

## Hooge Heide-Midden Boszone

Kader voor toekomstige  
ontwikkelingsmogelijkheden





## Hooge Heide-Midden Boszone

Kader voor toekomstige  
ontwikkelingsmogelijkheden



# Inhoud

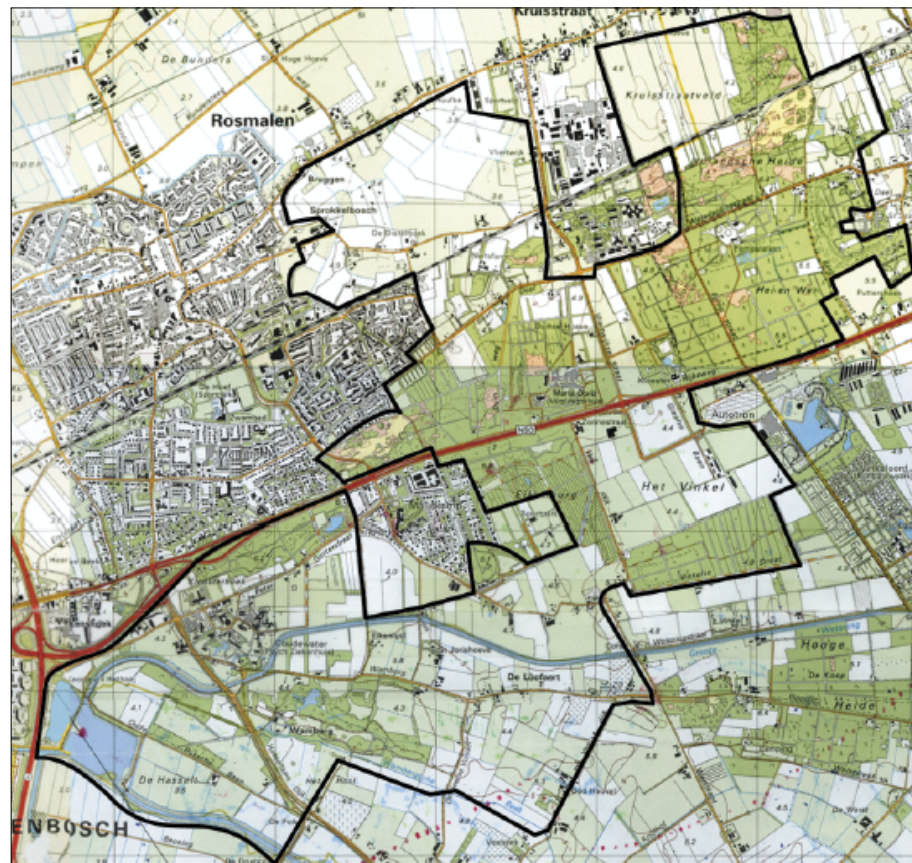
|  |           |   |           |
|--|-----------|---|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                      | <b>5</b>  | <b>6. Aanpak gebiedsontwikkeling</b>            | <b>21</b> |
| 1.1 Aanleiding   | 6         |   |           |
| 1.2 Doel en Resultaat                                    | 6         | <b>7. Uitwerking</b>                            | <b>23</b> |
| <b>2. Beleid</b>   | <b>7</b>  | 7.1 Oude Baan oost                              | 23        |
| 2.1 Interim structuurvisie                               | 7         | 7.2 Waterleidingstraat                          | 24        |
| 2.2 Uitwerkingsplan Waalboss                             | 7         | 7.3 Vliertwijksestraat                          | 24        |
| 2.3 Reconstructieplan Maas en Meierij                    | 8         | 7.4 Ontginningsbossen                           | 25        |
| 2.4 Landschapsvisie                                      | 8         | 7.5 Kampenlandschap                             | 27        |
| 2.5 Ruimtelijke Structuurvisie                           | 8         | <b>8. Selectie van projecten</b>                | <b>29</b> |
| 2.6 Bestemmingsplan Buitengebied                         | 8         | Lokatie 1: Nertsenfokkerij                      | 29        |
| 2.7 Visie op inrichting en beheer Hooge Heide            | 8         | Lokatie 2: Composteringsbedrijf                 | 30        |
| 2.8 Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied | 8         | Lokatie 3: Sparrenburgbos                       | 30        |
| 2.9 Conclusie  | 8         | Lokatie 4: Boerderij Vliertwijksestraat 58      | 30        |
|  |           | Lokatie 5: Klooster Graafsebaan                 | 31        |
| <b>3. Analyse plangebied</b>                             | <b>9</b>  | <b>9. Financiën</b>                             | <b>33</b> |
| 3.1 Ontstaansgeschiedenis landschap                      | 9         |   |           |
| 3.2 Landschappelijke indeling                            | 10        | <b>10. Milieuaspecten</b>                       | <b>35</b> |
| <b>4. Ontwikkelwijze</b>                                 | <b>15</b> | <b>11. Randvoorwaarden, risico's en vervolg</b> | <b>37</b> |
| <b>5. Ontwikkelingsperspectief</b>                       | <b>17</b> | 11.1 Randvoorwaarden                            | 37        |
| 5.1 Natuurfunctie  | 17        | 11.2 Risico's                                   | 37        |
| 5.2 Landbouwfunctie                                      | 18        | 11.3 Vervolg                                    | 37        |
| 5.3 Recreatiefunctie                                     | 19        |   |           |
| 5.4 Rode functies  | 19        |   |           |





# Inleiding

Een van de vijf Bossche Buitens uit de Landschapsvisie 's-Hertogenbosch (1999) is Hooge Heide. Dit gebied ten oosten van



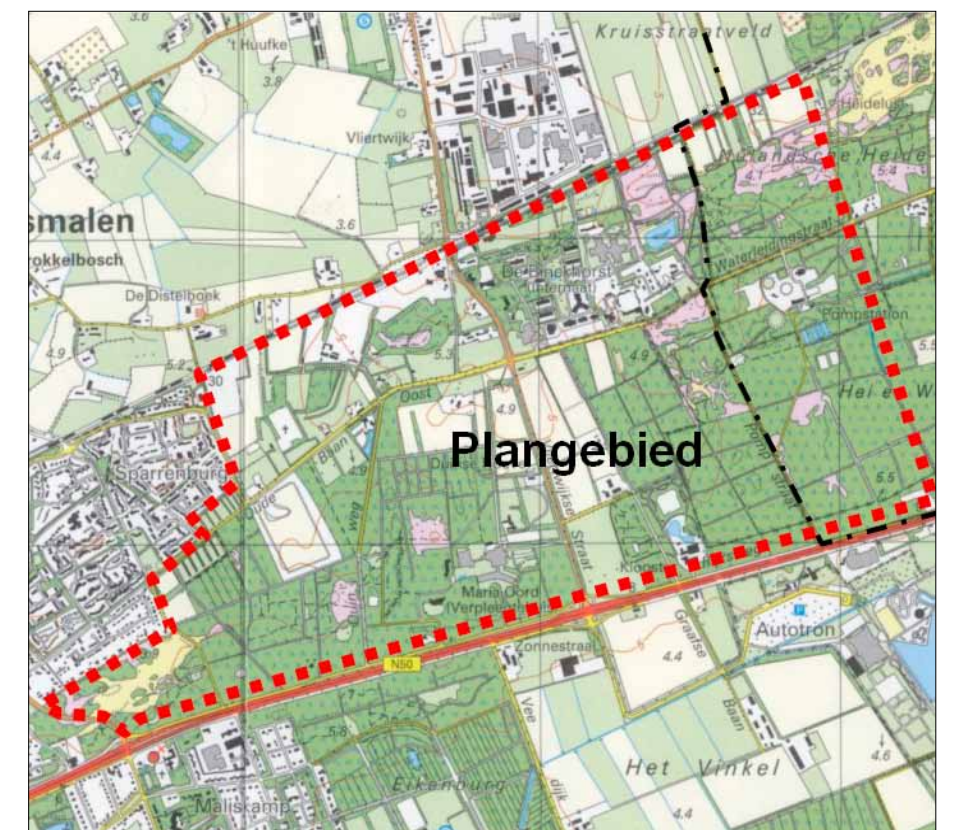
figuur 1: begrenzingen van het Bossche Buiten Hooge Heide conform de Landschapsvisie

Rosmalen karakteriseert zich door een afwisselend landschap met bossen, heide, zandverstuivingen en agrarische percelen. Bijzonder zijn de monumentale lanen en landschapselementen.

In de Landschapsvisie wordt er voor Hooge Heide nadrukkelijk ingezet op het ontwikkelen van de groene ontwikkeling van dit gebied. In de huidige situatie gebruiken bewoners uit de directe omgeving het gebied voornamelijk. Daarnaast gebruiken ook mensen vanuit de stad dit bosrijke gebied steeds meer. Door nieuwe ontwikkelingen zoals de grootschalige Vindex-locatie 'De Grooten Wielen' zal de betekenis van Hooge Heide als recreatief uitloophoek sterk toenemen.

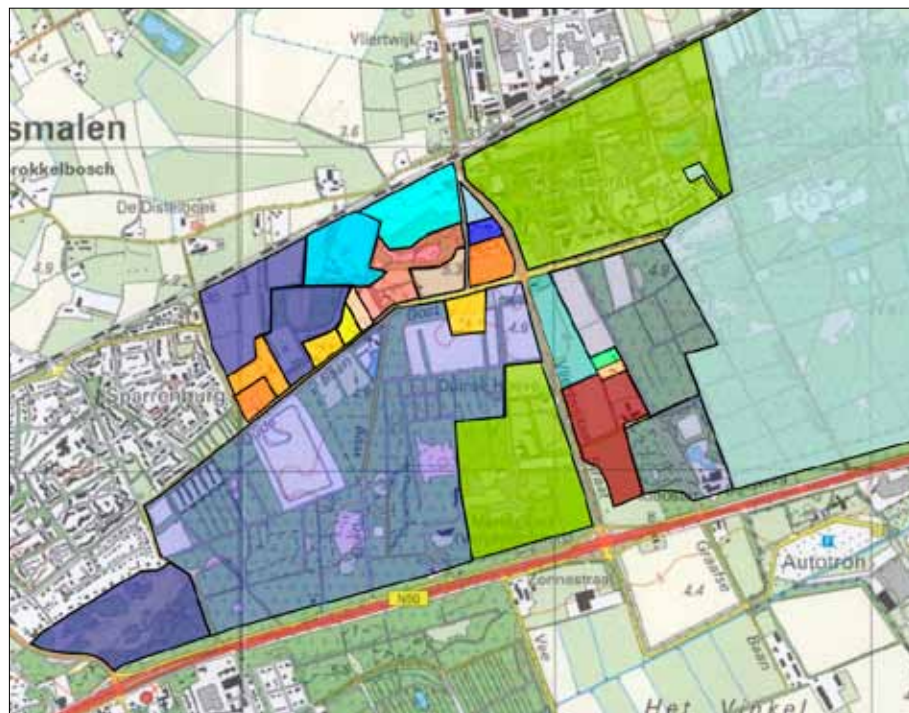
De Landschapsvisie vormt ondermeer de basis voor het bestemmingsplan Buitengebied dat is vastgesteld in juni 2001 en onherroepelijk is geworden in juni 2003. In het bestemmingsplan is Hooge Heide zodanig bestemd dat het zich op de lange termijn kan ontwikkelen tot een grote groene eenheid met een recreatieve functie. Om de ontwikkelingen uit de Landschapsvisie te realiseren is een visie op de inrichting en het beheer van Hooge Heide opgesteld welke is vastgesteld in maart 2003. In deze visie worden maatregelen beschreven welke tot doel hebben dit Bossche Buiten te ontwikkelen als één groot groen en bosrijk gebied met landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten. Vanaf 2003 worden maatregelen uitgevoerd. Zo is een duurzaam bosbeheer ingevoerd, zijn wandelroutes uitgezet en zijn er laanstructuren houtwallen en bosjes geplant en zijn poelen gegraven.

Het centrale deel, ook wel aangeduid als de Boszone, heeft een oppervlakte van circa 250 hectare en komt overeen met het plangebied van deze nota (figuur 2). De Boszone bestaat uit grote boscomplexen, afgewisseld met heideterreintjes, stuifzanden en



figuur 2: begrenzing plangebied inclusief de Binckhorst





figuur 3: eigendomssituatie

kleinschalige agrarische percelen. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de spoorlijn in het noorden en de A59 in het zuiden. De bebouwing van Rosmalen vormt de westelijke grens. De oostgrens ligt op het grondgebied van Maasdonk waarbij op enige afstand van de gemeentegrens het plangebied fictief is begrensd.

### 1.1 Aanleiding

Om Hooge Heide te laten functioneren als een groen uitloophed voor Rosmalen en 's-Hertogenbosch dient de eenheid van het gebied te worden vergroot en dienen er recreatieve voorzieningen te worden gerealiseerd en het landschap te worden ontwikkeld. Met de huidige middelen dreigen deze doelstellingen niet te worden gehaald omdat veel van de bossen in de boszone particulier eigendom zijn (figuur 3). De inzet van deze gronden is cruciaal voor de verdere groene ontwikkeling van dit centrale deel van Hooge Heide. Ook hier dient de ontwikkeling van natuur, landschap en recreatie te worden ingezet.

Met de eigenaren zijn gesprekken gevoerd over het inzetten van hun gronden. De eigenaren staan in beginsel positief tegenover de plannen. De terreinen van de zorginstellingen en die van Brabant Water kunnen onder voorwaarden worden ingezet voor de beschreven doelen. Gebleken is echter dat voor daadwerkelijke gebiedsontwikkeling het realiseren van de doelen niet op alle terreinen zondermeer kan plaatsvinden. Dit zijn met name de pri-

vate terreinen die nog omgevormd moeten worden. Ook liggen er in het gebied nog functies die niet passen in het streefbeeld, zoals de nertsenfokkerij. Andere middelen dan het verzoeken van de eigenaar om medewerking zijn in de huidige situatie niet voorhanden.

Verwacht kan worden dat indien er geen ontwikkelingsperspectieven geboden kunnen worden de autonome ontwikkeling een verslechtering inhoudt ten opzichte van de huidige situatie. Het Sparrenburgbos, dat nu openbaar toegankelijk zal mogelijk worden verkocht en kan altijd worden omheind, waardoor de openbare toegankelijkheid komt te vervallen. Dit is al gebeurd met een deel van het bos aan de Vliertwijkse straat. Daarnaast zal het ontwikkelen van de natuurwaarden niet kunnen plaatsvinden en zal de ecologische kwaliteit van het bos verder verslechteren. Ook in het geval van de nertsenfokkerij en mogelijk ook andere functies die overlast veroorzaken en die niet in het gebied passen zal zonder het bieden van ontwikkelingsperspectieven geen verandering plaatsvinden.

Geconcludeerd kan worden dat het streefbeeld niet binnen het vigerend gemeentelijk beleid kan worden gerealiseerd. Het uitwerkingsplan Waalboss biedt hiertoe wel mogelijkheden.

Door het opstellen van deze visie als uitwerking van de Nota van uitgangspunten buitengebied wil de gemeente de mogelijkheden verkennen om het realiseren van de doelstellingen door middel van het rood voor groen mogelijk maken.

