



's-Hertogenbosch



Gebiedsvisie
Hooge Heide Noord
Sprokkelbosch



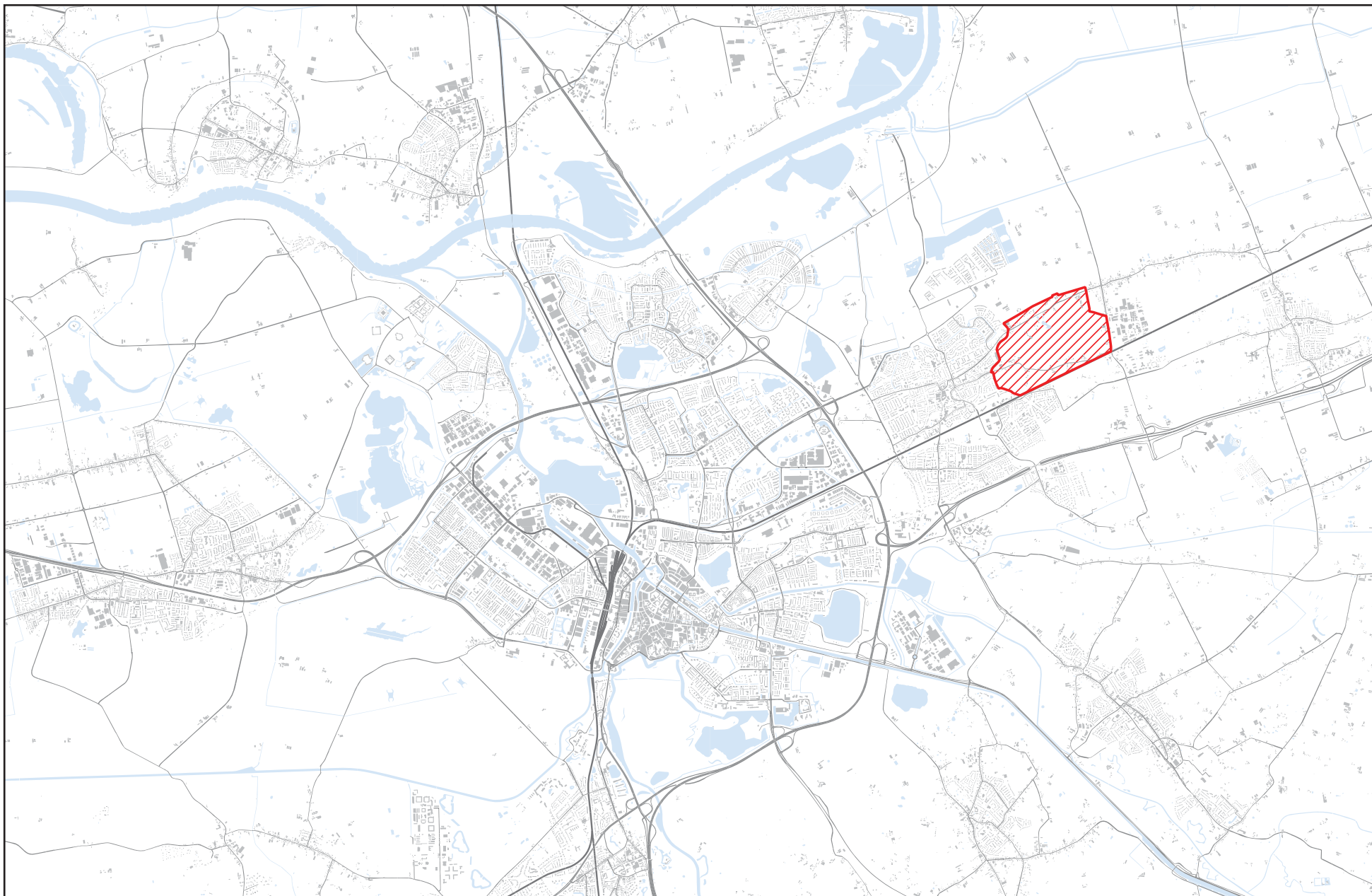
's-Hertogenbosch

Gebiedsvisie
Hooge Heide Noord
Sprokkelbosch

mei 2013

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	5
2.	Korte geschiedenis	7
3.	Beleidskader	11
	3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	11
	3.2 Verordening ruimte	11
	3.3 Ruimtelijke structuurvisie	12
	3.4 Nota van uitgangspunten buitengebied	13
	3.5 Bestemmingsplan Buitengebied	14
4.	Gebiedskenmerken en analyse	15
	4.1 Landschap	17
	4.2 Bebouwingsstructuur	20
	4.3 Agrarische functie	28
5.	Visie	29
	5.1 Visie op landschap	32
	5.2 Visie op bebouwingsstructuur	36
	5.3 Visie op gebruik	42
6	Uitvoeringsstrategie	45
7.	Milieu	47
	7.1 Inleiding	47
	7.2 Inleiding bedrijfsmatige belemmeringen	47
	7.3 Externe veiligheid	48
	7.4 Geluid	49
	7.5 Lucht	50
	7.6 Bodem	50
	7.7 Water	50



Ligging plangebied 'Hooge Heide Noord Sprokkelbosch'

Aanleiding

1

Met het opstellen van een gebiedsvisie zet de gemeente 's-Hertogenbosch in op het ontwikkelen en uitwerken van een aanpak voor het gebied 'Hooge Heide Noord Sprokkelbosch'. Deze gebiedsvisie dient als toetsingskader voor gewenste ontwikkelingen en veranderingen in het gebied.

Directe aanleiding voor het opstellen van de gebiedsvisie is het beleidsstuk van de gemeente 's-Hertogenbosch (Buitengebied - Nota van Uitgangspunten). Deze nota is in 2007 door de raad van de gemeente vastgesteld. De gemeente 's-Hertogenbosch wil zowel een stimulerende als richtinggevende rol spelen in de toekomstige ontwikkeling van haar buitengebied. De toekomstige ontwikkelingsrichting en de daarvoor geformuleerde uitgangspunten zijn in dit beleidsstuk van de gemeente beschreven. Deze uitgangspunten spelen een belangrijke rol bij het toetsen van zowel de voorgestelde initiatieven als de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Het Sprokkelbosch is in het verleden diverse keren onderwerp van discussie geweest ten aanzien van ontwikkelingen. De laatste keer dat deze discussie plaatsvond was in het kader van de zoektocht naar nieuw woon-werklocaties. Momenteel is een nieuwe structuurvisie (Stad tussen stromen) in voorbereiding. Bij de voorbereiding van de actualisatie is een discussietraject opgestart met bewoners en betrokkenen. Mede naar aanleiding daarvan heeft de gemeenteraad bij motie op 27 januari 2007 uitgesproken dat de locatie Sprokkelbosch vanwege de landschappelijke waarde wordt afgewezen als nieuwbouwlocatie voor woningen. Dit nieuwe standpunt van de raad vraagt om een nieuwe ontwikkelingsstrategie waarbij de landschappelijke waarden het uitgangspunt vormen

voor de ontwikkelingen in het gebied.

Andere aanleiding hiervoor is de Verordening Ruimte welke op 17 december 2010 door Provinciale Staten Noord-Brabant is vastgesteld. Daarin is het plangebied Hooge Heide Noord Sprokkelbosch aangeduid als 'integratie stad- land'. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn mits deze een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten (landschapsversterking) van het gebied. Daarnaast wordt gemeente gevraagd om op basis van een integrale visie de ontwikkelingsrichting en de ambities voor dit gebied aan te geven.

De bovengenoemde beleidstukken vormen de basis voor de gemaakte keuzes in deze 'Gebiedsvisie Hooge Heide Noord Sprokkelbosch'. In deze gebiedsvisie worden de ambities beschreven die de gemeente heeft voor het gebied tussen Rosmalen en Kruisstraat. Deze ambities zijn gebaseerd op beleid en vervolgens gecombineerd met specifieke gebiedskenmerken. Het streefbeeld biedt een toetsings- en een ontwikkelingskader voor de toekomst.

Het document is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt in het kort de geschiedenis van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een inventarisatie van het voor het plangebied relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt het gebied onder de loep genomen en geanalyseerd. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitgangspunten van de visie en de daaruit voortkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied. De uitvoeringsstrategie wordt in hoofdstuk 6 toegelicht. Hoofdstuk 7 ten slotte beschrijft de milieuaspecten waarmee rekening dient te worden gehouden bij ontwikkelingen.



