



Buitengebied
nota van uitgangspunten

december 2007

Inhoud

A. Toelichting	5
1. Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel Nota van Uitgangspunten	8
1.4 Leeswijzer	10
2. Beleidskader, op hoofdlijnen	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	12
Uitgangspunten	13
3. Ruimtelijke en functionele aspecten	15
3.1 Plangebied	15
3.2 Deelgebieden	16
4. Visie bestaande bebouwingsconcentraties	39
4.1 Algemeen	39
4.2 Beleid	40
4.3 Bebouwingsconcentraties 's-Hertogenbosch	43
4.4 Streefbeeld/visie bestaande bebouwingsconcentraties	45
4.6 Uitvoering gekoppeld aan visie bebouwingsconcentraties	65

B. Bijlagen	b-1
Bijlage 1 – Beleidslijn Grote Rivieren	b-3
Bijlage 2 – Samenvatting streekplan, uitwerkingsplan en reconstructieplan	b-5
Bijlage 3 – Planthema's	b-15
Bijlage 4 – Lijst met afkortingen en begrippen	b-25

C. Uitgangspuntenkaart Buitengebied

Toelichting

A

Inleiding

1

1.1 Algemeen

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft het voornemen om het planologische beleid voor heel het gemeentelijke buitengebied te actualiseren door het opstellen van één nieuw bestemmingsplan.

De belangrijkste bouwsteen voor het nieuwe bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001. De 'Landschapsvisie 's-Hertogenbosch' uit 1999 heeft hiervoor als basis gediend. De landschapsvisie is integraal opgenomen en verbreed in de Ruimtelijke Structuurvisie 'Stad tussen Stromen' uit 2003.

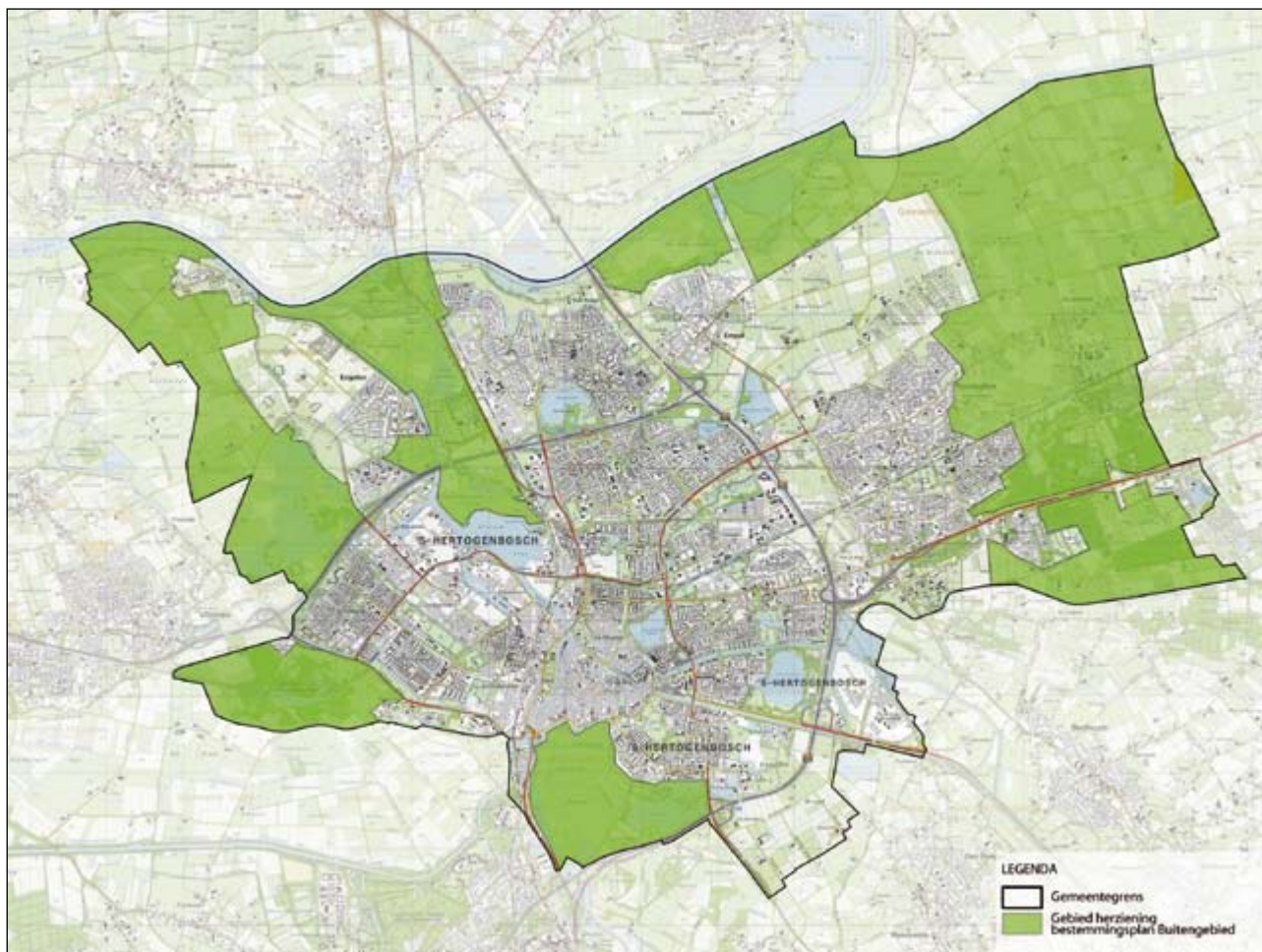
Na de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn er op verschillende bestuurlijke niveaus beleidskaders vastgesteld die om een actualisatie van het huidige bestemmingsplan vragen (onder andere waterbeleid en reconstructieplan). Op basis hiervan worden in deze nota de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan beschreven.

1.2 Plangebied

Voor het gemeentelijke buitengebied gelden momenteel, naast het recente bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001, ook nog een aantal andere bestemmingsplannen. Dit zijn voornamelijk:

1. 'Het Bossche Broek 1971'
2. 'De Moerputten 1971'
3. (enkele gedeelten van) 'Landelijk Gebied' (1971) Rosmalen

4. 'Natuurgebied Het Engelermeer' (1982)
5. 'Buitengebied St. Michielsgestel, gedeeltelijke herziening' (1994)
6. 'Crematorium' (1994)
7. 'Buitengebied' (2001).
8. 'Plan in Hoofdzaken' 1945



Overzicht gebied herziening bestemmingsplan Buitengebied

Ten aanzien van de vigerende plannen worden in deze Nota van Uitgangspunten keuzes gemaakt over de verwerking in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 omvat overigens verreweg het grootste deel van het buitengebied.

Het plangebied is indicatief aangeduid op bijgaand overzichtskaartje. De stedelijke gebieden, de kernen, vallen buiten het plangebied. Ook worden de volgende elementen/gebieden niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen:

- rijksweg A59;
- de te verbreden rijksweg A2;
- de beoogde omlegging van de Zuid-Willemsvaart en Rosmalense Aa;
- de landelijke kernen (Bokhoven, Gewande en Kruisstraat);
- het themapark Autotron;
- gebied rond de Kloosterstraat;
- nieuwe rondweg;
- bedrijfsterrein kruisstraat;
- Coudewater.

De genoemde elementen en gebieden zijn of worden in aparte bestemmingsplannen danwel via aparte planologische procedures geregeld.

1.3 Doel Nota van Uitgangspunten

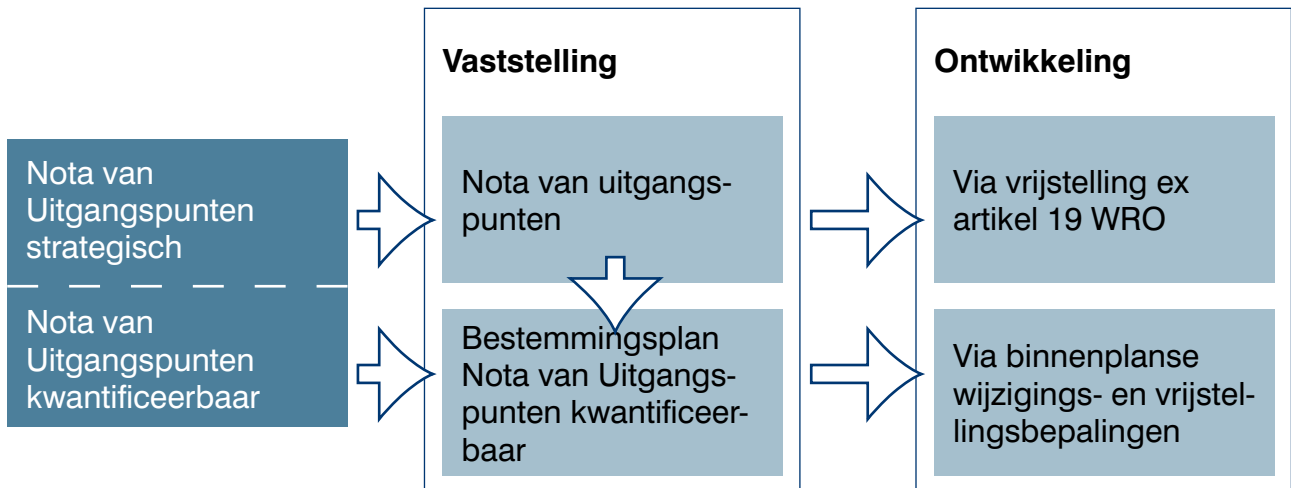
De gemeente 's-Hertogenbosch wil zowel een stimulerende als richtinggevende rol spelen in de toekomstige ontwikkeling van haar buitengebied. Deze nota geeft hiervoor de uitgangspunten weer, waarin alle relevante aspecten van het buitengebied op elkaar zijn afgestemd. Deze uitgangspunten spelen een belangrijke rol bij het benutten van kansen en een antwoord geven op eventuele knelpunten in het buitengebied.

Deze Nota van Uitgangspunten biedt het beleidskader voor het beheer en de ontwikkeling van het buitengebied. Het is een hulpmiddel bij de vertaling van het beleid van het rijk en provincie naar lokale situaties. Daarnaast biedt het een kader voor de beoordeling van individuele initiatieven die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen.

Met deze nota biedt de gemeente een ontwikkelingsgericht kader waaraan nieuwe initiatieven in het buitengebied kunnen worden 'getoetst'. Om voldoende ruimte te bieden aan de ontwikkeling van nieuwe initiatieven worden daarom niet alle uitgangspunten vertaald in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, maar wordt ruimte geboden om op grond van de uitgangspunten een nadere afweging te maken op basis waarvan afzonderlijke planologische procedures gevoerd kunnen worden.

Het doel van dit rapport is daarom tweeledig:

1. Enerzijds zal een deel van deze uitgangspunten worden doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan en wordt een juridisch en planologisch kader geschapen.
2. Anderzijds biedt de nota een kader op basis waarvan een afweging kan plaatsvinden voor nieuwe initiatieven welke via een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden vergund.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de voor het plangebied relevant actueel beleid op hoofdlijnen weergegeven. Hierna worden in hoofdstuk 3 per deelgebied de uitgangspunten c.q. strategische doelen voor het nieuwe bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk 4 bevat de visie op de bebouwingsconcentraties/-linten.

Beleidskader, op hoofdlijnen 2

2.1 Algemeen

Na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001 hebben er op verschillende niveaus veranderingen van relevant beleidskader plaatsgevonden die voor het nieuwe bestemmingsplan van belang zijn. Met name beleid op provinciaal niveau zoals vervat in het streekplan 2002 (en uitwerkingen/herzieningen daarvan), het reconstructieplan Maas en Meierij, het uitwerkingsplan Waalboss en diverse beleidsnota's, zijn als toetsingskader voor het bestemmingsplan buitengebied in hoge mate bindend en bepalend.

De eigen beleidsruimte op gemeentelijk niveau is voor diverse elementen (soms zeer) beperkt. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld bestemmingsplannen voor het stedelijke gebied.

De gemeentelijke Landschapsvisie heeft als basis gediend voor de opstelling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', maar ook voor de gemeentelijke inbreng in het reconstructieplan Maas en Meierij en het uitwerkingsplan Waalboss. Momenteel wordt gewerkt aan een strategisch uitvoeringsprogramma de Groene Delta waarin alle groen- en waterprojecten inclusief de Ecologische- en Groene Hoofdstructuur, ecologische en groene geleidingszones, verbrede landbouw, cultuurhistorie en recreatie worden gecombineerd. Hiermee wordt de oorspronkelijke Landschapsvisie aanzienlijk verbreedt.

2.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Relevant actueel beleid voor het buitengebied is met name vervat de volgende beleidsnota's, -visies en -regels:

Rijksbeleid	<ul style="list-style-type: none">- Nota Ruimte (2004).- Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn Grote Rivieren.
Provinciaal beleid	<ul style="list-style-type: none">- Streekplan Noord Brabant 2002 + 1e partiele herziening (2004).- Uitwerkingsplan Waalboss (2004).- Reconstructieplan Maas en Meierij (2005).- Nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) (2004).- Nota Rood voor Groen, Nieuwe landgoederen in Brabant (2004).
Regionaal beleid	<ul style="list-style-type: none">- Waterbeheersplan en waterkansenkaart Waterschap Aa en Maas (2005).- Waterbeheersplan en Strategische Nota Waterschap de Dommel (2006).- Strategie Nota (2006) Waterschap Aa en Maas.
Gemeentelijk beleid	<ul style="list-style-type: none">- Landschapsvisie 1999.- Totaalvisie Gement/Bossche Broek 2004.- Boszone Hooge Heide, Handreiking Rood voor Groen, 2006.- Ruimtelijke Structuurvisie Stad tussen Stromen (2003).

Het rijksbeleid en met name het streekplan, uitwerkingsplan en reconstructieplan zijn van groot belang als toetsingskader voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Deze plannen zijn nieuw ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is in de bijlagen ter toelichting een korte samenvatting van deze plannen opgenomen. De Beleidslijn Grote Rivieren komt aan bod in bijlage 1, de provinciale plannen in bijlage 2. Tevens wordt in bijlage 2 specifiek de relatie streekplan - uitwerkingsplan – reconstructieplan verwoord. De doorvertaling van de nota's Buitengebied en Ontwikkeling en Rood voor Groen, Nieuwe Landgoederen is terug te vinden bij de beschrijving van de deelgebieden en de visie op bebouwingsconcentraties.

Uitgangspunten

In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zijn op basis van genoemd beleid de volgende zaken van belang:

- nota Ruimte en Kaderrichtlijn Water/Beleidslijn Grote Rivieren
- Streekplan 2002/2004:
 - *afwijkende indeling GHS en AHS ten opzichte van Streekplan 1992*
 - *ecologische verbindingszone*
 - *beschermingszone kwetsbare grondwaterwinning (Rosmalen)*
 - *zoekgebied regionale waterberging*
 - *doorvertaling beleidsnota's als nota Buitengebied in Ontwikkeling (doorvertaling VAB-beleid) en de nota Rood voor Groen, Nieuwe Landgoederen in Brabant.*
- Uitwerkingsplan Waalboss:
 - *vertaling van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld in het bestemmingsplan: landschapsecologische zone, landschapsontwikkeling (overstromingsvlakte), landschapsbeheer, beekdalsysteem, herstructurering (waterzuivering), beheer en intensivering (Engelen en Haverleij), integratie stad-land, herstructurering (bedrijventerrein), beheer en intensivering (Maliskamp), bovenregionaal attractiepark (Autotron).*
- Reconstructieplan Maas en Meierij:
 - *doorvertaling integrale zonerings intensieve veehouderij: landbouwonwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden (bouwblokken)*
 - *concrete begrenzing en bescherming natte natuurparel met beschermingszone (500 meter) (aanlegvergunningstelsel)*
 - *de begrenzing en bescherming van bestaande inundatiegebieden en de in te richten waterbergingsgebieden.*
 - *de begrenzing en werking van de beekherstelgebieden*Tevens zijn er recreatieve poort en landschapsontwikkelingszone/landschapsecologische zone aangeduid (afhankelijk van concreetheid plannen opnemen in bestemmingsplan).
- gemeentelijk niveau:
 - *doorvertaling van het actuele rijks- en provinciaal beleid*
 - *doorvertaling van de concrete uitwerkingen van de Groene Delta/ Landschapsvisie + doorvertaling hierop gebaseerd beleid (bijvoorbeeld Hooge Heide).*

Ruimtelijke en functionele aspecten

3

In dit hoofdstuk wordt na een korte beschrijving van het totale plangebied per deelgebied aangegeven wat voor dat gebied de uitgangspunten zijn. Naar aanleiding van de feitelijke situatie in het buitengebied en naar aanleiding van genoemd actueel beleid is ook invulling gegeven aan de voor dat gebied van belang zijnde planthema's. In bijlage 3 wordt een aantal van deze planthema's specifiek uitgewerkt.

