

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Opzet.....	4
2.	GLOBALE ZONERING.....	11
3.	BAKELSEWEG	14
3.1.	Beleidsanalyse	14
3.2.	Ruimtelijke analyse	16
3.3.	Programma.....	20
4.	MILHEZERWEG	21
4.1.	Beleidsanalyse	21
4.2.	Ruimtelijke analyse	23
4.3.	Programma.....	26
5.	LIESSELSEWEG.....	27
5.1.	Beleidsanalyse	27
5.2.	Ruimtelijke analyse	31
5.3.	Programma.....	35
6.	GRIENDTSVEENSEWEG.....	36
6.1.	Beleidsanalyse	36
6.2.	Ruimtelijke analyse	38
6.3.	Programma.....	40
7.	BROUWHUISWEG	41
7.1.	Beleidsanalyse	41
7.2.	Ruimtelijke analyse	43
7.3.	Programma.....	47
8.	LEENSEL.....	48
8.1.	Beleidsanalyse	48
8.2.	Ruimtelijke analyse	51
8.3.	Programma.....	55
9.	LOON.....	56

9.1.	Beleidsanalyse	56
9.2.	Ruimtelijke analyse	59
9.3.	Programma.....	63
10.	NEERKANTSEWEG.....	64
10.1.	Beleidsanalyse.....	64
10.2.	Ruimtelijke analyse.....	66
10.3.	Programma	69
11.	HEITRAK	70
11.1.	Beleidsanalyse.....	70
11.2.	Ruimtelijke analyse.....	73
11.3.	Programma	76
12.	KANAALSTRAAT/OUDE PEELSTRAAT	78
12.1.	Beleidsanalyse.....	78
12.2.	Ruimtelijke analyse.....	79
12.3.	Programma	82
13.	LANGSTRAAT	83
13.1.	Beleidsanalyse.....	83
13.2.	Ruimtelijke analyse.....	85
13.3.	Programma	87

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De afgelopen jaren hebben er grote veranderingen plaats gevonden in de agrarische sector en deze ontwikkeling zal zich ook de komende jaren nog voortzetten. Een van de gevolgen van deze veranderingen is dat veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren of de komende jaren zullen verliezen. Gemeenten werden in de afgelopen jaren dan ook geconfronteerd met de problematiek van de vrijkomende agrarische bedrijven. Ook groeit het besef, dat een vitale landbouw vooral wordt verkregen voor die bedrijven, waarvan de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Bedrijven in woonconcentraties en kernranden hebben deze perspectieven veelal niet. Voor die zogenaamde knelpunten bestaat de behoefte aan meer actief beleid, waarbij voor de desbetreffende ondernemers extra stimulansen geboden worden om daadwerkelijk tot verplaatsing en/of beëindiging van hun bedrijf over te gaan.

Om het landelijk gebied duurzaam en vitaal te houden dient daarnaast de sociaal-economische teruggang als gevolg van de krimp van de landbouwsector te worden opgevangen. Hiertoe dienen aan bestaande economische dragers van het gebied voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden te worden. Daarnaast dienen alternatieve economische functies en hiermee nieuwe economische dragers voor het platteland te worden gestimuleerd. Deze nieuwe dragers moeten een bijdrage kunnen leveren aan het duurzaam beheer en behoud van functies in het landelijk gebied en het duurzaam beheer en behoud van de aanwezige gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie). Deze kansen zullen zich nadrukkelijk in kernranden voordoen. Hier is namelijk sprake van een sterke dynamiek, waarbij in de directe omgeving van het woongebied nieuwe voorzieningen kunnen inspelen op een zekere maatschappelijke behoefte.

Om de realisatie van dergelijke ontwikkelingen te stimuleren heeft de provincie de beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” gepubliceerd (juli 2004). Op basis van deze nota wordt in bebouwingsconcentraties (dit zijn kernrandzones, bebouwingslinten en -clusters) hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties (vab's) voor diverse niet-agrarische functies mogelijk gemaakt, alsmede een (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Hergebruik van vab's kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid door vestiging van zorgfuncties, kleinschalige vormen van dienstverlening, werkgelegenheid, recreatie en soms ook detailhandel.

Daarnaast kan in de bebouwingsconcentraties aan lokale starters, éénmans- en kleinschalige bedrijven (tot circa 5 medewerkers), ruimte

worden geboden. Het bedrijf dient dan in ieder geval wel lokaal gebonden te zijn.

In bebouwingsconcentraties kan tevens ruimte gevonden worden voor bijvoorbeeld de bouw van een of enkele burgerwoningen in ruil voor sloop van stallen op dezelfde locatie of op een andere plek.

Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde hergebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden is dat een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in ruime zin.

Daarnaast dient de nieuwe functie qua aard en schaal in de karakteristiek van het gebied te passen en de draagkracht van het gebied niet te overschrijden.

Het initiatief dient dan ook aan te sluiten bij danwel (in)direct bij te dragen aan de leidende principes van het Streekplan 2002, te weten:

- Lagenbenadering;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie verstedelijking;
- Zonering buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Tenslotte dient het nieuwe initiatief bij te dragen aan de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland, te weten:

- Stimuleren alternatieve economische mogelijkheden;
- Versterking leefbaarheid platteland;
- Verruiming mogelijkheden VAB.

In het onlangs vastgestelde Reconstructieplan De Peel is geconformeerd aan de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". ¹

Voor de toepassing van dit provinciaal beleid met verruimde mogelijkheden, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie op bebouwingsconcentraties opstelt. Aan de hand van de visie dient duidelijk te worden of er sprake is van een ruimtelijk en/of functioneel knelpunt en wat een mogelijke oplossingsrichting voor de verbetering van de kwaliteit van de omgeving zou kunnen zijn.

1.2. Opzet

Voorliggende nota vormt de integrale, gemeentelijke visie op de kernranden en bebouwingslinten met hun omgeving, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing.

¹ In bijlage 3 is een tekstpassage opgenomen mbt het provinciaal beleidskader bebouwingsconcentraties;

Het doel van de studie is een helder ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen, die een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit middels verruimde hergebruiksmogelijkheden van bestaande (agrarische) bedrijfscomplexen. Daarnaast kunnen in principe onder voorwaarden ook extra mogelijkheden geboden worden aan andere gebruikers van het buitengebied, bijvoorbeeld het toevoegen van bouwvolume door middel van een rood voor groen constructie, mits daar een voldoende tegenprestatie tegenover staat.

Hiertoe is een analyse uitgevoerd van alle aangewezen bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Deurne. Afhankelijk van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en begrenzing zijn de bebouwingsconcentraties onder te verdelen in bebouwingslinten, bebouwingsclusters en kernrandzones:

- Een bebouwingslint betreft een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebied gebonden functies.
- Een bebouwingscluster betreft een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.
- Een kernrandzone betreft een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functies.

In het Reconstructie-plan De Peel zijn indicatief een aantal bebouwingslinten en kernrandzones opgenomen op de kaart "Wonen, werken, leefbaarheid", die is gebaseerd op de 'sociaal-economische ontwikkelingskaart' van het Streekplatform. In afwijking van deze sociaal-economische ontwikkelingskaart van het streekplatform zijn daarnaast vanwege hun functionele en ruimtelijke kenmerken in onderhavige visie nog een drietal extra bebouwingslinten opgenomen, waarvan het gemeentebestuur gelet op de aard en omvang van de betreffende bebouwingsconcentratie evenwel opname in de gebiedsvisie gewenst achtte omdat er een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Dit betreft de Brouwhuisweg, de Griendtsveenseweg en de Langstraat. Deze globaal aangeduide bebouwingsconcentraties zijn in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Deurne nader concreet begrensd en verankerd.

Per kernrand en per bebouwingslint zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnventariseerd. Doel hiervan was het verkrijgen van een gedegen ruimtelijke analyse en een duidelijke omschrijving van het karakter van deze linten. Met deze analyse zijn tevens de noodzaak en

de kansen voor een mogelijke herontwikkeling van (een deel van) de bebouwing naar voren gebracht.

De analyse had betrekking op onder meer navolgende aspecten:

- Streekplanzonering;
- Reconstructiezonering;
- Gebiedsbestemming;
- Ecologie: EHS/evz/Vogel-Habitatrichtlijn;
- Cultuurhistorie;
- Landschappelijk/ruimtelijk beeld.

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn per bebouwingslint en (deel)kernrandzone de kwaliteiten, knelpunten en potenties beschreven. Kwaliteiten kunnen zowel ruimtelijk als functioneel zijn en hebben een belangrijk aandeel in het karakter van de bebouwingsconcentratie. Een voorbeeld van een kwaliteit van een bebouwingsconcentratie betreft het ritme waarmee bebouwingsensembles worden afgewisseld met doorzichten naar het open agrarisch gebied. Er wordt naar gestreefd deze kwaliteit bij voorkeur te versterken, maar op zijn minst te behouden. Knelpunten doen ruimtelijk en/of functioneel afbreuk aan het karakter van de bebouwingsconcentratie en dienen dan ook bij voorkeur opgelost te worden. Zo kan een grootschalig agrarisch bedrijf te midden van een kleinschalig wooncluster als een knelpunt worden aangeduid. In de visie is aangegeven welke functies geschikt zouden kunnen zijn voor (her)gebruik van de kavel, om zo de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie te verbeteren. Bij het oplossen van knelpunten kan veel ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaan, indien overtollige en/of grootschalige bebouwing geamoveerd wordt. Deze kwaliteitsverbetering staat aan de basis voor verruimde mogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties.

Aan de hand van de analyses is per bebouwingsconcentratie beschreven welke ontwikkeling in de toekomst wenselijk wordt geacht. Hiertoe dienen de bestaande kwaliteiten te worden versterkt en worden oplossingen aangedragen voor eventueel aanwezige knelpunten.

Deze gewenste ontwikkelingen zijn vervolgens in een specifiek functioneel programma vervat, waarin wordt beschreven op welke locaties, welke functies in eerste instantie in aanmerking komen voor hergebruik van vrijkomende bebouwing danwel toevoeging van bouwvolume. Hierbij is mede aangesloten op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals deze zijn beschreven in de StructuurvisiePlus.

De opgestelde programma's hebben deels een abstract, deels een concreter karakter. Op dit moment kan niet exact worden bepaald welke ontwikkelingen zich waar voordoen. Evenmin kan worden voorzien welke kansen de gebruikers van het landelijk gebied zien voor toekomstig

hergebruik. Voor die situaties geeft onderhavige visie slechts de hoofdlijnen van beleid weer.

Mogelijke vervangende functies, die in aanmerking komen voor hergebruik van vrijkomende bebouwing in bebouwingsconcentraties zijn onder andere:

- Agrarische bedrijven; - Burgerwoningen; - Agrarische verwante bedrijven; - o hovenier - o tuincentrum - o dierenpension - Agrarisch technische hulpbedrijven; - o loonbedrijf - o veevoerhandelaar - Ambachtelijke bedrijvigheid² - Opslag - Dagrecreatie; - o paardenhouderij/manege - o golfbaan - o kleinschalige horeca - Verblijfsrecreatie; - o camping - o landschapscamping - o kamperen (bij de boer) - o trekkershutten - o bed and breakfast - o hotel/pension	- Stedelijke voorzieningen; - o sauna - Sociale culturele / zorgvoorzieningen; - o zorgboerderij (dagverblijf) - o zorgboerderij (dag- en nachtverblijf) - o museum - Zakelijke dienstverlening; - o kantoor - o medische dienstverlening - o handel
---	---

Bij de opstelling van de functionele programma's voor de bebouwingslinten en kernrandzones is gebruik gemaakt van een drietal componenten.

De eerste component betreft de geboden mogelijkheid om de gebruiksoppervlakte van bepaalde bestaande burgerwoningen of bedrijvigheid te vergroten.

De tweede component betreft de geboden mogelijkheid tot functieveranderingen. Globaal betreft het de navolgende zes functieveranderingen:

1. omschakeling van een (voormalig) agrarische bedrijf naar een burgerwoning;
2. omschakeling van een niet-agrarisch bedrijf naar een burgerwoning;

² Dit betreft lichte bedrijven uit de milieucategorieën 1 & 2 van de Basiszoneringslijst van de VNG. Afhankelijk van de locatie kunnen ook bedrijven uit milieucategorie 3

3. omschakelen van een (voormalige) agrarisch bedrijf naar kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
4. omschakeling van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar semi-agrarische bedrijvigheid;
5. omschakelen van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar niet-agrarische bedrijvigheid;
6. omschakelen van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar recreatie.

De derde component betreft het toevoegen van een gebouw en functie. Het betreft hier met name de realisering van nieuwe burgerwoningen op specifiek aangeduide inbreidingslocaties.

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de hierboven genoemde verruimde mogelijkheden is echter, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit kan onder meer door gebruik te maken van bv. een rood-voor-rood of rood-voor-groen constructie³.

Om tot realisering van de opgesteld programma's te kunnen overgaan en de hierin opgenomen functieveranderingen en of vergrotingen van de gebruiksoppervlakte daadwerkelijk mogelijk te maken dient dan ook tevens een tegenprestatie te worden geleverd, die hieraan bij kan dragen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen bestaande waarden aantasten, die dan dienen te worden gecompenseerd. Bovendien leidt het geven van extra kansen op een perceel ook tot een grotere economische waarde van dat eigendom. Door het vragen van een tegenprestatie worden de economische doelen bereikt, maar ook doelen ten aanzien van de versterking van de kwaliteit van het landschap. Hiermee treedt een zogenaamde win-win situatie op.

Mogelijke tegenprestaties die hiervoor in aanmerking komen zijn onder meer:

- de amovering van bedrijfsbebouwing;
- natuur- of landschapsontwikkeling;
- een financiële tegenprestatie middels bv een soort van 'bouwrijpmaaktoeslag', waarmee vervolgens landschapsbeheer van het omringende gebied bekostigd zou kunnen worden.

Om de in de opgestelde functionele programma's genoemde functie veranderingen te stimuleren zijn navolgende instrumenten gebruikt:

³ *Rood-voor-groenconstructie: in ruil voor het toelaten van stedelijke (rode) functies in het buitengebied, wordt geïnvesteerd in een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (groene kwaliteiten).*
Rood-voor-Rood constructie: in ruil voor het toelaten van een of meerdere extra woningen in het buitengebied, wordt de sloop bekostigd van ontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen, waardoor een landschappelijk verbeterde situatie ontstaat.

- een fysieke sloop-bonus regeling; in ruil voor amovering van bedrijfsgebouwen wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande woning extra uit te breiden⁴ ofwel wordt de mogelijkheid geboden om het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen dat herbouwd mag worden te vergroten.
- het bieden van mogelijkheid voor de bouw van een of meerdere extra woningen:
 - o op de locatie zelf als dit ruimtelijk aanvaardbaar is;
 - o en anders in of aansluitend aan de kernen.
- het instellen van een gemeentelijk 'reconstructie-/revitaliseringsfonds;

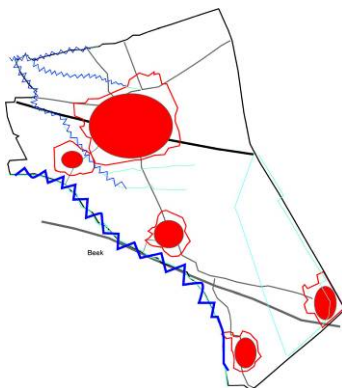
Voor het specifieke functionele programma per bebouwingslint en (deel)kernrandzone zijn vervolgens enkele specifieke nadere randvoorwaarden geformuleerd, waar in ieder geval rekening meegehouden dient te worden bij de eventuele realisering van het betreffende programma-onderdeel. Naast deze specifieke randvoorwaarden zijn er ook een aantal meer algemene randvoorwaarden en eisen, die kunnen worden gesteld bij de realisering van de verscheidene programma onderdelen. Deze lijst van randvoorwaarden en eisen is in bijlage 1 opgenomen.

In het laatste onderdeel (deel C juridische regeling) van voorliggende nota is aangegeven op welke wijze de geboden mogelijkheden in een juridische regeling reeds zijn opgenomen.

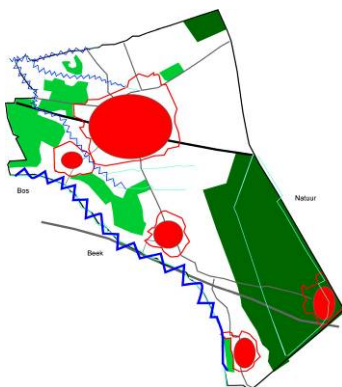
⁴ (zo kan bv 20% van de gesloopte oppervlakte worden toegekend als extra woninguitbreiding, waarin wel een plafond dient te worden aangegeven opdat de uitbreiding bv maximaal 50% van de reeds bestaande oppervlakte mag bedragen)



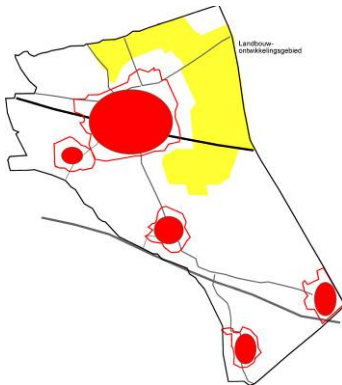
Aangeduide bebouwingsconcentraties, waaronder de bebouwingslinten en kernrandzones



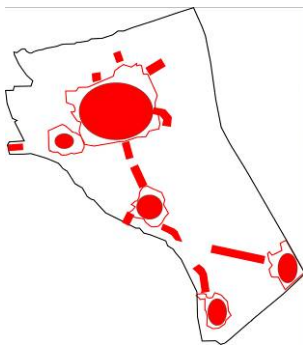
Waterlopen



Bos en natuur



Landbouwontwikkelingsgebied

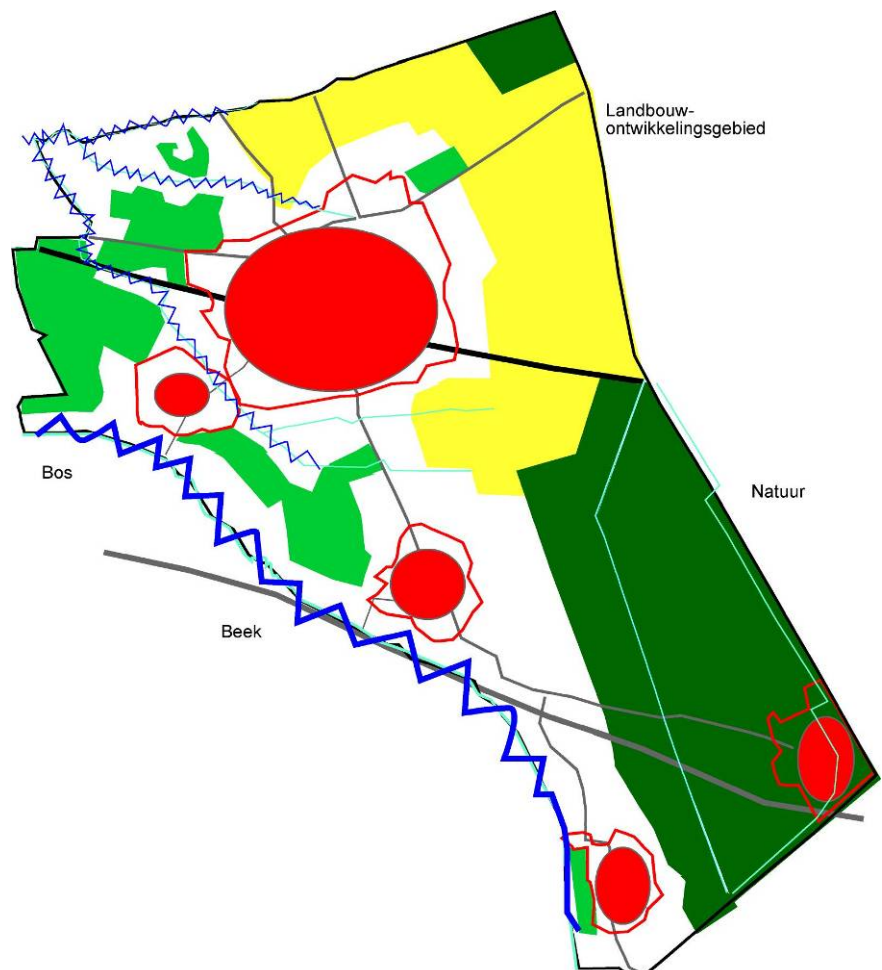


Bebouwingsconcentraties (kernen, kernrandzones en bebouwingslinten)

2. GLOBALE ZONERING

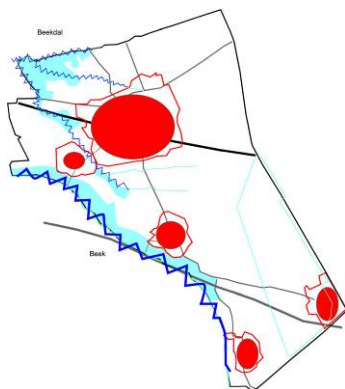
De ruimtelijke structuur van gemeente Deurne bestaat uit een vijftal elementen:

- het kwetsbare natuurgebied in het zuidoosten (Deurnese Peelgebied) en in het uiterst noordoosten (de Bult);
- het multifunctionele bosgebied in het noordwesten van de gemeente;
- de beekdalen in het westen van de gemeente (Astense Aa, Oude Aa, de Vlier);
- het landbouwontwikkelingsgebied (, inclusief glastuinbouw projectlocatie) in het noordoosten;
- de vijf kernen verbonden middels bebouwingslinten.

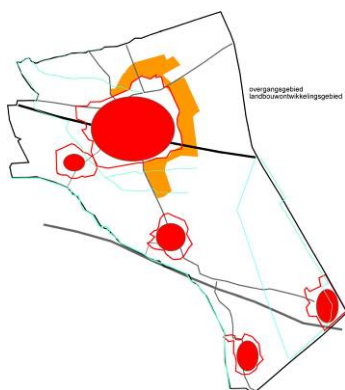


'Harde' duurzame elementen

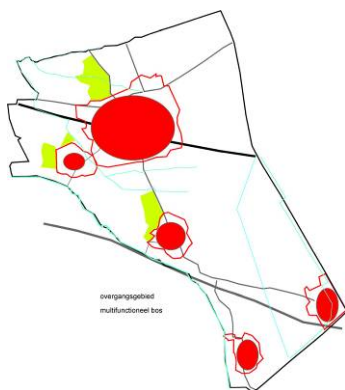
Tussen de 'harde' elementen bevindt zich een viertal verschillende overgangsgebieden:



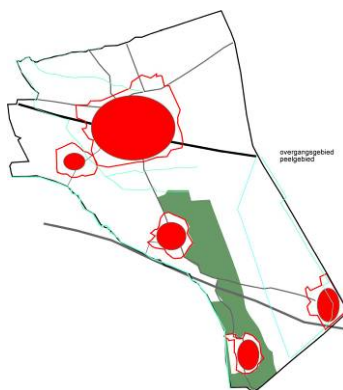
Beekdal



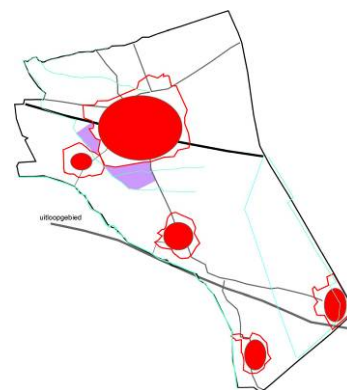
Overgang
landbouwontwikkelingsgebied



Overgang bosgebied

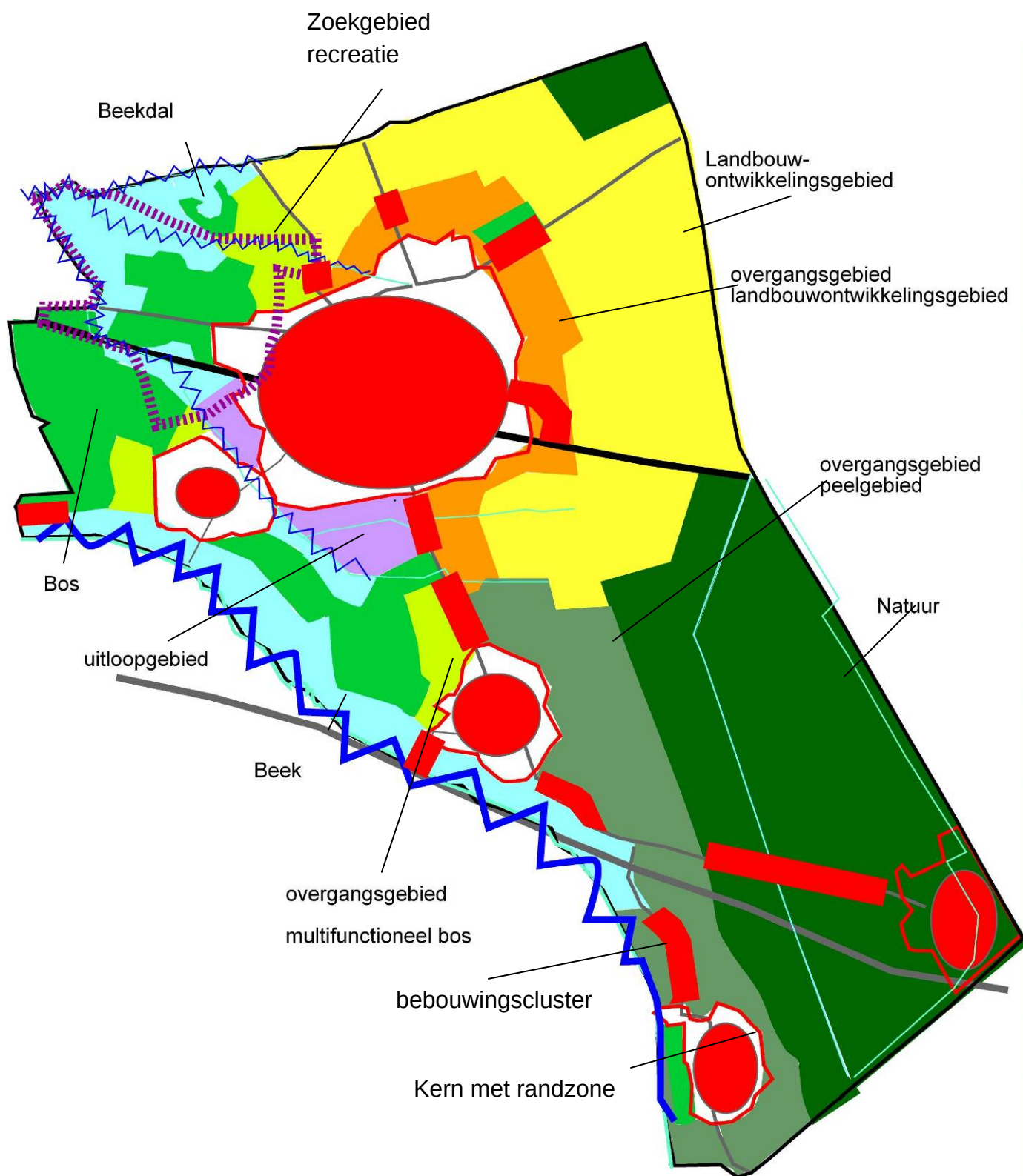


Overgang Peelgebied



Uitloopgebied

- beekdalen: dit betreft de open landbouwgronden nabij de beekdalen. Deze gronden zijn veelal lager gelegen, bezitten vaak ecologische waarden en hebben een open uitstraling. Op deze gronden dient met de toevoeging van nieuwe functies zeer terughoudend te worden omgegaan.
- overgang landbouwontwikkelingsgebied: dit gebied is gelegen aan de oostzijde van de kern van Deurne en vormt de overgang tussen de kern Deurne en het aangewezen landbouwontwikkelingsgebied. In deze zone is weinig ruimte voor nieuwe functies, wel zal er zorg moeten worden gedragen voor een goede landschappelijke overgang van de kern Deurne met het landbouwontwikkelingsgebied. Voorkomen moet worden dat een harde grens tussen beide gebieden ontstaat. Wellicht kan de landschappelijke inpassing van het waterbergingsgebied 't Riet (ten oosten van de kern Deurne) hier toe bijdragen.
- Overgang bosgebied: dit betreft gronden aan de rand van de bosgebieden, tevens grenzend aan de kernen. Deze gebieden hebben veelal een kleinschaliger, besloten karakter. Recreatief medegebruik ligt hier voor de hand.
- Overgang peelgebied: dit betreft de gronden die deel uitmaken van de oude peelontginningen. Deze gronden vormen de buffer naar het kwetsbare peelgebied en zijn daarnaast landschappelijk waardevol. Met de toevoeging van nieuwe functies dient hier terughoudend te worden omgegaan, waarbij maatwerk wordt vereist om een goede verweving tussen natuur, landschap en landbouw te behouden.
- Uitloopgebied: dit betreffen gronden nabij de kern van Deurne die deel uitmaken van oude zandontginningen. Deze gronden bieden de beste mogelijkheden voor eventuele toevoeging van nieuwe functies. Inpassing dient uiteraard wel zorgvuldig plaats te vinden met inachtneming van de aanwezige waarden van het beekdal en de bosgebieden in de nabijheid.

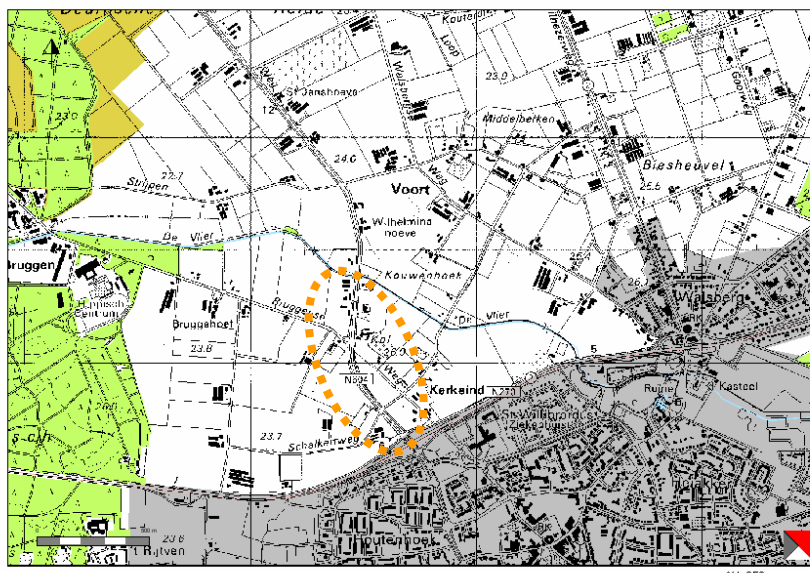


ZONERINGSKAART

3. BAKELSEWEG

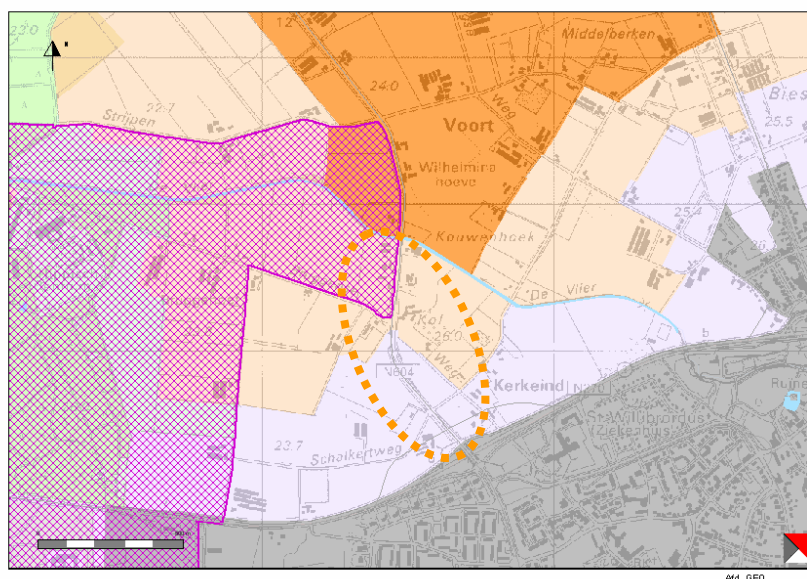
3.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw



Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

Verweingsgebied
Extensiveringsgebied overig
Projectlocatiegebied
recreatie

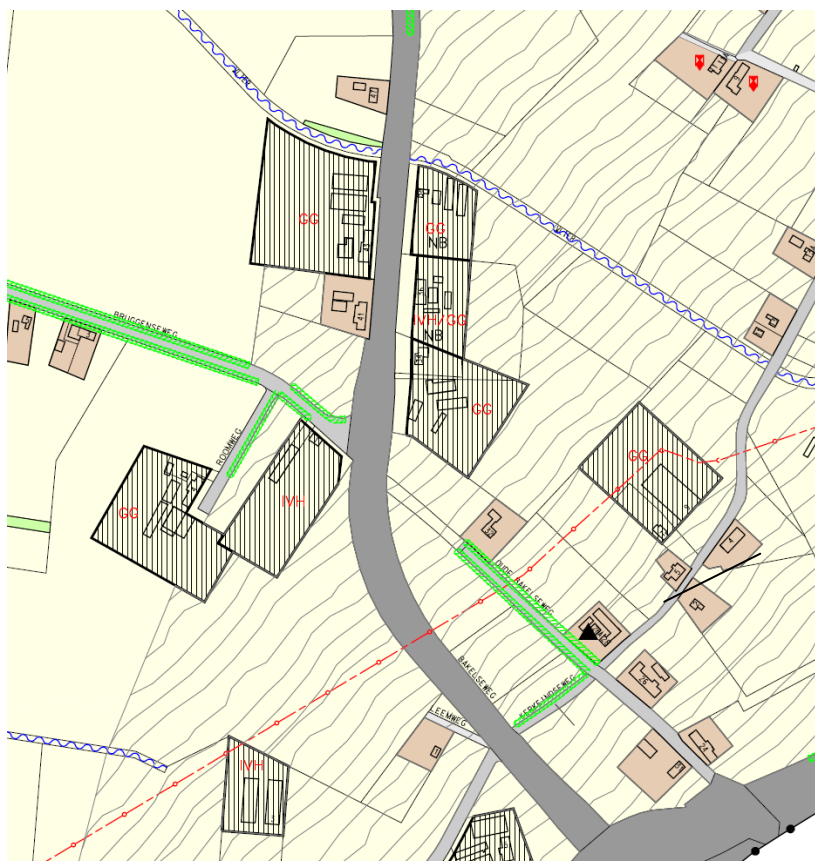


Integrale zonering intensieve veehouderij + aanduiding zoekgebied recreatie, Reconstructieplan De Peel

Agrarisch gebied, met
waardevol reliëf



Hoge indic archeologische waarde
Historische laanbeplanting

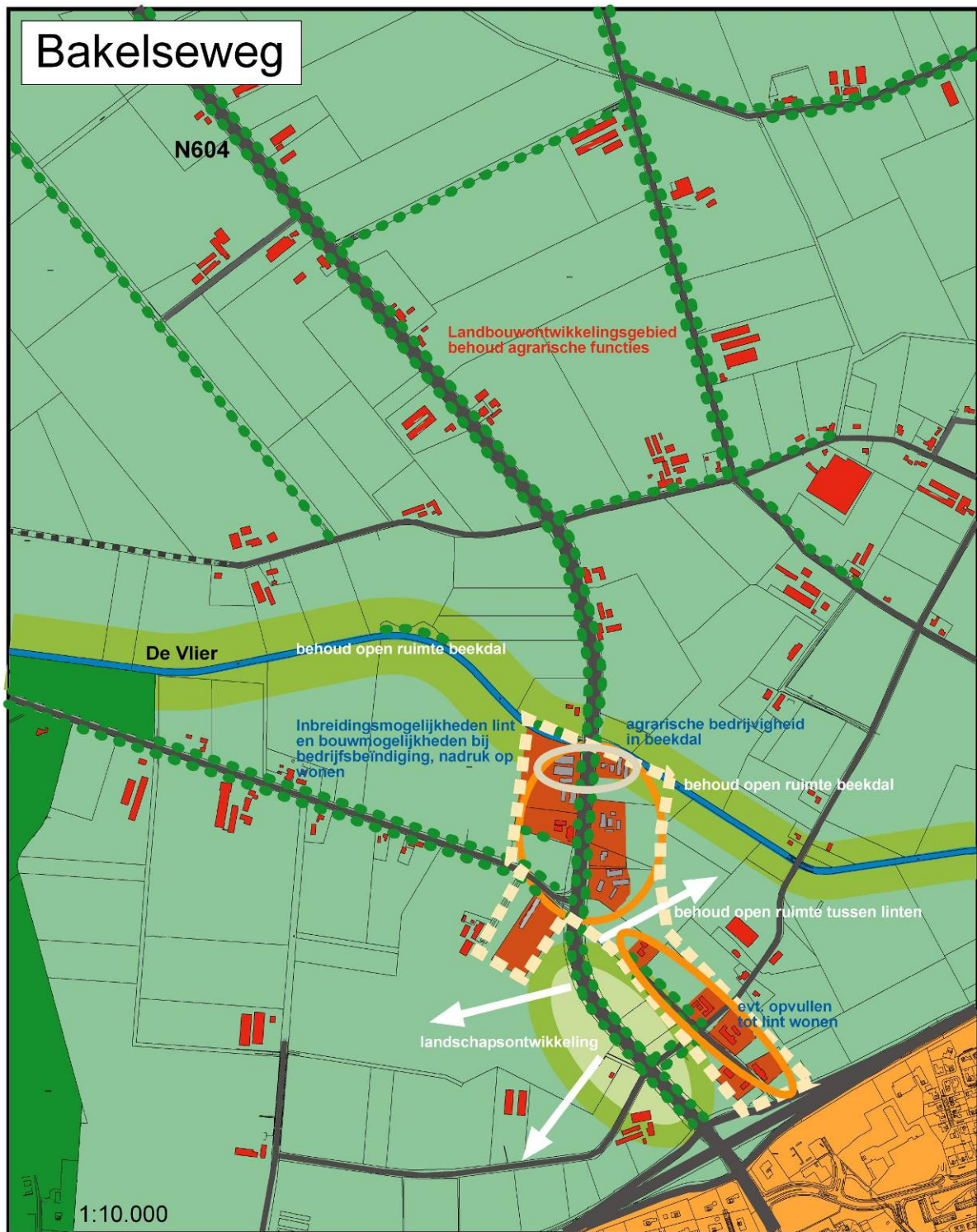


Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto Bakelseweg

3.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Bakelseweg

Ruimtelijk

De Bakelseweg (N-604) is de verbinding tussen Deurne en Bakel en heeft een duidelijke verkeersfunctie. Dit uit zich in de inrichting van de weg en de aanwezigheid van een vrijliggend fietspad.



Ruimtelijk wegprofiel Bakelseweg

De Provinciale weg (N-270) aan de noordkant van Deurne vormt een duidelijke harde kernrand. De Bakelseweg is hierdoor duidelijk een weg in het buitengebied. De lage bebouwingsdichtheid en het vrij open landschap benadrukken het duidelijke onderscheid tussen de dorpskern en het platteland. Het tamelijk grootmazige landschap wordt begrensd door de laanbeplantingen langs de diverse wegen en de erfbeplantingen van de verspreid gelegen agrarische bedrijven. De laanbeplanting van de Bakelseweg bestaat hoofdzakelijk uit zomereik en bezit mede gezien haar datering overwegend van omstreeks 1870, een hoge historische waarde. Ten zuidoosten van het bebouwingslint is enig reliëf in het landschap zichtbaar.

Het bebouwingslint bestaat uit het zuidelijk gedeelte van de Bakelseweg tussen de Bruggenseweg en de waterloop de Vlier. Er is hier sprake van een klein bebouwingslint, waaronder enkele langgevelboerderijen, aan beide zijden van de weg. Door de bebouwing, die vaak dicht op de weg staat, en de erfbeplantingen is een meer verdicht gebied ontstaan dat in de beek de Vlier aan de noordzijde en de Bruggenseweg in het zuiden duidelijke begrenzingen kent.



Oude Bakelseweg

De Oude Bakelseweg maakt ook deel uit van deze bebouwingsconcentratie. Aan deze weg is sprake van een ruim opgezette lintbebouwing in combinatie met laanbeplanting. Samen met de bebouwing aan de Kerkeindseweg wordt een geheel gevormd dat door een open ruimte van de Bakelseweg gescheiden wordt.

Functioneel

De bebouwing aan de Bakelseweg bestaat uit een tweetal burgerwoningen en een viertal agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn echter niet allen nog even levenskrachtig. Op enkele bedrijven vormen de agrarische activiteiten al enige tijd niet de hoofdactiviteit en vinden er tevens semi-agrarische activiteiten plaats.

Aan de Oude Bakelseweg bevinden zich enkel burgerwoningen.

Beleidsmatig

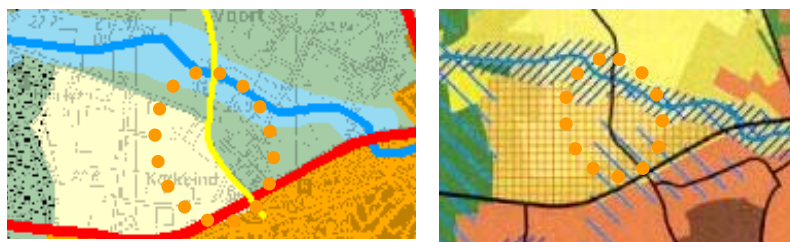
Dit bebouwingslint maakt onderdeel uit van de AHS-landbouw. Het bebouwingslint is in het reconstructieplan hoofdzakelijk aangewezen als verwevingsgebied. Het gebied ten zuiden van de Kerkeindseweg maakt evenwel onderdeel uit van extensiveringsgebied overig. Het gebied te noorden van de Vlier, juist buiten dit bebouwingslint is aangewezen als



*Landschapontwikkeling
N-270 Bruggenseweg*

primair landbouwontwikkelingsgebied. Ten westen van het bebouwingslint een zoekgebied recreatie (projectlocatiegebied) opgenomen. In het bestemmingsplan is onderhavig lint bestemd als agrarisch gebied met waardevol reliëf.

Conform het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant maken de gronden ten oosten van de Bakelseweg onderdeel uit van het landschappelijk raamwerk, landschapsbeheer. De gronden ten westen van de Bakelseweg zijn aangeduid als zoekgebied verstedelijking, mogelijk transformatiegebied.



In de Structuurvisie van de gemeente Deurne wordt de Vlier als noordelijke begrenzing van het stedelijk gebied (rode arcering) gezien. Langs de Vlier is een landschappelijke beekdalontwikkeling voorzien. Tevens is landschapsontwikkeling voorzien in de zone tussen de N270 en de Bruggenseweg.

Mogelijke knelpunten

- Agrarisch bedrijfsgebouwen in het beekdal van de Vlier;

Potenties / kwaliteitsverbetering:

- Beekdalontwikkeling de Vlier;
- Landschapsontwikkeling tussen de Bruggenseweg en de N-270.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Langs de Vlier zal het beekdal versterkt worden door landschapsontwikkeling. Het beekdal zal versterkt worden door het laten meanderen van de beek, flauwe oevers met natuurlijke vegetatie en beekbegeleidende beplanting. Om deze beekdalontwikkeling mogelijk te maken is het wenselijk te zijner tijd de agrarische bedrijfsbebouwing in en nabij het beekdal te amoveren. Ter stimulering hiertoe kan elders een extra bebouwingsmogelijkheid worden geboden.

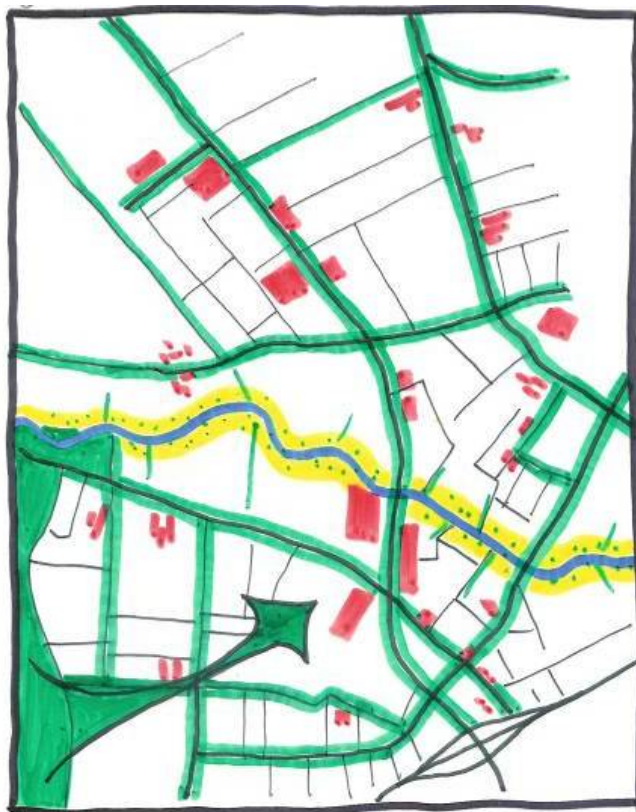
Indien te zijner tijd bedrijfsbeëindiging aan de orde is, is een omschakeling naar een woonbestemming voorzien. Indien noodzakelijk bestaan er ruimtelijk gezien ter plekke ook mogelijkheden om, een verdichting van het lint tussen de Bruggenseweg en de Vlier toe te staan.



Agrarische bedrijfsgebouwen nabij het beekdal

Daarnaast biedt de open ruimte tussen de burgerwoningen aan de Oude Bakelseweg ruimtelijk de mogelijkheid opgevuld worden. Er dient echter wel gewaarborgd te worden dat een open ruimte tussen het lint van de Bakelseweg en het lint van de Oude Bakelseweg gehandhaafd te blijven. Bovendien moet er zorg gedragen worden voor een goede landschappelijke inpassing in het aanwezige essenlandschap. De esgronden dienen open gehouden te worden en het aanwezige restant reliëf dient gekoesterd te worden. Qua groenelementen in het landschap kan gebruikt worden gemaakt van laanbeplanting aan de rand van een es en sporadisch een solitaire boom.

Tussen de Bruggenseweg en de N270 wordt landschapsontwikkeling beoogd. Dit zou mede tot stand kunnen komen middels een Rood –voor – groen Regeling. Het is gewenst om hier meer landschapselementen toe te voegen, zoals laanbomen, houtwallen en bosjes, waardoor het landschap kleinschaliger wordt en het een soort uitvloeisel van het zandbos gaat vormen. Hiermee wordt het gebied ook vanuit recreatief oogpunt aantrekkelijker, gelet op de ligging nabij het recreatief projectlocatiegebied en de Groene Peelvallei.



Het tamelijk grootschalig landschap rondom de Bakelseweg wordt voornamelijk vormgegeven door laanbeplantingen langs de diverse wegen. Het is wenselijk deze laanbeplantingen te behouden en waar mogelijk te versterken / uit te breiden.

3.3. Programma

1. beekdal ontwikkeling van de Vlier icm omschakeling agrarische bedrijven -> wonen;
2. landschapsontwikkeling tussen de Bruggenseweg en de N270 mbv Rood voor Groen;
3. omschakeling agrarische bedrijven naar woonbestemming;
4. eventueel toevoeging van een enkele burgerwoning aan de Oude Bakelseweg.

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Tbv de beekdalontwikkeling is amovering van agrarische bedrijfsgebouwen ter plekke gewenst. Ter compensatie kan een extra bouwmogelijkheid worden geboden;



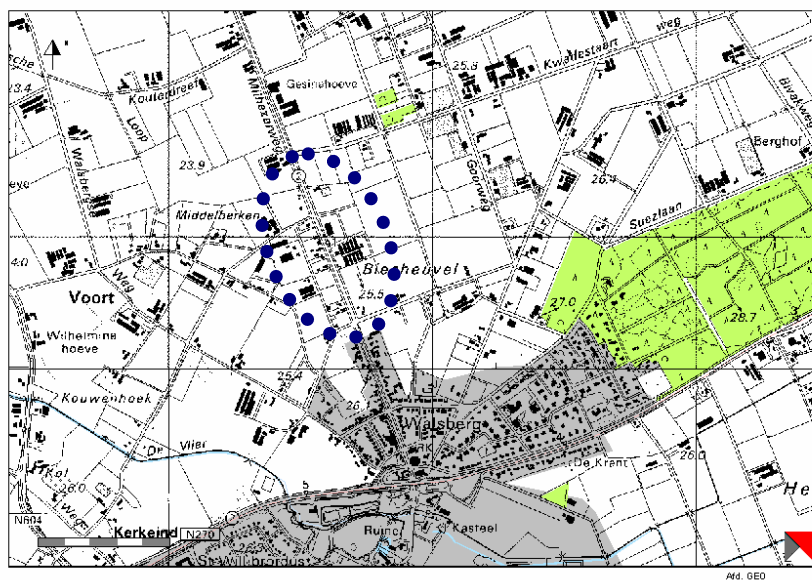
Uitsnede luchtfoto bebouwing nabij beekdal

Ad 3/4) Aansluitend op situering en maatvoering naburige woningen met behoud van open ruimte naar de Bakelseweg, tevens goede landschappelijke inpassing in het essenlandschap noodzakelijk (zo mogelijk in combinatie met de gewenste landschapsontwikkeling tussen Bruggensewe en N-270 (programma-onderdeel 2).

4. MILHEZERWEG

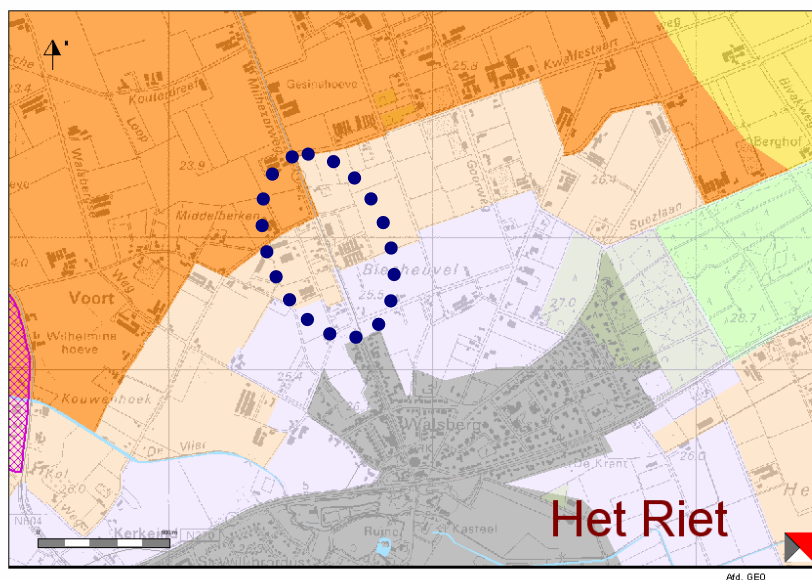
4.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw



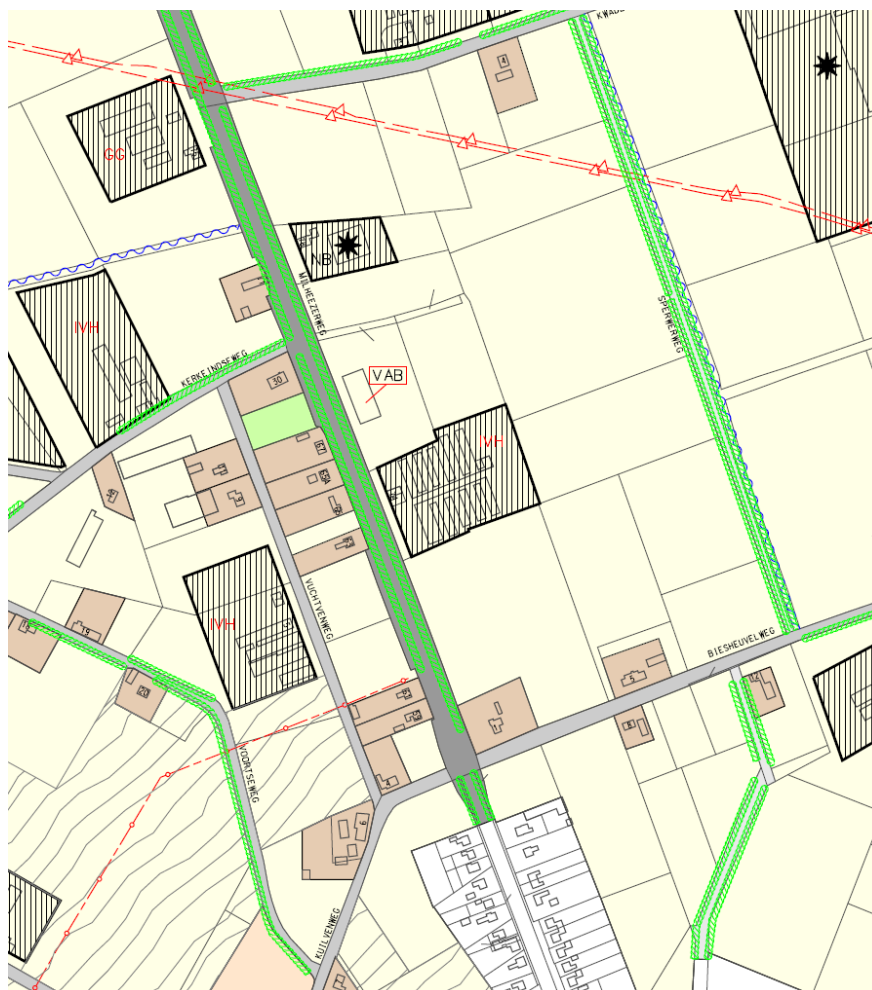
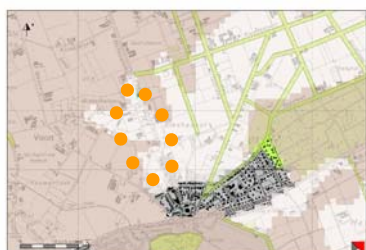
Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

Landbouwontwikkelingsgebied
Verwevingsgebied
Extensiveringsgebied overig



Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan De Peel)

Agrarisch gebied

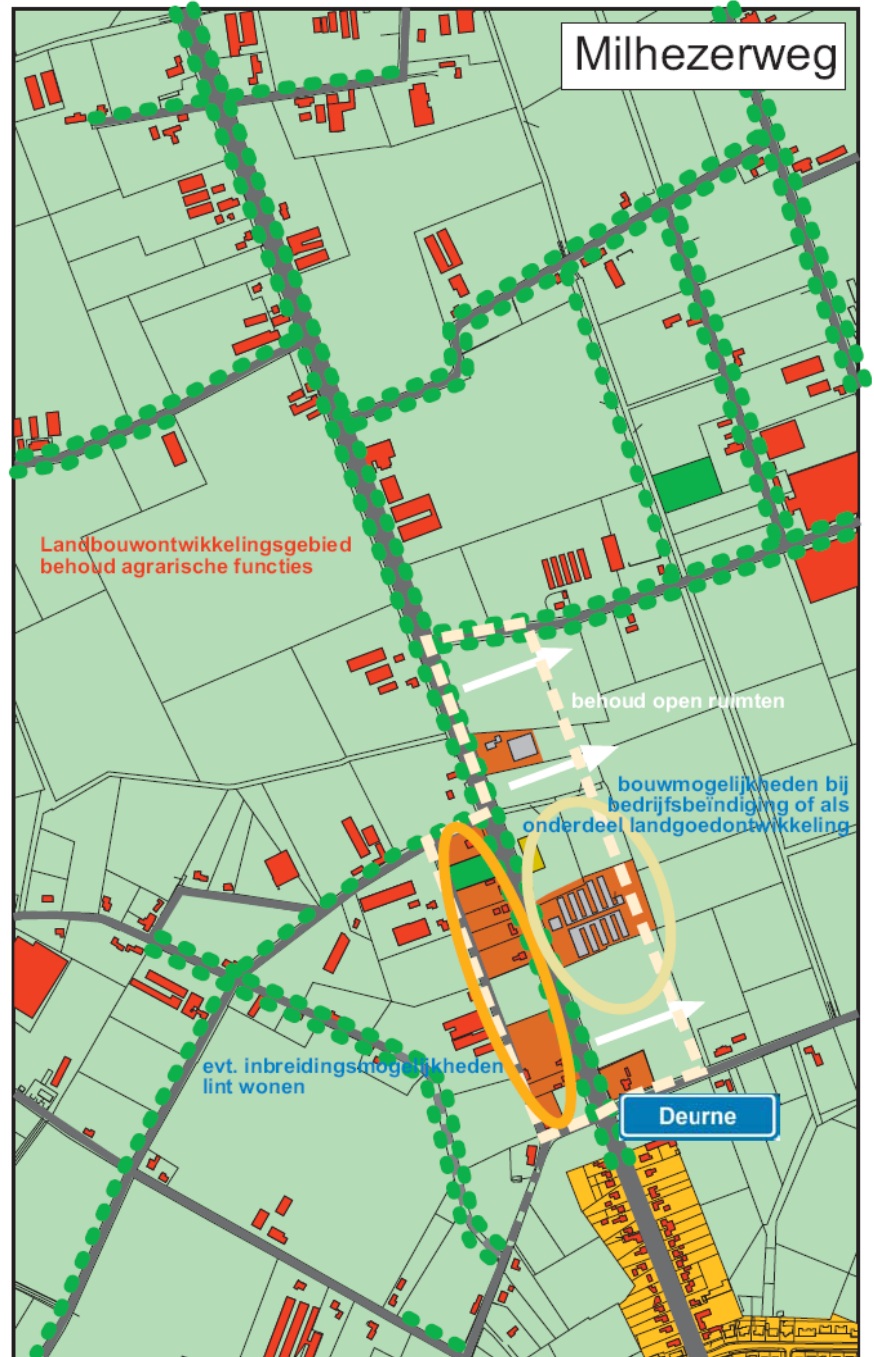


Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto Milhezerweg

4.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Milhezerweg



Ruimtelijk wegprofiel Milhezerweg

Ruimtelijk

De Milhezerweg is de verbinding tussen Deurne en Milheeze en heeft een duidelijke verkeersfunctie. Dit uit zich in de inrichting van de weg en de aanwezigheid van een vrijliggend fietspad.

Het zuidelijk deel van de Milhezerweg ligt binnen de bebouwde kom en maakt deel uit van Walsberg. Dit deel wordt gekenmerkt door een lintbebouwing van vrijstaande woningen. De grens van de bebouwde kom ligt ter hoogte van de Biesheuvelweg.

Buiten de bebouwde kom is aan de oostzijde van de Milhezerweg sprake van een open agrarisch gebied met enkele verspreid gelegen agrarische bedrijven.

Aan de westzijde van de Milhezerweg zet de lintbebouwing zich eerst in feite voort. Er is tussen de Biesheuvelweg/Kuilvenweg en de Kerkeindseweg sprake van een lintbebouwing van burgerwoningen. De woningen worden omringd door veel beplanting. Het gebied heeft hierdoor een verdicht beeld, waarin de woningen een ondergeschikt aandeel in hebben. Er is nog een open plek in het lint, maar doordat de Vuchtvenweg er direct achter parallel aan de Milhezerweg loopt is er geen sprake van een waardevolle open ruimte. De achterzijden van de woningen aan de Milhezerweg grenzen aan de Vuchtvenweg.

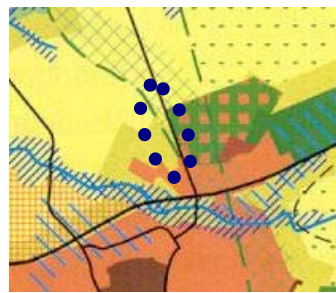
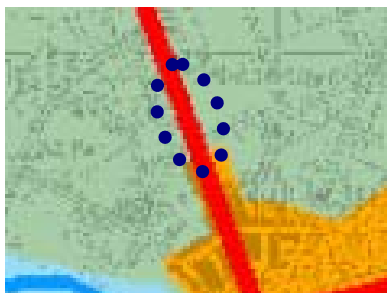
Functioneel

Het bebouwingslint tussen de Kuilvenweg en Kerkeindseweg bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen. Aan de oostzijde bevinden zich een tweetal agrarische bedrijven en een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw.

Beleidsmatig

Het bebouwingslint maakt onderdeel uit van de AHS-landbouw. Het bebouwingslint is conform de integrale zonering intensieve veehouderij aangeduid als verwevingsgebied, met uitzondering van het meest zuidelijk gedeelte dat is aangeduid als extensiveringsgebied overig. Het gebied ten noorden van het bebouwingslint (ten noorden van de Kerkeindseweg en de Kwadestaartweg) is aangeduid als primair landbouwontwikkelingsgebied.

Conform het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant maken de gronden onderdeel uit van het landschappelijk raamwerk, landschapsbeheer. In het bestemmingsplan is onderhavig lint bestemd als agrarisch gebied. De gronden ten westen van het lint bezitten waardevol reliëf.



In de Structuurvisie van de gemeente Deurne wordt ten noorden van de Biesheuvelweg een landgoedontwikkeling voorzien. Ten zuiden van de Biesheuvel is een nieuwe dorpsrand aangeduid in het kader van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen.



Intensieve veehouderij nabij kernrand

Mogelijke knelpunten

- Een tweetal intensieve veehouderijen is gesitueerd nabij de kernrand;
- Matig ruimtelijk beeld van de Vuchtvenweg vanwege oriëntering percelen op Milhezerweg;

Potenties/kwaliteitsverbetering

- landgoedontwikkeling danwel een andere Rood-voor-Rood constructie met woningbouw in ruil voor bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij eventueel in combinatie met aanwezige VAB-bebouwing, ten oosten van de Milhezerweg en ten noorden van de Biesheuvelweg;

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het oostelijk deel van de Milhezerweg ten zuiden van de Kerkeindseweg biedt kansen voor een functieverandering van de aanwezige agrarische bedrijven naar burgerwoningen. Dit gebied is in de Structuurvisie reeds aangewezen voor landgoedontwikkeling. Dit biedt kansen voor een meer grootschalige herontwikkeling die in een nadere studie uitgewerkt zal worden, waarin naast landgoedontwikkeling ook de mogelijkheid voor andersoortige bouw van burgerwoning in ruil voor bedrijfssanering wordt onderzocht. Hierbij zal tevens aandacht moeten worden besteed aan de landschappelijke inpassing. Het initiatief dient zodanig te worden vormgegeven dat het past in het aanwezige kleinschalige zandlandschap. Ook is het wenselijk dat er een verbinding wordt gemaakt met de Walsbergse bossen zodat er een uitgebreide groene schil om de dorpsrand zal ontstaan.



Kavel achterzijden aan de Vuchtvenweg

In het lint tussen Kuilvenweg en Kerkeindseweg is eventueel nog een enkele mogelijkheid voor het opvullen van de open plekken met burgerwoningen (in het kader van een RvR-ontwikkeling). Daarnaast kan de mogelijkheid onderzocht worden voor het realiseren van bebouwing op de achterzijden van de kavels die grenzen aan de Vuchtvenweg. De kaveldiepte van 70 meter biedt hiervoor de ruimte. Voordeel van deze ontwikkeling is dat de ruimtelijke uitstraling van de Vuchtvenweg kan worden verbeterd, doordat dan niet slechts achtererven aan deze weg grenzen.

4.3. Programma

1. evt toevoeging burgerwoningen (in het kader van een RvR-ontwikkeling) ten zuiden van de Kerkeindseweg;
2. omschakeling agrarische bedrijven naar burgerwoning(en) / landgoed ontwikkeling ten zuiden van de Biesheuvelweg en ten oosten van de Milhezerweg (conform Structuurvisie+; nader uit te werken);



Uitsnede luchtfoto Milhezerweg

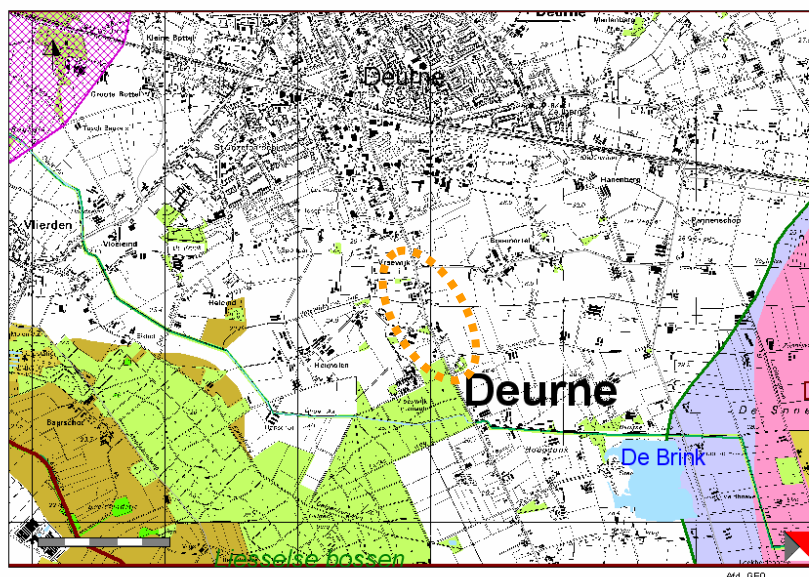
Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Situering, positionering en maatvoering dient aan te sluiten bij naburige woningen. Momenteel nog gelegen binnen agrarische hindercirkel.

5. LIESSELSEWEG

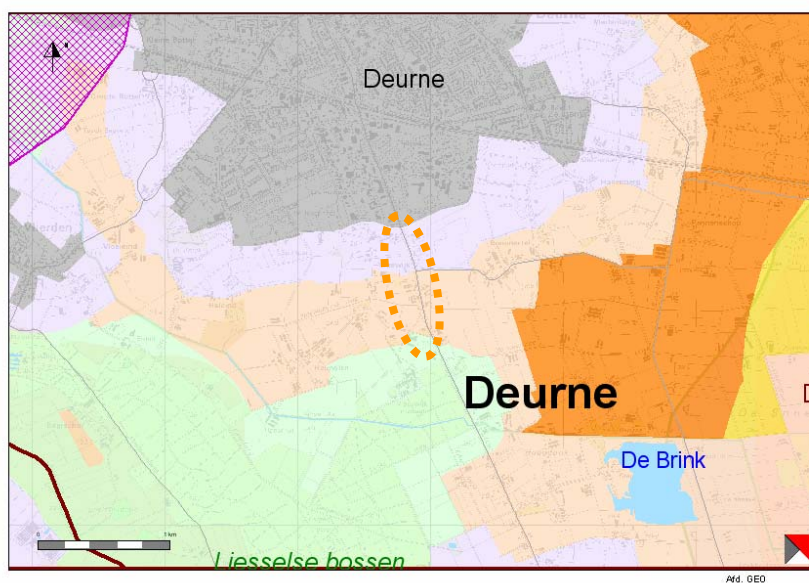
5.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw

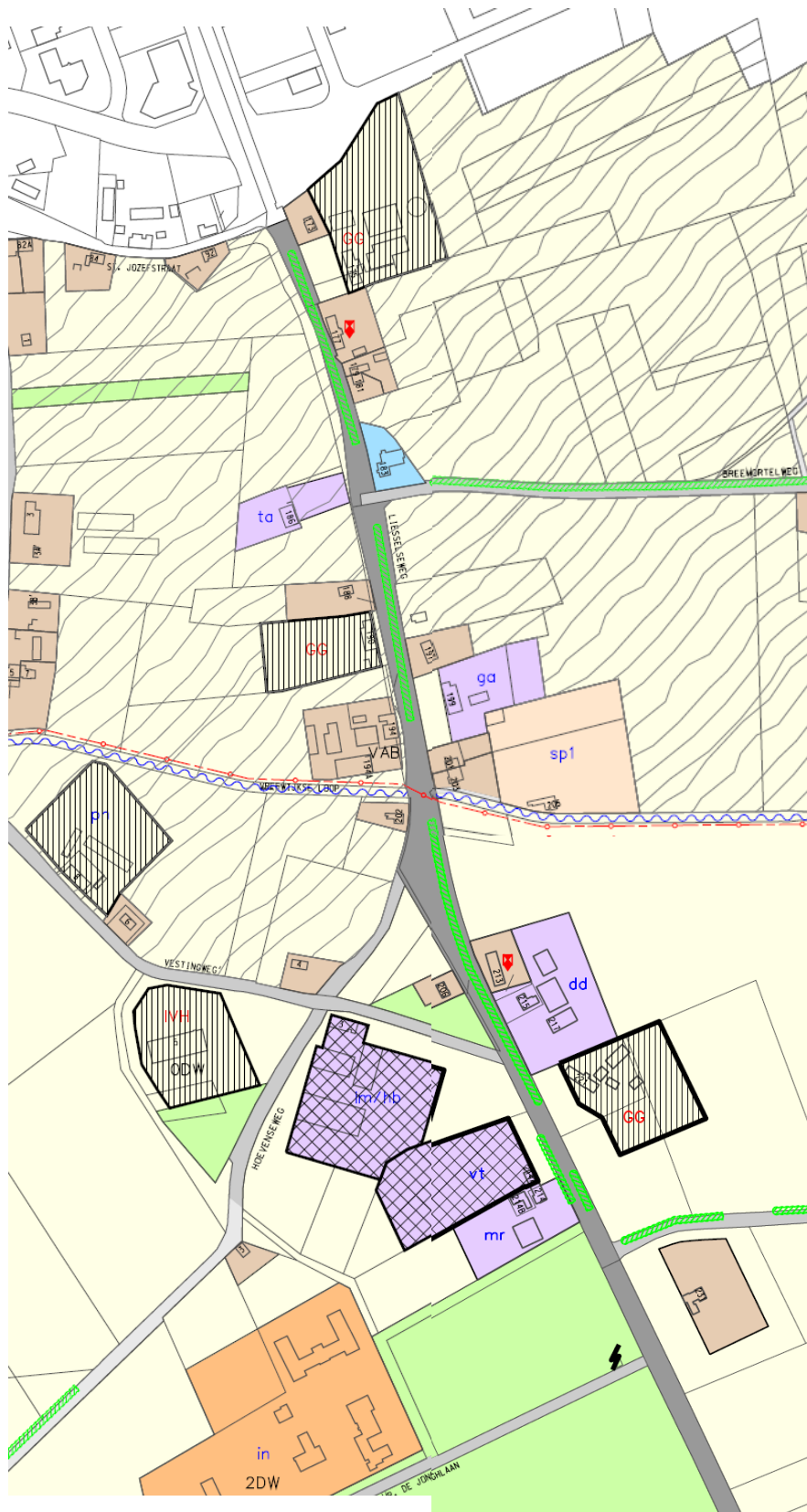


Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

Extensiveringsgebied overig
Verwevingsgebied
Extensiveringsgebied natuur



Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan De Peel)



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto Liesselseweg



*Hoge indic archeologische waarde
Zuidelijk Historische laanbeplanting*

5.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Liesselseweg



Ruimtelijk wegprofiel Liesselseweg

Ruimtelijk

De Liesselseweg vormt de verbindingsweg tussen Deurne en Liessel en heeft een duidelijke verkeersfunctie. Dit uit zich in de inrichting van de weg en de aanwezigheid van een vrijliggend fietspad.

Het bebouwingslint is gelegen tussen de Breemortelweg en een uitloper van de Liesselse bossen. Het lint bezit een divers ruimtelijk en functioneel beeld. Aan de westzijde is sprake van een verdicht beeld veroorzaakt door lintbebouwing, erfbeplantingen en bosschages. In feite is er een tweetal bebouwingslinten aan te wijzen aan de westzijde van de Liesselseweg: tussen de Breemortelweg en de Vreewijkse loop en tussen de Vestingweg en het bos. Ten noorden van de Vreewijkse loop is enig reliëf in het landschap zichtbaar.

De bebouwing van het noordelijke lint is divers van opzet en bestaat uit burgerwoningen, bedrijven en een agrarisch bedrijf. De woningen en bedrijfswoningen bepalen het ruimtelijk beeld vanaf de weg, terwijl de bedrijvigheid zich meer op de achtererven afspeelt. Er zijn nog een aantal open plekken in het lint aanwezig, maar door de aanwezige beplanting is er geen sprake van waardevolle open plekken.

Het zuidelijke lint bestaat uit een drietal niet-agrarische bedrijven in de zuidwesthoek waar de bedrijfsactiviteiten een duidelijke plaats hebben in het ruimtelijk beeld. Op de hoek van de Vestingweg is een open weiland aanwezig. Door het zicht op de bedrijfsactiviteiten van het achtergelegen bedrijf is hier geen sprake van een waardevolle open ruimte. De beide (deel)linten worden gescheiden door de Vreewijkse loop en een gedeelte met bosschages en dichte erfbeplantingen. De laanbeplanting in dit gedeelte van het lint bestaat hoofdzakelijk uit zomereik en beuk en is vanwege haar datering uit 1870 ook van historisch betekenis.



Open weiland op de hoek van de Vestingweg



Historische langgevelboerderij



Hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing

De oostzijde van de Liesselseweg heeft een meer open beeld. Tussen de bebouwing zijn enkele waardevolle open ruimten aanwezig met zichtlijnen naar het achter gelegen open agrarische gebied. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit historische langgevelboerderijen. Een aantal is nog in gebruik als agrarisch bedrijf, terwijl een aantal nog slechts een woonfunctie hebben danwel zijn omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf. In één (voormalige) boerderij is momenteel een garagebedrijf gevestigd waarvan de vormgeving goed aansluit bij het agrarische beeld van de directe omgeving.

Achter de bebouwing aan de Liesselseweg bevindt zich direct ten noorden van de Vreewijkse loop een sportterrein. De parkeergelegenheid hiervan ligt aan de Liesselseweg, aan de overzijde van de Vreewijkse loop. Aan deze kant van de Liesselseweg is de Vreewijkse loop beter beleefbaar dan aan de westzijde van de weg.



Horeca bedrijf

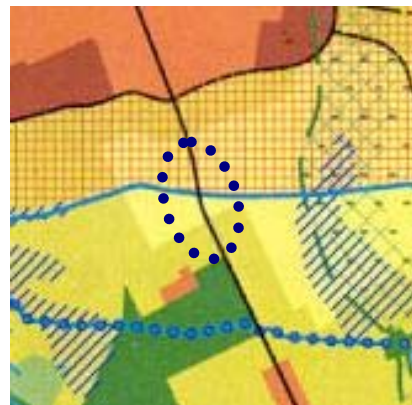
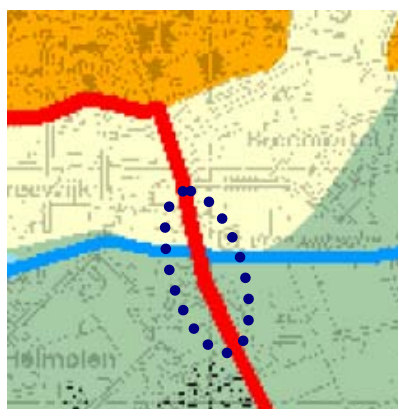
Functioneel

Er is een grote functiemenging te vinden in deze bebouwingsconcentratie: een tweetal grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijvigheid in voormalige agrarische bedrijven (oa garage en dakdekkersbedrijf), grootschalige niet-agrarische bedrijven, burgerwoningen en recreatie. Ook in de directe nabijheid van de bebouwingsconcentratie is een mengeling aan functies te vinden. Zo ligt direct ten noorden van de Breemortelweg een horecabedrijf en is aan de Mr. De Jonghlaan het internaat Vreekwijk in het bos gelegen.

Beleidsmatig

Het bebouwingslint maakt onderdeel uit van de AHS-landbouw. Het bebouwingslint is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in verwevingsgebied muv het noordelijkste en zuidelijkste punt, die onderdeel uit maken van extensiveringsgebied (overig respectievelijk natuur).

In het bestemmingsplan is onderhavig lint bestemd als agrarisch gebied.



Bedrijfsgebouwen nabij de Vreekwijkseloop



Mogelijk hergebruik agrarisch bedrijfsgebouwen

In de structuurvisie van de gemeente Deurne wordt de Vreekwijkseloop als zuidelijke begrenzing van het stedelijk gebied gezien. Ten noorden van de Vreekwijkseloop en ten oosten van de Liesselseweg is eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien. Langs de Vreekwijkseloop wordt een landschappelijke beekdalontwikkeling voorzien evenals een ecologische verbindingszone.

Mogelijke knelpunten

- Bedrijvigheid in het beekdal van de Vreekwijkse loop;
- Concentratie van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied met een matige ruimtelijke uitstraling.

Potenties/kwaliteitsverbetering

- Beekdalontwikkeling van de Vreekwijkse loop;
- Hergebruik vab's tbv kleinschalig ambachtelijke niet-agrarische bedrijven danwel stedelijke functies.



Vreekwijkse Loop

Ontwikkelingsmogelijkheden:

Door middel van beekdalontwikkeling is het mogelijk om het beekdal van de Vreekwijkseloop beter herkenbaar te maken. Door de watergang ecologisch in te richten wordt tevens een verbinding gelegd tussen de Liesselse bossen en de Deurnesche Peel.

De bestaande functiemenging, de levensvatbaarheid van nog aanwezige agrarische bedrijven, de ruimtelijke mogelijkheden in de bestaande lintbebouwing en de relatief korte afstand tot de kern Deurne bieden aanleiding voor diverse mogelijke ontwikkelingen in dit gebied.

In het lint aan de westzijde van Liesselseweg tussen de Vreekwijkse loop en de Breemortelweg zijn enkele mogelijkheden voor het versterken van het lint middels opvulling van de nog aanwezige open plekken met burgerwoningen. Tevens worden hier mogelijkheden geacht voor omschakeling van het agrarische bedrijf naar kleinschalige bedrijvigheid danwel een stedelijke voorzieningen. Mede gelet op de situering in de omgeving en de verkaveling worden de huidige, nog aanwezige, agrarische locaties niet als duurzaam aangemerkt.



Cluster van niet-agrarische bedrijvigheid

Voor de in de loop der jaren ontstane clustering van niet-agrarische bedrijvigheid nabij de Vestingweg wordt gestreefd naar verbetering van de beeldkwaliteit, indien verplaatsing van de niet-agrarische bedrijven nabij de Vestingweg niet realiseerbaar is.

Door de Liesselse bossen uit te breiden richting de Vreekwijkse Loop kunnen de bedrijven enigszins worden gecamoufleerd. Hiermee kan tevens een overgang worden gecreëerd van de bossen naar het beekdal, wat ook vanuit ecologisch oogpunt aantrekkelijk is.



Aan de oostzijde van het bebouwingslint dienen de bestaande open ruimten met zichtlijnen behouden te blijven. Wel zijn er mogelijkheden voor de omschakeling van agrarische bedrijven naar kleinschalige bedrijvigheid of stedelijke voorzieningen.

5.3. Programma

1. beekdalontwikkeling icm evt amovering voormalig agrarisch bedrijfsbebouwing in beekdal;
2. verbetering ruimtelijke kwaliteit cluster van niet-agrarische bedrijvigheid nabij Vestingweg;



3. omschakeling agrarische bedrijven naar stedelijke voorzieningen danwel kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid (zowel aan de westzijde van de Liesselseweg tussen de Vreekwijkse Loop en Breemortelweg als aan de oostzijde van de Liesselseweg ten zuiden van de Vreekwijkse Loop);
4. evt incidenteel toevoeging woningen (RvR) ter opvulling bebouwingsconcentratie ten noordwesten van de Vreekwijkse loop.

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) amovering bedrijfsgebouw nabij het beekdal. Evt omschakeling naar kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid. Landschappelijke inpassing;

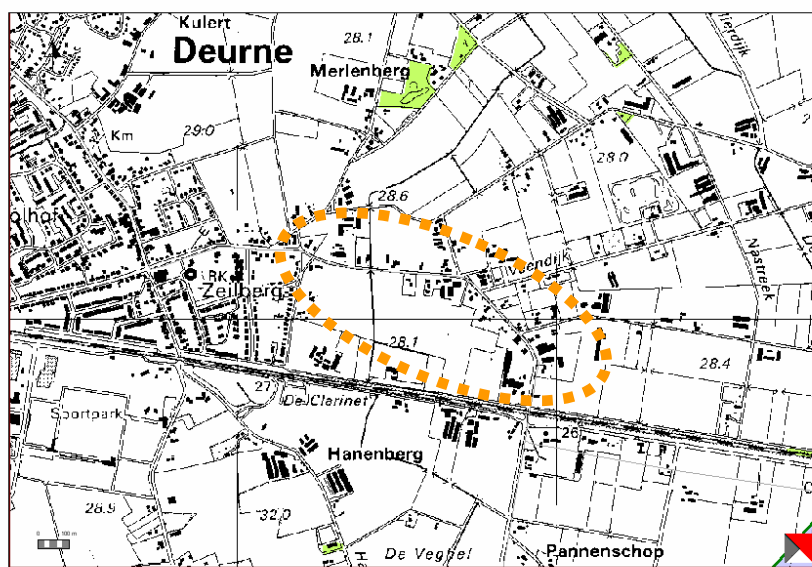
Ad 2) Aanzienlijke verbetering ruimtelijke inpassing van oa buitenopslag;

Ad 3) Sloop overtollige bebouwing; handhaving karakteristiek ruimtelijk beeld langs de weg;

6. GRIENDTSVEENSEWEG

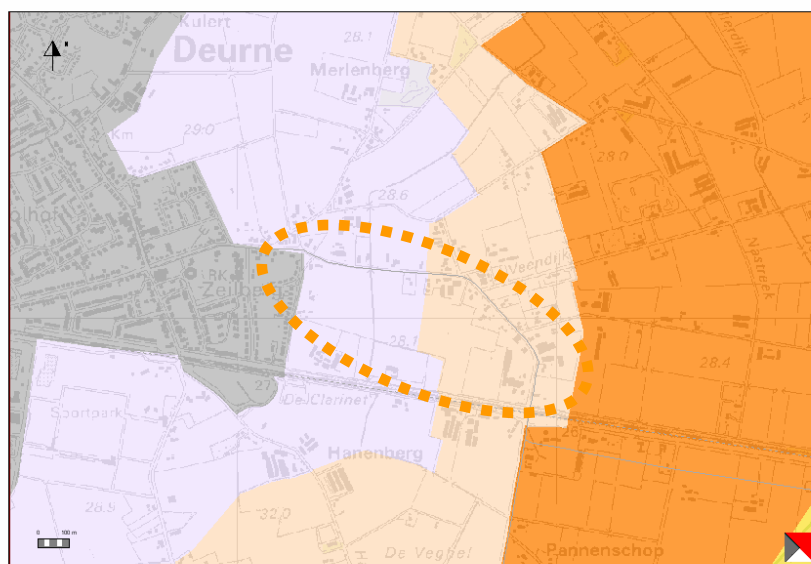
6.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw



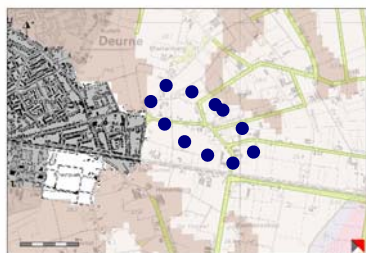
Streekplanzonering provincie Noord Brabant

Verwevingsgebied
Extensiveringsgebied
overig

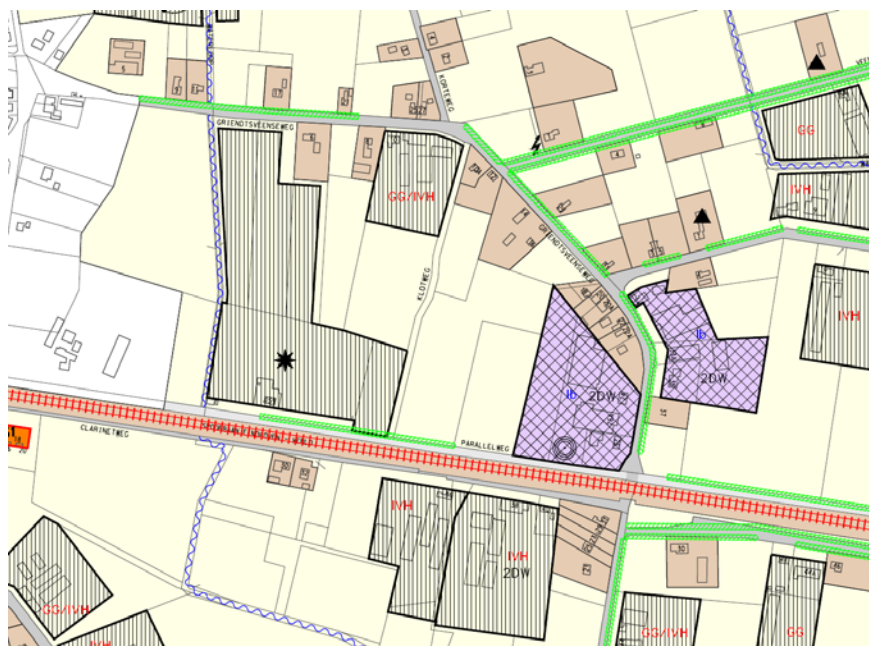


Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan de Peel)

Agrarisch gebied



Hoge indic archeologische waarde
Historische laanbeplanting



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto

6.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Griendtsveenseweg

Ruimtelijk

De Griendtsveenseweg is gelegen ten oosten van de kern Deurne en loopt via een radiale boog naar de spoorlijn, die vervolgens parallel gevolgd worden in oostelijke richting naar Griendtsveen. Deze bebouwingsconcentratie is gesitueerd tussen de kern van Deurne en de spoorwegovergang. Na de spoorwegovergang volgt de weg de parallel gelegen spoorlijn in oostelijke richting. De weg heeft een lokale historische ontsluitingsfunctie. Er is geen vrijliggend fietspad naast gelegen, op de rijbaan zijn wel fietsstroken aangeduid. Aan de noordzijde van de weg bevindt zich enige historische laanbeplanting van veelal zomereik.

