Structuurvisie buitengebied St. Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel

DEFINITIEF



BRO

Opdrachtgever:	Gemeente Sint-Michielsgestel
Titel rapport:	Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel
Rapportnummer:	213x00270
Datum:	21 december 2011
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Renate van de Ven
Projectteam BRO:	Martijn Gerards, Arjan van Dooren, Lara Brand, Arjen Kip
Trefwoorden:	Structuurvisie, V.A.B., Buitengebied, bebouwingsconcentraties, gemeente Sint-Michielsgestel, Berlicum, Den Dungen, Gemonde, Maaskantje, Sint-Michielsgestel, kwaliteitsverbetering

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 6
1.1 Naar een nieuw beleid voor het buitengebied 6
1.1.1 Bestemmingsplan 6
1.1.2 Structuurvisie 7
1.1.3 Koppeling bestemmingsplan – structuurvisie 7
1.2 Provinciaal beleid 9
1.3 Doel en inhoud van de structuurvisie 10
1.4 Het proces in Sint-Michielsgestel 13
1.5 Begrenzing van het plangebied 13
1.6 Algemene voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen 14
1.6.1 Ruimtelijk planologische toetsing 14
1.6.2 Algemene voorwaarden 14
1.6.3 Aanvullende regels bij (nieuw)bouwprojecten 14
1.7 Leeswijzer 15

2. ANALYSE EN INVENTARISATIE 16
2.1 Inleiding 16
2.2 Kenmerken & kwaliteiten vd ruimtelijke structuur 16
2.2.1 Doel 16
2.3 Landschap en cultuurhistorie 17
2.3.1 Landschapsstructuur 17
2.3.2 Ondergrond 19
2.3.3 Water 21
2.3.4 Natuur 21
2.3.5 Cultuurhistorie 27
2.3.6 Landschapsbeeld 29
2.4 Archeologie 29
2.4.1 IKAW waarde 29
2.4.2 Archeologische monumenten 30
2.4.3 Algemeen 30
2.4.4 Archeologische verwachting 31

3. BELEIDSLIJNEN BUITENGEBIED 34
3.1 Inleiding 34
3.2 Beleidslijn VAB in het buitengebied 35
3.2.1 Inleiding 35
3.2.2 Soort activiteit 35
3.2.3 Algemene voorwaarden 36
3.2.4 Uitbreiding 37
3.2.5 Toerisme en recreatie 38
3.2.6 Kleinschalige horeca 40
3.2.7 Maatschappelijke voorzieningen 41
3.2.8 Opslagactiviteiten 41
3.3 Beleidslijn paardenhouderijen 42
3.3.1 Inleiding 42
3.3.2 Provinciale voorwaarden 42
3.3.3 Gemeentelijke voorwaarden 43
3.3.4 Beoordelingsaspecten 45
3.4 Beleidslijn verbrede landbouw / nevenactiviteiten 45
3.4.1 Inleiding 45
3.4.2 Onderscheid verbrede landb./nevenactiviteiten 46
3.4.3 Regeling Sint-Michielsgestel 48
3.4.4 Stopppen van de hoofdactiviteit 49
3.4.5 Kleinschalig kamperen 49

4. VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES 50
4.1 Inleiding 50
4.2 Bebouwingsconcentraties algemeen 50
4.3 Visie 54
4.3.1 Eisen aan ruimtelijke kwaliteit 54
4.3.2 Het soort activiteiten 55
4.3.3 Omvang van de functies 56
4.3.4 Algemene randvoorwaarden 57
4.3.5 Wonen 58

4.4 Visie per bebouwingsconcentratie 65
4.4.1 Inleiding 65
4.4.2 Werststeeg 67
4.4.3 Laar / Nieuwe Laar 73
4.4.4 Zandstraat 79
4.4.5 Flaas 85
4.4.6 Spekstraat 91
4.4.7 Spurkstraat / Hoek 97
4.4.8 Woudseweg / Zandstraat 103
4.4.9 Hoogstraat 109
4.4.10 Hemelrijkstraat / Pleinsedijk 115
4.4.11 Wolfsdreef 121
4.4.12 Vogelenzang / Nachtegaalstraat 127
4.4.13 Broekstraat 133
4.4.14 Sint-Lambertusweg en Boomstraat 139
4.4.15 Bosscheweg / Donksestraat 145
4.4.16 Oostzijde Berlicum / Middelrode 149
4.4.17 Zuid-oostzijde Sint-Michielsgestel 155
4.4.18 Noordzijde Gemonde 161

5. UITVOERING EN HANDHAVING 167
5.1 Aanleiding 167
5.2 Leeswijzer 167

6. POSITIONERING VAN KOSTENVERHAAL 168
6.1 Regie op ruimtelijke ontwikkelingen 168
6.2 Relatie grondbeleid en kostenverhaal 169
6.3 Belangrijke aspecten bij kostenverhaal 171

7. REGIE STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED SINT-MICHIELSGESTEL
7.1 Juridische regie 174
7.2 Procesregie 176
7.3 Financiële regie 176



1. INLEIDING

1.1 Naar een nieuw beleid voor het buitengebied

In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) is in de reconstructieplannen beleid opgenomen om de sociaal-economische ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de buitengebieden te kunnen versterken. Een en ander is concreet vastgelegd in de provinciale beleidsnota "Buitengebied". Door de voortdurende krimp in de landbouwsector dient de sociaal-economische teruggang opgevangen te worden. Daarom worden alternatieve economische mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken. De gemeente Sint-Michielsgestel wil voor haar eigen grondgebied een regeling opstellen waarbij wordt aangesloten op het provinciaal beleid. Hiervoor zijn twee documenten noodzakelijk het bestemmingsplan en de structuurvisie. Via deze twee documenten is het mogelijk voor de gemeente Sint-Michielsgestel om de kwaliteit van het buitengebied te verhogen, de sociaal-economische ontwikkeling te ondersteunen en regie te voeren. Hieronder wordt kort weergegeven wat de beide documenten inhouden en hoe de documenten zich tot elkaar verhouden.

1.1.1 Bestemmingsplan

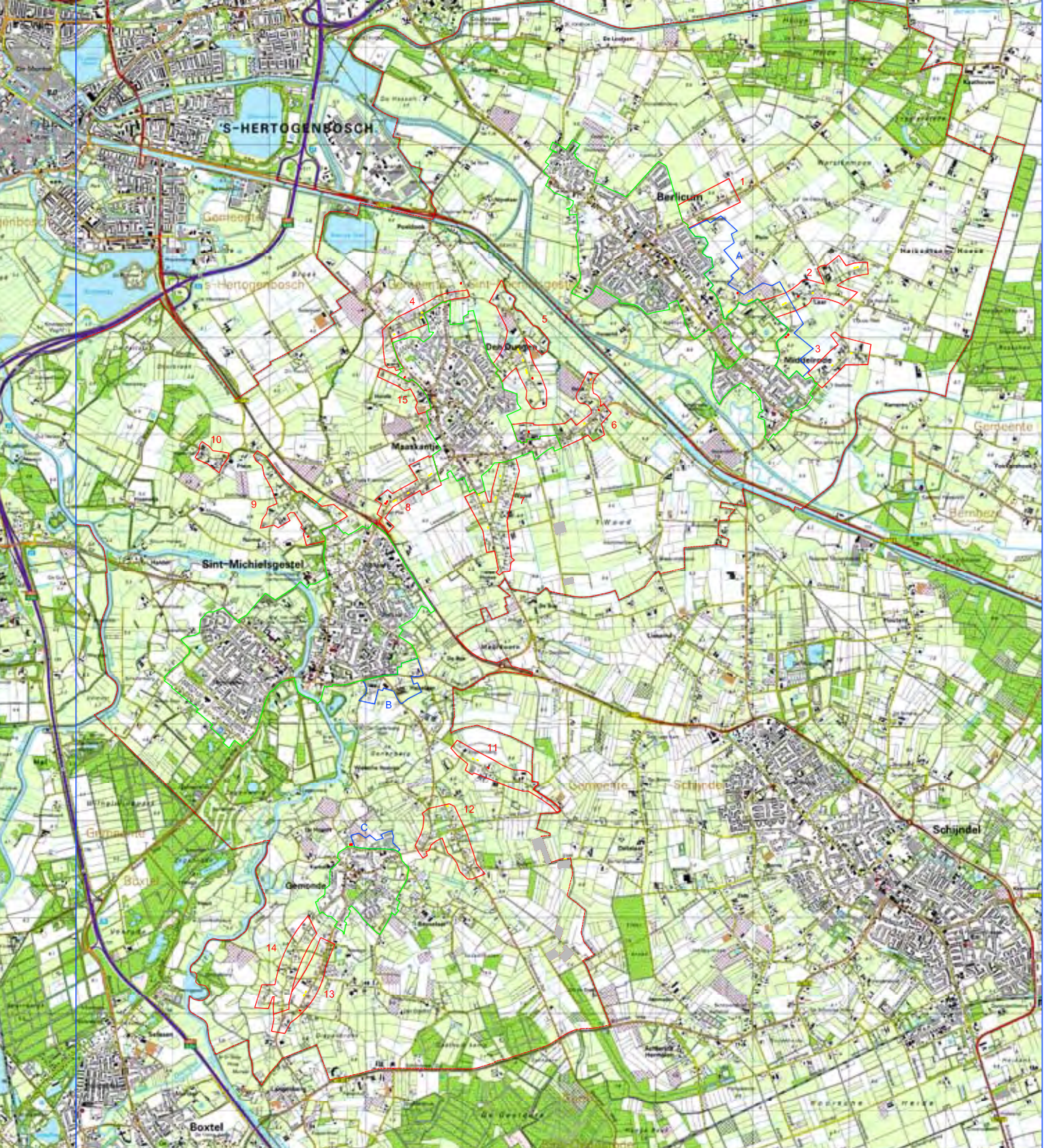
In het bestemmingsplan worden de huidige functies, waarden en rechten opgenomen. Daarnaast is er aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden er rechtstreeks of via een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid zijn.

1.1.2 Structuurvisie

Dit document is tweeledig, enerzijds wordt het wensbeeld van de gemeente weergegeven (visie, ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds biedt het ruimte voor nieuwe ontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden. De kern van het document is ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en versterkt doordat initia-tieven hier aan bijdragen. Dat wil zeggen mensen die een initiatief willen ontwikkelen helpen ook mee om het wensbeeld te realiseren (investering in ruimtelijke kwaliteit). De ruimtelijke kwaliteit bestaat uit en groenprojecten. In de uitvoeringsparagraaf van dit document zijn de groenprojecten benoemd en berekend. De ontstening is afhankelijk van de bebouwing die een initiatiefnemer in bezit heeft. De groenprojecten kunnen elk jaar worden geactualiseerd. Mocht blijken dat er een aantal groenprojecten zijn gerealiseerd, dan kunnen deze uit de lijst worden geschrapt. Er kunnen ook nieuwe groenprojecten en eventueel recreatieve ontwikkelingen (routestructuren en bijbehorende voorzieningen) worden toegevoegd.

1.1.3 Koppeling bestemmingsplan – structuurvisie

Zoals eerder is beschreven staan de huidige functies, waarden en rechten in het bestemmingsplan opgenomen. Kleinschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan, een voorbeeld hiervan is kleinschalige nevenactiviteiten. Grootschaligere initiatieven worden getoetst aan het bestemmingsplan. Mocht blijken dat een initiatief niet past volgens het bestemmingsplan dan wordt bekeken of het initiatief mogelijk is middels de structuurvisie en onder welke voorwaarden. De voorwaarden hebben betrekking op de ruimtelijke kwaliteit, zodoende dragen initiatieven bij aan de kwaliteit van het buitengebied. Om het initiatief daadwerkelijk te realiseren zal er een buitenplanse procedure plaats moeten vinden, op die manier wordt de nieuwe situatie weer vastgelegd in het bestemmingsplan. De gemeente behoudt de regie op de ontwikkeling van het buitengebied, anderzijds hebben initiatiefnemers veel meer vrijheid om hun ontwikkelingen of ideeën te realiseren.



Figuur 1. Plangebied met daarin de bebouwingsconcentraties aangegeven

1.2 Provinciaal beleid

De sanering van vrijkomende agrarische bebouwing blijft in het provinciale beleid prioriteit houden. In dat kader is een subsidieverordening voor vergoeding van sloop alsmede een regeling "ruimte voor ruimte" in het leven geroepen.
De bredere ontwikkelingsruimte komt tot uiting in vier beleidslijnen:

- *De beleidslijn Bebouwingsconcentraties:* Verruiming van de hergebruikmogelijkheden 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. Daarnaast bestaan er beperkte mogelijkheden voor het toelaten van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Buiten de Groene Hoofdstructuur (GHS) is onder de voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing, vestiging van agrarisch verwante- en agrarisch technische hulpbedrijven mogelijk, op VAB's buiten de GHS.
- *De beleidslijn voor paardenhouderijen*,
- *De beleidslijn verbrede landbouw en nevenactiviteiten in het buitengebied*.

Voor de eerste beleidslijn geldt dat deze pas door een gemeente mag worden toegepast als er een integrale structuurvisie is opgesteld voor de gemeente of voor een gedeelte van haar grondgebied. Hierin geeft de gemeente een samenhangende visie op mogelijke ontwikkelingen in het gebied, zodat zij in de toekomst gemakkelijk kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen, zonder dat hiermee een ad hoc beleid wordt gevoerd. De rechtzekerheid van de burger, een belangrijk onderdeel in onze planologie, wordt ermee geborgd. De overige beleidslijnen zijn zondermeer van toepassing.

1.3 Doel en inhoud van de structuurvisie

De belangrijkste doelstelling voor het buitengebied is de **verbetering van de ruimtelijke kwaliteit**. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

Er is een aantal functies duidelijk gerelateerd aan het buitengebied, te weten:

- Natuur en landschap;
- Landbouw;
- Recreatie.

Overige functies zijn niet aan het buitengebied gebonden functies (enkele uitzonderingen daargelaten) en dus eigenlijk niet gewenst. Door verschillende omstandigheden zijn er stallen leeg komen te staan en vindt er op die manier niet alleen een verrommeling plaats, maar verandert ook de economische en leefbaarheidssituatie in het buitengebied. Stallen werden gebruikt door niet gewenste activiteiten, zoals bijvoorbeeld de wietteelt. Om die verrommeling tegen te gaan en de economische en leefbaarheidssituatie op peil te houden is er een aantal regelingen in het leven geroepen. Met deze regelingen zijn er mogelijkheden geschapen om de niet aan het buitengebied gerelateerde functies (bijvoorbeeld wonen) toch mogelijk te maken. Een voorbeeld hiervan is de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Via kwaliteitswinst is het mogelijk om deze functies te verwezenlijken. Uiteindelijk zijn deze regelingen in het provinciaal beleid verwerkt. Het beleid geeft een kader voor de mogelijkheden tot hergebruik van agrarische locaties. Om de aan het buitengebied gerelateerde functies niet te belemmeren is er voor gekozen om, onder voorwaarden, nieuwe functies voornamelijk in bebouwingslinten, -concentraties en kernrandzones plaats te laten vinden vanwege hun vaak reeds gemengde karakter.

De belangrijkste voorwaarde om niet aan het buitengebied gebonden functies te realiseren is dat zij moeten zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Een functie kan niet gerealiseerd worden zonder dat er een kwaliteitsslag is gemaakt. Het doel van deze visie is immers om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Sterker het toestaan van dergelijke functies is geen verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in deze visie een wensbeeld neergelegd met betrekking tot het buitengebied. Om dit wensbeeld te realiseren is er een kans voor niet aan het buitengebied gerelateerde functies. Onder voorwaarden dat deze functies een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en daarmee een bijdrage leveren aan het wensbeeld van de gemeente kunnen deze functies plaatsvinden/gerealiseerd worden.

Binnen de structuurvisie kan de gemeente strategieën inzetten. Daarnaast kunnen door de gecombineerde inzet van de regeling Ruimte voor Ruimte en het toestaan van nieuwe economische dragers meerdere knelpunten tegelijk worden aangepakt. Ook de wijze waarop de gemeente wenst om te gaan met verevening hoort bij de strategie. De prioriteit van de gemeente Sint-Michielsgestel ligt bij het realiseren van groenprojecten en het verster-ken van karakteristieke landschapsstructuren.

Een groen-met-rood koppeling zorgt ervoor dat er in de bebouwingsconcentraties kansen worden geboden voor functies die niet gerelateerd zijn aan het buitengebied, maar wel naar aard en omvang passen in een bebouwingsconcentratie. Afronding van laanbeplanting, groene aankleding en verbetering van zichtlijnen zijn enkele voorbeelden van kwaliteitsimpulsen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Ook de 'uitvoering' is een onderdeel van de structuurvisie. De gemeente is weliswaar meestal niet zelf uitvoerder, maar dient wel inzicht te bieden in de wijze waarop men (procedureel) aan initiatieven meewerkt en hoe de handhaving in zijn werk gaat.
De nieuwe functies dienen op een verantwoorde manier ingepast te worden in de bebouwingsconcentraties. Er is een analyse gemaakt van de ruimtelijke kwaliteiten, het type bebouwingsconcentratie (karakter) en functies in de omgeving. Op basis van die analyse is een locatiekeuze gemaakt waar nieuwe, niet aan het buitengebied gerelateerde, functies onder voorwaarden gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent niet dat er op een willekeurige plek in een bebouwingsconcentratie een woning of een andere niet aan het buitengebied gebonden functie gerealiseerd kan en mag worden. In deze visie is een afweging gemaakt op basis van de reeds aanwezige kwaliteiten van de linten en hun omgeving. Initiatieven in het overige buitengebied (dus buiten de bebouwingsconcentraties) zijn niet per definitie onmogelijk. Maatwerk en flexibiliteit zijn hierbij belangrijke kernwoorden. Er zal een gedegen afweging gemaakt moeten worden of een initiatief passend is op de gewenste plek. Uiteraard dient hier ook rekening gehouden te worden met een investering in de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van bepaalde gebieden is opgenomen in de bijlage van de uitvoeringsparagraaf. Tevens is er een aantal initiatieven benoemd die bijdragen aan deze investeringen. Omdat de uitvoeringsparagraaf elk jaar wordt herijkt kunnen er nieuwe projecten worden toegevoegd die zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Fase		Bestaande uit:
1.	Initiatieffase	• Startgesprek gemeente • Veldbezoek
2.	Inventarisatiefase	• Onderzoek naar waarden • Onderzoek naar functies • Onderzoek naar beleid
3.	Analysefase	• Visie op kwaliteiten en knelpunten van de bebouwingsconcentraties • Doelstelling per bebouwingsconcentratie
4.	Visievormingsfase	• Uitwerken visie en beleid 1. Economische mogelijkheden 2. Regels voor verevening 3. Instrumenten
5.	Gebiedsvisie Sint-Michielsgestel	• Opstellen concept
6.	Reactie gemeente Sint-Michielsgestel	• Overleg
7.	Definitieve versie gebiedsvisie	• Aanpassen
8.	Accorderen gemeente Sint-Michielsgestel	• Ambtelijke toets
9.	Omzetten naar structuurvisie	• Toevoegen uitvoeringsparagraaf en nota kosten
10.	Concept structuurvisie	• Redactioneel
11.	Reactie gemeente Sint-Michielsgestel	• Overleg
12.	Definitieve versie structuurvisie	• Aanpassen
13.	Vaststelling structuurvisie	• Gemeenteraad
14.	Afronding en evaluatie	• Overleg

Tabel 1. Aanpak

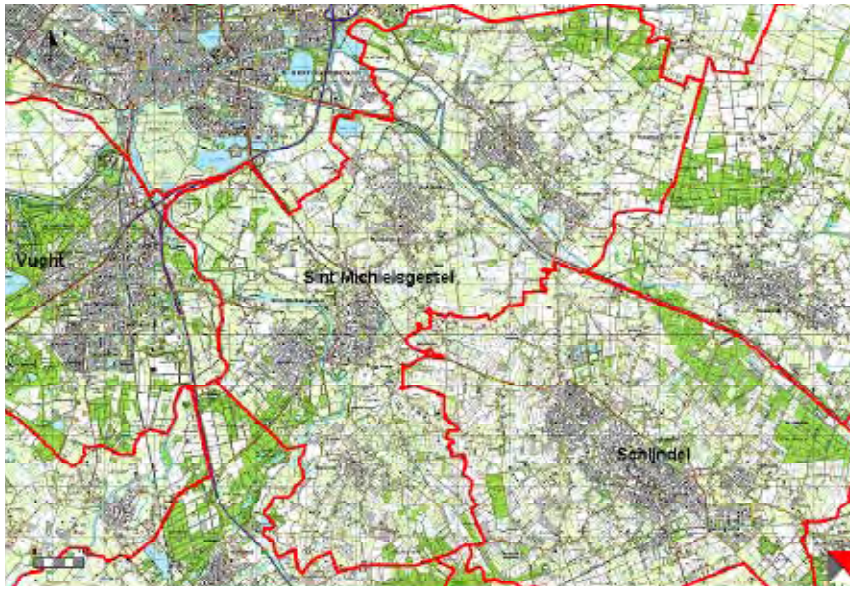
1.4 Het proces in Sint-Michielsgestel

Uit de structuurvisie moet blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties verbetert door het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Vooraf worden weinig beperkingen opgelegd ten aanzien van het soort functie en de omvang ervan mits deze naar aard en schaal passend zijn in een bebouwingsconcentratie en hun omgeving. Het toestaan van economische functies heeft meer effecten dan alleen de werkgelegenheid. Er zijn effecten voorstelbaar op het gebied van sociale samenhang, verkeersveiligheid, ruimtelijke kwaliteit enzovoort. Sommige effecten van ontwikkelingen kunnen goed samen gaan, andere niet.

Daarom dienen keuzes te worden gemaakt die te maken hebben met de kenmerken en het gewenste toekomstbeeld van de bebouwingsconcentratie. In de visie worden de sectorale problemen aangepakt, waarbij ze worden geconfronteerd met de effecten op of juist de randvoorwaarden van de andere aspecten van leefbaarheid. Invulling geven aan het economisch leven in een gebied kan alleen als er vanuit de fysieke ruimte en sociale structuur naar is gekeken. Een gemeentelijke visie dient een geïntegreerd geheel te vormen. Over het wat, waar en hoe moeten dus verant-woorde keuzes gemaakt worden.

De aanpak
In tabel 1 is de aanpak opgenomen die gevolgd is om te komen tot een visie op het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel.

1.5 Begrenzing van het plangebied



Figuur 2. Begrenzing gemeente Sint-Michielsgestel

Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit is het gebied binnen de gemeentegrens minus de kernen Berlicum, Den Dungen, Gemonde, Middelrode en Sint-Michielsgestel.

1.6 Algemene voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen

1.6.1 Ruimtelijk planologische toetsing

Nieuwe initiatieven kunnen niet zondermeer tot uitvoering komen. Er dient altijd vooraf een ruimtelijke en planologische toetsing plaats te vinden. Indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan kunnen initiatieven, die passen in de structuurvisie, worden gerealiseerd. Dit is in het kader van bestemmingsplannen reeds het geval en zal niet veranderen. Dit is de normale planologische toetsing van initiatieven.

Hierbij valt te denken aan:

- Flora en fauna onderzoek op basis van de Flora- en Faunawet;
- Onderzoek naar speciale beschermingsgebieden, zoals Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, waterwingebieden, aardkundig waardevolle gebieden, etc.;
- Onderzoek naar archeologische waarden;
- Bodemonderzoek bij ingrepen in de bodem;
- Akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder;
- De watertoets;
- Onderzoek naar licht- en spuithinderzones;
- Onderzoek naar geurbelasting;
- Onderzoek naar de luchtkwaliteit;
- Onderzoek naar de externe veiligheid.

Bij de afweging of initiatieven passen binnen de verschillende beleidslijnen wordt niet op deze onderzoeken ingegaan. Die afweging dient plaats te vinden bij de vaststelling van het bestemmingsplan of de beoordeling van zelfstandige projectprocedures.

1.6.2 Algemene voorwaarden

Een aantal voorwaarden wordt aan alle activiteiten gesteld. Er mag door de nieuwe activiteit geen overlast of hinder worden veroorzaakt. Dat heeft betrekking op hindercirkels/contouren van agrarische en andersoortige bedrijven. Nieuwe economische dragers mogen door de ligging nabij een agrarisch bedrijf geen beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, buitenopslag is niet toegestaan en het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

1.6.3 Aanvullende regels bij (nieuw)bouwprojecten

In hoofdstuk 4 staan per bebouwingsconcentratie de voorwaarden genoemd waaronder initiatieven kunnen worden gerealiseerd. Bij concrete bouwprojecten, zoals bij woonbebouwing of de (gedeeltelijke) herbouw van bedrijfspanden, zijn echter aanvullende eisen van toepassing om een bouwvergunning te krijgen. Deze staan in het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en het welstandbeleid van de gemeente opgenomen. Daarnaast is in hoofdstuk 3 aangegeven op welke manieren mogelijkheden worden geboden voor woningbouw.

1.7 Leeswijzer

De Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de landschappelijke opbouw van het buitengebied van Sint-Michielsgestel. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen het beleidskader voor de structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel en wordt ingegaan op de drie beleidslijnen. Per beleidslijn wordt het algemene beleid voor de gemeente beschreven:

- beleidslijn VAB in het buitengebied.
- beleidslijn paardenhouderijen.
- beleidslijn nevenactiviteiten.

In hoofdstuk 4 wordt specifiek het beleid voor de bebouwingsconcentraties in Sint-Michielsgestel beschreven. Tenslotte volgt hoofdstuk 5 een beschrijving van de wijze waarop de gemeente zal werken aan de uitvoering en de handhaving.



2. ANALYSE EN INVENTARISATIE

2.1 Inleiding

Voor het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel is een inventarisatie en een analyse gemaakt. Er heeft een beleidsmatige, functionele en ruimtelijke inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie zijn de bebouwingsconcentraties aangewezen en benoemd. Daarnaast is geanalyseerd op welke plekken en op welke manier de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden. In dit hoofdstuk komt de inventarisatie en analyse van de kwaliteiten en de structuur van het buitengebied aan bod.

2.2 Kenmerken en kwaliteiten van de ruimtelijke structuur

2.2.1 Doel

Om een integrale visie op het buitengebied te kunnen geven, moeten de sectorale bouwstenen bekend zijn. In dit hoofdstuk worden de bouwstenen die te samen 'het landschap' uitmaken, geanalyseerd. De bouwstenen of waarden van het landschap bestaan uit: de ondergrond (geologische opbouw), de oppervlaktevormen (geomorfologie), de bodem, het grond- en oppervlaktewater, de natuur, de visueel-ruimtelijke aspecten en de cultuurhistorie.

De gemeente Sint-Michielsgestel ligt in het noorden van de provincie Noord-Brabant. De gemeente beslaat in totaal circa 6.440 hectare grond.

2.3 Landschap en cultuurhistorie

2.3.1 Landschapsstructuur

De gemeente Sint-Michielsgestel valt in de Meierij; dit gebied wordt getypeerd door het kleinschalige en afwisselend kampenlandschap met, verspreide bebouwing, kleine essen en struwelen, akkers en grasland, afwateringssloten, veel houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). Plaatselijk in de kleine beekdalen (Dungensche Loop, Beeksche Waterloop) ook knotbomen, houtwallen en beemdgronden.

Het gebied van de gemeente Sint-Michielsgestel ligt als het ware ingeklemd tussen een aantal grote landschappelijke eenheden; de grote dekzandrug Den Bosch-Herpen, het vochtige gebied rondom Den Bosch en de grote heide- en broekontginningen (zandontginningen). Sint-Michielsgestel wordt tot de zandontginningen gerekend, maar heeft een aantal onderscheidende kenmerken.

- Dekzandrug / oude zandontginning

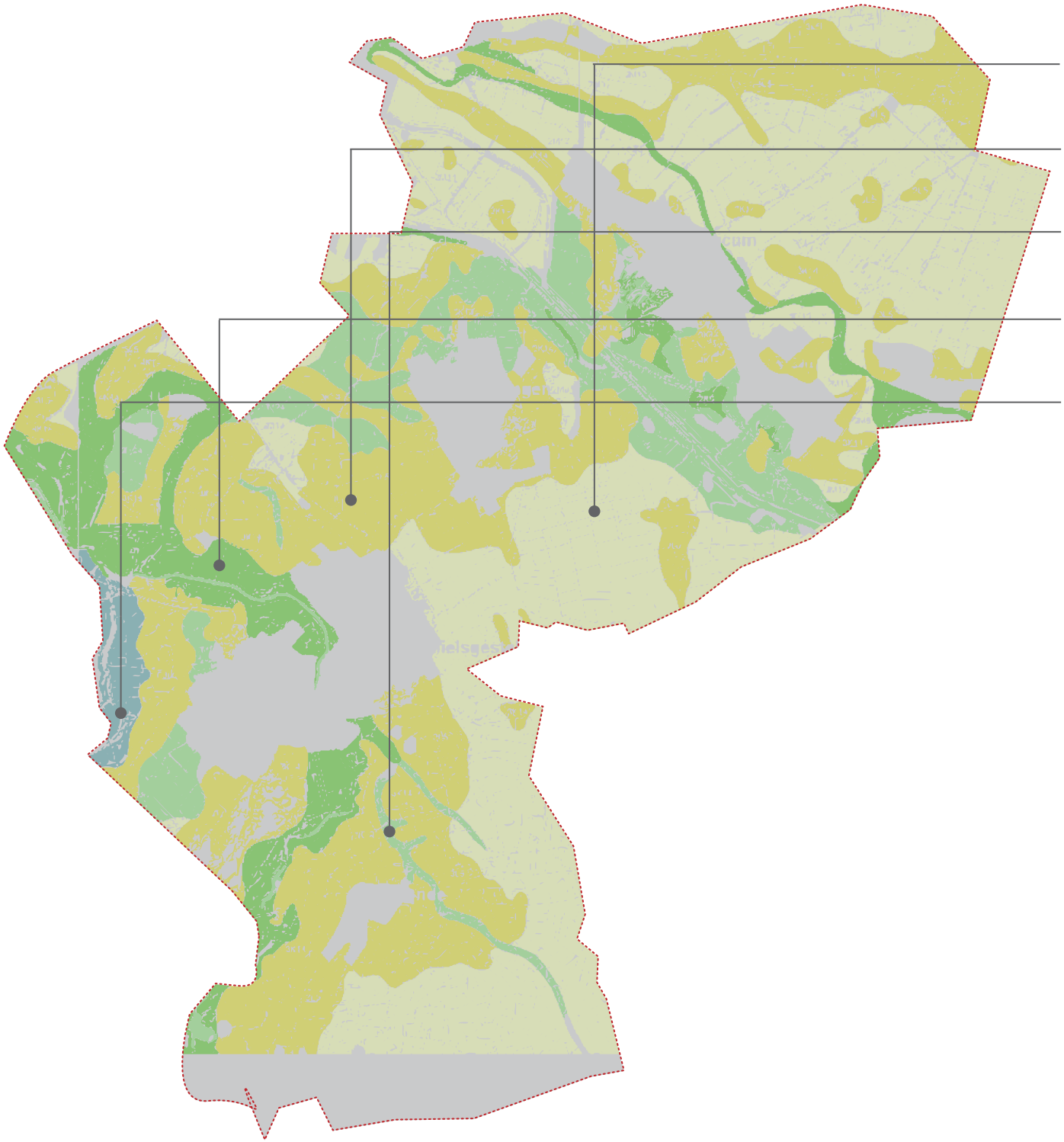
De basis van het huidige landschap van de gemeente Sint-Michielsgestel is de ligging op de door wind afgezette dekzandruggen en welvingen, en de landschapsvormende invloed de Aa en de Dommel, en vele kleinere loopjes. De grote dekzandrug die grofweg van Den Bosch naar Herpen loopt vormt de grens tussen het lager gelegen kleigebied langs de Maas en de hoger gelegen zandgronden waar het gebied rond Sint-Michielsgestel de aanloop toe vormt. In het oude ontginningenlandschap hebben de eerste bewoners zich gevestigd. Op hoge plaatsen langs de rivier vestigden zich bewoners die de gronden daaromheen ontgonnen. De droge delen werden gebruikt als bouwland waardoor karakteristieke open en bolle akkers ontstonden. De natte delen werden gebruikt als hooiland, die zich kenmerkten door de open kleinschalige strookvormige verkaveling. Later, in de middeleeuwen, ontstonden kleinschalige kampontginningen op grotere afstand van de rivier en beken. Dit kleinschalige landschap met vele houtsingels en andere kleinschalige landschapselementen heeft een onregelmatige blokvormige verkaveling (ca 200x200m) en verspreid liggende oude boerderijen. Het oude ontginningenlandschap is van oudsher een gevarieerd maar samenhangend landschap, waar verschillende landbouwkundige gebruiken, mate van geslotenheid en bodemgesteldheid voor komen.

- Delta

Het gebied rondom Den Bosch is de tweede landschappelijke eenheid; de stad ligt op het punt waar verschillende beken samenvloeien in de delta van de Dieze. Door de hoge waterstand daar waren de enige plekken waar gebouwd kon worden waren donken, dijken en zandophogingen. Later zijn enkele natte gedeelten ingepolderd.

- Heide- en broekontginningen

Het landschap van de omringende gemeenten wordt vooral bepaald door uitgestrekte heide- en broekontginningen, de derde grote landschapseenheid. Uitzondering hierop vormt het gebied bij Sint-Michielsgestel door het Aa en Dommeldal waar bewoning en ontginning veelal plaats vond vanaf zandruggen langs de beekdalen. Naast de heide- en broekontginningen die zich kenmerken door een open en grootschalig landschap, kenmerkt het oude ontginningsgebied rond Sint-Michielsgestel zich door beslotenheid, Ook het landschap op de dekzandrug 's-Hertogenbosch-Oss-Herpen waar bebouwing en bos zich afwisselen, en de oude historische verkavelingen langs de Dommel zijn kleinschalig en besloten. Er is onderscheid te maken tussen de oude zandontginning, oude broekontginning, jonge open broekontginning en de heideontginning.



Figuur 3. Geomorfologie

- Oude broekontginning

Met de term oude broekontginning wordt in dit kader een gebied aangeduid met in oorsprong een kleinschalige, onregelmatige verkaveling, waarbij de kavels relatief smal en lang zijn. Het gebied is van oorsprong nat als gevolg van veel storende leemlagen in de ondergrond. Toch is het gebied al voor 1900 in gebruik genomen met een afwisselend gebruik als akker- of grasland. Langs de randen van de percelen stonden knotwilgen en elzensingels. Veel van deze gebieden zijn ten prooi gevallen aan de ruilverkaveling, waardoor vaak weinig meer van de oorspronkelijke karakteristiek is terug te vinden. Een voorbeeld van een oude broekontginning is het gebied globaal tussen Sint-Michielsgestel, Gemonde en Schijndel. Hier is nog iets herkenbaar van de oude verkavelingsstructuur.

- Jonge open broekontginning

Het jonge open broekontginningenlandschap is eveneens als het heideontginningenlandschap tamelijk recent ontstaan. Voor een deel door ontginning van nog overgebleven natte woeste gronden, maar voor een deel ook als gevolg van herverkaveling van oude broekontginningsgebieden. Het belangrijkste verschil met de heideontginningen is dat de broekgebieden een vochtig karakter hebben die wordt veroorzaakt door de ondiepe leemlaag. Hierdoor heeft het landschap veel diepe sloten. Deze gebieden kennen eveneens grote rechte blokverkavelingen van ca 450x450m, waarbij het schaakbordpatroon van perceelsgrenzen en wegen nog meer loodrecht op elkaar staat dan bij heideontginningen het geval is. Langs de rechte wegen liggen boerderijen die soms solitair soms in linten zijn gebouwd. De bebouwing is vaak voorzien van erfbeplanting. In broekgebieden komen verschillende vormen van landgebruik voor.

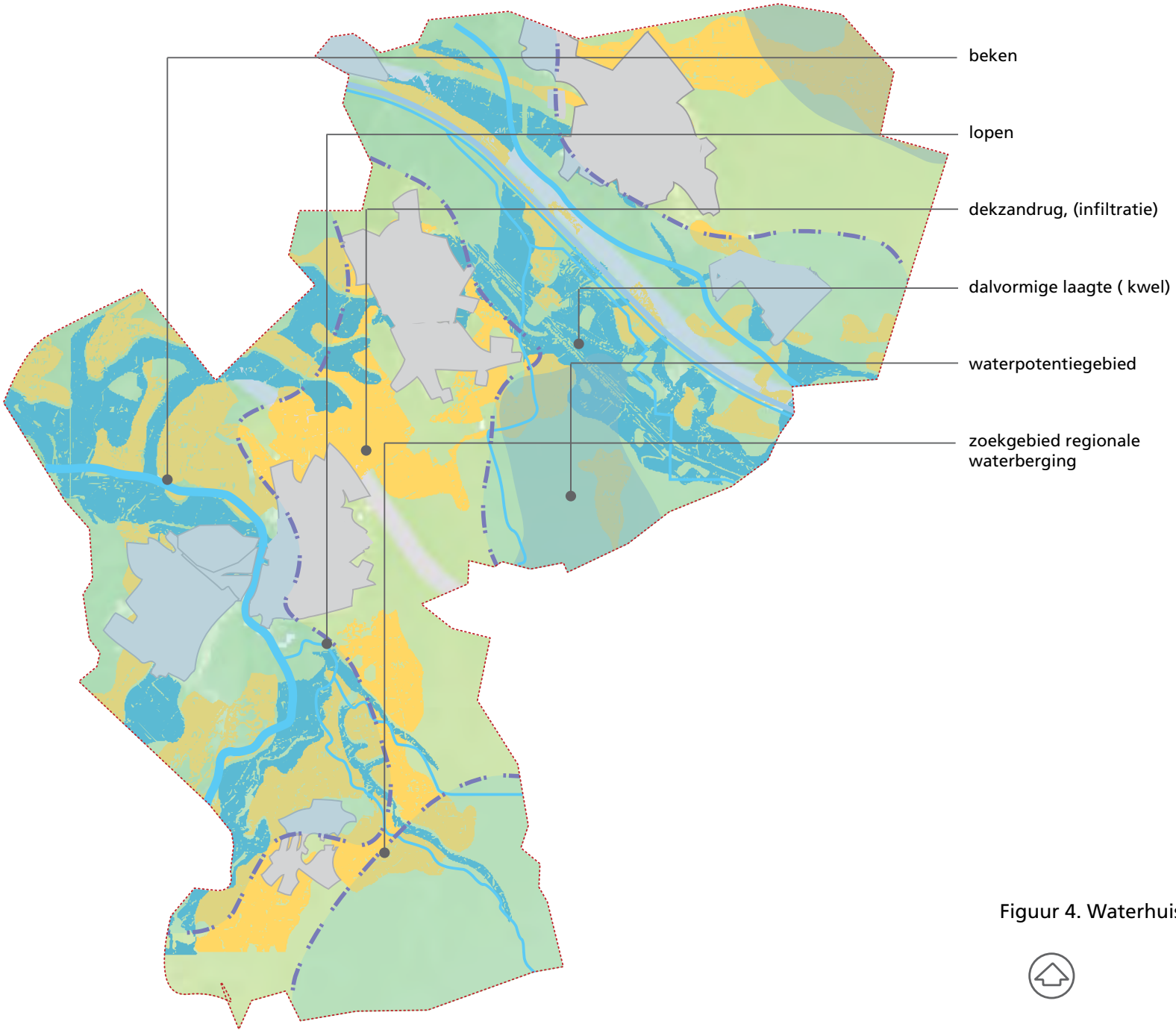
- Heideontginning

Heideontginningen zijn woeste gronden die pas in de negentiende eeuw zijn ontgonnen. Grote delen hiervan zijn bebost ten behoeve van mijnbouw (en vaak later alsnog omgezet in akkers). De rest werd ontgonnen en in gebruik genomen als landbouwgrond met name ten behoeve van akkerbouw. Deze gebieden kennen grote rechte blokverkavelingen van ca 450x450m. Langs de rechte wegen liggen boerderijen die soms solitair soms in linten zijn gebouwd. De bebouwing is vaak voorzien van erfbeplanting, afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van woonbebouwing. De wegen met laanbeplanting van vooral eiken vormen het grofmazige raamwerk van het landschapschap. Het gebied ten noordoosten van Berlicum-Middelrode kan getypeerd worden als een heideontginning.

2.3.2 Ondergrond

Geomorfologisch gezien bestaat het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel uit een dekzandgebied dat doorsneden wordt door de beekdalen van drie grote beken: Dommel, Aa en Essche Stroom. In het westen van de gemeente komen de beekdalen van de Dommel en de Essche Stroom samen. Verder hebben kleine waterlopen minder opvallende, kleine dalen gevormd (bijvoorbeeld Wambergse Loop, Steegse Loop, Dungense Loop en Beeksche Waterloop).

In het noordwesten van de gemeente, in het Gestels en Bossche Broek, ligt de dekzandvlakte lager dan in de rest van de gemeente. Dit gebied is daarom natter en kan bij hoge waterstanden in de Dommel en Aa deels onder water geraken.
In delen van het plangebied is het dekzand in het verleden opgestuwd tot dekzandruggen.



Figuur 4. Waterhuishouding

Een opvallend, kunstmatig element in de geomorfologie is de Zuid-Willemsvaart. Dit kanaal is in de 19e eeuw gegraven als korte scheepvaartverbinding tussen zuid-oost Brabant en de Maas bij 's-Hertogenbosch. In de gemeente Sint-Michielsgestel is de Zuid-Willems-vaart gegraven in het oorspronkelijke dal van de Aa, die nu als gekanaliseerde beek pal naast de Zuid-Willemsvaart ligt.

2.3.3 Water

Kwelgebieden komen in het plangebied alleen voor in de beekdalen en in het laaggelegen gebied van het Gestels en Bossche Broek (samen-stroompunt van onder andere Dommel en Essche Stroom). Plaatselijk zijn kwelsituaties te vinden in het intermediaire gebied, met name in de lager gelegen delen bij sloten en kleine beekjes.

Infiltratiegebieden liggen op de hogere dekzand-gron-den.
Het oosten en zuidoosten van het plangebied zijn intermediaire gebieden: hier treedt per seizoen wisselend infiltratie en kwel op, of stroomt het water voornamelijk oppervlakkig af.

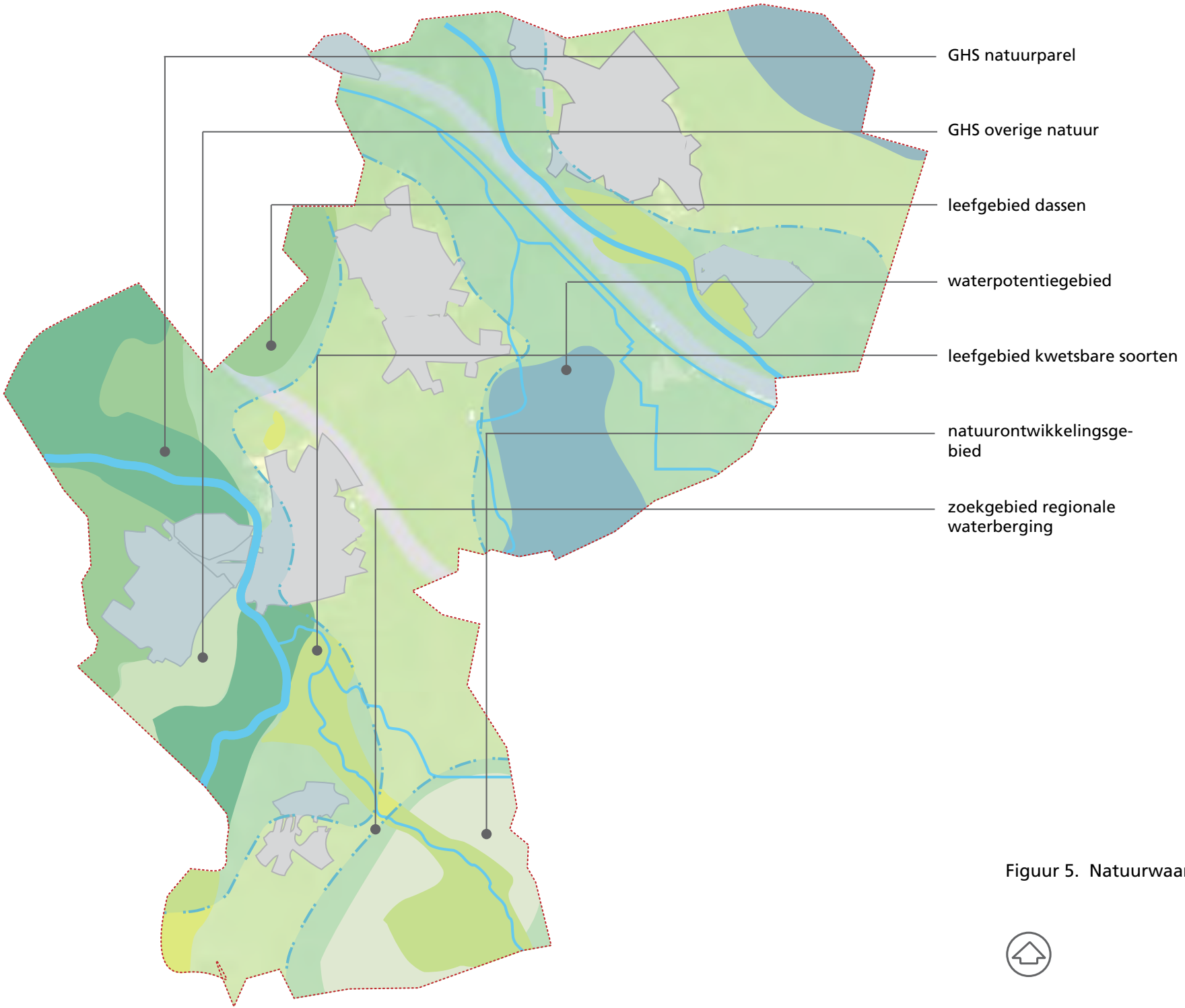
Hoge grondwaterstanden (ondieper dan 40 cm onder maaiveld) komen vooral voor in de kwelgebieden en in de intermediaire gebieden.

Het grootste deel van het plangebied ligt in de deelwatersystemen van de Aa of van de Dommel; in het uiterste westen ligt het deelwatersysteem van de Essche Stroom. De brongebieden van de deelwatersystemen op dit schaalniveau liggen buiten de gemeente; alleen de stroomgebieden van enkele kleinere waterlopen liggen geheel binnen het plangebied.

2.3.4 Natuur

Beekdalen van Dommel en Essche Stroom, Gestels Broek
Met name in het westelijke deel van het plangebied, tussen het Bossche Broek en Gemonde, liggen veel gebieden met een hogere natuurwaarde. De abioti-sche situatie die bestaat uit natte, laaggelegen gronden in (voormalige) beekdalen begrensd door droge dekzandruggen, biedt ruimte aan veel verschillende levensgemeenschappen. Hier liggen een aantal oude buitenplaatsen, die in de loop der tijd behouden zijn gebleven als rustige, extensief gebruikte plaatsen waar flora en fauna zich konden handhaven. In dit gebied leven onder andere dassen; het is een van de weinige plaatsen in Noord-Brabant waar een levenskrachtige populatie te vinden is.

In de beekdalen van de Dommel en de Essche Stroom komen waardevolle natte levensgemeenschappen voor. Langs en in de sloten en de oude meanders van de Dommel in dit gebied groeien planten als bosbies, veldrus en de voor het Dommeldal kenmerkende lange ereprijs. Net iets hoger, op de aangrenzende dekzandruggen liggen uitgestrekte droge bossen. Typerende plantensoorten die hier leven zijn gewone salomonszegel en dalkruid; vogels van deze bossen zijn goudvink, boomkruiper en grote bonte specht. Een aantal vleermuizensoorten leeft ook in deze bossen. Ook zijn hier talrijke vennen te vinden. In de vennen op buitenplaats Zegenwerp bijvoorbeeld groeien onder andere waterlelie, drijvend fonteinkruid, waterdrieblad en wateraardbei.
In het zuidelijk deel van het plangebied komen ten oosten van de Dommel op de hogere gronden droge graslanden en akkers voor. Hier worden percelen grasland aangetroffen die extensief gebruikt worden (geen zware bemesting). De vegetatie is er soortenrijker dan in de intensief gebruikte graslanden. De volgende kenmerkende soorten komen er voor: Fioringras, Gewoon struisgras, Gewoon



Figuur 5. Natuurwaarden

reukgras, Rood zwenkgras, Kruipende boterbloem, Gewone veldbies. De akkers worden gekenmerkt door soorten als de Gele ganzebloem, Korenbloem en Grote klaproos.

In het noordwestelijk deel van het plangebied, het Gestels Broek, komen natte graslanden van redelijke omvang voor. Soorten als Veldrus en Dotterbloem duiden hier op het voorkomen van kwel. In de natte graslanden van Dooibroek broedt de zeldzame watersnip, evenals andere vogels van natte weidegebieden zoals de graspieper en de kievit. Veel gronden in dit gebied zijn in eigendom bij natuurbeschermingsorganisaties die er onder andere op de drogere gronden een extensief beheer voeren op graslanden en akkers. Op deze gronden worden karakteristieke plantensoorten aangetroffen als Korenbloem, Grote klaproos, Gele ganzenbloem en vogels als veldleeuwerik en patrijs. In dit gebied komen zowel droge bossen voor op de hogere delen, als natte bosjes in de lagere delen. De natte bossen zijn het leef- en broedgebied van onder andere nachtegaal, wielewaal en holenduif. In beide bostypen leven vleermuizen. De oude bomen bieden slaap- en rustplaatsen en de omringende graslanden zijn goede foerageerplaatsen.

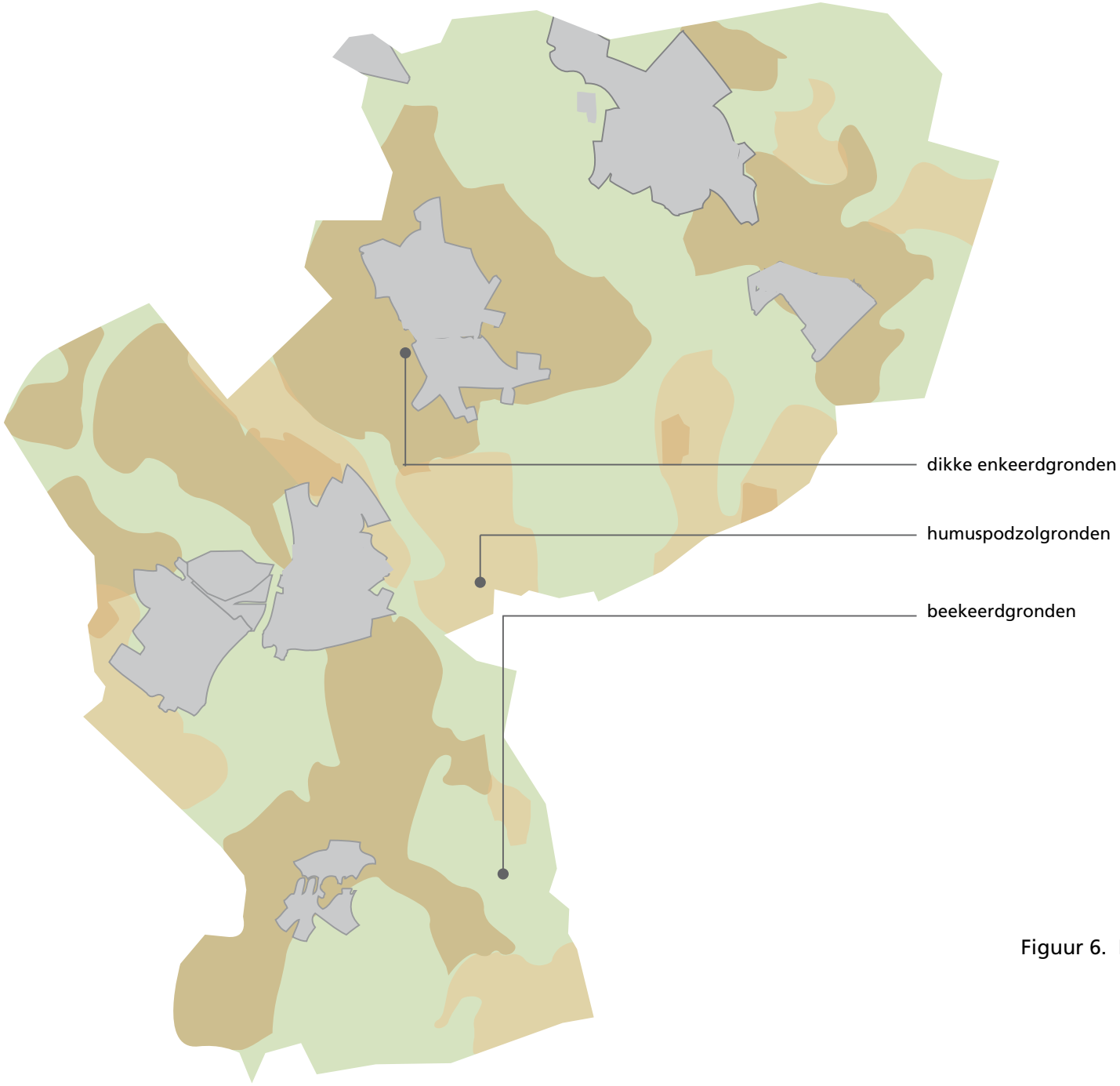
Beekdal van de Aa
Behalve in het gebied ten westen van de kern Sint-Michielsgestel komen waardevolle natte levensgemeenschappen voor in het dal van de Aa, ter hoogte van Berlicum en Middelrode. Hier liggen natte graslanden, met daarin oude meanders van de Aa, waarlangs kenmerkende moerasplanten groeien. In de sloten zijn kwelindicerende plantensoorten te vinden. Dit gebied is bij uitstek een leefplaats voor amfibieën. Op het voormalige landgoed Seldensate komt vochtig loofbos voor.

Keerdijk
Rond de Keerdijk, ten noorden van Den Dungen, komen waardevolle slootvegetaties voor, met onder andere Dotterbloem, Waterranonkel, Holpijp, Waterzuring en Waterviolier. Tussen de Keerdijk en de Zuid-Willemsvaart ligt een vochtig bos en direct achter de dijk liggen op verschillende plaatsen wielen, restanten van vroegere dijkdoorbraken. Vooral de oevers van deze wielen hebben waarde voor planten en dieren; het water is te diep om voor dieren (bijvoorbeeld amfibieën) aantrekkelijk te zijn.

Moerasgebied De Brand
Grenzend aan het bedrijventerrein De Brand ligt een interessant nat gebied met rietvegetatie.

Wamberg, Hoge Heide
Het landgoed De Wamberg en het gebied Hoge Heide bestaan grotendeels uit droge bossen, waarin onder andere Dagkoekoeksbloem en Gewone salomonszegel voorkomen. Deze bossen zijn van belang voor vogels, amfibieën, reptielen en voor dassen. De bossen in dit gebied liggen binnen de gemeente enigszins geïsoleerd, maar vormen een groter geheel samen met de bossen in de gemeente Bernheze. Ook hier komt een dassenpopulatie voor. Rond de bossen van De Wamberg leven struweelvogels.

Kleinschalig cultuurlandschap bij Gemonde
Ten zuiden van Gemonde ligt een oud en kleinschalig landschap. De buitenplaats Gasthuiskamp maakt hier deel van uit.. Dit kleinschalige gebied sluit ook direct aan op het bosgebied van De Geelders. Met name veel struweelvogels, maar ook vlinders en kleine zoogdieren voelen zich hier thuis. De Geelders is een waardevol natuurge-



Figuur 6. Bodemsamenstelling

bied met natte en droge bossen, waartussen kleine natte graslanden liggen. Het geheel wordt gekenmerkt door een grote variatie aan leefgebieden.

Kloosterstraat e.o. en het gebied tussen Den Dungen/Maaskantje en Sint-Michielsgestel
In het gebied Kloosterstraat e.o. komen op diverse plaatsen sloten voor met kwel. In samenhang hiermee komen in en langs die sloten kenmerkende planten en dieren voor. Aangetroffen kwelindicerende plantensoorten zijn onder meer Holpijp, Brede orchis, Tweerijige zegge, Gewone dotterbloem, Waterviolier en Snavelzegge.

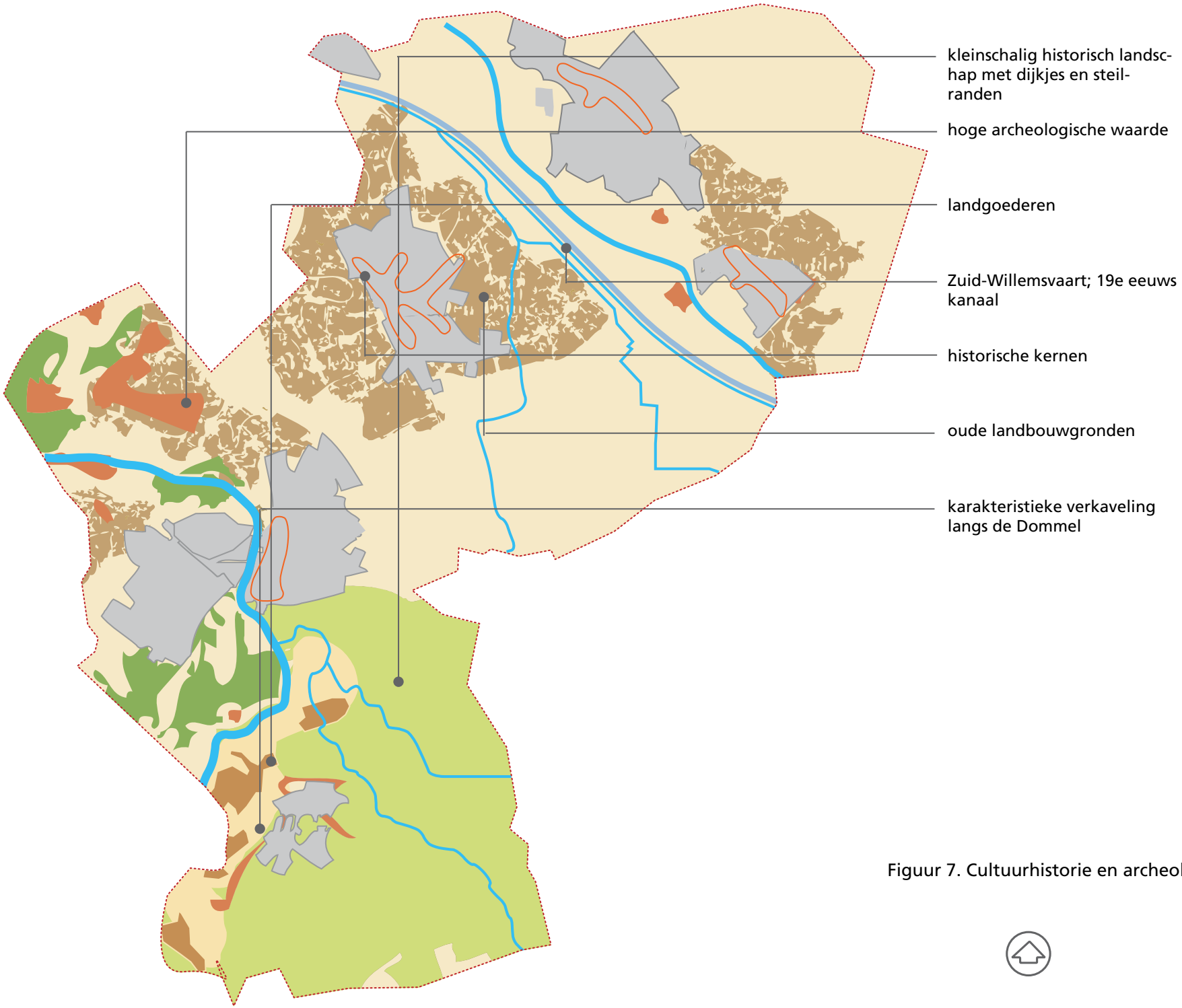
Tevens zijn in dit gebied Watersnip en Patrijs als kensoorten voor weidevogelgebied, respectievelijk landbouwgebied met afwisselend grondgebruik en veel schuilgelegenheid waargenomen. Voor de Grutto fungeert de Kloosterstraat e.o. alleen nog als foerageergebied (voorheen ook als broedgebied).

Het gebied tussen Maaskantje / Den Dungen en Sint-Michielsgestel telt ook broedplaatsen van weidevogelsoorten, echter niet in die mate dat aan de norm "weidevogelgebied" wordt voldaan.

De das in het plangebied[2]
In de periode waarin voorliggend bestemmingsplan werd opgesteld, heeft de Das zich in, en in aan het plangebied grenzende gebieden gestaag uitgebreid. De belangrijkste leefgebieden liggen tussen de Esschestroom en Dommel (en in het noordelijk deel van het plangebied (Wamberg, Engelenstede)). De aanwezigheid van hoge droge gronden (taluds, dijken, zandduinen e.d.) en vochtige, voedselrijke graslanden is essentieel. In de genoemde delen van het plangebied wordt deze combinatie van fysieke kenmerken aangetroffen. Binnen de dassenleefgebieden zijn te onderscheiden:

- de burchten;
- zones van 500 à 1000 m rond de burchten, die het belangrijkste voedselgebied vormen;
- overig leefgebied, dat de uitzwermende dieren gebruiken als migratieroute, om nieuwe leefgebieden te bezetten e.d.

2. Voor de begrenzing van de dassenleefgebieden is gebruik gemaakt van de meest recente provinciale kaart.



Figuur 7. Cultuurhistorie en archeologie

2.3.5 Cultuurhistorie

De gemeente Sint-Michielsgestel is rijk aan objecten en plaatsen met cultuurhistorische waarde uit het verre en recente verleden.

Het meer recente verleden is vertegenwoordigd met verschillende cultuurhistorische interessante objecten, op de eerste plaats een aantal landgoederen:

- De Wamberg;
- Seldensate;
- Pettelaer;
- Haanwijk;
- Nieuw Herlaer;
- Zegenwerp;
- Gasthuiskamp.

Landgoederen bestaan uit een afwisseling van bos, natuurgebied en cultuurgronden. Met uitzondering van het landgoed Gasthuiskamp zijn van deze landgoederen het landhuis in samenhang met tuin/ park nog geheel intact.

Van het landgoed Seldensate is alleen een bos met daarin een kasteelruïne over. Van het landgoed Oud-Herlaer zijn alleen fundamenten en restanten van de muren over. De huidige functie is een agrarisch bedrijf.

Het buitengebied kent veel oude bebouwingskernen en in een aanzienlijk deel is de percelering meer dan honderd jaar oud.

Een opvallend en waardevol element is de Keerdijk, die in de 17e eeuw is aangelegd ten noorden en westen van de kern Den Dungen. Deze dijk moest het dorp beschermen tegen overstromingen van de Maas, Aa en Dommel. Langs deze dijk liggen enkele wielen, restanten van vroegere dijk-doorbraken. Ook het dijkenstelsel ten noorden en oosten van het landgoed Haanwijk is van grote cultuurhistorische waarde: het maakt deel uit van de werken die Frederik Hendrik in de 17e eeuw liet aanleggen om de stad 's-Hertogenbosch in te kunnen nemen.

De bossen in het plangebied hebben hun eigen geschiedenis, die ook nu nog aan ze af te lezen is. Zo zijn de meer of minder monotone naaldbossen op de droge dekzandruggen, zoals die van de Hoge Heide en Zegenwerp, ontginningsbossen die in de vorige eeuw en begin deze eeuw werden aangelegd op woeste gronden. Deze bossen dienden om de gronden een functie te geven en om de bodem langzaam meer geschikt te maken voor landbouwdoeleinden. Het hout werd geleverd aan de mijnen in Zuid-Limburg, waar het diende om de mijngangen te stutten.

De landgoedbossen werden aangelegd als onderdeel van de entourage van het kasteel of het landgoed en om als bron van inkomsten te dienen voor de landheer.

De boerenbossen zijn meestal kleine, gemengde bosjes die door particulieren werden aangelegd en onderhouden voor eigen gebruik. Deze bosjes zijn vaak al eeuwen oud.

Het beekdal van de Dommel maakt onderdeel uit van het Belvedèregebied Dommeldal, zoals vastgelegd is in de Nota Belvedère (1999). Belvedèregebieden zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland.



Figuur 8. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Brabant

2.3.6 Landschapsbeeld

De bebouwing in het buitengebied van de gemeente is deels geconcentreerd in buurtschappen en bebouwingslinten. Daarnaast komt er in vrijwel het hele plangebied veel verspreide bebouwing voor, in het open gebied tussen Sint-Michielsgestel en Den Dungen-Maaskantje ('t Woud) en ten noordwesten van Berlicum komt dit veel minder voor.

Opgaande beplantingen als landschapselementen en bosgebieden zijn in de spaarzaam bebouwde gebieden ook minder aanwezig dan in de meer versteende gebieden. De combinatie van deze twee aspecten maakt, dat men globaal gezien het landschap in het zuiden van de gemeente en in het uiterste noorden als besloten ervaart, terwijl grote delen van het midden als open overkomen. Omdat overal in Nederland een tendens bestaat tot nivellering van de uitersten in het landschapsbeeld, zijn de ècht open of besloten gebieden zeer waardevol. In het plangebied komen nog veel gebieden voor met een dergelijk uitgesproken karakter."

2.4 Archeologie

2.4.1 IKAW waarde

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (R.A.C.M.) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische vondsten kunnen worden gedaan dient het R.A.C.M. ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.

Bij objecten uit het verre verleden gaat het om 21 terreinen die zijn opgenomen in het Centraal Monumentenarchief van de R.A.C.M.. Negentien terreinen hebben een hoge archeologische waarde. Het gaat om sporen van bewoning en/of begraving, urnenvelden, resten van een waterburcht (Oud Herlaer) en een omgracht terrein (Het Hof-Hezelaar). De vondsten dateren uit de IJzertijd, Romeinsetijd, Vroege en Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

In het plangebied liggen ook twee terreinen van archeologische betekenis. Aan de Mudakkerse Dijk gaat het om sporen van bewoning uit verschillende tijdperken. Langs de Bosscheweg (Den Dungen) is een (nat) depot gevonden uit de Midden tot Late Bronstijd.
Terreinen binnen het plangebied waar de archeologische waarden nog onbekend zijn, worden in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, middelhoge of lage indicatieve (verwachtings)waarde (IKAW). Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, middelgroot of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Deze waarde is op de waardenkaart aangegeven.

2.4.2 Archeologische monumenten

De archeologische monumenten zijn naast de cultuurhistorische waarden op het kaartje in figuur 6 weergegeven. Zoals te zien zijn er archeologische monumenten welke door het Rijk worden beschermd en archeologische monumenten die waardevol zijn, maar niet beschermd worden door het Rijk. Deze monumenten dienen te worden beschermd door de gemeente. Dit wordt middels het bestemmingsplan buitengebied gedaan ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden.

Ook de cultuurhistorische waarden (landschapsstructuren, molenbiotopen, zichtlijnen en beschermende dorps- en stadsgezichten) zijn van belang voor de realisatie van de visie. Oude structuren kunnen hersteld, verbeterd of geaccentueerd worden.

Het provinciale beleid vraagt om een betere bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. Bij de opstelling van het nieuwe plan wordt vooralsnog de beschikbare provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart gehanteerd. De Archeologische en cultuurhistorische waarden worden opgenomen op de verbeelding en middels de regels beschermt.

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Sint-Michielsgestel[3]. Deze kaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Op de deze kaart afgeleide beleidskaart staan gebieden aangegeven met respectievelijk een lage, middelhoge en hoge verwachting. Tevens staan hier de terreinen op waarvan de archeologische waarde reeds is vastgesteld (zogenaamde AMK-terreinen). Op basis van de beleidskaart wordt in het bestemmingsplan aangegeven welke gebieden de dubbelbestemming ‘met archeologische waarde’ krijgen en waarvoor randvoorwaarden aan een vergunning gesteld kunnen worden.

2.4.3 Algemeen

Binnen het grondgebied van de gemeente Sint-Michielsgestel komen verschillende landschappelijke eenheden voor die elk een archeologische verwachting met zich mee brengen. Het gebied kenmerkt zich door een natuurlijke ondergrond van dekzand dat zich gedurende de laatste ijstijd hier heeft afgezet. Plaatselijk is dit dekzand opgewaaid tot hoge ruggen. Door het gebied snijden diverse beken, waaronder de Dommel en de Aa. De hoge zandruggen met name de zone in de nabijheid van de beken waren in het verleden aantrekkelijke plaatsen voor bewoning. Dit is in het verleden op diverse plaatsen vastgesteld. Ook de zones van de beekdalen in de omgeving van de bewoningslocaties zijn archeologisch waardevol door het voorkomen van bruggen, aanlegsteigers, afvalpakketten etc. De gebieden buiten de zandruggen waren relatief nat en minder aantrekkelijk voor bewoning. Vanaf de Middeleeuwen liggen de locaties van de bewoning voor het grootste deel vast en vindt permanente bewoning plaats ter plaatse van de kernen van o.a. Sint-Michielsgestel, Den Dungen en Berlicum. Naast deze grote bewoningskernen liggen er in het gebied ook kleinere bewoningsclusters en gehuchten die vaak terug gaan op middeleeuwse hoeven of buitenplaatsen. Verder is het gebied rijk aan kastelen en versterkingen waarvan sommige resten nog bovengronds bewaard zijn gebleven. Bijzondere vermelding verdienen ook de aanvalswerken die samenhangen met het beleg van ’s-Hertogenbosch door Frederik Hendrik in 1629.

3. Boshoven e.a. 2009

2.4.4 Archeologische verwachting

Binnen het plangebied zijn qua archeologie negen categorieën gebieden te onderscheiden.

- A Terreinen van kleinere bewoningskernen en de ondergrond van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en kastelen. Het betreft hier gebieden waarvan uit historische bronnen of kaartmateriaal bekend is dat zich in de bodem resten bevinden van huizen, kastelen, kerken of molens. Het gaat hierbij vaak om (deels) stenen bebouwing waarvan de resten relatief dicht onder het maaiveld bewaard zijn gebleven.

- B Gebieden waarvan is vastgesteld dat er archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn. Het gaat hier onder meer om gebieden op de zandruggen langs de Dommel en de Aa waar, in het verleden nederzettingssporen uit de prehistorie, Romeinse Tijd en Vroege Middeleeuwen zijn aangetroffen.

- C Terreinen met een hoge verwachting voor Paleolithicum-Neolithicum. Het betreft een beperkt aantal terreinen waarvoor aanwijzingen zijn dat er in de steentijd sprake was van bewoning in de vorm van nederzettingen of kampementen. Omdat het klimaat in deze periodes sterk verschilde van het huidige klimaat is het vaak lastig om op basis van landschappelijke kenmerken voorspellingen te doen voor wat betreft vindplaatsen.

- D Terreinen waar, in 1629 aanvalswerken voor het beleg van 's-Hertogenbosch zijn aangelegd. Deze werken bestonden uit linies van wallen en grachten met op strategische plaatsen schansen, redoutes en een legerkamp.

- E Terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen. Het betreft voor bewoning aantrekkelijke gebieden, veelal gelegen op hogere delen van de dekzandruggen waar, in de betreffende periode verspreide nederzettingen en grafvelden aanwezig waren.

- F Terreinen met een middelhoge verwachting. Het betreft hier veelal de randzones van de gebieden met een hoge verwachting die in het verleden wel geschikt waren voor gebruik maar meestal niet intensief bewoond werden.

- G Gebieden met een onbekende verwachting. Het betreft hier over het algemeen stuifzandgebieden. Hier kunnen archeologische vindplaatsen hetzij geheel verdwenen zijn door uitstuiving maar even-goed kunnen vindplaatsen bedekt zijn geraakt door stuifzand waardoor ze uitzonderlijk goed zijn geconserveerd.

- H Gebieden met een lage verwachting. Het betreft gebieden die in het verleden minder aantrekkelijk waren voor bewoning, onder meer ter plaatse van de vochtige dekzandvlaktes. Dit betekent overigens niet dat de terreinen helemaal niet gebruikt werden: er kunnen dus wel degelijk belangrijke archeologische resten worden aangetroffen.

- I Terreinen waar, in historische tijden (ijkpunt 1832) sprake was van water. Met name de oeverzone hiervan kan belangrijke archeologische resten herbergen, vooral als deze in de nabijheid ligt van gebieden met een hoge verwachting.

In het bestemmingsplan buitengebied is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waarin staat aangegeven of bepaalde gebieden beschermd zijn. Daarnaast dienen werkzaamheden of realisatie van nieuwe ontwikkelingen getoetst te worden op deze aspecten. Kortom heeft de nieuwe ontwikkeling een effect op deze warden en is dat effect positief, negatief of dienen plannen met randvoorwaarden rekening te houden bij realisatie daarvan. De versterking van deze gebieden kan een onderdeel vormen van deze structuurvisie.

Het archeologisch onderzoek dat noodzakelijk is in het kader van een ingreep houdt in eerste instantie in dat de waarde van de archeologische resten in de bodem vastgesteld dient te worden. In het rapport van dit waarderend onderzoek staat aangegeven wat de waarde is van de eventuele archeologische resten binnen het gebied en in welke mate de geplande ingrepen deze waarden bedreigen. Op basis van de resultaten daarvan kan bepaald worden of randvoorwaarden aan de vergunning gesteld worden. Dit kan het volgende betekenen:

- er bevinden zich archeologische resten en deze dienen behouden te worden door aanpassing van het bouwplan.
- er bevinden zich archeologische resten en deze dienen behouden te worden waardoor er geen vergunning kan worden verleend
- er bevinden zich archeologische resten en deze dienen behouden te worden door ze op te graven
- er bevinden zich mogelijk archeologische resten en deze dienen behouden te worden door archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden

Literatuur:

Boshoven, E.H. , A Buesink, H.M.M. Geerts, J.M.J. Willems en J. de Winter 2009: Gemeente Sint-Michielsgestel. 's-Hertogenbosch Archeologische verwachtingskaart, BAAC-rapport V-08.0263



3. BELEIDSLIJNEN BUITENGEBIED

3.1 Inleiding

Landbouw, recreatie en natuur zijn de drie hoofdfuncties die aan het buitengebied worden toebedeeld. Het gemeentelijk beleid voor het buitengebied richt zich dan ook in eerste instantie op de ontwikkeling van deze functies. De gemeente ziet wel kansen voor vestiging van niet-agrarische bedrijven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Één van de meest voorkomende ontwikkelingen in het buitengebied is namelijk het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen door het teruglopen van het aantal landbouwbedrijven en door de verdergaande rationalisatie in de landbouw. Met het oog op de instandhouding van de gebiedswaarden in de gemeente SInt-Michielsgestel, biedt het bestemmingsplan derhalve geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op gronden zonder bouwvlak/bebouwing. Dergelijke nieuwvestiging zou leiden tot ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied en aantasting van gebiedswaarden.

Gebiedszonering:
Er wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied buiten de bebouwingsconcentraties waar de bebouwing meer verspreid is.

- Bebouwingsconcentraties
In het beleid over plattelandsvernieuwing hebben de bebouwingsconcentraties, waartoe kernrandzones, bebouwingsclusters en -linten behoren, een bijzondere plek gekregen. In deze bebouwingsconcentraties worden ruimere hergebruiksmogelijkheden toegestaan dan het huidige bestemmingsplan op dit moment toelaat. Het beleid voor bebouwingsconcentraties is opgenomen in hoofdstuk 4.

- Overig buitengebied
Ook in het overige buitengebied buiten de bebouwingsconcentraties waar de bebouwing meer verspreid is, zijn mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten, al zijn die minder ruim dan in de bebouwingsconcentraties. Hierbij wordt nog een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorische panden en gebouwen zonder cultuurhistorische waarde. Het beleid voor dit gebied staat centraal in dit hoofdstuk.

Dit beleid voor het overige buitengebied wordt op basis van drie afzonderlijke beleidslijnen toegelicht. Deze beleidslijnen zijn:
- De beleidslijn VAB in het buitengebied;
- De beleidslijn paardenhouderijen;
- De beleidslijn nevenactiviteiten.

Voor alle beleidslijnen geldt, dat ongeacht de beoordeling in de visie, altijd een ruimtelijk planologische toetsing dient plaats te vinden (paragraaf 1.6). Verder wordt er een aantal voorwaarden aan alle activiteiten gesteld. Er mag door de nieuwe activiteit ***geen overlast*** of ***hinder*** worden veroorzaakt. Dat heeft betrekking op hindercirkels/contouren van agrarische en andersoortige bedrijven. Nieuwe economische dragers mogen door de ligging nabij een agrarisch bedrijf ***geen*** beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, buitenopslag is niet toegestaan en het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

3.2 Beleidslijn VAB in het buitengebied

3.2.1 Inleiding

Ook in het buitengebied, ***buiten*** de bebouwingsconcentraties, zijn mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten. Deze verruiming moet passen binnen de functies die aan het buitengebied worden toebedeeld, namelijk landbouw, natuur, recreatie en stedelijk uitloopgebied.

3.2.2 Soort activiteit

Het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het overig buitengebied dient in eerste instantie te passen binnen de drie hoofdfuncties die aan het buitengebied worden toebedeeld, te weten landbouw, recreatie en natuur (en landschap). Functieverruiming blijft hier een bijzaak en ontstening is en blijft het centrale doel. Naast ruimte voor de drie hoofdfuncties worden er beperkt aanvullende mogelijkheden geschapen voor statische opslag van goederen en aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven omdat deze functies nauwelijks impact hebben op de omgeving. Ook landbouwgebonden activiteiten zoals verbrede landbouw en paardenhouderijen

(paardenpension, stalling en paardenfokkerijen) zijn geschikte functies voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het overige buitengebied. Maneges, agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking zijn dan wel gerelateerd aan de landbouw, maar alleen gewenst in goed ontsloten bebouwingsconcentraties en andere locaties met een goede ontsluiting via een doorgaande weg. De vestiging van andere activiteiten zoals kleinschalige ambachtelijke bedrijven in categorieën 1 en 2, maneges, dienstverlenende bedrijven, zorg- en maatschappelijke functies in vrijkomende agrarische bebouwing blijft beperkt tot daarvoor geschikte bebouwingsconcentraties. In het overige buitengebied wordt voor deze activiteiten geen ruimte geboden. Om cultuurhistorische waardevolle bebouwing te kunnen behouden is functieverruiming ten behoeve van wonen toegestaan.

Ambachtelijke bedrijven zijn kleine (meestal eenmans) bedrijfjes, waar met spierkracht en slechts eenvoudige hulpmiddelen wordt gewerkt. Enkele voorbeelden van ambachtelijke bedrijven zijn: klokkenmakerijen, meubelmakeres, pottenbakkerijen, ateliers en kaasboerderijen.

3.2.3 Algemene voorwaarden

Enkele belangrijke uitgangspunten bij het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing buiten bebouwingsconcentraties zijn:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en vrijkomende gebouwen in het buitengebied;
- De activiteit dient qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen binnen de omgeving;
- Er mag door de nieuwe activiteit geen overlast of hinder worden veroorzaakt;
- Er vindt geen beperking plaats van bestaande agrarische bedrijven. Belangrijke (toekomstige) agrarische ontwikkelingen mogen niet worden gehinderd;
- Het hergebruik voor andere niet-agrarische functies wordt niet toegestaan in het landbouwontwikkelingsgebied;
- Nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben. Getoetst wordt op de verkeersintensiteit en het vrachtverkeer in relatie tot het wegennet, de veiligheid, de overlast voor mens en natuur en de parkeerdruk, gebaseerd op de verkeersindices;
- Parkeren, laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden. De parkeergelegenheid wordt landschappelijk ingepast met behulp van gebiedseigen beplanting;
- Buitenopslag en opslag in kassen is niet toegestaan;
- Er vindt geen aantasting plaats van (potentiële) landschappelijke, cultuurhistorische of natuurlijke waarden. Ook de effecten op de waarden in de wijdere omgeving worden hierbij meegewogen;

- De activiteiten zijn niet strijdig met de overige rechtsregels, zoals de milieu-, horeca- en stankwetgeving;
- De bebouwing wordt aan de hand van een erfbeplantingsplan landschappelijk ingepast met behulp van gebiedseigen beplanting;
- Bestaande bebouwing mag worden vervangen door nieuwe bebouwing mits het totale bedrijfsvloer oppervlakte (BVO) niet wordt vergroot;
- Detailhandel of groothandel is niet toegestaan, uitgezonderd huisverkoop van eigen geproduceerde waren, als vorm van verbrede landbouw of als kleinschalig artistiek en/of ambachtelijke product. Huisverkoop dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing en betreft maximaal 100m²;
- Voor nieuwe initiatieven dienen diverse onderzoeken verricht te worden, waarin diverse waarden en milieuaspecten worden getoetst;
- Functieverruiming kan gepaard gaan met een verplichte sloop van overtollige bebouwing en een extra compensatie in natura of storting in een fonds;
- Mestsilo's, kuilplaten, erfverharding tellen niet mee asl vrijkomende bebouwing, maar moeten wel gesloopt worden;
- Hergebruik is niet toegestaan op de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaad voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Regeling Beëindiging Veehouderijen (RBV) en de regeling Ruimte-voor-Ruimte (RvR).

3.2.4 Uitbreiding

Het hergebruik dient plaats te vinden binnen bestaande bebouwing. Uitbreiding van de aanwezige bebouwing is dan ook niet toegestaan. De huidige vierkante meters fungeren als buffer om verdere verdichting en verstening te voorkomen en het kleinschalige karakter te behouden. Voor de initiatiefnemer die zich in een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie wil vestigen dient ook duidelijk te zijn dat in de toekomst niet wordt meegewerkt aan verdere uitbreiding. Voor recreatieve voorzieningen, verbrede landbouw en sommige andere vormen van aan-het-buitengebied-gebonden functies kan hier een uitzondering op worden gemaakt. Er dient uit een bedrijfsplan te blijken dat de nieuwe activiteit ook op de langere termijn te exploiteren is binnen de in de bestemming genoemde randvoorwaarden en dus de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte. Indien men op korte termijn meer ruimte denkt nodig te hebben, dan dient men te kiezen voor een andere vestigingslocatie binnen de regio. Wanneer de bedrijvigheid de potentie heeft om uit te groeien (en dus niet meer binnen de bestaande bouwmassa past) dient gekeken te worden naar een bedrijventerrein en niet naar een vestigiung in een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw. Een ondernemingsplan biedt hierover meer duidelijkheid.

De verruiming van hergebruikmogelijkheden van Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied heeft betrekking op recreatie, opslagmogelijkheden en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor wonen, mits een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. In de Interimstructuurvisie en de Paraplunota wordt daarnaast de mogelijkheid geboden voor de vestiging van agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven

(buiten de GHS) en kwaliteitswinst door middel van de bouw van burgerwoningen voor de sloop van de agrarische bebouwing in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Altijd moet het hergebruik in te passen zijn bij bestaande functies zoals landbouw, natuur, recreatie en stedelijk uitloopgebied. In de volgende paragrafen worden deze mogelijkheden nader uitgewerkt. Geschikte functies voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het overige buitengebied, waar de bebouwing verspreid is gelegen zijn: recreatie, opslag, aan-huis-gebonden-beroepen, agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch-verwante bedrijven (zonder verkeersaantrekkende werking) en paardenhouderijen.

3.2.5 Toerisme en recreatie

Recreatie en toerisme kan een belangrijke bijdrage 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. Er moet een gezonde verhouding bestaan tussen toeristisch recreatieve voorzieningen en de draagkracht van het gebied. Voorwaarde is dat een verdere recreatieve ontwikkeling past binnen de visie zoals neergelegd in de gebieds- en reconstructieplannen, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt (hieruit volgt dat de ontwikkeling van recreatie in landbouwontwikkelingsgebied niet mogelijk is) en dat de aanwezige waarden niet worden aangetast en worden versterkt. Een andere voorwaarde is dat de te ontwikkelen activiteit past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Ruimte wordt geboden aan voorzieningen die qua schaal en omvang passen bij de desbetreffende kern of gemeente en qua locatie voldoen aan de leidende principes van het provinciaal beleid.

Uit het bovengenoemde gemeentelijk beleid blijkt dat er zeker mogelijkheden liggen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel, zowel voor intensieve recreatie als voor de extensieve recreatie.

In het Reconstructieplan en in het provinciale toeristisch-recreatieve beleid worden gebieden aangeduid als intensief recreatief gebied met hierin een recreatieve poort en een projectlocatie. Deze gebieden bestaan uit een clustering van zowel grootschalige- als kleinschalige intensieve en extensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen of kunnen uitgroeien tot een clustering hiervan. Ook watersportlocaties en openluchtrecreatiegebieden kunnen hier deel van uitmaken. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijven (grootschalig en kleinschalig). Tevens is in dit gebied ruimte voor nieuwvestiging van kleinschalige intensieve en extensieve bedrijven zoals een (overdekte) speeltuin, kinderboerderij / dierenpark en kleinschalig museum. Ook nieuwe agrotoeristische ontwikkelingen passen in dit gebied.

Toerisme en recreatie zijn in de gemeente Sint-Michielsgestel nog relatief beperkt ontwikkeld. Toch is de gemeente van mening dat deze sector meer kansen biedt dan tot nu toe benut worden. De gemeente wil zich positioneren als een groene toeristisch-recreatieve bestemming dichtbij vestingstad 's-Hertogenbosch.

De gemeente stelt zichzelf dan ook ten doel om een goed klimaat te scheppen voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie en het stimuleren van het ondernemerschap daarbinnen. De visie op toerisme en recreatie is uitgewerkt in een toeristisch recreatief ontwikkelingsplan (TROP). Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product moeten dan ook optimaal worden benut.

De gemeente kiest voor een toeristisch-recreatief ontwikkelingsperspectief waarin zowel intensieve als extensieve ontwikkelingen een plaats krijgen, afhankelijk van de ligging in een van de gebied. Wel dienen recreatieve voorzieningen kleinschalig en vermengbaar te zijn met de overige functies en qua schaal en omvang passen bij het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel. Tevens mogen de uitstralingseffecten van de recreatieve voorziening de draagkracht van het gebied niet overschrijden en de omgevingskwaliteiten in het gebied niet aantasten. Bezoekersintensieve en bovenregionale recreatiefuncties horen primair thuis in stedelijke regio's. Geen grootschalige pretparken, maar specifieke voorzieningen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de belevingsmogelijkheden van het buitengebied. De nadruk ligt op kleinschalige en groengeoriënteerde recreatieve voorzieningen.

De aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden vormen belangrijke pijlers in het toeristisch-recreatief product en bieden kansen toeristische-recreatieve producten verder te ontwikkelen in samenhang met het versterken van de groene kwaliteiten van het landschap. Tot op heden is er te weinig gedaan met het zeer aantrekkelijke landschap, dat tal van gradiënten en daarmee een grote variatie kent om een aantrekkelijke recreatieve en toegankelijke habitat voor de eigen bevolking en de bezoekers te scheppen. Daarnaast zijn er hoge cultuurhistorische waarden in dit gebied die een aanknopingspunt bieden voor het stimuleren van cultuurtoerisme.

Met de nieuwe structuurvisie wil de gemeente niet alleen meer recreatieve mogelijkheden bieden aan agrariërs maar aan alle eigenaren/ondernemers. De activiteit in relatie met haar omgeving is onderwerp van toetsing niet degene die de activiteit wil ontplooien. Door deze omslag in denken kan de gastvrijheid van het hele platteland worden verbeterd in combinatie met meer ruimtelijke kwaliteit.

De belangrijkste algemene uitgangspunten op basis waarvan de voorgenomen ontwikkelingen binnen de toeristisch recreatieve sector in de gemeente Sint-Michielsgestel vorm dienen krijgen zijn:

- Kwaliteit boven kwantiteit;
- Diversiteit en verrijking van het toeristisch-recreatief product;
- Instandhouding en, waar mogelijk, verbetering van de recreatieve routing en routenetwerken (varen, paardrijden, fietsen, wandelen) onder andere door het bieden van ruime mogelijkheden voor dagrecreatief medegebruik van landbouwgronden;
- Het bieden ruime mogelijkheden voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen in bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bebouwing, die inpasbaar zijn in de natuur- en landschapswaarden(dit in relatie met het TROP);
- Ruimte bieden voor het behoud en ontwikkelen van verblijfsrecreatieve voorzieningen in vrijkomende agrarische bebouwing. Gedacht kan worden aan de ontwikkeling van nieuwe logiesaccommodaties, zoals Bed & Breakfast, minicampings, hotels en pensions;
- Het beter benutten van de aantrekkelijkheid en variatie in het landschap;
- De ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme in samenhang beschouwen met andere (ter plaatse) te realiseren doelstellingen (natuur, landschap, cultuurhistorie, economie, etc.)

Kortom, er is volop ruimte voor aan het buitengebied gebonden intensieve en extensieve toerisme en recreatie. Hergebruik van VAB ten behoeve van recreatie is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. Het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
2. Aanwezige opstallen die niet gebruikt worden voor het initiatief dienen gesaneerd te worden;
3. Het initiatief moet gepaard gaan met een verbetering van de landschappelijke kwaliteit;
4. Het initiatief dient, buiten het gebied bedoeld voor intensieve recreatie en de projectlocatie, een bezoekersextensief en kleinschalig karakter te hebben en het moet in goede samenhang met bestaande functies gerealiseerd kunnen worden;
5. Middels het bestemmingsplan mag maximaal 400m² worden ingezet voor een dag- of verblijfsrecreatieve functie;
6. Overtollige bebouwing > 400m² dient te worden gesloopt;
7. Cumulatief mag er niet meer dan 400m² worden ingezet.

Omdat toerisme en recreatie één van de drie hoofdfuncties is van het buitengebied is de gemeente Sint-Michielsgestel voornemens om meer ruimte te bieden aan de ontwikkeling hiervan. Dat betekent dat naast de mogelijkheden die hiervoor zijn beschreven er mogelijkheden zijn voor uitbreiding van deze functies. Dat betekent wel dat bij uitbreiding van deze functies extra investeringen moeten worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit:

1. Mits ruimtelijk inpasbaar en er voldoende wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit (fonds) mag deze functie vergroot worden tot een maximum van 800 m² . De behoefte moet blijken uit een bedrijfsplan.
2. Boven de 400 m² dient kwaliteitswinst plaats te vinden in de vorm van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat ontstening op de betreffende locatie niet meer mogelijk is (alle bebouwing boven de 400m² zou moeten zijn gesloopt), dient er op een andere manier te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.
3. Voor activiteiten die in vergelijking hiermee grootschalig van aard zijn of die vallen onder dagrecreatie geldt dat, hoe dan ook, een bijdrage moet worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.6 Kleinschalige horeca

Een specifieke vorm van dagrecreatie is kleinschalige horeca. Binnen de horeca kan onderscheid worden gemaakt in zelfstandige en ondersteunende horeca. Het onderscheid tussen zelfstandige en ondersteunende horeca is planologisch relevant omdat bij ondersteunende horeca de hoofdbestemming het uitgangspunt is. Ook kleinschalige buitenterrassen zijn toegestaan mits er maximaal 100m² buitenruimte ingericht wordt met zitjes en/of picknickbanken. Tevens dient dit te passen in de uit de reconstructie afkomstige recreatieve zonering. In het verlengde van de toeristisch-recreatieve visie kunnen ondersteunende kleinschalige horeca-activiteiten worden aangeboden, ter ondersteuning van de recreatieve activiteiten in het buitengebied.

Initiatieven in het overige buitengebied (dus buiten de bebouwingsconcentraties) zijn niet per definitie onmogelijk. Maatwerk en flexibiliteit zijn hierbij belangrijke kernwoorden. Er zal een gedegen afweging gemaakt moeten worden of een initiatief passend is op de gewenste plek. Uiteraard dient hier ook rekening gehouden te worden met een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Omdat de uitvoeringsparagraaf elk jaar wordt herijkt kunnen er nieuwe projecten worden toegevoegd die zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

3.2.7 Maatschappelijke voorzieningen

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft de keus gemaakt dat kleinschalige maatschappelijke functies eveneens plaats kunnen vinden in VAB. Een voorbeeld hiervan is kinderdagopvang. Steeds vaker wordt gevraagd om mee te werken aan kinderopvang op de boerderij in het buitengebied. Dit geldt voor veel aanbieders en voor gebruikers. In principe hoort kinderdagopvang in het stedelijk gebied thuis. Er zijn wel mogelijkheden binnen clusters en bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Kleinschalige voorzieningen in het buitengebied (maatwerk) zijn niet ondenkbaar. Hergebruik van VAB ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. Het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
2. Aanwezige opstallen die niet gebruikt worden voor het initiatief dienen gesaneerd te worden;
3. Het initiatief moet gepaard gaan met een verbetering van de landschappelijke kwaliteit;
4. Het initiatief dient een bezoekersextensief en kleinschalig karakter te hebben en het moet in goede samenhang met bestaande functies gerealiseerd kunnen worden;
5. Middels het bestemmingsplan mag maximaal 400m² worden ingezet voor een dag- of verblijfsrecreatieve functie;
6. Overtollige bebouwing > 400m² dient te worden gesloopt;
7. Cumulatief mag er niet meer dan 400m² worden ingezet.

3.2.8 Opslagactiviteiten

Met betrekking tot het gebruik van VAB ten behoeve van opslag van goederen gelden de volgende voorwaarden[4].

1. De opslagactiviteit mag geen afbreuk doen aan waardevolle kwaliteiten (natuur, landschap, cultuurhistorie) die in het gebied aanwezig zijn. De VAB mag bijvoorbeeld niet gelegen zijn in de GHS natuur;
2. Opslag door een niet agrarisch bedrijf moet aanwijsbaar onmogelijk zijn op de eigen locatie;
3. Opslag ten behoeve van ambachtelijke bedrijvigheid is toegestaan;
4. Er mag alleen sprake zijn van de opslag van statische goederen. Onder statisch wordt verstaan dat de betreffende goederen voor een langere tijd gestald worden. Het is dus niet de bedoeling dat er sprake is van distributie waarbij continu goederen aan- en afgevoerd worden;
5. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
6. De effecten op de mobiliteit ter plaatse moeten beperkt blijven. Het is dus de bedoeling dat de hoeveelheid verkeer ter plaat-

4. De voorwaarden ten aanzien van opslag zijn grotendeels overgenomen uit de notitie 'buitengebied in ontwikkeling'. Bij deze regeling is dus maatwerk vereist aan de hand van de huidige situatie.

se niet fors toeneemt als gevolg van de opslagactiviteiten. Dit dient aangetoond te worden;
7. Mits ruimtelijk inpasbaar mag maximaal 1.000 m² VAB aangewend worden voor opslagactiviteiten. De behoefte moet blijken uit een bedrijfsplan.
8. Overige VAB bebouwing boven de 1.000 m² dient gesloopt te worden.

3.3 Beleidslijn paardenhouderijen

3.3.1 Inleiding

In deze visie onderscheid tussen het soort paardenhouderijen opgenomen. Onderscheid is noodzakelijk op basis van de omvang en de plaatsing van rijhallen en de verkeers- en publieksaantrekkende werking. Gemeenten wordt derhalve gevraagd toch een eigen onderscheid te maken. In feite bestaat er een onderscheid tussen vier 'soorten' paardenhouderijen:
1. een paardenfokkerij (agrarisch);
2. een paardenhouderij gericht op stalling of het africhten van paarden (niet agrarisch bedrijf);
3. een manege (niet-agrarische, recreatieve paardenhouderij);
4. een manage kan uitgroeien tot een recreatief bedrijf met meerdere facetten (een niet-agrarische recreatieve/sport paardenhouderij ofwel een manege +).

Bij beleid voor paardenhouderijen is het voor gemeenten belangrijk om van tevoren al het mogelijk toekomstperspectief van paardenhouderijen goed in beeld te brengen. Bij voorkeur worden locaties voor het africhten van paarden of maneges gevestigd op locaties waar de eventuele doorgroei naar een 'recreatiebedrijf' mogelijk is. Daarmee worden knelpunten voor de toekomst zoveel mogelijk voorkomen. Gemeenten dienen ten aanzien van paardenhouderijen in de visie dus enkele keuzes te maken:
- Welk onderscheid in paardenhouderijen voor de gemeente relevant is;
- Welke ontwikkelingsmogelijkheden deze verschillende soorten paardenhouderijen kunnen hebben;
- Op welk wijze men deze verschillen wil vastleggen (in een bestemmingsplan of structuurvisie).

In de visie wordt vooralsnog uitgegaan van een onderscheid in de vier hierboven genoemde varianten (inclusief de manege als recreatief bedrijf). In gebieden, die niet gevoelig zijn voor bebouwing en extra verkeer kan het beleid soepeler zijn dan in rustige gebieden met natuurwaarden of in landbouwontwikkelingsgebieden. Een paardenhouderij gericht op het fokken van paarden kan zich in bebouwingslinten bijvoorbeeld verder ontwikkelen naar een manege, waar dat in het buitengebied ongewenst kan zijn. Er is dus sprake van een glijdende schaal van de soort paardenhouderij.

Bij nieuwe aanvragen dient een verzoek vergezeld te gaan van een beschrijving van de bedrijfsopzet (bedrijfsplan), waarin ook een doorzicht wordt gegeven naar de toekomst van het bedrijf. Zo wordt beoordeeld of een locatie geschikt is voor het (naar de toekomst) beoogde doel en liggen afspraken tussen gemeente en particulier vast.

3.3.2 Provinciale voorwaarden

Paardenhouderijen kunnen worden toegestaan op een voormalige agrarische bedrijfslocatie onder de volgende voorwaarden:

- Een agrarische paardenhouderij kan zich vestigen op een agrarisch bouwblok binnen de bestemming Agrarische doeleinden en zijn dus in het hele buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel toegestaan;
- Een paardenhouderij gericht op het stallen en africhten van paarden worden in sommige bebouwingsconcentraties toegestaan. Er dient dan wel een planologisch-juridische procedure gevolgd te worden;
- Een paardenhouderij gericht op bezoekers (manege) wordt apart bestemd en toegelaten middels een bestemmingsplanwijziging c.q. -projectbesluit. Deze paardenhouderij wordt bij voorkeur toegestaan in bebouwingsconcentraties. Om maatwerk te kunnen bieden kan de gemeente soms ook maneges toestaan in de directe nabijheid van de clusters of langs doorgaande wegen in het buitengebied. Als voorwaarde geldt dat het een locatie betreft, waar, vergelijkbaar met bebouwingsconcentraties, een extra verkeers- en publieksaantrekkende werking via bestaande wegen toelaatbaar is. De aanwezigheid van ruiterroutes of het realiseren ervan is een pré;
- Volwaardige maneges mogen een rijhal realiseren met een maximale grootte van 1.000 m². De noodzaak daartoe moet blijken uit een bedrijfsplan. Indien op de locatie vrijgekomen agrarische opstallen aanwezig zijn, dienen deze hergebruikt of als onderdeel van de verevening gesloopt te worden;
- Gevestigde paardenhouderijen (aangemerkt als fokkerijen), anders dan volwaardige maneges, mogen indien zij de noodzaak van een rijhal kunnen aantonen middels een bedrijfsplan een kleine rijhal realiseren (met een maximale grootte van 400 m²). Indien op de locatie vrijgekomen agrarische opstallen aanwezig zijn, dienen deze hergebruikt of als onderdeel van de verevening gesloopt te worden;
- Een paardenhouderij mag maximaal doorgroeien tot 1,5 hectare[5];
- Paardenhouderijen (maneges) die een (brede) recreatieve functie hebben mogen zich ook vestigen buiten bebouwingsconcentraties, mits deze locaties passen binnen de recreatieve visie van de gemeente en het reconstructieplan;
- Paardenbakken moeten binnen het bouwblok gerealiseerd worden;
- Er mogen geen overwegende bezwaren vanuit gebiedswaarden of vanuit het oogpunt van het milieu in het geding zijn.

Het voorgaande overziende wordt duidelijk dat de beleidslijn beoogt om maatwerk te leveren per individueel initiatief. De ligging van ieder initiatief dient zorgvuldig in kaart gebracht te worden waarna een uitspraak gedaan kan worden over de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse.

5. Volgens het provinciale beleid geldt dit in de agrarische hoofdstructuur.

3.3.3 Gemeentelijke voorwaarden

De bovenstaande provinciale voorwaarden zijn verder uitgediept tijdens de beleidsvormingsfase van de gemeente Sint-Michielsgestel. De uitkomst van deze beleidsvormingsfase heeft geleid tot de volgende gemeentelijke voorwaarden voor de vestiging van paardenhouderijen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie:

- Nieuwvestiging van paardenhouderijen is niet toegestaan. Alleen hervestiging op een vrijkomende agrarische bebouwing is mogelijk.
- Vestiging van alle type paardenhouderijen in de GHS-natuur is uitgesloten;
- 'Agrarische paardenhouderij' (fokkerij) en gebruiksgerichte paardenhouderijen (stalling of africhten van paarden), maneges uitgezonderd, mogen zich onder voorwaarden vestigen in AHS-landschap en AHS-landbouw op een voormalige agrarische bedrijfslocatie, mits overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- Door rekening te houden met de onderscheidende kenmerken van verschillende paardenhouderijen is het niet meer noodzakelijk de vestiging van paardenhouderijen op VAB's binnen de GHS-landbouw voor alle soorten paardenhouderijen uit te sluiten. De voorkomende waarden in een gebied (zowel in als buiten de GHS) mogen als gevolg van de vestiging van een paardenhouderij niet worden aangetast. Gelet op de ontstenings-gedachte die voor de GHS geldt, wordt de oprichting van grote rijhallen in de GHS-landbouw uitgesloten. Het oprichten van en/of vergroting tot een in omvang beperkte rijhal van ten hoogste 1.000 m² ten dienste van africhtactiviteiten is bij bestaande en nieuwe paardenhouderijen aanvaardbaar mits er geen publieks- en verkeersaantrekkende activiteiten worden uitgeoefend en overtollige bebouwing wordt gesloopt (pluspakket). Dit betekent onder meer dat een manege zich niet kan vestigen in de GHS-landbouw. Indien bij uitbreiding een noodzaak blijkt tot het oprichten van een (grotere) rijhal respectievelijk een gewijzigde bedrijfsvoering met een publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dient het bedrijf (op eigen kosten) te verplaatsen.
- Paardenhouderij, zowel bestaand als nieuw, mogen in de AHS en in bebouwingsconcentraties doorgroeien tot 1,5 ha., maneges uitgezonderd, (dit geldt voor zowel bestaande als nieuwe paardenhouderijen). Overtollige bebouwing dient gesloopt te worden.
- Paardenhouderijen gericht op bezoekers (manege) worden bij voorkeur toegestaan op voormalige agrarische bedrijfslocaties in de hiervoor geschikte bebouwingsconcentraties (zie visie op bebouwingsconcentraties). Om maatwerk te kunnen bieden kan de gemeente soms ook maneges toestaan in de directe nabijheid van de clusters of langs doorgaande wegen in de AHS-landbouw. Als voorwaarde geldt dat het een locatie betreft, waar, vergelijkbaar met bebouwingsconcentraties, een extra verkeers- en publieksaantrekkende werking via bestaande wegen toelaatbaar is. De aanwezigheid van ruiterroutes of het realiseren ervan zijn een pre.
- Volwaardige maneges, zowel bestaand als nieuw, mogen een rijhal realiseren met of uitbreiden tot een standaardgrootte van 400 m² in de daarvoor geschikte bebouwingconcentraties zoals opgenomen in de gebiedsvisie. Indien in een bedrijfsplan wordt aangetoond dat een grotere rijhal noodzakelijk is, kan de gemeente hieraan meewerken tot een maximale grootte van 1.200 m² (rijbak 60m x 20m). Indien op de locatie vrijgekomen

agrarische opstallen aanwezig zijn, dienen deze voor deze functies hergebruikt of als onderdeel van de verevening gesloopt te worden. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit en er is sprake van een extra compensatie.
- Paardenbakken moeten binnen het bouwblok gerealiseerd worden.

De bouw van een rijhal op een VAB-locatie is in deze opzet dus voorbehouden aan reële bedrijven, na toets van bedrijfsplan op de punten duurzaamheid, kwaliteit, behoefte en samenwerking.

3.3.4 Beoordelingsaspecten
- Voor de beoordeling van bedrijfsplannen dient een Regionale deskundigencommissie te worden ingeschakeld. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is hiervoor niet geschikt. Er bestaan namelijk geen kengetallen waaraan getoetst kan worden.
- Aandacht in de Welstandsnota voor afscheidingen (weidegang en paardenbakken) om de zogenaamde 'verlinting' te voorkomen.
- Hervestiging, omschakeling en uitbreiding naar een volwaardige paardenhouderij wordt toegestaan op bestaande agrarische bouwvlakken in het buitengebied of in een bebouwingscluster op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in een verwevings- of extensiveringsgebied. Voor maneges is hervestiging, omschakeling en uitbreiding alleen mogelijk in een kernrandzone. Toets van bedrijfsplan op de punten duurzaamheid, kwaliteit, behoefte (markt) en samenwerking.

De wijze van kwaliteitsverbetering is maatwerk en locatieafhankelijk. Voor paardenhouderijen geldt dat een goede landschappelijke inpassing en de erfinrichting van groot belang zijn. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en afgeschermd te zijn vanaf de weg. De bouw van een rijhal heeft een grote impact op de omgeving van het initiatief. Ter kwaliteitswinst worden groene investeringen gevraagd. Een paardenhouderij kan bijdragen aan de gewenste landschappelijke kwaliteit. Ook kan een paardenhouderij door de aanleg van ruiterpaden (als aansluiting op ruiterroutes) een bijdrage leveren aan de toegankelijkheid van het buitengebied.

3.4 Beleidslijn verbrede landbouw / nevenactiviteiten

3.4.1 Inleiding

De beleidslijn verbrede landbouw en nevenactiviteiten heeft betrekking op dat deel van het buitengebied dat niet aangemerkt is als bebouwingsconcentratie. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier vaak kleiner dan binnen de concentraties. In het kader van deze notitie is er geen inventarisatie uitgevoerd naar verbrede landbouw en nevenactiviteiten die ontplooid worden binnen een agrarische hoofdbestemming dan wel binnen een burgerbestemming.

Vanouds zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten. Een neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op de bedrijfsinkomsten, waardoor de hoofdactiviteit (= het agrarisch bedrijf) kan blijven voortbestaan. Juist voor bedrijven die niet mee (kunnen) gaan met de trend naar schaalvergroting kan verbreding een strategie zijn om aanvullende inkomsten te genereren. Het biedt kansen om het recreatieve product te verrijken, het landschap te verfraaien en het imago van de landbouw verbeteren. Zeker in een buitengebied als Sint-Michielsgestel, dat bestaat uit een fraai maar kwetsbaar landschap met hoge natuurwaarden, kan plattelandsvernieuwing perspectief bieden. De gemeente wil derhalve plattelandsvernieuwingsinitiatieven die het economisch en/of sociaal draagvlak in het agrarisch gebied en het landschap versterken en ondersteunen.
In principe kan er aan een breed scala aan nevenfuncties voor agrarische bedrijven in het buitengebied geschikt zijn. Nevenfuncties dienen wel ondergeschikt te blijven aan de agrarische bedrijfsvoering en bezoekersextensief te zijn. De nieuwe functie dient qua aard en omvang te passen binnen de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving (alleen categorie 1 en 2 bedrijven). De activiteiten mogen niet meldings- of vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer, of een uitvoeringsregeling van deze wet, tenzij aannemelijk is gemaakt dat de activiteiten geen onevenredige milieubelasting voor de omgeving opleveren. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de aanwezige waarden in het gebied, maar zijn er op gericht de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

3.4.2 Onderscheid verbrede landbouw en overige nevenactiviteiten

De nevenactiviteiten kunnen worden onderverdeeld in twee categorieën, te weten verbrede landbouw en nevenactiviteiten.

a. Verbrede landbouw
Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Deze specifieke 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. Het kan gezien worden als ‘agrariërs met iets erbij’, waarbij de activiteiten verweven zijn met het agrarische bedrijf en niet een op zichzelf staande activiteit zijn. Als het agrarische bedrijf stopt, houdt ook de nevenactiviteit op. Agro-toerisme, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten en de verkoop van streekeigen producten zijn voorbeelden van ‘verbrede landbouw’. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is in beginsel op alle bestaande agrarische

bouwblokken toelaatbaar, mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en er geen afbreuk wordt gedaan danwel aantasting plaatsvindt van de direct in de omgeving aanwezige waarden.

b. Overige niet-agrarische nevenactiviteiten

De tweede categorie is de overige nevenactiviteiten zonder directe relatie met de bestaande agrarische bedrijfsvoering (zoals agrarische verwante functies, agrarische technische hulpfuncties en statische opslag). Nevenfuncties zijn alleen toegestaan als ze ook als vervolgactiviteit kunnen worden ontwikkeld, oftewel als toekomstige hoofdactiviteit. De praktijk leert namelijk dat het opstarten van nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf vaak de eerste stap is richting beëindiging van het agrarische bedrijf. Bij deze functies kan de nevenactiviteit ook zonder agrarisch bedrijf bestaan doordat er geen verwevenheid is. De (succesvolle) nevenactiviteit blijft dan als hoofdfunctie achter. Uit jurisprudentie blijkt dat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om in dergelijke gevallen eenmaal toegelaten nevenfuncties te saneren, zodat er sprake is van voldongen feiten. Het onderscheid tussen verbrede landbouw en nevenactiviteiten wordt in stand gehouden omdat de hoofdactiviteit een zorgvuldige afweging vergt van de effecten op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de mobiliteitsafwikkeling, daar waar de impact groot is. Zolang het nog een nevenfunctie is wordt het gezien als medegebruik bij een agrarisch bedrijf. Een (verdere) groei van de nevenfunctie naar hoofdfunctie is mogelijk na wijziging van de bestemming, al dan niet in combinatie met sloop van overtollige bebouwing en een extra compensatie, binnen de randvoorwaarden het beleidslijn VAB in het buitengebied of de beleidslijn voor bebouwingsconcentraties.

Aanvullend aan de algemene toetsingscriteria uit paragraaf 1.6 worden onderstaande voorwaarden gesteld aan verbrede landbouw en nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf:

1. De activiteit moet plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel;
2. Nevenfuncties dienen ondergeschikt te blijven aan de agrarische bedrijfsvoering;
3. De activiteit moet passen binnen de aard en schaal van de omgeving;
4. Er vindt geen aantasting plaats van (potentiële) landschappelijke, cultuurhistorische of natuurlijke waarden. Ook de effecten op de waarden in de wijdere omgeving wordt hierbij meegewogen;
5. De activiteiten hebben geen onevenredige verkeersaantrekkende werking. Getoetst wordt op de verkeersintensiteit en het vrachtverkeer in relatie tot het wegennet, de veiligheid, de overlast voor mens en natuur en de parkeerdruk, gebaseerd op de verkeersindices;
6. Buitenpandige opslag en opslag in kassen is pertinent uitgesloten;
7. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Ook de parkeergelegenheid wordt landschappelijk ingepast met behulp van gebiedseigen beplanting;
8. Doorgroei van een niet-agrarische nevenactiviteit naar hoofdfunctie is mogelijk mits de activiteit voldoet aan de beleidslijn VAB in het buitengebied (paragraaf 3.2) of de beleidslijn voor bebouwingsconcentraties (hoofdstuk 4);
9. Voor nevenactiviteiten in de vorm van zorgboerderijen dient een aparte bestemmingsregeling opgenomen te worden indien

ter plekke sprake is van overnachtingen dan wel recreatieruimte en er andere niet-agrarische ruimten aanwezig zijn die niet bij een agrarisch bedrijf passen. Alle overige gevallen vallen binnen een 'normale' agrarische bedrijfsvoering en kunnen binnen een agrarische bouwblok worden toegestaan;

10. Bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte van verbrede landbouw-functies is maatwerk nodig, afhankelijk van de aard van de nevenfunctie en de omgevingsomstandigheden. Een richtgetal, voor hetgeen planologisch aanvaardbaar is bij de meeste verbrede landbouw-functies, is 400 m². Een uitzondering op deze maatvoering wordt gemaakt voor het "aan huis" verkopen van op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen, direct daaraan gerelateerde producten (branchegerichte producten) of van streekproducten. Deze activiteiten mogen nadrukkelijk niet de vorm van volwaardige detailhandel aannemen. Dit betekent dat er geen bebouwing voor de verkoopactiviteiten mag worden opgericht en dat de verkoop geen hoofdinkomen mag betreffen. Voor het bepalen van de omvang voor verkoopdoeleinden "aan huis" in te richten vloeroppervlak geldt een referentiemaat van 100 m² per bedrijf;
11. Voor niet-agrarische nevenfuncties is het beleid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing uit paragraaf 3.2. (buiten bebouwingsconcentraties) en hoofdstuk 4 (binnen bebouwingsconcentraties) van toepassing.

De voorkeur gaat uit naar het gebruik van bestaande bebouwing voor het ontplooien van de nevenfunctie in verband met zuinig ruimtegebruik en het voorkomen van onnodige verstening. Uitbreiding van de bebouwing is soms de enige manier om een nevenactiviteit mogelijk te maken omdat er geen gebruik gemaakt kan worden van leegstaande panden aangezien de agrarische tak doorgaans niet afneemt. Daar komt bij dat de bestaande bedrijfsgebouwen niet altijd geschikt te maken zijn voor het ontplooien van nevenactiviteiten. In deze gevallen is het wenselijk toch uitbreiding van de bebouwing toe te staan zolang dit past binnen de uitbreidingsmogelijkheden per bedrijfstak en de provinciale zonering.

3.4.3 Regeling Sint-Michielsgestel

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft er voor gekozen om een aantal vormen van verbrede landbouw en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven te regelen via het bestemmingsplan. Dat wil zeggen via een ontheffingsprocedure is het mogelijk voor agrarische bedrijven om sommige nevenactiviteiten of bepaalde vormen van verbrede landbouw te ontplooien.

De volgende nevenactiviteiten en vormen van verbrede landbouw zijn middels een ontheffingsprocedure in het bestemmingsplan buitengebied mogelijk:

1. agrarisch-technische bedrijven zonder grote verkeersaantrekkende werking, tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
2. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1.000 m², mits het geen handelsactiviteiten betreft;
3. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een

maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak met een andere bestemming met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak;
4. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
5. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen met maximaal 5 kamers voor maximaal 10 personen;
6. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
7. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m²;
8. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² met uitzondering van statische opslag.

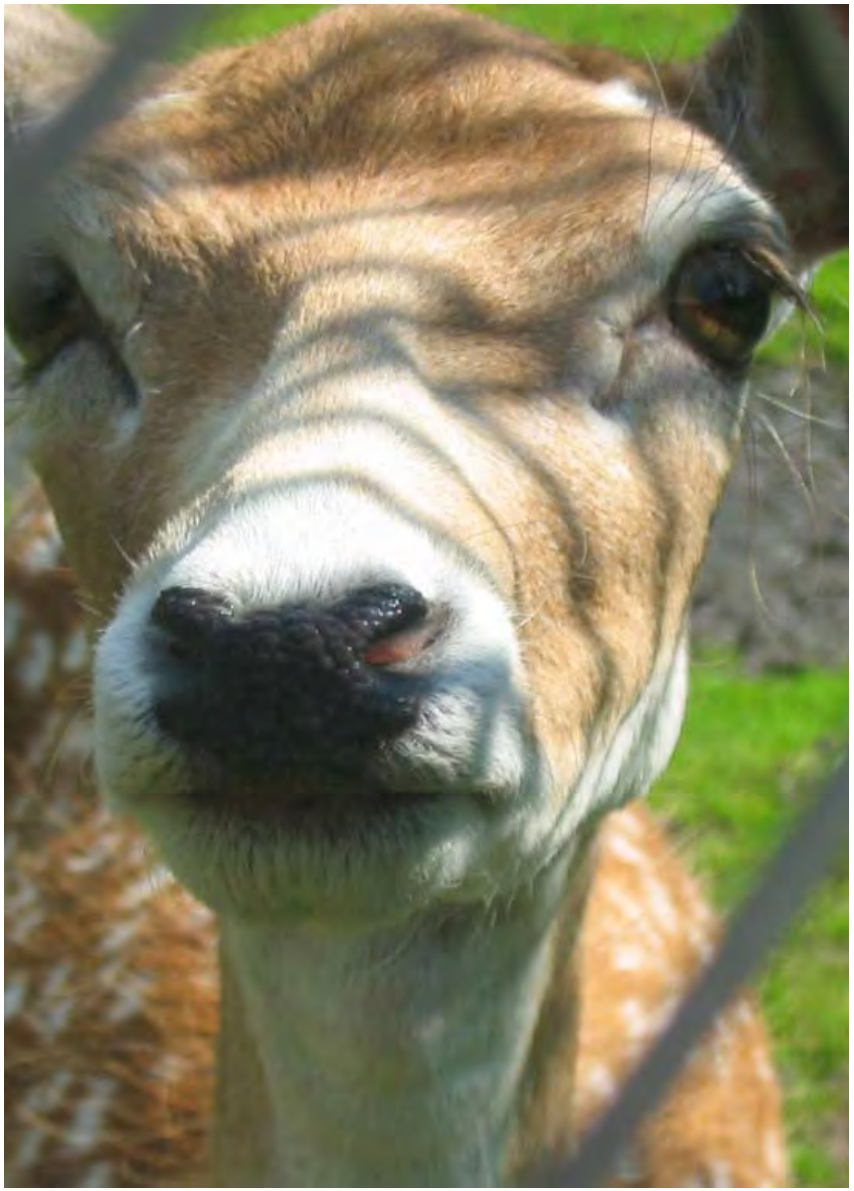
indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
- er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- het geen gronden betreft die gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied;
- op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
- de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

3.4.4 Stoppen van de hoofdactiviteit

Voor een ondernemer die stopt met zijn/haar agrarisch bedrijf en de ondernemer wil doorgaan met de betreffende nevenactiviteit dan gelden ook voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt dan opgevat als nieuwvestiging. Het 'bedrijf' moet dan worden getoetst aan de structuurvisie en bovendien is een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk. Een uitzondering hierop vormt in elk geval detailhandel. Dit moet altijd ten dienste staan van aan andere hoofdactiviteit en mag niet zelfstandig worden voortgezet. Als (mogelijke) vervolgactiviteit worden aangemerkt recreatieve activiteiten, paardenhouderijen, agrarisch verwante activiteiten, agrarisch technische hulpfuncties en statische opslag. Omzetting naar een hoofdactiviteit mag geen extra verstening opleveren. De maximale maatvoering wordt getoetst aan de beleidslijn VAB (paragraaf 3.2) in het buitengebied.

Ook is het mogelijk dat een voormalig agrarisch bouwvlak in een herziening van het bestemmingsplan reeds is omgezet tot burgerbestemming zonder dat alle agrarische opstallen gesaneerd zijn. Het slopen van de agrarische opstallen is kapitaalvernietiging en komt sporadisch voor. Eerder wordt de vraag gesteld door particulieren eigenaren of deze opstallen gebruikt kunnen worden voor andere kleinschalige activiteiten.



3.4.5 Kleinschalig kamperen

Wat betreft de nevenactiviteit kleinschalig kamperen mag binnen de gemeente Sint-Michielsgestel bij elk bouwvlak, ongeacht of deze agrarisch is, één hectare worden ingezet voor een minicamping. Hier zijn de volgende voorwaarden aan gebonden:

- een standplaats moet een minimale omvang hebben van 230 m²;
- de camping mag in gebruik zijn tussen de perioden 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
- de camping dient landschappelijk ingepast te worden. Dat wil zeggen 30% van de omvang van de camping dient te bestaan uit groen. Bij de maximale maatvoering van 1 hectare betekent dit dat er 3.000 m² aan groen dient te worden aangelegd.

4. VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt verder geborduurd op de analyse en inventarisatie van het buitengebied. Allereerst wordt ingegaan op de analyse en inventarisatie van de bebouwingsconcentraties. Verder worden er algemene voorwaarden weergegeven, de verschillende toekomstige functies die gerealiseerd kunnen worden. Als laatste wordt specifiek op de bebouwingsconcentraties ingegaan. Hierin worden de doelstellingen aangegeven, de mogelijke functies en de regelingen die ingezet kunnen worden.

4.2 Bebouwingsconcentraties algemeen

De provincie wil met name in gebieden die al enigszins versteend zijn nieuwe economische activiteiten toestaan indien dit bijdraagt aan de leidende principes van de Interimstructuurvisie en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De lei-



Figuur 8. Plangebied met daarin de bebouwingsconcentraties aangegeven

dende principes van de Interimstructuurvisie zijn: lagenbenadering, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend handelen en denken. Het begrip "Bebouwingsconcentratie" vormt een verzamelbegrip waaronder linten, bebouwings-clusters en kernrandzones die in het landelijke gebied zijn gelegen. Er zijn hier verruimde mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten, maar kernrandzones mogen niet worden beschouwd als gebieden voor nieuw stedelijk ruimtebeslag. Net als het soort functies is ook het volume van te benutten bebouwing niet vastgelegd. Dit hangt af van de draagkracht van het gebied.

De verruiming van het beleid heeft betrekking op die bebouwingsconcentraties waarbinnen relatief gezien, reeds een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies, aanwezig is. Een objectieve grens voor de dichtheid van bebouwing is moeilijk te geven. De provincie Noord-Brabant spreekt van een cluster van bebouwing in het landelijke gebied wanneer een twintig- tot dertigtal bestemmingsvlakken op relatief korte afstand van elkaar voorkomen. Naast het voorkomen van een twintigtal bestemmingsvlakken en wisselende functies is bij het vaststellen van de bebouwingsconcentraties gekeken naar het aantal agrarische bestemmingsvlakken ofwel potentiële VAB's en de van oudsher aanwezige bebouwing afgelezen van de historische kaart.

Op basis hiervan zijn in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel eenentwintig bebouwingsconcentraties vastgelegd in het kader van buitengebied in ontwikkeling[6].

6. De contouren van de concentraties zijn niet perceelsnauwkeurig ingetekend. Er is gebruik gemaakt van indicatieve contouren vanwege het feit dat vooraf niet per definitie duidelijk is of de noodzakelijke compensatie op het bouwblok plaats kan en zal vinden of dat de compensatie verder in het achterland of zelfs op grotere afstand gestalte zal krijgen.

De bebouwingsconcentraties zijn tot stand gekomen volgens de volgende criteria:

- er is sprake van ongeveer 20 tot 30 bestemmingsvlakken op geringe afstand van elkaar;
- de bebouwingsconcentratie dient een duidelijk ruimtelijk of functioneel ensemble te vormen;
- er moet sprake zijn van een van oudsher menging van functies zoals landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet-agrarische bedrijven;
- - de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven in deze concentraties zijn beperkt vanwege de ligging (potentieel VAB);
- er zijn reeds veel leegstaande stallen aanwezig;
- de bebouwingsconcentraties zijn niet in LOG-gebieden gelegen;
- de bebouwingsconcentraties zijn niet in waterbergingsgebieden gelegen.

De volgende bebouwingconcentraties (zie figuur 8) zijn onderscheiden:

1. Werststeeg
2. Laar / Nieuwe Laar
3. Zandstraat
4. Flaas
5. Spekstraat
6. Spurkstraat / Hoek
7. Woudseweg / Zandstraat
8. Hoogstraat
9. Hemelrijkstraat / Pleinsedijk
10. Wolfsdreef

11. Vogelenzang / Nachtegaalstraat
12. Broekstraat
13. Sint-Lambertusweg
14. Boomstraat
15. Bosscheweg/ Donksstraat

A. Oostzijde Berlicum-Middelrode
B. Zuid-oostzijde Sint-Michielsgestel
C. Noordzijde Gemonde

Voor de begrenzing is per bebouwingsconcentratie een luchtfoto opgenomen. Een gedeelte is zwart wit en een gedeelte is in kleur aangegeven. het gedeelte dat zwart-wit is valt zondermeer buiten de bebouwingsconcentraties en worden geen extra mogelijkheden geboden. De extra mogelijkheden die geboden worden zijn gericht op de percelen waar reeds legale bebouwing en een functie aanwezig is, tenzij specifiek is aangegeven (bijvoorbeeld bij zoeklocaties).

In de visie is uitgegaan van de huidige situatie. Dat wil zeggen dat er is gekeken naar de kwaliteiten en het karakter wat een bebouwingsconcentratie heeft. Daarnaast heeft er een beleidsmatige analyse plaatsgevonden. Op basis van die zaken is een wensbeeld gemaakt die de huidige kwaliteiten kunnen versterken. Dat wensbeeld kan gerealiseerd worden door nieuwe functies, die passen bij de kwaliteiten, karakter en ligging van de bebouwingsconcentraties. Deze nieuwe functies dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit in de bebouwingsconcentratie en daarbuiten. Dat zal in de meeste gevallen gebeuren door ontstening. Het slopen van overtollige bebouwing of ongewenste bebouwing heeft prioriteit in deze visie. Door een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit (investering) zijn er mogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties voor nieuwe functies.

In principe kunnen vijf functies gerealiseerd worden in de aangeduide bebouwingsconcentraties. Het gaat om wonen, bedrijvigheid, dienstverlening, recreatie en maatschappelijke functies. Bij maatschappelijke functies kan gedacht worden aan zorg, religie, welness en congres- en vergadercentra. Per functie worden de ontwikkelingsmogelijkheden per bebouwingsconcentratie beschreven.

4.3 Visie

Er dient ruimte te zijn voor nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied van Sint-Michielsgestel. Het is belangrijk voor de leefbaarheid van Sint-Michielsgestel, waarin werkgelegenheid een belangrijke plaats inneemt. Bedrijven dienen wel een kleinschalig karakter te hebben, te passen in het gebied en mogen geen oneerlijke concurrentie (met bedrijventerreinen) veroorzaken.

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties staat voorop. De structuurvisie stelt echter dat de ruimtelijke kwaliteit alleen wordt behaald als nieuwe economische activiteiten mogelijk zijn als financiële drager van de te ontwikkelen kwaliteit.

Gekozen is daarom voor een ruimhartig beleid in de bebouwingsconcentraties, met duidelijke grenzen en eisen omtrent de inpassing in de omgeving. Hiermee is invulling gegeven aan het 'voor wat, hoort wat' principe gegeven uit het provinciale beleid.

Hieronder wordt ingegaan op die zaken die in algemene zin voor alle bebouwingsconcentraties gelden. Dit betreft:

- De eisen aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Het soort activiteiten dat algemeen is toegestaan en de wijze waarop maatwerk per bebouwingsconcentratie mogelijk is.
- De hoeveelheid en hoogte van bebouwing.

Daarna volgen vanaf paragraaf 4.4 de afzonderlijke bebouwingsconcentraties, waarbij op de volgende onderdelen wordt ingegaan:

- De huidige situatie van waarden en functies, met daarbij de belangrijkste ruimtelijke knelpunten.
- Een beschrijving van aanknopingspunten vanuit het beleidskader.
- Een visie. De visie is ingegeven vanuit het wensbeeld van de belangenorganisaties, het beleidskader en de kwaliteit van de omgeving.
- Een samenvatting. Deze samenvatting staat weergegeven op een illustratie en in een tabel. De tabel geeft de doelstellingen voor de concentratie, de hierbij passende activiteiten, de maximale hoeveelheid bebouwing, de randvoorwaarden en mogelijke investeringen. Samen geven zij het toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

4.3.1 Eisen aan ruimtelijke kwaliteit

Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd. Een vereiste vanuit het bestemmingsplan is het opstellen van een erfbeplantingsplan. Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied dat niet direct past binnen de regels van op de initiatieflocatie geldende bestemming (bestemmingsplanwijzigingen c.q. –ontheffingen). Hierin, maar ook indien sprake is van investering in de ruimtelijke kwaliteit, moet worden gemotiveerd hoe het initiatief de omgevingskwaliteit ter plaatse verbetert.

Per bebouwingsconcentratie wordt in dit hoofdstuk beschreven wat de historische situatie en opbouw van het lint ter plekke is en welke knelpunten daar in de huidige situatie mee gemoeid zijn. De belangrijkste in de bebouwingsconcentraties van de Sint-Michielsgestel voorkomende knelpunten betreffen:

- Niet passende bedrijvigheid;
- Grootschalige bebouwing in open gebieden;
- Het niet beleven van het achterliggende gebied.

De ligging in een type landschap is bepalend voor de vraag of in de directe omgeving kan worden geïnvesteerd in het landschap. In een besloten landschap kan worden geïnvesteerd in houtwallen en singels. In de open beekdallandschappen is openheid juist belangrijk. Vernatting van percelen (opzetten waterpeil) en het natuurlijke beheer van slootranden is niet altijd mogelijk. Wanneer compensatie ter plekke niet noodzakelijk is, zal voor deze locaties gebruik gemaakt worden voor ruimtelijke kwaliteitinvesteringen door middel van een financiële bijdrage aan een groenfonds. Voor alle bouwvlakken is een erfbeplantingsplan benodigd, ongeacht het landschapstype.

4.3.2 Het soort activiteiten

De bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel zijn zeer verschillend van ruimtelijke structuur waardoor er ook verschillen zijn in ontwikkelingsmogelijkheden. De mate waarin nieuwe functies worden toegelaten hangt af van:

- De wijze waarop de bebouwingsconcentratie is ontsloten; aan de doorgaande wegen of kleine landweggetjes met een slechte ontsluiting naar hoofdwegen;
- De bebouwingsconcentratie gelegen is nabij de kern of solitair gelegen is;
- De dichtheid van de stedenbouwkundige structuur;
- Er sprake is van relatief veel of weinig bestaande bedrijvigheid;
- De omgevingskwaliteiten.

Per bebouwingsconcentraties wordt bekeken of de structuur van het lint mogelijkheden biedt voor agrarisch-verwante bedrijven, agrarisch-technische bedrijven, paardenhouderijen, opslagactiviteiten[7], beroepen aan huis, ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2, kleinschalige recreatieve activiteiten en maatschappelijke voorzieningen. Categorie 3 activiteiten kunnen worden toegestaan indien deze een hindercirkel hebben van maximaal 50 meter[8], mits naar schaal en aard inpasbaar in de omgeving (vanaf nu categorie 3a genoemd). Er wordt per bebouwingsconcentratie verschillen aangebracht in het soort activiteiten en de toegestane grootte van deze bedrijven (zie paragraaf 4.4.2. tot en met 4.4.19). Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), landbouwmechanisatie (exclusief loonwerkbedrijven), prostitutie, garage en autohandel worden in ieder geval niet toegelaten. Ook mag het niet gaan publieksgerichte voorzieningen. Dergelijke functies dienen op bedrijventerreinen te worden gevestigd.

Dienstverlening is een steeds belangrijker vorm van werkgelegenheid, ook in kleine kernen. Deels vallen deze beroepen onder de vrije beroepen en zijn zij reeds toegestaan.

Wel dient een duidelijke grens te gelden om te voorkomen dat er een grootschalig kantoor in het buitengebied gevestigd wordt, die het lokale schaalniveau overstijgt. Het juiste sturingsmiddel hiervoor is de maximale oppervlakte kantoorruimte[9]. Enkele andere aandachtspunten zijn:

- Detailhandel is algemeen alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ambachtelijke en licht industriële bedrijven. Naast dienstverlening (als hoofdactiviteit) is geen ondergeschikte detailhandel mogelijk, omdat dit snel leidt tot een grote verkeersaantrekkende werking.
- Publieksgerichte activiteiten zoals kinderdagopvang en zorgboerderijen zijn in bebouwingsconcentraties toegestaan.

---

7. Er gelden hier dezelfde voorwaarden als in het overige buitengebied (zie hoofdstuk 3).
8. De categorie indeling en afstandbepaling is gebaseerd op de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzone-ring' detailhandel, groothandel en transportbedrijven zijn niet toegestaan.
9. Het maximale aantal werkzame personen wordt gestuurd via de maximale bedrijfsvloeroppervlakte. Voor kantoorfuncties wordt uitgegaan van een maximum van 10 personen. In de planologische ken-getallen van het ministerie van VROM wordt uitgegaan van 25 m² kantoorruimte per werknemer. Zodoende is een maximale oppervlakte voor deze functies gesteld op 250 m².

4.3.3 Omvang van de functies

Conform het vigerende bestemmingsplan mag op de meeste plaatsen maximaal 400 m² aan bedrijfsbebouwing worden ingezet voor niet agrarische activiteiten (in het bestemmingsplan geregeld in de ontheffingen als nevenactiviteit en wijzigingsbevoegdheden). Hiervoor is buiten sloop van overtollige bebouwing en een landschappelijke inpassing geen extra ruimtelijke kwaliteitsinvestering nodig. De maatvoering per functie vraagt om maatwerk. De maximaal toegestane oppervlakte is onder andere afhankelijk van de aard van de functie, de intensiteit van de functie, de verkeersaantrekkende werking van de functie in relatie met de specifieke kenmerken van de bebouwingsconcentratie en de omgevingskwaliteiten. Om het beleid te kunnen vertalen in een bestemmingsplan met binnenplanse ontheffingen dient de ontwikkelingsruimte gekwantificeerd worden in een standaard maatvoering. Waar nodig kan maatwerk geleverd worden door af te wijken van deze standaard maatvoering door middel van een partiële herziening. De visie op bebouwingsconcentraties vormt hierbij het toetsingskader. De standaardmaatvoering voor de verschillende functies is verderop in deze paragraaf beschreven.

Via deze structuurvisie wil de gemeente maatwerk kunnen bieden aan ondernemers die toch meer bedrijfsbebouwing nodig hebben voor hun initiatief. De noodzaak voor deze grotere behoefte moet via een bedrijfsplan worden aangetoond en een investering in het landschap is dan verplicht. Er mag maximaal 800 m² VAB aangewend worden voor bedrijfsactiviteiten. Overige VAB bebouwing boven de 800 m² dient gesloopt te worden. In het geval van volledige sloop en (gedeeltelijke) herbouw van bedrijfsgebouwen mogen de bedrijfsgebouwen niet groter zijn dan de VAB met een maximale oppervlakte van 400 m². Alle (overige) VAB bebouwing dient dan gesloopt te worden. Gebruiksmogelijkheden van VAB is mogelijk middels een ontheffing- of wijzigingsbevoegdheid tot maximaal 400m². Hergebruik van meer dan 400m² is niet rechtstreeks mogelijk middels het bestemmingsplan. Beroep aan huis is rechtstreeks mogelijk en bedrijf aan huis is mogelijk middels een ontheffingsbevoegdheid.

Voor dienstverlenende functies geldt iets soortgelijks, maar met een kleiner oppervlakte. Er mag maximaal 250 m² VAB aangewend worden voor kantooractiviteiten of publieksgerichte activiteiten. Overige VAB bebouwing boven de 250 m² dient gesloopt te worden. In het geval van sloop en nieuwbouw mogen de kantoorgebouwen niet groter zijn dan de VAB met een maximale oppervlakte van 250 m². Een combinatiemogelijkheid van een bedrijfsmatige activiteit en dienstverlening is eveneens mogelijk. Daarmee wordt de slagingskans van de regeling verder vergroot. Op dat moment zal maatwerk geleverd worden over de maximale aantal vierkante meters per activiteit die in gebruik mogen worden genomen.

Voor maatschappelijke functies zoals kinderdagopvang mag maximaal 400 m² worden ingezet. Overige VAB bebouwing boven de 400 m² dient te worden gesloopt.

4.3.4 Algemene randvoorwaarden

Een aantal voorwaarden wordt aan alle activiteiten in de bebouwingsconcentraties gesteld.

- Er mag door de nieuwe activiteit geen overlast of hinder worden veroorzaakt. Dat heeft betrekking op hindercirkels van agrarische en andersoortige bedrijven. Nieuwe economische dragers kunnen door de ligging nabij een agrarisch bedrijf beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, buitenopslag is niet toegestaan en het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- Er vindt geen aantasting plaats van (potentiële) landschappelijke, cultuurhistorische of natuurlijke waarden. Ook de effecten op de waarden in de wijdere omgeving wordt hierbij meegewogen.
- De activiteiten hebben geen onevenredige verkeersaantrekkende werking. Getoetst wordt op de verkeersintensiteit en het vrachtverkeer in relatie tot het wegennet, de veiligheid, de overlast voor mens en natuur en de parkeerdruk, gebaseerd op de verkeersindices.
- De activiteiten zijn niet strijdig met de overige rechtsregels, zoals de milieu- horeca- en stankwetgeving;
- De bebouwing wordt aan de hand van een erfbeplantingsplan landschappelijk ingepast met behulp van gebiedseigen beplanting;
- Buitenopslag is niet toegestaan;
- Parkeergelegenheid bevindt zich op het eigen erf. De parkeergelegenheid wordt landschappelijk ingepast met behulp van gebiedseigen beplanting;
- Bestaande bebouwing mag worden vervangen door nieuwe bebouwing mits het totale bedrijfsvloer oppervlakte (BVO) niet wordt vergroot.
- Detailhandel, groothandel of transport is niet toegestaan, uitgezonderd huisverkoop van eigen geproduceerde waren (als vorm van verbrede landbouw of als kleinschalig artistiek en/of ambachtelijk product). Huisverkoop dient plaats te vinden in de bestaande agrarische bebouwing en betreft maximaal 100m2;
- Voor nieuwe initiatieven dienen diverse onderzoeken verricht te worden, waarin diverse waarden en milieuaspecten worden getoetst. Deze staan vernoemd in paragraaf 1.6. Voor elke nieuwe ontwikkeling zal een planologische procedure doorlopen moeten worden. Dit kan een ontheffingsbevoegdheid zijn of een bestemmingsplanprocedure. In het bestemmingsplan staat aangegeven welke procedure voor welk initiatief doorlopen dient te worden. De resultaten van de onderzoeken moeten in het bestemmingsplan of in een projectbesluit worden opgenomen.
- Het hergebruik dient plaats te vinden binnen bestaande bebouwing en uitbreiding van de aanwezige bebouwing is niet toegestaan. De huidige vierkante meters fungeren als buffer om verdere verdichting en verstening te voorkomen en het kleinschalige karakter te behouden. Voor de initiatiefnemer die zich in een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie wil vestigen dient ook duidelijk te zijn dat in de toekomst niet wordt meegewerkt aan verdere uitbreiding. Indien men op termijn meer ruimte denkt nodig te hebben, dan dient men te kiezen voor een andere vestigingslocatie. Wanneer de bedrijvigheid de potentie heeft om uit te groeien(en dus niet meer binnen de bestaande bouwmassa past) dient gekeken te worden naar een bedrijventerrein en niet naar vestiging in een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw. Een ondernemingsplan biedt hierover meer duidelijkheid.

Naast deze algemene randvoorwaarden en onderzoeken staan per bebouwingsconcentratie in de volgende paragrafen randvoorwaarden opgenomen.

4.3.5 Wonen

Nieuwe woningen in het buitengebied worden niet mogelijk gemaakt middels de verschillende beleidsdocumenten. Er zijn echter verschillende regelingen opgesteld die nieuwe woningen in het buitengebied toch mogelijk maken. Elke regeling werkt volgens het "voor-wat-hoort-wat" principe. Kortom met bepaalde investeringen is het mogelijk om toch een woning in het buitengebied te realiseren. Hieronder worden de verschillende regelingen toegelicht.

De verschillende regelingen hebben een aantal gemeenschappelijke punten. Het belangrijkste gemeenschappelijke aspect van deze regelingen ligt in de doelstellingen. Het doel van elk van de regelingen is het koppelen van ruimtelijke ontwikkelingen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (in brede zin) van het buitengebied.

Ruimte-voor-Ruimte regeling direct (2006)

De Ruimte-voor-Ruimte regeling stamt uit 2002 en is middels een partiële herziening van het Streekplan 'Brabant in Balans' in 2004 opgenomen in het Streekplan. De regeling komt voort uit het zogenaamde 'Pact van Brakkenstein'. In dit pact hebben de vijf reconstructieprovincies (Gelderland, Limburg, Noord-Brabant, Limburg en Utrecht) met de rijksoverheid en de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) afspraken gemaakt over de terugdringing van het mestoverschot. Daarnaast werd beoogd een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.
Dit heeft er in geresulteerd dat de Ruimte-voor-Ruimte (RvR) regeling verschillende doelstellingen heeft. De eerste was het wegnemen van fosfaatvergunningen om de kwaliteit van het milieu te verbeteren. De tweede betreft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door het slopen van stallen (ontstening). Dit op een sociaal en maatschappelijk verantwoorde manier. Agrarische ondernemers die gebruik maken van de regeling kunnen, in ruil voor het verkopen van de fosfaatrechten en het verwijderen van stallen (1000 m²), een nieuwe woning realiseren. Deze woningen hoeven niet te passen binnen het woningbouwcontingent en mogen, indien noodzakelijk, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden gerealiseerd in het buitengebied.

De 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' geeft een nadere invulling aan de criteria uit de regeling RvR van het oude Streekplan 'Brabant in Balans' die verband houden met het sloopobject of de sloop-locatie. Het worden vijf zekerheden worden geëist, te weten:

- er moet sprake zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij;
- de bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1.000 m2 die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één RvR kavel te ontwikkelen;
- er moet milieuwinst zijn behaald door het uit de markt nemen van tenminste 3.500 kg fosfaat voor elke RvR kavel die wordt ontwikkeld;
- elke slooplocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming;
- planologische medewerking aan een RvR kavel wordt niet verleend indien in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Deze woningen kunnen, binnen bebouwingsconcentraties ten allen tijde gerealiseerd worden op de plek waar de stallen worden gesloopt. Deze zijn dan ook niet ingetekend op de visiekaarten. Een belangrijke voorwaarde is wel, dat agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd mogen worden in hun ontwikkeling. Voor locaties buiten bebouwingsconcentraties geldt dit niet. We noemen deze manier in dit stuk Ruimte-voor-Ruimte direct.

Ruimte voor Ruimte indirect (2006)
Agrarische ondernemers die meedoen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling, maar niet in de mogelijkheid zijn om deze op de plek waar de stallen zijn gesloopt te realiseren, kunnen dit recht verkopen. Deze rechten worden over het algemeen gekocht door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Zij kunnen deze rechten binnen de provincie Brabant verkopen aan mensen die een woning in het buitengebied willen realiseren. Deze woningen kunnen alleen binnen bebouwingsconcentraties of kernrandzones worden gebouwd.
Deze rechten zijn verhandelbaar en worden door meerdere partijen gekocht en aangeboden. De kosten van een RvR kavel liggen tussen de € 140.000,- en € 180.000,-. Deze vorm noemen we in dit stuk Ruimte-voor-Ruimte indirect.

Rood voor Groen (2004a)
Het 'rood-voor-groen'-beleid heeft betrekking op het realiseren van nieuwe landgoederen in Noord-Brabant en stamt uit 2004. Het doel is om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken door het stringente buitengebiedbeleid met betrekking tot burgerwoningen te versoepelen. Met de 'voor wat hoort wat' gedachte is het mogelijk om woningen te realiseren op voorwaarde dat een aanzienlijke oppervlakte (10 hectare aaneengesloten) aan nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Omdat het een hele specifieke regeling betreft wordt hier niet verder op ingegaan.

Zoeklocaties
Het toevoegen van een nieuwe woning op dezelfde locatie waar de sloop plaatsvindt (variant 1: sloop ter plaatse[10]) is in alle bebouwingsconcentraties toegestaan omdat deze variant niet leidt tot extra verstening ter plaatse maar juist een ontstening. Op deze locaties wordt immers meer gesloopt dan teruggebouwd.
Ruimte-voor-Ruimtewoningen indirect kunnen alleen worden gerealiseerd op plekken die in de visiebeelden staan aangegeven als zoeklocatie. Hier is er juist sprake van een verdichting in de betreffende bebouwingsconcentraties omdat er in de bebouwingsconcentratie een woning bij komt maar ter plaatse niet gesloopt wordt. Niet in elke bebouwingsconcentratie is een dergelijke verdichting die samenhangt met variatie 2 wenselijk. De ene bebouwingsconcentratie heeft een groter "draagvermogen" terwijl de andere bebouwingsconcentratie eerder uit balans raakt door extra verdichting. De gemeente heeft per bebouwingsconcentratie een eerste scan uitgevoerd. Op basis van stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken en kwaliteiten is bekeken op welke plek binnen een bebouwingsconcentratie een woning toegevoegd kan worden. Dat wil niet zeggen dat er ook daadwerkelijk een woning op die plek gerealiseerd kan worden. Uiteraard moet bekeken en onderzocht worden of er wordt voldaan aan de voorwaarden. Dat een plek is aangewezen als zoeklocatie is dan ook geen garantie. Nieuwe woningen mogen nooit gerealiseerd worden achter de achtergevelrooilijn van bestaande bebouwing. Tevens komen, zoals vermeld in paragraaf 4.2, niet alle percelen binnen bebouwingsconcentratie

10. Ruimte-voor-Ruimteregeling direct.

zonder meer in aanmerking voor een woningbouwlocatie. De naam van een bebouwingsconcentratie verwijst naar de hoofdweg van de bebouwingsconcentratie. Als er wordt aangegeven dat woningbouw mogelijk is binnen een bebouwingsconcentratie dan komen in eerste instantie alleen percelen in aanmerking voor woningbouw die aan deze hoofdweg zijn gelegen.

Randvoorwaarden nieuwe woningen

1. de kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie gelegen;
2. de bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
3. bouw van woningen is in de groene hoofdstructuur niet toegestaan;
4. cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
5. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot;
6. een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn doormiddel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Randvoorwaarden aan kavelgrootte, locatie, schaal en ontwerp

In dit hoofdstuk is beschreven in welke bebouwingsconcentraties ruimte is voor nieuwe woningen (zoeklocaties). Tevens zijn hier de beleidskeuzes voor het thema wonen verwoord en zijn de randvoorwaarden beschreven die gesteld worden aan de kavelgrootte, locatie, schaal en ontwerp. De gemeente is van mening dat de inhoud, typologie, architectuur van de woning en de tuin passend dient te zijn in haar omgeving en de nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting is ingepast in het omringende landschap.
Dit betekent dat:

1. de inhoud van de nieuwe woningen maximaal 850m³ mag bedragen;
2. het een vrijstaande en grondgebonden bugerwoning betreft op een vrij kavel;

3. de nieuwe woning dtakt direct aan op bestaande wegen;
4. de nieuwe woning er niet voor mag zorgen dat de bebouwingsconcentratie dicht slibt en doorzichten c.q. zichtlijnen behouden blijven;
5. de nieuwe woning wordt op een vrijgelegen kavel gerealiseerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de frontbreedte minimaal 30 meter is, direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen. Op basis van stedenbouwkundige argumenten kan hier gemotiveerd maximaal 10% van worden afgeweken;
6. 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd blijft (hier geen huis en opstallen toegestaan) en de rooilijn aan de voorzijde afgestemd wordt op de rooilijn van de bestaande bebouwing;
7. de nieuwe woning geen seriematige bouw kent, maar zich kenmerkt door individuele bouw.

Integraal ontwerp
Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe woning als voor de kavel en de tuin. Het integrale ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd waarbij de inhoud aan onderstaande aspecten is gegeven. De eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets.

- Passend in het landschap
Het belangrijkste criterium is dat de woning past in het landschap. Er zijn twee aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:
1. de situering en de vormgeving van de nieuwe woning, de kavel en de tuyin dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken.
2. De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de nieuwe woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.

- Typologie van de woning
De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. In het gehele buitengebied van Sint-Michielsgestel treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met kap. Daarom dienen de nieuwe woningen hierbij aan te sluiten. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk indien de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.

- Typologie en architectuur tuin
Te allen tijden dient ‘vertuining’ van het platteland te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel een nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting dient te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan bosschages, houtwallen, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc. een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen deze landschappelijke structuren is uiteraard ondergeschikt een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk. De landschappelijke inpassing dient zo te zijn dat op de ruime kavel doorzichten naar het landschap blijven bestaand.

Voorbeeldtabel

Maximaal aantal m² of aantallen mogelijk zonder extra investeringen, dat wil zeggen de overig aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt

Naam van de bebouwingsconcentratie

Mogelijke toekomstige functies

Het aantal locaties waar, na een eerste scan uit is gebleken dat op die plek een woning gerealiseerd zou kunnen worden.

Doelstellingen per bebouwingsconcentratie (ruimtelijke kwaliteit)

Extra voorwaarden naast de algemene voorwaarden

Welke strategiën/regelingen kunnen er ingezet worden om de ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren bij realisatie van woningen.

Welke strategiën/regelingen kunnen er ingezet worden om de ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren bij realisatie van nieuwe functies.

Naam		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Kleinschalige extensieve recreatieve activiteiten (dagrecreatie en verblijfsrecreatie)	Max. 400 m²	-
	• Paardenhouderijen. Doorgroei naar een recreatiebedrijf kan op locaties waar voldoende (stal)ruimte aanwezig is.	Maatwerk	Maatwerk
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 800m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	Ja	-
	• Wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 4		
	• Versterken overgangszone tussen stedelijk en landelijk gebied		
	• Behoud dan wel versterking groene uitstraling bebouwingsconcentratie		
	• Verstreken ruimtelijke karakter door ontstening en aanleg van karakteristieke laan/kavelbeplantingen. Keuze afhankelijk van waterhuishouding ter plekke.		
	• Divers lint met verschillende functies		
Rand-voorwaarden	• Realisatie van achterrooilijn (ontstening).		
	• Algemene voorwaarden		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van Strategieën wonen	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte (direct)		
	• BIO (sloop ter plaatse)		
	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte (indirect)		
	• BIO (fonds)		
	• Extra investering bij te weinig sloop BIO (fonds)		
	• Extra investering bij te weinig sloop Rood met groen		
Inzet van Strategieën Overige functies	• Sloop (Rood-voor-Rood)		
	• Extra investering bij te weinig sloop kwaliteitsbijdrage in natura		
	• Extra investering bij te weinig sloop BIO (fonds)		

Bij extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is er meer mogelijk tot een maximum oppervlakte, aantal of grootte van de nieuwe functie

Er kunnen geen extra uitbreiding plaatsvinden, ook niet mét extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

4.4 Visie per bebouwingsconcentratie

4.4.1 Inleiding

In deze paragraaf is per bebouwingsconcentratie aangegeven welke kwaliteiten deze bezitten, op welke manier de ruimtelijke kwaliteit versterkt kan worden, welke nieuwe functies mogelijk zijn en op welke manier deze bijdragen aan de doelstellingen per bebouwingsconcentratie.

Per bebouwingsconcentratie zijn twee tabellen opgenomen. De eerste tabel gaat in op het beleid dat ter plekke van toepassing is. Elke bebouwingsconcentratie is binnen bepaalde zoneringen gelegen. De zoneringen zijn overgenomen uit de verschillende beleidsdocumenten waaraan bepaalde regelingen zijn gekoppeld. Deze regelingen bepalen voor een groot gedeelte de toekomstvisie van de bebouwingsconcentraties. Samen met de kwaliteiten en karakters binnen en rondom de bebouwingsconcentraties bepalen de ontwikkelingsrichting van deze concentraties.
De ontwikkelingsrichting van de bebouwingsconcentraties is weergegeven in de tweede tabel. Op de nevenstaande pagina is zo'n tabel weergegeven. Deze tabel is voorzien van een toelichting.

4.4.2 WERSTSTEEG



4.4.2 Werststeeg

Huidige situatie
Het bebouwingscluster Werststeeg ligt ten zuidoosten van de kern Berlicum in de jonge, open zandontginningen. De ondergrond bestaat uit ten dele verspoelde dekzanden.

De verkaveling is grootschalig en rationeel. Langs dit lint zijn veel agrarische ondernemingen te vinden. Echter is er ook reeds niet aan het buitengebied gerelateerde bedrijvigheid, een meubelrestaurateur, gevestigd. De landerijen aan de noordkant van de Werststeeg worden doorsneden door een aantal sloten. Het lint wordt gekruist door de genormaliseerde Wambergse Loop.

De meeste bebouwing ligt aan de weg, met uitzondering van een agrarisch bedrijf dat op afstand midden in de landerijen ten zuiden van de weg ligt.

De Werststeeg is grotendeels voorzien van laanbeplanting in de vorm van Eiken. Verder is er sporadisch erfbeplanting te vinden. Verder valt op dat een lange, smalle kavel aan de zuidkant van werststeeg tot aan de kruising met de Nieuwe Weg in gebruik is ten behoeve van plant- en boomteelt.

Visie
- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Landschappelijke openheid;
- Laanbeplanting;
- De kruising met de Wambergse Loop;
- Erfbeplantingen;
- Landelijk en groen karakter als waarneembaar verschil met de kern.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan	landschapsbeheer
Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: agrarisch gebied
	- agrarische bedrijven: 4
	- Niet agrarische bedrijven: 0
woonvisie	Gedeeltelijk centrumdorps, grootste gedeelte buitengebied
	- Woningbouwlocaties (centrumdorps)
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- accentueren waterloop
	- perspectiefvol landbouwgebied









Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:
- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Aaneengesloten verhardingen;
- Bedrijfsopstallen die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken;
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Grote opstallen in open gebieden;
- Het gebrek aan beleefbaarheid van de Wambergse Beek.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:
- Ontstening van agrarische bedrijven, terugbrengen van een achtergevelrooilijn;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen;
- Het kappen van laanbeplanting bij de kruising Werststeeg-Wambergse Beek, het toestaan van opgaande beplantingen langs de rand van beek om deze beleefbaarder te maken.

De Werststeeg ligt in de nabijheid van de kern van Berlicum De verwachting is dat de dorpsrand in de toekomst richting het lint opschuift. Een heldere overgang van dorp naar buitengebied moet hierbij in acht worden genomen; bij voorkeur open groene ruimten aan weerskanten van de weg.

De bebouwingsconcentratie Werststeeg is van oudsher gelegen in een open gebied. De rationele verkaveling biedt ook in de toekomst goede kansen voor een sterke agrarische sector. Het open karakter van het lint dient te worden gehandhaafd. Gezien deze openheid en de goede kansen van de agrarische sector dient de bouw van burgerwoningen te worden vermeden.

Wanneer in de toekomst blijkt dat de kansen voor de agrarische sector niet benut worden, kan gedacht worden om op vrijkomende agrarische kavels gebruik te maken van de regeling 'ruimte-voor-ruimte'.

Om het contrast tussen de bebouwingsconcentratie, en de open landerijen te benadrukken kan de eikenbeplanting aan weerzijden van de weg consequent worden doorgezet. Waar de voormalige beek de Werststeeg kruist geen bomen planten, om de beek beleefbaar te maken.

Omdat de achterzijden van de kavels goed zichtbaar zijn vanuit het landschap, moet enerzijds een maximale achtergevelrooilijn in acht worden genomen en anderzijds moeten de kavels ook aan de achter- en zijkanten representatief zijn vormgegeven. Erven en huiskavels kunnen van een groene manteling worden voorzien. Bij kavels die dieper in het landschap zijn gelegen bij voorkeur geen beplante oprijlaan.

Het sterke agrarische karakter van deze bebouwingsconcentratie willen we behouden. Wanneer een agrarisch bedrijf toch onverhoopt zijn bedrijfsvoering beëindigd kan zich op het perceel een nieuwe economische drager vestigen die qua vorm en schaal past bij dit agrarische karakter.

Werststeeg		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Agrarisch gerelateerde bedrijven	Max 400 m²	Max. 800m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 800 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	Ja	-
Wonen Doelstel-lingen	• Aantal zoeklocaties: 0		
	• Inzetten op behoud agrarische karakter		
	• Behoud openheid en rationele verkaveling		
	• Consequent doorzetten eikenbeplanting t.b.v. laanstructuur		
	• Beleefbaar maken van de stroom van de voormalige beek		
	• Het in acht nemen van een achtergevelrooilijn (ontstening)		
	• Representatief vormgeven achter - en zijkanten van de kavels		
	• Voorkomen beplante oprijlaan van dieper in het landschap gelegen kavels		
Rand-voorwaar-den	• Algemene voorwaarden[1]		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[2]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		
	• Kwaliteitsbijdrage in natura		

[1] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[2] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.3 LAAR / NIEUW LAAR



4.4.3 Laar / Nieuwe Laar

Huidige situatie
Het bebouwingscluster Laar / Nieuwe Laar ligt ten oosten van de kern Middelrode op een gevarieerde en reliëfrijke ondergrond. Vroeger liep hier een waterloop door het gebied, maar die is na normalisatie en herverkaveling niet goed herkenbaar.

Opvallend aan het gebied zijn de wegen die op verassende wijze kruisen en splitsen. Dit heeft als consequentie dat kavels en opstallen vanuit meerdere hoeken bekeken kunnen worden. Het gebied heeft een onregelmatige blokverkaveling zowel qua vorm als grootte. Opgaande beplantingen langs de wegen en de erven geven het gebied een compacte uitstraling. Sommige woonkavels liggen diep in de landerijen. De beplanting varieert van Eik tot Knotwilg en is op veel plaatsen onderbroken.
In dit gebied zijn veel agrarische bedrijven aanwezig, maar er zijn ook andere functies te vinden, zoals een manege, een hovenier en een loonwerker. Bij de kruising Laar – Nieuwe Laar bevindt zich een hertenkamp met een poel. Aan de driesprong Laar – Oud Laar staat een monumentale rode beuk uit 1890.

Visie
- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Landelijke en groene uitstraling;
- Begeleidende laanbeplanting;
- Kavel- en erfbeplanting;
- Karakteristieke kavel- en wegstructuur;
- Aanwezigheid van watergangen;
- Afwisseling van bebouwing, opgaand groen en open ruimte.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig en een gedeelte verwevingsgebied
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	Landschapsbeheer en een gedeelte stedelijke groene drager[3]
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: agrarisch gebied
	- Agrarische bedrijven: 8
	- Niet agrarische bedrijven: 2
woonvisie	Buitengebied
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- versterking grofmazig landschappelijk raamwerk
	- perspectief landbouwgebied









Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's; in het bijzonder in de omgeving Laar-Nieuw Laar;
- Aaneengesloten verhardingen;
- Bedrijfsopstallen die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken;
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Grote opstallen in open gebieden;
- Het ontbreken van landschapselementen zoals houtwallen.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het terugbrengen van een achtergevelrooilijn;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen, afhankelijk van de waterhuishouding ter plaatse;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte', mits de agrarische functies in de omgeving niet belemmerd worden.

Het bebouwingscluster Laar/Nieuwe Laar ligt dichtbij de bebouwde kom, en loopt het risico om een uitloopgebied te worden voor allerlei functies die niet binnen de bebouwde kom passen, maar die door de afwezigheid van een bedrijventerrein in de gemeente in het buitengebied belanden. In het beleid wordt voor een deel van het cluster Laar/Nieuwe Laar een overgangszone tussen dorp en buitengebied met een groene uitstraling voorzien, waar functies zoals sportvelden een plek kunnen vinden. Ook is er ruimte voor enkele woningen.

Er is al sprake van veel bebouwing, grote extra opstallen zijn dan ook niet wenselijk. Het ontwikkelen van nevenactiviteiten in bestaande opstallen is mogelijk, mits die enerzijds bijdragen aan een kwalitatieve ruimtelijke impuls en anderzijds het groene karakter van het gebied niet aantasten. Als ruimtelijke compensatie kunnen de karakteristieke laan- en kavelbeplantingen worden versterkt. De soortkeuze moet ingegeven worden door de waterhuishouding ter plaatse; langs sloten knotwilgen, op drogere plaatsen eiken.

Deze bebouwingsconcentratie is te vergelijken met de nabij gelegen bebouwingsconcentratie Koesteeg. De diversiteit van verschillende functies is minder, maar wel in ontwikkeling. Ook deze bebouwingsconcentratie kan vanuit ruimtelijk oogpunt een grote diversiteit van functies herbergen vanwege grote complexen en de nabijheid van de Milrooijseweg voor een goede verkeersafwikkeling. Wat betreft de nieuwe economische dragers (binnen de kaders van verbreding) hoeven er weinig functies te worden uitgesloten.

Op de visiekaart is een aantal zoeklocaties opgenomen en een aantal zichtlijnen. In sommige gevallen is een perceel aangewezen als een zoeklocatie én loopt er een zichtlijn/-relatie over het perceel. De realisatie van een woning op deze plek is mogelijk, mits er rekening wordt gehouden met de zichtlijn. Extra bebouwing kan de zichtlijn accentueren en daarmee sterker maken.



Laar / Nieuwe laar		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Kleinschalige extensieve recreatieve activiteiten (dagrecreatie en verblijfsrecreatie)	Max. 400 m²	-
	• Paardenhouderijen. Doorgroei naar een recreatie-bedrijf kan op locaties waar voldoende (stal)ruimte aanwezig is.	Maatwerk	Maatwerk
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 800m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	Ja	-
	• wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstel-lingen	• aantal zoeklocaties: 4		
	• Versterken overgangszone tussen stedelijk en landelijk gebied		
	• Behoud dan wel versterking groene uitstraling bebouwingsconcentratie		
	• Verstreken ruimtelijke karakter door ontstening en aanleg van karakteristieke laan/kavelbeplantingen. Keuze afhankelijk van waterhuishouding ter plekke.		
	• Divers lint met verschillende functies		
	• Realisatie van achterrooilijn (ontstening).		
Rand-voorwaar-den	• Algemene voorwaarden[4]		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[5]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[4] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[5] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.4 ZANDSTRAAT



4.4.4 Zandstraat

Huidige situatie
De Zandstraat ligt ten zuidoosten van Middelrode op een gemengde en geaccidenteerde ondergrond. De Zandstraat zelf ligt grotendeels op een dekzandrug die wordt doorsneden door het voormalige dal waar de Wambergse Loop uitmondde in de Leigraaf.

Ten zuiden van het gebied loopt de beek de Leigraaf richting de Heeswijkse Bossen. Aan het grote aantal waterlopen in het gebied is te zien dat de bodem nog steeds erg vochtig is. Een van de woningen aan de Dreef ligt zelfs op een terpje. De Zandstraat heeft een onderbroken laanbeplanting, die deels uit eiken en lindes bestaat. Het landschap eromheen is open, met daarin de boerenerven die grotendeels een groene manteling hebben. Sommige watergangen en overhoeken van kavels zijn ook beplant.

Er zijn nog veel agrariërs actief in het gebied. Aan de Dreef zit een timmerbedrijf en een Bed & Breakfast.

Visie
Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Karakteristieke landschappelijke driedeling in vorm van het open beekdallandschap aan de zuidkant van de Dreef, het hoger gelegen landschap aan de noordzijde van de Dreef, en het voormalige beekdal van de Wambergse Loop;
- De nabijheid van de Heeswijkse Bossen;
- Het voormalige beekdal van Wambergse Loop en de kruising daarvan met de Zandstraat;
- De laanbeplanting, aan de Zandstraat Eik en Linde, aan de Dreef Berk;
- Het grote aantal watergangen;
- Kavel- en erfbeplantingen.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig en een gedeelte verwevingsgebied
Uitwerkingsplan I	Landschapsbeheer[6]
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: agrarisch gebied
	- Agrarische bedrijven: 3
	- Niet agrarische bedrijven: 1
woonvisie	Gedeeltelijk dorps, gedeelte buitengebied
	- In beperkte mate woningbouwlocaties (dorps)
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- perspectief landbouwgebied






Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's; in het bijzonder op de kruising Dreef-Zandstraat en nabij de Heeswijkse Bossen;
- Aaneengesloten verhardingen;
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken, in het bijzonder ten zuiden van de Dreef;
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Grote opstallen in open gebieden;
- Het ontbreken van ecologische verbindingen tussen de Leigraaf en de Heeswijkse Bossen;
- Het ontbreken van consequente begeleidende beplanting langs de Leigraaf;
- Het ontbreken van landschapselementen zoals houtwallen in het hoger gelegen zandlandschap ten noorden van de Dreef;
- Een gebrek aan beleefbaarheid van dal van Wambergse Beek;
- Het ontbreken van een mogelijkheid om langs de Leigraaf te wandelen richting de Heeswijkse Bossen.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het terugbrengen van een achtergevelrooilijn door ontstening van diep in het landschap liggende kavels, in het bijzonder aan de zuidkant van de Dreef;
- Het aanbrengen van nieuwe kavelbeplantingen dwars op het lint ten noorden van de Dreef;
- Het wegplanten van grote opstallen;
- Het aanleggen van een ecologische verbinding tussen de Leigraaf en de Heeswijkse Bossen;
- Het uitzetten van een informele wandelroute langs de Leigraaf richting de Heeswijkse Bossen en het laten opkomen van begeleidende beplanting;
- Het kappen van opgaande groen bij de voormalige kruising van de Wambergse Beek en de Zandstraat;
- Het versterken van de laanstructuur door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen, Eik en Linde langs de Zandstraat, Berk langs de Dreef;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt nieuwbouw ter compensatie van sloop.

Het bebouwingscluster Zandstraat en Dreef kan in drie delen verdeeld worden; het open beekdal van de Leigraaf aan de zuidkant, de hoger gelegen delen aan de noordkant, en het voormalige dal van de Wambergse Beek. Nieuwe bebouwing dient te worden vermeden.

Aan de noordkant van de Dreef kunnen karakteristieke houtwallen worden aangelegd. Zo wordt het landschappelijke contrast tussen de hoger gelegen zandgronden en het laaggelegen beekdal groter. Tevens wordt het landschap meer leesbaar. Een andere vorm van compensatie is het bijdragen aan de realisatie van een wandelpad langs de Leigraaf naar de Heeswijkse Bossen.

De landerijen ten oosten van Zandstraat en ten zuiden van Dreef horen bij het beekdal van de Leigraaf. Het beekdal karakteriseert zich door een grote openheid. Bij vertrek van bestaande bedrijven geniet ontstening tot aan de achtergevelrooilijn de voorkeur.

De Zandstraat heeft al veel bebouwing. Het toestaan van nieuwe bebouwing zal een totaal gebrek aan contact met het achterliggend landschap opleveren. Nieuwe bebouwing dient dan ook geweerd te worden. Bij vertrek van een agrarisch bedrijf aan de kruising Zandstraat/Dreef kan door sloop van bedrijfsgebouwen het doorzicht naar het achterland hersteld worden.

Het doorzicht op de voormalige kruising van de beek met de Zandstraat heeft een symbolische waarde. Om de karakteristieke openheid van de kruising Zandstraat- voormalige Wambergse Beek te benadrukken dient laanbeplanting vermeden te worden. Bij het aanbrengen van nieuwe laanbeplanting moet de karakteristiek van de drie gebieden versterkt worden; langs de Dreef Berken, langs de Zandstraat Eiken en Linden.

De bebouwingsconcentratie heeft een sterk agrarisch karakter. Behoud van dit karakter wordt gestimuleerd. Wanneer een agrarisch bedrijf toch onverhoopt zijn bedrijfsvoering beëindigd wordt ingezet op ontstening vanuit de achterzijde van het perceel. Op het perceel kan zich een nieuwe economische drager vestigen die qua vorm en schaal past bij dit agrarische karakter.

Zandstraat		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Agrarisch gerelateerde bedrijven	Max 400 m²	Max. 800m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	Max. 800m²
	• Statische opslag	Max. 1.000 m²	-
	• Maatschappelijke voorzieningen (bestaande bebouwing)	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Dienstverlening	Max. 250 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400m²	Max. 800m²
	• Beroep aan huis.	Ja	-
	• Wonen.	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 2		
	• Ruimte voor woningen aan de noordkant		
	• Versterken contrast tussen laaggelegen beekdal en hoger gelegen dekzandrug door het aanbrengen van karakteristieke houtwallen aan noordkant van Dreef		
	• Aanleggen wandelpad langs Leigraaf naar Heeswijkse bossen		
	• Ontstening oostzijde Zandstraat en zuidzijde Dreefen kruising Zandstraat/ Dreef		
	• Voorkomen nieuwe bebouwing aan de Zandstraat		
	• Open houden voormalige kruising Zandstraat en Wambergse beek		
	• Aanbrengen laanbeplanting: bij Zandstraat Eiken en Linden, bij Dreef Berken		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[7]		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Activiteiten in bijgebouwen aan achterzijde van het (woon)pand herbergen		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[8]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[7] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[8] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan


4.4.5 FLAAS

4.4.5 Flaas

Huidige situatie

Flaas is de noordrand van Den Dungen en ligt op de overgang van de hoge en droge dekzandrug en de overstromingsvlakte van het Bossche Broek. Door het samenvloeien van verschillende beken was hier in het verleden een groot moerasgebied, dat in de Linie van Den Bosch is geïncorporeerd als verdediging tegen aanvallen van buitenaf. De Keerdijk en de Poeldonkse Dijk zijn militaire relicten die Den Dungen beschermden tegen de wateroverlast. De dijken zijn herkenbaar in het landschap als grillige, beboste lijnen. Vanaf Den Bosch is de kerktoren van Den Dungen nog te zien doordat het landschap door de waterhuishouding lang ongeschikt was om te bebouwen.

Flaas ligt ingeklemd tussen de dijken en de dorpsrand van Den Dungen. Aan het lint staan een aantal monumentale boerderijen, een samen een beeldbepalend, historisch ensemble vormen. De laanbeplanting is redelijk consequent, en de bebouwing is zo gesitueerd dat er doorzichten naar het waardevolle achterliggende landschap mogelijk zijn. De verkaveling is grillig van vorm en her en der zijn kavelranden en erven beplant met opgaand groen. De meeste agrarische activiteiten zijn verdwenen en vervangen door een manege, een viswormkwekerij en een kinderdag verblijf. Aan de Bossche Weg ligt een intensieve varkenshouderij, maar deze is door de kavelbeplanting vrijwel onherkenbaar.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	Landschapsbeheer[9], ontwikkeling groene geleding[10] en een gedeelte transformatie afweegbaar
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: agrarisch gebied
	- agrarische bedrijven: 3
	- Niet agrarische bedrijven: 1
woonvisie	Gedeeltelijk centrumdorps gedeeltelijk Buitengebied
	- Woningbouwlocaties (centrumdorps)
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- versterken besloten cultuurlandschap
	- perspectief landbouwgebied

Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- De landelijke uitstraling van het lint;
- De afwisseling van bebouwing, opgaand groen en open ruimte;
- Behoud openheid aan de noord- en westzijde;
- De (zicht)relatie Den Dungen-Keerdijk;
- De laanbeplanting;
- De erf- en kavelbeplantingen dwars op de weg.


FLAAS







Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Aaneengesloten verhardingen
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Grote opstallen in open gebieden;
- Onderbroken zichtrelatie met het landschap door aaneengesloten massa's bebouwing en beplanting langszij het lint.
- Onderbroken zichtrelatie met het landschap door aaneengesloten massa's bebouwing en beplanting langszij het lint.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven/verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels, en volledige ontstening van bedrijven die aan de keerdijk liggen;
- Het terugbrengen van een achtergevelrooilijn door ontstening van diep in het landschap liggende kavels;
- Het aanbrengen van nieuwe kavelbeplantingen dwars op het lint;
- Het wegplanten van grote opstallen;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'. Woningen dienen het historische karakter van het lint in vorm en orientatie te ondersteunen.

Het zicht op de keerdijken met daarachter het Bossche Broek is karakteristiek, en heel waardevol voor Den Dungen. Het ontwikkelen van bouwlocaties of andere grote massa's aan de buitenzijde van Flaas zou deze karakteristiek verbreken en is derhalve niet wenselijk. De openheid aan de noord- en westzijde dient behouden te blijven. Dit dient als het ware als een groene long tegen de opruk-kende verstedelijking vanuit Den Bosch. Door het ontstenen aan de buitenzijde ontstaat een representatief en karakteristiek profiel, dat recht doet aan de bijzondere relatie tussen Den Dungen en de beschermende keerdijken. In de visie wordt de huidige grens van de bebouwde kom een harde grens.

In de toekomst wordt aan de zuidzijde het bedrijventerrein het Schild uitgebreid. De hoek Bosscheweg/Flaas wordt gekenmerkt door een hoge cultuurhistorische waarde; het toevoegen van bebouwing doet daar afbreuk aan.
Ter versterking van de Groene long gedachte wordt ook beoogd om het transformatiegebied aan de zuidkant van Flaas niet te gebruiken voor een stedelijke uitbreiding. Verstedelijking wordt meer aan de oost- en zuidzijde van Den Dungen gezocht.

Vanwege de nabijheid van Den Dungen en het bedrijventerrein 't Schild kunnen hier de meer stedelijk georiënteerde functies worden toegelaten. Doordat gekozen wordt voor een groene long is het uitbreiden zijn nieuwe economische dragers wel gebonden aan een maximale oppervlakte van 400 m².



Flaas		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven cat. 1 en 2	Max 400 m²	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 800 m²	-
	• Dienstverlening	Max. 250 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstellingen	• aantal zoeklocaties: 1		
	• Behoud monumentale boerderijen		
	• Behoud van consequente laanbeplanting		
	• Behoud zicht op de keerdijken met daarachter gelegen Bossche broek		
	• Geen intensivering met bebouwing aan de buitenzijde van Flaas		
	• Open houden hoek Bosscheweg/Flaas		
	• Realisatie uitbreiding bedrijventerrein Het Schild		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[11]		
	• Sloop van bebouwing gaat voor hergebruik		
	• Hergebruik alleen in combinatie van sloop		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[12]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[11] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[12] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan


4.4.6 SPEKSTRAAT

4.4.6 Spekstraat

Huidige situatie

De Spekstraat is een oude weg die op een dekzandrug ligt aan de westzijde van Den Dungen. Het ligt binnen de Liniedijk die het gebied beschermde tegen het wassende water van de rivier de Aa. De liniedijk is nog steeds een landschappelijk bepalend element, door de hoge ligging en de karakteristieke historische beplanting. De overgang van hoog naar laag aan de westkant van de dijk is abrupt en landschappelijk erg waardevol.

Het gebied wordt in landschappelijke kamers verdeeld door kavel- en erfbeplantingen en heeft een besloten karakter gekregen.

De fraaie waaiervormige verkavelingstructuur ten westen van de Spekstraat is kenmerkend. Het gebied heeft een hoge dichtheid aan sloten. Ook aan de naam van de Beemdweg is te horen dat dit een van origine moerasachtig gebied was.

De Paterstraat die aantakt op de Spekstraat maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

In het bebouwingscluster is een mengelmoes aan functies ontstaan, er is een tuincentrum, een grote manege, sportvelden, een kwekerij, een pedicure, een loodgieter, burgerwoningen èn agrarische bedrijven.

Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Landelijke uitstraling van het lint;
- De waaiervormige verkaveling;
- De aanwezigheid van de beplante keerdijk;
- Het contrast tussen de besloten binnenzijde van de keerdijk, en het open landschap aan de buitenzijde;

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landschap dassenleefgebied
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	Landschapsbeheer, ontwikkeling groene geleding en een gedeelte transformatie afweegbaar
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied - Agrarische bedrijven: 3 - Niet agrarische bedrijven: 5
Woonvisie	Gedeeltelijk centrumdorps, gedeeltelijk buitengebied - Woningbouwlocaties (centrumdorps) - mantelzorg mogelijk onder voorwaarden - splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden - Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 – 2005	- versterken besloten cultuurlandschap - verandering/herstructurering landbouw

- Het contrast tussen de noord- (relatief besloten), en zuidzijde (relatief open) van de Spekstraat;
- het open landschap tussen de kern Den Dungen en de Spekstraat in
- De karakteristieke afwisseling tussen bebouwing, beplantingen en doorzichten het landschap in;
- De hechting van de bebouwing aan de weg (dwars of evenwijdig);
- De historische laanbeplanting;
- De erf,-, en kavelbeplantingen;
- De zichtlijnen of doorzichten het landschap in.









Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Grootschalige kassen verspreid door het landschap;
- Aaneengesloten verhardingen
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Grote opstallen in open gebieden;
- Onderbroken zichtrelatie met het landschap door aaneengesloten massa's bebouwing en beplanting langszij het lint.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het terugbrengen van een achtergevelrooilijn door ontstening van diep in het landschap liggende kavels;
- Het aanbrengen van nieuwe kavelbeplantingen dwars op het lint;
- Met uitzondering van het zuidelijk deel van de Spekstraat dat zich kenmerkt door openheid;
- Het wegplanten van grote opstallen;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.

De Spekstraat ligt als een schil van bebouwings- en beplantingsmassa's parallel aan de dorpsrand van Den Dungen. Tussen de kern en het lint ligt een relatief open gebied dat halverwege wordt doorsneden door de Paterstraat.

In de toekomst zal de oostzijde van Den Dungen een transformatie ondergaan. Ten noorden van de Jacobskamp worden de sportvelden richting het oosten verplaatst om ruimte te bieden aan woningbouw. Ook tussen Grinsel, Spurkstraat en Kruidnagel komen in de toekomst woningen.

Aan de Paterstraat en de westkant van de Spekstraat wordt aan natuur- en landschapsontwikkeling gedaan; Ter plaatse van de waaiervormige verkaveling worden nieuwe landschapselementen geïntroduceerd delen worden bebost, er worden houtwallen aangelegd en er is plaats voor nieuwe natuur. Dit heeft een verdere verdichting van het gebied tussen de kern en de Spekstraat tot gevolg. Het gebied aan de oostkant van de Spekstraat biedt het uitzicht op de beschermende keerdijk. Om deze confrontatie beleefbaar te houden is verdere verdichting aan de oostzijde van de Spekstraat niet wenselijk.

Op de visiekaart is een aantal zoeklocaties opgenomen en een aantal zichtlijnen. In sommige gevallen is een perceel aangewezen als een zoeklocatie én loopt er een zichtlijn/-relatie over het perceel. De realisatie van een woning op deze plek is mogelijk, mits er rekening wordt gehouden met de zichtlijn. Extra bebouwing kan de zichtlijn accentueren en daarmee sterker maken.



Spekstraat		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max 400 m²	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Dienstverlening	Max. 250 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• Wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen	• Aantal zoeklocaties: 4		
Doelstellingen	• Stedelijke uitbreiding tussen kernrand en Spekstraat		
	• Toevoegen van landschapselementen, houtwallen, bos en natuur ter plaatse van de waaiervormige verkaveling		
	• Open houden gebied aan de oostkant van de Spekstraat		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[13]		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[14]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[13] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[14] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.7 SPURKSTRAAT / HOEK



4.4.7 Spurkstraat / Hoek

Huidige situatie
Het bebouwingscluster Spurkstraat / Hoek is een historisch bebouwingslint aan de oostkant van Den Dungen, met een groot aantal historische langgevelboerderijen. Sommige van deze boerderijen zijn terug te voeren tot aan de 17e eeuw. Ook de laanbeplanting is nog grotendeels intact. Veel erven, slootranden en kavelgrenzen zijn beplant, maar door de lang opgaande verkaveling kan de toeschouwer diep de landerijen inkijken. Een opvallend element is de boerderij met zware manteling aan de Baarsend. Door de lage ligging en de hoge grondwaterstand zijn er veel sloten aanwezig.

In het cluster zitten agrariërs en ondernemers van verschillende pluimage. Een opvallende functie is het museum Brabants Leven. Verder zit er een loonbedrijf, een elektricien, een boekhouder, een autobedrijf, een "agri-handelsonderneming', een outdoor-winkel en een feestzaal. Met name de oostkant van de Spurkstraat heeft een hoogwaardige cultuurhistorische uitstraling, die in acht genomen moet worden bij het doen van ruimtelijke ingrepen.

Visie
- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Groene en historische uitstraling van het lint;
- De karakteristieke afwisseling tussen langgevelboerderijen, beplantingen en doorzichten het landschap in;
- De historische laanbeplanting;
- De erf,-, en kavelbeplantingen;
- De korte afstand tussen weg en bebouwing;
- De zichtlijnen of doorzichten het landschap in.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	GHS natuur - natuurparel, GHS landbouw – leefgebied kwetsbare soorten, AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	Landschapsbeheer, transformatie afweegbaar
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied - Agrarische bedrijven: 5 - Niet agrarische bedrijven: 4
woonvisie	Gedeeltelijk centrumdorps, gedeeltelijk buitengebied - Woningbouwlocaties (centrumdorps) - mantelzorg mogelijk onder voorwaarden - splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden - Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- versterking besloten cultuurlandschap - verdichting door beplantingen aan de rand - verandering/herstructurering landbouw - perspectiefvol landbouw






MUSEUM
"T BRABANTS LEVEN"
OPEN 1 APRIL-1 NOV. TEL.073 5942872
ALLEEN OP AFSPRAAK
70



Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's
- Aaneengesloten verhardingen
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Grote opstallen in open gebieden;
- Onderbroken zichtrelatie met het landschap door aaneengesloten massa's bebouwing en beplanting langszij het lint.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het terugbrengen van een achtergevelrooilijn door ontstening van diep in het landschap liggende kavels;
- Het aanbrengen van nieuwe kavelbeplantingen dwars op het lint;
- Het herstellen van de zichtrelatie Spurkstraat-Spekstraat door het verwijderen van de kavelbeplantingen aan de Baarsend;
- Het op strategische plaatsen verwijderen van opstallen en beplantingen om doorzichten te creëren;
- Het wegplanten van grote opstallen;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed', deze dienen het historische karakter van het lint te ondersteunen in vorm en oriëntatie.

Het historisch lint Spurkstraat/ Hoek ligt nabij de kern van Den Dungen. De transformatie van agrarisch lint naar woonlint heeft hier reeds plaatsgevonden. In de visie op Spurkstraat / Hoek ligt de nadruk om deze transformatie naar "woonlint", waarin de historische kenmerken de boventoon gaan voeren, verder te ontwikkelen. Dit kan beperkingen opleveren voor de aanwezige agrariërs, maar vormt ook een uitgebreider restrictiekader voor toekomstige ontwikkelingen in het lint.

Bij het toestaan van nieuwe economische dragers is het van groot belang dat het historisch lint herkenbaar en intact blijft. Dit betekent dat ontwikkelingen kleinschalig zijn met geringe ruimtelijke impact. De afwisseling van bebouwing, en doorzichten naar het achterliggende landschap is karakteristiek. Woningen en opgaand groen kunnen worden toegevoegd op plaatsen waar deze karakteristiek versterkt kan worden. Nieuwe woningen moeten met de lange zijde naar de weg liggen. Het consequent doorzetten van de laanbeplanting draagt bij aan een heldere ruimtelijke geleding.

Het landschap aan de oostkant richting het dal van de Aa dient bij voorkeur open te blijven, bij vertrek van functies geniet ontstening de voorkeur.

De visie is gericht op ontstening en de transformatie naar woonlint. Nieuwe economische dragers met een grote impact op de ruimtelijke structuur dienen te worden vermeden.



Spurk-straat / Hoek		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max 400 m²	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen (bestaande bebouwing)	Max. 400 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 4		
	• Transformatie naar woonlint		
	• Behoud monumentale langgevelboerderijen		
	• Behoud en versterking laanbeplanting tbv heldere ruimtelijke geleding		
	• Behoud en versterking opgaand groen		
	• Behoud afwisseling bebouwing en zichtlijnen		
	• Behoud openheid richting dal van de Aa		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[15]		
	• Sloop van bebouwing gaat voor hergebruik		
	• Hergebruik alleen in combinatie van sloop		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[16]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

Op de visiekaart is een aantal zoeklocaties opgenomen en een aantal zichtlijnen. In sommige gevallen is een perceel aangewezen als een zoeklocatie én loopt er een zichtlijn/-relatie over het perceel. De realisatie van een woning op deze plek is mogelijk, mits er rekening wordt gehouden met de zichtlijn. Extra bebouwing kan de zichtlijn accentueren en daarmee sterker maken.

[15] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[16] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.8 WOUDSEWEG / ZANDSTRAAT



4.4.8 Woudseweg / Zandstraat

Huidige situatie

Het bebouwingscluster Woudseweg / Zandstraat ligt ten zuiden van de kern Den Dungen en valt uiteen in twee delen. De Zandstraat, tot aan de driesprong met de Woudseweg, is ontstaan op een hoger gelegen dekzandrug terwijl de rest van de omgeving op aanzienlijk vochtigere verspoelde dekzanden ligt. Het aantal watergangen is op de dekzandrug dan ook minder.

Door de aanwezigheid van een grote hoeveelheid beplanting maakt het landschap in zijn algemeenheid een besloten indruk. In de wig, die gevormd wordt door de driesprong, zijn door de beplanting kleine kamertjes ontstaan.

De laanbeplanting langs de Woudseweg en de Zandstraat bestaat uit een afwisseling van boomsoorten zoals Els, Wilg, en incidenteel Noot en Eik. De beplanting aan de Zandstraat is op meerdere plekken onderbroken. Bij de entree naar Den Dungen zijn de kavels aan de straatzijde begrensd met hoge hagen die het zicht op het achterland volledig wegnemen.

In de landschappelijke kamers zijn naast agrarische bedrijven een bouwbedrijf, een transportbedrijf en twee grondwerkers te vinden.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig, verwevingsgebied
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	landschapsbeheer
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied - Agrarische bedrijven: 4 - Niet agrarische bedrijven: 6
woonvisie	Gedeeltelijk centrumdorps, gedeeltelijk buitengebied - Woningbouwlocaties (centrumdorps) - mantelzorg mogelijk onder voorwaarden - splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden - Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- versterking besloten cultuurlandschap - verdichting door beplantingen aan de rand - perspectiefvol landbouw

Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Contrast tussen bebouwingslint en open landschap aan weerszijden;
- In het bijzonder het open landschap aan de westkant van de Zandstraat;
- Contrast in verschijningsvorm tussen de Zandstraat `(hooggelegen, minder watergangen en beplanting van Eiken) en de Woudseweg (relatief lager gelegen, veel watergangen en beplanting van Es);
- Landschappelijke beslotenheid of kamerstructuur in de wig tussen de Zandstraat en de Woudsweweg door;
- De laanbeplantingen;
- En de kavelbeplantingen.






Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's
- Aaneengesloten verhardingen
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken
- Onderbrekingen in de laanstructuur, of in de beplantingen op de keerdijk;
- Grote opstallen in open gebieden.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het terugbrengen van een achtergevelrooilijn aan de oostzijde van de Woudseweg;
- Het aanbrengen van nieuwe kavelbeplantingen in de wig tussen de Zandstraat en de Woudseweg;
- Het wegplanten van grote opstallen in de wig tussen de Zandstraat en de Woudseweg;
- Herstellen zichtrelatie tussen de Zandstraat en het open landschap rond het Loopsteegje door het verwijderen van noord-zuid georiënteerde beplanting en hoge hagen aan de kant van de weg;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.

Het lint Woudseweg / Zandstraat is hoofdzakelijk in gebruik door burgers en niet-agrarische bedrijven. De van oudsher aanwezige agrarische functies is bijna geheel verdwenen.

Er is sprake van veel bebouwing waardoor de doorzichten naar het achterland beperkt zijn. Nieuwe bebouwing aan de wegen is derhalve niet wenselijk.

Ontstening en het verkleinen van de korrelgrootte van de aanwezige bedrijfskavels is gewenst. De bestaande (bedrijfs)gebouwen ten oosten van de Woudseweg dienen voorzien te worden van een groene manteling. Bij vertrekkende functies aan de westkant van de Zandstraat heeft de sloop van opstallen die diep het open landschap in steken de voorkeur.

Ter compensatie voor de vestiging van passende kleinschalige nieuwe economische dragers kan het consequent doorzetten van de laanbeplanting dienen. Hierbij kan gedacht worden aan Eiken aan de Zandstraat en Essen aan de Woudseweg.

De bebouwingsconcentratie is gelegen aan de zuidkant van Den Dungen, herbergt een verscheidenheid aan functies en is via de Hoogstraat goed ontsloten met de provinciale weg N617. Dit betekent dat de bebouwingsconcentratie een grote diversiteit aan nieuwe economische dragers kan herbergen.



Woudse-weg / zandstraat		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2.	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	Max. 800m²
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven.	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max. 400 m²	Max. 800m²
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Dienstverlening	Max. 250 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• Wonen (alleen d.m.v. RvR)	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 5		
	• Geen bebouwingsconcentratie voor nieuwe woningen		
	• Consequent doorzetten laanbeplanting; Eiken Zandstraat / Essen Woudseweg		
	• Bebouwing aan de oostkant van de Woudseweg dient voorzien te worden van een groene manteling ter versterking van de groene kamerstructuur		
	• Aan de westkant van de Zandstraat geniet de sloop van gebouwen de voorkeur		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[17]		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan achterzijde (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[18]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[17] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[18] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.9 HOOGSTRAAT



4.4.9 Hoogstraat

Huidige situatie

De Hoogstraat ligt op de dekzandrug tussen Den Dungen en Sint-Michielsgestel. Aan de noordzijde ligt een lager gelegen voormalig overstromingsgebied dat deel uitmaakte van de Linie van Den Bosch. Aan de zuidzijde ligt een uitgestrekt geaccidenteerd gebied bestaand uit verspoelde dekzanden. De landerijen rondom de Hoofdstraat zijn vroeger in gebruik geweest als akkers.

Door herverkaveling is van de historische structuur vrijwel niets meer terug te vinden, het landschap is grootschalig en rationeel verkaveld. Met name aan de noordkant zijn veel woningen gebouwd en bestaan nog maar een handvol doorzichten naar het landschap. Aan de Rotsschotseweg ligt een groot bedrijf dat de het zicht op het open landschap wegneemt. De zuidzijde is veel opener. Naast de laanbeplanting langs de Hoogstraat is er verder weinig beplanting aanwezig. Aan het lint zit een manege, een accountant, een Bed & Breakfast een agrarisch bedrijf.

Het gebied tussen de Hoogstraat, Rotsschotseweg en de begraafplaats is een transformatiegebied waar in de toekomst woningbouw gepleegd wordt in combinatie met het aanleggen van landschapselementen.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	Landschapsbeheer*, transformatie afweegbaar
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied
	- Agrarische bedrijven: 1
	- Niet agrarische bedrijven: 2
woonvisie	Buitengebied
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- versterking besloten cultuurlandschap
	- perspectiefvol landbouw

Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- de landschappelijke openheid aan weerskanten van de Hoogstraat;
- de laanbeplanting van de Hoogstraat;
- de landelijke en groene uitstraling die de een beleefbaar onderscheid vormt met de kern Den Dungen;
- de zichtlijnen en doorzichten tussen de bebouwing door vanaf de Hoogstraat het landschap in;
- de relatief kleine korrelgrootte van de bebouwing en de kavels.









Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Aaneengesloten verhardingen;
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken;
- Onderbrekingen in de laanstructuur, of in de beplantingen op de keerdijk;
- Grote opstallen in open gebieden.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het terugbrengen van zichtlijnen door sloop van VAB's aan de noordzijde van de Hoogstraat;
- Herstellen zichtrelatie tussen de Hoogstraat en de Kleine Molenstraat door middel van sloop grote opstallen;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.

De Hoogstraat is de entree van Den Dungen, en vormt ook een hoofdontsluiting voor het achterliggende gebied. Door de nabijheid van de N617 is het gunstig gelegen voor kleinschalige bedrijvigheid.

Nieuwe woningen zijn hier niet gewenst vanwege de relatie met het achterliggende landschap. Nieuwe opstallen mogen niet ver naar achteren het landschap in steken.

Vanwege het smalle straatprofiel van de Hoogstraat en omdat de straat een ontsluiting van Den Dungen vormt, dienen grootschalige dan wel verkeersaantrekkende nieuwe economische dragers aan de Hoogstraat vermeden te worden. Wat betreft nieuwe economische dragers wordt gedacht aan kleinschalige functies met weinig impact in bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing dient vermeden te worden om ook de openheid tussen de provinciale weg en Den Dungen te waarborgen.



Hoogstraat		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2.	Max 400 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	
	• Maatschappelijk voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-
	• Beroep aan huis.	Ja	-
	• Wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 5		
	• Combinatie van woon- en werklint		
	• Toename van verstening aan zuidzijde mogelijk mits zichtlijnen naar achter gelegen landschap intact blijft		
	• Behoud van achtergevelrooilijn		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[19]		
	• (gedeeltelijke) sloop gaat voor (volledig) hergebruik		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[20]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[19] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[20] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan


4.4.10 HEMELRIJKSTRAAT / PLEINSEDIJK

4.4.10 Hemelrijkstraat / Pleinsedijk

Huidige situatie
De Hemelrijkstraat en Pleinsedijk liggen ten noordoosten van Sint-Michielsgestel op een dekzandrug. Het is een gebiedje met een sterke ruimtelijke identiteit door de aanwezigheid van een aantal bijzondere elementen. Aan de oostkant wordt de Pleinsedijk begrensd door de liniedijk die zwaar beplant is met eiken. In combinatie met het hoogteverschil veroorzaakt dit een groot contrast met het lage coulisselandschap richting Den Dungen. Tegen de dijk aan ligt een landgoed daterend uit 1873 met een romantische tuin eromheen. Het landgoed ligt op de plek waar al in 1614 een oude hoeve stond.

De laanbeplanting van de Hemelrijkstraat en de Pleinsedijk is een imposante laan van zeer oude en gave eiken daterend uit 1860. De lanen hebben een sterke structurerende werking op het gebied. De Lookerstraat, Dooibroek en Kapelbergstraat lopen vanaf de Hemelrijkstraat in westelijke richting een lager gelegen en vochtiger gebied in. Ze onderscheiden zich van elkaar door verschillende laanbeplantingen zoals Eik en Noot en verschillende fruitbomen.

In het gebied zit een grote loonwerker, een melkveebedrijf met manege en een verzekeringsadviseur. Aan de Dooibroek is een kapitale villa in klassieke stijl gebouwd.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	landschapsbeheer
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied - Agrarische bedrijven: 2 - Niet agrarische bedrijven: 2
woonvisie	Buitengebied - mantelzorg mogelijk onder voorwaarden - splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden - Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- versterking besloten cultuurlandschap - behoud en versterking besloten cultuurlandschap - behoud openheid (qua beplanting en bebouwing in middengebied) - perspectiefvol landbouwgebied - integratie landbouw in natuurbehoud en -ontwikkeling








13

Visie

Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:

Contrasten tussen open en besloten gebieden;

In het bijzonder de kamerstructuur tussen Lookertstraat-Kapelbergstraat-Dooibroek-Pleinsedijk (besloten gebieden):

- En de karakteristieke openheid van het Dooibroekgebied door de volledige afwezigheid van beplanting en bebouwing;
- Het ontbreken van grote hoeveelheden opgaande kavelbeplanting aan de westkant van de Lookertstraat;
- De relatief grote afstand tussen weg en bebouwing aan de westzijde van de Lookerstraat;
- En het grote contrast tussen de beplante keerdijk en het open gebied richting de Bosschebaan;
- De zichtlijnen of doorzichten vanaf de wegen het landschap in, die de grote landschappelijke contrasten beleefbaar maken;
- De beplante keerdijk;
- Karakteristieke laanbeplantingen, van Eik en Noot;
- De groene uitstraling waarmee de entree van de kern Sint-Michielsgestel beleefbaar is;
- Het contrast tussen de statige uitstraling van de bebouwing aan het Dooibroek/Pleinsedijk, en de landelijke uitstraling van de bebouwing aan de Lookertstraat;
- De ruimtelijke eenheid van villa, Romatische Tuin en open gebied tussen de Dooibroek en de Pleinsedijk.

Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's.
- Aaneengesloten verhardingen.
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken.
- Onderbrekingen in de laanstructuur, of in de beplantingen op de keerdijk.
- Grote opstallen in open gebieden.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie tussen het open gebied tussen lookerstraat en Kapelbergstraat en de Lookerstraat zelf door middel van sloop grote opstallen;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen;
- Het versterken van de beplanting op de keerdijk waar deze onderbroken is, door het opnieuw aanplanten waar beplanting is weggevallen;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'. Woningen die op vrijkomende agrarische kavels worden gerealiseerd dienen het karakter van de straat te ondersteunen; landelijk aan de Lookertstraat en Kapelbergstraat, statig aan de Hemelrijkstraat-Dooibroek.

Het lint Hemelrijksstraat / Pleinsedijk kenmerkt zicht door een historische en groene uitstraling. Het aantrekkelijke landschap en de nabijheid van de kern maken het gebied interessant om te wonen en/of te werken. De infrastructuur staat echter geen nieuwe economische dragers toe die een grote verkeersaantrekkende werking hebben dan wel zwaar verkeer benodigd hebben ten behoeve van hun bedrijfsvoering.

Verdichting in de omgeving van de Rooistaartstraat is geen goede ontwikkeling, omdat de grens tussen dorp en buitengebied dan zou verschuiven. De huidige situatie vormt een karakteristieke en groene entree van Sint-Michielsgestel.

De bebouwingsconcentratie Hemelrijkstraat/Pleinsedijk kenmerkt zicht door karakteristieke afwisseling van open en besloten ruimtes. Deze structuur dient gehandhaafd te blijven. Dit betekent dat de manege en de school qua vorm en schaal niet passen in het open gebied in de omarming van de Lookertstraat. Ontstening geniet hier de voorkeur. Door de huidige functies een groene manteling te geven zullen deze minder opvallend aanwezig zijn.

Aan de Hemelrijkstraat zitten ook een aantal bedrijven die qua schaal niet in het landschap passen. Bij vertrek dienen de grote opstallen gesloopt te worden. Deze sloop kan gefinancierd worden door het toevoegen van een beperkt aantal hoogwaardige woningen op grote groene kavels.

Verder zou de aanleg van een wandelroute, die de Keerdijk en het open gebied aan de oostzijde met elkaar verbindt, bijdragen aan de beleving van het gebied. De laanbeplanting langs de wegen moet consequent doorgezet worden ten behoeve van de ruimtelijke structuur; Eiken langs de Hemelrijkstraat / Pleinsedijk, en Walnoten langs de Lookertstraat. Langs de Dooibroek staat van oudsher geen beplanting.

De visie is gericht op ontstening en de transformatie naar woonlint met kleinschalige bedrijvigheid. Grootschalige bedrijvigheid, bedrijvigheid met buitenopslag of bedrijvigheid met veel verkeersaantrekkende werking dient te worden vermeden.

Hemelrijkstraat / Pleinsedijk		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven cat. 1 en 2	Max. 400 m²	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-
	• Beroep aan huis	Ja	-
	• Wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 3		
	• Behoud historische en groene uitstraling		
	• Geen NED met veel impact op structuur		
	• Tegengaan verdichting omgeving Rooistaartstraat		
	• Behoud en versterking afwisseling open en besloten ruimtes		
	• Aanbrengen groene manteling voor dominante functies		
	• Nieuwe woningen ter compensatie van de ontstening aan Lookertstraat en Hemelrijkstraat		
	• Aanleg wandelpad die Keerdijk en open gebied aan oostzijde verbindt		
	• Versterking laanbeplanting Hemelrijkstraat, Pleinsedijk, Lookertstraat		
	• Geen beplanting toestaan aan Dooibroek		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[21]		
	• (gedeeltelijke) sloop gaat voor (volledig) hergebruik		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[22]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[21] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[22] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan


4.4.11 WOLFSDREEF
UITVERGROOT

4.4.11 Wolfsdreef

Huidige situatie

De Wolfsdreef ligt in het verlengde van de Hemelrijkstraat ten noordoosten van Sint-Michielsgestel. Het ligt op een dekzandrug, maar wordt aan de noordkant begrensd door een moerasachtig gebied. Het maaiveld kent een typerend microreliëf, met op korte afstand grote verschillen die kunnen oplopen tot meer dan 2 meter. Aan de zuidkant ligt de Dooibroek, een vanuit de historie nat gebied. De liniedijk landt met een krachtige bocht bij de Wolfsdreef. Dit gebiedje heeft een besloten karakter door de laan- en kavelbeplanting en de aanwezigheid van het bos op de Vossenberg. Verderop richting het noordwesten ligt een oud broekbos uit 1850, en het landgoed Haanwijk. Aan de Venstraat is een geitenboerderij en worden asperges geteeld.

Het bebouwingscluster kent een sterke ruimtelijke samenhang met een landelijke uitstraling. De bebouwing ligt enigszins verspreidt, en kent veel verschillende oriëntatierichtingen. Over het algemeen ligt de gevel vrij dicht aan de weg. Op de kruising Venstraat / Wolfsdreef ligt een groot bedrijf met veel verschillende opstallen en aaneengesloten verharding, dat qua korrelgrootte niet goed past in het kleinschalige landschap.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	GHS landbouw – leefgebied kwetsbare soorten/leegebied struweelvogelgebied, AHS landschap - dassenleefgebied
Reconstructieplan	Extensivering natuur
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	landschapsbeheer
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied, bosgebied - Agrarische bedrijven: 2 - Niet agrarische bedrijven: 0
woonvisie	Buitengebied - mantelzorg mogelijk onder voorwaarden - splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden - Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- behoud en versterking besloten cultuurlandschap - behoud boslandschap - integratie landbouw in natuurbehoud en -ontwikkeling









Visie

Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:

- Contrast tussen bosgebied en relatieve openheid cultuurlandschap;
- Karakteristieke kavel- en wegenstructuur;
- De landing van de keerdijk, inclusief beplantingen;
- Ontbreken van grote hoeveelheden opgaande beplantingen in het bebouwingscluster;
- Verschillende bebouwingsrichtingen;
- Kleine korrelgrootte van woon- en bedrijfskavels;
- Doorzichten naar het geaccidenteerde landschap achter de opstallen;
- Ruimtelijke eenheid van het bebouwingscluster.

Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Geclusterde grote opstallen;
- Aaneengesloten verharde gebieden;
- Aaneengesloten opgaande beplantingen binnen het cluster.

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie Wolfsdreef / Venstraat door middel van sloop grote opstallen;
- Het eventueel toevoegen van nieuwe woningen met behoud van de zichtrelatie naar het achterland;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling ‘ruimte-voor-ruimte’, of de regeling ‘ruimte-voor-ruimte-verbreed’.

Door de welvingen in het reliëf, de aanwezigheid van de bossen en de historische uitstraling van het landschap heeft het gebied een sterke karakteristieke uitstraling. De relatieve openheid van het bebouwingscluster contrasteert sterk met de gesloten massa van de bossen en de keerdijk.

De bebouwingsconcentratie herbergt agrarische bedrijvigheid, en deze draagt bij aan de typische uitstraling van het gebied. Behoud van dit agrarische karakter geniet dan ook de voorkeur. Vanwege de bosrijke omgeving en de aanwezigheid van landgoederen liggen hier ook goede kansen voor kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten.

Wanneer in de toekomst toch een transformatie van het lint gaat plaatsvinden dienen grote, vervuilende of lawaaiige nieuwe economische dragers geweerd te worden. Tevens dienen verkeersaantrekkende economische dragers geweerd worden vanwege de slechte bereikbaarheid van Wolfsdreef. Ter compensatie van de sloop van de agrarische opstallen zijn nieuwe woningen denkbaar. Het toevoegen van groene landschapselementen is niet aan de orde, een bijdrage aan het onderhoud van de bomenclusters (bijvoorbeeld het aanplanten van nieuwe bomen als oude verloren zijn gegaan) bij de entree van het bebouwingscluster is wel mogelijk. Als hier geen noodzaak toe is kan een bijdrage aan het groenfonds worden gedaan.



Wolfsdreef		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Agrarisch gerelateerde bedrijven	Max 400 m²	Max. 800 m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max 400 m²	Max. 800 m²
	• Opslagactiviteiten	Max 1.000 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	Ja	-
	• Wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 0		
	• Behoud van karakteristieke uitstraling ofwel contrast tussen openheid van de bebouwingsconcentratie en de geslotenheid van de bossen en de Keerdijk		
	• Behoud van agrarische karakter		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[23]		
	• (gedeeltelijke) Sloop van opstallen aan de oostzijde van lint gaat voor (volledig) hergebruik		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[24]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[23] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[24] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.12 VOGELENZANG / NACHTEGAALSTRAAT



4.4.12 Vogelenzang / Nachtegaalstraat

Huidige situatie

De bebouwingconcentratie Vogelenzang / Nachtegaalstraat ligt ten noordwesten van de kern Gemonde. Het maakt deel uit van een langgerekt complex van jonge broekontginningen. Het gebied wordt gescheiden van de kern Gemonde door het beekdal van de Beeksche Loop. Aan de noordoostkant ligt de overgang met een open en grootschalig landschap.

Het lint is ontstaan op een relatief hoger gelegen vlakte van verspoelde dekzanden, in de nabijheid van een natuurlijke, vochtige laagte waar een beekloop ligt. Aan de laan- en kavelbeplanting is de overgang van nat naar droog goed te zien; aan de noordwestzijde van het cluster zijn Eiken langs de Vogelenzang aangeplant, aan de zuidoostzijde Populieren, Wilgen en Elzen. Aan de verschijningsvorm van de Eiken langs de Kalversteeg valt ook te zien wat subtiele verschillen in waterhuishouding kunnen doen; op de laag gelegen natte plekken zijn de bomen veel kleiner gebleven.

Het landschap heeft een kleinschalige uitstraling met verassende doorzichten naar verderop gelegen kavels of boerderijen. Er zijn veel watergangen met een verscheidenheid aan richtingen. Langs de Beeksche Loop zijn nog stroken opgaande beplanting te vinden die bij de ontginning lijken te zijn overgeslagen.

Het bebouwingscluster Vogelenzang / Nachtegaalstraat maakt deel uit van het kleinschalig, historisch landschap de Geelders. De laanbeplanting aan de Vogelzang loopt door tot aan de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel en bestaat uit monumentale Eiken.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Verwevingsgebied
Uitwerkingsplan	landschapsbeheer
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied
	- Agrarische bedrijven: 1
	- Niet agrarische bedrijven: 1
woonvisie	Buitengebied
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- behoud en versterking besloten cultuurlandschap
	- verandering/herstructurering landbouw






Aan de zuidzijde van de straat Vogelenzang zijn in de loop van de tijd woningen en bedrijfsopstallen gebouwd waardoor de visuele relatie met het kleinschalige landschap richting de Beeksche Loop grotendeels is verbroken. In het zuidoosten van de bebouwingsconcentratie is nog een agrarisch bedrijf met grote opstallen aanwezig. Ook herbergt de concentratie een vrij groot loonwerkerbedrijf dat zich aan de achterkant over meerdere kavels uitstrekt. Aan de noordzijde staan minder gebouwen en is sprake van een fraai doorzicht naar het landschap. De kavels aan het zuidoostelijke deel van het lint zijn royaal voorzien van kavel- en erfbeplanting. Met name de kavelbeplanting illustreert op fraaie wijze de richting van het landschap.

Visie
Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Het contrast tussen het kleinschalige en grootschalige landschap aan weerszijden van de Vogelenzang/Nachtegaalstraat;
- Afwisseling van woningen, kavelbeplantingen en doorzichten naar het landschap;
- In het bijzonder het doorzicht naar het grootschalige landschap ten noordoosten van de Vogelenzang;
- Karakteristieke laanbeplantingen van Eik, Wilg en Populier;
- Grillige verkavelingsstructuur;
- Karakteristieke kavelbeplantingen van Wilg, Eik en Els (soortkeuze aan de hand van de waterhuishouding, Eik op droge plaatsen, Els en Wilg op de natte).

Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:
aangesloten bouwmassa's en verhardingen langs de weg
grootschalige functies in kleinschalig landschap
ontbreken van zichtrelatie tussen Vogelenzang en de Beeksche Loop

Mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit:
- Terugbrengen van zichtrelatie tussen Vogelenzang en Beeksche loop door sloop van opstallen en ontstening;
- Het eventueel terugbouwen van woningen op de plaats van gesloopte agrarische opstallen, met behoud van de zichtrelatie tussen de weg en de beek;
- Het versterken van de laanstructuur waar deze onderbroken is;
- in het oog springende opstallen afzomen met kavelbeplantingen;
- het aanplanten van erf- en kavelgrenzen als compensatie voor het toestaan van nieuwe functies in VAB's.

Het microreliëf en de gevarieerde waterhuishouding die de basis vormen voor de landschappelijke verschijningsvorm van dit cluster, dienen als basis voor de visie. Er is een onderscheid te maken tussen een laaggelegen, kleinschalig en vochtig deel en een hoger gelegen, droog en grootschalig gedeelte. De zuidzijde van de Vogelenzang hoort bij het kleinschalige beekdal van de Beeksche Loop. Grootschalige functies, zoals de bestaande loonwerker, zijn daar niet passend. Bij eventueel vertrek van de loonwerker moeten de opstallen in zijn geheel of gedeeltelijk gesloopt worden. Bij een gehele sanering kunnen woningen ter compensatie terug gebouwd worden. Bij gedeeltelijke sloop kunnen kleine bedrijfjes gebruik maken van de resterende opstallen. Tevens zullen er dan karakteristieke kavelbeplantingen worden aangelegd van Els of Knotwilg. Hierdoor wordt het contrast vergroot tussen het open landschap aan de noordkant en het besloten kleinschalige landschap aan de zuidkant.

Extra bebouwing is zowel aan de noordzijde als de zuidzijde niet gewenst. Het contrast tussen het kleinschalige landschap aan de zuidwestzijde en het grootschalige landschap aan de noordoostzijde is uniek en dient beleefbaar te blijven. De laanbeplanting langs de wegen is een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur. Bij het verdwijnen van bomen dienen nieuwe teruggeplant te worden. De visie is gericht op ontstening.

Vogelzang / nachte-gaalstraat		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2.	Max. 400 m²	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max. 5 kamers voor 10 perso-nen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-
	• Beroep aan huis.	Ja	-
	• Wonen	Maatwerk	Maatwerk
Wonen Doelstel-lingen	• Aantal zoeklocaties: 0		
	• Behoud kleinschalig landschap		
	• Ontstening zuidzijde Vogelzang		
	• Versterken contrast tussen het openlandschap aan de noordzijde en het besloten kleinschalige landschap aan de zuidzijde door aanleg van karakteristieke kavelbe-plantingen van Els of Knotwilg aan zuidzijde		
Rand-voorwaar-den	• Algemene voorwaarden[25]		
	• (gedeeltelijke) sloop gaat voor (volledig) hergebruik		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[26]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[25] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[26] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.13 BROEKSTRAAT



4.4.13 Broekstraat

Huidige situatie
De Broekstraat wordt gescheiden van de kern Gemonde door het beekdal van de Beeksche Loop. De bebouwingsconcentratie Broekstraat ligt hoog en droog op een dekzandrug en heeft een kleinschalige structuur. Met name langs de beek, maar ook elders op de lager gelegen delen, zijn grillige kavels ontstaan met veel opgaande beplantingen die een hoge natuurwaarde vertegenwoordigen.

Het gebied is verdeeld in verschillende landschapskamers die allemaal een eigen uitstraling hebben. De grilligheid van de wegen en de aanwezigheid van laan- en kavelbeplanting zijn bepalend voor deze concentratie. De beplanting varieert van Wilg en Populier tot Eik.

Er zijn vrijwel geen volledig functionerende agrarische bedrijven meer in dit gebied. Aan de bodem van Elde is een agrarisch bedrijf gevestigd met als nevenactiviteit kamperen bij de boer. Niet-agrarische bedrijvigheid is met name aan de Kaatse Hoeve te vinden. Hier is onder meer een taxibedrijf gelegen.

Aan de Broekstraat staan veel burgerwoningen in het luxe segment die hun diep naar achter lopende kavels hebben beplant met bomen. Dit geeft het gebied een besloten uitstraling.

Vanaf de Kaatse Hoeve, en de Bodem van Elde zijn doorzichten mogelijk naar het beekdal. Het bebouwingscluster Broekstraat valt in het kleinschalig historisch landschap de Geelders.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	GHS, landbouw – natuurontwikkelingsgebied, AHS landschap – RNLE landschapsdeel
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	landschapsbeheer
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied - Agrarische bedrijven: 2 - Niet agrarische bedrijven: 0
woonvisie	Buitengebied - mantelzorg mogelijk onder voorwaarden - splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden - Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- behoud en versterking besloten cultuurlandschap - integratie landbouw in natuurbehoud en –ontwikkeling - verandering/herstructurering landbouw




DORPSTRAAT
NR. 1
Besselaar





Visie

Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:

- Historisch kleinschalige landschap;
- De afwisseling van bebouwing, opgaand groen en doorzicht;
- Zichtlijnen het beekdal van de Beeksche Loop;
- Kavel- en laanbeplanting;
- Grillilge verkavelingsstructuur;
- Hoogwaardige uitstraling door ruime woningen op diepe kavels.
- Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit;
- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken
- Onderbrekingen in de laanstructuur.

Mogelijkheden voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie tussen de het beekdal en de kruising van de Gemondseweg en de Bodem van Elde, door middel van sloop van opstallen die het beekdal insteken;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevallen;
- Het aanleggen van nieuwe houtwallen in het open gebied in tussen de Broekstraat en de Kuilen;
- Het bijdragen aan landschapontwikkeling in het beekdal van de Beeksche Loop;
- Het bijdragen aan een struinroute langs de beek;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'. Woningen die op vrijkomende agrarische kavels worden gerealiseerd dienen het karakter van de straat te ondersteunen; ruime woningen op grote kavels.

De bebouwingsconcentratie is in feite een woonlint, het wordt gekenmerkt door grote woningen op forse kavels. De hoofdzakelijk besloten landschapsstructuur zorgt ervoor dat er woningen gebouwd kunnen worden zonder dat dit leidt tot verstoring.

De landschappelijke beslotenheid kan nog worden versterkt door het toevoegen van landschapselementen in de open delen.

De bebouwing aan de zuidoostzijde, richting het dal van de Beeksche Loop, wordt gekenmerkt door openheid. Nieuwe bebouwing past daar niet. Bij vertrek van functies verdient sloop de voorkeur.

De Beeksche loop is een belangrijk dragend element van de landschapsstructuur en kan zowel een hogere ecologische, alsook een hogere belevingswaarde krijgen. Door het open houden van de kavels tussen de wegen en de beek, en bij de beek zelf beplanting te laten opkomen wordt deze zichtbaarder. De ecologische waarde kan aanmerkelijk worden vergroot door het aanleggen van ecologische oevers. Een struinroute langs de oevers draagt bij aan de herkenbaarheid en waardering van de beek.

De bebouwingsconcentratie heeft een kleinschalig, besloten karakter. Er zijn reeds veel burgerwoningen aanwezig. Nieuwe economische dragers dienen te passen binnen dit kleinschalige, besloten karakter met vele burgerwoningen. Grootschalige functies of functies met veel verkeersaantrekkende werking dienen te worden voorkomen.

Broek-straat		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max. 400 m²	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max. 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m².	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• Wonen	maatwerk	maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 1		
	• Transformatie naar woonlint doorzetten		
	• Versterken beslotenheid door het toevoegen van landschapselementen in de open delen		
	• Openheid behouden aan zuidoostzijde, richting dal van de Beekse Loop		
	• Ontstening aan zuidoostzijde ter versterking openheid		
	• Behoud openheid kavels tussen Broekstraat en Beekse Loop		
	• Zichtbaar maken Beekse Loop door ebgeleiding van beplanting		
	• Aanleg ecologische oevers		
	• Aanleg struinroute		
Rand-voorwaarden	• Algemene voorwaarden[27]		
	• (gedeeltelijke) sloop gaat voor (volledig) hergebruik		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[28]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[27] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[28] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan


4.4.14 SINT-LAMBERTUSWEG / BOOMSTRAAT

4.4.14 Sint-Lambertusweg en Boomstraat

Huidige situatie
De bebouwingsconcentraties Sint-Lambertusweg en Boomstraat liggen parallel aan elkaar op een dekzandrug ten zuidwesten van de kern Gemonde.

Het reliëfrijke Dommeldal ligt ten westen van deze concentraties en is bepalend voor de geschiedenis en de uitstraling van het gebied.
De Dommeloevers zijn al heel lang bewoond en vertegenwoordigen een hoge archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarde. In de loop der eeuwen is een grillige verkaveling ontstaan, opgebouwd uit beemdgronden, graslanden, broekbosjes, oude meanders en de op een aantal plaatsen opvallend hoger gelegen oude akkergronden. De percelering is sinds 1900 nauwelijks veranderd. De landerijen tussen de Huftert en de Veldseweg zijn aangewezen als archeologisch monument omdat er resten van een oude nederzetting zijn aangetroffen in de bodem, vermoedelijk uit de late Middeleeuwen.

Een landschappelijk bepalend element is de soortenrijke houtwal Schoonberg uit 1850.

Dwars op de Sint-Lambertusweg en Boomstraat liggen de Biezenstraat, Zandstraat en Wilgenstraat. De Zandstraat is net als de boerenpaden die richting het Dommeldal lopen onverhard. De populierenstegen spelen een belangrijke rol in de ruimteverdeling.
De Boomstraat heeft een kronkelige vorm en wordt grotendeels begeleid door laanbeplanting. Door de afwisseling in richting wordt de toeschouwer gedwongen om het landschap vanuit verschillende hoeken waar te nemen.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig (Boomstraat stukje extensivering natuur)
Uitwerkingsplan	landschapsbeheer
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied
	- Agrarische bedrijven: 8
	- Niet agrarische bedrijven: 6
woonvisie	Buitengebied
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- behoud en versterking besloten cultuurlandschap
	- perspectiefvol landbouwgebied

Zowel aan de Sint-Lambertusweg als aan de Boomstraat zijn agrarische bedrijven en andere vormen van bedrijvigheid te vinden. Voorbeelden hiervan zijn een stukadoor, een elektricien en een bedrijf in houtbewerking.

De schaal van het landschap, en de landschappelijke variatie op korte afstand maken dit landschap heel aantrekkelijk om te wonen. Een goed voorbeeld hiervan is het straatje “Mon plaisir”; hier zijn een aantal monumentale boerderijen getransformeerd naar fraaie burgerwoningen zonder afbreuk te doen aan de karakteristiek van het landschap. De eenzijdige laanbeplanting met berken geeft de straat een stuk extra eigen uitstraling.






Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Landschappelijke variatie;
- Afwisseling van bebouwing, opgaand groen en open ruimte;
- Reliëfrijk Dommeldal;
- Populierenstegen / coulisselandschap
- Historische bebouwing, onder andere een molen;
- Zichtlijnen;
- Onverharde wegen;
- Grillige verkavelingstructuur
- Laanbeplanting;
- Erf- en kavelbeplantingen.

Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Aangesloten bouwmassa's en verhardingen langs de weg;
- Grootschalige functies in kleinschalig landschap;
- Gebrek aan beleefbaarheid van de molen.

Mogelijkheden voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Het versterken van de laanstructuur waar deze onderbroken is;
- In het oog springende opstallen afzomen met kavelbeplantingen;
- Het aanplanten populierenstegen;
- Het kappen van overtollige beplantingen in het molenbiotoop;
- Het bijdragen aan natuurontwikkeling in het Dommeldal;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'.
- De linten Boomstraat en Sint-Lambertusweg kennen een duidelijke ruimtelijke verdeling; tussen de straten liggen landschappelijke kamers die worden begrensd door populierenstegen en aan de westkant ligt het gevarieerde landschap van de Dommeloevers.

Het zou afbreuk doen aan de Dommeloevers om aan de westzijde meer te bouwen. Sloop van vrijkomende bebouwing geniet de voorkeur.

In de kamers tussen de Boomstraat en Sint-Lambertusweg is nog wel ruimte voor burgerwoningen en vrijkomende bebouwing kan benut worden voor nieuwe economische dragers. De kenmerkende structuur van de populierenstegen moet dan wel behouden blijven of versterkt worden. Dit dient echter de zichtbaarheid van de molen niet aan te tasten. Het toevoegen van nieuwe woningen direct aan de dorpsrand van Gemonde is niet gewenst. Het onderscheid tussen dorp en buitengebied is waardevol en dient behouden te blijven.

Nieuwe economische dragers dienen te passen binnen het karkater van het lint. Grootschalige en/of verkeersaantrekkende functies dienen te worden vermeden.



Sint-Lambertusweg/ Boomstraat		Zonder extra investering is mogelijk:	Met extra investering is mogelijk:
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Dienstverlening	Max. 250 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• Wonen	maatwerk	maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 3		
	• Versterken landschappelijke kamers met populierenstegen als begrenzing tussen de bebouwingsconcentraties		
	• Behoud van de openheid en versterking door ontstening aan de westkant van de Boomstraat		
	• Kamers kunnen benut worden voor burgerwoningen		
	• Vrijkomende bebouwing in kamers kunnen gebruikt worden voor nieuwe functies		
	• Behoud en versterking populierenstegen als begrenzing kamers		
	• Behoud zichtbaarheid molen		
	• Behoud ruimtelijke scheiding bebouwingsconcentraties en kern		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[29]		
	• (gedeeltelijke) sloop gaat voor (volledig) hergebruik		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[30]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[29] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[30] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.15 BOSSCHEWEG / DONKSESTRAAT



4.4.15 Bosscheweg / Donksestraat

Huidige situatie

De bebouwingsconcentratie/kernrandzone Bosscheweg / Donksestraat ligt op een uitloper van de dekzandrug op de rand van Bossche Broek. Door de hoge ligging heeft de meeste bebouwing een historische uitstraling, met name in het groen gebied tussen de Bosscheweg en de Bramerslandstraat.
De bebouwingsconcentratie valt binnen de historische keerdijken van Den Dungen en wordt doorkruist door de historische zichtrelatie tussen de kerktoren en de skyline van Den Bosch. Een deel van het gebied tussen de Donksestraat en de Gote Molenstraat (de Mugheuvel) kent zelf ook een historische waarde; hier stond tot 1771 een kasteeltje , met bijbehorend Lanckhuis.

Aan het lint staat voornamelijk woonbebouwing met een enkel agrarisch bedrijf. De laanbeplanting is op veel plaatsen onderbroken. Achter de Bosscheweg ligt de Donksestraat. Aan deze weg liggen agrarische bedrijven en woningen. Door de afwezigheid van bomen heeft deze straat een functionele uitstraling.

Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Plaatselijke groene en historische uitstraling;
- Incidentele doorzichten;
- Laanstructuur.

Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig (Boomstraat stukje extensivering natuur)
Uitwerkingsplan	landschapsbeheer
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied - Agrarische bedrijven: 6 - Niet agrarische bedrijven: 1
woonvisie	Buitengebied - mantelzorg mogelijk onder voorwaarden - splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden - Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- versterking besloten cultuurlandschap - perspectiefvol landbouwgebied





- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken;
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Onderbroken zichtrelatie met het landschap door aaneengesloten massa's bebouwing en beplanting langszij het lint.
- Mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken;
- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie Donksestraat met het landschap door middel van sloop grote opstallen;
- Het eventueel toevoegen van nieuwe woningen met behoud van de zichtrelatie naar het achterland;
- Het aanbrengen van een groene geleding door het aanplanten van houtwallen;
- Het versterken van de laanstructuur waar deze onderbroken is;
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.

Het lint Bosscheweg/Donksestraat vormt de dorpsrand van Den Dungen. Ondanks de kernrandfunctie herbergt deze bebouwingsconcentratie nog een groot aantal agrarische bedrijven. Deze agrarische bedrijven kunnen binnen de bestaande mogelijkheden blijven bestaan.

Wanneer een agrarisch bedrijf toch onverhoopt zijn bedrijfsvoering beëindigd kan zich op het perceel een nieuwe economische drager vestigen die qua vorm en schaal past bij dit agrarische karakter. In de loop van de tijd kan transformatie plaatsvinden naar een representatief woonlint met kleinschalige bedrijvigheid. Bij deze transformatie behoort het herstel van de zichtrelatie met het achterland. De historische kleinschaligheid van het landschap kan worden hersteld door het aanleggen van nieuwe erf-, en kavelbeplantingen en houtwallen.

Bossche-weg/ Don-kestraat		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max. 400 m²	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 perso-nen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Dienstverlening	Max. 250 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• Wonen	maatwerk	maatwerk
Wonen Doelstel-lingen	• Aantal zoeklocaties: 1		
	• Inzetten op behoud agrarische karakter		
	• Behoud openheid en rationele verkaveling		
	• Consequent doorzetten eikenbeplanting t.b.v. laanstructuur		
	• Beleefbaar maken van de stroom van de voormalige beek		
	• Het in acht nemen van een achtergevelrooilijn		
	• Representatief vormgeven achter- en zijkanten van de kavels		
	• Voorkomen beplante oprijlaan van dieper in het landschap gelegen kavels		
Rand-voorwaar-den	• Algemene voorwaarden[31]		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[32]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[31] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[32] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.16 OOSTZIJDE BERLICUM / MIDDELRODE



4.4.16 Oostzijde Berlicum / Middelrode

Huidige situatie

De kernrandzone Berlicum/Middelrode ligt op een gevarieerde, geaccidenteerde ondergrond. Door het gebied loopt het dal van de Wambergse Loop, de loop zelf is gekanaliseerd. Het zuidoostelijke deel ligt deels op verhogingen in het landschap, en de watergangen en wegenstructuur hebben een grillig verloop.

De kernrandzone vormt geen ruimtelijke eenheid, onder andere doordat de bebouwing niet door één weg wordt ontsloten. Het gebied is relatief open, met name in het voormalige beekdal. Het deel rond Laar en Oude Ploeg dat op een dekzandrug ligt is beslotener van aard. Laanbeplanting is sporadisch aanwezig, pas in het verlengde van de groenstraat zijn acacia's en eiken langs de weg geplant. Er zijn veel verschillende functies te vinden, waaronder kwekerijen.

Een opvallend element is het hertenkamp aan de Oude Ploeg, en het Jezusbeeld op de karakteristieke kruising Oude Ploeg, Groenstraat en Laar.

Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:
- Groene en landelijke uitstraling;
- Relatieve openheid in het dal van de Wambergse Beek;
- Grillige verkavelingsstructuur;
- Beslotenheid rond Laar/Oude Ploeg (op de dekzandrug);
- Zichtrelatie kernrand en buitengebied;
- Natuurlijke begrenzing van de kernrand door de Wambergse Beek;
- Landschappelijke kamertjesstructuur;
- Laanbeplantingen.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer, stedelijke groene drager[33]
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied
	- Agrarische bedrijven: 1
	- Niet agrarische bedrijven: 2
woonvisie	Gedeeltelijk dorps, gedeeltelijk buitengebied
	- Beperkte woningbouwlocaties (dorps)
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden









Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken;
- Onderbrekingen in de laanstructuur;
- Onderbroken zichtrelatie met het landschap door aaneengesloten massa's bebouwing en beplanting tussen Laar en Groenstraat.
- Mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken;
- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie Laar/Achterweg door middel van kap van aaneengesloten opgaand groen;
- Het versterken van de laanstructuur waar deze onderbroken is.

Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'.

De dorpsrand van Berlicum heeft een natuurlijke en fraaie afronding gevonden in de loop van de Wambergse Beek. Verstening in oostelijke richting, verder het landelijke gebied in, is niet wenselijk en dient voorkomen te worden. In de omarming Beekstraat, Ploeg, Oude Ploeg en Groenstraat is nog wel stedelijke uitbreiding mogelijk, deze is inmiddels gerealiseerd.

In het zuidoostelijke deel van de kernrandzone (rondom het sportcomplex) vormt extra bebouwing een verstoring van de relatie tussen het beekdal van de Aa, en de Heeswijkse bossen.
De vestiging van nieuwe economische dragers langs Laar is alleen mogelijk wanneer het groene karakter niet ondermijnd wordt van het gebied niet ondermijnen. Als compensatie hiervoor moet geïnvesteerd worden in kavel en erfbeplanting.

Kernrandzones zijn bebouwingsconcentraties die van grote betekenis zijn voor de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stedelijk en landelijk gebied. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk als het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft. Gezien de ligging hoeven nieuwe economische dragers, die passen binnen het verbredingsbeleid, niet bij voorbaat geweigerd te worden.



Kernrand-zone A		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max 400 m²	Max 800 m²
	• Opslagactiviteiten tot maximaal	Max 400 m²	Max 800 m²
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven	Max 400 m²	Max 800 m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max 400 m²	Max 800 m²
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Dienstverlening	Max. 250 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• Wonen	maatwerk	maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 7		
	• Voorkomen van verstening in oostelijke richting verder het landelijke gebied in		
	• Met uitzondering van het zuidoostelijke deel van de kernrandzone is vestiging van burgerwoningen en nieuwe economische dragers binnen de aangewezen kernrandzone mogelijk		
	• Ontstenen van het zuidoostelijk gedeelte van de kernrandzone		
	• Behoud van het groene karakter van Laar		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[34]		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[35]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[34] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.
[35] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.17 ZUIDOOSTZIJDE SINT-MICHIELSGESTEL



4.4.17 Zuid-oostzijde Sint-Michielsgestel

Huidige situatie

De kernrandzone aan de zuid-oostzijde van Sint-Michielsgestel ligt op een geaccidenteerde zanderige ondergrond. Het vormt de overgang van de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel naar het Dommeldal, en het kleinschalige historische landschap de Geelders in het zuidoosten. De kernrandzone wordt doorsneden door de Schijndelseweg. De bebouwing ligt op enkele plaatsen op enige afstand van de weg, die begeleidt wordt door drie rijen Eiken. In het gebied liggen nog twee agrarische bedrijven.
Aan de zuidzijde van de Schijndelseweg is in de loop der tijd een grote variatie aan functies ontstaan, die een bepaalde verrommeling met zich meebrengt. Er is een manege, een zaak in antieke meubelen, een autobedrijf en een verhuur van feestartikelen.

Ten zuidwesten van de kernrandzone ligt het Dommeldal dat een hoge historische en ecologische waarde vertegenwoordigt.

Visie

- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten;
- Landelijke en groene uitstraling;
- Zichtrelatie met Dommeldal en het kleinschalig landschap;
- Laanbeplanting, in het bijzonder de historische eiken langs de-Gemonseweg;
- Grillige verkavelingsstructuur;
- Erf- en kavelbeplantingen.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	Landschapsbeheer, transformatie afweegbaar
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied
	- Agrarische bedrijven: 3
	- Niet agrarische bedrijven: 0
woonvisie	Buitengebied
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- versterking beekdalstructuurb
	- behoud en versterking besloten cultuurlandschap
	- accentueren waterloop
	- integratie landbouw in natuurbehoud en -ontwikkeling









Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken;
- Onderbrekingen in de laanstructuur.

Mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie Schijndelseweg met het Dommeldal en het kleinschalig landschap door middel van sloop van grote bedrijfsopstallen;
- Het versterken van de laanstructuur waar deze onderbroken is;
- Het omzomen van opstallen met groen (inheemse en karakteristieke soorten);
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte';
- Natuurontwikkeling in het Dommeldal;
- Het aanleggen van extensieve wandelroutes door het Dommeldal.

De huidige overgang van de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel naar het landelijke gebied is onoverzichtelijk en diffuus. Wanneer het agrarische bedrijf aan de noordzijde van de Schijndelse weg in de toekomst haar bedrijfsactiviteiten zou beëindigen is een stedelijke uitbreiding van Sint-Michielsgestel in die hoek logische invulling. Zo wordt de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel definitief afgerond. De woningen moeten dan wel een overgang vormen van dorp naar buitengebied; grote woningen op grote, groene kavels.

Nieuwe bebouwing aan de zuidkant van de Schijndelse weg is niet wenselijk omdat dit het zicht op het buitengebied verstoort. Om dezelfde reden geniet de sloop van vrijgekomen agrarische opstallen de voorkeur. Ook de bedrijfsgebouwen verderop passen niet in het Dommeldal en dragen niet bij aan een heldere ruimtelijke structuur, deze moeten omzoomt worden met groen, en bij vertrek worden afgebroken.

Nieuwe economische dragers binnen bestaande bebouwing is mogelijk. Deze nieuwe economische dragers dienen wel een kleinschalige uitstraling en geen verkeersaantrekkende werking te hebben en aan te sluiten bij de kern.

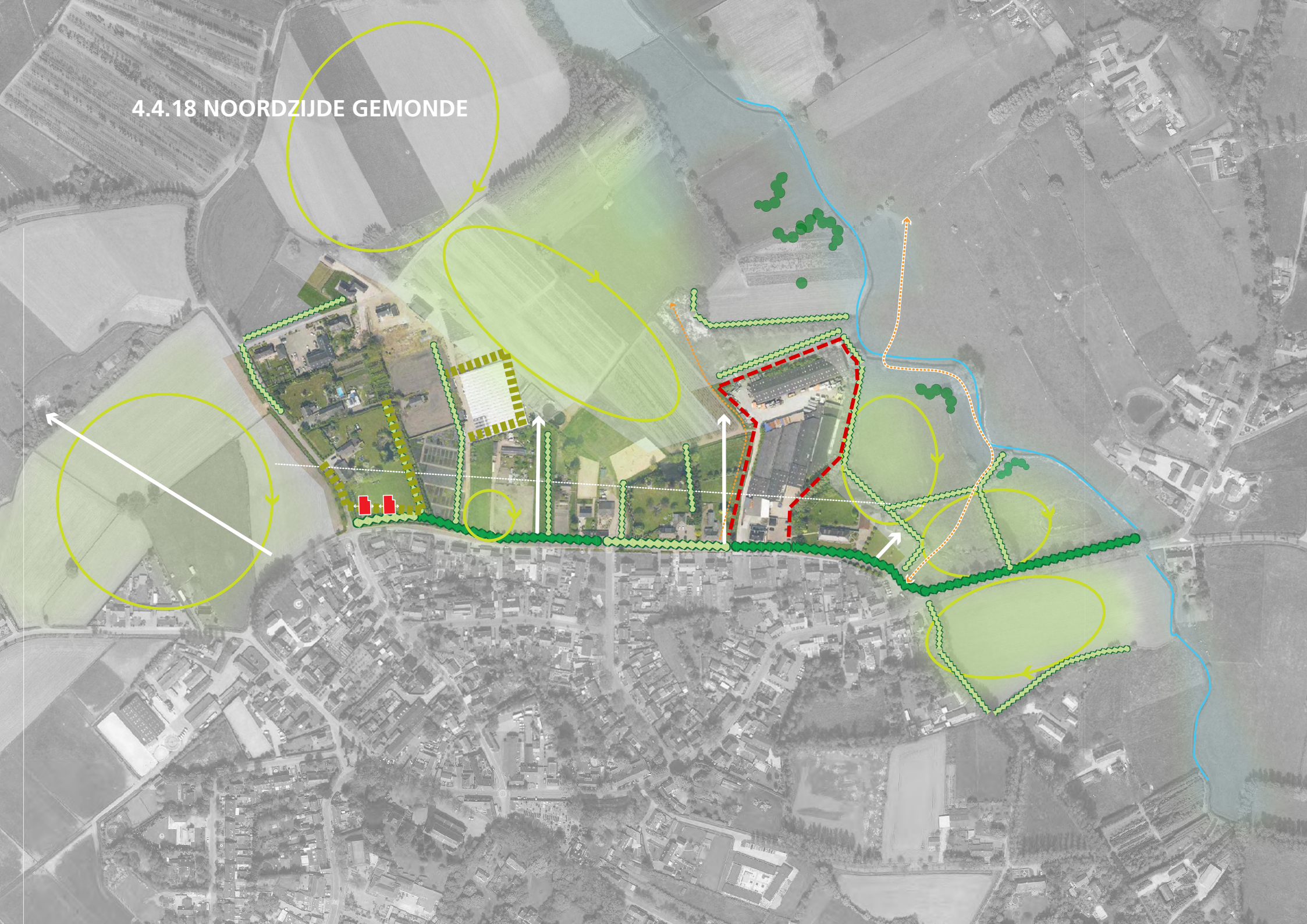


Kernrand-zone B		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max. 400 m²	-
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max. 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• wonen	maatwerk	maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 0		
	• Noordzijde Schijndelse weg toekomstige stedelijke uitbreiding van de kern Sint-Michielsgestel		
	• De stedelijkke uitbreiding moet bijdragen aan de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied		
	• Geen nieuwe bebouwing aan de zuidzijde van de Schijndelse weg		
	• Ontstening zuidzijde van kernrandzone		
	• Sloop geniet de voorkeur boven gedeeltelijk hergebruik		
	• Aanleg van wandelroutes in de richting van het Dommeldal		
Rand-voorwaarden	• Algemene voorwaarden[36]		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[37]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[36] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[37] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

4.4.18 NOORDZIJDE GEMONDE



4.4.18 Noordzijde Gemonde

Huidige situatie
Deze kernrandzone ligt aan de noordkant van Gemonde aan de Lariestraat, op dezelfde dekzandrug als de kern zelf. Aan de noord- en westkant wordt het gebied begrensd door het karakteristieke landschap van de Dommeloevers, in het westen door het dal van de Beeksche Loop.

De kernrandzone is in de loop van de tijd ontstaan op de oude akkerbouwgronden van Gemonde. Het zicht vanuit de Lariestraat richting het noorden wordt grotendeels ontnomen door de bebouwing. Alleen bij de kwekerij wordt de toeschouwer een korte blik dieper het landschap in gegund. Wel zijn op de achtergrond altijd de boomtoppen van de verderop gelegen populierenstegen te zien.

De verkaveling is grillig en geaccentueerd door een gevarieerde kavelbeplanting. Met name de aanwezigheid van exoten en cultivars bepaald de uitstraling van de straat zoals de hoge confirenhaag met daarvoor een randje zuilbeuken. Een ander opvallend element zijn de verschillende erfafscheidingen aan de straat, variërend van gietijzeren hekken, houten hekken, heras-hekwerken, hagen, bomen en prikkeldraad. Ook aan de bermen is te zien tot waar de eigendomsgrens loopt. Op sommige plaatsen ligt gras en op andere plaatsen grint of bestrating.

In de kernrandzone van Gemonde is geen sprake van grootschalige, land- of tuinbouw. Er is een tuinbouwbedrijf meet een kassencomplex en een groot houtbedrijf met een aantal grote loodsen. Op de kruising Lariestraat-Gemondseweg ligt een natuurlijk ogend gebiedje dat grenst aan de Beeksche Loop.

Beleid	Aanduiding
Interimstructuurvisie	AHS-landbouw overig
Reconstructieplan	Extensivering Overig
Uitwerkingsplan	landschapsbeheer
Boxtel – Haaren – Sint-Michielsgestel	
Bestemmingsplan	Gebiedsbestemming: Agrarisch gebied
	- Agrarische bedrijven: 1
	- Niet agrarische bedrijven: 2
woonvisie	Buitengebied
	- mantelzorg mogelijk onder voorwaarden
	- splitsing van woningen mogelijk onder voorwaarden
	- Ruimte-voor-Ruimte mogelijk onder voorwaarden
Structuurvisie 1999 - 2005	- behoud en versterking besloten cultuurlandschap
	- integratie landbouw in natuurbehoud en –ontwikkeling
	- verandering/herstructurering landbouw









Visie
- Te behouden ruimtelijke kwaliteiten;
- Dommeloevers en beekdal van de Beeksche Loop;
- Grillige verkaveling;
- Kavelbeplanting;
- Doorzicht naar buitengebied vanaf de Lariestraat.

Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit:
- Grootschalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken;
- Onderbrekingen in de laanstructuur, toepassing van a-specifieke soorten en vormen.

Mogelijkheden voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit:
- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie Lariestraat met het Dommeldal en het dal van de Beeksche Loop door middel van sloop van grote bedrijfsopstallen en het kappen van aaneengesloten en dichte hagen;
- Het versterken van de laanstructuur waar deze onderbroken is, of is vervangen door a-specifieke soorten, aanplant van Eik of Linde;
- Het omzomen van opstallen met groen (inheemse en karakteristieke soorten);
- Het aanleggen van extensieve wandelroutes door het Dommeldal of het dal van de Wambergse Loop.

De kernrandzone vormt bij uitstek het gebied waar zowel het dorp als het buitengebied ervaren kan worden. Door de grote hoeveelheid bebouwing, en de schijnbaar willekeurige verspreiding daarvan, is de relatie dorp-buitengebied aan de noordzijde van Gemonde vrijwel verloren gegaan. Bij het vertrek van functies, kan door ontstening het zicht op het achterland hersteld worden.

Ter verduidelijking van de ruimtelijke structuur moet laanbeplanting, met karakteristieke bomen zoals Eik en Linde, aan de Lariestraat consequent worden voortgezet. De bestaande coniferenhaag verstoort de relatie dorp-buitengebied.

Kernrandzones zijn bebouwingsconcentraties die van grote betekenis zijn voor de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stad en land. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk als het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft. Gezien de ruimtelijke structuur dienen nieuwe functies met een grote impact op de omgeving voorkomen te worden. Functies zoals de houthandel passen qua functie, maar niet qua schaal in deze kernrandzone. Bij vertrek van het bedrijf dienen de bedrijfspanden buiten de achtergevelrooilijn liggen afgebroken te worden. Nieuwe kleinschalige functies, zoals kleine kantoren of bedrijvigheid, in bestaande opstallen zijn wel mogelijk. Ter versterking kan natuur ontwikkeld worden in het dal van de Beeksche Loop of kan een laarzenpad aangelegd worden.



Kernrand-zone C		*Zonder extra investering is mogelijk:*	*Met extra investering is mogelijk:*
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	Max. 800 m²
	• Agrarisch gerelateerde bedrijven	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Agrarische hulp- en nevenbedrijven	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max. 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-
	• Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-
	• Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	Max. 800 m²
	• Beroep aan huis.	ja	-
	• wonen	maatwerk	maatwerk
Wonen Doelstellingen	• Aantal zoeklocaties: 2		
	• Voorkomen van verstening in oostelijke richting verder het landelijke gebied in		
	• Muv zo-deel vd kernrandzone is vestiging nieuwe economische dragers mogelijk		
	• Ontstenen van het zuidoostelijk gedeelte van de kernrandzone		
	• Behoud van het groene karakter van Laar		
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden[38]		
	• Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden		
	• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan achterzijde (woon)pand		
	• Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld[39]		
	• Beeldkwaliteit van panden en erven		
	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten		
Inzet van strategieën	• Regeling Ruimte-voor-Ruimte		

[38] Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

[39] Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan



LEESWIJZER KAARTEN

In de bebouwingsconcentraties zijn ruimere mogelijkheden voor agrarisch nevenactiviteiten in vergelijking met de rest van het buitengebied, mits deze samengaan met een verbetering van het landschap. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van het de huidige situatie en het beleid gegeven, en is een toekomstvisie, inclusief visiekaart gemaakt.
De visiekaarten geven een mogelijke ontwikkelingsrichting aan, een fictief beeld van het landschap in de toekomst. Het zijn suggesties van hoe het landschap eruit zou kunnen gaan zien, en welke tegenprestaties er verwacht kunnen worden voor het hergebruiken van VAB,s en het bouwen van nieuwe burgerwoningen. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het herstellen van verloren gegane beplanting langs erven en wegen, of het bijdragen in een groenfonds.

Het gebied waar naar gekeken is voor het opstellen van een de visie voor een bebouwingsconcentratie is in kleur weergegeven, de omgeving is grijs gekleurd.

Een aantal aspecten op de kaart vertegenwoordigen bestaande landschappelijke waarden die bepalend zijn voor de structuur van het landschap nu, de laanbeplantingen, kavelbeplantingen, houtwallen, watergangen en de beekdalen. Lichtgroene elementen zijn nieuw toe te voegen beplantingen, bijvoorbeeld ter plaatse van een onderbreking in een laan. Dissonante functies zijn met een rode lijn omgeven, waar groene onderbroken lijnen om percelen heen liggen is een kwaliteitsverbetering wenselijk.
De witte pijlen zijn zichtlijnen die vrijgehouden moeten worden om het landschap open en beleefbaar te houden, zijn die lijnen vanuit een kader getrokken is er sprake van een afgebakend venster waarin geen massa's meer mogen worden toegevoegd. De witte stippels zijn achtergevelrooilijnen, hier steken erven en bebouwingsmassa's diep het landschap in en verdient sloop tot de rooilijn de voorkeur.

B|RO
Ruimte | om *in* te leven





BRO

Ruimte om *in* te leven

5. UITVOERING EN HANDHAVING

5.1 Aanleiding

Met deze uitvoeringsparagraaf heeft de gemeente de kans en neemt zij haar verantwoording om de in de structuurvisie vastgelegde uitgangspunten te operationaliseren. In de paragraaf wordt uiteengezet met welke instrumenten de gemeente dit wil realiseren en hoe deze instrumenten worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening geeft een juridisch kader voor kostenverhaal. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft ervoor gekozen om in de structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel de richting aan te geven voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Om uitvoering te geven aan de visie uit de voorgaande hoofdstukken, kan de gemeente gebruik maken van 3 typen regievoering:
- Procesregie;
- Juridische regie;
- Financiële regie

Met name wordt uiteengezet welke juridische en financiële instrumenten kunnen worden ingezet om de uitvoering mogelijk te maken. Om kostenverhaal te kunnen toepassen dienen, conform de wet, de kaders te worden vastgelegd in een structuurvisie.

5.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 6 schetst - als achtergrondinformatie en voor de begripsvorming - de positionering van kostenverhaal in het totale spectrum van het gemeentelijk instrumentarium bij gebieds- en locatie ontwikkeling. Hier wordt onder andere de relatie tussen het gemeentelijke strategische grondbeleid en kostenverhaal geduid. Daarna wordt u wegwijs gemaakt in de belangrijkste juridische aspecten die spelen bij kostenverhaal.



6. POSITIONERING VAN KOSTENVERHAAL

6.1 Regie op ruimtelijke ontwikkelingen

In dit beleidskader wordt vooral ingegaan op de financiële aspecten van de realisatie van het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel, en meer in het bijzonder op het kostenverhaal. Maar de realisatie heeft natuurlijk niet alleen betrekking op de financiële kant van de plannen. De aard van de inzet van deze regie-instrumenten is afhankelijk van de fase waarin een ontwikkeling zich bevindt en de mate waarin de gemeente daaraan op dat moment sturing wil en kan geven.

Procesregie
Procesinstrumenten zeggen iets over de inspanningen die de gemeente voornemens is te doen om haar beleid operationeel te maken. Het gaat om de activiteiten gericht op een goede afstemming van beleidsontwikkelingen en nadere uitwerking van beleid. Maar ook over de wijze waarop de gemeente bij de verdere beleidsuitwerking wil omgaan met andere partijen, zoals overleg en communicatietrajecten, proces- en procedureafspraken.

Juridische regie
Het inzetten van juridische instrumenten stelt de gemeente in staat publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten.

Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair het bestemmingsplan en het projectbesluit en het daarmee samenhangende exploitatieplan, maar bijvoorbeeld ook het project afwijkingsbesluit en het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarbij wederzijds rechten en plichten worden vastgelegd, zoals een samenwerkings-, realisatie- en een exploitatieovereenkomst.

Financiële regie
De basis voor het financiële beleid wordt gelegd in deze uitvoeringsparagraaf. Om het beleid te kunnen uitvoeren zal de gemeente verschillende financiële instrumenten inzetten. De twee hoofdpunten hierbij zijn:
- Strategisch grondbeleid;
- Kostenverhaal.

6.2 Relatie grondbeleid en kostenverhaal

Door het wettelijk verankerd zelfrealisatiebeginsel, vormt grondpositie een belangrijk onderdeel voor de realisatie van het ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan kan wel de mogelijkheden creëren (via bouw- en gebruiksrechten) om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, de gemeente heeft echter geen middelen om de realisatie van deze rechten verplicht op te leggen. Alleen als er voldoende aanleiding is dat de huidige eigenaar niet in staat zal zijn, of weigert de gewenste bestemming te realiseren, dan kan de gemeente via onteigening de gronden gedwongen verwerven. Hiervoor dient er wel voldoende maatschappelijke nut en noodzaak te zijn dat de beoogde bestemming gerealiseerd wordt. Tevens dient er sprake te zijn urgentie.

De gemeente kan er voor kiezen om actief grondposities te verwerven (actief grondbeleid), of een meer passieve houding ten aanzien van het aangaan van grondposities in te nemen (faciliterend grondbeleid).

Actief grondbeleid
Bij actief grondbeleid kiest de gemeente er voor de realisatie van een bestemmingsplan zelf bedrijfsmatig te exploiteren. Ze doet dit door de ruwe gronden en opstallen te verwerven, de grond bouw- en woonrijp te maken, de publieke voorzieningen en openbare ruimte aan te leggen en de planvorming op zich te nemen. Door het uitgeven van gronden kunnen de gemaakte kosten worden betaald.

Bij actief grondbeleid speelt kostenverhaal op derden in beginsel niet. En zijn de verderop geformuleerde beleidskaders voor kostenverhaal dus ook niet van toepassing. Immers, de gemeente kan dan zelf alle kosten die samenhangen met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, rechtstreeks opnemen in de toekomstige grondprijs van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. Natuurlijk gaat dit alleen op, in zoverre de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling deze lasten ook daadwerkelijk kan dragen.

Faciliterend grondbeleid
Bij faciliterend grondbeleid beperkt de rol van de gemeente zich tot het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken en het verhalen van alle noodzakelijke kosten op de betreffende exploitant. De Wro

verplicht gemeenten in dit geval tot het verhalen van kosten op de initiatiefnemer / grondeigenaar. Kostenverhaal speelt dus met name bij faciliterend grondbeleid.

6.3 Belangrijke aspecten bij kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin nieuwe bouwmogelijkheden worden vastgelegd alle kosten die zij maakt in het kader van grondexploitaties verplicht dient te verhalen op de partijen die door het bestemmingsplan bouwrechten krijgen.

Hierna wordt kort ingegaan op enkele aspecten van het kostenverhaal:
- Welke soorten van kostenverhaal kunnen verhaald worden;
- Via welke wegen kunnen kosten verhaald worden;
- Kostenverhaal en projecten.

Definiëring van kosten
Op basis van de Wro en het Bro kunnen vier type kosten worden onderscheiden.

Gebiedseigen kosten: Dit zijn de kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedure kosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied (zowel binnenplans, als buitenplans), dienen op de initiatiefnemer te worden verhaald. Gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als de ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt. Het Bro bevat in artikelen 6.2.3 t/m 6.2.6 een limitatieve lijst van werkzaamheden, activiteiten en maatregelen die als gebiedseigen kosten beschouwd dienen te worden;

Bovenwijkse voorzieningen: Dit zijn de kosten in verband met werken waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld omdat ook andere gebieden daar profijt van hebben. Er is dus sprake van een bovenwijks karakter van de aan te leggen werken. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar de exploitatiegebieden toegerekend te worden;

Bovenplanse verevening: Hier gaat het om het verevenen van een negatief (grond)exploitatieresultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief (grond)exploitatieresultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse Verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen die ten laste van dat fonds kunnen komen. Tevens dient er sprake te zijn van een ruimtelijke en functionele koppeling tussen de te verevenen projecten. Hierbij profiteert een ruimtelijk project als gevolg van deze koppeling van een ander ruimtelijk project dat nadeel ondervindt door deze koppeling. Om in aanmerking te komen voor een vereveningsbijdrage dient sprake te zijn van een verliesgevend grondexploitatieresultaat. De te verevenen kosten zijn gemaximaliseerd tot het daadwerkelijke voordeel / nadeel op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Ook zijn de bovenplanse vereveningskosten gemaximaliseerd tot het negatieve plansaldo van het nadeel ondervindende project.








Schijndel 7
St.-Oedenrode 11

Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen: Dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben. Een gemeentelijke structuurvisie dient daarbij aanwijzingen te geven omtrent de besteding van de gevraagde bijdrages.

Ten aanzien van de berekeningswijze van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening zijn drie toetsingscriteria geformuleerd, de zogenaamde PTP-criteria:

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband tussen de ontwikkeling en de kosten. De kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan;
- Proportionaliteit: de kosten worden naar rato verdeeld over de ontwikkelingen.

Verhaalsmogelijkheden
Kostenverhaal kan langs twee wegen plaatsvinden, namelijk via het privaatrechtelijke en via het publiekrechtelijke spoor. In haar beleid streeft de gemeente ernaar om, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, met alle partijen die daarin bouwrechten verwerven, een overeenkomst inzake de grondexploitatie te sluiten waarin het kostenverhaal is opgenomen. Dit is een zogenaamde anterieure overeenkomst. Ook wordt in de Memorie van Toelichting nadrukkelijk de voorkeur voor dit privaatrechtelijke spoor uitgesproken.

Pas indien het niet mogelijk blijkt om met alle partijen binnen een exploitatiegebied tot een anterieure overeenkomst te komen, moet de gemeente (verplicht) bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Vanaf dit punt wordt het publiekrechtelijk spoor gevolgd. Overeenkomsten die hieruit nadien voortvloeien noemt men posterieure overeenkomsten. In het exploitatieplan en deze posterieure overeenkomsten kunnen alleen de verplicht te verhalen kosten opgenomen worden.

De wetgever heeft bepaald dat een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen niet in een exploitatieplan of een posterieure overeenkomst kan worden opgenomen. Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen slechts in een anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Keuze kostenverhaal structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel
Om de in de structuurvisie Buitengebied geschetste ontwikkelingen te kunnen realiseren zal gebruik worden gemaakt van kostenverhaal middels gebiedseigen kosten en de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure exploitatieovereenkomst maar behoudt altijd haar bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen.

Definiëring van projecten
Bij de projecten is een onderscheid gemaakt in “Ontwikkelprojecten” en “Investeringsprojecten”. Ontwikkelprojecten zijn projecten waarbij sprake is van opbrengsten ten gevolge van (fictieve) uitgifte van gronden waarop een bouwplan kan worden gerealiseerd en / of opbrengsten ten gevolge van functiewijziging of functietoevoeging.

Investeringsprojecten zijn projecten waarbij geen sprake is van dergelijke (fictieve) uitgifte van gronden en /of functiemutatie. Dit zijn projecten, die te maken hebben met de aanleg van voorzieningen, die geld kosten en geen opbrengsten genereren. Onderstaand is aangegeven welke ontwikkel- en investeringsprojecten in grote lijnen aan de orde zijn.

De investeringsprojecten worden onderscheiden in:
- Bovenwijkse voorzieningen;
- Diverse investeringsprojecten in het buitengebied;
- Natuurprojecten;
- Groen- en landschapsstructuren in bebouwingsconcentraties;
- Recreatieve inpassingen.

Ontwikkelprojecten
Ontwikkelingsprojecten bestaan uit projecten waarin nieuwe woningen of andere gebouwen mogelijk worden gemaakt, het realiseren van een functie-/ bestemmingsverandering en uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Bij ontwikkelingsprojecten nemen de (potentiële) bouwmogelijkheden toe.



7. REGIE STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED SINT-MICHIELSGESTEL

7.1 Juridische regie

Uitgangspunt bij alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is het nieuwe bestemmingsplan van de gemeente Sint-Michielsgestel dat tegelijkertijd met deze structuurvisie door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel wordt vastgesteld. Met de structuurvisie Sint-Michielsgestel geeft de gemeente Sint-Michielsgestel aan het landschap in het buitengebied te willen behouden en te versterken. De visie is er op gericht het landschap te versterken middels nieuwe groen- en landschapsstructuren, het verplaatsen en saneren van (landbouw)bedrijven, het tegengaan van verstening en verrommeling en de inpassing van recreatieve mogelijkheden.

Om dit te realiseren zijn in de structuurvisie projecten benoemd en is onderscheid gemaakt in zogenaamde investeringsprojecten en ontwikkelprojecten.

Investeringsprojecten
De investeringsprojecten zijn in de structuurvisie concreet benoemd en daarvoor is een (globale) planning voor de uitvoering aangegeven. Het initiatief voor de uitvoering van een investeringsproject ligt met name bij de overheid (gemeente, veelal in samenwerking met de provincie). Voor de totstandkoming van een investeringsproject zal in principe een actief grondbeleid worden gevoerd. Deze projecten leveren in de regel een directe kwaliteitswinst middels natuur-

en landschapsontwikkeling, bedrijfsverplaatsing en –sanering, recreatieve inpassingen op voor het buitengebied. De (eventuele) bestemmingsplanwijziging dient dan wel te passen binnen de kaders van de structuurvisie.

Ontwikkelprojecten
Ontwikkelprojecten zijn in de structuurvisie niet concreet benoemd: er worden "slechts" strikte kaders (ruimtelijk functioneel aanvaardbaar) in combinatie met uitdrukkelijke randvoorwaarden aangegeven. Ontwikkelingen in het buitengebied, veelal woningen, dienen gepaard te gaan met een goede inpassing op ruimtelijk, functioneel, stedenbouwkundig, landschappelijk en flora en fauna aspect.

Deze projecten zijn niet goed te plannen en zijn afhankelijk van particuliere en soms gemeentelijke initiatieven. Indien een particulier initiatief zich aandient, niet passend binnen
het bestemmingsplan, zal in eerste instantie toetsing aan het ruimtelijk functionele kader van de structuurvisie plaatsvinden. Indien er ruimtelijke en functionele mogelijkheden zijn in de structuurvisie zal de gemeente samen met de initiatiefnemer trachten een integraal plan opstellen dat recht doet aan de overige randvoorwaarden zoals een goede stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische en hydrologische inpassing. Nadat hierover overeenstemming is bereikt en daarmee aan alle randvoorwaarden is voldaan, zal de gemeente een bestemmingsplanwijziging voor de betreffende ontwikkeling in gang zetten. Onderdeel van de integrale planvorming dient tevens te zijn het behoud én het versterken van de aanwezige waarden. In enkele gevallen kan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling (vanuit maatschappelijk oogpunt) wenselijk zijn, desondanks dat niet aan alle randvoorwaarden ter plekke kan worden voldaan. De achteruitgang ter plaatse van de desbetreffende kwaliteit en waarde van de planlocatie dient dan met een andere locatie te worden gerealiseerd (eveneens onderdeel van hetzelfde plan) zodat de overall kwaliteitsniveau van de aanwezige waarden en kwaliteiten wordt behouden. De inpassing maakt integraal onderdeel uit van het planvormingsproces, net als de benodigde maatregelen voor het behoud en versterking van de aanwezige waarden en kwaliteiten. Hierdoor zijn deze kosten te beschouwen als gebiedseigen binnen-, dan wel buitenplanse kosten. In paragraaf 7.3 wordt hier nader op ingegaan.

De gemeente kan ook zelf initiatieven nemen. Indien zich onder dezelfde genoemde strikte kaders en randvoorwaarden kansen voordoen om kwaliteitswinst van het buitengebied direct, dan wel indirect te behalen, kan de gemeente zelf actie ondernemen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Dit kan door middel van publiek-private samenwerking (PPS) ofwel het voeren van een actief grondbeleid.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient de gemeente kostenverhaal te hebben verzekerd. De gemeente Sint-Michielsgestel geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure exploitatieovereenkomsten met partijen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen en er sprake is van een integraal plan dat voldoet aan alle randvoorwaarden, zal de gemeente Sint-Michielsgestel een exploitatieplan opstellen teneinde kostenverhaal te verzekeren. De gemeente behoudt ten alle tijden de bevoegdheid om een exploitatieplan op te stellen, ook indien er reeds een anterieure exploitateiovereenkomst is gesloten.

7.2 Procesregie

De gemeente voert in eerste instantie een facilitair grondbeleid in het buitengebied. Nieuwe initiatieven van derden wil de gemeente mogelijk maken binnen de gestelde randvoorwaarden en passend binnen de visie uit deze structuurvisie. Deze randvoorwaarden worden door de gemeente nauwlettend in de gaten gehouden. Er dient sprake te zijn van een integraal plan waarbij kwaliteitsverbetering van het groen duidelijk en integraal onderdeel van het planvormingsproces. De gemeente zal hierbij ook aangeven wat zij belangrijk acht en meedenken met de initiatiefnemer teneinde de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij het afwegen van initiatieven van derden wordt het volgende procesprincipe gevolgd:

- het initiatief wordt eerst beoordeeld op haar betekenis voor de gemeente Sint-Michielsgestel;
- het initiatief wordt vervolgens beoordeeld op de mate waarin het voldoet, of bijdraagt aan de in de structuurvisie benoemde aandachtspunten;
- vervolgens wordt beoordeeld of de locatie voldoende geschikt is voor het initiatief;
- ten slotte wordt beoordeeld of de concrete invulling van de locatie voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en van de directe omgeving.

Dit betekent dat een ruimtelijke inpassing op drie schaalniveaus van toepassing is: op inrichtingsniveau, op perceelniveau en op structuurniveau. Als de ruimtelijke, functionele quickscan met succes is doorlopen en de gemeente besluit tot medewerking aan een initiatief (principebesluit), zal de gemeente het publiekrechtelijk traject ingaan met de intentie om realisatie van het initiatief mogelijk te maken binnen de juridisch-planologische kaders en de daaraan verbonden procedures. Het principebesluit gaat uit van een integrale planvorming dat recht doet aan de aanwezige natuur-, cultuur-, archeologische, stedenbouwkundige, landschappelijke en ecologische waarden en daarmee past binnen de gestelde randvoorwaarden. Een goede inpassing en integrale planvorming op de voorgenoemde aspecten is noodzakelijk voordat het publiekrechtelijk traject kan worden doorlopen.

7.3 Financiële regie

Essentieel onderdeel van de uitvoering is het verkrijgen van de benodigde financiering. Voor de totale financiering van het beleid dat de gemeente in deze structuurvisie heeft vastgelegd kunnen in beginsel de volgende mogelijkheden worden ingezet:

- financiering via een gemeentelijke grond- en/of vastgoedexploitatie;
- financiering door het aangaan van een PPS (publiek private samenwerking);
- financiering via verplicht kostenverhaal (via gebiedseigen kosten, bovenwijkse
- voorzieningen en bovenplanse kosten / verevening) op derden die door een ontwikkeling nieuwe bouwrechten verwerven;
- extra financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen door derden op basis van een anterieure overeenkomst;
- subsidies en bijdragen van andere overheden en semi-overheden
- vanuit de algemene middelen via de gemeentebegroting.

In het buitengebied zullen initiatieven voornamelijk van particulieren komen. De gemeente zal in deze gevallen de gemeentelijke kosten moeten verhalen op de initiatiefnemer / grondeigenaar. Naast het verhalen van de verplichte kosten (gebiedseigen, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening) kan de gemeente bij anterieure exploitatieovereenkomsten een bijdrage vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van de verplicht te verhalen kosten.

Gebiedseigen kosten
Alle nieuwe ontwikkelingen dienen op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze te worden ingepast waarbij het bestaande kwaliteitsniveau wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn in dit kader zijn gebiedseigen kosten aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een goede inpassing en kwalitatief hoogwaardig en integraal project te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen die past binnen de, in deze structuurvisie gestelde kaders van de gemeente Sint-Michielsgestel en het van de provincie Noord-Brabant. Belangrijk is dat het hierbij gaat om aanwijsbare ruimtelijke ingrepen.

De gemeente is verplicht de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer. Bij de beoordeling op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing wordt op 3 schaalniveaus gekeken naar de beoogde ontwikkeling:

- Hoofdstructuren en essentiële waarden

Als eerste wordt op hoofdstructuurniveau gekeken naar een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing. De ontwikkeling mag géén negatieve invloed uitoefenen op bijvoorbeeld bestaande zichtlijnen, aanwezige functionele, natuur-, cultuur- en landschapsstructuren en waarden. Waar deze structuren en waarden direct, dan wel indirect in gevaar komen door de beoogde ontwikkeling dient het plan zodanig vormgegeven te worden dat aantasting van de structuren en essentiële waarden wordt voorkomen.

- Substructuren en belangrijke waarden

Ten tweede dienen de nieuwe ontwikkelingen goed te worden ingepast in de structuur van de bebouwingsconcentratie / landelijk gebied. Het plaatsen van de nieuwe functie moet een toevoeging zijn voor de (kwaliteit van de) verschillende groene, blauwe, rode en grijze structuren. Ook het (gedeeltelijk) slopen, verbeteren en afschermen van ongewenste bebouwing kan de structuur versterken. Aansluiting bij eventuele rooilijnen versterkt de stedenbouwkundige structuur.

- Inpassing op perceelsniveau

Het laatste schaalniveau waarop wordt gekeken naar de nieuwe ontwikkeling is het ingepast. Hierbij kan gedacht worden aan een specifiek type beplanting, veel voorkomend in de nabije omgeving. Ook de plaats van de nieuwe functie op het perceel is een onderdeel dat op dit schaalniveau wordt meegenomen in het kader van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing.

Bovenwijkse voorzieningen
Bovenwijkse voorzieningen zijn investeringsprojecten waar zowel nieuwe initiatieven, als reeds gerealiseerde initiatieven profijt van hebben. Veelal gaat het om grijze, groene en blauwe structuurinvesteringen waarvan een (groot deel van) de gemeente profijt ondervindt. Deze kosten worden proportioneel naar rato van profijt en toerekenbaarheid verdeeld over de bestaande bebouwing en nieuwe initiatieven. De gemeente draagt daarbij zorg voor het financiele aandeel van de bestaande bebouwing. In deze structuurvisie zijn geen bovenwijkse voorzieningen opgenomen.

Bovenplanse verevening
In de structuurvisie zijn verschillende doelstellingen voor de komende 10–20 jaar geformuleerd die gezamenlijk invulling geven aan een goede ruimtelijke ordening voor het buitengebied. Deze ruimtelijke ordening speelt in op de verwachte toekomstige dynamiek. De ontwikkelingen in het buitengebied zijn veelal solitaire ontwikkelingen die geen ruimtelijke en functionele koppeling kennen met andere ontwikkelingen in het buitengebied. Er worden in deze structuurvisie dan ook geen vereveningsfondsen ingesteld.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
De gemeente Sint-Michielsgestel wil, op basis van deze structuurvisie, ook investeringen doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, en werkkwaliteiten van de gemeente. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure exploitatieovereenkomst ook een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen. Het vragen van bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen is niet mogelijk in geval van een exploitatieplan en het sluiten van een posterieure exploitatieovereenkomst.

In enkele gevallen ontbreekt de fysieke ruimte voor de te nemen kwaliteitsinvesteringen die ten goede komen van de directe nabijgelegen waarden. Ook is in enkele gevallen, ondanks de in het plan opgenomen kwaliteitsinvesteringen, onmogelijk om een (beperkte) verslechtering van de omgevingskwaliteit te voorkomen. Verder is het bij enkele plannen lastig de benodigde kwaliteitsinvesteringen te bepalen. Vanuit het geformuleerde beleid in deze structuurvisie dat ontwikkelingen in het buitengebied dienen bij te dragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit in het buitengebied en de provinciaal vastgestelde Verordening Ruimte zal de gemeente Sint-Michielsgestel, voor zover er onvoldoende kwaliteit in de integrale planvorming aanwezig is, een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen in de anterieure exploitatieovereenkomsten.

De gevraagde bijdragen ruimtelijke ontwikkeling zal de gemeente Sint-Michielsgestel de kwaliteit van het buitengebied verbeteren en de aanwezige natuur-, landschappelijke, ruimtelijke en functionele waarden versterken. Deze bestedingen zullen plaats vinden door middel van het gropen- en cultuurfonds.

De volgende investeringsprojecten leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied en komen in aanmerking voor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling:

- Realiseren van de ecologische verbindingszone Dommel / Hart van Gestel

Langs de Dommel worden natuurvriendelijke oevers gecreëerd. Deze worden flauw afgegraven waardoor de natuur meer ruimte

krijgt. Ter hoogte van het centrum, waar de ruimte beperkt is, worden muren toegepast om de Dommel zo veel mogelijk ruimte te geven. Door de Dommel te versmallen waar afgraven niet mogelijk is, worden natuurlijke oevers gecreëerd binnen het bestaande profiel van de Dommel. Tevens worden de oude Dommelmeanders aangetakt, nieuwe natuurmilieus en poelen aangelegd. Door middel van ecologisch beheer worden de natuurwaarden in stand gehouden. Tevens zal er een fietsbrug worden aangelegd.

- Uitvoeren van projecten uit de Visie en uitvoeringsprogramma Keerdijk / Meerse Plas

Het uitvoeringsprogramma bevat een 9-tal projecten die zich richten op de realisatie van de EVZ, herstel van de cultuurhistorische ringdijk, toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de Meerse Plas en het creeren van wandelmogelijkheden.

- Realiseren van het koepelplan Dynamisch Beekdal de Aa

De Aa krijgt binnen een zone van 100 tot 150 meter de ruimte om haar eigen weg te zoeken. Naast de huidige agrarische functie en berging van water komt er meer ruimte voor natuur en recreatief medegebruik. Met dit project wordt een kwaliteitsverbetering van de Aa voorgestaan die aansluit bij de landschappelijke, ecologische en hydrologische en recreatieve potenties van het Dynamisch Beekdal.

- Realiseren van zandpaden

Om de toegankelijkheid van het buitengebied te vergroten worden er een drietal ommetjes gerealiseerd. Door bestaande paden op elkaar aan te sluiten onstaan nieuwe belevingsmogelijkheden van het buitengebied. Door routs langs landschapselementen te laten lopen, wordt de kans geboden om dichtbij huis van het landschap te genieten. De ommetjes varieren in lengte tussen de 5 en 7 km.

- Uitvoeren van het Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten

Met de gemeente Den Bosch en Maasdonk is een samenwerkingsovereenkomst gesloten om uitvoering te geven aan het Stimuleringskader Groen Blauwe diensten. Met deze regeling worden particuliere initiatieven, die leiden tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied, gestimuleerd en ondersteund.

- Uitvoeren van klimaatbeleid

In het projectenboek staan een aantal concrete projecten uitgewerkt, waarvan al een gedeelte is gerealiseerd, waarmee de gemeente de duurzaamheid en klimaatverbetering wenst te vergroten. In de Kadernota Milieu 2008-2011 zijn deze inspanningen vastgelegd.

- Overige projecten die bijdragen aan de Reconstructiedoelen

Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel lopen nog een aantal andere projecten en (particuliere) initiatieven die invulling geven aan de doelen van de reconstructie zoals de ontwikkeling van landgoederen en verbrede agrariërs.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt