DE KUILTER VER HOEVEN

# Ontwikkelrichting Beek en Donk - Oost

Gemeente Laarbeek | 6 november 2025

## Ontwikkelrichting Beek en Donk - Oost

| | |
|---|---|
| **opdrachtgever:** | Gemeente Laarbeek |
| **datum:** | 6 november 2025 |
| **documentnaam:** | 2503_ontwikkelrichting Beek en Donk Oost 6 november eindrapport |
| **Team Verhoeven de Ruijter:** | Maud Lansu, Marianne Verhoeven, Vivian van Gaal, Robin , Daan de Kleine & Jan Maurits van Linge |
| **contactpersoon:** | Jan Maurits van Linge<br>janmaurits@verhoevenderuijter.nl |

**verhoeven de ruijter**
**ideeën voor stad en land**
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

# Inhoudsopgave


**1 Inleiding 4**

1.1 Aanleiding: Masterplan Landgoed Eyckenlust 4
1.2 Doel: Ontwikkelrichting 4
1.3 Ligging/Studiegebied 4
1.4 Werkwijze 6
1.5 Status 6
1.6 Leeswijzer 6

**2. Plangebied 8**

2.1 Kenschets van het plangebied 8
2.2 Beleidsanalyse van het plangebied 9
2.3 Kwaliteiten van het gebied 10
2.4 Samenvatting opgaven 12

**3. Hoofduitspraken ontwikkelrichting 16**

3.1 Beek en Donk-Oost in grotere context 16
3.2 Hoofduitspraken 18
3.3 Kaart ontwikkelrichting 19

**4. Ontwikkelrichting per deelgebied 20**

4.1 Kerngebied landgoed Eyckenlust 22
4.2 Landschapskamers 24
4.3 Kleinschalig erven landschap 26
4.4 Beekdal van de Aa 28
4.5 Dorpse enclaves 30
4.6 Functioneel landschap 32

**5 Ontwikkelrichting per thema 34**

5.1 Natuur en water 34
5.2 Recreatief routenetwerk 35
5.3 Verkeer 36

**6 Kaders ontwikkelruimte woningbouw 38**

6.1 Boort: Ruimte voor hedendaagse hoeves in landschapskamers van het landgoed 38
6.2 Lage Broekkant: Nieuwe erven dragen bij aan een kleinschalig landschap 44
6.3 Overige maatwerk locaties in kleinschalig erven landschap 48
6.4 Tegenprestatie landschappelijke kwaliteit 48
6.5 Kwantificering van ontwikkelruimte & investeringen in het landschap 50
6.6 Kwaliteitsbewaking ontwikkeling woningen 51

**Bijlagen**

Analyse
Participatieverslagen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding: Masterplan Landgoed Eyckenlust

Landgoed Eyckenlust werkt aan de uitvoering van het masterplan voor duurzaam behoud van het landgoed voor de toekomst (Strootman & Alkemade 2025). Naast de ontwikkeling van het landgoed spelen ook tal van andere opgaven in Beek en Donk Oost zoals verduurzaming van de landbouw, ontwikkeling van een klimaatrobuust beekdal, verkeersproblematiek en woningbouw.

**Aanpassing Provinciale Verordening**
Voor de benodigde planologische ruimte om aan bovenstaande opgaven een oplossing te bieden, is een aanpassing nodig van de Provinciale Verordening. Bij deze aanpassing wordt straks een deel van Beek en Donk Oost aangeduid als 'maatwerk bebouwd gebied', wat een beperkte hoeveelheid woningen in het landschap binnen randvoorwaarden mogelijk maakt.

## 1.2 Doel: Ontwikkelrichting

Voor deze aanpassing van de Provinciale Verordening is het nodig om een 'ontwikkelrichting' op te stellen. Deze ontwikkelrichting schetst een integraal perspectief voor de locatie in haar landschappelijke context, met inachtneming van onder meer de cultuurhistorische waarden en landschappelijke kwaliteit.

Naast de ontwikkelingen van het landgoed worden ook andere opgaven in het plangebied in de ontwikkelrichting meegenomen. De ontwikkelrichting geeft uitwerking aan de omgevingsvisie buitengebied van de gemeente.

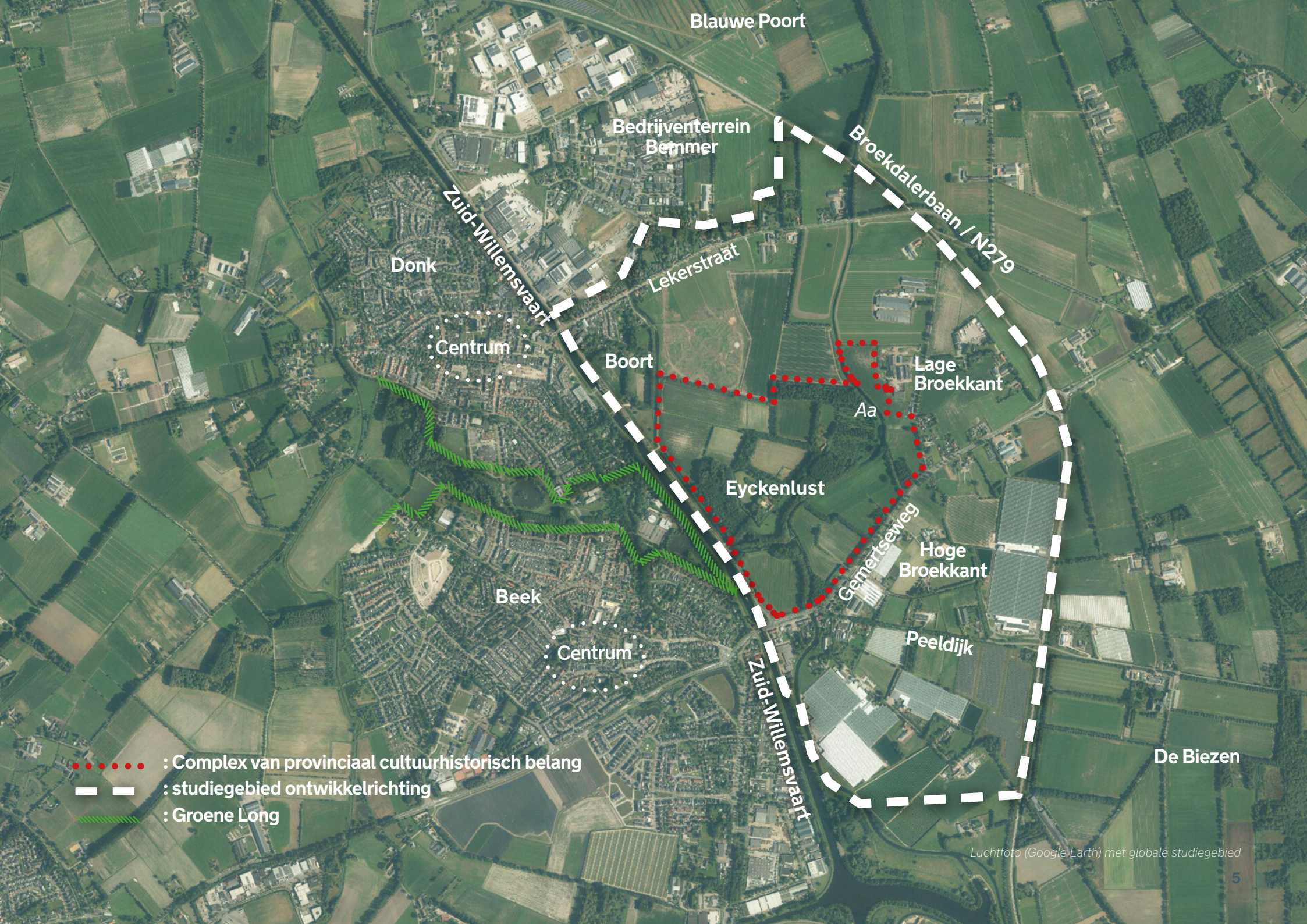
De ontwikkelrichting schetst het toekomstperspectief van het plangebied tot circa 2040. De ontwikkelrichting geeft aan waar welke transformaties mogelijk zijn en waar conserveren van bestaande waarden gewenst is. De ontwikkelrichting onderbouwt de wijziging in de Verordening Ruimte naar 'maatwerk bebouwd gebied'.

## 1.3 Ligging/Studiegebied

Het studiegebied ligt aan de oostzijde van Beek en Donk. Globaal wordt het gebied begrensd door de Zuid-Willemsvaart, bedrijventerrein de Bemmer en de regionale verbindingsweg N279.

## 1.4 Werkwijze

De ontwikkelrichting is in nauwe samenwerking opgesteld met:
- experts van de gemeente Laarbeek
- Provincie Noord-Brabant
- de eigenaar van het landgoed en zijn adviseurs
- Waterschap Aa en Maas

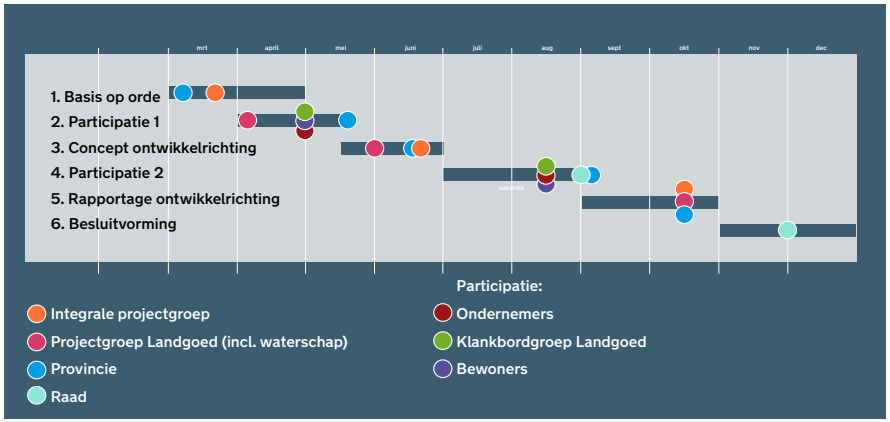



*Luchtfoto (Google Earth) met globale studiegebied*

**Participatie**

De ontwikkelrichting is opgesteld in samenwerking met bewoners en andere stakeholders, op de volgende wijze:

- Ondernemers in het gebied in persoonlijke gesprekken;
- Twee participatie-avonden met bewoners en grondeigenaren in maart 2025). Hier konden betrokkenen hun opgaven, kwaliteiten en ideeën voor de toekomst aangeven
- Twee participatie-avonden met de klankbordgroep van het landgoed (augustus 2025) met als doel om feedback te geven op de concept ontwikkelvisie. De klankbordgroep bestaat uit: IVN Laarbeek, HK De Lange Vonder, Laarbeeks Landschap, Dorpsraad Beek en Donk, Toeristisch Laarbeek, Stichting Middengebied, BPG Vereniging landelijk Brabant, en Van Gogh Brabant. De klankbordgroep werd aangevuld met ZLTO, Parkmanagement, de stichtingen LeefGeluk en Landdrift.




*stappenplan ontwikkelrichting*

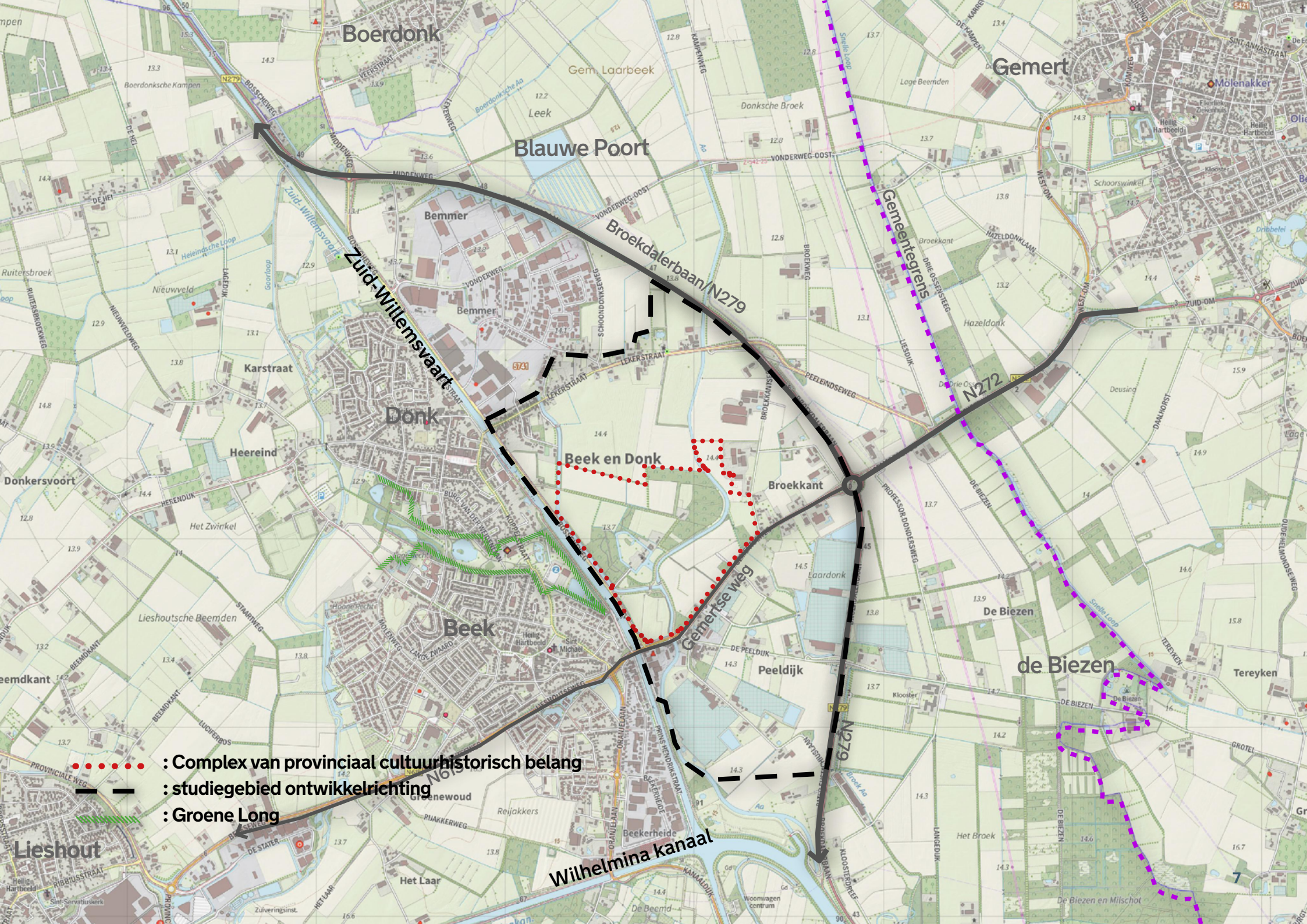
- Tot slot werd een sonderende raadsvergadering georganiseerd (september 2025) waarin raadsleden meedachten over de concept ontwikkelrichting.

## 1.5 Status

De ontwikkelrichting is een uitwerking op de omgevingsvisie buitengebied van de gemeente. Zij vormt de integrale onderlegger voor de toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Het beschrijft het toekomstperspectief voor het gehele gebied en definieert het ruimtelijk kader. Voor individuele ontwikkelingen geeft zij uitgangspunten voor de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan en het landschappelijk inpassingsplan.
De ontwikkelrichting is opgesteld in nauw overleg met de Provincie Noord-Brabant en  wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek.

## 1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een samenvatting van de uitgebreide gebiedsanalyse (die in de bijlage te vinden is). De resultaten van de analyse vormen de basis voor de hoofduitspraken van de ontwikkelrichting, in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden deze uitgewerkt per deelgebied en in hoofdstuk 5 per thema. In hoofdstuk 6 zijn de kaders opgenomen voor mogelijke ontwikkelingen. Gespreksverslagen van het participatietraject zijn in de bijlage te vinden.