3.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen als een schil rond de stad 's Hertogenbosch. Aan de noordzijde vormt de rivier de Maas de grens, ten westen grenst het plangebied aan de gemeente Heusden, aan de oostzijde aan Maasdonk. De zuidrand grenst aan de gemeenten Vught en Sint-Michielsgestel.

Het plangebied is gelegen op de overgang van het dekzandgebied naar het rivierenlandschap. Deze tweedeling is nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Het dekzandgebied is een relatief kleinschalig gebied, het rivierengebied wordt gekenmerkt door openheid en grootschaligheid.

Het plangebied wordt door grootschalige infrastructuur doorsneden. Van noord naar zuid rijksweg A2 en de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Utrecht. Van west naar oost door rijksweg A59 en de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen en aan de oostzijde van het plangebied door de Zuid-Willemsvaart.

In het plangebied is tenslotte sprake van een uitstraling van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied, onder meer door recreatief medegebruik.

3.2 Deelgebieden

Het plangebied is door de verscheidenheid aan karakter op te delen in verschillende deelgebieden. Deze deelgebieden zijn op bijgaande kaart globaal aangegeven. Op basis van de specifieke verschillen in typering, waarden en ontwikkelingen per gebied is vervolgens per deelgebied aangegeven voor welke thema's de gemeente behoud en beheer danwel ontwikkeling voorstaat. Dit resulteert in een strategisch doel per deelgebied. Deze strategische doelen zijn weergegeven op de uitgangspuntenkaart voor het buitengebied van 's-Hertogenbosch, welke als bijlage aan dit rapport is toegevoegd.

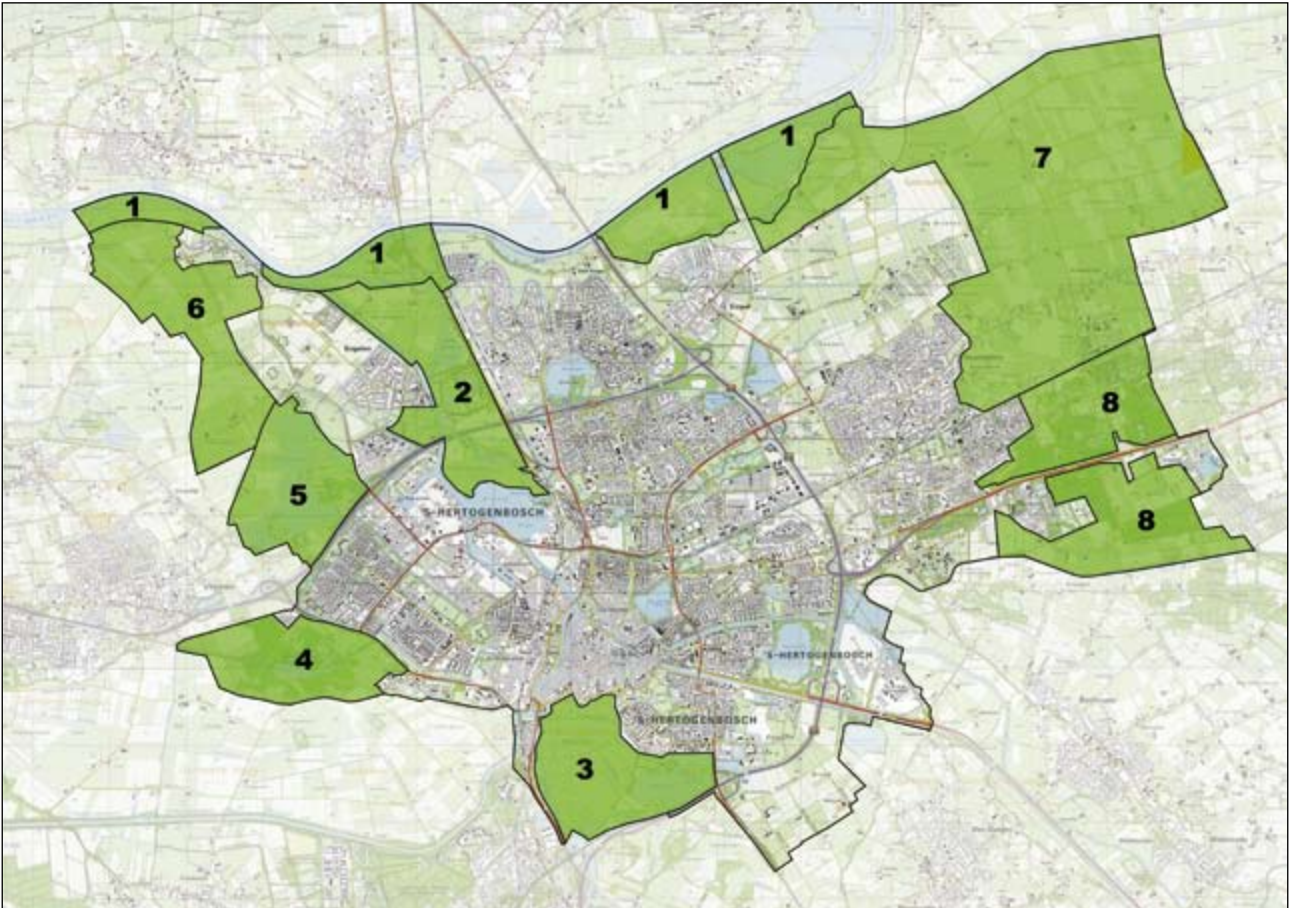
Uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt voor het hele buitengebied is versterking van de ontsluiting van de stad en het omliggende buitengebied middels een samenhangend (recreatief) routenetwerk.

Genoemde aandachtspunten per deelgebied vertalen in het nieuwe bestemmingsplan.

Vertaling van de per deelgebied aangegeven planthema's inzake behoud danwel ontwikkeling.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de strategische doelen.



ligging deelgebieden

1. *Maas met uiterwaarden*
2. *Diezmond en De Woerd*
3. *Bossche Broek en Zuiderplas/Heempark*
4. *Moerputten en Deutersestraat*
5. *Engelermeer*
6. *Polder van Bokhoven*
7. *Rosmalense Polder (Komgebied)*
8. *Hooge Heide*

1. Maas met uiterwaarden



Deelgebied 1	Maas met uiterwaarden
Beschrijving	In de uiterwaarden vormen natuur en water de basis voor de ontwikkeling van het gebied. In de uiterwaarden worden initiatieven voor natuur en landschapsbeheer ondersteund. Er is sprake van extensief landbouwkundig gebruik. Recreatie langs de Maas kan worden versterkt rekening houdend met de natuurwaarden. Er zijn geen agrarische bedrijven in het gebied gelegen. Er is sprake van extensief recreatief medegebruik van de Maas en uiterwaarden. Op het gebied van recreatie zijn er plannen voor ontwikkeling van uitbreiding van een jachthaven in de Koornwaardplas en heropening van de bestaande camping Blauwe Sluis bij Gewande. De gemeente kiest voor een afwisselend contact van de stad met de rivier waardoor een combinatie ontstaat van stad, natuur en recreatie.
Beleidslijn Grote Rivieren	– Stroomvoerend regime.
Streekplan	– GHS-natuur. – GHS-landbouw. – RNLE. – Omlegging Zuid-Willemsvaart.
Uitwerkingsplan Waalboss	– Te ontwikkelen vaarweg (omlegging Zuid-Willemsvaart/apart plan). – Onderdeel Groene Delta (groenblauwe ring).
Reconstructieplan Maas en Meerij	– Extensiveringsgebied, natuur. – RNLE.
Vigerend bestemmingsplan	– Buitengebied 2001.
Landschapvisie/Groene Delta	– Onderdeel Bossche Buitens. – Extensieve landbouw uiterwaarden. – Recreatief medegebruik (met beperkte toegang uiterwaarden).
Bijzonderheden	Geen.
Aandachts-/keuzepunt	– Uitbreiding bestaande jachthaven in de Koornwaardplas (concreet plan). – Ontwikkeling kwaliteitsslag bestaande camping Blauwe Sluis.

Planthema's	Beheer en behoud	ontwikkeling
Water	<ul style="list-style-type: none"> - Vaarweg. - Primaire waterkeringen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Waterberging (Bokhoven).
Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - Specifieke natuurwaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe natuur en landschapselementen.
Cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - Maasdijk Gewande. - Beschermd dorpsgezicht Gewande. - Archeologische waarden. - Schootsveld Fort Crèvecoeur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling ten behoeve van recreatieve beleving.
Landbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Extensief agrarisch gebruik. 	Niet van toepassing.
Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> - Extensief recreatief medegebruik. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling haven Koornwaardplas. - Ontwikkeling camping Blauwe Sluis.
Bebouwingsconcentraties	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Nevenactiviteiten en verbrede landbouw	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Rood voor Groen (nieuwe landgoederen)	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

Strategisch doel:

Streven naar behoud van het afwisselende contact tussen stad, water, natuur en recreatie.

Ontwikkeling van 's-Hertogenbosch als stad aan de rivier/ gezicht naar de Maas waar met nieuwe ontwikkelingen tevens een kwaliteitsslag gemaakt wordt voor de omgeving. Ontwikkeling van natuurgerichte recreatie, rekeninghoudende met specifieke omgevingswaarden.

2. Diezemonnd en de Woerd



Deelgebied 2	Diezemonnd en de Woerd
<p>Beschrijving</p>	<p>In het gebied zijn de Dieze en het Henriëttekanaal gelegen welke het water van de Aa en de Dommel afvoeren naar de Maas. In de Diezemonnd is ook de Henriëttewaard gelegen, een polder van 155 hectare met akkers, weilanden en hooilanden. Het is landschappelijk gezien een waardevol gebied.</p> <p>In het gebied is sprake van een verweving van natuur, grondgebonden landbouw, recreatie en wonen. Het gebied heeft een belangrijke rol als uitloopgebied voor de stad dat ook als zodanig verder wordt ontwikkeld in de vorm van extensieve recreatieve mogelijkheden. Voor de Diezemonnd wordt agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling voorgestaan (er is een inrichtingsplan opgesteld). In het gebied zijn 2 agrarische bedrijven gelegen evenals een concentratie van bebouwing bij De Woerd. Hier is een kwaliteitsverbetering wenselijk.</p> <p>Voor het militaire oefenterrein aan het Engelse Gat is er een plan voor een intensivering van bebouwing en gebruik in combinatie met een beperkte terreinuitbreiding aan de oostzijde ter plaatse van de huidige parallelweg van de Treurenburg.</p>
<p>Beleidslijn Grote Rivieren</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stroomvoerend regime.
<p>Streekplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - GHS-natuur. - GHS-landbouw. - AHS-landbouw (Henriëttewaard). - EVZ (Dieze, Oever en Engelsedijk).
<p>Uitwerkingsplan Waalboss</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beekdalsysteem. - Landschapsbeheer. - Herstructurering (waterzuivering).

Deelgebied 2	Diezemonde en de Woerd
Reconstructieplan Maas en Meierij	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiveringsgebied, natuur + overig. - Stedelijk uitloopgebied. - RNLE. - Te herstellen beek.
Vigerend bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Buitengebied 2001.
Landschapsvisie/Groene Delta	<ul style="list-style-type: none"> - Onderdeel Bossche Buitens. - Natuur. - Recreatie.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - Riolwaterzuiveringsinstallatie. - Militair oefenterrein. - Fort Crèvecoeur.
Aandachts-/keuzepunt	<ul style="list-style-type: none"> - Wijziging streekplanregime van GHS(-ALN) naar AHS-landbouw. Bezien of er zodanige actuele/potentiële waarden en concrete mogelijkheden/vragen en middelen zijn voor natuur- en landschapontwikkeling om het vigerende regime te continueren of regime (deels) aanpassen aan het streekplan. - Mogelijkheden bieden voor Rood voor Groen- constructies

Planthema's	Beheer en behoud	ontwikkeling
Water	<ul style="list-style-type: none"> - Dieze en Henriettekanaal. - (primaire) waterkeringen 	<ul style="list-style-type: none"> - Niet van toepassing.
Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - Natuur- en landschapswaarden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Natuur- en landschapswaarden.
Cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - Fort Crèvecoeur. - De Woerd. - Schans Engelen. - Dieskant (beschermd dorpsgezicht). - Engelse Dijk (beschermd dorpsgezicht). 	<ul style="list-style-type: none"> - Fort Crèvecoeur.
Landbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Grondgebonden agrarische bedrijven. 	<ul style="list-style-type: none"> - Grondgebonden agrarische bedrijven.
Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> - Extensieve recreatie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fort Crèvecoeur (waterpoort stad). - verbetering routestructuur water+land. - kleinschalige horecapunten.
Bebouwingsconcentraties	<ul style="list-style-type: none"> - De Woerd. 	<ul style="list-style-type: none"> - Woerd: visie bebouwingsconcentraties.
Nevenactiviteiten en verbrede landbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheden bieden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheden bieden (kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fiets- verhuur, theehuis), huisverkoop, kleinschalig verblijfsrecreatie, kampeerberij).
Rood voor Groen (nieuwe landgoederen)	<ul style="list-style-type: none"> - Niet van toepassing. 	<ul style="list-style-type: none"> - Via maatwerk mogelijkheden bieden voor Rood voor Groen.

Strategisch doel:

Behoud van natuur, landbouw en cultuurhistorische waarden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een kwaliteitsslag gemaakt te worden door ontwikkeling van recreatieve routestructuren en natuur in ruil voor incidentele 'rode' ontwikkelingen, gekoppeld aan de Dieskant, toe te staan.

3. Bossche Broek en Zuiderplas/Heempark



Deelgebied 3	Bossche Broek en Zuiderplas/Heempark
Beschrijving	Het gebied heeft waterhuishoudkundige, natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het gebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Er is sprake van extensief recreatief (mede)gebruik in de Bossche Broek. De Zuiderplas wordt gebruikt als recreatieplas. Het Heempark op het schiereiland in de Zuiderplas bevat specifieke natuurwaarden.
Streekplan	<ul style="list-style-type: none"> - GHS-natuur. - AHS landbouw. - Aardkundig waardevol gebied. - Regionale waterberging.
Uitwerkingsplan Waalboss	<ul style="list-style-type: none"> - Beekdalsysteem.
Reconstructieplan Maas en Meerij	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiveringsgebied, natuur. - Stedelijk uitloopgebied. - Natte natuurparel + beschermingszone. - Bestaand inundatiegebied. - Beek- en kreekherstel.
Vigerend bestemmingsplan	Het Bossche Broek 1971/Zuid 66/uitbreidingsplan in hoofdzaak Zuid en Oost.
Landschapsvisie/Groene Delta	Onderdeel Bossche Buitens: Totaalvisie Gement-Bossche Broek.

Deelgebied 3	Bossche Broek en Zuiderplas/Heempark
Totaalvisie Gement-Bossche Broek	<ul style="list-style-type: none"> - Water. - Natuur en landschap. - Cultuurhistorie. - Recreatie.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - Aardkundig waardevol gebied. - Habitatgebied. - Belvédèregebied.
Aandachts-/keuzepunt	<ul style="list-style-type: none"> - Natte natuurparel (+ beschermingszone): aanlegvergunningstel. - Recreatieve ontwikkeling in relatie tot natuur.

Planthema's	Beheer en behoud	ontwikkeling
Water	<ul style="list-style-type: none"> - Bescherming waterhuishoudkundige waarden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Waterberging. - Natte natuurparel + zone.
Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - Bescherming natuurwaarden. - Bescherming landschapswaarden: open. 	<ul style="list-style-type: none"> - Herstel Dommelloop. - Natuurontwikkeling.
Cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud waarden: openheid. - Beschermd stadsgezicht. - Schootsveld. 	Niet van toepassing.
Landbouw	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> - Extensieve recreatie Bossche Broek. - Intensievere recreatie Zuiderplas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling recreatieve ontsluiting (i.r.t. Groene Woud). - Gepaste ontwikkeling Zuiderplas.
Bebouwingsconcentraties	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Nevenactiviteiten en verbrede landbouw	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Rood voor Groen (nieuwe landgoederen)	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

Strategisch doel:

Behoud en bescherming van de waterhuishoudkundige, natuurlijke en cultuurhistorisch waarden van de Bossche Broek en versterking van het gebied voor natuurontwikkeling en waterberging en in beperkte mate versterken van de (recreatieve) routestructuur.

Behoud van bestaande recreatie op en rond de Zuiderplas en enkel ontwikkeling toestaan indien een kwaliteitsslag wordt gemaakt in balans met het omliggende natuurgebied.

