

Bijlage 1

Bebouwingsconcentraties Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Datum:

8 mei 2025

Projectgegevens:

NOT01-0472952-01G



Inhoud

1	Bebouwingsconcentraties Bergeijk	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging bebouwingsconcentraties	1
1.3	Broekhoven (1)	3
1.4	Heiereind (2)	6
1.5	Boshoven (3)	9
1.6	Burgemeester Aartslaan (4)	12
1.7	Achterste Loo (5)	14
1.8	De Rund (6)	16
1.9	Weebosserweg (7)	18
1.10	Rijt (8)	21
1.11	Sengelsbroek (9)	24
1.12	Lommelsedijk (10)	26
1.13	Hooge Berkt (11)	28

BIJLAGE

Actuele luchtfoto per bebouwingsconcentratie

1 Bebouwingsconcentraties Bergeijk

1.1 Aanleiding

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

Een van de opgenomen mogelijkheden is het realiseren van een nieuwe woning in het landelijk gebied. Het bieden van mogelijkheden voor het toestaan van een nieuwe woning in het landelijk gebied binnen gemeente Bergeijk is nog steeds nodig om de transitie van het landelijk gebied te ondersteunen. Maar daarnaast dienen we zorgvuldig om te gaan met de kwaliteiten in en rondom de bebouwingsconcentraties. Daarom wordt de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011' geactualiseerd middels de Beleidsregel 'Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk'.

Vanuit de oorspronkelijke gebiedsvisie is voor elke bebouwingsconcentratie de beschrijving in geactualiseerde vorm overgenomen en is per gebied een actuele luchtfoto met de begrenzing van de gebieden opgenomen. Voorliggend document betreft een overzicht van de bebouwingsconcentraties die gemeente Bergeijk heeft aangewezen.

1.2 Ligging bebouwingsconcentraties

De ligging van de bebouwingsconcentraties is op de bijgevoegde afbeelding aangegeven. Per bebouwingsconcentratie is een analyse (ruimtelijk en functioneel) en een streefbeeld (visie) met een afbeelding aangegeven. Het streefbeeld kan benut worden bij de beoordeling van individuele verzoeken in het licht van de verbetering van de ruimtelijke (lees: stedenbouwkundige en landschappelijke) kwaliteit.

Overzichtsblad bebouwingsconcentraties Bergeijk



1.3 Broekhoven (1)



LEGENDA VISIE

	Bos		Ecologische verbingszone (EVZ)
	Groenstructuren		Molenbiotoop
	Bestaande bebouwing		Verzachting (Erfbeplanting)
	Behouden zichtlijnen		Versterken laanbeplanting
	Kerk		Transformatielocatie
	Water		Versterken kenmerkende plek
	Bebouwde kom		Creeren centrale plek
	Verstoring		

Analyse

Het solitair gelegen bebouwingscluster Broekhoven ligt in het noordoosten van de gemeente Bergeijk, aan de noordoostzijde van de kern Walik. De bebouwingsconcentratie bestaat uit meerdere wegen, waarvan de Broekhovenseweg, de Schoolstraat, de Bosweg en de Kapelstraat de belangrijkste zijn. De bebouwingsconcentratie ligt tussen de kern van Walik (in het westen) en het bosgebied Einderheide (in het oosten). Het omliggende landschap is in agrarisch gebruik, voornamelijk akkerbouw.

De ondergrond, de ontginningsgeschiedenis en het huidige gebruik resulteren in een specifieke verschijningsvorm van het landschap. Deze verschijningsvorm is ontstaan door de mogelijkheden om het land in cultuur te brengen. Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (besloten) oude zandontginningen en welvingen.

Deze oude zandontginningen komen voor op plaatsen die in het verre verleden al geschikt waren om te bebouwen en akkerbouw op uit te oefenen. Kenmerken van de oude ontginningen zijn een grillige structuur en gronden die al sinds lange tijd in landbouwkundig gebruik zijn. Welvingen in het landschap zijn ophogingen van zand dat is meegenomen door de wind.

Tijdens de vele jaren van ontginning zijn objecten van cultuurhistorische waarde vaak blijven liggen in de ondergrond. Ook worden gebouwen die een grote betekenis hebben als waardevol bestempeld. Het gaat hier om archeologische waarde en/of cultuurhistorische elementen en objecten. Door de jaren heen is het landschap ontgonnen en veranderd naar de wensen van de bewoners en gebruikers. In het gebied zijn veel bosschages en groene elementen aanwezig. Deze komen voor in de vorm van laanbeplanting (bomenrijen langs de weg), erfbeplanting (rijen bomen of heggen langs de perceelsranden) en dergelijke.

Met betrekking tot archeologie is er sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een dergelijke waarde bestaat een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Het akkercomplex Walik heeft een redelijk hoge waardering. Dit akkercomplex bestaat uit een esdek, met als belangrijkste kenmerken een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het complex dateert uit de late Middeleeuwen (1250-1500).

In bebouwingsconcentraties kunnen zichtlijnen voorkomen. Dit zijn lijnen die een onbelemmerd gezichtsveld geven naar het achterliggend terrein en/of object. Vaak zijn zichtlijnen te vinden tussen woningen of bedrijfsbebouwing door of langs wegen waar geen bebouwing aanwezig is.

In Broekhoven is het uitzicht beperkt, aangezien de omliggende bossen aan drie zijden als afscherming fungeren. Er zijn een aantal zichtlijnen naar het open agrarische land aan de noordzijde. In de overige richtingen is een beperkt aantal korte zichtlijnen aanwezig. De lengte wordt beperkt door de bosranden. Er is een tweetal locaties binnen de concentratie waar sprake is van een open terrein omringd door bebouwing en/of afschermende groenelementen. Deze open gebieden creëren in ruimtelijk opzicht een openheid, welke als een meerwaarde voor het gebied wordt ervaren.

Doordat de concentratie uit meerdere wegen bestaat, is er geen sprake van een centraal punt waar bijvoorbeeld een kenmerkend gebouw of plein aanwezig is. De bebouwing is voornamelijk dicht aan de weg gelegen. Slechts een enkel bij- of bedrijfsgebouw ligt op verdere afstand van de weg. De aanwezige bebouwing is vrij geclusterd gesitueerd. Dit wil zeggen dat de bebouwing op korte afstand van de weg gepositioneerd is.

In de concentratie komen burgerwoningen en (niet-)agrarische bedrijven voor met verschillende maatvoeringen. Door deze menging en de verschillen in omvang en uitstraling is er sprake van een gevarieerd ruimtelijk beeld. Er is een aantal bedrijven binnen de concentratie dat niet aansluit bij de overige bebouwing. Deze bedrijven zijn grootschalig van aard of hebben een rommelige verschijningsvorm, waardoor ze als storend ervaren (kunnen) worden. De afgelopen jaren zijn enkele bedrijven reeds gesaneerd en is op deze locaties voorzien in een (aantal) woning(en).

Het gebied kent een samenhang met het cultuurhistorisch waardevol buurtschap Walik. In Broekhoven is er bebouwing aanwezig die waardevolle eigenschappen bezit, vanwege het feit dat deze bebouwing een historisch karakter heeft. Overige waardevolle elementen die in de concentratie aanwezig zijn, zijn een monumentale boom aan de Kapelstraat 5a (Hollandse linde uit 1890-1900) en historisch groen aan de Schoolstraat, Kapelweg en Bosweg. Deze historische structuren zijn onder meer zichtbaar in de vorm van houtwallen (1850-1880) en laanbeplanting (1930).

Visie

Broekhoven heeft cultuurhistorische waarde, in de vorm van het cultuurhistorisch buurtschap, de monumentale boom (Kapelstraat 5a) en het akkercomplex. Deze kenmerken geven de concentratie haar uitstraling. Oude gebouwen die specifiek zijn voor het gebied (bijvoorbeeld langgevelboerderijen) kunnen in waarde hersteld worden. Indien er nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt, moet als eis gesteld worden dat deze qua verschijningsvorm moet aan sluiten op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden. Een dergelijk beleid zal resulteren in een samenhangend beeld en beleving. Daarnaast ontstaat er eenheid in het straatbeeld. Deze eenheid kan zorgen voor een positievere woonbeleving.

De aanwezige groenelementen zijn bepalend voor de beleving en waardering van de bebouwingsconcentratie. De vele laanbeplanting, erfbeplanting en de in de omgeving liggende bossen geven een gevoel van ruimtelijke begrenzing. Door het in stand houden en het versterken van de aanwezige elementen en structuren wordt de kwaliteit van het gebied versterkt.

Voornoemde begrenzing beperkt echter ook het uitzicht. De verre zichtlijnen die er zijn mogen niet verdwijnen door het toevoegen van bebouwing. De korte zichtlijnen zijn minder belangrijk. In deze lijnen kan eventueel bebouwing gerealiseerd worden, zeker als er bijvoorbeeld nog een strook open wordt gelaten die de doorkijk naar het achterliggend terrein behoudt. Ook de (twee) open gebieden in de concentratie mogen niet verdwijnen door het oprichten van bebouwing of opgaande beplanting. De openheid die deze gebieden leveren, heeft een positieve invloed op de belevingswaarde in de concentratie. Door het plaatsen van bijvoorbeeld picknickbanken kan aan deze locaties een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde gegeven worden.

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

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

1.4 Heiereind (2)



LEGENDA VISIE

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

Analyse

Het bebouwingslint Heiereind is gelegen in het noordoosten van de gemeente Bergeijk, direct grenzend aan de kern van Riethoven, aan de oostzijde van het dorp. De bebouwingsconcentratie is gelegen aan een tweetal parallelle hoofdwegen, het Heiereind en de Eind. Het gebied kenmerkt zich als een uitloopgebied voor Riethoven en wordt hoofdzakelijk gebruikt voor akkerbouw. Het gebied is aan de noord- en oostzijde omringd door ondermeer de bossen van Einderheide.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (besloten) oude zandontginningen, een dalvormige laagte en welvingen. Een dalvormige laagte is een laag gelegen gebied dat meestal ontstaan is tussen welvingen en veelal aanwezig als een beekdal. Voor het gebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. In dergelijke gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden (in de bodem) aanwezig zijn. Daarnaast zijn de buurtschappen Heiereind en Eind aangewezen als historische stedenbouw met een redelijk hoge waardering. Deze buurtschappen bestaan uit lintbebouwing, daterend uit de periode tussen 1250 en 1500, op de flanken van een beekdal.

Binnen de concentratie, tussen en achter de bebouwing aan de beide wegen, zijn enkele open ruimtes aanwezig. Deze geven het gebied een open karakter. Er zijn in de loop der jaren wel enkele groenelementen aangelegd of ontstaan, maar dit is slechts in beperkte mate gebeurd. Het huidige bebouwingsbeeld wordt overwegend bepaald door langgevelboerderijen (1850-1950). Een ander karakteristiek element is de klinkerbestrating. Beide buurtschappen hebben een relatie met het tussenliggende beekdal van het Rijtje. Het buurtschap Heiereind heeft aan de zuidzijde een zichtrelatie met het akkercomplex Daalakkers.

De zichtlijnen die aanwezig zijn in de bebouwingsconcentratie zijn vooral gericht op het zuiden en in mindere mate ook op het oosten. Vanaf de kruising van de Heiereind en de Eind loopt een verre zichtlijn door het midden van de concentratie in oostelijke richting. Deze openheid maakt tevens dat er vanuit beide buurtschappen over en weer korte zichtlijnen aanwezig zijn. De Heiereind, die van noord naar zuid en vice versa tussen beide buurtschappen loopt, verdeelt het tussenliggende open gebied in tweeën. Deze twee open gebieden zijn karakteristiek voor de concentratie. De zichtlijnen naar het zuiden zijn zichtlijnen tot aan de kern van Westerhoven en de omliggende bosgebieden.

De concentratie heeft een opmerkelijk opbouw, aangezien er twee wegen zijn die parallel aan elkaar lopen en samenkomen bij de kern van Riethoven. De bebouwing aan de Eind is vrij geclusterd gesitueerd, terwijl de bebouwing aan de Heiereind meer gespreid is. De bebouwing aan beide wegen is kleinschalig van aard. Aan de Eind zijn hoofdzakelijk burgerwoningen te vinden met een aantal (agrarische) bedrijven. Aan de Heiereind zijn de afgelopen jaren verschillende (agrarische) bedrijven getransformeerd naar woonlocaties. Er zijn nog enkele (agrarische) bedrijven aanwezig aan de Heiereind. Het gebied kent veel karakteristieke bebouwing.

Visie

Bebouwingsconcentratie Heiereind heeft een bijzondere ligging: direct grenzend aan de kern van Riethoven en grotendeels ingeklemd tussen bossen. Deze bebouwingsconcentratie wordt gezien als verbinding van de kern Riethoven met het buitengebied.

De bebouwing is gesitueerd ten noorden en ten zuiden van de centrale zichtlijn die door de concentratie loopt. Deze zichtlijn kan als een scheidingslijn ervaren worden. Door het gebruik van de open gebieden te versterken, zal deze scheiding verzacht worden, wat de cohesie binnen de concentratie ten goede zal komen.

De open gebieden in de concentratie zijn kenmerkend voor de bebouwingsconcentratie. Omdat deze gebieden behouden moeten blijven, mogen ze niet volgebouwd worden. In het beekdal is bodem en water sturend. Percelen die grenzen aan het beekdal zijn niet geschikt voor nieuwe bebouwing. Daarnaast kunnen de open gebieden meer benadrukt worden door bijvoorbeeld picknicktafels aan de randen neer te zetten of een speeltuin in een van de randen te realiseren.

Dergelijke voorzieningen leveren een impuls op voor de belevingswaarde in de bebouwingsconcentratie.

In de omgeving is veel bos aanwezig, terwijl in de concentratie zelf juist weinig groenelementen aanwezig zijn. Door het versterken en uitbreiden van de aanwezige groenelementen (bijvoorbeeld door de aanleg van bomenlanen), kan er een betere aansluiting met de omgeving gerealiseerd worden. De overgangen tussen het dorp en de bossen worden op deze manier minder 'hard'. Bij het afwegen van nieuwe ontwikkelingen moeten de historische kwaliteiten als criterium gebruikt worden. Hierdoor kan het oude karakter van de concentratie hersteld worden en wordt er meer een eenheid gevormd.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;
- en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsregel van toepassing. De wens om de huidige bedrijven te transformeren wordt versterkt door de situering van deze bedrijven in de nabijheid van de kern. Door deze functie te vervangen voor een functie met minder invloed op de omgeving, zal het wooncomfort ter plekke en in de omgeving toenemen.

1.5 Boshoven (3)



LEGENDA VISIE

- Bos
- Groenstructuren
- Bestaande bebouwing
- Behouden zichtlijnen
- Kerk
- Water
- Bebouwde kom
- Verstoring

- Ecologische verbindingzone (EVZ)
- Molenbiotoop
- Verzachting (Erfbeplanting)
- Versterken laanbeplanting
- Transformatielocatie
- Versterken kenmerkende plek
- Creëren centrale plek

Analyse

Het bebouwingslint Boshoven ligt in het noordoosten van de gemeente Bergeijk, aan de zuidwestkant tegen de kern van Riethoven aan. De concentratie ligt aan één straat, de Boshovensestraat. Het omliggende gebied bestaat deels uit bos en is voor het overige deel voornamelijk in gebruik voor de akkerbouw.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied ten noorden van de Boshovensestraat uit oude, besloten zandontginningen en ten zuiden van de straat uit jonge zandontginningen. Het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het noordelijke gebied is aangewezen als akkercomplex Walik, met een redelijk hoge waardering. Dit akkercomplex bestaat uit een esdek, met als belangrijkste kenmerken een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het dateert uit de late Middeleeuwen (1250-1500).

Het zicht vanuit de concentratie is vrij beperkt. Er bevinden zich vele kleine bosschages in de omgeving, waardoor er geen verre zichtlijnen zijn. Er is een aantal korte zichtlijnen, dat tussen bosschages doorloopt. Verder is er een open gebied aan de zuidzijde van de straat, waar er een opening tussen de bebouwing is ontstaan. Vanuit deze opening loopt er een zichtlijn in zuidelijke richting door tot aan de provinciale weg. Deze zichtlijn is een belangrijk kenmerk van de concentratie. Naast de aanwezige bosschages zijn er verspreid enkele groenelementen te vinden, in de vorm van laanbeplanting en enkele erfafscheidingen.

Boshoven heeft een eenduidige opbouw, aangezien de bebouwing gelegen is aan één straat, die ook nog eens vrij recht loopt. In het westen van de concentratie is een afsplitsing van een zandpad aanwezig. Tussen de Boshovensestraat en dit zandpad ligt een driehoekig perceel met daarop een paar bomen. Het perceel voelt als een soort entree naar de concentratie toe. Hier begint ook de eerste bebouwing na een bosgebied.

De bebouwing in de concentratie is kleinschalig van aard, behalve een tweetal agrarische bedrijven in het westen van de concentratie. Deze bedrijven steken af tegen de overige bebouwing in het gebied. De aanwezige bedrijven zijn vooral op akkerbouw gericht.

Visie

Het gebied is aangewezen als een oud akkercomplex. De cultuurhistorische waarde van het gebied maakt dan ook een karakteristiek onderdeel uit van de concentratie. Ook de aanwezige monumentale panden geven de concentratie haar karakter. Indien er nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt, moet als eis gesteld worden dat deze qua verschijningsvorm moet aansluiten op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden. Een dergelijk beleid zal resulteren in een samenhangend beeld en beleving. Daarnaast ontstaat er eenheid in het straatbeeld. Deze eenheid kan zorgen voor een positievere woonbeleving.

Een belangrijk aandachtspunt is het behoud van de aanwezige zichtlijnen. Doordat het gebied omringd is door bosschages kan er een gevoel van beslotenheid heersen. Door de doorkijk tussen de bosschages te behouden, wordt er een gevoel van openheid en verbinding gecreëerd met de kernen Riethoven en Bergeijk.

Het aanwezige groen is een beeldbepalend factor. Doordat de bosschages uit bomen bestaan, kunnen deze als een harde grens met de tussenliggende, meer open akkers ervaren worden. Er is geen zicht tussen de bomen door en eroverheen kijken is ook niet mogelijk. Deze harde grens kan verzacht worden door het aanbrengen van kleinere, laagopgaande groenelementen. Voorbeelden hiervoor zijn het aanleggen van hagen langs perceelsgrenzen of kleine bomen langs de weg. Zo wordt er ook een overgang gecreëerd tussen het bos en de akkers en het groen in de bebouwingsconcentratie. Deze overgang is een impuls voor de kwaliteit van het gebied.

Er kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan Boshoven door het driehoekig perceel in het westen van het gebied te versterken. Dit kan door de mogelijkheden voor het gebruik, bijvoorbeeld door het plaatsen van picknickbanken en informatieborden over de aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Op deze manier wordt de leefbaarheid van het gebied versterkt.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.6 Burgemeester Aartslaan (4)



LEGENDA VISIE

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

Analyse

Het solitair gelegen bebouwingslint Burgemeester Aartslaan ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, ten zuiden van de kern Bergeijk. De bebouwingsconcentratie is gelegen aan weerszijden van de gelijknamige straat. Deze straat strekt zich vanuit de kern in zuidelijke richting over enkele kilometers uit tot aan de grens met België. Het gebied kenmerkt zich als een solitair bebouwingslint in het buitengebied, op enige afstand van de dorpskern. Het omliggende land is in gebruik voor akkerbouw. Ten zuiden van de concentratie liggen de bossen van De Beeken en De Maaij.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit jonge zandontginningen (open), een dekzandvlakte en een dalvormige laagte. In het gebied is sprake van zowel een lage als een hoge indicatieve archeologische waarde. Het gebied is aangewezen als historisch geografische vlak¹ met een redelijk hoge waarde. Het betreft de jonge ontginningen Enderheide en Maaijerheide. Deze bestaan overwegend uit landbouwgronden. Plaatselijk zijn er ook productiebossen met naaldhout. Het gebied is verkaveld en ontgonnen tussen 1930 en 1945. Er is een drietal doorgangsdijken, namelijk: Bredasedijk, Bergeijksdijk (thans Burg. Aartslaan) en Borkelsedijk.

De bebouwingsconcentratie ligt in een zeer open gebied, zonder andere bebouwing in de directe omgeving. Deze kenmerkende openheid weerspiegelt zich ook binnen de concentratie, waar er nauwelijks sprake is van groenelementen. Er is nauwelijks laanbeplanting, maar er staan slechts enkele solitaire bomen langs de weg. Om een aantal percelen is er erfafscheiding, in de vorm van bomenrijen, aanwezig. In de bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartslaan is, vanwege de grote openheid, sprake van verre zichtlijnen. In het zuiden van de concentratie zijn er naar het oosten toe korte zichtlijnen. Het uitzicht wordt in oostelijke richting beperkt door bosgebied De Maaij en in westelijke richting onmogelijk gemaakt door bosgebied De Beeken. De openheid en de mogelijkheden voor een doorkijk naar het achterliggend terrein in het overige deel van de concentratie zijn kenmerkende eigenschappen van deze bebouwingsconcentratie.

De concentratie heeft een duidelijk opbouw en bestaat voor het grootste deel uit (agrarische) bedrijven, waaronder akkerbouwbedrijven, enkele intensieve veehouderijen, gemengde of verbrede landbouwbedrijven en recreatieve bedrijven. De bebouwing bevindt zich in alle gevallen dicht aan de weg en is op regelmatige afstand ten opzichte van elkaar gesitueerd. In zuidelijke richting neemt de afstand tussen de bebouwing toe en is de bebouwing uitsluitend aan de oostzijde van de weg te vinden. In het gebied zijn verschillende (langgevel)boerderijen uit de periode van de ontginning aanwezig. Sommige zijn als monument aangewezen en worden op deze manier beschermd.

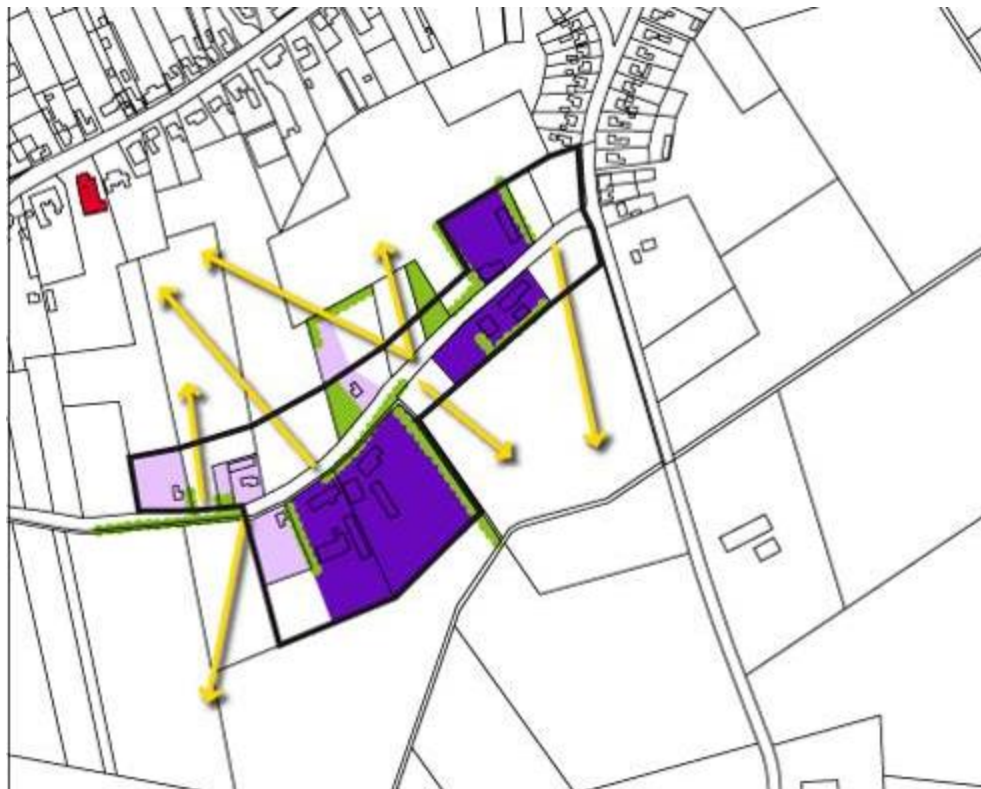
Visie

De bebouwingsconcentratie is uniek, in die zin dat deze op afstand van een kern in het open gebied ligt. Het open karakter is kenmerkend voor de concentratie. Dit karakter moet behouden blijven. De zichtlijnen mogen niet beperkt worden door het aanbrengen van grootschalige bebouwing en/of opgaande beplanting en/of bomen.

In de bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartslaan zijn weinig groenelementen. Door de vele landbouwkavels heeft het gebied een 'harde' uitstraling. Een verzachting van dit beeld kan gelegen zijn in het aanleggen van heggen en/of struiken als erf- of laanbeplanting. Hogere beplanting zou de openheid beperken en is daarom niet gewenst. Een meer geleidelijke overgang van de bebouwingsconcentratie naar het omliggende gebied, waarbij de bestaande vergezichten behouden blijven, zou een sterke impuls aan de kwaliteit van dit gebied geven.

¹ Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Er is verschil tussen een vlak en een lijn. Een vlak betreft een groter gebied en een lijn betreft bijvoorbeeld een dijk.

1.7 Achterste Loo (5)



LEGENDA VISIE

- Bos
- Groenstructuren
- Bestaande bebouwing
- Behouden zichtlijnen
- Kerk
- Water
- Bebouwde kom
- Verstoring

- Ecologische verbingszone (EVZ)
- Molenbiotop
- Verzachting (Erfbeplanting)
- Versterken laanbeplanting
- Transformatielocatie
- Versterken kenmerkende plek
- Creëren centrale plek

Analyse

Bebouwingslint Achterste Loo ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, aangrenzend aan de zuidwestzijde van de kern 't Loo. De bebouwingsconcentratie heeft enkel betrekking op het bebouwingslint aan beide zijden van de Achterste Loo. Het gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied en is voornamelijk in agrarisch gebruik. De noordzijde van gebied maakt geen deel uit van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en een dorpsmilieu (vanwege de nabijheid van de kern Bergeijk). Een dorpsmilieu wordt gekenmerkt door historische lintbebouwing. Het gebied heeft overwegend het karakter van een dorp.

In het gebied is sprake van een hoge indicatieve archeologische waarde. De nieuwe dorpskern 't Loo is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle stedenbouw met een redelijk hoge waardering. Het lint bestaat uit bebouwing uit de 19e eeuw en is ontstaan uit de oude buurtschap. In 1861 werd 't Loo als zelfstandige parochie afgesplitst van de parochie Bergeijk. Kenmerkend voor Achterste Loo zijn de langgevelboerderijen uit 1850-1950. Aan de zuidzijde kent de bebouwing nog een relatie met het buitengebied. Hier ligt een kleine oude akker met esdek.

Het gebied is te karakteriseren als open gebied, aangezien er geen bossen of andere zichtbeperkende objecten in de directe omgeving aanwezig zijn. Er zijn wel groenelementen binnen de concentratie aanwezig, in de vorm van de laanbeplanting en erfafscheiding. Door het open karakter is er sprake van verre zichtlijnen in zuidelijke richting. Het zicht wordt slechts beperkt door de bebouwing die op ruime afstand aanwezig is. Tussen Achterste Loo en de bebouwing van 't Loo is een kleine open agrarische ruimte aanwezig. 'Door' deze ruimte zijn zichtlijnen met uitzicht op de kerk van 't Loo aanwezig.

De bebouwingsconcentratie heeft een heldere opbouw, aangezien deze maar uit één straat bestaat. Er is weinig bebouwing aanwezig, aan beide zijden van de straat. Aan de zuidzijde van de straat ligt een veehouderijbedrijf. Verder zijn er enkele burgerwoningen aanwezig.

Visie

De bebouwingsconcentratie sluit nauw aan bij 't Loo en heeft een dorpskarakter. Nieuwe bebouwing dient dit dorpskarakter over te nemen, om op deze manier een cohesie met de omgeving te bewerkstelligen. Vanwege dit dorpskarakter zijn grootschalige (agrarische) bedrijfsfuncties hier minder geschikt.

De omgeving van de concentratie is open, met verre zichtlijnen. Deze openheid geeft de scheiding tussen kern en buitengebied weer. Het verdichten van de concentratie is niet gewenst, indien men het landelijke karakter wil behouden.

De verbinding met de kern kan worden versterkt ter plaatse van het kleine open gebied tussen de bebouwing van de kern en de bebouwing van de concentratie, door dit gebied te gebruiken voor recreatie- of sportactiviteiten. Zo blijven enerzijds de openheid van het tussenliggende gebied en de ruimtelijke scheiding tussen Achterste Loo en 't Loo behouden, maar sluiten beide gebieden qua gebruik en beleving ook meer op elkaar aan dan in de huidige situatie het geval is.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.8 De Rund (6)



LEGENDA VISIE

-  Bos
-  Groenstructuren
-  Bestaande bebouwing
-  Behouden zichtlijnen
-  Kerk
-  Water
-  Bebouwde kom
-  Verstoring

-  Ecologische verbindingszone (EVZ)
-  Molenbiotoop
-  Verzachting (Erfbeplanting)
-  Versterken laanbeplanting
-  Transformatielocatie
-  Versterken kenmerkende plek
-  Creëren centrale plek

Analyse

Solitair gelegen bebouwingslint De Rund ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, aan de zuidwestzijde van de kern 't Loo. De bebouwingsconcentratie bestaat uit bebouwing gelegen aan weerszijden van de Treurenberg en de Rund, die in elkaar overlopen. Het gebied kenmerkt zich als uitloop van 't Loo en is gemengd in gebruik waaronder woon- en (agrarische) bedrijfsfuncties.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en dekzand/terrasrug. In het gebied is sprake van een hoge indicatieve archeologische waarde. Er zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle vlakken, lijnen gebouwen of andere objecten aanwezig in het gebied.

Waar in het verleden de concentratie als een los lint vanuit de kern in westelijke richting het achterliggende gebied insteekt, is het door de uitbreidingswijk van 't Loo aansluitend aan de kern komen te liggen. De westelijke omgeving van De Rund kan beschreven worden als een cirkelvormig open gebied, dat wordt begrensd door de straten Weebosserweg, Hoge Rijt, Neerrijt en Loo. De bebouwingsconcentratie mondt uit in dit open gebied.

De concentratie kenmerkt zich door de aanwezige laanbeplanting. Ook worden de percelen afgeschermd door erfbeplanting. Afgezien van deze laan- en erfbeplanting zijn er nauwelijks bosschages aanwezig, waardoor het gebied een zeer open karakter heeft.

Er zijn verreikende zichtlijnen in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Deze zichtlijnen en de bijbehorende openheid zijn kenmerkende aspecten van de bebouwingsconcentratie.

De bebouwing is voornamelijk geclusterd in de bochten van de straten. In noordelijke richting is sprake van een verstoring van het uitzicht, in de vorm van verderop gelegen bebouwing.

Visie

De Rund kenmerkt zich als losse lintbebouwing in een verder open gebied. Door de clustering van de bebouwing in de bochten van de wegen, blijft het overige, niet bebouwde deel van de concentratie open. Nieuwe bebouwing is mogelijk wanneer er onder andere voldoende rekening wordt gehouden met de aanwezige zichtlijnen.

In het noorden is sprake van verstoring door nieuwbouw en bedrijfsgebouwen. Deze verstoring kan verzacht worden door het aanbrengen van erfbeplanting op de tussenliggende percelen, waardoor het uitzicht op het achterliggende gebied onderbroken wordt. Een kwaliteitsimpuls kan gevonden worden in het toevoegen van extra laan- en/of erfbeplanting. Dit mag zowel in de vorm van nieuwe structuren en elementen als in het verdichten van bestaande beplantingselementen.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.9 Weebosserweg (7)



LEGENDA VISIE

-  Bos
-  Groenstructuren
-  Bestaande bebouwing
-  Behouden zichtlijnen
-  Kerk
-  Water
-  Bebouwde kom
-  Verstoring

-  Ecologische verbingszone (EVZ)
-  Molenbiotoop
-  Verzachting (Erfbeplanting)
-  Versterken laanbeplanting
-  Transformatielocatie
-  Versterken kenmerkende plek
-  Creëren centrale plek

Analyse

Solitair gelegen bebouwingscluster De Weebosserweg ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, ten zuidwesten van de kern Bergeijk. De Weebosserweg is een verbindingsweg tussen Weebosch en Bergeijk. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing gelegen aan de hoofdweg Weebosserweg en een aantal kleinere wegen (Puttendijk, Muggenhool, Oude Postelseweg en Zandhoef. Het gebied is gemengd in gebruik, zo komen er (agrarische) bedrijfsactiviteiten voor en zijn er tevens woonfuncties. Direct ten noorden en noordoosten liggen bossen en ten noordwesten ligt een bosgebied.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en vlakte(dek)zand. In het gebied is sprake van een lage, middelhoge en hoge indicatieve archeologische waarde. Er zijn verder geen cultuurhistorische waardevolle vlakken, lijnen gebouwen of andere objecten aanwezig in het gebied.

De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door de vele bosschages en groenelementen, die aanwezig zijn in de vorm van laanbeplanting, erfafscheiding en heggen.

De zichtlijnen vanuit de bebouwingsconcentratie zijn gericht op het zuiden en westen en reiken (ver) tot aan de kern van Luyksgestel en Weebosch. De bebouwing van de kern Bergeijk (in het oosten) en de bosgebieden (in het noorden) zorgen voor een harde grens op korte afstand, waardoor er geen zichtlijnen zijn in noordelijke en oostelijke richting. In de bebouwingsconcentratie Weebosserweg is een drietal kenmerkende open gebieden aanwezig. In alle gevallen gaat het om gebieden die aan drie zijden omsloten zijn door straten.

De concentratie is opgebouwd rondom de hoofdweg Weebosserweg. Vanaf deze weg lopen kleinere straten het gebied 'in'. De bebouwing is geclusterd aan de weg te vinden. Opmerkelijk is dat de bebouwing zich in groepen clustert en dat tussen deze groepen over een redelijke afstand geen bebouwing aanwezig is. Er zijn nog enkele (agrarische) bedrijfslocaties aanwezig. De overige bebouwing is kleinschalig van aard, waardoor deze bedrijven opvallen.

Visie

De Weebosserweg kan gezien worden als de ruggengraat van bebouwingsconcentratie Weebosserweg. Door deze weg te versterken, krijgt de concentratie een nog meer duidelijke structuur. De structuur kan versterkt worden door het aanbrengen van meer laanbeplanting. Hierdoor wordt ook de verbinding met het omliggende bosgebied vergroot.

Daarnaast kan ook het creëren van een centrale plek tot een sterkere structuur leiden. Een goede locatie voor een centrale plek is de kruising van de Muggenhool/Oud Postelseweg en de Weebosserweg. Deze plek kan als ontmoetingsplek dienen. De functie als ontmoetingsplek kan worden ondersteund door het aanbieden van mogelijkheden voor recreatie (bijvoorbeeld sport- en spelfaciliteiten). Dergelijke voorzieningen kunnen bijdragen aan de beleevingswaarde van de concentratie als geheel.

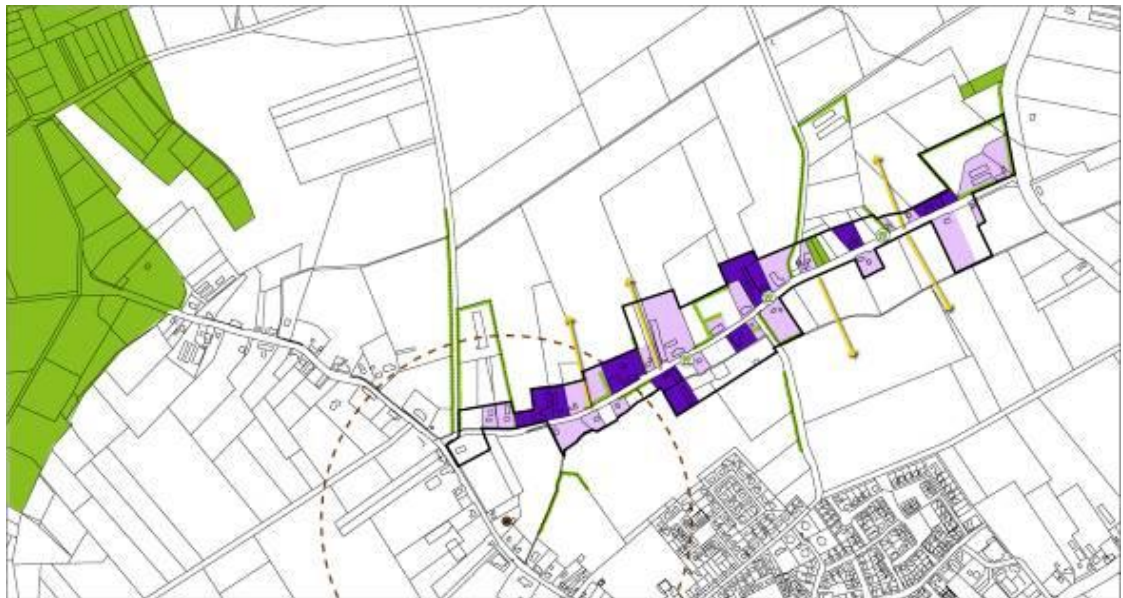
In de concentratie zijn verschillende functies aanwezig. De diversiteit, die als gevolg hiervan ontstaan is, is kenmerkend voor De Weebosserweg en dient behouden te blijven. Bij het toevoegen van nieuwe functies dient daarom aandacht besteed te worden aan de invloed die een nieuwe functie heeft op het totale 'plaatje' van de bebouwingsconcentratie. Hierbij dient zowel gekeken te worden naar de ruimtelijke als ook naar de functionele aspecten.

Er zijn nog enkele (agrarische) bedrijfslocaties aanwezig in de bebouwingsconcentratie dat afsteekt tegen de overige bebouwing. Hier kan transformatie van de huidige functie naar een minder intensieve functie met minder invloed op de omgeving een kwaliteitsimpuls opleveren.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.10 Rijt (8)



LEGENDA VISIE

- Bos
- Groenstructuren
- Bestaande bebouwing
- Behouden zichtlijnen
- Kerk
- Water
- Bebouwde kom
- Verstoring

- Ecologische verbingszone (EVZ)
- Molenbiotoop
- Verzachting (Erfbeplanting)
- Versterken laanbeplanting
- Transformatielocatie
- Versterken kenmerkende plek
- Creëren centrale plek

Analyse

Het bebouwingslint Rijt ligt in het zuiden van de gemeente Bergeijk, ten noorden van de kern Luyksgestel. Het lint sluit aan op de contouren van de bebouwde kom van Luyksgestel en sluit aan het bebouwd gebied zoals dat door de provincie is bepaald. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing aan weerszijden van de Neerrijt. De gronden in het gebied zijn gedeeltelijk in gebruik voor veeteelt. Ten westen is een bosgebied gelegen. In het zuiden grenst de concentratie aan de Zoferloop.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge en oude zandontginningen, een dalvormige laagte, een beek of rivierdalbodem en welvingen. In het gebied is sprake van een hoge indicatieve archeologische waarde. Er bevindt zich een molenbiotoop over het gebied van de molen aan de Rijt 54 (direct ten zuidwesten van de concentratie). Deze molen betreft een industrie- en poldermolen uit 1839. In het westen van het gebied is sprake van een historisch geografisch vlak. Het gaat hier om de akkercomplex Kapelakkers met een redelijk hoge waardering. Dit akkercomplex bevat een esdek, met als belangrijkste kenmerken een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout en dateert uit 1250-1500.

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

In de bebouwingsconcentratie komt nauwelijks laanbeplanting voor. Een aantal percelen heeft erfafscheidingen. Door de afwezigheid van (opgaande) beplanting heeft de concentratie een open karakter.

De aanwezige zichtlijnen zijn vooral noordelijk gericht. Deze zichtlijnen in noordelijke richting zijn verrekend: richting de Rund en de Weebosserweg. Naar het zuiden zijn er ook zichtlijnen maar de lengte er van wordt beperkt door de bebouwing van Luyksgestel. De zichtlijnen naar het noorden geven de concentratie een open karakter. Deze zichtlijnen verbinden Rijt als het ware met de bebouwingsconcentraties de Rund en Weebosserweg.

De meeste bebouwing bevindt zich aan de noordzijde van de Neerrijt en bestaat hoofdzakelijk uit (agrarische) bedrijven. De bebouwing is op regelmatige afstand ten opzichte van elkaar gesitueerd. Opmerkelijk is dat de meeste bebouwing in het westen van de concentratie gesitueerd is. Veel agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd en steeds minder karakteristiek voor de concentratie.

Visie

De molenbiotoop ligt over het westelijke deel van de bebouwingsconcentratie. Binnen deze zone (de molenbiotoop) mogen zich in principe geen hoge objecten bevinden (vanwege de windvang van de molen). Dit vereist en zorgt ervoor dat de openheid in de concentratie behouden blijft en verdichting hier minder voor de hand ligt.

Een eventuele verdichting van het gebied, door het toevoegen van bebouwing en/of (opgaande) beplanting is tevens ongewenst vanwege het feit dat hierdoor de onderlinge zichtlijnen en de cohesie met Luyksgestel verloren zullen gaan. Door uitbreiding van Luyksgestel is de bebouwde kom al naar de bebouwingsconcentratie toe gegroeid. Om het karakter van een bebouwingsconcentratie te behouden is het wenselijk om bij toekomstige uitbreiding van Luyksgestel nog enige afstand te behouden tussen de bebouwde kom en de Rijt. Eventuele uitbreiding van Luyksgestel richting de Rijt kan de huidige zichtlijnen verder inperken waardoor het behoud er van niet meer voor de hand liggend is. Verdichting op enkele plekken in het lint zou dan kunnen worden afgewogen.

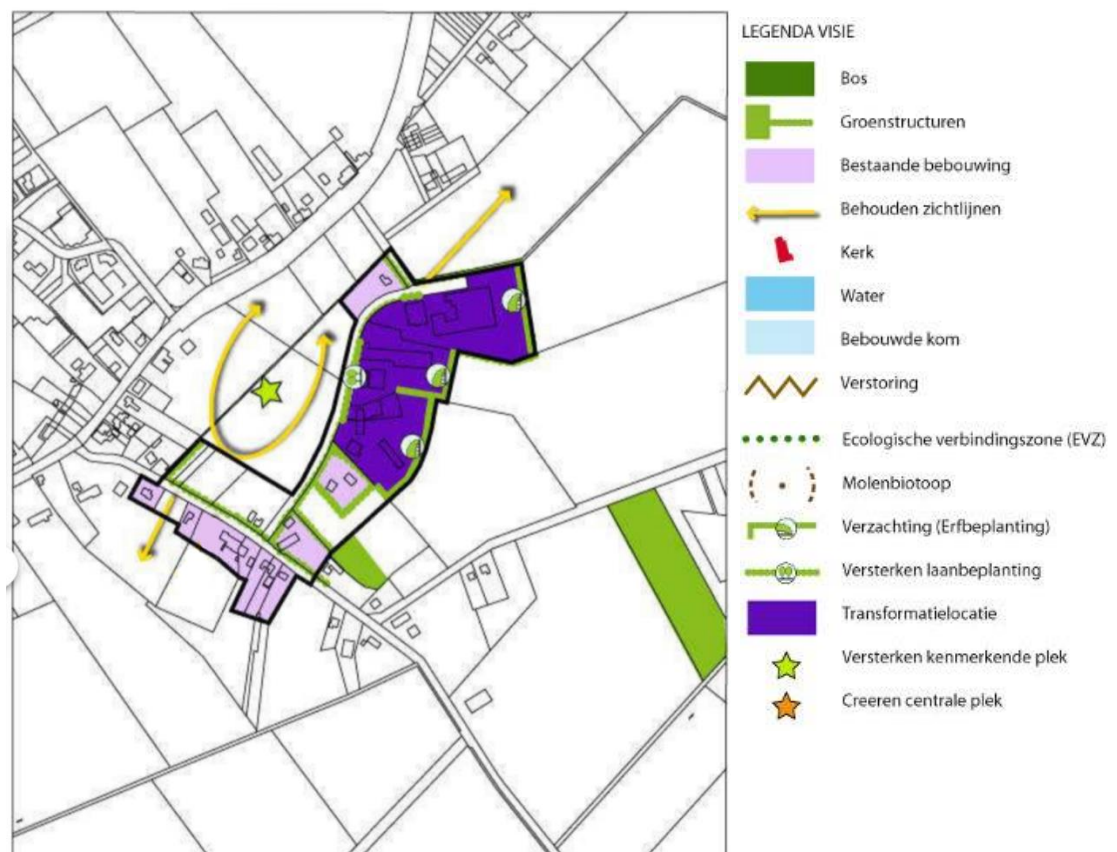
Door de afwezigheid van laan- en erfbeplanting en bosschages heeft de concentratie een 'harde' uitstraling. Een kwaliteitsimpuls kan gerealiseerd worden door het op de juiste plaatsen toevoegen

van landschappelijke elementen. Dit kunnen bijvoorbeeld bomenrijen, heggen of een boomgaard (met picknickplaatsen) zijn. Door het toevoegen van deze elementen zal ook de bedrijfsmatige uitstraling van de concentratie verzacht worden, zonder dat dit kenmerk verdwijnt.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.11 Sengelsbroek (9)



Analyse

Solitair gelegen bebouwingslint Sengelsbroek ligt in het zuiden van de gemeente Bergeijk, ten oosten van de kern Luyksgestel. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing ten zuiden van de Aadijk. Het gebied is in gebruik voor veeteelt en akkerbouw. Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) oude en jonge zandontginningen en vlakke(dek)zand. In het gebied is sprake van een hoge indicatieve archeologische waarde.

De bebouwing en de gronden binnen en in de directe omgeving van Sengelsbroek zijn in agrarisch gebruik (voornamelijk veeteelt). Ten zuiden van de bebouwingsconcentratie bevindt zich een visvijver en ten oosten de bossen van De Beeken en De Maaij. Omdat deze bossen op enige afstand (1 km) liggen, heeft het gebied een open karakter. Er zijn enkele groenelementen aanwezig in de bebouwingsconcentratie, in de vorm van erfbeplanting en bomen langs de weg.

De zichtlijnen vanuit de bebouwingsconcentratie zijn gericht op het noordoosten en oosten. Deze zichtlijnen zijn verreichend. Ook is er sprake van een open gebied tussen de bebouwingsconcentratie en de bebouwing van de kern Luyksgestel (in het westen). Dit open gebied vormt een ruimtelijke scheiding tussen Sengelsbroek en Luyksgestel en creëert een gevoel van openheid.

De concentratie heeft een duidelijke, maar opmerkelijke opbouw. De bebouwing is geclusterd aanwezig aan de zuidzijde van de Aadijk. De concentratie staat in verbinding met de kern Luyksgestel door middel van het open gebied (zichtrelatie) en de tussenliggende, verbindende straten. Er zijn in het noorden van de concentratie twee grondgebonden melkveebedrijven, die opvallen vanwege hun grootschaligheid, zeker in vergelijking met de overige (kleinschalige) bebouwing.

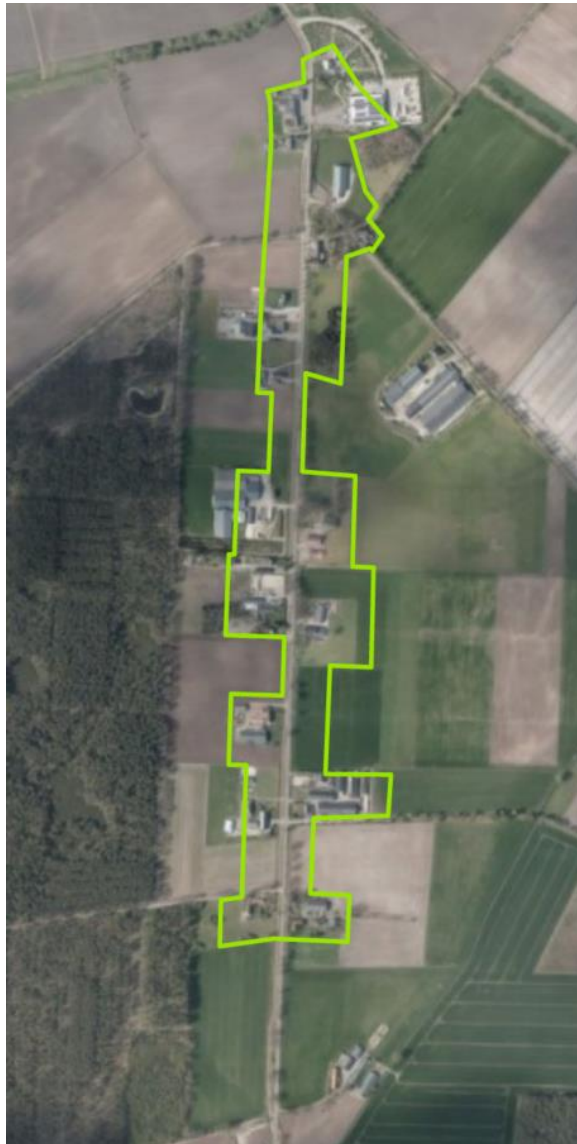
Visie

De bebouwingsconcentratie sluit aan bij de kern Luyksgestel, maar past niet in een dorpskarakter, met name vanwege de grootschalige agrarische bedrijven. De concentratie oogt hierdoor solitair in het gebied. Het vormt wel een uitloper van de kern, doordat de bebouwing aansluit op de bebouwing van de kom. De (ver)binding met Luyksgestel kan versterkt worden door de open ruimte tussen de kern en de bebouwingsconcentratie optimaal te benutten, bijvoorbeeld door meer groenelementen, sportvoorzieningen of picknickplaatsen toe te voegen. Door het aanbrengen van groenelementen (laanbeplanting en erfafscheiding) zal de (ver)binding met het overige omliggende gebied versterkt worden. Dergelijke verbindingen zullen ook de belevingswaarde van Sengelsbroek ten goede komen.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.12 Lommelsedijk (10)



LEGENDA VISIE

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



Analyse

Solitair gelegen bebouwingslint Lommelsedijk is gelegen in het zuiden van de gemeente Bergeijk. De bebouwingsconcentratie strekt zich vanaf de kern van Luyksgestel in zuidelijke richting uit richting de Belgische grens. De bebouwingsconcentratie bestaat uit verspreid gelegen bebouwing aan weerszijden van de Lommelsedijk. Het gebied is in gebruik voor zowel veeteelt als akkerbouw. Daarnaast zijn er niet- agrarische bedrijfsfuncties en woonfuncties aanwezig. Direct ten westen van de concentratie bevinden zich het Venakkerbosch.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en welvingen. In het gebied is sprake van een lage indicatieve archeologische waarde. Er zijn verder geen cultuurhistorische waardevolle vlakken, lijnen gebouwen of andere objecten aanwezig in het gebied.

Een kernmerkend aspect van de bebouwingsconcentratie is haar uitgestrektheid, met bebouwing aan weerszijden van de weg. De bebouwingsconcentratie wordt, met name in het zuiden, aan de westelijke zijde begrensd door het Venakkerbosch. Aan de oostzijde heeft het gebied een open karakter. Aan deze zijde zijn er geen bosschages aanwezig in de omgeving. Er zijn nauwelijks groenelementen aanwezig in de concentratie. Er bevinden zich enkele bomen langs de weg en om een enkel perceel is erfbeplanting opgericht.

De zichtlijnen die aanwezig zijn in de bebouwingsconcentratie zijn gericht op het oosten. In het noorden wordt het uitzicht beperkt door de bebouwing van Luyksgestel, in het westen en zuiden wordt het uitzicht beperkt door de aanwezige bosgebieden. De zichtlijnen die op het oosten gericht zijn, zijn verrekend. Deze zichtlijnen en de harde begrenzing door het bosgebied zijn karakteristiek voor Lommelsedijk.

De concentratie heeft een eenduidige opbouw, in die zin, dat de bebouwing aan één weg gesitueerd is. De bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de weg en is op redelijke afstand van elkaar verwijderd. De verschijningsvorm verschilt per bedrijf, maar is in het algemeen te karakteriseren als een kleinschalige clustering van meerdere gebouwen. Uitzondering hierop is het assemblagebedrijf in het noorden van de concentratie.

Visie

Bij het toevoegen van nieuwe functies dient aangesloten te worden bij de bestaande functies en structuur van Lommelsedijk, met bebouwing direct aan weerszijden van de weg, met een redelijke tussenafstand aan beide zijden van de weg.

De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door een combinatie van een open (oostelijk) en gesloten (westelijk) karakter. Om de overgang van het bosgebied naar de concentratie te 'verzachten' en om een verbinding met het bosgebied te creëren, kunnen er groenelementen aangebracht worden aan de westzijde van de Lommelsedijk. Deze groenelementen kunnen bestaan uit erfafscheidingen/heggen en losse bomen (langs de weg). Door deze beplanting alleen aan de westzijde van de weg op te richten wordt het open karakter aan de oostzijde van Lommelsedijk benadrukt. Daarnaast wordt de openheid gewaarborgd en wordt het verre uitzicht behouden.

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

1.13 Hooge Berkt (11)



LEGENDA VISIE

-  Bos
-  Groenstructuren
-  Bestaande bebouwing
-  Behouden zichtlijnen
-  Kerk
-  Water
-  Bebouwde kom
-  Verstoring

-  Ecologische verbingszone (EVZ)
-  Molenbiotoop
-  Verzachting (Erfbeplanting)
-  Versterken laanbeplanting
-  Transformatielocatie
-  Versterken kenmerkende plek
-  Creëren centrale plek

Analyse

Bebouwingslint Hooge Berkt ligt in het midden van de gemeente Bergeijk. Doordat het direct aansluit aan de kern Bergeijk (noordoosten) en de kern aan deze zijde is uitgebreid, is een deel van de concentratie onderdeel geworden van de kern. De concentratie ligt aan twee wegen, de Hooge Berkt en de Stökskeweg. Het gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Bergeijk en het omliggende landschap, wat voornamelijk in gebruik is voor akkerbouw. Ten noorden van de concentratie liggen bossen en ten westen ligt de Diepveldenweg.

In het komgebied gelden andere mogelijkheden dan in het buitengebied. Voorliggende visie is gericht op dat gedeelte van de concentratie wat buiten de bebouwde kom ligt.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en dekzand/terrasrug. Dekzand is de omschrijving van een enkele meters dikke laag zand in de ondergrond, die door de wind is afgezet op oudere lagen. Een terrasrug is een opgestoven hoogte van dekzand.

In het gebied is deels sprake van een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. In deze gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn. De scheidingslijn tussen beide gebieden loopt globaal genomen gelijk met de Stökskesweg, waarbij het gebied ten westen van deze weg een (middel)hoge verwachtingswaarde heeft. In het gebied zijn groenelementen in veelvoud aanwezig, in de vorm van laanbeplanting, erfafscheidingen en heggen als perceelsbegrenzingsen.

Het uitzicht vanuit de concentratie wordt sterk beperkt door de afschermende bossen in het noorden en bebouwing van de kern. Er zijn zichtlijnen, maar deze zijn richting noorden kort en richting oosten geven deze zicht op de Diepveldenweg. Deze zichtlijnen illustreren de geslotenheid van Hooge Berkt. De concentratie heeft een eenduidige opbouw. De straten lopen als het ware in een cirkelvorm. De bebouwing bevindt zich direct aan de straten en is sterk geclusterd. De verschillende in de concentratie aanwezige agrarische bedrijven en woningen komen in afwisseling met elkaar en andere functies voor. Hierdoor ontstaat een gevarieerd ruimtelijk beeld.

Visie

De afgelopen jaren zijn er in deze bebouwingsconcentratie veel ruimte voor ruimte woningen toegevoegd.

Door het op de juiste plaatsen herstellen en/of aanleggen van groenelementen worden er verbindingen met de omliggende bossen. Deze verbindingen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van laan- of erfbepanting. Om de nog aanwezige openheid zoveel mogelijk te behouden, moet deze bepanting bestaan uit laagopgaande heggen of struiken. Het aanleggen van deze verbindingen is een impuls voor de natuurlijke en gebruikswaarden van het gebied.

Er is een aantal locaties dat gezien kan worden als een verstoring van het totale beeld van de concentratie. Deze locaties zijn geschikt voor transformatie naar meer gelijkvormige functies, met een uitstraling die past binnen het totale beeld. Door deze transformaties zal de kwaliteit van Hooge Berkt toenemen.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op een enkel open agrarisch perceel, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsregel van toepassing.

BIJLAGE: Actuele luchtfoto per bebouwingsconcentratie