Boerdonk
Gem. Laarbeek
Blauwe Poort
Gemert
Molenakker
Bemmer
Broekdalerbaan/N279
Zuid-Willemsvaart
Gemeentegrens
Karstraat
Donk
Heereind
Beek en Donk
Broekkant
N272
Donkersvoort
Beek
Gemertse weg
Peeldijk
De Biezen
de Biezen
Tereyken
N279
Lieshout
Wilhelmina kanaal
: Complex van provinciaal cultuurhistorisch belang
: studiegebied ontwikkelrichting
: Groene Long

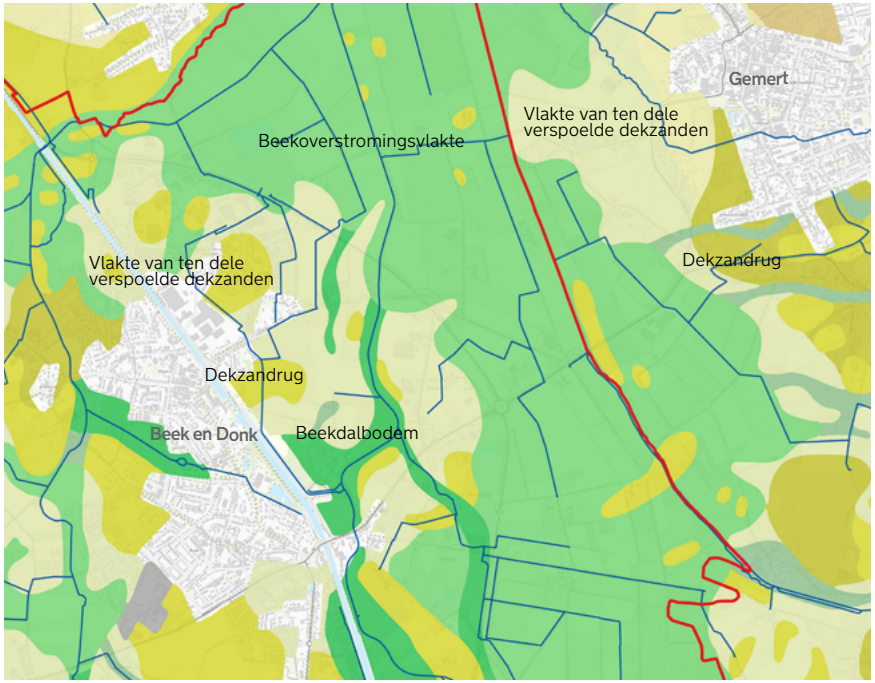
# 2. Plangebied

## 2.1 Kenschets van het plangebied

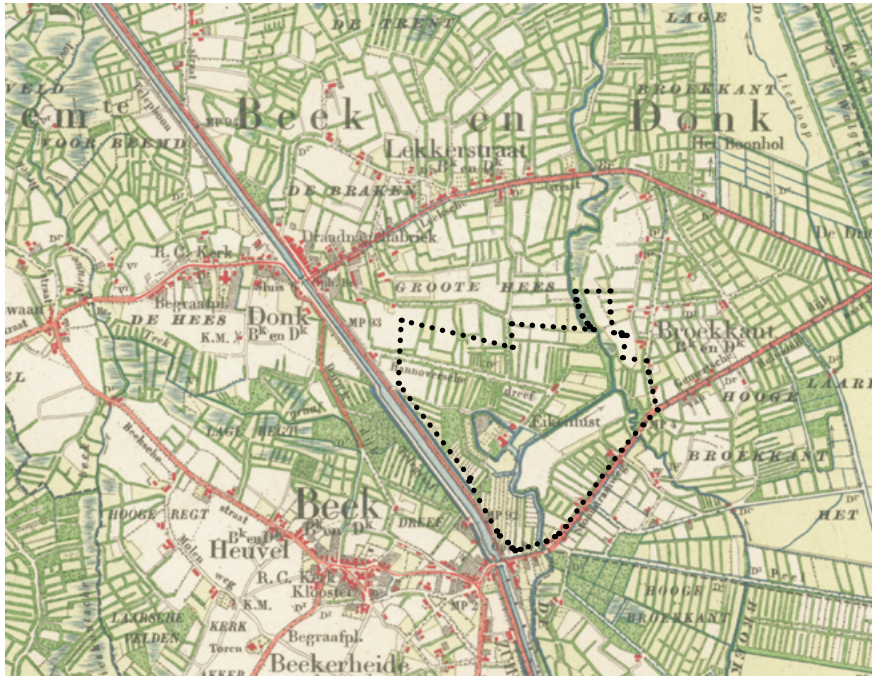
De landschapsanalyse beschrijft Beek en Donk-Oost als een gebied met grote landschappelijke diversiteit en historische gelaagdheid. Het gebied ligt grotendeels op een hogere zandkop waarop ook de kernen van Beek en Donk zijn ontstaan. De structuur van dekzandruggen, beekdalbodems en de Aa bepaalt de ruimtelijke opbouw. Ten oosten van het plangebied ligt een beekoverstromingsvlakte vroeger een moerassig broekgebied.

Het gebied is onlosmakelijk verbonden met Landgoed Eyckenlust, dat samen met de Zuid-Willemsvaart en oude dorpslinten de basis vormt van het huidige cultuurlandschap. Restanten van houtwallen, lanen, oude akkercomplexen, erven en zandpaden herinneren aan het agrarische verleden.

*Dit is een samenvatting van de landschapsanalyse van het plangebied. Een uitgebreide landschapsanalyse is te vinden in de bijlage.*




*Geomorfologie van het plangebied*



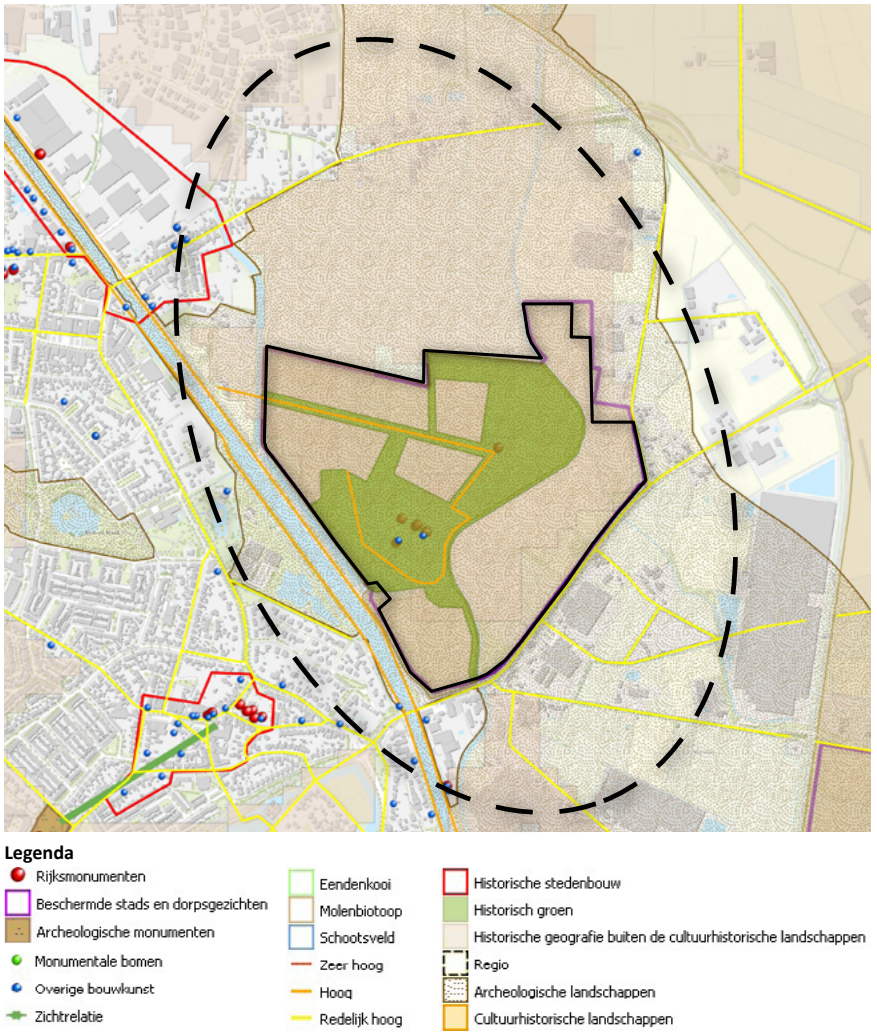

*Historische kaart rond 1900 waarop duidelijk te zien is dat het landgoed toen groter was. Huidige landgoed binnen de bolletjes lijn*

## 2.2 Beleidsanalyse van het plangebied

De beleidsanalyse vormt het kader voor de ontwikkelrichting van Beek en Donk-Oost. Op provinciaal niveau geven de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening richting aan de opgaven voor klimaatbestendigheid, energietransitie en behoud van omgevingskwaliteit. Belangrijke randvoorwaarden zijn het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), het tegengaan van uitbreiding van grootschalige intensieve veehouderij en glastuinbouw, en bescherming van cultuurhistorische waarden specifiek binnen het complex van Provinciaal Cultuurhistorisch Belang.
De gemeentelijke beleidskaders, waaronder de Omgevingsvisie Buitengebied en Kernenvisie 2040 , benadrukken dat nieuwe ontwikkelingen gekoppeld moeten zijn aan versterking van landschap, erfgoed en leefkwaliteit.

Het beleid schetst zo duidelijke grenzen én kansen: ruimte voor transformatie waar dit bijdraagt aan een vitaal, klimaatbestendig en landschappelijk ingebed buitengebied. Gemeente, provincie en waterschap hanteren daarbij het gezamenlijke uitgangspunt dat vernieuwing alleen waardevol is wanneer zij voortbouwt op de kwaliteiten van het bestaande landschap.

*Dit is een samenvatting van de beleidsanalyse van het plangebied. Een uitgebreide beleidsanalyse is te vinden in de bijlage.*




*Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)*

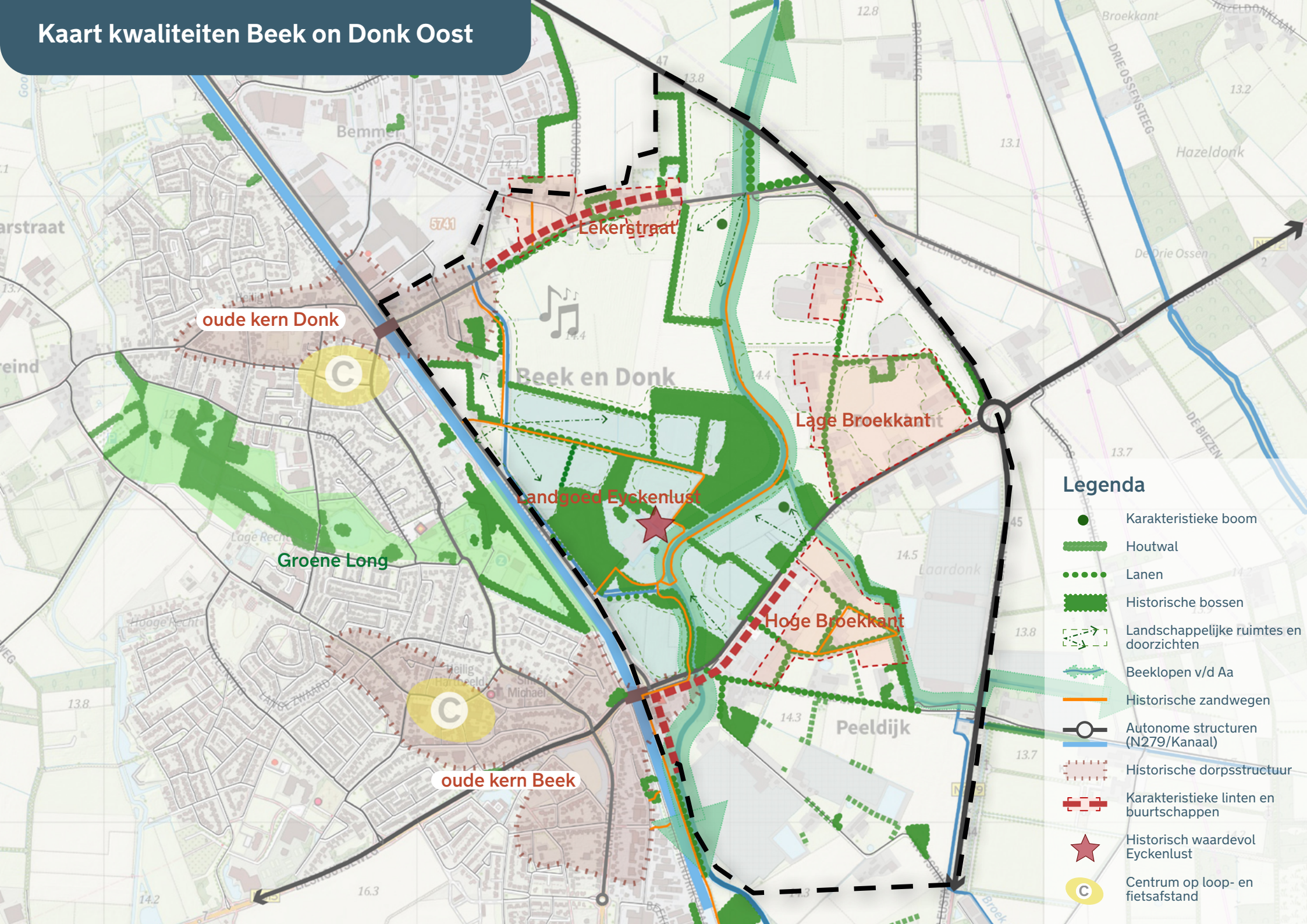
## 2.3 Kwaliteiten van het gebied

Op basis van de analyse (zie bijlage), die werden aangevuld met de resultaten uit de participatie, zijn kernkwaliteiten van het plangebied benoemd. Deze worden verbeeld in de naastgelegen kaart:

- Het hele studiegebied is een waardevol uitloopgebied voor Beek en Donk. Het gebied verbindt dorpen, de Groene Long, landgoed en landschap met elkaar door wandelroutes en het knooppunten netwerk waar bezoekers rust, historie, natuur en stilte ervaren.
- Landgoed Eyckenlust is van grote historische waarde en ligt stevig verankerd in het landschap met bossen, landerijen en lanen. Boscomplexen binnen het landgoed hebben zowel historische en natuurwaarde.
- In het landschap liggen diverse waardevolle kleinschalige (soms restanten van) landschappelijke structuren zoals houtwallen, laan en erfbeplanting, individuele bomen en zandpaden.
- Bebouwingslinten, buurtschappen en oude boerderijen zijn karakteristiek en waardevol: vaak met cultuurhistorische relicten en een historische relatie met het landgoed.
- De beeklopen van de Aa en de Broekkant Aa zijn belangrijke landschappelijk elementen.
- De dorpsstructuren van Beek en Donk zijn weliswaar doorsneden door het kanaal maar lopen herkenbaar door in het studiegebied.
- Meerdere centra van dorpen bevinden zich op loop- en fietsafstand.
- De Beekse en Donkse Brug, vormen landmarks en duidelijke entrees naar de dorpen.
- De Zuid-Willemsvaart, een 200 jaar oud kanaal met historische waarde, is een waardevolle autonome structuur in het landschap.
- De N279 ligt als een autonome lijn in het landschap los van bestaand verkaveling. Dat kan gezien worden als een kwaliteit.
- Het wordt als een kwaliteit ervaren dat het landschap jaarlijks ruimte biedt aan een muziekfestival.



# Kaart kwaliteiten Beek on Donk Oost



## 2.4 Samenvatting opgaven

In de analyse (zie bijlage) zijn de opgaven steeds thematisch benoemd. Hier worden de opgaven samengevat per thema. In de kaart zijn de opgaven verbeeld.

**Natuur & landschap**

- Ontwikkelen van een groene contramal tussen stedelijk gebied
- Vergroten groenblauwe dooradering: ontwikkeling bossen/lanen/houtwallen/boomgaard
- Gebiedseigen landschapselementen koesteren
- Natuurnetwerk Brabant (NNB) in het gebied behouden en waar mogelijk aanvullen en versterken. Ook buiten NNB natuurwaarden versterken en ruimte voor natuur uitbreiden en inrichten
- Verbindingen realiseren tussen plangebied met de Blauwe Poort en de Biezen
- Initiatief 'Landdrift': regeneratieve landbouw, biodiversiteit en zingeving

**Cultuurhistorie**

- Behouden en zo nodig restaureren van rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden
- Versterken van cultuurhistorische waarden binnen en buiten het landgoed. Relicten uit het verleden koesteren. Werken aan behoud door ontwikkeling
- Toekomstbestendig maken van het landgoed Eyckenlust
- Erfgoed beter beleefbaar maken

**Water**

- Een klimaatrobuust watersysteem voor het stroomgebied van de Aa ontwikkelen.
- Onderzoeken wat de ontwikkelmogelijkheden zijn voor het Afleidingskanaal
- Realiseren van waterberging rond de Aa en het Afleidingskanaal
- Oplossen van wateroverlast die wordt ervaren bij de Tuinstraat

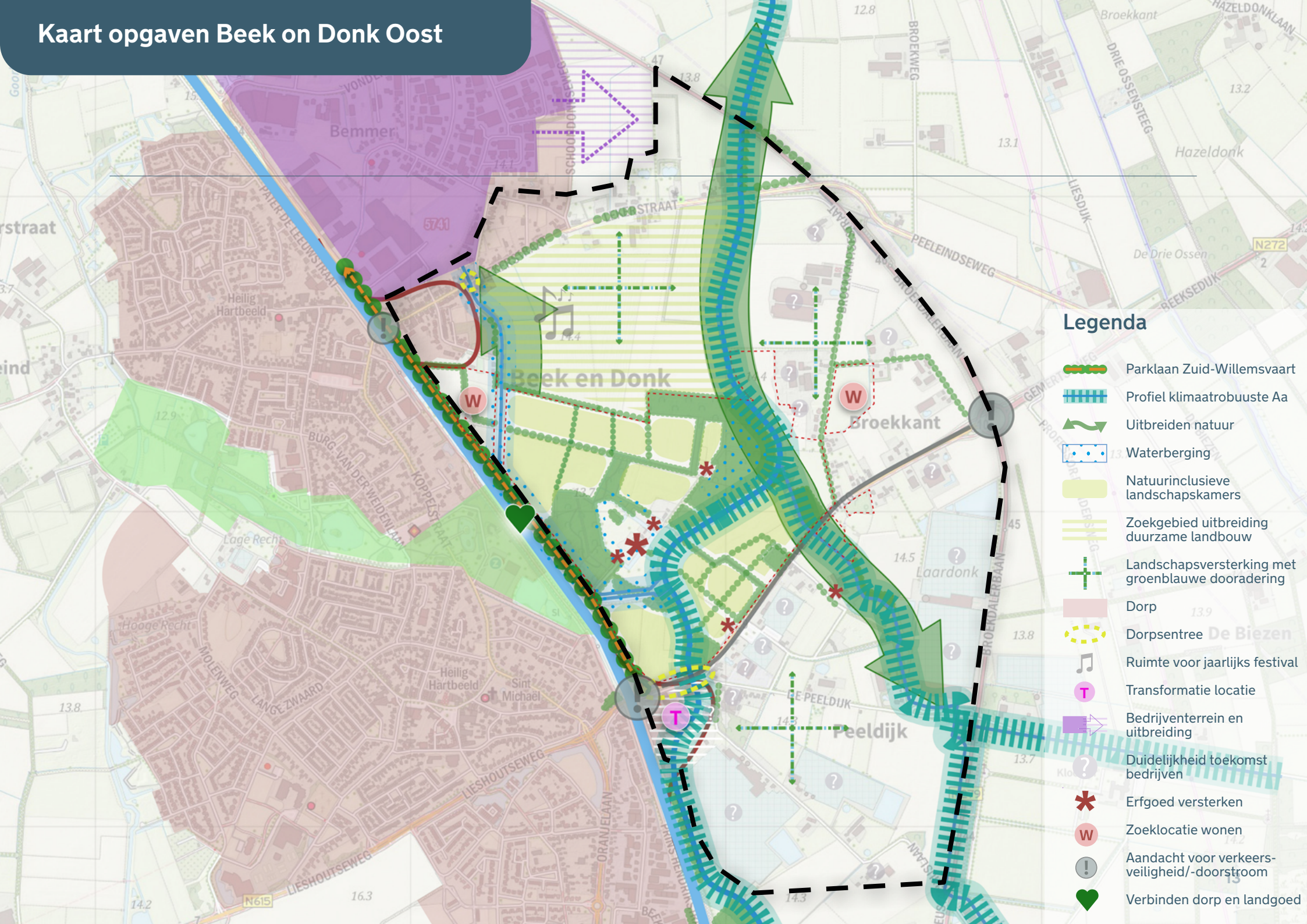
**Recreatieve beleving**

- Transformatie Bosscheweg voor meer verblijfskwaliteit
- Verbinding dorp - landgoed verbeteren
- Verbinden van het plangebied met overzijde N279 richting Gemert
- Uitbreiden recreatieve netwerk
- Startpunten extensieve recreatie realiseren

**Versterken woon- en leefklimaat**

- Benoemen geschikte ontwikkellocaties voor woningbouw: water-bodem sturend en passend bij landschap, dorpen en historie
- Herontwikkelen locatie Willemstraat langs het kanaal
- Kwalitatief afronden dorpsranden

# Kaart opgaven Beek on Donk Oost




## Legenda

- Parklaan Zuid-Willemsvaart
- Profiel klimaatrobuuste Aa
- Uitbreiden natuur
- Waterberging
- Natuurinclusieve landschapskamers
- Zoekgebied uitbreiding duurzame landbouw
- Landschapsversterking met groenblauwe dooradering
- Dorp
- Dorpsentree
- Ruimte voor jaarlijks festival
- Transformatie locatie
- Bedrijventerrein en uitbreiding
- Duidelijkheid toekomst bedrijven
- Erfgoed versterken
- Zoeklocatie wonen
- Aandacht voor verkeers-veiligheid/-doorstroom
- Verbinden dorp en landgoed

**Bedrijvigheid**

- Bieden van een duidelijkheid voor de mogelijkheden en onmogelijkheden voor bedrijven in het landschap (agrarische en andere bedrijven)[1]
- Uitbreiding bedrijventerrein Bemmer V is uitgangspunt
- Behoud van ruimte voor een jaarlijks muziekfestival

**Verkeerssituatie**

- Verbeteren van de verkeerssituatie t.a.v. veiligheid en doorstroming in het algemeen en specifiek voor de Beekse[2] en Donkse brug, Gemertseweg en Peeldijk. Daarbij ook aandacht voor overlast van bedrijfsverkeer (huidig en verkeer vanuit uitbreiding Bemmer)
- Uitbreiden van het snelfietsroutenetwerk o.a. naar Helmond

*1 Randvoorwaarden vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid:*

- *Voor grootschalige uitbreiding kassen is geen ruimte*
- *Voor grootschalige uitbreiding intensieve veehouderij is geen ruimte*

*2 Dit is onderdeel van een grotere provinciale opgave rondom de N615 en de N279 waarvoor op dit moment planvorming plaatsvindt.*



*De Aa ter hoogte van Landgoed Eyckenlust*
*Bron: foto gepubliceerd door Wil Paes*

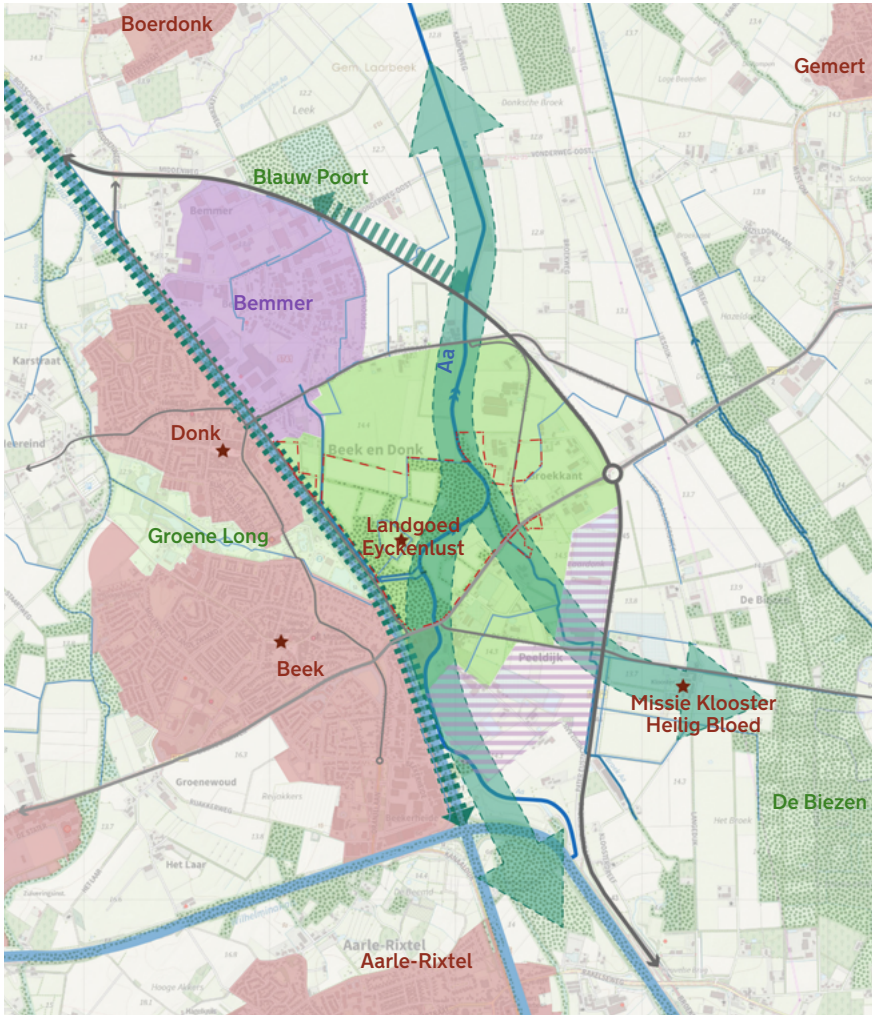
# 3. Hoofduitspraken ontwikkelrichting

De ontwikkelrichting is opgebouwd uit verschillende schaalniveaus. Eerst wordt de visie van het gebied in een grotere context toegelicht. Daarna volgen de hoofduitspraken voor de toekomst voor Beek en Donk-Oost als geheel. Vervolgens wordt, in het volgende hoofdstuk, op de verschillende deelgebieden ingegaan om daarna enkele overkoepelende thema's te belichten. In het hoofdstuk 7 wordt tot slot ingezoomd op de ontwikkellocaties voor woningbouw in Beek en Donk-Oost.

## 3.1 Beek en Donk-Oost: schakel tussen dorp en buitengebied

In de toekomst gaat het gebied Beek en Donk-Oost de schakel vormen tussen het landschap en de aanliggende dorpen. Landgoed Eyckenlust, de beken en directe omgeving vormen samen met de Groene Long een landschappelijke contramal van het dorp, bedrijventerrein, kassen en (intensieve) landbouw.

- Deze landschappelijk contramal vormt een belangrijke waardevolle verbinding naar natuurgebieden in directe omgeving. Daarin spelen de beken een belangrijke rol en moeten infrastructurele barrières worden overbrugd.
- De contramal vormt een belangrijk recreatief uitloopgebied voor bewoners en een schakel tussen dorpen en buitengebied en herbergt samen met het landgoed de historische kwaliteiten van het gebied. Zij maakt de oude contour van het landgoed zichtbaar en verbindt deze met andere historische elementen in het landschap,  zoals het Missie Klooster.




*Beek en Donk Oost in grotere context: schakel tussen landschap en aanliggende dorpen*



## 3.2 Hoofduitspraken

De ontwikkelrichting voor Beek en Donk-Oost rust op drie pijlers:

**Een landschapspark waar de geschiedenis voelbaar is**

Het landgoed Eyckenlust vormt samen met de Groene Long en het omliggende landschap het hart van een nieuw landschapspark. Cultuurhistorie, natuur en recreatie komen hier samen in een samenhangend netwerk van lanen, bossen, zandpaden en wandelroutes die het historische landgoed met de omgeving verbinden.

**Een gezonde balans tussen water, bodem en landgebruik**

Beek en Donk-Oost ontwikkelt zich tot een vitaal buitengebied waarin duurzaam agrarisch ondernemerschap een plek heeft en water, bodem en gebruik in evenwicht zijn. Duurzame landbouw en natuur versterken elkaar en zijn onderdeel van een robuust watersysteem met waterbergingszones en een klimaatadaptief beekdal van de Aa. De biodiversiteit van het landschap wordt versterkt door nieuwe groenstructuren.

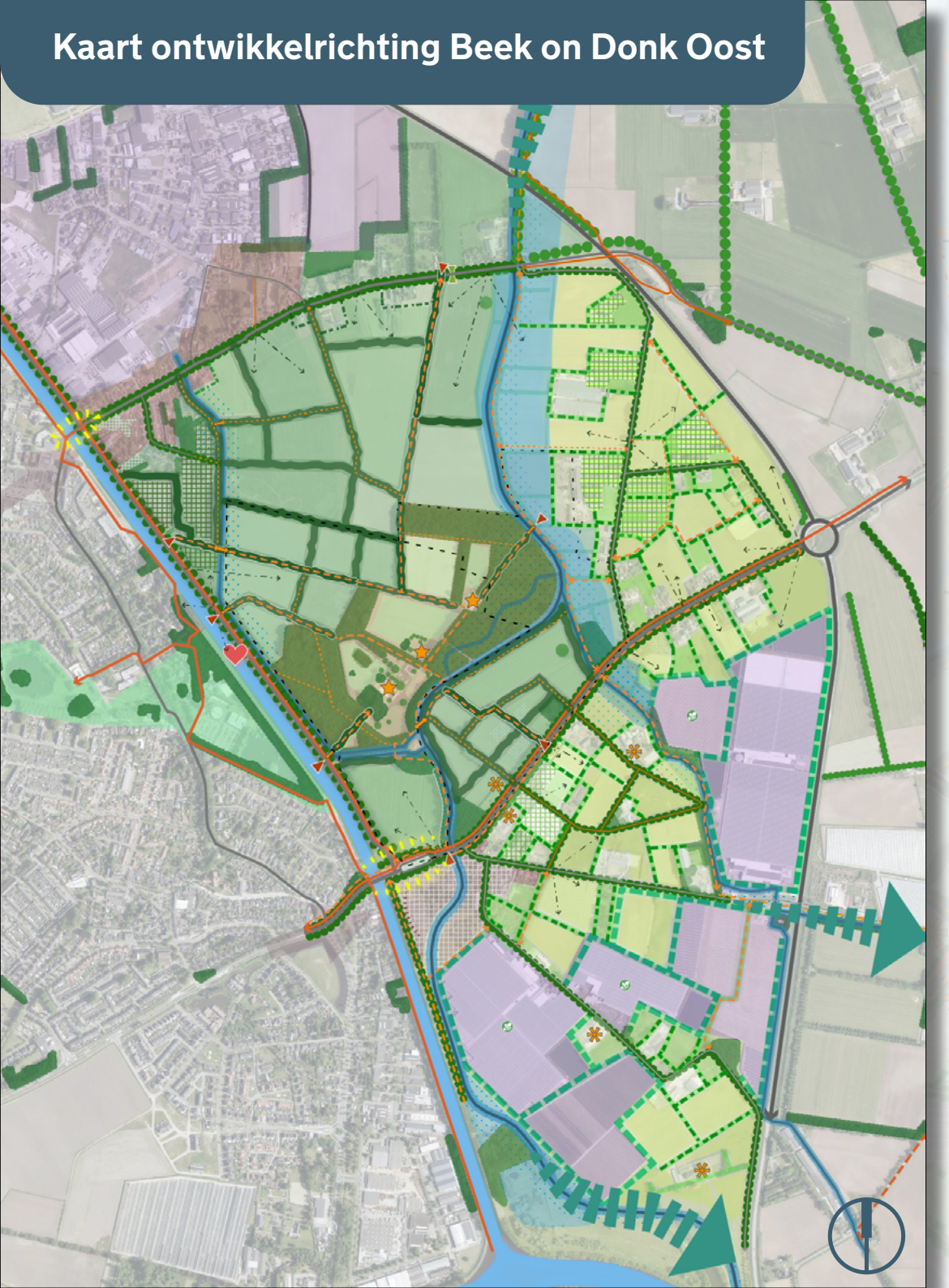
**Een toekomstbestendig woon- en leefgebied**

Nieuwe woonmilieus en werklocaties worden ontwikkeld binnen herkenbare landschappelijke kaders. Vrijkomende erven bieden ruimte aan nieuwe vormen van ondernemerschap, passend bij de schaal en sfeer van het landschap. Iedere ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de omgevingskwaliteit en het behoud van erfgoed.

Op welke wijze vorm aan wordt gegeven aan deze hoofduitspraken wordt per deelgebied uitgelegd in het volgende hoofdstuk.



# Kaart ontwikkelrichting Beek on Donk Oost



## Legenda

### Ontsluiting en recreatie

- Hoofdontsluiting autoverkeer
- Fietspaden (snelfietspaden)
- Hoofdwandelroutes
- Secundaire wandelroutes
- Zandpad
- Brug
- Entree landgoed
- Dorpse entree
- Ecologische verbinding (o.a. das)

### Landschappelijke structuren

- Bestaand bos
- Bestaande historische bossen landgoed
- Lanen en houtwallen rondom landschapskamers
- Perceels- en erfbeplanting - kleinschalig ervenlandschap
- Landschappelijke coulissen - functioneel landschap
- Laanbeplanting wegen
- Beek / kanaal
- Waterberging zoekgebied
- Landschappelijk doorzicht

### Deelgebieden

- Dorpse enclaves
- Kerngebied landgoed Eyckenlust
- Landschapskamers
- Kleinschalig erven landschap
- Beekdal van de Aa
- Functioneel landschap

### Cultuurhistorie

- Bebouwing landgoed
- Hoeves van landgoed
- Verbinding landgoed en Groene Long (visueel en/of fysiek)
- Grens rijksmonument
- Grens provinciaal belang

### Transitie (op vrijwillige basis)

- Maatwerklocatie landschapskamer
- Maatwerklocatie kleinschalige erven landschap
- Transformatielocatie afronden kern
- Maatwerk afronden kernen
- Zoekgebied te versterken erfgoedwaarde
- Verduurzamen kassen

# 4. Ontwikkelrichting per deelgebied

De hoofdlijnen van de ontwikkelingsvisie uit het vorige hoofdstuk worden in zes deelgebieden uitgewerkt. De deelgebieden zijn:

### 4.1 Kerngebied landgoed Eyckenlust
verankert zich in omgeving

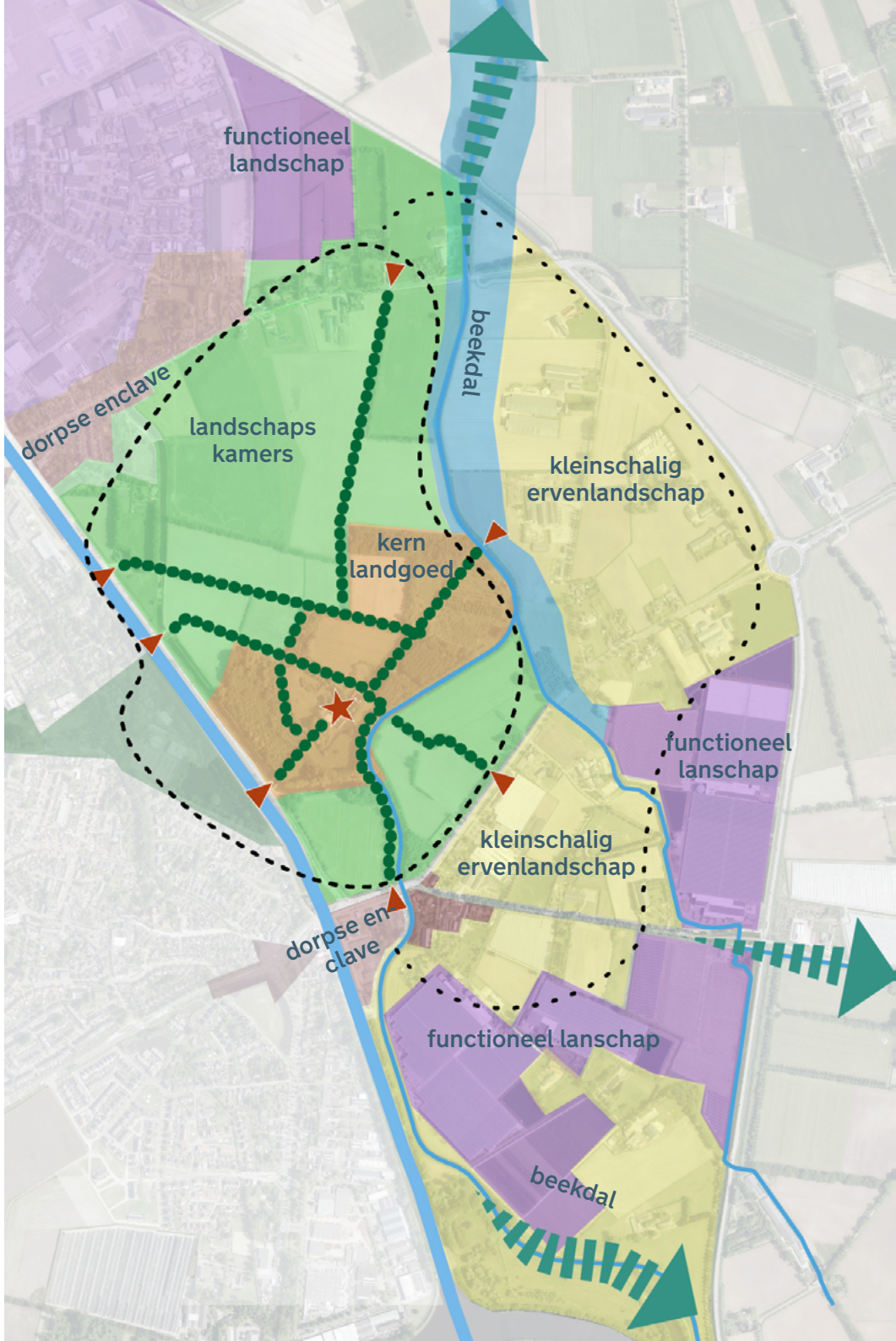
### 4.2 Landschapskamers
verlengstuk landgoed / vergroot het landgoed

### 4.3 Kleinschalig erven landschap
versterkt historische context van het landgoed

### 4.4 Beekdal van de Aa
verbindt het gebied met landschap en zorg voor klimaatadaptatie

### 4.5 Dorpse enclaves
ronden de dorpen af

### 4.6 Functioneel landschap
werklandschap in groen kader





## 4.1 Kerngebied landgoed Eyckenlust

***Kerngebied landgoed Eyckenlust: koesteren kwaliteiten en verankeren met de omgeving***

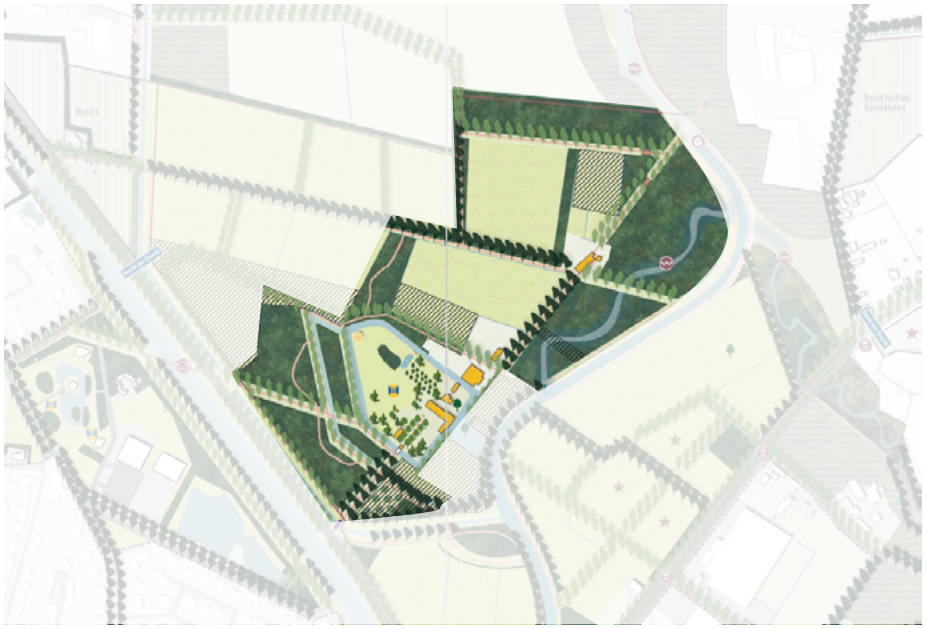
Basis voor de ontwikkeling van het landgoed is het Masterplan Eyckenlust en omgeving (Strootman & Alkemade 2025) waar de landgoedeigenaar uitvoering aan geeft. Specifiek wordt er in de ontwikkelrichting ingegaan op de inbedding van het landgoed in het landschap en de relatie met de omgeving.

**Relatie van landgoed met omgeving**

- Het landgoed ligt nu verscholen in de bossen met enkele zichtlijnen. Deze karakteristiek blijft behouden en wordt versterkt.
- Het landgoed wordt beter toegankelijk gemaakt met bestaande en nieuwe lanen. Deze worden voorzien van duidelijke entrees aan alle zijden van het landgoed. Zo wordt het landgoed beter verankerd in zijn omgeving. Waar mogelijk worden paden van het landgoed beter aangesloten op het recreatieve netwerk van het landschap. Op enkele plaatsen kunnen daarbij parkeerplaatsen worden aangelegd wanneer daardoor geen overbelasting of gevaarlijke situaties op aanliggende wegen ontstaat.
- De 'Groene Long' tussen Beek en Donk aan de overzijde van het kanaal maakte vroeger deel uit van het landgoed en is benoemd als onderdeel van de landschappelijke contramal. Het verbeteren van de verbinding tussen het landgoed en de 'Groene Long' van Beek en Donk is wenselijk. Dit wordt nader uitgewerkt en kan gaan om een sterke zichtrelatie of een voetgangersbrug. Wanneer een brug wordt overwogen kan deze ook een functie krijgen als ecologische verbinding.

**Landgoed Eyckenlust**

*Landgoed Eyckenlust is een prachtig landgoed van op dit moment ca. 68 ha, gelegen aan de Zuid-Willemsvaart en in de 17e eeuw ontstaan aan beek de Aa. Het landgoed is onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van het dorp Beek en Donk, gemeente Laarbeek. Het landgoed is al sinds 1745 eigendom van de familie De Jong en bevat diverse (Rijks) monumentale gebouwen. Jan de Jong van Beek en Donk, de huidige eigenaar van het landgoed, wil net als zijn voorouders het landgoed duurzaam doorgeven aan de toekomstige generaties waarbij de van oudsher typerende maatschappelijke betekenis wordt gecontinueerd en geactualiseerd. (…) In de bijna vier eeuwen dat het landgoed met kasteel bestaat is er veel veranderd, maar één constante bleef overeind: de betekenis van de omgeving voor het landgoed en omgekeerd op het gebied van natuur, cultuur en maatschappelijke betrokkenheid (Masterplan landgoed Eyckenlust, Strootman Alkemade 2025)*










*cultuurhistorische waarden op Eyckenlust*

## 4.2 Landschapskamers

***Landschapskamers vormen het verlengstuk van of vergroten het landgoed, met natuurinclusieve landbouw, recreatief medegebruik en incidenteel maatwerk***

**Een aantrekkelijke en toegankelijke groene schil rondom het landgoed**

- De kenmerkende structuur van landschapskamers rondom het landgoed wordt uitgebreid. Nieuwe kamers worden gemaakt met opgaande landschapselementen, zoals nieuwe lanen en singels. Er ontstaat er een afwisselend landschap van groen omzoomde, blokvormige ruimtes.
- Zeven hoofdlanen, een combinatie van bestaande en nieuw lanen, verankeren het landgoed in haar omgeving. De lanen creëren een zevental duidelijk herkenbare entrees rondom het landgoed. Sommige entrees worden gecombineerd met enkele parkeerplaatsen.
- Vanaf de Lekerstraat en Gemertseweg zijn de landschapskamers met zichtlijnen goed beleefbaar. De erven aan de Lekerstraat maken onderdeel uit van de kamerstructuur.
- Het landschap wordt beter toegankelijk gemaakt met een fijnmazig wandelpadennetwerk dat mede gebaseerd is op oude (jaag)paden. Het landschap ontwikkelt zich zo tot een uitgebreid uitloopgebied voor Beek en Donk.

**Natuurinclusieve landbouw in de kamers en ander landgebruik**

- De landschapskamers behouden een agrarische functie en ontwikkelen zich in de toekomst tot natuur- en landschapsinclusieve landbouw, zoals historisch passend is bij het landgoed.
- Er wordt gewerkt aan het vergroten van de biodiversiteit, een rijk bodemleven, een veerkrachtig watersysteem en beekherstel.
- De kamers zijn bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van innovatieve kleinschalige landbouwconcepten. Bijvoorbeeld initiatieven zoals herenboeren, regeneratieve landbouw en voedselbossen waarbij inwoners van Beek en Donk betrokken kunnen worden.

**Wonen en andere maatwerkontwikkelingen in de landschapskamers**

Op enkele plekken zijn er kansen voor ontwikkeling van nieuwe woonomgevingen passend bij de woonopgave van Beek en Donk:

- Wonen is mogelijk in het gebied Boort, praktisch aansluitend op bestaand stedelijk gebied, maar ruimtelijk nadrukkelijk als onderdeel van het landgoed. Het nieuwe woongebied voegt zich dan ook naar, en versterkt de kwaliteiten van het landgoed. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de entree naar het landgoed over de Hannoverdreef.
- Het nieuwe woongebied heeft een hoog kwalilteitsniveau. Het is geen standaard woonwijk, maar een stedenbouwkundige en architectonische uitwerking waarbij de gebouwen en openbare ruimte refereren aan het archetype hoeve dat past bij het landgoed. Randvoorwaarden voor uitwerking van Boort zijn benoemd in hoofdstuk 6.
- Langs de Gemertseweg is het mogelijk om in de landschapskamers van het landgoed de erfgoedwaarden te versterken. Bijvoorbeeld door het terugbrengen van een historische boerderij. Dit sluit aan bij de ideeën in het Masterplan Eyckenlust (Strootman & Alkemade, 2025). Dit vraagt wel bijzondere zorgvuldigheid. In de toekomst wordt nader verkend onder welke uitgangspunten kleinschalige bebouwing mogelijk is passend bij het landgoed en de erfgoedwaarden.
- Binnen de landschapskamers aan de Lekerstraat blijft eenmaal per jaar een grootschalig evenement mogelijk.

## Referentiebeelden Landschapskamers


lanen karakteriseren het landgoed

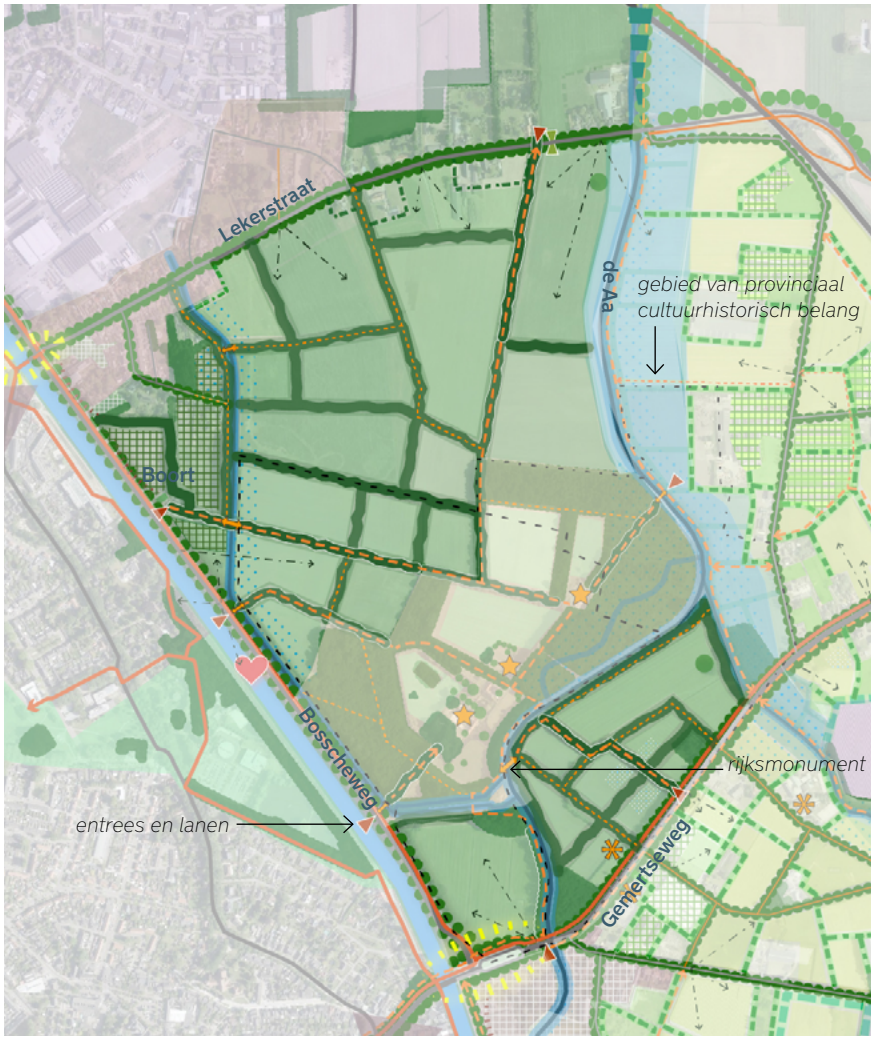

landgoed is goed bereikbaar over wandelpaden


kamers in het landschap




nieuwe landbouwconcepten

## Kaart Landschapskamers




*In de kaart is de begrenzing van het rijksmonument en het (grotere) gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang opgenomen.*

## 4.3 Kleinschalig ervenlandschap

**Ontwikkelen van, op de historie geïnspireerde, landschapsstructuur met ruimte voor duurzame landbouw en nieuwe woningen op erven - in de context van het landgoed**




- Het grootschalige eenduidige agrarisch landschap rondom Lage en Hoge Broekkant ontwikkelt zich komende decennia tot een kleinschalig afwisselend landschap passend bij de dorpsrand en de context van het landgoed versterkend.
  Het kleinschalige landschapsbeeld van 1950 is hierbij de inspiratie. Landschapselementen als houtwallen , kavel- en erfbeplanting uit het verleden worden geherintroduceerd.
- Natuur- en landschapsinclusieve landbouw wordt gestimuleerd om de biodiversiteit te vergroten en het bodemleven verbeteren. Uitbreiding van intensieve (agrarische) functies is uitgesloten (conform bestaand beleid). Voortzetting van de bestaande functie blijft wel mogelijk.
- De padenstructuur voor wandelaars en fietsers wordt versterkt en aangesloten op het landgoed en het omliggende landschap. Bij positionering van nieuwe paden moet afstand gehouden worden van bestaande agrarische opstallen met het oog het bieden van een makkelijke vluchtweg bij diefstal.

**Mogelijkheden voor maatwerk en transitie op vrijwillige basis**

- In dit landschap is ruimte voor uitbreiding binnen de bebouwingsconcentraties Lage Broekkant op een plek waar vroeger ook boerderijen hebben gestaan. Deze uitbreiding draagt bij aan herstel van historische landschapsstructuur.
- Ondernemers krijgen op vrijwillige basis de mogelijkheid om de huidige intensieve (agrarische) functie te transformeren naar een erf met nieuwe woningen en/of een andersoortige werkfunctie die beter past in het kleinschalige landschap. In de ontwikkelrichting zijn deze locaties aangeduid als ‘maatwerk’ locatie.
- Incidenteel is het ook mogelijke dat er een ontwikkeling plaatsvindt op een onbebouwd perceel wanneer dat bijdraagt aan de ontwikkeling van het kleinschalige ervenlandschap en de omgevingskwaliteit en de cultuurhistorische waarden versterkt
- De hierboven beschreven ontwikkelingen worden ontwikkeld in het archetype erven. Randvoorwaarden voor uitwerking van deze locaties zijn benoemd in hoofdstuk 6.
- Nieuwe woonfuncties in het landschap mogen geen belemmeringen opleveren voor bestaande (agrarische) bedrijven.

**Bijdragen aan landschappelijke kwaliteit**

- De ontwikkeling van nieuwe erven en de ontwikkeling van het landschap zijn aan elkaar gekoppeld. Met elke ensemble van woningen op een erf worden ook landschapselementen (o.a. houtwallen, lanen, zandpaden en water) toegevoegd zowel op de woonkavel als in het landschap. Zo ontstaat het beoogde kleinschalige landschap dat de context van het landgoed versterkt en zorgt voor een fijnmazige groenblauwe dooradering die de biodiversiteit vergroot.
- Ontwikkelingen moeten passen in de schaal en korrel van het landschap met een afwisseling van besloten groene erven en open landschap. Deze afwisseling is essentieel. In een formule in hoofdstuk 6 wordt de maat en korrel voorgeschreven.

## Referentiebeelden kleinschalig erven landschap


oude hoeves Hoge Broekkant onderdeel van het historisch landgoed in een agrarisch landschap

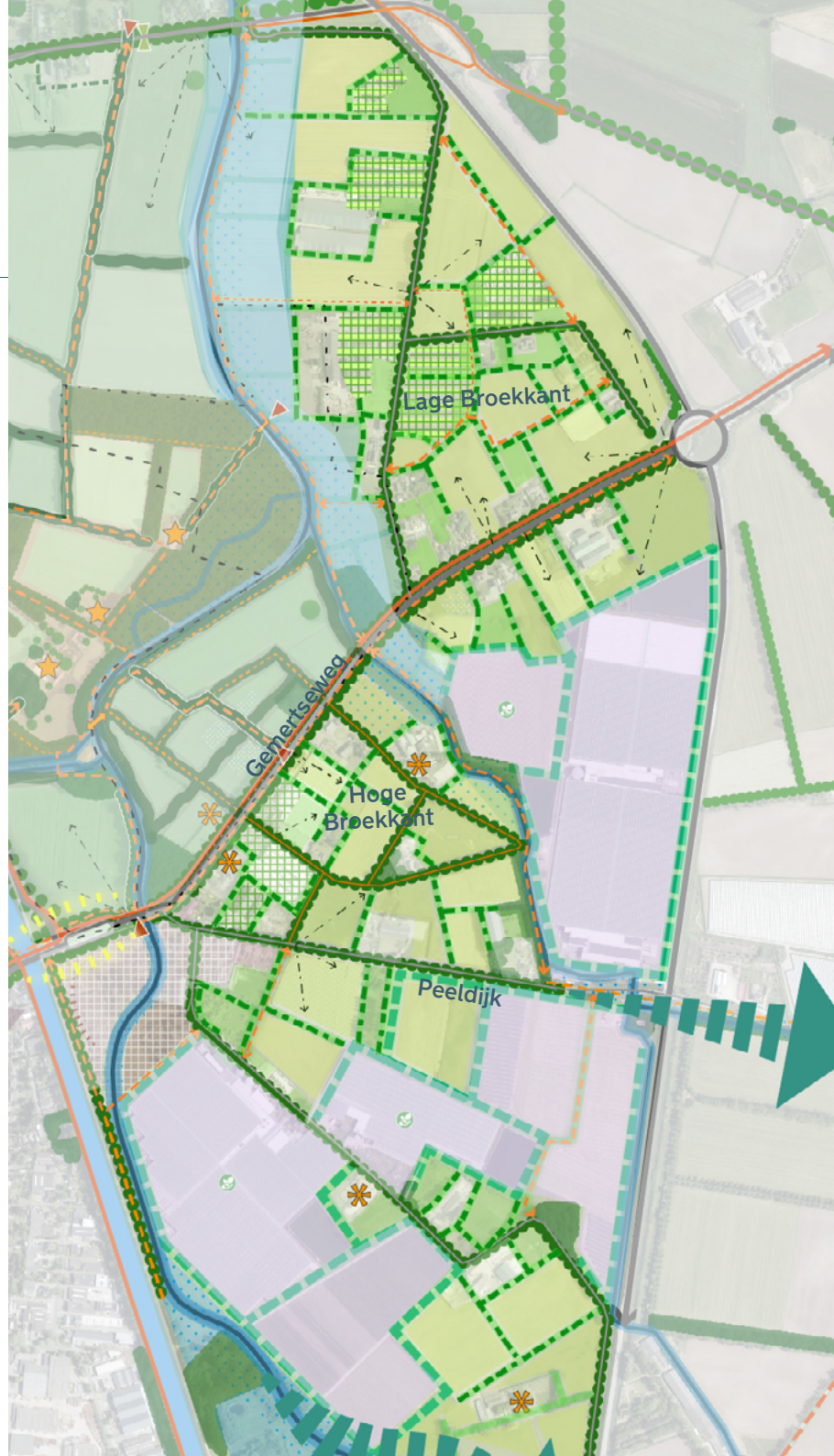

kleinschalig beleefbaar landschap


struinpad door kleinschalig landschap


Gebouwen vormen samenhangend ensemble




## Kaart kleinschalig erven landschap >>



Kaart beekdalen >>

## 4.4 Beekdal

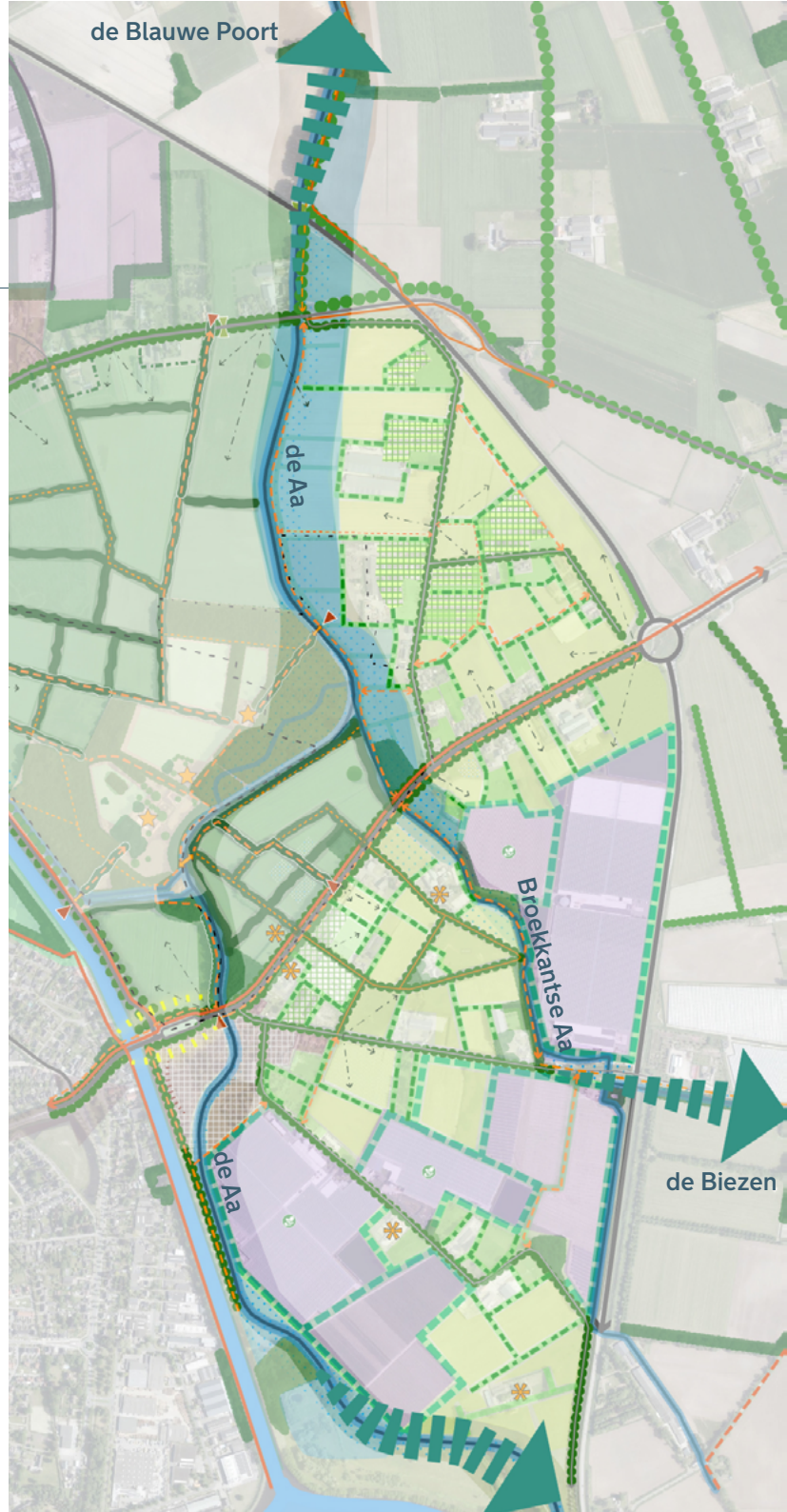
***Beekdalen: Doorontwikkeling naar een ecologisch robuust en klimaatadaptief beekdal***

**Gewenst natuurvriendelijk beekprofiel**

- Voor het profiel van de Aa en de Broekkant Aa wordt voort gebouwd op 'het verhaal van de Aa' van het waterschap Aa en Maas: de beken krijgen weer de ruimte. Hoewel de ruimte voor de beek soms beperkt is, wordt in het hele gebied gestreefd naar realisatie van het wensprofiel. Het aanleggen van een natuurvriendelijke oever is overal mogelijk.
- Herinrichting van de beek draagt bij aan de groenblauwe dooradering van het landschap, versterking van de biodiversiteit en een klimaatadaptief watersysteem.
- Met het natuurlijk inrichten van het beekdal van de Aa wordt het gebied verbonden met andere regionale structuren, zoals de Biezen en de Blauwe Poort.
- Het Afleidingskanaal heeft ook de potentie om deel uit te maken van de groenblauwe dooradering in het landschap. Dat start met het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het maken van waterberging in aanliggende kamers in overleg met grondeigenaren.

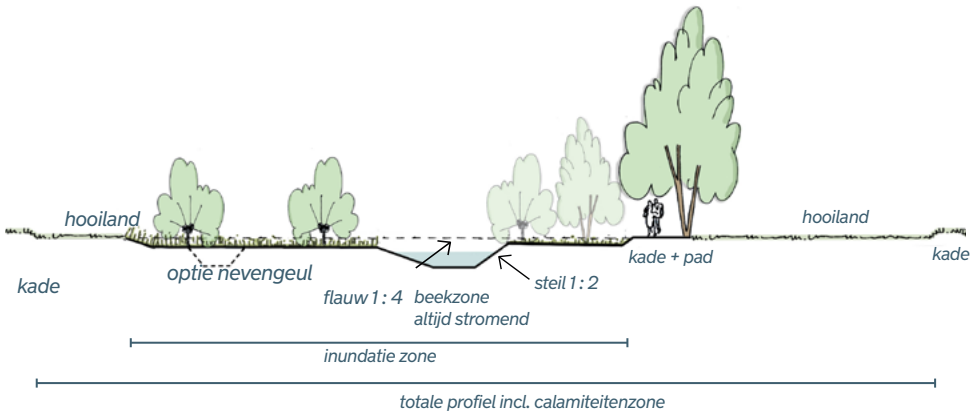
**Recreatief toegankelijk**

- Nieuwe paden en bestaande (onderhouds)paden worden routes door een aantrekkelijk open beekdal voor wandelaars. De paden verbinden de dorpen en buurtschappen met het landschap en sluiten aan op de routes op landgoed. Er ontstaat een afwisselend wandelnetwerk.  Een extra oversteek over de Aa die toegang geeft tot het landgoed draagt daar aan bij.
- Een oversteekvoorziening parallel aan de Aa vanuit het gebied naar de Blauwe Poort voor dieren en wandelaars over de N279  is gewenst. De gemeente vraagt hiervoor aandacht bij de provincie bij de provinciale plannen voor de N279.



**Wensprofiel o.b.v. ‘het verhaal van de Aa’ - Waterschap Aa en Maas**

- Profiel van circa 100 meter breed (daar waar mogelijk).
- Centraal in dit profiel ligt de versmalde beekzone, zodat het water in de beek altijd (ook in een droge zomer) blijft stromen.
- In een verlaagde inundatiezone krijgt de beek de ruimte voor afvoer bij hogere waterstanden. Dit deel is natuurlijk ingericht met riet, moeras en een enkele boom. Er is plaats voor een meestromende nevengeul.
- Op een kade in de inundatiezone ligt een recreatiepad langs de beek.
- Bij extreme waterstanden kan de beek zich verbreden in de calamiteitenzone. Deze zone wordt indien nodig begrensd met kades. De ruimte is ingericht als hooiland en te gebruiken voor extensieve beweiding wanneer er geen water stroomt (Verhaal van de Aa, Waterschap Aa en Maas 2025).




*Wensprofiel voor de Aa van het waterschap*

**Referentiebeelden beekdalen**












## 4.5 Dorpse enclaves

***Dorpse enclaves ronden het dorp af***
***en vormen gelijktijdig de entrees van het dorp***

**Afronden dorpse enclaves**

- Deze gebieden zijn onderdeel van de oude dorpskernen, die zijn doorsneden door de aanleg van het kanaal in 1825. De oude dorpskernen worden hier kwalitatief hoogwaardig afgerond met groen en nieuwe woningen.
- Er worden duidelijke overgangen naar de linten van de Gemertseweg en de Lekerstraat gecreëerd
- Aan het kanaal worden kwalitatieve hoogwaardige dorpsranden ontwikkeld

**Verhogen leefkwaliteit en verbeteren verkeersveiligheid**

- De doorstroming van verkeer bij beide bruggen wordt verbeterd t.b.v. de leefkwaliteit van aanwonenden (geluid- fijnstof). Verbeteren van de verkeersveiligheid specifiek voor langzaamverkeer heeft prioriteit. Dit aspect is nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 onder het thema verkeer. In de kaart is een herinrichtingsvoorstel getekend voor de aansluiting Bosscheweg - Gemertseweg.

**Specifiek voor Donk geldt bovendien:**

- Afronden kern met een duidelijke overgang naar de andere identiteit van de landschapskamers die aansluiten op het landgoed.
- Bij de Tuinstraat en aan de overzijde van het Afleidingskanaal ligt een zoekgebied voor waterberging om wateroverlast (bij piekbuien) in Boort te voorkomen. Dit moet in overleg met het waterschap nader uitgewerkt worden bij woningbouwontwikkeling ter plaatse.

**Specifiek voor Beek geldt bovendien**

- Verbeteren van verkeersveiligheid. Dit is een prioritair vraagstuk. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 onder het thema verkeer.

**Wonen in dorpse enclaves:**

In de dorpse enclaves zijn ‘locaties afronden kernen’ aangegeven die zijn afgeleid uit de Omgevingsvisie kernen van de gemeente Laarbeek (Gemeente Laarbeek 2025).

- De omgeving van de Beekse Brug- Willemstraat is aangegeven als ‘transformatielocatie afronden kern’. Bestaande bedrijfsfuncties transformeren in de toekomst naar wonen en ronden de kern hier kwalitatief af. De Aa komt centraal in deze ontwikkeling te liggen als het ‘Aa park’. Een goede auto ontsluiting die in te passen is op de Gemertseweg is randvoorwaardelijk voor deze ontwikkeling.
- De ‘maatwerklocatie afronden kern’ bij Donk draagt specifiek bij aan het kwalitatief hoogwaardig afronden van de dorpsrand met nieuwe woningen en groen.
- Deze beide dorpslocaties liggen binnen het ‘stedelijk gebied’ en zijn in het kader van de ontwikkelrichting niet nader uitgewerkt omdat de ontwikkelrichting zich focust op het landschap.

**Kaart dorpse enclave Donk**




Maatwerk afronden kernen

**Kaart dorpse enclave Beek**




Transformatielocatie

*voor volledige legenda: zie Kaart ontwikkelrichting op pag. 18*

## 4.6 Functioneel landschap

***Functioneel landschap: grootschalige (agrarische) werklandschap in een groen kader***

**Omgeving Peeldijk**

- De kassencomplexen binnen de huidige contouren worden gehandhaafd, grootschalige uitbreiding is niet mogelijk tussen het dorp en de N279. Enkel kleine uitbreidingen t.b.v. verduurzaming zijn toegestaan.
- Naast kassen maken tijdelijke zonnevelden en tuinbouw met teeltondersteunende voorzieningen onderdeel uit van dit grootschalige landschap.
- De grootschalige bedrijven zijn/worden robuust ingepast met een brede zoom van beplanting die zorgt voor groene coulissen, passend/ aansluitend bij het omliggende kleinschalige landschap.
- Ondanks de soms beperkte ruimte voor de beek wordt ook in dit gebied gestreefd naar een verbreding van het beekdalprofiel. Het aanleggen van een natuurvriendelijke oever kan hierin een eerste stap zijn.

**Herijking over 15 à 20 jaar**

- Ondernemers geven aan dat de kassen op dit moment nog rendabel zijn in de huidige vorm. Herijking van ontwikkelperspectief van dit functioneel landschap is derhalve relevant over 15 à 20 jaar. Dan loopt de tijdelijk aanwezigheid van de zonnevelden op zijn einde en kan opnieuw de vraag gesteld worden of het areaal kassen toekomstwaarde heeft of dat er een nieuw perspectief moet worden opgesteld.

**Bemmer V**

- Het bedrijventerrein Bemmer wordt uitgebreid met Bemmer V. Het terrein wordt met een brede groene zoom afgeschermd van het landschap van de Aa en de Lekerstraat en zo landschappelijk ingepast. De landschapskamer van de hoek Broekdalerbaan - Lekerstraat is onderdeel van deze inpassing en blijft vrij van ontwikkeling. Dit is bovendien een belangrijk gebied voor de dassen en ander wild.
- Het nieuwe deel van het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Vonderweg. (Gemotoriseerd) sluipverkeer via de Lekerstraat moet worden tegengegaan.

**Referentiebeelden Functioneel landschap**

**Kaarten functioneel landschap >>**



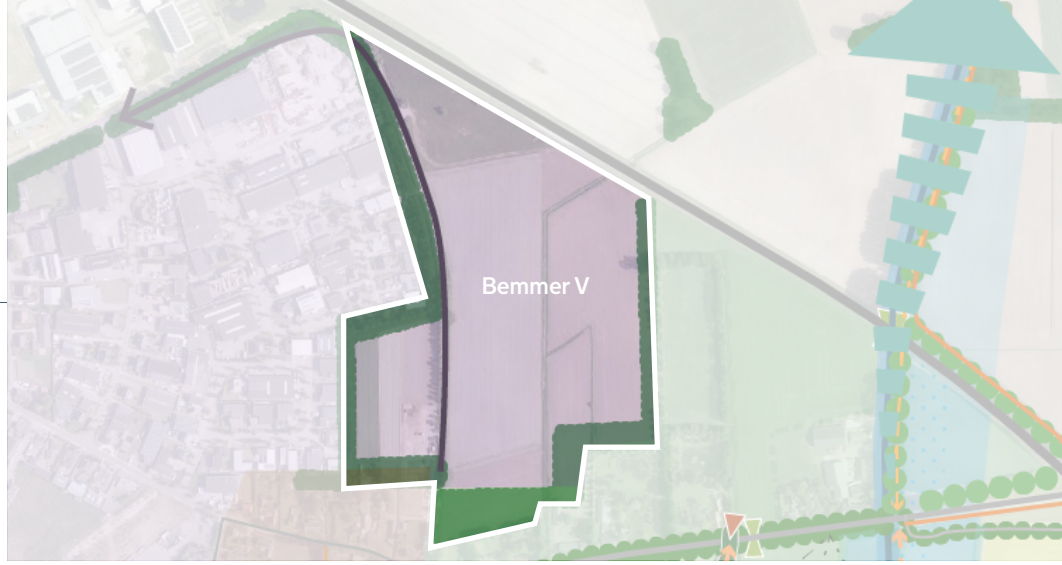
ingepaste kassen aan Pater Eustachiuslaan

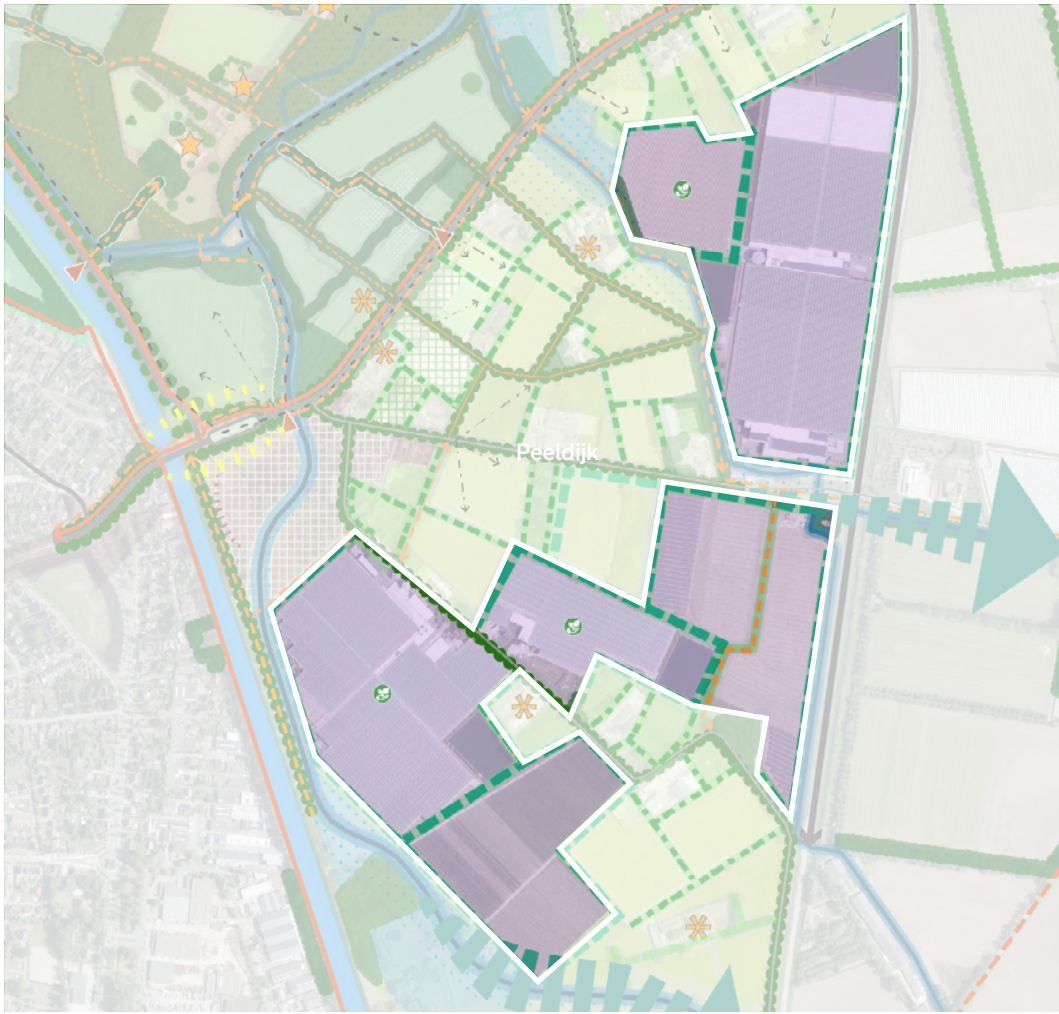


zonneveld kwekerij Hengeloo



stevige houtwal onttrekt bedrijvigheid aan het zicht



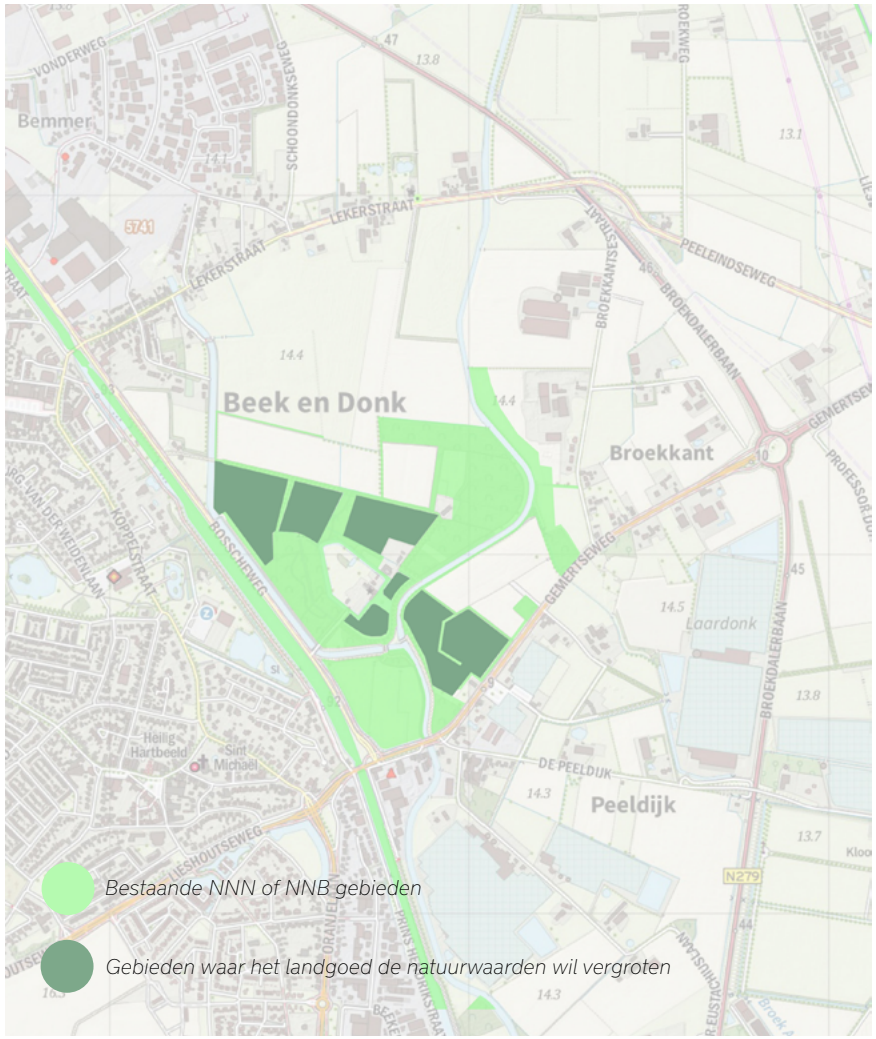
# 5 Ontwikkelrichting per thema

Naast de deelgebieden zijn er enkele thema's die specifiek aandacht behoeven. Soms werden ze in de deelgebieden reeds toegelicht maar voor het volledige beeld vatten we de hoofdlijn hier dan nogmaals samen.

## 5.1 Natuur en water

De belangrijkste onderdelen van de ontwikkelrichting voor natuur zijn:

- Ontwikkeling van groenblauwe dooradering in het landschap om de kwaliteit en biodiversiteit van het landschap te versterken.
- Beekdalontwikkeling voor de Aa & Broekkant Aa - meer ruimte voor water levert een klimaatadaptief beekdal en verbinding met de natuur in de omgeving - hierbij zijn goede ecologische kruisingen met infrastructuur van belang. Bij aanpak van de N279 moet een oversteekvoorziening voor dieren (en wandelaars) worden meegenomen.
- Ontwikkelen van het Afleidingskanaal met natuuroevers en waterberging
- Bosscheweg ontwikkelen met laanbeplanting en een natuurvriendelijke oever aan het kanaal versterkt de ecologische waarde en de ruimtelijke kwaliteit van het kanaal
- Een verbindingsroute voor de das kruist de Lekerstraat. Hier moet een voorziening voor overstekende dieren worden gerealiseerd.
- Wanneer een brug wordt overwogen over het kanaal naar de Groene Long moet worden onderzocht of deze ook een rol kan vervullen als ecologische verbinding.
- Ambitie van het landgoed Eyckenlust is om de natuurwaarden op het landgoed te vergroten, al dan niet met een vorm van exploitatie die




*NNB en natuurambitie van het landgoed*

zich verhoudt tot de natuurdoeltypen (ONNB). In het masterplan Eyckenlust is de ambitie opgenomen om enkele NNB gebieden te herbegrenzen. Hierbij blijft het oppervlak NNB gelijkt en wordt niet uitgebreid. Zo kunnen betere verbindingszones worden gecreëerd, wordt beekherstel mogelijk gemaakt en kan de bewerkbaarheid van historische landbouwgebieden worden vergroot t.b.v. cultuurhistorie. De herbegrenzing is een separate procedure en vindt buiten deze ontwikkelrichting plaats.

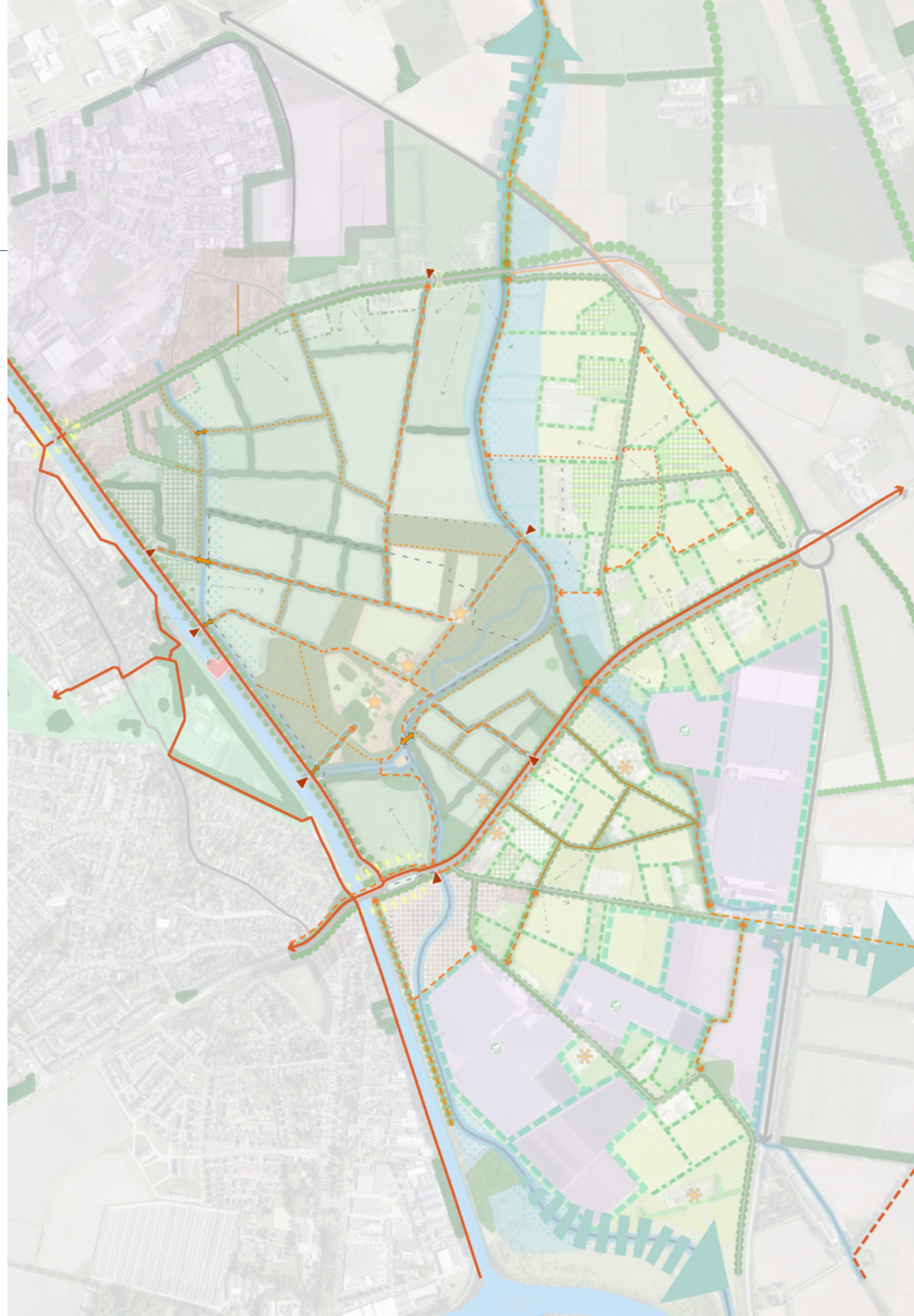
- Ook in bebouwd gebied is aandacht voor water: bij nieuwe ontwikkelingen wordt regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein geborgen in bv groenbermen, wadi's, groene daken of infiltratieriolering. (stelregel: 60 mm per $m^2$ verhard oppervlak)

## 5.2 Recreatief routenetwerk

In alle deelgebieden krijgt het recreatief routenetwerk al aandacht. Beek en Donk-oost biedt zo ruime mogelijkheden voor afwisselende ommetje voor bewoners en bezoekers. Bovendien is Beek en Donk in de toekomst van alle kanten veilig op de fiets goed te bereiken, voor zowel de recreatieve fietsers als de snelfietsers. De kaart op de vorige pagina toont het nagestreefde netwerk.

Ingrepen zijn:

- Alle gebieden zijn dooraderd met wandelpaden;
- Het landgoed is uit alle windrichtingen bereikbaar;
- Parkeervoorziening bij (enkele) entrees landgoed (met aandacht voor verkeersveiligheid en belasting);



- Het is mogelijk om langs de beek te wandelen;
- De Bosscheweg, Gemertseweg en Peeldijk worden heringericht en daarmee recreatief aantrekkelijker en veiliger gemaakt voor fietsers en wandelaars.



*Uitbreiding recreatief routenetwerk*




*Wensbeeld voor de Gemertseweg*

## 5.3 Verkeer

Het belang van verkeersveiligheid en doorstroming is op enkele plekken reeds besproken. Voor twee profielen wordt een wensbeeld voorgesteld dat het startpunt kan zijn voor verder planvorming.

**wensbeeld Gemertseweg: bundelroute & erfgoedentree**

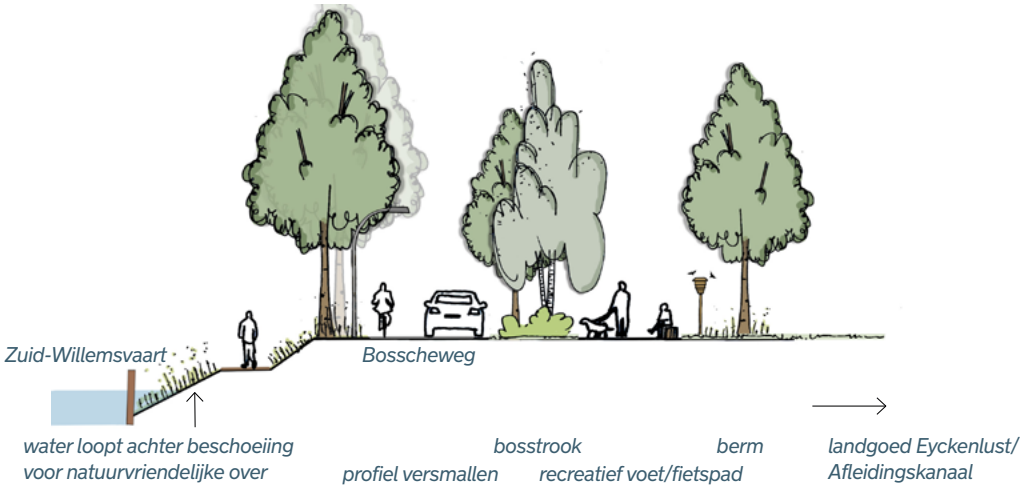
De Gemertseweg is in het mobiliteitsplan van de gemeente benoemd als een ‘bundelroute’ voor de hele kern naar de N279. Dat vraagt een herinrichting waarbij naast verkeersveiligheid en doorstroming ook aandacht moet zijn voor veiligheid van recreatief verkeer en niet in de laatste plaats de ruimtelijke kwaliteit. Ambitie is om van de Gemertseweg een combinatie te maken van een ‘verkeerskundige bundelroute’ en een ‘erfgoedentree’:

- Een weg met voldoende verkeerskundige capaciteit en de sfeer van een statige laan die past bij het landgoed en de entree naar de oude kern Beek:
- Opbouw wensprofiel:
  - Hoofdweg met zone voor verkeersborden en meubilair
  - Aan weerszijden ingekaderd met een haag (deels al aanwezig)
  - Een doorlopende bomenrij
  - Snelfietspad aan noordzijde, recreatief pad voor fietsers en voetgangers aan zuidzijde
- Ook de fiets- en wandelpaden worden idealiter ingekaderd met een haag en bomenrij. Het ideaalprofiel vraagt aankoop van gronden. Waar dit niet lukt kan de buitenste laan plaatselijk komen te vervallen. Voor de kwaliteit van de laan is het essentieel dat de binnenste laan met hagen doorlopend wordt uitgevoerd en dat de bomen voldoende ruimte hebben om volwassen te worden.

**Aansluiting Beekse brug**

Verbeteren van verkeersveiligheid en doorstroming bij de Beekse Brug is een prioritair vraagstuk en randvoorwaarde voor andere ontwikkelingen aan de Gemertseweg. Bij de brug komen vele (verkeers)stromen samen waarbij de aansluiting op de Bosscheweg voor oponthoud zorgt. Ontwarren van deze knoop is een verkeerstechnische en ruimtelijk uitdaging en moet in breder perspectief van de N279 met de provincie worden opgelost.

Een 'mogelijke inrichting' is in deze ontwikkelrichting opgenomen: een voorrangsplein of verkeersplein dat doorstroming bevordert (zie afbeelding op bladzijde 31). Hiervoor is enige ruimte van het landgoed nodig. Dit moet in overleg met het landgoed worden uitgewerkt waarbij cultuurhistorische en natuurwaarden moeten worden gecompenseerd. Aan de noordzijde van de Beekse Brug zijn er plannen voor een aparte brug voor (snel)fietsers en wandelaars. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers. Bij de uitwerking moet de oversteekbaarheid worden meegenomen. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de entree van Donk en Donk is vanzelfsprekend.




*Wensbeeld voor de Bosscheweg*

**Wensbeeld Bosscheweg**

De Bosscheweg heeft een minder grote rol als hoofdverkeersroute maar is wel benoemd als calamiteitenroute, een alternatieve hoofdverkeersroute. De transformatie van de Bosscheweg is afgeleid van de 'kanaalvisie' en richt zich op recreatie, beleving en biodiversiteit. Het wensprofiel bestaat uit:

- Toevoegen van laanbeplanting van zuilvormige bomen langs het kanaal.
- Bestaande rijbaan wordt versmald. Idealiter komt de weg binnen de bebouwde kom te liggen met een 50km/u regime
- Het kanaal krijgt een flauwe, natuurvriendelijke oever achter beschoeiing. Zo wordt erosie van golven scheepvaart voorkomen.
- Halverwege het kanaaltalud komt een struinpad. Zo wordt het contact met water voor recreanten vergroot.
- Aan de zijde van het landgoed en het Aa-kanaal wordt een bomenstrook aangeplant aansluitend bij het landgoed.
- Het huidige fietspad wordt een fietswandelpad. De overbreedte wordt benut voor straatmeubilair voor verblijfskwaliteit. Een reeks van fitnesstoestellen kan van het kanaal een fitnessboulevard maken.
- Een plek langs het water met uitzicht over het kanaal verbindt het landgoed met de Groene Long en het dorp.

# 6 Kaders ontwikkelruimte woningbouw

## Inleiding

De ontwikkelrichting biedt op verschillende plekken ontwikkelruimte voor woningbouw. In sommige gevallen kan dat ook in combinatie met andere functies. In dit hoofdstuk worden de locaties voor ontwikkelruimte onderbouwd en worden de typologieën uitgewerkt. De ontwikkelruimte kan alleen benut worden wanneer er sprake is van een tegenprestatie in landschappelijke kwaliteit. Deze wordt omschreven in paragraaf 6.4. In de laatste paragraaf worden de vervolgstappen omschreven die nodig zijn voor benutten van de ontwikkelruimte om extra woningen te ontwikkelen.

## 6.1 Boort: Ruimte voor hedendaagse hoeves in landschapskamers van het landgoed

### Locatie

Op de locatie Boort waren vroeger enkele hoeves aanwezig. Met de ontwikkelruimte in deze landschapskamers wordt voortgebouwd op deze historie en wordt de entree van het landgoed aan de Hannoverdreef versterkt. De landschapskamers en woningen maken zo ruimtelijk onderdeel uit van het landgoed. De beschikbare ontwikkelruimte wordt bepaald door de bestaande boomsingels. Voor de dagelijkse behoefte richten de bewoners zich op de dorpskern van Donk. De bestaande woning (Bosscheweg 2) wordt met beplanting in een eigen kamer geplaatst.



*ontwikkelvlakken in Boort*



*principeprofiel boomsingels Boort*



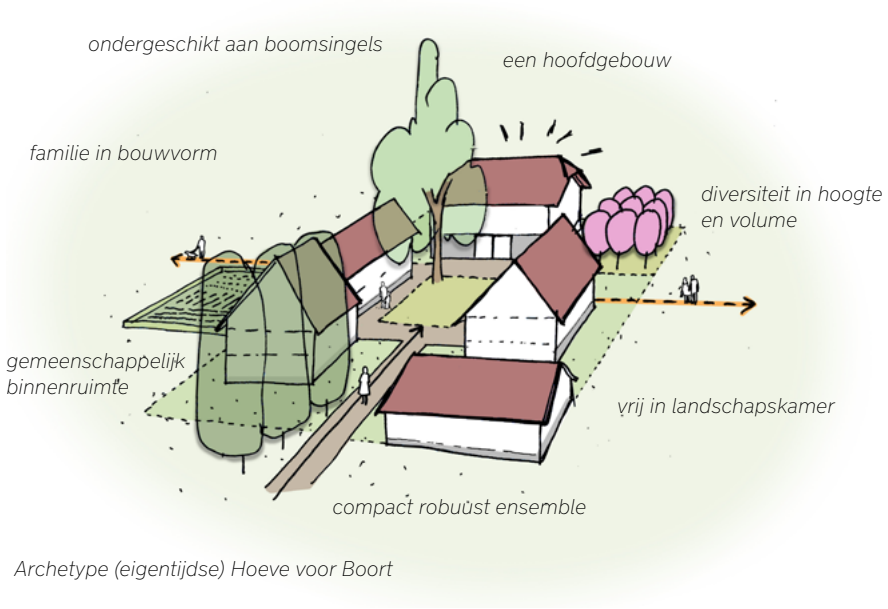

*Kaart 1850 Boort met hoeves*

### Archetype hoeves

Bebouwing op Boort is gebaseerd op het archetype hoeve, een compact en robuust ensemble van gebouwen met één hoofdgebouw rondom een gemeenschappelijke binnenruimte. Het ensemble van de hoeve staat vrij in de groene landschapskamer. Het ensemble vormt een familie in bouwvorm, materialisering en verschijningsvorm.

Het ensemble is ondergeschikt aan het landschap in maat en schaal en heeft een beperkte footprint. De nokhoogte blijft altijd onder de boomtoppen van de landschapskamers.

De bouwhoogtes en volumes verschillen en zorgen voor diversiteit. Het ensemble kan zich op het kanaal of het landschap oriënteren mits deze vrij in de ruimte staat en dus niet pal aan het landschap of het kanaal. Een hoeve onderscheidt zich nadrukkelijk van lijnbebouwing of een dorpse woonwijk.




*Archetype (eigentijdse) Hoeve voor Boort*












**Ontwerpend onderzoek eigentijdse hoeves**

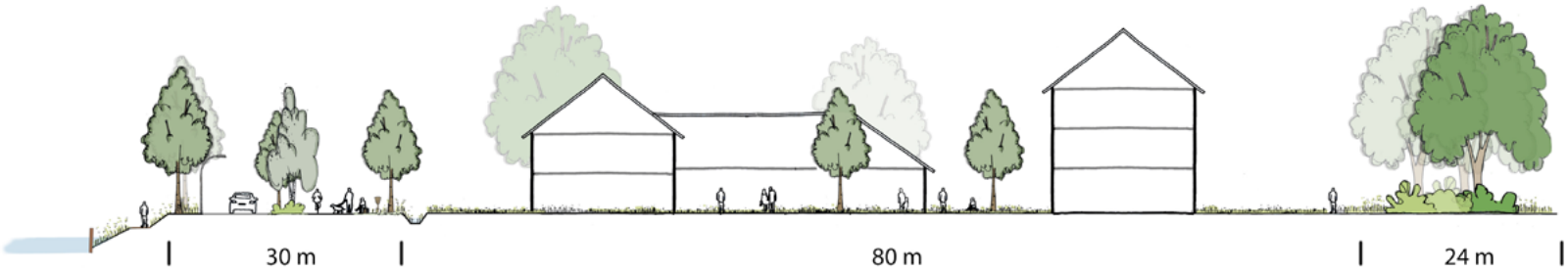
Het is niet de bedoeling een ensemble van een historische hoeve na te bouwen.

Ontwerpers die uitwerking geven aan de locatie doen een ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden van een eigentijds hoeve-ensemble. Hierbij zijn naast grondgebonden woningen ook appartementen en studio's denkbaar. Elke hoeve vormt een eenduidige ensemble zijn eigen gedifferentieerde opzet met bouwvolumes van verschillende hoogtes en groottes.

In het ontwerpend onderzoek wordt overtuigend aangetoond wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van de maat en omvang van het ensemble binnen het archetype hoeve.

In het ontwerpend onderzoek wordt ook de bouwhoogte onderzocht. De maximale bouwhoogte van de bebouwing kan daarbij variëren afhankelijk van de ligging van de landschapskamer.

Binnen het archetype 'hoeve' is één laag en twee lagen met kap gebruikelijk. Ontwerpend onderzoek naar 'eigentijdse hoeves' moet overtuigend aantonen of, en zo ja waar, drie bouwlagen met kap mogelijk is. Bij de ruime landschapskamer bij het kanaal kan een verhoging tot vier bouwlagen met kap worden onderzocht.




*principeprofiel eigentijdse hoeve in landschapskamer Boort*






















*referentiebeelden (hedendaagse) hoeves*

### Landschappelijke inbedding

De hoeves zijn onlosmakelijk verbonden met het landschap. De ensembles staan vrij in de landschapskamers. Bestaande bossingels hebben een breedte van 24 meter. Ze vormen de waardevolle wanden van de landschapskamers en mogen niet aangetast worden. Bebouwing moet hier dus afstand tot houden.

De ensembles oriënteren zich enerzijds op de gemeenschappelijke binnenruimte. Anderzijds richten de gebouwen zich op het landschap zonder tuinen maar met een gebouwde overgang zoals een terras of loggia. Zo hebben de gebouwen twee voorkanten. Voor private 'achtertuinen' is in principe geen ruimte.

De groene kamers worden ingevuld met gemeenschappelijke weides, akkertjes, boomgaarden en vrijstaande bomen waarbij openheid en doorzicht een belangrijk uitgangspunt is. Optioneel kan een grote kamer gesplitst worden door een nieuwe bossingel aan te planten.
De kamers zijn doorwaadbaar voor wandelaars door een netwerk van paden langs bossingels, door het landschap en in de gemeenschappelijke binnenterreinen. De paden verbinden de kamers ook met het landgoed, het kanaal en het dorp.

### Ontsluiting en parkeren

De hoeves worden ontsloten vanaf de Bosscheweg. Een secundaire ontsluiting kan deels lopen van de Hannoverdreef en de Tuinstraat mits dat verkeerskundig mogelijk is. Parkeren vindt in principe plaats binnen het ensemble. Bij grotere bouwvolumes, zeker in de landschapskamer langs het kanaal, wordt in principe onder of in het gebouw geparkeerd. De gemeente stelt bij de uitwerking van de plannen een parkeernorm vast gebaseerd op de actuele CROW norm. De ruimte voor parkeren is maatgevend voor het aantal woningen dat in een landschapskamer gerealiseerd kan worden.

### Zoekgebied Poortgebouw

Ten zuiden van Hannoverdreef is een deel van de landschapskamer aangeduid als 'zoekgebied voor een poortgebouw'. Hier is ruimte voor één compact 'poortgebouw' dat deze entree van het landgoed markeert. Dit gebouw heeft een alzijdige oriëntatie op zowel de laan als op alle zijden van het landschap.  Het gebouw staat vrij in het landschap zonder tuinen of buitenruimtes. Naast een woonfunctie kan het gebouw een voorziening bevatten voor de bewoners en bezoekers. In het gebouw kan het 'verhaal van de Hannoverdreef' worden verwerkt.




*bestaande kwaliteiten landschapskamers*






















*referentiebeelden inrichting landschapskamers*

## 6.2 Lage Broekkant: Nieuwe erven dragen bij aan een kleinschalig landschap

### Locatie

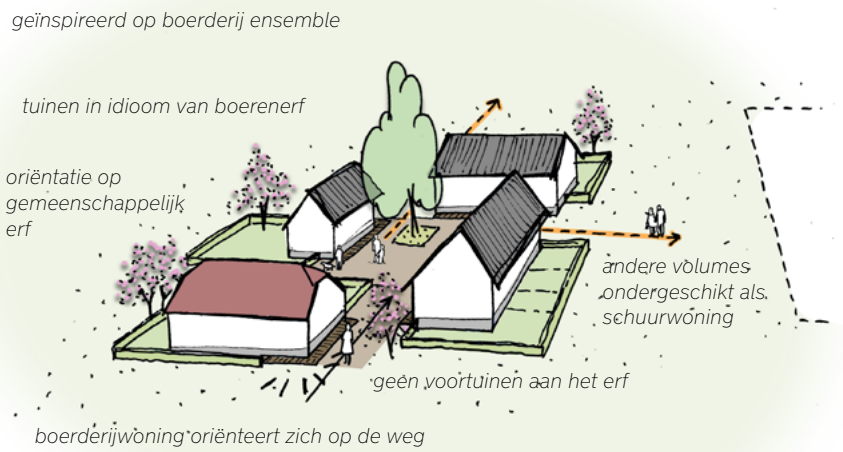
De locatie Lage Broekkant maakt onderdeel uit van de gelijknamige bebouwingsconcentratie. Op dit moment zijn er geen gebouwen aanwezig en bestaat de plek uit een akker. De historische kaart uit 1900/1950 laat zien dat op deze plek verschillende boerderijen hebben gestaan in een kleinschalig landschap. Met deze ontwikkeling wordt de eerste stap gezet naar realisatie van het kleinschalig ervenlandschap geïnspireerd op het landschap van rond 1950 zoals beschreven in hoofdstuk 5.

### Archetype erven

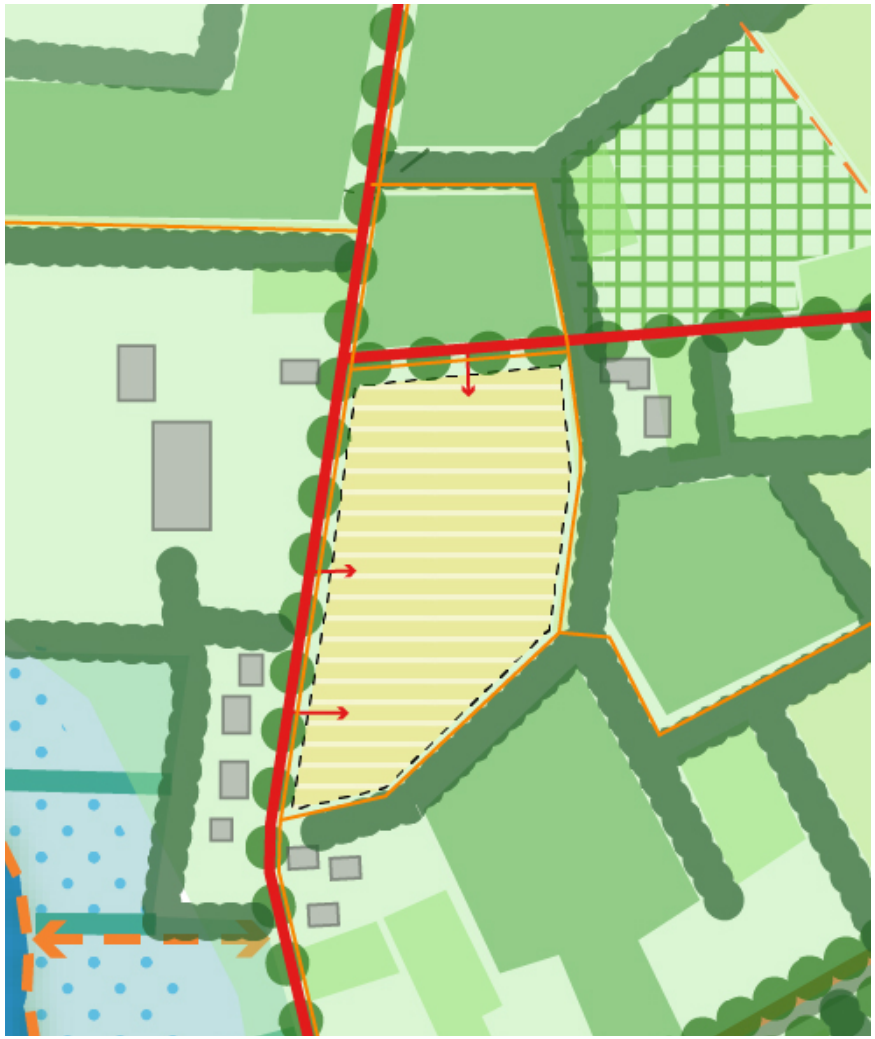
Op deze locatie is ruimte voor nieuwe woningen in het archetype erven. In dit ruime en groene archetype oriënteren 3 tot 4 gebouwen zich op een gemeenschappelijk erf geïnspireerd op een boerderij ensemble. Er is één 'boerderijwoning' die zich ook de weg oriënteert. Andere gebouwen zijn hier ruimtelijk ondergeschikt aan en hebben de typologie van bijvoorbeeld een schuurwoning. Gebouwen zijn in principe één laag met kap. Schuurwoningen hebben geen voortuinen want ze staan immers aan het erf. Achtertuinen en zijtuinen voegen zich in het idioom van een boerenerf met bijvoorbeeld een huisweide, boomgaard, moestuin, bleek etc. De boerderijwoning kan met een zogenaamde 'pronktuin' aan de straat liggen. Binnen erven kan gespeeld worden met goot- en nokhoogte en kaphelling.

### Ontwerpend onderzoek eigentijdse erven

Ontwerpers die uitwerking geven aan de locatie, doen een ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden van eigentijdse erven omdat het niet de intentie is een historisch boerenerf te herbouwen. In het ontwerpend onderzoek wordt overtuigend aangetoond wat bijvoorbeeld de mogelijkheden zijn ten aanzien afwijkende bouwhoogtes en woningtypes als appartementen en rijwoningen binnen het archetype erf.




*Archetype erf*



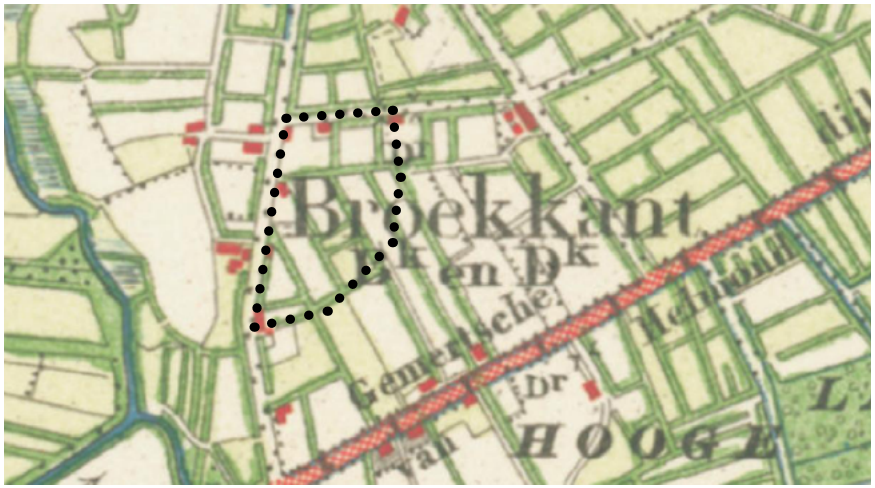
*ontwikkelvlakken in Lage Broekkant*

**Landschappelijke inbedding & maat, schaal en korrel**

De maat en schaal van het landschap zijn van grote invloed op de ruimtelijk kwaliteit. Het landschappelijk structuur van erven en verkaveling van rond 1900/1950 zijn leidend voor de ontwikkeling van nieuwe erven. Deze historische verkaveling is sturend voor de maat en schaal.

Deze maat, schaal en korrel wordt herkend in de erven en aanliggend landschap aan de Broekkantsestraat/Gemertseweg. Gebaseerd op een maatonderzoek op deze locatie zijn de volgende principes voor nieuwe erven opgesteld:

- Een erf is maximaal 50 x 50 meter
- Tussen erven ligt een landschappelijke ruimte van minimaal 30 meter die gebruikt wordt als weide, akker of boomgaard




*Kleinschalig landschap uit 1900/1950*






















*referentiebeelden wonen op een (hedendaags) erf - nader aan te vullen*

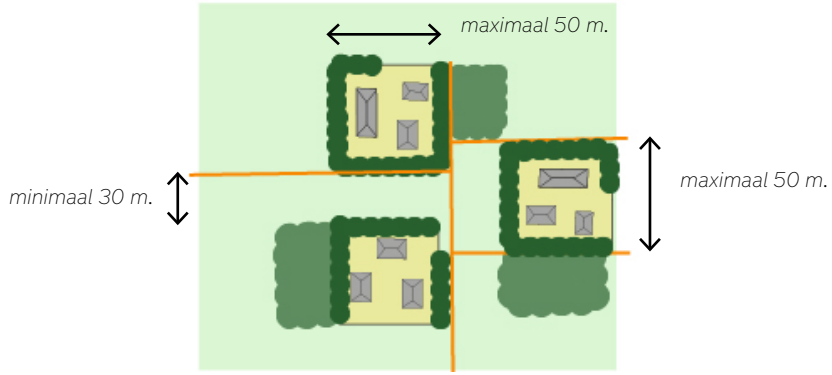
- Bij uitzondering kunnen twee erven aan elkaar grenzen die dan bij voorkeur kleiner zijn dan de maximale maat (bijvoorbeeld 30x 50)
- Alle erven zijn voorzien van een passende erfrandbeplanting van hagen, houtwallen of boomsingels van circa 4-6 meter breed (onderdeel van Stila regeling provincie) uitgewerkt in een landschapsplan.

Bovenstaande principes zijn dus samen met de historische verkaveling sturend voor maat en schaal van nieuwe even. Afwijkingen vragen een overtuigende landschappelijke onderbouwing.

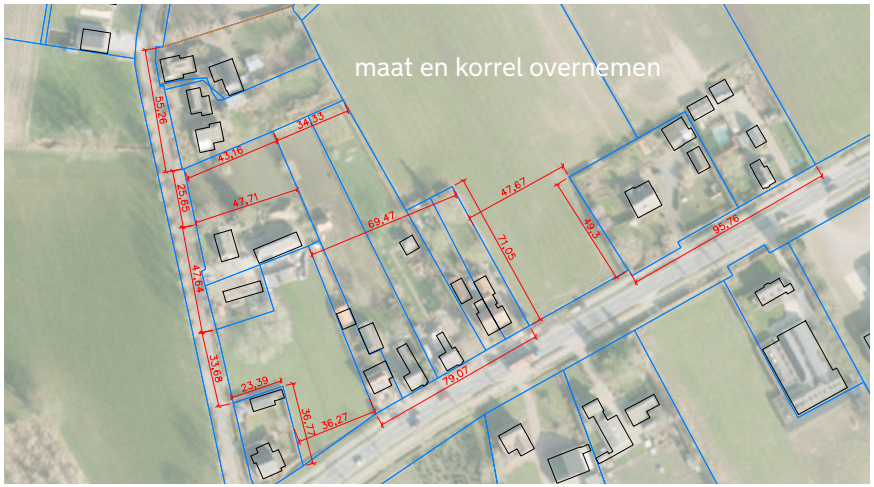
### Ontsluiting en parkeren

Elk erf heeft één duidelijk auto-ontsluiting op de hoofdweg langs de 'boerderijwoning 'naar het gemeenschappelijk erf. Parkeren vindt op het erf plaats. Optioneel kan een parkeerkoffer worden gemaakt die is ingepast ineen landschapselement dat passend is bij het erf.

De erven zijn onderling en met het landschap verbonden door een fijnmazig stelsel van wandelpaden.




*Principe van afwisseling in maat en korrel*




*maatstudie van erven Broekkantsestraat / Gemertseweg*




*afwisseling in maat en korrel van Broekkantsestraat / Gemertseweg overnemen*

## 6.3 Overige maatwerk locaties in kleinschalig erven landschap

In het gebied ‘kleinschalige erven landschap’ zijn naast Lage Broekkant ontwikkellocaties aangegeven waar bestaande (agrarische) bedrijven de ruimte krijgen om op termijn te transformeren van een (agrarisch) bedrijf naar een erf met meerdere woningen. Deze transformatie gaan hand in hand met de ontwikkeling van  het landschap tot een kleinschalig landschap zoals eerder is beschreven in hoofdstuk 5.

Voor de ontwikkeling van deze locaties worden dezelfde principes toegepast voor het archetype erven, maat en schaal zoals hierboven voor Lage Broekkant zijn beschreven in paragraaf 6.2.

Nieuwe woonfuncties mogen geen beperkingen opleveren voor bestaande (agrarische) bedrijven.

## 6.4 Tegenprestatie landschappelijke kwaliteit

In deze ontwikkelrichting Beek en Donk Oost is in beeld gebracht hoe landschappelijke woningbouw kan worden ontwikkeld in samenhang met het kwalitatief verbeteren van het landschap. Alle woningbouw in het landschap van Beek en Donk Oost moet voldoen aan de gemeentelijke ‘LIR’ (landschapsinvesteringsregeling). Deze wordt momenteel door de gemeente geactualiseerd en voorziet in een kwantitatieve berekening voor investering (in euro’s) in het landschap als afgeleid percentage van de opbrengsten die met de woningbouw of andere ontwikkelingen worden gegenereerd.

Deze investeringen die voortkomen uit de LIR kunnen op verschillende manieren in het landschap worden gedaan:

- Herstellen van historische waarden van het landgoed
- Toevoegen nieuwe landschapselementen die bijdragen aan het geschetste toekomstbeeld. De provinciale ‘Stimuleringsregeling Landschap’ (Stila) biedt hierbij handvatten met de beschrijving van gebiedseigen landschapselementen zoals lanen, singels en houtwallen
- Afwaarderen gronden door extensivering van de landbouw en/of ontwikkeling van natuur
- Beheer van nieuwe beplanting en natuur (voor een periode van 6 jaar)

De landschappelijke investeringen behorende bij de ontwikkellocaties Boort en Lage Broekkant, die in eigendom zijn van het landgoed, richten zich specifiek op herstel van de historische waarden van het landgoed,



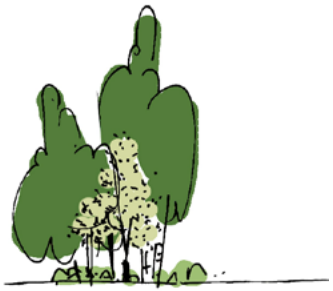
*Kleinschalig bos*



*Elzensingel*



*Bomenrij of laanbeplanting*



*Houtwal en houtsingel*



*Kleinschalig bos*



*Markante solitaire boom*

*landschapselementen uit Stila (provincie Brabant) die van toepassing zijn*

extensivering agrarische gronden van het landgoed en ontwikkeling van landschapselementen ten bate van landschapskamers. Veel van deze ambities zijn beschreven in het masterplan Eyckenlust (Strootman & Alkemade 2025)

De andere ontwikkellocaties dragen bij aan de landschappelijke ontwikkeling van de landschapskamers die geen eigendom zijn van het landgoed en de ontwikkeling van het kleinschalige ervenlandschap met o.a. houtsingels, houtwallen en duurzame landbouw.  In de te actualiseren LIR-regeling zal er ruimte zijn voor het specifieke rood-voor-groen programma voor Beek en Donk-Oost.

## 6.5 Kwantificering van ontwikkelruimte & investeringen in het landschap

De rode en groene ontwikkelingen in de ontwikkelrichting zijn op hoofdlijnen gekwantificeerd in oppervlaktes (zie kaart en tabel).

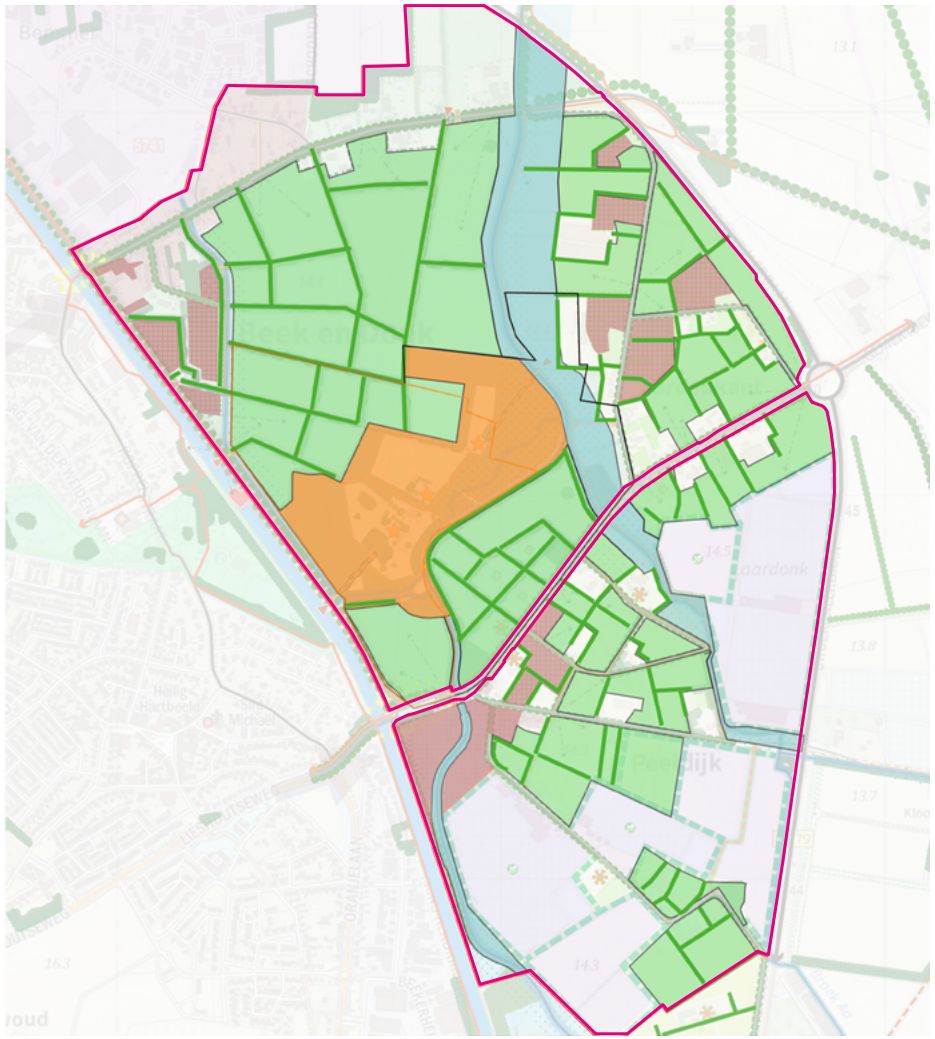
Er wordt in totaal ontwikkelruimte geboden voor woningbouw van 17,6 ha in de ontwikkelrichting.

De investeringen in het landschap zijn:

- 25.7 ha verbeteren cultuurhistorie op het landgoed
- 6,0 ha singels en houtwallen in landschapskamers en kleinschalig erven landschap
- 24,3 ha ruimte voor het beekdal van de Aa
- 112,2 ha transitie naar duurzame en/of natuurinclusieve landbouw

### Oppervlakte analyse ontwikkelrichting

| | |
|---|---|
| Landgoed kerngebied | 25,7 ha |
| Oppervlakte prov. status cult. hist. beschermd | 66,8 ha |
| Ruimte voor de Aa | 24,3 ha |
| Totale oppervlakte ontwikkelruimte | 17,6 ha |
| Landschapskamers en kleinschalig erven landschap | 112,2 ha |
| Singels en houtwal (m1 x 6m) | 6,0 ha |



## 6.6 Kwaliteitsbewaking ontwikkeling woningen

Met de vaststelling van deze ontwikkelrichting worden ontwikkelingen in principe mogelijk gemaakt. In het vervolgproces zijn uitwerkingen met stedenbouwkundige en landschappelijk plannen nodig die worden vastgelegd in planologische kaders van de omgevingswet (voorheen bestemmingsplannen).

Voorwaardelijk voor ontwikkeling is om ook in dit vervolgproces de kwaliteit van de ontwikkelingen te waarborgen door:

- het opstellen van een integrale nota van uitgangspunten per ontwikkellocatie waarbij alle gemeentelijke beleidsterreinen worden benoemd inclusief nadere uitwerking van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kaders.
- supervisie op de ruimtelijke kwaliteit door de gemeente gedurende het ontwerpproces, tot aan uitvoering.
- Daarbij kan worden overwogen ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

**verhoeven de ruijter**
**ideeën voor stad en land**
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl