

**CONCEPT**

**Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk  
Actualisatie 2022**



# CONCEPT Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk Actualisatie 2022

Gemeente Bergeijk

**Datum:**

20 september 2022

**Projectgegevens:**

NOT01-0472952-01B



datum vrijgave	beschrijving revisie	projectleider	vrijgave
20-09-2022	concept	EB	PK

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding	2
1.2	Achtergrond	2
1.3	Opzet	3
1.4	Relatie bestemmingsplan voor het buitengebied	3
<b>2</b>	<b>Factoren mogelijkheden bebouwings- concentraties</b>	<b>4</b>
2.1	Functionele factoren	4
2.2	Ruimtelijke factoren	8
<b>3</b>	<b>Versterking ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>9</b>
3.1	Voorwaarden versterking ruimtelijke kwaliteit	9
3.2	Sfeerbeelden ruimtelijke kwaliteit	13
3.3	Beleidsregels burgemeester & wethouders	14
<b>4</b>	<b>Specifieke gebiedsuitwerking Bergeijk</b>	<b>16</b>
4.1	Algemeen	16
4.2	Bebouwingsconcentraties gemeente Bergeijk	16
4.3	Uitwerking per bebouwingsconcentratie	4
<b>5</b>	<b>Zicht op uitvoering</b>	<b>36</b>

## BIJLAGEN

- 1: Lijst van afkortingen en begrippen
- 2: Legenda visiekaarten bebouwingsconcentratie
- 3: Actuele luchtfoto per bebouwingsconcentratie

## Samenvatting actualisatie Gebiedsvisie 2022

Onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' is de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011'. Op basis van het toen geldende provinciale beleid werd daarin in bebouwingsconcentraties de mogelijkheid geboden voor een ruimer ontwikkeld kader in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Dit beleid is inmiddels ruim 10 jaar oud en er is en wordt veel gebruik van gemaakt.

Een van de opgenomen mogelijkheden is het realiseren van een zogenaamde ruimte-voor-ruimte woning. Het bieden van mogelijkheden voor ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen binnen de gemeente is nog steeds nodig om de transitie van het buitengebied te ondersteunen. Maar daarnaast moeten we ook zorgvuldig omgaan met de kwaliteiten in en rondom de bebouwingsconcentraties. Daarom wordt de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011' geactualiseerd.

Vanuit de oorspronkelijke gebiedsvisie wordt voor elke bebouwingsconcentratie de beschrijving in geactualiseerde vorm overgenomen en wordt per gebied een actuele luchtfoto met de begrenzing van de gebieden opgenomen en er is een peildatum bepaald.

Daarnaast worden de voorwaarden en afwegingscriteria ten aanzien van ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen uitgebreid. De volgende voorwaarden worden toegevoegd:

1. Om een ruimte-voor-ruimte woning te mogen realiseren, moet lokale (op eigen perceel danwel een perceel elders binnen de gemeente) kwaliteitswinst worden behaald in de vorm van sloop en/of sanering.
2. Indien een bouwrecht van saneringen elders (buiten onze gemeente) wordt aangekocht dan dient aanvullend voor een derde van de waarde van het bouwrecht in lokale kwaliteitswinst te worden geïnvesteerd.

Ook worden de volgende afwegingscriteria toegevoegd:

1. De drie voorbeelden van kernrandzones uit de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties worden aangevuld met andere typologieën concentraties uit het provinciaal beleid.
2. De bebouwingsconcentratie wordt door de realisatie van de woning niet in de richting van onbebouwd gebied verruimd.
3. De maximale oppervlakte van een perceel van een ruimte-voor-ruimte woning is 1500 m<sup>2</sup> en de minimale breedte voor een ruimte-voor-ruimte woning is 35 meter, met een minimale afstand tussen woning en perceelsgrens van 5 meter.
4. Afhankelijk van het type landschap gelden eisen om zichtlijnen binnen bebouwingsconcentraties te behouden.
5. Een eventuele geringe afwijking van voorgaande criteria 2, 3, 4 en 5 kan worden gecompenseerd door een grote meerwaarde voor de ruimtelijke ordening.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' is de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011'. Op basis van het toen geldende provinciale beleid werd daarin in bebouwingsconcentraties de mogelijkheid geboden voor een ruimer ontwikkelkader in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Dit beleid is inmiddels ruim 10 jaar oud en er is en wordt veel gebruik van gemaakt.

In de gebiedsvisie heeft de gemeente meerdere gebieden aangewezen die kunnen worden gekenmerkt als bebouwingsconcentratie. De typologieën en specifiek aangewezen gebieden zijn beschreven in de gebiedsvisie. Door algehele beleidsaanpassingen van zowel het provinciaal beleid als ook het gemeentelijk beleid is de noodzaak van de gebiedsvisies voor functieverandering minder groot geworden. Beleidsmatig is daarvoor de afgelopen jaren meer ruimte ontstaan. De derde herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied is daar ook op aangepast. De gebiedsvisie heeft daarom voornamelijk nog betekenis als afwegingskader voor de realisatie van extra woningen in het buitengebied (ruimt-voor-ruimte).

Maatschappelijke ontwikkelingen vragen dus om een toekomstbestendige aanpassing. Deze aanpassing is vertaald in deze actuele versie van de gebiedsvisie welke de huidige gebiedsvisie vervangt.

## 1.2 Achtergrond

Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen is het buitengebied in transitie. De transitie naar een landbouw die in harmonie en balans is met haar omgeving. In de Bergeijkse Omgevingsvisie is daarom opgenomen dat we zien dat door maatschappelijke ontwikkelingen er veel opgaven liggen in ons buitengebied: meer aandacht voor voedsel en gezondheid, gevolgen van klimaatverandering op onze leefomgeving, inzicht in de schade die emissies kunnen hebben op natuur en gezondheid en ongerustheid over de afname van biodiversiteit. De opgave is om de ontwikkeling van de agrarische sector te combineren met de aanpak van andere opgaven op het gebied van water, natuur, energie. Zó dat de vitaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving wordt versterkt.

Als gemeente krijgen we veel verzoeken om functiewijziging naar wonen en voor het bouwen van een nieuwe woning in het buitengebied op basis van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling<sup>1</sup>. Het doel van het ruimte-voor-ruimte beleid is verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door de sanering van intensieve veehouderijen te stimuleren in ruil voor een woning op een geschikte locatie. De meest kansrijke gebieden voor het situeren van de nieuwe woning op een plek waar nog geen bebouwing aanwezig is, is in een zogenaamde bebouwingsconcentratie.

In het kader van de transitie van de landbouw blijven we de mogelijkheid voor ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen binnen onze gemeente nodig hebben om transitie te ondersteunen.

---

<sup>1</sup> De ruimte-voor-ruimte-regeling is een regeling van de provincie Noord-Brabant. Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing (minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij) én het inleveren van fosfaatrechten (minimaal 3.500 kg) een nieuwe woning te ontwikkelen in het buitengebied.

Maar daarnaast moeten we ook zorgvuldig omgaan met de kwaliteiten in en rondom de bebouwingsconcentraties.

Daarom worden de voorwaarden ten aanzien van ruimte-voor-ruimte geactualiseerd opgenomen in deze gebiedsvisie. Daarnaast worden de voorwaarden en afwegingscriteria ten aanzien van ruimte-voor-ruimte uitgebreid (zie paragraaf 2.1.3). Dit betekent dat er uitdrukkelijker sprake moet zijn van lokale kwaliteitswinst. We willen voorkomen dat door een veelheid aan aangekochte bouwtitels van saneringen elders (buiten onze gemeente) de bebouwingsconcentraties te veel verdichten waardoor er voor transitie van agrarische bedrijven in onze gemeente geen ruimte meer overblijft.

Daarnaast is in de derde herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied de regeling voor hergebruik van agrarische bedrijfsbebouwing zodanig aangepast dat hergebruik in combinatie met sanering van bebouwing aantrekkelijker wordt. In de huidige regeling ontbreekt de aanmoediging om overtollige bebouwing te slopen. Om verloedering en ongewenste activiteiten te voorkomen zijn daarom beleidsrichtlijnen opgesteld waarmee wel bijgedragen wordt aan de doelstelling voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, terugdringen bebouwing en streven naar minder milieubelastende functies. Deze op 15 februari 2022 vastgestelde beleidsregels zijn vertaald in de derde herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied en vervangen grotendeels de regeling die destijds vanuit de gebiedsvisie in het bestemmingsplan van 2011 zijn vertaald.

### 1.3 Opzet

We kiezen er voor de huidige gebiedsvisie in geactualiseerde vorm over te nemen. Daar waar onderdelen niet meer van toepassing zijn of ontwikkelingen zijn gerealiseerd, zijn deze aangepast in de teksten. De opsomming van relevant beleid is niet meer actueel. Deze is daarom niet meer overgenomen. Hiervoor zijn in de plaats gekomen onder meer de provinciale Interim omgevingsverordening, de gemeentelijke Omgevingsvisie en de beleidsregel 'Gebruik vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing'. Ook deze beleidscontext wordt eens in de zoveel tijd geactualiseerd, daarom is in dit document geen samenvatting meer opgenomen. De documenten zijn online goed vindbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website.

Daarnaast zijn de visie op en randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit opnieuw onder de loep genomen. Grotendeels zijn ze overgenomen, dubbelingen verwijderd en een aantal voorwaarden zijn aangepast als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en de transitie in het buitengebied. Vanuit de oorspronkelijke gebiedsvisie is voor elke bebouwingsconcentratie de beschrijving in geactualiseerde vorm overgenomen. Per gebied is een actuele luchtfoto met daarop de begrenzing van de gebieden opgenomen. Op veel plekken hebben de afgelopen jaren namelijk ontwikkelingen plaatsgevonden. Bijvoorbeeld transformatie van een veehouderij naar wonen.

### 1.4 Relatie bestemmingsplan voor het buitengebied

Deze actualisatie heeft geen directe gevolgen voor de regeling in het bestemmingsplan, behalve de doorvertaling van de beleidsregel 'Gebruik vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing'. Het betreft wel een beleidsmatige aanpassing. De geactualiseerde gebiedsvisie vormt daarom een bijlage bij de derde herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

## 2 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.

### 2.1 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.

#### 2.1.1 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 landbouwerelateerde 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. 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 Omgevingsverordening, het bestemmingsplan voor

het buitengebied, de omgevingsvisie en deze gebiedsvisie. 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 streekeigen 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. Door het mogelijk maken van verbrede landbouw kan de plattelandseconomie worden versterkt en het behoud van het buitengebied gewaarborgd worden. Nevenactiviteiten die niet als vervolgvacantie acceptabel zijn, dienen te stoppen indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging.

#### **2.1.2 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.

#### **2.1.3 Overige functies**

##### **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.

##### **Wonen**

Ten aanzien van wonen, biedt het beleid in beginsel geen mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er is een aantal 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 op locatie als door verwerving van bouwrecht);



- nieuwe landgoederen;
- woningbouw in het kader van maatwerk omgevingskwaliteit (art. 3.78 IOV).

### **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 een of meerdere woningen. Dit beleid voor boerderijsplitsing geldt overigens voor het hele buitengebied. Op dit beleid is aanvullende de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' van toepassing.

### **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 m<sup>2</sup> gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten (3.500 kg fosfaat) 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 gaat voor lokale kwaliteitswinst. Medewerking aan initiatieven waarbij een bouwrecht wordt gekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte CV is alleen te overwegen indien er nadrukkelijk ook sprake is van lokale kwaliteitswinst.

De gemeente Bergeijk kan nader bezien of er ook woningbouw in bijzondere omstandigheden mogelijk is, bijvoorbeeld bij de sanering van niet-agrarische bedrijven. Daarbij is dan naast deze gebiedsvisie ook de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' van toepassing.

### *Zorgvuldige afweging en inzet ruimte-voor-ruimte kavels*

Er is binnen de gemeente vraag naar geschikte kavels voor ruimte- voor-ruimte woningen. De ruimte hiervoor is echter niet onbeperkt beschikbaar. Er moet daarom zorgvuldig worden afgewogen of wel of geen medewerking aan een initiatief kan worden verleend en wat de bijdrage daarvan is aan de kwaliteit van de leefomgeving. In de huidige regeling voor ruimte-voor-ruimte wordt de lokale kwaliteitswinst gemist. Daarom worden in deze actualisatie van de gebiedsvisie de voorwaarden aangevuld.

#### *Voorwaarden ruimte-voor-ruimte woning*

Om een ruimte-voor-ruimte woning te mogen realiseren, moet lokale (op eigen perceel danwel een perceel elders binnen de gemeente) kwaliteitswinst worden behaald in de vorm van sloop en/of sanering. De te behalen kwaliteitswinst kan bestaan uit de voorwaarden zoals de ruimte-voor-ruimte regeling die nu kent. Kwaliteitswinst kan ook worden behaald door te voldoen aan artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening en de vertaling daarvan in de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'.

Open plekken in bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn waardevol, omdat ze het landelijk karakter versterken. Zichtlijnen binnen bebouwingsconcentraties dienen behouden te blijven. Indien een bouwrecht van saneringen elders (buiten onze gemeente) wordt aangekocht dan dient aanvullend voor een derde van de waarde van het bouwrecht in lokale kwaliteitswinst te worden geïnvesteerd. Het huidige prijspeil voor een bouwrecht van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte CV bedraagt € 150.000 (incl. BTW). Dat betekent dat bij aankoop van een bouwrecht € 50.000 (incl. BTW) moet worden geïnvesteerd in lokale kwaliteitswinst. Een tegenprestatie die al is ingezet in het kader van een andere regeling kan niet worden ingezet voor lokale kwaliteitswinst.

Aanvullend aan bovenstaande worden verzoeken beoordeeld op basis van de volgende afwegingscriteria:

1. De locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie zoals weergegeven in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties of past qua kenmerken binnen de bebouwingsconcentraties zoals aangeduid in paragraaf 3.3.

De drie voorbeelden van kernrandzones uit de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (2011) worden aangevuld met andere typologieën concentraties (afkomstig uit bijlage 1 van de voormalige provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling 2004). Zie paragraaf 3.3 voor de extra typologieën.

2. De bebouwingsconcentratie wordt door de realisatie van de woning niet in de richting van onbebouwd gebied verruimd.

Er is sprake van verruiming wanneer aan het einde van een bebouwingsconcentratie een woning wordt toegevoegd. Daar waar bebouwing eindigt, eindigt ook de bebouwingsconcentratie (NB een bebouwingsconcentratie kan aan een zijde van de weg eerder eindigen dan aan de andere zijde van de weg).

3. De maximale oppervlakte van een perceel voor een ruimte-voor-ruimte woning bedraagt 1.500 m<sup>2</sup> en de minimale perceelsbreedte voor een ruimte-voor-ruimte woning is 35 meter, met een minimale afstand tussen woning en perceelsgrens van 5 meter.

Voor de ruimte-voor-ruimte woning geldt een maximale perceeloppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>, zodat het ruimtebeslag passend is in het buitengebied. Ruimte-voor-ruimte woningen zijn woningen die meestal gebouwd worden naar de maximaal toegestane inhoudsmaat van 1.000m<sup>3</sup>. Om te voorkomen dat er door de nieuwe woningen een verstedelijkt beeld ontstaat en zichtlijnen zo veel mogelijk behouden kunnen blijven is de minimale perceel breedte voor een ruimte-voor-ruimte woning 35 meter en dient bebouwing in beginsel minstens 5 meter uit de perceelsgrens plaats te vinden.

4. Zichtlijnen binnen bebouwingsconcentraties blijven behouden.

Open plekken in bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn waardevol, omdat ze het landelijk karakter versterken. In een halfopen landschap dienen rechte zichtlijnen een minimale breedte van 35 meter te behouden (dit is gelijk aan de minimale breedte voor een

ruimte-voor-ruimte kavel). In een open landschap dienen de open gebieden in de bebouwingsconcentratie voor ongeveer 75% open te blijven. Ronde zichtlijnen, bijvoorbeeld op een brink, dienen geheel open te blijven. Als peildatum wordt hiervoor 6 juli 2011 (vaststelling bestemmingsplan voor het buitengebied) gehanteerd.

5. Een grote meerwaarde voor de ruimtelijke ordening kan een eventuele geringe afwijking van criteria 2, 3 en/of 4 compenseren.

Bij realisatie van ruimte-voor-ruimte titels draait het om kwaliteitswinst door het saneren van intensieve veehouderij. In ruil daarvoor mag een nieuwe woning worden gebouwd. In lijn met deze regeling is het doen van een kleine concessie aan de geschiktheid van een locatie in een bebouwingsconcentratie gerechtvaardigd als hierdoor een grote andere kwaliteitswinst op een andere locatie in de gemeente verkregen wordt. Hierbij kan gedacht worden aan sloop op VAB-locaties, saneren van veehouderijen in aandachtslocaties, natuurontwikkeling of behoud van cultuurhistorisch erfgoed. Hierbij moet worden voldaan aan artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening en de vertaling daarvan in de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'.

**Landgoederen en woningbouw in kader maatwerk omgevingskwaliteit**

Voor nieuwe landgoederen en op andere wijze toevoegen van woningen in het buitengebied moet, evenals bij cultuurhistorisch waardevolle panden en Ruimte-voor-Ruimte, worden voldaan aan artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening en de vertaling daarvan in de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'.

## 2.2 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 de gebiedsvisie per bebouwingsconcentratie.

## 3 Versterking ruimtelijke kwaliteit

In de gebiedsvisie 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”.*

### 3.1 Voorwaarden versterking ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteitsverbetering kan ontstaan door de sanering van (niet) 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 verbetering van 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. Daarnaast kunnen deze locaties een negatieve uitstraling hebben op de omgeving. Om de kwaliteit te verbeteren is het wenselijk deze locaties te stimuleren te transformeren naar een locatie met minder impact op de omgeving.

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.

### 3.1.1 Algemene voorwaarden

In stedenbouwkundige structuren zijn veel verschillende soorten clusters en linten te onderscheiden. De typologie heeft invloed op de afweging of een ontwikkeling kan worden toegestaan en onder welke voorwaarden. Dit kan herbenutten van bestaande bebouwing zijn maar ook sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, omdat elders in de gemeente in meerdere mate bebouwing wordt gesaneerd, tot een verbetering leiden. Afhankelijk van het initiatief en de locatie kan hier invulling aan gegeven worden.

Bij initiatieven moet gekomen worden 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).

Bij de afweging van initiatieven met betrekking tot vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing 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.

### 3.1.2 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. Deze 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 afnemen.
- 4 Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- 5 Nieuwe bedrijfsmatige functies kunnen worden toegelaten, mits deze onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
- 6 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'.

- 7 Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- 8 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.
- 9 Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, parkeren moet op het eigen erf geschieden.

### 3.1.3 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 het Natuurnetwerk Brabant (NNB);
- 6 onderdelen van de Groenblauwe mantel;
- 7 Vogel-/Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden).

#### *Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing*

De ruimtelijke kwaliteit kan mede worden verbeterd door sloop/herschikken van bebouwing. In een enkele situatie kan sprake zijn van het toevoegen van bebouwing, bijvoorbeeld in het kader van een ruimte-voor-ruimte woning. Deze dient dan gekoppeld te zijn aan een transitie van een locatie elders in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. Dit kan leiden tot (plaatselijke) verdichting. In de ruimtelijke visie wordt onderscheid gemaakt in de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

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

De kwaliteitsverbetering dient in de planologische procedure te worden geborgd, bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting.

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: Herschikking bestaande bebouwing**

Onder herschikking wordt verstaan: de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen. Via sloop van overtollige bedrijfsgebouwen mag een bepaalde oppervlakte (bijvoorbeeld 10%) toegevoegd worden aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's (850 m<sup>3</sup> voor een woning). Als er voldoende bedrijfsgebouwen worden gesloopt voor een Ruimte-voor-Ruimte woning en de bouwkaavel 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 m<sup>2</sup> sloop met milieurechten of 2.500 m<sup>2</sup> 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.

**Type 2: Toevoeging extra bebouwing/ ruimte-voor-ruimte regeling**

Onder extra bebouwing worden de Ruimte-voor-Ruimte woningen bedoeld. Indien deze zijn gekoppeld aan de transitie van een locatie elders in het buitengebied van de gemeente Bergeijk én voldoet aan de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling, kan, na zorgvuldige afweging, op de te saneren locatie of binnen een bebouwingsconcentratie een nieuwe woning worden opgericht.

*Beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte:*

- Perceelsbreedte: Het perceel dient een minimale breedte te hebben van 35 m om het relatief open karakter overeind te houden. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen.
- 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.

*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.

### 3.2 Sfeerbeelden ruimtelijke kwaliteit

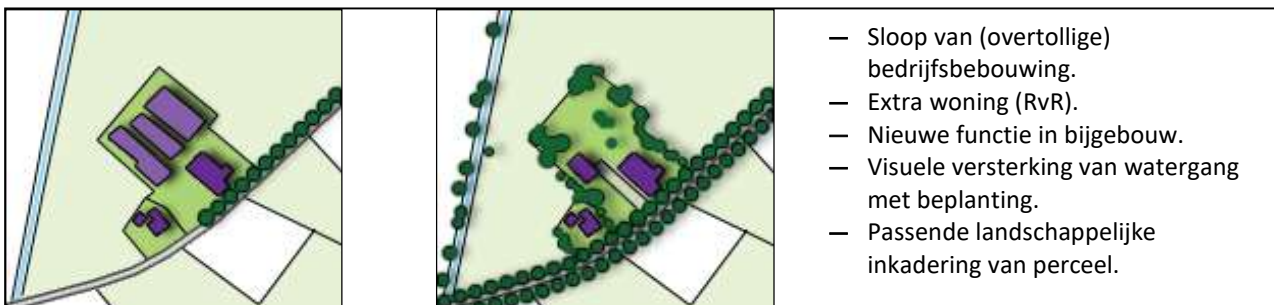
Binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties worden ruimere mogelijkheden geboden ten opzicht van het overige buitengebied, mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld door de sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van beplanting, het realiseren van natuur 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 én hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

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

#### 3.2.1 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



- Sloop van (overtollige) bedrijfsbebouwing.
- Extra woning (RvR).
- Nieuwe functie in bijgebouw.
- Herstel beekdal als ruimtelijke eenheid met bijbehorende patronen.
- Passende landschappelijke inkadering van perceel.

### 3.2.2 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.
- Beschutting voor weggebruikers



#### Aanleg/versterken bos(schage)

- Ruimtelijke geleiding in besloten landschappen.
- Ecologische stapstenen.

#### Aanleg/versterken erfbepanting

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



### 3.3 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 en de omgevingsvisie. 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.

