

Verkenning woningbouwlocaties Gemeente Bergeijk

DEEL C Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

Inhoud

Inhoudsopgave

1.	**Bergeijk**	**6**
	Dorpsrand 1. Noordoostzijde	9
	Dorpsrand 2. Noordwestzijde	23
	Dorpsrand 3. Zuidwestzijde	37
	Dorpsrand 4. Zuidoostzijde	51
2.	**Westerhoven**	**62**
	Dorpsrand ten westen van Bucht	65
3.	**Riethoven en Walik**	**87**
	Dorpsrand Riethoven	87
	Dorpsrand Walik	102
4.	**Luyksgestel**	**114**
5.	**Weebosch**	**135**

Colofon

Gebiedsanalyse en verkenning woningbouwlocaties Bergeijk
Deel C - Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

opdrachtgever:	Gemeente Bergeijk
datum:	06 september 2023
documentnaam:	2309_Deel C
contactpersoon gemeente Bladel:	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)

Leeswijzer

Drie documenten
De verkenning is 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.

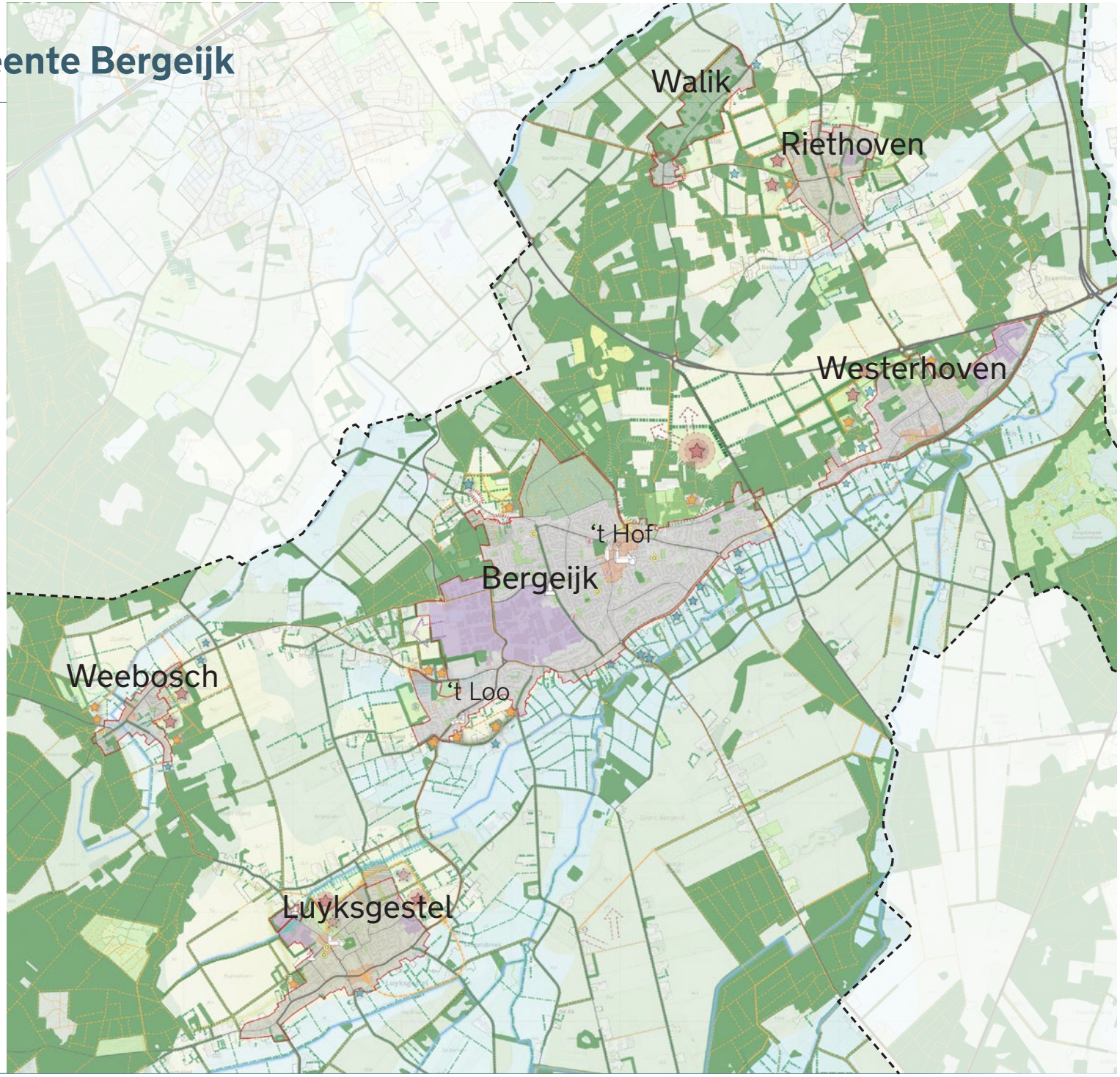
- Deel B betreft een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties met daarbij per locatie een beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.

- 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 C:
Dit document bestaat uit vijf hoofdstukken. In ieder hoofdstuk wordt de ruimtelijke analyse van een kern, waarbij Rietshoven en Walik samen zijn beschouwd, toegelicht. Per kern zijn de volgende onderdelen uitgewerkt:

- Inventarisatie volgens de lagenbenadering landschap
- Samenvatting landschapsanalyse
- Opgaven en kansen voor het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden

Overall-overzicht Gemeente Bergeijk



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

01. VERKENNING BERGEIJK

Kern Bergeijk

- Overzicht dorpsranden
- Overzicht afweegbare woningbouwlocaties

Inzoom dorpsranden

Dorpsrand 1 - Noordwestzijde
Dorpsrand 2 - Noordoostzijde
Dorpsrand 3 - Zuidoostzijde
Dorpsrand 4 - Zuidwestzijde

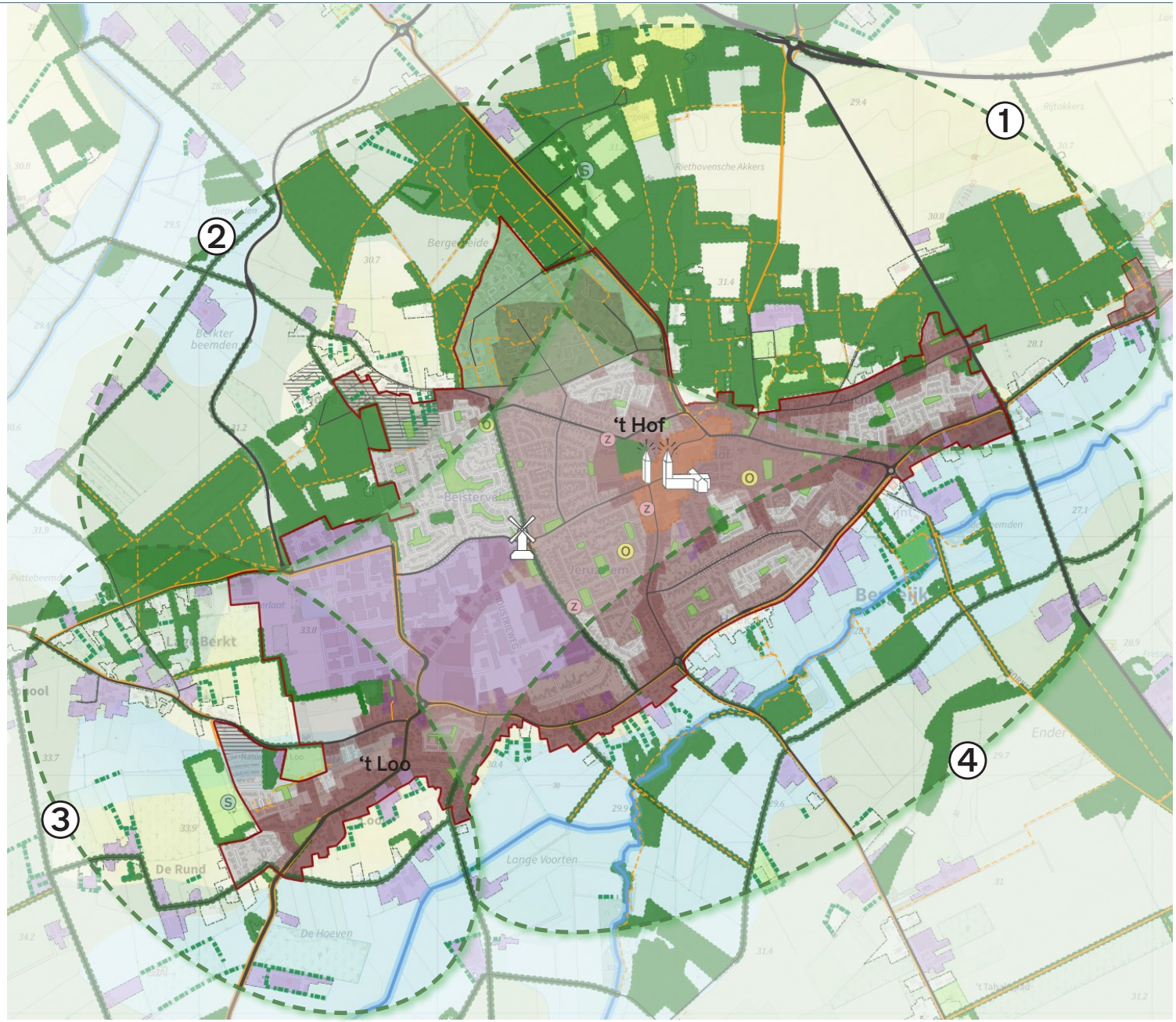
In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Bergeijk in vier delen opgesplitst. De onderverdeling is gebaseerd op de gebiedskenmerken en ruimtelijke structuur. De ruimtelijke analyses van dorpsranden worden in de volgende paragrafen verder behandeld.

1. **Noordoostzijde**
   Ploegpark, Enderakkers en Heijerstraat

2. **Noordwestzijde**
   Hooge Berkt en boscomplexen

3. **Zuidwestzijde**
   ‘t Loo, Waterlaat en Lage Berkt

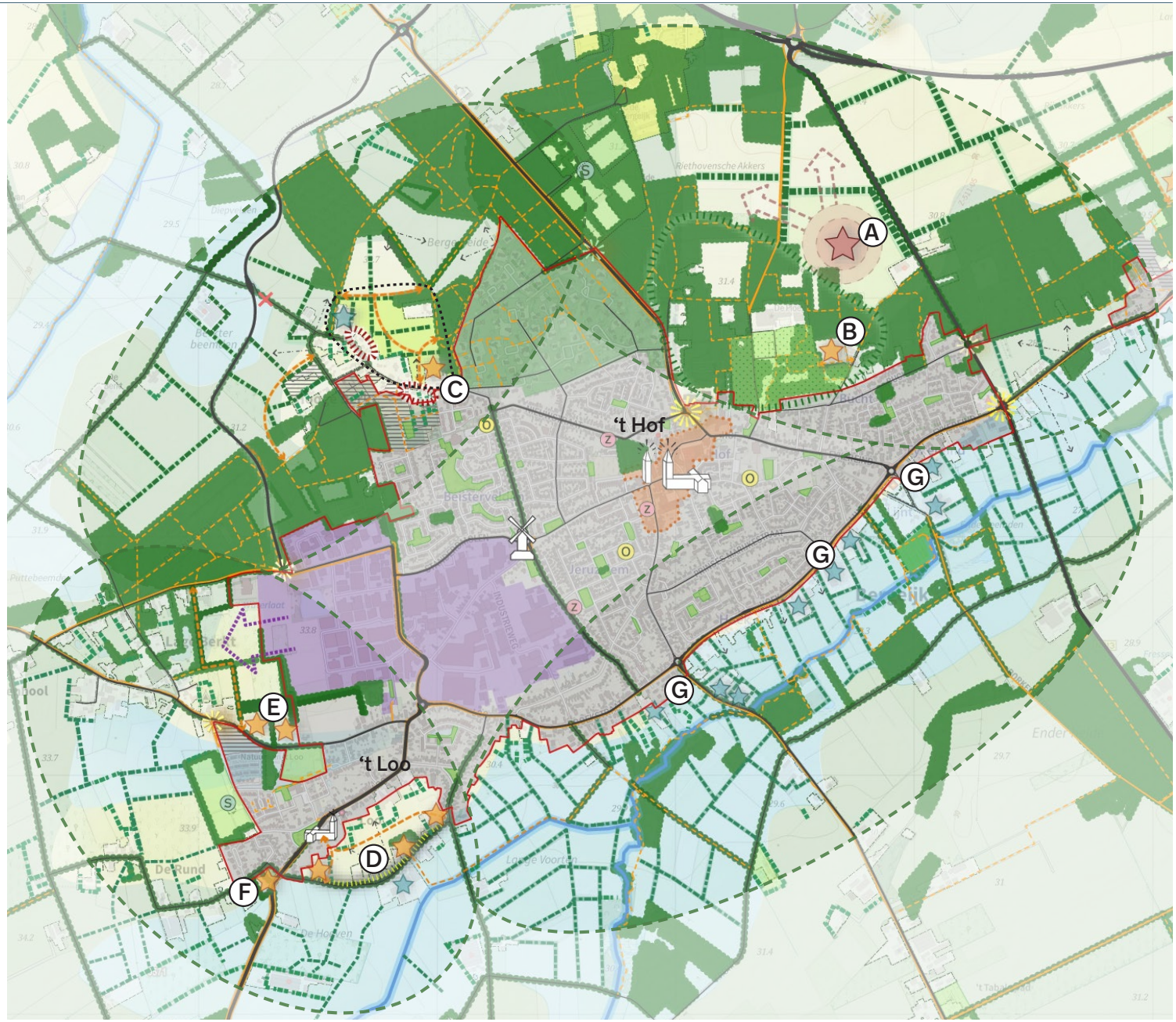
4. **Zuidoostzijde**
   Beekdal van de Keersop



Bergeijk | Overzicht afweegbare woningbouwlocaties

Op basis van de analyse per dorpsrand zijn de afweegbare woningbouwlocaties rondom de kern Bergeijk in kaart gebracht. In de analyses in de volgende paragrafen wordt iedere locatie kort beschreven. Voor de grotere ontwikkelingen en locaties in een kwetsbaar landschap zijn de ruimtelijke afwegingen en uitgangspunten inzichtelijk gemaakt (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)*



VERKENNING DORPSRAND 1

NOORDOOSTZIJDE: PLOEGPARK, ENDERAKKERS EN HEIJERSTRAAT

Dorpsrand 1 | Huidige situatie

- De noordoostelijke dorpsrand van Bergeijk bestaat uit drie zones:
  - De Eerselsedijk, een ontsluitingsweg met daaraan het sportcomplex van Bergeijk ‘t Hof en verderop camping de Paal.
  - Het Ploegpark, de dorpsrand wordt hier gevormd door voorzieningen aan de rand van het centrum en het verdichte lint Bucht. Het Ploegpark is een groot landschapspark ontworpen in samenhang met de Ploegfabriek.
  - De Heijerstraat, het lint en enkele agrarische percelen tussen Bergeijk en Westerhoven. Aan de noordkant wordt dit gebied begrensd door bossen, aan de zuidkant door het beekdal.
- De noordkant van Bergeijk wordt omzoomd door boscomplexen. Tussen deze bossen en de N-weg ligt het grootschalig agrarisch gebied Enderakkers.



Huidige situatie

Situatie rond 1900

- De huidige dorpsgrens ligt op de oude kaart op korte afstand van de oude kern Bergeijk. Dit was een verdicht lint op een groot akkercomplex.
- Ten noorden van de oude kern lagen de Enderakkers. In de tweede helft van de 19e eeuw werden de gronden achter het lint bebost.
- Vanuit Bergeijk liep een verbindingsweg, de huidige Heijerstraat, naar Westerhoven. Aan de noordzijde van deze weg lagen de boscomplexen, aan de zuidzijde kleine graslandjes.



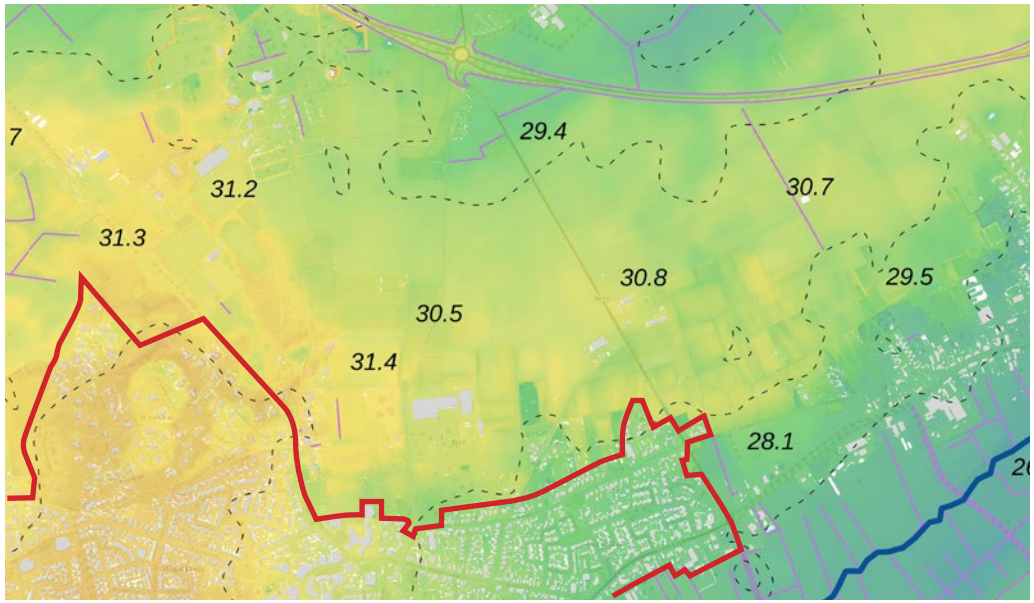
Situatie rond 1900

Bodemkaart

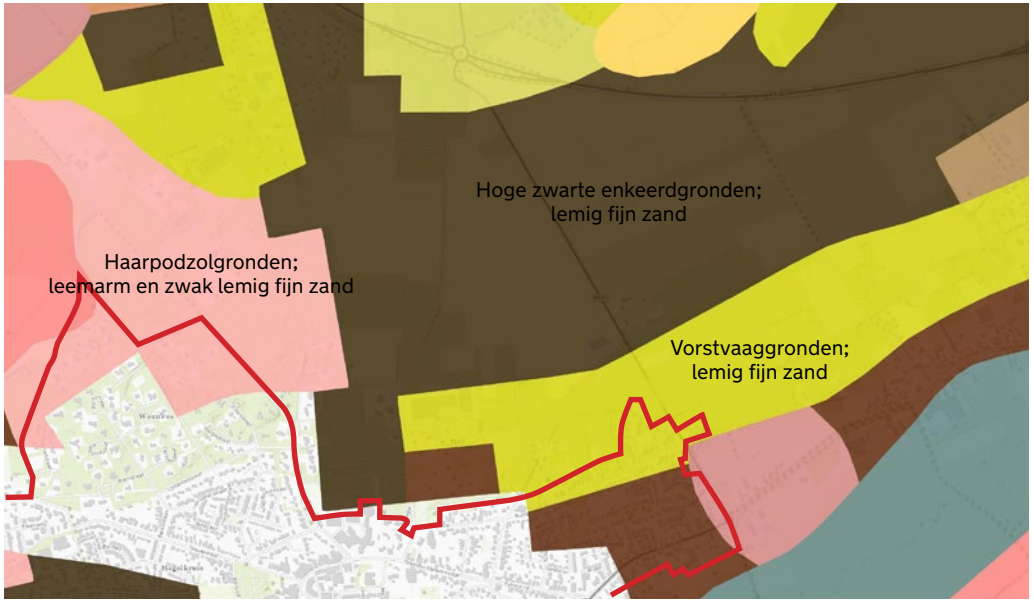
- Op de bodemkaart is de ligging van de dorpsrand aan de Enderakkers zichtbaar. De hoge zwarte enkeerdgronden zijn zeer vruchtbaar door eeuwenlange bemesting. De vorstvaaggronden en haarpodzolgronden zijn minder vruchtbaar en werden bebost.

Geomorfologie en hoogte

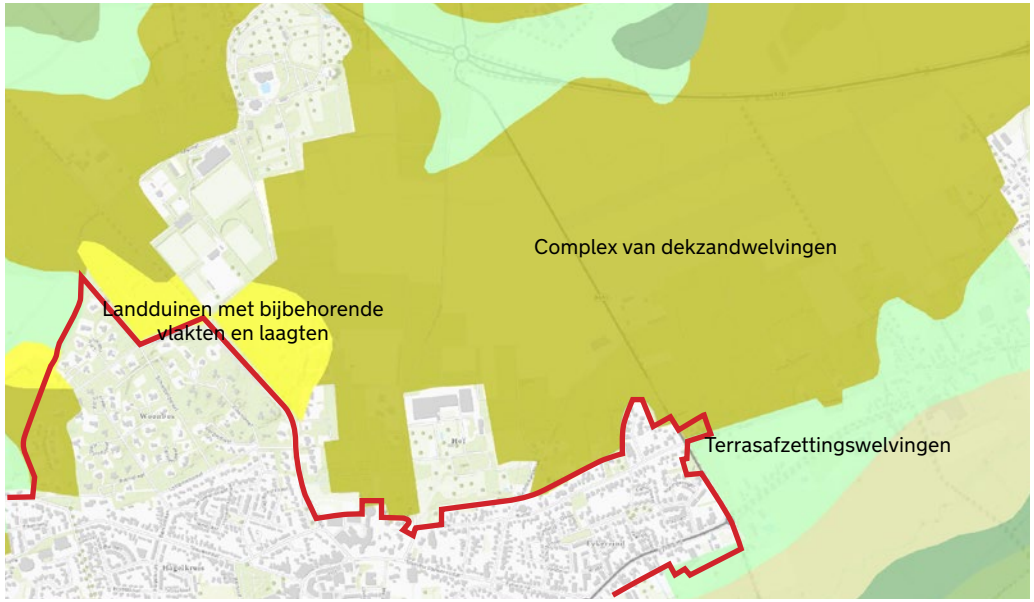
- Enderakkers ligt op dekzandwelvingen. Deze verklaren de hogere ligging van het gebied t.o.v. zijn omgeving.
- De Heijerstraat ligt op de overgang van de dekzanden naar het beekdal. Dit is ook te zien op de hoogte kaart.



Hoogtekaart



Bodemkaart



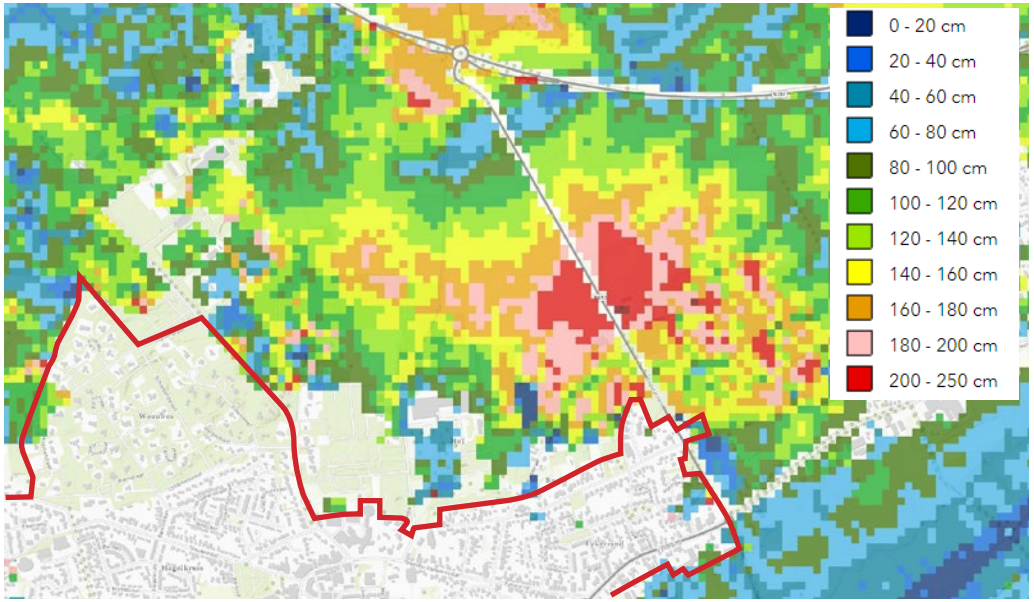
Geomorfologische kaart

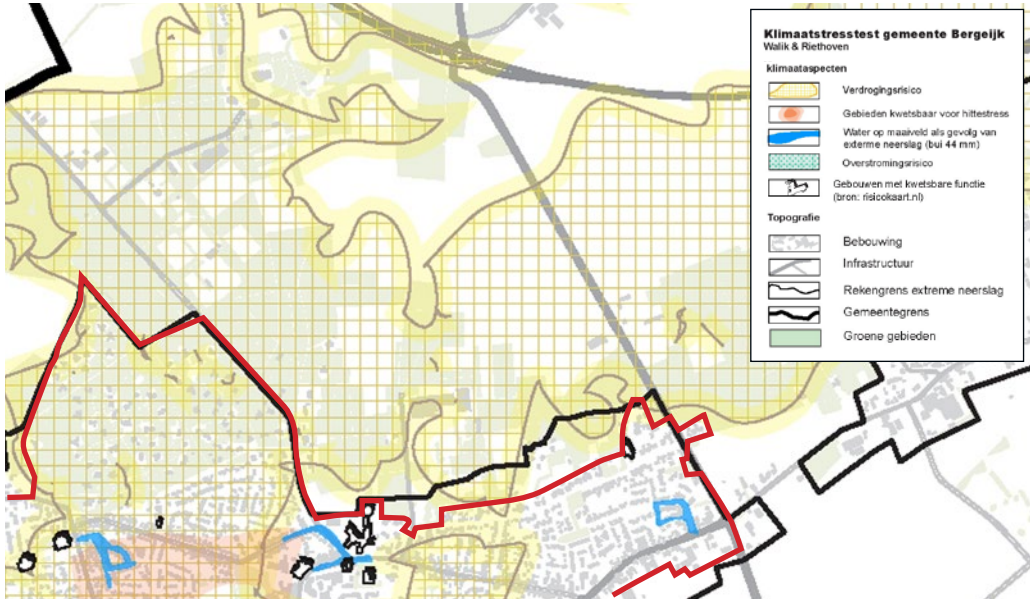
Grondwater (GHG)

- Direct aan de dorprand zijn de grondwaterstanden wisselend, hier liggen enkele nattere plekken.
- Heijerstraat ligt op de overgang van de hogere en drogere gronden naar de lagere en nattere gronden in het beekdal. Tussen de kruising Enderakkers-Bucht en rotonde Enderakkers-Heijerstraat ligt een zeer natte zone.
- Opvallend zijn de lage grondwaterstanden op de agrarische percelen aan de Enderakkers. Deze akkers hebben snel last van verdroging.

Klimaatstresstest (2018)

- Het volledige gebied aan de noordkant van Bergeijk is aangewezen als een gebied met verdrogingsrisico.





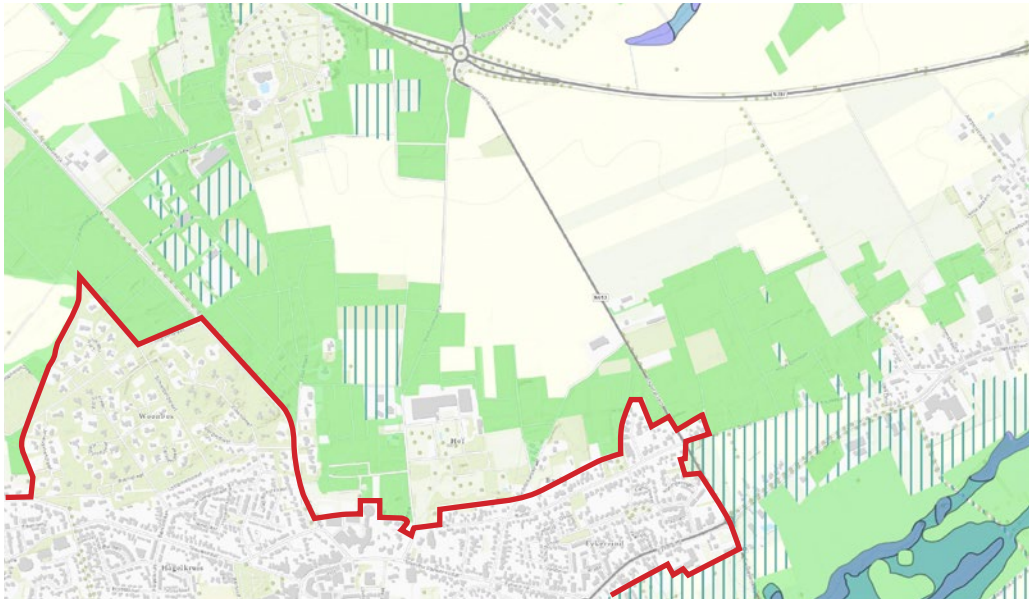
Interim omgevingsverordening (Provincie Noord-Brabant)

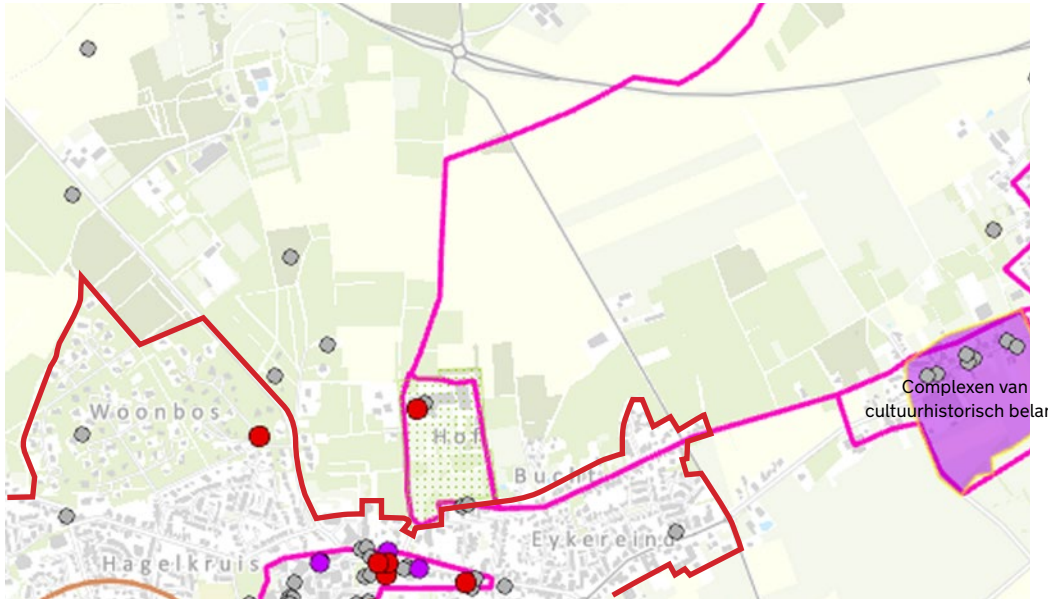
- De boscomplexen zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Enkele open ruimtes zijn aangewezen als groenblauwe mantel, een bufferzone rondom het NNB.
- Het gebied rondom de Heijerstraat is volledig onderdeel van de groenblauwemantel.

Cultuurhistorische waarden (Gemeente Bergeijk)

- Ploegpark, ontworpen door Mien Ruys, is als historisch groen van hoge waarde en aangewezen als een rijksmonument.
- Het Akkercomplex Enderakkers is van redelijk hoge historische geografische waarde.

Interim omgevingsverordening (2022)
- Groen: Natuurnetwerk Brabant (NNB)
- Blauwe arcering: groenblauwe mantel
- Donkerblauw: regionale waterberging
- Lichtblauw: reservering waterberging





Dorpsrand 1 | Beleid en geurbelasting

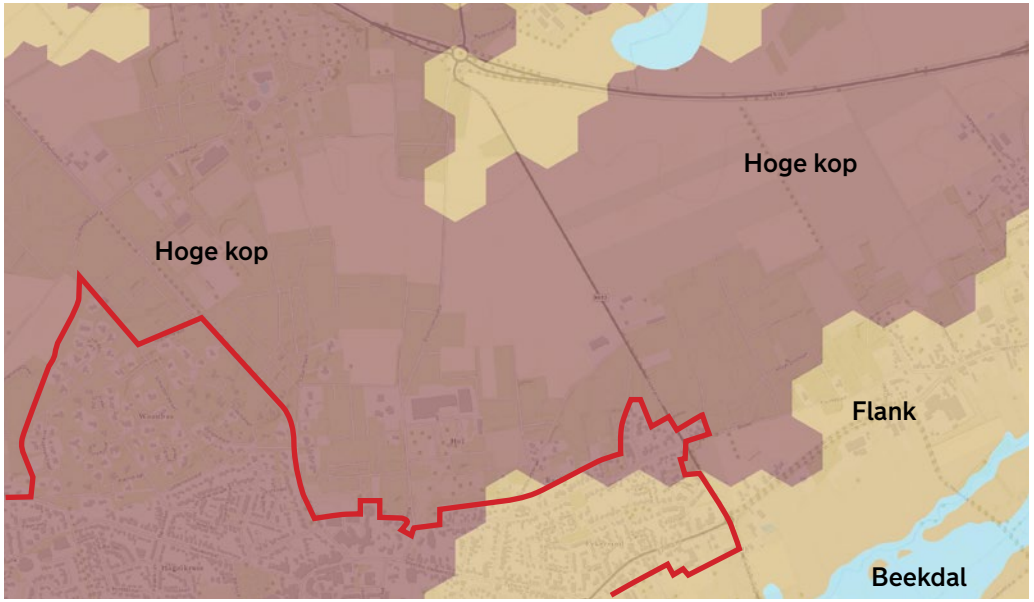
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

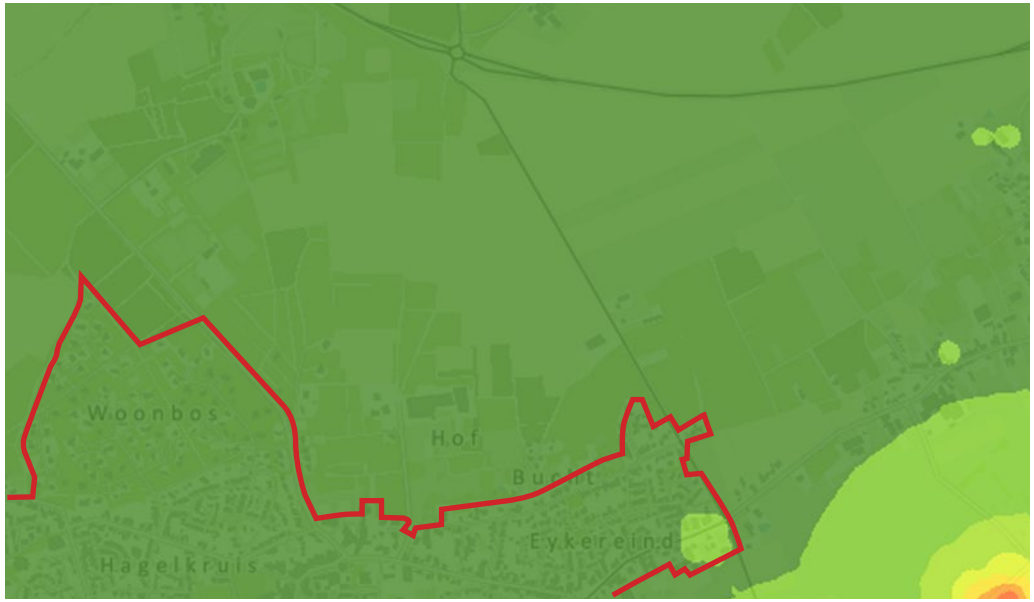
- De dorpsrand aan de noordkant van het dorp, met onder andere het agrarisch gebied Enderakkers, ligt op een hoge kop. Wateronttrekking/beregening gaan hier ter discussie komen te staan.
- Ter hoogte van de Heijerstraat ligt de dorpsrand op de flank naar het beekdal.

Achtergrondbelasting geur

- Er zijn geen beperkingen vanuit geurbelasting aan deze zijde van de kern.

Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)
Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw





Dorpsrand 1 | Recreatie

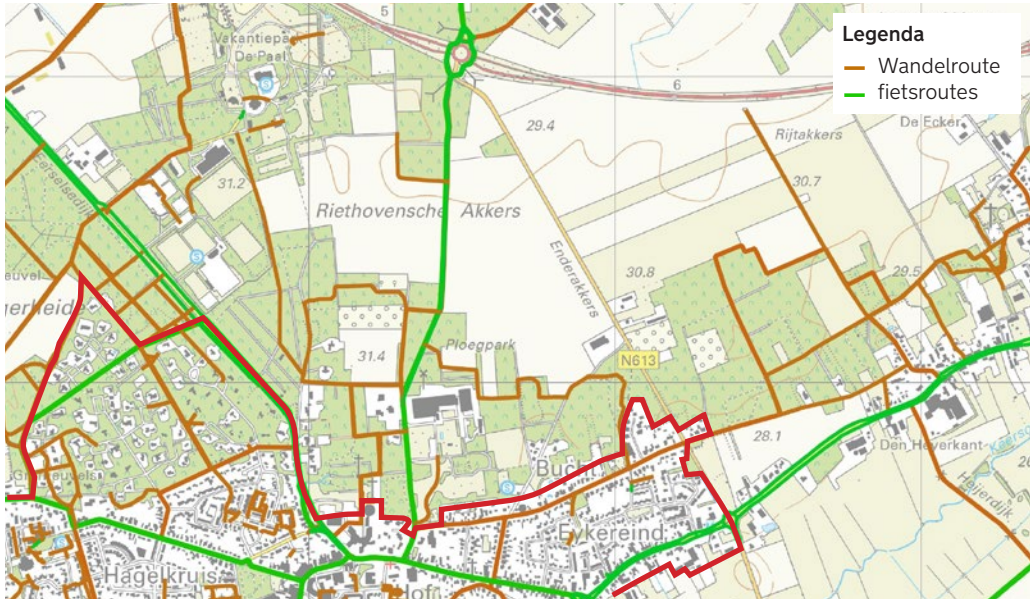
Recreatieve functies

- Ploegpark grenst aan het centrum van Bergeijk. Aan de rand van het park zitten verschillende maatschappelijke voorzieningen.
- In een cluster aan de Eerselsedijk liggen verschillende sportverenigingen en camping de Paal.

Recreatieve routes

- Ploegpark is een fraai park voor het dorp, waar verschillende wandelommetjes mogelijk zijn.
- Rietshovensedijk en Heijerstraat zijn belangrijke fietsverbindingen.
- Het sportpark en camping de Paal zijn intern gericht. Het is wel mogelijk om naar de boscomplexen Eerselsedijk te wandelen.







Eerselsedijk



Vanuit Paaldreef (recreatie- en sportcluster)



Riethovensedijk

Dorpsrand 1 | Ploegpark en bosrijke omgeving



Vanuit Riethovensedijk



Vanuit Riethovensedijk



Buchterdwarsstraat



Bucht



Heijerstraat



Vanuit Heijerstraat



Heijerstraat



Heijerstraat

Dorpsrand 1 | Samenvatting analyse

Bosgordel met daarin het Ploegpark en sportvoorzieningen

- Boscomplexen vormen groene omzoming van Bergeijk. Daarachter ligt het agrarisch buitengebied. De bossen behoren tot het Natuurnetwerk Brabant, de agrarische, open ruimten daarbinnen zijn aangeduid als Groenblauwe Mantel.
- Ploegpark is een fraaie open landschappelijke ruimte met een grote cultuurhistorische, culturele en recreatieve waarde voor het dorp.
- Bucht is verdicht geraakt door huizen en tuinen, waardoor er vanuit deze weg geen relatie met Ploegpark en de bossen meer is.

Enderakkers

- Het agrarisch gebied is grootschalig en open. Het ligt op een hoge en droge kop met diepe grondwaterstanden. De gronden hebben in de toekomst beperktere mogelijkheden voor 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.
- De Riethovensche dijk vormt een belangrijke fietsroute van Bergeijk naar Riethoven, Veldhoven-Eindhoven.

Heijerstraat

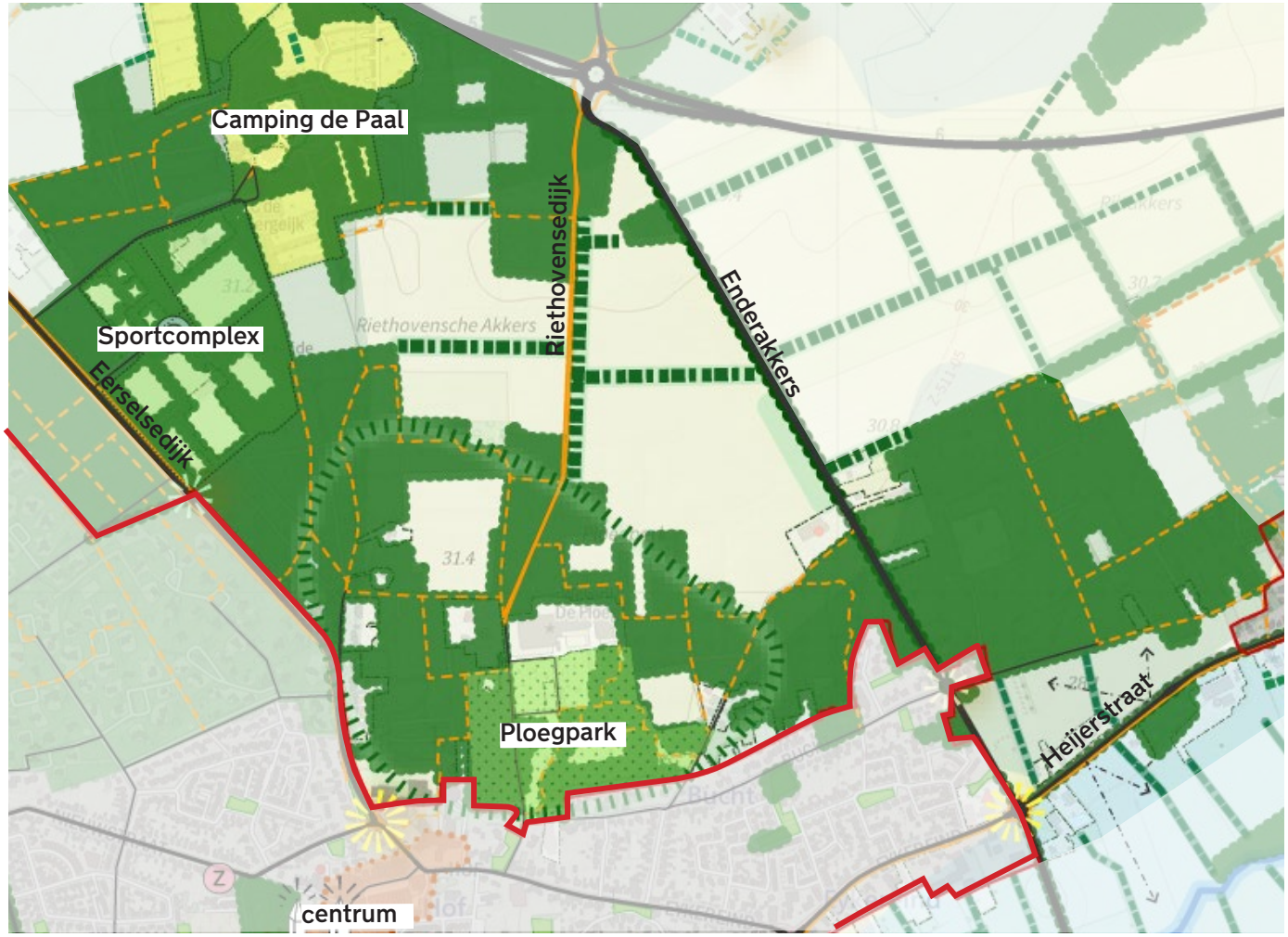
- Heijerstraat is het overgangsgebied naar het beekdal.
- De open ruimtes, zichten en 'gevoel van lucht' tussen de kernen zorgen voor een ruimtelijke en gevoelsmatige scheiding tussen Bergeijk en Westerhoven. De drukke weg Enderakkers vormt tevens een barrière tussen de bestaande kern en deze gronden.



Structurenkaart

Dorpsrand 1 | Landschappelijke opgave

- Het Ploegpark en de bossen koesteren als belangrijk groengebied in de kernrand.
- Verdrogingsopgave en groenblauwe dooradering landbouwgebied Enderakkers.
- Open houden van de landschappelijke ruimte tussen de kernen Bergeijk en Westerhoven.



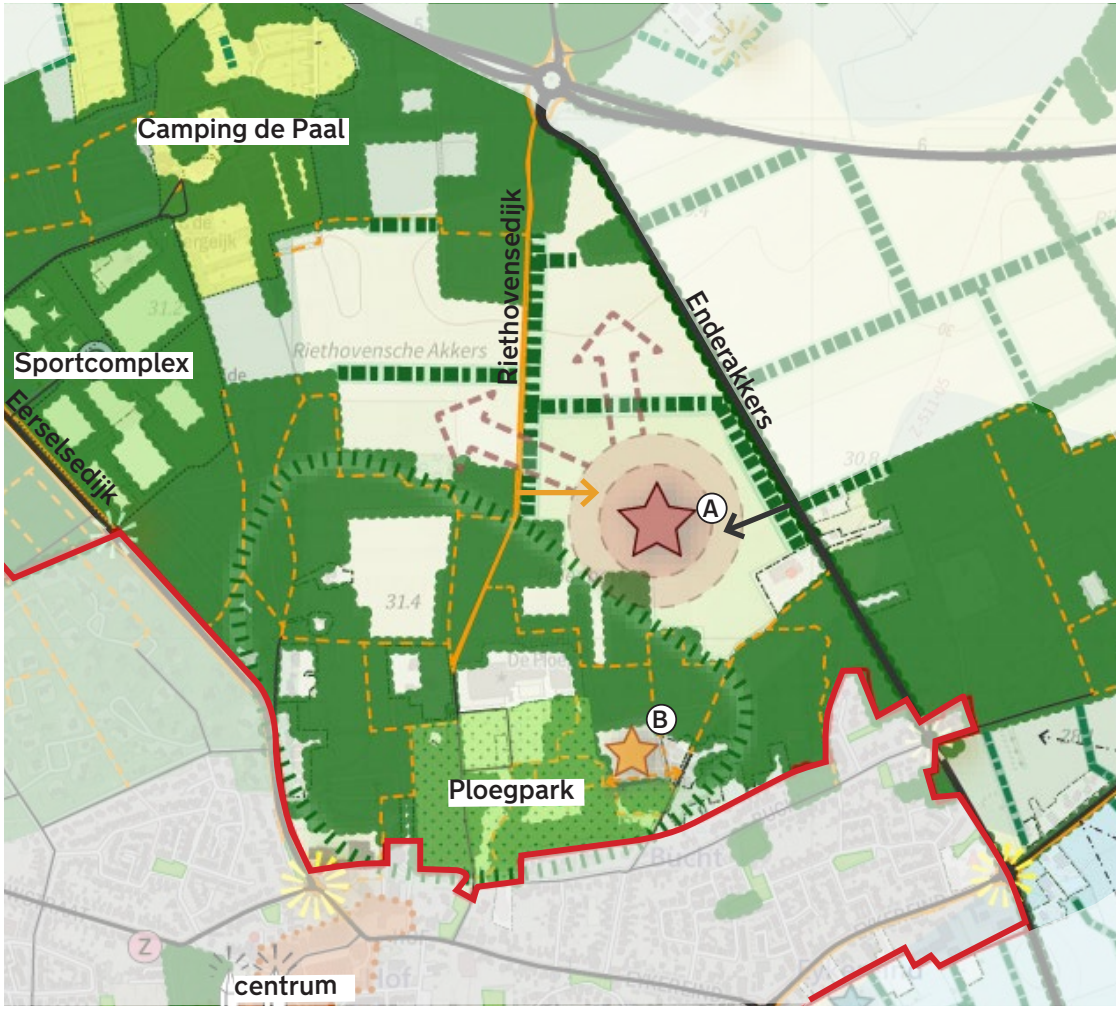
Conclusie
Door de ligging van de bosgordel met de vele recreatieve en sportieve voorzieningen is een ontwikkeling direct aan het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. De weg Enderakkers vormt in het westen, ter hoogte van Heijereind de afronding van de kern en tevens een barrière voor een verdere stedelijke uitbreiding naar het oosten.

Aan deze dorpsrand zijn twee mogelijke locaties:

A. Grootschalige ontwikkeling Enderakkers
Het gebied ten noorden van de bossen, aansluitend op Enderakkers biedt mogelijkheden voor een grotere woningbouwloctie, ingepast in bosstroken. Het gebied betreft droge gronden, de huidige agrarische functie zal in de toekomst verder onder druk komen te staan vanwege de lage grondwaterstanden en restrictief beleid om te beregenen. Het betreft een open gebied, met relatief weinig landschappelijke waarden. De gronden worden als oud akkercomplex cultuurhistorisch redelijk waardevol geacht.

Een woonontwikkeling op deze plek betekent een sprong over het Ploegpark en de bosgordel, maar voorzieningen zijn relatief nabij. De locatie kan direct op de weg Enderakkers ontsloten worden. Via de Riethovenschedijk is een goede aansluiting voor langzaam verkeer mogelijk naar Ploegpark, supermarkt, school en centrumvoorzieningen.

B. Kleinschalige ontwikkeling aan de 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.

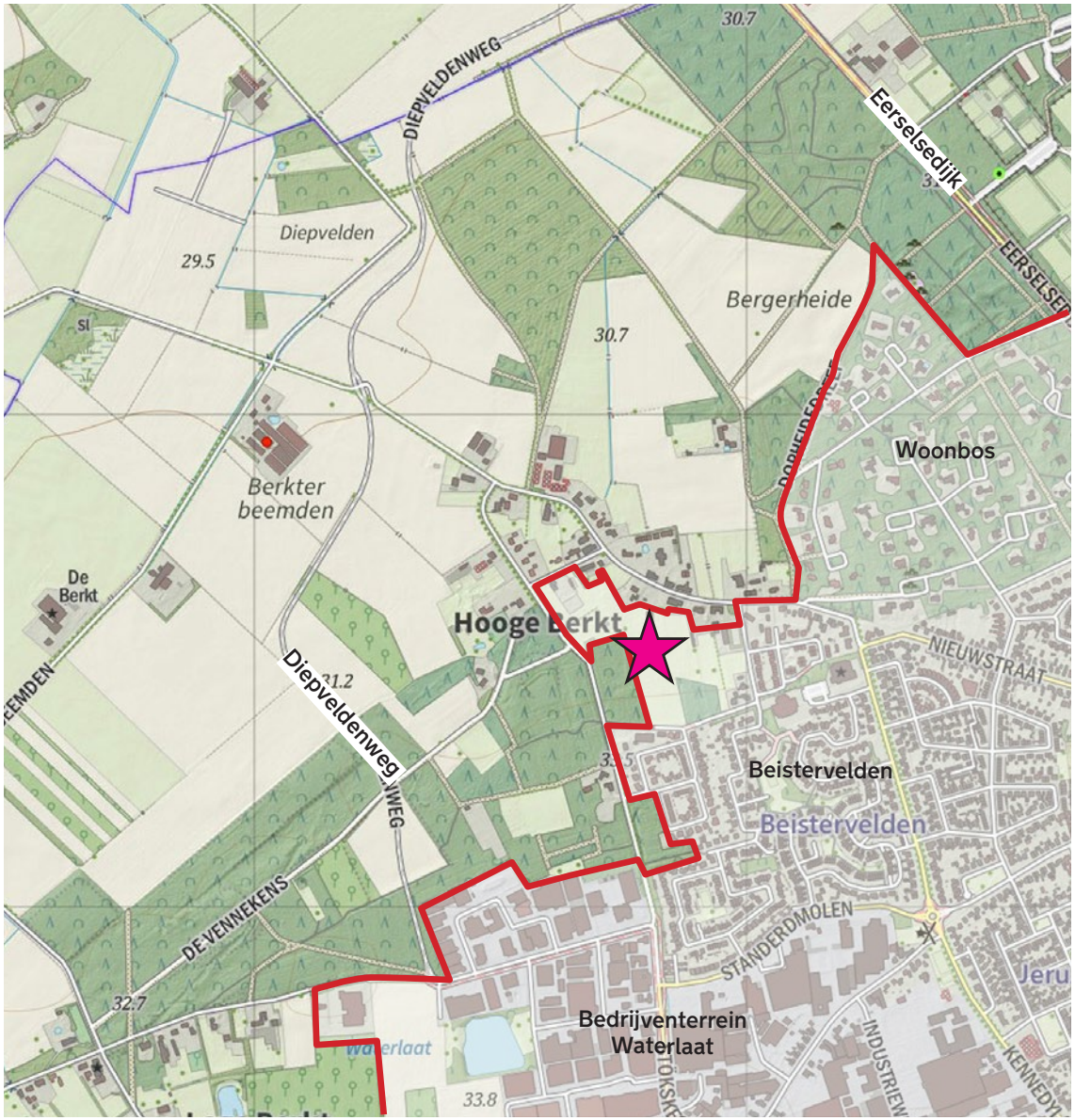


VERKENNING DORPSRAND 2

NOORDWESTZIJDE: HOOGE BERKT EN BOSCOMPLEXEN

Dorpsrand 2 | Huidige situatie

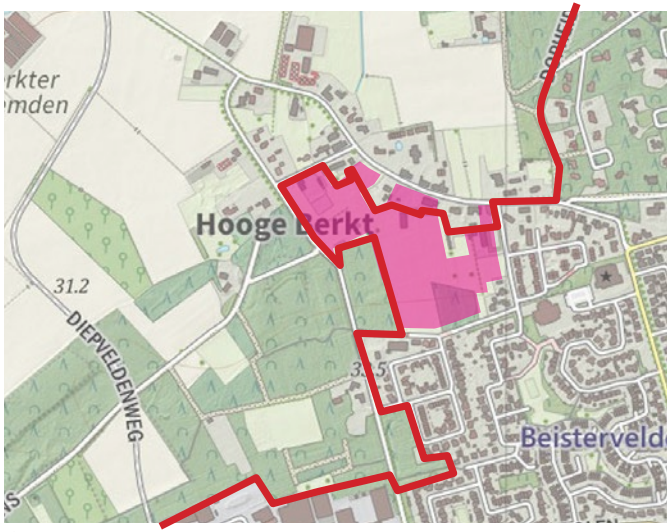
- De noordwestelijke dorpsrand van Bergeijk bestaat uit drie zones:
  - De ontsluitingsweg Eerselsedijk + het woonbos en aanliggende boscomplexen
  - De voormalig bebouwingsconcentratie Hooge Berkt en de aanliggende akkers + de geplande woonuitbreiding Hooge Berkt fase II (roze ster).
  - De boscomplexen ten noorden van het bedrijventerrein Waterlaat + de ontsluitingsweg Diepenveldenweg (recent aangelegd)
- De boscomplexen en akkers worden ontsloten door zandpaden.
- Op afstand van het dorp liggen enkele grote agrarische bedrijven in een grootschalig en open landschap.



Huidige situatie

Hooge Berkt fase II

- Bestemmingsplan is in april 2023 vastgesteld en de realisatie is eind 2023 gestart.
- Betreft circa 185 woningen tussen het gehucht Hooge Berkt en de huidige dorpsrand. Door deze woonontwikkling raken het gehucht Hooge Berkt en Bergeijk vervlochten.
- Vanwege deze ontwikkeling wordt de begrenzing van het stedelijk gebied herijkt. Deze herijking is meegenomen in deze studie.



Ontwikkeling op de kaart



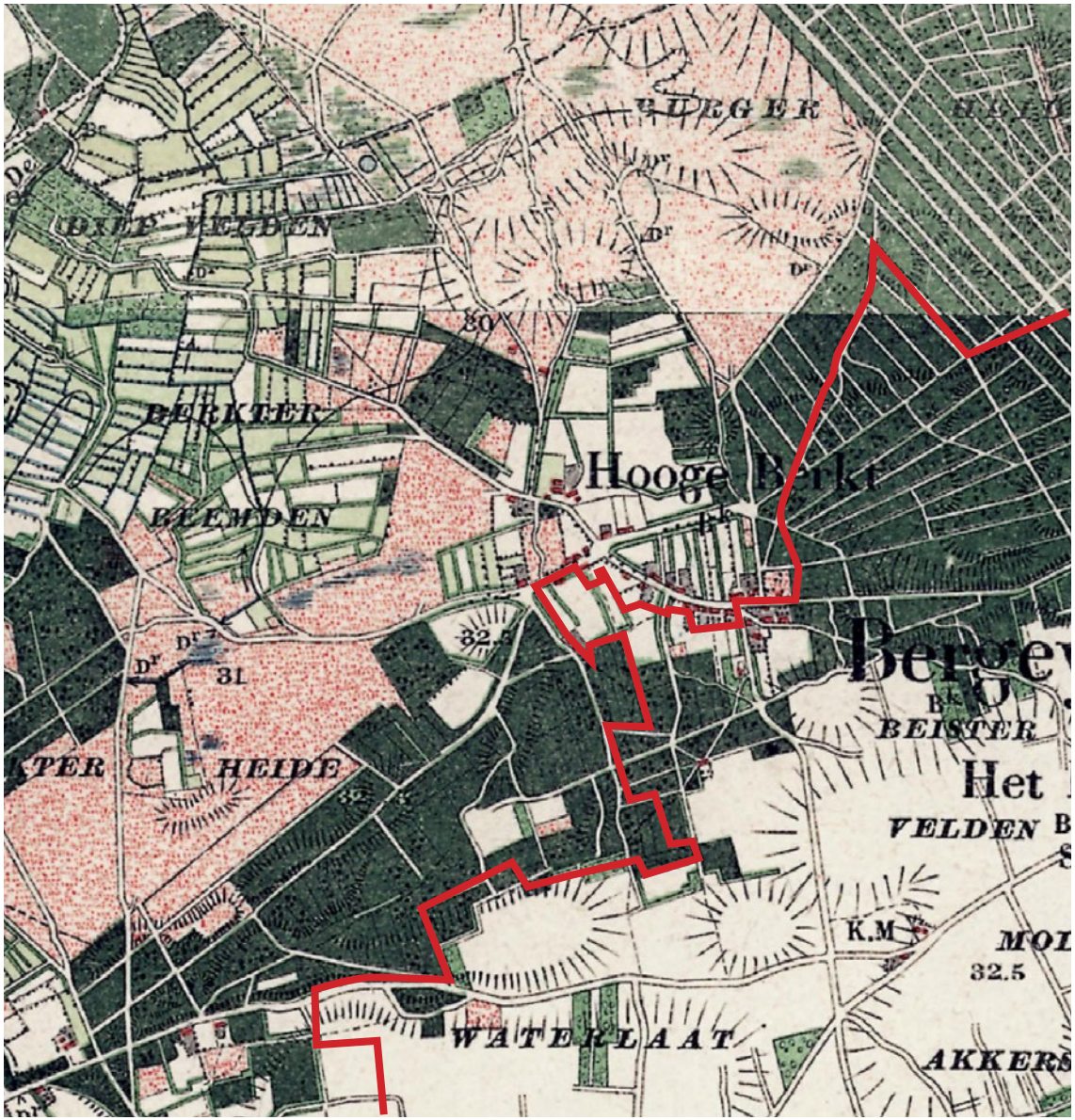
Plankaart

Eerste heideontginning

- De huidige dorpsrand ligt op de kaart rond 1900 op de eerste heideontginningen aan de rand van het akkercomplex waarop Bergeijk is ontstaan. Op de heidegronden werd bos aangeplant voor de houtproductie. Veel van deze boscomplexen zijn nog steeds aanwezig.

Hooge Berkt

- Het gehucht Hooge Berkt is ook op de oude kaart zichtbaar. Het lag op een klein akkercomplex aan de paden die vanuit het beekdal van de Aa, over de heide, naar Bergeijk liepen. Buiten dat het omliggende landschap grootschaliger is geworden, is Hoge Berkt relatief weinig veranderd. Met de geplande ontwikkelingen zal dit veranderen.
- De weg Hooge Berkt is nog altijd een belangrijke route naar Bergeijk vanuit het buitengebied.



Situatie rond 1900

Bodemkaart

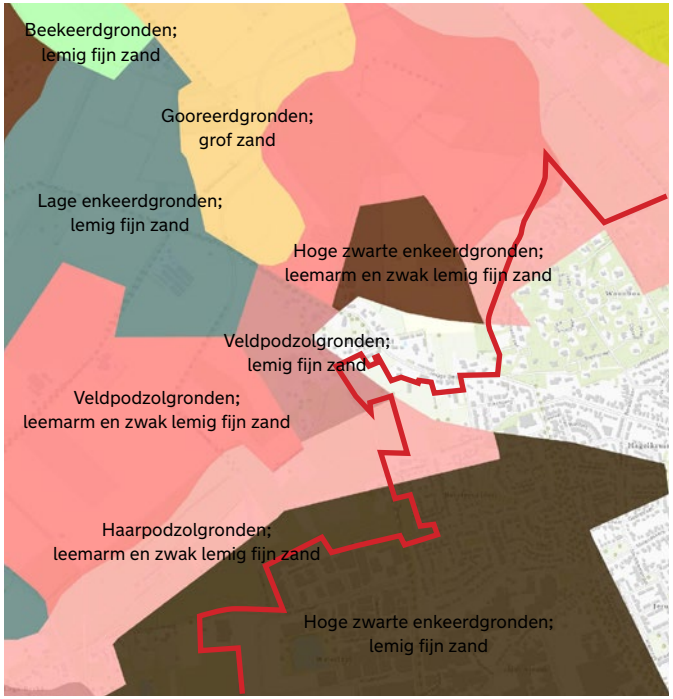
- Op de bodemkaart is het historisch gebruik van de gronden en de ligging van de huidige dorpsrand op de overgang van het akkercomplex naar de heide zichtbaar.

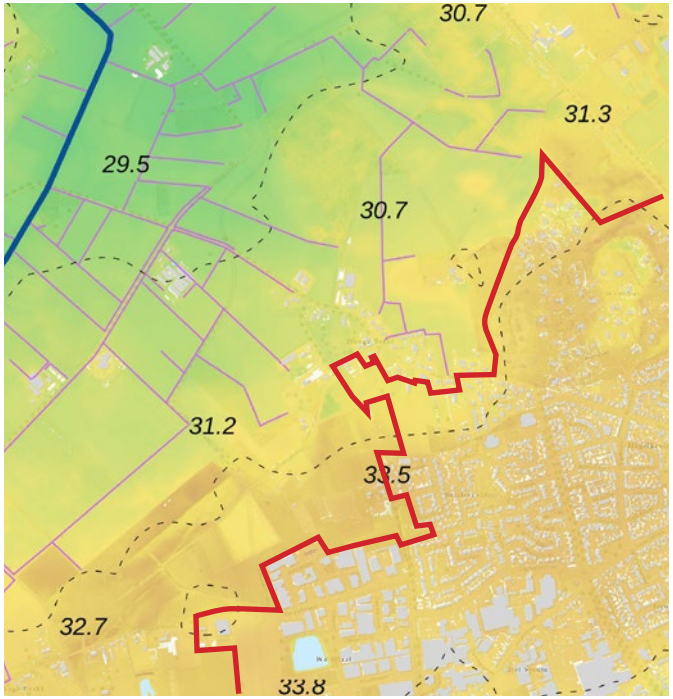
Hoogtekaart

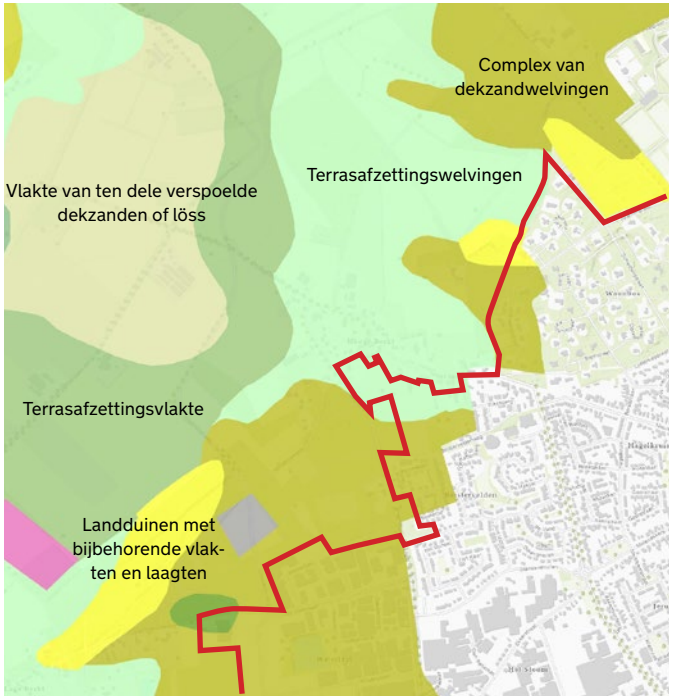
- Het akkercomplex waarop Bergeijk is ontstaan ligt hoger dan zijn omgeving.
- De huidige dorpsrand en de aanliggende boscomplexen liggen op dit hogere niveau, circa 33,5 m boven NAP. Vervolgens loopt het landschap rustig af. De beek stroomt op het laagste punt door het landschap, circa 28 m boven NAP.
- Hooge Berkt ligt op de overgang van hoog naar laag.

Geomorfologie

- Verklaart het hoogteverloop in het landschap.







Grondwater (GHG)

- De dorpsrand kent wisselende grondwaterstanden: de boscomplexen zijn droger en de akkers kennen hogere grondwaterstanden en zijn natter.
- Opvallend is de drogere zone (1) ter hoogte van de ontwikkeling Hooge Berkt II en de akker met drogere delen (2) tussen Hooge Berkt en Dopheidedreef.

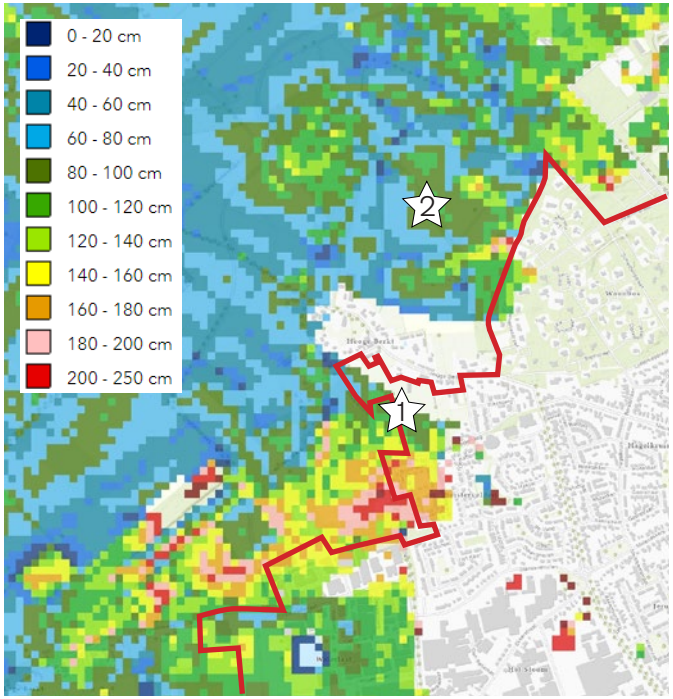
Kwel en infiltratie

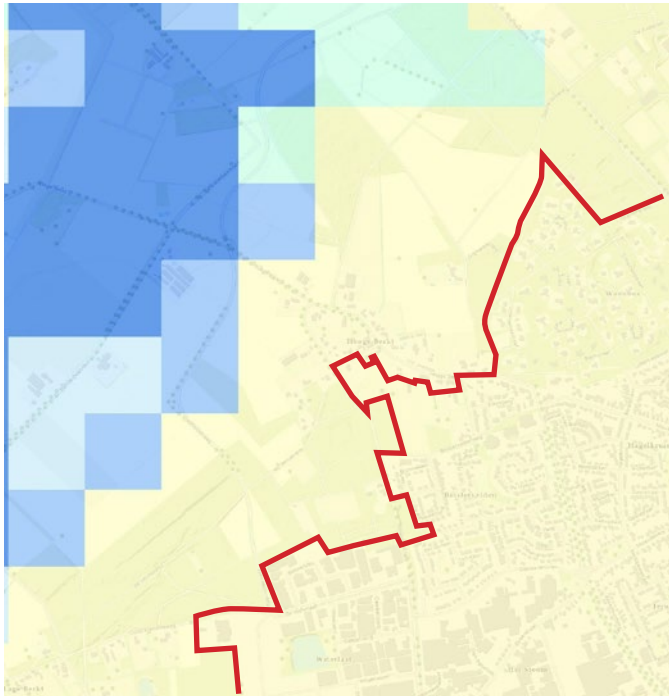
- Kwelstromen in het beekdal op afstand van de dorpsrand.

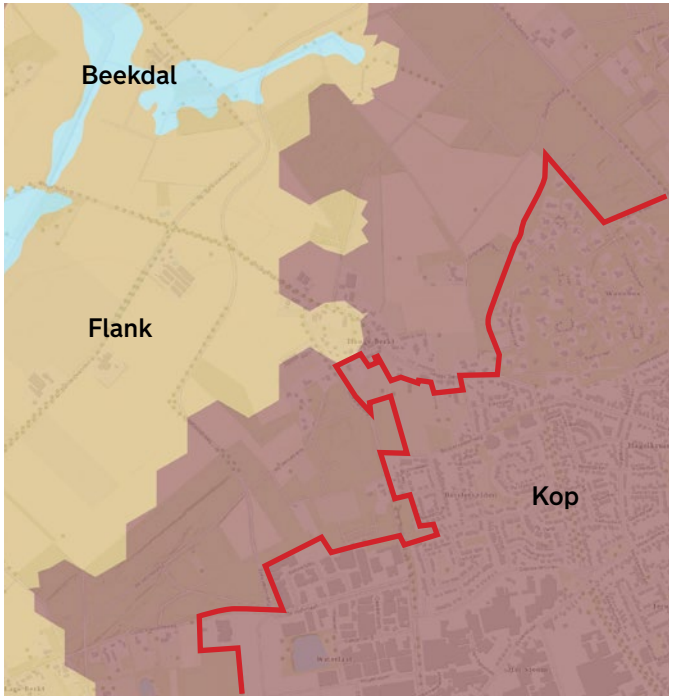
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

- De dorpsrand en de aanliggende gronden liggen op een hoge kop.
- Hooge Berkt ligt op de overgang van hoge kop naar flank.

Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)
Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw







Interim omgevingsverordening (Provincie NB)

- De boscomplexen zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. De groenblauwe mantel ligt op afstand.

Cultuurhistorische waarden (Provincie NB)

- In de bossen bij de Schetbergdreef ligt de grafheuvel Galgenberg.
- Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aan deze kant van de kern.

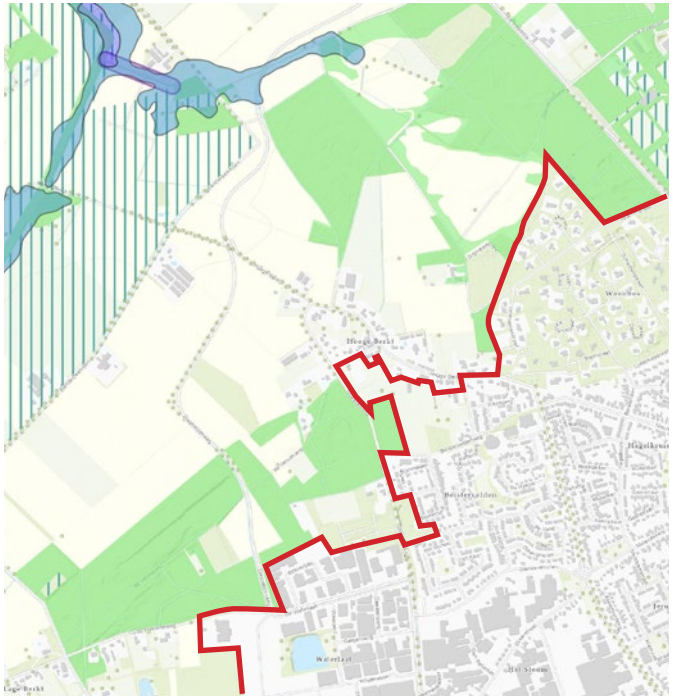
Omgevingsvisie (Gemeente Bergeijk, 2022)

Perspectief voor Bergeijk

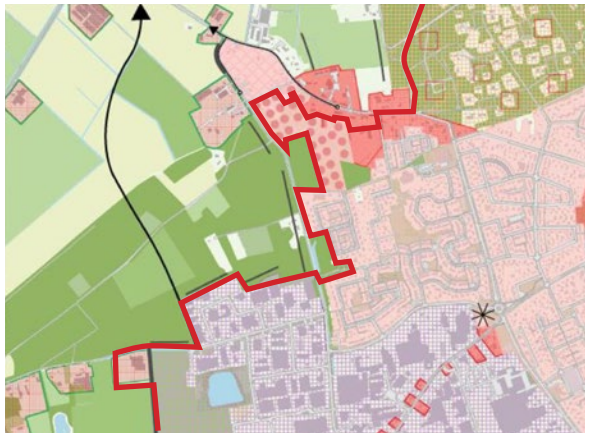
- Boscomplexen vormen de overgang naar het buitengebied. Verschillende open ruimtes in de boscomplexen worden ontwikkeld tot natuur.
- Ontwikkeling Hooge Berkt Fase II is opgenomen in de kaart.

Interim omgevingsverordening (2022)

- Groen: Natuurnetwerk Brabant (NNB)
- Blauwe arcering: groenblauwe mantel
- Donkerblauw: regionale waterberging
- Lichtblauw: reservering waterberging







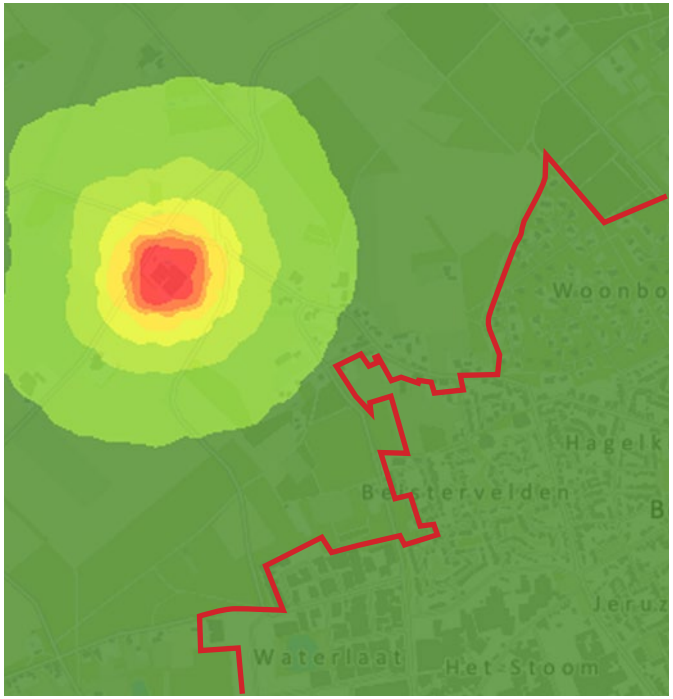
Dorpsrand 2 | Overig

Achtergrondbelasting geur

- Aan de Berkterbeemden ligt een bedrijf met geurhinder. De geuroverlast reikt tot aan de westzijde van Hoogt Berkt en ligt op afstand van de dorpsrand.

Recreatieve routes

- De boscomplexen aan de dorpsrand zijn ontsloten met verschillende paden. Hierdoor zijn er ommetjes vanuit het dorp mogelijk.
- Opvallend is dat de Diepenveldenweg een barrière vormt in het padennetwerk. Er zijn geen veilige oversteekplaatsen ter hoogte van de bossen, wel liggen er olifantenpaadjes ter hoogte van opgeknipte routes.






Diepveldenweg doorsnijdt het landschap
Kruising Hooge Berkt
fietsroute met traktorsluis


Boskamer aan
de Vennekens
boscomplex wordt ontsloten
door zandpaden


Buurtschap Hooge Berkt
authentiek landelijke sfeer nog beleefbaar
relatie met achterliggend
landschap is beperkt


Buurtschap Hooge Berkt:
fraaie doorzichten op
achterliggend landschap
detonerende beplanting
(coniferen) beperkt zicht


Stökskesweg:
afwisselend landelijk lint


Erf aan Stökskesweg
hoofdwoning, bijgebouwen, land-
schapselementen vormen samen
een fraai erfensemble.
ontsluiting voor
2 woningen achter dit erf


Ingepast met brede bosstroken
Het woonbos is een bijzondere wijk aan de rand van Bergeijk


Bos aan Eerselsedijk wordt veel gebruikt door wandelaars
Honden Loslooproute


Dopheidedreef breed zandpad door boscomplex


Hooge Berkt op achtergrond
zichten over akker vanuit wandelroute

Dorpsrand 2 | Samenvatting analyse

Noordelijke bossen

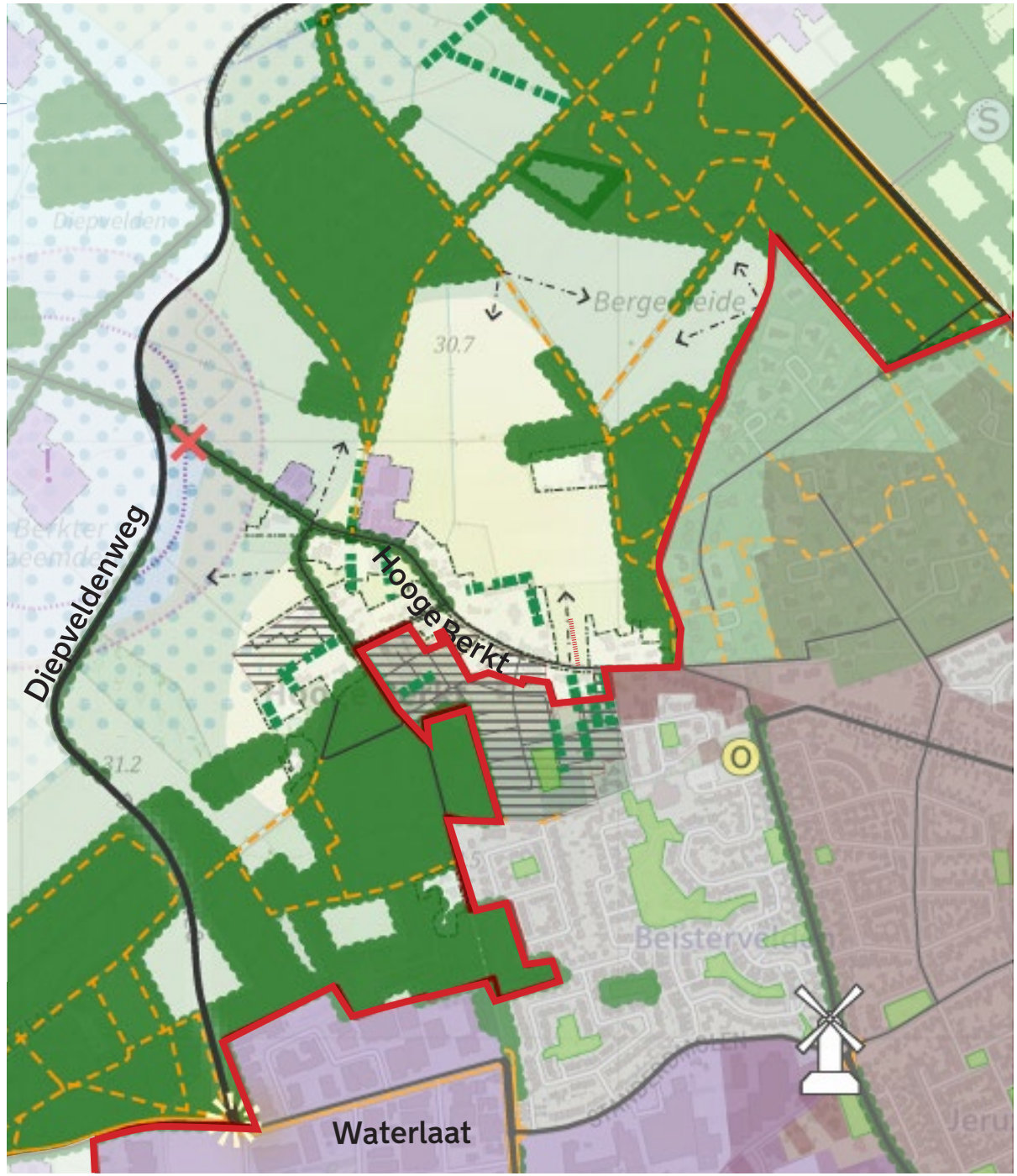
- Aaneengesloten boscomplexen (aangemerkt als NNB) met daarin enkele open velden die nog in agrarisch gebruik zijn.
- Het gebied is van belang als uitloopgebied voor bewoners van Bergeijk, er zijn vele drukbewandelde routes, incl. hondenvrijloopgebied.

Hooge Berkt

- Hooge Berkt is een authentiek buurtschap op hoger gelegen oude akkergronden. Enkel aan de noordzijde van Hooge Berkt is de sfeer van het oude agrarische gehucht nog beleefbaar. Deze staat onder druk door ontwikkelingen.
- Met de nieuwe woonuitbreiding groeit het buurtschap aan het stedelijk gebied van Bergeijk.
- Het landschap is recreatief beperkt ontsloten. Vanuit Hooge Berkt zijn er nauwelijks wandelpaden naar de bossen.
- Het gebied Hooge Berkt wordt verkeerskundig via de kern ontsloten. De weg Hooge Berkt is ter hoogte van de Diepveldenweg afgesloten voor doorgaand verkeer, er is enkel een overgang voor langzaam verkeer.

Zuidelijke bossen

- De bossen bij Waterlaat vormen een heldere afronding van het dorp en de overgang naar het noordwestelijk gelegen, grootschalig landbouwgebied.
- De ontsluitingsweg Diepveldenweg vormt een barrière in de aansluiting van wandelpaden in de westelijk gelegen bossen.



Structurenkaart

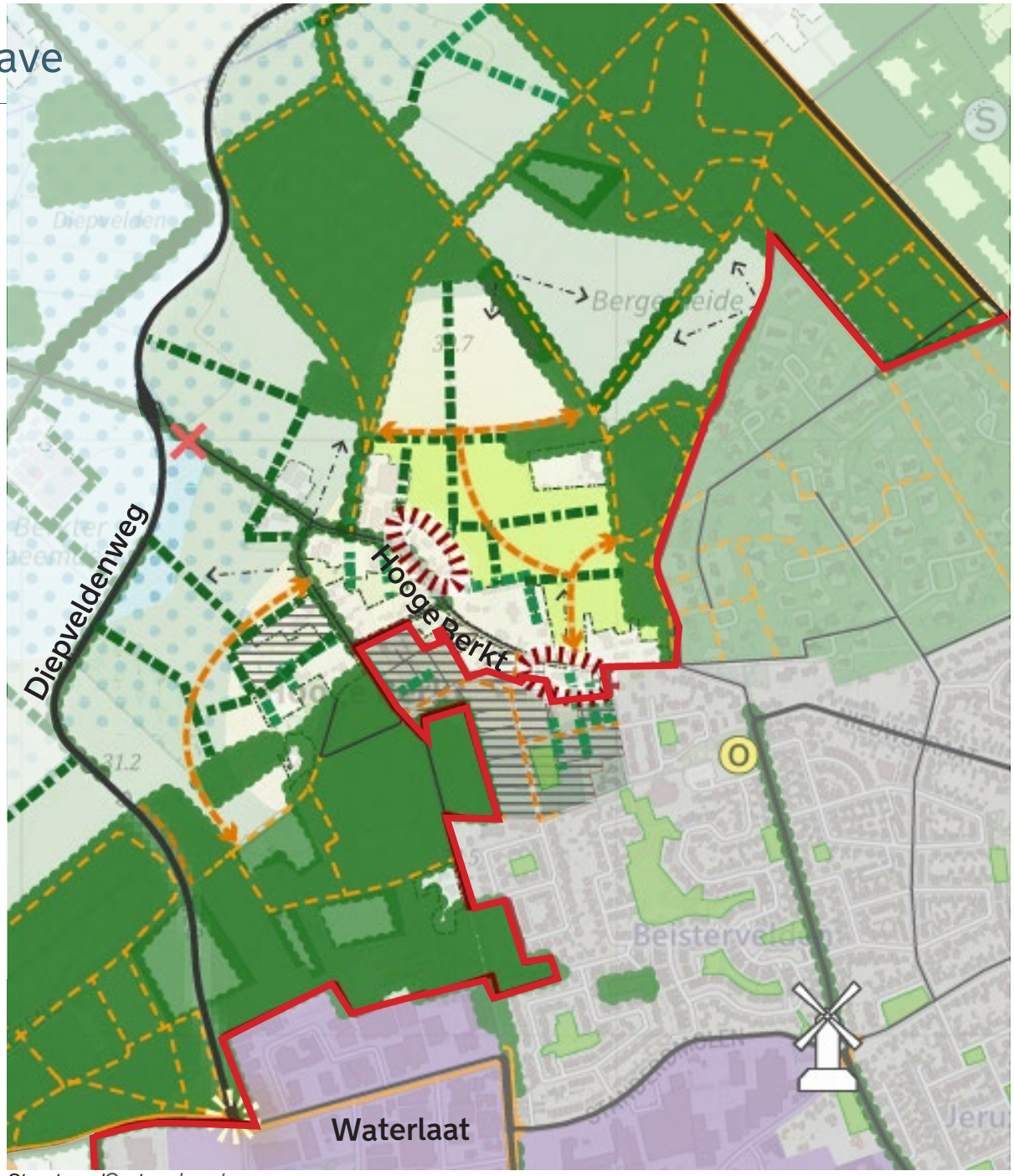
Dorpsrand 2 | Landschappelijke opgave

Bossen

- Versterken van de natuurwaarden van de agrarische velden in de bossen.
- Meer mogelijkheden voor een ommetje in boscomplex aan de Vennekens.

Hooge Berkt

- Sfeer van oud landelijk buurtschap koesteren, behoud cultuurhistorische beleving en versterken kleinschalige landschap.
- De vruchtbare akkergronden ten noorden van Hooge Berkt lenen zich, gezien de ligging, voor een kleinschalig voedsel/ landbouwinitiatief à la Herenboeren/Genneperparken, met meerwaarde voor het dorp.
- Vergroten van het uitloopgebied voor de nieuwe woonwijk, door dit gebied met wandelroutes te verbinden met de bossen.

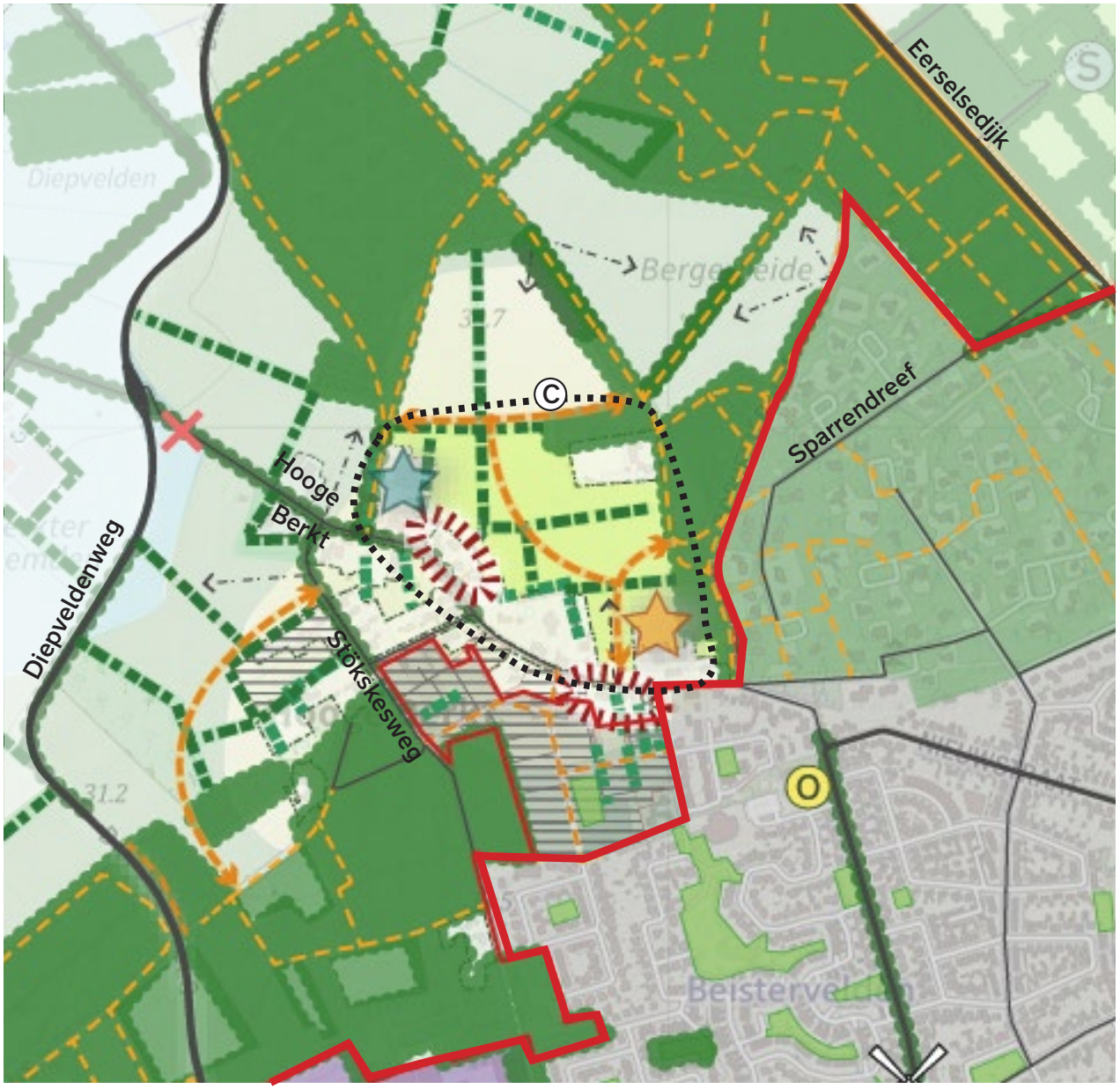


Structurenkaart Opgavekaart

Conclusie
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.

C. Kleinschalige woonontwikkeling Hooge Berkt
Enkele kleinschalige woonconcepten in het lint Hooge Berkt is voorstelbaar. In samenhang met de landschappelijke ontwikkeling van het agrarische gebied ten noorden ervan kan er een belangrijke recreatieve meerwaarde ontstaan. Het vergroot het uitloopgebied van Bergeijk. De relatie tussen oud boerderijlint en achterliggend landschap is nog gaaf en kan zo worden versterkt.
Nadeel is dat er goede landbouwgronden uit bedrijf worden gehaald en dat de ontsluiting altijd via dorp plaats vindt. Aandachtspunt is een goede landschappelijke inbedding, omdat de locatie ook fraaie omgevingskwaliteiten heeft.



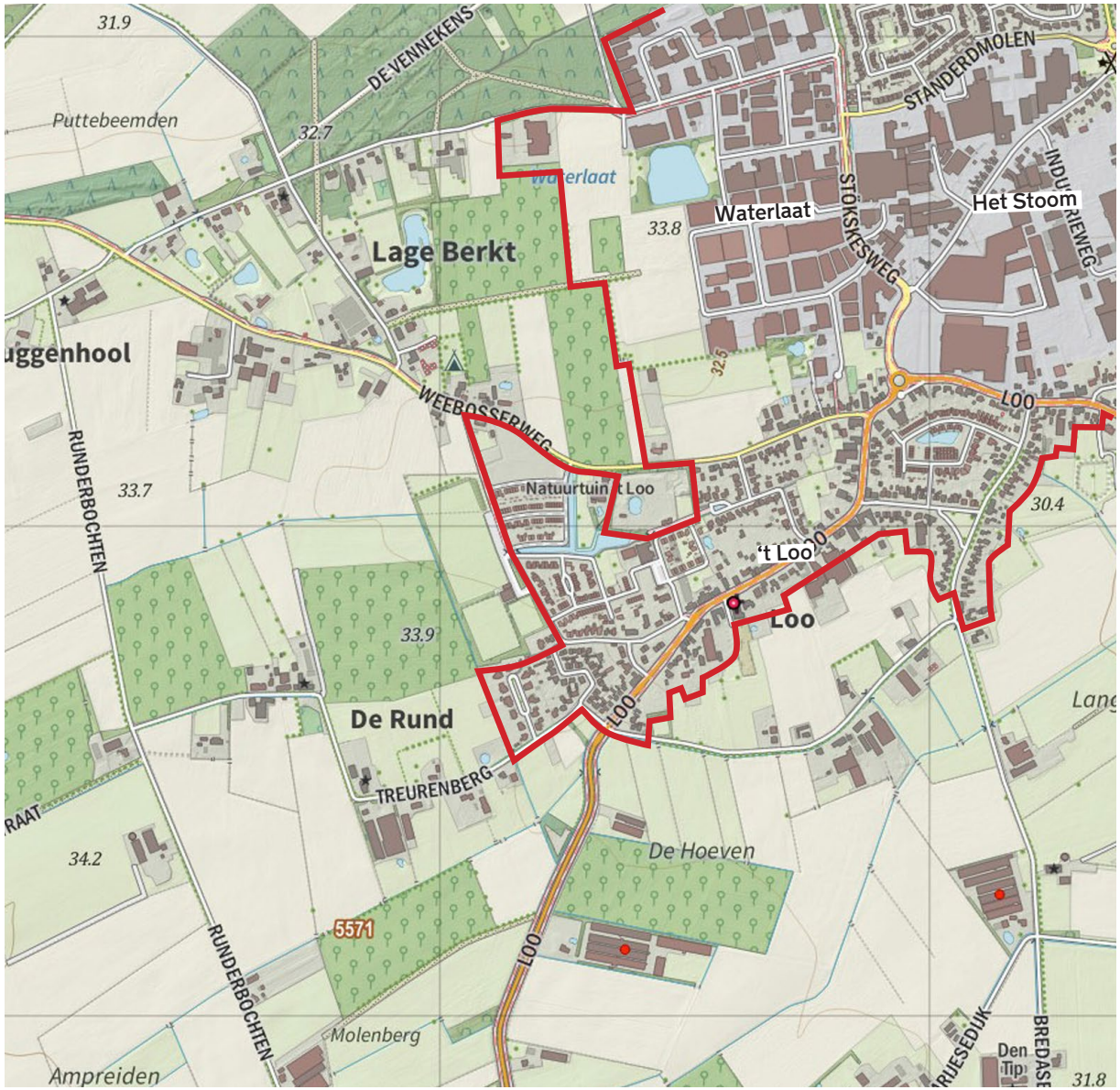
Opgavekaart + ontwikkelmogelijkheden

VERKENNING DORPSRAND 3

ZUIDWEST

Dorpsrand 3 | Huidige situatie

- Aan de westelijke dorpsrand van Bergeijk grenzen twee gebieden, de oude kern ‘t Loo en het bedrijventerrein Waterlaat en het Stoom.
- In het buitengebied liggen verspreidde erven die de bebouwingsconcentratie Lage Berkt vormen, vervolgens begint een grootschalig landschap.
- Aan de noordkant liggen de boscomplexen, aan de zuidkant het beekdal van de Keersop.



Huidige situatie

Uitbreiding bedrijventerrein Waterlaat

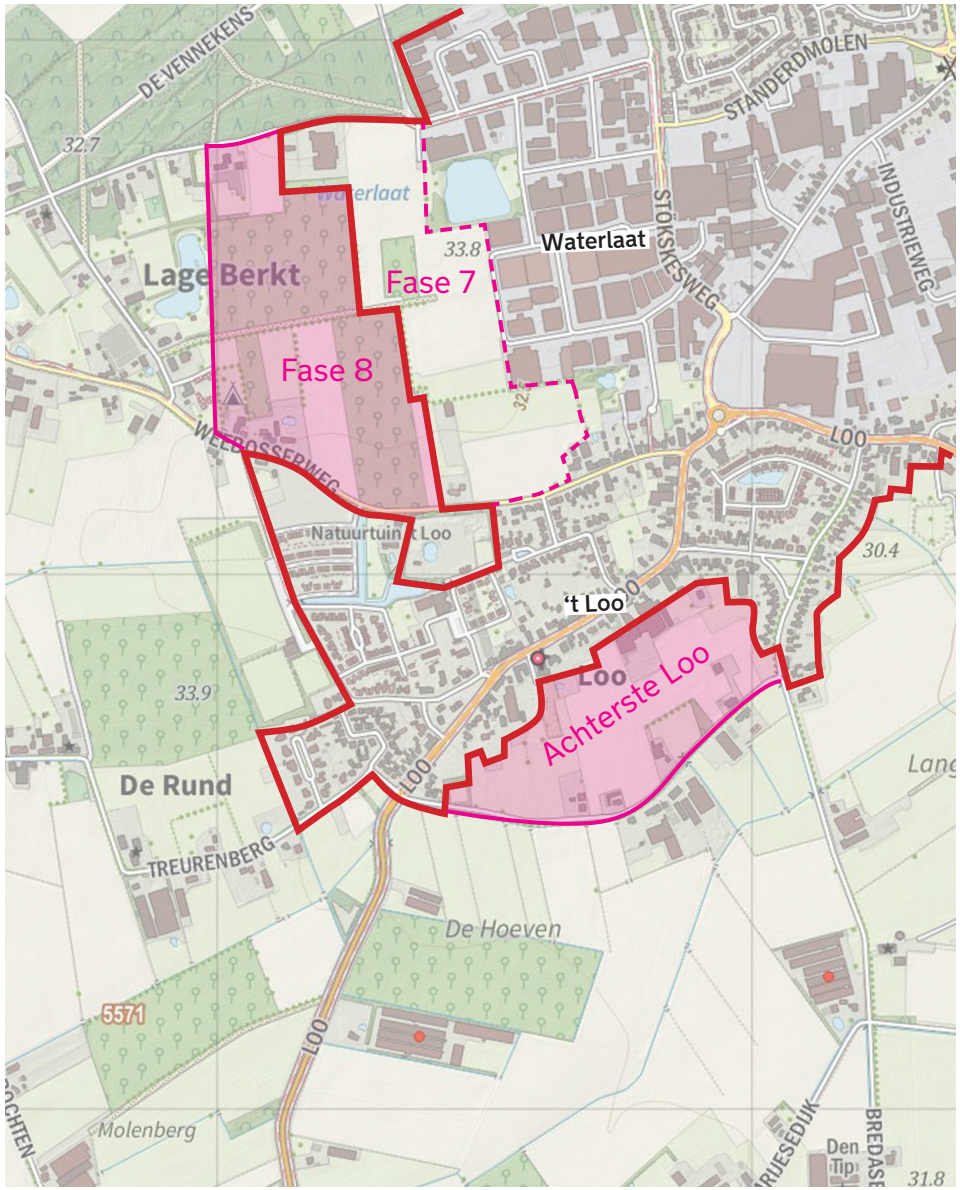
- Uitbreiding Fase 7 ligt binnen de contouren van het stedelijk gebied en is reeds in ontwikkeling.
- Vanuit de locatiestudie Bedrijventerrein de Kempen is Fase 8 aangewezen als mogelijke uitbreiding van Waterlaat. Een indeling of ontwerp is nog niet bekend.

