

Ontwikkelingsvisie Buitengebied

Vastgesteld 20 juli 2010



Ontwikkelingsvisie Buitengebied

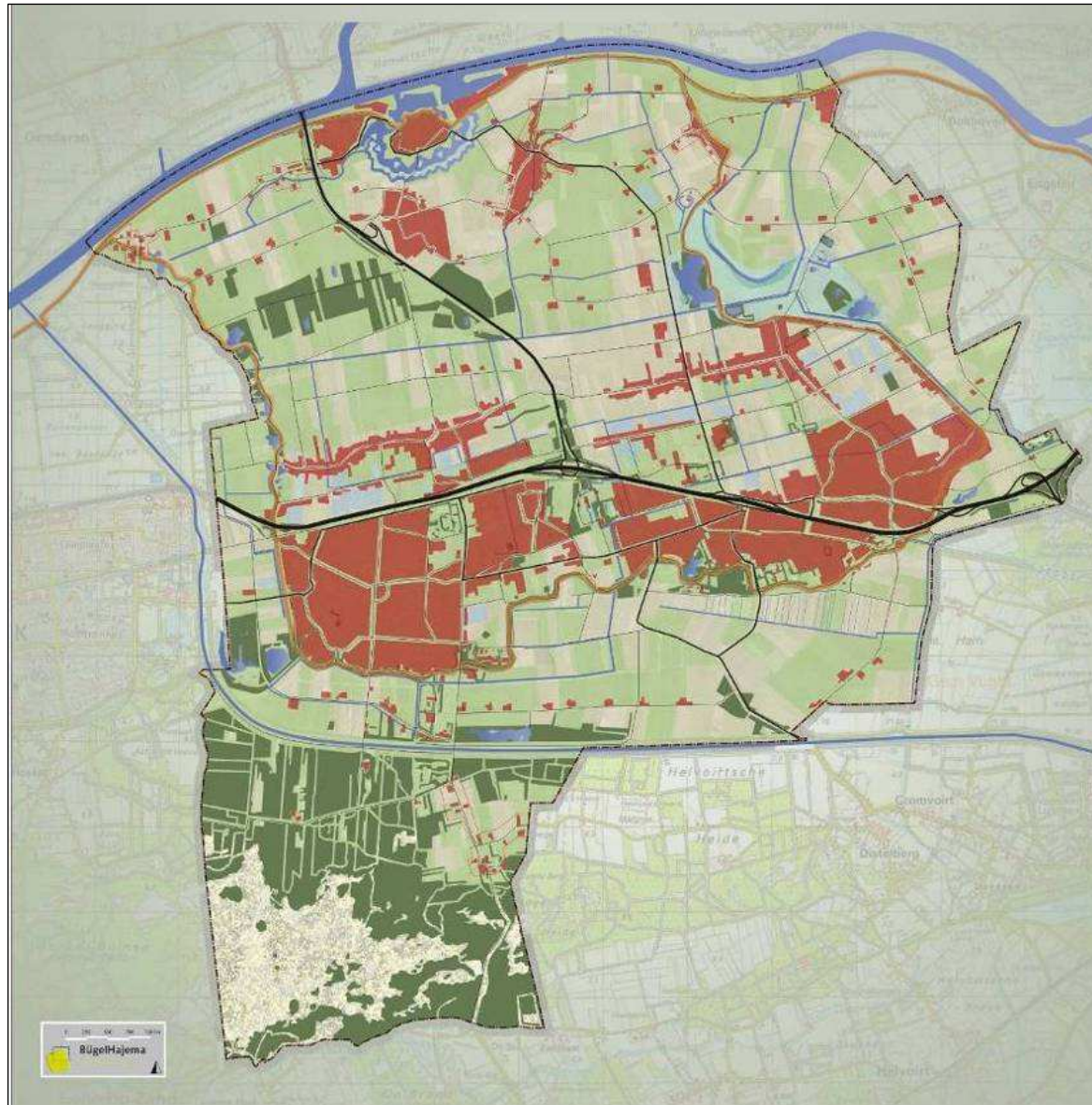
V A S T G E S T E L D

20 juli 2010

Projectnummer 099.00.01.21.00

NL.IMRO.0797.SVbuitengebied-VG01

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3	5	Visie op kleine kernen en bebouwingsconcentraties	57
			5.1	Inleiding	57
			5.2	Hedikhuizen	59
			5.3	Heesbeen	61
			5.4	Doeveren	63
			5.5	Giersbergen	65
2	Ruimtelijke analyse	7	6	Uitvoering	67
2.1	Regionale context	7	6.1	Financiële uitvoerbaarheid	67
2.2	Lagenbenadering	9	6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
2.3	Kwaliteiten, bedreigingen en aandachtspunten	25			
3	Functionele ontwikkelingsvisie	29			
3.1	Relatie met bestemmingsplan buitengebied	29			
3.2	Functionele zonering	29			
3.3	Agrarische bedrijven	30			
3.4	Functieverandering	31			
3.5	Nevenactiviteiten	34			
3.6	Woningen en niet-agrarische bedrijven	35			
3.7	Natuur en landschap	35			
3.8	Nieuwe landgoederen	36			
3.9	Windmolens	37			
4	Ontwikkelingsvisie per deelgebied	39			
4.1	Oeverwal	41			
4.2	Rivierkom	44			
4.3	Dekzandrug	47			
4.4	Parkzone	50			
4.5	Overlaat/Kwelzone	52			
4.6	Duin	55			



plankaart Structuurvisie

Gemeente Heusden

21 juli 2009

Gebiedsontwikkeling

- uitbreiding wonen
- herstructurering centrum
- uitbreiding bedrijven
- herstructurering bedrijventerrein
- uitbreiding bedrijven in parkachtige setting (50/50)
- landschapszone met potentie voor natuur en water
- landschapszone met recreatieve potentie
- landgoederenzone
- natte ecologische verbindingzone
- natuurparel
- bovenregionale voorziening
- transformatie
- herstel Oude Maasje
- uitbreiding/transformatie wonen korte termijn
- uitbreiding/transformatie wonen lange termijn
- transformatie bedrijven korte termijn
- uitbreiding bedrijven lange termijn

Infrastructuur

- rijksweg/provincialeweg
- lokale wegen
- transferium
- toekomstige aansluitingen en verbindingen
- mogelijke toekomstige aansluiting
- op te heffen aansluitingen

Overig

- dijklichaam
- historische lintstructuur

Bestaand

- woongebied
- losse bebouwing
- bedrijventerrein
- oppervlaktewater
- bos
- glastuinbouw
- glastuinbouwgebied
- buitengebied

gemeente
Heusden

BügelHajema
Plek voor ideeën

De gemeente Heusden heeft besloten om een integrale ontwikkelingsvisie op te stellen voor het buitengebied, naast het nieuwe bestemmingsplan buitengebied dat in voorbereiding is. Doel van de ontwikkelingsvisie is om als toetsingskader te fungeren voor initiatieven, die zich aandienen in het buitengebied en die niet passen in het bestemmingsplan.

Ontwikkelingsvisie buitengebied naast structuurvisie
Naast deze ontwikkelingsvisie heeft de gemeente de 'Structuurvisie gedeelde ambities' opgesteld. Dit betreft de investeringsagenda voor de gemeente voor wat betreft ontwikkeling van wonen, werken en infrastructuur. Ook bevat de structuurvisie een aantal concrete projecten in het buitengebied op het gebied van natuur en landschap, zoals de ontwikkeling van landschapszones ten westen van Drunen en ten oosten van Vlijmen, de ontwikkeling van een natte ecologische verbinding ter hoogte van de Koningsvliet en het herstel van het Oude Maasje. De gemeente wil zich actief opstellen om tot realisering van deze investeringsagenda te komen.

Deze ontwikkelingsvisie is een nadere uitwerking van de structuurvisie en richt zich alleen op het buitengebied. De ontwikkelingsvisie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied, bijvoorbeeld voor uitbreiding van agrarische bedrijven, voor nevenactiviteiten en voor functieverandering van vrijkomende (voormalig) agrarische bebouwing. Anders dan de structuurvisie geeft de gemeente voor deze ontwikkelingen de

kaders aan en stelt zich vooral faciliterend op. Het initiatief blijft in deze visie bij de bewoners en ondernemers van het buitengebied.

Voor wat betreft de projecten op het gebied van natuur en landschap in het buitengebied zullen die projecten in deze ontwikkelingsvisie worden overgenomen.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied

Het landelijk gebied is behoorlijk in beweging. Dat geldt ook voor het landelijk gebied van de gemeente Heusden.

Ontwikkelingen in de landbouw leiden enerzijds tot afname van het aantal bedrijven en anderzijds tot noodzakelijke schaalvergroting, c.q. verbreding voor de blijvers. Bij agrarische bedrijven ontstaan niet-agrarische nevenfuncties, zoals bed-and-breakfast, verhuur van bijvoorbeeld kano's, fietsen en dergelijke. Er ontstaan wensen om voormalige agrarische gebouwen om te bouwen tot recreatieve functies of woningen. De mogelijkheden voor realisering van nieuwe landgoederen worden verkend.

Ook de context voor wat betreft beleid en wetgeving is in verandering. De Nota Ruimte en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) bieden meer ruimte voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. Onder het motto 'ja, mits' kunnen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, mits wordt bijgedragen aan de kernkwaliteiten van dat landelijk gebied. Tevens hebben de gemeenten meer autonome verantwoordelijkheden en bevoegdheden gekregen om een eigen visie op te stellen voor het buitengebied.

En last but not least veranderingen in bestuurlijk Nederland. De bestuurlijke vernieuwing en de burgers die nadrukkelijk vragen om ontwikkelingsruimte én medezeggenschap c.q. zelfbeschikkingsrecht ten aanzien van de ontwikkeling van hun woon- en leefomgeving.

Ontwikkelingsvisie naast bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is bij uitstek geschikt om bestaande rechten en de voorzienbare ofwel 'bekende' toekomst adequaat te regelen. Het is veel minder in staat om de 'onbekende' toekomst op juiste wijze te geleiden.

De toegenomen dynamiek in het landelijk gebied stelt het gemeentebestuur steeds vaker voor vragen, die door het bestemmingsplan niet kunnen worden beantwoord. Vragen die voortvloeien uit initiatieven in het veld waarvan het waard is dat hierop positief kan worden gereageerd, mits zij een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van het gebied.

Daarom wordt naast het bestemmingsplan, dat vooral conserverend van aard is, een ontwikkelingsvisie opgesteld, die als zelfstandige structuurvisie overeenkomstig de Wro zal worden vastgesteld.

De visie biedt een duidelijk kader om creatieve initiatieven van burgers en ondernemers in het buitengebied te kunnen afwegen. Daarbij worden ontwerprichtlijnen meegegeven, die invulling geven aan het versterken van de kernkwaliteiten van het gebied.

Doel ontwikkelingsvisie

Uit het voorgaande vloeit het volgende doel van de ontwikkelingsvisie voort:

De ontwikkelingsvisie biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat er ruimte wordt geboden voor ontwikkeling van nieuwe economische dragers, mits de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en wordt versterkt, en mits dat niet

ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

Opbouw van de ontwikkelingsvisie

De basis voor de ontwikkelingsvisie vormen enerzijds de landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten van het gebied en anderzijds de gewenste functionele zonering.

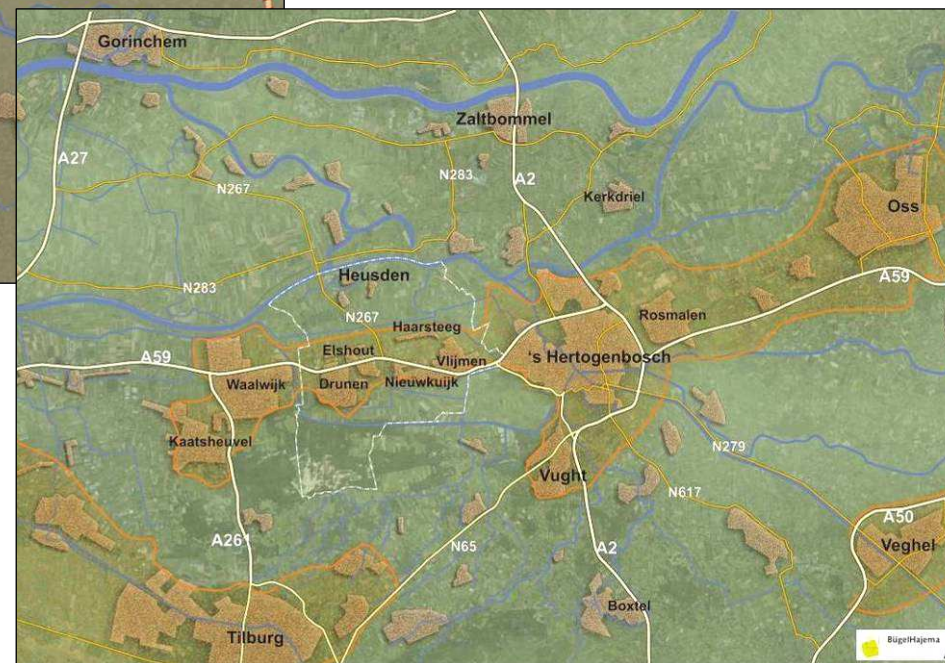
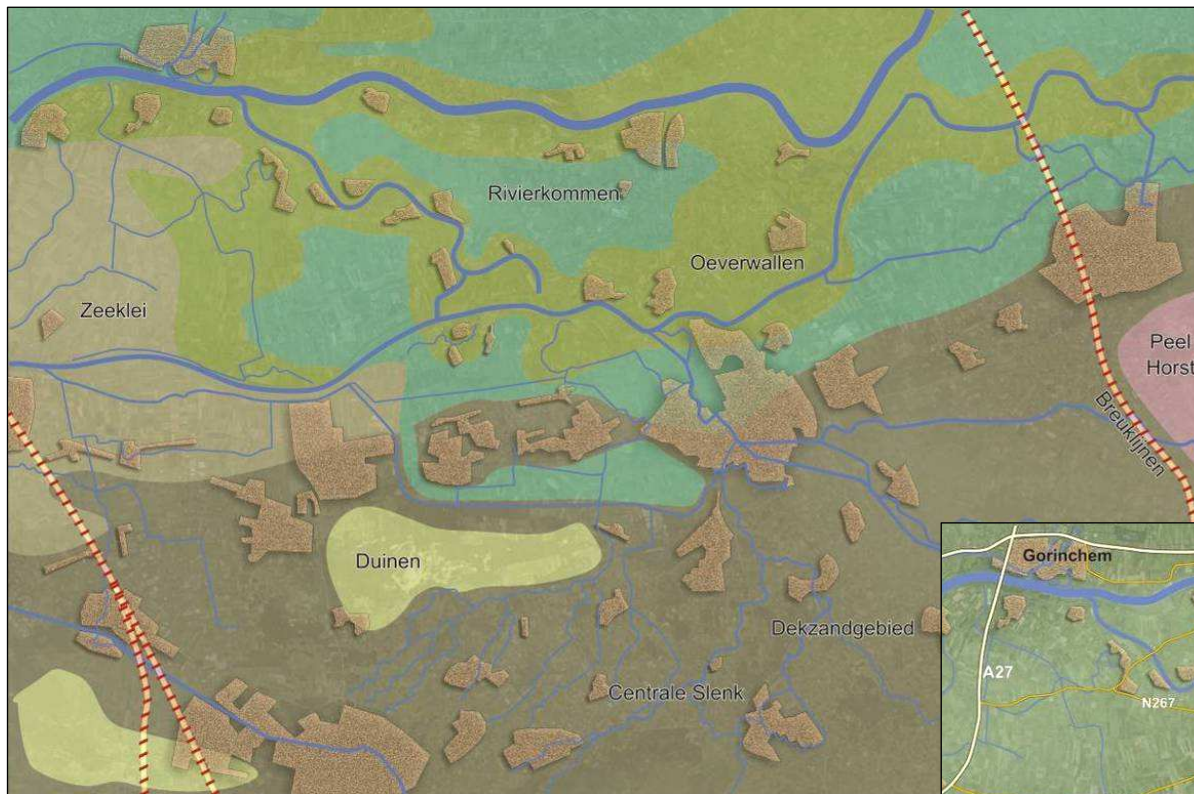
De kernkwaliteiten worden bepaald aan de hand van een ruimtelijke analyse in de vorm van de zogenaamde lagenbenadering. Deze is opgenomen in hoofdstuk 2. Hierbij is gebruikgemaakt van bestaande bronnen, zoals het achtergrond rapport bij de structuurvisie.

De tweede belangrijke component vormt de analyse van het actuele en het toekomstig gewenste gebruik, met name gebaseerd op het aanwezige beleidskader, zoals het Reconstructieplan.

Met name vanuit het beleidskader wordt in hoofdstuk 3 de visie beschreven op de ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende functies.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de visie per deelgebied beschreven. Daarbij worden de landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten beschreven. Aan deze kernkwaliteiten zijn zogenaamde ontwerprichtlijnen ontleend, die aangeven op welke wijze de ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kernkwaliteiten.

Vanuit deze integrale ontwikkelingsvisie wordt in hoofdstuk 5 tevens nader ingezoomd op de kleine kernen en bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten), die in het buitengebied zijn gelegen.



2.1

Regionale context

Het noordelijk deel van Midden-Brabant wordt gekenmerkt door een 35 km langgerekt lint van dorpen en steden dat loopt van Geertruidenberg tot 's-Hertogenbosch: de Langstraat. Het bevat drie duidelijk verschillende landschappelijke eenheden. De westelijke Langstraat, met dorpen als Raamsdonk, Waspik, Sprang-Capelle, Kaatsheuvel en Waalwijk. Dit is een veenkoloniaal gebied dat vanaf de twaalfde eeuw uit een uitgestrekte wildernis is ontgonnen. Oostelijk daarvan, in wat ook wel de Boven-Langstraat wordt genoemd, vindt men elementen uit het rivierenland, het zandgebied en het veendistrict naast en door elkaar. Ten noorden van deze west-oost-as ligt het typische stroomruggen- en kommenlandschap van het land van Heusden en Altena, terwijl zich naar het zuiden tenslotte het echte zandige Brabant met de Loonse en Drunense Duinen uitstrekt.

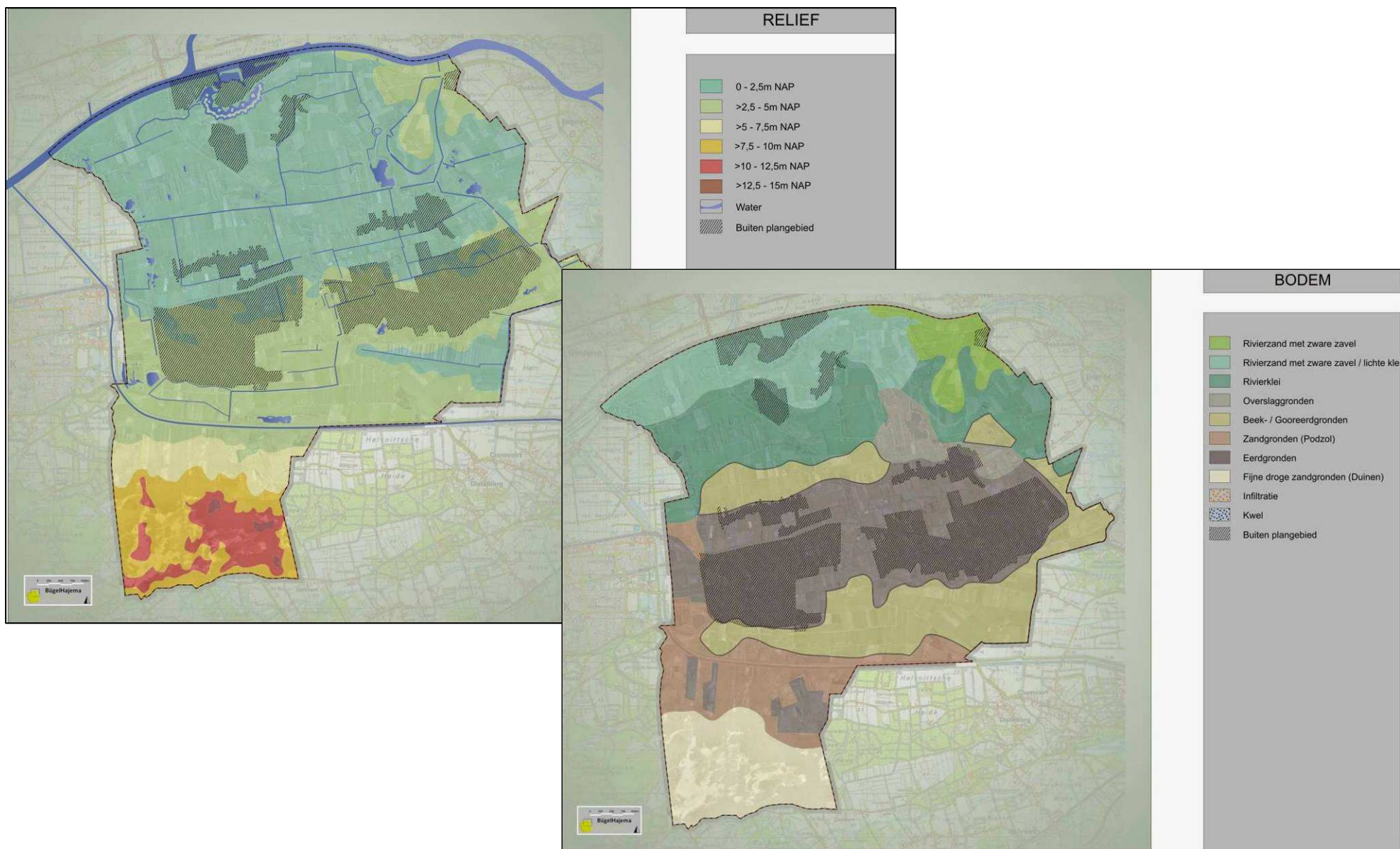
De dorpen in de Langstraat liggen over het algemeen op de grens van hoog naar laag, van droog naar nat. De nabijheid van verschillende bodemtypen en waterhuishoudkundige omstandigheden maakte deze grens uitermate geschikt voor de eerste occupatie en allerlei grondgebruiksvormen. De heidevelden en bossen op het zandgebied leverden plaggenmest, eikenschors en hout, terwijl de kleigronden in de rivierkomgebieden en de veengronden voor beweiding van het vee werden gebruikt.

De dorpen zijn met elkaar verbonden door een stelsel van wegen - en in latere tijden ook door een spoorlijn - die vooral in west-oostrichting gelegen zijn.

Voorheen liepen de van betekenis zijnde wegen door de dorpen; tegenwoordig wordt de belangrijkste ontsluitingsroute gevormd door de A59 (de Maasroute). De dorpen liggen als het ware als kralen aan een snoer.

Vergelijking van de huidige situatie met oude kaarten leert dat de dorpen in de loop der tijd met name langs de ontsluitingswegen zijn gegroeid en dat er nu bijna sprake is van één langgerekt bebouwingslint tussen Kaatsheuvel en 's-Hertogenbosch. In het westelijk gedeelte tot Geertruidenberg wordt dit lint meer onderbroken door niet-verstedelijkte, landschappelijke gebieden, zodat de meeste oorspronkelijke kernen nog steeds als zelfstandige eenheden te herkennen zijn. Enkele dorpen zijn - mede onder invloed van de economische ontwikkeling en de nabijheid van rijkswegen 2, 27 en 59 - uitgegroeid tot grotere kernen of steden: Geertruidenberg/Raamsdonksveer, Waalwijk, Drunen, Vlijmen en 's-Hertogenbosch.

Met de aanwijzing van de verstedelijkte zone Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss (Waalboss) als stedelijke regio in het Streekplan 2002, is een verandering opgetreden in de rol van de gemeente Heusden in het regionale verband.



2.2

Lagenbenadering

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke situatie in het buitengebied van de gemeente Heusden nader bekeken volgens de lagenbenadering.

Laag 1 betreft de ondergrond, geomorfologie, reliëf / bodem, ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorische waarden, natuur / water / landschap.

Laag 2 staat voor de netwerken (infrastructuur).

Laag 3 maakt het feitelijke grondgebruik, de occupatie, duidelijk.

Laag 4 is de samenvatting van relevante beleidsonderdelen.

Laag 1

Geomorfologie

Het zuidelijk gebied van de gemeente Heusden (grotendeels het gebied ten zuiden van het bebouwingslint Elshout/Haarsteeg) maakt onderdeel uit van het zandgebied; het noordelijk deel van de gemeente ligt in het rivierengebied van de Maas. Het zandgebied ligt op het zogenaamde Brabants Massief, waardoor een kantelende beweging een stelsel van zuidoost-noordwest gerichte breuken is ontstaan. Langs deze breuken zijn delen van de aardkorst afgeschoven danwel opgeheven (horsten en slenken). Het zandgebied in de gemeente Heusden is gelegen in de zogenaamde Centrale Slenk en is maar weinig door de tektonische breuken beïnvloed.

De oorsprong van de huidige verschijningsvorm van het zandgebied ligt in de laatste ijstijd. In de koudste perioden van de laatste ijstijd - toen alles bevroren was en weinig vegetatie aanwezig was - had de wind vrij spel op de zandige bodem van het gebied. Ten noorden van het Afwateringskanaal hebben zich

door de wind dekzanden afgezet, waardoor daar een relatief grote dekzandrug is

ontstaan. Ten zuiden van het Afwateringskanaal hebben enkele eeuwen van winderosie een reliëfrijk landschap doen ontstaan met hoge randwallen, forten, instuifheuvelds, paraboolduinen en al dan niet vochtige uitgestoven laagten. Gezien deze grote verscheidenheid aan vormen en nog steeds actieve geologische processen is het gebied van de Loonse en Drunense Duinen aangeduid als zogenaamd GEA-object (aardwetenschappelijk belangwekkend object).

Reliëf

Het hoogteverschil binnen de gemeente is circa 15 m. Het noordelijke gedeelte is laag en vlak. De oeverwallen zijn alleen rond de oude Maasmeander bij de Hediksche Maas in het reliëf waarneembaar. De Bergsche Maas is een te jonge rivierloop en het Oude Maasje een te smalle riviervallei om, via sedimentatie, hoge oeverwallen af te zetten.

Naar het zuiden toe loopt het terrein behoorlijk hoog op. De dekzandrug ligt centraal op 2,5 tot 5 m boven NAP. Hier zijn de grote kernen te vinden. Het laag gesitueerde gedeelte bij het Vlijmensch ven, dat geen natuurlijke waterafvoer kent, verklaart de aanwezige natte omstandigheden. Verder naar het zuiden liggen de tot boven de 21 m hoge duinen met een rijk microreliëf.

Bodem

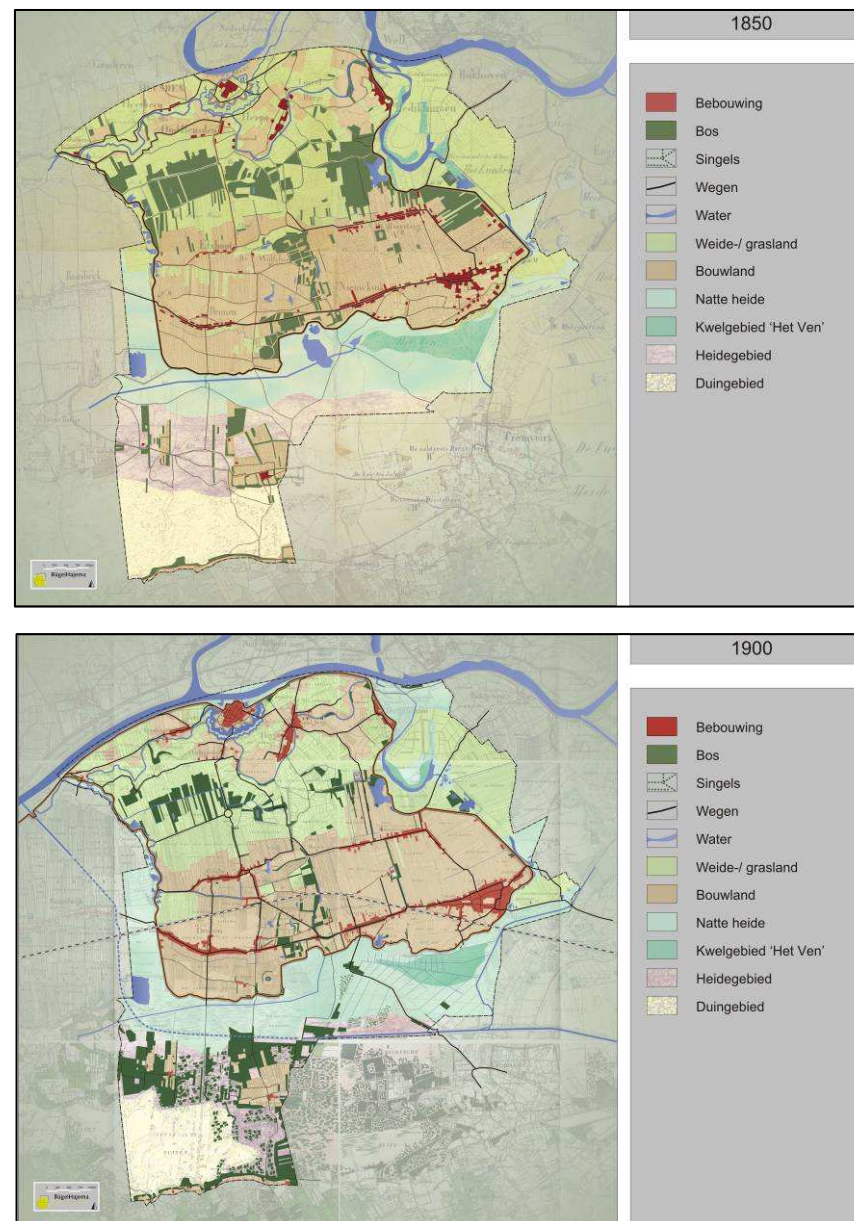
Het rivierengebied is -zoals de naam al zegt- ontstaan onder invloed van de rivier de Maas. Vooral na de laatste ijstijd is deze invloed enorm toegenomen en bepalend geweest voor de huidige verschijningsvorm van het landschap.

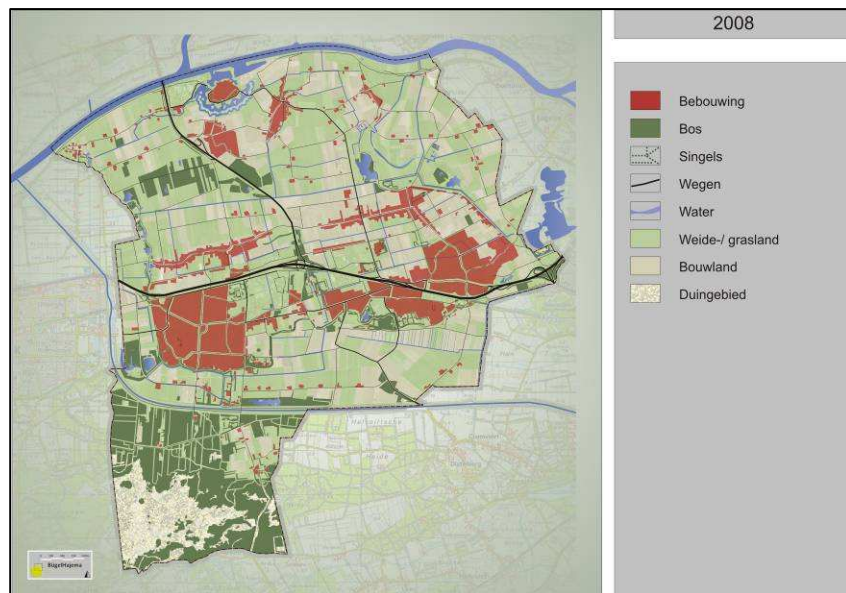
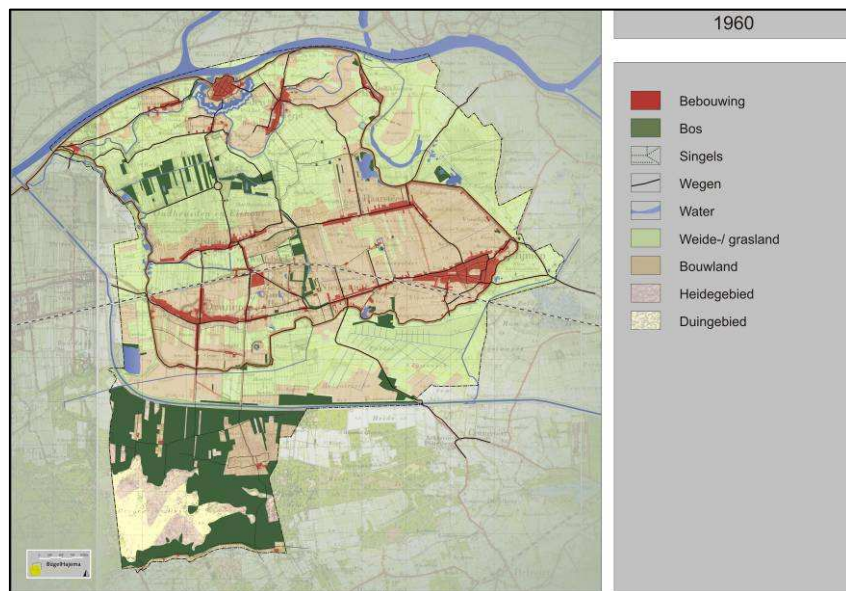
De rivieren brachten een sedimentatieproces met zich mee, waarbij dicht bij de rivieren de zandige sedimenten werden afgezet en verder van de rivieren de lichtere kleideeltjes. De zandige en zavelige sedimenten vormden in de loop der tijd langs de rivieren lichte verhogingen in het landschap: de oeverwallen. De kleiafzettingen klonken -vooral na verbetering van de ontwatering- in en

werden laagten in het landschap: de rivierkommen. Door de lage ligging heeft in deze kommen plaatselijk ook veenvorming plaatsgevonden. Nadrukkelijk moet worden vermeld dat niet de Bergsche Maas verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het rivierengebied, maar de oorspronkelijk Oude Maas die door het gebied liep en waarvan nu nog tal van restanten zijn te vinden. De Bergsche Maas is pas aan het eind van negentiende eeuw gegraven.

Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waarden

Veel cultuurhistorische elementen en structuren die gevormd zijn vóór 1850, zijn nu nog steeds duidelijk aanwezig en te herkennen. De ligging van deze elementen en structuren concentreert zich voornamelijk op de oeverwallen langs het Oude Maasje, de vesting Heusden die onderdeel uitmaakt van de historische Hollandsche Waterlinie, rondom de Hooibroeken, op de dekzandrug tussen het bebouwingslint van Elshout/Haarsteeg en de Heidijk, de rivierkom tussen Elshout en Haarsteeg, in het Vlijmensch Ven, in de omgeving van Giersbergen en in de Loonse en Drunense Duinen. Het gaat daarbij met name om gebieden met weinig veranderd slagenlandschap, open akkercomplexen, oude bossen, resterende heidevelden, forten en linies, dijken en dijkringen, wielen, eendenkooien, wegen en de oude Maaslopen (Maas en Oude Maasje) en het bebouwingslint van de Langstraat.

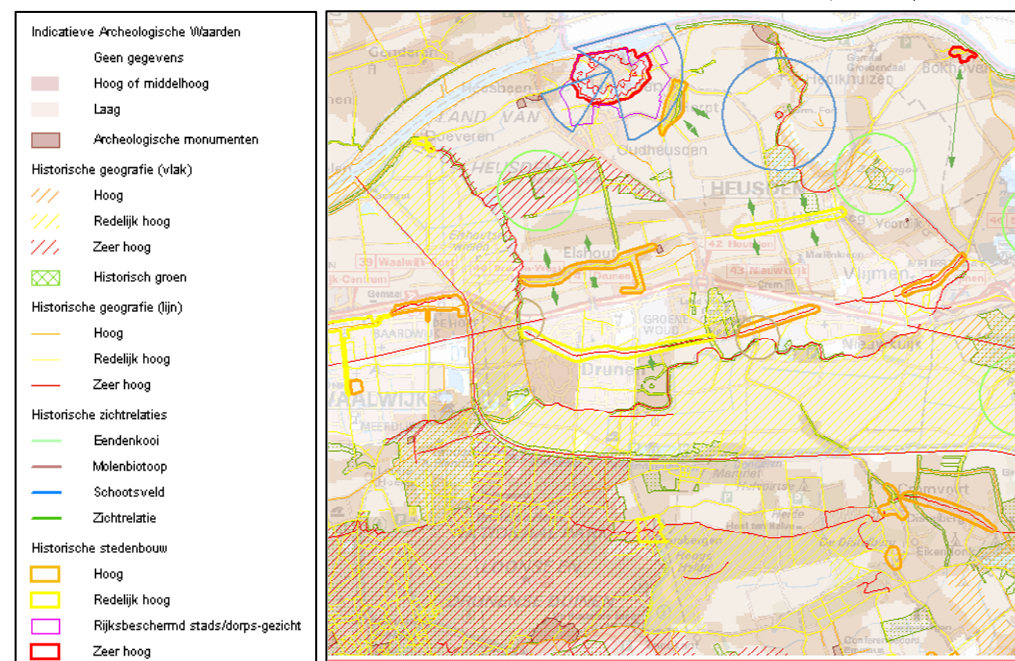


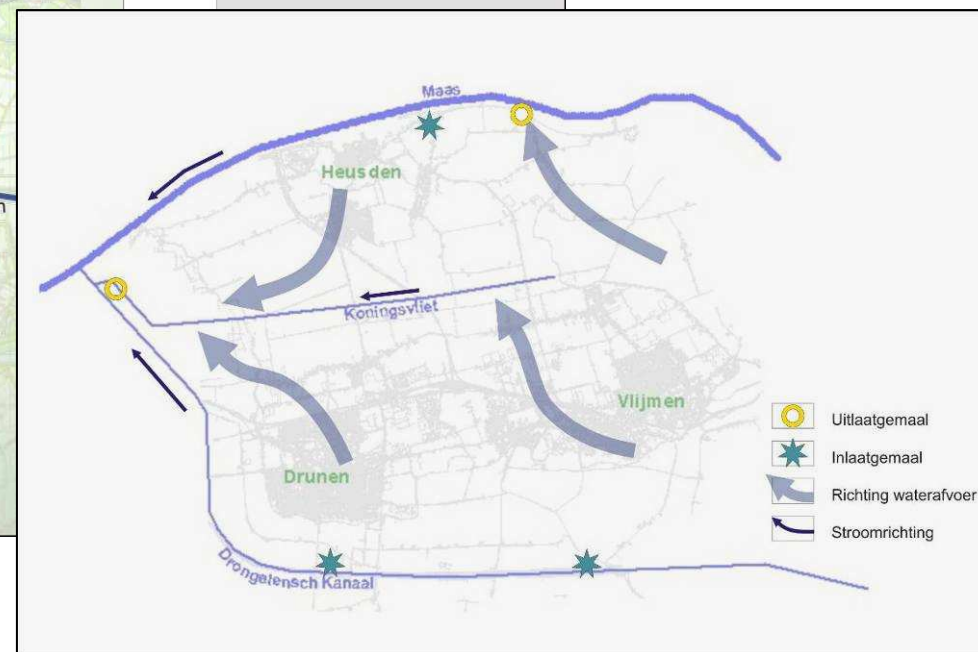
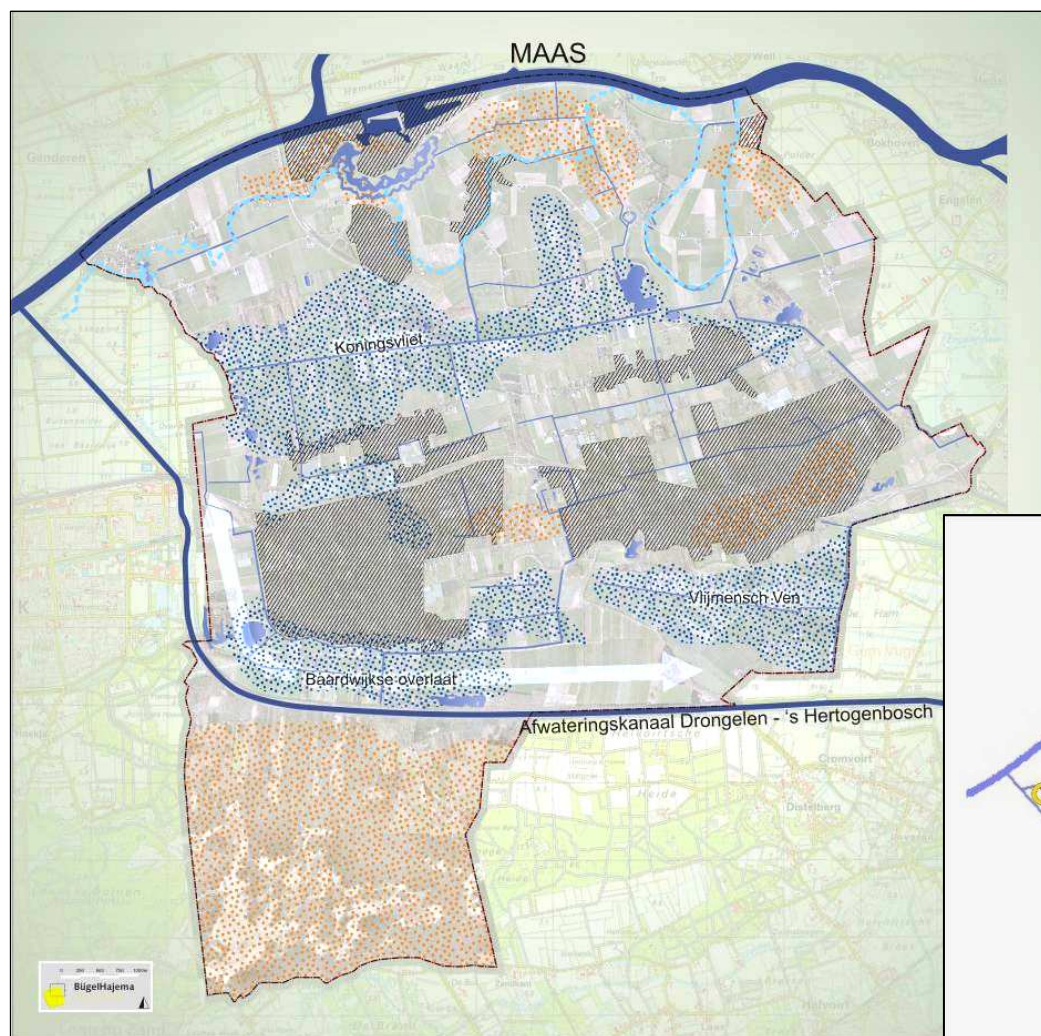


Daarnaast is door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemkundig onderzoek een aantal gebieden als archeologisch zeer waardevol aangewezen:

- Heesbeen: nederzetting uit de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen.
- Heesbeen: kasteel(terrein) uit de Late Middeleeuwen.
- Elshout: klooster(terrein) Klooster Mariëndonk uit de Late Middeleeuwen.
- Drunen/Fellenoord/De Pestert/De Knijperij: groot gebied met archeologische resten, waaronder resten van menselijke bewoning uit de steentijd en kampementen uit het Laat Paleolithicum.

(Bron: Provincie Noord-Brabant, Cultuurhistorische waardenkaart, 2010)





Water

De gemeente Heusden herbergt twee grote waterlopen, diverse kleine waterlopen en andere waterelementen. De Maas/Bergsche Maas in het noorden van de gemeente is de meeste opvallende waterloop. Deze rivier is gedeeltelijk van natuurlijke oorsprong en deels gegraven. Ze vormt de noordgrens van de gemeente en heeft een belangrijke functie in de waterhuishouding, de scheepvaart en de recreatievaart. Het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen is de andere grote waterloop. Deze heeft primair een afwateringsfunctie voor een groot deel van het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas af. Het heeft daarmee de functie van het Vlijmensch Ven en de Baardwijkse Overlaat overgenomen. Het kanaal heeft mede een functie ten behoeve van de hoogwaterbescherming van 's-Hertogenbosch.

De geohydrologische opbouw van de ondergrond van midden-oostelijk Noord-Brabant wordt bepaald door breukentektoniek. In de ondergrond van de Centrale Slenk komen twee watervoerende pakketten voor welke zijn gevormd in het Kwartair (Pleistoceen). Door de verschillende factoren die voor de afzettingen hebben gezorgd, zoals wind en smeltwater, heeft dit pakket een wisselende doorlatendheid. Op enkele plaatsen komen veen- en leemlaagjes voor die de doorlatendheid verminderen.

Regionaal gezien vindt er infiltratie plaats in de Loonse en Drunense Duinen. In de kern van dit gebied bereikt het infiltrerende regenwater de diepere watervoerende pakketten. Dit infiltratiewater komt in de laaggelegen zandgronden weer naar boven in de vorm van kwel. Dit kwelgebied bevindt zich globaal ten zuiden van de Hei- en Meerdijk. Tussen dit kwelgebied en het infiltratiegebied ligt het Afwateringskanaal en in hoeverre de aanleg van dit kanaal het systeem beïnvloedt, is onduidelijk. In het noorden van de gemeente Heusden treedt er kwel op vanuit de Maas/Bergsche Maas, welke bij hoge rivierwaterstand versterkt wordt.

Landschap

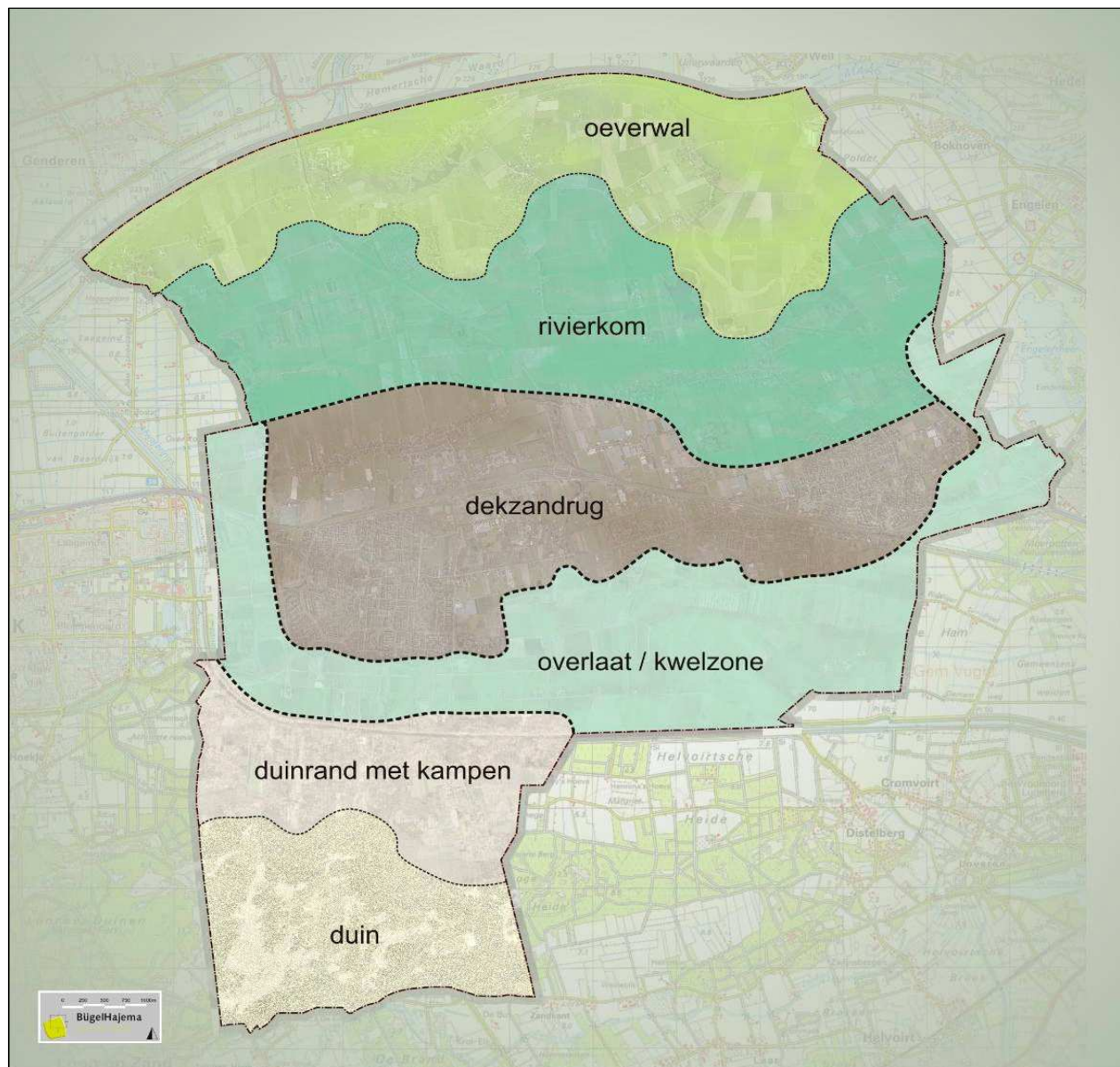
Het landschap binnen de gemeente Heusden kent een ruime diversiteit onder invloed van de geomorfologische en bodemkundige opbouw van het zandgebied naar het rivierkleigebied.

In het zuidelijk deel van de gemeente is met de Loonse en Drunense Duinen sprake van een sterk besloten landschap met enkele open ruimten. Dit natuurgebied is in de loop der tijd -door verlies van de landbouwkundige betekenis- grotendeels bebost geraakt.

Ten noorden van het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen verandert het landschap sterk. Het gebied tussen het kanaal en de bebouwingsgrenzen van Drunen, Nieuwkuijk en Vlijmen ligt enigszins lager dan de omringende zandgronden. Deze zone functioneerde als de zogenaamde overlaat van de Dommel en enkele Brabantse 'zand'beken, en zorgden in vroegere tijden voor de afstroming van overtollig rivierwater ten zuiden van 's-Hertogenbosch naar de Maas. Het gebied kenmerkt zich door een grote openheid en wordt aan de noordzijde afgebakend door de Heidijk.

Tussen de Heidijk ten zuiden van Drunen en Vlijmen en het bebouwingslint Elshout/Haarsteeg is het hoogste deel van de dekzandrug gelegen. Hier is sprake van een stedelijk landschap met het grootste woon- en werkgebied van de gemeente Heusden. Ten noorden van de A59 hebben zich intensievere vormen van agrarische activiteiten voorgedaan, zoals tuinbouw, glastuinbouw en zaad- en grasveredelingsbedrijven.

Ten noorden van Elshout/ Haarsteeg verandert het landschap naar meer openheid met voornamelijk een agrarische functie.



De relatief grootschalige openheid van het riviergebied wordt soms doorbroken door enkele verspreid liggende woonkernen (Heusden, Doeveren, Oud-Heusden, Herpt en Hedikhuizen), enkele boscomplexen en laanbeplantingen langs de ontsluitingswegen.

Zeer typerend voor het gebied ten zuiden van de Oude Maas is het zogenaamde 'slagenlandschap'. Dit landschap is ontstaan als gevolg van ontginning van de natte rivierkommen. Deze ontginning begon vanuit de oeverwallen van de Oude Maas, wat de enige plek voor bewoning was binnen het moerassige gebied (Doeveren, Heesbeen, Oud-Heusden, Herpt en Hedikhuizen). Door sloten te graven werd het naar de Maas afhellende gebied ontwaterd en geschikt gemaakt voor hooi- en weideland. Zo ontstonden de noord-zuid verlopende stroken land, gescheiden door sloten, die nog herkenbaar zijn in het landschap van de gemeente Heusden. Doordat de ontwatering tot inklinking leidde, breidde de ontginning zich uit in zuidelijke richting. Op hoger gelegen plaatsen, die door de inklinking ontstonden, werden nieuwe nederzettingen gesticht (Elshout en Haarsteeg).

Natuur

In het landschap van de gemeente Heusden liggen enkele waardevolle natuurgebieden. Veel van deze natuurwaarden zijn op verschillende wijze watergerelateerd. Voorbeelden hiervan zijn de vele grote en kleine wielen langs de Zeedijk en de Heidijk, delen van het Vlijmsch Ven, de oude overstromingsvlakte van de Hedikhuizensche Maas met het Haarsteegse Wiel, of de natte broek-, griend- en oobosstructuren met eendenkooien in de rivierkom zuidelijk van Oud-Heusden (Hooibroeken).

Het gebied ten zuiden van de Heidijk (omgeving Vlijmsch Vensche Hoofdloop) maakt onderdeel uit van het Natura2000-gebied "Vlijmsch Ven, Moerputten en Bossche Broek".

Zuidelijk van het Afwateringskanaal ligt het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen, een in oost-westelijke richting uitgestrekt natuurgebied, met de bijzonder waardevolle droge en voedselarme grondomstandigheden (waar zeldzame plantengemeenschappen voorkomen) en zandverstuivingen. Vanwege de hoge natuurkwaliteiten is het aangewezen als Natura2000-gebied.

De natuurgebieden hebben hun eigen intrinsieke waarden en eigen verschijningsvorm. Tussen de meeste gebieden bestaan duidelijke ecologische relaties of zijn ecologische verbindingen in ontwikkeling.



Laag 2 Infrastructuur

Binnen de gemeente zijn diverse soorten infrastructuur aanwezig. Een belangrijk kenmerk daarbij is de overheersende oost-west richting, die te maken heeft met de aanwezigheid van de Maas, de ontwikkeling van de Langstraat zoals eerder is beschreven, en het Afwateringskanaal.

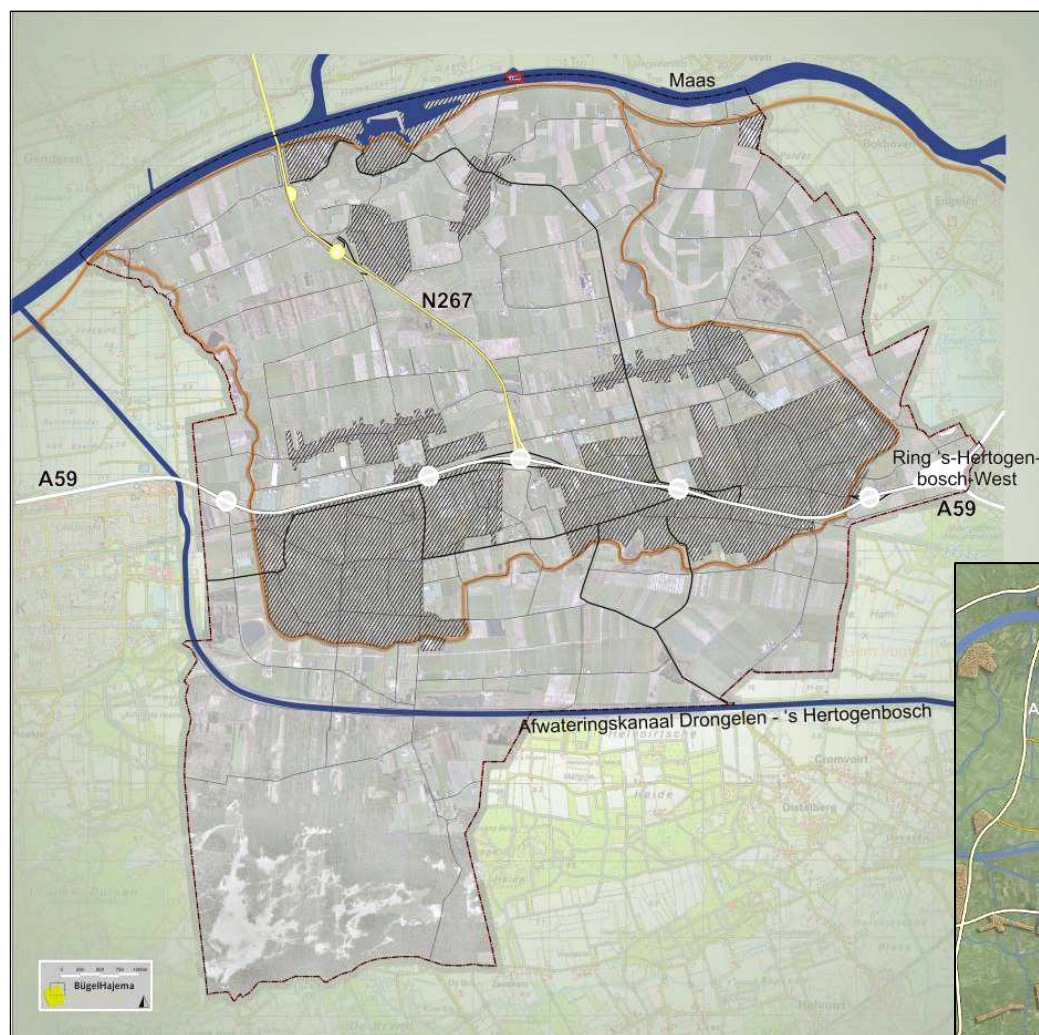
De A59 vormt het belangrijkste element (stroomweg) in de hoofdstructuur voor het wegverkeer. Deze weg biedt in oostelijke richting goede verbindingen met 's-Hertogenbosch en de A2 (Utrecht/Eindhoven); in westelijk richting met Waalwijk (en via de N261 met Tilburg), de A27 (Breda/Utrecht) en de A16 (Breda/Rotterdam). In de huidige situatie is de gemeente Heusden op meerdere plaatsen aangesloten op de A59. Bij Drunen is ten zuiden van de A59 een parallelstructuur aanwezig.

Een belangrijke regionale verbinding haaks op de A59 is de N267 naar het noorden. Deze biedt Heusden een goede verbinding met de regio en vormt een belangrijke verbinding tussen de provincies Noord-Brabant en Gelderland. Ten noorden van Herpt vormt een pontje een tweede verbinding tussen beide provincies. Gebiedsontsluitingswegen verbinden de belangrijke woon- en werkgebieden van de gemeente Heusden met de A59 en N267.

Binnen de gemeente Heusden zijn op een groot aantal plaatsen fietsvoorzieningen beschikbaar. De fietsverbindingen bestaan uit directe routes tussen alle gemeentelijke kernen en de belangrijkste doorgaande routes binnen de kernen. Daarnaast zijn er binnen de gemeente diverse toeristische wandel- en fietsroutes aanwezig. Meerdere routes zijn bewegwijzerd.

Het openbaar vervoer in de gemeente Heusden bestaat voornamelijk uit busvervoer. Railinfrastructuur is niet meer aanwezig. Het personenvervoer op de in 1890 aangelegde verbinding van 's-Hertogenbosch naar Lage Zwaluwe is in

1950 gestaakt; het goederentransport in 1972. De grotere kernen zijn middels busvervoer en collectief vraagafhankelijk vervoer (CVV) redelijk ontsloten. De verbinding met Den-Bosch is goed. Met Waalwijk en Tilburg bestaat een redelijk tot goede busverbinding. Een groot deel van het buitengebied wordt momenteel niet of slechts beperkt bediend met het openbaar vervoer, wel met CVV.



INRASTRUCTUUR

- Stroomweg (Rijk) met aansluitingen
- Stroomweg (Regio) met aansluitingen
- Gebiedsontsluitingsweg
- Dijk / Waterkering
- Belangrijke waterweg
- Pont
- Buiten plangebied



Laag 3 Grondgebruik

Land- en tuinbouw

Het landschap van de gemeente Heusden kent een lange agrarische geschiedenis. De land- en tuinbouw heeft een belangrijke betekenis in de hele gemeente. Enerzijds vanwege het aspect werkgelegenheid en anderzijds door de visuele uitstraling in het buitengebied van de gemeente.

Ten aanzien van het agrarisch gebruik van de gronden is een aantal gebieden te onderscheiden met elk hun eigen landbouwkundige en ruimtelijke kenmerken.

In het rivierengebied, het landschap noordelijk van de dekzandrug met de grotere kernen, vinden wij vooral grondgebonden veeteeltbedrijven en enkele plaatsen akkerbouwbedrijven en gemengde bedrijven. Het landschap is relatief grootschalig, goed ontsloten en kent een goede bodemkundige situatie.

In het mooie landschap van het Vlijmensch Ven en de Baarwijkse Overlaat- zijn vooral moderne, grootschalige, grondgebonden veeteeltbedrijven gelegen. Het is het jongste voor landbouw ontgonnen gebied. Pas na de aanleg van het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch - Drongelen waren de omstandigheden voldoende droog, om het gebied te kunnen ontginnen. De bebouwing in dit gebied dateert van ná 1960.

De oude heideontginningen (Kampen) rond Giersbergen zijn nog steeds kleinschalig en halfbesloten. Door de ligging vlak bij het natuur- en recreatiegebied Drunense Duinen komen hier ook gecombineerde landbouwbedrijven voor (bijvoorbeeld zorgboederij).

Een bijzondere situatie binnen de gemeente Heusden neemt het gebied tussen de A59 en het bebouwingslint van Elshout/Haarsteeg in. Op de zandige ondergrond zijn tuinbouwbedrijven tot ontwikkeling gekomen, zowel vollegronds- als glastuinbouwbedrijven. Het gebied kenmerkt zich door een relatieve kleinschaligheid, smallere kavels en verspreid voorkomende kassen, zowel geconcen-

treerd als losstaand. De sector bevindt zich in een fase van herstructurering. De glastuinbouwbedrijven zijn thans gevestigd in drie clusters:

1. West: gebied tussen Elshout en de A59 (Naulandseweg, Kapelstraat).
2. Midden: Tuinbouwweg ten zuiden van Haarsteeg.
3. Oost: gebied rond oostelijk deel Tuinbouwweg, tussen de Mommersteeg en de Voordijk.

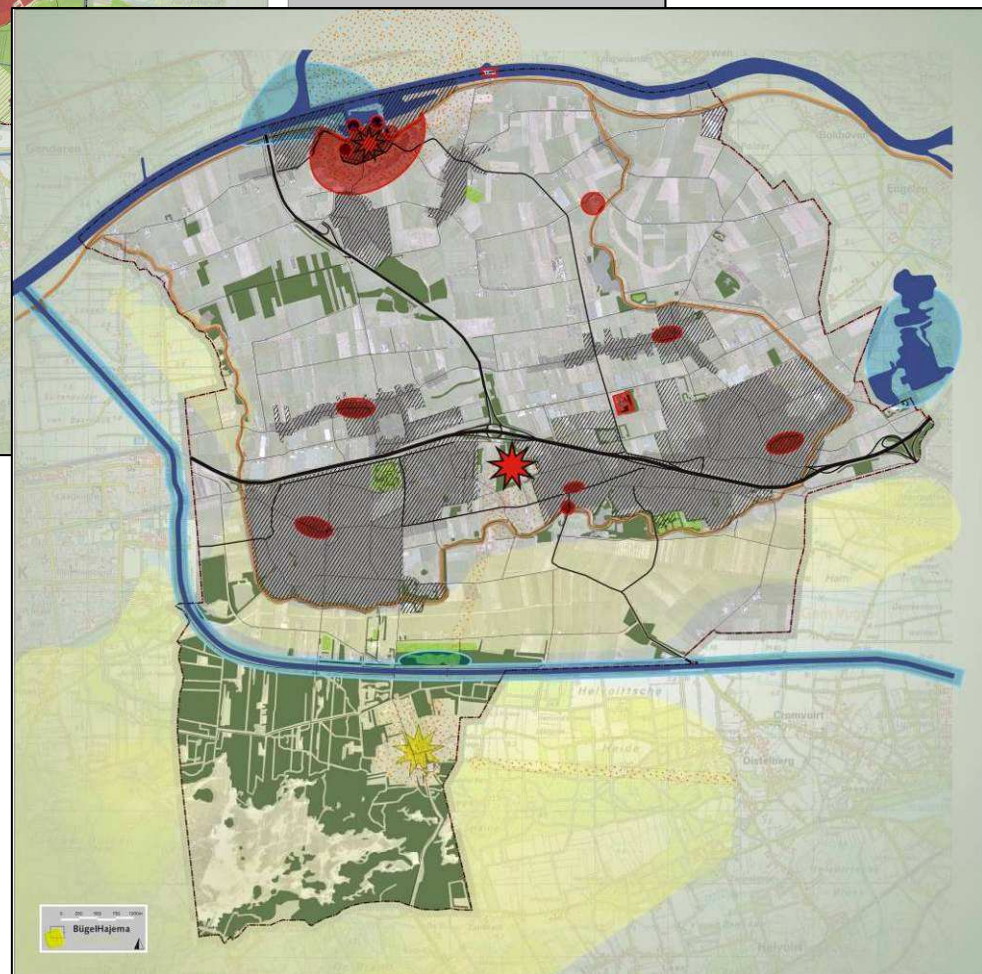
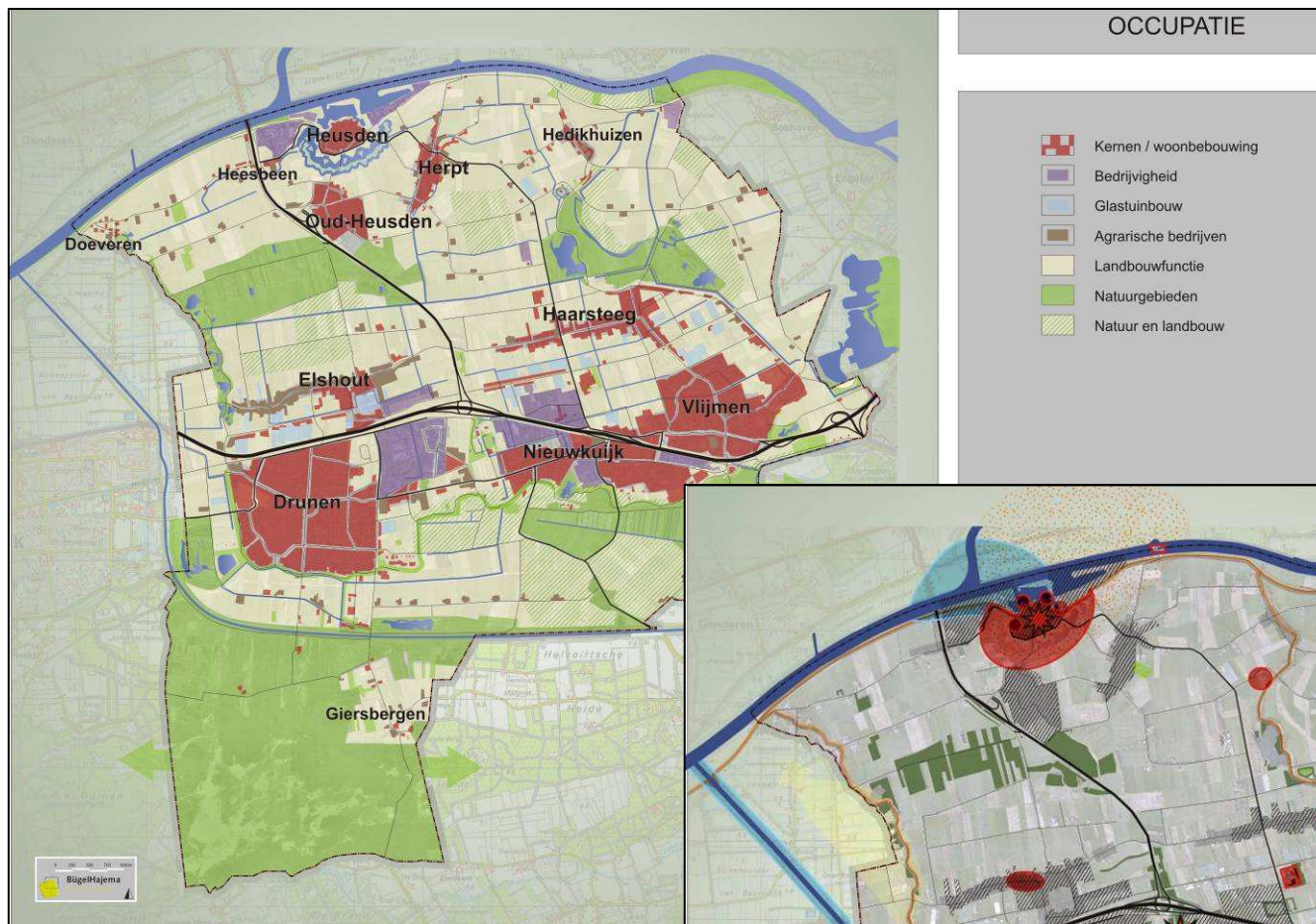
Vollegrondstuinbouwbedrijven liggen in tegenstelling tot de glastuinbouw meer verspreid over de gemeente. Desalniettemin zijn er enkele concentraties aan te wijzen in de Baardwijkse Overlaat, langs de Overstortweg/Kanaalweg en de Kampgraafweg, aan de Tuinbouwweg tussen de N267 en Het Hoog en in de omgeving van De Hoeven/Het Zand.

Wonen

De gemeente Heusden telt ruim 43.000 inwoners en circa 16.000 woningen. Het merendeel van de inwoners woont in de verstedelijkte zone van Drunen, Nieuwkuijk en Vlijmen. In deze zone wonen circa 33.750 inwoners, meer dan 75% van alle inwoners. Drunen is met circa 17.750 de grootste kern van de gemeente Heusden.

Bedrijvigheid

De gemeente Heusden kent een grote variatie aan bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid komt, behalve in de oude dorpsstructuren, met name voor op speciaal daarvoor ingerichte bedrijventerreinen. In de huidige situatie is sprake van een grote spreiding van bedrijventerreinen. Het grote aantal terreinen en de verspreide ligging ervan houdt verband met de voormalige bestuurlijke indeling en begrenzing.



Naast genoemde concentraties van bedrijvigheid zijn er nog enkele grotere individuele vestigingen, zoals de steenfabriek en VAL b.v.. Ten slotte bevinden zich voorts op diverse plaatsen, zowel in de kernen als in het buitengebied, overwegend kleinschalige (niet-agrarische) bedrijfjes. Voor sommige van deze terreinen geldt dat ze een matige ontsluiting kennen.

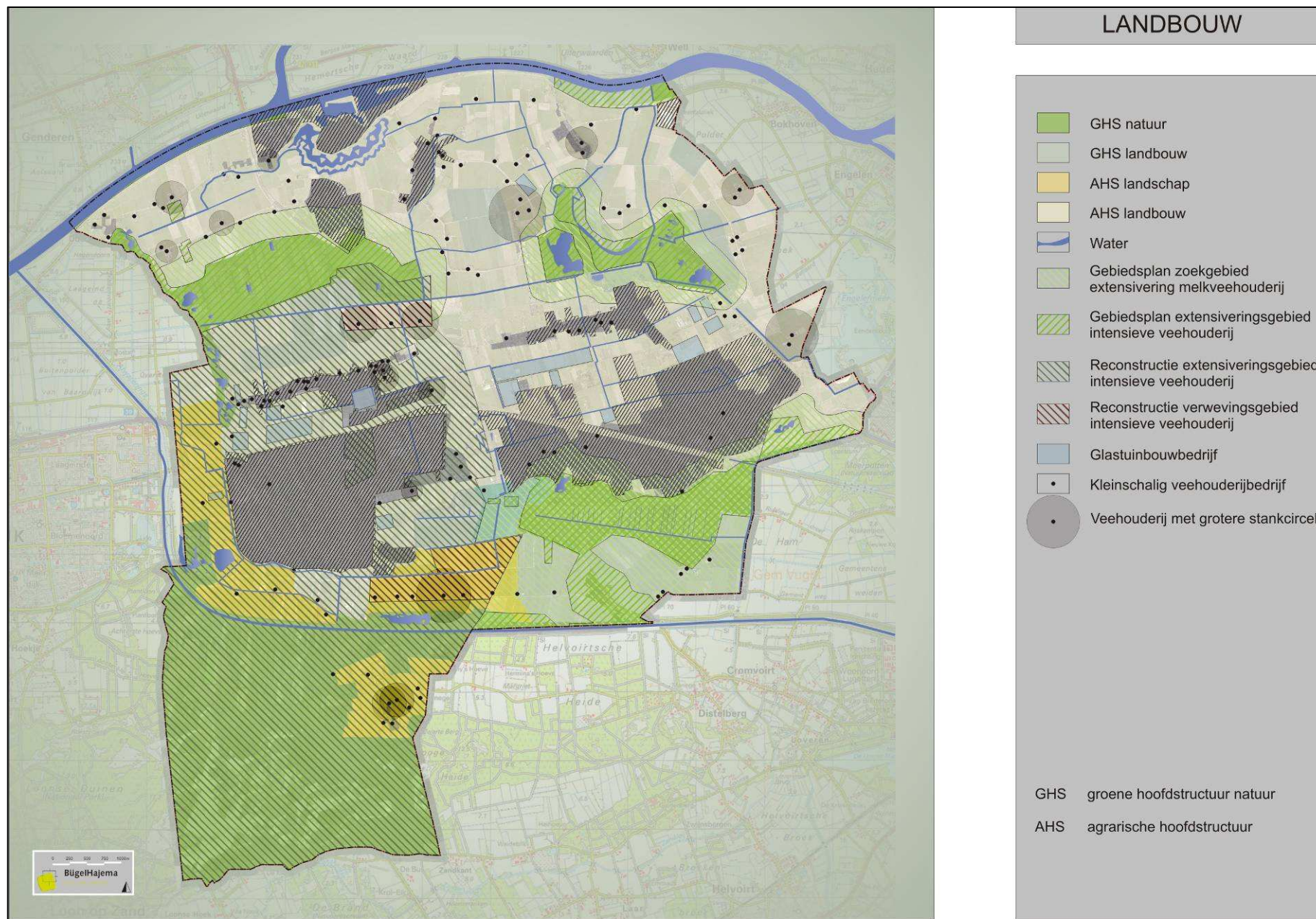
Sport, recreatie en toerisme

De gemeente Heusden speelt op het gebied van recreatie en toerisme een bovenregionale rol. De vesting Heusden en het uitgestrekte natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen zijn daarbij de belangrijkste publiekstrekken. In het verleden vormde ook het Land van Ooit een belangrijke publiekstrekker. Deze locatie zal worden herontwikkeld als een bovenregionaal attractiepunt en transferium onder de naam “Poort van Heusden”.

Naast de grote publiekstrekken, beschikt de gemeente Heusden over meerdere aantrekkelijke voorzieningen voor recreatie en toerisme en sport. Het betreft hier bijvoorbeeld fiets- en wandelroutes (ook in combinatie met het veerpontje naar Nederhemert in de gemeente Zaltbommel), overdekte en openlucht-zwemvoorzieningen, diverse roei- en visvijvers, twee natuurijbanen, een accommodatie voor onder meer baanwielrennen, skeeleren en modelautosport. De meeste sportvoorzieningen liggen in het verstedelijkte gebied van Drunen, Nieuwkuijk en Vlijmen, met name daar waar het gaat om hoogwaardiger voorzieningen. Maar ook in de overige kernen komen kleinschalige sportvoorzieningen voor.

Voor de watersport en het toerisme zijn de twee jachthavens te Heusden van belang. Daarnaast speelt ook de Maas/Bergsche Maas voor water- en oeverrecreatie een rol. De gemeente kent geen grote verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het aanbod bestaat uit minicampings, groepsaccommodaties/groepskamperen, hoevelogies, bed&breakfast, hotels en verblijven in jachthavens.

De gemeente wil wat betreft recreatie en toerisme optimaal profiteren van de vele actuele/potentiële mogelijkheden binnen de gemeente door versterking van de samenhang binnen het totale toeristisch-recreatieve product.

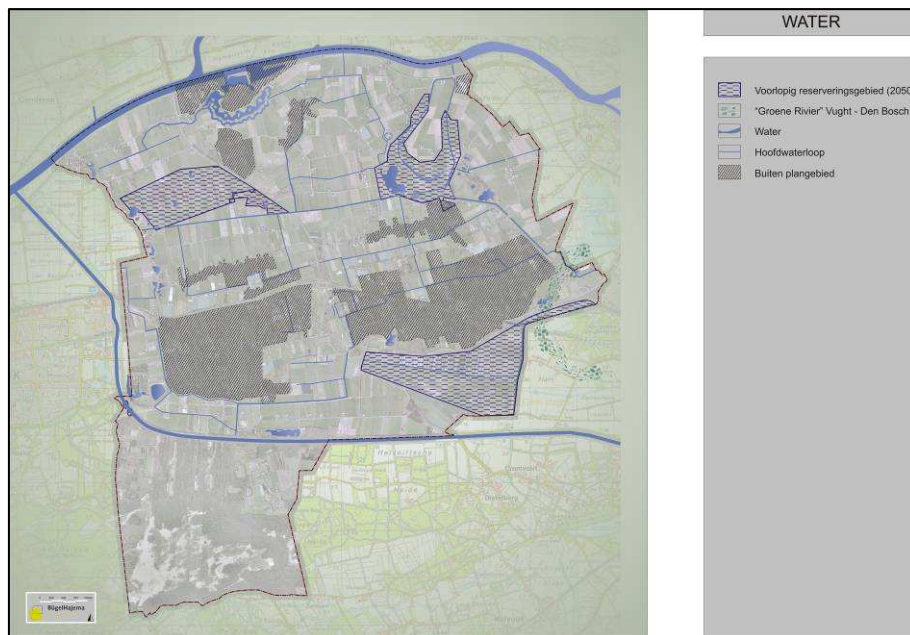


Laag 4 Beleidskader

De vraag naar ruimte in het landelijke gebied is groot en er zijn nieuwe ruimtevragers door een toenemende behoefte aan natuur, recreatie en berging van water. Er is een toenemend belang van nieuwe dragers voor de plattelandseconomie en de leefbaarheid in de kleine kernen.

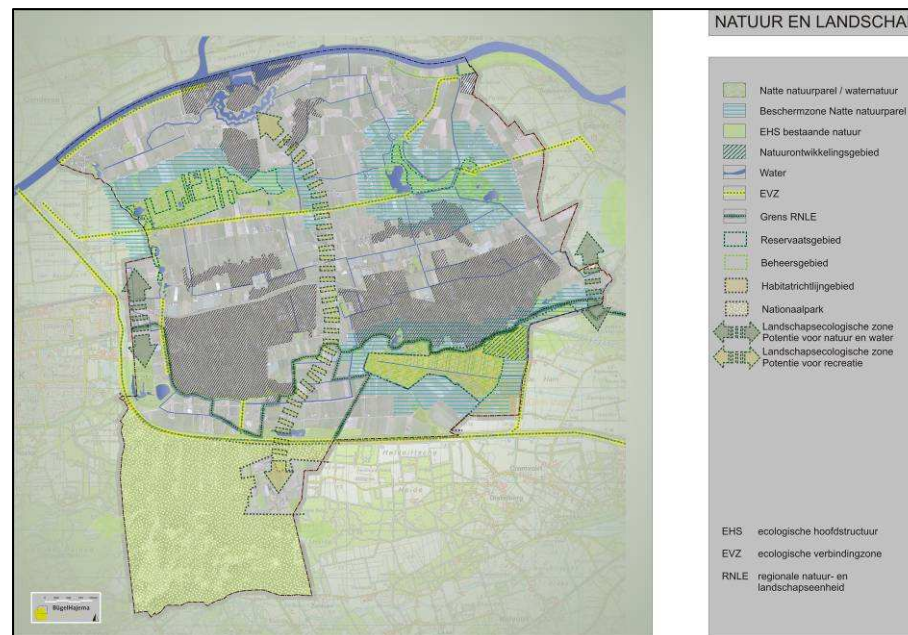
Ontwikkeling in de landbouw leidt enerzijds tot afname van het aantal bedrijven en anderzijds tot noodzakelijke schaalvergroting, c.q. verbreding voor de blijvers.

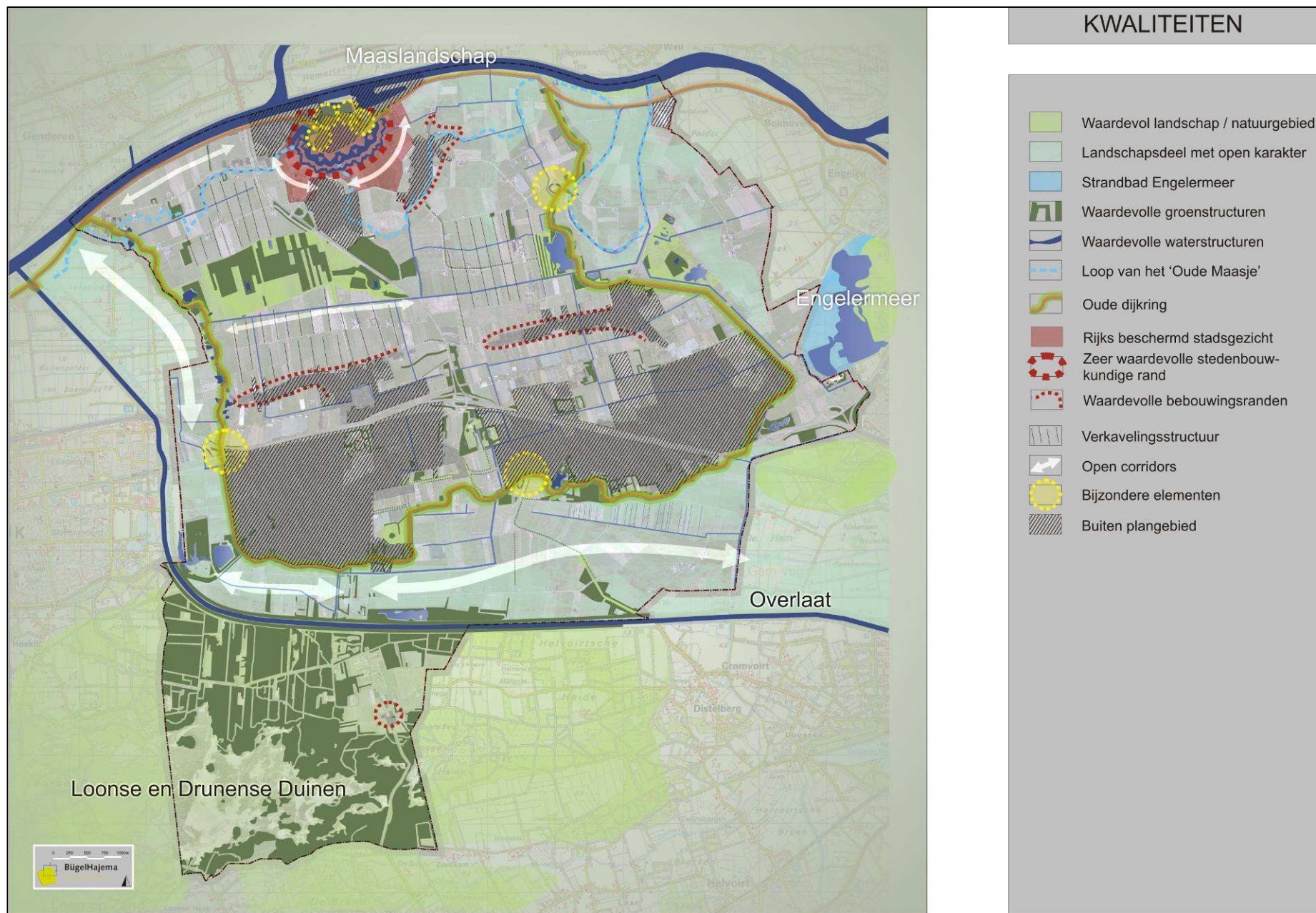
Het beleid speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van het buitengebied van de gemeente Heusden. Door middel van zonering worden meer of minder ontwikkelingsmogelijkheden geëntameerd voor onder meer de agrarische sector, natuur en water. Zo kunnen de verschillende functies in het buitengebied op de meest geschikte plekken ontwikkelingsmogelijkheden verkrijgen. De volgende kaarten bevatten overzichtelijk de belangrijkste beleidszoneringen omtrent landbouw met agrarische en groene hoofdstructuur en de gedeeltelijke



reconstructiegebieden, water met de zoek- en reserveringsgebieden voor waterberging en natuur met de ecologische hoofdstructuur, natuurgebieden, verbindingsszones, ambities en de verschillende beschermde gebieden.

Het provinciale beleid is ten tijde van de vaststelling van de ontwikkelingsvisie sterk in beweging. De ontwikkelingsvisie is hierop bezien. De provinciale Interimstructuurvisie (2008) is van kracht. De provincie is een nieuwe structuurvisie aan het voorbereiden. Deze levert geen strijdigheid op met de ontwikkelingsvisie. De ontwikkelingsvisie is in overeenstemming met de vastgestelde provinciale verordening fase 1. De verordening fase 2 is nog in procedure en heeft onder meer betrekking op het BIO-beleid en de ruimte-voor-ruimte-regeling, zie ook paragraaf 6.1. De verordening fase 2 is weliswaar nog niet vastgesteld, maar er is nadrukkelijk gekeken naar de richting die in de ontwerp-verordening is aangegeven.





2.3

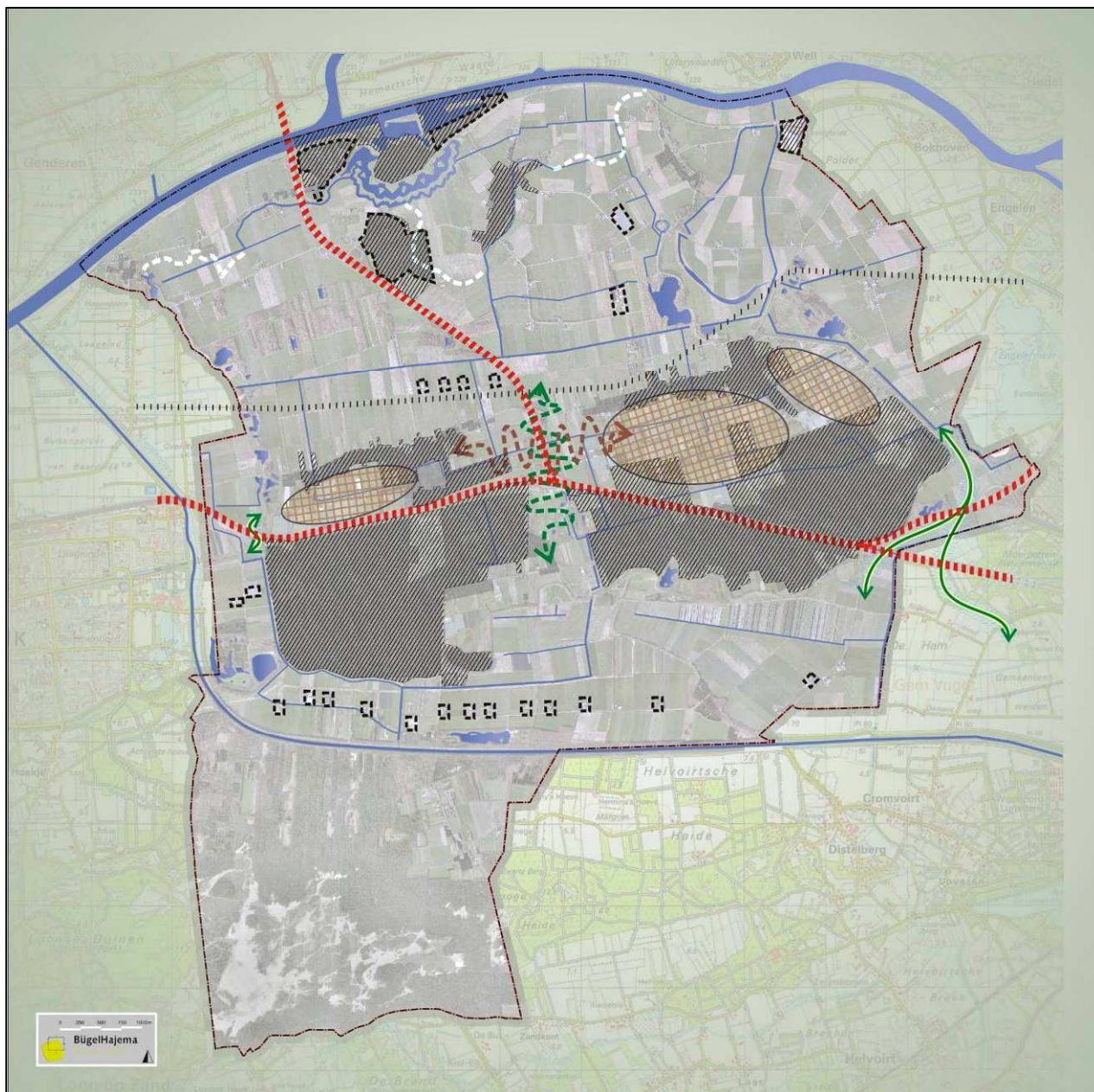
Kwaliteiten, bedreigingen en aandachtspunten

De voorgaande analyse van de drie lagen geeft een beeld van de wezenlijke kenmerken van de gemeente Heusden. Deze kenmerken worden in het volgende hoofdstuk op hun landschappelijke, ruimtelijke en duurzame kwaliteiten getoetst. Ook de zwakkere punten worden in kaart gebracht. De benoeming en verbeelding van kwaliteiten en bedreigingen vormen een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkelingsvisie. De genoemde kwaliteiten, bedreigingen en aandachtspunten zijn echter niet uitputtend.

Kwaliteiten

- Grote landschappelijke diversiteit in de vorm van het rivierenlandschap met de rivierkommen en de oeverwallen in de noordelijke helft, slagenlandschap in de rand van de dekzandrug, de overlaatzone en de meer besloten zuidelijke bosgebieden.
- De toeristisch-recreatieve en waterstructuur, de vesting Heusden, de Poort van Heusden (in potentie), het strandbad Engelermeer en het Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen zijn grote publiekstrekkers in de dagrecreatieve markt.
- Hoge cultuurhistorische waarde van de vesting Heusden, Giersbergen en omgeving en het slagenlandschap in samenhang met het Nederhemertse landschap aan de overkant van de Maas.
- Cultuurhistorische rijkdom van het landschap met elementen als eendenkooien, het fort, molens, de oude dijkkring met zijn wielen, bomen en bosjes en de gedeeltelijk nog herkenbare loop van het oude Maasje.

- Waarneming van bijzondere landschappelijke gebieden (zoals de overlaatzone) of zichtlijnen naar kernen en kerken.
- Het nationaal park Loonse en Drunense Duinen als uniek natuurgebied, goed beschermd als Natura 2000-gebied.
- Een waardevol nat natuurgebied ten zuiden van Vlijmen (omgeving Vlijmensch Ven), dat eveneens wordt beschermd als Natura 2000-gebied.
- Grote verscheidenheid van kernen, linten en gehuchten.



BEDREIGINGEN & AANDACHTSPUNTEN

-  Buitengebied onder bebouwings-/ontwikkelingsdruk
-  Infrastructuurle barre
-  Knelpunt in ambities
-  Moeilijke overgangen (natuur, water, ontsluiting)
-  Het verdwenen 'Oude Maasje'
-  Onvoldoende inpassing van bebouwing
-  Hoogspanningsleiding
-  Buiten plangebied

Bedreigingen en aandachtspunten

- De stapeling van opgaven tussen de kernen Nieuwkuijk/Vlijmen en Drunen. Hier ligt een opgave om een groene bufferzone tussen de kernen te behouden en te ontwikkelen, waarbij in dit gebied al een grote infrastructureel knooppunt ligt. Tevens speelt in dit gebied herontwikkeling van de Poort van Heusden tot een bovenregionale voorziening.
- Door de verstedelijkingsdruk in het gebied ten noorden van A59 (tevens glastuinbouw) dreigt de herkenbaarheid van de waardevolle bebouwingslinten Elshout en Haarsteeg af te nemen.
- Agrarische bedrijven, dorpsuitbreidingen en bedrijventerreinen liggen soms als harde bebouwingsrand met te weinig of geen landschappelijke inpassing naar het open landschap. Met name rond de waardevolle en kwetsbare kern Heusden doen deze randen afbreuk aan de beeldkwaliteit.
- Agrarische bedrijven in de overlaatzone hebben een negatieve invloed op de kwaliteit van dit open landschap. De bedrijven lijken geen binding/relatie met het landschap te hebben en hebben ook geen (of maar incidenteel) erfbeplanting.
- Barrièrewerking en matige ruimtelijke kwaliteit A59-zone met vijf aansluitingen en één knooppunt.
- De barrièrewerking voor wandelaars en fietsers, maar ook voor noord-zuidgerichte gebiedsontsluiting. Grote belemmeringen voor de continuïteit van het landschap en de uitwisseling van fauna en flora tussen het noordelijke rivierengebied en de zuidelijke duinen.
- Verdrogingsverschijnselen voor veel natuurgebieden en het ooit zeer natte landschap in het algemeen.
- Het zoeken naar duurzame oplossingen ten aanzien van de wateropgave.
- Het verdwenen tracé van het Oude Maasje op sommige delen.
- Het verdwenen spoortracé over de Bossche sloot.



