

Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Gemeente Eersel

Deel 1

Augustus 2011

1.	INLEIDING.....	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Status.....	3
1.3.	Plangebied.....	3
1.4.	Opzet deel 1 van de nota	3
1.5.	Eisen en randvoorwaarden.....	4
1.6.	Leeswijzer	5
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	6
2.1.	Plangebied.....	6
2.2.	Abiotische structuur	6
2.3.	Cultuurhistorie en archeologie.....	7
2.4.	Ruimtelijke structuur	7
2.5.	Ecologische structuur	8
2.6.	Functionele structuur	9
3.	STRUCTUURSCHETS.....	10
3.1.	Zonering structuurschets	10
3.2.	Functies per zone	13
3.3.	Functionele mogelijkheden.....	20
3.4.	Milieucategorieën.....	22
	BIJLAGE GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	24

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De afgelopen jaren hebben grote veranderingen plaatsgevonden in de agrarische sector. Deze ontwikkelingen zetten zich ook de komende jaren voort. Eén van de gevolgen is, dat agrarische bedrijven hun functie hebben verloren of zullen verliezen. Gemeenten worden geconfronteerd met de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's). Gebleken is dat de primaire doelstelling van ontstening (sloop) ook bij de huidige planologische en financiële regelingen, niet voldoende van de grond komt. Gevolg is verpaupering en het sluimerend ontstaan van ongewenst gebruik.

Ook groeit het besef, dat een vitale landbouw vooral wordt verkregen door bedrijven, waarvan de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Bedrijven in woonconcentraties en kernranden hebben deze perspectieven veelal niet. In deze situaties bestaat de behoefte aan meer actief beleid, waarbij een vrijwillige verplaatsing en/of beëindiging van het bedrijf ook haalbaar wordt door een nieuwe, ruimtelijk en economisch verantwoorde invulling. Hergebruik van VAB's (en andere vrijkomende bebouwing) zal op deze wijze een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Te denken valt aan vestiging van zorgfuncties, kleinschalige vormen van dienstverlening of productie, wonen, recreatie en soms ook detailhandel. Daarnaast kan het bestemmen van nieuwe (ruimte-voor-ruimte)woningen gebruikt worden ter financiering van landschapsverbetering en de sloop van intensieve veehouderijen.

De gemeente Eersel heeft in voorliggende visie op de bebouwingsconcentraties naast haar ruimtelijke visie tevens de visie verwoordt op functieveranderingen buiten de concentraties. Voor de gemeente heeft dit het voordeel dat functieverandering in relatie tot ruimtelijke kwaliteit in een breder, buitengebieddekkend perspectief geplaatst is. Dit om o.a. concrete vragen en wensen binnen en buiten de concentraties die op de gemeente af komen op basis van een helder beleidskader te kunnen toetsen en begeleiden.

Naast het al aangehaalde vraagstuk van vrijkomende agrarische bedrijven betekent die ontwikkeling, dat het buitengebied ook nieuwe economische dragers zal moeten krijgen. Om het landelijke gebied duurzaam en vitaal te houden dient de sociaal-economische teruggang als gevolg van de krimp van de landbouwsector te worden opgevangen. Aan bestaande economische dragers van het gebied zullen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden. Daarnaast dienen alternatieve economische functies en hiermee nieuwe economische dragers voor het platteland te worden gestimuleerd. Deze nieuwe dragers moeten een bijdrage leveren aan duurzaam beheer en behoud van functies in het landelijk gebied en van de aanwezige gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie). Deze kansen zullen zich nadrukkelijk in de kernranden voordoen. Hier is sprake van een sterke dynamiek, waarbij in de onmiddellijke omgeving van het woongebied nieuwe voorzieningen aansluiten bij de maatschappelijke behoefte.

Tegenover de geboden extra ruimte voor hergebruik verlangt de gemeente een tegenprestatie. Extra kansen op een perceel leiden tot een grotere economische waarde van het 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-winsituatie op. Ontwikkelingen moeten in alle gevallen worden afgestemd op het karakter en de draagkracht van de desbetreffende delen van het buitengebied.

In voorliggende deel 1 van de nota Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties heeft de gemeente op een inzichtelijke wijze haar visie op de functionele en ruimtelijke mogelijkheden in

bebouwingsconcentraties weergegeven. Initiatiefnemers in het veld kunnen uit de visie afleiden welke ontwikkelingsmogelijkheden er in hoofdlijnen zijn op vrijkomende locaties, waarbij is aangegeven welke tegenprestatie wordt vereist om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en/of opheffing van een milieuknelpunt. Hiermee wordt ad-hoc beleid voorkomen.

De gebiedsvisie is:

- gericht op hergebruik van locaties met als doel ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- gericht op sociaal-economische versterking;
- een inspiratiekader voor initiatiefnemers en sturingsinstrument voor gemeente;
- een aanvulling op bestaand beleid en leidende principes uit o.a. structuurvisies;
- gericht op primair bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingslinten en -concentraties zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied) en overig buitengebied (aanvullende beleidsdoelen gemeente).

1.2. Status

De Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties vormt zoals eerder aangegeven een aanvulling op bestaand beleid. Dit betekent dat de gemeente een verzoek of initiatief eerst toetst aan de hand van het vigerende (bestemmingsplan)beleid.

In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is gemeentelijk beleid opgenomen voor de kernrandzones, bebouwingslinten en -concentraties zoals deze zijn vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied. Voor deze gebieden krijgt de visie de status van structuurplan, op basis waarvan de gemeente planologische procedures kan opstarten.

Voor het eveneens in de gebiedsvisie opgenomen zonebeleid (buiten de concentraties) geldt deze status niet. Voor deze delen kan bij initiatieven en handavingskwesities worden teruggevallen op de beleidslijn (zeg maar 'deel 1'). Dit vereist echter steeds maatwerk.

1.3. Plangebied

Het Noord-Brabantse Eersel is een plattelandsgemeente met circa 18.100 inwoners. De gemeente bestaat uit de kernen Eersel, Duizel, Steensel, Vessem, Knegsel en Wintelre. De voorliggende studie heeft betrekking op de kernranden, de bebouwingslinten langs enkele wegen tussen de dorpen en enkele verspreid gelegen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Daarnaast bevat deze studie een visie op het gehele buitengebied als inspiratiekader voor planvorming binnen en buiten de bebouwingsconcentraties (structuurschets geheel buitengebied, zie hoofdstuk 3).

1.4. Opzet deel 1 van de nota

Om te komen tot de visie is gestart met een integrale analyse van het buitengebied en het bepalen en analyseren van de bebouwingsconcentraties. Per landschappelijke zone en bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnterpreteerd. Hieruit volgt een duidelijke omschrijving van het karakter. De noodzaak tot en de kansen voor een mogelijke herontwikkeling van (een deel van) de bebouwing is in beeld gebracht. Voorliggend deel 1 bevat een visie op het gehele buitengebied: de helicopterview op de ruimtelijke kwaliteiten (kaart structuurschets) en ontwikkelingsmogelijkheden.

Vervolgens is in deel 2 per bebouwingsconcentratie een specifiek functioneel programma en ruimtelijke visie opgesteld, waarin wordt beschreven welke locaties en functies in aanmerking komen voor hergebruik van vrijkomende bebouwing dan wel toevoeging van bouwvolume. De visie per concentratie heeft deels een abstract (strategisch), deels een concreet karakter. Op dit moment kan immers niet worden bepaald welke ontwikkelingswensen zich waar voor zullen doen. Evenmin kan worden voorzien welke kansen de gebruikers van het landelijke gebied zien voor toekomstig hergebruik. Voor die situaties geeft de voorliggende visie de hoofdlijnen van beleid weer.

De gebiedsvisie biedt een onderbouwing en toetsingskader voor te volgen bestemmingsplanherzieningen, waarin de gemeente zowel de functieontwikkeling als de ruimtelijke kwaliteit als tegenprestatie planologisch vastlegt.

1.5. Eisen en randvoorwaarden

Naast de specifieke randvoorwaarden, die gelden voor de specifieke bebouwingsconcentraties, is er ook een aantal meer algemene randvoorwaarden en eisen. Deze aspecten moeten worden meegenomen in de integrale planonderbouwing. Deze lijst is overigens niet uitputtend: per situatie zal op basis van maatwerk een toetsing moeten plaatsvinden, waarbij in aanvulling op onderstaande criteria ook andere aspecten een rol kunnen spelen.

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, oppervlakte, 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 van de gemeente Eersel, zoals beschreven in de welstandsnota.

Landschappelijk / ruimtelijke eisen:

- Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis);
- 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 plaatsvinden van kenmerkende waardevolle landschapselementen, zoals: lanen, hagen, singels; bolle akkers, steilranden, onverharde wegen;
- Openheid: bestaande waardevolle zichtlijnen dienen te worden gehandhaafd;
- Zandwegen behouden.

Milieukundige aspecten:

- Geurhinder: Het initiatief mag niet leiden tot extra beperkingen voor bestaande agrarische bedrijven en dient te voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de geurverordening: 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 functieverandering 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 langs de snelweg en/of provinciale weg en bij lpg-tankstations;
- Gevaar / externe veiligheid: Het initiatief mag niet worden gerealiseerd in 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 aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren;

- Bodemkwaliteit: 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. Indien de indicatieve archeologische verwachtingswaarde hoog of middelhoog is, is een archeologisch vooronderzoek wellicht noodzakelijk;
- Flora en fauna onderzoek: het initiatief mag niet leiden tot nadelige effecten op flora en fauna;
- Overige milieuzoneringen (tankstations): het initiatief mag niet zijn gelegen binnen aangeduide milieuzoneringen c.q. hindercirkels.

Functionele aspecten:

- Ecologische hoofdstructuur: Het initiatief dient buiten de Ecologische hoofdstructuur te zijn gesitueerd;
- Landbouw: omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering

Planologische aspecten:

- Het initiatief dient aan te sluiten bij de beleidslijnen van de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Het initiatief dient aan te sluiten bij de regels van de provinciale Verordening Ruimte;
- Het initiatief moet passen binnen de gemeentelijke Structuurvisie+ en de geurnota.

Deze aspecten zijn verwerkt in voorliggende visie en uitwerkingen per concentratie (zie deel 2). Bij concrete initiatieven zal op basis van maatwerk worden getoetst of aan de ruimtelijke, planologische en milieukundige eisen wordt voldaan.

1.6. Leeswijzer

De gemeentelijke Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties bestaat uit twee delen. In het eerste deel wordt het beleidskader en de hoofdlijnen voor het gehele gemeentelijke grondgebied aangegeven (structuurschets als inspiratiekader voor ontwikkelingen en plantoetsing binnen en buiten bebouwingsconcentraties). Dit deel vormt tevens het structuurplan voor de bebouwingsconcentraties. In dit deel is ook een uitvoerings- en actieprogramma opgenomen. Achtereenvolgens komen aan de orde:

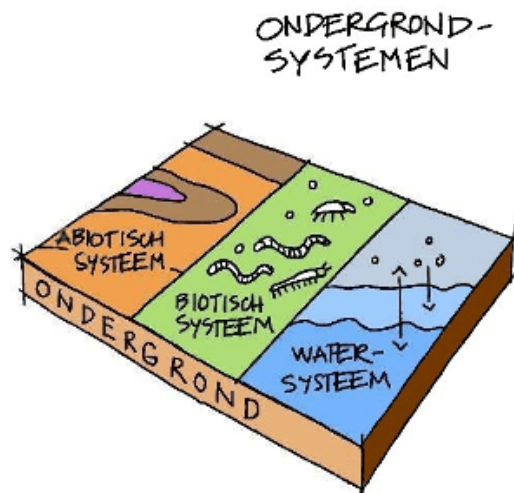
- hoofdstuk 2 korte gebiedsbeschrijving;
- hoofdstuk 3 de structuurschets voor het gehele buitengebied, dat de kansen in de verschillende zones van het buitengebied weergeeft;
- hoofdstuk 4 de doorkijk naar realisatie, met o.a. het uitvoerings- en actieprogramma.

In het tweede deel wordt een uitwerking van deel 1 gegeven, waarin de sterke en zwakke punten, de kansen en bedreigen per deelgebied (bebouwingsconcentratie) worden aangegeven.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk bevat een korte gebiedskarakteristiek. Voor een meer uitvoerige beschrijving van de ruimtelijke en functionele kenmerken van de gemeente Eersel wordt verwezen naar de Structuurvisie-plus en het Landschapsonwikkelingsplan, waarin de gelaagdheid van het gebied uitvoerig is beschreven. Achtereenvolgens komen – volgens de lagenbenadering – de volgende aspecten aan bod:

- Afbakening van het plangebied.
- Beschrijving van de 'vaste waarden' zoals bodem, geomorfologie en water.
- Betekenis van archeologie en cultuurhistorie voor het huidige landschap.
- De bestaande ruimtelijke structuur; zowel landschappelijk als stedenbouwkundig.
- Bestaande ecologische patronen en structuren.
- De functionele karakteristiek van het buitengebied.



2.1. Plangebied

Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente Eersel. Dit betreft meer concreet het grondgebied van de gemeente, met uitzondering van de bestaande dorpskernen en bedrijventerreinen. De bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn onderdeel van het plangebied en worden in deel 2 meer in detail beschreven.

2.2. Abiotische structuur

Geomorfologie

De geomorfologische structuur binnen de gemeente Eersel heeft in hoofdzaak een zuidwest-noordoost georiënteerde structuur. De beken en beekdalen en de daartussen gelegen hogere dekzanden zijn vooral in het zuidelijk deel van de gemeente in deze richting gelegen. In het noordelijk deel is deze richting minder duidelijk, maar het grote dekzandrugcomplex rondom Wintelre en ten noorden van Veldhoven kent ook deze oriëntatie, evenals de land- en stuifduincomplexen van de Oirschotse Heide.

De oriëntatie van het systeem wordt in de omgeving van Vessem enigszins diffuus, omdat het beekdal van de Kleine Beerze en de daarmee samenhangende eenheden hier in zuid-noord richting gelegen zijn. Dit gebied ligt op een scharnierpunt van twee geomorfologische structuren die elk een verschillende oriëntatie hebben.

Bodem

De gemeente Eersel behoort tot de Brabantse zandgebieden. In bijna de gehele gemeente Eersel is de bodem opgebouwd uit leemarm tot leemhoudend fijn zand. Op meerdere plekken is deze laag vrij ondiep (tussen 40 en 120 cm onder het maaiveld) en wordt afgewisseld door grof zand. De bodems zijn over het algemeen geclassificeerd als enkeerdgronden of podzolgronden, of afgeleide associaties daarvan. De beekdalen worden gekarakteriseerd als lage enkeerdgronden die voornamelijk bestaat uit lemig, fijn zand. Veen komt alleen voor in de benedenloop van de Run en de Kleine Beerze.

Water

Het grondwatersysteem in Brabant wordt veelal gekenmerkt door korte stromen, hoofdzakelijk infiltratie op de dekzandruggen en kwel in de laagten en de beekdalen.

Binnen de gemeente ligt een aantal lokale systemen die min of meer samenvallen met de deelstroomgebieden van de Kleine Beerze, Run, Gender, Poelenloop en Ekkersrijt. Aangezien deze systemen veelal niet dieper reiken dan het freatische grondwater, hangt de begrenzing van deze stelsels samen met de topografie, de ligging van aanwezige waterlopen en verschillen in de grondwaterstand.

2.3. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het type cultuurlandschap binnen de Kempen omstreeks 1850 wordt aangeduid als een 'kampontginningslandschap met plaatselijke essen of akkers'. De akkers werden bemest met gras- en heideplaggen en mest van het vee. Aan de beken lagen de hooilanden en verder van het dorp de woeste gronden.

Vanaf 1900 vinden op de woeste gronden grootschalige ontginningen plaats dankzij de intrede van de kunstmest, andere delen van de woeste gronden worden met bos aangeplant. Het kampontginningslandschap en de latere ontwikkelingen op agrarische gebied zijn de belangrijkste agrarische factoren van de ruimtelijke ontwikkeling van de Kempen.

Na 1850 kwam de modernisering van het wegstelsel op gang. De route Eindhoven, Steensel, Eersel, Duizel, Hapert, Bladel, Reusel is een van de allereerste doorgaande verharde wegen in het gebied. Aan deze oude route vinden momenteel voornamelijk industriële ontwikkelingen binnen de Kempen plaats. De kernen aan deze route groeien hard; vooral de sigarenfabrieken hebben hier in het verleden een grote rol in gespeeld.

Archeologie

In de gemeente is nog een aantal belangrijke archeologische sporen te vinden van bewoning uit oude tijden:

- Sporen van bewoning uit het Paleolithicum en het Mesolithicum, grafheuvels uit de periode van het Neolithicum, sporen van bewoning uit de Bronstijd, urnenvelden uit de IJzertijd, een grafveld uit de Romeinse tijd en sporen van bewoning uit de vroege en late middeleeuwen. Voor details zie de cultuurhistorische waardenkaart van Brabant.

2.4. Ruimtelijke structuur

Landschap

De structuur van het huidige landschap van de gemeente Eersel wordt vooral bepaald door de richting van de beekdalen: de dalen van de Run en de Gender in noordoostelijke richting en het dal van de

Kleine Beerze in noordoostelijke richting. Parallel aan de beekdalen liggen de hogere gronden (dekzandruggen en landduinen) met de woonkernen en restanten van vroegere open akkers en een aaneenschakeling van grote en kleine boscomplexen. Vooral langs de Run en de Gender is deze structuur duidelijk herkenbaar.

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap kan als volgt samengevat worden:

- Open landschap; dit zijn droge en hoger gelegen zandgronden die vanwege hun geschiktheid voor de landbouw zijn ontgonnen (voormalige heideontginningen). De betekenis voor de natuur is er vooral in de overgangsgebieden naar bosgebied (struweelvogels, weidevogels);
- Half besloten landschap; typerend hier is de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen, laanbeplantingen, singels en bosjes. Verder komen restanten voor van oude (bolle) akkers, buurtschappen, lintbebouwing en kleine bosjes;
- Beekdal en kwelgebied; De beekdalen zijn in de gemeente Eersel de belangrijkste ordenende principes van de ruimtelijke structuur;
- Bossen en oude heidegebieden met vennen; De functies die in de Structuurvisieplus genoemd worden zijn: natuur (biotopen) infiltratie, grondwaterwinning.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur van het buitengebied laat zich het beste beschrijven aan de hand van de tijden waarin bebouwing is ontstaan. De oudste bebouwing is volledig agrarisch en geconcentreerd in de dorpen en linten en rond akkers. Deze van oorsprong gemengde bedrijven zijn beeldbepalend voor het landschap en het meest behoudenswaardig. Typerend is de langgevelboerderij of de jongere erven met woonboerderij en losse stallen.

Een tweede generatie boerderijen ontstond verspreid in het jonge ontginningenlandschap. Deze zijn niet geclusterd in linten, maar staan meer verspreid langs wegen. Kenmerkend is de schaalsprong van de bebouwing, die reeds is ingericht op grotere bedrijven.

Ook zijn dergelijke bedrijven vaak niet langer gericht op gemengde vormen (veehouderij en akkerbouw) maar zijn specialisaties te zien, wat tot uitdrukking komt in uiteenlopende boerderijtypen.

Na de tweede wereldoorlog is het proces gestart waarbij burgers in het buitengebied gingen wonen en nieuwe intensieve agrarische bedrijven zijn gestart. Eerst vond dit plaats in het kader van de wederopbouw, later door de industrialisatie in de veehouderij.

De bebouwingspatronen in het buitengebied zijn hierdoor momenteel gemengd. In de dorpsranden en linten is de bebouwingsconcentratie en de diversiteit van bebouwing nog het grootst en hier komt de architectonisch meest waardevolle bebouwing voor. De overige meer verspreide bebouwing is veelal jonger en architectonisch van minder belang. Wel zijn dit veelal de agrarische bedrijven met meer toekomstperspectief.

Infrastructuur

De enige stroomweg binnen de gemeente is de rijksweg A67. Deze weg verbindt de dorpen in de regio met de steden binnen Nederland en België. De provinciale wegen N397 en N284 zijn de gebiedsontsluitingswegen die het verkeer regionaal verdelen.

2.5. Ecologische structuur

Op regionaal niveau zijn de beken de belangrijke dragers voor de ecologische structuur in de gemeente Eersel. Het probleem van versnippering van natuurwaarden is inmiddels breed onderkend. Overheidsbeleid is gericht op versterking van natuurwaarden in algemene zin en realisatie van specifieke ecologische verbindingen, zoals langs de Kleine Beerze, de Run en de Gender en enkele droge verbindingen door het agrarisch gebied.

De voorkomende natuurwaarden zijn daarnaast gekoppeld aan het agrarisch gebied, zoals struweelvogels. Deze diersoorten zijn afhankelijk van een gecultiveerd landschap met natuurwaarden. Juist deze karakteristiek van een cultuurlandschap met een afgeleide natuurwaarde is de basis voor deze visie. Door de ecologische betekenis als onderdeel van ruimtelijke kwaliteit te versterken, zal de fijnmazige ecologische structuur en verweving met het landschap hersteld kunnen worden.

2.6. Functionele structuur

'Het buitengebied is voor de boeren'. Zo was het lange tijd en zo is het eigenlijk nog steeds. Ook in de toekomst zal agrarisch grondgebruik een belangrijk ruimtegebruik vormen. Wel zal door schaalvergroting en modernisering het aantal agrariërs afnemen. De tendens van functiemenging zal ook in de toekomst verder doorgezet worden. In het verleden zijn hierdoor op sommige plaatsen knelpunten ontstaan: bedrijven op een verkeerde locatie of burgers die de agrarische bedrijfsvoering beperken. Met voorliggende visie wil de gemeente evenwichtiger sturen en vormgeven aan de noodzakelijke functieveranderingen met behoud van bestaande belangen.

De landbouw heeft een belangrijke rol in Eersel en de regio. Het grootste deel van de grond is agrarisch in gebruik. De agrarische structuur is het sterkst waar de verkaveling en milieuruimte maximaal is. Hier is de rundveesector en intensieve veehouderij sterk vertegenwoordigd. Rond de dorpen is de functiemenging het sterkst geweest, maar is nog altijd sprake van gemengd agrarisch gebruik.

Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid zijn de meest voorkomende niet-agrarische functies binnen de bebouwingsconcentraties. In toenemende mate komen daarbij ook recreatie en toerisme, opslag en allerlei kleine bedrijven. Door het inmiddels sterk gereguleerde provinciale beleid is een sterke toename van nieuwe locaties voor wonen en werken niet meer mogelijk; het kan slechts worden toegestaan in het kader van Ruimte-voor-ruimtewoningen. De huidige opgave is primair gericht op functieveranderingen op bestaande locaties, optimalisatie van de agrarische bedrijfsvoering in daarvoor geschikte zones, versterking van de medegebruiksfuncties in het buitengebied en nieuwe ruimt-voor-ruimtewoningen. Algemene regel voor het buitengebied is wel dat agrarische bedrijven niet onevenredig belemmerd moeten worden in hun bedrijfsvoering als gevolg van ontwikkelingen in het kader van functieverandering of woningbouw.

Om tot een integraal gewogen functiezoning van het buitengebied te komen, is ook de positie van de verschillende kernen in het buitengebied geanalyseerd. De kern Eersel is inmiddels uitgegroeid van kleine agrarische nederzetting tot een stedelijke kern met vele woonwijken, uitgebreide centrumvoorzieningen en een groot areaal bedrijventerrein. De kern is niet zo zeer afhankelijk van functies of voorzieningen in het buitengebied, maar bewoners gebruiken vooral het buitengebied als uitloop en recreatieve dagbesteding. De toegankelijkheid van het buitengebied en het palet aan recreatieve voorzieningen kan daarvoor verder worden versterkt. Deze visie zet in om het buitengebied rond Eersel meer geschikt te maken voor recreatie.

De overige kernen zijn vanuit het verleden primair agrarisch van karakter en zijn vervolgens geleidelijk gegroeid, waarbij functiemenging is ontstaan. Wel is er nog altijd sprake van een sterk verweven met het omliggende landschap. In de bebouwingsconcentraties is een bijzondere prettige sfeer, waar wonen en werken hand-in-hand samengaan. Voor wat betreft het voorzieningenniveau zijn bewoners in toenemende mate aangewezen op Eersel en Veldhoven. Met toekomstige ontwikkelingen wordt ingezet om het agrarisch productielandschap te ondersteunen vanuit de kleine kernen en ook op het buitengebied aansluitend aan de kernen als vestigingsplaats voor kerngebonden functies. De betekenis van de kernrandzones voor functionele ontwikkeling is lokaal gebonden, divers maar altijd kleinschalig.

3. STRUCTUURSCHETS

In dit hoofdstuk wordt de structuurschets beschreven, die als basis geldt voor de uitwerking van de beoogde ruimtelijke kwaliteit per bebouwingsconcentratie. De zonering zoals opgenomen in de structuurschets is gebaseerd op enerzijds de kenmerkende structuur van landschap (ruimtelijk), natuur, water en cultuurhistorie en anderzijds de functionele structuur van het gebied.

Het tweede deel van dit hoofdstuk gaat in op de functionele mogelijkheden die initiatiefnemers in principe worden geboden. Het geeft aan welke accenten de gemeente wenst te leggen per zone: functies waar de voorkeur naar uit gaat, naast de voorkomende andere functies. Andere wenselijke en mogelijke functies worden eveneens benoemd, alsmede de ongewenste functies.

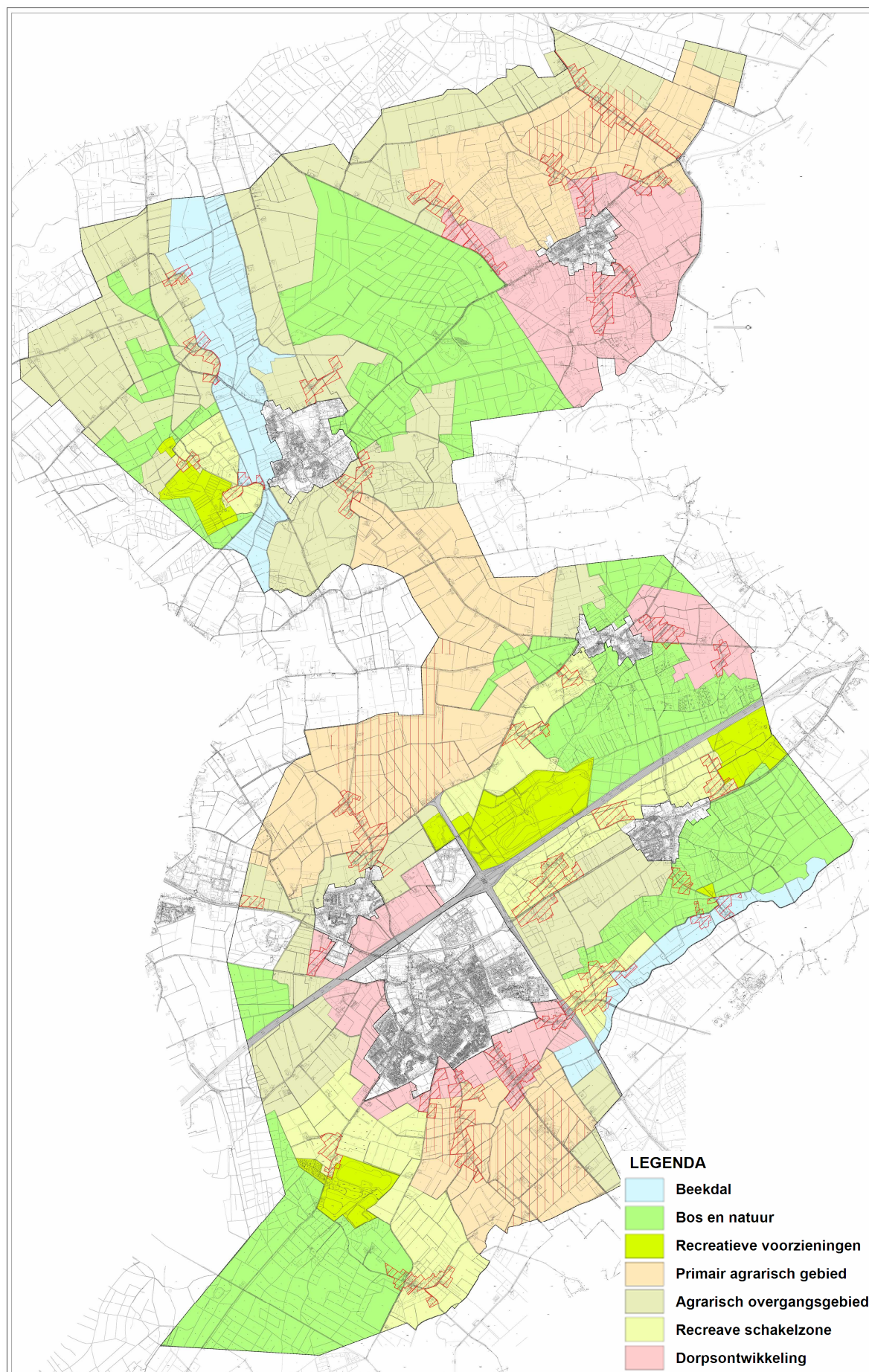
In deel 2 is vervolgens vastgelegd welke functies per bebouwingsconcentratie mogelijk zijn. Dit hangt met name af van de mate waarin ze een versterking vormen voor of inpasbaar zijn binnen de structuurschets.