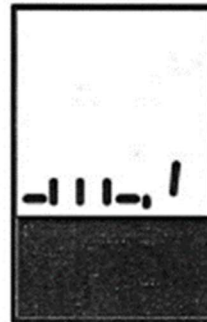
Indien er binnen de gemeente, als gevolg van ontwikkelingen de afgelopen jaren, een locatie is te kenmerken als bebouwingsconcentratie kan deze op basis van een onderbouwing van de randvoorwaarden zoals opgenomen in deze gebiedsvisie, als zodanig aanvullend worden aangewezen. Er kan daarbij, naast de typering zoals opgenomen in 4.2.2, ook uitgegaan worden van de volgende typologieën:



Harde kernrand



Aangemeerde kernrand



Beekdal kernrand



Satelliet kernrand



Nevelkernrand



Voortdurende kernrand



Ingeklemde kernrand



Lintkernrand



Kern zonder rand



Rand zonder kern

## 4 Specifieke gebiedsuitwerking Bergeijk

### 4.1 Algemeen

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 het Natuurnetwerk Brabant (NNB) 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.

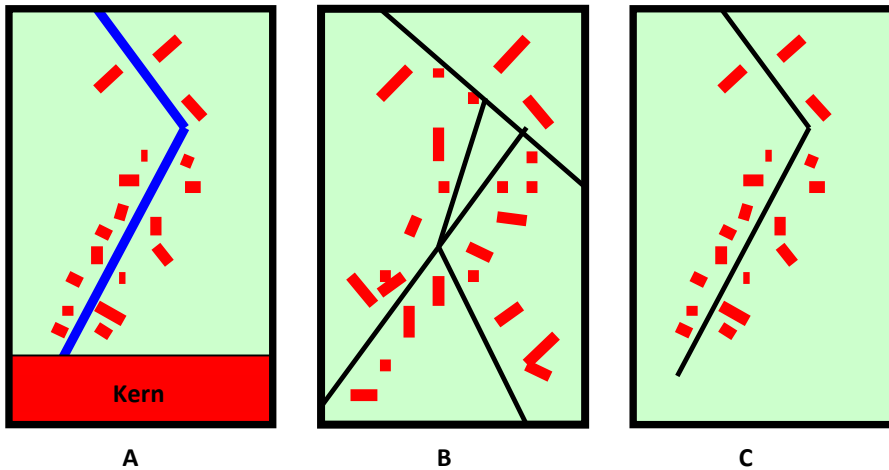
#### 4.2.2 Typering

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.

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

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

De bebouwingsconcentratie Hooge Berkt is komen te vervallen omdat in dit gebied en de directe omgeving diverse woningbouwontwikkelingen plaatsvinden en de mogelijkheden in bebouwingsconcentratie daardoor al volledig zijn benut. Ook is er geen sprake meer van transformatielocaties.

**Indicatieve lijst ruimtelijk-functionele voorwaarden per bebouwingsconcentratie**  
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.

<b>Bebouwingsconcentratie</b>	<b>Broekhoven</b>	<b>Heiereind</b>	<b>Boshoven</b>	<b>Hooge Berkt</b>
<b>Landbouwgebonden</b>				
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 m <sup>2</sup> , 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)	+/-	+/-	+/-	-
<b>Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalig recreatie en toerisme, geen verkeersaantrekkende werking)</b>				
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)*	+/-	-	-	-
<b>Overige functies wonen</b>				
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)	+	+	+	+/-
<b>Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening ambachtelijk (kleinschalige) bedrijvigheid)</b>				
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	Burg. Aartsiaan	Achterste Loo	De Rund	Weebosserweg
<b>Landbouwgebonden</b>				
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 m <sup>2</sup> , 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)	-	+/-	+/-	+/-
<b>Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalig recreatie en toerisme, geen verkeersaantrekkende werking)</b>				
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)*	+/-	-	-	+/-
<b>Overige functies wonen</b>				
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)	+/-	+	+	+
<b>Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening, ambachtelijk (kleinschalige) bedrijvigheid)</b>				
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	Lommensedijk
<b>Landbouwgebonden</b>			
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 m <sup>2</sup> , 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)	+/-	-	+
<b>Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalig recreatie en toerisme, geen verkeersaantrekkende werking)</b>			
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)*	+/-	-	+/-
<b>Overige functies wonen</b>			
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)	+/-	+	+
<b>Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening ambachtelijk (kleinschalige) bedrijvigheid)</b>			
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 het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

+ 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.

## 4.3 Uitwerking per bebouwingsconcentratie

### 4.3.1 Ligging bebouwingsconcentraties

De ligging van de bebouwingsconcentraties is op de bijgevoegde afbeelding aangegeven. Per bebouwingsconcentratie is een analyse (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 3.2 zijn hiervoor sferbeelden opgenomen ter inspiratie. Bij de beoordeling van individuele verzoeken dienen tevens de gemeentespecifieke beleidslijnen in acht te worden genomen.

In de bijlage is per bebouwingsconcentratie een kaart op A4 formaat opgenomen.

# Overzichtsblad bebouwingsconcentraties Bergeijk

1. Broekhoven

2. Heiereind

3. Boshoven

Vervallen

7. Weebosserweg

5. Achterste Loo

6. De Rund

4. Burg. Aartslaan

8. Rijt

9. Sengelsbroek

10. Lommelsedijk



### 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 hoge archeologische verwachtingswaarde. 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. Aan de zuidoostzijde heeft inmiddels een transformatie plaatsgevonden naar woningen, aan de noordzijde is deze in ontwikkeling. Aan de westzijde is een agrarisch bedrijf beëindigd en gewijzigd naar wonen.

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

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 langevelboerderijen) 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 een bebouwingsconcentratie zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen groter dan in het algemene buitengebied. Bij deze ontwikkelingen dient er sprake te zijn van een kwaliteitsimpuls en het moet passen in de maat en schaal van de omgeving. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

- op de plaats van de huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- op een enkel open agrarische perceel, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing.

### 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 hoge archeologische verwachtingswaarde. 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, op een aantal plekken zijn nieuwe woningen gerealiseerd. 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 van Riethoven is gelegen in de richting van Heiereind, welke zorgt voor de verbinding naar het buitengebied toe.

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.

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 belevingswaarde in de bebouwingsconcentratie.

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 afwegen van nieuwe ontwikkelingen 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:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- 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 én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing. 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 hoge archeologische verwachtingswaarde. Het noordelijke 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:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- 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 én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing.

#### 4.3.5 Burgemeester Aartsiaan (4)

##### Analyse

Het solitair gelegen bebouwingslint Burgemeester Aartsiaan 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, op enige afstand van de dorpskern. 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 vlak<sup>2</sup> 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 Aartsiaan 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.

