Verkenning woningbouwlocaties Gemeente Bergeijk

DEEL A Samenvatting en conclusie

Inhoudsopgave en colofon

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding op het document**	
1.1	Aanleiding en noodzaak verkenning wonongbouwlocaties	3
1.2	Doel en status van het document	3
1.3	Methodiek	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	**Verschillende typen locaties**	
2.1	Gebiedseigen kwaliteiten bepaalt type locatie	7
2.2	Drie typen locaties	7
3.	**Typering van het Bergeijkse landschap en opgaven**	
3.1	De dorpen en hun omgeving	11
3.2	Het historisch gegroeide landschap	12
3.3	Overzicht abiotisch systeem	13
3.4	Bovengemeentelijke beleidskaders	14
3.5	Gemeentelijke beleidskaders	16
4.	**Samenvatting per kern**	
4	Overzichtskaart + Legenda	17
4.1	Bergeijk	19
4.2	Westerhoven	29
4.3	Riethoven en Walik	35
4.4	Luyksgestel	44
4.5	Weebosch	50

Colofon

Gebiedsanalyse en verkenning woningbouwlocaties Bergeijk
Deel A - Samenvatting en conclusie

opdrachtgever:	Gemeente Bergeijk
datum:	06 september 2024
documentnaam:	2309_Deel A
contactpersoon gemeente Bergeijk:	Theo Duffhues
auteurs:	Maud Lansu en Marianne Verhoeven

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
Hoogstraat 301
5654 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl

Leeswijzer

De verkenning woningbouwlocaties bestaat uit drie delen:

Deel A	Samenvatting en conclusie
Deel B	Afweging en voorwaarden per locatie
Deel C	Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

1. Inleiding op het document

1.1 Aanleiding verkenning woningbouwlocaties

Woningbouwbehoefte en groei van de regio
De gemeente is al een aantal jaren voortvarend aan de slag met de planvorming en nieuwbouw van woningen om de toenemende vraag bij te houden. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. De verwachting is dat de druk blijft toenemen door de groei van de Brainportregio. Daarnaast melden initiatiefnemers zich bij de gemeente voor een plan. De gemeente heeft nu geen goed beeld waar en onder welke voorwaarden een locatie passend is en heeft daarom behoefte aan een bredere verkenning naar de mogelijkheden voor woningbouwlocaties.

Noodzaak gebiedsanalyse
Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden bezitten, dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsrand zorgvuldig te gebeuren. De omgevingsvisie van de Provincie Noord-Brabant stelt dat dit beoordeeld dient te worden door het 'diep-breed-rond'-kijken naar een locatie, waarbij alle aspecten in de leefomgeving worden meegenomen en afgewogen. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de opgaven en beleid vanuit het Rijk, Provincie Noord Brabant en waterschap De Dommel. Een voorbeeld hiervan is het principe 'water en bodem sturend' bij ruimtelijke ontwikkeling, waarbij te natte gebieden beperkingen geeft voor woningbouw.

1.2 Doel en status van het document

Deze verkenning geeft een overzicht weer van alle mogelijke locaties die op termijn voorstelbaar zijn voor woningbouw vanuit ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. Voor iedere kern is een uitgebreide gebiedsanalyse uitgevoerd op basis van de zogenaamde 'lagenbenadering landschap' om dit inzichtelijk te maken. Deze methode wordt op bladzijde 5 toegelicht. Er is in deze studie enkel gekeken naar mogelijkheden in de dorpsranden, buiten de stedelijke begrenzing.

Alle ruimtelijk voorstelbare locaties zijn in beeld gebracht, dit betekent echter niet dat alle locaties ook daadwerkelijk uitgevoerd dienen of kunnen worden. De ene locatie is kansrijker dan de ander. Daarom zijn per locatie de afwegingen en de aandachtspunten bij ontwikkeling beschreven. Op basis hiervan kan er door de gemeente een nadere afweging en prioritering worden gemaakt. Of kan er een omgevingsdialoog worden gevoerd. Ook kunnen milieu- en financiele aspecten alsnog bepalen dat een locatie niet ontwikkelbaar is. Voor alle locaties geldt dat er een nadere studie naar uitgangspunten voor woningbouw noodzakelijk is.

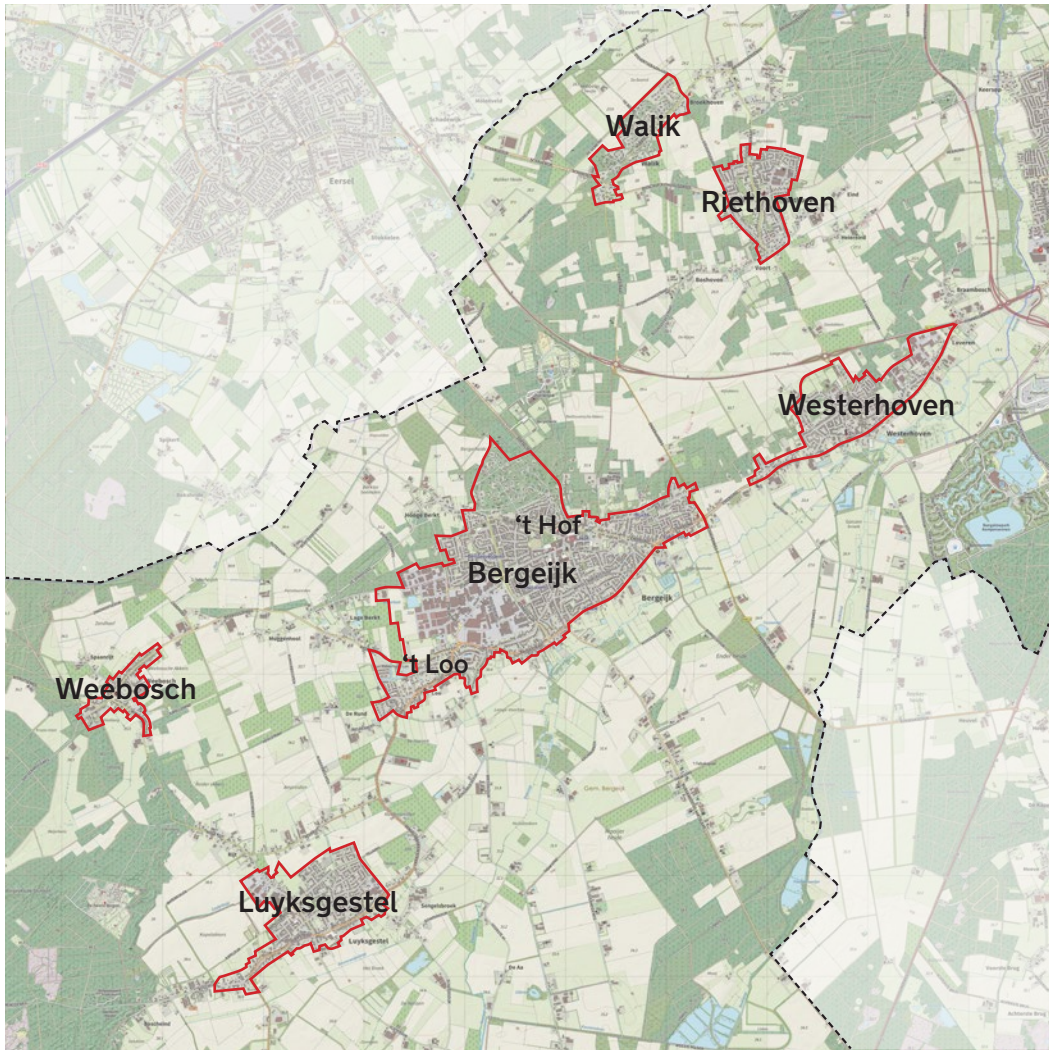
Op de volgende pagina zijn de afwegingscriteria beschreven zoals ze per locatie zijn uitgewerkt.

Afwegingscriteria
De volgende aspecten zijn per locatie uitgewerkt in deze studie:

1. impact op bestaande omgevingskwaliteiten
Op welke wijze heeft een woonontwikkeling impact op bestaande kwaliteiten: een fraai landschap of dorpsaanzicht, cultuurhistorie, biodiversiteit, bestaande voorzieningen en gebruik? Is er een kwetsbaarheid op basis van de hydrologische situatie en bodem (principe 'bodem en water sturend')?

2. aansluiting aan bestaande kern en omgeving
Is er een logische ligging ten aanzien van het bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto en openbaar vervoer?

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde
Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, een nieuwe wandelroute tussen kern en landelijk gebied, transformatie bedrijfserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie?



Begrenzing stedelijk gebied
In deze studie zijn de plangrenzen gebaseerd op de grens van het stedelijk gebied volgens de Omgevingsverordening Noord- Brabant (2024).

1.3 Methodiek lagenbenadering

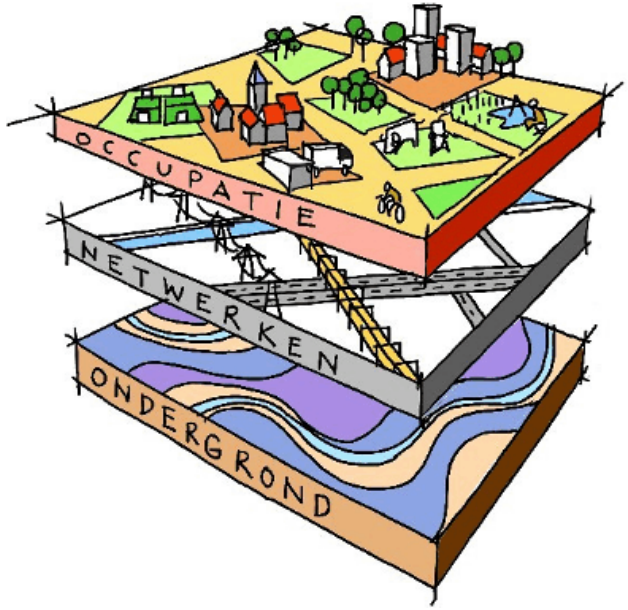
De gebiedsanalyse per kern is uitgevoerd volgens de zogenaamde 'lagenbenadering' (zie voor uitleg het figuur hiernaast). Provincie Noord-Brabant hanteert dit als de aangewezen benadering voor het integraal en verdiepend in beeld brengen van de mogelijkheden voor de ruimtelijke inrichting van het buitengebied. De analyse is uitgevoerd voor de kernen als geheel en bij de grotere kernen is er ingezoomd per dorpsrand.

De volgende aspecten zijn daarbij meegenomen:
- fysische situatie als bodem, water, geomorfologie
- historische geografie / cultuurhistorie
- ecologie en natuur
- infrastructurele en recreatieve netwerken
- belevingswaarde

Daarnaast is het relevante beleid meegenomen:
<u>Provincie/Regio</u>
- *Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024)*
- *Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)*
- *Kempische visie op wonen 2019-2023 (2019)*

<u>Gemeentelijk beleid</u>
- *Omgevingsvisie Bergeijk (2022)*
- *Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (status: ontwerp, 2022)*
- *Cultuurhistorische waardenkaart (2017)*

Op basis hiervan is per dorpsrand een samenvattende conclusie beschreven, een overall-kaart opgesteld met daarop de ruimtelijke hoofduitgangspunten en zijn de mogelijke ontwikkellocaties opgenomen.



De lagenbenadering van het landschap

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen:

1. *De ondergrond wordt wel de ruimtelijke drager genoemd en is een laag dynamisch niveau, waar veranderingen zich langzaam voltrekken. Zij bestaat onder andere uit het watersysteem en het biotisch systeem.*
2. *De netwerken bestaan uit de zichtbare en onzichtbare infrastructuur met onder meer (snel-)wegen, paden, hoogspanningsleidingen.*
3. *Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke verschijningsvorm daarvan, ofwel de ruimtelijke inrichting. Dit is het hoogdynamische niveau.*

Er wordt eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag kan worden gedaan. Hoe lager de dynamiek, des te minder mogelijkheden er zijn om op dit niveau in te grijpen en hoe groter de zorgvuldigheid voor inpassing van ontwikkelingen. (bron: www.ruimtemettoekomst.nl)

1.4 Leeswijzer

Drie documenten
De verkenning is uiteindelijk uitgewerkt in 3 document-delen:

- Deel A beschrijft de aanleiding en uitgangspunten van de studie met een samenvatting en conclusies van de verkenning per kern.

- Deel B betreft een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.

- Deel C betreft de uitgebreide gebiedsanalyse per kern/dorpsrand, waarop de gemaakte keuzes gebaseerd zijn. Dit deel kan gezien worden als achtergronddocument en verdiepende toelichting die geraadpleegd kan worden bij het uitwerken van de locaties.

Leeswijzer deel A:
Dit document bestaat uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 vormt de inleiding en gaat in op de aanleiding, doel en methodiek van het document.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de uitgangspunten voor de ontwikkellocaties, gebaseerd op de Bergeijkse identiteit en kwaliteiten.

- Hoofdstuk 3 beschrijft beknopt de ligging en karakteristiek van de gemeente Bergeijk en gaat kort in op de belangrijke bovengemeentelijke beleidskaders die bepalend zijn in de mogelijkheden voor woningbouw.

- Hoofdstuk 4 bevat de samenvatting en de conclusies van de verkenning per kern.

2 Verschillende typen locaties

2.1 Gebiedseigen kwaliteiten bepaalt type locatie

Bij het toewijzen en afwegen van locaties is rekening gehouden met gebiedseigen kwaliteiten. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen zich zoveel mogelijk voegen naar de dorpse en landelijke karakteristiek en dient hand in hand te gaan met de ontwikkeling van een aantrekkelijk en groen leefmilieu. Dit is voor een ligging nabij bos anders dan in een open landelijke locatie en weer anders voor een locatie tegen een authentiek buurtschap of cultuurhistorisch waardevol dorpsaanzicht. Een nieuwe ontwikkeling houdt hier zoveel als mogelijk rekening mee. Om die reden zijn er ook verschillende mogelijkheden qua maat en schaal van ontwikkelingen. We onderscheiden daarom 3 typen.

2.2 Drie typen locaties

De locaties die in beeld gebracht zijn grofweg onder te verdelen in drie typen, met ieder een eigen toepassing. Deze worden op de volgende drie pagina's toegelicht. Onderstaande symbolen zijn terug te vinden op de visiekaarten. Een ring om de ster geeft de reikwijdte aan van een zoekgebied. De exacte grootte dient nader onderzocht en uitgewerkt te worden.

1a. Zoeklocatie grootschalige woonontwikkeling

1b. Zoeklocatie <u>enkel mogelijk na</u> ontwikkeling andere locaties

2. Kleinschalige woonontwikkeling

3. Transformatie van een bedrijfserf

1. Zoekgebied grootschalige woonontwikkeling

De zoekgebieden die in deze visie zijn geduid, gaan uit van een grotere woningbouwontwikkeling, ca. 25 tot 200 woningen.

In de vorige decennia werden uitbreidingswijken zeer intensief planmatig en stenig opgebouwd, als een nieuwe rode schil aan het dorp, huizen aan straten waar de auto de boventoon voert. De hedendaagse opgaven vragen om nieuwe stedenbouwkundige concepten ten behoeve van groen, gezonde en leefbare woonomgevingen. Uitgangspunten die daarbij van belang zijn:

- De locaties in deze studie gaan uit van een integrale inrichting van wonen met landschapsontwikkeling, waarin opgaven als klimaatadaptatie en biodiversiteit onderdeel zijn.
- Woonomgevingen die geborgenheid bieden en uitnodigen tot ontmoeting, groene speel- en verblijfsplekken en een prettige wandeling faciliteren dragen bij aan een gezondere en samenredzame samenleving. Bijvoorbeeld dient daarvoor het parkeren zodanig ingericht te zijn dat auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld zijn, waarbij voetganger- en fietsverbindingen de ruimte hebben en de openbare ruimte zoveel mogelijk ten dienst staat van spelen en prettig verblijf.
- Daarnaast zullen nieuwe woonlocaties ruimte bieden aan nieuwe typologieën van wonen, waarbij de gewenste doelgroepen worden gefaciliteerd. Woningen voor 1- à 2-persoonshuishoudens en specifieke doelgroepen hebben andere randvoorwaarden aan de leefomgeving dan de standaard gezinswoningen.

2. Kleinschalige woonontwikkeling

In de verkenning zijn specifieke locaties aangeduid die zich lenen voor een kleinschalige woonontwikkeling tot ca. 20 woningen (en bij brede meerwaarde tot 25). Het betreffen meestal kleine open ruimtes omzoomd door groen die een invulling met wonen kunnen krijgen.

Dit zijn vaak locaties die maatwerk vragen en die zich lenen voor een specifieke doelgroep. Bijvoorbeeld, kleine locaties dichtbij de voorzieningen (zoals supermarkt, zorg en gemeenschapshuis) zijn erg geschikt voor een ontwikkeling specifiek voor senioren.

Deze kleinschalige woonontwikkelingen zijn enkel mogelijk onder de volgende voorwaarden: Qua woonsfeer is een opbouw geïnspireerd op een boerenerf, vaak passend bij de landelijke karakteristiek van de aangewezen locaties. Een erf bestaat meestal uit maximaal 3 tot 4 bouwvolumes, met daarin meerdere woningen. Een erfprincipe kenmerkt zich aan een informele opzet van woningen aan een gezamenlijk ruimte (i.p.v. een straat), ingetogen architectuur en de toepassing van kappen met lage goothoogte. De erfgrenzen dienen groen en landschappelijk te worden ingericht.

erfwonen:
meerdere woningen in schuurvolume

inspiratie
Hooge Berkt

collectieve concepten

hof voor senioren

3. Transformatie van bedrijfserven

Aan de randen van de dorpen liggen enkele bedrijfserven die niet passend zijn nabij het stedelijk gebied. Deze plekken lenen zich ervoor om te transformeren naar wonen. Vanuit duurzame verstedelijking hebben deze locaties prioriteit.

Alle locaties die voor transformatie in aanmerking komen zijn in deze verkenning gemarkeerd. Dit zijn locaties aan de dorpsrand (op zeer nabije afstand tot de kern) waarbij reguliere woningen ontwikkeld kunnen worden.

In bijna alle gevallen betreft het kleinere plots aan bestaande landelijk wegen, waarbij een erf-opzet passend is. Dit betekent een hoofdvolume/langgevel aan het lint met 'schuurvolumes' op het achtererf. In deze landelijke volumes kunnen meerdere wooneenheden worden opgenomen. Het parkeren bevindt zich zoveel mogelijk uit het straatbeeld en het erfensemble wordt omzoomd door een streekeigen erfbeplanting.

rijwoningen als langgevel

wonen op het achtererf

seniorenwoningen in landschappelijke setting

3 Typering van het Bergeijkse landschap, beleid en opgaven

3.1 De dorpen van Bergeijk in haar omgeving

- Bergeijk is een grote grensgemeente met veel natuur- en agrarische gebieden. Binnen de gemeente liggen 6 kernen, waarvan het dorp Bergeijk de grootste is.

- De N397 ontsluit de gemeente en vormt de verbinding met de A67 (bij Eersel) en N69 (bij Valkenswaard). Het noordelijk deel van de gemeente ligt nabij het stedelijk gebied Veldhoven-Eindhoven.

- In het zuidoostelijk deel van de gemeente vormt het beekdal van de Keersop een belangrijke landschappelijke strucutur. Luyksgestel, Bergeijk en Westerhoven liggen aan het beekdal van de Keersop.

- Weebosch ligt wat meer geïsoleerd tegen de bossen van de Cartierheide aan.

- Walik en Riethoven liggen aan de noordzijde van de N397 in een bosrijk gebied. Ten westen van Walik ligt het beekdal van de Run.

Topografische kaart met kernen

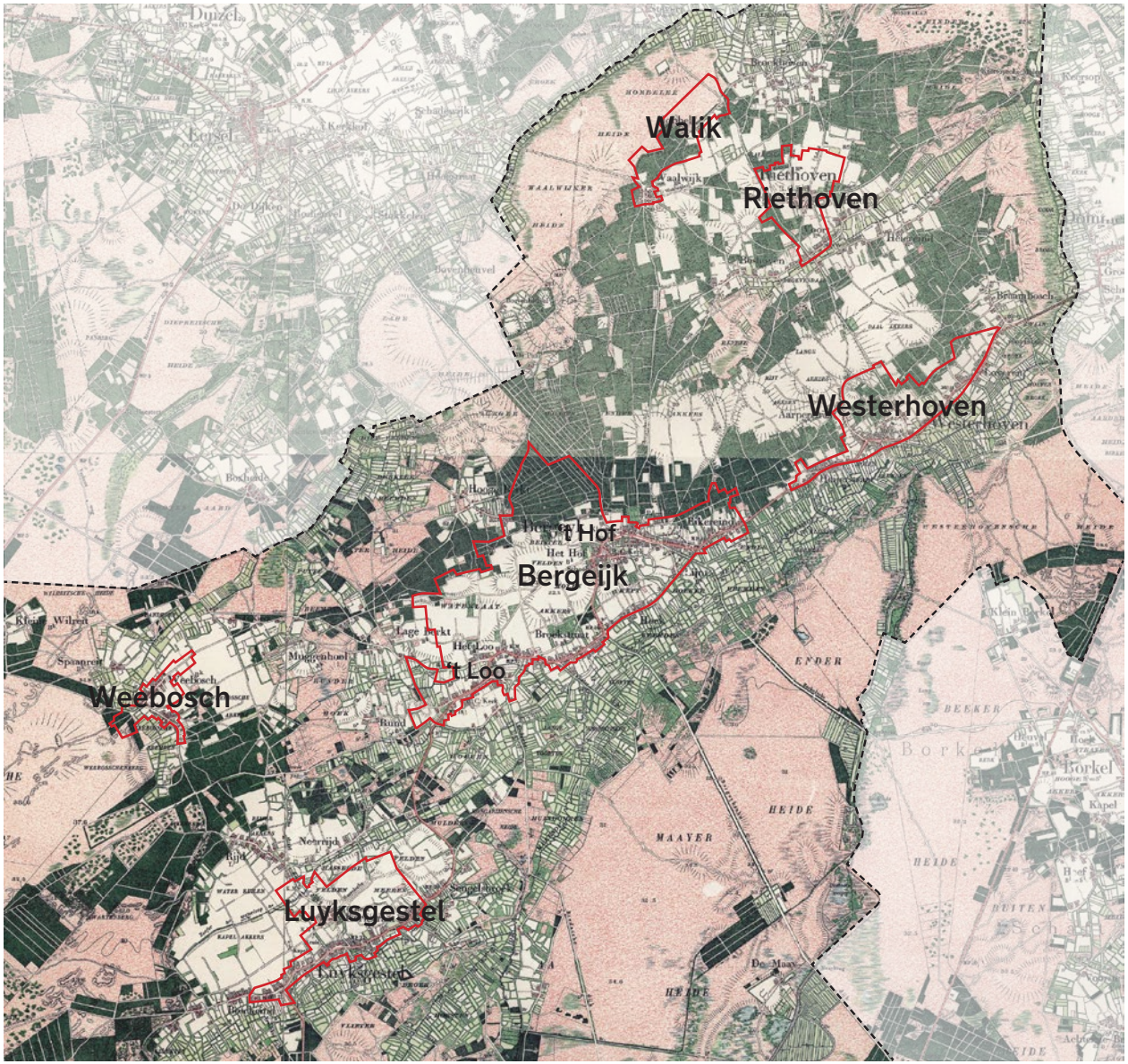
3.2 Het historisch gegroeide landschap

De verschijningsvorm van het huidige landschap wordt nog altijd bepaald door een eeuwenlang landgebruik dat gebaseerd is op landschapsecologische kenmerken, zoals geomorfologie, bodem en water.

- De beekdalen van de Run en de Keersop en hun zijstromen vormen een belangrijke basis voor het Bergeijkse landschap. De beekdalen zijn de nattere, laaggelegen zones waar vroeger enkel grasland op mogelijk was.

- De meeste kernen zijn ontstaan op de overgang naar de hogere gronden. Hieromheen lagen de akkercomplexen die eeuwenlang als zodanig in gebruik zijn geweest. Dit zijn nog steeds de vruchtbare bouwlanden.

- Buiten de akkercomplexen lagen grote stukken woeste grond, bestaande uit (natte) heidevelden. Dit waren de armere en vaak drogere gronden, waar lange tijd landbouw niet mogelijk was. Eind 19e eeuw is gestart met de ontginning van deze gronden voor bosbouw en landbouw.

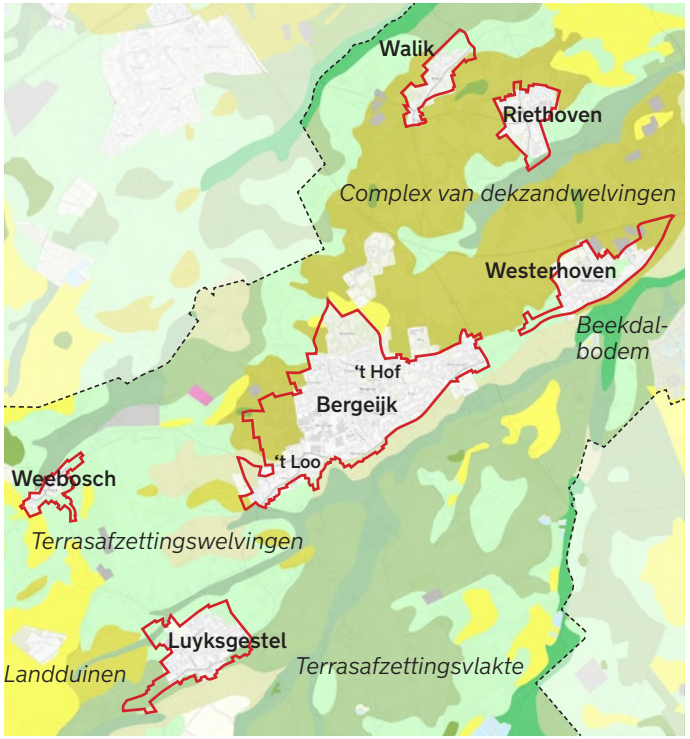


Historische kaart: situatie rond 1900

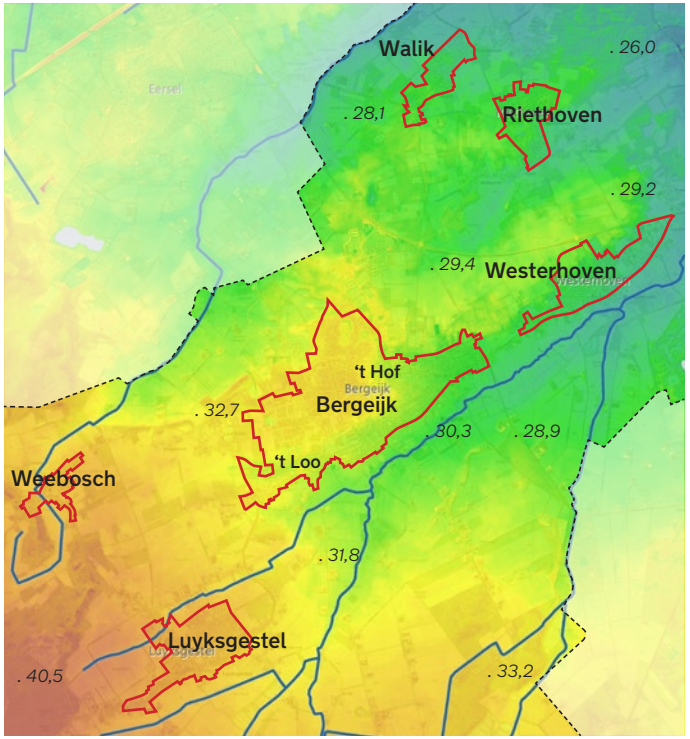
3.3 Overzicht abiotisch systeem

Het principe ‘bodem en water sturend’ vormt de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Kaarten van de geomorfologie, hoogtekaarten en grondwaterkaarten geven begrip van de situatie en inzicht per kern waar woningbouw op basis van de watersituatie niet mogelijk is.

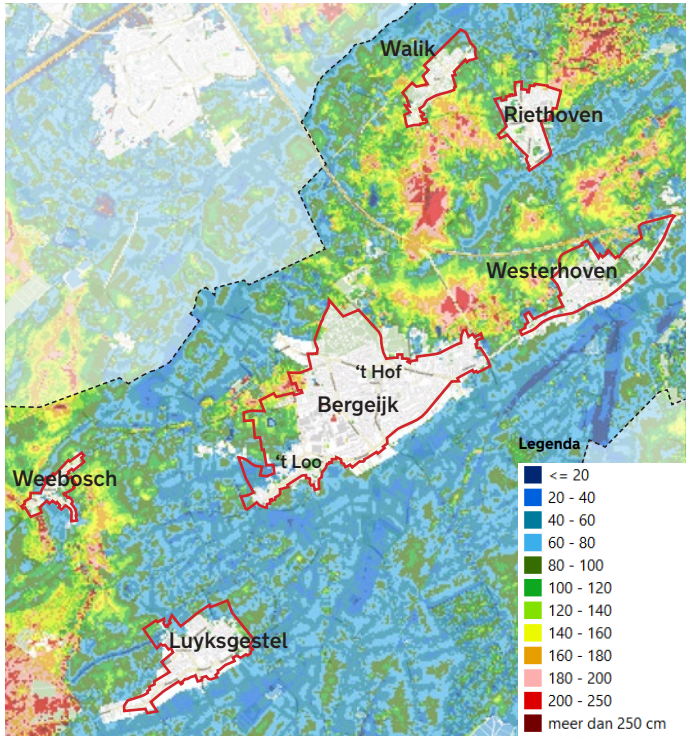
- De beken de Run en de Keersop ontspringen in of nabij de Gemeente Bergeijk. Zij beginnen als smalle stroompjes. Ter hoogte van het dorp Bergeijk vormt er zich een breder en duidelijker beekdal rondom de Keersop en rondom de Run. Dit is met name op de hoogte kaart goed zichtbaar.
- Ten zuiden van Luykgestel en ten zuiden van Riethoven ontspringen kleine stroompjes die zorgen voor fijnmazige geomorfologische verschillen.
- De beekdalen en stroompjes hebben hoge grondwaterstanden, de oude akkercomplexen op de dekzandwelvingen en de landduinen zijn droger.



Geomorfologie



Hoogte kaart



Grondwaterstanden (GHG)

3.4 Bovengemeentelijke beleidskaders

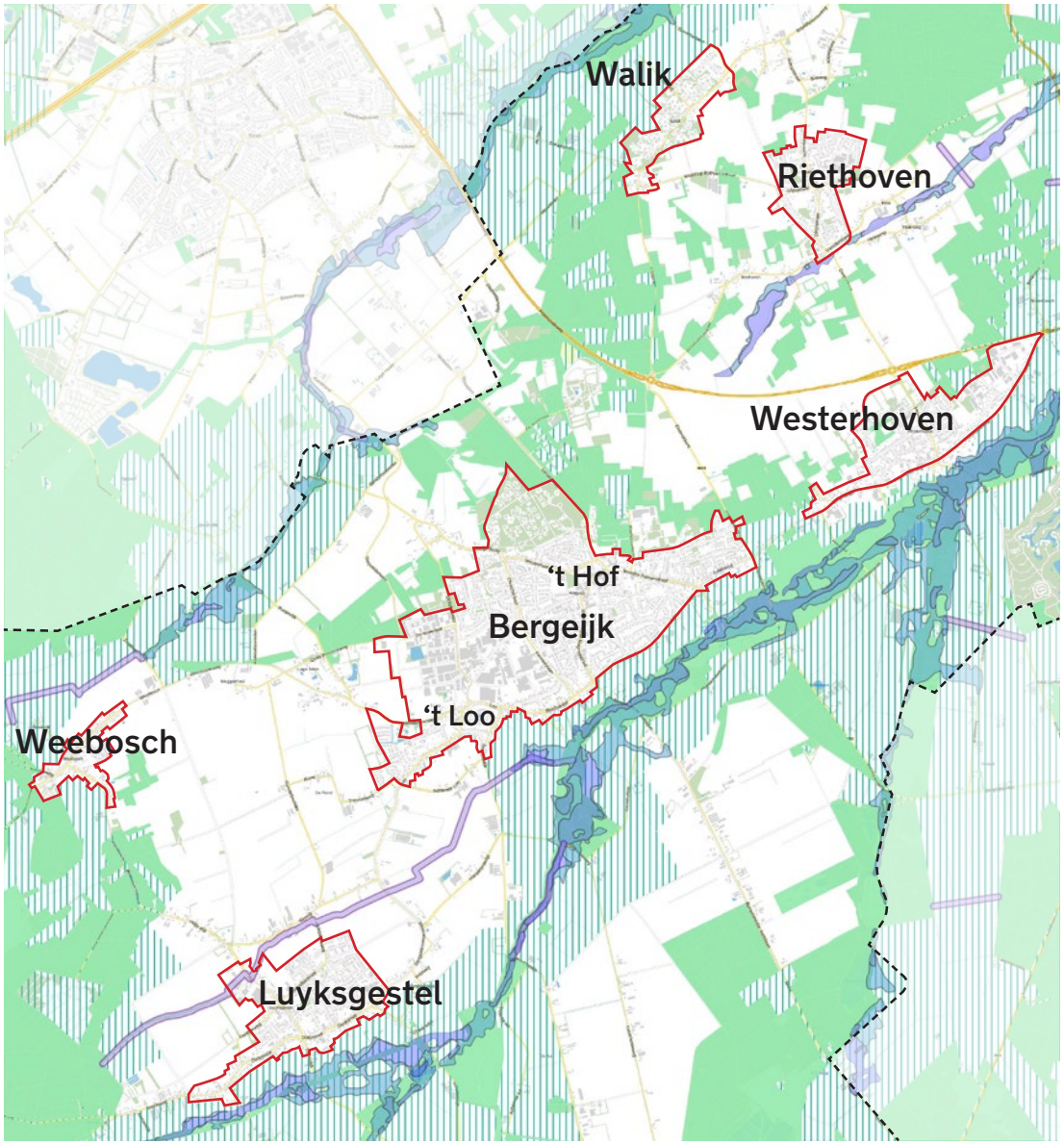
Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant
In de omgevingsverordening zijn een aantal gebieden aangewezen voor natuur-, water- en landschapsdoelstellingen. In deze gebieden zijn planmatige woningbouwontwikkelingen uitgesloten.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)
Natuurgebieden met de doelstelling de ecologische waarden en kenmerken te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Ook voor ontwikkelingen buiten het NNB moet aannemelijk worden gemaakt dat deze niet van negatieve invloed zijn de ecologische waarden en kenmerken.

Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone (EVZ)
Er ligt de doelstelling om het natuurnetwerk zo veel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten, door het verwezenlijken, behouden en beheren van ecologische verbindingszones.

Groenblauwe waarden
De groenblauwe waarden liggen als een buffer tussen het Natuurnetwerk en omliggend agrarisch en/of stedelijk gebied. Ook binnen deze zone is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken de doelstelling.

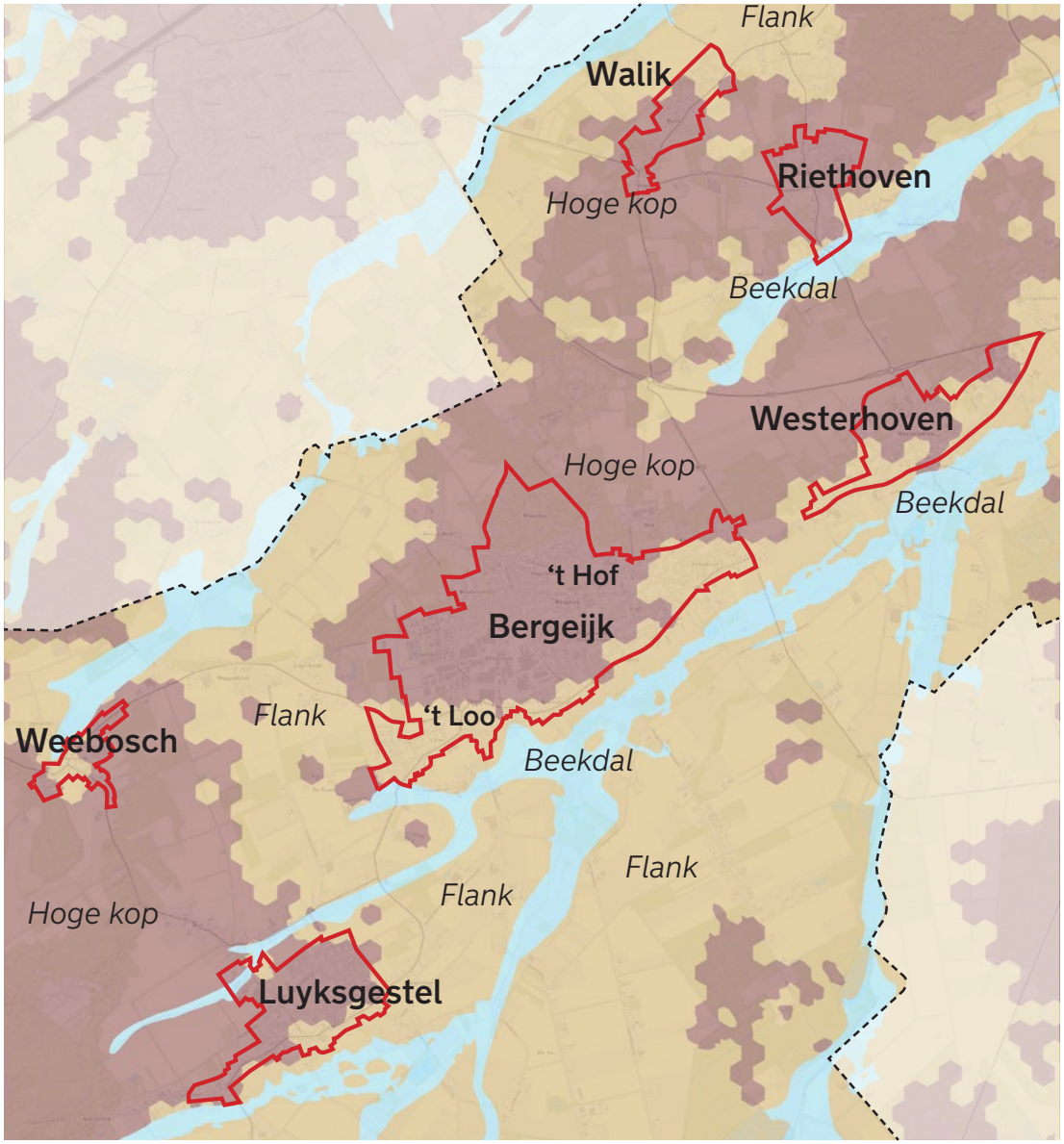
(Reserveringen voor) regionale waterberging
Bij zeer natte periodes kan in deze gebieden kan het water uit de beken tijdelijk vastgehouden worden. Op een later moment, wanneer de waterstanden in de beken en rivieren zijn gedaald, wordt het water alsnog afgevoerd.



Omgevingsverordening met natuur- en waterdoelstellingen

Nota handelingsperspectieven Waterschap de Dommel (2023)
In het nieuwe beleid van het waterschap is het toekomstig perspectief op het watersysteem is geschetst met bijbehorend handelingskader. De focus is gelegd op het vasthouden van water. Niet alleen het beekdal, maar het hele landschap wordt hierin beschouwd. Het landschap is opgedeeld in: hoge koppen, flanken en beekdalen. Het beleid heeft verstrekkende gevolgen voor de locaties voor woningbouw.

- *Hoge kop: inzetten op infiltratie, in basis geschikt voor woningbouw. Beregening is niet meer wenselijk.*
- *Flank: overgangsgebied (vaak goede agrarische gronden), woningbouw is hier afweegbaar.*
- *Beekdal: nattere gronden door kwel en ruimte is nodig voor waterberging, ongeschikt voor woningbouw.*



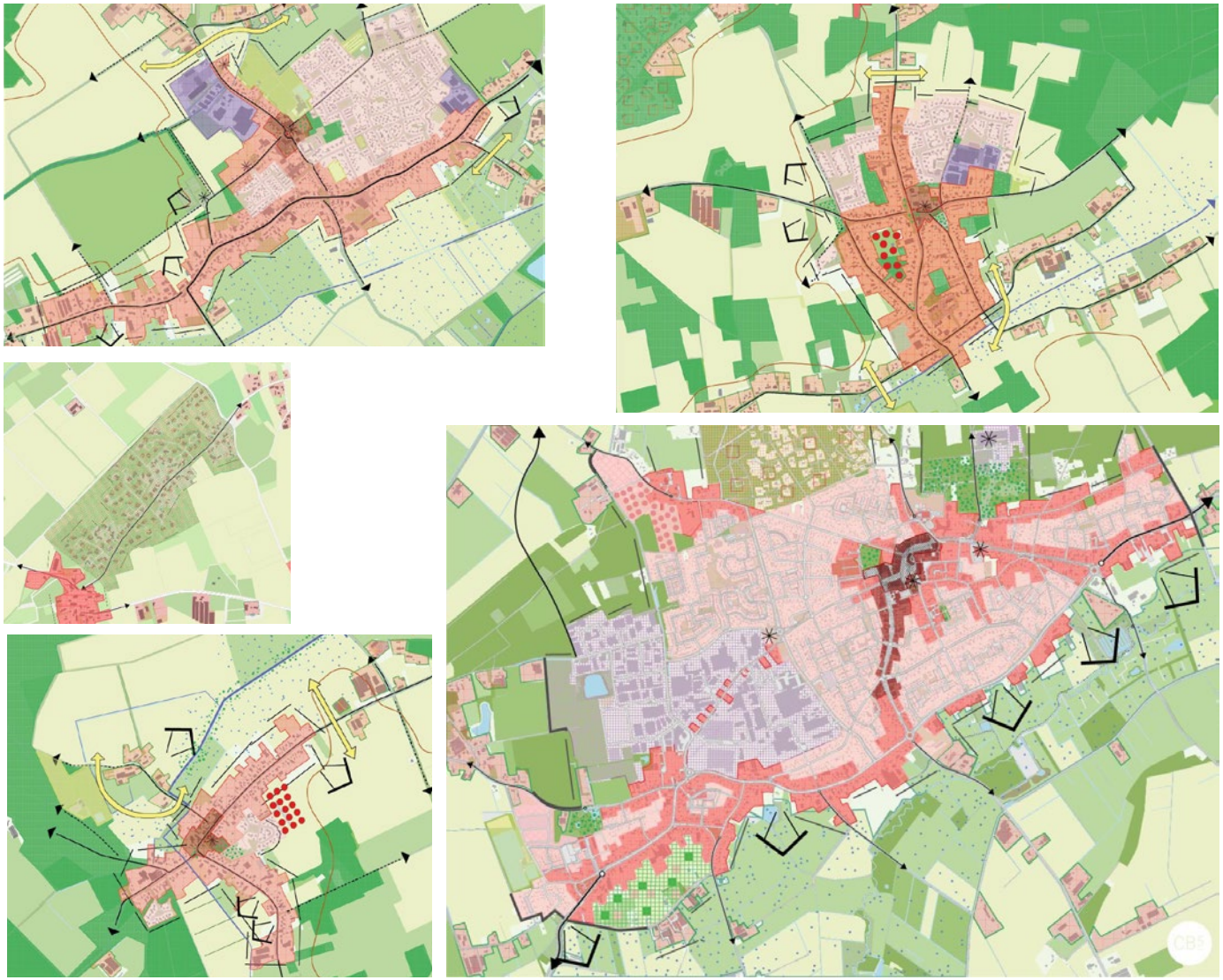
Handelingsperspectieven Waterschap

3.5 Belangrijke gemeentelijke beleidskaders

Omgevingsvisie (2022)
In de omgevingsvisie staat op hoofdlijnen omschreven onder welke koers gemeente Bergeijk inhoudelijke invulling gaat geven aan het strategisch beleid. De gemeente in beeld gebracht wat de kernkwaliteiten en opgaven van Bergeijk zijn. Vervolgens wordt er verder ingegaan op de drie centrale opgaven: leefbare dorpen, vitaal buitengebied en een sterke economische structuur.

Voor het buitengebied wordt er ingezet op meer landschappelijke en natuurlijke kwaliteit. Dat betekent dat er meer ingezet moet worden op landschap, klimaat, natuur en water.

Per kern is aangegeven welke ambities er liggen en hoe de gemeente Bergeijk de ontwikkeling van de kern voor zich zien. Dit is vertaald in een kaartbeeld, zie hiernaast. Dit zijn de kaders voor toekomstige ontwikkelingen in dat gebied.



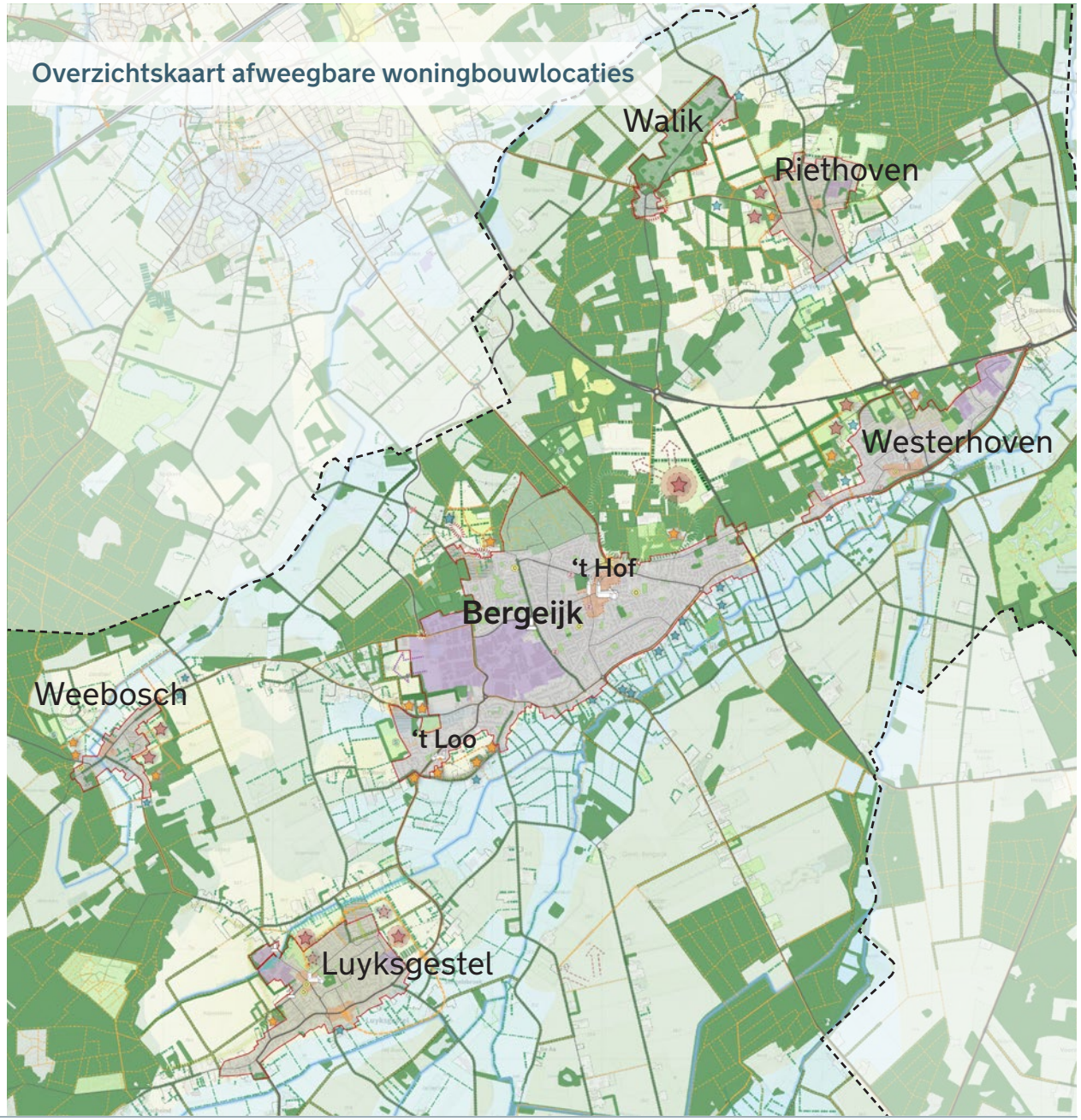
Perspectief per dorp (uit Omgsvingsvisie Bergeijk)

4. Samenvatting en conclusies per kern

Samenvatting per kern

Op de volgende pagina's is per kern een samenvatting gemaakt bestaande uit:

1. Korte typering van de kern
2. Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven
3. Ruimtelijke karakteristiek per dorpsrand
4. Kansen en opgaven per dorpsrand
5. Conclusie woningbouwmogelijkheden met een overzicht van afweegbare locaties



Legenda

Huidige situatie

- Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
- (Hoofd)wegenstructuur
- Recreatieve routes en zandpaden
- Historische opbouw dorp
- Centrum met voorzieningen
- O Onderwijsvoorzieningen
- Z Zorgvoorziening
- S Sportvoorziening
- Nieuwe ontwikkelingen (in planvorming of uitvoering)
- Bedrijven/bedrijventerrein
- Groene plek/parkje
- Erven in het buitengebied
- houtwal/bomenrij
- Lanen
- Bos / bosschage
- Watergang
- Geurcontour veehouderij (achtergrondbelasting)
- Landschapstype: beekdal / jonge heide-ontginning / oude akkers

Analyse en visiekaarten

- Fraaie cultuurhistorische linten en buurtschappen
- Landschappelijke inpassing ontbreekt
- Dorpsentree
- Waardevolle zichten
- Toevoegen landschapselementen
- Groene verbindingen
- Nieuwe recreatieve routes
- Water vasthouden / vernatten

Ontwikkelmogelijkheden

- Zoeklocatie grootschalige woonontwikkeling
- Zoeklocatie enkel mogelijk na/in afweging met andere locatie
- Kleinschalige woonontwikkeling
- Transformatie van een bedrijfserf

4.1 Bergeijk

Typering kern

Bergeijk bestaat uit twee delen gescheiden door het bedrijventerrein Waterlaat. Het zijn de oude kerkdorpen ‘t Hof (ten oosten van het bedrijventerrein) en ‘t Loo. Zij zijn in de laatste eeuw aan aaneengegroeid en vormen samen het dorp Bergeijk.

‘t Hof

De oorspronkelijk straten waarlangs het dorp is ontstaan vormen nog altijd de hoofdstructuur van het dorp. Daaromheen zijn in de 20e eeuw de planmatige woonwijken gebouwd. Het centrum met veel voorzieningen ligt centraal in ‘t Hof.

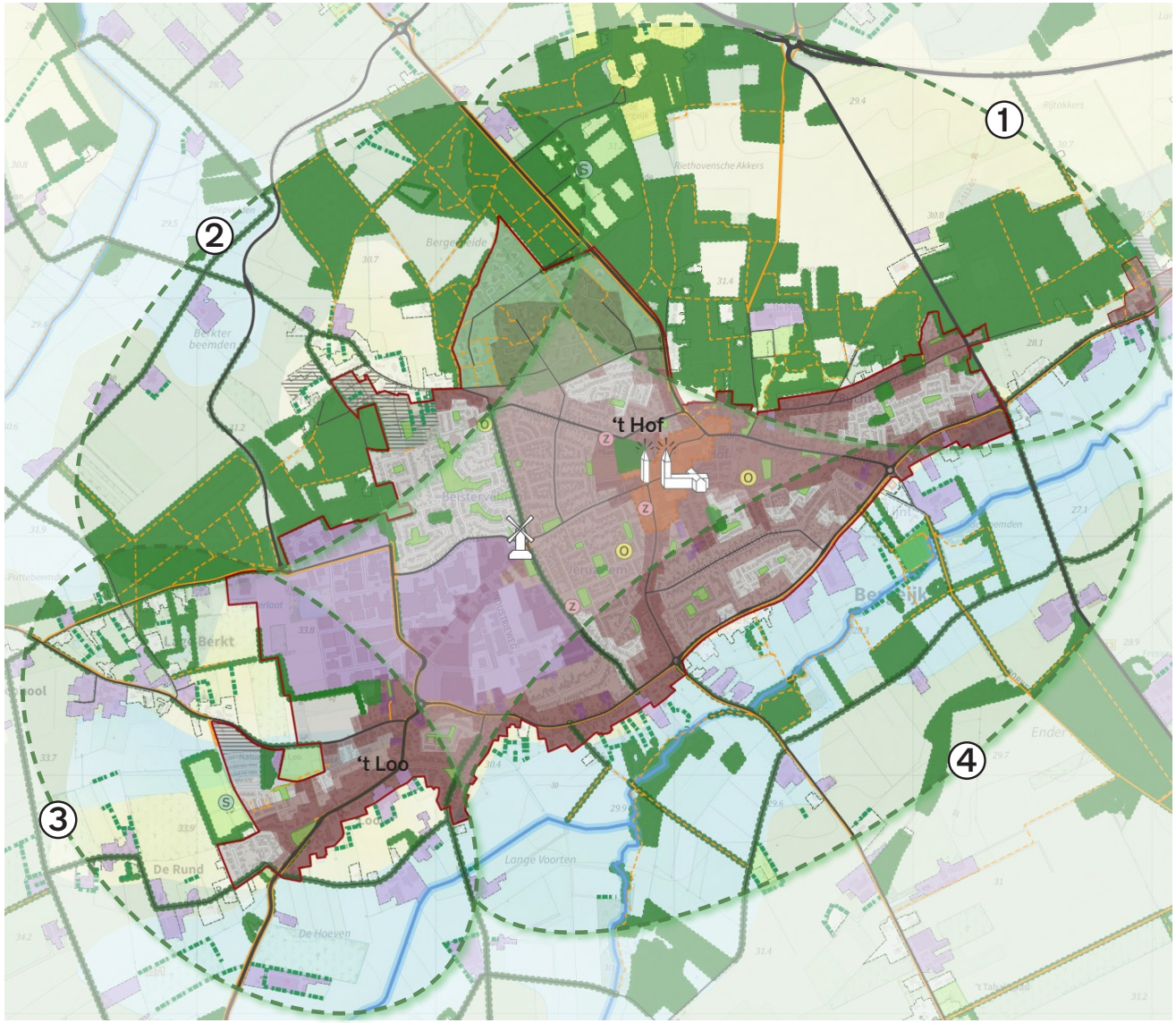
‘t Loo

Dit oude kerkdorp heeft een minder grote ontwikkeling doorgemaakt dan ‘t Hof. Het oude lint vormt nog altijd de hoofdstructuur. De laatste decennia zijn er enkele kleinere uitbreidingen geweest. ‘t Loo kent geen eigen centrum.

Overzicht dorpsranden

In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Bergeijk in vier delen opgesplitst.

1. Noordoostzijde Ploegpark, Enderakkers en Heijerstraat
2. Noordwestzijde Hooge Berkt en boscomplexen
3. Zuidwestzijde ‘t Loo, Waterlaat en Lage Berkt
4. Zuidoostzijde Beekdal van de Keersop



Structurenkaart Bergeijk

Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Interim omgevingsverordening (2022)

- Opgaves voor Keersop: versterken Natuurnetwerk Brabant (NNB) door realisatie ecologische verbindingszone (EVZ), groenblauwe mantel als bufferzone rondom natuur en (reservering) regionale waterberging.
- De bossen ten noorden en oosten van Bergeijk zijn onderdeel van het NNB. Open ruimtes zijn aangeduid met de groenblauwe mantel.

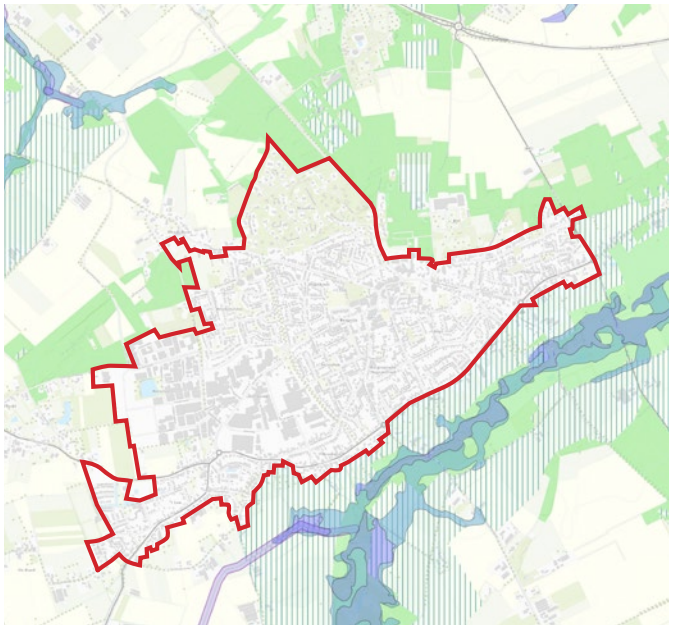
Grondwaterstanden

- Relatief veel natte gronden, ook buiten de beekdalen
- Opvallend droog gebied op de Enderakkers, nu in agrarisch gebruik.

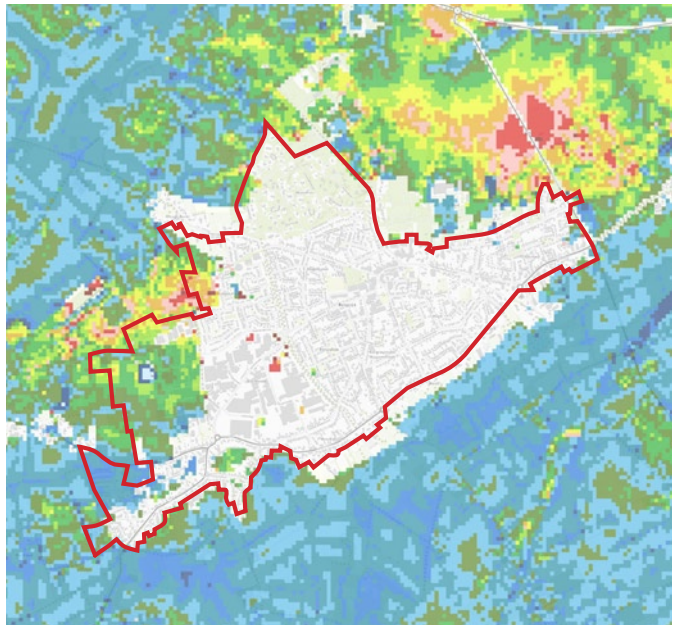
Watertransitie Waterschap de Dommel (2023)

- ***Handelingsperspectieven:***
- *Hoge kop: inzetten op infiltratie, in basis geschikt voor woningbouw. Beregening is niet meer wenselijk.*
- *Flank: overgangsgebied (vaak goede agrarische gronden), woningbouw is hier afweegbaar.*
- *Beekdal: nattere gronden door kwel, ongeschikt voor woningbouw.*

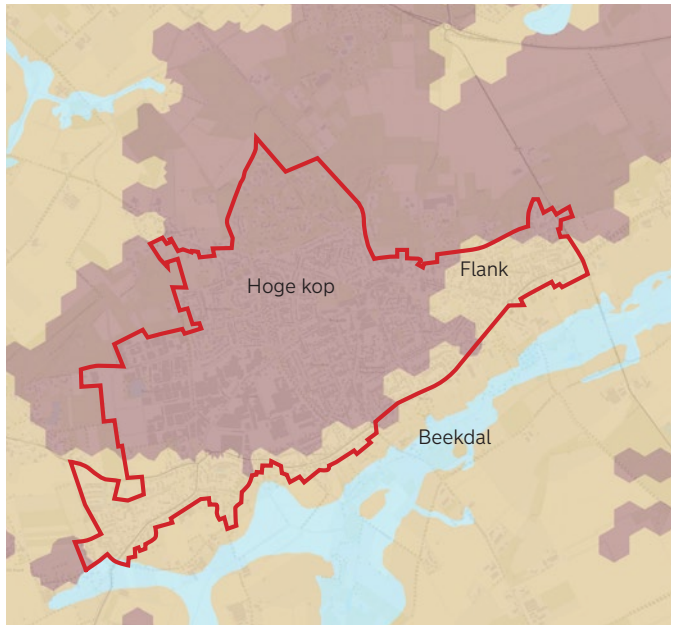
- Door het beekdal van de Keersop zijn de ontwikkelmogelijkheden aan de zuidzijde van het dorp zeer beperkt.



Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant



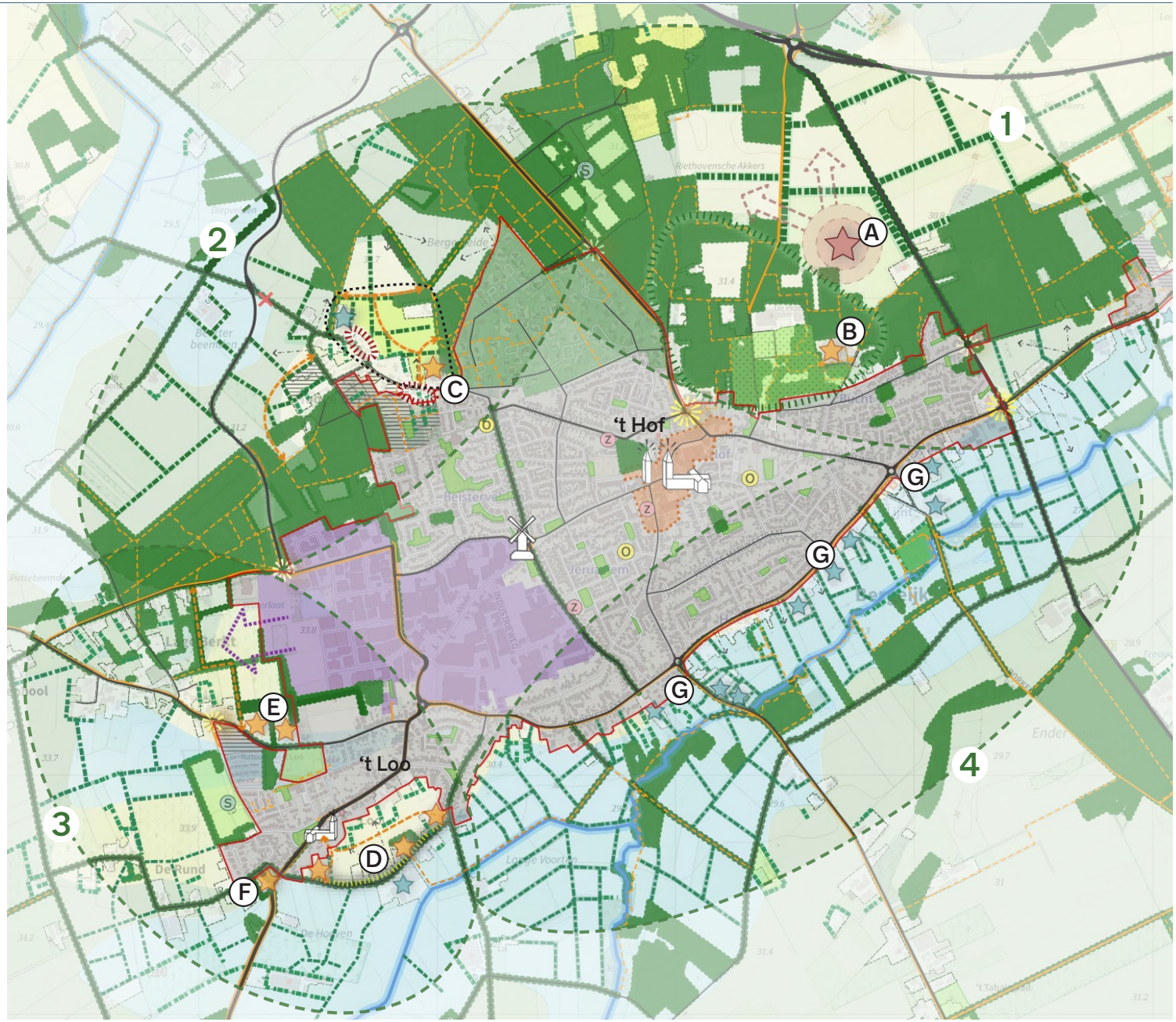
Grondwaterstanden (GHG)



Overzicht afweegbare locaties

Op basis van de analyse per dorpsrand zijn de afweegbare locaties rondom de kern Bergeijk in kaart gebracht en afgewogen. In de samenvatting hierna is de onderbouwing per dorpsrand uitgewerkt. Voor een afweging per locatie, zie deel B.

- A. Enderakkers
- B . Buchtdwarsstraat
- C. Hooge Berkt *(2 erven)*
- D. Achterste Loo *(3 erven)*
- E. Weebosserweg *(2 erven)*
- F. Treurenberg-Loo
- G. Transformatielocaties ten noorden van de Keersop *(meerdere erven)*



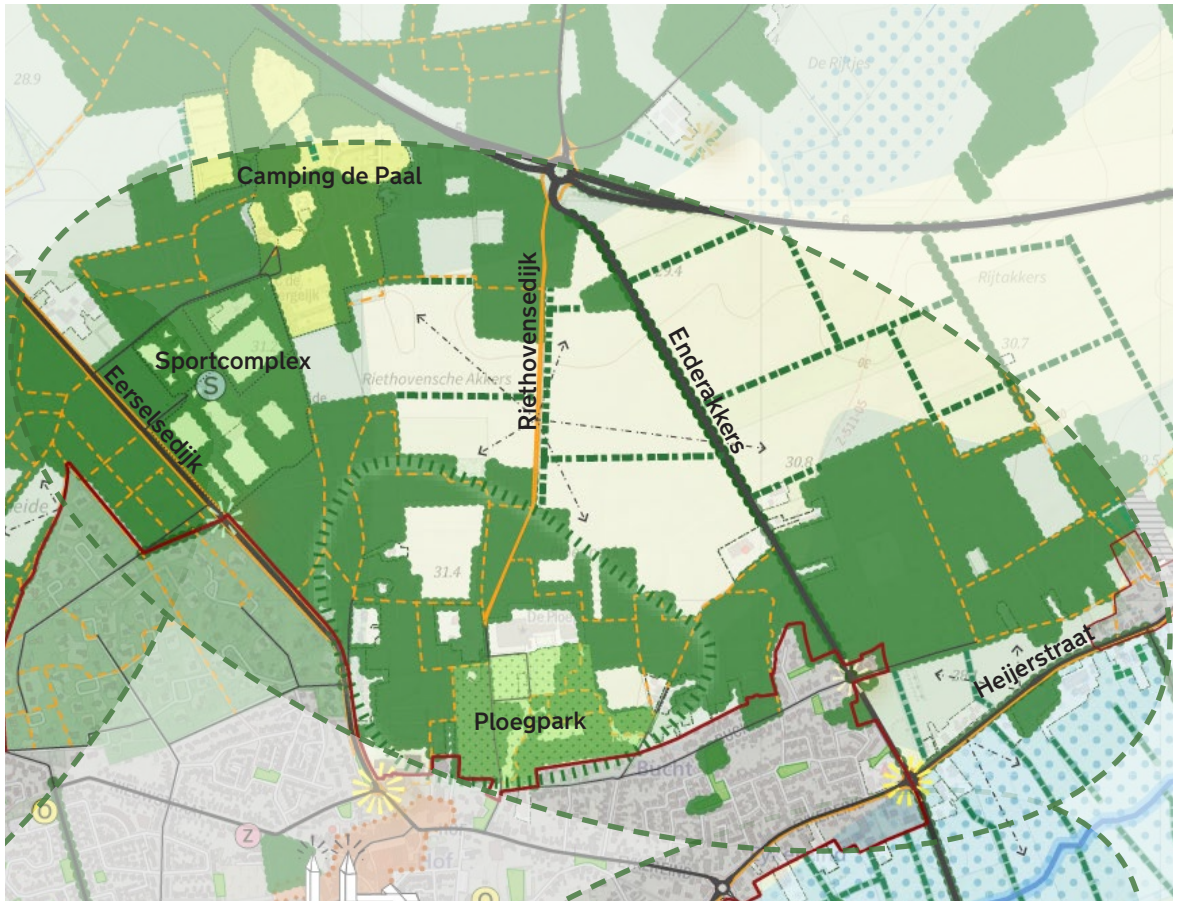
Dorpsrand 1. Noordoostzijde
Ploegpark, Enderakkers en Heijerstraat

Gebiedskarakteristiek

- Het Ploegpark en omgeving vormt een fraai groene dorpsrand van hoge recreatieve waarde, vlakbij het centrum van Bergeijk.
- De boscomplexen vormen een groene omzoming van Bergeijk. Daarachter ligt Enderakkers, een grootschalig en open agrarisch gebied. Dit gebied ligt op een hoge en droge kop met diepe grondwaterstanden.
- Heijerstraat is het overgangsgebied naar het beekdal. De zone ten zuiden van de weg is nat. De open ruimtes, zichten aan beide zijden van de weg zorgt voor een ruimtelijke en gevoelsmatige scheiding tussen Bergeijk en Westerhoven. De drukke weg Enderakkers vormt een barrière tussen de bestaande kern en deze gronden.

Kansen en opgaven

- Het Ploegpark koesteren als belangrijkste groene plek in het dorp.
- De gronden van het akkercomplex Enderakker hebben in de toekomst beperktere mogelijkheden in de reguliere agrarische teelten. In het beleid van waterschap De Dommel is aangegeven dat na 2030 er geen beregening meer zal mogen plaatsvinden omdat zij onder de 'hoge koppen' valt (handelingsperspectieven).
- Het versterken van de ecologisch waarde van het gebied Enderakkers met groenblauwe dooradering.
- Landelijke uitstraling en zichten over het landschap en beekdal langs Heijerstraat koesteren. Voorkomen dat de kernen Bergeijk en Westerhoven aan een groeien.



Opgavenkaart - Dorpsrand 1

Conclusie: mogelijkheden woningbouw

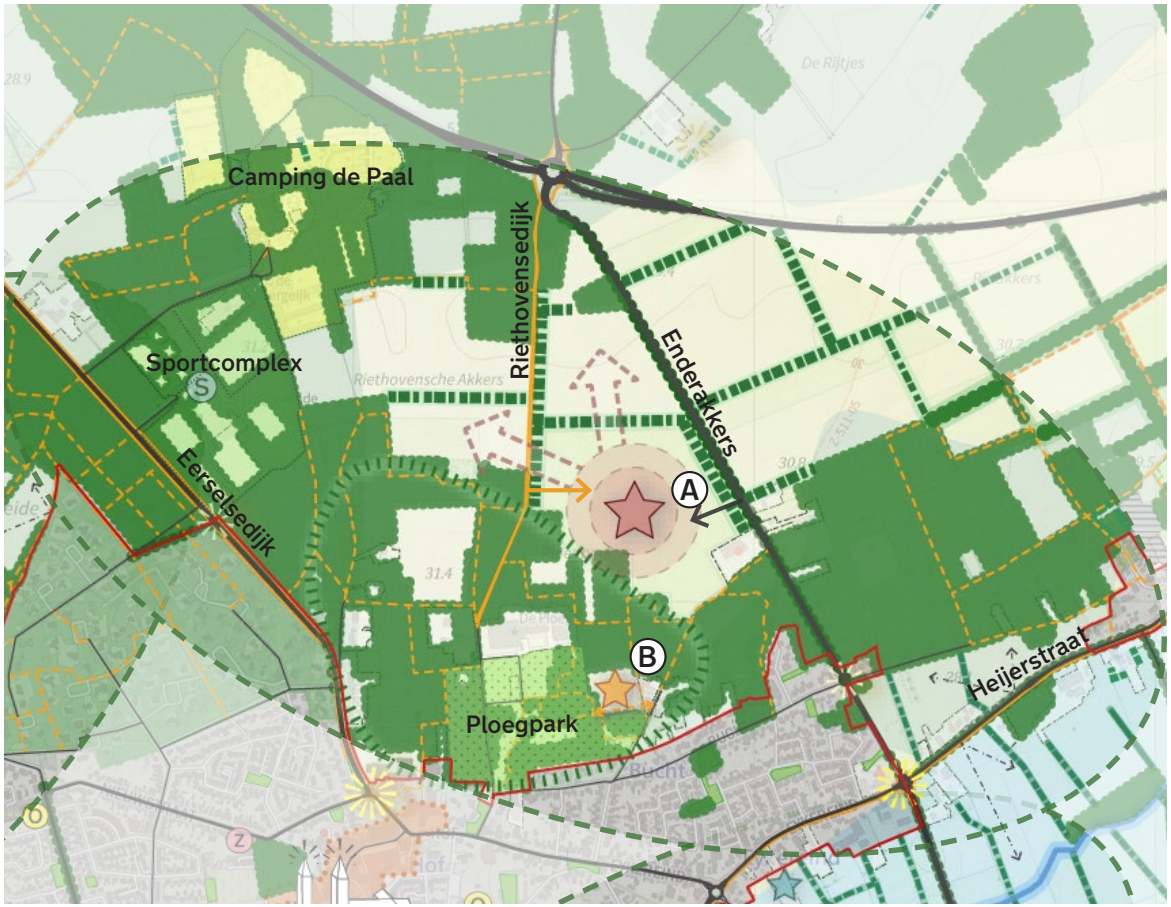
Door de ligging van de dorpsrand aan de bosgordel met de vele recreatieve en sportieve voorzieningen, is een ontwikkeling direct aan het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. De weg Enderakkers vormt, ter hoogte van Heijereind, de afronding van de kern en is een barrière voor een verdere stedelijke uitbreiding naar het oosten. Tevens bevat een deel van het gebied ten noorden van de Heijstraat hoge grondwaterstanden en bevat het een het een beleidsaanduiding groenblauwe mantel, wat geen verstedelijking toestaat.

Een grootschalige ontwikkeling is voorstelbaar aan de noordzijde, het gebied tussen Enderakkers en Riethovensedijk. Dit gebied ligt op een 'hoge, droge kop' met diepe grondwaterstanden. Een woonontwikkeling op deze plek betekent een sprong over het Ploegpark en de bosgordel voor de kern Bergeijk. De locatie kan direct op de weg Enderakkers ontsloten worden. Via de Riethovensedijk is een goede aansluiting voor langzaam verkeer mogelijk. Het park, centrum en voorzieningen zijn voor langzaam verkeer nabij.

Overzicht locaties

A. Enderakkers

Het betreft een open gebied, met relatief weinig landschappelijke waarden. Deze locatie heeft de meeste potentie voor de gemeente Bergeijk om hun grote woonopgave te laten landen. De grootte en invulling van het gebied zal nader moeten worden onderzocht in een proces naar een integrale gebiedsvisie. Uitgangspunt is dat locaties vanuit Enderakkers worden ontsloten met auto, zodat de kwaliteiten van de Ploegpark en bossen zo min mogelijk worden belast en dat er een stevig, bosrijk landschappelijk raamwerk wordt uitgewerkt. Dit raamwerk kan tevens zorgen voor een aangenaam en prettige leefomgeving zonder hittestress en met functies voor klimaatadaptatie, spelen en biodiversiteit.



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties - Dorpsrand 1

B. Buchtdwarsstraat

De open ruimte aan rand van het Ploegpark leent zich, door ligging nabij het centrum, voor een kleinschalige ontwikkeling /bijzondere woon(-zorg) ontwikkeling binnen de boskamer. Voorwaarden: het beter recreatief verbinden van Bucht en Ploegpark.

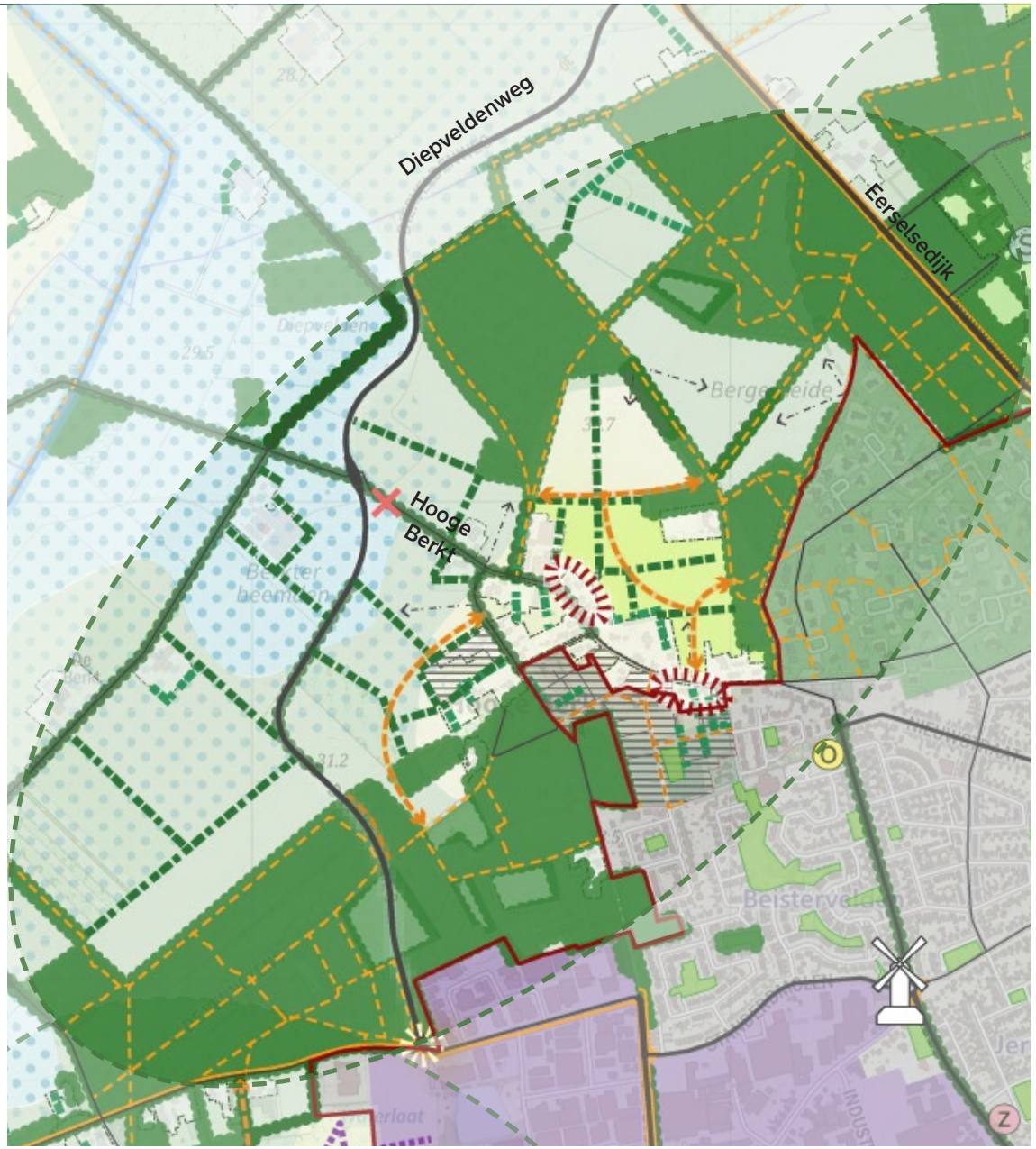
Dorpsrand 2. Noordwestzijde
Hooge Berkt en boscomplexen

Gebiedskarakteristiek

- Hooge Berkt is een oud gehucht op een akkercomplex. Enkel aan de noordzijde is de sfeer oud agrarische sfeer nog beleefbaar. Door de ontwikkeling Hooge Berkt fase 2 raakt het oude gehucht Hoge Berkt verweven met de kern. Het omliggende landschap is recreatief beperkt ontsloten terwijl de recreatieve druk zal toenemen.
- Het noordelijk deel van de Hooge Berkt heeft nog goede, vruchtbare agrarische gronden. De gronden tussen Stokskesweg en de van Diepveldenweg zijn relatief nat en zullen in de toekomst natter worden.
- De noord- en zuidzijde van deze dorpsrand kenmerkt zich door fraaie boscomplexen. Veel wandelaars weten het gebied aan de Eerselsedijk te vinden: het is een belangrijk uitloopgebied voor het dorp.

Kansen en opgaven

- Authentieke sfeer van oud agrarisch gehucht Hooge Berkt koesteren. Beleving van het kleinschalige landschap (kampenlandschap) behouden en versterken. De gronden lenen zich voor een kleinschalig voedsel-initiatief à la Herenboeren, waarbij er tevens mogelijkheden voor openbare wandelommetjes in het direct aanliggende landschap worden gecreëerd als aanvullend uitloopgebied voor het dorp.



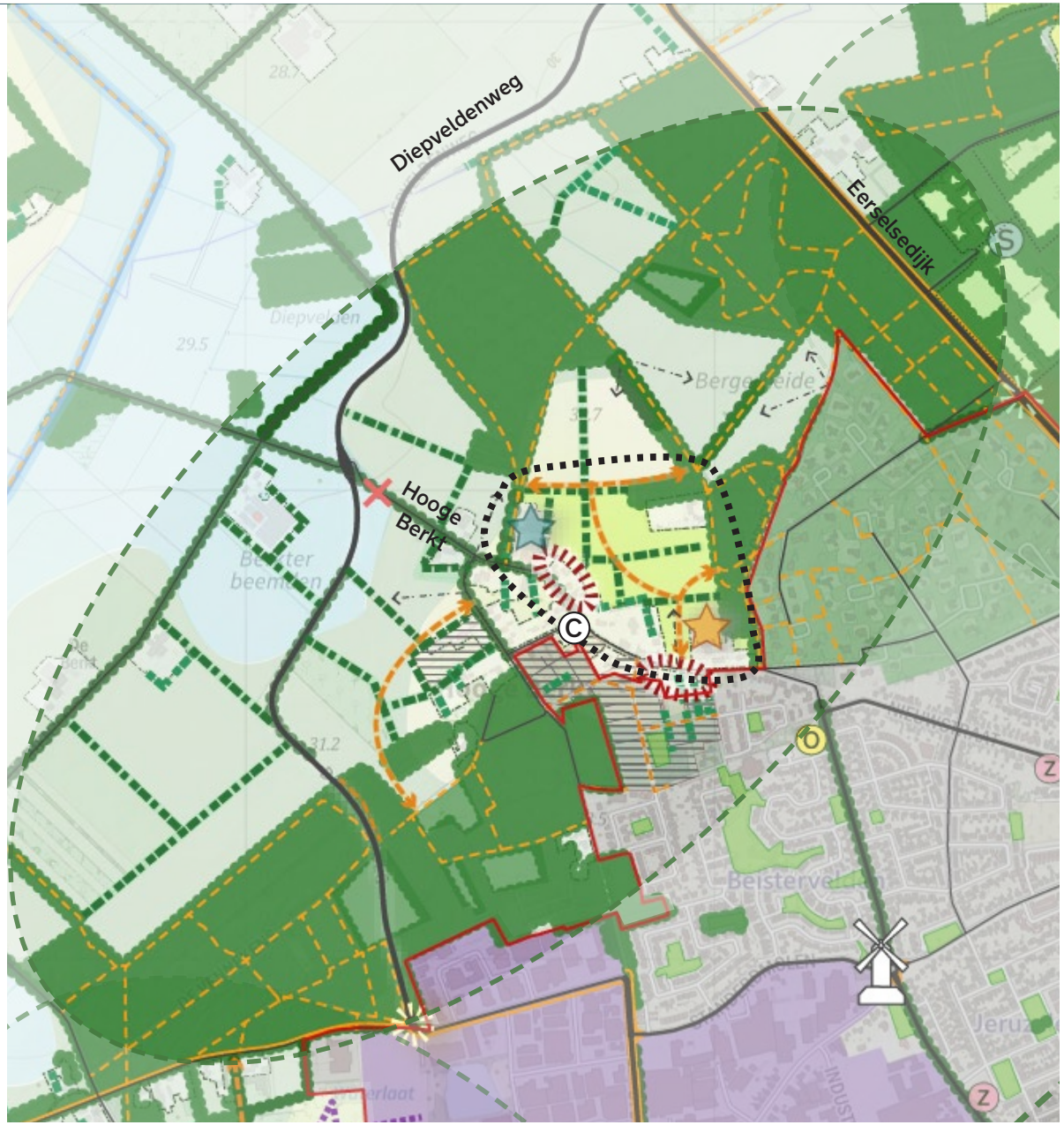
Opgavenkaart - Dorpsrand 2

Conclusie: mogelijkheden woningbouw

Ontwikkelingsmogelijkheden aan deze zijde van het dorp zijn beperkt door de bossen met beleidsduiding Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel uit de Interim Verordening Ruimte.

Voor het gebied ten noorden van de Hooge Berkt heeft een grootschalige ontwikkeling te veel impact op de authentieke waarden van het buurtschap en noordelijk gelegen landschap. Het belang van een toegankelijk en aantrekkelijk landschap wordt nog belangrijker door de komst van ca. 300 tot 400 nieuwe bewoners ten zuiden van de Hooge Berkt. Enkele kleinschalige ontwikkelingen behoren wel tot de mogelijkheden. Dit zijn twee locaties: een transformatielocatie van een bestaand bedrijfserf en de ontwikkeling van een klein erf in de zuidoosthoek. Speciale aandacht vraagt de inbedding en landschappelijke inpassing van het wonen, gezien de fraaie authentieke omgevingskwaliteiten.

Een mooie kans ligt er om de (her-)ontwikkeling van deze erven te koppelen aan aanvullende wandelpaden over de akkers en een ontwikkeling van een kleinschalig, natuurinclusief agrarisch concept (bijv. Herenboeren). Dan zou dit gebied van bijzondere maatschappelijke meerwaarde voor het dorp kunnen worden.



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties - Dorpsrand 2

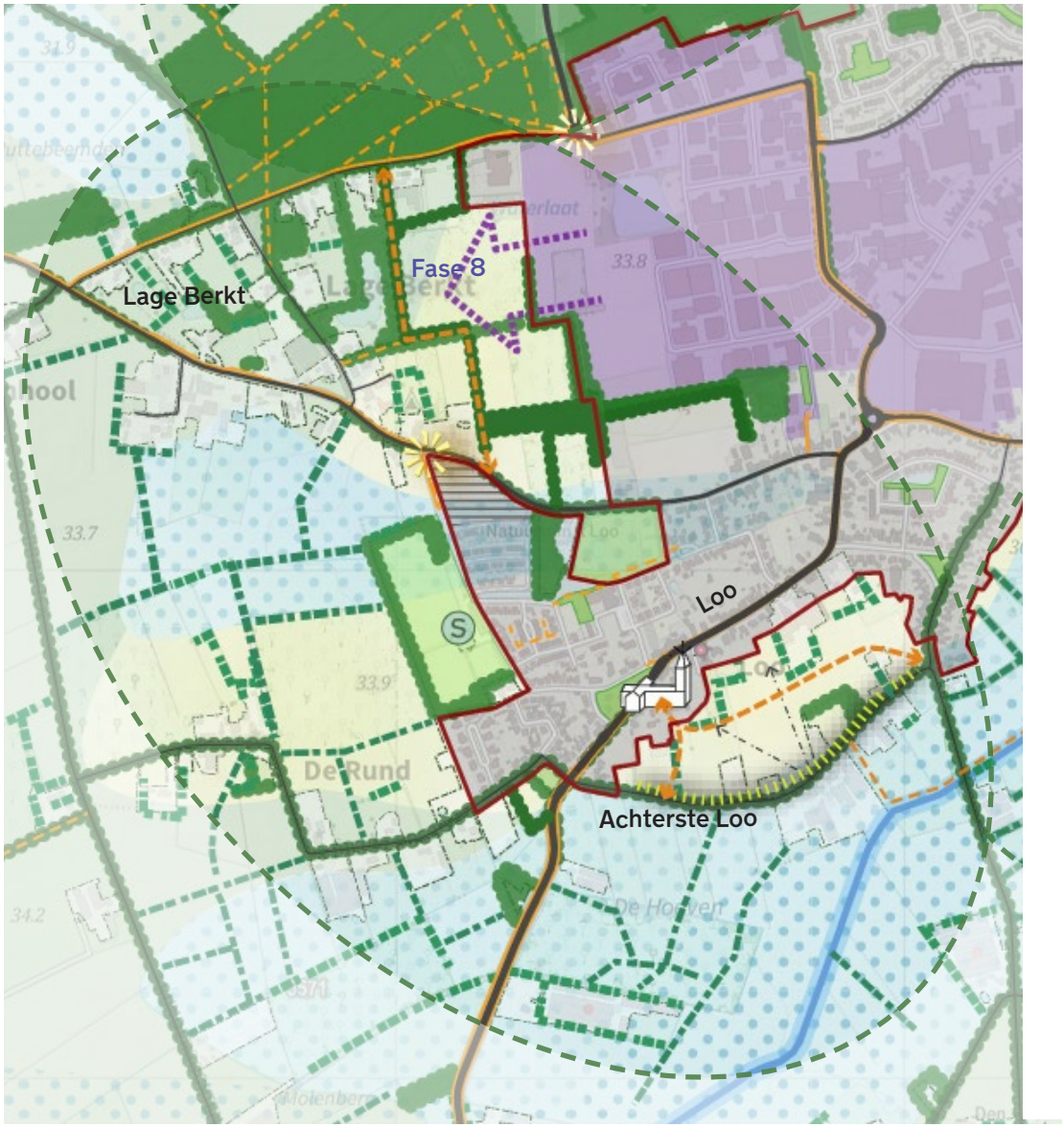
Dorpsrand 3 Zuidwestzijde
‘t Loo, Waterlaat en Lage Berkt

Gebiedskarakteristiek

- Voor bedrijventerrein Waterlaat staat de ontwikkeling van Fase 8 gepland. De ruimtelijke kwaliteit van het fraaie agrarisch gehucht Lage Berkt komt onder druk te staan door de uitbreiding. De inpassing/aansluiting van Fase 8 op de omgeving is nog niet nader gedefinieerd.
- De oude sfeer van de vroegere zelfstandige kern ‘t Loo is nog beleefbaar. ‘t Loo ligt op afstand van centrum van Bergeijk en voorzieningen. Het bedrijventerrein vormt hierin een barrière.
- Door de ontwikkeling van Terlo-Noord komt de entree van ‘t Loo ter hoogte van het Kerkpad te liggen.
- Een fraai plek is de oude dorpsakker Achterste Loo. Hier grenst het hoofdlint met kerk nog aan een oude akker. Dit vormt een fraaie dorpssilhouette. Het landschap is hier fraai en de historische situatie is nog herkenbaar. De dorpsakker is enkele vanuit de weg Achterste Loo beleefbaar.
- Het overige landschap rondom de zuidwestzijde van Bergeijk is grootschalig en zeer beperkt toegankelijk.

Kansen en opgaven

- Landschap aan oostzijde van Lage Berkt robuust vormgegeven (bos), als bufferzone tussen bedrijventerrein en bebouwingsconcentratie.
- Fase 8 Waterlaat: impact op omgeving beperken. Uitbereiding ontsluiten vanuit bestaand bedrijventerrein. Fase 8 stevig inpassen met bosstroken.
- Achterste Loo: het koesteren van het fraaie dorpsraanzicht en het versterken van de beleefbaar en toegankelijk van het landschap.
- Inzetten op vernatting en andere water- en klimaatdoelen in het beekdal.



Opgavenkaart - Dorpsrand 3

Conclusie: mogelijkheden woningbouw

Aan de noordzijde van deze dorpsrand is wonen niet wenselijk vanwege de ambitie om het bedrijventerrein Waterlaat uit te breiden. Het beekdal en de aansluitende gebieden met hoge grondwaterstanden zijn beperkend voor woonontwikkelingen rondom 't Loo. Ook de afstand tot het centrum van Bergeijk en geurcontouren van agrarische bedrijven beperken de mogelijkheden. Wel zijn er meerdere kleinschalige woningbouw mogelijkheden, zoals erven langs Achterste Loo en langs de Weebosscherweg. Zij vragen echter om een zorgvuldige inpassing.

Overzicht locaties

D. Achterste Loo

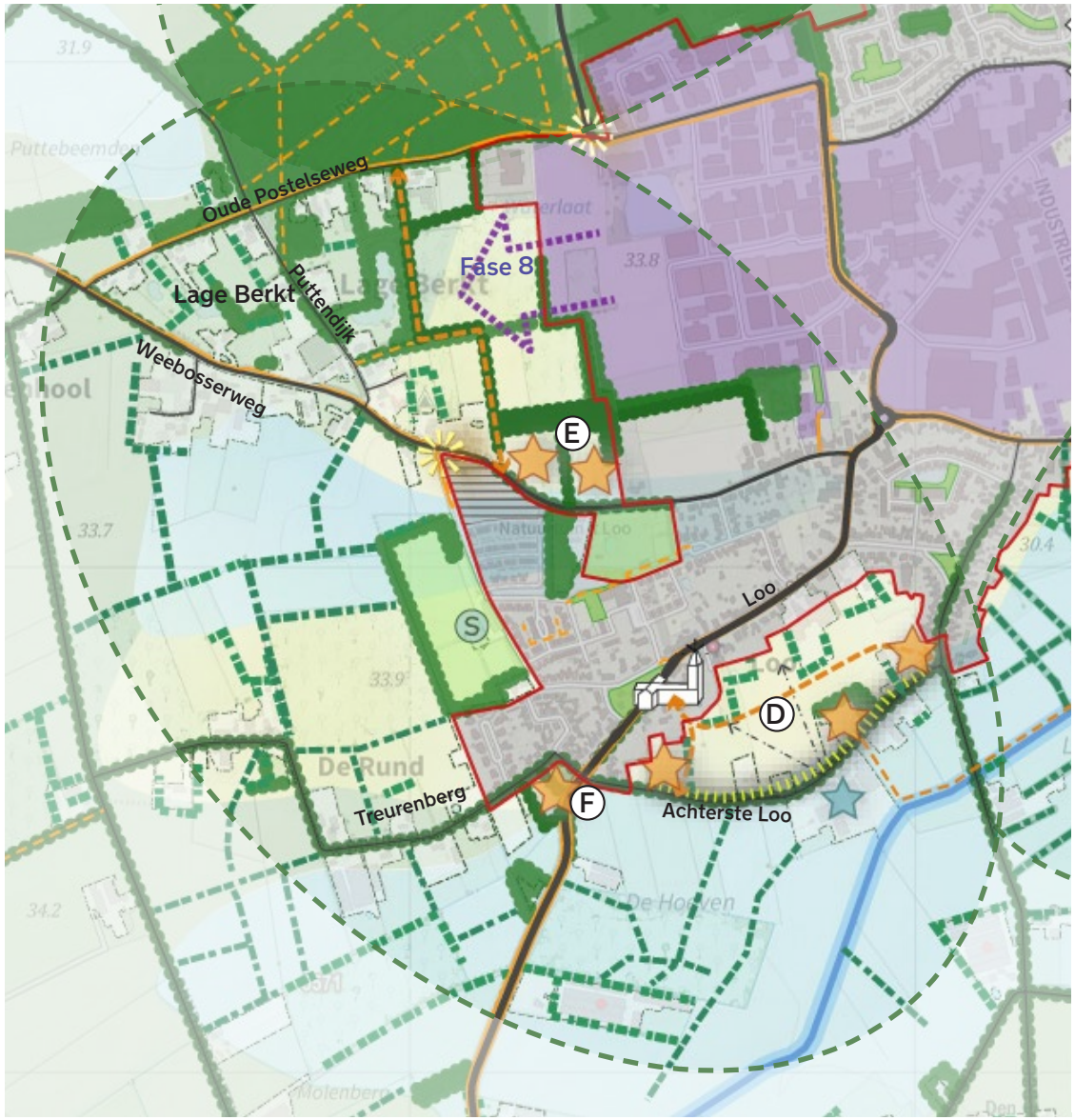
Ontwikkelingsmogelijkheden van meerdere erven op de oude dorpsakker van 't Loo. Plek wordt cultuurhistorisch hoog gewaardeerd. Voorwaardelijk is dat ontwikkeling geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden en zichten op de kerk(toren) behouden blijven. De tussen relatie van 't Loo en de oude akker worden versterkt met routes, het gebied wordt recreatief beter beleefbaar.

E. Weebosserweg

Mogelijkheden voor het ontwikkelen van meerdere erven/clusters in een bossetting aan de entree van 't Loo. Ontwikkelingen aan het lint Weebosserweg. Aandachtspunt zijn de hogere grondwaterstanden ter hoogt van Weebosserweg.

F. Treurenberg-Achterste Loo

Open perceel aan het lint. Locatie ligt naast speeltuin en tegenover woonwijk Den Horenman. Aandachtspunt is de milieucontouren van agrariërs in de omgeving.



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties - Dorpsrand 3

Dorpsrand 4 Zuidoostzijde
Beekdal van de Keersop

Gebiedskarakteristiek

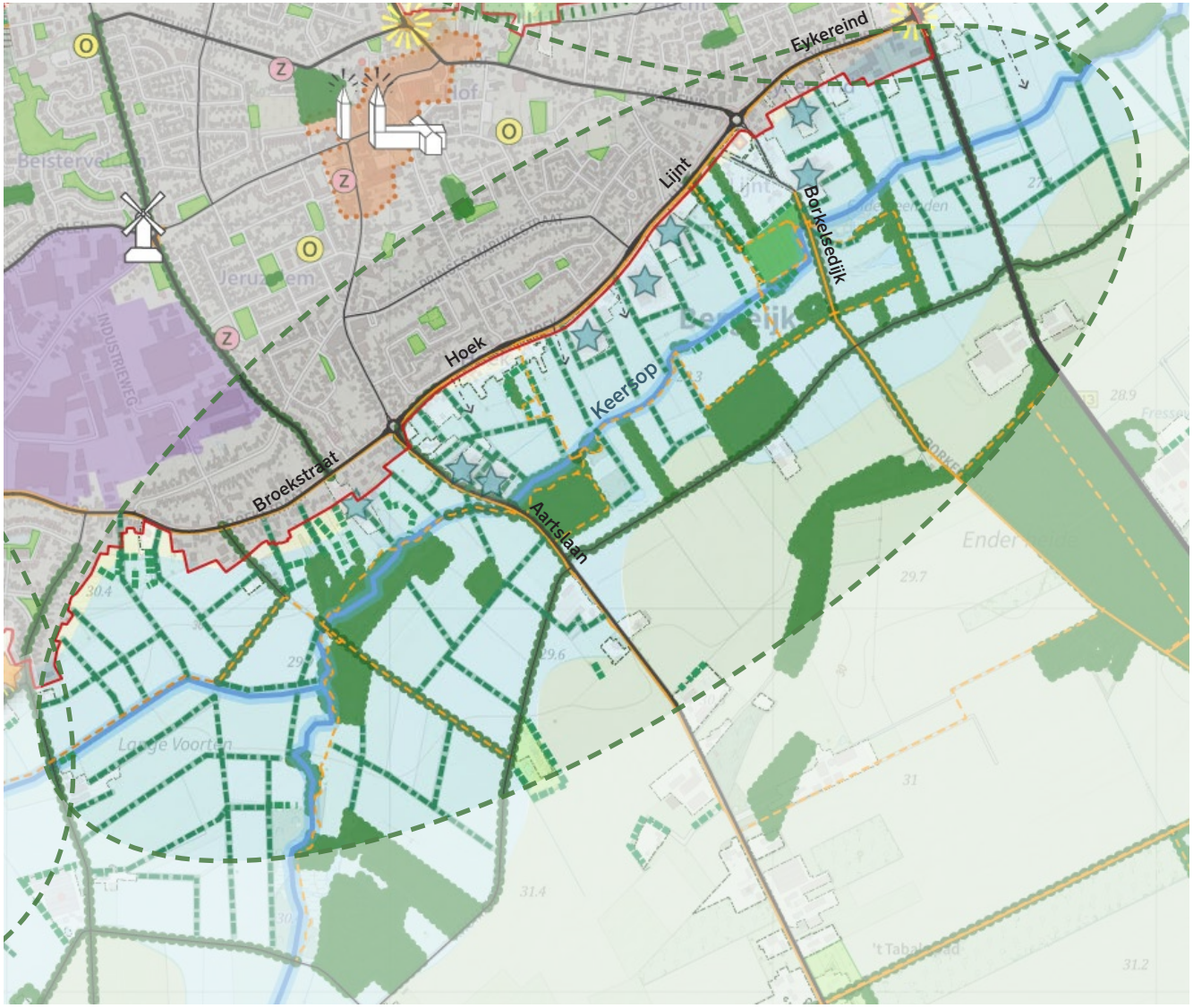
- De dorpsrand grenst volledig aan het beekdal, beleefbaar middels fraaie doorzichten vanaf de doorgaande weg. Deze doorgaande weg heeft ter hoogte van Hoek en Lijnt veelal landelijke uitstraling wat een kwaliteit is.
- Enkele grotere bedrijfserven, vaak met veel verharding en niet landschappelijk ingepast, zijn qua maat, schaal en voorkomen niet passend in het beekdal.

Kansen en opgaven

- De lager gelegen beekdalgronden zijn belangrijk voor klimaat- en natuurdoelstellingen. Zij zullen in de toekomst natter worden.
- Hoewel in het beekdal al enkele wandelroutes zijn, zijn er meer routes vanuit de kern van meerwaarde zodat het gebied als uitloopgebied voor bewoners van de kern nog meer betekenis kan krijgen.

Conclusie: mogelijkheden woningbouw

- De lager gelegen kwetsbare beekdalgronden sluiten woonontwikkelingen aan de zuidoostelijke dorpsrand van Bergeijk uit.
- De grotere bedrijfserven erven aan de dorpsrand of in het beekdal zijn, gezien hun ligging nabij de kern, aangewezen als mogelijke transformatie locaties. De erven zijn aangegeven met een blauwe ster in de kaart hiernaast. De mogelijke ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige contouren van de erven.



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties - Dorpsrand 4

4.2 Westerhoven

Typering kern Westerhoven

Westerhoven direct ten zuiden van de N397. Het dorp is ontstaan aan de doorgaande weg parallel aan het beekdal van de Keersop, op de overgang naar hogere en drogere akkergronden. Dit akkercomplex werd van oudsher omzoomd door een bosgordel, de ligging in deze bossen typeert het karakter van Westerhoven. Iets ten noorden van de doorgaande weg ligt het centrum met kerk en enkele voorzieningen.

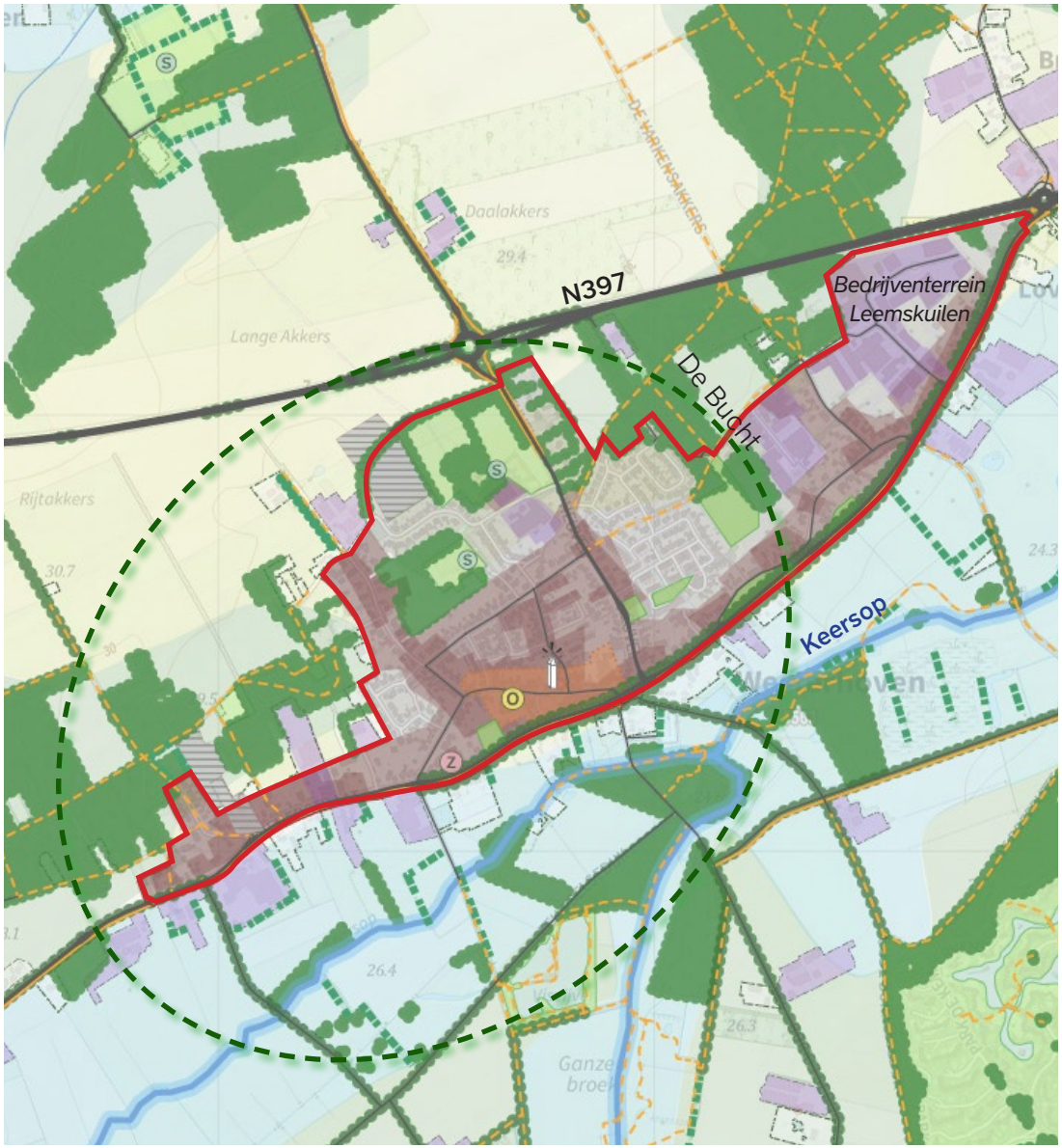
De oorspronkelijke wegen met langgevelboerderijen en erven waaruit het dorp is ontstaan, vormen nog altijd de hoofdstructuur. In de laatste eeuw heeft Westerhoven zich verder naar het noorden, in de bosgordel, ontwikkeld en zijn er kleinschalige uitbreidingen ontwikkeld tussen de linten.

Aan de noordzijde van Westerhoven, ter hoogte van het meest westelijke sportveld, staat een woningbouwontwikkeling gepland.

Begrenzing dorpsranden

Westerhoven heeft een duidelijke tweedeling: het westelijk deel waar het hart van het dorp zich bevindt, met woonbuurten en voorzieningen, en het oostelijk deel, bestaande uit het oude lint Loveren en bedrijvigheid hierachter.

In de studie is enkel ingezoomd op het westelijke deel van Westerhoven, omdat gezien de ligging van het bedrijventerrein, provinciale weg N397 en de beperkingen door het beekdal en natuur, er in het oostelijk deel geen mogelijkheden voor woningbouwlocaties zijn.



Structurenkaart

Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Watersituatie

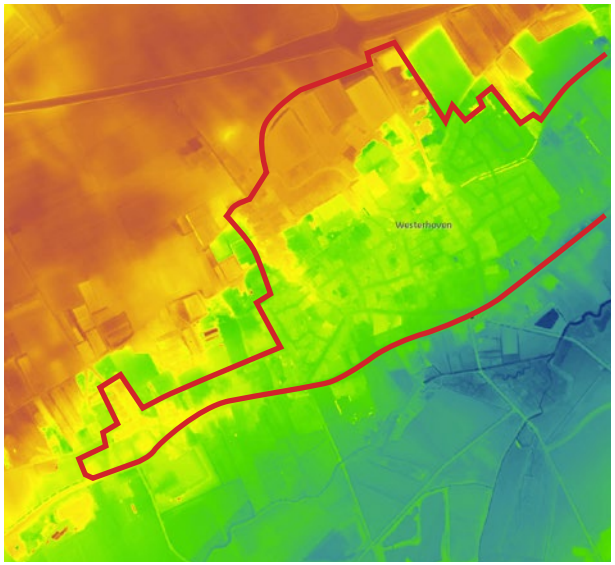
- Gronden direct aan de zuidelijke dorpsrand kennen hoge grondwaterstanden door kwel.
- Het agrarisch gebied westelijk van Westerhoven kent lage grondwaterstanden.

Handelingsperspectieven Waterschap

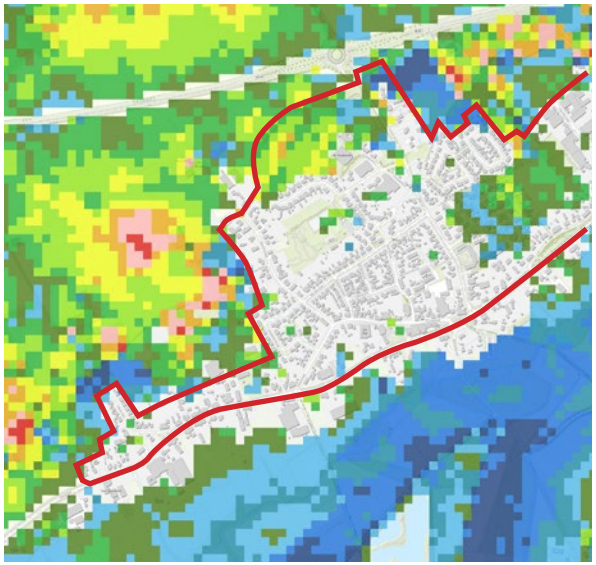
- Door het beekdal van de Keersop zijn de ontwikkelmogelijkheden aan de zuidzijde van het dorp zeer beperkt.
- Het noordelijk deel van Westerhoven is gelegen op een kop, deze gronden zijn volgens de handelingsperspectieven in basis geschikt voor woningbouw.

Interim omgevingsverordening

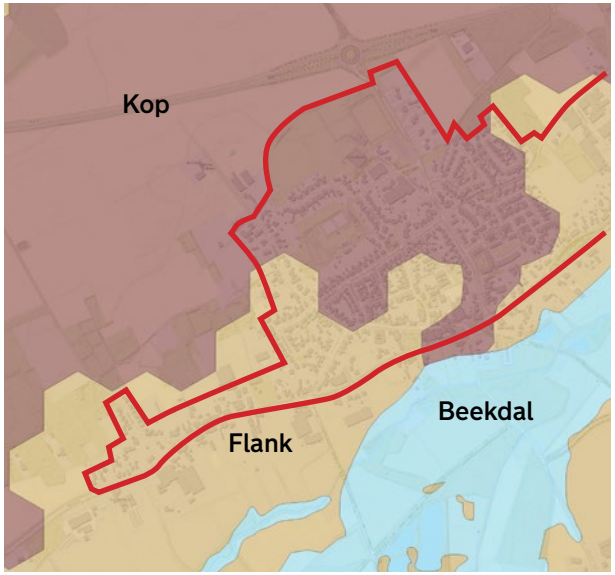
- De Keersop is aangewezen als Natura2000. De natuur rondom de beek is opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Hieromheen ligt de groenblauwe mantel als bufferzone.
- Aan de zuidoostzijde van het dorp reikt de groenblauwe mantel tot aan de dorpsrand.
- De bossen aan de noordzijde van Westerhoven zijn onderdeel van het NNB. Verschillende open ruimtes zijn aangeduid met de groenblauwe mantel.



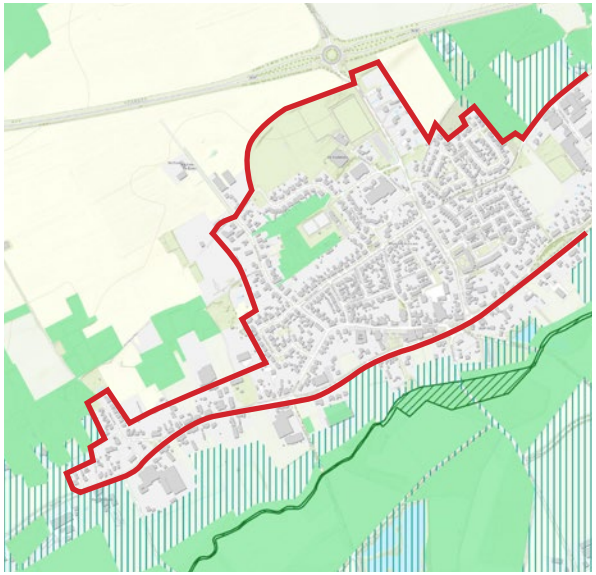
Hoogte kaart (AHN)



Grondwaterstanden (GHG)



Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)



Omgevingsverordening Provincie NB (2023)

Gebiedskarakteristiek

Zuidzijde

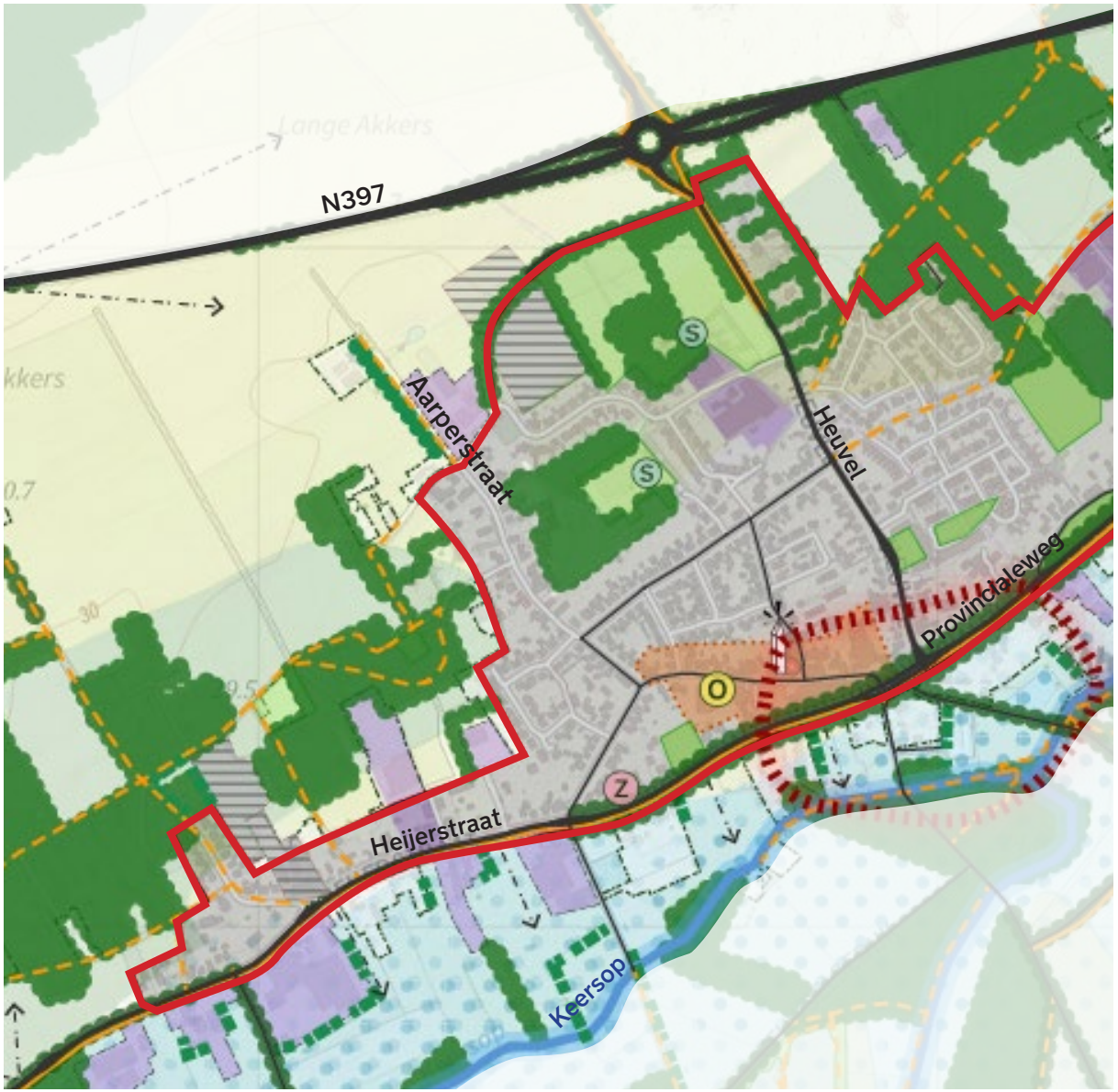
- Het dorp grenst direct aan het beekdal met hoge grondwaterstanden.
- De dorpsrand kenmerkt zich door een afwisseling van oude langgevel boerderijen, burgerwoningen en erven met een bedrijfsfunctie. Tussen de woon- en bedrijfserven zijn er vanuit de doorgaande weg, enkele fraaie doorzichten over het beekdal. De meeste woon- en bedrijfserven zijn groen inpast op enkele uitzonderingen na.
- Er zijn verschillende landelijke routes het beekdal in.

Noordwestzijde

- Bossen begrenzen deze dorpsrand.
- Er zijn verschillende wandelroutes in de bossen, die direct aansluiten op het dorp.
- Er zijn nog enkele kleine open ruimtes tussen dorp en bossen.

Noordzijde

- Relicten van de oude bosgordel liggen deels in de kern. Deze boscomplexjes bedden het dorp op een groene wijze in en bieden een visuele buffer naar de N397.
- Het sportpark bepaalt grotendeels de noordelijke dorpsrand.
- Er zijn weinig mogelijkheden voor ommetjes vanuit de kern.
- Het agrarisch gebied ten zuiden van de N397 is zeer open. Het gebied heeft lage grondwaterstanden.



Overzicht kansen en opgaven

Zuidzijde

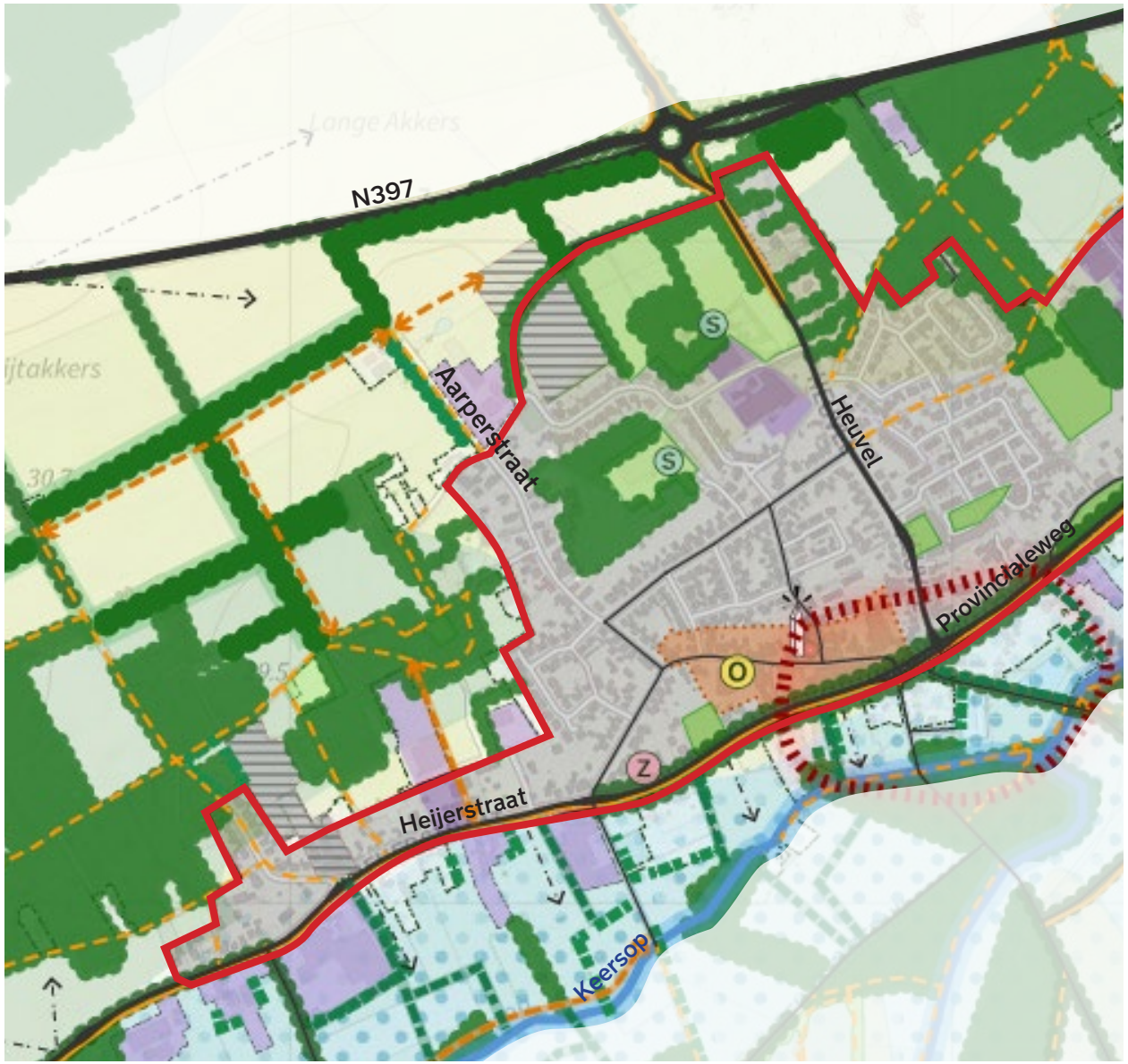
- Transformatie van bedrijfserven
- Extra mogelijkheden voor wandelpad naar beekdal
- Beekdal van de Keersop klimaatrobuust inrichten met ruimte voor vernatting, waterberging en natuurontwikkeling (traject voor herinrichting door het waterschap is gaande).

Noordzijde

- Het uitloopgebied voor het dorp vergroten met aantrekkelijk en toegankelijk buitengebied. Paden Westerhoven-Noord verknopen met de wandelroutes door de oude boszoom.
- Ontwikkeling van een kamerlandschap, passend bij de bosrijke omgeving. Karakteristiek huidige landschap doorzetten: houtwallen en bosstructuren. Draagt bij aan biodiversiteit, bossenstrategie en groenblauwe dooradering van het landschap en helpt tegen verdrogingsopgave van het gebied.

Noordwestzijde

- Koesteren authentiek kamerlandschap, bossen en zandpaden.



Opgavenkaart

Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

De kern Westerhoven heeft verschillende mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling met name in het noorden. Het betreffen hogere en drogere gronden en de landschappelijke kwaliteiten zijn relatief beperkt. Enkele kleinere locaties passen binnen bestaande open ruimten in de kenmerkende boszone. Door de structuur van bosstroken verder uit te breiden zijn er mogelijkheden om twee locaties in dezelde kenmerkende bosomgeving in te bedden passend bij de karakteristiek van Westerhoven.

In de zuidelijke dorpsrand, zijn er geen woningbouwontwikkelingen mogelijk buiten de bestaande erven, vanwege de natte beekdalgronden. Enkele bedrijfserven bieden een kans voor transformatie naar woonerven.

Overzicht locaties

- A. Westerhoven Noord Fase II
- B. Aarperstraat
- C. Achter Lente Akkers
- D. Lange Akkers
- E. Achter de Heuvel
- F. Achter de Heijerstraat
- G. Bedrijfserven ten noorden van de Keersop

Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

Samenhang locaties noordzijde

Er zijn meerdere voorstelbare woonmogelijkheden ten noordwesten van Westerhoven (A t/m D). Een goede auto-aansluiting op de Heuvel is van belang, waarbij de bestaande waardevolle zandpaden worden ontzien. Een integraal gebiedsconcept is nodig dat op hoofdlijnen de uitgangspunten voor het landschappelijk raamwerk, de (verkeers)ontsluiting en de samenhang van de locaties vastlegt, ook al worden zij gefaseerd ontwikkeld.

Grootschaligere locaties

A. Westerhoven Noord Fase II

- Ontwikkeling vindt plaats binnen nieuwe landschapskamer, sluit aan op de ontwikkeling Westerhoven Fase I en wordt ontsloten via Heuvel. De N397 wordt ingepast door een stevige bossingel.
- Ten oosten van de locatie, binnen een boskamer, kan een uitbreiding van het sportcomplex plaats vinden.

B. Aarperstraat

- Woonontwikkeling binnen een nieuwe boskamer. Locatie kan worden ontsloten op de Aarperstraat en via locatie A op Heuvel.
- Door de aanleg van wandelroutes wordt het uitloopgebied van Westerhoven en de relatie dorp-bosgebied versterkt.

Voor een uitgebreidere afweging, zie deel B van het document.

Kleinschalige ontwikkelingen

C. Achter Lente Akkers

- Ontwikkeling binnen landschapskamer achter Lente Akkers, onderdeel van gebiedsontwikkeling. Ontwikkeling is alleen voorstelbaar i.r.t. de ontwikkeling van locatie B Aarperstraat.

E. Achter de Heuvel

- Betreft een afgegraven perceel aan de N-weg. Alleen mogelijk wanneer er zich een mogelijkheid in het ontsluiten van het perceel naar de Heuvel voordoet.

Transformatielocaties

D. Lange Akkers

- Bedrijfserf aan de dorpsrand tussen mogelijke woonlocaties leent zich als transformatielocatie.

F. Veehouderij achter de Heijerstraat

- Dit erf en openruimte achter het lint ligt in gepast in het landschap, achter de lintbebebouwing van de Heijerstraat. De plek ligt nabij het centrum en leent zich specifiek voor kleinschalige bijzonder woon(-zorg)concept.

G. Bedrijfserven Heijerstraat

- Grotere bedrijfserven in de dorpsrand zijn gezien hun ligging nabij de kern, aangewezen als mogelijke transformatielocaties. Ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige contouren van het erf en gaan samen met het versterken van het beekdallandschap.

4.3 Riethoven en Walik

Twee kernen ten noorden van de N397

Riethoven en Walik liggen, samen met enkele bebouwingsconcentraties, aan de noordkant van de N397 en nabij het stedelijk gebied van Veldhoven en Eindhoven. Zij zijn ontstaan rondom een oud akkercomplex. Door hun ligging nabij elkaar worden de mogelijkheden voor woningbouwlocaties van deze kernen samen in beeld gebracht.

Typering kern Riethoven

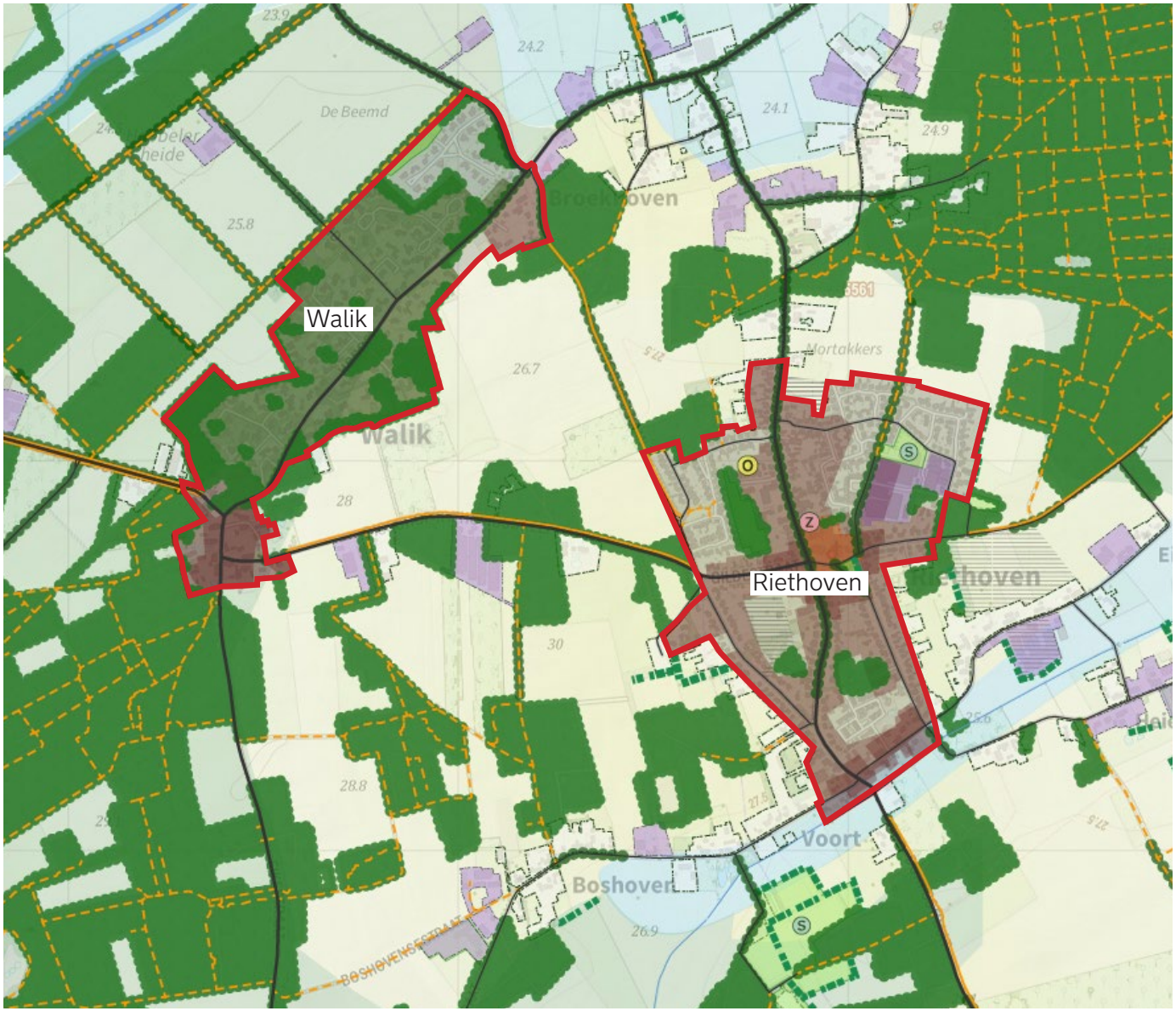
De oorspronkelijke linten van waaruit het dorp is ontstaan, vormen nog altijd de hoofdstructuur van het dorp. Deze wegen komen samen in het centrum van het dorp. De zuidzijde van het dorp is gelegen in het beekdal van ‘t Rijtje. Het landschap aan de rand van het dorp bestaat afwisselend uit akkers en kleine boscomplexen.

Typering kern Walik

Walik is een oud gehucht dat is uitgebreid met een villawijk. Het is geen oud kerkdorp, waardoor de opzet sterk verschilt met andere kernen in Bergeijk. Ook in functie is Walik anders, het is een monotoon woongebied met sterk in zichzelf gekeerde woonkavels.

Bepaling dorpsrand

De kaderstellende opgaven worden de kernen samen beschouwd. Vervolgens zijn de kansen en conclusies per kern samengevat.



Structurenkaart

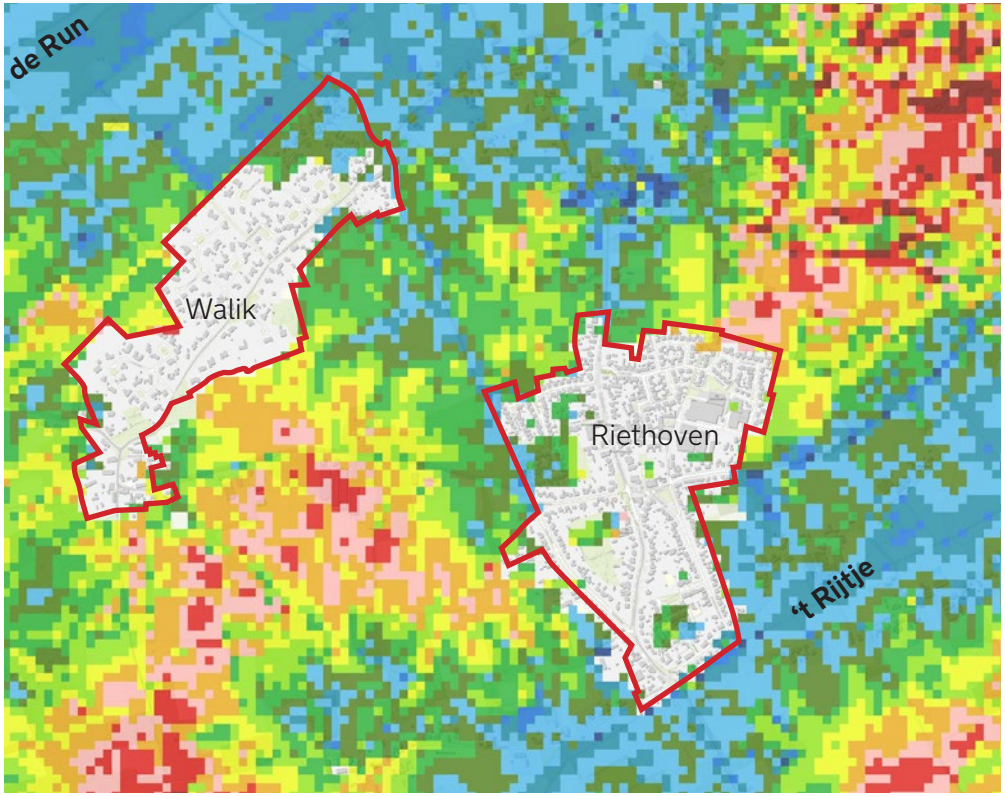
Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Watersituatie

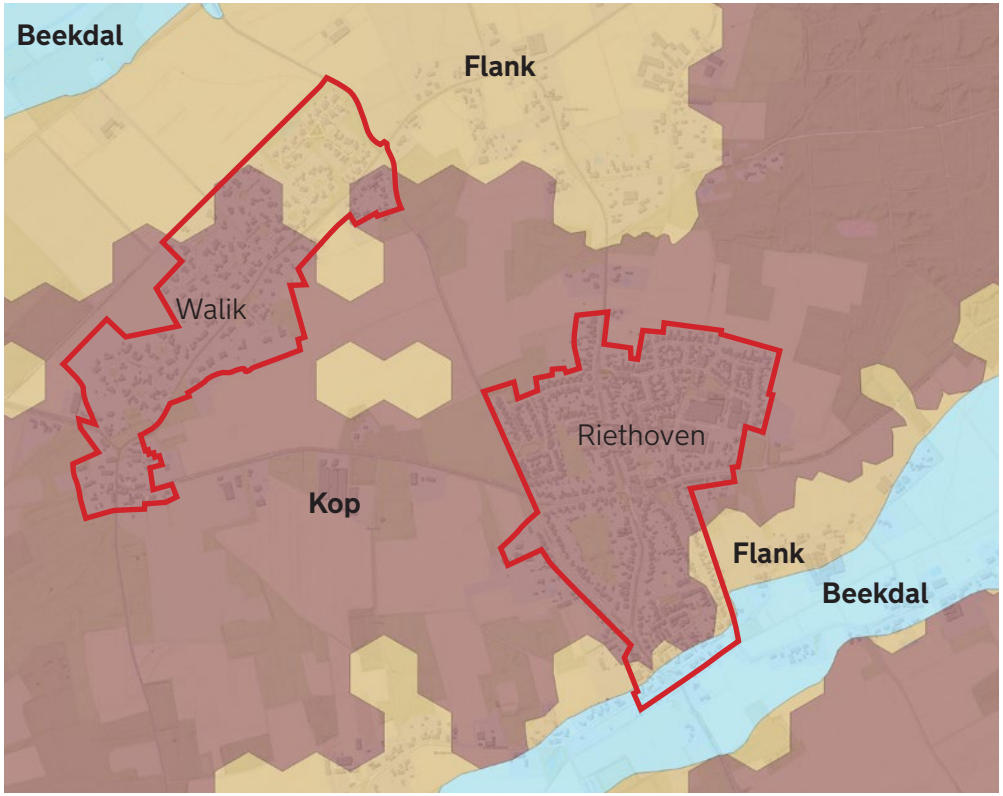
- Het beekdal van de Run en dat van 't Rijtje kennen hoge grondwaterstanden. Opvallend is dat ook buiten het beekdal gronden, door opkomende kwel, nat zijn.
- Aan de zuidoostzijde van Riethoven en de noordwestzijde van Walik wordt woningbouw beperkt door de natte gronden.

Handelingsperspectieven Waterschap

- De kernen liggen voor het grootste deel op een hoge kop, deze gronden zijn volgens de handelingsperspectieven in basis geschikt voor woningbouw. Richting het beekdal gaat de hoge kop over in flank.
- Aan de zuidzijde van Riethoven worden ontwikkelmogelijkheden bpeerkt door het beekdal.



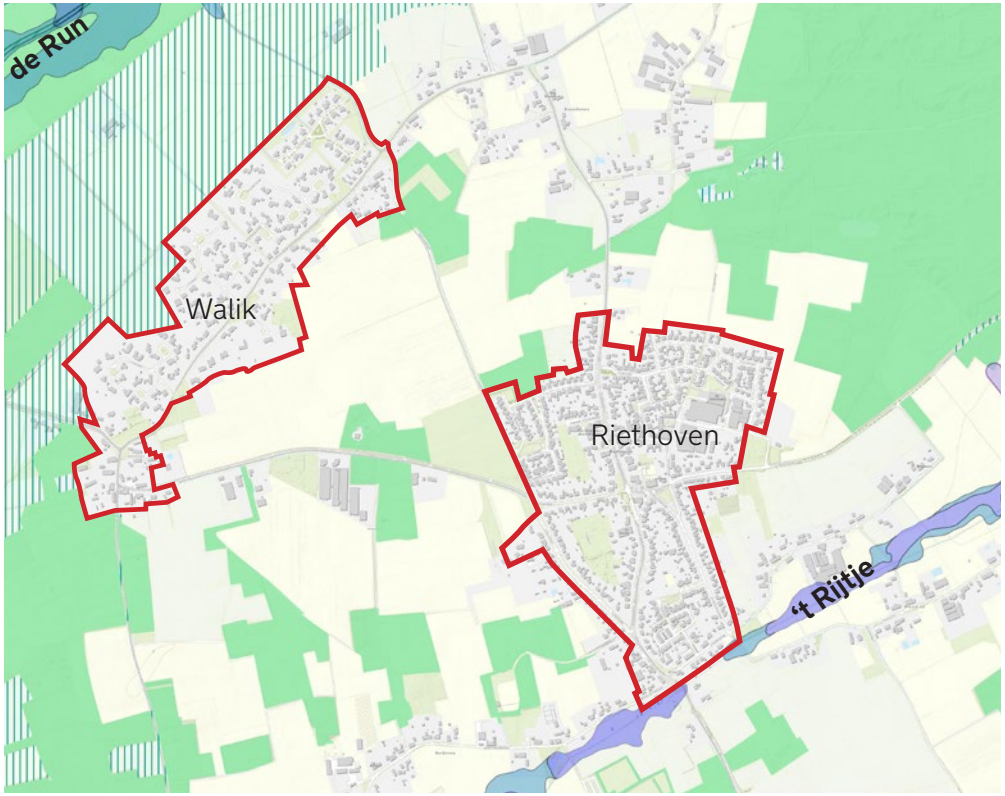
Grondwaterstanden (GHG)



Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)

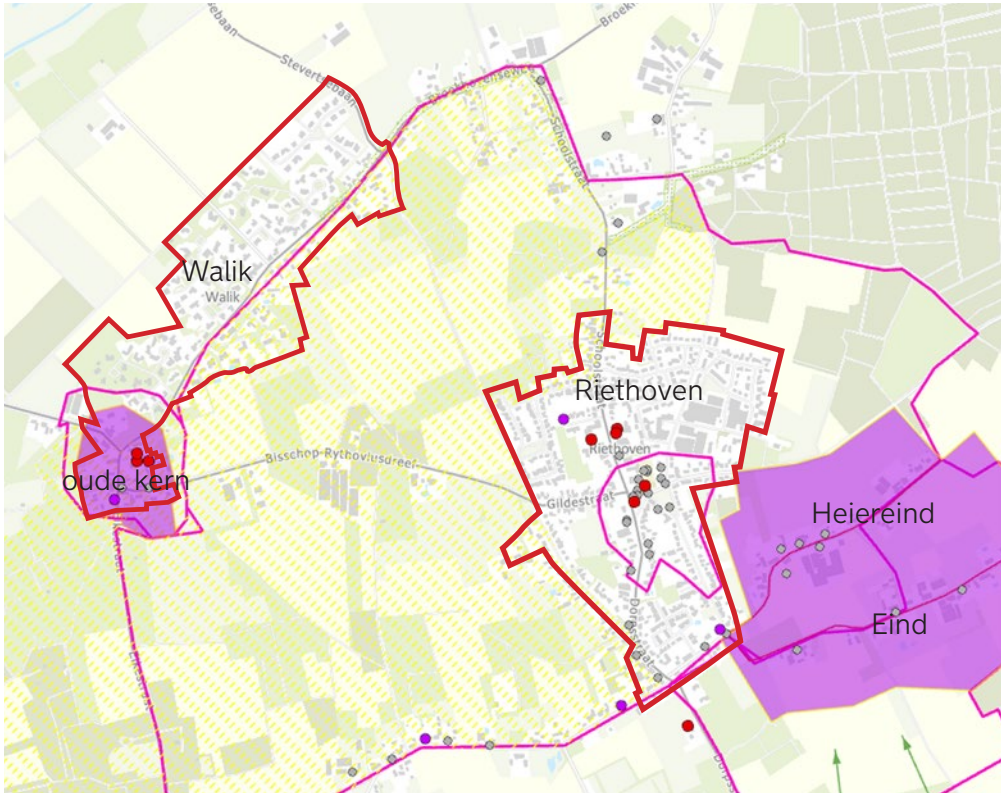
Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

- Alle bospercelen rondom de kernen zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB).
- In het beekdal van ‘t Rijtje worden gebieden tot aan de dorpsrand ingezet voor regionale waterberging. Het is opvallend dat de groenblauwe waarde hier ontbreekt.
- Alle gronden tussen de Run en Walik zijn wel aangegeven met groenblauwe waarde.



Cultuurhistorische waarden Gemeente Bergeijk

- Buurtschappen ten oosten van Riethoven, Eind en Heiereind, zijn complexen van cultuurhistorisch belang en met een waardevolle historische stedenbouw.
- Het oude buurtschap Walik (voorheen Waalwijk) is van cultuurhistorisch belang en wordt gewaardeerd om zijn historische stedenbouw en hoge historisch geografische waarde.
- Het open akkercomplex Walik-Riethoven (licht geel met roze lijn) is als cultuurhistorisch complex en als historische geogafrie van redelijk hoge waarde.



Gebiedskarakteristiek Riethoven

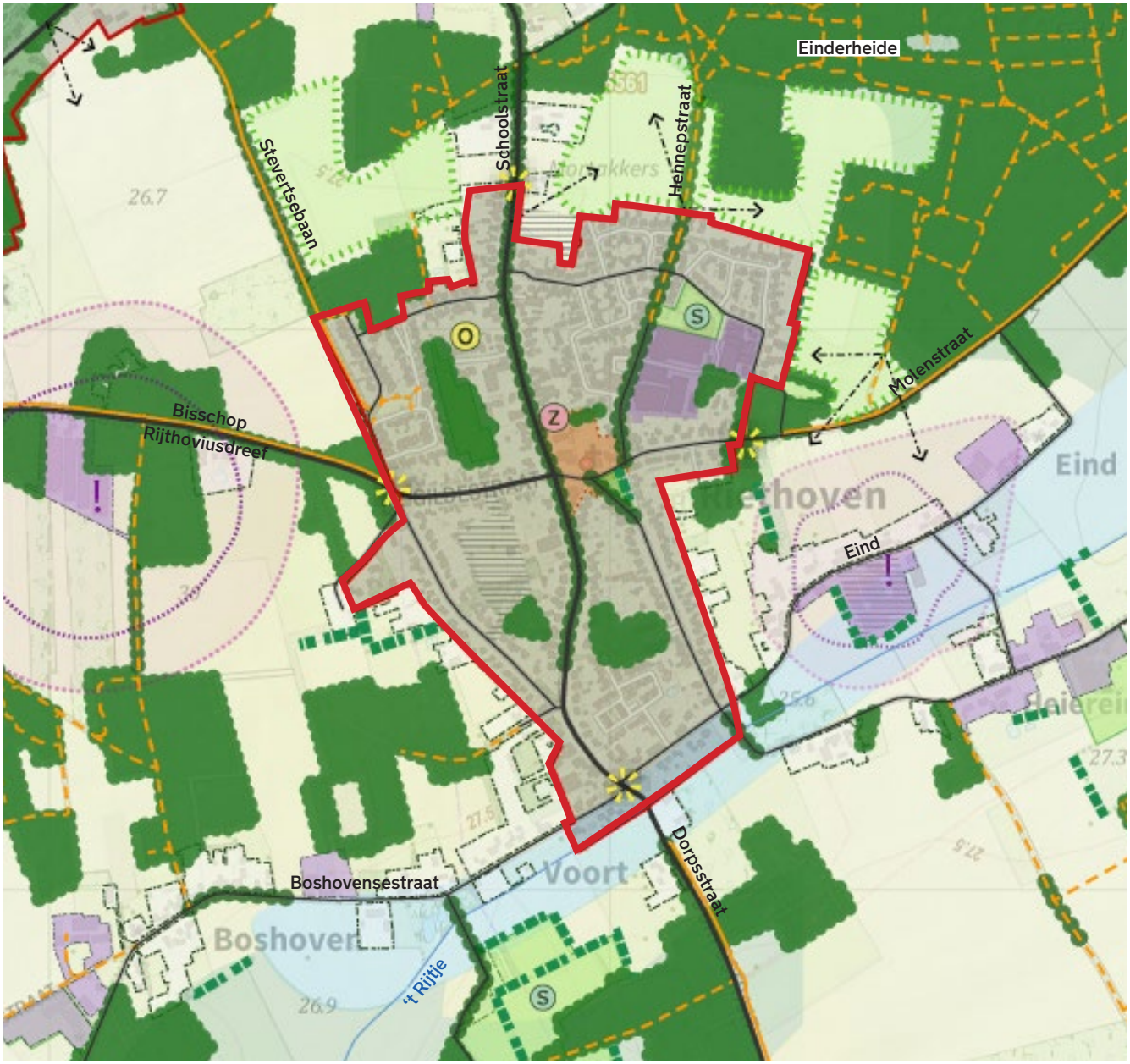
- Riethoven ligt fraai in een afwisselend landschap, het is relatief kleinschalig en de cultuurhistorische waarden zijn op veel plekken beleefbaar.

- Karakteristiek voor Riethoven is de afwisseling van open velden/akkers en de bospercelen in en rondom het dorp. Deze markeren ook de meeste entrees van het dorp.

- De stedenbouwkundige hoofdstructuur bestaat uit de oude doorgaande wegen met daaraan boerderijen die door de jaren heen zijn verdicht. Daartussen zijn later kleinere buurten ontstaan.

- Einderheide vormt het uitloopgebied voor het dorp en is goed bereikbaar. De rest van het landschap is enkel beleefbaar via de hoofdwegen en enkele zandpaden.

- Aan de zuidkant staan de woningen van de kern tot in het beekdal. Het beekdal zelf is niet meer als zodanig in het veld herkenbaar. De linten en met name het buurtschap Eind hebben een authentieke agrarische uitstraling. Erven zijn zeer groen ingepast.



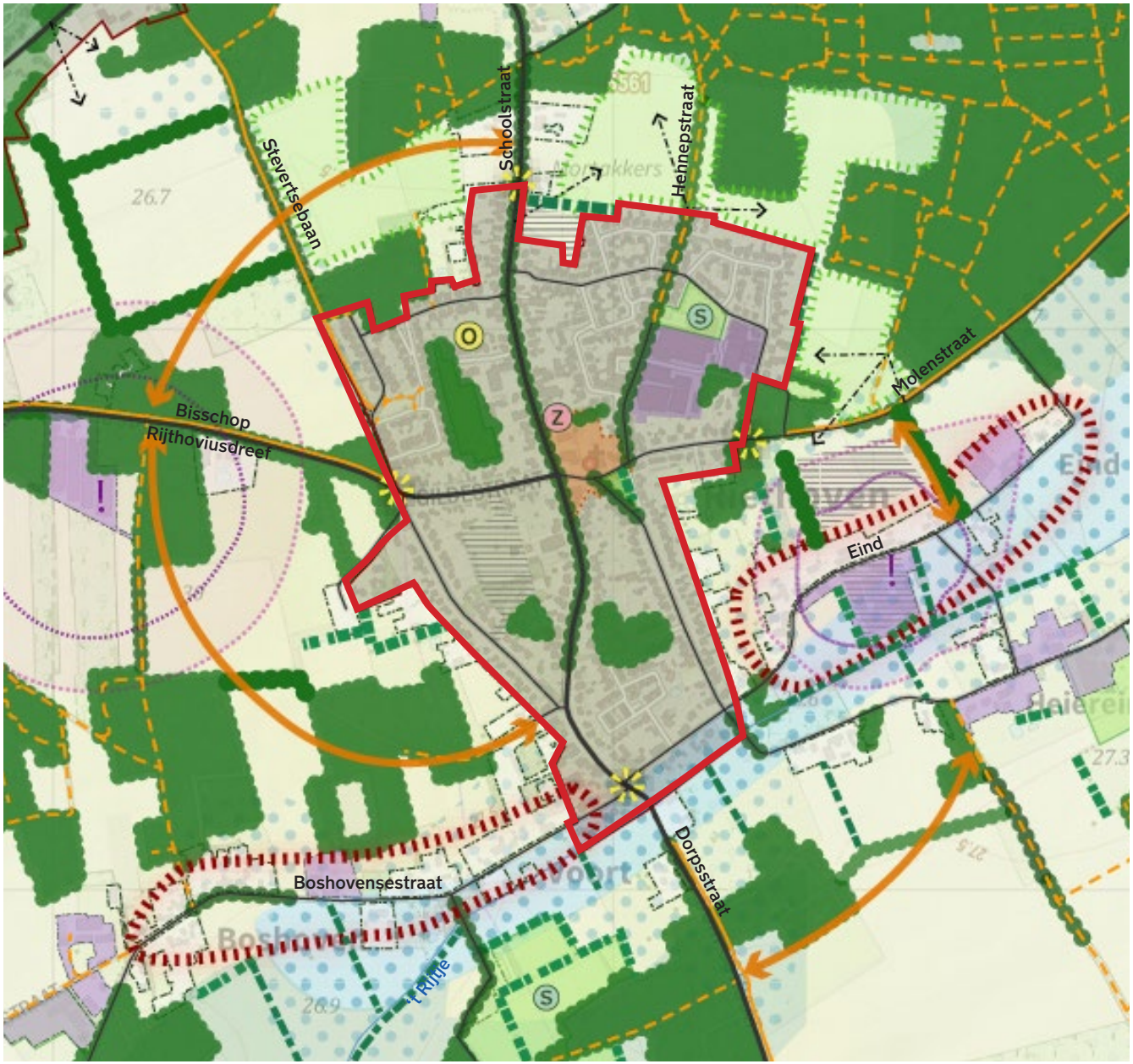
Structurenkaart

Kansen en opgaven Riethoven

- Het koesteren en bewaken van de waardevolle karakteristieken zoals het landelijk voorkomen van het dorp, de cultuurhistorisch waardevolle uitstraling, de bosrijke omgeving, fraaie zichten en groene dorpsentrees.

- Routes rondom het dorp verknopen, met name aan de westzijde van het dorp. Daarnaast de mogelijkheden voor een ommetje rondom het dorp en verbinding tussen Molenstraat-Eind-Dorpsstraat versterken.

- Beperken van de invloed van agrarische bedrijven op de leefkwaliteit in het dorp.



Opgavenkaart

Conclusie mogelijkheden woningbouw

De natte gronden in en rondom het beekdal aan de zuidzijde van Riethoven vallen af voor woningbouw, door de hoge grondwaterstanden en waterdoelstellingen. Ook zijn ontwikkelingsmogelijkheden rondom het dorp beperkt door de bossen met de beleidsduiding Natuurnetwerk Brabant. Daarnaast bevat het kleinschalige landschap, de afwisseling van akkers en boscomplexen doorweven met zandpaden, een hoge omgevingskwaliteit dat zich niet overal leent voor een grootschalge ontwikkeling.

Aan de oost- en noordzijde van het dorp lopen reeds initiatieven voor gronden aan de Eind (I) en Molenstraat (II) en Schoolstraat.

Aan de westzijde zijn op de hogere en drogere gronden verschillende woningbouwmogelijkheden, mits ze worden ingebed in de kenmerkende landschappelijke structuur van Riethoven. Aandachtspunt is de hindercontour van de kippenhouderij (locatie D).

Overzicht afweegbare locaties

Grootschaligere locaties

A. Stevertsebaan-Bisschop Rijthoviusdreef

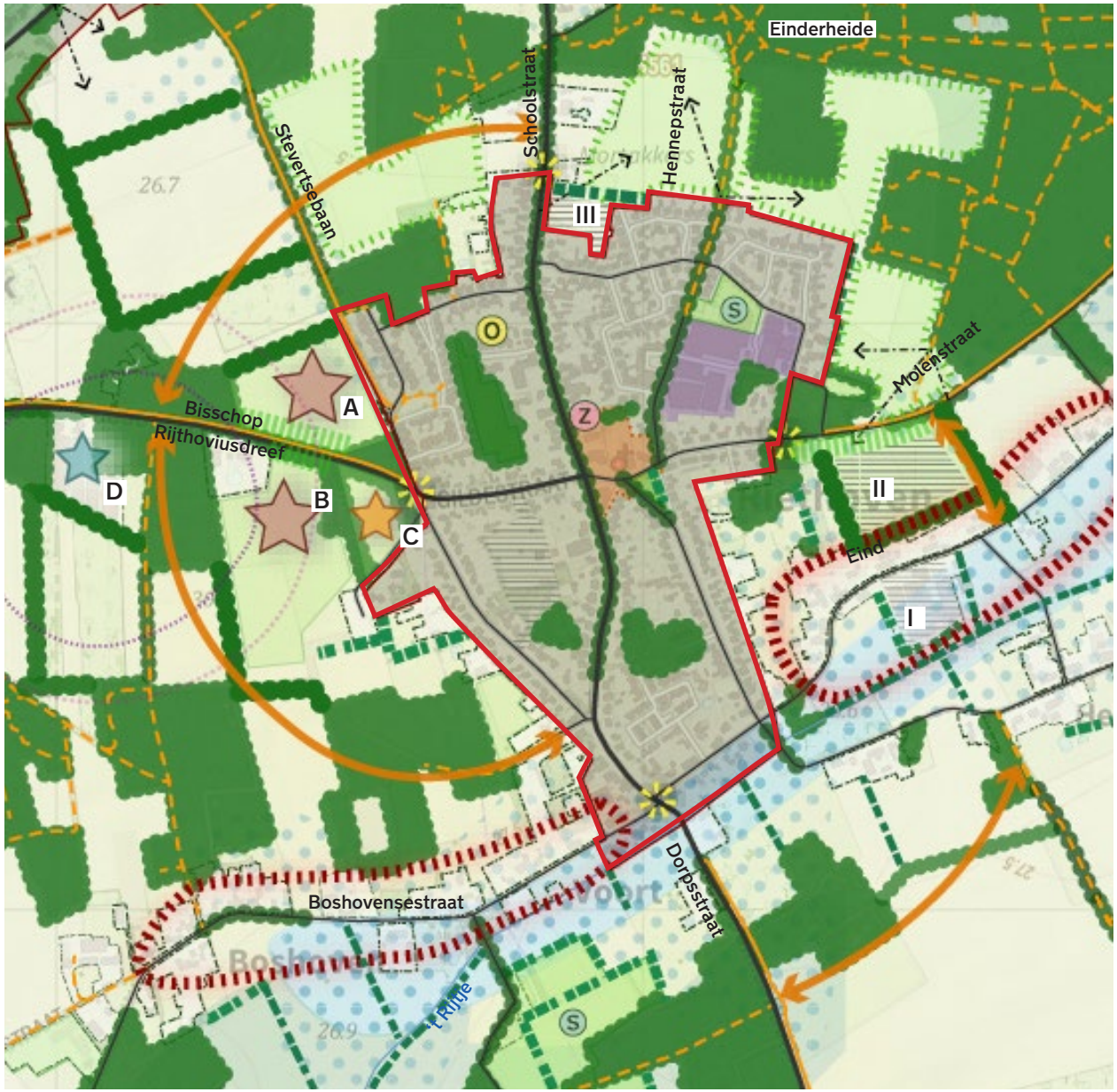
B. Ten zuiden van Bisschop Rijthoviusdreef

Kleinschalige locaties

C. Aan de Schutsboom

Transformatie locaties

D. Bisschop Rijthoviusdreef



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

Grootschaligere locaties

A. Stevertsebaan-Bisschop Rijthoviusdreef

- Ruimte voor een grotere woonontwikkeling binnen een boskamer. Stevertsebaan als zandpad koesteren en behouden als aansluiting voor langzaam verkeer op De Hasselt. Wonen blijft op afstand van de Bisschop Rijthoviusdreef, zodat groene inkom van het dorp gewaarborgd blijft.

B. Ten zuiden van Bisschop Rijthoviusdreef

- Woonontwikkeling in boskamer aan de zuidzijde van de Bisschop Rijthoviusdreef. Gelegen op hogere en drogere gronden. Ook hier blijft het wonen op enige afstand van de straat, zodat de groene inkom van het dorp behouden blijft.
- Aandachtspunt: hindercontouren van de kippenhouderij (locatie D)

Kleinschalige locaties

C. Aan de Schutsboom

- Ontwikkeling binnen de bestaande landschapskamer Aan de Schutsboom. Locatie zeer nabij het centrum van Riethoven.
- De robuuste randen bedden de locatie goed in.

Transformatie locaties

D. Bisschop Rijthoviusdreef 1

De pluimveehouderij heeft met zijn milieucontouren invloed op het leefklimaat in Riethoven en andere mogelijke woonlocaties. Gezien de ligging nabij de kern is dit erf aangewezen als mogelijke transformatie-locatie. Ontwikkeling is enkel mogelijk binnen de huidige contouren van het erf en gaat samen met het versterken van het landschap.

Voor een uitgebreidere afweging, zie deel B van het document

Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

Karakteristiek, kansen en opgaven Walik

Karakteristiek

- Er is een duidelijke tweedeling van Walik zichtbaar: het oude agrarische en cultuurhistorisch waardevolle gehucht Waalwijk en een bijzondere villawijk in een bossetting.

- De bossfeer karakteriseert Walik. De woningen worden grotendeels aan het zicht ontrokken door de stevige omzoming van boomlanen en boscomplexjes. De losliggende positie in het landschap draagt bij aan de fraaie beleving van de woonbuurt.

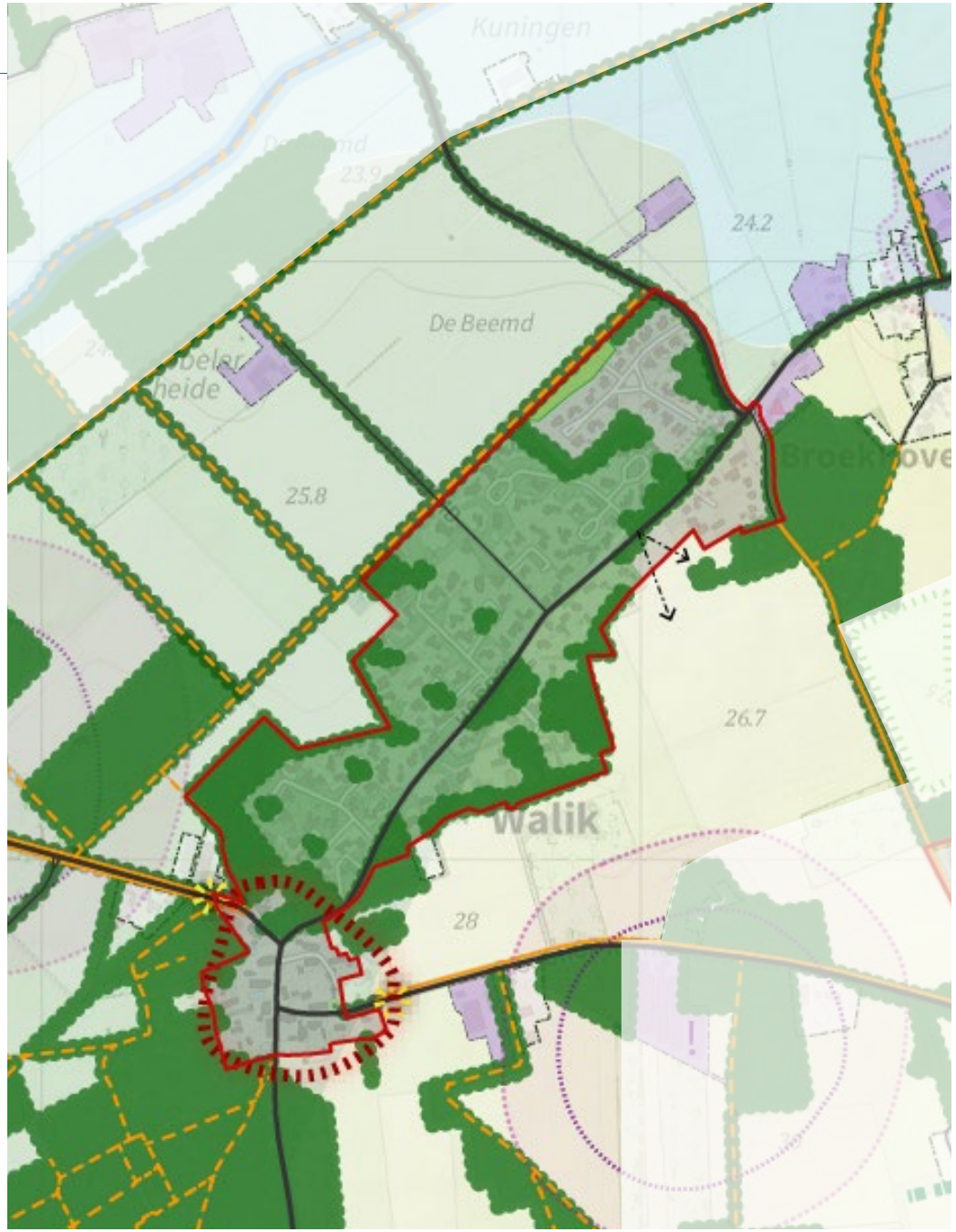
- Aan de westzijde grenst Walik aan een ontginningslandschap met een kenmerkende orthogonale opdeling. Aan het oosten grenst het gehucht aan grote oude akkers met losse boscomplexjes.

- Aan de noordzijde van Walik is het zeer nat door opkomend kwel. Aan de zuidoostzijde ligt een landbouwgebied met een verhoogd verdrogingsrisico.

Opgaven

- Het koesteren van de bijzondere agrarische sfeer, oude boerderijen en fraaie erven in het cultuurhistorisch gehucht Waalwijk. Daarnaast ook het koesteren van de bijzondere bossfeer en losliggende positie van de villawijk in het landschap.

- Ecologisch verbinden van losse bospercelen aan de oostzijde van de kern en het beleefbaar maken van de akker tussen Walik en Riethoven door de aanleg van paden.



Structurenkaart

Conclusie mogelijkheden woningbouw

Behalve een transformatie-opgave in het noordwesten is er geen woningbouwuitbreiding voorstelbaar. Dit heeft meerdere redenen: de cultuurhistorisch waardevolle erven en relaties met het landschap, het ontbreken van voorzieningen, de specifieke verschijningsvorm (boswonen) met de intern gerichte stedenbouwkundige opzet. Daarnaast ligt de grondwaterstanden in het noorden erg hoog.

Overzicht afweegbare locatie

E. Broekhovenseweg
Bedrijfserf met tankstation en autobedrijf zijn beeldbepalend voor de entree van Walik. Gezien hun ligging direct aan de kern en mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering bij herontwikkeling is dit erf aangewezen als mogelijke transformatielocatie.
Ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige contouren van het erf, heeft een landelijke uitstraling, en gaan altijd gepaard met een passende landschappelijke inpassing.

Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

4.4 Luyksgestel

Typering kern Luyksgestel

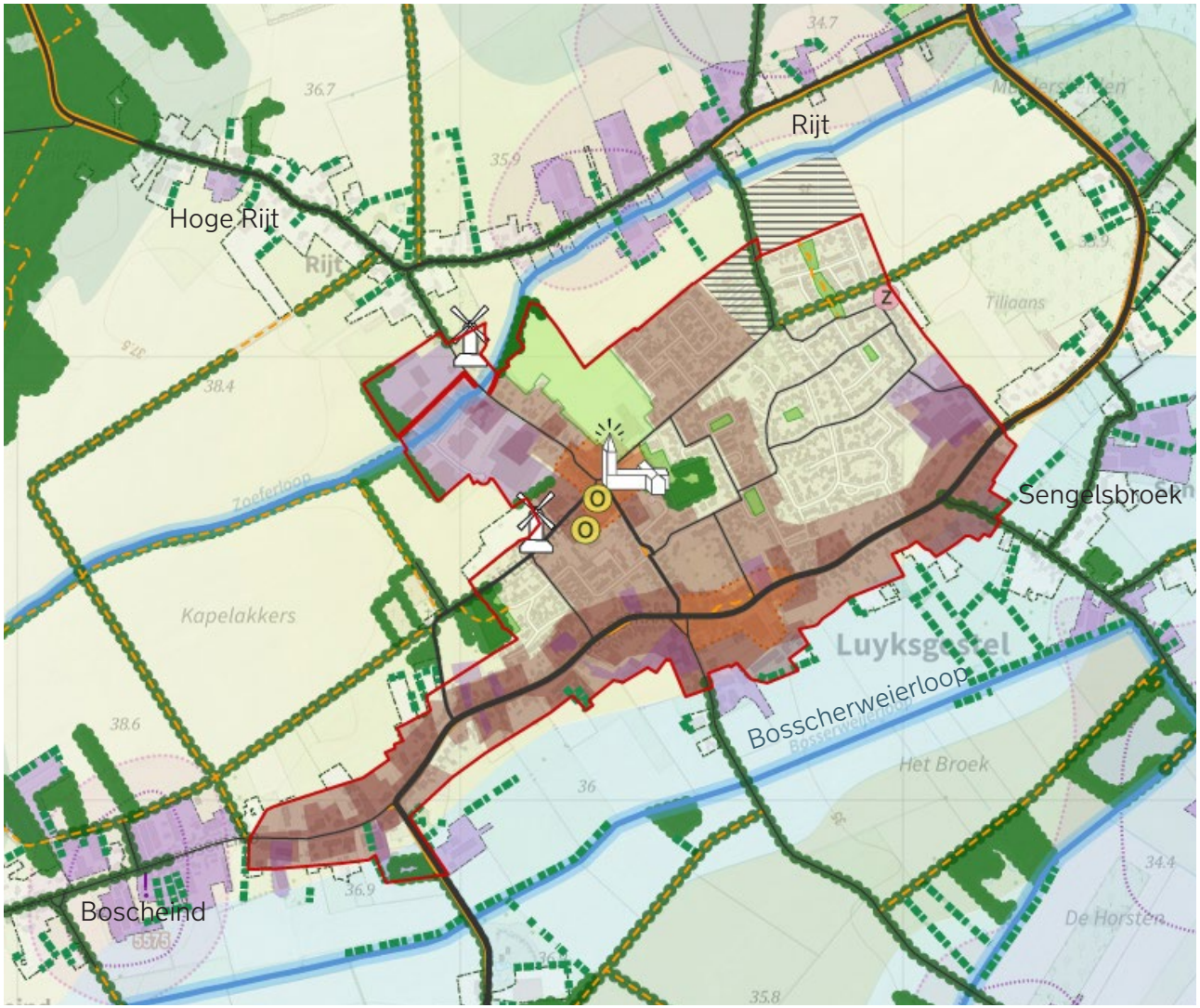
Luyksgestel is een klein dorp ten zuidwesten van Bergeijk. Het ligt enigszins geïsoleerd in het grensgebied Nederland-België. Het dorp ligt in een agrarisch landschap. Hier doorheen stromen kleine beken naar de Keersop. Ten westen van Luyksgestel begint een uitgestrekt bos- en heide gebied.

De ruggengraat van Luyksgestel wordt gevormd door de Dorpsstraat en de Rijt-Kerkstraat. Aan de noordwestzijde van het dorp ligt het sportcomplex en het bedrijventerrein Rijt. Voorzieningen zijn gevestigd aan de Dorpstraat en rondom de kerk. Rondom het dorp liggen verschillende bebouwingsconcentraties: Sengelsbroek, Rijt, Hoge Rijt en Boscheind.

Aan de noordzijde van het dorp, tussen Rijt en Luyksgestel in en ter plekke van de huidige fietscrosbaan, staan een nieuwe woonontwikkelingen gepland.

Begrenzing dorpsrand

Het dorp ligt volledig op een oud akkercomplex. Dit is goed beleefbaar aan de westzijde van het dorp, dat hier grenst aan de goed bewaard gebleven Kapelakkers. Ten zuiden van het dorp ligt het beekdal van de Bosscherweijerloop, ten noorden van het dorp, tussen Luyksgestel en Rijt, stroomt de Zoeferloop. Aan de oostzijde liggen enkele grote akkers tussen Luyksgestel en Sengelsbroek.



Structurenkaart

Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Watersituatie

- Het dorp ligt tussen twee waterlopen en is omgeven door hoge grondwaterstanden. Opvallend: ook de gronden buiten de beekdalen zijn nat. Alleen ten westen, oosten en enkele locaties ten noorden van de kern liggen wat drogere gronden.

Handelingsperspectieven Waterschap

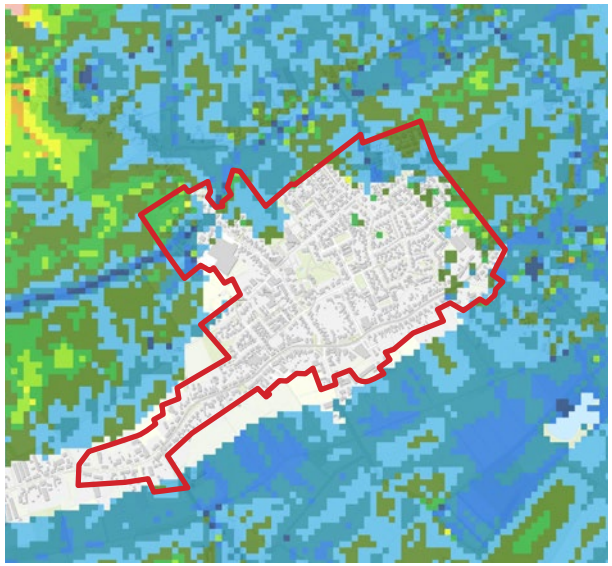
- Het huidige dorp ligt tussen twee beekdalen en grotendeels op een hoge kop in het landschap. Gronden ten noorden en westen van het dorp liggen ook op hoge kop, deze zijn volgens de handelingsperspectieven in basis geschikt voor woningbouw.

Interim omgevingsverordening

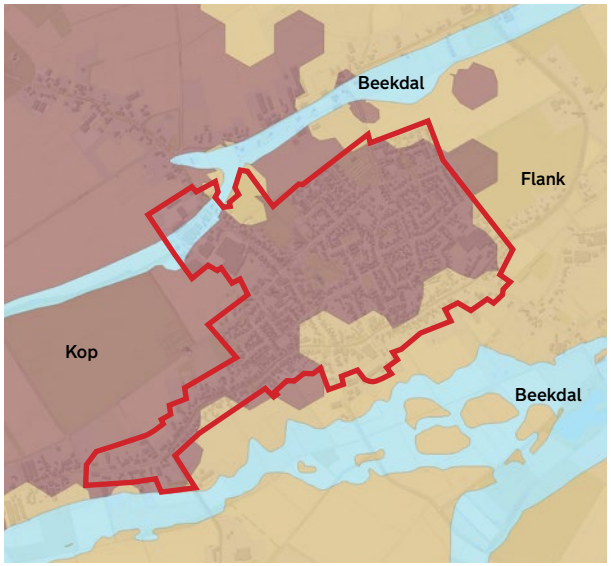
- Een zone rondom de Bosscherweijerloop is opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Hieromheen (tot aan de dorpsrand) ligt de groenblauwe mantel. In het beekdal liggen ook gronden (gereserveerd voor) waterbergingsopgaven.
- De Zoeferloop is aangewezen als een ecologische verbindingszone.

Cultuurhistorische waarden

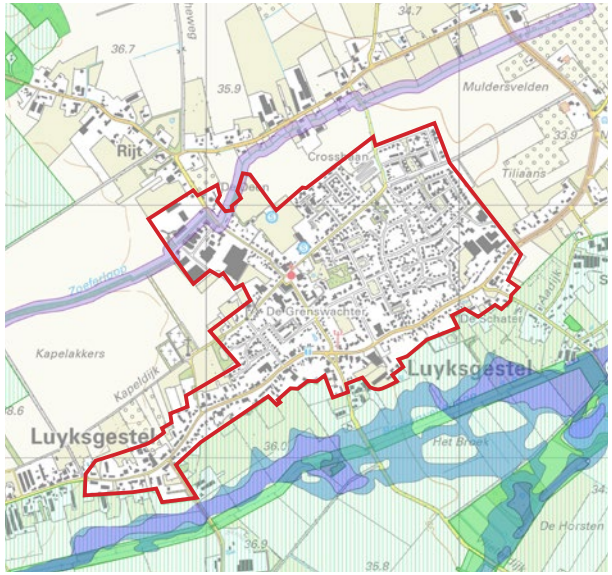
- Het gebied aan de westzijde van Luyksgestel kent veel cultuurhistorische waarden. Het akkercomplex Kapelakkers wordt zowel op zijn historistische geografie en als cultuurhistorisch ensemble gewaardeerd. Daarnaast zijn er twee molenbiotopen en zijn de linten van cultuurhistorisch belang.



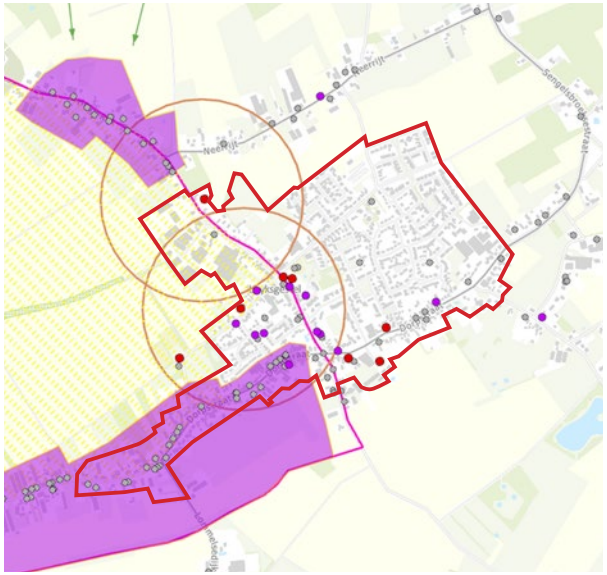
Grondwaterstanden (GHG)



Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)



Omgevingsverordening Provincie NB (2023)



Cultuurhistorische waardenkaart (Gem. Bergeijk)

Gebiedskarakteristiek

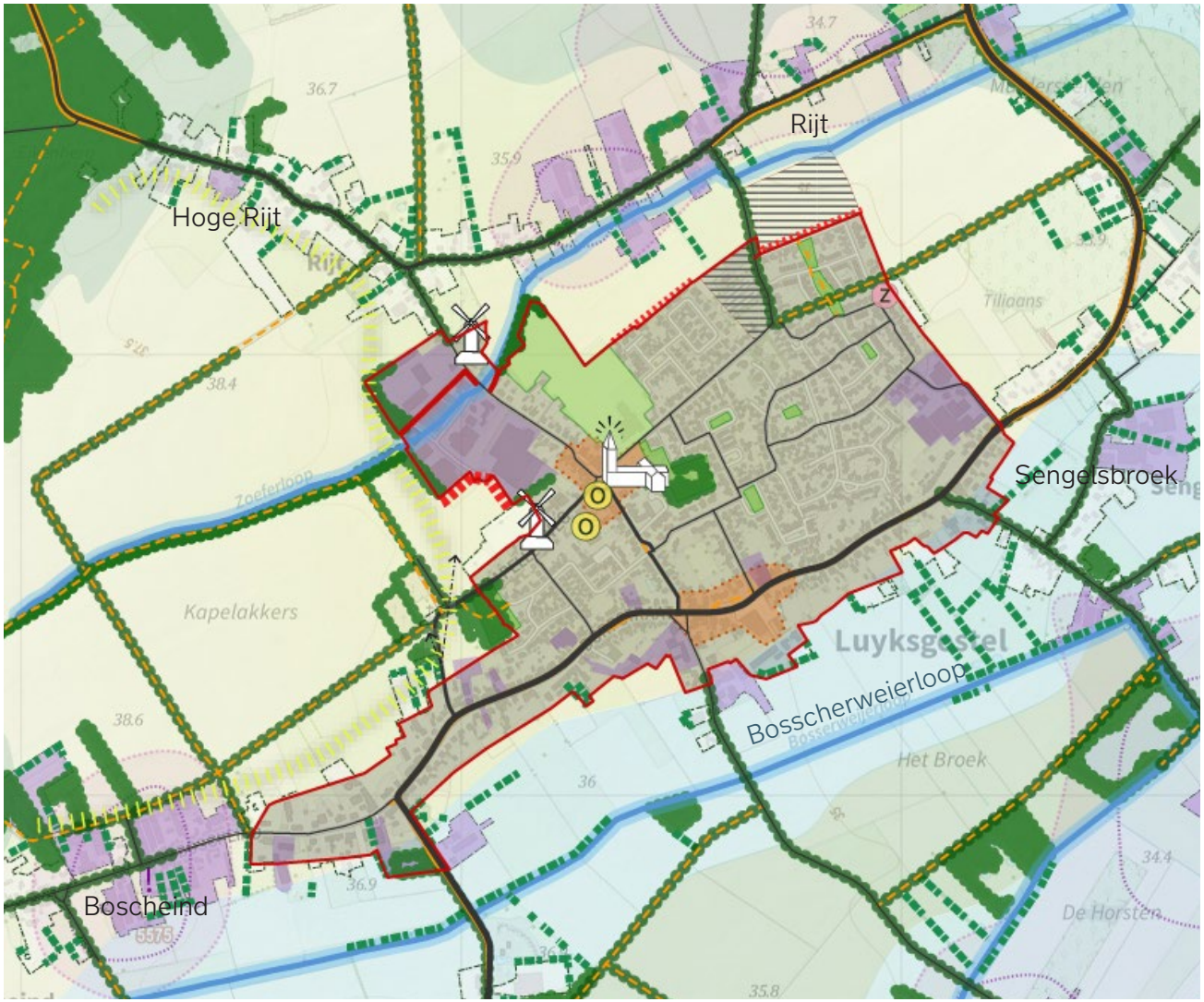
- Luyksgestel ligt tussen twee watergangen:
  - Zuidzijde: de Bosscherweijerloop, een rechte getrokken watergang. Het beekdal is grootschalig ingericht.
  - Noordzijde: de Zoeferloop, een smalle watergang tussen de erven en agrarische percelen. Waterloop is van beperkte ecologische waarde.

- Aan de noord- en zuidzijde van de kern liggen periodiek drassige gebieden met hoge grondwaterstanden.

- Het landschap rondom is vrij grootschalig. De stedenbouwkundige opzet van het dorp is intern gericht, er is weinig (zicht)relatie met het landschap. Voor kleine ommetjes vanuit de dorpsrand zijn de mogelijkheden beperkt.

- De overgang naar het buitengebied is vormgegeven met linten. Deze linten worden getypeerd door de brede groenbermen, oude agrarische bebouwing en groen ingepaste erven.

- Het akkercomplex Kappelakkers is cultuurhistorisch waardevol. De Kruiskapel, zichten over de boskamers, zandpaden en pad langs de beek maakt het gebied recreatief aantrekkelijk.



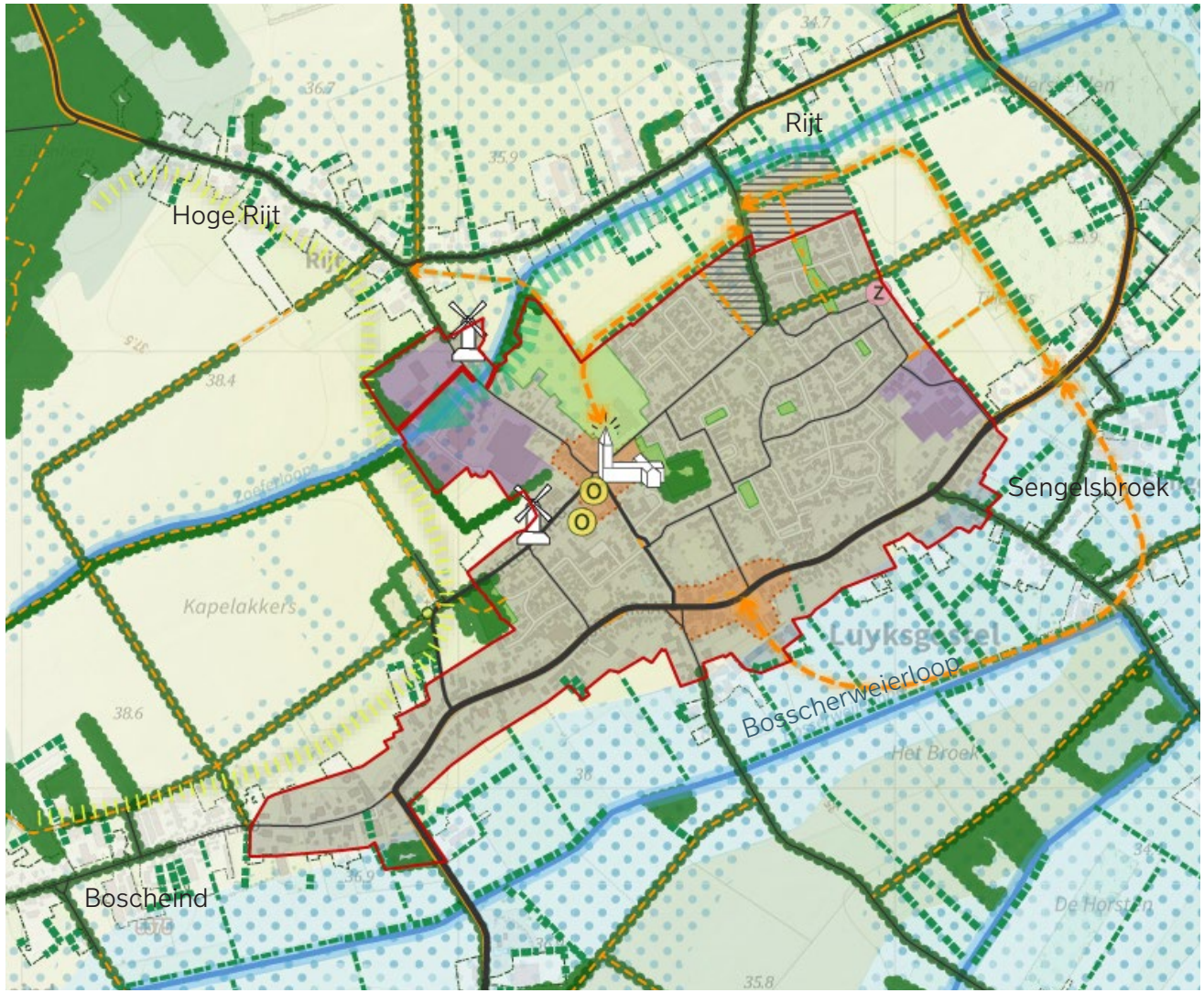
Kansen en opgaven

- Kapelakkers: koesteren om zijn fraaie voorkomen, zoals de losliggende positie van de kapel, de zand- en wandelpaden en de overgang tussen het dorp en de bossen. Bedrijventerrein de Rijt landschappelijk inpassen.

- De relatie dorp-landschap versterken, door het uitloopgebied van het dorp en omliggende bebouwingsconcentraties uit te breiden. Zandpaden in en rondom het dorp hierbij koesteren.

- Natuurwaarden Zoeferloop versterken.

- Het beekdallandschap van de Bosscherweijerloop landschappelijk versterken met landschapsstructuren.



Opgavenkaart

Conclusie mogelijkheden woningbouw

Aan de zuidzijde en westzijde zijn er geen mogelijkheden voor grotere woningbouwuitbreidingen: de zuidzijde wordt beperkt door de ligging van het beekdal en de westzijde wordt beperkt door de ligging van het bedrijventerrein en de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Kapelakkers.

Aan de noordzijde zijn er afwegingen te maken voor een grootschalige uitbreiding ter plaatse van de sportvelden met een uitbreiding richting het noorden, en/of een uitbreiding naar het oosten. Beiden hebben hun eigen beperkingen en voordelen. Het advies is om dit in een multicriteria-afweging af te wegen.

Overzicht afweegbare locaties

Grootschaligere locaties

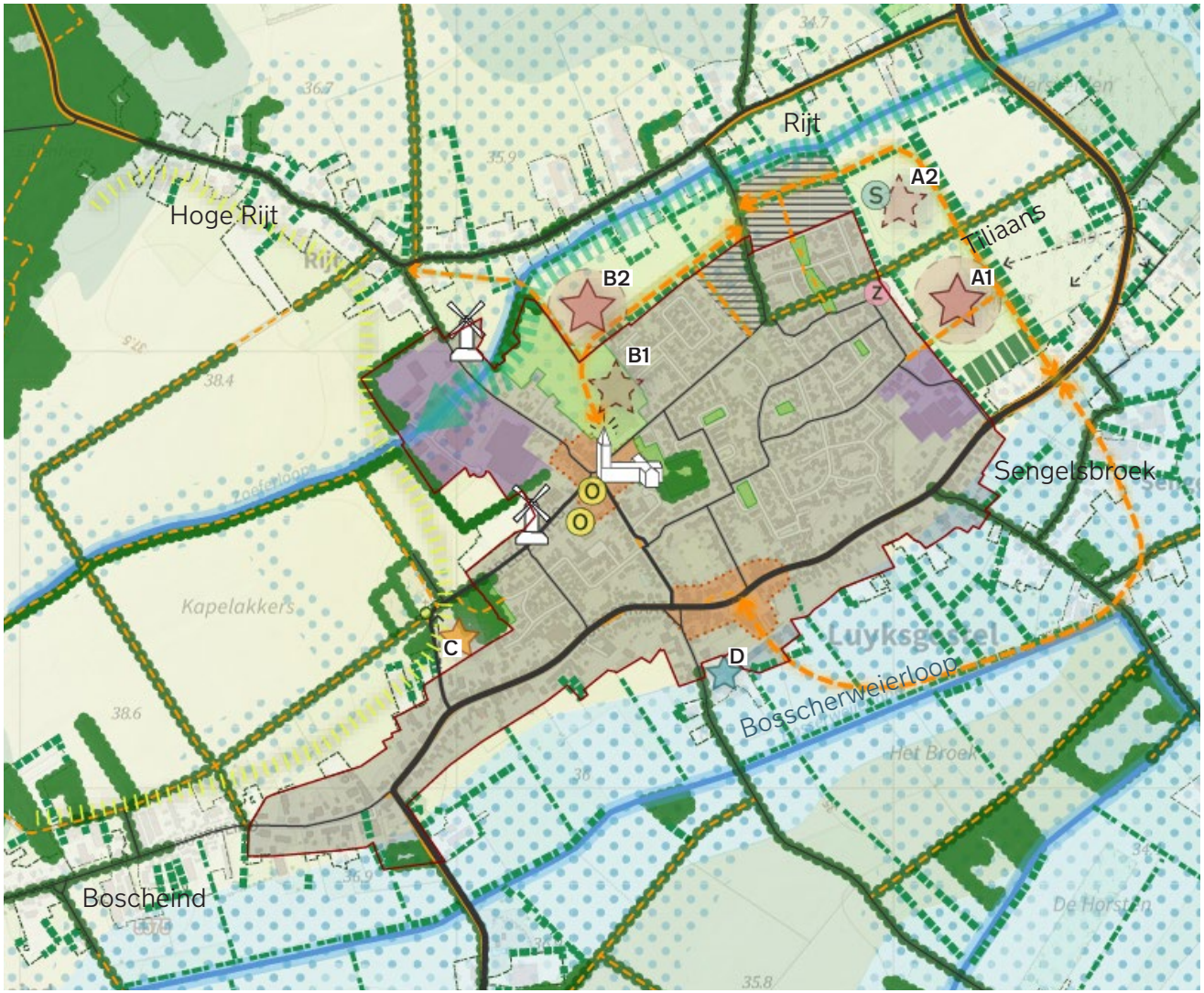
- A1. Tiliaans-Zuid
- A2. Tiliaans-Noord
- B1. Sportvelden (binnen het stedelijk gebied)
- B2. Ten noordoosten van sportvelden

Kleinschalige locaties

- C. Kapellerweg-Zuid

Transformatie locaties

- D. Vlieterweg



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

Grootschaligere locaties

A1. Tiliaans-zuid

- Het gebied aan de oostzijde van Luyksgestel leent zich voor wonen in landelijke setting. Er ligt de kans om het dorp beter te verbinden met het buitengebied en dorpsrand inpassen. Locatie kan worden ontsloten vanuit de Loonsebaan.

A2. Tiliaans-noord

- In het gebied net noorden van locatie A1 is wonen voorstelbaar, maar ontsluiting gemotoriseerd verkeer is een aandachtspunt. Dit gebied moet ontsloten worden via A1, Tiliaans-Zuid.
- De grondwaterstand rondom de Zoeferloop en de ecologische verbindingszone langs de waterloopt is een aandachtspunt.
- Plek ligt op enige afstand van centrum Luyksgsetsel.
- Locatie leent zich mogelijk ook als nieuwe locatie voor het sportcomplex.

B1. Sportvelden (gelegen binnen stedelijk gebied)

- De sportvelden liggen centraal in het dorp en nabij voorzieningen. Dit maakt de plek aantrekkelijk voor wonen.
- De afweging hiervoor is enkel te maken in relatie tot verplaatsings-mogelijkheden van het sportfuncties.

B2. Ten noordoosten van sportvelden

- Mogelijke woonlocatie aan de noordzijde van Luyksgestel. Voor het ontsluiten van de locatie en de aansluiting op het dorpse weefsel is de ontwikkeling van (een gedeelte) van het sportcomplex, locatie B1, nodig. Met de ontwikkeling van dit gebied ligt er de kans voor het versterken van de wandelroutes rondom Luyksgestel.
- De molenbiotoop en ecologische verbindingszone langs de Zoeferloop is een aandachtspunt.

Kleinschalige ontwikkelingen

C. Kapellerweg-Zuid

De locatie leent zich voor een kleinschalig woonconcept, echter vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing gezien de omgevingskwaliteiten. Een nieuw woonerf dient met hoge kwaliteit uitgevoerd te worden in een ingetogen landelijke stijl, op enige afstand van de weg: het fraaie zicht op kapel dient te worden gekoesterd. Losliggende positie in het landschap van de Kruiskapel behouden. Wandelroute vanuit parkje Hoogeind wordt verbonden met wandelpaden bij kapel.

Transformatielocaties

D. Vlieterweg

Een agrarisch bedrijfserf aan de dorpsrand. Locatie kan ontwikkeld worden in combinatie met de herinrichting van aanliggende (bedrijfs)erven en open ruimtes (binnen het stedelijk gebied).

Voor een uitgebreidere afweging, zie deel B van het document.

4.5 Weebosch

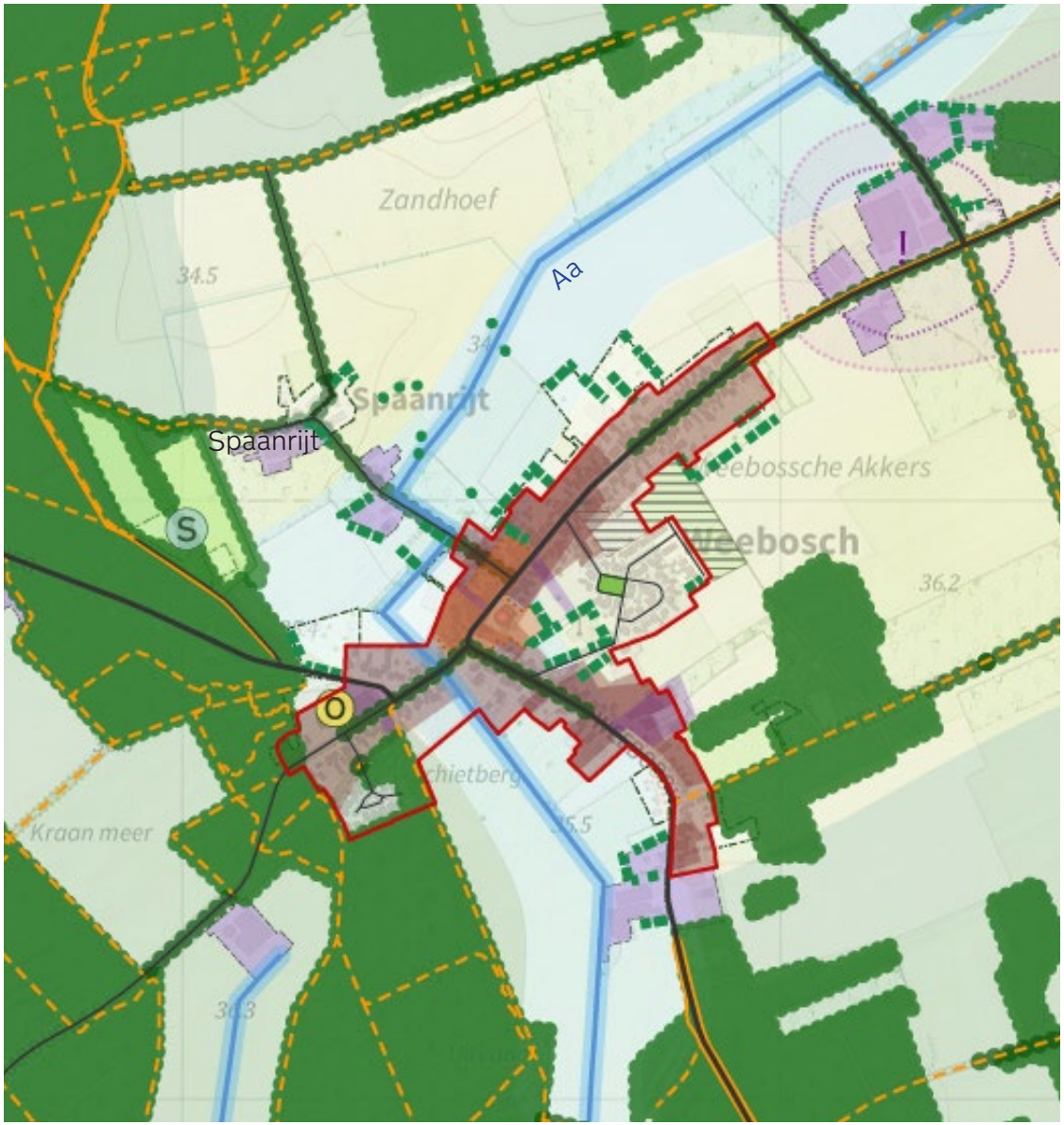
Typering de Weebosch

Het dorp ligt in een agrarisch landschap en grenst aaneen boscomplex. Langs en door de Weebosch stroomt de Aa, die ten zuiden van het dorp ontspringt. De Weebosch bestaat uit twee sterk verdichte hoofdlinten met daar achter enkele kleine woonbuurtjes. De sportvelden liggen buiten het dorp, tegen de bosrand ten westen van Spaanrijt.

Aan de noordoostkant van het dorp is de woonontwikkeling Kappelledries gepland. De ontwikkeling bestaat uit circa 60 woningen, onderverdeeld in drie fases.

Begrenzing dorpsrand

Het dorp ligt aan de rand van een oud akkercomplex. De noordoost- en oostzijde grenzen hieraan. De west- en zuidzijde van het dorp grenst aan het beekdal van de Aa en aan boscomplexen. Het landschap op zowel de oude akkers als in het beekdal is in de laatste eeuw grootschalig geworden.



Structurenkaart

Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Grondwaterstand (GHG)

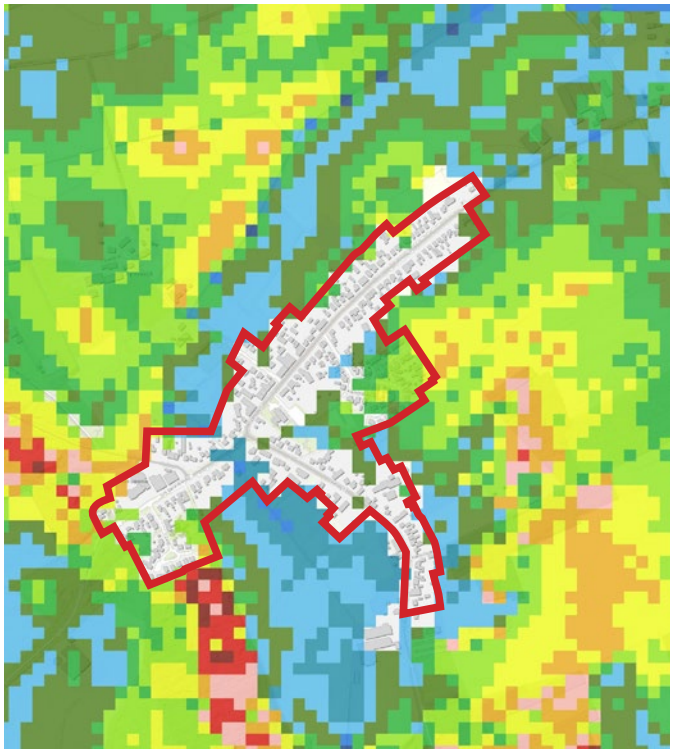
- Het beekdal van de Aa is goed zichtbaar in de grondwaterkaart. De waterloop stroomt dwars door het dorp heen.
- Buiten het beekdal zijn de gronden droger.

Beleidkaart waterschap

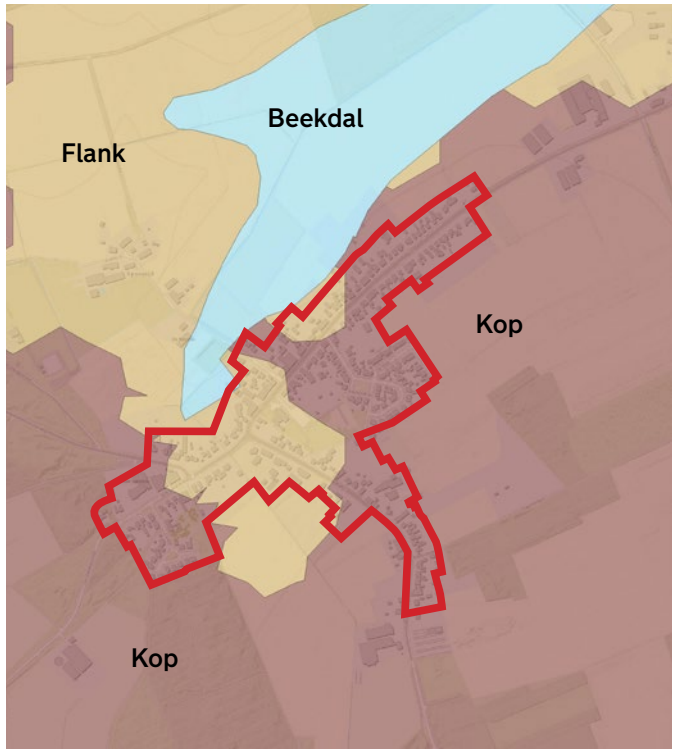
- Het beekdal volgt de laagte ten noorden van de Weebosch, vanaf hier worden de gronden rondom de Aa als beekdal aangeduid.
- De kern ligt op een flank en een kop. Het akkercomplex ten oosten en zuiden van de Weebosch zijn aangewezen als een hoge kop in het landschap, deze gebieden zijn volgens de handelingsperspectieven in basis geschikt voor woningbouw.

Interim omgevingsverordening (provincie NB)

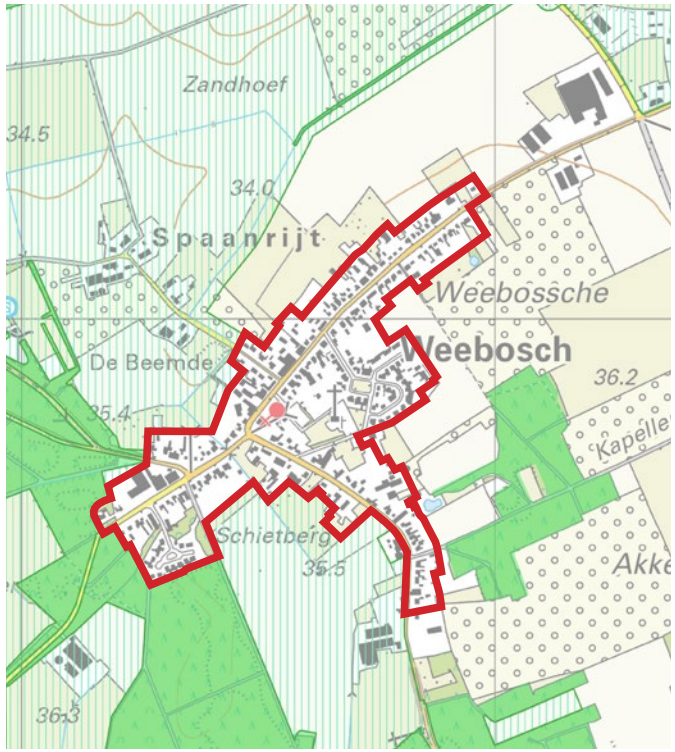
- De boscomplexen zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Het beekdal van de Aa en omgeving Spaanrijt zijn geduid met groenblauwe waarden.
- De westzijde van het dorp grenst aan de groenblauwe waarden en het NNB.



Grondwaterstanden (GHG)



Omgevingsverordening Provincie NB (2023)



Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)

Gebiedskarakteristiek

- In de laatste eeuw is Weebosch een klein dorp gebleven. De kleinschalige opzet en de nabijheid van het landschap is overal voelbaar. Wandelroutes vanuit de dorpsrand zijn beperkt aanwezig.

- Spaanrijt is een fraai landelijk en agrarisch cluster ten noorden van de Weebosch.

- Aan de andere routes naar de Weebosch liggen (clusters van agrarische) bedrijven. Deze hebben met hun contouren invloed op het leefklimaat in de keren en de de landschappelijke inpassing van de erven ontbreekt veelal.

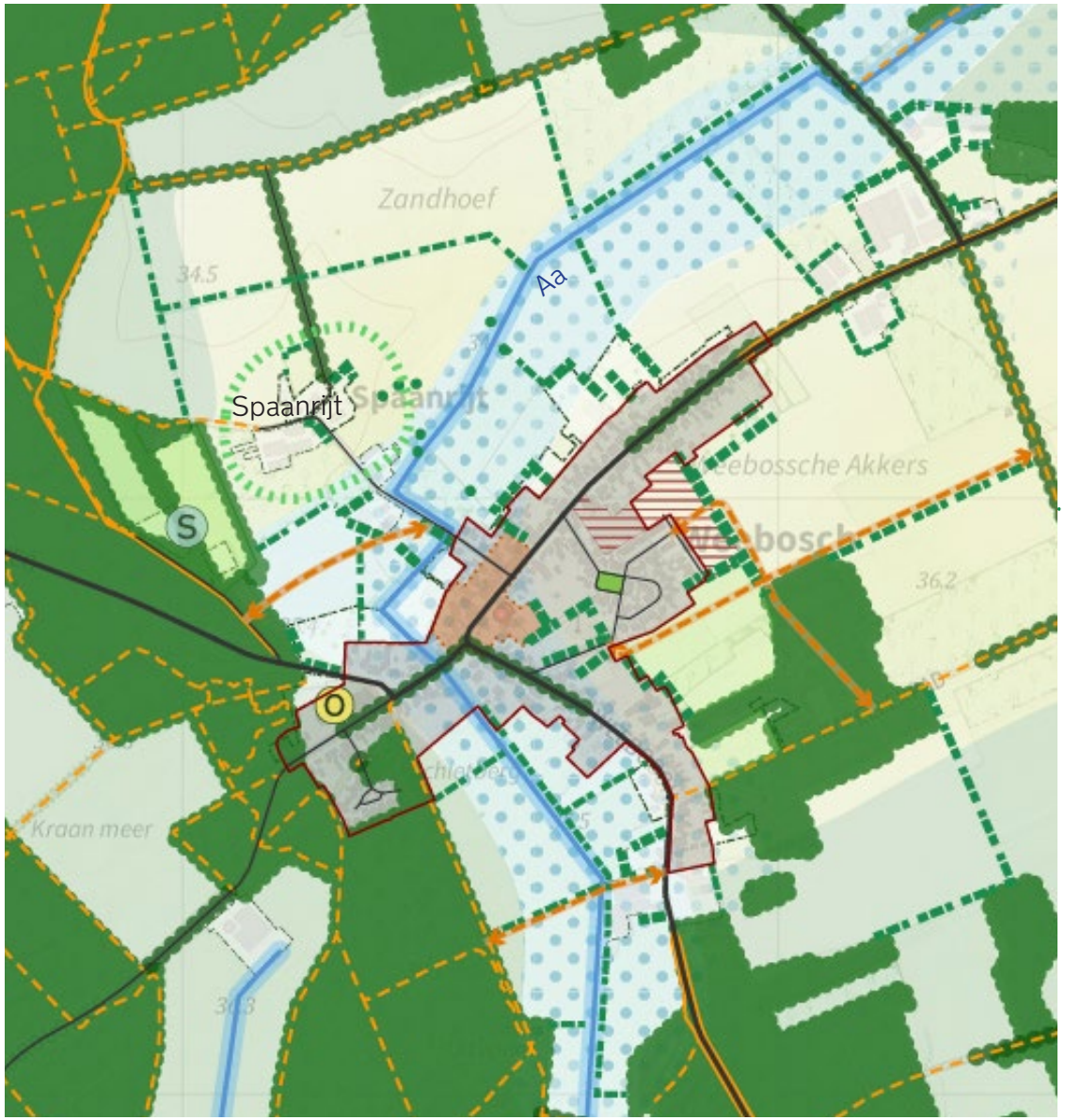
- Aan de zuidwest en noordzijde grenst het dorp aan het beekdal van de Aa. De oude beemden en het kleinschalige beekdallandschap is niet meer als zodanig herkenbaar. Het beekdal is open en beperkt toegankelijk.

Kansen en opgaven

- Het kleinschalige dorpse karakter van de Weebosch koesteren. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich hiernaar voegen.

- Leefgebied voor de inwoners van het dorp vergroten door het verknopen van wandel- en fietsverbindingen.

- Het landschap versterken door perceelsrandbeplanting, passend bij de oude akker of het beekdallandschap.



Opgavenkaart

Conclusie mogelijkheden woningbouw

De mogelijkheden voor woningbouw aan de westzijde van het dorp zijn beperkt door de ligging van de natte gronden rondom de Aa en de ligging tegen de bossen (Natuurnetwerk Brabant). Op de hogere en drogere gronden in de oostzijde is woningbouw voorstelbaar, mits goed ingepast door een bosstructuur. Daarnaast zijn er enkele kleinschalige mogelijkheden op specifieke plekken in de dorpsrand en zijn er 3 bedrijfserven die in de toekomst mogelijkheden bieden voor kleinschalig erfwonen.

Overzicht afweegbare locaties

Grootschaligere woonlocaties

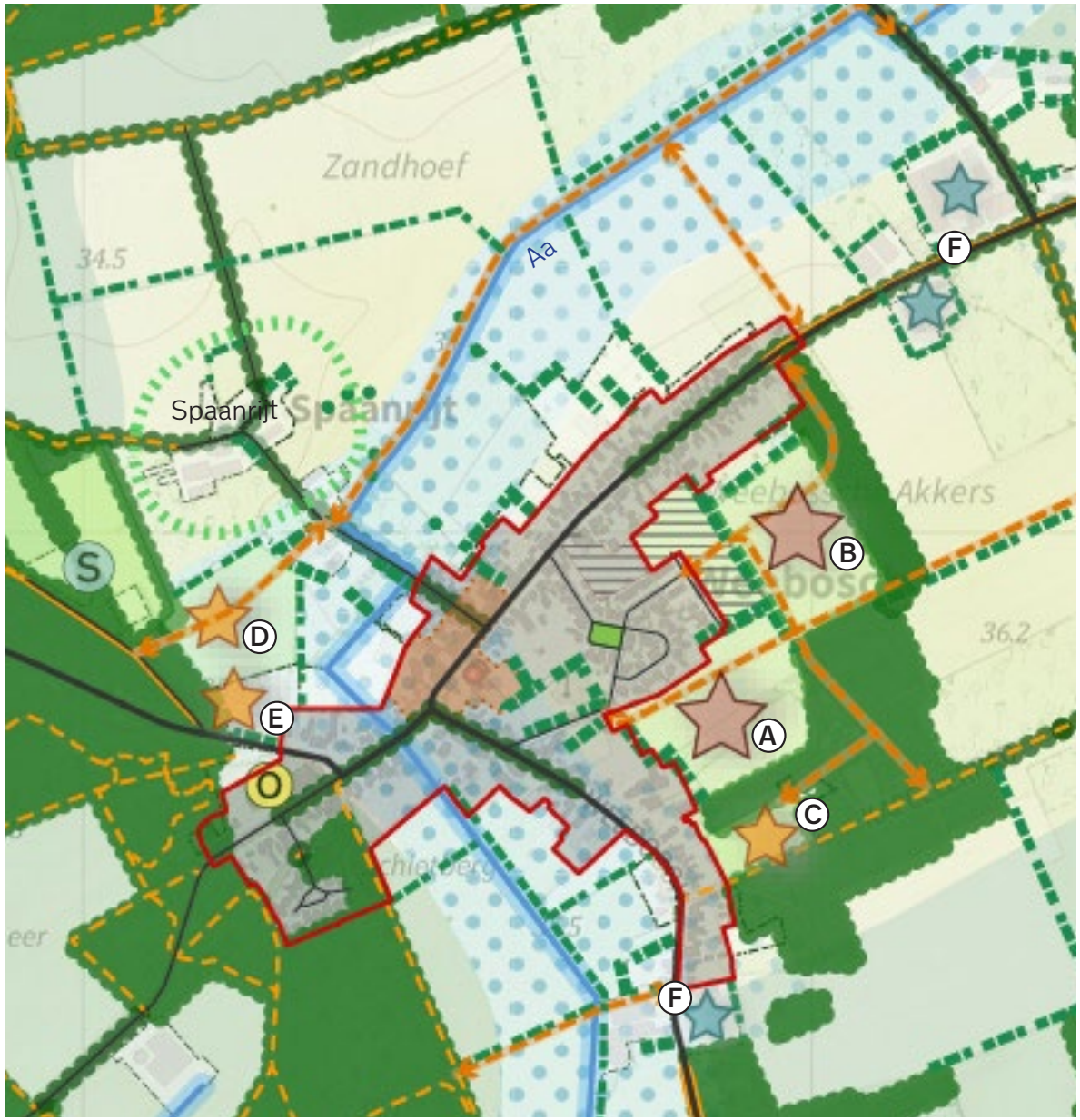
- A. Ten zuiden van Kapelledries
- B. Ten oosten van Kapelledries

Kleinschalige woonmogelijkheden

- C. Kapellerpad
- D. Johan van de Heidendreef
- E. Witrijtseweg

Transformatielocaties

- F. Weebosch



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

Grootschaligere woonlocaties

A. Ten zuiden van Kapelledries

- Ruimte omsloten door achterkanten en bospercelen. Ontsluiting mogelijk via fase I Kapelledries.
- Het recreatief verknopen van de Kapelledries en het Kapellerpad is voorwaardelijk. Tweede verkeersontsluiting en aansluiting op het dorp is een aandachtspunt.

B. Ten oosten van Kapelledries

- Als er na locatie A behoefte is aan een volgende grotere woonlocatie, kan locatie B afgewogen worden.
- Voorwaarden: de woonontwikkeling wordt ingepast met een brede bosstrook aan de oostzijde. Oude akker wordt recreatief ontsloten door wandelpaden.

Kleinschalige woonmogelijkheden

C. Kapellerpad

- Open ruimte achter het lint, ten noorden van het Kapellerpad. Aan meerdere zijdes omsloten door bos.
- Plek leent zich voor een kleinschalige erf-ontwikkeling dat goed is ingepast met erfbeplanting.

D. Johan van de Heidendreef

- Locatie nabij maatschappelijke voorzieningen en sportcomplex. Ruimte voor een kleinschalige ontwikkeling.
- Plek landschappelijk omzomen, afstand houden van Spaanrijt. Recreatief verknopen van Spaanrijt - entree sportcomplex.
- Aandachtspunt: gelegen binnen groenblauwe mantel (omgevingsverordening)

E. Witrijtseweg

- Locatie aan de rand van het dorp, nabij maatschappelijke voorzieningen. Ruimte voor een kleinschalige ontwikkeling binnen de huidige boomweide.
- Aandachtspunt: gelegen binnen groenblauwe mantel (omgevingsverordening)

Transformatielocaties

F. Weebosch

- De grotere bedrijfserven aan of nabij de dorpsrand zijn, gezien hun ligging nabij de kern, aangewezen als mogelijke transformatie-locaties.
- Ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige contouren van het erf en aan één zijde van de weg.
- Kans bij de ontwikkeling van deze erven: het verknopen de wandelpaden rondom de Weebosch.
- Aandachtspunt: milieu-contouren omliggende bedrijven.

Voor een uitgebreidere afweging, zie deel B van het document.

HOEVEN
DE VER
RUITER