Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Argumenten	1
Indeling	1
Toelichting per kaart	3

Bijlagen

- Planologische kaart
- Risicokaart
- Bebouwingskaart
    - Typologische toelagen.

1. Inleiding

Er is een afwegingskader en kaart opgesteld voor woningbouwmogelijkheden in de kernrandzones en het buitengebied in het algemeen. Het ontbreekt de gemeente aan een integraal en overkoepelend afwegingskader, anders dan dat bij alle individuele aanvragen afgewogen wordt wat de mogelijkheden zijn. Dit wordt met de kaart ondervangen. Het kader behelst geen nieuw beleid, maar is een *inventarisatie* van ruimtelijke en planologische uitgangspunten zoals deze nu gelden en toegepast worden. Het kader wordt gebruikt als ruimtelijk en planologisch toetsinstrument bij woningbouw die hoofdzakelijk onder de ruimte-voor-ruimteregeling en de rood-met-groenregeling valt.

2. Argumenten

- Het kader draagt bij aan de transparantie van het ruimtelijk en planologisch beleid.
- De provincie hanteert een nieuwe ruimte-voor-ruimteregeling. De regeling maakt het mogelijk dat particulieren, ontwikkelaars of gemeente in het buitengebied of (nieuwe) kernrandzones hun aangekochte ruimte-voor-ruimterechten kunnen verzilveren. Een deel van de opbrengst van ruimte-voor-ruimte komt ten goede aan de gemeente, wel met de verplichting dat het geld gestort wordt in een buitengebiedfonds. Deze gelden komen te goede aan het buitengebied in de vorm van landschapsherstel, leefbaarheid, toerisme, recreatie, etc.
- De provincie stelt dat woningbouw in het buitengebied alleen gesitueerd kan worden in de kernrandzones en bebouwingsclusters. Dit om verdere verstedelijking van het buitengebied tegen te gaan. De kernrandzone is volgens de provinciale definitie een zone van 250 meter tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Een bebouwingscluster bestaat uit minimaal 10 woningen en (hoofdzakelijk) agrarische bedrijven. Ondanks deze harde, zij het arbitraire randvoorwaarden, daagt de provincie de gemeente uit om opvattingen te hebben over woningbouw in het buitengebied. Daarom is er een ruimtelijke afwegingskaart gemaakt waarin de gemeente vastlegt waar zij wel of geen woningbouw wenst.
- De kaart geeft ruimtelijk houvast bij besluitvorming en beleidskeuzes voor de korte en lange termijn.
- De analyse die ten grondslag ligt bij de afwegingskaart kan per gehucht en dorpsrand verder uitgewerkt worden.

3. Indeling

Het afwegingskader bestaat uit een viertal kaarten:

- De kaart met daarop de Verordening Ruimte: hierop wordt de ‘planologische’ werkelijkheid verbeeld. Iedere kleur staat voor een planologisch gereserveerde ruimte, zoals de agrarische ruimte, de ecologische of de stedelijke. De reservering is niet altijd zichtbaar op de topografische kaart of in de werkelijkheid, maar definieert wel de (planologische) mogelijkheden, (beleid)wensen en dynamiek van het gebied. Sommige gebieden, waaronder de ecologische, zijn vrij-bestemd van ‘rode’ ontwikkelingen, waaronder woningbouw. In de toelichting wordt dit laatste verder benoemd.

- De risicokaart laat zien waar potentieel gevaar dreigt of waar de ondergrond zodanig is, dat er opgelet moet worden bij rode ontwikkelingen. Deels gaat het over transport en opslag van explosieve stoffen, maar ook over belangrijke verbindingswegen (de 80 km/uur-wegen) en de breuken in de ondergrond. Zowel bij wegen als bij de ondergrondse breuken zijn rode ontwikkelingen niet per definitie uitgesloten, maar men moet wel rekening houden met bijzondere bepalingen, bijvoorbeeld geluidswerende maatregelen. In het algemeen geldt dat bouwen in dergelijke gebieden kostbaar is en dat de omgeving het woon- en leefklimaat bepaald. Bij deze kaart zit een toelichting.
- De bebouwingskaart verbeeld de gehuchten en dorpen. De gehuchten zijn op basis van de historische kaarten aangewezen. Het zijn de belangrijkste en historische bebouwingsclusters in het landelijk gebied, veelal gemixt met woon- en bedrijfsbestemmingen. Binnen de kernranden en de gehuchten zijn bebouwingsmogelijkheden, zij het gedoceerd en volgens de karakteristieken van de plek zelf. In een aparte bijlage worden de verschillende karakteristieken van de kernranden en gehuchten geduid. Ook bij deze kaart zit een toelichting.
- De integrale kaart verbeeld de drie voorgaande kaarten. Het is een opstapeling. Bij deze kaart zit een toelichting met richtlijnen.

Toelichting planologische kaart

- Gebieden met planologische beperkingen
    - In de *ecologische hoofdstructuur* of zoekgebieden voor *ecologische verbindingszones* is woningbouw niet mogelijk.
    - De gebieden die gereserveerd zijn voor *waterberging* is woningbouw niet mogelijk.
    - In de gebieden aangewezen als *primair landbouwontwikkelingsgebied (LOG)* is woningbouw, anders dan bedrijfsmatig niet mogelijk.
    - Op *archeologische monumenten* of *rijksmonumentale complexen* kan niet gebouwd worden.

- Gebieden met planologische randvoorwaarden
    - In de *groenblauwe mantel* is woningbouw afweegbaar, maar er moet altijd sprake zijn van een kwaliteitsverbetering voor de waarde water en natuur.
    - In de aardkundig waardevol gebieden of wijstgebieden is woningbouw afweegbaar, maar er moet sprake zijn van wijstherstel.

- Gebieden aangewezen voor rode ontwikkelingen
    - De gebieden *bestaand stedelijk gebied* of *zoekgebied verstedelijking* zijn aangewezen voor rode ontwikkelingen.

Toelichting risico- en beperkingenkaart

- Risico's (wettelijke bepalingen)
    - *Buisleiding gevaarlijke stoffen.* Hiervoor geldt een 10-6 contour. Deze contour gaat uit van eventuele dodelijke slachtoffers bij calamiteiten. De contour vereist een bebouwingsvrije zone van 50 meter. De structuurvisie buisleidingen bepleit een toename van het aantal buisleidingen als ook een toename van het aantal gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft hierop bezwaar aangetekend.
    - *Buisleiding aardgas.* hiervoor geldt een effectgebied van 485 meter. Risicoverantwoording geldt altijd bij nieuwe ontwikkelingen. In het eerstvolgende bestemmingsplan zullen de mogelijke risico's verder uitgewerkt en ingevuld worden.
    - Op en nabij opslag van *brandbare stoffen en gassen* kan niet gebouwd worden of zal een risicoverantwoording plaats moeten vinden. Dit geldt ook voor vulpunten bij benzinestations.

- Beperkingen (wettelijke bepalingen)
    - Binnen de geluidscontouren van *luchthaven De Peel* is woningbouw niet mogelijk.

- Beperkingen (planologische bepalingen)
    - Aan of nabij *80 km/u wegen* is woningbouw niet mogelijk. Dit geldt in het bijzonder voor de N272.
    - Woningbouw in *wijstgebieden, zeer natte gebieden* en op de breuklijnen is af te raden:
        - Bouwen is bijzonder kostbaar vanwege de te treffen voorzieningen
        - Voorkeur geniet de wijstgebieden te herstellen
    - Het gebied *archeologisch bijzonder waardevol* wordt genoemd vanwege het aangesloten karakter en de complexiteit ervan. Dit vanwege de historische route en bewoning. Gesteld wordt de bebouwing in het gebied te beperken.
        - Bouwen is bijzonder kostbaar vanwege archeologisch onderzoek.
    - De gebieden met een *hoge geurbelasting* worden genoemd vanwege de hoge dichtheid aan veehouderijen en de aangesloten karakter ervan. Gesteld wordt dat woningbouw een lastige opgave is vanwege de geurhinder, ook als het ruimtelijk aanvaardbaar is.

Toelichting landschap en bebouwingskaart

- Bebouwing
    - Het *bestaand stedelijk gebied* bestaat uit de zeven kerkdorpen Handel, Gemert, De Mortel, Bakel, Milheeze, De Rips en Elsendorp. De bebouwde kom bepaald de grenzen van de kernen.
    - De *zoekgebieden verstedelijking* zijn planologisch vrijgemaakt voor zogenaamde *rode* ontwikkelingen, zoals woningbouw en bedrijventerreinen.
    - De *kernrandzone* is de overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie. De provincie Noord-Brabant hanteert een afstand van ongeveer 300 meter. In de *analyse kernrandentypologie* zijn alle voorkomende soorten randen om de dorpen in de gemeente getypeerd
    - De *gehuchten* of *clusters* zijn de historische gehuchten zoals ingetekend op de historische kaart van 1900-1910 of de kaart van 1950-1965 (voor de recente gehuchten Vossenberg en Grotelseheide. De omvang van de gehuchten is gebaseerd op het huidige ruimtebeslag. De begrenzing is op de kaart grofmazig en dient nog verder verfijnd te worden. In de *analyse gehuchtentypologie* zijn de gehuchten typologisch geduid.

- Landschap
    - Het *gegroeid productielandschap* is ruimtelijk informeel van karakter. Het is organisch gegroeid en de bebouwing staat verspreid in het landschap.
    - Het *planmatig productielandschap* is formeel van karakter en planmatig opgezet. De bebouwing en de wegen zijn haaks en rechtlijnig georganiseerd.
    - De *(recente) bebouwingslinten* horen niet bij de historische gehuchten, maar kenmerken zich door een aaneengesloten of verspreid liggende bebouwing georiënteerd aan de weg. De bebouwing is hoofdzakelijk agrarisch, landelijk en verschillend van vorm, met uitzondering van de weg tussen Handel en Huize Padua.

Richtlijnen woningbouw in het buitengebied en kernrandzones

- Beperkingen
    - Gebieden met wettelijke beperkingen
        - Aan of nabij buisleidingen met een maximale straal van 485 meter
        - Bij of nabij LPG-stations en opslagpunten
        - Binnen de geluidscontouren vliegbasis De Peel

    - Gebieden met planologische beperkingen
        - In de *ecologische hoofdstructuur* of zoekgebieden voor *ecologische verbindingszones* is woningbouw niet mogelijk.
        - De gebieden die gereserveerd zijn voor *waterberging* is woningbouw niet mogelijk.
        - In de gebieden aangewezen als *primair landbouwontwikkelingsgebied (LOG)* is woningbouw, anders dan bedrijfsmatig niet mogelijk.
        - Op *archeologische monumenten* of *rijksmonumentale complexen* kan niet gebouwd worden.
        - Archeologische gebieden Milschot, Leygraaf en de zone onder Bakel en Milheeze
        - Aan drukke wegen met een maximumsnelheid van 80 km/u. Dit geldt in het bijzonder voor de N272.
        - Woningbouw in *wijstgebieden, zeer natte gebieden* en op de breuklijnen is af te raden In aardkundig waardevolle gebieden of wijstgebieden
        - Gebieden met een *hoge geurbelasting*.

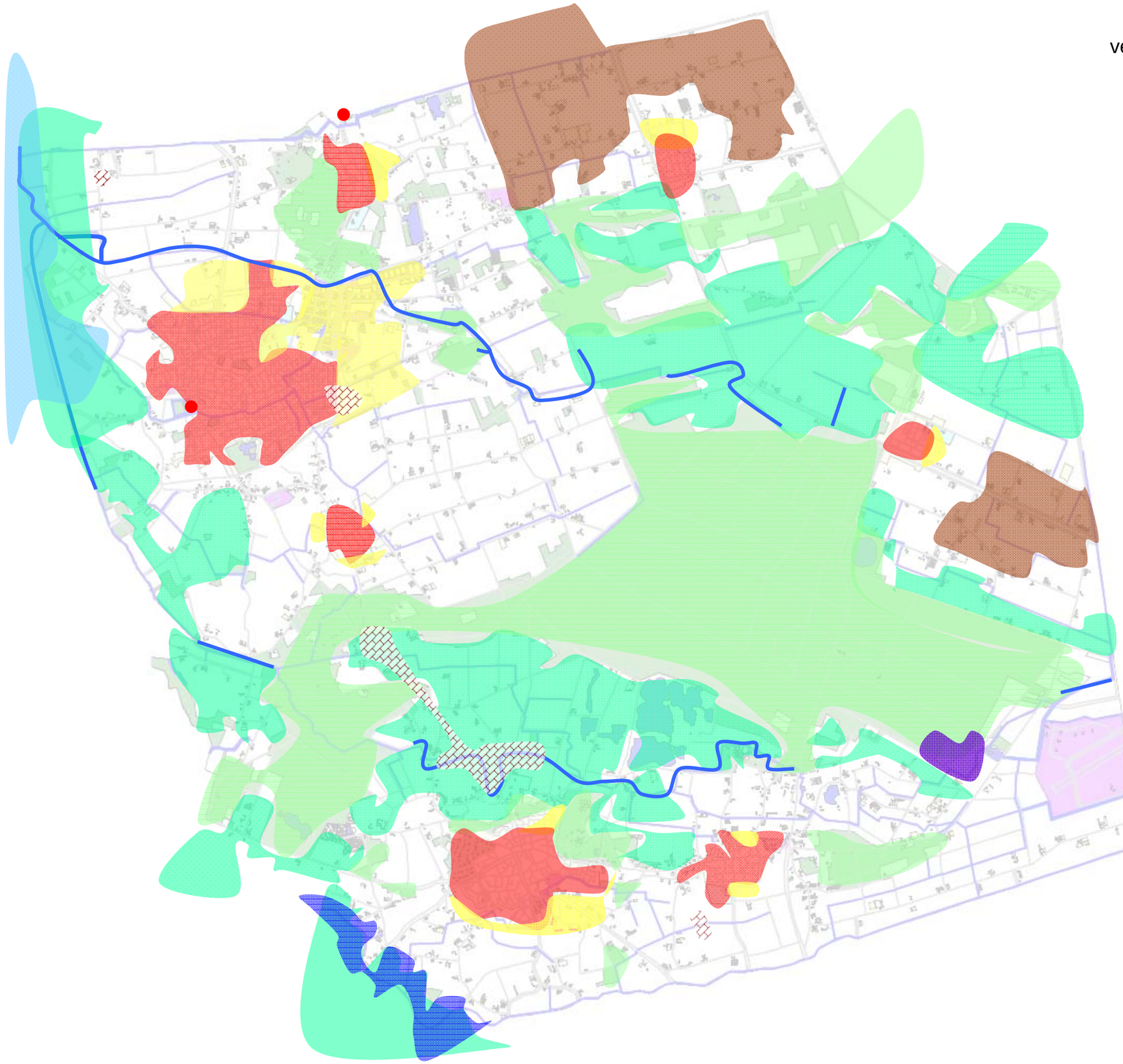
- Mogelijkheden

- Gebieden met randvoorwaarden
  - In de *groenblauwe mantel* is woningbouw afweegbaar, maar er moet altijd sprake zijn van een kwaliteitsverbetering voor de waarde water en natuur.

- Gebieden aangewezen voor (mogelijke) rode ontwikkelingen
  - De gebieden *bestaand stedelijk gebied* of *zoekgebied verstedelijking* zijn aangewezen voor rode ontwikkelingen.
  - *Kernranden*, in het bijzonder de harde kernrand, de aangemeerde kernrand, de lintkernrand en de nevelkernrand
  - *Gehuchten*, in het bijzonder de lintgehuchten aan of nabij wegenkruisingen of nabij een beek en recente structuren nabij het bos.

Ruimtelijke programmakaart gebaseerd op verordening provincie gemeente Gemert-Bakel

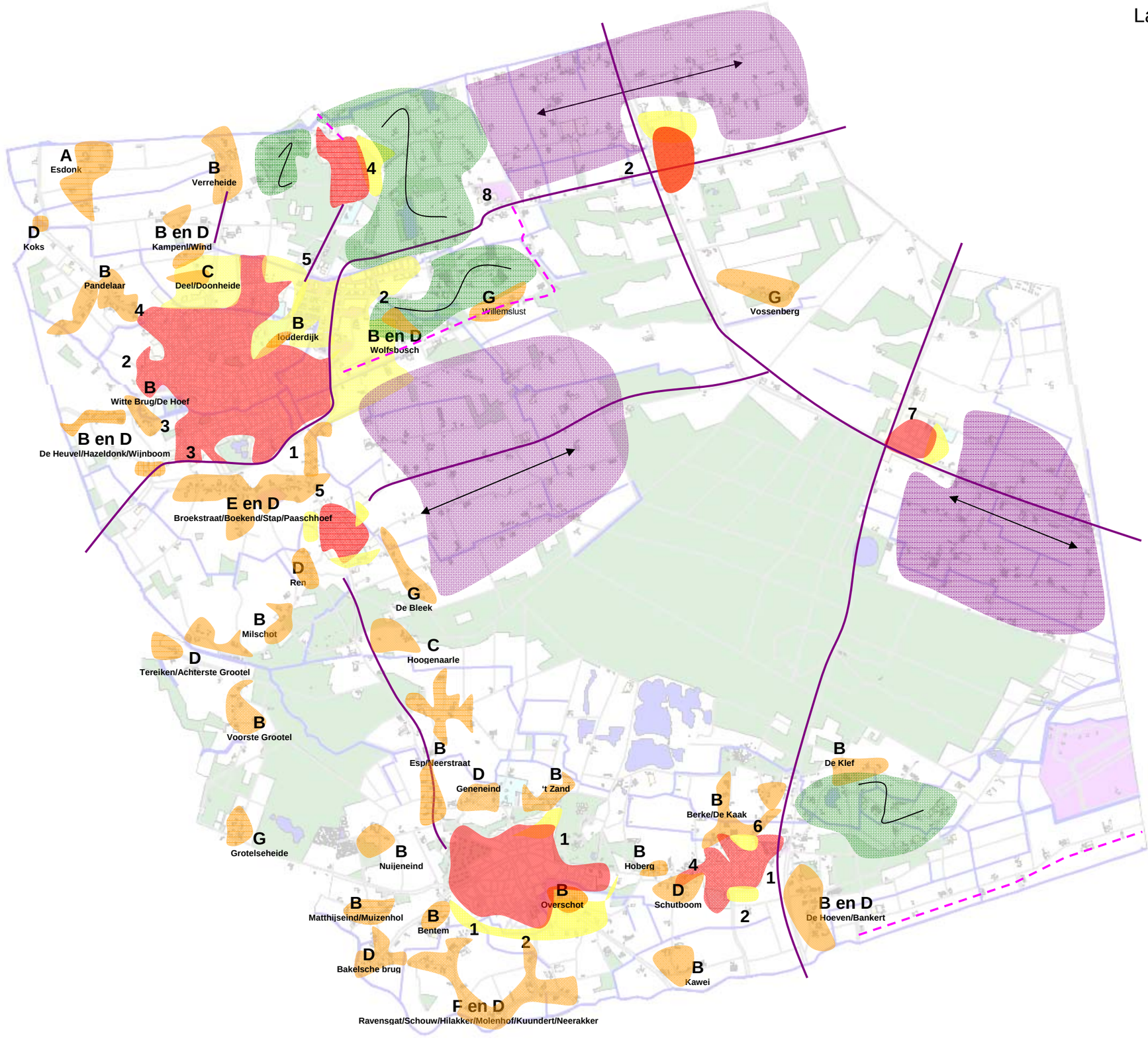
30-11-2011



- Bestaand stedelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking
- Primair landbouwontwikkelingsgebied
- Groenblauwe mantel
- Ecologische hoofdstructuur
- Reserveringsgbied waterberging
- Regionaal waterbergingsgebied
- Archeologisch monument
- Aardkundig waardevol gebied
- Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
- Rijksmonumentaal complex

Landschap en bebouwingskaart gemeente Gemert-Bakel op hoofdlijnen

20-10-2011



Bestaand stedelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking

Gehucht of cluster

Planmatig productielandschap

Gegroeid productielandschap

1

Kernrandtypologie
1. Harde kernrand
2. Aangemeerde kernrand of rafelrand
3. Ingeklemde kernrand
4. Lint kernrand open/besloten
5. Satelliet kernrand
6. Nevelkernrand
7. Kern zonder rand
8. Rand zonder kern

A

Gehuchttypologie
- A. Esgehucht
- B. Lintgehucht
- C. Nevelgehucht
- D. Lintgehucht aan of nabij wegenkruisingen of beek
- E. Aan elkaar gegroeide gehuchten
- F. Diffuse akkergehuchten
- G. Recente structuren nabij bos

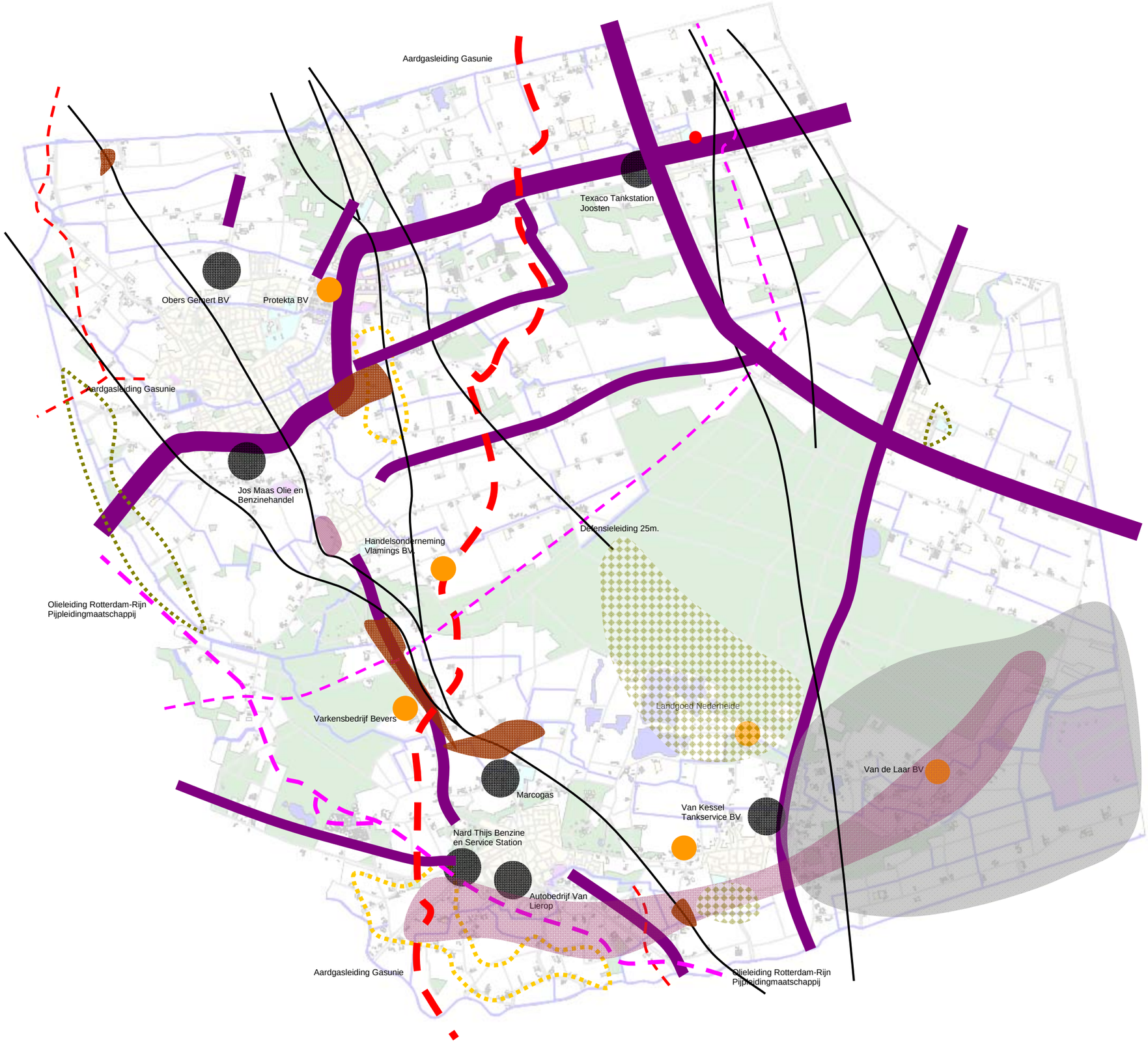
Belangrijke verbindingswegen

(recente) bebouwingslinten

Accent bebouwing en infra

Los verspreide bebouwing

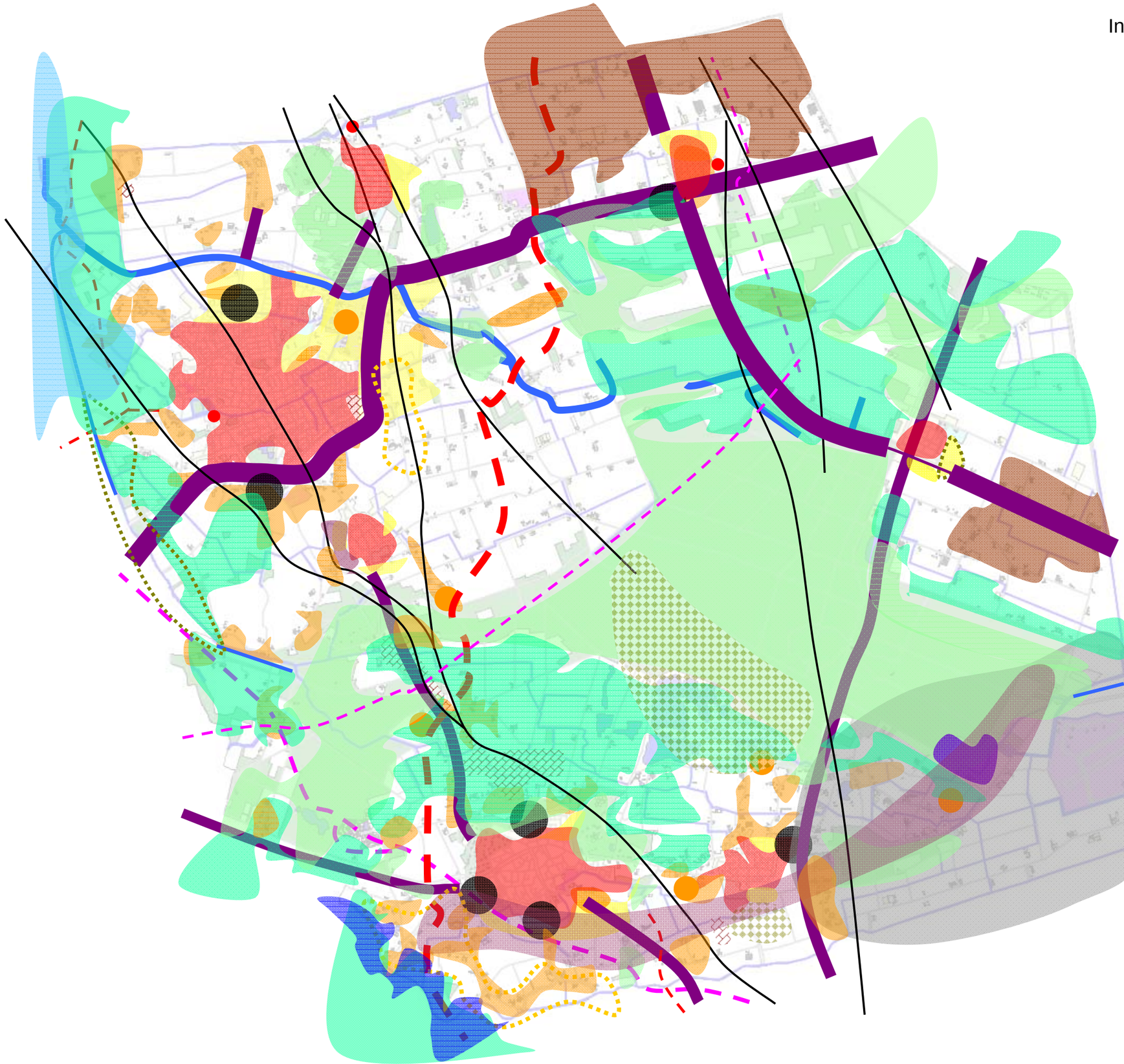
Risico- en beperkingenkaart gemeente Gemert-Bakel



- Indicatie geluidscontouren luchthaven De Peel
- Wijstgebieden
- Infiltratiegebieden wijst
- Archeologisch waardevol gebied
- Zeer natte gebieden
- Dichte concentratie Geurbeperkingen (indicatief)
- Belangrijke verbindingswegen (80 km/u)
- Breuklijnen
- Buisleiding aardgas (effectief gebed van 485 meter totaal)
- Buisleiding gevaarlijke stoffen (10-6 gebied of bebouwingsvrij gebied van 50 meter totaal)
- Cultuurhistorisch complex
- Opslag propaan bij ondernemers: cirkel van 150 meter
- Opslag brandbaar gas: cirkel van 300 meter

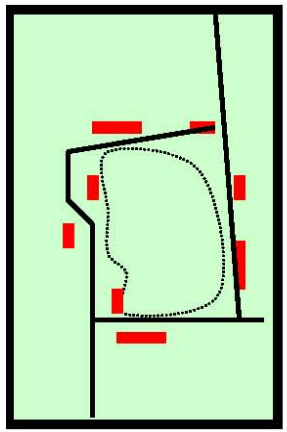
Integrale afwegingskaart gemeente Gemert-Bakel op hoofdlijnen

05-12-2011

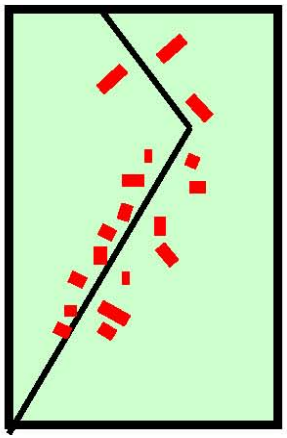


- Bestaand stedelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking
- Gehucht of cluster
- Zeer natte gebieden
- Aardkundig waardevol gebied (wijst)
- Ecologische hoofdstructuur
- Groenblauwe mantel
- Reserveringsgebied waterberging
- Regionaal waterbergingsgebied
- Landsbouwontwikkelingsgebied
- Concentratie geurbeperkingen
- Geluidscontouren luchthaven
- Archeologisch monument
- Infiltratiegbied wijst
- Archeologisch waardevol gebied
- Opslag brandbaar gas
- Opslag propaan
- Rijksmonumentaal complex
- Belangrijke verbindingswegen
- Buisleiding aardgas
- Buisleiding gevaarlijke stoffen
- Ecologische verbindingszone
- Breuken

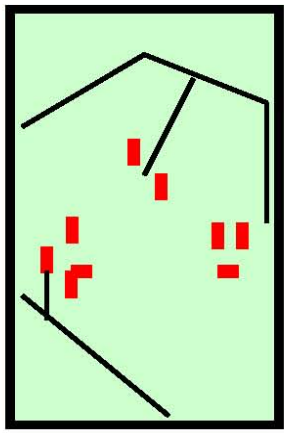
Ruimtelijke typologieën gehuchten



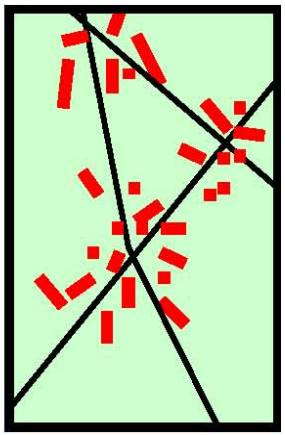
A. Esgehucht



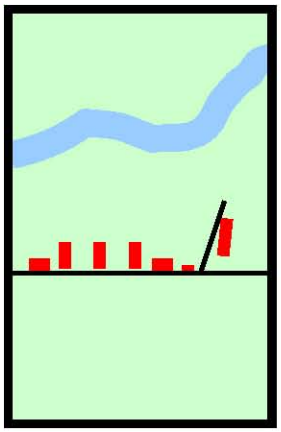
B. Lintgehucht



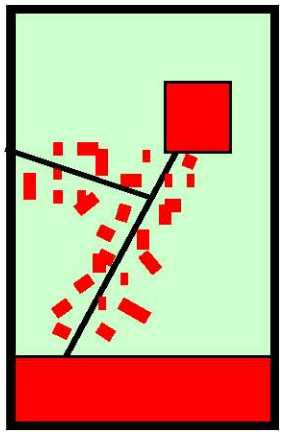
C. Nevelgehucht



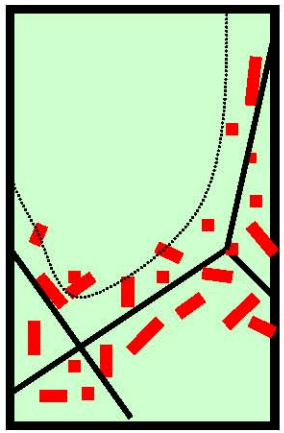
D. Lintgehucht aan of nabij wegenkruisingen



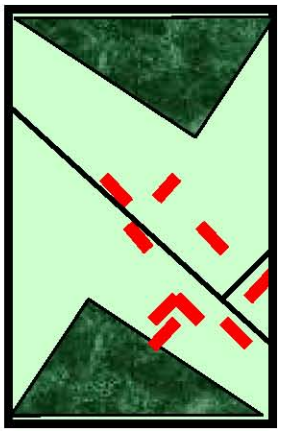
D. Lintgehucht aan of nabij een beek



E. Aan elkaar gegroeide gehuchten



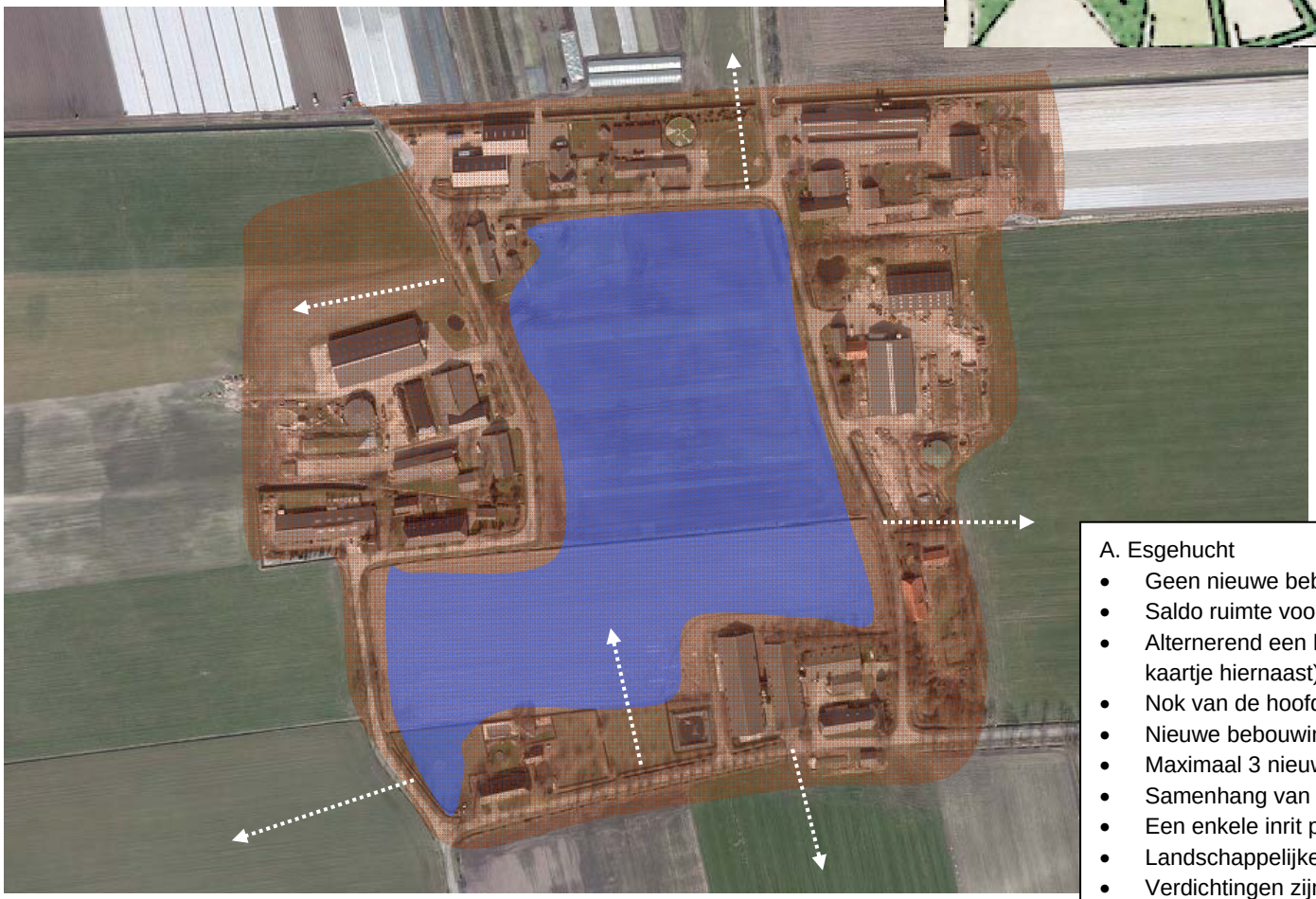
F. Diffuse akkergehuchten



G. Recente structuren nabij bos

Esdonk



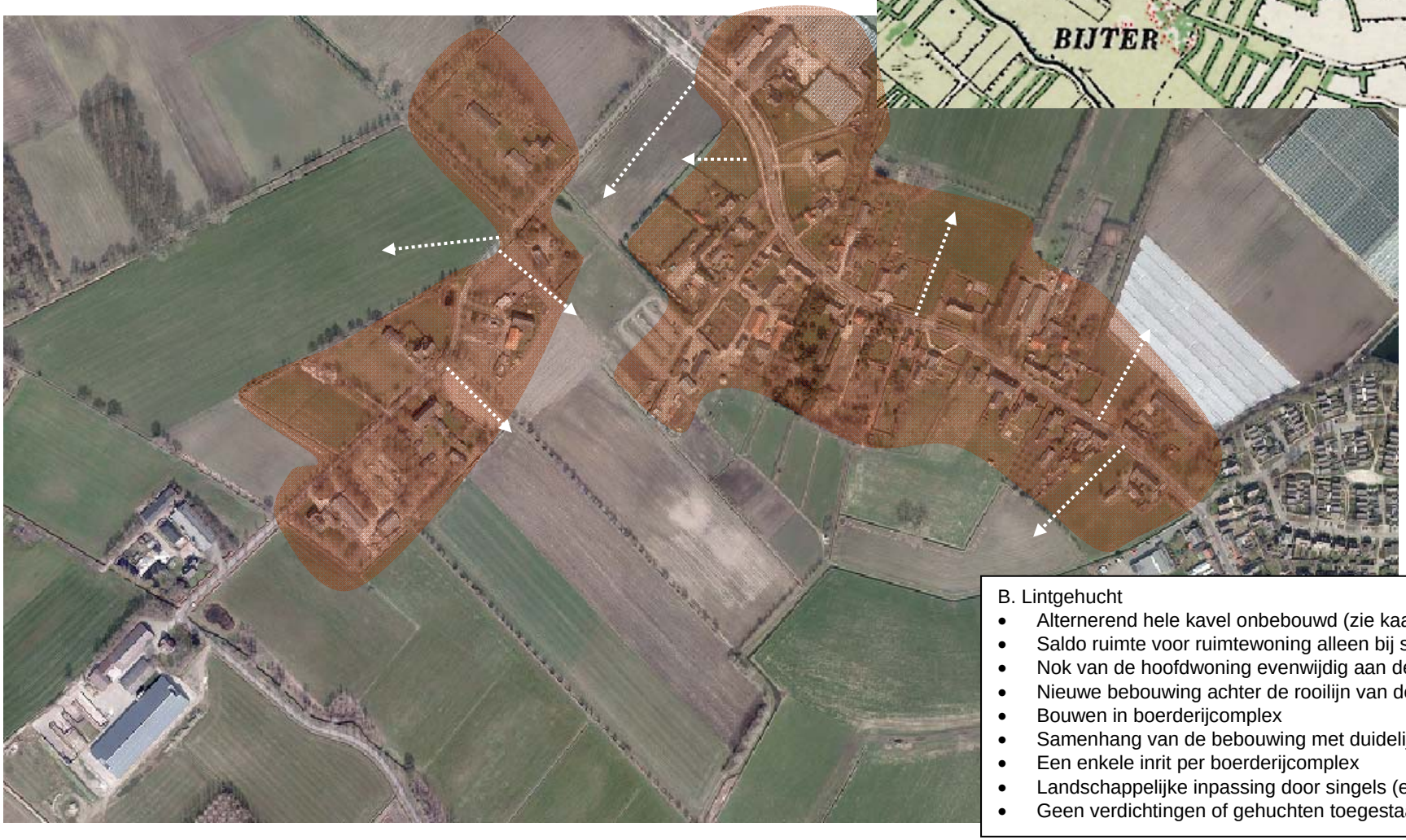


A. Esgehucht

- Geen nieuwe bebouwing in middengebied (zie kaartje hiernaast).
- Saldo ruimte voor ruimtewoningen alleen bij sloop ter plaatse.
- Alternerend een kavel open houden met zichtlijn naar het landschap (zie kaartje hiernaast).
- Nok van de hoofdwoning evenwijdig aan de weg, niet schuin.
- Nieuwe bebouwing achter de rooilijn van te slopen bebouwing.
- Maximaal 3 nieuwe woningen per kavel (boerderijcomplex).
- Samenhang van de bebouwing met duidelijke hiërarchie.
- Een enkele inrit per boerderijcomplex.
- Landschappelijke inpassing door singels (elzen) en houtwallen.
- Verdichtingen zijn niet toegestaan.