---

<sup>2</sup> 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

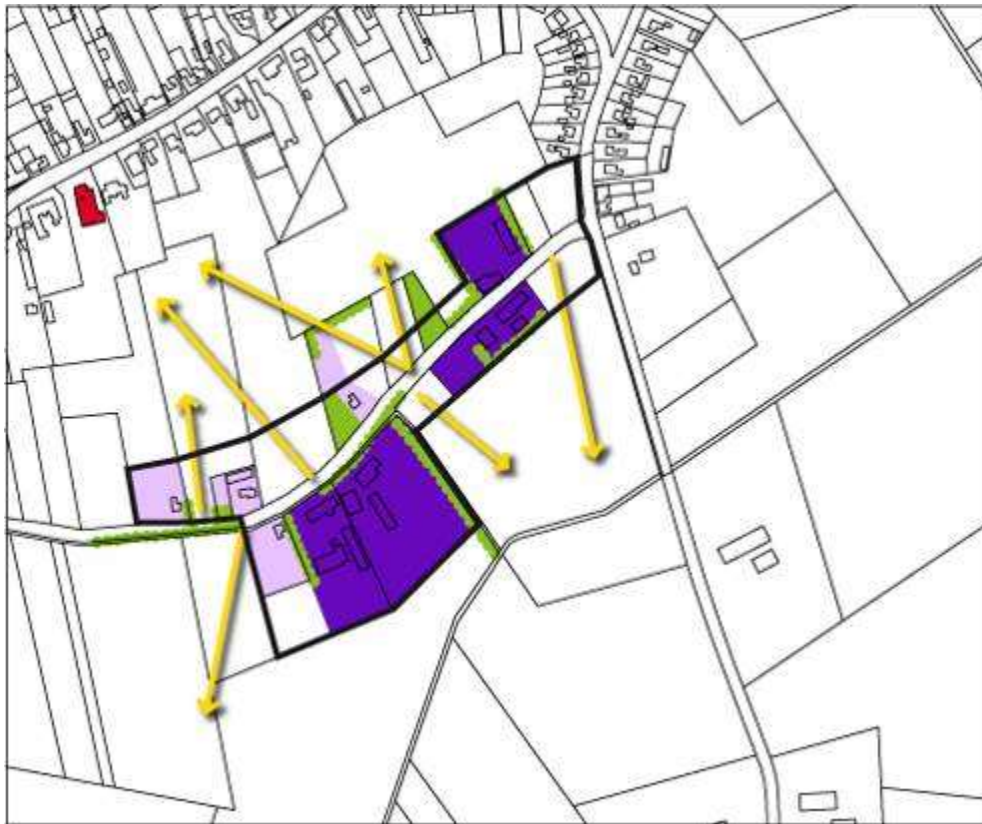
De bebouwingsconcentratie is uniek, in die zin dat deze op afstand van een kern in het open gebied ligt. Doordat er voornamelijk agrarische bedrijven in de concentratie liggen, is deze bij uitstek geschikt voor (recreatieve) nevenactiviteiten bij deze bedrijven.

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.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden, maar in beperkte mate en rekening houdend met de voortzettende (agrarische) bedrijven.





#### 4.3.6 Achterste Loo (5)

##### 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 overgangsgedebied tussen de kern en het buitengebied en is voornamelijk in agrarisch gebruik. De noordzijde van gebied maakt geen deel uit van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

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 19e 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, aan beide zijden van de straat. Aan de zuidzijde van de straat liggen twee grootschalige veehouderijbedrijven. Deze bedrijven vallen op aangezien de overige bebouwing kleinschalig van aard is. Verder zijn er enkele burgerwoningen 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:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- en op enkele 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 én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing.



#### 4.3.7 De Rund (6)

##### 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/terrassrug. 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.

Waar in het verleden de concentratie als een los lint vanuit de kern in westelijke richting het achterliggende gebied insteekt, is het door de uitbreidingswijk van 't Loo aansluitend aan de kern komen te liggen. 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**

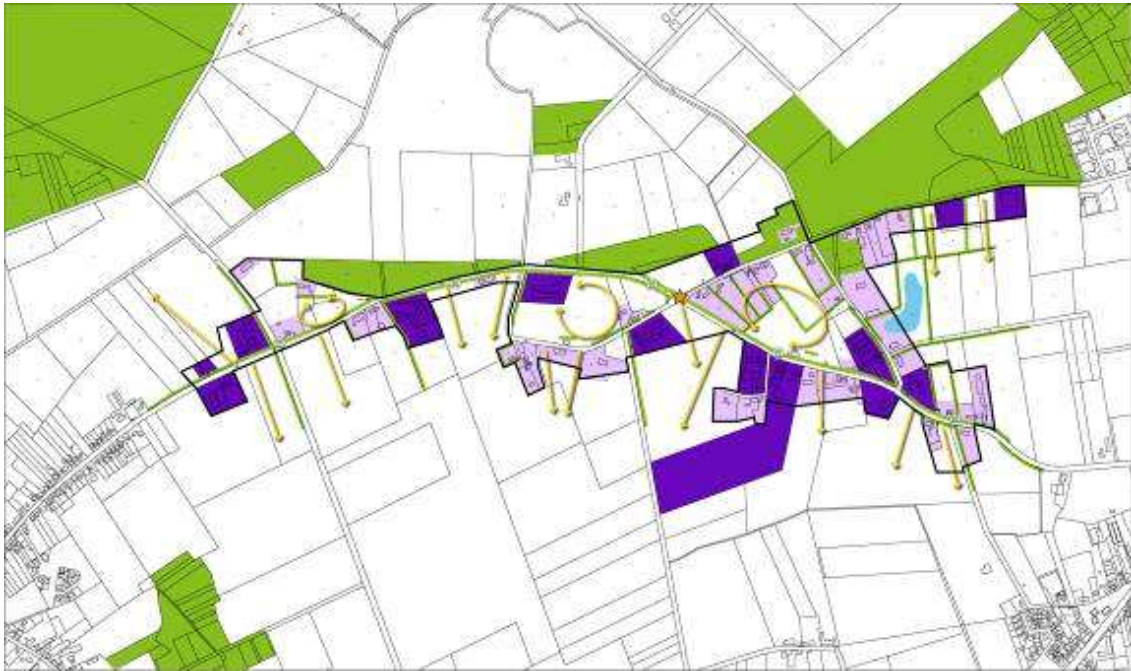
De Rund kenmerkt zich als losse lintbebouwing in een verder open gebied. Door de clustering van de bebouwing in de bochten van de wegen, blijft het overige, niet bebouwde deel van de concentratie open. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, om de open ruimtes in de concentratie 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:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- en op enkele 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 én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing.



#### 4.3.8 Weebosserweg (7)

##### 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:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- en op enkele 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 én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing.

#### 4.3.9 Rijt (8)

##### 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. 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 molenbiotoop 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.

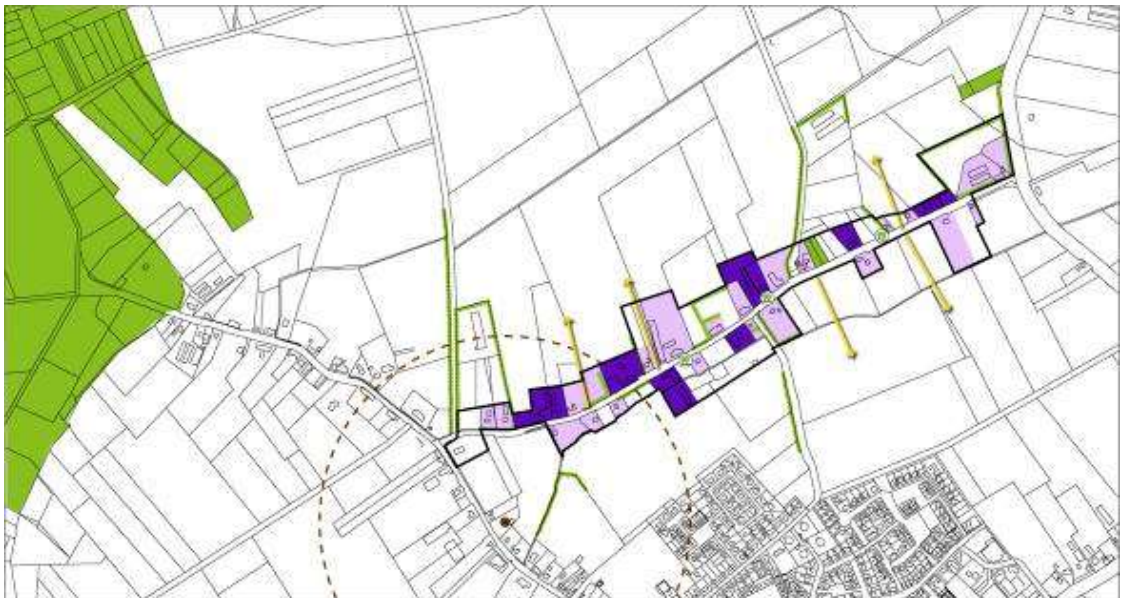
Het gebied kent een samenhang met de buurtschappen Boscheind en Hoge Rijt. De buurtschap Hoge Rijt heeft een redelijk hoge waardering, vanwege de nog aanwezige lintbebouwing. Deze buurtschappen kenmerken zich door de aanwezigheid van veel langgevelboerderijen uit 1800-1950.

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 verrekend: 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**

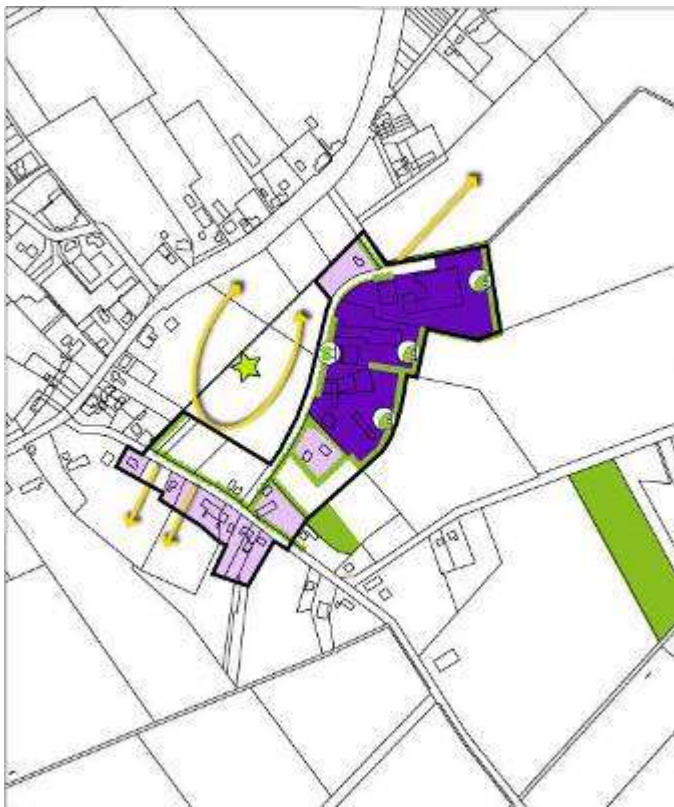
De molenbiotoop bepaald voor een groot deel de verschijningsvorm van bebouwingsconcentratie Rijt. Binnen deze zone (de molenbiotoop) mogen zich in principe namelijk geen hoge objecten bevinden (vanwege de windvang van de molen). Dit vereist en zorgt ervoor dat de openheid in de concentratie behouden 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 uitbreiding van Luyksgestel is de bebouwde kom al naar de bebouwingsconcentratie toe gegroeid, om het karakter van een bebouwingsconcentratie te behouden is het wenselijk het gebied tussen de kom en de Rijt niet verder te verdichten.

Door de afwezigheid van laan- en erfbepanting 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:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- en op enkele 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 én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing.



#### 4.3.10 Sengelsbroek (9)

##### 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 en akkerbouw. 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.

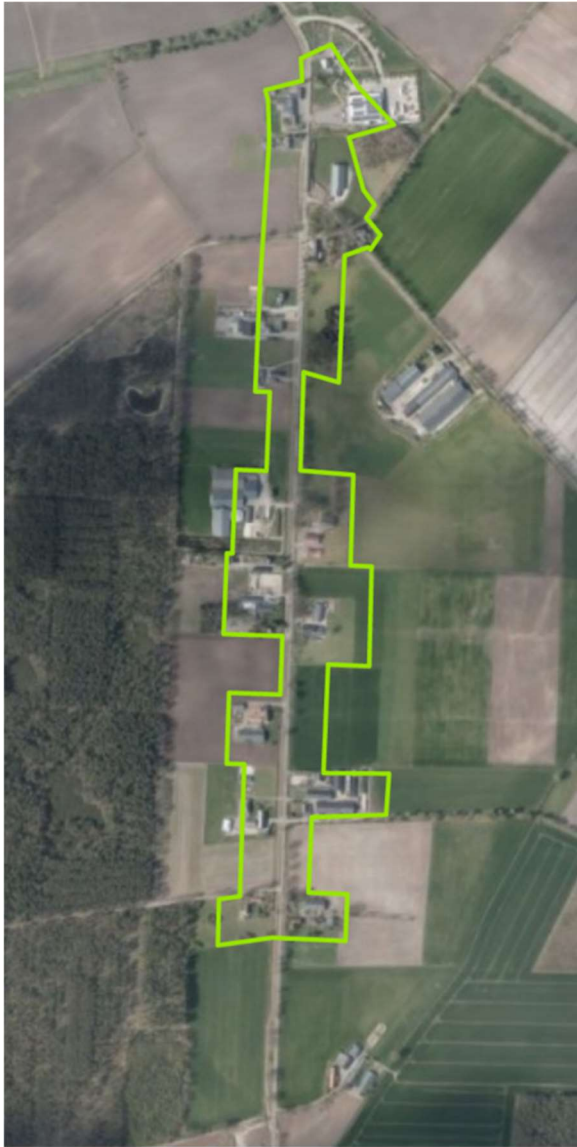
De concentratie heeft een duidelijke, maar opmerkelijke opbouw. De bebouwing is geclusterd aanwezig aan de zuidzijde van de Aadijk. Het opmerkelijke aan de concentratie is dat deze (nog) hoofdzakelijk bestaat uit agrarische bedrijven. De concentratie staat nog in verbinding met de kern Luyksgestel door 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 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:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- en op enkele 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 én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing.



#### 4.3.11 Lommelsedijk (10)

##### 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 bosschages 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 Lommensedijk, 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 Lommensedijk. 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 Lommensedijk benadrukt. Daarnaast wordt de openheid gewaarborgd en wordt het verre uitzicht behouden.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden.

## 5 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 geactualiseerde 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.

# BIJLAGE 1: Lijst van afkortingen en begrippen

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

## Afkortingen

BiO: Buitengebied in Ontwikkeling  
EVZ: Ecologische Verbindingszone  
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 landbouwontwikkelingsgebieden.

### *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: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, 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, volkstuinten.

### *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 verbindingzone*

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 overgangzone 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.

*landschapscamping*

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 m<sup>2</sup> (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: Legenda visiekaarten bebouwingsconcentratie