Achterste Loo

- Voor het gebied tussen Achterste Loo en de lintbebouwing aan ‘t Loo is een concept plan opgesteld voor de ontwikkeling van boerenerven (eventueel met ruimte-voor-ruimte titels). Er is een programma van circa 40 woningen aangegeven.



Stedenbouwkundig concept Achterste Loo d.d. januari 2020



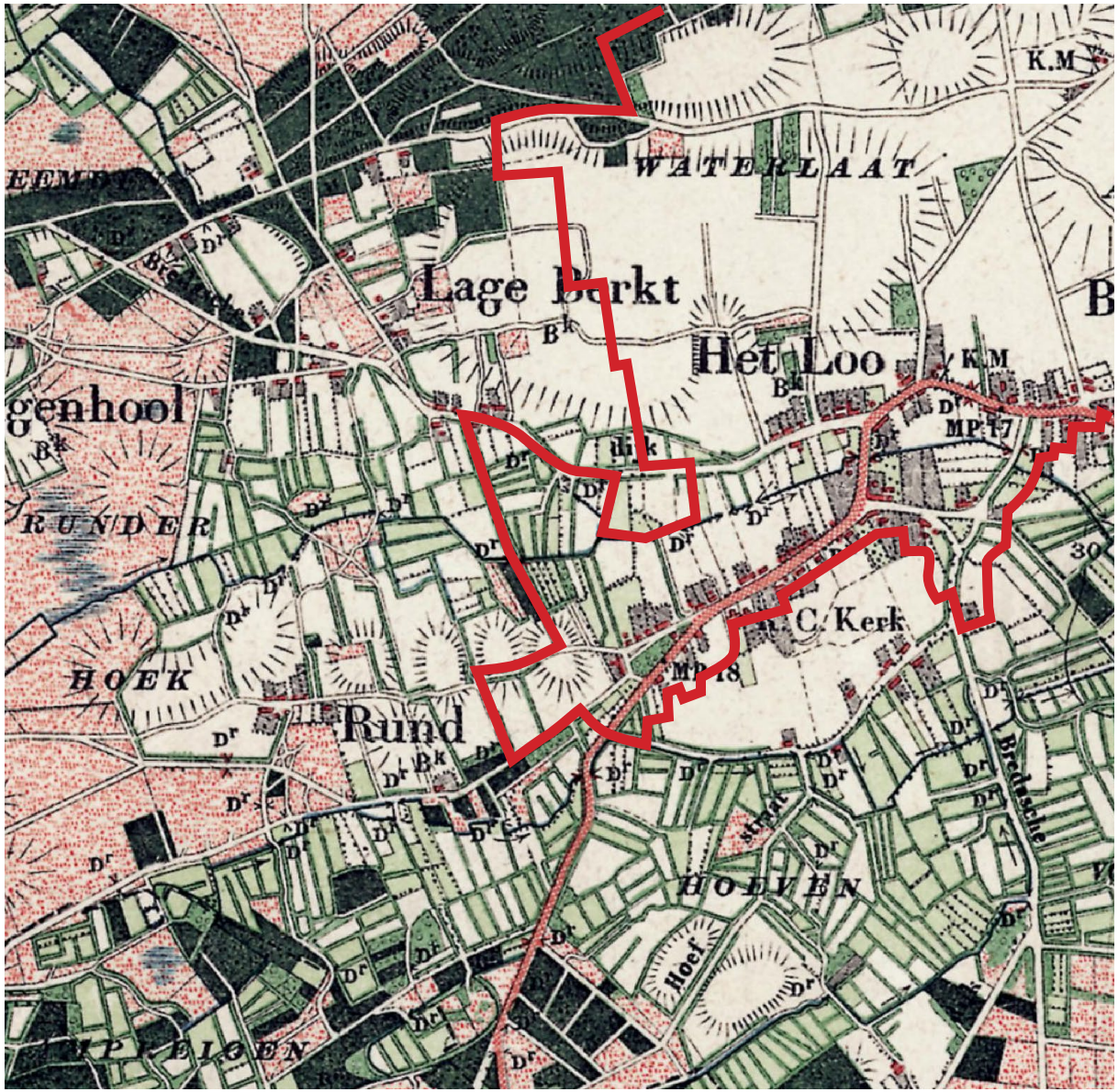
Ontwikkelingen op de kaart

Historische situatie en ontwikkeling

- Rond 1900 was Het Loo een lint op de overgang van het beekdal en akkercomplex. Het landschap was kleinschalig door de vele natte hooilandjes.

- In een eeuw tijd zijn de kernen Bergeijk 't Hof en Bergeijk 't Loo aan elkaar gegroeid. Centraal tussen beide oude kernen ligt het bedrijventerrein Waterlaat en het Stoom.

- Het oude dorpslint 't Loo vormt nog steeds de dorsprand. Ook de oude dorpsakker Achterste Loo is nog herkenbaar. Verder is het landschap door schaalvergroting veel veranderd en is de kleinschaligheid verloren gegaan.



Situatie rond 1900

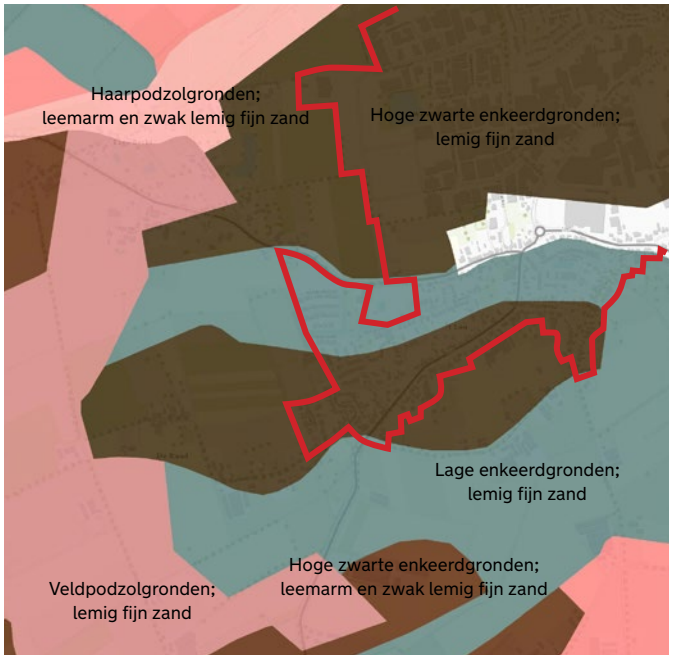
Bodemkaart

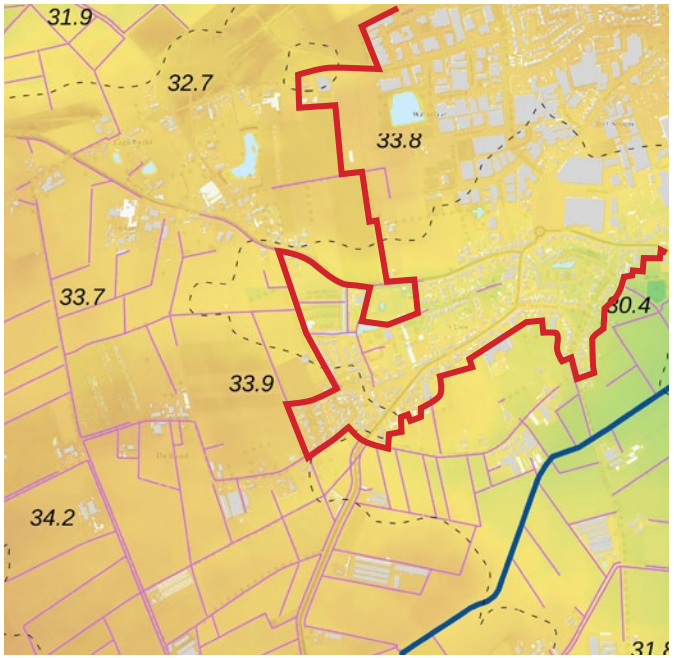
- Op de bodemkaart zijn de verschillende landschapstypes herkenbaar: het beekdal op de lage enkeerdgronden, de oude akkers op de hoge zwarte enkeerdgronden en de jonge heide ontginningen op de veldpodzolgronden.

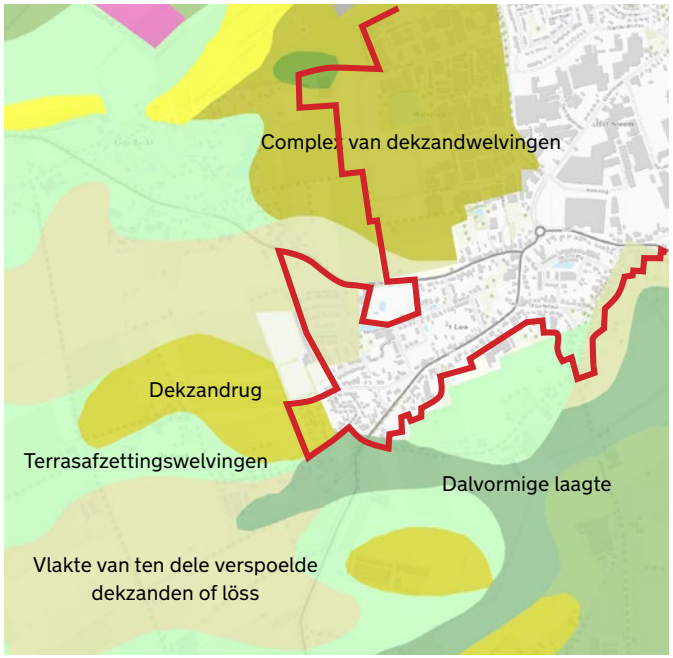
Hoogtekaart

- De westelijke dorprand van Bergeijk grenst aan een over hoger gelegen egebied. Richting de Keersop loopt het landschap af. Verder zijn er nauwelijks de hoogte verschillen.

Geomorfologie







Grondwaterstand (GHG)

- 'T Loo: Het gebied grenzend aan de kern is nat en drassig, uitzonderingen hierop zijn: gebied tussen Achterste Loo-Loo en de omgeving van de sportvelden.
- Bedrijventerrein Waterlaat: dit gebied vormt een overgang tussen het nattere gebied in het zuiden en de drogere bossen in het noorden.

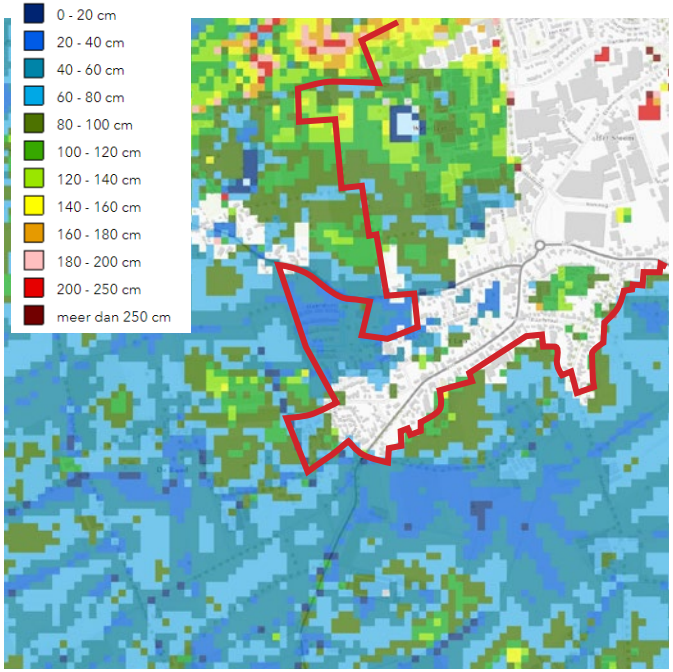
Kwel en infiltratie

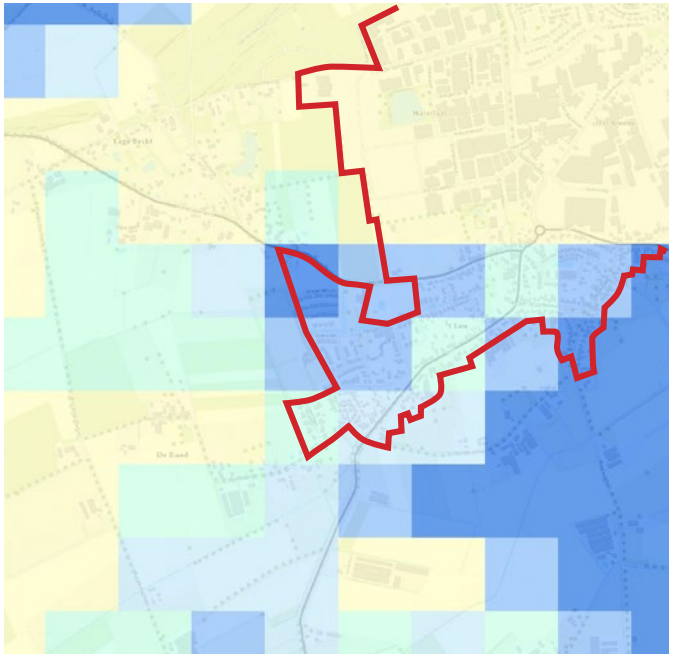
- De hoge grondwaterstanden rondom 't Loo worden veroorzaakt door de kwelstromen naar de Keersop.

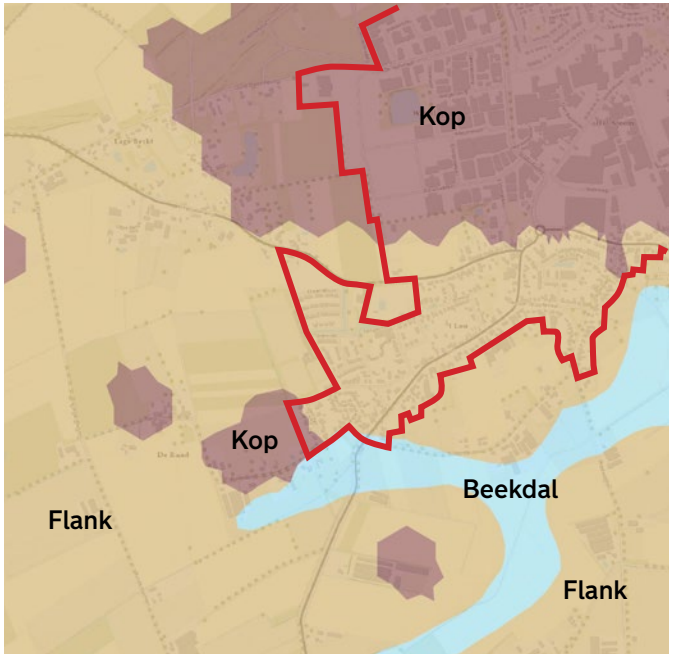
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

- 'T Loo ligt op de flank naar het beekdal.
- Bedrijventerrein Waterlaat ligt op een kop in het landschap.

Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)
Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw







Interim omgevingsverordening (Provincie NB)

- De Keersop is aangewezen als ecologische verbindingszone.
- Opvallend is het ontbreken van de groenblauwemantel aan deze kant van het beekdal en rondom de bossen bij Waterlaat.

Cultuurhistorische waarden (Gemeente Bergeijk)

- Het gebied rondom Loo - Achterste Loo is aangewezen als een complex van cultuurhistorisch belang. Dit is de dorpskern van het oude buurtschap.
- Bijzonder is dat het oude lint en de kern nog steeds aan het landschap grenzen.

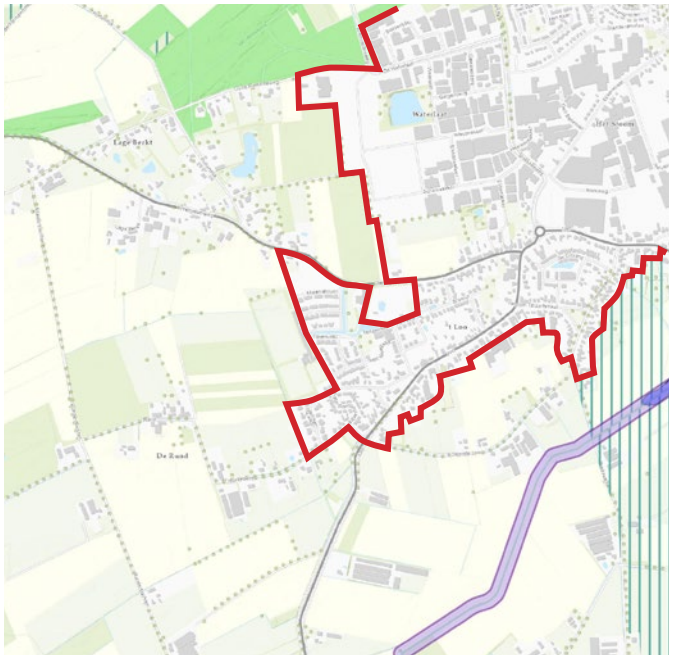
Omgevingsvisie (Gemeente Bergeijk, 2022)

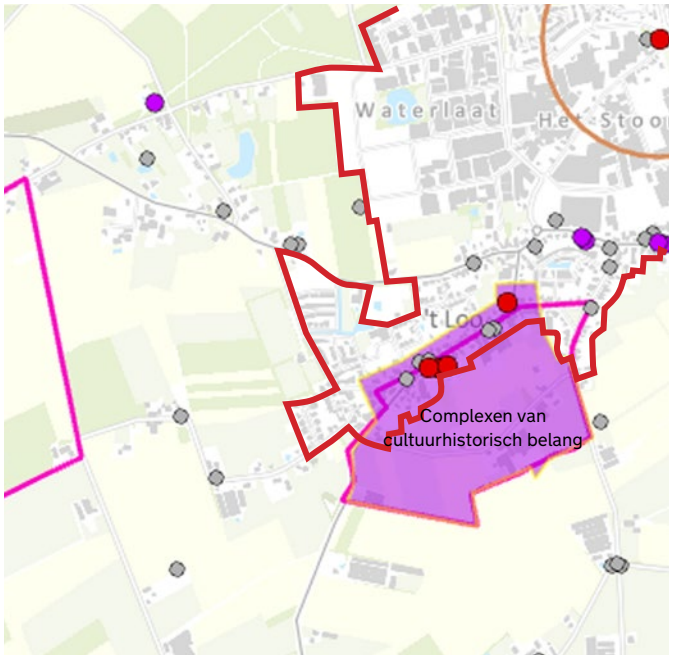
Perspectief voor Bergeijk 't Loo

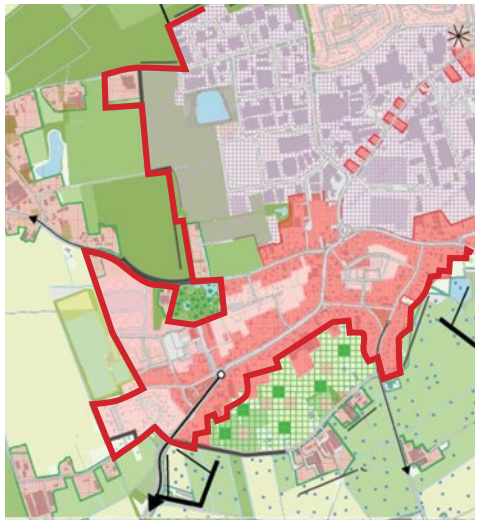
- Ter hoogte van Waterlaat Fase 8 is de ontwikkeling van natuur/bosgebied aangegeven. Inmiddels liggen hier plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. De landschappelijke inpassing t.o.v. Lage Berkt is nog niet uitgewerkt.
- Achterste Loo is aangegeven als een extensieve uitbreidingslocatie in combinatie met groen ontwikkeling.

Interim omgevingsverordening (2022)

- groen: Natuurnetwerk Brabant (NNB)
- blauwe arcering: groenblauwe mantel
- donkerblauw: regionale waterberging
- lichtblauw: reservering waterberging
- paars: ecologische verbindingszone







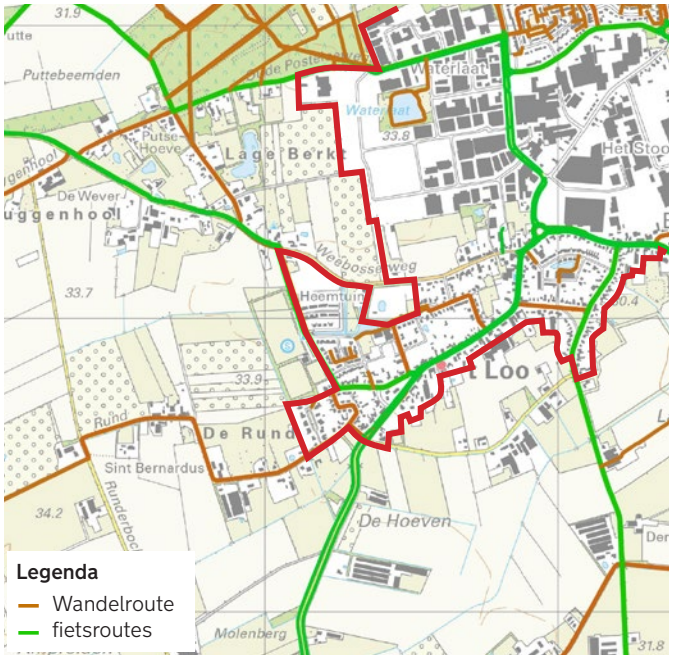
Dorpsrand 3 | Overig

Recreatieve routes

- Landschap is beperkt recreatief toegangelijk, buiten de grotere wegen zijn er geen wandelpaden door het gebied.

Achtergrondbelasting geur (odzob)

- De leefkwaliteit op ‘t Loo wordt beïnvloed door de agrarische bedrijven in het beekdal.

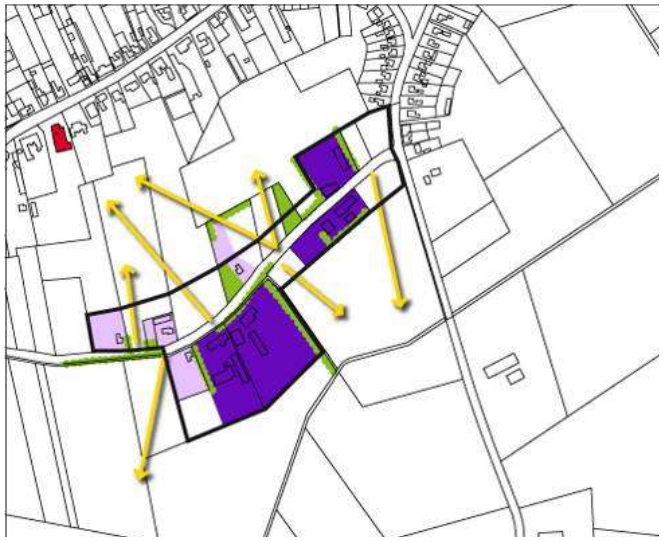




Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk (Actualisatie 2022, voorontwerp)

- Enkele bedrijfserven aangewezen als transformatielocatie





Achterste Loo



De Rund



Weebosserweg



Achterste Loo



Achterste Loo



Weebosserweg


woon erven zijn passend
binnen een oud agarisch gehucht
aan noordzijde is
bossfeer voelbaar
Oude Postweg


fraai zicht over kleinschalig landschap
erven en weides wisselen elkaar af


Putterdijk


fraai agrarisch bedrijf aan het lint


Weebosserweg: grotere bedrijfserven
detoneren het landschap
Weebosserweg

Dorpsrand 3 | Samenvatting analyse

Bedrijventerrein Waterlaat en het Stoom

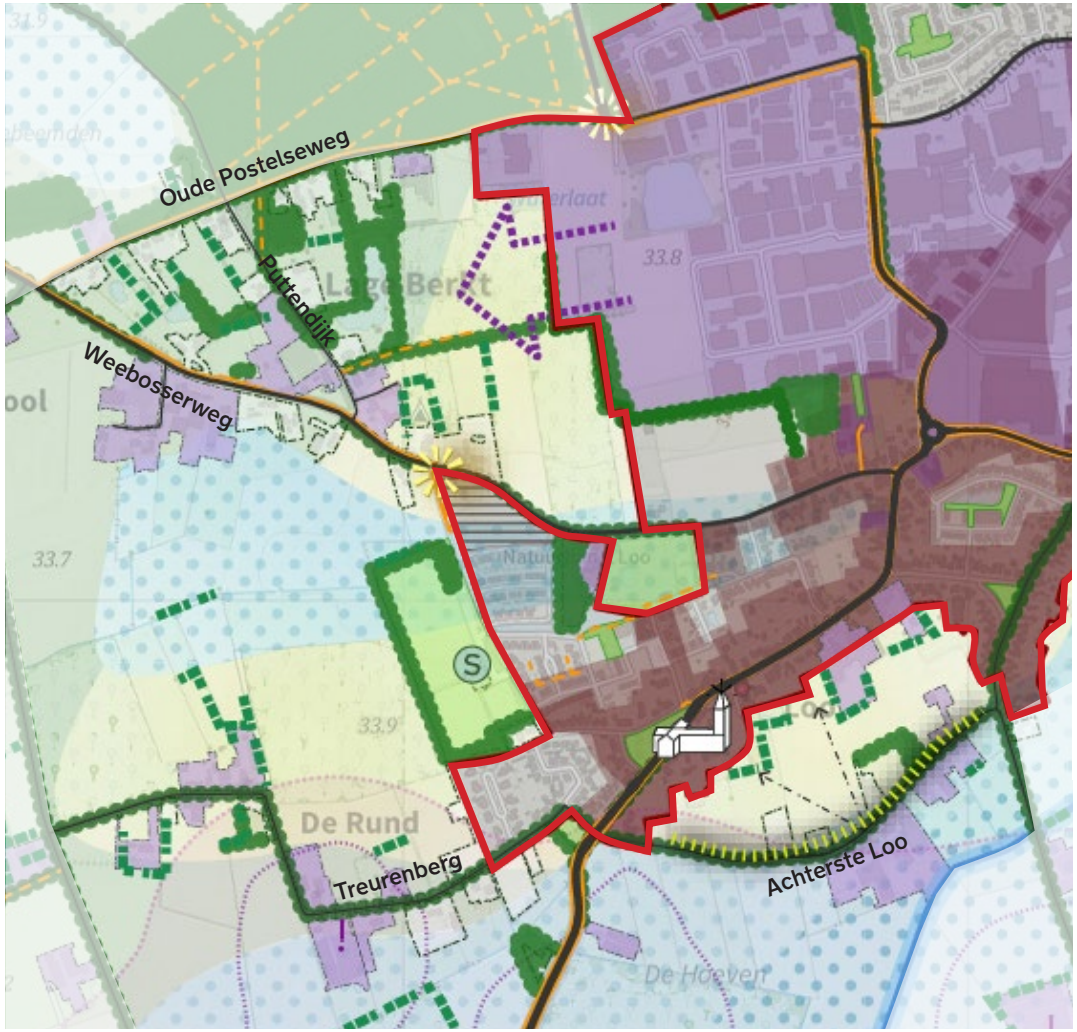
- Bedrijventerrein het Stoom en Waterlaat ligt centraal in Bergeijk en vormt een barrière in het dorpse weefsel.
- Uitbreiding fase 8 is rigoureus. Ruimtelijke kwaliteit Lage Berkt en ‘t Loo komt onder druk te staan. De inpassing/aansluiting van Fase 8 is nog niet nader gedefinieerd.

Lage Berkt

- Fraai agrarisch en landschappelijk gehucht. Ligt door positie van het bedrijventerrein op afstand van het centrum van Bergeijk. Oude Postelseweg is fraaie en belangrijke fietsroute naar de kern.
- De ruimtelijke kwaliteit van het gehucht komt onder druk te staan door de grootschalige uitbreiding van Waterlaat.
- Enkele grote detonerende bedrijfserven aan de Weebosserweg.

‘t Loo

- 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.
- Tussen ‘t Loo en Achterste Loo ligt een oud akkercomplex, bestaande uit vruchtbare enkeerdgronden. Boerderijen en woonerven liggen net als de kerk direct aan deze akker en vormen zo een fraai dorpssilhouette. De historische situatie is nog herkenbaar en is cultuurhistorische dan ook hoog gewaardeerd. Dit gebied is enkel vanuit de weg Achterste Loo beleefbaar.
- Het overige landschap rondom de zuidwestzijde van Bergeijk is grootschalig en zeer beperkt toegankelijk.



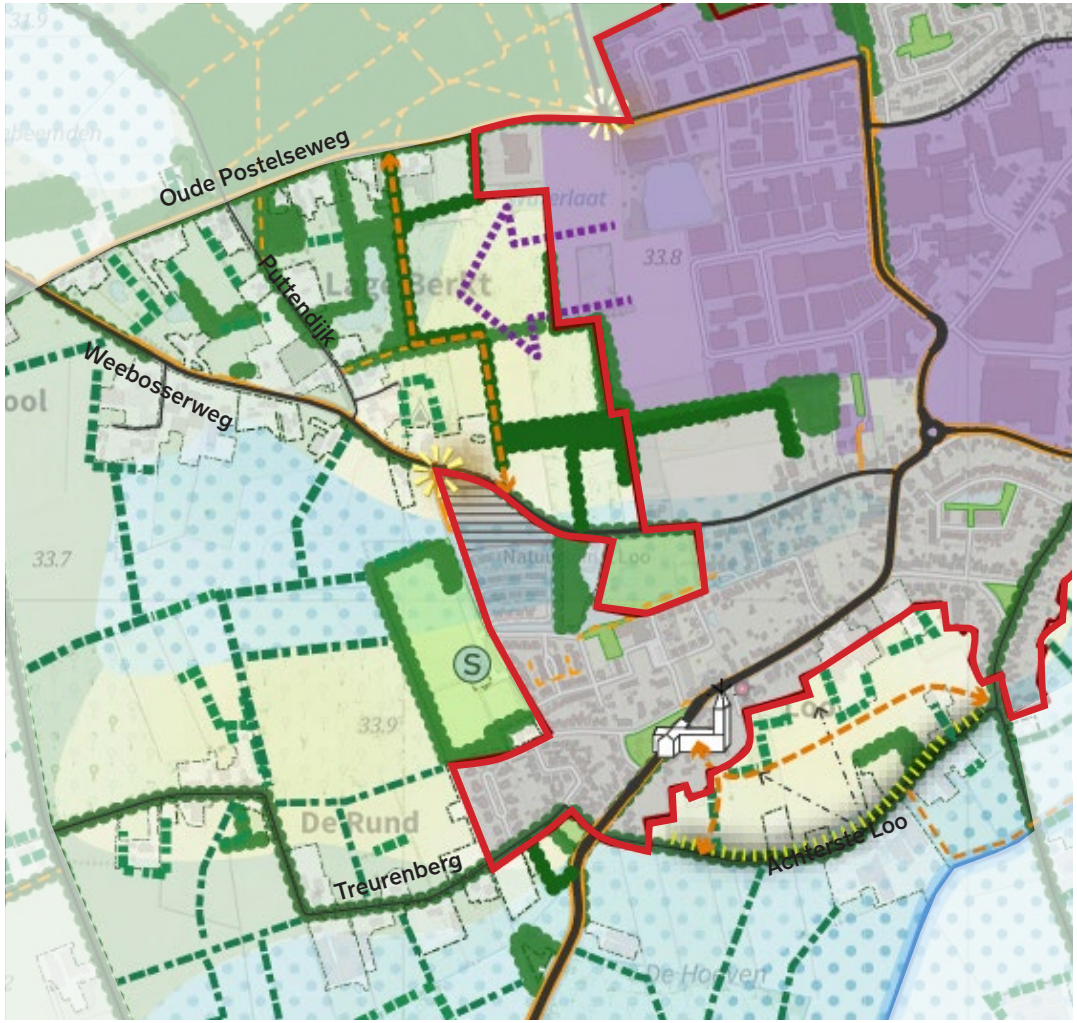
Dorpsrand 3 | Landschappelijke opgave

- Landschap aan oostzijde van Lage Berkt robuust vormgeven middels bosstroken, als bufferzone tussen bedrijventerrein en bebouwingsconcentratie.

- Achterste Loo: het koesteren van het fraaie dorpsraanzicht en het versterken van de beleefbaar en toegankelijk van het landschap.

- Fase 8 Waterlaat: impact op omgeving beperken: stevig inpassen met brede bosstroken.

- Beekdal: vernatting en ruimte voor klimaat- en natuurdoelstellingen.

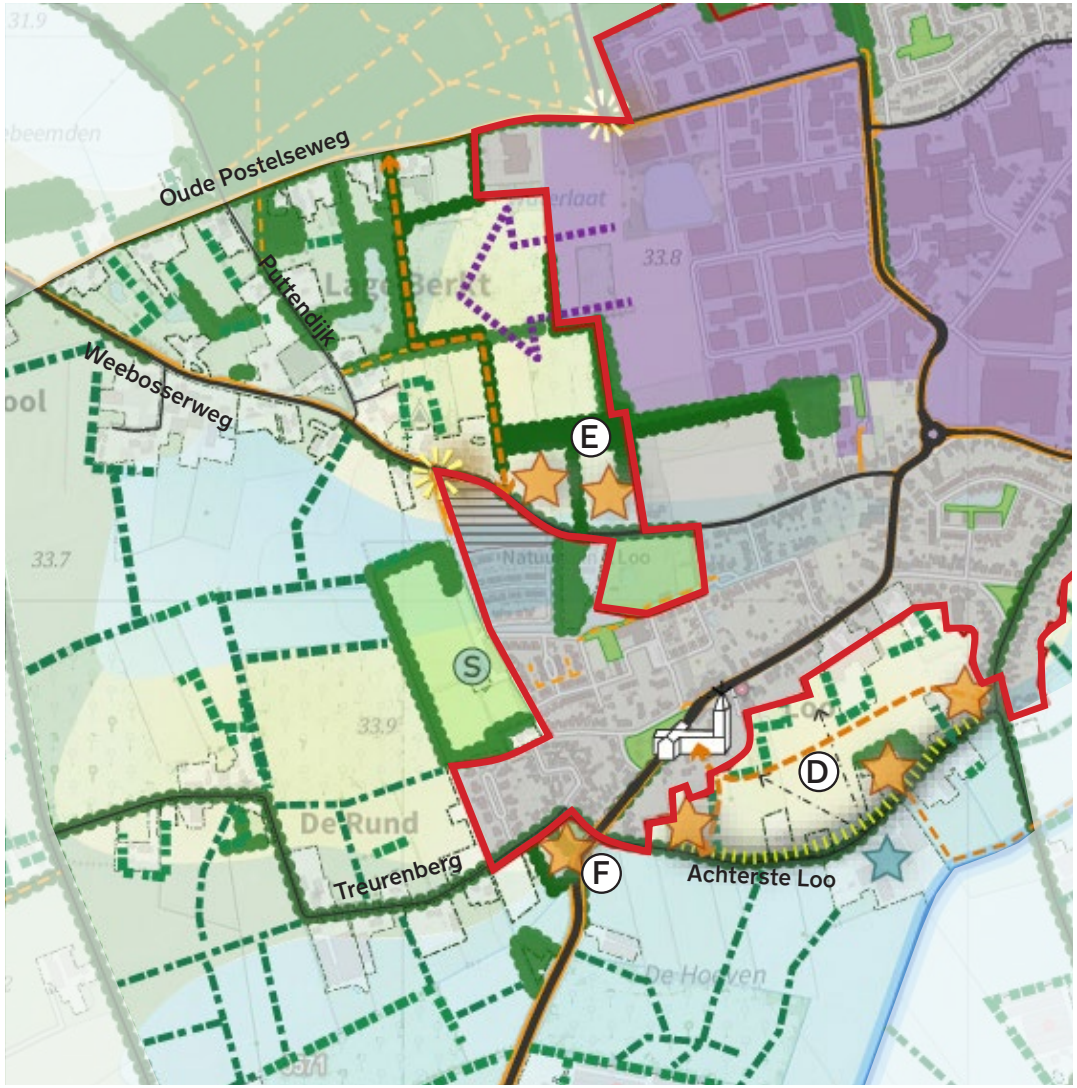


Conclusie
Aan de noordzijde van deze dorpsrand is wonen niet wenselijk vanwege de ambtie om het bedrijventerrein Waterlaat uit te breiden. Het beekdal en de aansluitende gebieden met hoge grondwaterstanden zijn beperkend voor woonontwikkelingen rondom ‘t Loo.

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 thv Weebosserweg.

F. Treurenberg-Achterste Loo
Open perceel aan het lint. Locatie ligt naast speeltuin en tegenover woonwijk Den Horenman. Aandachtspunt is de milieucontouren van agrariers in de omgeving.



VERKENNING DORPSRAND 4

ZUIDOOSTZIJDE: BEEKDAL

Dorpsrand 4 | Huidige situatie

- De dorpsrand ligt aan het beekdal van de Keersop. Het wordt gevormd door het lint Broekstraat-Hoek-Lijnt-Eijkereind:
  - Broekstraat en Eijkereind zijn verder verdichte linten met woon- en bedrijfserven.
  - Hoek en Lijnt hebben aan de zuidzijde een meer open karakter. De (veelal bedrijfs)erven liggen buiten het stedelijk gebied.

- Er steken enkele wegen het beekdal over. Aan de Burgemeester Aartslaan en bij Lijnt liggen er (bedrijfs)erven aan deze wegen.



Huidige situatie

Historische situatie en ontwikkeling

- Op de kaart rond 1900 is te zien dat Bergeijk zich op het akkercomplex rondom de oude kern tot aan de overgang naarhet beekdal van de Keersop heeft ontwikkeld. Ook het lint dat nu de dorpsrand vormt en de meeste wegen over het beekdal zijn al zichtbaar op de kaart.

- Het beekdal kenmerkte zich aan de vele smalle en natte hooilandjes. Het was een zeer kleinschalig landschap met een fijnmazige padenstructuur. Door schaalvergroting is dit landschap in de laatste eeuw grotendeels verloren gegaan.



Situatie rond 1900

Bodemkaart

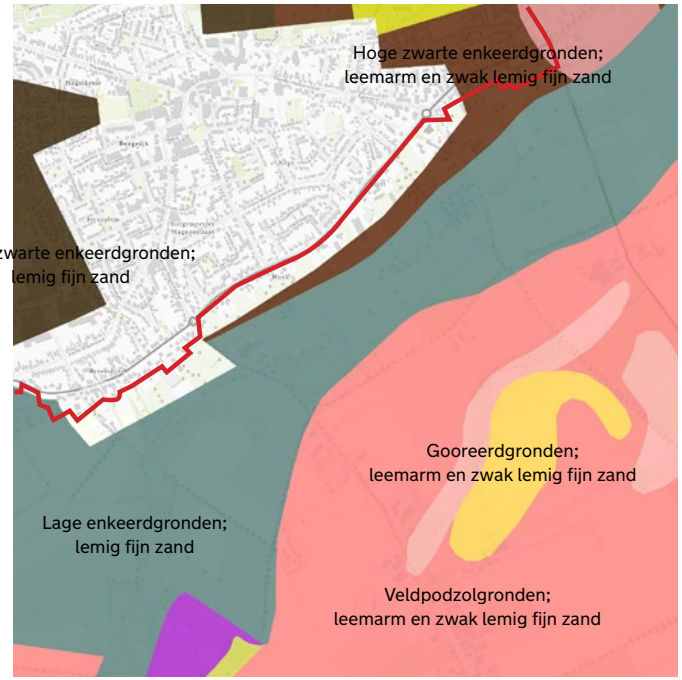
- Op de bodemkaart bevestigd de ligging van de dorpsrand op de overgang van het akkercomplex naar het beekdal zichtbaar.

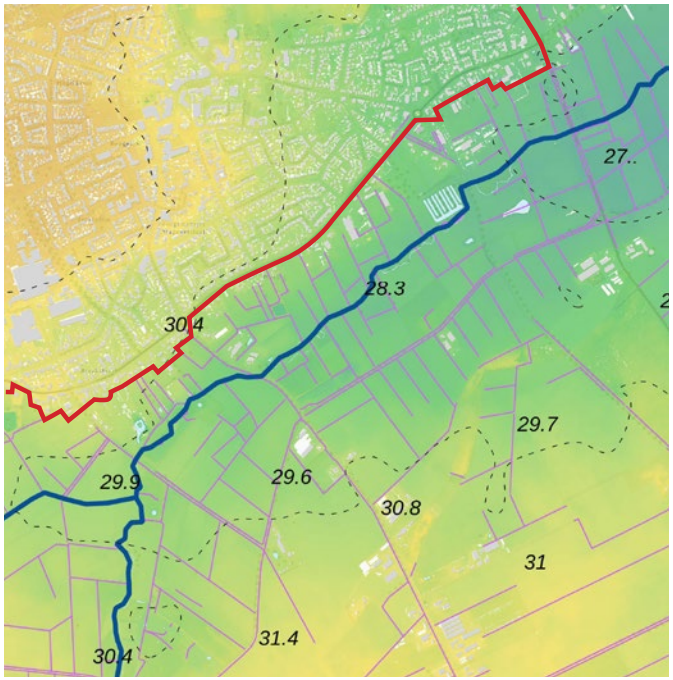
Hoogtekaart

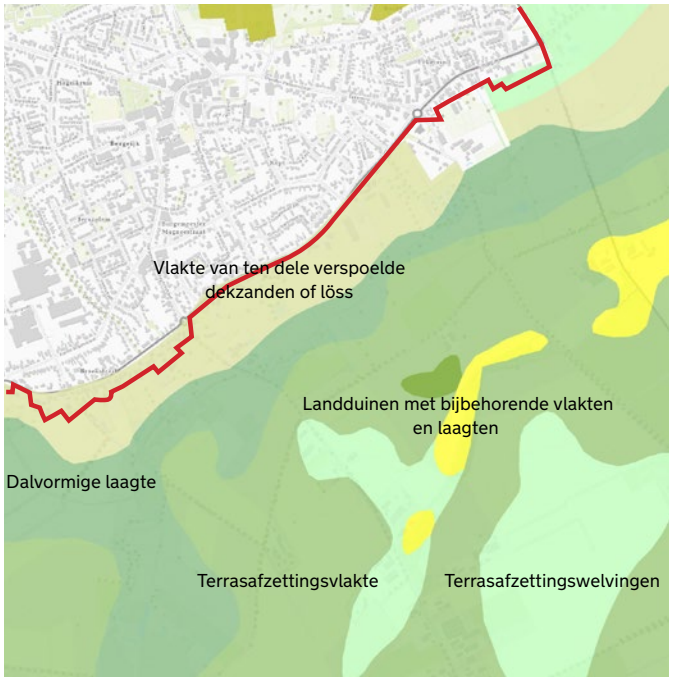
- Beekdal van de Keersop is herkenbaar in de hoogte kaart.
- Opvallend is dat Eijkereind ook al lager is gelegen.

Geomorfologie

- Toont de door de beek uitgesleten dalvormige laagte.







Grondwaterstand (GHG)

- De zuidoostzijde van Bergeijk kent hogere grondwaterstanden, zowel in het beekdal van de Keersop als daar buiten.

Kwel en infiltratie

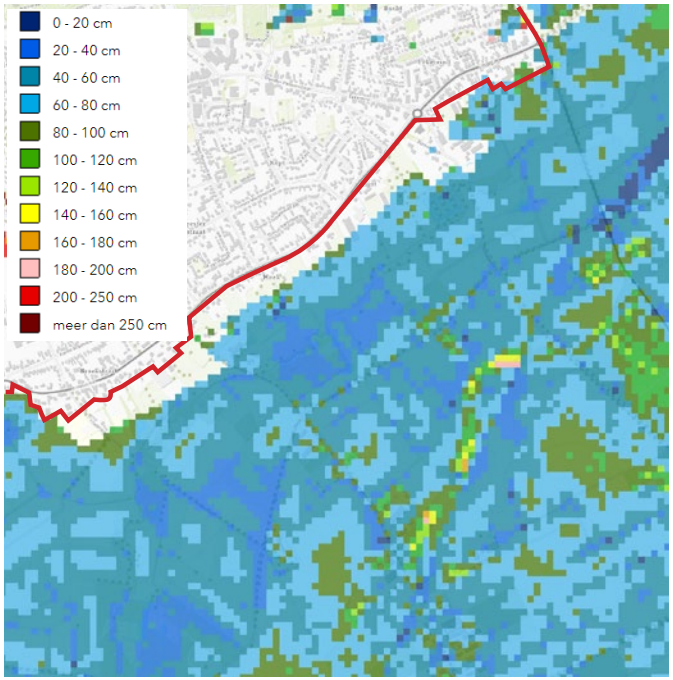
- Kwelstromen in het beekdal

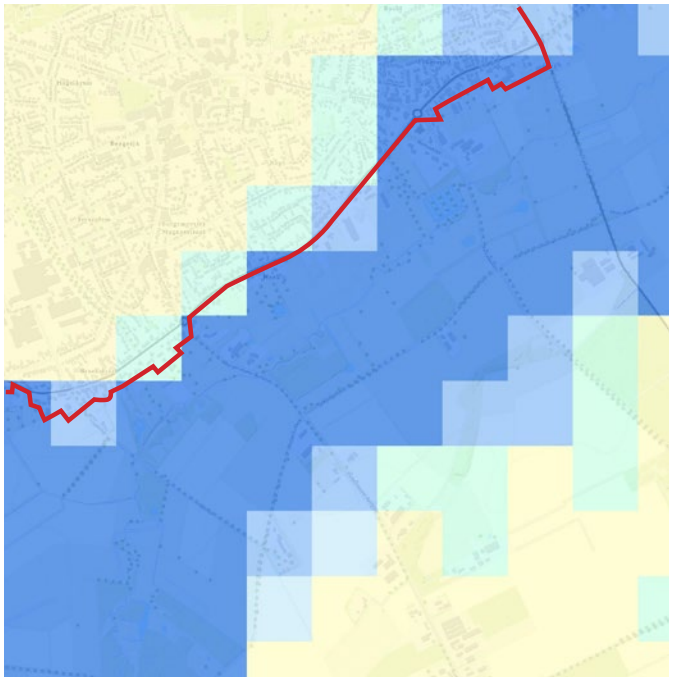
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

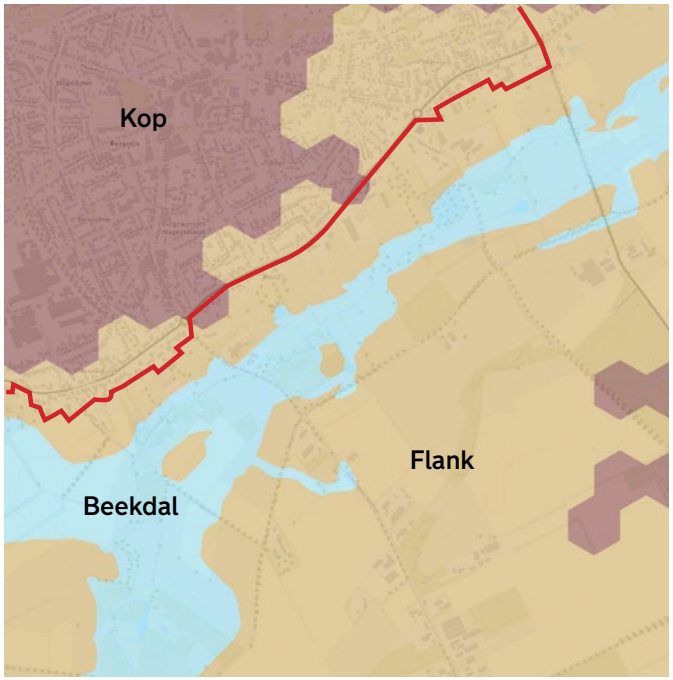
- Dorprand ligt op de overgang van kop naar beekdal

Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw





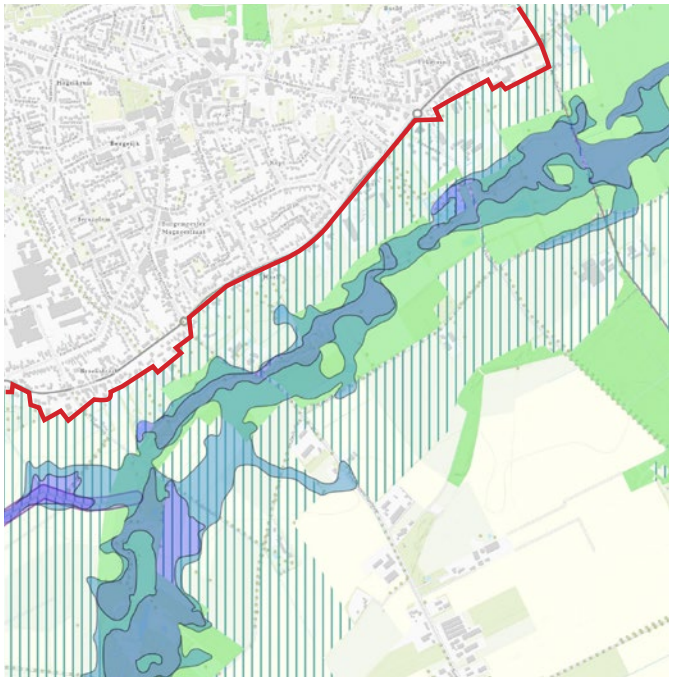


Interim omgevingsverordening (Provincie NB)

- Veel gronden aan Keersop zijn onderdeel van het NNB. Daaromheen ligt de groenblauwe mantel als bufferzone. In het beekdal zijn verschillende gronden aangewezen als (reservering voor) regionale waterberging.
- De dorpsrand grenst aan de groenblauwe mantel.

