

Gebiedsvisie
'Heihorsten, omgeving De Kuilen'
gemeente Someren

status: definitief
datum: 16 september 2011
projectnummer: 404438R.2001
adviseurs: Wle & Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENROUW

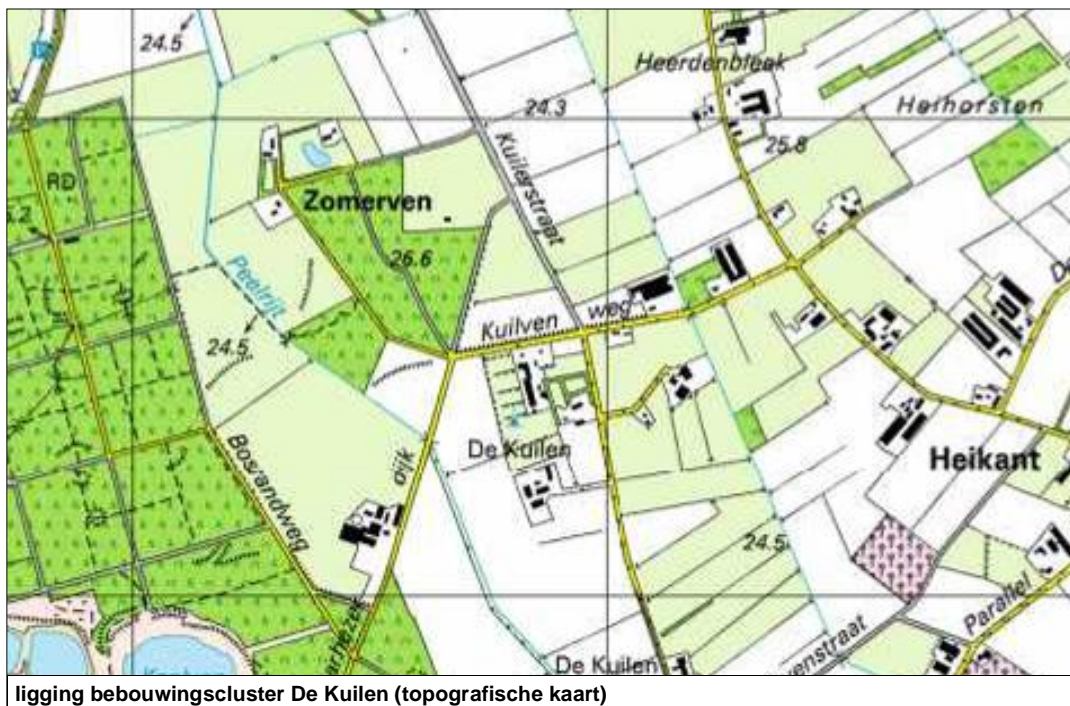


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van de locatie	2
2	Bebouwingscluster De Kuilen	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Beleidsanalyse	4
2.3	Ruimtelijke analyse	5
2.4	Functionele analyse	7
2.5	Visie	7
3	Planvoornemen Kuilerstraat 25	10
3.1	Uitgangspunten	10
3.2	Inrichtingsvarianten	12
4	Conclusie	15







ligging bebouwingscluster De Kuilen (topografische kaart)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kuilerstraat 25, in het buitengebied van de gemeente Someren, is een agrarisch bedrijf gelegen. Van de vigerende milieuvergunning wordt sinds november 2008 echter geen gebruik meer gemaakt, waardoor deze normaal gesproken in november 2011 komt te vervallen. Één van de aanwezige bedrijfsgebouwen is reeds verkocht en zal in gebruik worden genomen bij een ter plaatse te realiseren beheerderswoning ten behoeve van de aangrenzende golfbaan 'De Swinkelsche'. Van de overige bedrijfsgebouwen wordt één stal gesloopt en zal de rest waarschijnlijk door de eigenaar benut gaan worden voor aan huis verbonden bedrijvigheid. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

De beheerderswoning met loods was in de planvorming voor de golfbaan eerder voorzien op een locatie zuidelijker aan de Kuilerstraat, echter door een reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant is dit niet mogelijk gebleken. De provincie heeft aangegeven dat er geen bezwaren bestaan om de beoogde beheerderswoning ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en een bebouwingscluster te realiseren.

Het plan bestaat er verder uit om op het overige terrein van het agrarische bedrijf woningbouw te realiseren. Voor een deel van de nieuw te bouwen woningen zal daarbij gebruik worden gemaakt van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' (RvR) van de provincie Noord-Brabant. Deze regeling is echter alleen toepasbaar in gebieden die als bebouwingscluster kunnen worden aangemerkt. Door middel van deze gebiedsvisie 'Heihorsten, omgeving De Kuilen' wordt aangetoond dat de betreffende locatie aan de Kuilerstraat samen met de directe omgeving daarvan als een dergelijk bebouwingscluster kan worden beschouwd.





