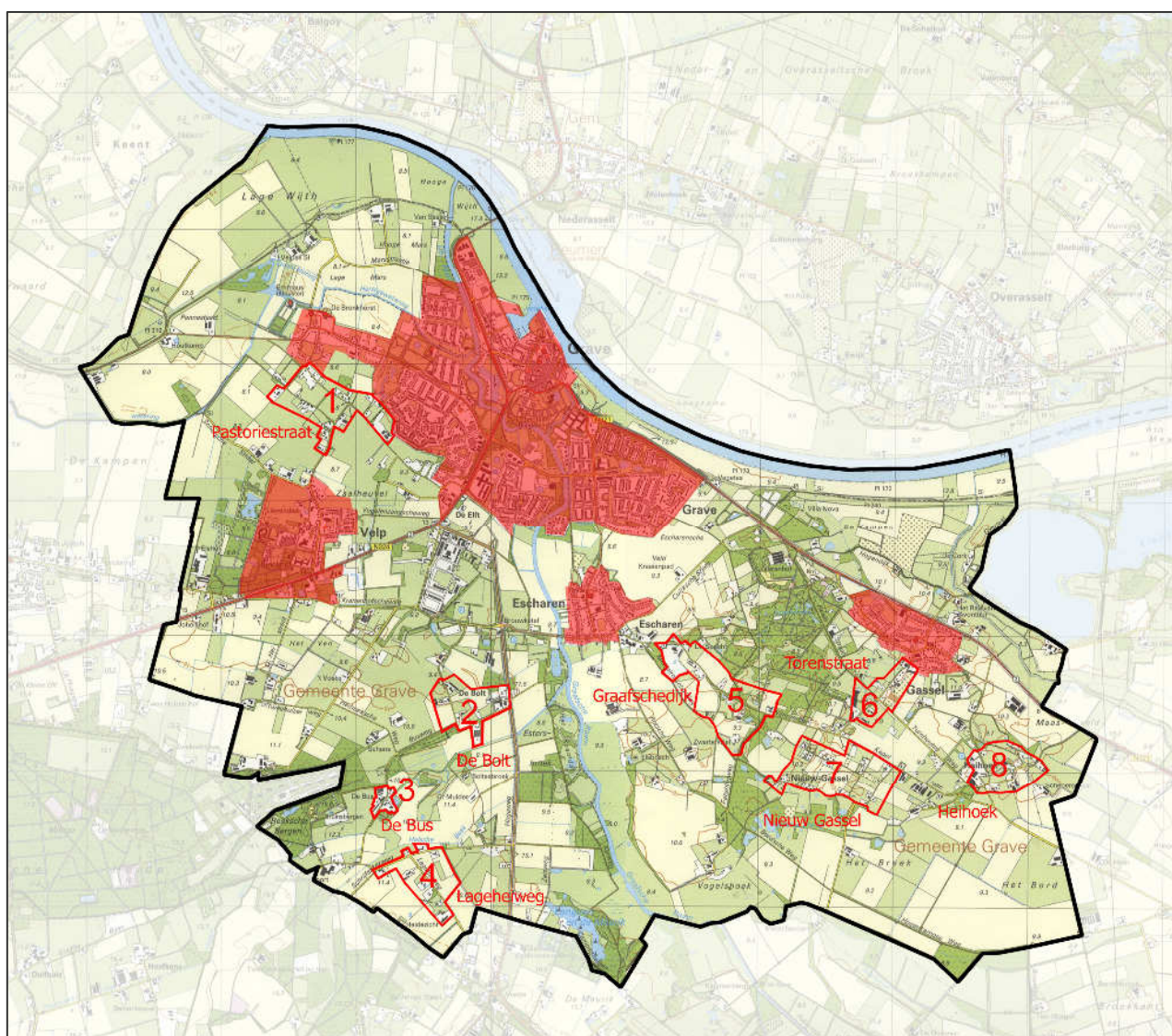


GEBIEDSVISIE VOOR BEBOUWINGSCONCENTRATIES

GEMEENTE GRAVE



Gemeente Grave

Gebiedsvisie voor bebouwings-
concentraties

Datum:

Oktober 2011

Projectgegevens:

BEL01-GRA00017-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling en status	2
1.3	Relatie bestemmingsplan buitengebied	2
1.4	Totstandkoming	3
1.5	Opzet en leeswijzer	3
2	BELEIDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES	4
2.1	Rijksbeleid bebouwingsconcentraties	4
2.2	Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties	4
2.3	Beleid bebouwingsconcentraties, algemeen	10
2.4	Ruimtelijke factoren	14
2.5	Beleid bebouwingsconcentraties, specifiek	16
2.6	Resumé	22
2.7	Beeldkwaliteit	22
3	GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES	26
3.1	Gebiedsvisie algemeen	26
3.2	Motivering aantal en begrenzingen bebouwingsconcentraties	27
3.3	Aanvullende criteria	27
3.4	Aangewezen bebouwingsconcentraties in Grave	28
3.5	Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie	30
4	ZICHT OP UITVOERING	46

Bijlagen:

- 1 Lijst van afkortingen en begrippen
- 2 Legenda bij uitwerking bebouwingsconcentraties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

De provincie heeft in 2004 via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (hierna: Structuurvisie) en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (hierna: Verordening ruimte), de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen VAB's gelegen binnen en buiten bebouwingsconcentraties. Conform de Structuurvisie, Verordening ruimte en de nota BiO hebben gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van de geldende Verordening ruimte. Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden in een door Gedeputeerde Staten (GS) geaccordeerde 'gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijven de Structuurvisie en Verordening ruimte als kader dienen.

De gemeente Grave wil de uitwerking van dit beleid actief oppakken. Daarom is aan Croonen Adviseurs gevraagd om, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, een gebiedsvisie op te stellen voor acht bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Grave.

1.2 Doelstelling en status

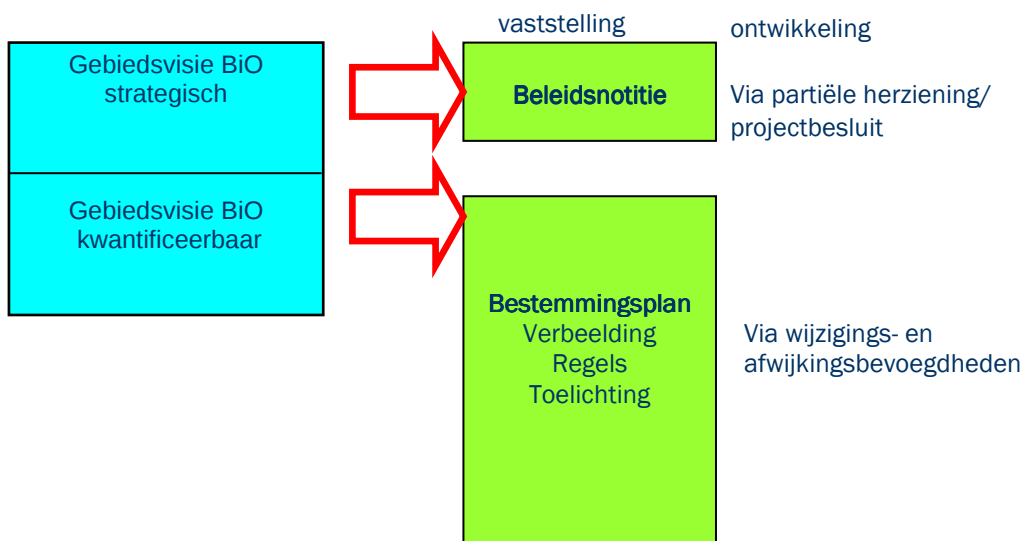
De opstelling van deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van genoemd provinciaal beleid. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) dient de gemeente vast te leggen in ruimtelijke onderbouwingen/projectbesluiten, partiële bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten. In dit kader zal de toetsing aan relevante planologische en archeologisch-cultuurhistorische aspecten en milieuaspecten plaatsvinden.

Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Voorliggende visie dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken. Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan dienen voor generieke verzoeken, welke binnenplannen kunnen worden afgewikkeld (zie 1.3).

Om een totaalkader te bieden voor het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), Ruimte-voor-Ruimte-woningen (RvR-woningen) en sloop-bonus- en plant-bonusregelingen dient deze beleidsnotitie ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied. Dit kader zal over het algemeen meer het spoor van het geldende provinciale beleid volgen en dus in mindere mate een verruiming van de bestaande regels kennen.

1.3 Relatie bestemmingsplan buitengebied

In deze beleidsnotitie zijn op basis van de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' acht bebouwingsconcentraties nader begrensd en uitgewerkt. De gemeente Grave legt dit vast in zowel deze notitie als in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De beleidsnotitie kan tevens als input dienen voor een op te stellen Structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).



De nader begrensde bebouwingsconcentraties worden opgenomen op de verbeelding. De meer kwantificeerbare zaken (bijvoorbeeld de mogelijkheden voor hergebruik) worden doorvertaald in de regels van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Voor zaken als het toevoegen van nieuwe functies en nieuw bouwvolume zullen separate planologische procedures worden gevoerd, omdat op dit moment nog niet helder is of, waar en welke ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties plaats zullen vinden. Op dat moment kunnen tevens eventuele noodzakelijke onderzoeken worden verricht.

1.4 Totstandkoming

Deze aanzet voor een gemeentelijke uitwerking is opgesteld door Croonen Adviseurs in opdracht van de gemeente Grave. Hierbij is voor de volgende gefaseerde aanpak gekozen:

Fase 1: Oriëntatie en voorbereiding.

Fase 2: Inventarisatie, beschrijving en analyse.

Fase 3: Beleidsvorming.

Fase 4: Overleg en afronding.

De inhoud van dit rapport is met de gemeente en de klankbordgroep teruggekoppeld. Ontstane vragen en opmerkingen zijn bij de verdere uitwerking meegenomen. Het product is tussentijds politiek-bestuurlijke besproken.

1.5 Opzet en leeswijzer

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

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

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

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

2 Beleidsvisie bebouwingsconcentraties

2.1 Rijksbeleid bebouwingsconcentraties

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties

De basis voor voorliggende visie is opgesteld en gevormd in een periode voor de inwerkingtreding van het huidige provinciale beleid (Verordening ruimte en Structuurvisie). Veel van de gemaakte keuzen, met betrekking tot de categorisering en maatvoeringen van functies en ontwikkelingen zijn daarom gebaseerd op 'oud' beleid. Om de herkomst en motivering van de gemaakte keuzen duidelijk te laten zien, is ervoor gekozen, naast het huidige provinciale beleid, ook het voormalige beleid te beschrijven. Waar afwijkingen tussen deze beleidskoersen van invloed zijn op voorliggende visie, is de gemaakte keuze duidelijk weergegeven.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (hierna: Verordening ruimte) is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

In de Verordening ruimte zijn specifieke regels opgenomen voor Ruimte-voor-Ruimte kavels. Hierin is onder meer opgenomen dat een bestemmingsplan gelegen binnen een bebouwingsconcentratie kan voorzien in Ruimte-voor-Ruimte kavels indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Aan deze verantwoording worden eisen gesteld met betrekking tot de bestaande kwaliteiten en bedrijfsvoering binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Er zullen nadere regels gesteld worden door GS, die op dit moment nog niet op- of vastgesteld of in werking zijn getreden. Voor dit moment geldt de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006 nog steeds.

Daarnaast zijn in de Verordening ruimte specifieke regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Aan deze verantwoording worden eisen gesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. In de Verordening ruimte zijn daarnaast gebieden aangeduid waarvoor specifieke regels gelden met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. In de formele zin van het woord zijn de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen bebouwingsconcentraties geboden worden niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Stedelijke ontwikkeling is namelijk als volgt gedefinieerd: nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Qua aard zou een bebouwingsconcentratie zich echter wel stedelijk kunnen ontwikkelen. Dit maakt een vergelijking van de locaties van de bebouwingsconcentraties met de verschillende aangeduide specifieke gebieden wenselijk. De volgende specifieke gebieden worden onderscheiden in de Verordening ruimte:

- bestaand stedelijk gebied: onderverdeeld in stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied; gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;
- zoekgebied verstedelijking: gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is;
- gebied integratie stad-land: gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling mogelijk is.

In paragraaf 3.3.1 is per bebouwingsconcentratie aangegeven in welk van de onderscheiden gebieden de concentratie gesitueerd is. Alle bebouwingsconcentraties zijn gelegen in de landelijke regio, in één geval gecombineerd met het zoekgebied voor verstedelijking. Stedelijke ontwikkelingen zijn onder voorwaarden toegestaan binnen een zoekgebied voor verstedelijking, indien de beoogde ontwikkeling verantwoord is. De gemeente mag hier woningen ontwikkelen die ten laste komen van het woningbouwcontingent.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, 2010

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk

handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels, die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie, met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Het begrip 'bebouwingsconcentratie' komt in de Structuurvisie alleen in de begrippenlijst voor en is hier gedefinieerd als "een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster". Eén van de dertien provinciale ruimtelijke belangen is "concentratie van verstedelijking". Andere belangen die voor voorliggende visie van belang zijn, zijn "een multifunctioneel landelijk gebied" en "goed bereikbare recreatieve voorzieningen".

Ten aanzien van concentratie van verstedelijking is opgenomen dat de provincie het belangrijk vindt dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Anders dan in de voorloper van de Structuurvisie (Interimstructuurvisie) het geval was (zie hierna), zijn geen criteria met betrekking tot maatvoering en concrete randvoorwaarden voor/bij ontwikkelingen opgenomen. Wel van belang is de gebiedsindeling op structuurniveau, die in de Verordening ruimte planologisch-juridisch verankerd is.

Ten aanzien van het aspect kwaliteitsverbetering zijn zogenaamde ‘gebiedspaspoorten’ opgesteld, waarin per (regionale) landschapseenheid een analyse van deze eenheden, inclusief de (historische) ontwikkeling, en een ambitie zijn opgenomen. Deze ambitie is zowel in woord als in beeld vervat en vormt een aanvullend kader, naast de visie zoals deze in voorliggend document verwoord is.

Interimstructuurvisie, 2008

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant ‘Brabant in ontwikkeling’ (ISV) in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Paraplunota is per 1 juli 2010 (formeel gezien) vervallen. De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 ‘Brabant in balans’. Actualisering van beleid zijn hierin meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur’. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren. De Interimstructuurvisie maakt het op beperkte schaal mogelijk om VAB’s te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het hergebruiken van de voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning mogelijk. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling Ruimte-voor-Ruimte is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, het volgende mogelijk:

- vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven;

- vestiging van agrarisch aanverwante bedrijven.

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

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers.
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot categorie 1 of 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (herziening 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak van 400 m².
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling', 2004

Met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' heeft de provincie de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit' en spitst zich vooral toe op VAB's in de begrensde bebouwingsconcentraties. Wanneer de gemeente voor een nader begrensde kernrandzone, bebouwingscluster of -lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden. Deze beleidsnota is vertaald in de provinciale Structuurvisie en in de Verordening ruimte. Van belang is vooral dat het bieden van mogelijkheden bij versterking van de ruimtelijke kwaliteit een gewenste ontwikkeling blijft. De extra bouwmogelijkheden in de vorm van de zogenaamde BiO-woningen zijn geëindigd per 1 juli 2011.

In bebouwingsconcentraties zijn alleen nog reguliere woningen toegestaan, indien deze passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma of Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Er kan met het VAB-beleid van de nota BiO, in vergelijking met het VAB-beleid van de (Interim)structuurvisie en Verordening ruimte, meer maatwerk geboden worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Daarnaast kunnen gemeenten zelf de bebouwingsconcentraties aanwijzen, waarin verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn. Dit in ruil voor het boeken van ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied van de gemeenten.

Bij nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties dient er sprake te zijn van een balans tussen functie en omgeving. Het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

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

- het tegengaan van versterking;
- het behoud en/of de versterking van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw;
- de doelstellingen van revitalisering;
- de leefbaarheid van het platteland.

Daarnaast dient er sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de bebouwingsconcentraties door:

- sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding sloopkosten via nieuwe provinciale subsidieverordening (Ruimte-voor-Ruimte-verbreed);
- groenontwikkeling;
- sloop en/of toevoeging van bouwvolume;
- herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

NB: Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

De nota BiO biedt, ten aanzien van het wonen in cultuurhistorische bebouwing, statische opslag, paardenhouderijen, nevenactiviteiten en verbrede landbouw ruimere hergebruiksmogelijkheden voor het overig buitengebied. Op deze gebieden moeten gemeenten aansluiten bij de voorwaarden en uitgangspunten van de Structuurvisie en Verordening ruimte.

Reconstructieplan Peel & Maas, 2005

In het reconstructieplan is de integrale zonering, bestaande uit extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden, begrensd, door de waarden en belangen in de verschillende gebieden integraal af te wegen. De gebieden uit het reconstructieplan waar men de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij beperkt wil houden zijn de extensiveringsgebieden. Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bedrijfslocaties en nieuwe economische dragers in zones rondom de kernen en andere bebouwingsconcentraties biedt mogelijkheden om het proces van beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen in en nabij deze zones te ondersteunen.

Kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen begrensd als extensiveringsgebied. Vaak nog met een zone eromheen. Het reconstructieplan verwacht dat de intensieve veehouderij in de betreffende bebouwingsconcentraties op termijn verdwijnt.

Voor de nog aanwezige intensieve veehouderijen geeft het reconstructieplan ondersteuning bij de verplaatsing naar een plek buiten de bebouwingsconcentraties. Het Reconstructieplan biedt mogelijkheden om de gewenste verplaatsingen te realiseren. Dit kan door middel van de verruimde mogelijkheden voor hergebruik van voormalige

agrarische bebouwing (VAB's) en vestiging van nieuwe economische dragers (NED's). Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bebouwing is overigens niet uitsluitend van toepassing op bebouwingsconcentraties die als extensiveringsgebied zijn gezondeerd. Om dit verruimde beleid te mogen toepassen moet de gemeente een integrale visie (zie voorliggende visie) voor het gebied opstellen.

Om de sociale en economische structuur te versterken onderscheidt de provincie vier speerpunten:

- De sociale en economische aspecten van veranderingen binnen de landbouw worden opgevangen.
- Nieuwe sociale en economische mogelijkheden voor het platteland ontwikkelen.
- Aandacht voor maatregelen die de leefbaarheid op het platteland kunnen vergroten.
- Extra aandacht voor de uitvoering van het sociale en economisch beleid.

Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten ingestemd met het voorstel van Gedeputeerde Staten om de nota van zienswijze en de Nota van Wijziging correctieve herziening reconstructieplannen vast te stellen. Aanleiding voor het opstellen van deze correctieve herzieningen is de uitspraak van de Raad van State in 2007 met betrekking tot de tegen de reconstructieplannen ingestelde beroepen. De Raad van State heeft daarbij enkele onderdelen van de reconstructieplannen uit 2005 vernietigd. In de correctieve herzieningen zijn alleen deze onderdelen aangepast. Beleidswijzigingen worden in deze herzieningen niet meegenomen. Naast de aanleiding voor deze correctieve herzieningen zijn er in de afgelopen periode in sommige reconstructieplannen onjuistheden geconstateerd. Ook hiervoor zijn in deze correctieve herzieningen corrigerende wijzigingen opgenomen.

2.3 Beleid bebouwingsconcentraties, algemeen

Algemeen

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

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

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

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

Functionele factoren

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

Landbouwgebonden functies

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

Agrarisch hergebruik

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

Verbrede landbouw

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

Landbouw met een neventak (niet-agrarische nevenfunctie)

Er is alleen sprake van een nevenfunctie zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend. Vanuit de optiek van nevenfunctie is het nodig een bij de nevenfunctie passend maximum aan bebouwing op te nemen. Voor verbrede landbouw wordt door de provincie het principe dat de op te starten activiteit alleen mogelijk is indien die ook als vervolgfunctie is toegestaan niet meer gehanteerd. Een (verdere) groei van de nevenfunctie naar hoofdfunctie is mogelijk na wijziging van de bestemming binnen de randvoorwaarden die daartoe zijn gesteld in de Verordening ruimte.

Agrarisch gelieerde bedrijvigheid

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

Buitengebiedgebonden functies (onder andere recreatie en toerisme)

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

Ontwikkelingslocaties nabij natuur- en landschappelijk aantrekkelijke gebieden hebben dan ook de voorkeur. In het kader van de reconstructie zijn deze veelal benoemd als recreatieve poorten dan wel intensieve recreatieve gebieden. Ook locaties bij een concentratie van bestaande recreatievoorzieningen zijn vanuit het oogpunt van de recreant interessant. De gemeente Grave heeft haar toeristisch-recreatief beleid uitgewerkt in het Toeristisch Actieplan Land van Cuijk. Daarnaast is nog gemeentelijk toeristisch beleid geformuleerd en uitgewerkt in het Toeristisch Beleidsplan (Trop-Grave).

Overige functies: Wonen

Wonen in het buitengebied wordt door veel mensen aantrekkelijk bevonden. Naast de rust en ruimte, vormt de mogelijkheid om direct vanuit de woning in het buitengebied te kunnen recreëren een belangrijke drijfveer. Om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan, biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van

burgerwoningen. Er zijn drie uitzonderingen, zijnde woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (zowel door sloop als door verwerving contingent), realisatie van nieuwe landgoederen (dit valt buiten de scope van deze nota) en de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing. Grave wil nader bezien of er ook reguliere woningbouw in bijzondere omstandigheden mogelijk is bij bijvoorbeeld de sanering van bedrijven.

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

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

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bedrijfsbebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Dit beleid voor boerderijsplitsing geldt overigens voor het hele buitengebied en eveneens voor (langgevel)-boerderijen die minder of geen cultuurhistorische waarden hebben.

Overige functies: Werken

Naast landbouw, wonen en recreatie en toerisme, zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden bieden in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies, zoals statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.

Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Vanwege de invloed die deze functies kunnen hebben op hun omgeving zijn echter wel strenge vestigingsvoorwaarden geformuleerd in het beleid van de provincie. Deze staan met name beschreven in artikel 11.6 van de Verordening ruimte.

Kort samengevat komen deze eisen op het volgende neer:

- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- er is sprake van een bebouwingsconcentratie en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Aanvullend gelden voorwaarden voor wanneer de ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel of in agrarisch gebied.

2.4 Ruimtelijke factoren

Nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in kernrandzones, bebouwings-linten en -clusters, als ook in beperkte mate in het overige buitengebied.

Kernrandzone (NB: deze zone is begrensd als cluster/lint)

Kernrandzones bieden gezien hun ligging tegen de kern relatief gezien de ruimste ontwikkelingsmogelijkheden. Als overgangszones tussen stad (rood) en land (groen) is ontwikkeling mogelijk, zonder kernrandzones direct te zien als vrijwaringgebieden voor een ver(der)gaande verstedelijking. Het is namelijk niet de bedoeling dat kernrandzones beschouwd worden als gebieden voor nieuw stedelijk ruimtebeslag. In veel kernrandzones zijn de effecten zichtbaar van de grote stedelijke druk die op deze zones van toepassing is. Dit uit zich in een sterke mate van functiemenging en diversiteit van bebouwing. Het verrommelde beeld dat hierdoor is ontstaan vraagt meestal om een verbetering van de beeldkwaliteit en ruimtelijke samenhang in functioneel en ruimtelijk opzicht. Bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden verdient de relatie met de kern en het omliggende buitengebied bijzondere aandacht. Net als mogelijk behouden gebleven historische stedenbouwkundige structuren. Overgangen van kern naar het landschap kunnen zowel hard en contrastrijk zijn, als zacht en geleidelijk. Deze zones zijn begrensd als cluster of als lint (zie hoofdstuk 3.)

Bebouwingsclusters en -linten

De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsclusters en -linten hangt in sterke mate af van de ligging ten opzichte van de kern(en). Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen clusters en linten en clusters en linten die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen clusters en linten geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische stedenbouwkundige structuur in relatie tot het buitengebied het

meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor kernrandzones is een dergelijke afweging veel minder aan de orde.

Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en geleidelijke/zachte overgangen naar het landschap spelen hierbij een belangrijke rol.

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

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

Overig buitengebied (primair buitengebied)

De bebouwing die niet valt binnen de selectie van bebouwingsconcentraties, biedt de minste ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden worden in sterke mate bepaald door het provinciale beleid dat insteekt op het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied. De aanwezigheid van een groot aantal gebiedskwaliteiten is over het algemeen aanleiding om bebouwingslocaties niet in aanmerking te laten komen voor sterk verruimde hergebruiksmogelijkheden.

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

Gebiedskwaliteiten

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

2.5 Beleid bebouwingsconcentraties, specifiek

Algemeen

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

Wat betreft de termijn van vrijkomen van bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming is gekozen voor het jaar 1998 als referentiejaar. Voor schuren en stallen, die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan namelijk dezelfde kwaliteitsverbetering aan de orde zijn als bij recent vrijgekomen bedrijfsgebouwen. Zo worden toekomstige handhavingprocedures wellicht voorkomen. Op basis van het doel een oplossing te bieden voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties worden bestaande burgerwoningen buiten beschouwing te laten.

Voorwaarden

Algemene voorwaarden

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

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

Ruimtelijk-functionele voorwaarden

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

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

Ruimtelijk-functionele voorwaarden (vervolg)

	Aangewezen bebouwingsconcentratie			Overig buitengebied
	Kernrandzone (A)	Nabij kern of zone langs doorgaande weg (B/C)	Solitair gelegen (D/E)	
Landbouwgebonden				
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+	+	+	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m ² , recreatie, natuur/landschap, zorg)	+	+	+	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+	+	+	+/-
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/-kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf, groencompostering)	+	+	+/-	-
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+	+	+/-	-
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+	+	+/-	-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veecliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+	+	+/-	-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)				
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+	+	+/-	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+	+	+	+/-
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+	+	+	+/-
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)				
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+	+	+	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+	+	+	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m ²)	+	+	+	-
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)				
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+	+	+	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+	+	+/-	-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+	+	+/-	-

De kernrandzone (bebouwingsconcentratie) is benoemd/begrensd als cluster/lint nabij de kern.

+ in principe wel, +/- nader af te wegen en – in principe niet

In paragraaf 3.3 is bovenstaande tabel toegespitst per voor de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie.

Ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische randvoorwaarden

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

- Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
- Monumentale, cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing dient als zodanig behouden te blijven.
- De totale omvang van bouwblokken en de oppervlakte/inhoud van bebouwing (i.c. de versterking) in het buitengebied mag niet toenemen.
- Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- Nieuwe functies worden slechts toegelaten tot milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst of zo mogelijk de lijst van de Wet Milieubeheer (vrijstelling tot sommige vormen van categorie 3 voor zover deze overeenkomen met categorie 2 van de VNG-lijst, bijvoorbeeld sommige loonbedrijven, zaaizaad/pootgoed, stalling/opslag, manege).
- Extra woningen mogen niet leiden tot een andere geur-/hindercategorie.

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

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

Behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteit (basiskwaliteit); dit is te regelen via het bestemmingsplan buitengebied door de aanduiding cultuurhistorische waardevolle bebouwing (niet zijnde monumenten) handen en voeten te geven. Waardevolle panden mogen niet worden gesloopt.

Extra ruimte voor extra ruimtelijke kwaliteit

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

Beleidslijn vergroening (rood voor groen)

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

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

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

Beleidslijn ontstening (rood voor rood)

De gemeente Grave is van mening dat 10% van de te slopen oppervlakte bebouwing in de vorm van een sloop-bonusregeling als extra oppervlakte bebouwd kan worden tot een maximum van 900 m³ voor een woning, 240 m² voor een bijgebouw en/of 600 m² voor een bedrijfsgebouw. Zo geldt er nu voor een niet-agrarische functie een maximale bedrijfsvloer-oppervlakte van 400 m². Deze sloop-bonusregeling is gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling kun je vergelijken met de sloop-bonusregeling voor woningen (hoofdgebouw/-bijgebouwen) en de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Ook de bouw van een extra woning voor de sloop van 1.000 m² stal/schuur (veehouderij met milieurechten) of 2.000 m² overige bebouwing is hier mogelijk.

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

Voorbeeld 2: Zo zou je bij sloop 400 m² toe kunnen kennen en 10% van verder de te slopen oppervlakte.

Voor een stal van 1.600 m² mag je dan 400 m² plus 10% van 1.200 is 120 m² terugbouwen (in bestaand gebouw of nieuwbouw). In totaal kun je dan 400 + 120 = 520 m² bvo realiseren.

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

Sanering van ongewenste functie (extra kwaliteit); Een gemeente kan zelfs overwegen om voor de sanering van (legale) ongewenste functies eveneens een soort van sloop bonusregeling toe te passen vergelijkbaar met die onder 5. Dit kan zelfs voor het gehele buitengebied.

Een en ander verdient nog wel een zorgvuldige nadere uitwerking vanwege de eventuele ongewenste precedentwerking in relatie tot andere wet- en regelgeving. Maatwerk is gewenst en dus zal hiervoor van geval tot geval een beoordeling moeten plaatsvinden. Voor de sanering van ongewenste bedrijvigheid zou Grave bijvoorbeeld ook enkele reguliere woningen in kunnen zetten.

Bijzondere afweging op gebiedsniveau

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

- 1 aardkundig waardevolle gebieden;
- 2 gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, archeologische monumenten en historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden;
- 3 cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren, stedenbouwkundige structuren en bebouwing;
- 4 gebieden ten behoeve van de opvang van water (onder andere winterbed van de Maas);
- 5 onderdelen van de Groenblauwe mantel/Ecologische Hoofdstructuur (GBM/EHS);
- 6 onderdelen van primair agrarisch gebied.

2.6 Resumé

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

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

Voor het overige buitengebied gelden beperktere mogelijkheden.

2.7 Beeldkwaliteit

In het volgende hoofdstuk wordt voor de aangewezen bebouwingsconcentraties in de gemeente Grave aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit versterkt kan worden. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan: de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte. Deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuur-historische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

De ruimtelijke kwaliteit kan mede worden verbeterd door het toevoegen/herschikken van bebouwing. In de ruimtelijke visie wordt onderscheid gemaakt in twee hoofdtypen ontwikkelingsmogelijkheden: herschikking (type 1) en het toevoegen van extra bebouwing (type 2).

Hieronder volgt een toelichting op de hoofdtypen en worden er beeldkwaliteitsaspecten gekoppeld aan de genoemde typen. De beeldkwaliteitsaspecten dienen als toetsingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk an sich. Deze criteria zijn van toepassing op alle hierboven geschetste typen. Tot slot wordt er ingegaan op de situering van de nieuwe bouwwerken en de gewenste korrelgrootte van de nieuwe bebouwing.

Type 1: Herschikking

Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een ruimte voor ruimte woning op locatie. Via sloop van overtollige bedrijfsgebouwen mag je 10% oppervlakte toevoegen aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's. Als je voldoende bedrijfsgebouwen sloopt voor een ruimte voor ruimte woning en je bouwkvavel is voldoende groot en je voldoet aan alle overige eisen (o.a. milieu) dan kun je ook een ruimte voor ruimte woning op locatie realiseren. Ook dan verdwijnt 90% van de bouwmassa ter plaatse. De realisatie van ruimte voor ruimte woningen op locatie geschiedt via een wijzigingsprocedure/wijzigingsbesluit (vgl. boerderijsplitsing). Hierbij wordt tevens het bouwblok verkleind. Verder dient er eerst gesloopt te worden en dan pas gebouwd. Ook de landschappelijke inpassing dient geregeld te worden.

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

Het is niet de bedoeling dat elders te slopen bebouwing wordt ingezet voor de realisering van uitbreiding van hoofdgebouw (woning) of bijgebouw) op het betreffende perceel. Ook een bij de provincie te verwerven bouwtitel mag niet worden ingezet in het kader van herschikking.

Ten behoeve van het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt een frontbreedte van het perceel, waarbinnen de herschikking van bebouwing dient plaats te vinden, minimaal 25 m te bedragen. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen.

Type 2: Extra bebouwing

Onder extra bebouwing worden de bij de provincie te verwerven ruimte voor ruimte woningen bedoeld dan wel de bouw van een ruimte voor ruimte woning door sloop elders in de gemeente buiten de bebouwingsconcentratie of elders in de bebouwingsconcentratie. Voor een jaarlijks geïndexeerd bedrag kun je een bouwrecht verwerven bij de provincie. Voor dit bedrag worden elders in Noord-Brabant stallen en schuren gesloopt. De realisatie van deze ruimte voor ruimte woningen geschiedt via een ruimte-

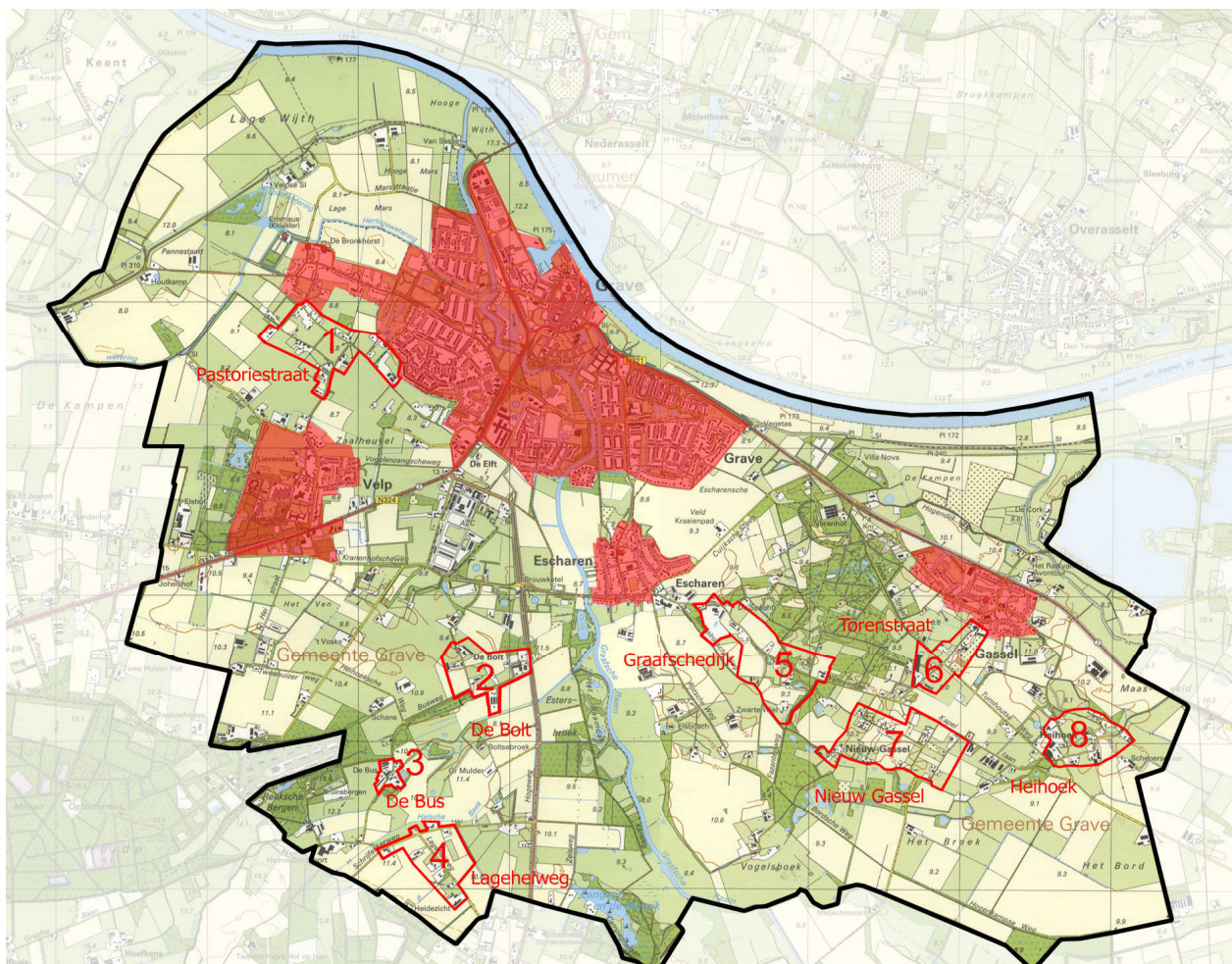
lijke onderbouwing/projectbesluit. Hierbij dient afstemming plaats te vinden met de verschillende ruimtelijke en milieutechnische (rand)voorwaarden. Zo dient het bouwperceel een minimale breedte te hebben van 25 m om het relatief open karakter overeind te houden. Ook de landschappelijke inpassing van deze woningen dient verzekerd te zijn/worden.

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing

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

Beeldkwaliteitsaspecten situering

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



Aangewezen bebouwingsconcentraties buitengebied gemeente Grave

3 GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

3.1 Gebiedsvisie algemeen

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

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

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

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

Voor elke bebouwingsconcentratie worden de volgende onderdelen bezien:

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

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

3.2 Motivering aantal en begrenzingen bebouwingsconcentraties

Definitie

Onder een bebouwingsconcentratie wordt een gebied verstaan, dat wordt gekenmerkt door:

- een vlakvormige verzameling van meer dan 10-20 gebouwen of bouwvlakken bij een kruispunt van wegen (cluster);
- een lijnvormige verzameling van meer dan 10-20 gebouwen of bouwvlakken langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwpercelen (lint);
- een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin veel bebouwing (10-20 gebouwen of bouwvlakken) die op een korte afstand van elkaar ligt (kernrandzone);

NB: de concentratie is of een concentratie (in de vorm van een cluster, een lint of een kernrandzone) nabij de kern of doorgaande weg of een concentratie welke verder weg gelegen is. Wanneer sprake is van minder gebouwen maar waar wel een kwaliteitswinst is te behalen, kan tevens besloten worden een gebied als bebouwingsconcentratie aan te wijzen.

Algemene criteria

Bij het aanwijzen van de bebouwingsconcentraties spelen de volgende algemene criteria een rol:

- In een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet-agrarische bedrijven voor (menging van functies).
- In een bebouwingsconcentratie (cluster/lint) komen 10-20 gebouwen of bouwblokken voor in een vlakvormige of lintvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwblokken die een duidelijk ensemble vormen.

3.3 Aanvullende criteria

De volgende aanvullende criteria, gebaseerd op beleidsmatige, landschappelijke en stedenbouwkundige en functionele aspecten, spelen tevens een rol in aanwijzen van bebouwingsconcentraties:

- De specifieke structuur van de gemeente Grave, dat getypeerd kan worden als een hoofdkern met daaromheen scherven, dient herkenbaar te blijven.
- Bij gebieden die aandacht vergen vanuit het beleid (bijvoorbeeld ligging in een natte natuurparel, bij een GHS-natuur of in een dassenleefgebied), wordt bebouwing slechts dan binnen de begrenzing opgenomen, wanneer door ontstening een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt kan worden.
- Wanneer er sprake is van concrete initiatieven die aansluiten bij het gedachtegoed van de onderhavige gebiedsvisie, kan gekozen worden een dergelijk initiatief binnen een bebouwingsconcentratie op te nemen.

3.4 Aangewezen bebouwingsconcentraties in Grave

De typering van de bebouwingsconcentraties heeft als volgt plaats gevonden:

- A Kernrandzone: het uitloopgebied van de kernen (n.v.t.*1)
- B Bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg
- C Bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg
- D Bebouwingscluster solitair gelegen
- E Bebouwingslint solitair gelegen
- F Bebouwingszone.

In het buitengebied zijn de volgende bebouwingsconcentraties aangetroffen:

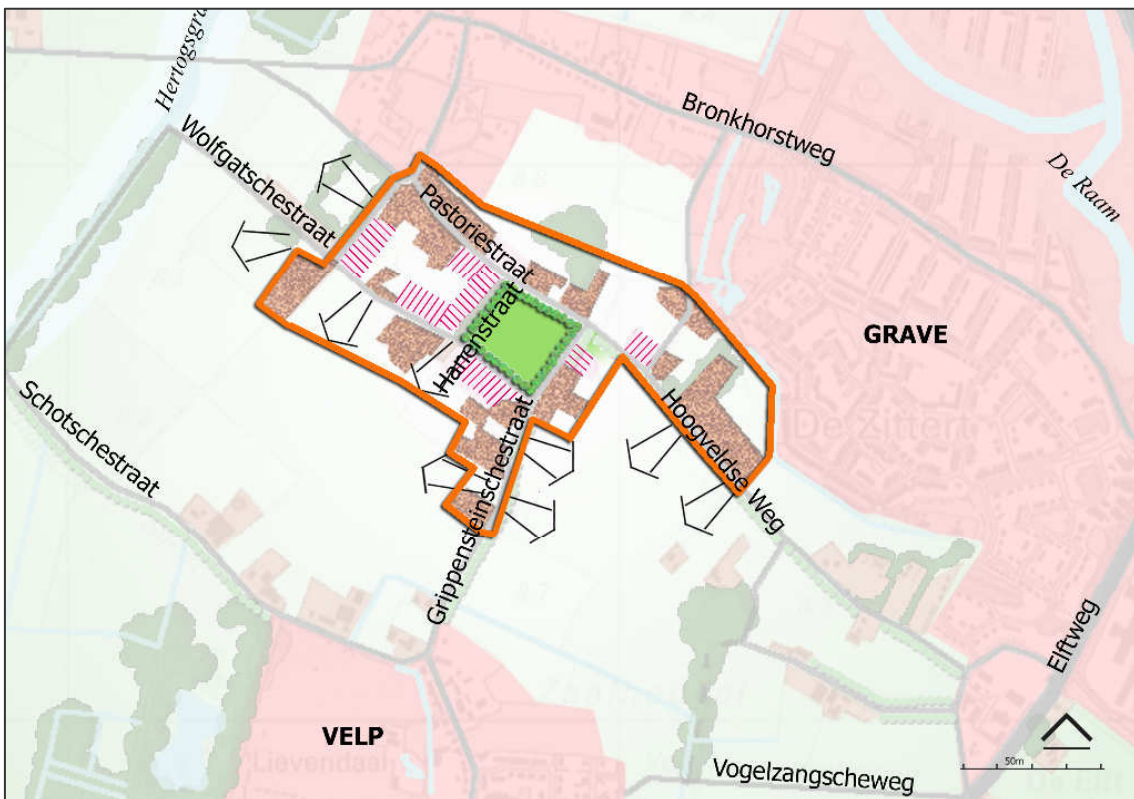
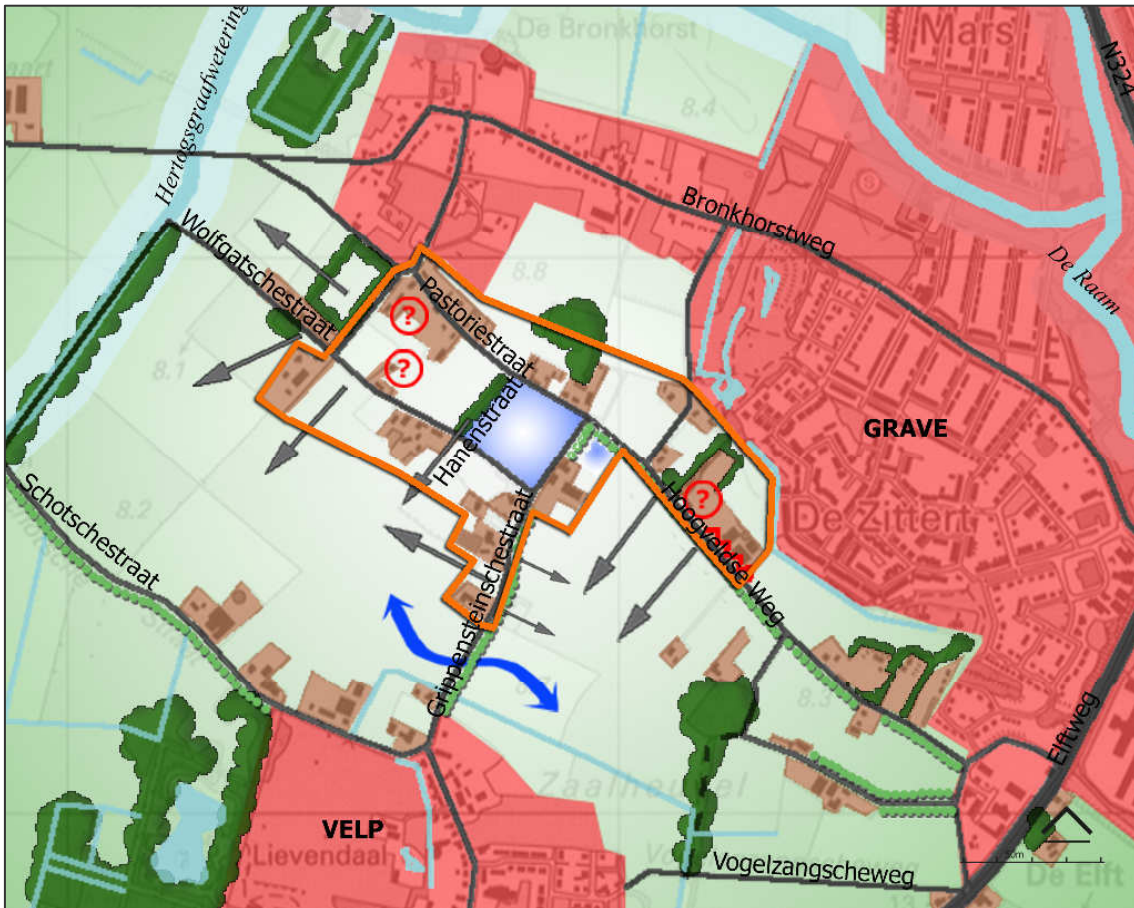
Nr.	Naam	Type	
1.	Pastoriestraat	B	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
2.	De Bolt	B	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
3.	De Bus	D	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
4.	Lageheiweg	E	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
5.	Graafschedijk	D	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
6.	Torenstraat	C	(gelet op lintvormig karakter bebouwing)
7.	Nieuw Gassel	D	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)
8.	Heihoek	D	(gelet op vlakvormig karakter bebouwing)

Voor de andere delen van het buitengebied is de reguliere Ruimte-voor-Ruimte-regeling van toepassing. In deze notitie worden deze bebouwingsconcentraties eerst ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. Zo wordt het type bebouwingsconcentratie aangegeven. Vervolgens wordt er per bebouwingsconcentratie een ruimtelijk kader aangegeven waarbinnen ontwikkelingen mogelijk plaats kunnen vinden. Dit kader kan benut worden bij de beoordeling van individuele verzoeken in het licht van de verbetering van de ruimtelijke (lees stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit). De beeldkwaliteitsaspecten als geschetst in paragraaf 2.4 dienen tevens in acht te worden genomen bij de beoordeling van individuele verzoeken.

Tevens is per bebouwingsconcentratie aangegeven welke activiteiten een plek zouden kunnen krijgen. Bijgevoegde tabellen zijn afgeleid van de tabel op pagina 11.

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

1 De kernrandzones zijn in deze notitie nader begreepd als cluster of als lint.



Bebouwingsconcentratie nabij kern of zone langs doorgaande weg (B/C)	
Landbouwgebonden	
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m ² , recreatie, natuur/landschap, zorg)	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencompostering)	+
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)	
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)	
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m ²)	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)	
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+

3.5 Gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie

Bebouwingsconcentratie Pastoriestraat (type B)

a Huidige situatie en analyse Pastoriestraat

- Verordening ruimte: -
- Streekplan: AHS-landbouw, AHS-overig, Leefgebied Dassen;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied-overig.

De bebouwingsconcentratie Pastoriestraat ligt ten zuidwesten van de kern Grave. Via de Rijksweg (N321) wordt de verbinding gelegd met de snelwegen A50 en A73, waardoor de bebouwingsconcentratie regionaal goed bereikbaar is.

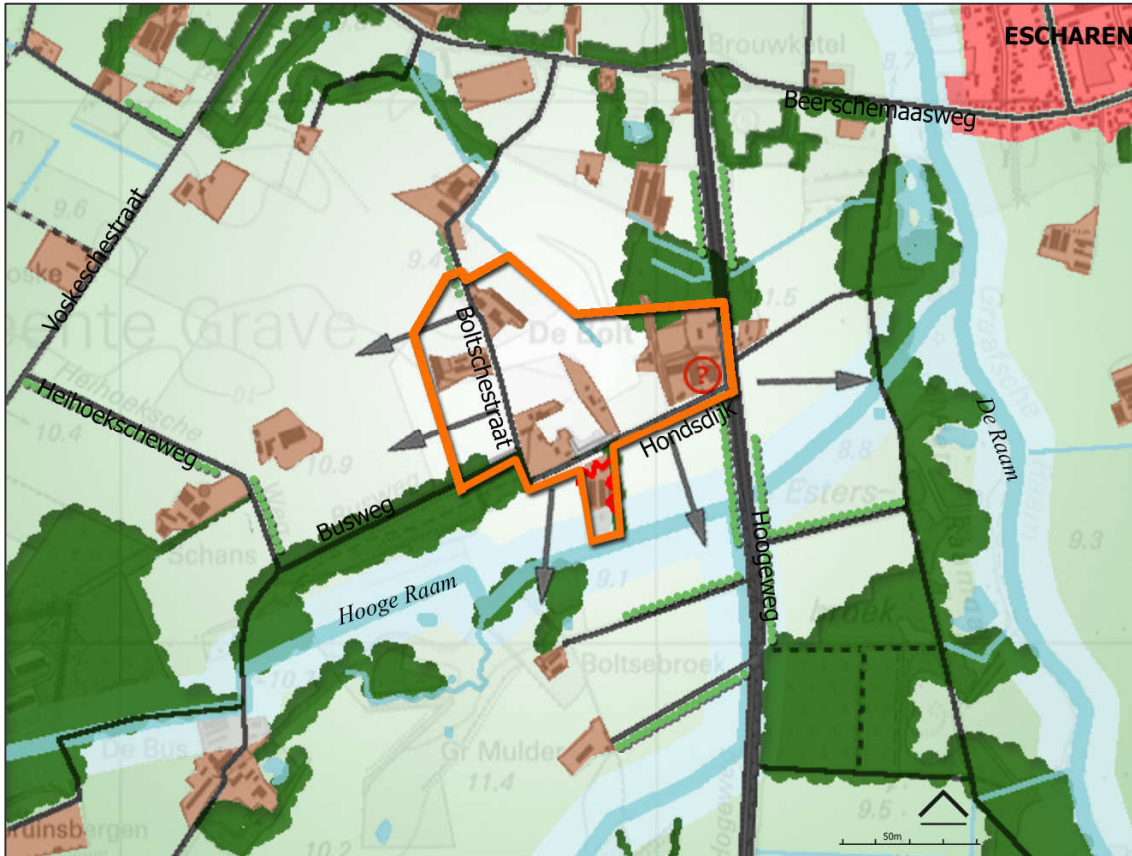
Alle wegen in de bebouwingsconcentratie zijn vanuit historisch oogpunt van redelijk hoge geografische waarde. Het deel ten noorden van de Pastoriestraat/Hoogveldseweg betreft een vlak met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Verspreid in de concentratie liggen diverse gemeentelijke monumenten.

Kenmerkend voor bebouwingsconcentratie Pastoriestraat is de centraal gelegen open ruimte. Deze open ruimte is geheel onbebouwd en wordt gedeeltelijk begeleid door laanbeplanting en aangrenzende bebouwing.

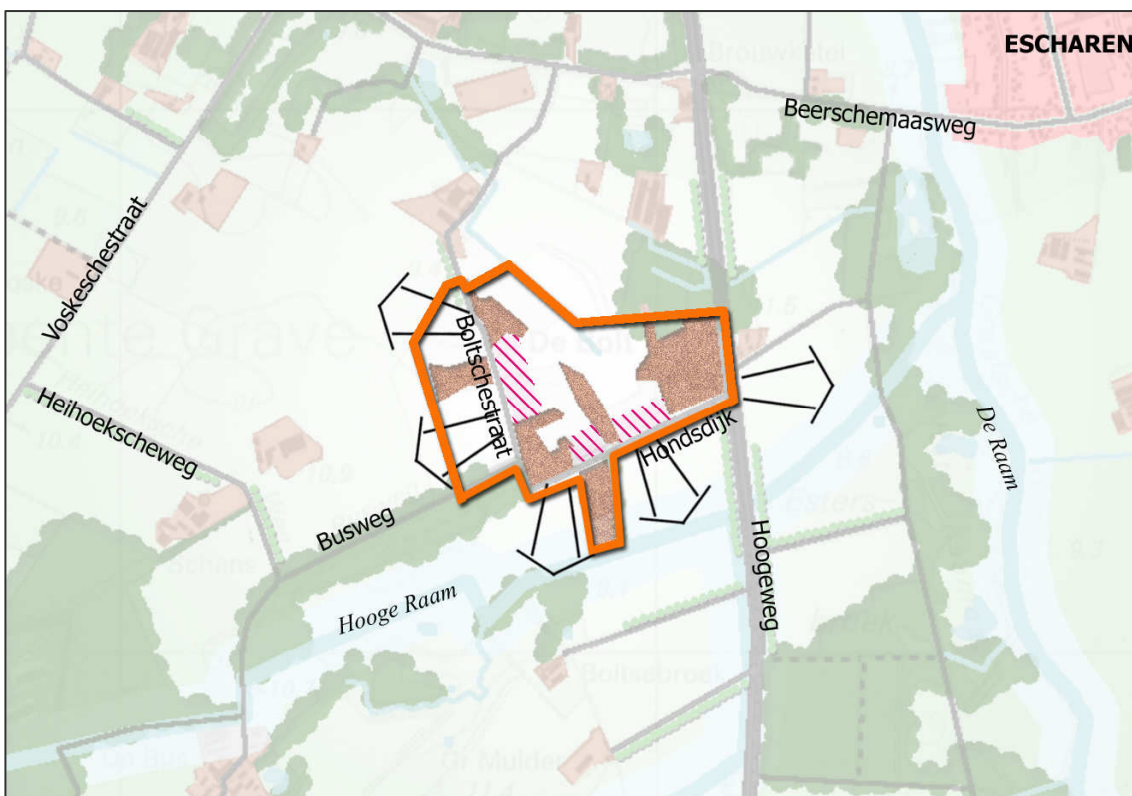
Er zijn met name richting het zuiden veel zichtrelaties aanwezig naar het omliggende landschap. Aan de zuidzijde van de concentratie, ter hoogte van de Grippesteinschestraat, is een ruimtelijke relatie tussen het landschap aan weerszijden van deze weg aanwezig. Door deze openheid blijft de bebouwingsconcentratie gescheiden van de kern Velp. Deze zone maakt tevens onderdeel uit van het dassenleefgebied. Ter hoogte van het kruispunt Hanenstraat-Pastoriestraat is een dassenburcht aanwezig. De Hanenstraat speelt daarbij een belangrijke rol als dassenroute richting het zuidelijk gelegen dassenleefgebied. De openheid van de hoek Hoogveldseweg en Grippesteinschestraat zorgt voor een overzichtelijk situatie. Op een enkele locatie zijn percelen rommelig ingericht. Hier wordt ter plaatse het straatbeeld verstoord.

b Ruimtelijk kader Pastoriestraat

Een belangrijk uitgangspunt vormt de specifieke structuur van de gemeente Grave, dat getypeerd kan worden als een hoofdkern met daaromheen scherven. Deze karakteristiek en het feit dat ten zuiden van de concentratie een dassenleefgebied aanwezig is, heeft de zuidelijke begrenzing bepaald. De Grippesteinschestraat voorziet dan ook niet in extra bebouwingsmogelijkheden. Door hier herschikkingsmogelijkheden te bieden aan bestaande bebouwing, wordt de afstand tot Velp vergroot waardoor de 'schervenkarakteristiek' wordt versterkt. Door aan de noordkant van de bebouwingsconcentratie juist niet in te zetten op verdichting maar op ontstening (herschikking), wordt samenklontering met de hoofdkern Grave voorkomen en blijft de Pastoriestraat een afzonderlijk element. Rekening houdend met de aanwezigheid van de dassenroute worden er geen nieuwvestigingsmogelijkheden geboden nabij de kruising van de Hanenweg met de Pastoriestraat en Wolfgatschestraat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk in te zetten op versterking van de centraal gelegen vierkante open ruimte. Deze ruimte kan worden geaccentueerd door begeleidende laanbeplanting en (nieuwe) lintbebouwing. Daarnaast blijven bestaande zichtrelaties richting het omliggende landschap gehandhaafd. De hoek Hoogveldseweg/Grippesteinschestraat dient open te blijven zodat het kruispunt overzichtelijk blijft. Daarnaast is het wenselijk het straatbeeld te versterken door het aanpakken van rommelige percelen.



Huidige situatie en analyse
De Bolt



Ruimtelijk kader
De Bolt

Bebouwingsconcentratie nabij kern of zone langs doorgaande weg (B/C)	
Landbouwgebonden	
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m ² , recreatie, natuur/landschap, zorg)	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf, groencompostering)	+
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, vee-transport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)	
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)	
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m ²)	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)	
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+

Bebouwingsconcentratie De Bolt (type B)

a Huidige situatie en analyse De Bolt

- Verordening ruimte: groenblauwe mantel
- Streekplan: AHS-landschap, Leefgebied dassen, RNLE, Zoekgebied regionale waterberging;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: RNLE, Beschermingszone natte natuurparel, Verwevingsgebied, Extensiveringsgebied-natuur.

Bebouwingsconcentratie De Bolt wordt door de Hoogeweg, waterloop De Raam en de tussengelegen groenstructuur gescheiden van de kern Escharen. Via de Hoogeweg die aansluit op de Elfweg (N324) worden door middel van de Rijksweg (N321) en de Provincialeweg (N321) de verbindingen gelegd met respectievelijk de A50 en de A73. Binnen het plangebied zijn geen elementen aanwezig die vanuit cultuurhistorisch oogpunt bijzonder gewaardeerd zijn.

Vanuit de bebouwingsconcentratie zijn veel zichtrelaties aanwezig. Richting het westen is vanuit de Boltschestraat het landschap, dat afwisselend open en gesloten (bebossing) is, duidelijk waarneembaar. Ten zuiden van de Hondsdijk is zicht op het waardevolle beekdal van de Hooie Raam.

De Boltschestraat en de Hondsdijk staan haaks op elkaar. Het open gebied dat in de oksel van deze wegen ligt, is niet bijzonder waardevol. Aan deze zijde zijn geen waardevolle zichtrelaties aanwezig door de bijgebouwen/stallen die dieper op het perceel gelegen zijn. Op een tweetal locaties is sprake van een rommelig perceel waardoor het straatbeeld plaatselijk verstoord wordt.

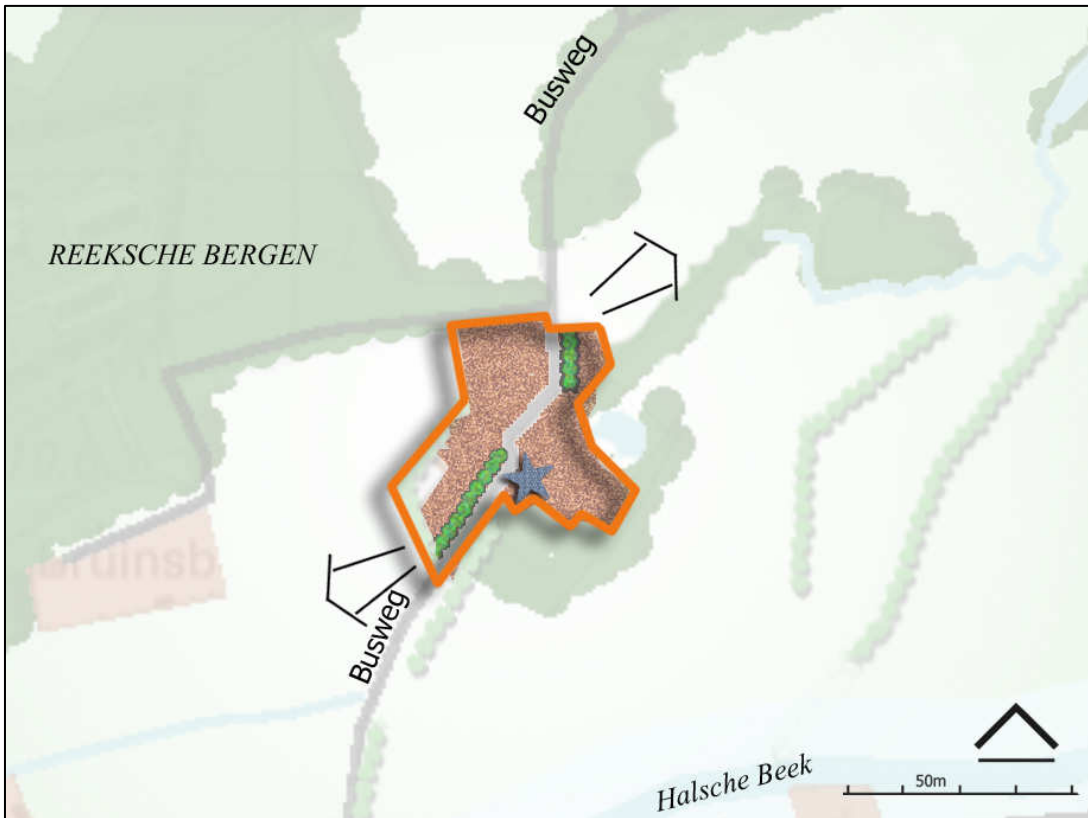
b Ruimtelijk kader De Bolt

De bebouwingsconcentratie wordt aan de oostzijde begrensd door de doorgaande Hoogeweg. Deze weg zorgt voor een fysieke afscheiding tussen de bebouwingsconcentratie en de bebouwing ten oosten van deze weg. Door de bijzonder waardevolle zichtrelaties naar de Hooie Raam, vormt de Hondsdijk de zuidelijke begrenzing. Aan de west- en noordzijde is de bebouwing aan het rechte deel van de Boltschestraat nog binnen de bebouwingsconcentratie opgenomen. Bebouwingsconcentratie De Bolt is als zodanig aangewezen om te kunnen inspelen op mogelijk nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Door nieuwe economische dragers kan een functionele en ruimtelijke kwaliteitsslag worden behaald. Door herschikking van bestaande bebouwing wordt de mogelijkheid geboden de openbare weg eenduidiger te begeleiden door het concentreren van bouwvolumes. Wanneer kleinere volumes samen worden gevoegd in nieuwe bebouwing ontstaat een minder diffuus beeld.

Met de visie wordt contrast beoogd tussen de beleving van de Boltschestraat, en haaks daarop de Hondsdijk, aan de 'binnen-' en 'buitenzijde'. Aan de westkant van de bebouwingsconcentratie is aan de buitenzijde de relatie met het achtergelegen landschap bepalend. Aan de zuidzijde dient de beleving van het beekdal van de Hooie Raam over de volle lengte gerespecteerd te worden. Om die reden en om de kansen voor beekherstel te optimaliseren worden hier geen nieuwvestigingsmogelijkheden geboden en wordt aan het bestaande perceel aan de zuidzijde van de Hondsdijk de mogelijkheid tot herschikking (dit betekent ontsteking) geboden. Door het ontbreken van zichtrelaties naar het gebied in de oksel van de Boltschestraat-Hondsdijk, is het toevoegen van extra bebouwing aan de binnenzijde wel mogelijk. Hierbij dient aangesloten te worden op het huidige karakter van de bebouwingsconcentratie en wordt het gewenste contrast bewerkstelligd. Voorop gesteld wordt dat bestaande agrarische bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.



Huidige situatie en analyse
De Bus



Ruimtelijk kader
De Bus

Bebouwingsconcentratie solitair gelegen (D/E)	
Landbouwgebonden	
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², recreatie, natuur/landschap, zorg)	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencomposterij)	+/-
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+/-
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+/-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)	
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)	
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m²)	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)	
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+/-

Bebouwingsconcentratie De Bus (type D)

a Huidige situatie en analyse De Bus

- Verordening ruimte: groenblauwe mantel
- Streekplan: GHS-natuur, natuurplel, zoekgebied regionale waterberging;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer, Beekdalsysteem;
- Reconstructieplan: RNLE, Beschermingszone natte natuurplel, waterdoel, natte natuurplel, Extensiveringsgebied-natuur.

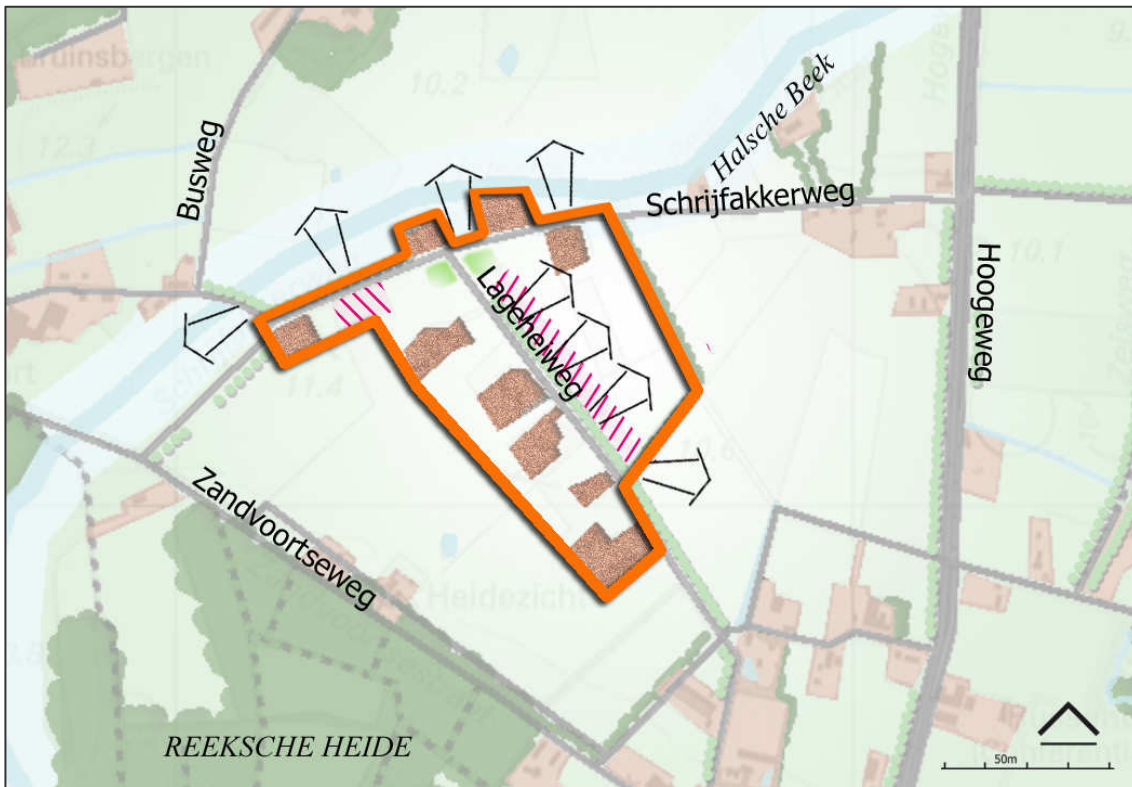
De kleinschalige bebouwingsconcentratie De Bus is een solitair gelegen cluster in het zuidwesten van de gemeente Grave. De Bus bevindt zich deels in of nabij de beekdalen van de Hooge Raam en De Halsche Beek. De Hooge Raam loopt dwars door het gebied en is goed beleefbaar vanaf de openbare weg. Ten westen van de bebouwingsconcentratie ligt het natuurgebied de Reeksche Bergen. De bebouwingsconcentratie ligt in een gebied dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt geografisch redelijk tot hoog is gewaardeerd. Een betonnen sluis in de waterloop de Hooge Raam is cultuurhistorisch van belang.

De bebouwingsconcentratie ligt op relatief korte afstand van de Hogeweg, die vervolgens aansluit op andere hogere ordewegen. Hiermee is De Bus goed bereikbaar. Vanuit het zuiden vormt een langgevelboerderij een aantrekkelijke entree. De overzijde is minder aantrekkelijk vormgegeven door de aanwezigheid van een vervallen lange schuur. Het kronkelige verloop van de Busweg en aantrekkelijke langgevelboerderijen met een transparante overgang van privé naar openbaar, geven het cluster een vriendelijk karakter. Dit beeld wordt plaatselijk verstoord door open opslag op een perceel in het noordoosten. De Busweg wordt begeleid door laanbeplanting, maar deze groenstructuur wordt her en der onderbroken. Zichtrelaties zijn aanwezig richting het westen en het noordoosten.

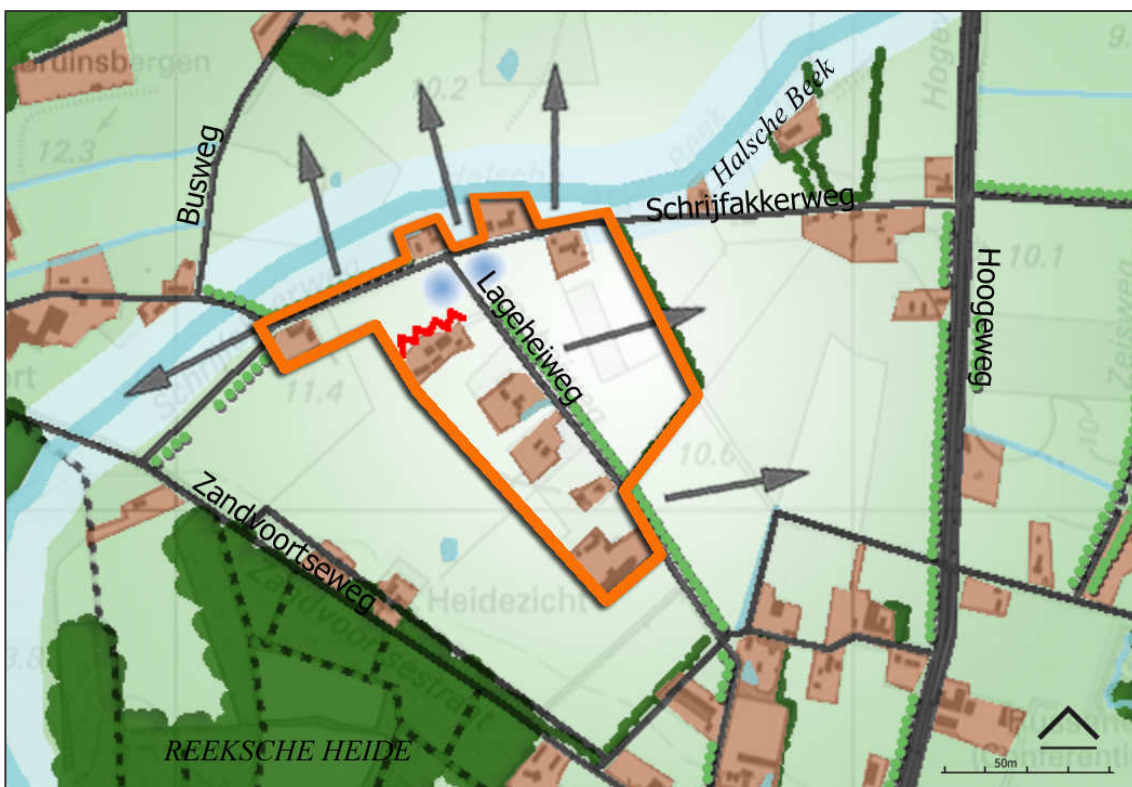
b Ruimtelijk kader De Bus

Bebouwingsconcentratie De Bus is als zodanig aangewezen om te kunnen inspelen op mogelijk nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Voor het cluster worden geen nieuwe bouw mogelijkheden voorzien in de vorm van nieuwbouw op onbebouwde percelen. Ontwikkelingen dienen in het teken te staan van herschikking (dit betekent ontstening) en functietransformatie. Deze mogelijkheden worden louter geboden aan bestaande bebouwde percelen.

Door nieuwe economische dragers kan een functionele en ruimtelijke kwaliteits-slag worden behaald. Daarnaast kan het vriendelijke karakter worden versterkt door herschikking van percelen. Wanneer in het gebiedje grotere (voormalige agrarische) opstallen zouden verdwijnen, kan een ruimtelijke kwaliteitswinst worden geboekt als in ruil daarvoor beduidend kleinere, zorgvuldige vormgegeven bouw massa's verschijnen. Daarnaast is ontstening gunstig vanwege de aanwezigheid van een beschermingszone van de natte natuurplel. Ruimtelijke kwaliteitswinst kan tevens worden geboekt door het aan het zicht onttrekken van open opslag door het verplaatsen, verwijderen of met groen afschermen hiervan. Daarnaast kan door het continueren van de laanbeplanting, het bochtige, tracé van de Busweg worden geaccentueerd.



Huidige situatie en analyse
Lageheiweg



Ruimtelijk kader
Lageheiweg

Bebouwingsconcentratie solitair gelegen (D/E)	
Landbouwgebonden	
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², recreatie, natuur/landschap, zorg)	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencomposterij)	+/-
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+/-
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+/-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veecliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)	
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)	
Woningen in chw-bebouwning (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m²)	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)	
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+/-

Bebouwingsconcentratie Lageheiweg (type E)

a Huidige situatie en analyse Lageheiweg

- Verordening ruimte: groenblauwe mantel
- Streekplan: AHS-landschap, Leefgebied dassen, RNLE, Zoekgebied regionale waterberging, EVZ;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer, Beekdalsysteem;
- Reconstructieplan: RNLE, Beschermingszone natte natuurplein, Extensiveringsgebied-natuur.

Bebouwingsconcentratie De Lageheiweg ligt in het zuiden van de gemeente Grave. In de directe omgeving is geen kern aanwezig. Ten westen en zuiden bevinden zich respectievelijk de natuurgebieden Reeksche Heide en Langenboom. Aan de noord- en oostkant van de concentratie wordt de bebouwingsconcentratie omringd door het buitengebied van de gemeente Grave. De noordelijke begrenzing valt samen met de Halsche Beek.

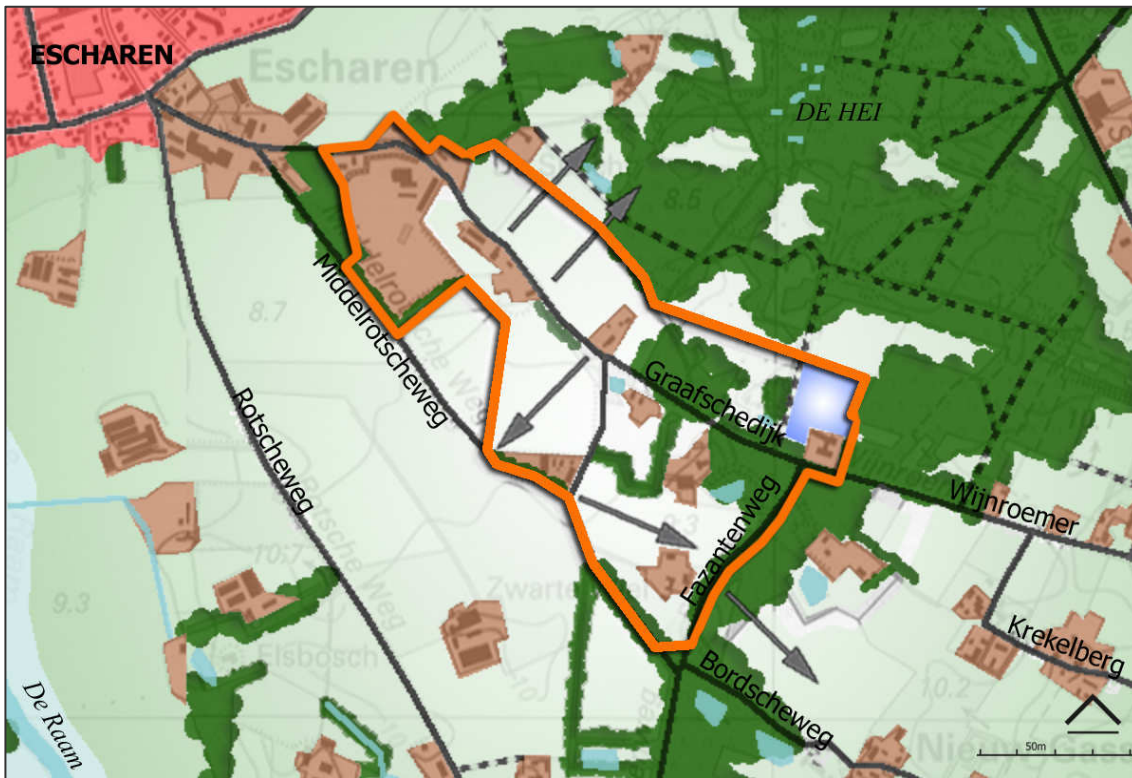
Via de Hogeweg wordt het plangebied verbonden met de kern Grave. Richting het noorden worden door diverse provinciale wegen de verbindingen gelegd met de A50 en de A73. Ten noorden van de Schrijfakkerweg is een gebied aanwezig van hoge historisch-geografische waarde. Geen van de wegen in de bebouwingsconcentratie zijn van enige historisch-geografische betekenis.

Met name aan de noord- en oostzijde zijn zichtrelaties naar het beekdal van de Halsche Beek en het daarachter gelegen buitengebied aanwezig. Aan de west- en zuidkant is zicht op het opgaand groen van de natuurgebieden. Door de vele zichtrelaties en de verspreid gelegen bebouwing heerst in de bebouwingsconcentratie een landelijk karakter. De Schrijfakkerweg en de Lageheiweg staan haaks op elkaar en zijn zowel ruimtelijk als functioneel gezien gelijkwaardig. Door de openheid ter hoogte van de T-splitsing ontstaat een overzichtelijke situatie.

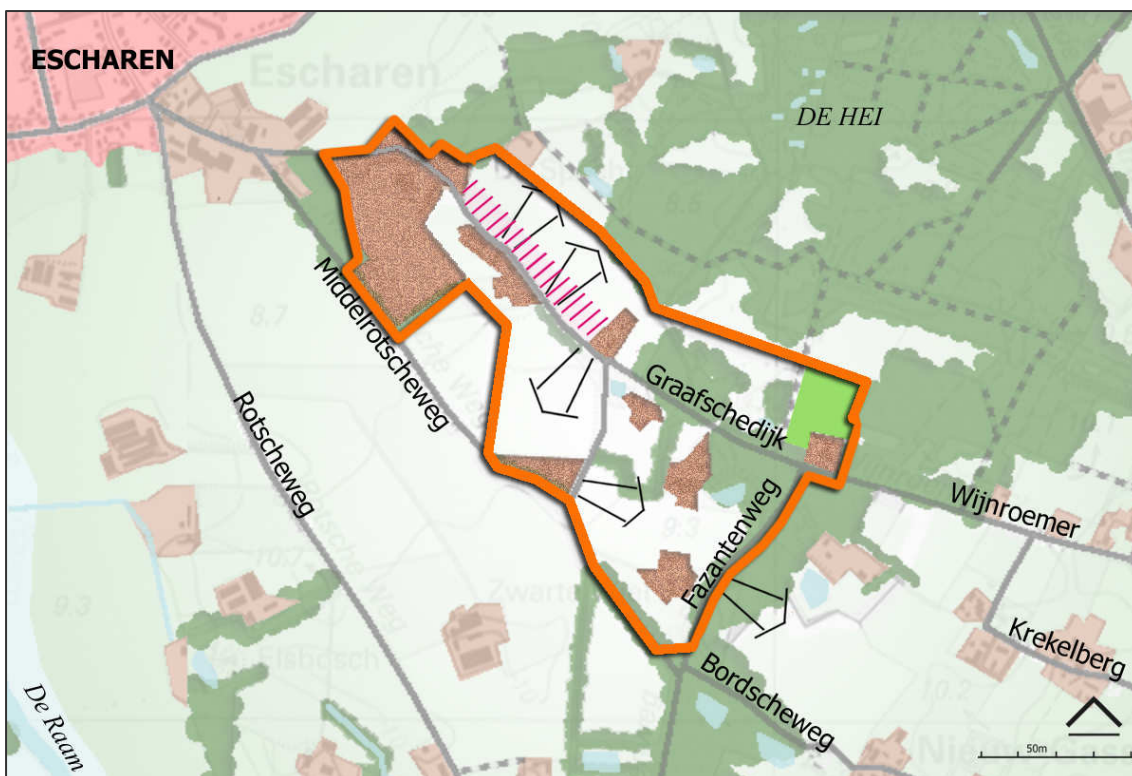
b Ruimtelijk kader Lageheiweg

De begrenzing van bebouwingsconcentratie Lageheiweg is afgestemd op omliggende natuurwaarden. De Halsche Beek (ecologische verbindingszone en beschermingszone natte natuurplein), is de noordelijke plangrens en is leidraad voor ontwikkelingen. Door aangrenzende percelen aan de noordkant van de Schrijfakkerweg herschikkingmogelijkheden te bieden, kan door ontstening een ruimtelijke kwaliteitswinst worden geboekt en wordt er rekening gehouden met de gevoeligheid vanuit beleid. Ten zuiden van de Schrijfakkerweg is slechts op één locatie ruimte voor nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Door het benutten van deze mogelijkheid wordt de Schrijfakkerweg aan beiden zijde op soortgelijke wijze begeleid waardoor er een evenwichtig straatbeeld ontstaat.

De bebouwingsconcentratie heeft een landelijk karakter dat behouden dient te blijven. De Lageheiweg takt aan de zuidkant aan op de Schrijfakkerweg. Doordat aan de westzijde van de Lageheiweg reeds bebouwing aanwezig is, zal aan deze kant geen extra bebouwing worden toegestaan. Wel wordt de mogelijkheid tot herschikking geboden. De bebouwingsconcentratie en omgeving laten toe dat aan de oostkant van de Lageheiweg, in aansluiting op het karakter van de westzijde, extra bebouwing kan worden toegevoegd. Door aan te sluiten op de aanwezige open bebouwingsstructuur, blijven zichtrelaties richting het oosten behouden. De hoek van de T-splitsing Schrijfakkerweg-Lageheiweg dient open te blijven om de overzichtelijkheid in structuur te bewaren.



Huidige situatie en analyse
Graafschiedijk



Ruimtelijk kader
Graafschiedijk

Bebouwingsconcentratie solitair gelegen (D/E)	
Landbouwgebonden	
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², recreatie, natuur/landschap, zorg)	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencomposterij)	+/-
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+/-
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+/-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)	
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)	
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m²)	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)	
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+/-

Bebouwingsconcentratie Graafschedijk (type D)

a Huidige situatie en analyse Graafschedijk

- Verordening ruimte: groenblauwe mantel
- Streekplan: AHS-landschap, GHS-natuur, GHS-landbouw, RNLE, Overige bos- en natuurgebied, Leefgebied struweelvogels;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: RNLE, Extensiveringsgebied-natuur.

Bebouwingsconcentratie Graafschedijk ligt tussen de kernen Escharen en Gassel. De bebouwingsconcentratie wordt aan de noord- en oostkant omarmd door natuurgebied De Hei. In de nabije omgeving bevinden zich ook de bebouwingsconcentraties Torenstraat, Nieuw Gassel en Heihoek. Via de Cuijkschesteeg en de indirect daarop aangesloten Veggetascheweg (N321), wordt de verbinding gelegd met de A73. Via een kleine omweg is de Bos-schebaan (N324) bereikbaar, die de belangrijkste ontsluitingweg richting het westen vormt. De bebouwingsconcentratie bevindt zich geheel in een vlak van een redelijke historisch-geografische waarde. De weg Graafschedijk, is historisch gezien, geografisch hoog gewaardeerd. Natuurgebied De Hei maakt onderdeel uit van de historische groenstructuur. Ten westen van de noordwestelijke entree bevindt zich een monumentaal pand.

Door de ligging nabij – en gedeeltelijk in – het bosrijke natuurgebied De Hei is het woonmilieu te typeren als 'Wonen in het bos'. Vanuit de bebouwingsconcentratie is zowel het 'dichte' bos als het 'open' landschap goed beleefbaar. Dit levert een aangenaam contrast op en zorgt ervoor dat de bebouwingsconcentratie zich in het overgangsgebied bevindt. Het opengebied in de noordoostkant is waardevol te noemen.

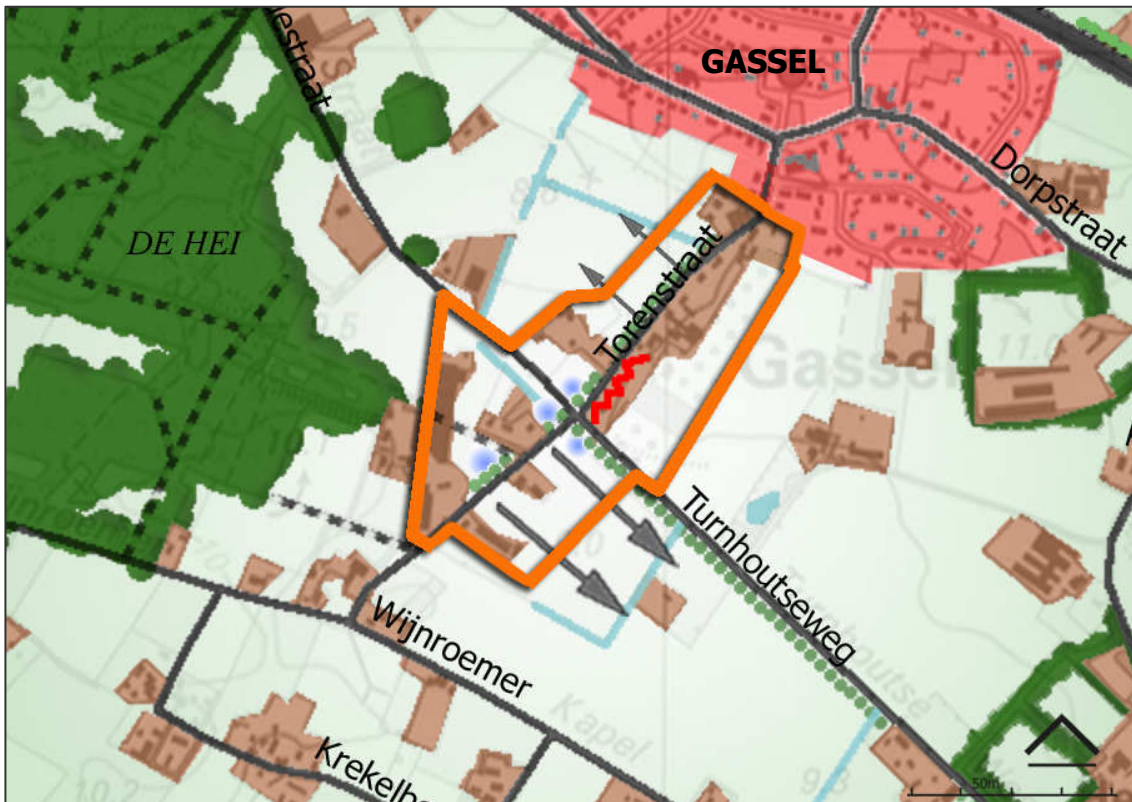
b Ruimtelijk kader Graafschedijk

Bebouwingsconcentratie De Hei wordt begrensd door percelen aan de Graafschedijk en de Fazantenweg. De reeds aanwezige concentratie aan bebouwing ten noordwesten van de bebouwingsconcentratie en vanwege functionele aspecten, is de grens aan deze zijde bepaald. Door aan een bestaand bedrijf verruimde mogelijkheden te bieden, kan er een ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst worden behaald. De aanwezigheid van het stiltegebied aan de oostkant, betreft de Fazantenweg oostelijke begrenzing.

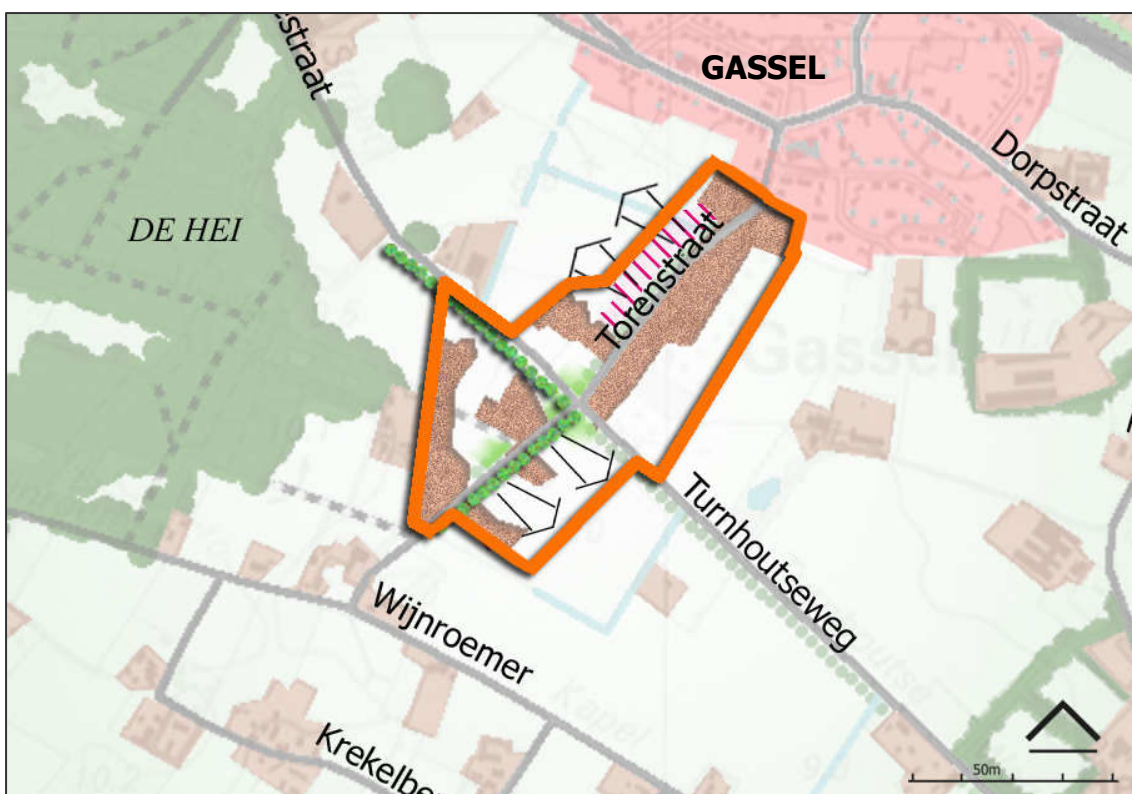
Het is van belang dat De Hei niet omarmd gaat worden door een 'stedelijke' gordel. De bebouwingsconcentraties Nieuw Gassel en Torenstraat zijn dan ook als afzonderlijke bebouwingsconcentraties aangeduid. Naast beperkte mogelijkheden voor extra bebouwing zorgt de openheid tussen de bebouwingsconcentraties voor een landelijk, luchtig geheel. De ruimten tussen naast elkaar gelegen bebouwingsconcentraties dienen van voldoende omvang te zijn om dit effect te bewerkstelligen.

De visie zet met name in op eventuele herschikking van bestaande bebouwing. Het aangename woonmilieu en natuuraspecten zijn hiervoor belangrijke motiveringen. In de bebouwingsconcentratie is slechts in het noordwesten een zoekgebied voor nieuwe bebouwing aangewezen. Ten noorden van de Graafschedijk kan het karakter van de uitloper van de kern Escharen, door nieuwe begeleidende lintbebouwing aan de Graafschedijk, geleidelijk worden voortgezet.

De visie biedt geen extra bouw mogelijkheden aan de oostzijde van de bebouwingsconcentratie. Het contrast tussen 'dicht' en 'open' dient ten alle tijden gerespecteerd te worden.



Huidige situatie en analyse
Torenstraat



Ruimtelijk kader
Torenstraat

Bebouwingsconcentratie nabij kern of zone langs doorgaande weg (B/C)	
Landbouwgebonden	
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², recreatie, natuur/landschap, zorg)	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf, groencompostering)	+
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veecliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, vee-transport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)	
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)	
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m²)	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)	
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+

Bebouwingsconcentratie Torenstraat (type C)

a Huidige situatie en analyse Torenstraat

- Verordening ruimte: zoekgebied verstedelijking, groenblauwe mantel
- Streekplan: AHS-landschap, AHS-overig, Leefgebied dassen, RNLE;
- Uitwerkingsplan: Transformatie afweegbaar, Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: RNLE, Verwevingsgebied, Extensiveringsgebied-overig, Extensiveringsgebied-natuur.

Bebouwingsconcentratie Torenstraat grenst aan de oostkant van natuurgebied De Hei en ligt in het oosten van de gemeente Grave. De bebouwingsconcentratie betreft een zuidelijke uitloper van de kern Gassel. Via de Turnhoutseweg wordt de verbinding gelegd met de Maasveld/Provincialeweg (N321) waardoor de bebouwingsconcentratie regionaal goed bereikbaar is.

Op een relatief korte afstand van bebouwingsconcentratie Torenstraat, liggen de bebouwingsconcentraties Graafse Dijk, Nieuw Gassel en Heihoek. De gehele bebouwingsconcentratie bevindt zich in een gebied dat historisch-geografisch hoog gewaardeerd is. De Turnhoutseweg met daarop aansluitend de Heidestraat betreft een route die vanuit historisch oogpunt een redelijk hoge waarde heeft. Aan de Torenstraat is een monument gesitueerd.

De kruising van de Torenstraat met de Turnhoutseweg/Heidestraat is overzichtelijk doordat de oksels van de wegen onbebouwd zijn. Ook ten zuiden van deze kruising, waar de langzaamverkeersroutes vanuit De Hei de Torenstraat ontmoeten, zijn open, onbebouwde hoeken kenmerkend. Zichtrelaties bevinden zich met name ten zuiden van de Torenstraat. De relatie met het open buitengebied is hier sterk aanwezig. Plaatselijk wordt het straatbeeld van de Torenstraat verstoord door de aanwezigheid van een in het oog springende kas. De laanbeplanting, zoals aanwezig in de noordelijke helft van de kruising Torenstraat - Turnhoutseweg/Heidestraat, wordt richting het zuiden niet voortgezet. Een eenduidige groene begeleiding van wegen is dan ook niet aanwezig.

b Ruimtelijk kader Torenstraat

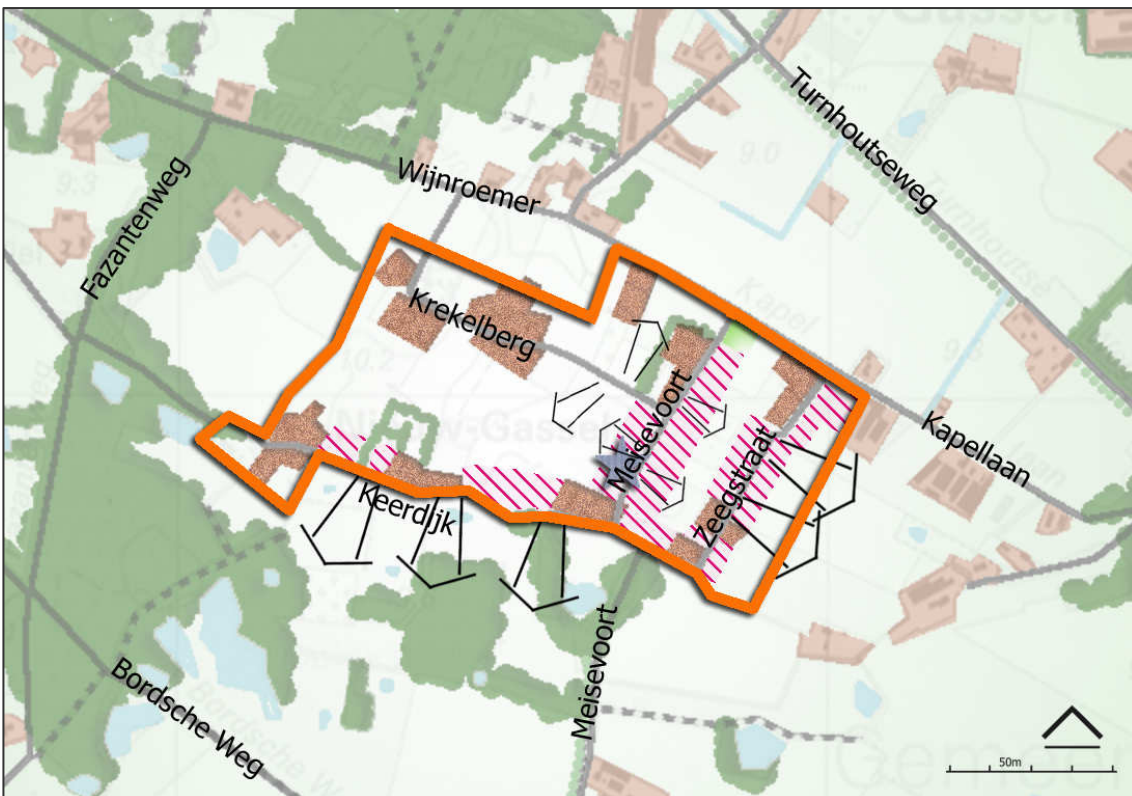
Bebouwing aan de Torenstraat vormt als uitloper van de kern Gassel een ensemble, waardoor de begrenzing op een logische manier tot stand komt. Een ander argument voor de begrenzing van de bebouwingsconcentratie Torenstraat is het voorkomen van samenklontering van nabijgelegen bebouwingsconcentraties. Door de kippenhouderij in het zuidwesten binnen de bebouwingsconcentratie op te nemen, kan na zijn verplaatsing een ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald.

De visie zet in op behoud van openheid van het zuidwestelijk deel van de bebouwingsconcentratie. Vanuit kern Gassel blijft hierdoor de overgang van dichte naar open bebouwing bestaan en blijven de waardevolle zichtrelaties naar het open buitengebied behouden. Door geen extra bebouwing toe te staan rond het kruispunt Torenstraat - Turnhoutseweg/Heidestraat blijft de situatie overzichtelijk en de relatie met de omgeving aanwezig. Extra bebouwing is toegestaan in het noordwestelijke deel van de bebouwingsconcentratie (direct aansluitend aan de RNLE-grens). Hierdoor wordt de overgang vanuit de kern Gassel richting het buitengebied ruimtelijk versterkt. Van belang is dat aangesloten wordt op de karakteristiek van bebouwing aan de overzijde van de Torenstraat.

De bebouwingsconcentratie kan ruimtelijk versterkt worden door een continue laanstructuur te verwezenlijken. Door de groenstructuur voor te zetten zal de bebouwingsconcentratie meer eenheid uitstralen.



Huidige situatie en analyse
Nieuw Gassel



Ruimtelijk kader
Nieuw Gassel

Bebouwingsconcentratie solitair gelegen (D/E)	
Landbouwgebonden	
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², recreatie, natuur/landschap, zorg)	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencomposterij)	+/-
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+/-
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+/-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veecliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)	
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)	
Woningen in chw-bebouwning (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m²)	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)	
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+/-

Bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel (type D)

a Huidige situatie en analyse Nieuw Gassel

- Verordening ruimte: -
- Streekplan: AHS-landschap, GHS-natuur, Leefgebied dassen/ struweelvogels, RNLE;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: RNLE, Verwevingsgebied, Extensiveringsgebied-natuur.

Bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel bevindt zich ten zuiden van de kern Gassel en is omgeven door de bebouwingsconcentraties Graafse Dijk in het westen, Torenstraat in het noorden en Heihoek in het oosten. Via de Torenstraat wordt de verbinding gelegd met de kern Gassel. De kern Gassel ligt aan de Maasveld/Provincialeweg (N321) die aansluit op andere hogere ordewegen. In de bebouwingsconcentratie zijn geen wegen aanwezig die cultuurhistorisch gezien bijzonder zijn gewaardeerd. Het gebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt redelijk hoog gewaardeerd.

Aan de noordzijde van bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel is een ruimtelijke relatie aanwezig met het open buitengebied. Door deze relatie wordt de openheid ten aanzien van de andere bebouwingsconcentraties gerespecteerd en zijn zij duidelijk als afzonderlijke elementen waarneembaar.

De bebouwingsstructuur in de bebouwingsconcentratie is niet geheel samenhangend. Her en der zijn plukjes bebouwing aanwezig maar de structuur is als onsamenhangend te beschrijven. Dit geldt met name voor de 'ringstructuur' aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie. Het gebied wat door de wegen die de ringstructuur vormen wordt omsloten is niet bijzonder waardevol. De open hoek ter hoogte van de Kapellaan zorgt voor een overzichtelijke situatie ter plaatse, waardoor vanuit de zuidzijde het zicht op het buitengebied beleefbaar is. Vele zichtrelaties zijn aanwezig aan de noord-, oost- en zuidzijde. De zuidelijke entree vanaf de Meisevoort wordt visueel verstoord door opslag op een perceel.

b Ruimtelijk kader Nieuw Gassel

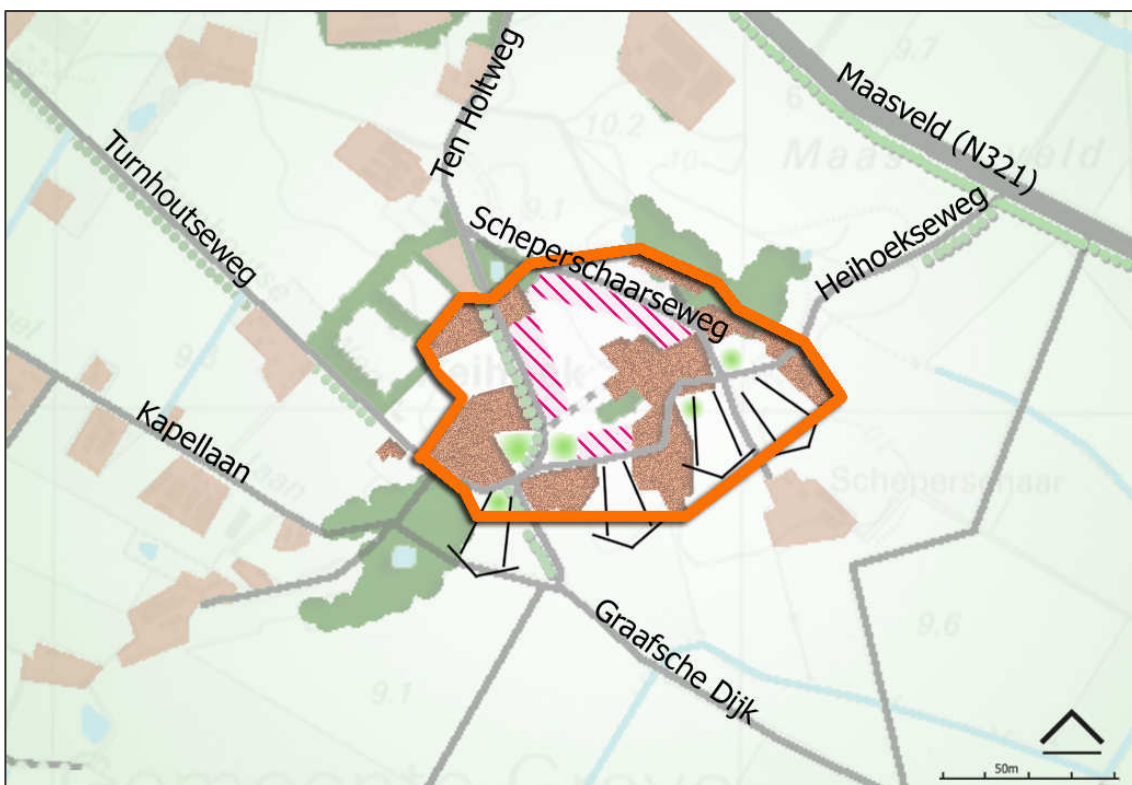
Een belangrijk argument voor de begrenzing van de bebouwingsconcentratie Torenstraat is het voorkomen van samenklontering van nabijgelegen bebouwingsconcentraties. Door de bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel als zodanig te begrenzen kan een meer samenhangende structuur worden gecreëerd. Daarnaast spelen functionele aspecten een rol. Afhankelijk van het hebben van toekomstperspectief, zijn bedrijven wel of niet opgenomen binnen de begrenzing.

De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staat hierbij voorop. Extra bebouwing is ook mogelijk ten noorden van de Keerdijk. Door aan de zuidzijde van deze weg geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden te creëren, blijven de zichtrelaties gehandhaafd.

In de visie kan de zuidelijke entree vanuit de Meisevoort worden versterkt door het verstoorde beeld, dat ontstaan is door opslag op het perceel, op te heffen. Er dient zwaarwegend rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van struweelvogels. Het oprichten van extra beplanting op percelen en in het openbaar gebied dat geschikt is voor struweelvogels wordt sterk aanbevolen.



Huidige situatie en analyse
Heihoek



Ruimtelijk kader
Heihoek

Bebouwingsconcentratie solitair gelegen (D/E)	
Landbouwgebonden	
Agrarisch hergebruik (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+
Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², recreatie, natuur/landschap, zorg)	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencomposterij)	+/-
Agr. verwant paardenhouderij-manege	+/-
Agrarisch verwant (tuincentrum)	+/-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veecliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)	
Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+
Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)	
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+
Ruimte-voor-Ruimte (min. 1.000 m²)	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)	
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (dienstverlening; kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, computerbedrijf)	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer)	+/-

Bebouwingsconcentratie Heihoek (type D)

a Huidige situatie en analyse Heihoek

- Verordening ruimte: -
- Streekplan: AHS-landschap, Leefgebied dassen;
- Uitwerkingsplan: Landschapsbeheer;
- Reconstructieplan: EHS, Verwevingsgebied.

Bebouwingsconcentratie Heihoek is de meest oostelijk gelegen bebouwingsconcentratie van de gemeente Grave en ligt in de nabijheid van de bebouwingsconcentraties Torenstraat en Nieuw Gassel. Via de Heihoekseweg en de Ten Holtweg wordt de verbinding gelegd met de Maasveld (N321) die vervolgens aansluit op andere hogere ordewegen.

De bebouwingsconcentratie ligt in een gebied dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt geografisch redelijk tot hoog is gewaardeerd. De Heihoekseweg is een weg van hoge historisch-geografische waarde. De overige wegen zijn redelijk hoog gewaardeerd.

De vele onbebouwde hoeken zijn karakteristiek en zorgen voor overzichtelijke situaties. De relatie met het zuidelijke buitengebied is met name vanuit de Heihoekseweg sterk aanwezig. Aan de noordzijde zijn door het tracé van de N321 geen waardevolle zichtrelaties richting het noorden te herkennen.

Het open gebied dat aan de noordzijde wordt gevormd door omliggende wegen, is geen waardevol groen gebied op zich. Op een enkele locatie wordt het straatbeeld ter plaatse verstoord door een rommelig perceel met opslag of door een onaantrekkelijk gebouw.

b Ruimtelijk kader Heihoek

Bebouwingsconcentratie Heihoek is als zodanig begrensd om voldoende afstand te bewaren tussen de omliggende bebouwingsconcentraties Torenstraat en Nieuw Gassel. Ingezoomd op de bebouwingsconcentratie zelf zijn de grenzen bepaald door bestaande percelen die een ruimtelijk ensemble vormen.

Door extra bebouwing toe te staan aan de noordzijde van de Heihoekseweg wordt deze vanuit cultuurhistorisch oogpunt, hoog gewaardeerde route versterkt. De zuidelijke zichtrelaties dienen behouden te blijven, waardoor aan deze zijde geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden te creëren. De open ruimte die wordt begrensd door de Heihoekseweg, Scheperschaarseweg en de Ten Holtweg kan ruimtelijk worden versterkt door aan alle zijden extra bebouwingsmogelijkheden te bieden. Hierdoor wordt deze vierhoekige wegenstructuur eenduidiger begeleid. Het onaantrekkelijke zicht op de provincialeweg N321 wordt hierdoor deels opgeheven.

Om de overzichtelijkheid te bewaren dienen de open hoeken onbebouwd te blijven. Mede hierdoor blijft het dorpse karakter beleefbaar. Een positievere ruimtelijke beleving van de bebouwingsconcentratie kan tevens worden veroorzaakt door de rommelige percelen op te knappen.

4 Zicht op uitvoering

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

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

Publiekrechtelijke borging

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

Privaatrechtelijke borging

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

Handhaving

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

Rosmalen, september 2011
Croonen Adviseurs b.v.

Bijlage 1

Lijst van afkortingen en begrippen

LIJST VAN AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN

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

a Afkortingen

AHS:	Agrarische HoofdStructuur
BIO:	Buitengebied in Ontwikkeling
EVZ:	Ecologische VerbindingsZone
GBM:	Groenblauwe mantel
GHS:	Groene HoofdStructuur
LOG:	Landbouw OntwikkelingsGebied
NED:	Nieuwe Economische Dragers
RBV:	Regeling Beëindiging Veehouderij
RVR:	Ruimte-voor-Ruimteregeling
SVRO:	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant
VAB:	Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties
VNG:	Vereniging Nederlandse Gemeenten
Vr:	Verordening ruimte Noord-Brabant 2011
ZDW:	Zone langs Doorgaande Wegen
ZPP:	Zelfstandige Project Procedure

b Begrippen

agrarische opvanglocaties

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

agrarisch-technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

Voorbeelden van agrarisch technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven.

agrarisch-verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groen-composteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven.

bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied;

bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

bebouwingslint

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

bebouwingszone

een vlakvormige verzameling van gebouwen enigszins verspreid in het buitengebied;

kernrandzone

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

landschapscamping

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

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

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

VAB-vestiging

Vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwvlak waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² toestaat;

nevenfuncties/-activiteiten

een activiteit met een zodanige beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid

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

nlcwm-waarden en/of –belangen

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

ruimtelijke kwaliteit

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

recreatie en toerisme, buitengebied gebonden

buiten- en bewegingsrecreatie -zoals wandelen, fietsen, picknicken, natuurgerichte recreatie, kanoën, paardrijden- en daarmee direct samenhangende diensten en voorzieningen;

kleinschalige en bezoekersextensieve binnen- en/of buiten (dag)recreatie;

kleinschalig kamperen en andere kleinschalige verblijfsrecreatie zoals kamphuizen en groepsaccommodaties;

statische opslag/goederen

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

verbrede landbouw

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de aanwezige en te behouden agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie ;

hiertoe behoren in ieder geval: kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, bewerking, waardevermeerdering en/of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, streekeigen producten, zorgboerderijen met zorgverlening die direct verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering;

Bijlage 2

Legenda bij uitwerking bebouwingsconcentraties

Legenda

Analyse

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

Ruimtelijke visie

-  versterken open ruimte
-  versterken groenstructuur met bos, bossage
-  continueren / herstellen laanbeplanting
-  accentueren karakteristiek object
-  openhouden open hoek
-  te behouden/herstellen zichtrelatie
-  herschikking van bebouwing
-  zoekgebied nieuwe bebouwingsmogelijkheden

