LOS · ruimte maak je samen

Ontwikkelperspectief Goorsedijk e.o.

In opdracht van de Gemeente Geldrop-Mierlo



LOS · ruimte maak je samen

Laatst gewijzigd: 03/09/2026

LOS · ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3,
5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losruimte.nl
www.losruimte.nl

Tenzij anders vermeld, zijn alle in deze publicatie opgenomen afbeeldingen gemaakt door LOS en mogen zij uitsluitend worden gebruikt met bronvermelding van LOS · ruimte maak je samen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1. Aanleiding en doel 5
1.2. Begrenzing van het gebied 5
1.3. Doorlopen proces 7
1.4. Leeswijzer 7

2. Kenmerken en kwaliteiten 9
2.1. De kwaliteit van het landschap 9
2.2. Hoogteligging, bodem en waterhuishouding 10
2.3. Historische ontwikkeling 12
2.4. Functies in het gebied 16
2.5. Cultuurhistorie 17
2.6. Woonstijlen 18
2.7. Bereikbaarheid 19
2.8. Belemmeringen voor ontwikkeling 21

3. Wensen en vraagstukken 23
3.1. Ruimte voor wonen 23
3.2. Behoud van de landbouw 23
3.3. Versterken van landschap en recreatie 23
3.4. Waardering voor het sport- en recreatiecluster en aandacht voor verkeersveiligheid 25
3.5. Verbeteren verkeersveiligheid 25
3.6. Gedragen keuzes 26
Intermezzo scenario's 27
3.7. Gedragen keuzes uit het proces 31

4. Ontwikkelperspectief op Goorsedijk e.o. 33
4.1. Visie op hoofdlijnen 33
4.2. Perspectief voor het landschap 34
4.3. Vergroten van de (verkeers)veiligheid 35
4.4. Perspectief voor wonen 36
4.4.1. Landelijke woonvormen 36
4.4.2. Het principe 'uitwaaieren' 38
4.4.3. Ruimte voor doelgroepen en bijzondere woonvormen 40
4.5. Perspectief voor sport- en recreatievoorzieningen 42
4.6. Ruimte voor wandelen 43
4.7. Bedrijvigheid 43



Afbeelding 1. Begrenzing plangebied/studiegebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

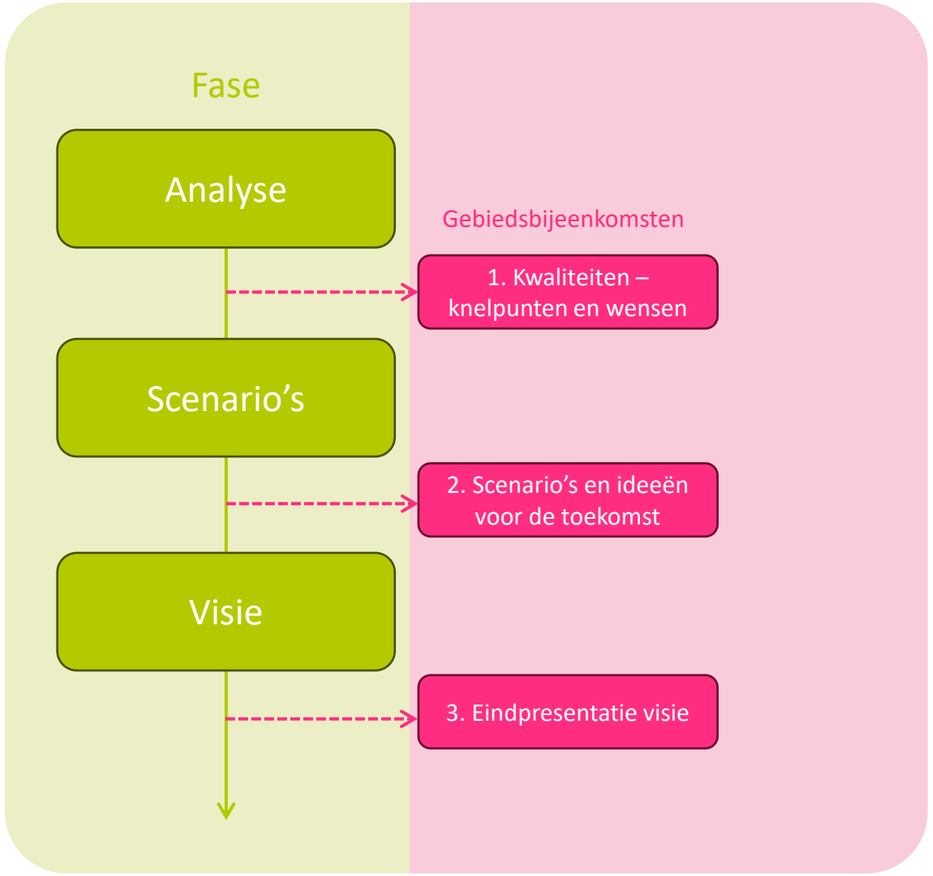
Het gebied rond de Goorsedijk in Mierlo is een typisch kernrandgebied. Door de ligging in de rand van Mierlo functioneert het voor de een als uitloopgebied van het dorp. Tegelijk liggen er nog agrarische bedrijven voor wie het gebied hun werkgebied vormt. Ook zijn in dit gebied in het verleden de sportvelden van de voetbalvereniging komen te liggen. Functies voor het dorp en het landelijk gebied komen hier dus letterlijk bij elkaar. Afgelopen jaar kwamen heel uiteenlopende vraagstukken over dit gebied binnen van zowel bedrijven, inwoners als verenigingen. Maar ook de gemeente heeft hier grondeigendom en heeft de mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van flexwoningen. Al deze ontwikkelingen bij elkaar zouden het gebied natuurlijk veranderen en dat roept de vraag op hoe het gebied er lange termijn uit zou moeten zien. En welke ontwikkelingen of initiatieven daar wel of niet inpassen. De Omgevingsvisie (Visie2044) biedt onvoldoende houvast om initiatieven te toetsen en te sturen op de ontwikkeling van dit gebied.

Met dit ontwikkelperspectief wil de gemeente samen met de inwoners, ondernemers en verenigingen in het gebied een samenhangend perspectief realiseren. Het doel van dit ontwikkelperspectief is om een kader te scheppen voor ontwikkelingen op de (middel)lange termijn. Het is geen kant-en-klaar ontwerp, maar een kader waaraan toekomstige initiatieven binnen dit gebied integraal afgewogen kunnen worden. Nieuwe functies dragen bij aan de opgestelde doelen van dit gebied, wat voorkomt dat het gebied rommelig gaat worden.

1.2. Begrenzing van het gebied

Het plangebied voor dit ontwikkelperspectief ligt grofweg tussen het Eindhovens Kanaal, de Brugstraat, de Beemselsche loop en de Bekelaar, en omvat de volgende straten: Goorsedijk, Sint Sebastiaanweg, Arkweg en Hogtsedijk. Ook het sportpark van MIFANO, de HUP en het beroepsonderwijs van ROC Ter Aa vallen hieronder.

Voor het studiegebied kijken we echter verder dan het plangebied zelf. Om een



Afbeelding 2. Procesdiagram

compleet beeld te krijgen van het ontstaan en de ontwikkeling van de Goorsedijk en omstreken kijken we ook naar de omgeving. Hiervoor betrekken we het gebied rondom de Eendenpoel tot aan de Goorloop tot het studiegebied.

1.3. Doorlopen proces

Het proces is onderverdeeld in drie fases: analyseren, scenario’s opstellen en visievorming. Tijdens elke fase vond een gebiedsbijeenkomst plaats.

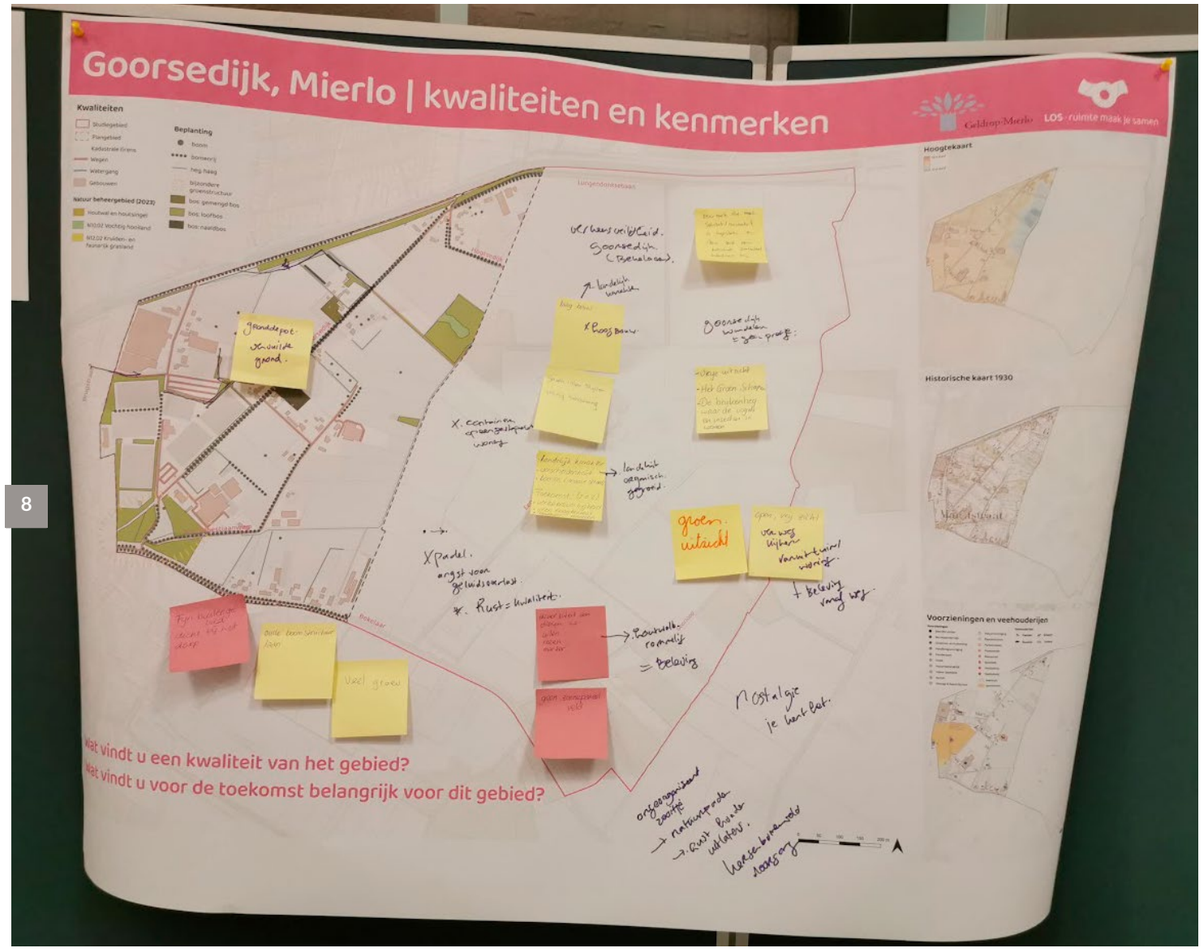
- De eerste bijeenkomst op 25 september 2025 was bedoeld om toe te lichten met welke doel de gemeente deze visie samen met inwoners wil opstellen en om bij bewoners op te halen wat men belangrijke kwaliteiten en kenmerken van het gebied vindt en welke wensen en kansen met ziet.
- In de bijeenkomst op 2 december 2025 hebben we aan de hand van de genoemde kwaliteiten, kenmerken, wensen en kansen een aantal mogelijk scenario’s aan de inwoners voorgelegd. Inwoners werden gevraagd welke voor- en nadelen elk scenario had. Ook was er ruimte om andere ideeën in te dienen. Op basis daarvan ontwikkelen we een voorkeursscenario.
- Op 16 april heeft een derde bewonersavond plaatsgevonden. Hier is de concept ontwikkelperspectief met het voorkeursscenario gepresenteerd en konden inwoners reacties geven.

Tijdens het proces zijn aanvullend verschillende gesprekken gevoerd met stakeholders binnen dit gebied.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de kenmerken en kwaliteiten van het gebied rond de Goorsedijk. Bovendien lichten we toe waarom het gebied eruitziet zoals het eruit ziet. In hoofdstuk 3 gaan we in op de wensen en vraagstukken die in het proces naar boven zijn gekomen. Hoofdstuk 4 bevat een visie en een ontwikkelperspectief voor het gebied.





Afbeelding 3. 1 van de 5 posters met kwaliteiten en kenmerken tijdens de 1e gebiedsbijeenkomst

2. Kenmerken en kwaliteiten

De kenmerken en kwaliteiten van het gebied zijn vastgesteld op basis van een ruimtelijke analyse, aangevuld met de inzichten uit een eerste gebiedsbijeenkomst. Hierbij is gekeken naar zowel ruimtelijke structuren als de waardevolle elementen die door inwoners worden ervaren.

2.1. De kwaliteit van het landschap

Het plangebied is een groen landelijk gebied. Een deel van het gebied is wat meer besloten door de aanwezigheid van houtwallen en enkele stevige bomenlanen. Tussen de Sint Sebastiaanweg en de Eendenpoel en aan de oostzijde van de Goorsedijk is het gebied wat weidser en opener. De meeste bebouwing bevindt zich verspreid langs de Goorsedijk en de Sint Sebastiaanweg. Rond de Arkweg en rond de voetbalvelden en de school is het gebied met bebouwing en voorzieningen meer verdicht.

Het gebied wordt gewaardeerd vanwege de variatie in landschapselementen. Houtwallen, bomenrijen, kleine boomgaardjes en beukenhagen zorgen voor een afwisselend en herkenbaar beeld. Ook informele 'rommelige' hoekjes dragen bij aan de charme van het gebied en vormen waardevolle leefgebieden voor soorten zoals marters en uilen. Op de hoek van de Bekelaar met de Goorsedijk en de Sint Sebastiaanweg bevindt zich een oude bomenrijke weide. Deze geeft het gebied een bijzonder fraaie en statige entree. Het bosje bestaat uit meerdere delen en wordt doorsneden door infrastructuur. In het middelste deel bevindt zich een wadi en in het zuidelijke deel een hondenuitlaatveldje.

Aan de zuidoostzijde van het gebied bevindt zich het natuurgebied Sang en Goorkens. Dit natuurgebied valt met omliggende agrarische percelen (inclusief het gebied rondom de Goorsedijk) onder het traject GGA (Groenblauw Gebiedsgerichte Aanpak) Stabrechtseheide, rondom Natura-2000 gebied Stabrechtseheide. Binnen de GGA worden

doelen op het gebied van natuur, water en landbouw nagestreefd.

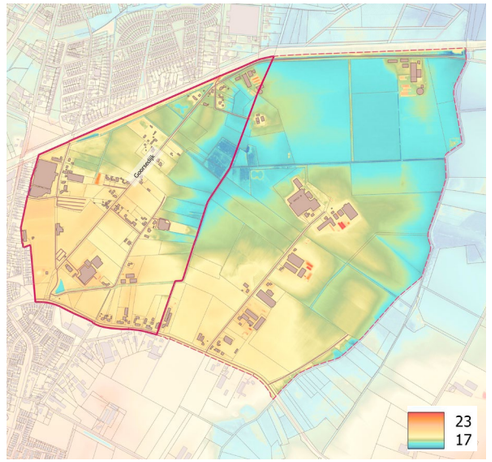
De opbouw van het gebied is geen toeval, maar is terug te voeren op de ondergrond en de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daar gaan we op de volgende pagina nader op in.

2.2. Hoogteligging, bodem en waterhuishouding

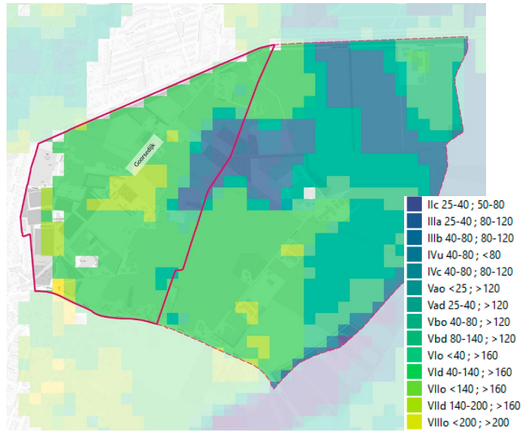
Op de hoogtekaart is zichtbaar dat het terrein afloopt van Mierlo naar het Eindhovens Kanaal in noordoostelijke richting.

Het grondwaterpeil varieert aanzienlijk. Rond de Goorsedijk ligt het peil relatief laag (grondwatertrap V), deels door snelle afvoer van regenwater. Historisch was dit gebied natter. De droogste gronden liggen ten zuiden bij de Bekelaar, overeenkomend met de oude zwarte enkeerdgronden. In delen met hoge grondwaterstanden (trappen II en III) is bebouwing minder geschikt. Daarom zijn deze gebieden van oorsprong niet bebouwd geweest.

Het watersysteem is vooral ingericht op snelle afvoer naar de Goorloop, die uitmondt in het Eindhovens Kanaal. Het kanaalpeil wordt beïnvloed door de Aa. In het gebied bevinden zich meerdere stuwen, grotendeels automatische, maar deze bieden hebben beperkte mogelijkheden om water vast te houden. Daarnaast zijn er enkele onttrekkingspunten, bijvoorbeeld voor de landbouw en de sportvelden.



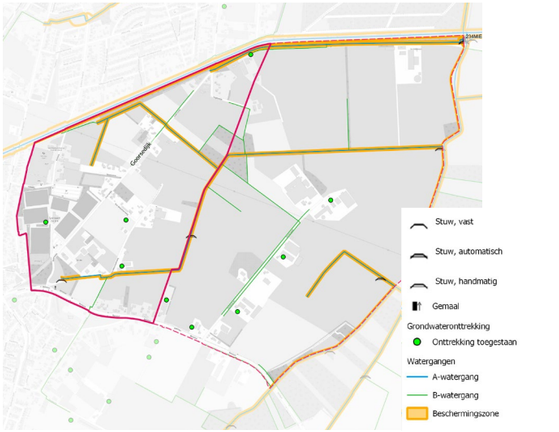
Afbeelding 4. Hoogtekaart



Afbeelding 5. Grondwatertrappen

In het plangebied komen verschillende soorten bodems voor en dat verklaart ook het verschil in gebruik en de historische opbouw. Aan de westzijde bestaat de bodem uit oude bouwlanden. Deze lagen van oudsher wat hoger en droger en werden daarom vroeg in gebruik genomen. Door eeuwenlange bemesting kon een vruchtbare bodemstructuur ontstaan. Van oudsher bevinden zich hier boerderijen en akkers. De oostzijde van het gebied bestaat uit beekeerdgronden. Dit gebied stond van oudsher onder invloed van de Goorloop en liep regelmatig onder water. Het kon daardoor niet in gebruik worden genomen. Sinds het gebied goed is ontwaterd is landbouwkundig gebruik mogelijk, maar het is nog altijd een nat gebied. Het gebruik is grotendeels grasland. Ook bevindt zich hier een nat bosgebiedje.

Rond de Goorsedijk komen podzolgronden voor. Dat waren van oorsprong arme zandgronden met weinig bodemvorming. Door het gebruik van kunstmest en een gecontroleerde waterhuishouding konden deze gronden in de loop van de 20e eeuw in gebruik worden genomen. De bodems hebben er dus voor gezorgd dat het gebied in heel verschillende momenten is ontgonnen. Hoe dit is verlopen wordt toegelicht in de volgende paragraaf.

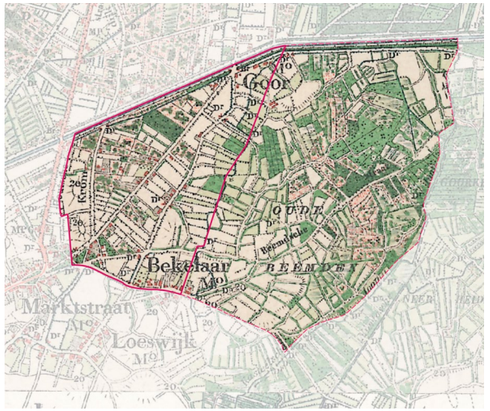


Afbeelding 6. watersysteem



Afbeelding 7. Bodem

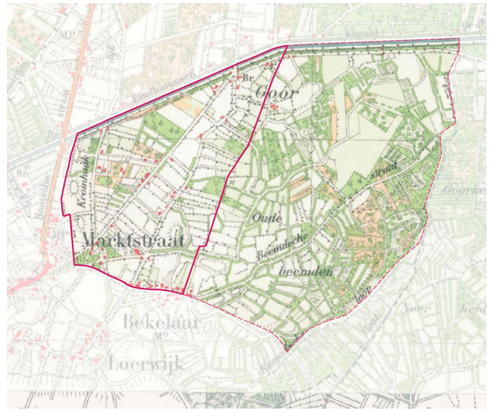


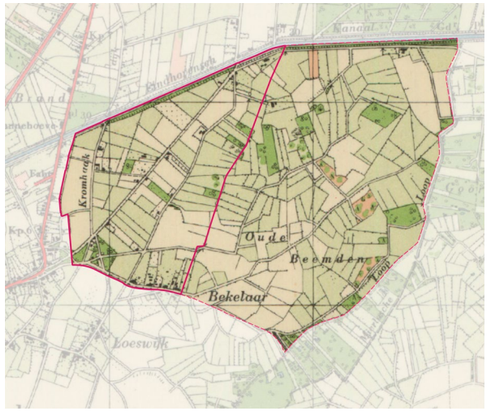


2.3. Historische ontwikkeling

1850 | Rond 1850 was het landschap rondom de Goorsedijk kleinschalig, met afwisselend heide, natte bosjes en landbouwgrond. Het gebied was vermoedelijk vrij nat. Het Eindhovens kanaal (1843–1846) was net gerealiseerd. De oostzijde van de Goorsedijk werd gebruikt voor landbouw, terwijl de westzijde uit natte heide bestond. Ten oosten van de Sint Sebastiaanweg was de landschapsstructuur onregelmatig en gevarieerd, met meerdere wegen die nu verdwenen zijn

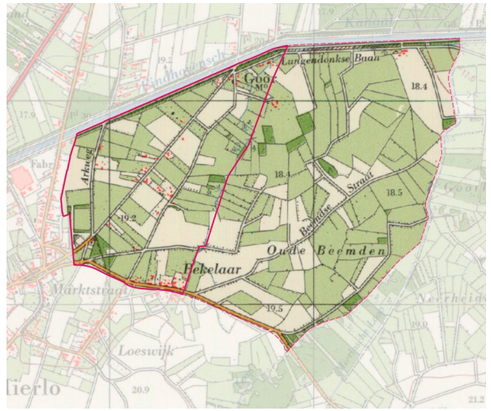
1900 | Aan het begin van de 20e eeuw waren de eerste ontginningen zichtbaar: stukken heide en bos maakten plaats voor graslanden en akkers. Nattere delen in het oosten bestonden nog uit ruigtes, natte heide en bos. De Goorsedijk en Sint Sebastiaanweg kregen laanbeplanting en enkele woningen, terwijl de Beemselsche straat, ter hoogte van de huidige Eendenpoel nog in gebruik was als verbinding naar Sang en Goorkens.

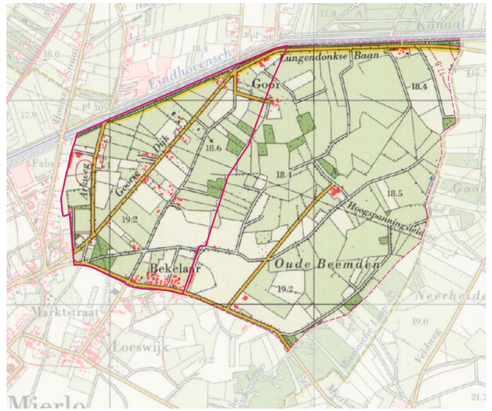




1930 | Meer bossen en heidegronden werden ontgonnen aan de oostzijde, maar het kleinschalige coulisselandschap bleef behouden. Rond de Goorsedijk bleef het gebied redelijk intact, hoewel nieuw ontgonnen percelen vaak zonder bomenrijen of kavelbeplanting waren, waardoor het landschap opener werd. De wegenstructuur met veel kleine en doorgaande wegen bleef aanwezig, inclusief diverse erftoegangswegen.

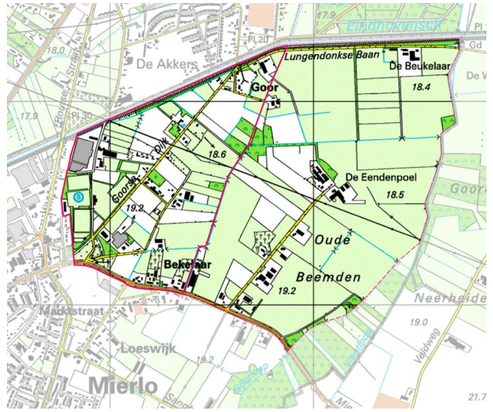
1950 | Rond 1950 was het grootste deel van het gebied ontgonnen voor landbouw. Slechts enkele stukken bos en heide waren nog aanwezig. Het kleinschalige karakter verdween deels door het verdwijnen van houtwallen, singels en bomenrijen langs kavels. De Beemselsche loop werd gekanaliseerd, en nieuwe wegenstructuren ontstonden in de ontgonnen gebieden. Langs de Goorsedijk kwamen enkele boomgaarden voor.

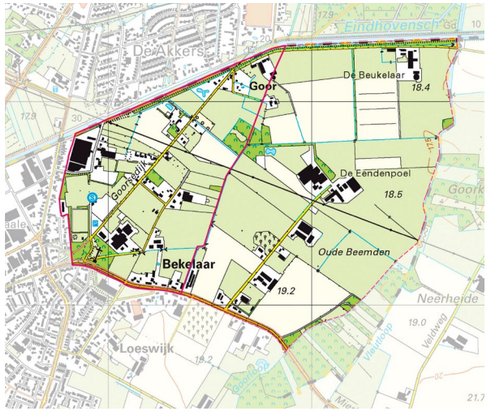




1970 | In de jaren 1970 verdween nog meer heide en bos. Herstructurering leidde tot grotere kavels, met nog minder kavelbeplanting dan in 1950. Rondom de Goorsedijk, Sint Sebastiaanweg en Bekelaar nam de bebouwing duidelijk toe.

1980 | Nieuwe bossen werden aangeplant, vaak op nattere gronden. De aanleg van de Eendenpoel maakte oude wegen overbodig. Grote erven ontstonden aan het einde van de Eendenpoel, terwijl Goorsedijk, Arkweg en Eendenpoel de belangrijkste ontsluitingsroutes werden. Ook hoogspanningsleidingen werden in deze periode aangelegd.



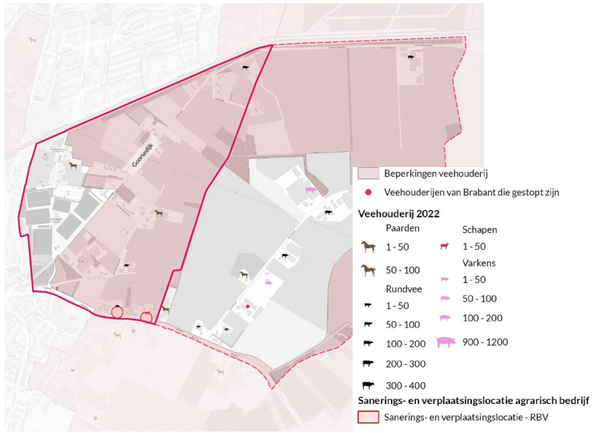


2000 | Alle kleinere wegen verdwenen, waardoor het gebied een nieuwe structuur kreeg. Kavels groeiden door, vooral aan de oostzijde. De Goorsedijk verdichtte met meer bebouwing, kavelbeplanting en bosjes. De Sint Sebastiaanweg werd deels opgeheven en de Beemselsche loop is niet meer zichtbaar als beek maar een gekanaliseerde sloot geworden. Door deze schaalsprongen en het ontbreken van kavelbeplanting is het landschap halfopen geworden, in plaats van het oorspronkelijke kleinschalige landschap. Rondom het begin van de Goorsedijk kwamen voorzieningen zoals een sportpark, scholencomplex en enkele grotere bedrijven.

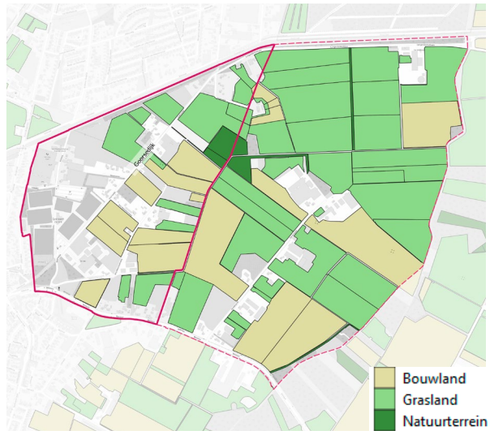
2020 | In de recente situatie zijn enkele kavels samengevoegd, waardoor de schaal iets is vergroot. De bebouwing nam verder toe, met herbouw en uitbreiding van stallen. De entree aan het begin van de Goorsedijk is versterkt door nieuwe beplanting, en het sportcomplex is verder aangekleed met opgaande beplanting, waardoor een duidelijker ruimtelijke structuur en scheiding ontstaat.

2.4. Functies in het gebied

Het gebied rondom de Goorsedijk en omgeving wordt voornamelijk agrarisch gebruikt. Binnen het studiegebied zijn ongeveer tien agrarische bedrijven aanwezig, merendeels langs de Eendenpoel. Rond de Goorsedijk en de Sint Sebastiaanweg zien we drie agrarische bedrijven. De meeste bedrijven zijn gemengde bedrijven, met een klein deel gespecialiseerd in veeteelt, voornamelijk varkens en melkvee.



Afbeelding 8. Veeteelt



Afbeelding 9. Landbouw en natuurpercelen

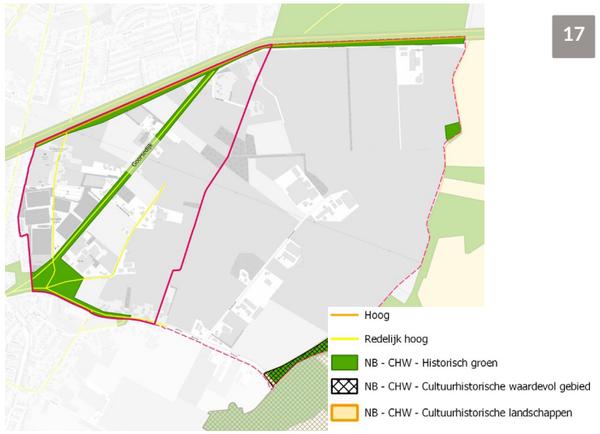
Naast landbouw kent het gebied een sport- en recreatiecluster ten noorden van de Goorsedijk en rondom de Arkweg. Hier bevinden zich onder andere de voetbalvereniging MIFANO, de ROC ter Aa, hotel HUP met indoor speelparadijs Monkey Town, twee handboogverenigingen, een manege en het IVN Mierlo. Deze voorzieningen dragen bij aan de levendigheid en het gebruik van het gebied, maar zorgen ook voor piekdrukte op wedstrijddagen en extra verkeersbewegingen bij het beroepsonderwijs.



Afbeelding 10. Voorzieningen

2.5. Cultuurhistorie

De driehoekige boomweide aan de Bekelaar en de laanbeplanting aan de Goorsedijk dateren overwegend uit de periode 1850-1900 en bestaan voornamelijk uit zomereiken. Dit wordt vanuit cultuurhistorie hoog gewaardeerd.



Afbeelding 11. Cultuurhistorische waarde

2.6. Woonstijlen

De woningen zijn voornamelijk verspreid in kleinere clusters langs de Goorsedijk en Sint Sebastiaanweg, met enkele percelen aan de Arkweg. Langs de Bekelaar komt vooral lintbebouwing voor.

De bebouwing rondom de Goorsedijk is organisch gegroeid en luchtig van opzet. Ondanks de variatie in omvang en bouwperiodes is een overkoepelend patroon herkenbaar: de meeste woningen hebben één volledige woonlaag met kap, met de lange zijde georienteerd naar de weg. Dit resulteert in een landelijk karakter dat duidelijk onderscheid maakt met de meer compacte bebouwing in de kern van Mierlo.

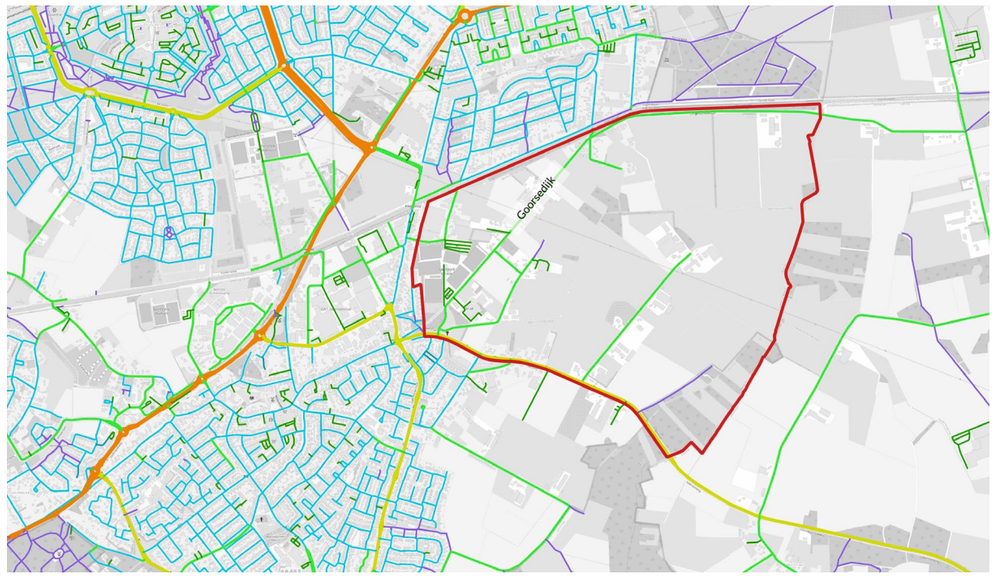


Afbeelding 12. Inventarisatie bestaande bebouwing

2.7. Bereikbaarheid

De Goorsedijk en omliggende wegen vormen voornamelijk lokale routes en kennen over het algemeen weinig verkeer. De Bekelaar fungeert als ontsluitingsweg voor Mierlo en heeft daardoor een hogere verkeersintensiteit. Uit de bewonersbijeenkomsten komt naar voren dat de hoek rond de Goorsedijk, de Bekelaar en de Sint Sebastiaanweg als onoverzichtelijk wordt ervaren. Bij drukke wedstrijddagen op de voetbalvereniging wordt er veel in de berm geparkeerd. Ook dit geeft volgens inwoners een onoverzichtelijk tafereel voor fietsers en wandelaars. Tenslotte wordt er soms hard gereden op de Goorsedijk, terwijl deze weg maar een smal profiel heeft en ook wordt gebruikt voor fietsen en wandelen.

Het gebied biedt verschillende wandel- en recreatiemogelijkheden, maar deze zijn niet voor iedereen goed bekend of toegankelijk. Het netwerk van recreatieve paden kan verder worden versterkt en beter worden verbonden. Sinds de coronaperiode neemt het gebruik van het buitengebied toe, onder andere voor wandelen en uitlaten van honden. Parkeren langs de weg gebeurt steeds vaker, waardoor de verkeersveiligheid op sommige plekken onder druk staat.



Afbeelding 13. Mobiliteit in de omgeving

2.8. Belemmeringen voor ontwikkeling

Niet op alle locaties is op korte termijn bebouwing mogelijk, met name door de beperkte capaciteit van het bestaande (druk)riool, maar ook vanwege bestaande infrastructuur en voorzieningen.

De bestaande drukriolering zit bijna aan het maximale capaciteit en kan mogelijk nog ongeveer 10 nieuwe aansluitingen aan.

Binnen het gebied liggen een buisleiding en een hoogspanningsleiding; bij laatstgenoemde geldt een veiligheidszone van 100 meter (aan weerszijden).

Daarnaast veroorzaken voorzieningen zoals de voetbalvelden hindercontouren door geluid.

Ook rond bestaande agrarische bedrijven dient afstand te worden bewaard om de ontwikkeling van de bedrijven niet te belemmeren en een goed woonklimaat te borgen.



Afbeelding 14. Belemmeringen voor ontwikkeling



Afbeelding 15. 1 van de 5 posters met wensen en kansen tijdens de 1e gebiedsbijeenkomst

3. Wensen en vraagstukken

Tijdens de eerste gebiedsbijeenkomst zijn de belangrijkste wensen en vraagstukken voor het gebied in beeld gebracht.

3.1. Ruimte voor wonen

Veel inwoners zien graag dat het gebied een prettig woongebied blijft. De bewoners zien ook dat er woningnood is en dat hier ruimte is om nieuwe woningen te bouwen. Nagenoeg alle inwoners zijn voorstander van meer woningen in het plangebied. Graag zien ze dan dat het niet te vol gebouwd wordt en dat de kwaliteiten van het landschap in acht worden genomen. Het ‘landelijk wonen’ blijft een belangrijke kwaliteit. Belangrijk daarbij is dat nieuwe woningen aansluiten bij het karakter in het gebied, een landelijke stijl. Ook houdt men het geheel graag luchtig. Aandachtsgroepen zijn met name ouderen en jongeren. Graag zouden inwoners in het kader van de woningnood ook kleinschalige initiatieven op eigen terrein mogelijk willen maken, o.a. voor hun eigen kinderen.

Belangrijk discussiepunt was hoe de spreiding van woningen in het gebied het beste kan worden gepland. Dat is in de scenario’s onderzocht.

3.2. Behoud van de landbouw

De landbouw blijft in dit landelijk gebied een belangrijke rol spelen. Het agrarisch gebruik is hoofdzakelijk extensief van aard. Voor inwoners zijn de agrarische bedrijven belangrijk. Ze horen bij het gebied en de agrarische percelen geven het gebied een landelijke sfeer. Er liggen kansen voor nevenfuncties om het agrarisch gebruik in het gebied te behouden.

3.3. Versterken van landschap en recreatie

Inwoners hechten aan de kwaliteiten en kenmerken van het huidige landschap. De variatie in open en meer besloten delen wordt gewaardeerd. De inwoners zien graag dat daarnaast het landschap verder wordt versterkt met een variatie aan landschap-

selementen. Toevoeging van nieuwe landschapselementen kan de variatie en belevingswaarde vergroten, mits tegelijkertijd de open ruimtes en karakteristieke doorzichten behouden blijven. Meerdere inwoners wijzen erop dat je een samenhangend plan moet maken om structuur in het gebied te krijgen. Er zijn ook mensen die nadrukkelijk aandacht vragen voor de waterhuishouding. We laten volgens hen het water te snel het gebied uitstromen. Ook vindt soms wateroverlast plaats in delen van het gebied.

Het gebied heeft daarnaast duidelijke potentie als uitloopgebied voor de kern. Veel inwoners vinden het gebiedje niet geschikt als 'natuurpoort', een startpunt voor fiets- en wandelroutes waarbij parkeerplaatsen, informatieborden en horeca bij voorstelbaar zijn. Maar enige versterking van wandelroutes, zodat men niet altijd over asfalt hoeft te lopen is wel wenselijk. Versterking van het wandelnetwerk kan de beleefbaarheid van het landschap vergroten en zorgen voor betere verbindingen met de omgeving, bijvoorbeeld richting de Goorloop. Daarbij gaat het niet alleen om nieuwe routes, maar ook om het beter toegankelijk en herkenbaar maken van bestaande paden, die nu niet altijd als vanzelfsprekend bruikbaar worden ervaren.



3.4. Waardering voor het sport- en recreatiecluster en aandacht voor verkeersveiligheid

Het bestaande sport- en recreatiecluster wordt breed gewaardeerd en kan worden versterkt. Uitbreiding met een aanvullende voorziening is daarbij voorstelbaar. De zwemschool, die momenteel op zoek is naar een nieuwe locatie, wordt genoemd als concreet voorbeeld van een functie die goed zou kunnen aansluiten bij het profiel van het gebied. Tegelijkertijd is ook een andere, passende voorziening denkbaar.

Over de situering van een eventuele uitbreiding bestaan verschillende ruimtelijke denkrichtingen. Daarbij komen zowel clustering in samenhang met het beroepsonderwijs aan de Goorsedijk aan bod als de aansluiting bij het voetbalcomplex, zodat de ontwikkeling logisch voortbouwt op de bestaande sportfuncties.

Bij verdere ontwikkeling van het sport- en recreatiecluster vormen ontsluiting en parkeren nadrukkelijke aandachtspunten. Een goede inpassing van verkeer en parkeren is een belangrijke voorwaarde voor een kwalitatieve versterking van het gebied.

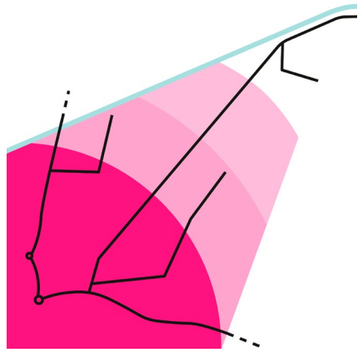
3.5. Verbeteren verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid vormt een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst van het gebied. Op de Goorsedijk wordt de combinatie van gemotoriseerd

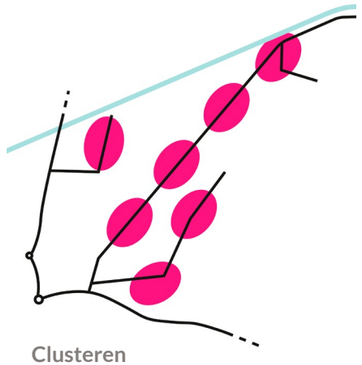


verkeer, fietsers, wandelaars én landbouwverkeer op bepaalde momenten als kwetsbaar ervaren, mede door de gereden snelheden. Tegelijkertijd is de verkeersintensiteit beperkt, waardoor grootschalige ingrepen, zoals een vrijliggend fietspad over de gehele lengte, niet direct nodig zijn. De opgave ligt vooral in het verbeteren van veiligheid en overzichtelijkheid binnen het bestaande profiel.

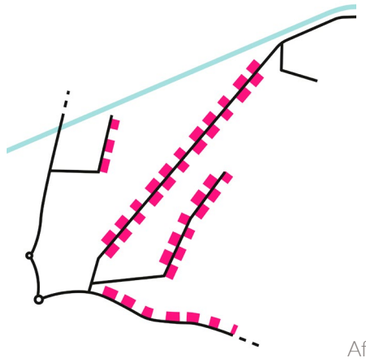
Specifieke aandacht vragen de kruisingen rond de Bekelaar, de Goorsedijk en de Sint Sebastiaanweg. De inrichting is hier beperkt overzichtelijk en met name de manoeuvres van vrachtverkeer worden als krap ervaren. Verbetering van de inrichting en duidelijkheid van deze knooppunten kan de verkeersafwikkeling veiliger maken.



Uitwaaieren



Clusteren



Linten verdichten

Ook nieuwe en bestaande functies moeten worden beoordeeld vanuit verkeersveiligheid. Het gebied kent van oudsher agrarische bedrijvigheid, aangevuld met andere vormen van ondernemerschap. In algemene zin worden deze functies passend geacht, mits de schaal en verkeersaantrekkende werking aansluiten bij het landelijke karakter en de capaciteit van infrastructuur. Grootschalige ontwikkelingen die leiden tot een sterke toename van verkeersbewegingen roepen terughoudendheid op.

3.6. Gedragen keuzes

Aan de hand van de kansen en wensen, die inwoners hebben ingebracht is een drietal scenario's opgesteld. In deze scenario's zijn enkele onderwerpen als uitgangspunten genomen:

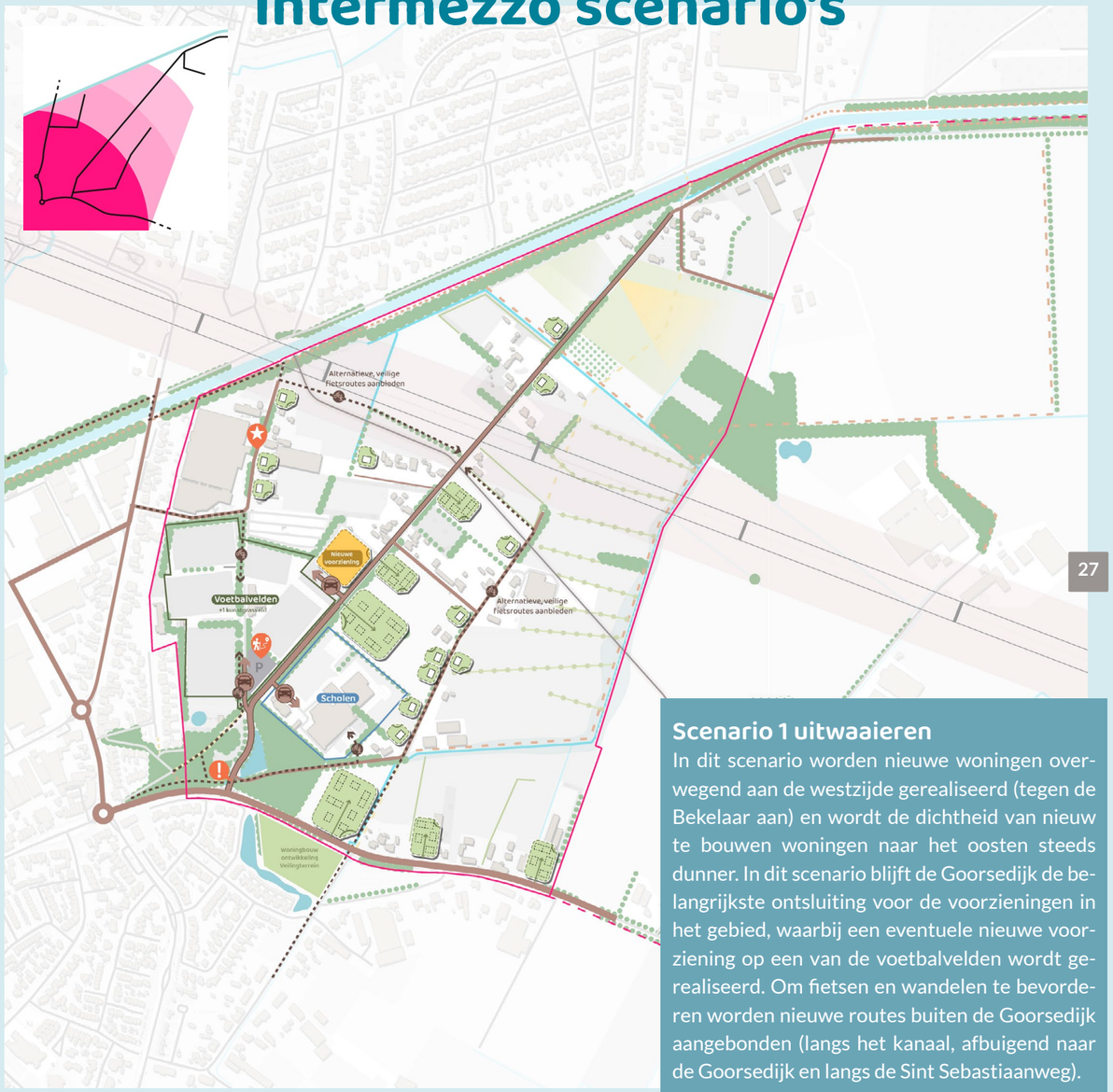
- Het versterken van het landschap
- Het versterken van wandelroutes in het gebied

De scenario's verschilden op enkele aspecten:

- De wijze waarop woningen in het gebied mogen worden verspreid.
- Locaties voor een nieuwe voorziening
- De wijze waarop autoverkeer en fietsverkeer beter wordt gescheiden

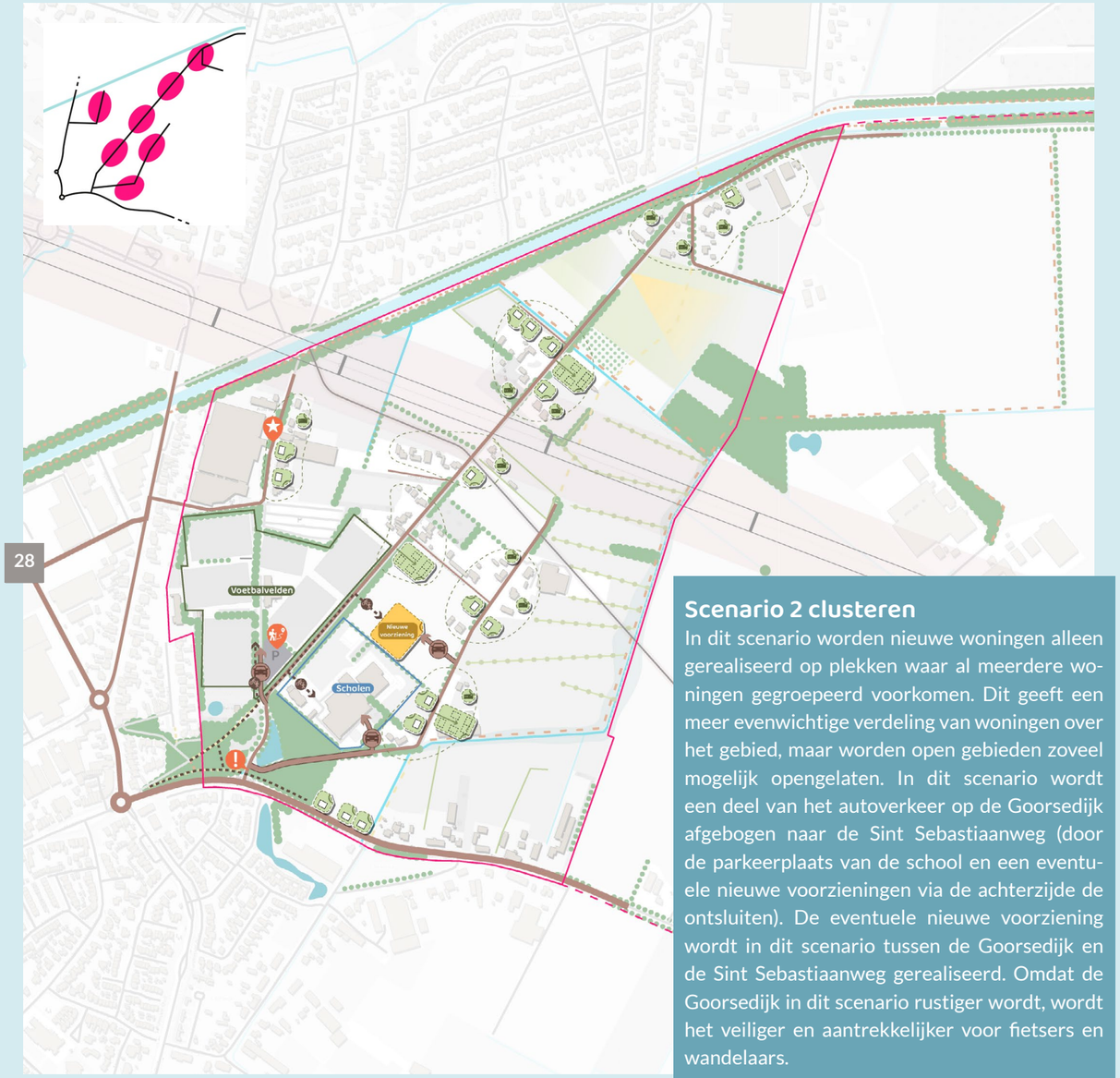
Afbeelding 16. 3 scenario's in concept

Intermezzo scenario's



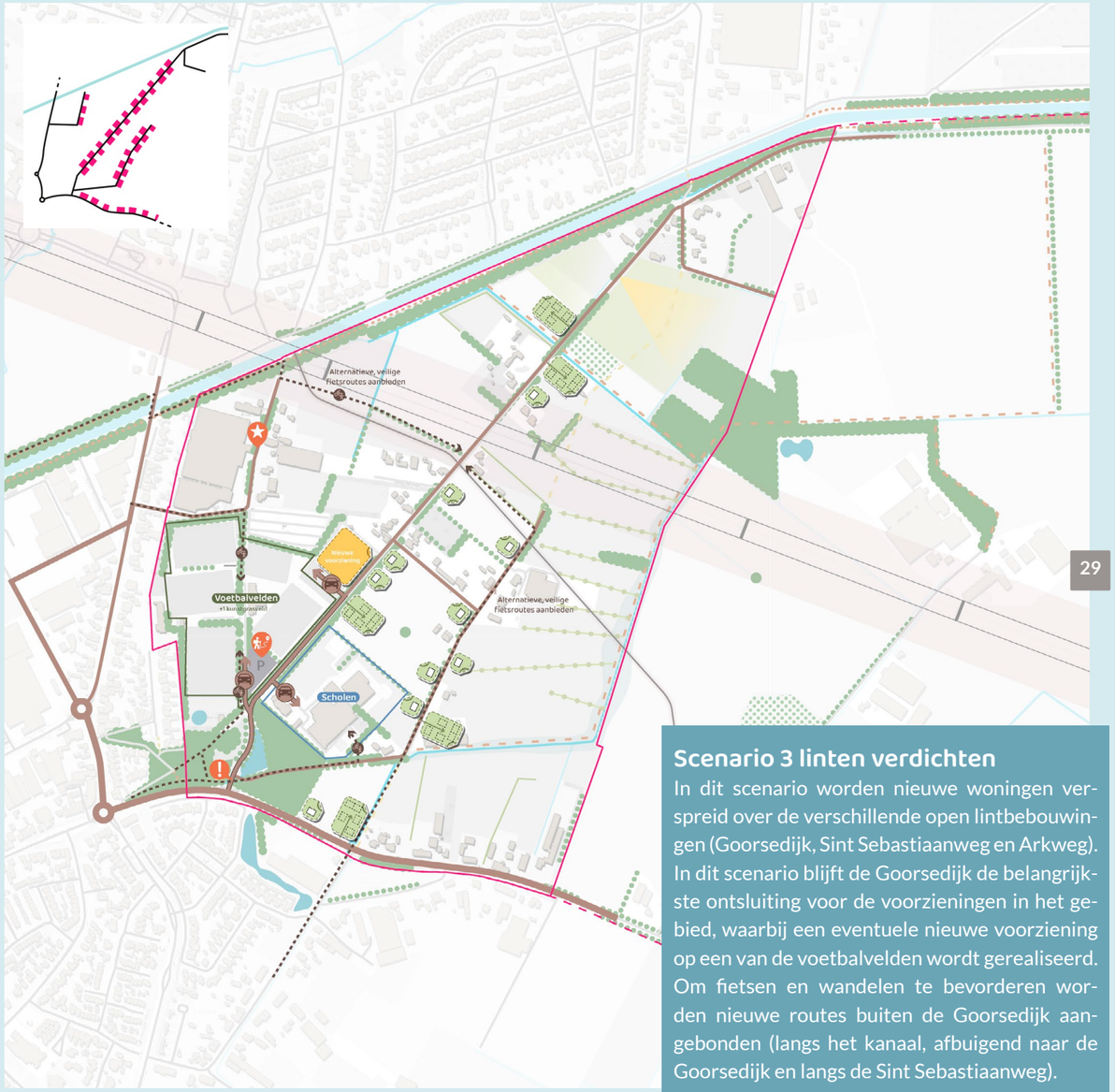
Scenario 1 uitwaaieren

In dit scenario worden nieuwe woningen overwegend aan de westzijde gerealiseerd (tegen de Bekelaar aan) en wordt de dichtheid van nieuw te bouwen woningen naar het oosten steeds dunner. In dit scenario blijft de Goorsedijk de belangrijkste ontsluiting voor de voorzieningen in het gebied, waarbij een eventuele nieuwe voorziening op een van de voetbalvelden wordt gerealiseerd. Om fietsen en wandelen te bevorderen worden nieuwe routes buiten de Goorsedijk aangebonden (langs het kanaal, afbuigend naar de Goorsedijk en langs de Sint Sebastiaanweg).



Scenario 2 clusteren

In dit scenario worden nieuwe woningen alleen gerealiseerd op plekken waar al meerdere woningen gegroepeerd voorkomen. Dit geeft een meer evenwichtige verdeling van woningen over het gebied, maar worden open gebieden zoveel mogelijk opengelaten. In dit scenario wordt een deel van het autoverkeer op de Goorsedijk afgebogen naar de Sint Sebastiaanweg (door de parkeerplaats van de school en een eventuele nieuwe voorzieningen via de achterzijde de ontsluiten). De eventuele nieuwe voorziening wordt in dit scenario tussen de Goorsedijk en de Sint Sebastiaanweg gerealiseerd. Omdat de Goorsedijk in dit scenario rustiger wordt, wordt het veiliger en aantrekkelijker voor fietsers en wandelaars.



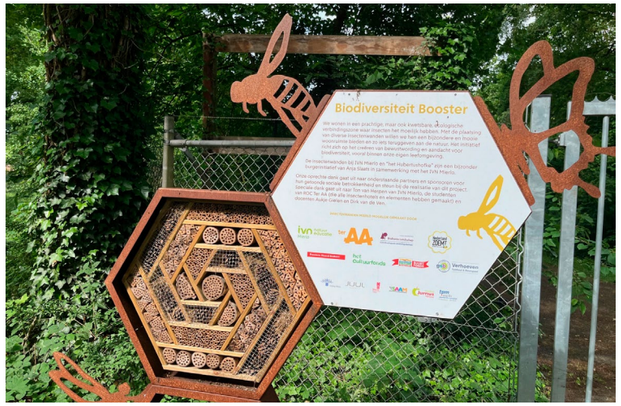
Scenario 3 linten verdichten

In dit scenario worden nieuwe woningen verspreid over de verschillende open lintbebouwingen (Goorsedijk, Sint Sebastiaanweg en Arkweg). In dit scenario blijft de Goorsedijk de belangrijkste ontsluiting voor de voorzieningen in het gebied, waarbij een eventuele nieuwe voorziening op een van de voetbalvelden wordt gerealiseerd. Om fietsen en wandelen te bevorderen worden nieuwe routes buiten de Goorsedijk aangebonden (langs het kanaal, afbuigend naar de Goorsedijk en langs de Sint Sebastiaanweg).













3.7. Gedragen keuzes uit het proces

Tijdens de bewonersavonden bleek dat een ruime meerderheid van de aanwezigen achter de volgende keuzes stond.

Landschap als basis

Uitgangspunten:

- Versterken landschap
- Structuur aanbrengen
- Meer variatie door inrichtingselementen
- Aansluiten op waterhuishouding

Meer kleinschalige routes

Uitgangspunten:

- Meer recreatieve ommetjes/routes

Ruimte voor landelijk wonen

Uitgangspunten:

- Doorontwikkelen landelijke woonvormen. In hoofdlijnen geldt het scenario ‘uitwaaieren’, met kleinschalige mogelijkheden elders in het gebied.
- Bouwen voor met name jongeren/ouderen
- Ruimte voor bijzondere woonvormen, zoals woon-zorg.

Versterken voorzieningencluster voor sport

Uitgangspunten:

- Behouden en doorontwikkelen. De voorkeur heeft om sportvoorzieningen (zoals de zwemschool) te concentreren op het bestaande sportcomplex. Dat kwam terug in de scenario’s 1 en 3.
- Compact houden
- Beter ontsluiten (en minder druk op de omgeving)

Vergroten verkeersveiligheid

Uitgangspunten:

- De Goorsedijk blijft de belangrijkste autoontsluiting voor bestemmingsverkeer.
- Enkele fietsroutes ‘buitenom’ zijn een versterking voor het gebied en verbeteren de verkeersveiligheid



Afbeelding 17. Visiekaart

4. Ontwikkelperspectief op Goorsedijk e.o.

4.1. Visie op hoofdlijnen

De Goorsedijk e.o. is in de toekomst een echt overgangsgebied tussen dorp en landelijk gebied, waar je landelijk kunt wonen in een groene agrarische omgeving. Met een unieke woonkwaliteit, sportvoorzieningen en enkele wandelpaden voegt het gebied iets toe aan het wonen in Mierlo. De kenmerken van het landschap worden versterkt en beter beleefbaar gemaakt. Het contrast tussen besloten en open gebieden wordt versterkt door nieuwe investeringen in het landschap. Daarbij worden de bestaande doorzichten zoveel mogelijk behouden. Nieuwe woningen komen ten goede van een mix van bewoners. We staan open voor nieuwe woonvormen. Er liggen kansen voor kleinschalige woonzorginitiatieven (aansluitend) op bestaande en nieuwe erven. Om het landschap te beschermen en openheid te bewaren worden er meer woningen tegen de bebouwde kom aan gebouwd en een beperkt aantal richting het landelijk gebied. Bij de doorontwikkeling van de Goorsedijk e.o. wordt de ontsluiting voor auto's enerzijds en fietsers en wandelaars anderzijds meer uit elkaar getrokken. Om het voorzieningencluster te versterken wordt de bestaande ruimte beter benut.

In dit ruimtelijk perspectief is ruimte voor ontwikkeling, die bijdraagt aan de woonkansen voor meerdere doelgroepen, het versterken van het landschap en het verbeteren van de verkeersveiligheid. En met behoud van de 'landelijke en rustige' sfeer in het gebied.

Hoe kan dat lukken?
Op de volgende pagina lichten we dat toe. Eerst gaan we in op de visie op het landschap, de toegankelijkheid en veiligheid in het gebied. Vervolgens geven we een perspectief op het wonen, de bedrijvigheid en de ontwikkeling van het voorzieningencluster.

4.2. Perspectief voor het landschap

Met dit ontwikkelperspectief zetten we in op het versterken van de landschappelijke kenmerken in het gebied. De versterking bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Het vergroten van de contrasten tussen open en besloten delen. Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven zijn de lagere, natte delen aan de oostkant van het gebied van oorsprong de meest open en grootschalige gebieden. De openheid wordt slechts onderbroken door een nat bosgebiedje. Aan de westkant is het gebied van oorsprong meer besloten. Hier kiezen we voor het aanbrengen van meer erfbeplanting en houtsingels. Tussen de Sint Sebastiaanweg en de Eendenpoel is het aanbrengen van houtsingels eveneens een belangrijke toevoeging, maar hier kiezen we ervoor om ze in noord-zuid richting aan te leggen, zodat de langere zichtlijnen blijven bestaan.
2. Het versterken van de laanbeplanting langs de Sint Sebastiaanweg, waarmee de laanstructuur (naast de Goorsedijk) wordt versterkt.
3. Een natuurlijker inrichting van de Beemselscheloop. Door het aanbrengen van flauwe oevers en ruimte voor oeverbeplanting en rietkragen kan de ecologische betekenis van de loop toenemen.
4. De cultuurhistorisch waardevolle groenstructuur aan de Bekelaar versterken en beleefbaar maken.







Afbeelding 18. Voorbeelden van landschapselementen: contrast open-besloten; laanbeplanting; natuurlijke inrichting beek

4.3. Vergroten van de (verkeers) veiligheid

Met dit ontwikkelperspectief blijft de Goorsedijk de centrale ontsluiting voor de belangrijkste voorzieningen, zoals de voetbalvereniging en het beroepsonderwijs van ROC Ter Aa. In de visie wordt het parkeren verbeterd en zoveel mogelijk geconcentreerd. Op die manier wordt de Goorsedijk (ook op drukke wedstrijddagen) minder onoverzichtelijk. De fiets wordt waar mogelijk losgehaald van het autoverkeer door:

- De fiets vanaf de Bekelaar zoveel mogelijk via de Eikendreef ten noorden van de Goorsedijk te laten lopen en daarbij te kiezen voor overzichtelijke (voorrangs)situatie voor fietsers bij de entree van de parkeerplaats.
- Extra opties te bieden door een fietspaadje te realiseren tussen de Bekelaar en de Sint Sebastiaanweg. Idealiter worden ontwikkelingen op termijn ook aangegrepen om een fietsroute tussen het (bestaande fietspaadje langs het) Eindhovens kanaal en de Goorsedijk aan te leggen.

Samen leiden deze kansen ervoor dat de autobereikbaarheid wordt verbeterd en de fiets meer buitenom kan.



Afbeelding 19. Voorbeeld van een fietspad in het landschap

4.4. Perspectief voor wonen

Om ruimte te maken voor woningen, die geschikt zijn voor diverse doelgroepen en om de 'landelijke' woonsfeer te versterken wordt gekozen voor specifieke woonvormen. Ook worden keuzes gemaakt in de verdeling van de woningen over het gebied. We kiezen de volgende uitgangspunten:

- We kiezen voor **'landelijke woonvormen'.** De basis is 1 laag met kap of woonvormen met een vergelijkbare uitstraling. Ook sluiten we aan bij het principe van de erven (een boerenerf of een 2e woning achter op het erf) om aan te sluiten bij de huidige stijl en het wonen compact te houden.
- We kiezen voor wonen met het **principe van 'uitwaaieren'.** Dit principe bleek tijdens de bewonersavonden voor een meerderheid de voorkeur te hebben. Iets meer woningen dicht bij Mierlo (de zuidwestzijde van het gebied) en een beperkt aantal richting het open landelijk gebied.
- Bij de realisatie van wonen letten we op de beschikbaarheid voor **doelgroepen als jongeren en ouderen.** We maken ook ruimte voor bijzondere woonvormen.

Hiernaast lichten we deze keuzes toe.



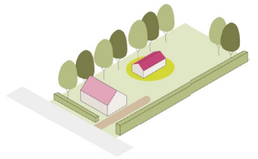
Afbeelding 20. Voorbeelden van landelijke woonvormen



4.4.1. Landelijke woonvormen

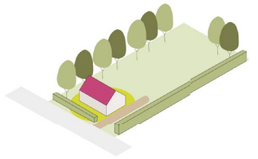
De wensen van inwoners waren helder. Nieuwe woningen zijn welkom, maar de inwoners willen niet dat de Goorsedijk een woonwijk van Mierlo wordt. Met het wonen wil het gebied echt iets toevoegen aan de woonmilieus die Mierlo al heeft. Met de landelijke woonvormen sluiten we bovendien aan op de organische ontwikkeling, die de Goorsedijk e.o in de loop der jaren heeft gezien. In meerdere fases zijn er woningen bijgekomen, maar telkens werden doorzichten geborgd en bleven de woningen in veel gevallen van bescheiden grootte en hoogte. De Goorsedijk e.o. is een gebied met losse erven. In hoofdlijnen kiezen we voor de volgende mogelijke woonvormen:

- **Een tweede woning op het erf.**
  Deze is in positie en omvang ondergeschikt aan de hoofdwoning en heeft zodoende het beeld van een bijgebouw. De tweede woning wordt direct bij de hoofdwoning gesitueerd, zodat een compact erfensemble ontstaat; een vrijliggende situering op het erf is niet wenselijk Deze woonvorm is heel geschikt als 'familiewoning' of (pre)mantelzorgwoning, waarbij familieleden bij elkaar op het erf wonen.



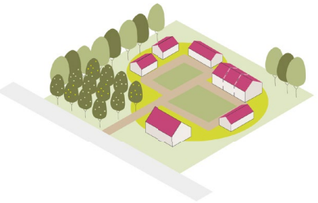
+1 woning op eigen erf

- **Een enkele nieuwe kavel aan het lint.**
  Langs de Goorsedijk, Sint Sebastiaanweg, Bekelaar en Arkweg zijn meerdere lichte clusteringen te ontdekken waarbij meerdere woningen wat dichter op elkaar staan. Het toevoegen van een enkel kavel in of aansluitend op deze clusters maakt zo'n cluster wat dichter, maar beïnvloedt het algehele landelijke beeld niet. In of direct aansluitend op de clusters aan de Sint Sebastiaanweg zijn enkele kleine woonerven op zo'n kavel ook mogelijk, mits ze geen beperking vormen voor de aanwezige (agrarische) bedrijven. Daarom maken we enkele nieuwe kavels mogelijk.



Nieuwe kavel aan het lint

- **Een nieuw woonerf.**
  Aansluitend op het beeld van agrarische erven zien we mogelijkheden om enkele grotere woonerven toe te laten in de stijl van een boerenerf, met een focus op gemeenschappelijke woonvormen (geclusterd, woon-zorg). Met de hoofdwoning voorop en meerdere woningen in de vorm van opstallen op het achtererf. Deze 'stallen' kunnen worden verdeeld in meerdere kleinere woningen en appartementen, waarmee ze geschikt worden voor een lagere prijs. Deze woonvorm is mogelijk op een vrijkomend agrarisch erf of in een zone dichtbij de Bekelaar, waarbij het kleinschalige, landelijke karakter van de Bekelaar als entree van Mierlo wordt behouden. Erven liggen aan de Goorsedijk gekoppeld aan een weg. De relatie aan een weg blijft in de toekomst het uitgangspunt.



Nieuw groot collectief erf

Een nieuwe woning gaat gepaard met een kwaliteitsbijdrage in het landschap. Een belangrijk doel voor de leefbaarheid van het landelijk gebied is het behouden, herkenbaar houden en waar mogelijk versterken van de kwaliteit van het landschap. Nieuwe woningen hebben profijt bij een kwalitatief sterk landschap. Omdat er bij nieuwe woningen per saldo invloed hebben op het landschap, stellen we



Afbeelding 21. Voorbeeld van compact landelijk wonen op een erf

als voorwaarde dat bij het realiseren van een nieuwe woning in het landelijk gebied een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied: een kwaliteitsbijdrage. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering in het landelijk gebied.

4.4.2. Het principe 'uitwaaieren'

Om de belangrijkste landschappelijke kenmerken van openheid en beslotenheid verder te versterken kiezen we voor het principe 'uitwaaieren'. Dat houdt in dat we wat grotere wooninitiatieven mogelijk maken in het gebied rond de Bekelaar, de school voor beroepsonderwijs ROC Ter Aa en de Arkweg. Buiten deze zone zetten we in op behoud van de openheid en laten we enkel kleinere wooninitiatieven toe.

De capaciteit van de riolering is mede sturend op het bouwen van woningen

De riolering is medebepalend voor de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Een groot deel van het plangebied werkt via een drukriolering. Deze zit bijna aan haar maximale capaciteit. Het is mogelijk om vanuit de Bekelaar een nieuwe riolering aan te leggen, maar dit is een kostbare ingreep, die alleen bij grotere aantallen woningen haalbaar zal zijn. Met enige clustering van woningen in de nabijheid van de Bekelaar is een dergelijke investering wellicht mogelijk. In de rest van het gebied kun je dan de resterende capaciteit van de drukriolering benutten om enkele woningen toe te laten

Op basis hiervan kunnen we het plangebied opdelen in enkele deelgebieden met elk eigen uitgangspunten voor ontwikkeling:

- **De Bekelaar.** Dit vormt de oostelijke entree van Mierlo. Via een open lintbebouwing komt men Mierlo binnen. Ter hoogte van het Veilingterrein begint de bebouwde kom daadwerkelijk. Het landelijke karakter van deze entree willen we behouden, maar enige verdichting van het lint is mogelijk. Op open plekken kunnen losse woonkavels of een groter woonerf worden gerealiseerd. Hiermee verdicht het lint zich, maar wel in een landelijke stijl. Nieuwe woningen kunnen bijdragen aan een nieuw fiets- en wandelpad die de Bekelaar rechtstreeks met de Sint Sebastiaanweg verbindt.
- **Sint Sebastiaanweg.** De aantakking van deze weg vanaf de Goorsedijk ligt door de school, enkele erven en laanbeplanting wat meer besloten, maar is in zuidelijke richting juist meer open. Er bevindt zich hier ook een agrarisch bedrijf. Nieuwe woningen rond het bedrijf zouden de agrarische bedrijfsvoering beperken en zijn daarom niet mogelijk. Mocht het agrarische bedrijf beëindigd worden, dan kan het erf zelf worden getransformeerd naar een ruim woonerf. Hierbij is belangrijk dat het erf van oudsher gekoppeld is aan de weg en dat de bebouwing op een erf als een geheel overkomt. Het open gebied richting de Beemselsche loop mag niet compleet verdicht worden. Enkele nieuwe kavels rondom bestaande clusters zijn hier wel mogelijk. Nieuwe woningen kunnen bijdragen aan nieuwe landschapselementen die het landschap wat meer besloten maken.
- **Tussen de Goorsedijk en de Sint Sebastiaanweg.** Dit gebied wordt een zoekgebiedje voor nieuwe erven. Door enkele woonerven te clusteren kan het gebied ook een stevige investering in groen krijgen en tegelijk een financiële drager worden voor de aanleg van een nieuw riool. De ontsluiting van de erven is een belangrijk aandachtspunt. De Sint Sebastiaanweg is smal. En langs de Goorsedijk is door de dubbele bomenrij het zicht bijzonder beperkt.
- **Arkweg.** Dit gebiedje ligt in de luwte van enkele sport- en recreatiefaciliteiten en het hotel. Aan de westzijde is sprake van een woonlintje. Hier kan ruimte worden gemaakt voor enkele woningen achter op het erf. Als bestaande bedrijven stoppen, kan in plaats van de bedrijfsbebouwing wonen in erfvorm worden gerealiseerd.
- **Landelijk gebied ten oosten van de Sint Sebastiaanweg en rondom het voormalig buurtschap Goor.** In het oostelijk deel en het noordelijke deel van de Goorsedijk staan de openheid en doorzichten op het landschap centraal. Hier beperken de woonmogelijkheden zich tot enkele woningen achter op het erf. Binnen of direct aansluitend op de clustertjes kan een enkel nieuw woonkavel worden toegelaten.

In het hele gebied zien we mogelijkheden voor enkele bijzondere woonvormen. Daar gaan we hier na verder op in.

4.4.3. Ruimte voor doelgroepen en bijzondere woonvormen

Nieuwe woningen zijn volgens het gemeentelijk beleid niet bedoeld voor de 'happy few', maar moeten bijdragen aan de lokale woningvraag. Dit wordt ook bevestigd vanuit het participatieproces. Daarom is een mix aan woningen nodig, die ook ten goede moeten komen aan jongeren en ouderen. In dit ontwikkelperspectief doen we dat door:

- **De achterwoningen op woonerven ondergeschikt te maken aan de hoofdwoning.** Daarmee is de kans groter dat deze 1 gezamenlijk bezit blijven, in een wat goedkoper segment komt en binnen familie en/ of vriendenkring blijft. Hieronder valt bijvoorbeeld een mantelzorgwoning.
- **Bij de woonerven met meerdere woningen de gangbare eisen te stellen aan betaalbaarheid van woningen**. Dat wil zeggen dat minimaal 30% uit sociale huur- en koop moet bestaan en 40% uit betaalbare huur- of koop. Door de mogelijkheid van een woning in 'stalvorm' (een langgerekte bouwmassa met een lage goot en kap, ontleend aan agrarische bebouwing) en deze op te splitsen kan hieraan worden voldaan.



Afbeelding 22. Voorbeeld van een woonerf

In het proces zijn ook enkele bijzondere woonvormen naar voren gekomen. We noemen er enkele:

- **Tiny houses.** Dit zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Dit concept biedt kansen om zowel te wonen als ruimte te laten aan groen en landschap. Een enkel initiatief kan een bijzondere kwaliteit toevoegen. Bij de locatiekeuze moet goed worden gelet op de capaciteit van de riolering of een (duurzaam) alternatief worden gevonden, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een droogtoilet of een IBA-systeem[1] .
- **Collectieve woonvormen.** Dit is een woonvorm waarbij meerdere mensen of huishoudens samen in een woonproject of gebouw wonen, met gedeelde ruimtes en voorzieningen. Deze samenlevingsvorm is populair geworden onder ouderen. Een bekend voorbeeld is een knarrenhof, waarbij ouderen samen in een woonproject wonen en elkaar kunnen helpen bij zorgproblemen. Ook zijn er allerlei woongroepen voor jongeren of meer duurzame leefvormen bekend. In de Goorsedijk kan een dergelijke woonvorm interessant zijn als hergebruik van een bestaand agrarisch erf of een nieuw erf, en in combinatie met woonzorgfuncties.
- **Nieuwe ontwikkelingen koppelen aan een bijdrage in het landschap.** Bij het realiseren van woningen op eigen grond of grond met een agrarische waarde ontstaat een waardesprong. We willen dat nieuwe woningen ten goede komen aan de kwaliteit van het gebied. Daarom vragen we bij elk initiatief een bijdrage in het versterken van het landschap. Deze investeringen kunnen bestaan uit elementen die genoemd zijn in paragraaf 4.2. Deze werkwijze sluit aan op het gemeentelijk beleid en de regels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant die bepalen dat iedere ontwikkeling in Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.



Afbeelding 23. Voorbeelden van tiny houses en groepswoningen

[1] Een droogtoilet is een vorm waarbij menselijk afval wordt gecomposteerd. Een IBA-systeem is een kleine individuele waterzuiveringsinstallatie.

4.5. Perspectief voor sport- en recreatievoorzieningen

Het sport- en recreatiecluster kan verder worden versterkt. Tegelijk is er weinig ruimte voor uitbreiding. Het sport- en recreatiecluster ligt ingeklemd tussen bebouwing van woningen, bedrijven en de school voor beroepsonderwijs. Om binnen deze kaders te ontwikkelen is dus efficiënter gebruik van de ruimte nodig. Met de definitieve komst van het extra kunstgrasveld kan een bestaand voetbalveld worden omgezet in extra parkeerruimten, groen en ruimte bieden aan een nieuwe functie. Dit kunstgrasveld was een belangrijke wens van de voetbalvereniging, omdat zij hiermee veel flexibeler zijn bij trainingen en ook een beter aanbod hebben voor professionele clubs die hier trainingskampen verzorgen.

Gezien de parkeerproblematiek op het voetbalcomplex van Mifano (op drukke wedstrijddagen) heeft herontwikkeling van het meest zuidwestelijke veld de voorkeur. Hiermee kan het toekomstige parkeren geclusterd worden en kan fietsverkeer en autoverkeer beter worden gescheiden. Ook is de bebouwing meer geconcentreerd richting te rand van Mierlo. Een alternatief is om het meest zuidoostelijke veld te herontwikkelen. Daarmee is het voetbalcomplex zelf wat compacter. Nadeel is echter dat parkeren wordt verdeeld over twee locaties en er (meer) menging van autoverkeer en fietsverkeer langs een deel van de Goorsedijk blijft



Afbeelding 24. Visie op het sport- en recreatiecluster



Afbeelding 25. Voorbeeld van een gemaaide wandelroute

bestaan. Daarentegen kan een nieuwe voorziening op deze locatie bijdragen aan de haalbaarheid van een nieuwe riolering in dit deel van het plangebied.

4.6. Ruimte voor wandelen

Het ontwikkelperspectief biedt ruimte voor de aanleg van nieuwe wandelpaden. Het doel is om de mogelijkheden voor wandelen, los van de asfaltwegen, te vergroten. Niet zozeer om daar een aantrekkende werking voor te krijgen, maar als bijdrage aan de woonkwaliteit in het gebied en de inwoners van omliggende wijken. Ruimte voor wandelpaden wordt opgepakt in samenhang met de ontwikkeling van woonerven in het gebied.

4.7. Bedrijvigheid

Werkgelegenheid is geen doel op zich in het gebied Goorsedijk e.o. Toch bieden vrijkomende erven een kans voor bedrijvigheid. In dit ontwikkelperspectief bieden we ruimte voor kleinschalige vormen van werken, mits deze inpasbaar zijn in bestaande opstallen en als de verkeersaantrekkende werking beperkt is. Daarnaast is er ook ruimte voor kleinschalige agrarische of buitengebied gerelateerde bedrijvigheid, waarbij mogelijk ruimte is voor een klein bijgebouw (schuurtje), mits ondergeschikt aan het agrarisch gebruik van het perceel.

Ook voor toerisme en recreatie biedt het gebied mogelijkheden voor nieuwe functies. Dat kunnen B&B's zijn, een pension of een kleinschalige dagrecreatieve functie, zoals een theetuin. Langs de Arkweg liggen iets meer kansen. Dit gebied kent al een mix aan functies, waar verkeer op afkomt. Diverse functies op het vlak van sport- of recreatie zijn hier inpasbaar.



Afbeelding 26. Voorbeeld van een theethuin

LOS · ruimte maak je samen

LOS · ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losruimte.nl
www.losruimte.nl