Pandelaar en Pandelaarse Kampen

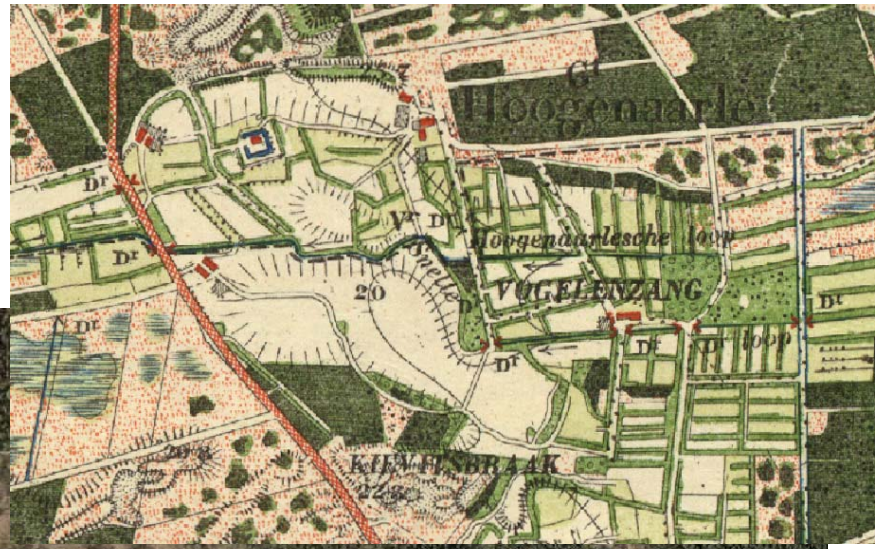




B. Lintgehucht

- Alternerend hele kavel onbebouwd (zie kaartje hiernaast) .
- Saldo ruimte voor ruimtewoning alleen bij sloop ter plaatse.
- Nok van de hoofdwoning evenwijdig aan de weg, niet schuin.
- Nieuwe bebouwing achter de rooilijn van de te slopen bebouwing.
- Bouwen in boerderijcomplex
- Samenhang van de bebouwing met duidelijke hiërarchie.
- Een enkele inrit per boerderijcomplex
- Landschappelijke inpassing door singels (elzen) en bospercelen
- Geen verdichtingen of gehuchten toegestaan

Hoogenaarle, Vogelenzang en Kievitsbraak



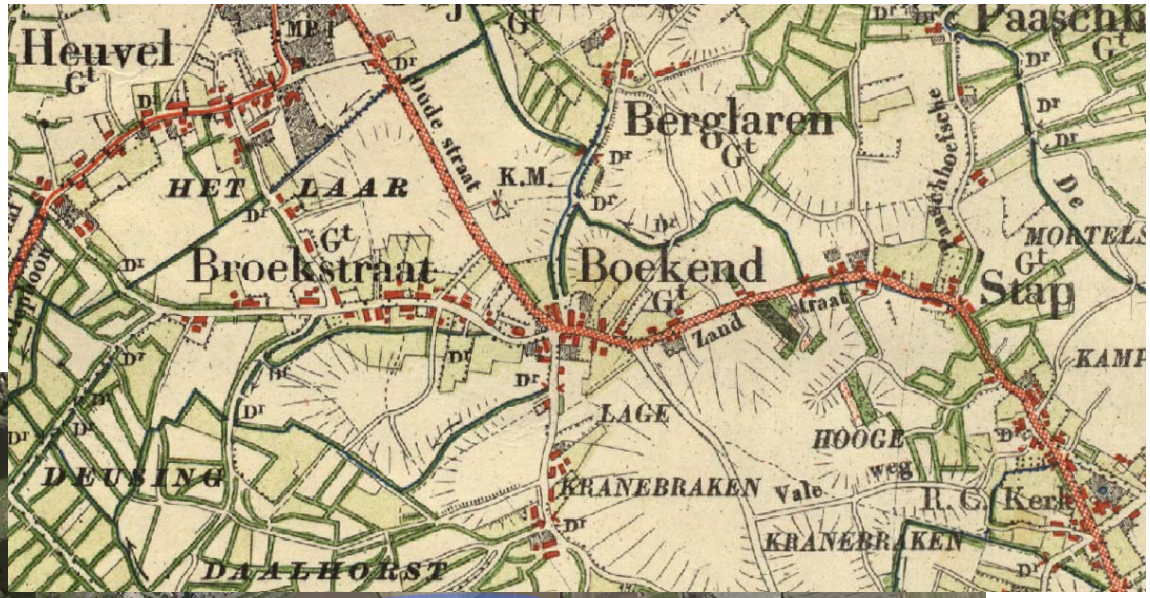
C. Nevelgehucht

- Oude bebouwingslocaties zijn bezet.
- Alleen bebouwing t.b.v. bedrijfsvoering toegestaan mits landschappelijke inpassing door houtwallen en hagen is gegarandeerd.

Broekstraat, Boekend, Kromstraat, Zandstraat, Stap

E. Aan elkaar gegroeide gehuchten en D. lintgehucht aan of nabij wegenkruisingen of beek

- Hele kavel alternerend onbebouwd
- Open gebieden houden als knip tussen de dorpen (zie bijgevoegd kaartje)
- Bij wegenkruisingen mogelijk verdichten door sloop ter plaatse
- Nok van de hoofdwoning evenwijdig aan de weg
- Nieuwe woonbebouwing ondergeschikt aan oude boerderij
- Groepering aan bestaande landschapslijnen oriënteren
- Bouwen in boerderijcomplex
- Samenhang van de bebouwing met duidelijke hiërarchie
- Een enkele inrit per boerderijcomplex
- Landschappelijke inpassing door hagen en houtwallen



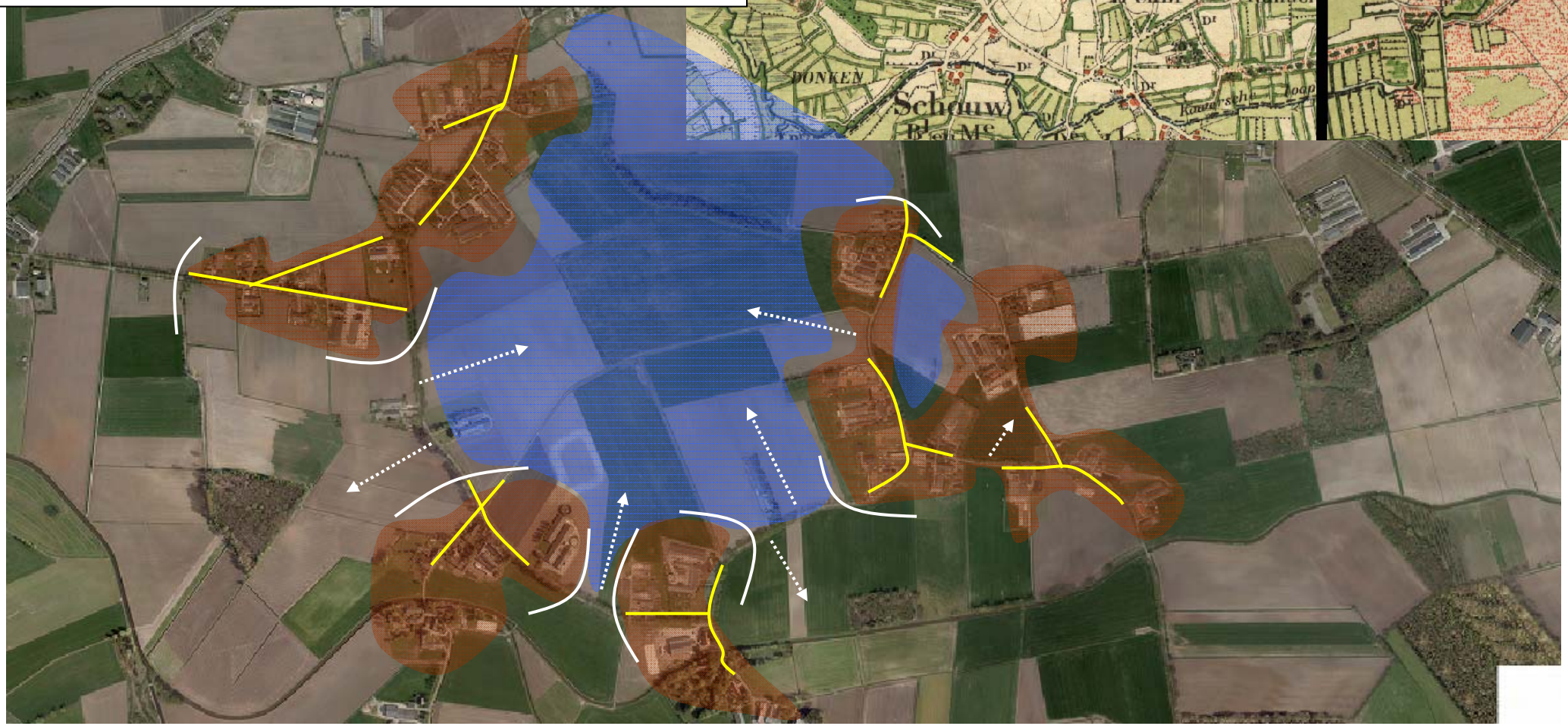


Ravensgat, Schouw, Hilakker en Kuundert

F. Diffuse kransakkergehuchten

- bij wegenkruisingen gehuchten (clustering van boerderijcomplexen)
- Open gebieden houden als knip tussen de gehuchten (zie bijgevoegd kaartje)
- Bebouwing altijd aan de buitenzijde van de kransakker
- Kransakker openhouden
- Hoofdwoning staat vrij dicht aan de weg
- Nieuwe woonbebouwing ondergeschikt aan oude boerderij
- Groepering aan bestaande landschapslijnen oriënteren
- Bouwen in boerderijcomplex
- Samenhang van de bebouwing met duidelijke hiërarchie
- Woning – oude boerderij – boerderijcomplex - gehucht
- Een enkele inrit per boerderijcomplex
- Landschappelijke inpassing door houtwallen en hagen aan de rand van de gehuchten
- Natuurontwikkeling met natuurvriendelijke beeklopen





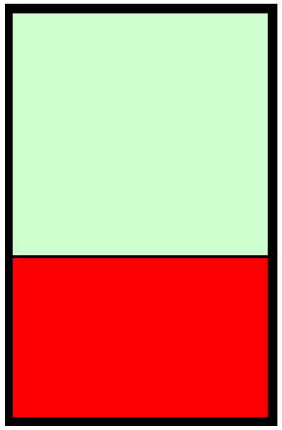
Vossenberg



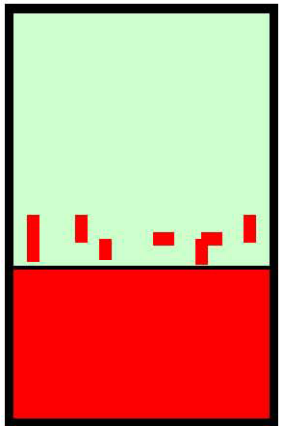
G. Recente structuren nabij bos

- Nieuwe ruimtelijke situatie creëren door bospercelen
- Vormt kader voor nieuwe bebouwing
- Aan einde van de weg landgoedontwikkeling met allure
- Overige nieuwe woonbebouwing aanpassen aan bestaande bebouwing
- Groepering aan landschapslijnen en weg oriënteren
- Alleen 1 nieuwe woningen per kavel
- Landschappelijke inpassing door bospercelen
- Natuurontwikkeling veen, heide en berkenbos

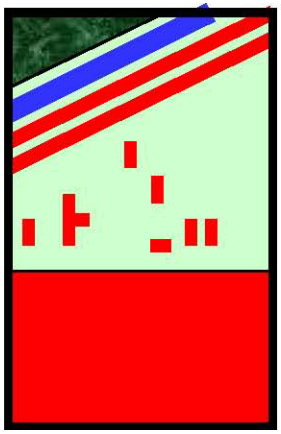
Ruimtelijke typologieën kernranden



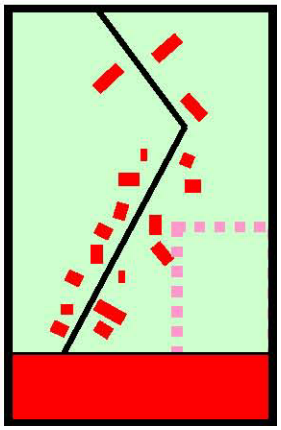
1. Harde kernrand



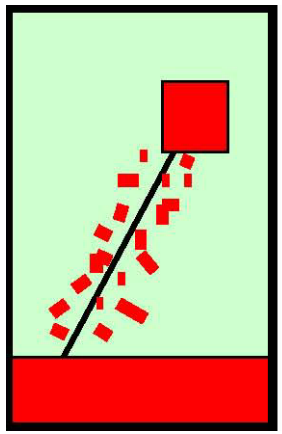
2. Aangemeerde kernrand



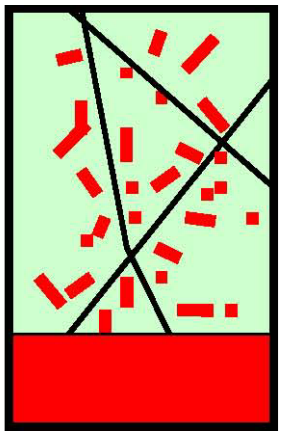
3. Ingeklemde kernrand



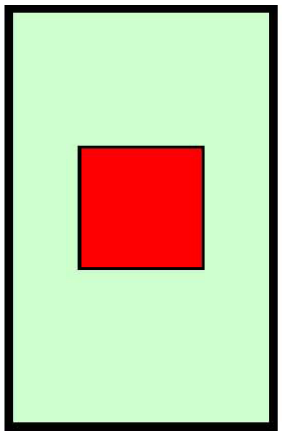
4. Lintkernrand



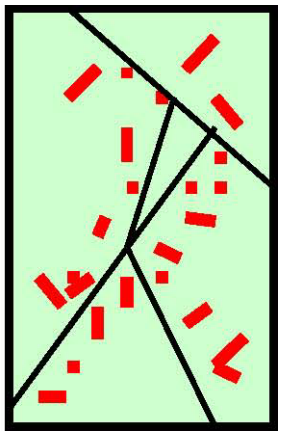
5. Satelietkernrand



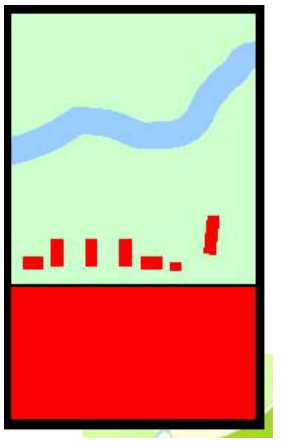
6. Nevelkernrand



7. Kern zonder rand



8. Rand zonder kern



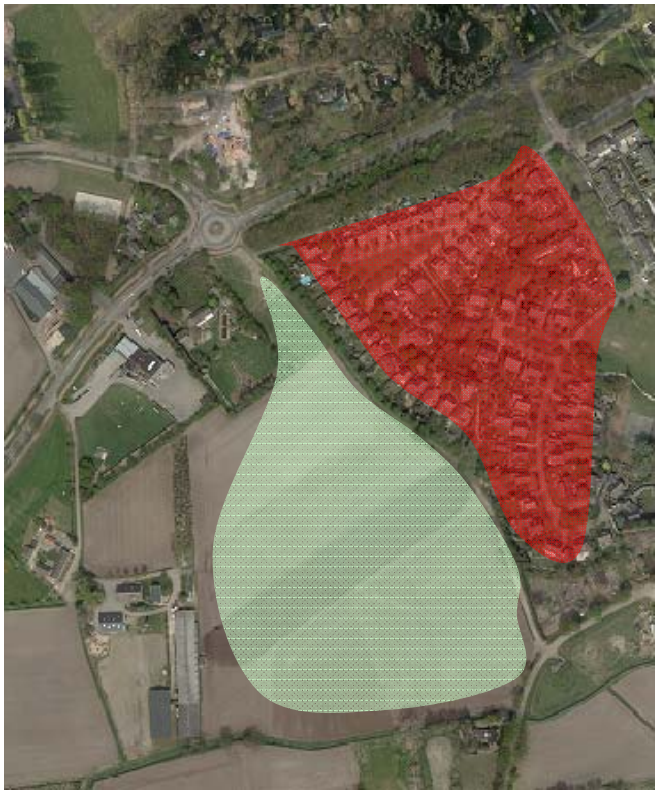
9. Beekdal kernrand

1. Harde kernrand

Kenmerken: de kernrand vormt een heldere overgang tussen het dorp en het omringende landschap. de harde overgang is niet dorps. Veelal zijn de randen het gevolg van planologische overwegingen (geluid/infrastructurele ontwikkelingen) of stedebouwkundige opvattingen. De randen kenmerken zich door woningen die met de achterzijden naar het omringende landschap liggen of achter een geluidswal. Voorbeelden zijn de zuidelijke en deels oostelijke rand van Gemert, de westelijke dorpsrand van De Mortel en de oostkant van Milheeze, vooral gekenmerkt door schuttingen, hekken, hagen en aan- en bijgebouwen.

Voorstelbare ontwikkeling: afhankelijk van de planologische risico's zijn de nieuwe ontwikkelingen legitiem. De stedelijke rand kan verzacht worden door bijvoorbeeld enkele woningen toe te voegen aan de bestaande rand in een groene setting. Hierdoor wordt het dorp als het ware omgeklapt en opengeklapt. Er ontstaat weer een relatie tussen binnen- en buitengebied. De 'verzachting' kan bijvoorbeeld met de ruimte-voor-ruimteregeling gerealiseerd worden. Dit geldt uitdrukkelijk niet voor de Gemertse situatie.

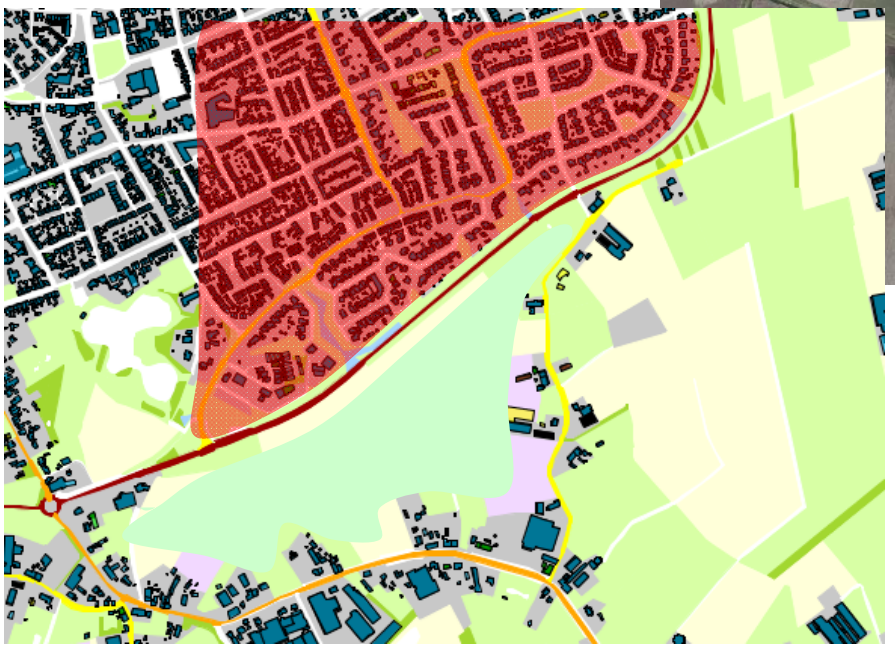


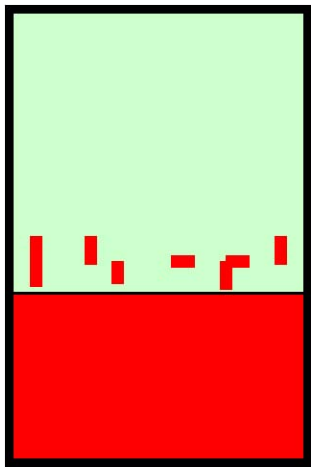


Bakel

De Mortel

Gemert





2. ‘Aangemeerde’ kernrand of de rafelrand

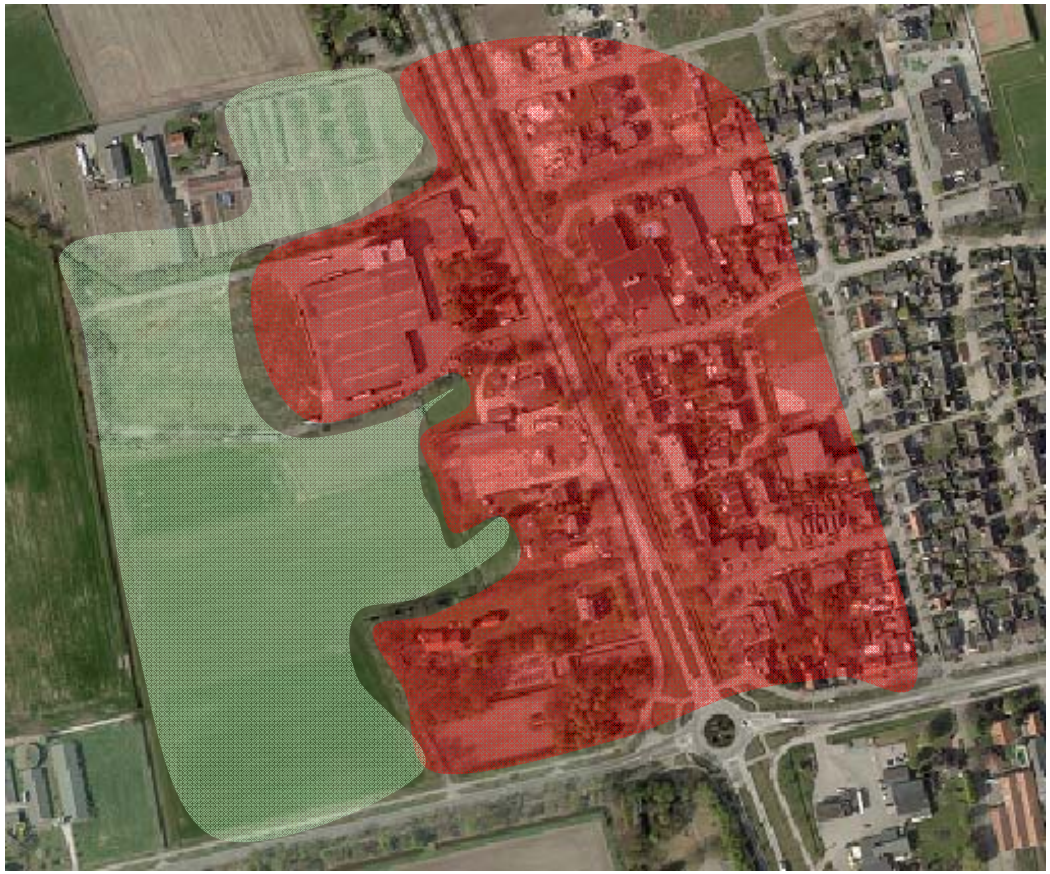
Kenmerken: deze kernrand wordt getypeerd door de aanwezigheid van een aantal ‘aangemeerde’ bouwvolumes aan een weg met daartussen open ruimten. De bebouwing bestaat grotendeels uit woningen, boerderijen of bedrijven. Dit is een typisch *dorpse* kernrand doordat deze elementen in een veelal ruime groene setting een ‘zachte’ overgang vormen met het open landschap. Binnen de gemeente spreken we ook wel over ‘rafelranden’.

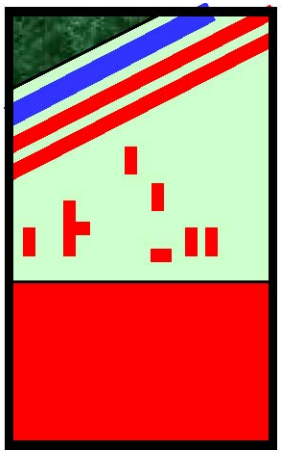
Voorstelbare ontwikkeling: de open, rafelige of informele relatie tussen de bebouwde kom en het landschap is uitgangspunt. Verdere verdichting is niet wenselijk. Ruimtelijk of planologisch is verdere verdichting alleen bespreekbaar wanneer historische bebouwingsclusters versterkt worden of bestaande ongewenste bedrijvigheid wordt gesaneerd. Denk aan het verwijderen van storende, diep het achterliggende landschap indringende stallencomplexen.

Gemert west



Elsendorp



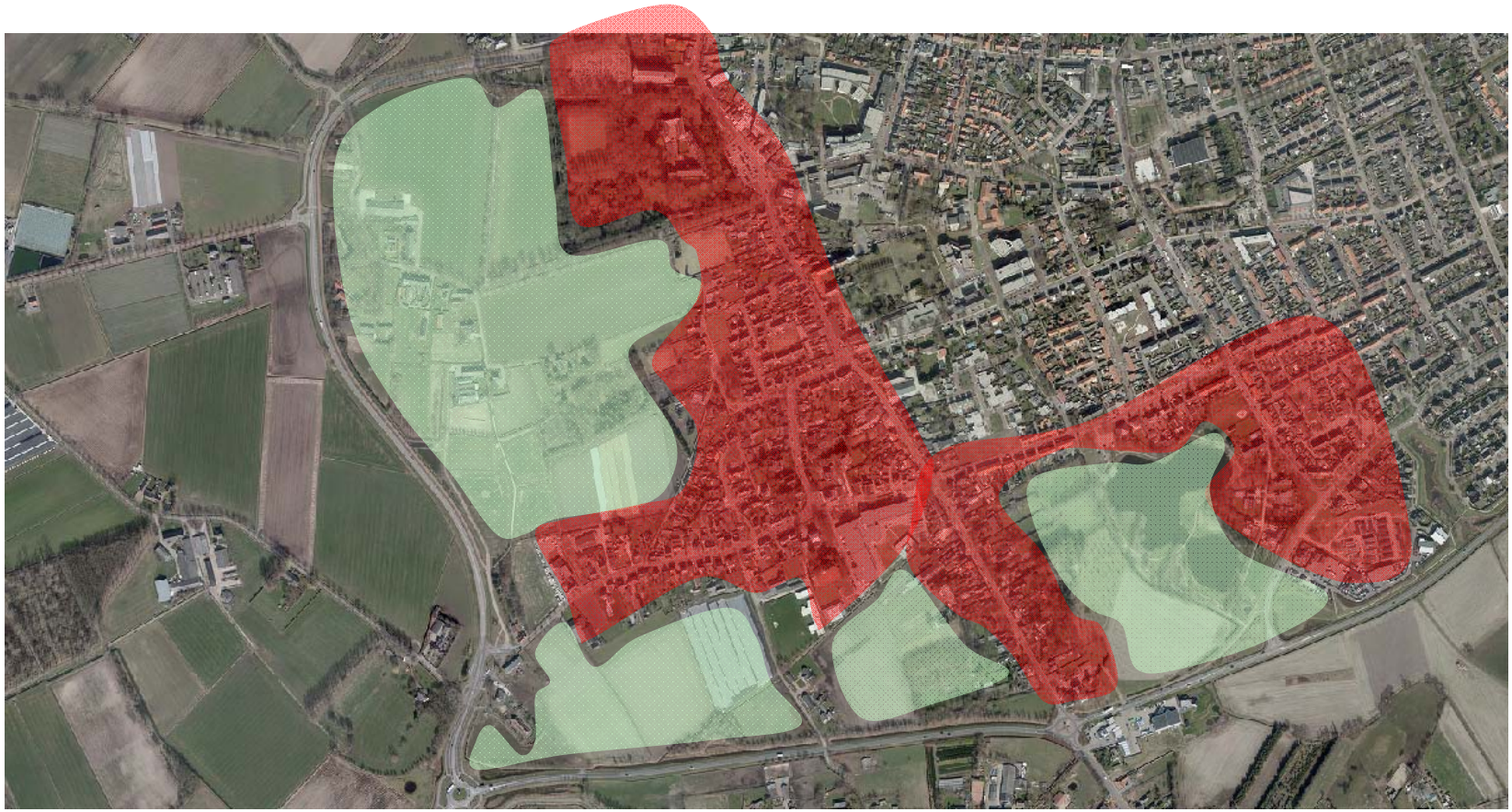


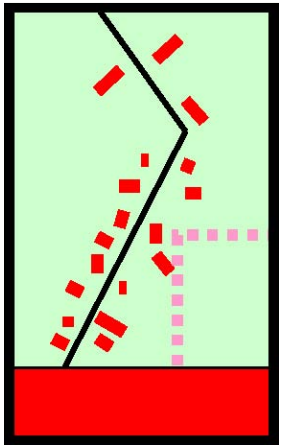
3. ‘Ingeklemde’ kernrand

Kenmerken: de ‘ingeklemde kernrand’ bevat in onze gemeente niet tot nauwelijks gespreide bebouwing tussen dorpsrand en infrastructuur (weg, kanaal, spoor) of bos. Wel ligt de kernrand deels ‘uit het zicht’. Dit geldt uitdrukkelijk niet voor Schoorswinkel en omgeving. De gebieden vormen het uitloopgebied naar het buitengebied en zijn in de loop van de tijd getransformeerd in een tuinengebied, wandelgebied, park of akkergebied.

Voorstelbare ontwikkeling: verdichting is *niet* mogelijk, tenzij er sprake is van ruimtelijke verbetering of het saneren van niet gewenste bedrijvigheid (autohandel, opslag). Andere mogelijkheid is de versterking van de bestaande linten of bebouwingsclusters. Denk aan Groenendaal, Heuvel en Witte Brug.

Gemert west en zuid





4. Lint kernrand open/gesloten

Kenmerken: Deze kernrand bevat een lint dat aansluit op een kern. De verdichting van het lint neemt af naarmate je verder het buitengebied inkomt, waardoor het lint slechts tot een bepaald punt onderdeel is van de dorpskom. Er is vaak een waardevol doorzicht op het landschap; het contact met het buitengebied is voelbaar.

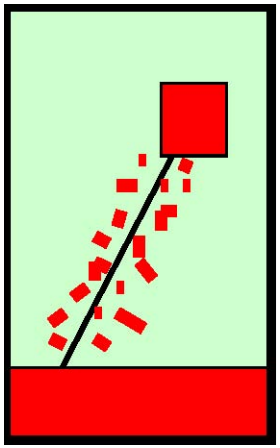
Voorstelbare ontwikkeling: Richting de kern neemt de mogelijkheid voor andere dan agrarische gebruiksvormen toe en is er minder noodzaak om (delen van) bijvoorbeeld voormalige stallen af te breken. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open landschap door ‘gaten’ in het lint veilig te stellen. Soms echter ligt er achter het lint bebouwing (bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijventerrein). In dit geval kan toevoeging van bebouwing de ruimtelijke situatie juist verbeteren.

Kruiseind en Pandelaar



Milheeze, Schutsboom





5. Satelliet kernrand

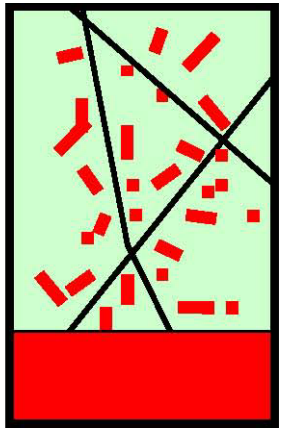
Kenmerken: Deze kernrand is veel terug te vinden bij kransakkerdorpen. Kern en gehucht worden onderling verbonden door lintbebouwing. De karakteristiek van dit lint is vergelijkbaar met de lintkernrand, met dit verschil dat de bebouwingsdichtheid eerst afloopt en daarna weer oploopt omdat er twee ‘polen’ zijn.

Voorstelbare ontwikkeling: de ontwikkelingsmogelijkheden zijn vergelijkbaar met die van de lintkernrand. In verband met een relatief grotere dichtheid is richting polen ruimtelijk en functioneel meer mogelijk dan in het midden van het lint, waar de relatie met het achterliggende open landschap nog aanwezig is.





Oudestraat, Boekend, Zandstraat, Stap en De Mortel



6. Nevelkernrand

Kenmerken: hier spreidt de kernrandzone zich uit over een groot gebied, waarbinnen zich tal van veranderingsprocessen hebben voorgedaan waardoor er naast agrarische functies inmiddels woningen, kleine bedrijfjes en sportvelden zijn ontstaan. De grens tussen kernrand en buitengebied is hier moeilijk aan te geven.

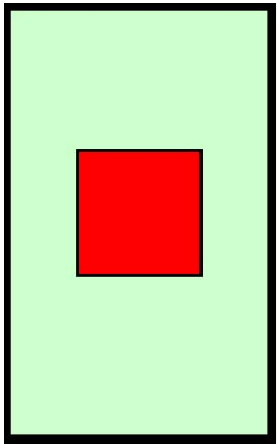
Voorstelbare ontwikkeling: op zich zijn er in delen van deze nevel ruime mogelijkheden voor andere vormen van gebruik en soms ook verdichting. Wel verdient het aanbeveling de begrenzing van de zone nauwkeurig te bepalen en veilig te stellen dat de nevelkernrand haar functie als ‘overgangsgebied’ van stad en land behoudt. Vooral functioneel en deels ruimtelijk hebben de kernranden bij Milheeze noord en Bakel noord enige overeenkomsten met de ‘nevelkernrand’. De bebouwing ligt echter wel altijd aan een weg. het zijn zogezegd linten.



Milheeze noord



Bakel noord

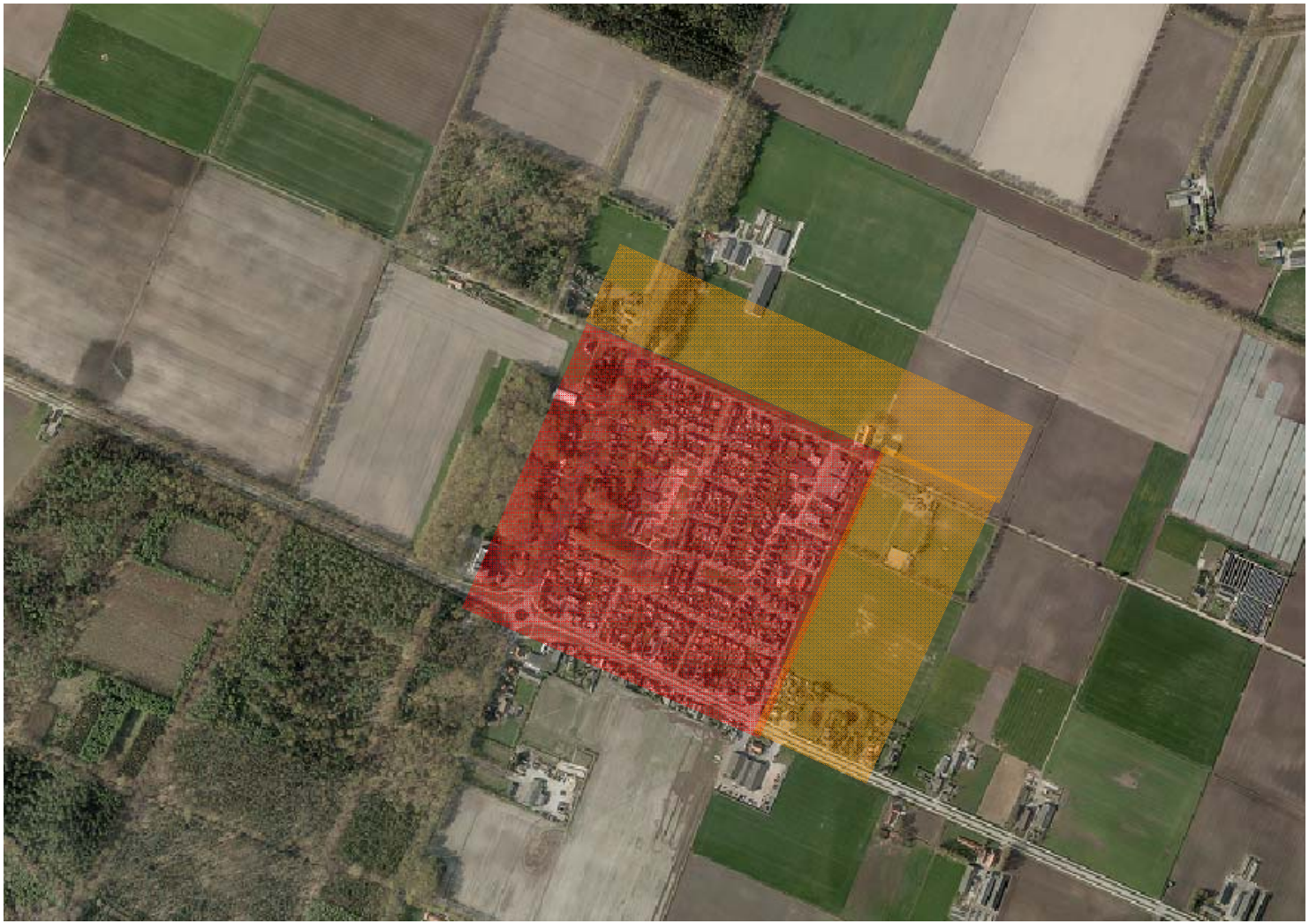


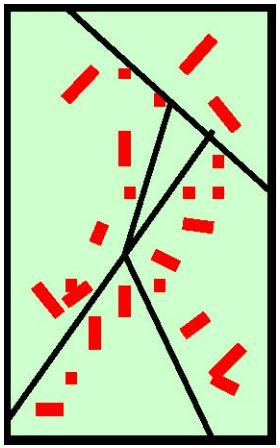
7. Kern zonder rand

Kenmerken: Het dorp ligt met duidelijke heldere randen in een open buitengebied. Voorbeelden hiervan zijn ontginningsdorpen zoals Landhorst en De Rips. Eigenlijk zijn dit monumenten die je in hun oorspronkelijke staat wilt bewaren.

Voorstelbare ontwikkeling: Geen of substantieel planmatig uitbreiden volgens dezelfde morfologie. Aan de oostzijde zijn wel grote waterproblemen te verwachten.

De Rips





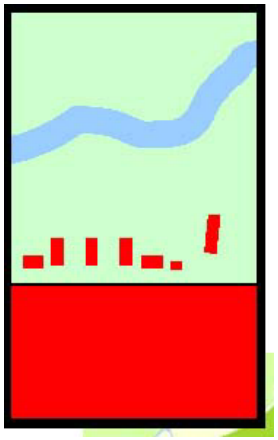
8. Rand zonder kern

Kenmerken: Deze kernrandzone bestaat uit een zwerm bebouwing (geen cluster), vaak (voormalig) agrarische of bijvoorbeeld militaire bebouwing, die niet grenst aan een kern.

Voorstelbare ontwikkeling: vanuit een buitengebiedperspectief zou je deze bebouwing terug willen dringen. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden.

Fuik





9. Beekdal kernrand

Kenmerken: deze kernrand is een verbijzondering van de ‘aangemeerde’ kernrand. Kenmerkend is de bebouwing die op hogere gronden is gebouwd met een flinke afstand tot het beekdal. Her en der steken enkele stallencomplexen diep het beekdal in.

Voorstelbare ontwikkeling: in verband met de kwetsbare relatie met het beekdal moet het karakter van deze kernrand versterkt of zelfs hersteld worden. Dit betekent dat actief ingezet wordt op het verwijderen van stallen die (te) diep het beekdal insteken.

De Mortel oost

