

GEMEENTE ASTEN
STRUCTUURVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES
VERSIE OKTOBER 2010



INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Introductie	3
1.2. Provinciaal beleid	4
1.3. Buitengebied in Ontwikkeling-visies en het Landschapsontwikkelingsplan	4
1.4. Wettelijke basis	5
1.5. Opzet Structuurvisie	6
1.6. Plangebied	7
1.7. Leeswijzer	7
 2. BELEIDSKADER	 9
2.1. Provinciaal beleid	9
2.2. Gemeente	19
 3. VISIE LANDSCHAP	 25
3.1. Introductie	26
3.2. Essen en kampen	28
3.3. Kleinschalige zandontginningen	29
3.4. Grootschalige ontginningen	30
3.5. Beekdalen	31
3.6. Bos en Mozaïek	32
 4. VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES	 33
4.1. Introductie	33
4.2. Opzet	33
4.3. Wensbeelden	35
4.4. Bebouwingsconcentraties Asten	37
4.5. Bebouwingsconcentraties Ommel	56
4.6. Bebouwingsconcentraties Heusden	68

4.6.1. Antoniusstraat	68
4.6.2. Behelp	72
4.6.3. Heikamperweg	77
4.6.4. Meijelseweg	81
4.6.5. Voorste Heusden	85
 5. UITVOERINGSPROGRAMMA	 91
5.1. Rode ontwikkelingen	91
5.2. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	94
5.3. Relatie met de kaart	96
 6. UITVOERINGSPARAGRAAF/ HET PROCES	 97
6.1. Rol van de gemeente	97
6.2. Planologische en juridische mogelijkheden	98
6.3. Processtappen	100
6.4. Inhoudelijke beoordeling tegenprestatie	101
6.5. Overeenkomst voor realisatie en beheer	103
 7. EXPLOITATIEPARAGRAAF	 105
7.1. Wettelijke basis	105
7.2. Instrumenten: fonds ruimtelijke kwaliteit/projectenlijst	105
7.3. Coördinatie van projecten	107
7.4. Rekenmethodes	108
 BIJLAGE	 109
 BIJLAGE 1: PROJECTENLIJST & UITVOERINGSPROGRAMMA	 110
Projectenlijst.....	110
Schematische uitwerking uitvoeringsprogramma	112

1. INLEIDING

1.1. Introductie

Voor u ligt de Structuurvisie Bebouwingsconcentraties van de gemeente Asten. Het doel van deze structuurvisie is het bereiken van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Deze structuurvisie koppelt de realisatie van landschappelijke kwaliteit aan 'rode' ontwikkelingen en vormt zo het instrument voor het bereiken van de doelstelling.

In de gemeente Asten is het buitengebied van grote betekenis. Het vertegenwoordigt een grote landschappelijke waarde met uiteraard de Groote Peel en daarnaast twee kenmerkende beken, de Aa en de Astense Aa. Het buitengebied en met name de glastuinbouw vormt een belangrijke economische drager. Mede door de ontwikkelingen in de landbouw, staat het buitengebied voor grote veranderingen. Voor de gemeente is er alle reden om zuinig te zijn op dit buitengebied en te streven naar ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Over het onderwerp 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' is al ruimschoots nagedacht. De belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten zijn in dit kader de "Visie Buitengebied in Ontwikkeling" kernen Asten en Ommel (mei 2009, Pouderoyen Compagnons), "Buitengebied in Ontwikkeling Gebiedsvisie kern Heusden" (vastgestelde versie 2007, BRO) en het "Landschapsontwikkelingsplan" (definitieve versie juli 2007, Grontmij en Bureau Praedium). Het doel van onderhavige Structuurvisie is om deze sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Alleen dan is er sprake van *duurzame integrale kwaliteitswinst* in het buitengebied.

Deze gebiedsgerichte Structuurvisie Buitengebied bevat dan ook geen nieuw beleid. Wel zijn de wensbeelden van enkele bebouwingsconcentraties, zoals opgenomen in de twee visies 'Buitengebied in Ontwikkeling', geactualiseerd en op enkele (detail)punten aangepast. Daarnaast is de "Gebiedsvisie kern Heusden" zodanig herschreven, dat het hierin opgenomen beleid inhoudelijk op één lijn is met het beleid zoals omschreven in de "Visie Buitengebied in Ontwikkeling kernen Asten en Ommel".

De achterliggende gedachte van de Structuurvisie is dat op bepaalde locaties extra planologische ruimte toegekend kan worden, indien dit tevens gepaard gaat met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitswinst vormt de tegenprestatie. De initiatiefnemer kan deze tegenprestatie direct leveren

door de gevraagde ruimtelijke kwaliteitswinst zelf te realiseren (via bijvoorbeeld landschappelijke inpassing). Indien dit niet leidt tot voldoende kwaliteit kan een nader te bepalen bedrag worden gestort in een daarvoor beschikbaar fonds ruimtelijke kwaliteit. De middelen in dit fonds worden gebruikt om elders kwaliteitsverbeteringen door te voeren. Het uitgangspunt is om voor vrijwel elke ontwikkeling gebruik te maken van een locatie waar op grond van het vigerende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen is toegestaan.

1.2. Provinciaal beleid

Middels deze structuurvisie kan het (nieuwe) beleid van de provinciale Verordeningen Ruimte worden geïmplementeerd. In de Verordeningen Ruimte wordt het beleid voor functieveranderingen en VAB-locaties in de landschapsinvesteringsregel en de ruimte voor ruimteregeling verwoord. Met de Verordeningen Ruimte wordt het huidige provinciale beleid uit de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vervangen.

De Ruimte-voor-Ruimteregeling is van toepassing op de bouw van een nieuwe woning als compensatie voor de sloop van bedrijfsbebouwing. De woningen kunnen indien nodig worden gebouwd in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

De landschapsinvesteringsregel is van toepassing op de overige mogelijke ontwikkelingen. De landschapsinvesteringsregel koppelt ontwikkelingen aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Investeren in het landschap betekent: investeren in kwaliteit en kwantiteit. In principe wordt er van uitgegaan dat de investering fysiek gerealiseerd wordt in de projectlocatie en/of in de projectomgeving. Als het niet mogelijk is een fysieke kwaliteitsverbetering te realiseren, is fondsvorming in een fonds ruimtelijke kwaliteit een optie. Als uitgangspunt kan daarbij (een deel van) de toename van de waarde van het onroerend goed worden gehanteerd. De landschapsinvesteringsregeling wordt voor de vaststelling van de Verordening Ruimte fase 2 verder uitgewerkt met de gemeenten.

1.3. Buitengebied in Ontwikkeling-visies en het Landschapsontwikkelingsplan

De *Buitengebied-in-Ontwikkeling-visies* (= *BiO-visies*) richten zich op behoud van de vitaliteit binnen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Uitgangspunten daarbij zijn het tegengaan van verpaupering en de stimulering van ontstening. De BiO-visies bevatten beleid voor functieveranderingen,

sloop, hergebruik en nieuwbouw binnen bebouwingsconcentraties. Aangegeven is welke *functionele en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden* binnen de bebouwingsconcentraties worden geboden. Voor deze ontwikkelingen zijn verschillende initiatiefnemers denkbaar: eigenaren, ondernemers en bewoners. Het is echter zeer goed denkbaar, dat op de specifieke locatie waar de initiatiefnemer een bepaalde ontwikkeling voor ogen heeft, onvoldoende mogelijkheden zijn om te komen tot voldoende duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het *Landschapsontwikkelingsplan (=LOP)* bevat een visie op de *ruimtelijke, ecologische en recreatieve structuur* van het buitengebied van de gemeente. Concreet wordt aangegeven hoe landschappelijke zones zoals beekdalen en akkercomplexen ruimtelijk kunnen worden versterkt. Om deze visie te realiseren is een aantal inrichtingsmaatregelen benoemd, die tot realisatie van de visie moet leiden. Dit betreffen concrete maatregelen zoals: realisatie van natuurlijke oevers, aanplant van landschapselementen of aanleg van recreatieve routes. Mogelijkheden voor duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn er te over. Geconstateerd is echter dat er te weinig initiatiefnemers en middelen (financiën) zijn.

Beide beleidsinstrumenten hebben eenzelfde doelstelling maar ontberen ieder voor zich uitvoeringsmogelijkheden. De oplossing voor dit probleem is simpel: met deze Structuurvisie wordt een zodanige koppeling gelegd tussen de ontwikkelingsmogelijkheden en de inrichtingsmaatregelen, waarmee initiatiefnemers de middelen wordt geboden om de daadwerkelijke ruimtelijke verbeteringen tot uitvoer te kunnen brengen.

1.4. Wettelijke basis

De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van deze Structuurvisie is de wetswijziging in 2008. De Wet ruimtelijke ordening (van kracht vanaf 1 juli 2008) schrijft het hebben van een structuurvisie (nieuwe stijl) verplicht voor. Het opstellen van een structuurvisie sec is niet voldoende, de wet beschrijft aan welke voorwaarde de nieuwe structuurvisie moet voldoen. Het hebben van een structuurvisie (nieuwe stijl) is, volgens de Wro, voorwaarde voor het kunnen sluiten van overeenkomsten, waarin een financiële bijdrage wordt gevraagd.

De gemeente mag een financiële bijdrage volgens de wet alleen vragen, indien er een structuurvisie is vastgesteld, waarin de (gewenste) ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd. Ook moet in de structuurvisie een relatie worden gelegd tussen de ontwikkelingsmogelijkheden (particuliere initiatieven op basis van

het gemeentelijke beleid voor bebouwingsconcentraties) en de voorgenomen ruimtelijke verbeteringsprojecten (in dit geval de inrichtingsmaatregelen uit het LOP).

De nieuwe Wro biedt – met de Structuurvisie nieuwe stijl – de juridische basis voor de gemeente om initiatiefnemers van ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties een financiële bijdrage te vragen. Deze bijdrage wordt geïnvesteerd in verschillende LOP-projecten. Met deze structuurvisie kan de gemeente Asten planologische ruimte bieden aan ruimtelijke ontwikkelingen en tegelijk een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied geven.

1.5. Opzet Structuurvisie

Het uitgangspunt voor de Structuurvisie wordt gevormd door de BiO-visies en het LOP. Het gebiedsbeleid (visie) en het programma (ontwikkelingen en maatregelen) uit beide documenten vormen de duurzame integrale visie op het buitengebied. Een op Asten gerichte uitwerking van het LOP is in deze structuurvisie als Visie Landschap opgenomen. De BiO-visies zijn integraal opgenomen in het hoofdstuk Visie Bebouwingsconcentraties. De BiO-visie is waar nodig geactualiseerd en beperkt aangepast. De wijzigingen die zijn opgenomen ten aanzien van de oorspronkelijke visies betreffen enkele wijzigingen in de begrenzing (conform het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied). Tevens zijn de wensbeelden van enkele bebouwingsconcentraties op (detail)punten aangepast.

In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie tevens een uitvoeringsparagraaf en exploitatieparagraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste verbetering daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zal worden. De kaders voor de uitvoering en de exploitatie worden gevormd door het beleid van de provincie, zoals de Ruimte-voor-Ruimteregeling en de landschapsinvesteringsregeling.

In deze Structuurvisie zijn de visies, ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsmaatregelen uit de BiO-visies en het LOP overgenomen en aangevuld met:

- beperkte aanpassingen van de uitwerking van de bebouwingsconcentraties;
- een beschrijving van het proces, waarin wordt vastgelegd op welke wijze de gemeente handelt bij de beoordeling en stimulering van initiatieven binnen het kader van de BiO-visies (*de ontwikkelingsmogelijkheden*);
- een beschrijving van de wijze waarop de gemeente kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied aanstuurt en realiseert (*de inrichtingsmaatregelen*);
- de instrumenten die de gemeente inzet ten behoeve van voornoemde processen.

Door deze toevoegingen aan het bestaande beleid zal de Structuurvisie ook borgen dat *rechtmatig* een bijdrage voor het gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit kan worden gevraagd aan individuen die ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Hiermee worden initiatieven, proces en middelen op een efficiënte wijze aan elkaar gekoppeld.

Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie is de verbeelding. Deze legt de exacte begrenzing vast van de bebouwingsconcentraties (conform de BiO-visies) evenals van de te onderscheiden landschapszones van het buitengebied (conform het LOP), waaraan de inrichtingsmaatregelen zijn gekoppeld. Deze gebiedsindeling is bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het kader van voorliggende structuurvisie.

1.6. Plangebied

Het Noord-Brabantse Asten is een plattelandsgemeente met circa 16.400 inwoners. Asten bestaat uit de kern Asten en de kerkdorpen Heusden en Ommel. De Brabantse Peel en de beekdalen zijn kenmerkend voor het landschap van de gemeente. De voorliggende Structuurvisie heeft betrekking op het gehele buitengebied van de gemeente en dan met name de daarbinnen voorkomende bebouwingsconcentraties verspreid over het buitengebied en de landschappelijke zones en structuurelementen.

1.7. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst de beleidskaders.

Hoofdstuk 3 omschrijft de visie op het landschap van Asten, voortkomend uit het LOP.

Hoofdstuk 4 bevat de visie op de bebouwingsconcentraties van Asten, Ommel en Heusden.

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied (= het uitvoeringsprogramma).

Hoofdstuk 6 vormt de uitvoeringsparagraaf, waarin wordt ingegaan op het proces op basis waarvan de visie zoals vervat in voorliggende Structuurvisie (de BiO-visies en het LOP) en tot uitvoering wordt gebracht.

Hoofdstuk 7 vormt de exploitatieparagraaf, waarin de basis wordt gelegd voor de exploitatie en beheer van het fonds ruimtelijke kwaliteit en de projectenlijst uiteen wordt gezet.

Bijlage 1 bevat een projectenlijst en een schematische uitwerking per landschapstype en bebouwingsconcentratie van het uitvoeringsprogramma.

2. BELEIDSKADER

2.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant en de Verordeningen Ruimte

De structuurvisie Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving.

De verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 is op 23 april 2010 door GS vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden.

De verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2 heeft als ontwerp ter inzage gelegen.

In de provinciale structuurvisie staat welke belangen de provincie wil behartigen. De verordening is een instrument om deze provinciale belangen veilig te stellen. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van de kaarten kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

Hier worden kort de hoofdpunten van het nieuwe ruimtelijk beleid beschreven.

Structuurvisie RO

De Structuurvisie is een vervolg op de interimstructuurvisie. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking

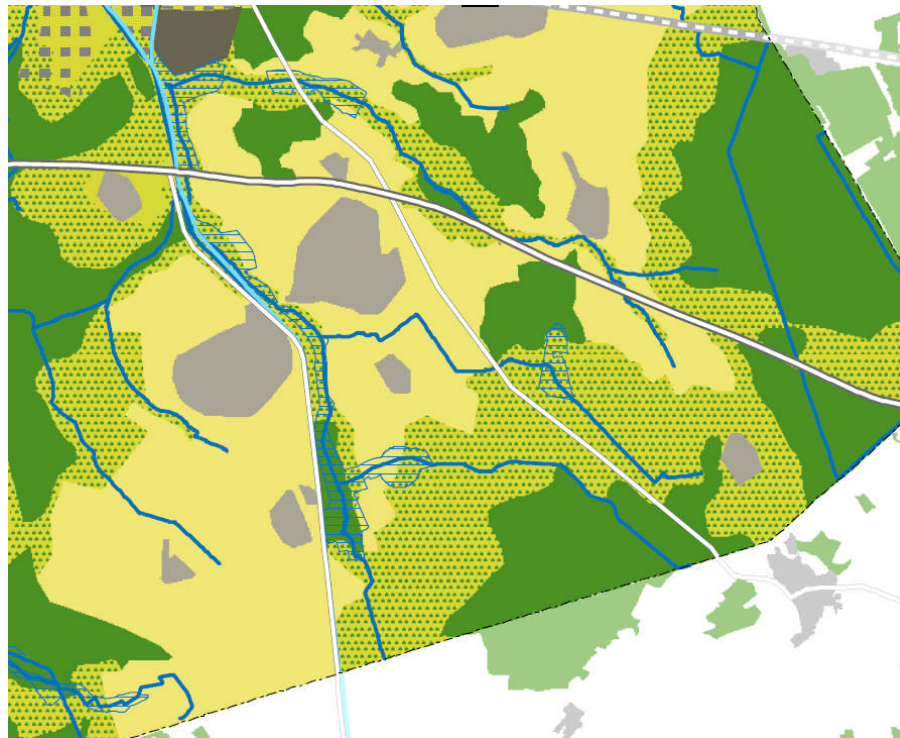
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen. Dat zijn:

1. Regionaal samenwerken: in vier regio's West, Midden, Noordoost en Zuidoost stelt de provincie samen met de gemeenten regionale agenda's op voor wonen en werken.
2. Ontwikkelen: in negen gebiedsontwikkelingen (Brabantse Wal, Oostelijk Langstraat, Groene Woud, Levende Beerze, Brainport Oost, Grenscoorridor, Waterpoort, Peelhorst en de As N65) neemt de provincie het initiatief en is zij bereid ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Daarnaast onderscheidt de provincie een aantal thematische ontwikkelopgaven, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen.
3. Beschermen: De provincie zet de Verordening ruimte in voor het veiligstellen van een aantal provinciale belangen. De kern is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Die omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Stimuleren: De provincie ondersteunt andere partijen door middel van subsidies en stelt kennis en informatie beschikbaar. De provincie zet actief in op cultuurhistorische landschappen en heeft zogenaamde gebiedspaspoorten opgesteld.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. Daarin komen de vier manieren van sturen terug en is af te lezen voor welke wijze van sturen de provincie kiest bij de realisatie van haar doelen. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van deze structuurvisie. Samen vormen ze de provinciale ruimtelijke structuur.

Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is.



Uitsnede structuurvisie

LEGENDA			
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw		
	Groenblauwe mantel		
	Waterbergingsgebied		
Agrarische structuur	Gemengd agrarisch gebied		
	Zoekruimte primair agrarisch gebied		
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied		
	Hoogstedelijke zone		
	Stedelijk knooppunt		
	Zoekgebied verstedelijking		
	Overig stedelijk gebied		
	Agrofood-cluster West-Brabant		
	Logistiek Park Moerdijk		
	Topo buiten provincie Noord Brabant (2005)	Stedelijk gebied	
		Bos en heide	

wijzigingen en het statenvoorstel vastgesteld. De Provinciale Staten hebben de verordening op 23 april 2010 vastgesteld. De Verordening ruimte, fase 1, is op 1 juni 2010 in werking getreden.

De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken
- Ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- Grond- en oppervlaktewatersysteem
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld.

In de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 2 februari 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 23 april 2010.

Inhoud van de Verordening ruimte, fase 2, op hoofdlijnen

- aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit,
- landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

Regionaal structuurplan (RSP)

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Het RSP is gelijk aan het Uitwerkingsplan van het Streekplan Noord-Brabant. Met het in werkingtreden van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het RSP zijn formele status verloren. De regio blijft het RSP echter wel hanteren als kader voor haar ruimtelijk beleid.

Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op regionaal schaalniveau en vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast maakt het uitwerkingsplan deel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. In het RSP worden de ambities van de regio Zuidoost Brabant en de daarbij behorende speerpunten van beleid beschreven. De belangrijke regionale ambities zijn uitgewerkt in speerpunten van beleid:

- De positie als economisch kerngebied en brainport uitbouwen;
- De twee gezichten van de regio behouden;
- De belevingswaarde van het landelijk gebied versterken.

In het noordelijk deel van het plangebied is een zone gelegen welke op de kaart van het Regionaal Structuurplan is aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar' (locatie bedrijventerrein Diesdonk). In het Regionaal Structuurplan is hiervoor een uitwerkingsopdracht opgenomen, op basis waarvan het zogeheten MEROS-project is opgestart.

Het project MEROS heeft als doel om te komen tot een regionaal politiek en bestuurlijk breed gedragen locatiekeuze voor de realisering van de (regionale) verstedelijkingsopgave van Helmond, gebaseerd op een transparant en zorgvuldig uitgevoerde afweging. Voordat een locatiekeuze gemaakt kan worden, dient eerst de MER-procedure te worden doorlopen.

Op dit moment bevindt het MER-onderzoek zich in de laatste fase. Naar verwachting zal het milieueffectrapport in de loop van 2010 kunnen worden afgerond. Vervolgens zal het voorstel voor de locatiekeuze en de fasering van de uitvoering, inclusief een toelichting op de gemaakte integrale afweging, ter besluitvorming aan de colleges en gemeenteraden van de betreffende gemeenten worden aangeboden.

Reconstructieplan De Peel

Ter uitvoering van de Reconstructiewet zijn in Noord-Brabant zeven Reconstructiegebieden aangewezen. Voor ieder deelgebied is een Reconstructieplan opgesteld waarin de zoneringen en gebiedsgerichte

maatregelen ter verbetering van het economische, ecologische en sociaal-culturele functioneren van het buitengebied zijn vastgelegd. De gemeente Asten valt geheel binnen het Reconstructieplan 'De Peel'.

Belangrijk uitgangspunt van het reconstructieplan betreft de integrale zonering van het plangebied in drie zones:

1. landbouwontwikkelingsgebieden;

Ruimtelijk begrensd gedeelte met het primaat landbouw. In dit deel wordt geheel of gedeeltelijk voorzien in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. De landschappelijke en natuurwaarden zijn in deze gebieden afgestemd op de landbouwkundige functie. Dergelijke gebieden zijn niet aanwezig binnen de gemeente Asten.

2. *verwevingsgebieden*;

Ruimtelijk begrensd deel gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hier is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten. Er is perspectief voor de meeste vormen van landbouw, terwijl er ook ruimte is voor groene dooradering van het landschap. Het betreft navolgende gebieden: zoekgebieden voor waterberging, gebieden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden, GHS-landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied en subzone struweelvogels, aardkundig waardevolle gebieden, grondwater-beschermingsgebied, RNLE's, en de AHS-landschap.

3. extensiveringsgebieden;

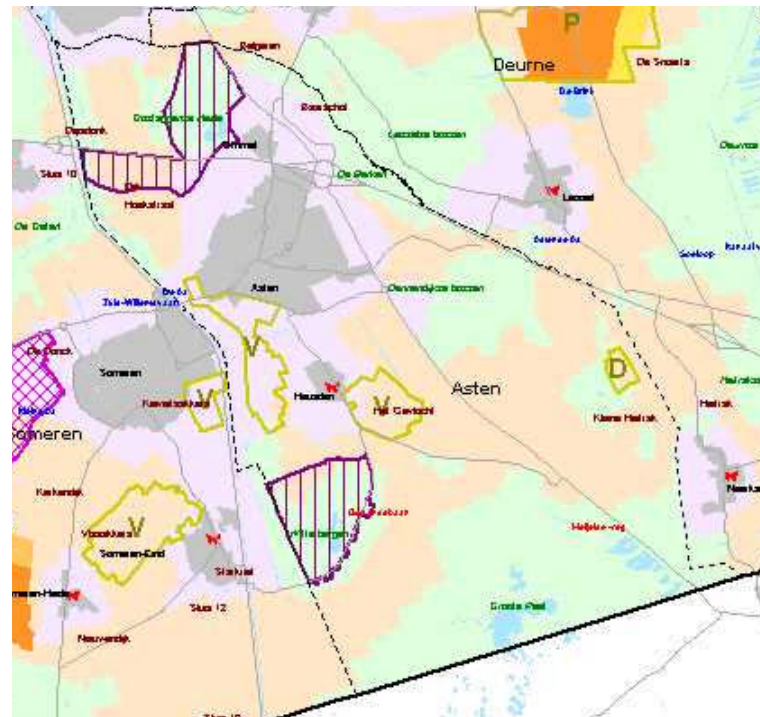
Ruimtelijk begrensd deel met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Natuurwaarden ofwel stedelijke functies kunnen voorkomen naast of verweven zijn met grondgebonden landbouw, of met kleinschalige extensieve recreatie.

Het betreft alle bestaande en nieuwe natuur (reeds begrensde EHS), waterwingebieden, kernrandgebieden, GHS-landbouw subzone kwetsbare soorten m.u.v. weidevogels en 250 meter rondom zeer kwetsbare natuurgebieden (A-gebieden).

Binnen het extensiveringsgebied is onderscheid gemaakt in extensiveringengebieden met het primaat natuur en overige extensiveringsgebieden. Dit onderscheid is van belang vanwege de geurregelgeving.

Legenda

	Top25raster
	Gemeentegrenzen
Integrale zonering	
	Extensivering - natuur
	Extensivering - Overig
	Primair landbouwontwikkelingsgebied
	Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht
	Secundair landbouwontwikkelingsgebied
	Stedelijk gebied
	Verwevingsgebied
Recreatie	
	Stedelijk uitloopegebied
	Intensieve recreatie
	Projectlocaties
Glastuinbouw	
	B: Boomteelt Zoekgebied / accentgebied
	D: Mogelijk doorgroeigebied
	Gb: Glasboomteeltgebied
	P: Zoekgebied projectvestiging
	V: Vestigingsgebied
	Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)
	Planuitwerkingen reconstructieplan



Uitsnede reconstructieplan de Peel, plank 2, sociale en economische vitaliteit.

Navolgend worden de belangrijkste ruimtelijke consequenties van het reconstructieplan voor de gemeente Asten beschreven:

- Op voldoende afstand van de natuurgebieden (extensiveringsgebied natuur) en de bebouwde kom (extensiveringsgebied overig) kunnen intensieve veehouderijbedrijven zich onder voorwaarden in de gemeente Asten in verwevingsgebied verder ontwikkelen.

- Ten westen van de kern Asten en Heusden en ten zuidoosten van Heusden zijn de bestaande glastuinbouwgebieden aangewezen als vestigingsgebied glastuinbouw, waar een concentratie van glastuinbouwbedrijven wordt voorgestaan.
Nabij de Kleine Heitrak is een doorgroeigebied glastuinbouw geprojecteerd, alwaar voor bestaande glastuinbouwbedrijven nog enige ruimte voor groei mogelijk is. Hiervoor is een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.
- De Oostappense heide en de Witte Bergen zijn aangeduid als intensief recreatief gebied. In deze gebieden is een clustering mogelijk van recreatieve bedrijven. De gebieden bieden ruimte voor kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en kwaliteitsuitbreiding van bestaande bedrijven en incidentele nieuwvestiging. Voor de ontwikkeling van deze gebieden wordt een aparte ruimtelijke procedure gevolgd.
- In het oosten en zuiden van de gemeente liggen het stroomgebied van de Astense Aa en het natuurgebied de Groote Peel. De bescherming van laatstgenoemd natuurgebied krijgt de hoogste prioriteit. De realisatie van EHS en waterdoelen hebben daarom voorrang. De gronden ten noorden van de Groote Peel zijn van belang als ganzenleefgebied en voor het realiseren van de gewenste grondwaterstand in het natuurgebied. Agrarisch gebruik dient daarbij gewaarborgd te worden.
- Het gebied Diesdonk, in het noordwesten van de gemeente, is aangewezen als in te richten waterbergingsgebied. Over de exacte begrenzing en verdere invulling van de overblijvende ruimte wordt nog nader onderzoek verricht. Op basis van de hieruit voortvloeiende resultaten zal het waterschap de definitieve omvang en locatie op perceelsniveau vast leggen en een inrichtingsplan opstellen. Daarnaast zijn binnen de gemeente Asten enkele voorlopige reserveringsgebieden waterberging opgenomen.
- Het zuiden van de gemeente is onderdeel van de RNLE Peelvenen.

Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling

Belangrijkste doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit behouden wordt en waar mogelijk versterkt door middel van het stimuleren van economische functies op het platteland die tevens zorgen

voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij die functies van het landelijk gebied.

De ruimte-voor-ruimteregeling heeft een directe verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot doel. De regeling is gericht op sloop van niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit te bereiken wordt nieuwbouw van woningen toegestaan op planologisch verantwoorde locaties in extensiveringsgebied overig. Inmiddels is ook de verbrede ruimte voor ruimteregeling van toepassing (zie hierna).

Via de RvR kan worden afgeweken van de programmering voor woningbouw en zonodig ook van de regel dat aan het buitengebied geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd. In ruil voor de sloop van ten minste 1000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen en het uit de markt halen van ten minste 3500kg fosfaat in een reconstructiegebied is nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied mogelijk. Uiteraard zal een planologische afweging plaats moeten vinden om te beoordelen of een locatie geschikt is.

De regeling 'ruimte-voor-ruimte' luidt als volgt.

1. In ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² en het uit de markt halen van ten minste 3500kg fosfaat in een reconstructiegebied mag een woning worden gebouwd; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.
2. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
4. Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
6. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
7. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">8. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.9. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied. |
|---|

Herziening beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling

Zoals aangegeven in de inleiding zal de provincie in de Verordening fase 2 (inwerkingtreding hiervan is naar verwachting 1 januari 2011) de nota Buitengebied in Ontwikkeling herzien. Het voorstel voor de nieuwe regeling omvat de volgende elementen:

- Binnen de zoekgebieden voor verstedelijking zoals opgenomen in de verordening fase 1 kan de gemeente uit het eigen programma woningen ontwikkelen, of daartoe geschikte locaties, om daarmee middelen te genereren voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied, waaronder reconstructiedoelen.
- Buiten de zoekgebieden verstedelijking is de nieuwbouw van woningen alleen mogelijk als rechtstreeks wordt voldaan aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 of als initiatiefnemer(s) een overeenkomst overlegt met de Ruimte voor Ruimte CV, waarin wordt aangegeven dat aan alle voorwaarden voor ruimte voor ruimte is voldaan.
- Gemeenten en provincie sluiten een overeenkomst over de afdracht aan de gemeente van financiële middelen nadat er binnen die gemeente 30 ruimte voor ruimte kavels zijn ontwikkeld, waarvan de provincie uit de ontwikkeling inkomsten heeft ontvangen. De hoogte van de afdracht bedraagt 50% van de vergoeding tussen de 30 en 50 ontwikkelde ruimte voor ruimtekavels en 75% boven de 50 ontwikkelde ruimte voor ruimtekavels. Daarbij is het niet van belang of de kavels binnen of buiten het zoekgebied verstedelijking zijn ontwikkeld. De ontvangsten zijn bedoeld om in te zetten voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, waaronder de reconstructiedoelen.
- De sloopregeling overtollige bebouwing in het buitengebied wordt geschrapt.

Notitie nieuwe landgoederen in Brabant

Betreffende notitie geeft uitwerking aan het 'rood-voor-groen' beleid en het landgoederenbeleid zoals dat in het streekplan 2002 is opgenomen. Via dit beleid is het mogelijk om een aantal landhuizen te realiseren in het buitengebied (rood), op voorwaarde dat een aanzienlijke oppervlakte aan de nieuwe natuur (groen) wordt ontwikkeld.

Een nieuw landgoed wordt gedefinieerd als: een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal 10 ha grond, (waarvan ten minste 7,5 ha nieuwe natuur) en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijke kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische, en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

Idealiter is het landgoed gelegen in een overgangszone tussen het stedelijk gebied en de nabijgelegen (waardevolle) natuur. Het landgoed fungeert op die manier als uitloopgebied voor het stedelijk gebied en kan als buffer dienen voor de aanwezige 'zwaardere' natuur. Ook in gebieden die niet voldoen aan de geformuleerde voorkeur zijn nieuwe landgoederen in principe inpasbaar. In dergelijke situaties is sprake van een zodanige meerwaarde van het landgoed uit het oogpunt van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie dat het realiseren van een nieuw landgoed acceptabel is.

Uitgangspunt is dat nieuwe landgoederen gerealiseerd kunnen worden op locaties waar vanuit provinciaal en/of gemeentelijk beleid de versterking van natuur- en landschapswaarden wenselijk is en waar ten behoeve van realisatie ervan géén reguliere middelen bestaan.

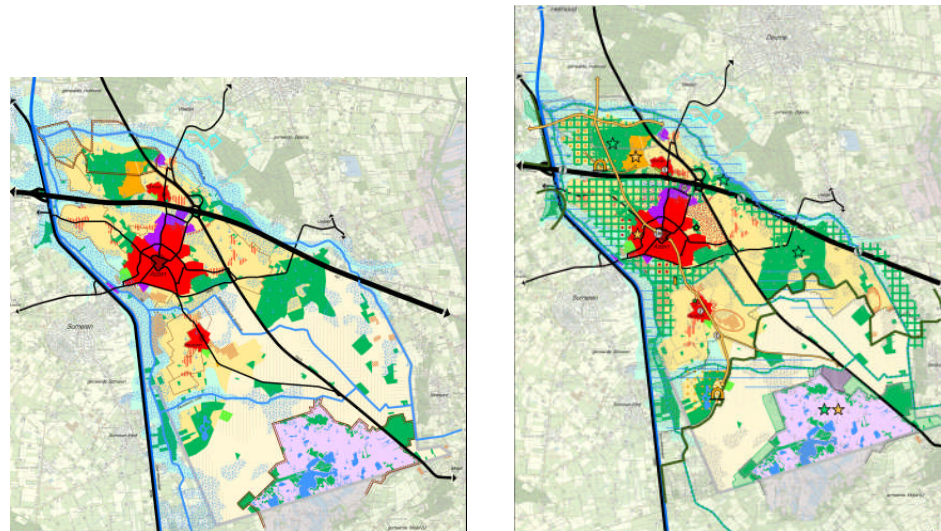
2.2. Gemeente

Gemeentelijke toekomstvisie 'De Avance'

In de door de gemeente vastgestelde toekomstvisie 'De Avance' is een ruimtelijk model beschreven, waarin de ruimtelijke en functionele keuzen voor de komende 15 jaar zijn weergegeven. Het ruimtelijk model is opgesteld aan de hand van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en de strategiekaart. Het 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente en geeft aan wat behouden, verbeterd en veranderd moet worden. Hiertoe zijn binnen de gemeente Asten zeven verschillende, ruimtelijk samenhangende gebieden onderscheiden. De onderscheiden gebiedstypen zijn: het Beekdal, de Groote Peel, het Gesloten boslandschap, het Half gesloten agrarisch landschap, het Open agrarisch landschap, de Recreatie- gebieden en de Kernen.

Op de 'Strategiekaart' staan de ontwikkelingsmogelijkheden op de lange termijn. De strategiekaart geeft een dynamisch beeld van strategieën voor behoud, herstel, (her)ontwikkeling van de aangegeven

kwaliteiten en/of de toevoeging van nieuwe kwaliteiten. Op basis van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en de strategie kaart is uiteindelijk het 'Ruimtelijk Model' opgesteld (zie figuur hieronder), dat de keuzes weer geeft die voor de middellange termijn worden gemaakt ten einde de gewenste ontwikkelingen te realiseren. Daarbij gaat het niet alleen om kwantitatieve, maar vooral ook om kwalitatieve aspecten van de ruimtebehoefte. Het maakt inzichtelijk op welke manier de benodigde woningen, bedrijven en voorzieningen een plek krijgen binnen de gemeentelijk ruimtelijk structuur, rekening houdend met de aanwezige duurzame waarden.



Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (links) en de Strategie kaart (rechts)

In hoofdlijnen streeft de gemeente naar een Ruimtelijk Model dat inspeelt op de (boven)regionale ontwikkelingen. Asten ziet kansen voor wonen, werken en stedelijke vormen van recreatie en toerisme. Door deze kansen te benutten kan de functie als motor van de Peel duurzaam worden versterkt.

Voor de ontwikkeling van recreatie, natuur en landschap kiest de gemeente in hoofdlijnen voor de beekdalen en de Groote Peel. Langs de gehele Aa, van Diesdonk tot aan de Gezandebaan wordt landschapsontwikkeling voorgestaan. Diesdonk fungeert als groene contramal in het verstedelijkte gebied van zowel Helmond als de Peel.

- De Astense Aa vormt een belangrijke drager voor hydrologische, ecologische en landschappelijke waarden en derhalve wordt gestreefd naar realisering van een ecologische

verbindingszone tezamen met vergroting van de waterbergende functie. De zone zal gaan bestaan uit een ononderbroken strook natuur met een minimale breedte van 25 m, die in beperkte mate toegankelijk zal zijn voor extensieve vormen van recreatie.

- Aansluitend aan de ecologische verbindingszone wordt met name tussen de Berken en Dennendijkse Bossen gestreefd naar versterking van de regionale bosstructuur door strategische bosaanplant in het geval van compensatieverplichtingen. Bovendien wordt onderzocht in hoeverre de huidige barrière werking van de A67 kan worden verminderd.
- Ook de Eeuwselse Loop zal als ecologische verbindingszone worden ingericht, gezien haar functie als belangrijke drager voor hydrologische, ecologische en landschappelijke waarden.

Rondom de kernen bevinden zich verschillende, al dan niet historische bebouwingslinten en buurtschappen. Het doel is deze linten te behouden en mogelijk in kwalitatieve zin te versterken. Dit kan zowel verdichting als verdunning betekenen.

Het grote middengebied betreft het belangrijkste verwevingsgebied van de gemeente. Waar mogelijk dient de landbouw hier de ruimte te krijgen.

- De gemeente wenst aan agrarische bedrijven een duurzaam perspectief te bieden, binnen de gestelde randvoorwaarden van het reconstructieplan. Ten aanzien van de glastuinbouwsector¹ zal onderzoek plaatsvinden naar nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, mede gezien het feit dat de huidige locatie in het beekdal van de Aa op de lange termijn geen duurzame toekomstwaarde heeft.
- Ten behoeve van de versterking van de herkenbaarheid van het beekdallandschap en de kasteelomgeving wordt een revitaliseringsproject gestart, waarin middels fysieke aanpassingen de zichtbaarheid zal worden vergroot maar bovendien het kasteel een meer publieke functie zal krijgen.

Recreatie en toerisme wordt gezien als een van de nieuwe economische dragers van het landelijk gebied. Er wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling, middels een duidelijke zonering. In het noorden is ruimte voor meer intensieve recreatie vormen terwijl in het zuiden en langs de beken ruimte wordt geboden aan extensievere recreatiemogelijkheden.

¹ *Hiertoe heeft de gemeente inmiddels een revitaliseringsproject opgestart met betrekking op het bestaande glastuinbouw concentratiegebied.*

DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD: STRUCTUURKAART

Gebiedstypen

-  Beekdal
-  Nationaal Park De Grootte Peel (speciale beschermingszone vogel- en habitatrichtlijn)
-  Bosgebied
-  Half gesloten agrarisch landschap
-  Open agrarisch landschap
-  Recreatievoorziening
-  Bebouwingskern met sportpark en bedrijfstreinen

Algemeen

-  Gemeentegrens

Structuurelementen

-  Autosnelweg A67
-  Gebiedsontsluitingsweg met regionale functie
-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Zuid-Willemsvaart
-  Waterloop
-  Kwel- en infiltratiegebied
-  Waterwingebied met boringsvrije zone
-  Leefgebied kwetsbare soorten
-  Leefgebied struweelvogels
-  Oud akkercomplex
-  Aardkundige waarden
-  Centrumgebied
-  Bebouwingslint of -cluster
-  Kassengebied

DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD: STRATEGIEKAART

Strategie water

-  Hermeanderen beek
-  Zoekgebied regionale waterberging

Strategie natuur en landschap

-  Grens regionale natuur- en landschapsaaneenheid (RNLE)
-  Beschermd staatsnatuurnatuurmonument
-  Vogel- en Habitatrichtlijngebied
-  Kerngebied natuur en landschap
-  Natuurontwikkelingsproject, beheers- en reservaatgebied
-  Ecologische verbindingzone (EVZ)
-  Aandachtsgebied landschapsontwikkeling
-  (Her-)ontwikkeling hoogveengebied
-  Bijzondere ecologische voorziening

Strategie landbouw

-  Landschapsverdichting (van open naar half-open landschap, agrarische intensivering)
-  Lokale concentratie kassengebied

Strategie wonen en bedrijvigheid

-  Afweegbaar gebied uitbreiding wonen (verschillende dichtheden)
-  Afweegbaar gebied uitbreiding bedrijvigheid (verschillende dichtheden)
-  Afweegbaar gebied uitbreiding sport
-  Ruimte-voor-Ruimte locatie (in procedure)
-  Versterken winkelfunctie