Overzicht plangebied 'Hooge Heide Noord Sprokkelbosch'

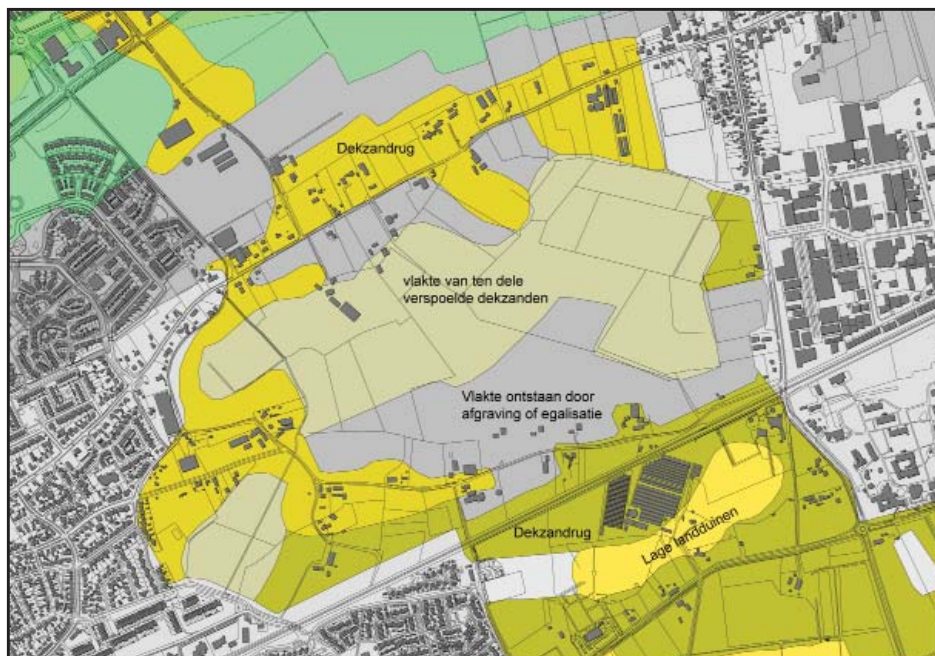
Korte geschiedenis

2

Het landschap dat de basis vormt van het gebied Hooge Heide is ontstaan aan het einde van de laatste ijstijd, in het Laat Glaciaal, zo'n tienduizend jaar geleden. De wind blies het zand in Noord-Brabant op in brede lange dekzandruggen. Het gehele gebied Hooge Heide Midden ligt op zo'n dekzandrug. Aan de noordkant bij het Sprokkelbosch gaat de rug over in het dal van de Maas. Nu nog is het dekzandreliëf op enkele plekken in Hooge Heide te herkennen, bijvoorbeeld in de dijk van Kruisstraat. Waarschijnlijk zijn hier op de rand van de brede dekzandrug en het rivierlandschap aan het einde van het Laat Glaciaal rivierduinen opgeblazen. Op de hogere toppen daarvan staan de oudste boerderijen, de kernen van de gehuchten. Door de bebouwing is het reliëf van dit oudste landschap gedeeltelijk behouden gebleven. Ze vormen nu een karakteristiek en bijzonder deel van de ontstaansgeschiedenis. De hogere delen waren het meest geschikt voor gebruik als verbindingsweg en als plek om te vestigen. We zien het historische wegenpatroon dan ook naadloos de hogere delen van het gebied volgen. Ingebruikname van de grond gebeurde vanuit de kleine boerderijen die aan de wegen werden gesticht. Ook werden kampen gezamenlijk ontgonnen door boeren. Het agrarische gebruik zorgde weer voor een verdere ontwikkeling van de ondergrond. De akkers rond de boerderij werden bemest met plaggen en mest om zo de zandgrond geschikt te maken voor akkerbouw. De mest was afkomstig van het vee dat overdag verder weg van de boerderij op gemeenschapsgronden graasde. Ook de plaggen werden vanuit de gemeenschappelijke heiden gewonnen. Op deze manier zijn de gronden hoger komen te liggen en verrijkt met een opgebrachte humusrijke bodemlaag.

De ontginning van het Sprokkelbosch moet geleidelijk zijn verlopen. Rond de boerderijen werden akkers ontgonnen en verderop waar het natter was werden weidepercelen in gebruik genomen. Nog verder is nog lang een bos aanwezig geweest. Dit zal voor houtproductie gebruikt zijn door de omwonenden maar is uiteindelijk ook ontgonnen ten behoeve van agrarisch gebruik. Op de historische kaarten is het verschil tussen de akkers en het weidegebied nog goed zichtbaar. De akkers lagen op hogere delen rondom de boerderijen en de graslanden lagen iets verder op natte lagere delen waar het vee kon grazen.

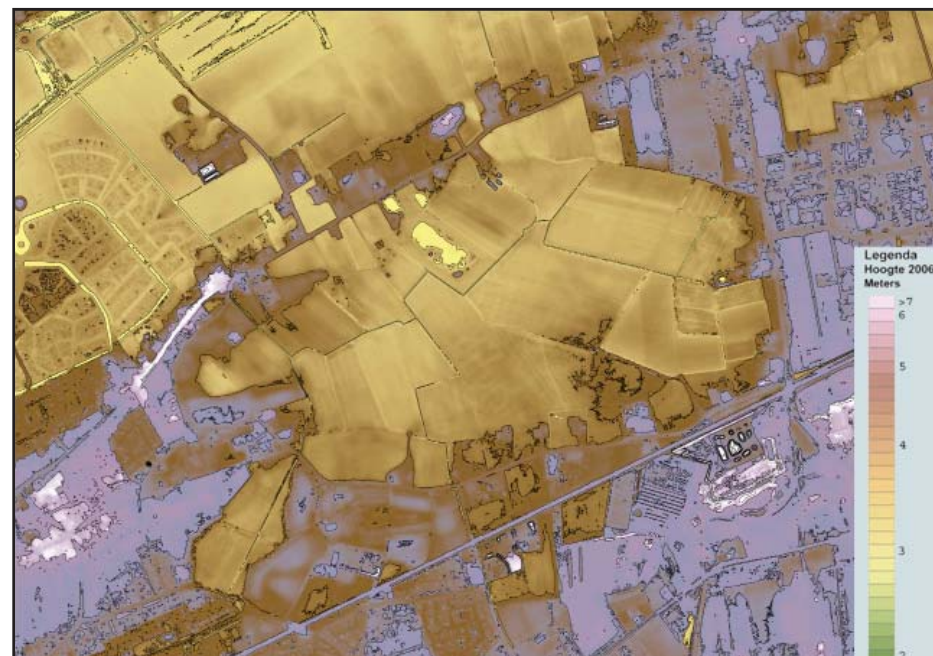
Ontginning van het gebied gebeurde door nieuwvestiging van kleine boeren die de gronden rondom in gebruik namen. Dit gebeurde stapsgewijs door steeds weer een nieuw perceeltje te ontginnen. Hierdoor ontstond een mozaïek van percelen. De percelen werden omzoomd door houtwallen als begrenzing. Het zo ontstane landschap wordt een kampenlandschap genoemd. Naast het individueel ontginnen werden ook grotere kampen gezamenlijk ontgonnen. Hierdoor ontstonden grotere eenheden maar ook hier werden de percelen gescheiden door houtwallen. Met deze agrarische ontwikkeling is het Sprokkelbosch steeds meer in gebruik genomen. Langs de ontginningslinten Kruisstraat, Hondsborg en Sprokkelboschstraat lagen vooral de kleinere percelen met de houtwallen en meer in de kern van het gebied de wat grotere percelen. De ontginningslinten zelf waren eerst zandwegen en zijn later verhard. De wegen zijn vaak voorzien van laanbomen van eik of populier. Deze werden met voorpootrecht gezet voor de houtproductie. De loop van de historische wegen komt vrijwel overeen met de huidige situatie. Ook zijn er nog veel oude bomen langs de weg aanwezig. In de latere jaren worden, naast de boerderijen, steeds meer burgerwoningen in