3.1. Zonering structuurschets

In de voorliggende structuurschets wordt een integrale functionele structuurvisie op het gehele buitengebied weergegeven. De aangeduide functiezones zijn gebaseerd op de geografische ligging, beleidsmatige gebiedsdoelstellingen en samenhang met de dorpskernen binnen de gemeente. Vanuit dit laatste aspect (ligging dorpskernen) gelden voor het landelijk gebied extra mogelijkheden die samenhangen met de structuur en omvang van kernen en relatie met het omliggende gebied.

Essentieel uitgangspunt is dat niet overal alles moet kunnen, maar dat kwaliteitsverbetering van een gebied voorop staat. Bepaalde zones in het buitengebied zijn bijvoorbeeld bij uitstek geschikt voor recreatieve ontwikkelingen; enerzijds vanwege de landschappelijke context, anderzijds vanwege de al in dit gebied aanwezige recreanten, nabijheid van kernen etc.. De drempelwaarde voor een succesvolle realisering van nieuwe initiatieven is dan aanmerkelijk lager dan elders. Tevens wordt een wildgroei van activiteiten voorkomen door te zoneren. Het aanbod aan voorzieningen moet immers worden afgestemd op de bestaande en toekomstige vraag.

De aangegeven zonering vormt het uitgangspunt voor verder ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties, zie bijlage voor een kaart van groter formaat. De zonering geeft sturing aan alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de mogelijke tegenprestaties waarmee meer ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan. Hierna wordt de functionele zonering van het Eerselse buitengebied per zone toegelicht, waarbij de benaming per zone is ontleend aan de voorkeursfunctie bij ontwikkelingen en hergebruik in het buitengebied. De gebiedsvisie heeft betrekking op de binnen de begrenzing van de concentraties gelegen gronden.



Beekdalen

Dit betreft de gronden in en om de beekdalen langs de Gender, Run en Kleine Beerze, inclusief bijbehorende bos- en natuurgebieden. De bestaande ruimtelijke structuur is te sterk genivelleerd. De ruimtelijke visie voor de beekdalen is primair gericht op herstel en continuering van herkenbare ruimtelijke structuren: beek als stroomdraad, haakse verkavelingen en verdichte beekdalranden. Beleidsmatig wordt gestreefd naar aanzienlijke versterking door landschapsbouw en meer ruimte voor een dynamisch watersysteem, natuurontwikkeling en ecologische verbinding door het gehele beekdal, met recreatie mogelijkheden.

Ter plekke zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden voor functies, die hiervoor beperkingen opleveren. Grondgebonden agrarisch gebruik kan een belangrijke gebruiksfunctie blijven vormen.

Bos en natuur

Dit betreft de huidige bos- en natuurgebieden, zoals de Cartierheide, Grootmeer en Kleinmeer, Grootgoor, Spekdonken en de Molenbroek. Buiten de primaire natuurfunctie, is in de bossen met name versterking van de landschappelijke diversiteit en recreatief medegebruik mogelijk. Door de beleidskaders van met name hogere overheden zijn de mogelijkheden voor andere functies zeer beperkt.

Bestaande recreatieve voorzieningen

Dit betreft de bestaande grootschalige recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Eersel. Het bieden van eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende voorzieningen valt buiten de reikwijdte en doelstelling van de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. Voor deze voorzieningen zal in het bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen worden.

Primair agrarisch gebied

Dit betreft de gronden in en nabij de gebieden, die op dit moment nog zijn aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied in de provinciale Verordening Ruimte. Binnen de gemeente Eersel betreft dit drie gebieden: ten noorden van Wintelre, ten noordoosten van Duizel en ten zuiden van Eersel. Deze gronden zijn veelal gelegen in de grootschaligere (jonge) heideontginningen. De verwachting is dat Provinciale Staten op korte termijn een besluit zal nemen of deze LOG's nog behouden blijven.

Hier wordt maximaal de ruimte geboden aan agrarische ontwikkeling, met name aan niet grondgebonden landbouw. Aangezien in deze gebieden de landbouw het primaat heeft, zal hier selectief worden omgegaan met functieontwikkelingen: landbouw en daaraan gerelateerde functies krijgen maximaal de ruimte; andere functies zijn in beginsel minder wenselijk om het landbouwperspectief maximaal te houden.

Agrarische overgangsgebied

Dit betreft veelal gronden gelegen in een zone tussen de woonkern en de aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden, onder andere ten noorden en westen van Eersel, ten noordwesten van Kneghel en ten zuiden van Vessem. Deze gronden maken veelal deel uit van oude ontginningsgronden. In deze gebieden, ligt het primaat bij het agrarisch gebruik, maar kan in de bebouwingsconcentraties ook mogelijkheden voor functiemenging geboden worden. Wel dient daarbij behoud van reële ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector doorslaggevend te zijn bij de toetsing van functieveranderingen. De bedrijfsontwikkeling dient samen te gaan met een goede landschappelijke inpassing van erven en bebouwing en behoud van de landschappelijke karakteristieken. Dicht bij de kernen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies het ruimst. De voorkeur gaat uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kernen, zoals: wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid (bv. hovenier, dierenpension) en ambachtelijke dienstverlening (milieukundig 'lichte' bedrijven).

Recreatieve schakelzone

Dit betreft de gronden in en nabij bestaande (grootschaligere) recreatieve voorzieningen binnen de gemeente, te weten: het E3-strand, recreatiecentrum 'Ter Spegelt', camping 'de Euro-camping' en golfbaan 'Gendersteyn'; Hier kan ruimte worden geboden aan de verdere ontwikkeling van de bestaande recreatie-bedrijven. Daarnaast betreft deze zone de gronden gelegen tussen de bestaande, grootschaligere recreatieve voorzieningen en woonkernen, ten zuidwesten en zuidoosten van Eersel en ten zuidwesten van Knegsel. Deze gebieden vormen een recreatief uitloopgebied, waar in aanvulling op de bestaande recreatieve voorzieningen een toename van kleinschalige recreatieve mogelijkheden kan worden voorgestaan tezamen met een versterking van natuur en landschap. Deze gebieden bieden kansen voor functiemenging van functies op het gebied van dagrecreatie, verblijfsrecreatie, sociaal culturele voorzieningen, horeca, ambachtelijke dienstverlening en wonen. In het gebied langs de Rijksweg tussen de kernen van Eersel en Steensel wordt terughoudend omgegaan met functieverandering. De nadruk dient te liggen op behoud van de landschappelijk karakteristiek. Dit gebied biedt met name kansen voor extensief recreatief medegebruik (wandelen, fietsen) en hieraan gekoppelde kleinschalige voorzieningen, zoals: dagrecreatie, verblijfsrecreatie, ambachtelijke dienstverlening en wonen.

Lokale dorpsontwikkeling

Dit betreft gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied met reeds een aanwezige functiemenging, zoals ten zuiden van Wintelre en ten noorden en zuiden van Eersel. Deze gronden maken veelal onderdeel uit van kleinschalige oude ontginningen. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie.

De zone tussen de oostelijke kernrand van Knegsel en Eindhoven behoort eveneens tot deze zone. Het betreft een kernrandgebied, dat tevens een functie (kan) hebben als stedelijk uitloopgebied. In dit gebied kan op kleine schaal de ontwikkeling van meer stedelijke functies worden voorgestaan. Hierbij kan worden gedacht aan bv. zakelijke dienstverlening (kantoor, conferentie-ruimten), stedelijke voorzieningen, sociaal-culturele / zorgvoorzieningen (bv. sauna, atelier, manege), horeca en wonen.

3.2. Functies per zone

Hierna is per zone de voorkeur uitgesproken voor functieontwikkeling; de gemeente legt bij deze functie en aanverwante of passende andere functies het primaat. Deze functies vormen op zichzelf in beginsel een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, waaraan binnen de concentraties de meest ruime mogelijkheden worden geboden: de wenselijke functies. Daarnaast zijn er binnen de zones functies denkbaar die niet specifiek gewenst zijn vanuit het gemeentelijk beleid, maar die de gebiedswaarden en doelstellingen ook niet frustreren. Deze vormen daarmee geen toevoeging aan de ruimtelijke kwaliteit, maar worden wel aangemerkt als mogelijke functies binnen de concentraties. Tot slot zullen per zone ook functies worden uitgesloten, omdat deze de gebiedskwaliteiten of gewenste functies te zeer aantasten, danwel pertinent strijdig zijn met streekplan, reconstructie en gemeentelijk beleid. Deze worden aangemerkt als ongewenste functies en zijn daarmee ook niet wenselijk te ontwikkelen op basis van deze gebiedsvisie.

Na een korte toelichting op de motivatie van de toegekende functies per zone, volgt in tabelvorm het overzicht van wenselijke, mogelijke en ongewenste functies. Deze zullen in deel 2 bij de uitwerking per bebouwingsconcentratie nader worden ingevuld. De bestaande kernen en de toekomstige stedelijke uitbreidingen zijn buiten de zonering gelaten, aangezien het beleid Buitengebied in Ontwikkeling hier niet op van toepassing is.

In de tabellen zijn met steekwoorden per functiegroep nuances aangegeven, bijvoorbeeld specifieke vormen van verblijfsrecreatie die kansrijk zijn binnen de categorie verblijfsrecreatie. Met de categorie ambachtelijke bedrijven worden vooral de kleinere (startende) productiebedrijven en kleine bouw-, klus- en onderhoudsbedrijven bedoeld.

Beekdalen

De beken en beekdalen van de Run, Gender en Kleine Beerze worden doorontwikkeld als landschappelijke en ecologische aders door het hart van het buitengebied van Eersel.

Grondgebonden agrarisch gebruik vormt blijvend een de belangrijkste gebruiksfunctie; extensieve recreatie is ondergeschikt.

	wenselijk	mogelijk	ongewenst
Agrarische bedrijven	weidebouw, grondgebonden landbouw		niet grondgebonden
Agrarische verwante bedrijven		beperken milieubelasting	
Agrarisch technische hulpbedrijven		verkeersdruk en afname landbouw	
Ambachtelijke bedrijven		ambachten en overige productiebedrijven	
Zakelijke dienstverlening		beperken publieksaantrekking	
Dagrecreatie	extensieve en routegebonden recreatie		
Verblijfsrecreatie		kleinschalig, alleen dorpsrand	
Horeca		ondergeschikt bij toeristische functie	
Detailhandel		alleen in kernrand	
Wonen	lage dichtheid in flanken beekdal		
Sociale culturele / educatieve / zorgvoorzieningen		seniorenzorg, kinderopvang, wooncombinaties	
Opslag		bij voorkeur gerelateerd aan ambachten	

Bos en natuur

Buiten de primaire natuurfunctie, is in de bossen met name versterking van de landschappelijke diversiteit en recreatief medegebruik mogelijk. Door de beleidskaders van met name hogere overheden zijn de mogelijkheden voor andere functies zeer beperkt. Uitgangspunt is '*misschien een heel klein beetje rood voor heel veel groen*'.

	wenselijk	mogelijk	ongewenst
Agrarische bedrijven	combinatie met bosbouw		
Agrarische verwante bedrijven			
Agrarisch technische hulpbedrijven			gebrekkige infrastructuur
Ambachtelijke bedrijven		ambachten zonder milieulast	
Zakelijke dienstverlening		beperken publieksaantrekking	
Dagrecreatie	extensieve routegebonden recreatie		
Verblijfsrecreatie		kleinschalig, exclusief	
Horeca		ondergeschikt bij recreatiefunctie	
Detailhandel			
Wonen	lage dichtheid		
Sociale culturele / educatieve / zorgvoorzieningen			
Opslag			

Primair agrarisch gebied

In de gemeente Eersel zijn op dit moment drie landbouwontwikkelingsgebieden aangewezen*, waar maximaal de ruimte wordt geboden aan agrarische ontwikkeling; met name aan niet grondgebonden landbouw. Aangezien in deze gebieden de landbouw het primaat heeft, zal hier selectief worden omgegaan met functieontwikkelingen: landbouw en daaraan gerelateerde functies krijgen maximaal de ruimte; andere functies zijn in beginsel niet wenselijk om het landbouwperspectief maximaal te houden. De LOG's liggen in jonge en oude ontginningen, waarin bedrijfsontwikkeling samen dient te gaan met een goede landschappelijke inpassing van erven en bebouwing.

	wenselijk	mogelijk	ongewenst
Agrarische bedrijven	primaat niet-grondgebonden vormen		
Agrarische verwante bedrijven	buiten LOG, maar wel direct aansluitend		
Agrarisch technische hulpbedrijven	buiten LOG, maar wel direct aansluitend		
Ambachtelijke bedrijven		buiten LOG en geen beperkingen voor landbouw	
Zakelijke dienstverlening			
Dagrecreatie		extensieve routegebonden recreatie	geen bedrijfsmatige voorzieningen, geen nieuwvestiging
Verblijfsrecreatie			
Horeca			
Detailhandel			
Wonen			
Sociale culturele / educatieve / zorgvoorzieningen			
Opslag		bij voorkeur landbouw-gerelateerd	

** Noot: Indien Provinciale Staten besluit één of meerdere LOG's te laten vervallen, zullen er mwellicht meer mogelijkheden ontstaan voor niet-agrarisch functies en agrarisch verwante en agrarisch technisch hulpbedrijven.*

Agrarisch overgangsgebied

De overige gebieden, waar het primaat ligt bij het agrarisch gebruik, bieden in de concentraties ook mogelijkheden voor functiemenging. Wel dient daarbij behoud van reële ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector doorslaggevend te zijn bij de toetsing van functieveranderingen. De gebieden liggen veelal in oude ontginningen, waarin bedrijfsontwikkeling samen dient te gaan met een goede landschappelijke inpassing van erven en bebouwing en behoud van de landschappelijke karakteristieken. De voorkeur gaat uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kernen.

	wenselijk	mogelijk	ongewenst
Agrarische bedrijven	primaat bij grondgebonden vormen	overige vormen	
Agrarische verwante bedrijven			
Agrarisch technische hulpbedrijven			
Ambachtelijke bedrijven			
Zakelijke dienstverlening		beperken publieksaantrekking	
Dagrecreatie		ondersteuning uitloop en routegebonden recreatie	
Verblijfsrecreatie		kleinschalig, hoogwaardig, hotelfuncties	
Horeca		ondergeschikt bij recreatiefunctie	
Detailhandel		alleen in kernrand	
Wonen	vooral in kernranden		
Sociale culturele / educatieve / zorgvoorzieningen		seniorenzorg, wooncombinaties	
Opslag		bij voorkeur gerelateerd aan landbouw	

Recreatieve schakelzone

Het betreft de gronden in de directe nabijheid van de grote, bestaande recreatievoorzieningen en gronden gelegen tussen enkele bestaande, grootschalige recreatieve voorzieningen en de kern Eersel. Deze vormen een belangrijk recreatief (uitloop-)gebied met verbeterde verweving met het landschap. De gemeente Eersel is een grote groene oase, met recreatieve en toeristische mogelijkheden. Dit vraagt een fraai dorp en landschap, toename van de kleinschalige verblijfsmogelijkheden en versterking van natuur, ter compensatie van de afnemende landbouw.

	wenselijk	mogelijk	ongewenst
Agrarische bedrijven		grondgebonden vormen	beperken geurbelasting
Agrarische verwante bedrijven			beperken milieubelasting
Agrarisch technische hulpbedrijven			verkeersdruk en afname landbouw
Ambachtelijke bedrijven	ambachten, museumfuncties	overige productiebedrijven	
Zakelijke dienstverlening		beperken publieksaantrekking	
Dagrecreatie	ondersteuning toerisme en routegebonden		
Verblijfsrecreatie	kleinschalig, hoogwaardig, uiteenlopend aanbod		
Horeca	ondergeschikt bij toeristische functie		
Detailhandel	alleen in kernrand		
Wonen	in relatie tot landschapsbouw		
Sociale culturele / educatieve / zorgvoorzieningen	galerie, tentoonstellingen, museumfunctie	seniorenzorg, kinderopvang, wooncombinaties	
Opslag		gerelateerd aan ambachten	

Dorpsontwikkeling

Deze gronden in de directe nabijheid van de kernen op de overgang naar het buitengebied. In dit veelal reeds besloten oude ontginningenlandschap wordt functiemenging ten behoeve van de versterking van het woon- en voorzieningenniveau voor gestaan. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het buitengebied kansen voor woonvormen in het groen, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie.

	wenselijk	mogelijk	ongewenst
Agrarische bedrijven		beperken geurbelasting	geen IV-bedrijven
Agrarische verwante bedrijven		beperken milieubelasting	
Agrarisch technische hulpbedrijven			verkeersdruk en afname landbouw
Ambachtelijke bedrijven			
Zakelijke dienstverlening	beperken publieksaantrekking		
Dagrecreatie	ondersteuning uitloop en routegebonden recreatie		
Verblijfsrecreatie	kleinschalig, hoogwaardig		
Horeca	ondergeschikt bij recreatiefunctie		
Detailhandel	alleen in kernrand		
Wonen	diverse vormen		
Sociale culturele / educatieve / zorgvoorzieningen	seniorenzorg, kinderopvang		
Opslag		bij voorkeur gerelateerd aan ambachten	

3.3. Functionele mogelijkheden

Het karakter van een bebouwingsconcentratie wordt mede bepaald door de functies en het gebruik van de bebouwing. Het totale pakket aan mogelijke functies, dat in aanmerking komt voor hergebruik van vrijkomende bebouwing in bebouwingsconcentraties ziet er als volgt uit:

• Agrarische bedrijven; • Agrarisch technische hulpbedrijven; - o loonbedrijf - o veevoerhandelaar - o veetransport • Agrarische verwante bedrijven; - o hovenier - o tuincentrum - o dierenpension • Dagrecreatie; - o paardenhouderij/ manege - o golfbaan - o ondersteunende, kleinschalige horeca (terras, theeschenkerij) - o speelboerderij - o huifkar- en fietsverhuur	• Verblijfsrecreatie; - o camping - o landschapscamping - o kamperen (bij de boer) - o trekkershutten - o bed and breakfast - o groepsaccommodatie - o hotel/pension • Stedelijke voorzieningen; - o sauna, fitness • Sociale culturele / educatieve / zorgvoorzieningen; - o zorgboerderij (dagverblijf) - o zorgboerderij (dag- en nachtverblijf) - o museum - o atelier - o kijkboerderij • Ambachtelijke dienstverlening • Opslag (statisch van aard) • Wonen; - o Regulier, zelfstandig - o begeleid • Zakelijke dienstverlening; - o kantoor - o medische dienstverlening • Detailhandel
--	--

De functie moet afgestemd worden op de gebiedskwaliteiten en functionele ontwikkelingsrichting; niet alle functies zijn overal mogelijk. De toelaatbare verkeersintensiteit en het type voertuigen worden bepaald door de bestaande infrastructuur. De bedrijfsmatige vestigingsmogelijkheden kunnen worden aangewend voor bestaande en startende ondernemers. Juist het buitengebied kan een “kraamkamer” vormen voor startende ondernemers met bedrijfsvormen die niet veel milieulast veroorzaken.

Voor de verschillende potentiële functies kunnen de volgende criteria worden gesteld:

Agrarische bedrijven

Nieuwvestiging is en hervestiging van agrarische bedrijven is alleen mogelijk in de LOG's van het reconstructieplan. Hervestigingsmogelijkheden buiten LOG's zijn beperkt tot bestaande of voormalige agrarische locaties, waar grondgebonden bedrijven worden toegestaan. Op duurzame locaties in verwevingsgebieden (zie reconstructieplan) is ook hervestiging van een intensief veehouderij bedrijf toegestaan. Bij voorkeur worden bedrijven op enige afstand van de kernen opgericht, waardoor de ontwikkelingsruimte minder snel een knelpunt vormt.

Agrarisch technische hulpbedrijven

Kenmerkend voor deze bedrijven is dat de toenemende omvang van machines eisen stelt aan een goede ontsluiting. Bij voorkeur vestigen deze bedrijven zich nabij de gebieden waar ook het meeste

behoefte is aan deze bedrijven, ofwel in de landbouwproductiegebieden. Wel wordt vestiging uitgesloten in een LOG. Door de vaak seizoensgebonden bedrijvigheid die dan ook 's nachts doorgaat en het relatief zware verkeer, is een vestiging in een dunner bevolkte concentratie en buiten fietsroutes meer wenselijk dan in een kernrand.

Agrarische verwante bedrijven

In het gehele buitengebied denkbaar, maar afhankelijk van de functie dicht bij de doelgroep van de betreffende functie. Wel wordt vestiging uitgesloten in een LOG, terwijl net als bij de technische hulpbedrijven de ligging nabij een LOG wel logistiek goed kan zijn.

Wonen

Nieuwe woonfuncties worden, behoudens in het LOG, in alle concentraties in het buitengebied van Eersel toegestaan. Te denken valt aan gebruik van VAB's maar ook nieuwe woningen in het kader van een sloopregeling of landgoederenregeling (resp. rood voor rood of rood voor groen). Mogelijkheden zijn er voor zowel regulier zelfstandig wonen als woongroepen, verzorgd wonen en tijdelijk wonen voor arbeiders.

In het gemeentelijk beleid is woningsplitsing van grote langgevelboerderijen mogelijk. Het doel is behoud van de cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteiten van deze panden. Om een doelmatig gebruik te verkrijgen is woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk. Dit geldt zowel voor boerderijen, die deel uitmaken van een agrarisch bedrijf als die al een woonbestemming hebben. Een uitzondering hierop vormen panden, die gelegen zijn in het LOG en de duurzame delen van het verwervingsgebied. In deze laatste gebieden vindt een nadere beoordeling door de gemeente plaats.

Dagrecreatie

De ontwikkeling van dagrecreatie is een speerpunt in het gemeentelijk beleid. De gemeente staat in beginsel een zo breed mogelijk pakket aan dagrecreatieve voorzieningen toe, zolang maar aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Geen overbelasting door een te grote verkeersaantrekkende werking;
- Uitgesloten zijn centrumstedelijke voorzieningen, zoals feestzalen, filmhuis, restaurants en bovenlokale voorzieningen zoals pretpark, golfbaan etc (deze laatste groep dient los van voorliggende beleidsnota getoetst te worden);
- Geen vestiging in een LOG;
- alleen in VAB's.

Een manage ligt bij voorkeur in een grootschalige concentratie, waardoor een grote rijhal zich beter voegt in de bebouwde structuur. De nabijheid van een bosgebied geniet de voorkeur.

Verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie is behoudens in LOG's in vrijwel het gehele buitengebied mogelijk. De voorwaarden aan type infrastructuur is afhankelijk van de maat en schaal. Voor de bebouwingsconcentraties is extra verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalige hotel/pension accommodaties met bijbehorende horeca mogelijk.

Grootschalige vestigingen van bijvoorbeeld een nieuwe camping is in het kader van voorliggende nota niet mogelijk en ook niet gewenst. Er wordt ingezet op kwaliteitsverbetering en eventueel uitbreiding van de bestaande voorzieningen.

Zakelijke dienstverlening

Vesting vindt bij voorkeur dicht bij de kern plaats aan een goed begaanbare weg. Het aantal werknemers dient beperkt te zijn en de milieubelasting moet eveneens beperkt zijn. Tot slot mag de

publieksaantrekkende werking niet groot zijn. In andere gevallen moet uitgeweken worden naar een geschikte locatie in de kern of op een bedrijventerrein.

Culturele / educatieve / zorgvoorzieningen

Dergelijke voorzieningen vormen een meerwaarde voor de leefbaarheid in kernen en worden daarom bij voorkeur dicht bij de kern op een goed ontsloten, sociaal veilig bereikbare locatie gevestigd.

Ambachtelijke bedrijven

Tot de ambachtelijke dienstverlening behoren de milieukundig lichte bedrijven (zie slotparagraaf van dit hoofdstuk). Deze bedrijven kunnen voor wat betreft de milieubelasting tussen of in de onmiddellijke omgeving van woningen voorkomen. Vooral het buitengebied biedt voor deze bedrijven kansen, omdat bedrijventerreinen vaak niet geschikt zijn voor te kleine bedrijven. Hierbij dient uiteraard een nadere afstemming op de gebiedskarakteristiek plaats te vinden.

De mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven en voor nevenactiviteiten bij de woning of het agrarisch bedrijf zijn reeds in het streekplan en bestemmingsplan buitengebied bepaald. Deze mogelijkheden gelden in beginsel op alle woonlocaties en zijn niet gebonden aan de bebouwingsconcentraties. Wel kan in bebouwingsconcentratie de toegestane oppervlakte voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven worden verruimd.

Detailhandel

Detailhandel in het buitengebied zal altijd gekoppeld zijn aan een andere hoofdfunctie. Te denken valt aan verkoop van streekproducten op een boerderij, van kunst in een atelier, van ambachtelijke producten die door het desbetreffende bedrijf worden gemaakt en van ijs bij een fietsverhuur. Door deze afhankelijkheid en ondergeschiktheid wordt voorkomen dat de detailhandelsspreiding t.o.v. de kernen ongelijk wordt en dat het buitengebied te zwaar wordt belast door verkeersstromen.

Horeca

Voor horeca geldt eenzelfde principe als voor detailhandel. Zelfstandige horecavestigingen zijn in beginsel niet mogelijk, behalve een theehuis o.i.d. met een weinig intensief gebruik en gericht op uitsluitend ondersteuning van de routegebonden recreatie. Wel zijn combinaties denkbaar bij een boerderij, minicamping, bed and breakfast etc.

Opslag

Opslag en stalling als zelfstandige functie zal in alle gevallen inpandig moeten plaatsvinden en een statisch karakter moeten hebben. Er geldt een "ja-mits" benadering waarbij landschappelijke inpassing wordt geëist. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving verzekerd en blijft de verkeersaantrekkende werking van de functie beperkt.

3.4. Milieucategorieën

Opgemerkt wordt, dat met het nastreven van vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijven (productie- recreatie of dienstverleningsgericht) op individuele locaties in principe wordt aangesloten bij het provinciaal beleid. De provincie streeft er naar lichte bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 en tot een bebouwingsoppervlak van maximaal 1.000 m² niet langer op bedrijventerreinen te huisvesten. Het buitengebied kan hiervoor een alternatief bieden. In alle situatie geldt dat buitenopslag niet is toegestaan.

In de bebouwingsconcentraties wordt in principe bedrijven met een beperkte milieubelasting nagestreefd. Deze zullen zich in de milieucategorieën 1 en 2 bevinden. Hiermee wordt het karakter

van de linten en kernranden gerespecteerd. Onder voorwaarden zullen incidenteel ook bedrijven uit de milieucategorie 3 toelaatbaar zijn. Bij de uitwerking van het beleid wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten (= de bedrijvenlijst) van het VNG. De "Bedrijvenlijst" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing. De indeling in milieucategorieën is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

<i>milieucategorie</i>	<i>"grootste afstand" varieert van</i>
1	0 m t/m 10 m
2	t/m 30 m
3	50 m t/m 100 m

BIJLAGE GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

De ruimtelijke structuur van de gemeente Eersel is in het verleden veelvuldig onderzocht en vormt de basis voor het huidige ruimtelijke en functionele beleid zoals vastgelegd in bijvoorbeeld het streekplan, reconstructieplan, structuurvisie en bestemmingsplannen. De structuurschets buitengebied in deze nota is afgeleid uit deze veelheid aan analyses en beleidskaders. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de gemeentelijke beleidskaders.

StructuurvisiePlus Eersel

Op 17 december 2002 is door de gemeenteraad van Eersel de StructuurvisiePlus gemeente Eersel vastgesteld. De StructuurvisiePlus ligt mede aan de basis voor het uitwerkingsplan van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/ Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. In de visie is een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor een periode van 10-15 jaar. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Het ruimtelijke structuurbeeld is het skelet waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen, zoals in het kader van deze studie wordt voorgesteld, worden afgewogen. De visie wordt binnenkort in afstemming op de nieuwe Wro geactualiseerd, waarbij het beleid ongewijzigd zal blijven.

In het ruimtelijk model zijn aan de bestaande structuur 'koersen' toegekend. Deze koersen geven sturing aan de ontwikkeling van het gebied op basis van bestaande kwaliteiten. Aan het ruimtelijk structuurbeeld zijn de volgende vier 'koersen' gekoppeld:

Blauwe koers

Centraal in de blauwe koers staat de uitvoering van het Waterplan Eersel. Alle toekomstige ontwikkelingen die te maken hebben met het blauwe raamwerk dienen conform het Waterplan plaats te vinden. In het ruimtelijk model zijn een aantal zoekgebieden voor waterberging aangegeven, zoals die voortkomen uit het Streekplan Noord-Brabant en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld. Het zijn gebieden bij de Kleine Beerze bij Vessem, de Run ten oosten van Steensel en de Gender ten noordoosten van Steensel.

Groene koers

In de groene koers wordt aangegeven dat de bestaande bossen worden gehandhaafd, evenals de relatief open gebieden in het midden van de gemeente, bij Wintelre en de Landschotse Heide. Hierdoor blijft het contrast tussen 'open' en 'gesloten' landschap in stand. Een belangrijk element voor het Ruimtelijk Model is het landschappelijk raamwerk. De structuur met kleinschalige elementen als houtwallen, laanbeplantingen, struwelen etc. zal versterkt worden. Naast deze ontwikkeling gaat de aandacht ook uit naar de ontwikkeling van natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De ontwikkeling hiervan zal plaatsvinden conform de provinciale Groene Hoofdstructuur en zal in relatie staan tot het Waterplan Eersel en het reconstructieplan van de provincie Noord-Brabant. Op deze wijze worden de vele groene waarden binnen de gemeente Eersel behouden en versterkt.

Verder zijn in het ruimtelijk model een aantal mogelijke locaties aangegeven voor de realisatie van Ruimte-voor-ruimte woningen. Hier liggen kansen om de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteiten van het gebied te versterken. De voorkeurslocaties voor Ruimte-voor-Ruimte woningen liggen in Duizel Noord, Steensel Oost, Eersel Zuid, Wintelre Noordoost en aan de bosrand bij Kneghel en Vessem aansluitend op het bestaande gebied met boswoningen.

Oranje koers

De oranje koers heeft betrekking op recreatie. Eersel is vanwege zijn landschap en haar karakteristieke dorpen een aantrekkelijk recreatiegebied. Voor de toekomst heeft de kwaliteit van het

aanbod prioriteit boven uitbreiding van het aantal toeristisch-recreatieve voorzieningen. De gemeente acht grootschalige, intensieve recreatieve ontwikkelingen ongewenst. Voor de ontwikkeling van hotelaccommodaties is in beperkte mate ruimte.

Rode koers

Belangrijk uitgangspunt bij de rode koers is dat ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, wonen, voorzieningen en bedrijvigheid passen binnen het gele (archeologie en cultuurhistorie), blauwe en groene raamwerk. In het ruimtelijk model vormen de zoekgebieden het startpunt voor het aanwijzen van de meest geschikte uitbreidingslocaties. Uitgangspunt is echter om middels zuinig ruimtegebruik het aantal claims op het buitengebied tot een minimum te beperken. Bij de verdeling van de woningen is spreiding over de verschillende kernen het uitgangspunt.

Landschapsontwikkelingsplanbeleidsplan Gemeente Eersel

In 2006 heeft de gemeente Eersel het landschapsbeleidsplan opgesteld, waarin het zowel een visie op het beheer, behoud en ontwikkelen van het landschap als concrete uitvoeringsprojecten heeft opgenomen. Met het opstellen van een landschapsontwikkelingsplan geeft de gemeente gevolg aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Hiervoor werd subsidie aangevraagd in het kader van het Besluit Ontwikkeling van Landschappen (BOL).

Binnen de gemeente Eersel komen de volgende landschapstypen voor:

- a) Oude cultuurgronden met kampen en essen;
- b) Beekdallandschap;
- c) Heideontginning.

Ad a) Het oude cultuurlandschap van de Kempen wordt aangeduid als kampenlandschap. De kampen bestonden uit kleine clusters van boerderijen, de eromheen gelegen weide en omzoomde bolle akkers (essen). Van daaruit zijn de dorpen Kneghel, Wintelre, Vessem, Eersel, Duizel en Steensel ontstaan. Op enkele plekken zoals rondom Vessem en Kneghel zijn bolle akkerlanden nog in het landschap herkenbaar. Echter, de openheid en grensmarkering door een houtwal of singel ontbreekt veelal.

Ad b) Het beekdal is herkenbaar door de meanderende loop van de beek zelf met zijn oeverzone en wordt begrensd door hogere terreindelen. Het grootste deel van het beekdal is begroeid met graslanden. Het beekdallandschap in de Gemeente Eersel is vooral aan de Kleine Beerze ten noorden van Vessem (Spekdonken) nog op plaatsen herkenbaar. De meanderende ligging van de beek is zelf vrijwel geheel verdwenen, maar er zijn bosjes, nog enkele singels en restanten van singels aanwezig.

Ad c) Door de mechanisatie van de landbouw en de opkomst van kunstmest werd het rond 1900 mogelijk om de woeste gronden, die tot dan toe gebruikt waren voor de beweiding van schapen, te ontginnen. De slechtste gronden werden hierbij geselecteerd voor de aanleg van bossen (productie van mijnhout) en de betere gronden waren voor de landbouw. Met name rondom Eersel is vrij kort na de 2^e wereldoorlog begonnen met de ruilverkaveling en is een grootschalig en open landschap ontstaan. Rondom Wintelre vond de ruilverkaveling pas in de jaren '60 en '70 plaats. Deze verkaveling was een stuk kleinschaliger en er werden op tal van plaatsen bedrijven gevestigd met 10 ha grond omgeven door singels en bosjes. Om de ruimtelijke identiteit te behouden en te versterken wordt het volgende landschapsbeeld nagestreefd:

- Het versterken van kenmerkende elementen (structuren, patronen) van de landschapstypen;
- Het vergroten van de contrasten in groeiplaats en identiteit tussen de landschapstypen:
Zichtbaar maken van de verschillende groeiplaatsen: nat – droog, arm – rijk;

- Het aangeven van de openheid en beslotenheid per landschapstype. Aanleggen van bosranden, groenbufferzones rond dorpen etc. om beslotenheid te vergroten;
- Het tegengaan van verstoringen in het landschapsbeeld: aangeven inrichtingseisen voor nieuwe bebouwing, renovatie die aansluiten bij het landschapstype. Slechte aansluiting van wegbeplanting opheffen;
- Het creëren van zachte overgangen tussen bebouwde kom, grote boskernen en buitengebied;
- Het zoneren van landgebruikfuncties. De reconstructie is er op gericht om het landelijk gebied te zoneren van intensief naar extensief agrarisch gebruik. Het is van belang dat de gemeente zich hierbij actief opstelt om kansen en mogelijkheden voor de ruimtelijke zonering te benutten. Men kan hierbij denken aan meewerken aan bedrijfsverplaatsing, creëren van mogelijkheden voor landgoederen, agrarisch natuurbeheer en het ontmoedigen van landschaps- en beeldvervuilende activiteiten (planologische sturing);
- Het op elkaar aansluiten van bestaande wandelroutes en het aantal wandelroutes verhogen. Aanpassen van het voorzieningenniveau rondom wandelroutes en fietsroutes.

Streefbeeld oude cultuurgronden

Kenmerkend is de kleinschaligheid die in standgehouden gebieden dient te worden. Deze wordt bepaald door kleine percelen en een veelheid aan groene elementen (singels, houtwallen, wegbeplantingen en bosjes). De bolle akkers of essen dienen open te blijven. Geen wegbeplantingen op of over de es. Enkele solitaire bomen of boomgroepen op de es zijn toegestaan. Rondom bebouwingen op de es zijn erfbeplantingen in de vorm van bomen of boomgroepen aanwezig. De es wordt van oorsprong begrensd door hakhoutsingels. Deze vegetatie dient laag te blijven, dus zonder boomvormers. Op een aantal plaatsen zijn nog slechts restanten van deze singels aanwezig en dient aanvulling plaats te vinden. Bij het aanleggen van nieuwe singels kunnen historische kaarten o.a. 1960 gebruikt worden om de locaties van verdwenen singels op te sporen. Meestal geven solitaire bomen de oude ligging nog aan. De bebouwing is verspreid rondom de es geconcentreerd. Nieuwe bebouwing op de es is ongewenst.

Streefbeeld beekdallandschap

Kenmerkend is de meanderende loop van de beek met de oeverzone, dan de graslanden en de begrenzing door hogere terreindelen. Het beekdal wordt van oorsprong begrensd door singels op de hogere terreindelen die parallel lopen aan de beek.

Het beekdal zelf bestaat grotendeels uit grasland en kleine bosjes (broekbos) en de lijnvormige beplantingen (singels, wegbeplantingen) die naar de beek zijn toegericht. Deze lijnvormige beplantingen zijn veelal verdwenen en dienen (waar mogelijk) aangevuld te worden. Hier en daar is de ligging door solitaire bomen als restanten nog herkenbaar. Kenmerkend zijn natte broekbosjes en singels van elzen en berken.

Streefbeeld heideontginning

Kenmerkend voor de heideontginning is, afhankelijk van de periode van ontginning, de grootschaligheid (grote blokvormige kavels) en de openheid. Op de slechtere gronden bevinden zich de grote boskernen en de natuurterreinen die buiten het landschapsontwikkelingsplan vallen. Er dient binnen het bosbeheer gewerkt te worden met bosranden die de overgangen tussen landelijk gebied en boskernen verzachten. De landbouwpercelen bestaan uit een afwisseling van akkerland en weiland afhankelijk van bodem en grondwater. De perceelsvormen zijn blokvormig en worden begrensd door singels, houtwallen en struwelen.

Structuurversterkende elementen zijn: opgaande singels, doorgaande wegbeplantingen en blokvormige erfbeplantingen met een aansluiting naar de hoofdstructuur. De ontsluiting en de daaraan

gekoppelde wegbepaling is langgerekt en doorlopend zonder onderbrekingen van andere groene elementen. Op sporadisch voorkomende overhoekjes zijn bosjes en boomgroepen te vinden.

Waterplan gemeente Eersel

Het Waterplan Eersel biedt inzicht in het functioneren van het Eerselse watersysteem en in de daarmee samenhangende problemen. Er worden maatregelen voorgesteld waarmee wordt gestreefd naar verbetering van de waterhuishouding.

De aandacht voor water als belangrijk onderdeel van onze leefomgeving is de laatste jaren sterk gegroeid. Daarbij is samenwerking geboden tussen de verschillende partijen die een rol spelen in het waterbeheer op lokaal niveau.

De problemen met de waterhuishouding vragen om doelgerichte maatregelen. Een deel hiervan is gericht op het voorkomen van nieuwe knelpunten. Dit kan worden bereikt door water op een meer gestructureerde wijze een rol in de ruimtelijke planvorming te laten spelen. Water als ordenend principe voor de locatiekeuze van stedelijke functies, landbouw en natuur. Andere maatregelen zijn vooral gericht op herstel: het corrigeren van situaties die niet functioneren. Het draait daarbij enerzijds om het oplossen van kwantiteitsproblemen (wateroverlast, herstel van grondwaterstromen) en anderzijds om het oplossen van knelpunten ten aanzien van de waterkwaliteit (opheffen van lozingen). Een derde categorie maatregelen is gericht op betere aansturing van bepaalde beheerstaken (handhaving, onderzoek).

Maatregelen

In het waterplan Eersel is vervolgens een beperkt aantal maatregelen verder uitgewerkt:

- Water als ordenend principe voor de ruimtelijke planvorming van stedelijke ontwikkeling. Dit onderdeel is op twee schaalniveaus uitgewerkt namelijk voor de gemeente als geheel (1:50.000) en voor enkele deellocaties (1:10.000);
- Maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit gelet op de functie van de verschillende watergangen. In dit kader is vooral ingegaan op de mogelijkheden van afkoppeling en sanering van overstortlocaties;
- Het tegengaan van wateroverlast op enkele locaties binnen de gemeente: Hooge Akker (Vessem), Smitseind en Ganzestaardijk (Duizel) en De Dijk (Eersel);
- Mogelijkheden voor waterretentie op regionale schaal. In dit kader zijn zoekgebieden geïdentificeerd die geschikt zijn als tijdelijk inundatiegebied om wateroverlast verder benedenstrooms in het beekstelsel te voorkomen;
- Afspraken ten aanzien van de organisatie van het waterbeheer zowel met betrekking tot de verdeling van taken als het opstellen van nieuwe meetprogramma's.

Regionale beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden vormen een toeristische eenheid in De Kempen. Vanwege deze toeristische eenheid streven de gemeenten naar één toekomstbeeld van de dag- en verblijfsrecreatie in de Kempen en naar eenheid in de (wettelijke) instrumenten van beleid die de gemeenten daarvoor gaan inzetten. Dit beleid heeft ten doel:

- de ontwikkelingskaders te bieden voor de op te stellen bestemmingsplannen in elk van de afzonderlijke gemeenten met betrekking tot recreatieve doeleinden;
- een kader te bieden ter voorbereiding op het intrekkingsbesluit van de WOR;
- uitgangspunten te bieden ter voorbereiding op de doorwerking naar bestemmingsplannen en de APV.

Het geformuleerde beleid in de visie beoogt te sturen op ontwikkeling. De toeristisch recreatieve sector in de Kempen kan groeten met inachtneming van andere belangen: natuur, cultuurhistorie, bewoners en andere economische sectoren. De beleidskeuzes die ten grondslag liggen aan deze beleidsvisie zijn gemaakt op grond van een belangenafweging, die heeft geleid tot een zonering van de geografische ruimte in een range van gebieden waar veel ontwikkelingsruimte wordt geboden aan toerisme en recreatie tot gebieden waar geen of weinig mogelijkheden zijn voor toerisme en recreatie.

Belangrijk geformuleerde uitgangspunten voor ontwikkelingen zijn:

- kwaliteit gaat boven kwantiteit;
- voldoende aandacht voor ontwikkelingsruimte van de bestaande bedrijven;
- diversiteit en verrijking van het toeristisch recreatief product, zowel door middel van uitbreiding van bestaande bedrijven als door nieuwe bedrijvigheid;
- de draagkracht van het gebied wordt in acht genomen;
- behoud of kwalitatieve verbetering van de landschappelijke aspecten van de kernen en natuurbeleving;
- kleinschaligheid in nieuwe bedrijvigheid maar wel met voldoende economisch perspectief;
- versterken van perspectief volle verblijfsrecreatie.

Binnen de gemeente Eersel zijn een drietal gebieden aangewezen als kansrijk extensief recreatief landelijk gebied, te weten:

- de omgeving rond Eersel, Duizel en Knegsel;
- de omgeving Vessen en Wintelre;
- projectlocatiegebied E3-strand.

Betreffende gebieden zijn kansrijk voor toerisme vanwege hun aantrekkelijkheid vanuit landschappelijk en / of cultuurhistorisch oogpunt en/of de nabijheid van een aantrekkelijk natuurgebied en/of de nabijheid van een dorpskern of water.

De samenhang in deze gebieden wordt versterkt, met aandacht voor de versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap). Het toerisme in de kansrijk extensief recreatieve gebieden krijgt meer ruimte zich te ontwikkelen dan in de andere zones waar al intensieve bedrijvigheid aanwezig is of kwetsbare natuur- of landschappelijke waarden een sterke toename van toerisme niet toelaten. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is in kansrijk extensief recreatief gebied mogelijk. Evenzeer zijn nieuwe grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie passend, bijvoorbeeld een kleinschalige extensieve accommodatie als het “betere boerenbed” (als nevenactiviteit), trekkershutten of groepsappartementen.

In het landelijk extensief recreatief gebied zijn combinaties tussen historie / archeologie en landschap mogelijk, waarbij de beleving van natuurontwikkeling en de cultuurhistorie centraal staat in onder andere voor wandel-, fiets- en ruiterspaden. Kleinschalige dag- en verblijfsvoorzieningen als een boerenkamer, natuurexcursie, boerderijwinkel en een boerenterras passen in deze gebieden.

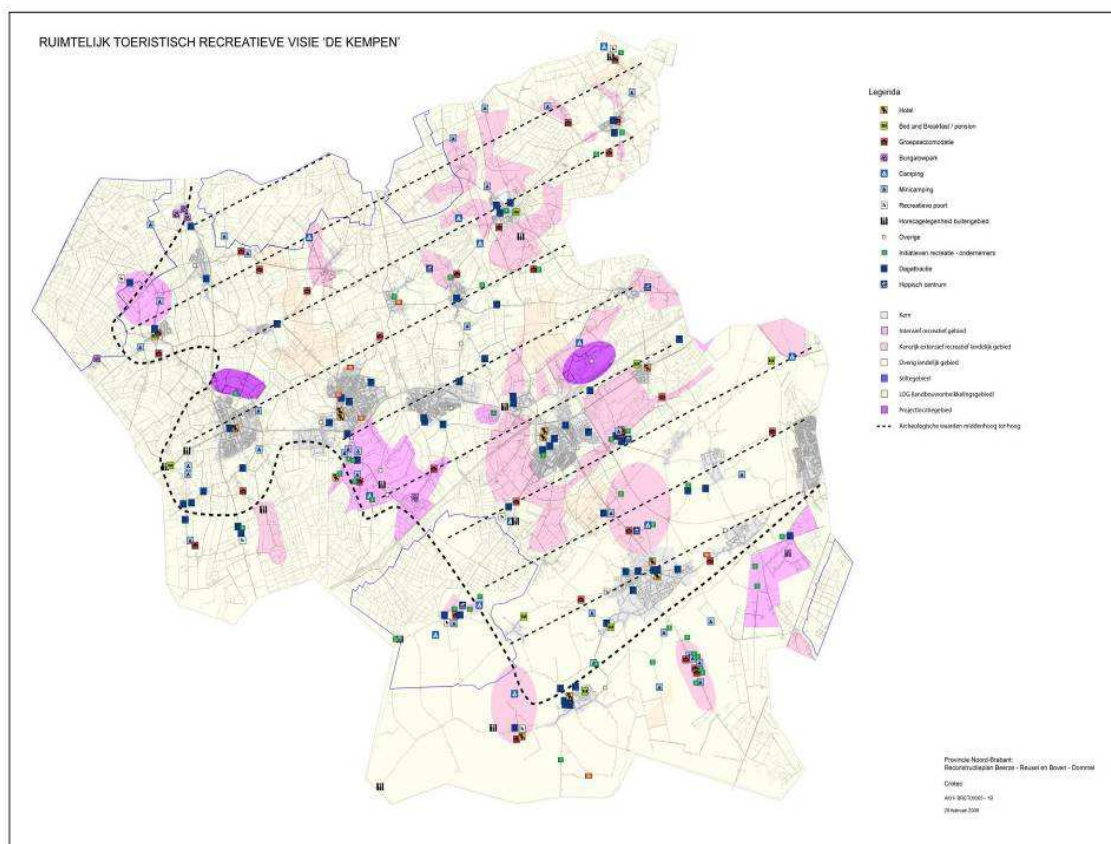
Andere suggesties zijn bedrijven die zich toespitsen op creatieve cursussen, vergaderen congresruimtes al dan niet in combinatie met een bescheiden aantal overnachtingsmogelijkheden. Projectlocatie E3strand ligt in deze zone.

Mensen zijn op zoek naar het ‘back to basic’ gevoel en het verlangen naar minder (consuminderen in plaats van consumeren). De weginfrastructuur in De Kempen is vele eeuwen oud. Een prachtig aanknopingspunt om in een wandel- en fietsroute het verleden te laten beleven. Het behouden of terugbrengen van zandpaden laat de toerist meer nog de nabijheid van natuur ervaren. De landelijk extensieve gebieden lenen zich dus prima voor ‘primitief genieten’.

De overige gronden binnen de gemeente Eersel maken onderdeel uit van het 'overig recreatief gebied'. Het toerisme in de zone "overig recreatief gebied" is gericht op het beleven van het platteland en de landbouw. Het toerisme in deze zone is voornamelijk een nevengeschikte economische activiteit, een ondersteunende activiteit aan andere economische activiteiten. Overig recreatief gebied wordt toeristisch-recreatief niet bijzonder geacht.

Nieuwe kleinschalige extensieve dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn dus mogelijk als nevenactiviteit, evenals kwaliteitsverbetering van bestaande voorzieningen. Nieuwe kleinschalige verblijfsrecreatie is mogelijk, bij voorbeeld bij recreatieplas De Spartelvijver, mits de ontwikkelingen rondom de Spartelvijver worden afgestemd op de realisatie van een Recreatieve Poort Weelsedijk. Het platteland in overig recreatief gebied wordt beleefd door middel van huisverkoop van agrarische producten (boerderij- of Streekwinkel), boerderijterrassen en routegebonden vormen van recreatie, wandelen over boerenland, fietsen en dergelijke. De routestructuren en informatievoorziening worden verbeterd met informatiepanelen, GPS-routes en bewegwijzering (knooppuntensysteem), informatieverstrekking en arrangementen bij dag- en verblijfsaccommodaties.

Voor de aanwezige stilte gebieden gelden algemene regels ter voorkoming van geluidsoverlast. Functies die tot verhoging van het heersende geluidsniveau leiden worden in deze gebieden geweerd. Veelal is dat een waarde tussen de 40 dB(A) (bijvoorbeeld het ruisen van bomen) en maximaal 50 dB(A) aan de randen van het stiltegebied. In stiltegebieden worden permanente en tijdelijk verblijfsrecreatieve voorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen met grote verkeers- of publiekaantrekkende werking geweerd. Het is geen plaats voor motorcrosses, evenementen en tijdelijk/ kortstondig overnachten. Mogelijk zijn onder voorwaarden nieuwe routestructuren voor wandelen, fietsen, paardrijden, struinen, huifkartochten e.d. (Nieuwe) verblijfsrecreatie is in de stiltegebieden niet mogelijk. Bestaande accommodaties worden gehandhaafd.



In LOG's, zowel de primaire als de secundaire, staat maximale invulling van de landbouw voorop. In de LOG's worden geen andere toeristisch – recreatieve activiteiten gewenst dan routegebonden vormen van recreëren als wandelen, fietsen en skaten of aan de agrarische bedrijfsvoering verbonden bescheiden vormen van dagrecreatie. Hieronder worden verstaan incidentele activiteiten als een rondleiding op het eigen bedrijf, de huisverkoop van eigen producten.

Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Eersel

Op basis van de uitgevoerde gebiedsvisie en de Verordening geurhinder en veehouderijen (verordening) kan worden geconcludeerd dat de norm van 3 OUE/m³ op de woonkernen en 7 OUE/m³ in plangebieden en 14 OUE/m³ in het buitengebied de gewenste balans tot stand brengt tussen het belang van de veehouderij en het belang van bescherming van het leefklimaat. Naar de toekomst toe wordt het leefklimaat in de woonkernen afdoende beschermd tegen hoge geurbelastingen, blijft er ruimte behouden voor woningbouwplannen en heeft de veehouderij voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling.

In de Verordening geurhinder en veehouderij kunnen in bepaalde gebieden andere dan de wettelijke normen worden gesteld voor de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten. De verordening voor de gemeente Eersel stelt conform de resultaten van de gebiedsvisie een norm van 3 OUE/m³ voor de maximale geurbelasting op de woonkernen binnen de gemeente, te weten Eersel, Duizel, Knegsel, Wintelre, Steensel en Vesseem en een norm van 7 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting binnen plangebieden. De normstelling is onderbouwd in de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juni 2010. Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied (overig buitengebied) van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen (14 OUE/m³).

Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Gemeente Eersel

Deel 2

Augustus 2011

1.	INLEIDING	3
1.1.	Opzet deel 2 van de nota	3
1.2.	Wensbeelden	4
2.	EERSEL	6
2.1.	De Hees	6
2.2.	Boksheidsdijk	7
2.3.	Heibloem/Voort	9
2.4.	Stokkelen	10
2.5.	Hoogstraat/Schadewijk-Molenveld	11
2.6.	De Pan	13
2.7.	Boksheide	14
3.	DUIZEL	16
3.1.	De Hoef	16
3.2.	Hapertseweg	17
4.	STEENSEL	19
4.1.	Bussereind	19
4.2.	Koppelen	20
4.3.	Riethovenseweg	21
4.4.	Stevrt	22
5.	KNEGSEL	25
5.1.	Wolfshoek/ De Wetering	25
5.2.	Pastoor Hoekdries	26
5.3.	Sneidershoek	28
5.4.	Oeyenbos	29
6.	VESSEM	31
6.1.	Rietven	31
6.2.	Donk / Meerven	32
6.3.	Lantie/Vondereind	34
6.4.	Driehuizen	36
7.	WINTELRE	39
7.1	Oirschotsdijk	39
7.2	Bijsterveld	41
7.3	Mostheuvel	42
7.4	Kreiel	44
7.5	Groenstraat	46

8.	AFBEELDINGEN BEBOUWINGSCONCENTRATIES.....	48
-----------	--	-----------

1. INLEIDING

Voorliggende nota betreft deel 2 van het Eerselse beleidsdocument “Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties”. De voorliggende studie heeft betrekking op de kernranden, de bebouwingslinten langs enkele wegen tussen de dorpen en enkele bebouwingsclusters verspreid over het buitengebied van de gemeente.

Deel 1 bevat de integrale ruimtelijke en functionele visie op het buitengebied van Eersel. Tevens is in dat deel toegelicht welke ontwikkelingsmogelijkheden de gemeente biedt aan functieveranderingen, sloop, hergebruik en nieuwbouw in haar buitengebied. Naast deze meer abstracte visie en procedurele regels, is tevens een beschrijving en toetsing noodzakelijk van lokale waarden en mogelijkheden. Deze zijn beschreven in voorliggend deel 2.

1.1. Opzet deel 2 van de nota

Om in te kunnen gaan op verzoeken van individuele initiatiefnemers is het noodzakelijk om inzicht te hebben in het karakter van de bebouwingsconcentraties. Hiertoe is een analyse uitgevoerd van alle aangewezen bebouwingsconcentraties. Uit deze analyse zijn kwaliteiten en knelpunten gedestilleerd, die samen met de analyse aan de basis staan voor de ruimtelijke en functionele visie op de verschillende concentraties. Per bebouwingsconcentratie de volgende aspecten belicht:

Analyse

Om tot een omschrijving en karakterisering van de verschillende bebouwingsconcentratie te komen heeft er een ruimtelijke en functionele analyse plaatsgevonden. Tevens is er gekeken naar de infrastructuur en het huidig gebiedsbeleid.

Ruimtelijke analyse

In de ruimtelijke analyse komen aspecten als stedenbouwkundige structuur, korrelgrootte, bebouwing, groen (laanbeplanting, erfafscheiding e.d.) en de relatie met de kern en het landschap aan de orde. Wanneer er veel (kleine) gebouwen bij elkaar staan die omzoomd zijn met of afgewisseld worden door groene elementen, spreken we over een kleine of fijne korrel. Echter zijn er ook concentraties met een meer open karakter, waarbij het omliggende landschap van belang is in de ruimtelijke structuur. Aan de hand van de ruimtelijke analyse heeft de begrenzing van de verschillende bebouwingsconcentraties plaatsgevonden. De begrenzing is weergegeven op het kaartbeeld van de betreffende bebouwingsconcentraties. Deze begrenzing is van belang omdat binnen de begrenzing extra mogelijkheden kunnen worden geboden voor sloop, herbouw en bouw ten behoeve van nieuwe functies. Daar buiten geldt het regulier provinciaal VAB-beleid, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Afhankelijk van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en begrenzing zijn de bebouwingsconcentraties onder te verdelen in:

- Kernrandzone:
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 functie.
- Bebouwingslint:
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 functies.
- Bebouwingscluster:
Een vlakvormige verzameling van vaak gespreide gebouwen in het buitengebied.

Functionele analyse

Het karakter van een bebouwingsconcentratie wordt mede bepaald door het gebruik van bebouwing en buitenruimte. Met de analyse van de bebouwingsconcentraties is gekeken naar de huidige functies en functies die eventueel in de toekomst mogelijk zijn. Bepalend hiervoor is de structuurschets kaart uit deel 1 met daarop de zonering van het buitengebied.

Infrastructuur

Langs de wegen is de bebouwing gesitueerd. Hierdoor heeft de infrastructuur een beeldbepalende functie. Daarnaast vormt de mogelijke verkeersbelasting van een mogelijk nieuwe functie een belangrijk aspect, dat bepaald of een nieuwe functie inpasbaar is in een bebouwingsconcentratie. Er dient voorkomen te worden, dat door een mogelijke functieverandering van de vrijkomende agrarische bedrijven nieuwe knelpunten ontstaan in de sfeer van de verkeersveiligheid en verkeersintensiteit. Er wordt kort geanalyseerd welke ruimtelijke kenmerken de wegen in de bebouwingsconcentratie hebben.

Kwaliteiten en knelpunten

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn per bebouwingsconcentratie de belangrijkste kwaliteiten en knelpunten aangegeven. Kwaliteiten kunnen zowel ruimtelijk als functioneel zijn en hebben een belangrijk aandeel in het karakter van een concentratie. In het wensbeeld wordt er naar gestreefd de benoemde kwaliteiten bij voorkeur te versterken, maar op zijn minst te behouden. Knelpunten doen afbreuk aan het karakter van een concentratie en zullen dan ook in het wensbeeld opgelost moeten worden.

Wensbeeld

Aan de hand van de analyse is er per bebouwingsconcentratie beschreven welke ontwikkeling in de toekomst wenselijk wordt geacht. Het wensbeeld zal daarbij de beschreven kwaliteiten van de concentratie versterken en oplossingen aandragen voor eventuele knelpunten.

Bij het oplossen van knelpunten kan veel ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden, doordat overtollige en/of grootschalige bebouwing geamoveerd wordt en het landschapsgroen wordt versterkt. Deze kwaliteitsverbetering is een voorwaarde voor verruimde mogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties. Belangrijke aspecten hierbij zijn eventuele nieuwe functies en de maat en schaal waarin deze mogen ontwikkelen. De mogelijkheden voor functieontwikkelingen zijn in deel 1 beschreven. In de visie per concentratie wordt hier kort naar verwezen.

1.2. Wensbeelden

Per bebouwingsconcentratie is een kaartbeeld met daarin de analyse en het wensbeeld opgesteld. De gebruikte symbolen zullen per kaart hieronder worden toegelicht.

- Kern;
De kern is grijs weergegeven en valt buiten het plangebied waar voorliggende visie op van toepassing is. Met een bolletjeslijn is de begrenzing van het bestemmingsplan landelijk gebied aangegeven.
- Grens bebouwingsconcentratie;
Dit is de contour (rode streeplijn) van een bebouwingsconcentratie waarbinnen de verruimde mogelijkheden zoals gesteld in de visie van toepassing zijn. De contour op de kaart is bepaald aan de hand van perceelindelingen en feitelijk aanwezige landschapselementen zoals groenopstanden of watergangen.
- Toekomstige woonuitbreiding en toekomstig bedrijventerrein;
De toekomstige uitbreidingsplannen voor stedelijk gebied binnen de gemeente zijn op zichzelf staande beleidsvoornemens. Voor deze gebieden worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden in het kader van BiO. De begrenzing van de uitbreidingslocaties is gelijk aan de

begrenzing die door de gemeente is gehanteerd in het kader van de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij.

- Landbouwontwikkelingsgebied;

In het Landbouwontwikkelingsgebied wordt maximaal ruimte geboden aan agrarische ontwikkeling. Dit betekent dat terughoudend wordt omgegaan met geurgevoelige ontwikkelingen en ontwikkelingen die nadelig zijn voor de agrarische gebruiksstructuur. Juist aan de randen van een Landbouwontwikkelingsgebied zijn extra mogelijkheden voor agrarisch aanverwante ontwikkelingen, ter ondersteuning van de agrarische kern.

- Bomenrij, bomenlaan, houtsingel en beschermde boom(groep);

Voor zover beplanting binnen of nabij een bebouwingsconcentratie waardevol of beeldbepalend is, wordt deze op kaart aangegeven. Tevens wordt hiermee aangegeven dat ter plaatse sprake is van een afgeronde groenstructuur. Dit impliceert dat elders aanvullingen mogelijk zijn, behoudens waar zichten (zie hierna) zijn aangegeven.

- Belangrijk zicht;

De belangrijke ruime open doorzichten, waarbij over een grotere lengte langs de weg een beeldbepalend direct visueel contact is met het landschap, zijn als belangrijk zicht op de kaart aangegeven. Hier is verdichting met beplanting niet gewenst en verdichting door bebouwing uitgesloten.

- Wenselijk zicht:

Op plaatsen waar kleine doorkijkjes zijn naar het landschap (vaak tussen bebouwde erven door) die karakteristiek zijn voor het beeld binnen het bebouwingscluster, zijn deze op kaart aangegeven. Dit kunnen bestaande zichten zijn die behouden moeten worden. Waar nog niet bestaande doorzichten tot structuurversterking zouden kunnen leiden, zijn deze aangegeven. In geval er ter plaatse van zo'n niet bestaand doorzicht een functieverandering wordt ingezet, moet worden gezien of door sloop en/of herbouw het doorzicht gecreëerd kan worden.

- Niet geheel verdichten;

Op plekken binnen bebouwingsconcentratie waar nu een volledige ruimtelijke verdichting is, maar waar gedeeltelijke openheid/doorzichten tot een grote kwaliteitstoename kunnen leiden, is de aanduiding 'niet geheel verdichten' opgenomen. Beoogd wordt om bij functieverandering tot sloop of herordening van bebouwing te komen waarbij ook bewust zones open worden gemaakt.

- Waardevolle open ruimte;

Een waardevolle open ruimte is een veelal alzijdig begrensde landschappelijke eenheid waarbij de samenhang tussen de open ruimte en het groene landschapskader, danwel de insluiting door erven, beeldbepalend is. Deze waardevolle ruimte mag niet worden bebouwd en de gemeente stelt extra kwaliteitseisen aan de randen.

- MIP-gebouw, rijks-/ gemeentelijk monument;

De als historisch waardevol gekarteerde bebouwing in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en de Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn op kaart aangegeven. Hiervan gaat een signaalfunctie uit, waarbij erop wordt gewezen dat de waardevolle en beschermde panden in hun aard en verschijning behouden of hersteld dienen te worden. Dit stelt eisen aan het hergebruik en de inrichting van de buitenruimte of nieuwbouw nabij het waardevolle pand.

2. EERSEL

De kern Eersel ligt direct ten zuiden van Rijksweg A67. Ten oosten van de kern liggen De Hees en Schadewijk/Molenveld. Direct ten zuiden van de kern liggen de Boksheidsdijk, Heibloem/Voort en Stokkelen en op wat verdere afstand De Pan en Boksheide.

2.1. De Hees



Ruimtelijk

De Hees is grofweg in twee deelgebieden op te splitsen. Het betreft enerzijds in het zuiden een bebouwingslint ter plekke van de gronden aan de doorgaande gebiedsontsluitingsroute naar Steensel. Dit gedeelte bestaat uit een rationele, grootschalige percelering met enkele agrarische bedrijven, waarbij met name de kwekerij bedrijven opvallen. Ten noorden van deze ontsluitingsroute bevindt zich het andere gedeelte, waar veeleer sprake is van een bebouwingscluster rondom het historisch bebouwingslint (1850), dat kleinschalig van opzet is en pittoresk oogt door de paardenweides omzoomd met beukenhagen. Jonge aanplant van solitaire bomen in de weides dragen bij aan de bijzondere sfeer. De Hees is afwisselend open en gesloten. De hierop aansluitende Genderweg heeft, door de woonbebouwing, een meer gesloten structuur. De woningen en bijgebouwen zijn veelal in Brabantse boerderijstijl opgebouwd. De Genderweg wordt voornamelijk door vrijstaande villa's geflankeerd. Paardenweides en een kleine boomkwekerij bepalen het gebied en worden fraai omzoomd door beukenhagen.

Functioneel

In het gebied bevinden zich voornamelijk burgerwoningen, veelal met bijgebouwen. Daarnaast zijn er enkele fraaie 'oude' boerderijen met grote tuinen en/of paardenweides gesitueerd, een tweetal boomkwekerij bedrijven evenals twee intensieve veehouderij bedrijven en een tuincentrum.

Infrastructuur

De Hees betreft de doorgaande route naar Steensel en bestaat uit een asfaltweg met groene bermen. Recent is daar een jonge laanbeplanting van berken aangebracht wat goed bijdraagt aan de sfeer van deze plek. De Hees als historisch bebouwingslint bestaat evenals de Genderweg uit een smalle asfaltweg met groene bermen, er is geen laanbeplanting aanwezig.

Kansen en Knelpunten

De ruimtelijke opbouw van deze bebouwingsconcentratie is tweeledig. De percelen nabij de ontsluitingsweg naar Steensel zijn grootschaliger en grofmaziger van opzet. Aan deze weg bevinden zich tevens de (agrarische) bedrijfsfunctie en is functieverandering afweegbaar.

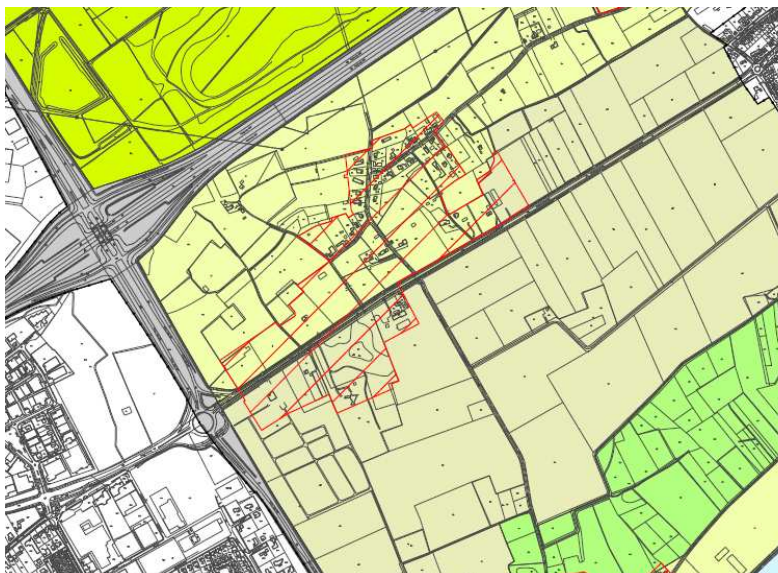
Het gebied rondom het historisch bebouwingslint is veel kleinschaliger van opzet en beschikt daardoor over meer landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle waarde. Het gebied vormt een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te recreëren, maar vereist daardoor tevens nadrukkelijke randvoorwaarden in geval van functieverandering.

Visie

In het noordelijk gedeelte rondom het historische bebouwingslint dient terughoudend te worden omgegaan met functieverandering (conform de visie kaart gelegen in recreatieve schakelzone). De nadruk dient te liggen op behoud van de landschappelijke karakteristiek.

Dit gebied biedt met name kansen voor extensief recreatief medegebruik (wandelen, fietsen) en hieraan gekoppelde kleinschalige voorzieningen, zoals: dagrecreatie, verblijfsrecreatie, ambachtelijke dienstverlening en wonen. De landschappelijke karakteristiek is kleinschalig, nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen moeten passen binnen de kleinschalige en landschappelijke structuur.

Voor percelen aan de ontsluitingsweg naar Steensel zijn wat meer mogelijkheden voor functieverandering, (conform visiekaart gelegen in agrarisch overgangsgebied). Enerzijds vanwege de schaalgrootte ter plekke, die hier wat groter mag zijn. Anderzijds vanwege de goede ontsluitingssituatie. Ook hier dient evenwel rekening gehouden te worden met het behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige landschapsstructuur in de vorm van diverse bouselementen en houtopstanden. Daarnaast dienen de bestaande open ruimten binnen de concentraties behouden te blijven.



2.2. Boksheidsedijk

Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Boksheidsedijk is gelegen aan een van de zuidelijke uitvalswegen van de kern Eersel en vormt een bebouwingslint, waarvan de bebouwingsdichtheid afneemt naarmate men

verder van de kern is gesitueerd. Deze kleine bebouwingsconcentratie heeft een kleinschalig karakter. Afwisselend open en gesloten met landschapselementen als houtwallen, bossages en singels.

Functioneel

De aanwezige functie in het gebied zijn gemengd, met zowel een aantal burgerwoningen als twee agrarische bedrijven.

Infrastructuur

De rechte asfaltweg heeft groene bermen en een dubbele bomenrij.

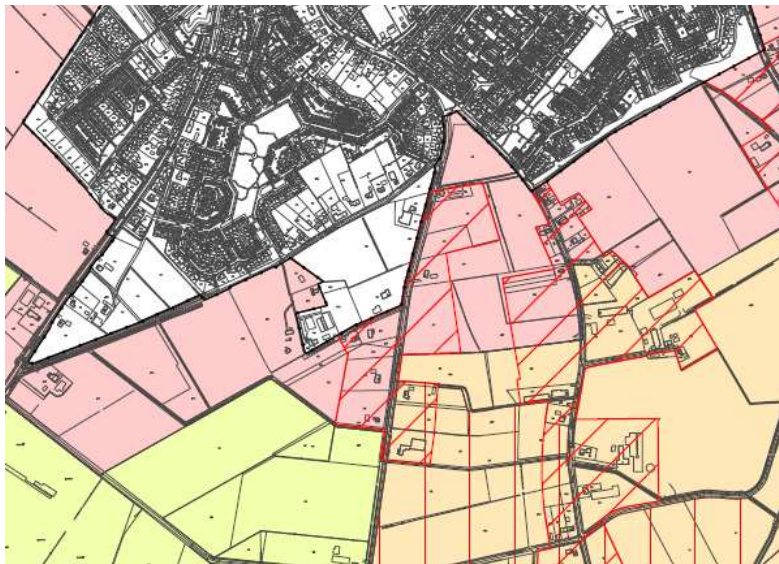
Kansen en Knelpunten

Het afwisselend open en gesloten karakter van deze concentratie is een kwaliteit. Derhalve dient zorgvuldig te worden omgegaan met enige verdichting en dienen open ruimten te worden gekoesterd. Gelet op de nabijheid van de kern vormt het gebied onderdeel van een fraai uitloopgebied voor een ommetje.

De situering van een landbouwontwikkelingsgebied ten zuidoosten van deze bebouwingsconcentratie kan een belemmering vormen voor nieuwe ontwikkelingen en/of functieveranderingen.

Visie

Deze concentratie kan ruimte bieden aan kleinschalige woningbouw met name het noordelijk gedeelte, dat conform de visiekaart is gesitueerd in dorpsontwikkelingsgebied. Mogelijke andere functies die hier passend zouden zijn hebben een kleinschalig recreatief en evt. agrarisch karakter. Gelet op de aanwezigheid van een landbouwontwikkelingsgebied dient hier echter terughoudend mee om te worden gegaan. Dit dient al helemaal voor het zuidoostelijk gedeelte van deze concentratie die zelf onderdeel uit maakt van het landbouwontwikkelingsgebied, dat op de visiekaart tezamen met de direct aangrenzende noordelijke percelen is aangeduid als primair agrarisch gebied.



2.3. Heibloem/Voort



Ruimtelijk

Deze bebouwingsconcentratie heeft ruimtelijk overeenkomsten met Boksheidsdijk, alleen heeft een meer kleinschalig karakter. Het betreft eveneens een bebouwingslint aan een van de zuidelijke uitvalswegen van de kern Eersel. De concentratie wordt gekenmerkt door een afwisselend open en gesloten karakter met veel landschapselementen als houtwallen, bossages en singels.

Laanbeplanting is voornamelijk enkelzijdig en niet altijd continu. Het oogt aan de zuidkant wat rommelig, maar dat past goed binnen de agrarische setting. Aan de zuidkant ontstaat tevens zicht op het nabij gelegen beekdal van de Run. Een opvallende verschijning vormt de modern vormgegeven woning halverwege Heibloem, iets wat weinig in de omgeving voorkomt.

Functioneel

Nabij de kern is er enige uitloop van woningbouw en kleine bedrijvigheid. Meer zuidelijk is een houthandel aanwezig en agrarische bedrijvigheid (9 bedrijven, waarvan 4 intensieve veehouderij bedrijven).

Infrastructuur

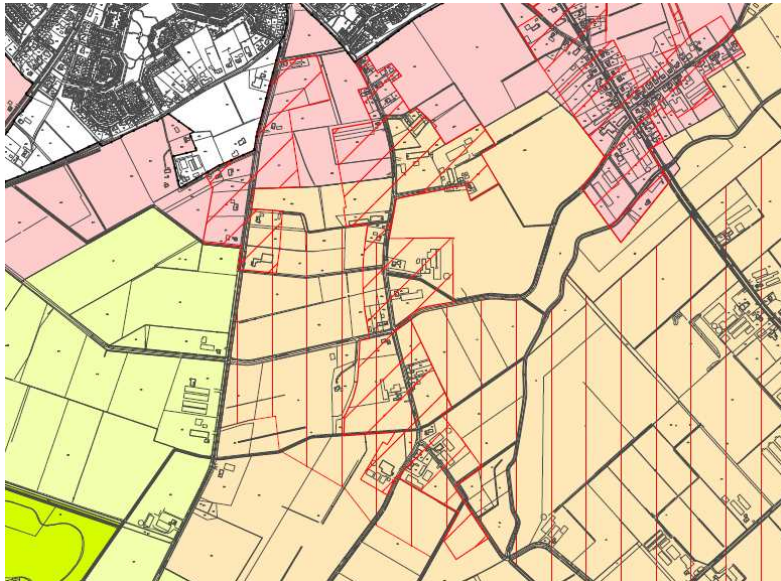
De asfaltweg wordt soms eenzijdig door laanbeplanting begeleid. Ten zuiden van de concentratie ligt een y-splitsing te midden van enkele boerderijen.

Kansen en Knelpunten

Het afwisselend open en gesloten karakter van deze concentratie is behoudenswaardig. Derhalve dient zorgvuldig omgegaan te worden met enige verdichting. Het is een fraai uitloopgebied vanuit de kern. Een ommetje of een rondje fietsen, met de Broekstraat als verbinding, is hier goed mogelijk. De concentratie maakt voor een aanzienlijk gedeelte, onderdeel uit van het landbouwontwikkelingsgebied, waardoor eventuele functieveranderingen belemmerd zouden kunnen worden.

Visie

Deze concentratie kan (met name in het noordelijke gedeelte) ruimte bieden aan lokale dorpsontwikkeling, waaronder eventueel ook incidentele woningbouw. Een en ander enkel voor zover het gebied onderdeel uitmaakt van het dorpsontwikkelingsgebied, conform de visiekaart. Het overgrote deel van deze bebouwingsconcentratie biedt vanwege de ligging in danwel in de directe nabijheid van het landbouwontwikkelingsgebied nagenoeg geen ruimte voor functiewijzigingen. Betreffende gronden zijn op de visiekaart dan ook aangeduid als primair agrarisch gebied.



2.4. Stokkelen



Ruimtelijk

Evenals de Boksheidsedijk en de Heibloem is ook de bebouwingsconcentratie Stokkelen gesitueerd aan een van de zuidelijke ontsluitingswegen van de kern Eersel, door de kruising met de Broekstraat/Hazenstraat is ter plekke echter sprake van een bebouwingscluster.

Deze bebouwingsconcentratie is in vergelijking met Boksheidsedijk en Heibloem veel intensiever bebouwd. Het noordelijk deel van het cluster is opgebouwd uit een lint met ruime kavels. De kleine openingen zorgen voor lucht, alsmede de erfbeplantingen.

Aan de zuidzijde bevindt zich het beekdal van de Run, juist buiten de begrenzing van deze bebouwingsconcentratie.

Functioneel

Het merendeel van de locaties wordt benut voor burgerbewoning. Het noordelijk deel herbergt veel luxe boerderijen/ boerderettes, die als woning in gebruik zijn. Op de kruising met de Broekstraat staat nog een fraaie oude boerderij (zie foto). In de concentratie komen evenwel ook nog 5 agrarische bedrijven (waarvan 4 intensieve veehouderij bedrijven en 1 glastuinbouwbedrijf) evenals 2 niet-agrarische bedrijven voor.

Infrastructuur

De rijbaan bestaat uit een tweebaans asfaltweg met een vrijliggend fietspad. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde is geen laanbeplanting aanwezig. De zijwegen van betonklinkers hebben groene bermen, vooral in de Hazenstraat worden deze vooral als parkeerplaats gebruikt.

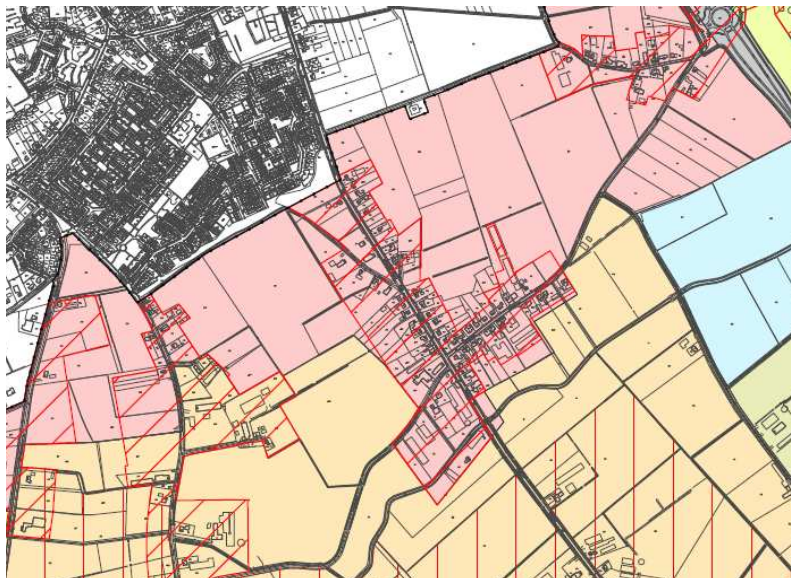
Kansen en Knelpunten

Vanwege de reeds bestaande hoge dichtheid biedt de aanwezige lintbebouwing weinig ruimte voor ontwikkeling. De nog aanwezige open ruimten dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. De gronden ten noorden van de Hazenstraat maken daarnaast onderdeel uit van de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Gezien de aard en situering van de (agrarische) bedrijven in een wooncluster nabij het beekdal is toekomstige functieverandering voor deze locaties wel goed denkbaar. Kleinschalige functies zijn hier op zijn plaats.

Visie

Het gehele cluster is op de visiekaart aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied. Woningbouw ten behoeve van de lokale dorpsontwikkeling kan enkel in het meest noordelijk gedeelte aan de rand van de kern plaatsvinden, mits aanwezige open ruimte gerespecteerd worden en dient kwalitatief hoogwaardig te zijn. Daarnaast kan voor de aanwezige (agrarische) bedrijvigheid functieverandering worden overwogen, die meer passend is bij de omringende woonomgeving.



2.5. Hoogstraat/Schadewijk-Molenveld



Ruimtelijk

Deze concentratie is op te splitsen in de lintbebouwing langs de Hoogstraat ten westen van de rotonde op de provinciale weg (N-379) en het cluster van boerderijen rondom en ten noorden van de brink ten oosten van de rotonde, aan de doorgaande weg naar Walik/Riethoven. Beide woongebieden zijn vrij compact en bestaan voornamelijk uit boerderijen in functie. Het westelijk gedeelte aan de Hoogstraat betreft een vrij dicht bebouwd woonbebouwingslint met enkele panden van cultuurhistorische waarde. Het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie, met name nabij Molenveld is ruimer opgezet en bestaat uit veelal oude en monumentale boerderijen. Op de erven

staan fraaie oude bomen. Het noordelijk gelegen uitloopgebied van Schadewijk is veel opener met verspreid liggende boerderijen en bospercelen. Aan de zuidoostkant, buiten de concentratie ligt het beekdal van de Run.

Functioneel

De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen, waarvan enkele woningen in bospercelen zijn gesitueerd. Daarnaast zijn er tevens nog zeven agrarische bedrijven (waarvan 1 intensieve veehouderij) aanwezig, met name in het oostelijk gedeelte. Enkele bedrijven bezigen tevens enkele niet-agrarische nevenfuncties zoals een varkensmuseum, zorgboerderij en minicamping. Bovendien bevindt zich in deze bebouwingsconcentratie een paardensportcentrum met bijbehorende manege en horeca-gelegenheid evenals een midgetgolfbaan.

Infrastructuur

De asfaltwegen worden niet of weinig door lanen begeleid. Een deel van Schadewijk en Tasbroekwegje worden door een dubbele rij bomen geflankeerd.

Kansen en Knelpunten

Schadewijk zelf is een historisch waardevol gebied, de oude drinkplaats te midden van de brink is hiervan een overblijfsel. In aansluiting op hier reeds bestaande recreatieve nevenfuncties kan hier verder op worden aangesloten. Het oostelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie vormt een onsamenvattend geheel, wat leidt tot eenzelfde uitstraling.

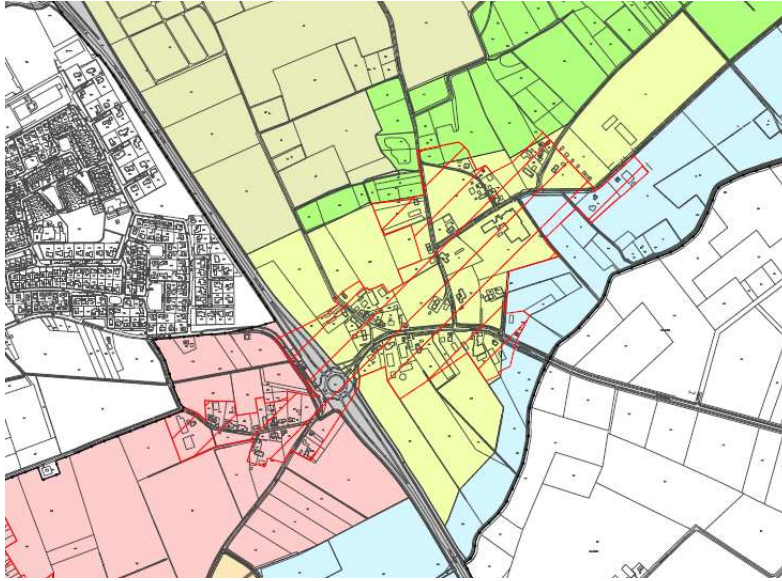
Vanwege de dichtheid aan lintbebouwing aan de Hoogstraat zijn ter plekke weinig ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Visie

Het westelijk gedeelte van deze bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied. Ter plekke zijn echter weinig ontwikkelingsmogelijkheden vanwege de bestaande dichtheid van het cluster aldaar. Bovendien maakt dit gedeelte onderdeel uit van de provinciale Groene Hoofdstructuur. Op kleine schaal kunnen nog wel dorpsgerelateerde functies worden toegestaan.

Het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie biedt wat meer ruimte voor functieverandering. Dit geldt met name voor de bestaande agrarische bedrijven ten zuiden van de Schadewijk. Het gebied is op de visiekaart aangeduid hoofdzakelijk aangeduid als recreatieve schakelzone. Het meest zuidelijk gedeelte van de concentratie is aangeduid als beekdal. Functies die passen binnen de agrarische setting, zoals de verkoop van streekproducten of kleinschalige recreatie zijn goed mogelijk in aanvulling op reeds bestaande activiteiten. Daarnaast behoort wandel- en fietsrecreatie ook tot de mogelijkheden, mits passend binnen de cultuurhistorische waarden en bijzondere landschappelijke waarden.

De open ruimten nabij het Molenveld dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Middels groenaanplant kan het gebied tot een meer samenhangend geheel worden ontwikkeld.



2.6. De Pan



Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie De Pan is gelegen aan de zuidwestelijke uitvalsweg (Postelseweg) van de kern Eersel. Het kleine cluster aan bebouwing is gelegen ten noordwesten van recreatieterrein Ter Spegelt. De oostzijde van de Postelseweg heeft een vrij gesloten structuur met bebouwing gesitueerd tegen het recreatie terrein Ter Spegelt. De westzijde van het bebouwingscluster heeft een wat meer open karakter.

Ten noordoosten van het cluster bevindt zich het sportvelden complex met een kenmerkende groenstructuur, die het landschap in kleine 'kamers' verdeelt. Ten zuidwesten van het cluster bevindt zich een kleinschalig bungalowpark in het bos, wat doorloopt in een wat zuidelijker gelegen uitgestrekter bosgebied.

Functioneel

Aan de oostzijde bevinden zich enkele burgerwoningen, waarvan het sommige voormalige agrarische bedrijven betreft. De westzijde van het cluster bestaat een drietal burgerwoningen, waarvan een voormalig agrarisch bedrijf (met caravan opslag) en daarnaast een recreatie bedrijf (groepsaccommodatie).

Infrastructuur

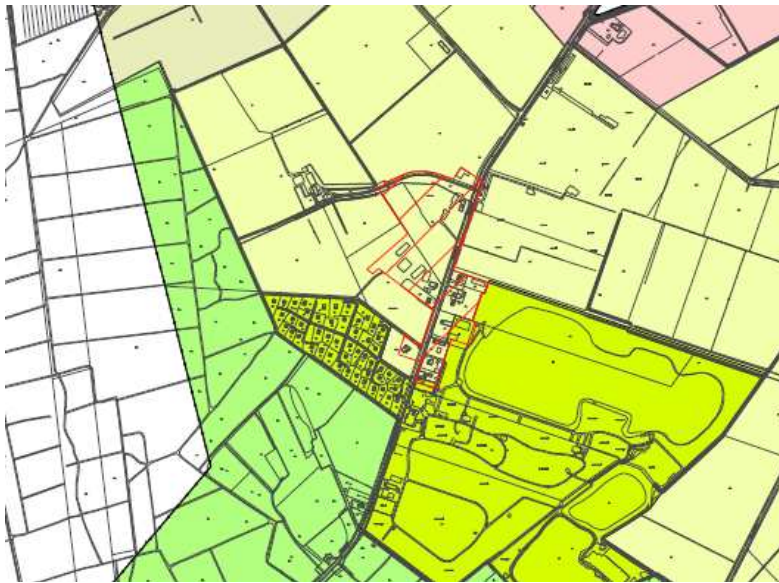
De doorgaande route van Postelseweg heeft een asfaltrijbaan met groene bermen. Gescheiden ligt een breed fietspad dat de kern met de sportvelden en recreatiecentrum Ter Spegelt verbindt. De weg wordt tweezijdig begeleid door fraaie eiken.

Kansen en Knelpunten

De nabijheid van het bos- en natuurgebied biedt kansen voor recreatieve ontwikkelingen, mede gelet op de directe nabijheid van recreatieterrein Ter Spegelt gelegen en de nog relatief korte afstand van de kern Eersel. De reeds bestaande hoge bebouwingsdichtheid biedt echter weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Visie

Het gebied is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. De concentratie vormt een recreatieve schakel met de kern Eersel en kan derhalve in aanvulling op de bestaande recreatieve voorzieningen nog beperkte ruimte bieden voor aanvullende recreatieve functies. De binnen de concentratie nog aanwezige open ruimten (aan de westzijde) dienen evenwel gehandhaafd te blijven.



2.7. Boksheide



Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Boksheide bestaat uit een bebouwingscluster, op enige afstand ten zuiden van de kern Eersel. Dit historische cluster is ontstaan op het kruispunt van de Boksheidsdijk en de Spijkertsdijk. Het cluster is kleinschalig opgezet en heeft nabij het kruispunt een hoge bebouwingsdichtheid, wat richting het oosten afneemt. Ten zuidwesten van het cluster bevindt zich een uitgestrekt bos-/natuurgebied.

Functioneel

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen, maar er bevinden zich ook nog drie agrarische bedrijven (waarvan 1 intensieve veehouderij) en 2 niet agrarisch bedrijven (twee hoveniersbedrijven en opslag bedrijf).

Infrastructuur

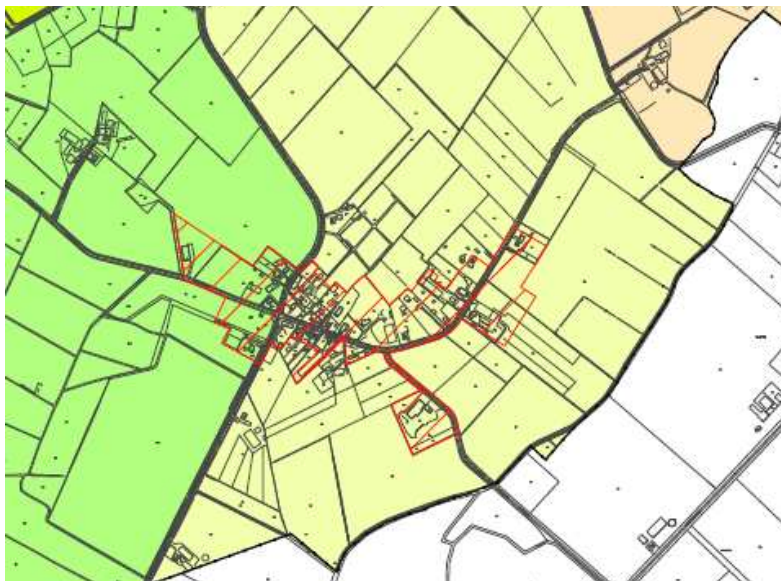
De oostwest gelegen wegen, Boksheide en Spijkertsedijk, zijn smal. Boksheide wordt grotendeels door een dubbele laanbeplanting begeleid, de Spijkertsedijk enkel- of tweezijdig door bos. De noordzuidroute is breder van opzet en wordt enkelzijdig door bomen begeleid.

Kansen en Knelpunten

Het cluster Boksheide ligt op enige afstand van de kern Eersel, in de luwte van het bos en buitengebied. Hierdoor is dit een fraaie groene en rustige omgeving. Door de ligging nabij en in natuurgebied, zijn de mogelijkheden hier echter beperkt (situering binnen de provinciale GHS). Dit geldt zeker voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van het nog aanwezige intensieve veehouderij bedrijf. Voor bestaande (agrarisch) bedrijvigheid kan wellicht een kleinschalige functieverandering worden toegestaan mits aan landschappelijke en ecologische randwaarden wordt voldaan.

Visie

Het oostelijk gedeelte van deze bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Ter plekke worden enkel kleinschalige recreatie gerelateerde activiteiten mogelijk geacht, zoals bijvoorbeeld verblijfmogelijkheden als kamperen bij de boer of een B&B of wellicht een agrarische nevenactiviteit als zorgboerderij. De aanwezige open ruimten rondom de concentratie dienen gehandhaafd te blijven. Het meest westelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als bos en natuur. Hier zijn slechts zeer beperkte mogelijkheden.



3. DUIZEL

Rond de kern Duizel liggen een tweetal bebouwingsconcentraties. De Hoef, aan de noordoostzijde van de kern en de Dalemse dijk aan de zuidwestzijde. Daarnaast is nog een derde bebouwingsconcentratie de Hapertse weg, gesitueerd aan de west zijde van de gemeente, tegen de gemeentegrens.

3.1. De Hoef



Ruimtelijk

Bebouwingconcentratie De Hoef is gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg (De Hoef) van de kern Duizel. De concentratie sluit aan op het bebouwingslint uit de kern. Ten zuidoosten van de concentratie bevinden zich de sportvelden, bedrijventerrein Meerheide en het E3 strand. De bebouwing langs de Hoef heeft veelal een agrarisch karakter en is afwisselend open en gesloten. Verspreid liggen bosschages, houtwallen en enkele solitaire. Opvallend zijn de twee driesprongen in de concentratie. De driesprong bij de Groenstraat betreft een kleinschalig groen pittoresk cluster oude boerderijen met kleine weides. De Groenstraat vormt een fraai laantje, de weides worden door beukenhagen omzoomd waardoor het privaat aandoet. De tweede driesprong ligt in het noordelijk deel van de concentratie en is wat grootschaliger van karakter.

Functioneel

De bestaande bebouwing van deze bebouwingsconcentratie bestaat uit burgerwoningen (waaronder enkele voormalige agrarische bedrijven), een negental nog in werking zijnde agrarische bedrijven (waarvan 1 intensieve veehouderij en 2 gemengde bedrijven) en 1 niet-agrarisch bedrijf (houtverwerkingsbedrijf). Als gevolg van de geplande woonuitbreiding Duizel-Noord zal een van de gemengde agrarische bedrijven overigens dienen te worden verplaatst naar het Landbouwontwikkelingsgebied.

Infrastructuur

De doorgaande route bestaat uit een asfaltweg die deels, met name aan de noordzijde, door laanbeplanting wordt begeleid. De driesprong bij de Groenstraat bestaat uit een onregelmatige klinkerweg.

Kansen en Knelpunten

De bijzondere omgeving rond de zuidelijke driesprong, bij de Groenstraat, is waardevol, groen en behoudenswaardig. De ruimtelijke uitstraling van de overgang naar de nieuwe uitbreidingslocatie Duizel-Noord verdient extra aandacht.

Het agrarisch lint langs de Hoef is vrij dicht en met verdere verdichting dient zorgvuldig omgegaan te worden, zodat de aanwezige zichtrelaties met het buitengebied niet verloren gaan.

De aanwezige bedrijvigheid is niet overal goed landschappelijk ingepast, wat tot een enigszins verrommelende uitstraling leidt.

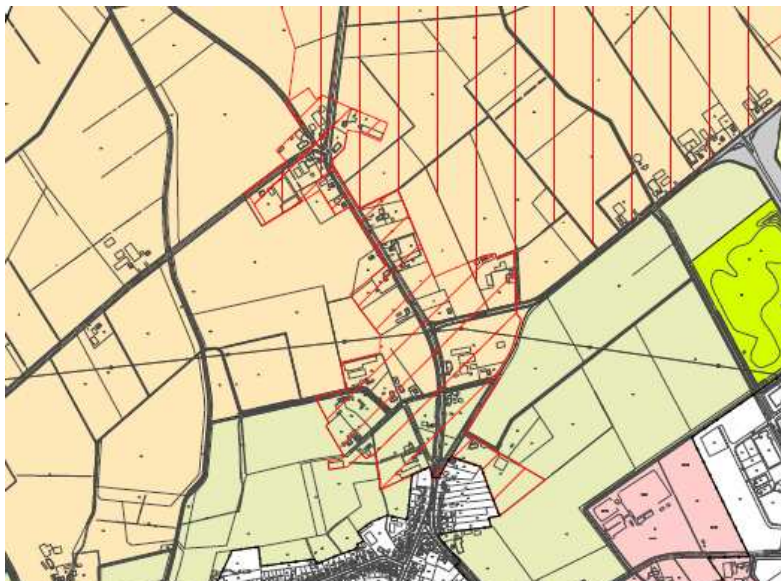
Ten noordoosten van de concentratie is een landbouwontwikkelingsgebied geprojecteerd, waar de noordelijke driesprong ook onderdeel van uit maakt. Eventuele functieveranderingen worden hierdoor belemmerd.

Visie

Het noordelijk gedeelte van deze concentratie is op de visiekaart aangeduid als primair agrarisch gebied. Gelet op de ligging in en direct nabij het landbouwontwikkelingsgebied zijn de ontwikkelingen hier beperkt. Aangezien in deze gebieden de landbouw het primaat heeft, wordt hier selectief omgegaan met functieontwikkelingen. Landbouw en daaraan gerelateerde functies krijgen maximaal de ruimte, andere functies zijn in beginsel niet wenselijk.

Voor de bedrijven in het zuidelijk gedeelte van dit cluster, in de nabijheid van de kern (zeker na realisering van de uitbreiding Duizel-Noord) zijn evenwel toch functieveranderingsmogelijkheden aanwezig. Dit gedeelte is op de visiekaart aangeduid als agrarisch overgangsgebied. De voorkeur gaat hier bij eventuele functieverandering uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kernen, zoals: wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid (bv. hovenier, dierenpension) en ambachtelijke dienstverlening (milieukundig 'lichte' bedrijven).

De karakteristiek van het waardevolle cluster nabij de driesprong van de Groenstraat dient zoveel mogelijk behouden danwel versterkt te worden.



3.2. Hapertseweg

Ruimtelijk

Deze concentratie is gelegen in het westen van de gemeente, nabij de kern Hapert, van de naburige gemeente Bladel. De concentratie bevindt zich aan de provinciale verbindingsweg, die de kernen Bladel en Eersel met elkaar en de A-67 verbindt. Aan de westzijde van het cluster bevindt zich het bedrijventerrein van Hapert. Ten zuiden van het cluster bevindt zich het complex van zorgcentrum Donksbergen.

Functioneel

Het cluster bestaat voornamelijk uit burgerwoningen, daarnaast is er nog een agrarisch bedrijf aanwezig.

Infrastructuur

De brede asfaltweg van de Hapertseweg, inclusief vrijliggend fietspad, wordt dubbelzijdig door bomen begeleid.

Kansen en Knelpunten

Dit kleine bebouwingscluster vormt een min of meer geïsoleerde concentratie, vanwege de afstand tot de kernen van zowel Duizel als Hapert en het tussenliggende bedrijventerrein. Het cluster bevindt zich nabij een bosgebied, maar daarvoor dient de drukke provinciale weg overgestoken te worden. De ontwikkelingsmogelijkheden voor het nog bestaande agrarische bedrijf zijn zeer beperkt.

Visie

Dit gebied is op de visiekaart weliswaar aangeduid als agrarisch overgangsgebied. Gezien de aard, situering en omvang van het cluster lijkt functiewijziging naar een woning hier toch het meest voor de hand liggend. Het enige agrarisch bedrijf in het cluster zal in de toekomst gesaneerd worden en vervangen door een extra woning.



4. STEENSEL

Rondom de kern Steensel zijn een viertal bebouwingsconcentraties aangeduid. Bussereind ten oosten van de kern, de Riethovenseweg en Stevert aan de zuidkant van de kern en Koppelen aan de westkant.

4.1. Bussereind



Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Bussereind ligt ten oosten van de kern Steensel. De Bussereind vormt een doodlopende zijweg van de Eindhovenseweg. De bebouwingsconcentratie bestaat uit lintbebouwing aan de Bussereind, ten noorden van de Eindhovenseweg. Het oostelijke deel van de concentratie heeft een grootschaliger karakter. Ten oosten van deze bebouwing is de golfbaan Gendersteyn gesitueerd. De combinatie van de aanwezige bossages en singels tesamen met het reliëf ten behoeve van de golfbaan hebben geleid tot het ontstaan van een kleinschalig half open landschap. De grofmazige bebouwing met enkele boerderijen wordt afgewisseld met weides en kleine akkers. Het gebied ten westen van de Bussereind heeft een meer grootschaliger agrarisch karakter. Vanaf hier heeft men vrij zicht op de torenspits van de kerk van Steensel. De bebouwing aan de westkant van Bussereind is veel kleinschaliger en informeler. De woningen en boerderijen staan hier dichter op elkaar.

Functioneel

De bebouwingsconcentratie bestaat uit een vijftal burgerwoningen en drie agrarische bedrijven, waarvan één glastuinbouwbedrijf en één gemengd bedrijf.

Infrastructuur

De weg Bussereind loopt zowel in noordelijke als in westelijke richting dood. Het betreft een smalle asfaltweg met groene bermen. Er is geen begeleide laanbeplanting aanwezig, slechts een enkele boom. In westelijke richting gaat de asfaltrijbaan over in een karrenspoor.

Kansen en knelpunten

Deze oostelijke uitloper van de kern Steensel heeft een wat rommelig karakter. Daarnaast vormt het een vrij onsaamhangend geheel. Dit heeft deels ook te maken met de enigszins geïsoleerde ligging en de nabijheid van het afgebakende golfterrein.

Door begeleidende groenbeplanting kan er meer structuur en een betere binding tussen de losse elementen in het gebied worden aangebracht.

Qua ontwikkelingsmogelijkheden zijn er vooral kansen met betrekking tot de nog aanwezige agrarische bedrijven, die ter plaatse niet over ongebreidelde uitbreidingsmogelijkheden beschikken.

Visie

Het gebied is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Hier is in de eerste plaats dus ruimte voor enige recreatieve ontwikkelingen als overgangszone tussen de kern Steensel en de golfbaan evenals het bos en natuurgebied in het zuiden.



4.2. Koppelen



Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Koppelen ligt ten noordwesten van de kern Steensel, juist ten zuiden van de A67.

Deze relatief kleine bebouwingsconcentratie ligt aan de noordzijde van Koppelen, die Steensel met de bebouwingsconcentratie Hees verbindt. Aan de noordzijde bepalen de twee boomkwekerijen met bedrijfswoningen voornamelijk het beeld. Tussen de woningen en bedrijfsgebouwen liggen de kwekerijen. Beide kwekerijen hebben zich gespecialiseerd in coniferen ed. De meest westelijk gelegen woning wordt van de kwekerij gescheiden door een houtwal met enkele fraaie bomen. Aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie (aan de overzijde van Koppelen) bevindt zich een bosperceel (naaldbos) dat tussen de kern Steensel en de kwekerijen is gesitueerd. Hierdoor vormt de route over de Koppelen een afwisselend open en gesloten landschap. De noordelijke begrenzing van deze concentratie wordt gevormd door het riviertje Gender. Rond het riviertje Gender ligt een kwelgebied.

Functioneel

In de bebouwingsconcentratie zijn een tweetal boomkwekerijen gelegen evenals een burgerwoning.

Infrastructuur

De Koppelen vormt een secundaire verbindingsweg tussen Steensel en De Hees (deze bebouwingsconcentratie is in hoofdstuk 2.4.1 toegelicht). De rijweg bestaat uit een smalle asfalt baan met aan weerszijden een groene berm. Langs de weg bevindt zich, naast het bosperceel en de houtwal, geen boombeplanting.

Kansen en knelpunten

De huidige bedrijven zijn momenteel met name aan de oostzijde slecht landschappelijk ingepast. De sanering van met name de aanwezige glasopstanden in ruil voor de oprichting van een tweetal extra woningen zou kunnen bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De directe nabijheid van de Rijksweg A67 kan echter tot belemmeringen leiden (mbt geluid en externe veiligheid) bij eventuele functieverandering.

Visie

Het gebied is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Dit biedt in beginsel mogelijkheden voor (kleinschalige) recreatieve initiatieven, maar dan met name voor extensief recreatief medegebruik (wandelen, fietsen). Ook kan gedacht worden aan initiatieven in agrotourisme.



4.3. Riethovenseweg



Ruimtelijk

De concentratie aan de Riethovenseweg betreft een bebouwingslint direct ten zuiden van de kern van Steensel, dat de kern Steensel en Riethoven, van de naburige gemeente Bergeijk met elkaar verbindt. De concentratie is gelegen in een bosrijk gebied, langs de Riethovenseweg liggen diverse burgerwoningen in enkele open ruimten in het bos verscholen.

Functioneel

In deze concentratie bevinden zich enkel een elftal burgerwoningen in het bos.

Infrastructuur

De Riethovenseweg is een asfaltweg met aan weerszijden groene bermen die door bos wordt begeleid.

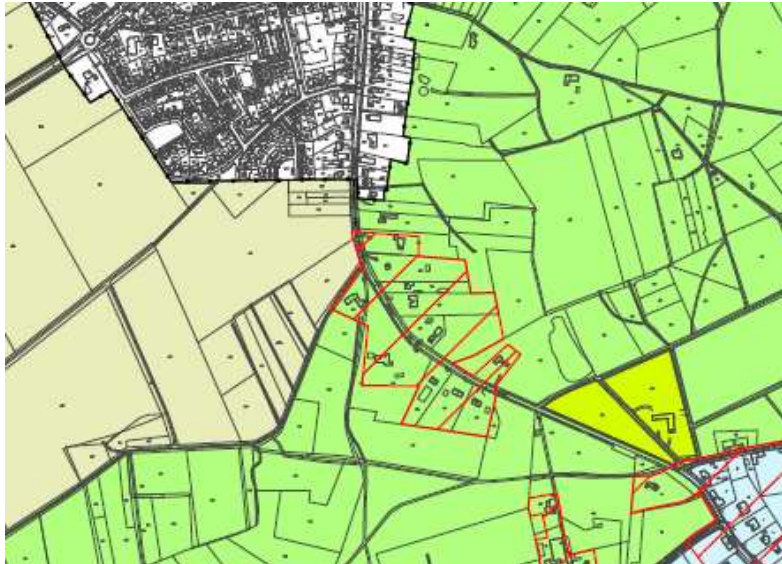
Kansen en knelpunten

Het bos en natuurgebied is waardevol en dient zoveel mogelijk beschermd te worden.

Visie

Het gebied is op de visiekaart aangeduid als bos en natuur. De huidige bos- en natuurgebieden hebben een primaire natuurfunctie.

Er is slechts beperkt mogelijkheid voor het ontwikkelen van nieuwe functies (bv recreatief medegebruik).



4.4. Stevert



Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Stevert ligt direct ten zuiden van de voorgaande concentratie Riethovensweg, deels in het beekdal van de Run. Deze concentratie is op te delen in een oostelijk gelegen bebouwingslint aan weerszijden van de Stevert en een westelijk cluster aan bebouwing aan weerszijden van het Tasbroekwegje.

Het oostelijke deel bestaat uit een klein en compact stuk lintbebouwing, dat direct ten zuiden van het bos begint. De hier aanwezige burgerwoningen zijn tot aan het beekdal gebouwd, waardoor ter plekke weinig tot geen openheid te herkennen is. Dit gedeelte is door inbreiding langzaam gegroeid, op enkele locaties bevinden zich zeer fraaie en oude bouwwerken. Het gebied vormt een groen lint door de grote hoeveelheid bomen en hagen.

Het westelijke gedeelte van deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een niet-agrarisch bedrijf (de wasserij) aan de noordkant van het Tasbroekwegje en twee forse agrarische bedrijven aan de zuidzijde. Beide agrarische bedrijven liggen in het beekdal. Deze bedrijven vormen een dissonant in het open beekdal landschap. Ter plekke is het hoogteverschil van het gebied duidelijk waarneembaar

is. Ten noorden van het Tasbroekwegje liggen de percelen hoger, het zuidelijk deel ligt in het beekdal en is daarom lager. Ook bij de splitsing met de Stevert is dit duidelijk te zien.

Tenslotte maakt ook de burgerwoning ten zuiden van de Nedermolen nog onderdeel uit van deze concentratie.

Functioneel

Het oostelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen, daarnaast bevindt zich in het meest zuidelijk gedeelte een niet-agrarisch bedrijf (maalderij). In het westelijke gedeelte van de bebouwingsconcentraties zijn twee agrarische (grondgebonden) bedrijven en een niet agrarisch bedrijf gesitueerd (een wasserij).

Infrastructuur

Beide wegen zijn geasfalteerd en worden door smalle groene bermen begeleid. Er is geen laan- of boombeplanting aanwezig enkel een kleine groep bomen die de weg flankeert.

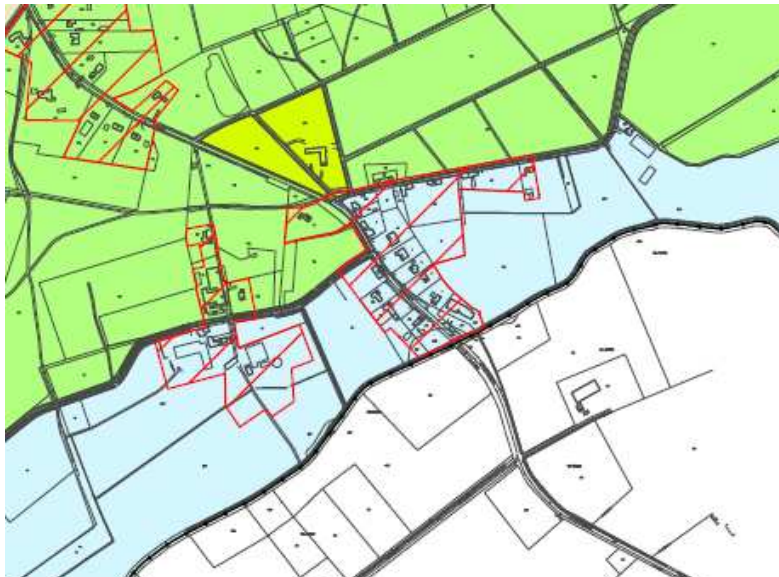
Kansen en knelpunten

Het bebouwingslint aan de Stevert is dermate dicht bebouwd, dat hier geen ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn.

De twee agrarische (grondgebonden) bedrijven in het beekdal vormen met hun noodzakelijke bedrijfsbebouwing ter plaatse een conflict met het doorgaans open karakter van het beekdal van de Run. Dit geldt in mindere mate ook voor de nog aanwezige maalderij nabij het beekdal, die ook functioneel gezien niet direct passend wordt geacht.

Visie

Het gebied is op de visiekaart grotendeels aangeduid als beekdal, met uitzondering van de wasserij en de meest noordelijke woning van de Stevert, die als bos en natuur zijn aangeduid.



De huidige bos- en natuurgebieden hebben primair een natuurfunctie. Verdere verdichting van het bebouwingslint aan de Stevert moet gelet op de omgeving en de huidige dichtheid worden tegengegaan.

De enige mogelijke ontwikkeling betreft een eventueel toekomstige functieverandering van de wasserij of de maalderij, waarbij de landschappelijke diversiteit dan wel versterkt zal dienen te worden en er slechts beperkte mogelijkheid is voor het ontwikkelen van nieuwe functies.

De gronden in en om de beekdalen, zijn waardevol voor een dynamisch watersysteem (waterberging en beekherstel), natuurontwikkeling en ecologische verbinding door het beekdal en landschapsbouw.

5. KNEGSEL

Rondom de kern Knegsel zijn een viertal bebouwingsconcentraties aangeduid. Wolfshoek/ De Wetering ten oosten van de kern, de Pastoor Eijkenweg/Hoekdries en de Sneidershoek ten zuidwesten van de kern en op enige afstand van de kern in het oosten Oeyenbos.

5.1. Wolfshoek/ De Wetering

Ruimtelijk

Deze bebouwingsconcentratie is gelegen direct ten oosten van de kern Knegsel. Dit bebouwingscluster wordt in het noorden begrensd door de Zandoerleseweg (die de kern Knegsel met de kern Zandoerle van de naburige gemeente Veldhoven verbindt) en in het zuiden door de Veldhovenseweg (die de kern Knegsel met de kern Veldhoven van de naburige gemeente verbindt). Het cluster bestaat uit enige lintbebouwing, hoofdzakelijk ten noorden van de Veldhovenseweg. Het aansluitende gebied wordt ontsloten door een tweetal erfontsluitingswegen, waar ook enige bebouwing aan is gelegen (de Wetering en de (doodlopende) Wolfshoek). De wegen vertonen ruimtelijk weinig verband met elkaar.

De concentratie wordt in de noordzijde doorkruist door de watergang de Poelenloop (zijwatergang van de Gender).

Wolfshoek is een smal straatje met veelal aaneengesloten erven. Aan de noordzijde zijn af en toe fraaie doorzichten, op de meeste punten is het zicht beperkt door bebouwing en struiken. De straat als geheel maakt een wat rommelige indruk.

De Wetering is een bredere weg, die wordt begeleid door laanbeplanting, met vrij uitzicht over de agrarische gronden. Langs deze weg bevindt zich een cluster met agrarische bebouwing.

De Veldhovenseweg is een brede doorgaande weg met laanbeplanting. Verspreid staan enkele lintwoningen. Op de erven is hoog opgaande beplanting aangebracht, waarmee de ervan van de weg worden afgescheiden.

Functioneel

Langs de Veldhovenseweg staan een viertal burgerwoningen evenals een bedrijfsverzamelgebouw voor maximaal twee niet-agrarisch bedrijven aan de zuidzijde. Aan de Wolfshoek en de Wetering bestaat het gebruik veelal uit burgerwoningen (waaronder enkele voormalige agrarische bedrijven) met daarnaast een tweetal agrarische (grondgebonden) bedrijven en een niet-agrarisch bedrijf (dierenpension).

Infrastructuur

De Veldhovenseweg betreft een doorgaande verbinding met de kern Veldhoven. Dit is een brede weg met een afzonderlijk fietspad. Aan beide zijdes is de weg beplant met bomen. Wolfshoek is een asfaltweg met een zeer smal profiel. Aan een zijde is de weg her en der beplant met bosschages. De Wetering is een ruim opgezette erftoegangsweg met laanbeplanting aan twee zijdes.

Kansen en Knelpunten

Gezien de directe nabijheid van de kern kan het cluster van betekenis zijn als uitloopgebied uit de kern. Het cluster vormt momenteel echter een weinig samenhangend geheel. Door incidentele toevoeging van bebouwing kan die samenhang verbeterd worden. Door een gerichte groenaanplant kan dit nog verder versterkt worden.

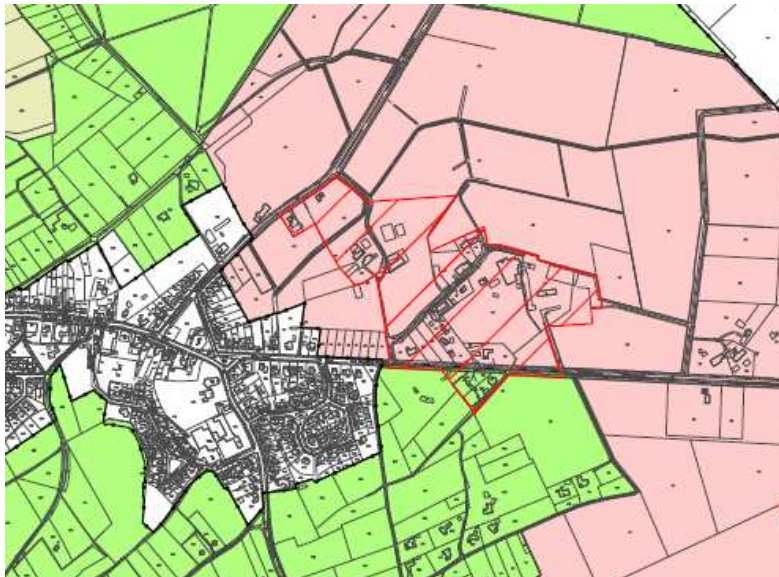
Daarnaast kan de watergang aanknopingspunten bieden voor verdere accentuering en versterking van dit beekdal landschap, onder meer middels adequate groenaanplant ter begeleiding van de waterloop. Het gebied tussen de kern en de bebouwingsconcentratie wordt momenteel onderzocht op mogelijkheden voor uitbreidingslocatie van de kern Knegsel.

Visie

Deze bebouwingsconcentratie is op de visiekaart grotendeels aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied, met uitzondering van het gedeelte ten zuiden van de Veldhovenseweg, dat als bos en natuur is aangeduid.

Deze concentratie kan ruimte bieden aan lokale dorpsontwikkeling, waaronder eventueel ook incidentele woningbouw. Dit dient dan evenwel zodanig plaats te vinden, dat een betere samenhang tussen de bebouwing wordt bewerkstelligd, waarmee een duidelijk zelfstandige cluster op enige afstand van de kern ontstaat. Dit kan middels structuurversterkende groenelementen verder worden aangevuld.

Daarnaast dient de bestaande watergang, zo mogelijk, beter in het landschap begeleid te worden.



5.2. Pastoor Hoekdries

Ruimtelijk

Deze bebouwingsconcentratie is gelegen ten westen van de kern van Knegsel. Het betreft een clustering van bebouwing ten zuiden van de ontsluitingsweg van de kern Knegsel met de kern Eersel (de Eerselseweg), rondom de Hoekdries.

De bebouwing van het cluster is deels als lintbebouwing georiënteerd op de doorgaande Eerselseweg. De overige bebouwing is wat meer verspreid gelegen, in een open veld. Deze velden worden omringd door bosgebieden. Dit geeft het concentratie een kleinschalig karakter.

Functioneel

Deze bebouwingsconcentratie heeft veelal een (voormalige) agrarische functie. De concentratie bestaat enkel nog uit 6 burgerwoningen.

Infrastructuur

De Eerselseweg is een gebiedsontsluitingsweg met laanbeplanting. De overige wegen (Hoekdries en Pastoor Eijkenweg) zijn erftoegangswegen en slechts deels beplant.

Cultuurhistorisch

De bebouwingsconcentratie is gelegen in een provinciaal waardevol historisch geografisch gebied met hoge waarden. Het gebied maakt onderdeel uit van een akkercomplex met een karakteristiek esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten) van hakhout.

Kansen en Knelpunten

Gezien de directe nabijheid van de kern en het zuidelijk gelegen bosgebied kan het cluster van betekenis zijn als uitlooptgebied uit de kern. Het kleinschalige karakter en de landschappelijke afwisseling zorgen voor een fraai decor van deze bebouwingsconcentratie. Daarnaast beschikt dit bebouwingscluster een goede verkeersontsluiting.

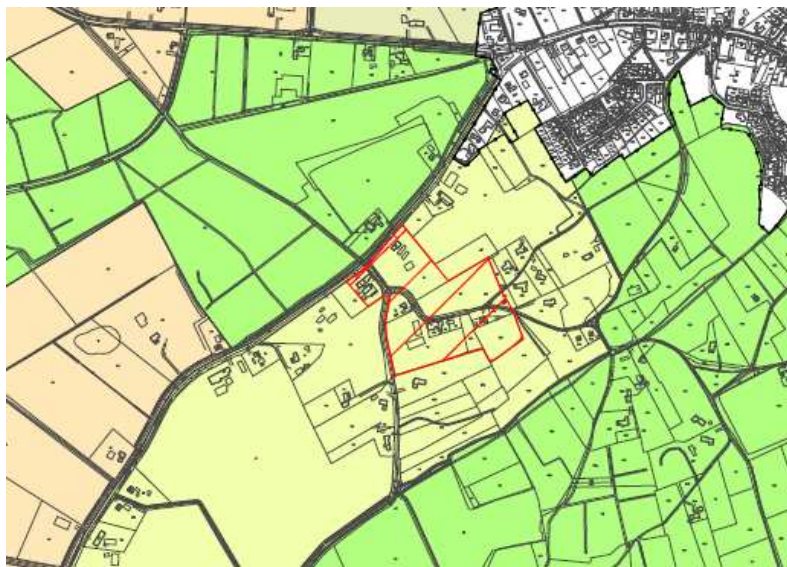
De aanwezige (voormalige) bedrijfsgebouwen in het cluster zijn niet allemaal even goed landschappelijk ingepast. Bovendien ontbreekt veelal een structurerende laanbeplanting, wat tezamen afbreuk doet aan het landschappelijke karakter van dit cluster.

Visie

Deze bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Dit biedt in beginsel mogelijkheden voor (kleinschalige) recreatieve initiatieven in dit uitlooptgebied van de kern Knegsel en de overgangszone, met het zuidelijk gelegen bosgebied en het wat meer zuidwestelijk gelegen E3 strand.

Toevoeging van extra bebouwing lijkt niet wenselijk, maar vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbreuk van voormalige bedrijfsgebouwen) kan hier wel een mogelijkheid bieden.

Door een betere landschappelijke inpassing en aanvulling van de laanbeplanting kan het huidige landschapsbeeld nog verder worden versterkt. Indien hierbij tevens de specifieke cultuurhistorische waarden van het gebied in acht worden genomen kan hiermee ook de cultuurhistorische betekenis van het gebied worden beschermd.



5.3. Sneidershoek

Ruimtelijk

Deze bebouwingsconcentratie is wat verder zuidwestelijk van de kern Knegsel gesitueerd. Het betreft een clustering van bebouwing ten zuiden van de ontsluitingsweg van de kern Knegsel met de kern Eersel (de Eerselseweg), rondom de Sneidershoek. Ten zuidwesten van het cluster is het recreatie gebied E3 strand gesitueerd, ten zuidoosten een bosgebied.

Het bebouwingscluster is gesitueerd op de overgang van het kleinschalige landschap naar een meer open agrarisch landschap. Dit levert aantrekkelijke vergezichten op, met name in westelijke richting.

Een klein gedeelte van de bebouwing van het cluster is als lintbebouwing nog georiënteerd op de doorgaande Eerselseweg. De overige bebouwing is geconcentreerd aan weerszijden van de Sneidershoek. De divers aanwezige groenelementen geven het gebied naast een groen ook een kleinschalig karakter. De aanwezige grootschaligere (agrarische) bedrijfsgebouwen in het gebied vormen hier een uitzondering op.

Functioneel

Deze bebouwingsconcentratie heeft grotendeels een burgerwoonfunctie, maar daarnaast zijn ook drie agrarische bedrijven en een niet-agrarisch bedrijf (boomkwekerij/hoveniersbedrijf/tuincentrum) in de concentratie aanwezig.

Infrastructuur

De bebouwingsconcentratie is verbonden met de Eerselseweg. De Eerselseweg is een gebiedsontsluitingsweg met laanbeplanting. De Sneidershoek betreft een erftoegangsweg, die deels is beplant.

Cultuurhistorisch

De bebouwingsconcentratie is gelegen in een provinciaal waardevol historisch geografisch gebied met hoge waarden. Het gebied maakt onderdeel uit van een akkercomplex met een karakteristiek esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten) van hakhout.

Kansen en Knelpunten

Gezien de situering van de concentratie tussen de kern en het zuidelijk gelegen bosgebied kan het cluster van betekenis zijn als uitloopgebied uit de kern. Door het kleinschalige karakter en de reeds aanwezige groenelementen wordt dit versterkt. Daarnaast beschikt dit bebouwingscluster een goede verkeersontsluiting.

De aanwezige (voormalige) bedrijfsgebouwen in het cluster zijn niet allemaal even goed landschappelijk ingepast. Bovendien ontbreekt veelal een structurerende laanbeplanting, wat tezamen afbreuk doet aan het landschappelijke karakter van dit cluster.

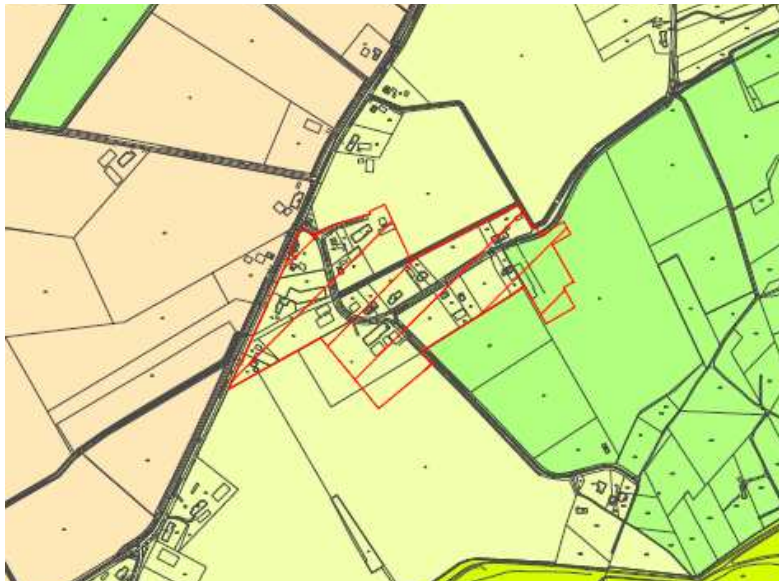
Visie

Deze bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Dit biedt in beginsel mogelijkheden voor met name (kleinschalige) recreatieve initiatieven in dit uitloopgebied van de kern Knegsel en de overgangszone, met het zuidelijk gelegen bosgebied en het wat meer zuidwestelijk gelegen E3 strand.

Toevoeging van extra bebouwing lijkt niet wenselijk, maar vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbreuk van voormalige bedrijfsgebouwen) kan hier wel een mogelijkheid zijn.

Door een betere landschappelijke inpassing en aanvulling van de laanbeplanting kan het huidige landschapsbeeld nog verder worden versterkt. Indien hierbij tevens de specifieke cultuurhistorische

waarden van het gebied in acht worden genomen kan hiermee ook de cultuurhistorische betekenis van het gebied worden beschermd.



5.4. Oeyenbos



Ruimtelijk

Ten oosten van de kern Knegsel is de bebouwingsconcentratie Oeyenbos gesitueerd. De Oeyenbos vormt een zijweg van de Veldhovensweg, die als ontsluitingsweg dient tussen de kernen van Knegsel en Veldhoven. Het betreft een cluster aan (voormalige) agrarische bebouwing gesitueerd in een meer open weidegebied. Verder naar het zuiden bevindt zich een bosgebied met burgerwoningen, die maken evenwel geen onderdeel uit van dit bebouwingscluster. Zowel de gronden ten oosten als ten westen van het cluster hebben een open karakter.

Functioneel

Het cluster bestaat uit een 6-tal burgerwoningen, waarvan enkele voormalige agrarische bedrijven en een nog in werking zijnde (gemengd) agrarisch bedrijf.

Infrastructuur

De Oeyenbos betreft een asfaltweg, die in eerste instantie niet door bomen wordt begeleid, maar waarvan het zuidelijk gedeelte doorloopt in het bosgebied. Verder naar het zuiden, buiten de concentratie, gaat de asfaltweg over in een zandpad.

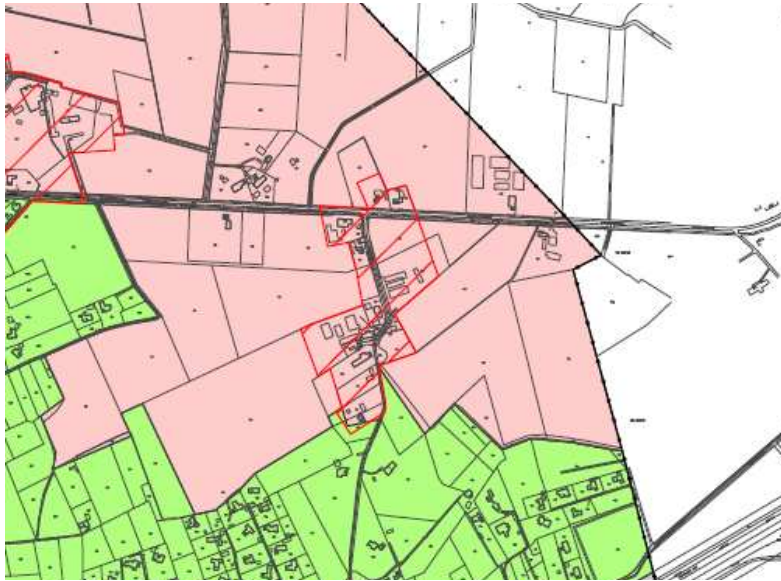
Kansen en Knelpunten

De bebouwingsconcentratie Oeyenbos is vrij compact van opzet. Aan de oostzijde van Oeyenbos zijn een tweetal waardevolle open ruimten, die een zicht relatie op het cluster creëren. De ligging tegen de

bosrand en de relatieve nabijheid van de kernen van zowel Knegsel als Veldhoven biedt mogelijkheden voor functies die een aanvullende meerwaarde kunnen hebben voor het dorp. De in het cluster nog aanwezige (voormalige) bedrijfsgebouwen geven het cluster echter een wat rommelig beeld.

Visie

De bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied. Het betreft een kernrandgebied, dat een functie als uitlooptgebied kan vervullen. Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk in bestaande bebouwing plaats te vinden. Ter plaatse van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen is functiewijziging inclusief vervangende nieuwbouw mogelijk. De aanwezige waardevolle open ruimten ten oosten van Oeyenbos dienen gehandhaafd te blijven.



6. VESSEM

Verspreid rondom de kern Vessem zijn een viertal bebouwingsconcentraties aangeduid. Rietven ten noordoosten van de kern, Driehuizen ten zuidoosten van de kern, Lantie ten zuidwesten van de kern en tenslotte Donk/Meerven aan de noordwestzijde van de kern.

6.1. Rietven



Ruimtelijk

Ten noordoosten van de kern Vessem ligt, net buiten de bebouwde kom, de bebouwingsconcentratie Rietven. Dit kleine bebouwingscluster concentreert zich rondom de kruising van de Buikheide met het Rietven.

Het Rietven vormt een doodlopende weg, die naast enkele boerderijen in de directe nabijheid van de Buikheide, ook een verder van de doorgaande weg gelegen agrarisch bedrijf ontsluit.

De bedrijfsbebouwing van dit bedrijf heeft een behoorlijke omvang en is weinig landschappelijk ingepast en/of afgeschermd. Het bedrijf ligt min of meer centraal in een open gebied, contrasterend met de omringende bosrand.

De overige kavels zijn veelal wel van erfbeplanting voorzien.

Functioneel

Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een viertal (grondgebonden) agrarische bedrijven en een drietal burgerwoningen.

Infrastructuur

Zowel de doorgaande route van Buikheide als Rietven zijn asfaltwegen. Buikheide wordt verder naar het noorden echter een zandweg. Deze weg heeft groene bermen, maar geen laanbeplanting. Rietven heeft deels een enkele rij elzen, die de weg begeleiden.

Kansen en Knelpunten

Gezien de directe nabijheid van de kern kan het cluster van betekenis zijn als uitloopgebied voor de kern.

Het cluster vormt momenteel echter slechts een beperkt samenhangend geheel. Door incidentele toevoeging van bebouwing tezamen met een gerichte groenaanplant kan die samenhang verbeterd worden. Ook kan groenaanplant op agrarische bedrijven hier een bijdrage aan leveren.

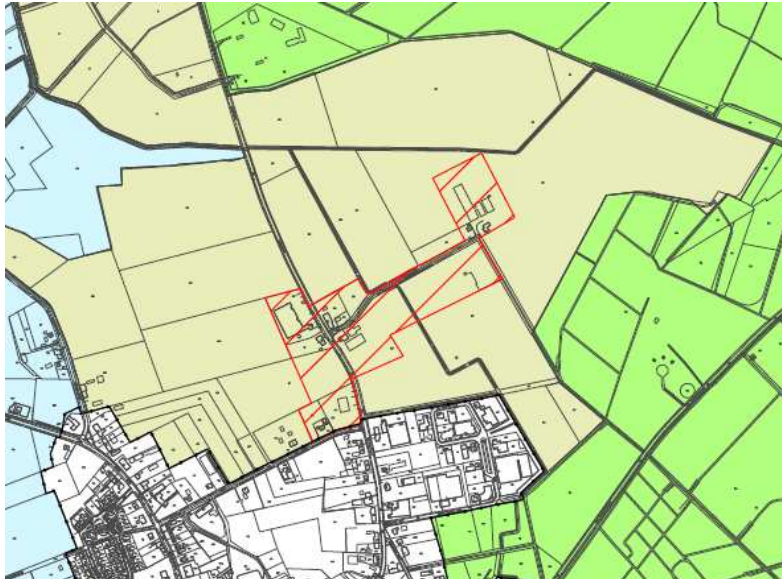
Hiertoe zou de lintbebouwing aan de linkerzijde van de Buikheide wellicht kunnen worden aangevuld. Ten zuiden van Rietven is nieuwe bebouwing niet wenselijk, tenzij het gaat om sloop en vervangende nieuwbouw.

De open ruimte aan de rechterzijde van de Buikheide dient in ieder geval gehandhaafd te blijven en maakt dan ook geen onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie.

Daarnaast kan mogelijk worden aangehaakt bij ontwikkelingen in het kader van de ontwikkeling van de robuuste ecologische verbindingzone in en nabij het beekdal van de Kleine Beerze met name in het kader van landschapsbouw.

Visie

De concentratie is op de visiekaart aangeduid als agrarisch overgangsgebied. Ter plekke kan met name aan de agrarische bedrijven functieveranderingen worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de landschappelijke randvoorwaarden. Hier kan wellicht worden aangehaakt bij eventuele ontwikkelingen in het kader van de realisatie van de robuuste ecologische verbindingszone. Grondgebonden agrarisch gebruik kan een belangrijke gebruiksfunctie blijven vormen, teneinde de aanwezige landschapskamers te behouden.



6.2. Donk / Meerven



Ruimtelijk

Ten noordwesten van de kern Vessem aan de overzijde van de Kleine Beerze is de fraaie bebouwingsconcentratie Donk / Meerven gesitueerd. Donk / Meerven vormt een zijweg van de ontsluitingsweg (Heike / Stroomkesbrug) van de kern Vessem met de kern Middelbeers van de naburige gemeente Oirschot.

Deze concentratie is in twee delen gesplitst. De Donk splitst zich middels een y-splitsing vervolgens in het Meerven en de Achterste Donk. De bebouwing manifesteert zich in eerste instantie als lintbebouwing, maar rond de y-splitsing is clustering van bebouwing zichtbaar, deels ook rondom een tweede westelijke afsplitsing van de Donk, waarmee een soort groot boerenerf complex is ontstaan. Het merendeel van de bebouwing is hier aan de westelijke zijde van de doorgaande weg gesitueerd met uitzondering van een agrarisch bedrijf, waarvan de bedrijfsgebouwen verder het open beekdal insteken.

Iets verder noordwaarts is bij een oostelijke zij-aftakking van de Meerven een andere clustering van bebouwing aan te wijzen, waarbij de bebouwing op uitzondering van een woning na, zich juist aan de oostelijke zijde van de weg bevindt. Ook hier is sprake van een geclusterd groot boerenerf, waarvan met name de meest oostelijke bedrijfsgebouwen ver het open beekdal in steken.

Donk is een fraaie groene route met uitzicht over het hier open beekdal van de Kleine Beerze en heeft een informele, groene agrarische sfeer. Er zijn verscheidene groenelementen aanwezig, waardoor aanwezige bebouwing (in ieder geval deels) aan het zicht onttrokken wordt.

De openheid samen met de bospercelen haaks op de stroomgeul van de Beerze zijn karakteristiek voor het beekdal ter plekke.

Functioneel

Het zuidelijk gedeelte van het cluster bestaat uit een 13-tal burgerwoningen, met daarnaast een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) en een niet agrarisch-bedrijf (trainingscentrum).

Het noordelijk gedeelte bestaat uit 3 burgerwoningen (waarvan een atelier aan huis) en een tweetal agrarische bedrijven (waarvan een intensieve veehouderij).

Infrastructuur

De Donk en Meerven betreft een verharde erfontsluitingsweg, die relatief smal van opzet is en door een dubbele bomenrij wordt begeleid.

Kansen en Knelpunten

Het cluster van bebouwing zowel nabij de Achterste Donk als bij het Meerven kan worden beschouwd als een 'groot' boeren-erf complex. Met name het bebouwingscluster bij het Meerven kan worden beschouwd als een bebouwings'eiland' in het open beekdal, alwaar eventuele kleinschalige nieuwe functies elkaar kunnen aanvullen en versterken.

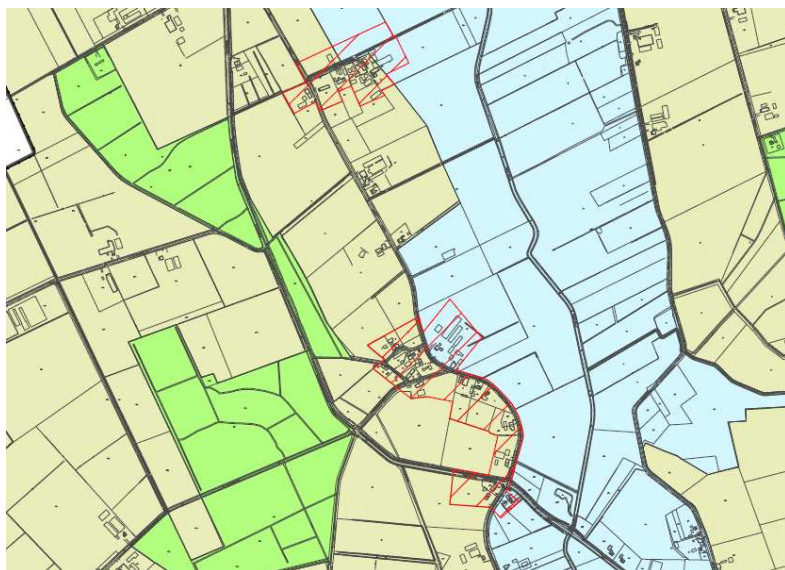
De bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij ten oosten van Donk vormt zowel landschappelijk als functioneel een wat storend element in het open beekdal van de Kleine Beerze. Terugdringing van bebouwing en/of functiewijziging ter plekke wordt hier wenselijk geacht. Dit geldt in beginsel ook voor de oostelijk gelegen bedrijfsbebouwing aan het Meerven.

Gebiedseigen beplanting kan het sfeervolle karakter van deze concentratie versterken. Dit is momenteel niet overal het geval.

Daarnaast dient te worden aangehaakt bij ontwikkelingen in het kader van de ontwikkeling van de robuuste ecologische verbingszone in en nabij het beekdal van de Kleine Beerze met name in het kader van landschapsbouw.

Visie

Op de visiekaart is het zuidelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie (Donk) grotendeels aangeduid als agrarisch ontwikkelingsgebied, met uitzondering van de gronden ten oosten van de weg, die zijn aangeduid als beekdal. Het noordelijk gedeelte van deze bebouwingsconcentratie (Meerven) is blijkens de visiekaart eveneens aangeduid als agrarisch overgangsgebied, met uitzondering van het meest oostelijke gedeelte van de bebouwingsconcentratie.



In het beekdal wordt gestreefd naar ruimte voor een dynamisch watersysteem (waterberging en beekherstel), natuurontwikkeling en ecologische verbinding door het beekdal en landschapsbouw. Het beekdal dient zo min mogelijk te worden verstoord met bebouwing. Verdere bebouwing ten oosten van de Donk en het Meervan, in het beekdal is niet wenselijk. De lintbebouwing in het zuidelijk gedeelte biedt ook weinig ruimte voor toevoeging van bebouwing, aangezien de nog aanwezige open ruimte zoveel mogelijk behouden dienen te blijven om een doorzicht op het beekdal te behouden. Incidentele toevoeging van nieuwe bebouwing wordt in deze bebouwingsconcentratie dan ook niet wenselijk geacht. Herbouw bij afbraak van (voormalige) bedrijfsgebouwen is wel mogelijk. Ter plekke zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden voor functies, die beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van het beekdalsysteem. Grondgebonden agrarisch gebruik kan een belangrijke gebruiksfunctie blijven vormen. Daarnaast kunnen kleinschalige recreatieve ontwikkelingen ontplooid worden, in aansluiting op de groene uitstraling van de route en het uitzicht over het open beekdal, waarbij erfcomplexen van de bebouwingsclusters als tussenhalte plaats kunnen fungeren. De bedrijfsontwikkeling dient samen te gaan met een goede landschappelijke inpassing van erven en bebouwing en behoud van de landschappelijke karakteristieken.

Hier kan wellicht worden aangehaakt bij eventuele ontwikkelingen in het kader van de realisatie van de robuuste ecologische verbindingzone.

6.3. Lantie/Vondereind



Ruimtelijk

Ten westen van de kern Vessem en het beekdal van de Kleine Beerze is de bebouwingsconcentratie Lantie gesitueerd, in de nabijheid van recreatieterrein De Eurocamping. Deze concentratie is in twee delen opgesplitst, een oostelijk en een westelijk deel. Het oostelijke gedeelte betreft lintbebouwing aan Vondereind en is gelegen op de overgang van het open beekdal van de Beerze naar het meer

gesloten bosgebied in het westen. De openheid samen met de bospercelen haaks op de stroomgeul van de Beerze zijn karakteristiek voor het beekdal ter plekke.

De aanwezige woonbebouwing is landschappelijk ingepast, dit geldt echter niet voor de in dit cluster aanwezige bedrijfsbebouwing.

Het westelijk gedeelte van deze concentratie, Lantie, ligt ingeklemd tussen het grote recreatie terrein van de Eurocamping in het oosten en een kleinschaliger vakantiepark/chaletpark "Rustica" in het westen. Dit gedeelte heeft ook een kleinschalig karakter, maar ligt meer besloten vanwege de bosrijke omgeving. De aanwezigheid van veel kleine bossages en houtwallen draagt hier mede aan bij. De aanwezige bebouwing wordt door de groenelementen grotendeels aan het zicht onttrokken. De laan van vliegdenen, die de weg begeleid kan als zeer fraai worden gekenschetst.

Functioneel

Het westelijk gedeelte bestaat uit een 5-tal burgerwoningen/woonboerderijen, een tweetal (grondgebonden) agrarische bedrijven en een niet-agrarisch bedrijf (groothandel in zaai- en pootgoed). Het oostelijk gedeelte bestaat uit een tweetal agrarische bedrijven (waarvan een intensieve veehouderij) en een tweetal burgerwoningen.

Infrastructuur

Zowel Vondereind als de Lantie zijn smalle asfaltwegen. Vondereind wordt door een dubbele bomerrij begeleid, Lantie loopt door de bosrijke omgeving. De route is aantrekkelijk voor fietsers en wandelaars vanwege de afwisseling in open en gesloten plekken.

Kansen en Knelpunten

De gronden nabij het Vondereind maken onderdeel uit van de provinciale groene hoofdstructuur.

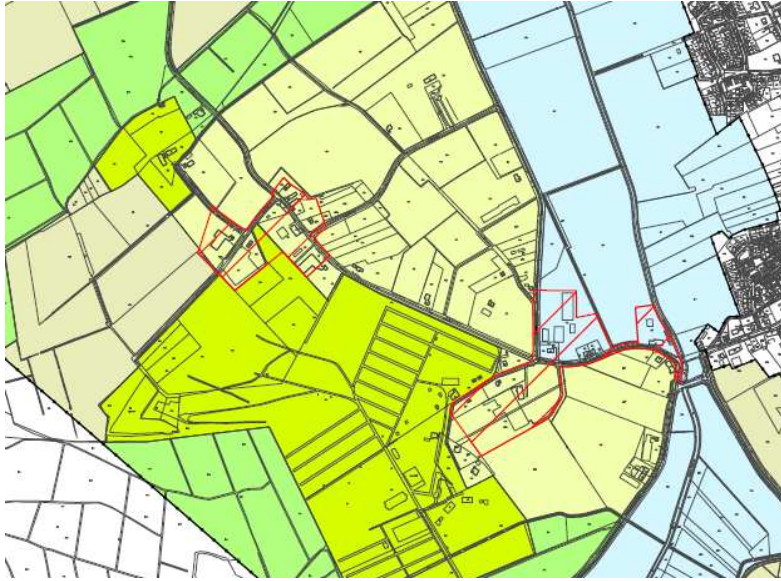
Het beekdal dient zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van bebouwing.

De situering van de twee agrarische bedrijven in het beekdal, zonder een adequate groene afscherming doet afbreuk aan het gevoel van openheid ter plekke.

De agrarische bedrijven nabij Lantie zijn landschappelijk beter ingepast. Hier kan de nabijheid van twee recreatie complexen evenals de bestaande burgerwoningen in functionele zin echter een conflict opleveren.

Visie

Het westelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie (Lantie) is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Het oostelijk gedeelte (Vondereind) is blijkens de visiekaart ten zuiden van de weg ook aangeduid als recreatieve schakelzone en ten noorden van de weg als beekdal.



In de recreatieve schakelzone wordt in beginsel ruimte geboden aan enige recreatieve ontwikkelingen in aansluiting op de bestaande recreatieve functies in de directe omgeving. Dit geldt met name voor de nog bestaande agrarische bedrijven.

In het beekdal wordt gestreefd naar ruimte voor een dynamisch watersysteem (waterberging en beekherstel), natuurontwikkeling en ecologische verbinding door het beekdal en landschapsbouw. Het beekdal dient zo min mogelijk te worden verstoord met bebouwing. Reeds aanwezige bebouwing dient zo mogelijk verminderd te worden danwel beter landschappelijk ingepast.

Incidentele toevoeging van nieuwe bebouwing wordt in deze bebouwingsconcentratie niet wenselijk geacht. Herbouw bij afbraak van (voormalige) bedrijfsgebouwen is wel mogelijk.

6.4. Driehuizen



Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Driehuizen ligt juist ten zuidoosten van de kern Vessem. De concentratie bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing langs de Mr. de Courtstraat, die de verbindingsweg vormt tussen de kernen van Vessem en Kneghel. Daarnaast maakt een clustering van bebouwing aan een oostelijke aftakking (Maaskant) evenals enkele bebouwing aan een westelijke aftakking (Driehuizen) onderdeel uit van deze bebouwingsconcentratie.

Het gebied is hoofdzakelijk agrarisch en heeft een klein- tot middelschalig karakter. Er is veel erfbeplanting aanwezig waardoor het groene karakter wordt benadrukt. Verspreid in de concentratie zijn in het gebied nog enkele fraaie oude boerderijen met schuren aanwezig. De aanwezige bebouwing is grotendeels landschappelijk ingepast, met uitzondering van het kascomplex parallel aan de Mr. de la Courtstraat.

Functioneel

De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit een tiental burgerwoningen. Daarnaast bevinden zich ter plekke een vijftal agrarisch bedrijven (waarvan een gemengd bedrijf), een niet-agrarisch bedrijf (veehandel/loonwerkbedrijf) en een horeca bedrijf (restaurant).

Infrastructuur

De Mr. de la Courtstraat betreft een brede asfaltweg, die de kern Vessem met de kern Kneghsel verbindt. Driehuizen en Maaskant betreffen smalle erfontsluitingswegen, die grotendeels zijn verhard, met uitzondering van het noordelijk gedeelte van de Maaskant. De Mr. de la Courtstraat en in mindere mate Driehuizen worden door lanen en groen begeleid. Aan de Maaskant bevindt zich enkel nabij het bebouwingscluster enige opgaande beplanting.

Kansen en Knelpunten

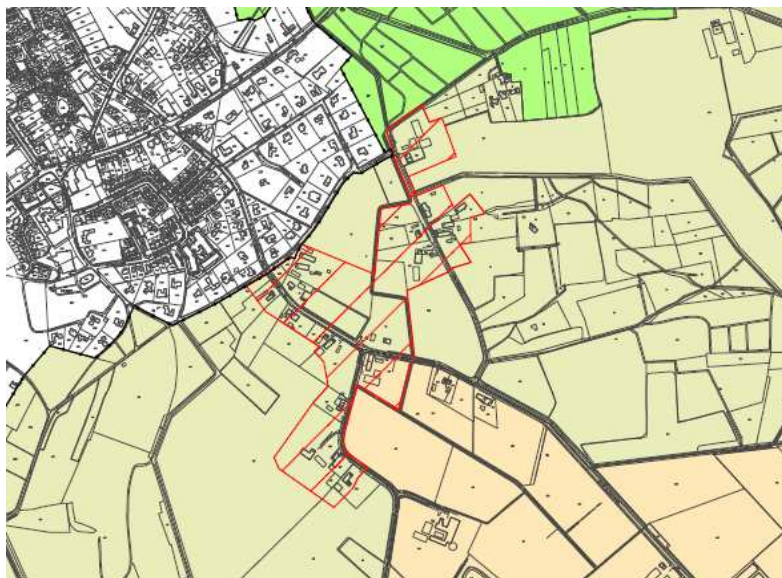
Het bebouwingscluster heeft een herkenbaar agrarische/landelijk karakter. Het kleinschalige karakter biedt een kans voor nieuwe initiatieven.

De glasopstand aan de doorgaande weg (Mr. De la Courtstraat) vormt een visueel verstorend element bij de entree van de kern.

De open ruimte op de hoek Driehuizen – Mr. de la Courtstraat wordt als waardevol beschouwd en dient derhalve behouden te blijven. Hetzelfde geldt voor het open agrarisch gebied gelegen tussen de Mr. De la Courtstraat en de Maaskant.

Visie

Deze bebouwingsconcentratie is blijkens de visiekaart aangeduid als agrarisch ontwikkelingsgebied, met uitzondering van het meest zuidelijke gedeelte, dat is aangeduid als primair agrarisch gebied. De nadruk ligt hier op het agrarisch gebruik. Functiemenging is hier mogelijk. De ontwikkeling van agrarische en niet agrarische functies dient samen te gaan met een goede landschappelijke inpassing van erven en bebouwing en behoud van de landschappelijke karakteristieken. Dicht bij de kern zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies het ruimst. De voorkeur gaat uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kernen, zoals: wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid (bv. hovenier, dierenpension) en ambachtelijke dienstverlening en lichte bedrijvigheid.



Naast herbouwmogelijkheden bij afbraak van (voormalige) bedrijfsgebouwen / glasopstanden wordt in deze bebouwingsconcentratie de incidentele toevoeging van nieuwe bebouwing mogelijk geacht, mits de te behouden open ruimten in acht worden genomen.

7. WINTELRE

Verspreid rondom de kern Wintelre zijn een vijftal bebouwingsconcentraties aangeduid. Dit betreft de Oirschotsedijk en Bijsterveld ten noordoosten, de Mostheuvel ten noorden, Kreiel ten noordwesten en Groenstraat ten zuiden van de kern.

7.1 Oirschotsedijk



Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Oirschotsedijk is gesitueerd ten noordoosten van de kern Wintelre. Ten zuiden van de concentratie is het vliegveld Eindhoven Airport gelegen, ten oosten de militaire oefenkazerne van Oirschot en ten noorden het militair oefenterrein (COT-terrein) annex natuurgebied van de Oirschotse heide.

Het betreft lintbebouwing aan weerszijden van de Oirschotsedijk, die via het noordelijk gelegen bos- en natuurgebied van de Oirschotse heide een verbinding vormt met de kern Oirschot, maar in het bosgebied wel overgaat in een zandpad.

Aan de oostzijde van de Oirschotsedijk is er sprake van afwisselend bebouwing en zicht op het achterliggende landschap. Het betreft een vrij grootschalig landschap, dat wordt versterkt door de situering nabij het vliegveld Eindhoven Airport. De westzijde is kleinschaliger van karakter, hier is meer kavelgroen en laanbeplanting aanwezig. Alle dwarswegen/paden worden door een enkelzijdige beplanting begeleid.

Functioneel

De bebouwing evenals het functioneel gebruik hiervan is gevarieerd en gemengd. Binnen de concentratie bevinden zich 7 agrarische bedrijven (waarvan 3 intensieve veehouderij bedrijven), 8 burgerwoningen, 3 niet-agrarische bedrijven (een garage-bedrijf, een keukenbedrijf en een opslagbedrijf), 2 recreatie-bedrijven (maneges), een visvijver en een horecabedrijf (café- nachtverblijf). Het chaletpark Dennenoord ligt evenals enige sportvelden net ten noordwesten van het aangeduide bebouwingslint.

Infrastructuur

De Oirschotsedijk wordt begeleid door een enkelzijdige laanbeplanting, slechts op enkele plaatsen is een dubbele laan aanwezig. De asfaltweg buigt in westelijke richting af bij een y-splitsing. De Oirschotsedijk loopt ten noorden van de y-splitsing door in het noordelijk gelegen bos, en gaat daar over in een zandpad.

Kansen en Knelpunten

De schaal en reeds bestaande diversiteit aan functies ter plekke biedt in beginsel kansen voor het toestaan van diverse functiewijzigingen ter plekke. Dit bebouwingslint is echter in de directe nabijheid en voor een groot gedeelte (het middengedeelte) zelfs in landbouwontwikkelingsgebied gelegen. Beleidsmatig dient hier daardoor zeer selectief te worden omgegaan met eventuele nieuwe functiewijzigingen, aangezien in landbouwontwikkelingsgebieden de landbouw het primaat heeft. Het cluster kent een goede ontsluitingssituatie.

In het bebouwingslint zijn een aantal niet aan het buitengebied gelieerde bedrijfsfuncties aanwezig, die qua aard en omvang in een buitengebied niet echt wenselijk worden geacht, maar hier in het verleden wel zijn ontstaan.

De noordzijde van het bebouwingsconcentratie Oirschotsedijk mist een groene begeleiding van de landschappelijke structuur.

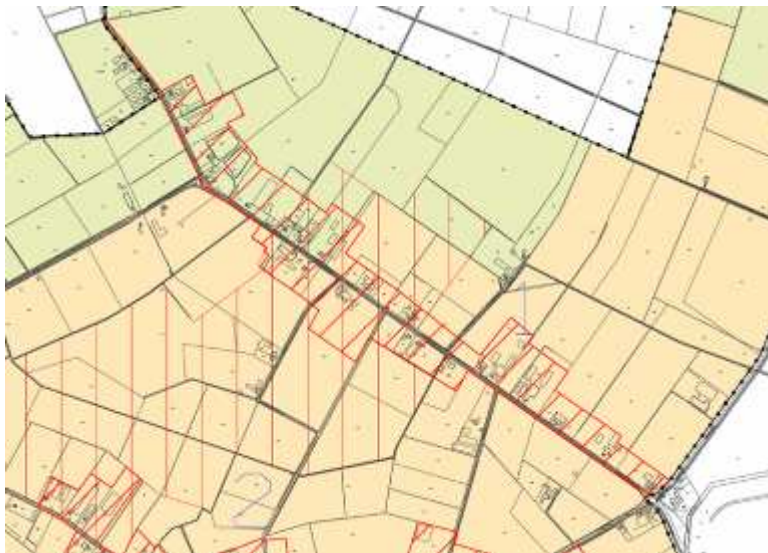
De nabijheid van vliegveld Eindhoven Airport kan leiden tot belemmeringen met betrekking tot eventuele voorgestane functiewijzigingen.

Visie

De bebouwingsconcentratie ligt conform de visiekaart grotendeels in primair agrarisch gebied. Hier dient maximaal de ruimte te worden geboden aan agrarische ontwikkeling. Buiten het landbouwontwikkelingsgebied is tevens ruimte voor aan landbouw gerelateerde functies, andere functies zijn in beginsel niet wenselijk.

Het noordelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als agrarisch overgangsgebied. Hier zijn wat meer functieveranderingsmogelijkheden aanwezig, ook voor niet direct aan de landbouw gerelateerde functies. In dit gedeelte zijn ook enkele bestaande recreatieve ontwikkelingen, waar wellicht bij kan worden aangesloten.

Hierbij dient wel extra aandacht te zijn voor landschappelijke inpassing, het aanbrengen van meer landschappelijk groen op de kavelgrenzen wordt in het noordelijk gedeelte wenselijk geacht.



Verdere verdichting van het bebouwingslint op een 'lege' locatie wordt niet wenselijk geacht, mede gelet op de afstand tot de kern en de opbouw van het bebouwingslint. Vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbreuk van voormalige bedrijfsgebouwen) kan hier wel een mogelijkheid zijn. De aanwezige open ruimten en doorzichten op het agrarisch gebied dienen hierbij wel zoveel mogelijk behouden te blijven.

7.2 Bijsterveld



Ruimtelijk

De concentratie is gelegen ten oosten van de kern Wintelre, hoofdzakelijk ten zuiden van de weg Bijsterveld. De concentratie is gesitueerd te midden van een open agrarisch gebied en bestaat deels uit enige lintbebouwing rondom Bijsterveld, te samen met een cluster van bebouwing aan een zuidelijke zij-weg van Bijsterveld, Pullen.

Het kleine cluster bebouwing, enkel bestaand uit burgerwoningen aan de Pullen heeft een sterk introvert karakter, de bebouwing staat hier dicht op elkaar. Het groen bestaat voornamelijk uit kavel- en tuingroen, verspreid staan enkele fraaie solitaire bomen.

De overige lintbebouwing is in beginsel op de doorgaande weg van het Bijsterveld georiënteerd, maar is wat willekeuriger gepositioneerd. De bebouwing aan de noordzijde wordt middels een onverharde erfontsluitingsweg direct op de Bijsterveld ontsloten. Aan de zuidzijde van de weg wordt de bebouwing middels een tweetal oude paden ontsloten. Deze min of meer eirond gevormde route wordt eenzijdig door veel groen begeleid. Door de positionering van het boeren erf en de begeleidende groenbeplanting vormt het toch min of meer een geheel met het bebouwingscluster aan de Pullen.

Functioneel

De concentratie bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen (waarvan een met een mini camping) met daarnaast nog een drietal agrarische bedrijven, waarvan één intensieve veehouderij.

Infrastructuur

Bijsterveld vormt een brede 2-baans gebiedsontsluitingsweg, enkelzijdig begeleid door laanbeplanting. De smalle asfaltweg met smalle groene berm van Pullen ontsluit de naastgelegen percelen. De weg is dermate smal, dat passeren per auto stapvoets moet gebeuren. De andere route bestaat deels uit klinkers en gaat over in een zandpad.

Kansen en Knelpunten

De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier beperkt vanwege de aanwezigheid van het cluster aan bestaande burgerwoningen.

Vanwege de compacte opbouw van deze concentratie is er in dit cluster weinig ruimte voor ontwikkeling. De nog aanwezige open ruimten dienen behouden te blijven.

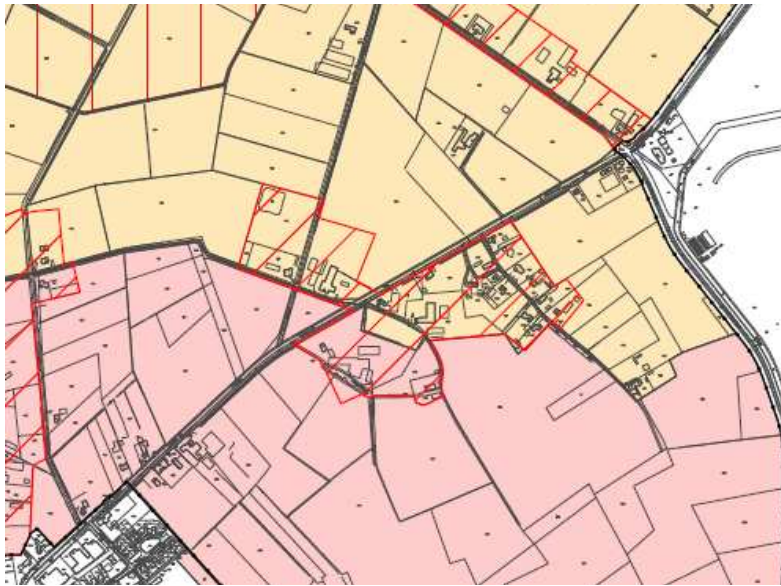
De goede verkeersontsluiting biedt mogelijkheden voor functies met een verkeersaantrekkende werking, waar de ontsluiting al op is ingericht.

De nabijheid van vliegveld Eindhoven Airport kan leiden tot belemmeringen met betrekking tot eventuele voorgestane functiewijzigingen.

Visie

De concentratie is conform de visiekaart grotendeels gelegen in primair agrarisch gebied. Hier wordt de ruimte geboden aan agrarische ontwikkeling. Aangezien in deze gebieden de landbouw het

primaat heeft, zal hier selectief worden omgegaan met functieontwikkelingen. Landbouw en daaraan gerelateerde functies krijgen maximaal de ruimte, andere functies zijn in beginsel niet wenselijk.



Het zuidwestelijk gedeelte van de concentratie is gelegen in dorpsontwikkelingsgebied. Hier is meer ruimte voor andere dan agrarische functies.

Mogelijke andere functies die hier passend zouden zijn hebben een kleinschalig karakter. De voorkeur gaat hier bij eventuele functieverandering uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kern, zoals: wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid (bv. hovenier, dierenpension) en ambachtelijke dienstverlening (milieukundig 'lichte' bedrijven).

Toevoeging van bebouwing is niet mogelijk, maar vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbreuk van voormalige bedrijfsgebouwen) bij eventuele functiewijziging kan wel worden toegestaan.

7.3 Mostheuvel



Ruimtelijk

Ten noorden van de kern Wintelre ligt de bebouwingsconcentratie Mostheuvel. Het betreft hoofdzakelijk een clustering van lintbebouwing aan een van de noordelijke uitvalswegen van de kern Wintelre. Daarnaast maken ook een drietal locaties aan Den Bijert onderdeel uit van deze bebouwingsconcentratie. Den Bijert vormt een oostelijke zij-aftakking van de Mostheuvel. Ten

zuidoosten van de bebouwingsconcentratie bevindt zich een projectlocatie voor toekomstige woningbouw (Koemeersdijk).

De concentratie heeft een afwisselend open en gesloten karakter. De aanwezige bebouwing is veelal goed tot redelijk goed ingepast. Op de voorerven zijn veel lage beukenhagen aanwezig, waardoor het landelijk, maar verzorgd is. Op oude kavelgrenzen van de omliggende akkers zijn nog restanten van oude landschappelijke beplanting overgebleven in de vorm van kleine groepen bomen of fors uitgegroeide solitaire eiken. Samen met de laanbeplanting en de omliggende bossages en kavelbeplanting zorgt dit voor een groene uitstraling.

Functioneel

Deze bebouwingsconcentratie betreft 18 burgerwoningen, 4 agrarische bedrijven (waarvan 2 intensieve veehouderijen) en 4 niet-agrarische bedrijven (2 loonwerkbedrijven, een hoveniersbedrijf en een grondverzet- en transportbedrijf).

Infrastructuur

De Mostheuvel verbindt de Slikdijk, de doorgaande weg, met Rouwven. Vanaf de Slikdijk komt men via een y-splitsing op de Mostheuvel. Den Bijert vormt een oostelijke zij-aftakking van de Mostheuvel.

Het zuidelijke deel van Mostheuvel heeft een dubbele bomenrij, het noordelijk deel en Den Bijert worden begeleid door enkelzijdige laanbeplanting.

Kansen en Knelpunten

Door de aantrekkelijke ligging tussen de kern en groene aankleding van het gebied vormt het een aantrekkelijke route als uitloopgebied uit de kern.

Vanwege de situering in de directe nabijheid en voor een gedeelte zelfs in landbouwontwikkelingsgebied dient echter zeer selectief te worden omgegaan met eventuele functiewijzigingen. In deze gebieden heeft de landbouw het primaat.

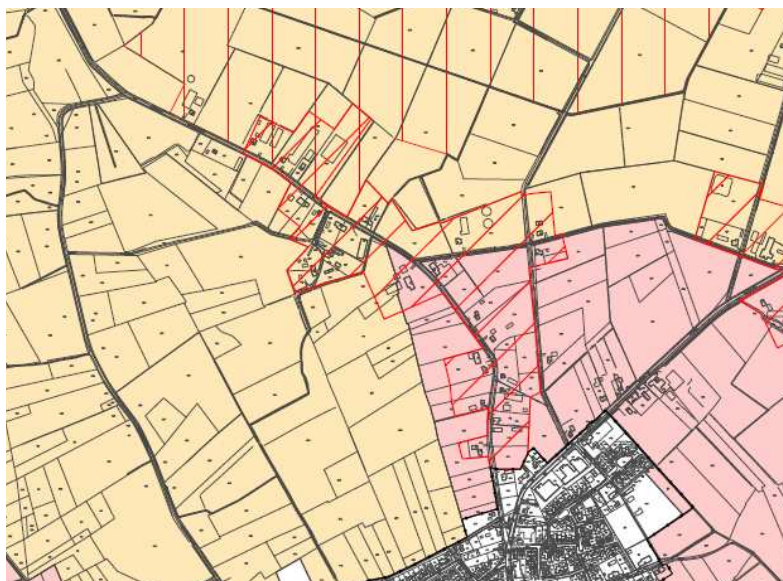
Door de intensivering van de agrarische bedrijven is het voorheen kleinschalige karakter enigszins verdrongen.

De fraai uitgegroeide solitaire bomen in het achterliggende landschap worden als zeer waardevol beschouwd.

Visie

Het noordelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie (ten noorden van Den Bijert) is op de visiekaart aangeduid als primair agrarisch gebied.

Hier dient ruimte te worden geboden aan agrarische ontwikkelingen. Landbouw heeft het primaat in dit gebied en er zal hier selectief worden omgegaan met functieontwikkelingen. Landbouw en daaraan gerelateerde functies krijgen maximaal de ruimte, andere functies zijn in beginsel niet wenselijk om het landbouwperspectief maximaal te houden.



Het zuidelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie (ten zuiden van Den Bijert) is op de visiekaart aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied.

Hier zijn wat meer mogelijkheden voor functiewijziging, met name ter versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern. Het gebied biedt kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie.

Toevoeging van bebouwing wordt niet wenselijk geacht, teneinde de nog bestaande open ruimten en doorzichten op het agrarisch gebied zoveel mogelijk te behouden. Vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbreuk van voormalige bedrijfsgebouwen) kan bij eventuele functiewijziging wel worden toegestaan.

Er dient dan wel zorgvuldig met de nog aanwezige landschappelijke beplanting te worden omgegaan, waar mogelijk dient de beplanting te worden hersteld cq. aangevuld.

7.4 Kreiel



Ruimtelijk

Ten noordwesten van de kern van Wintelre ligt de bebouwingsconcentratie Kreiel. Het betreft lintbebouwing aan weerszijden van de weg Kreiel, die een oostelijke zij -aftakking vormt, parallel aan de verbindingsweg met de kern Oostelbeers van de naburige gemeente Oirschot (Oostelbeersedijk). Ten westen van de bebouwingsconcentratie is het bos- en natuurgebied Buikheide gelegen evenals de kwetsbare drinkwaterwinning. Wat verder in noordelijke richting bevindt zich het bos- en natuurgebied van de Oirschotse heide, met het militair oefenterrein (COT).

Er komen veel lanen, singels, houtwallen en bospercelen voor, wat het geheel een groene uitstraling geeft. Tezamen met het kleinschalige karakter van het gebied kan men ter plekke spreken van een

coulisselandschap. Daarnaast sieren enkele fraaie boerderijen het bebouwingscluster op, waardoor er een karakteristieke sfeer heerst.

Functioneel

Het betreft een bebouwingsconcentratie, die bestaat uit een 15-tal burgerwoningen (op 2 locaties wordt aan huis een kleinschalige nevenactiviteit ontplooid, te weten een dierenpension en een mini-camping) en een 8-tal agrarische bedrijven (waarvan 4 intensieve veehouderijbedrijven). Daarnaast bevindt zich in het cluster nog een recreatiebedrijf (groepsaccommodatie) en een overig niet-agrarisch bedrijf (constructiebedrijf).

Infrastructuur

Kreiel wordt via een t-splitsing op de Oostelbeersedijk ontsloten. De Kreiel betreft een smalle asfaltweg met groene bermen, die een lus vormt aan de Oostelbeersedijk. De begeleidende laanbeplanting is niet continu, die deels wordt gevormd door kleine bossages en deels door laanbeplanting.

Via een y-splitsing sluit Kreiel aan de noordzijde weer aan op de Oostelbeersedijk. Hier heeft Kreiel een fraaie dubbele bomenrij.

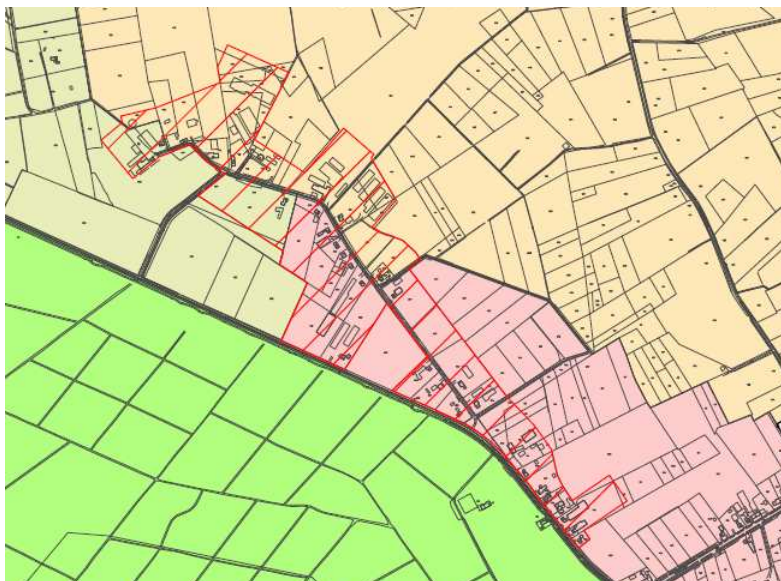
Kansen en Knelpunten

De nabijheid van bos- en natuurgebieden leidt tot een knelpunt voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van de nog aanwezige agrarische bedrijven.

De aanwezige karakteristieke boerderijen in het fraaie coulisselandschap bieden specifieke kansen voor (kleinschalige) recreatieve initiatieven. Door de aanwezigheid van enkele grote intensieve veehouderijen worden deze kansen echter beperkt.

Visie

Het zuidelijk gedeelte van deze bebouwingsconcentratie is blijkens de visiekaart aangeduid als lokale dorpsontwikkeling. Het noordoostelijk gedeelte is op de visiekaart aangeduid als primair agrarisch gebied, terwijl het noordwestelijk gedeelte is aangeduid als agrarisch overgangsgebied.



In het primair agrarisch gebied wordt maximaal ruimte geboden aan agrarische ontwikkeling. Landbouw heeft het primaat, er zal hier selectief worden omgegaan met functieontwikkelingen.

Landbouw en daaraan gerelateerde functies krijgen de ruimte, andere functies zijn in beginsel niet wenselijk om het landbouwperspectief maximaal te houden.

In het agrarisch overgangsgebied zijn wat meer mogelijkheden voor functieverandering, ook voor niet direct aan de landbouw gerelateerde functies.

Het zuidelijk gedeelte van de concentratie biedt kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie.

Naast vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbraak van voormalige bedrijfsgebouwen) kan ook incidentele nieuwbouw worden toegestaan. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen mogen echter geen negatieve invloed uitoefenen op de waardevolle open ruimtes en de doorzichten in het coulisselandschap.

7.5 Groenstraat



Ruimtelijk

De bebouwingsconcentratie Groenstraat ligt ten zuiden van de kern Wintelre. De concentratie bestaat hoofdzakelijk uit een cluster van lintbebouwing aan weerszijden van de Groenstraat. Daarnaast maakt een klein cluster van lintbebouwing aan weerszijden van de Biemer en rondom de kruising van Biemer met de Molenweg/Zandstraat, nog onderdeel uit van deze concentratie. Tussen de twee bebouwingsclusters ligt een open agrarisch gebied, dat behouden dient te blijven.

De Groenstraat wordt ontsloten door de Roestenberg, maar vormt geen gebiedsontsluitingsweg. De Biemer verbindt de kern Wintelre met de kern Oerle van de naburige gemeente Veldhoven.

De sfeer van het cluster lintbebouwing aan de Groenstraat kenmerkt zich door een afwisselend open en besloten karakter. De erf- en kavelbeplanting staat haaks op de weg. Het vele landschappelijke groen bestaat uit houtwallen, singels en kleine bossages. Daar waar de Groenstraat om een bosperceel heen buigt staat een kleine kapel.

De Biemer vormt een groen lint, vanwege de aanwezige dubbele bomenrij. Het cluster heeft een groen karakter door de erf- en kavelbeplanting. Vanaf dit gedeelte is er een vrij uitzicht over het oostelijk gelegen agrarisch gebied.

Functioneel

De lintbebouwing langs de Groenstraat bestaat uit een 6-tal burgerwoningen, een 4-tal agrarische bedrijven (waarvan 3 intensieve veehouderij bedrijven) en een tweetal niet-agrarische bedrijven (een keukenbedrijf en een landbouwmechanisatie bedrijf).

Het bebouwingscluster aan de Biemer betreft een 9-tal burgerwoningen, een tweetal agrarische bedrijven (waarvan een intensieve veehouderij) en 3 niet-agrarische bedrijven (een garagebedrijf, een installatiebedrijf en een hoveniersbedrijf).

Infrastructuur

De Biemer betreft een geasfalteerde gebiedsontsluitingsweg, die deels door een dubbele bomenrij geflankeerd wordt. De Groenstraat gaat als klinkerweg over in een smalle asfaltroute. Beide wegen hebben groene bermen.

Kansen en Knelpunten

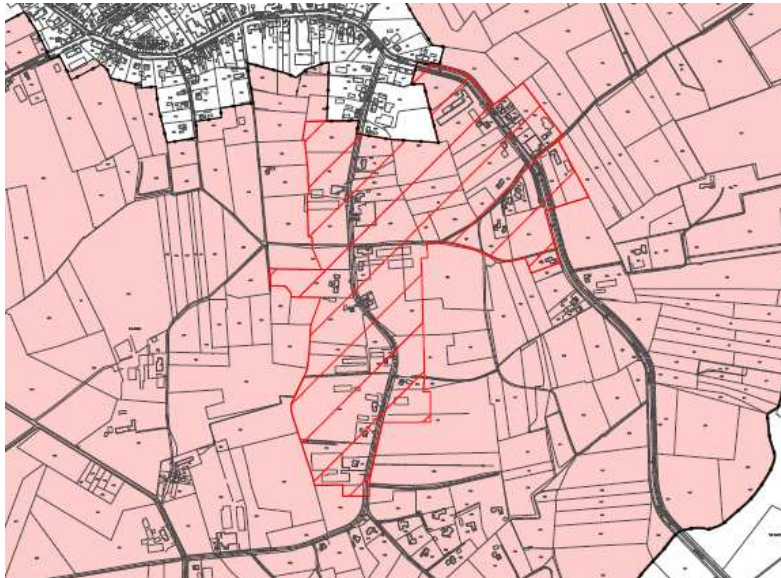
In de directe nabijheid van de kern en haar voorzieningen is het mogelijk om kleinschalige woningbouw toe te passen, maar ook recreatie past hier goed in de agrarische setting. Daarnaast kan het gebied, mede vanwege haar groene uitstraling goed dienen als uitloopgebied voor de kern. Door sloop en sanering van een intensieve veehouderij kunnen de mogelijkheden voor recreatie worden versterkt.

In het bebouwingslint zijn een aantal niet aan het buitengebied gelieerde bedrijfsfuncties aanwezig, die qua aard en omvang in een buitengebied niet echt wenselijk worden geacht.

De nabijheid van vliegveld Eindhoven Airport kan tot belemmeringen leiden met betrekking tot eventuele voorgestane functiewijzigingen.

Visie

Deze concentratie is blijkens de visiekaart gelegen in dorpsontwikkelingsgebied. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie.



Naast vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbraak van voormalige bedrijfsgebouwen) kan ook incidentele nieuwbouw worden toegestaan. Dit geldt specifiek voor de noordzijde van Groenstraat, waarmee de lintbebouwing uit de kern versterkt kan worden. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed uitoefenen op de waardevolle open ruimtes en de doorzichten, die dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

8. AFBEELDINGEN BEBOUWINGSCONCENTRATIES

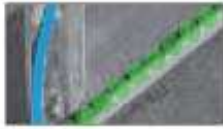
LEGENDA



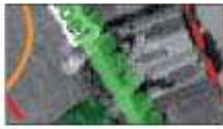
bebouwingsconcentratie



bos



bomenrij



bomenlaan



houtsingel



boomgroep / solitaire boom



belangrijk zicht



waardenvolle open ruimte



rijks- en gemeentelijk monument



driesprong en historische wegen



reliëf maaiveld



grafheuvels









S

Postelseweg

Boksheidsdijk

Heibloem

Eersel

Stokkelen

Eersel - Stokkelen



Eersel - Hoogstraat / Schadewijk - Molenveld







Duizel - De Hoef

De Weege

Hoef

Kneegselsdijk

Meerheide

Groenstraat

Akkerstraat

Duizel

A67





Duizel - Dalemse dijk

Wolverstraat

Ganzestaartsedijk

Dalemse dijk

A67





Haperitseweg

Domineespad

Duizel - Haperitseweg



Steensel

Kneegelsweg

A67

S

Eindhovenseweg

Bussereind

Bussereind

Eindhovenseweg

Steensel - Bussereind







Steensel

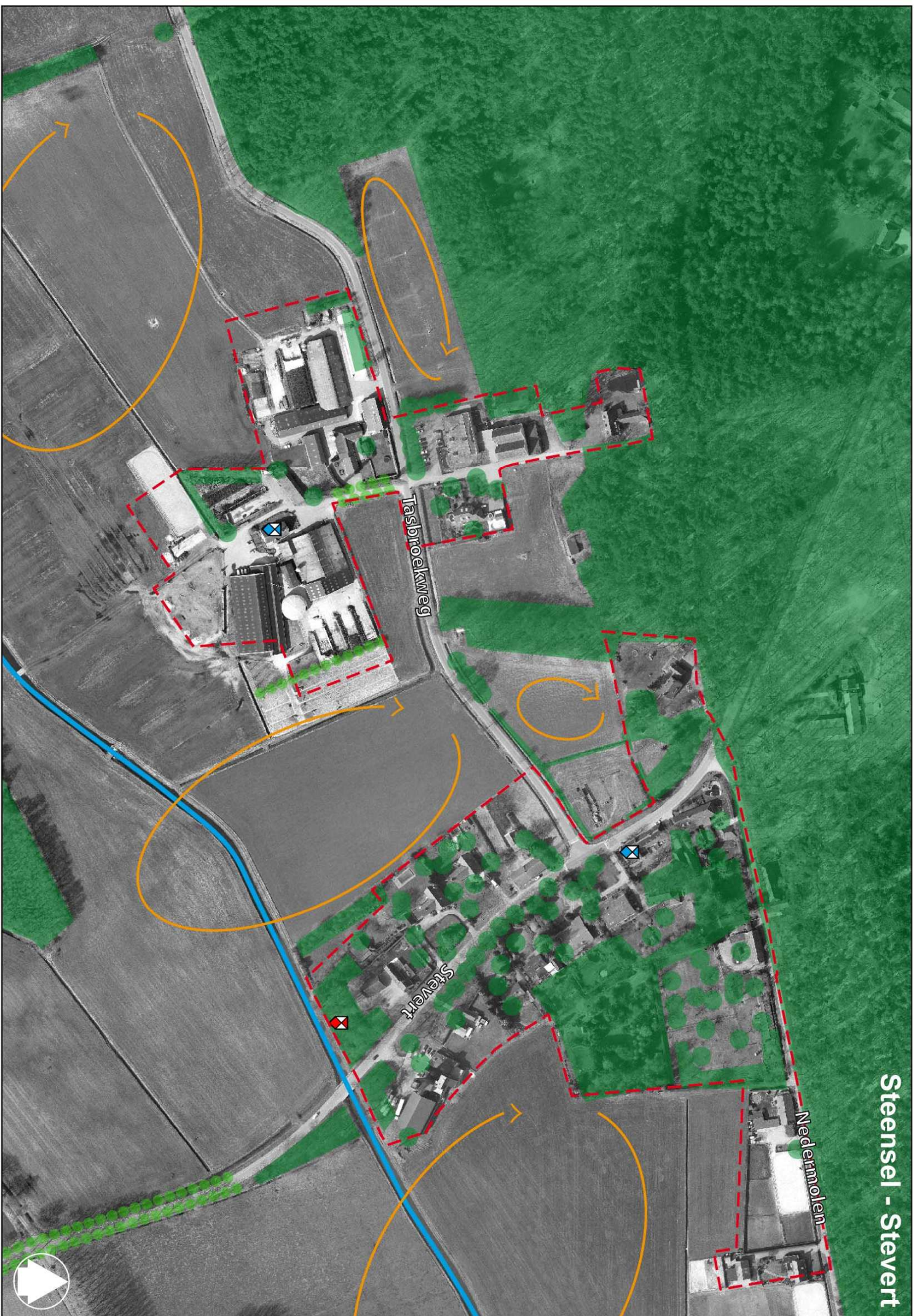
Riethovenseweg

Stewert

Steensel - Riethovenseweg



Steensel - Stevert





Knegsel

Het Groen

Zandoerleseweg

De Wetering

Veldhovenseweg

Wolfshoek

Knegsel - Wolfshoek - Wetering

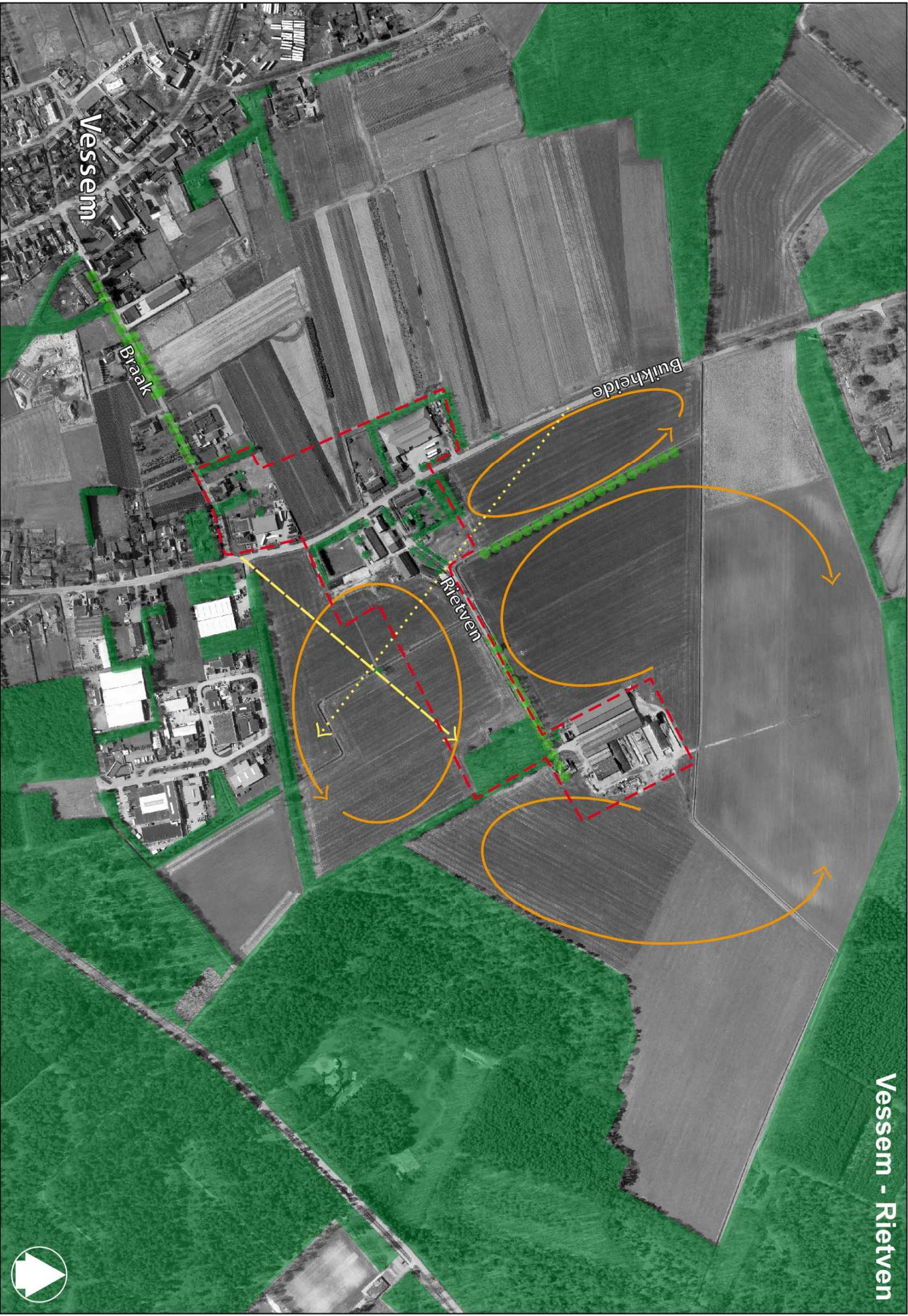


Knegsel - Hoekdries



Knegsel - Sneidershoek





Vessem

Brack

Buikheide

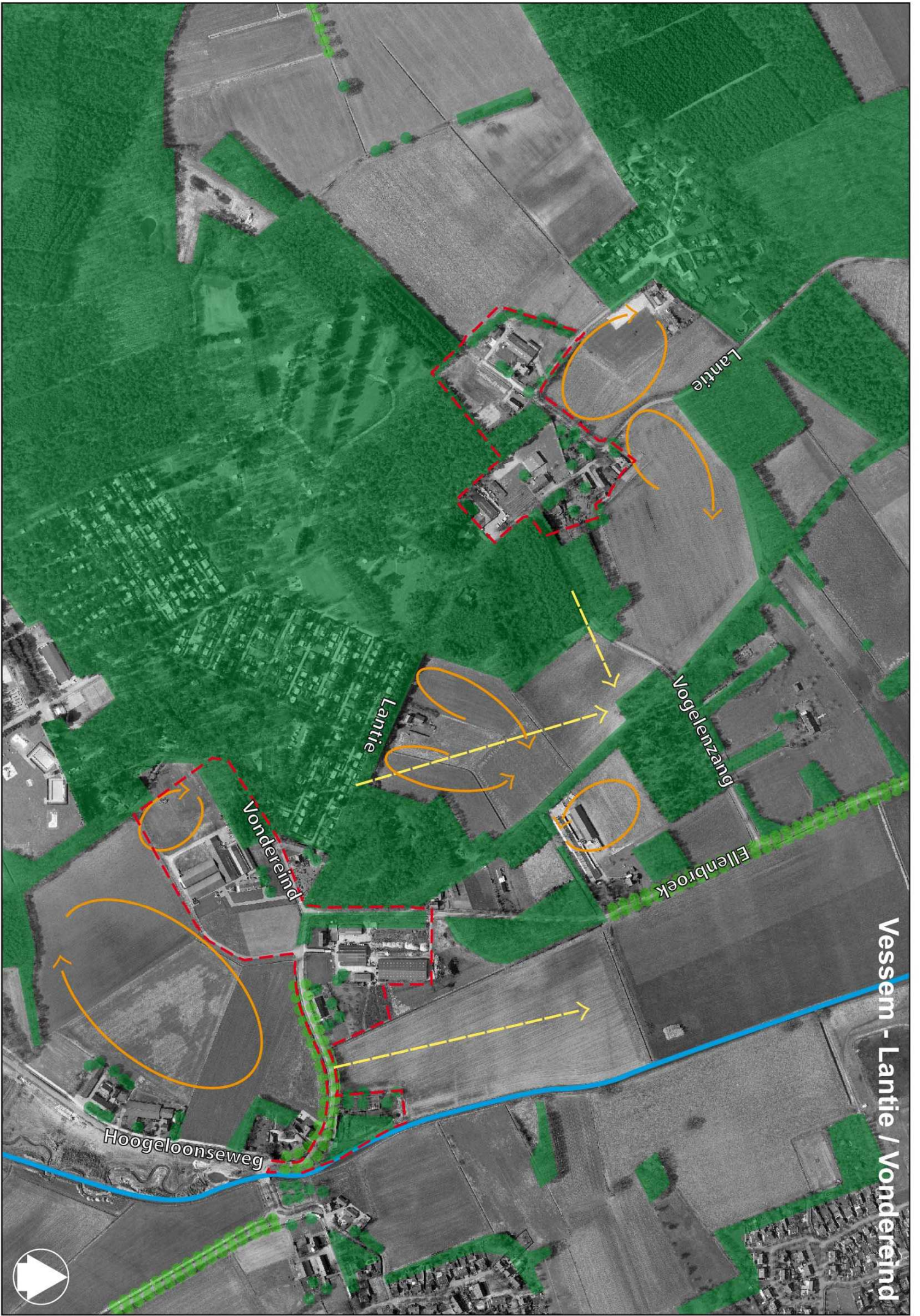
Rietven

Vessem - Rietven





Vessem - Donk / Meerven



Vessem - Lantie / Vondereind



Vessem

Katerstraat

Driehuizen

Mr de la courtstraat

Maaskant

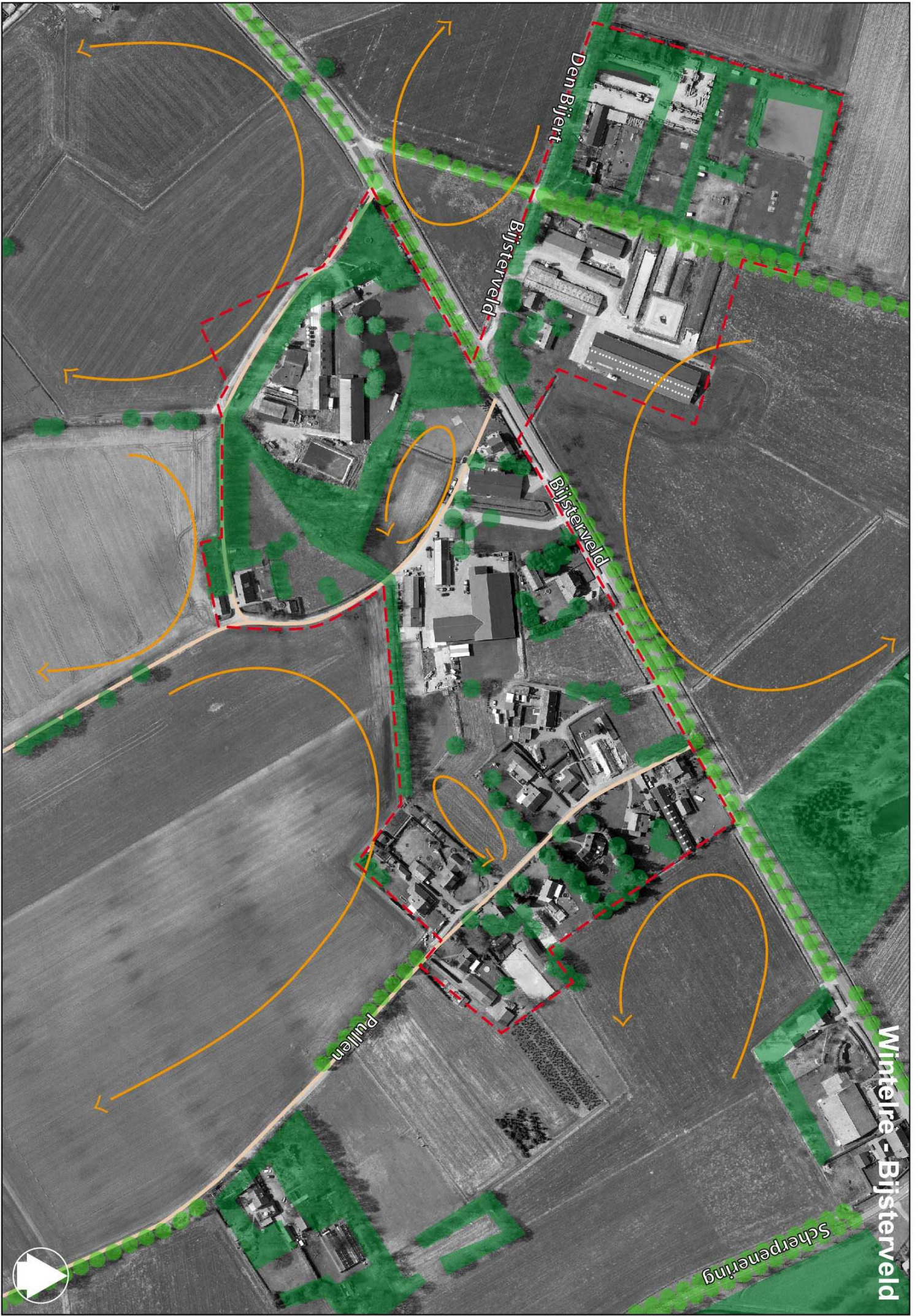
Maaskant

Vessem - Driehuizen





Wintelre - Oirschotsedijk





Wintelre - Mostneuveel

Mostneuveel

Den Bijert

Koemeersdijk

Slikelrijk

Wintelre





Wintelre

De Nie

Groenstraat

Bleemeren

Zandstraat

Wintelre - Groenstraat