4. Moerputten en Deutersestraat



Deelgebied 4	MOERPUTTEN EN DEUTERSESTRAAT
Beschrijving	<p>De Moerputten is gelegen ten zuiden van de A59. De Moerputten is een kwetsbaar, nat natuurgebied. In een zone van 500 meter gelden beschermingsmaatregelen om verdere verdroging te voorkomen. Er is een ontsnipperingsproject opgestart (Moerputten-Engelmeer). In het gebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Het gebied kent een verouderd bestemmingsplan (1972) en dient in zijn geheel geactualiseerd te worden. In de Moerputten is sprake van extensief recreatief medegebruik.</p> <p>De Deutersestraat vormt als bebouwingslint de overgang van de stad naar de achterliggende Gement, dat ten zuiden en westen van de Deutersestraat gelegen is. Het lint is gelegen op een donk.</p>
Streekplan	<ul style="list-style-type: none"> - GHS-natuur. - Robuuste verbinding met Engelermeer.
Uitwerkingsplan Waalboss	<ul style="list-style-type: none"> - Landschapsontwikkeling (overstromingsvlakte). - Landschapsbeheer (overstromingsvlakte).
Reconstructieplan Maas en Meerij	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiveringsgebied, natuur. - RNLE. - Natte natuurparel + beschermingszone. - Voorlopig reserveringsgebied waterberging 2050 (regionaal).
Vigerend bestemmingsplan	<p>De Moerputten 1971. Plan in hoofdzaken 1945.</p>
Landschapsvisie/Groene Delta	<p>Onderdeel Bossche Buitens: Totaalvisie Gement-Bossche Broek</p>

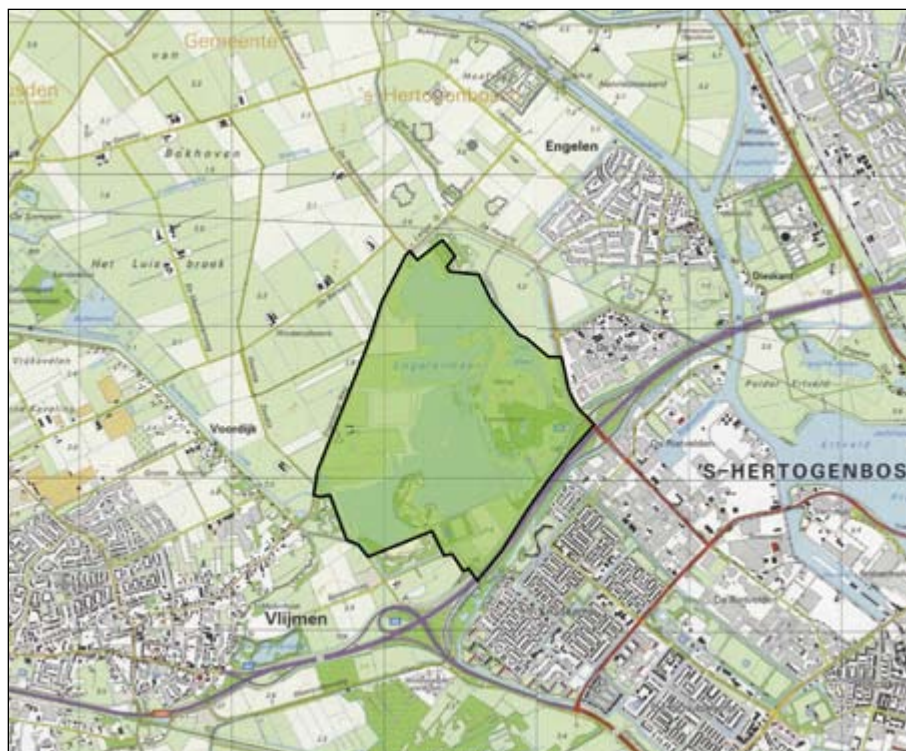
Deelgebied 4	MOERPUTTEN EN DEUTERSESTRAAT
Totaalvisie Gement/Bossche Broek	<ul style="list-style-type: none"> - Water. - Natuur en landschap. - Cultuurhistorie. - Recreatie. - Aanleg randweg)en compensatie.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - Habitatrictlijngebied. - Schootsveld Fort Isabella.
Aandachts-/keuzepunt	<ul style="list-style-type: none"> - Natte natuurparel (+ beschermingszone). - Aanleg randweg via apart bestemmingsplan/MER (2007/2009) - Deutersestraat.

Planthema's	Beheer en behoud	ontwikkeling
Water	<ul style="list-style-type: none"> - Bescherming waterhuishoudkundige waarden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Waterberging. - Natte natuurparel + beschermingszone.
Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - Bescherming natuurwaarden. - Bescherming landschapswaarden: openheid en opgaande beplantingen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Natuur- landschap. - Voorstel natuurzonering uit visie overnemen in gebiedsbestemmingen. - Landschapsontwikkeling uitwerken in corridorstudie A59 en HOWABO.
Cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud waarden: openheid, spoorlijn, Deutersestraat, eendenkooi? 	Niet van toepassing.
Landbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Agrarisch gebruik saneren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Agrarisch (grond)gebruik saneren.
Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> - Extensieve recreatie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling recreatieve ontsluiting. - Ontwikkeling recreatieknooppunt. - Volkstuinen.
Bebouwingsconcentraties	Deutersestraat.	Deutersestraat: visie bebouwingsconcentratie.
Nevenactiviteiten en verbrede landbouw	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Rood voor Groen (nieuwe landgoederen)	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

Strategisch doel:

Behoud en beheer van de Moerputten als hydrologisch, natuurlijk, landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied.
Behoud- of ontwikkelingselementen voor de Deutersestraat bepalen op basis van de visie voor bebouwingslint Deutersestraat.

5. Engelermeer



Deelgebied 5	Engelermeer
Beschrijving	<p>In het gebied is sprake van extensieve en intensieve recreatie in combinatie met natuur- en landschapswaarden (o.a. eendenkooi). Het gebied bestaat zowel uit een zandwinplas als een natuurplas.</p> <p>Wenselijk is de dagrecreatieve mogelijkheden in het recreatiegebied Engelermeer te versterken, zonder het karakter van de landschapsecologische zone aan te tasten. Wenselijk is een concentratiepunt voor dag- en verblijfsrecreatie (Engelermeer-Zuid/recreatieplas)</p> <p>Het gebied kent een verouderd bestemmingsplan en dient in zijn geheel geactualiseerd te worden.</p>
Streekplan	<ul style="list-style-type: none"> - GHS-natuur. - GHS-landbouw. - Robuuste verbinding met de Moerputten.
Uitwerkingsplan Waalboss	<ul style="list-style-type: none"> - Landschapsontwikkeling (overstromingsvlakte).
Reconstructieplan Maas en Meerij	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiveringsgebied natuur. - Intensief recreatief gebied (Engelermeer). - Landschapsontwikkelingszone. - Zoekgebied rivierverruiming.
Landschapvisie/Groene Delta	<ul style="list-style-type: none"> - Onderdeel Bossche Buitens .
Vigerend bestemmingsplan	Natuurgebied Het Engelermeer 1972.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - Eendenkooi.
Aandachts-/keuzepunt	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling extensieve en intensieve recreatie rond Engelermeer (binnen zonering). - Overstromingsvlakte. - Toekomstige zandwinning.

Planthema 's	Beheer en behoud	ontwikkeling
Water	– Hydrologische waarden.	– Mogelijke overloop waterberging in Moerputten.
Natuur en landschap	– Landschaps- en natuurwaarden.	– Landschaps- en natuurwaarden. – Landschapsontwikkeling uitwerken in corridorstudie A59 en HOWABO.
Cultuurhistorie en archeologie	– Eendenkooi.	– Eendenkooi.
Landbouw	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Recreatie	– Bestaand recreatief gebruik.	– Intensieve dagrecreatie. – Extensieve verblijfsrecreatie. – Recreatieve routestructuren.
Bebouwingsconcentraties	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Nevenactiviteiten en verbrede landbouw	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Rood voor Groen (nieuwe landgoederen)	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

Strategisch doel:

Ontwikkeling van het gebied als hoogwaardig natuur- en recreatiegebied gericht op de beleving van natuur en water, rekening houdend met de specifieke natuurwaarden (noord-oostzijde: natuur, zuidwestzijde: recreatie).

6. Polder van Bokhoven



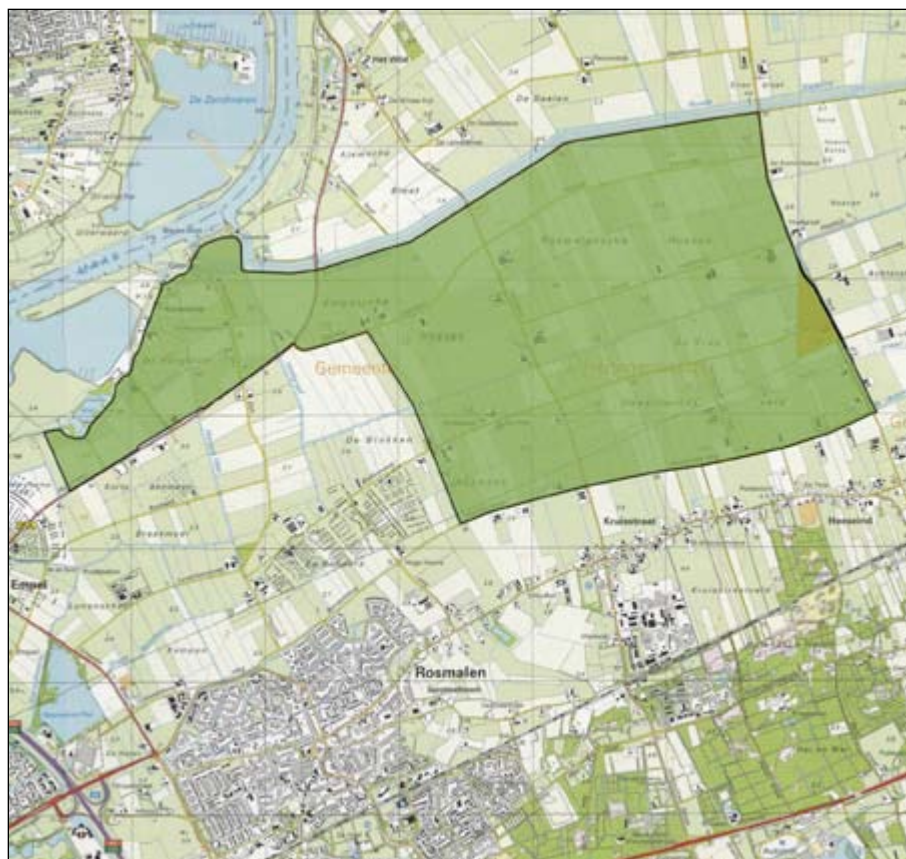
Deelgebied 6	Polder van Bokhoven
Beschrijving	Grootschalig open agrarisch gebied. Verspreid zijn meerdere (melk)rundveehouderijbedrijven gelegen. Landbouw is de hoofdfunctie van het gebied. De oorspronkelijke verkaveling is niet meer herkenbaar. Er zijn geen specifieke natuurgebieden in dit deelgebied gelegen. Wel is het gebied deels waardevol voor weidevogels.
Streekplan	<ul style="list-style-type: none"> - AHS-landbouw (Bokhoven). - GHS-landbouw. - EVZ (Luisbroeksche Wetering).
Uitwerkingsplan Waalboss	<ul style="list-style-type: none"> - Landschapsbeheer en -ontwikkeling (overstromingsvlakte). - Landschapontwikkeling.
Reconstructieplan Maas en Meerij	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiveringsgebied, overig + natuur. - Zoekgebied rivierverruiming.
Vigerend bestemmingsplan	Buitengebied 2001.
Landschapsvisie/Groene Delta	Gebruiksruimte: het primaat ligt bij functies als landbouw, intensieve recreatie, bedrijvigheid, wonen en infrastructuur. <ul style="list-style-type: none"> - Versterken weg- en erfbeplantingen. - Plas-draszones realiseren met recreatieve paden langs EVZ.
Bijzonderheden	Geen.
Aandachts-/keuzepunt	<ul style="list-style-type: none"> - Zoekgebied rivierverruiming (enkel tussen Bokhoven en de Maas). - EVZ.

Planthema 's	Beheer en behoud	Ontwikkeling
Water	Niet van toepassing.	– Waterberging.
Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> – Landschappelijke openheid – Weidelandschap. – EVZ (Luisbroeksche Wetering). 	<ul style="list-style-type: none"> – Tegengaan opgaande teelten. – Tegengaan oprichten gebouwen/ bouwwerken buiten het bouwvlak. – EVZ. – Landschapsontwikkeling uitwerken in corridorstudie A59 en HOWABO.
Cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> – Historische zichtrelatie (polder-Bokhoven). 	<ul style="list-style-type: none"> – Tegengaan ontwikkelingen die zichtrelatie/openheid belemmeren.
Landbouw	<ul style="list-style-type: none"> – Behoud bestaande agrarische bedrijven. 	<ul style="list-style-type: none"> – Reconstructiezonering: ruimte voor grondgebonden landbouw.
Recreatie	Extensief recreatief medegebruik.	Extensief recreatief medegebruik.
Bebouwingsconcentraties	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Nevenactiviteiten en verbrede landbouw	<ul style="list-style-type: none"> – Regeling opgenomen in vigerend bestemmingsplan buitengebied. 	<ul style="list-style-type: none"> – Ruimte voor ontwikkeling (kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsverhuur, theehuis), huisverkoop, kleinschalig verblijfsrecreatie, (kampeerboerderij).
Rood voor Groen (nieuwe landgoederen)	Niet van toepassing.	<ul style="list-style-type: none"> – Geen ontwikkelingsmogelijkheden.

Strategisch doel:

Behoud van het open landschap door grondgebonden agrarisch gebruik. Ruimte bieden voor ontwikkeling nevenactiviteiten en verbrede landbouw.

7. Rosmalense polder (Komgebied)



Deelgebied 7	Rosmalense polder (Komgebied)
<p>Beschrijving</p>	<p>Het komgebied is een grootschalig agrarisch productiegebied. In het gebied zijn, gezien de overige deelgebieden, relatief veel agrarische bedrijven aanwezig (overwegend grondgebonden, beperkt intensieve veehouderij). In het gebied zijn in het verleden veel agrarische bedrijven ingeplaatst (verplaatst t.b.v. stedelijke uitbreiding). Het komgebied kan in de toekomst een sterk landbouwgebied worden. Het gebied grenst aan woongebied de Groote Wielen. Beide gebieden staan, zeker bij toekomstige uitbreidingen, op gespannen voet met elkaar.</p> <p>Ten noordoosten van het komgebied is een gebied aangewezen als in te richten waterbergingsgebied. Ook is aan dit gebied een waterbergende functie toegekend in het kader van Ruimte voor de Rivier. Naar aanleiding hiervan zijn er wensen voor de aanleg van een compartimenteringsdijk tussen grofweg Gewande en Vinkel.</p>
<p>Streekplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - AHS- landbouw (Rosmalense polder). - AHS- landschap (RNLE, komgebied). - EVZ (Hoefgraaf, Hertogswetering). - Omlegging Zuid-Willemsvaart.
<p>Uitwerkingsplan Waalboss</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Landschapsbeheer. - Te ontwikkelen stedelijke hoofdweg (oostelijke randweg). - Te ontwikkelen vaarweg (Zuid-Willemsvaart).
<p>Reconstructieplan Maas en Meierij</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiveringsgebied, overig (rond Gewande, Groote Wielen en Kruisstraat). - Verwevingsgebied (Nabij Gewande en rond LOG). - Landbouwonwikkelingsgebied (LOG). - Voorlopig reserveringsgebied waterberging, regionaal (Hoefgraaf). - Stedelijk uitloopgebied (tussen Empel en Gewande).
<p>Vigerend bestemmingsplan</p>	<p>Buitengebied 2001.</p>

Deelgebied 7	Rosmalense polder (Komgebied)
Landschapsvisie/Groene Delta	Gebruiksruimte: het primaat ligt bij functies als landbouw, intensieve recreatie, bedrijvigheid, wonen en infrastructuur. <ul style="list-style-type: none"> - Versterken laanbeplantingen. - Plas-draszones realiseren met recreatieve paden langs EVZ.
Bijzonderheden	Geen.
Aandachts-/keuzepunt	<ul style="list-style-type: none"> - Planologische doorwerking LOG. - Regeling duurzame locaties intensieve veehouderij (DIV) in verwevingsgebieden. - Aanleg compartimenteringsdijk. - Waterberging. - Mogelijke ontsluitingsweg Rosmalen. - Discussienota Werk- en Woonlocaties.

Planthema's	Beheer en behoud	ontwikkeling
Water	<ul style="list-style-type: none"> - EVZ. 	<ul style="list-style-type: none"> - Waterberging.
Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - Landschappelijke openheid. - Slootvegetaties. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tgengaan opgaande teelten en het oprichten van gebouwen/bouwwerken buiten het bouwvlak.
Cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - Openheid polder. 	Niet van toepassing.
Landbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelingsruimte (grondgebonden) landbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> - LOG. - DIV ontwikkeling. - Ruimte grondgebonden landbouw.
Recreatie	Extensief recreatief medegebruik.	Extensief recreatief medegebruik.
Bebouwingsconcentraties	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Nevenactiviteiten en verbrede landbouw	Mogelijkheden in vigerend bestemmingsplan buitengebied.	Ruimte voor ontwikkeling (klein- schalige dagrecreatie (speelboerderij, fiets-verhuur, theehuis), huisverkoop, kleinschalig verblijfsrecreatie, (kampeerboerderij).
Rood voor Groen (nieuwe landgoederen)	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

Strategisch doel:

Vertaling van de doorwerking van het reconstructieplan Maas en Meierij ten aanzien van de ontwikkeling van intensieve veehouderijen op duurzame locaties in het verwevingsgebied en agrarische bedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied behalve de gebieden Maasoevers en de Blokken die zoekgebied zijn in het kader van de Discussienota Werk- en Woonlocaties..

Ruimte bieden voor ontwikkeling nevenactiviteiten en verbrede landbouw, behalve in landbouwontwikkelingsgebied en de zoekgebieden Maasoevers en de Blokken.

8. Hooge Heide



Deelgebied 8	Hooge Heide
<p>Beschrijving</p>	<p>Het gebied is samengesteld uit verschillende landschappelijke elementen. Het open karakter van Sprokkelbosch, het bos- en heidegebied tussen Rosmalen-Nuland en het landgoedachtige gedeelte ronde Wamborg/Maliskamp en het Vinkel. Er is afwisselend sprake van natuur-bosgebieden, rundveehouderijen, wonen en (intensieve) recreatie. Verbrede Landbouw, kleinschalige vormen van recreatie en nieuwe economische functies kunnen in dit gebied de ruimte krijgen. Dit past in de gewenste versterking van het gebied als stedelijk uitloopgebied danwel integratie stad-land. Nieuwe functies dienen bij voorkeur gepaard te gaan met groene ontwikkelingen.</p> <p>Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de bebouwingsconcentratie Kruisstraat. In het midden en zuiden is de bebouwingsconcentratie Maliskamp gelegen evenals de grootschalige recreatieve voorziening themapark Autotron (geen onderdeel plangebied). Aan het gebied grenst een camping aanwezig met ruim 200 plaatsen. Er zijn plannen voor een mini- camping aan de Weteringsestraat.</p>
<p>Streekplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - GHS-natuur. - Waterwingebied + beschermingszone. - GHS-landbouw. - Toeristisch attractiepunt bovenregionale betekenis (Autotron). - AHS-landbouw.

Deelgebied 8	Hooge Heide
Uitwerkingsplan Waalboss	<ul style="list-style-type: none"> - Integratie stad-land. - Landschapsbeheer. - Bovenregionaal attractiepark (Autotron). - Beheer en intensivering. - Te ontwikkelen hoofdweg (oostelijke rondweg).
Reconstructieplan Maas en Meierij	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiveringsgebied, overig + natuur. - Stedelijk uitloopgebied (Nulandsche Heide). - Voorlopig reserveringsgebied waterberging (Grote Wetering).
Vigerend bestemmingsplan	Crematorium 1998 en Buitengebied 2001, Landelijk gebied 1971.
Landschapsvisie/Groene Delta	Onderdeel Bossche Buitens: Hooge Heide. Kruisstraat onderdeel Bossche Buitens: gebruiksruimte. Gebruiksruimte: het primaat ligt bij functies als landbouw, intensieve recreatie, bedrijvigheid, wonen en infrastructuur. Voor Kruisstraat geldt behoud als overgang zand/klei en behoud doorzichten en monumentale gebouwen.
Visie Hooge Heide	<ul style="list-style-type: none"> - Vorming parklandschap. - Boszone Rosmalen-Nuland: handhaving en bescherming boslandschap. - Landgoederenzone (Wamberg en het Vinkel): landgoedkarakter versterken door middel van rood-voor-groen constructies. - Sprokkelbosch: behoud kampenlandschap. - Recreatief routenetwerk uitbreiden.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - Waterwingebied Nuland + beschermingszone.
Aandachts-/keuzepunt	<ul style="list-style-type: none"> - Kruisstraat en Hondenberg opnemen in visie bebouwingsconcentraties. - Themapark Autotron: buiten plangebied laten. - Ontwikkeling rood-voor-groenconstructies (visie Hooge Heide). - Aanleg oostelijke rondweg en compartimenteringsdijk. - Discussienota Werk- en Woonlocaties

Planthema's	Beheer en behoud	Ontwikkeling
Water	<ul style="list-style-type: none"> - Waterwingebied en beschermingszone. 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen nieuwe functies die negatieve invloed hebben op waterwingebied - zoekgebied waterberging.
Natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - Natuur- en bosgebieden. - Karakteristiek kampenlandschap. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe natuur-, bos en landschapselementen. - Zonering recreatie in boszone.
Cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - Es van Sprokkelbosch. - Oud Maliskamp. 	<ul style="list-style-type: none"> - Versterking aanwezige waarden.
Landbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud bestaand (Sprokkelbosch en Maliskamp/Vinkel). 	<ul style="list-style-type: none"> - Sprokkelbosch. - Maliskamp-Vinkel niet van toepassing.
Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud uitloopfunctie. 	<ul style="list-style-type: none"> - (Zonering) recreatie in boszone. - koppeling recreatie met omgeving.
Bebouwingsconcentraties	Kruisstraat en Hondenberg.	<ul style="list-style-type: none"> - Kruisstraat en Hondenberg: visie bebouwingsconcentratie.
Nevenactiviteiten en verbrede landbouw	Mogelijkheden in vigerend bestemmingsplan buitengebied voor zover van toepassing.	Ruimte voor ontwikkeling (kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fiets-verhuur, theehuis), huisverkoop, kleinschalig verblijfsrecreatie, (kampeerboerderij).
Rood voor Groen (nieuwe landgoederen)	Niet van toepassing.	<ul style="list-style-type: none"> - ruime ontwikkelingsmogelijkheden bieden in relatie tot de omgeving.

Strategisch doel:

Op basis van de gemeentelijke Visie Hooge Heide de integratie tussen stad en land en het gebied als stedelijk uitloopgebied verder ontwikkelen met specifieke uitgangspunten voor ontwikkelingen in Sprokkelbosch, de Boszone Hooge Heide en de Landgoederenzone.

Nader uit te werken visie/streefbeeld Landgoederenzone

Strategische doelen Sprokkelbosch/Boszone/Landgoederenzone

Op basis van het uitgangspunt voor deelgebied Hooge Heide geldt voor Sprokkelbosch, Boszone Hooge Heide en de Landgoederenzone specifiek het volgende:

Het gebied ten oosten van Rosmalen kenmerkt zich door een bosrijke omgeving afgewisseld met open delen. Er is sprake van een tweedeling tussen het noordelijk deel met heideontginningssystemen (Boszone Hooge Heide) en het zuidelijk deel met landgoederen (Landgoederenzone). Het Sprokkelbosch ten noorden van de spoorlijn vormt een derde eenheid die gekenmerkt wordt door een open karakter.

Sprokkelbosch

Ten behoeve van het Sprokkelbosch worden geen uitgangspunten geformuleerd hangende de discussie in het kader van de Discussienota Werk- en Woonlocaties.

De Hondenberg aanwijzen als bebouwingsconcentratie. In hoofdstuk 4 Visie bestaande bebouwingsconcentraties is de visie op de Hondenberg verwoord.

Boszone Hooge Heide

In de Boszone Hooge Heide streeft de gemeente naar:

- handhaving en bescherming van het bestaande boslandschap;
- bij verval functies instituten en kloostercomplexen hergebruik als woningen, kleinschalige bedrijven of voorzieningen toestaan;
- defensieve houding ten aanzien van ingrepen die voortkomen uit verstedelijking in de breedste zin van het woord. Kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, die bijdragen in de versterking van het landschap, zijn incidenteel mogelijk;
- ontwikkeling recreatieve routestructuren met omgeving. (Zie ook Handreiking Hooge Heide, waar nader in wordt gegaan op de Boszone)

Landgoederenzone

In de Landgoederenzone streeft de gemeente naar:

- een actieve aanpak voor versterking van het landgoedkarakter waarbinnen woon-, werk- en recreatieve functies mogelijk zijn;
- ruimte voor kleinschalige woningbouwontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan 'rood voor groenconstructies' als mogelijke kostendragers voor de landschapsontwikkeling.

Visie bestaande bebouwingsconcentraties 4

4.1 Algemeen

In de Nota Ruimte staat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda. Ook 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.

Het kader voor VAB-beleid voor initiatieven in het hele buitengebied volgt in het algemeen het spoor van het geldende streekplan. Deze reguliere mogelijkheden worden in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen.

De provincie heeft echter via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (2004) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herziening van het streekplan (2004), gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties (linten, bebouwingsclusters en kernranden) in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende Streekplan. Dit kan op een creatieve, actieve en ontwikkelingsgerichte manier in een consistente visie. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij het uitgangspunt.

De gemeente 's-Hertogenbosch kiest er voor een uitwerking van dergelijke gebieden in het buitengebied te maken. De te boeken kwaliteitswinst zal de gemeente vast moeten leggen in planologische procedures en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten, mede in relatie tot de vereiste sloop, de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Doel van de visie

In deze visie worden handvaten geboden voor het ontwikkelen van plannen met een meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit en de juridische vastlegging er van. Dit kan via de flexibiliteitsbepalingen (binnenplanse vrijstellingen en wijzigingen) in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, in een artikel 19 WRO-procedure of met behulp van een partiële planherziening (postzegelplan).

Bebouwingsconcentratie:

bestaande bebouwingslinten, bebouwingsclusters en kernranden.

4.2 Beleid

Rijksbeleid

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 landelijke 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 kan zorgdragen voor (re)vitalisering van het platteland.

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

Provinciaal beleid

Het Streekplan Noord-Brabant 2002 maakt het op beperkte schaal mogelijk om vrijkomende agrarische bedrijfslocaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activitei-

ten. 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 zoveel als mogelijk is gesloopt worden.

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.
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'

Zoals vermeld heeft de provincie via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit' en spitst zich vooral toe op VAB's in bebouwingsconcentraties.

Wanneer de gemeente voor een nader begrensde kernrandzone, bebouwingscluster of -lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden. Voorwaarde is dat gemeenten deze ontwikkelingsmogelijkheden beargumenteren en vastleggen 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.

Inhoudelijk gezien geeft de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' gemeenten een aanzienlijke vrijheid in de keuze welke ontwikkelingsmogelijkheden op VAB's mogelijk zijn. Zo worden voor veel functies geen maximale bebouwingsoppervlakten voorgeschreven en kunnen gemeenten zelf bebouwingsconcentraties aanwijzen waarin de verruimde hergebruikmogelijkheden van toepassing zijn.

Het voornaamste verschil tussen het VAB-beleid van het Streekplan en het VAB-beleid van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' is gelegen in het feit dat meer maatwerk geboden kan worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Dit in ruil voor het bereiken van extra ruimtelijke kwaliteit in nader te omschrijven bebouwingsconcentraties.

Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden. Binnen deze argumentatie geldt een aantal belangrijke randvoorwaarden. Ontwikkelingen dienen namelijk 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.

NB: 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.

Overig buitengebied

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 herziening Streekplan Noord-Brabant 2002 (2004) 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 hergebruikmogelijkheden voor het overige buitengebied. Voor dit gebied moeten gemeenten aansluiten bij het VAB-beleid van het Streekplan.

4.3 Bebouwingsconcentraties 's-Hertogenbosch

Het ruimte bieden aan functies en bebouwing gebeurt binnen nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied. In het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn bebouwingsconcentraties aangewezen:

1. Hondenberg
2. Kruisstraat West en Oost
3. De Woerd
4. Deutersestraat

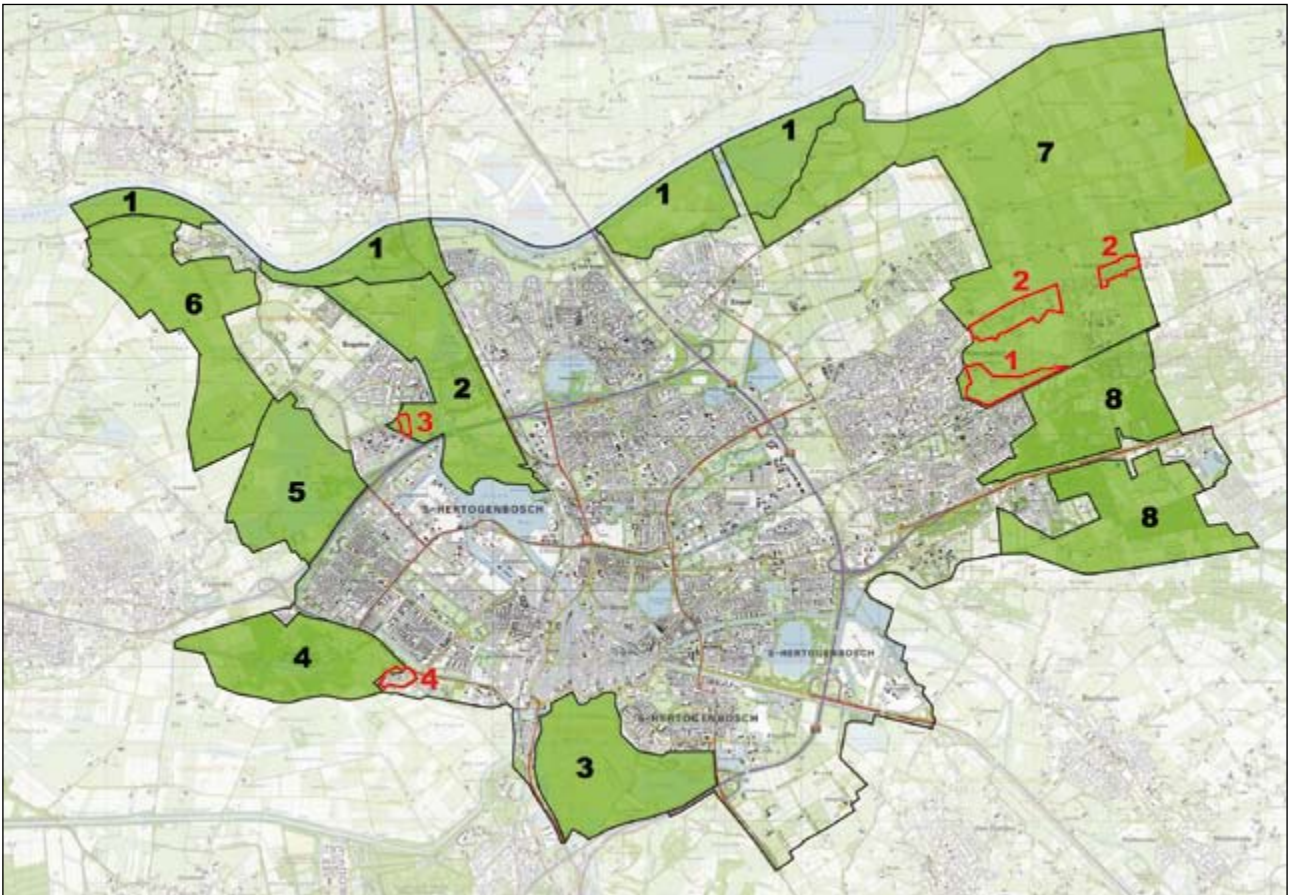
Begrenzing heeft in hoofdzaak plaatsgevonden op basis van de mate van concentratie van bebouwing en de stedenbouwkundige situatie (structuur/uitstraling) ter plaatse. Op bijgaand kaartbeeld zijn de bebouwingsconcentraties weergegeven.

De bebouwingsconcentraties zijn als volgt te typeren:

1. Hondenberg: bebouwingscluster/-lint nabij kern.
2. Kruisstraat: bebouwingslint nabij kern en doorgaande weg.
3. De Woerd: bebouwingscluster
4. Deutersestraat: bebouwingslint (nabij kern)

Ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties mogen geen beperkingen opleveren voor ter plaatse of in de directe omgeving aanwezige functies. De relatie met het achterliggende/omliggende landschap vormt een uitgangspunt bij functionele en ruimtelijke veranderingen binnen een bebouwingsconcentratie/kernrand.

Voor schuren en stallen, die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan 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 te laten.



ligging bebouwingsconcentraties:

1. Hondsberg
2. Kruisstraat West en Oost
3. De Woerd
4. Deutersestraat

De begrenzing is in eerste instantie voldoende ruim genomen, deze wordt nader uitgewerkt in de streefbeeldkaartjes.

4.4 Streefbeeld/visie bestaande bebouwingsconcentraties

Iedere bebouwingsconcentratie wordt eerst ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. 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.

Ontwikkelingen binnen een bebouwingsconcentratie dienen ruimtelijk en functioneel te worden afgewogen. Initiatieven dienen bij te dragen aan kwaliteitsverbetering. Het streefbeeld is indicatief, niet maatgevend. Dit geldt wel voor een aantal locaties waarvoor concreet bij de gemeente ingediende initiatieven zijn ingediend. Deze worden, indien mogelijk, meegenomen in het streefbeeld.

Ten aanzien van bestaande agrarische bedrijven geldt dat er geen indicatieve aanduiding is opgenomen, maar dat bij sanering ter plaatse de afweging voor eventuele vervanging door rood (woning) kan worden gemaakt. Dit is niet specifiek op de huidige streefbeelden aangegeven.

Voor inzicht in welke functies waar zijn toegestaan binnen de verschillende soorten bebouwingsconcentraties wordt verwezen naar de tabel in 4.9.

De legenda is terug te vinden aan het einde van dit hoofdstuk. In bijlage 4 is lijst met afkortingen en begrippen opgenomen.

Hondsberg



Huidige situatie Hondsberg

Streekplan	– AHS overig
Uitwerkingsplan Waalboss	– zoekgebied verstedelijking – integratie stad-land
Reconstructieplan Maas en Meerij	– extensiveringsgebied, overig

De bebouwingscluster/-lint Hondsberg grenst aan de kern Rosmalen. Aan de noord-, zuid- en oostzijde grenst het cluster aan de open akker van het gebied Sprokkelbosch. In de loop der jaren is de kernbebouwing van Rosmalen uitgebreid in oostelijke richting tot nabij de bebouwingsconcentratie Hondsberg. De oude lijn Bruggensestraat – Geenbergenstraat vormt nu grens van de bebouwde kom met daarin een overwegend aaneengesloten woonbebouwing van (half)vrijstaande woningen met verder nog een grootschalig handelsbedrijf in bouwmaterialen (bouwmarkt Imabo/ van Hoof). In de cluster zelf is sprake van wonen, manege, autobedrijf en agrarische bedrijven waaronder een intensieve veehouderij. Met name in de uitloper naar/langs het spoor is nog agrarische bedrijvigheid aanwezig.

Het buitengebied ter plaatse van en rondom de bebouwingscluster Hondsberg heeft nog een aantal kenmerken van het oorspronkelijke Kampenlandschap. Er is sprake van een afwisseling tussen de bebouwing met ruime en vaak beplante erven langs het oude wegenpatroon, de openheid aan de noordoostzijde ter plaatse van het akkercomplex, de beslotenheid aan de zuid-oostzijde ter plaatse van de aangrenzende kleine laagte met waterloop.

De 'achterkant' van de bebouwing aan de Hondenberg vormt een storende factor ten noorden van de open akker. De overgang tussen het buitengebied en de kern is hier onduidelijk. Karakteristiek aan de Hondenberg is de afwisseling van openheid en beslotenheid.



streefbeeld Hondenberg

Legenda Streefbeeld

-  grens bebouwingscluster/ lint
-  te behouden/ herstellen zichtlijn
-  indicatie rode ontwikkeling (bij kwaliteitsverbetering)
-  bos, bossages toevoegen/ versterken

Streefbeeld Hondenberg

De bebouwingscluster wordt gevormd door de bebouwing aan de Hondenberg en Sprokkelboschstraat. Aan noord- en zuidzijde wordt de cluster begrensd door de open akkers van het kampenlandschap.

Karakteristiek aan de Hondenberg is de open lintstructuur. De bebouwingsstructuur is in de loop van de tijd door diverse ontwikkelingen (wonen/bedrijvigheid) verdicht. Met name dicht bij de kern Rosmalen is de concentratie van bebouwing het grootst.

Karakteristiek aan de bebouwingsconcentratie is ook de afwisseling van openheid en beslotenheid in het cluster, deze dient gehandhaafd te worden. Belangrijk is dus de bestaande doorzichten naar het open landschap te handhaven.

De besloten zones in het bebouwingscluster kunnen verder verdicht worden of voor sanering/herbouw in aanmerking komen. Verdichting kan worden toegelaten daar waar de karakteristiek niet wordt aangetast.

Bij verdichting van bebouwing hoeft niet alleen aan woningbouw te worden gedacht. Mogelijk kan ook (kleinschalige) recreatieve bedrijvigheid ontwikkeld worden. De locatie is hiervoor aantrekkelijk gelegen nabij de kern en de bosgebieden.

Storende elementen of harde confrontaties als bedrijvigheid op de grens met het landschap dienen landschappelijk ingepast te worden door opgaande beplanting. Hierdoor wordt het contrast met de open akker versterkt. Oorspronkelijk in het gebied aanwezige houtwallen kunnen worden versterkt danwel teruggebracht.

Ontwikkelingen binnen een bebouwingsconcentratie dienen altijd ruimtelijk en functioneel te worden afgewogen. Initiatieven dienen bij te dragen aan kwaliteitsverbetering. Het streefbeeld is daarvoor indicatief, niet maatgevend.

Kruisstraat West en Oost



Huidige situatie Kruisstraat

Streekplan	– AHS overig.
Uitwerkingsplan Waalboss	– Zoekgebied verstedelijking. – Integratie stad-land.
Reconstructieplan Maas en Meierij	– Extensiveringsgebied, overig. – Deels ontwikkelingszone rond kern.

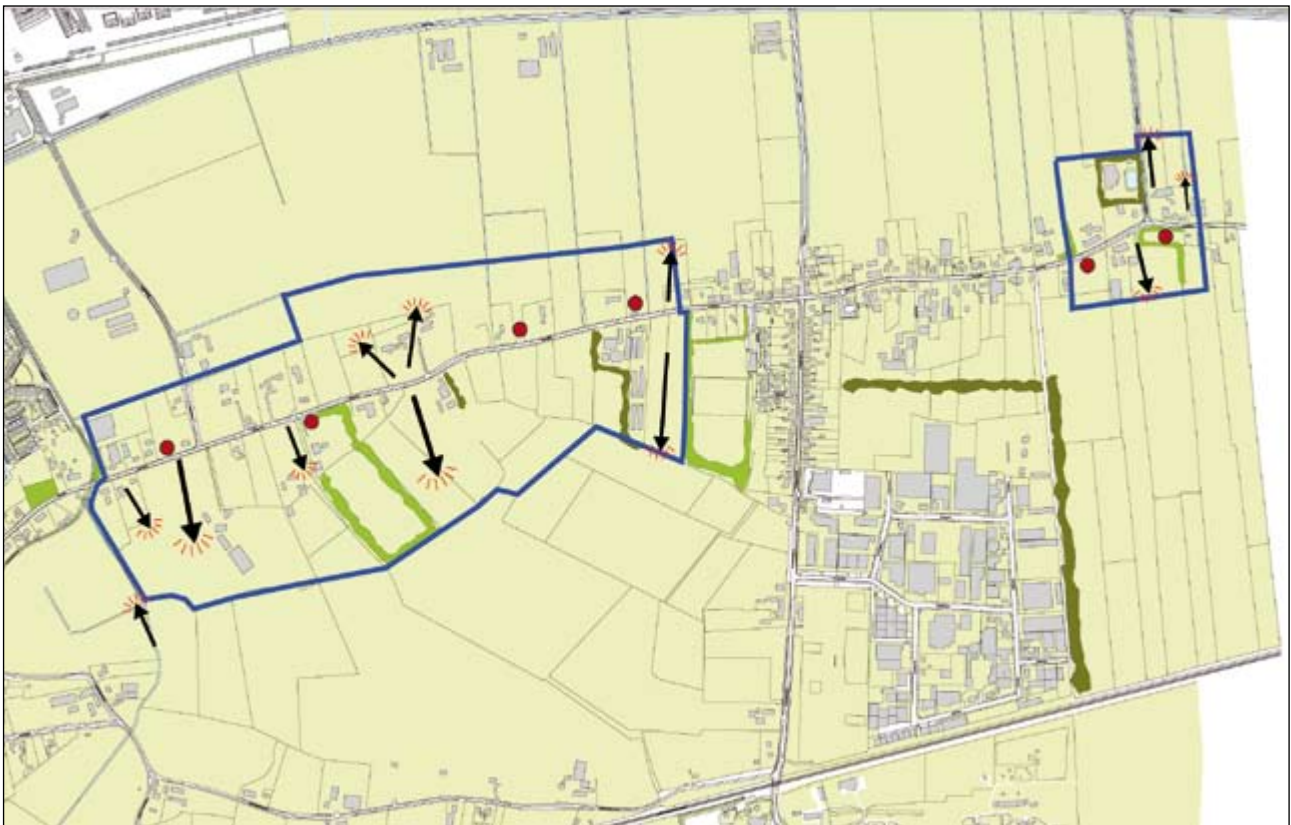
Het bebouwingslint Kruisstraat is gelegen ten westen en oosten van de kern Kruisstraat. Het lint is gelegen op de overgang van de dekzandrug, gelegen ten zuiden van de Kruisstraat, en het rivierklei- en kommengebied van de Maas, ten noorden van het bebouwingslint.

De verschillen in landschapstypen zijn zichtbaar, het kampenlandschap ten zuiden van het lint en de rivierkleipolder ten noorden.

Door de hogere ligging op de zandrug vormt de Kruisstraat van oorsprong de verbinding tussen Rosmalen en de kern Nuland. De kern Kruisstraat wordt niet in deze visie meegenomen.

Er is sprake van een menging aan functies als wonen, agrarische bedrijvigheid en niet- agrarische bedrijven. In het oostelijke deel van het lint is de bebouwingsdichtheid groter als in het westelijke deel. De kern Kruisstraat is gelegen te midden van het lint. De kern maakt geen deel uit van het bebouwingslint.

Het lint van de Kruisstraat vormt de doorgaande weg van Rosmalen naar Nuland.



streefbeeld Kruisstraat

Legenda Streefbeeld

-  grens bebouwingscluster/ lint
-  te behouden/ herstellen zichtlijn
-  indicatie rode ontwikkeling (bij kwaliteitsverbetering)
-  bos, bossages toevoegen/ versterken

Streefbeeld Kruisstraat

Karakteristiek aan Kruisstraat is de open lintstructuur tussen de dichte bebouwing van de kernen Rosmalen, Kruisstaat en Nuland. Het streven is de open lintbebouwing tussen de kernen te handhaven en deze minimaal te verdichten.

Karakteristieke elementen als ‘bebouwingsterpen’ dienen gehandhaafd te blijven en de bijbehorende voorruimtes vrijwaarden van ontwikkelingen. Ook is het wenselijk de bestaande karakteristieke doorzichten naar het open landschap te handhaven en vrijwaarden van bebouwing.

Storende elementen dienen landschappelijk ingepast te worden met beplanting, bijvoorbeeld grote loodsen. Ook zou het wenselijk zijn het bedrijventerrein Kruiskamp beter landschappelijk in te passen, met name aan de noord en oostzijde.

Verdichting van het lint kan toegelaten worden daar waar de karakteristiek niet wordt aangetast.

Op voormalige agrarische bedrijfslocatie kunnen agrarische- of agrarisch verwante functies overwogen worden. Dit past bij de

bestaande menging aan functies in het gebied. Het lint is daarvoor tevens gunstig gelegen als ontsluitingsweg in het gebied.

Ontwikkelingen binnen een bebouwingsconcentratie dienen altijd ruimtelijk en functioneel te worden afgewogen. Initiatieven dienen bij te dragen aan kwaliteitsverbetering. Het streefbeeld is daarvoor indicatief, niet maatgevend.

De Woerd



Huidige situatie De Woerd

Streekplan	– AHS overig.
Uitwerkingsplan Waalboss	– Stedelijke groene drager.
Reconstructieplan Maas en Meerij	– Extensiveringsgebied, overig. – Stedelijk uitloopgebied. – Ontwikkelingszone rond kern.

Dit bebouwingscluster is gelegen ten noorden van rijksweg A59 en de hoogspanningsleiding, tussen het dorp Engelen, het sportcomplex, bedrijventerrein De Vutter en de verhoogd gelegen Engelse Schans, gelegen aan de Diezemonding. Het cluster en omgeving vormt een groene buffer tussen deze gebieden.

In het cluster is sprake van een afwisseling van functies als wonen, dienstverlening (dierenkliniek) en niet-agrarische bedrijvigheid (caravanstalling, transportbedrijfje).

Het cluster is compact van opbouw en wordt gevormd door circa 5 royale percelen, gelegen aan de Woerd, welke door erfbeplanting omgeven zijn. Deze weg vormt een zijweg van De Vutter en loopt dood. De bebouwing aan de oostzijde wordt landschappelijk begrensd door opgaande beplanting. De kavels aan de

zuidzijde zijn hoger gelegen op een enigszins vrijliggende terreinophoging (donk) en grotendeels voorzien van erfbeplanting. Ten westen van De Woerd is een woning met aangebouwde stal gelegen tussen (paarden)weilandjes. In het midden van het cluster is, grotendeels ingesloten door erfbeplanting, een weiland gelegen.



streefbeeld De Woerd

Legenda Streefbeeld

-  grens bebouwingscluster/ lint
-  te behouden/ herstellen zichtlijn
-  indicatie rode ontwikkeling (bij kwaliteitsverbetering)
-  bos, bossages toevoegen/ versterken

Streefbeeld De Woerd

arakteristiek aan De Woerd is de bijzondere ligging in de groene/ open geleidingzone tussen de kern Engelen en bedrijventerrein De Vutter. In de open geleidingzone heeft het cluster een zeer besloten en groen karakter. De bebouwingszone ten oosten van De Woerd creëert aan deze zijde van het cluster een open driehoekige ruimte in het gebied.

De karakteristieke groene beslotenheid van het bebouwingscluster biedt een kader waarin een kleinschalige ontwikkeling mogelijk is zonder de huidige karakteristiek aan te tasten.

Ontwikkelingen kunnen, gezien de compactheid van het cluster, slechts zeer beperkt plaatsvinden en mogen bij voorkeur alleen

plaatsvinden in de oostelijke zone aan De Woerd. De royale perceelsomvang dient gehandhaafd te blijven. Het incidentele pand aan de westzijde van De Woerd dient met beplanting ingepast en omkaderd te worden.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het bebouwingscluster dienen ruimtelijk en functioneel te worden afgewogen. Voor De Woerd is het bij nieuwe ontwikkelingen met name van belang rekening te houden met de verplichting aan te houden afstanden tot de rijksweg en het bedrijventerrein.

Initiatieven dienen bij te dragen aan kwaliteitsverbetering. Het streefbeeld is hierbij indicatief, niet maatgevend.

Deutersestraat



Huidige situatie Deutersestraat

Streekplan	– AHS overig.
Uitwerkingsplan Waalboss	– Stedelijke groene drager.
Reconstructieplan Maas en Meerij	– Extensiveringsgebied, overig. – Stedelijk uitloopgebied. – Ontwikkelingszone rond kern.

Dit bebouwingslint is gelegen ten westen van de stad 's-Hertogenbosch. Evenwijdig aan de Vlijmenseweg is de oude terpnederzetting te vinden, haaks op de Vlijmenseweg ligt de dijknederzetting. Beide onderdelen vormden vroeger een geheel. Deze visie heeft enkel betrekking op deze laatste. Het lint vormt de overgang van de stad naar de achterliggende Gement, dat ten zuiden en westen van de Deutersestraat gelegen is. Het lint is gelegen op een donk. Aan de oostzijde grenst het lint aan de stadskwekerij, woonwagencentrum en het milieupark. Daar achter is het Jeroen Bosch Ziekenhuis gelegen. De oostzijde van het lint maakt geen deel uit van het plangebied, evenals de ten noorden gelegen strook aan de Vlijmenseweg.

De agrarische functie is nagenoeg verdwenen, er is nog 1 agrarisch bedrijf aanwezig. Voormalige boerderijen hebben een woonfunctie gekregen. De woonfunctie is daardoor dominant in het lint. Er is nog een enkel niet-agrarisch bedrijf in het lint gelegen. Aan de overzijde zijn de genoemde extensieve stedelijke functies gelegen (stadskwekerij, milieupark).

De Deutersestraat zelf heeft een functie als fiets- en wandelroute naar het buitengebied. Ook wordt de straat redelijk intensief

gebruikt als (sluipverkeer)route tussen 's- Hertogenbosch en Vught en Cromvoirt. Er is sprake van een hoge verkeersintensiteit.

De bebouwing is hoofdzakelijk gelegen op de hoger gelegen noordzijde van de Deutersestraat. Er is sprake van een contrast tussen de bebouwde noordzijde en de nog onbebouwde, groene, zuidzijde. Kenmerkend is het bochtige verloop van de straat, de historische boerderijen en de hoogteverschillen. Rond de bebouwing is in ruime mate erfbeplanting aanwezig.

De bebouwingsconcentratie Deutersestraat maakt deel uit van de gemeentelijke visie Willemspoort. Deze visie is opgesteld naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Randweg 's-Hertogenbosch-Vught. In de visie wordt de gemeentelijke ambitie voor de Willemspoort geschetst. Het onderdeel Deutersestraat is in deze visie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied overgenomen.



streefbeeld Deutersestraat

Streefbeeld Deutersestraat

Gezien de dominante woonfunctie zijn de verwachte ontwikkelingen op termijn beperkt. Ook het toekomstperspectief voor de (agrarische) bedrijfsvoering in de nederzetting zijn, met name uit milieutechnische oogpunt, beperkt. Na realisatie van de randweg zal de verkeersintensiteit af nemen. Bescherming van de karakteristiek van het lint is wenselijk.

Gezien het feit dat de karakteristiek van de Deutersestraat nog zeer herkenbaar aanwezig is, wordt behoudt en waar mogelijk herstel van de cultuurhistorische waarden nagestreefd. Tevens is het wenselijk de aanwezige groenstructuur op onderdelen te herstellen en versterken.

Functioneel gezien wordt consolidatie van de woonfunctie nagestreefd. Uitbreiding van de aanwezige bedrijvigheid is uit oogpunt van het kleinschalige karakter, niet wenselijk. De huidige functies fungeren als buffer, wenselijk is dit te behouden. Een verdichting met bebouwing is ongewenst.

De huidige bedrijfsvoering past niet bij het karakter van het lint. Sanering van de bedrijvigheid en omzetting in wonen of maatschappelijke danwel kleinschalige en extensieve recreatieve voorzieningen is wenselijk.

Verdichting van het lint is daarom enkel mogelijk ter compensatie van sanering van de huidige bedrijvigheid. Nieuwe rode ontwikkelingen dienen te passen bij de kleinschalige karakteristiek van het lint.

Wenselijk is tevens de functie als fiets- en wandelverbinding met het buitengebied te behouden en de uitloofunctie voor de naastgelegen woonwijk te versterken. Mogelijk kan de historische route naar Reut worden hersteld als langzaam verkeersroute.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied ten oosten van het lint geldt dat deze niet zichtbaar mogen zijn vanaf de Deutersestraat. Het contrast tussen de bebouwde westzijde en onbebouwde oostzijde van de Deutersestraat dient behouden te blijven.

Ten aanzien van groenstructuren is het wenselijk de achtergrens van de erven aan de Gement/Moerputten te verzachten middels de realisatie van een groensingel. Dit aspect maakt deel uit van de groenvisie uit de visie voor de Willemspoort.

Ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie dienen ruimtelijk en functioneel te worden afgewogen. Initiatieven dienen bij te dragen aan kwaliteitsverbetering. Het streefbeeld is daarbij indicatief, niet maatgevend.

4.5 Toe te stane functies binnen bebouwingsconcentraties

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, et cetera).

a. Algemene voorwaarden

Bij de afweging van initiatieven gelden enkele algemene randvoorwaarden die in den beginne 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.

Voorbeelden zijn:

- Nieuwe functies mogen omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren in hun verdere ontwikkeling.
- Nieuwe functies worden toegelaten mits zij onderbouwd zijn via een ondernemersplan.
- Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), 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 recreatie en toerisme geldt maatwerk.
- 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.

b. Ruimtelijk-functionele voorwaarden

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

In stedenbouwkundige structuren zijn er veel verschillende soorten kernrandzones, clusters en linten te onderscheiden. De typologie bepaalt in welke gevallen het handhaven van voormalige

bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is. Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden.

Ruimtelijk-functionele voorwaarden
(N.B.: lijst is indicatief en voorbeeldgewijs!)

(tussen haakjes staan voorbeelden, deze zijn indicatief opgenomen!)

	Aangewezen bebouwingsconcentratie			
	Hondsberg	Kruisstraat	De Woerd	Deuterse-straat
Landbouwgebonden				
Agrarisch hergebruik (m.u.v. intensieve veehouderij en glastuinbouw)	-	-	-	-
Agrarische neventak/verbrede land-bouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, vis), verkoop aan huis 100 m ² , recreatie, natuur/landschap, zorg(boerderij))	+	+	n.v.t.	+/-
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+	+	-	-
Paardenhouderij (manege)	+/-	+/-	-	-
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencompostering, tuincentrum, manege)	+/-	+	-	+/-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-	+	-	-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)				
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, huifkar, sauna)	+	+	+	+
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+	+	+	+
Bos, natuur en landschap (bezoekers-centrum, houtzagerij)	+	+/-	+	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)				
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+
Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+	+	+	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+	+	+	+
Ruimte-voor-Ruimte (minimaal 1000 m ²)	+	+	+/-	-
Woningen op landgoederen (exclusief wonen in het groen)	+/-	+/-	+/-	-

	Aangewezen bebouwingsconcentratie			
	Hondsberg	Kruisstraat	De Woerd	Deuterse-straat
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)				
Inpandig statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+/-	+	+/-	-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+/-	+/-	+	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; onder andere houtbewerking, reparatiebedrijf, kleine aannemer)	+/-	+	-	-

+ = *in principe wel*, +/- = *nader af te wegen* en - = *in principe niet*
Er zijn geen bebouwingsconcentraties benoemd/begrensd binnen de GHS-Natuur nieuwe landgoederen kunnen in zones nabij bos- en natuurgebieden en recreatiegebieden een waardevolle bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

c. 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 dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:

- 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 dient als zodanig behouden te blijven.
- De totale omvang van bouwblokken en de oppervlakte/inhoud van bebouwing in het buitengebied mag niet toenemen.
- Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden (geen verdere verstening).
- Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- Nieuwe functies worden slechts toegelaten tot milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst (vrijstelling tot sommige vormen van categorie 3 voor zover deze overeen komen met categorie 2 van de VNG-lijst, bijvoorbeeld sommige loonbedrijven, zaaizaad/pootgoed, stalling/opslag, manege).
- Extra woningen mogen niet leiden tot een andere stank-/hindercategorie.

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 uit-straling 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. Mogelijk is 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. Deze lichtere vorm van regelen (in casu een vrijstelling onder voorwaarden van adequate inpassing) zal de voorkeur hebben.

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

d. Extra ruimte voor extra ruimtelijke kwaliteit

Mogelijk is een 'gemeentelijke' beleidslijn te maken. Voorstel: Initiatiefnemers die een extra kwaliteit willen realiseren, kunnen in ruil daarvoor rekenen op een extra verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Natuur- en landschapsontwikkeling (extra kwaliteit): dit is te regelen via een specifieke landschapsbestemming en het verstrekken van een bonus voor specifieke natuur- en/of land-

schapsontwikkeling, met name de realisatie van een volwaardige (officiële) EVZ van 15-25 meter breed.

Beleidslijn vergroening (rood voor groen)

Mogelijk is 5% van de te realiseren en over te dragen oppervlakte officiële EVZ of een te verbreden EVZ in de vorm van een plant-bonusregeling in te vullen. 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 natuurdoeltype 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 (25 meter brede) ecologische verbindingszone 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 overtollige bebouwing i.c.m. verkleining bouwblok (extra kwaliteit): dit zou kunnen worden geregeld 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 (vergelijkbaar met eerst het bedrijfsgebouw realiseren en dan pas de bedrijfswoning).

Beleidslijn ontstening (rood voor rood)

Mogelijk is 10% van de te slopen oppervlakte bebouwing in de vorm van een sloop-bonusregeling als extra oppervlakte bebouwd kan worden tot een maximum van 900 m³ voor een woning, 240 m² voor een bijgebouw en/of 600 m² voor een bedrijfsgebouw. Zo geldt er nu voor een niet-agrarische functie een maximale bedrijfsvloer-oppervlakte 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) of 2.000 m² overige bebouwing is hier mogelijk.

Voorbeeld 1: Voor een stal van 1.600 m² mag je 160 m² bijbouwen, bijvoorbeeld 40 m² extra hoofdgebouw (100 m³) + 120 m² extra bijgebouw. In totaal kun je dan 850 m³ woning en 200 m² bijgebouw realiseren.

Voorbeeld 2: Zo zou je bij sloop 400 m² toe kunnen kennen en 10% van verder de te slopen oppervlakte. Voor een stal van 1.600 m² mag je dan 400 m² plus 10% van 1.200 is 120 m² terugbouwen (in bestaand gebouw of nieuwbouw). In totaal kun je dan 400 + 120 = 520 m² bvo realiseren.

De sloop bonus regeling 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 onder 5. 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 de gemeente bijvoorbeeld ook enkele reguliere woningen in kunnen zetten.

e. Bijzondere afweging op gebiedsniveau

De hergebruiksmogelijkheden 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-voorgroen-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:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, archeologische monumenten en historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden;
- cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren, stedenbouwkundige structuren en bebouwing en beschermde stads- en dorpsgezichten;
- gebieden ten behoeve van de opvang van water;
- onderdelen van de Groene- en Ecologische Hoofdstructuur (GHS/ EHS);
- onderdelen van de Agrarische Hoofdstructuur-landschap;
- Vogel-/Habitatrichtlijngebieden.

Resumé

Op basis van de nota 'Buitengebied in ontwikkeling' kunnen gemeenten voor nader te bepalen/begrenzen bebouwingsconcentraties beleid uitwerken. De gemeente 's- Hertogenbosch 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.

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:

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

4.6 Uitvoering gekoppeld aan visie bebouwingsconcentraties

Ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie dienen ruimtelijk en functioneel te worden afgewogen. Initiatieven dienen bij te dragen aan kwaliteitsverbetering. Het streefbeeld is daarbij indicatief, niet maatgevend.

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

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

Draagvlak

De Nota van uitgangspunten inclusief Visie bebouwingsconcentraties zal vastgesteld worden door de gemeenteraad. De bewoners van het buitengebied worden op de hoogte gesteld van de visie. Ook de provincie is reeds ambtelijk op de hoogte gebracht van deze Nota van Uitgangspunten en de Visie bebouwingsconcentraties.

Publiekrechtelijke borging

Door het VAB-beleid en de visie bebouwingsconcentraties separaat vast te stellen door de gemeenteraad, kan dit als basis c.q. als ruimtelijke onderbouwing voor diverse artikel 19 procedures dienen.

Daarnaast kunnen voor publiekrechtelijke borging ook het welstandbeleid, de monumentenverordening, de bouwverordening en zelfs de algemene plaatselijke verordening en de wegenverordening waardevolle aanvullende instrumenten zijn. Een wijzigingsbevoegdheid of partiële bestemmingsplanherziening verdienen procedureel de voorkeur boven artikel 19-procedures, omdat dan de gewenste kwaliteitsverbetering ook positief bestemd kan worden.

Privaatrechtelijke borging

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

Handhaving

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

Bijlagen

B

Bijlage 1

Beleidslijn Grote Rivieren

Voor het rivierengebied geldt de *Beleidslijn Grote Rivieren* die de veiligheid waarborgt én kansen biedt voor innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen. Op 14 juli 2006 is de beleidslijn formeel in werking getreden. De nieuwe beleidslijn bestaat uit de brief d.d. 17 februari 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat en de Minister van VROM samen met de door de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat op 4 juli 2006 vastgestelde Beleidsregels grote rivieren, gepubliceerd in de Staatscourant van 12 juli 2006 en in werking getreden op 14 juli 2006.

De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. Met het in werking treden van deze Beleidslijn Grote Rivieren is de voorgaande Beleidslijn ruimte voor de rivier automatisch vervallen.

De nieuwe beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

De Beleidslijn Grote Rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als elders meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

Plangebied en Beleidslijn Grote Rivieren

Deelgebied 1, Maas en uiterwaarden plangebied ligt nagenoeg helemaal in het stroomvoerend regime. Hier geldt dat er uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van riviergebonden activiteiten via het zogenaamde 'ja, mits'-regime. Verder zijn enkele niet-riviergebonden activiteiten onder voorwaarden toegestaan onder een zogenaamde 'nee, tenzij'-toets. Voor zowel de riviergebonden als de niet-riviergebonden activiteiten gelden dat bepaalde ingrepen alleen zijn toegestaan mits daar duurzame compensatie tegen over staat. Tevens worden aan de activiteiten eisen gesteld vanuit de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) in combinatie met de benodigde Wbr-vergunning. Een apart artikellid in het gebruiksvoorschrift voor het stroomvoerend rivierbed is gewijd aan het experiment met aangepast bouwen (EMAB).

In de voorschriften zal de Beleidslijn worden uitgewerkt voor het stroomvoerend regime.

Bijlage 2

Samenvatting streekplan, uitwerkingsplan en reconstructieplan

Streekplan Noord Brabant 2002 en partiële herziening 2004

Het streekplan bevat de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid. De nadruk op de lagenbenadering, zuinig ruimtegebruik, een aantrekkelijke vormgeving van de leefomgeving, sociale rechtvaardigheid en grensoverschrijdend denken en handelen.

Het buitengebied van de provincie Noord-Brabant is onder te verdelen in groene hoofdstructuur (GHS) en agrarische hoofdstructuur (AHS):

- GHS: een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bepaalde potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De provincie wil deze waarden en de hiermee samenhangende landschapswaarden in de GHS planologisch beschermen.
- AHS: omvat het gebied buiten de GHS en de bebouwde kernen en infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.

De GHS en AHS zijn onder te verdelen in de volgende subzones:

- GHS-natuur: natuurgebied, overig bos- en natuurgebied, ecologische verbindingszones;
- GHS-landbouw: leefgebied kwetsbare soorten, leefgebied struweelvogels, natuurontwikkelingsgebied

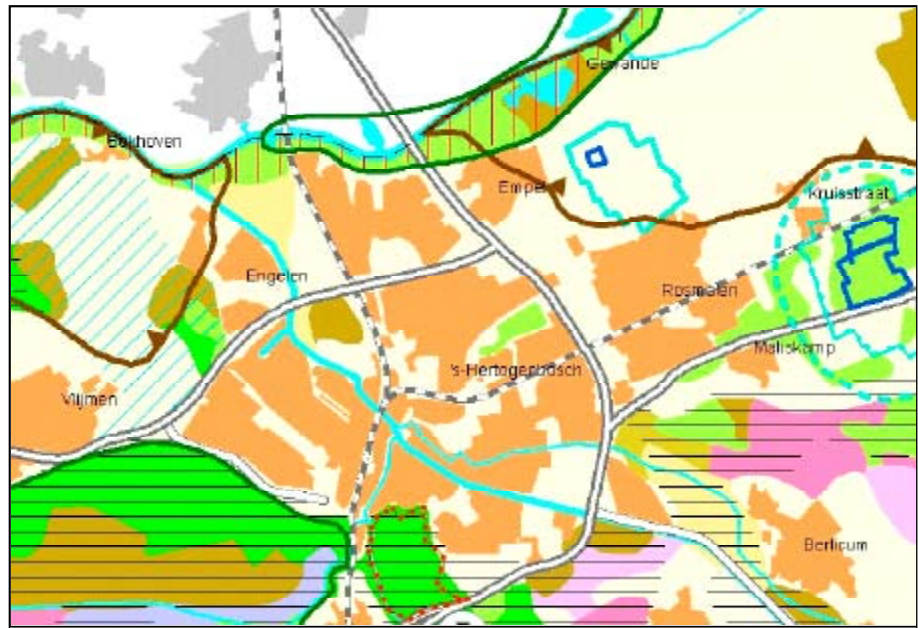
- AHS-landschap: waterpotentiegebied, RNLE-landschapsdeel, leefgebied dassen
- AHS-landbouw: AHS-overig

Ten opzichte van de indeling in hoogdynamische en laagdynamische functies, waarop het vigerend bestemmingsplan is gebaseerd, bevat de huidige streekplanzonering een andere indeling. De indeling in groene en agrarische hoofdstructuur is wel gehandhaafd, er zijn subzones toegevoegd. De genoemde zonering, plankaarten en de bijbehorende bepalingen dienen te worden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Ten opzichte van de GHS in het streekplan van 1992 is de aanduiding natuurontwikkelingsgebied in het gebied tussen de Dieze(monding) en het spoor kleiner geworden. De zuidoost hoek van het gebied is namelijk gewijzigd in AHS.