FUNCTIONELE ZONERING

- GHS natuur
- GHS landbouw (leefgebied kwetsbare soorten)
- GHS landbouw (natuuronwikkelingsgebied)
- AHS landschap (waterpotentiegebied / RNLE landschapsdeel)
- AHS landschap (leefgebied dassen)
- AHS landbouw
- Gebiedsplan zoekgebied extensivering melkveehouderij
- Gebiedsplan extensiveringsgebied intensieve veehouderij
- Reconstructie extensiveringsgebied intensieve veehouderij
- Reconstructie verwevingsgebied intensieve veehouderij
- Landbouwlint grondgebonden
- Landbouwlint intensieve veehouderij
- Glastuinbouw
- Stedelijk bundelingsgebied
- Recreatief bundelingsgebied
- Toeristisch / recreatief accent
- Zoekgebieden waterberging
- Boringvrije zone
- Grens RNLE
- EVZ
- Landschapszone met potentie voor natuur en water
- Landschapszone met potentie voor recreatie
- Verzachten barrierewerking

F u n c t i o n e l e o n t w i k k e l i n g s v i s i e

3

3.1

Relatie met bestemmingsplan buitengebied

In de ontwikkelingsvisie gaat het primair om het beschrijven van de ontwikkelingsmogelijkheden die verder reiken dan in het bestemmingsplan al als recht mogelijk wordt gemaakt. In het bestemmingsplan zullen bijvoorbeeld voor de agrarische bedrijven bouwvlakken worden opgenomen. Binnen deze vlakken kunnen de bedrijven zich ontwikkelen binnen de bijbehorende planregels. Op het moment dat zich een ontwikkeling voordoet, die niet als recht pas binnen het bestemmingsplan komt de voorliggende ontwikkelingsvisie in beeld. De ontwikkelingsvisie biedt vervolgens het handvat voor de gemeente om af te wegen of kan worden meegewerkt aan de ontwikkeling. Indien een afweging positief uitvalt, zal alsnog een omgevingstoets moeten plaatsvinden op het gebied van milieu, water, archeologie e.d.

Indien de ontwikkeling goed is in te kaderen door middel van randvoorwaarden, dan wordt deze ontwikkeling ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door middel van ontheffingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is in ieder geval dat in beginsel de bestaande legale situatie op elk adres wordt bestemd. Dit uitgangspunt staat los van de mogelijkheden die in deze ontwikkelingsvisie worden geboden.

In de ontwikkelingsvisie wordt bijvoorbeeld aangegeven dat in een bepaald deelgebied de verdere ontwikkeling van glastuinbouw of intensieve veehouderij niet wordt voorgestaan. Dat betekent dus niet dat een bestaand glastuinbouwbedrijf of een bestaande intensieve veehouderij in dat deelgebied moet verdwijnen. Deze zullen conform de huidige situatie in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Daar waar er nog geen glastuinbouw of intensieve veehouderij voorkomt, zal de gemeente niet meewerken aan de ontwikkeling in die richting.

Ofwel: de voorliggende ontwikkelingsvisie geeft de kansen en mogelijkheden weer die verder reiken dan de bestaande situatie.

3.2

Functionele zonering

De kaart functieverdeling brengt de belangrijkste beleidsopgaven voor het plangebied in beeld. Dit betreft in de eerste plaats de provinciale Interim Structuurvisie en Paraplunota met onder andere de zonering in AHS en GHS.

Daarnaast speelt voor de omgeving van Drunen het Reconstructieplan De Meierij met de zonering voor de intensieve veehouderij (in dit geval verwevingsgebied en extensiveringsgebied). Voor het overige buitengebied is het gebiedsplan Wijde Biesbosch van toepassing. Dit is onder andere van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw.

Verder speelt in de functionele zonering natuurlijk ook de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie een belangrijke rol, met name ten aanzien van de daarin opgenomen landschapszones.

Tenslotte zijn op basis van de uitgevoerde inventarisatie van de bebouwing landbouwlinten in het gebied onderscheiden als concentraties van agrarische bedrijven en als onderscheiding van de gebieden waar veel meer sprake is van verspreide agrarische bedrijven.

Deze functionele zonering vormt een belangrijke basis voor de omschrijving van functionele ontwikkelingsmogelijkheden, zoals deze in de volgende paragrafen op hoofdlijnen worden verwoord. In het volgende hoofdstuk worden per deelgebied een aantal specifieke functionele mogelijkheden aangegeven.

Met nadruk wordt vermeld, dat deze ontwikkelingsvisie kansen en mogelijkheden beschrijft. Per initiatief is telkens echter een nadere onderbouwing nodig of de ontwikkeling past binnen de zogenaamde uitvoeringsaspecten, zoals archeologische waarden, gevolgen voor flora en fauna, milieuhinder en dergelijke.

3.3

Agrarische bedrijven

De landbouw is voor het plangebied van groot belang; enerzijds als voedselproducent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. De gemeente wil daarom goede ruimtelijke randvoorwaarden scheppen, teneinde de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied te kunnen behouden. Hierbij wil de gemeente een economisch rendabele en duurzame landbouw bevorderen.

Bij de beoordeling van initiatieven voor ontwikkelingen in het buitengebied wegen de belangen van de bestaande, omliggende agrarische bedrijven dan ook zwaar mee in de afweging.

Bestaande grondgebonden agrarische bedrijven krijgen voldoende ruimte om zich de komende jaren verder te kunnen ontwikkelen.

Aan nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt alleen meegewerkt indien het gaat om een verplaatsing in het algemeen belang (verplaatsing uit kwetsbare gebieden of vanwege stedelijke uitbreidingen) en voor zover dat past in de visie per deelgebied (zie volgende hoofdstuk). Tevens moet dan worden aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaande bouwlocatie (binnen een straal van 10 km).

Hervestiging van een agrarisch bedrijf op een bestaande bouwlocatie is wel mogelijk. Dit kunnen (voormalige) agrarische bedrijven zijn, maar ook bestaande burgerwoningen. In geval van nieuwvestiging dienen de kernkwaliteiten te worden gerespecteerd en dient het bedrijf landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast.

De ruimte voor de ontwikkeling van intensieve veehouderij is beperkt. Conform het gebiedsplan Wijde Biesbosch is de gemeente geen voorstander van nieuwvestiging of omschakeling naar intensieve veehouderij. Slechts om knelgevallen binnen de gemeente op te lossen, kan ruimte worden geboden op duurzame locaties voor hervestiging/ omschakeling naar intensieve veehouderij.

In de verwevingsgebieden uit het Reconstructieplan Meijerij (langs de Oosterseweg en de Honderdbunderweg) volgt de gemeente de regels voor de intensieve veehouderij uit het Reconstructieplan.

Voor de ontwikkeling van de vollegrondstuinbouw wordt het beleid uit het Gebiedsplan Wijde Biesbosch gevolgd. Onder andere in het gebied tussen Drunen en Vlijmen is ruimte voor de verdere versterking van de volle-

grondstuinbouw. In het kader van de 'herstructurering glastuinbouw Heusden' zijn binnen dit gebied mogelijkheden voor omschakeling of verplaatsing van vollegrondstuinbouwbedrijven die weg moeten uit het te ontwikkelen glastuinbouwgebied tussen Haarsteeg en Vlijmen. De gemeente wil voldoende ontwikkelingsruimte geven aan de akkerbouw en vollegrondstuinbouw, door:

- meewerken aan schaalvergroting;
- ruimte bieden voor voldoende grote bouwblokken;
- mogelijkheden bieden voor samenvoeging van bedrijven;
- verbeteren van de verkavelingssituatie (waarbij ook de kavelgrensbeplanting betrokken moet worden).

Voor de ontwikkeling van de glastuinbouw wordt het beleid uit het Gebiedsplan Wijde Biesbosch en de gemeentelijke structuurvisie gevolgd. Clustering van glastuinbouwbedrijven is daarbij het uitgangspunt. Dat wil zeggen dat nieuwvestiging en uitbreiding is toegestaan in de zogenaamde vestigingsgebieden voor glastuinbouw, zijnde de omgeving van de Naulandseweg en tussen de Tuinbouwweg en De Hoeven). Uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven is toegestaan in het doorgroeigebied langs de Tuinbouwweg (ten oosten van de Mommersteeg).

Om te voldoen aan de ruimtebehoefte op langere termijn gaat de gemeente Heusden samen met de sector, de provincie en gemeenten in de regio op zoek naar één of meerdere vestigingsgebieden. De discussienota Glastuinbouw 2009 beschrijft hoe de gemeente Heusden een integrale oplossing voor de glastuinbouw zoekt voor de komende tien jaar in Heusden. Na 2020 zal glastuinbouw haar plek moeten vinden in projectvestigingen elders binnen de provincie Noord-Brabant. In de discussienota glastuinbouw wordt er wel vanuit gegaan dat na 2020 het vestigingsgebied rond de Naulandseweg in Elshout behouden blijft voor de sector.

3.4

Functieverandering

In de afgelopen jaren zijn er al meerdere (agrarische) bedrijven gestopt met de bedrijfsvoering. De verwachting is dat het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren nog verder zal afnemen. Dat roept de vraag op naar de hergebruiksmogelijkheden van de vrijgekomen en nog vrijkomende gebouwen. Functieverandering is het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de locatie een nieuwe bestemming krijgt.

De gemeente wil voor functieverandering ruime mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van een sterke plattelandseconomie, waarbij rekening dient te worden gehouden met de kwaliteiten per deelgebied. De mogelijkheden voor functieveranderingen verschillen daarom per deelgebied, zie de samenvattende tabel op bladzijde 33. Voor bebouwingsconcentraties gelden alle mogelijkheden.

Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat in gebieden waarin het primaat ligt bij de landbouw meer terughoudend wordt omgegaan met mogelijkheden voor functieverandering om potentiële beperkingen voor agrarische bedrijven te voorkomen. Dit betreft met name de open rivierkom ten noorden van Haarsteeg en Elshout en de Baartwijkse Overlaat ten zuiden van de kernen. Bij functieverandering liggen in deze gebieden vooral kansen voor agrarisch gerelateerde of agrarisch verwante bedrijvigheid. Recreatieve functies zijn alleen mogelijk indien deze geen beperking opleveren voor de aanwezige agrarische bedrijven.

In de dekzandrug wordt binnen de doorgroe- en vestigingsgebieden voor glastuinbouw terughoudend omgegaan met functieverandering om de gronden beschikbaar te houden voor de glastuinbouw. Buiten deze gebieden zijn er ruime mogelijkheden voor functieverandering, voorzover de

ontwikkelingskansen voor de glastuinbouw in de doorgroei- en vestigingsgebieden daarmee niet worden belemmerd. De nabijheid van de kernen bieden goede mogelijkheden voor diverse functies.

In het meest noordelijk gedeelte van de gemeente (de oeverwal) worden vooral kansen gezien voor horeca, recreatie en toerisme, rekening houdend met de aanwezige agrarische bedrijven.

Stalling van caravans, boten en dergelijke is in alle deelgebieden toegestaan als acceptabele vorm van functieverandering.

In geval van functieverandering hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Hergebruik van karakteristieke of monumentale gebouwen kan daaraan zeker een bijdrage leveren, evenals sloop van overtollige gebouwen. Bij voorkeur is er per saldo sprake van een afname van de oppervlakte gebouwen. Ruimtelijke kwaliteit betekent naar de mening van de gemeente in ieder geval een goede inpassing in het omliggende landschap. Daartoe zijn in de volgende paragrafen per deelgebied ontwerp richtlijnen geformuleerd, die bij ontwikkelingen zoals functieverandering als inspiratiebron kunnen worden gehanteerd.

Opslag van goederen buiten gebouwen doet in de meeste gevallen afbreuk aan de gewenste kwaliteit. Waar dit toch nodig blijkt te zijn, wordt daarom kritisch gekeken hoe dat op de kavel kan worden ingepast. Op functieveranderingen zijn de meest recente normen en beleidskeuzes van de bevoegde waterbeheerder van toepassing.

Ruimte voor ruimteregeling

Overeenkomstig de provinciale beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 inzake ruimte voor ruimte is de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van minimaal 1.000 m² aan gebouwen toegestaan, met dien verstande dat de nieuwe woning in de bebouwde kom of in een bebouwingsconcentratie moet worden gebouwd. Voor de randvoorwaarden en uitgangspunten wordt aangesloten bij de provinciale beleidsregel.

De gemeente Heusden is van mening dat het deelgebied dekzandrug (gebied rondom Drunen en Vlijmen) als een kernrandzone kan worden aangemerkt waar nieuwe ruimte voor ruimte woningen kunnen worden gebouwd. Dat betekent dat hier ook ruimte voor ruimte kan worden toegepast, waarbij de nieuwe woning op het betreffende perceel wordt gebouwd. Dat geldt ook voor de kernrandzones op de oeverwal in het noordelijk deel van de gemeente.

Paardenhouderijen

Er zijn in het buitengebied ook steeds meer initiatieven voor allerlei vormen van paardenhouderij (paardenpensions, paardenhandelsbedrijven, africhtingsbedrijven van paarden en dergelijke). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van paardenhouderijen een belangrijke bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het platteland. Het beleid richt zich daarbij met name op het bieden van ruime mogelijkheden voor paardenhouderijen in vrijkomende (voormalige) agrarische gebouwen.

Overigens worden paardenfokkerijen (mede blijkens jurisprudentie) aangemerkt als grondgebonden agrarische activiteiten. Deze zijn derhalve binnen de agrarische bestemmingen zonder meer toegestaan. Bedrijven met uitsluitend paardenfokkerij komen echter nauwelijks voor. Meestal gaat het om een combinatie van verschillende activiteiten.

Aandachtspunt bij de paardenhouderijen is de wens die snel ontstaat voor het bouwen van een binnenrijhal. Door het formaat van dergelijke hallen kunnen deze grote ruimtelijke consequenties hebben.

Verbouwen van bestaande gebouwen tot rijhal is zonder meer mogelijk. Als dat niet mogelijk is en nieuwbouw is noodzakelijk dan zullen andere gebouwen moeten worden afgebroken, zodat er per saldo geen sprake is van toename van de bebouwing. Tevens worden er dan hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing.

Mogelijkheden functieverandering op hoofdlijnen	Oeverwal	Rivierkom	Dekzandrug ***)	Parkzone	Overlaat	duin	Bebouwingsconcentraties
– herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– verbouw bedrijfsgebouw tot meerdere woningen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– ruimte voor ruimte (sloop 1.000 m ² + bouw woning)	Nee *)	Nee *)	Ja	Ja	Nee *)	Nee *)	Ja
– opslag / stalling	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– agrarisch technische en agrarisch verwante bedrijven **)	Ja	Ja	Ja	nee	Ja	nee	Ja
– (publieksgerichte) paardenhouderijen	Ja	Ja	Ja	nee	Ja	Ja	Ja
– ambachtelijke bedrijvigheid	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
– zakelijke dienstverlening	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
– verblijfsrecreatie (camping, recreatiepark, hotel, pension)	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
– dagrecreatieve voorzieningen	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
– horeca ten dienste van extensieve recreatie	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
– atelier, museum, galerie	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja

*) Ruimte voor Ruimte kan hier wel worden toegepast, maar dan moet de extra woning worden gebouwd binnen een bebouwde kom of bebouwingsconcentratie.

**) Agrarisch gerelateerde bedrijven zijn gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven. Agrarisch verwante bedrijven zijn gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet agrarische bedrijven.

***) In doorgroei- en vestigingsgebieden voor glastuinbouw dient terughoudend te worden omgegaan met functieverandering.

Mogelijkheden nevenfuncties op hoofdlijnen	Oeverwal	Rivierkom	Dekzandrug	Parkzone	Overlaat	duin	Bebouwingsconcentraties
– recreatie	Ja	Ja ****)	Ja	Ja	Ja ****)	Ja	Ja
– bedrijven, opslag	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– bedrijven, agrarisch gerelateerd	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
– bedrijven overig	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
– sociale dienstverlening	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– groene en blauwe diensten	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– atelier, museum, galerie	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

****) Dagrecreatie voorzieningen zijn wel mogelijk, verblijfsrecreatie is niet mogelijk.

3.5

Nevenactiviteiten

Veel agrarische ondernemers ontwikkelen tegenwoordig nevenactiviteiten in het kader van de verbrede landbouw. Een niet-agrarische neventak kan een belangrijke aanvullende inkomstenbron zijn voor een agrariër. De gemeente wil hiervoor dan ook de ruimte bieden. Onder nevenactiviteiten wordt verstaan het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen.

Ook bij voormalige agrarische bedrijven wil de gemeente mogelijkheden bieden voor kleinschalige activiteiten.

Nevenactiviteiten en kleinschalige activiteiten dienen in beginsel binnen bestaande gebouwen plaats te vinden. Voor activiteiten die niet binnen gebouwen plaatsvinden, zoals kleinschalig kamperen of een theetuin is een goede landschappelijke inpassing essentieel. Verder mogen dergelijke activiteiten niet leiden tot belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Qua soorten nevenactiviteiten kan onderscheid worden gemaakt in:

Recreatie

- a) kleinschalig kamperen (maximaal 25 kampeermiddelen op bouwvlak of direct aansluitend van 15 maart tot en met 31 oktober);
- b) Bed & Breakfast / pension / verstrekken van logies;
- c) kampeerboerderij;
- d) dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- e) horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;

- f) detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streek-eigen producten.

Bedrijven

- a) opslag en stalling van boten, caravans en dergelijke;
- b) agrarische hulpbedrijven, zoals agrarisch loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- c) aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- d) ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- e) ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- f) zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau.

Dienstverlening en overig

- a) sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord, zorgboerderij;
- b) atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- c) levering groene en blauwe diensten, zoals natuurbeheer en onderhoud van het landschap.

Zonering

Nevenactiviteiten en kleinschalige activiteiten op het gebied van recreatie worden in alle deelgebieden toegestaan, evenals opslag en stalling en levering van groene en blauwe diensten.

Voor de overige vormen is in het schema (blz. 33) per deelgebied aangegeven of deze aanvaardbaar zijn. Binnen bebouwingsconcentraties zijn alle nevenactiviteiten toegestaan.

3.6

Woningen en niet-agrarische bedrijven

Bestaande burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven worden in het bestemmingsplan vastgelegd en krijgen aldaar beperkte bouw mogelijkheden.

Het bouwen van nieuwe burgerwoningen is mogelijk in het kader van functieverandering, zoals hergebruik van een voormalig boerderijgebouw (woning met aangebouwde deel) in één of meerdere woningen, waarbij het karakteristieke gebouw behouden moet blijven. Een tweede mogelijkheid vormt de bouw van ruimte voor ruimte woningen in kernrandzones, bebouwingsconcentraties en kleine kernen.

Een andere mogelijkheid betreft de bouw van een landhuis van allure bij een nieuw landgoed (zie § 3.8).

Ook het vestigen van een nieuw niet-agrarisch bedrijf is mogelijk in het kader van functieverandering (zie § 3.4).

3.7

Natuur en landschap

Voor de ontwikkeling van natuur en landschap volgt deze ontwikkelingsvisie de vastgestelde structuurvisie. Samengevat komt dat op het volgende neer.

De gemeente heeft hoge ambities op het vlak van natuurontwikkeling. Daarbij wil de gemeente Heusden ook de landschappelijke kwaliteiten en de historische structuren behouden en waar mogelijk versterken. Enerzijds

door bestaande gebieden te beschermen, anderzijds door nieuwe landschapsversterkende ontwikkelingen te stimuleren. Beschermen is bij uitstek aan de orde in het zuiden van de gemeente, waar het Nationaal park Loonse en Drunense Duinen een uniek gebied vormt.

Kansen voor versterking van natuur en landschap doen zich voor in een viertal landschapszones die tevens bijdragen aan een herkenbare geleding van de verstedelijking. Deze komen overeen met de aangegeven landschapszones in het provinciaal beleid.

De zone ten westen van Drunen heeft potenties in zich voor de ontwikkeling van natuur en water. Hierbij speelt de openheid van de zone aan het Drongelens kanaal een prominente rol.

De centrale zone, tussen Heusden en de Loonse en Drunense Duinen, is een belangrijke groene geleding in een verstedelijkt gebied en heeft dan ook een sterke verweving met stedelijke functies. Daardoor heeft deze zone veel potentie voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme.

Bij de oostelijke landschapszone, ten oosten van Vlijmen, speelt water een leidende rol, als bijdrage aan het oplossen van de hoogwaterproblematiek in 's-Hertogenbosch en omstreken. Met het optillen van de A59 ontstaat een noord-zuid gerichte 'route' voor water, volgens het principe van de Groene Rivier. Een gedeelte van het buitengebied rondom Vlijmen zal weer inundatiegebied worden om de stad 's-Hertogenbosch droog te laten houden. Hiermee wordt de oude situatie teruggebracht, toen het overstromingswater ook om Vlijmen heen stroomde en via de Baardwijkse Overlaat weer terug naar de Maas werd gebracht. Dat principe maakt daarnaast de realisatie van een ecologische verbindingszone mogelijk, die aansluit op de ecologische verbindingszone Maas-Beerze en het zoekgebied voor rivierverruiming.

Ook op kleinere schaal doen zich waterbergingsopgaven voor. Dat is juist ten noorden van de Tuinbouwweg het geval, waar dat zal worden gecomp-

bineerd met een groene landschapszone die de twee noord-zuidgerichte landschapszones op lange termijn met elkaar gaat verbinden.

Verder zijn er bijzondere ontwikkelingsmogelijkheden om, nu nog op zich staande, kwaliteiten met elkaar te verbinden, zoals het gebied van de Elshoutse Wielen/Pax en Haarsteegse Wiel en Buitenwiel. Hiertoe dient de natte ecologische verbindingzone ter hoogte van de Koningsvliet.

Daarnaast zijn er diverse ‘natuurparels’ aanwezig, waardevolle, waterafhankelijke natuurgebieden die op zich zelf kwaliteiten bezitten, maar waarvan de (ecologische) betekenis toeneemt als deze meer in samenhang worden gezien. Hiertoe zijn onder andere natte ecologische verbindingzones aanwezig ter hoogte van de Sportlaan en op de zuidoostelijke gemeentegrens. Daarnaast wordt gewerkt aan het herstel van het Oude Maasje tussen Oudheusden en Herpt.

De provinciale regeling Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten biedt een kans om door middel van gesubsidieerd particulier landschapsbeheer de natuur- en landschapswaarden en de recreatieve mogelijkheden in het buitengebied te versterken. Deze regeling is operationeel gemaakt in het Gebiedsgericht Uitvoeringsprogramma.

De gemeente ondersteunt waar mogelijk projecten voor goede recreatieve fietsverbindingen, zoals de verbinding tussen de Moerdijk/ Gement en de Voordijk.

3.8

Nieuwe landgoederen

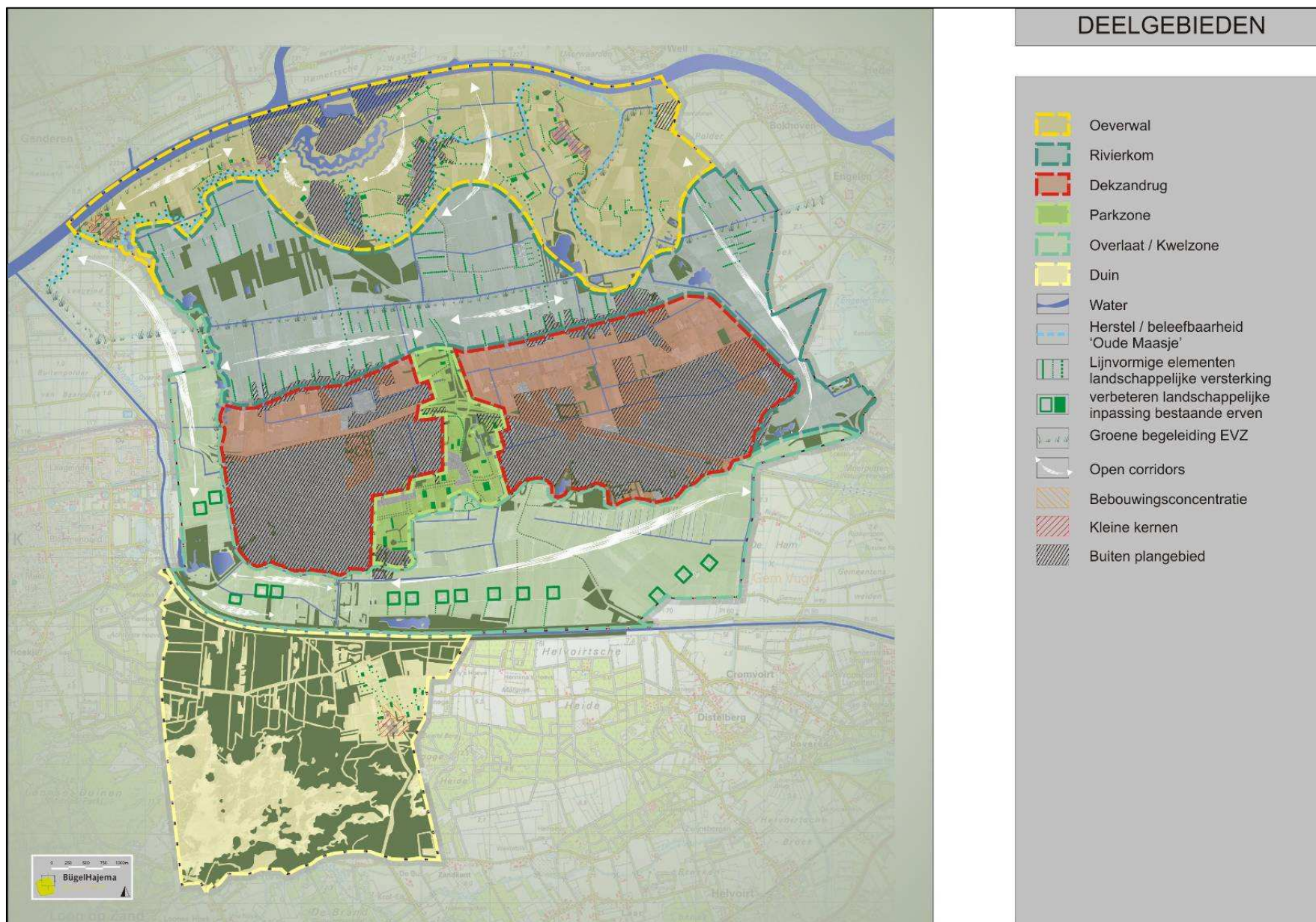
Nieuwe landgoederen kunnen bijdragen aan de versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied. De ontwikkeling van een nieuw landgoed betekent wel dat dit ten koste gaat van de beschikbaarheid van de gronden voor agrarisch gebruik. Daarom is een zorgvuldige afweging noodzakelijk. Met name in gebieden waar het primaat ligt bij de landbouw wordt daarom terughoudend omgegaan met vestiging van nieuwe landgoederen.

De gemeente ondersteunt initiatieven waarbij nieuwe landgoederen aansluiten bij bestaande bos- en natuurgebieden. Nieuwe landgoederen dienen altijd de aanwezige kernkwaliteiten van het landschap te versterken. In gebieden waar de openheid karakteristiek is, is dus een bijzondere inrichting essentieel, die aansluit bij de open karakteristiek. Het betekent dat het in deze gebieden niet kan gaan om meer traditionele nieuwe landgoederen met bospercelen, maar dat er kansen liggen voor bijzondere landgoederen met bijvoorbeeld schraalgraslanden en combinaties met waterberging (watergoed). Voor de randvoorwaarden en uitgangspunten voor nieuwe landgoederen wordt verwezen naar de provinciale beleidsnotitie rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant (2004).

3.9

Windmolens

De gemeente streeft naar de plaatsing van windmolens op geclusterde locaties. Blijkens de 'kadernotitie plaatsingsmogelijkheden windmolens' zijn er twee soorten locaties die bij uitstek geschikt zijn voor de plaatsing van grote windmolens (grote windmolens hebben een mast hoger dan 20 m). Dit zijn nieuwe en/of bestaande (grootschalige) bedrijventerreinen en in het open polderlandschap/waterlandschap. In het buitengebied van Heusden is geen groot uitgestrekt open gebied waar windmolens kunnen worden geplaatst. Het huidige (versnipperde) buitengebied van Heusden is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet geschikt voor de plaatsing van grote windmolens. De provincie heeft dit tevens opgenomen in de verordening fase 2. Voor windmolens lager dan 20 m, wordt in het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan buitengebied, nadere invulling gegeven.



Ontwikkelingsvisie per deelgebied

4

Het gemeentelijke grondgebied van Heusden kan in zes verschillende deelgebieden worden onderscheiden.

De deelgebieden zijn primair gebaseerd op de landschappelijke onderlegger en de ruimtelijke verschijningsvorm. Daarnaast is ook rekening gehouden met de functionele zonering:

1. Oeverwal met zijn onregelmatig en op het microreliëf georiënteerd landschap, natuurgebieden, landbouwlinten, de noordelijke cultuurhistorisch waardevolle kernen en bebouwingsconcentraties.
2. Rivierkom met de smalle noord - zuid gerichte verkavelingspatronen, natuurgebieden, bosstructuren en landbouwlinten.
3. Dekzandrug als smeltkroes van uiteenlopende (met name) stedelijke functies, zoals wonen, werken, glastuinbouw en andere (niet) agrarische bedrijvigheid.
4. Landgoederenzone rond de Poort van Heusden als groene bufferzone tussen de bebouwde kommen met landschappelijke begeleiding rond het infrastructurele knooppunt.
5. Overlaat / kwelzone met zijn lage ligging (geaccentueerd door de Heidijk/Meidijk aan de noordzijde en de bosstructuren langs het Afwateringskanaal aan de zuidzijde) en open karakter, natte natuurgebieden en landbouwlinten.
6. Duin als gedeeltelijk bebost stuifzandgebied met bijzondere natuur- en landschapswaarden en de kleine multifunctionele kampongining.

De visie per deelgebied is vooral gericht op de wijze waarop ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van de landschappelijke

kernkwaliteiten. Hiervoor zijn de zogenaamde ontwerprichtlijnen per landschappelijk deelgebied opgesteld. De ontwerprichtlijnen zijn ontleend aan de kernkwaliteiten van deze landschappen en de landschappelijke doelstellingen. Deze zijn in de volgende paragrafen per deelgebied beschreven.

Deze ontwerprichtlijnen zijn zodanig geformuleerd dat er ruimte blijft voor interpretatie. De werkelijkheid is nu eenmaal weerbarstiger dan de theorie. Het afwegingskader dient ruimte te bieden voor een zodanige afweging van zich aandienende initiatieven dat een toets op basis van 'per saldo kwaliteitswinst' mogelijk blijft. De ontwerprichtlijnen geven tevens richting aan mogelijke vereveningsbijdragen die in bepaalde gevallen kunnen worden gevraagd. Hierbij is maatwerk geboden, waarbij de versterking van het aanwezige landschap ter plaatse het uitgangspunt is.

Per ontwikkeling is daarom maatwerk nodig om in te spelen op de opgestelde ontwerprichtlijnen.

Het is de uitdaging voor elke initiatiefnemer om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw- en inrichtingsplan (inclusief beplantingsplan) te maken dat leidt tot versterking van bestaande en/of nieuwe kwaliteiten in het landschap.

De ontwerprichtlijnen moeten worden toegepast bij wijzigingsbevoegdheden binnen het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, alsmede bij ontwikkelingen die wel passen binnen deze ontwikkelingsvisie, maar niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Ofwel bebouwingsmogelijkheden die als recht of via een ontheffing in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen, worden niet getoetst aan de ontwerprichtlijnen. De algemene legenda zoals hiernaast is afgebeeld geldt voor de kaarten in hoofdstuk 4.

	bestaande bebouwing		houtwal
	te slopen bebouwing		bosperceel
	nieuwe woning		fruit- / boomgaarden
	nieuwe / grotere stal		singel
	nieuwe / grotere kas		moestuin
	waterbassin		inrichting natte natuur
	functiewijziging		toegankelijkheid
	recreatie		

Algemene legenda ontwerprichtlijnen

4.1

Oeverwal

Beschrijving deelgebied



De oeverwallen zijn in het noordelijk deel van de gemeente gesitueerd, zuidelijk van de Maas tot de omgeving van het tracé van het 'Oude Maasje'. In dit gebied liggen de kernen Heusden, Oud-Heusden en Herpt en de kleinere bebouwingsconcentraties Doeveren, Heesbeen en Hedikhuizen, waardoor in het gebied naast landbouw veel verschillende en gemengde functies voorkomen. Het landschap wordt bepaald door rivierlopen, omdat de verkavelingen door de hoogteverschillen haaks op de rivier zijn gericht en dat bij een meanderende rivier zeer onregelmatige patronen oplevert. Door de vruchtbare gronden is landschap van oudsher gekenmerkt door rijke fruitgaarden, tuin- en akkerbouw. Het gebied van de oude uiterwaarden (Geldersche waarden en de Middelwaard) is door de riviersedimentaties het hoogste gedeelte van de oeverwal en zeer open van karakter. Aan weerszijden van de gemeente Heusden vinden in het kader van het Natuurbeleid uitvoeringsprojecten in het Maasdal plaats, gericht op hoogwaterveiligheid en natuurontwikkeling. De gemeente wil waar mogelijk deze projecten ondersteunen.

Landschappelijke kernkwaliteiten

- Relatieve openheid en hoogteverschillen in het microreliëf.
- Aanwezigheid en leesbaarheid van het dijksysteem langs de huidige Maas en de Hoge Maasdijk.
- Plaatselijk kleinschalige en onregelmatige verkavelingspatronen gebaseerd op de kronkelende loop van het 'Oude Maasje', de Hedikhuizensche Maas en het Haarsteegs wiel.
- Overwegend rustige overgangen tussen stedelijke vormen en open landschap met ook de bijzondere ligging van de vesting Heusden.
- Cultuurhistorische waarde van het gebied, ook in relatie met oude rivierloop (toen Heusden en Nederhemert één samenhangend gebied was).



Landschappelijke doelstellingen

- Het behoud en herstel van de kleinschalige en diverse ruimtelijke en functionele kenmerken (zoals fruit- en boomgaarden, heggen, houtwallen en dergelijke).
- Het herstel en het leesbaar maken van het tracé van het 'Oude Maasje'.
- Het behoud van de natuurlijke structuren bij het Haarsteegs wiel en de oude waarden in de omgeving van de Hedikhuizensche Maas.
- Het herstel en leesbaar maken van de Hedikhuizensche Maas, waarbij inbegrepen Fort Hedikhuizen en de oude haven van Haarsteeg en de oude schutsluis ten behoeve van die haven.
- Het behoud en de versterking van de open ligging van de vesting Heusden.
- Het behoud en de versterking cultuurhistorische waarden van de gehele vestings- en verdedigingswerken met elementen als Fort Hedikhuizen en de inundatiesluizen.
- Een betere landschappelijke inpassing van kleinschalige of grotere bebouwde gebieden.
- Verbetering van de profilering op toeristisch en recreatief vlak (vesting Heusden, Fort Hedikhuizen, oude en nieuwe Maaslopen - in combinatie met waterrecreatie - en de omgeving van Land van Heusden en Altena).
- Verbeteren c.q. herstellen van de hydrologie van de Natte Natuurparels.



Functionele prioriteiten

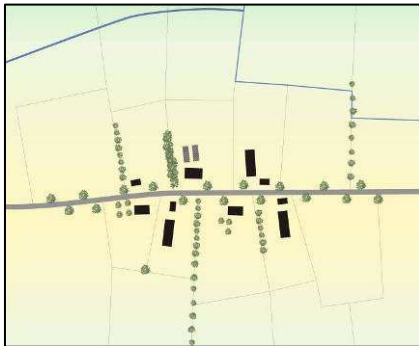
In dit deelgebied ligt het primaat bij de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, recreatie en toerisme. Dat betekent het volgende:

- Vergroting van agrarische bouwpercelen van grondgebonden agrarische bedrijven (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) zijn mogelijk, mits op een goede manier landschappelijk ingepast.
- Nieuwvestiging van (grondgebonden) agrarische bedrijven in dit deelgebied is mogelijk, maar het benutten van bestaande bouwlocaties heeft de voorkeur.
- Nevenactiviteiten zijn toegestaan op het gebied van recreatie, agrarische hulpbedrijven, aan agrarische functie verwante bedrijven, landbouwproductverwerkende bedrijven en ateliers, musea en dergelijke.
- Ook bij functieverandering liggen de mogelijkheden vooral op het gebied van agrarisch gerelateerde of verwante bedrijven en horeca en recreatie. Ook worden in dit deelgebied mogelijkheden gezien voor verblijfsvoorzieningen in de vorm van een camping of hotel, op locaties die geen belemmeringen opleveren voor de aanwezige agrarische bedrijven.

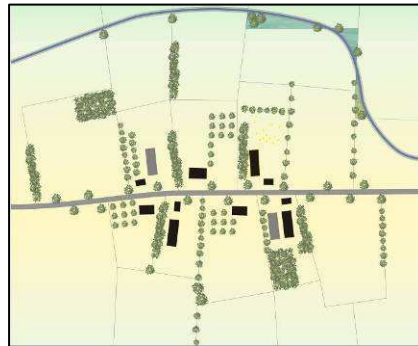
Bij bouwpercelen in aansluiting op de kernen en in de bebouwingsconcentraties biedt ook de ruimte voor ruimteregeling kansen door op het (voormalig) bouwperceel één of enkele woningen te bouwen.

Ontwerprichtlijnen

- Behoud en versterking van de bestaande onregelmatige blokverdeling (ontwikkelingen moeten binnen de huidige korrelgrootte passen).
- Plaatsing bebouwing zonder rooilijn in een losse opzet met onderlinge samenhang en afhankelijk van kavelvorm, haaks of evenwijdig aan de weg.
- Bij voorkeur toepassen van fruit- en boomgaarden en moes- en boerentuinen en solitaire bomen.
- Landschappelijke inpassing door de zijdelingse perceelsgrenzen te voorzien van hagen/heggen of houtwallen en kleinschalige bospercelen op achterliggende kavels.
- Waar mogelijk kansen benutten om de oude loop van het Oude Maasje meer herkenbaarheid te geven door solitaire bomen/boomgroepjes op de kavelgrenzen langs de (voormalige) waterloop te plaatsen.
- Toe te passen boomsoorten: notenbomen, fruitbomen, linden, essen, paardenkastanjes, en sleedoornhagen (als dominante soorten).



Huidige situatie

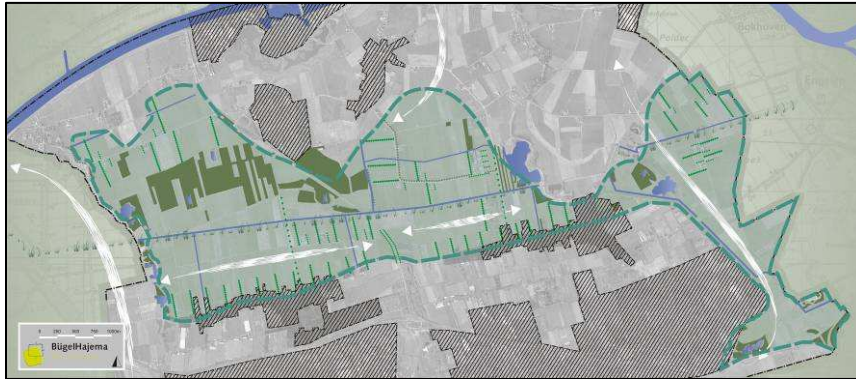


Mogelijke ontwikkelingen
met streefbeeld landschap

4.2

Rivierkom

Beschrijving deelgebied



Het rivierkomgebied is een vrij grootschalig en open landbouwlandschap tussen dekzandrug en de oeverwal. Aan de westrand wordt het gebied begrenst door de Zeedijk. Deze kan niet alleen als “dijk” worden gezien, maar als gehele landschappelijke zone met wielen, de dijk zelf en het begeleidende opgaande groen. De openheid in het gebied is relatief recent. Van de uitgebreide moerasbossen in dit van oorsprong zeer natte landschap zijn nog maar enkele boscomplexen, bosschages en bosstroken over. De kenmerkende strookverkaveling van het slagenlandschap is voornamelijk noord - zuidgericht en nog duidelijk ter herkennen. In het gebied zijn vooral agrarische bedrijven gevestigd. Deze zijn gegroepeerd in losse linten langs de ontsluitingswegen. Sommige grootschalige bedrijven liggen vrij in het landschap.

Landschappelijke kernkwaliteiten

- Openheid met name tussen de Hooibroeken en Elshout en omgeving De Bellaard en Elshoutse Zeedijk.
- De cultuurhistorische en stedenbouwkundige waardevolle lintstructuren in Haarsteeg en Elshout.
- Oude dijkkring langs Voordijk, Inlaagdijk en de Zeedijk als gehele landschappelijke structuur met de vele grote en kleine wielen (zoals de Koppelwiel en Buitenwiel).
- Relatieve openheid met lange zichtlijnen.
- Het gebied heeft een regelmatige noord - zuidgerichte strokenverkaveling.
- Waardevolle bosgebieden in de Hooibroeken met bosstroken en eendenkooien.
- Hiërarchische slotenstructuur, waarbij de Koningsvliet ook een belangrijke ecologische waarde heeft.
- Verbeteren c.q. herstellen van de hydrologie van de Natte Natuurepaleis.



Landschappelijke doelstellingen

- Behoud en versterking van de aanwezige waardevolle natuurgebieden (met name de Hooibroeken, Elshoutse wielen en omgeving Buitenwiel/Zooislagen).
- Ontwikkeling van een ecologische verbindingszone langs de Koningsvliet.
- Behoud van het kenmerkende verkavelingspatroon en de aanwezige openheid.
- Behoud en versterking van de herkenbaarheid van de oude dijkkring.
- Ontwikkeling van een landschapszone met potentie voor natuur en water ten oosten van Vlijmen ('Groene Rivier').



Functionele prioriteiten

In dit deelgebied ligt het primaat bij de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw en het behoud van de aanwezige natuurgebieden. Dat betekent het volgende:

- Vergroting van agrarische bouwpercelen van grondgebonden agrarische bedrijven (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) zijn mogelijk, mits op een goede manier landschappelijk ingepast.
- Nieuwvestiging van (grondgebonden) agrarische bedrijven in dit deelgebied is mogelijk, maar het benutten van bestaande bouwlo-

caties heeft de voorkeur. In ieder geval geen nieuwvestiging in de open gebieden tussen de Elshoutse wielen en Elshout en Haarsteeg en omgeving De Bellaard en Voorste Zeedijk.

- Nevenactiviteiten zijn toegestaan op het gebied van agrarische hulpbedrijven, aan agrarische functie verwante bedrijven, landbouwproductverwerkende bedrijven en ateliers, musea en dergelijke.
- Voor wat betreft functieverandering liggen de mogelijkheden vooral op het gebied van agrarisch gerelateerde of verwante bedrijven. De ruimte voor ruimteregeling wordt terughoudend toegepast, om vrijkomende locaties beschikbaar te houden voor de landbouw.

Ontwerprichtlijnen

- Behoud en versterking van de bestaande strokenverkaveling (ontwikkelingen moeten binnen de huidige korrelgrootte passen).
- Behoud van de bebouwde lintstructuren.
- Bij voorkeur plaatsing van de bedrijfsbebouwing in de lengterichting van de kavel. De woning mag haaks of evenwijdig aan de weg.
- Inpassing van grootschalige bedrijfsbebouwing of -erven middels brede bosstroken en boscomplexen.
- Bij voorkeur toepassen van een moes- en boerentuinen aan de voorkant.
- Landschappelijke inpassing door de perceelsgrenzen te voorzien van hagen/heggen of houtwallen en / of bospercelen.
- Respecteren van de open corridors en zichtlijnen.
- Waar mogelijk langs sloten een bijdrage leveren aan realisering van natuurvriendelijke oevers en met name langs de Koningsvliet.
- Toe te passen boomsoorten: elzen, eiken, populieren, essen en wilgen.



Huidige situatie

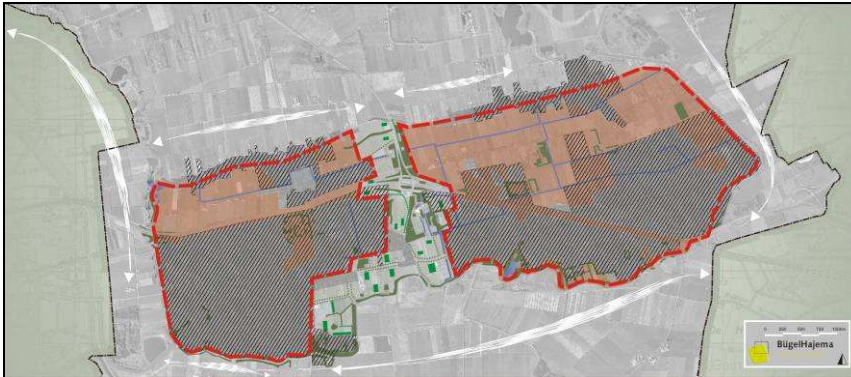


Mogelijke ontwikkelingen
met streefbeeld landschap

4.3

Dekzandrug

Beschrijving deelgebied



De dekzandrug is het iets hoger en droger gelegen gebied in de omgeving van de grotere kernen Vlijmen, Nieuwkuijk, Haarsteeg, Elshout en Drunen met een rijke cultuurhistorie. Hier, waar de vruchtbare eerdgronden liggen, waren vroeger de (fruit)tuinen, bouwlanden en akkers te vinden. Over een grote deel van deze akkerzone zijn inmiddels de kernen heen gegroeid. Alleen de open corridors zuidelijk van de linten Elshout en Haarsteeg zijn nog restanten van de oude akkerzone. Het gedeelte van de dekzandrug dat onder het buitengebied valt, bevat diverse vormen van agrarische bedrijvigheid, waarbij met name de grote hoeveelheid glastuinbouwbedrijven opvalt.

De dekzandrug heeft (zoals ook het rivierkomgebied) een duidelijke noord - zuidgerichte strokenverkeveling. Als oostelijke en westelijke gebiedsbe- grenzing is de dijkring (Molensteeg, Heidijk, Vlijmensedijk en Voordijk) een belangrijk structuurelement.

Landschappelijke kernkwaliteiten

- Grote diversiteit aan functies.
- Cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevolle lintstructuren in Haarsteeg en Elshout.
- Niet bebouwde corridors tussen de kernen met kleinschalige struc- turen en zichten naar molens, dorpskernen en kerktorens.
- Waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke ensembles zoals het kloostercomplex Mariënkroon en het crematorium met begraaf- plaats bij Onsenoort;
- Het gebied heeft een regelmatige noord - zuidgerichte strokenver- kaveling.
- De zuidelijke dijkring als herkenbare landschappelijk structuur- element en begrenzing.



Landschappelijke doelstellingen

- Ontwikkeling van groene dorps- en lintranden naar het buitengebied.
- Versterking van fruit- en boomgaarden.
- Inrichting van ruimtelijke bufferzones met behoud van de zichtlijnen naar dorpskernen.
- Verbeteren c.q. herstellen van de hydrologie van de Natte Natuurparels.



Functionele prioriteiten

Dit deelgebied wordt gezien als een gemengd gebied waar ruimte is voor diverse functies en in de aangewezen gebieden het primaat ligt bij de glastuinbouw. Dat betekent het volgende:

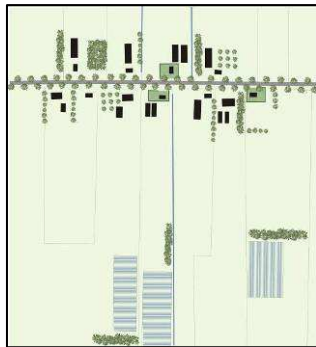
- Voor wat betreft de landbouw ligt het primaat bij de ontwikkeling van de bestaande grondgebonden landbouw en de glastuinbouw.
- Vergroting van agrarische bouwpercelen van grondgebonden agrarische bedrijven (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) zijn mogelijk, mits op een goede manier landschappelijk ingepast.
- Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is in dit deelgebied is niet toegestaan.

- Nieuwvestiging en uitbreiding van glastuinbouwbedrijven is toegestaan in de zogenaamde vestigingsgebieden. Uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven is toegestaan in het doorgroeigebied langs de Tuinbouwweg.
- De gemeente biedt ruime mogelijkheden voor nevenactiviteiten. Alle mogelijkheden zoals benoemd in paragraaf 3.5 zijn toegestaan.
- Ook ten aanzien van functieverandering biedt de gemeente ruime mogelijkheden (ambachtelijke bedrijvigheid, recreatie, zorgboerderij, horeca et cetera), met uitzondering van de doorgroe- en vestigingsgebieden voor de glastuinbouw. Daar wordt in beginsel geen functieverandering mogelijk gemaakt om de gronden beschikbaar te houden voor de glastuinbouw.

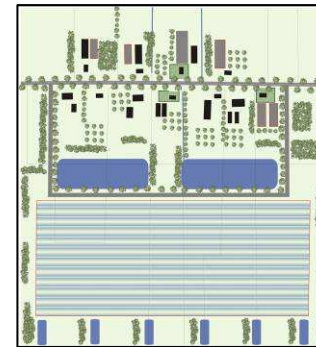
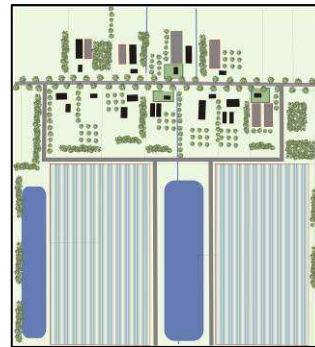
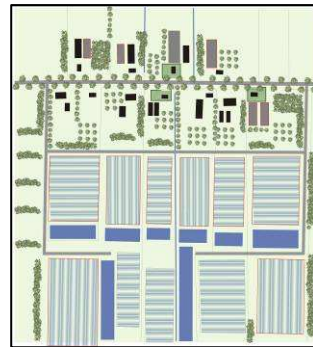
Buiten deze glastuinbouwgebieden is ook toepassing van de ruimte voor ruimteregeling toegestaan, waarbij op het (voormalig) bouwperceel één of enkele woningen wordt gebouwd.

Ontwerprichtlijnen

- Behoud en versterking van het landelijke karakter en de bestaande strokenverkaveling.
- Behoud van de bebouwde lintstructuren, nieuwe ontwikkelingen hieraan ondergeschikt (qua ligging).
- Behoud en versterking van traditionele voortuinen aan het lint en fruit- en boomgaarden op het zij- en achtererf.
- Respecteren van waardevolle zichtlijnen.
- Respecteren van open bufferzones/ zichtlijnen rond dorpskernen en cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- Inpassing van grootschalige bedrijfsbebouwing of -erven middels brede houtwallen.
- Toe te passen boomsoorten: fruitbomen, essen, eiken, esdoorns en notenbomen.



Huidige situatie



Mogelijke ontwikkelingen
met streefbeeld landschap

4.4

Parkzone

Beschrijving deelgebied



De parkzone ligt midden in de dekzandrug heeft van oudsher een besloten karakter door dichtere boscomplexen en weinig bebouwing (voormalig landgoed). Inmiddels zijn sommige bossen en groenstructuren verdwenen. Het gebied kent een onregelmatige blokverkeveling met soms grillige landschappelijke structuren. De herkenbaarheid van de blokverkeveling ver vaagt.

Het zuidelijke gedeelte van het gebied vormt een groene buffer tussen Drunen en Nieuwkuijk, waarin onder meer 'De Poort van Heusden' is gelegen. Voor de Poort van Heusden heeft de gemeenteraad op 24 maart 2009 een gebiedsvisie aangenomen waarin het gebied primair wordt aangeduid voor dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar waarin tevens randvoorwaarden worden gesteld waarbinnen een verbrede ontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden.

Het noordelijke gedeelte is een landschappelijke begeleiding van de grote infrastructurele lijnen (A59 en N267). De Heidijk vormt in dit deelgebied als zuidelijke grens een waardevolle landschappelijke structuur.

Landschappelijke kernkwaliteiten

- Relatief weinig bebouwing.
- Cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle structuren met allure.
- Ruime groene begeleiding rond het meest zuidelijke gedeelte van de provinciale weg N267 (ter hoogte van de aansluiting op de A59).
- Plaatselijk bijzondere geometrische tot grafische vormen in de verkevelingspatronen.

Landschappelijke doelstellingen

- Verdere verdichting door bebouwing tegen gaan binnen deze groene bufferzone tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk.
- Versterking van het halfopen mozaïeklandschap met landgoederen karakter (bospercelen, lanen, waterpartijen etc.).
- Herkenbaar maken van de bijzondere kavelstructuren.
- Behoud en versterking van een ruime en hoogwaardige landschappelijke inrichting van het knooppunt van de A59 en de N267 als 'parkway' ter veiligstelling van de groene buffer tussen de kernen Elshout en Vlijmen / Haarsteeg.

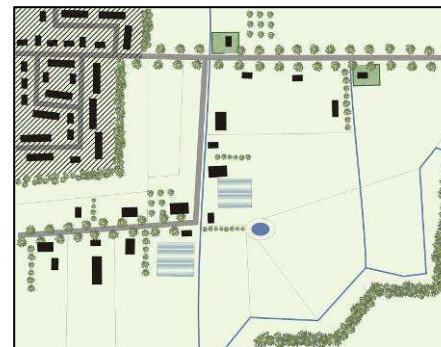
Functionele prioriteiten

In dit deelgebied ligt het primaat bij wonen en de versterking van de groenstructuren. Dat betekent het volgende:

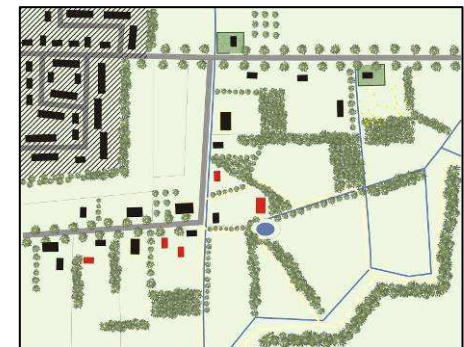
- Voor het in dit deelgebied gelegen agrarisch bedrijf liggen de kansen vooral in verbreding van activiteiten.
- De gemeente biedt daarom ruime mogelijkheden voor nevenactiviteiten. Alle mogelijkheden zoals benoemd in § 3.5 zijn toegestaan, met uitzondering van agrarisch gerelateerde bedrijven.
- Vergroting van het betreffende agrarische bouwperceel (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) is mogelijk, mits op een goede manier landschappelijk ingepast.
- Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in dit deelgebied niet toegestaan.
- Bij functieverandering ziet de gemeente vooral kansen voor versterking van de woonfunctie door toepassing van de ruimte voor ruimte regeling en het eventueel bouwen van de woning op het betreffende perceel. Andere vormen van functieverandering worden echter niet uitgesloten, mits deze bijdragen aan de versterking van het groene karakter van dit deelgebied.

Ontwerprichtlijnen

- Herkenbaar maken van verdwenen verkavelingspatronen.
- Versterking van de afwisseling open - beslotenheid door bosaanplant.
- Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ontworpen in een landgoedachtige opzet, met een ruime landschappelijke inrichting.
- Toe te passen boomsoorten: beuken, eiken, esdoorns; Rododendron als mogelijke sierstruik.



Huidige situatie



Mogelijke ontwikkelingen
met streefbeeld land-
schap

4.5

Overlaat/Kwelzone

Beschrijving deelgebied



Het gebied van de Overlaat/Kwelzone bevindt zich noordelijk van het kanaal Drongelen - 's Hertogenbosch en zuidelijk van de bebouwde kernen Vlijmen, Nieuwkuijk en Drunen. In het gebied zijn enkele grootschalige agrarische bedrijven aanwezig met name langs de Kanaalweg, de Honderdbunderweg en de Vendreef. Aan de oostzijde van dit deelgebied bevindt zich het waardevolle natte natuurgebied Vlijmensch Ven (Natura 2000-gebied).

Landschappelijke kernkwaliteiten

- Bijzondere landschappelijke corridor door het lange gebruik als overlaatzone tijdens hoog water. Lage ligging wordt geaccentueerd door de dijkbegrenzingsen.
- Het gebied heeft relatief regelmatige verkavelingspatronen gebaseerd op de wegenstructuur.
- De herkenbare noordelijke begrenzing met de kernen door de Meerdijk en Heidijk als smalle en groene overgang.
- De herkenbare zuidelijke begrenzing in de vorm van het kanaal Drongelen 's Hertogenbosch met daarlangs gelegen bosstroken.



Landschappelijke doelstellingen

- Het behoud van de openheid en de beleving van het gebied.
- Behoud en uitbreiding van de natte natuurwaarden in het natuurgebied Vlijmsch Ven met verbinding richting Moerputten.
- Het behoud en versterking van de groene randen langs de Meer- en Heidijk en het Afwateringskanaal.
- Beperkte uitbreiding van bebouwing in de centrale open vlakte.
- Beter beheer van het grondwaterpeil in het gebied, om verdere verdroging van het gebied te voorkomen.
- Een betere landschappelijke inpassing van de bestaande (agrarische) bedrijven.
- Verbeteren c.q. herstellen van de hydrologie van de Natte Natuurparels.



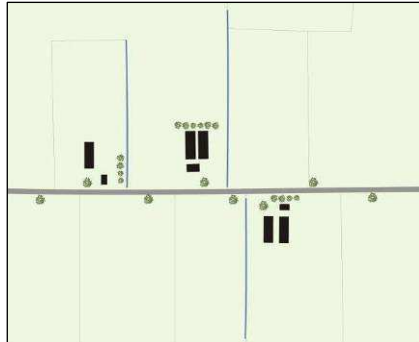
Functionele prioriteiten

In dit deelgebied ligt het primaat bij de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, behoud en versterking van de aanwezige (natte) natuurwaarden en ontwikkeling van extensieve recreatie en toerisme (voor zover passend binnen de natuurwaarden). Dat betekent het volgende:

- Vergroting van agrarische bouwpercelen van grondgebonden agrarische bedrijven (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) zijn mogelijk, mits op een goede manier landschappelijk ingepast.
- Nieuwvestiging van (grondgebonden) agrarische bedrijven in dit deelgebied is niet toegestaan.
- Nevenactiviteiten zijn toegestaan op het gebied van agrarische hulpbedrijven, aan agrarische functie verwante bedrijven, landbouwproductverwerkende bedrijven en ateliers, musea en dergelijke.
- Voor wat betreft functieverandering liggen de mogelijkheden vooral op het gebied van agrarisch gerelateerde of verwante bedrijven. De ruimte voor ruimteregeling wordt terughoudend toegepast, om vrijkomende locaties beschikbaar te houden voor de landbouw.
- De roeivijver en omgeving worden verder ontwikkeld als recreatiegebied. Hier worden vooral kansen gezien voor outdooractiviteiten, kamperen en extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen en fietsen.

Ontwerprichtlijnen

- Bij voorkeur plaatsing van de bedrijfsbebouwing in de lengterichting van de kavel. De woning mag haaks of evenwijdig aan de weg.
- Inpassing van dominante bebouwing door middel van beplanting met aan ten minste drie zijden singels of houtwallen (eendenkooi-principe).
- Waar mogelijk langs sloten een bijdrage leveren aan realisering van natuurvriendelijke oevers en met name langs de Nieuwe Bossche Sloot.
- Behoud van de open corridors en zichtlijnen.
- In het algemeen open karakter van de erven.
- Toe te passen boomsoorten: elzen, berken en wilgen.



Huidige situatie

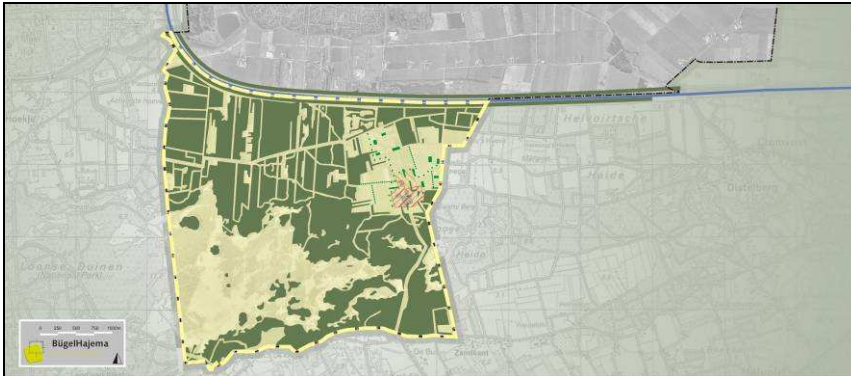


Mogelijke ontwikkelingen
met streefbeeld landschap

4.6

Duin

Beschrijving deelgebied



Dit betreft het beboste duingebied van het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen en daarbinnen de omgeving van de kern Giersbergen. Het betreft een zeer waardevol natuurgebied dat als Natura2000 gebied is aangewezen. Dat garandeert een hoge mate van bescherming van de unieke kwaliteiten van dit gebied.

Landschappelijke kernkwaliteiten

- Weinig bebouwing binnen het gebied.
- Uniek natuurgebied met bossen, heide en stuifduinen.
- Oude kampenontginningen in de omgeving van Giersbergen als half-open en enigszins besloten gebieden in het bos.

Landschappelijke doelstellingen

- Behoud en versterking van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.
- Behoud en versterking van het kleinschalige en traditioneel landelijke karakter rond Giersbergen.
- Versterking van de groene randen en houtwallen rond Giersbergen.



Functionele prioriteiten

In dit deelgebied ligt het primaat bij het behoud en de versterking van de aanwezige natuurwaarden en ontwikkeling van extensieve recreatie en toerisme (voor zover passend binnen de natuurwaarden). Dat betekent het volgende:

- Voor wat betreft de landbouw ligt het primaat bij de ontwikkeling van de grondgebonden en biologische landbouw. Vergroting van agrarische bouwpercelen van grondgebonden agrarische bedrijven (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) zijn mogelijk, mits de effecten daarvan op het naastgelegen natuurgebied aanvaardbaar zijn en mits de uitbreiding op een goede manier landschappelijk wordt ingepast.

- Nieuwvestiging van (grondgebonden) agrarische bedrijven in dit deelgebied is niet toegestaan.
- Verdere ontwikkeling van de boomkwekerij moet worden voorkomen. Waar mogelijk kansen benutten voor omschakeling naar andere agrarische bedrijfsvormen.
- Nevenactiviteiten zijn toegestaan op het gebied van extensieve recreatie, agrarische hulpbedrijven, aan agrarische functie verwante bedrijven, landbouwproductverwerkende bedrijven en dienstverlening en overig.
- Voor wat betreft functieverandering liggen de mogelijkheden vooral op het gebied van extensieve horeca, recreatie en toerisme. Toepassing van de ruimte voor ruimte regeling is alleen mogelijk indien de extra woning(en) worden gebouwd in de kern of bebouwingsconcentratie Giersbergen.

Ontwerprichtlijnen

- Behoud en versterking van de bestaande onregelmatige blokverdeling.
- Plaatsing bebouwing zonder rooilijn in een losse opzet met onderling samenhang en afhankelijk van kavelvorm, haaks of evenwijdig aan de weg.
- Toepassen van boomgaarden en moes- en boerentuinen en solitaire bomen.
- Landschappelijke inpassing en afronding door de erfgrenzen aan de zijanten te voorzien van houtwallen en hakhout en bospercelen op achterliggende kavels.
- Toe te passen boomsoorten: Eiken, berken, haagbeuken, esdoorns.



Huidige situatie



Mogelijke ontwikkelingen
met streefbeeld landschap

Visie op kleine kernen en bebouwingsconcentraties



5.1

Inleiding

In het buitengebied van Heusden bevindt zich een aantal kleine kernen en bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten), te weten:

- Herpt;
- Hedikhuizen;
- Heesbeen;
- Doeveren;
- Giersbergen.

Deze gebieden zijn anders van karakter dan de rest van het buitengebied. In deze gebieden is sprake van een mengeling van agrarisch gebruik, natuur, landschap, wonen, werken, recreatie en sport. Dit rechtvaardigt dat in deze gebieden een wat ander beleid wordt gevoerd dan in het overige buitengebied.

In deze gebieden kan bij functieverandering de ruimte voor ruimteregeling worden toegepast, waarbij de extra woning(en) op het betreffende perceel kunnen worden gebouwd. Ook kunnen er woningen worden gebouwd in ruil voor te slopen gebouwen elders in het buitengebied. Tevens zijn bij functieverandering allerlei functies denkbaar, die binnen bebouwde kernen of kernrandzones passen. Voor de bebouwingsconcentratie Herpt is inmiddels een afzonderlijke inbreidingsvisie opgesteld (december 2008).

Deze blijft hier dus buiten beschouwing. De overige vier kernen/bebouwingsconcentraties zijn in dit hoofdstuk nader uitgewerkt. Hiervoor is een vergelijkbare opzet gekozen als voor de ontwerprichtlijnen voor de deelgebieden, te weten:

- allereerst zijn de belangrijkste kenmerken van de bebouwingsconcentratie benoemd in de vorm van een stedenbouwkundige en ruimtelijke beschrijving. Hierbij is ook de landschappelijke en cultuurhistorische context aangegeven (bebouwing, wegenstructuur, verkavelingspatronen, groen et cetera);
- op basis van deze beschrijving zijn vervolgens ontwerprichtlijnen omschreven in de vorm van een paragraaf “visie en mogelijkheden”.

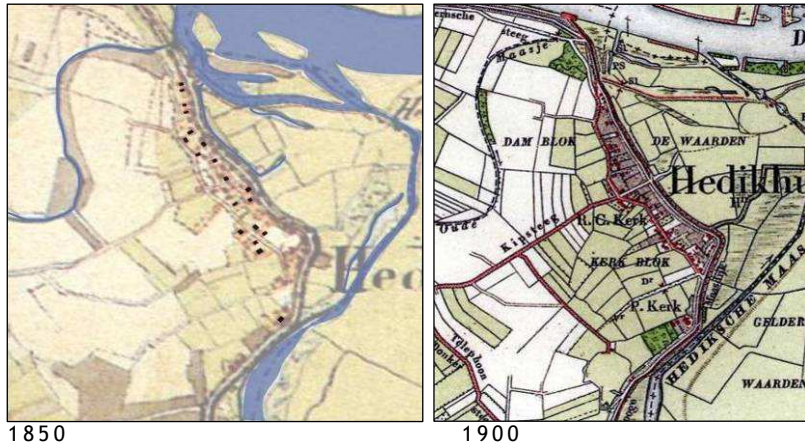
Voor een gedeelte betreffen deze gebieden kernen, die in het provinciaal beleid als bebouwde kommen (bestaand stedelijk gebied) zijn aangemerkt. Deze zijn de visie als kerngebied aangegeven. In het kerngebied biedt de provincie de gemeente beleidsvrijheid om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen. Een gedeelte van de in dit hoofdstuk beschreven gebieden kunnen worden aangemerkt als bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten. Deze zijn in de visie aangegeven als bebouwingsconcentratiegebied. De gekozen indeling heeft te maken met de invulling van het provinciale beleid Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) en voor ruimte voor ruimte woningen. Dit is alleen mogelijk in bebouwingsconcentraties.

Op deze wijze wordt tevens invulling gegeven aan de ruimte die de provincie biedt door middel van de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, om voor dergelijke bebouwingsconcentraties eigen beleidsinvullingen te formuleren. De provincie stelt daarin immers, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties moeten worden gekoppeld aan gemeentelijke gebiedsvisies. Voor de mogelijkheden voor functieverandering en nevenactiviteiten in bebouwingsconcentraties wordt verwezen naar de tabel op bladzijde 33.

5.2

Hedikhuizen

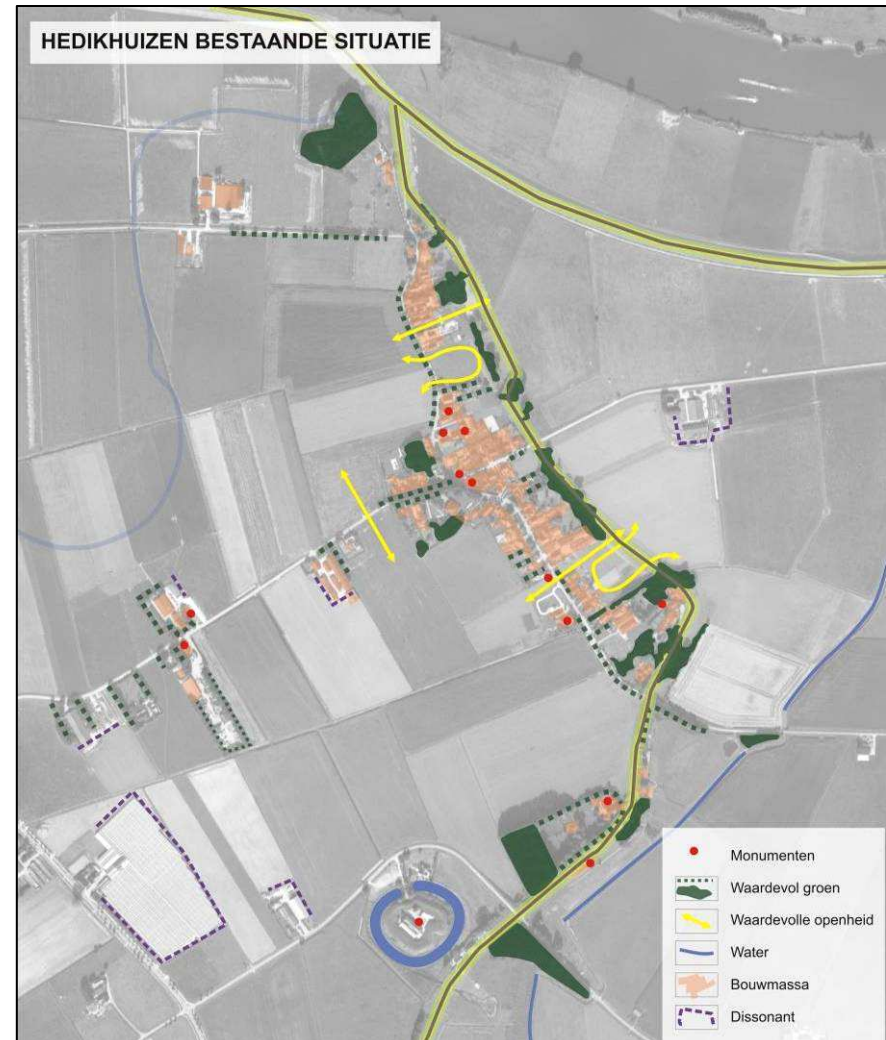
Hedikhuizen is een bebouwingslint gesitueerd binnen de Hoge Maasdijk die het gebied afschermt van de Hedikhuizensche Maas.



Stedenbouwkundige en ruimtelijke beschrijving

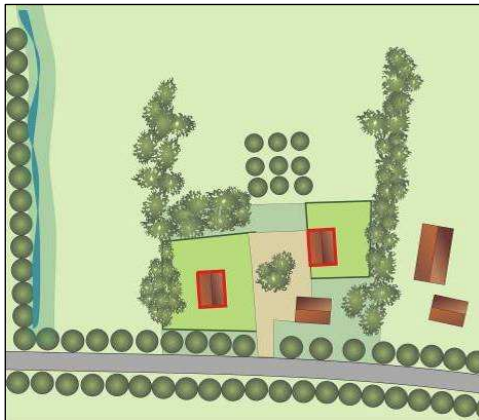
- Gegroeid bebouwingslint is hoofdzakelijk gelegen tussen de Hoge Maasdijk en de Kerkstraat / Oude Schoolstraat;
- Rijke cultuurhistorische context door veel monumentale boerderijen en aanwezigheid van Fort Hedikhuizen;
- Waardevolle open plekken zorgen voor ruimtelijke beleving van het lint;
- Door ruilverkaveling en schaalvergroting zijn grotere landschappelijke structuren en kleinschalige onregelmatige blokkavels verdwenen.

- De aanwezigheid van relatief grote agrarische bebouwing, die minder goed is ingepast in het landschap in de omgeving van de kern hebben een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

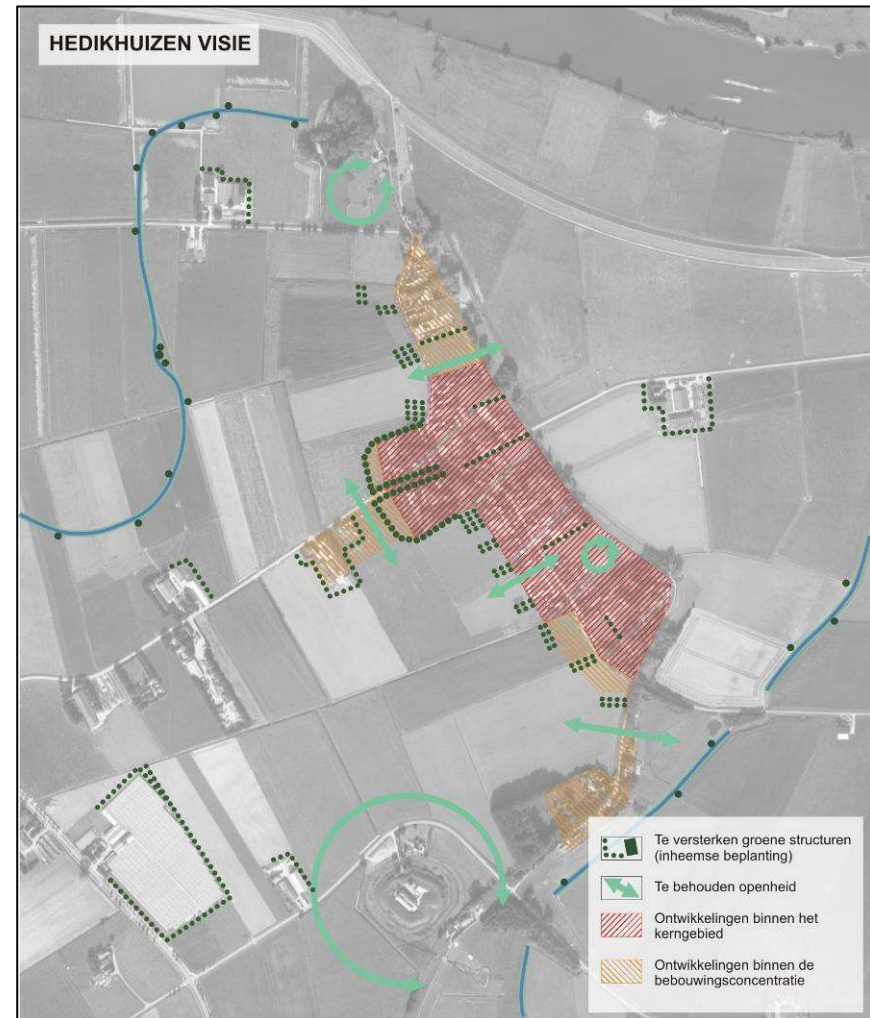


Visie en mogelijkheden

- Behoud van waardevolle openingen in het lint;
- Alleen incidentele ontwikkelingen westelijk van de Kerkstraat / Oude Schoolstraat met substantiële open ruimtes ertussen;
- Toepassen van fruit- en boomgaarden, moes- en boerentuinen en solitaire bomen;
- Landschappelijke inpassing en afronding van vrijstaande bouwkvavels buiten de bebouwingsconcentratie;
- Toe te passen boomsoorten: fruitbomen, notenbomen, linden, es-sen, paardenkastanjes, en sleedoornhagen.



Voorbeeld kavelinrichting



5.3

Heesbeen

Heesbeen was oorspronkelijk een samenhangend bebouwingslint, maar is nu doorsneden door de N267. Hierdoor is de continuïteit verstoord en bestaat het nu uit twee delen. De kern Heesbeen aan de oostzijde en de bebouwingsconcentratie aan de westzijde.



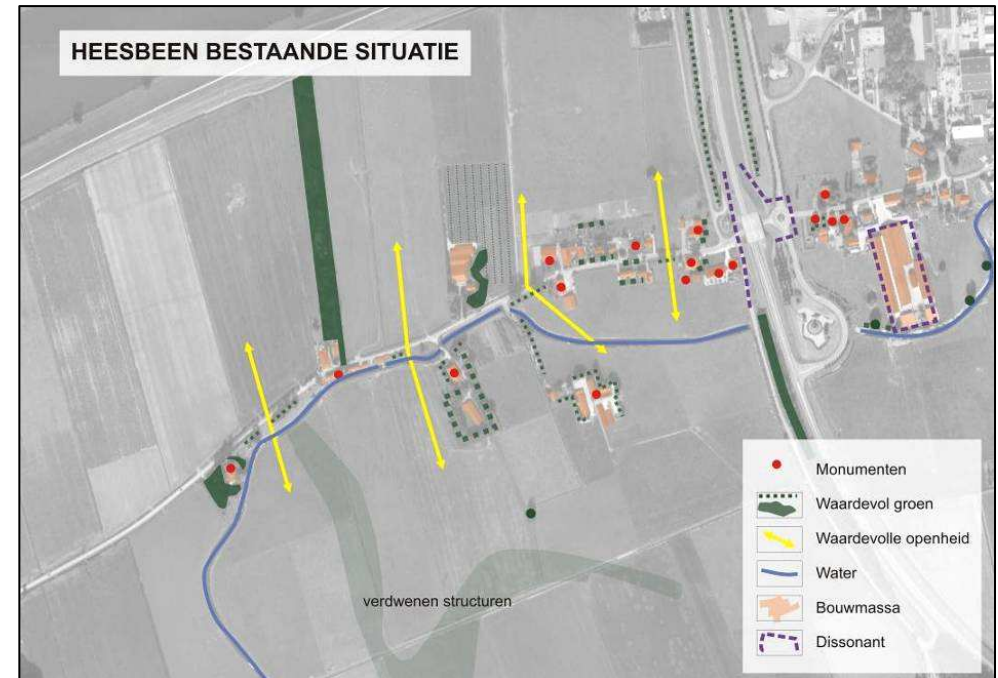
1850



1900

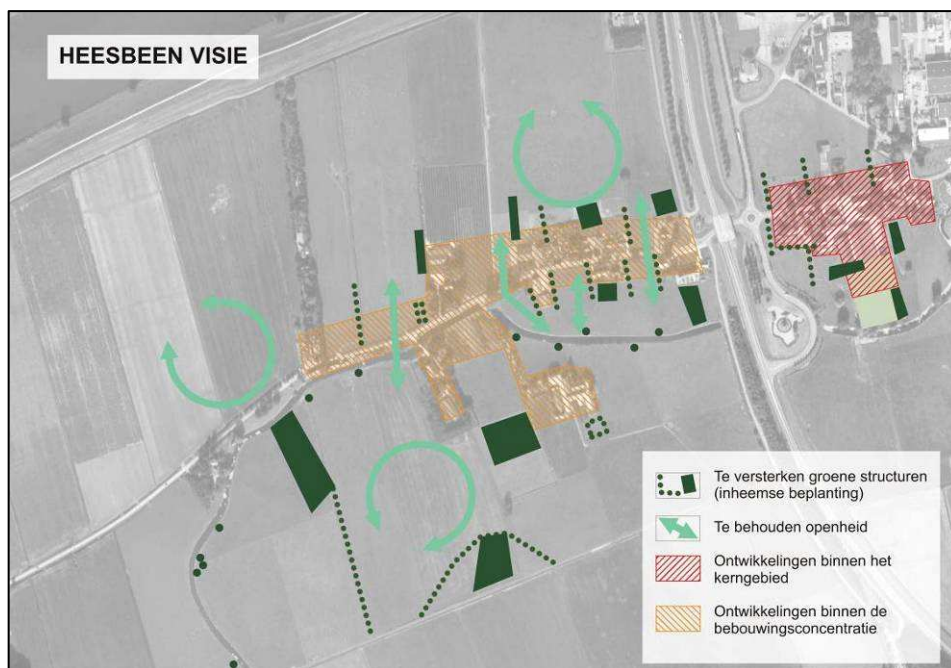
Stedenbouwkundige en ruimtelijke beschrijving

- Gegroeid bebouwingslint in losse opzet langs de Grotestraat.
- Rijke cultuurhistorische context door veel monumentale boerderijen en het kerkje.
- Landschappelijk mooi gelegen met het Oude Maasje aan de zuidelijke rand.
- Waardevolle open plekken zorgen voor ruimtelijke beleving.
- Door ruilverkaveling en schaalvergroting is de kleinschalige onregelmatige blokverkaveling bijna vervangen door een noord - zuidgerichte strokenverkaveling.
- Veel landschappelijke elementen (houtwallen, bosjes, fruitgaarden) zijn verdwenen.
- Door aanleg van de N267 is Heesbeen letterlijk doorsneden.



Visie en mogelijkheden

- Behoud van de open opzet van het lint.
- Alleen incidentele ontwikkelingen gehecht aan bestaande structuren en onder behoud van de open doorzichten.
- Mogelijkheden bij functiewijziging van bedrijven.
- Toepassen van fruit- en boomgaarden en moes- en boerentuinen en solitaire bomen.
- Versterking van bosschages in een onregelmatigere opzet.
- Herstel van het Oude Maasje.
- Toe te passen boomsoorten: fruitbomen, notenbomen, linden, es-sen, paardenkastanjes, en sleedoornhagen.



5.4

Doeveren

Doeveren is ontstaan als bebouwingsverdichting op het kruispunt van wegen en de dijk van het Oude Maasje.



1850



1900

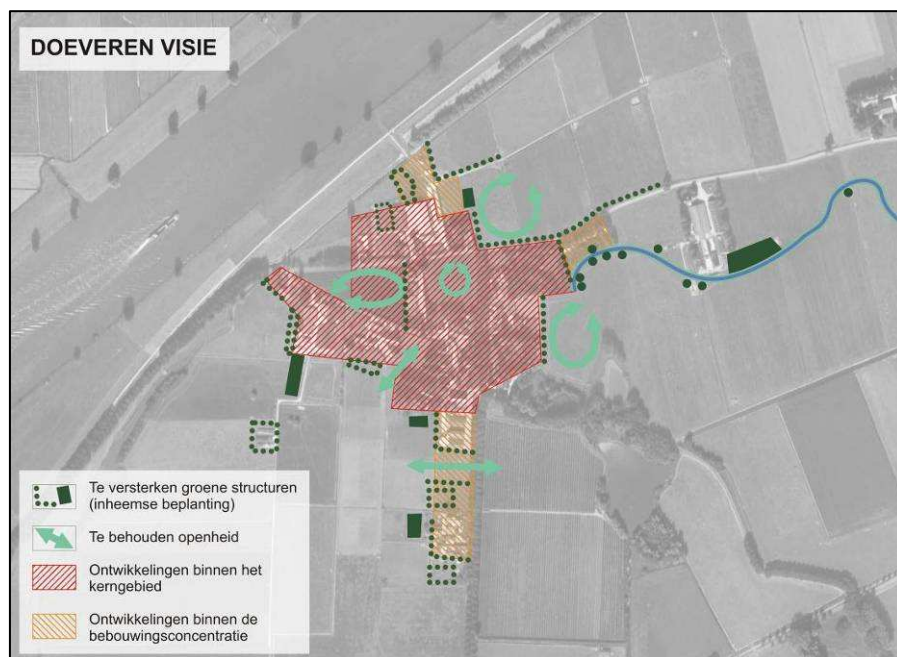
Stedenbouwkundige en ruimtelijke beschrijving

- Gegroeid bebouwingscluster aan het kruispunt van de Zeedijk, de huidige Provinciale weg en de oude Heusdense sluis.
- Waardevolle landschappelijke context aan de oever van de Bergsche Maas en aan het einde van de Zeedijk.
- Ritmische afwisseling van open en besloten tot binnen in de bebouwingsconcentratie.
- De kronkelende wegen, het Oude Maasje en kleinschalige onregelmatige blokverkaveling zijn vervangen door een meer regelmatige blokverkaveling en bijna rechte wegen en sloten.
- De Zeedijkstructuur is onregelmatig en heeft een dynamische ontwikkeling genomen (dijkdoorbraken/wielen).



Visie en mogelijkheden

- Behoud van de losse onderlinge samenhang.
- Alleen ontwikkelingen op bestaande bouwkvavels door mogelijkheden bij functiewijziging van bedrijven.
- Toepassen van boomgaarden, houtwallen, hakhoutperceeltjes en moes- en boerentuinen.
- Herstel van het Oude Maasje en landschappelijke afronding agrarische bedrijven.
- Toe te passen boomsoorten: fruitbomen, notenbomen, linden, essen, paardenkastanjes, en sleedoornhagen.



5.5

Giersbergen

Giersbergen ligt in de randzone van de 'arme' duinen, waar zich vroeger keuterboerderijtjes hebben gevestigd. Door de bemesting en bewerking van het land zijn in de loop der tijden relatief vruchtbare kampen ontstaan.



1850



1900

Stedenbouwkundige en ruimtelijke beschrijving

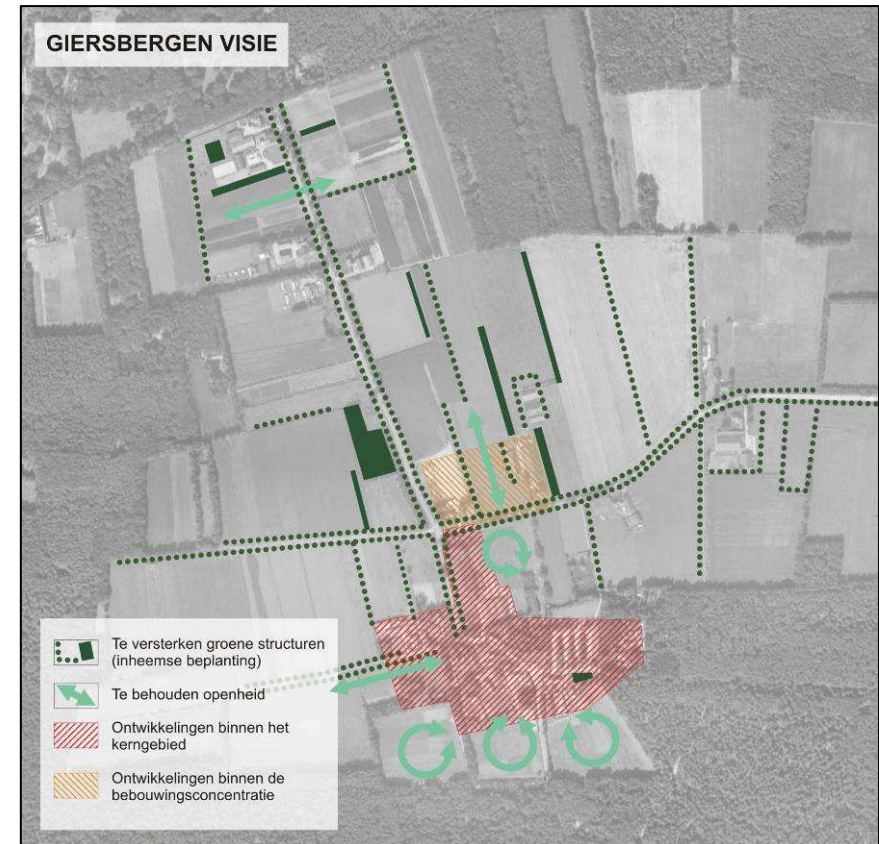
- Gegroeid vanuit een kleine keuterboerderij tot karakteristieke bebouwingsconcentratie van het kampenlandschap, waarbij de bebouwing langs de Duinweg en de Margietweg tot een los lint door is gegroeid.
- Onregelmatige bosranden bepalen de landschappelijk besloten context.

- Kleinschalig en grotere open plekken zorgen voor een gevarieerde ruimtelijke beleving.
- Onregelmatige laanbeplanting langs wegen.
- De vroeger door erfdeling voorkomende smalle gewannen met singels en houtwallen op de kavelgrens zijn verdwenen. Heden komt onregelmatige blokverkaveling voor.



Visie en mogelijkheden

- Geen grotere verdichting van de bebouwingsconcentratie, ontwikkelingen gehecht aan bestaande structuren en onder behoud van de open doorzichten.
- Mogelijkheden bij functiewijziging van bedrijven.
- Nieuwe ontwikkelingen omtrent de Recreatieve Poorten 'Drie Linden' en 'Klinkert' (bijvoorbeeld alternatieve ontsluitingsroute).
- Bebouwing zonder rooilijn haaks of evenwijdig aan de weg, geclusterd en in onderlinge samenhang.
- Versterking van houtwallen en singels voornamelijk in noord - zuidrichting.
- Versterking van laanbeplanting.
- Toe te passen boomsoorten: eiken, berken, haagbeuken en es-doorns.



6.1

Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) vraagt speciale aandacht voor die financiële uitvoerbaarheid, conform artikel 6.13, lid 7. Hiervoor is het nodig inzicht te krijgen of de plannen ook financieel uitvoerbaar zijn. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de manier waarop de gemeente Heusden hieraan invulling wil geven.

De Wro biedt ook de mogelijkheid om bovenwijkse voorzieningen geheel of gedeeltelijk te verhalen uit de grondexploitaties van de voorgenomen projecten. Dan moeten in de structuurvisie aanwijzingen zijn opgenomen over de fondsbijdrage en bestedingen uit dit fonds. Anders gesteld: om een fondsbijdrage te mogen verlangen voor bovenwijkse voorzieningen, moet in de structuurvisie worden aangegeven van welke projectlocaties een bijdrage wordt verlangd.

Vooralsnog maakt de gemeente Heusden hiervan geen gebruik. Mocht dergelijke 'bovenplanse verevening' toch aan de orde zijn, dan wordt hiervoor te zijner tijd een specifieke structuurvisie opgesteld.

Op basis van deze ontwikkelingsvisie (zijnde een structuurvisie onder de Wro) zouden twee soorten kosten kunnen worden verhaald door de gemeente, te weten:

- de binnenplanse kosten;
- kosten op basis van de ontwerprichtlijnen;
- de kosten van bovenwijkse voorzieningen;

De binnenplanse kosten

De binnenplanse kosten zijn de kosten die direct betrekking hebben op het bouwplan zelf. Het gaat hier om kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met de daarbij behorende publicatiekosten en ambtelijke kosten. Ook de kosten voor de aanleg van de benodigde infrastructuur (riolering, aanleg wegen sec voor het plan, verplaatsing van een lantaarnpaal, en dergelijke) vallen onder de binnenplanse kosten, evenals plan-schade.

Als een eigenaar van een perceel grond ergens in de gemeente een verzoek indient op basis van deze ontwikkelingsvisie, dan zal per plan bekeken worden om welke kosten het gaat. Deze kosten zullen middels een anterieure overeenkomst worden verhaald op de eigenaar. Deze kosten kunnen in beperkte mate verschillen per ontwikkeling.

Kosten op basis van de ontwerprichtlijnen

In de ontwikkelingsvisie is aangegeven dat per situatie sprake moet zijn van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De opgenomen ontwerp richtlijnen dienen hiervoor als basis.

Per ontwikkeling is maatwerk nodig om in te spelen op de opgestelde ontwerprichtlijnen. Uitgangspunt is dat de kosten voor deze landschappelijke

kwaliteitsverbetering op basis van de ontwerprichtlijnen door de initiatiefnemer zelf worden betaald. Hierover kunnen afspraken worden gemaakt in een anterieure overeenkomst.

Van het verhalen van kosten is dan geen sprake.

Een uitzondering op deze regel betreft de mogelijke bouw van extra burgerwoningen in de bebouwingsconcentraties ter compensatie van de sloop van gebouwen elders in het buitengebied. In dergelijke situaties wordt uitgegaan van de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO). Hierin wordt gesteld, dat er per woning een kwaliteitsslag plaats moet vinden van minimaal € 140,--/m² oftewel € 140.000,-- bij een kavel van 1.000 m². Dit kan door de sloop van (voormalige) agrarische bebouwing of door de aanleg van natuur en landschap.

Als een initiatiefnemer gebruik wil maken van de mogelijkheid van woningbouw, moet hij middels een goede berekening, aantonen dat er voor minimaal € 140,--/m² aan kwaliteit wordt geleverd. Ook de aanleg van minimaal 2,5 ha natuur biedt de benodigde kwaliteitsslag. Ook combinaties zijn, mits goed berekend, mogelijk. De provincie is momenteel bezig het BIO-beleid en de ruimte-voor-ruimteregeling samen te voegen, waardoor mogelijk op termijn BIO-woningen niet meer gerealiseerd kunnen worden.

De kosten van bovenwijkse voorzieningen

Sommige kosten hebben betrekking op meerdere plannen. Dit zijn de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Hierbij moet worden gedacht aan de aanpassingskosten of aanlegkosten van enkele wegen in het plangebied. Door deze wegen aan te passen, wordt de geluidsbelasting minder en/of wordt de bereikbaarheid verbeterd. Hierdoor wordt woningbouw mogelijk. Deze kosten worden overgeslagen op de woningen, die feitelijk profijt

hebben van de aan te leggen voorzieningen. De principes van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit zijn hierbij van belang.

Als een eigenaar een verzoek indient voor de bouw van één of enkele woningen, zal per plan worden bekeken om welke kosten het gaat. Deze kosten sluiten aan bij datgene wat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen. Niet alle woningen die worden gebouwd, zullen dus met de kosten worden belast. Deze kosten zullen middels een anterieure overeenkomst worden verhaald op de eigenaren wie het aangaat.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Ontwikkelingsvisie Buitengebied heeft op grond van artikel 2.4 2e lid Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 17 februari 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 23 februari is in dat kader een informatieavond gehouden. Er zijn 32 reacties binnengekomen. Voor de beantwoording en de wijze waarop de reacties geleid hebben tot aanpassing van de ontwikkelingsvisie, wordt verwezen naar de separate bijlage 'Nota van inspraak Ontwikkelingsvisie Heusden'.

Colofon

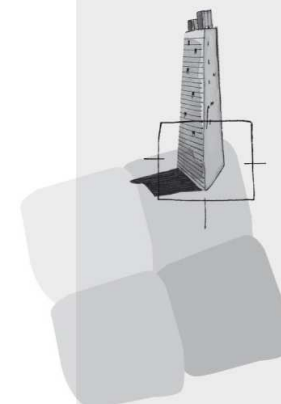
Opdrachtgever
Gemeente Heusden

Contactpersoon
De heer drs. ing. H. de Kort

Projectleiding
De heer drs. H.J. Veldhuis
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
099.00.01.21.00

IDN nummer
NL.IMRO.0797.SVbuiten-
gebied-VG01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort