

**BIJLAGE 1 Beleidsnotitie nader begrensde
bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de
gemeente Uden**

Gemeente Uden

**Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties
in het buitengebied van Uden**

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen kader	1
1.2	Gemeentelijk kader	1
1.3	Begrippen	2
2	BEBOUWINGSCLUSTERS	5
2.1	Bebouwingsclusters in het buitengebied van Uden	5
2.2	Beelden van de bebouwingsconcentraties	6
2.3	Nadere aandachtspunten	6
2.4	Hergebruikmogelijkheden VAB's	7
2.5	Ruimte-voor-Ruimte(-verbreed) woningen in de nader begrensde bebouwingsconcentraties	10
3	NADER BEGRENSEDE BEBOUWINGS- CONCENTRATIES	15
3.1	Hultje: (overgang landelijk - stedelijk)	15
3.2	Hengstheuvel (overgang landelijk - stedelijk)	19
3.3	Loo (Peelrand)	23
3.4	Asseldonk/Moleneind (Peelrand)	27
3.5	Eikenheuvel (Peelrand)	31
3.6	Kooldert/Hoge Randweg (overgang)	35
3.7	Brabantstraat (Kernrand)	39
3.8	Maatsehei (perifeer)	43
3.9	Heikant (perifeer)	47
3.9	Heikant (perifeer)	47
3.10	Lagenheuvel (Kernrand)	51
3.11	Oosteres (Kernrand)	55
3.12	Duifhuis (perifeer)	59
3.13	Bedaf (Peelrand)	63
3.14	Hoefstraat	67

1 INLEIDING

1.1 Algemeen kader

Er is al een langere tijd een, recent aangepaste, provinciale Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte (Beleidsregel RvR 2006; vastgesteld door GS op 20-12-2005), die specifiek gericht is op beëindiging van (tot voor kort) nog functionerende intensieve veehouderijbedrijven die gelegen zijn in extensiveringsgebied of verwevingsgebied (voorzover geen duurzame locaties zijnde) zoals die zijn aangewezen in de Verordening ruimte.

Op basis van de voorwaarden volgens de beleidsregel kan dan in ruil voor bedrijfsbeëindiging en afbraak van veestallen van intensieve veehouderijen, en tevens de voorwaarden zoals opgenomen in het streekplan, ter plaatse of elders de bouw van een of meerdere woningen toegestaan worden, van daar ook wel de benaming 'huizen-voor-stallen-regeling'.

Wanneer de gemeente voor een nader begrensde bebouwingsconcentratie, c.q. kernrandzone, bebouwingscluster of –lint, de mogelijkheid ziet aldus een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen zijn hiervoor mogelijkheden aanwezig. In deze bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies als mede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume, in de vorm van woningen en eventueel ook passende bedrijfsbebouwing mogelijk.

De ligging van een bebouwingsconcentratie en de draagkracht van het gebied bepalen de mogelijkheden voor hergebruiksfuncties en/of toevoeging van nieuw bouwvolume daarvoor. Voornoemde ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties zijn gekoppeld aan het opstellen van een gebiedsgerichte visie daar voor.

1.2 Gemeentelijk kader

In deze notitie komen de 14 door de gemeente Uden onderscheiden bebouwingsclusters in het buitengebied aan de orde.

Naast een ruimtelijk structuur- en wensbeeld van elk afzonderlijke bebouwingsconcentratie komen in de beschrijving tevens de ontwikkelingsmogelijkheden aan bod.

Per bebouwingsconcentratie zijn twee kaartbeelden aangegeven. Het eerste geeft de structuur van de bestaande situatie weer (het ruimtelijk structuurbeeld), het tweede kaartbeeld laat zien welke kwaliteitsverbeteringen in de structuur wenselijk zijn en biedt tevens zicht op het in de toekomst na te streven ruimtelijk kwaliteitsbeeld.

Tenslotte wordt aangegeven in welke richting (functioneel en of ruimtelijk) het cluster zich kan ontwikkelen wanneer zich daartoe mogelijkheden voordoen.

Daarbij gaat het primair om:

- 1 een verruimd hergebruik van VAB-locaties, voor diverse andere functies (zoals niet-agrarische of ambachtelijke bedrijvigheid, recreatie e.d.) in ruil voor gedeeltelijke sanering van voormalig agrarische bebouwing/bedrijven (VAB+).
- 2 nieuwe woning(en) in ruil voor sanering van (bebouwing van) intensieve veehouderijen, die al dan niet onder de provinciale RvR-regel vallen ;
- 3 nieuwe woning(en) in ruil voor sanering van andere agrarische of niet-agrarische bebouwing/bedrijven, die onder de (nog niet van kracht zijnde) provinciale RvR+ regeling kunnen gaan vallen .

Daarnaast is een dergelijke verruimd ontwikkelingskader ook nog voorstelbaar voor 'ruimtelijke kwaliteitswinst' in de vorm van :

- 4 nieuwe woning(en) of extra bedrijfsbebouwing in ruil voor algehele of gedeeltelijke sanering van hinderlijke, storende of ongewenste niet-agrarische bedrijvigheid of bebouwing (RvR+);
- 5 nieuwe woning(en) of extra bedrijfsbebouwing in ruil voor aanmerkelijke kwaliteitswinst voor natuur en/of landschap, ook wel aangeduid als een rood-voor-groen-constructie (RvG), wat alleen maar kan in combinatie met een RvR, een RvR+.

1.3 Begrippen

Enkele belangrijke begrippen die in deze notitie worden gehanteerd komen voort uit de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' en luiden als volgt:

bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

kernrandzone

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

bebouwingslint

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

bebouwingscluster

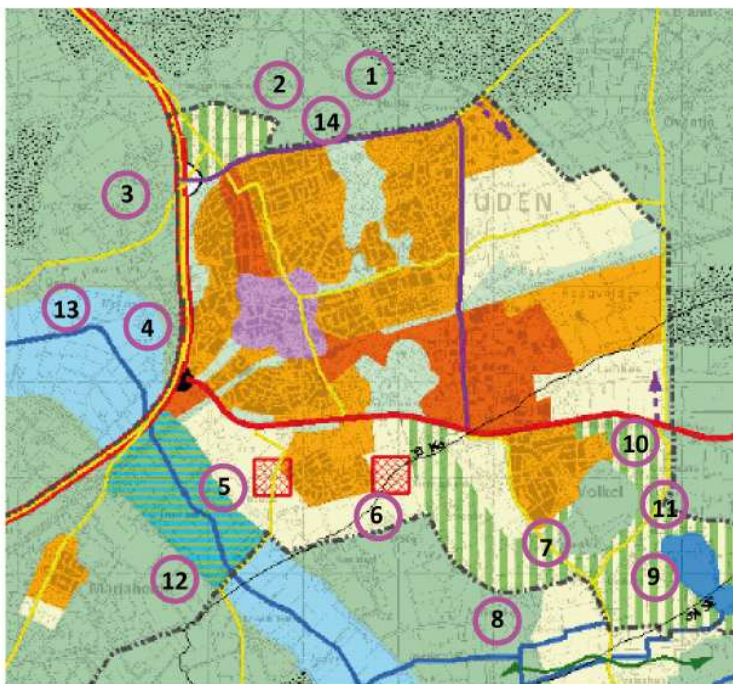
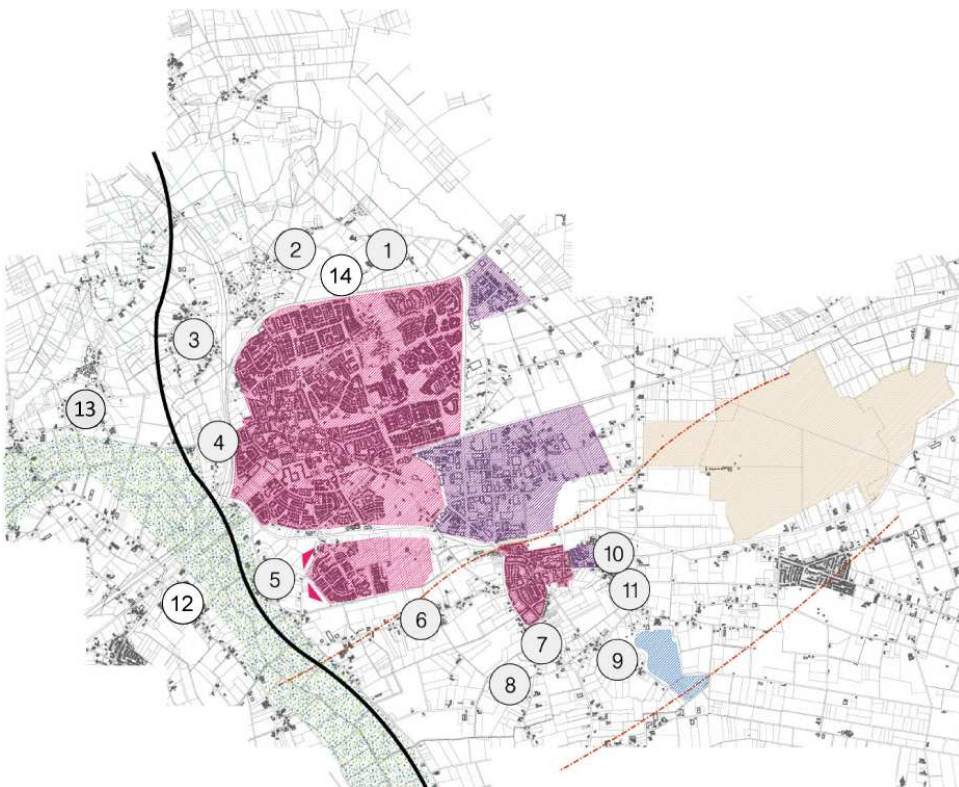
een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)

een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk (voor meer dan 200 m²) bestaan.

Hieronder worden in ieder geval verstaan:

de locaties met de bestemmingen 'agrarische bedrijven' en 'woningen' met tevens de aanduiding 'VAB' op de verbeelding volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" van de gemeente Uden.



Uitsnede uitwerkingsplan Streekplan Noord-Brabant

In de uitwerking van het Streekplan liggen de bebouwingsconcentraties in de volgende gebieden;

- 1 - landschapsontwikkeling
- 2 - landschapsontwikkeling
- 3 - landschapsontwikkeling
- 4 - landschapsontwikkeling/water
- 5 - transformatie afweegbaar
- 6 - transformatie afweegbaar
- 7 - integratie stad-land
- 8 - landschapsontwikkeling
- 9 - integratie stad-land
- 10 - integratie stad-land
- 11 - integratie stad-land
- 12 - transformatie afweegbaar
- 13 - landschapsontwikkeling
- 14 - landschapsontwikkeling/water

2 BEBOUWINGSCLUSTERS

2.1 Bebouwingsclusters in het buitengebied van Uden

Mede op basis van het ruimtelijk beleid in de Paraplunota Boekel-Uden-Veghel, de Structuurvisieplus Uden/Veghel en de streekplanuitwerking voor de regio Uden – Veghel en omstreken heeft de gemeente Uden in haar buitengebied een 14-tal bebouwingsconcentraties aangewezen.

In deze notitie worden deze bebouwingsconcentraties allereerst ruimtelijk geanalyseerd, waarna een streefbeeld wordt gepresenteerd waarin de bestaande kwaliteiten en de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst leidend zijn.

Bebouwingsconcentraties in het algemeen, zijn onder te verdelen in een drietal (hoofd)typen: kernrandzones, bebouwingsclusters en linten.

In deze notitie wordt echter op basis van de locatiespecifieke kenmerken een deels andere type-indeling aangehouden. Deze wordt hieronder uiteengezet. Achtereenvolgens worden de volgende bebouwingsconcentraties besproken:

Nr.	Naam	Type
1	Hultje	B
2	Hengstheuvel	B
3	Loo	B (+ D)
4	Asseldonk/Moleneind	C (+ D)
5	Eikenheuvel	B (+ D)
6	Kooldert/Hoge Randweg	B
7	Brabantstraat	A
8	Maatsehei	C
9	Heikant	A
10	Lagenheuvel	A
11	Oosteres	A
12	Duifhuis	C (+ D)
13	Bedaf	C (+ D)
14	Hoefstraat	B

Deze bebouwingsconcentraties zijn typeren aan de hand van een viertal hoofdtypen: Kernrandzone, overgang stedelijk-landelijk gebied, perifere bebouwingsclusters en bebouwingsclusters die liggen in de Peelrandzone.

- A De bebouwingsconcentraties die gerekend worden tot de kernrandzone zijn voornamelijk uitlopers van het stedelijk gebied, maar tevens (historische) bebouwingsconcentraties die in de loop der jaren omsloten zijn geraakt door nieuwe stedelijke ontwikkelingen.
- B In twee gevallen vormt het cluster een overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Deze situatie doet zich het duidelijkst voor bij de Kooldert/Hoge Randweg, hier zijn de doorzichten naar het noorden en naar het zuiden een wereld van verschil.
- C De 'perifere bebouwingsconcentraties' zijn bebouwingsconcentraties die een duidelijke relatie hebben met het omliggende landelijk gebied. Het meest duidelijke voorbeeld is Maatsehei, deze ligt op relatief grote afstand en wordt door de Schadron en aanliggende gronden van de zuidzijde van Volkel gescheiden.
- D Deze bebouwingsclusters liggen nabij en in sommige gevallen zelfs op de Peelrand(breuk). De bebouwingsconcentraties Loo en Asseldonk/Moleneind liggen met de westzijde tegen de Peelrandbreuk aan.

2.2 Beelden van de bebouwingsconcentraties

In deze notitie is naast een beschrijvend deel ook een verbeeldend onderdeel gewijd aan de 14 door de gemeente Uden aangewezen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Deze kaartbeelden dienen, samen met de beschreven karakteristieken, als leidraad voor de ruimtelijke ontwikkeling van de afzonderlijke bebouwingsconcentraties. De beelden bieden een ruimtelijk-stedenbouwkundig kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen en wensen afgewogen en beoordeeld kunnen worden.

De kaartbeelden geven eerst een beeld van de bestaande kwaliteiten van de bebouwingsconcentraties, maar ook de reeds bestaande knelpunten. Daarnaast is aangegeven waar in deze structuur kwaliteitsverbeteringen zouden kunnen worden aangebracht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Daarnaast blijkt hoe deze kwaliteitsverbeteringen bijdragen aan het streefbeeld voor de afzonderlijke bebouwingsconcentratie.

De kaartbeelden bieden, samen met de beschrijving van de bebouwingsconcentraties het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die zich in de bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Uden kunnen afspelen.

2.3 Nadere aandachtspunten

De provincie Noord-Brabant heeft in haar doelstellingen voor het buitengebied het streven opgenomen dat de 'ontstening' van het buitengebied één van de leidende randvoorwaarden voor het ruimtelijk beleid dient te zijn.

Slechts in de nader aangewezen bebouwingsconcentraties wordt de mogelijkheid geboden aan (voormalig) agrarische bedrijven, die hun activiteiten in het buitengebied beëindigen hebben of in de toekomst nog beëindigen, om in ruimere mate van functie te wijzigen.

Daarnaast biedt het verruimde beleid mogelijkheden om passende aanverwante ruimtelijke en/of functionele ontwikkelingen in het cluster toe te staan als er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.

De ontwikkelingen (bedrijfssanering/sloop bebouwing) in ruil voor functieverandering/nieuwbouw hoeven niet persé binnen een en dezelfde bebouwingsconcentratie plaats te vinden.

De sloop van de bedrijfsruimten in het buitengebied kan ook elders gedaan worden op locaties die volgens de Verordening ruimte gelegen zijn in extensiveringsgebied-overig of in verwevingsgebied, voorzover het niet-duurzame locaties betreft.

De vervangende woningbouw is echter alleen mogelijk binnen de nader begrensde bebouwingsconcentraties op de aangegeven (zoek)locaties voor woningen.

In sommige bebouwingsconcentraties zijn meer (voormalige) agrarische bedrijven/bedrijfspanen of anderszins hinderlijke of storende situaties aanwezig dan in andere bebouwingsconcentraties. Daarnaast biedt de ene bebouwingsconcentratie meer mogelijkheden voor nieuwe woningen en/of meer omvangrijke functieveranderingen dan de andere vanwege specifieke ruimtelijke aspecten en/of de milieusituatie.

Los van de ruimtelijk stedenbouwkundige/landschappelijke component zijn bij de concrete uitvoering van het VAB+beleid en de RvR+regeling ook de milieuaspecten van essentieel belang.

De aangegeven bebouwingsconcentraties liggen op veel plaatsen namelijk binnen de geluidhindercontouren van vliegbasis Volkel, de A50, andere verkeerswegen of binnen de hindercirkels van nog actieve agrarische of andere bedrijven. Wanneer men de eventuele bouwmogelijkheden voor woningen wil gaan benutten zal hier aanvullend aandacht aan besteed moeten worden. Externe factoren (maatregelen aan de bron, technologische verbeteringen of bedrijfsbeëindiging) kunnen er toe leiden dat vandaag aanwezige hinder(cirkels) morgen wellicht aanzienlijk verminderd of zelfs geheel verdwenen is.

De uiteindelijke uitwerking vergt dan ook in alle gevallen locatiespecifiek maatwerk. Op grond daarvan kan nu niet aangegeven worden in hoeverre ruimtelijk aanvaardbare woningbouwlocaties in de toekomst ook daadwerkelijk daarvoor benut kunnen worden vanwege de (eventueel) spelende milieuaspecten.

Bij het toekennen van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties wordt door de gemeente de onderstaande voorkeursvolgorde gehanteerd:

- 1 Verruimd hergebruik van voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB+beleid).
- 2 Woningbouw (op basis van de provinciale RvR of RvR+regeling).
- 3 Extra bedrijfsbebouwing in ruil voor gedeeltelijke sanering van hinderlijke, storende of ongewenste niet-agrarische bedrijvigheid of bebouwing.

In aanvulling daarop is ook steeds een Rood-voor-Groenconstructie mogelijk en in veel situaties zelfs wenselijk/noodzakelijk, uit een oogpunt van het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Extra bedrijfsbebouwing in ruil voor sanering van hinderlijke bedrijvigheid of bebouwing vergt zodanig maatwerk dat daarvoor geen algemeen beleid ontwikkeld kan worden. Daarom is het in dit verband verder buiten beschouwing gelaten.

2.4 Hergebruikmogelijkheden VAB's

In het verlengde van het streekplanbeleid wordt wat betreft de eventueel toe te laten bedrijvigheid/functionies een indeling gehanteerd zoals die in het hierna volgende schema is weergegeven.

Daarbij is op sommige punten nog een nader onderverdeling of nuancering aangegeven gelet op de mogelijke breedte van de betreffende omschrijving.

In combinatie met functies/bedrijvigheid wordt wat betreft de (mogelijke) maximale omvang een 3-deling gehanteerd die kan worden getypeerd als in verhouding (meer) kleinschalig, middelschalig of (meer) ruimschalig.

Dit betreft in eerste instantie de omvang van de bedrijfsbebouwing en het bouwperceel. Dit laatste inclusief eventuele ruimte voor noodzakelijk parkeren op eigen terrein en de veelal aanwezige (bedrijfs)woning met bijgebouwen. Extra erfbeplanting/groenvoorzieningen ten behoeve van landschappelijke inpassing kunnen ook nog aansluitend buiten het bouwblok gelegen zijn c.q. gerealiseerd worden.

Daarnaast zal het veelal zo zijn dat naarmate voornoemde schaal groter is de betreffende bedrijvigheid/functie in de regel ook meer verkeers- of publiekaantrekkelijk is en/of anderszins, veelal in milieu-opzicht, een grotere uitstraling naar de omgeving kan/zal hebben.

In deze nota komt aan de orde welke bedrijvigheid/functies met welke maximale schaalgrootte per bebouwingsconcentratie op hoofdlijnen aanvaardbaar kan worden geacht.

Bij een concrete aanvraag zal vervolgens nog per geval op perceelsniveau afgewogen moeten, aan de hand van nadere voorwaarden in het kader van de planologische regeling en de milieuaspecten die in de omgeving spelen, of de hergebruikmogelijkheid van de VAB ter plaatse ook daadwerkelijk aanvaardbaar/mogelijk is.

2.4.1 Schaalgrootte

In navolgend schema is e.e.a samengevat, waarbij met X is aangegeven welke schaalgrootte in de regel voor kan komen c.q. als bovengrens gehanteerd zal worden. Met (X) is aangegeven dat dergelijke kleinschalige bedrijfsactiviteiten wel voorkomen, maar in de regel niet toereikend zijn voor een volwaardige bedrijfsuitoefening.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	KLEINSCHALIG Max. 400 m ² bedrijfsbebouwing en ca. 2500 m ² bouwblok (incl. parkeren en bedrijfswoning)	MIDDELSCHALIG Max. 1000 m ² bedrijfsbebouwing en ca. 7500 m ² bouwblok (incl. parkeren en bedrijfswoning)	RUIMSCHALIG Max. 2500 m ² bedrijfsbebouwing en max. 1,5 ha bouwblok (incl. parkeren en bedrijfswoning)
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	(X)	X	X
Agrarisch-verwant bedrijf	(X)	X	X
Paardenhouderij ¹⁾	(X)	X	X
Manegebedrijf ²⁾	(X)	X	X
Recreatie en toerisme			
Landschapscamping ³⁾		X	X (tot 2,25 ha bouwblok)
Kampeergebied ³⁾		X	X
Dagrecreatie ³⁾	X	X	
Statische opslag	(X)	X	X
Niet-buitengebied gebonden bedrijf/functie			
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2 ⁴⁾	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel	(X)	X	X

1) paardenhouderij met kleinere rijhal (< 1000 m²) en zonder noemenswaardige verkeers-/publieksaantrekkelijke werking;

2) paardenhouderij met grotere rijhal (> 1000 m²), dagrecreatieve functie en/of een sterke verkeers-/publieksaantrekkelijke werking;

3) met eventueel niet-vergunningplichtige horeca als ondergeschikte nevenactiviteit tot max. 100 m²;

4) met eventueel detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit tot max. 100 m².

2.4.2 Overzicht voorwaarden voor VAB's

- Het verruimde hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden op VAB-locaties die liggen in 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties' zoals vervat in deze Nota (en zoals ook aangegeven op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2013) en het hergebruik past in het daarvoor geformuleerde beleid conform deze Beleidsnota.
- Het hergebruik mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet beperken.
- Het hergebruik moet vanuit een oogpunt van milieuhygiëne in relatie tot de omringende functies dan wel aanwezige milieuhinder (zoals stankhinder, lawaai) aanvaardbaar zijn.
- Het hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden op (gedeelten van) een voormalig agrarisch bouwblok, zijnde een locatie met de bestemming 'agrarische bedrijven' of een bestemming 'woningen' met tevens de aanduiding VAB, beide volgens de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2013).
- De aard de bedrijvigheid/functie, de maximale omvang van bebouwing en de maximale omvang van het bouwblok voor het hergebruik dient overeenkomstig de aard en schaalgrootte te zijn die zoals in deze nota onder 2.4.1 algemeen en onder 3 specifiek per bebouwingsconcentratie is aangegeven.
- Bij hergebruik van een voormalig agrarische bedrijfsgebouwen dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin plaats te vinden passend binnen het kader (streefbeeld) zoals dat in deze beleidsnota voor de betreffende bebouwingsconcentratie verwoord is en dient tenminste 50% van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- De activiteit mag in relatie tot de omgeving en de wegenstructuur geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben.
- Er dient voor personeel en eventueel publiek/bezoek voorzien te worden in afdoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Buitenopslag is niet toegestaan, tenzij dat rechtstreeks voortvloeit uit de aard van de bedrijfsactiviteiten.
- Een goede landschappelijke inpassing dient, op basis van een uitvoerbaar erfinrichtingsplan, verzekerd te zijn waarbij de planologische bescherming plaats kan vinden op basis van het aanlegvergunningstelsel of zonodig door wijziging in een bestemming 'Bos- / landschapselementen'.

2.4.3 Planologische regeling

Gelet op de aard van voornoemde voorwaarden zal per geval maatwerk verricht moeten worden om tot een nadere beoordeling te kunnen komen in hoeverre op de locaties die daarvoor vanuit ruimtelijk oogpunt in aanmerking komen binnen de nader begrensde bebouwingsconcentraties ook daadwerkelijk tot de realisering van passend hergebruik overgegaan kan worden. Dat hangt ten dele ook af van het gegeven dat bepaalde milieuomstandigheden zoals die in de voorwaarden vervat zijn in de loop van de tijd mogelijk kunnen wijzigen.

Daarom worden de planologische mogelijkheden voor dergelijke hergebruik uitsluitend via wijzigingsbevoegdheid, met voorwaarden, in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2013 opgenomen.

2.5 Ruimte-voor-Ruimte(-verbreed) woningen in de nader begrensde bebouwingsconcentraties

Op daarvoor in ruimtelijk opzicht passende locaties in de nader begrensde bebouwingsconcentraties kunnen in ruil voor te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing onder voorwaarden eventueel nieuwe RvR(+)woningen worden gebouwd.

Er is al een (recent aangepaste) provinciale Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006, die specifiek gericht is op beëindiging van (tot voor kort) nog functionerende intensieve veehouderijbedrijven die gelegen zijn in extensiveringsgebied en verwevingsgebied (en voorzover geen duurzame locaties zijnde) zoals die zijn aangewezen in de Verordening ruimte.

Er wordt vanuit gegaan dat bedrijven die daarvoor in aanmerking daar in voorkomende gevallen ook gebruik zullen maken.

Op basis van het streekplan zijn er op gemeentelijk niveau ook mogelijkheden voor een verbrede inzet van de Ruimte-voor-Ruimte regeling (RvR+), voor situaties waarop de Beleidsregel RvR 2006 niet van toepassing is of toegepast kan worden.

In deze nota wordt verderop per bebouwingsconcentratie verkend waar de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn voor zowel RvR als RvR+ woningen.

De voorwaarden voor de provinciale RvR woningen zijn beschreven in streekplan en voornoemde beleidsregel.

De voorwaarden en planologische regeling voor de gemeentelijke RvR+ woningen komen hieronder aan de orde.

2.5.1 Overzicht voorwaarden RvR+ woningen

- de bouw van een woning is mogelijk in ruil voor volledige sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen op VAB's (voormalige agrarische bedrijfslocaties) in de Nader Aangewezen Bebouwingsconcentraties en op VAB's in Extensiveringsgebied-overig of in Verwevingsgebied, voorzover het niet-duurzame locaties betreft, e.e.a zoals aangeduid op de verbeelding van bestemmingsplan Buitengebied 2013;
- bouwmogelijkheid van 1 woning per 1000 m² sloop inclusief aanmerkelijke milieuwinst of de bouwmogelijkheid van 1 woning per 1500 m² sloop zonder milieuwinst, waarbij steeds een ondergrens van tenminste 200 m² geldt voor eventuele saldering;
- bij voornoemde saldering mag per woning, uitsluitend in plaats van aanmerkelijke milieuwinst of 500 m² sloop boven de 1000 m², de ruimtelijke kwaliteitswinst ook gerealiseerd worden door de aanleg van nieuw duurzaam groen, in directe aansluiting op de nieuwe bouwkaavel of de betreffende bebouwingsconcentratie, in de vorm van 0,8 ha nieuwe natuur of 1,25 ha bos, landschapselementen of andere groen, waarvan de duurzaamheid in afdoende mate verzekerd moet zijn door een planologische bescherming plaats op basis van het aanlegvergunningstelsel of zonedig door wijziging in een bestemming 'Bos- / landschapselementen';
- de woning mag uitsluitend gebouwd worden binnen de Nader Aangewezen Bebouwingsconcentraties op bouwkaavels/locaties die grenzen aan bestaande wegen en die onderdeel zijn van het bouwblok van een bestemming 'agrarisch bedrijf', het bouwblok van een bestemming 'woningen' met aanduiding VAB, beide volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', of die gelegen zijn binnen overige aangeduide zoeklocaties voor woningbouw volgens deze beleidsnotitie;

- de woning met uitbouwen, aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag een inhoud hebben van maximaal 1000 m³ (ca. 200m²) met maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen op een royale bouwkaavel/-perceel van tenminste 1250 m² en ten hoogste 5000 m²;
- cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden moeten behouden dan wel versterkt worden, met name ter plaatse van het oorspronkelijke bouwblok en (voormalige) bedrijfsgebouwen met bijzondere cultuurhistorische waarde dienen behouden en ingepast te worden, waarbij een en ander op basis van een beeldkwaliteitsplan gewaarborgd dient te zijn;
- de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nog aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving van de woning mogen niet beperkt worden;
- de bouw van woningen moet verder ook aantoonbaar verantwoord zijn uit een oogpunt van milieuhygiëne, (wat betreft geluidshinder vanwege wegverkeer, vliegverkeer en/of bedrijfsactiviteiten; wat betreft stankhinder vanwege agrarische bedrijven), uit een oogpunt van externe veiligheid en uit een oogpunt van waterhuishouding (wat betreft hydrologisch neutraal bouwen);
- zeker gesteld moet zijn dat de realisering van een woning plaats vindt in samenhang met de vereiste sloop en eventuele milieuwinst en dat de te slopen gebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de VAB een passende andere bestemming(sregeling) wordt toegekend.
- provinciale voorwaarden zijn van toepassing en dus moeten er ook milieurechten (minimaal 3500 kg fosfaat) ingeleverd moeten worden

Verder zal aan bouw van nieuwe RvR+ woningen alleen medewerking (kunnen) worden verleend als dat tevens voldoet aan de (overige) streekplanvoorwaarden in dit verband, wat inhoudt dat:

- het aantal toe te voegen woningen niet groter is dan het aantal ruimte-voor-ruimtekavels binnen de gemeente in geval aan de ontwikkeling van die kavels reeds provinciale medewerking is verleend, dan wel
- de helft van de te ontwikkelen locatie(s) beschikbaar is voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekavels, in geval nog geen provinciale planologische medewerking is verleend aan de ontwikkeling van dergelijke kavels binnen de gemeente.

Tot slot zal nog aan de voorwaarden van een eventueel door de gemeente, (in overleg met de provincie) in dit kader op te stellen landschaps- of buitengebiedfonds voldaan moeten worden.

Daarbij is het dan voor initiatiefnemers voor de bouw van een woning in een bebouwingsconcentratie, wanneer zij niet beschikken over de vereiste mogelijkheden/omvang van te sloop bedrijfsgebouwen en/of aan te leggen groen, vereist gesteld een bepaald bedrag per te ontwikkelen woning plus een deel van de meeropbrengst/meerwaarde boven een bepaald drempelbedrag in dat fonds te storten. Vanuit het fonds kan dan, op basis van een eveneens gemeentelijk vast te stellen subsidiefonds, een bijdrage worden geleverd aan kwaliteitsverbeteringen elders van de bebouwingsconcentraties of het buitengebied, in de vorm van sloop van ongewenste bebouwing en de aanleg van duurzaam groen.

2.5.2 Planologische regeling

Gelet op de aard van voornoemde voorwaarden zal per geval maatwerk verricht moeten worden om tot een nadere beoordeling te kunnen komen in hoeverre op de locaties voor nieuwe woningen die daarvoor vanuit ruimtelijk oogpunt in aanmerking komen binnen de Nader Begrensde Bebouwingsconcentraties ook daadwerkelijk tot de realisering van een Ruimte-voor-Ruimte woning overgegaan kan worden.

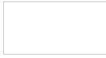
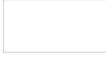
Dat hangt ten dele ook af van het gegeven dat bepaalde milieumomstandigheden zoals die in de voorwaarden vervat zijn in de loop van de tijd mogelijk kunnen wijzigen. Daarom worden ook de planologische mogelijkheden voor dergelijke woningen **niet** op voorhand/rechtstreeks opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Uden 2013.

Na toetsing aan de uitgangspunten volgens deze beleidsnota zal voor concreet uitvoerbare Ruimte-voor-Ruimte kavels binnen de Nader Begrensde Bebouwingsconcentraties een aparte aanvullende planologische procedure gevolgd worden in de vorm van een Wabo projectbesluit, of in de vorm van een apart herzieningsplannetje ('postzegelplan') voor de betreffende locatie(s).

STRUCTUUR

	bosgebied (besloten groengebied)		onaantrekkelijke rand (bebouwing)
	tot de bebouwingsconcentratie behorend, karakteristiek groengebied		ontsluitingsweg, woonstraat, onverhard
	bormensingel/laan		open gebied
	groene afscheiding		zichtlijn naar het buitengebied
	gesloten bebouwingswand		water
	agrarische bebouwing		
	voormalige agrarische bebouwing		
	bebouwing in open setting		
	onaantrekkelijke overgang naar buitengebied		

INGREPEN

	'hart' van het cluster		toegestane uitbreidingsrichting bestaande functie
	sloop bebouwing wenselijk		
	ingrijpen in groenstructuur		
	zoekgebied nieuwe ontwikkelingen naar wonen		
	sloop en herbouw naar wonen mogelijk		
	sloop en transformatie naar groen		
	laanstructuur versterken		
	inpassing met groene afscheiding		
	versterken groene 'plek'		

3 NADER BEGRENSEDE BEBOUWINGS-CONCENTRATIES

3.1 Hultje: (overgang landelijk - stedelijk)

Algemeen

Deze bebouwingsconcentratie ligt ten noorden van de Rondweg, tegen het grootschalige bosgebied 'De Heide'. De ruggengraat van Hultje wordt gevormd door de Delstraat. Deze weg vormt de verbinding met de Rondweg en de Industrielaan. De verbindingen met de stad zijn dan ook prima. Het omliggende landschap is, met uitzondering van het bosgebied, het hart van deze bebouwingsconcentratie wordt echter gevormd door een besloten gebied waar voornamelijk woningen gevestigd zijn.



Karakteristieken (kaart 1)

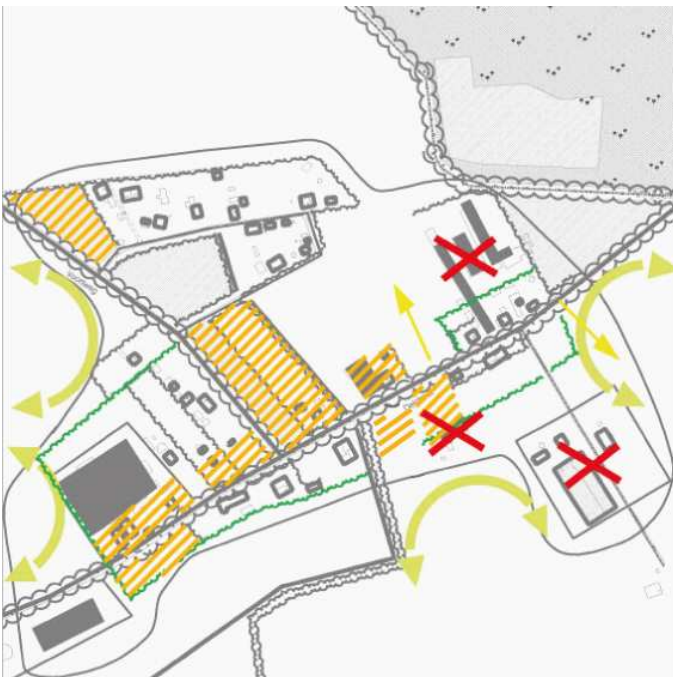
Vigerend bestemmingsplan	6 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Combinatie landbouw, recreatie en natuur
Landschapsbeleidsplan	Besloten agrarisch landschap met waardevolle groene lijnelementen
Structuurvisie plus	Oude Peelrandontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden
Streekplan/uitwerking	landschapsbeheer
Verordening ruimte	Verwevingsgebied (stedelijk uitloopgebied) /extensieveringsgebied

Kwaliteiten

De grootschalige bosgebieden grenzen aan de noordzijde aan de bebouwingsconcentratie. In deze bosgebieden zijn talrijke ruiterpaden en recreatieve routes te vinden. Op enkele plaatsen is een fraai zicht op de omliggende landschappen. In de bebouwingsconcentratie zelf zijn een aantal (kleinere) waardevolle groene ruimten te vinden. Zo is de schapenweide die ingesloten wordt door de (korte) Erikaweg zeer waardevol. Het beekje dat het gebied doorkruist is karakteristiek voor het gebied en daardoor van waarde.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

Rood

De bebouwing aan de (doodlopende) Zevenmorgenstraat zou eventueel evenals de vrijstaande woning ten zuiden van de Delstraat verplaatst kunnen worden. Op deze manier wordt het onaantrekkelijke beeld vanaf de Rondweg aanzienlijk verbeterd en de zichten vanaf de Delstraat naar het zuiden vergroot. De vervallen stallen die tegen de rand van het bos gesitueerd zijn worden eveneens gesloopt. Nieuwe bebouwing kan een plaats vinden aan de Voortweg en de westzijde van de Delstraat. Deze dient echter kleinschalig van omvang te zijn en een substantiële bijdrage leveren aan de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Groen

Ontwikkelingen in deze sector moeten vooral gezocht worden in het versterken en aanvullen van bestaande groenstructuren en het landschappelijk inpassen van in het oog springende bebouwing (met name in de westhoek). Verder dient de relatie met het omliggende landschap te worden vergroot.

Mogelijke nieuwe functies,

De nabijheid van de bosgebieden bieden mogelijkheden voor de ontwikkeling van recreatieve functies. Doordat de Delstraat tevens aansluit op de Rondweg en daarmee een directe verbinding met de kern Uden mogelijk maakt zijn ook kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes of ruimte ten behoeve van statische opslag denkbaar.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	
Paardenhouderijen		X	X
Manegebedrijf	X	X	X
Landschapscamping	X	X	X (2,25 ha bouw-blok)
Kampeerb企业	X	X	X
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag	X	X	X
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumieuze detail-handel			

3.2 Hengstheuvel (overgang landelijk - stedelijk)

Algemeen

Tussen de noordgrens van Uden, de Rondweg en het natuurgebied de Slabroeksche Bergen. De Rondweg vormt, behalve een scherpe en harde overgang van stedelijk naar landelijk gebied, door de geringe oversteekbaarheid een fysieke barrière.



Karakteristieken (kaart 1)

Deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Voortweg en de Udensedreef-Erphoevenweg. Ten zuiden van de kruising van deze twee doorgaande routes ligt een karakteristieke open ruimte. Temidden van deze leegte is één kavel in gebruik als woningbouwlocatie. De randen van Hengstheuvel worden omzoomd door groene singels en bosgebiedjes. Hierdoor is er sprake van een relatieve openheid, maar zijn er weinig uitzichten naar het omliggende landschap. De grootste bebouwingsconcentratie bevindt zich aan de noordzijde van Hengstheuvel.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

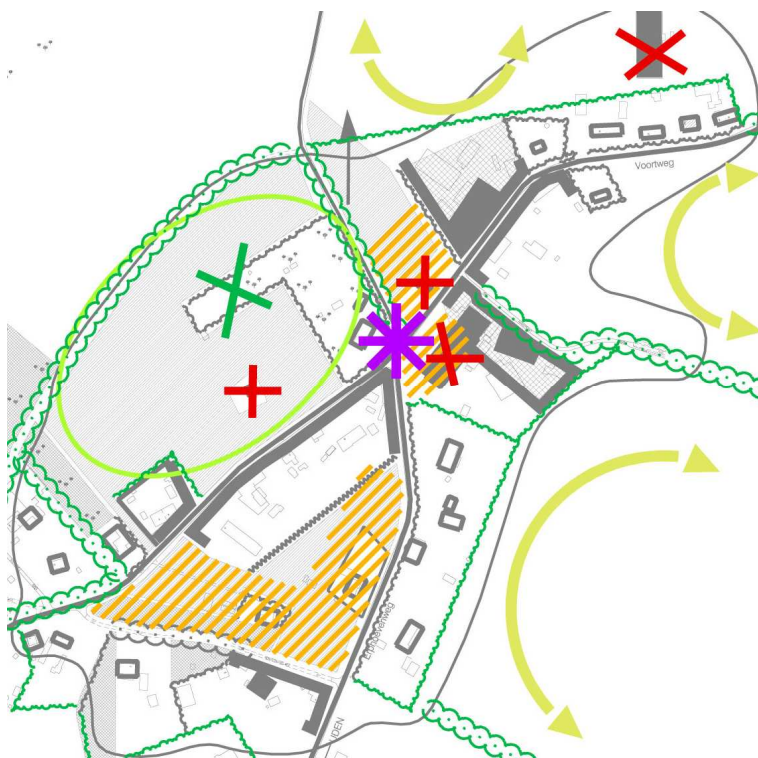
Vigerend bestemmingsplan	5 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Combinatie landbouw, recreatie en natuur
Landschapsbeleidsplan	Besloten agrarisch landschap met waardevolle groene lijnelementen
Structuurvisie plus	Oude Peelrandontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden
Streekplan/uitwerking	AHS landschap/RNLE landschapsdeel/aangrenzend transformatie gebied
Verordening ruimte	Verwevingsgebied/recreatief uitloopgebied

Kwaliteiten

In deze bebouwingsconcentratie is een aantal beeldbepalende panden aanwezig die tezamen met de historische akkercomplexen Hengstheuvel een geheel eigen identiteit geven. Daarnaast is de aanwezigheid van recreatieve fietsroutes naar de omliggende bos- en natuurgebieden een duidelijke kwaliteit.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

De interne structuur biedt de mogelijkheid een relatief groot aantal (kleinschalige) functies toe te staan. De nabijheid van Uden versterkt deze potentie. De geringe ontsluitingsmogelijkheden bieden echter geen ruimte voor verkeersaantrekkende functies. Ook de recreatieve functie heeft, in combinatie met de recreatieve mogelijkheden in en rond de Slabroeksche Bergen, potenties. De aanwezige recreatieve routes (ruiterpaden en fietsroutes) en de nabijheid van aantrekkelijke uitloopgebieden versterkt dit.

Rood

In dit gebied zijn een aantal bouwwerken en gebouwen aanwezig die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze zouden, wanneer de mogelijkheid zich voordoet, gesloopt kunnen worden. Naast slooplocaties zijn er in deze bebouwingsconcentratie eveneens gebieden aan te wijzen waar juist het toevoegen van nieuwe bebouwing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan betekenen. Dit is het geval in het gebied dat met de oranje arcering is aangegeven. Een bijzondere plaats wordt ingenomen door de kruising in het hart van dit gebied, hier zou een verbijzondering van de structuur tot de mogelijkheden behoren. Dit is echter slechts mogelijk wanneer de lange stallen gesloopt zijn.

Groen

Het versterken van de karakteristieke centrale open groene ruimte en het landschappelijk inpassen van de bestaande bebouwing zijn de belangrijkste kwaliteitsverbeteringen die in dit cluster in de 'groene sfeer' gedaan zouden kunnen worden.

Mogelijke nieuwe functies

De gevoeligheid van het gebied zorgt ervoor dat er geen ruimte geboden wordt voor grootschalige ontwikkelingen. Mogelijke nieuwe functies zijn kleinschalig van omvang en in de sfeer van educatie, natuurontwikkeling of recreatie/toerisme gezocht moeten worden.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X		
Agrarisch-verwant bedrijf	X		
Paardenhouderijen	X	X	
Manegebedrijf	X	X	
Landschapscamping	X	X	
Kampeerb企业	X	X	
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag	X	X	
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X		
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

3.3 Loo (Peelrand)

Algemeen

Door de nieuwe A50 is deze bebouwingsconcentratie geïsoleerd komen te liggen van Uden. Aan de noordoostzijde is de stad door middel van een onderdoorgang te bereiken. De oostgrens van het Loo wordt visueel gedomineerd door de aanwezigheid van de geluidswal langs de A50.



Karakteristieken (kaart 1)

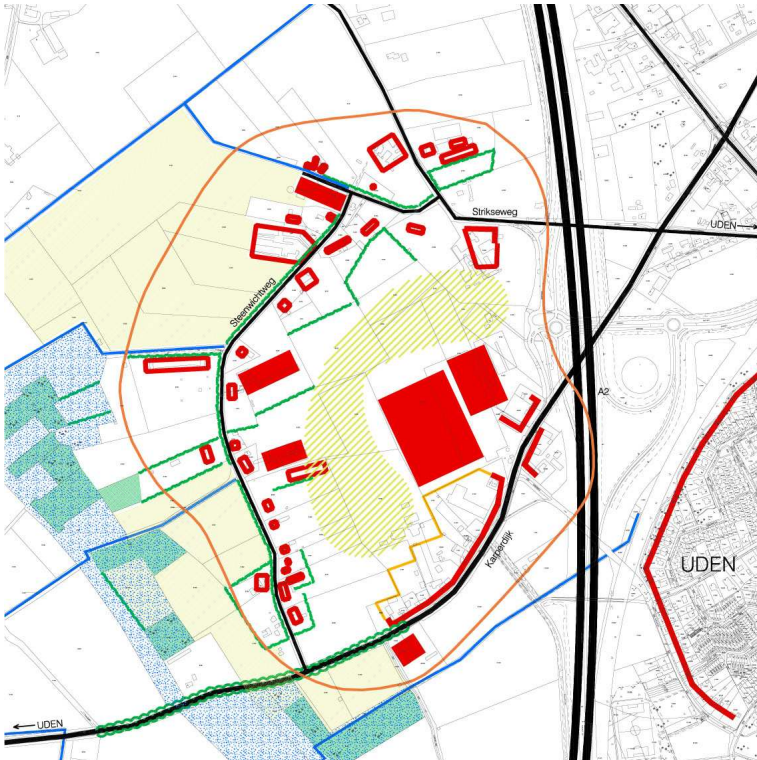
Deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Karperdijk-Looweg, de Strikseweg en de Steeuwichtweg. Deze drie wegen vormen een krans rond een open agrarisch binnengebied. De oostgrens heeft een gedifferentieerd karakter en biedt ruimte aan verschillende functies. Dit deel kent tevens een relatief grote openheid. De westrand van het cluster wordt gevormd door een agrarisch lint waarin slechts enkele originele burgerwoningen staan. Vanaf deze weg zijn diverse uitzichten naar het buiten- en binnengebied. De Steeuwichtweg wordt begeleid door een fraaie bomenstructuur.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

Vigerend bestemmingsplan	12 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Combinatie landbouw, recreatie en natuur
Landschapsbeleidsplan	Besloten agrarisch landschap met waardevolle groene lijnelementen
Structuurvisie plus	Open akkercomplex, oude Peelrandontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw/AHS overig/in bufferzone natte natuurparel
Verordening ruimte	Verwevingsgebied/recreatief uitloopgebied

Kwaliteiten

In het cluster staan een aantal historische langgevel boerderijen. Met name de westrand is door de groenstructuren en de relaties met de omliggende oude akkercomplexen zeer waardevol. Tenslotte is de oprit naar de A50 is een kwaliteit voor de ontsluitingsmogelijkheden van dit gebied.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

Doordat het binnengebied gedomineerd wordt door de aanwezigheid van één grootschalig kassencomplex is de beeldkwaliteit hier grotendeels aangetast. Door de openheid van dit binnengebied is deze glastuinbouw alom aanwezig. De vestiging van meer grootschalige aard in de rand van het binnengebied is afweegbaar, mits dit gebeurt in combinatie met een verdichting van de bebouwing aan de binnenzijde van het lint. De westzijde van het lint dient zijn openheid naar het beekdal en de Peelrandbreuk te behouden. Hier is geen verdichting mogelijk.

Rood

De aanwezigheid van het grote kassencomplex in het hart van dit cluster biedt aanknopingspunten om het bestaande, grootschalige agrarische (kassen)bedrijf hier beperkt uit te laten breiden. De bebouwing aan de westzijde van de Steeuwichtweg belemmert de gewenste landschaps –en natuurontwikkeling rond de wijstgronden. Doordat de openheid naar dit gebied eveneens van grote waarde is, dient bekeken te worden in hoeverre deze bebouwing deels elders gesitueerd kan worden. Mogelijkheden hiertoe liggen aan de oostzijde van de Steeuwichtweg. Door incidenteel (woon)bebouwing toe te voegen wordt het zicht op het kassencomplex verminderd of zelfs weggenomen.

Groen

Natuurontwikkeling rond de wijstgronden is een prioriteit. Een (dichte) groene overgang van de achterperceelsgrenzen aan de oostzijde van de Steeuwichtweg naar het binnengebied is eveneens een verbetering van de bestaande situatie. Hierbij kan gedacht worden aan een dichte houtwal (elzen-singel)

Mogelijke nieuwe functies

De aanwezigheid van het kassencomplex in het hart van Loo domineert visueel het binnengebied. Verdichting van de 'binnenkant' van de Steeuwichtweg biedt mogelijkheden voor beperkte uitgroei van de aanwezige, grootschalige functies en opslag. De ontsluitingsmogelijkheden bieden kansen voor ambachtelijke bedrijven.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	X
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	X
Paardenhouderijen	X	X	X
Manegebedrijf			
Landschapscamping	X		
Kampeergebied	X		
Dagrecreatie	X		
Statische opslag	X	X	X
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

De ligging nabij de A50 vereist aandacht voor wonen, als gevolg van de geluidhinder contour.

3.4 Asseldonk/Moleneind (Peelrand)

Algemeen

Sinds de aanleg van de rondweg en later de A50 is dit cluster veranderd van onderdeel van Uden naar aanliggende bebouwing in het buitengebied. De A50 snijdt letterlijk de Asseldonkweg los van Oud Moleneind. Hoewel dit een van de kleinere bebouwingsconcentraties is, heeft het door zijn relatief hoge bebouwingsdichtheid een duidelijke status.