### LEGENDA VISIE

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

# BIJLAGE 3: Actuele luchtfoto per bebouwingsconcentratie

# Overzichtsblad bebouwingsconcentraties Bergeijk

1. Broekhoven

2. Heiereind

3. Boshoven

Vervallen

7. Weebosserweg

5. Achterste Loo

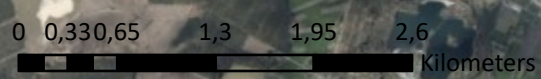
6. De Rund

4. Burg. Aartslaan

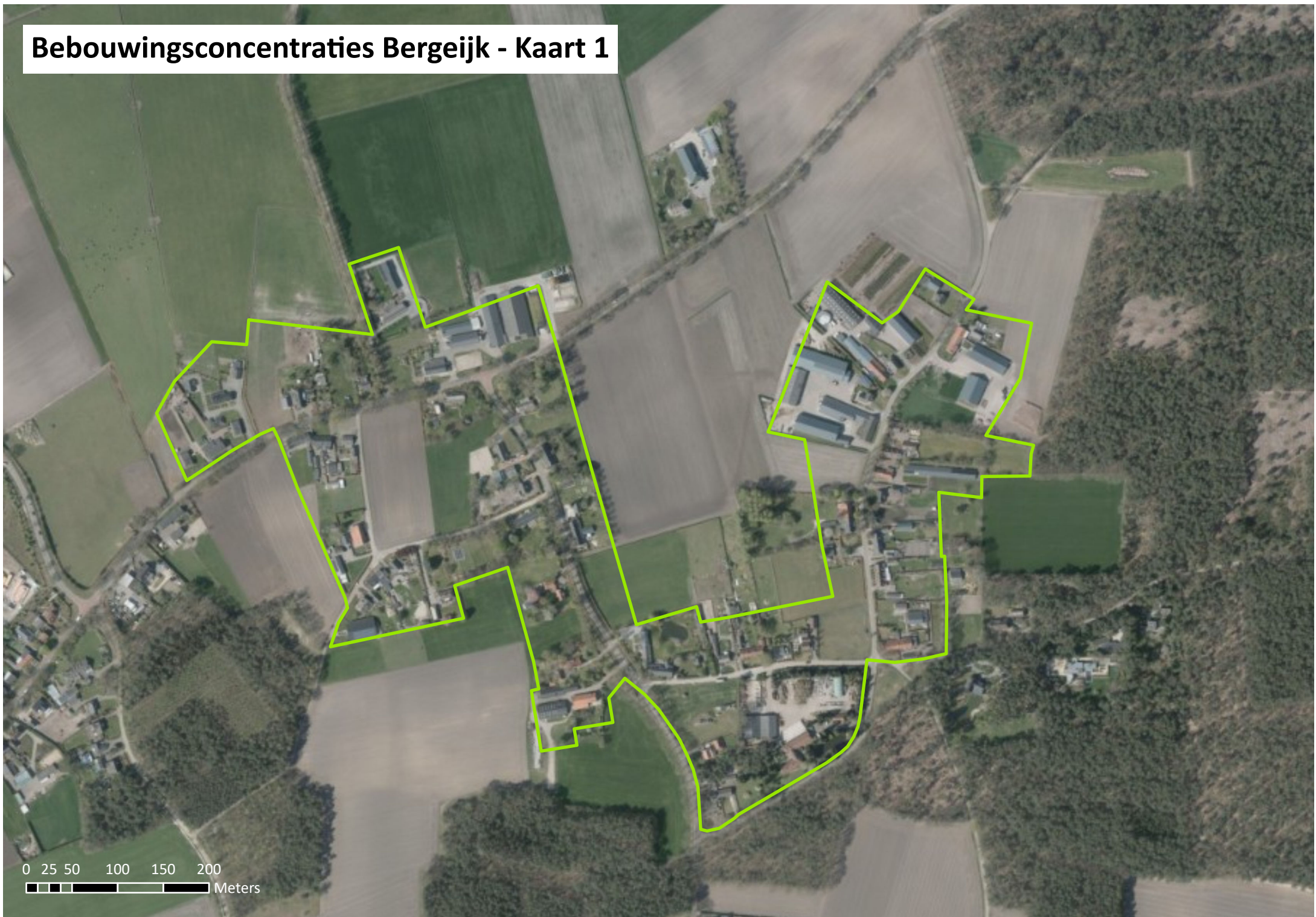
8. Rijt

9. Sengelsbroek

10. Lommelsedijk

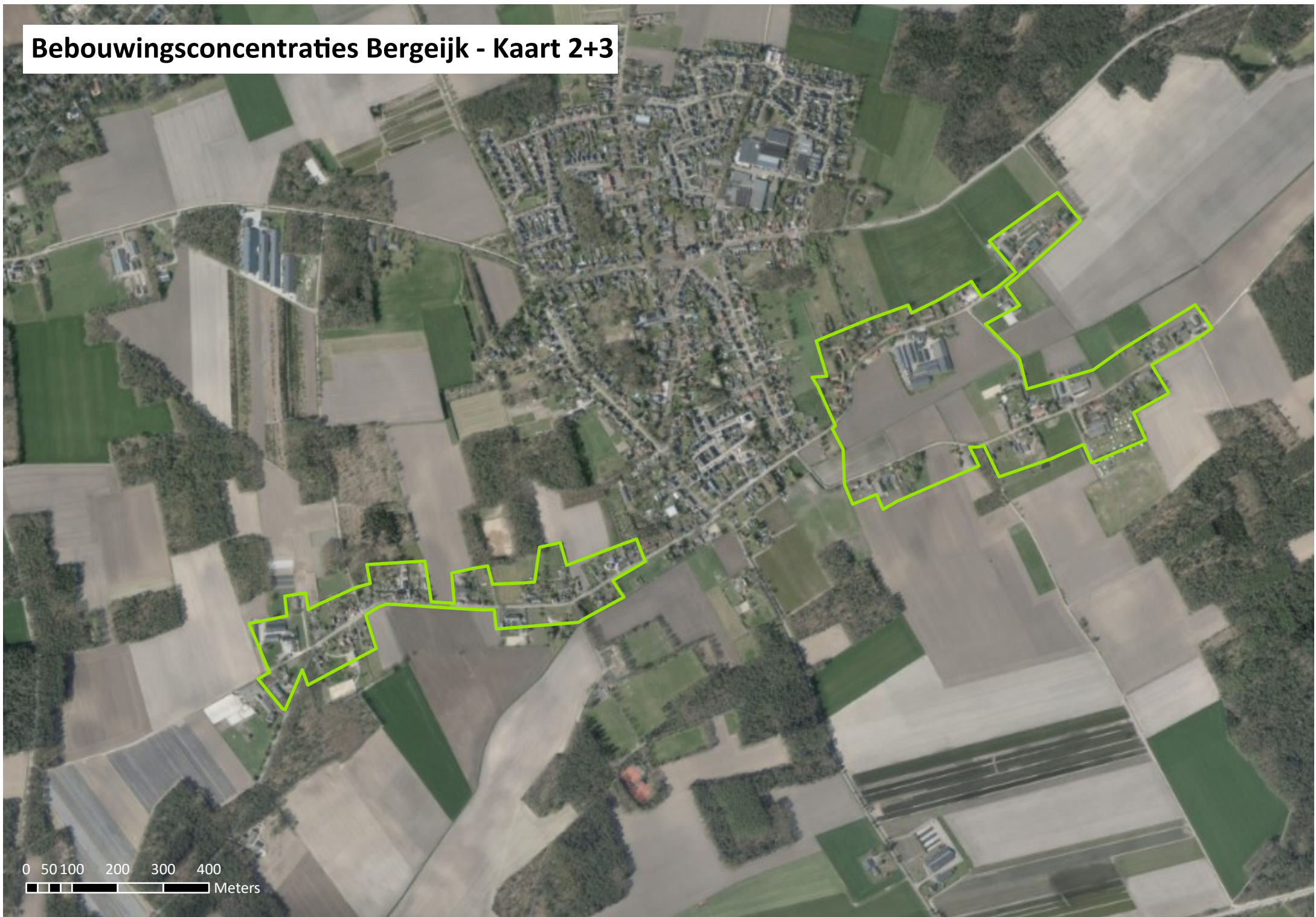


# Bebouwingsconcentraties Bergeijk - Kaart 1



0 25 50 100 150 200  
Meters