Op 3 december 2004 hebben Provinciale Staten de eerste partiële herziening van het Streekplan 2002 vastgesteld. In deze eerste herziening komen diverse aspecten aan de orde. In het herzieningsplan is er onder andere aandacht voor: aangepaste regels voor hervestiging en omschakeling van agrarische bedrijven, verruiming van de ontwikkeling voor wat betreft paardenhoudersrijen en het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De betekenis hiervan voor het nieuwe bestemmingsplan komt aan bod bij separate nota's, waarvan met name de nota Buitengebied in Ontwikkeling belangrijk is.



uitsneden streekplankaart 1 en 2



Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)		Waterwingebied (openbare drinkwatervoorziening)	
GHS NATUUR	Natuupland		Beschermingszone kwetsbare grondwaterwinning
	Overig bos- en natuurgebied		Beschermingszone zeer kwetsbare grondwaterwinning
GHS-LANDBOUW	Leefgebied kwetsbare soorten		25-jaarszone
	Leefgebied struweelvogels		Boringsvrije zone grondwaterwinning
	Natuurontwikkelingsgebied		
AHS-LANDSCHAP	Leefgebied dassen		
	Waterpotentiegebied		
	RNLE-landschapsdeel		
AHS LANDBOUW			
Aardkundig waardevol gebied			Bos en heide buiten Noord-Brabant (1997)
Openheid			Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)
Rivierbed			Bebouwing Noord-Brabant (2001)
Zoekgebied riviervermijning			Bebouwing buiten Noord-Brabant (2001)
Zoekgebied regionale waterberging			Plangrens

Reconstructieplan Maas en Meierij (2005)

Het reconstructieplan Maas en Meierij is, na vaststelling door de provincie en goedkeuring door het rijk, in 2005 in werking getreden. Onderdelen van een reconstructieplan zijn met toepassing van artikel 27 van de Reconstructiewet aangewezen voor (directe) planologische doorwerking.

Het reconstructieplan streeft er naar de problemen in het landelijke gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken. Een belangrijk onderwerp daarbij is de zonering van de conflicterende functies intensieve veehouderij en natuur, landschap, recreatie en wonen. De integrale zonering geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij- en in extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. Deze zonering heeft een rechtstreekse doorwerking in het bestemmingsplan. Verder zijn er richtlijnen opgenomen voor het aangeven van duurzame locaties intensieve veehouderij. In het reconstructieplan zijn tevens de begrenzingen van natte natuurparels en bijbehorende beschermingszones, inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden, beekherstelgebieden en de RNLE's opgenomen. De doorwerking hiervan in het bestemmingsplan is gewijzigd als gevolg van de uitspraak van Raad van State.

Op 2 mei 2007 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State (RvS) uitspraak gedaan over het Reconstructieplan Maas en Meierij. RvS laat de kern van de reconstructieplannen, zijnde de integrale zonering, nagenoeg overeind. Dat geldt ook voor de directe wettelijke planologische doorwerking (ex artikel 27 Rcw) van de integrale zonering zelf. Daar waar sprake is van vernietigde onderdelen van de zonering wordt, ten behoeve van de voortgang van het bestemmingsplan, door de provincie aanbevolen daarover met de provincie overleg te voeren. Afwijkingen van de ontwikkelings(on)mogelijkheden voor intensieve veehouderij, op basis van bestuurlijke overwegingen en/of ingediende zienswijzen, zullen door de gemeente gemotiveerd (op bedrijfsniveau) afgewogen moeten worden.

De volgende onderdelen van het reconstructieplan dienen doorvertaald te worden in het bestemmingsplan:

- de integrale zonering voor de intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden)*1;
- de bestaande inundatiegebieden en de in te richten waterbergingsgebieden;
- de natte natuurparels en de 500 meter zones daaromheen*2;
- de beekherstelgebieden*3.

Bovengenoemde punten moeten vertaald worden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied:

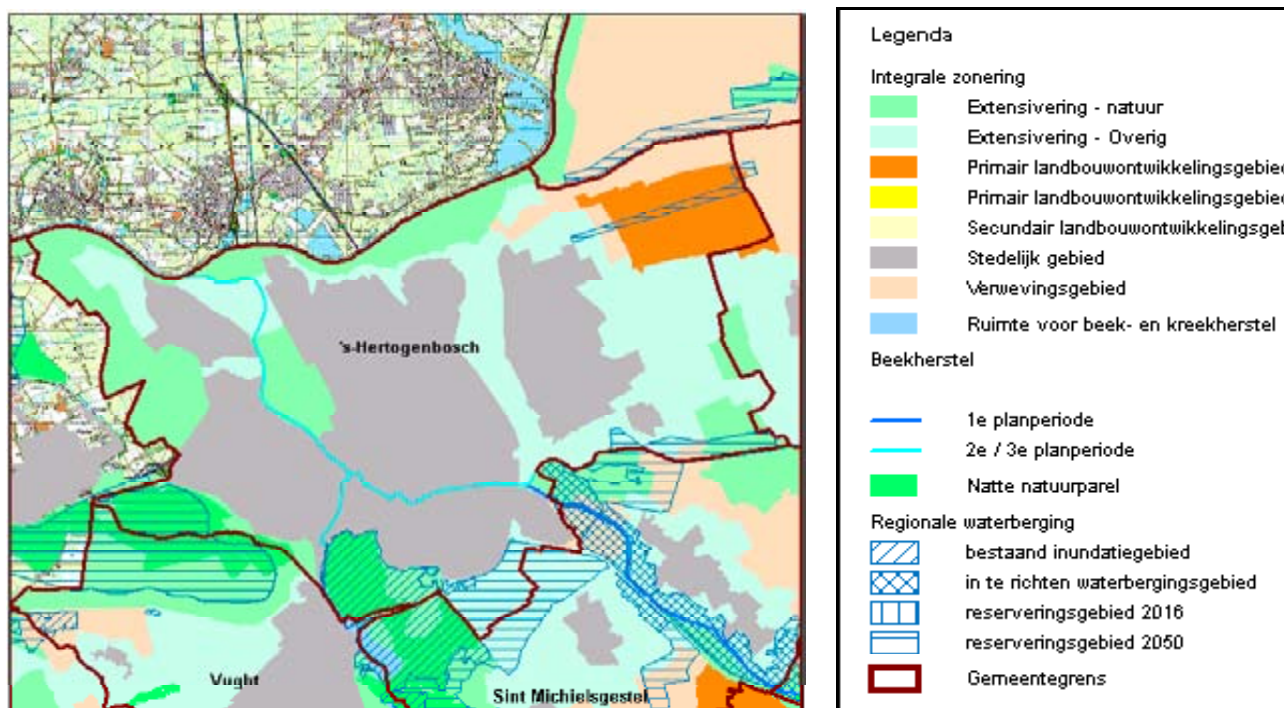
- het westelijk deel van het plangebied is hoofdzakelijk aangeduid als extensiveringsgebied natuur, rond Rosmalen en Kruisstraat als extensiveringsgebied overig, ten noorden van Kruisstraat als landbouwontwikkelingsgebied (ca. 30 bedrijven) met aan de west- en noordzijde stroken verwevingsgebied;
- het merendeel van het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied is aangemerkt voor waterberging;
- de Moerputten/Gement en Bossche Broek zijn begrensd als natte natuurparels;
- de Dommel in het Bossche broek is aangeduid als beekherstelgebied.

***1 landbouwontwikkelingsgebied:** ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied met primaat landbouw, dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien in mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

verwevingsgebied: ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten

extensiveringsgebied: ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval iv onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk wordt gemaakt.

***2 natte natuurparels:** zogenaamd begeleid natuurlijke eenheden en de daarbuiten gelegen bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water.



Uitwerkingsplan Waalboss (2004)

Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op regionale schaal, dat zowel een kader vormt voor de toetsing van gemeentelijke plannen als een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit plan is mede gebaseerd op een groot aantal bestaande beleidsdocumenten. Op het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is aangegeven waar de volgende ontwikkelingen gewenst zijn: bedrijventerreinontwikkeling, woningbouw en ontwikkeling van natuur en landschap. Op bijbehorende menukaarten zijn per deelgebied de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Hierbinnen dienen ruimtelijke ontwikkelingen plaats te vinden.

Voor het plangebied zijn dit:

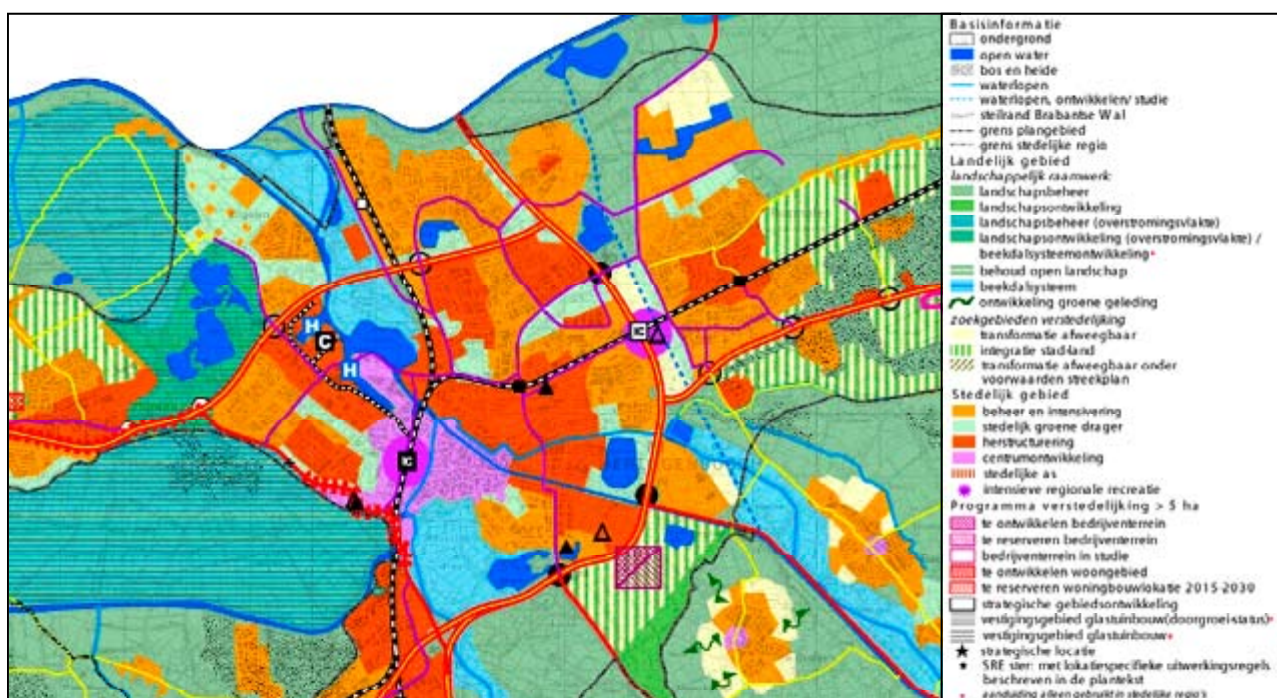
- menukaart 12 landschapsecologische zone Bokhovense en Vlijmense polder- Moerputten: landschapsontwikkeling (overstromingsvlakte) *1
- menukaart 14 Diezemonding: landschapsbeheer, beekdalsysteem, herstructurering (waterzuivering), beheer en intensivering (Engelen en Haverleij) *2
- menukaart 15 Bossche Broek: beekdalsysteem
- menukaart 17 West- en zuidrand Vught: landschapsbeheer
- menukaart 18 Kloosterstraat: integratie stad-land *3
- menukaart 22 Zone Rosmalen-Nuland: integratie stad-land, herstructurering (bedrijventerrein), beheer en intensivering (Maliskamp), bovenregionaal attractiepark (Autotron)

Het plan heeft een globaal karakter. De aanduidingen op de kaart die samen het duurzame ontwikkelingskader vormen, zijn indicatief. Een nadere begrenzing van de gebieden dient op perceelsniveau plaats te vinden in het kader van het bestemmingsplan. Met name in het oostelijk deel van het plangebied zijn zoekgebieden voor verstedelijking aangeduid: transformatie afweegbaar (bij De Brand, langs de A2 en ten noorden van de Groote Wielen) en integratie stad-land (tussen Rosmalen en Nuland. De menukaarten dienen hierbij als leidraad.

***1 Landschapsontwikkeling:** ontwikkeling van nieuwe of versterking van bestaande groene functies en kwaliteiten is nodig. Gelet op de samenhang met de mogelijke stedelijke ontwikkelingen daar aangrenzend is landschapsontwikkeling nodig om tot een goede kwaliteit en een duurzaam functioneren van het landschappelijk raamwerk te komen. Het beleid is gericht op kwalitatieve verbetering van de inrichting van het landschap.

***2 beheer en intensivering:** stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie

***3 integratie stad-land:** in deze gebieden is er de mogelijkheid om nieuwe ruimtelijke concepten toe te passen waarbij stedelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in het landschap samen voor nieuwe kwaliteit moeten zorgen.



Relatie streekplan - uitwerkingsplan – reconstructieplan

Streekplan - uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan Waalboss heeft dezelfde status als het streekplan. Het uitwerkingsplan is hoofdzakelijk een uitwerking van het verstedelijkingsbeleid in het streekplan. Dit betekent dat onderdelen van het provinciaal ruimtelijk beleid, voor bijvoorbeeld de interne en externe bescherming van de groene hoofdstructuur, recreatie, landgoederen, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, niet nader in het uitwerkingsplan worden genoemd en dat dus daarvoor, ook voor het plangebied van het uitwerkingsplan, het beleid zoals verwoord in het Streekplan onverkort blijft gelden. Indien bepaalde ontwikkelingen een afwijking van het beleid zoals genoemd in het Streekplan noodzakelijk maakt, is dit expliciet in de plantekst vermeld. Een en ander houdt in dat het Streekplan en het uitwerkingsplan het gezamenlijke toetsing- en ontwikkelingskader zijn voor door de gemeenten te ontwikkelen ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen.

Streekplan - reconstructieplan

Het reconstructieplan Maas en Meierij past in beginsel binnen de kaders van het Streekplan. Het reconstructieplan fungeert naast het streekplan als toetsingskader. Indien het reconstructieplan op onderdelen afwijkt van het Streekplan, geldt de vaststelling van het reconstructieplan tevens als besluit tot herziening van het Streekplan op deze onderdelen.

Voor een aantal onderdelen geldt een rechtstreekse doorwerking naar streek- en bestemmingsplannen:

Streekplan:

- afwijking begrenzing RNLE
- begrenzing deel kernrandzone als verwevingsgebied
- afwijkende mogelijkheden agrarisch vestigingsbeleid intensieve veehouderij
- het rekenen van nertsenhouderijen tot de intensieve veehouderij
- aanwijzen van inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden
- afwijking van in het streekplan aangewezen zoekgebieden regionale waterberging.

Bestemmingsplan:

- begrenzingen werking integrale zonerings intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden)
- begrenzing en werking van concreet begrensde waterbergingsgebieden (bestaand inundatiegebied, in te richten waterbergingsgebied, concreet begrensd beekherstelgebied
- natte natuurparel + beschermingszone

Uitwerkingsplan Waalboss i.r.t. reconstructieplan Maas en Meierij

De planvorming in het kader van de uitwerkingsplannen en de reconstructieplannen in de landelijke regio's is door de aanpak grotendeels complementair. Het uitwerkingsplan en de reconstructieplannen raken elkaar vooral met betrekking tot onderwerpen als de kernrandzones, de Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB) en Nieuwe Economische Draggers (NED). Daar wordt aandacht aan besteed in de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Ten behoeve van landschapsontwikkeling in de stedelijke regio's zijn de reconstructieplannen en het uitwerkingsplan op elkaar afgestemd.

Het uitwerkings- en reconstructieplan overlappen elkaar in de gebieden met de aanduiding transformatie afweegbaar.

Bijlage 3

Planthema's

In deze bijlage wordt een aantal van de bij de deelgebieden genoemde planthema's nader toegelicht. De bebouwingsconcentraties zijn specifiek opgenomen in hoofdstuk 4.

Voor dit bestemmingsplan zal worden gekozen voor een globaal en flexibel plan dat uitgaat van een adequate bescherming van aanwezige waarden en kwaliteiten. Door diverse flexibiliteitsbepalingen kan behoud en herstel door ontwikkeling plaats vinden. Waar nodig is het bestemmingsplan gedetailleerd en waar mogelijk globaal en flexibel.

De planherziening bevat verschillende elementen. Er is sprake van waarden die beschermd dienen te worden. Er zijn functies, die grotendeels vastliggen. Het plan zal de bestaande situatie waar nodig consolideren (vastleggen) en toekomstige (kleinschalige) ontwikkelingen waar mogelijk faciliteren (ruimte geven). Daar waar ontwikkelingen zijn voorzien, zullen deze in gebieden met bijzondere waarden via een nadere afweging kunnen worden toegelaten. Afhankelijk van de zwaarte van de ontwikkeling kan dit via vrijstelling of wijziging plaats vinden. Op deze wijze wordt rekening gehouden met deze waarden in het plangebied en zijn nieuwe ontwikkelingen niet op voorhand uitgesloten.

Systematiek toekenning agrarische bouwblokken

Elk agrarisch bedrijf > 10 NGE krijgt een bouwkaavel op maat op basis van een afweging tussen agrarische belangen en andere belangen en waarden. De omvang wordt afgestemd op de aard, omvang en behoefte van het bedrijf en de aard van de omgevingskwaliteiten (natuur, landschap, cultuurhistorie). Alle gebou-

wen en bouwwerken moeten in principe binnen het bouwblok komen te liggen.

De werkwijze met betrekking tot de toekenning en uitbreiding van bouwblokken dient aan te sluiten bij het Streekplan en Reconstructieplan. Per type bedrijf is het maatgevend kader:

<ul style="list-style-type: none">- Grondgebonden bedrijven.- Glastuinbouwbedrijven.- Overige niet-grondgebonden bedrijven.	Streekplan 2002 en herziening 2004.
<ul style="list-style-type: none">- Intensieve veehouderijen.	Reconstructieplan Maas en Meierij.

De bouwblokken in de vigerende bestemmingsplannen die gebaseerd zijn op het Streekplan van 1992 kunnen worden overgenomen als zijnde een 'bouwblok op maat' (d.w.z. ruimte voor de normaal binnen een bestemmingsplanperiode te voorziene ontwikkelingsmogelijkheden, met een afweging naar de kwaliteiten van het omliggende gebied en concrete bedrijfseconomische omstandigheden).

Ook voldoen de bouwblokken in het vigerende bestemmingsplan aan de eis getekend te zijn en zijn de intensieve veehouderijbedrijven voorzien van een aanduiding.

Uitbreiding/vormverandering van bouwblokken

De mogelijkheden en ruimte voor uitbreiding hangen met name af van de aard en de ligging van het bedrijf volgens de streekplankaders (GHS/AHS met subzones) in combinatie met de integrale zonering volgens het Reconstructieplan (integrale zonering). Op basis van het Streekplan en Reconstructieplan zullen voor (latere) bouwblokuitbreiding via een wijzigingsbevoegdheid tenminste de volgende richtlijnen gehanteerd worden:

Bedrijfstype > Gebiedstype v	Grondgebonden	Glastuinbouw	Overig niet-grondgebonden
GHS-natuur	Enkel in subzone EVZ*1.	Niet toegestaan.	Niet toegestaan.
GHS-landbouw	15% of maximaal 1,5 hectare.	Niet toegestaan.	Niet toegestaan.
AHS-landschap	15% of maximaal 1,5 hectare	Maximaal 3 hectare netto glas, mits nlcwm.	Enkel binnen leefgebied dassen buiten RNLE tot maximale maat volgens GS.
AHS-landbouw	Voorzover geen nlcwm-bezwaren; (streekplan: geen maximum).	Maximaal 3 hectare netto glas, mits nlcwm.	Voorzover geen nlcwm-bezwaren; (streekplan: geen maximum).

Bedrijfstype > Gebiedstype v	Intensieve veehouderij
Extensiveringsgebied	Enkel voor dierenwelzijn.
Verwevingsgebied geen duurzame locatie	Enkel voor dierenwelzijn.
Verwevingsgebied + duurzame locatie	Bouwblok op maat; tot 1,5 hectare: gemeente, van 1,5 tot 2,5 hectare: GS Huidig > 2,5 hectare: maatwerk.
Landbouwontwikkelingsgebied	Bouwblok op maat; tot 2,5 hectare: gemeente; 2,5 hectare of meer: GS; Maximaal 3,5 hectare; Huidig > 3,5 hectare: maatwerk.

DIV dienen te worden getoetst aan de provinciale handleiding Duurzame locaties IV.

**1 mits het functioneren van de EVZ voorop staat*

**2 DIV: duurzame locatie intensieve veehouderij*

nlcwm-bezwaren =

bezwaren van natuurlijke, landschapschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard

tot 1,5 of 2,5 hectare:

gemeente =

wijziging door gemeente zonder goedkeuring GS (indien er geen zienswijzen zijn ingediend)

van 1,5 tot 2,5 hectare of

2,5 hectare–3,5 hectare: GS =

wijziging door gemeente altijd met goedkeuring van GS

Omschakeling

Op basis van het Streekplan en Reconstructieplan zullen voor omschakeling de volgende richtlijnen gehanteerd worden:

Bedrijfstype waarin omgeschakeld wordt > Gebiedstype v	Grondgebonden	Glastuinbouw	Overig niet-grondgebonden
GHS-natuur	Toegestaan op bestaand agrarisch bouwblok.	Niet toegestaan.	Niet toegestaan.
GHS-landbouw	Toegestaan op bestaand agrarisch bouwblok.	Niet toegestaan.	Niet toegestaan.
AHS-landschap	Toegestaan op bestaand agrarisch bouwblok.	Niet toegestaan.	Niet toegestaan.
AHS-landbouw	Toegestaan.	Niet toegestaan.	Toegestaan.

Bedrijfstype > Gebiedstype v	Intensieve veehouderij.
Extensiveringsgebied	Niet toegestaan.
Verwevingsgebied geen duurzame locatie	Niet toegestaan.
Verwevingsgebied + duurzame locatie	Toegestaan op bestaand agrarisch bouwblok.
Landbouwontwikkelings- gebied *1	Toegestaan op bestaand agrarisch bouwblok.

**1: In landbouwontwikkelingsgebieden is de omschakeling van agrarisch naar niet-agrarisch of burger niet toegestaan.*

DIV: duurzame locatie voor intensieve veehouderij

Omschakeling IV in kernrandzones en binnen 250 meter tot voor verzuring zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden = uitgesloten.

** streekplan: binnen niet-agrarisch bouwblok in GHS-landbouw, AHS-landschap mag worden omgeschakeld naar grondgebonden agrarisch bedrijf.
= afwijking reconstructieplan*

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven

Nieuwvestiging betreft: *de projectie van een agrarisch bouwblok op een locatie die volgens het (geldende) bestemmingsplan niet is voorzien van een agrarisch bouwblok.*

Om dat het plangebied is gelegen in het reconstructiegebied Maas en Meerij is vestiging op een locatie met een niet-agrarisch bouwblok niet mogelijk. In het gebied van reconstructieplan Maas en Meerij is nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in zijn geheel **niet** mogelijk.

Paardenhouderij

Een specifieke sector vormt de paardenhouderij. De laatste jaren is deze sector sterk in ontwikkeling. De provincie Noord-Brabant heeft daarom, in aanvulling op het streekplanbeleid, ten aanzien van de paardenhouderij een aparte beleidslijn opgesteld. Deze beleidslijn is opgenomen in de nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004).

Samengevat betreft de beleidslijn het volgende:

- de ontwikkeling van paardenhouderijen kan een belangrijke bijdrage leveren aan de vitaliteit van het platteland.
- mogelijke nadelen:
 - visuele uitstraling van grootschalige rijhallen
 - mogelijke publieks- en verkeersaantrekkende werking
- grote verscheidenheid aan bedrijfsvormen: categorisering lastig
- onderscheidend voor de verschillende bedrijfsvormen zijn:
 - de omvang van de bebouwing (in het bijzonder de rijhallen);
 - de publieks- en verkeersaantrekkende werking.

Gebiedstype	Vestiging paardenhouderij
Algemeen <ul style="list-style-type: none">- geen locaties welke kunnen dienen voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven (landbouwontwikkelingsgebied);- geen locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';- paardenbakken moeten binnen het bouwblok worden opgericht;- bij afweging van een voorgenomen vestiging dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;- er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing;- overtollige bebouwing wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit.	
GHS-natuur	Niet toegestaan.
GHS-landbouw *1	Toegestaan op een VAB, mits: <ul style="list-style-type: none">- hergebruik zich beperkt tot de VAB;- de rijhal een oppervlakte heeft van ten hoogste 1.000 m²;- er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd. Vestiging manege uitgesloten
AHS-landschap	Toegestaan op VAB maximaal 1,5 hectare.
AHS-landbouw	Toegestaan op VAB maximaal 1,5 hectare.
Binnen bebouwingsconcentratie	<ul style="list-style-type: none">- Bij voorkeur paardenhouderij met verkeers- en publieksaantrekkende werking;- VAB maximaal 1,5 hectare.
Buiten bebouwingsconcentratie	Paardenhouderij als recreatieve voorziening afweegbaar, mits inpasbaar in recreatieve visie reconstructieplan, ontwikkelingsmogelijkheden omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en/of aanwezige waarden worden aangetast.

Systematiek bedrijfswoning(en)

Bestaande bedrijfswoningen worden als zodanig bestemd. Ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf (200 SBS, 70 NGE) is in principe één zelfstandige agrarische bedrijfswoning toegestaan van 750 m³. Het al dan niet toelaten van een tweede agrarische bedrijfswoning hangt af van de aard en omvang van het bedrijf. Alleen tweemansbedrijven (minimaal 140 NGE) met een toezichthoudende tak (melkkoeien, zoogkoeien, fokzeugen en fokpaarden) komen in aanmerking voor een tweede agrarische bedrijfswoning.

Systematiek niet-agrarische bedrijven

Binnen de niet-agrarische bedrijven wordt onderscheid gemaakt tussen agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven en overige niet-agrarische bedrijven. De agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven krijgen een bouwblok op maat inclusief een uitbreiding van 15-25% van het bestaande bebouwingsoppervlak binnen een bouwblok. Alle overige niet-agrarische bedrijven krijgen een bouwblok op maat incl. een uitbreidingsruimte van 10-15% van het bestaande bebouwingsoppervlak binnen een bouwblok. Voor een extra uitbreiding van 10-15% zal een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen. Het bouwvlak wordt toegekend op basis van deze ruimte. Voor agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven en buitengebiedgebonden bedrijven houdt de gemeente 15% aan en voor de overige niet agrarische bedrijven 10% van het bebouwingsoppervlak.

Systematiek burgerwoningen

De provincie laat tegenwoordig de normstelling voor burgerwoningen steeds meer over aan de gemeente.

Systematiek bos en natuur

Bos- en natuurgebieden worden bestemd als bos, groen of natuur. Voor deze gebieden kan een vrij uitgebreid aanlegvergunningstelsel worden aangehouden. Om die reden worden er verder geen specifieke waarden aangegeven.

Systematiek landschap en cultuurhistorie

Aanwezige landschapswaarden kunnen primair worden beschermd via de lijn van de gebiedsbestemmingen. Heel bijzondere landschapswaarden kunnen worden beschermd via een specifieke bos-, water- of groenbestemming. Aanwezige rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden als zodanig aangeduid (informatief). Beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Aanwezige molenbiotopen zullen als zodanig worden beschermd.

Systematiek gebieden met hydrologische waarden

Het reconstructieplan stelt een beschermingsbeleid voor, voor de bescherming van natte natuurparels incl. de zgn. beschermingszone natte natuurparel (zone van 500 m). Voor deze gebieden is een hydrologisch standstil van toepassing. Er mogen in het gebied (de natte natuurparel) of de omgeving (de beschermingszone natte natuurparel) geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de (hydrologische) situatie in de natte natuurparel zelf tot gevolg hebben. Het aanlegvergunningstelsel is dan ook gericht op een adequate bescherming van de hydrologie van de natte natuurparel zelf (i.c. de grens van deze natte natuurparel).

Verbrede landbouw en VAB beleid

(Zie ook hoofdstuk 4)

Het provinciale beleid maakt het op beperkte schaal mogelijk om vrijgekomen of nog vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's) onder bepaalde voorwaarden te benutten voor andere functies, al dan niet nog met binding aan het buitengebied. Ook zijn er mogelijkheden tot verbrede landbouw.

Het aantal bedrijven met verbrede landbouw (neveninkomsten uit andere dan primaire agrarische productie bijvoorbeeld uit zorg, natuur- landschapsbeheer, recreatie of streekproducten) is in het gehele buitengebied van 's-Hertogenbosch zeer gering. Het bestemmingsplan Buitengebied 2001 kent weliswaar een regeling neven- en vervolgfuncties maar deze is nog niet afgestemd op het recente provinciaal beleid. De overige bestemmingsplannen in het plangebied kennen deze regeling niet.

In het hiernavolgende wordt een systematiek voor het VAB-beleid in het buitengebied aangereikt. Deze sluit aan op de systematiek van het Streekplan van 2002 en bijbehorende uitwerking, met name de nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) en het Reconstructieplan Maas en Meierij.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op:

- agrarische functies;
- agrarisch verwante functies/ agrarisch technisch hulpbedrijf
- nevenactiviteiten en verbrede landbouw;
- niet agrarische activiteiten (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.

Agrarische functies

De voorkeur gaat in het algemeen uit naar agrarische herbenutting van de vrijkomende agrarische opstallen. Hiervoor geldt hetgeen is verwoord in 4.2.

Agrarisch verwante functies en agrarisch technisch hulpbedrijf

Tot de agrarisch verwante bedrijven horen paardenhouderijen, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, honden- kennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijk- onderwijs, proefbedrijven en volkstuinen. Tot de agrarisch technische hulpbedrijven horen grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Vestigingsmogelijkheden agrarisch verwante bedrijven, bij voorkeur in kernrandzone:

Kernrandzone	Buiten kernrandzone
<ul style="list-style-type: none">- bij voorkeur op een VAB.	Op VAB overwogen, maar niet op locaties waar: <ul style="list-style-type: none">- de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd in verband met hervestiging;- sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met RvR;- niet in GHS;- in beginsel geen uitbreiding bouw- blok.

Vestigingsmogelijkheden agrarisch technisch hulpbedrijf:

Buiten kernrandzone
Op VAB, maar niet op locaties waar: <ul style="list-style-type: none">- de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd in verband met hervestiging;- sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met RvR;- niet in GHS;- in beginsel geen uitbreiding bouw- blok;- geen buitenopslag, tenzij aard bedrijvigheid.

Verbrede landbouw

Vanuit het provinciale beleid is de ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten 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 het landbouwontwikkelings- gebied niet worden toegestaan.

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 natuurbe-

heer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekeigen producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. Verbrede landbouw is ook mogelijk 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.

Niet-agrarische nevenfunctie

Er is alleen sprake van een nevenfunctie zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend. Om te voorkomen dat opgestarte nevenfuncties steeds verder worden uitgebouwd tot hoofdfunctie waarna de agrarische activiteiten worden gestaakt, 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'.

Niet-agrarische nevenfuncties zijn:

Buitengebiedgebonden functies (onder andere recreatie en toerisme) Het gaat dan om voorzieningen die bezoekersexternsief, 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. Landbouwontwikkelingsgebieden zijn niet geschikt.

Niet-agrarische activiteiten:

Niet agrarische activiteiten zijn wonen, andere vormen van bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg.

Mogelijkheden wonen:

- woningbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling;
- realisatie van nieuwe landgoederen (rood-voor-groen);
- toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing.

Overige functies: werken

Voorbeelden: statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.

Opslag

Hergebruik van VAB's in het buitengebied ten behoeve van statische opslagactiviteiten is toegestaan, buiten de locaties waar-

van 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 Rbv en regeling 'ruimte-voor-ruimte' mits:

- er geen afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten en het hergebruik gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- de VAB niet is gelegen in de GHS-natuur;
- opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten;
- alleen opslag van naar hun aard statische goederen is toegestaan;
- de opslag beperkt blijft tot maximaal 1000 m² per (voormalig) bouwblok;
- er geen buitenopslag plaats vindt;
- de effecten op de mobiliteit beperkt zijn;
- detailhandel is uitgesloten;
- de overige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarden, wordt gesloopt.

Bijlage 4

Lijst met afkortingen en begrippen

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

A Afkortingen

AHS:	Agrarische HoofdStructuur
EVZ:	Ecologische VerbindingsZone
GHS:	Groene HoofdStructuur
LOG:	Landbouw OntwikkelingsGebied
RBV:	Regeling Beëindiging Veehouderij
RVR:	Ruimte-voor-Ruimteregeling
VAB:	Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties

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, ver-

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

bebouwingszone

een vlakvormige verzameling van gebouwen enigszins verspreid in het buitengebied;

kernrandzone

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

landschapscamping

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

gemiddelde grootte standplaats: min. 300 m² (bruto);

verhoogde natuur- en landschapswaarden door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerrein; oppervlakte natuur ten minste 3x zo groot te zijn als de oppervlakte voor standplaatsen;

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;

nevenfuncties/-activiteiten

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

niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid

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

nlcwm-waarden en/of –belangen

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

ruimtelijke kwaliteit

het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten, alsmede een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving;

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;

statische opslag/goederen

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

verbrede landbouw

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

eigen producten, zorgboerderijen met zorgverlening die direct verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering;

Uitgangspuntenkaart Buitengebied

C