Geomorfologische kaart

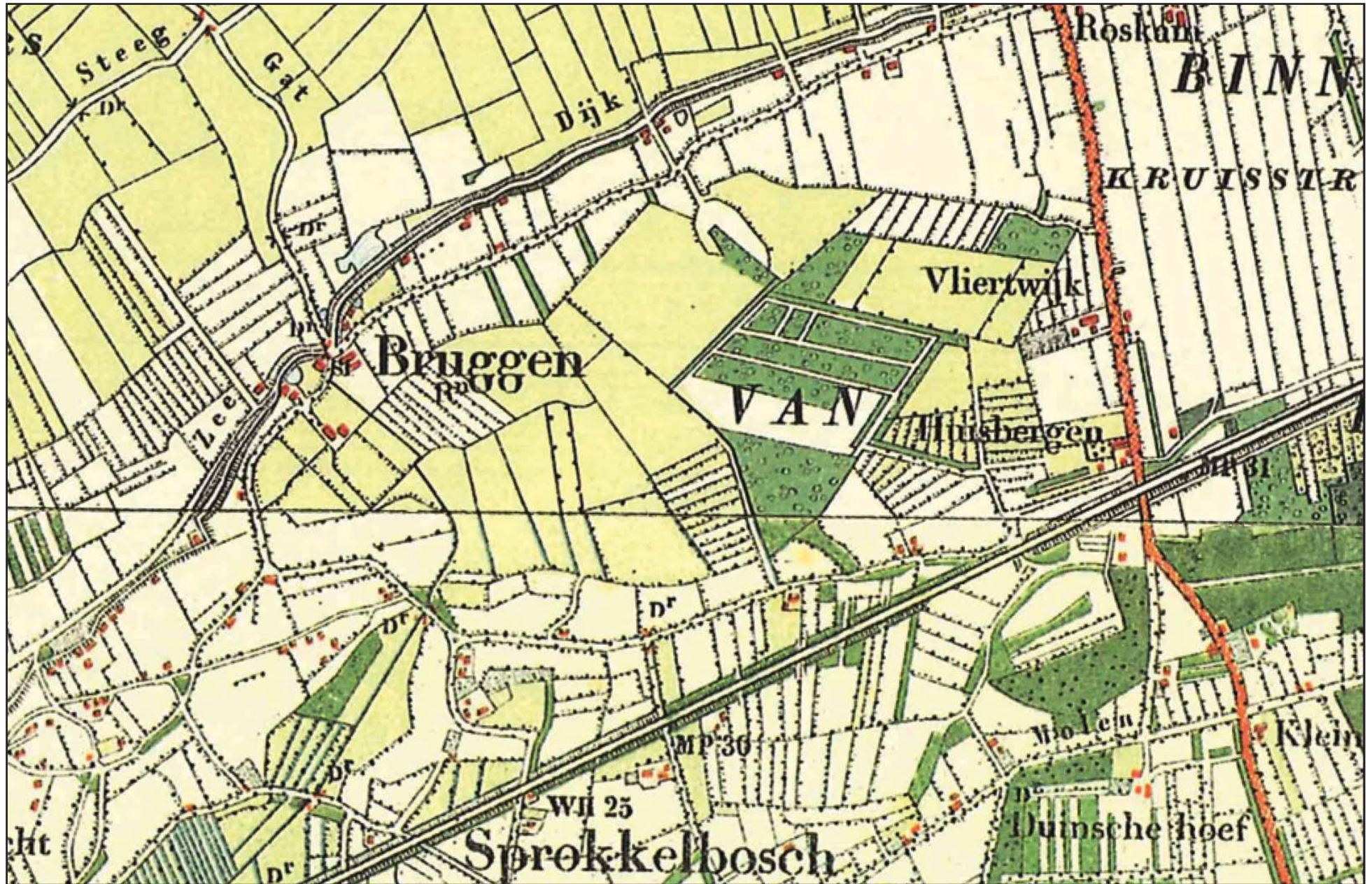
het gebied gerealiseerd. Hierdoor is het belang van de agrarische functie in het Sprokkelbosch geleidelijk afgenomen.

Het gebied moet vroeger natter geweest zijn dan in de huidige situatie. Dit is te zien aan de vele sloten die op historische kaarten zijn aangegeven. In de gehele omgeving is de waterstand lager dan vroeger. Het Sprokkelbosch is in grote lijnen een kom die in verbinding staat met het Kattenbosch en de Hoef. Hiermee maakt het Sprokkelbosch deel uit van een relatief natte zone in de dekzandrug. Het vroegere slotenpatroon is nu nog deels zichtbaar. Hoe de afwatering van het Sprokkelbosch plaatsvond is niet op te maken uit de kaarten. Waarschijnlijk liep het net als nu naar het noorden toe af waar de polders lager liggen.



Hoogtekaart

Het Sprokkelbosch is in de huidige situatie duidelijk begrensd. Deze begrenzing is vanuit het verleden anders geweest. Het Sprokkelbosch lag in een ruimer agrarisch gebied. Enerzijds door de bebouwde kom van Rosmalen en anderzijds door de aanleg van de Spoorlijn is het Sprokkelbosch afgesneden van aangrenzende delen. De noordelijke en oostelijke begrenzing waren ook al in de oorspronkelijke vorm aanwezig.



Historische kaart, 1895

Beleidskader

3

In dit hoofdstuk zijn de meest relevante teksten uit de diverse beleidstukken van de provincie Noord Brabant en de gemeente s-Hertogenbosch gebundeld om voor de oordeelsvorming inzicht te krijgen in de gebiedskwalificaties.

3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provinciale structuurvisie is een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van de ruimtelijke ordening. Deze visie vervangt het streekplan. De Structuurvisie RO (SVRO) beschrijft hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2025 met een doorkijk naar 2040. Samen met de Verordening Ruimte (VR) vervult de SVRO een centrale plaats in de regionale afstemming en de regionale component van de ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. In de uitwerking van de structuurvisie ruimtelijke ordening heeft de provincie de regionale gebiedskenmerken in gebiedspaspoorten beschreven. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. De in het gebiedspaspoort beschreven kenmerken zijn ook uitgangspunten en inspiratiebron bij de toekomstige ontwikkelingen. De provincie wil de ruimtelijke ontwikkelingen inzetten om de kenmerken te behouden, te versterken en te verbeteren. In de structuurvisie van de provincie (zie bijlage) wordt het gebied 'Hooge Heide Noord Sprokkelbosch' aangeduid als 'integratie stad - land'.

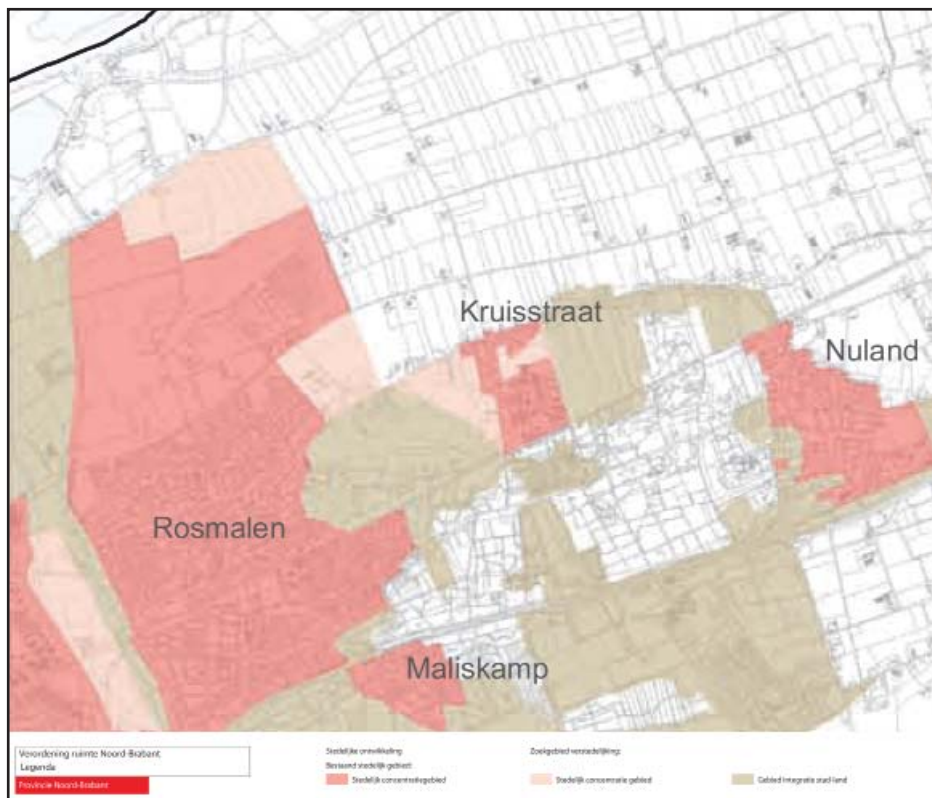
Ontwikkelingen zijn mogelijk mits deze bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kernwaarden in het gebied.

3.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is het beleidskader van de provincie Brabant. De SVRO is alleen bindend voor de provincie zelf en de Verordening Ruimte zorgt voor doorwerking in het gemeentelijk beleid. Hierdoor worden de provinciale belangen geborgd.

3.2.1 Integratie stad - land

Binnen de Verordening Ruimte van de provincie Brabant is het plangebied voor een groot deel aangewezen als 'integratie stad land'. Dit betekent dat de provincie Brabant in eerste instantie het initiatief aan de gemeente laat als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beoordeelt de gemeentelijke visie met daarin gemaakte keuzes en de daarbij behorende onderbouwing. De provincie zal toetsen of uit de visie voldoende blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt als gevolg van die visie. Vanuit de Verordening Ruimte hebben gemeenten een zorgplicht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de beginselen van ruimtelijke kwaliteit, zoals gedefinieerd door de provincie Noord Brabant, is om eerst te kijken naar de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing alvorens de mogelijkheden van nieuwbouw in het buitengebied te verkennen.



Uitsnede Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling

3.2.2 Landschapsinvesteringsmaatregel

De Verordening Ruimte stelt dat incidentele woningbouwontwikkeling in de gebieden 'integratie stad-land' mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toeneemt. Uitgangspunt is dat de investering c.q. verbetering van het landschap zoveel mogelijk op of direct nabij de locatie plaatsvindt, zodat de verbetering zoveel mogelijk herkenbaar is. Als verbetering in het landschap niet mogelijk dient een bedrag gestort te worden in een gemeentelijk landschapsfonds. De wijze waarop de investering in het landschap plaatsvindt en welke exacte eisen daaraan gesteld worden, is opgenomen in het beleid landschapsinvesteringsmaatregel, maatwerk door gemeente 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft voor het beleid ook gebruik gemaakt van de provinciale handreiking.

3.2.3 Landgoed

Een landgoed wordt in de Verordening Ruimte gedefinieerd als een "functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden, waarop één of meer wooneenheden te midden van een parkaanleg met een karakteristieke verschijningsvorm van allure zijn gesitueerd".

Bovenstaande regeling vervangt maar bouwt ook voort op de notitie 'Rood voor groen, Nieuwe land- goederen in Brabant'. Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen wordt de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd doordat er minimaal 2,5 hectare nieuwe natuur per woning dient te worden gerealiseerd en er ook voor het overige wordt voldaan aan de diverse kwaliteitsregels voor het oprichten van nieuwe landgoederen. Wat betreft nieuwe natuur dient er sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal)grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Planvoorstellen zullen beoordeeld worden aan de hand van voorgestelde natuurbeheertypen in relatie tot de omgevingskwaliteiten.

3.3 Ruimtelijke structuurvisie

Voor de toekomstige ontwikkeling van de stad als kern in verschillende stedelijke netwerken is in 2003 de ruimtelijke structuurvisie opgesteld: 'Stad tussen stromen'. In deze ruimtelijke structuurvisie is de aandacht primair gericht op twee soorten stromen, te weten: 'groene' stromen die bepalend zijn voor de identiteit en duurzaamheid van 's-Hertogenbosch, en 'rode' stromen die zorgen voor de vitaliteit van de stad. Daarbij moeten ruimtelijke knelpunten in de stad worden opgelost terwijl tegelijkertijd nieuwe kansen ontstaan. De duurzame groenblauwe stromen door de stad moeten de interne samenhang en de karakteristieke stedelijke structuur gaan versterken. De 'ondergrond' van water, bodem en cultuurhistorische relictten vormen de basis voor de duurzame ruimtelijke structuur en bepalen bijgevolg het kader voor duurzame veranderingen met behoud van de eigen Bossche identiteit.

Momenteel is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding. Voor een belangrijk gedeelte is deze structuurvisie een actualisatie van het bestaande beleid. Bij de voorbereiding van de actualisatie is een discussietraject opgestart met bewo-

ners en betrokkenen. Mede naar aanleiding daarvan heeft de gemeenteraad bij motie op 27 januari 2007 uitgesproken dat de locatie Sprokkelbosch vanwege de landschappelijke waarde wordt afgewezen als nieuwbouwlocatie voor woningen.



Uitsnede structuurvisie "Stad tussen stromen"

3.4 Nota van uitgangspunten 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. Op basis van de specifieke verschillen in typering, waarden en ontwikkelingen in het gebied is in de Nota van Uitgangspunten per deelgebied aangegeven voor welke thema's de gemeente behoud en beheer danwel ontwikkeling voorstaat. Dit resulteert in een strategisch doel per deelgebied. Algemeen uitgangspunt voor het hele buitengebied is versterking van de ontsluiting van de stad en het omliggende buitengebied middels een samenhangend (recreatief) routenetwerk. Landbouw, kleinschalige vormen van recreatie en nieuwe economische functies kunnen op basis van deze nota in Hooge Heide ruimte krijgen. Dit past in de gewenste ontwikkeling van het gebied als integratie stad-land. Nieuwe functies dienen gepaard te gaan met groene ontwikkelingen.

Voor de bebouwingsconcentraties in Hooge Heide Noord (Hondsberg en Kruisstraat) zijn brede ontwikkelingsmogelijkheden in de nota opgenomen. Ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties mogen geen beperkingen opleveren voor ter plaatse of in de directe omgeving aanwezige functies. De relatie met het achterliggende/omliggende landschap vormt een uitgangspunt bij functionele en ruimtelijke veranderingen binnen een bebouwingsconcentratie/kernrand. Voor schuren en stallen, die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan dezelfde kwaliteitsverbetering aan de orde zijn als bij recent vrijgekomen bedrijfsgebouwen. Zo worden toekomstige handhavingprocedures wellicht voorkomen. Op basis van het doel een oplossing te bieden voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties worden bestaande burgerwoningen buiten beschouwing te laten. In het gebied "Sprokkelbosch" in Hoge Heide Noord streeft de gemeente naar het behoud en het versterken van de kampenlandschap. 'Rode' ontwikkelingen op nieuwe locaties zijn niet mogelijk in het Sprokkelbosch. Ontwikkelingen zijn alleen binnen de bebouwingsconcentraties op bestaande erven mogelijk.

3.5 Bestemmingsplan Buitengebied

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001. In dat bestemmingsplan zijn de bestaande gebruik en de bebouwing vrij gedetailleerd vastgelegd. Het open gebied heeft in zijn geheel een agrarische bestemming terwijl de diverse kavels voornamelijk zijn bestemd voor agrarische doeleinden, wonen en enkele bedrijfsactiviteiten. De agrarische bouwblokken hebben een beperkte uitbreidingsmogelijkheid naar 1,5 ha.

Het plangebied van deze gebiedsvisie maakt onderdeel uit van een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat' dat tegelijk met de vaststelling van de gebiedsvisie wordt vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat' is een beheersplan waarin zoveel mogelijk de bestaande situatie en de bestaande rechten worden vastgelegd.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Gebiedskenmerken en analyse

4

Het gebied “Hooge Heide Noord” ligt ingeklemd tussen de bebouwingskern van Rosmalen in het westen en de bebouwingsconcentratie Kruisstraat in het oosten. Het lint Kruisstraat West vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied en in het zuiden vormt de spoorlijn Oss - ‘s-Hertogenbosch de begrenzing.

Het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden met afzonderlijke eigenschappen. Het deelgebied Sprokkelbosch heeft een prominente ligging in Hooge Heide Noord. Het neemt ook een groot oppervlak van het totale plangebied in beslag. Dit centraal gelegen deelgebied kenmerkt zich door zijn bijzondere landschapstype, het ‘Kampen Landschap’. Het Kampen landschap van Sprokkelbosch wordt begrensd door de ontginningslinten, welke de randen van het gebied vormen. De randen zijn hier zeer bepalend voor de kwaliteit.

Het lint Kruisstraat, in het noorden van het plangebied, is een origineel landschappelijk lint dat van oudsher verbonden is met het Sprokkelbosch. Dit lint is nu sterk verdicht en de landschappelijke kwaliteit is wisselend. Toch komen hier nog diverse waardevolle elementen voor en is de relatie met het achterliggend Sprokkelbosch nog aanwezig. De bebouwing is vooral gericht op de ligging aan het lint en niet zozeer geënt op de structuur van het Sprokkelbosch. Wel is de strook ten zuiden van de Kruisstraat, door de bebouwing aan het lint, ontgonnen.

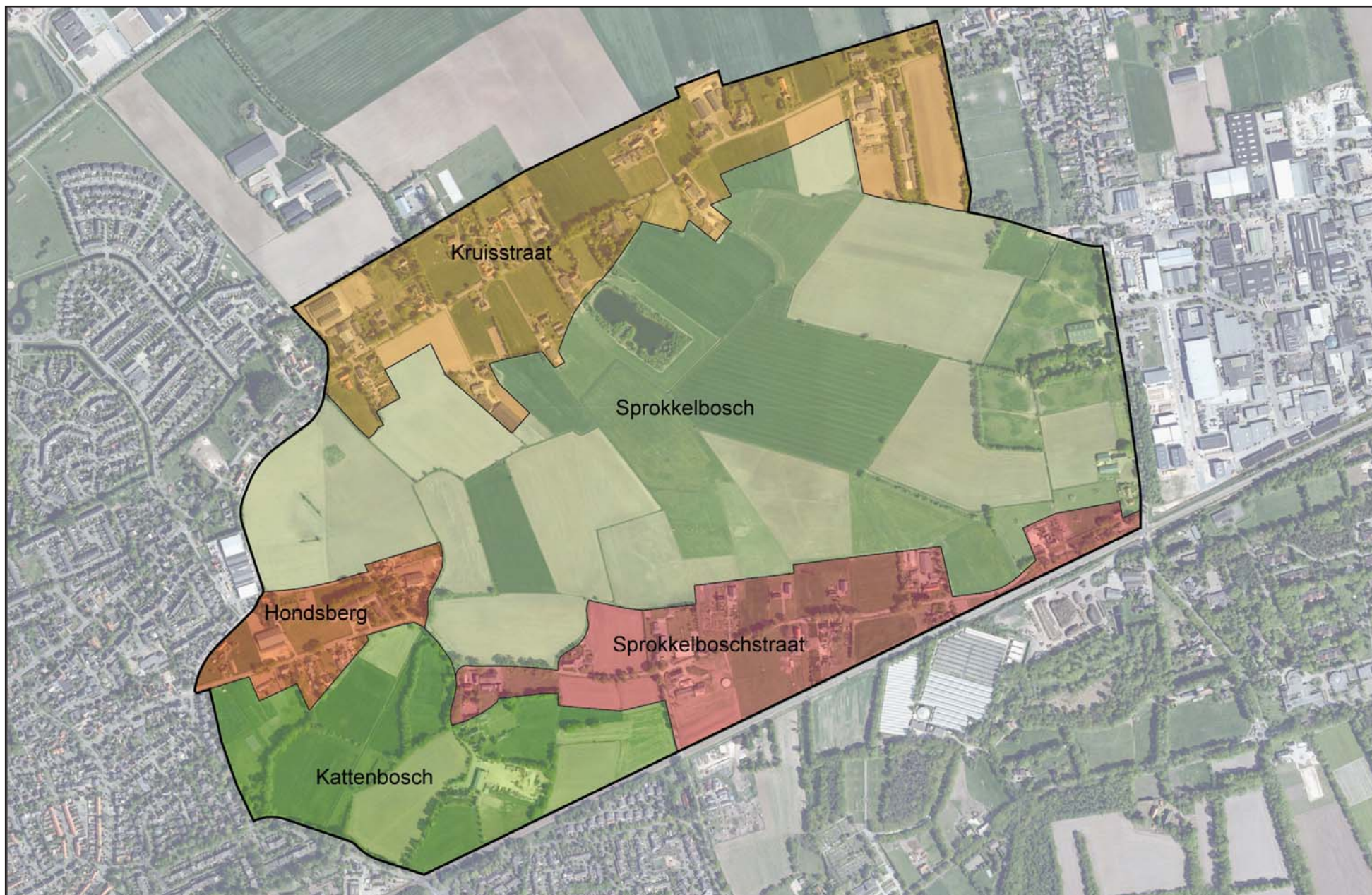
De Vliertwijksestraat, in het oosten van het plangebied, is een harde begrenzing met weinig relatie tot het Sprokkelbosch in het noordelijk deel. Het zuidelijk deel vormt wel een directe relatie met het Sprokkelbosch. Ontginning heeft vanuit

hier plaatsgevonden. Het kenmerk van de Vliertwijksestraat is dat zij diverse landschappelijke gradiënten doorsnijdt. In dit geval wordt het kampenlandschap doorsneden. Kenmerkend voor de lintbebouwing langs deze straat is dat de bebouwing nauwelijks waarneembaar is. Het huidige karakter van de weg wordt nog steeds bepaald door de agrarische bedrijven die op verschillende afstanden van de weg zijn gelegen.

Het lint Sprokkelboschstraat, in het zuiden van het plangebied, is een historisch ontginningslint dat zich als een open lint met doorzichten naar het Sprokkelbosch kenmerkt. De spoorlijn ten zuiden van het Sprokkelbosch is als een rechte lijn getrokken. Deze lijn gaat dwars door de oorspronkelijke landschapsstructuur heen. Er bestaat daarom geen enkele relatie met het landschap.

De westelijke begrenzing is de overgang tussen de bebouwde kom en het Sprokkelbosch. Van oorsprong liep het landschap hier door. De ruimtelijke kwaliteit van de overgang is wisselend. Daar, waar de voorzijde van de woningen aan het buitengebied grenst, is de situatie goed. Op andere plekken is meer sprake van een achterkantsituatie. Echt storend zijn de loodsen.

Hieronder in paragraaf 4.1, paragraaf 4.2 en paragraaf 4.3 volgen de analyse van het totale plangebied aan de hand van de landschappelijke kenmerken, de bebouwingsstructuur en het gebruik (de agrarische functie).



Overzicht deelgebieden

4.1 Landschap

Het Sprokkelbosch is van oorsprong een agrarisch kampenlandschap. Het landschap kenmerkt zich door een verspreid staande boerderijen met daaromheen de bijbehorende gronden. De percelen werden ontgonnen vanaf de wegen waaraan de boerderijen liggen. Hierdoor is een onregelmatig beeld ontstaan van kavelgrenzen. Grotere delen werden ook wel gezamenlijk ontgonnen. Dit levert essen op – grotere percelen voor gezamenlijk gebruik. De perceelsgrenzen werden beplant met singels of houtwallen. Het doel hiervan was de productie van hout en het afscheiden van de percelen voor vee. Op deze manier heeft de agrarische ontwikkeling van het gebied het landschap gevormd. We zien in de latere ontginningen dat de percelen in grotere eenheden zijn ontgonnen. De percelen langs de linten liggen relatief hoog. Hier is de oorspronkelijke verkaveling kleinschalig.

Kenmerken van het kampenlandschap zijn:

- kronkelend wegenpatroon;
- halfopen karakter;
- verspreide bebouwing langs wegen; en
- beplanting langs perceelsgrenzen.

Omdat het Sprokkelbosch relatief laag gelegen is ten opzichte van de omgeving is het lange tijd een nat gebied geweest. Er lag een uitgebreid stelsel van watergangen in het centrale deel van het Sprokkelbosch om het gebied voldoende droog te leggen. In de huidige situatie zijn nog veel kenmerken van het kampenlandschap terug te vinden in het gebied:

- de wegen hebben nog hun oorspronkelijke verloop;
- wegbeplanting is nog aanwezig;
- perceelsgrenzen zijn vaak nog origineel,
- er zijn nog bosjes, houtwallen en singels aanwezig;
- alle bebouwing nog langs de linten, op enkele plekken zijn nog monumentale boerderijen aanwezig; en
- het slotenpatroon is gedeeltelijk nog in tact.

Al deze aanwezige elementen die in het oorspronkelijke kampenlandschap aanwezig waren, geven nu een goed beeld van het verleden van het gebied en hebben daarom een grote landschappelijke kwaliteit.

Ook is er veel verloren gegaan van de ooit aanwezige waarden:

- de wegbeplanting is niet meer compleet;
- er is veel bebouwing bijgekomen;
- het gebied is droger en eenvormiger geworden door de lagere grondwaterstanden;
- de kleinschaligheid is aangetast door schaalvergroting in de landbouw,
- het agrarische gebied wordt eenvormiger en vormt steeds meer een monocultuur van mais;
- landschapselementen zijn verwijderd; en
- gebiedsvreemde functies zijn in het gebied gekomen.

Hierdoor is het landschappelijke beeld niet meer optimaal. Verrommeling vindt plaats langs de linten en het agrarische gebied in de kern wordt grootschaliger en eenvormiger. Indien dit proces verder gaat zal het specifieke karakter van het Sprokkelbosch steeds meer afnemen. Het gebied is volledig particulier eigendom en niet toegankelijk. Het landschappelijke karakter en de oorspronkelijke structuur van het gebied is, als gevolg van een schaalvergroting van de agrarische sector, deels aangetast en minder beleefbaar. Het oppervlakte landbouwgrond, de bebouwde linten en de grenzen van het gebied vormen in de huidige situatie de basis van het landschap van het gebied. De oude kavelstructuur is nog voor een deel aanwezig en laat de achtergrond van dit gebied goed zien. Soms zijn ook de houtwallen nog aanwezig wat het gebied landschappelijk aantrekkelijk maakt. Ook de bodemopbouw die het gevolg is van jarenlang opbrengen van mest en plaggen is gedeeltelijk bewaard gebleven en hier en daar zichtbaar door de bolle akkers.

Ondanks dat er veel bewaard is gebleven, is het gebied landschappelijk gezien niet overal even aantrekkelijk en de karakteristieke ruimtelijke kenmerken zijn niet meer overal prominent aanwezig. Enerzijds leveren de aanwezigheid van gebiedsvreemde functies zoals grote opslagruimten, grote bedrijven die niet passen in het kleinschalige landschap en oud ijzer inzamel punten. Een negatieve bijdrage aan het landschapsbeeld en de cultuurhistorische waarde van het Sprokkelbosch. Anderzijds is door schaalvergroting in de landbouw veel van de zichtbaarheid van het landschap verloren gegaan. Houtwallen zijn gekapt, percelen zijn vergroot en de bewerking is intensiever geworden. Enkele van de karakteristieken van het kampenlandschap zijn hierdoor verdwenen. Ook is het agrarische gebied eentoniger geworden. De verschillen tussen weidepercelen en akkers zijn willekeuriger geworden. Ook is het aantal gewassen dat wordt verbouwd afgenomen en zijn bepaalde teelten geheel verdwenen. Het verbouwen van graan is in het Sprokkelbosch bijna niet meer aan de orde.



Kamerstructuur en watergangen

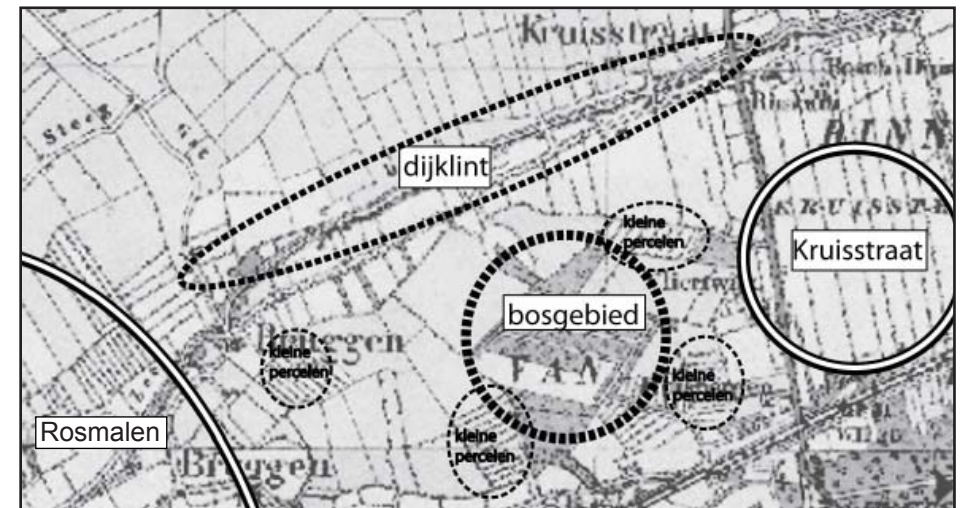
Het Kattenbosch vormt een kleinschalig gedeelte in het zuidwesten van het Sprokkelbosch. Het gebied is aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde en deels als gemeentelijk archeologisch monument. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat in dit gebied sporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en de Middeleeuwen verwacht kunnen worden. De archeologische sporen bevinden zich onder een zogenaamd esdek of plaggendeek. Dit is een door mensen aangebracht mengsel van plaggen en dierlijke mest dat vooral tot doel had de grond vruchtbaar te maken en te houden. De landschapsstructuur in het Kattenbosch wordt gevormd door de oorspronkelijke gemeenschappelijke kampen. Dit komt vooral door een zorgvuldige omgang met de aanwezige houtwallen en het uitblijven van intensivering van de landbouw.

In de loop der jaren heeft het landschap een grote metamorfose ondergaan. Met de agrarische ontwikkeling ontstond steeds meer een productielandschap in het Sprokkelbosch. De perceelsbeplantingen zijn niet meer overal aanwezig, het landschap heeft meer een agrarisch open karakter. Het gebied is veel minder toegankelijk en de belevingswaarde hiervan is voor een deel verdwenen. Ook de watergangen hebben deze devaluatie niet kunnen tegenhouden; het water staat laag (of is vaak zelfs niet aanwezig) in diepe, smalle geulen. Het kampenlandschap – zoals aanwezig in het Kattenbosch – is in het Sprokkelbosch deels aangetast. Dit betekent dat er weinig houtwallen, elzensingels of andere streek-eigen beplanting op de perceelsgrenzen aanwezig zijn.

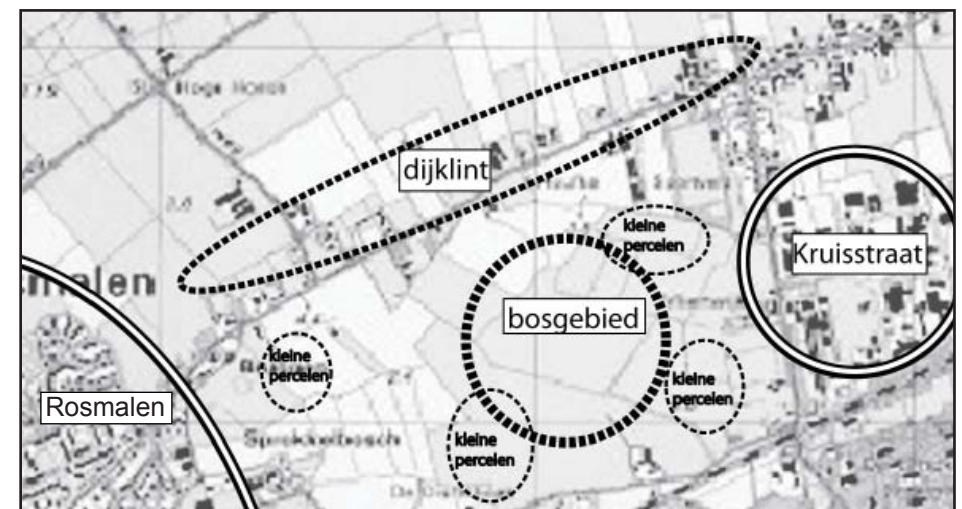
Opvallend is dat tot 1950 centraal in het Sprokkelbosch een bos heeft gelegen. Ook dit bos is uiteindelijk gerooid om plaats te maken voor agrarische grond. Deze laatste ontginning heeft er voor gezorgd dat het middengebied een grote openheid heeft. Het grote centrale middengebied kenmerkt zich nu door openheid en intensieve agrarische productie. Dit als laatst ontgonnen gebied is het grootschaligst en heeft vooral een open karakter. Deze bepaalt nu het formaat van het Sprokkelbosch.

De geleidelijke verdichting in en rondom het gebied heeft dus met name na de tweede wereld oorlog plaatsgevonden. De snelle groei van Rosmalen heeft geleid tot verandering van het karakter van het gebied. De betekenis maar ook de groene kwaliteit van het Sprokkelbosch is daardoor onder druk komen staan. De ontwikkeling van het Sprokkelbosch heeft er niet toe geleid dat het gebied zoals het nu eruit ziet optimaal is ingericht. Vanwege de intensivering van de landbouw en de toename van gebiedsvreemde functies is het gebied weinig geschikt voor een ontwikkeling van natuur, recreatie en landschap.

Gemeente wil daarom een overgang naar functies die hier wel bij passen en deze functies kunnen versterken. Uiteindelijk kan een gebied als het Sprokkelbosch een meerwaarde gaan vervullen als een landelijk gebied dichtbij de bebouwde kom waar stad en land elkaar versterken.



Verdwijning boscomplex, situatie 1925



Verdwijning boscomplex, situatie 2005

4.2 Bebouwingsstructuur

De belangrijke ontginningslinten voor het Sprokkelbosch zijn Hondsborg, Sprokkelboschstraat en de Kruisstraat en in mindere mate de Vliertwijksestraat. Langs deze ontginningslinten is bebouwing ontstaan. Deze bebouwing kenmerkt zich, in het algemeen, door een spontane afwisseling van bebouwing en openheid. Het beeld van de bebouwing wordt bepaald door de oude (langgevel)boerderijen die op verschillende afstanden en in de meeste gevallen evenwijdig aan de weg staan. Hoewel de diversiteit van de bebouwing op de erven groot is, zijn de erven in drie typen in te delen. Deze indeling is gebaseerd op een aantal kenmerken uit de periode van ontstaan.

De volgende type erven zijn in het plangebied te onderscheiden:

- de oude erven;
- de erven rond 1950 uit de periode van ruilverkaveling; en
- de erven gebouwd rond de jaren '80

Het oorspronkelijke oude erf bestaat uit een (langgevel) woonboerderij, van één laag met kap, met diverse losse bijgebouwen en een hierop duidelijk afgestemde erfbeplanting. De historische boerderijen staan in de lengterichting langs de weg en staan ook bijna boven op de weg. De bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het gebouw.

De bebouwing rond 1950 (ruilverkaveling architectuur) heeft een sobere stijl en het erf bestaat uit een woonhuis, en vaak één grote stal of schuur. De schuur staat op enige afstand van de woning en met de nokrichting haaks op de weg. De woongebouwen uit deze periode zijn kleiner dan de oude woonboerderijen en hebben meestal een vierkante vorm.

De jaren '80 bebouwing bestaat uit woningen met dakkapellen en aanbouwtjes. De siertuinen zijn vaak groter dan op oudere erven en er ontbreekt een duidelijke erfbeplanting op het erf.

Van oudsher is de woonfunctie voornamelijk gekoppeld aan de agrarische functie. De laatste decennia is wonen in het buitengebied meer een zelfstandige functie geworden. Dit is ontstaan doordat agrarische bedrijven stoppen met hun activiteiten. Andere reden is dat er steeds meer individuele woonwensen in het gebied zijn gerealiseerd (vrijstaand wonen in het buitengebied). Ondanks de spontane groei aan de linten is er toch sprake van ruimtelijke kwaliteit: de diversiteit tussen bebouwing onderling en de relatie van de bebouwing met het

landschap is een waardevol gegeven. Tevens vormen de linten een geleidelijke overgang van stedelijk gebied (Rosmalen) en het landelijk gebied. De erven zijn in eigendom van agrariërs en burgers.

Het gebied tussen de linten is niet bewoond, de woningen zijn aan de doorgaande wegen gelegen en daaraan ontsloten. Daardoor is er enerzijds sprake van een goede woonkwaliteit in het plangebied (in het landschap, dichtbij stedelijke voorzieningen, maar ook gebruik makend van de schoonheid van het landschap en het recreatieve aanbod). Anderzijds is er sprake van een ongewenste confrontatie tussen de achterkant van de lintbebouwing en het landschap van het Sprokkelbosch. Omdat de bebouwing zich vooral richt op de ligging aan het lint en niet zozeer geënt op de structuur van het Sprokkelbosch. Daardoor is het Sprokkelbosch minder toegankelijk en zijn de landschappelijke waarden van het gebied minder benut.

Naast de, bovengenoemde, algemene beschrijving van de bebouwingsstructuur wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de beschrijving van de specifieke kenmerken van de afzonderlijke bebouwingslinten in het plangebied.





bebouwing op terp



zicht op open landschap



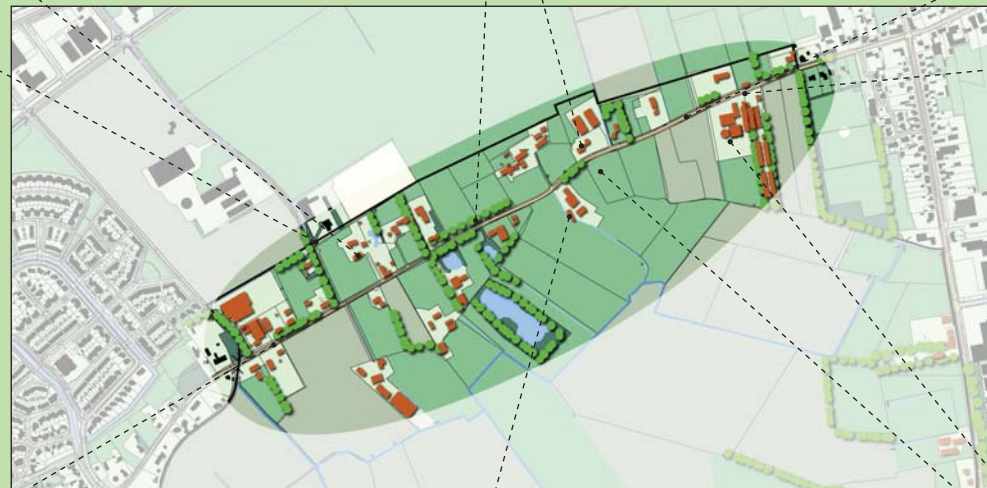
bebouwing aan oude dijk



zicht op open landschap



bebouwing aan oude dijk



impressie Kruisstraat



impressie Kruisstraat



agrarische bebouwing



zicht op open landschap

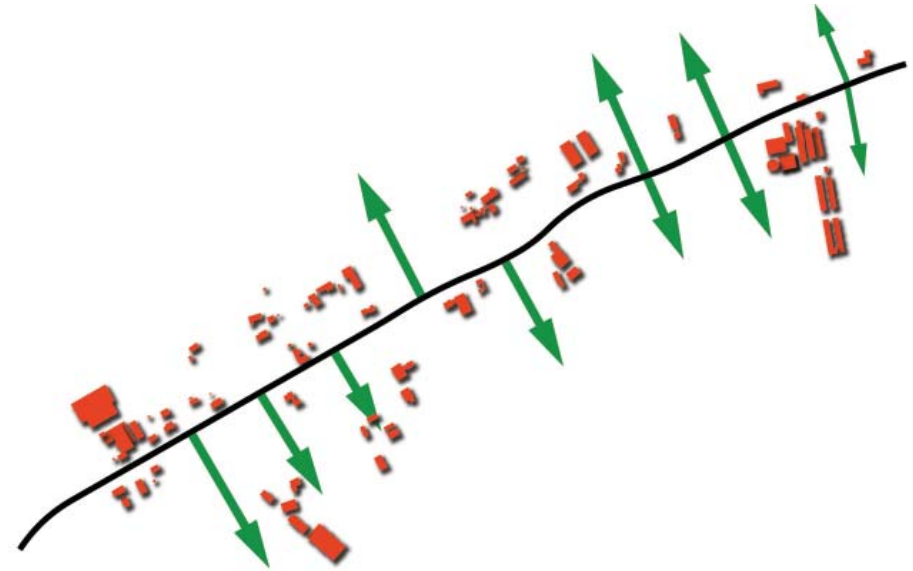


zicht op agrarische bebouwing

4.2.1 Kruisstraat

Het lint Kruisstraat op het dijklichaam is de oudste route in het plangebied dat van oudsher 's-Hertogenbosch en Rosmalen met Kruisstraat, Nuland en Geffen verbond. Het is van oorsprong een agrarisch lint maar in de loop der tijd heeft in dit lint een verschuiving plaatsgevonden. Het lint nu wordt, naast de nog aanwezige agrarische bedrijven, ook gekarakteriseerd door een menging van allerlei functies zoals wonen en kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid. Langs het dijklichaam zijn diverse woningen opgericht. Ondanks dat het lint nu op verschillende plekken verdicht is, biedt de nog aanwezige openheid tussen de bebouwing waardevolle doorkijken naar het achterliggend landschap.

Van oudsher is hier sprake van een dijk die de begrenzing vormde van de Beerse Overlaat. Deze dijk heeft nu geen functie meer maar is wel plaatselijk nog zichtbaar. Ook zien we hier nog oude terpen die van oorsprong ten noorden van de dijk lagen. Toch komen er dus aan de Kruisstraat nog diverse waardevolle elementen voor zoals restanten van het oude dijklichaam en terpen. De situering en oriëntatie de oorspronkelijke bebouwing ten noorden van de Kruisstraat verwijzen naar de geschiedenis van het gebied en het bestaan van de historische dijk. De relatie van dit deelgebied met het Sprokkelbosch is via de aanwezige doorzichten naar het landschap aanwezig.



bebouwingsstructuur / zichtlijnen



moderne vrijstaande woning



aanwezige loodsen



moderne vrijstaande woning



langgevelboerderij



uitzicht



zicht op open landschap



langgevelboerderij



agrarische bebouwing



impressie Sprokkelboschstraat



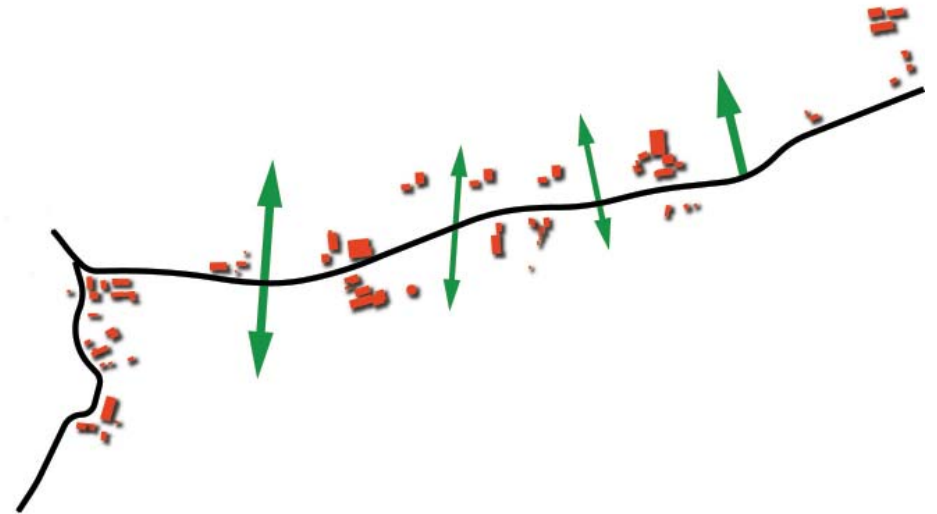
laanbeplanting

4.2.2 Sprokkelboschstraat

Het lint Sprokkelboschstraat heeft in beginsel een hoge kwaliteit. Vooral de plekken waar de oudere boerderijen nog staan, geven een goede indruk van de vroegere situatie. Op veel plekken is zicht op het landschap. Dit is nog de oorspronkelijke situatie en het meest aantrekkelijk.

Op andere plekken is de bebouwing te ver doorgeschoten en is een gesloten lint ontstaan. Kenmerkend voor het lint is dat er enige regelmaat zit in bebouwing en landschappelijke doorzichten. Dit omdat de oorspronkelijke agrarische bebouwing gekoppeld was aan agrarische grond. Hierdoor is in dit landschap een beeld van een paar perceeltjes met agrarische grond en dan weer een woning / boerderij kenmerkend. De relatie tussen onbebouwd en bebouwd is hiermee vanuit het verleden aanwezig. Clusters van bebouwing hebben zich gevormd op de hogere delen. De grootte van deze clusters is beperkt vanwege de benodigde agrarische grond bij de bebouwing.

Gekoppeld aan de Sprokkelboschstraat liggen enkele secundaire wegen of paden. Soms zijn deze ook als ontginningsweg gebruikt.



bebouwingsstructuur / zichtlijnen



restant oud lint



paardenwei manege



impressie sprokkelboschstraat



landschappelijke inpassing



impressie Hondenberg



intensieve veehouderij



rijhal manege



rijhal manege



woning in aanbouw



agrarische bebouwing

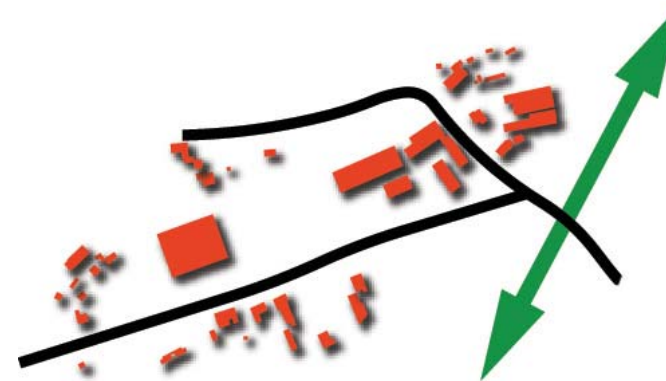
4.2.3 Hondenberg

Het lint Hondenberg grenst aan de kern Rosmalen. Aan de noord-, zuid- en westzijde grenst het cluster aan de open akker van het gebied Sprokkelbosch. In de loop van de jaren is de kernbebouwing van Rosmalen uitgebreid in oostelijke richting tot nabij de bebouwingsconcentratie Hondenberg. De oude lijn Bruggensestraat vormt nu de grens van de bebouwde kom met daarin een overwegend aaneengesloten woonbebouwing van (half)vrijstaande woningen met verder nog een grootschalig handelsbedrijf in bouwmaterialen.

Het bebouwingscluster Hondenberg kende een groei op ad hoc-basis: allerlei particuliere initiatieven met diverse functies hebben zich in de loop der tijd hier ontwikkeld. De 'achterkant' van de bebouwing aan de Hondenberg vormt een storende factor ten noorden van de open akker. De overgang tussen het buitengebied en de kern is hier onduidelijk. Het huidige beeld van de bebouwing wordt in dit deelgebied bepaald door een aantal agrarische bedrijven waaronder een intensieve veehouderij, manege, een autobedrijf en een aantal burgerwoningen. De woongebouwen behorende bij de bedrijfsactiviteiten variëren van vorm en architectuur. De kenmerken van het bebouwingscluster zijn lastig te vatten. Het cluster herbergt diverse functies. De bebouwing is gesitueerd langs de historische ontsluitingsstructuur die vanuit Rosmalen naar het oosten loopt. De woningen staan op wisselende afstanden langs de weg. De bedrijven markeren het cluster door hun grootschalige gebouwen en de bijbehorende grootschalige loodsen en stallen. Met name de manege en de intensieve veehouderijen manifesteren zich wat dit betreft duidelijk in het cluster. In dit gebied is het landschap minder sterk aanwezig.

Het gebied ter plaatse van en rondom de bebouwingscluster Hondenberg heeft nog een aantal kenmerken van het oorspronkelijke Kampenlandschap. Er is sprake van een afwisseling tussen de bebouwing met ruime en vaak beplante erven langs het oude wegenpatroon, de openheid aan de noord-oostzijde ter plaatse van het akkercomplex en de beslotenheid aan de zuid-oostzijde ter plaatse van de aangrenzende kleine laagte met waterloop.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft rondom het plangebied een geleidelijke verdichting plaatsgevonden. De snelle groei van Rosmalen heeft geleid tot verandering van het karakter van het gebied. De stedelijke druk op het landelijk gebied is toegenomen. Dit uit zich met name in de organische groei van het lint en de realisatie van individuele initiatieven zonder rekening te houden met de gebiedskwaliteit. Desondanks heeft het gebied in het algemeen een open karakter en een landelijke uitstraling en kenmerkt zich door de afwisseling van openheid en beslotenheid. Mede door de aanwezige openheid in dit bebouwingscluster wordt het landschap in het plangebied Hooge heide Noord voortgezet.



bebouwingsstructuur / zichtlijnen

4.3 Agrarische functie

Hooge Heide Noord is een agrarisch gebied. De agrarische functie is qua oppervlakte van oudsher dominant in het plangebied. Daarmee bepaalt het agrarisch gebruik het landschap. Echter, er is sprake van een achteruitgang in de agrarische sector. De meeste percelen in het plangebied zijn te klein of kennen te weinig bouw mogelijkheden om onder de huidige macro-economische omstandigheden en vereisten (schaalvergroting, veel dieren in grote gebouwen, strenge milieueisen) een goed agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren. Er is dus in dit gebied geen sprake van een optimale landbouwsituatie. Ook zijn er steeds meer percelen hobbymatig in gebruik.

De praktijk wijst uit dat de percelen in het plangebied door grote boeren als 'rest-percelen' worden opgekocht om ter plekke relatief ondergeschikte agrarische activiteiten uit te oefenen. Vaak komt dit neer op het verbouwen van maïs (een niet-streekgebonden gewas, dat wordt gebruikt als veevoer voor de vleesindustrie). Dit zou bovendien ten koste gaan van de toch al schaarse beschikbare landbouwgrond. Al met al wordt het huidige gebied gekenmerkt door een agrarisch gebruik met gebiedsvreemde gewassen dat niet bijdraagt aan de potenties van het gebied.

Incidenteel zijn percelen in het plangebied wel groot genoeg voor een goede bedrijfsvoering. Dit gaat vaak gepaard met grote gebouwen, die niet in het (kleinschalige) landschap passen. Dergelijke bedrijven krijgen daarom in het bestemmingsplan geen of beperkte uitbreidingsmogelijkheden wat betreft bouwen. Als het agrarisch belang van de gronden hier blijft afnemen, zullen er steeds meer percelen een andere functie krijgen en zal verrommeling voortgaan.



Agrarische functies