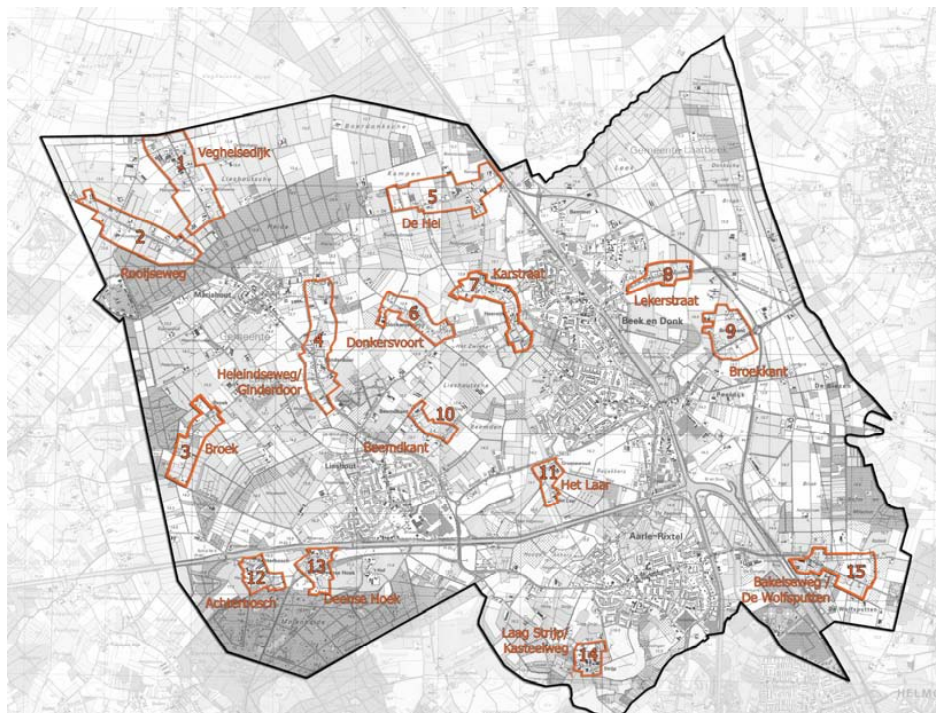


GEMEENTE LAARBEEK



Gemeente Laarbeek

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

projectgegevens:
BEL05-LAA00009-01A

Rosmalen, juli 2010

Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling en status	1
1.3	Totstandkoming	2
1.4	Opzet en leeswijzer	2
2	BELEIDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES	3
2.1	Rijksbeleid bebouwingsconcentraties	3
2.2	Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties	3
2.3	Beleid bebouwingsconcentraties, algemeen	5
2.4	Beleid bebouwingsconcentraties, specifiek	9
2.5	Beeldkwaliteit	15
2.6	Hardheidsclausule	17
3	GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES	19
3.1	Gebiedsvisie algemeen	19
3.2	Bebouwingsconcentraties buitengebied	21
3.3	Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie	23
4	ZICHT OP UITVOERING	53

Bijlage: Lijst van afkortingen en begrippen

Afkortingen

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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

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

Ruimtelijke kwaliteit is de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

De provincie heeft via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (BIO) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herzieningen van het streekplan (d.d. 03-12-2004 en 20-01-2006), gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende Streekplan. De gemeente Laarbeek wil de uitwerking van dit beleid actief oppakken. Daarom is aan Croonen Adviseurs gevraagd om, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, een beleidsnotitie op te stellen voor verschillende bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Laarbeek.

1.2 Doelstelling en status

De opstelling van deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van genoemd provinciaal beleid. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als gebiedsprofiel en als kader voor projectprofielen. Verder wordt zicht op uitvoering geboden. De daarbij beoogde kwaliteitswinst zal de gemeente wel vast moeten leggen in ruimtelijke onderbouwingen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten, mede in relatie tot de vereiste sloop, de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Het VAB-beleid kan onderdeel uit maken van het beleid voor mogelijke Nieuwe Economische Dragers (NED) in het buitengebied in de vorm van (kleine) bedrijven in opstallen. Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en individuele Ruimte-voor-Ruimte (RvR)-locaties, met name in bebouwingsconcentraties. Om een totaalkader te bieden voor VAB-beleid, Ruimte-voor-Ruimte woningen en BiO-woningen (Ruimte-voor-Ruimte verbreed, zie paragraaf 2.2.2) dient deze beleidsnotitie ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied. Deze zal over het algemeen meer het spoor van het geldende streekplan volgen en dus in mindere mate een verruiming van de bestaande regels kennen. Deze reguliere mogelijkheden worden in het plan buitengebied opgenomen.

De bundeling van het VAB-beleid voor bebouwingsconcentraties en de rest van het buitengebied geeft de gemeente en haar inwoners concrete handvatten voor het ontwikkelen van plannen met een meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit en de juridische vastlegging er van. Dit kan zowel binnenplannen via de flexibiliteitsbepalingen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, als buitenplannen.

1.3 Totstandkoming

Deze aanzet voor een gemeentelijke uitwerking is opgesteld door Croonen Adviseurs in opdracht van de gemeente Laarbeek. Hierbij is de volgende gefaseerde aanpak benut: Fase 1: Oriëntatie en voorbereiding, Fase 2: Inventarisatie, beschrijving en analyse, Fase 3: Beleidsvorming en Fase 4: Overleg en afronding. De inhoud van dit rapport is met de gemeente teruggekoppeld. De ambtelijke vragen en opmerkingen van gemeentelijke zijde worden bij de verdere uitwerking meegenomen. Het product ligt daarna voor ter politiek-bestuurlijke beoordeling.

1.4 Opzet en leeswijzer

Deze beleidsnotitie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden voor VAB's en RvR woningen in bebouwingsconcentraties. Deze notitie bestaat uit twee delen: een algemene beleidsvisie en een gebiedsvisie.

In de beleidsvisie (hoofdstuk 2) worden de algemene uitgangspunten geschetst die gelden voor de invulling van VAB's. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten per functie en uitgangspunten per type locatie. Beide komen samen in een afwegingskader in hoofdlijnen, waarin per locatietype staat aangegeven welke functies, tegen welke randvoorwaarden mogelijk zijn. Dit afwegingskader vormt tegelijkertijd de basis en de onderbouwing voor de hoofdkeuzes die gemaakt worden in de gebiedsvisie. Waar het onderdeel beleidsvisie een breed karakter kent, spitst de gebiedsvisie (hoofdstuk 3) zich toe op het onderdeel bebouwingsconcentraties. Dit onderdeel is op gemeentelijk niveau ingevuld voor 13 bebouwingsconcentraties. Het hierop volgende hoofdstuk geeft een zicht op de uitvoering en de handhaving van VAB-beleid (hoofdstuk 4).

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

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

2 BELEIDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

2.1 Rijksbeleid bebouwingsconcentraties

Het ruimtelijk beleid van het rijk inzake VAB's is vastgelegd in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. Uit beide nota's blijkt dat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda staat. Ze gaan in op de ruimtelijke ordening en het beheer van het landelijk gebied.

Verbrede plattelandsontwikkeling, investeren in herstructurering van de agrarische sector, het stimuleren van recreatie en toerisme en ruimere mogelijkheden voor wonen in het buitengebied zijn allen nauw met elkaar verweven. Een goed, helder beleid inzake VAB's en RvR kan zorgdragen voor (re)vitalisering van het platteland.

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

2.2 Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties

2.2.1 Beleid Streekplan

Het Streekplan Noord-Brabant 2002 maakt het op beperkte schaal mogelijk om vrijkomende agrarische bedrijfslocaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het mogelijk de voormalige agrarische bedrijfswoningen te hergebruiken voor burgerbewoning. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

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

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

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers.
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (1999 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.

- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak van 400 m².
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

Partiële herzieningen Streekplan Noord-Brabant (2004/2006)

Deze herzieningen zijn gebaseerd op de afspraken van het bestuursakkoord 2003-2007 en de overeenkomst van Cork (2003). De herzieningen omvatten extra mogelijkheden voor woningbouw, landbouw met een neventak en verbrede landbouw, paardenhouderij, alsmede vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. In deze herzieningen is aanvullend beleid geformuleerd ten behoeve van de implementatie van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling.

2.2.2 Beleid beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'

Zoals vermeld heeft de provincie via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit' en spitst zich vooral toe op VAB's in bebouwingsconcentraties. Wanneer de gemeente voor een nader begreemd bebouwingscluster of -lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden.

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

Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde 'beleidsvisie bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijft het streekplanbeleid als kader dienen.

De ontwikkelingen uit de beleidsvisie dienen te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- De leidende principes Streekplan Noord-Brabant 2002 in deze, te weten het tegengaan van verstening en het behoud en/of de versterking van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden.
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.
- De doelstellingen van revitalisering.
- De leefbaarheid van het platteland.
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties door:
 - prioritaire sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding sloopkosten via nieuwe provinciale subsidieverordening (Ruimte-voor-Ruimte-verbreed conform Streekplan);
 - groenontwikkeling en/of toevoeging bouwvolume (rood voor groen);
 - juridische borging en daadwerkelijke handhaving;
 - herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het is niet toegestaan om binnen de looptijd van het Streekplan (i.c. 10 jaar) nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

Naast VAB's in bebouwingsconcentraties komen ook agrarische bedrijfslocaties vrij in het overige buitengebied. Voor deze gebieden geldt het geldende streekplanbeleid (paragrafen 3.4.12, 3.4.14 en onderdelen van 3.4.9) en de Partiële herzieningen Streekplan Noord-Brabant 2002 (d.d. 03-12-2004 en 20-01-2006) voor zover betrekking hebbend op voornoemde paragrafen van het Streekplan Noord-Brabant 2002.

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

2.3 Beleid bebouwingsconcentraties, algemeen

2.3.1 Algemeen

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

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

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

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

2.3.2 Functionele factoren

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

Landbouwgebonden functies

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

Agrarisch hergebruik

De voorkeur gaat in het algemeen uit naar agrarische herbenutting van de vrijkomende agrarische opstallen. Zo kan een gemeente in het kader van de reconstructie extra aandacht besteden aan duurzame locaties voor (intensieve) veehouderijbedrijven. Deze zijn veelal gelegen buiten de aanwezige bebouwingsconcentraties.

Verbrede landbouw

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

Landbouw met een neventak (niet-agrarische nevenfunctie)

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

Agrarisch gelieerde bedrijvigheid

Naast een agrarische neventak en verbrede landbouw zijn ook nog de categorieën agrarisch verwant bedrijf (onder andere paardenhouderij-manege) en agrarisch technisch hulpbedrijf te onderscheiden. Tot de agrarisch verwante bedrijven horen paardenhouderijenmaneges, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen. Tot de agrarisch technische hulpbedrijven horen grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Buitengebiedgebonden functies (onder andere recreatie en toerisme)

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

Voor recreanten die een bezoek brengen aan het landelijke gebied spelen zaken als rust, ruimte en omgevingskwaliteit een cruciale rol. Ontwikkelingslocaties nabij natuur- en landschappelijk aantrekkelijke gebieden hebben dan ook de voorkeur. In het kader van de reconstructie zijn deze veelal benoemd als recreatieve poorten dan wel ontwikkelingslocaties voor recreatie en toerisme.

Ook locaties bij een concentratie van bestaande recreatievoorzieningen zijn vanuit het oogpunt van de recreant interessant. De gemeente Laarbeek heeft het beleid uit het reconstructieplan verder uitgewerkt in het 'Strategisch beleidsplan toerisme en recreatie gemeente Laarbeek 2005-2008'.

Ongeschikte plekken voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme op VAB's betreffen de in het kader van de reconstructie aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderijen, alsmede de vestigings- en doorgroeigebieden ten behoeve van de glastuinbouw. Hier belemmert recreatieve ontwikkeling de groei van de landbouwsector.

Overige functies: Wonen

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

Een bijzondere vorm van woningbouw die in principe buiten het reguliere woningbouwprogramma (migratiesaldo 0) valt, betreft de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Voor iedere 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen mag één woning gebouwd worden op dezelfde locatie of op een betere locatie binnen de bebouwingsconcentratie. Als richtlijn is er voor gekozen om net zoveel woningen te bouwen als er aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

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

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bedrijfsbebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt.

Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Dit beleid voor boerderijsplitsing geldt overigens voor het hele buitengebied.

Overige functies: Werken

Naast landbouw, wonen en recreatie en toerisme zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden bieden in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies, zoals, statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Zo is in het bestemmingsplan Buitengebied geregeld dat lokale bedrijvigheid in cultuurhistorische boerderijen is toegestaan teneinde deze gebouwen te behouden.

Vanwege de invloed die bovenstaande functies kunnen hebben op hun omgeving zijn echter wel strenge vestigingsvoorwaarden geformuleerd in het beleid van de provincie. Deze staan beschreven in de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'.

2.3.3 Ruimtelijke factoren

Nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in bebouwingsconcentraties, zoals, clusters en linten, en in beperkte mate in het overige buitengebied.

Bebouwingsconcentraties: clusters en linten

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

Solitair gelegen linten en clusters bieden vanuit dit oogpunt de minst ruime hergebruiksmogelijkheden. De vrije ligging in het landschap vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van functies en bebouwing. Dit type bebouwingsconcentraties heeft over het algemeen nog het best haar historische structuur weten te behouden. Voor linten en clusters nabij kernen is dit in veel gevallen minder het geval. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Ontwikkelingen moeten erop gericht zijn deze gebiedsvreemde elementen een logische plek te geven binnen de stedenbouwkundige structuur, zonder dat de karakteristiek van het cluster of lint verder verloren gaat. Sporadisch is verdichting daarbij mogelijk, bijvoorbeeld om financiële armslag te krijgen voor wenselijke herstructurering.

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

Overig buitengebied (primair buitengebied)

De bebouwing die niet valt binnen de selectie van bebouwingsconcentraties, biedt de minste ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden worden in sterke mate bepaald door het provinciale beleid dat insteeft op het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied.

De aanwezigheid van een groot aantal gebiedskwaliteiten is over het algemeen aanleiding om bebouwingslocaties niet in aanmerking te laten komen voor sterk verruimde hergebruiksmogelijkheden.

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

Gebiedskwaliteiten

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

2.4 Beleid bebouwingsconcentraties, specifiek

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

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

2.4.1 Voorwaarden

Algemene voorwaarden

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

Voorbeelden hiervan zijn:

- Nieuwe functies mogen omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren in hun verdere ontwikkeling. Dit houdt onder andere in dat je geen woningen mag bouwen binnen de hindercirkel van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.
- Nieuwe functies worden toegelaten mits zij onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
- Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie (exclusief Loonwerkbedrijven), garage en autohandel worden niet toegelaten.
- Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben (groei > 100 motorvoertuigen/dag), parkeren op eigen erf.
- Voor wonen geldt dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht in een geurcontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.
- Voor recreatie en toerisme wordt een recreatieve zonering uitgewerkt in het kader van de (concept) visie Recreatie en Toerisme.
- Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.

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

Ruimtelijk-functionele voorwaarden

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

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

Ruimtelijk-functionele voorwaarden (vervolg)

	Kernrandzone (n.v.t., deze zone is begrensd als cluster of lint)	Aangewezen bebouwingsconcentratie		Buitengebied	LOG
		Nabij kern of zone langs doorgaande weg	Solitair gelegen (buiten de GHS- natuur)		
Landbouwgebonden					
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	n.v.t.	+	+	+	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², recreatie, natuur/landschap, zorg)	n.v.t.	+	+	+	+/-
Paardenhouderijen (paardenfokkerij)	n.v.t.	+	+	+	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf, groencompostering)	n.v.t.	+	+	+/-	-
Agr. verwant paardenhouderij-pension	n.v.t.	+	+	+/-	-
Agrarisch verwant (tuincentrum)	n.v.t.	+	+/-	-	-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (Kl-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	n.v.t.	+	+	+/-	-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)					
Dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	n.v.t.	+	+/-	-	-
Verblijfsrecreatie (kampeerboerderij, recreatiewoningen, herberg)	n.v.t.	+	+/-	-	-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer)	n.v.t.	+	+	+	-
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	n.v.t.	+	+	+/-	-
Paardenhouderij-manege	n.v.t.	+/-	-	-	-
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)					
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	n.v.t.	+	+	+	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloopherbouw bonusregeling)	n.v.t.	+	+	+	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	n.v.t.	+	+	+	+
Ruimte-voor-Ruimte op locatie (min. 1000 m² met milieurechten)	n.v.t.	+	+	+/-	-
Regeling Mantelzorg	n.v.t.	+	+	+	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)					
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	n.v.t.	+	+	+	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	n.v.t.	+	+/-	-	-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	n.v.t.	+	+/-	-	-

Er zijn geen bebouwingsconcentraties benoemd/begrensd binnen de GHS-Natuur.
De kernrandzone (bebouwingsconcentratie) is begrensd als cluster of lint nabij de kern.
+ in principe wel toegestaan, +/- nader af te wegen en – in principe niet toegestaan
NB: Voor aan huis gebonden beroepen heeft de gemeente apart beleid geformuleerd.
NB: Voor recreatie en toerisme wordt nog een separaat beleid geformuleerd.

Ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische randvoorwaarden

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

- Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
- Monumentale, cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing en structuren (toetsing aan de Cultuurhistorische waardenkaart) dienen als zodanig behouden te blijven.
- De totale omvang van bouwblokken en de oppervlakte/inhoud van bebouwing (i.c. de versterking) in het buitengebied mag niet toenemen.
- Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- Nieuwe functies worden slechts toegelaten tot milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst of zo mogelijk de lijst van de Wet Milieubeheer (vrijstelling tot sommige vormen van categorie 3 voor zover deze overeenkomen met categorie 2 van de VNG-lijst, bijvoorbeeld sommige loonbedrijven, zaai-zaad/pootgoed, stalling/opslag, manege).
- Nieuwe woningen zijn niet toegestaan binnen een geurcontour. In gebiedsvisies in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij kunnen met het oog op beoogde ruimtelijke ontwikkelingen afwijkende geurnormen worden opgesteld.

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

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

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

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

Extra ruimte voor extra ruimtelijke kwaliteit

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

Beleidslijn vergroening (rood voor groen)

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

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

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

Beleidslijn ontstening (rood voor rood)

De gemeente Laarbeek is van mening dat 15% van de te slopen oppervlakte bebouwing in de vorm van een sloop-bonusregeling als extra oppervlakte bebouwd kan worden tot een maximum van 900 m³ voor een woning, 240 m² voor een bijgebouw en/of 600 m² voor een bedrijfsgebouw. Zo geldt er nu voor een niet-agrarische functie een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m². Deze sloop-bonusregeling is gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling kun je vergelijken met de sloop-bonusregeling voor woningen (hoofdgebouw/-bijgebouwen) en de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Ook de bouw van een extra woning voor de sloop van 1.000 m² stal/schuur (veehouderij met milieurechten) is hier mogelijk.

Voorbeeld 1: Voor een stal van 1.600 m² mag je 240 m² bijbouwen. Dit kan bijvoorbeeld door 80 m² extra hoofdgebouw (200 m³) + 160 m² extra bijgebouw.

Voorbeeld 2: Zo zou je bij sloop 400 m² toe kunnen kennen en 10% van de verder te slopen oppervlakte. Voor een stal van 1.600 m² mag je dan 400 m² plus 15% van 1.200 is 180 m² terugbouwen (in bestaand gebouw of nieuwbouw). In totaal kun je dan 400 + 180 = 580 m² bvo realiseren.

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

Sanering van ongewenste functie (extra kwaliteit); Een gemeente kan zelfs overwegen om voor de sanering van (legale) ongewenste functies eveneens een soort van sloop-bonusregeling toe te passen vergelijkbaar met die genoemd op blz. 13. Dit kan zelfs voor het gehele buitengebied. Een en ander verdient nog wel een zorgvuldige nadere uitwerking vanwege de eventuele ongewenste precedentwerking in relatie tot andere wet- en regelgeving. Maatwerk is gewenst en dus zal hiervoor van geval tot geval een beoordeling moeten plaatsvinden. Voor de sanering van ongewenste bedrijvigheid zou Laarbeek bijvoorbeeld ook enkele reguliere woningen in kunnen zetten.

Bijzondere afweging op gebiedsniveau

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

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

2.4.2 Resumé

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

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitswinst vooral binnen de gemeente zelf tot uitdrukking moet komen. De gemeente wil dit bewerkstelligen door actieve communicatie over de visie en in te zetten instrumenten.

2.5 Beeldkwaliteit

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

Ten aanzien van 'groene' kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het leveren van een bijdrage aan de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone (EVZ), beek- en kreekherstel, waterberging en het versterken van bos- en laanstructuren in het buitengebied van gemeente Laarbeek. De ruimtelijke kwaliteit kan mede worden verbeterd door de sloop van bebouwing en het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken dan wel toevoegen van bebouwing.

In de ruimtelijke visie wordt onderscheid gemaakt in twee hoofdtypen ontwikkelingsmogelijkheden: herschikking (type 1) en het toevoegen van extra bebouwing (type 2). Hieronder volgt een toelichting op deze typen en worden er beeldkwaliteitsaspecten gekoppeld aan de genoemde typen. De beeldkwaliteitsaspecten dienen als toetsingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk *an sich*. Deze criteria zijn van toepassing op alle hierboven geschetste typen. Tot slot wordt er ingegaan op de situering van de nieuwe bouwwerken en de gewenste korrelgrootte (maatvoering van bouwvolumes) van de nieuwe bebouwing.

Type 1: Herschikking

Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een ruimte voor ruimte woning op locatie.

Via sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen mag 15% oppervlakte toegevoegd worden aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's.

Als er voldoende bedrijfsgebouwen gesloopt worden voor een ruimte voor ruimte woning en de bouwkavel is voldoende groot en er wordt voldaan aan alle overige eisen (onder andere milieu) dan kan er ook een ruimte voor ruimte woning op locatie worden gerealiseerd. Ook dan verdwijnt 85% van de bouwmassa ter plaatse. De realisatie van ruimte voor ruimte woningen op locatie geschiedt via een wijzigingsprocedure of separate planologische procedure. Hierbij wordt tevens het bouwblok verkleind. Verder dient er eerst gesloopt te worden en dan pas gebouwd. Ook de landschappelijke inpassing dient geregeld te worden.

Alleen te slopen bebouwing op eigen perceel, mag worden ingezet voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen. Dit geldt ook voor een ruimte voor ruimte woning op locatie. Hierbij geldt het uitgangspunt dat een forse kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld 1.000 m² sloop met milieurechten of 2.500 m² zonder milieurechten.

Het is niet de bedoeling dat elders te slopen bebouwing wordt ingezet voor de realisering van uitbreiding van hoofdgebouw (woning) of bijgebouw op het betreffende perceel. Ook een bij de provincie te verwerven bouwtitel mag niet worden ingezet in het kader van herschikking. Ten behoeve van het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit dient een frontbreedte van het perceel, waarbinnen de herschikking van bebouwing dient plaats te vinden, minimaal 25 m te bedragen. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen.

Type 2: Extra bebouwing

Onder extra bebouwing worden de bij de provincie te verwerven Ruimte-voor-Ruimte-woningen/BIO-woningen bedoeld dan wel de bouw van een ruimte voor ruimte woning door sloop elders in de gemeente buiten de bebouwingsconcentratie of elders in de bebouwingsconcentratie. Voor een bedrag van circa € 140.000,00 (peiljaar 2006, zie: Beleidsnota verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte, hoofdstuk 3) kan men een bouwrecht verwerven bij de provincie. Voor dit bedrag worden elders in Noord-Brabant stallen en schuren gesloopt. De realisatie van deze ruimte voor ruimte woningen geschiedt via een ruimtelijke onderbouwing/projectbesluit. Hierbij dient afstemming plaats te vinden met de verschillende ruimtelijke en milieutechnische (rand)voorwaarden. Zo dient het bouwperceel van type 2 een minimale breedte te hebben van 25 meter om het relatief open karakter te behouden.

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing:

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

Beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte type 1, 2

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

2.6 Hardheidsclausule

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

3 GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

3.1 Gebiedsvisie algemeen

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

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

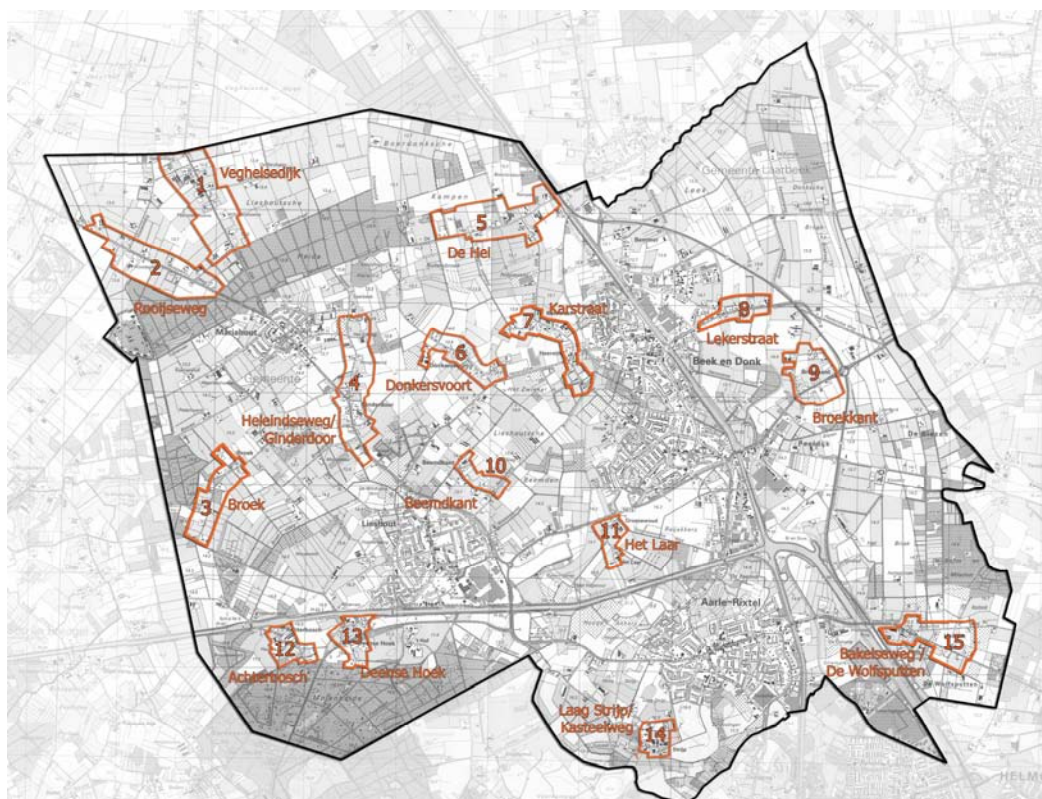
- Zo kan het verstandig zijn om een onderscheid te maken tussen concentraties, die vooral agrarisch zijn, en die vooral een woonfunctie hebben of die een gemengde functie hebben.
- Verder kunnen de functies recreatie en horeca bijvoorbeeld opgehangen worden aan een nader uit te werken recreatieve zonering,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

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

Voor elke bebouwingsconcentratie worden de volgende onderdelen bezien:

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

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



Aangewezen bebouwingsconcentraties gemeente Laarbeek

3.2 Bebouwingsconcentraties buitengebied

Op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid, alsmede op basis van de topografische kaart van Laarbeek is in het buitengebied een aantal bebouwingsconcentraties aan te wijzen.

De typering van deze bebouwingsconcentraties heeft plaats gevonden

- A Kernrandzone: het uitloopgebied van de kernen (n.v.t.*)
- B Bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg
- C Bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg
- D Bebouwingscluster solitair gelegen
- E Bebouwingslint solitair gelegen
- F Bebouwingszone. (n.v.t.)

* De kernrandzones zijn in deze notitie nader begrensd als cluster of als lint.

In het buitengebied zijn/worden de volgende bebouwingsconcentraties aangetroffen:

Nr.	Naam	Type	
1	Veghelsedijk	C	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
2	Rooijseweg	C	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
3	Broek	E	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
4	Heieindseweg/ Ginderdoor	C	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
5	De Hei	C	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
6	Donkersvoort	E	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
7	Karstraat	C	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
8	Lekerstraat	B	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
9	Broekkant	B	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
10	Beemdkant	E	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
11	Het Laar	C	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
12	Achterbosch	D	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
13	Deense Hoek	B	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
14	Laag Strijp/ Kasteelweg	D	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
15	Bakelseweg/ De Wolfspuiten	B	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)

De ligging van deze bebouwingsconcentraties wordt in nevenstaand figuur aangegeven.

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

De beeldkwaliteitsaspecten als geschetst in paragraaf 2.5 dienen tevens in acht te worden genomen bij de beoordeling van individuele verzoeken.

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



Huidige situatie en analyse
Veggelsedijk



Ruimtelijke visie
Veggelsedijk

3.3 Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie

3.3.1 Bebouwingsconcentratie Veghelsedijk

a Huidige situatie en analyse Veghelsedijk

- Streekplan: AHS-landbouw: Zoekgebied veeverdichtingsgebieden;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig, verwevingsgebied, landbouwontwikkelingsgebied-primair.

Bebouwingsconcentratie Veghelsedijk betreft een bebouwingslint nabij de kern Mariahout en ligt in de noordwesthoek van de gemeente Laarbeek. De Veghelsedijk wordt van de kern Mariahout gescheiden door de Lieshoutsche Heide (bebossing).

De Veghelsedijk is een weg met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. De Beukendreef is vanuit cultuurhistorisch oogpunt hoog gewaardeerd.

De bebouwingsconcentratie ligt bijna geheel in een landbouwontwikkelingsgebied-primair (LOG).

De Veghelsedijk is een van de belangrijke toegangsroutes van de gemeente Laarbeek vanaf het noorden. Er is hier een maximum snelheid van 80km/uur toegestaan. Het bebouwinglint heeft een landelijk karakter met een duidelijk ingericht straatprofiel. De Veghelsedijk wordt aan weersijden begeleid door een groene berm met laanbeplanting en aan een zijde door een tweerichtingsfietspad.

Doordat de onderlinge afstand tussen bebouwing relatief groot is, zijn er veel zichtrelaties aanwezig ten oosten en ten westen van het bebouwingslint naar het achterliggende landschap. Ongeveer in het midden van de bebouwingsconcentratie is de ruimtelijke relatie tussen de open gebieden aan weersijden van de weg goed beleefbaar. Als 'zijtak' van de Veghelsedijk is er een bebouwingslint aanwezig met veel agrarische functies.

De noordelijke entree van de bebouwingsconcentratie wordt gevormd door een langgevelboerderij die in een bocht is gesitueerd. Dit creëert een karakteristiek ruimtelijk effect. Aan de zuidzijde is door de bebossing tevens een duidelijke entree aanwezig.

Op één locatie wordt het zicht verstoord door een grote witte schuur.

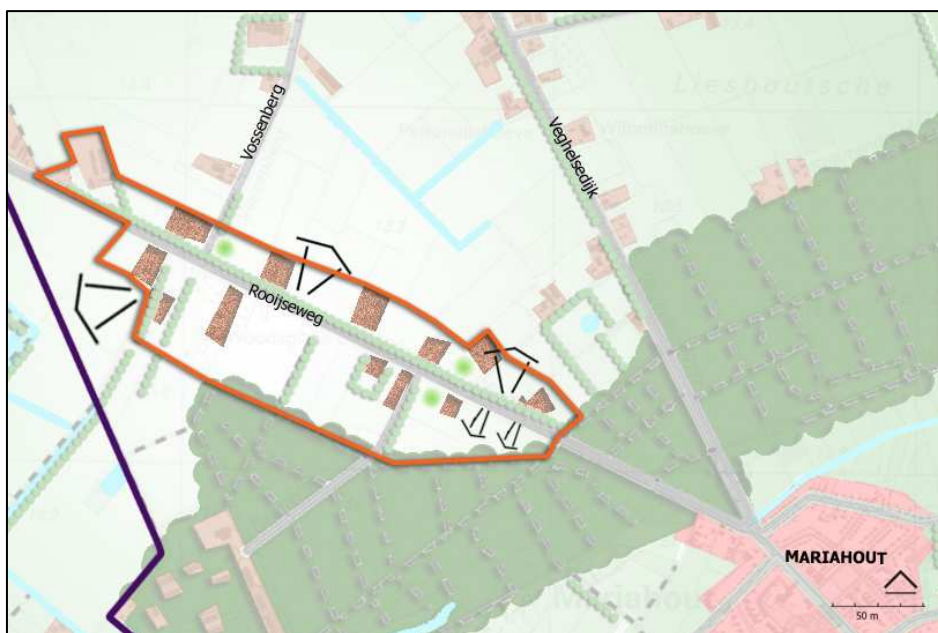
b Ruimtelijke visie Veghelsedijk

Door de gemeentegrens en de Lieshoutsche Heide wordt de bebouwingsconcentratie begrensd. Doordat het gebied bijna in zijn geheel is aangewezen als LOG zijn nieuwbouwmogelijkheden zeer beperkt. Slechts het zuidelijke deel van de bebouwingsconcentratie betreft geen LOG, maar vanwege de nabij ligging hiervan zijn vanuit milieutechnisch oogpunt belemmeringen voor ontwikkeling te verwachten. Gezien het voorgaande worden in bebouwingsconcentratie Veghelsedijk geen mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing geboden.

Ruimtelijk gezien kan het lint versterkt worden door het toestaan van her-schikkingsmogelijkheden voor bebouwing op bestaande percelen. Hierbij is het wenselijk in te zetten op een betere begeleiding van het bebouwingslint door nieuwe bebouwing een duidelijke relatie te laten hebben met de Veghelsedijk. Van belang is dat bestaande zichtrelaties niet worden belemmerd. De verstoorde zichtrelatie naar de grote witte schuur kan worden opgeheven door dit bouwwerk landschappelijk in te passen. De zijtak met agrarische functies kan als dusdanig behouden blijven doordat het een duidelijk ander element is dan de Veghelsedijk.



Huidige situatie en analyse Rooijseweg



Ruimtelijke visie Rooijseweg

3.3.2 Bebouwingsconcentratie Rooijseweg

a Huidige situatie en analyse Rooijseweg

- Streekplan: AHS-landbouw: Zoekgebied veeverdichtingsgebieden;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig, extensiveringsgebied-natuur, verwevingsgebied, landbouwontwikkelingsgebied-primair (aandacht voor struweelvogels/dassen).

Bebouwingsconcentratie Rooijseweg betreft een bebouwingslint nabij de kern Mariahout en is grotendeels vergelijkbaar met bebouwingconcentratie Veghelsedijk. Bebouwingsconcentratie De Rooijseweg ligt tevens in de noordwesthoek van de gemeente Laarbeek en wordt van de kern Mariahout gescheiden door de Lieshoutsche Heide (bebossing).

De Rooijseweg is een weg van een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Op het adres Rooijseweg 23 is een boerderij aanwezig van cultuur-historische waarde.

De bebouwingsconcentratie ligt bijna geheel in een landbouwontwikkelingsgebied-primair (LOG). Daarom is de omvang ervan beperkt gehouden.

De Rooijseweg is een van de belangrijke toegangsroutes van de gemeente Laarbeek vanaf het noordenwesten. Er is hier een maximum snelheid van 80km/uur toegestaan. Het bebouwinglint heeft een landelijk karakter met een duidelijk ingericht straatprofiel. De weg wordt aan weerszijden begeleid door een groene berm met laanbeplanting, vrijliggende fietspaden en hier en daar bermsloten. De zijwegen zijn qua maatvoering en inrichting duidelijk ondergeschikt aan de belangrijke doorgaande weg: de Rooijseweg.

Aan de zuidoostkant vormt de overgang van bebossing naar het bebouwingslint een duidelijke entree. Aan de noordzijde is vanaf de Rooijseweg echter het open landschap goed waarneembaar en hier leiden veel zichtrelaties naar toe. Dit contrast tussen open en dicht (bebossing) is karakteristiek voor de bebouwingsconcentratie.

Op diverse locaties zorgen open hoeken voor overzichtelijke situaties. Door deze open hoeken wordt op de desbetreffende locaties openheid of zicht op de omliggende omgeving bewerkstelligd.

In de bebouwingsconcentratie is een boomkwekerij aanwezig die een verstoorde zichtrelatie veroorzaakt vanaf de Rooijseweg.

b Ruimtelijke visie Rooijseweg

Een groot deel van de begrenzing van bebouwingsconcentratie Rooijseweg vindt plaats door de ligging van de Lieshoutsche Heide. De begrenzing wordt daarnaast bepaald door lintbebouwing aan de Rooijseweg dat een duidelijk ensemble vormt.

Doordat het gebied bijna in zijn geheel is aangewezen als LOG zijn nieuwbouwmogelijkheden zeer beperkt. Slechts het zuidelijke deel van de bebouwingsconcentratie betreft geen LOG, maar vanwege de nabij ligging hiervan zijn vanuit milieutechnisch oogpunt belemmeringen voor ontwikkeling te verwachten. Gezien het voorgaande worden in bebouwingsconcentratie Rooijseweg, net als bij bebouwingsconcentratie Veghelsedijk, geen extra bebouwingsmogelijkheden geboden.

Ruimtelijk gezien kan het lint versterkt worden door het toestaan van her-schikkingsmogelijkheden voor bebouwing op bestaande percelen.

De karakteristiek van het contrast tussen open en gesloten aan weerszijden van de Rooijseweg dient goed beleefbaar te blijven. Bestaande van belang zijnde zichtrelaties mogen daarbij niet worden verstoord.



Huidige situatie en analyse Broek



Visie Broek

3.3.3 Bebouwingsconcentratie Broek

a Huidige situatie en analyse Broek

- Streekplan: GHS-landbouw: leefgebied struweelvogels, overig bos- en natuurgebied; AHS-landbouw;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: verwevingsgebied, extensiveringsgebied-natuur.

Bebouwingsconcentratie Broek betreft een solitair gelegen bebouwingslint in het westen van de gemeente Laarbeek. Daarnaast bevindt zich binnen deze concentratie een klein deel van de weg Stekkermortel. Ten noorden van de bebouwingsconcentratie ligt de kern Mariahout en ten zuidoosten de kern Lieshout. Tussen de westelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie en de gemeentegrens bevindt zich een bosgebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is gewaardeerd als historisch groen. Een kleinschalig bosgebied met een soortgelijke waardering bevindt zich centraal in de bebouwingsconcentratie, ten oosten van de weg Broek. De wegen binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie hebben een redelijk hoge historisch-geografische waarde.

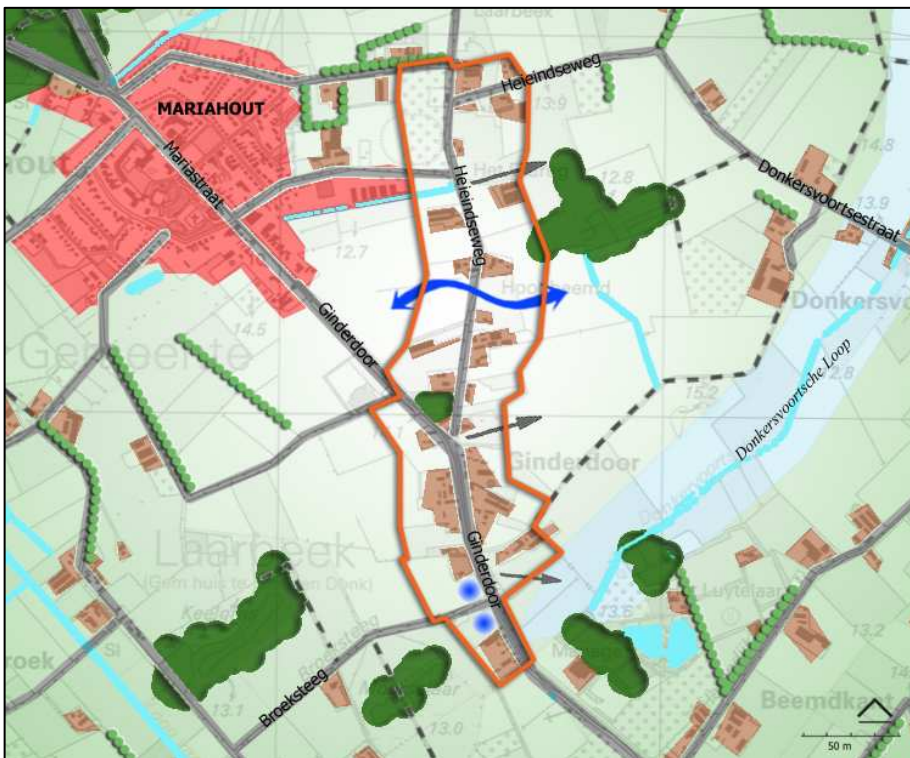
In de huidige situatie is aanwezige bebouwing op een relatief grote afstand van elkaar gesitueerd. Door deze karakteristiek heeft de bebouwingsconcentratie een 'luchtig' karakter en is het contrast tussen bosgebied enerzijds, en het open landschap anderzijds, sterk aanwezig.

De weg Broek wordt eenduidiger met laanbeplanting begeleid en rijgt de losse bebouwingselementen als het ware aan elkaar.

b Ruimtelijke visie Broek

De visie zet in op versterking van de bestaande structuur door op strategische locaties ruimte te bieden voor extra bebouwing en het versterken van de aanwezige en omliggende groenstructuur. De vanuit historisch oogpunt, hoog gewaardeerde groenstructuur dient te worden gerespecteerd en indien mogelijk te worden versterkt. Ten westen van de weg Broek worden derhalve geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden zodat het zicht op het bosgebied blijft bestaan. Het uitzicht op de bossen zal derhalve gehandhaafd blijven.

Eventuele nieuwe bebouwing kan met name in het noorden van de bebouwingsconcentratie worden gerealiseerd. De noordelijke entree kan hiermee worden verduidelijkt. In het zuidoosten kan het bebouwingslint aan de oostkant sporadisch worden verdicht. Het zicht op het achterliggende open landschap dient te blijven gewaarborgd zodat het contrast tussen het 'gesloten' en 'open' landschap beleefbaar blijft. Voor thans bebouwde percelen worden herschikkingmogelijkheden geboden.



Huidige situatie en analyse Heieindsewag/Ginderdoor



Ruimtelijke visie Heieindsewag/Ginderdoor

3.3.4 Bebouwingsconcentratie Heieindseweg/Ginderdoor

a Huidige situatie en analyse Heieindseweg/Ginderdoor

- Streekplan: GHS-landbouw: leefgebied struweelvogels;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig, verwevingsgebied.

Bebouwingsconcentratie Heieindseweg/Ginderdoor betreft een bebouwingslint en ligt ten zuidoosten van de kern Mariahout. De Mariastraat, een belangrijke ontsluitingsweg die dwars door de kern Mariahout loopt, gaat direct over in de Ginderdoor. Daarnaast vormt een deel van de Heieindseweg een belangrijk onderdeel van de bebouwingsconcentratie. Ten oosten van de bebouwingsconcentratie ligt de Donkersvoortsche Loop met haar beekdal.

De wegen in het bebouwingslint hebben allen een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Binnen de begrenzing zijn relatief veel monumentale panden aanwezig. Dit betreffen zogenaamde Monument Inventarisatie Projecten (MIP's).

De meeste zichtrelaties zijn ten oosten van de bebouwingsconcentratie aanwezig en zijn op het beekdal van de Donkersvoortsche Loop en voorliggend open landschap gericht. Daar waar aan de westzijde op een gelijke hoogte ook een belangrijke zichtrelatie aanwezig is, is sprake van een ruimtelijke/visuele verbinding tussen de achterliggende gebieden.

Op de plek waar de Mariastraat overgaat in de Ginderdoor is geen lintbebouwing aanwezig. Door het ontbreken van lintbebouwing op dit deel van de Ginderdoor is de kern Mariahout ruimtelijk gescheiden van de bebouwingsconcentratie. Het nieuwe bedrijf op de hoek is om die reden dan ook buiten de begrenzing gehouden.

De T-splitsing Ginderdoor-Heieindseweg heeft een groen karakter door het bosje dat in de oksel is gesitueerd. Voor het bosje is bebouwing gesitueerd. Door het bosje met voorliggende bebouwing worden de Ginderdoor en de Heieindseweg richting het noorden gelijkwaardig: er is vanaf het zuiden geen overheersende hoofdroute.

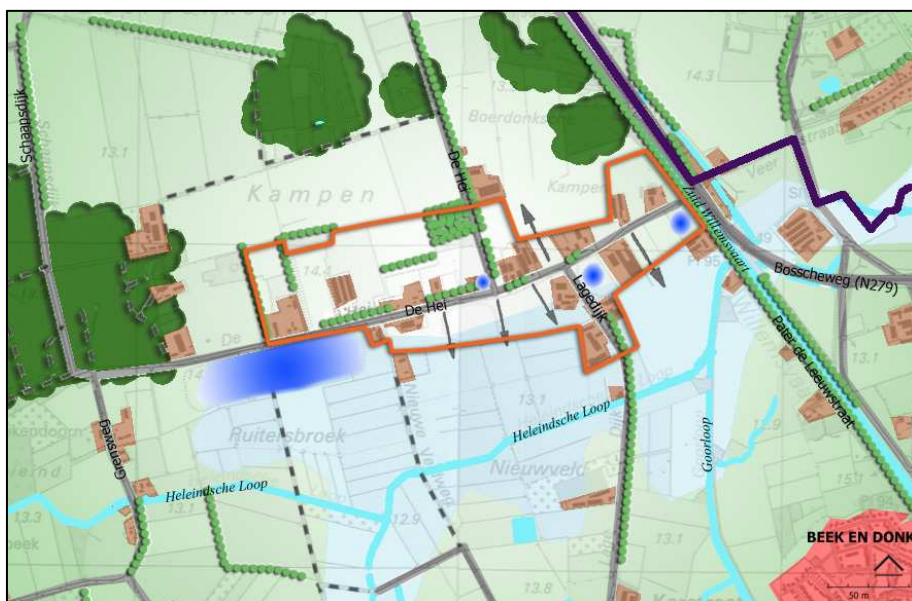
b Ruimtelijke visie Heieindseweg/Ginderdoor

De bebouwingsconcentratie is een duidelijk losstaand element en niet direct verweven met de kern Mariahout. De begrenzing van de concentratie is zodanig gekozen dat deze karakteristiek behouden blijft.

In de visie wordt ingezet op behoud van zichtrelaties richting de Donkersvoortsche Loop en haar beekdal en het voorliggende open landschap. Aan deze zijde is slechts sporadisch verdichting in de vorm van kleinschalige bebouwing aanwezig. Ter hoogte van de ruimtelijke relatie, in het midden van de Heieindseweg, dient de onderlinge afstand tussen naastgelegen bebouwing behouden te blijven zodat deze visuele relatie niet wordt verzwakt. Hier is dus geen verdichting van lintbebouwing toegestaan.

De kernmerkende T-splitsing waarin het bosje met voorliggende bebouwing een voorname sturende rol speelt, kan ruimtelijk worden versterkt. Op deze plek is relatief veel nieuwe bebouwing toegestaan waardoor de twee routes beter begeleid worden. Reeds bestaande bebouwing mag hier verdicht worden om dit effect te versterken.

De kruising Ginderdoor/Heieindseweg dient open te blijven. Door hier geen nieuwe bebouwing toe te staan blijft de overzichtelijke situatie gehandhaafd.



Huidige situatie en analyse De Hei



Ruimtelijke visie De Hei

3.3.5 Bebouwingsconcentratie De Hei

a Huidige situatie en analyse De Hei

- Streekplan: AHS-landbouw: zoekgebied veeverdichtingsgebieden, GHS-landbouw: leefgebied struweelvogels;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-natuur, verwevingsgebied.

Bebouwingconcentratie De Hei betreft een bebouwingslint nabij een doorgaande weg. De weg De Hei ligt in het noorden van de gemeente Laarbeek en sluit in het oosten aan op de Pater De Leeuwstraat, die parallel loopt aan de voor de hele gemeente van belang zijnde Zuid-Willemsvaart. Ten westen van de bebouwingsconcentratie gaat de weg op in de Lieshoutsche Heide (bebossing). Ten zuiden van De Hei ligt het beekdalsysteem van de Hei-indsche Loop, de Donkersvoortsche Loop en de Goorloop. Aan de westzijde ligt, ten zuiden van De Hei, een waardevol opengebied. Dit gebied met talud ligt verhoogd.

De wegen in het bebouwingslint zijn alle van redelijk hoge historisch-geografische waarde. Binnen de begrenzing zijn er twee Monument Inventarisatie Projecten (MIP's) aanwezig.

Ten zuiden van De Hei bevinden zich vele zichtrelaties naar het waardevolle landschap. De Hei zelf wordt niet eenduidig begeleid door laanbeplanting. Een perceel, waar zandbergen aanwezig zijn, geeft een rommelige indruk. Het open karakter van percelen is op een drietal locaties van belang. Daar waar De Hei een aftakking heeft wordt de ruimtelijke structuur door deze open hoeken beter waarneembaar wat een positief ruimtelijk effect veroorzaakt. Zo is door het onbebouwde perceel, gelegen tegen de oostelijke grens, de Zuid-Willemsvaart goed beleefbaar.

Richting de Zuid-Willemsvaart, ten oosten van de kruising van De Hei met de Lagedijk, is het karakter van de bebouwingsconcentratie onderscheidend. Er is aan deze zijde voornamelijk bedrijvigheid gesitueerd. Gezien de relatie van het bebouwingslint met de Zuid-Willemsvaart is deze bedrijvigheid goed passend.

b Ruimtelijke visie De Hei

Bebouwingsconcentratie De Hei vormt een duidelijk afgebakend geheel door omliggende ruimtelijke elementen. De ruimtelijke elementen betreffen het beekdalsysteem, bebossing, open landschap en de Zuid-Willemsvaart.

De zichtrelaties ten zuiden van De Hei zijn bijzonder waardevol. Het is derhalve niet wenselijk deze zijde intensief te verdichten met nieuwe lintbebouwing. Daarnaast zijn de mogelijkheden beperkt vanwege het beekdalsysteem. Aan de oostkant is, vanwege de relatie met de Zuid-Willemsvaart en het heersende karakter, aan de noord- en zuidzijde van De Hei extra bebouwing mogelijk.

Aan de noordzijde van De Hei is tevens in beperkte mate nieuwbouw mogelijk. Het noordwestelijk deel van deze concentratie tegen de gemeentebossen dient hierbij wel open te blijven. Nieuwbouw is beperkt mogelijk in de vorm van het uitgeven van nieuwe percelen en herschikking van bebouwing op bestaande percelen. Ter verbetering van de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint, wordt de mogelijkheid tot herschikking ook geboden bij de overige, reeds bebouwde, percelen.

De weg De Hei zou versterkt kunnen worden door de aanwezige laanbeplanting over de gehele lengte voort te zetten. Het straatprofiel wordt hierdoor eenduidig waardoor een rustiger beeld ontstaat.



Huidige situatie en analyse Donkersvoort



Ruimtelijke visie Donkersvoort

3.3.6 Bebouwingsconcentratie Donkersvoort

a Huidige situatie en analyse Donkersvoort

- Streekplan: AHS-landbouw: zoekgebied veeverdichtingsgebieden;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Verwevingsgebied, zoekgebied/accentgebied boomteelt.

Bebouwingsconcentratie Donkersvoort betreft een solitair gelegen bebouwingslint. Donkersvoort ligt centraal tussen de kernen Mariahout, Lieshout en Beek en Donk. Dwars door de concentratie loopt de Donkersvoortsche Loop en haar beekdal waardoor een aangenaam afwisselend beeld ontstaat. De wegen in het bebouwingslint hebben een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Rond de zuidelijke grens is sprake van een historische groenstructuur.

Het bebouwingscluster heeft een landelijk karakter door de relatief grote onderlinge afstand van bebouwing op ruime percelen. Op een enkele locatie is de bebouwing dicht op elkaar gesitueerd en zijn er geen zichtrelaties naar het achterliggende landschap. In het bebouwingslint zijn veel karakteristieke langgevelboerderijen aanwezig. Daar waar deze de bocht begeleiden wordt het dorpse karakter versterkt.

Een opvallend element is het driehoekige pleintje dat gevormd wordt door Donkersvoortsestraat en de zijstraat die parallel loopt aan de Herendijk. Het pleintje is begroeid met gras en er staan enkele bomen. Vanuit dit driehoekige pleintje is in noordelijke richting zicht op het achterliggende open landschap. Verder zijn er verspreid over het hele cluster in alle richtingen zichtrelaties aanwezig.

De laanbeplanting van de Donkersvoortsestraat is niet constant. Door het straatprofiel en doordat de bebouwing over het algemeen verspreid is gelegen, is de bebouwingsconcentratie niet overal als eenheid te beschouwen. Positieve elementen zijn de open hoeken op een tweetal locaties. Niet zozeer door de ruimtelijke kwaliteit van het perceel zelf, maar door het ruimtelijke effect is deze openheid ter plaatse van belang.

b Ruimtelijke visie Donkersvoort

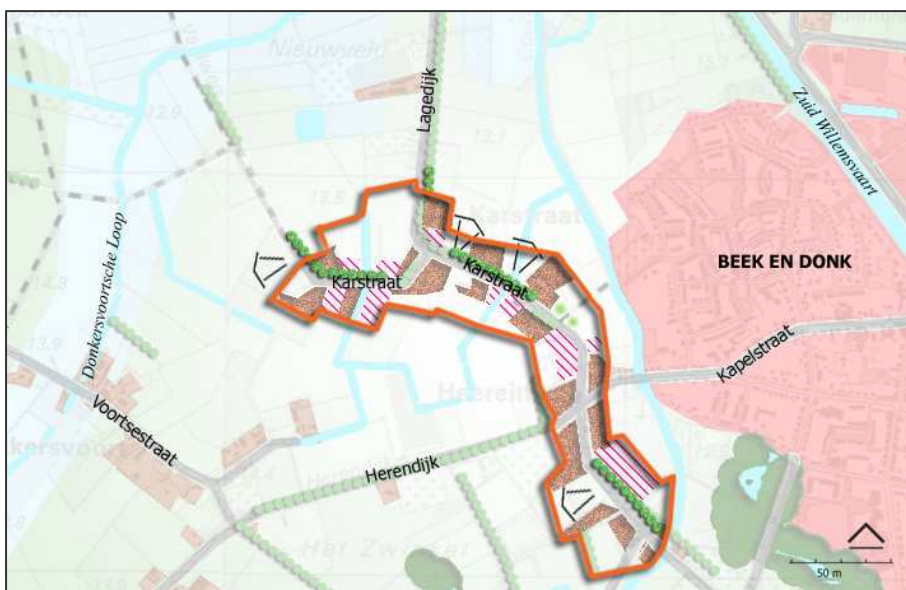
De bebouwingsconcentratie concentreert zich rond de Donkersvoortsestraat. Van belang zijnde zichtrelaties bepalen de noordwestelijke en zuidoostelijke begrenzing.

Eenheid in de bebouwingsconcentratie kan in eerste instantie bereikt worden door een continue laanbeplanting. Door ook de Staartweg ten zuiden van de bebouwingsconcentratie van laanbeplanting te voorzien wordt het driehoekige pleintje met groene elementen ruimtelijk versterkt en geaccentueerd. Ook door het toevoegen van bebouwing kan dit effect worden bewerkstelligd. Het is hierbij van belang dat de zichtrelatie ten noorden van het driehoekige pleintje behouden blijft waardoor de relatie met het open achterliggende landschap niet wordt beëindigd.

Ook de zichtrelaties vanuit de Donkersvoortseweg dienen behouden te blijven. Het toevoegen van nieuwe bebouwing aan weersijden van de weg is, daar waar de zichtrelaties of ruimtelijke relaties niet verstoord worden, toegestaan. De onderlinge perceelsafstand dient groot te zijn zodat het landelijke karakter gewaarborgd blijft, met name bij de Donkersvoortsche Loop is dit van belang. Verder is het goed om rekening te houden met de ligging van de Donkersvoortsche Loop als waterloop. Wat betreft de architectuur dient aansluiting gevonden te worden bij het dorpse karakter dat mede tot stand komt door de authentieke langgevelboerderijen.



Huidige situatie en analyse Karstraat



Ruimtelijke visie Karstraat

3.3.7 Bebouwingsconcentratie Karstraat

a Huidige situatie en analyse Karstraat

- Streekplan: AHS-landbouw: zoekgebied veeverdichtingsgebieden, zoekgebied regionale waterberging, Ecologische verbindingszone;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig, verwevingsgebied, zoekgebied/accentgebied boomteelt, Ecologische verbindingszone.

Bebouwingsconcentratie Karstraat betreft een bebouwingslint ten westen van de kern Beek en Donk en concentreert zich aan de noord- en zuidzijde van de kruising die de Karstraat maakt met de Herendijk/Kapelstraat. Op een betrekkelijk geringe afstand ligt ten westen van de bebouwingsconcentratie de Donkersvoortsche Loop met haar beekdal. Tussen de kern Beek en Donk en de bebouwingsconcentraties loopt in noord-zuidelijke richting de Goorloop. Het bebouwinglint is niet vastgegroeid aan Beek en Donk maar wordt van deze kern gescheiden en betreft eerder een aftakking van de Kapelstraat-Herendijk.

De wegen binnen de begrenzing van het bebouwingslint zijn allen wegen met een redelijke hoge historisch-geografische waarde.

Naast de Kapelstraat zorgt een onverharde weg/langzaamverkeersverbinding voor een directe verbinding tussen het bebouwingslint en de kern Beek en Donk. De openheid van de laatstgenoemde verbinding zorgt voor een overzichtelijke situatie. De relatie met de kernrand is hierdoor sterk aanwezig en de twee verschillende structuren zijn duidelijk gescheiden van elkaar.

Het zicht op het beekdal is met name ten westen van de Karstraat en in mindere mate ten westen van de Lagedijk, aanwezig. Daarnaast zijn ten noorden van de Karstraat belangrijke zichtrelaties aanwezig. Ten noorden van de Kapelweg ligt een kassengebied dat als storend element ervaren wordt wat betreft het zicht vanaf de openbare weg. Ook het perceel waarop grote agrarische bedrijven gevestigd zijn, is niet positief voor de beleving van de bebouwingsconcentratie vanaf de openbare weg.

De openbare weg wordt niet overal eenduidig begeleid door laanbeplanting.

b Ruimtelijke visie Karstraat

Bebouwing aan de Karstraat, die tezamen ruimtelijk ensemble vormen, vallen binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie Karstraat. Door de bebouwingsconcentratie als zodanig aan te wijzen kan de bebouwingszone ten westen van de kern Beek en Donk ruimtelijk worden versterkt.

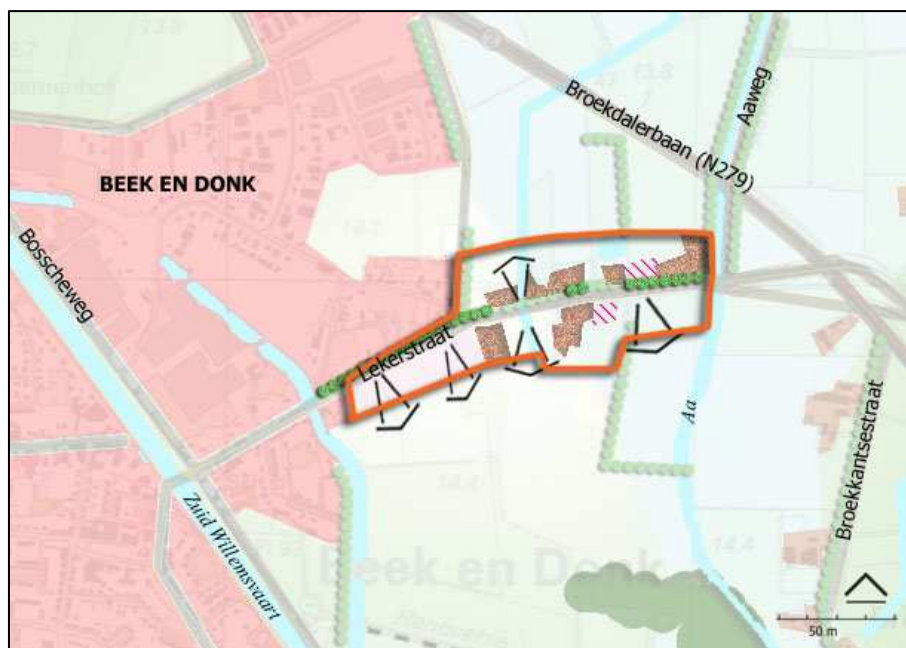
Het is niet wenselijk dat de kern Beek en Donk en bebouwingconcentratie Karstraat ruimtelijk met elkaar verbonden worden. De open gebieden dienen als zodanig behouden te blijven.

Versterking van de lintstructuur gebeurt door het strategisch toestaan van nieuwe lintbebouwing. Dit houdt in dat bestaande zichtrelaties niet mogen worden verstoord en dat storende bebouwing uit het zicht kan worden ontrokken door dicht op de weg nieuwe bebouwing toe te voegen. Door meer begeleidende lintbebouwing en door een continue laanstructuur kan het bebouwingslint worden versterkt.

Het beekdal van de Donkersvoortsche Loop ligt op een dusdanige afstand van het bebouwinglint, dat er vanuit deze optiek geen belemmeringen worden voorzien. Wel zal er expliciet rekening moeten worden gehouden met de ecologische verbindingszone (EVZ) van de Goorloop. Om die reden is er geen zoekruimte tegen de loop aan gelegd, maar op 25 meter ervandaan.



Huidige situatie en analyse Lekerstraat



Ruimtelijke visie Lekerstraat

3.3.8 Bebouwingsconcentratie Lekerstraat

a Huidige situatie en analyse Lekerstraat

- Streekplan: AHS-landbouw: zoekgebied veeverdichtingsgebieden;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig.

De Lekerstraat betreft een bebouwingsconcentratie ten oosten van de kern Beek en Donk. Via de Lekerstraat is het cluster direct verbonden met de Bossheweg, waardoor de bereikbaarheid goed is. Ook draagt de nabije ligging van de nieuwe ontsluitingsweg, de Broekdalerbaan, bij aan de bereikbaarheid van het cluster en de kern Beek en Donk. De oostelijke helft van de bebouwingsconcentratie ligt in het beekdalsysteem van de Aa.

De wegen in het bebouwingscluster hebben allen een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Er zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen waardevolle elementen aanwezig.

Ten westen van de bebouwingsconcentratie, nabij de kern Beek en Donk, heerst aan een beduidend ander karakter dan het deel van de Lekerstraat dat binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie valt. Nabij de kern is de bebouwing kleinschaliger en is het wegprofiel voorzien van verkeersremmende maatregelen. Richting het oosten wordt het karakter steeds landelijker. Er zijn veel weidse uitzichten op het achterliggende open landschap en de korrelgrootte van de bebouwing neemt toe. Ook is de bebouwing op grotere percelen gesitueerd en is de zijdelingse afstand tussen de bebouwing beduidend groter. Centraal in de bebouwingsconcentratie valt de beleving van het landschap ten noorden en ten zuiden van de weg samen. Hierdoor er een ruimtelijke relatie aanwezig tussen de achterliggende landschappen. Naast deze verbinding zijn er relatief veel zichtrelaties in het cluster aanwezig die veelal leiden naar het beekdal.

In het oostelijke deel zijn aan weerszijden van de Lekerstraat vrijliggende fietspaden en bermgroen gesitueerd. Een trottoir aan de noordzijde, dat over de gehele weglengte aanwezig is, maakt tevens onderdeel uit van het straatprofiel.

Laanbeplanting is niet continu aanwezig, waardoor er soms een 'kale' indruk ontstaat.

b Ruimtelijke visie Lekerstraat

De begrenzing van bebouwingsconcentratie Lekerstraat vindt op een vanzelfsprekende manier plaats door de ligging van de kern Beek en Donk enerzijds en door de waterloop de Aa anderzijds.

De zichtrelaties aan weerszijden van de Lekerstraat dienen behouden te blijven. Het is met name van belang dat de centraal gelegen ruimtelijke relatie behouden blijft. De openingen in de lintbebouwing dient voldoende breed te zijn. Het westelijke deel van de bebouwingsconcentratie gaat automatisch over in de kern Beek en Donk. De zichtrelatie in het westelijk deel van de bebouwingsconcentratie naar het zuiden toe zal als een te behouden zichtrelatie worden aangeduid. Dit vanwege het zicht op het buitengebied vanaf deze zijde.

Het landelijke karakter dient verder zoveel mogelijk behouden te blijven. Door het respecteren van bestaande zichtrelaties en het sporadisch toevoegen van nieuwe bebouwing is verdichting echter wel mogelijk in het oostelijk deel. Tegen de oostelijke grens kan nieuwe bebouwing ervoor zorgen dat de entreefunctie aan deze zijde wordt versterkt. Door het voortzetten van onderbroken laanbeplanting kan er meer eenheid in het straatprofiel worden verworven.



Huidige situatie en analyse Broekkant



Ruimtelijke visie Broekkant

3.3.9 Bebouwingsconcentratie Broekkant

a Huidige situatie en analyse Broekkant

- Streekplan: AHS-landbouw: zoekgebied veeverdichtingsgebieden;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer, beekdalsysteem;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig, verwevingsgebied, mogelijk doorgroeigebied.

De bebouwingsconcentratie Broekkant valt onder het type 'bebouwingscluster nabij een doorgaande weg'. De lintbebouwing aan de Gemertseweg (N272) vormt de zuidelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie. De bufferzone van de Broekdalerbaan (N279) vormt de oostelijke plangrens. De Gemertseweg is vanuit de Pater van de Burgtweg niet direct bereikbaar en betreft een doodlopende weg.

Binnen het bebouwingscluster zijn geen bijzonder gewaardeerde cultuurhistorische elementen te onderscheiden.

De wegen die vallen binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie vormen een ringstructuur. Duidelijk onderscheidend daarin is de Gemertseweg die vanwege een belangrijke doorstroombaan een ruimere maatvoering heeft. Bij de rotonde is het binnengebied van de 'ring' zichtbaar.

Zowel de binnen- als buitenzijde van de ringstructuur wordt begeleid met lintbebouwing. De Pater van de Burgtweg vormt hierop een uitzondering aan de zijde van de Broekdalerbaan (N279).

Ten westen van de Broekkantsestraat is zicht op het beekdal van de Aa.

Er is geen eenduidige begeleiding van de 'ring' met laanbeplanting aanwezig.

b Ruimtelijke visie Broekkant

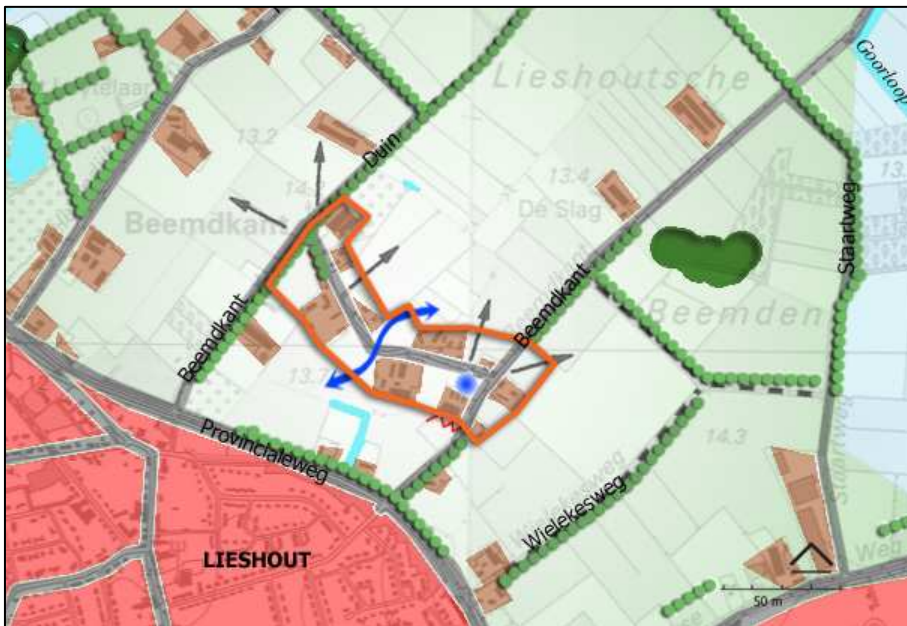
Het bebouwingscluster concentreert zich om de ringstructuur die wordt gevormd door de Bijenweg, de Pater van de Burgtweg en de Gemertseweg. De begrenzing is bepaald door percelen die aan deze ringstructuur zijn gesitueerd.

In de visie wordt met name ingezet op de versterking van de noordelijke entree vanuit de Broekkantsestraat. Door het toevoegen van bebouwing aan oostkant (ten zuiden van de Bijenweg) en door het zicht op de Aa en haar beekdal aan de westkant intact te houden, wordt de entree op deze locatie versterkt.

Doordat de Pater van de Burgtweg doodloopt, is aan de oostelijke zijde een rustig woonmilieu aanwezig. Dit onderscheidende karakter dient behouden te blijven en nieuwe bebouwing is hier niet wenselijk. Door de komst van de Broekdalerbaan is het rustige woonmilieu immers al enigszins aangetast.

Nieuwe begeleidende lintbebouwing aan de Gemertseweg is toelaatbaar. Om een eenduidige beleving van de straat te behouden/verkrijgen dient verdichting van de lintstructuur aan de noord- en zuidzijde van de weg op een soortgelijke manier te gebeuren.

Het zicht op het beekdal van de Aa dient behouden te blijven. Met name op de hoek Gemertseweg/Broekkantsestraat is deze relatie aanwezig.



Huidige situatie en analyse Beemd Kant



Ruimtelijke visie Beemd Kant

3.3.10 Bebouwingsconcentratie Beemdkant

a Huidige situatie en analyse Beemdkant

- Streekplan: AHS-landbouw: zoekgebied veeverdichtingsgebieden;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Verwevingsgebied.

Het bebouwingslint Beemdkant ligt centraal in de gemeente Laarbeek ten noordoosten van de kern Lieshout. Het betreft een bebouwingslint dat solitair is gelegen. De bebouwingsconcentratie is ontstaan langs een deel van de weg Beemdkant. In de omgeving van Beemdkant stromen de beken Donkersvoortsche Loop en de Goorloop. Het betreffende gebied staat bekend onder de naam Lieshoutsche Beemden.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de bebouwingsconcentratie niet bijzonder gewaardeerd. Er bevinden zich wel twee monumentale panden aan de noordzijde. Het gebied heeft een hogere archeologische verwachtingswaarde.

Het bebouwingslint is gelegen in een landschap met veel waardevolle laanstructuren. In de concentratie zelf ontbreken deze grotendeels. Vanaf de openbare weg Beemdkant zijn op veel plaatsen mooie doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap ten noorden en ten oosten van de bebouwingsconcentratie. In het midden van het lint bestaat een fraaie ruimtelijke en visuele verbinding tussen de kern Lieshout en de Lieshoutsche Beemden.

De noordelijke entree bij de splitsing Beemdkant-Duin is goed als zodanig te herkennen. Het is duidelijk dat hier het lint begint. Naar het noorden heeft men vanaf dit punt een fraai uitzicht op de beekdallaagte van de Donkersvoortsche Loop. Bij de splitsing in het zuiden van de bebouwingsconcentratie ligt een open ruimte. Deze openheid benadrukt de ruimtelijke beleving en de 'luchtige' splitsing van wegen ter plaatse. De entree tot de concentratie in het zuidwesten van het gebied wordt verstoord door het zicht op enkele grote stallen.

b Ruimtelijke visie Beemdkant

De begrenzing van het bebouwingslint is gebaseerd op percelen die grenzen aan de Beemdkant en samen een ruimtelijke ensemble vormen.

De ruimtelijke visie voor de bebouwingsconcentratie Beemdkant zet met name in op de versterking van de lintstructuur aan de zuidwestzijde van de weg Beemdkant. Verdichting van de aanwezige bebouwing is daar dus mogelijk. Met deze ontwikkeling wordt de lintstructuur verscherpt en ontstaat een geleidelijke overgang van de kern Lieshout richting het landschap in de omgeving.

De vele waardevolle zichtlijnen die deze bebouwingsconcentratie rijk is, dienen behouden te blijven. Daar waar deze nu aanwezig zijn wordt geen nieuwe lintbebouwing toegestaan. Ook de open ruimtes en de splitsing in het noorden krijgen deze bescherming.

De splitsing en entree in het zuiden van de Beemdkant worden juist versterkt door aan de Beemdkant enige extra bebouwing aan te brengen.



Huidige situatie en analyse Het Laar



Ruimtelijke visie Het Laar

3.3.11 Bebouwingsconcentratie Het Laar

a Huidige situatie en analyse Het Laar

- Streekplan: GHS-landbouw: leefgebied struweelvogels;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig, verwevingsgebied.

Bebouwingsconcentratie Het Laar betreft een bebouwingslint nabij een kern of doorgaande weg. Het bebouwingslint wordt van de kern Beek en Donk gescheiden door de provinciale weg N615. Ten zuiden van de bebouwingsconcentratie loopt het Wilhelminakanaal. Ten oosten strekt het open landschap zich uit en ten westen ligt de Goorloop en haar beekdal.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het bebouwingslint op verschillende punten hoog gewaardeerd. Zo wordt de noordelijke helft van Het Laar begeleid door historisch groen en liggen er een drietal monumentale panden binnen de grenzen. Ten westen van Het Laar ligt het Akkercomplex Hooge Akkers, dat een middel- tot hoog gewaardeerd historisch vlak betreft. Ten oosten van Het Laar liggen de beemdgronden genaamd, De Beemd. Deze gronden zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt middelhoog gewaardeerd.

De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit het bebouwingslint Het Laar en daarnaast uit ondergeschikte zijwegen. De situatie op kruispunten is overzichtelijk doordat bepaalde percelen onbebouwd zijn gelaten.

Het zicht op het beekdal van de Goorloop is aanwezig doordat er ruimte bestaat tussen bouwwerken.

Aan de noordzijde zijn geen belangrijke zichtrelaties aanwezig door de ligging van de provinciale weg met een hoge verkeersintensiteit.

b Ruimtelijke visie Het Laar

Het historische groen dient te blijven bestaan en prominent aanwezig te blijven in de bebouwingsconcentratie. Wanneer nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden benut, dient deze groenstructuur ongedeed te blijven en indien mogelijk worden versterkt.

Aan de noordzijde worden nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden zodat het zicht op de druk bereden provinciale weg opgeheven kan worden. Bij toevoeging van nieuwe bebouwing dient men in ieder geval rekening te houden met de invloed van de N615 op het geluidsniveau ter plaatse. De open hoeken, waardoor de structuur van de bebouwingsconcentratie leesbaar en overzichtelijk is, dienen onbebouwd te blijven.

Aan de westzijde worden beperkt nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden, mits het zicht op het beekdal bewaard blijft. Door de plant bonus regeling kan bij het benutten van nieuwe bebouwingsmogelijkheden in het beekdal worden geïnvesteerd, bijvoorbeeld door een bredere ecologische verbindingzone te realiseren. Het beekdal blijft beleefbaar door op strategische plekken bestaande zichtrelaties te bewaken en mogelijk te versterken door nieuwe groenelementen.



Huidige situatie en analyse Achterbosch



Ruimtelijke visie Achterbosch

3.3.12 Bebouwingsconcentratie Achterbosch

a Huidige situatie en analyse Achterbosch

- Streekplan: AHS-landbouw: AHS-overig, boringsvrije zone grondwaterwinning, landschapsecologische zone;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Verwevingsgebied.

De bebouwingsconcentratie Achterbosch ligt ten zuidwesten van de kern Lieshout in de zuidwesthoek van de gemeente Laarbeek. Het cluster is solitair gelegen en wordt gevormd door de wegen Achterbosch en Eksterlaan. Ten noorden wordt de concentratie begrensd door het Wilhelminakanaal. Net ten oosten van Achterbosch ligt bebouwingsconcentratie Deense Hoek. In de omgeving van dit gebied liggen enkele bosgebieden. Het bosgebied Molenheide begrenst het cluster aan de zuidzijde. Het cluster is gelegen in een boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied Lieshout. Binnen de begrenzing van het cluster zijn enkele monumentale panden (MIP's) gesitueerd. Met uitzondering van deze panden zijn er geen cultuurhistorische elementen aanwezig die bijzonder zijn gewaardeerd.

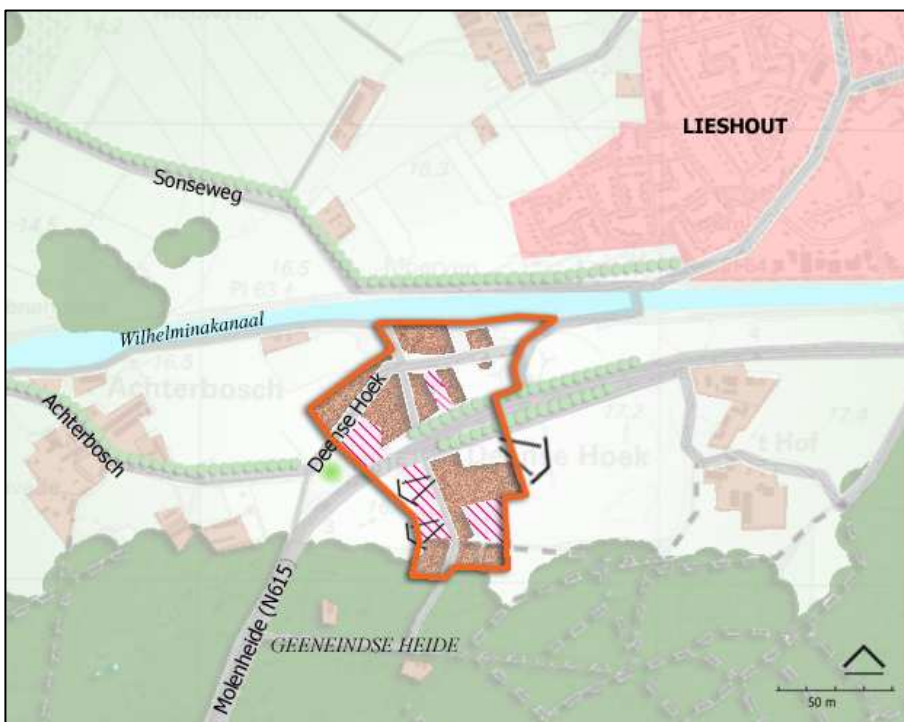
De ruggengraat van de bebouwingsconcentratie Achterbosch wordt gevormd door de gelijknamige weg. Net buiten de begrenzing van de bebouwingsconcentratie liggen bij zowel de westelijke als oostelijke entree ruimtelijk relevante open ruimtes. Deze versterken de structuur van het cluster en geven de daar aanwezige splitsingen van wegen een 'luchtig' karakter. Centraal in het cluster ligt nog een driehoekige open ruimte. Vanaf de weg Achterbosch zijn enkele zichtlijnen richting de omgeving aanwezig. In het midden van het cluster is hierdoor een ruimtelijke verbinding tussen de gebieden aan weerszijden van Achterbosch ervaarbaar. Enerzijds is dit de Geeneindsche Heide en anderzijds het open landschap tot aan het Wilhelminakanaal. In de bebouwingsconcentratie is veel (agrarische) bedrijvigheid aanwezig.

b Ruimtelijke visie Achterbosch

In de ruimtelijke visie voor de bebouwingsconcentratie Achterbosch wordt ingezet op de versterking van de oorspronkelijke structuur van het cluster. Nieuwe bebouwing, in de vorm van langgevelboerderijen, wordt vooral toegevoegd aan één van de randen van de driehoekige ruimte en het gebied ten oosten daarvan. De karakteristieke open ruimtes blijven daarmee open en de zicht- en ruimtelijke relaties blijven behouden. In het westen en midden van het cluster is nieuwe bebouwing door de aanwezigheid van bestaande waardevolle zichtrelaties op open plekken niet wenselijk. Herschikking ter versterking van de ruimtelijke structuur is mogelijk op alle percelen die reeds bebouwd zijn. In het oostelijk deel is wel beperkt ruimte voor nieuwe bebouwing, waarbij aangesloten wordt op bestaande bebouwing. Het hoekperceel dient overigens geheel open te blijven.



Huidige situatie en analyse Deense Hoek



Ruimtelijke visie Deense Hoek

3.3.13 Bebouwingsconcentratie Deense Hoek

a Huidige situatie en analyse Deense Hoek

- Streekplan: AHS-landbouw: AHS-overig, boringsvrije zone grondwaterwinning, landschapsecologische zone;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Verwevingsgebied.

De bebouwingsconcentratie Deense Hoek ligt ten zuidwesten van de kern Lieshout in de zuidwesthoek van de gemeente Laarbeek. Het cluster wordt gevormd door de wegen Deense Hoek en Bosrand. Daarnaast wordt de bebouwingsconcentratie doorsneden door de Molenheide (N615). Aan de noordzijde wordt de concentratie begrensd door het Wilhelminakanaal. Net ten westen van Deense Hoek ligt bebouwingsconcentratie Achterbosch. In de omgeving van dit gebied liggen enkele bosgebieden. Het bosgebied Molenheide begrenst het cluster aan de zuidzijde. Het cluster is gelegen in een boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied Lieshout. Het gebied ten zuiden van de Molenheide (N615) heeft een redelijk hoge historisch-geografische waarde.

De westelijke entree tot het cluster wordt gevormd door een driehoekige open ruimte bij de driesprong Deense Hoek-Molenheide. De openheid ter plaatse versterkt de entree tot en de structuur van het cluster. Vanaf dit punt bestaan er ook fraaie zichtlijnen richting de Geeneindsche Heide ten zuiden van het plangebied. In het noordoosten van het cluster bevindt zich een bouwcentrum met parkeerplaatsen. De bebouwing in het zuiden van de bebouwingsconcentratie kan worden gekenmerkt als rustiek wonen in het bos. De bungalows zijn ter plaatse vervat in een groene setting.

Het cluster Deense Hoek wordt door de Molenheide doorsneden. Hierdoor vormt de weg een barrière en is het cluster niet als eenheid te ervaren. De delen ten noorden en ten zuiden van de Molenheide verschillen echter zodanig van elkaar dat de verstoring door de barrièrewerking minimaal is.

b Ruimtelijke visie Deense Hoek

De begrenzing van de bebouwingsconcentratie vindt op een vanzelfsprekende manier plaats door omliggende grote structuren. Aan de noordzijde is het Wilhelminakanaal aanwezig en aan de zuidkant ligt De Geeneindse Heide. De westelijke en oostelijke begrenzing is gebaseerd op bestaande percelen.

In het westen van de bebouwingsconcentratie Deense Hoek wordt nieuwe bebouwing toegevoegd om de westelijke entree en het contrast met de omgeving te versterken. Daarnaast worden in het zuiden van de bebouwingscluster nieuwe boswoningen toegestaan. Deze dienen landschappelijk ingepast te worden en aan te sluiten bij de bestaande structuur. De relatie met de Geeneindse Heide wordt niet aangetast als de nieuwe bebouwing op een dusdanige afstand ten opzichte van elkaar wordt gesitueerd, dat het zicht op het bosgebied behouden blijft.

Het bouwcentrum in het noordoosten domineert zijn omgeving. Het is daarom wenselijk de ruimtelijke structuur ter hoogte van dit punt te versterken door nieuwe bebouwing (verdichting) te plaatsen en de parkeerplaatsen daarmee af te schermen. Bij toevoeging van nieuwe bebouwing dient men in ieder geval rekening te houden met de invloed van de N615 op het geluidsniveau ter plaatse.

Al met al lijkt het goed mogelijk om in deze bebouwingsconcentratie op genoemde locaties kwaliteitswinst te boeken via extra bebouwing.



Huidige situatie en analyse Laag Strijp/Kasteelweg



Ruimtelijke visie Laag Strijp/Kasteelweg

3.3.14 Bebouwingsconcentratie Laag Strijp/Kasteelweg

a Huidige situatie en analyse Laag Strijp/Kasteelweg

- Streekplan: AHS-landbouw: AHS-overig;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig, landschapsonwikkelingszone/landschapsecologische zone.

De bebouwingsconcentratie Laag Strijp/Kasteelweg ligt ten zuidwesten van de kern Aarle-Rixtel in de zuidelijkste punt van de gemeente Laarbeek en tussen de kernen Aarle-Rixtel en Stiphout. Ten westen van de bebouwingsconcentratie liggen enkele bosgebieden, zoals onder meer de Molenheide en de Geeneindsche Heide. Ten zuiden van de bebouwingsconcentratie is het beekdal van de Goorloop gelegen.

De bebouwingsconcentratie maakt onderdeel uit van landgoed Croy en is daardoor vanuit cultuurhistorisch oogpunt hoog gewaardeerd. Het landgoed Croy betreft een gebied met eiken- en beukenlanen, loofbossen en landbouwgronden, waaronder oude akkers met een esdek, gelegen aan de Goorloop. Kern van het gebied is een middeleeuws kasteelcomplex, dat voor het eerst wordt genoemd in 1472. Het kasteelterrein wordt omgeven door een dubbele gracht. Op het kasteelterrein staan verschillende monumentale gebouwen, waaronder het hoofdgebouw (15e-18e eeuw), een poortgebouw (circa 1500), een folly in de vorm van een schaapskooi met duiventil (circa 1850) en een kasteelhoeve (circa 1850-1860). Op het kasteelterrein diverse oude bomen, waaronder linden en kastanje. In het gebied rond het kasteelcomplex diverse oude (langgevel)boerderijen (18e-20e eeuw). Het gebied kent een samenhang met de akkercomplexen Veerkampen, Hooge Akkers en Strijp en met de beemdgronden (oude hooi- en weilanden) langs de Goorloop.

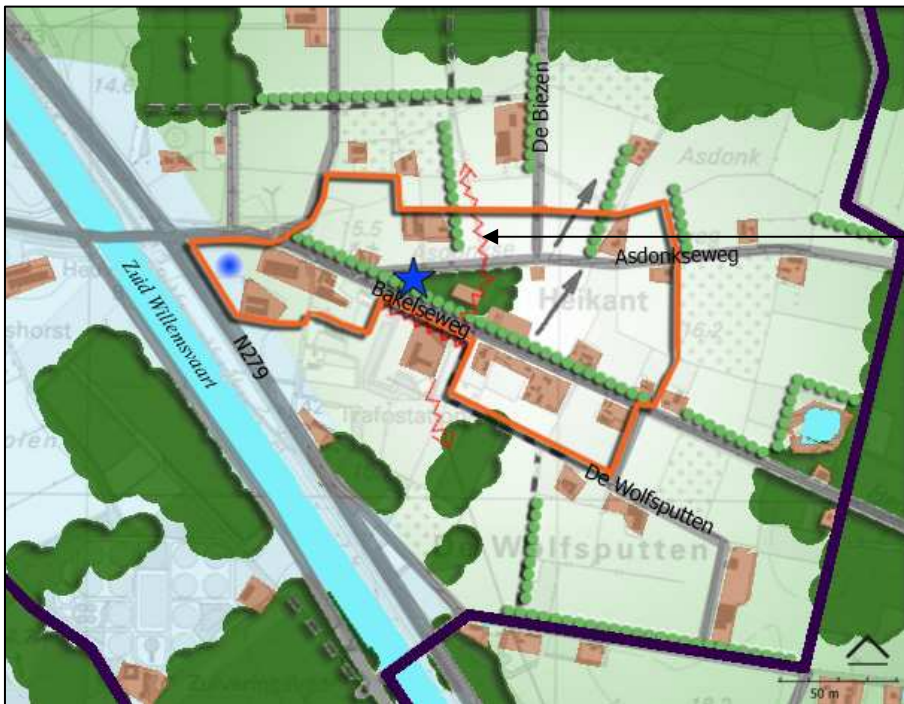
Het kasteel Croy ligt ten westen van de bebouwingsconcentratie en is vanaf vele punten in de bebouwingconcentratie zichtbaar.

In het midden van de bebouwingsconcentratie is een rommelig gebied aanwezig. Dit verstoort het straatbeeld en de samenhang met de omgeving. Bij de zuidelijke entree tot de bebouwingsconcentratie staat bebouwing die door het type en de situering zorgt voor een karakteristieke binnenkomst in de bebouwingsconcentratie. Het algehele karakter van de bebouwingsconcentratie Laag Strijp/Kasteelweg is landelijk. Mede door de authentieke langgevelboerderijen die in het gebied aanwezig zijn.

b Ruimtelijke visie Laag Strijp/Kasteelweg

De begrenzing van de bebouwingsconcentratie wordt bepaald door de bebouwing aan de wegen Laag Strijp en de Kasteelweg die naar het Kasteel Croy leiden.

In bebouwingsconcentratie Laag Strijp/Kasteelweg is geen toevoeging van bebouwing mogelijk omdat de huidige situatie als karakteristiek wordt bestempeld, zowel ruimtelijk, landschappelijk als cultuurhistorisch. Aan beide zijden van de wegen Laag Strijp en Kasteelweg dienen bestaande zichtrelaties behouden te blijven. Ook de relatie met de kern Aarle-Rixtel dient aanwezig te blijven. Het zicht op het kasteel Croy mag in geen geval worden belemmerd.



Hoogspanningsleiding

Huidige situatie en analyse Bakelseweg/De Wolfspuiten



Ruimtelijke visie Bakelseweg/De Wolfspuiten

3.3.15 Bebouwingsconcentratie Bakelseweg/De Wolfspuiten

a Huidige situatie en analyse Bakelseweg/De Wolfspuiten

- Streekplan: AHS-landbouw: zoekgebied regionale waterberging;
- Uitwerkingsplan: Transformatie afweegbaar;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-natuur, stedelijk uitloopgebied.

Bebouwingsconcentratie Bakelseweg/De Wolfspuiten ligt ten oosten van de kern Aarle-Rixtel in de zuidoosthoek van de gemeente Laarbeek. Aan de westkant van het bebouwingscluster lopen de provinciale weg (N279) en de Zuid-Willemsvaart richting het zuiden naar Helmond. In de omgeving van dit gebied liggen enkele bosgebieden, zoals onder meer de Grotelsche Heide en de Bakelsche Beemden.

Het gebied ten noorden van de Asdonkseweg is vanuit cultuurhistorisch oogpunt historisch-geografisch hoog gewaardeerd. Een zelfde hoge waardering wordt toegekend aan de wegen die haaks op de Asdonkseweg zijn gesitueerd. De overige wegen zijn redelijk hoog gewaardeerd.

De ruggengraat van het cluster wordt gevormd door de Bakelseweg. Dit is de doorgaande weg van Aarle-Rixtel naar Bakel. De Bakelseweg heeft een vrijliggend fietspad en wordt begeleid door laanbeplanting. De westelijke entree van het cluster wordt gevormd door de Bakelseweg. Doordat de oksel van de Bakelseweg/N279 open is, ontstaat een overzichtelijke situatie. De oostelijke entree is op dit moment niet duidelijk te onderscheiden.

Bij de splitsing Bakelseweg-Asdonkseweg bevindt zich een driehoekige ruimte waarop opgaand groen, een kapelletje en overig bebouwing aanwezig is. Ten zuiden van de Bakelseweg ligt een trafostation dat niet landschappelijk is ingepast en daarmee de zichtlijnen vanaf de kapel verstoort. Midden door de concentratie lopen hoogspanningsleidingen richting het trafostation. Deze vormen zowel fysiek, als visueel een barrière.

Vanaf de Bakelseweg en de Asdonkseweg bestaan enkele waardevolle zichtrelaties met het landschap ten noorden van de concentratie. De Asdonkseweg heeft in tegenstelling tot de Bakelseweg geen laanbeplanting en heeft daarmee een onaantrekkelijk wegprofiel.

In het cluster komt verschillende bebouwing voor: agrarische bebouwing, niet-agrarische bebouwing en burgerwoningen, mede hierdoor en door de barrièrewerking van enkele genoemde aspecten is er in de huidige situatie weinig samenhang in de structuur.

b Ruimtelijke visie Bakelseweg/De Wolfspuiten

De begrenzing is enerzijds bepaald door de Zuid-Willemsvaart en anderzijds door percelen die zich concentreren rond de Asdonkseweg-Bakelseweg.

In de bebouwingsconcentratie Bakelseweg/De Wolfspuiten is op verschillende plaatsen langs de Bakelseweg en het westelijk deel van de Asdonkseweg nieuwe bebouwing mogelijk, zowel ten zuiden als ten noorden van deze wegen. De westelijke entree dient onbebouwd te blijven zodat de situatie overzichtelijk blijft.

Door nieuwe bebouwingsmogelijkheden te bieden bij de splitsing Bakelseweg-Asdonkseweg kan deze splitsing visueel worden versterkt. Nieuwe bebouwing bij de oostelijke entree maakt de entree als zodanig herkenbaarder. De toevoeging van bouwmassa geschiedt met behoud van de waardevolle zichtlijnen vanaf de Bakelseweg richting het noorden.

Langs de Asdonkseweg wordt laanbeplanting aangelegd om het wegprofiel aantrekkelijker te maken en de samenhang met de Bakelseweg meer nadruk te geven. Daartoe wordt ook de begeleiding van de Bakelseweg met laanbeplanting verder verdicht. Hiermee wordt een deel van de visuele verstoring door het trafostation weggenomen.

4 ZICHT OP UITVOERING

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

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

Publiekrechtelijke borging

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

Privaatrechtelijke borging

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

Handhaving

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

LIJST VAN AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN

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

a Afkortingen

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

b Begrippen

agrarische opvanglocaties

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

agrarisch technisch hulpbedrijf

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

agrarisch-verwant bedrijf

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

bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied;

bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

bebouwingslint

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

bebouwingszone

een vlakvormige verzameling van gebouwen enigszins verspreid in het buitengebied;

ecologische verbindingzone

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

kernrandzone

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

landschapsecologische zone

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

landschapscamping

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

nevenfuncties/-activiteiten

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

niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid

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

nlcwm-waarden en/of -belangen

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

recreatie en toerisme, buitengebied gebonden

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

ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving;

Ruimte-voor-Ruimte-regeling

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

statische opslag/goederen

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

verbrede landbouw

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

voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)

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

Legenda

Analyse

-  (lint)bebouwing
-  kern
-  bos, bossage
-  laan
-  akker, weide
-  grens bebouwingsconcentratie
-  hoofdontsluitingsweg
-  ontsluitingsweg
-  langzaam verkeersverbinding
-  zichtas
-  karakteristiek object
-  karakteristieke open ruimte
-  barriere
-  rommelig gebied
-  open hoek

Ruimtelijke visie

-  herschikking mogelijk (type 1)
-  extra bebouwing mogelijk aansluitend op het alom heersend karakter (type 2)
-  open ruimte
-  bos, bossage
-  laan
-  accentueer karakteristiek object
-  te behouden/herstellen zichtrelatie
zichtrelatie