### 1.2 Doel en Resultaat

Zowel uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied als uit de plankkaart op gebiedsniveau blijkt dat de aangegeven intentie voor de ontwikkeling van de Boszone is gericht op het ontwikkelen van bos- en natuurgebied en agrarisch gebied met landschappelijke waarden met het accent op de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Om dit doel te bereiken en uitvoering te geven aan de Inrichtings- en beheersvisie is het gewenst dat bepaalde functies gesaneerd worden. Dit zou kunnen door in beperkte mate ontwikkelingsperspectief te bieden, zoals het toevoegen van functies die beter passen bij de intentie van de groene ontwikkeling en een positief effect hebben op het milieu en de omgeving.

Daarnaast zal de positionering en het gebruik van bebouwing die is toegestaan binnen het bestemmingsplan in heroverweging genomen worden, zodanig dat deze een logischere plek en functie binnen de opbouw de Boszone krijgt.

In beide gevallen is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

In dit plan wordt de gewenste ontwikkeling uiteengezet, waarbij een verdergaande landschaps- en natuurontwikkeling met een duurzaam beheer en een openbare continue padenstructuur de boventoon voeren. Om dit te bewerkstelligen wordt als strategie het rood voor groen principe ingezet, met de intentie om het groen te versterken.

Voor dit gebied van circa 250 hectare groot en uniek voor de Bossche situatie wordt aangegeven welke kansen er zijn op het gebied van landschap, natuur en recreatie. Om de routestructuur compleet te maken en natuurontwikkeling in gang te zetten is het noodzakelijk om tot gebiedsontwikkeling te komen op particuliere terreinen. Hiervoor dient samen met deze particulieren een plan voor rood en groen te worden uitgewerkt. Dit kan alleen op basis van vastgesteld beleid, waarin deze nota voorziet na vaststelling door het gemeentebestuur.

#### Ontwikkelingsplan Boszone Hooge Heide

##### Doel:

Het maken van een nadere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied voor de Boszone van Hooge Heide waarmee de beoogde groene ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd op basis van particulier initiatief.

##### Resultaat:

Een visie met een rood voor groen uitwerking waarmee bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden binnen de gemeente en op basis waarvan met particuliere eigenaren nader onderhandeld kan worden en aan de Provinciale Planologische Commissie om een principebesluit kan worden gevraagd.

# Beleid

## 2.1 Interim structuurvisie

In het vastgesteld Interim structuurvisie in Balans wordt het toekomstperspectief voor onderhavig gebied voor een groot deel bepaald door het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Alle beplantingen en heide- en stuifzandterreinen maken onderdeel uit van de EHS. Hieraan zijn sterke beperkingen verbonden die een andere bestemming dan bos en natuur nagenoeg onmogelijk maken. Voor dit plangebied is verder van belang dat het is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. In het Streekplan wordt in dat kader verwezen naar de Provinciale milieuverordening. Bouwen binnen de 100-jaarszone levert beperkingen op en bouwen binnen de 25-jaarszone is in principe onaanvaardbaar.

## 2.2 Uitwerkingsplan Waalboss

In de stedelijke regio's vindt de integrale afweging plaats in het kader van de uitwerkingsplannen van het Streekplan. Bij het afstemmen van het reconstructieplan en het gebiedsplan hebben de argumenten vanuit de streekplan uitwerking zwaarder gewogen dan die uit het reconstructieplan. De reconstructieplannen en het gebiedsplan zijn qua inhoud een zeer belangrijke input voor de streekplanuitwerkingen. Het uitwerkingsplan Waalboss is opgesteld in goed overleg met de reconstructiecommissie Maas en Meierij. Figuur 4 betreft een uitsnede van de plankaart



figuur 4: de Groene Hoofdstructuur ter plaatse van de boszone

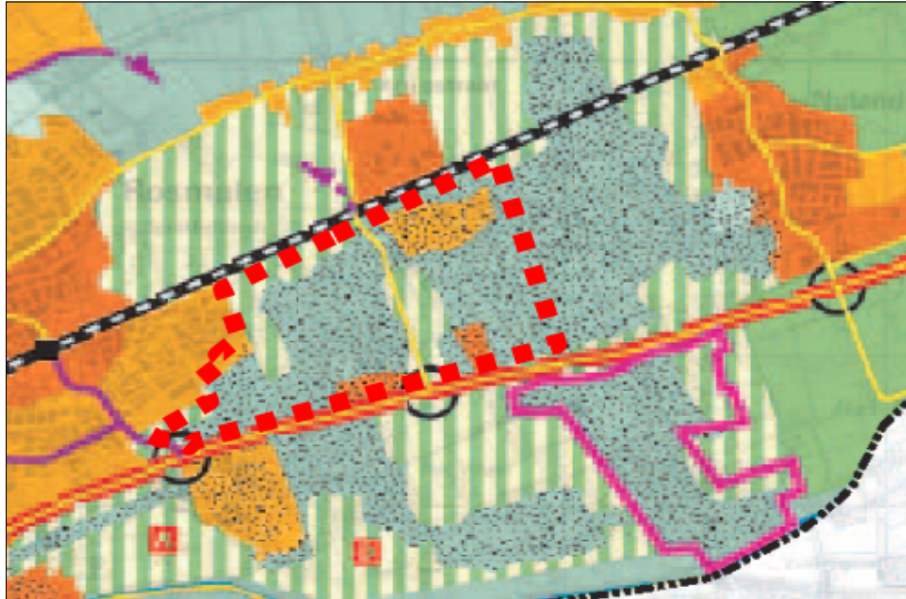
van Waalboss waarbij de gebieden tussen de boscomplexen worden aangeduid als 'integratie stad-land'.

In het uitwerkingsplan Waalboss wordt aangegeven dat de oostflank is opgebouwd uit waardevolle cultuurlandschappen met een grote mate van openheid. De opwaardering van de N59 tot A59 mag niet leiden tot een verstedelijkte zone tussen Rosmalen en Oss. Vandaar dat alle stedelijke ontwikkelingen, die binnen het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld mogelijk zijn, een kwali-

tatieve bijdrage moeten leveren aan de landschappelijke omgeving.

In het uitwerkingsplan worden de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de dekzandrug in de oostflank direct grenzend aan Rosmalen en met betrekking tot de Boszone globaal als volgt omschreven. Het gebied ten oosten van Rosmalen kenmerkt zich door een bosrijke omgeving afgewisseld met open delen. In het noordelijk deel maken de open ruimtes ten zuiden van de Kruisstraat onderdeel uit van de structuur. Nieuwe stedelijke uitbreidingen zijn daar niet wenselijk. Het middelste deel bestaat grotendeels uit boscomplexen met een tweetal instituten en een kloostercomplex, welke indien de huidige functie komt te vervallen in aanmerking komen voor hergebruik als woning, kleinschalige bedrijven of voorzieningen. De gehele zone Rosmalen is een belangrijke stedelijk uitloopgebied voor 's-Hertogenbosch en Rosmalen. De recreatieve verbinding richting het stedelijk gebied kan door middel van de aanleg of opwaardering van de fietspadenstructuur verbeterd worden. Deze gaat onderdeel uitmaken van het regionaal fietspaden netwerk. Bij het hergebruik van het kloosters en de verbouw en herinrichting van de instituten wordt nagestreefd de openbaarheid van de terreinen te vergroten, om zodoende de zone aantrekkelijker te maken als stedelijk uitloopgebied. Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen wordt verwezen naar menukaart 22 van het uitwerkingsplan waarop de waardering, het beleid, de visie en de strategie genoemd worden. Middels dit plan wordt invulling gegeven aan





figuur 5: het plangebied in het uitwerkingsplan Waalboss

de gewenste ruimtelijk ontwikkeling van het uitwerkingsplan Waalboss.

### 2.3 Reconstructieplan Maas en Meerij

In het vastgestelde reconstructieplan (april 2005) is dit gebied aangewezen als extensiveringsgebied. Dit houdt in dat binnen het plangebied het overwegende belang ligt op de functies wonen en natuur en waar uitbreiding, hervestiging of nieuwbouw van intensieve veehouderijen onmogelijk is of onmogelijk zal worden gemaakt. In het reconstructieplan is dit gebied aangegeven als landgoederenzone, waarbinnen zowel natuur- en bosgebieden, rundveehouderijen, wonen als recreatie tot de mogelijkheden behoren. Verbrede landbouw, kleinschalige vormen van recreatie en nieuwe economische functies krijgen hier (binnen de aard en schaal van het gebied) de ruimte. Dit past ook in de gewenste versterking van het gebied als stedelijk uitloopgebied voor 's-Hertogenbosch. Met behulp van een landschapsvisie wordt een landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen gewaarborgd.

### 2.4 Landschapsvisie

Centraal in de Landschapsvisie (1999) staat het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig en gedifferentieerd landschap. In de visie wordt daartoe een landschappelijk raamwerk voorgesteld dat bestaat uit een samenhangend patroon van grootschalige natuur- en bosgebieden, die middels verbindingzones met elkaar in verband worden gebracht. Het plangebied maakt onderdeel uit van het grootschalig natuur- en bosgebied Hooge Heide. Hooge Heide is één van de Bossche Buitens. Dit zijn grote groene gebieden die rond de stad liggen en waar natuur en landschappelijke waarden het belangrijkste zijn, maar er ook ruimte wordt geboden voor overige functies. Dit ontwikkelingsplan sluit in hoofdlijnen aan bij de Landschapsvisie.

### 2.5 Ruimtelijke Structuurvisie

In de Ruimtelijke Structuurvisie 'Stad tussen Stromen' vastgesteld in januari 2003 is het beleid zoals verwoord in de Landschapsvisie geïntegreerd in de groene mal rond de stad waarbij ook wordt aangesloten op beek- en rivierdalen.

### 2.6 Bestemmingsplan Buitengebied

Zoals reeds vermeld in de inleiding vormt de Landschapsvisie het kader voor het bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan Buitengebied staan de functies agrarisch gebruik, landbouw, landschap en recreatie voorop. Alle overige functies zijn ondergeschikt. De bestaande situatie is in het bestemmingsplan vastgelegd. De belangrijkste bestemmingen in het plangebied zijn bos, maatschappelijke doeleinden, en agrarische doeleinden.

### 2.7 Visie op inrichting en beheer Hooge Heide

De inrichtings- en beheersvisie vormt een uitwerking van de Landschapsvisie. Ten tijde van het opstellen van dit plan werd er beleidsmatig een onderscheid gemaakt tussen het gebied ten noorden van de A59 en het gebied ten zuiden ervan. Het beleid was voor het gebied ten noorden van de A59 vooral gericht op bescherming en kwaliteitsverbetering, terwijl voor het gebied ten zuiden van de A59 het accent op vernieuwing en ontwikkeling is gelegen. In het kader van de ontwikkeling van Hooge Heide zijn er reeds inrichtingsmaatregelen genomen. Zo is er in het plangebied bos aangeplant op een agrarisch perceel van de gemeente

en zijn er maatregelen genomen om een kenmerkende houtwal- lenstructuur nabij de wijk Sparrenburg te verbeteren.

### 2.8 Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied

Op 18 december 2007 is door de gemeenteraad de nota van uitgangspunten buitengebied vastgesteld. Voor de Hooge Heide is als strategisch doel geformuleerd om op basis van de gemeentelijke Visie Hooge Heide de integratie tussen stad en land, het gebied als stedelijk uitloopgebied verder te ontwikkelen met specifieke uitgangspunten voor de deelgebieden in de Hooge Heide. In het deelgebied 'Boszone Hooge Heide' streeft de gemeente naar:

- handhaving en bescherming van het bestaande boslandschap;
- bij verval functies instituten en kloostercomplexen hergebruik als woningen, kleinschalige bedrijven of voorzieningen toestaan;
- defensieve houding ten aanzien van ingrepen die voortkomen uit verstedelijking in de breedste zin van het woord. Kleinschalige stedelijke ontwikkelingen die bijdragen in de versterking van het landschap, zijn incidenteel mogelijk;
- ontwikkeling recreatieve routestructuren met omgeving.

### 2.9 Conclusie

Op grond van vastgestelde beleidsplannen zoals hiervoor beschreven kan geconcludeerd worden dat aan het plangebied hoge landschappelijke waarden worden toegekend. Om de landschappelijke kwaliteiten in de toekomst verder te verbeteren, worden beleidsmatig landgoedachtige ontwikkelingen voorgestaan. In dit plan ligt de nadruk op het ontwikkelen en in standhouden van natuur en landschap zodanig dat de karakteristiek van Hooge Heide versterkt wordt. Hierbij speelt duurzaam beheer een belangrijke rol. Strijdige functies worden zo mogelijk middels het rood voor groen principe gesaneerd en bestaande bouwlocaties in het bos worden qua functie in heroverweging genomen. Nieuw ontwikkelingsperspectief passend binnen de structuur van het landschap kan daaraan gekoppeld worden. Op deze wijze wordt ruimtelijk invulling gegeven aan het uitwerkingsplan Waalboss waarbij een zo groot mogelijke openbaarheid van het gebied wordt nagestreefd om Hooge Heide aantrekkelijker te maken als stedelijk uitloopgebied.



# Analyse plangebied

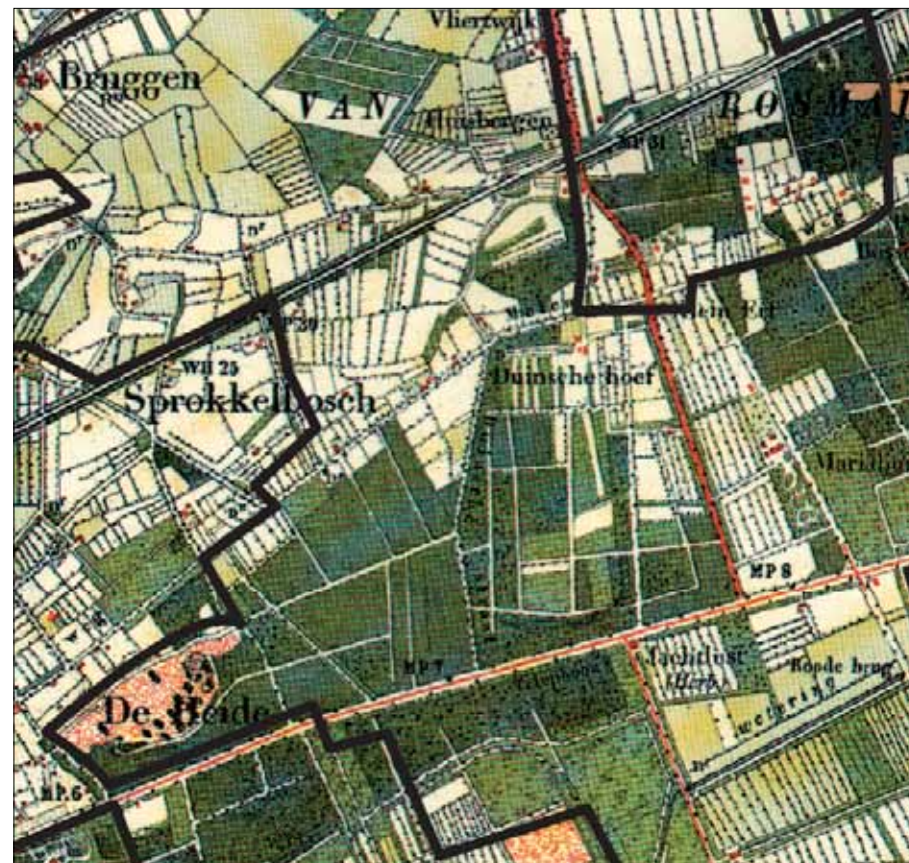
De vraag die in dit hoofdstuk wordt beantwoord is: hoe ziet het gebied er nu uit, hoe functioneert het en hoe is dat gekomen.

## 3.1 Ontstaansgeschiedenis landschap

Het plangebied is gelegen op de dekzandrug tussen Rosmalen en Oss. Richting het noorden gaat deze rug over in het rivierkleigebied. Meer naar het zuiden is het gebied natter en gaat het landschap over in het beekdallandschap van de Aa.

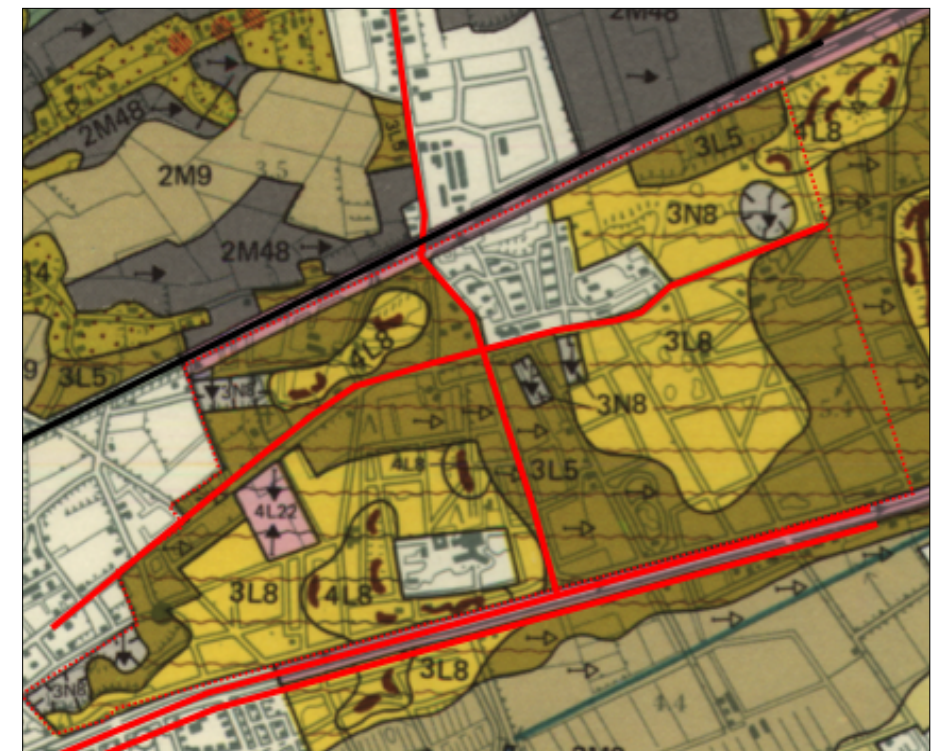
In het plangebied is een tweedeling te maken tussen een lager en een hoger gelegen deel. Het lagergelegen deel is van oorsprong het best geschikt voor landbouw. Boeren vestigden zich met hun boerderij aan de bestaande wegen die door het gebied liepen. Hierbij werden de gunstige plekken als eerste bezet zoals de lagere delen met betere gronden. Onderlinge afstand werd bewaard omdat de grond rond een boerderij agrarisch in gebruik werd genomen als huiskavels. In de loop der jaren ontstond een beeld met agrarische bebouwing, afgewisseld met agrarische percelen rond de boerderij.

Grote delen van het gebied raakte op deze manier bezet waarbij een duidelijke relatie bestond tussen de beschikbare agrarische grond en de vestiging van boerderijen langs de wegen. Op deze manier vormden de bestaande wegen de basis voor de ontginning van het gebied.



figuur 6: historische kaart van 1890

Vanuit de boerderijen werd agrarische grond in gebruik genomen. Dit is een geleidelijk proces geweest waarbij vanuit elke aparte boerderij steeds meer percelen werden ontgonnen. Hier-



figuur 7: bodemopbouw en infrastructuur plangebied: Op de zandrug liggen langs de ontginningslijnen de door de mens verrijkte gronden. Geel = duinvaaggronden, Donkergeel = verrijkte gronden langs ontginningsassen.

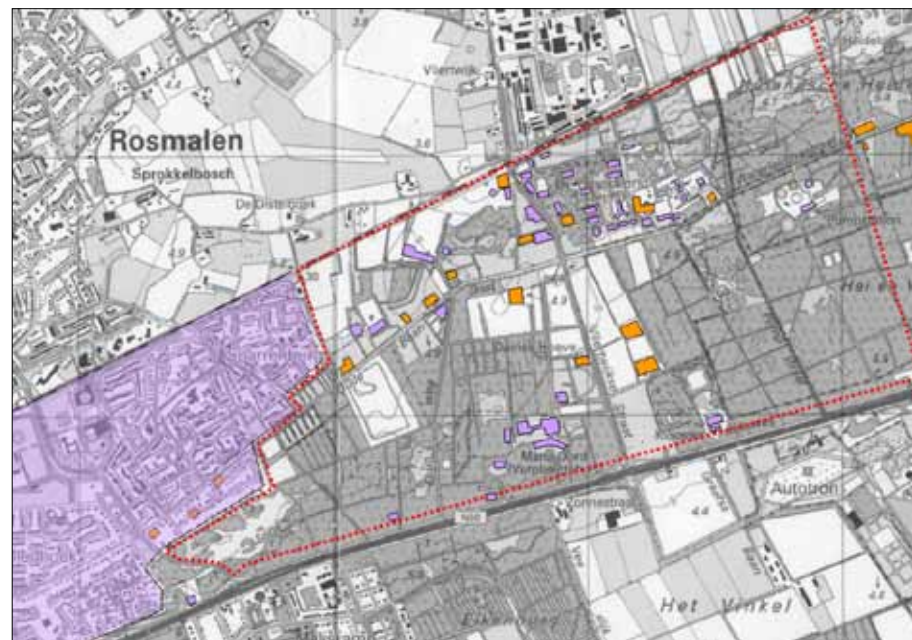
door ontstond het onregelmatig verkavelde kampenlandschap dat nu nog te herkennen is. De akkers rond de boerderij werden uitgerasterd voor het vee door de aanplant van houtwallen op de perceelsranden. Door het opbrengen van mest en plaggen



op deze percelen rond de boerderij zijn plaatselijk verhoogde percelen ontstaan met verrijkte grond.

De mest was afkomstig van het vee dat werd geweid op de hoger gelegen gronden. Deze zogenaamde Woeste gronden waren voor algemeen gebruik. Het vee werd 's-Nachts binnengehaald om ondermeer de mest van de dieren op te kunnen vangen. De mest werd samen met heideplaggen die ook van de Woeste gronden werden gehaald gebruikt om de akkers te bemesten. Hierdoor zijn plaatselijk hoger gelegen en rijkere akkers ontstaan welke thans nog op de bodemkaart te herkennen zijn. Langs de historische linten zoals de Oude Baan oost – Waterleidingstraat en de Vliertwijksestraat komen deze verbeterde gronden voor zoals de haarpodzolgrond en hoge zwarte enkeerdgronden.

De Woeste gronden werden door deze landbouwpraktijk steeds armer. Hierdoor werden deze gebieden steeds minder geschikt voor begrazing en ontstonden er stuifzanden. Om het zand vast te leggen zijn later de hogere delen ingeplant ten behoeve van de houtproductie, wat de basis vormde voor het nu aanwezige bos.



figuur 8: bebouwing (oranje: voor 1920 en paars: na 1920)

### 3.2 Landschappelijke indeling

Op basis van de ontstaansgeschiedenis onderscheiden wij in het plangebied:

- Historische Linten
- Kampenlandschap
- Ontginningsbossen

In dit hoofdstuk worden de landschappelijke kenmerken beschreven en de bijbehorende bebouwingskenmerken.

#### Historische linten

De Oude Baan – Waterleidingstraat en de Vliertwijksestraat vormen de belangrijkste historische linten in het gebied. De Oude baan vormt één van de eerste linten richting Rosmalen – Hintham – 's-Hertogenbosch, terwijl de Vliertwijksestraat, van oudsher de verbinding vormt met de Maas in het noorden. De Graafse Baan is een oude hoofdroute die later is uitgebouwd tot een rijksweg. Deze linten vormden in het verleden en ook nu nog de aanleiding voor de ontginning van het landschap. In het plangebied is de invloed van de linten erg groot geweest. Het heeft bepaald waar gebouwd is en vanuit welke plek het land ontgonnen is.

De Oude baan Oost: een historisch oost west gericht lint met van oorsprong agrarische bebouwing. Dit lint is op de overgang van het kampenlandschap en het ontginningsbos gelegen. Dit lint heeft dus twee verschillende zijden.

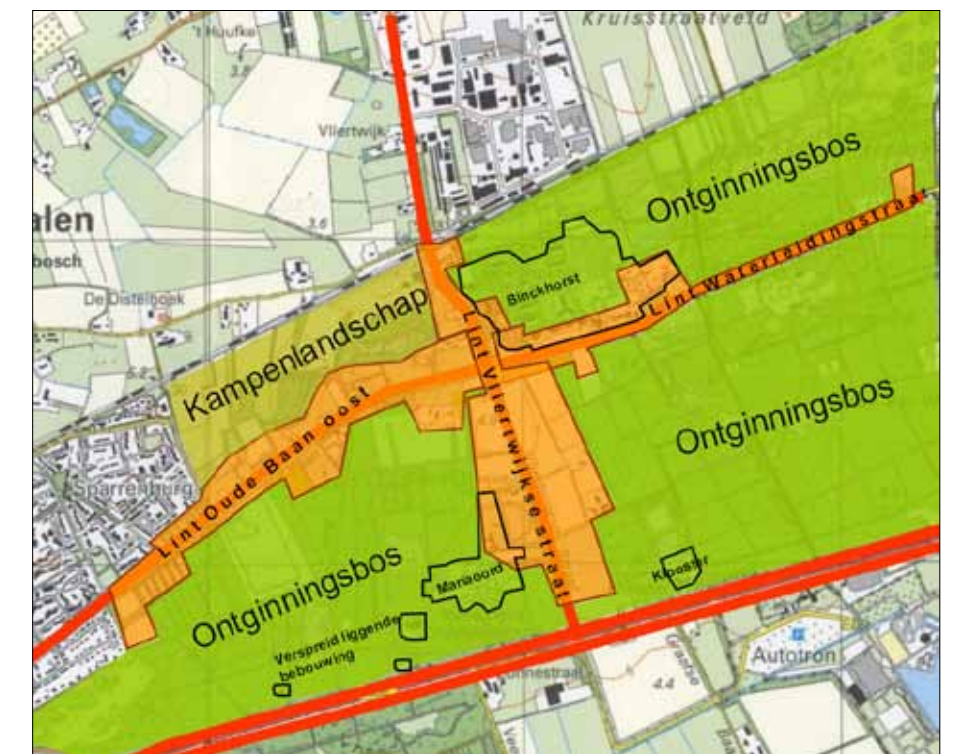
Aan de zuidzijde grenst het ontginningsbos tot aan de Oude Baan Oost. Van oorsprong is hier geen lintbebouwing aanwezig. De later toegevoegde woonbebouwing met enkele 'hobby' percelen vormen een onderbreking van dit beeld

De Oude Baan oost functioneert als een ontsluitingsweg voor de aanliggende wijken. Er is een vrijliggend fietspad aanwezig welke onderdeel uitmaakt van de hoofd fietsstructuur. Langs de weg is een waardevolle structuur van inlandse eiken aanwezig.

Deze boomstructuur is in 2005 op enkele plekken hersteld door het aanplanten van bomen. Recreatief gezien is de Oude baan Oost samen met de Waterleidingstraat de hoofd ontsluitingsstructuur voor het groene gebied Hooge Heide. Hierbij wordt er zowel door fietsers als door auto's gebruik van gemaakt. Parkeergelegenheid voor een bezoek aan de aanliggende bossen ligt voornamelijk aan dit lint.

#### Lintbebouwing

Aan de noordzijde grenst de Oude Baan aan het kampenlandschap. Hier is sprake van een afwisselend beeld met oorspronkelijke bebouwing die wordt afgewisseld met kleine agrarische percelen en houtwallen. Hier en daar is tussen de oorspronkelijk aanwezige boerderijen andere bebouwing toegevoegd. Het afwisselende beeld met bebouwing dat wordt afgewisseld met open percelen is hier nog op veel plaatsen in stand gebleven. De begraafplaats vormt een onderbreking van dit beeld met de aan de weg liggende parkeerplaats.

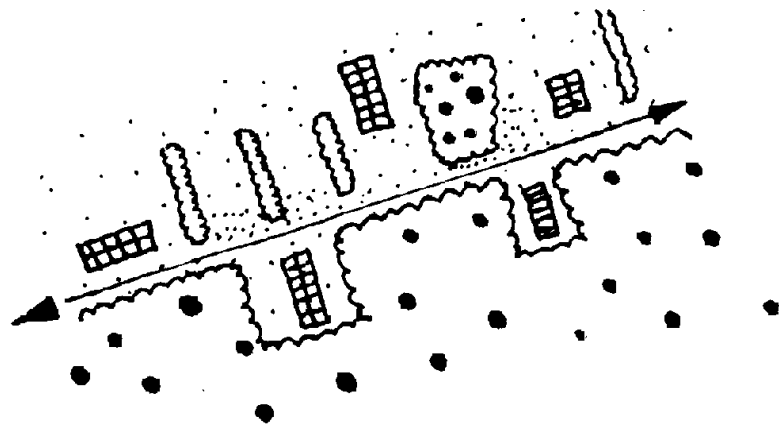


figuur 8: landschappelijke indeling plangebied



figuur 9: Oude Baan oost

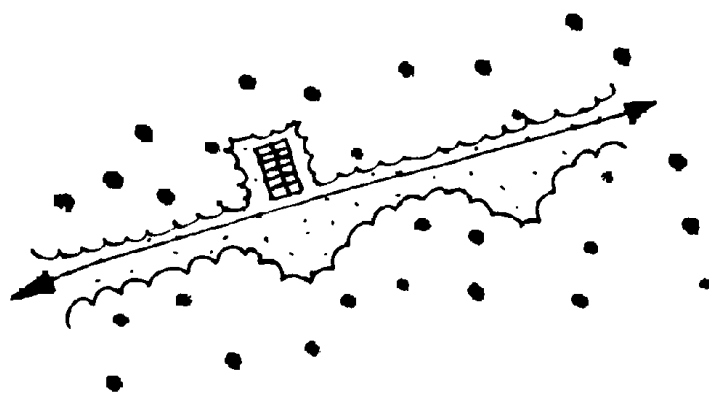




figuur 11: Oude Baan oost met aan de noordzijde het kampenlandschap en aan de zuidzijde het ontginningsbos



figuur 12: Waterleidingstraat



figuur 13: Waterleidingstraat met aan beide zijden ontginningsbos

De *Waterleidingstraat*: ligt in het verlengde van de Oude baan oost en maakt onderdeel uit van de historische linten. Het lint ligt van oorsprong in het ontginningsbos, waardoor hier minimaal bebouwing aanwezig is geweest. Momenteel is hier de entree van de Binckhorst gelegen. De weg is een belangrijke recrea-

tieve ontsluiting van Hooge Heide voor auto's en fietsers. Tevens vormt de weg met de vrijliggende fietspaden een belangrijke fietshoofdstructuur.

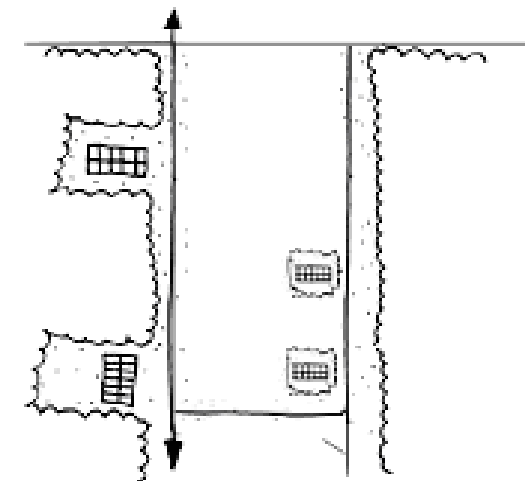
De landschappelijke kwaliteit van de weg is groot door de ligging in het bos. Dichte delen worden hier afgewisseld met openheidsterreintjes die kenmerkend zijn voor dit gebied. De aanwezigheid van een hekwerk direct aan het fietspad ontsiert dit beeld voor een deel.

De *Vliertwijksestraat* is eveneens een historische route met een functioneel karakter. Deze weg loopt haaks op de landschappelijke gradiënt en doorsnijdt de boszone. Hierdoor is dit lint minder duidelijk in zijn opbouw. Aan de Vliertwijksestraat ligt op een soortgelijke manier als aan de Oude Baan oost lintbebouwing bestaande uit boerderijen later aangevuld met onder andere woonbebouwing.

Deze weg heeft in tegenstelling tot de Oude Baan oost geen duidelijke verankering in de onderlegger, maar vormt functioneel een verbinding tussen de oost west gerichte linten. De Vliertwijksestraat doorsnijdt als het ware het landschap en verbindt de oost-west gericht routes. Hierdoor is deze weg minder eenduidig van structuur. De Vliertwijksestraat is voorzien van een kenmerkende laanstructuur van inlandse eiken. Parallel aan de hoofdweg loopt een onverharde weg die eveneens Vliertwijksestraat heet. Dit is de oorspronkelijke loop van deze noord zuid verbinding. Het terrein tussen beide wegen in is altijd een half-open structuur geweest met agrarische gronden bosjes en houtwallen.

#### Lintbebouwing

Aan de oostzijde is de bebouwingsstructuur gelegen aan het secundaire lint. Hier staat de van oudsher aanwezige boerderij nog en zijn op enige afstand twee clusters bebouwing aanwezig. Vanaf de hoofdweg is deze bebouwing niet of beperkt zichtbaar. Het deel tussen het hoofdlint en het secundaire lint is open en agrarisch in gebruik. De ruimtelijke kwaliteit is hier beperkt vanwege het rechte karakter en de grote schaal van de agrarische percelen. Aan de westzijde is de lintbebouwing incidenteel aanwezig in de vorm van oude boerderijen. Een bijzonder fraai voorbeeld van lintbebouwing wordt gevormd door de Duinse Hoeve. Hier is een monumentaal boerderijcomplex nog in samenhang met het kleinschalig gesloten cultuurlandschap aanwezig. De Duinse Hoeve is genummerd als Vliertwijksestraat 63, maar door de ligging op een hoekperceel ook zichtbaar en ontsloten vanaf de Oude Baan oost.



figuur 14: Vliertwijksestraat met parallelstructuur



figuur 15: Vliertwijksestraat

#### Kampenlandschap

Het kampenlandschap is in het meer recente verleden vooral in schaal veranderd. Door intensivering van de landbouw en de komst van prikkeldraad zijn veel houtwallen verwijderd. De kleinschalige verkaveling is voor een deel verdwenen als gevolg van samenvoeging van percelen. In het plangebied zijn echter de kenmerken van het kampenlandschap nog goed te herkennen. Er liggen nog enkele percelen welke agrarisch worden gebruikt, maar steeds meer percelen zijn huiskavels die hobbymatig worden gebruikt. In het kampenlandschap is vooral langs de linten verdicht. Daarnaast zijn een aantal overige functies in het gebied gekomen zoals een woonwagencentrum, crematorium, een gemeentewerf, een composteringsbedrijf en een nertsenfarm. Vooral de nertsenfarm verstoort door de omvangrijke bebouwing de maat van het landschap. Ook de aard van de bedrijvigheid geeft overlast binnen de directe omgeving. Ook het composteringsbedrijf heeft door de aard en omvang van het



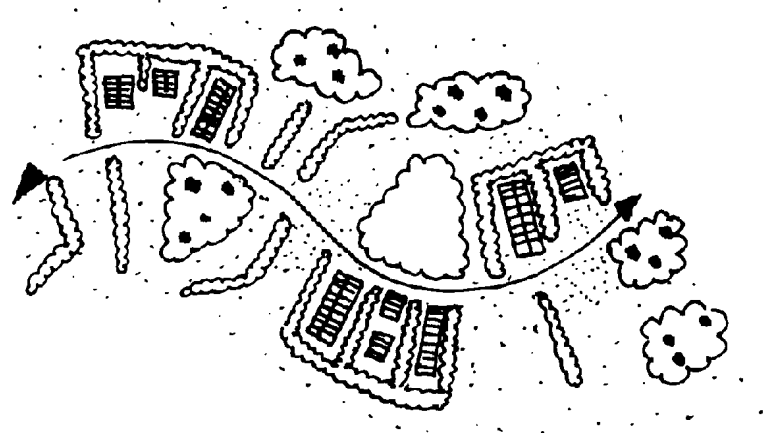
bedrijft een impact op de omgeving. Gezien de omvang is hier mindere mate is hier sprake van een verstoring.

Naast de bebouwing welke aan het lint van de Oude Baan is gelegen zijn in het kampenlandschap ook secundaire linten aanwezig die zijn verankerd in het ontginningspatroon. Deze secundaire linten zijn geen hoofdontsluitingen en lopen ook soms ook dood. De linten vormden soms de aanleiding om ook hierlangs te bebouwen. Vanwege de kleine schaal van deze lintjes levert dit meer een beeld op van een clustertje bebouwing in het kampenlandschap.

Het beeld is minder gestructureerd en meer organisch en is opgebouwd uit een lappendeken van agrarische open percelen, kleinschalige bospercelen en bossages als perceelsafschending. Het extensieve gebruik van dit gebied heeft ertoe geleid dat er hier nog veel houtwallen en bosjes bewaard zijn gebleven. De



figuur 16: Kampenlandschap



figuur 17: geclusterde bebouwing in het kampenlandschap

natuurwaarden zijn hier dan ook relatief hoog, met kenmerkende soorten als vleermuizen, struweelvogels, uilensoorten, spechten en kleine zoogdieren.

#### *Geclusterde bebouwing*

Kenmerkende bebouwing van het kampenlandschap ligt in de historische linten. Binnen het kampenlandschap komt ook van oudsher kleinschalige geclusterde bebouwing voor. Dit landschap kenmerkt lig door een kleinschalig karakter met veelal organische vormen. De linten zijn kort, organisch gevormd op basis van oude ontginningspatronen en gelegen temidden van kleinschalige landschapselementen.

#### **Ontginningsbossen**

De ontginningsbossen zijn rationeel opgezette grootschalige boscomplexen met een rechte verkaveling. Kenmerkend voor dit deel van de dekzandrug zijn de hoogteverschillen die worden gevormd door zandruggen, voorts zijn de laanstructuren langs de onverharde paden kenmerkend.

Veelal vanuit praktische overwegingen en de beschikbaarheid van gronden zijn de bossen willekeurig in gebruik genomen voor diverse functies, zo is er een stortplaats aan de rand van het bos aanwezig, liggen er kloosters instituten en verspreide bebouwing in de ontginningsbossen.

De natuurlijke en landschappelijke kwaliteit van de ontginningsbossen vertoont een wisselende kwaliteit. De delen waar open terreindelen worden afgewisseld met bos hebben de grootste ecologische en landschappelijke waarden. Vooral de overgangen tussen zandverstuiving, heide struweel en bos zijn kenmerkend en waardevol voor dit gebied. Andere delen zijn echter



figuur 18: ontginningsbos met open plekken (voormalige heideterreinen)

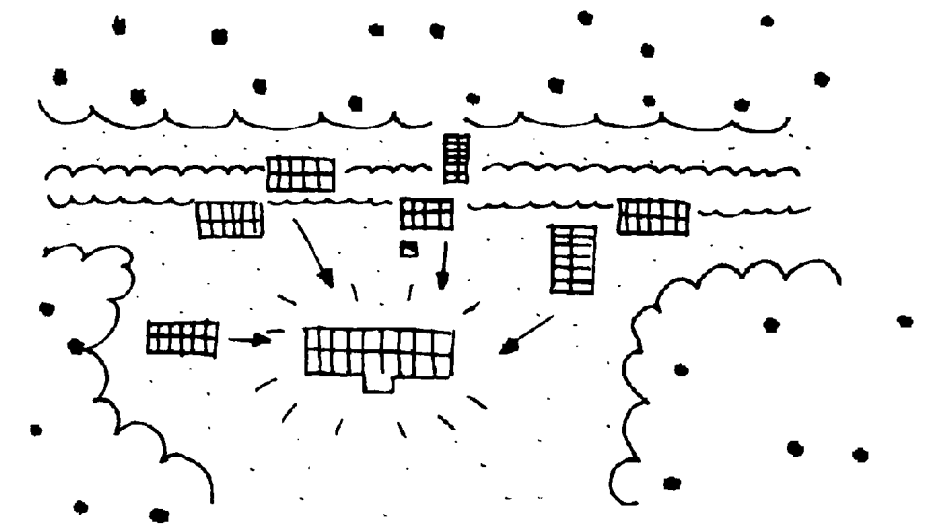
eentonige bossen met weinig variatie in de bomenstructuur. Op enkele plaatsen zijn nog zandruggen aanwezig, welke landschappelijk en recreatief aantrekkelijke onderdelen vormen van de bossen. De bebouwing is over het algemeen ondergeschikt aan het bos.

De instituten, het klooster en de verspreide bebouwing in het plangebied zijn op zichzelf staande eenheden binnen de ruimtelijke eenheid van de ontginningsbossen. Er is hier sprake van verschillende bouwstijlen. Elke instellingen heeft een eigen ontsluitingsstructuur. Kenmerkend is de beschikbare ruimte om de bebouwing heen waar bos of open terrein grenst aan het bebouwde gebied.

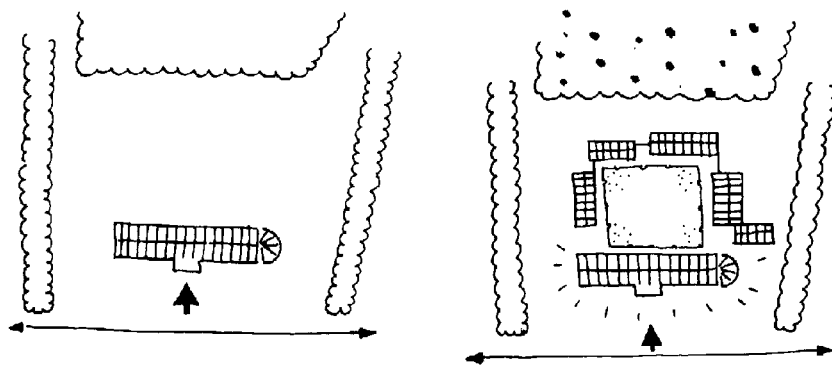
De terreinen typeren zich door de geleidelijke overgang van het meer gecultiveerde gedeelte van het terrein direct functioneel verbonden met de bebouwing naar het omliggende bos of natuurterrein. De bebouwing ligt hierdoor voor een deel in het bos en de terreinen maken hierdoor in zekere mate onderdeel uit van de ontginningsbossen. De voormalige kloosters in het gebied dateren uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Binnen het plangebied zijn een aantal gebouwen aangemerkt als karakteristiek en te behouden panden. Deze panden zijn geïnventariseerd en opgenomen op de lijst van potentiële gemeentelijke monumenten (MIP). De procedure tot vaststelling is in gang gezet.

#### *Instituten*

Binnen het plangebied zijn een tweetal instituten gelegen. Als nederzettingvorm zijn de instituten te vergelijken met de ruimtelijk opbouw van een landgoed. Centraal is een hoofdgebouw gesitueerd met daarom heen een aantal losse gebouwen die een functionele relatie hebben met het hoofdgebouw. Vooral het bijbehorend meestal parkachtige landschap vormt de bindende



figuur 19: instituut in het ontginningsbos



figuur 20: het klooster in het ontginningsbos – de basisvorm en het groeimodel

factor. Op een hoger schaalniveau ontbreekt de koppeling met het groene casco.

#### Klooster

Het klooster is van oorsprong gelegen aan de Graafsebaan en is als solitair gebouw in het bos gelegen. Achter het klooster ligt een tuin met vijver. Het is in dit geval uitzonderlijk dat het klooster met een inpandige kapel nooit is uitgebreid. Voor kloosters is het gangbaar dat ze in de loop der jaren verder worden uitgebreid door verschillende bouwdelen die samen veelal een gesloten bouwblok rond een binnentuin vormen. Er is sprake van een compacte bouwvorm. Op een hoger schaalniveau is er een koppeling met het groene casco.

#### Verspreide bebouwing

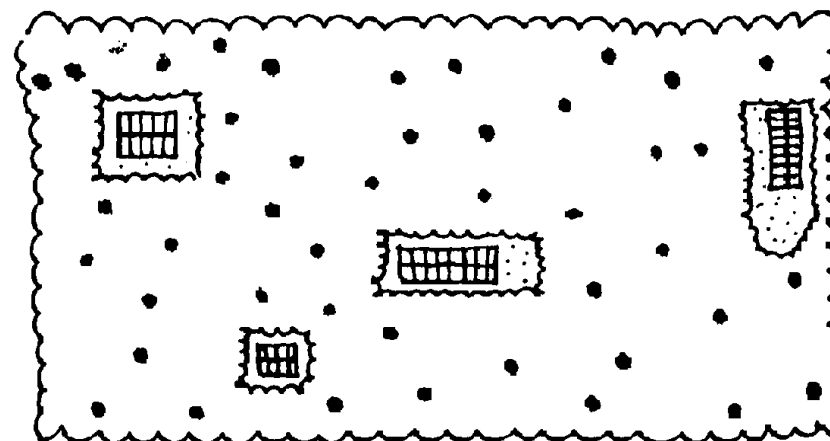
Temidden van het plangebied is ook enige verspreide bebouwing gelegen. Dit zijn incidenten die niet terug te voeren zijn op landschappelijke patronen van het groene casco noch op nederzettingvormen, maar vooral gekomen zijn door de beschikbaarheid van gronden. De bebouwing is willekeurig verspreid, van structuren in geen sprake. Een prachtig voorbeeld wordt gevormd door de Villa Graafsebaan 166. Dit gebouw was als woning ontworpen maar was vreemd genoeg met de achterzijde naar de Graafsebaan gesitueerd. Dit woongebouw is enige tijd als vrouwenklooster in gebruik geweest. Onlangs is dit gebouw geheel afgebrand. De rechten uit het vigerend bestemmingsplan gelden hier echter nog wel.

#### Verspreide bebouwing

Temidden van het plangebied is ook enige verspreide bebouwing gelegen. Dit zijn incidenten die niet terug te voeren zijn op landschappelijke patronen van het groene casco noch op nederzettingvormen, maar vooral gekomen zijn door de beschikbaarheid van gronden. De bebouwing is willekeurig verspreid, van structuren in geen sprake. Een prachtig voorbeeld wordt



figuur 20: verspreide bebouwing in de vorm van een fraaie villa in het Sparrenburgbos



figuur 21: verspreide bebouwing in het ontginningsbos

gevormd door de Villa Graafsebaan 166. Dit gebouw was als woning ontworpen maar was vreemd genoeg met de achterzijde naar de Graafsebaan gesitueerd. Dit woongebouw is enige tijd als vrouwenklooster in gebruik geweest. Onlangs is dit gebouw geheel afgebrand. De rechten uit het vigerend bestemmingsplan gelden hier echter nog wel.



## Ontwikkelwijze

4

We willen in de boszone de ‘groene functies’ ontwikkelen. In eerste instantie zijn dit de natuurfunctie, de recreatiefunctie en de landschapsfunctie. Zoals uit de voorgaande analyse blijkt, zijn deze functies vanuit de ontstaansgeschiedenis sterk verbonden met de occupatiepatronen van agrarisch gebruik, wonen en werken en zorg.

Gebleken is dat in de huidige situatie de groene ontwikkeling onvoldoende van de grond kan komen. Dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat de gemeente niets te bieden heeft aan de particuliere eigenaren in het plangebied. Het directe belang van de groene ontwikkelingen ligt niet bij de particuliere eigenaren waardoor er geen gehoor wordt gegeven aan de verzoeken van de gemeente.

Het provinciale beleid biedt in het Uitwerkingsplan Waalboss echter mogelijkheden om de legenda-eenheid ‘intergratie stad land’ nader in te vullen. In deze handreiking wordt daarom een uitwerking gemaakt van een groene ontwikkeling welke gepaard gaat met een beperkte rode ontwikkeling om te komen tot de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

De wijze waarop dit gedaan wordt is door aan te sluiten bij de ontwikkeling van het gebied vanuit het verleden waarbij groen en rood gezamenlijk hebben gezorgd voor het huidige beeld van het landschap. Door gericht te zoeken naar kwaliteitsslagen die praktisch haalbaar zijn ontstaat een handreiking voor een verdere ontwikkeling in samenwerking met particuliere eigenaren.

Alternatieve manieren op te komen tot de gewenste groene ontwikkeling zijn het verder gaan met het hiertoe stimuleren van particuliere eigenaren en aankoop van de grond. Vanwege het uitblijven van resultaat ofwel het ontbreken van financiële middelen voor aankoop zijn deze mogelijkheden niet verder uitgewerkt en is ingezet op een rood voor groen constructie.





# Ontwikkelperspectief

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst waar we met het gebied naar toe willen en dus welke doelen worden nagestreefd.

## 5.1 Natuurfunctie

De natuurwaarden in de boszone worden gedragen door de combinatie van de bossen met hier en daar open delen met heide en stuifzand en het aansluitende kleinschalige kampenlandschap met houtwallen, bosjes en agrarische percelen.

Op een groter schaalniveau maakt de boszone deel uit van een groter geheel van bossen en halfopen landschap richting het oosten. Gezien de landschappelijke gradiënt van de dekzandrug zijn de ecologische relaties in het gebied oost west georiënteerd. Door de directe ligging van landschappelijk aansluitende gebieden zijn er ook directe relaties ten noorden en zuiden van het plangebied.

De boszone moet zich gaan ontwikkelen tot een robuust groen gebied met hoge natuurwaarden dat in verbinding staat met aanliggende gebieden. Dit betekent voor de verschillende delen van de boszone dat hier specifieke maatregelen nodig zijn om tot een aantrekkelijk eindbeeld te komen.

Door de boszone loopt een denkbeeldige as waar het zwaartepunt van de natuurfunctie ligt (figuur 22). Deze as verbindt de



figuur 22: het plangebied met hierin aangegeven het zwaartepunt van de ecologische re

meest waardevolle terreindelen. Deze waardevolle terreindelen bestaan uit (voormalige) heideterreinen en delen waar zandruggen aanwezig zijn.

## Ontginningsbossen

Een groot deel van de aanwezige bossen is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Dit betekent slechts dat de bosfunctie hier in stand moet worden gehouden. Om tot een goed functionerende boszone te komen dient er echter meer te gebeuren. Door achterstallig beheer, eutrofiering en verzuring staan de natuurwaarden hier onder druk. Daarnaast is het gebied versnipperd door hekwerken. Ook zijn er veel kansen in het gebied aanwezig om bijzondere natuurwaarden te versterken of nieuw te ontwikkelen door omvormingsmaatregelen. Het huidige bos heeft de structuur van een productiebos waarbij bomen van dezelfde soort en van dezelfde leeftijd domineren. Het eentonige bos bevat hoofdzakelijk dennen en een ondergroei van Amerikaanse vogelkers. Door middel van omvormingsbeheer kan een gevarieerd natuurbos ontwikkeld worden waarin veel meer plant- en diersoorten zich thuis zullen voelen. Dit omvormingsbeheer houdt in dat door gericht te kappen zo snel mogelijk een gevarieerd bos ontstaat met diversiteit in boomsoorten en diversiteit in de leeftijdsopbouw van de bomen. Een dergelijk beheer is enige tijd geleden al ingevoerd in de gemeentelijke bossen en de bossen van Brabant Water en Brabants Landschap. Daarnaast dient op grote schaal de Amerikaanse vogelkers te worden bestreden om deze storende soort in bedwang te kunnen houden en inlandse soorten weer een kans te geven het bos te verjongen. Door herstelmaatregelen te treffen zijn de van oorsprong aanwezige stuifzandjes en heischrale graslandjes weer terug te krijgen in het gebied. Deze terreintjes zijn de afgelopen periode ernstig vergrast met pijpestrootje en gewoon





figuur 24: door het veranderen van het beheer van de bossen kan er een natuurbos ontstaan.

struisgras. Sommige terreintjes zijn zelfs aan het dichtgroeien met bos. Juist deze terreintjes zijn karakteristiek voor dit gebied. Gestreefd wordt naar vegetaties met kenmerkende soorten als struikhei, vogelpootje, grasklokje, biggenkruid, buntgras en kostmossen. Enkele van deze terreintjes zijn aangewezen als Natuurparel.

Herstelmaatregelen richten zich op het afplaggen van de verrijkte toplaag van de bodem en het weer open maken van dichtgegroeide delen. Door deze maatregelen in de gehele boszone uit te voeren kan een mozaïek ontstaan van dergelijke heide en stuifzand terreintjes en bos. Het stuifzandengebied in de gemeente Nuland en het Rosmalense Stuifzand kunnen middels deze kleine heide- en zandverstuivingsgebiedjes met elkaar verbonden worden.

De fysieke verbinding met aangrenzende gebieden wordt bemoeilijkt door barrières zoals wegen, spoorlijnen hekwerken etc. Bij de ombouw van de A59 zijn mitigerende maatregelen genomen in de vorm van wildtunnels onder de A59 door. Deze verbinden de zuidelijke ontginningsbossen in de boszone met het gebied ten zuiden van de A59. Deze aangrenzende bossen zijn ecologische gezien op dit moment waardevoller dan de bossen in de boszone. Naast deze verbinding is het gewenst om de barrièrewerking van de Vliertwijksestraat zoveel mogelijk te verminderen. Dit kan door bossen en landschapselementen

zoveel mogelijk te laten doorlopen tot aan de Vliertwijksestraat en het aanleggen van specifieke maatregelen zoals faunapassages. Daarnaast dienen de hekwerken in het terrein zoveel mogelijk te worden verwijderd of passeerbaar te worden gemaakt voor de fauna.

Het *kampenlandschap* is een kleinschalig landschap. Hierin ligt ook een belangrijk deel van de ecologische waarden van dit gebied. De bosjes, houtwallen en overige landschapselementen bieden uiteenlopende leefgebieden voor diverse diersoorten zoals struweelvogels, kleine zoogdieren, vleermuizen, uilen en spechten. Het gebied heeft ecologische relaties met de aangrenzende gebieden. De toename van een aantal stadsrandfuncties dreigt dit gebied grootschaliger te maken en de oorspronkelijke houtwallen en bosjes zijn in het verleden voor een deel komen te vervallen. Om het waardevolle halfopen landschap met zijn belangrijke ecologische waarden te behouden en te ontwikkelen is het nodig hier actief te streven naar een evenwicht tussen open en gesloten delen en behoud van de kleinschalige verkaveling. Ook kan winst worden behaald in het op een natuurlijke wijze beheren van de bosgebiedjes die hier liggen. Een van de maatregelen die hier van toepassing kan zijn is het Stimuleringskader Groene en Blauwe diensten dat op dit moment wordt ontwikkeld. Deze regeling biedt straks eigenaren de mogelijkheid om kosteloos landschapselementen te realiseren.

Langs de linten en in het kampenlandschap kunnen de natuurwaarden eveneens worden versterkt door het terugbrengen van de oorspronkelijke houtwallen en bosjes. De open delen kunnen zo worden ontwikkeld en beheerd dat de typische schrale weides weer zullen terugkeren in het landschap. Deze delen bieden kansen voor bloemrijke vegetatietypes die in de huidige situatie niet meer aanwezig zijn.

#### Ontwikkelingsperspectief Natuur

- Ontwikkelen heide en stuifzandgebiedjes als stapstenen tussen zandverstuiving Rosmalen en de Nulandsche heide.
- Aanleg bos en landschapselementen in kampenlandschap
- Ontwikkeling natuurbos door optimalisatie beheer
- Veiligstellen dat de huidige ontginningsbossen een éénheid zullen (blijven) vormen en er tussen de aparte delen uitwisseling van soorten kan plaatsvinden.
- Aaneensluiten bosgebieden aan weerszijden van Vliertwijksestraat voor soorten waardoor uitwisseling kan plaatsvinden.
- Zonering van recreatie waardoor recreatiedruk op kwetsbare delen wordt beperkt.

## 5.2 Landbouwfunctie

Van een optimale situatie voor de landbouw is in dit gebied al langer geen sprake meer vanwege de kleinschaligheid. De aanwezige agrarische percelen zijn veelal percelen op afstand. Ook zijn er steeds meer percelen hobbymatig in gebruik.

De landbouwfunctie in het gebied past echter goed binnen het gewenste landschappelijke beeld van kleinschalig verkavelde percelen met landschapselementen. Het is dan ook niet het doel om de landbouwfunctie actief af te bouwen in het gebied.

Voor minder intensieve teelten en beweiding door vee is in het wensbeeld ruimte. Juist in de delen waarin het halfopen karakter versterkt moet worden zal straks een sterke behoefte zijn aan een beheerder die dit van oorsprong agrarische landschap kan beheren.

Een mogelijke kans voor de landbouw ligt in het versterken van het landschap met landschapselementen waarvoor de gemeente 's-Hertogenbosch het Stimuleringskader Groene en Blauwe Diensten voor wil inzetten vanaf 2009.

#### Ontwikkelingsperspectief Landbouw

- Geen optimaal gebied voor intensieve landbouw – wel kansen voor 'beheerslandbouw'
- Behoud van agrarische activiteit als bouwsteen voor het kampenlandschap en in de open – dicht afwisseling langs de bebouwingslinten.
- Behoud originele verkavelingsstructuur en landschapselementen en ontwikkeling hiervan op basis van historische kenmerken.



figuur 25: agrarische percelen vormen hier samen met beplantingsstructuren en bebouwing het landschap.



### 5.3 Recreatiefunctie

Het recreatieve gebruik concentreert zich in het stuifzand met aangrenzende bospercelen nabij Sparrenburg en in het aansluitende Sparrenburgbos en de omgeving van Mariaoord. De terreinen ten noorden van de Oude Baan oost zijn niet toegankelijk. De opengestelde terreinen worden voornamelijk gebruikt door wandelaars uit de directe omgeving zoals de wijk Sparrenburg en de bewoners en bezoekers van Mariaoord.

Door de huidige eigendomssituatie (zie figuur 3) worden nu slechts delen van het bos gebruikt omdat lange doorgaande routes ontbreken. In recreatief opzicht functioneren de verschillende natuurgebieden afzonderlijk van elkaar omdat er geen logische koppeling in tussen de gebieden.

De Boszone in zijn geheel maakt onderdeel uit van Hooge Heide, waarbij thans wordt ingezet op het ontwikkelen van een aaneengesloten groene eenheid. Het verbinden van de aparte gebieden met elkaar is hierbij een middel om de eenheid en de betekenis van het gebied te vergroten. In het gebied zullen wandelroutes worden uitgezet zoals in figuur 26 is weergegeven. Verder zullen de aanliggende wegen en paden worden gebruikt als onderdeel van het recreatieve fietspadennetwerk. Door de aanleg van een parkeerterrein bij de begraafplaats wordt het gebied eveneens voor bezoekers van elders goed bereikbaar. Door specifieke maatregelen (zie natuurfunctie) zal ook de belevingswaarde van de natuur in het gebied worden verhoogd.

Door de in het gebied aanwezige instituten is aangegeven dat zij hun terreinen willen openstellen voor recreanten. Graag wil men dat er op de terreinen naast de bezoekers van de instituten de nodige levendigheid zal zijn. In tegenstelling tot het idee van vroeger om deze functies 'weg te stoppen' in het bos, is de huidige opvatting dat men deze functies juist meer onderdeel wil laten uitmaken van de maatschappij.

#### Ontwikkelingsperspectief Recreatie

- Voor het maken van een boswandeling zal Hooge Heide en de boszone in het bijzonder de aangewezen plaats zijn voor de inwoners van 's-Hertogenbosch
- Behoud en uitbreiding van de openbare toegankelijkheid
- Verbeterde gebruiksmogelijkheden voor extensieve recreatie door aanbren-gen routes
- Toevoegen recreatiefunctie in terreinen ten noorden van de Oude Baan oost
- Koppeling van gebied met aanliggende terreinen
- Verhoogde belevingswaarde door ontwikkeling landschappelijke en natuurlijke waarden.



figuur 26: gewenste recreatieve routing. Blauwe lijnen zijn reeds door de gemeente aangelegd in samenwerking met Brabants Landschap, Brabant Water en de Binckhorst (Cello). De rode lijnen zijn de gewenste routes maar kunnen nog niet gerealiseerd worden.

### 5.4 Rode functies

Binnen de beperkingen die voor dit gebied gelden in verband met het gewenste groene karakter worden er ook ontwikkelingsperspectieven voor de rode functies toegekend.

In het gebied zijn reeds verschillende soorten rode functies aanwezig. De zorgfunctie is van oudsher ondergebracht in de ontginningsbossen. Wonen concentreert zich in de linten en in het kampenlandschap. Deze functies worden gezien als passende functies. Ook de begraafplaats en crematorium zijn redelijk goed ingepast in het kleinschalige landschap. De recreatiefunctie is nog niet aanwezig, maar gezien de beoogde ontwikkeling van het gebied wel gewenst. Er is sterk behoefte aan een centraal punt in de boszone dat kan gaan functioneren als een beginpunt voor recreatie. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een pannenkoekenboerderij.

Andere functies passen hier minder goed. De nertsenfokkerij en de compostering zijn hier voorbeelden van.

De gewenste rode ontwikkeling van het gebied is niet gericht op het verder verdichten van het gebied maar alleen als middel om de groene ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij dient zorgvuldig te worden gekeken naar zowel de groene als de rode kwa-



figuur 27: een beginpunt voor recreatie is in het gebied gewenst.

liteit van deze beperkte toevoegingen. Door een duidelijke rood – groen koppeling bepalen de groene doelen de rode mogelijkheden. Hierdoor zullen na realisatie van de groene doelen de mogelijkheden voor rode ontwikkelingen zijn uitgeput. Bij de rode ontwikkeling dienen de functies die in het gebied passen als mogelijke invulling hiervan genomen te worden.

Door aan te sluiten bij de bebouwingsontwikkeling in het gebied wordt het rood op een bij het gebied passende wijze toegevoegd. Hierbij wordt teruggegrepen naar de onderscheiden typologieën uit het vorige hoofdstuk.

#### Voortbouwen op de aanwezige bebouwingstypologieën

- Lintbebouwing langs hoofdstructuren
- Geclusterde bebouwing in het kampenlandschap
- Instituut in het ontginningsbos
- Klooster in het ontginningsbos
- Verspreide bebouwing in het ontginningsbos





## Aanpak gebiedsontwikkeling

6

De gewenste gebiedsontwikkeling kan voor een deel worden bereikt door samenwerking te zoeken met terreineigenaren. Dit heeft op een aantal plaatsen al geleid tot het realiseren van onderdelen van de Visie Hooge Heide.

Er zijn echter ook een aantal ontbrekende schakels binnen het plangebied. Juist in de delen in de boszone dichtbij de wijken kunnen de gewenste ontwikkelingen niet plaatsvinden vanwege het ontbreken van medewerking van de eigenaren. Dit heeft te maken met het feit dat de gemeente niets te bieden heeft aan de eigenaren en daarmee geen onderhandelingspositie heeft.

Om te komen tot een aaneengesloten Boszone met ecologische waarde en met een duurzaam beheer en daarnaast een openbaar toegankelijk natuurgebied met continue routes is het noodzakelijk dat er voor de ontbrekende schakels maatwerk geleverd wordt.

Om bestaande maar ongewenste functies te saneren zullen ontwikkelingsperspectieven geboden moeten worden. Het provinciaal beleid verwoord in het Uitwerkingsplan Waalboss waarin het plangebied wordt aangeduid als integratie stad-land en het algemeen rood voor groen principe van de provincie biedt mogelijkheden daartoe.

Daarnaast worden bestaande bouwrechten qua functie in heroverweging genomen, eveneens om ontwikkelingsperspectief te creëren om te komen tot een aaneengesloten groengebied.

Dit is echter in afwijking van het vigerende ruimtelijke beleid. In de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingplan buitengebied is reeds ingezet op een mogelijkheid om rood voor groen toe te staan. Het beleid van hogere overheden biedt perspectief om dit gebied in heroverweging te nemen. Echter nieuwe rode ontwikkelingen worden uitsluitend ingezet ter verbetering van de Boszone, in alle facetten. In dit plangebied prevaleert groen duidelijk boven rood.

Na vaststelling van deze visie als uitwerking op de Nota van uitgangspunten buitengebied kan het overleg worden aangegaan met de particuliere ontwikkelaars. Op basis van de uitgangspunten zal dan gekomen moeten worden tot een concrete invulling van de rode en groene invulling van het gebied. Hierbij moet nog het nodige maatwerk worden geleverd. Dit is de reden dat deze visie niet is uitgewerkt tot een te gedetailleerd niveau. We hebben immers ook te maken met de specifieke wensen van de ontwikkelaar en de markt.



# Uitwerking

Uit de analyse kan worden afgeleid dat er binnen het totale plan-gebied een aantal landschappelijke structuren belangrijk zijn (geweest). Dit zijn het kleinschalige kampenlandschap en het ontginningsbos en de doorgaande linten (wegen) die door het gebied heen lopen. De natuurwaarden hangen hier samen met de grote oppervlakten bos en het aangrenzende halfopen kampenlandschap. In het bijzonder zijn de terreintjes met heide en stuifzand waardevol. De natuurwaarden staan echter onder druk in verband met verzuring, verdroging, achterstallig onderhoud en de versnipperde eigendomssituatie en de beperkte samenhang van de verschillende gebiedsdelen.

Gewenst is om te komen tot een groene ontwikkeling van het gebied. Hiervoor zijn maatregelen nodig zoals herstel van natuurwaarden, aanleg van routes, inpassen van storende elementen en het terugbrengen van kenmerkende landschapselementen.

Voor de rode ontwikkeling van het gebied wordt voortgebouwd op de geschiedenis en aansluiting gezocht bij bestaande structuren. De bebouwingsstructuren zijn te onderscheiden in extensieve lintbebouwing langs de Oude baan Oost en de Vliertwijksestraat, bebouwingsclusters in het kampenlandschap, instituten en een klooster en verspreide bebouwing in de ontginningsbossen.

Met als doel om te komen tot rood voor groen uitwerkingen is per deelgebied uitwerkt welke rode en groene ontwikkelingen samenhangend kunnen worden uitgewerkt. Met klem wordt benadrukt dat het gaat om een indicatieve uitwerking. In overleg

met de eigenaren wordt gekomen tot een nadere invulling op basis van deze visie.

## 7.1 Oude Baan oost

De Oude Baan oost zal zich op basis van de Visie op inrichting en beheer ontwikkelen als een belangrijke recreatieve ontsluiting van het gebied. Hier zijn reeds informatiepanelen geplaatst en zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van recreatie. Omdat dit lint is gelegen op de overgang tussen het kampenlandschap (Noord) en het ontginningsbos (Zuid) is het landschappelijke beeld en het bebouwingsbeeld langs de weg gevarieerd. De weg is voorzien van vrijliggende fietspaden en heeft een oude laanbeplanting welke onlangs is aangevuld met jonge aanplant. Een functionele koppeling van de gebieden ten noorden en zuiden van de Oude Baan is gewenst. Voor recreatie en natuur wordt dit vormgegeven door de aanleg van aansluitende wandelroutes en groenstructuren aan weerszijde van de weg.

### Noordzijde

Vanaf de weg is steeds zicht op de aanliggende “kamers” met daarbinnen soms agrarische percelen en soms bebouwing. Een verdere uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden is in dit noordelijke deel niet mogelijk zonder de landschappelijke structuur aan te tasten. Een ontwikkeling naar een aaneengesloten lint zou ook zorgen voor een ongewenste barrièrewerking tussen

het ontginningsbos en het kampenlandschap. Momenteel is er sprake van een juiste verhouding tussen rood en groen.

### Ontwikkelingsperspectief Oude Baan oost

Noordzijde - Bebouwingslint in het kampenlandschap  
Zuidzijde - Bebouwingslint in het ontginningsbos

#### Algemeen

Behouden huidig landschappelijk beeld met aan de noordzijde kampenlandschap met een afwisselend beeld van verspreide bebouwing, agrarische percelen, bos en landschapselementen. Aan de zuidzijde bos met hier en daar open plekken met heide en/ of stuifzand.

#### Groen

Herstel van oorspronkelijke houtwal-  
lenstructuren en overige landschapele-  
menten langs het lint.

Ontwikkeling van Oude baan als  
recreatieve as van Hooge Heide met  
recreatieve concentratiepunten.

Behoud van het afwisselende beeld op  
het kampenlandschap en het verster-  
ken van de onderlinge relatie tussen  
noord en zuidzijde.

Versterken van het beeld van de  
bosrand door inpassing van bebou-  
wing en dierenweides en handhaven  
oorspronkelijke agrarische perceeltjes  
als weides met houtwallen.

#### Rood

Geen ontwikkelingsmogelijkheden rood



### Zuidzijde - Bebouwingslint in het ontginningsbos

Aan de zuidzijde van de Oude Baan oost is van oorsprong nauwelijks bebouwing aanwezig. De woeste gronden, later omgezet in ontginningsbos reiken tot aan de weg. Agrarische bebouwing kwam niet voor temidden van de woeste gronden maar was juist gelegen in het kampenlandschap. Door het huidige gebruik is het beeld langs de weg veranderd van dicht bos naar een afwisseling bos – agrarisch – bebouwing. Bloksgewijs zijn hier agrarische percelen en bouwblokken als happen in het bos aanwezig. Ook is langs de weg een afgewerkte afvalberg aanwezig welke enkele meters hoger ligt dan zijn omgeving.

Ingezet wordt op een kwaliteitsverbetering van deze rand door het ontwikkelen van aan de weg liggende heideterreintjes en landschappelijke inpassing van andere functies. De huidige agrarische percelen welke aan deze rand liggen kunnen een extensieve agrarische functie krijgen of als bloemrijke weide worden onderhouden. Enkele waardevolle kleinschalig ingedeelde terreintjes dienen als zodanig te worden gehandhaafd vanuit cultuurhistorische redenen. Overige percelen kunnen ofwel voor natuurontwikkeling worden ingezet. De voormalige stortplaats kan mogelijk in de toekomst een recreatieve functie krijgen. Typologisch wordt hier geen aanvulling van de lintbebouwing mogelijk geacht.

### 7.2 Waterleidingstraat

De Waterleidingstraat is een lint door het ontginningsbos. Van oorsprong is hier geen bebouwing aanwezig. Op deze locatie is de bebouwing ondergeschikt en prevaleert de bos- en natuurontwikkeling. Het lint functioneert net als de Oude Baan oost als een centrale as voor de recreatie in het gebied. Ook hier zijn de genoemde beginpunten voor recreatie gepland. Het is nog niet gelukt deze te realiseren binnen de bestaande mogelijkheden. Thans wordt ingezet op realisatie van een dergelijk punt tegenover de Binckhorst op een agrarisch perceel.

De aansluiting van het ontginningsbos op de recreatieve hoofdstructuur laat qua beeld sterk te wensen over. Door hekwerken dit langs het fietspad staan ontstaat hier een beeld van ontoegankelijkheid. De hekken kunnen ideaal gezien worden verwijderd of op afstand worden geplaatst.

Figuur 30

| Ontwikkelingsperspectief Waterleidingstraat  |   |
|--|---|
| Noordzijde - Bebouwingslint in het kampenlandschap<br>Zuidzijde – Bebouwingslint in het ontginningsbos                             |   |
| Bebouwingslint in het ontginningsbos   |   |
| <b>Algemeen</b><br>Behouden huidig landschappelijk beeld van bos met hier en daar open plekken met heide en/ of stuifzand.         |   |
| <b>Groen</b><br>Ontwikkeling van Waterleidingstraat als recreatieve as van Hooge Heide door aanleg van startpunten voor recreatie. | <b>Rood</b><br>Geen ontwikkelingsmogelijkheden rood |
| Verbeteren landschappelijke kwaliteit door verwijderen of verplaatsen hekwerken  |   |

### 7.3 Vliertwijksestraat

Het kenmerk van de Vliertwijksestraat is dat zij diverse landschappelijke gradiënten doorsnijdt. In dit geval wordt het ontginningsbos en het kampenlandschap doorsneden. Kenmerkend voor de lintbebouwing langs deze straat is dat de bebouwing nauwelijks waarneembaar is. Het huidige beeld wordt bepaald door een opeenvolging van een landschap van open en gesloten vlakken bestaande uit bos- en landbouwgebieden. Het huidige karakter van de weg wordt nog steeds bepaald door de agrarische bedrijven die op enige afstand van de weg zijn gelegen. Er wordt naar gestreefd om het landschappelijk karakter dat doorsneden wordt te versterken. Hierdoor wordt de opeenvolging van landschappelijke gradiënten versterkt. Dit betekent dat er bij de ruimtelijke opbouw van de Vliertwijksestraat gestreefd wordt naar een vergelijkbaar beeld aan beide zijden waarbij de westzijde als referentie dient.

#### Westzijde - Bebouwingslint in het ontginningsbos

In aansluiting op de bestaande ‘nauwelijks zichtbare’ lintbebouwing en met behoud en versterking van de groene karakteristiek kan nog bebouwing worden toegevoegd in het lint van de Vliertwijksestraat. Uitgangspunt is hierbij het behouden van het halfopen groene karakter en de verbindende functie (functioneel en ruimtelijk) met het gebied aan de andere zijde van de Vliertwijksestraat.

Passend binnen het stramien van ‘vlakken’ met agrarische gronden en bebouwing is binnen deze voorwaarden aan de westzijde van de Vliertwijksestraat aanvullende bebouwing mogelijk. De bebouwing dient op enige afstand van de weg gesitueerd te worden om aan te sluiten bij de oorspronkelijke karakteristiek en het groene halfopen karakter te behouden. Kenmerkend voor de



figuur 28: voorgestelde rode en groene ontwikkelingsstructuur langs lint Vliertwijksestraat west

oorspronkelijke bebouwing is dat deze op enige afstand tot de weg is gesitueerd zoals het boerderijcomplex Duinse Hoeve van oorsprong met het adres Vliertwijksestraat 63 en de boerderij aan de Vliertwijksestraat 65. Hierdoor kan langs de Vliertwijksestraat het landschappelijke beeld verder worden uitgebouwd met vlakken van open- dicht. De ligging van deze boerderijen in zijn omgeving en de setting van de bebouwing vormt het voorbeeld voor de bebouwingmogelijkheid langs de Vliertwijksestraat westzijde.

Aan dit lint is tevens het compostingsbedrijf Vliertwijksestraat 49a gesitueerd. De oorspronkelijke woonbebouwing maakt onderdeel uit van het bebouwingslint langs de Vliertwijksestraat. Door de aard en omvang past dit bedrijf niet in het landschap. Indien de eigenaar van het bedrijf aangeeft tot sanering over te willen gaan kunnen de transformatiemogelijkheden van het gebied worden onderzocht hier is een duidelijke relatie met het kampenlandschap aanwezig.



#### Ontwikkelingsperspectief Vliertwijksestraat west

Bebouwingslint in het ontginningsbos

##### Algemeen

Behoud bestaande karakter met haakse verkaveling en "vlakken" met afwisselend beeld van bos, agrarisch, bebouwd combinaties hiervan.

##### Groen

Maken ruimtelijke verbinding van boszone aan beide zijden van Vliertwijksestraat door verdichten met landschapselementen en bosjes. Functionele recreatieve en ecologische verbindingen maken tussen oost en westzijde.

Ontwikkeling van ecologische kwaliteit met vlakken bos en open terrein.

##### Rood

Geprojecteerde bebouwingsvlakken ten westen van de Vliertwijksestraat

Kleinschalige bebouwingsclusters in de vorm van grondgebonden woningen. Referentie boerderijcomplex Duinsche Hoef.

Lage goot en kapverplichting  
Ontsluiting vanaf Vliertwijksestraat



Duinsche Hoef

#### Vliertwijksestraat Oostzijde

Het betreft in dit geval een verbijzondering van het lint omdat de lintbebouwing niet direct aan de Vliertwijksestraat is georiënteerd maar gesitueerd is aan en ontsloten wordt vanaf een structuur evenwijdig aan de Vliertwijksestraat. Dit is van oudsher de loop van de Vliertwijksestraat. In de zone langs de Vliertwijksestraat en het secundaire lint ligt een aantal agrarische percelen. Het bos ontbreekt hier. Hiermee valt dit gebied uit de toon vanwege de openheid en de grootschaligheid.

Het secundaire lint is reeds voorzien van bebouwingsclusters welke op enige afstand van elkaar liggen en zijn gescheiden door agrarische percelen. Er wordt hier gestreefd naar een opeenvolging van open en gesloten vlakken waarin het rood een plek krijgt. In de structuur van bebouwingsclusters worden er twee clusters toegevoegd welke in hetzelfde ritme als de bestaande bebouwing. In dit cluster kunnen woningen worden gerealiseerd welke worden ingepast door middel van een houtwallenstructuur passend in dit landschap. De schaal van deze clusters is vergelijkbaar met de bestaande clusters.

#### Vliertwijksestraat 58

Aan de Vliertwijksestraat 58 is een agrarisch bedrijf gelegen. Op zich een functie die past binnen het plangebied en transformatie niet noodzakelijk is. Wel kunnen hier extra mogelijk-



figuur 29: rode en groene ontwikkelingsstructuur langs secundair lint Vliertwijksestraat oost

heden worden geboden op het bestaande bouwperceel om de gewenste groene ontwikkeling op de bij dit bedrijf horende gronden in te zetten voor de groene doelen. Indien de eigenaar de huidige situatie wil handhaven kan worden ingezet op het stimuleren van landschapontwikkeling op basis van vrijwilligheid.

#### Ontwikkelingsperspectief Vliertwijksestraat oost

Bebouwingslint in het ontginningsbos

##### Algemeen

Versterken landschappelijke structuur door het verdichten van open zone langs de Vliertwijksestraat door middel van ontwikkeling bos. Deze structuur laten aansluiten met de inrichting aan de westzijde.

##### Groen

Gedeeltelijke verdichting met bos ten behoeve van het vormen van een landschappelijke eenheid waarbij de ontginningsbossen in oost- westrichting worden verbonden voor zowel recreanten als diersoorten  
Functionele aansluiting van gebieden aan weerszijde van de Vliertwijksestraat door aanleg van wandelpaden en faunapassages.

Natuurontwikkeling open delen

##### Rood

Uitbreiding bebouwingsstructuur aan secundair lint aansluitend op aanwezige structuur.

Bouwvlakken in de vorm van grondgebonden woningen.  
Lage goot en kapverplichting

Het bieden van extra mogelijkheden op het bouwperceel van het agrarische bedrijf Vliertwijksestraat 58

#### 7.4 Ontginningsbossen

De ontginningsbossen zullen zich verder moeten kunnen ontwikkelen als grote aaneengesloten eenheden met de verspreid liggende heide- en stuifzandgebiedjes als kern. De openbare toegankelijkheid en de natuurlijke ontwikkeling dienen hier duurzaam te worden veiliggesteld. De strakke verkaveling zal worden behouden en verder worden benadrukt door het herstellen van laanstructuren. De bebouwing in de ontginningsbossen zal niet extra geïntensiveerd worden waardoor het bosrijke karakter behouden blijft. Het stelsel van routes dat door de ontginningsbossen loopt zal geoptimaliseerd worden en verbindt de afzonderlijke bosgebieden met elkaar voor de recreanten. Ecologische relaties worden versterkt door de aansluiting van beide delen aan weerszijde van de Vliertwijksestraat te verbeteren en zoveel mogelijk de hekwerken te verwijderen. Langs de linten wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door inpassing van functies en ontwikkeling van natuurbos en het natuurlijk beheren van agrarische percelen.

In de ontginningsbossen zijn reeds geruime tijd instituten en een klooster aanwezig. Door deze vorm van occupatie met beperkte



hoogte heeft het ontginningsbos als geheel haar karakter niet verloren.

De bebouwingstypologie is juist per complex verschillend, waarbij de bebouwing van een instituut gekenmerkt wordt door een spreiding van de bebouwing en het klooster een compacte vorm. Bij de instituten vormt de parkachtige inrichting de bindende factor, terwijl het klooster is ingebed in de gegeven ontginningsstructuur.

Met name de laatste jaren is er een veranderende tendens in de zorgsector waarneembaar. In het verleden was er veelal sprake van wonen in een instelling afgezonderd van de rest van de wereld. Momenteel wordt juist gestreefd naar zelfstandige woonvormen waarbij de zorg binnen handbereik is. Daarnaast worden de terreinen niet meer exclusief gebruikt door de bewoners maar wordt recreatief medegebruik voorgestaan. Bij alle voorgestane ontwikkelingen in het ontginningsbos dient de landschappelijke onderlegger van lanen en vlakken gerespecteerd te worden.

#### **Binckhorst - Instituut in het ontginningsbos**

De oorsprong van de Binckhorst is gelegen in een kleine villa in het bos bereikbaar vanaf de Vliertwijksestraat. De Binckhorst is enorm gegroeid maar met respect voor de oorspronkelijke landschappelijke structuur. De lanen uit het bos zijn op het terrein goed waarneembaar.

Voor de Binckhorst is recentelijk een herstructureringsplan afgerond. Veel van de bestaande bebouwing voldoet niet meer aan de eisen destijds. Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing wordt er voor deze doelgroep naar gestreefd om van een instellingenzone naar een woonwijkprincipe te gaan. Er zal een open structuur ontstaan met een grotere diversiteit aan woningtypologieën en verschijningsvormen. Daarnaast wordt de inrichting van het terrein aangepakt.

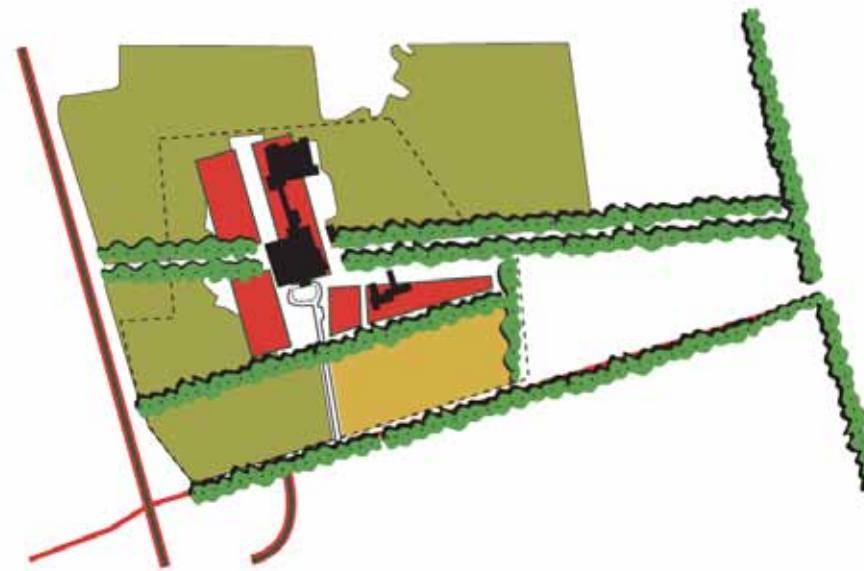
De inrichting van de openbare ruimte zal van een homogeen instellingsterrein getransformeerd worden naar een gedifferentieerd woongebied. Ook bij dit transformatieplan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke laanstructuren en houtwallen. Daarnaast heeft het terrein zijn eigen ontsluitingssysteem, dat voor het terrein fungeert als bindend element. De Binckhorst heeft samen met de gemeente het terrein reeds opengesteld voor recreanten en een paaltracé op het terrein toegestaan. Momenteel is de Binckhorst bezig met het maken van plannen voor de verdere ontwikkeling van het terrein. Dit is een apart ruimtelijk traject en maakt geen onderdeel uit van deze nota.

#### **Mariaoord - Instituut in het ontginningsbos**

Mariaoord kenmerkt zich van oorsprong als een klassieke vorm van een verzorgingstehuis. De bewoners woonden gezamenlijk in een instelling. De bebouwing is destijds op de beschikbare grond gerealiseerd zonder rekening te houden met de landschappelijke structuren. Ruimtelijk is er geen relatie tussen het hoofdgebouw en de daaromheen gesitueerde bebouwing en het omliggende landschap. Het hoofdgebouw heeft een zodanige hoogte dat het domineert in de groene omgeving.

Recentelijk is hier gestart met de renovatie, omdat een groot deel van de bestaande bebouwing niet meer voldoet aan de huidige eisen. Ten behoeve van de nieuwbouw is de landschappelijke onderlegger, die hier bestaat uit lanen en bosvlakken in beeld gebracht. Hoewel het hoofdgebouw dominant in een laan is geplaatst zal de nieuwbouw zich voegen in de landschappelijke structuur. Er wordt nadrukkelijk ingezet op de gedachte mal contra mal.

Daarnaast heeft Mariaoord aangegeven breder te willen opereren. Naast het wonen in een instelling, zal er ook ruimte geboden moeten worden aan individuele woningen die zorg op maat kunnen krijgen. Mariaoord wil op haar terrein een breed scala van woningtypologieën willen realiseren. Van instellingswonen tot zelfstandige appartementen met een zorgcomponent. Dit is gezien de verandering in de gezondheidszorg en de beschikbaarheid van persoonsgebonden budgetten een logische aanpak. De nieuwbouw welke momenteel gerealiseerd wordt heeft het karakter van een instelling. Bij de aanvullende bebouwing is sprake van aangepaste woonvormen gebaseerd op het zelf-



figuur 30: Mariaoord met het hoofdgebouw dwars door een bestaande laanstructuur. De latere bebouwing voegt zich meer naar het landschap. Klooster Graafsebaan 172 - Klooster in het ontginningsbos

standig wonen. Ook bij deze nieuwbouw is er aandacht voor de landschappelijke onderlegger op een hoger schaalniveau. De ruimtelijke ontwikkeling van Mariaoord maakt geen onderdeel uit van deze nota.

#### **Klooster Graafsebaan 172 - Klooster in het ontginningsbos**

Het klooster is van oorsprong gelegen aan de Graafsebaan, met een dubbele entree. Een formele entree vanaf de Graafsebaan en een informele entree vanaf de Waterleidingstraat. Het gebouw was prachtig ingebed in zijn omgeving en omgeving door ontginningsbos en beukenlanen. Achter het gebouw is een tuin met vijver gelegen. Dit voormalige mannenklooster is aangewezen als gemeentelijk monument.

Met de verbreding van de N50 tot A59 is de formele entree verdwenen en ligt het klooster deels verscholen achter een geluidswal. Omdat het klooster enige tijd als asielzoekerscentrum heeft gefungeerd is direct achter het klooster een keuken met eetzaal en slaapzalen gerealiseerd. Het klooster is niet meer als asielzoekerscentrum in gebruik.

Zoals vermeld in het streekplan en het uitwerkingsplan kunnen voormalige kloosters worden omgevormd tot wooncomplexen. Andere functies zijn hier echter ook denkbaar, zoals kantoren.



figuur 31: bestaand klooster (rood) met aanvullende bebouwing (gestreept)



Het klooster wordt gerenoveerd terwijl de achterbebouwing naar alle waarschijnlijkheid gesloopt zal worden. Op een wijze die kenmerkend is voor het Brabantse klooster kan het hoofdgebouw uitgebreid en aangevuld worden tot een compacte bouwmassa, vergelijkbaar met een gesloten bouwblok. Het hoofdgebouw heeft de grootste massa de aanvullende bebouwing is ondergeschikt. Bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met aanwezige lanen, gewijzigde entree en kloostertuin met vijver.

### **Villa Graafsebaan 166 - Verspreide bebouwing in het ontginningsbos**

Deze bebouwing, welke onlangs is afgebrand, is op basis van beschikbare gronden willekeurig in het ontginningsbos gelegen. Zij is totaal onderschikt aan het landschap. Een deel van deze bebouwing is niet of nauwelijks waarneembaar vanaf de openbare weg omdat zij verscholen ligt in het landschap. De verspreide bebouwing doet geen afbreuk aan het groene casco maar verhoogd wel de belevingswaarde van de plek.

Op enkele plekken in het bos is verspreide bebouwing gelegen, maar de bebouwing kan vaak enorm opgewaardeerd worden door de bebouwing een woonfunctie te geven. Hiermee wordt de belevingswaarde van de bebouwing aanzienlijk vergroot, maar ook de belevingswaarde van de plek. Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn er ruime mogelijkheden om hier nieuwe bebouwing te plaatsen. Gezien de forse uitbreiding die hiermee mogelijk is wordt hier alleen als mogelijkheid geboden om flexibel om te gaan met de bestemming en ook andere functies toe te staan.



figuur 32: villa Graafsebaan 166 (inmiddels afgebrand)

#### **Ontwikkelingsperspectief Ontginningsbossen**

##### **Algemeen**

Behoud bosrijke karakter en geen verdere toevoeging van rood in bestaande bossen. Bebouwing ondergeschikt aan bos.

##### **Groen**

Terugbrengen heideterreintjes en stuifzandgebiedjes als stapstenen tussen Rosmalense zandverstuiving en Nulandsche heide en natuurontwikkeling door aangepast beheer gericht op natuurbos.

Duurzaam beheer en openbare toegankelijkheid van het bosgebied

Openbare toegankelijkheid en recreatieve ontsluiting van gebied en verbindingen met aanliggende gebieden. Verbindingen tussen Sparrenburgbos en Waterleidingsbossen en met aangrenzende kampenlandschap. Behoud en ontwikkeling van kleinschalige agrarische percelen met houtwallen door natuurontwikkeling of extensieve begrazing.

##### **Rood**

Bij ontwikkelingen in het ontginningsbos rond de kloosters of instituten, de bebouwing in het landschap verweven zodanig dat de landschappelijke onderlegger de boventoon voert en de bebouwing in het bos wordt opgenomen. (mal- contramal).

Mogelijk de typologie verspreide bebouwing inzetten om specifieke groene doelen te dienen. Functiewijziging van bestaande bouw mogelijkheden mogelijk maken wanneer hier behoefte aan is.

## **7.5 Kampenlandschap**

Het gebied wordt van oorsprong gekenmerkt door een kleinschalige meer organische ontginningswijze met bebouwing in clusters.

Momenteel kenmerkt dit gebied zich door een verzameling van stadsrandverschijnselen. Het gaat hier om een volkstuinencomplex, een woonwagenkamp, de gemeentewerf, de begraafplaats, een nertsenfarm en het composteringsbedrijf die in deze zone gevestigd zijn. De twee laatst genoemde bedrijven hebben een dusdanige impact op het gebied dat de maat en schaal van de oorspronkelijke kleinschalige organische opzet verloren zijn gegaan.

Dit gebied kan versterkt worden door het kleinschalige landschap verder te ontwikkelen middels de aanleggen van houtwallen en bos. De agrarische percelen kunnen hier hun functie behouden of indien hiertoe kansen bestaan worden omgevormd naar bos of extensief agrarisch gebruik. De overige functies worden door middel van beplanting ingepast in het kleinschalige landschap. De huidige bebouwing in dit gebied kenmerkt zich van oorsprong door bebouwingsclusters overwegend gekoppeld aan een historisch secundair lint.

Dit lint is verbonden met de Oude Baan oost. Hieraan is de nertsenfarm en enkele woningen gelegen. Het tracé van de Oude Baan oost kenmerkt zich door een rechtlijnig karakter en brengt

daardoor structuur aan in het landschap, terwijl het tracé van dit lint zich kenmerkt door een meer natuurlijk en organisch beloop als onderdeel van het landschap.

#### **Ontwikkelingsperspectief kampenlandschap**

##### **Algemeen**

Behoud halfopen landschap met bos, open terrein en verspreide bebouwing

##### **Groen**

Aanleg houtwallen bospercelen en natuurontwikkeling eventueel op gemeentegronden als onderdeel van de sanering van de nertsenfarm

Ontwikkeling kleinschaligheid en halfopen karakter van het kampenlandschap.

Openbare toegankelijkheid en recreatieve ontsluiting van gebied. Inpassen stadsrandfuncties met beplanting

##### **Rood**

Sanering van storende functies en herinrichting middels het principe rood voor groen.

Bebouwingsclusters in de vorm van grondgebonden woningen. Clusters en woningen zodanig ingepast dat deze in het kleinschalige landschap passen. Maximum bepaald door draagkracht van dit landschap.

Woningen met een dorpslandelijke uitstraling.

Aan Oude Baan oost 184 is een nertsenfarm gelegen. De omvang van de nertsenfarm past niet binnen de schaal van het landschap. Door de aard van de bedrijvigheid is er tevens sprake van overlast voor de omgeving. De transformatiemogelijkheden van het gebied zijn onderzocht. De transformatiemogelijkheden zijn geclusterde woonbebouwing in het kampenlandschap. Dit resulteert in rode ontwikkelingskansen die beter aansluiten bij de maat en schaal van het gebied en anderzijds ontstaan er groene kansen zoals de ontwikkeling van nieuwe natuur met kleinschalige landschapselementen. De ontwikkeling van rood zal gekoppeld worden aan de ontwikkeling van groen. Het toevoegen van nieuwe natuur met een openbaar toegankelijk karakter zal hier in velerlei opzichten een enorme verbetering opleveren.

In de nabijheid is tevens het composteringsbedrijf Vliertwijksestraat 49a gesitueerd. Mocht ook dit bedrijf aangeven te willen saneren, dan geldt ook hier het principe van geclusterde bebouwing in het kampenlandschap.





figuur 33: ontwikkelperspectief Rood voor Groen – Rood = Nieuwe bebouwing – Zwart = functiewijziging – Donkergroen = Bos – Lichtgroen = overig natuur.  
(Bebouwingsmogelijkheden zijn indicatief)



## Selectie van projecten

In de vorige hoofdstukken is duidelijk geworden welke groene ambities er zijn en welke rode mogelijkheden er zijn om dit te realiseren. Beide ontwikkelingen worden gekoppeld door te benoemen welke groene ontwikkeling bij welke rode ontwikkeling hoort. In de figuur hiernaast zijn vijf lokaties aangeduid waar een rood voor groen ontwikkeling mogelijk is. Op basis hiervan wordt bepaald onder welke voorwaarde het rood in het gebied kan worden ontwikkeld: door realisatie van het bijbehorende groen.

Voor de overige delen van het gebied zijn geen mogelijkheden voor rood voor groen uitwerkingen aangegeven. Dit heeft als reden dat hier noodzaak toe is bij bijvoorbeeld de terreinen van Mariaoord en de Binckhorst omdat de ruimtelijke ontwikkeling geen deel uitmaakt van deze visie of al is geregeld in het vigerende bestemmingsplan. Voor de kleinere eigendommen wordt geacht dat hier te weinig groene ontwikkelingen mogelijk zijn om op die plek een rode ontwikkeling te rechtvaardigen.

De lokaties zijn:

1. Nertsenfokkerij
2. Composteringsbedrijf
3. Sparrenburgbos
4. Boerderij Vliertwijksestraat 58
5. Klooster Graafsebaan



figuur 34: ontwikkel eenheden in de BoszoneLokaite

### Lokatie 1: Nertsenfokkerij

De huidige nertsenfokkerij geeft overlast en past niet goed in het kleinschalige landschap. Door het opheffen van de fokkerij en het aanvullend inrichten van een groene zone langs het spoor in het kampenlandschap kan een begin worden gemaakt met het openstellen van dit nu nog ontoegankelijke gebied. Natuurwaar-

den worden ontwikkeld door de aanleg van groen in de vorm van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, bloemrijke graslandjes en poeltjes.

#### Lokatie 1 Nertsenfokkerij



#### Groene ontwikkeling

Ca 7,5 ha nieuwe natuur openbaar toegankelijk en in eigendom bij gemeente of terreinbeherende organisatie.  
Ca 0,5 ha bestaande natuur openbaar toegankelijk en in eigendom bij gemeente of terreinbeherende organisatie.

#### Rode ontwikkeling (indicatief)

Saneren nertsenfokkerij.  
Grondgebonden woningen ingepast aan het secundaire lint en het aanwezige kampenlandschap.

## Lokatie 2: Composteringsbedrijf

Het composteringsbedrijf past niet goed in het kleinschalige landschap. Door het verplaatsen van dit bedrijf kan hier grond worden vrijgemaakt het secundaire lint worden hersteld. Hierdoor kan de toegankelijkheid verder worden vergroot en het kampenlandschap ook hier worden hersteld. Een bestaand privé bosgebiedje kan toegankelijk worden gemaakt.

### Lokatie 2 Compostering



#### Groene ontwikkeling

Ca 2 ha nieuwe natuur openbaar toegankelijk en in eigendom bij gemeente of terreinbeherende organisatie.

Ca 2 ha bestaande natuur (EHS) openbaar toegankelijk en in eigendom bij gemeente of terreinbeherende organisatie.

Recreatieve verbindingen.

#### Rode ontwikkeling (indicatief)

Saneren Compostering.

Grondgebonden woningen ingepast aan het secundaire lint en het aanwezige kampenlandschap.

## Lokatie 3: Sparrenburgbos

Het sparrenburgbos is grotendeels EHS en dient in zijn geheel te worden overgedragen aan de gemeente of een terreinbeherende organisatie. Natuurontwikkeling en herstel dient hier plaats te vinden en een omvormingsbeheer dient te worden ingezet. De agrarische percelen worden ontwikkeld als natuurgebied door extensieve begrazing of een andere vorm van natuurbeheer gericht op bloemrijke graslanden. Behoud en ontwikkeling van de kenmerkende houtwallen rondom deze terreintjes dient hiermee gepaard te gaan.

Langs de Vliertwijksestraat worden drie clusters bebouwing toegestaan die worden nader uitgewerkt met in achtname van de eisen uit deze visie. De bestaande bebouwingmogelijkheden blijven gehandhaafd maar hier kan mogelijk een andere functie aan worden gegeven.

### Lokatie 3 Sparrenburgbos



#### Groene ontwikkeling

Ca 10 ha nieuwe natuur in de vorm van voormalige agrarische percelen of heideterreintjes in bos. openbaar toegankelijk en in eigendom bij gemeente of terreinbeherende organisatie.

Ca 50 ha bestaande natuur (EHS) openbaar toegankelijk en in eigendom bij gemeente of terreinbeherende organisatie.

Vervolfunctie voor stortplaats nader uit te werken (6 ha)

Ontwikkeling van de natuurwaarden door aangepast bosbeheer, herstel houtwallen, stuifzanden en lanen.

#### Rode ontwikkeling (indicatief)

Clusters met wooneenheden aan het lint van de Vliertwijksestraat..

Mogelijkheden bieden tot wijzigen functies van de bestaande bebouwingmogelijkheden.

## Lokatie 4: Boerderij Vliertwijksestraat 58

Deze boerderij is een functionerend agrarisch bedrijf. Afhankelijk van eventuele toekomstplannen van de huidige eigenaren kan worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn op het bestaande bebouwde perceel. Het inzetten van de agrarische gronden rondom de boerderij kan hierbij de groene invulling vormen. Hier is een ontwikkeling naar een halfopen landschap voorzien.

### Lokatie 4 Boerderij Vliertwijksestraat 58



#### Groene ontwikkeling

Ca 5 ha landbouwgrond, landschapelijk in te richten met verbetering van de natuurwaarden en recreatieve ontsluiting

#### Rode ontwikkeling (indicatief)

Mogelijkheden op bestaand perceel bezien wanneer eigenaar hier iets wil

## Lokatie 5: Klooster Graafsebaan

Het klooster met de bijbehorende bosgronden kan ontwikkeld worden als een onderdeel van de Boszone waarbij aansluiting plaatsvindt bij het lint Vliertwijksestraat. De bossen dienen te worden opengesteld en de agrarische delen zullen als natuur worden ingericht. Tevens zal er een startpunt voor recreatie worden ingericht aan de Waterleidingstraat tegenover de Binckhorst, waar ook een parkeermogelijkheid wordt gerealiseerd.

Het klooster zal van functie kunnen wijzigen en aanvullende bebouwing zal worden toegevoegd achter het klooster.

Lokatie 5 Klooster Graafsebaan



### Groene ontwikkeling

Ca 4 ha nieuwe natuur openbaar toegankelijk en in eigendom bij gemeente of terreinbeherende organisatie.  
Ca 17 ha bestaande natuur (EHS) openbaar toegankelijk en in eigendom bij gemeente of terreinbeherende organisatie.

### Rode ontwikkeling (indicatief)

Functiewijziging van bestaande klooster.  
Uitbreiding van klooster in de vorm van 'bijgebouwen'.  
Verspreide bebouwing in het ontginningsbos op achterterrein toevoegen.  
Toevoegen van bebouwingsclusters langs parallel lint van Vliertwijksestraat.





## Financiën

9

De betreffende gronden zijn overwegend in handen van private partijen, waarmee zonodig door het sluiten van overeenkomsten afspraken gemaakt zullen worden met betrekking tot het verhaal van kosten voor voorzieningen in het openbare gebied.

Indien bij een ontwikkeling de inzet van gemeente gronden noodzakelijk wordt geacht dan zullen deze tegen marktconforme prijzen worden ingebracht. De kosten voor voorzieningen in het openbare gebied zullen op basis van een exploitatieovereenkomst verhaald worden op private partijen.

Het uitgangspunt voor de te onderzoeken ontwikkelingsmogelijkheden is een financieel neutrale ontwikkeling van de rode en groene doelen ten opzichte van elkaar. Dit betekent dat de rode ontwikkelingen de daaraan gekoppelde groene ontwikkelingen moeten financieren. Dit houdt in dat inrichting, inclusief eventuele aankopen of ruilen van gronden door de ontwikkelende partij zullen geschieden.

Vanuit de Landschapsvisie zijn beperkte middelen beschikbaar voor het uitvoeren van de ontwikkelingsvisie Hooge Heide. Met deze middelen worden bijvoorbeeld landschapselementen en recreatieve routes aangelegd. Ook is er budget beschikbaar voor communicatieve activiteiten voor Hooge Heide zoals informatiepanelen, folders, excursies en dergelijke.



## Milieuaspecten

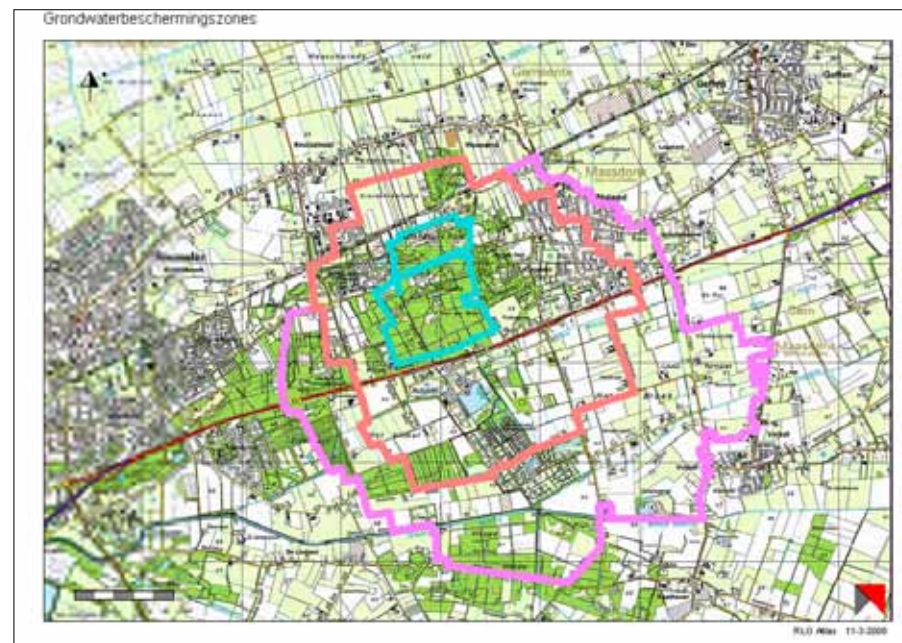
10

Bij de verdere uitwerking zullen de bebouwingsmogelijkheden getoetst moeten worden aan de diverse milieuaspecten. Bij dit plangebied zijn de volgende aspecten in ieder geval van belang:

- de ligging van het grondwaterbeschermingsgebied;
- de geluidscontour veroorzaakt door wegverkeerslawaai van de A59, Vliertwijksestraat en Oude Baan oost;
- de geluidscontour veroorzaakt door het spoorweglawaai;
- de contour veroorzaakt door de route gevaarlijke stoffen via het spoor;
- de stankcirkels veroorzaakt door aanwezige agrarische bedrijven;
- de hindercirkels veroorzaakt door aanwezige bedrijven en inrichtingen;
- de ligging van kabels en leidingen
- de luchtkwaliteit.

Het plangebied ligt deels in het grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat er beperkingen gelden ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden. Per bebouwingslocatie moet dit aspect nader worden bekeken. Hierbij kan als uitgangspunt een verbetering van de situatie ten aanzien van het grondwater worden genomen. Geen van de ontwikkelingen liggen in het waterwingebied. Wel liggen veel van de ontwikkelingen in de beschermingszone van het waterwingebied. Overleg met Brabant Water heeft hierover reeds plaatsgevonden en randvoorwaarden zijn indicatief overlegd.

Met betrekking tot de veiligheids- en hindercontouren is met betrekking tot dit plan een globale inventarisatie uitgevoerd. Bij nadere uitwerkingen dient dit aspect nader bekeken te worden.







# Randvoorwaarden, risico's en vervolg

11

## 11.1 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden ten aanzien van de nog nader uit te werken ontwikkelingen zullen voor een belangrijk deel gestalte krijgen bij de nadere uitwerkingen die nog gemaakt zullen worden. Eén van de belangrijkste voorwaarden is om de rode en de groene doelen in één keer per gebiedsdeel te realiseren.

## 11.2 Risico's

Risico's ten aanzien van het vervolgtraject zullen bij de ontwikkelende partij worden gelegd. Hiervoor zal bij het tot stand komen van de deelplannen contracten worden opgesteld om de afspraken tussen de eigenaren en de gemeente vast te leggen.

## 11.3 Vervolg

Na vaststelling van dit ontwikkelingsplan door de gemeenteraad van de Gemeente 's-Hertogenbosch zal het plan worden omgezet in een passend planologisch juridisch regime. Gezien de omvang en complexiteit van dit gebied zal de uitwerking gefaseerd plaatsvinden. Indien de eigenaren daartoe initiatief ondernemen zullen met hun afzonderlijke gesprekken gevoerd worden om de mogelijkheden en gewenste ontwikkelingen te onderzoeken. Het verplaatsen van of het wijzigen van bebouwingmogelijkheden door sanering zal gekoppeld worden aan het instandhouden van het groen en een eventuele uitbreiding hiervan, een duurzaam beheer en een openbare toegankelijkheid. Bovenstaande zal in privaatrechterlijke contracten worden geregeld. De beschreven ontwikkelingen kunnen alleen plaatsvinden indien overeenstemming bestaat over zowel de groene als de rode ontwikkelingsmogelijkheden. Verder zal de goedkeuring van de provincie en andere overheden nodig zijn om de plannen daadwerkelijk te kunnen realiseren.