofdgebouw, met de maximale oppervlaktemaat van 60 m². Deze maatvoering wijkt af van de algemeen gestelde maximale inhoudsmaten die de gemeente hanteert bij Ruimte voor Ruimte. Dit komt omdat het een knooperf betreft. De woningen staan dan dicht bij elkaar dan als er Ruimte voor Ruimte woningen in een bebouwingslint, aan de straat zijn gesitueerd.
- De woning heeft een landelijke uitstraling, met traditionele kleuren en verhoudingen.
- Het initiatief draagt bij aan een significante kwaliteitsverbetering van het landschap van de Halderse Akkers en De Hei, waarbij indien mogelijk enkele kwaliteitsverbeterende maatregelen voor het landschap worden getroffen, zoals benoemd in de visie bij hoofdstuk 6.

Nieuwe erven

In het plangebied is er op twee locaties plaats voor nieuwe Ruimte voor Ruimte-kavels buiten de al aanwezige woonwerkkavels. Dit betreft twee locaties waar aan een bestaande woonkavel een extra kavel kan

worden gesitueerd, waardoor er een gecombineerd erf ontstaat en met als voorwaarde dat dit gecombineerd wordt met een significante kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse door de ontwikkeling van een wandelpad, groenstructuur of waterberging.

7.3 Landschappelijke inpassing

Bij functieverandering dient een landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden. Daarbij gelden de volgende aspecten:

- Middels de erfbeplanting wordt er samenhang gebracht in het ensemble van gebouwen en wordt het erf begrensd met het omliggende landschap.
- Toepassing van sobere, gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk iets representatiever is en de zijkanten achter de woning meer landschappelijk. Dat betekent hagen en bloemperken aan de voorzijde en opgaande beplanting langs de zijkanten achter de woning. Overmaatse of niet passende bebouwing dient uit het zicht te blijven door aanplant van houtwallen en/of bomenrijen. Daarbij dienen van nature voorkomende soorten als eik, berk, sleedoorn, meidoorn, vuilboom, etc. gebruikt te worden. Geen vormbomen als zuileik of bolacacia. Afscherming geschiedt ten minste naar twee kanten. Ook mogelijk is een boomgaard. De achtergrens mag open blijven vanwege doorzicht.
- Bij de plaatsing van bomenrijen of houtwallen waar mogelijk aansluiten bij bestaande landschappelijke structuren. Dat kunnen beplantingen zijn, maar bijvoorbeeld ook kavelgrenzen of de (voormalige) grens beekdal – akkergronden
- Erfafscheidingsen zo veel mogelijk landschappelijk uitvoeren als houtwal, geknipte haag, sloot of landschappelijke raster (paal en draad). Voorkom het gebruik van allerlei hekwerken.

8 Uitvoering

Uitvoering van de gebiedsvisie

De gebiedsvisie beschrijft een toekomstperspectief van het landschap gebaseerd op het beleid, de bijzondere kwaliteiten van het gebied en de input van bewoners en betrokkenen. Enerzijds biedt de visie een kader voor particulier initiatief en ontwikkelingen in de dorpsrand. Anderzijds biedt zij een streefbeeld dat naar uitvoering gebracht mag worden. Het betreft zowel projecten die gemeente vanuit haar verantwoordelijkheid en grondeigendom kan oppakken, zoals het aanvullen van de lanen en aanleg van landschapselementen, alswel maatregelen op particuliere gronden. Hiervoor dient er draagvlak te zijn bij de grondeigenaren en aanwonenden.

In samenwerking met bewoners en betrokkenen in het gebied

Lokale landschapszorg

De visie voor het gebied schrijft over een landschap waar mensen zich betrokken bij voelen en waar ze mogelijk ook (in gezamenlijkheid met overheden) hun steentje aan willen bijdragen. Uit de gesprekken blijkt dat een groot aantal bewoners in het gebied hun eigen identiteit te verbinden met dit landschap. Lokale landschapszorg door betrokken bewoners kan een waardevolle manier zijn om cultuurlandschappen te onderhouden, te herstellen en beleefbaar te maken. Bewoners voelen zich immers betrokken bij hun eigen leefomgeving, beschikken over nuttige lokale kennis en landschappelijke ingrepen blijven zo duurzaam in stand. Daarbij heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de beschikking over een natuurvereniging met goed organisatie- en kennisniveau en die al een verbinding met het Brabants Landschap heeft. Het Brabants Landschap zit als organisatie daarbij op de hoek (Haanwijk) en kunnen mogelijk mede hun kennis en kunde inzetten.

Landschapsversterkend uitvoeringsplan

Gedacht kan worden aan een landschapsversterkend uitvoeringsplan dat in samenwerking met de Natuurvereniging, Brabants Landschap,

bewoners, grondeigenaren, gemeente en het waterschap wordt opgesteld. Bewoners kunnen binnen de visiekaders zelf hun ideeën aanleveren voor een bijdrage aan het landschap en de biodiversiteit. Tevens kan er in samenspraak nagedacht worden over de realisatie van enkele projecten. De gemeente zorgt voor coördinatie in acties, financiering en borging of stelt daarvoor een coördinator in. Op dit moment is daar nog geen capaciteit voor. Eventueel kan er over nagedacht worden om dit in samenwerking te doen met de natuurgroep Gestel of het Brabants Landschap. Dit zal nader moeten worden verkend.

Inspiratie voor inrichting erven en percelen

Daarnaast is het zinvol om inspiratie te bieden en uitleg te geven over de specifieke kwaliteiten van het landschap. Veel mensen kijken anders naar de beplanting en hun erfinrichting als zij weten wat de karakteristieken en achtergronden zijn. Wellicht kiezen ze dan niet voor de zuilbeuk bij de inrichting van hun erf, maar voor een fraai landschappelijke boom passend bij het landschap of kiezen ze voor houten paaltjes met draad in plaats van hekwerken. De gemeente Boxtel heeft daarvoor een mooi voorbeeld met de handreiking kwaliteitsverbetering buitengebied. Tevens kan middels een folder of een bijeenkomst georganiseerd door de natuurvereniging kennis worden ontwikkeld bij bewoners die daarvoor open staan.

Projecten en Financiering

Projecten dienen door een coördinator projectmatig te worden aangepakt en uitgewerkt te worden op doel/resultaat/betrokkenen/trekker/planning/termijn/middelen.

Mogelijke financieringsbronnen daarbij zijn:

- Groenfonds gemeente. Principe: middelen uit het gebied ook in het gebied besteden.
- Groenblauw stimuleringskader (via BL).
- Middelen uit Nationaal Landschap Groene Woud, streekrekening.
- Middelen of mee koppelingen bij ontwikkelingen in de dorpsrand.



Zicht vanuit de weg Halderse akkers op het beekdal