Strategie recreatie en toerisme

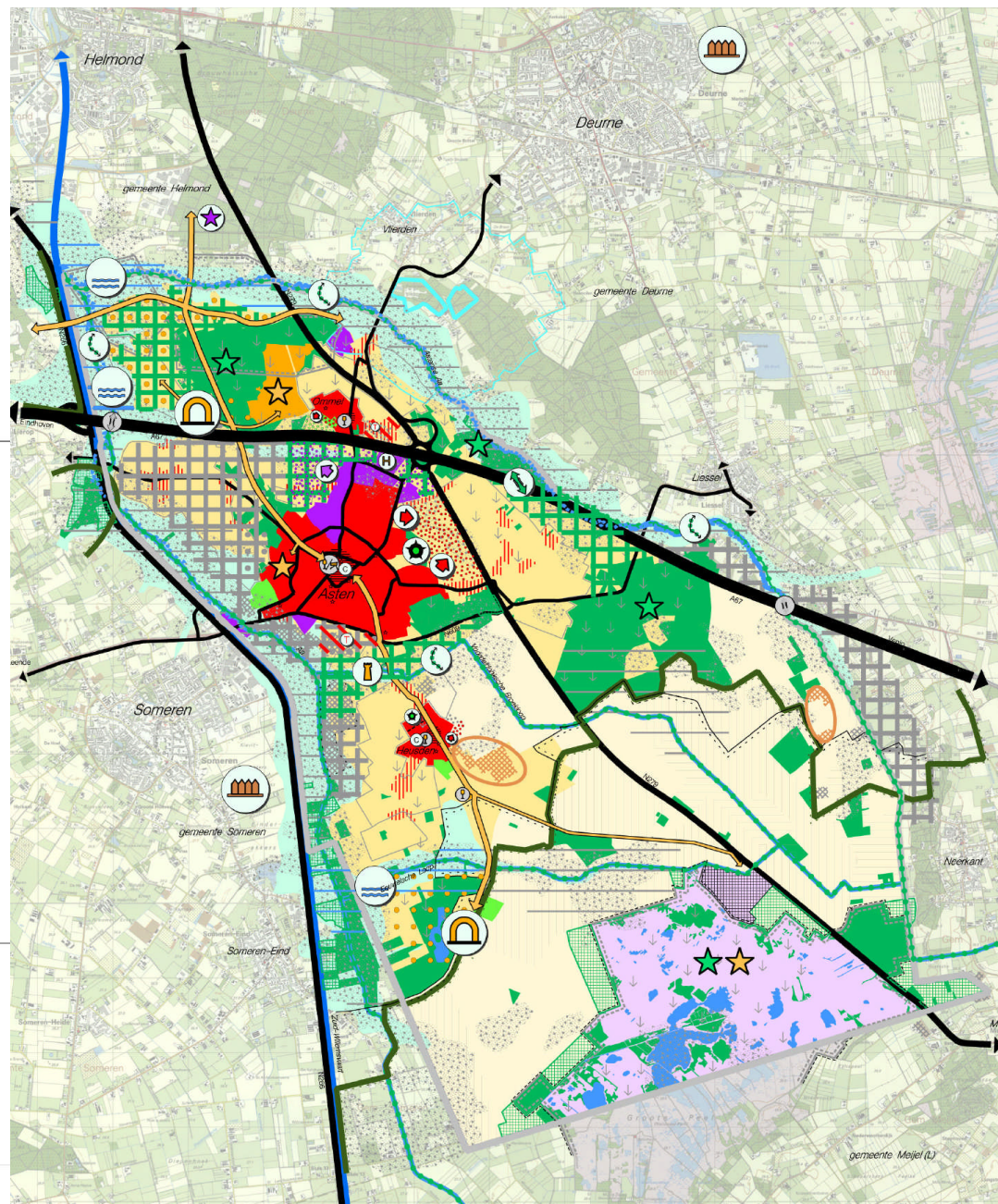
-  Zoekgebied hoogwaardig toeristisch-recreatieve ontwikkeling
-  Zoeklocatie kleinschalige recreatieve poort
-  Toeristisch-recreatieve pijler
-  Belangwekkende toeristisch-recreatieve relatie
-  Kasteellandschap Asten
-  Versterken horecafunctie en/of hotelaccommodatie
-  Mogelijke ontwikkeling grootschalige hotelaccommodatie

RUIMTELIJK MODEL

-  Mogelijke opvang regionale vraag bedrijvigheid
-  Regionale onderzoekslocatie vestiging glastuinbouw
-  Kleinschalige recreatieve poort
-  Waterberging
-  Kasteellandschap Asten
-  Ecologische verbindingzone
-  Landschappelijke buffer
-  Ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimte locatie (in procedure)

-  Grootschalige hotelaccommodatie
-  Uitbreiding wonen
-  Uitbreiding bedrijvigheid
-  Uitbreiding recreatie en toerisme
-  Onderzoeksgebied transformatie
-  Intrede wonen
-  Centrumontwikkeling

Gemeente Asten
Brede Visie
Legenda



Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, Ruimtelijk model (Bron: Toekomstvisie de Avance, 2006)

Uitvoeringsprogramma recreatie en toerisme 2007-2010

In het uitvoeringsprogramma recreatie en toerisme 2007-2010, Gemeente Asten staat de missie voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme opgenomen. In de gemeentelijke recreatienota worden in het buitengebied van Asten twee specifieke gebieden aangeduid, waar de sector recreatie en toerisme meer dan wel minder groeimogelijkheden krijgt te weten:

- Het recreatief ontwikkelingsgebied (ten noorden van de A-67 en rondom de Witte Bergen): dit betreft gebieden waar reeds veel toeristisch aanbod bestaat en waar verdere toeristische ontwikkeling mogelijk is. Er wordt in deze gebieden ruimte geboden voor verdere kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en kwaliteitsuitbreiding van bestaande bedrijven. Daarnaast is in deze gebieden 'planologische' ruimte voor nieuwvestiging van kleinschalige intensieve en extensieve recreatieve voorzieningen. Hiertoe is voor het gebied de Witte Bergen reeds een aparte gebiedsvisie 'Witte Bergen' opgesteld (vastgesteld dd. 20 10 08).
- Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied: dit gebied is een aantrekkelijk en interessant landelijk gebied vanuit de optiek van het landschap en de cultuurhistorie of vanuit de nabijheid van aantrekkelijke natuurgebieden. Belangrijk is dat de samenhang in dit gebied versterkt kan worden. In recreatief opzicht zijn dit kansrijke gebieden voor recreatief medegebruik, extensieve waterrecreatie en voor verschillende routestructuren. Het gaat daarbij om voorzieningen als fiets- en wandelpaden, rust- en picknickbanken, informatiepanelen, overstapjes, knuppelpaden, aanlegplaatsen, vissteigers en kano-uitstappunten. Naast het realiseren van nieuwe voorzieningen is kwaliteitsverbetering van de bestaande voorzieningen noodzakelijk. De vestiging van een landschapscamping past goed in dit gebied.

Ambities Economie Asten Someren, januari 2007

Aan de hand van een vijftal diepte-interviews is een economisch ambitieniveau voor de toekomst geformuleerd voor de gemeenten Asten en Someren. Betreffende ambitie kan als basis dienen voor nieuw economisch beleid voor de beide gemeenten.

Toekomstig economisch beeld

De economische structuur in Asten en Someren toont in het jaar 2020 qua samenstelling een vergelijkbaar beeld met 2006, maar er heeft wel een accentverschuiving plaatsgevonden richting bedrijvigheid rondom de thema's food technology, mechatronica en hoogwaardige metaalindustrie. De

werkgelegenheid is verdeeld over meer bedrijven zoals kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening. De rol van startende ondernemingen in de economie van Asten en Someren is in 2020 nog steeds groot. De relatief dominante positie van de landbouw heeft zich in 2020 verder gemanifesteerd. De schaalvergroting in de glastuinbouw heeft zich fors doorgezet. Het toeristisch en recreatief bedrijfsleven heeft een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt.

Asten en Someren bieden in 2020 tezamen een gevarieerd aanbod aan vestigingsmogelijkheden voor starters, doorstarters en het gevestigd bedrijfsleven met ruimtebehoefte. Dit aanbod vind men op bedrijventerreinen en in voormalige agrarische gebouwen in de dorpsranden. Omdat deze bedrijfsvestigingen vaak in combinatie met woonfuncties gehuisvest worden zijn het kleinschalige bedrijven in verschillende sectoren met weinig hinder voor de directe omgeving.

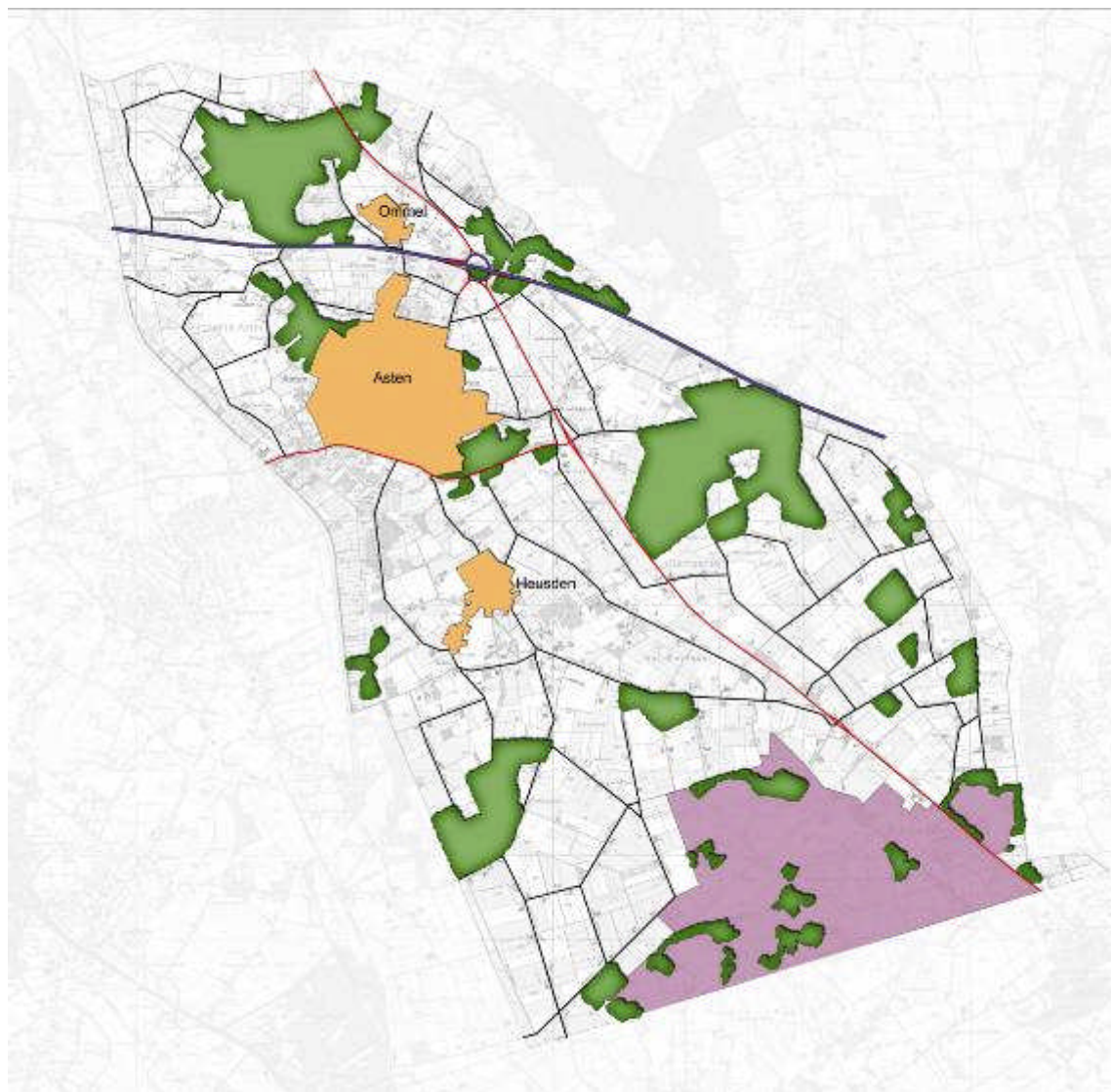
Economische ambities

Betreffend economisch toekomstbeeld is doorvertaald in een achttal ambities, waaronder:

1. Bestaande bedrijvigheid bevorderen/versterken en stimuleren van nieuwe economische activiteiten; onder andere gericht op kleinschalige ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid, kwaliteitsverbetering en groei van de toeristische en recreatieve bedrijvigheid en startende ondernemers.
2. het bieden van voldoende en kwalitatief passende bedrijfslocaties ten behoeve van behoud en doorgroei van bestaande bedrijvigheid; onder andere gericht op kleinschalige ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid, ontwikkeling woon-werkcombinaties, benutten VAB's in kernrandzones en stellen van duidelijke criteria.
3. benutten toeristisch-recreatieve mogelijkheden; onder andere door ontwikkeling van recreatieve poorten, uitbreiding en verbreding van het toeristisch-recreatief aanbod, routestructuren langs toeristische faciliteiten.
4. bevordering van een pro-actieve, faciliterende en informatieve overheid; onder andere gericht op mogelijkheden ipv beperkingen op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.

Op dit moment wordt er een nieuwe visie op de economische ontwikkelingen in Asten opgesteld in de vorm van een sectorale structuurvisie Bedrijven(terreinen) gemeente Asten.

3. VISIE LANDSCHAP



overzichtskartaal Gemeente Asten

3.1. Introductie

De gemeente Asten is gelegen in het hoogveenlandschap van de Brabantse Peel. De historie van de ontginningen heeft het landschap gevormd. Deze landschappelijke structuur is in de gemeente Asten goed te herkennen. Op de droge zandruggen in het noorden van de gemeente ontstonden de dorpen, Asten, Ommel en Heusden. Rond de dorpen vind men de oude agrarische landschappen als de essen en kempen en de kleinschalige zandontginningen. In een later stadium werden grotere delen van het veen in de zuidelijke helft van Asten ontgonnen. Deze latere ontginningen kenmerken zich door hun aanzienlijk grotere schaal dan de ontginningen rond de kernen. Het zuidelijk gedeelte van het veenlandschap is niet ontgonnen, dit is het natuurgebied de Groote Peel.

Het landschap valt op basis van de historie van de ontginningen in te delen in:

- Essen & kempen;
- Kleinschalige zandontginningen en;
- Grootschalige ontginningen. Bestaande uit droge en natte grootschalige ontginningen.

De meer natuurlijke landschappen zijn de:

- Beekdalen en;
- Bos en mozaïekgebieden.

Deze landschapstypes vormen het uitgangspunt voor de visie op het landschap. De landschapstypes worden kort beschreven en de visie op de toekomst van het landschap wordt toegelicht. De visie op het landschap komt voort uit het LOP. Voor een nadere beschrijving van de visie op het landschap, wordt dan ook verwezen naar het LOP.



Essen & Kampen



Kleinschalige
zandontginningen



Droge Grootchalige
ontginningen



Natte grootschalige
ontginningen



Beekdal



Bos en Mozaïek

3.2. Essen en kampen

Gebiedsbeschrijving

Essen en Kampen zijn de oude akkers die rond de dorpen ontstaan zijn. Rond de kernen en in het noordwesten van de gemeente zijn deze oude akkers nog duidelijk herkenbaar. Dit essen- en kampenlandschap kenmerkt zich door een grillig patroon van de wegen. Deze wegen veelal worden begeleid door laanbeplanting. De akkers zelf zijn onregelmatig van vorm. De essen worden ook wel bolle akkers genoemd doordat zij eeuwenlang zijn opgehoogd met plaggen. In Asten is dit reliëfverschil op een aantal plaatsen nog goed te zien. De akkers worden van oorsprong omgeven door houtwallen of andere beplanting. In de huidige situatie is dit niet meer op alle plaatsen het geval.



Visie & inrichtingsmaatregelen

Het doel is om de waardevolle structuur van de essen en kampen herkenbaar te houden. Dit houdt in dat het reliëf en de openheid van de akkers behouden dient te blijven. Daarnaast kan de structuur verstevigd worden door de aanplant van landschapselementen, houtwallen en laanbeplanting. Ook is een goede erfbeplanting belangrijk voor de landschappelijke structuur.

3.3. Kleinschalige zandontginningen

Gebiedsbeschrijving

De kleinschalige zandontginningen zijn grootschaliger dan de essen en kampen. De verkaveling bestaat uit meer rechte lijnen, maar is verder van oorsprong onregelmatig. Beplanting zowel langs wegen als langs de akkerranden komt minder vaak voor dan bij de essen en kampen. De kleinschalige zandontginningen zijn evenals de essen en kampen in de noordelijke helft van de gemeente gesitueerd. Richting het zuiden van de gemeente Asten neemt de schaal van dit landschapstype aanzienlijk toe. Hier is het verschil met de grootschalige ontginningen nauwelijks meer te herkennen. Het gebruik van de gronden en de bebouwing is erg gevarieerd. Grootschalige glastuinbouw komt voor, maar ook recreatief gebruik.



Visie & inrichtingsmaatregelen

In de kleinschalige zandontginningen wordt gestreefd naar een verdichting van het casco, door de aanleg van laanbeplanting en landschapselementen. Binnen dit casco zijn vervolgens mogelijkheden voor de ontwikkeling van verschillende functies en activiteiten. De landschapselementen kunnen bestaan uit houtwallen, singels en bomenrijen langs wegen. Ook andere kleinschalige landschapselementen als poelen en kruidenrijke graslanden zijn wenselijk om de diversiteit van planten en diersoorten in dit landschapstype te verhogen.

3.4. Grootschalige ontginningen

Gebiedsbeschrijving

Tussen de kernen en de Groote Peel liggen de grootschalige ontginningen. Deze gebieden kenmerken zich door hun openheid en regelmatige rechte verkavelingpatronen. De grootschalige ontginningen kunnen worden onderscheiden in droge en natte ontginningen. In de gemeente Asten is in de natte ontginningen in tegenstelling tot in de droge ontginningen veelal laanbeplanting aanwezig. Hierdoor is er in de natte ontginningen sprake van een coulissenlandschap. In de droge ontginningen kenmerkt de landschappelijke structuur zich door openheid en eilanden van erfbeplanting.



Visie & inrichtingsmaatregelen

In de grootschalige ontginningen is landbouw de voornaamste functie. Door de nabijheid van een kwetsbaar landschap als de Groote Peel moet hier vooral gericht worden op duurzame vormen van landbouw. Ook voor weide- en watervogels en extensieve vormen van recreatie kunnen deze gebieden in de toekomst een rol gaan vervullen. Hiervoor dienen wel de noodzakelijke voorzieningen, als bankjes en fietsroutes, te worden aangelegd. In de natte ontginningen houdt de focus op weidevogels in dat de lanen niet vervangen worden en de natuur rond de beken wordt ontwikkeld. De ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige ontginningen wordt versterkt door het stimuleren van de aanleg van erfbeplanting en bosjes en in de droge ontginningen door het herstel van houtwallen.

3.5. Beekdalen

Gebiedsbeschrijving

De beken en het bijbehorende beekdallandschap zijn typerend voor het landschap van de gemeente Asten. Door de gemeente lopen meerdere kleine en grote beken. De Astense Aa begrenst het noorden en oosten van de gemeente. In het westen ligt de beek de Aa evenwijdig aan de Zuid-Willemsvaart. De beken zijn op sommige punten goed herkenbaar en hebben hun oude loop. Maar op veel punten zijn zij gekanaliseerd. In de grootschalige ontginningen zijn de beken amper herkenbaar, hier maken ze deel uit van het slotenpatroon.



Visie & inrichtingsmaatregelen

In de beekdalen blijft landbouw de voornaamste functie. Maar een mix van verbrede landbouw en gangbare landbouw wordt gestimuleerd. Kenmerkende landschapselementen als knotwilgen en de bomenrijen op de dijkjes worden behouden en waar nodig hersteld. In de beekdalen die aangewezen zijn als Ecologische Verbindingszone worden natuurvriendelijke oevers aangelegd en waar mogelijk wordt een hermeandering van de beek gerealiseerd. Door de aanleg van routes en paden kan recreatief medegebruik plaatsvinden in de beekdalen.

3.6. Bos en Mozaïek

Gebiedsbeschrijving

De bos- en mozaïekgebieden zijn gesloten landschappen met afwisselend open plekken. Het hoogveenlandschap van de Groote Peel is het meest bekende voorbeeld van dit type landschap in de gemeente. Dit is een mozaïek van dichte bosgebieden en de open heidelandschappen.

In het agrarisch gebied van Asten zijn echter meer bos- en mozaïeklandschappen te herkennen. Deze gebieden vervullen verschillende functies en hebben hun eigen kenmerken. Zo vormt een golfbaan bij de Eeuwselse Loop een goed voorbeeld van dit type landschap, waarbij de open gebieden tussen de beplanting een recreatieve functie vervullen. Het mozaïeklandschap tussen Asten en Ommel vervult een verblijfsrecreatieve functie en er zijn kleine bosgebieden te vinden die een op natuur gerichte functie hebben.



Visie & inrichtingsmaatregelen

In de bos- en mozaïekgebieden staan natuur en recreatie centraal. Het is de bedoeling om kleinschalige natuurontwikkeling tot stand te brengen door het aanbrengen van landschapselementen aan de randen van de open gebieden. Andere maatregelen waaraan gedacht kan worden zijn het verloten van het bos, of beheer door begrazing. De gebieden vervullen een functie als uitloopgebied voor de kernen, hiervoor dienen routes en paden te worden aangelegd/ onderhouden.

4. VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

4.1. Introductie

De visie bebouwingsconcentraties geeft op basis van een ruimtelijke analyse en visie per bebouwingsconcentratie aan welke ontwikkelingsmogelijkheden er geboden kunnen worden. Tevens zijn de doelstellingen beschreven ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit binnen de bebouwingsconcentraties. Het bepalen van de grenzen van de verschillende bebouwingsconcentraties is gedaan in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008. Deze begrenzingen van de bebouwingsconcentraties zijn in deze visie overgenomen.

4.2. Opzet

Om tot een omschrijving en karakterisering van de verschillende bebouwingsconcentratie te komen heeft er een ruimtelijke en functionele analyse plaatsgevonden. Tevens is er gekeken naar de infrastructuur en het huidig gebiedsbeleid. Uit het voorgaande kunnen de kwaliteiten en knelpunten van de concentratie worden aangegeven. Op basis hiervan is een wensbeeld uitgewerkt.