Kuilerstraat richting het noorden gezien

Met de aanwijzing van het gebied tot bebouwingscluster, in combinatie met de waarschijnlijk vrijkomende agrarische bebouwing aan de Kuilerstraat 25, kan het planvoornemen doorgang vinden. In deze visie worden in dat verband enkele inrichtingsvarianten voor de locatie aan de Kuilerstraat 25 gegeven welke een verdere versterking van het bebouwingscluster kunnen betekenen.

1.2 Ligging van de locatie

De locatie waar het agrarische bedrijf ligt en waar de woningbouw is voorzien, is gelegen op het adres Kuilerstraat 25, aan een doodlopende zijtak van deze straat. De Kuilerstraat loopt van de Provincialeweg (van Heeze naar Asten) tot aan de Kerkendijk (tussen Someren en Someren-Heide) en is daarmee een relatief lange straat. Het grootste gedeelte van de straat is verhard, echter ten noorden van de kruising met de Kuilvenweg is de straat ook deels onverhard.

De Kuilerstraat, en daarmee de locatie van het planvoornemen, ligt in zijn geheel in het agrarische buitengebied van de gemeente Someren. Dit deel van het buitengebied staat bekend onder de naam 'Heihorsten'. Het plangebied is daarbij gesitueerd in een halfopen agrarisch landschap, waar bebouwingsclusters en verspreide bebouwing worden afgewisseld door landbouwgronden. De ruimere omgeving wordt tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van omvangrijke bos- en heidegebieden, zoals die van de Somerensche Heide en de Strabrechtse Heide. De kern Someren is op circa 2 kilometer in oostelijke richting gelegen, op circa 3 kilometer richting het zuidoosten ligt de kern Someren-Heide.





2 Bebouwingscluster De Kuilen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beargumenteerd dat de locatie aan de Kuilerstraat 25 en de directe omgeving daarvan als een bebouwingscluster kunnen worden beschouwd. Aan dit bebouwingscluster wordt de naam 'De Kuilen' gegeven, gebaseerd op de historische benaming voor dit gebied. Ook de naamgeving van de twee straten waaraan het cluster is gelegen, de Kuilerstraat en de Kullvenweg, verantwoorden de keuze voor deze naam. Daarnaast heet de binnen het bebouwingscluster gelegen camping eveneens De Kuilen.

Ingegaan wordt op het provinciale beleid met betrekking tot (woningbouw)ontwikkelingen in het buitengebied en het beleid dat de gemeente Someren voert voor het buitengebied. Het gebied De Kuilen zal vervolgens worden geanalyseerd op ruimtelijke en functionele aspecten. Tenslotte wordt een visie voor het gebied opgesteld, waarbinnen (woningbouw)ontwikkelingen zoals het onderhavige planvoornemen kunnen worden ingepast.



2.2 Beleidsanalyse

2.2.1 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Dit in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zoals de voorwaarde dat een locatie deel uit moet maken van een bebouwingscluster en/of een VAB-locatie is. Het laatste is zondermeer het geval in onderhavige situatie wanneer de vigerende milieuvergunning voor het houden van 2382 stuks scharrelkippen af zal lopen in november 2011. Met deze gebiedsvisie wordt voorts aangetoond dat het gebied 'De Kuilen' aangemerkt kan worden als een bebouwingscluster.

2.2.2 Verordening Ruimte

Één van de hoofdlijnen van de provinciale Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

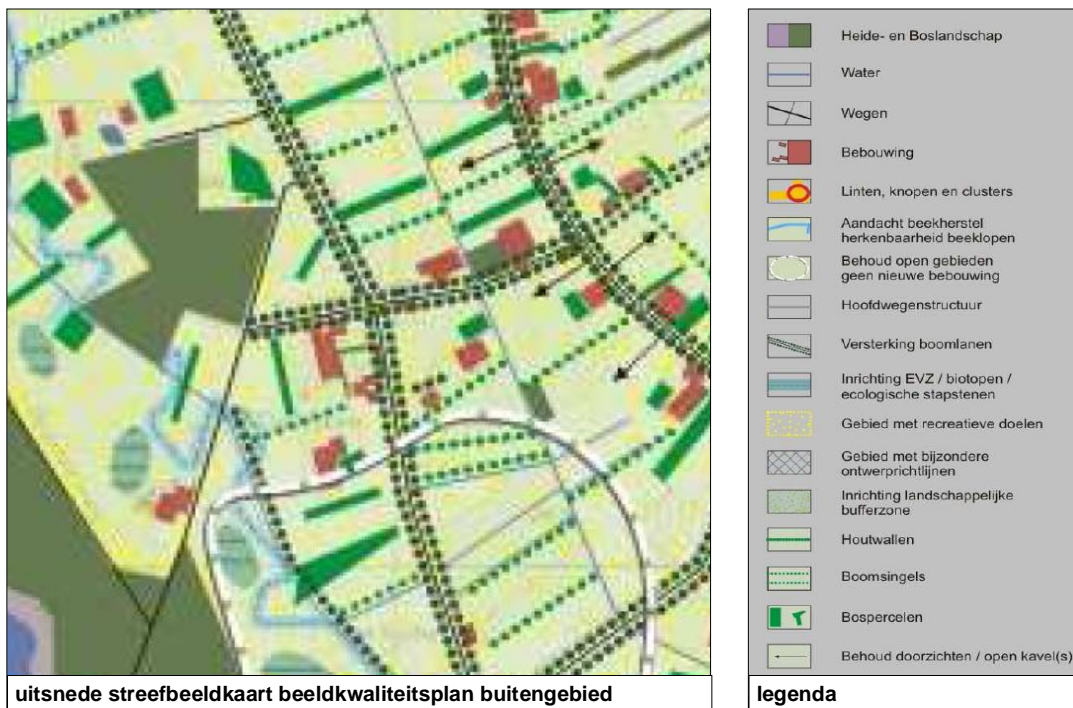
Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapontwikkeling.