Het ruimtelijk beeld van de Griendtveenseweg is matig besloten, vanwege de volop aanwezige lintbebouwing. Op enkele plaatsen wordt dit gesloten beeld echter afgewisseld met een onbebouwd perceel.

De bebouwing staat vrij dicht op de weg en is grotendeels kleinschalig met uitzondering van het drietal niet-agrarische bedrijven en de aanblik op het glastuinbouwbedrijf, die een grote bouwvolume kennen.

Functioneel

Het merendeel van de bebouwing bestaat uit burgerwoningen. Daarnaast bevindt zich midden in het bebouwingslint nog een gemengd agrarisch bedrijf en zijn in het zuiden van de bebouwingsconcentratie aan weerszijden van de weg een drietal semi-agrarische loonbedrijven gesitueerd.

Beleidmatig

Het bebouwingslint maakt in zijn geheel onderdeel uit van de AHS-landbouw.

Het bebouwingslint is conform de integrale zonering van de intensieve veehouderij deels (westelijk) gelegen in extensiveringsgebied overig en deels in verwevingsgebied. In het bestemmingsplan is onderhavig lint bestemd als agrarisch gebied. Ten noorden van het bebouwingslint is een grootschaligere ruimte voor ruimte ontwikkelingslocatie voorzien ('Merlenberg').



Mogelijke knelpunten

- rommelige beeldkwaliteit drietal semi-agrarische loonbedrijven;
- uitbreiding kassencomplex glastuinbouwbedrijf gesitueerd aan de Parallelweg.

Potenties/kwaliteitsverbetering

- verbetering ruimtelijke uitstraling niet-agrarische bedrijfsbebouwing thv de zuidelijke entree na de spoorwegovergang; bij eventuele verplaatsing van de betreffende bedrijven is ter plekke evt. woningbouw mogelijk;

- beperkte inbreidingsmogelijkheden van het noordwestelijk lintgedeelte.

Ontwikkelingsmogelijkheden

In het noordwestelijk gedeelte van het lint zijn enkele beperkte mogelijkheden om het lint te versterken door het opvullen van een deel van de open ruimte met een enkele burgerwoning.

De ruimtelijke beeldkwaliteit van de semi-agrarische bedrijvigheid in het zuiden van het lint dient verbeterd te worden. Bij een eventuele verplaatsing van de betreffende bedrijven zou ter plekke een mogelijkheid kunnen worden geboden voor de realisering van enkele woningen.



Uitsnede luchtfoto detail Griendtsveenseweg

6.3. Programma

1. verbetering ruimtelijke beeldkwaliteit van semi-agrarische bedrijvigheid in het zuiden van het bebouwingslint; eventueel inbreidingsmogelijkheden wonen, indien bedrijven kunnen worden verplaatst;
2. beperkte inbreidingsmogelijkheden wonen noordwestelijk deel van lint;
3. inbreidingsmogelijkheden wonen bij bedrijfsbeëindiging glastuinbouwbedrijf.

Nadere randvoorwaarden

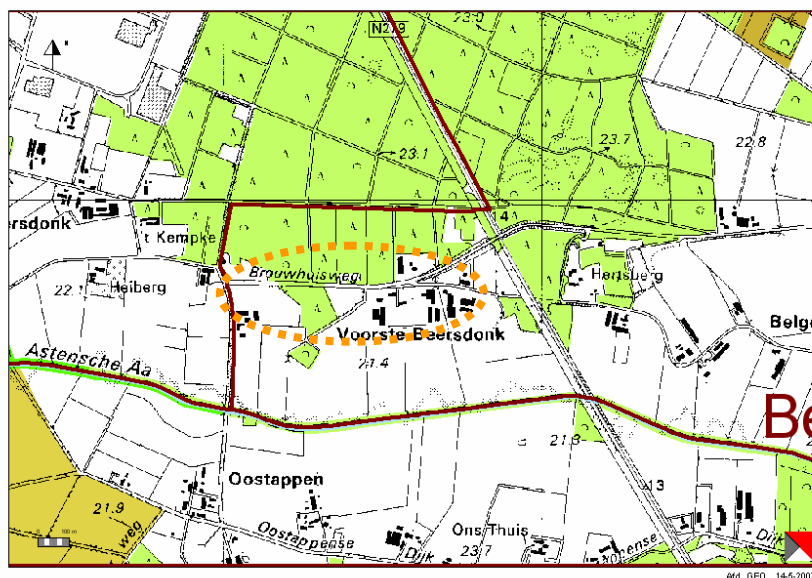
Ad 1) Verbetering ruimtelijke, landschappelijke inpassing van onder andere buitenopslag;

Ad 2) Situering, positionering en maatvoering dient aan te sluiten bij naburige woningen.

7. BROUWHUISWEG

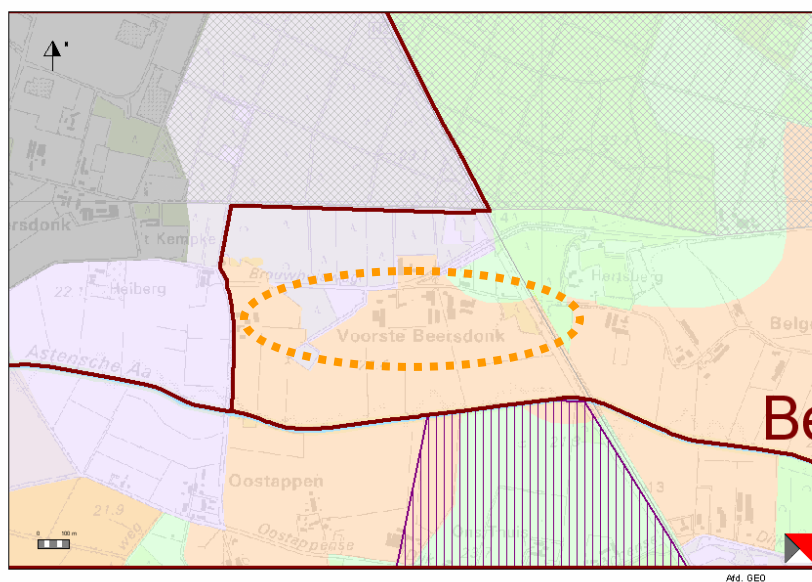
7.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw



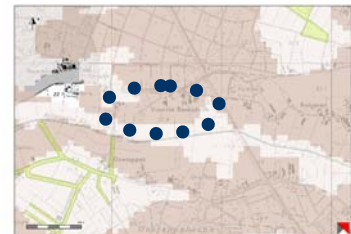
Streekplanzonering provincie Noord Brabant

Verwevingsgebied



Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan de Peel)

Agrarisch gebied,
waardevol reliëf /
bosovergangsgebied



Hoge indic archeologische waarde



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto

7.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Brouwhuisweg

Ruimtelijk

De Brouwhuisweg (ook wel 'Voorste Beersdonk' genoemd) is gelegen in het westen van de gemeente Deurne, ten westen van de kern Vlierden.. Het lint is gelegen in een bosrijke omgeving op de rand van het open beekdal. Ten noorden van de lint bevinden zich de bossen van de Brouwhuise Heide. Ten zuiden van het lint loopt de Astense Aa. Ten noordwesten van het lint bevindt zich evenwel tevens de uitloper van een lokaal bedrijventerrein van de gemeente Helmond. Ten oosten van het lint bevindt zich de provinciale weg, die Helmond met de A-67 verbindt en de Brouwhuisweg onder door kruist. De weg heeft een lokale verkeersfunctie en verbindt Vlierden met Helmond en Asten. Ten noorden van de weg is enige laanbeplanting gesitueerd.

De noordzijde van het lint bestaat veelal uit besloten bosgebied, afgewisseld met enkele open percelen. De zuidzijde van het bebouwingslint is meer open. Hier concentreert zich evenwel ook de aanwezige bebouwing, met name aan een aftakking van de hoofdweg, die bij het viaduct eindigt. De bebouwing bestaat uit agrarische en

voormalige agrarische bebouwing. De bebouwing betreft deels karakteristieke boerderijpanden. Een aantal overige schuren en bedrijfsgebouwen hebben een negatieve invloed op de beeldkwaliteit van het gebied, vanwege de rommelige uitstraling.

De open ruimten gelegen tussen de bebouwing bieden een vrij zicht op het open beekdal en het agrarisch gebied.

Functioneel

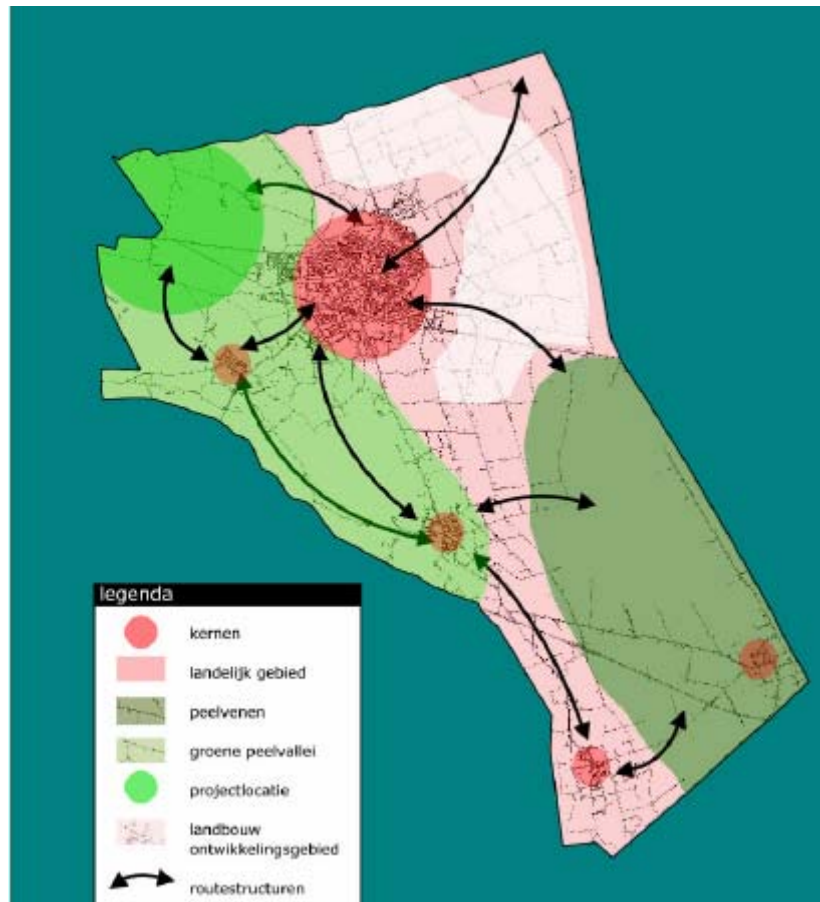
Ten noorden van de Brouwhuisweg bevindt zich een niet-agrarisch bedrijf en een burgerwoning. Aan de zuidzijde van de Brouwhuisweg bevinden zich een 3-tal agrarische bedrijven (2 intensieve veehouderij bedrijven en 1 grondgebonden agrarisch bedrijf met een verblijfsrecreatieve nevenactiviteit), een 2-tal reeds gestopte agrarische bedrijven en een burgerwoning. In het noordwesten van het bebouwingslint is een voormalig tramstation gesitueerd.

Beleidsmatig

Het bebouwingslint maakt in zijn geheel deel uit van de AHS-landbouw. De bossen ten noorden van het bebouwingslint zijn gelegen in de GHS-natuur. De Astense Aa, ten zuiden van het bebouwingslint is aangeduid als ecologische verbindingszone.

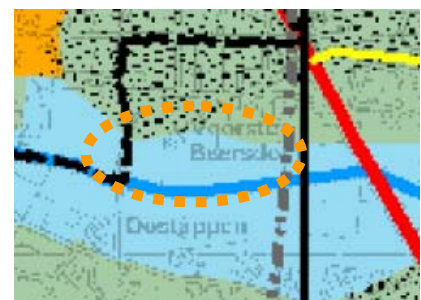
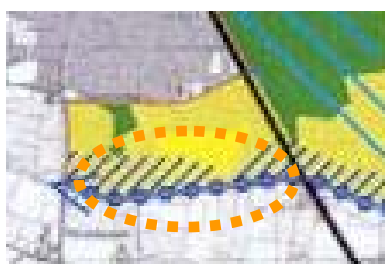
Het bebouwingslint is conform de integrale zonering intensieve veehouderij ten noorden van de Brouwhuisweg in extensiveringsgebied overig en ten zuiden van de Brouwhuisweg in verwevingsgebied gesitueerd.

De bossen van de Brouwhuische Heide, ten noorden van het bebouwingslint, zijn aangeduid als stedelijk uitloopgebied. Het gebied ten zuidoosten van het bebouwingslint, de Oostappense Heide, is aangeduid als intensief recreatief gebied. Het gebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van de 'Groene Peelvallei'.



Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. (Bron: Ontwikkelingsperspectief en toetsingskader Toerisme en Recreatie, Route IV, 2007)

Binnen dit aangewezen recreatief ontwikkelingsgebied streeft de gemeente naar versterking van de recreatieve functie gericht op het beleefbaar maken van het gebied. Naast enkele grootschalige ontwikkelingen wordt met name ook ruimte geboden aan de ontwikkeling van kleinschaligere dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het lint maakt onderdeel uit van een reeks gehuchten langs het beekdal van de Astense Aa, die ontstaan zijn in de Middeleeuwen. De ligging van deze bebouwingsconcentratie is vanuit cultuurhistorisch oogpunt bekeken dan ook van grote waarde. In het bestemmingsplan is onderhavig lint bestemd als agrarisch gebied met ten noorden van de weg de aanduiding 'bosovergangsgebied' en ten zuiden van de weg de aanduiding 'waardevol reliëf'.



In het beekdal van de Astense Aa wordt landschappelijke beekdalontwikkeling voorgestaan evenals een ecologische verbindingszone.

Mogelijke knelpunten

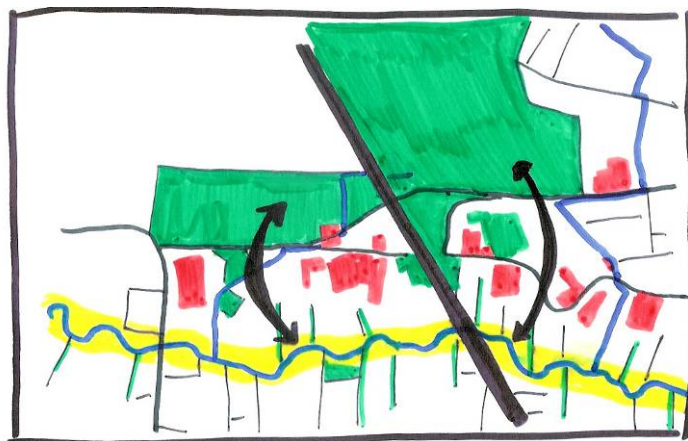
- niet-agrarisch bedrijf gelegen tegen bosrand;
- hergebruik voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- uitbreiding lokaal bedrijventerrein Helmond;

Potenties/kwaliteitsverbetering

- Beekdalontwikkeling van de Astense Aa (inclusief evz);
- Hergebruik agrarische bedrijfsgebouwen tbv recreatie en/of kleinschalige (ambachtelijke bedrijvigheid);
- Herontwikkeling voormalig tramstation.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Langs de Astense Aa wordt herstel van het beekdal voorzien door middel van landschapsontwikkeling. Middels het project 'EVZ Astense Aa' wordt momenteel reeds gewerkt aan de herinrichting van de Astense Aa. Hierbij wordt voorgestaan: beekherstel, een ecologische verbindingszone langs de beek van minimaal 25 meter breed en het terugbrengen van cultuurhistorisch landschappelijke beplanting. De open ruimten en zicht op het open beekdal dienen in ieder geval behouden te blijven. Het wordt belangrijk geacht om ter plekke de relaties tussen het beekdal, het bebouwingslint en de Brouwhuissche bossen duidelijk zichtbaar te maken in het landschap. Langs de Brouwhuisweg bestaan dan ook weinig ontwikkelingsmogelijkheden.



Gezien het deels rommelig beeld zijn in het lint kansen om voor de (voormalige) agrarische bedrijven omschakeling naar recreatie (in samenhang met de recreatieve ontwikkelingen in de Groene Peelvallei) danwel kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (mede gelet op de visuele uitstraling van het nabijgelegen industrie terrein en bestaande initiatieven ter plaatse) toe te staan met enige extra bouw mogelijkheden,

mits hiermee de ruimtelijke en beeldkwaliteit van het gebied versterkt kan worden.

Bovendien kan het karakteristieke voormalig tramstation behouden blijven door een kleinschalige recreatieve horeca-ontwikkeling toe te staan, zoals bv een theehuis. Het betreft een authentiek tramstation (eind 19^e eeuw) dat een tussenstation vormde tussen de lijn Asten – Den Bosch. Later is het gebouw in gebruik geweest als Boerenbondsgebouw. Nu staat het al ruim 30 jaar leeg en verpauperd. Mede gezien de recreatieve beleidsmatige ontwikkelingen in de omgeving kan op deze locatie een recreatieve horecalocatie wellicht een kans krijgen.

7.3. Programma

1. Beekdalontwikkeling Astense Aa, inclusief ecologische verbindingszone.
2. Omschakeling (voormalige) agrarische bedrijven naar recreatie danwel kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid.
3. Herontwikkeling voormalig tramstation naar bv theehuis.

Nadere randvoorwaarden

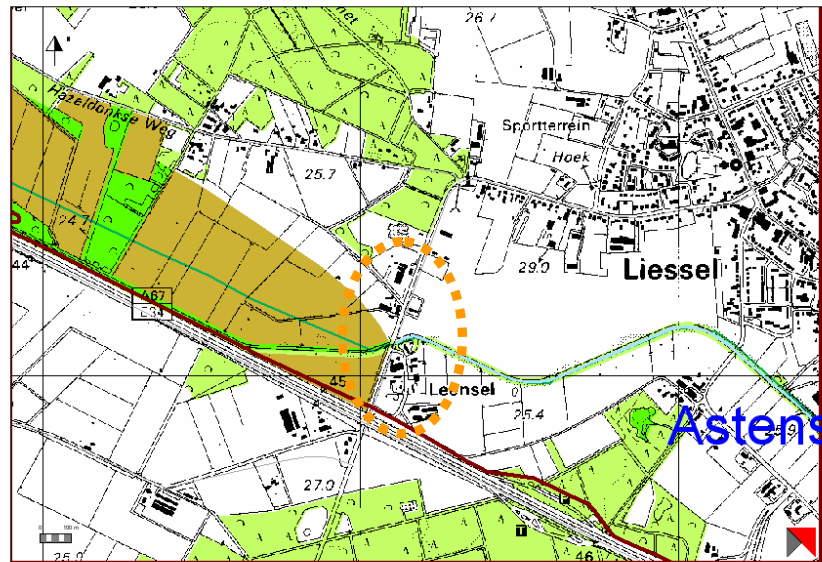
Ad 1) Verbetering beeldkwaliteit / versterking landschappelijke structuur

Ad 2) Overbodige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

8. LEENSEL

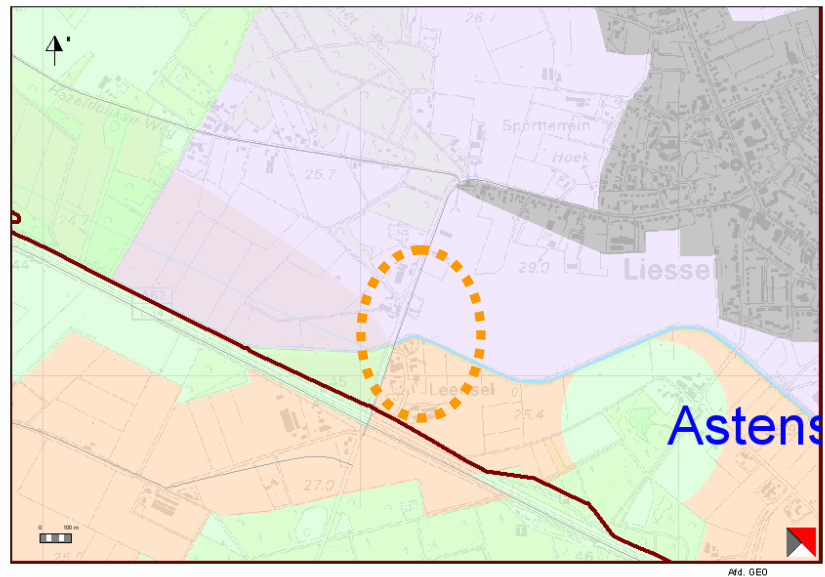
8.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw
GHS-landbouw
(kwetsbare soorten)
Ecologische
verbindingszone

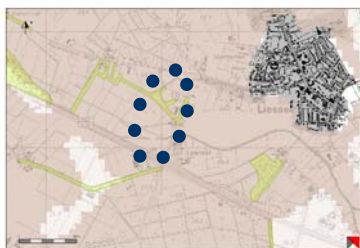


Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

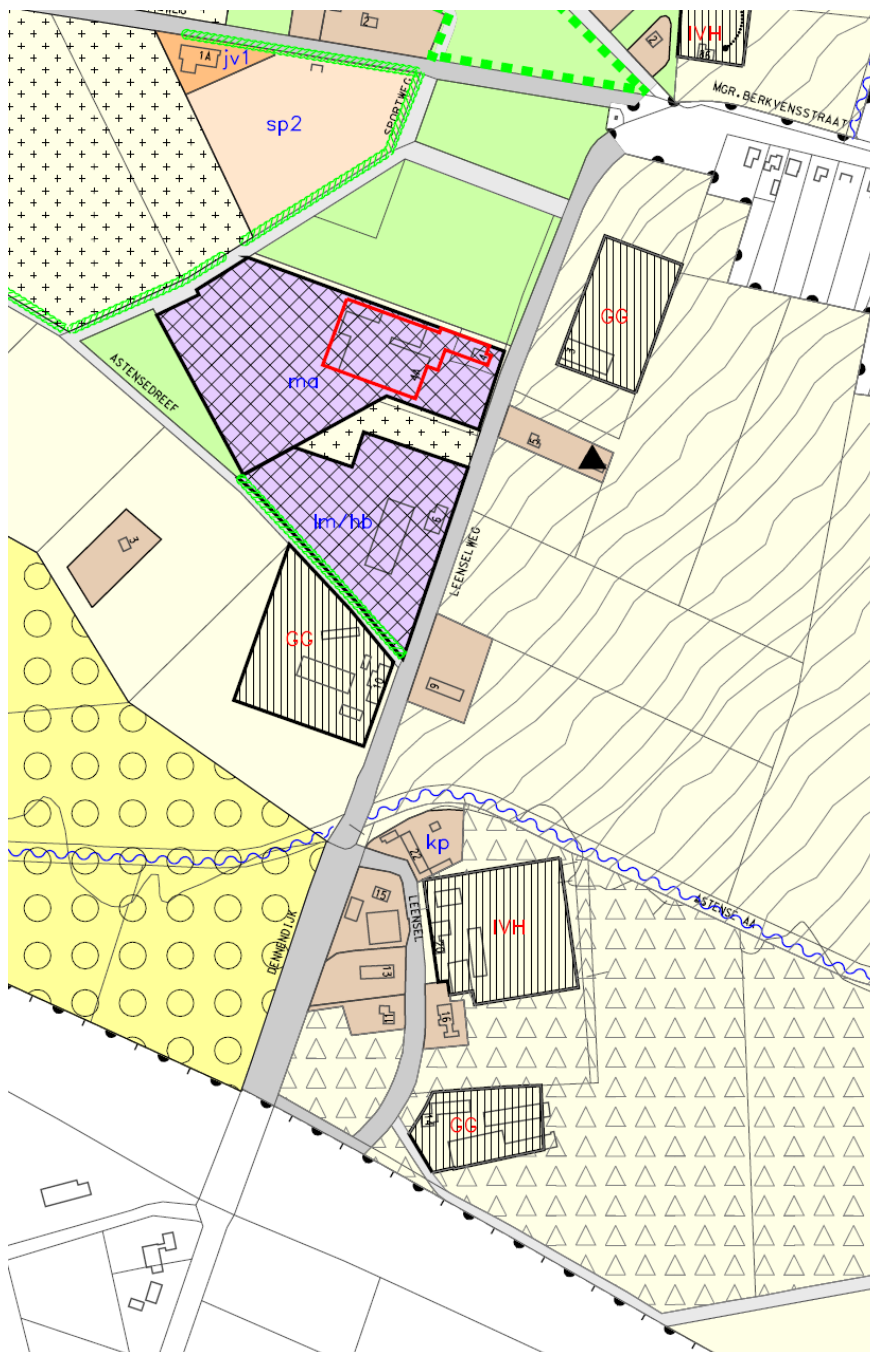
Extensiveringsgebied overig
Verwevingsgebied
Extensiveringsgebied natuur



Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan de Peel)



Hoge indic archeologische waarde
Deels historische laanbeplanting

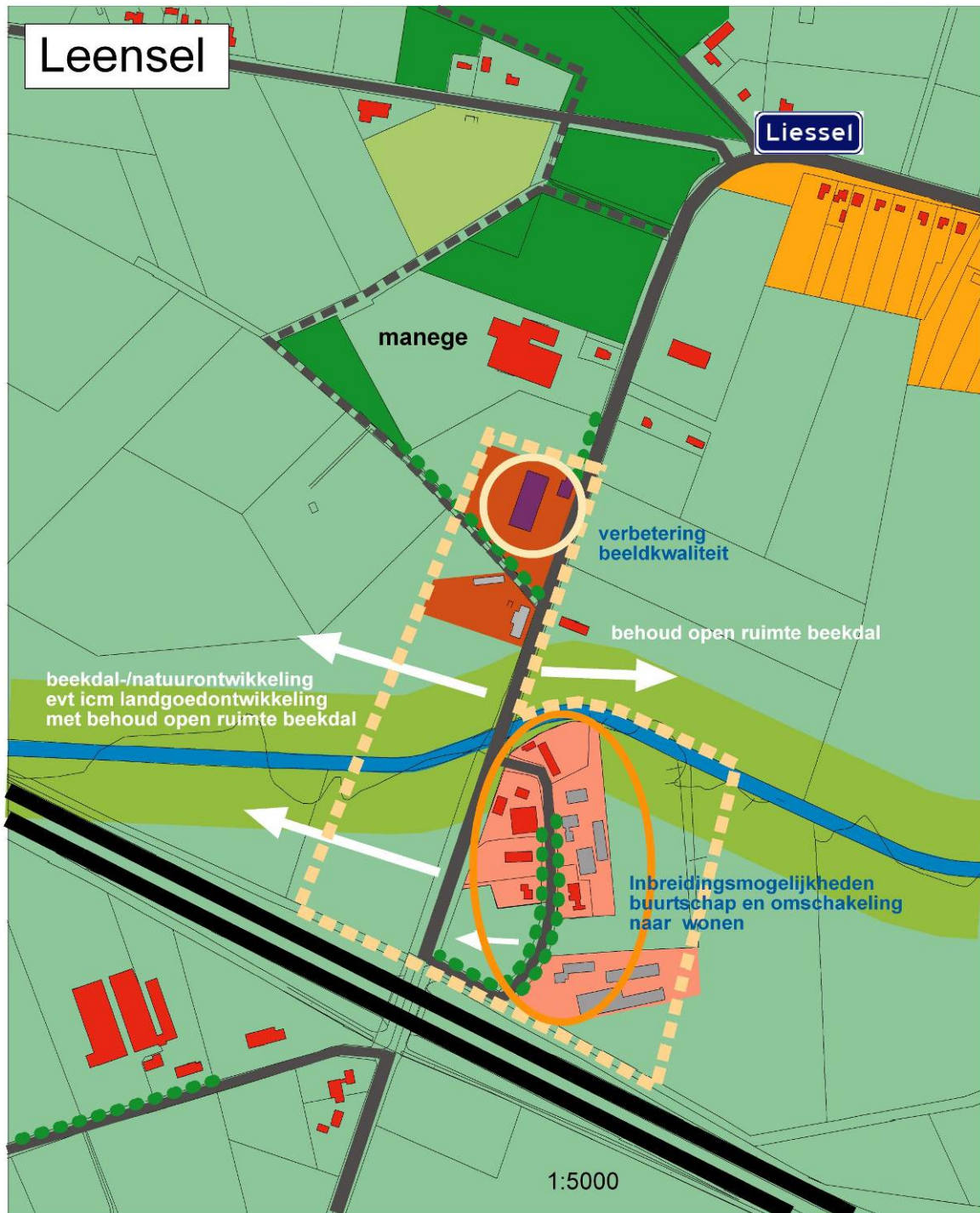


Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto Leensel

8.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Leensel



Beekdal Astense Aa

Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Leensel ligt ten zuidwesten van Liessel tegen de snelweg A67 aan. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de Leenselweg, die de kernen Liessel en Asten met elkaar verbindt, en het aan deze weg gelegen buurtschap Leensel.

De Leenselweg kruist het beekdal van de Astense Aa. Aan weerszijden van deze beek is een open landschap aanwezig dat in contrast staat met het noordelijk gelegen gebied van de Liesselse bossen en Hazeldonkseweg. De openheid en zichtlijnen van het beekdal zijn waardevol en dienen behouden te blijven. In het noordelijke gedeelte van de bebouwingsconcentratie zijn een burgerwoning en een niet-agrarische bedrijf gesitueerd. Deze maken ruimtelijk onderdeel uit van een verdicht gebied rond de Hazeldonkseweg, waar ook de iets noordelijk gelegen manege toe behoort. Hier bevindt zich ook enige historische laan- en erfbeplanting van oa zomereik, lijsterbes en grove den.



Ruimtelijk wegprofiel Leensel

Het buurtschap Leensel ligt naast de Leenselweg ten zuiden van de Astense Aa. De bebouwing ligt gegroepeerd aan de gelijknamige straat en is daardoor met de achterzijden naar de Leenselweg gekeerd. Het straatje Leensel is voorzien van laanbeplanting en groene bermen en bepaald voor een belangrijk deel het karakteristieke beeld van het buurtschap. De bebouwing bestaat afwisselend uit historische panden en meer eigentijdse invullingen. Een aantal schuren en bedrijfsgebouwen hebben een negatieve invloed op de beeldkwaliteit van het gebied. Er is nog een tweetal open ruimten aanwezig. Dit betreft een weiland aan de zuidzijde tegen de A67 en een onbebouwd perceel tussen een burgerwoning en agrarisch perceel.



Dierenpension in karakteristiek gebouw

Functioneel

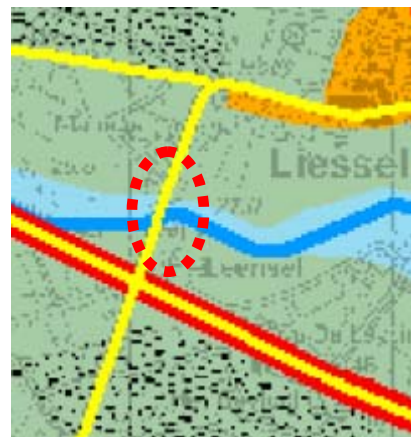
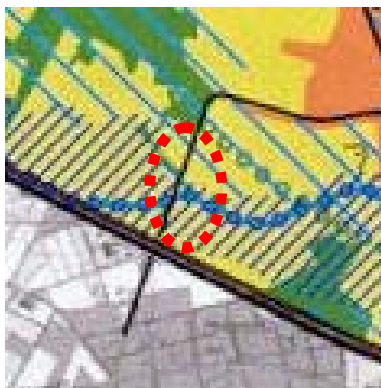
Langs de Leenselweg staat één burgerwoning, één agrarisch bedrijf en één niet-agrarisch bedrijf. In het buurtschap Leensel is een aantal burgerwoningen aanwezig alsmede twee agrarische bedrijven (waarvan één forse ivh) en een dierenpension.

Beleidsmatig

De bebouwingsconcentratie maakt grotendeels onderdeel uit van de AHS-landbouw. Het zuidwesten van het bebouwingslint, onder de Astense Aa behoort echter tot de GHS-landbouw (kwetsbare soorten). Het bebouwingslint is conform de integrale zonering intensieve veehouderij ten noorden van de Astense Aa gesitueerd in extensiveringsgebied (overig). Het lint ten zuiden van de Astense Aa is gesitueerd in extensiveringsgebied groen (ten westen van de Leenselseweg) en verwevingsgebied (ten oosten van de Leenselseweg).

In het bestemmingsplan is onderhavig lint bestemd als agrarisch gebied muv het zuidoosten van het bebouwingslint dat is bestemd als agrarisch gebied met meerwaarden.

In het beekdal van de Astense Aa wordt landschappelijke beekdalontwikkeling voorgestaan evenals een ecologische verbindingszone.



Mogelijke knelpunten

- Niet-agrarisch bedrijf ten noorden van de Astense dreef met een matige ruimtelijke uitstraling
- Agrarische bedrijfsgebouwen in historisch buurtschap Leensel;

Potenties/kwaliteitsverbetering

- Beekdalontwikkeling van de Astense Aa (inclusief evz) eventueel in combinatie met een landgoed-ontwikkeling;
- Hergebruik agrarische bedrijfsgebouwen tbv wonen en/of kleinschalig ambachtelijke niet-agrarische bedrijven

Ontwikkelingsmogelijkheden

Langs de Astense Aa wordt herstel van het beekdal voorzien door middel van landschapsonwikkeling. Binnen het project 'EVZ Astense Aa' wordt reeds gewerkt aan de herinrichting van het beekdal.

Ter hoogte van de Leensel is het wenselijk om de relatie tussen het beekdal van de Astense Aa en de Liesselse bossen te versterken door het aanbrengen van meer opgaande groenstructuren zoals singels, houtwallen en bospercelen. Wellicht kan daar een bijdrage aan worden geleverd middels een voorgestaan landgoed initiatief ter plekke. De openheid van het beekdal van de Astense Aa, dat de Leenselweg kruist, dient behouden te blijven.

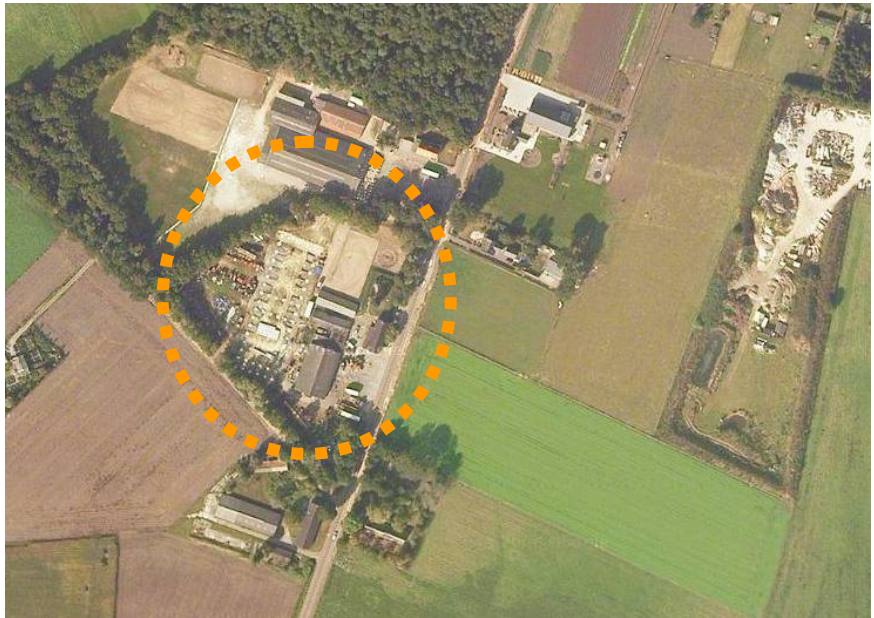
Langs de Leenselweg bestaan weinig ontwikkelingsmogelijkheden.

Gezien het karakter en de ligging van het bebouwingslint is de situering van het niet-agrarisch bedrijf (landbouwmechanisatie) aan de



Bestaande agrarische bedrijven

Leenselweg met zijn ruimtelijke uitstraling momenteel niet optimaal (het bedrijf heeft een rommelige uitstraling met veel buitenopslag aan de straatzijde). Hier zou een verbeteringsslag gewenst zijn middels een betere landschappelijke inpassing.



Uitsnede luchtfoto detail Leensel

Door het toevoegen van laanbeplanting aan de Leenselweg ontstaat er meer structuur in het landschap. De laanbeplanting aan de Leensel met de groene bermen moet behouden blijven om de beeldkwaliteit aldaar te waarborgen.



Het aanbrengen van meer erfbeplantingen aan de Leensel in de vorm van singels en hagen, versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij moet wel in acht worden genomen dat het beeld niet geheel dichtslibt, maar dat enkele doorzichten naar het achterliggende land behouden blijven.



Solitaire bijgebouwen

Het buurtschap Leensel bezit ruimtelijk enige ontwikkelingspotenties. De open ruimte tussen het zuidelijke agrarische bedrijf (nr. 14) en de burgerwoning bezit van zichzelf geen bijzondere waarden en kan een mogelijkheid bieden tot opvulling met bebouwing.

Daarnaast zijn er kansen om voor de agrarische bedrijven een omschakeling naar met name wonen toe te staan en/of kleinschalig ambachtelijke niet-agrarische bedrijven, waarbij gezien de opzet van de percelen mogelijk extra bouw mogelijkheden op het achtererf aanwezig kunnen zijn. Belangrijk is dat bij deze ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit versterkt moeten worden. Hiertoe dient in ieder geval het grasland ten noorden van de A67 open te blijven. Tenslotte is het gewenst om een aantal solitaire schuren en bijgebouwen bij burgerwoningen, die minder goed in het ruimtelijk beeld passen te vervangen door beter passende en gepositioneerde bebouwing.

8.3. Programma

1. Beekdalontwikkeling Astense Aa, inclusief ecologische verbindingzone eventueel in combinatie met landgoedontwikkeling;
2. Verbetering ruimtelijke uitstraling danwel omschakeling niet-agrarisch bedrijf naar ander type niet-agrarisch met een kleinere ruimtelijke impact;
3. omschakeling agrarische bedrijven naar burgerwoning en/of kleinschalig ambachtelijke niet-agrarische bedrijven met eventueel extra bouw mogelijkheden op het achtererf;
4. evt toevoeging woonbebouwing ter afronding buurtschap Leensel.
5. amovering solitaire bijgebouwen icm bv extra bebouwingsmogelijkheid bij herbouw van het bijgebouw;

Nadere randvoorwaarden

Bij alle eventuele ontwikkelingen in Leensel geldt als belangrijk aandachtspunt dat de situering nabij de A67 kan leiden tot een knelpunt op het gebied van wegverkeerslawaaï, externe veiligheid en/of luchtkwaliteit.

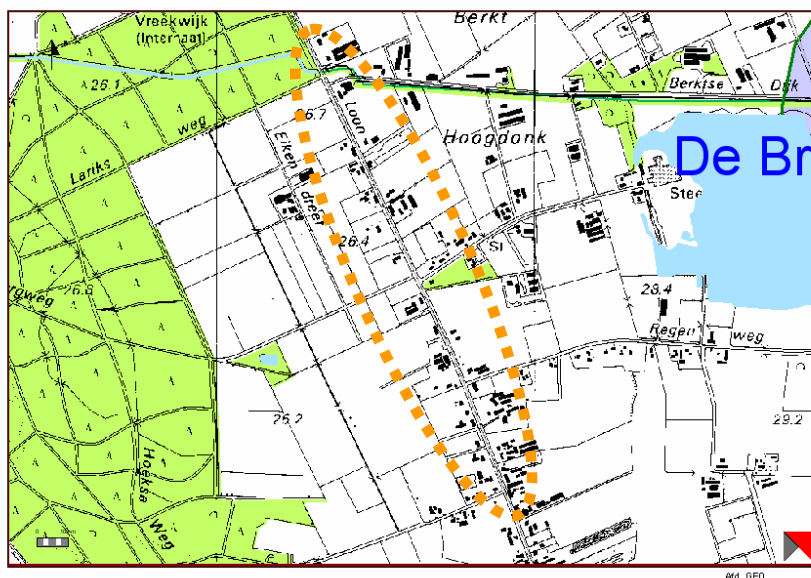
Ad 2) Verbetering beeldkwaliteit / versterking landschappelijke structuur

Ad 5) Stedenbouwkundige positionering en landschappelijke inpassing en behoud cultuurhistorische waarde;

9. LOON

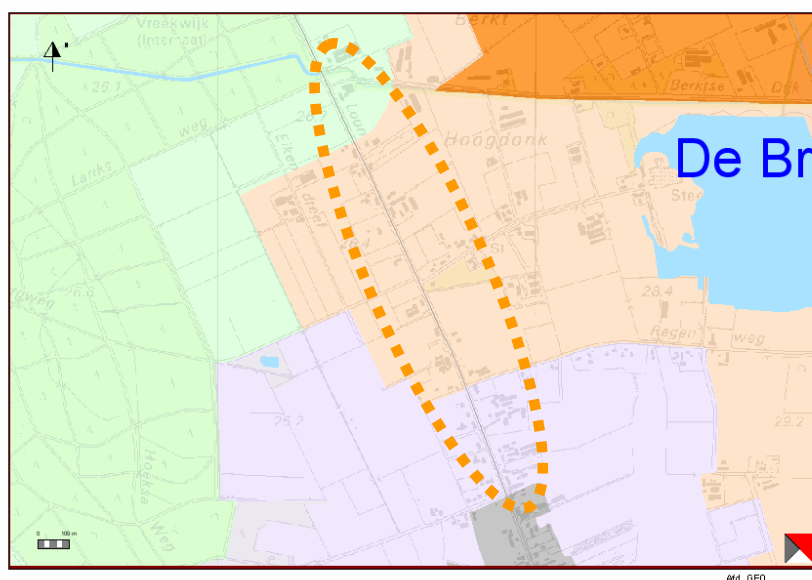
9.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw



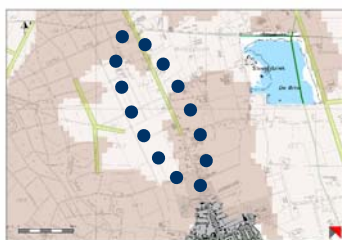
Streekplanzoning provincie Noord-Brabant

Extensiveringsgebied natuur
Verwevingsgebied
Extensiveringsgebied overig



Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan de Peel)

Agrarisch gebied



*Deels hoge indic archeo waarde
noordelijk hist laanbeplanting*



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto Loon

9.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Loon



De Oude Aa

Ruimtelijk

Het Loon is het verlengde van de Liesselseweg en maakt onderdeel uit van de verbinding tussen Deurne en Liessel. Deze bebouwingsconcentratie strekt zich uit van de Berchtsedijk in het noorden tot de Regenweg in het zuiden. De weg heeft een duidelijke verkeersfunctie, hetgeen zich uit in de inrichting van de weg en de aanwezigheid van een vrijliggend fietspad. Aan weerszijden van de weg is een doorlopende laanbeplanting aanwezig. Deze bestaat veelal uit zomereik en beuk en heeft gezien haar datering rondom 1870 tevens een historische betekenis.

In de noordelijke punt van het bebouwingslint wordt het lint gekruist door de waterloop de Oude Aa.

Het ruimtelijk beeld van het Loon wordt gekenmerkt door een ruim opgezette lintbebouwing. Bebouwde en onbebouwde percelen wisselen elkaar af, waarbij er gemiddeld niet meer dan drie aaneengesloten bebouwde percelen zijn. Door de open ruimten is er veelvuldig zicht op de open agrarische gebieden met reliëf aan weerszijden van de weg en op de Liesselse bossen. Hoewel er duidelijk sprake is van lintbebouwing is het beeld veel opener dan de lintbebouwing ten zuiden van de Regenweg. Ten zuiden van die weg behoort het lint al duidelijk tot het dorp Liessel, terwijl het Loon door de grotere openheid meer tot het buitengebied behoort.



Erfbeplanting

De bebouwing staat vrij dicht op de weg en is kleinschalig. De hoogte is overwegend 1 bouwlaag met een kap evenwijdig aan de weg. Op de percelen is veel erfbeplanting aanwezig waardoor er een duidelijk onderscheid is tussen de woon/bedrijfspercelen en de open agrarische percelen.

Functioneel

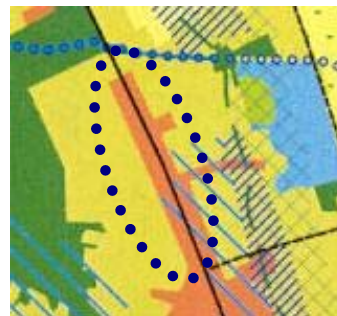
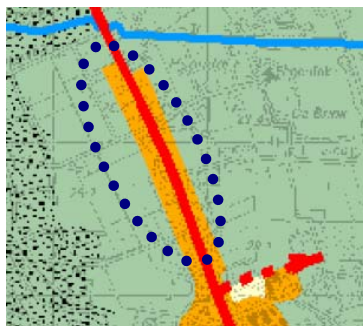
Een groot deel van de bebouwing bestaat uit burgerwoningen. Daarnaast zijn er vier agrarische bedrijven (waarvan 3 intensieve veehouderijen en 1 glastuinbouwbedrijf) en een loonbedrijf gesitueerd.

Beleidsmatig

Het bebouwingslint maakt in zijn geheel onderdeel uit van de AHS-landbouw.

Het bebouwingslint is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in verwevingsgebied, muv het noordelijke en zuidelijke punt, die onderdeel uitmaken van extensiveringsgebied natuur respectievelijk extensiveringsgebied overig. In het bestemmingsplan is onderhavig lint bestemd als agrarisch gebied.

In het beekdal van de Oude Aa wordt landschappelijke beekdalontwikkeling voorgestaan evenals een ecologische verbindingszone.



Mogelijke knelpunten

- Agrarisch bedrijf (ivh) in beekdal van de Oude Aa;
- Rommelige noordelijke dorpsentree Liessel.

Potenties/kwaliteitsverbetering

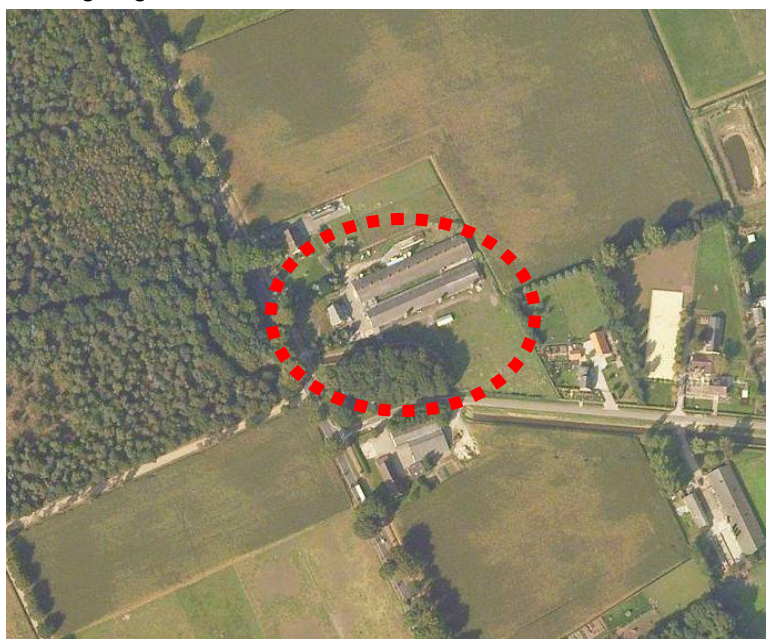
- Beekdalontwikkeling van de Oude Aa;



Agrarische bedrijfsgebouwen nabij het beekdal van de Oude Aa

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het beekdal van de Oude Aa biedt mogelijkheden om verder landschappelijk ontwikkeld te worden. Het is wenselijk om de Oude Aa te voorzien van een brede ecologische zone. Hiermee kan een robuuste verbinding worden gecreëerd tussen de Liesselse Bossen en de Deurnesche Peel. In het noorden van het bebouwingslint bevindt de agrarische bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij zich nu in de directe nabijheid van het beekdal. Hier is inmiddels een kleinschalig herontwikkelingsproject in het kader van de reconstructie opgestart, waarbij in ruil voor de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing enkele woningen gerealiseerd zullen worden.



Uitsnede luchtfoto detail Liesselseweg



Bestaand agrarisch bedrijf

De kruising met de Regenweg wordt als entree van het dorpslint beschouwd. Deze entree is momenteel vrij rommelig en kan wellicht verbeterd worden.

Gezien het huidige karakter van het lint is een versterking van de woonfunctie in deze bebouwingsconcentratie voor de hand liggend. Voor het omschakelen naar bedrijvigheid of stedelijke voorzieningen lijken andere locaties meer nabij de kernen Deurne en Liessel meer voor de hand liggend. Voor de bestaande agrarische en semi-agrarische bedrijven wordt dan ook vooral een omschakeling naar wonen voorzien. Afhankelijk van de grootte van het perceel en de aanwezige waardevolle open ruimten zouden eventueel meerdere woningen op een voormalig agrarisch perceel gerealiseerd kunnen worden.

Hoewel de bebouwingsconcentratie behoort tot het doorlopende lint van Deurne tot Neerkant onderscheidt dit lint in het buitengebied zich van het lint in de kern Liessel door de grotere openheid. Dit onderscheid tussen het meer open lint in het buitengebied en het dichtere lint in het dorp dient behouden te blijven.

Daarnaast dienen de waardevolle zichtlijnen naar de Liesselse bossen en het open agrarische gebied aan weerszijden behouden te blijven. Nieuwe bouw mogelijkheden op de open plekken zijn dan ook niet gewenst. Eventueel zouden wel extra bouw mogelijkheden toegestaan kunnen worden op ruime percelen die al geheel door erfbeplanting zijn omgeven.

Ten westen van het Loon is het gewenst om meer landschapselementen toe te voegen, zoals laanbomen, houtwallen en bosjes, waardoor het landschap kleinschaliger wordt en het een soort uitvloeisel van de Liesselse bossen gaat vormen. Op die manier kunnen de Liesselse bossen beter beleefd worden vanuit het Loon en vormt het Loon de grens tussen het bos- en mozaïek landschap ten westen en het kleinschalig zandlandschap ten oosten van het Loon.



9.3. Programma

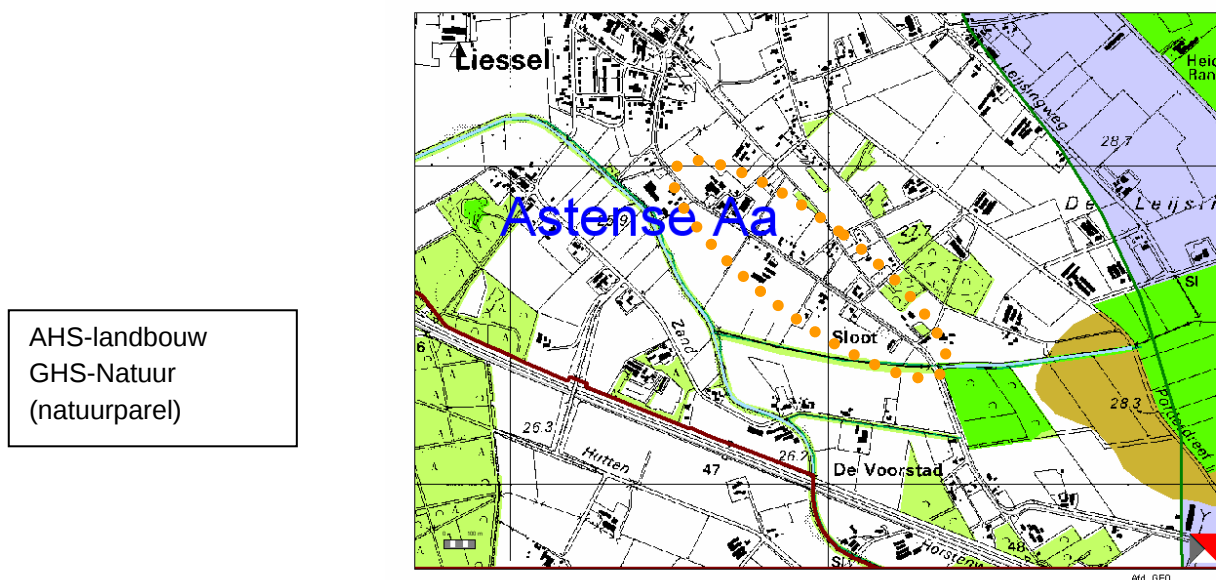
1. Geen toevoeging nieuwe bebouwing;
2. Beekdalontwikkeling icm amovering agrarische bedrijfsgebouwen in beekdal. Ter compensatie kan een extra bouwmogelijkheid worden geboden. Hier is reeds een afzonderlijk plan voor in procedure.
3. Omschakeling (niet) - agrarische bedrijven naar wonen (RvR) tbv behoud woonlint;

Nadere randvoorwaarden

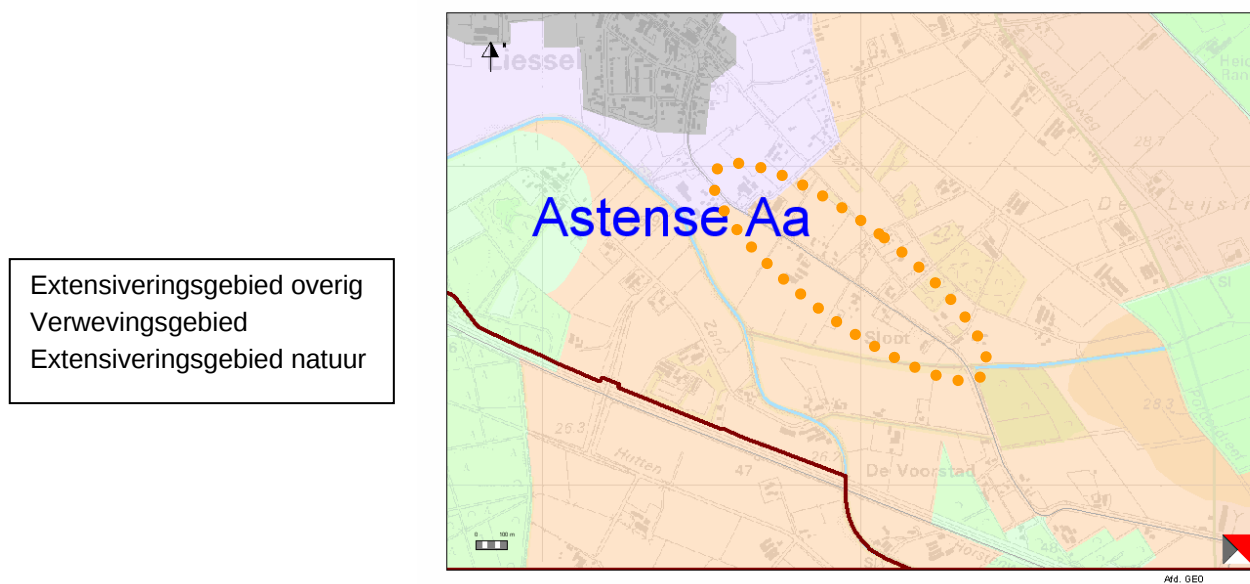
Ad 3) Gezien de grootschalige opbouw van het lint en de verkaveling kunnen op een voormalig agrarisch bouwperceel wellicht meerdere woningen worden gesitueerd.

10. NEERKANTSEWEG

10.1. Beleidsanalyse



Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

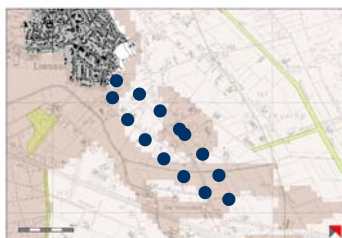


Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan de Peel)

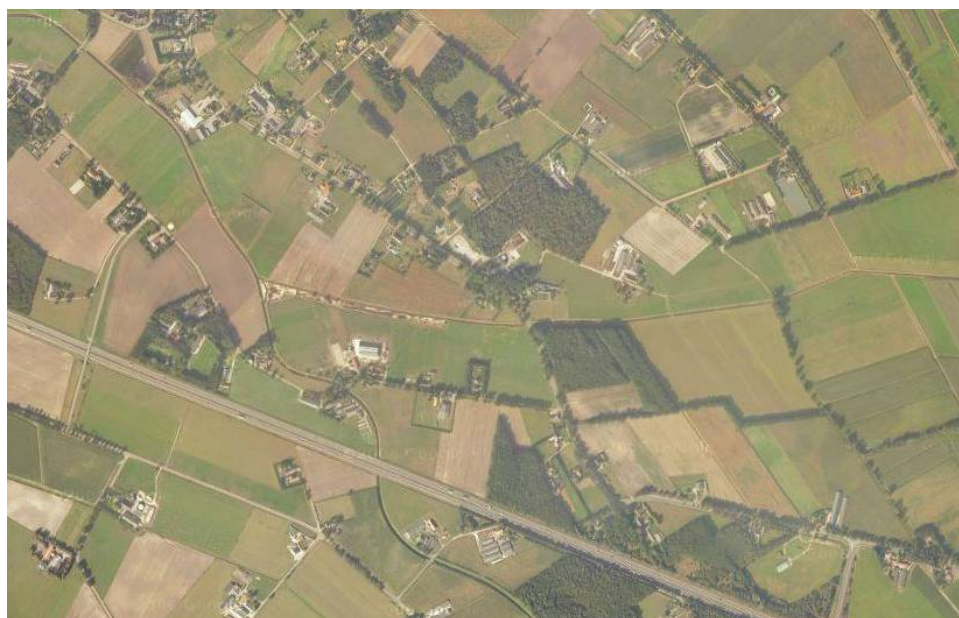
Agrarisch gebied
Agrarisch gebied
met meerwaarden
(RNLE-deel)
Bos en natuur



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Zuidelijk hoge ind archeologische
waarden, noordelijk laag



Uitsnede luchtfoto Neerkantseweg

10.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Neerkantseweg

Ruimtelijk

De Neerkantseweg ligt aan de zuidzijde van Liessel en maakt onderdeel uit van de route Deurne-Liessel-Neerkant-Meijel. De weg heeft een belangrijke verkeersfunctie door de directe aansluiting op de A67 via de Kanaalstraat. Door de ontwikkeling van de nieuwe verkeersroute aan de oostzijde van Liessel zal de verkeersdruk op de weg in de nabije toekomst echter af moeten nemen.

De Neerkantseweg kent een licht slingerend verloop en wordt voor een groot deel door laanbeplanting begeleid. De weg voert door een afwisselend, vrij kleinschalig landschap. Bebouwing, bosschages en open ruimten wisselen elkaar af. Het beekdal van de Astense Aa loopt in het gebied ten westen van de Neerkantseweg, terwijl het beekdal van de Soeloop de weg kruist. Vanaf de weg zijn diverse waardevolle zichtlijnen naar de open gebieden van de beekdalen en op de bosschages.



Ruimtelijk wegprofiel Neerkantseweg

Langs de Neerkantseweg is sprake van een zeer ruim opgezette lintbebouwing. De open ruimten en bosschages bepalen het ruimtelijk beeld waarbij de bebouwing ondergeschikt is. De individuele bebouwing staat over het algemeen ver uit elkaar met grote open ruimten er tussen. Een enkele keer zijn twee erven naast elkaar gelegen. Alleen aan de noordzijde van de Neerkantseweg tussen de Blokhuisweg en Slootweg is de bebouwingstructuur wat dichter en kan men spreken van een cluster. De bedrijven en de woningen geven hier een wat rommelige beeld dat geen recht doet aan de ligging nabij de dorpsentree.

Functioneel

Het merendeel van de bebouwing langs de Neerkantseweg betreft burgerwoningen. Langs de noordoostzijde zijn een transportbedrijf en een garage/bergingsbedrijf gelegen. Wat meer naar het zuiden bevinden zich nog een garage en een hondenkennel. Er is slechts één agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) aanwezig in het bebouwingslint.

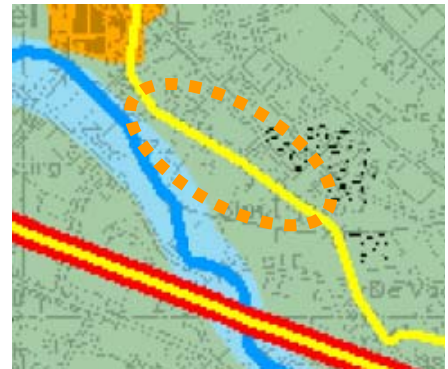
Beleidsmatig

Het bebouwingslint maakt in zijn geheel onderdeel uit van de AHS-landbouw.

Het bebouwingslint is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in verwevingsgebied.

In het bestemmingsplan is onderhavig lint grotendeels bestemd als agrarisch gebied muv het zuidoosten van het bebouwingslint (onder de Soeloop) dat is bestemd als agrarisch gebied met meerwaarden (rnle).

In het beekdal van de Astense Aa en de Soeloop wordt landschappelijke beekdalontwikkeling voorgestaan evenals een ecologische verbindingszone.



Mogelijke knelpunten

- Rommelig beeld niet-agrarische bedrijven en woningen tussen de Blokhuisweg en Sloopweg in relatie met zuidelijke entree Liessel.

Potenties/kwaliteitsverbetering

- Beekdalontwikkeling van de Astense Aa en Soeloop (inclusief evz);
- Ruimtelijke verbetering clustering bedrijvigheid nabij Blokhuisweg.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het bestaande landschappelijke patroon en de bebouwingsstructuur geven geen aanleiding tot een verdichting van de bebouwing. Juist de open ruimten naar de beekdalen dienen benadrukt te worden.

Een uitzondering vormt het cluster van lintbebouwing tussen Blokhuisweg en Sloopweg. Hier kan op enkele open percelen mogelijk ruimte worden gevonden voor extra bouw mogelijkheden als afronding van het cluster. Daarnaast kan er een kwaliteitsslag worden gemaakt om de beeldkwaliteit van de bebouwingsconcentratie te verbeteren. Mogelijk kan hiervoor extra woningbouw worden ingezet. De bestaande ruime opzet van de verkaveling dient in stand gehouden te worden.



Agrarisch bedrijf

Voor het agrarische bedrijf zijn bij volledige bedrijfsbeëindiging kansen voor een omschakeling naar semi-agrarische bedrijvigheid, kleinschalig ambachtelijke niet-agrarische bedrijvigheid of wonen. Gezien de grootte en de opzet van het perceel kunnen wellicht extra bouw mogelijkheden toegestaan worden.

Het landschap ten noordoosten van de bebouwingsconcentratie kan omschreven worden als een kleinschalig zandlandschap. Dit zou versterkt kunnen worden door de toevoeging van laanbeplantingen langs wegen en andere landschapselementen, zoals houtwallen, erfbeplantingen, bosjes etc. Door de kleinschaligheid van het

zandlandschap te versterken zal de openheid van het beekdal meer tot uiting komen.



Binnen het project 'EVZ Astense Aa' wordt de Astense Aa voorzien van een ecologische zone van gemiddeld 25 meter breed. Binnen dit project wordt tevens de ecologische corridor van de Soeloop vorm gegeven, middels stapstenen met een onderlingen afstand van gemiddeld 500 meter.

10.3. Programma

1. Bij bedrijfsbeëindiging omschakeling agrarisch bedrijf naar semi-agrarische danwel kleinschalige ambachtelijke niet-agrarische bedrijvigheid of wonen;
2. Ruimtelijke kwaliteitsslag tussen de Slootweg en Blokhuisweg ter afronding en kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie middels toevoeging van extra woningen.

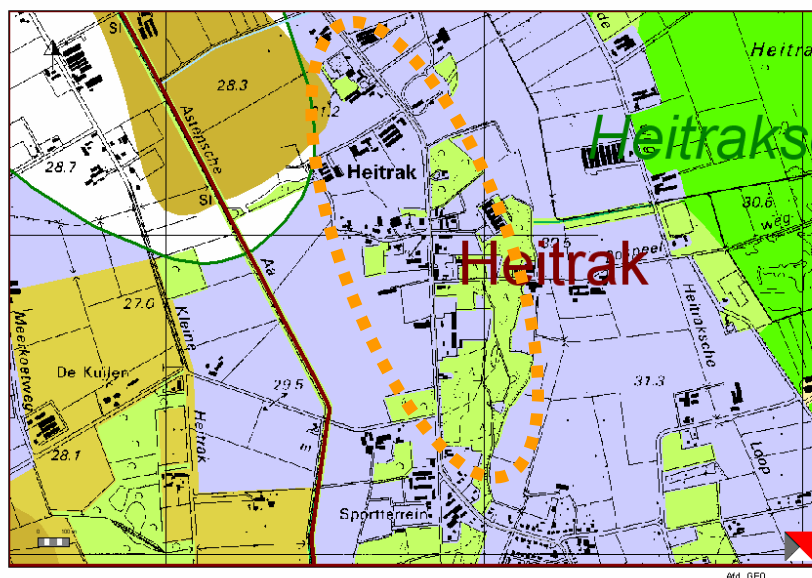
Nadere randvoorwaarden

- Ad 1) Amovering overbodige agrarische bedrijfsgebouwen; Goede ruimtelijke inpassing, vanwege solitaire ligging;
- Ad 2) Behoud bestaande ruime opzet van de verkaveling;

11. HEITRAK

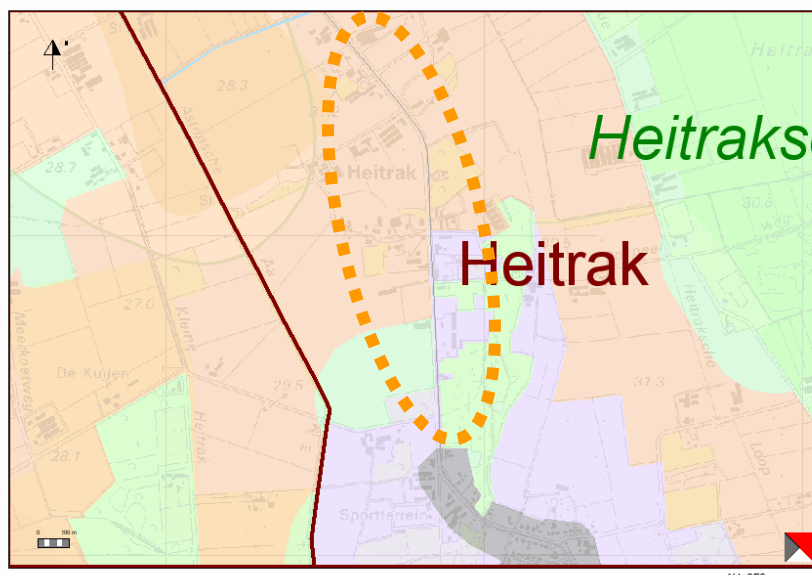
11.1. Beleidsanalyse

AHS-landschap
(RNLE-onderdeel)
GHS-Natuur (overig
bos en natuur)



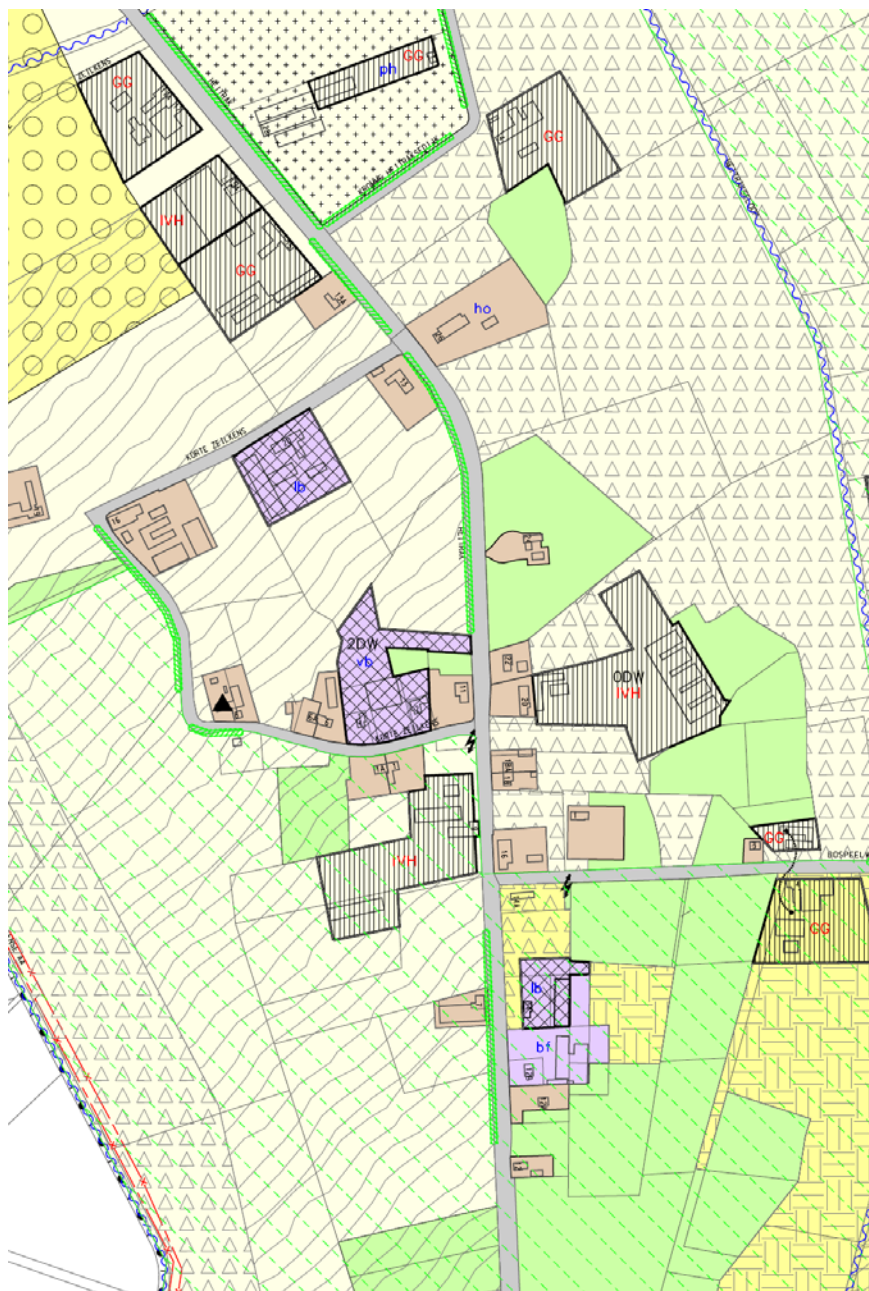
Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

Verwevingsgebied
Extensiveringsgebied natuur
Extensiveringsgebied overig

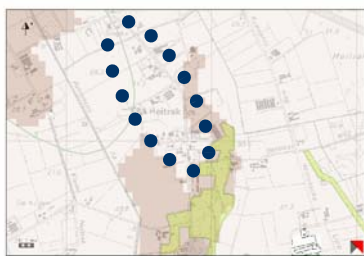


Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan de Peel)

Agrarisch gebied
Bos en natuur



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Lage indic archeologische waarden



Uitsnede luchtfoto Heitrak

11.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Heitrak



Ruimtelijk beeld Heitrak

Ruimtelijk

Deze bebouwingsconcentratie ligt ten noorden van Neerkant en omvat de weg Heitrak en het buurtschap Heitrak aan de Korte Zeilkens. De Heitrak maakt deel uit van de doorgaande route van Deurne-Liessel-Neerkant-Meijel en heeft een belangrijke verkeersfunctie. De weg wordt grotendeels begeleid door laanbeplanting en voert door een vrij kleinschalig afwisselend landschap. Open ruimten, bebouwing en bosschages wisselen elkaar af. De bebouwing staat over het algemeen ver uit elkaar met grote tussen ruimten. Een uitzondering vormt het gedeelte aan weerszijden van de Bospeelweg waar sprake is van een meer aaneengesloten lint. Deze percelen worden aan de achterzijde begrensd door het bosgebied De Bergen.

Aan de kleinschalige rondlopende weg Korte Zeilkens is het buurtschap Heitrak gelegen. Aan het zuidelijke deel van Korte Zeilkens is sprake van een besloten cluster van bebouwing en erfbeplantingen. Het noordelijke deel is meer open en biedt waardevolle uitzichten op het beekdal van de Astense Aa en het open middengebied van Korte Zeilkens.



Hoveniersbedrijf

Functioneel

Er zijn binnen de bebouwingsconcentratie drie agrarische bedrijven (waarvan 1 intensieve veehouderij) gelegen aan de Heitrak. Daarnaast zijn er een drietal semi-agrarische bedrijven (loonbedrijf, veetransport) en een niet agrarisch bedrijf (betoncentrale) in gelegen. Een aanzienlijk deel van de bebouwing betreft burgerwoningen.



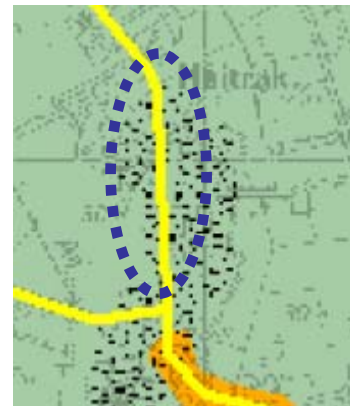
Transportbedrijf

Beleidsmatig

Het bebouwingslint maakt in zijn geheel onderdeel uit van de AHS-landschap (onderdeel van het RNLE).

Het noordelijk deel van het bebouwingslint is conform de integrale zonering intensieve veehouderij gesitueerd in verwevingsgebied. Het zuidelijk deel van het bebouwingslint is gesitueerd in extensiveringsgebied (zuidwestelijk extensiveringsgebied natuur en zuidoostelijk extensiveringsgebied overig). Gezien de nabijheid tot het kwetsbare peelgebied is het zuidelijk gedeelte van onderhavig bebouwingslint tevens gesitueerd in de beschermingszone van de natte natuurpleels.

In het bestemmingsplan is onderhavig lint grotendeels bestemd als agrarisch gebied.



Mogelijke knelpunten

- Niet-agrarische bedrijvigheid van hoge milieu categorie in het buitengebied (betoncentrale);
- Visuele uitstraling niet-agrarische bedrijvigheid aan de Korte Zeilkens (loonbedrijf, transportbedrijf) evenals voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten noorden van de Korte Zeilkens.

Potenties/kwaliteitsverbetering

- Beekdalontwikkeling van de Astense Aa;
- Inbreidingsmogelijkheden buurtschap Heitrak aan de zuidzijde van Korte Zeilkens;
- Inbreidingsmogelijkheden van het zuidelijk lintgedeelte van de Heitrak ter hoogte van de Bospeelweg.

Ontwikkelingsmogelijkheden

De bovenloop van de Astense Aa zal ingericht gaan worden als droge EVZ. Hiertoe zullen langs de beek om de 500 meter zogeheten stapstenen worden gecreëerd.



In het landschap kunnen middels houtwallen en singels verbindingen gemaakt worden tussen de beek en het bosgebied om op die manier de relatie tussen beiden te versterken. Uitbreiding van het nabijgelegen bosgebied is wenselijk om daarmee een meer robuuste groenstructuur te creëren.



Loonbedrijf op Korte Zeilkens



Voormalig agrarisch bedrijf



Betoncentrale

Het is belangrijk om de openheid te bewaren in het buurtschap Heitrak. Dit buurtschap kan worden benadrukt door de aanplant van laanbomen langs de Korte Zeilkens. Daarnaast bestaat ruimtelijk gezien de mogelijkheid om de bebouwingsconcentratie aan Korte Zeilkens te versterken door het toevoegen van bebouwing of door de omschakeling van de agrarische en semi-agrarische bedrijvigheid naar wonen of recreatie.

In het lint ter hoogte van de Bospeelweg liggen eventueel nog mogelijkheden voor een verdichting van de bebouwing met handhaving van de bestaande kavelstructuur. De nadruk zal hier dienen te liggen op de woonfunctie.

Om voor de locatie van de inmiddels beëindigde voormalige kuikenbroederij ten noorden van de Korte Zeilkens een geschikte nieuwe bestemming te vinden wordt ter plekke gestreefd naar een omschakeling naar een vorm van recreatie in aansluiting op bv de beekdalontwikkeling danwel kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid, mede gelet op de nabijheid van de snelweg en bestaande functiemenging in deze bebouwingsconcentratie

Alhoewel het ruimtelijke beeld van de bebouwingsconcentratie door de bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het zuiden van het bebouwingslint (betoncentrale) niet in grote mate wordt aangetast, is het toch wenselijk voor een dergelijke functie een alternatieve locatie te zoeken, gezien de ligging nabij bos en de kern Neerkant.

11.3. Programma

1. omschakeling (voormalig) agrarische bedrijven ten noorden van Korte Zeilkens naar recreatie of eventueel kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid;
2. omschakeling agrarische bedrijf ten zuiden van Korte Zeilkens naar recreatie of burgerwoning;
3. evt toevoeging van bebouwing (burgerwoningen) ter versterking van het buurtschap Korte Zeilkens en lintvorming van Heitrak richting de kern Neerkant.
4. stimulering verplaatsing betoncentrale icm omschakeling naar woning.

Nadere randvoorwaarden

Ad 1/2) Amovering overbodige agrarische bebouwing;

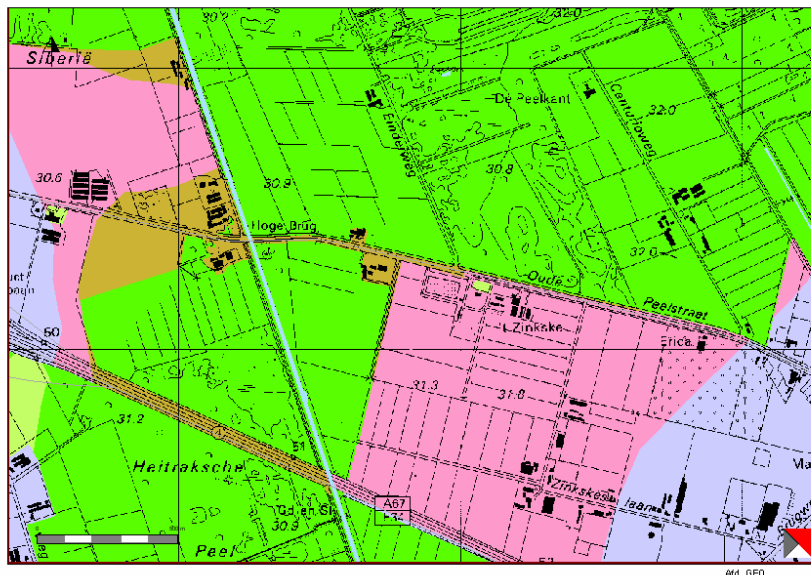
Ad 3) Aansluitend op positionering en maatvoering naburige woningen;

Ad 4) Ter stimulering dienen wellicht extra bouwmogelijkheden te worden geboden.

12. KANAALSTRAAT/OUDE PEELSTRAAT

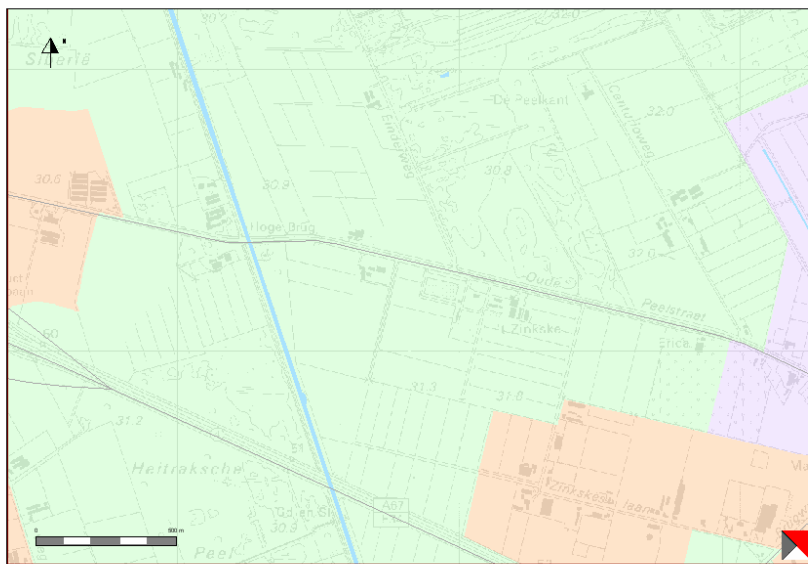
12.1. Beleidsanalyse

GHS-natuur
(natuurparel)
GHS-landbouw
(kwetsbare soorten)
AHS-landschap
(leefgebied das)
AHS-landschap
(RNLE-onderdeel)



Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

Extensiveringsgebied natuur
Extensiveringsgebied overig
Verwevingsgebied



Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan de Peel)



Lage indic archeologische waarden
Oostelijk historische laanbeplanting
Weg van hoge hist geogr waarden

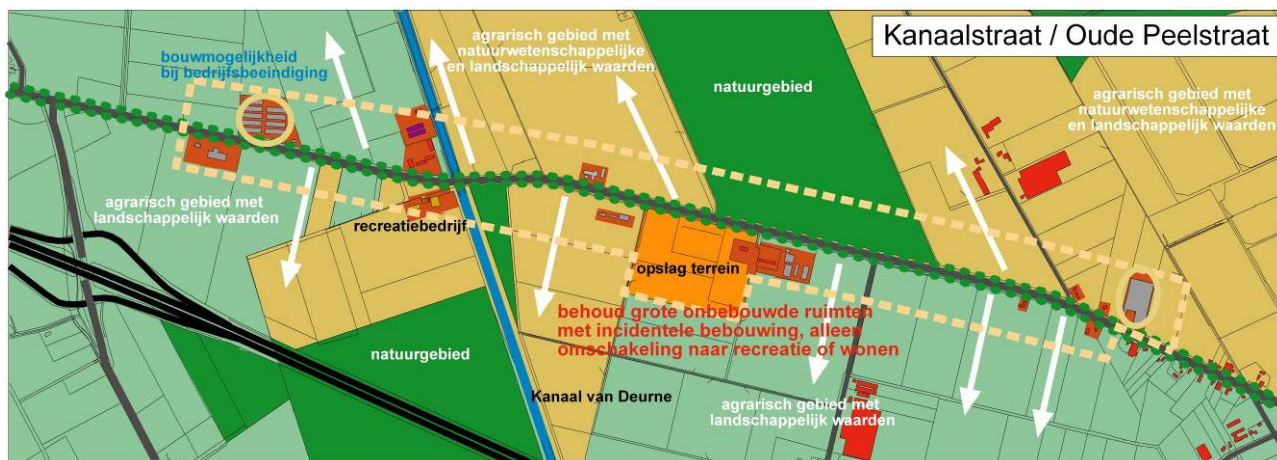


Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto Kanaalstraat

12.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Kanaalstraat / Oude Peelstraat

Ruimtelijk

De Kanaalstraat / Oude Peelstraat is de verbinding tussen Liessel en Helenaveen. Het betreft een lange, rechte historische weg die omzoomd wordt door laanbeplanting. De beplanting bestaat veelal uit Amerikaans eik en dateert veelal uit de jaren '30.

In het gebied is sprake van een grootschalig landschap van peelontginningen. Naast grote open landbouwgronden zijn er ook bos/natuurgebieden. De bebouwingsconcentratie wordt doorsneden door het Kanaal van Deurne, dat als onderdeel van de historische verving van het Peelgebied een hoge historische waarde bezit. Ten westen van dit bebouwingslint bevindt zich de aansluiting op de A-67.



Bestaande intensieve veehouderij



Bestaand agrarisch bedrijf

Langs de weg komt incidenteel en verspreid bebouwing voor. Dit betreft over het algemeen vrij kleinschalige bebouwing muv een agrarisch bedrijf in het westen van het lint. Er zijn grote tussenruimten tussen de bebouwing aanwezig met waardevolle zichtlijnen op het peellandschap. Daarnaast bevindt zich aan de weg een voormalig militair complex. Het complex is grotendeels verhard en is voorzien van diverse opstallen. Het complex is echter middels een groenstrook redelijk afgeschermd van de omgeving en vormt daardoor geen storend element in het ruimtelijk beeld.

Functioneel

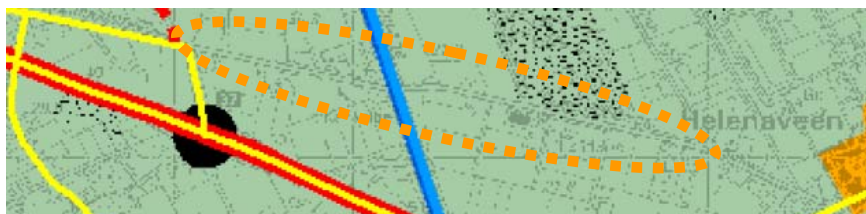
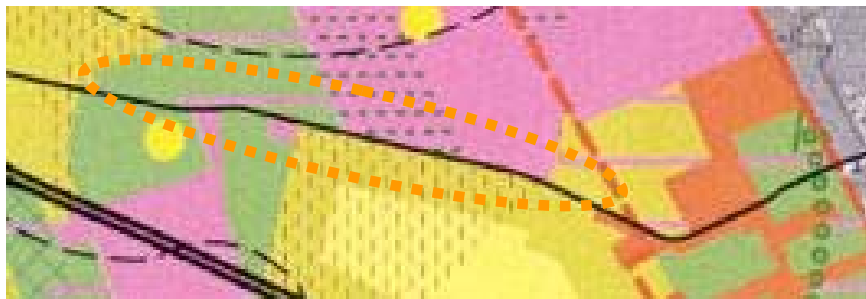
Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit een vijftal agrarische bedrijven (waarvan drie intensieve veehouderijbedrijven). Daarnaast zijn er een voormalig opslag terrein civiele verdediging, een recreatief bedrijf en een loonwerkersbedrijf aanwezig. Nabij de dorpskern van Helenaveen bevinden zich enkele burgerwoningen.

Beleidsmatig

Het bebouwingslint is gelegen nabij het kwetsbare Peelgebied. Het maakt deels onderdeel uit van de GHS-natuur (parel). Daarnaast zijn delen gesitueerd in de GHS-landbouw en de AHS-landschap (leefgebied dat en RNLE-onderdeel).

De bebouwingsconcentratie is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in extensiveringsgebied natuur. Gezien de nabijheid tot het kwetsbare peelgebied is onderhavig bebouwingslint tevens gesitueerd in de beschermingszone van de natte natuurparels.

In het bestemmingsplan is onderhavig bebouwingslint bestemd als agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden danwel agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De bosgebieden zijn beschermd als natuurgebied.



Mogelijke knelpunten

- Intensieve veehouderijbedrijven in en nabij kwetsbaar gebied.

Potenties/kwaliteitsverbetering

- Functie verandering militair complex in combinatie met sanering van de aanwezige vervuiling ter plekke.

Ontwikkelingsmogelijkheden

De natuur- en landbouwgebieden van de Peel en het dorp Helenaveen vormen een unieke combinatie binnen de gemeente Deurne. Het dorp zelf is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en het landschap rondom Helenaveen wordt beschermd als natuurgebied of gezien als agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Gezien de ligging in dit waardevolle, deels beschermde en grotendeels onbebouwde historische Peellandschap is een verdere verdichting van de bebouwing niet gewenst. Ook het toestaan van een omschakeling naar bedrijvigheid of stedelijke voorzieningen is niet gewenst. Dergelijke functies zijn op andere locaties in de gemeente Deurne beter op hun plaats. Enkel een omschakeling van de agrarische bedrijven naar wonen behoort tot de mogelijkheden.

Het voormalig opslagterrein biedt wellicht in de toekomst mogelijkheden voor grootschaligere functiewijziging waarbij de relatie met de beschermingswaardige natuur- en landschappelijke waarden van de Peel het uitgangspunt moeten zijn. Ook hier hebben recreatie of



Vml opslagterrein Civiele verdediging

landschap/natuurfuncties in eerste instantie de voorkeur. Wellicht kan echter ook een maatschappelijke voorziening tot de mogelijkheden behoren. De bebouwing en verharding dienen in ieder geval tot een minimum te worden beperkt.

12.3. Programma

1. geen extra toevoeging bebouwing;
2. omschakeling bestaande agrarische bedrijven naar woningen
icm landschapsontwikkeling;
3. evt grootschalige functieverandering voormalig opslagterrein
civiele verdediging (nader uit te werken).

Nadere randvoorwaarden

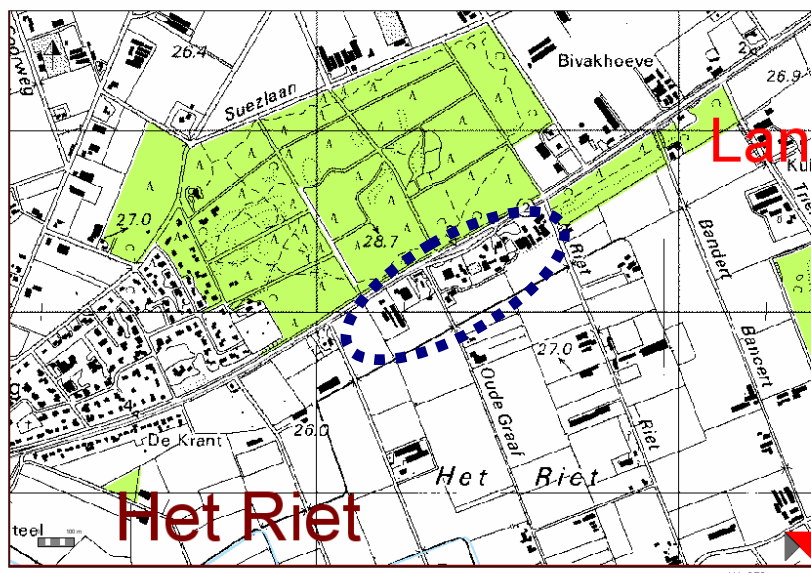
Ad 2) Landschapsontwikkeling kan hier bestaan uit aanleg van gebiedseigen landschapselementen ter versterking van bv het aanwezige dassenleefgebied.

Ad 3) Zoveel mogelijk beperking van verharding en bebouwing;
Goede landschappelijke inpassing;

13. LANGSTRAAT

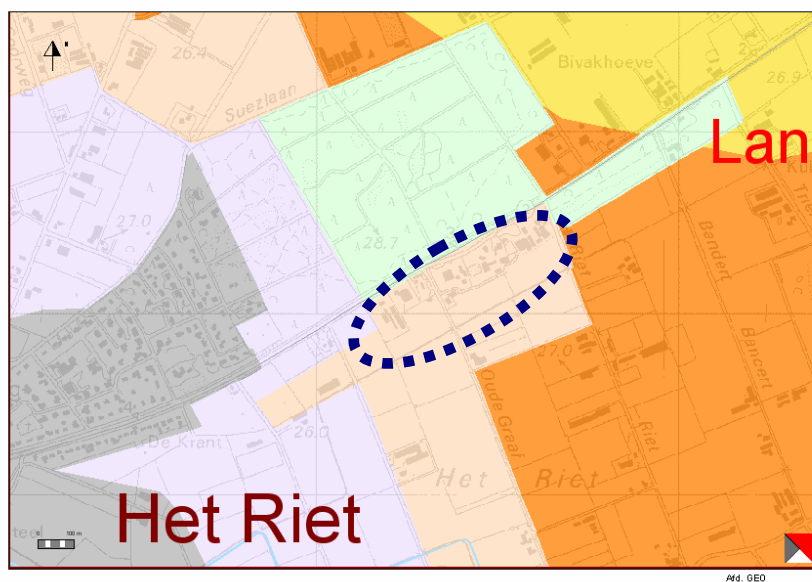
13.1. Beleidsanalyse

GHS-natuur (overig
bos en natuur)
AHS-landbouw



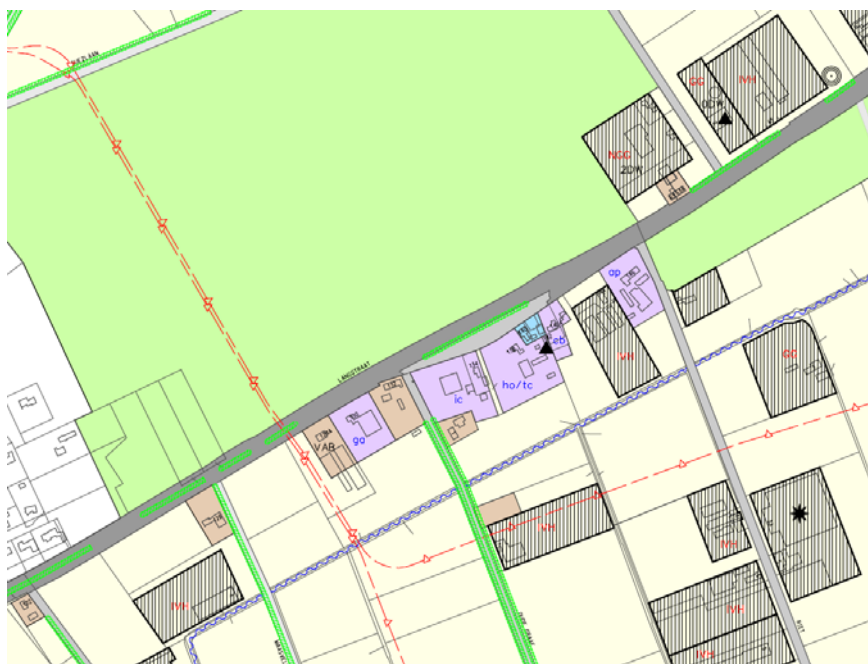
Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Deurne

Extensiveringsgebied natuur
Verwevingsgebied
Landbouwontwikkelingsgebied



Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructieplan de Peel)

Bos en natuur
Agrarisch gebied



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



*Oostelijk hoge indic archeo waarde
Weg van hoge hist geog waarde*



Uitsnede luchtfoto Langstraat

13.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Langstraat



Tuincentrum

Ruimtelijk

Deze bebouwingsconcentratie is gelegen ten oosten van de kern van Deurne aan de Langstraat (N-270), grofweg begrensd door het Maasveld in het westen en de Zandschelweg in het oosten. De Langstraat heeft een belangrijke verkeersfunctie, als doorgaande weg tussen Helmond en Venray aan de provinciale weg N-270 naar Venray. Naast de weg is een vrijliggend fietspad gesitueerd. De weg wordt verder naar het oosten begeleid door laanbeplanting.

Deze bebouwingsconcentratie bevindt zich aan een kleine parallelweg ten zuiden van de doorgaande Provinciale weg. Het bestaat voornamelijk uit kleinschalige bedrijvigheid met een matige ruimtelijke uitstraling.

Ten noorden van de weg is een bosperceel gesitueerd. Ter hoogte van het Riet is ook ten zuiden van de Langstraat een bosperceel parallel aan de weg gelegen. Ten noorden van de weg is sprake van een grootmaziger landschap met solitaire, veelal agrarische bebouwing met enige tussenruimte.



Horeca bedrijf

Functioneel

Het bebouwingslint bestaat uit een viertal niet agrarische bedrijven (waaronder een tuincentrum en garage bedrijf), een horeca bedrijf, twee agrarisch bedrijven (waarvan een ivh en een grondgebonden agrarisch bedrijf) en een tweetal burgerwoningen. Deze bebouwing is allemaal ten zuiden van de Langstraat gelegen op enige afstand van de weg.

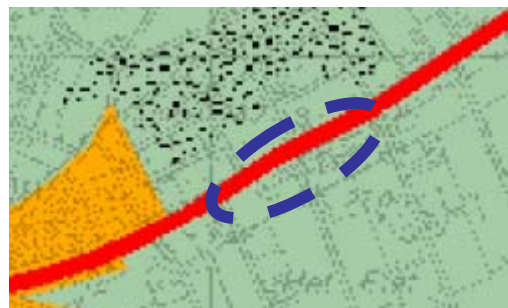
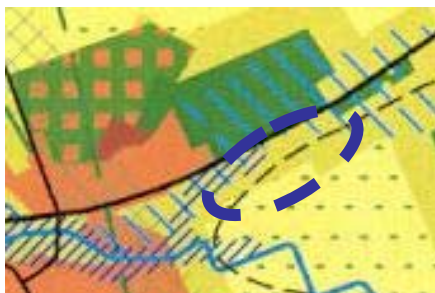
Beleidsmatig

Het bebouwingslint is gelegen in AHS-landbouw. Het bebouwingslint is conform de integrale zonering intensieve veehouderij gesitueerd in verwevingsgebied. Het gebied maakt tevens onderdeel uit van het waterbergingszoekgebied.

In het bestemmingsplan is onderhavig bebouwingslint bestemd als agrarisch gebied. De bosgebieden zijn bestemd als bos en natuur.



Lasbedrijf



Mogelijke knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

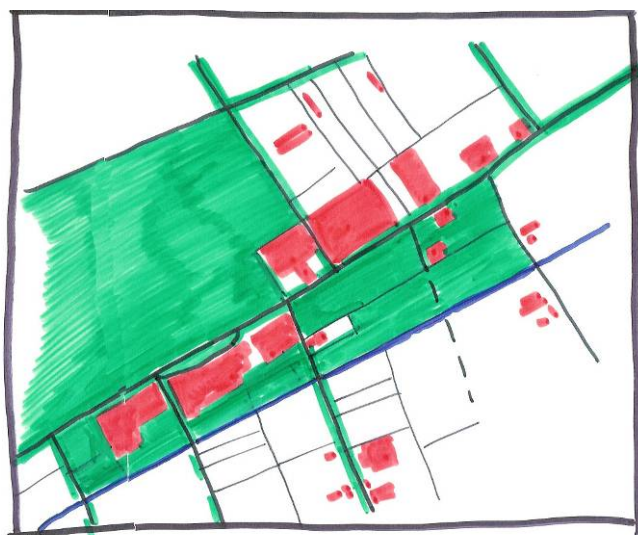
- Verbetering ruimtelijke uitstraling niet-agrarische bedrijfsbebouwing.

Ontwikkelingsmogelijkheden

In het bebouwingslint kunnen de agrarisch bedrijven bij bedrijfsbeëindiging, gezien hun situering omschakelen naar een woning of kleinschalige bedrijvigheid. De bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen wellicht nog een ruimtelijke beeldkwaliteitsslag maken. Omschakeling van deze bedrijven naar een meer stedelijke functies is gezien de nabije ligging tot de kern en goede ontsluiting evenwel ook

mogelijk. Door het camoufleren van deze bebouwing aan de achterzijde met een groensingel, wordt de beeldkwaliteit vanuit het Riet en de Oude Graaf gewaarborgd. Dit leidt er tevens toe dat de twee bosgebieden meer een geheel gaan vormen.

Voor verdere toevoeging van bebouwing lijkt dit bebouwingslint niet geschikt.



Het gebied ten oosten van het bebouwingslint is gesitueerd in landbouwontwikkelingsgebied. Hier worden dan ook geen speciale ontwikkelingen voorzien anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van de agrarische bedrijven. Gezien de ligging aan de rand van het (secundair) Landbouwontwikkelingsgebied en de ligging aan de Provinciale weg is omschakeling van agrarische bedrijven naar semi-agrarische bedrijvigheid ook aanvaardbaar.

13.3. Programma

1. de twee agrarische bedrijven in het westelijk gedeelte kunnen in principe omschakelen naar een woning of kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid;
2. de bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen eventueel omschakelen naar een stedelijke voorziening (bv. Sauna, fitness).

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Evt omschakeling naar semi-agrarische bedrijvigheid mag niet tot beperkingen leiden voor de omliggende agrarische bedrijven. Bovendien moet worden zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

Ad 2) Overbodige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

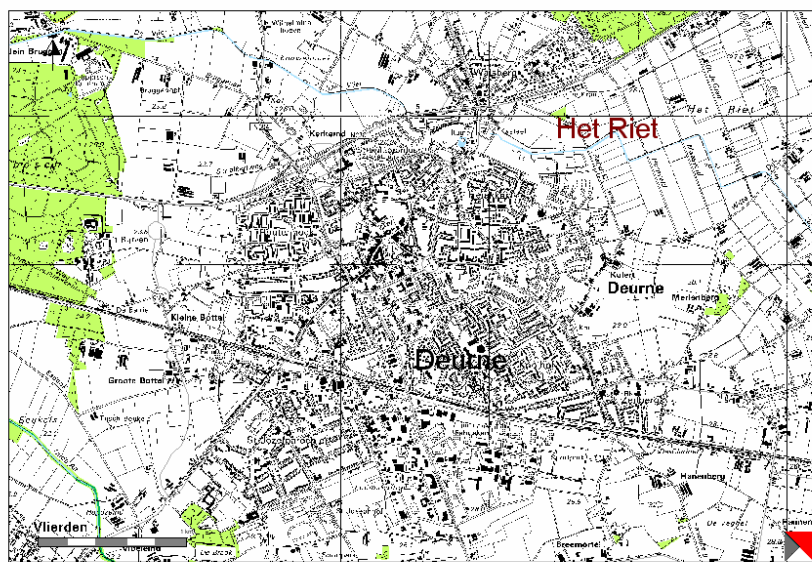
Ad 1 / 2) Bij eventuele ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de situering in het zoekgebied voor waterberging.

1.	DEURNE	3
1.1.	Beleidsanalyse	3
1.2.	Ruimtelijke analyse	5
	<i>Programma Noordrand:</i>	<i>13</i>
	<i>Programma Oostnoordrand:</i>	<i>14</i>
	<i>Programma Oostzuidrand:</i>	<i>16</i>
	<i>Programma Zuidoostrand:</i>	<i>18</i>
	<i>Programma Zuidwestrand</i>	<i>19</i>
	<i>Programma Westrand:</i>	<i>20</i>
2.	VLIERDEN	21
2.1.	Beleidsanalyse	21
2.2.	Ruimtelijke analyse	24
2.3.	Programma.....	26
3.	LIESSEL	29
3.1.	Beleidsanalyse	29
3.2.	Ruimtelijke analyse	32
	<i>Programma Noordrand</i>	<i>35</i>
	<i>Programma Noordostrand.....</i>	<i>36</i>
	<i>Programma Zuidoostrand</i>	<i>37</i>
	<i>Programma Zuidrand</i>	<i>39</i>
	<i>Programma Zuidwestrand</i>	<i>40</i>
	<i>Programma Westrand</i>	<i>41</i>
4.	NEERKANT	43
4.1.	Beleidsanalyse	43
4.2.	Ruimtelijke analyse	46
4.3.	Programma.....	50
5.	HELENAVEEN.....	51
5.1.	Beleidsanalyse	51
5.2.	Ruimtelijke analyse	53
5.3.	Programma.....	56

1. DEURNE

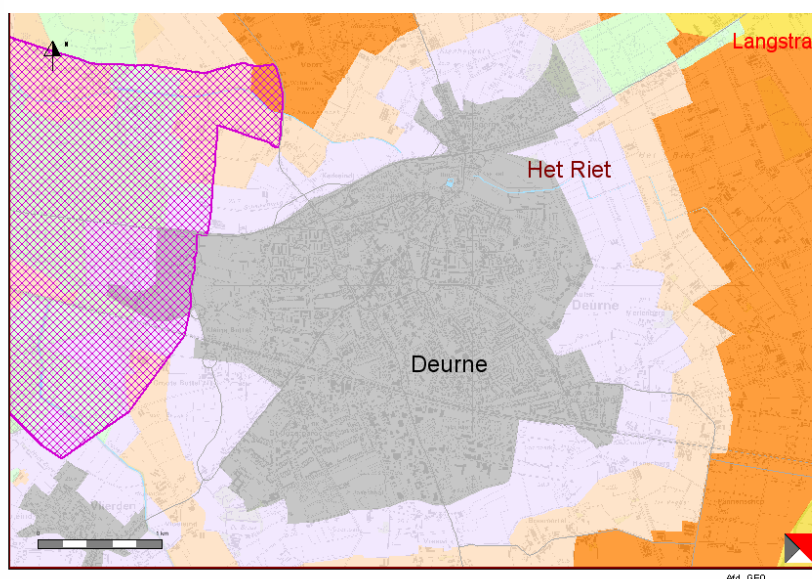
1.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw
GHS-natuur (overig
bos en natuur)



Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

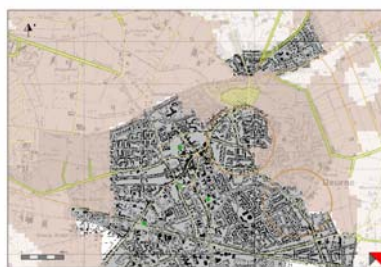
Extensiveringsgebied overig
Projectlocatiegebied recreatie

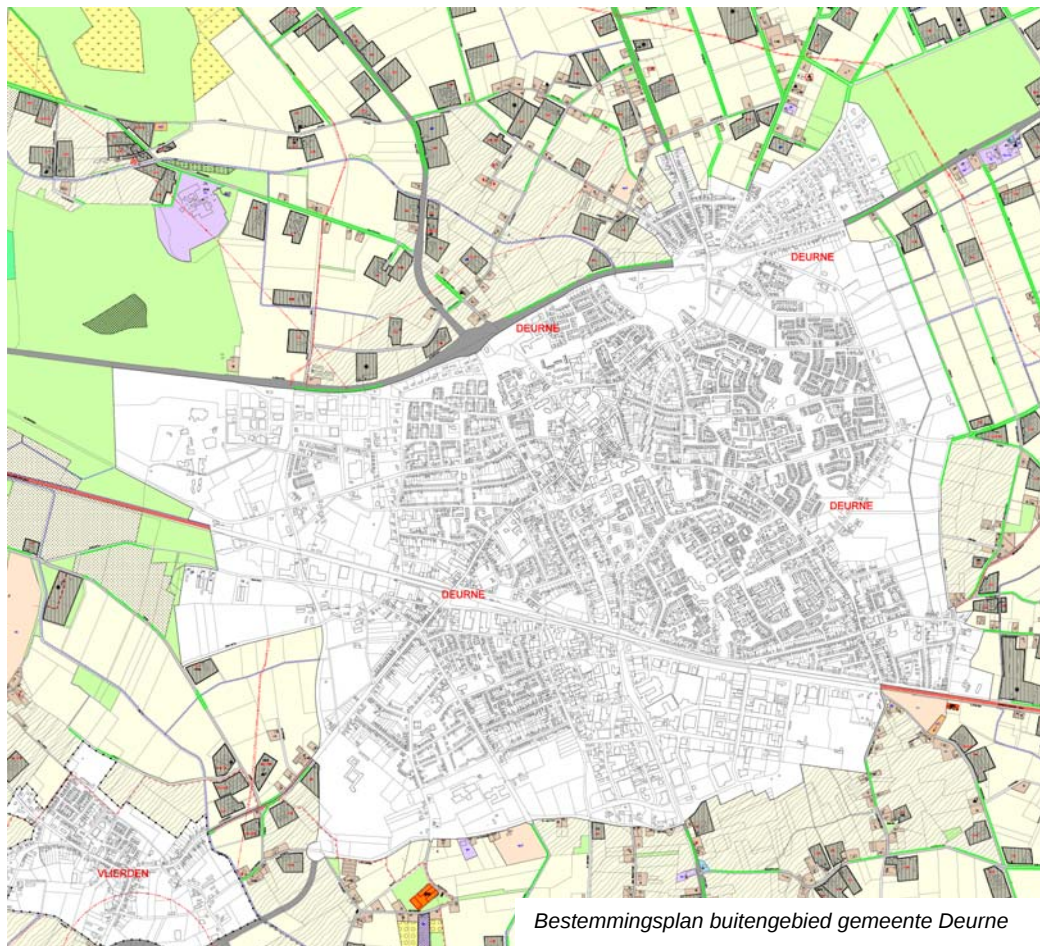


Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructie plan De peel)

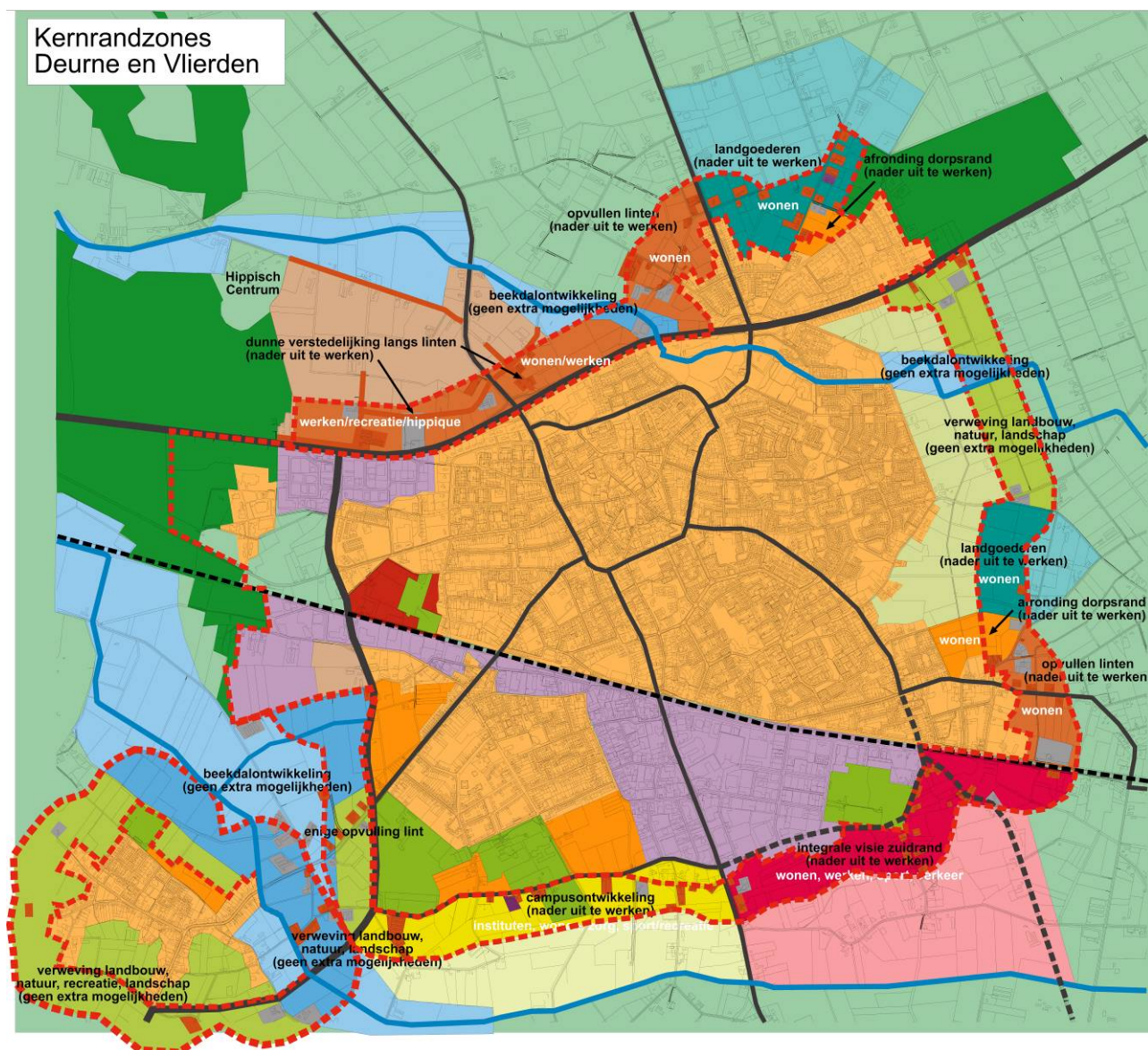
Noordrand
Hoge indic archeologische waarde
Oostelijk weg is van hoge hist
geogr waarde
2 molenbiotopen

Zuidrand
Hoge indic archeologische waarde
Westelijk historische laanbeplanting





1.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Deurne

Algemeen

Deurne is uitgegroeid tot een groot centrumdorp. Het bestaat uit een centrumgebied dat duidelijk wordt gedefinieerd door de centrumring. Daaromheen liggen de woon- en werkgebieden. Deze laatste bevinden zich voornamelijk in een lange strook langs de spoorlijn. De woongebieden bevinden zich vooral tussen de N270 en het spoor. Alleen de St. Jozefparochie en Walsberg liggen respectievelijk ten zuiden van het spoor en ten noorden van de N270.

Wanneer het bebouwingspatroon van Deurne wordt geconfronteerd met het landschap en de ondergrond blijkt dat het stedelijke gebied geheel op dekzandruggen is gelegen. De beekdalen en dekzandvlakten zijn nagenoeg geheel vrij gebleven van verstedelijking. Zowel aan de noordgrens als de zuidgrens van Deurne bevinden zich twee belangrijke beekdalen, dat van de Vlier en de Oude Aa / Vreekwijkseloop. Een belangrijke landschappelijke kwaliteit zijn de bossen aan de west- en zuidzijde van Deurne. Het landschap aan de oostzijde is als stedelijk uitloopgebied minder interessant.

Het stedelijke gebied van Deurne bestaat in hoofdlijnen uit een centrumgebied, woonwijken en bedrijventerreinen. De belangrijkste structuurlijnen zijn de huidige hoofdwegenstructuur en de oude lintenstructuur. Daarnaast is er een aantal speciale gebieden: karakteristieke gebieden zoals het dorpshart, het kasteelpark, de Peelrandbreuk en het Missiehuis, maar ook de oudere structuren van Walsberg, Zeilberg en de St. Jozefparochie.

De kernrandzones liggen rondom het stedelijk gebied van Deurne. Er zijn diverse deelgebieden te onderscheiden die per windrichting beschreven zullen worden.

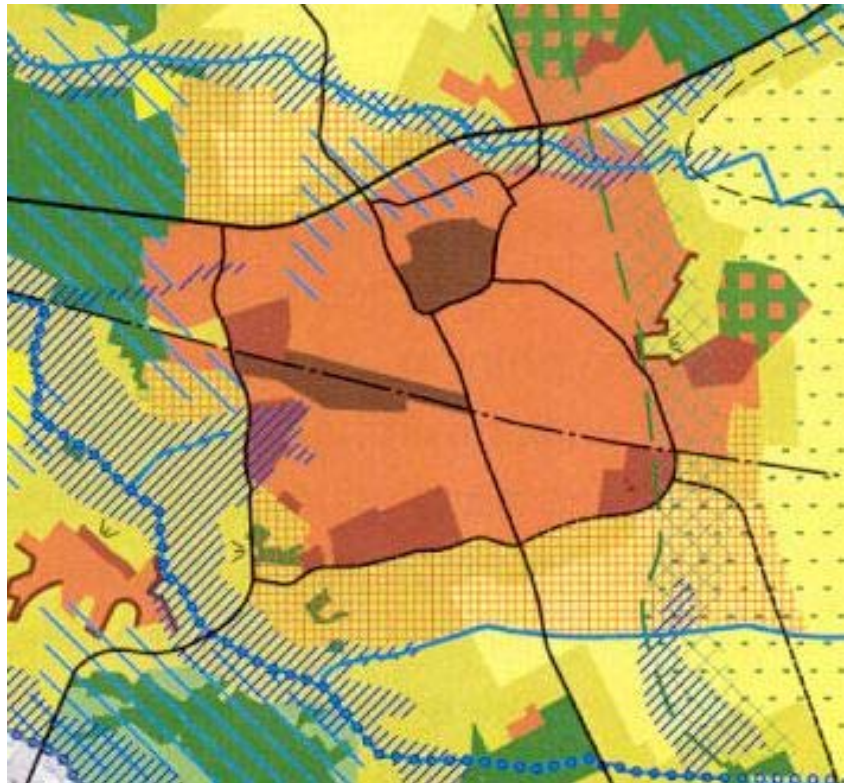
Bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden in de kernrandzones is het ingezette beleid uit de StructuurvisiePlus richtinggevend geweest.

Beleidsmatig

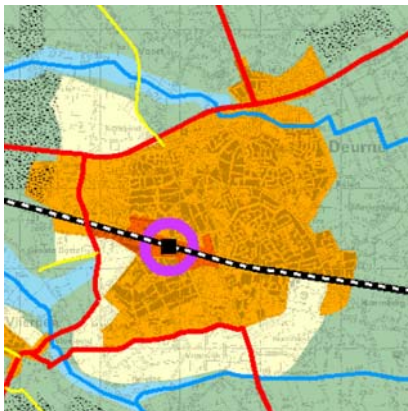
De kernrandzone maakt onderdeel uit van de AHS-landbouw, met uitzondering van het bosgebied in het noordwesten, dat onderdeel uitmaakt van de GHS-natuur. De zone is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in extensiveringsgebied overig.

In het bestemmingsplan buitengebied is onderhavige kernrandzone bestemd als agrarisch gebied.

Ten noordoosten van de kern Deurne is een zoekgebied wijst aangeduid evenals een zoekgebied waterberging. Ten noordwesten van de kern Deurne is een zoekgebied recreatie aangewezen.



Uitsnede StructuurvisiePlus Deurne

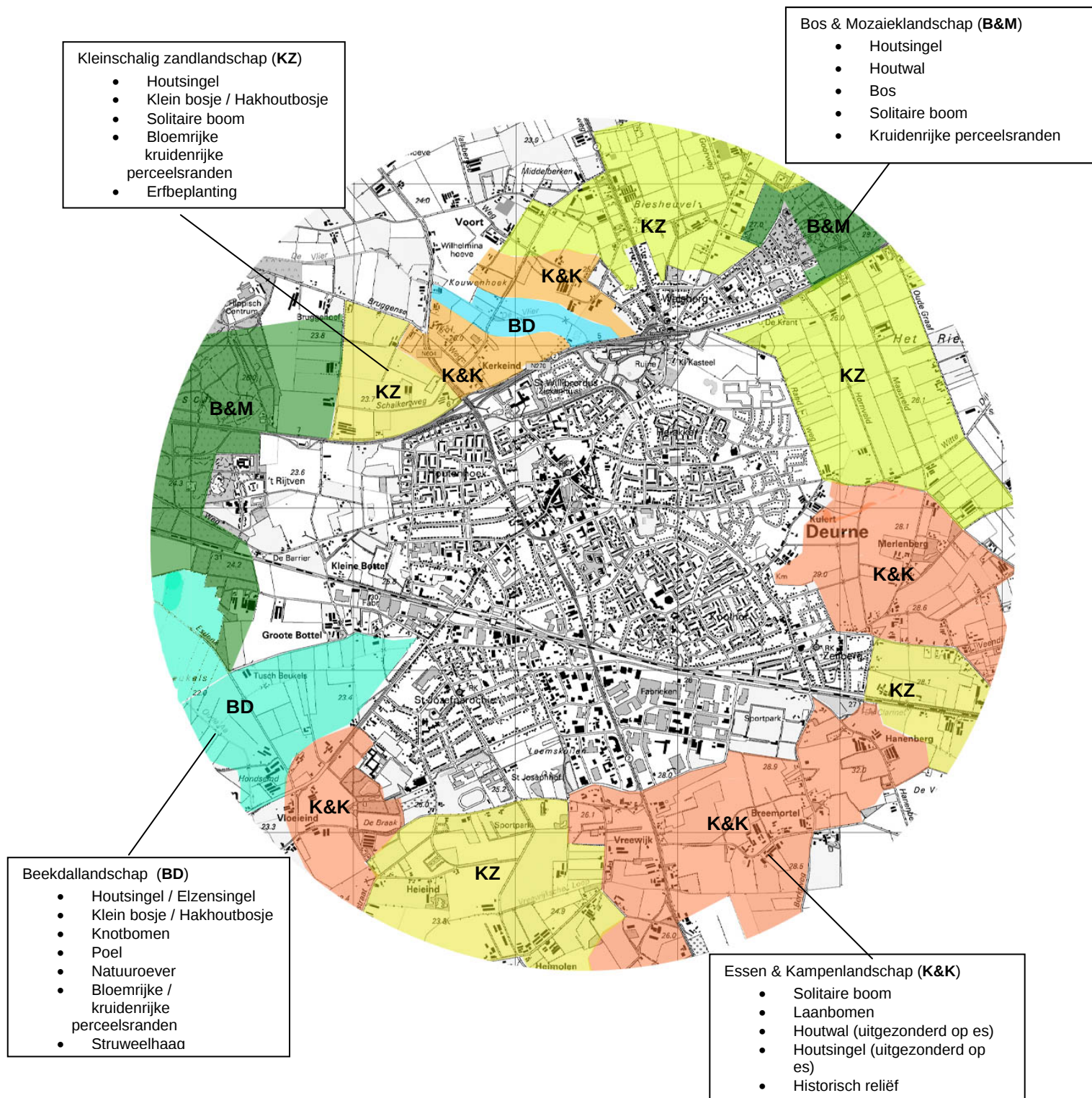


Uitsnede uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

In de gemeentelijke StructuurvisiePlus zijn in de kernrandzone van de kern Deurne een aantal transformatie gebieden aangewezen, zie afbeelding hierboven. Het betreft in het noorden een transformatiezone ten noorden van de provinciale weg N-270 tot aan het beekdal van de Vlier. Daarnaast is een transformatie zone aangeduid ten zuiden van de kern Deurne tot aan de Vreekwijkse loop. Tenslotte is ten westen van de kern nog een kleine transformatie zone aangeduid. Deze zones komen grotendeels overeen met de aangeduide transformatiegebieden, zoals opgenomen in het provinciaal uitwerkingsplan, (zie afbeelding hiernaast). Ten noordoosten en oosten van de kern zijn een tweetal locaties aangeduid tbv ontwikkelingspotentie van landgoederen. Dit betreft een gebied ten oosten van de Milhezerweg, ten noorden van de wijk Walsberg, en een kleiner gebied nabij Merlenberg. Zowel het beekdal van de Vlier als van de Oude Aa is aangeduid als gebied voor kwel en beekdalontwikkeling. De Oude Aa is tevens aangewezen als natte ecologische verbindingszone.

In het kader van het landschapsontwikkelingsplan zijn voor de gehele gemeente Deurne diverse landschapstypen onderscheiden. Per landschapstype zijn landschapselementen gedefinieerd, die het betreffende landschapstypen zouden kunnen versterken en tevens leiden tot verbetering van de beeldkwaliteit ter plekke.

Bij eventuele toevoeging van nieuwe rode functies danwel ontwikkelingen zal een verplichte inspanning voor toevoeging van gepaste landschapselementen worden vereist.



Noordrand kern Deurne

De kernrandzone aan de noordzijde van Deurne is gelegen ten noorden van de provinciale weg N270. De zone bestaat uit het gebied Kerkeind / Schalkert en het gebied rondom Walsberg. Het beekdal van de Vlier vormt de scheiding tussen beiden gebieden.



Schalkertweg / Kerkeindseweg

Ruimtelijk

De provinciale weg N270 vormt een duidelijke begrenzing van het stedelijke gebied van Deurne. Het aan de overzijde gelegen open, reliëfrijk gebied rondom de Schalkertweg en Kerkeindseweg vormt een scherp contrast met de kern Deurne en behoort hierdoor duidelijk tot het buitengebied.



Kernrand Schalkertweg/
Kerkeindseweg

Functioneel

Met name ten westen van de Bakelseweg zijn aan de Schalkertweg een drietal verspreid gelegen agrarische bedrijven gelegen, waaronder een tweetal intensieve veehouderij bedrijven en een glastuinbouwbedrijf. Ten oosten van de Bakelseweg is een aantal burgerwoningen gesitueerd. Ten noordwesten van de kernrandzone ligt het Hippisch Centrum en bevinden zich de groene uitlopers van het Zandbos.

Beleidsmatig

In de StructuurvisiePlus wordt het beekdal van de Vlier gezien als de noordelijke begrenzing van het stedelijk gebied. De zone tussen de N270 en de Vlier, waarvan de kernrandzone deel uitmaakt, biedt kansen voor een stedelijke ontwikkeling in een landschappelijke inbedding waarbij vooral gedacht wordt aan een dunne vorm van verstedelijking binnen het kenmerkende lintvormige patroon. Daarbij worden kansen gezien voor een versterking van de toeristisch/recreatieve voorzieningen, waarbij ingezet kan worden op een aansluiting met het Hippisch Centrum en het versterken van de hippische sector.

Mogelijke knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

- Dunne verstedelijking langs linten

Ontwikkelingsmogelijkheden

Gezien de huidige opbouw van het gebied is het behoud van het open, agrarische karakter gewenst als onderscheid met het stedelijke gebied aan de overzijde van de N270. De echte grens van het stedelijk gebied zal echter gevormd worden door het beekdal van de Vlier.

Binnen dit kader liggen mogelijkheden om nieuwe kleinschalige ontwikkelingen in het lintvormige patroon in te passen, mits het open landschap en het verspreide bebouwingspatroon niet wordt aangetast. Aan de Schalkertseweg dient vooral gedacht te worden aan kleinschalige recreatieve voorzieningen, kleinschalige (ambachtelijke bedrijvigheid) en voorzieningen in de hippische sector.

Aan de Kerkeindseweg en Oude Bakelseweg liggen kansen voor een versterking van de woonfunctie langs de bestaande linten, alsmede voor kleinschalige ambachtelijke bedrijven als het VAB's betreft langs de bestaande linten. De ontwikkelingen zullen zich met name aan de secundaire linten concentreren. Momenteel is in dit kader reeds een project opgestart aan de Oude Bakelseweg voor de oprichting van twee RvR kavels.

Tevens zal er aan landschapsontwikkeling gedaan moeten worden om het gebied nader te structureren. De ontwikkelingspotenties van het gebied voor grootschaligere initiatieven dienen in een nadere studie van dit gebied onderzocht te worden.

Beekdal de Vlier

Ruimtelijk

Een klein gedeelte van de kernrandzone ligt in het beekdal van de Vlier.

Functioneel

Er is één grondgebonden agrarisch bedrijf gesitueerd aan de Helmondsingel.

Eventuele knelpunten

- situering agrarisch bedrijf in beekdal

Potentie/kwaliteitsverbetering

- beekdalontwikkeling



Bestaand agrarisch bedrijf

Ontwikkelingsmogelijkheden

Voor dit gebied wordt een versterking van het beekdal voorgestaan. Er zijn dan ook geen extra ontwikkelingen gewenst.

Bij beëindiging van de agrarische activiteiten kan amovering van de agrarische bedrijfsgebouwen gestimuleerd worden.

Westzijde Walsberg

Ruimtelijk

Tussen de Vlier en de Milherzerweg ligt de kernrandzone tegen de westrand van Walsberg. Het bestaat uit de linten van de Walsbergseweg, Kuilvenweg en Kouwenhoekseweg. De Walsbergseweg loopt zonder duidelijke begrenzing over van het buitengebied naar het stedelijk gebied van Walsberg.

Functioneel

In het gebied is een tweetal agrarische bedrijven (waarvan 1 intensieve veehouderij) aanwezig. Daarnaast is er een sportterrein en zijn er diverse burgerwoningen gesitueerd.

Beleidsmatig

In de StructuurvisiePlus is dit gebied gedeeltelijk aangewezen als bestaande stedelijk gebied en gedeeltelijk als Verweving landbouw, natuur en landschap.

Evt knelpunten

- Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) op de grens van het beekdal van de Vlier.

Potenties/kwaliteitsverbetering

- beekdalontwikkeling van de Vlier;
- afronding dorpsrand Walsberg middels woningbouw.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Langs de Kouwenhoekseweg zijn er mogelijkheden om de relatie tussen de Walsberg en het beekdal van de Vlier te verbeteren. Bij bedrijfsbeëindiging kan ingezet worden op een omschakeling naar woningen, waarbij kleinschalige extra bouwmogelijkheden tot de mogelijkheden behoren mits dit gepaard gaat met landschapsontwikkeling in het beekdal.

Daarnaast liggen er gezien de ruimtelijke structuur kansen om extra woningbouwontwikkelingen toe te staan als afronding van de dorpsrand. Door het toevoegen van bebouwing aan de Walsbergseweg kan een

meer heldere begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied worden gerealiseerd. Tevens kan het sportterrein beter bij de rest van Walsberg worden betrokken.

Door middel van een nadere uitwerking zullen de kansen voor dit gebied in kaart gebracht moeten worden.

Oostzijde Walsberg

Ruimtelijk

Aan de oostzijde van Walsberg loopt de kernrandzone van de Milhezerweg naar de Suezlaan. Het betreft momenteel een open agrarisch gebied waar de Biesheuvelweg en Hemelrijkseweg doorheen lopen. Aan de oostzijde wordt de zone begrensd door een bosgebied.

Functioneel

Langs deze wegen is een lintbebouwing aanwezig van burgerwoningen, enige voormalige agrarische bedrijven en een drietal nog actieve agrarische bedrijven, waarvan een intensieve veehouderij.

Beleidsmatig

In de StructuurvisiePlus is een groot gebied aan de noordoostzijde van Walsberg aangewezen als gebied met ontwikkelingspotentie landgoederen. Daarnaast is een gebied tussen de Hemelrijkseweg en de Suezlaan aangewezen als bouwlocatie ter afronding van de dorpsrand.

Evt knelpunten

- agrarisch bedrijf (ivh) nabij dorpsrand
- een tweetal VAB's met inpandige woonsituatie aan de Hemelrijkseweg (nr. 22 en 24)

Potenties/kwaliteitsverbetering

- landgoedontwikkeling
- afronding dorpsrand

Ontwikkelingsmogelijkheden

Een gedeelte van deze kernrandzone is in de StructuurvisiePlus aangewezen als een ontwikkelingsgebied voor woningbouw in een landschappelijk kader. Deze mogelijke ontwikkeling dient in een nadere meer concrete studie uitgewerkt te worden.

Bij bedrijfsbeëindiging van de bestaande agrarische bedrijven kan ingezet worden op een omschakeling naar een woonbestemming waarbij wellicht extra bouwmogelijkheden geboden kunnen worden. Dit geldt tevens voor huidige aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing,

met name op locaties waar tevens sprake is van een inpandige woonsituatie, zoals ondermeer op twee locaties aan de Hemelrijkseweg. In ruil voor de afbraak van alle voormalige bedrijfsbebouwing en hiermee alsmede beëindiging van de inpandige woonsituatie zou dan een woning teruggebouwd mogen worden.

Programma Noordrand:

1. Omschakeling aanwezige agrarische bedrijven naar woningen, kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid of recreatie aansluitend op het hippisch centrum;
2. Landgoedontwikkeling aan de noordoostzijde van Walsberg;
3. Evt. toevoeging enige nieuwe bebouwing ter versterking van de bestaande lintstructuur.
4. Toevoeging van een burgerwoning aan Hemelrijkseweg (nr. 22 en 24) in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief inpandige woonsituatie.

Nadere randvoorwaarden

Ad 1); De bedrijfsbebouwing in het beekdal dient geamoveerd te worden. Overige omschakelingen dienen in ieder geval geen belemmering te vormen voor mogelijke geplande grootschalige ontwikkelingen.

Ad 2/3) Nadere uitwerking noodzakelijk. In het gebied Schalkertweg / Kerkeindseweg is landschapsontwikkeling noodzakelijk ter nadere structurering van het gebied.

Oostrand kern Deurne

Aan de oostzijde van Deurne ligt de kernrandzone tussen de N270 en de spoorlijn. De zone is over het algemeen op ruime afstand van het stedelijk gebied gelegen. Alleen ter hoogte van Zeilberg in het zuidoosten grenst de kernrandzone aan het bestaand stedelijk gebied.

Tussen N270 en Wittedijk

Ruimtelijk

Het agrarische gebied tussen de N270 en de Wittedijk is open en grotendeels onbebouwd. Het agrarische gebied tussen Hornveld en de Randweg wordt als onderdeel van het stedelijk gebied beschouwd. Het gedeelte tussen Hornveld en Maasveld behoort tot de kernrandzone. Het is een geïsoleerd gelegen gebied zonder duidelijke relatie met de bebouwde kom van Deurne. De Randweg is een duidelijke begrenzing van de kern Deurne.

Er is weinig bebouwing aanwezig. Het tussengebied is onbebouwd. Door dit gedeelte van de kernrandzone loopt de Vlier, die hier rechtgetrokken en gekanaliseerd is. De verkaveling bestaat uit het rechtlijnige patroon van de oude heideontginningen. Behalve via de Provincialeweg en de Wittedijk zijn er geen verbindingen met het stedelijk gebied van Deurne.

Functioneel

In het noordelijk gedeelte zijn twee burgerwoningen en twee agrarische bedrijven (ivh) gelegen. Aan de Wittedijk bevindt zich een ander agrarisch bedrijf (combinatie bedrijf).

Evt knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

- beekdalontwikkeling de Vlier;
- goede inpassing van de overgang van de kern naar het landbouwonwikkelingsgebied, inclusief de waterberging.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Zowel vanuit het landschap, de bebouwings- en wegenstructuur als vanuit het beleid uit de StructuurvisiePlus volgt geen aanleiding om in dit gebied extra ontwikkelingen toe te staan. Het gebied behoudt primair een agrarische functie, waarbij wel aandacht dient te zijn voor de beekdalontwikkeling van de Vlier. Daarnaast zal het gebied in de toekomst mogelijk worden aangewend voor waterberging. In samenhang met dergelijke ontwikkelingen is het gewenst een zachtere overgang van de kern Deurne naar het omringende buitengebied te ontwikkelen, waardoor een toegankelijker uitloopgebied aan de oostzijde van de kern kan ontstaan.

Programma Oostnoordrand:

1. geen toevoeging van bebouwing;
2. aanwezige agrarische bedrijven kunnen omschakelen naar woningen;

Nadere randvoorwaarden

-

Tussen Wittedijk en Merlenbergseweg

Ruimtelijk

Ook dit gebied ligt op ruime afstand van de kern Deurne. De Hazenveldweg is als grens van het stedelijk gebied aangewezen, hoewel het gebied tussen deze weg en de Kulertseweg een open agrarisch gebied betreft met enig reliëf. De Kulertseweg vormt hier een waardevolle dorpsrand, waarin de molen een bijzondere positie inneemt. De Merlenbergseweg begrensd het open gebied aan de oostzijde.

Functioneel

De Merlenbergseweg heeft een lintbebouwing van voornamelijk burgerwoningen. Daarnaast bevindt zich er nog een agrarisch nevenberoepsbedrijf.

Beleidsmatig

In de StructuurvisiePlus is het gebied rondom Merlenberg aangewezen als gebied met ontwikkelingspotentie landgoederen. Daarnaast is het gebied tussen Jagerweg, Legerweg en Merlenbergweg aangeduid voor afronding van de kern door middel van woningbouw.

Evt knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

-

Ontwikkelingsmogelijkheden

De kernrandzone omvat zowel een deel van het landgoederengebied als van de locatie voor afronding van de kern. Er zal een samenhangende visie opgesteld moeten worden voor het gehele gebied om tot een optimale invulling met woningbouw, landgoederen en landschap te komen waarbij ook de cultuurhistorische waarden van Zeilberg ingepast moeten worden.



Mogelijke landgoedontwikkeling

Gelet op de ingezette ontwikkeling zouden in principe in de kernrandzone extra woningbouwmogelijkheden kunnen worden toegestaan. Echter uitgangspunt voor de onderhavige Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is dat de mogelijke grootschalige ontwikkelingen in dit gebied niet belemmerd mogen worden.

Inmiddels is ter plekke momenteel reeds de realisering van een grootschalige Ruimte-voor-Ruimte locatie in voorbereiding.

Tussen Merlenbergseweg en spoorlijn

Ruimtelijk

Tussen de Merlenbergseweg en de spoorlijn ligt een kleinschalig agrarisch gebied aansluitend op Zeilberg. Er bestaat hier een geleidelijke overgang tussen kern en buitengebied. Langs de historische route Griendtveenseweg is een lintbebouwing aanwezig.



Kleinschalig agrarisch gebied

Functioneel

De lintbebouwing van de Griendtveenseweg betreft voornamelijk burgerwoningen. Ook zijn er een viertal agrarische (grondgebonden) bedrijven aanwezig, waaronder een groot glastuinbouwbedrijf.

Evt knelpunten

- glastuinbouwbedrijf nabij dorpsrand

Potenties/kwaliteitsverbetering

-

Ontwikkelingsmogelijkheden

Hoewel er in de StructuurvisiePlus geen transformatie wordt voorgesteld bestaan er hier ook mogelijkheden om aansluitend op Zeilberg en de ontwikkelingen rond Merlenberg extra woningbouwmogelijkheden toe te staan als opvulling van de bestaande lintstructuur.

Inmiddels is nabij de Merlenberg reeds de realisering van een grootschalige Ruimte-voor-Ruimte locatie in voorbereiding, waaraan de provincie inmiddels goedkeuring heeft verleend..

Programma Oostzuidrand:

1. incidentele toevoeging van burgerwoningen ter opvulling van de lintvorming Griendtsveenweg e.o.;
2. landgoedontwikkeling Merlenberg;
3. afronding kernrand Zeilberg.

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Een goede afstemming met het bestaande glastuinbouwbedrijf is noodzakelijk.

Ad 2/3) Nadere uitwerking noodzakelijk.

Zuidrand kern Deurne

Aan de zuidzijde van Deurne sluit de kernrandzone aan op het bestaande stedelijke gebied. Het nog te bepalen tracé van de geplande zuidelijke rondweg zal in de toekomst de begrenzing vormen van het stedelijk gebied.



Tussen spoorlijn en Liesselseweg

Ruimtelijk

In dit gebied is momenteel een harde en rommelige confrontatie aanwezig tussen het bedrijventerrein binnen het komgebied en het landschap van het buitengebied. Ook de functies als het sportcomplex en de vijsvijver hebben een onduidelijke positie in deze zone.

Het bedrijventerrein en het sportcomplex zijn rationeel opgezet en sluiten goed aan op de stedelijke structuur van Deurne. Deze opzet sluit echter niet aan op de structuur van de kavels en wegen in het buitengebied.



Zicht op sportpark en bedrijvigheid binnen de kom

Functioneel

Langs de historische linten Hanenbergweg, Kranenmortelweg en Liesselseweg is lintbebouwing aanwezig van voornamelijk burgerwoningen en een tweetal (grondgebonden) agrarisch bedrijven.



*Bestaande lintbebouwing
Kranenmortelweg*

Beleidsmatig

In principe vormt de Vreewijkse loop de grens van het stedelijk gebied.

Evt knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

- ruimtelijke-landschappelijke kwaliteitsverbetering ten zuiden van Deurne.



Huidige open ruimte tot bestaand bedrijventerrein

Ontwikkelingsmogelijkheden

Zoals in de StructuurvisiePlus reeds gememoreerd dient er een onderzoek plaats te vinden naar de ruimtelijke-landschappelijke kwaliteitsverbetering in de kernrandzone Deurne-Zuid inclusief de mogelijke afronding van de Zuidelijke Omleiding en een locatie voor een sportcomplex / bedrijventerrein. Wellicht kan er in de studie ook ruimte worden gevonden voor het realiseren van aanvullende woonbebouwing langs de bestaande linten.

Uitgangspunt voor de onderhavige Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is dat de mogelijke bovenstaande grootschalige ontwikkelingen in dit gebied niet belemmerd mogen worden.

Programma Zuidoostrand:

1. De aanwezige agrarische bedrijven mogen omschakelen naar woningen;
2. incidentele toevoeging van burgerwoningen ter opvulling van de lintvorming aan de Hanenbergweg, Kranenmortelweg en Liesselseweg;
3. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering tezamen met mogelijke realisering van de rondweg, uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein en een nieuwe locatie voor het sportterrein.

Nadere randvoorwaarden

Ad 3) Nadere uitwerking noodzakelijk.

Tussen Liesselseweg en rotonde Vlierden

Ruimtelijk

Aan deze zijde van Deurne vormen momenteel de Vloeieindseweg, met de Vloeieindsedreef en St Jozefstraat in principe een duidelijke kernrand. Aan de zijde van de St. Jozefparochie is een aantal bijzondere voorzieningen in een ruime groene setting gelegen, zoals het Missiehuis en diverse onderwijs- en sportvoorzieningen.

Aan deze noordkant van deze wegen worden in de StructuurvisiePlus diverse projecten voorzien als afronding van de kern. De kernrandzone betreft een gebied langs de zuidzijde van de St. Jozefstraat. De in dit gebied aanwezige beplantingen van bos, houtwallen, lanen en bomenweiden van zomereik, beuk en ratelpopulier is vanwege de datering uit omstreeks 1900 van historische betekenis.



*Sportaccommodatie
Vloeieindsedreef*

Functioneel

Aan de Vloeieindsedreef en St. Jozefstraat zijn enkele verspreide burgerwoningen, een agrarisch (grondgebonden) bedrijf en een garage bedrijf gelegen. Bovendien is er een sportterrein gesitueerd. De

Vloeieindseweg is momenteel afgesloten voor auto's en alleen geschikt voor fietsers. Een aantal wegen lopen vanuit St. Jozefparochie het buitengebied in en staan haaks op de Vloeieindseweg / St. Jozefstraat. Het betreft de Oude Vreewijkseweg, de Molenweyerweg, de Beukstraat en de Heieindseweg. Langs deze wegen bevinden zich ook nog een aantal burgerwoningen.



Zicht op de campus aan de Burg Roefslaan binnen de kom

Beleidsmatig

In de StructuurvisiePlus wordt het gebied tussen de St. Jozefstraat en de Vreewijkse loop gezien als een transformatiegebied voor stedelijk gebied in landschappelijke inbedding. Hierbij wordt gedacht aan een campusmodel voor instituten, sport en recreatie, en woonzorg. Hiermee wordt de waardevolle structuur van het gebied ten noorden van de St. Jozefstraat doorgezet aan de andere zijde.

Evt. knelpunten

-

Potenties/Kwaliteitsverbetering

- Campusontwikkeling;

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het realiseren van een campusstructuur van solitaire gebouwen in een ruime groene setting lijkt kansrijk. Hiervoor dient een integrale visie opgesteld te worden voor het gehele gebied tot aan de Vreewijkse loop. Hier maakt de gedefinieerde kernrandzone ook deel van uit.

Uitgangspunt voor de onderhavige Gebiedsvisie

Bebouwingsconcentraties is dat de mogelijke grootschalige ontwikkelingen in dit gebied niet belemmerd mogen worden.

Gezien de huidige situering en ruimtelijke uitstraling lijkt amovering van de voormalige bedrijfsgebouwen aan de Heieindseweg gewenst.

Programma Zuidwestrand

1. Realisatie van campusontwikkeling, nieuwe rondweg en uitbreiding sportvoorzieningen: zorg, instituten, wonen, sport- en recreatie;
2. Omschakeling grootschalige VAB-locaties icm extra bouw mogelijkheden.

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Nadere uitwerking noodzakelijk, hierbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de historische beplantingsstructuren.

Ad 2) Amovering van de bedrijfsgebouwen is gewenst. Hier kan wellicht een extra bouw mogelijkheid tegenover staan.



Westrand kern Deurne

Ruimtelijk

Aan de westzijde van de kern Deurne loopt de kernrandzone direct ten westen van de westelijke randweg, de Binderendreef. Voor het grootste deel betreft het een open agrarisch gebied. De kernrandzone maakt onderdeel uit van de groene buffer tussen Deurne en Vlierden. Door dit gebied loopt het beekdal van de Oude Aa.

Functioneel

Langs de Vlierdenseweg zijn een viertal agrarische bedrijven (waarvan twee intensieve veehouderijen) en een vijftal burgerwoningen gelegen. Het gebied wordt in het noordwesten begrensd door een nieuw te ontwikkelen bedrijven terrein.

Beleidsmatig

Het beleid uit de StructuurvisiePlus is erop gericht de zone tussen Deurne en Vlierden zoveel mogelijk open te houden en in te zetten op de beekdalontwikkeling. Langs de Vlierdenseweg bestaat evenwel de mogelijkheid om op enkele plekken tbv opvulling van het lint enige bebouwingstoename toe te staan, met name bij agrarische bedrijfsbeëindiging. Verder worden er hier geen nadere ontwikkelingsmogelijkheden mbt bebouwing in dit gebied nagestreefd.



Open agrarisch gebied

Evt. knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

-

Ontwikkelingsmogelijkheden

Bij bedrijfsbeëindiging van de bestaande agrarische bedrijven kan omgeschakeld worden naar andere functies en nabij de Vlierdenseweg enige bebouwingstoename worden toegestaan, waarbij wel de landschappelijke relatie met het beekdal en het bosgebied in het oog moet worden gehouden.



Bestaand agrarisch bedrijf tegen bosachtergrond

Programma Westrand:

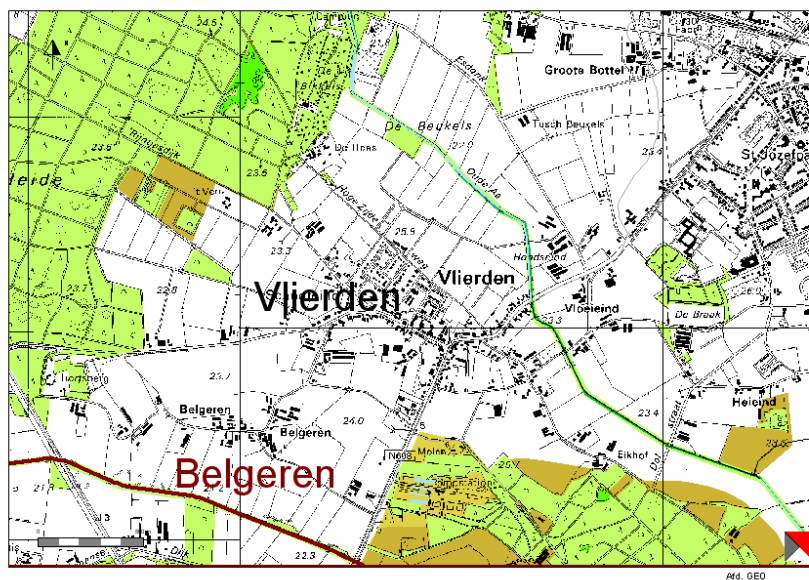
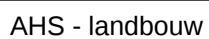
1. evt opvulling lint Vlierdenseweg, bij bedrijfsbeëindiging
2. geen verdere toename van bebouwing.

Nadere randvoorwaarden

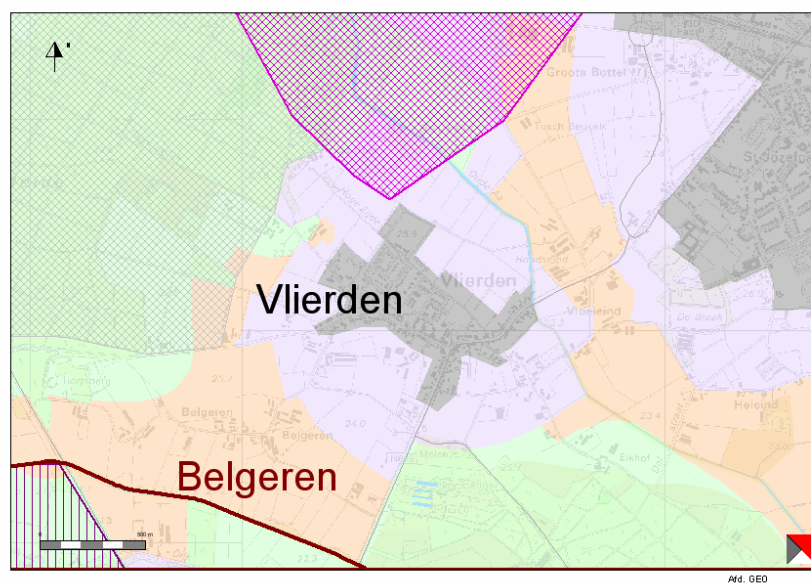
-

2. VLIERDEN

2.1. Beleidsanalyse

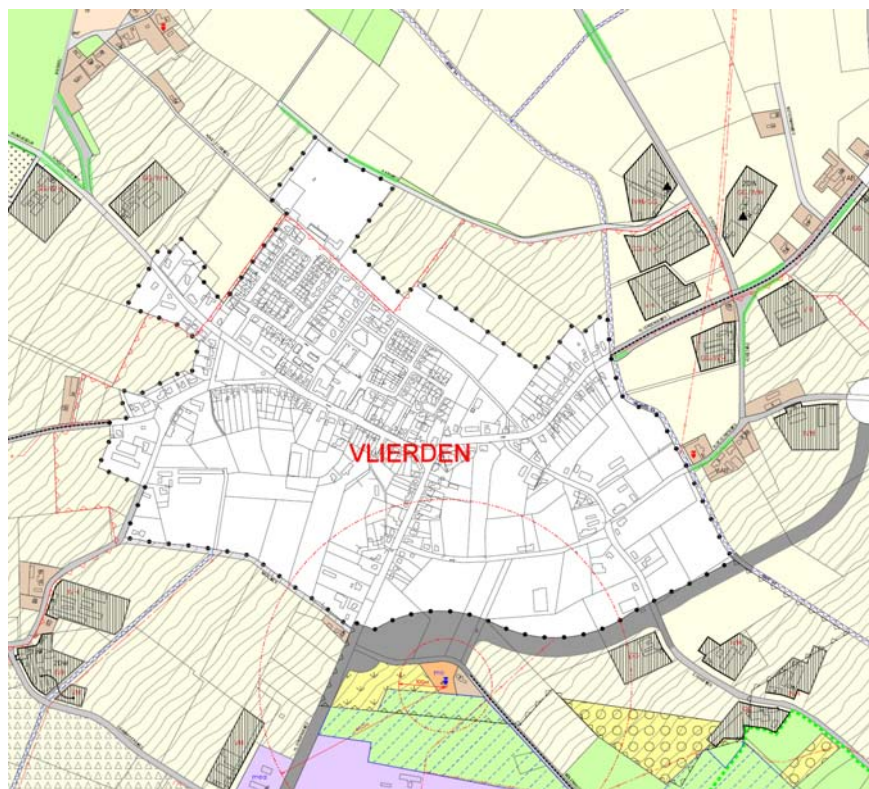


Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

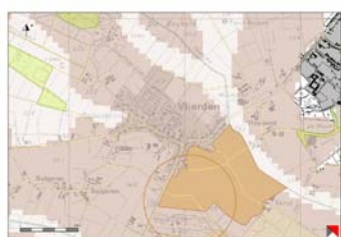


Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructie plan De peel)

Agrarisch gebied
Agrarisch gebied
met meerwaarden
(struweelvogels)
Bos en natuur



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Hoge indicatieve archeologische
waarde
Archeologisch monument zuidoost
Molenbiotoop

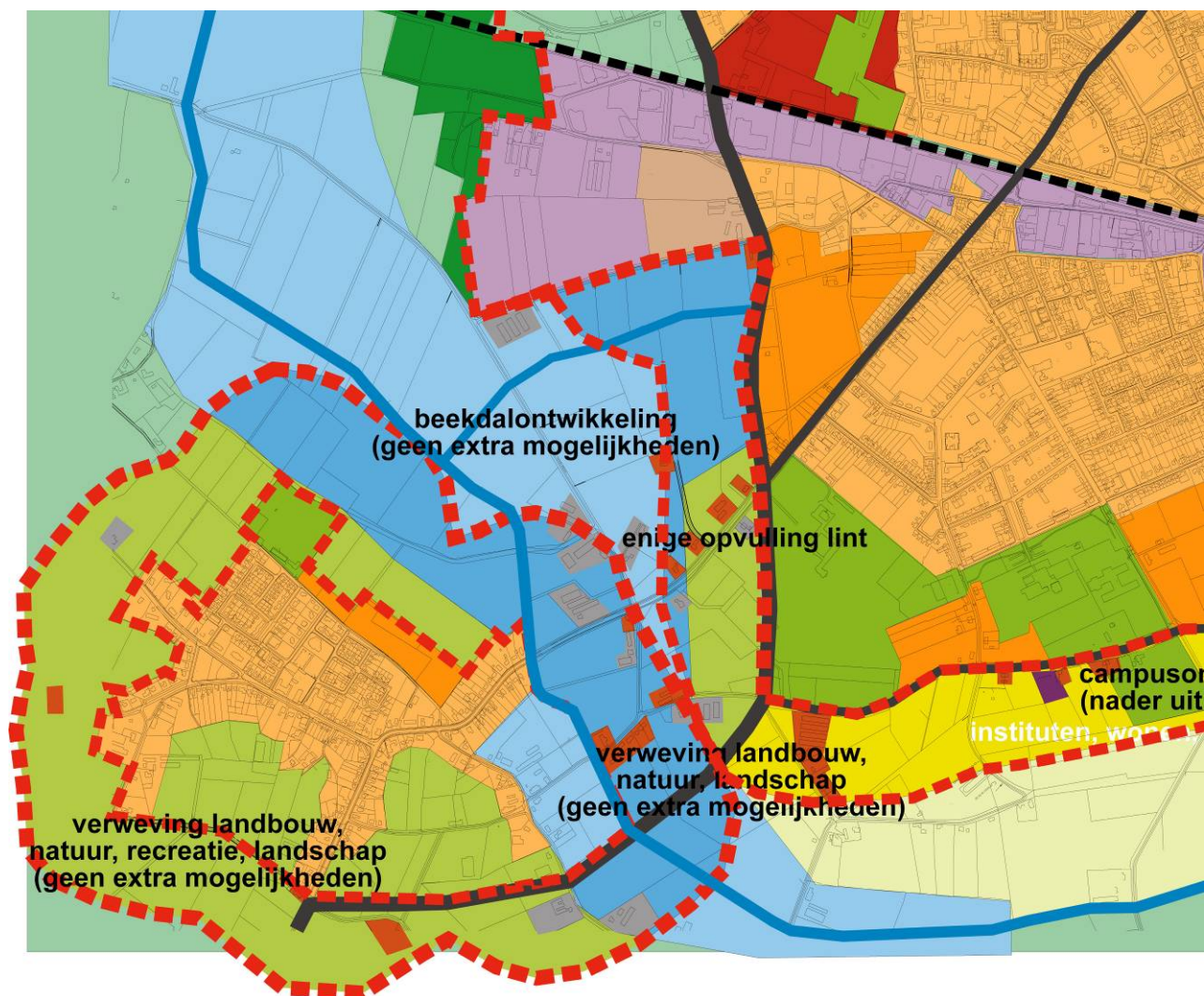


Uitsnede luchtfoto

In het kader van het landschapsontwikkelingsplan zijn voor de gehele gemeente Deurne diverse landschapstypen onderscheiden. Per landschapstype zijn landschapselementen gedefinieerd, die het betreffende landschapstypen zouden kunnen versterken en tevens leiden tot verbetering van de beeldkwaliteit ter plekke.



2.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Vlierden

Algemeen

Het dorp Vlierden is fraai in het landschap gelegen. Aan alle zijden dringt het landschap diep door in het dorp. Het dorp bestaat uit een aantal linten en een uitbreidingswijkje ten noorden van de Pastoriestraat. Vlierden ligt tussen de beekdalen van de Oude Aa en de Astense Aa. Het is een onderbreking in de reeks bossen tussen deze twee beekdalen. Het dorp ligt daarom ook prachtig ingevoegd tussen twee bosgebieden: de Brouhuissche Heide en de Liesselse Bossen. Vlierden ligt op zandgrond tussen twee beekdalen. Kenmerkend voor dit typische Brabantse landschap is de kleinschaligheid en diversiteit.



Beekdal Oude Aa



Groene buffer Vlierden Deurne

Het dorpsgebied van Vlierden omvat behalve de historische linten en de uitbreidingswijk ook een aantal grote open ruimten tussen de linten aan de zuidzijde van het dorp. Voor een deel vormt de nieuwe omleidingsroute de nieuwe grens van het dorpsgebied. Rondom het ruim bemeten dorpsgebied ligt de kernrandzone. In deze zone is aan de noord-, west- en zuidzijde slechts incidentele bebouwing aanwezig. Aan de oostzijde is meer bebouwing aanwezig langs de Esdonk, Vloeiweg, Vloeieindseweg en Eikhofstraat.

Beleidsmatig

De kernrandzone maakt grotendeels onderdeel uit van de AHS-landbouw. De zone is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in extensiveringsgebied overig. De uiterste west- en oostrand van de kernrandzone maken onderdeel uit van het verwevingsgebied.

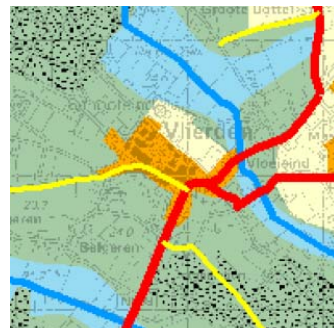
In het bestemmingsplan is onderhavige zone veelal bestemd als agrarisch gebied.



Molen van Vlierden

Ten zuidoosten van de kern Vlierden bevindt zich een molen. Voor eventuele ontwikkelingen in de omgeving hiervan, dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. Daarnaast bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern Vlierden een beschermd archeologisch monument, waar rekening mee gehouden dient te worden.

Het beleid uit de StructuurvisiePlus voor het gebied rondom Vlierden is sterk gericht op de ontwikkeling van de natuur en recreatie. De bossen en beekdalén bieden zowel kansen voor natuurontwikkeling als recreatie. Daarnaast wordt met name ten zuiden van Vlierden versterking van infiltratie voorgestaan. De gronden nabij de Oude Aa zijn aangeduid tbv beekdalontwikkeling en als natte ecologische verbindingzone. In het regionaal uitwerkingsplan is enkel ten noorden van de kern Vlierden een transformatiegebied aangeduid.



Functioneel

Het merendeel betreft agrarische bedrijven (veelal combinatie-bedrijven) aan de uitvalswegen van Vlierden. Daarnaast bevindt zich aan de Vloeiendseweg een klein lint met burgerwoningen.



Bestaand agrarisch bedrijf

Mogelijke knelpunten

- agrarische bedrijvigheid nabij het beekdal van de Oude Aa;

Potenties/kwaliteitsverbetering

- landschappelijke buffer tussen Deurne en Vlierden / beekdalontwikkeling;

Ontwikkelingsmogelijkheden

De ontwikkelingen in de kernrandzone richten zich met name op natuur- en recreatieontwikkeling. Dit wordt versterkt door de aanwezigheid van diverse recreatieve voorzieningen ten westen van Vlierden en de functie als uitloopgebied voor Deurne. Gezien de natuurwaarden wordt echter geen uitbreiding van de bebouwing gewenst. Vooral aan de oostzijde is een landschappelijke buffer tussen Deurne en Vlierden gewenst.

Door de nieuwe omleidingsroute is de “achterkant” van het dorp zichtbaar vanaf de nieuwe route. Dit vraagt om een duurzame afronding van het dorp aan de oostzijde. De kernrandzone ligt echter ten zuiden van de omleidingsroute en speelt daarom geen rol bij een afronding van het dorp.

Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf worden vooral mogelijkheden gezien in een omschakeling naar kleinschalige recreatie. Daarnaast kan aan de Vlierdenseweg bij agrarische bedrijfsbeëindiging binnen het bestaand lint een extra bouwmogelijkheid worden geboden. Een goede landschappelijke inpassing is hierbij belangrijk.

2.3. Programma

1. Ter behoud landschappelijke buffer Deurne-Vlierden hoofdzakelijk geen toename van bebouwing;
2. Bestaande agrarische bedrijven mogen omschakelen naar burgerwoning en recreatie;
3. Aan Vlierdenseweg is bij agrarische bedrijfsbeëindiging enige toename van bebouwing mogelijk.

Nadere randvoorwaarden

Ad 2) Amovering van bedrijfsgebouwen; daarnaast dient speciale zorg te worden besteed aan de inpassing in het landschap mbt het nabij gelegen bosgebied en beekdal.

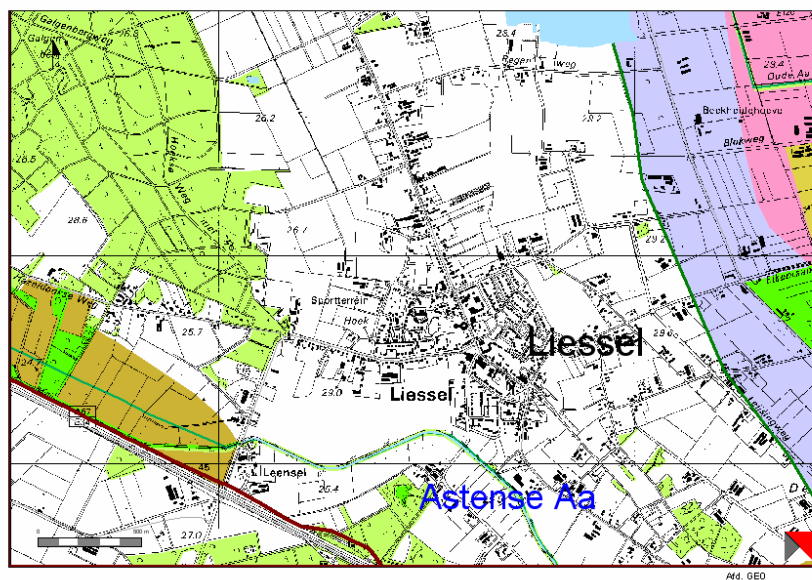


Uitsnede luchtfoto Vlierdenseweg

3. LIESSEL

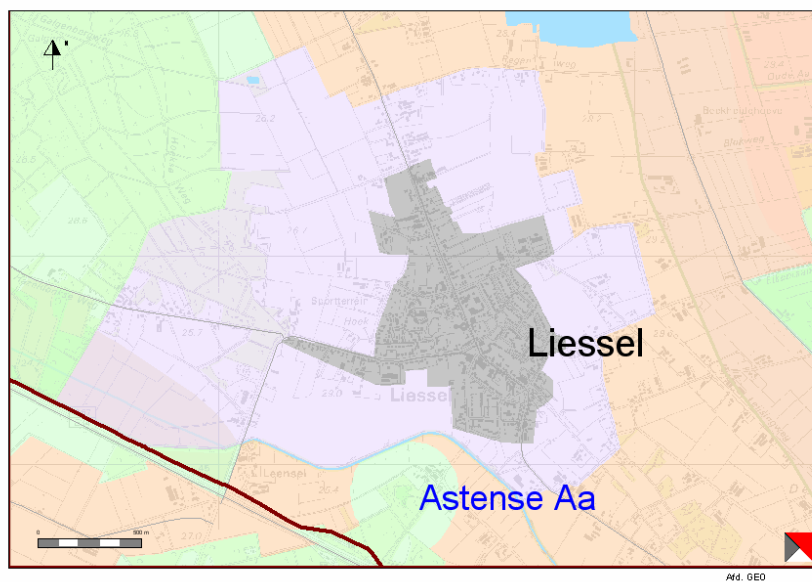
3.1. Beleidsanalyse

AHS-landbouw
Ecologische
verbindingszone



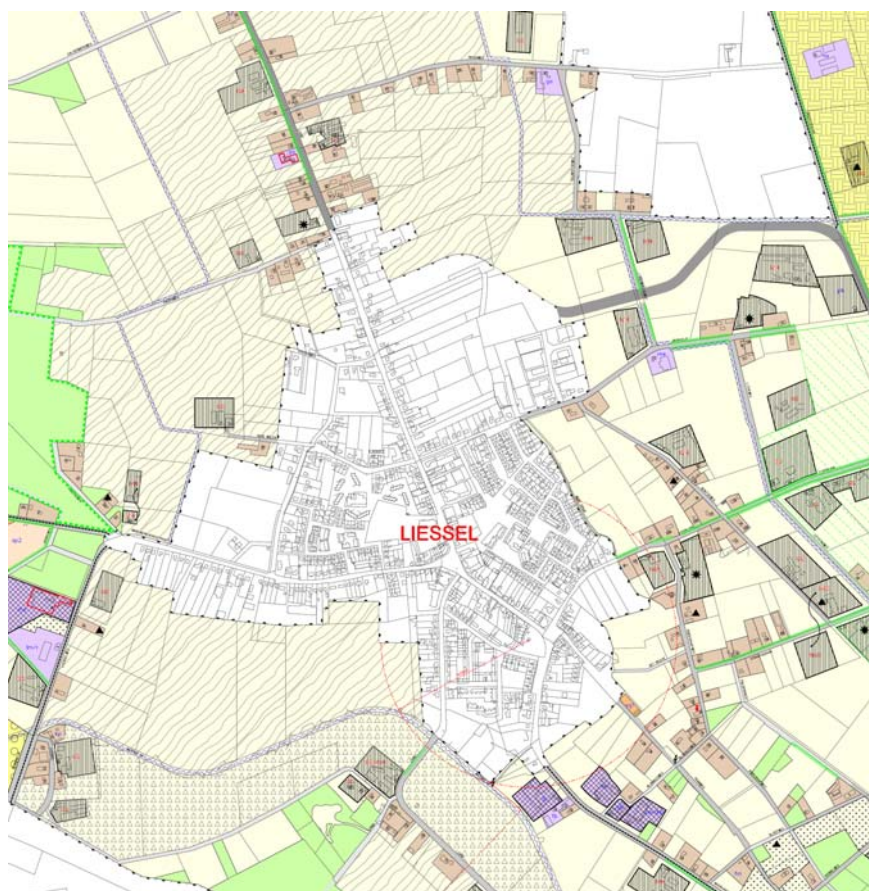
Streekplanzonering provincie Noord-Brabant

Extensiveringsgebied overig

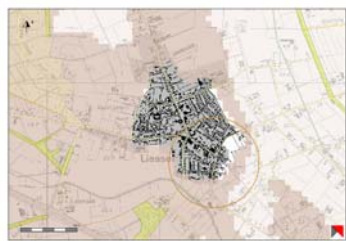


Integrale zonering intensieve veehouderij (Reconstructie plan De peel)

Agrarisch gebied



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne

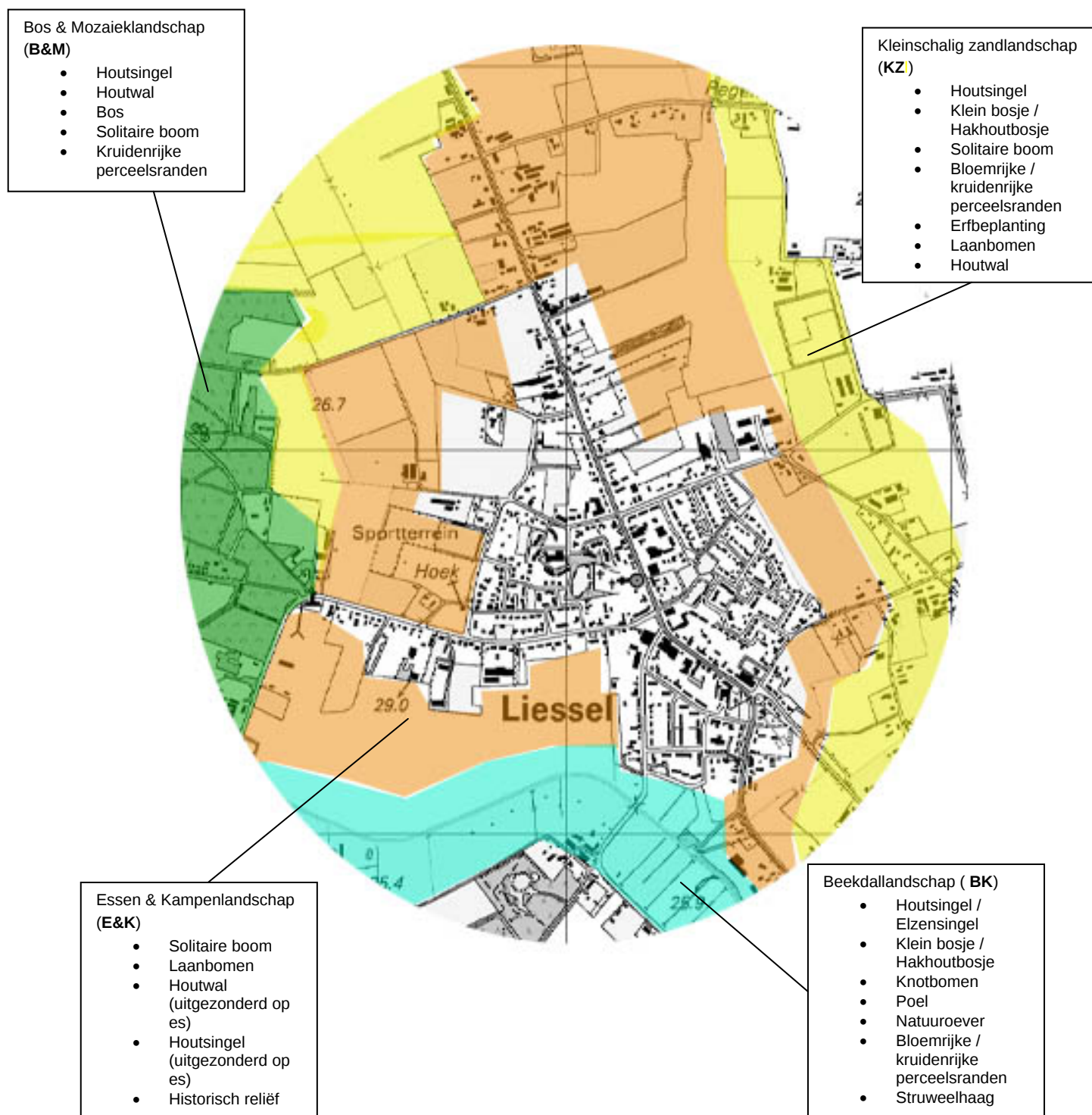


Hoge indicatieve archeologische
waarde
Molenbiotop

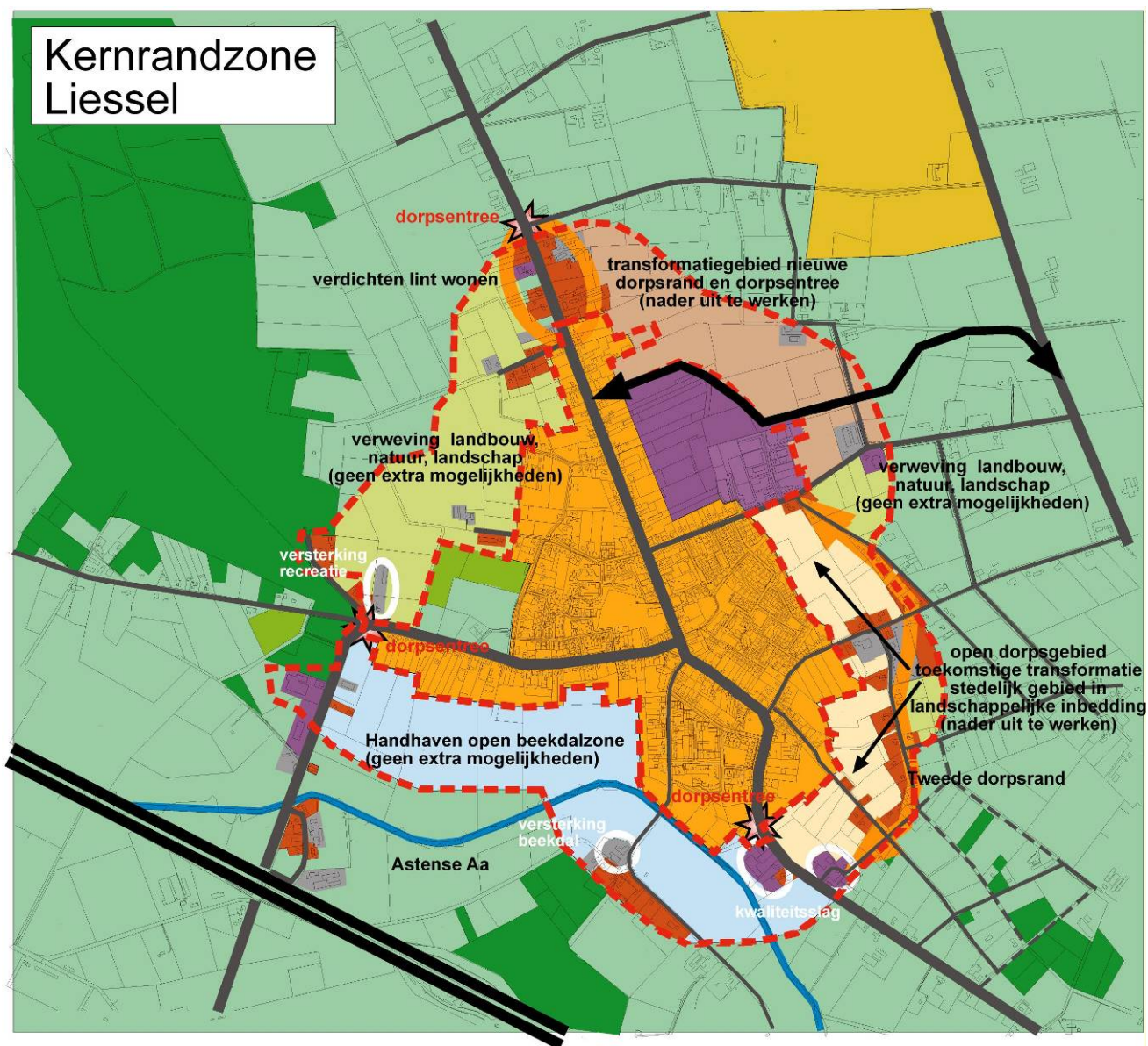


Uitsnede luchtfoto kern Liessel

In het kader van het landschapsontwikkelingsplan zijn voor de gehele gemeente Deurne diverse landschapstypen onderscheiden. Per landschapstype zijn landschapselementen gedefinieerd, die het betreffende landschapstypen zouden kunnen versterken en tevens leiden tot verbetering van de beeldkwaliteit ter plekke.



3.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Liessel

Algemeen

Het dorp Liessel is ontstaan langs de historische noord-zuidroute langs de Peelrandbreuk. Deze route bestaat bij Liessel uit de Liesselseweg, Loon, Hoofdstraat en Neerkantseweg. Haaks hierop takt de Mgr. Berkvensstraat aan, die naar het westen toe een verbinding naar Heeze, Someren en Asten vormt. De kern van het dorp wordt gevormd door de kruising van de beide wegen. Langs deze historische linten is het dorp gegroeid met een nadruk op de Hoofdstraat. Aan weerszijden van de Hoofdstraat zijn nieuwe wijken ontstaan.

Rondom Liessel is een divers landschap te vinden. In het westen en zuiden liggen het beekdallandschap van de Astense Aa en de Liesselse bossen. Aan de noordzijde ligt het landschap van jonge ontginningen. Aan de oostzijde ligt de Peelrandbreuk met daarachter de Leijning met oude ontginningen. De westzijde van de kernrandzone bezit veelal kenmerkend reliëf.

Rondom de kern Liessel ligt de kernrandzone. Gezien de opbouw van het landschap en het dorp is de kernrandzone onder te verdelen in 4 deelgebieden en 2 linten.

Beleidsmatig

De kernrandzone maakt onderdeel uit van de AHS-landbouw. De zone is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in extensiveringsgebied overig.

In het bestemmingsplan is onderhavige kernrandzone bestemd als agrarisch gebied. Ten noordoosten van de kern Liessel is een zoekgebied wijst aangeduid.

In het zuiden van de kern Liessel is een molen gelegen. Bij eventuele ontwikkelingen in de omgeving hiervan dient rekening te worden gehouden met de molenbiotop van deze molen.



De gronden nabij de Astense Aa zijn aangeduid tbv beekdalontwikkeling en als natte ecologische verbingszone.

Noordrand kern Liessel

Loon

Ruimtelijk



Ruimtelijk wegprofiel Loon

De lintbebouwing langs Loon tussen de Regenweg en de grens van de bebouwde kom ter hoogte van de Hazenweg maakt deel uit van de kernrandzone. Vanuit het centrum van Liessel wordt de lintbebouwing steeds dunner zonder dat er een duidelijke overgang van dorp naar buitengebied aanwezig is. Ruimtelijk gezien is er weinig onderscheid tussen de lintbebouwing die deel uit maakt van het dorpsgebied en de lintbebouwing in de kernrandzone. Ten noorden van de Regenweg wordt de lintbebouwing wel duidelijk opener. Dit gedeelte maakt deel uit van een ontwikkelingscluster in het buitengebied.

De Regenweg kan gezien worden als de dorpsentree van Liessel.



Uitsnede luchtfoto Loon

Functioneel

In het lint zijn voornamelijk burgerwoningen te vinden alsmede een niet-agrarisch bedrijf (een garage bedrijf) en een (grondgebonden) agrarisch nevenberoepsbedrijf.

Mogelijke knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

-

Ontwikkelingsmogelijkheden

Ten zuiden van de dorpsentree thv de Regenweg zou het lint aan weerszijden verdicht kunnen worden met woningen om het onderscheid tussen dorp en buitengebied te verduidelijken. De bouw mogelijkheden dienen zich in de bestaande kavel- en bebouwingsstructuur te voegen.

Programma Noordrand

1. Verdichting van het bebouwingslint middels de toevoeging van enkele burgerwoningen;

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Positionering en maatvoering dienen aan te sluiten bij de naburige woningen.

Oostrand kern Liessel

Noordoostrand: Moorveld



Moorveld

Ruimtelijk

Het gebied Moorveld ligt aan de noordoostzijde van Liessel. Het betreft het gebied tussen de wegen Moorveld, Loon/Hoofdstraat, Regenweg en Eeuwelseweg. De kernrandzone loopt dwars door het gebied tussen de vier wegen in en betreft voornamelijk open weide en landbouwgronden.

Functioneel

Aan het Moorveld ligt een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) evenals aan de Eeuwelseweg (intensieve veehouderij).

Beleidsmatig

In de StructuurvisiePlus staan voor dit gebied de nodige ontwikkelingen op stapel. Inmiddels is de voorgenomen nieuwe verbinding tussen Liessel en de nieuwe omleidingsroute Deurne – A67 reeds gerealiseerd. Daarnaast zal ten zuiden van deze nieuwe weg het bedrijventerrein Moorveld uitgebreid worden.

Mogelijke knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

- aanleg van nieuwe dorpsrand met dorpsentree, die is afgestemd op de nieuwe omleidingsroute en uitbreiding van het bedrijventerrein Moorveld

Ontwikkelingsmogelijkheden

Na de aanleg van de nieuwe omleidingsroute zal de vormgeving van een nieuwe dorpsentree aandacht vereisen evenals de realisatie van een nieuwe dorpsrand. Er zal hiervoor een nadere studie opgesteld moeten worden. Deze ruimtelijke opgaven zullen voor een belangrijk deel in de kernrandzone plaats vinden.

De mogelijke ontwikkelingen bij beëindiging van de twee bestaande agrarische bedrijven zijn sterk afhankelijk van de visie op de transformatie van de gehele noordoostkant van Liessel. Uitgangspunt voor de onderhavige Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is dat de mogelijke grootschalige ontwikkelingen in dit gebied niet belemmerd mogen worden.

Programma Noordostrand

1. voornamelijk geen toevoeging van nieuwe bebouwing; vormgeving nieuwe oostelijke dorpsentree in relatie met de uitbreiding van het bedrijventerrein en de gerealiseerde nieuwe omleidingsroute;

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Nadere uitwerking is noodzakelijk mbt ontwikkelingen ikv de gerealiseerde omleidingsroute en uitbreiding van het bedrijventerrein.

Zuidostrand Buntseweg – Rodegraafweg

Ruimtelijk



Rode Graafweg

Aan de zuidoostzijde van Liessel bevindt zich buiten de eigenlijke dorpsrand een tweede dorpsrand (Buntseweg – Rodegraafweg). Langs deze wegen is een lintbebouwing aanwezig van voornamelijk burgerwoningen. De bebouwing is voornamelijk aan de westzijde van de wegen gelegen. Aan de oostzijde is er een meer open beeld. Via het Moorveld, Eikenlaan en Tramweg is dit lint aan de kern van Liessel gekoppeld. Aan deze verbindingswegen, waarvan Moorveld en Eikenlaan fraaie lanen zijn, is incidentele bebouwing gelegen. Tussen de tweede dorpsrand en het dorp zelf ligt een zone van open weide en landbouwgronden. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een aantal bosschages rond de Rode Graaf.

Functioneel

Naast veelal burgerwoningen is in deze zone ook een tweetal agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven liggen bij de hoek Eikenlaan – Rodegraafweg. Het betreft een grondgebonden bedrijf en een glastuinbouwbedrijf.



Glastuinbouwbedrijf



Buntseweg

Mogelijke knelpunten

- glastuinbouwbedrijf in woonomgeving;

Potenties/kwaliteitsverbetering

- afronding nieuwe dorpsrand aan de oostzijde van de Buntseweg – Rodegraafweg;

Ontwikkelingsmogelijkheden

In de StructuurvisiePlus is de wens aangegeven om de bosschages van de Rode Graaf naar het noorden door te zetten om zodoende een mooie en definitieve dorpsrand te creëren aan de oostzijde van de Buntseweg - Rodegraafweg. Hierop voortbordurend ontstaan kansen om de lintbebouwing langs de westzijde van deze wegen verder te verdichten met woningen.

Deze ontwikkeling kan echter niet los gezien worden van de in de StructuurvisiePlus gewenste transformatie van de gehele zone naar een stedelijk gebied met een landschappelijke inbedding. Er dient hiertoe een visie voor een ontwikkeling van het gehele gebied opgesteld te worden waarbij aandacht is voor de mogelijke vormen van verstedelijking en landschapsbouw alsmede voor de aansluiting op het bestaande dorp Liessel en de nieuwe dorpsrand. Uitgangspunt voor onderhavige Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is dat de mogelijke grootschalige ontwikkelingen in dit gebied niet belemmerd mogen worden.

Daarnaast kan bij de beëindiging van de agrarische activiteiten van de agrarische bedrijven aan de Eikenlaan ingestoken worden op een omschakeling naar woningbouw. Hierbij geldt ook het bovenstaande dat dergelijke initiatieven een toekomstige transformatie van het gehele gebied niet mogen belemmeren.

Programma Zuidoostrand

1. Realisering 2^e dorpsrand Rodegraafweg in relatie tot toekomstige uitbreidingen Liessel;
2. omschakeling bestaande agrarische bedrijven naar woningen.

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Nadere uitwerking noodzakelijk in aansluiting op de kern van Liessel;

Ad 2) Initiatieven mogen een toekomstige transformatie van het gebied niet belemmeren.

Zuidrand kern Liessel

Neerkantseweg

Ruimtelijk

Het gedeelte van de Neerkantseweg tussen de Blokhuisweg en de grens van de bebouwde kom maakt deel uit van de kernrandzone. De grens van de bebouwde kom kan beschouwd worden als een fraaie, groene dorpsentree. Achter de bedrijven aan de westzijde van de weg stroomt de Astense Aa.

In deze kernrandzone bevindt zich echter enige bedrijvigheid aan de Neerkantseweg, die het geheel een wat rommelig beeld geeft. Dit zet zich voort in het beeld van de bedrijvigheid aan de andere kant van de Blokhuisweg.



Clustering niet-agrarische bedrijvigheid



Uitsnede luchtfoto dorpsentree Neerkantseweg

Functioneel

De bebouwing in de kernrandzone bestaat uit een aantal niet-agrarische bedrijven en semi-agrarische bedrijven van ruime omvang, waaronder een loonbedrijf, een transportbedrijf en een landbouwmechanisatie bedrijf en een burgerwoning.

Mogelijke knelpunten

- rommelig ruimtelijk beeld van de clustering van niet-agrarische bedrijven nabij de zuidelijke dorpsentree;

Potenties/kwaliteitsverbetering

- kwaliteitsslag niet-agrarische bedrijvencluster nabij de zuidelijke dorpsentree;

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het verdient aanbeveling een kwaliteitsslag in dit gebied te maken ten einde de fraaie dorpsentree te versterken en om de relatie met het beekdal van de Astense Aa te verbeteren. Indien de bedrijvigheid wordt beëindigd zou met extra woningbouw- of bijbouw mogelijkheden dit gebied een ruimtelijke verbetering kunnen ondergaan.

Programma Zuidrand

1. Kwaliteitsverbetering niet-agrarisch bedrijvencluster Neerkantseweg thv de zuidelijke dorpsentree middels omschakeling naar woningbouw met extra bebouwingsmogelijkheden evt met inbreiding van een locatie tbv een woning;

Nadere randvoorwaarden

Ad 1) Mede vanwege de ligging nabij de zuidelijke dorpsentree dient een fraaie inpassing te worden gewaarborgd; daarnaast moet rekening gehouden worden met de molenbiotoop, die deels over het gebied ligt.

Zuidwestrand: Beekdal Astense Aa

Ruimtelijk

Aan de zuidwestkant van Liessel ligt het beekdal van de Astense Aa. Het beleid voor de zone van de Astense Aa is gericht op de versterking van het beekdal door middel van landschappelijke maatregelen.

In dit gebied zijn een tweetal vrijstaande woningen aan de Leenselweg gelegen alsmede een bebouwingslint aan het Zand.

Daarnaast grenst deze zone aan de achterzijde van de percelen aan de Mgr. Berkvensstraat en de Zandstraat. Ter hoogte van het evenemententerrein dringt het open, groene beekdal diep het dorpscentrum in. De dorpsentree bij de Zandstraat wordt als fraai beschouwd.

De twee woningen aan de Leenselweg liggen als incidenten in het open gebied van het beekdal. De manege is gelegen tegen de bosrand aan. De burgerwoningen aan het lint in het Zand kijken aan de voorzijde uit over de beek. Het agrarische bedrijf aan de noordzijde van het lint ligt op een prominente positie ten opzicht van het dorp, de beek en het bebouwingslint.

Functioneel

De bebouwing aan de Leenselweg bestaat uit een tweetal burgerwoningen en aan de overzijde een manege. Het lint aan het Zand bestaat uit burgerwoningen en een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij).

Mogelijke knelpunten

- agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) in/nabij het beekdal

Potenties/kwaliteitsverbetering

- versterking beekdal Astense Aa;
- benutting markante situering agrarisch bedrijf 't Zand nabij het beekdal;



Agrarisch bedrijf 't Zand

Ontwikkelingsmogelijkheden

Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf aan het Zand kan ingezet worden op een versterking van deze markante locatie door middel van landschapsbouw, recreatie of woningbouw.

Aan de Leenselweg zijn geen verdere ontwikkelingen gewenst.

Programma Zuidwestrand

1. Behoud open ruimte in het beekdal;
2. Omschakeling agrarisch bedrijf tbv recreatie of woningbouw.

Nadere randvoorwaarden

Ad 2) Inpassing in waardevol landschap op markante locatie.

Westrand kern Liessel

Grootven / Hoek

Ruimtelijke

Aan de noordwest zijde van Liessel ligt het gebied Grootven / Hoek. Het betreft een reliëfrijk agrarisch gebied dat is gelegen tegen de achtergrond van de Liesselse bossen. Door de openheid van het gebied is vanuit het dorp en vanaf het historische lint Loon zicht op het boscomplex. Het gebied zelf is nauwelijks toegankelijk. Vanuit het dorp lopen enkele korte doodlopende wegen het gebied in (oa Oude Molenweg, Hazenpad). Aansluitend aan het dorp staan enkele vrijstaande burgerwoningen en 2 agrarische grondgebonden bedrijven aan deze wegen. Na de laatste bebouwing lopen de straatjes als onverharde paden verder het agrarische gebied in.

Functioneel

De bebouwing betreft enkele burgerwoningen en een drietal agrarisch bedrijven (een intensieve veehouderij en 2 grondgebonden agrarische bedrijven).

Mogelijke knelpunten

-

Potenties/kwaliteitsverbetering

- verduidelijking westelijke dorpsentree Mgr. Berkvensstraat.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Bij eventuele bedrijfsbeëindiging kan het agrarische bedrijf bij de dorpsentree aan de Mgr. Berkvensstraat ingezet worden voor de versterking van de groene knoop bij de dorpsentree. Daarnaast kan een aansluiting gemaakt worden op de recreatieve voorzieningen in de directe omgeving zoals de twee sportparken, de manege en in de ruimere omgeving van de Groene Peelvallei.



Agrarisch bedrijf bij westelijke dorpsentree

Gezien de landschappelijke waarde en de slechte toegankelijkheid van het gebied worden verder geen bouwontwikkeling voor gestaan, maar wordt ingestoken op een verweving van landbouw, natuur en landschap.

Programma Westrand

1. Behoud open ruimte;
2. Omschakeling van het agrarisch bedrijf aan de Mgr. Berkvensstraat thv de westelijke dorpsentree naar recreatie;

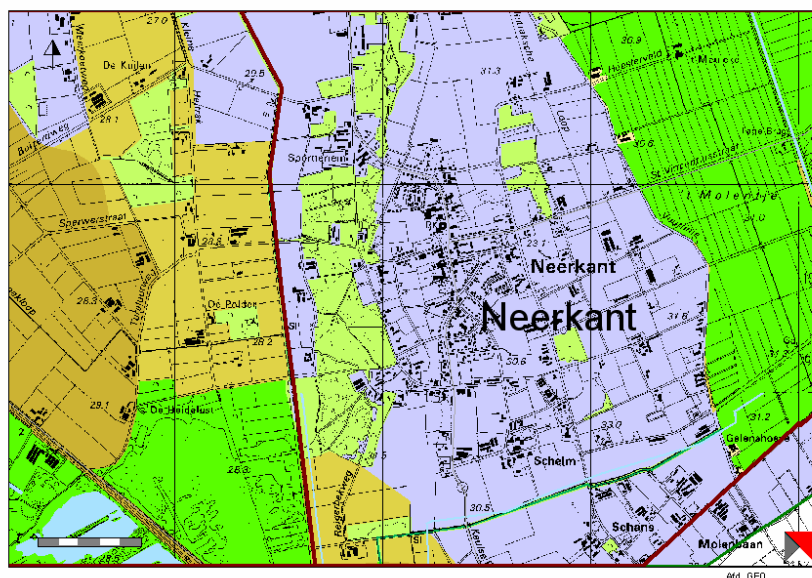
Nadere randvoorwaarden

Ad 2) In aansluiting op het gemeentelijk recreatief beleid.

4. NEERKANT

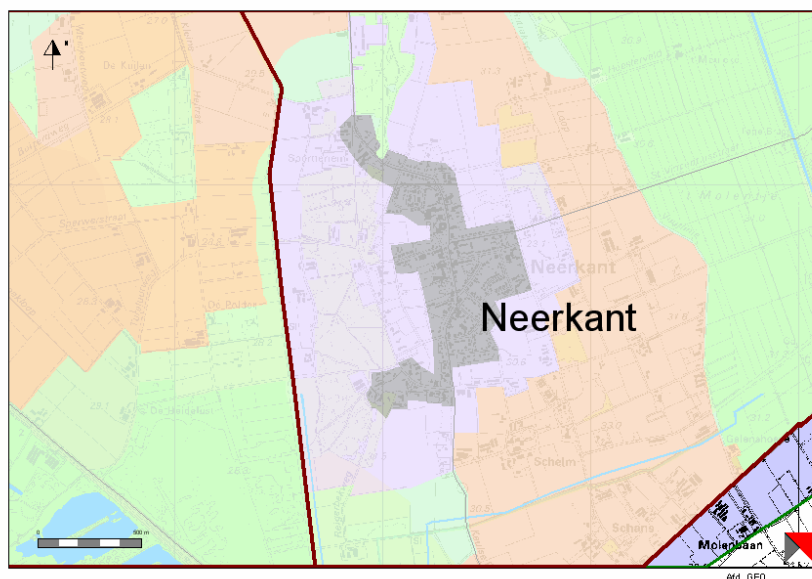
4.1. Beleidsanalyse

AHS-landschap
(RNLE-onderdeel)
GHS-natuur (overig
bos en natuur)



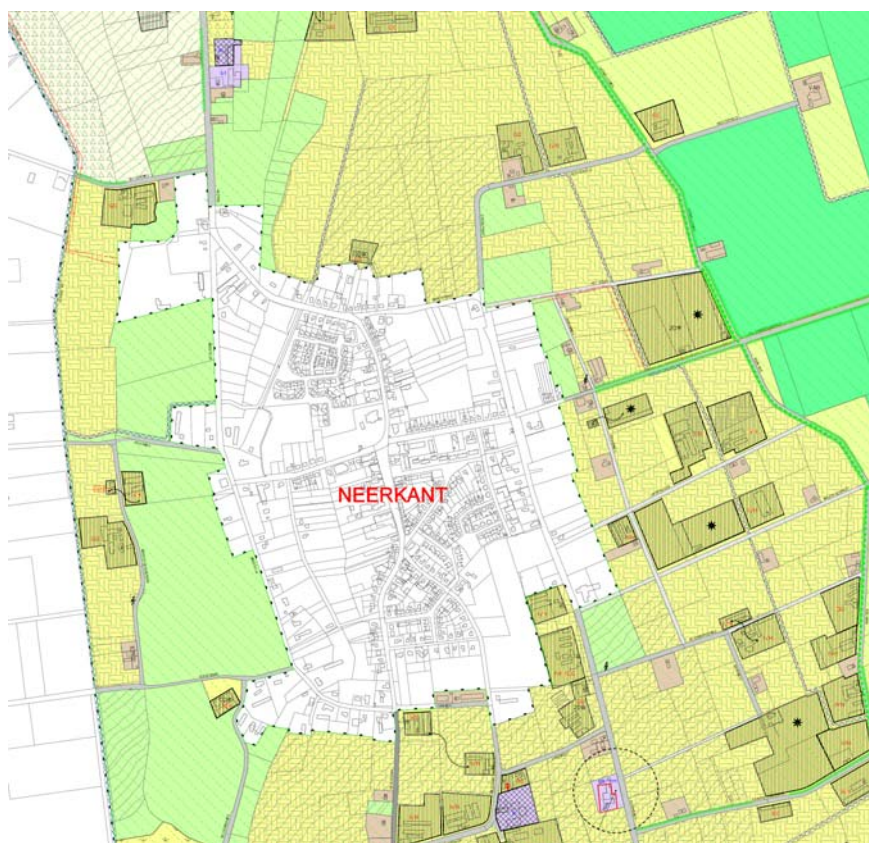
Streekplanzoning provincie Noord-Brabant

Extensiveringsgebied overig
Verwevingsgebied



Integrale zoning intensieve veehouderij (Reconstructie plan De peel)

Agrarisch gebied
Agrarisch gebied
met meerwaarden
(RNLE-onderdeel)
Bos en natuur



Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Deurne

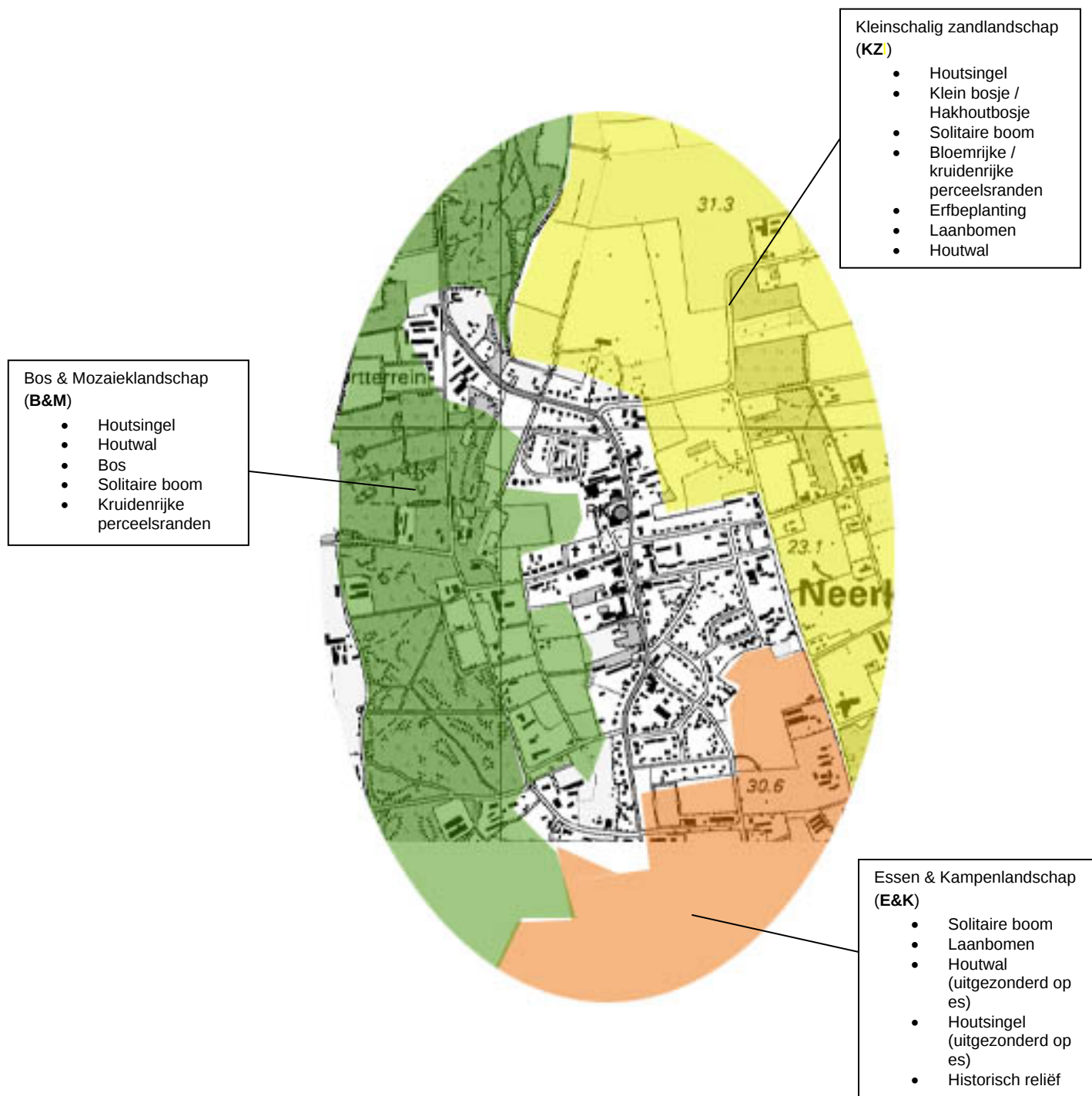


Hoge indicatieve archeologische
waarde in het zuiden

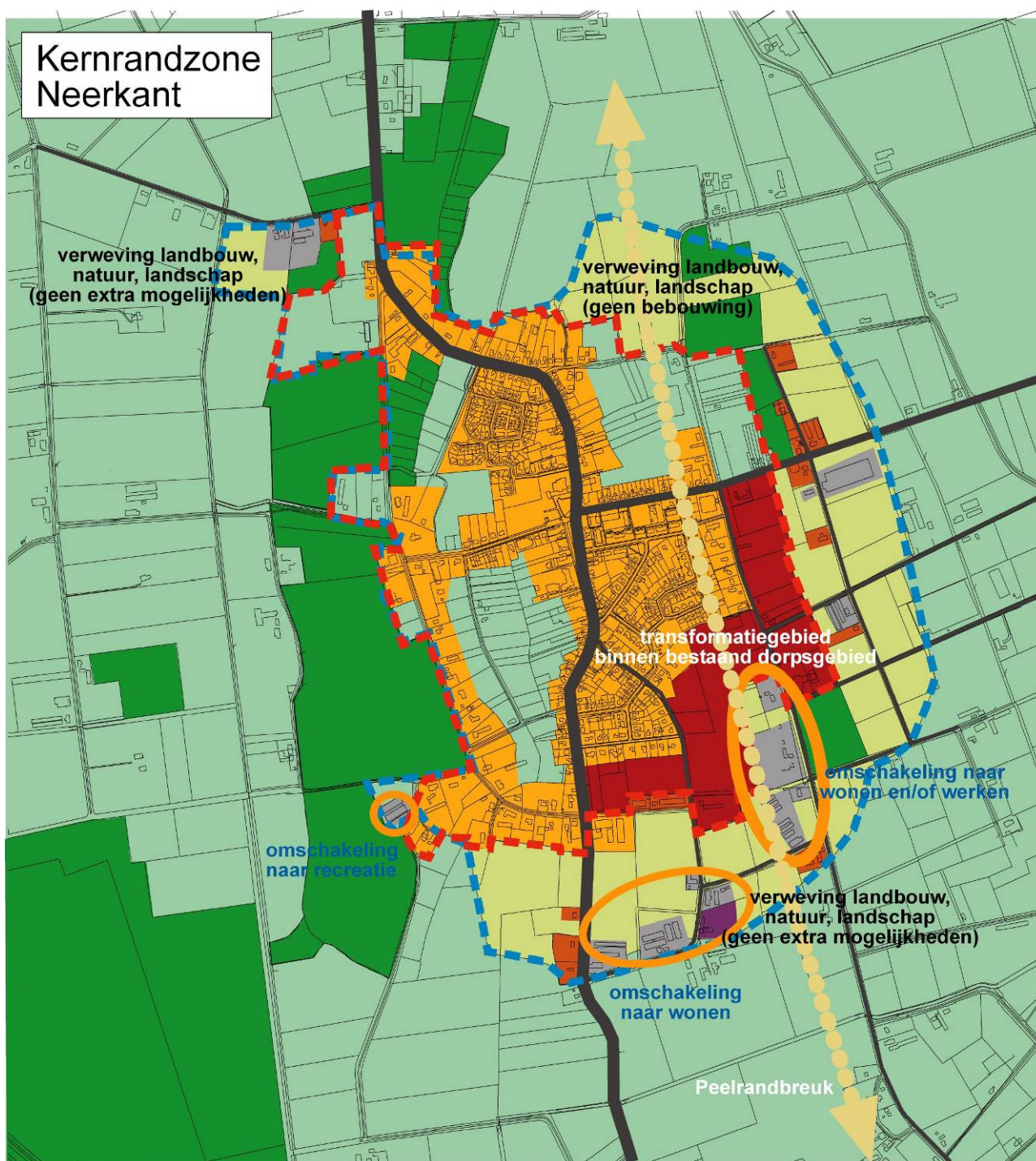


Uitsnede luchtfoto Neerkant

In het kader van het landschapsontwikkelingsplan zijn voor de gehele gemeente Deurne diverse landschapstypen onderscheiden. Per landschapstype zijn landschapselementen gedefinieerd, die het betreffende landschapstypen zouden kunnen versterken en tevens leiden tot verbetering van de beeldkwaliteit ter plekke.



4.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Neerkant

Algemeen

Het dorp Neerkant bestaat uit een langgerekte lintbebouwing langs de Dorpsstraat en Keulsebaan. Aan weerszijden van het lint zijn enkele kleine woonwijken gelegen. Aan de westzijde liggen de Neerkantse bossen tegen het dorp aan. Deze bossen bestaan met name uit zomereik, grove den en berk en hebben tevens een historische waarde, gezien de datering uit de periode 1800 – 1900.

Aan de oost-, noord- en zuidzijde ligt een agrarisch gebied van oude heideontginningen met verspreide agrarische bedrijven. Ten noord- en zuidoosten van de kern Neerkant bevindt zich enig reliëf in het landschap. Ten oosten van de Vuurlinie begint het open landbouwgebied van de jonge peelontginningen.

De begrenzingen van het dorpsgebied van Neerkant zijn ruim genomen. Aan alle zijden van het dorp zijn naast de dorpsbebouwing ook grote onbebouwde terreinen opgenomen. Met name de open gebied tussen de westelijke dorpsrand en de Neerkantse bossen zijn aangemerkt als waardevol. Ook aan de oost- en zuid zijde zijn nog grote open gebieden als dorpsgebied aangemerkt. Rondom deze open dorpsgebieden is de kernrandzone gelegen waarin zowel een aantal agrarische bedrijven als burgerwoningen zijn gelegen. Deze bebouwing wordt ontsloten door kleine landbouwwegen waarvan een deel nog onverhard is. De St. Vincentiusstraat is de lokale verbindingsweg naar Helenaveen en doorkruist de kernrandzone. Aan de zuidzijde van de kernrandzone is de Keulsebaan, de verbinding met Meijel, de belangrijkste weg. Met name de agrarische bebouwing aan de zuidzijde geeft een wat rommelig ruimtelijk beeld.



Loonbedrijf Meistraat

Beleidsmatig

De kernrandzone maakt in zijn geheel onderdeel uit van de AHS-landschap (RNLE). De zone is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in extensiveringsgebied overig. De oost- en zuidrand van de kernrandzone maken onderdeel uit van het verwevingsgebied.

In het bestemmingsplan is onderhavige zone veelal bestemd als agrarisch gebied. Enkele percelen zijn bestemd als agrarisch gebied met meerwaarden, terwijl de bospercelen bestemd zijn als bos en natuur.

Neerkant is gelegen in een waardevol gebied nabij en tussen de Peelgebieden, die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur en zijn aangewezen als vogel- en habitatrictlijngebied. Mede hierdoor dienen bij eventuele ontwikkelingen de mogelijke waterhuishoudkundige gevolgen goed in beeld te worden gebracht.

In de StructuurvisiePlus wordt voorgesteld om een verbetering en inbreiding aan de oostzijde (Schanweg e.o.) en zuidzijde (Tankweg e.o.)

na te streven, met in acht neming van de cultuurhistorische en archeologische waarden van het gehucht Moostdijk. Daarnaast zou kleinschalige bedrijvigheid aan de dorpsrand mogelijk gemaakt moeten worden met het oog op behoud van de leefbaarheid in de kern Neerkant.



Intensieve veehouderij Boonhof

Functioneel

De aanwezige bebouwing in de kernrandzone is hoofdzakelijk gesitueerd aan de oost- en zuidzijde. Aan de oostzijde zijn enige vrijstaande burgerwoningen gesitueerd aan de (onverharde) Braamweg. Aan de zuidzijde thv de Boonhof, Langmost, Meistraat en Schansweg bevindt zich een ruim opgezette clustering van agrarische bedrijven (veelal intensieve veehouderij bedrijven), enige verspreid gelegen burgerwoningen en een loongrondbedrijf.

Tenslotte bevindt zich in het noordwesten van de kernrandzone nog een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Buizerdweg.

Mogelijke knelpunten

- intensieve veehouderij in de bosrand (Reigerbekweg);

Potenties/kwaliteitsverbetering

- evt kwaliteitsverbetering aan de Schansweg



Zicht op de Schansweg

Ontwikkelingsmogelijkheden

Momenteel worden de gebieden in de kernrandzone veelal nog door een open dorpsgebied van de kern gescheiden. Zonder een transformatie van het open dorpsgebied zullen eventuele ontwikkelingen in de kernrandzone ruimtelijke geïsoleerd liggen en moeilijk bereikbaar zijn. Hiertoe wordt in de StructuurvisiePlus reeds een aanzet gegeven met enkele inbreidingsontwikkelingen. Deze zullen veelal in het dorpsgebied plaatsvinden. Pas wanneer er meer duidelijkheid is over de transformatie van het dorpsgebied kan bepaald worden wat de gewenste

ontwikkelingen in de kernrandzone zouden kunnen zijn. De insteek van de onderhavige Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie is dan ook om een terughoudend beleid te voeren voor de kernrandzone. Ontwikkelingen in deze zone mogen de gewenste transformatie binnen het dorpsgebied niet belemmeren.

Bij eventuele beëindiging van de agrarische activiteiten aan de zuidzijde lijkt een omschakeling naar wonen te prefereren. Daarnaast bevinden zich aan de Schansstraat enige percelen, die wellicht kunnen dienen als verplaatsingslocatie voor enige kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid, die zich momenteel in de kern van Neerkant bevindt. Dit betreffen in eerste instantie enige vrijkomende agrarische bedrijfslocaties aan de westzijde van de Schansweg.



Uitsnede luchtfoto Schansweg

Aan de oostzijde van de Schansweg (gelegen binnen de bebouwde kom) bevindt zich slechts incidenteel enige bebouwing. Aan deze oostzijde is gezien het open karakter van de omgeving functieverandering danwel een toename van bebouwing niet gewenst m.u.v. een ietwat verrommelde locatie ter hoogte van de Molentjesdreef, waar een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt zou kunnen worden. De percelen aan de Braamweg zijn gezien de situering in open agrarisch gebied, de grotere afstand tot de kern en de ligging aan een onverharde weg eveneens

minder geschikt om te dienen als verplaatsingslocatie. Ter hoogte van Reigerbekweg 1 wordt omschakeling naar recreatie mogelijk gemaakt in geval van bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij gelegen in de bosrand, mits deze ontwikkeling gepaard gaat met landschapsverbetering.

4.3. Programma

1. geen toevoeging bebouwing aan de westrand;
2. geen toevoeging bebouwing aan de noordrand;
3. geen extra bebouwingsmogelijkheden aan de zuidrand;
4. agrarische bedrijven aan de zuidzijde, ten westen van de Schansweg kunnen omschakelen naar wonen en vormen tevens een mogelijke verplaatsingslocatie voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid uit de kern van Neerkant icm een ruimtelijke kwaliteitsverbetering; Agrarische bedrijven aan de zuid- en zuidwestzijde kunnen omschakelen naar wonen.evt. met een extra bouwmogelijkheid tbv bijgebouwen..
5. omschakeling intensieve veehouderij aan de Reigerbekweg naar recreatie icm landschapsverbetering.

Nadere randvoorwaarden

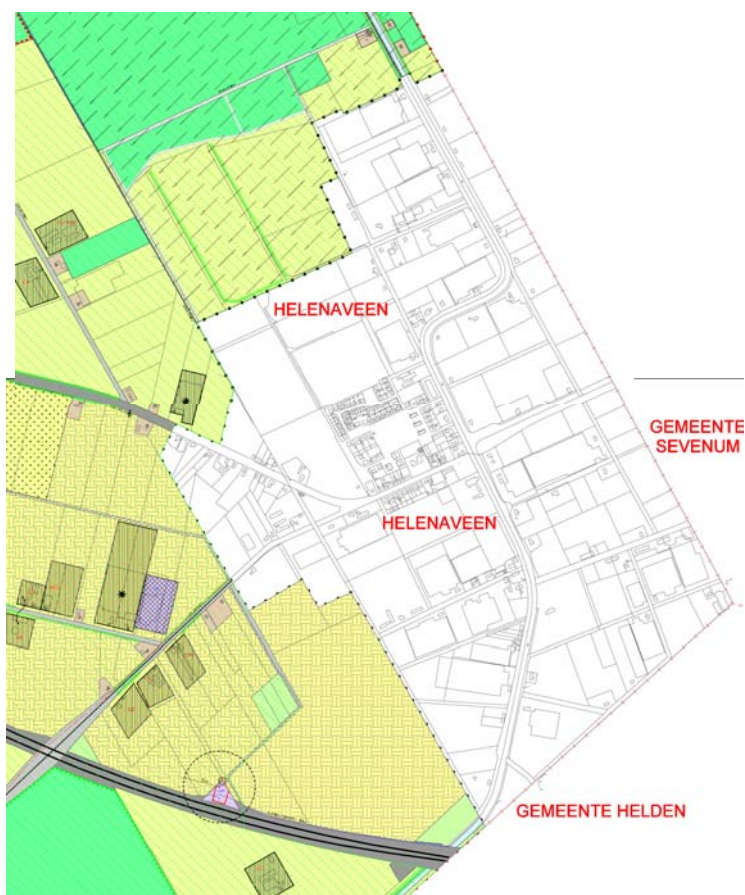
Ad 5) Amovering van bedrijfsgebouwen, ter stimulering kan wellicht enige extra herbouw ruimte worden gegeven. Gelegen nabij de Peelrandbreuk.



*Veelal lage indicatieve
archeologische waarde*



Bescherm dorpgezicht



Bestemmingsplan buitengebied gemeente Deurne



Uitsnede luchtfoto Helenaveen

5.2. Ruimtelijke analyse



Ruimtelijke analyse kaart Helenaveen

Algemeen

Helenaveen is een historisch zeer waardevol veenkoloniaal dorp en ligt aan beide zijden van de Helenavaart. Langs deze vaart ontstond door de ontginningen een veenkoloniaal landschap met een rationele, loodrecht op de vaart staande strookvormige verkaveling. De opbouw is planmatig volgens het voorbeeld van veenkoloniën in Groningen. Vooral na 1900 vonden steeds meer landbouwontginningen plaats. De nadruk kwam hierbij te liggen op de melkveehouderij. Inmiddels is vooral de glastuinbouw bepalend voor het dorp. Deze sector staat in het dorp echter voor een grote transformatie. De bestaande glastuinbouwbedrijven in het noordelijk deel van de kern, ten noorden van de Spruitweg zullen veelal verdwijnen en worden omgezet naar burgerwoningen. Hiervoor in de plaats is ten zuiden van de Sevenumseweg een gebied aangewezen tbv glasontwikkeling. Bovendien zullen rondom de kern met name ten westen enige extra woningen gerealiseerd worden. Vanwege de bijzondere ruimtelijke opbouw van de kern is Helenaveen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een groot deel van de peelontginningen zijn inmiddels veranderd in beschermde natuurgebieden.

De kernrandzone van Helenaveen ligt aan de westzijde van de kern en bestaat uit een gedeelte in de hoek Douglasweg / Oude Peelstraat en een gedeelte bij de Lagebrugweg en Aardbeiweg.

Het gedeelte van de kernrandzone tussen Lagebrugweg en Aardbeiweg betreft een geheel open agrarisch gebied.

Beleidsmatig

De kernrandzone maakt in zijn geheel onderdeel uit van de AHS-landschap (RNLE). Daarnaast zijn de twee noordelijke punten gelegen binnen de GHS-natuur(parel).

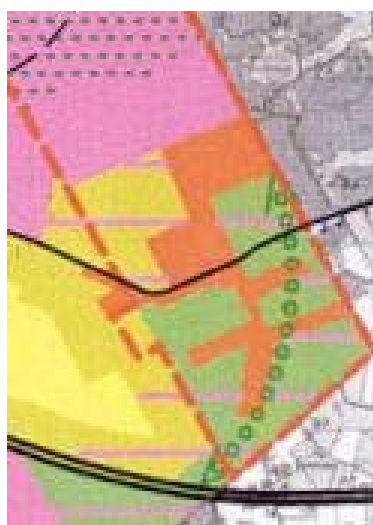
De zone is conform de integrale zonering intensieve veehouderij grotendeels gesitueerd in extensiveringsgebied overig, muv de westrand nabij de Oude Peelstraat. De westrand maakt onderdeel uit van het verwevingsgebied.

Het merendeel van deze zone is gelegen in het komplan voor de kern Helenaveen. Alleen enkele percelen aan de westrand vallen binnen het bestemmingsplan buitengebied. De percelen ten noorden van de Oude Peelstraat zijn bestemd als agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden, in aansluiting op het Peelgebied. De percelen ten zuiden van de Oude Peelstraat zijn bestemd als agrarisch gebied met meerwaarden, als onderdeel van het RNLE.

Ten zuidwesten van de kern Helenaveen, nabij de Zinkskeslaan is aangewezen als een Doorgroeigebied glastuinbouw. Hier worden

uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd voor de bestaande glastuinbouwbedrijven in dit gebied. De oostpunt van dit doorgroeigebied is gelegen binnen de kernrandzone.

Helenaveen is gelegen temidden van de waardevolle Peelgebieden, die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur en zijn aangewezen als vogel- en habitatrichtlijngebied. Mede hierdoor dienen bij eventuele ontwikkelingen de mogelijke waterhuishoudkundige gevolgen goed in beeld te worden gebracht.



De kernrandzone Helenaveen is gelegen in het veenkoloniaal ontginningslandschap. De landschappelijke en cultuurhistorische elementen van dit landschap worden tevens beschermd middels de aanwijzing als Belvédèregebied en de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. In het rapport 'Belvédèregebied Griendtsveen – Helenaveen' van de gemeente Deurne en ook in het Landinrichtingsplan Peelvenen staat weergegeven wat de mogelijkheden zijn om dit landschap te versterken.

Functioneel

Met uitzondering van een glastuinbouwbedrijf aan de Oude Peelstraat en een tweetal burgerwoningen aan de Lagebrugweg is er geen bebouwing in de kernrandzone aanwezig.



Mogelijke knelpunten

- Glastuinbouwbedrijf nabij kwetsbare natuurgebieden

Potenties/kwaliteitsverbetering

- evt versterking dorpsentree aan de westzijde thv Oude Peelstraat



*Glastuinbouwbedrijf Oude
Peelstraat*

Ontwikkelingsmogelijkheden

Bij beëindiging van de agrarische activiteiten aan de Oude Peelstraat kan worden omgeschakeld naar wonen en/of recreatie.

Er worden geen ontwikkelingen van bebouwing in dit gebied nagestreefd, maar een verweving van landbouw, natuur en landschap.

5.3. Programma

1. geen toevoeging extra bebouwing;
2. agrarisch bedrijf thv Oude Peelstraat mag omschakelen naar woning danwel eventueel recreatie.

Nadere Randvoorwaarden

Ad 2) Amovering van de bedrijfsgebouwen; Aansluitend op situering en maatvoering van naburige woningen. Inachtneming natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

INHOUD

BLZ

1. JURIDISCHE REGELING.....	3
BIJLAGE 1 LIJST VAN NADERE EISEN.....	1
BIJLAGE 2 STRUCTUURBEELD STRUCTUURVISIE PLUS.....	3
BIJLAGE 3 PROVINCIALE BELEIDSLIJN BEBOUWINGSCONCENTRATIES	7

1. JURIDISCHE REGELING

De juridische verankering van de in deze nota voorgestelde functionele programma's voor de bebouwingslinten en kernrandzones heeft deels in het bestemmingsplan buitengebied plaats gevonden, voor zover het concrete ontwikkelingen en locaties betrof. Voor de nog niet concreet uitgewerkte ontwikkelingen dient deze gebiedsvisie als ruimtelijke onderbouwing als de ontwikkeling zich concreet aandient.

De in deze visie nader begrensde bebouwingsconcentraties zijn als 'ontwikkelingscluster' respectievelijk 'kernrandzone' op plankaart 2 van het bestemmingsplan buitengebied opgenomen.

Ontwikkelingsmogelijkheden binnen het Bestemmingsplan buitengebied

Binnen het bestemmingsplan buitengebied zijn navolgende omschakelingsmogelijkheden opgenomen en in de voorschriften juridisch verankerd:

1. Bij de omschakeling van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf kan middels een opgenomen wijzigingsbevoegdheid de maximale toegestane omvang van 400 m² met 20% van het meerdere van de te slopen bedrijfsgebouwen worden vergroot tot een maximum van 600 m²;

Dit betreft de bebouwingslinten: Liesselseweg, Brouwhuisweg, Leensel, Heitrak en Langstraat. Bovendien geldt dit voor de kernrandzones: Noordrand Deurne, Zuidwestrand Deurne en Zuidoostrand Neerkant.

2. Bij de omschakeling van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een recreatie bedrijf kan middels een opgenomen wijzigingsbevoegdheid de maximale toegestane omvang van 500 m² met 20% van het meerdere van de te slopen bedrijfsgebouwen worden vergroot tot een maximum van 750 m²;

Dit betreft de bebouwingslinten: Leensel, Heitrak, de Kanaalstraat / Oude Peelstraat en de Brouwhuisweg. Bovendien geldt dit voor de kernrandzones: Noordrand Deurne, Vlierden, Zuidwestrand Liessel, Westrand Liessel, Zuidrand Neerkant en Helenaveen.

3. Bij de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning in een bebouwingsconcentratie, kan middels een opgenomen wijzigingsbevoegdheid, de toegestane omvang aan bijgebouwen met

25% van het meerdere te slopen oppervlak worden vergroot tot maximaal 200 m² per wooneenheid¹;

Dit betreft alle aangeduide bebouwingslinten en kernrandzones.

Voormalige agrarische bedrijfslocaties

Bovenstaande ontwikkelingsmogelijkheden worden niet enkel geboden aan bestaande agrarische bedrijven, maar ook aan voormalige agrarische bedrijfslocaties. Dit betreft bedrijfslocaties, waar in het verleden sprake is geweest van een agrarisch bedrijf, maar die in de afgelopen jaren hun bedrijfsmatige activiteiten hebben beëindigd. Deze locaties zijn in het bestemmingsplan reeds bestemd als burgerwoning, maar veelal zijn de opstallen nog aanwezig. Aangezien sloop van bedrijfsbebouwing op deze locaties op dit moment moeilijk is af te dwingen zijn ook voor deze locaties verruimde mogelijkheden opgenomen, mits sprake is van meer dan 200 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing.

Ontwikkelingsmogelijkheden buiten het Bestemmingsplan buitengebied

1. De gemeente is van mening dat op sommige locaties binnen een bebouwingsconcentratie het toevoegen van een woning(en) op basis van de provinciale notitie Buitengebied in Ontwikkeling mogelijk is om knelpunten op de betreffende locatie of elders in het buitengebied op te lossen. De voorwaarden waaronder een dergelijke woning kan worden toegevoegd zullen in afzonderlijk beleid worden opgenomen, dat gebaseerd wordt op de nieuwe Grondexploitatiewet, die naar verwachting op 1 juli 2008 in werking zal treden, dan wel via te realiseren aankoop. De toevoeging van een dergelijke woning wordt niet middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan buitengebied geregeld. Hiervoor dient een aparte planologische procedure te worden gevolgd, waarin alle specifieke lokale omstandigheden mee- en afgewogen kunnen worden en de afspraken op maat kunnen worden geregeld.
2. In de gebiedsvisie wordt tevens de mogelijkheid genoemd tot toevoeging van woning(en) bij afbraak van agrarische bedrijfsgebouwen elders (Ruimte-voor-Ruimte). De realisering van dergelijke bebouwing moet evenwel rechtstreeks zijn gekoppeld aan de afbraak van agrarische bedrijfsgebouwen elders al dan niet in combinatie met de inlevering van alle mestrechten. Omdat het specifieke situaties

¹ Dit geldt inmiddels voor alle (voormalige) agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Deurne, die wensen om te schakelen naar een burgerwoonbestemming, conform algemeen provinciaal beleid.

betreft die steeds op de eigen merites moeten worden beoordeeld kan deze ontwikkeling niet via een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan worden geregeld, maar dient dit via een aparte procedure te worden geregeld.

3. Dit geldt tevens voor de globalere danwel zeer specifieke, nog niet concreet uitgewerkte onderdelen uit de gebiedsvisie. Hiertoe zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure gevolgd moeten worden. Dit betreft onder meer de ontwikkeling van een landgoed, de campusontwikkeling en grootschaligere dorpsrandontwikkeling.

Daarnaast is het duidelijk, dat via het publiekrechtelijk spoor niet alle relevante zaken kunnen worden geregeld. Het is derhalve belangrijk en zinvol om ook het privaatrechtelijk spoor per functie element duidelijk in beeld te brengen. Hierin kunnen onder andere zaken worden vastgelegd mbt sloopafspraken, toekomstperspectief, boetebeding en rood-voor-groen. Dit waarborgt enerzijds de uitvoering van ondersteunende maatregelen (bv groen-aanplant) en anderzijds kunnen bijvoorbeeld ook garanties voor eventuele artikel 49 WRO-claims (recreatieve ontwikkeling – agrarische bedrijvigheid) worden veiliggesteld.

BIJLAGE 1 LIJST VAN NADERE EISEN

Stedenbouwkundige / architectonische eisen

- Situering bebouwing/ afstand tot de weg: Het initiatief dient in de voorliggende voorgevelrooilijn van omliggende bebouwing te zijn geplaatst;
- Minimale afstand tussen nieuwe en bestaande bebouwing: maatwerk
- Maatvoering bebouwing (inhoud, hoogte): maatwerk
- Oriëntatie bebouwing: Het initiatief dient hierin aan te sluiten bij de voorkomende bebouwingspatronen;
- Beeldkwaliteit bebouwing / welstand (langgevel, wederopbouw): Het initiatief dient te voldoen aan de welstandseisen;

Landschappelijk / ruimtelijke eisen

- Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon;
- Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
- Waardevolle landschapselementen: Met het initiatief mag er geen aantasting plaats vinden van kenmerkende waardevolle landschapselementen, zoals: lanen, hagen, singels; bolle akkers, steilranden, onverharde wegen;

Milieukundige aspecten:

- Stank: Het initiatief mag niet leiden tot extra beperkingen voor bestaande agrarische bedrijven en dient derhalve buiten de stankcirkels te worden gerealiseerd; Dit is met name van belang bij de toevoeging van nieuwe woningen.
- Verkeer: De verkeersontsluiting van het initiatief dient voldoende capaciteit te bezitten; Dit is met name van belang bij functie verandering naar bedrijvigheid.
- Geluid: Het initiatief dient niet te leiden tot een extra geluidsgehinderde situatie. Hiertoe is indien relevant akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit geldt met name bij toevoeging van burgerwoning nabij grotere wegen.
- Gevaar / externe veiligheid: Het initiatief mag niet worden gerealiseerd een situatie met een te hoog persoonsgebonden en/of groepsrisico. Dit geldt met name langs de snelweg en/of provinciale weg.
- Luchtkwaliteit: Het initiatief dient niet te leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiertoe kan een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn;
- Waterhuishouding: Bij toename van bebouwing of verharding dient met het initiatief inzicht te worden gegeven in op welke wijze wordt voldaan aan de watertrits benadering: schoon water dient te worden afgevoerd via de trits: afkoppeling, infiltratie, retentie;
- Bodem – onderzoek: het initiatief mag niet worden gerealiseerd op gronden, waarvan de bodem verontreinigd is.

- Cultuurhistorie: Het initiatief mag niet leiden tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hiertoe is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk, indien de indicatieve archeologische verwachtingswaarden hoog of middelhoog is.
- Flora en fauna onderzoek: het initiatief mag niet leiden tot nadelige effecten op flora en fauna;
- Overige milieu zoneringen (tankstations): het initiatief mag niet zijn gesitueerd binnen aangeduide milieu-zoneringen cq. hindercirkels.

Functionele aspecten:

- Ecologische hoofdstructuur: Het initiatief dient buiten de Ecologische hoofdstructuur te zijn gesitueerd

Planologische aspecten:

- Streekplan: Het initiatief dient aan te sluiten bij de beleidslijnen van het Streekplan;
- Reconstructieplan: Het initiatief dient aan te sluiten bij de beleidslijnen van het Reconstructieplan;

BIJLAGE 2 STRUCTURBEELD STRUCTURVISIE PLUS

Aanduidingen

- Gemeentegrens
- Autosnelweg A67
- Spoorlijn Eindhoven-Venlo
- Hoofdwegen
- Regionale wegen
- Peelrandbreuk

Beheer

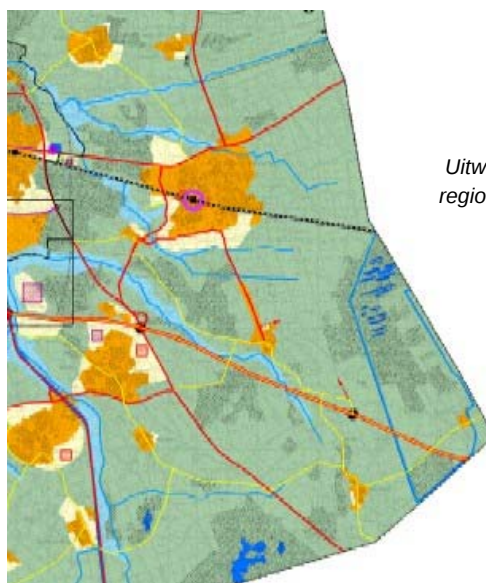
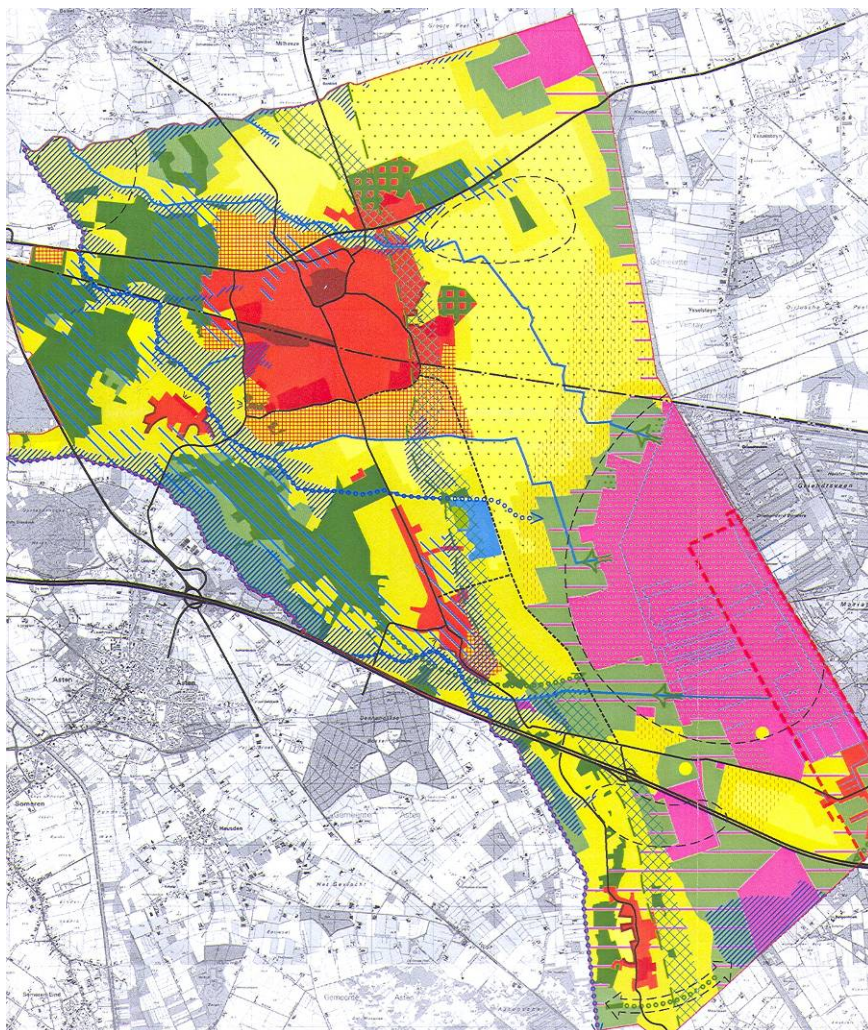
- Bescherming natuurparels (GHS)
- Beheer bos- en natuurgebied (GHS)
- Beheer agrarisch gebied binnen GHS
- Primair agrarisch gebied
- Beheer stedelijk gebied
- Varkensvrijzone in AHS
- Leefgebied das
- Open relatie dorp-landschap
- Beschermd dorpsgezicht Helenaveen
- Verblijfsrecreatie
- Waardevolle dorpsranden

Versterking

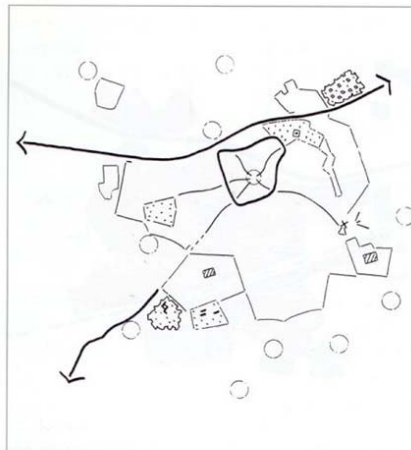
- Kwel en beekdalontwikkeling
- Beekontwikkeling
- Versterking infiltratie
- Wijstwater
- Vasthouden gebiedseigen water
- Behoud landschapsstructuur Peelhorst
- Verweving landbouw, natuur, landschap
- Ontw. natte ecologische verbingszone
- Ontw. droge ecologische verbingszone
- Versterken droge EVZ
- Kansrijk gebied voor waterbrgng
- Versterking centrumgebied / spoorzone
- Ontwikkeling infrastructuur

Transformatie

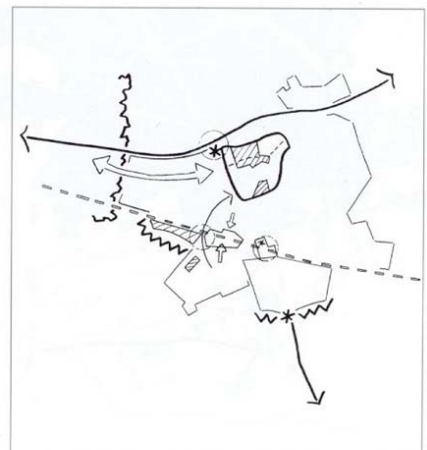
- Potenties voor verblijfsrecreatie
- Nieuwe dorpsranden
- Ontwikkelingspotentie landgoederen
- Stedelijk gebied in landschappelijke inbedding



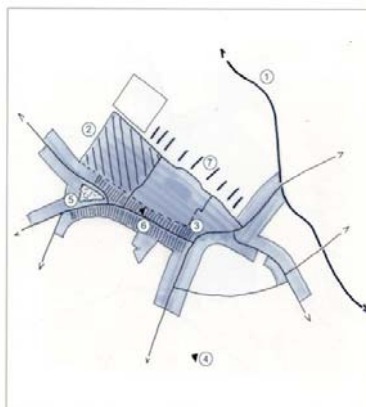
*Uitwerkingsplan /
regionaal structuurplan Zuidoost Brabant*



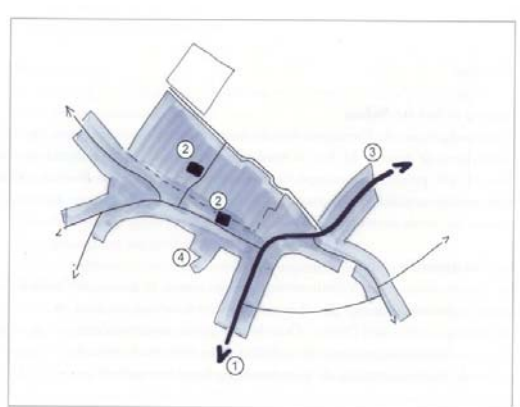
Kwaliteiten Deurne



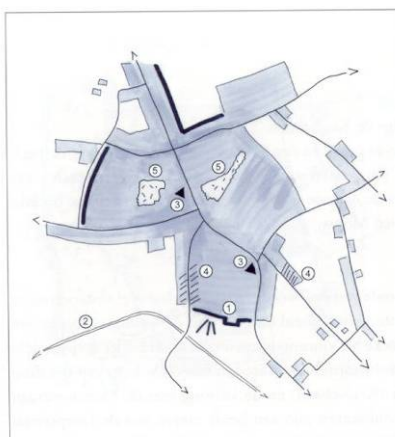
Diskwaliteiten Deurne



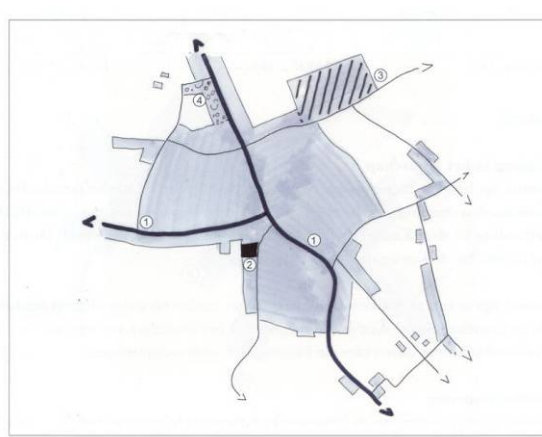
Kwaliteiten Vlieden



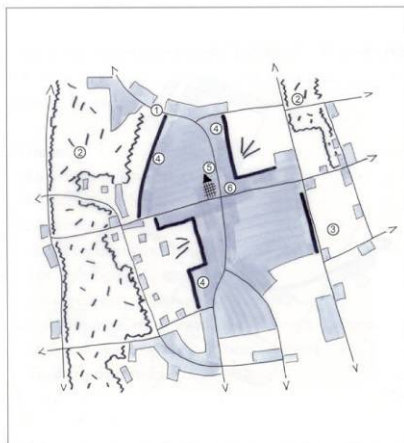
Diskwaliteiten Vlieden



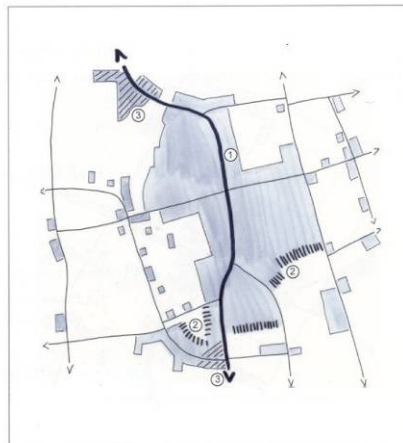
Kwaliteiten Liessel



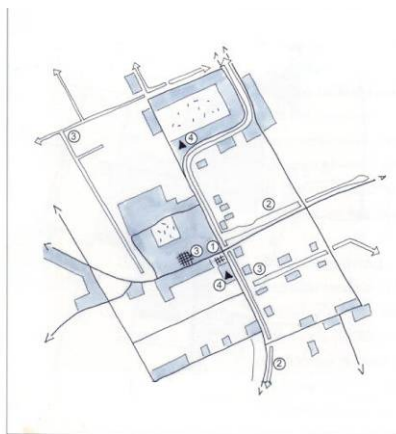
Diskwaliteiten Liessel



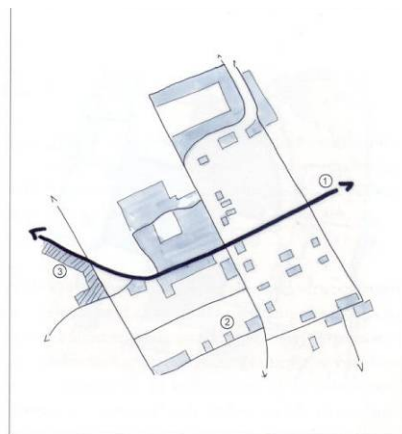
Kwaliteiten Neerkant



Diskwaliteiten Neerkant



Kwaliteiten Helenaveen



Diskwaliteiten Helenaveen

BIJLAGE 3 PROVINCIALE BELEIDSLIJN BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Tekstpassage Partiele herziening Streekplan 2002

In het kader van het vinden van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied, het vergroten van de leefbaarheid van kleine kernen alsmede om bij te dragen in een oplossing voor de stankproblematiek kunnen GS beleidsregels vaststellen voor de zogenoemde kernrandzones en andere bebouwingsconcentraties. Daarbij kunnen zij zover nodig afwijken van beleid uit het Streekplan 2002.

Beleidslijn bebouwingsconcentraties²

In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrandzones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past danwel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het Streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt.

Bebouwingsconcentraties

Het begrip bebouwingsconcentraties is ten opzichte van het Streekplan 2002 aangepast. Het is een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones worden begrepen. Wij vragen van de gemeenten de daarvoor in aanmerking komende bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en de (on)mogelijkheden vast te leggen die zij vanuit de gemeentelijke expertise en eigen beleid als aanvaardbaar en passend beoordelen en voor zover de nieuwe ontwikkelingen passen binnen de leidende principes zoals wij in paragraaf 1.3 hebben verwoord. De verruiming van het beleid heeft betrekking op die bebouwingsconcentraties waarbinnen relatief gezien, reeds een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies, aanwezig is. Een objectieve grens voor de dichtheid van bebouwing is moeilijk te geven; een cluster van bebouwing bestaande uit bijvoorbeeld vier bestemmingsvlakken zal daar in beginsel niet onder vallen, een cluster van een twintig- tot dertig-tal bestemmingsvlakken op relatief korte afstand van elkaar veelal wel. Mede gelet op de specifieke ligging van de kernrandzones verdienen deze specifieke aandacht.

² Deze beleidslijn is in afwijking van het Streekplan vastgesteld.

Kernrandzones zijn historisch altijd bekeken als een onderdeel van het buitengebied. Door het verdwijnen van de agrarische functie in de kernrandzones en het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden, is het wenselijk dat er een nieuwe beleidslijn gehanteerd wordt. Wij zien dit gebied als een overgangszone tussen stad (rood) en land (groen) waarvoor specifiek daarop gericht beleid noodzakelijk is.

Deze beleidslijn brengt niet met zich mee dat kernrandzones gezien worden als vrijwaringszone's voor een ver(der)gaande verstedelijking. Het is niet de bedoeling dat kernrandzones beschouwd worden als gebieden voor nieuw stedelijk ruimtebeslag. De aanwijzing van gebieden waar nieuw stedelijk ruimtebeslag afweegbaar is, heeft zijn neerslag gekregen in de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002.

Er zijn verschillende soorten kernrandzones aan te wijzen (zie bijlage 1)³. De typologie bepaalt in welke gevallen het handhaven van vrijkomende bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is. Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden.

Een soortgelijke benadering geldt voor de “los” van een kern liggende bebouwingsconcentratie, die op basis van deze beleidslijn kan worden aangewezen en nader begrensd. De ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende soorten van bebouwingsconcentraties vragen een op de situatie toegesneden benadering. Naast een ligging aansluitend of los van de kern is onder andere van belang of er sprake is van een ligging in/nabij de Groene Hoofdstructuur (GHS), van bijzondere cultuurhistorische waarden en -bebouwing alsmede de landschappelijke kwaliteiten en de aanwezige infrastructuur.

De ligging van een bebouwingsconcentratie en de draagkracht van het gebied bepalen de mogelijkheden voor hergebruik en/of toevoeging van nieuw bouwvolume.

Nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties

Wij vragen uitdrukkelijk dat nieuwe ontwikkelingen (zowel in de vorm van verruimde hergebruiksmogelijkheden als bij het toevoegen van bouwvolume) door middel van een rood-voor-groen-constructie een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De gemeentelijke visie zal hiervoor beleid moeten formuleren. Het door de gemeente op te stellen beleid zal maatwerkoplossingen voor aanvaardbare initiatieven mogelijk

³ Deze bijlage waarin diverse typologieën zijn uitgewerkt, is bedoeld als een verduidelijking en hulpmiddel bij de opstelling van beleid. De opsomming is niet uitputtend bedoeld.

moeten maken maar daarnaast dus ook bepaalde garanties moeten bieden hoe het bereiken van ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gewaarborgd.

Vanuit het provinciale beleid worden geen beperkingen gesteld aan functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten. Wij verwachten van de gemeente dat zij aangeven welke functies, en tot welke omvang, zij passend vinden binnen de bebouwingsconcentraties. Voorts dienen de effecten van het toelaten van nieuwe functies en bebouwing op de omgeving mede te worden betrokken.

In het algemeen zullen er in kernrandzones meer mogelijkheden zijn voor het toelaten van meer stedelijk gerichte functies, zoals bijvoorbeeld detailhandels-, maatschappelijke- en zorgvoorzieningen in logische samenhang met stad en dorp. In “los” liggende bebouwingsconcentraties zullen de mogelijkheden vaker toegespitst zijn op recreatieve functies en daarop gerichte (kleinschalige) voorzieningen.

Bij hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties verwachten wij dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, voor zover deze bebouwing geen cultuurhistorische waarden bezit. Het is gebleken dat het moeilijk is om vooraf grenzen te stellen aan de maximaal toelaatbare oppervlakte voor bebouwing. De praktijk leert dat de behoefte aan bebouwing afhankelijk is van de toe te laten functie. Wij verwachten van de gemeente dat zij in de op te stellen visie duidelijke grenzen stellen aan het toe te laten bouwvolume afhankelijk van de aard, schaal en functie van het gebied. Hiervoor moeten randwoorden worden opgenomen.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (Rbv) en ruimte-voor-ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

Indien er bij de toepassing van een rood-voor-groenconstructie sprake is van de toevoeging van burgerwoningen binnen een bebouwingsconcentratie, is dit alleen mogelijk mits dit een onderdeel vormt van, of direct gekoppeld is aan, een ruimte-voor-ruimteontwikkeling.

Gemeentelijke Visie

De ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties zijn gekoppeld aan het opstellen van een gebiedsgerichte visie. Het is van belang dat de gemeente in de visie een ontwikkelingsgerichte strategie formuleert waarbij nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met effectieve en consistente verbeteringsmaatregelen. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met het inzetten van fondsen en instrumenten als rood-voor-groen. Bij fondsen kan gedacht worden aan bijdragen voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

Wij vragen van de gemeenten de daarvoor in aanmerking komende bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en in een integrale visie⁴ op te nemen. In de visie worden de (on)mogelijkheden vastgelegd die de gemeenten vanuit hun expertise en eigen beleid als aanvaardbaar en passend beoordelen. Voorwaarde is dat de ontwikkelingen passen binnen de algemene uitgangspunten van het (ruimtelijk) beleid zoals neergelegd in het Streekplan 2002 en paragraaf 1.3 van deze beleidsnota, de gebieds- en reconstructieplannen en het ontwikkelingsbeleid zoals verwoord in paragraaf 1.4 en 1.5 van deze beleidsnota.

De visie kan worden opgesteld in de vorm van een gemeentelijke beleidsnota, vast te stellen door de raad c.q. burgemeester en wethouders na een openbare voorbereidingsprocedure, die de basis kan bieden voor medewerking aan zelfstandige projectprocedures. Ook kan er voor worden gekozen de begrenzing van de bebouwingsconcentraties en de integrale visie daarop in een bestemmingsplan op te nemen, waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden na toepassing van flexibiliteitsbepalingen gestalte kunnen krijgen. De in het bestemmingsplan op te nemen visie, biedt in een dergelijk geval de basis voor de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen.

De visie gaat vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing⁵ die inzicht geeft in de volgende aspecten:

1. een beschrijving van het gebied (gebiedsprofiel): geeft inzicht in de aanwezige ruimtelijke situatie, de omgeving en de aanwezige problemen; analyseert varianten voor een duurzame ontwikkelingsstrategie door de toepassing van rood-voor-groen. Hierbij worden ook de natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in het gebied en de omgeving betrokken, de (effecten op) waterhuishoudkundige aspecten en de aanwezige infrastructuur alsmede de gebiedsvisie's uit het reconstructie- en gebiedsplan.
2. een inrichtingsschets en onderbouwing (projectprofiel): geeft inzicht in en motiveert de configuratie en meerwaarde van nieuw groen en rood. De (on)mogelijkheden voor hergebruik van bebouwing en de eventuele toevoeging van bouwvolume worden nader begrensd en er wordt

⁴ De visie heeft in beginsel een globaal karakter; gelet op het feit dat concrete initiatieven veelal (nog) zullen ontbreken, verwachten wij niet dat ontwikkelingen op perceelsniveau zijn uitgewerkt. Anderszijds zal de visie ten aanzien van de te bereiken doelen een meer gedetailleerd karakter hebben; welke doelen wil men bereiken en hoe (ontwikkeling, versterking, behoud en sanering).

⁵ Wij verwijzen naar onze beleidsbrief van 14 oktober 2003, met betrekking tot de toepassing van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin wij een nadere toelichting hebben gegeven op de vereisten waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing voldoet.

gemotiveerd aangegeven waarom de nieuwe functies en bebouwing passen binnen de ruimtelijke structuur. Voorwaarde is dat de toevoeging van nieuwe functies en bouwvolume qua uiterlijke verschijningsvorm, aard, schaal en functie passend zijn bij de omgeving en bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3. een beeldkwaliteitplan (mits relevant): geeft inzicht in de na te streven beeldkwaliteit door onder meer aan te geven op welke ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing en op welke landschappelijke structuren en elementen moet worden ingespeeld en welke streefbeelden daarbij gelden;

4. uitvoeringsparagraaf: geeft inzicht in de haalbaarheid van het plan (korte termijn) en het continuïteitsperspectief (lange termijn). Wij vragen hierbij tevens aandacht voor de handhaafbaarheid van nieuwe ontwikkelingen alsmede zekerstelling van de te behalen kwaliteitswinst (afrekenbaarheid).

Voorgaande opsomming van aandachtspunten en inhoudsvereisten is niet uitputtend bedoeld; denkbaar is dat ook overige aandachtspunten een belangrijke rol (kunnen) spelen. Wij gaan er vanuit dat de gemeente relevante aspecten in de ruimtelijke onderbouwing betreft en dat de ontwikkelingen passen in overige relevante wet- en regelgeving. Wij vragen bij het opstellen van de visie nadrukkelijk aandacht in hoeverre de verruiming van mogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties een oplossing kan bieden voor (bestaande dan wel te verwachten) knelpunten elders in het buitengebied. Het verdient daartoe aanbeveling om in de visie ook (voormalige) agrarische bedrijfslocaties te betrekken die buiten de nader begrensde bebouwingsconcentraties zijn gelegen, teneinde passende oplossingen te kunnen bieden.

De visie dient aan ons college ter beoordeling te worden voorgelegd waarbij wij de visie zullen beoordelen aan de hand van voorgaande randvoorwaarden.

Voor bebouwingsconcentraties waarvoor geen (door ons geaccordeerde) visie is opgesteld, blijft het (VAB)beleid zoals neergelegd in paragraaf 3.4.12 van het Streekplan, behoudens voor zover deze beleidsregels hergebruiksmogelijkheden verruimen (zie paragraaf 3, 4 en 5), van toepassing⁶.

⁶ Vooruitlopend op een vastgestelde visie kan medewerking worden verleend indien de gemeente aantoont dat zij binnen afzienbare termijn een integrale visie zal vaststellen en mits het concrete initiatief past binnen de geformuleerde randvoorwaarden waaronder de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