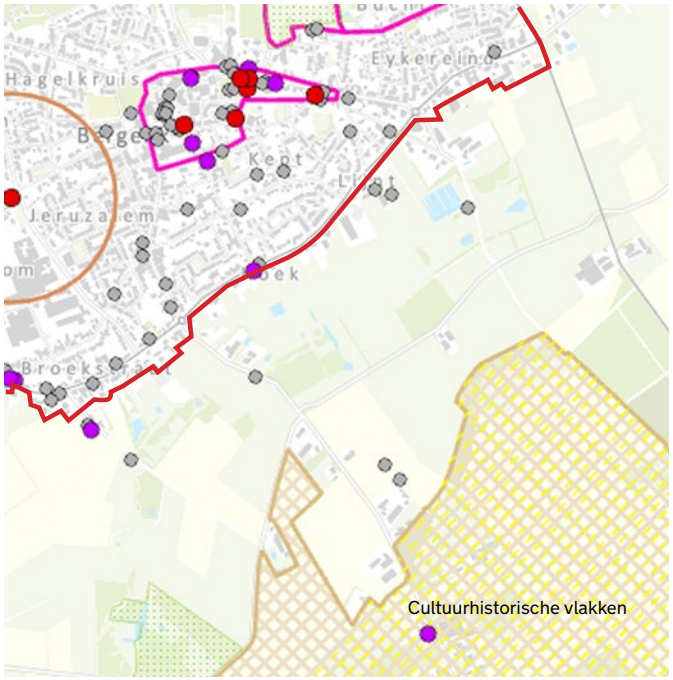
Interim omgevingsverordening (2022)

- groen: Natuurnetwerk Brabant (NNB)
- blauwe arcering: groenblauwe mantel
- donkerblauw: regionale waterberging
- lichtblauw: reservering waterberging



Cultuurhistorische waarden (Gemeente Bergeijk)

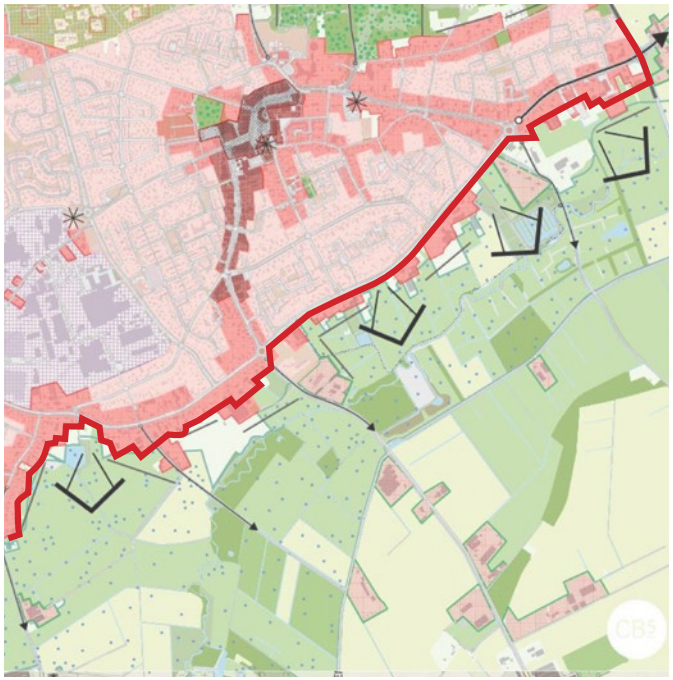
- Geen bijzonderheden i.r.t. deze studie.



Omgevingsvisie (Gemeente Bergeijk, 2022)

Perspectief voor Bergeijk

- Inzetten op landschappelijke en natuurlijke kwaliteit in het beekdal.
- Optimaliseren van waterhuishouding, zoals vasthouden en infiltreren.
- Dorpsrand is aangegeven als een overgang kern-buitengebied en de open plekken aan het lint zijn benoemd als zichten naar het landschap.



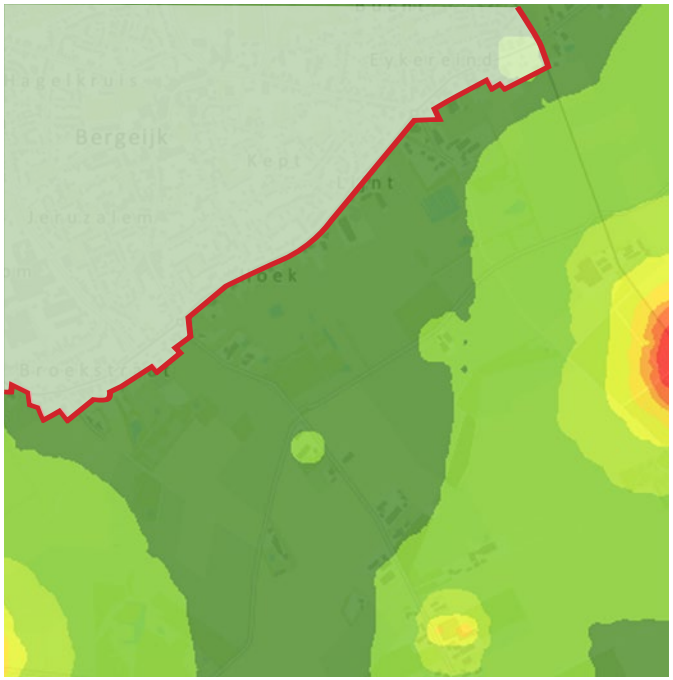
Dorpsrand 4 | Overig

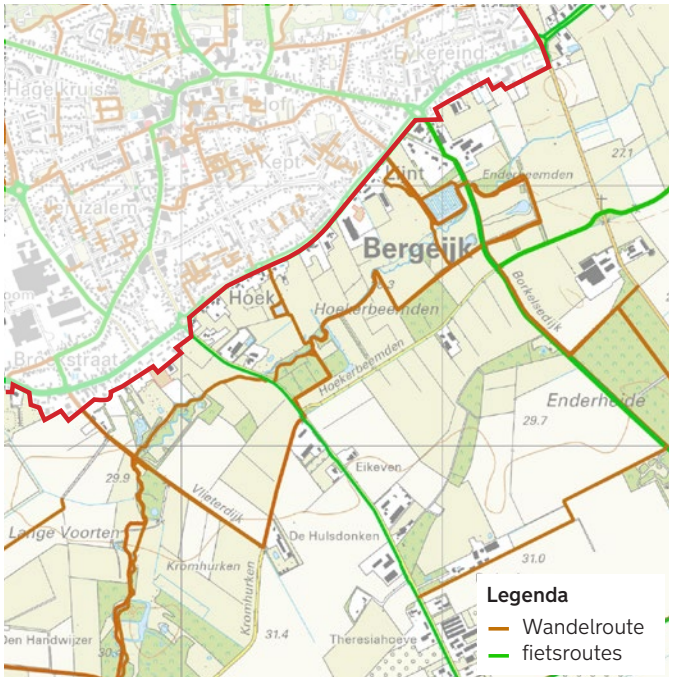
Achtergrondbelasting geur (odzob)

- Dorpsrand staat niet onder invloed van de geurbelasting van bedrijven in het buiten gebied.

Recreatieve routes

- Via zandwegen en wandelpaden zijn er mogelijkheden voor ommetjes vanuit de dorpsrand.
- Voor een groot deel ligt er een laarzenpad langs de beek.






zicht op het beekdal
niet passende notaris-
woning


oude boerderijen
Verderop: verdicht landelijk lint


Hoek
uitstraling van een rondweg
met enkele grote bedrijfserven


grote, slecht ingepaste, bedrijfsbe-
bouwing steken het beekdal in


natuurontwikkeling
kleinschalig landschap
rondom erven
wandelen langs de beek
is mogelijk (laarzenpad)
Keersop


detonerende erven in de
dorpsrand
fraaie wandelroute

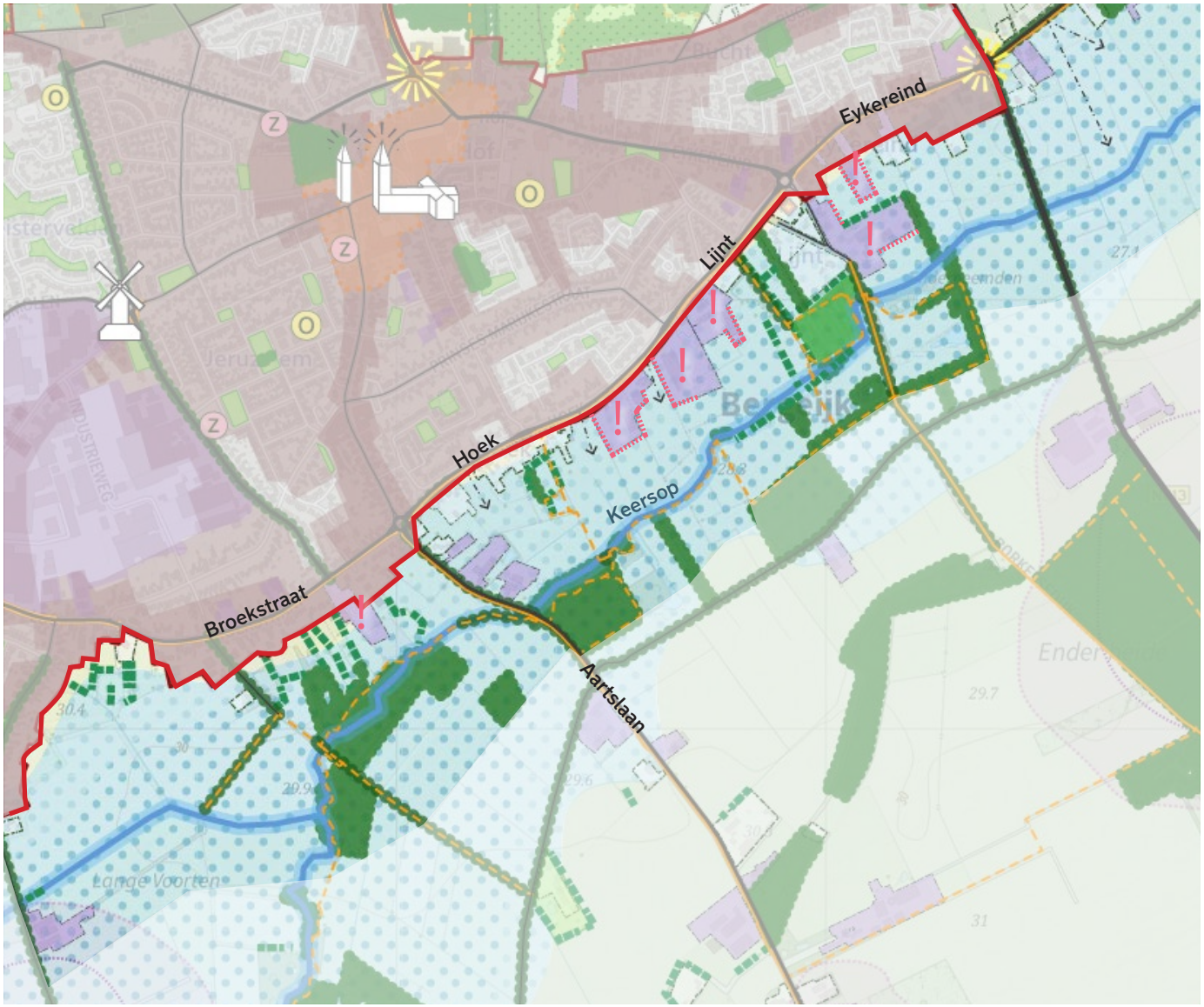
Conclusie

- De dorpsrand grenst volledig aan het beekdal. Traject voor herinrichting door waterschap is gaande. Hier wordt ingezet op water- en natuuropgaves.

- Enkele grotere bedrijfserven -vaak met veel verharding en niet landschappelijk ingepast- zijn qua maat, schaal en voorkomen niet passend in het beekdal.

- De dorpsrand heeft een wisselend karakter en een beperkte relatie (alleen zichtrelatie) met het beekdal.

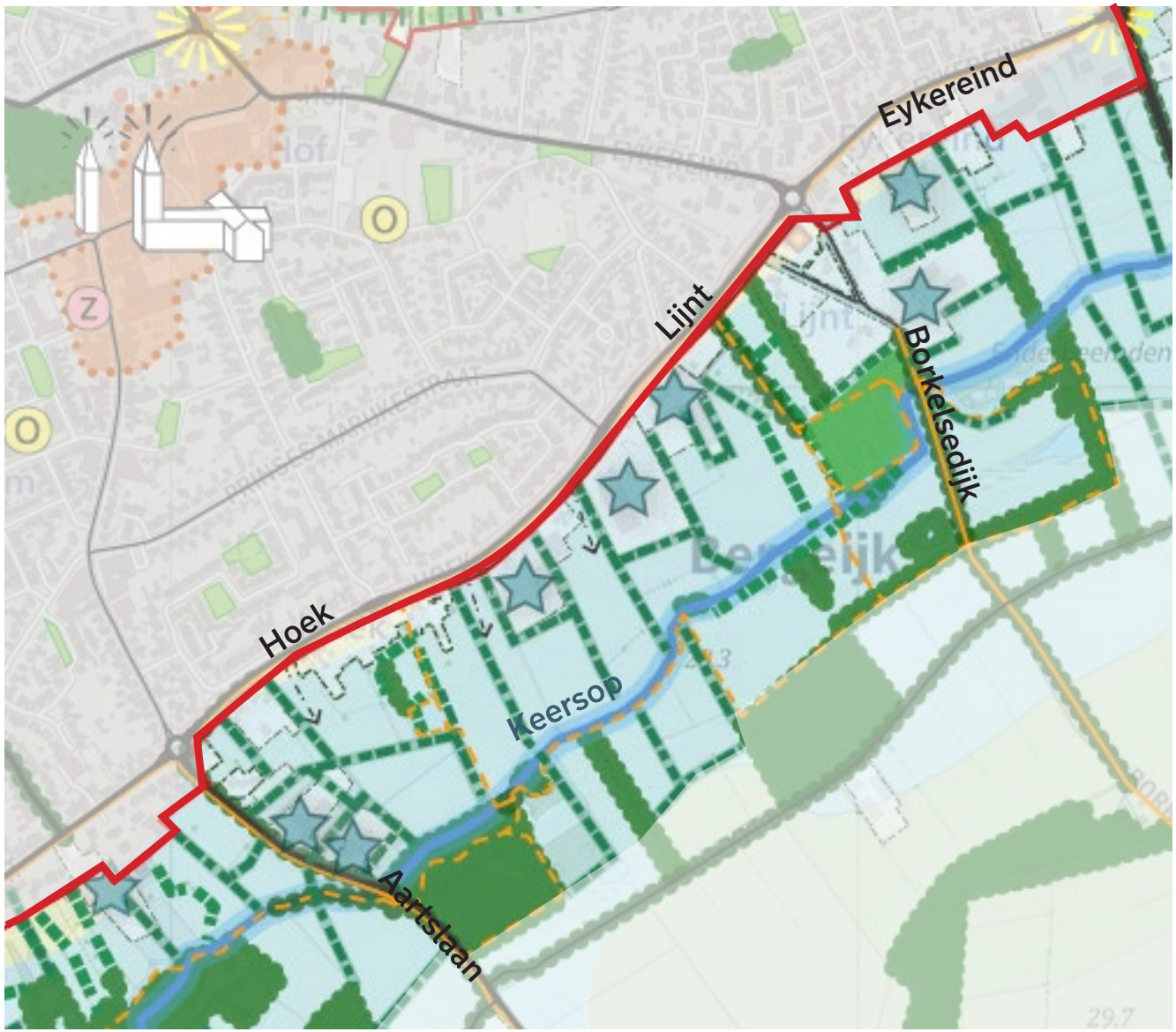
- Er zijn enkele mogelijkheden voor ommetjes vanuit de dorpsrand en het wandelen langs de beek.



Conclusie
De lager gelegen kwetsbare beekdalgronden sluiten woonontwikkelingen aan de zuidoostelijke dorpsrand van Bergeijk uit.

F. Transformatielocaties
De grotere bedrijfserven erven aan de dorpsrand of in het beekdal zijn, gezien hun ligging direct aan de kern en mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering bij herontwikkeling, aangewezen als mogelijke transformatie -locaties.

Ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige contouren van het erf, hebben een landelijke uitstraling, en gaan altijd gepaard met een passende landschappelijke inpassing en landschappelijke kwaliteitsverbetering.



02. VERKENNING WESTERHOVEN

Kern Westerhoven

- Overzicht dorpsranden
- Overzicht afweegbare woningbouwlocaties

Inzoom dorpsranden

- Ten westen van De Bucht

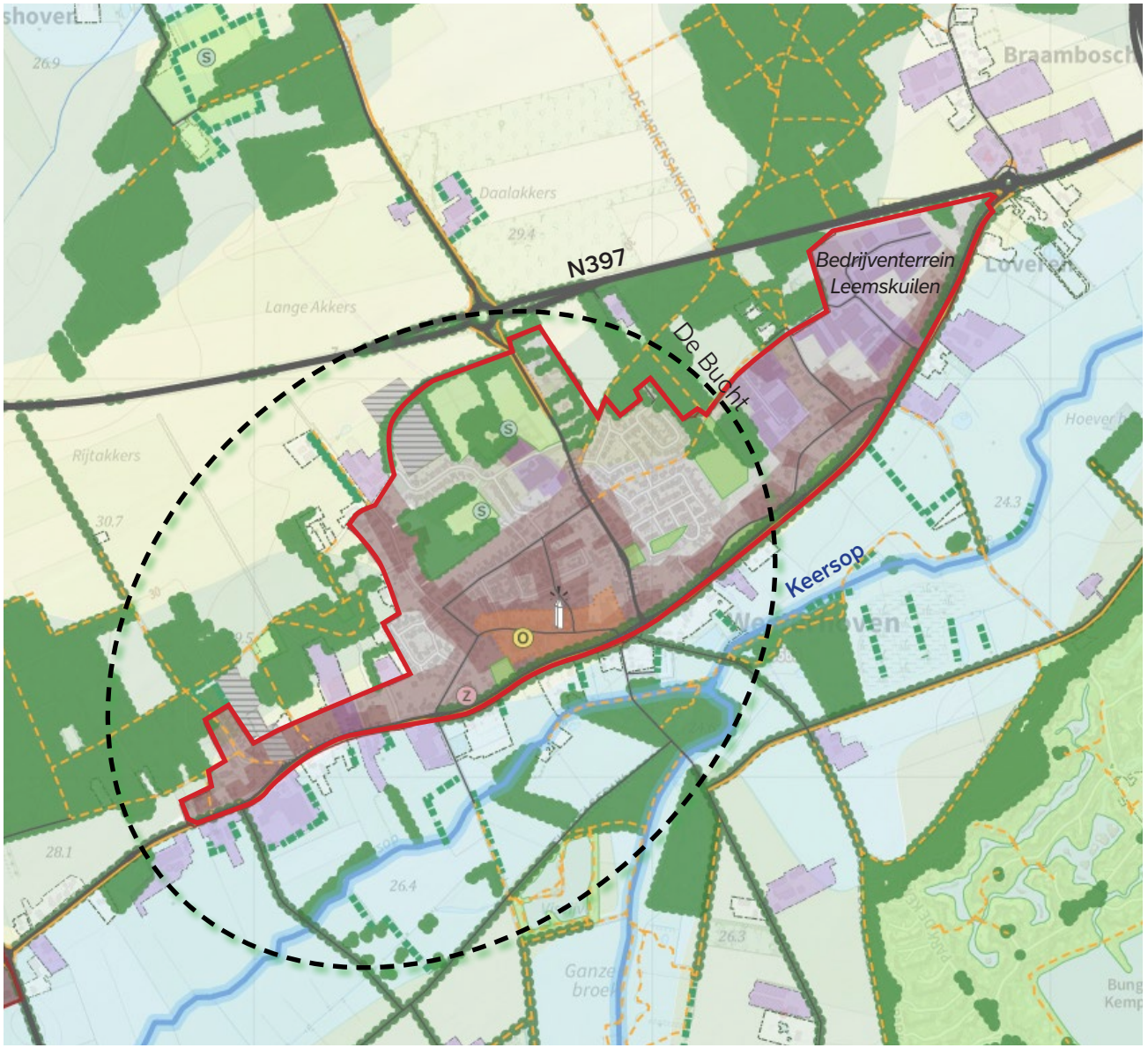
Westerhoven | Overzicht dorpsranden

In deze gebiedsanalyse wordt er in de volgende paragraaf ingezoomd op het westelijke deel van Westerhoven. Hiervoor zijn verschillenden redenen:

- Westerhoven ten oosten van De Bucht ligt ingeklemd tussen het beekdal van de Keersop, de N397 en de bospercelen. Dit betreft de linten Hoeverstraat, Loveren en het bedrijventerrein Leemskuilen. Gronden aan de dorpsrand zijn onderdeel van de groenblauwe mantel of onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant.

- Gezien de ligging van het bedrijventerrein en provinciale weg en de beperkingen door het beekdal en natuur, wordt het oostelijk deel van het dorp niet kansrijk geacht voor potentiële woningbouwlocaties.

- *Het gebied aan de Heijerstraat tussen Westerhoven en Bergeijk is in de verkenning van de kern Bergeijk beschouwd.*



Westerhoven | Overzicht afweegbare woonmogelijkheden

Op basis van de analyse zijn de afweegbare woningbouwlocaties rondom Westerhoven in kaart gebracht. In de analyse in de volgende paragraaf wordt iedere locatie kort beschreven. Voor de grotere ontwikkelingen en locaties in een kwetsbaar landschap zijn de ruimtelijke afwegingen en uitgangspunten inzichtelijk gemaakt (zie deel B).

- 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



VERKENNING WESTERHOVEN

TEN WESTEN VAN DE BUCHT

Zuidzijde, linten Heijerstraat en Provincialeweg

- De Heijerstraat is een lint met oude boerderijen en enkele nieuwere woningen. Aan de noordkant liggen enkele kleinere boscomplexen. De (bedijfs)erven ten zuiden van de Heijerstraat, gelegen in het beekdal, vallen buiten het stedelijk gebied.
- De Provincialeweg is een afwisselend lint. Oudere bebouwing, nieuwe woningen, bedrijfserven, achterkanten en open ruimte wisselen elkaar af.

Noordzijde

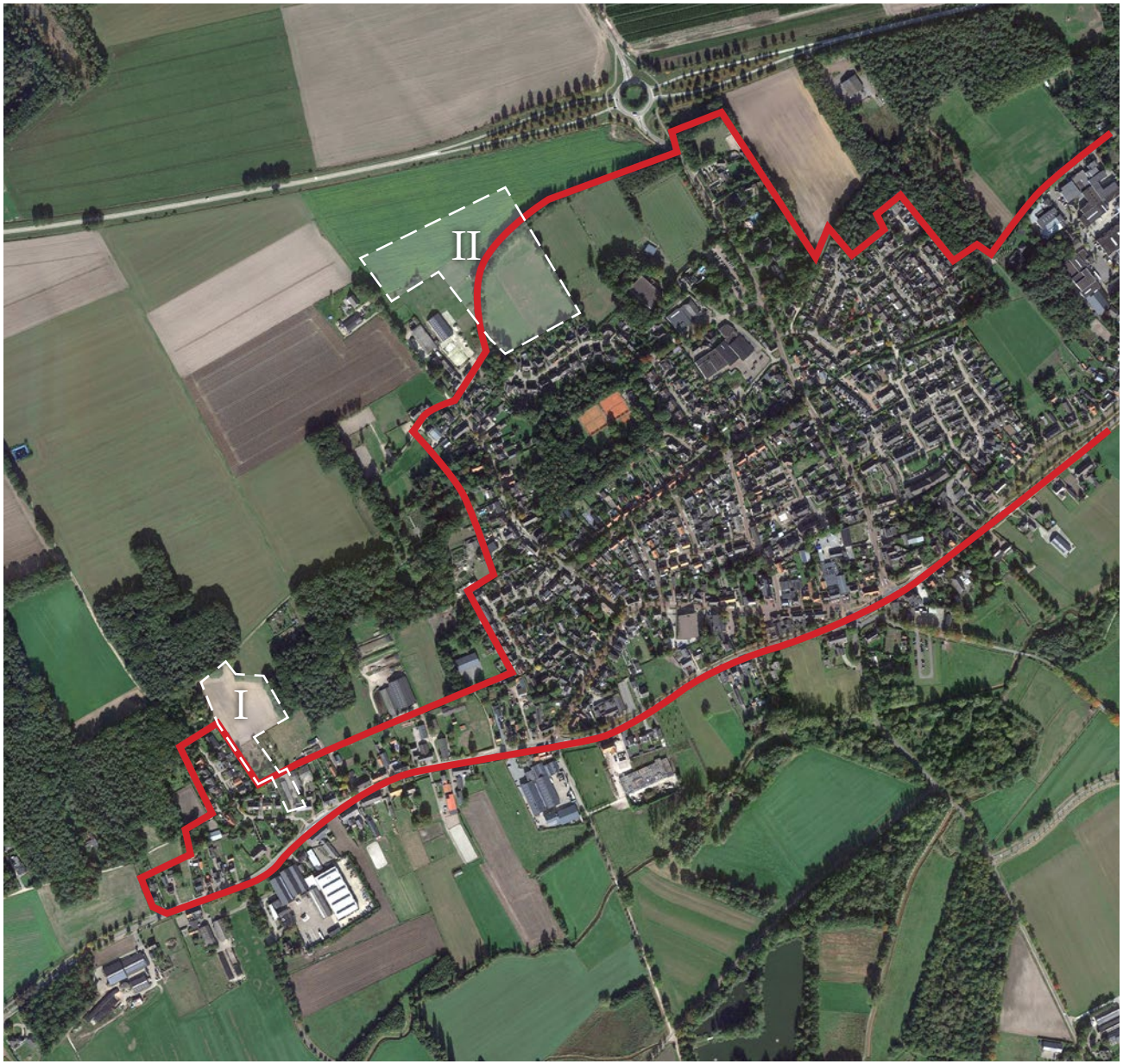
- De woonbuurten grenzen met achterkanten aan het landschap.
- De Heuvel ontsluit de kern op de N397.
- Het sportcomplex ligt aan de noordkant van de kern.

Ontwikkelingen

- Aan de Heijerstraat (locatie I) komt een ontwikkeling met ruimte-voor-ruimte (RvR) woningen.
- Op het westelijk deel van het sportcomplex (locatie II) staat de ontwikkeling Westerhoven-Noord gepland.

Bosgordel

- Westerhoven ligt grotendeels in de oude bosgordel en de bossfeer is op vele plekken in het dorp beleefbaar. De relicten van de bosgordel omzomen woonbuurten.



Huidige situatie

RvR ontwikkeling Ekkerweg

- Ontwikkeling van 13 kavels in een doodlopend parallelpad van de Ekkerweg. Bestemmingsplan is vastgesteld in september 2023.





Inrichtingsplan

Westerhoven-Noord

- Ontwikkeling van circa 50 woningen aan de noordkant van Westerhoven. Voorontwerp van het bestemmingsplan is in september 2023 gepubliceerd.
- Met deze ontwikkeling worden Heuvel en Aarperstraat verbonden met een pad.





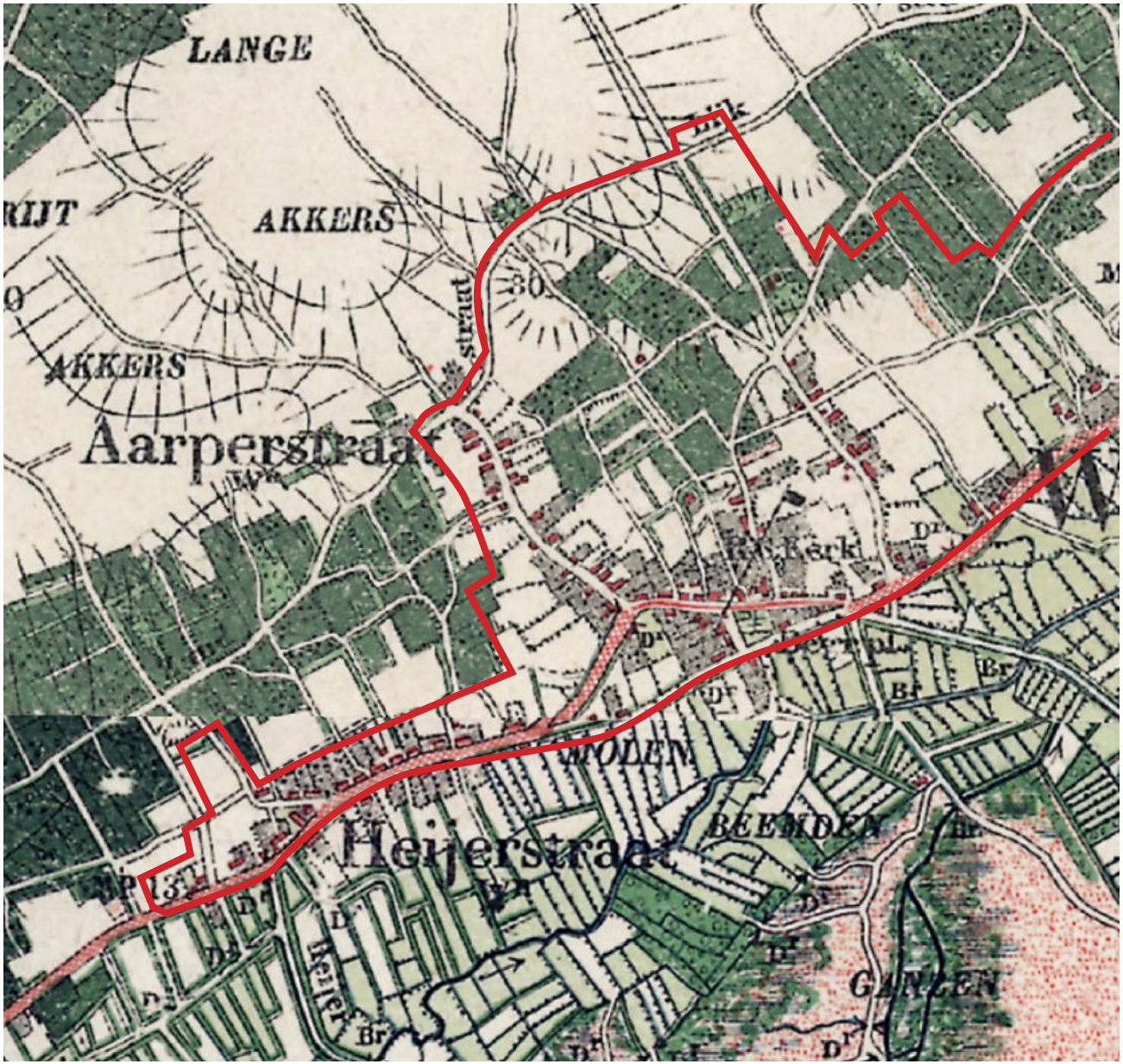
Voorkeursmodel uit stedenbouwkundige verkenning

Historische ontwikkeling westzijde Westerhoven

- Westerhoven is ontstaan op de overgang van het beekdal naar de drogere gronden en heeft zich ontwikkeld op de oude akkers. Het beekdal was hiervoor te nat. De dorpsrand aan het beekdal wordt nog steeds gevormd door de oude linten.

- In de 20e eeuw heeft Westerhoven zich ontwikkeld tot een kleine kern. De ontwikkelingen hebben op het akkercomplex plaatsgevonden. Ook is er in de boscomplexen gebouwd. De bosgordel is hierdoor gedeeltelijk opgenomen in het dorpse weefsel.

- Door de aanleg van de rijksweg zijn oude paden over het grote akkercomplex opgeknipt en heeft Heuvel een belangrijke ontsluitingsfunctie gekregen.



Situatie rond 1900

Bodemkaart

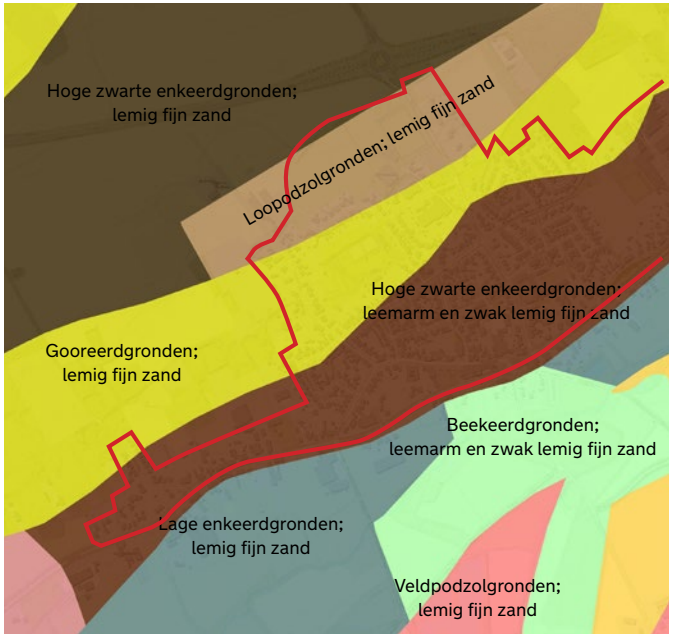
- De bodemkaart bevestigt de ligging van de dorpsrand op de overgang van het akkercomplex naar het beekdal.
- Ook de ligging van de bosgordel rondom het grote akkercomplex ten noorden van Westerhoven is herkenbaar in de bodemkaart.

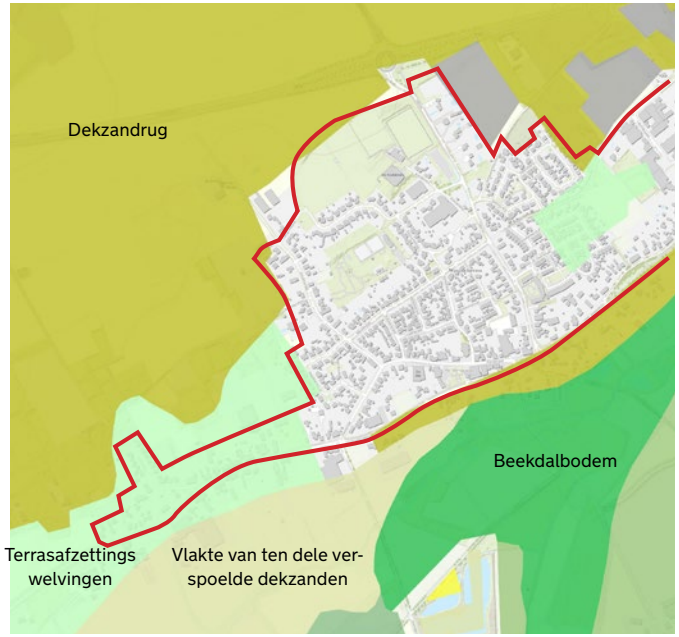
Geomorfologie

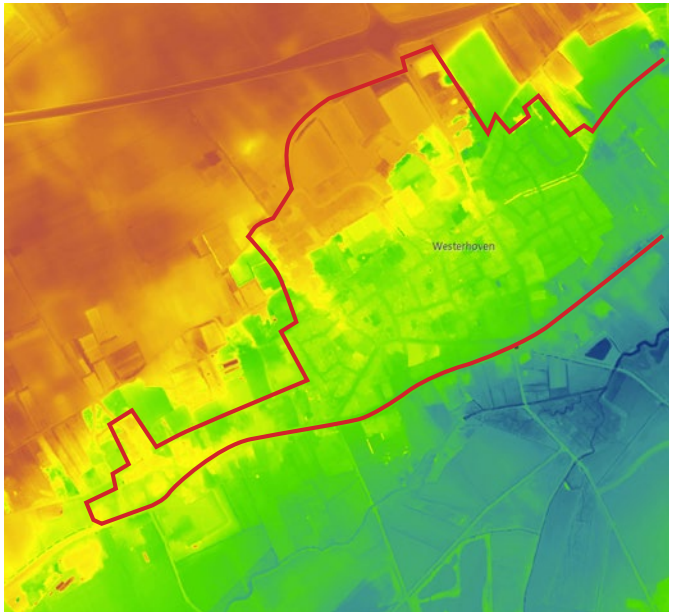
- Toont de ligging van het beekdal en het hoger gelegen akkercomplex op de dekzandrug.

Hoogtekaart

- Op de hoogtekaart is het geleidelijke hoogteverschil tussen het beekdal van de Keersop en het dorp te zien.
- Opvallend is het meer grillige hoogteverloop aan de noordzijde van het dorp. Hier wordt op de volgende pagina verder op in gegaan.

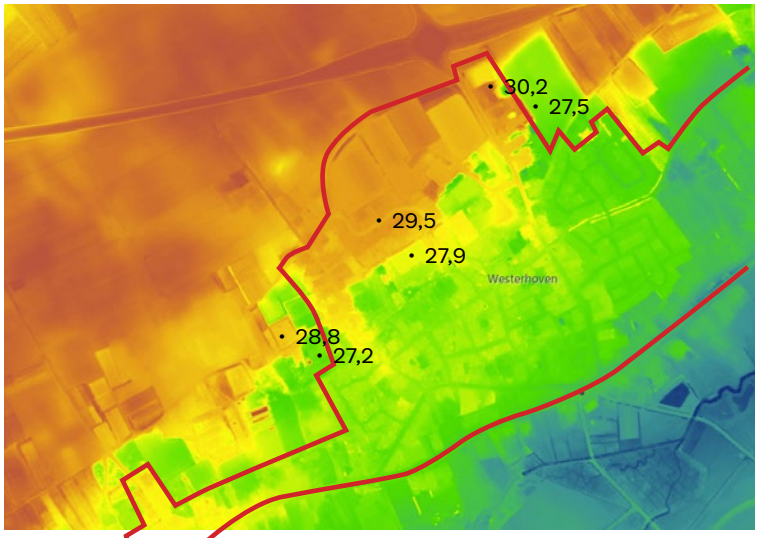






Aanleg N397

- Rond 1980 is er gestart met de aanleg van de N397. Hiervoor zijn verschillende akkers afgegraven. Dit verklaart het huidige grillige hoogteverloop aan de noordzijde van Westerhoven. Op perceelsniveau is er een verschil van circa 1,5m.

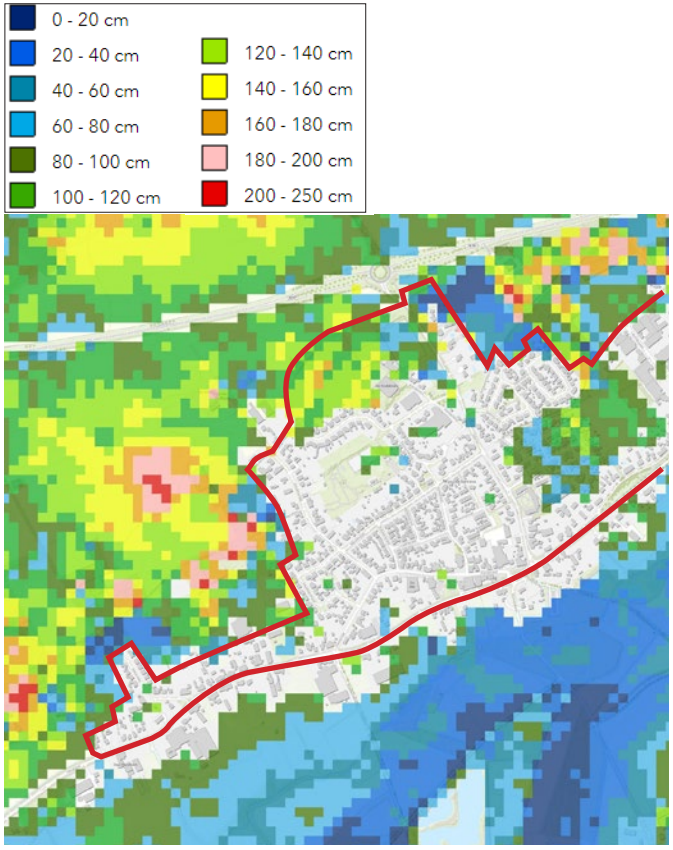




Situatie rond 1980

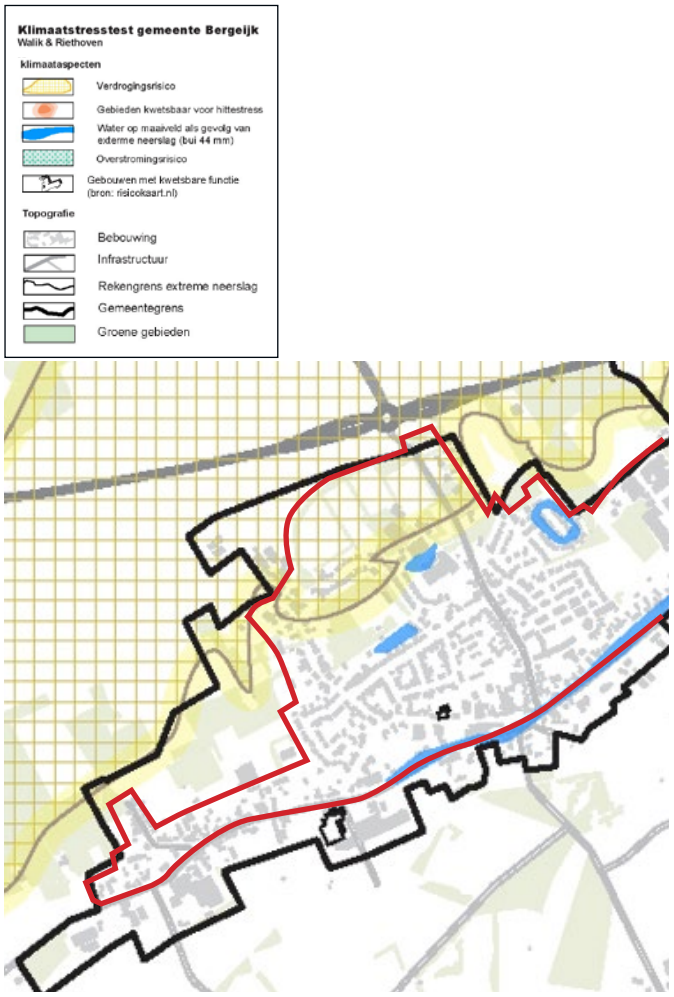
Grondwaterstanden (GHG)

- De zuidzijde van Westerhoven kent hogere grondwaterstanden. Ten noorden van het dorp is het droger.
- Opvallend: er is een aantal nattere plekken aan de noordkant van het dorp. Deze hoger gelegen akkers zijn afgegraven, waardoor de grondwaterstanden plaatselijk hoger zijn.



Klimaatstresstest (2018)

- Het volledige gebied ten noorden van Westerhoven is aangewezen als een gebied met verdrogingsrisico.

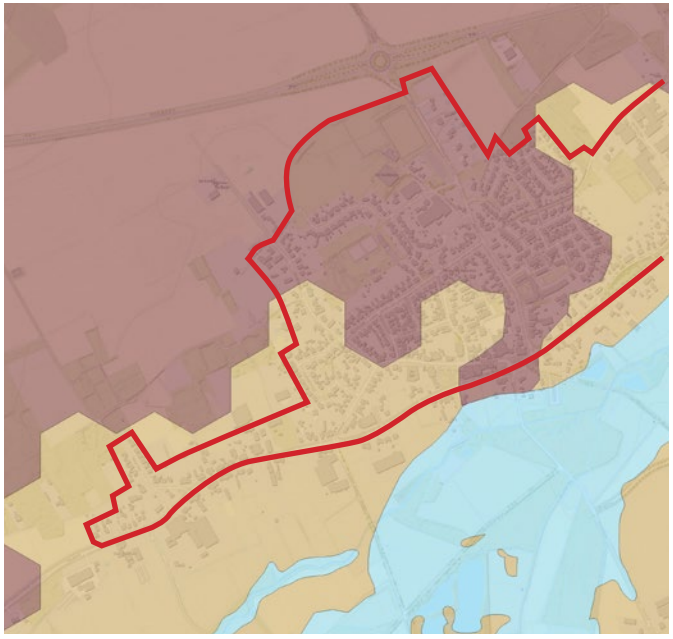


Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

- De zuidelijke dorpsrand en Heijerstraat liggen op de flank, de overgang van kop naar beekdal.
- De noordelijke dorpsrand ligt op een hoge kop in het landschap.

Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw



Interim omgevingsverordening (Provincie NB)

- In het beekdal zijn verschillende gronden aangewezen als (reservering voor) regionale waterberging.

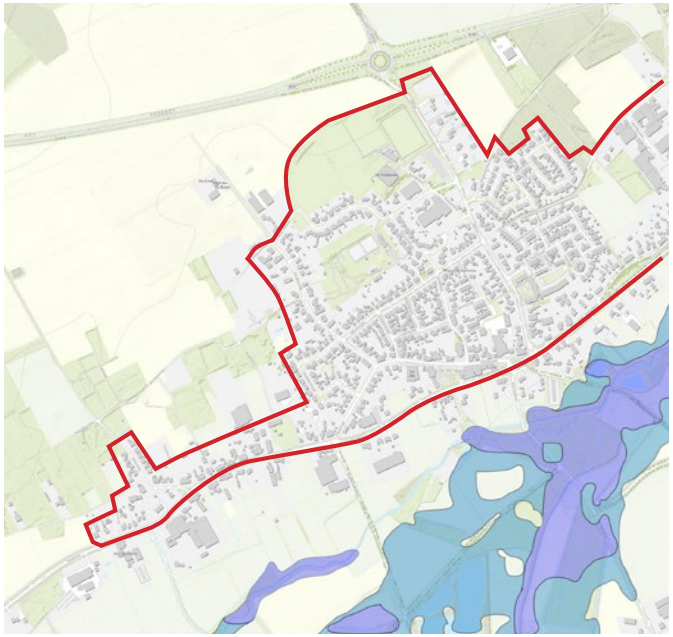
Interim omgevingsverordening (Provincie NB)

- Veel gronden aan de Keersop zijn onderdeel van het NNB. Daaromheen ligt de groenblauwe mantel. De erven aan de Heijerstraat en Provincialeweg grenzen hieraan.
- De boscomplexen rondom het dorp zijn ook onderdeel van het NNB. Opvallend is het oude boscomplex bij de tennisvelden. Door ontwikkelingen rondom is dit bosje in het dorp komen te liggen.

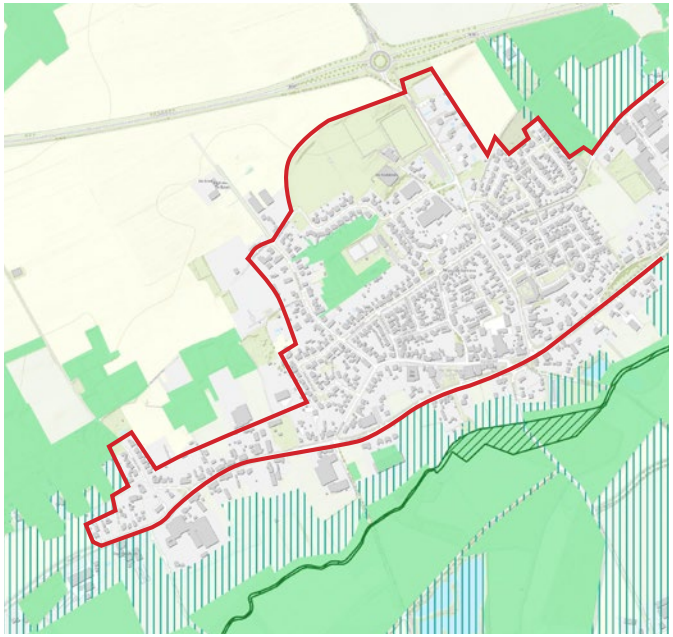
Cultuurhistorische waarden (Gemeente Bergeijk)

- De oude kern van Westerhoven, rondom de kerk, en het lint Heijerstraat zijn cultuurhistorische ensembles.
- Het akkercomplex Enderakkers is van redelijk hoge historisch-geografische waarde.

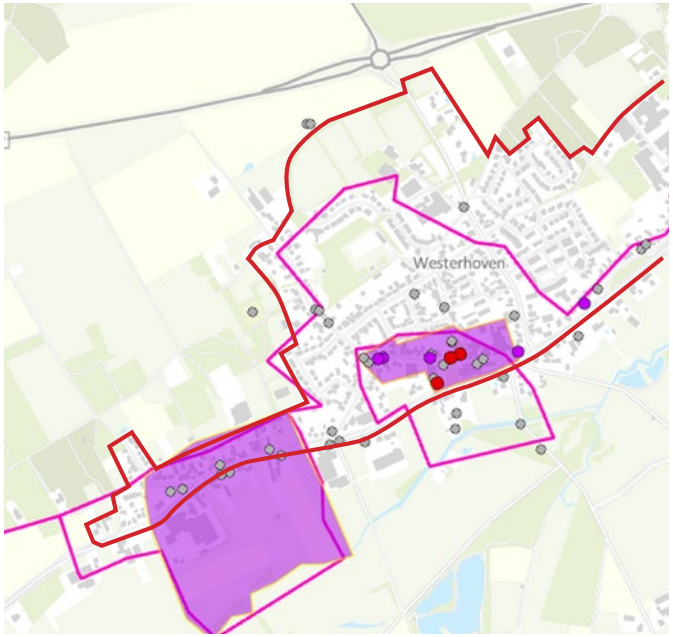
Interim omgevingsverordening (2022)
- donkerblauw: regionale waterberging
- lichtblauw: reservering waterberging



Interim omgevingsverordening (2022)
- groen: Natuurnetwerk Brabant (NNB)
- blauwe arcering: groenblauwe mantel



Cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Bergeijk

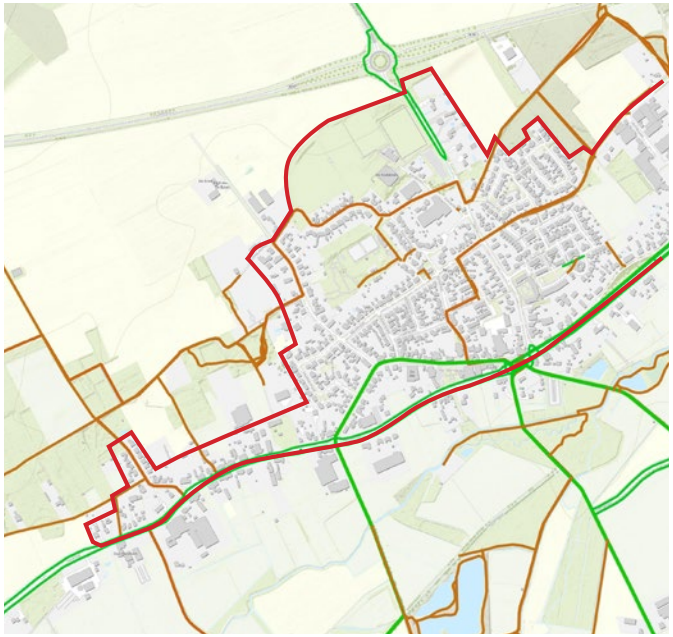


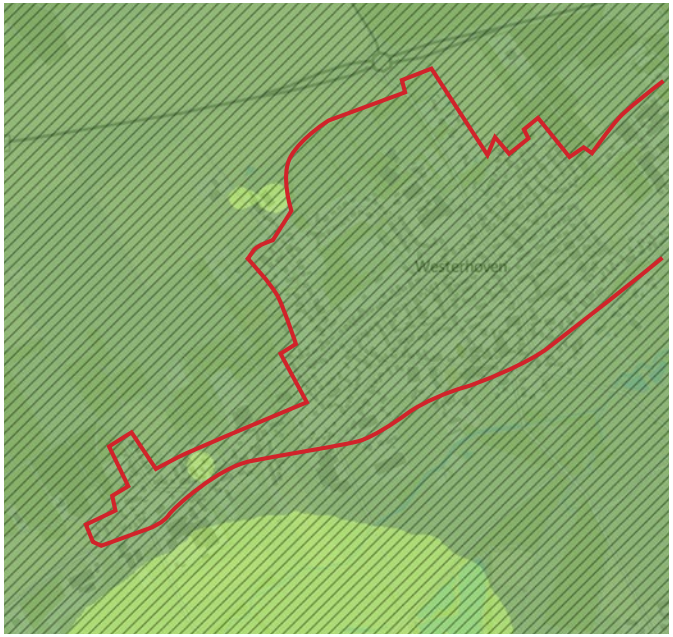
Recreatieve routes

- Ten noordwesten van Westerhoven is het mogelijk om door de boscomplexen te wandelen en ten zuidoosten van het dorp liggen enkele routes in het beekdal. Verder zijn de mogelijkheden voor ommetjes beperkt.

Achtergrondbelasting geur (odzob)

- Het dorp wordt niet beïnvloed door geur-contouren van agrarische bedrijven.






Afwisselende linten met bedrijfserven, oude boerderijen, nieuwere woningen en open ruimtes


Heijerstraat en Provincialeweg vormen een doorgaande route
Entree naar het dorp


T.h.v. Heijerstraat: zeer open en grootschalig beekdal


T.h.v. de Provincialeweg:
Fraai besloten landschap rondom de beek recreatief goed ontsloten
Zicht op het centrum van Westerhoven


Heijerstraat
Bedrijfserven zijn niet erg
aanwezig vanuit het lint ...


... maar vormen grote verharde oppervlaktes
in het beekdal


Doorsteek naar bedrijfserf
achter Heijerstraat


agrarisch bedrijf
in een boskamer achter Heijerstraat



Lente Akkers: hofje met enkele woningen en paardenweides omzoomd met houtwallen


Aarperstraat:
oud agrarisch pad opgeknipt door N-weg


smalle wandelpaden door de boscomplexen


Bosgordel omzoomt een grootschalig landschap

- Relicten van de oude bosgordel zijn terug te vinden in het dorpse weefsel. Deze boscomplexjes zijn nog aanwezig op de achtergrond. Dit volwassen groen typeert Westerhoven.
- Het dorp keert zich naar binnen en het landschap heeft weinig betekenis voor het dorp. Vanuit de woonwijkjes zijn er nauwelijks verbindingen naar het buitengebied en zichten ontbreken.
- De ontwikkeling Westerhoven-Noord is een kans om het gehele gebied te herbezien en van meer betekenis te laten zijn voor het dorp.
- Er zijn opvallende hoogteverschillen door lokale afgravingen.
- Het agrarisch gebied ten zuiden van de N397 is zeer open. Het voelt als een stuk restruimte na de aanleg van de rijksweg. Het gebied heeft te maken met verdroging.



Boskamerlandschap

- Het landschap betekenis geven voor het dorp als vergroot uitloopgebied, door het doorzetten van het bosrijke kamerlandschap van Westerhoven. Ontwikkeling van een kamerlandschap, passend bij de bosrijke omgeving. Karakteristiek doorzetten: brede houtwallen met boszomen.
- Paden Westerhoven-Noord verknopen met de wandelroutes door de oude boszoom.

Deze landschapsontwikkeling draagt bij aan:
- groenblauwe dooradering van het landschap
- klimaatadaptatie
- hittestress
- versterken van biodiversiteit
- versterken het Natuurnetwerk Brabant



Conclusie
De noordwestzijde heeft meerdere voorstelbare woningbouwlocaties. 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.

Gebiedsconcept
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.

Overzicht woonmogelijkheden
<u>Grootschaligere locaties</u>
A. Westerhoven Noord Fase II
B. Aarperstraat

<u>Kleinschalige locaties</u>
C Achter Lente Akkers
E. Achter de Heuvel

<u>Transformatielocaties</u>
D. Lange Akkers



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.

Kleinschalige ontwikkelingen

C. Achter Lente Akkers

- Ontwikkeling binnen landschapskamer achter Lente Akkers, onderdeel van gebiedsontwikkeling.
- Ontwikkeling 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.



De dorpsrand aan het beekdal kenmerkt zich door een veelheid van bedrijvigheid en een fraai uitloopgebied rondom het centrum.

- De zuidelijke dorpsrand grenst volledig aan het beekdal. Het traject voor herinrichting door het waterschap is gaande. Hier wordt ingezet op water- en natuuropgaves.
- Het centrum grenst aan het beekdal. Hier ontstaat een fraaie relatie met het landschap, zoals wandelpaden naar het beekdal en een fraai zicht op de kerk vanuit het landschap. Het beekdallandschap is hier kleinschalig en kenmerkt zich door vele bosjes.
- Ter hoogte van de Heijerstraat is het beekdal juist open en zeer beperkt toegankelijk.
- Aan de dorpsrand liggen verschillende bedrijfserven. Enkele zijn qua maat, schaal en voorkomen niet passend in het beekdal.
- Aan de noordkant van de Heijerstraat ligt een overgangszone naar de oude bosgordel. Opvallend is hier het agrarisch bedrijf op de tweede lijn tegen de dorpsrand.



Conclusie
De lagergelegen kwetsbare beekdalgronden sluiten woonontwikkelingen buiten de bestaande erven aan de zuidkant van Westerhoven uit.

In de verkenning van de kern Bergeijk is gesteld: voorkom dat de kernen Bergeijk en Westerhoven aan elkaar groeien. Het gebied aan Heijerstraat ten westen van de kern is daarom niet geschikt voor woningbouw.

Transformatielocaties
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.



03. RIETHOVEN EN WALIK

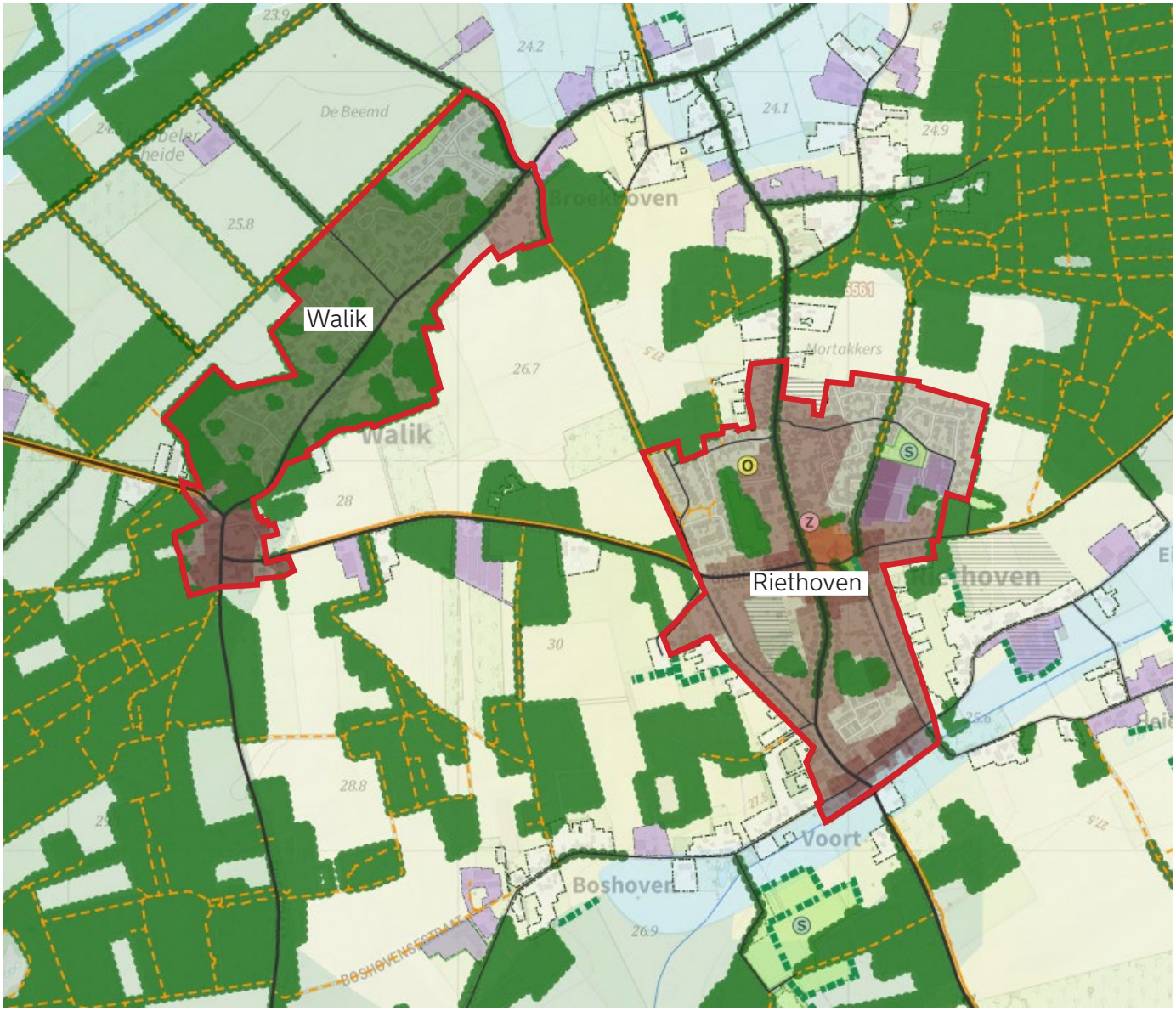
Riethoven en Walik
- Dorpskarakteristiek
- Overzicht dorpsranden

Inzoom dorpsranden
Riethoven
Walik

Riethoven en Walik

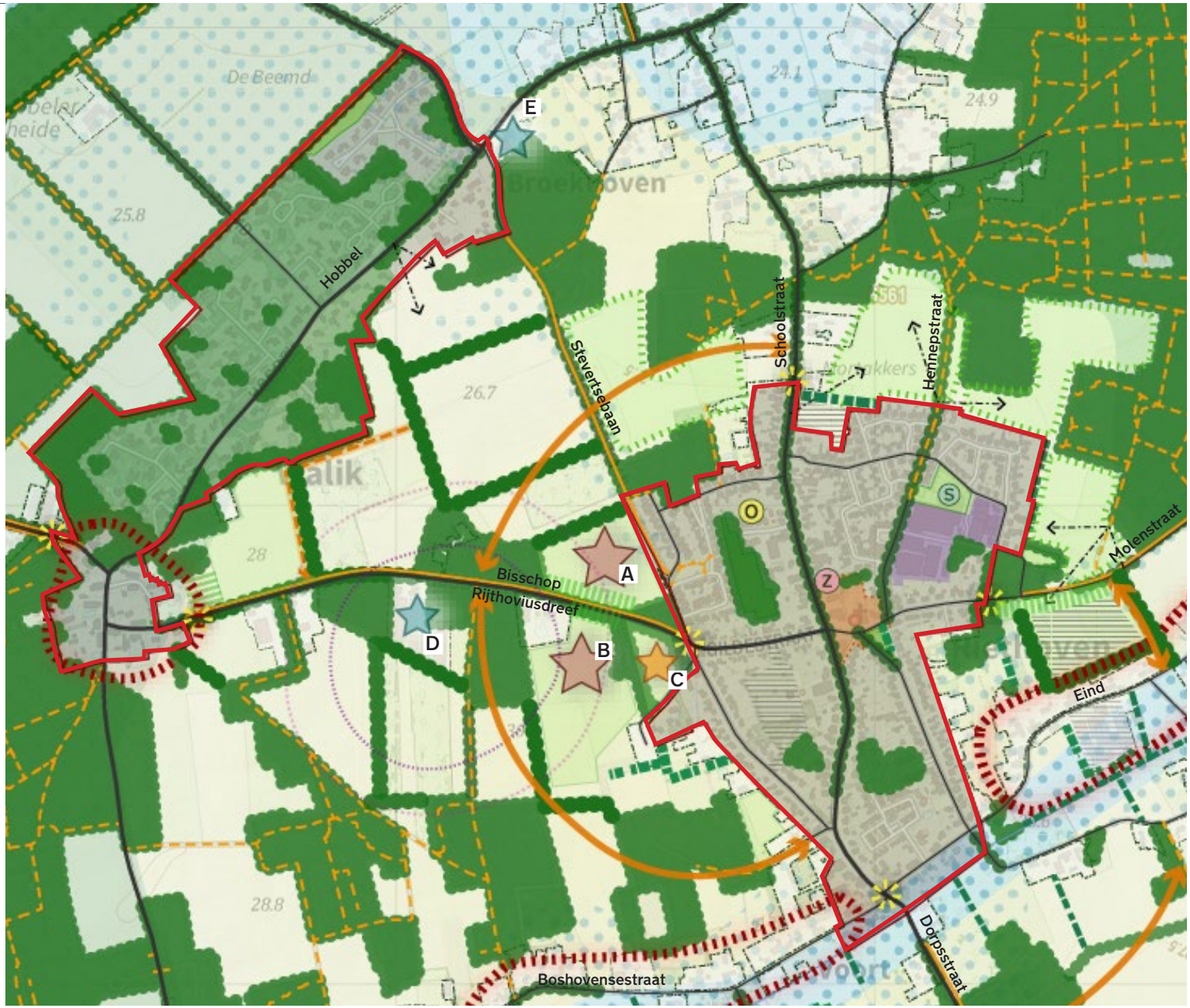
Riethoven en Walik liggen aan de noordkant van de N397 en nabij het stedelijk gebied van Veldhoven en Eindhoven. Door hun ligging nabij elkaar worden de mogelijkheden voor woningbouwlocaties van deze kernen samen in beeld gebracht. De uitkomsten hiervan staan op de volgende pagina.

In de gebiedanalyses in de volgende paragrafen wordt eerst Riethoven en daarna Walik behandeld.



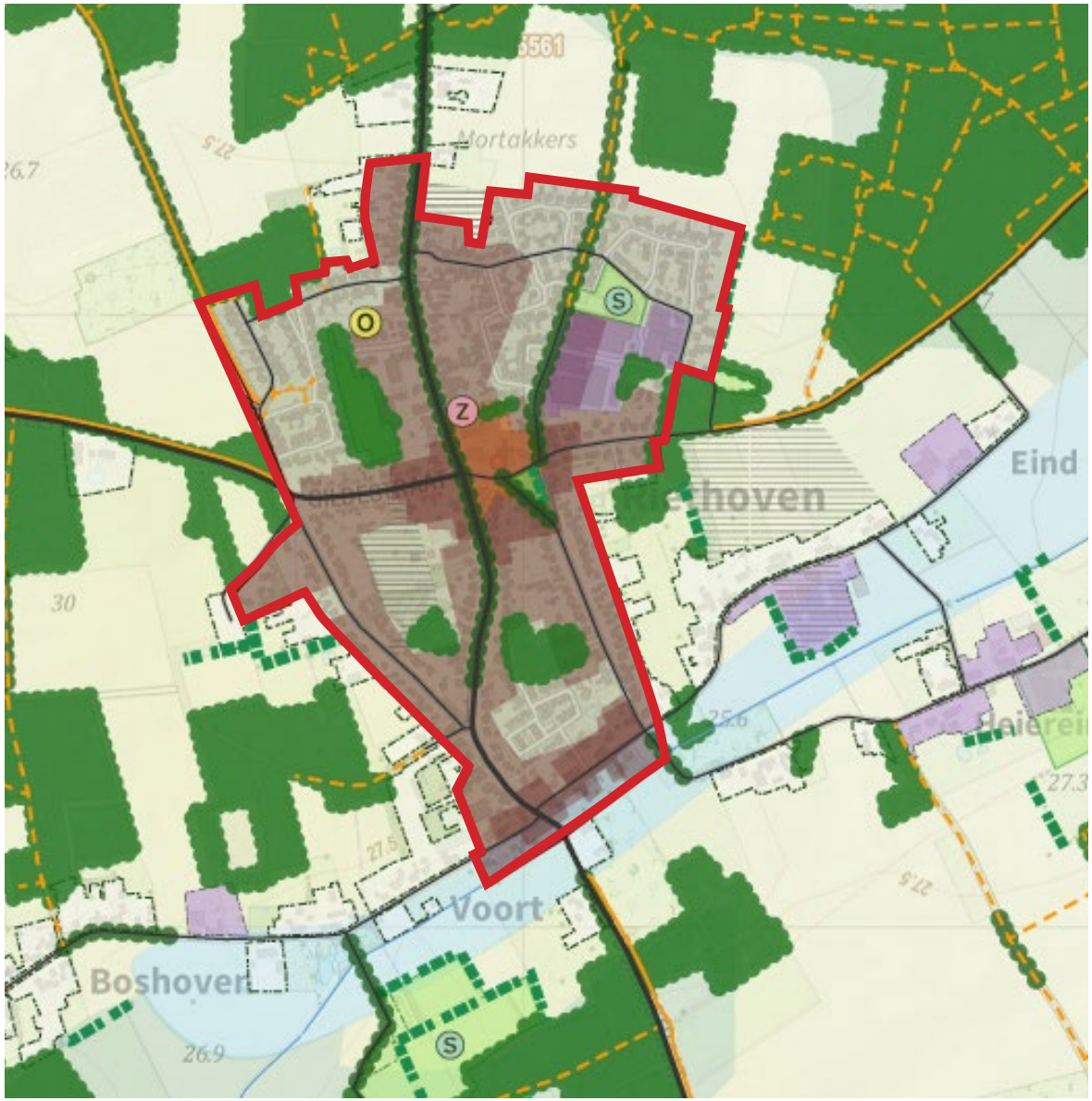
Op basis van de analyse zijn de afweegbare woningbouwlocaties rondom en tussen Riethoven en Walik in kaart gebracht. In de analyses in de volgende paragrafen wordt iedere locatie kort beschreven. Voor de grotere ontwikkelingen en locaties in een kwetsbaar landschap zijn de ruimtelijke afwegingen en uitgangspunten inzichtelijk gemaakt (zie deel B).

- **A. Bisschop Rijthoviusdreef-Noord**
- **B. Bisschop Rijthoviusdreef-Zuid**
- **C. Aan de Schutsboom**
- **D. Bisschop Rijthoviusdreef**
- **E. Transformatielocatie Broekhovenseweg**



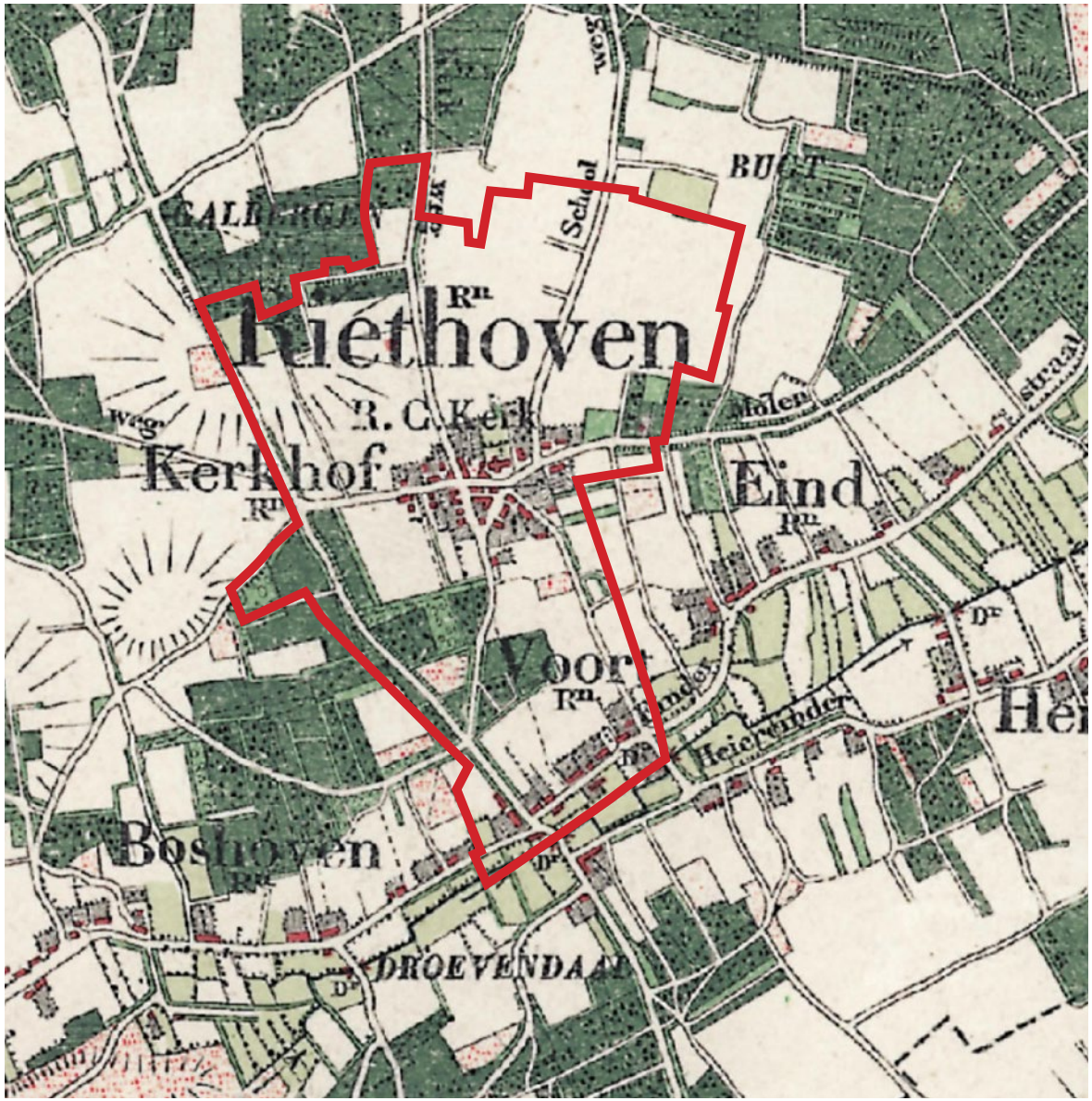
VERKENNING RIETHOVEN

- 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.
- Het landschap aan de rand van het dorp bestaat afwisselend uit akkers en kleine boscomplexen.



Situatie rond 1900

- Riethoven is een cluster van woningen centraal op een akkercomplex.
- Zuidelijk van Riethoven lag een lint met verspreide woningen aan het beekdal (met buurtschappen Boshoven, Voort, Eind en Heijereind).
- Het landschap typeerde zich door vele kleine boscomplexen tussen akkers.



Situatie rond 1900

Bodemkaart

- Op de bodemkaart is het historisch gebruik van de gronden en de ligging van de kern op de akker en aan het beekzal zichtbaar.
- Opvallend: het dorp heeft zich ontwikkeld tot in het beekdal.

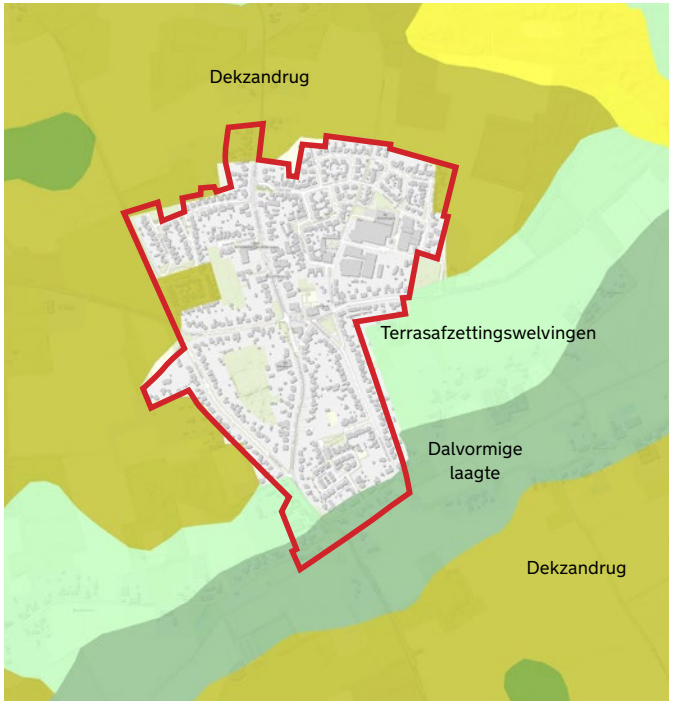
Geomorfologie

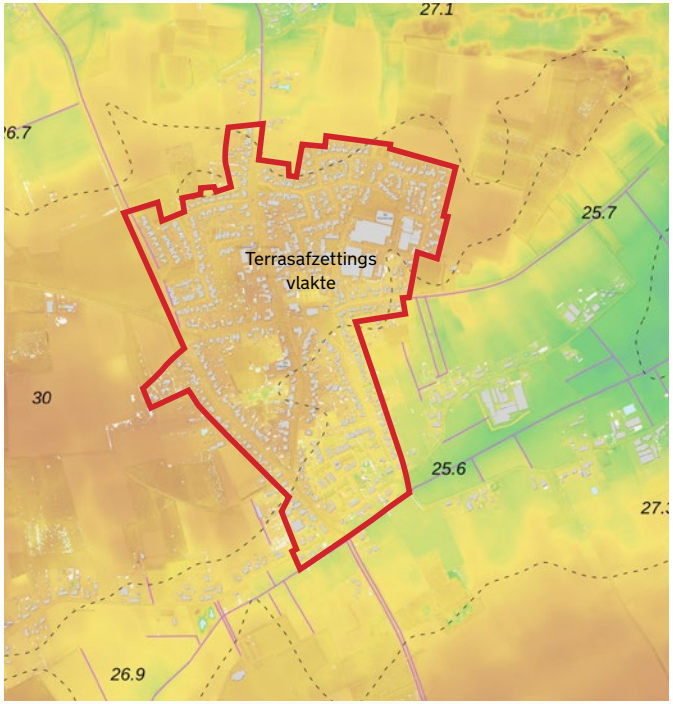
- Het noordelijke deel van het dorp ligt op een dekzandrug.
- De ondergrond van het zuidelijke deel heeft onder invloed gestaan van het stroompje ‘t Rijtje.

Hoogtekaart

- De dekzandrug waarop Riethoven ligt, ligt hoger dan zijn omgeving. In het zuidoosten is de laagte richting het beekdal van de Keersop zichtbaar.

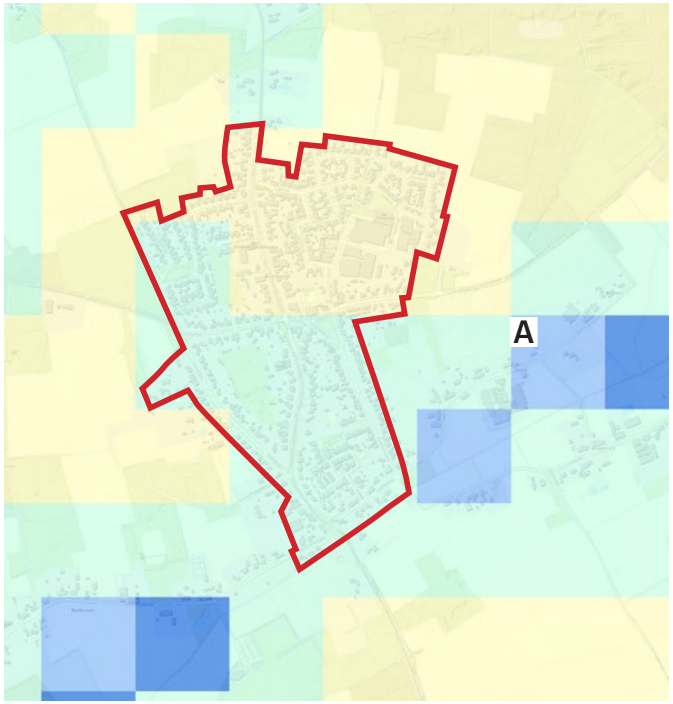






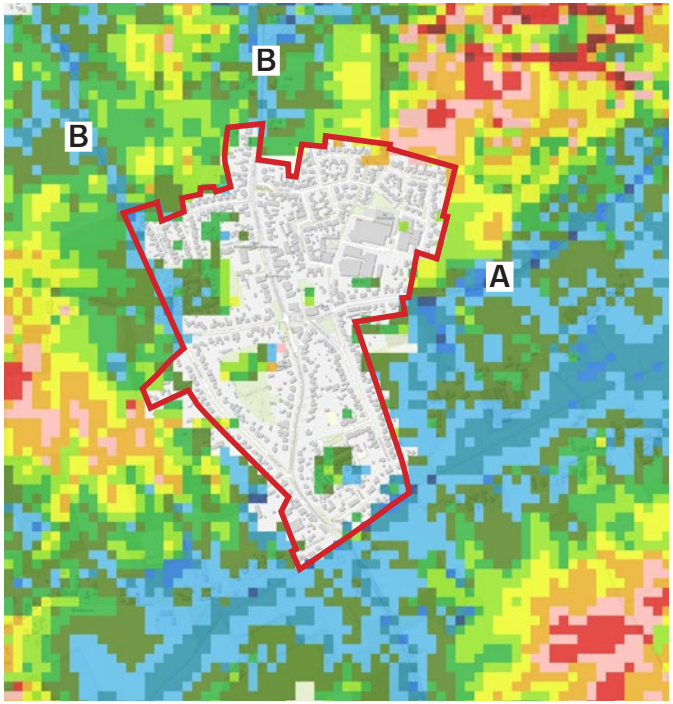
Kwel en infiltratie

- Er is voornamelijk kwel aan de zuidkant van het dorp, in beekdal.
- Opvallend: tot aan de Molenstraat (A) en ook ten noordwesten van Riethoven is er sprake van opkomende kwel.



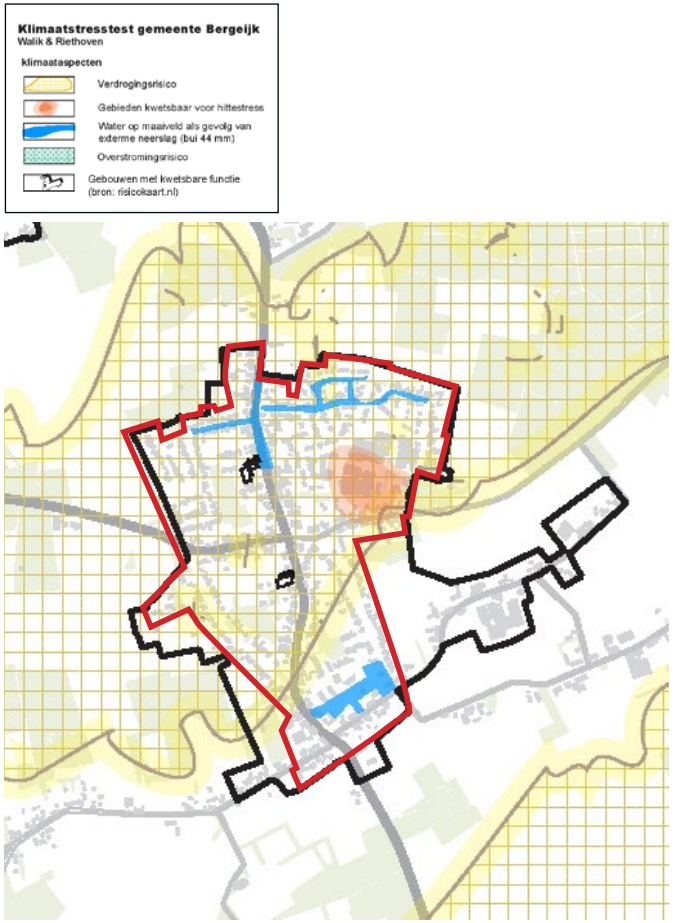
Grondwaterstand (GHG)

- Er zijn hogere grondwaterstanden rondom het stroompje 't Rijtje.
- Opvallend is dat de hogere grondwaterstanden tot aan Molenstraat (A) reiken. Ook ten noorden van het dorp zijn twee natte gebieden (B). Dit is te verklaren door de opkomende kwel.



Klimaatstresstest (2018)

- Een groot deel van het dorp en het landschap aan de west, noord en noordoostzijde zijn aangewezen als gebieden met verdrogingsrisico.



Watertransitie Waterschap de Dommel

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Het grootste deel van de kern ligt op een hogere kop.
- De zuidkant van het dorp ligt in het beekdal.

Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

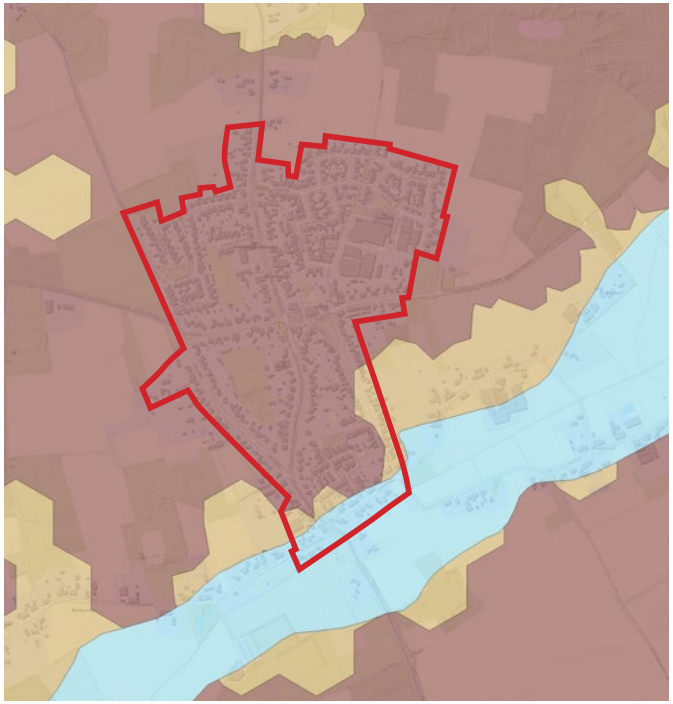
- De bospercelen zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het is opvallend dat de groenblauwe mantel ontbreekt.
- In het beekdal van 't Rijtje worden verschillende gebieden tot aan de dorpsrand, ingezet voor regionale waterberging.

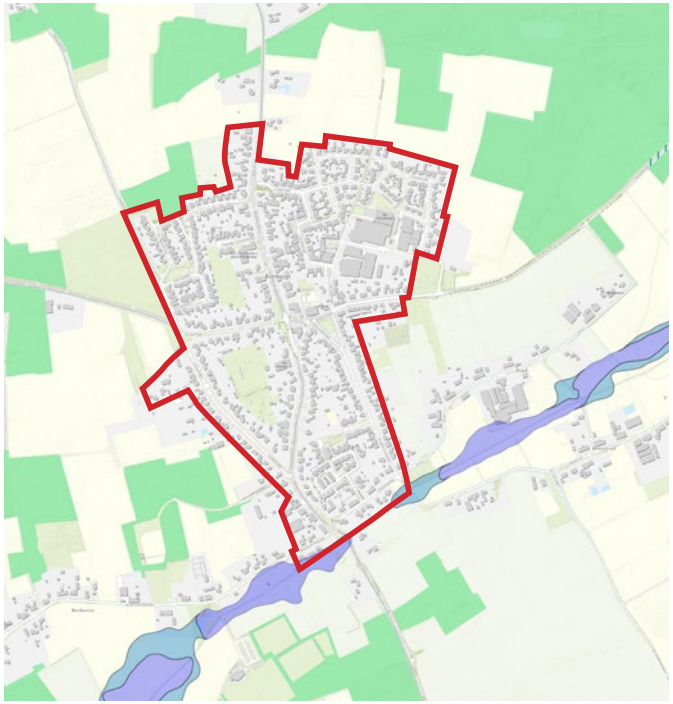
Interim omgevingsverordening (2022)

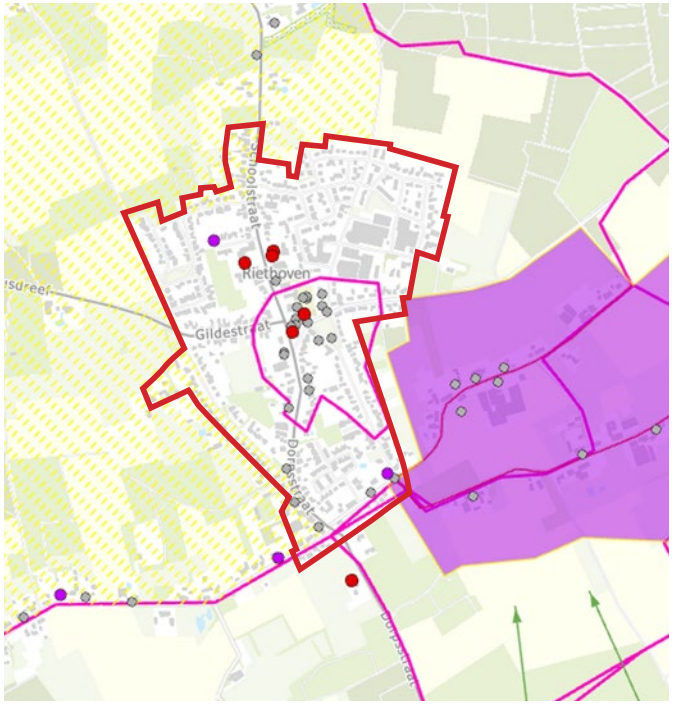
- Groen: Natuurnetwerk Brabant (NNB)
- Blauwe arcering: groenblauwe mantel
- Donkerblauw: regionale waterberging
- Lichtblauw: reservering waterberging

Cultuurhistorische waarden Gemeente Bergeijk

- Het open akkercomplex Walik-Riethoven (roze lijn) is als cultuurhistorisch complex van redelijk hoge historisch geografische waarde.
- Het akkercomplex Walik (geel) is van redelijk hoge historisch geografische waarde.
- Buurtschappen Eind en Heiereind (paars) zijn complexen van cultuurhistorisch belang en met een waardevolle historische stedenbouw.





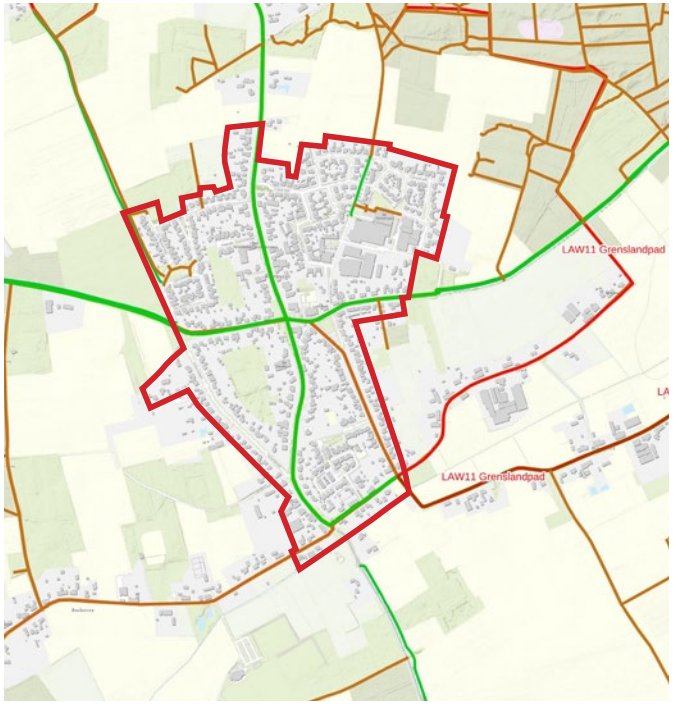


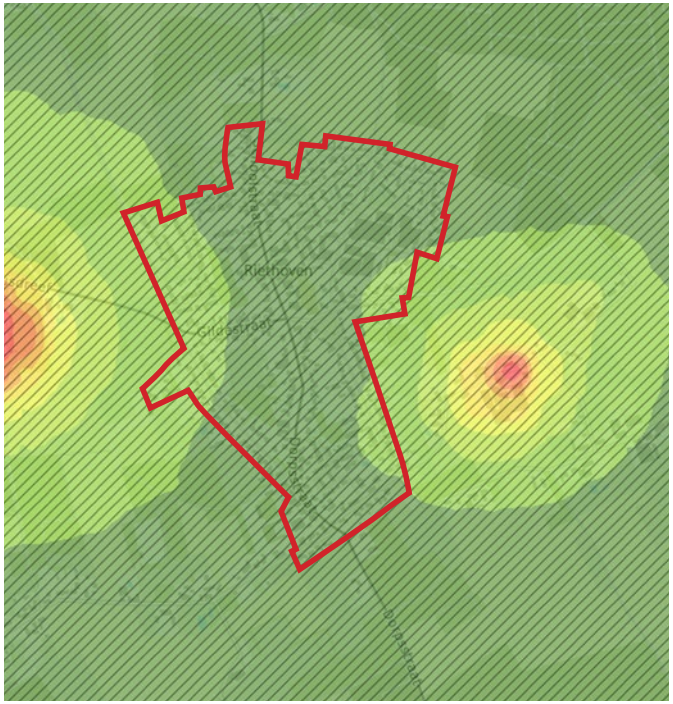
Recreatieve routes

- Aan de noordoostelijke zijde van Riethoven ligt het bosgebied Einderheide, een groot bosgebied met vele routes en paden.
- Aan de west-, zuidoost- en zuidzijde van de kern is het landschap enkel te beleven vanuit grotere wegen, recreatieve paden ontbreken hier.

Achtergrondbelasting geur (odzob)

- Aan de west- en oostzijde van de kern liggen twee grote veehouderijen, een kippenhouderij aan Bisschop Rijthoviusdreef 1 en een varkenshouderij aan Eind 10. De geurcontouren van beide bedrijven beïnvloeden in enige mate het leefklimaat in Riethoven.







Bisschop Rijthoviusdreef



Molenstraat



Stevertsebaan



Boshovensestraat



Dorpsstraat



Eind



Hennepstraat



Hennepstraat



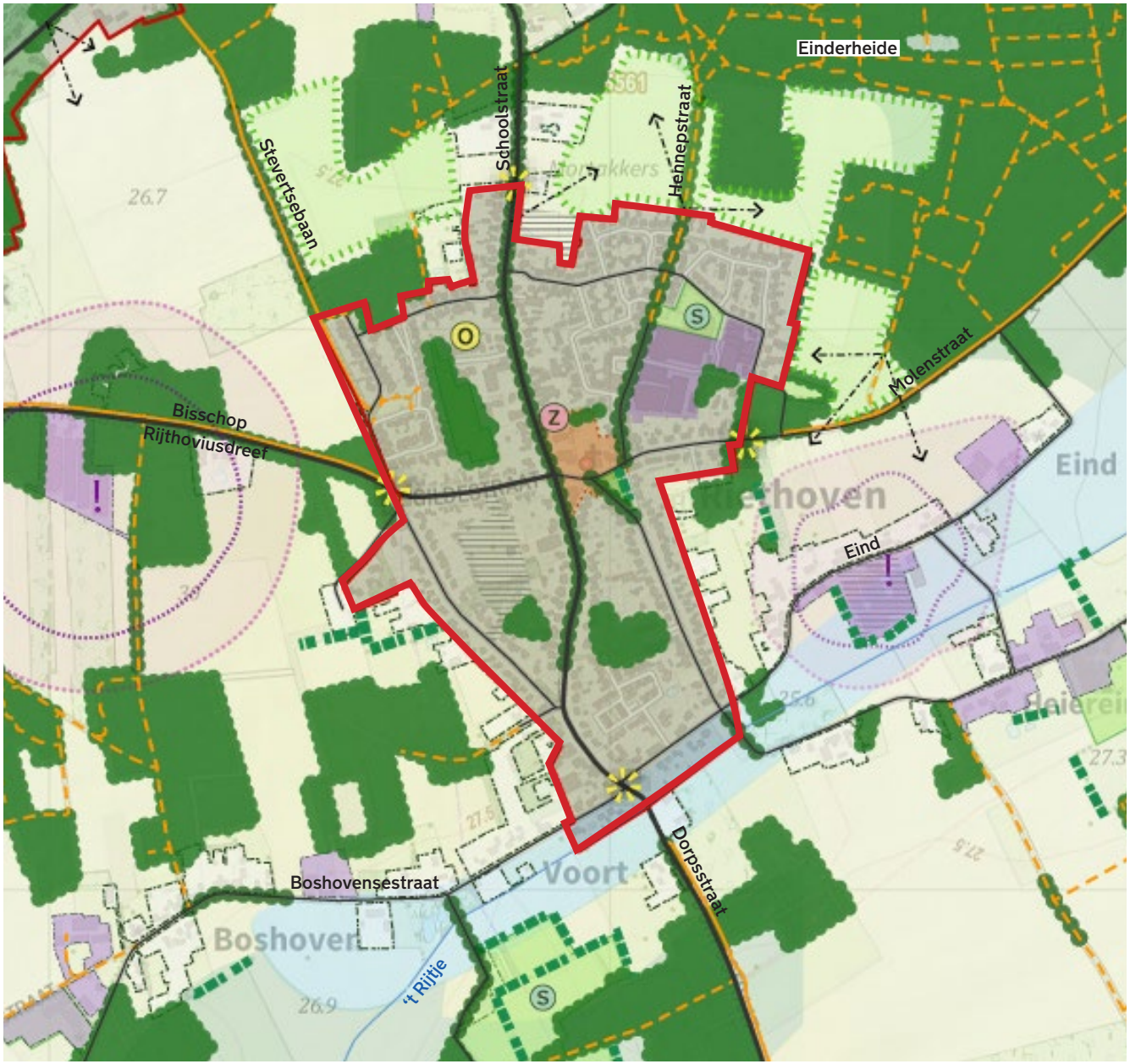


Aan de Schutsboom

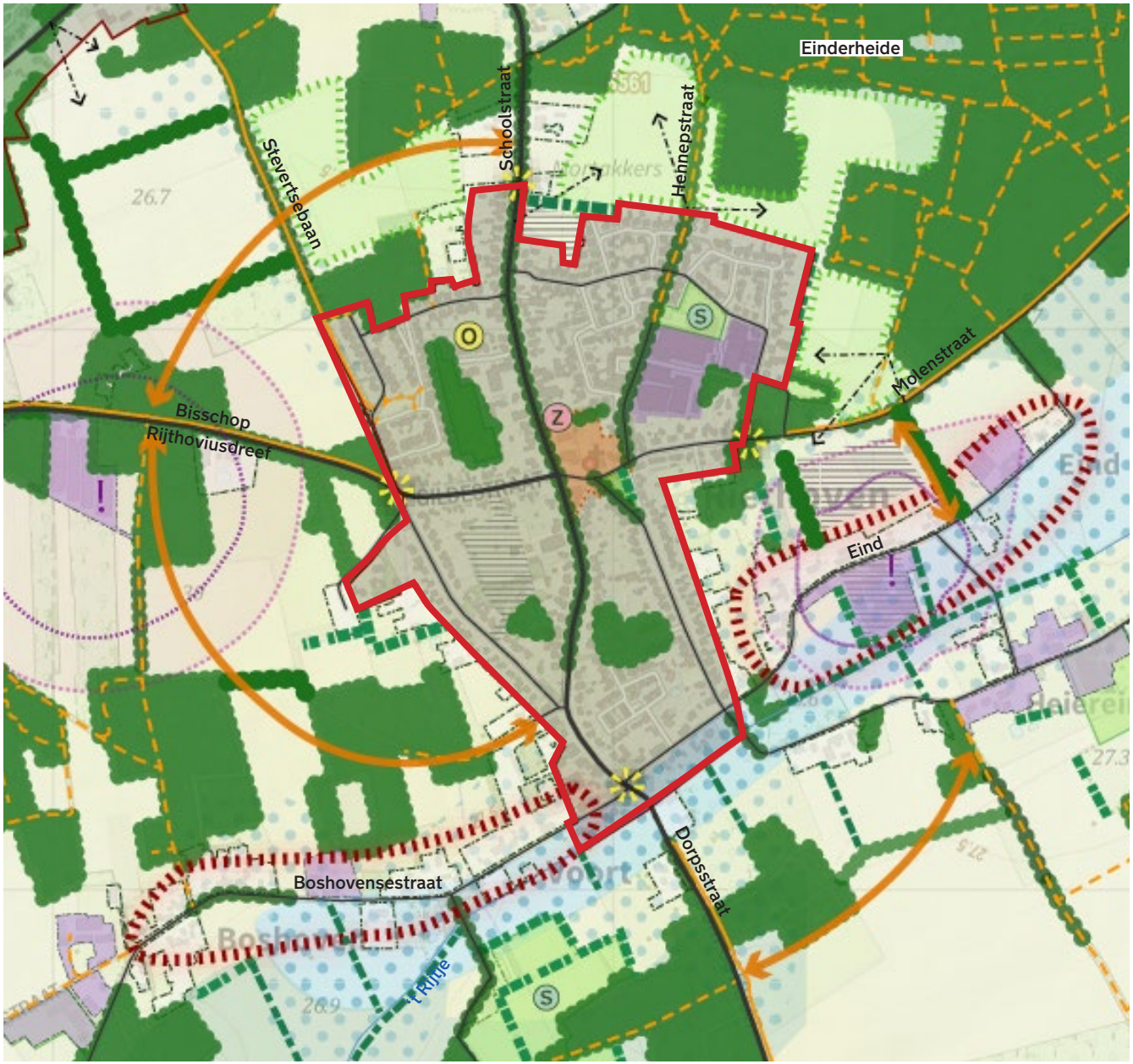
Riethoven ligt fraai in een afwisselend landschap.

Karakteristiek voor Riethoven zijn de bosperceeltjes in en rondom het dorp.

- De stedenbouwkundige opzet van de kern is vooral intern gericht.
- 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.
- Grote open akker tussen Walik en Riethoven in een relatief kleinschalig landschap.
- Aan de noordzijde van het dorp liggen karakteristieke akkers in boskamers. Deze overgang zorgt voor fraaie zichten tussen het dorp en bosgebied.
- Aan de zuidzijde ligt het dorp tot in het beekdal. Het beekdal zelf is niet meer als zodanig in het veld herkenbaar. De linten kennen een oud agrarische sfeer. Erven zijn zeer groen ingepast.



- De karakteristieken zoals het landelijk voorkomen van het dorp, de cultuurhistorisch waardevolle gebieden, de bosrijke omgeving, fraaie zichten en groene dorpsentrees koesteren.
- 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.
- Het ecologisch verbinden van de boscomplexen met een groenblauwe dooradering van het landschap.
- Beperken van de invloed van agrarische bedrijven op de leefkwaliteit in het dorp.



Conclusie

De natte gronden langs het beekdal aan het zuiden vallen af voor woningbouw door de hoge grondwaterstanden en waterdoelstellingen. Ook zijn ontwikkelingsmogelijkheden rondom Riethoven 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.

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

<u>Grootschaligere locaties</u>

A. Stevertsebaan-Bisschop Rijthoviusdreef

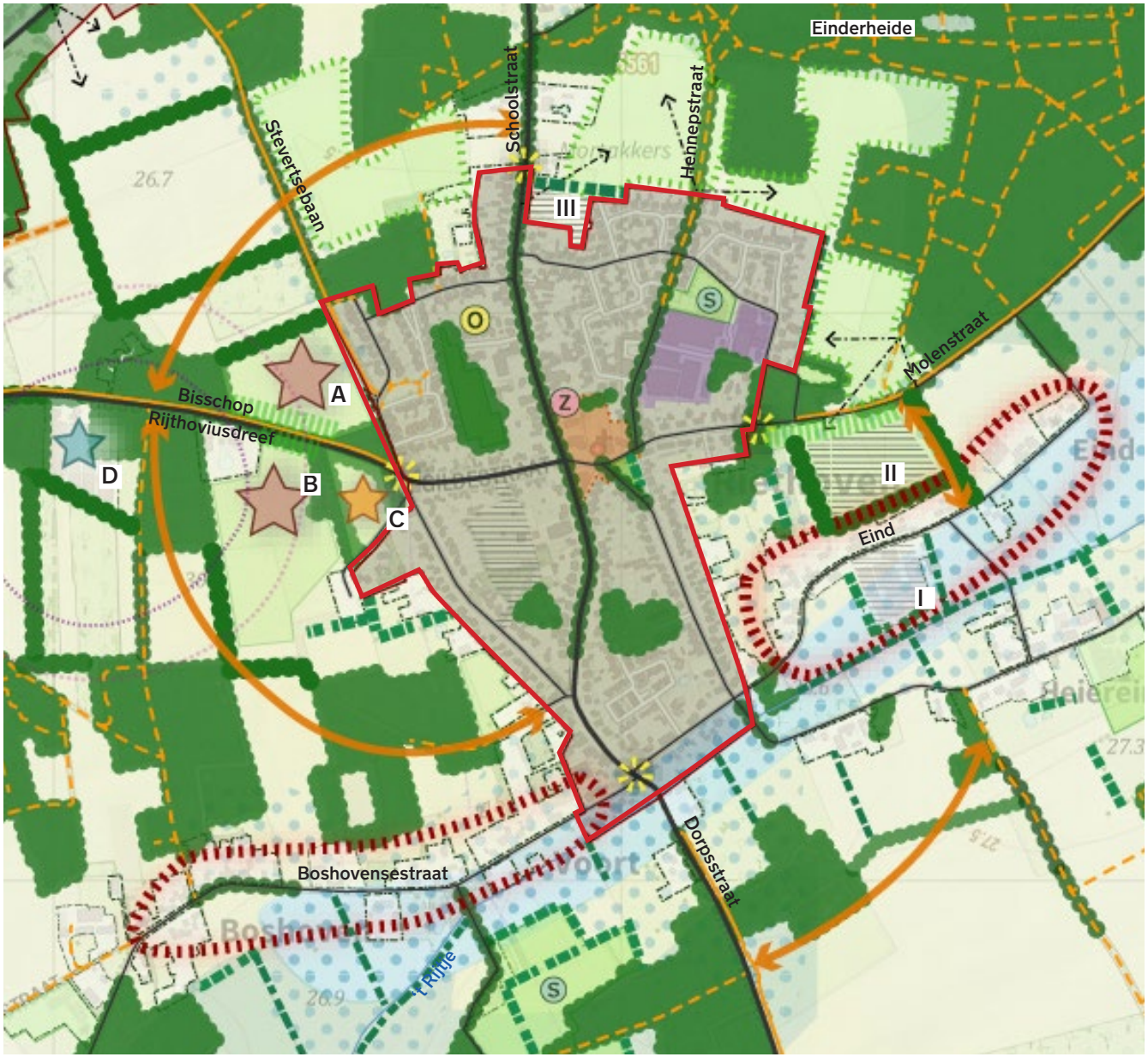
B. Ten zuiden van Bisschop Rijthoviusdreef

<u>Kleinschalige locaties</u>

C. Aan de Schutsboom

<u>Transformatie locaties</u>

D. Bisschop Rijthoviusdreef



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.



VERKENNING WALIK

Walik

Huidige situatie

- Walik is een buurtschap ten westen van Riethoven. Het bestaat uit een oude cluster van boerderijen en een villawijk.

- De villawijk is gebouwd in de jaren “70 en bestaat volledig uit vrijstaande woningen op bosrijke percelen. In 2009 is de villawijk in het noorden uitgebreid.

- Het buurtschap heeft geen voorzieningen. Het wordt ontsloten door meerdere landwegen.



Walik | Historie

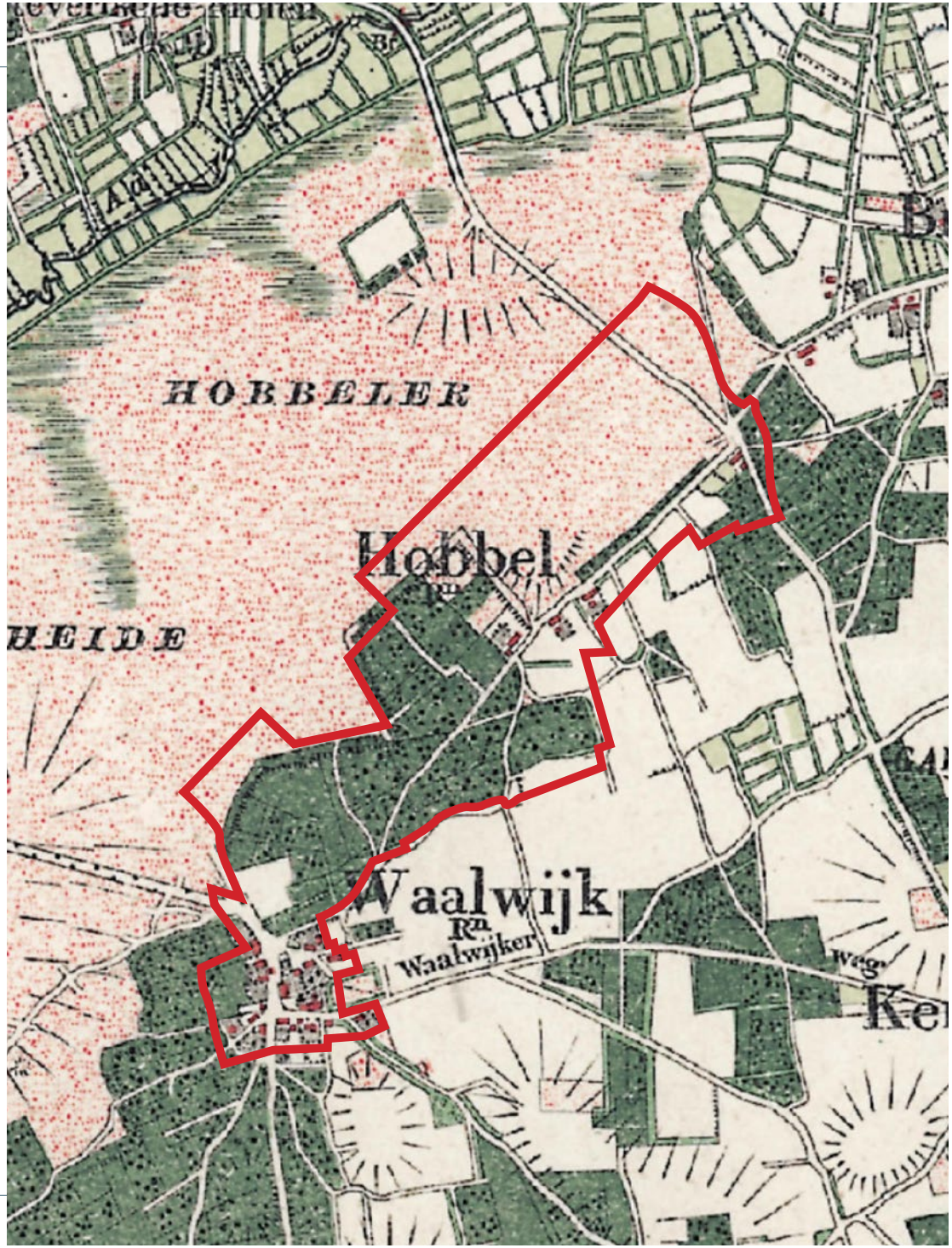
Situatie rond 1900

Walik is ontstaan op de overgang van de heide naar het akkercomplex rondom Riethoven. Ten noorden van Walik ligt het beekdal van de Run.

Binnen de huidige contour van Walik lagen rond 1900 twee groepen woningen:

- Het kleine gehucht Waalwijk (verbasterd tot Walik) rondom een knooppunt van wegen,
- Enkele woningen aan de rand van de heide die samen ‘Hobbel’ werden genoemd.

Op de kaart is ook een oud bos aan de rand van de Hobbeler Heide zichtbaar. Dit bos is inmiddels onderdeel van de villawijk.



Bodemkaart

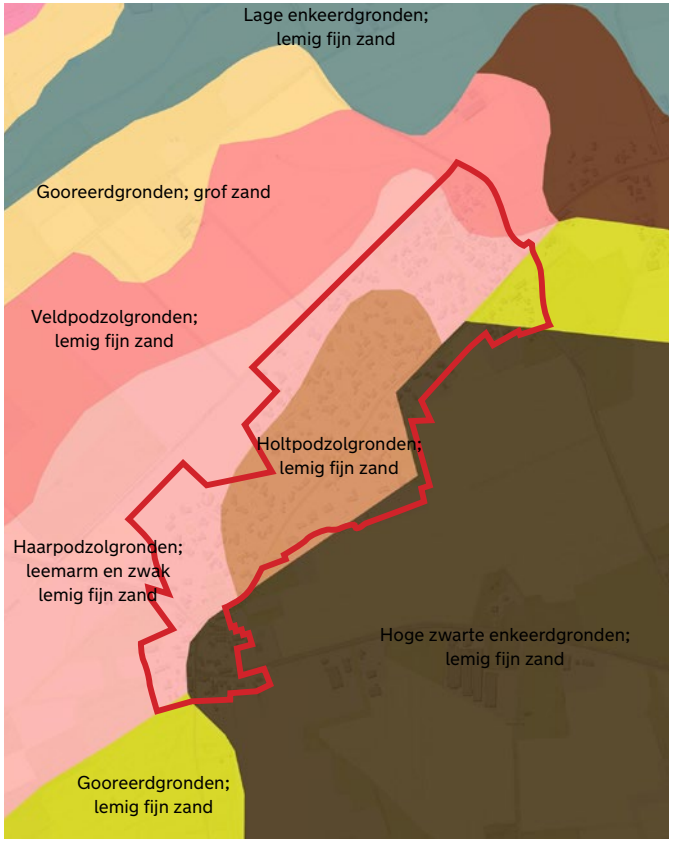
- De bodemkaart geeft de ligging van Walik op heidegrond en aan de rand van een oude akker weer.

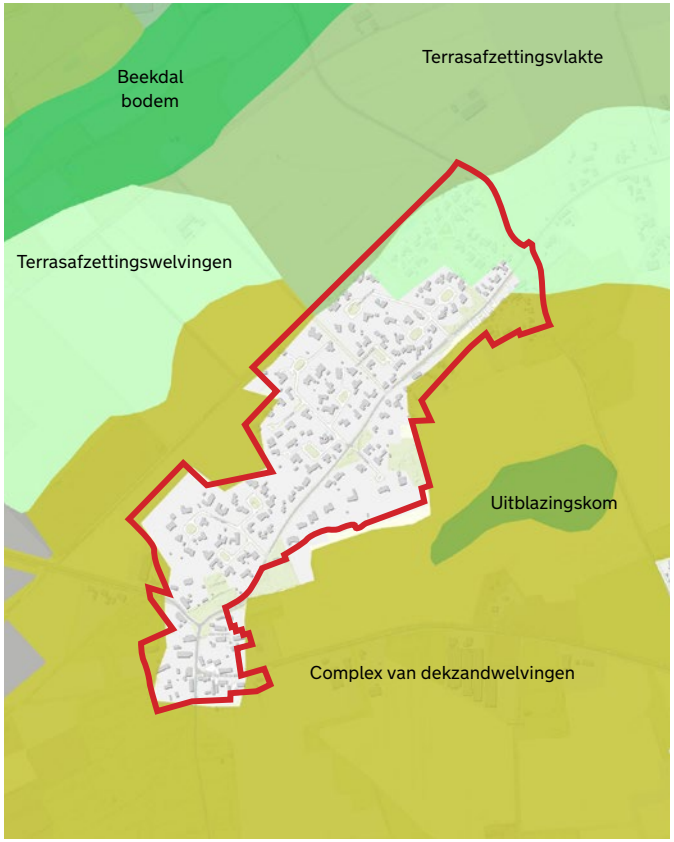
Geomorfologie

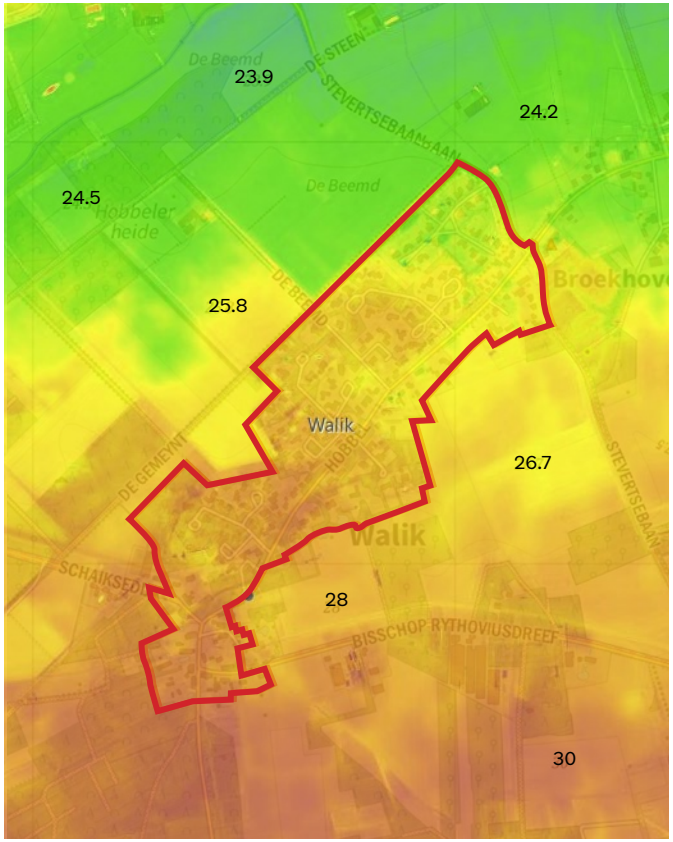
- Het zuidelijke deel van Walik ligt op een hogere dekzandrug.
- In het noorden is de invloed van de beek de Run zichtbaar op de ondergrond.

Hoogtekaart

- De dekzandrug ligt hoger in het landschap. Ten noord van Walik loopt het landschap af richting het beekdal van de Run.
- Er is een relatief sterk hoogteverloop zichtbaar op de kaart. Het landschap ten noorden van Walik ligt 6m lager dan het landschap ten zuiden van de kern.

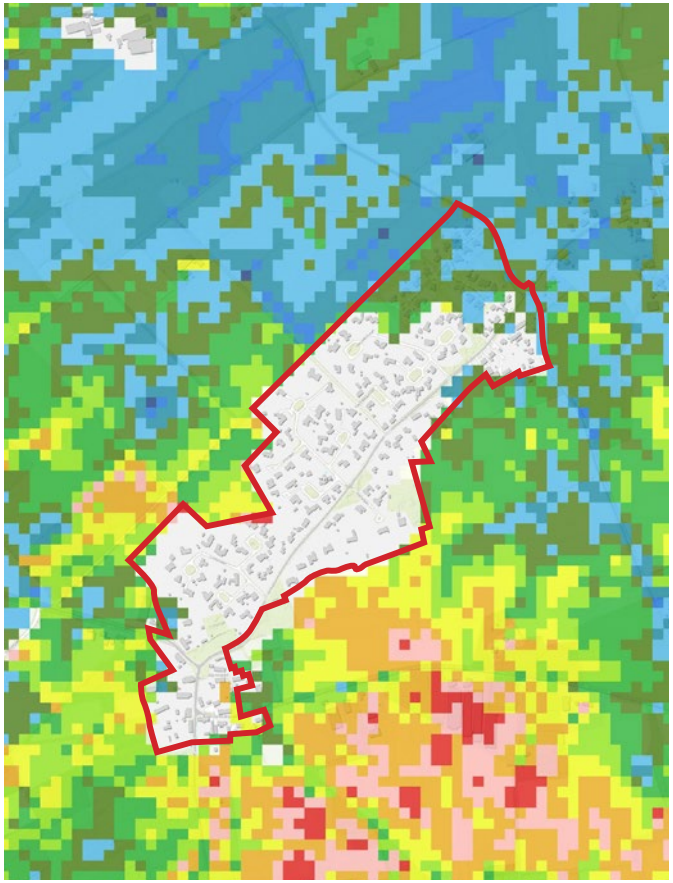






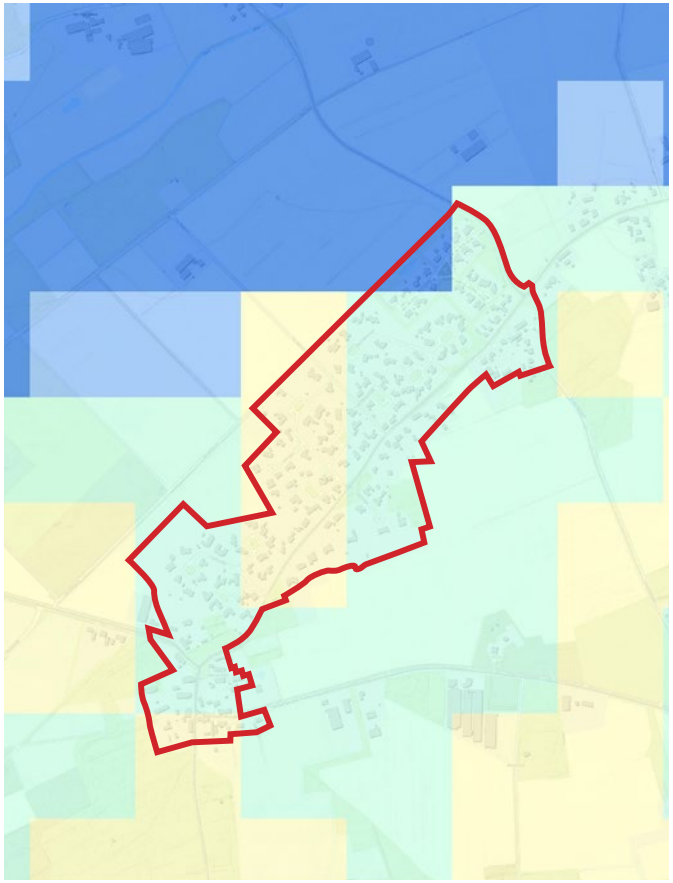
Grondwaterstand (GHG)

- De grondwaterstanden volgen het hoogteverloop van het landschap. Daardoor zijn de verschillen in de grondwaterstanden groot. Het gebied ten noorden van Walik is zeer nat terwijl het gebied ten zuidoosten van Walik juist relatief droog is.



Kwel en infiltratie

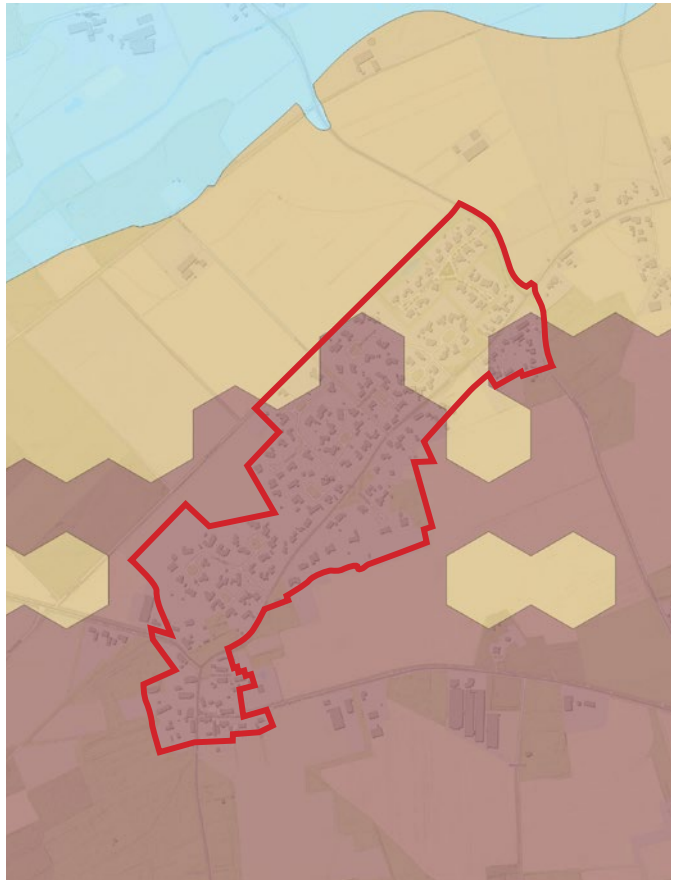
- De sterke kwel verklaart de hoge grondwaterstanden ten noorden van Walik.



Watertransitie Waterschap de Dommel

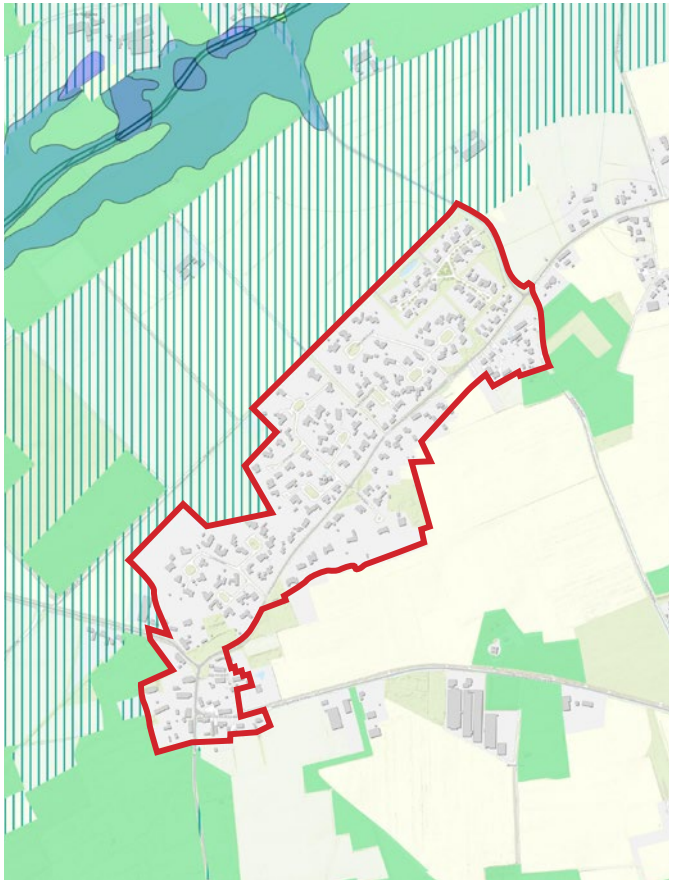
Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Walik ligt zowel op de hoge kop als op de flank van het beekdal. Het beekdal van de Run ligt op enige afstand.



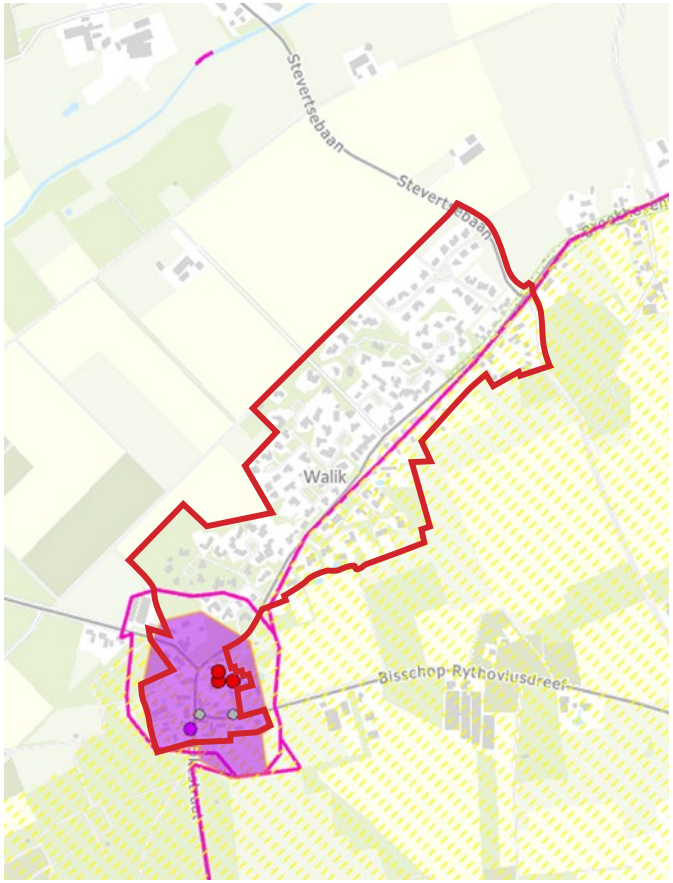
Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

- Alle gronden aan de westzijde van Walik zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.
- De bossen rondom de kern zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant.



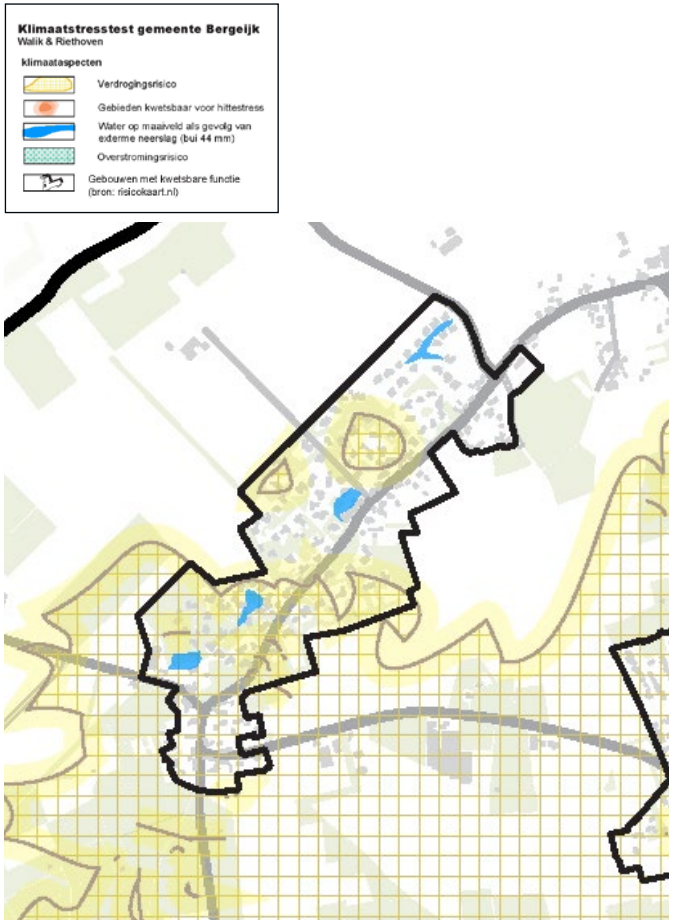
Cultuurhistorische waarden Gemeente Bergeijk

- Het oude buurtschap Walik (voorheen Waalwijk) is van cultuurhistorisch belang en wordt gewaardeerd om zijn historische stedenbouw en hoge historisch geografische waarde.
- Het akkercomplex Walik (geel) is van redelijk hoge historisch geografische waarde.



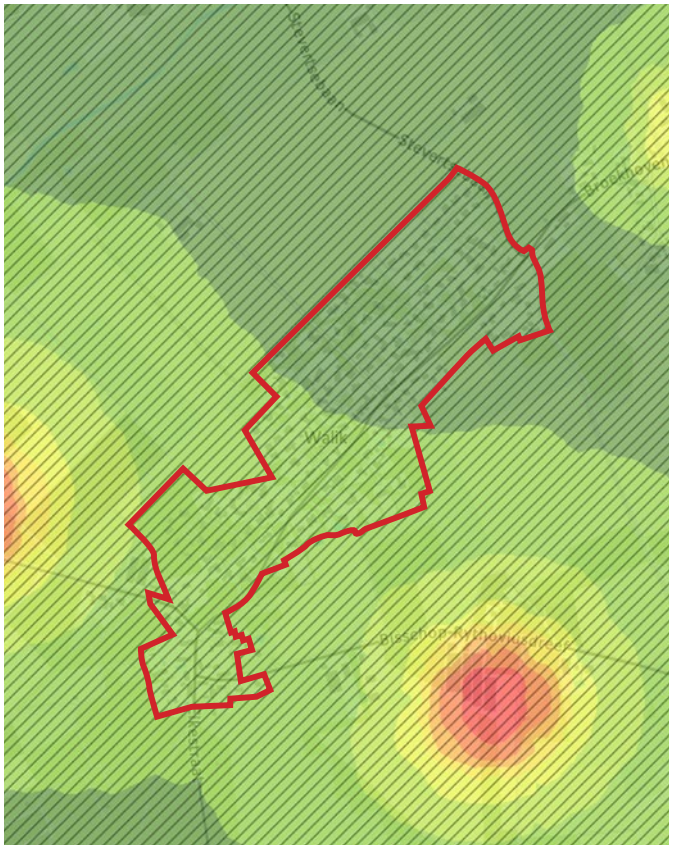
Klimaatstresstest (2018)

- Het zuidelijk deel van het dorp en landschap zijn aangewezen als een gebied met verdrogingsrisico.



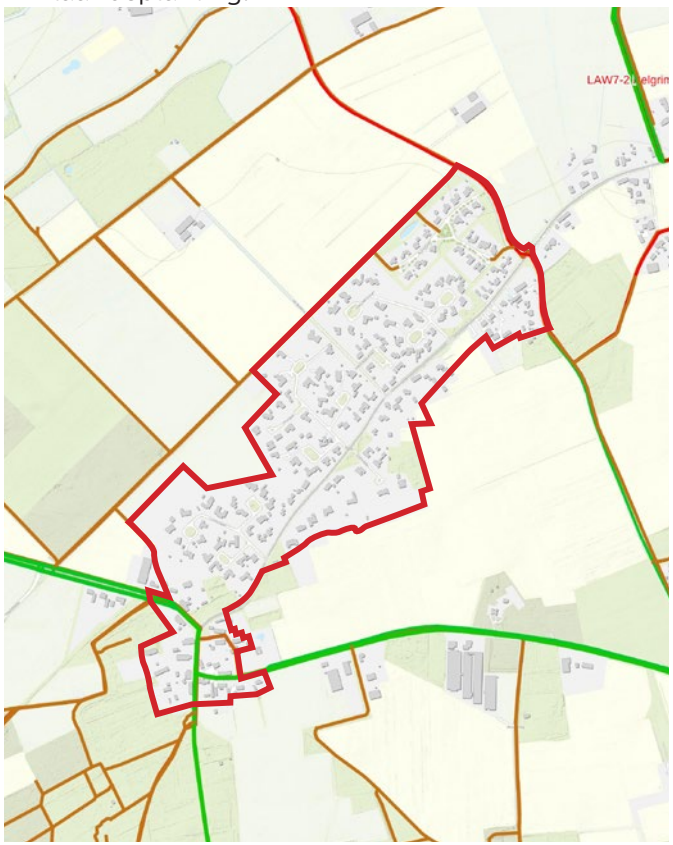
Achtergrondbelasting geur (odzob)

- De leefkwaliteit aan de zuidzijde van de kern wordt beïnvloed door twee grote veehouderijen: een kippenhouderij aan de Bisschop Rijthoviusdreef 1 en een varkenshouderij aan Schaiksedijk 6.



Recreatieve routes

- In de boscomplexen ten zuiden van Walik liggen verschillende wandelpaden.
- Aan de noord- en oostzijde is het landschap enkel te beleven vanuit landwegen en het zandpad Stevertsebaan.
- Opvallend zijn de oude ontginningswegen ten westen van de kern. Dit zijn zandwegen met laanbeplanting.





Eikestraat



Walikerplein




Villawijk is sterk intern gericht
Bijzondere woonsfeer door volwassen bos


Stevige bosranden en lanen omzoomen
het woongebied van Walik


Recente uitbreiding oogt nog kaal en open


Hobbel:
- doorgaande route
- verdicht lint met oude en nieuwe bebouwing
- bossfeer aanwezig


Entree vanuit Broekhoven en Steensel
tankstation en autobedrijf vallen op
fraaie overhoek


Villawijk is stevig ingepast
Fraai zicht over landschap thv Leeuweriklaan

Walik | Belangrijkste conclusies

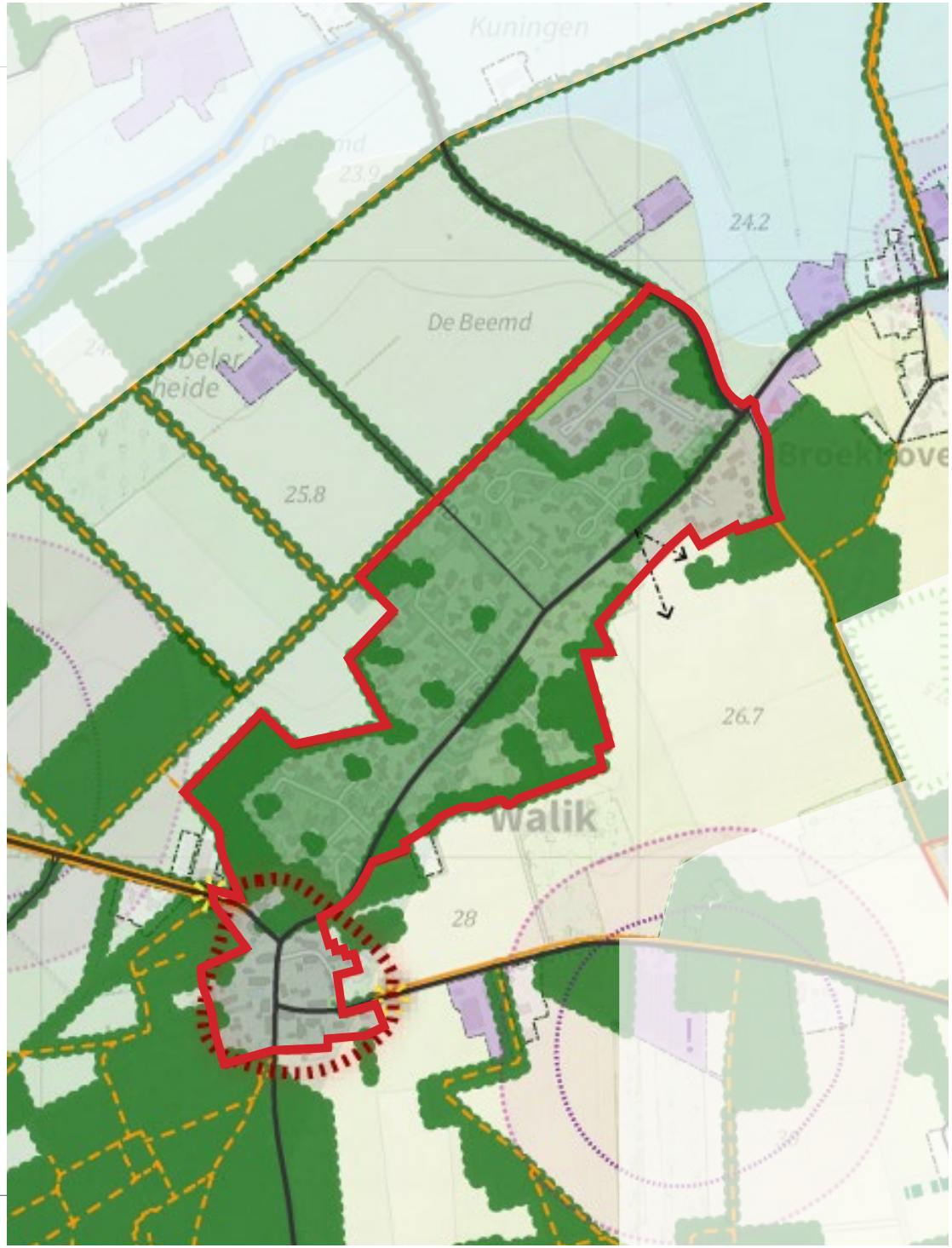
Duidelijke tweedeling Walik:
1) het oude agrarische en cultuurhistorisch waardevolle gehucht Waalwijk
2) een bijzondere villawijk in een bossetting

- 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.

- 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.



Walik | Opgaves en mogelijkheden

Opgaves

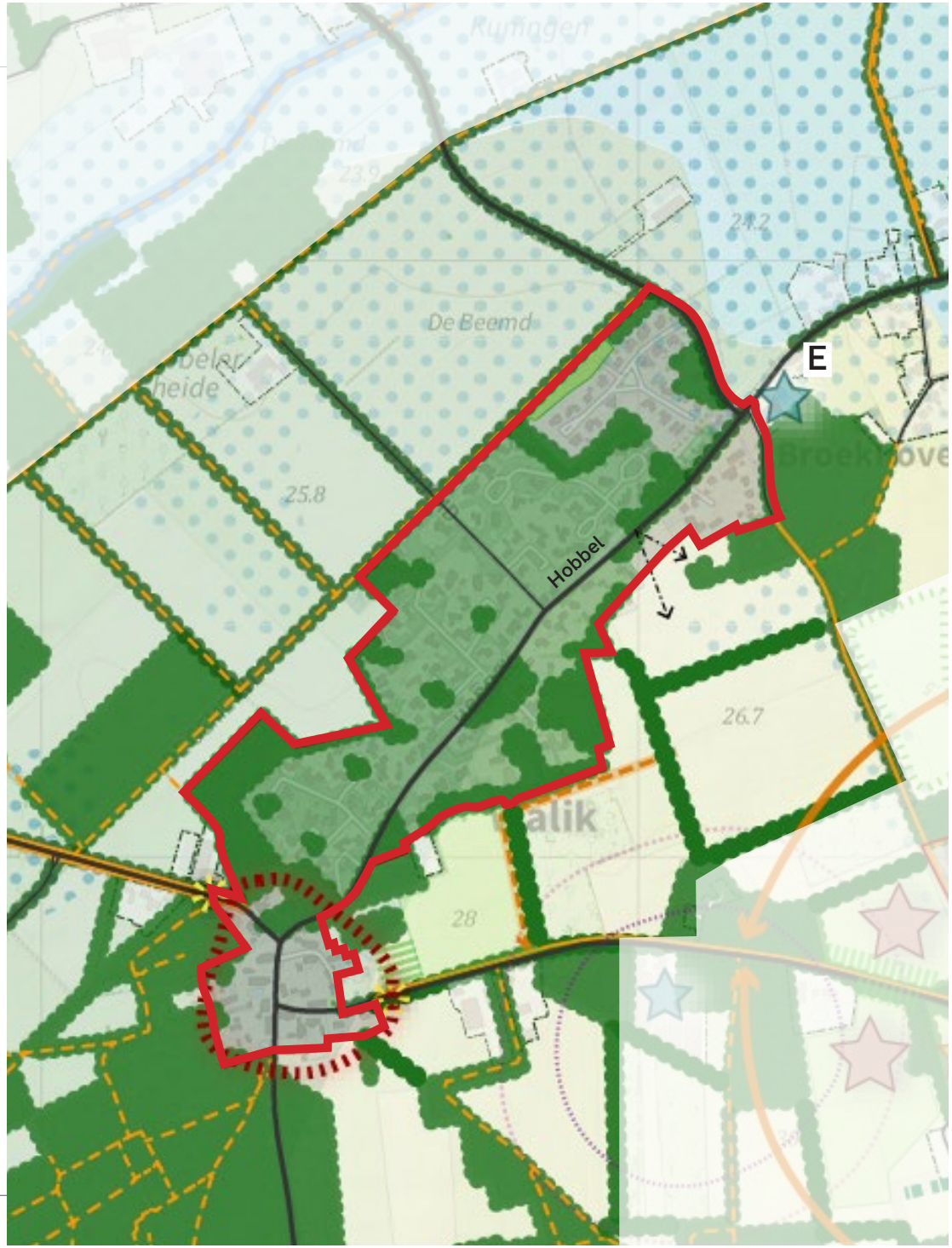
- Het koesteren van de bijzondere agrarische sfeer, oude boerderijen en fraaie erven in het cultuurhistorisch gehucht Waalwijk. Daarnaast ook het koesteren van de bijzondere bossfeer en losliggende positie van de villawijk in het landschap.

- 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.

Ontwikkelmogelijkheden

- De cultuurhistorisch waardevolle erven, de losliggende positie in het landschap, de specifieke verschijningsvorm (boswonen), de intern gerichte stedenbouwkundige opzet en watersituatie sluiten ontwikkelingen rondom Walik uit.

- **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.



04. LUYKSGESTEL

Kern Luyksgestel

- Overzicht woningbouwlocaties

Inzoom dorpsrand

Op basis van de gebiedsanalyse zijn de afweegbare woningbouwlocaties rondom Luyksgestel in kaart gebracht. In de analyse in de volgende paragraaf wordt iedere locatie kort beschreven. Voor de grotere ontwikkelingen en locaties in een kwetsbaar landschap zijn de ruimtelijke afwegingen en uitgangspunten inzichtelijk gemaakt (zie deel B).

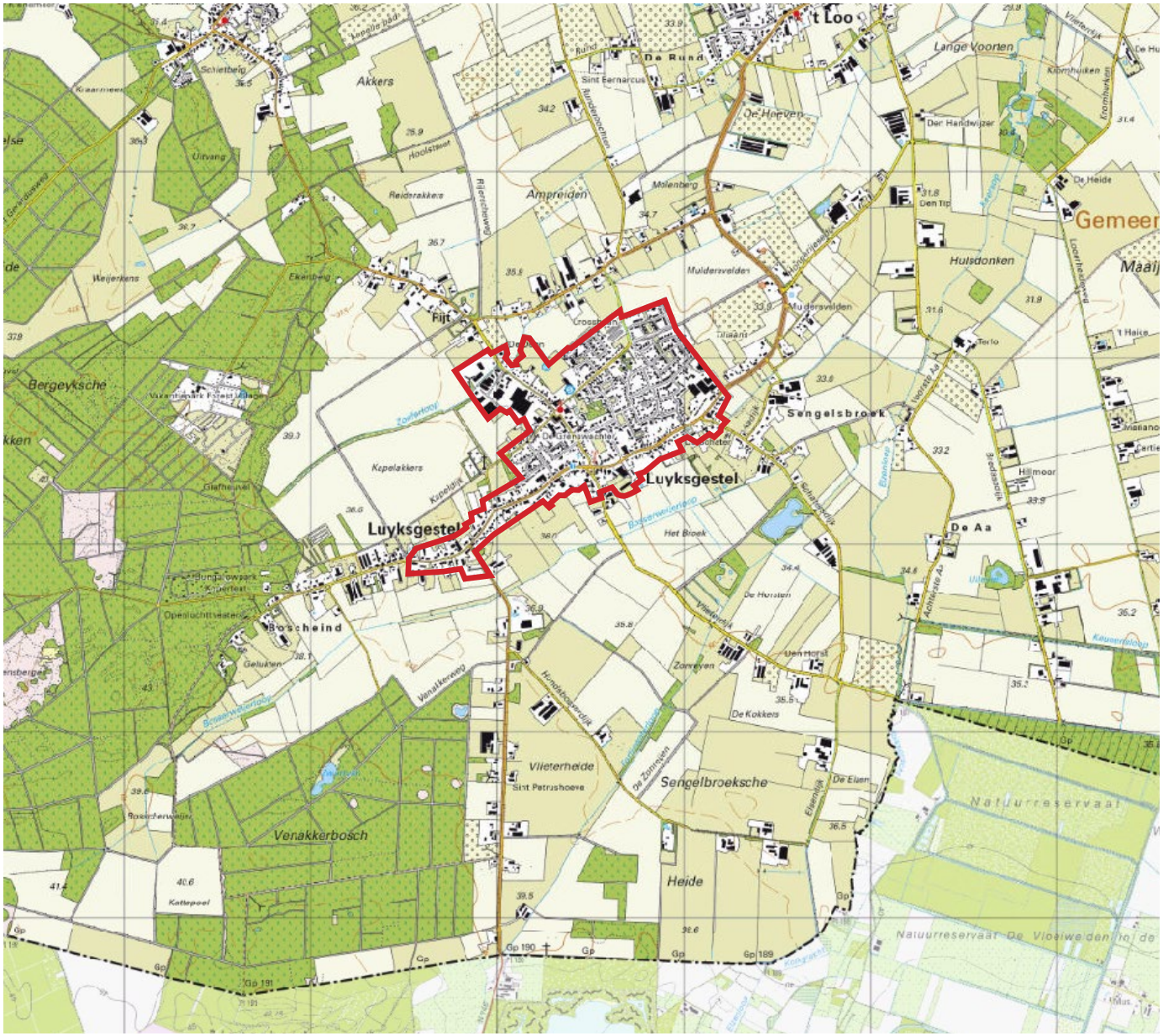
- **A1. Tiliaans-Zuid**
- **A2. Tiliaans-Noord**
- **B1. Sportvelden (binnen het stedelijk gebied)**
- **B2. Ten noordoosten van sportvelden**
- **C. Kapellerweg-Zuid**
- **D. Transformatielocatie aan de Vlieterweg**



VERKENNING LUYKSGESTEL

Luyksgestel | Ligging

- Luyksgestel is een klein dorp ten zuidwesten van Bergeijk. Het ligt enigszins geïsoleerd in het grensgebied Nederland-België.
- Luyksgestel ligt aan een route tussen Bergeijk en Lommel, een kern in 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.

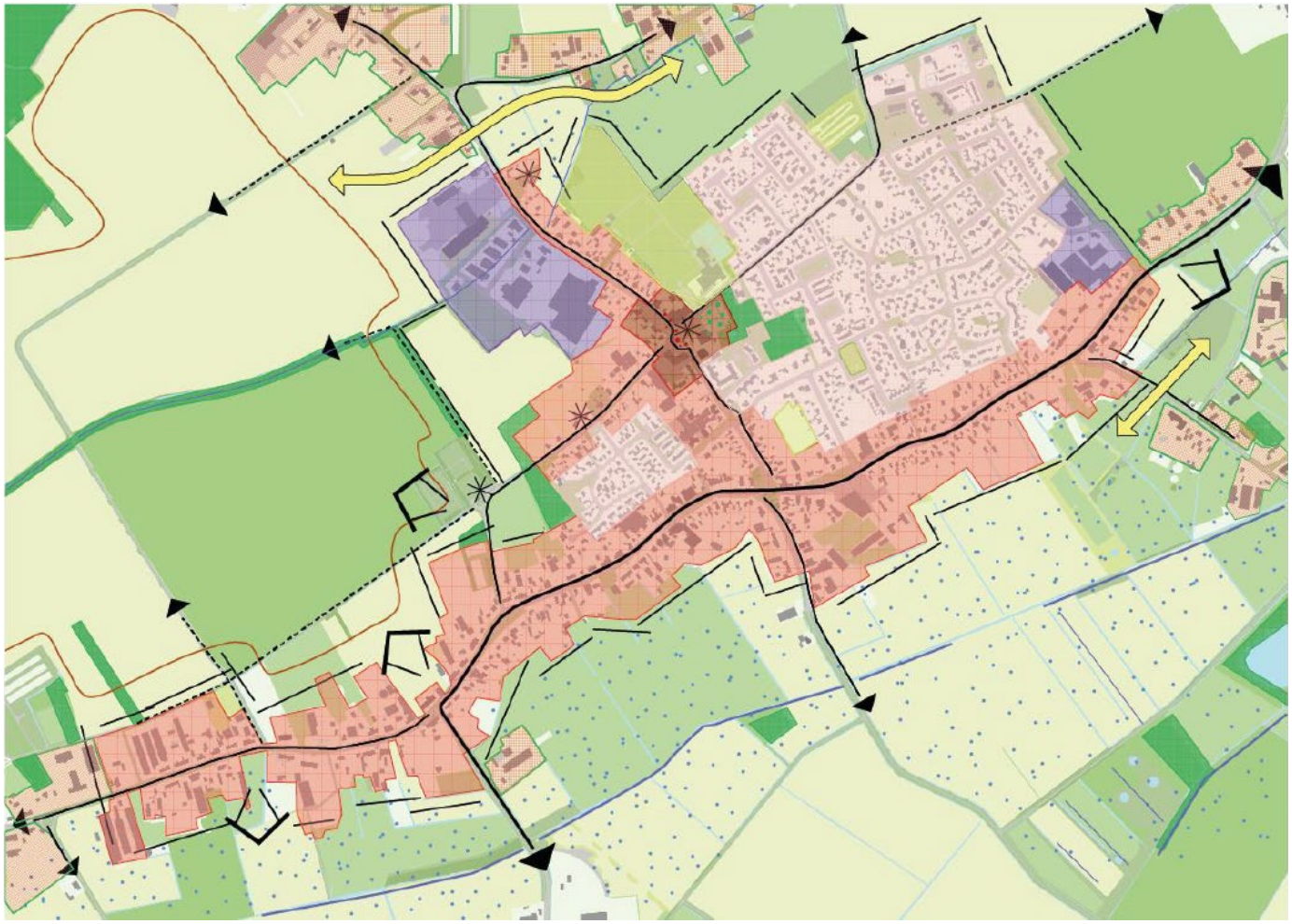


Huidige situatie

Omgevingsvisie Bergeijk (2022)

Luyksgestel

- Nieuwe ontwikkelingen buiten het huidige stedelijk gebied: het meest logisch in noordoostelijke richting, zoals Tiliaans verder ontwikkelen of tussen Rijt en Neerrijt. *In het kaartbeeld staat hier (met gele pijl en groene stippels) een landschappelijke buffer aangegeven*. Ook het gebied aansluitend op het Hoogeind wordt als mogelijke zoeklocatie genoemd.
- Fietsverbinding Weebosch-Luyksgestel staat op de planning



- 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.
- Ten zuiden van het dorp ligt het beekdal van de Bosscherweijerloop.
- Rondom het dorp liggen verschillende bebouwingsconcentraties: Sengelsbroek, Rijt, Hoge Rijt en Boscheind.



Verplaatsen sportfaciliteiten
De opties voor verplaatsen van de sportfaciliteiten (sportpark en fietscrossbaan), zodat de oude locaties kunnen worden ingezet voor woningbouw, wordt onderzocht. Het zoekgebied voor de nieuwe locatie voor de sportfaciliteiten (eventueel inclusief woningbouw) ligt aan de noord-oostzijde van de kern.

1. Sportcomplex met voetbal- en tennisvelden
2. Fietscrossterrein
3. Zoekgebied nieuwe locatie sportfaciliteiten

Modellenstudie
Voor de locatie Kruisboomweg en fietscrossterrein (beide gearceerd in de kaart hiernaast) worden momenteel (Q4 2023 - Q1 2024) verschillende mogelijkheden voor woningbouw en een nieuwe locatie voor de fietscrossbaan onderzocht.

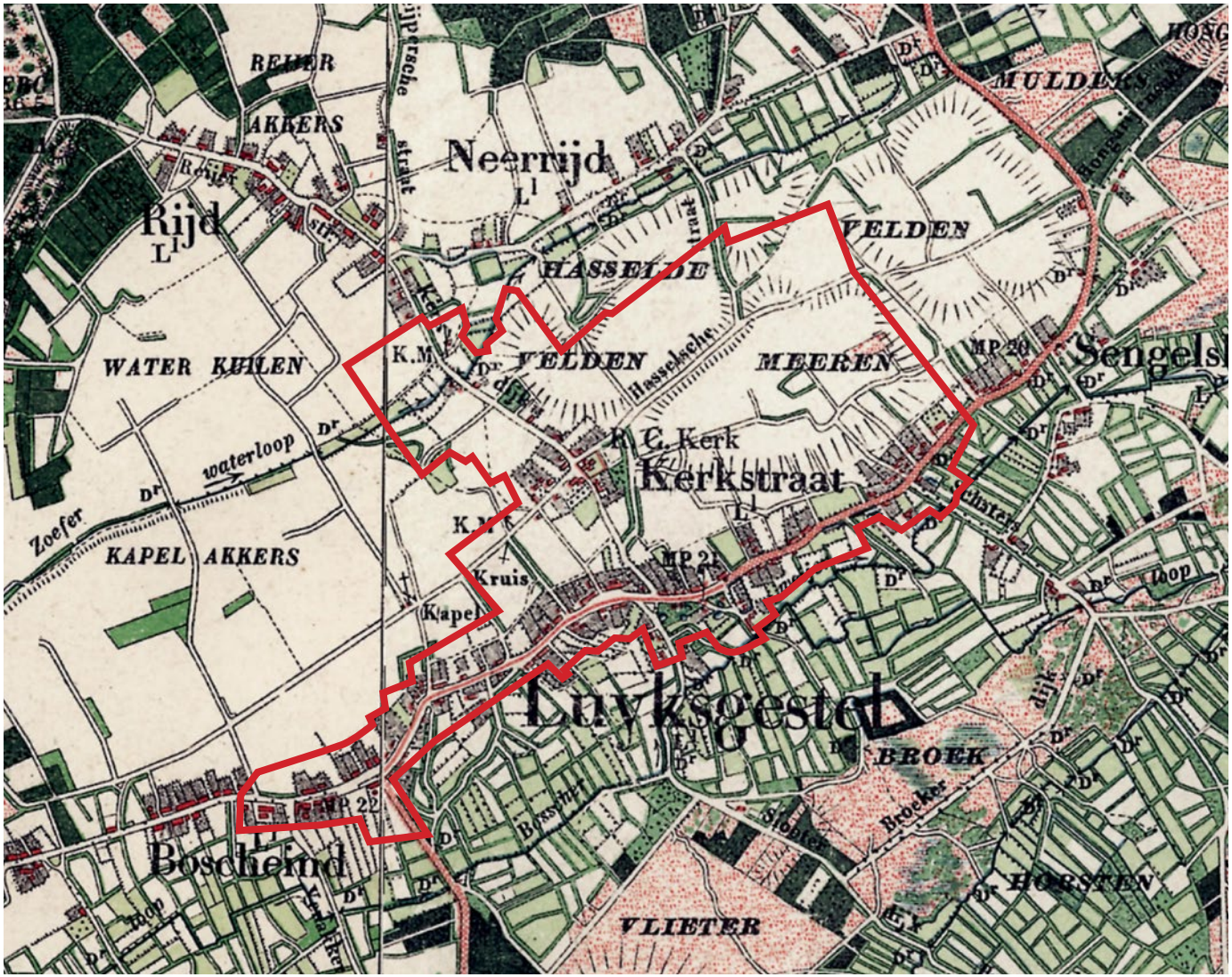


Situatie rond 1900

- Het akkercomplex waar Luyksgestel zich op heeft ontwikkeld, ligt ten noorden van het beekdal van de Bosscherweijerloop en word rond 1900 gekenmerkt door verschillende agrarische linten. Centraal tussen deze linten ligt de kerk.
- De Dorpsstraat, waaruit Luyksgestel ontstaan is, is een lint op de overgang van het akkercomplex naar het beekdal.
- Ook herkenbaar op de kaart is het smalle stroompje, de Zoeferwaterloop, dat over het akkercomplex stroomt.

Ontwikkeling

- In de laatste eeuw zijn Dorpstraat en Kerkstraat gegroeid en heeft de kern zich verder naar het noorden uitgebreid. Ook Boscheind en Luyksgestel zijn aaneengegroeid.
- De andere linten, langs de aanrijroutes naar Luyksgestel, hebben zich verder ontwikkeld tot afwisselende bebouwingsconcentraties.
- Ondanks de grote veranderingen in het landschap rondom Luyksgestel, is Kapel Akkers relatief goed bewaard gebleven. Het akkercomplex met daaromheen agrarische linten is nog steeds goed beleefbaar.
- Het overige landschap rondom Luyksgestel is sterk veranderd door ontginning en schaalvergroting. De oude akkers en het beekdal zijn niet meer als zodanig herkenbaar.



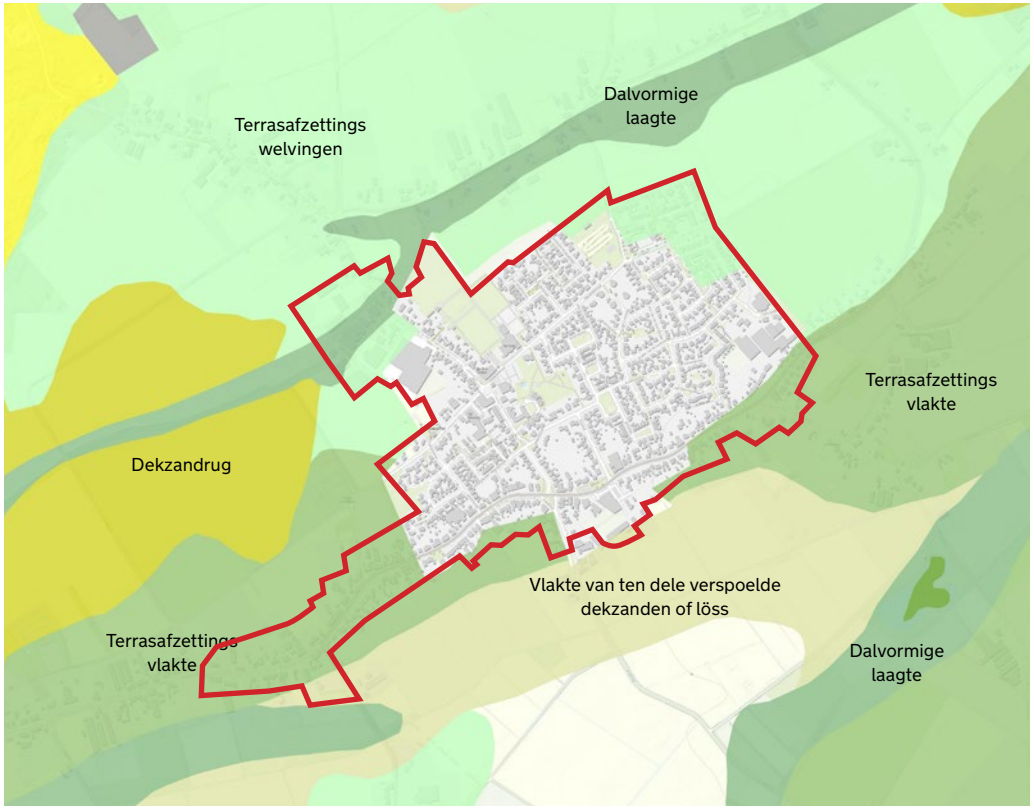
Situatie rond 1900

Geomorfologie

- Luyksgestel is gelegen op terrasafzettingswelvingen ten noorden van het beekdal van de Bosseweijerloop. Ten noorden van de kern ligt de laagte van de Zoeterloop.

Bodemkaart

- De bodemkaart bevestigt de ligging van de dorpsrand op het akkercomplex tussen de twee smalle beekdalen.
- Oude akkers rondom Luyksgestel worden gekenmerkt door verschillende vruchtbare bodemsoorten. De lage enkeerdgronden en laarpodzolgronden wijzen op nattere omstandigheden.
- Oude woeste gronden zijn zichtbaar als arme veldpodzolen en gooreerdgronden



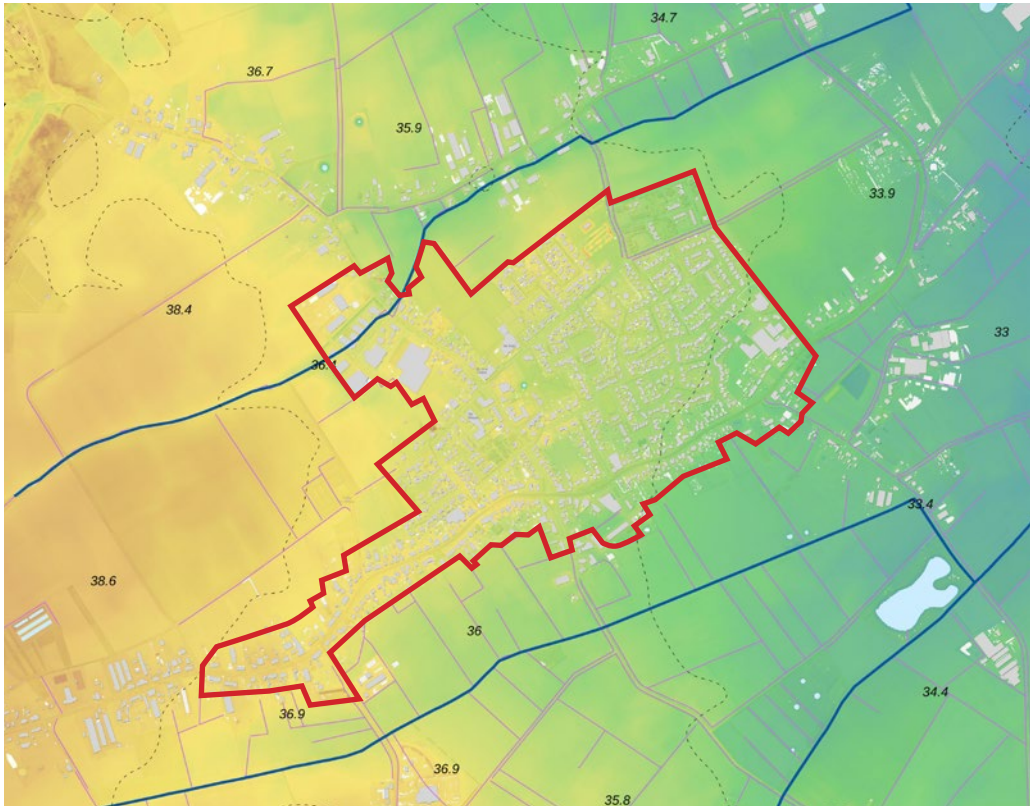


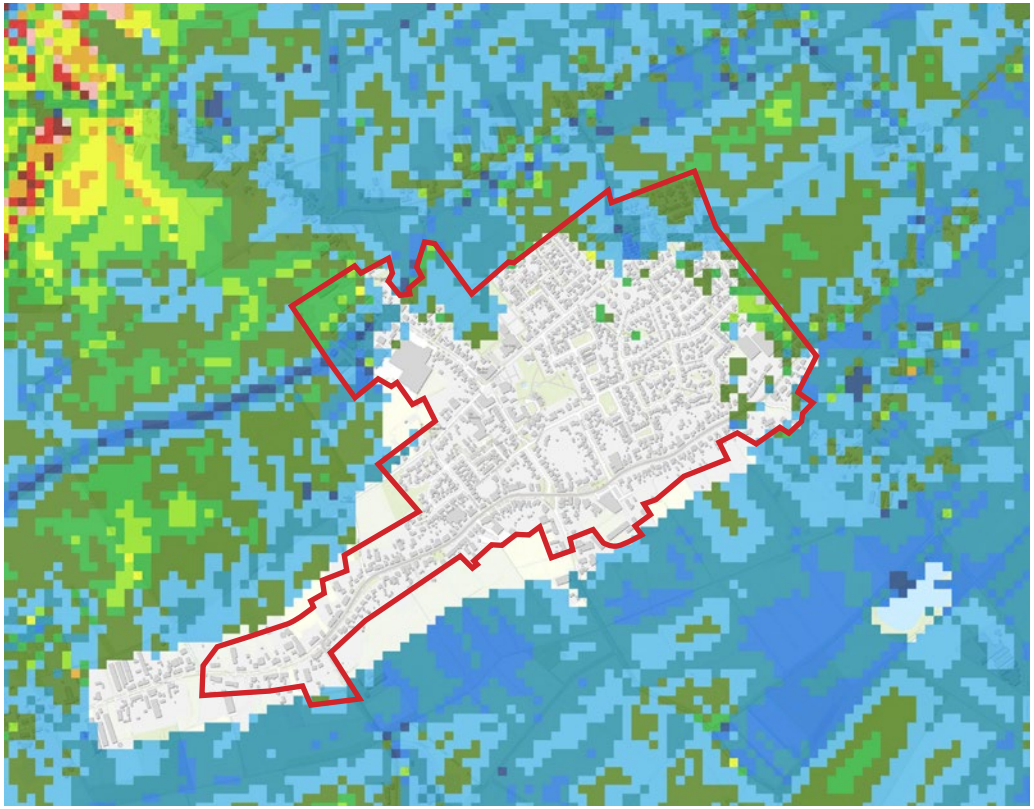
Hoogtekaart

- Luyksgestel ligt op de overgang van een hoog plateau (ten westen van de kern) naar het dal van de Keersop (ten oosten van de kern).
- Ten noorden en zuiden van de kern zijn de waterlopen als laagtes op hoogtekaart zichtbaar

Grondwaterstand (GHG)

- Het dorp is omgeven door hoge grondwaterstanden. Opvallend: ook de gronden buiten de beekdalen zijn nat. Alleen ten westen en oosten van de kern liggen wat drogere gronden.
- Gegevens voor deze analyse zijn gehaald uit de kaartbank en de openbare dataset van Provincie Noord-Brabant. Ervaringen in het veld leren dat de gronden rondom Zoeferloop (ten noorden van Luyksgestel) zelden drassig zijn.





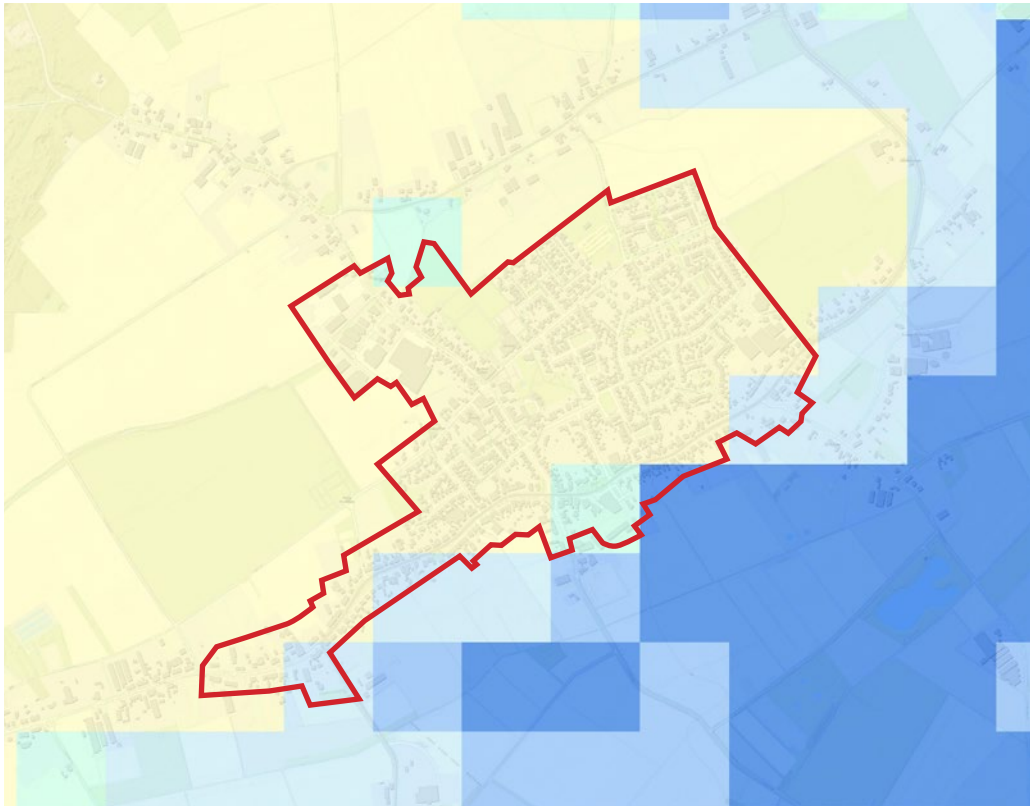
Kwel en infiltratie

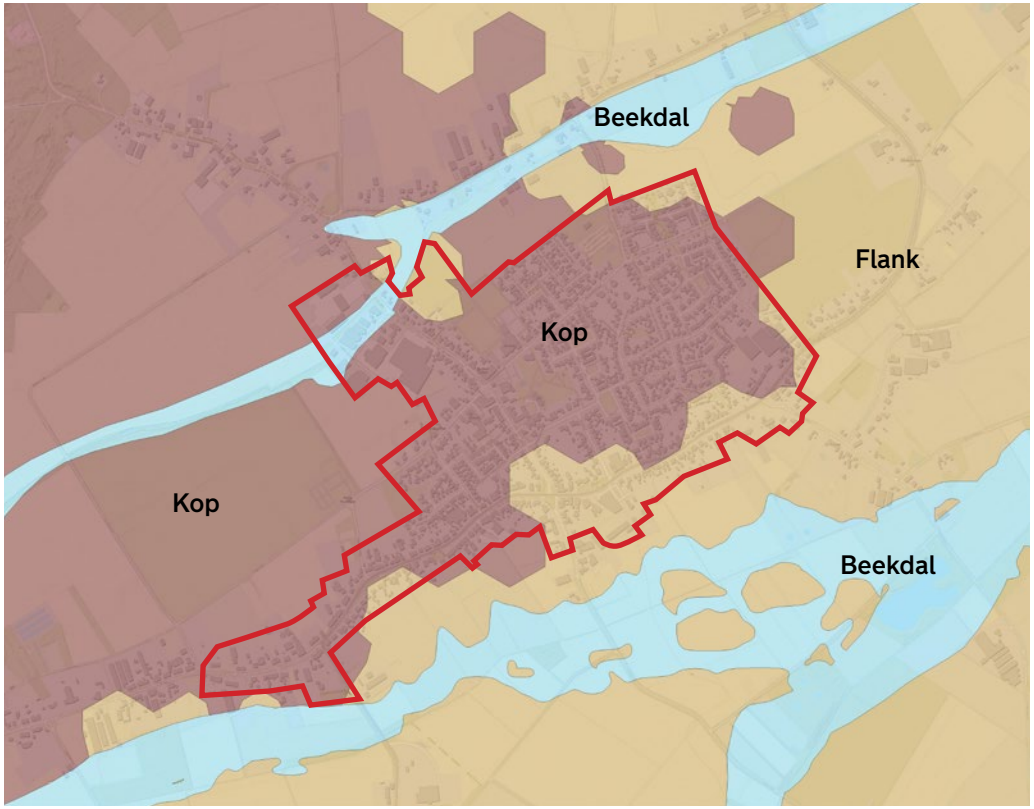
- Sterke kwel ten zuiden van het dorp/in het beekdal

Watertransitie Waterschap de Dommel

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Huidige dorp grotendeels gelegen op een hoge kop
- Beide beekdalen zijn opgenomen op de kaart.
- Gronden ten noorden en westen van het dorp liggen ook op hoge kop, goede mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling



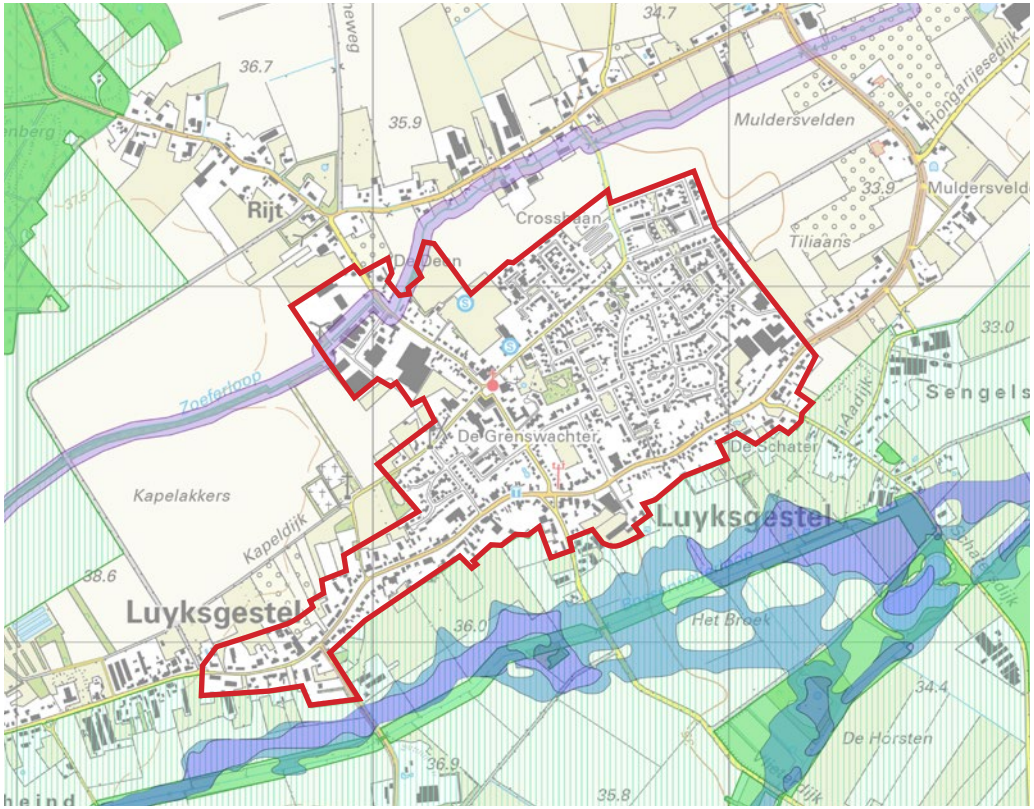


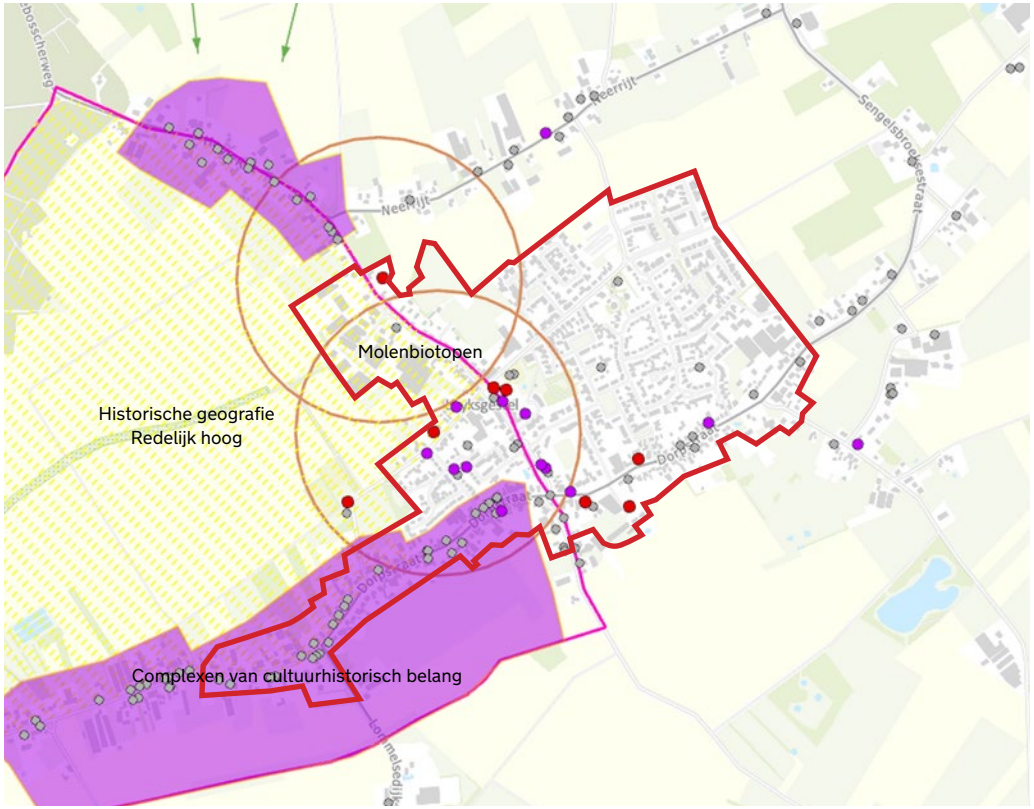
Interim omgevingsverordening (Provincie NB)

- 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 (Gemeente Bergeijk)

- Het gebied aan de westzijde van Luyksgestel kent veel cultuurhistorische waarden: er zijn twee molenbiotopen, de linten Boscheind en Hoge Rijt zijn complexen van cultuurhistorisch belang en het akkercomplex Kapelakker wordt als historische geografie gewaardeerd. Het gebied Kapelakkers (roze lijn) is een cultuurhistorisch ensemble.





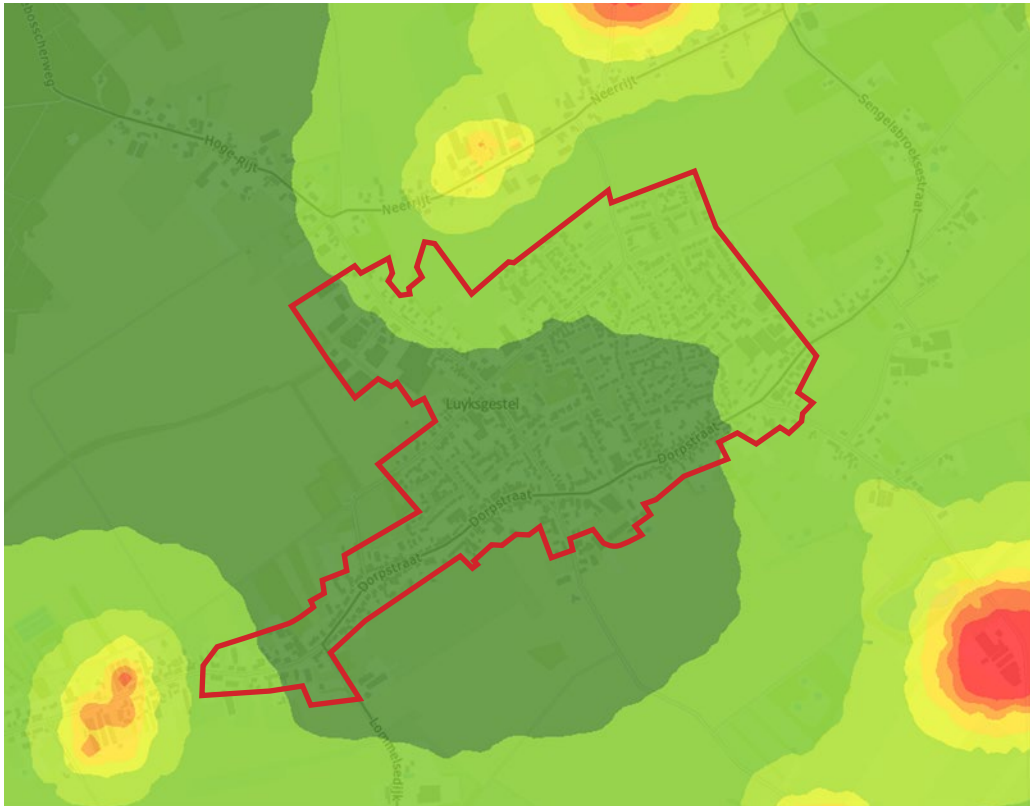
Recreatieve routes

- Aan de westzijde van Luyksgestel, op de Kapel Akkers, zijn er fraaie zand- en wandelpaden. Verder zijn de mogelijkheden voor kleine ommetje vanuit de dorpsrand beperkt.
-

Achtergrondbelasting geur (odzob)

- Rondom het dorp zijn er enkele agrarische bedrijven met flinke milieucontouren. Het oostelijk deel van het dorp ligt binnen de geurcontouren van deze bedrijven.





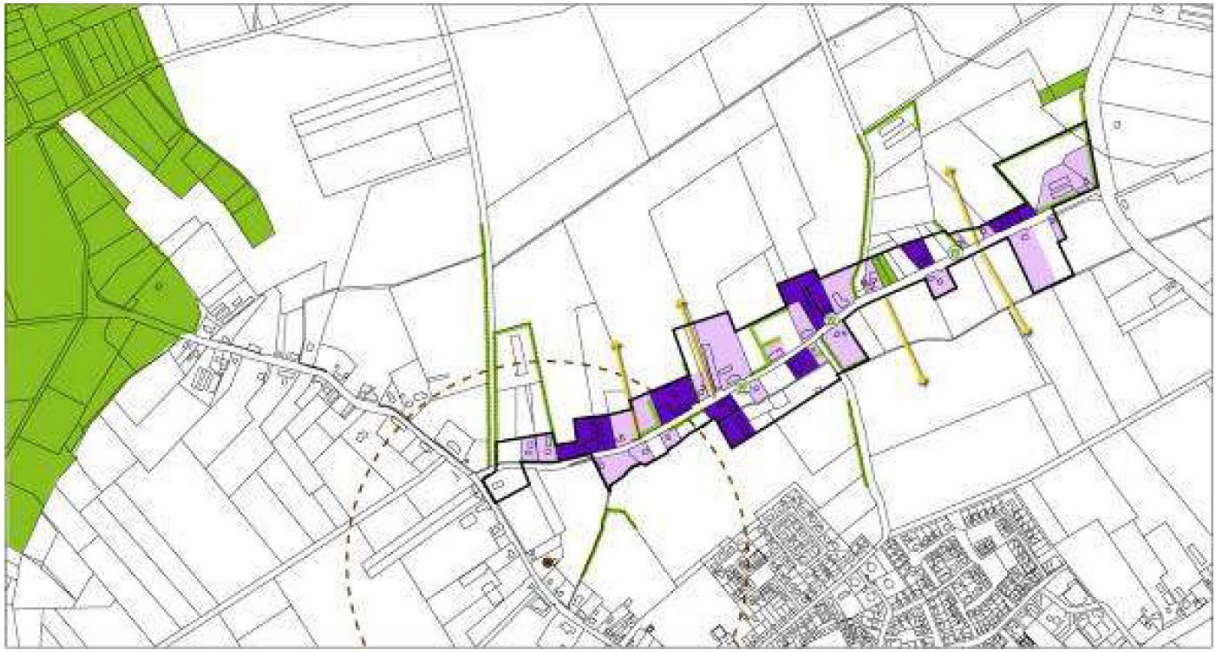
Rijt

- Onder invloed van molenbiotoop
- Het is wenselijk om gebied tussen de kom en de Rijt niet verder te verdichten.

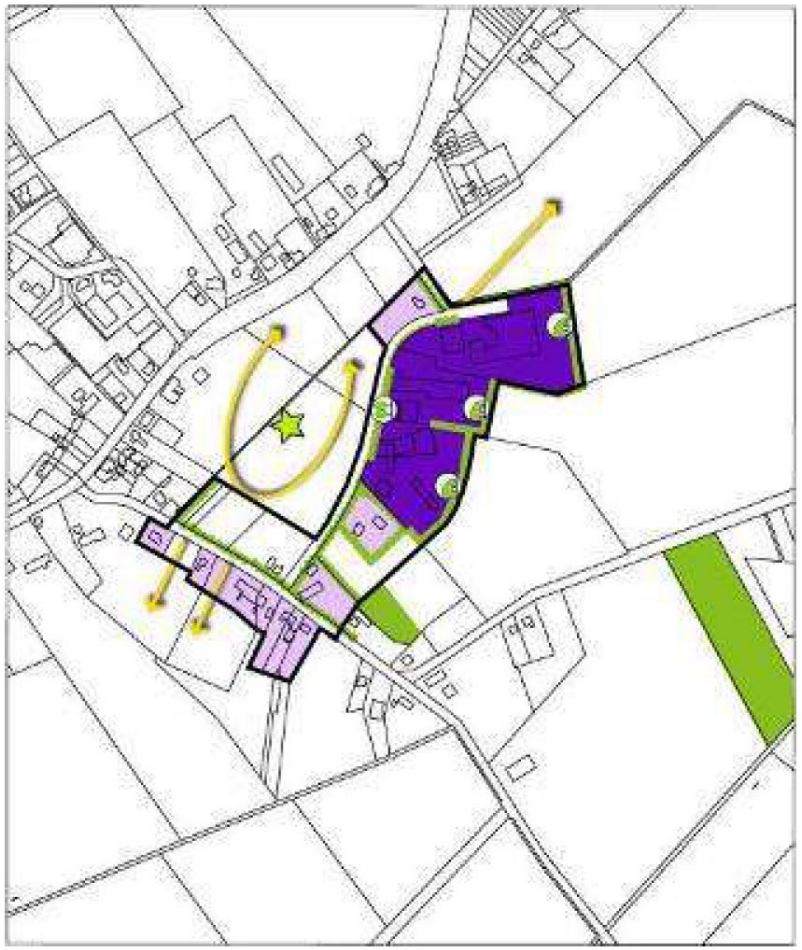
Sengelsbroek

- Verbinding met Luyksgestel versterken.
- Recreatieve verbindingen met omgeving zullen belevingswaarde van Sengelsbroek ten goede komen.

Rijt



Sengelsbroek





Sengelsbroeksestraat



Tiliaans



Sengelsbroeksestraat



Zoeferloop



Zoeferloop



Kapellerweg





Waterkuilen

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

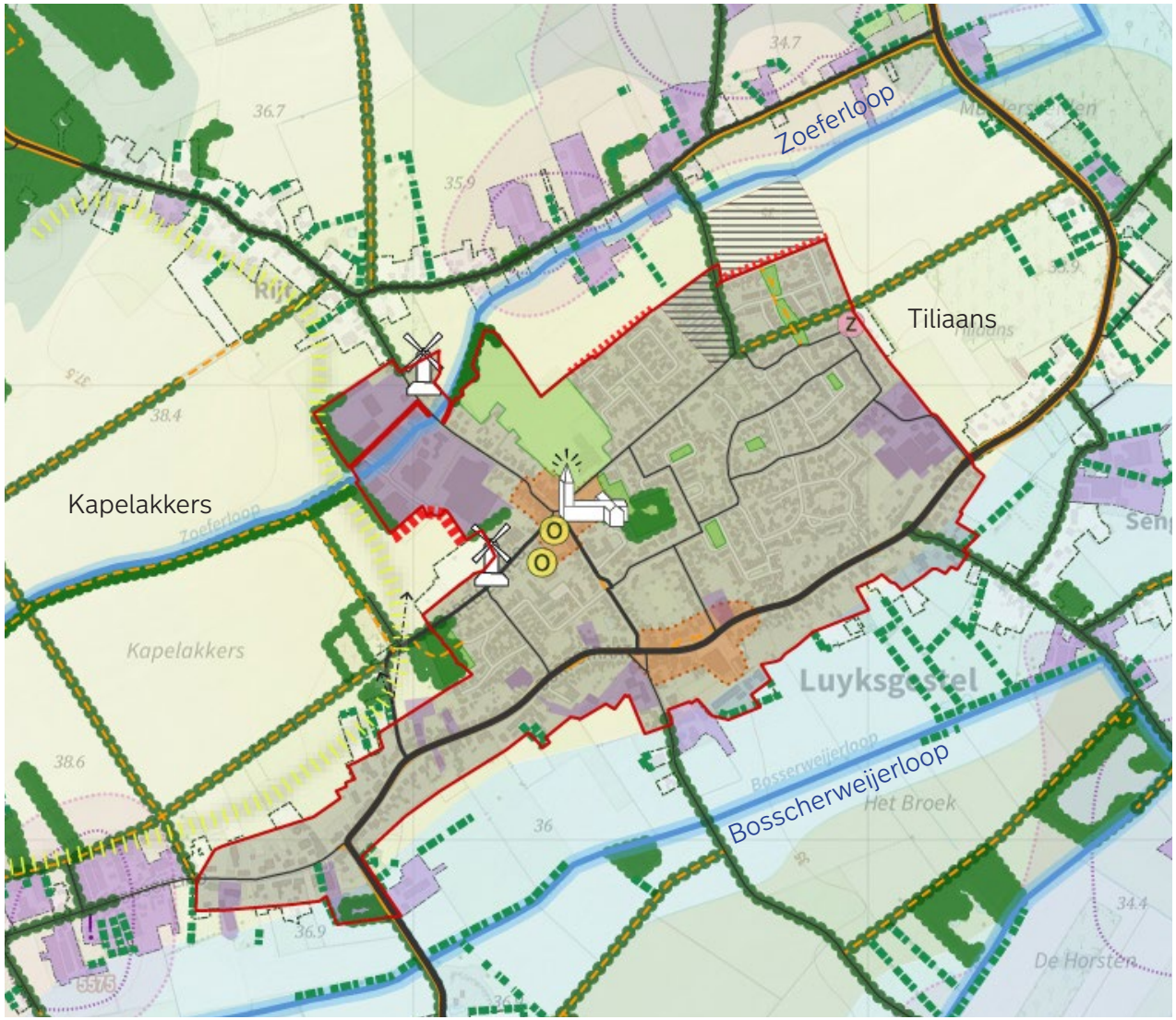
- Aan de noord- en zuidzijde van de kern liggen periodiek drassige gebieden met hoge grondwaterstanden.

- Oude linten vormen nog steeds de hoofdstructuur van de kern. Landschap rondom is vrij grootschalig. De stedenbouwkundige opzet van het dorp is intern gericht, er is weinig (zicht)relatie met het landschap.

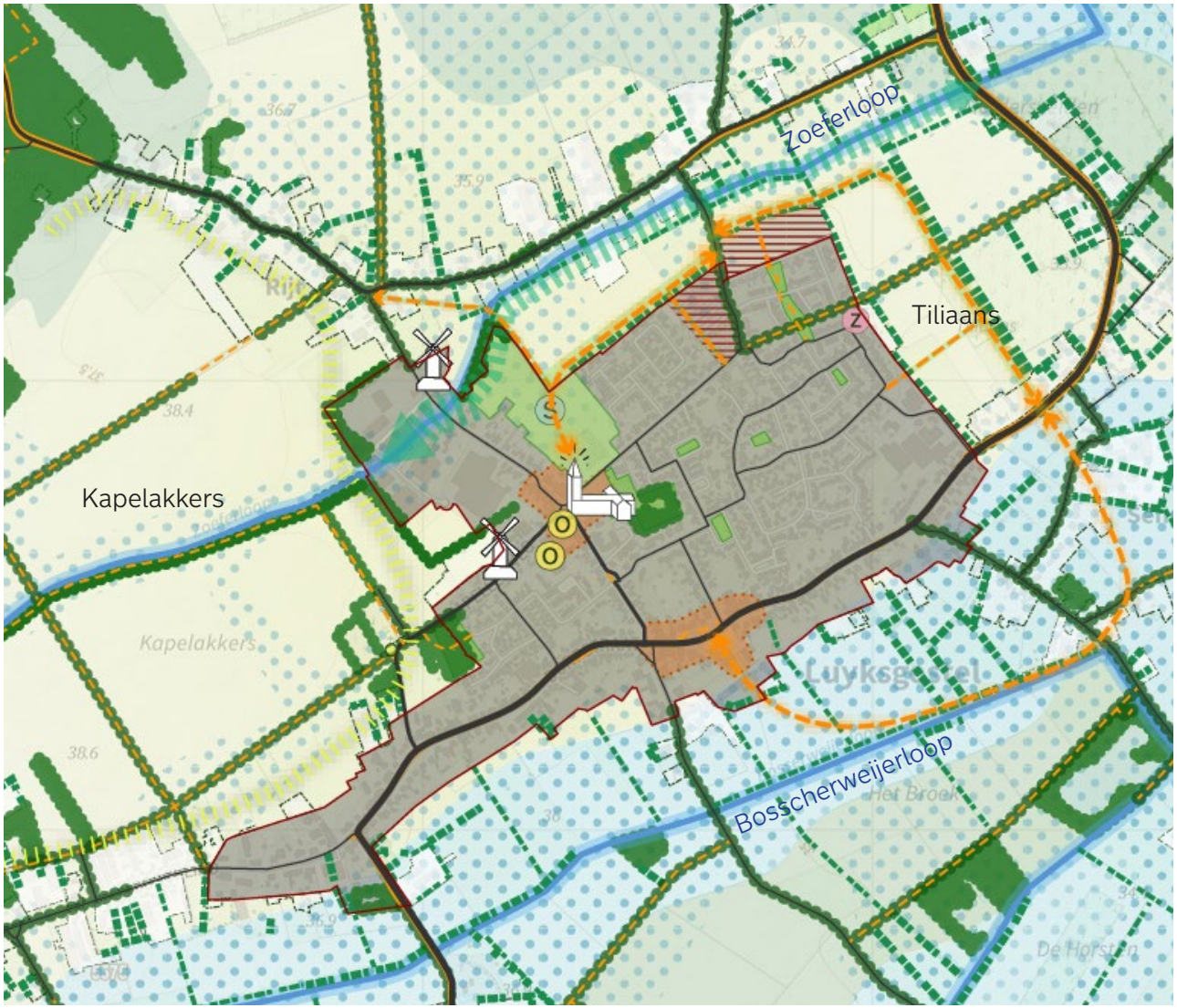
- De overgang naar het buitengebied is vormgegeven met linten. Deze linten worden getypeerd door de brede groenbermen, oude agrarische bebouwing en groen ingepaste erven.

- Het akkercomplex Kappelakkers is cultuurhistorisch waardevol. De Kruiskapel, zichten over de boskamers, zandpaden en pad langs de beek maakt het gebied recreatief aantrekkelijk. Het bedrijventerrein de Rijt is hier detonerend aanwezig op de achtergrond.

- Kapelakkers vormt een verbinding tussen het dorp en de bossen. Aan de oostzijde steekt het zandpad Tiliaans het dorp in. Voor kleine ommetjes vanuit de dorpsrand zijn de mogelijkheden beperkt.



- 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.



Conclusie
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, dit zal in een multicriteria-afweging afgewogen dienen te worden.

Overzicht woonmogelijkheden
<u>Grootschaligere locaties</u>
A1. Tiliaans-zuid
A2. Tiliaans-noord
B1. Sportvelden (gelegen binnen stedelijk gebied)
B2. Ten noordoosten van sportvelden

<u>Kleinschalige locaties</u>
C. Kapellerweg-zuid

<u>Transformatielocaties</u>
D. Vlieterweg



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).

05. WEEBOSCH

Kern Weebosch

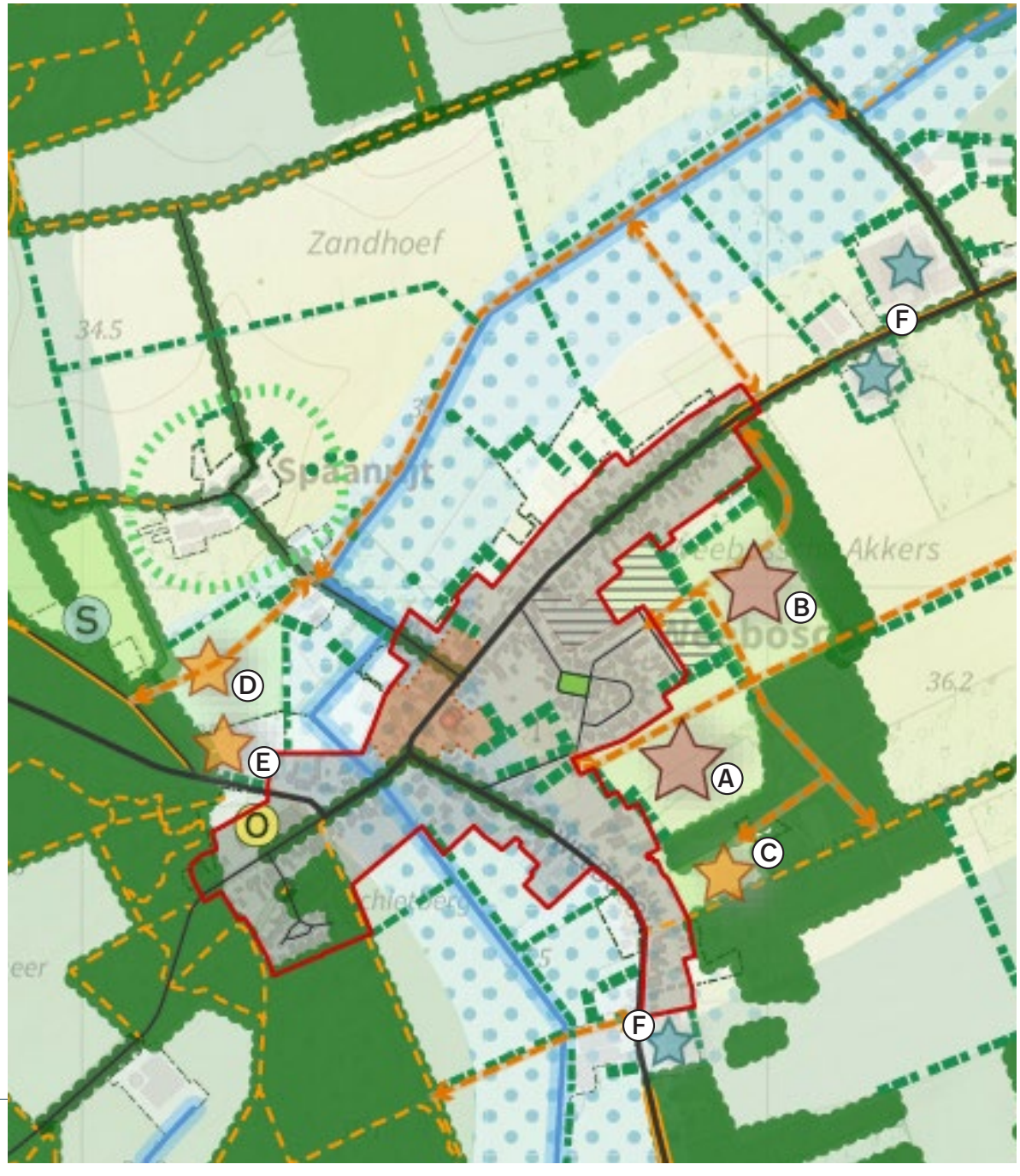
- Overzicht woningbouwlocaties

Inzoom dorpsrand

Weebosch | Overzicht afweegbare woningbouwlocaties

Op basis van de gebiedsanalyse zijn de afweegbare woningbouwlocaties rondom de Weebosch in kaart gebracht. In de analyse in de volgende paragraaf wordt iedere locatie kort beschreven. Voor de grotere ontwikkelingen en locaties in een kwetsbaar landschap zijn de ruimtelijke afwegingen en uitgangspunten inzichtelijk gemaakt (zie deel B).

- **A. Ten zuiden van Kapelledries**
- **B. Ten oosten van Kapelledries**
- **C. Kapellerpad**
- **D. Johan van de Heidendreef**
- **E. Witrijtseweg**
- **F. Verschillende transformatielocaties**



VERKENNING WEEBOSCH

Ligging

- De Weebosch is een zeer klein dorp ten westen van Bergeijk. Het ligt aan de rand van de Postelse Heide, een groot natuurgebied met uitgestrekte bossen en heidevelden.

- Het dorp ligt in een agrarisch landschap en grenst aan de westzijde aan een boscomplex. Aan de west- en noordzijde van de Weebosch stroomt de Aa.

Dorpskarakteristiek

- De Weebosch bestaat uit twee sterk verdichte hoofdlinten met daar achter enkele kleine woonbuurtjes. Opvallend is de grote hoeveelheid vrijstaande woningen.

- Er zijn twee clusters van voorzieningen: horeca en een winkel rondom de kerk en de basisschool en een winkel aan de westzijde van het dorp (Schietberg). De sportvelden liggen buiten het dorp, tegen de bosrand ten westen van Spaanrijt.



Huidige situatie

Omgevingsvisie Bergeijk (2022)

Perspectief Weebosch

- Weebosch is het kleinste dorp binnen de gemeente Bergeijk en ligt ook het meest geïsoleerd.
- Huidige ontwikkeling: woonuitbreiding Kapelledries. Vooralsnog is ook de lange termijnvraag naar woningen in de Weebosch goed voorzien.
- De enkele bedrijven in de oude bebouwingslinten worden gehandhaafd.



Ontwikkeling: Kappelledries

- Ontwikkeling aan de noordoostkant van het dorp, achter het lint de Weebosch. Ontwikkeling bestaat uit circa 60 woningen, onderverdeeld in drie fases. Status: voorontwerp bestemmingsplan is in september 2023 gepubliceerd.
- De ontwikkeling heeft een opvallende orthogonale opzet.



Situatie rond 1900

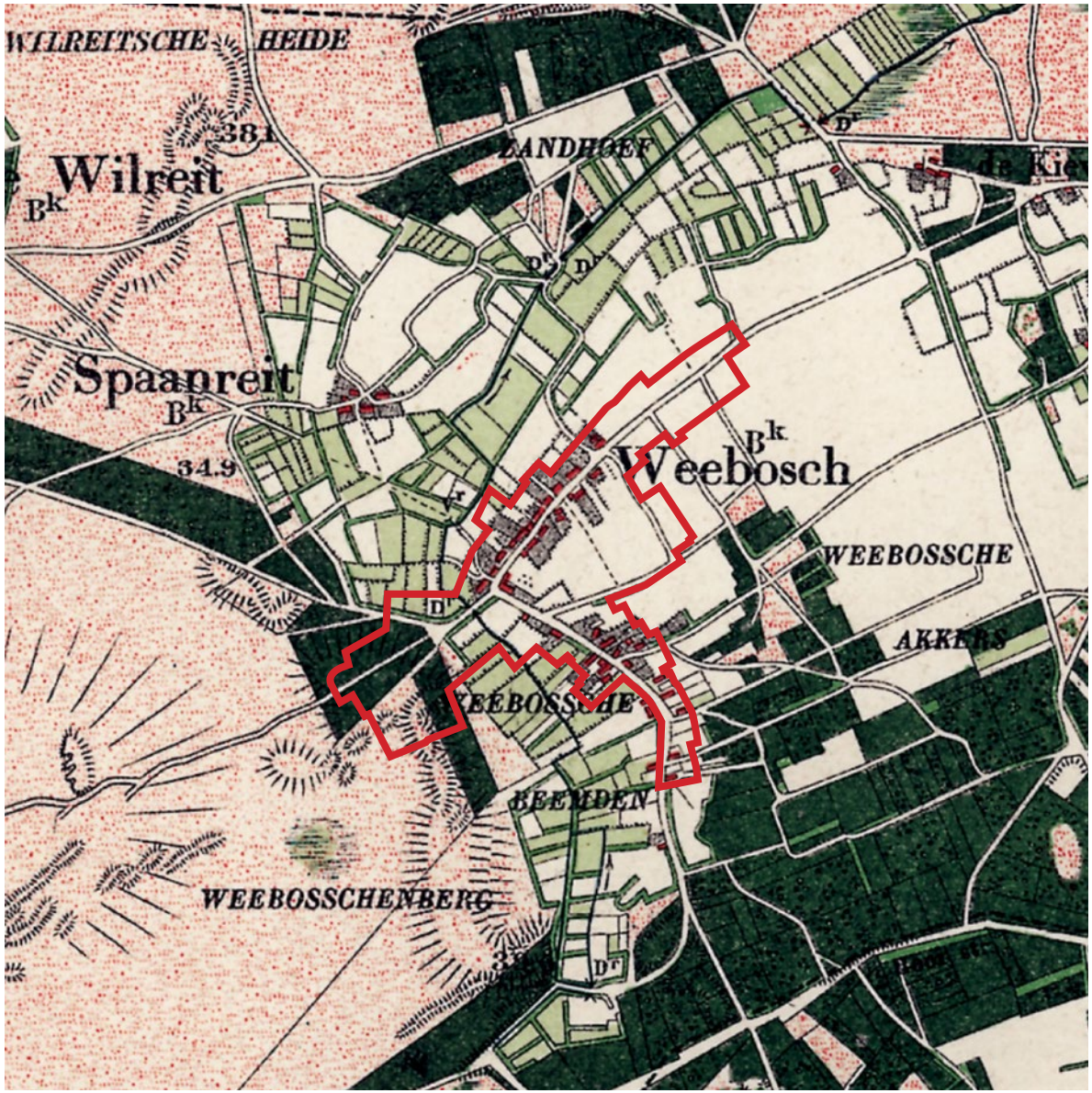
- De Weebosch is ontstaan op een akkercomplex aan de rand van de Postelsche Heide.

- Rond 1900 bestond het gehucht uit twee linten. Deze lagen op de overgang van de natte gronden rondom de Aa naar de drogere akkergronden.

Historische ontwikkeling

- De oude linten vormen nog steeds de hoofdstructuur van het dorp. De laatste eeuw zijn de linten verder verdicht en achter de linten hebben kleine woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Ook heeft het dorp een sprong gemaakt over de Aa, daar ligt nu onder andere de school en het buurthuis tegen de bosrand aan.

- Het akkercomplex waarop Weebosch is ontstaan is nog steeds herkenbaar. De heide is ontgonnen en het oude akkercomplex wordt nu omrand door boscomplexen. Door de schaalvergroting van het landschap zijn de hooilandjes en beemden rondom de Aa verdwenen. Opvallend is dat veel zandpaden bewaard zijn gebleven en nog steeds de akkers ontsluiten.



Situatie rond 1900

Bodemkaart

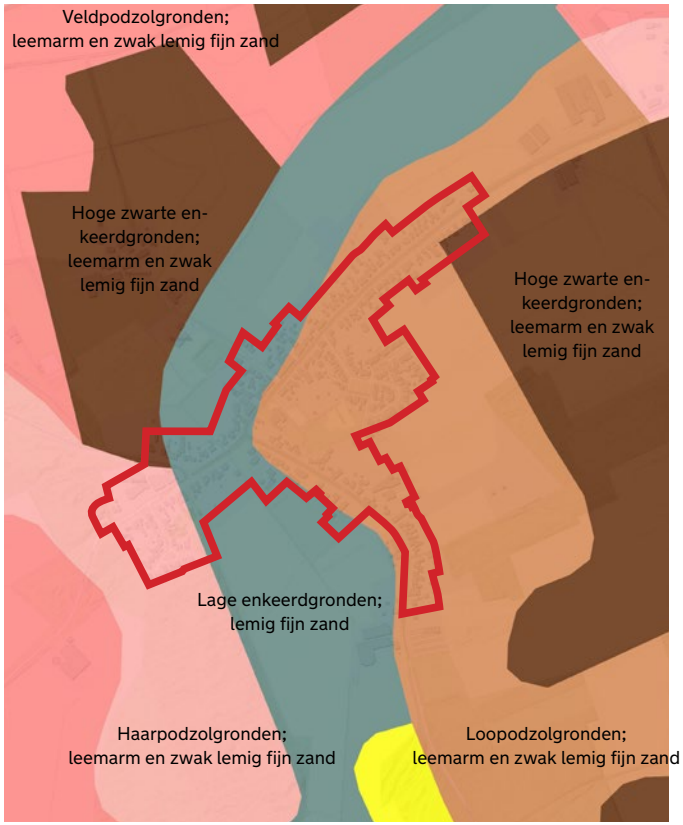
- Op de bodemkaart is de ligging van de oude linten op de overgang van het akkercomplex naar de nattere gronden te zien.
- Het westelijk deel van het dorp ligt op lage enkeerdgronden (nattere gronden) en Haarpodzolgronden (ontstaan op heide of onder bos).

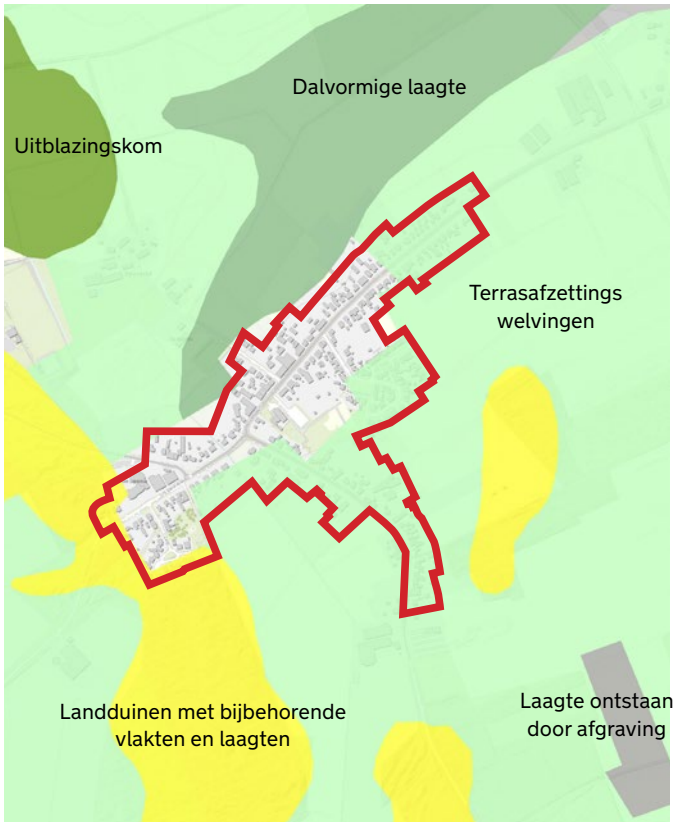
Geomorfologie

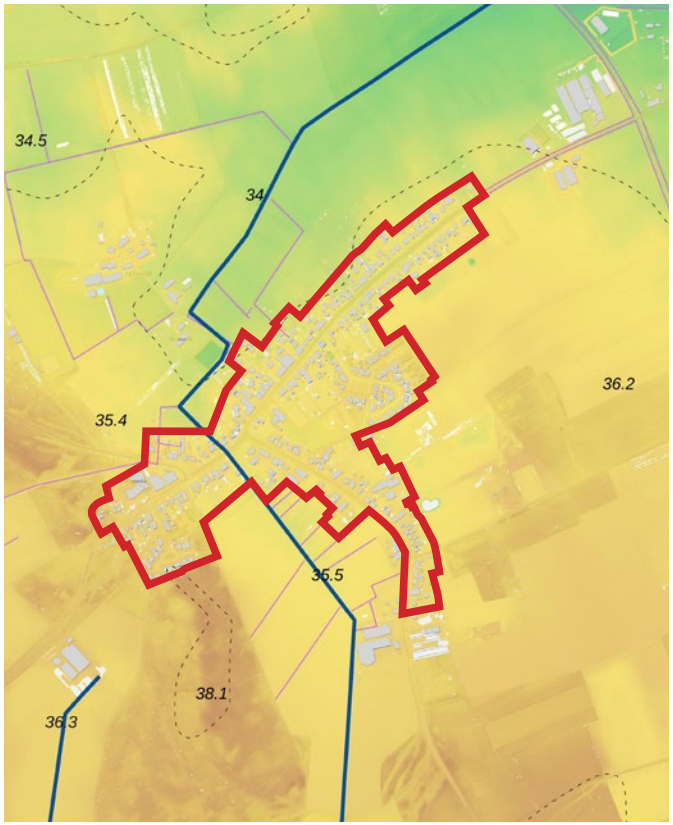
- Ten noorden van de Weebosch heeft de Aa een laagte uitgesleten

Hoogtekaart

- Van zuid naar noord is een duidelijk hoogte-verloop zichtbaar. Ten noorden van Weebosch is de laagte van het beekdal rondom de Aa zichtbaar.







Grondwaterstand (GHG)

- Hoge grondwaterstanden zijn zichtbaar rondom de waterloop de Aa. Deze stroomt dwars door het dorp heen.
- Opvallend zijn de nattere plekken aan de zuidoostzijde van de kern (I)

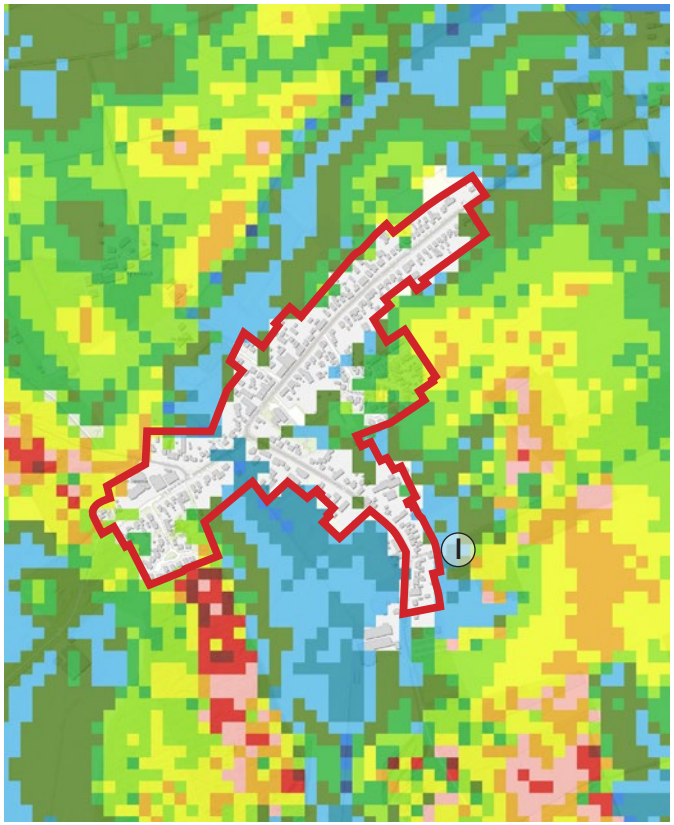
Beleidkaart waterschap

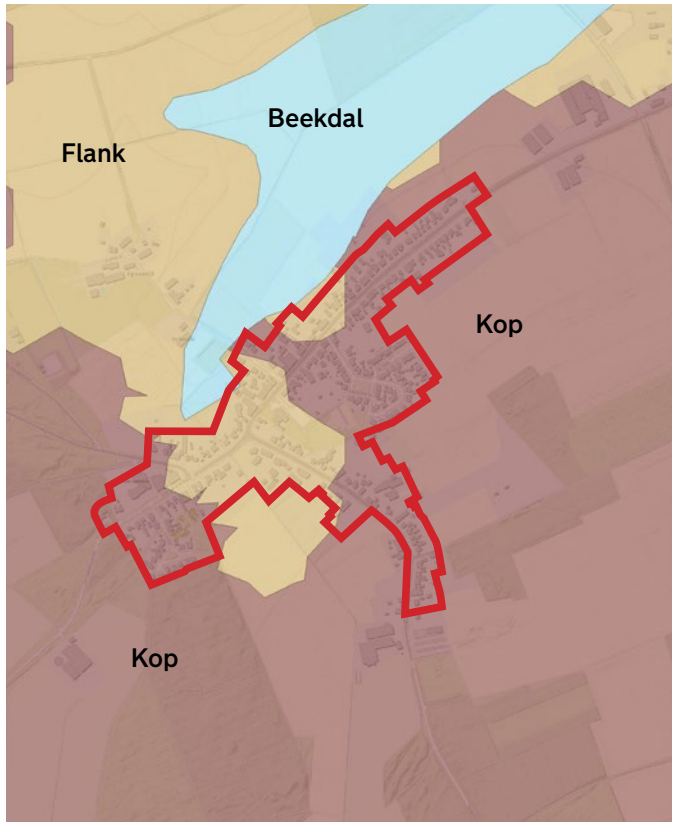
Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar
Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

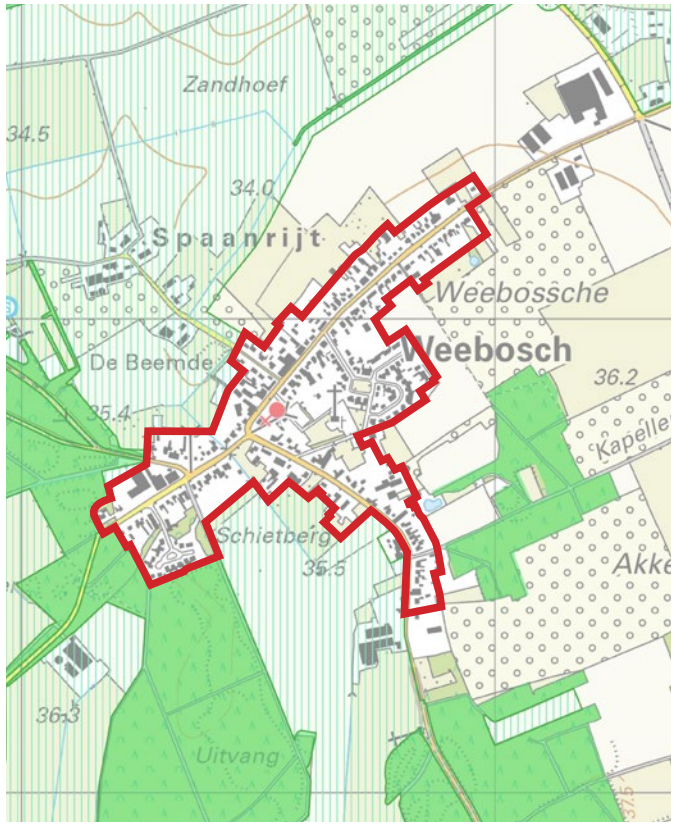
- De kern gedeeltelijk op een flank en een kop
- Het beekdal volgt de laagte ten noorden van de Weebosch, pas hier worden de gronden rondom de Aa als beekdal aangeduid.

Interim omgevingsverordening (provincie NB)

- De boscomplexen zijn onderdeel van het NNB. Het beekdal van de Aa en omgeving Spaanrijt liggen in de groenblauwe mantel.
- De westzijde van het dorp grenst aan de groenblauwe mantel. De Schietberg (het meest westelijk deel van de Weebosch) ligt in het Natuurnetwerk Brabant.

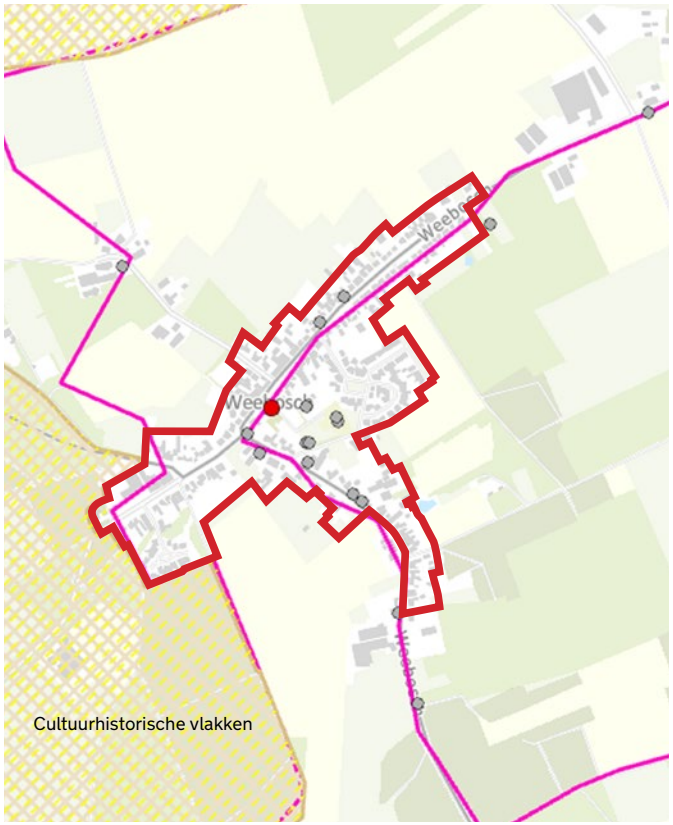






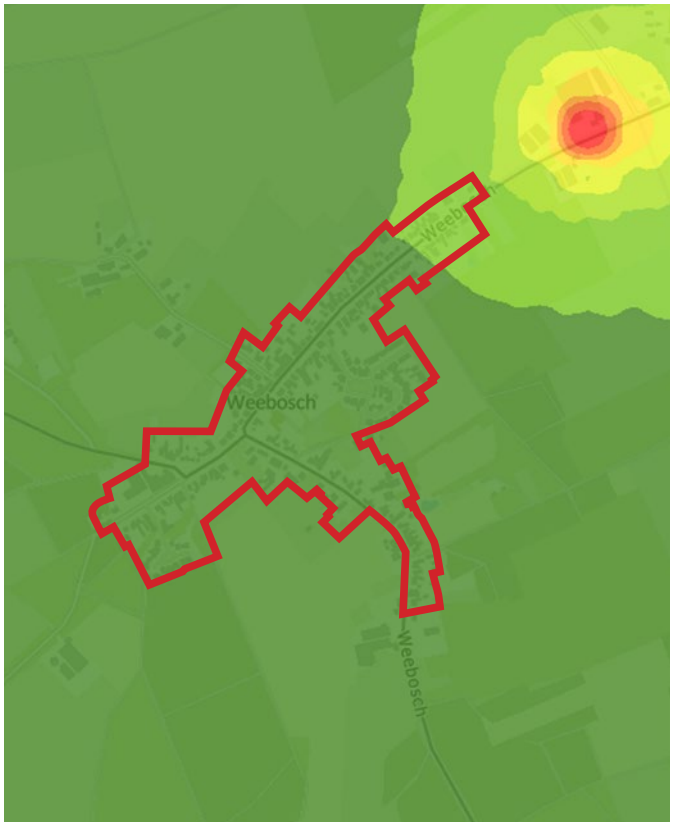
Cultuurhistorische waarden (gemeente Bergeijk)

- Het oostelijk deel van de Weebosch ligt in het Akkercomplex Weebosch, een hoog gewaardeerd cultuurhistorisch ensamble.
- De Schietberg grenst aan de jonge heidebebossing Postelse Heide, die wordt gewaardeerd als een cultuurhistorisch ensemble, en om de historische geografie (een cultuurhistorisch vlak).



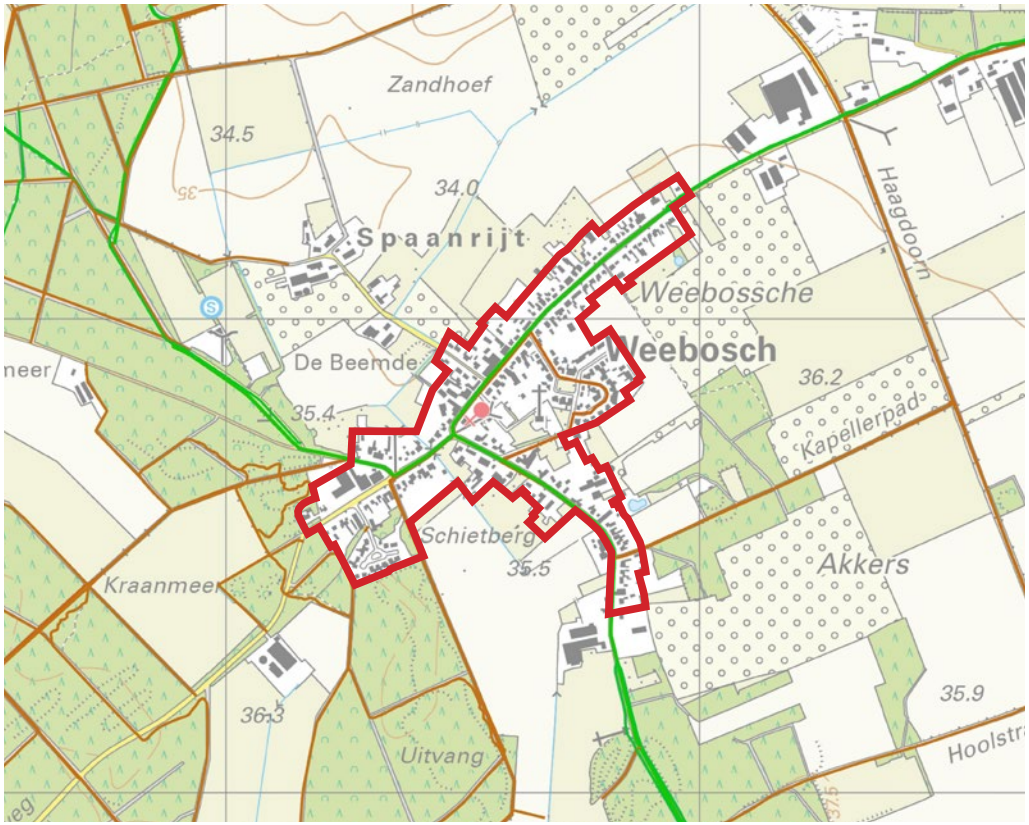
Achtergrondbelasting geur (odzob)

- Woningen aan het lint Weebosch liggen binnen de geurcontouren van het geitenbedrijf aan de Weebosch 2.



Recreatieve routes

- De bossen aan de westzijde van de Weebosch vormen een uitloopgebied voor het dorp. Het sportcomplex is met fietsroutes verbonden met het dorp.
- Vanuit het dorp ten westen van de Aa zijn er weinig wandelroutes. Het agrarisch landschap is beleefbaar vanuit de oude zandpaden, de meeste liggen op enige afstand van de kern.





Bossen ten westen van Weebosch



Kapellerweg



Weebosch



Weebosch



Sint Gerardusweg





Spaanrijt



Spaanrijt



Weebosch

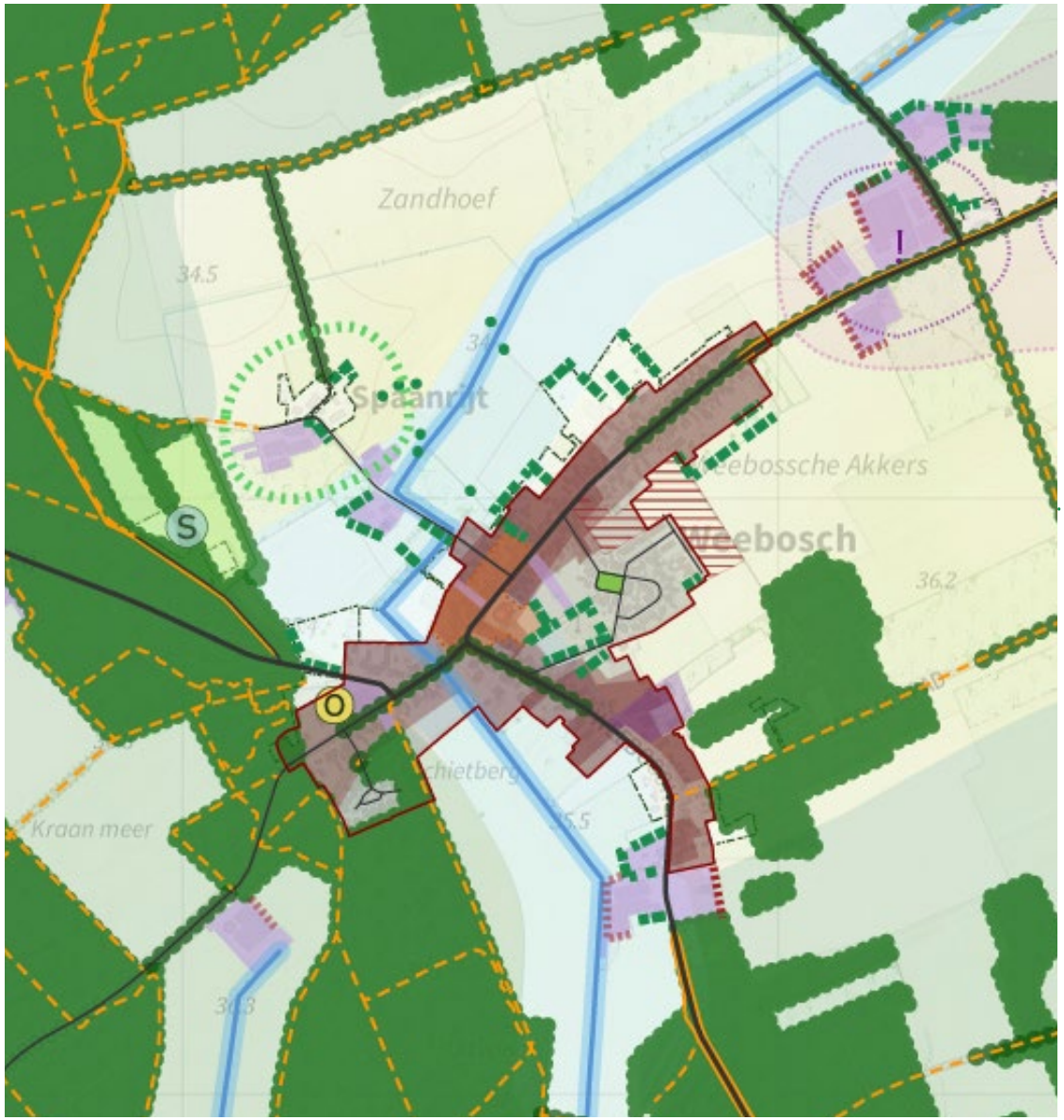


Sint Gerardusweg

Weebosch | Belangrijkste conclusies

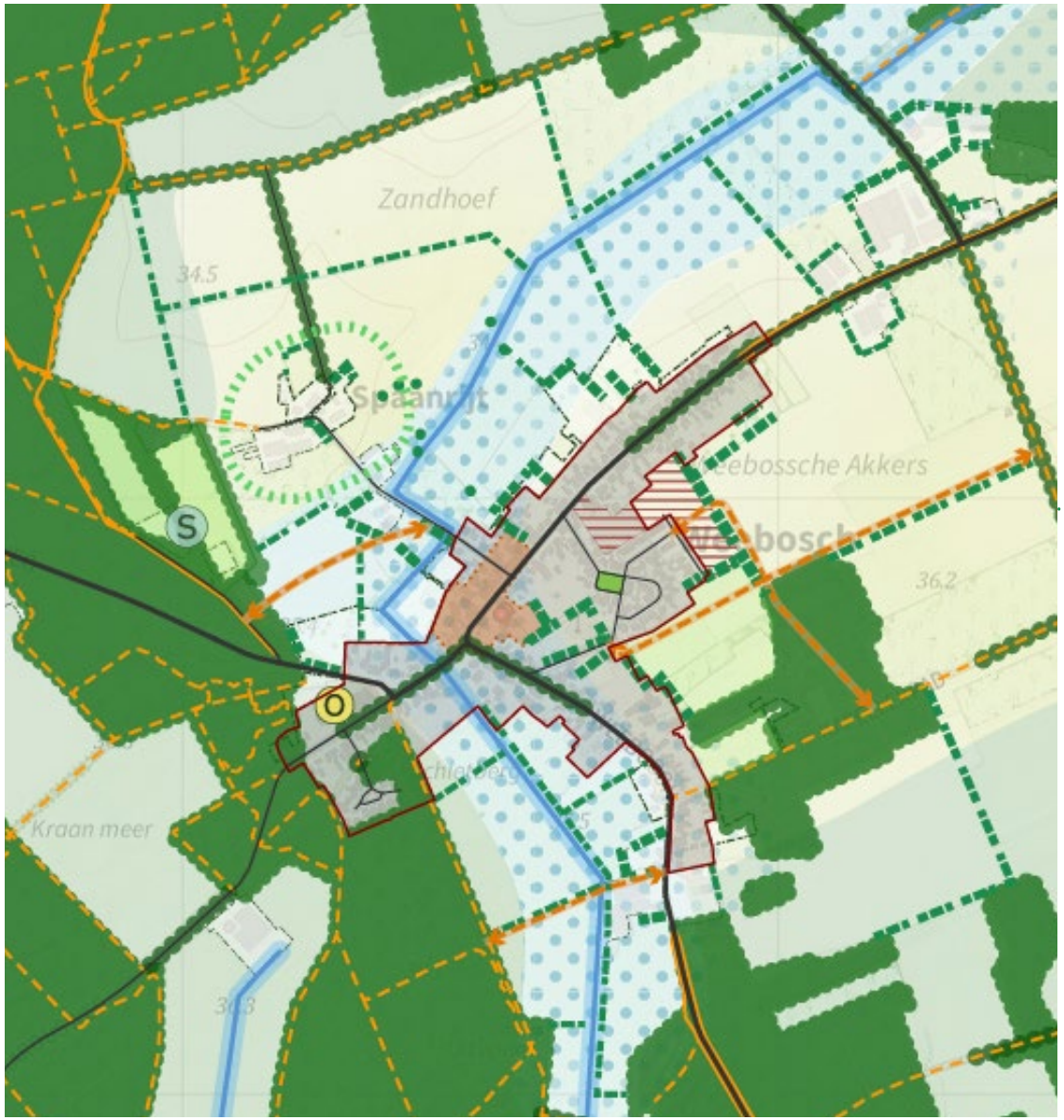
Een klein agrarisch dorp aan de rand van de Postelse Heide. De dorpsranden worden gekenmerkt door de verdichte linten met diepe achtertuinen.

- In de laatste eeuw is Weebosch een klein dorp gebleven. Door het formaat van het dorp is het landschap overal nabij. 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.
- De maatschappelijke voorzieningen liggen aan de westzijde van het dorp, tegen de bosrand. Deze plek ligt enigszins verstopt en is enkel te bereiken over de drukkere hoofdlinten.



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

- Leefgebied voor het dorp vergroten door het verknopen van wandel- en fietsverbindingen.
- Het landschap versterken door perceelsrandbeplanting, passend bij de oude akker of het beekdallandschap.



Weebosch | Afweegbare woonlocaties

De mogelijkheden voor woningbouw aan de westzijde van het dorp zijn beperkt door de ligging van de natte gronden rondom de beek alswel 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.

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 (zie volgende pagina)

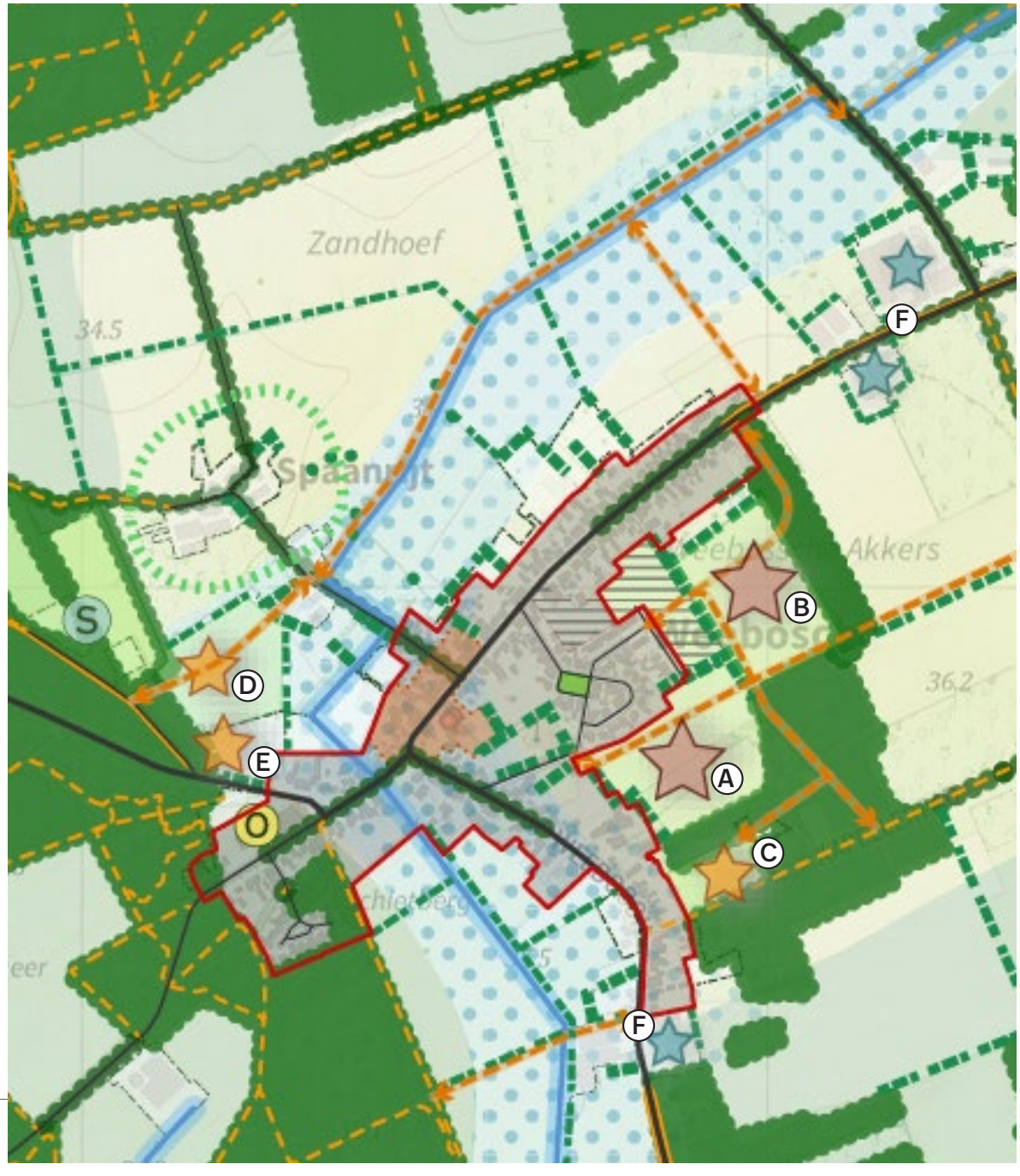
C. Kapellerpad

D. Johan van de Heidendreef

E. Witrijtseweg

Transformatielocaties (zie volgende pagina)

F. Weebosch



Weebosch | Locatie C t/m F

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 ontwikkeling.

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.
- Gelegen binnen groenblauwe mantel (omgevingsverordening)

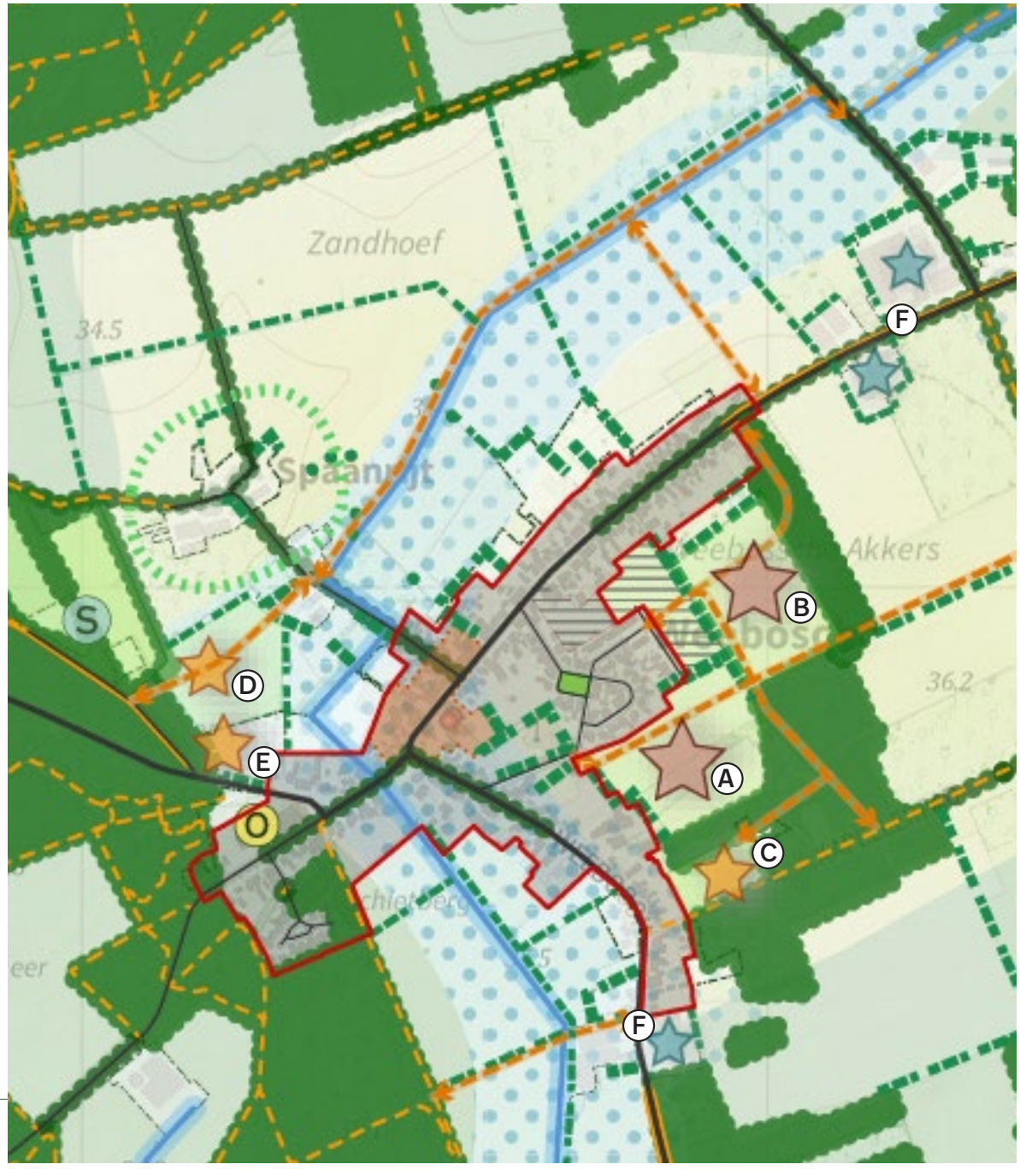
E. Witrijtseweg

- Locatie aan de rand van het dorp, nabij maatschappelijke voorzieningen. Ruimte voor een kleinschalige ontwikkeling binnen de huidige boomweide.

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.



HOEVEN
DE VER
RUITER