

Gebiedsvisie

Bebouwingsconcentraties

Gemeente Bergeijk



Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

Gemeente Bergeijk

Datum:

Mei 2011

Projectgegevens:

BEL01-BEG00053-01E

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

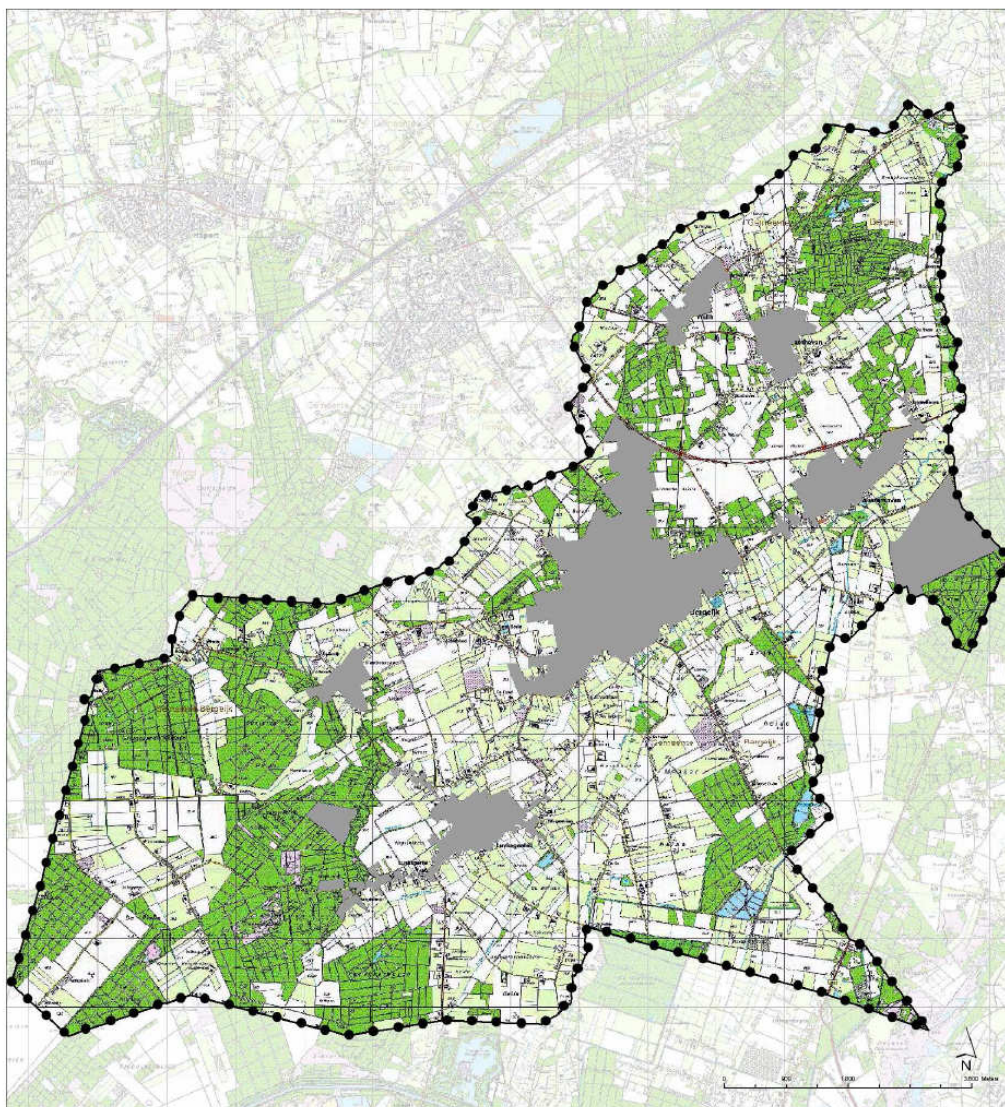
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling en status	2
1.3	Relatie met bestemmingsplan Buitengebied	2
1.4	Totstandkoming	2
1.5	Opzet en leeswijzer	3
2	Beleidskader	4
2.1	Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties	4
2.2	Gemeentelijk beleid bebouwingsconcentraties	9
3	Factoren mogelijkheden bebouwingsconcentraties	12
3.1	Functionele factoren	12
3.2	Ruimtelijke factoren	15
4	Specifieke gebiedsuitwerking Bergeijk	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Bebouwingsconcentraties gemeente Bergeijk	16
4.3	Uitwerking per bebouwingsconcentratie	18
5	Versterking ruimtelijke kwaliteit	72
5.1	Sfeerbeelden ruimtelijke kwaliteit	72
5.2	Voorwaarden versterking ruimtelijke kwaliteit	73
5.3	Voorwaarden verruiming ontwikkelingsmogelijkheden	77
5.4	Beleidsregels Burgemeester & Wethouders	78
6	Zicht op uitvoering	80
7	Bronnen	82
	Boeken en rapporten	82

Bijlagen:

Bijlage 1: Lijst van afkortingen en begrippen

Bijlage 2: Beleidskaarten bebouwingsconcentraties

Bijlage 3: Legenda analyse en visiekaarten bebouwingsconcentraties



(Ligging plangebied Bergeijk, gemeente Bergeijk 2009)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het landelijke gebied in Brabant is sterk aan verandering onderhevig. Tot voor kort was de landbouw de belangrijkste drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Agrariërs, die niet verder gaan met schaalvergroting en/of intensivering van hun bedrijven, besluiten te verbreden of te stoppen. Anderen willen hun bedrijf verplaatsen naar gebieden waar het zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen verandert het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaaleconomisch oogpunt. Dagelijks ervaren gemeenten de spanning tussen het beleid van de hogere overheid en de (her)-ontwikkelingsvragen op lokaal niveau.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied zo sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. Door op Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, kunnen nieuwe economische dragers voor het buitengebied ontstaan. Dat is in het belang van een gezonde sociaaleconomische plattelandsontwikkeling en kan tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leveren. Het gaat hierbij dus zowel om economische vitaliteit als om ruimtelijke kwaliteit.

De provincie heeft in 2004 via de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (nota BiO) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de (Interim)structuurvisie en Verordening Ruimte, de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in VAB's gelegen binnen en buiten bebouwingsconcentraties. Conform de (Interim)structuurvisie, Verordening Ruimte en de nota BiO hebben gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen. Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden in een door Gedeputeerde Staten (GS) geaccordeerde 'gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijven de (Interim)structuurvisie en Verordening Ruimte als kader dienen.

De gemeente Bergeijk wil de uitwerking van dit beleid voor bebouwingsconcentraties actief oppakken. Daarom is aan Croonen Adviseurs gevraagd om een gebiedsvisie op te stellen voor een elftal bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Bergeijk.

1.2 Doelstelling en status

Deze gebiedsvisie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. Leidraad is de daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing). De voorliggende gebiedsvisie dient als inspiratie- en ontwikkelingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. De initiatieven dient de gemeente vast te leggen in projectbesluiten, bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten.

De gebiedsvisie is richtinggevend. Vanuit dit 'basisproduct' zal voor de initiatieven maatwerk plaats moeten vinden. Het bestemmingsplan Buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan dienen voor generieke verzoeken.

1.3 Relatie met bestemmingsplan Buitengebied

Op basis van de provinciale nota BiO is een elftal bebouwingsconcentraties nader begrensd en uitgewerkt. Deze zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011. Voor zaken als het toevoegen van nieuwe functies en nieuw bouwvolume zullen afzonderlijke planologische procedures worden gevoerd. Dit is nodig, omdat op dit moment nog niet helder is of, waar en welke exacte ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties plaats zullen vinden. Op dat moment kunnen tevens eventuele noodzakelijke onderzoeken worden verricht.



1.4 Totstandkoming

De aanzet voor deze gemeentelijke uitwerking is opgesteld door Croonen Adviseurs in opdracht van de gemeente Bergeijk. Hierbij is een gefaseerde aanpak benut. De ambtelijke en maatschappelijke vragen en opmerkingen worden bij de verdere uitwerking meegenomen. Het product ligt daarna voor ter politiek-bestuurlijke beoordeling.

1.5 Opzet en leeswijzer

Deze gebiedsvisie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) en Ruimte-voor-Ruimte woningen in bebouwingsconcentraties. Deze visie bestaat uit drie delen:

- een algemeen beleidsdeel;
- een gemeentelijk specifieke (beleids)uitwerking;
- een gemeentelijk specifieke gebiedsuitwerking.

Hoofdstuk 2 bevat het algemene beleid met betrekking tot bebouwingsconcentraties. Hoofdstuk 3 behandelt de verschillende factoren die van invloed zijn op de bebouwingsconcentraties. In hoofdstuk 4 spitst de gebiedsvisie zich specifiek toe op de uitwerking van de bebouwingsconcentraties in de gemeente Bergeijk.

In de gemeentelijk specifieke beleidsvisie (hoofdstuk 5) worden de algemene uitgangspunten geschetst die gelden voor de invulling van VAB's en realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen in de bebouwingsconcentraties. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten per functie en uitgangspunten per type locatie. Beide komen samen in een afwegingskader op hoofdlijnen, waarin per locatie staat aangegeven welke functies mogelijk zijn. Dit afwegingskader vormt tegelijkertijd de basis en de onderbouwing voor de hoofdkeuzes die gemaakt zijn in de gebiedsvisie (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 6 is het zicht op de uitvoering van de gebiedsvisie kort beschreven.

Tenslotte is een bronnenlijst en een lijst van gehanteerde begrippen toegevoegd alsook een aantal bijlagen.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (hierna: Verordening ruimte) is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

In de Verordening ruimte zijn specifieke regels opgenomen voor Ruimte-voor-Ruimte kavels. Hierin is onder meer opgenomen dat een bestemmingsplan gelegen binnen een bebouwingsconcentratie kan voorzien in Ruimte-voor-Ruimte kavels indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Aan deze verantwoording worden eisen gesteld met betrekking tot de bestaande kwaliteiten en bedrijfsvoering binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Er zullen nadere regels gesteld worden door GS, die op dit moment nog niet op- of vastgesteld of in werking zijn getreden. Voor dit moment geldt de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006 nog steeds.

Daarnaast zijn in de Verordening ruimte specifieke regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Aan deze verantwoording worden eisen gesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de Verordening ruimte zijn daarnaast gebieden aangeduid waarvoor specifieke regels gelden met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. In de formele zin van het woord zijn de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen bebouwingsconcentraties geboden worden niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Stedelijke ontwikkeling is namelijk als volgt gedefinieerd: nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Qua aard zou een bebouwingsconcentratie zich echter wel stedelijk kunnen ontwikkelen. Dit maakt een vergelijking van de locaties van de bebouwingsconcentraties met de verschillende aangeduide specifieke gebieden wenselijk. De volgende specifieke gebieden worden onderscheiden in de Verordening ruimte:

- bestaand stedelijk gebied: onderverdeeld in stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied; gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;
- zoekgebied verstedelijking: gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is;
- gebied integratie stad-land: gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling mogelijk is;

In paragraaf 4.3.1 is per bebouwingsconcentratie aangegeven in welk van de onderscheiden gebieden de concentratie gesitueerd is. Alle bebouwingsconcentraties zijn gelegen in de landelijke regio en, in een aantal gevallen, gecombineerd met het zoekgebied voor verstedelijking. Stedelijke ontwikkelingen zijn onder voorwaarden toegestaan binnen een zoekgebied voor verstedelijking, indien de beoogde ontwikkeling verantwoord is. De gemeente mag hier woningen ontwikkelen die ten laste komen van het woningbouwcontingent.

Interimstructuurvisie, 2008

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' (ISV) in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening. De Paraplunota is per 1 juli 2010 (formeel gezien) vervallen.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn hierin meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Interimstructuurvisie maakt het op beperkte schaal mogelijk om VAB's te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het hergebruiken van de voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning mogelijk.

Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling Ruimte-voor-Ruimte is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, het volgende mogelijk:

- vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven;
- vestiging van agrarisch aanverwante bedrijven.

Waar het in dit geval locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de Groene Hoofdstructuur (GHS) is het tenslotte toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers.
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot categorie 1 of 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (herziening 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak van 400 m².
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO), 2004

Met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' heeft de provincie de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en spitst zich vooral toe op VAB's in de begrensde bebouwingsconcentraties. Deze beleidsnota wordt vertaald in de provinciale Structuurvisie en in de Verordening Ruimte. Van belang is vooral dat het bieden van mogelijkheden bij versterking van de ruimtelijke kwaliteit een gewenste ontwikkeling blijft. De extra bouw-mogelijkheden in de vorm van de zogenaamde BiO-woningen eindigen per 1 juli 2011.

In bebouwingsconcentraties zijn alleen nog reguliere woningen toegestaan, indien deze passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma of Ruimte-voor-Ruimte-woningen.

Er kan met het VAB-beleid van de nota BiO, in vergelijking met het VAB-beleid van de (Interim)structuurvisie en Verordening ruimte, meer maatwerk geboden worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Daarnaast kunnen gemeenten zelf de bebouwingsconcentraties aanwijzen, waarin verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn. Dit in ruil voor het boeken van ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied van de gemeenten.

Bij nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties dient er sprake te zijn van een balans tussen functie en omgeving.

Het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. De ontwikkelingen dienen te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- het tegengaan van versterking;
- het behoud en/of de versterking van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw;
- de doelstellingen van revitalisering;
- de leefbaarheid van het platteland.

Daarnaast dient er sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de bebouwingsconcentraties door:

- sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding van sloopkosten via de provinciale subsidieverordening (Ruimte-voor-Ruimte verbreed);
- groenontwikkeling;
- sloop en/of toevoeging bouwvolume;
- herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling Beëindiging Veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte regeling opstallen zijn gesloopt.

De nota BiO biedt ten aanzien van het wonen in cultuurhistorische bebouwing, statische opslag, paardenhouderijen, nevenactiviteiten en verbrede landbouw ruimere hergebruiksmogelijkheden voor het overig buitengebied. Op deze gebieden moeten gemeenten aansluiten bij de voorwaarden en uitgangspunten van de (Interim)structuurvisie en Verordening Ruimte.

Reconstructieplan Boven-Dommel, 2005

In het reconstructieplan is de integrale zonering, bestaande uit extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden, begrensd door de waarden en belangen in de verschillende gebieden integraal af te wegen. De gebieden uit het reconstructieplan waar men de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij beperkt wil houden zijn de extensiveringsgebieden. Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bedrijfsloca-

ties en nieuwe economische dragers in zones rondom de kernen en andere bebouwingsconcentraties biedt mogelijkheden om het proces van beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen in en nabij deze zones te ondersteunen.

Kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen begrensd als extensiveringsgebied. Vaak nog met een zone eromheen. Het reconstructieplan verwacht dat de intensieve veehouderij in de betreffende bebouwingsconcentraties op termijn verdwijnt.

Voor de nog aanwezige intensieve veehouderijen geeft het reconstructieplan ondersteuning bij de verplaatsing naar een plek buiten de bebouwingsconcentraties. Het Reconstructieplan biedt mogelijkheden om de gewenste verplaatsingen te realiseren.

Dit kan door middel van de verruimde mogelijkheden voor hergebruik van voormalige agrarische bebouwing (VAB's) en vestiging van nieuwe economische dragers (NED's), zoals geregeld in de partiële herziening van het Streekplan 2002. Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bebouwing is overigens niet uitsluitend van toepassing op bebouwingsconcentraties die als extensiveringsgebied zijn gezoneerd. Om dit verruimde beleid te mogen toepassen moet de gemeente een integrale visie (zie voorliggende visie) voor het gebied opstellen.

Het reconstructieplan geeft hierbij twee speerpunten aan:

- Recreatie en toerisme zijn perspectiefrijke sectoren in Boven-Dommel. Belangrijke reconstructieopgaven zijn: vergroten van de toegankelijkheid van het landelijk gebied en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik, verbeteren van de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product, vergroten van de verscheidenheid en verruimen van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme op voormalige landbouwbedrijven.
- Meer bevoegdheden voor gemeenten om hergebruik van voormalige agrarische bebouwing en vestiging van nieuwe economische dragers mogelijk te maken. Dit biedt mogelijkheden om de leefbaarheid te verbeteren.

Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten ingestemd met het voorstel van Gedeputeerde Staten om de nota van zienswijze en de Nota van Wijziging correctieve herziening reconstructieplannen vast te stellen. Aanleiding voor het opstellen van deze correctieve herzieningen is de uitspraak van de Raad van State in 2007 met betrekking tot de tegen de reconstructieplannen ingestelde beroepen. De Raad van State heeft daarbij enkele onderdelen van de reconstructieplannen uit 2005 vernietigd. In de correctieve herzieningen zijn alleen deze onderdelen aangepast. Beleidswijzigingen worden in deze herzieningen niet meegenomen. Naast de aanleiding voor deze correctieve herzieningen zijn er in de afgelopen periode in sommige reconstructieplannen onjuistheden geconstateerd. Ook hiervoor zijn in deze correctieve herzieningen corrigerende wijzigingen opgenomen.

2.2 Gemeentelijk beleid bebouwingsconcentraties

Bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk, 1996

Momenteel wordt er gewerkt aan de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor Bergeijk. De gebiedsvisie bebouwingsconcentraties zullen onderdeel uitmaken van de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2010.

StructuurvisiePlus Bergeijk 2004 en Structuurvisie Bergeijk: Leven en Beleven, 2010

De StructuurvisiePlus is de gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie op de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente weergeeft. Bezien wordt in hoeverre ruimteclaims voor met name wonen, werken, winkelveorzieningen, infrastructuur, natuur, landbouw en recreatie het best kunnen worden ingepast. De ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente vormen daarbij het uitgangspunt.

Er is een aantal thema's dat de bouwstenen van de visie vormt: water, bos, natuur en landschap, landbouw, recreatie en toerisme, wonen en werken. Hiermee is het totale maatschappelijke speelveld afgedekt.

Het uitgangspunt is het behouden en verbeteren van de huidige situatie in combinatie met het inspelen op de landelijke en regionale ontwikkelingen alsmede op een duurzame wijze investeren in de toekomst. Deze visie komt tot uitdrukking in het Ruimtelijk Model.

Op 3 juni 2010 is de geactualiseerde structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de bebouwingsconcentraties, zoals in voorliggende gebiedsvisie opgenomen, opgenomen. Ten opzichte van voorliggende visie is in de structuurvisie geen aanvullend beleid opgenomen.

Nota Samen kansen benutten: Beleidsplan Recreatie & Toerisme, 2008-2011 (2008)

Het doel van het gemeentelijk toeristisch-recreatieve beleid is het stimuleren en het benutten van de toeristisch-recreatieve potenties van Bergeijk door toeristisch-recreatieve ondernemers.

De gemeente heeft de ambitie om het toeristisch-recreatief aanbod in Bergeijk verder te ontwikkelen omwille van de aantrekkelijkheid voor eigen inwoners en bezoekers en als middel om de diversiteit in de lokale economie te stimuleren. Zij sluit hierbij aan bij de regionale ambities. De gemeente ziet het als haar taak om te zorgen voor een goede infrastructuur binnen de gemeente. Hiermee levert zij een belangrijke bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de landelijke gemeente voor toeristen en recreanten.

De gemeente streeft naar diversiteit in het toeristisch-recreatief aanbod, dat betekent naast het behoud van de sterke verblijfsrecreatieve voorzieningen ook het stimuleren van aanvullend dagrecreatief aanbod gericht op beleving.

Welstandsnota Bergeijk (2004)

De herziening van de Woningwet, die 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel, het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. De Welstandsnota Bergeijk bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie. De plannen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Binnenkomende aanvragen worden eerst getoetst aan het bestemmingsplan.

In nieuwe plangebieden bepalen daarnaast de beeldkwaliteitplannen de eisen waaraan de bouwplannen moeten voldoen. In beschermde stads- en dorpsgezichten wordt speciaal gelet op het historisch kader. Wat 'redelijk' is voor welstand, hangt daarom ook af van het kader waarbinnen de plannen worden getoetst.

3 Factoren mogelijkheden bebouwingsconcentraties

Voor de afweging van de hergebruiksmogelijkheden van (deels) vrijkomende agrarische bebouwing en de overige ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties speelt een groot aantal factoren een rol. Een onderscheid is te maken in functionele en ruimtelijke factoren:

- Onder de **functionele factoren** vallen alle aspecten die van belang zijn voor het hergebruik van een bepaalde functie (bijvoorbeeld veehouderij, paardenhouderij). Zo kan een functie al dan niet samenhangen met de landbouw of het buitengebied. Voor de vestiging van recreatieve functies gelden bijvoorbeeld andere voorwaarden dan voor wonen.
- Onder de **ruimtelijke factoren** vallen alle aspecten die voortkomen vanuit de locatie. Het gaat dan enerzijds om de ligging en ontsluiting van de locatie en anderzijds om de aanwezigheid van specifieke waarden op het gebied van cultuurhistorie, water, natuur en landschap.

3.1 Functionele factoren

Nieuwe ontwikkelingen in (deels) vrijkomende agrarische bebouwing kunnen betrekking hebben op landbouwgebonden functies, buitengebiedgebonden functies en overige functies. Zij dienen te passen bij de functies (landbouw, natuur, landschap en recreatie) van het landelijke gebied.

Landbouwgebonden functies

Primair dient er bij het zoeken naar hergebruiksmogelijkheden op VAB's gekeken te worden naar het behoud van de agrarische functie dan wel het inpassen van een landbouwgerelateerde functie: agrarisch verwante functies en nevenactiviteiten (waaronder verbrede landbouw).

Agrarische functies (hergebruik)

De voorkeur gaat in het algemeen uit naar agrarisch hergebruik van de vrijkomende agrarische opstallen. Hierbij is de potentiële milieuhinder door agrarische activiteiten vaak een belangrijk aandachtspunt, gezien de aanwezigheid van burgerwoningen en andere (agrarische) bedrijven in de bebouwingsconcentraties.

Agrarisch verwante en agrarisch-technische bedrijven

Tot de agrarisch *verwante* bedrijven behoren paardenhouderijen, maneges, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen. Tot de agrarisch *technische hulpbedrijven* horen grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Landbouw met een neventak (niet-agrarische nevenfunctie)

Er is sprake van een nevenfunctie zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend. Vanuit de optiek van nevenfuncties is het nodig een bij de nevenfunctie passend maximum aan bebouwing op te nemen. Nevenfuncties zijn volgens de nota BiO alleen toegestaan als deze als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten. Een (verdere) groei van de nevenfunctie naar hoofdfunctie is mogelijk na wijziging van de bestemming binnen de randvoorwaarden die daartoe zijn gesteld in de (Interim)structuurvisie, Verordening ruimte en de nota BiO.

Voorbeelden van nevenfuncties die ingevolge de (Interim)structuurvisie, Verordening ruimte en nota BiO als vervolgfunctie ontwikkeld kunnen worden zijn: recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag.

Verbrede landbouw

Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand houden van het agrarisch bedrijf: de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Voorbeelden van 'verbrede landbouw' zijn agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekelijke producten en zorgboerderijen zijn. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwvlakken toelaatbaar, mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. Verbrede landbouw moet ook mogelijk zijn als volwaardige vervolgfunctie (denk bijvoorbeeld aan verblijfsrecreatie). Voor verbrede landbouw wordt door de provincie het principe dat de op te starten activiteit alleen mogelijk is indien die ook als vervolgfunctie is toegestaan niet meer gehanteerd. Door het mogelijk maken van verbrede landbouw kan de plattelandseconomie worden versterkt en het behoud van het buitengebied gewaarborgd worden. Nevenactiviteiten die niet als vervolgactiviteit acceptabel zijn, dienen te stoppen indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging.

Buitengebiedgebonden functies

Ten aanzien van deze functies wordt met name gedacht aan recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevenschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van VAB's toegestaan voor overige recreatieve voorzieningen. Het gaat dan om voorzieningen die bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies en qua schaal en omvang passen bij de desbetreffende kern of gemeente. Bezoekersintensieve en bovenregionale functies horen primair thuis in de stedelijke regio's. Voor recreanten die een bezoek brengen aan het landelijke gebied spelen zaken als rust, ruimte en omgevingskwaliteit een cruciale rol.

Ontwikkelingslocaties nabij natuur- en landschappelijk aantrekkelijke gebieden hebben dan ook de voorkeur. In het kader van de reconstructie zijn deze veelal benoemd als recreatieve poorten dan wel intensieve recreatieve gebieden.

Overige functies

Wonen

Ten aanzien van wonen, biedt het beleid in beginsel geen mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er zijn vier uitzonderingen:

- de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs)bebouwing;
- woningbouw in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte (zowel door sloop als door verwerving van bouwrecht);
- nieuwe landgoederen;
- woningbouw in het kader van Ruimte voor Ruimte: de gemeente Bergeijk is overigens zelf van mening dat het mogelijk gemaakt zou moeten worden dat er overal in het buitengebied mogelijkheden voor woningbouw zijn, mits er een goede bijdrage wordt geleverd aan ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze ontwikkeling komt ook de afwaartse beweging ten goede.

Cultuurhistorisch waardevolle panden

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs)bebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Dit beleid voor boerderijsplitsing geldt overigens voor het hele buitengebied.

Ruimte-voor-Ruimte (RvR)

Het toevoegen van burgerwoningen aan een bebouwingsconcentratie is alleen mogelijk als dit een onderdeel vormt van, of direct gekoppeld is aan, een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling en er zeker gesteld is dat de opbrengsten ingezet worden voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

De regeling Ruimte-voor-Ruimte is een vorm van woningbouw die in principe buiten het reguliere woningbouwprogramma valt. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Voor iedere 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten mag één woning gebouwd worden op een geschikte locatie (in de kern of bebouwingsconcentratie). Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling Beëindiging Veehouderij (RBV) en regeling Ruimte-voor-Ruimte opstallen zijn gesloopt.

Het is ook mogelijk een Ruimte-voor-Ruimte woning (bouwrecht) te verwerven. Er wordt dan een zogenaamd bouwrecht gekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte CV van de provincie. Er zijn dan elders in de provincie stallen gesloopt en rechten ingeleverd, maar nog geen woning teruggebouwd.

Dit kan dan via het bouwrecht. Deze woningen kunnen gerealiseerd worden op daarvoor aangewezen locaties in bebouwingsconcentraties of uitbreidingslocatie van de bebouwde kom.

De gemeente Bergeijk kan nader bezien of er ook woningbouw in bijzondere omstandigheden mogelijk is, bijvoorbeeld bij de sanering van niet-agrarische bedrijven.

Werken

Naast landbouw, wonen, recreatie en toerisme zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden kunnen hebben in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies, zoals statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.

Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Vanwege de invloed die bovenstaande functies kunnen hebben op hun omgeving zijn echter wel strenge vestigingsvoorwaarden geformuleerd in het beleid van de provincie. Zie paragraaf 2.1.

3.2 Ruimtelijke factoren

De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties hangen in sterke mate af van de ligging in en de draagkracht van het omringende gebied. Ook de ligging ten opzichte van de kern(en) en doorgaande wegen speelt een rol. Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen bebouwingsconcentraties en bebouwingsconcentraties die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol.

Solitair gelegen bebouwingsconcentraties bieden vanuit dit oogpunt minder hergebruiksmogelijkheden. De vrije ligging in het landschap vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van functies en bebouwing. Dit type bebouwingsconcentratie heeft over het algemeen nog het best haar historische structuur weten te behouden. Voor bebouwingsconcentraties nabij kernen is dit in veel gevallen minder het geval. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Ontwikkelingen moeten erop gericht zijn deze gebiedsvreemde elementen een logische plek te geven binnen de (stedenbouwkundige) structuur, zonder dat de karakteristiek van het lint verder verloren gaat. Daarnaast is het zinvol om bij bebouwingsconcentraties de bereikbaarheid en de ontsluiting, bijvoorbeeld nabij doorgaande wegen, expliciet in ogenschouw te nemen.

Gezien de onvervangbaarheid van aanwezige kwaliteiten op het gebied van bodem, water, cultuurhistorie, natuur en landschap dient de nadere uitwerking van de ontwikkelingsmogelijkheden in de 'gebiedsvisie' uit te gaan van bescherming en versterking van deze waarden. Deze worden per bebouwingsconcentratie aangegeven op de deelkaarten in hoofdstuk 4.

4 Specifieke gebiedsuitwerking Bergeijk

4.1 Algemeen

Op basis van de nota 'BiO' kunnen gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het reguliere beleid voor VAB's verruimen. In dit hoofdstuk geeft de gemeente aan welke gebieden zijn aanmerkt als bebouwingsconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een uitwerking gemaakt in analyse, visie en een beschrijving van zowel kwaliteiten, knelpunten als kansen:

- ligging van de bebouwingsconcentratie;
- algemene beschrijving van de bebouwingsconcentratie;
- typering van de bebouwingsconcentratie;
- beschrijving van de karakteristiek en kwaliteit;
- integrale ruimtelijke en functionele visie op eventuele kwaliteitsverbeteringen en mogelijke nieuwe functies.

4.2 Bebouwingsconcentraties gemeente Bergeijk

4.2.1 Motivering begrenzing bebouwingsconcentraties

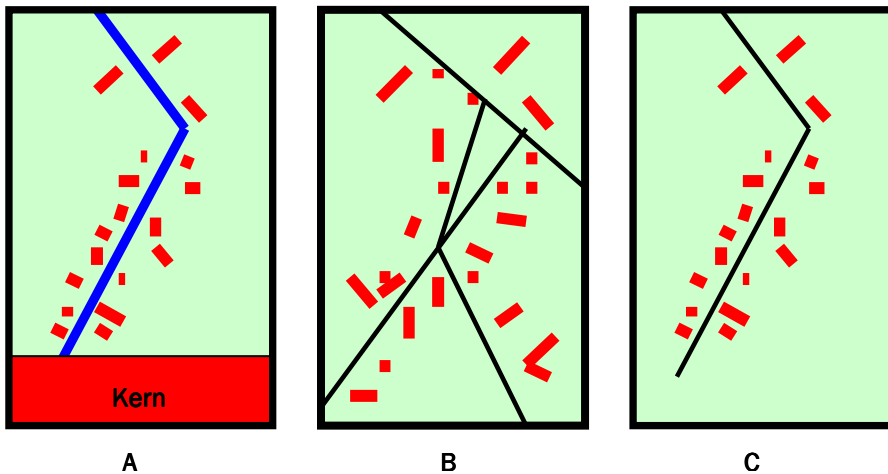
In deze gebiedsvisie heeft de gemeente Bergeijk een nadere keuze gemaakt uit de kernranden, linten en clusters welke in aanmerking komen als bebouwingsconcentratie. Op de afbeelding zijn de diverse concentraties opgenomen. Hierop zijn de ligging en de begrenzing van de bebouwingsconcentraties in relatie tot de omgeving terug te zien. Op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid, alsmede op basis van de topografische kaart, luchtfoto's en een veldbezoek, heeft de gemeente in het buitengebied een elftal bebouwingsconcentraties nader aangewezen. Daarnaast hebben bij de gemeente bekende concrete ontwikkelingen en initiatieven in deze kernranden, linten en clusters bijgedragen aan de nadere keuzebepaling van de bebouwingsconcentraties. De nadere begrenzing van de gekozen bebouwingsconcentraties is bepaald op basis van beleidsmatige, landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen. Hierbij spelen tevens de volgende criteria een rol, waarbij geldt dat in elk van de gevallen aan minstens drie van deze criteria is voldaan:

- In de Groene Hoofdstructuur-Natuur worden geen bebouwingsconcentraties aangewezen vanwege de belangen van bos en natuur.
- In een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet agrarische bedrijven voor (menging van functies).
- In een bebouwingsconcentratie komen circa 10-20 gebouwen of bouwvlakken voor in een vlakvormige of lijnvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwvlakken.
- De verzameling gebouwen is gelegen aan een kruispunt van wegen of doorgaans dubbelzijdig langs een (doorgaande) weg gelegen, dan wel grenzend aan de bebouwde kom.

4.2.2 Typering

Een nadere typering van de bebouwingsconcentraties heeft plaatsgevonden aan de hand van onderstaande indeling:

- A Bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg.
- B Bebouwingscluster solitair gelegen.
- C Bebouwingslint solitair gelegen.



A: Richting de kern en langs een doorgaande weg neemt de mogelijkheid voor andere dan agrarische gebruiksvormen en meer publieksaantrekkende functies toe en is er minder noodzaak om (delen van) bijvoorbeeld voormalige stallen af te breken. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open landschap door 'gaten' in het lint veilig te stellen.

B: Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen dringen. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied, maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Publieksaantrekkende functies zijn hier vanwege de solitaire ligging minder gewenst.

C: Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen dringen. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied, maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Anders dan bij de clusters, is de situering en oriëntatie van de bebouwing aan de weg bij herstructurering hier meer van belang. Publieksaantrekkende functies zijn hier vanwege solitaire ligging minder gewenst. (Bron: Nota Buitengebied in Ontwikkeling, provincie Noord-Brabant).

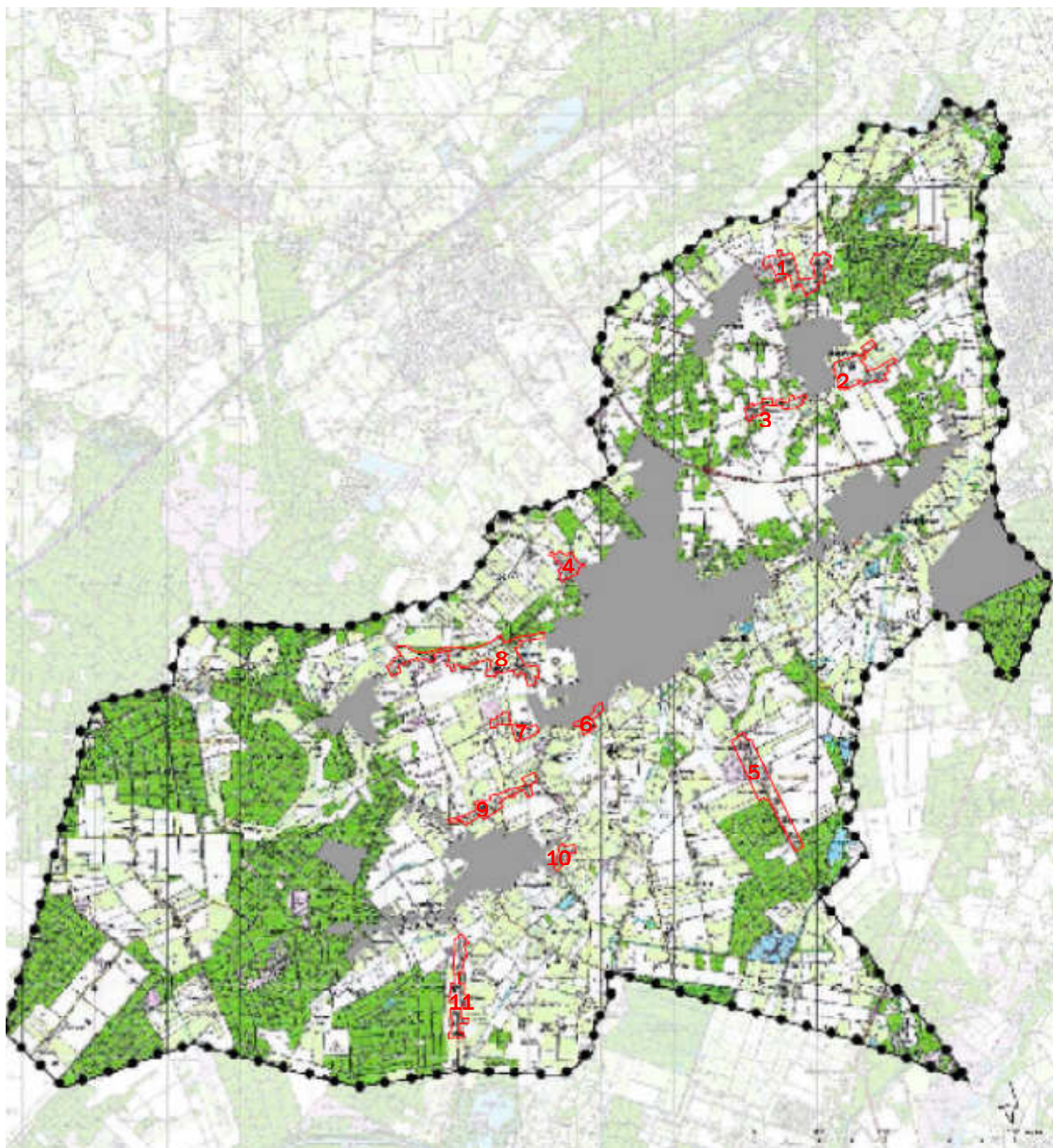
In het buitengebied van de gemeente Bergeijk kunnen de elf bebouwingsconcentraties als volgt worden ingedeeld:

Nr.	Naam	Type
1	Broekhoven	B
2	Heiereind	A
3	Boshoven	A
4	Hooge Berkt	A
5	Burg. Aartslaan	C
6	Achterste Loo	A
7	De Rund	A
8	Weebosserweg	B
9	Rijt	C
10	Aadijk	C
11	Lommelsedijk	C

4.3 Uitwerking per bebouwingsconcentratie

De ligging van de bebouwingsconcentraties is op de afbeelding op bladzijde 20 aangegeven. Per bebouwingsconcentratie is een analyse (beleidsmatig, ruimtelijk en functioneel) en een streefbeeld (visie) met een afbeelding aangegeven. De legenda is als bijlage opgenomen.

Het streefbeeld kan benut worden bij de beoordeling van individuele verzoeken in het licht van de verbetering van de ruimtelijke (lees: stedenbouwkundige en landschappelijke) kwaliteit. In paragraaf 5.1 zijn hiervoor sfeerbeelden opgenomen ter inspiratie. Bij de beoordeling van individuele verzoeken dienen tevens de gemeentespecifieke beleidslijnen in acht te worden genomen.



4.3.1 Beleidskader bebouwingsconcentraties

Hierna is weergegeven welke hoofdlijnen van de beleidsaspecten uit de diverse beleidskaders van belang zijn voor de verschillende bebouwingsconcentraties.

1 Broekhoven	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV*)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr*)	-
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied - overig
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), historisch groen, historische geografie (vlak), monumentale bomen

* ISV: Interimstructuurvisie, Vr: Verordening ruimte

2 Heiereind	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	-
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-overig, Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), historisch stedenbouw

3 Boshoven	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	-
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-overig
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak), MIP

4 Hooge Berkt	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	-
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-overig
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn)

5 Burg. Aartslaan	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw, GHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	-
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak)

6 Achterste Loo	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	Zoekgebied voor verstedelijking (deels)
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-overig
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), historische stedenbouw

7 De Rund	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	Zoekgebied voor verstedelijking (deels)
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer, transformatie afweegbaar
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-overig, Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn)

8 Weebosserweg	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	Zoekgebied voor verstedelijking (deels)
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-overig, Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), MIP

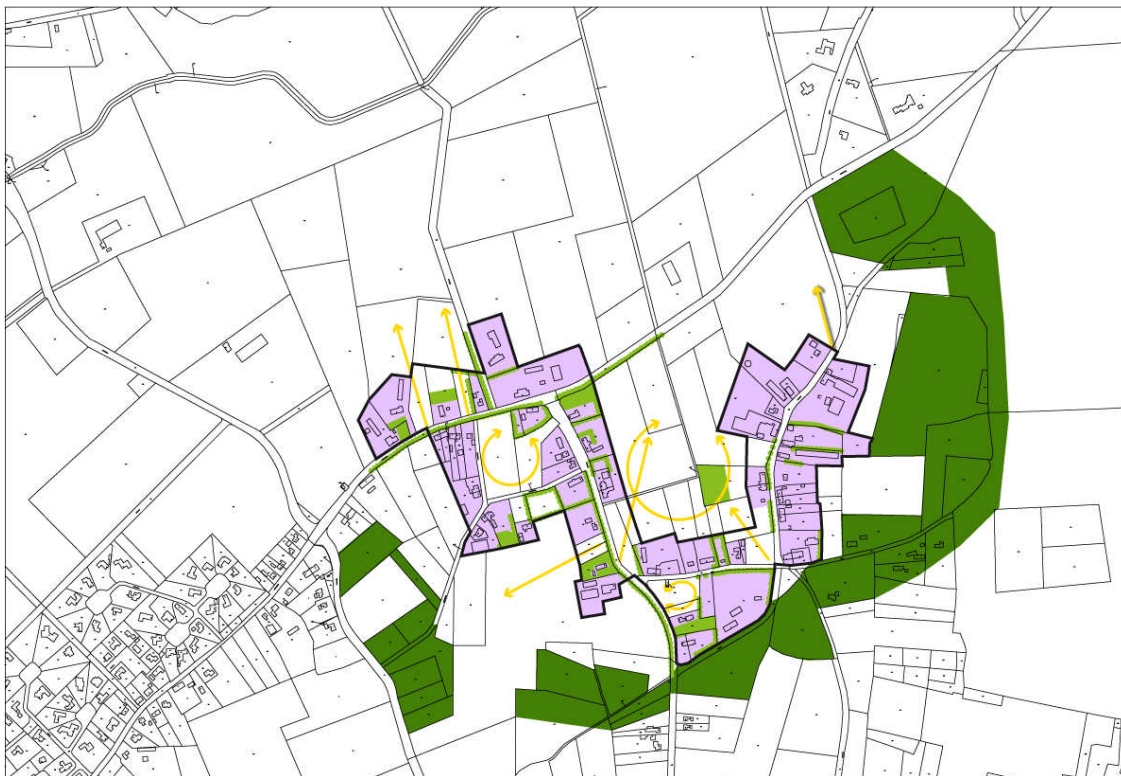
9 Rijt	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	-
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-overig, Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), historische stedenbouw, historische geografie (vlak)

10 Sengelsbroek	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (Vr)	Landelijke regio
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-overig, Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), MIP

11 Lommelsedijk	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw, robuuste verbinding
Zonering van het buitengebied (Vr)	-
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart	Extensiveringsgebied-natuur, Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn)

In het plangebied komen verschillende aspecten op meerdere plaatsen voor, bijvoorbeeld een akkercomplex. In de beschrijvingen van de concentraties zullen deze aspecten niet steeds uitgebreid herhaald worden. De eerste keer dat een veelvoorkomend aspect aan bod komt wordt er een uitgebreide uitleg gegeven. Daarna zal het betreffende aspect slechts kort benoemd worden. Voor de cultuurhistorische beschrijving is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 van de provincie Noord-Brabant.

Bij de beschrijving van de eerste concentratie is uitleg gegeven over de aspecten die aan bod komen in de analyses (ondergrond et cetera). In de daarop volgende beschrijvingen zal er alleen uitleg gegeven worden voor termen die niet eerder genoemd zijn (bijvoorbeeld: er zal niet opnieuw uitgelegd worden wat welvingen zijn).



4.3.2 Broekhoven (1)

Analyse

Het solitair gelegen bebouwingscluster Broekhoven ligt in het noordoosten van de gemeente Bergeijk, aan de noordoostzijde van de kern Walik. De bebouwingsconcentratie bestaat uit meerdere wegen, waarvan de Broekhovenseweg, de Schoolstraat, de Bosweg en de Kapelstraat de belangrijkste zijn.

De bebouwingsconcentratie ligt tussen de kern van Walik (in het westen) en het bosgebied Einderheide (in het oosten). Het omliggende landschap is in agrarisch gebruik, voornamelijk akkerbouw.

De ondergrond, de ontginningsgeschiedenis en het huidige gebruik resulteren in een specifieke verschijningsvorm van het landschap. Deze verschijningsvorm is ontstaan door de mogelijkheden om het land in cultuur te brengen. Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (besloten) oude zandontginningen en welvingen.

Deze oude zandontginningen komen voor op plaatsen die in het verre verleden al geschikt waren om te bebouwen en akkerbouw op uit te oefenen.

Kenmerken van de oude ontginningen zijn een grillige structuur en gronden die al sinds lange tijd in landbouwkundig gebruik zijn. Welvingen in het landschap zijn ophogingen van zand dat is meegenomen door de wind.

Tijdens de vele jaren van ontginning zijn objecten van cultuurhistorische waarde vaak blijven liggen in de ondergrond. Ook worden gebouwen die een grote betekenis hebben als waardevol bestempeld. Het gaat hier om archeologische waarde en/of cultuurhistorische elementen en objecten.

Door de jaren heen is het landschap ontgonnen en veranderd naar de wensen van de bewoners en gebruikers. In het gebied zijn veel bosschages en groene elementen aanwezig. Deze komen voor in de vorm van laanbeplanting (bomenrijen langs de weg), erfbeplanting (rijen bomen of heggen langs de perceelsranden) en dergelijke.

Met betrekking tot archeologie is er sprake van een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. In gebieden met een dergelijke waarde bestaat een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Het akkercomplex Walik heeft een redelijk hoge waardering. Dit akkercomplex bestaat uit een esdek, met als belangrijkste kenmerken een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het complex dateert uit de late Middeleeuwen (1250-1500).

In bebouwingsconcentraties kunnen zichtlijnen voorkomen. Dit zijn lijnen die een onbelemmerd gezichtsveld geven naar het achterliggend terrein en/of object. Vaak zijn zichtlijnen te vinden tussen woningen of bedrijfsbebouwing door of langs wegen waar geen bebouwing aanwezig is.

In Broekhoven is het uitzicht beperkt, aangezien de omliggende bossen aan drie zijden als afscherming fungeren. Er is een drietal verre zichtlijnen naar het open agrarische land aan de noordzijde. Er zijn drie korte zichtlijnen in zuidelijke richting. De lengte wordt beperkt door de bosrand.

Er is een tweetal locaties binnen de concentratie waar sprake is van een open terrein omringd door bebouwing en/of afschermende groenelementen. Deze open gebieden creëren in ruimtelijk opzicht een openheid, welke als een meerwaarde voor het gebied wordt ervaren.

Doordat de concentratie uit meerdere wegen bestaat, is er geen sprake van een centraal punt waar bijvoorbeeld een kenmerkend gebouw of plein aanwezig is. De bebouwing is voornamelijk dicht aan de weg gelegen. Slechts een enkel bij- of bedrijfsgebouw ligt op verdere afstand van de weg. De aanwezige bebouwing is vrij geclusterd gesitueerd. Dit wil zeggen dat de bebouwing op korte afstand van de weg gepositioneerd is.

In de concentratie komen burgerwoningen, agrarische (en niet-agrarische bedrijven) gemengd en in verschillende maatvoeringen voor. Door deze menging en de verschillen in omvang en uitstraling is er sprake van een gevarieerd ruimtelijke beeld.

Er is een aantal bedrijven binnen de concentratie dat niet aansluit bij de overige bebouwing. Deze bedrijven zijn grootschalig van aard of hebben een rommelige verschijningsvorm, waardoor ze als storend ervaren (kunnen) worden.

Het gebied kent een samenhang met het cultuurhistorisch waardevol buurtschap Walik. In Broekhoven is er bebouwing aanwezig die waardevolle eigenschappen bezit, vanwege het feit dat deze bebouwing een historisch karakter heeft. Overige waardevolle elementen die in de concentratie aanwezig zijn, zijn een monumentale boom aan de Kapelstraat 5a (Hollandse linde uit 1890-1900) en historisch groen aan de Schoolstraat, Kapelweg en Bosweg. Deze historische structuren zijn ondermeer zichtbaar in de vorm van houtwallen (1850-1880) en laanbeplanting (1930).



Visie

In een bebouwingsconcentratie zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen groter dan in het algemene buitengebied. Bij deze ontwikkelingen dient er sprake te zijn van een kwaliteitsimpuls. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.

Broekhoven heeft cultuurhistorische waarde, in de vorm van het cultuurhistorisch buurtschap, de monumentale boom (Kapelstraat 5a) en het akkercomplex. Deze kenmerken geven de concentratie haar uitstraling. Oude gebouwen die specifiek zijn voor het gebied (bijvoorbeeld langgevelboerderijen) kunnen in waarde hersteld worden. Indien er nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt, moet als eis gesteld worden dat deze qua verschijningsvorm moet aan sluiten op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden. Een dergelijk beleid zal resulteren in een samenhangend beeld en beleving. Daarnaast ontstaat er eenheid in het straatbeeld. Deze eenheid kan zorgen voor een positievere woonbeleving.

De aanwezige groenelementen zijn bepalend voor de beleving en waardering van de bebouwingsconcentratie. De vele laanbeplanting, erfbeplanting en de in de omgeving liggende bossen geven een gevoel van ruimtelijke begrenzing. Door het in stand houden en het versterken van de aanwezige elementen en structuren wordt de kwaliteit van het gebied versterkt.

Voorname begrenzing beperkt echter ook het uitzicht. De verre zichtlijnen die er zijn mogen niet verdwijnen door het toevoegen van bebouwing. De korte zichtlijnen zijn minder belangrijk. In deze lijnen kan eventueel bebouwing gerealiseerd worden, zeker als er bijvoorbeeld nog een strook open wordt gelaten die de doorkijk naar het achterliggend terrein behoudt. Ook de (twee) open gebieden in de concentratie mogen niet verdwijnen door het oprichten van bebouwing of opgaande beplanting. De openheid die deze gebieden leveren, heeft een positieve invloed op de belevingswaarde in de concentratie. Door het plaatsen van bijvoorbeeld picknickbanken kan aan deze locaties een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde gegeven worden.

In het gebied is sprake van een sterke menging van functies. Deze menging wordt gewaardeerd. Bij het toevoegen van bebouwing dient een verdeling tussen de verschillende functies gemaakt te worden die deze menging van functies behoudt en versterkt. Op deze manier kan de levendigheid van de concentratie vergroot worden.

Het is niet wenselijk om overal in de concentratie extra bebouwing te realiseren. Er is een aantal locaties aangewezen dat geschikt is voor transformatie. Nieuwe ontwikkelingen op deze locaties die wel rekening houdt met de maat en schaal van de omgeving kunnen leiden tot een significante kwaliteitsimpuls.

4.3.3 Heiereind (2)

Analyse

Het bebouwingslint Heiereind is gelegen in het noordoosten van de gemeente Bergeijk, direct grenzend aan de kern van Riethoven, aan de oostzijde van het dorp. De bebouwingsconcentratie is gelegen aan een tweetal parallelle hoofdwegen, het Heiereind en de Eind. Het gebied kenmerkt zich als een uitloopgebied voor Riethoven en wordt hoofdzakelijk gebruikt voor akkerbouw. Het gebied is aan de noord- en oostzijde omringd door ondermeer de bossen van Einderheide.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (besloten) oude zandontginningen, een dalvormige laagte en welvingen. Een dalvormige laagte is een laag gelegen gebied dat meestal ontstaan is tussen welvingen en veelal aanwezig als een beekdal.

Voor het gebied geldt een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. In dergelijke gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden (in de bodem) aanwezig zijn. Daarnaast zijn de buurtschappen Heiereind en Eind aangewezen als historische stedenbouw met een redelijk hoge waardering. Deze buurtschappen bestaan uit lintbebouwing, daterend uit de periode tussen 1250 en 1500, op de flanken van een beekdal.

Binnen de concentratie, tussen en achter de bebouwing aan de beide wegen, zijn enkele open ruimtes aanwezig. Deze geven het gebied een open karakter. Er zijn in de loop der jaren wel enkele groenelementen aangelegd of ontstaan, maar dit is slechts in beperkte mate gebeurd.

Het huidige bebouwingsbeeld wordt overwegend bepaald door langgevelboerderijen (1850-1950). Een ander karakteristiek element is de klinkerbestrating. Beide buurtschappen hebben een relatie met het tussenliggende beekdal van het Rijtje. Het buurtschap Heiereind heeft aan de zuidzijde een zichtrelatie met het akkercomplex Daalakkers.

De zichtlijnen die aanwezig zijn in de bebouwingsconcentratie zijn vooral gericht op het zuiden en in mindere mate ook op het oosten. Vanaf de kruising van de Heiereind en de Eind loopt een verre zichtlijn door het midden van de concentratie in oostelijke richting. Deze openheid maakt tevens dat er vanuit beide buurtschappen over en weer korte zichtlijnen aanwezig zijn. De Heiereind, die van noord naar zuid en vice versa tussen beide buurtschappen loopt, verdeelt het tussenliggende open gebied in tweeën. Deze twee open gebieden zijn karakteristiek voor de concentratie.

De zichtlijnen naar het zuiden zijn korte zichtlijnen, aangezien de kern van Westerhoven en de overige bosgebieden het zicht beperken.

De concentratie heeft een opmerkelijk opbouw, aangezien er twee wegen zijn die parallel aan elkaar lopen en samenkomen bij de kern van Riethoven. De bebouwing aan de Eind is vrij geclusterd gesitueerd, terwijl de bebouwing aan de Heiereind meer gespreid is. De bebouwing aan beide wegen is kleinschalig van aard.

Aan de Eind zijn hoofdzakelijk burgerwoningen te vinden met een aantal (agrarische) bedrijven. Aan de Heiereind zijn hoofdzakelijk (agrarische) bedrijven te vinden. Het gebied kent veel cultuurhistorische bebouwing.





Visie

Bebouwingsconcentratie Heiereind heeft een bijzondere ligging: direct grenzend aan de kern van Riethoven en grotendeels ingeklemd tussen bossen. Door deze bossen zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de kern Riethoven beperkt. De enige mogelijke uitbreidingsruimte is gelegen in de richting van Heiereind, welke zorgt voor de verbinding naar het buitengebied toe.

De open gebieden in de concentratie zijn kenmerkend voor de bebouwingsconcentratie. Omdat deze gebieden behouden moeten blijven, mogen ze niet volgebouwd worden. Daarnaast kunnen de open gebieden meer benadrukt worden door bijvoorbeeld picknicktafels aan de randen neer te zetten of een speeltuin in een van de randen te realiseren. Dergelijke voorzieningen leveren een impuls op voor de beleevingswaarde in de bebouwingsconcentratie.

De bebouwing is gesitueerd ten noorden en ten zuiden van de centrale zichtlijn die door de concentratie loopt. Deze zichtlijn kan als een scheidingslijn ervaren worden. Door het gebruik van de open gebieden te versterken, zal deze scheiding verzacht worden, wat de cohesie binnen de concentratie ten goede zal komen.

In de omgeving is veel bos aanwezig, terwijl in de concentratie zelf juist weinig groenelementen aanwezig zijn. Door het versterken en uitbreiden van de aanwezige groenelementen (bijvoorbeeld door de aanleg van bomenlanen), kan er een betere aansluiting met de omgeving gerealiseerd worden. De overgangen tussen het dorp en de bossen worden op deze manier minder 'hard'.

Bij het toetsen van nieuwbouwprojecten moeten de historische kwaliteiten als criterium gebruikt worden. Hierdoor kan het oude karakter van de concentratie hersteld worden en wordt er meer een eenheid gevormd. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit. Deze wens de huidige bedrijven te transformeren wordt versterkt door de situering van deze bedrijven in de nabijheid van de kern. Door deze functie te vervangen voor een functie met minder invloed op de omgeving, zal het wooncomfort ter plekke en in de omgeving toenemen.

4.3.4 Boshoven (3)

Analyse

Het bebouwingslint Boshoven ligt in het noordoosten van de gemeente Bergeijk, aan de zuidwestkant tegen de kern van Riethoven aan. De concentratie ligt aan één straat, de Boshovensestraat. Het omliggende gebied bestaat deels uit bos en is voor het overige deel voornamelijk in gebruik voor de akkerbouw.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied ten noorden van de Boshovensestraat uit oude, besloten zandontginningen en ten zuiden van de straat uit jonge zandontginningen.

Het gebied heeft een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. Het gebied is aangewezen als akkercomplex Walik, met een redelijk hoge waardering. Dit akkercomplex bestaat uit een esdek, met als belangrijkste kenmerken een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het dateert uit de late Middeleeuwen (1250-1500).

Het zicht vanuit de concentratie is vrij beperkt. Er bevinden zich vele kleine bosschages in de omgeving, waardoor er geen verre zichtlijnen zijn. Er is een aantal korte zichtlijnen, dat tussen bosschages doorloopt.

Verder is er een open gebied aan de zuidzijde van de straat, waar er een opening tussen de bebouwing is ontstaan. Vanuit deze opening loopt er een zichtlijn in zuidelijke richting door tot aan de provinciale weg. Deze zichtlijn is een belangrijk kenmerk van de concentratie. Naast de aanwezige bosschages zijn er verspreid enkele groenelementen te vinden, in de vorm van laanbeplanting en enkele erfafscheidingen.

Boshoven heeft een eenduidige opbouw, aangezien de bebouwing gelegen is aan één straat, die ook nog eens vrij recht loopt. In het westen van de concentratie is een afsplitsing van een zandpad aanwezig. Tussen de Boshovensestraat en dit zandpad ligt een driehoekig perceel met daarop een paar bomen. Het perceel voelt als een soort entree naar de concentratie toe. Hier begint ook de eerste bebouwing na een bosgebied.

De bebouwing in de concentratie is kleinschalig van aard, behalve een tweetal agrarische bedrijven in het westen van de concentratie. Deze bedrijven steken af tegen de overige bebouwing in het gebied. De aanwezige bedrijven zijn vooral op akkerbouw gericht.

Het gebied kent een samenhang met het buurtschap Walik. In de concentratie is bebouwing aanwezig die waardevolle eigenschappen bezit. Zo is een drietal monumentale panden (MIP) aanwezig aan de Boshovensestraat, te weten op de nummers 10 (woonhuis uit 1900), 15 (boerderij uit 1870) en 19 (boerderij uit 1900).



Visie

Het gebied is aangewezen als een oud akkercomplex. De cultuurhistorische waarde van het gebied maakt dan ook een karakteristiek onderdeel uit van de concentratie. Ook de aanwezige monumentale panden geven de concentratie haar karakter.

Indien er nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt, moet als eis gesteld worden dat deze qua verschijningsvorm moet aansluiten op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden. Een dergelijk beleid zal resulteren in een samenhangend beeld en beleving. Daarnaast ontstaat er eenheid in het straatbeeld. Deze eenheid kan zorgen voor een positievere woonbeleving.

Een belangrijk aandachtspunt is het behoud van de aanwezige zichtlijnen. Doordat het gebied omringd is door bosschages kan er een gevoel van beslotenheid heersen. Door de doorkijk tussen de bosschages te behouden, wordt er een gevoel van openheid en verbinding gecreëerd met de kernen Riethoven en Bergeijk.

Het aanwezige groen is een beeldbepalend factor. Doordat de bosschages uit bomen bestaan, kunnen deze als een harde grens met de tussenliggende, meer open akkers ervaren worden. Er is geen zicht tussen de bomen door en eroverheen kijken is ook niet mogelijk. Deze harde grens kan verzacht worden door het aanbrengen van kleinere, laagopgaande groenelementen. Voorbeelden hiervoor zijn het aanleggen van hagen langs perceelsgrenzen of kleine bomen langs de weg. Zo wordt er ook een overgang gecreëerd tussen het bos en de akkers en het groen in de bebouwingsconcentratie. Deze overgang is een impuls voor de kwaliteit van het gebied.

Er kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan Boshoven door het driehoekig perceel in het westen van het gebied te versterken. Dit kan door de mogelijkheden voor het gebruik, bijvoorbeeld door het plaatsen van picknickbanken en informatieborden over de aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Op deze manier wordt de leefbaarheid van het gebied versterkt.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.



4.3.5 Hooge Berkt (4)

Analyse

Bebouwingslint Hooge Berkt ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, direct grenzend aan de kern Bergeijk (noordoosten). De concentratie ligt aan twee wegen, de Hooge Berkt en de Stökskeweg. Het gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Bergeijk en het omliggende landschap, wat voornamelijk in gebruik is voor akkerbouw.

In het komgebied gelden andere mogelijkheden dan in het buitengebied. Voorliggende visie is gericht op dat gedeelte van de concentratie wat buiten de bebouwde kom ligt. Momenteel lopen er plannen om een landgoed te ontwikkelen direct aangrenzend aan de concentratie (aan de westzijde). De oprijlaan van het landgoed zal aan de Stökskeweg gelegen zijn. Bij de ontwikkeling zal nieuwe natuur, in de vorm van bos, gerealiseerd worden. Dit bosgebied zal tot aan de Stökskeweg worden doorgetrokken.

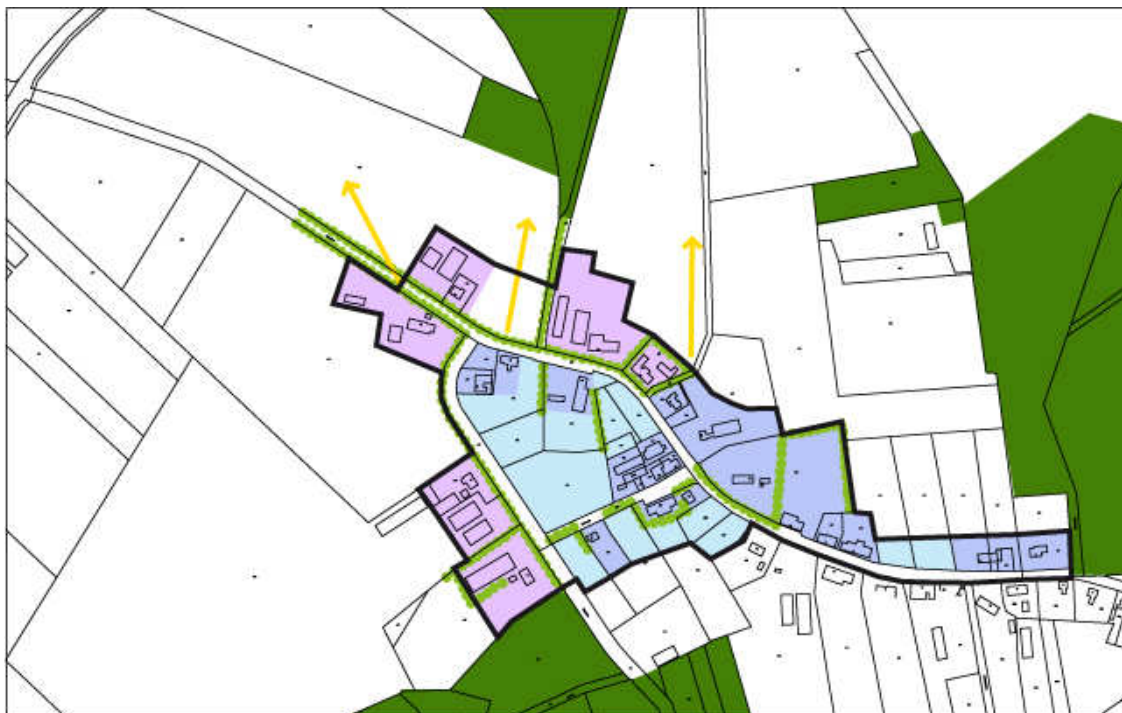
Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en dekzand/terrasrug. Dekzand is de omschrijving van een enkele meters dikke laag zand in de ondergrond, die door de wind is afgezet op oudere lagen. Een terrasrug is een opgestoven hoogte van dekzand.

In het gebied is deels sprake van een lage en deels van een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. In deze gebieden bestaat er een kleine respectievelijk grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn. De scheidingslijn tussen beide gebieden loopt globaal genomen gelijk met de Stökskesweg, waarbij het gebied ten westen van deze weg een (middel)hoge verwachtingswaarde heeft. In het gebied zijn groenelementen in veelvoud aanwezig, in de vorm van laanbeplanting, erfafscheidingen en heggen als perceelsbegrenzungen.

Het uitzicht vanuit de concentratie wordt sterk beperkt door de afschermdende bossen en bebouwing van de kern. Er zijn twee zichtlijnen, maar deze zijn kort en worden niet hoog gewaardeerd. Deze twee korte zichtlijnen illustreren de geslotenheid van Hooge Berkt. Deze geslotenheid wordt nog eens versterkt door de ontwikkeling van het landgoed (vanwege de aanleg van bos). Hierdoor zal één van de twee zichtlijnen naar het achterliggende terrein naar alle waarschijnlijkheid verdwijnen. Centraal in de bebouwingsconcentratie ligt een klein open gebied. In en om het open gebied zijn groenelementen aanwezig, in de vorm van laan- en erfbeplanting. Er ontbreken voorzieningen waardoor het gebied specifiek te beleven is.

De concentratie heeft een eenduidige opbouw. De straten lopen als het ware in een cirkelvorm. De bebouwing bevindt zich direct aan de straten, is sterk geclusterd en kleinschalig van aard. De verschillende in de concentratie aanwezige agrarische bedrijven en woningen komen in afwisseling met elkaar en andere functies voor. Hierdoor ontstaat een gevarieerd ruimtelijk beeld.

Er is een vijftal agrarische bedrijven dat qua verschijningsvorm niet aansluit bij de overige bebouwing in de concentratie. Deze bedrijven kunnen als een verstoring worden ervaren vanwege hun grootschaligheid en soms ook rommelige voorkomen.



Visie

Vanwege de ontwikkeling van het landgoed zal Hooge Berkt in de toekomst gaan veranderen. Door het nieuw aan te leggen bosgebied zal een verdichting van de omgeving plaatsvinden, waardoor één van de twee aanwezige zichtlijnen zal verdwijnen. Door de aanleg van nieuw bosgebied en de openstelling van het landgoed voor publiek, zal er echter een toename zijn van de mogelijkheden voor ondermeer wandelen in de natuur.

Het is een meerwaarde het kleine open gebied in het midden van de concentratie zoveel mogelijk open te houden. Daarnaast kan de ruimtelijke kwaliteit van Hooge Berkt verhoogt worden door de gebruiksmogelijkheden van de bebouwingsconcentratie te stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld door het open gebied in te richten als een ontmoetingsplek. De ontmoetingsfunctie kan ondersteund worden door bijvoorbeeld picknick-tafels te plaatsen of het realiseren van sportmogelijkheden, in de vorm van een trapveldje. Andere ondersteunende functies kunnen kleinschalige horeca-activiteiten (zoals de verkoop van ijs of drankjes) zijn.

Door het op de juiste plaatsen herstellen en/of aanleggen van groenelementen worden er verbindingen met de omliggende bossen en het landgoed gecreëerd. Deze verbindingen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van laan- of erfbeplanting. Om de nog aanwezige openheid zoveel mogelijk te behouden, moet deze beplanting bestaan uit laagopgaande heggen of struiken. Het aanleggen van deze verbindingen is een impuls voor de natuurlijke en gebruikswaarden van het gebied.

Er is een vijftal locaties dat gezien kan worden als een verstoring van het totale beeld van de concentratie. Deze locaties zijn geschikt voor transformatie naar meer gelijkvormige functies, met een uitstraling die past binnen het totale beeld. Door deze transformaties zal de kwaliteit van Hooge Berkt toenemen.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.



4.3.6 Burgemeester Aartslaan (5)

Analyse

Het solitair gelegen bebouwingslint Burgemeester Aartslaan ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, ten zuiden van de kern Bergeijk. De bebouwingsconcentratie is gelegen aan weerszijden van de gelijknamige straat. Deze straat strekt zich vanuit de kern in zuidelijke richting over enkele kilometers uit tot aan de grens met België. Het gebied kenmerkt zich als een solitair bebouwingslint in het buitengebied. Het omliggende land is in gebruik voor akkerbouw. Ten zuiden van de concentratie liggen de bossen van De Beeken en De Maaij.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit jonge zandontginningen (open), een dekzandvlakte en een dalvormige laagte. In het gebied is sprake van een lage indicatieve archeologische waarde. Het gebied is aangewezen als historisch geografische vlak¹ met een redelijk hoge waarde. Het betreft de jonge ontginningen Enderheide en Maaijerheide. Deze bestaan overwegend uit landbouwgronden. Plaatselijk zijn er ook productiebossen met naaldhout. Het gebied is verkaveld en ontgonnen tussen 1930 en 1945. Er is een drietal doorgangsdijken, namelijk: Bredase Dijk, Bergeijkse Dijk en Borkelsedijk.

De bebouwingsconcentratie ligt in een zeer open gebied, zonder andere bebouwing in de directe omgeving. Deze kenmerkende openheid weerspiegelt zich ook binnen de concentratie, waar er nauwelijks sprake is van groenelementen. Er is nauwelijks laanbeplanting, maar er staan slechts enkele solitaire bomen langs de weg. Om een aantal percelen is er erfafscheiding, in de vorm van bomenrijen, aanwezig. In de bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartslaan is, vanwege de grote openheid, sprake van verre zichtlijnen. In het zuiden van de concentratie zijn er naar het oosten toe korte zichtlijnen. Het uitzicht wordt in oostelijke richting beperkt door bosgebied De Maaij en in westelijke richting onmogelijk gemaakt door bosgebied De Beeken. De openheid en de mogelijkheden voor een doorkijk naar het achterliggend terrein in het overige deel van de concentratie zijn kenmerkende eigenschappen van deze bebouwingsconcentratie.

De concentratie heeft een duidelijk opbouw en bestaat voor het grootste deel uit agrarische bedrijven (zowel intensieve veehouderijen als akkerbouwbedrijven en gemengde of verbrede bedrijven, waaronder kamperen bij de boer). De bebouwing bevindt zich in alle gevallen dicht aan de weg en is op regelmatig afstand ten opzichte van elkaar gesitueerd. In zuidelijke richting neemt de afstand tussen de bebouwing toe en is de bebouwing uitsluitend aan de oostzijde van de weg te vinden. In het gebied zijn verschillende (langgevel)boerderijen uit de periode van de ontginning aanwezig. Deze boerderijen zijn in gebruik en worden goed onderhouden. Tevens zijn ze als monumenten aangewezen en worden ze op deze manier beschermd.

¹ Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Er is verschil tussen een vlak en een lijn. Een vlak betreft een groter gebied en een lijn betreft bijvoorbeeld een dijk.



Visie

De bebouwingsconcentratie is uniek, in die zin dat deze op afstand van een kern in het open gebied ligt.

Doordat er voornamelijk agrarische bedrijven in de concentratie liggen, is deze bij uitstek geschikt voor nevenactiviteiten bij deze bedrijven. Het gebied is reeds opgenomen in een gemeentelijke nota voor recreatie. Dit maakt het gebied ook beleidsmatig gezien uitermate geschikt voor recreatieve voorzieningen en doeleinden. Het gebied ligt dichtbij de kern van Bergeijk in een bosrijke omgeving. Hierdoor is het een ideale uitvalsbasis voor uitstapjes in de hoog gewaardeerde omgeving. Versterking van de recreatieve mogelijkheden is daarom in de gehele bebouwingsconcentratie gewenst.

Het open karakter is kenmerkend voor de concentratie. Dit karakter moet behouden blijven. De zichtlijnen mogen niet beperkt worden door het aanbrengen van grootschalige bebouwing en/of opgaande beplanting en/of bomen.

In de bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartslaan zijn weinig groenelementen. Door de vele landbouwkavels heeft het gebied een 'harde' uitstraling. Een verzachting van dit beeld kan gelegen zijn in het aanleggen van heggen en/of struiken als erf- of laanbeplanting. Hogere beplanting zou de openheid beperken en is daarom niet gewenst. Een meer geleidelijke overgang van de bebouwingsconcentratie naar het omliggende gebied, waarbij de bestaande vergezichten behouden blijven, zou een sterke impuls aan de kwaliteit van dit gebied geven.



4.3.7 Achterste Loo (6)

Analyse

Bebouwingslint Achterste Loo ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, aangrenzend aan de zuidwestzijde van de kern Bergeijk (gebied Loo bij Bergeijk). De bebouwingsconcentratie heeft enkel betrekking op het bebouwingslint aan beide zijden van de Achterste Loo. Het gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied en is voornamelijk in gebruik voor veeteelt.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en een dorpsmilieu (vanwege de nabijheid van de kern Bergeijk). Een dorpsmilieu wordt gekenmerkt door historische lintbebouwing. Het gebied heeft overwegend het karakter van een dorp.

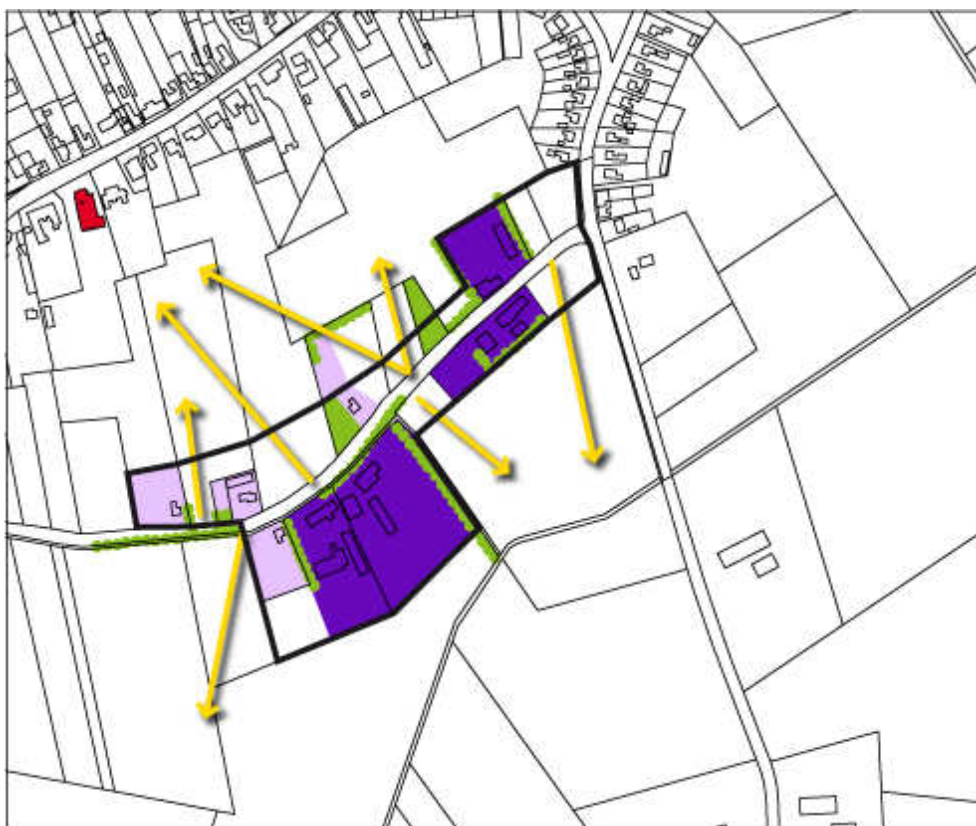
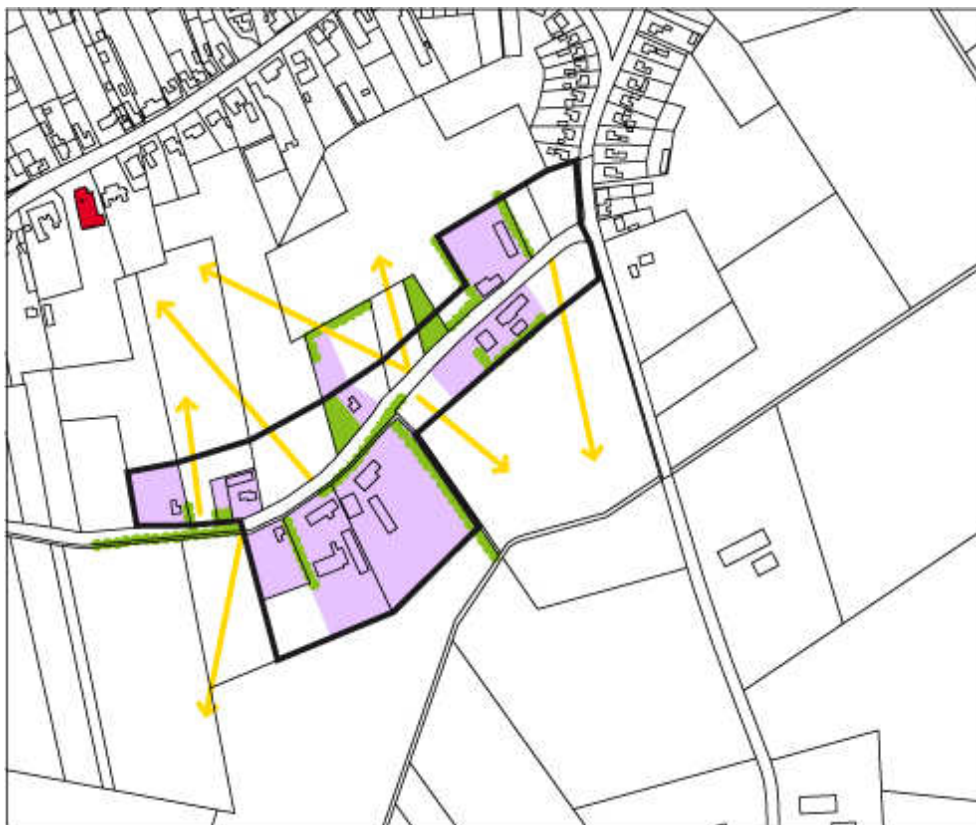
In het gebied is sprake van een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. De nieuwe dorpskern 't Loo is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle stedenbouw met een redelijk hoge waardering. Het lint bestaat uit bebouwing uit de 19^e eeuw en is ontstaan uit de oude buurtschap. In 1861 werd 't Loo als zelfstandige parochie afgesplitst van de parochie Bergeijk. Kenmerkend voor Achterste Loo zijn de langgevelboerderijen uit 1850-1950. Aan de zuidzijde kent de bebouwing nog een relatie met het buitengebied. Hier ligt een kleine oude akker met esdek.

Het gebied is te karakteriseren als open gebied, aangezien er geen bossen of andere zichtbeperkende objecten in de directe omgeving aanwezig zijn. Er zijn wel groenelementen binnen de concentratie aanwezig, in de vorm van de laanbeplanting en erfafscheiding.

Door het open karakter is er sprake van verre zichtlijnen in zuidelijke richting. Het zicht wordt slechts beperkt door de bebouwing die op ruime afstand aanwezig is. Tussen Achterste Loo en de bebouwing van Bergeijk is een kleine open agrarische ruimte aanwezig. 'Door' deze ruimte is een tweetal zichtlijnen met uitzicht op de kerk van Loo aanwezig.

De bebouwingsconcentratie heeft een heldere opbouw, aangezien deze maar uit één straat bestaat. Er is weinig bebouwing aanwezig, die voornamelijk aan de noordzijde van de straat gesitueerd is. Aan de zuidzijde van de straat liggen twee grootschalige intensieve veehouderijbedrijven. Deze bedrijven vallen op aangezien de overige bebouwing kleinschalig van aard is. Naast (burger)woningen is ook een tweetal (niet-) agrarische bedrijven aanwezig.





Visie

De bebouwingsconcentratie sluit nauw aan bij 't Loo en heeft een dorpskarakter. Nieuwe bebouwing dient dit dorpskarakter over te nemen, om op deze manier een cohesie met de omgeving te bewerkstelligen. Vanwege dit dorpskarakter zijn grootschalige (agrarische) bedrijfsfuncties hier minder geschikt.

De omgeving van de concentratie is open, met verre zichtlijnen. Deze openheid geeft de scheiding tussen kern en buitengebied weer. Het verdichten van de concentratie is niet gewenst, indien men het landelijke karakter wil behouden.

De verbinding met de kern kan worden versterkt ter plaatse van het kleine open gebied tussen de bebouwing van de kern en de bebouwing van de concentratie, door dit gebied te gebruiken voor recreatie- of sportactiviteiten. Zo blijven enerzijds de openheid van het tussenliggende gebied en de ruimtelijke scheiding tussen Achterste Loo en Bergeijk behouden, maar sluiten beide gebieden qua gebruik en beleving ook meer op elkaar aan dan in de huidige situatie het geval is.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.

4.3.8 De Rund (7)

Analyse

Solitair gelegen bebouwingslint De Rund ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, aan de zuidwestzijde van de kern Bergeijk. De bebouwingsconcentratie bestaat uit bebouwing gelegen aan weerszijden van de Treurenberg en de Rund, die in elkaar overlopen. Het gebied kenmerkt zich als uitloop van 't Loo en Bergeijk en is in gebruik voor veeteelt en akkerbouw.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en dekzand/terrasrug. In het gebied is sprake van een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. Er zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle vlakken, lijnen gebouwen of andere objecten aanwezig in het gebied.

De concentratie 'steekt' als een los lint, in westelijke richting het achterliggende gebied in. De westelijke omgeving van De Rund kan beschreven worden als een cirkelvormig open gebied, dat wordt begrensd door de straten Weebosserweg, Hoge Rijt, Neerrijt en Loo. De bebouwingsconcentratie mondt uit in dit open gebied.

De concentratie kenmerkt zich door de aanwezige laanbeplanting. Ook worden de percelen afgeschermd door erfbeplanting. Afgezien van deze laan- en erfbeplanting zijn er nauwelijks bosschages aanwezig, waardoor het gebied een zeer open karakter heeft.

Er zijn verreikende zichtlijnen in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Deze zichtlijnen en de bijbehorende openheid zijn kenmerkende aspecten van de bebouwingsconcentratie.

De concentratie heeft een duidelijk opbouw, aangezien de bebouwing feitelijk gelegen is aan een doorgaande weg. De bebouwing is voornamelijk geclusterd in de bochten van de straten. In noordelijke richting is sprake van een verstoring van het uitzicht, in de vorm van verderop gelegen bebouwing.





Visie

De Rund kenmerkt zich als losse lintbebouwing in een verder open gebied. Door de clustering van de bebouwing in de bochten van de wegen, blijft het overige, niet bebouwde deel van de concentratie open. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, om de open ruimtes in de concentratie zo open mogelijk te houden. Voor de vormgeving en de maatvoering is geen eenduidige lijn weer te geven.

In het noorden is sprake van verstoring door nieuwbouw en bedrijfsgebouwen. Deze verstoring kan verzacht worden door het aanbrengen van erfbeplanting op de tussenliggende percelen, waardoor het uitzicht op het achterliggende gebied onderbroken wordt.

Een kwaliteitsimpuls kan gevonden worden in het toevoegen van extra laan- en/of erfbeplanting. Dit mag zowel in de vorm van nieuwe structuren en elementen als in het verdichten van bestaande beplantingselementen.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.

4.3.9 Weebosserweg (8)

Analyse

Solitair gelegen bebouwingscluster De Weebosserweg ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, ten zuidwesten van de kern Bergeijk. De Weebosserweg is een verbindingsweg tussen Weebosch en Bergeijk. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing gelegen aan de hoofdweg Weebosserweg en een aantal kleinere wegen (Puttendijk, Muggenhool en Oude Postelseweg). Het gebied is in agrarisch gebruik (voornamelijk akkerbouw). In de omgeving is veel bos aanwezig (Bergerheide, Zandhoef, Postelbos en De Pan).

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en vlakte(dek)zand. In het gebied is sprake van een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. Er zijn verder geen cultuurhistorische waardevolle vlakken, lijnen gebouwen of andere objecten aanwezig in het gebied.

In het westen bevinden zich de bosgebieden De Pan, Zandhoef en Postelbos en in het noordoosten het bosgebied Bergerheide. De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door de vele bosschages en groenelementen, die aanwezig zijn in de vorm van laanbeplanting, erfafscheiding en heggen.

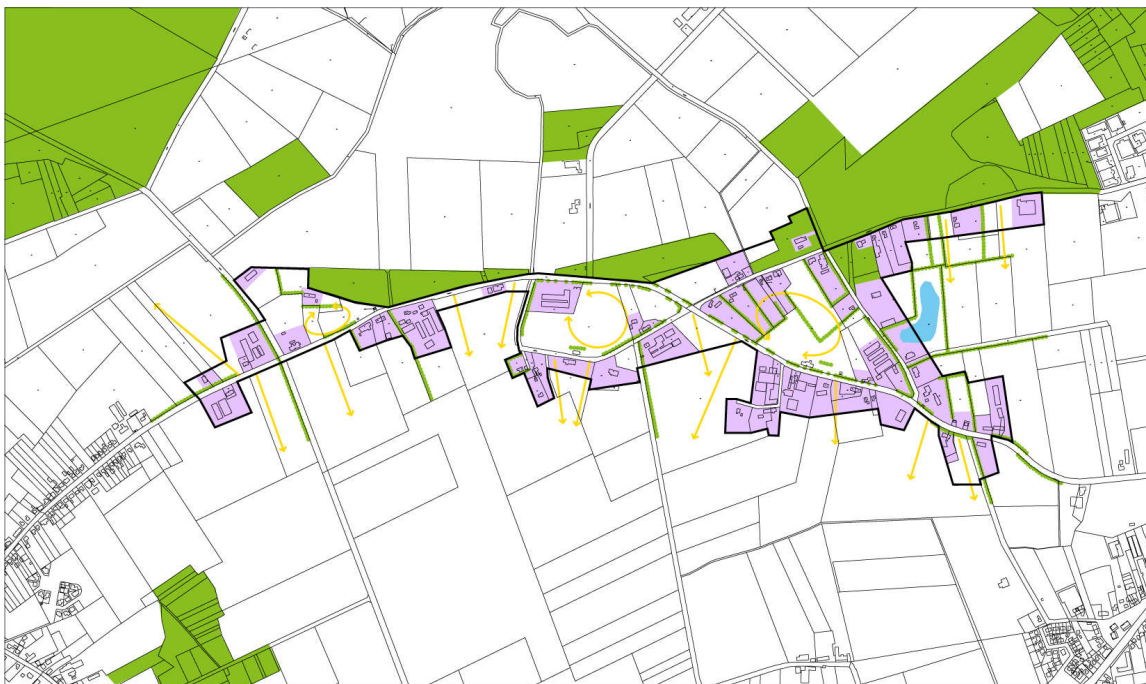
De zichtlijnen vanuit de bebouwingsconcentratie zijn gericht op het zuiden en reiken (ver) tot aan de kern van Luyksgestel. De bebouwing van de kern Bergeijk (in het oosten) en de bosgebieden De Pan, Zandhoef en Postelbos (in het westen) zorgen voor een harde grens op korte afstand, waardoor er geen zichtlijnen zijn. Er zijn geen zichtlijnen in noordelijke richting vanwege het bosgebied Bergerheide.

In de bebouwingsconcentratie Weebosserweg is een drietal kenmerkende open gebieden aanwezig. In alle gevallen gaat het om gebieden die aan drie zijden omsloten zijn door straten.

De concentratie is opgebouwd rondom de hoofdweg Weebosserweg. Vanaf deze weg lopen kleinere straten het gebied 'in'. De bebouwing is geclusterd aan de weg te vinden. Opmerkelijk is dat de bebouwing zich in groepen clustert en dat tussen deze groepen over een redelijke afstand geen bebouwing aanwezig is. Er is een viertal grootschalige bedrijfslocaties aanwezig. De overige bebouwing is kleinschalig van aard, waardoor deze bedrijven opvallen.

In de bebouwing komen woningen, agrarische bedrijven (intensieve veehouderij en grondgebonden) en niet-agrarische bedrijven voor. Verder zijn ook recreatieve bedrijven, zoals een camping, aanwezig.





Visie

De Weebosserweg kan gezien worden als de ruggengraat van bebouwingsconcentratie Weebosserweg. Door deze weg te versterken, krijgt de concentratie een nog meer duidelijke structuur. De structuur kan versterkt worden door het aanbrengen van meer laanbeplanting. Hierdoor wordt ook de verbinding met het omliggende bosgebied vergroot.

Daarnaast kan ook het creëren van een centrale plek tot een sterkere structuur leiden. Een goede locatie voor een centrale plek is de kruising van de Muggenhool/Oud Postelseweg en de Weebosserweg). Deze plek kan als ontmoetingsplek dienen. De functie als ontmoetingsplek kan worden ondersteund door het aanbieden van mogelijkheden voor recreatie (bijvoorbeeld sport- en spelfaciliteiten of een muziekkiosk). Dergelijke voorzieningen kunnen bijdragen aan de belevingswaarde van de concentratie als geheel.

In de concentratie zijn verschillende functies aanwezig: van grootschalige agrarische bedrijven tot kleinschalige bedrijven en woningen. De diversiteit, die als gevolg hiervan ontstaan is, is kenmerkend voor De Weebosserweg en dient behouden te blijven. Bij het toevoegen van nieuwe functies dient daarom aandacht besteed te worden aan de invloed die een nieuwe functie heeft op het totale 'plaatje' van de bebouwingsconcentratie. Hierbij dient zowel gekeken te worden naar de ruimtelijke als ook naar de functionele aspecten van deze functie.

Er is een aantal grootschalige bedrijfslocaties (met meerdere bedrijven) in de bebouwingsconcentratie aanwezig dat afsteekt tegen de overige bebouwing. Hier kan transformatie van de huidige functie naar een minder intensieve functie met minder invloed op de omgeving een kwaliteitsimpuls opleveren.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.

4.3.10 Rijt (9)

Analyse

Solitair gelegen bebouwingslint Rijt ligt in het zuiden van de gemeente Bergeijk, ten noorden van de kern Luyksgestel. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing aan weerszijden van de Neerrijt. Het gebied is in gebruik voor veeteelt. In Ten westen is een bosgebied gelegen (tussen De Kempen en Venakkers).

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge en oude zandontginningen, een dalvormige laagte, een beek of rivierdalbodem en welvingen.

In het gebied is sprake van een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. Er bevindt zich een molenbiotop over het gebied van de molen aan de Rijt 54 (direct ten zuidwesten van de concentratie). Deze molen betreft een industrie- en poldermolen uit 1839.

In het westen van het gebied is sprake van een historisch geografisch vlak. Het gaat hier om de akkercomplex Kapelakkers met een redelijk hoge waardering. Dit akkercomplex bevat een esdek, met als belangrijkste kenmerken een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout en dateert uit 1250-1500.

Het gebied kent een samenhang met de buurtschappen Boscheind en Hoge Rijt. De buurtschap Hoge Rijt heeft een redelijk hoge waardering, vanwege de nog aanwezige lintbebouwing. Deze buurtschappen kenmerken zich door de aanwezigheid van veel langgevelboerderijen uit 1800-1950.

In de bebouwingsconcentratie komt nauwelijks laanbeplanting voor. Een aantal percelen heeft erfafscheidingen. Door de afwezigheid van (opgaande) beplanting heeft de concentratie een open karakter.

De aanwezige zichtlijnen zijn vooral noordelijk gericht. Deze zichtlijnen in noordelijke richting zijn verreichend: richting de Weebosserweg en richting de Burgemeester Aartslaan. Naar het zuiden toe wordt het zicht beperkt door de bebouwing van Luyksgestel. De zichtlijnen naar het noorden geven de concentratie een open karakter. Deze zichtlijnen verbinden Rijt als het ware met de bebouwingsconcentraties Weebosserweg en Burgemeester Aartslaan.

De meeste bebouwing bevindt zich aan de noordzijde van de Neerrijt en bestaat hoofdzakelijk uit agrarische (zowel grondgebonden als intensieve veehouderij) bedrijven. De bebouwing is op regelmatige afstand ten opzichte van elkaar gesitueerd. Opmerkelijk is dat de meeste bebouwing in het westen van de concentratie gesitueerd is. De aanwezige agrarische bedrijvigheid is karakteristiek voor de concentratie.





Visie

De molenbiotoop bepaald voor een groot deel de verschijningsvorm van bebouwingsconcentratie Rijt. Binnen deze zone (de molenbiotoop) mogen zich in principe namelijk geen hoge objecten bevinden (vanwege de windvang van de molen). Dit vereist en zorgt ervoor dat de openheid in de concentratie behouden blijft.

Een eventuele verdichting van het gebied, door het toevoegen van bebouwing en/of (opgaande) beplanting is tevens ongewenst vanwege het feit dat hierdoor de onderlinge zichtlijnen en de cohesie met Luyksgestel verloren zullen gaan.

Door de afwezigheid van laan- en erfbeplanting en bosschages heeft de concentratie een 'harde' uitstraling. Een kwaliteitsimpuls kan gerealiseerd worden door het op de juiste plaatsen toevoegen van landschappelijke elementen. Dit kunnen bijvoorbeeld bomenrijen, heggen of een boomgaard (met picknickplaatsen) zijn. Door het toevoegen van deze elementen zal ook de bedrijfsmatige uitstraling van de concentratie verzacht worden, zonder dat dit kenmerk verdwijnt.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.

4.3.11 Sengelsbroek (10)

Analyse

Solitair gelegen bebouwingslint Sengelsbroek ligt in het zuiden van de gemeente Bergeijk, ten oosten van de kern Luyksgestel. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing ten zuiden van de Aadijk. Het gebied is in gebruik voor veeteelt. Ten oosten van de concentratie bevinden zich de bossen van De Beeken en De Maaij.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) oude en jonge zandontginningen en vlakke(dek)zand.

In het gebied is sprake van een lage indicatieve archeologische waarde. In het gebied is een monumentaal pand (MIP) aanwezig: een boerderij uit 1900 aan de Aadijk 5.

De bebouwing en de gronden binnen en in de directe omgeving van Sengelsbroek zijn in agrarisch gebruik (voornamelijk veeteelt). Ten zuiden van de bebouwingsconcentratie bevindt zich een visvijver en ten oosten de bossen van De Beeken en De Maaij. Omdat deze bossen op enige afstand (1 km) liggen, heeft het gebied een open karakter. Er zijn enkele groenelementen aanwezig in de bebouwingsconcentratie, in de vorm van erfbeplanting en bomen langs de weg.

De zichtlijnen vanuit de bebouwingsconcentratie zijn gericht op het noordoosten en oosten. Deze zichtlijnen zijn verreichend. Ook is er sprake van een open gebied tussen de bebouwingsconcentratie en de bebouwing van de kern Luyksgestel (in het westen). Dit open gebied vormt een ruimtelijke scheiding tussen Sengelsbroek en Luyksgestel en creëert een gevoel van openheid. De verre zichtlijnen en het open gebied zijn kenmerkend voor de concentratie.

De concentratie heeft een duidelijke, maar opmerkelijke opbouw. De bebouwing is geclusterd aanwezig aan de zuidzijde van de Aadijk. Het opmerkelijke aan de concentratie is dat deze (nog) hoofdzakelijk bestaat uit agrarische bedrijven.

De concentratie staat nog in verbinding met de kern Luyksgestel door middel van het open gebied (zichtrelatie) en de tussenliggende, verbindende straten.

Er zijn twee grondgebonden melkveebedrijven, die opvallen vanwege hun grootschaligheid, zeker in vergelijking met de overige (kleinschalige) bebouwing.



Visie

De bebouwingsconcentratie sluit aan bij de kern Luyksgestel, maar past niet in een dorpskarakter, met name vanwege de twee grootschalige agrarische bedrijven. De concentratie oogt hierdoor ‘verloren’ in het gebied.

De (ver)binding met Luyksgestel kan versterkt worden door de open ruimte tussen de kern en de bebouwingsconcentratie optimaal te benutten, bijvoorbeeld door meer groenelementen, sportvoorzieningen of picknickplaatsen toe te voegen.

Door het aanbrengen van groenelementen (laanbeplanting en erfafscheiding) zal de (ver)binding met het overige omliggende gebied versterkt worden. Dergelijke verbindingen zullen ook de belevingswaarde van Sengelsbroek ten goede komen.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.

4.3.12 Lommelsedijk (11)

Analyse

Solitair gelegen bebouwingslint Lommelsedijk is gelegen in het zuiden van de gemeente Bergeijk. De bebouwingsconcentratie strekt zich vanaf de kern van Luyksgestel in zuidelijke richting uit richting de Belgische grens. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing aan weerszijden van de Lommelsedijk. Het gebied is in agrarisch gebruik voor zowel veeteelt als akkerbouw. Direct ten westen van de concentratie bevinden zich de bossen van Venakkerbosch.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en welvingen. In het gebied is sprake van een lage indicatieve archeologische waarde. Er zijn verder geen cultuurhistorische waardevolle vlakken, lijnen gebouwen of andere objecten aanwezig in het gebied.

Een kernmerkend aspect van de bebouwingsconcentratie is haar uitgestrektheid, met bebouwing aan weerszijden van de weg. De bebouwingsconcentratie wordt, met name in het zuiden, aan de westelijke zijde begrensd door de bossen van Venakkerbosch. Aan de oostzijde heeft het gebied een open karakter. Aan deze zijde zijn er geen boschages aanwezig in de omgeving.

Er zijn nauwelijks groenelementen aanwezig in de concentratie. Er bevinden zich enkele bomen langs de weg en om een enkel perceel is erfbeplanting opgericht.

De zichtlijnen die aanwezig zijn in de bebouwingsconcentratie zijn gericht op het oosten. In het noorden wordt het uitzicht beperkt door de bebouwing van Luyksgestel, in het westen en zuiden wordt het uitzicht beperkt door de aanwezige bosgebieden.

De zichtlijnen die op het oosten gericht zijn, zijn verrekend. Deze zichtlijnen en de harde begrenzing door het bosgebied zijn karakteristiek voor Lommelsedijk.

De concentratie heeft een eenduidige opbouw, in die zin, dat de bebouwing aan één weg gesitueerd is. De bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de weg en is op redelijke afstand van elkaar verwijderd. De verschijningsvorm verschilt per bedrijf, maar is in het algemeen te karakteriseren als een kleinschalige clustering van meerdere gebouwen.





Visie

Bij het toevoegen van nieuwe functies dient aangesloten te worden bij de bestaande functies en structuur van Lommelsedijk, namelijk agrarische bedrijven, met bebouwing direct aan weerszijden van de weg, met een redelijke tussenafstand aan beide zijden van de weg.

De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door een combinatie van een open (oostelijk) en gesloten (westelijk) karakter. Om de overgang van het bosgebied naar de concentratie te 'verzachten' en om een verbinding met het bosgebied te creëren, kunnen er groenelementen aangebracht worden aan de westzijde van de Lommelsedijk. Deze groenelementen kunnen bestaan uit erfafscheidingen/heggen en losse bomen (langs de weg).

Door deze beplanting alleen aan de westzijde van de weg op te richten wordt het open karakter aan de oostzijde van Lommelsedijk benadrukt. Daarnaast wordt de openheid gewaarborgd en wordt het verre uitzicht behouden.

4.3.13 Algemene visie

Kwaliteitsverbetering kan ontstaan door de sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en het hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Het behoud van bestaande cultuurhistorische bebouwing kan gestimuleerd worden door het bieden van extra functionele mogelijkheden. Dit kan door ruimte te bieden voor vergroting van de inhoud van bestaande woningen, boerderijsplitsing (toevoegen van één extra woning binnen bestaande cultuurhistorische bebouwing), herstel van vervallen oorspronkelijke bebouwing en functieverandering.

Bij functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing gaat de voorkeur uit naar wonen, kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid en het bieden van ruimte voor nevenactiviteiten bij de aanwezige agrarische bedrijven. Acceptabele ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld extensieve recreatie en toeristische voorzieningen (kamperen bij de boer, agro-toerisme) of aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven (detailhandel, bewerking van agrarische producten). Ook kan het gaan om de levering van 'groene' en 'blauwe' diensten door het agrarisch bedrijf, ten gunste van natuur- en waterbeheer.

Sloop van overtollige niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan daarnaast bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door eentonige en 'rommelig' ogende bebouwing weg te halen wordt het uitzicht op het omliggende landschap verbeterd. Nieuwbouw van bebouwing wordt, gezien het karakter van de bebouwingsconcentratie(s), slechts toelaatbaar geacht indien grote kwaliteitswinst plaatsvindt en de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Het behalen van de kwaliteitswinst wordt in elk geval mogelijk geacht op 'transformatielocaties'. Op deze locaties is er sprake van een 'harde' contour door de aanwezige bebouwing. Vaak is deze bebouwing rommelig, vervallen of storend vanwege de functie (agrarisch bedrijf) of grootte. Het is wenselijk deze locaties als eerste aan te pakken.

Het behoud van zichtrelaties vanuit de bebouwingsconcentratie(s) naar en 'door' open gebieden is in principe gewenst.

Op plekken die aangegeven zijn voor 'verzachting' is het wenselijk om het zicht naar buiten (en naar binnen toe) te verbeteren, door de 'harde' contouren van bebouwing te verzachten. Dit kan door middel van het aanbrengen van groenelementen (laanbeplanting, bomenrijen). Het 'opvullen' van de open ruimtes tussen de bestaande bebouwing met beplanting of bebouwing is vanuit landschappelijk/cultuurhistorisch oogpunt en vanwege de uitstraling (binding met de omgeving) niet gewenst.

Op plekken aangeduid met een ster is de realisatie of het behoud en de versterking van een centrale plek gewenst. Het gaat om een plek met gras of beplanting. Deze gebieden kunnen versterkt of ontwikkeld worden tot een plek waar bewoners of bezoekers van het gebied kunnen stoppen. Er kunnen voorzieningen komen in de vorm van sportvoorzieningen (trapveldje), speeltoestellen, picknickbanken etc. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering en hogere belevingswaarde van de omgeving.

Bijgevoegde tabel, die aan de hand van de analyse en visie van de bebouwingsconcentraties is ingevuld, kan als leidraad worden gebruikt bij de afweging welke activiteiten op welke plek zouden kunnen worden toegelaten.

Ruimtelijk-functionele voorwaarden (lijst is indicatief)

Bebouwingsconcentratie	Broekhoven	Heiereind	Boshoven	Hooge Berkt
Landbouwgebonden				
Agrarisch hergebruik/omschakeling (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+	+	+	+/-
Agrarische neventak/verbrede landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², natuur/landschap, zorg)	+	+	+/-	+/-
Paardenhouderijen (paardenfokkerij)	+/-	+/-	-	-
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenken- nel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencompostering)	+/-	+/-	+/-	-
Agrarisch verwant paarden (paardenpension, - stalling)	+/-	+/-	+/-	-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-	+/-	+/-	-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalig recreatie en toerisme, geen ver- keersaantrekkende werking)				
Dagrecreatie (speelboerderij, verhuur fietsen, kano's, huifkar), bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum en dergelijke)	+	+	+	+
Verblijfsrecreatie (kampeerboerderij, herberg)	+	+/-	+/-	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer)	+	+	+	+
Sport (manege)*	+/-	-	-	-
Overige functies wonen				
Woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (wo- nen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+
Mantelzorg	+	+	+	+
Wonen (wonen, sloop herbouw, bonusregeling)	+	+	+	+
Aan-huis-gebonden beroepen/kleinschalige bedrijvigheid	+	+	+	+
Ruimte voor ruimte (bouwrecht)	+	+	+	+/-
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening am- bachtelijk (kleinschalige) bedrijvigheid)				
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+	+	+	+/-
Niet-buitengebied gebonden dienstverlening (kinderopvang, kliniek, adviesbureau, it-bedrijf)	+	+	+	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid, ambachtelijk (houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer), milieucatego- rie 1+2	+	+	+/-	-

Bebouwingsconcentratie	Burg. Aartslaan	Achterste Loo	De Rund	Weebosserweg
Landbouwgebonden	4.3.14	4.3.15	4.3.16	4.3.17
Agrarisch hergebruik/omschakeling (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+	+	+	+
Agrarische neventak/verbrede landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², natuur/landschap, zorg)	+	+	+	+
Paardenhouderijen (paardenfokkerij)	-	-	+/-	+/-
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf, groencompostering)	+/-	+/-	+/-	+
Agrarisch verwant paarden (paardenpension, - stalling)	-	+/-	+/-	+
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	-	+/-	+/-	+/-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalig recreatie en toerisme, geen verkeersaantrekkende werking)				
Dagrecreatie (speelboerderij, verhuur fietsen, kano's, huifkar), bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum en dergelijke)	+	+	+	+
Verblijfsrecreatie (kampeerboerderij, herberg)	+	+/-	+/-	+
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer)	+	+	+	+
Sport (manege)*	+/-	-	-	+/-
Overige functies wonen				
Woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+
Mantelzorg	+	+	+	+
Wonen (wonen, sloop herbouw, bonusregeling)	+/-	+	+	+
Aan-huis-gebonden beroepen/kleinschalige bedrijvigheid	+/-	+	+	+
Ruimte voor ruimte (bouwrecht)	+/-	+	+	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening, ambachtelijk (kleinschalige) bedrijvigheid)				
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+/-	+/-	+	+
Niet-buitengebied gebonden dienstverlening (kinderopvang, kliniek, adviesbureau, it-bedrijf)	+/-	+/-	+/-	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid, ambachtelijk (houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer), milieucategorie 1+2	+/-	+/-	+/-	+

Bebouwingsconcentratie	Rijt	Aadijk	Lommelsedijk
Landbouwgebonden	4.3.18	4.3.19	4.3.20
Agrarisch hergebruik/omschakeling (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+	+/-	+
Agrarische neventak/verbrede landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², natuur/landschap, zorg)	+	+/-	+
Paardenhouderijen (paardenfokkerij)	+	-	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencompostering)	+	+/-	+
Agrarisch verwant paarden (paardenpension, - stalling)	+	-	+
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/- handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-	-	+
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalig recreatie en toerisme, geen verkeersaantrekkende werking)			
Dagrecreatie (speelboerderij, verhuur fietsen, kano's, huifkar), bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum en dergelijke)	+	+	+
Verblijfsrecreatie (kampeerboerderij, herberg)	+	+/-	+
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer)	+	+	+
Sport (manege)*	+/-	-	+/-
Overige functies wonen			
Woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+
Mantelzorg	+	+	+
Wonen (wonen, sloop herbouw, bonusregeling)	+/-	+	+
Aan-huis-gebonden beroepen/kleinschalige bedrijvigheid	+	+	+
Ruimte voor ruimte (bouwrecht)	+/-	+	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening ambachtelijk (kleinschalige) bedrijvigheid)			
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+	-	+
Niet-buitengebied gebonden dienstverlening (kinderopvang, kliniek, adviesbureau, it-bedrijf)	+/-	+/-	+
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid, ambachtelijk (houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer), milieucategorie 1+2	+/-	-	+

* Hierbij kan snel sprake zijn van een mogelijke verkeersaantrekkende werking, die bij de beoordeling van de toelaatbaarheid een duidelijke rol dient te spelen.

Er zijn geen bebouwingsconcentraties benoemd/begrensd binnen de GHS-Natuur.

+ in principe wel, +/- nader af te wegen en - in principe niet.

NB: Voor aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg wordt verwezen naar de op te nemen regeling in het bestemmingplan buitengebied.

5 Versterking ruimtelijke kwaliteit

5.1 Sfeerbeelden ruimtelijke kwaliteit

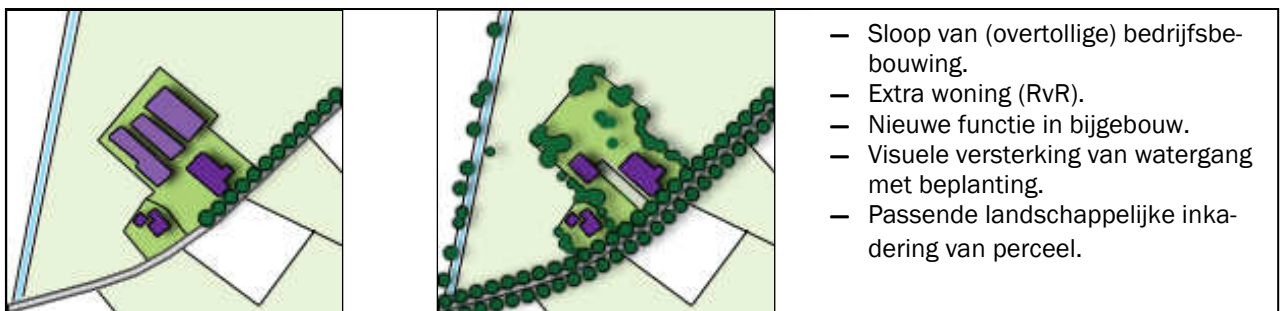
Binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties worden ruimere mogelijkheden geboden, mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld door de sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van beplanting, het realiseren van natuur en de aanleg van wandel- en fietspaden. Bij ontwikkelingen gaat het niet alleen om de nieuwe functie in het gebouw of op het erf, maar het gaat er ook om hoe de nieuwe ontwikkeling past in dit gebouw of op het erf en in de omgeving.

In deze paragraaf zijn enkele voorbeelduitwerkingen uit de ruimtelijke visie opgenomen. Deze kunnen als inspiratiekader dienen bij nieuwe ontwikkelingen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5.1.1 Voorbeelden sloop-bonuslocatie/Ruimte-voor-Ruimte/VAB

In de gebiedsuitwerkingen van de bebouwingsconcentraties zijn de vormen van kwaliteitsverbetering door sloop van bebouwing, eventuele toevoeging van een extra woning dan wel nieuwe functie in bedrijfsgebouw aangegeven. Hierna is een aantal voorbeeldschetsen opgenomen, waarbij is uitgegaan van een bestaande bedrijfswoning en de sloop van bebouwing en eventuele toevoeging van een extra woning dan wel nieuwe functie in het bedrijfsgebouw. De verwachting is dat de wens om van deze situatie gebruik te maken groot is. Hierna is een verbeelding opgenomen van hoe, bij de diverse landschapstypen, kwaliteitsverbetering door sloop van bebouwing en eventuele toevoeging van een extra woning dan wel nieuwe functie er kan uitzien.

Oude akkers



Beekdal



5.1.2 Voorbeelden herstel en aanleg landschapselementen

Anders dan door sloop van bedrijfsbebouwing en/of functieverandering, kan er in de bebouwingsconcentraties ook kwaliteitsverbetering plaatsvinden door middel van herstel en aanleg van landschapselementen. Deze zijn beschreven in de gebiedsuitwerkingen van de bebouwingsconcentraties.

Aanleggen/versterken bomenlaan

- Aanleg en herstel van laanbeplantingen als geleiding van wegen.
- Boomsoort afgestemd op fysieke omstandigheden (bijvoorbeeld droog: eik, vochtig/nat: es) en cultuurhistorie: gebiedseigen beplanting.
- Waardevol lijnelement voor ecologie.



Aanleg/versterken bos(schage)

- Ruimtelijke geleiding in besloten landschappen.
- Ecologische stapstenen.
- Zicht.

Aanleg/versterken erfbeplanting

- Omkadering van agrarische bedrijven.
- Ruimtelijke geleiding van het landschap.
- Cultuurhistorische functie van erfbeplanting.
- Verhoging ecologische waarde.



5.2 Voorwaarden versterking ruimtelijke kwaliteit

In het vorige hoofdstuk is voor de aangewezen bebouwingsconcentraties in de gemeente Bergeijk aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit versterkt kan worden. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan:

“de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte. Deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving”.

5.2.1 Algemene voorwaarden

Bij de afweging van initiatieven met betrekking tot VAB's en Ruimte-voor-Ruimte woningen gelden enkele algemene randvoorwaarden, die als eerste 'filter' bepalen of er medewerking verleend kan worden. Deze randvoorwaarden beogen activiteiten die bedreigend zijn voor landbouw, recreatie, bos, natuur en landschap tegen te gaan.

Algemene voorwaarden zijn:

- 1 Nieuwe (bedrijfsmatige) functies worden toegelaten, mits deze onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
- 2 Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie (exclusief loonwerkbedrijven), garage en autohandel worden niet toegelaten. Een en ander houdt in dat kleine ambachtelijke bedrijvigheid binnen de VNG categorie-indeling (categorie 1 en 2 of daarmee vergelijkbaar) wel mogelijk is. Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. De hoofdfunctie dient hierbij aanwezig en herkenbaar te blijven. Horeca, zoals bijvoorbeeld een theetuin, is mogelijk bij de hoofdfunctie 'wonen'.
- 3 Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, parkeren moet op het eigen erf geschieden.
- 4 Voor wonen geldt dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht in een geurcontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf en/of dat deze woningen geen belemmering mogen vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

5.2.2 Ruimtelijk-functionele voorwaarden

In stedenbouwkundige structuren zijn veel verschillende soorten clusters en linten te onderscheiden. De typologie bepaalt in welke gevallen het handhaven van voormalige bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is (herstructurering). Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen (sloop-bonus-regeling). In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of het hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden. Afhankelijk van het initiatief en de locatie kan hier invulling aan gegeven worden.

5.2.3 Ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische voorwaarden

Aan de medewerking aan initiatieven binnen bebouwingsconcentraties kan een aantal ruimtelijke, landschappelijke en/of milieutechnische randvoorwaarden gekoppeld worden, afhankelijk van de specifieke situatie.

Specifieke voorwaarden zijn:

- 1 Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
- 2 Monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing en structuren dienen als zodanig behouden te blijven. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden.
- 3 De totale omvang van bouwvlakken en de oppervlakte/inhoud van bebouwing (de 'verstening') in het buitengebied moet bij voorkeur afnemen.
- 4 Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- 5 Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.

- 6 Nieuwe functies worden slechts toegelaten tot milieucategorie 1 en 2 of daarmee vergelijkbaar van de VNG-lijst.
- 7 Nieuwe woningen zijn niet toegestaan binnen een geurcontour en/of mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In gebiedsvisies in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij kunnen met het oog op beoogde ruimtelijke ontwikkelingen afwijkende geurnormen worden opgesteld.

Bij initiatieven is het streven te komen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving. Voor wat betreft de versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan gedacht worden aan verbetering van de uitstraling van het erf en van de gebouwen. Denk hierbij aan landschappelijke inpassing, natuur- en landschapsontwikkeling, herstel van de cultuurhistorische kwaliteit en met name aan de sloop van overtollige gebouwen (schuren en stallen).

5.2.4 Voorwaarden duurzaamheid en beeldkwaliteit

Duurzaamheid

De volgende duurzame waarden behoeven bij de nadere uitwerking nadrukkelijke bescherming en versterking:

- 1 aardkundig waardevolle gebieden;
- 2 gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, archeologische monumenten en historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden;
- 3 cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren, stedenbouwkundige structuren en bebouwing en beschermde stads- en dorpsgezichten;
- 4 gebieden ten behoeve van de opvang van water (waterberging);
- 5 onderdelen van de Groene- en Ecologische Hoofdstructuur;
- 6 onderdelen van de Agrarische Hoofdstructuur landschap;
- 7 onderdelen van de Groenblauwe mantel;
- 8 Vogel-/Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden).

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing

De ruimtelijke kwaliteit kan mede worden verbeterd door het toevoegen/herschikken van bebouwing. Dit kan leiden tot (plaatselijke) verdichting. In de ruimtelijke visie wordt onderscheid gemaakt in de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- 1 toevoegen extra bebouwing:
 - a Ruimte-voor-Ruimte locatie;
 - b sloop-bonuslocatie rood/groen.
- 2 herstructurering mogelijk (bestaande bebouwing/erven).

In beide gevallen is een planologische procedure nodig waarbij het bouwvlak dient te worden verkleind. Verder dient er eerst gesloopt en pas daarna gebouwd te worden. Ook de landschappelijke inpassing en eventuele noodzakelijke kwaliteitsverbetering dienen op voorhand geregeld te zijn.

De beeldkwaliteitsaspecten zijn als volgt uitgewerkt:

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwingstypen:

- Het nieuwe bouwwerk dient een landelijk c.q. dorpskarakter te hebben.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien.
- Het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en een eigen tuin te hebben.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
- Het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.

Beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte:

- Rooilijn: de rooilijn van het nieuwe bouwwerk dient overeen te komen met de alom heersende rooilijn van bouwwerken in de directe omgeving. Indien er geen heersende rooilijn is, is de vrijheid voor nieuwe bouwwerken groter.
- Bouw- en nokhoogte: indien er een eenduidige nok- en goothoogte waarneembaar is in de directe omgeving van het initiatief, dient het nieuwe bouwwerk hierop aan te sluiten. Wanneer de nok- en goothoogten zeer divers zijn, zijn de eisen minder streng.
- Oriëntatie: afhankelijk van de veelal toegepaste oriëntatie van bouwwerken in de directe omgeving, kan een bouwwerk haaks op of parallel aan de weg worden gesitueerd.
- Zijdelingse perceelsafstand: wanneer in de directe omgeving een grote onderlinge afstand tussen bouwwerken kenmerkend is, dienen nieuwe bouwwerken het zicht op het achterliggende gebied niet te verstoren. Indien een kleine onderlinge afstand beeldbepalend is, dient hierop aansluiting te worden gevonden.
- Korrelgrootte: het bouwvolume dient qua maatvoering aan te sluiten op de maatvoering van omliggende bouwwerken.

Hieronder volgt een toelichting op de twee hoofdtypen en worden beeldkwaliteitsaspecten gekoppeld aan de genoemde typen. De beeldkwaliteitsaspecten dienen als toetsingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk op zichzelf. Deze criteria zijn van toepassing op alle hierboven geschetste typen.

Type 1: Toevoeging extra bebouwing

Onder extra bebouwing worden de Ruimte-voor-Ruimte woningen bedoeld. Het bouwperceel dient een minimale breedte te hebben van 35 m om het relatief open karakter overeind te houden. Ook de landschappelijke inpassing van deze woningen dient verzekerd te zijn/worden.

Type 2: Herschikking bestaande bebouwing

Onder herschikking wordt verstaan: de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen, dan wel de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning op locatie. Via sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen mag een bepaalde oppervlakte (bijvoorbeeld 10%) toegevoegd worden aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's (850 m³ voor een woning). Als er voldoende bedrijfsgebouwen worden gesloopt voor een Ruimte-voor-Ruimte woning en de bouwkel voldoende groot is en voldoet aan alle overige eisen (onder andere milieu) dan kan een Ruimte-voor-Ruimte woning op locatie gerealiseerd worden. Ook dan verdwijnt het grootste deel van de bouwmassa ter plaatse.

Alleen te slopen bebouwing op eigen perceel mag worden ingezet voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen. Dit geldt ook voor een Ruimte-voor-Ruimte woning op locatie. Hierbij geldt het uitgangspunt dat een forse kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld 1.000 m² sloop met milieurechten of 2.500 m² zonder rechten. Het is niet de bedoeling dat elders te slopen bebouwing wordt ingezet voor het realiseren van een uitbreiding van hoofd- (woning) of bijgebouw op het betreffende perceel. Ten behoeve van het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit dient de frontbreedte van het perceel, waarbinnen de herschikking van bebouwing plaats vindt, minimaal 35 m te bedragen. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen.

5.3 Voorwaarden verruiming ontwikkelingsmogelijkheden

Ieder initiatief dient een basiskwaliteit te realiseren. Initiatiefnemers die een extra kwaliteit willen realiseren, kunnen in ruil daarvoor rekenen op een extra verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorbeeld vergroening (rood-voor-groen)

In het kader van rood-voor-groen kan bijvoorbeeld 5% van de te realiseren en over te dragen oppervlakte officiële ecologische verbingszone (EVZ) of een te verbreden EVZ in de vorm van een plant-bonusregeling ingevuld worden. Hiervoor krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid extra oppervlakte aan bestaande bebouwing op zijn bouwvlak te bouwen, tot een maximum van 850 m³ voor een woning en 200 m² voor een bijgebouw en/of 500 m² voor een bedrijfsgebouw. De EVZ moet worden afgestemd op het natuurdoel en streefbeeld van de overheid. De EVZ wordt hierbij na realisatie in totaliteit positief bestemd overgedragen aan het waterschap dan wel de gemeente.

Voorbeeld: Aan natuur- en landschapsonwikkeling, zoals de aanleg van een (100 m lange en 25 m brede) ecologische verbingszone in de directe omgeving van het bedrijf, kan een bonus regeling gekoppeld worden van 5%. Hierbij kan bij aanleg van bijvoorbeeld 2.500 m² EVZ, een woning uitgebreid worden (buiten de EVZ).

Voorbeeld ontstening (rood-voor-rood)

In het kader van de regeling rood-voor-rood kan 10% van de te slopen oppervlakte bebouwing in de vorm van een sloop-bonusregeling als extra oppervlakte bebouwd worden tot een maximum van 850 m³ voor een woning, 200 m² voor een bijgebouw en/of 500 m² voor een bedrijfsgebouw. Deze sloop-bonusregeling is gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling kan vergeleken worden met de sloop-bonusregeling voor woningen (hoofdgebouw/-bijgebouwen) en de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Ook de bouw van een extra woning voor de sloop van 1.000 m² stal/schuur (veehouderij met milieurechten) of 2.500 m² overige bebouwing zou hier mogelijk kunnen zijn.

Voorbeeld: Voor een stal van 1.600 m² mag 160 m² aan de bestaande bouwmassa bijgebouwd worden, bijvoorbeeld 40 m² extra hoofdgebouw (+100 m³) + 120 m² extra bijgebouw (+120 m²).

De sloop-bonusregeling voor (bij)gebouwen kan in principe overal in het buitengebied toegepast worden, maar altijd enkel bij legaal opgerichte bebouwing.

Bijzondere afweging op gebiedsniveau

De hergebruiksmogelijkheden voor VAB's gaan hierin samen met een bredere visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het betreffende gebied. Deze ontwikkelingsmogelijkheden bestaan uit bovenvermelde rood-voor-rood constructies en rood-voor-groen constructies. Het kan zijn dat er nog een bijzondere afweging op gebiedsniveau plaats moet vinden vanwege specifieke kwaliteiten in/nabij de betreffende bebouwingsconcentratie.

5.4 Beleidsregels Burgemeester & Wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in uitzonderingssituaties van de beleidsregels af te wijken, indien het hierin geformuleerde generieke beleid onredelijke gevolgen met zich brengt voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en mits een dergelijke ontwikkeling past binnen de doelstellingen van deze beleidsnota, waaronder een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om gebruik te maken van deze hardheidsclausule moet een concrete aanvraag ingediend worden. De aanvraag dient inzichtelijk te maken waarom de initiatiefnemer voldoet aan de hoofdlijnen van deze beleidsnota, terwijl het voorliggend beleid geen passende oplossing kan bieden.

6 Zicht op uitvoering

Het zicht op uitvoering wordt enerzijds bepaald door de (on)mogelijkheden om de gewenste kwaliteitsverbetering publiekrechtelijk en privaatrechtelijk te borgen en anderzijds door een handhaving van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. De te boeken kwaliteitswinst zal de gemeente vast moeten leggen in een bestemmingsplan dan wel projectbesluit en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten, mede in relatie tot de vereiste sloop, de gewenste beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en de diverse (nog te onderzoeken) milieuaspecten.

Na vaststelling van deze beleidsnota door de gemeenteraad kan deze door de gemeente gebruikt worden als beleids-, toetsings- en inspiratiekader bij het beoordelen van verzoeken voor nieuwe ontwikkelingen. Er is nadrukkelijk geen actieve rol voor de gemeente weggelegd. Deze gemeentelijke nota geeft de hoofdlijnen van beleid aan. Elk afzonderlijk initiatief zal op zichzelf worden beoordeeld aan de hand van de specifieke situatie ter plaatse. Daarbij komen alle ruimtelijk relevante eisen breed aan de orde. Het initiatief zal in ieder geval beoordeeld moeten worden vanuit aspecten van ondermeer:

- milieu (geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid);
- water (watertoets);
- verkeer (ontsluiting, verkeersaantrekkende werking);
- ecologie (flora en fauna);
- cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie);
- economische uitvoerbaarheid;
- risico op planschade.

Aan de hand van deze toetsen zal duidelijk worden of aan een initiatief door de gemeente in principe medewerking kan worden verleend. Als dat het geval is, wordt de eigenlijke planologische procedure opgestart, waarbij inspraak- en bezwaarmogelijkheden van invloed zijn op de uiteindelijke haalbaarheid van het initiatief.

Wat betreft de termijn van vrijkomen van bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming is geen referentiejaar. Voor schuren en stallen die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan namelijk dezelfde kwaliteitsverbetering aan de orde zijn als voor recent vrijgekomen bedrijfsgebouwen. Zo worden toekomstige handhavingsprocedures wellicht voorkomen.

7 Bronnen

Boeken en rapporten

- Bureau BRET (2008). *Regionale beleidsvisie dag- en verblijfsrecreatie De Kempen*. Nijmegen: Bureau BRET.
- Croonen Adviseurs (2011). *Bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010). *Structuurvisie Bergeijk. Bergeijk: Leven en Beleven tussen bossen, beken en boerenland*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010). *Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2010*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2011b). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2008) *Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005) *Reconstructieplan Boven-Dommel*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2004) *Nota Buitengebied in Ontwikkeling*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Gemeente Bergeijk (2008) *Nota samen kansen benutten: Beleidsplan recreatie en toerisme 2008-2011*. Bergeijk: gemeente Bergeijk.
- Gemeente Bergeijk (2004) *StructuurvisiePlus*. Bergeijk: gemeente Bergeijk.
- Gemeente Bergeijk (2004) *Welstandsnota*. Bergeijk: gemeente Bergeijk.
- Gemeente Bergeijk (1996) *Bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 1996*. Bergeijk: gemeente Bergeijk.
- Provincie Noord-Brabant (2007). *RLG Atlas (cd)*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant. (Cultuurhistorische Waardenkaart, Uitwerkingsplan, Historisch topografische kaart anno 1900).

Bijlage 1

Lijst van afkortingen en begrippen

Lijst van afkortingen en begrippen

In deze beleidsvisie worden diverse afkortingen en begrippen gehanteerd die hieronder verklaard worden.

Afkortingen

AHS:	Agrarische Hoofdstructuur
BiO:	Buitengebied in Ontwikkeling
EVZ:	Ecologische Verbindingszone
GHS:	Groene Hoofdstructuur
LOG:	Landbouw Ontwikkelingsgebied
NED:	Nieuwe Economische Dragere
RBV:	Regeling Beëindiging Veehouderij
RVR:	Regeling ruimte voor ruimte
VAB:	Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties
VNG:	Vereniging Nederlandse Gemeenten
ZDW:	Zone langs Doorgaande Wegen

Begrippen

agrarische opvanglocaties

locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische (intensieve veehouderij) bedrijven; dit zijn locaties in landbouwonwikkelingsgebieden.

agrarisch technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking; hiertoe behoren in ieder geval: grootveeclinieken, KI-stations, mestopslag- en mest-handelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, vee-transportbedrijven, veehandelsbedrijven.

agrarisch-verwant bedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden; hiertoe behoren in ieder geval: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen.

bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

Bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

bebouwingslint

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige niet-buitengebiedgebonden functies.

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft de in het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden.

ecologische verbindingszone

zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten.

kernrandzone

een overgangszone tussen bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

landschapsecologische zone

een structurerende groene bufferzone tussen twee stedelijke kernen in een stedelijke regio, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor de grondgebonden landbouw, de natuur en de recreatie, en een verbindende functie heeft voor aangrenzende landelijke regio's, zowel in landschappelijk als in ecologisch opzicht.

landschapsamping

- maximaal 60 kampeerplaatsen met beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige agrarische bouwvlakken;
- gemiddelde grootte standplaats: minimaal 300 m² (bruto);
- verhoogde natuur- en landschapswaarden door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerterrein; oppervlakte natuur ten minste 3x zo groot te zijn als de oppervlakte voor standplaatsen.

nevenfuncties/-activiteiten

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen; naast aanwezige agrarische bedrijfsvoering als ruimtelijk herkenbare hoofdfunctie.

niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid

een bedrijf of functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-technisch hulpbedrijf, agrarisch-verwant bedrijf of buitengebied gebonden recreatie en toerisme zijnde.

nlcwm-waarden en/of –belangen

waarden en/of belangen in verband met natuur (n), landschap (l), cultuurhistorie (c), water- en bodem (w) en milieuhygiëne (m).

recreatie en toerisme, buitengebied gebonden

- kleinschalige buiten- en bewegingsrecreatie -zoals wandelen, fietsen, picknicken, natuurgerichte recreatie, kanoën, paardrijden- en daarmee direct samenhangende diensten en voorzieningen;
- kleinschalige en bezoekersextensieve binnen- en/of buiten (dag)recreatie;
- kleinschalig kamperen en andere kleinschalige verblijfsrecreatie zoals kamphuizen en groepsaccommodaties.

ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

Ruimte-voor-Ruimte regeling

biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het uit de markt nemen van specifieke hoeveelheden fosfaat, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

statische opslag/goederen

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf; hieronder worden onder andere verstaan (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

verbrede landbouw

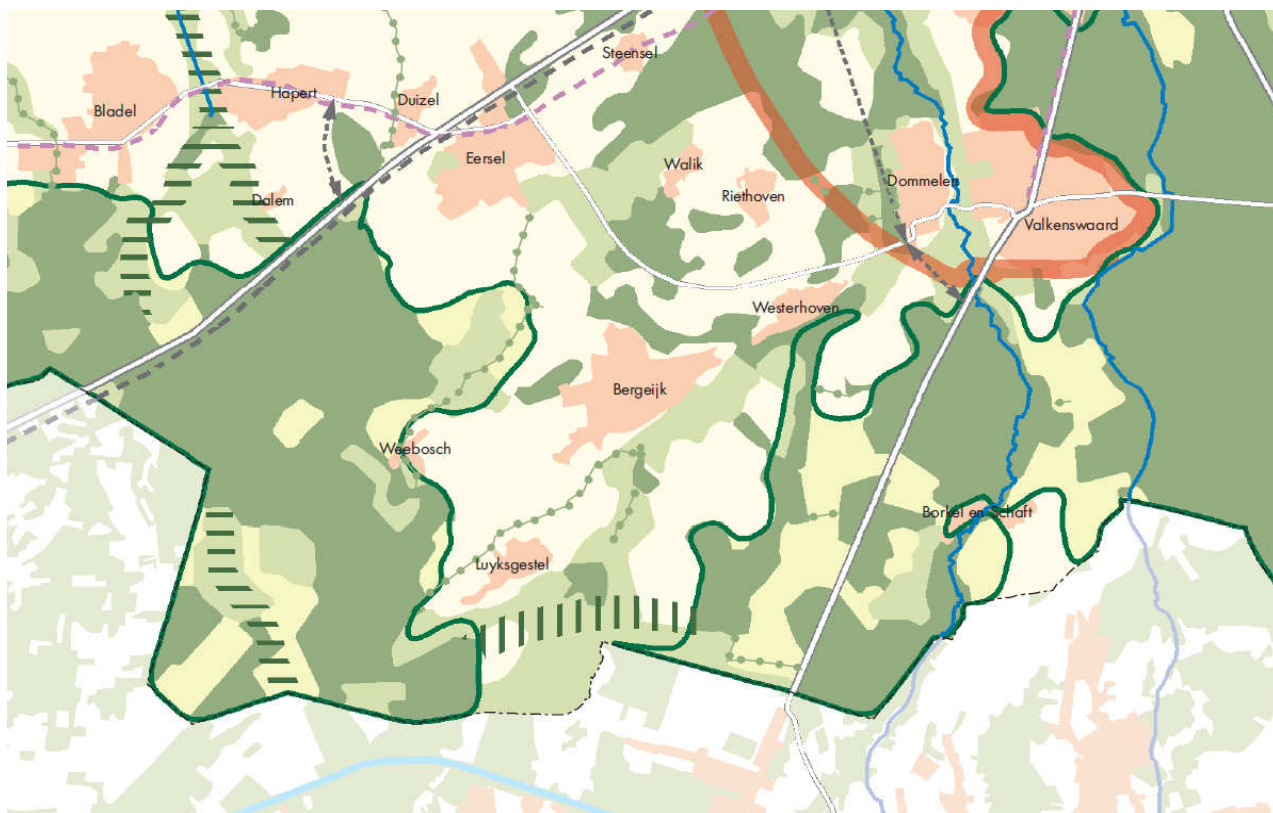
het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de aanwezige en te behouden agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie; hiertoe behoren in ieder geval: kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, bewerking, waardevermeerdering en/of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, streekeigen producten, zorgboerderijen met zorgverlening die direct verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering.

voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)

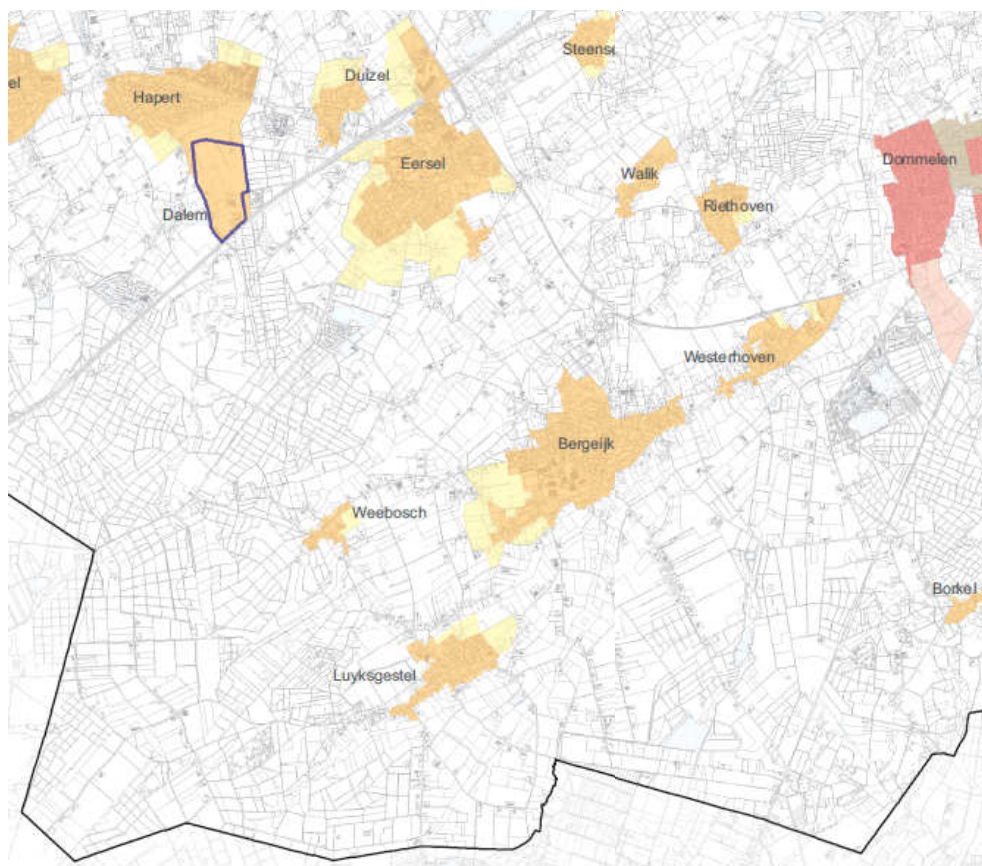
een agrarisch of niet-agrarisch bouwvlak, waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

Bijlage 2

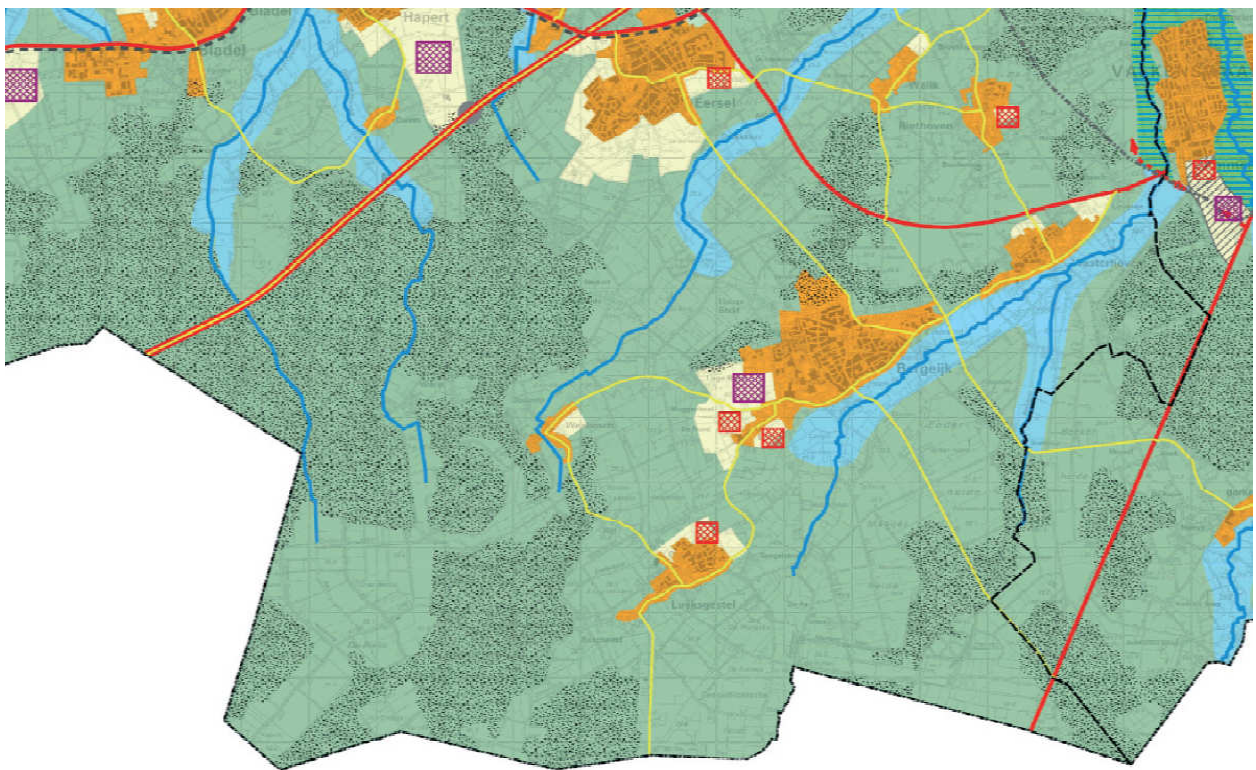
Beleidskaarten bebouwingsconcentraties



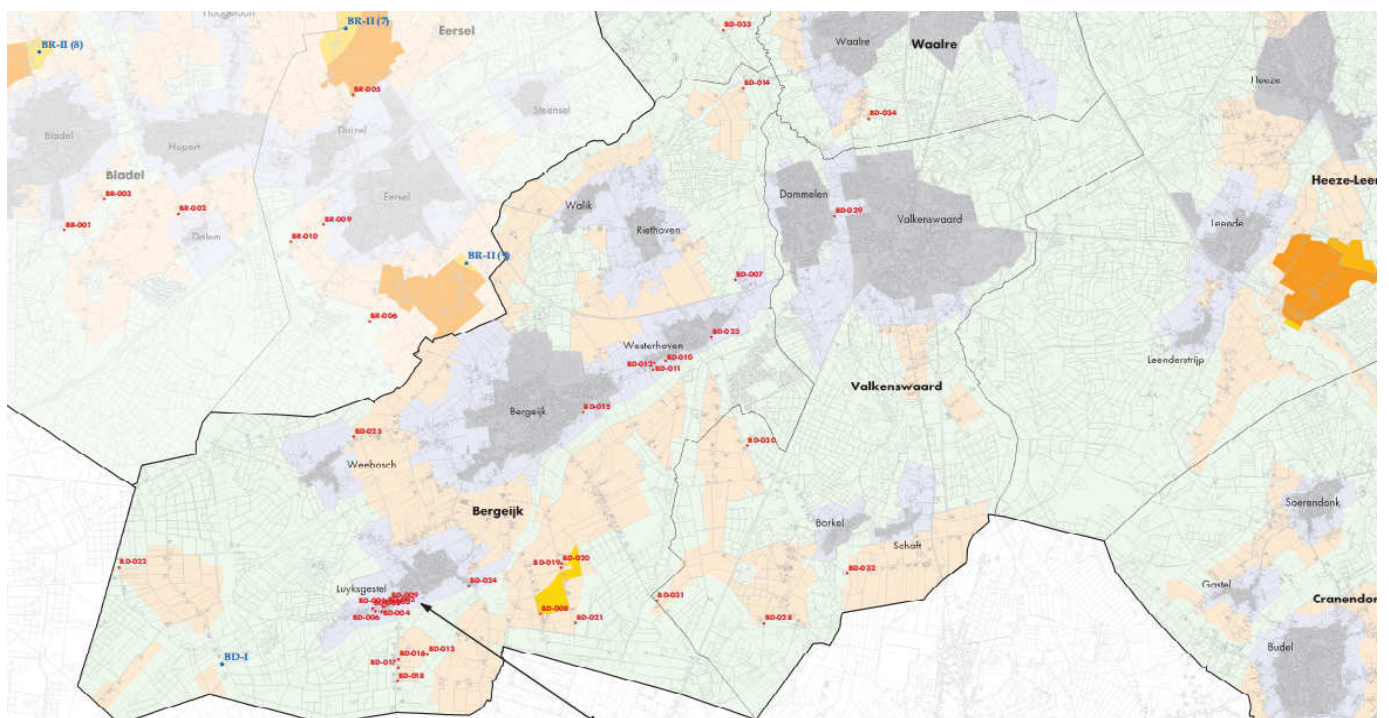
Interimstructuurvisie



Verordening ruimte



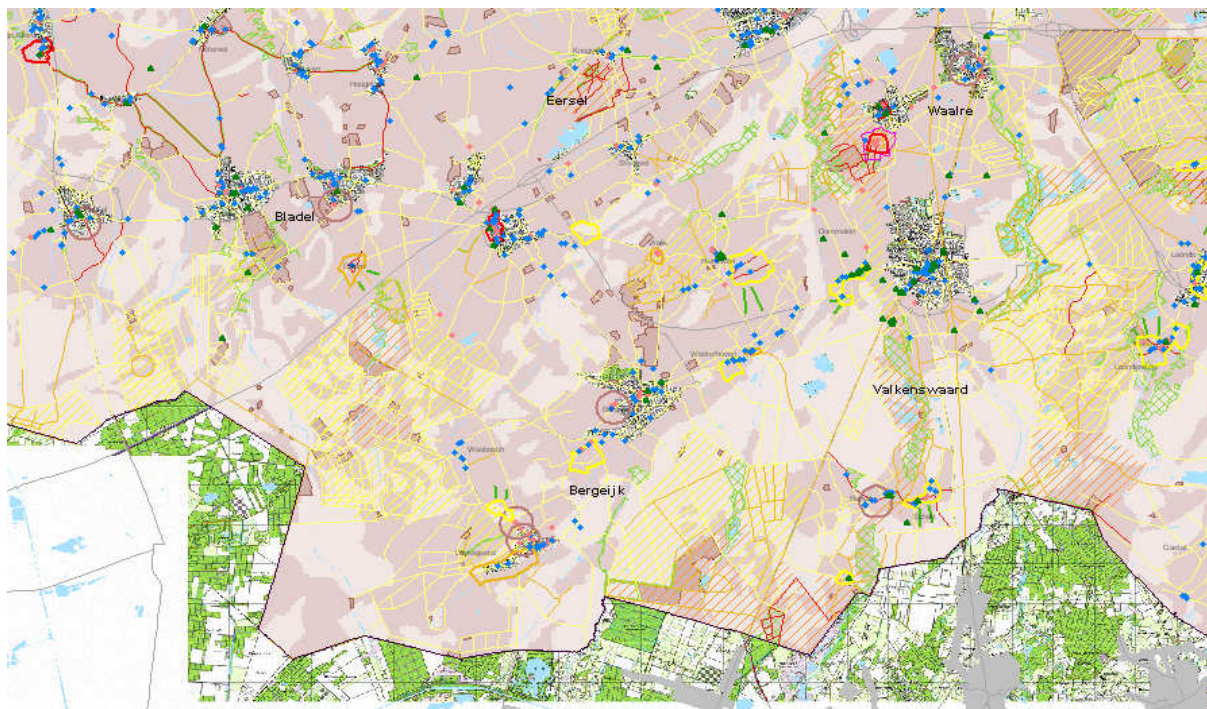
Uitwerkingsplan



Reconstructieplan correctieve herziening



Historische topografische kaart anno 1900



Cultuurhistorische waardenkaart

Bijlage 3

Legenda analyse en visiekaarten bebouwingsconcentraties

LEGENDA ANALYSE

	Bos
	Groenstructuren
	Bestaande bebouwing
	Zichtlijnen
	Kerk
	Water
	Bebouwde kom
	Molenbiotoop
	Verstoring

LEGENDA VISIE

	Bos
	Groenstructuren
	Bestaande bebouwing
	Behouden zichtlijnen
	Kerk
	Water
	Bebouwde kom
	Verstoring
	Ecologische verbindingszone (EVZ)
	Molenbiotoop
	Verzachting (Erfbeplanting)
	Versterken laanbeplanting
	Transformatielocatie
	Versterken kenmerkende plek
	Creëren centrale plek