# Bebouwingsconcentraties Bergeijk - Kaart 2+3



0 50 100 200 300 400  
Meters

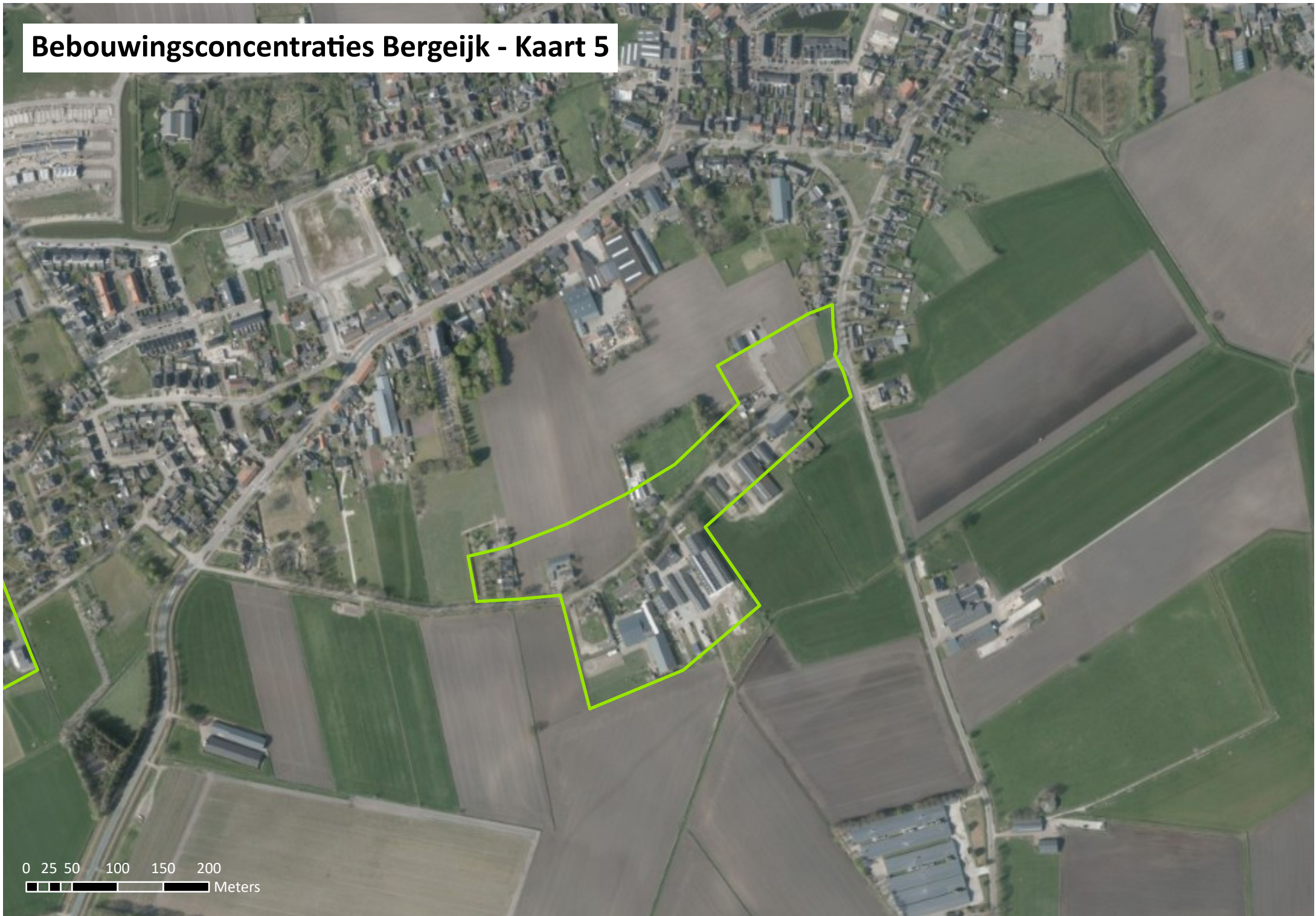


# Bebouwingsconcentraties Bergeijk - Kaart 4



0 50 100 200 300 400  
Meters

# Bebouwingsconcentraties Bergeijk - Kaart 5



0 25 50 100 150 200  
Meters

# Bebouwingsconcentraties Bergeijk - Kaart 6+7



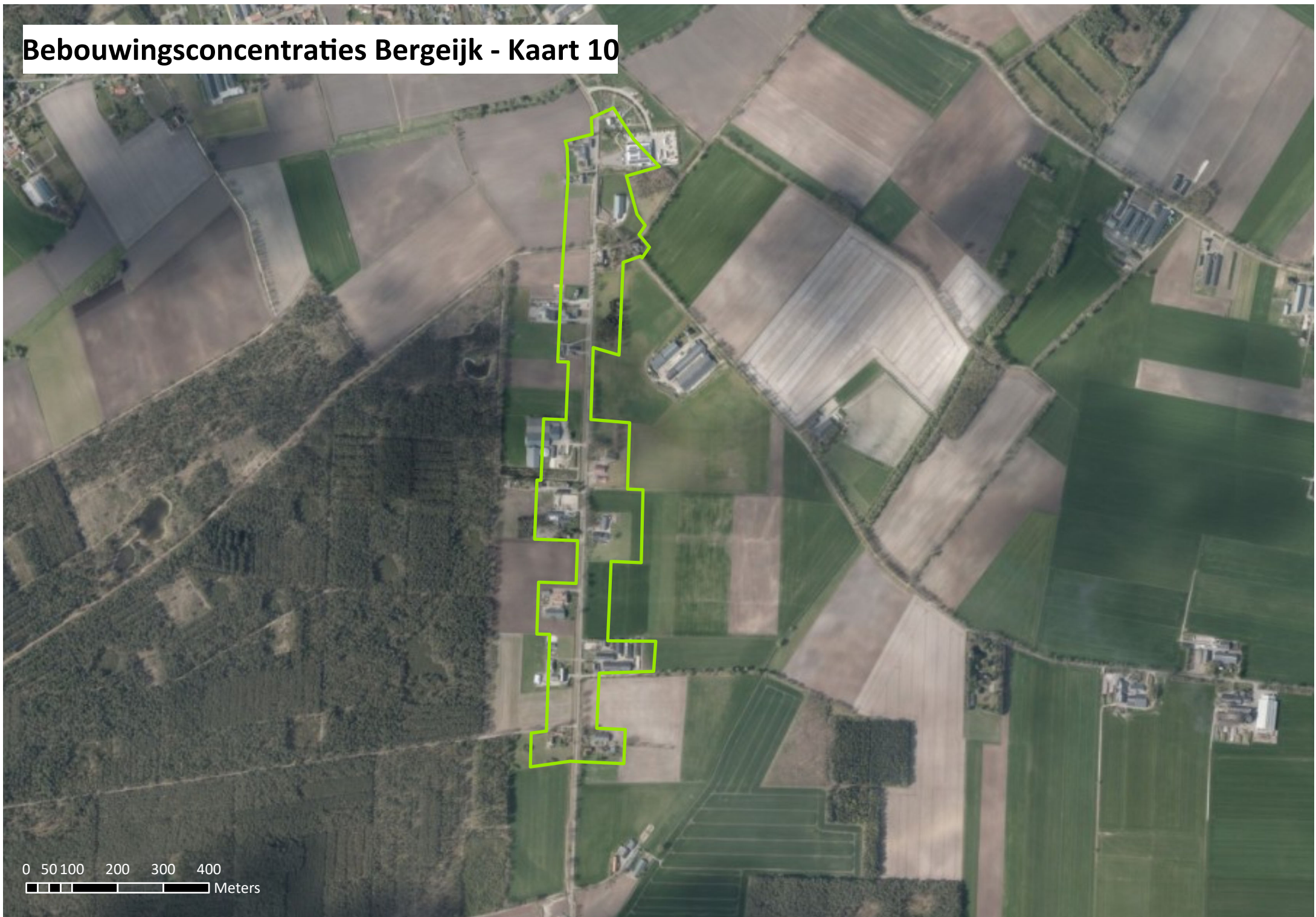
0 50 100 200 300 400  
Meters

# Bebouwingsconcentraties Bergeijk - Kaart 8 +9



0 50 100 200 300 400  
Meters

# Bebouwingsconcentraties Bergeijk - Kaart 10



0 50 100 200 300 400  
Meters