Ruimtelijke analyse

In de ruimtelijke analyse komen aspecten als stedenbouwkundige structuur, korrelgrootte, bebouwing, groen (laanbeplanting, erfafscheiding e.d.) en de relatie met de kern en het landschap aan de orde. Wanneer er veel (kleine) gebouwen bij elkaar staan die omzoomd zijn met of afgewisseld worden door groene elementen, spreken we over een kleine of fijne korrel. De concentratie zal in de regel dan ook weinig doorzichten hebben naar het omliggende landschap en een gesloten en introvert karakter hebben. Echter zijn er ook concentraties die bestaan uit ensembles van (voormalige) boerderijen en agrarische opstallen omzoomd met erfbeplanting, die als eilanden te midden in het meer open agrarische landschap liggen. De concentratie heeft dan een meer open karakter, waarbij het omliggende landschap van belang is in de ruimtelijke structuur.

Functionele analyse

Het karakter van een bebouwingsconcentratie wordt mede bepaald door het gebruik van bebouwing en buitenruimte. Aangezien het beleid erop gericht is om het buitengebied economisch vitaal te houden, is functieverandering in de toekomst onontbeerlijk. Met de analyse van de bebouwingsconcentraties is gekeken naar de huidige functies en functies die in de toekomst mogelijk zijn.

Infrastructuur

De belasting van de infrastructuur en de bereikbaarheid van omliggende kernen en het buitengebied zijn belangrijke aspecten, die mede bepalen of nieuwe bouwstenen inpasbaar zijn in een bebouwingsconcentratie. Het onderscheid wordt – naast de fysieke kenmerken – ook door de verkeersbelasting bepaald. Op verbindingswegen tussen kernen zijn de verkeersintensiteiten maximaal zo'n vijf à zes duizend voertuigen per etmaal. De intensiteiten op de overige wegen zijn beperkt tot veelal het bestemmingsverkeer. Met deze opbouw dient rekening te worden gehouden in het kader van het toestaan van ontwikkelingen. Voorkomen moet worden, dat door een mogelijke functieverandering van de vrijkomende agrarische bedrijven nieuwe knelpunten ontstaan in de sfeer van de verkeersveiligheid en verkeersintensiteit.

Kwaliteiten en knelpunten

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn per bebouwingsconcentratie de belangrijkste kwaliteiten en knelpunten aangegeven. Kwaliteiten kunnen zowel ruimtelijk als functioneel zijn en hebben een belangrijk aandeel in het karakter van een concentratie. Een voorbeeld van de kwaliteit van een concentratie is het ritme waarmee bebouwingsensembles afwisselen met doorzichten naar het open agrarische landschap. In het wensbeeld wordt er naar gestreefd deze kwaliteit bij voorkeur te versterken, maar op zijn minst te behouden.

Knelpunten doen afbreuk aan het karakter van een concentratie en zullen dan ook in het wensbeeld opgelost moeten worden. Als knelpunt kan een grootschalig agrarisch bedrijf te midden van een fijnkorrelig wooncluster worden gezien. In het wensbeeld wordt dan aangegeven welke functies geschikt zijn voor (her)gebruik van de kavel, om zo de ruimtelijke kwaliteit van de concentratie te verbeteren.

Wensbeeld

Aan de hand van de analyse is er per bebouwingsconcentratie beschreven welke ontwikkeling in de toekomst wenselijk wordt geacht. Het wensbeeld zal daarbij de beschreven kwaliteiten van de concentratie versterken en oplossingen aandragen voor eventuele knelpunten.

Bij het oplossen van knelpunten kan veel ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden, doordat overtollige en/of grootschalige bebouwing geamoveerd wordt en het landschapsgroen wordt versterkt. Deze kwaliteitsverbetering is een voorwaarde voor verruimde mogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties. Belangrijke aspecten hierbij zijn eventuele nieuwe functies en de maat en schaal waarin deze mogen ontwikkelen.

4.3. Wensbeelden

Per bebouwingsconcentratie is een kaartbeeld met daarin de analyse en het wensbeeld opgesteld. De gebruikte symbolen zullen per kaart hieronder worden toegelicht.



- Kern;

De kern is grijs weergegeven en valt buiten het plangebied waar voorliggende visie op van toepassing is. Met een bolletjeslijn is de begrenzing van het bestemmingsplan landelijk gebied aangegeven.

- Grens bebouwingsconcentratie;

Dit is de contour van een bebouwingsconcentratie waarbinnen de verruimde mogelijkheden zoals gesteld in de visie van toepassing zijn. De contour op de kaart is bepaald aan de hand van perceelindelingen en feitelijk aanwezige landschapselementen zoals groenopstanden of watergangen.

- Achterste rooilijn;

Toekomstige bebouwing moet in principe tussen de achterste rooilijn en de weg worden gebouwd, om zo het achterliggende landschap te beschermen tegen verdichting. Uitbreiding van bestaande bebouwing achter de rooilijn is in sommige gevallen wel mogelijk.

- GHS-natuur en GHS landbouw;

Binnen de GHS-natuur en GHS landbouw zijn beperkingen opgelegd aan de functieontwikkelingen. Daarnaast is de indicatie van belang dat het hier gebieden betreft waar een hoge natuurdoelstelling voor geldt: substantiële verstoring van waarden door functieverandering dient te worden voorkomen. Tot slot vormt de GHS aanleiding om in het kader van de tegenprestatie de natuurwaarden te versterken.

- Bos;

De op de kaart aangegeven bosgebieden is geen verstedelijking mogelijk. Verder zijn er beperkingen opgelegd aan de functieontwikkeling. Daarnaast is de indicatie van belang dat het hier gebieden betreft waar een hoge natuurdoelstelling voor geldt: substantiële verstoring van waarden door functieverandering dient te worden voorkomen.

- Bomenrij, bomenlaan, houtsingel en beschermde boom(groep);
Voor zover beplanting binnen of nabij een bebouwingsconcentratie waardevol of beeldbepalend is, wordt deze op kaart aangegeven. Tevens wordt hiermee aangegeven dat ter plaatse sprake is van een afgeronde groenstructuur. Dit impliceert dat elders aanvullingen mogelijk zijn, behoudens waar zichten (zie hierna) zijn aangegeven.
- Belangrijk zicht;
De belangrijke ruime open doorzichten, waarbij over een grotere lengte langs de weg een beeldbepalend direct visueel contact is met het landschap, zijn als belangrijk zicht op de kaart aangegeven. Hier is verdichting met beplanting niet gewenst en verdichting door bebouwing uitgesloten.
- Wenselijk zicht:
Op plaatsen waar kleine doorkijkjes zijn naar het landschap (vaak tussen bebouwde erven door) die karakteristiek zijn voor het beeld binnen de bebouwingscluster, zijn deze op kaart aangegeven. Dit kunnen bestaande zichten zijn die behouden moeten worden. Waar nog niet bestaande doorzichten tot structuurversterking zouden kunnen leiden, zijn deze aangegeven. In geval er ter plaatse van zo'n niet bestaand doorzicht een functieverandering wordt ingezet, moet worden bezien of door sloop en/of herbouw het doorzicht gecreëerd kan worden.
- Waardevolle open ruimte;
Een waardevolle open ruimte is een veelal alzijdig begrensde landschappelijke eenheid waarbij de samenhang tussen de open ruimte en het groene landschapskader, dan wel de insluiting door erven, beeldbepalend is. Deze waardevolle ruimte mag niet worden bebouwd en de gemeente stelt extra kwaliteitseisen aan de randen.
- Cultuurhistorisch waardevol gebouw of rijksmonument;
De als historisch waardevol gekarteerde bebouwing in het kader van het Cultuurhistorisch waardevol gebouw en de Rijksmonumenten zijn op kaart aangegeven. Hiervan gaat een signaalfunctie uit, waarbij erop wordt gewezen dat de waardevolle en beschermde panden in hun aard en verschijning behouden of hersteld dienen te worden. Dit stelt eisen aan het hergebruik en de inrichting van de buitenruimte of nieuwbouw nabij het waardevolle pand.

4.4. Bebouwingsconcentraties Asten

Aan de westzijde van Asten liggen de bebouwingsconcentratie Laarbroek en Dijkstraat. De concentratie Weivelden ligt aan de zuid-westzijde van de kern Asten. De laatste concentratie die in het kader van deze visie wordt beschreven liggen aan de oostkant van Asten: Voordeldonk en Dennendijk.

4.4.1. Laarbroek

De bebouwingcluster de Laarbroek ligt aan de westzijde van de kern Asten en bestaat uit de Laarbroek en de Hindert.

Ruimtelijk

Aan de noordkant van de Laarbroek ligt tussen het bebouwingslint en de Rijksweg A67 een grote open agrarische ruimte. Aan de zuidkant van de Laarbroek ligt een open ruimte (oude akker) van een kleiner formaat, met bos als decor. Langs het bebouwingslint en erven staat her en der opgaande beplanting. De landschappelijke inpassing van de bouwblokken is niet overal optimaal. De bebouwing is middelgrootschalig met enkele grootschalige agrarische opstallen. De kavels zijn veelal erg verdicht met diverse bebouwing. De afstand tot de weg verschilt per kavel. Door deze diversiteit aan bebouwing en de onderbroken beplantingsstructuren geeft de concentratie een rommelig karakter. Dit geldt ook voor de doodlopende zijweg de Hindert.

Functioneel

Functioneel bestaat de concentratie uit agrarische bedrijven, wonen en een enkel bedrijf, waaronder een taxibedrijf. De geurhindercontouren van de veehouderijbedrijven beslaan grote delen van de cluster. Aan de Hindert liggen een paar agrarisch bedrijven en enkele woningen.

Infrastructuur

De Laarbroek is een erftoegangsweg aan de westkant van Asten en ontsluit het omliggende buitengebied. Het profiel van de weg bestaat uit een asfalt rijbaan met op enkele plekken laanbeplanting. De Hindert is een doodlopende zijstraat van de Laarbroek.



Veel bebouwing op kavel



Profiel Laarbroek

Kansen en knelpunten

Voor de ruimtelijke kwaliteit liggen er kansen bij het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken. De agrarische bedrijven vormen een belemmering bij eventuele functieverandering naar geurgevoelige functies.



Visie

Door de diversiteit van de bebouwing is het niet mogelijk een eenduidige advies te geven over hergebruik van de bebouwing of ontstening van de concentratie. Er zal maatwerk moeten plaatsvinden om te kijken wat per locatie de meest duurzame oplossing is. Voor de hele concentratie geldt de aanbeveling de bouwblokken landschappelijk beter in te passen in het landschap.

Aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen 't Hoogveld en Molenakkers is het wenselijk functieverandering naar klein- tot middelgrootschalige bedrijvigheid toe te staan. Daarbij kan in beperkte mate verdichting mogelijk zijn. Verdichting aan de zuidkant van de cluster is niet aan de orde, daar dit de relatie met het landschap zal verslechteren en de oude akker zal aantasten. Extra mogelijkheden zijn mogelijk middels een compensatie, bij voorbeeld een storting in een fonds ruimtelijke kwaliteit /landschappelijke inpassing.

Laarbroek

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met uitstraling van een lagere categorie tot max. 800 m² of de huidige bebouwingsoppervlakte (indien <800 m²); • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken; • Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Sloop (gedeeltelijke) gaat voor hergebruik; • Nieuwe functies moeten passen bij de woonfunctie en zich bevinden tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Investeren in laanbeplanting; • Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Ruimte voor ruimte; • Sloop van stalruimte of sociale investering; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

4.4.2. Dijkstraat

Bebouwingsconcentratie de Dijkstraat ligt aan de westkant van Asten op enige afstand van de kern. De cluster bestaat uit de Dijkstraat, Hoekstraat en Lagendijk.

Ruimtelijk

De bebouwingscluster ligt in een open landschap van grote agrarisch percelen met enkele landschappelijk elementen. Aan de westzijde ligt het open Aa beekdal met Zuid-Willemsvaart. De Dijkstraat wordt begeleid met een bomenlaan, de overige wegen hebben een enkele bomenrij. Veel van de bouwblokken zijn omzoomd met houtsingels. De bebouwingscluster heeft een gesloten karakter door de beplanting en vele bebouwing op de bouwblokken. De diversiteit aan bebouwing is groot; van kleinschalige woningen tot grote agrarische opstallen. De gebouwen aan de Hoekstraat zijn veelal cultuurhistorisch waardevol, aan de Dijkstraat is de bebouwing van een recentere datum. De situering van de gebouwen op het bouwblok is divers, wat het gesloten karakter onderstreept. Vanuit de cluster is op enkele plekken zicht op het achterliggende open landschap. Tussen de Dijkstraat en Lagendijk/Hoekstraat ligt een waardevolle open ruimte.



Historisch waardevol gebouw

Functioneel

De bebouwingscluster bestaat uit een aantal veehouderijbedrijven en enkele woningen. De geurhindercontouren van de veehouderijbedrijven beslaan grote delen van de cluster.

Infrastructuur

De Dijkstraat is een van de uitvalswegen van Asten naar het westen, richting Zuid-Willemsvaart en Someren. Het profiel bestaat uit een tweebaansweg van asfalt met een vrijliggend fietspad. Het brede profiel verdraagt veel verkeersbewegingen. De weg wordt ruimtelijk aangezet met drie bomenrijen. De Lagendijk ligt aan de zuidkant van de cluster. De weg heeft een smal profiel met brede grasbermen en een enkele bomenrij. De Hoekstraat is een smalle straat met grote laanbomen.



Profiel Dijkstraat

Kansen en knelpunten

Het completeren van de groenstructuren en het verbeteren van de landsschappelijke inpassing van enkele bouwblokken zijn kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De geurhindercontouren

kunnen belemmerend werken voor functie verandering naar geurgevoelige functies. De Dijkstraat is een onderdeel van regionaal fietsnetwerk, wat recreatieve kansen geeft.



Visie

De visie zet in op ruimtelijke kwaliteitsverbetering door middel van het completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen. Verder is het wenselijk enkele bouwblokken beter landschappelijk in te passen door het aanbrengen van houtsingels en hagen. Aan de noordzijde van de Dijkstraat is verdichting toegestaan, dit zal dan gepaard moeten gaan met het amoveren van overtollige/beeldontsierende bebouwing. De bebouwing aan de Hoekstraat is veelal waardevol, waardoor hergebruik wenselijk is. Verdichting langs de Hoekstraat en Lagendijk is niet toegestaan, daar dit te veel de relatie met het omliggende landschap aantast.

De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich op wonen in lage dichtheid en extensief en routegebonden recreatie, gedacht kan worden aan een horeca punt aan de Dijkstraat.

Dijkstraat

Mogelijke functies	• Kleinschalige toerisme en recreatie en verbrede landbouw; • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen; • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken; • Behoud relatie met landschap en openruimtes; • Behoud waardevolle bebouwing (met name Hoekstraat); • Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Hergebruik van waardevolle bebouwing; • Voor overige bebouwing geldt dat sloop (gedeeltelijke) voor hergebruik gaat; • Nieuwe functies moeten passen bij de woonfunctie en zich bevinden tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Ruimte voor ruimte; • Sloop van stalruimte of sociale investering; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

4.4.3. Ostade

De bebouwingscluster Ostade ligt aan de westkant van Asten tegen de kern. De concentratie bestaat uit de Weivelden, Ostaderstraat, Slotweg en Keizersdijk.

Ruimtelijk

Rond de bebouwingsconcentratie liggen er grote contrasten. Aan de oostzijde ligt de kern en aan de zuidzijde sportvelden. Het open agrarische landschap bevindt zich aan de overige twee zijden. Het landschap bestaat uit grote landschapkamers, die omzoomd worden door houtsingels en bomen. De concentratie zelf is een kleine landschapskamer tegen de kern van Asten aan. De kamer wordt opgedeeld in een grote open ruimte aan de westzijde en een kleine aan de oostzijde door twee bospercelen. Aan de oostzijde hiervan ligt een kleine open ruimte tegen een uitbreiding van de kern. Aan de westzijde van de bospercelen. Aan de westzijde van de Keizersdijk ligt een agrarisch bouwblok met grootschalige opstallen. Het bouwblok is omzoomd met een houtwal, waardoor het een afgerond eenheid is. De overige bebouwing in de cluster is kleinschaliger van opzet.

Functioneel

De bebouwingsconcentratie bestaat uit een aantal agrarische bedrijven en een woning. De geurhinder heeft nadelige consequentie voor de bebouwing in de kern en mogelijke nieuwe functies binnen de cluster die gevoelig zijn voor geurhinder.

Infrastructuur

De Ostraderstraat ontsluit de kern aan de oostkant van Asten en biedt toegang aan de aanliggende sportvelden. Via de Weivelden is er een aansluiting op de provinciale weg N609. Beide wegen zijn verhard en hebben een smal profiel. De Keizersdijk gaat al snel over van een verharde naar een onverharde weg. Alle drie de wegen zijn niet berekend op grote hoeveelheden verkeersbewegingen.

Kansen en knelpunten

De grootschalige agrarische bedrijvigheid tegen de kern van Asten kan als knelpunt ervaren worden in het kader van geur- en geluidhinder voor de aanliggende woonwijken.



Cluster tegen de kern van Asten



Relatie kern en buitengebied



Profiel weivelden

Visie

Verdichting van de cluster is niet toegestaan. Functie verandering dient gepaard te gaan met aanmerkelijke ontstening van de cluster en nieuwbouw is alleen toegestaan onder strikte voorwaarden. Een van die voorwaarde is dat het zicht op het omliggende landschap niet nadelig beïnvloed mag worden. Verder is landschappelijk inpassing van het bouwblok een vereiste.

De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich op wonen in lage dichtheid en extensief en routegebonden recreatie. Verder behoren sociaal culturele maatschappelijke functies, bij voorbeeld kinderopvang, tot de mogelijkheden

Ostade

Mogelijke functies	• Kleinschalige toerisme en recreatie en verbrede landbouw; • Insteken op sociaal-culturele voorzieningen; • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen; • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken; • Behoud relatie met landschap en openruimtes; • Behoud waardevolle bebouwing; • Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Hergebruik van waardevolle bebouwing; • Voor overige bebouwing geldt dat sloop (gedeeltelijke) voor hergebruik gaat; • Nieuwe functies moeten passen bij de woonfunctie en zich bevinden tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overvloedige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Ruimte voor Ruimte; • Sloop van stalruimte of sociale investering; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.



4.4.4. Voordeldonk

Aan de oostzijde van Asten ligt het bebouwingslint Voordeldonk. Aan de westzijde van de N279 ligt het oude lint in de kern en vormt daar de begrenzing van de toekomstig woningbouwlocatie Loverbosch. Aan de oostzijde van de provinciale weg ligt de Voordeldonk in het buitengebied.

Ruimtelijk

Het bebouwingslint Voordeldonk ligt in een open agrarisch landschap van grote en kleinere kavels. Bepanting is beperkt aanwezig, waardoor de landschappelijke inpassing niet optimaal is. Doordat er tussen de bouwblokken grote open ruimtes zitten is er een goede relatie met het buitengebied, met name aan de zuidkant. De bebouwing is middelgrootschalig en bestaat veelal uit waardevolle langgevel boerderijen, met daarachter recente agrarische opstallen, die het beeld en zicht op het landschap verstoren.

Functioneel

Het bebouwingslint bestaat uit agrarische bedrijven en woningen. Het landschap heeft een agrarische bestemming.

Infrastructuur

Noord-zuid gericht ligt de provinciale weg N279, die aansluit op de Rijksweg A67. Aan de westzijde ligt de zuidelijke rondweg Heesakkerweg (provinciale weg 609), middels een rotonde met de N279 wordt het bebouwingslint ontsloten via de Brand. De Voordeldonk is deels verhard met elementen verharding. Dit komt in het buitengebied niet veel voor. De weg geeft toegang aan het achterliggende buitengebied.

Kansen en knelpunten

Het completeren van de groenstructuren en het verbeteren van de landsschappelijke inpassing van enkele bouwblokken zijn kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De geurhindercontouren kunnen belemmerend werken voor functie verandering naar geurgevoelige functies.

Visie

Voor een aantal bouwblokken is het wenselijk de erven beter landschappelijk in te passen, middels kleinschalige landschapselementen. De Voordeldonk komt in aanmerking voor de aanplant van laanbeplanting. Verdichting van het oude bebouwingslint is onder strikte eisen ten aanzien van de



*Waardevolle bebouwing,
Voordeldonk*

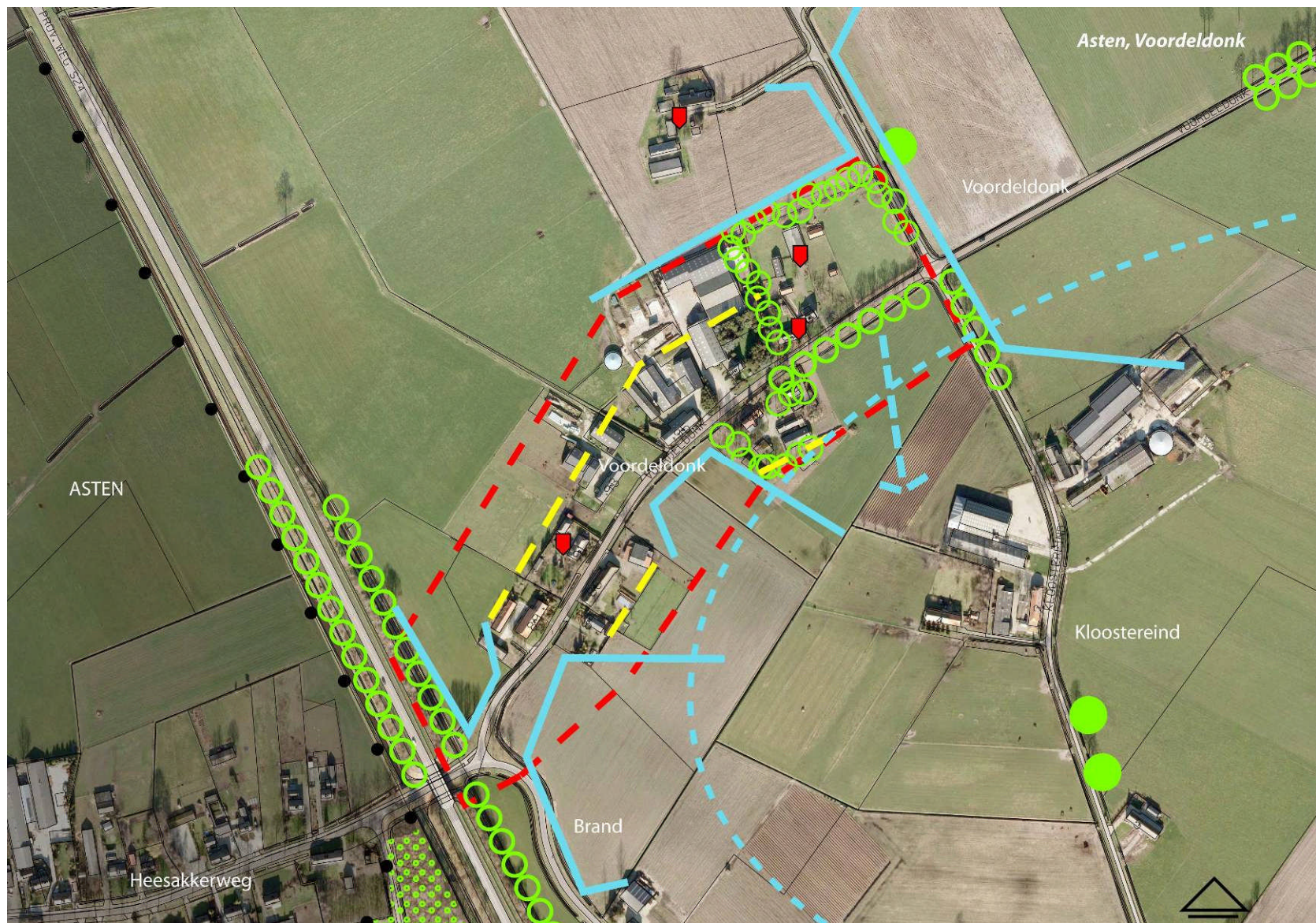


*Elementenverharding,
Voordeldonk*



*Verbeteren landschappelijke
inpassing*

beeldkwaliteit en stedenbouwkundige situering en maatvoering denkbaar. Relatie met het open landschap mag niet substantieel worden aangetast.



Verder zal er ingezet moeten worden op hergebruik van waardevolle langgevel boerderijen en het amoveren van architectonisch minder waardevolle bebouwing. De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich op wonen in lage dichtheid en kleinschalige aan huisgebonden bedrijvigheid.

Voordeldonk

Mogelijke functies	• Kleinschalige recreatie en verbrede landbouw. Geen campings en trekkershutten, wel appartementen in bestaande bebouwing. • Wonen in beperkte mate en strikte beeldkwaliteitseisen; • Vrije beroepen (dienstensector) en kantoor aan huis, mits de activiteit niet te veel verkeersaantrekkend is. Dit blijkt, net als de noodzakelijke bebouwingsoppervlakte, uit het bedrijfsplan.
Doelstellingen voor cluster	• Completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen; • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken; • Behoud relatie met landschap en openruimtes; • Behoud waardevolle bebouwing; • Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Hergebruik van waardevolle bebouwing; • Voor overige bebouwing geldt dat sloop (gedeeltelijke) voor hergebruik gaat; • Nieuwe functies moeten passen bij de woonfunctie en zich bevinden tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Ruimte voor ruimte; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

4.4.5. Venbergweg

Aan de oostkant van Asten ligt het bebouwingslint Venbergweg.

Ruimtelijk

Het omliggende landschap is door de beplanting langs de provinciale weg N279 en de Dennendijkse Bossen aan de oostkant vrij gesloten. De aangrenzende agrarische kavels zijn willekeurig van vorm. Aan de westzijde snijdt de provinciale weg N279 de cluster af van het agrarische gebied aan de zuidkant van de weg.

Het contrast tussen de kleinschalige woonbebouwing en de grootschalige (agrarische) bedrijven is groot. De buiten bulkopslag van het grondbedrijf is ondanks de beplanting storend in het landschap. De relatie met het omliggende landschap is beperkt, doordat de bouwblokken aan één gesloten tegen elkaar liggen. De architectonische waarde van de (agrarische) bebouwing en landschappelijke inpassing is matig.

Functioneel

De bebouwingsconcentratie bestaan uit agrarische bedrijven, wonen en een grootschalig (potgrond)bedrijf. Het landschap heeft een agrarisch en bos bestemming.

Infrastructuur

Noord-zuid gericht ligt de provinciale weg N279, die aansluit op de Rijksweg A67. Aan de westzijde ligt de zuidelijke rondweg Heesakkerweg (provinciale weg 609), middels een rotonde met de N279 wordt de bebouwingscluster ontsloten via de Brand. De Venbergweg is een aftakking van de Brand en komt uit op de Dennendijkse Bossen. Het profiel van de weg begint breed, versmalt voorbij het grondbedrijf en voor het bos verandert de wegverharding van asfalt naar zand.

Kansen en knelpunten

Vanuit ruimtelijk en logistiek oogpunt is het grootschalige grondbedrijf aan de Venbergweg een knelpunt, omdat het qua schaal en functie niet binnen de kaders van het buitengebied past. Vrijkomen van deze locatie kan kansen bieden aan meer buitengebied gerelateerde activiteiten.

De geurhindercontouren kunnen belemmerend werken voor functie verandering naar geurgevoelige functies. Tevens beperkt het geluidsniveau van de provinciale weg N279 de mogelijkheden voor geluidsgevoelige functies.



*Verspringen van de verharding,
Venbergweg*



*Verbeteren landschappelijke
inpassing*



Visie

De visie zet in op het amoveren van architectonisch minder waardevolle bebouwing, waarna nieuwbouw is toegestaan. Mocht de locatie van het grondbedrijf vrijkomen, is deze uitermate geschikt voor een middel grote manege. Mede door de strategische ligging tussen de kern Asten en de Dennendijkse Bossen, waar een directe toegang is.

Venbergweg

Mogelijke functies	• Paardenhouderij in vorm van manege of vergelijkbare verkeersaantrekkende recreatieve voorziening; • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Behoud waardevolle bebouwing; • Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Hergebruik van waardevolle bebouwing; • Voor overige bebouwing geldt dat sloop (gedeeltelijke) voor hergebruik gaat; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Ruimte voor ruimte; • Manege op locatie grondbedrijf; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.



Waardevolle langevel boerderij



*Matige inpassing achterzijde
Vlierdenseweg*



*Diverse functies in het
buitengebied*



Viaduct N279

4.5. Bebouwingsconcentraties Ommel

De bebouwingsconcentraties van Ommel liggen aan de noord-, oost- en westzijde van de kern. Verder ligt aan de westzijde op enige afstand van de kern de bebouwingsconcentratie Diesdonk.

4.5.1. Ommel-Noord

De bebouwingsconcentratie ten noorden van Ommel bestaat uit de Kloosterstraat, Ommeldse Bos, Deurneseweg (N608) en Oostappensedijk.

Ruimtelijk

Aan de oostkant van de cluster ligt een open agrarisch landschap met daarachter een bosgebied. Voor het bosgebied ligt het beekdal van de Astense Aa. Het maaiveld loopt hier naar beneden en het landschap is hier zeer open. Aan de oostkant van de beek staat her en der beekbegeleidende beplanting. De agrarische kavel zijn langgerekt en staan loodrecht op de beek.

Het bos-/recreatiegebied aan de westzijde van de cluster ligt nagenoeg tegen de bebouwingsconcentratie aan. Aan de noordwestzijde van de concentratie staat een zeer grootschalig gebouwencomplex, dat in maat en schaal buiten de verhouding van het buitengebied valt. Meer naar het zuiden ligt een meer open agrarische gebied, dat doorkruist wordt door een provinciale weg.

Het originele traject van de Ommelse Bos is afgesloten en middels een rotonde verbonden met de Deurneseweg. Hierdoor is de Ommelse Bos als ruimtelijke eenheid afgescheiden van de Deurneseweg. Deze verstoorde situatie maakt het gebied ruimtelijk moeilijk beleefbaar en komt zeer onnatuurlijk over.

De bebouwingsconcentratie heeft een middelgrootschalig bebouwingskarakter, met veel (agrarische) opstallen. Het ontbreken van stevige groene structuren en landschappelijk inpassing van de bouwblokken geeft de cluster een rommelig karakter.

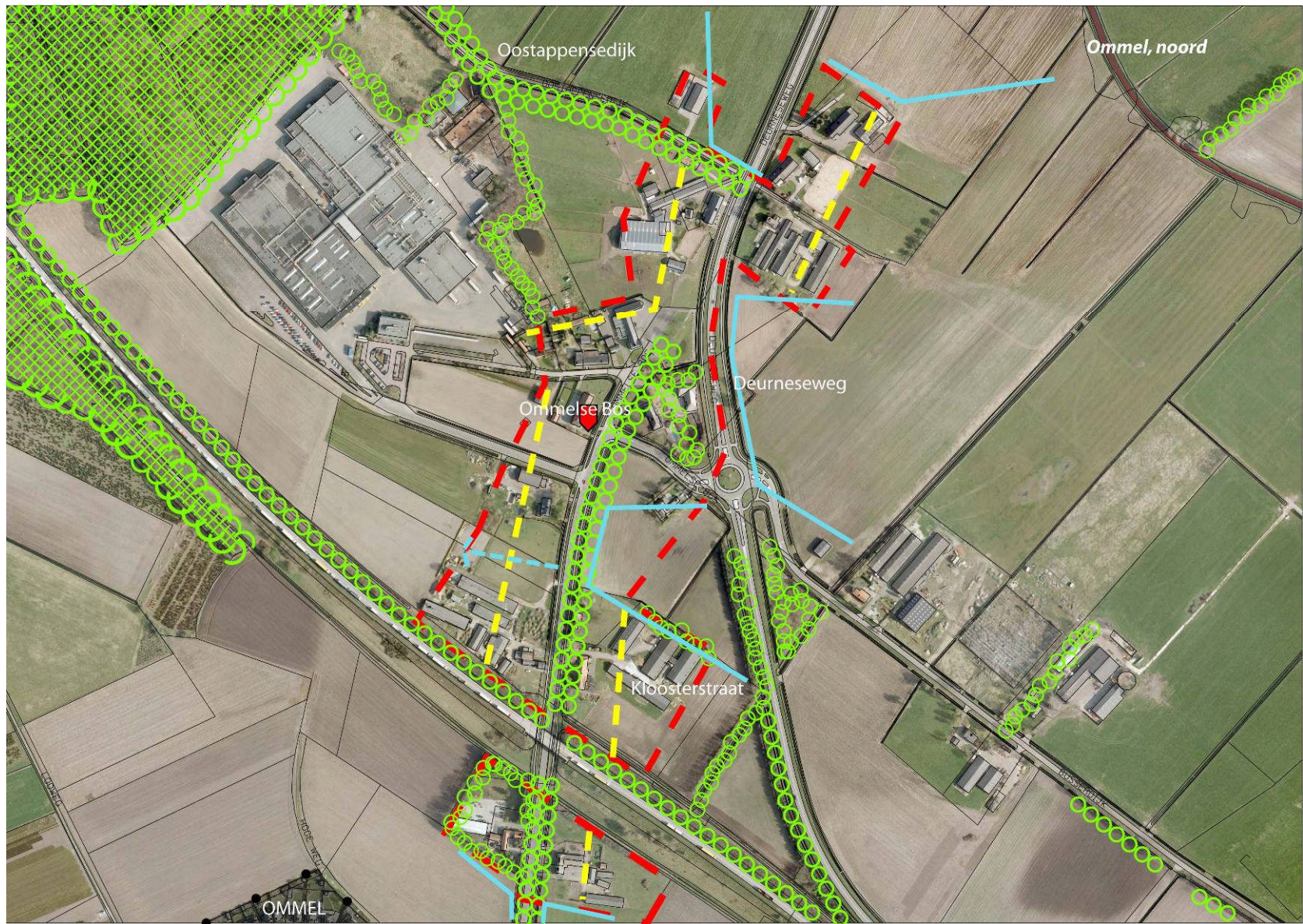
Functioneel

De bebouwingsconcentratie aan de noordkant van de kern Ommel bestaat uit agrarische en agrarisch verwante bedrijven. Ook komen er niet agrarische bedrijven en woningen voor. Eén van de woning is een waardevol pand.

Infrastructuur

De Kloosterstraat loopt vanuit het hart van Ommel naar het noorden en gaat na het passeren van de viaduct van de provinciale weg N279 over in de Ommelse Bos. Zoals hierboven is beschreven is de

Ommelse Bos vrij abrupt afgekapt, wat tot een lastige verbinding met de Deurneseweg /Vlierdenseweg leidt. Het profiel van de laatste weg is zeer breed, met een vrijliggend fietspad en heeft ook regionaal verbindend karakter. De Ommelse Bos heeft een minder brede opbouw van het profiel.



Kansen en knelpunten

Er is een grote kans op verrommeling van de cluster, door de vele gebouwen en het ontbreken van structurerende beplanting. De nabijheid van de provinciale wegen N279 en N608 zorgen voor een hoog geluidsniveau en maken transformatie naar gevoelige objecten moeilijk. Een knelpunt voor het gehele omliggende buitengebied is het grootschalig bedrijventerrein aan de westzijde.

Visie

De visie zet in op een structurering van de bebouwingscluster, door het aanbrengen van laanbeplanting. De laanbeplanting dient er zorg voor te dragen dat er een logische ruimtelijke structuur ontstaat tussen de Ommelse Bos en Deurneseweg. Verder dient de bebouwing en het gebouwencomplex van Flandrex beter landschappelijk ingepast te worden. Verdichting van de cluster is beperkt toegestaan. Bij waardevolle gebouwen dient er ingezet te worden op hergebruik van de bebouwing, in andere gevallen is ontstening een eis.

De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich op wonen in lage dichtheid en extensief en routegebonden recreatie.

Ommel-Noord

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met uitstraling; • Paardenhouderij als manage; • Vrije beroepen en kantoor aan huis; • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Aanplant laanbeplanting Ommelse Bos; • Completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen; • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken; • Behoud relatie met landschap en openruimtes; • Behoud waardevolle bebouwing; • Ontnemen zicht op grootschalige bedrijvigheid westzijde concentratie.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Voor overige bebouwing geldt dat sloop (gedeeltelijke) voor hergebruik gaat; • Nieuwe functies bevinden zich tussen de rooilijnen; • Nieuwe functies worden bij voorkeur gerealiseerd in samenhang met een bedrijfswoning; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Ruimte voor ruimte; • Investeren in laanbeplanting; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Sloop van stalruimte; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit .

4.5.2. Ommel-oost

De bebouwingsconcentratie aan de oostzijde van de kern Ommel bestaat uit de Jan Havenstraat, Van de Pasweg en de Kennisstraat.

Ruimtelijk

De bebouwingscluster ligt aan de oostkant van Ommel in de oksel van de Rijksweg A67 en de Provinciale weg N279. Beide wegen zorgen, mede door geluidwerende voorzieningen, voor een harde omkadering van de cluster. De grootschalige wegen hebben de lokale wegen afgesneden, waardoor de wegen doodlopen zijn en het cluster een opzichzelfstaand karakter geeft. De kern Ommel ligt aan de westzijde van de concentratie, alleen via Jan van Havenstraat is er een verbinding. De tussenliggende ruimtes zijn in gebruik als agrarische velden. De relatie met deze velden is beperkt door het gesloten karakter van de verschillende linten.

De bouwvlakken staan vol met klein- tot middelgrootschalige bebouwing, verspreid over de kavels, wat samen met de niet continue beplanting een rommelig beeld geeft. De bebouwingsconcentratie is een enclave in het buitengebied.

Functioneel

In de bebouwingscluster is wonen de meest voorkomende functie. Verder komen er nog enkele agrarische en niet agrarische bedrijven voor. Binnen de cluster is één cultuurhistorisch waardevol gebouw aan te merken.

Infrastructuur

De Jan van Havenstraat is in de kern een woonstraatje, die uitkomt op de hoofdweg van de Ommel; Kloosterstaat. Alle wegen hebben een smal profiel met smalle grasbermen met beplanting. De wegen zijn van asphalt, waarna ze aan het einde van de straten over gaan in hafverharding. Alle wegen lopen dood, doordat ze worden afgesneden door de Rijksweg A67 of Provinciale weg N279.

Kansen en knelpunten

De vele gebouwen bieden kansen voor hergebruik en door het afgesloten karakter een vrijplaats voor bijzondere ontwikkelingen. Hierin schuilt wel het gevaar voor verrommeling van de bebouwingsconcentratie.



Belemmering zicht door geluidswerende voorzieningen



Leegstaande agrarische opstallen



Matige inpassing bebouwing



Visie

De visie zet ruimtelijk in op het verbeteren van de structuren door het aanbrengen van beplanting langs de wegen. Ook wil het de splitsing (brinkje) Jan van Havenstraat – Kennisstraat versterken door beplanting en bebouwing toe te staan. Verdere verdichting van de cluster is aan de zuidkant van De Jan van Havenstraat toegestaan. Het achterliggende landschap bestaat uit de achterzijde van de geluidswerende voorzieningen van de Rijksweg A67 en draagt niet bij aan de beleving van het buitengebied. Aan de noordzijde van de Jan van Havenstraat en de overige bebouwingslinten is verdichting niet toegestaan, tenzij er ontsierend bebouwing wordt geamoveerd.

De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich op wonen in lage dichtheid en is er ruimte voor kleinschalige ambachten en kunstnijverheid.

Ommel-Oost

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met uitstraling; • Vrije beroepen (dienstensector) en kantoor aan huis, mits de activiteit niet te veel verkeersaantrekkend is. Dit blijkt, net als de noodzakelijke bebouwingsoppervlakte, uit het bedrijfsplan; • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Aanplant laanbeplanting; • Completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen; • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken; • Behoud waardevolle bebouwing.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Sloop (gedeeltelijke) gaat voor hergebruik; • Nieuwe functies bevinden zich tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Ruimte voor ruimte; • Investeren in laanbeplanting; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

4.5.3. Diesdonk

Aan de westzijde van de Ommel ligt op enige afstand van de kern de bebouwingsconcentratie Diesdonk.

Ruimtelijk

Diesdonk is een bebouwingscluster in het open buitengebied, tussen het beekdal van de rivier de Aa en de Oostappense bossen. Aan de zijde van het beekdal (west) is het landschap open met enkele stevige houtsingels, die de ruimte opdelen. Aan de oostzijde is het gesloten karakter van de Oostappense bossen het decor. Hier zijn de kleine landschapselementen onderdeel van de verschillende bouwblokken. De bouwblokken binnen de clusters zijn divers van omvang en opzet. De woonblokken zijn kleinschalig en de agrarische blokken meer middelgrootschalig. De landschappelijke inpassing van de blokken is niet overal optimaal.

Functioneel

Binnen de bebouwingscluster zijn diverse vormen van agrarische bedrijven, al dan niet grondgebonden of intensief. De geurhindercontouren beslaan een groot deel van de cluster. Verder zijn er een aantal woningen. Binnen de bebouwingsconcentratie ligt één cultuurhistorisch waardevol pand.

De bosgebieden binnen de cluster liggen in de EHS, net als het beekdal van rivier de Aa. Verder ligt het gebied in een groot Recreatief Ontwikkelingsgebied.

Infrastructuur

De bebouwingsconcentratie de Diesdonk bestaat uit de wegen Diesdonkerweg en de gelijknamige Diesdonk. De laatste is een aan- en aftakking van de Diesdonkerweg, die een meer doorgaand karakter heeft. Het profiel bestaat uit brede asfaltweg met op enkele plekken een bomenrij. De Diesdonk heeft een smaller profiel.

Kansen en knelpunten

Met de Oostappense bossen en beekdal van de Aa in de directe omgeving zijn er goede mogelijkheden voor landschapsontwikkelingen met recreatief medegebruik.

Voor de ruimtelijke kwaliteit liggen er kansen bij het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken. De agrarische bedrijven vormen een belemmering bij eventuele functieverandering naar geurgevoelige functies.



Diesdonk



Waardevolle bebouwing



Gesloten erf door veel bebouwing



Visie

De visie voor de bebouwingscluster Diesdonk zet in op recreatie binnen en buiten de concentratie. Hergebruik van karaktervolle gebouwen en amoveren van ontsierende bebouwing wordt dan ook gestimuleerd. Verdichting van de cluster is alleen beperkt, en onder strikte voorwaarde, mogelijk aan de noordoostkant van de Diesdonkerweg. Wel is het van belang dat de relatie met de achterliggende bossen wordt behouden. Om de attractiviteit van het gebied te vergroten is verdere verbetering van de landschappelijk inpassing van de verschillende bouwkvavels noodzakelijk. Ook het herstellen en versterken van laanbeplanting en houtsingels is een vereiste. Naast recreatieve functies is er ook ruimte voor wonen.

Diesdonk	
Mogelijke functies	• Wonen; • Kleinschalige recreatie en verbrede landbouw. Geen campings en trekkershutten, wel appartementen in bestaande bebouwing.
Doelstellingen voor cluster	• Aanplant laanbeplanting; • Completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen; • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwkvavels; • Behoud waardevolle bebouwing.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Sloop (gedeeltelijke) gaat voor hergebruik; • Nieuwe functies bevinden zich tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Ruimte voor ruimte; • Investeren in laanbeplanting; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

4.6. Bebouwingsconcentraties Heusden

Aan de zuidzijde van Heusden liggen de bebouwingsconcentraties Antoniusstraat, Behelp, Heikamperweg en Meijelseweg. De laatste concentratie die in het kader van deze visie wordt beschreven ligt aan de noordzijde van Heusden: Voorste Heusden.

4.6.1. Antoniusstraat

De bebouwingcluster de Antoniusstraat ligt aan de zuidwestkant van Heusden tegen de kern.

Ruimtelijk

De bebouwingscluster Antoniusstraat is onderdeel van een langgerekt lint en staat ook wel bekend als Achterste Heusden. Aan de west- en oostzijde van de bebouwingslint liggen grote open akkergronden. In de kern wordt de straat begeleid met een bomenlaan, daarbuiten ontbreekt de bomenlaan, maar geven de groene erven een landelijke uitstraling. De bebouwingscluster heeft een gesloten karakter door de beplanting en vele bebouwing op de bouwblokken. De diversiteit aan bebouwing is groot; van kleinschalige woningen aan de voorzijde tot grote agrarische opstallen aan de achterzijde. Enkele gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol. Vanuit de cluster is op enkele plekken zicht op het achterliggende open landschap.

Functioneel

Bij de Antoniusstraat is vanuit het dorp naar het buitengebied een sterke overgang aanwezig. De noordzijde van de straat bestaat vooral uit woonfuncties met enkele niet agrarische bedrijvigheid, waaronder een bedrijf in hypotheek en verzekeringen. In het zuidelijke gedeelte wordt het cluster steeds minder dicht, maar neemt de hoeveelheid aan van 'agrarische' bedrijven toe. Enkele hiervan zijn verwant aan de agrarische sector. Het gaat hierbij om een grondverzetbedrijf en een loonwerkerbedrijf. De geurhindercontouren van de veehouderijbedrijven beslaan grote delen van de cluster.

Infrastructuur

De Antoniusstraat is een erftoegangsweg aan de zuidwestkant van Heusden en ontsluit het omliggende buitengebied. Een deel van de wegprofiel bestaat uit een asfalt rijbaan en richting de kern gaat het over



Waardevolle bebouwing



klinkerverharding

in gebakken klinkers. Ter hoogte van de Waardjesweg staat op enkele plekken deels enkele en dubbele laanbeplanting.

Kansen en knelpunten

Voor de ruimtelijke kwaliteit liggen er kansen bij het beter landschappelijk inpassen van enkele bouwblokken zoals de buitenopslag ten zuiden van de bebouwingscluster dat open in het landschap ligt. De agrarische bedrijven vormen een belemmering bij eventuele functieverandering naar geurgevoelige functies.



Buitenopslag zichtbaar in het landschap



Visie

Voor een aantal bouwblokken is het wenselijk de erven beter landschappelijk in te passen, middels kleinschalige landschapselementen. Verdichting van het oude bebouwingslint is onder strikte eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige situering en maatvoering denkbaar. Relatie met het open landschap mag niet substantieel worden aangetast.

De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich met name op vormen van dienstverlening en ambachtelijke bedrijven en daarnaast op wonen in lage dichtheid.

Antoniusstraat

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met uitstraling van een lagere categorie tot max. 800 m² of de huidige bebouwingsoppervlakte (indien < 800 m²); • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Behoud karakteristieke voorzijde met langgevelboerderijen en groene uitstraling; • Versterken van de samenhang met akkers, behouden van de relatie tussen het lint en akkers; • Terugbrengen bebouwingoppervlakte van de stallen; • Behoud van de levendigheid van het lint.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Sloop (gedeeltelijke) gaat voor hergebruik; • Nieuwe functies moeten passen bij de woonfunctie en zich bevinden tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Groene uitstraling aan straatzijde; minimaal oppervlak aan verharding in voortuinen, geen uitstallingen in voortuin; • Sloop overvloedige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Ruimte voor ruimte; • Sloop van stalruimte; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

4.6.2. Behelp

De Behelp is de meest zuidelijk gelegen bebouwingsconcentratie van Heusden en ligt op enige afstand van de kern.

Ruimtelijk

De bebouwingscluster is gelegen op een dekzandrug dat ligt in een tamelijk open landschap van grote agrarische percelen met enkele landschappelijke elementen. Aan de westzijde ligt de Zuid-Willemsvaart en het beekdal van de Aa. Door de kanalisering van de beek is het beekdal niet meer als zodanig zichtbaar in het landschap. De oorsprong van het landschap aan de noord- en zuidzijde is verschillend. De noordzijde wordt gekenmerkt door de beek en de oude landbouwgronden, de zuidzijde bestaat uit laat in cultuur gebrachte woeste gronden. Dit uit zich door de aanwezigheid van bospercelen. Het westelijke deel van de Behelp en de daarop haaksgelegen Kievitsweg worden begeleid met een bomenlaan, de overige wegen hebben een enkele bomenrij of geen begeleiding. Veel van de bouwblokken zijn omzoomd met houtsingels. De bebouwingscluster heeft een gesloten karakter door de dichte beplanting en vele bebouwing op de bouwblokken. Daarnaast zijn er tussen de bouwblokken enkele waardevolle doorzichten naar het open landschap. De diversiteit aan bebouwing is groot; van kleinschalige woningen tot grote agrarische opstallen met variabele rooilijnen ten opzichte van de weg. Naast Behelp 11 worden in het kader van Ruimte voor Ruimte 2 kavels gerealiseerd.

Functioneel

De bebouwingsconcentratie Behelp heeft een gevarieerd karakter. Er is een menging aanwezig van wonen en bedrijvigheid. Veel boerderijen zijn omgebouwd tot woningen. Aan de zuidzijde van de concentratie bevindt zich de minicamping “de Peel” (Behelp 13). Verder zijn er een viertal agrarische bedrijven, waarvan twee veehouderijen en één bedrijf dat handelt in tractor onderdelen. De geurhindercontouren van de veehouderijbedrijven beslaan grote delen van de cluster.

Infrastructuur

De bebouwingscluster bestaat voornamelijk uit de Behelp met de aansluitende wegen Antoniusstraat, Merelweg, Korhoenweg en Kievitsweg. De weg heeft een smal profiel met brede grasbermen en een enkele bomenrij.



Zicht richting beekdal



Waardevolle doorzicht naar oude landbouwgronden



Smalle weg met veel opgaand groen op de erven

Kansen en knelpunten

Het completeren van de groenstructuren en het verbeteren van de landsschappelijke inpassing van enkele bouwblokken zijn kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De geurhindercontouren kunnen belemmerend werken voor functie verandering naar geurgevoelige functies.



Visie

Voor een aantal bouwblokken is het wenselijk de erven beter landschappelijk in te passen, middels kleinschalige landschapselementen (houtwal/singel). Verdichting van het oude bebouwingslint is onder strikte eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige situering en maatvoering denkbaar. Ook hier is de relatie met het open landschap essentieel en mag niet worden aangetast. De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich met name op vormen van verblijfsrecreatieve activiteiten. In verband met het smalle wegprofiel van de Behelp is dagrecreatie met weinig verkeersaantrekkende functies ook mogelijk. Daarnaast ligt de prioriteit bij activiteiten, die bijdragen aan de instandhouding van waardevolle langgevelboerderijen, zoals woningsplitsing, recreatie appartementen of beroepen aan huis.

Behelp

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met uitstraling van een lagere categorie tot max. 800 m² of de huidige bebouwingsoppervlakte (indien < 800 m²); • Kleinschalige toerisme en recreatie en verbrede landbouw. Voor campings geldt een maximum aantal standplaatsen van 50, trekkershutten tot maximaal 10 en appartementen in bestaande bebouwing; • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Behoud of verplaatsing van de agrarische bedrijven; • Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen; • Versterken recreatieve functie van Heusden; • In stand houden karakteristieke langgevelboerderijen.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Hergebruik van waardevolle bebouwing; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Groene uitstraling aan straatzijde; minimaal oppervlak aan verharding in voortuinen, geen uitstallingen in voortuin; • Sloop overtollige bebouwing; • Landschappelijke inpassing van mogelijke functies (zoals campings).
Inzet van strategieën	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Ruimte voor ruimte beperkt: per bedrijf 1 woning extra; • Sloop van stalruimte; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

4.6.3. Heikamperweg

De bebouwingscluster Heikamperweg ligt aan de zuidkant van Heusden tegen de kern. De concentratie bestaat uit de Heikamperweg, Slobeendweg en Merelweg.

Ruimtelijk

De Heikamperweg grenst aan de kern Heusden en is ontstaan op een dekzandrug. De los staande boerderijen met opstallen zijn duidelijk op de weg georiënteerd en laten onbelemmerd het zicht op het open landschap toe. In het westen zijn de open karakter en het zicht op de bebouwing aan de Antoniusstraat bepalend voor het landschapsbeeld. De oostzijde heeft een meer gesloten karakter door de bospercelen en achterliggende concentratie (Meijelseweg).

Functioneel

De Heikamperweg heeft een duidelijk agrarisch karakter. Aan de westzijde bevindt zich een open gebied met veelal weilanden. Er zijn een drietal veehouderijen aanwezig. Deze zijn vooral gesitueerd aan de zuidzijde van de weg. Ten noorden van de bebouwingsconcentratie wordt het landschapsbeeld (dorpsrand) bepaald door het installatiebedrijf Cogas. Richting de kern wordt de weg gedomineerd door bestaande woningen en nieuw gerealiseerde woningen.

Infrastructuur

De Heikamperweg ontsluit de kern aan de zuidkant van Heusden. Via de Merelweg is er een aansluiting op de Meijelseweg. Beide wegen zijn verhard en hebben een smal profiel. De Slobeendweg gaat ter hoogte van het bos over van een verharde naar een onverharde weg.

Kansen en knelpunten

Met de zuidgrens van de bebouwde kom van Heusden moet zorgvuldig worden omgegaan. Ondanks dat het bedrijf Cogas met kavel geen deel uit maakt van de visie op de Heikamperweg (gelegen binnen de bebouwde kom) is dit toch een ruimtelijk knelpunt met impact op de Heikamperweg.



Heikamperweg met open agrarisch karakter



Nieuw gerealiseerde woningen



Zicht op Cogas en dorpsrand



Visie

Verdichting van het bebouwingslint is onder strikte eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige situering en maatvoering denkbaar, daarbij is de relatie met het open landschap belangrijk en mag niet worden aangetast.

De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich met name op kernrandfuncties, die qua schaal kleinschalig zijn. Er is ruimte om op een kleinschalige wijze invulling te geven aan het bedrijvige karakter van Heusden door ambachtelijke bedrijven. Recreatieve functies zijn eveneens mogelijk, maar verhouden zich waarschijnlijk minder goed met de huidige agrarische en toekomstige bedrijfsmatige functies. Voor enkele erven gelegen aan de Heikamperweg en het Cogasterrein is het wenselijk de erven beter landschappelijk in te passen, middels kleinschalige landschapselementen (houtsingel, haag e.d.).

Heikamperweg

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en agrarische verwante bedrijvigheid (alleen VAB), tot maximaal 400 m² of de huidige bebouwingsoppervlakte (indien < dan 400 m²); • Kleinschalige bouwnijverheid (verwante bedrijvigheid, tot maximaal 400 m² of de huidige bebouwingsoppervlakte (indien < dan 400 m²); • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Ruimte voor bedrijvige karakter Heusden op een dorpse manier • Behoud van het dorpse karakter van de bedrijvigheid (gekoppeld woning en bedrijf); • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken/bestemmingsvlakken; • Behoud relatie met landschap en open ruimtes; • Behoud waardevolle bebouwing; • Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Hergebruik van waardevolle bebouwing; • Voor overige bebouwing geldt dat sloop (gedeeltelijke) voor hergebruik gaat; • Nieuwe functies moeten passen bij de woonfunctie en zich bevinden tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.

Inzet van strategieën	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Ruimte voor ruimte regeling; • Sloop van stalruimte; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.
-----------------------	---

4.6.4. Meijelseweg

De bebouwingscluster Meijelseweg ligt aan de zuid-oostzijde van Heusden tegen de kern. De concentratie bestaat uit de Meijelseweg, Bleekerweg, Slobeendweg en Gezandebaan/Merelweg.

Ruimtelijk

De Meijelseweg is gelegen op een dekzandrug en vormt samen met de Heikamperweg een kernrandzone van Heusden. Deze kernrandzone wordt verbonden door de begeleidende laanbeplanting. De Meijelseweg is richting het oosten gekenmerkt door grotere bedrijven en heeft vanwege de kassen geen relatie met het achterliggende landschap. Het landschap is door verschillende functies en bebouwing versnipperd geraakt. Toch is het beeld heel herkenbaar: grote woningen met riante voortuinen en bedrijfsgebouwen vlak daarachter. Daarnaast zijn er tussen de bouwblokken enkele belangrijke doorzichten naar het achterliggende landschap

Functioneel

De Meijelseweg heeft een zeer gemengd karakter en straalt vooral bedrijvigheid uit. Percelen met wat grotere bedrijvigheid wisselen kleine clusters met woningen af. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door een glastuinbouwgebied. Op de Hoek van de Gezandebaan en de Meijelseweg bevindt zich een pension. Aan de oostzijde van de weg bevinden zich een tweetal bedrijven en één is in aanbouw. Aan de Meijelseweg 21 is “Aldenzee RVS” (categorie 3) gevestigd. Op het naastgelegen perceel Meijelseweg 23 bevindt zich “Disc Tech BV” en een bouwbedrijf “Hartman” aan de Meijelseweg 23c dat in aanbouw is.

Infrastructuur

De Meijelseweg is een van de uitvalswegen van Heusden naar het zuidoosten, richting Meijel. Het profiel van de Meijelseweg is breed, met een vrij liggend fietspad aan één zijde. De Meijelseweg, Slobeendweg en de Gezandebaan worden grotendeels begeleid door laanbeplanting. De Bleekerweg en Merelweg hebben geen laanbeplanting.

Kansen en knelpunten

Het completeren van de groenstructuren en het verbeteren van de landsschappelijke inpassing (erfafscheidingen) van enkele bouwblokken zijn kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Speciaal aandacht gaat uit naar het verwijderen van ‘worteldoekschermen’ en hoge hekwerken aan de



*Karakteristieke woningen
Vinkenstraat*



Laanbeplanting Meijelseweg



Bedrijf in aanbouw “Hartman”



Voorzijde bouwblok met worteldoek

voorzijde van enkele bouwblokken. De geurhindercontouren kunnen belemmerend werken voor functie verandering naar geurgevoelige functies.





Hoge hekwerken ontsieren het landschap

Visie

Voor een aantal bouwblokken is het wenselijk de erven beter landschappelijk in te passen, middels het verwijderen van hoge hekwerken, worteldoekschermen en het aanbrengen van groene erfafscheiding en kleinschalige landschapselementen. Het bindend en doorgaand element in de vorm van de begeleidende laanbeplanting dient versterkt en in stand gehouden te worden.

De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich naast bestaande categorie 3 bedrijven op eventuele ontwikkeling van nieuwe categorie 3 bedrijven en wonen in lage dichtheid. Belangrijk hierbij is vooral het vooraanzicht van het bedrijf met goed onderhouden groen. Het lint mag niet te strak worden dichtgebouwd, om te voorkomen dat het beeld van een bedrijventerrein ontstaat. Mede daarom heeft de bouw van een bedrijfswoning aan de voorzijde van het bouwblok de voorkeur.

Meijelseweg

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven of agrarische verwante bedrijvigheid in de categorie 1 en 2; • (Kleinschalige) bouwnijverheid (verwante bedrijvigheid, tot maximaal 400 m² of de huidige bebouwingsoppervlakte (indien < dan 400 m²); • Vrije beroepen (dienstensector) en kantoren aan huis; • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Ruimte voor bedrijvige karakter Heusden op een dorpse manier; • Behoud van het dorpse karakter van de bedrijvigheid (gekoppeld woning en bedrijf); • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken/bestemmingsvlakken; • Behoud relatie met landschap en open ruimtes.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Voor overige bebouwing geldt dat sloop (gedeeltelijke) voor hergebruik gaat; • Nieuwe functies moeten passen bij de woonfunctie en zich bevinden tussen de rooilijnen; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Groene uitstraling aan straatzijde; minimaal oppervlak aan verharding in voortuinen, geen uitstallingen in voortuin; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overvloedige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Ruimte voor ruimte regeling; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

4.6.5. Voorste Heusden

De bebouwingsconcentratie Voorste Heusden ligt aan de noordzijde van de kern Heusden en sluit direct aan op de kern.

Ruimtelijk

De Voorste Heusden is gelegen op een dekzandrug en is een uitloper van de dekzandrug waarop de kern Heusden zelf ligt. Dit gebied is al lang bewoond en bewerkt. Voorste Heusden heeft een typische kernrandstructuur zonder echte waardevolle kwaliteiten. Woningen en klein bedrijfsgebouwen komen voor samen met enkele grote agrarische bedrijven, waardoor van één duidelijke ontwikkelingsrichting geen sprake kan zijn.

De Voorste Heusden wordt begeleid door een laanbeplanting. Aan de west- en noordzijde van de bebouwingsconcentratie in de omgeving van kasteel Asten (ruïne) zijn landschappelijke waarden aanwezig. Het gaat hierbij om een klein landgoed/landgoedachtig gebied met eikenlanen, loofbossen en landbouwgronden, gelegen aan de Voordeldonksche Broekloop.

Functioneel

De kernrandzone Voorste Heusden geeft een gevarieerd beeld. In het gebied zijn verschillende functies aanwezig. De bebouwingsbeeld aan de westzijde van de weg wordt bepaald door een tweetal agrarische bedrijven en een tuincentrum. Tussen de bedrijven door zijn akkers en weilanden aanwezig, die het open karakter van de omgeving benadrukken. De oostzijde van de weg wordt gedomineerd door woningen. Achter deze woningen zijn veelal schuren aanwezig, die door de particulier zelf worden gebruikt of worden verhuurd ten behoeve van ambachtelijke bedrijvigheid. Teven zijn er aan de oostzijde een drietal agrarische bedrijven aanwezig, waaronder een glastuinbouwbedrijf, met een aanzienlijk glasareaal.

Infrastructuur

De Voorste Heusden is een van de uitvalswegen van Heusden naar het noorden, richting Asten. Het profiel van de Meijlsegeweg is breed, met aan beide zijde een vrij liggend fietspad. De weg wordt grotendeels begeleid door een bomenlaan met daaronder een lage haag die de rijweg en het fietspad van elkaar scheiden.



Kasteel Asten



Tuincentrum



*Rijweg met vrij liggende fietspaden
begeleid door laanbeplanting*

Kansen en knelpunten

Behoud en versterken van de groenstructuren middels landsschappelijke inpassing randen bouwblokken zijn kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Landschapswaarden van de beek en het landgoed doorzetten in bebouwingsconcentratie. De geurhindercontouren van de tweetal agrarische bedrijven kunnen belemmerend werken voor functie verandering naar geurgevoelige functies.





Karakteristieke eikenlaan

Visie

De visie zet in op wonen gecombineerd met bedrijvigheid die ondersteunend is aan de kern. Nieuwe bedrijfsmatige activiteiten dienen zich te beperken tot de achterzijde van het lint en moeten qua uiterlijk (maatvoering, materiaalgebruik, detaillering) passen in het cluster. Ook reclame uitingen dienen bescheiden te zijn.

De oostzijde van de weg, gedomineerd door woningen met kleine schuren, kunnen kleinschalige ambachtelijke bedrijven toegestaan worden, eenmansbedrijven of beroepen aan huis. Enkele agrarische bedrijven kunnen, indien deze beëindigd zouden worden, ingezet worden voor grootschaliger bedrijven of detailhandelsfuncties (vergelijkbaar met het tuincentrum).

Landschappelijk gezien kunnen de waarden van de beek en het landgoed, zoals bijvoorbeeld de eikenlanen, versterkt worden. De doorzichten naar het landgoed en de beek dienen te worden behouden.

Voorste Heusden

Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en agrarische verwante bedrijvigheid; • (Kleinschalige) bouwnijverheid (zonder werkplaats); • Detailhandel (alleen VAB); • Transportbedrijfjes (alleen VAB); • Wonen.
	• Behoud kenmerken woonlint met kleinschalige beroepen aan huis; • Ruimte voor typische kernrandfuncties op enkele VAB locaties; • Behoud van het dorpse karakter van de bedrijvigheid (gekoppeld woning en bedrijf); • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken/bestemmingsvlakken; • Behoud relatie met landschap en open ruimtes.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Nieuwe functies worden bij voorkeur gerealiseerd in samenhang met een bedrijfsgebouw; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Instandhouding doorzichten; • Groene uitstraling aan straatzijde; minimaal oppervlak aan verharding in voortuinen, geen uitstallingen in voortuin; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Beeldkwaliteit van panden en erf; • Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Ruimte voor ruimte regeling; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit.

5. UITVOERINGSPROGRAMMA

Het provinciale beleid zet in op het stimuleren van nieuwe economische functies in het buitengebied, mits dit een kwaliteitsverbetering met zich meebrengt. Nieuwe functies zijn mogelijk binnen bestaande bebouwing, zoals op een locatie van Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (= VAB – locatie). In sommige gevallen zijn nieuwe functie ook toegestaan in nieuwe of uitgebreide bebouwing. Voorwaarde voor een functieverandering en/of uitbreiding van bestaande bebouwing dan wel het oprichten van nieuwbouw is dat de betreffende ontwikkeling bij moet dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Rode en groene ontwikkelingen zijn aan elkaar gerelateerd, door beide te ontwikkelen wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt terwijl ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden.

In onderstaande paragraaf worden de ontwikkelingmogelijkheden en maatregelen besproken waarop deze structuurvisie van toepassing is. Dit betreft dus ontwikkelingen, die het huidig geldend gemeentelijk planologisch beleid (zoals vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied) niet toestaat en/of mogelijk maakt.

Deze paragraaf beschrijft zowel de rode ontwikkelingen als de maatregelen die bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. Het laatste is gesplitst in maatregelen die getroffen kunnen worden binnen bebouwingsconcentraties en maatregelen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in het gehele buitengebied. De context waarbinnen bepaalde maatregelen al dan niet gewenst zijn, is de visie landschap en de visie bebouwingsconcentratie beschreven.

5.1. Rode ontwikkelingen

In het bestemmingsplan worden in sommige gevallen de mogelijkheid geboden voor het toevoegen van functies in het buitengebied. In het kader van voorliggende structuurvisie worden binnen de bebouwingsconcentraties ten aanzien van de volgende functies extra planologische mogelijkheden geboden:

1. Wonen;
2. Verblijfsrecreatie;
3. Detailhandel en horeca
4. Sociaal culturele voorzieningen / zorgvoorzieningen;
5. Niet agrarische bedrijven;
6. Zakelijke dienstverlening;
7. Opslag.

1. Wonen

In de bebouwingsconcentraties worden mogelijkheden geboden voor de nieuwbouw van burgerwoningen. Behoudens de expliciet benoemde waardevolle open ruimtes of doorzichten kan binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentraties op alle percelen worden gebouwd, mits dit stedenbouwkundig verantwoord is. Aan de ontwikkeling zijn een aantal randvoorwaarden verbonden, welke in hoofdstuk 6 verder worden uitgewerkt.

Ten aanzien van het vergroten van woningen en bijgebouwen kunnen eveneens ruimere mogelijkheden verkregen worden. De structuurvisie is van toepassing op uitbreiding van een woning met een gewenste inhoud boven 900m³ en voor bijgebouwen met een oppervlakte boven 200m², (onder deze maten biedt het bestemmingsplan buitengebied reeds ontwikkelingsmogelijkheden, onder andere middels de opgenomen sloop-bonus regeling).

2. Verblijfsrecreatie

In de bebouwingsconcentraties wordt de mogelijkheid geboden voor het ontplooiën van verblijfsrecreatieve voorzieningen (binnen het recreatief ontwikkelingsgebied) in de vorm van bv. kleinschalige hotel/pension accommodaties met bijbehorende horeca. Met kleinschalig wordt een voorziening of accommodatie bedoeld voor maximaal enkele tientallen gasten. Grootschalige vestigingen van bijvoorbeeld een nieuwe camping zijn niet zonder meer mogelijk.

Het bestemmingsplan buitengebied biedt hiertoe reeds enige mogelijkheden, maar naar aanleiding van deze structuurvisie kunnen onder strikte voorwaarden ruimere bebouwingsmogelijkheden (boven 500 m²), verkregen worden.

3. Detailhandel en horeca

Detailhandel in het buitengebied wordt in het bestemmingsplan buitengebied mogelijk gemaakt, mits dit is gekoppeld aan een andere hoofdfunctie. Te denken valt aan verkoop van streekproducten op een boerderij, van kunst en kleding in een atelier, van producten die door het desbetreffende bedrijf worden gemaakt en van ijs bij een fietsverhuur. Voor horeca geldt eenzelfde principe als voor detailhandel. Zelfstandige horecavestigingen zijn in beginsel niet mogelijk, behalve een theehuis o.i.d. met een weinig intensief gebruik en gericht op uitsluitend ondersteuning van de routegebonden recreatie. Wel zijn combinaties denkbaar bij een boerderij, minicamping, logies en ontbijt etc.

Op basis van deze structuurvisie kan detailhandel als hoofdfunctie worden toegestaan. Dit moet wel passen binnen de visie voor de betreffende bebouwingconcentratie. Niet in iedere bebouwingsconcentratie is detailhandel gewenst. Een gedegen onderbouwing van de noodzaak van detailhandel als hoofdfunctie is dan ook noodzakelijk.

Ten aanzien van ondergeschikte detailhandel en horeca geldt in het bestemmingsplan een maximum oppervlak van 100m². Ten aanzien van het oppervlak geldt dat op basis van deze structuurvisie ruimere planologische mogelijkheden verkregen kunnen worden.

4. Sociaal culturele voorzieningen / zorgvoorzieningen

Onder sociaal culturele voorzieningen en zorgvoorzieningen vallen ondermeer zorgboerderijen en kinderopvang. Dergelijke voorzieningen vormen een meerwaarde voor de leefbaarheid in kernen en worden daarom bij voorkeur dicht bij de kern op een goed ontsloten, veilig bereikbare locatie gevestigd. Uitbreiding van de planologische ruimte ten aanzien van het bebouwd oppervlak boven 400m², is middels voorliggende structuurvisie mogelijk.

5. Niet agrarische bedrijven

Niet agrarische bedrijven zijn toegestaan mits deze behoren tot de milieukundig lichte bedrijven. Vooral het buitengebied biedt voor deze bedrijven kansen als 'kraamkamer', omdat bedrijventerreinen vaak niet geschikt zijn voor te kleine niet agrarische bedrijven. Uitbreiding van het bebouwd oppervlak voor dergelijke bedrijven, boven 400m², is middels voorliggende structuurvisie mogelijk.

Omschakeling van een niet agrarisch bedrijf naar een andere vorm van een niet agrarisch bedrijf met minder omgevingseffecten (afname geluid, licht, stof, verkeer etc.) is overigens altijd mogelijk.

6. Zakelijke dienstverlening

Vestiging vindt bij voorkeur dicht bij de kern plaats aan een goed begaanbare weg. Het aantal werknemers dient beperkt te zijn en de milieubelasting moet eveneens beperkt zijn. Tot slot mag de publieksaantrekkende werking niet groot zijn.

Uitbreiding van de planologische ruimte boven 400m² is middels voorliggende structuurvisie mogelijk. Onder strikte voorwaarden kan zakelijke dienstverlening als hoofdfunctie worden toegestaan. De ontwikkeling mag geen negatieve gevolgen hebben voor verkeer, het woonklimaat en de omringende agrarische bedrijvigheid. Daarnaast dient de locatie goed bereikbaar te zijn en dient landschappelijke inpassing plaats te vinden. Ook gelden de algemene voorwaarden zoals genoemd in hoofdstuk 6.

7. Opslag

Opslag en stalling als zelfstandige functie zal in alle gevallen inpandig moeten plaatsvinden en een statisch karakter moeten hebben. Opslag groter dan 1.000m² is mogelijk middels deze structuurvisie.

5.2. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bebouwingsconcentraties

Uit de visie bebouwingsconcentraties blijkt dat het in bepaalde bebouwingsconcentraties is het gewenst om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Hier worden enkele maatregelen beschreven die kunnen bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering. Dit vormt een aanknopingspunt voor initiatiefnemers die op locatie een kwaliteitsverbetering willen realiseren. In de visie staat nader omschreven op welke locatie welke maatregelen gewenst zijn. Indien nodig kan de gemeente gebruik maken van het fonds ruimtelijke kwaliteit om dergelijke maatregelen uit te voeren.

1. Landschapselementen

In een aantal bebouwingsconcentraties is het wenselijk om landschapselementen toe te voegen. Het kan hierbij gaan om singels, een solitaire boom, boomgroepen of bijvoorbeeld laanbeplanting.

2. Landschappelijke inpassing bebouwing

Nieuwe ontwikkelingen die het straatbeeld aantasten dienen ingepast te worden. Het doel is om de beeldkwaliteit te handhaven of te verbeteren. Dit kan onder andere middels het toevoegen van groen. Maar ook het aanpassen van de architectuur kan worden omschreven als het landschappelijk inpassen van bebouwing.

3. Zichtrelatie met landschap

Zoals aangegeven in de visie bebouwingsconcentraties is de relatie met het omliggende landschap belangrijk. Door zichtassen te waarborgen en eventueel te accentueren met groen, kan deze relatie behouden en versterkt worden.

4. Sloop opstallen

Ruimtelijke kwaliteit kan worden behaald door het verminderen van het bebouwd oppervlak. Met name het slopen van overtollige agrarische bebouwing kan leiden tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het buitengebied

Per landschapstype is een visie opgesteld voor de gewenste ontwikkelingen. Voorliggende structuurvisie stelt de gemeente en initiatiefnemers in staat maatregelen te nemen om deze visie uit te voeren. De volgende maatregelen kunnen onderdeel uitmaken van de projecten die een kwaliteitsverbetering in het buitengebied realiseren en die middels het fonds ruimtelijke kwaliteit gefinancierd worden:

1. Landschapselementen

Zowel in de kleinschalige zandontginningen als in de beekdalen is de aanleg en het beheer van landschapselementen gewenst. In de beekdalen behelst dit ondermeer de aanleg van knotwilgen en het onderhouden van bomenrijen op dijkjes.

2. Natuurontwikkeling

In de mozaïekgebieden kan kleinschalige natuurontwikkeling worden gerealiseerd. In de droge grootschalige ontginningen wordt de natuurwaarde van het gebied voor weidevogels versterkt en de natuurontwikkeling langs beken gestimuleerd.

3. Duurzame landbouw

Het verduurzamen van landbouw is een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied. Met name in de natte grootschalige ontginningen is dit gewenst. In feite betekent het verduurzamen: een integrale ontwikkeling van het landschap met landschapselementen, het verbeteren van de natuurwaarde en het combineren van nieuwe economische functies zoals recreatie.

4. Landschapsherstel

In een aantal deelgebieden, met name binnen de beekdalen, is een combinatie van maatregelen nodig om de kwaliteit van het landschap te versterken.

5. Erfbeplanting

Een passende erfbeplanting van afzonderlijke percelen kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, met name binnen de essen en kampen dient dit gestimuleerd te worden. Ook in de grootschalige droge ontginningen is erfbeplanting een beeldbepalend element.

6. Aankopen RvR certificaat

Door het aankopen van een RvR certificaat wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt de sloop van stallen elders gefinancierd. De gemeente ontvangt van de provincie per titel een percentage voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Asten.

5.3. Relatie met de kaart

In de visie landschap en de visie bebouwingsconcentraties is per bebouwingsconcentratie of landschapstype uitgewerkt wat de gewenste ontwikkelingen zijn. Op de kaart is deze indeling in landschapstypes en bebouwingsconcentraties opgenomen.

Het uitvoeringsprogramma is bewust niet direct gekoppeld aan de gebiedsindeling op de kaart. Op deze wijze vormt het een flexibel pakket van ontwikkelingsmogelijkheden voor het gehele buitengebied. Uitgangspunt bij het hanteren van het uitvoeringsprogramma is dat een 'rode ontwikkeling' binnen een bebouwingsconcentratie altijd gekoppeld wordt aan de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in een breder verband. Tevens is in bijlage 1 een tabel opgenomen waarin het uitvoeringsprogramma gekoppeld is aan de gebiedsindeling van de kaart. Dit vormt een globale indicatie van de te treffen maatregelen per bebouwingsconcentratie en landschapstype.

De gebiedsindeling op de kaart vormt ten slotte het uitgangspunt voor het opstellen van een lijst van projecten waarmee de kwaliteit van het buitengebied wordt verbeterd (zie tevens paragraaf 7.2). Per landschapstype en bebouwingsconcentratie wordt aangegeven aan welke projecten wordt gewerkt.

6. UITVOERINGSPARAGRAAF/ HET PROCES

6.1. Rol van de gemeente

Het beleid zoals opgenomen in deze Structuurvisie is voor een groot deel ontwikkelingsgericht. Het initiatief voor (rode) ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentraties komt '*uit het veld*' en het initiatief voor realisatie van (groene) inrichtingsmaatregelen kan zowel door de gemeente genomen worden als door derden. De gemeente speelt in dit proces een drietal rollen, als procesbegeleider, planbeoordelaar en (eventueel) als uitvoerende partij.

Procesbegeleider

De gemeente stuurt dit proces op basis van een kwalitatieve doelstelling. Om deze doelstelling te bereiken speelt zij echter verschillende rollen. Allereerst draagt de gemeente zorg voor het vastleggen van de kaders. Vervolgens heeft zij de rol van stimulerend aanspreekpunt voor initiatiefnemers, de rol van planbeoordelaar en tot slot de rol van uitvoerder van projecten.

Planbeoordelaar

Als planbeoordelaar werkt de gemeente samen met de initiatiefnemers een evenwichtig plan uit; de kwalitatieve voorwaarden uit de Structuurvisie zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk en het LOP en de gebiedsvisie vormen hiervoor de kaders. Uitgangspunt is telkens dat rode ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties plaats kunnen vinden wanneer dit een ruimtelijke verbetering is en een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in een breder verband wordt geleverd. Dit laatste is de tegenprestatie. Dit beleid wordt per initiatief tot een maatwerkoplossing uitgewerkt waarin tevens de tegenprestaties worden vastgesteld. Het belangrijkste toetsingskader is de ruimtelijke kwaliteit.

De afspraken binnen deze maatwerkoplossing worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt, naast afspraken over de daadwerkelijke uitvoering van het initiatief, ook – indien hier sprake van is - de hoogte van de financiële bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit opgenomen (als onderdeel van de tegenprestatie). In het geval van een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling bestaat het financiële deel van de tegenprestatie uit de aankoop van de bouwtitel.

Na ondertekening van de overeenkomst zullen ruimtelijke procedures worden opgestart.

Uitvoerende partij

De gemeente is daarnaast de actieve partij als het gaat om realisatie van inrichtingsprojecten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In het kort betekent dit dat de gemeente aan de middelen uit het fonds ruimtelijke kwaliteit concrete projecten toekent en deze vervolgens realiseert. Het vaststellen van de te realiseren projecten gebeurt middels een projectenlijst (bijlage). De visie landschap en het LOP vormt het uitgangspunt voor het opstellen van deze lijst, maar ook projecten die voortkomen uit ander beleid, zoals reconstructie, kunnen op deze lijst geplaatst worden mits ze bijdragen aan de realisatie van deze structuurvisie. De projectenlijst heeft een dynamisch karakter, hetgeen wil zeggen dat de lijst jaarlijks door de gemeente wordt geactualiseerd. De projectenlijst maakt aan initiatiefnemer en gemeente duidelijk welke tegenprestatie geleverd wordt met behulp van het fonds ruimtelijke kwaliteit.

6.2. Planologische en juridische mogelijkheden

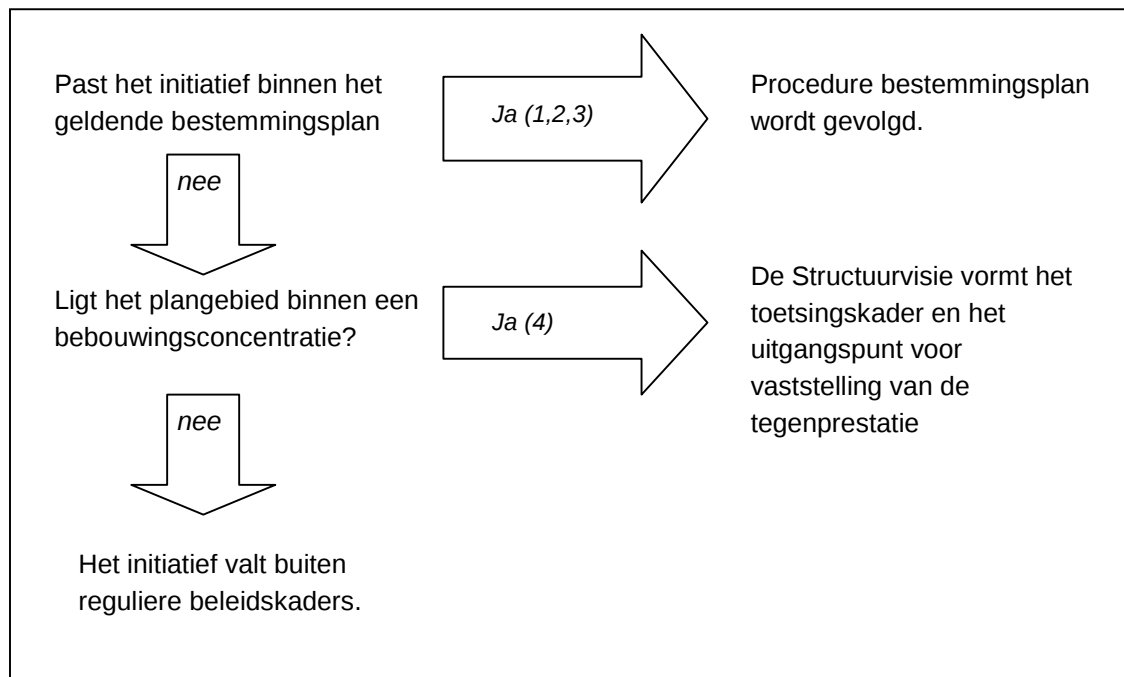
Het ultieme instrument waarin de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gestuurd, is het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bevat voor de burger direct bindende regels; bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in de regels van het plan. In het plan kunnen derhalve uitsluitend voorwaarden worden opgenomen, die concreet toetsbaar zijn, juridisch voldoende objectief te begrenzen voorwaarden.

Kortweg kunnen initiatieven de volgende juridische vormen aannemen (tevens verbeeld in het onderstaande stroomschema):

1. Een initiatief past geheel binnen de regels van het bestemmingsplan; er is een directe bouwtitel.
2. Voor het initiatief is een binnenplanse ontheffing nodig, omdat niet voldaan wordt aan de bouwvoorschriften en/of de gebruiksvoorschriften. Dit kan bijvoorbeeld zijn een ontheffing om een grotere hoogte, een aan huis gebonden beroep of een nevenactiviteit toe te staan.
3. Voor het initiatief is nodig dat gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan betrekking hebben op een wijziging van de bestemming zelf, bijvoorbeeld het omzetten van een agrarisch bouwblok in de bestemming (agrarisch verwant) bedrijf of in de bestemming wonen. De wijziging kan ook betrekking hebben op het vergroten van een agrarisch bouwblok of bv. woningsplitsing.
4. Het initiatief past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, inclusief de flexibiliteitsbepalingen, maar de gemeente wil er wel aan mee werken omdat men het een goed initiatief vindt dat ook inpasbaar is in het gemeentelijk beleid (BIO-visies). In zo'n geval kan er alleen buitenplanning

medewerking worden verleend. Hiervoor zijn twee mogelijkheden: partiële herziening van het bestemmingsplan of eerst een projectprocedure met latere aanpassing van het plan.



In het geval van initiatieven zoals opgenomen onder 1 t/m 3 wordt uitgegaan van de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan, een andere vorm van tegenprestatie die niet in het bestemmingsplan genoemd is wordt in deze gevallen niet gevraagd.

Deze Structuurvisie vormt het toetsingskader voor de onder 4 genoemde initiatieven, zowel wat betreft de kaderstelling als wat betreft het proces. De gemeente vraagt in het geval van een dergelijk initiatief een zodanige invulling, dat er daadwerkelijk per saldo sprake is van een kwalitatieve verbetering. Indien deze verbetering niet kan worden bereikt op het eigen perceel, dan zal een tegenprestatie worden gevraagd in de vorm van een financiële bijdrage of kwalitatieve bijdrage elders. Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Asten. Bij een ruimte voor ruimte ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering elders gerealiseerd.

6.3. Processtappen

De stappen die worden doorlopen bij de beoordeling van individuele verzoeken zijn hierna uitgewerkt. Doordat er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt is er (mogelijk) sprake van *bestemmingswinst*, de processtappen geven aan hoe om wordt gegaan met deze bestemmingswinst.

Het te doorlopen stappenplan is afgestemd op de aard van de gewenste ontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

- ontwikkelingen die leiden tot uitbreiding van bestaande bebouwing dan wel nieuwbouw ('meer rood');
- sloop in combinatie met herbouw;

Uitbreiding bebouwing en nieuwbouw

- a) Een initiatiefnemer zal, om de beoordelingsprocedure te starten, een concreet verzoek indienen bij de gemeente, op basis van de mogelijkheden die per bebouwingsconcentratie zijn beschreven in de BIO-visies.
- b) Nadat het voorstel ambtelijk op hoofdlijnen akkoord is, wordt het verzoek aan het College van b&w voorgelegd voor een principe-uitspraak.
- c) Indien de uitspraak positief is, wordt verzoeker gevraagd om – rekening houdend met door de gemeente gemaakte opmerkingen en aanbevelingen – de volgende planstukken uit te werken:
 - overzicht van programmatische ontwikkelingen (aard, omvang en locatie van de gewenste ontwikkelingen);
 - een erfbeplantingsplan, waarin de goede landschappelijke inpassing is uitgewerkt;
 - indien relevant een beeldkwaliteitplan, waarin de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en buitenruimte wordt vastgelegd;
 - toelichting op de in het kader van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' relevante planologische en milieukundige aspecten;
 - voorstel voor de te leveren tegenprestatie en de eventuele bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit. (In het geval van nieuwbouw in het kader van de Ruimte van Ruimte regeling, zal de tegenprestatie bestaan uit de aankoop van een bouwtitel.)

De gemeente heeft in deze fase een inspirerende en begeleidende rol, en zal in goed overleg met initiatiefnemer tips en adviezen leveren die in voornoemde stukken kunnen worden verwerkt.

- d) Voornoemde stukken worden getoetst door de beleidsmedewerker RO en door hem te bepalen relevante deskundigen op aanpalende beleidsterreinen zoals stedenbouw, architectuur,

cultuurhistorie etc. Na deze inhoudelijke toets worden de gemaakte afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer, waaronder de tegenprestatie, vastgelegd in een (*anterieure*) *overeenkomst*.

- e) Nadat deze stukken ambtelijk akkoord zijn, worden deze aan het College van b&w voorgelegd voor een besluit. Indien ook dit besluit positief is, wordt een planologische procedure gestart. De procedurevorm hangt af van de aard van het initiatief, maar zal veelal een herziening van het bestemmingsplan betreffen.

Sloop in combinatie met herbouw

Indien op een locatie bebouwing wordt gesloopt en woning(en) worden herbouwd (op locatie of elders), wordt de sloop van de bebouwing gezien als onderdeel van de te leveren tegenprestatie. De berekening van de waarde van de sloop gebeurt middels een taxatie. De wijze waarop de taxatie plaats dient te vinden en waarop de sloop deel uitmaakt van de berekening van de tegenprestatie wordt in een apart document bepaald. Dit document wordt later als bijlage bij deze structuurvisie gevoegd. De betreffende regeling wordt afgestemd op de landschapsinvesteringsregeling uit de Verordening 2^e fase van de provincie.

Verder zijn in het geval van sloop in combinatie met herbouw dezelfde stappen (a t/m e) als hiervoor beschreven van toepassing.

6.4. Inhoudelijke beoordeling tegenprestatie

Bij de rode ontwikkelingen op de locaties binnen de bebouwingsconcentraties en bij de beoordeling van de tegenprestaties (zowel fysiek als financieel) worden door de gemeente – voor zover per individuele situatie relevant – de volgende inhoudelijke eisen gesteld:

Ruimtelijk-landschappelijk

- Nieuwe ruimtelijke kwaliteit in het kader van de tegenprestatie dient primair gerealiseerd te worden op en rond de kavel waar een rode ontwikkeling plaats zal vinden, door sloop en/of landschapsbouw. Slechts indien dit niet (volledig) mogelijk is, kan ook elders de resterende opgave voor kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd, maar dan uitsluitend binnen de gemeente. De Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen vormen hierop een uitzondering. In dat geval wordt de financiële bijdrage gebruikt voor het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit in heel Noord Brabant, dus ook buiten de gemeente.

- De nieuwe woning dient te passen binnen de hiervoor beschreven visies voor de bebouwingsconcentraties. Er moet rekening worden gehouden met aanwezige zichtlijnen en belangrijke open delen.
- De nieuwe woning moet landschappelijk worden ingepast. Hiervoor moet voldoende grond beschikbaar zijn en een erfbeplantingsplan worden opgesteld.
- In het geval van een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling dient alle bedrijfsbebouwing gesloopt te worden, met uitzondering van maximaal 200 m².

Planologisch

- in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dienen relevante aspecten als bodem, water, archeologie, flora en fauna etc. te worden onderzocht (zie navolgende alinea 'milieukundig');
- bij bedrijfsmatige ontwikkeling dient een bedrijfsplan te worden geschreven;
- er dient sprake te zijn van een geringe publieksaantrekkende werking;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- buitenopslag is uitgesloten;
- bestaande of voorziene omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Milieukundig

- Geurhinder: Het initiatief mag niet leiden tot extra beperkingen voor bestaande agrarische bedrijven en dient te voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de geurverordening. Dit is met name van belang bij de toevoeging van nieuwe woningen;
- Verkeer: De verkeersontsluiting dient voldoende capaciteit te bieden. Dit is met name van belang bij functieverandering naar bedrijvigheid of publieksaantrekkende functies;
- Geluid: Het initiatief dient niet te leiden tot een extra geluidsgehinderde situatie. Hiertoe is indien relevant akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit geldt met name langs de snelweg en provinciale weg of op korte afstand van de overige wegen;
- Gevaar / externe veiligheid: Het initiatief mag niet worden gerealiseerd in een situatie met een te hoog persoonsgebonden en/of groepsrisico. Dit geldt met name langs de snelweg, provinciale weg en nabij LPG stations;
- Luchtkwaliteit: Het initiatief dient niet te leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiertoe kan een luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk zijn;

- Waterhuishouding: Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- Bodemonderzoek: het initiatief mag niet worden gerealiseerd op gronden, waarvan de bodem verontreinigd is;
- Cultuurhistorie: Het initiatief mag niet leiden tot aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden. Indien de indicatieve archeologische verwachtingswaarden hoog of middelhoog is, is een archeologisch vooronderzoek wellicht noodzakelijk.
- Ecologisch onderzoek: het initiatief mag niet leiden tot nadelige effecten op flora en fauna danwel de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura 2000 gebied;
- Overige milieuzoneringen (tankstations): het initiatief mag niet zijn gelegen binnen aangeduide milieuzoneringen cq. hindercirkels;

Financieel

- Plannen zijn voor de gemeente kostenneutraal.
- De (financiële) tegenprestatie moet aansluiten bij de provinciale richtlijnen voor het bepalen van tegenprestaties en de gemeentelijke uitwerking hiervan. De provinciale richtlijnen betreffen de landschapsinvesteringsregel en de ruimte voor ruimteregeling.

6.5. Overeenkomst voor realisatie en beheer

Indien een tegenprestatie verlangd wordt, zal deze naar aard, omvang en kwaliteit zo nauwkeurig mogelijk worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Daarin worden ondermeer afspraken vastgelegd over de wijze waarop en de termijn waarbinnen de tegenprestatie wordt gerealiseerd. Eveneens worden afspraken vastgelegd over de wijze waarop na realisatie het onderhoud en beheer zal plaatsvinden. Daarnaast wordt er in de overeenkomst een bankgarantie opgenomen bij verzuim van de verplichtingen van de initiatiefnemer.

Voorliggende uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie is de basis voor de hiervoor beschreven processen en legt de koppeling vast tussen opbrengsten en investeringen die lopen via het fonds ruimtelijke kwaliteit. Per situatie worden afspraken hieromtrent in de (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

7. EXPLOITATIEPARAGRAAF

7.1. Wettelijke basis

Deze Structuurvisie vormt de wettelijke grondslag voor het kunnen toepassen van de zgn. bovenplanse verevening (de winst van de ruimtelijke ontwikkeling wordt overgeheveld naar het verlies van – investering in – een andere ontwikkeling). Het doel is om de verevening – inclusief fondsbijdrage – juridisch veilig te stellen en afdwingbaar te maken.

Artikel 6.24 eerste lid onder a. Wro reguleert de mogelijkheid van het opnemen van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in een (anterieure) overeenkomst. Ook hier wordt een directe relatie gelegd met de structuurvisie: burgemeester en wethouders kunnen – volgens het artikellid – in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen ‘op basis van een vastgestelde structuurvisie’.

In de Memorie van Toelichting van de wet, is de volgende zinsnede opgenomen: ‘uit de mogelijkheid om te contracteren over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen mag niet worden afgeleid dat het mogelijk zou zijn planologische wijzigingen te kopen’ (MvA p.6). Uitgangspunt blijft, dat verzoeken om planologische medewerking telkens op basis van planologische overwegingen worden beoordeeld. Deze overwegingen vloeien voort uit de onderliggende structuurvisie.

7.2. Instrumenten: fonds ruimtelijke kwaliteit/projectenlijst

In deze paragraaf zijn de middelen fonds ruimtelijke kwaliteit en projectenlijst toegelicht. Deze instrumenten worden beheerd door de gemeente. De invulling van de rol van de gemeente in het uitvoeren van de structuurvisie wordt eveneens nader toegelicht.

Fonds ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Asten wil de komende jaren de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterken. Voor de uitvoering van deze structuurverbeterende en kwaliteitsverhogende inrichtingsmaatregelen zal de gemeente een fonds ruimtelijke kwaliteit gaan instellen. Vanuit dit fonds kan de gemeente noodzakelijke inrichtingsmaatregelen in het buitengebied financieren. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan de aanleg van maatschappelijk belangrijke maatregelen, zoals de aanleg en onderhoud van ecologische en groenzones, recreatieve wandel- en fietspaden, sloop van bebouwing etc.

Particulieren kunnen een bijdrage in dit fonds ruimtelijke kwaliteit storten. De gemeente legt per individuele ontwikkeling in een overeenkomst de eventuele bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit vast. Deze bijdrage wordt voldaan, voordat de planologische status, die leidt tot de bestemmingswinst, een feit is.

Het fonds ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet voor de realisatie van projecten die ruimtelijke kwaliteit nastreven. De omvang van het fonds ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van het aantal initiatieven waarbij een financiële tegenprestatie gevraagd wordt. Derhalve is het niet van tevoren aan te geven wat de omvang van de geldstromen zal zijn en welke projecten op welke termijn kunnen worden uitgevoerd. De gemeente zal daarom flexibel moeten inspelen op de beschikbare middelen en zal jaarlijks door de gemeente worden bepaald welke inrichtingmaatregelen binnen de gemeente verwezenlijkt kunnen worden. De beschikbare budgetten bepalen de aard en omvang van uit te voeren projecten en de planning daarvan. Het doel is dat de inkomsten en uitgaven uit het fonds ruimtelijke kwaliteit in evenwicht met elkaar zijn. Als instrument voor de bepaling van projecten en planning hanteert de gemeente de hierna beschreven projectenlijst.

Projectenlijst

Bij deze Structuurvisie behoort een separate projectenlijst. De projectenlijst is een overzicht van projecten die middels het fonds ruimtelijke kwaliteit worden uitgevoerd. De projecten sluiten aan op de Visie Landschap en de Visie Bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in deze structuurvisie. Zij omvatten onderdelen uit het uitvoeringsprogramma van deze visies welke wordt aangevuld met concrete projecten die voortkomen uit het LOP, de Reconstructiedoelen en gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van recreatie en cultuurhistorie.

Deze lijst zal actief worden beheerd door de gemeente en aan de hand daarvan worden projecten uitgevoerd. De lijst zal jaarlijks worden geactualiseerd. De projectenlijst fungeert tevens als begroting. Het maakt duidelijk welke inkomsten verwacht worden en op welke wijze deze worden geïnvesteerd. Op deze wijze wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om objectief meetbaar inzichtelijk te maken hoe bijdrages aan het fonds ruimtelijke kwaliteit worden ingezet in het kader van het in de Structuurvisie vastgelegde beleid.

7.3. Coördinatie van projecten

Voorliggende Structuurvisie en het daaraan gekoppelde fonds ruimtelijke kwaliteit en de projectenlijst, vormen nieuwe instrumenten die door de gemeente aangestuurd en beheerd dienen te worden. Daarnaast bevat de Structuurvisie de beschrijving van procedures, waarin de gemeente procesbegeleider is. Om in het beheer en de toepassing hiervan voldoende continuïteit, eenduidigheid en kwaliteit te borgen, dient binnen de gemeente de verschillende taken op elkaar afgestemd te worden. Hier wordt kort beschreven hoe de verschillende rollen en taken binnen de gemeente verdeeld worden.

Planbeoordeling en aanspreekpunt initiatiefnemers

Nieuwe ontwikkelingsgerichte initiatieven dienen te passen binnen de kaders die de structuurvisie bebouwingsconcentraties stelt. De beoordeling of, en onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan een verzoek blijft echter maatwerk. Deze beoordeling ligt in eerste instantie bij de beleidsmedewerker RO. Hij/zij toetst het initiatief aan de structuurvisie bebouwingsconcentraties en laat zich hierbij zo nodig adviseren door deskundigen op het gebied van stedenbouw, milieu cultuurhistorie, etc. Alle initiatieven worden daarnaast besproken in het driewekelijkse overleg buitengebied. Naast de betrokken beleidsmedewerker RO nemen aan dit overleg ambtenaren van de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling en Publiekszaken deel.

Gedurende het proces (zoals omschreven in paragraaf 6.3) treedt de beleidsmedewerker RO op als eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers. Hij communiceert met hen over de randvoorwaarden waaraan het initiatief moet voldoen en de voortgang van de procedure.

Beheer projectenlijst en fonds ruimtelijke kwaliteit

De verantwoordelijkheid voor het beheer van de projectenlijst ligt in eerste instantie ook bij de beleidsmedewerker(s) RO. In samenspraak met de beleidsmedewerker Groen, Natuur en Landschap leggen de beleidsmedewerker(s) RO jaarlijks een voorstel voor aan het College met projectvoorstellen die leiden tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De projectenlijst bevat daarnaast een prioritering en planning van de projecten. Na bestuurlijke accordering vormt de projectenlijst als het ware het spoorboekje voor uitvoering gedurende een periode van een jaar. De beleidsmedewerker Groen, Natuur en Landschap draagt tevens zorg voor de evaluatie na afloop van het jaar.

De projecten uit de projectenlijst worden gefinancierd uit het fonds ruimtelijke kwaliteit. Het beheer van het fonds wordt aangestuurd door de beleidsmedewerker(s) RO en de beleidsmedewerker Groen, Natuur en Landschap. Zij dragen zorg voor de afstemming tussen de inkomende geldstromen en het koppelen van de beschikbare middelen aan de uitvoering van de projectenlijst.

7.4. Rekenmethodes

Uitgangspunt is dat de bestemmingswinst die wordt gerealiseerd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat de bestemmingswinst wordt gebruikt voor directe investeringen in het landschap en/ of ten goede komt van het fonds ruimtelijke kwaliteit. In het geval van een Ruimte-voor-Ruimteontwikkeling komt de bestemmingswinst ten goede van het provinciale fonds voor ruimtelijke kwaliteit. Voor het berekenen van de bestemmingswinst en de bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit wordt een rekenmethode toegepast. De rekenmethode wordt later als bijlage bij deze structuurvisie gevoegd. De betreffende regeling wordt afgestemd op de landschapsinvesteringsregeling uit de Verordening 2^e fase van de provincie.

BIJLAGE

BIJLAGE 1: PROJECTENLIJST & UITVOERINGSPROGRAMMA

Projectenlijst

Naast de genoemde ontwikkelingsmogelijkheden welke gelden voor de bebouwingsconcentraties en de landschapstypes zijn er tevens specifieke projecten. Hier volgt een overzicht van de projecten zoals in het LOP genoemd:

- Integrale ontwikkeling van de Ooststappense Heide;
- Inrichting de Bleeken;
- Herstructurering van de omgeving van de Ospeler weg;
- Watterretentie Beekerloop;
- Beeklandschapherstel Aa;
- Waterberging Diesdonk.

Daarnaast wordt met deze structuurvisie ook gestreefd naar de uitvoering van de volgende projecten

- Stimuleren invulling intensief recreatief gebied Diesdonk;
- Aanleggen laan vanuit Heusden richting Kasteel (Vaarsenhoff);
- Aanleg EVZ Astense Aa en Eeuwse Loop;
- Stimuleren toegankelijk en beleefbaar maken van agrarische bedrijven;
- Saneren glastuinbouw uit het beekdal van de Aa;
- Slopen/saneren agrarische bedrijven;
- Aanleg groene zone tussen uitbreidingswijk Heusden oost en het glastuinbouwconcentratiegebied;
- Projecten Countdown 2010 zoals realiseren poelen, nestkasten, ecologisch bermbeheer, educatieprojecten, soortenprojecten.

Ten aanzien van cultuurhistorie:

- Ontwikkeling erfgoedkaarten;
- Behoud en herstel erfgoed en cultuurhistorie in het buitengebied zoals wehrmachtshuisje, Peel-Raamstelling, grenspalen provinciegrens, kazematten bij de Groote Peel.

Naar aanleiding van de Uitvoeringscommissie Groote Peel worden de volgende projecten voorgesteld:

- Aanleg van twee fietspaden: langs Ospelerweg en de Meijelseweg ivm verkeersveiligheid en uit toeristisch oogpunt;
- Fietsroute voor Rondje Peel;
- Fietsroute langs onverharde wegen;

- Wandelroute langs waterwegen: via koppeling met onderhoudspaden;
- Meer erfbeplantingsprojecten;
- Verbindings- en ontsluitingsroutes voor ruiterpaden;
- Stimuleren ketenbenadering voor bedrijven: duurzame recreatie, branding van de Peel, arrangementen;
- Verwijderen van de Eeuwselse Loop uit te Peel. Bezien wat de alternatieven zijn;
- Beekherstel bovenloop De Aa;
- N279: ontsnippering, sanering van de vuilstort Asten en geluidsreductie;
- Sanering Eeuwselse Loop;
- Landschapskwaliteitsverbetering zowel door middel van vergroten van de soortenrijkdom alsook de inpassing van gebouwen;
- Komen tot robuuste natuurgebieden met dito verbindingen, dus ver buiten het Peelgebied (droge EVZ's).

Schematische uitwerking uitvoeringsprogramma

In de volgende tabellen is aangegeven op welke aspecten de nadruk ligt binnen de bebouwingsconcentraties en de verschillende landschapstypes. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet per definitie hiertoe beperkt. De tabel geeft een indicatie van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden zoals deze in de structuurvisie zijn omschreven.

Uitvoeringsprogramma Bebouwingsconcentraties

	Laarbroek	Dijkstraat	Ostade	Voordeldonk	Venbergweg	Ommel-Noord	Ommel-Oost
<i>Wonen</i>							
<i>Verblijfsrecreatie</i>							
<i>Detailhandel</i>							
<i>Sociaal culturele voorzieningen / zorgvoorzieningen</i>							
<i>Niet agrarische bedrijven</i>							
<i>Zakelijke dienstverlening</i>							
<i>Opslag</i>							
<i>Landschapselementen</i>							
<i>Landschappelijke inpassing bebouwing</i>							
<i>Zichtrelatie met landschap</i>							
<i>Sloop opstallen</i>							

	Diesdonk	Voorste Heusden	Antoniusstraat	De Behelp	Heikamperweg	Meijelseweg
Wonen						
Verblijfsrecreatie						
Detailhandel						
Sociaal culturele voorzieningen / zorgvoorzieningen						
Niet agrarische bedrijven						
Zakelijke dienstverlening						
Opslag						
Landschapselementen						
Landschappelijke inpassing bebouwing						
Zichtrelatie met landschap						
Sloop opstallen						

Uitvoeringsprogramma Landschap

	Essen Kampen	& Kleinschalige zandontginningen	Grootschalige ontginningen	Beekdalen	Bos- en mozaïek
Landschapselementen					
Natuurontwikkeling					
Duurzame landbouw					
Landschapsherstel					
Erfbeplanting					