Karakteristieken (kaart 1)

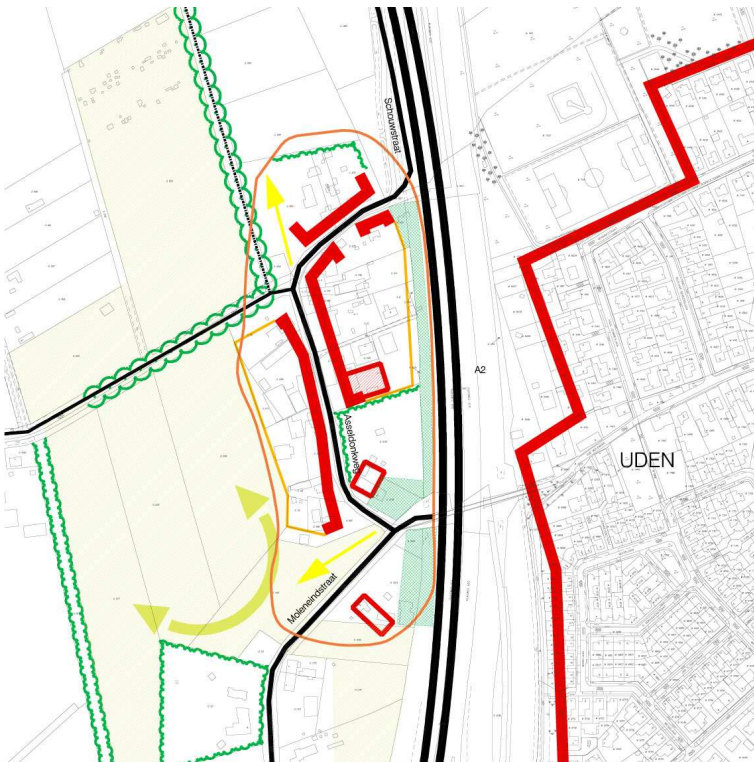
Voor de aanleg van de Rondweg en later de A50 maakte deze bebouwingsconcentratie onderdeel uit van Uden. Het cluster bestaat dan ook in feite uit lintbebouwing. Behalve burgerwoningen en voormalige agrarische bebouwing is in dit cluster een loonwerkersbedrijf gevestigd. Aan de noord en zuidzijde van het cluster zijn uitzichten naar het buitengebied mogelijk. Voor het overige is het cluster door de dichte bebouwing en bomenstructuur relatief in zichzelf gekeerd.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

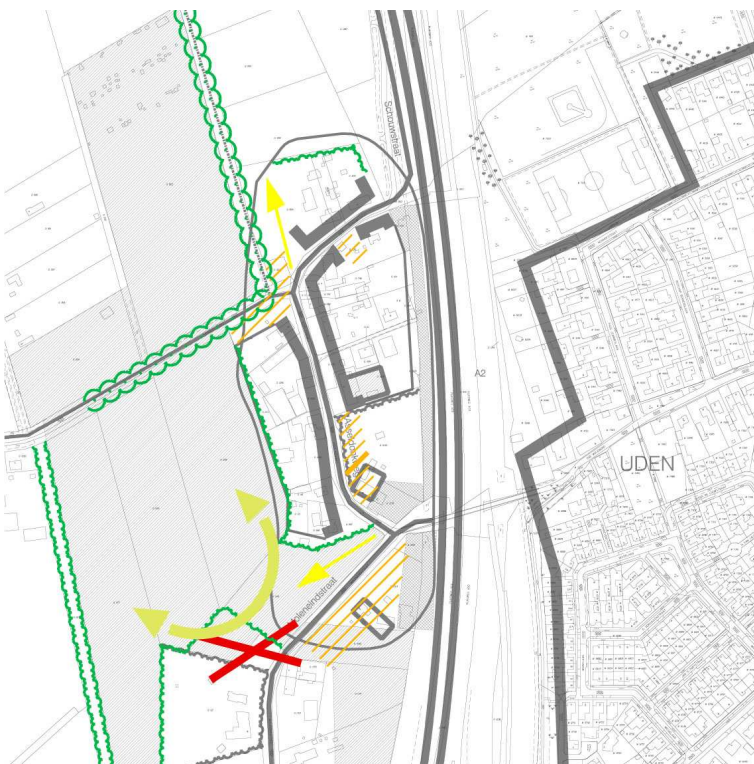
Vigerend bestemmingsplan	4 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Combinatie landbouw, recreatie en natuur
Landschapsbeleidsplan	Besloten agrarisch landschap aan de rand van het dalgebied
Structuurvisie plus	Oude Peelrandontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden
Streekplan/uitwerking	AHS-landschap/waterpotentiegebied
Verordening ruimte	Extensiveringsgebied/recreatief uitloopgebied/broekboeren project

Kwaliteiten

Het karakter wordt voor een groot deel bepaald door de langgevel boerderijen die dit historische bebouwingscluster kenmerken. Het gebied grenst aan een waterpotentiegebied en ligt in een kleinschalig cultuurlandschap.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

De beslotenheid en de dichte bebouwingstructuur aan de weg bieden de mogelijkheid tot het ontwikkelen van kleinschalige bedrijvigheid achter de bestaande bebouwing. Naar de westzijde is landschappelijke inpassing gewenst om de overgang naar de beekdalontwikkeling rond de Leigraaf te begrenzen.

Rood

Mogelijkheden voor nieuwe bebouwing zijn te vinden tussen de geluidswal van de snelweg van de A50 en de Asseldonkweg-Moleneindstraat. De westzijde van deze wegen wordt gevrijwaard van bebouwing zodat het zicht op het achtergelegen gebied (onderdeel van de landschapsontwikkeling langs de Peelrandbreuk).

Groen

De bestaande groenstructuren langs de Hoge- en Lageburchtweg dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt. De bebouwing, met name aan de westzijde van de Asseldonkweg-Moleneindstraat dient een verbeterde landschappelijke inpassing te krijgen. Deze landschappelijke inpassing kan opgenomen worden in de natuurontwikkeling langs de Peelrandbreuk

Mogelijke nieuwe functies

De gevoeligheid van het landschap zorgt ervoor dat nieuwe functies kleinschalig en schoon zullen moeten zijn. Hierbij kan gedacht worden aan ambachtelijke bedrijvigheid, praktijkruimten (aan huis gebonden beroepen), opslagbedrijven (wel dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid, de onderdoorgang onder de A50 is enkel voor langzaam verkeer te gebruiken), het zou hier dus voornamelijk om statische opslag gaan. Tenslotte biedt het gebied mogelijkheden voor (kleinschalige) recreatieve functies

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	
Paardenhouderijen	X	X	
Manegebedrijf	X	X	
Landschapscamping			
Kampeerb企业			
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag	X	X	
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

De ligging nabij de A50 verdient aandacht als gevolg van de geluidhinder contour.

3.5 Eikenheuvel (Peelrand)

Algemeen

Deze bebouwingsconcentratie ligt op de overgang van de Peelhorst naar de Centrale Slenk. De Eikenheuvelweg volgt de richting van de belangrijke geologische overgang van laag naar hoog. De Leigraaf markeert het laagste deel van dit gebied. Deze waterloop vormt de hoofdafwatering in dit gebied.



Karakteristieken (kaart 1)

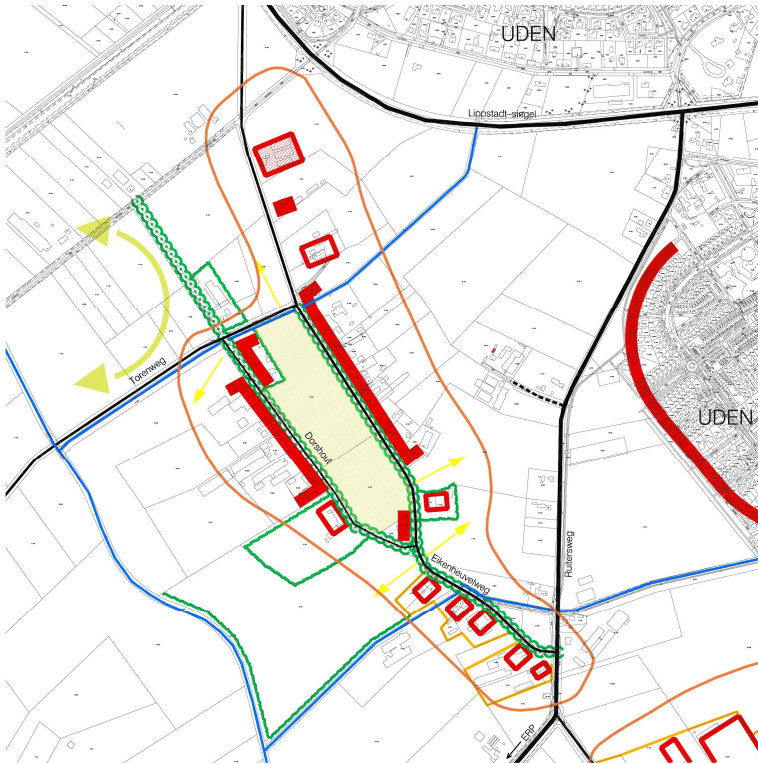
De bebouwing is gesitueerd aan de 'buitenzijde' van de Dorshout en de Eikenheuvel. Hierdoor is een agrarisch binnengebied ontstaan dat tot op de dag van vandaag nagenoeg onbebouwd is gebleven. De bebouwing in dit cluster bestaat voornamelijk uit historische boerderijen die dicht aan de weg gebouwd zijn. Vooral aan de Dorshout is (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing achter het woongedeelte van de boerderij aanwezig. Doordat de bebouwing aan de Eikenheuvel meer openheid kent is op een aantal plaatsen zicht op het beekdallandschap in het westen aanwezig.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

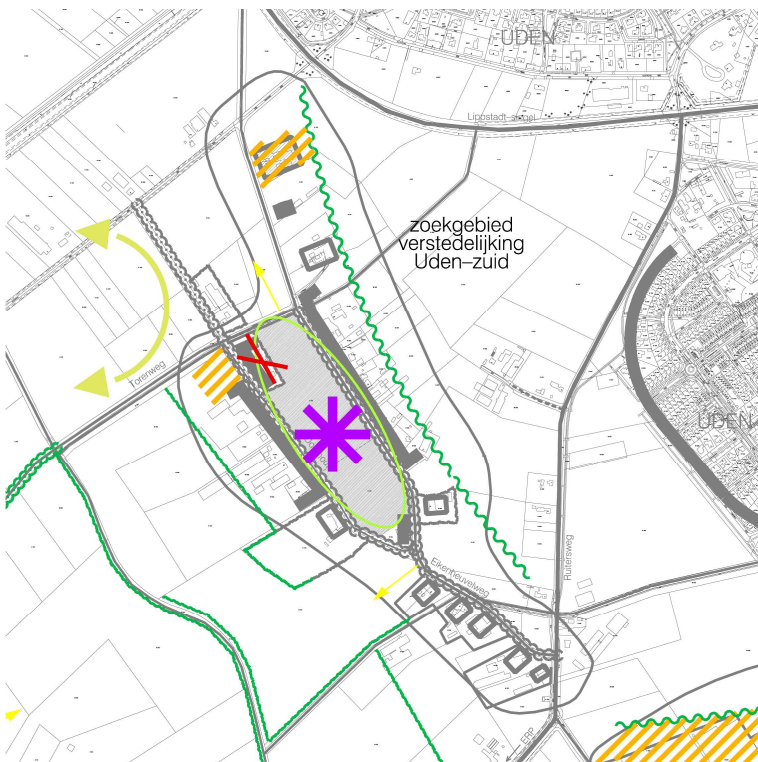
Vigerend bestemmingsplan	14 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Relatie. stad-land/combinatie landbouw & natuur
Landschapsbeleidsplan	Grens van het beekdal naar besloten agrarisch landschap, waardevolle groenelementen
Structuurvisie plus	Oude Peelrandontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden, stedelijke uitbreiding 2011-2015
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw binnen stedelijke regio/AHS-overig/transformatiezone
Verordening ruimte	Extensiveringsgebied/verwevingsgebied/stedelijk uitloopgebied/landschappelijk ecologische zone (LEZ)/beekboeren project

Kwaliteiten

Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een historisch bebouwingslint waarbij een aantal bolle akkers te vinden zijn. In dit cultuurhistorisch waardevolle gebied zijn een aantal beeldbepalende boerderijen te vinden.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

Belangrijk bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen is het behoud (of versterking) van de agrarische (open) ruimte tussen de twee wegen. De ruimte achter de bebouwing die aan de weg staat kan gebruikt worden voor kleinschalige bedrijvigheid, echter zonder grote verkeersaantrekkende werking. De ligging van de Leigraaf en de eventuele uitbreiding ten zuidwesten van Uden beperken de ontwikkelingsmogelijkheden. De oostzijde van deze bebouwingsconcentratie zou verdicht kunnen worden (door middel van woningbouw) om de overgang naar het stedelijke gebied van Uden-zuid visueel aan het landelijke cluster te onttrekken.

Rood

De gesloten bebouwingswanden aan weerszijden van de centrale groene ruimte behoeven geen verdichting. De in het oog springende nieuwbouwwoning aan de noordzijde van de weg Dorshout is een dissonant in de structuur van het bebouwingscluster. De zichten op de stedelijke uitbreiding van Uden zuid worden niet als kwaliteit gezien. De bestaande bebouwing aan de Ruitersweg kan verdicht worden om zo het zicht aan deze uitbreiding te onttrekken. De achterzijden van deze woningen dienen vervolgens beëindigd te worden door een groenstructuur.

Groen

De achterzijden van de woningen aan de Ruitersweg dienen beëindigd te worden door een groenstructuur. Ook zal er geïnvesteerd moeten worden in een groene buffer tussen deze woningen en de uitbreiding van Uden zuid. Het ten zuiden van deze bebouwingsconcentratie gelegen beekdal kan als landschappelijke natte ecologische zone verder in ontwikkeling gebracht worden. De zichten naar en de openheid van het zuidelijk gelegen beekdalgebied dienen behouden te blijven.

Mogelijke nieuwe functies

Voor dit specifieke cluster kan gedacht worden aan kleinschalige functies als praktijkruimten en dienstverlening, maar tevens bestaan er mogelijkheden voor kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid en dagrecreatie

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X		
Agrarisch-verwant bedrijf	X		
Paardenhouderijen	X	X	
Manegebedrijf	X	X	
Landschapscamping			
Kampeerb企业			
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag	X	X	
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

Er dient verder rekening gehouden te worden met mogelijk nieuwe uitbreidingen in het zuiden van Uden. Tenslotte is de gevoeligheid van het landschap (de beekdalgronden langs de Leigraaf) een belangrijk aandachtspunt bij mogelijke ontwikkelingen.

De ligging nabij het beekdal zorgt voor beperkingen evenals de geplande ontwikkeling aan de zuidkant van Uden.

3.6 Kooldert/Hoge Randweg (overgang)

Algemeen

Deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Hoge en Lage Randweg, een langgerekt afwisselend lint dat eindigt in Volkel. Aan dit lint staat een grote verscheidenheid aan woningbouw en agrarische bedrijfsbebouwing gesitueerd. Aan weerszijde is regelmatig zicht op het achterliggende landschap (en woongebied Uden zuid).



Karakteristieken (kaart 1)

Het lint biedt ruimte aan een breed scala aan woningbouw en (agrarische) bedrijvigheid en het gehele lint wordt begeleidt door bomen. Sommige delen hebben een sterk historisch karakter, terwijl andere delen veel recenter gebouwd zijn. Over het algemeen staan de woningen op ruime kavels. Over de gehele lengte van het lint zijn op diverse plaatsen uitzichten naar het achter gelegen landschap, de uitbreiding ten zuiden van Uden is ook duidelijk waarneembaar.

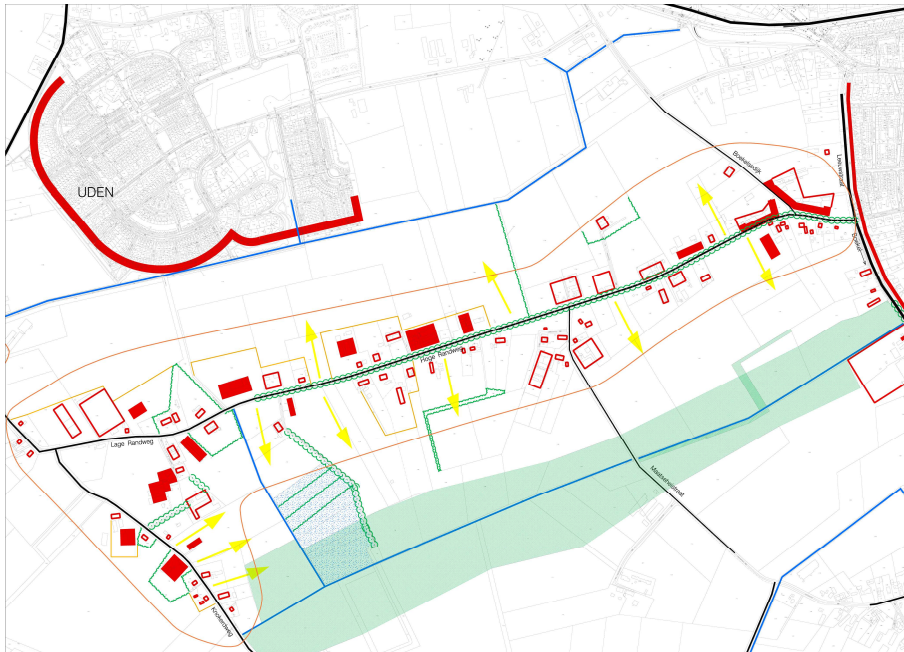
Aanduiding in de diverse beleidsnota's

Vigerend bestemmingsplan	22 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Aandacht relatie stad–buitengebied/instandhouden waarden
Landschapsbeleidsplan	Besloten agrarisch landschap met waardevolle groene lijnelementen
Structuurvisie plus	Oude Peelrandontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden, oude Peelrandontginning, lokale essentiële open ruimte
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw binnen stedelijke regio/AHS-overig/transformatiegebied
Verordening ruimte	Extensiveringsgebied/verwevingsgebied

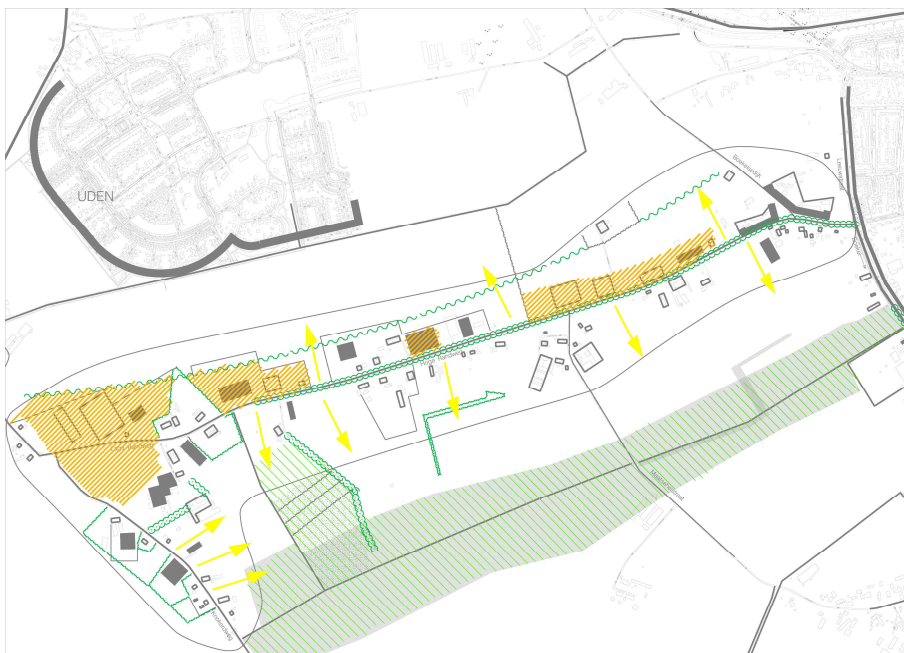
Kwaliteiten

Dit bebouwingslint vormt de scheiding tussen het stedelijk gebied in het noorden en het agrarische gebied aan de zuidzijde. Kooldert/Hoge Randweg maakt onderdeel uit van een historische route.

De zichten naar het zuidelijk gelegen landschap met de wijstgrondgebieden langs de Peelrandbreuk zijn als kwaliteit kenmerkend voor dit gebied. De oostzijde haakt ruimtelijk meer aan bij de kernrandzone van Volkel, terwijl het landschap aan de westzijde meer aansluiting vindt bij de Peelrandbreuk en het beekdallandschap van de Leigraaf.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

Verdichting van het lint met bijvoorbeeld woningbouw is plaatselijk mogelijk. Wanneer dit aan de noordzijde van het lint gerealiseerd wordt is dit zelfs wenselijk, uitzicht op de planmatige uitbreidingswijk wordt daarmee afgeschermd. Naar het zuiden toe zijn deze uitzichten waardevol en zullen in de toekomst behouden moeten blijven. Eventuele extra uitbreiding van bestaande bedrijvigheid op de achterzijde van het perceel is hierbij mogelijk, mits er geen grote verkeersaantrekkende werking vanuit gaat. Aan de uiteinden van het cluster bestaan er door de aanwezige bebouwingsstructuur ruimere mogelijkheden voor nieuwe functies.

Rood

Doordat aan de noordzijde van de lintbebouwing de grootschalige uitbreidingswijk van Uden-zuid gerealiseerd wordt, is verdichting van het lint aan de noordzijde afweegbaar. Aan de zuidzijde wordt geen uitbreiding van de bebouwing voorzien, dit zou de landschappelijke kwaliteiten aan de zuidzijde aantasten. In de oksel van de Lage Randweg en de Knokerdweg is het mogelijk meer grootschalige woningbouw op ruimere kavels een plaats te geven.

Groen

Aan de noordzijde van de Hoge en Lage randweg kan gedacht worden aan een groenstructuur in de vorm van houtwallen/erfplanting. Op deze manier wordt het zicht op de landelijke lintstructuur op de stedelijke uitbreidingswijk weggenomen. Aan de zuidzijde ligt een karakteristiek deel van de Peelrandbreuk. De aanwezige wijstgronden met de waardevolle water- en groenstructuren worden dan ook beschermd.

Mogelijke nieuwe functies

Aan de uiterste oost en westzijde kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een loonwerkersbedrijf. Overige locaties kunnen ruimte bieden aan ambachtelijke bedrijven, dienstverlening of kleinschalige recreatieve functies.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	X
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	X
Paardenhouderij	X	X	X
Manegebedrijf	X	X	
Landschapscamping	X	X	
Kampeergebied	X	X	
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag	X	X	X
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

De bebouwingsconcentratie ligt tevens deels binnen de geluidhinderzones van vliegveld Volkel.

3.7 Brabantstraat (Kernrand)

De Brabantstraat is te beschouwen als uitloper van de kleine kern Volkel. De bebouwing is gesitueerd aan en gericht op de Brabantstraat, de verbindingsweg tussen Boekel en Uden. Deze weg is dan ook een doorgaande route met veel verkeersbewegingen. De bebouwing aan deze weg vormt een scherpe overgang naar het buitengebied.



Karakteristieken (kaart 1)

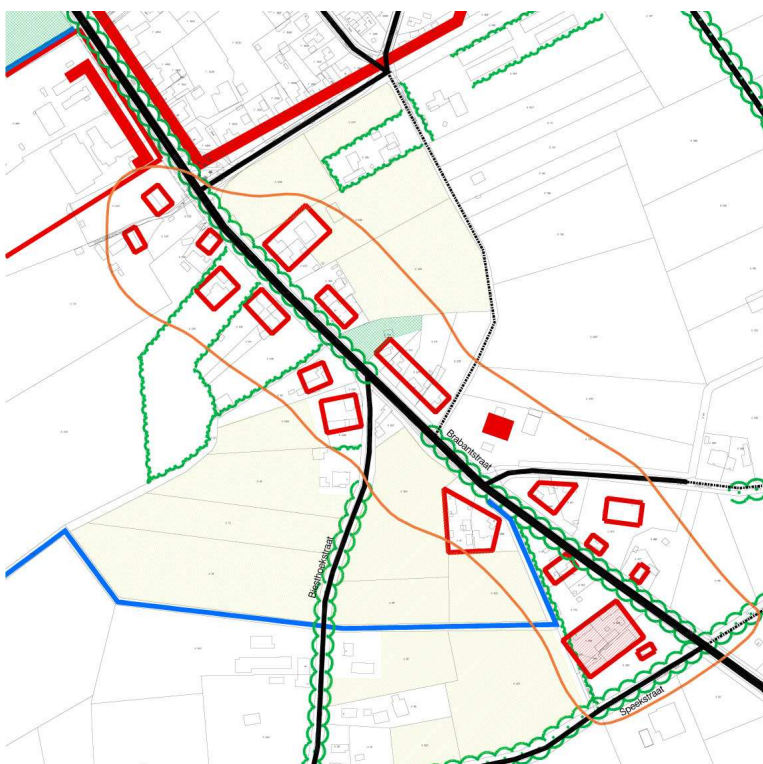
Het profiel van de weg en de dichtheid van de bebouwing nemen, naarmate de afstand tot de kern Volkel groter wordt, meer het karakter van een doorgaande verkeersader aan.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

Vigerend bestemmingsplan	7 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Kernen/agrarisch gebied met landschappelijke waarden
Landschapsbeleidsplan	Oude open akkers
Structuurvisie plus	Oude Peelontginning, transformatiezone veehouderij-wonen
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw binnen stedelijke regio/AHS-overig/transformatiegebied
Verordening ruimte	Extensiverings-/verwevingsgebied/Hemelrijk

Kwaliteiten

De nabijheid van het stedelijk gebied, de ontsluitingsmogelijkheden, maar ook het wegprofiel van dit cluster zorgen er, samen met de reeds aanwezige functies bieden een aantrekkelijke vestigingslocatie voor verschillende functies.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

Kansen voor dit 'cluster' liggen in de sfeer bedrijvigheid met een relatief grote verkeersaantrekkende werking en dienstverlening.

Rood

De Brabantstraat kan gekarakteriseerd worden als een stedelijke uitloper van de kern Volkel. Aan deze weg zijn dan ook wat grotere en meer verkeersaantrekkende functies mogelijk. De achtergelegen Schadronstraat leent zich echter meer voor kleinschalige functies. De bebouwing zou hier enkel aan de westzijde van de weg gerealiseerd dienen te worden om zo het zicht op de achterkanten van de aan de Brabantstraat gelegen bebouwing weg te nemen (dit deel valt echter grotendeels buiten het cluster).

Groen

Landschappelijke Kwaliteitsverbeteringen en ingrepen in de groenstructuur bestaan uit het versterken van de aanwezige bomenlanen en de landschappelijke inpassing van de (nieuwe) bebouwing. Verder is het van belang dat de openheid van het omliggende landschap gehandhaafd blijft.

Mogelijke nieuwe functies, naast woningbouw

De nabijheid van het stedelijk gebied, met name het centrum van Volkel biedt goede mogelijkheden voor functies die passen in een kernrandzone. Met name functies die een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben en qua aard en schaal niet in de kern Volkel thuis horen kunnen hier juist een plaats krijgen. Gedacht kan worden aan een tuincentrum, maar ook een handelsbedrijf of een bouwmarkt behoort tot de mogelijkheden.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	X
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	X
Paardenhouderij	X	X	X
Manegebedrijf			
Landschapscamping			
Kampeergebied			
Dagrecreatie			
Statische opslag	X	X	X
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel	X	X	X

Uitvoering

De bebouwingsconcentratie ligt binnen de geluidhinderzones van de aanvliegroutes van vliegveld Volkel. Verder zijn er veel geluid en geur hindercontouren in de directe omgeving waarmee in het cluster rekening gehouden dient te worden.

3.8 Maatsehei (perifeer)

Algemeen

Dit compacte bebouwingscluster bestaat uit hoofdzakelijk historische boeren erven. Op een aantal van deze erven zijn burgerwoningen bijgebouwd die voor de verdichting gezorgd hebben.



Karakteristieken (kaart 1)

Met name de Maatseheistraat kan gekarakteriseerd worden als historisch, agrarisch bebouwingslint. De bomen die deze weg begeleiden en de groene erfafscheidingen dragen bij aan dit intieme karakter. Het aangrenzende buitengebied is relatief kleinschalig hoewel er in de nabijheid van dit cluster een aantal grote intensieve veehouderijen gevestigd is.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

Vigerend bestemmingsplan	6 voormalige agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden
Landschapsbeleidsplan	Grens van oude open akkers naar relatief gesloten agrarisch landschap
Structuurvisie plus	Oude Peelontginning, transformatiezone veehouderij-wonen
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw binnen stedelijke regio/AHS-overig
Verordening ruimte	Verwevingsgebied

Kwaliteiten

Door de intern gerichte bebouwing van dit cluster heerst er een intieme sfeer in dit cluster. In deze historische bebouwingsconcentratie is een aanzienlijk aantal historische panden aanwezig. Ondanks de nabijheid van Volkel heeft het cluster een landelijke uitstraling.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

Behoud van het kleinschalige karakter en de beslotenheid van dit cluster temidden van de grote intensieve veehouderijen in de omgeving moet behouden blijven.

Rood

De kleinschaligheid van het cluster is waardevol. In dit kader moet bezien worden in hoeverre het grote bouwvolume bij de westelijke entree uit het zicht genomen kan worden. Tevens is aan de oostzijde van de Haverkampstraat beperkte ontwikkeling van nieuw bouwvolume mogelijk. De bestaande groenstructuur vormt hierbij de achterperceelsgrenzen.

Groen

Bestaande groenstructuren (erfafscheidingen en bomensingels) zullen opgepakt moeten worden om zo een coulissestructuur van groene kamers te creëren waarbinnen kleinschalige bebouwing opgenomen is. De bestaande groenstructuur in het oosten van het cluster dient (bij een eventuele ontwikkeling aan de Haverkampweg) versterkt te worden om zo het cluster van de doorgaande Biesthoekstraat af te schermen.

Mogelijke nieuwe functies

Functies die in dit kleinschalige cluster een plaats zouden kunnen krijgen kunnen gerekend worden tot ondergeschikte nevenfuncties naast de hoofd-functie 'wonen'. Bij deze nieuwe functies kan bijvoorbeeld gedacht worden aan praktijkruimten, dienstverlenende kantoortjes, maar ook ruimte voor opslagruimten en agrarisch verwante bedrijvigheid (in vrijgekomen schuren) behoort tot de mogelijkheden. Het uitbreiden van de woonfunctie in dit cluster behoort eventueel ook tot de mogelijkheden.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	X
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	X
Paardenhouderij	X	X	X
Manegebedrijf	X	X	
Landschapscamping			
Kampeergebied			
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag		X	
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

De bebouwingsconcentratie ligt deels binnen de geluidhinderzones van vliegveld Volkel.

3.9 Heikant (perifeer)

Algemeen

Deze bebouwingsconcentratie wordt gedomineerd door de aanwezigheid van (dag)recreatieoord Hemelrijk aan de gelijknamige recreatieplas. De noordzijde maakt onderdeel uit van de doorgaande route van Boekel naar Zeeland. In de oksel van deze weg en de Heikantstraat is het cluster rond een driehoekige open ruimte gevormd



Karakteristieken (kaart 1)

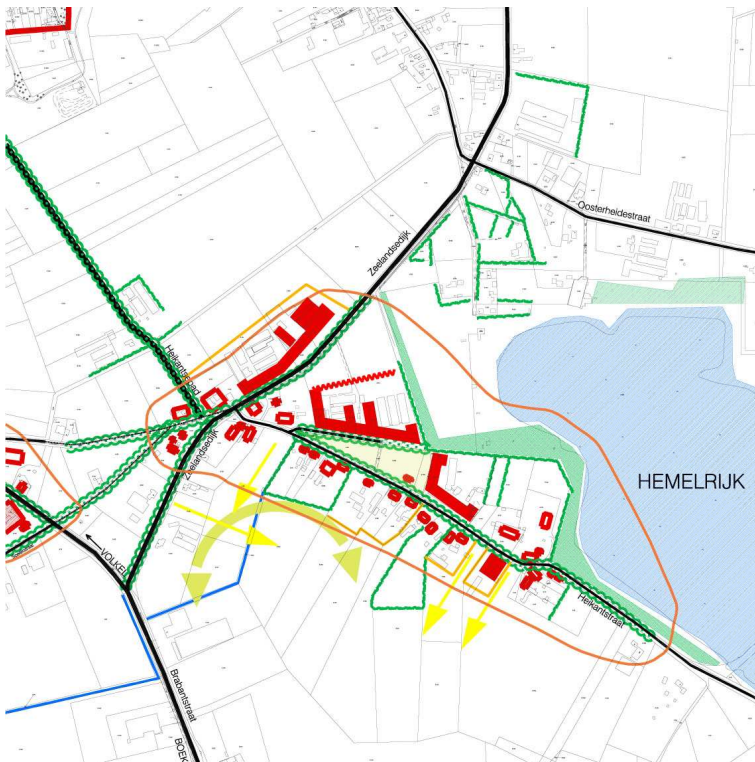
Het cluster wordt gedomineerd door een groot aantal agrarische bedrijfsgebouwen. Temidden van deze lange gevels is plaatselijk een aantal burgerwoningen gerealiseerd. Het driehoekige veld dat in het hart van het cluster ligt neemt een belangrijke plaats in. De woningen en boerderijen zijn over het algemeen direct grenzend aan de weg gesitueerd en hier ook op gericht. De nabijheid van de recreatieplas Hemelrijk wordt door de beslotenheid van het cluster niet of nauwelijks ervaren.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

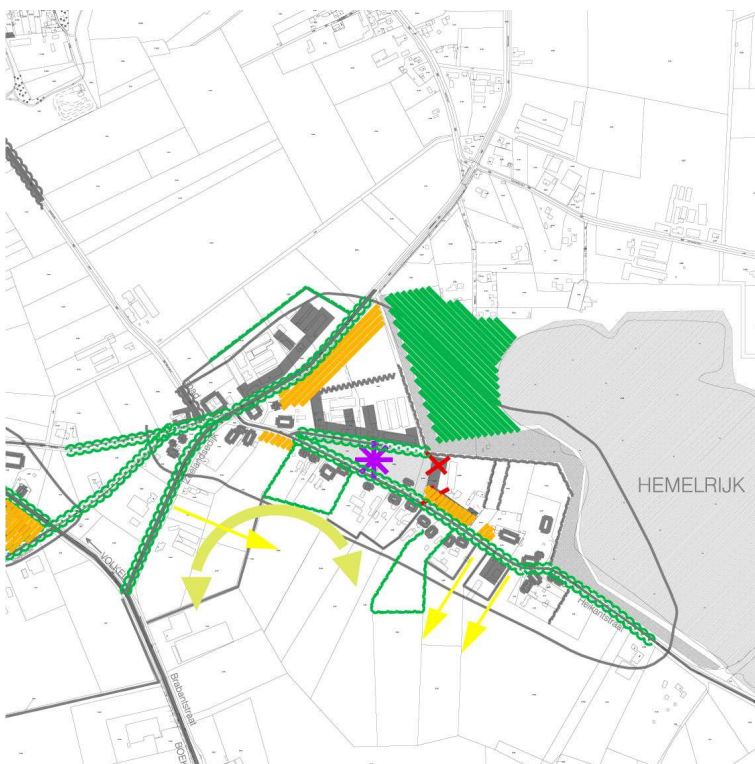
Vigerend bestemmingsplan	20 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden
Landschapsbeleidsplan	Oude open akkers
Structuurvisie plus	Oude Peelontginning, transformatiezone veehouderij-wonen
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw binnen stedelijke regio/AHS-overig
Verordening ruimte	Extensiverings-/verwevingsgebied/Hemelrijk

Kwaliteiten

Het historische karakter van dit cluster wordt door de aanwezigheid van de molen versterkt. Het cluster is gesitueerd rond en gericht op een karakteristieke open agrarische ruimte in het hart van deze bebouwingsconcentratie. Aan de zuid en oostzijde grenst het gebied aan de bosgebieden rond 'Hemelrijk'. Samen met het besloten karakter van de grootschalige agrarische bebouwing in het noorden en de zichten op het agrarische gebied in het zuiden geeft dit het cluster een landelijk karakter.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

De beslotenheid van het landschap, de aanwezigheid van Hemelrijk en de directe ontsluitingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid kleinschalige verkeersaantrekkende bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen te huisvesten.

Rood

De kenmerkende structuur van dit cluster biedt aanknopingspunten om bouwvolumes aan de noordzijde van de (in dit geval te verlengen) Korte Heikantstraat. De bebouwing die momenteel de begrenzing van deze groene driehoek vormt dient hiertoe echter gesloopt te worden. Een andere plaats waar woningbouw mogelijkheden te vinden zijn is aan de zuidzijde van de Zeelanddijk.

Groen

Ter compensatie van de bebouwing aan de Korte Heikantstraat kan een bosontwikkeling gekoppeld aan de bestaande groenstructuur rond het recreatiegebied Hemelrijk aangelegd. De zichten naar het zuidelijk gelegen agrarisch landschap dienen behouden te blijven. Versterking van de bestaande groenstructuren aan de zuidzijde moet derhalve gezocht worden in bomensingels met 'onderdoorzicht'.

Mogelijke nieuwe functies

De ligging nabij Hemelrijk biedt aanknopingspunten voor dag- en of verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Daarnaast zouden functies die zonder (veel) wijziging van de bestaande bebouwing zich kunnen vestigen een plaats kunnen krijgen, zoals dienstverlening. Tenslotte is ook (uitbreiding van) ambachtelijke bedrijvigheid toelaatbaar.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	
Paardenhouderij	X	X	X
Manegebedrijf	X	X	X
Landschapscamping	X	X	X (2,25 ha bouw- blok)
Kampeerbedrijf	X	X	X
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag	X	X	X
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

De bebouwingsconcentratie ligt deels binnen de geluidhinderzones van vliegveld Volkel.

3.10 Lagenheuvel (Kernrand)

Algemeen

Ingeklemd tussen de doorgaande weg (Uden – Mill) en het bedrijventerrein ten oosten van Volkel ligt de bebouwingsconcentratie Lagenheuvel. Dit gebied oogt zeer authentiek en bestaat voornamelijk uit met zorg gerestaureerde voormalige boerderijen.



Karakteristiek (kaart 1)

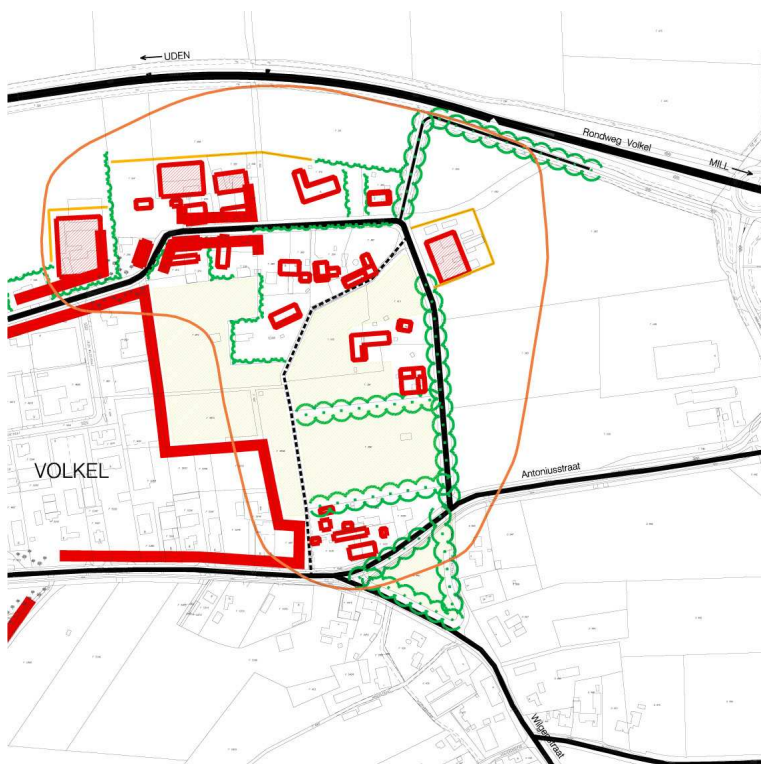
Het gebied is zeer kleinschalig en de bebouwing staat zeer compact gesitueerd. Het landschap waarin de bebouwing ligt is voornamelijk in gebruik als weiland voor kleinschalige extensieve veehouderijen en hobbyboeren.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

Vigerend bestemmingsplan	6 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden
Landschapsbeleidsplan	Grens van oude open akkers naar relatief gesloten agrarisch landschap
Structuurvisie plus	Oude Peelontginning, transformatiezone veehouderij-wonen
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw binnen stedelijke regio/AHS-overig/transformatiezone
Verordening ruimte	Extensiveringsgebied

Kwaliteiten

De nabijheid van het stedelijk gebied van (bedrijventerrein) Volkel en de goede verbindingen met Uden en de omliggende gebieden (Rondweg Volkel, Zeelandsedijk) bieden veel potenties voor bedrijfjes. De (steden)bouwkundige kwaliteiten van de historische bebouwing geeft het cluster echter hele specifiek historische kwaliteiten.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

De kleinschaligheid van het gebied, de omvang van de bebouwingsconcentratie en de nabijheid van de bedrijvigheid leggen een behoorlijke beperking op aan de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Het valt te verwachten dat het bedrijventerrein in de directe nabijheid verder zal uitbreiden. Een belangrijk aandachtspunt hierbij zou moeten zijn dat het cluster in zijn huidige hoedanigheid niet aangetast wordt. Daarnaast zal zorg gedragen moeten worden voor een goede (groene) landschappelijke inpassing van deze eventuele uitbreiding.

Rood

Langenheuvel heeft een kleinschalig, dorps karakter. Dit karakter dient behouden te blijven. Daarom is er nauwelijks tot geen mogelijkheid tot vestiging van nieuwe functies en eventueel daarmee gepaard gaande nieuwe bebouwing. Op slechts enkele plaatsen bestaan beperkte mogelijkheden voor nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen zonder verkeersaantrekkende werking.

Groen

Om het cluster te beschermen tegen stedelijke ontwikkeling vanuit de omgeving en het gewenste karakter te handhaven en te versterken vormt de landschappelijke inpassing van het cluster een belangrijk aandachtspunt. Met name aan de westzijde van het cluster is dit van belang. De laanstructuur langs de weg Lagenheuvel kan worden versterkt om het kleinschalige, dorps karakter te versterken.

Mogelijke nieuwe functies

De kleinschaligheid en gevoeligheid van de bebouwing zorgt ervoor dat in het cluster zelf weinig functies toegevoegd kunnen worden. De overgang van het (woon)gebied naar het bedrijventerrein biedt echter wel degelijk mogelijkheden voor functies (groenontwikkeling, wonen) die deze overgang geleidelijker kunnen laten verlopen. Hierbij kan gedacht worden aan (kleinschalige) ambachtelijke bedrijven in leegstaande bebouwing

Door de slechte interne, maar uitstekende externe ontsluiting kan gedacht worden de doorgaande weg op te knippen waardoor verkeersoverlast door sluipverkeer wordt voorkomen.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	
Paardenhouderij	X	X	
Manegebedrijf			
Landschapscamping			
Kampeergebied			
Dagrecreatie			
Statische opslag	X	X	
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

De bebouwingsconcentratie ligt binnen de geluidhinderzones van vliegveld Volkel.

3.11 Oosteres (Kernrand)

Algemeen

Dit cluster is het best te karakteriseren als een lint met twee kenmerkende driehoekige groenstructuren waarop woonbebouwing is georiënteerd. Het lint ligt ten westen van de Zeelandsedijk en eindigt in het bedrijventerrein ten oosten van Volkel.



Karakteristieken (kaart 1)

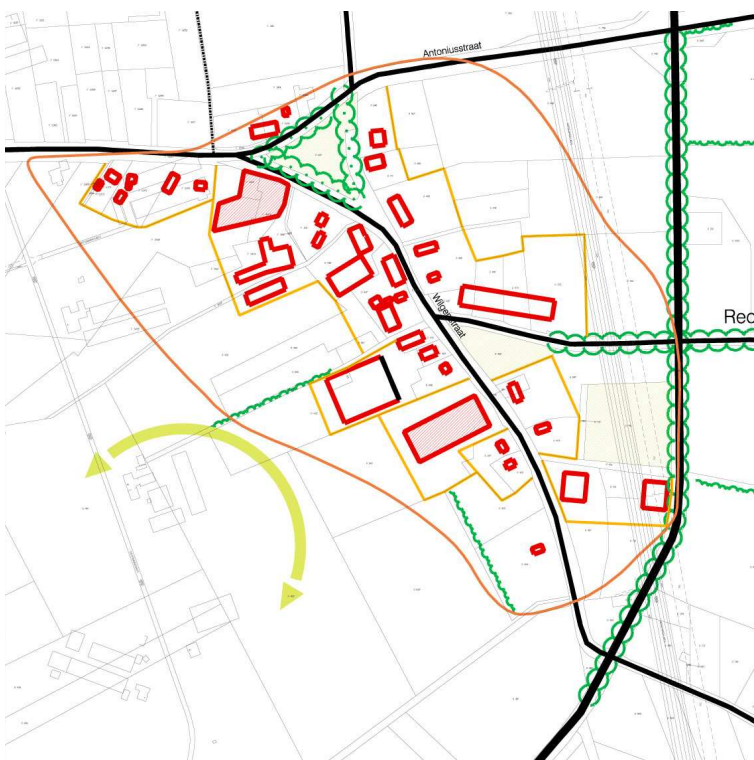
Het gebied bestaat uit een open bebouwingsstructuur, ter hoogte van de twee driehoekige open groene ruimten concentreert de bebouwing zich enigszins. Haaks op de Wilgenstraat, die de ruggengraat van deze bebouwingsconcentratie vormt, zijn een aantal (gedeeltelijk) onverharde paden aanwezig. Aan deze paden zijn in de loop der tijd, achter de bestaande gebouwen aan het lint, diverse functies gevestigd.

Aanduiding in de diverse beleidsnota's

Vigerend bestemmingsplan	6 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden
Landschapsbeleidsplan	Op de rand van de oude open akkers naar het relatief besloten agrarisch landschap
Structuurvisie plus	Oude Peelontginning, transformatiezone veehouderij-wonen
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw binnen stedelijke regio/AHS-overig/transformatiegebied
Verordening ruimte	extensiveringsgebied

Kwaliteiten

De ligging langs de oude akkercomplexen geeft het cluster, samen met de karakteristieke groene pleinen waaromheen de bebouwing gesitueerd staat, een heel authentiek karakter. De vele (zicht)relaties met het omliggende gebied versterkt deze kwaliteit. De nabijheid van het stedelijk gebied van Volkel en de goede ontsluitingsmogelijkheden bieden veel mogelijkheden.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

Het behoud van de driehoekige open ruimten dient ook in de toekomst uitgangspunt voor de eventuele verdere ontwikkeling van de bebouwingsconcentratie Oosteres te zijn. Eventuele nieuwe bebouwing zal gezocht moeten worden in de woonsfeer. Van belang is dat de relatie met het omliggende landschap bewaard blijft, het lint zal dan ook niet te veel moeten verdichten. Grotere functies kunnen aansluitend aan de bestaande bedrijven aan de Zeelandsedijk een plaats krijgen.

Rood

De reeds aanwezige grootschalige functies aan weerszijde van de Zeelandsdijk bieden mogelijkheden om hier meer grootschalige functies de mogelijkheid te bieden zich te vestigen. De ruimtelijke impact van dit gebied op het omliggende landschap wordt hierdoor niet vergroot. Het karakteristieke akkerlandschap ten zuiden van Volkel kan, wanneer de mogelijkheid zich aandient versterkt worden door ontwikkelingen die buiten proportioneel in dit gebied steken (gedeeltelijk) te slopen.

Groen

Tegelijkertijd met de vestiging van nieuwe (grootschalige) functies kan geïnvesteerd worden in de landschappelijke inpassing van het gehele gebied, zowel de nieuwe functies als het bestaande gebied. Met name de zichten vanuit het omliggende landschap kan door een goede landschappelijke inpassing aanzienlijk verbeterd worden. Een andere 'groene ingreep', weliswaar van kleinere schaal is het zuidelijke groene driehoek tussen de Wilgenstraat en de Rechtestraat.

Mogelijke nieuwe functies

Functies die in dit gebied een plaats zouden kunnen krijgen zijn de kleinere ambachtelijke bedrijven, praktijkruimten. Dienstverlening is eveneens mogelijk, mits er geen verkeersaantrekkende werking vanuit gaat.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	
Paardenhouderij	X	X	
Manegebedrijf			
Landschapscamping			
Kampeergebied			
Dagrecreatie			
Statische opslag	X	X	
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

De bebouwingsconcentratie ligt binnen de geluidhinderzones van vliegveld Volkel.

3.12 Duifhuis (perifeer)

Algemeen

Ten zuiden van de Leigraaf en de nieuwe A50 ligt de lintbebouwing van de bebouwingsconcentratie Duifhuis. Dit lint is opgespannen tussen de Rondweg en de Wilsfoort, beiden leiden vanuit het zuiden naar de kern Uden. De Leigraaf vormt de scheiding tussen Duifhuis en de noordelijker gelegen bebouwingsconcentratie Eikenheuvel.



Karakteristieken (kaart 1)

Het lint bestaat grotendeels uit voormalige en in bedrijf zijnde agrarische bedrijven. Op twee locaties, beide aan de zuidzijde van het lint, zijn grote (aan de agrarische sector gerelateerde) ondernemingen gevestigd; een conservenhandel en een transportonderneming. Zowel naar het noorden als naar het zuiden is een aantal fraaie uitzichten over het open agrarische landschap aanwezig. Hier en daar liggen fragmentarische bosgebieden en houtwallen die waardevol zijn voor dit gebied.

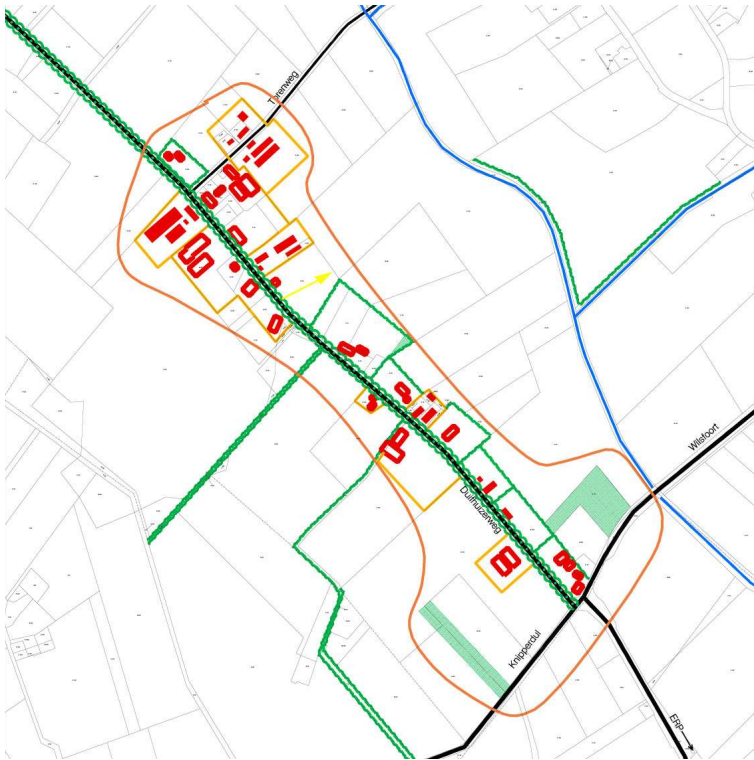
Aanduiding in de diverse beleidsnota's

Vigerend bestemmingsplan	2 cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, en 9 (v.m.) agrarische bestemmingen, 3 agrarische nevenbedrijven/agrarisch-technische hulpbedrijven
Paraplunota	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden, combinatie landbouw en natuur
Landschapsbeleidsplan	Overgang relatief besloten agrarisch landschap (met waardevolle groene lijnelementen) naar het dalgebied.
Structuurvisie plus	Bevordering kwel in het beekdal, ecologische verbindingszone, essentiële open ruimte
Streekplan/uitwerking	Beekdalsystemen
Verordening ruimte	verwevingsgebied

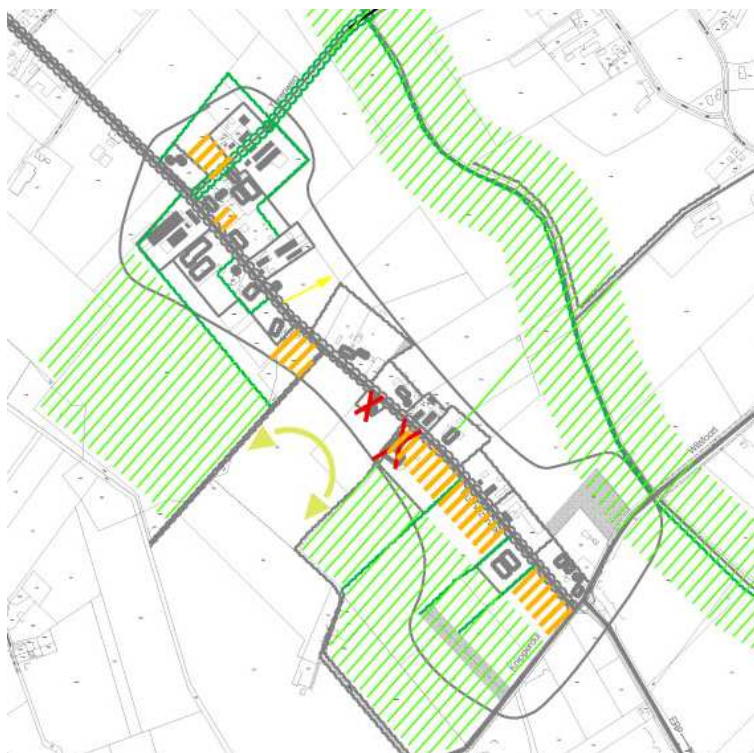
Kwaliteiten

De Duifhuizerweg doorsnijdt het gebied evenwijdig aan de Leigraaf. De afwisseling van open en meer besloten delen van het bebouwingslint zorgen voor verrassende doorzichten naar het achtergelegen landschap. De doorgaande wegen Wilsfoort en Rondweg zorgen voor een goede ontsluiting van het gebied.

De bomenstructuur die de Duifhuizerweg begeleiden kunnen als structuur versterkend element worden aangemerkt. In het lint staat een aantal karakteristieke gebouwen, enkele daarvan zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De aanwezigheid van dergelijke panden versterken, samen met de eerdergenoemde elementen, de identiteit van de bebouwingsconcentratie.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

Rood

Slechts aan de uiterste oostzijde van het lint is het mogelijk een grootschaliger ontwikkeling toe te staan. Reden hiervoor zijn de gunstige ontsluitingsmogelijkheden. Bebouwing die diep in het buitengebied reikt dient in overeenstemming gebracht te worden met de heersende (bebouwde) kaveldiepte. De voormalige agrarische bebouwing kan, tezamen met de naastgelegen conservenhandel gesaneerd worden.

Groen

De huidige bebouwing is op veel plaatsen niet goed landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing dient dan ook vorm te krijgen. Hierbij kunnen de bestaande groenelementen opgepakt en versterkt kunnen worden. Nieuwe groenstructuren kunnen eveneens bijdragen aan de natte ecologische verbindingzone langs de Leigraaf.

Mogelijke nieuwe functies

Aan de uiterste oostzijde, nabij de aansluiting op de doorgaande weg Wilsfoort kan gedacht worden aan agrarisch aanverwante functies of een loonwerkersbedrijf. Overige locaties kunnen ruimte bieden aan ambachtelijke bedrijven, dienstverlening of kleinschalige recreatieve functies.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	
Paardenhouderij	X	X	X
Manegebedrijf	X	X	X
Landschapscamping		X	X (2,25 ha bouw- blok)
Kampeerbedrijf		X	X
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag	X	X	X
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

Uitvoering

De ligging nabij het beekdal brengt mogelijkwerwijs beperkingen met zich mee.

3.13 Bedaf (Peelrand)

Algemeen

Deze bebouwingsconcentratie ligt ten westen van de kern Uden, net ten zuiden van het bosgebied 'De Bedafsche Bergen'. Ten zuiden stroomt de Leijgraaf. De Bedafseweg vormt de ruggengraat van de bebouwingsconcentratie. Deze weg vormt een deel van de verbinding tussen Uden en Vorstenbosch. De concentratie ligt in een besloten agrarisch landschap aan de rand van het dalgebied van de Leijgraaf. Aan dit lint staat een grote verscheidenheid aan bebouwing.



Karakteristieken (kaart 1)

Deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Bedafseweg en haar zijstraten Schansweg, Oude Bosweg, Broekstraat en Bergweg. Bedaf is te typeren als een 'perifere bebouwingsconcentratie' nabij de peelrand. In het gebied zijn agrarische bedrijven, burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven, VAB's en een camping gevestigd in een afwisseling van dichte bebouwing en open ruimtes. Enkele karakteristieke gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol. Vanaf de Bedafseweg zijn fraaie zichten naar het noorden op de Bedafsche Bergen, naar het oosten op de peelrand en naar het zuiden op het open beekdal van de Leijgraaf. De wegen worden begeleid door bomenrijen en hier en daar bosjes en houtwallen die waardevol zijn.

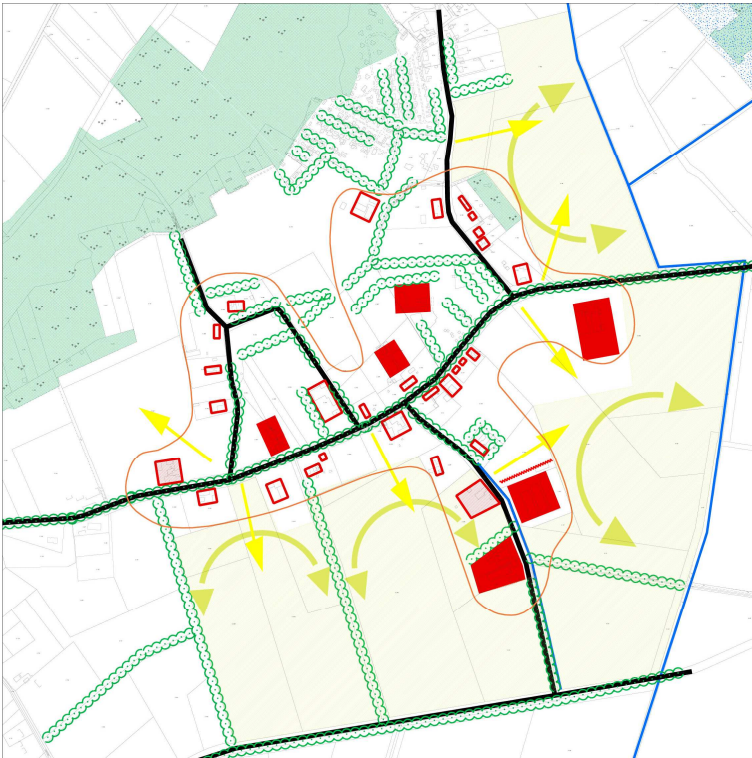
Aanduiding in de diverse beleidsnota's

Vigerend bestemmingsplan	2 (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Combinatie landbouw, recreatie en natuur
Landschapsbeleidsplan	Besloten agrarisch landschap aan de rand van het dalgebied
Structuurvisie plus	Oude Peelontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden
Streekplan/uitwerking	AHS-landbouw, zoekgebied veeverdichtingsgebied, zoekgebied waterberging
Verordening ruimte	Extensiveringsgebied-natuur, verwevingsgebied

Kwaliteiten

De Bedafseweg doorsnijdt het gebied evenwijdig aan de Leijgraaf. De afwisseling van open en meer besloten delen van het bebouwingslint zorgen voor

verrassende doorzichten naar de omgeving. De doorgaande weg met vrijliggend fietspad zorgt voor een goede ontsluiting van het gebied. De bomens-structuren die de wegen in het cluster begeleiden kunnen als structuur versterkende elementen worden aangemerkt. In het cluster staat een aantal karakteristieke gebouwen, enkele daarvan zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De aanwezigheid van dergelijke panden versterken, samen met de eerdergenoemde elementen, de identiteit van de bebouwingsconcentratie.



Structuur



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

De afwisseling tussen de beslotenheid door de dichte bebouwingstructuur en de open ruimtes kan verder benut worden. Door op de juiste plaatsen nieuwe bebouwing te ontwikkelen worden de open ruimtes rond de splitsingen en de doorzichten naar het achtergelegen landschap versterkt. De nieuwe bebouwing dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing om de overgang naar de beekdalontwikkeling rond de Leigraaf te begrenzen.

Rood

Mogelijkheden voor nieuwe bebouwing zijn in het gehele cluster te vinden aan beide zijden van de wegen. De ruimtes rond de splitsingen worden gevrijwaard van bebouwing en open gelaten. Daarnaast blijven de belangrijkste bestaande zichtlijnen vanaf de weg naar het buitengebied behouden.

Groen

De bestaande groenstructuren langs de wegen in het bebouwingscluster dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt. De agrarische bebouwing aan de Broekstraat in het zuiden van het cluster dient een verbeterde landschappelijke inpassing te krijgen. Deze landschappelijke inpassing kan opgenomen worden in de ontwikkeling van de groenstructuur langs de Broekstraat. Een goede landschappelijke inpassing geldt ook voor de nieuwe bebouwing.

Mogelijke nieuwe functies

De nabijheid van de bosgebieden biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van recreatieve functies. Daarnaast kan gedacht worden aan ambachtelijke bedrijvigheid, praktijkruimten (aan huis gebonden beroepen) en burgerwoningen. De gevoeligheid en structuur van het landschap zorgen ervoor dat nieuwe functies kleinschalig en schoon zullen moeten zijn.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Ruimschalig
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	
Paardenhouderijen	X	X	X
Manegebedrijf	X	X	X
Landschapscamping		X	X
Kampeerb企业		X	X
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag	X	X	X
Ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf cat. 1 en 2	X	X	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel			

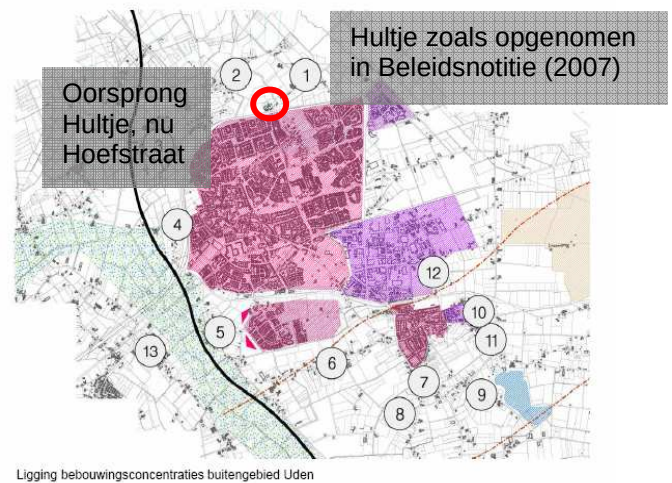
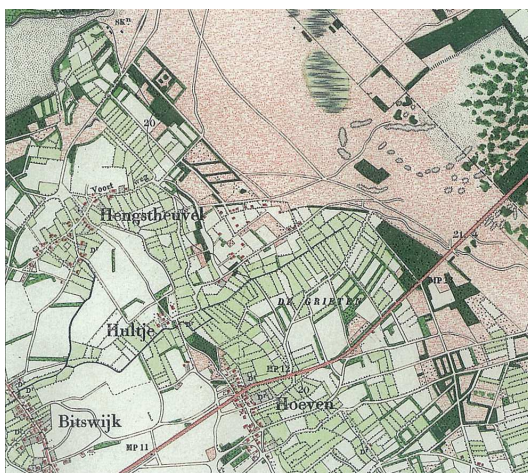
Uitvoering

De ligging langs een drukke weg en de aanwezigheid van enkele functionerende agrarische bedrijven brengen mogelijkwerwijs beperkingen met zich mee.

3.14 Hoefstraat (kernrand)

3.14.1 Begrenzing/aanwijzing

Op de topografische kaart van circa 1900 is te zien dat de oorsprong van Hultje is gelegen rond de huidige Hoefstraat. De bebouwingsconcentratie/-cluster daar was verbonden met de andere kenmerkende oude agrarische bebouwingsconcentraties in de omgeving van de toen nog veel kleinere kern Uden middels een netwerk van (landbouw)wegen. Aan deze zijde van Uden volgde dit netwerk in sterke mate de begrenzingen van het moerassige en/of heideachtige gebied van de Peel en de hoger liggende delen in het landschap. De structuur van de bebouwingsconcentraties en wegen was daar dan ook overwegend zuidoost-noordwest gericht.



De bebouwingsconcentratie van het oorspronkelijke Hultje lag tussen de, inmiddels in het stedelijk gebied van Uden opgenomen, bebouwingsconcentratie Hoeven ten zuidoosten en de bebouwingsconcentratie Hengstheuvel ten noordwesten. Rond 1900 was nog weinig te zien van de latere bebouwingsconcentratie Hultje zoals opgenomen in de Beleidsnotitie (2007).

Destijds is besloten de bebouwingscluster rond de Hoefstraat niet op te nemen in de Beleidsnotitie (2007) vanwege de ligging onmiddellijk tegen de Rondweg(-Noord) en het stedelijk gebied van Uden en omdat er geen voormalige of nog functionerende/te beëindigen agrarische bedrijven voorkomen.



Het gebied rond de Hoefstraat wordt/is hierbij alsnog begrensd en aangewezen als een bebouwingsconcentratie/-cluster. Hiervoor is een aantal redenen:

- Het gebied rond de Hoefstraat (voorheen Hultje) is de meest oorspronkelijke locatie van de huidige bebouwingsconcentraties/-clusters Hoefstraat-Hultje.
- Op basis van het in ontwikkeling zijnde provinciale beleidskader zijn, als onderdeel van de kernrandzone (rond Uden), hier alsnog specifieke ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig.
- De ligging is zeer geschikt voor inplaatsing van woon- en bedrijfsfuncties uit de nabijgelegen vestigingslocatie voor het nieuwe ziekenhuis.

Hierdoor ontstaat een investeringslogica die tevens een belangrijke bijdrage levert aan het oorspronkelijke gedeelte van deze bebouwingsconcentratie. Zodoende wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en waar mogelijk versterkt in combinatie met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.15.2 Algemeen

Bebouwingsconcentratie/-cluster Hoefstraat ligt in het buitengebied direct ten noorden van de kern Uden rond de Hoefstraat, in een gedeelte van het buitengebied dat is gelegen tussen de Rondweg(-Noord) en het grootschalige bosgebied 'De Heide' meer noordelijk van Uden.

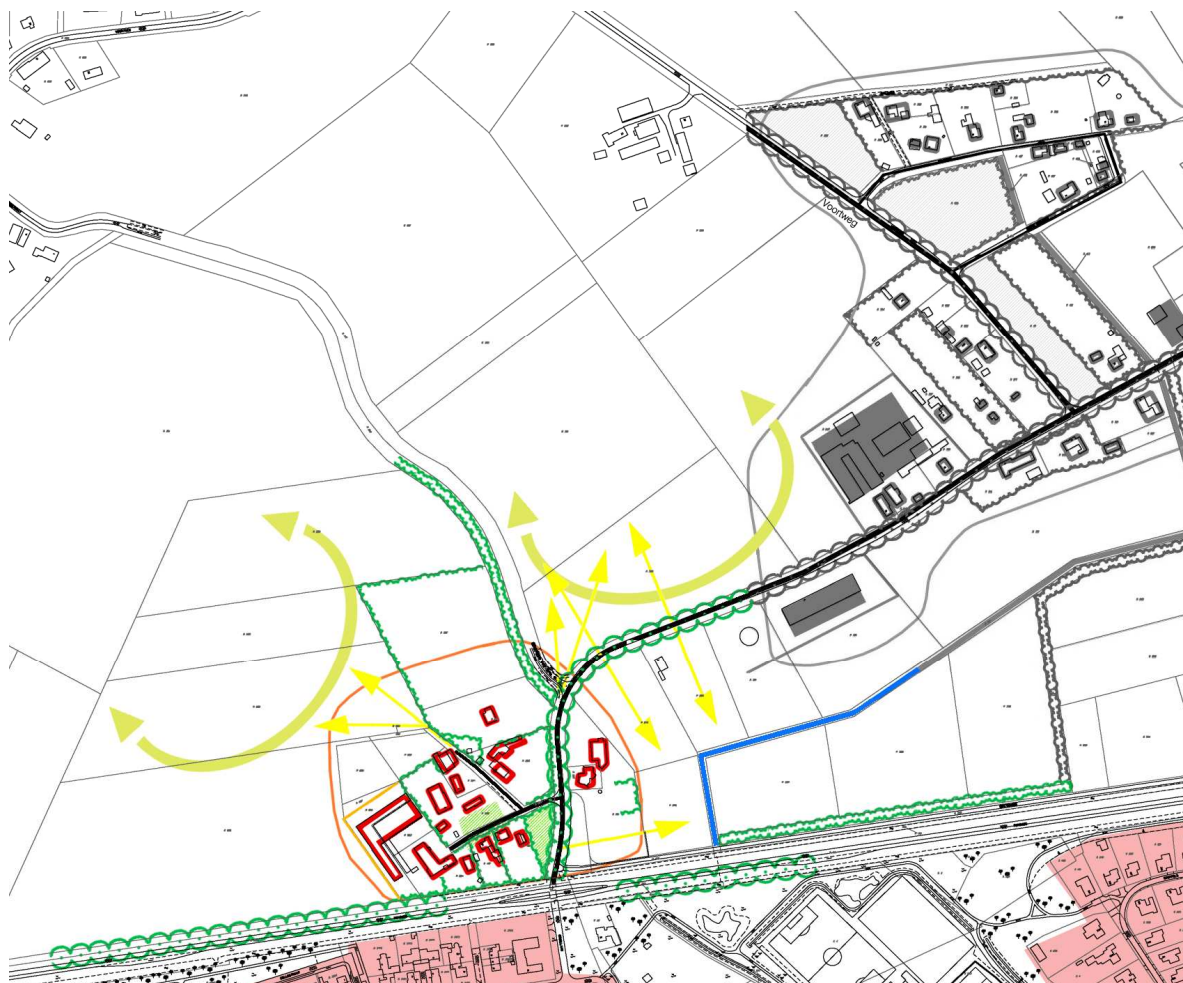
Iets meer oostelijk is de bebouwingsconcentratie Hultje gelegen (zoals opgenomen in de Beleidsnotitie (2007), waarmee het cluster rond Hoefstraat diverse relaties heeft.

De verbinding tussen en deels ook ruimtelijke drager van beide bebouwingsconcentraties wordt gevormd door de Delstraat. Deze weg heeft aan de westzijde, nabij de Hoefstraat, een oversteek over de Rondweg(-Noord) richting de kern Uden.



In oostelijke richting sluit de Delstraat aan op de Bosdreef die, meer zuidelijk, weer aansluit op de kruising van de Rondweg(-Noord) met de Industrielaan.

Op die wijze is ook de verbinding met doorgaande wegen c.q. het hoofdwegennet goed te noemen. Het omliggende landschap is, met uitzondering van het bosgebied in het oosten, halfopen tussen beide bebouwingsconcentraties en de Rondweg(-Noord) tot meer open ter plaatse van de akkers in het noordwesten, die zich uitstrekken tot aan de bebouwingsconcentratie Hengstheuveld.



STRUCTUUR

	bosgebied (besloten groengebied)		onaantrekkelijke rand (bebouwing)
	tot de bebouwingsconcentratie behorend, karakteristiek groengebied		ontsluitingsweg, woonstraat, onverhard
	bomenrijgeleer		open gebied
	groene afscheiding		zichtlijn naar het buitengebied
	gesloten bebouwingswand		water
	agrarische bebouwing		
	voormalige agrarische bebouwing		
	bebouwing in open setting		
	onaantrekkelijke overgang naar buitengebied		

Figuur. Structuur bebouwingscluster Hoefstraat

3.15.3 Karakteristieken (zie ook figuur Structuur)

De bebouwingsconcentratie/-cluster Hoefstraat wordt, evenals de omgeving van de nabijgelegen bebouwingsconcentratie Hultje, gekenmerkt door de afwisseling van akkers, weilanden en bebouwing met veel erfbeplanting en hagen op de grens tussen openbaar en privé. Er is echter ook een aantal vooral grotere bedrijfsgebouwen die niet voorzien zijn van afschermende beplanting. Vanuit de bebouwingsconcentraties is regelmatig zicht naar het halfopen landschap richting het zuiden. Aan de noord- en westzijde zijn grotere open akkers aanwezig, die zich uitstrekken tot aan de bebouwingsconcentratie Hengstheuvel aan de andere zijde van de akkers. De Hooistraat, onverhard met fietspad en een robuuste houtwal daarlangs, vormt een karakteristieke landbouwweg over de akkers, tussen Hoefstraat en Hengstheuvel.

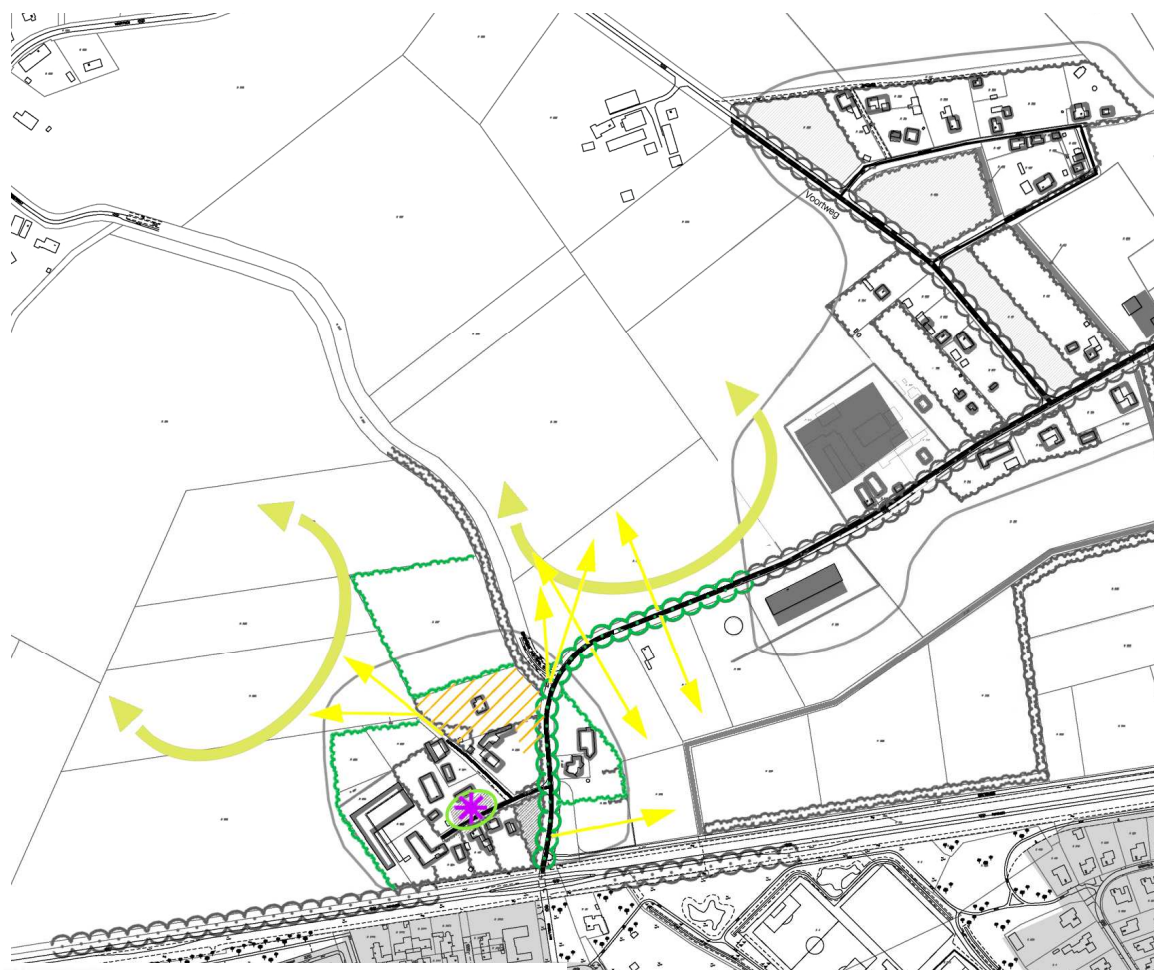
Tussen de bebouwingsconcentraties Hoefstraat en Hultje ligt, langs de Delstraat, een open gebied met weinig bebouwing en royale uitzichten zowel in noordelijke als zuidelijke richting. Langs het grootste deel van de Delstraat is een 'bindende' bomenrij naar Hultje aanwezig.

Het kleinere bebouwingscluster Hoefstraat heeft een vrij dichte bebouwing die overwegend 'naar binnen', op de Hoefstraat, georiënteerd is, met plaatselijk veel groen rondom.

Het hart van de bebouwingsconcentratie wordt gevormd door een besloten groengebied (voortuinen/-erven), waar omheen de woningen, boerderijen en enkele bedrijven gelegen zijn.

Aanduiding in diverse voormalige en actuele beleidsnota's:

Voorheen geldend Bestemmingsplan	Enkele (voormalige) agrarische locaties in en aangrenzend aan het bebouwingscluster
Paraplunota	Combinatie landbouw, recreatie en natuur
Landschapsbeleidsplan	Besloten agrarisch landschap met waardevolle groene lijnelementen
Structuurvisie plus	Oude peelrandontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden
Streekplan/uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Verordening ruimte	Extensiveringsgebied (overig/nabij stedelijk gebied)
Vigerend bestemmingsplan Buitengebied (2007)	Geen (voormalige) agrarische locaties in het bebouwingscluster. Een 6-tal woningen en 2 (agrarisch verwante) bedrijven.
Interimstructuurvisie/Paraplunota	AHS-Landschap/RNLE - landschapsdeel
Structuurvisie ruimte	Groenblauwe mantel



INGREPEN

	'hart' van het cluster		toegestane uitbreidingsrichting bestaande functie
	sloop bebouwing wenselijk	☐	
	ingrijpen in groenstructuur	☐	
	zoekgebied nieuwe ontwikkelingen naar wonen	☐	
	sloop en herbouw naar wonen mogelijk	☐	
	sloop en transformatie naar groen	☐	
	laanstructuur versterken	☐	
	inpassing met groene afscheiding	☐	
	versterken groene 'plek'	☐	

Figuur. Kwaliteitsverbeteringen en straatbeeld Hoetstraat

3.15.4 Kwaliteiten

De grootschalige bosgebieden liggen ten noordoosten van de bebouwingsconcentraties Hoefstraat en Hultje. In deze bosgebieden zijn talrijke ruiterpaden en recreatieve routes te vinden. Op enkele plaatsen in de bebouwingscluster, en ook tussen de cluster Hoefstraat en de bebouwingsconcentratie Hultje is er een fraai zicht op het omliggende landschap. Dat wordt gekenmerkt door karakteristieke open akkers aan de noordwestzijde en een meer besloten halfopen landschap aan de zuidoostzijde, waar doorheen een voor het gebied karakteristieke en landschappelijk waardevolle waterloop voert.

Tussen Hoefstraat en Hultje ligt langs de Delstraat een karakteristiek relatief open en onbebouwd gebied, met uitzicht op het landschap rondom, waarvan het behoud gewenst is. Bebouwingsconcentratie Hoefstraat wordt aan de noordoostzijde, langs de Hooistraat, begrensd door een brede houtwal en aan de zuidzijde door diepe groene achtertuinen en een groene ruimte, waarvan het behoud eveneens van belang is.

Op enkele plaatsen is er vanaf de Delstraat en de Hoefstraat (langs het landbouwweggetje in noordelijke richting) tussen de bebouwing door een fraai zicht op de omliggende landschappen. In de bebouwingsconcentratie zelf is een aantal (kleinere) waardevolle groene ruimten of groene randen te vinden, zoals de groene voortuinen/-erven in het hart van het bebouwingscluster en het weiland op de hoek van de Hoefstraat en de Delstraat.

3.15.5 Kwaliteitsverbeteringen/streefbeeld

Rood

Nieuwe bebouwing kan met name plaatsvinden in de hoek tussen de Hoefstraat, Delstraat en Hooistraat, zodat het cluster als geheel meer oriëntatie op, en raakvlak met, de Delstraat krijgt, en aan die zijde wordt afgerond. Nieuwe bebouwing is langs de straten bij voorkeur relatief kleinschalig van omvang en dient een substantiële bijdrage te leveren aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarachter is plaatselijk bedrijfsbebouwing in een ruimere schaal mogelijk, zoals op enkele plaatsen reeds aanwezig is. Er dient te worden ingezet op een afwisseling van rood-groene woonpercelen, met plaatselijk ruimte voor een rood-groen bedrijfsperceel. Daarbij is behoud van de uit-/doorzichten op het landschap wenselijk evenals de landschappelijke inpassing van grootschalige bedrijfsgebouwen aan de buitenzijden van het cluster.

Groen

Ontwikkelingen in deze sector moeten binnen de bebouwingsconcentratie vooral gezocht worden in het versterken en aanvullen van bestaande groenstructuren op perceelsniveau, zowel in de centrale open groen (binnen)ruimte, die behouden en verstrekt moet worden, als aan de buitenranden van het cluster.

Tevens zijn er, met gebruikmaking van de bestaande wegen, paden en groenstructuren mogelijkheden om met behulp van enkele nieuwe wandelpaden aantrekkelijke 'landschappelijke ommetjes' vanuit de direct aangrenzende kern Uden te realiseren.

Verder verdient het versterken van landschappelijk groen aandacht op plaatsen met in het oog springende bebouwing. Dit betreft met name de buitenranden van het cluster.

In het gebied ten zuidoosten van Hoefstraat en Hultje kan het halfopen landschap worden versterkt door behoud, versterking en aanleg van houtsingels en waterloop-/beekbegeleidende beplanting. In combinatie met behoud en accentuering van het relatief open gebied tussen beide bebouwingsconcentraties kan daarmee de karakteristieke relatie met en beleefbaarheid van het omliggende landschap over en weer vergroot worden.

3.15.6 Mogelijke nieuwe functies

De nabijheid van de bosgebieden enerzijds en met name de kern Uden anderzijds biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van uiteenlopende klein- of middelschalige rood-groene agrarisch verwante en groen-recreatieve functies.

Doordat de Delstraat een directe verbinding vormt met de kern Uden en, in oostelijke richting ook met het externe wegennet, zijn daarnaast ook (cfr. Verordening ruimte fase 2) overige niet-agrarische en daarmee vergelijkbare bedrijven (milieucategorie 1 en 2) voorstelbaar. Hierbij kan gedacht worden aan beperkt landbouw- of ander transportverkeer aantrekkende functies of meer met statische (binnen)opslag vergelijkbare stallingfuncties. Bij vestiging van een nieuw overige niet-agrarische bedrijf mag de kavel daarbij bovendien niet meer bedragen dan 5.000 m².

Uiteraard dienen deze nieuwe functies in de omgeving te worden ingepast. Dit betreft zowel de bebouwing als eventuele stalling of andere activiteiten. Deze inpassing speelt op het schaalniveau van het bebouwingscluster zelf, waar de relatie tot de woningen en het straatbeeld een belangrijke rol spelen, en op het schaalniveau van het omliggende landschap, waar de openheid in deze transitie-/overgangszone, tussen stad en land, van belang is.

De aard en schaal van de toelaatbaar geachte functies, anders dan wonen, is in onderstaand overzicht weergegeven.

Mogelijke functies/bedrijvigheid	Kleinschalig	Middelschalig	Grootschalig
	Max. circa 500 m ² bedrijfsbebouwing en max. circa 2500 m ² bestemmingsvlak / kavelgrootte (incl. parkeren en bedrijfswoning)	Max. 1000 à 1250 m ² bedrijfsbebouwing en max. 5000 à 7500 m ² bestemmings vlak/ kavelgrootte (incl. parkeren en bedrijfs-woning)	Max. 3.000 à 5000 m ² bedrijfsbebouwing en max. 1 à 1,5 ha bestemmingsvlak / kavelgrootte (incl. parkeren en bedrijfswoning)
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	X	X	
Agrarisch-verwant bedrijf	X	X	
Paardenhouderijen/manege, met recreatieve functie	X	X	
Landschapscamping	X	X	X (max. 2,25 ha)
Kampeergebied	X	X	
Dagrecreatie	X	X	
Statische opslag/stalling	X	X	
Overige niet-agrarisch bedrijf categorie 1 en 2	X	X (bij vestiging max. 5.000 m ²)	
Groothandel/opslag/volumineuze detailhandel	--	--	--

Het overzicht is allereerst van toepassing bij hergebruik van bestaande woon- of bedrijfsperven in het cluster Hoefstraat voor de in bovenstaand overzicht aangegeven functies/bedrijvigheid met bijbehorende schaalgrootte. Daarnaast is (gezien het provinciale beleid, in ontwikkeling) het overzicht ook van toepassing op (nieuw)vestiging van de betreffende functies/bedrijvigheid op percelen die in de figuur kwaliteitsverbeteringen/streefbeeld Hoefstraat zijn aangeduid als 'zoekgebied nieuwe ontwikkelingen naar wonen', met dien verstande dat daarvoor dan, in het geval van middelschalige omvang, een maximum bestemmingsvlak/kavelgrootte geldt van 5.000 m².

3.15.7 Nadere uitwerking van ruimtelijk –landschappelijke kwaliteiten/investeringen

In de omgeving van de bebouwingsconcentratie kan geïnvesteerd worden door het versterken van het halfopen landschap ten westen van de bebouwingsconcentratie en het behoud van de openheid ten noorden van de bebouwingsconcentratie. Het halfopen landschap kan versterkt worden door de aanleg van singels, bomenrijen en beekbegeleidende beplanting. Ook kan hier het volkstuinencomplex beter worden ingepast met beplanting waardoor het onaantrekkelijke beeld vanaf de Rondweg aanzienlijk verbetert.

Aan de westrand van de bebouwingsconcentratie, tegen het open landschap aan, kunnen de bedrijfsgebouwen worden ingepast door de aanleg en versterking van houtsingels. Hierbij moeten de zichten op het open landschap worden behouden. Ook kan hier een nieuw, onverhard wandelpad worden aangelegd langs deze houtsingels. Dit nieuwe pad kan via de Hoefstraat naar het noorden lopen, langs de reeds aanwezige bomenrij, en dat blijven volgen tot aan de bestaande houtsingel. Middels een doorsteek door deze houtsingel sluit het pad dan weer aan op de Hooistraat. Hiermee ontstaat voor de bewoners van bebouwingscluster Hoefstraat en voor de bewoners van de woonwijk direct ten zuiden van de Rondweg de mogelijkheid tot het maken van een ommetje. De investeringen kunnen via het gemeentelijke landschapsbeleid(splan) nader inhoud krijgen.

In de onderstaande figuur zijn de landschappelijke kwaliteiten en mogelijke investeringen in de omgeving van het cluster Hoefstraat weergegeven, samen met die voor de direct aangrenzende bebouwingsconcentratie Hultje.



Legenda:

-  Zichten op het landschap
-  Waterloop
-  Bestaande houtsingels
-  Bestaande lanen
-  Nieuwe houtsingels
-  Open landschap
-  Wandelpad
-  Nieuwe bebouwing