In de Verordening Ruimte wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap derhalve verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.2.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011

Met dit beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied wil de gemeente Someren ideeën aandragen voor mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan is derhalve geen blauwdruk, maar dient als inspiratiebron voor nieuwe initiatieven. In dat opzicht kan het beeldkwaliteitsplan worden beschouwd als aanvulling op een bestemmingsplan, dat wel voorschrijft wat kan en mag. In het plan zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van de ontwikkeling van een planinitiatief kunnen worden meegenomen om op een passende wijze invulling te geven aan in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld een goede landschappelijke inpassing.





Het landschappelijk gebied waarbinnen bebouwingscluster De Kuilen ligt, bestaat uit oudere heideontginningen. Voor elk van de onderscheiden gebiedstypen worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de structuur en inrichting van het landschap, de inpassing en inrichting van kavels en tot bebouwing. In een streefbeeld wordt een perspectief gegeven voor de inrichting van het landelijk gebied, welke als inspiratiebron wordt gebruikt voor integrale landschapsontwikkeling op structuurniveau.

Gebiedsoverschrijdende elementen in het landschap worden gevormd door linten, knopen en clusters van bebouwing. Bij kruispunten van linten kunnen clusters ontstaan, die mogelijk ruimte bieden voor kleinschalige ontwikkelingen. De bebouwing van De Kuilen is in het beeldkwaliteitsplan weliswaar niet als cluster aangeduid, maar kan wel als zodanig worden beschouwd. Uit de ruimtelijke en functionele analyse van het gebied zal blijken waarom.

2.3 Ruimtelijke analyse

Het gebied dat tot het bebouwingscluster De Kuilen wordt gerekend, bevindt zich aan de zuidwestzijde van de kruising van de Kuilerstraat en de Kuilvenweg. Ook de doodlopende zijtak van de Kuilerstraat maakt onderdeel uit van het bebouwingscluster. De aanwezige bebouwing is gericht op de Kuilvenweg, de Kuilerstraat en de zijtak van de Kuilerstraat, welke daarmee het ruimtelijke raamwerk van het cluster vormen. De beide wegen vormen de begrenzing van het cluster aan de noord- en oostzijde. Aan de zuid-, west- en deels de noordzijde wordt het bebouwingscluster begrensd door de in aanleg zijnde golfbaan. Daarmee is het cluster te classificeren als een compact, in een 'inham' van het golfterrein gelegen bebouwingsensemble.





(bedrijfs)woning aan de Kuilerstraat 25



woning aan de Kuilvenweg 13

Het gebied dat tot het bebouwingscluster behoort, bestaat zogezegd uit oudere heideontginningen. Tot bijna halverwege de 20^e eeuw lag het gebied dat tot bebouwingscluster De Kuilen wordt gerekend op de grens tussen ontgonnen en nog onontgonnen gebied. In dit gebied was rond 1900 reeds sprake van een clustering van bebouwing. Dit cluster lag op ruime afstand van de overige, meer naar het noorden en oosten toe gelegen verspreide bebouwing in het buitengebied. Richting het westen en zuiden lagen slechts bossen en heidevelden.

Nadat het grootste deel van de bos- en heidegebieden was ontgonnen en ook het bestaande agrarische gebied door ruilverkaveling en herinrichting opnieuw werd gevormd, kwam in de omgeving van De Kuilen meer bebouwing tot stand. Ook binnen het bebouwingscluster zelf heeft uitbreiding met bebouwing plaatsgevonden, met name vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw. Het aanwezige agrarische bedrijf is gegroeid, daarnaast zijn diverse burgerwoningen met bijbehorende bijgebouwen gebouwd, alsmede een camping. Kenmerkend daarbij is dat de nieuwe ontwikkelingen overwegend naar binnen gericht plaats hebben gevonden (verdichting), hetgeen heeft bijgedragen aan het versterken van het cluster. Momenteel wordt de camping aan de Kuilvenweg in zuidelijke richting uitgebreid met chalets. Hierdoor wordt de samenhang van de aanwezige bebouwing nog verder versterkt.

De begrenzing van bebouwingscluster De Kuilen is voor het grootste deel bepaald door de bestaande ruimtelijke en landschappelijke situatie ter plaatse. Daarnaast speelt de historische totstandkoming van het cluster een rol bij het bepalen van de begrenzing. Ook de ontwikkeling van de golfbaan is in dat opzicht een belangrijk aspect. Het cluster ligt immers in een 'inham' van de golfbaan. Uiteindelijk is hierdoor een duidelijk afgebakend cluster aan te wijzen, dat door middel van een beperkt aantal ingrepen verder versterkt kan worden. Dit zal in de visie voor het bebouwingscluster verder uiteen worden gezet.





camping aan de Kuilvenweg 15



burgerwoning aan de Kuilerstraat 29

Wat uit de ruimtelijke analyse blijkt, is dat zowel op historische gronden als gelet op de huidige situatie, geconcludeerd kan worden dat sprake is van een bebouwingscluster dat een ruimtelijke eenheid vormt. De bebouwing vormt een geheel met elkaar en is onderscheidbaar ten opzichte van de overige in de omgeving aanwezige verspreide bebouwing.

2.4 Functionele analyse

Op functioneel vlak heeft het bebouwingscluster De Kuilen zich van een puur agrarische gemeenschap ontwikkeld naar een gebied met uiteenlopende functies. De eerste bebouwing bestond uit kleine boerderijtjes. Daarvan is enkel de pluimveehouderij aan de Kuilerstraat 25 uitgegroeid tot een volwaardig modern agrarische bedrijf. De overige van de boerderijtjes zijn omgezet naar burgerwoningen. In de laatste paar decennia zijn ook nieuwe burgerwoningen ingepast, evenals een toeristisch-recreatieve functie in de vorm van een camping.

De functiemenging zoals die het geval is bij De Kuilen is kenmerkend voor bebouwingsclusters. Naast een grote diversiteit in bebouwing komen hier ook verschillende functies door elkaar heen voor. Uit de functionele analyse komt derhalve eveneens naar voren dat, gelet op de gemengde functionaliteit, sprake is van een bebouwingscluster.










2.5 Visie

Op grond van de ruimtelijke en functionele analyse van het gebied ten zuidwesten van de kruising van de wegen Kuilerstraat en Kuilvenweg is geconcludeerd dat dit gebied als een bebouwingscluster kan worden beschouwd. Dit cluster, dat ter plaatse van de oudere heideontginningen is gelegen, kan zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht verder worden versterkt. Wanneer bij de inrichting van het bebouwingscluster rekening wordt gehouden met de richtlijnen zoals gegeven in het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied, is ter plaatse voldoende potentie aanwezig om de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingscluster aanzienlijk te verbeteren.





analyse

								
Grens bebouwings cluster	Bestaande bebouwing	Zichtlijn	Besloten gebied	Bomen en bossages	(Potentiële) VAB-locatie	Inpassing één of enkele woningen	Verspreide bebouwing	Uitbreiding camping (chalets)

legenda



visie



Het gemeentelijke beleid geldt derhalve als richtlijn voor de vormgeving van het landschap, zowel wat betreft de bebouwing als de groene inpassing en afstemming op de omgeving daarvan. Het provinciale beleid inzake ontwikkelingen in het buitengebied geldt als toetsingskader voor specifieke initiatieven, zoals in onderhavige situatie.

Binnen de begrenzing van het bebouwingscluster De Kuilen is potentie aanwezig om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk te verbeteren. Het aanwezige pluimveehouderijbedrijf beschikt nog over een milieuvergunning voor het houden van 2382 stuks scharrelkippen. In november 2008 heeft de SRE een controle uitgevoerd op de locatie en hieruit is gebleken dat er geen kippen meer bedrijfsmatig worden gehouden. De vergunning zal derhalve na 3 jaar (in november 2011) van rechtswege verlopen, mits voor die tijd niet opnieuw kippen worden gehouden. De verwachting is echter dat dit niet zal gebeuren, gelet op de toekomstplannen van de eigenaar. Na bedrijfsbeëindiging ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld kleinschalige woningbouw en/of de inpassing van andere vormen van (recreatieve) kleinschalige bedrijvigheid in de nog aanwezige bedrijfsgebouwen. Door dergelijke ontwikkelingen is het mogelijk toe te werken naar een verdere versterking van een geclusterde gemeenschap met een gemengd karakter.

De reeds aanwezige groenelementen worden daarbij verder doorontwikkeld om een duidelijke landschappelijke overgang en inpassing te bewerkstelligen. In dit perspectief is de in uitvoering zijnde aanleg van de golfbaan aan de westzijde van De Kuilen met name van belang. Op de grens tussen de golfbaan en het bebouwingscluster zal in ieder geval een glooiende wal met begroeiing komen. Het westelijk deel van het cluster wordt op die manier volledig begrensd door de golfbaan. Voor wat betreft de overige groenelementen wordt aansluiting gezocht bij de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Someren.

Ter hoogte van de zijstraat van de Kuilerstraat kan door de naar binnen gerichte oriëntatie het nagestreefde geclusterde karakter van het bebouwingscluster verder versterkt worden en invulling krijgen. Door nieuwe ontwikkelingen naar binnen te richten wordt tevens voorkomen dat het bebouwingscluster aaneengroeit met de aangrenzende verspreide bebouwing ten oosten van het gebied. Ondanks het naar binnen richten van de bebouwing blijft door het behouden van bestaande en creëren van nieuwe zichtrelaties het contact met het buitengebied evenwel gewaarborgd.

De strategische inpassing van nieuwe woningen is bovenal alleen mogelijk indien wordt aangetoond dat daardoor ter plaatse en in de omgeving een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt kan worden. Tevens zullen zulke initiatieven gepaard dienen te gaan met een gedegen landschappelijke inpassing. Bij het inpassen van nieuwe initiatieven wordt op de eerste plaats rekening gehouden met de richtlijnen zoals die gelden voor het gebiedstype van de oudere heideontginningen. Aangezien het gebied als bebouwingscluster wordt gezien, zullen ten tweede ook de richtlijnen voor linten, knopen en clusters in acht genomen dienen te worden bij nieuwe initiatieven voor woningbouw.





te behouden loods



te slopen bebouwing

3 Planvoornemen Kuilerstraat 25

3.1 Uitgangspunten

Binnen het bebouwingscluster De Kuilen is het mogelijk door nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit en onderlinge samenhang van het cluster aanzienlijk te verbeteren. Het planvoornemen voor de herontwikkeling van de naar verwachting vrijkomende agrarische bebouwing op de locatie aan de Kuilerstraat 25 is daarvan een voorbeeld.

Op het perceel staat momenteel circa 1.300 m² aan bedrijfsgebouwen. De eigenaar van het agrarisch bedrijf op deze locatie heeft één bedrijfsgebouw reeds verkocht. Dit gebouw (600 m²) zal als greenkeeperloods ten behoeve van de nieuw te bouwen beheerderswoning bij de aangrenzende golfbaan in gebruik worden genomen. Één van de resterende stallen wordt gesloopt (300 m²). De overige bedrijfsgebouwen (400 m²) zullen waarschijnlijk worden hergebruikt voor kleinschalige, aan huis verbonden bedrijvigheid. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Op het overige terrein zal, in het kader van de regeling RvR, woningbouw plaatsvinden. In totaal is sprake van de bouw van maximaal 5 nieuwe woningen (waarvan 4 RvR-woningen en één beheerderswoning).

De beheerderswoning was oorspronkelijk elders op het golfterrein gepland. De provincie Noord-Brabant heeft dit door middel van een reactieve aanwijzing echter afgekeurd, aangezien geen sprake was van voormalige agrarische bebouwing (VAB) en een bebouwingscluster. Door het opnemen van de beheerderswoning in het plan voor de herontwikkeling van de locatie aan de Kuilerstraat 25, kan deze woning alsnog worden gerealiseerd. Door de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat hiermee ingestemd kan worden onder de volgende voorwaarden:

- de agrarische bestemming wordt verwijderd;
- zoveel mogelijk van de bestaande stallen worden gesloopt of hergebruikt;
- de beheerderswoning komt aan de zuidzijde van de locatie te liggen;
- onderbouwd dient te worden dat ter plaatse sprake is van een bebouwingscluster;
- het bebouwingscluster wordt als gevolg van het planvoornemen afgerond.





aanleg golfterrein ten zuiden van de locatie

Voor de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de beheerderswoning en greenkeeperloods gelden voorts dezelfde uitgangspunten als voor de andere woningen. Deze uitgangspunten komen voort uit de richtlijnen zoals gesteld in het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied. De inrichting van de locatie geschiedt derhalve aan de hand van deze richtlijnen.

Van de maximaal 5 nieuwe woningen zal één woning zogezegd als beheerderswoning worden gerealiseerd, op basis van de genoemde provinciale voorwaarden. De overige maximaal 4 woningen zullen tot stand komen op basis van de provinciale RvR-regeling. De voor de realisatie van de RvR-woningen benodigde vierkante meters te slopen stallen zijn eventueel deels afkomstig van het te saneren agrarische bedrijf aan de Maarheezerdijk 10. Doordat onderbouwd is dat De Kuilen als een bebouwingscluster kan worden beschouwd, kan van de RvR-regeling gebruik worden gemaakt, mits aan de hieraan gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het plan als geheel gaat, conform de provinciale Verordening Ruimte', gepaard met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het planvoornemen is daarmee een voorbeeld van een ontwikkeling die substantieel kan bijdragen aan het tot stand brengen van het in deze gebiedsvisie verwoorde toekomstbeeld. Met het hergebruiken van de stallen en de bouw van de nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het versterken van het bebouwingscluster. Tevens vindt een afronding plaats van het zuidwestelijke deel van het cluster. Door middel van een brede glooiende groene wal wordt enerzijds een afscherming gerealiseerd tussen het bebouwingscluster en het terrein van de golfbaan. Anderzijds wordt hiermee een landschappelijke overgang tot stand gebracht tussen de (toekomstige), in de inham van de golfbaan gelegen bebouwing en het half-natuurlijke heide- en boslandschap van de golfbaan.



3.2 Inrichtingsvarianten

3.2.1 Ontwikkeling VAB-locatie

Voor de VAB-locatie aan de Kuilerstraat 25 bestaan zogezegd plannen voor herontwikkeling, welke passen binnen de beschreven gebiedsvisie. De aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen worden waar mogelijk hergebruikt ten behoeve van kleinschalige aan huis verbonden bedrijvigheid, met uitzondering van één loods, welke als greenkeeperloods in gebruik wordt genomen en één stal, welke wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft eveneens behouden en wordt als burgerwoning in gebruik genomen. Bij de greenkeeperloods wordt de beheerderswoning opgericht. Tenslotte worden (maximaal) 4 Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd op en nabij de VAB-locatie.

Er zijn twee varianten voorgesteld op basis waarvan het planvoornemen kan worden uitgewerkt (zie volgende pagina). Uiteindelijk is een keuze gemaakt voor één van de varianten, welke vervolgens nader is afgestemd op de wensen van de opdrachtgever. Wat betreft de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van de in het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied genoemde elementen. Ook vindt de inpassing plaats conform het provinciale beleid, zoals de RvR-regeling.

3.2.2 Variant Cluster

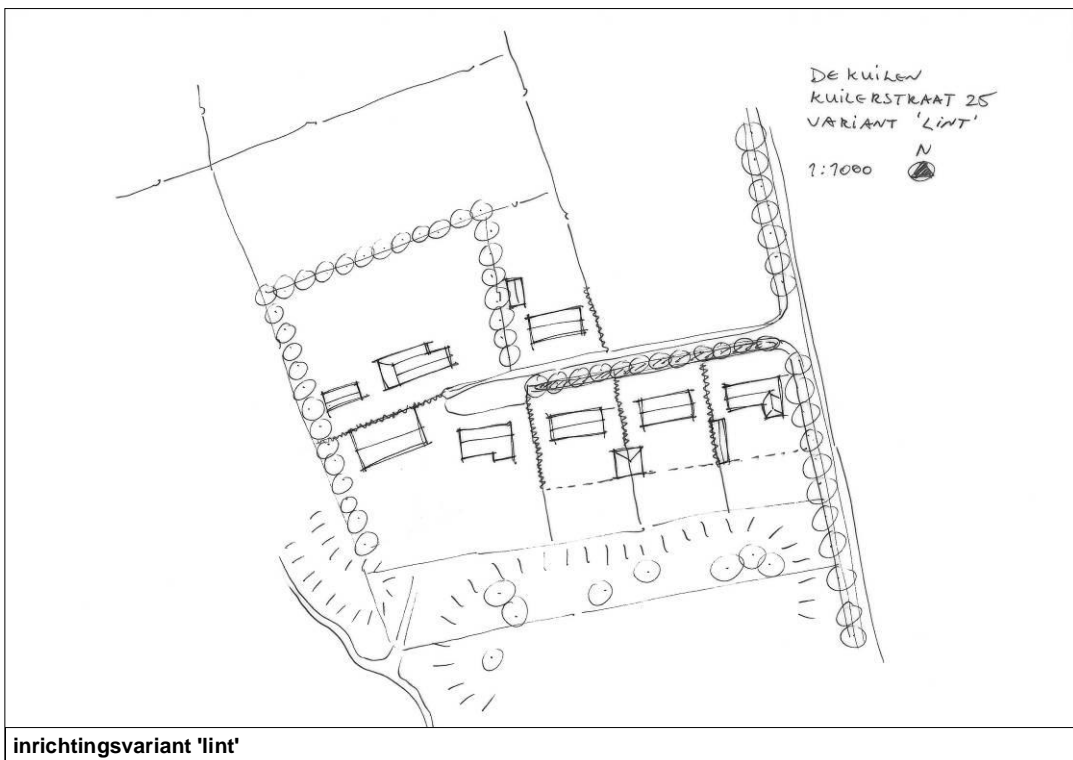
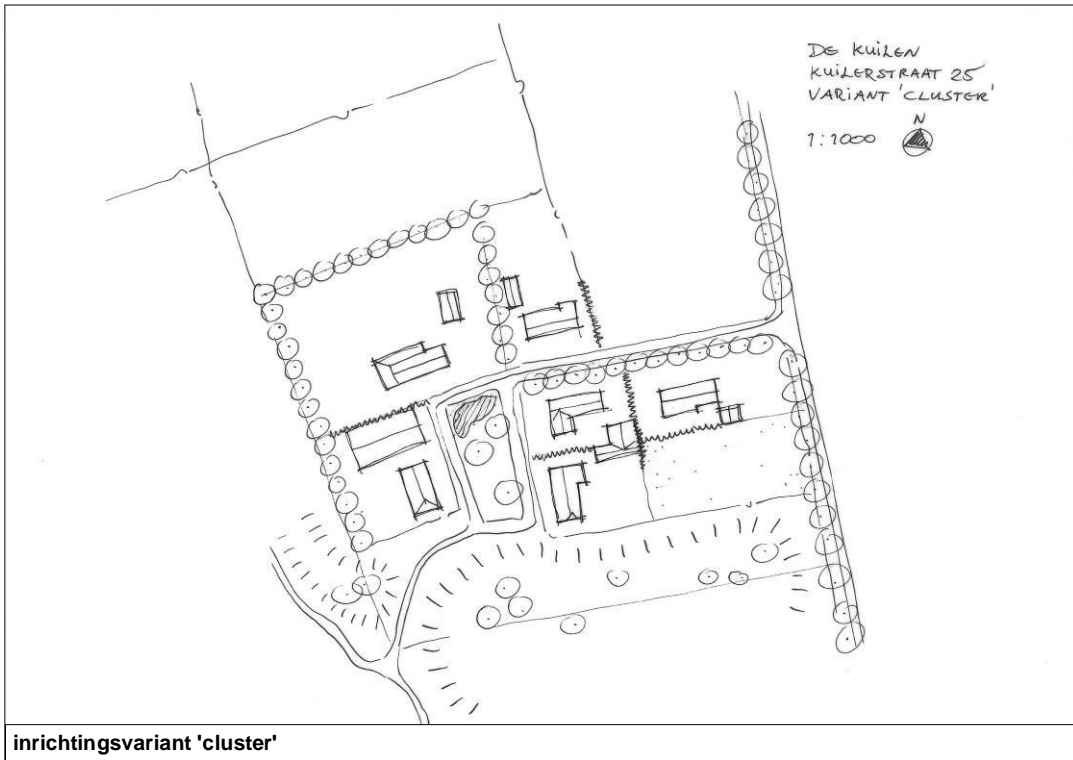
Bij deze variant wordt uitgegaan van het clusteren van de bestaande en de nieuwe woningen rondom een centrale groenvoorziening. Door de geclusterde situering van de woningen zijn deze naar binnen gericht, hetgeen het effect van een besloten bebouwingscluster versterkt. De ligging in de 'oksel' van de golfbaan draagt verder bij aan dit beeld. De situering op enige afstand van de doorgaande route van de Kuilerstraat biedt voordelen met betrekking tot geluidsoverlast van verkeer. De locatie Kuilerstraat 25 blijft aan een doodlopende zijtak van de Kuilerstraat liggen. Voor de beheerswoning is een directe insteek richting het golfterrein mogelijk vanaf het opslagterrein bij de greenkeeperloods.

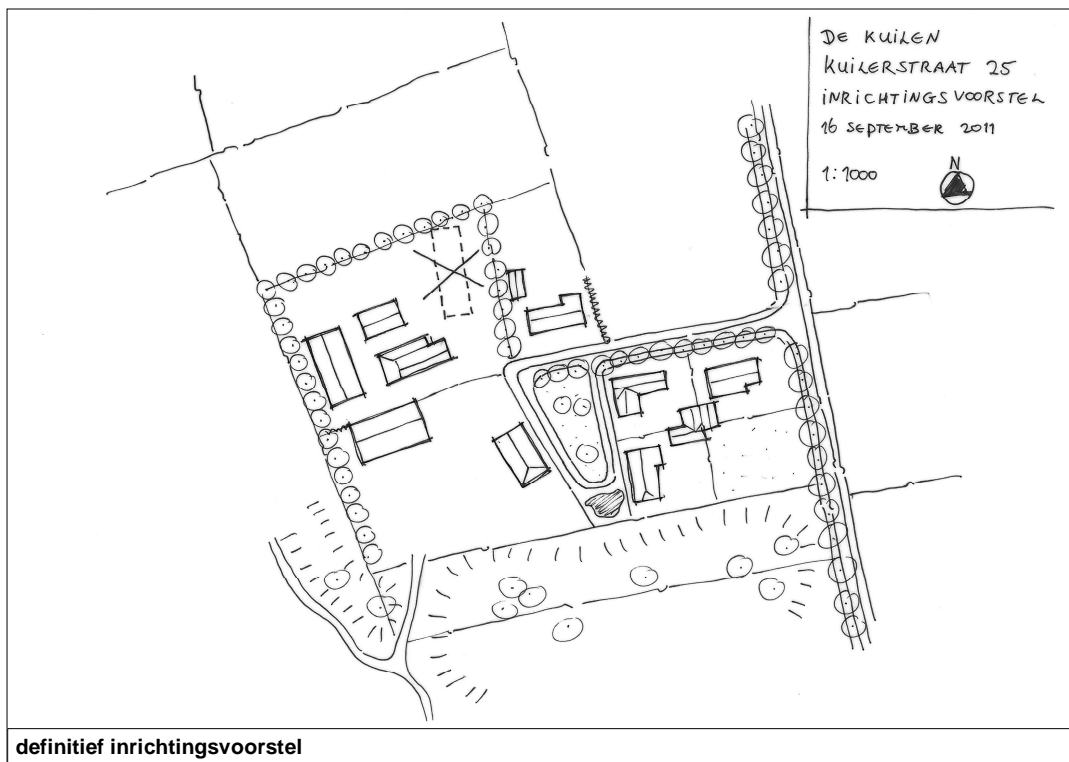
De centrale groenvoorziening is niet alleen esthetisch waardevol, maar heeft ook een praktisch doel. Op deze plaats kan een wadi worden ingepast om in de benodigde waterbergingscapaciteit te kunnen voorzien. Aan de zuid- en westzijde vindt door middel van een glooiende groene wal een overgang naar het golfterrein plaats.

3.2.3 Variant Lint

Bij deze variant wordt uitgegaan van het situeren van alle woningen aan de doodlopende zijtak van de Kuilerstraat in een lineaire formatie. Deze variant biedt als voordeel dat geen groenvoorziening hoeft te worden aangelegd, aangezien de waterberging normaal gesproken plaats kan vinden op de plaats van de huidige zaksloten. Nadelen zijn dat in mindere mate sprake is van een clustering en dat de bebouwing dichter op de doorgaande route van de Kuilerstraat is gelegen. De landschappelijke inpassing en overgang naar het golfterrein aan de zuidwestzijde vindt op een vergelijkbare wijze plaats als bij de andere variant. Ook is net als bij de clustervariant het uitgangspunt dat de aanwezige bestaande bomen behouden blijven.







3.2.4 Keuze voor aangepaste variant Cluster

Op 17 en 30 augustus 2011 heeft overleg plaatsgevonden over de visie en de voorliggende inrichtingsvarianten. Daarbij is de voorkeur uitgesproken voor de variant 'Cluster', met de kanttekening dat enkele aanpassingen plaatsvinden op het inrichtingsvoorstel. Ten opzichte van het eerste voorstel komt de centrale groenvoorziening meer naar het oosten te liggen. Hierdoor wordt het mogelijk de beheerderswoning eveneens meer naar het oosten te situeren, hetgeen als voordeel met zich meebrengt dat aan de achterzijde nabij de loods meer ruimte beschikbaar komt voor de benodigde opslag. Een eveneens positief gevolg van deze wijziging is dat de nieuwe aan de noordzijde van de weg gelegen woning tevens aan de centrale groenvoorziening komt te liggen.

Wat betreft de drie woningen ten oosten van de centrale groenvoorziening treedt in de onderlinge positionering van deze woningen geen wijziging op. Wel komt het geheel eveneens meer naar het oosten te liggen. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

In tegenstelling tot het eerdere inrichtingsvoorstel zijn nu ook de bestaande bedrijfsgebouwen ingetekend. De te slopen stal is aangegeven door middel van een stippellijn en met een kruis erdoor. De weergave van de bestaande bedrijfsgebouwen betreft in feite geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie, maar een verbeterde weergave ten opzichte van de eerdere schets. Voor het overige treden er in de aangepaste schets geen wijzigingen op ten opzichte van het eerdere verkavelingsvoorstel voor de variant 'Cluster'.



4 Conclusie

Beargumenteerd is dat het gebied waar het planvoornemen is gesitueerd, kan worden beschouwd als een bebouwingscluster. Binnen het bebouwingscluster De Kuilen zijn diverse nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk kan worden verbeterd.

Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die substantieel kan bijdragen aan het tot stand brengen van het in de visie verwoorde toekomstbeeld. Ter hoogte van de locatie Kuilerstraat 25 worden een beheerderswoning en maximaal 4 nieuwe RvR-woningen opgericht in een groene, landschappelijke setting. Met het hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen en de bouw van de nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het versterken van het bebouwingscluster en het beeld van een kleine, compacte nederzetting in het groen.

In een vervolgstap zal een definitieve keuze worden gemaakt voor een inrichtingsvoorstel, dat gedetailleerd wordt uitgewerkt. De voorkeur is zoals aangegeven uitgesproken voor een aangepaste versie van de variant 'Cluster'. Bij de nadere uitwerking wordt ondermeer verder ingegaan op de te gebruiken elementen, zoals het soort beplanting en de vormgeving van de woningen. Uiteindelijk wordt een bestemmingsplan opgesteld voor de locatie van het planvoornemen, waarmee de nieuwe situatie planologisch vast komt te liggen.



