

Gemeente Asten

Visie bebouwingsconcentraties 2027

Colofon

Visie bebouwingsconcentraties 2027

Auteurs:

Lise Caldenhoven

Jesse Gloudemans

Maud Kusters

Opdrachtgever:

Gemeente Asten

Versie:

01

Status:

Definitief concept

Vaststellingsdatum:

Ntb

Omslagpagina: (Lise Caldenhoven, 2025)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 - Inleiding 4

1.1 - aanleiding 5
1.2 - doelstelling 6
1.3 - het buitengebied van Asten 6
1.4 - bebouwingsconcentraties 7
1.5 - wat te doen bij een ruimtelijk initiatief? 8
1.6 - leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 - Omgevingsverordening 9

Hoofdstuk 3 - Beleidskaders 11

3.1 - provinciaal beleid 12
3.1.1 - omgevingsvisie Noord-Brabant 12
3.1.2 - ruimtelijk afwegingskader de Peel 13
3.1.3 - ontwikkelingsstrategie de Peel 13
3.2 - gemeentelijk beleid 14
3.2.1 - toekomstagenda Asten 2030 14
3.2.2 - visie kwaliteitsverbetering van het landschap 14
3.2.3 - woonvisie 2023 - 2030 15
3.2.4 - welstandbeleid Asten 2015 15

Hoofdstuk 4 - Landschap 16

4.1 - introductie landschappen 17
4.2 - essen- en kampenlandschap 21
4.3 - kleinschalige zandlandschap 22
4.4 - grootschalige zandlandschap 23
4.5 - beekdal 24
4.6 - bos- en mozaïeklandschap 25

Hoofdstuk 5 - Bebouwingsconcentraties 26

5.1 - introductie bebouwingsconcentraties 27
5.2 - lagenbenadering 27
5.3 - bebouwingsconcentraties 29
5.3.1 - Laarbroek 29
5.3.2 - Dijkstraat 37
5.3.3 - Ostade 45
5.3.4 - Voordeldonk 53
5.3.5 - Venbergweg 61
5.3.6 - Kleine Heitrak 69
5.3.7 - Rinkveld 77
5.3.8 - Ommel-Noord 85
5.3.9 - Ommel-Oost 93
5.3.10 - Diesdonk 101
5.3.11 - Oostappen 109
5.3.12 - Behelp 117
5.3.13 - Heusen-Zuid 125
5.3.14 - Voorste Heusden 133
5.3.15 - Willemsveen 141
5.3.16 - Vlekkenplan zone Eeuwselse Loop 149

Hoofdstuk 6 - Exploitatie 152

6.1 - wettelijke basis 152
6.2 - instrumenten 152
6.3 - coördinatie van projecten 153
6.4 - rekenmethodes 153

Hoofdstuk 7 - Begrippenlijst 155

Hoofdstuk 8 - Bronnenlijst 157

Hoofdstuk 1
Inleiding

1.1 - aanleiding

De Peel en het Brabantse landelijke gebied verandert. Veel agrariërs stoppen of zijn al gestopt. Anderen willen hun bedrijf verplaatsen naar gebieden waar het zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen verandert het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaal-economisch oogpunt.

De provincie Noord-Brabant wil deze bedreigingen van het buitengebied omzetten in kansen. De Vrijkomende Agrarische Bebouwing (hierna VAB's) bieden ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeente wil, voor zover grondeigenaren dat willen, dat er in bebouwingsconcentraties extra bouwmogelijkheden mogelijk zijn voor niet-agrarische functies. Daarbij komen wel voorwaarden kijken, om de landschappelijke kwaliteit te behouden.

De visie bebouwingsconcentraties 2027 is een geactualiseerde versie van de structuurvisie die is opgesteld in 2010. Hiervoor zijn de destijds in 2010 aangewezen bebouwingsconcentraties geanalyseerd en geactualiseerd. Aan deze bestaande bebouwingsconcentraties wordt een geactualiseerd toekomstbeeld gegeven dat passend is per cluster. Daarnaast zijn er ook zes nieuwe bebouwingsconcentraties toegevoegd aan deze visie, deze zijn nieuw ten opzichte van de structuurvisie uit 2010. Het hoofddoel van deze visie is kwaliteitsverbetering in het buitengebied van de gemeente Asten.
Deze visie slaat een brug tussen landschappelijke kwaliteit en het toevoegen van extra functies (wonen en werken) in het buitengebied. Deze visie geeft weer wat waar mag en vormt zo een gebruiksinstrument voor het bereiken van het hoofddoel; kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

De kern van de visie is dat op specifieke locaties extra planologische ruimte kan worden toegekend, mits dit gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat dan concreet om landschappelijke inpassing. Aanvullend gaat het bij het toevoegen van 'wonen' ook om een financiële bijdrage aan projecten voor de kwaliteit van het buitengebied (maatwerktitel).

1.2 - doelstelling

De visie 2027 bevat een gebiedsgerichte visie per bebouwingsconcentratie die als toetsingskader en inspiratie dient voor toekomstige initiatieven binnen de bebouwingsconcentraties van de gemeente Asten. Het dient als richtlijn voor sloop, nieuwbouw en landschappelijke inpassing. De visie 2027 is richtinggevend in hoe de bebouwingsconcentraties zich kunnen ontwikkelen, waarbij de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied gewaarborgd blijft.

Dit alles met als doel de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Asten te waarborgen én versterken.

1.3 - het buitengebied van Asten

De gemeente Asten bestaat uit de kernen Asten, Ommel en Heusden en omvat ongeveer 17.000 inwoners. Een aanzienlijk deel van het grondgebied van de gemeente Asten bestaat uit buitengebied. In de gemeente Asten verwijst het buitengebied naar het landelijke gebied buiten de bebouwde kom, die voornamelijk bestaat uit landbouwgrond, natuurgebieden en verspreide bebouwing. Dit buitengebied vervult een essentiële rol op het gebied van natuur, landschap, landbouw en recreatie, en vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke, ecologische en economische structuur van de gemeente.

De gemeente Asten streeft naar een maatschappelijk verantwoorde en toekomstbestendige agrofoodsector die bijdraagt aan duurzaamheid, gezondheid en het welzijn van mens, dier en natuur. Binnen deze visie wordt gewerkt aan het versterken van een mooi, leefbaar en vitaal buitengebied waarin landbouw en natuur elkaar niet uitsluiten, maar aanvullen. Er wordt actief ingezet op het verduurzamen van de agrarische sector en het verminderen van milieubelasting, onder andere door innovaties, kringlooplandbouw en het stimuleren van natuurinclusieve bedrijfsvoering.

Het buitengebied kent een breed scala aan functies en gebruikers. Naast agrarische bedrijvigheid speelt ook de glastuinbouw een belangrijke rol, met name geconcentreerd in het gebied rondom Heusden. Deze sector is van groot economisch belang voor de gemeente en biedt werkgelegenheid aan een breed scala van beroepsgroepen.

Daarnaast is het buitengebied rijk aan natuurgebieden van grote ecologische waarde. Een prominente rol is weggelegd voor Nationaal Park De Groote Peel, dat deels op Astens grondgebied ligt en behoort tot het Europese Natura 2000-netwerk. Het park is een uniek hoogveengebied met een hoge biodiversiteit en trekt jaarlijks vele duizenden bezoekers. Ook de Dennendijkse Bossen en de Oostappense Heide zijn waardevolle natuurgebieden binnen de gemeente. Ze bieden ruimte voor natuurontwikkeling, ontspanning en recreatie, en vervullen daarnaast een belangrijke rol in de ecologische hoofdstructuur van de regio.

Water is eveneens een bepalend element in het landschap van Asten. De gemeente wordt doorsneden door twee karakteristieke beken: de Aa en de Astense Aa. Deze waterlopen zijn niet alleen landschappelijk waardevol, maar dragen ook bij aan de waterhuishouding, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

1.4 - bebouwingsconcentraties

Een bebouwingsconcentratie is een ruimtelijke term die wordt gebruikt om een groep van gebouwen of erven aan te duiden die geclusterd liggen in het buitengebied, maar geen formeel dorp of stedelijke kern vormen. Een bebouwingsconcentratie is een verzameling van woningen, bedrijven of agrarische erven. Bebouwingsconcentraties kunnen onderverdeeld worden in woon-, werk- en woonwerkclusters. De term bebouwingsconcentratie wordt in de ruimtelijke ordening gebruikt, vooral in beleid over het buitengebied, waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar hoe en waar uitbreiding of herontwikkeling is toegestaan met ook om behoud van de landschappelijke kwaliteit. In de Structuurvisie bebouwingsconcentraties 2010 waren al 13 bebouwingsconcentraties opgenomen*. In deze visie komen daarvan 11 bebouwingsconcentraties geactualiseerd terug. De Antoinusstraat vervalt, deze is volledig ontwikkeld. Daarnaast zijn de Meijelseweg en de Heikamperweg gefuseerd tot Heusden-Zuid. De 11 bebouwingsconcentraties komen geactualiseerd terug ten opzichte van de structuurvisie bebouwingsconcentraties 2010.

1. Laarbroek (Asten)
2. Dijkstraat (Asten)
3. Ostade (Asten)
4. Voordeldonk (Asten)
5. Venbergweg (Asten)
6. Ommel Noord (Ommel)
7. Ommel Oost (Ommel)
8. Diesdonk (Ommel)
9. Behelp (Heusden)
10. Heusden-Zuid (Heusden)
11. Voorste Heusden (Heusden)

Bovendien zijn er ook nieuwe bebouwingsconcentraties toegevoegd aan de visie 2027. Deze bebouwingsconcentraties hebben potentie voor uitbreiding in combinatie met het behoud van landschappelijke kwaliteit. De volgende 5 nieuwe bebouwingsconcentraties zijn:

1. Kleine Heitrak (Asten)
2. Rinkveld (Asten)
3. Oostappen (Ommel)
4. Willemsveen (Heusden)
5. Eeuwselse Loop

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woon-werkclusters en werkclusters. Alle bebouwingsconcentraties vallen onder de woon-werkclusters, met uitzondering van Willemsveen, dit clusters is als werkclusters is aangemerkt. In de woon-werkclusters wisselen wonen en werken elkaar af. In de werkclusters staat bedrijvigheid centraal.

* Daarnaast zijn woningen toegevoegd aan de Spechtstraat en Oorwelweg in het kader van de gebiedsgerichte aanpak.

1.5 - wat te doen bij een ruimtelijk initiatief?

De visie geeft aan waar wat wenselijk is en onder welke voorwaarden. Wij adviseren daarom om uw idee op basis van de visie uit te werken. U kunt hierbij de hulp van een professioneel adviesbureau inschakelen. Vervolgens kunt u een principeverzoek in te dienen.

Toevoeging van een woning

In een bebouwingsconcentratie bestaan soms mogelijkheden voor de toevoeging van woningen. Wanneer u plannen heeft voor de toevoeging van één of meerdere woningen, moet u een maatwerktitel kopen. Bij de omschakeling van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is dit niet aan de orde.

Maatwerktitel

De Maatwerktitel is de opvolger van de provinciale Ruimte voor Ruimte-titel. Gemeenten kunnen nu zelf maatwerktitels uitgeven waarbij de tegenprestatie in verhouding staat tot de oude Ruimte voor Ruimte-titels. Naast de directe fysieke tegenprestatie kan er ook een financiele storting worden gedaan. De storting is gekoppeld aan projecten die bijdragen aan de kwaliteit van het landschap.

1.6 - leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van de visie bevat een beschrijving van de uitgangspunten die de Omgevingsverordening Noord-Brabant stelt met betrekking tot de omgang met bebouwingsconcentraties.

In hoofdstuk 3 wordt relevant beleid met betrekking tot de visie toegelicht. Hier wordt ingegaan op zowel provinciaal- en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de verschillende landschapstypen die binnen de gemeente Asten voorkomen. Deze landschapsanalyse geeft inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden per type landschap, met als doel de kwaliteit ervan te behouden en de algemene landschappelijke kwaliteit te versterken.

In hoofdstuk 5 wordt per bebouwingsconcentratie ingegaan op de interne structuur (huidige situatie), de ruimtelijke context (kansen en knelpunten), de toekomstvisie, de randvoorwaarden en de bijbehorende beeldkwaliteitseisen.

De visie eindigt in een begrippenlijst, waarin alle belangrijke begrippen met definitie worden toegelicht.

Hoofdstuk 2
Omgevingsverordening Noord-Brabant

Hoofdstuk 2 - omgevingsverordening Noord-Brabant

Om de kwaliteit en het karakter van het buitengebied van Asten te waarborgen, kan er in het buitengebied niet zomaar gebouwd worden. Binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant worden hier eisen aan gesteld om de kwaliteit te waarborgen. Door middel van deze visie worden er planologische kaders gesteld aan de bebouwingsconcentraties om zo de omgevingskwaliteit te waarborgen.

Maatwerk voor omgevingskwaliteit

Vanaf het begin van 2025 is de Ruimte voor Ruimte-regeling niet meer van kracht in de gemeente Asten. Alle beschikbare bouwtitels zijn verstrekt. Als opvolger van de Ruimte voor Ruimte-regeling is de beleidsregel Maatwerk voor Omgevingskwaliteit van toepassing. Op basis van artikel 5.14 van de verordening is daarnaast ook de door Gedeputeerde Staten vastgestelde beleidsregel van toepassing.
Het doel van deze beleidsregel is dat de kwaliteit van de omgeving verbeterd wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De regeling zorgt ervoor dat bij de ontwikkeling van een nieuw initiatief een fysieke tegenprestatie vereist is, die de omgevingskwaliteit moet verbeteren.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Onder VAB- bebouwing wordt verstaan voormalige agrarische gebouwen, binnen een agrarische bouwkavel, die niet meer in gebruik zijn. Om ondermijning en verloedering te voorkomen biedt het VAB-beleid hergebruiksmogelijkheden om zo bij te dragen aan een vitaal en aantrekkelijk buitengebied. Bij de VAB-regeling komen ook voorwaarden kijken zoals landschappelijke inpassing en het niet toenemen van verkeers- en milieueffecten.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beleidsregel kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen (artikel 5.11). Deze beleidsregel zorgt ervoor dat ontwikkelingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszonde; of
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Hoofdstuk 3
Beleidskader

3.1 - provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant, vastgesteld op 14 december 2018, is de langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving tot 2050. Deze visie beschrijft de doelen van de provincie voor de komende jaren. De centrale ambitie van de visie is: “Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit”. Het streven is om in 2030 te voldoen aan alle wettelijke normen en in 2050 een leefomgeving te realiseren die op alle aspecten beter presteert dan wettelijk vereist. De visie benoemt vijf onderling verbonden hoofdopgaven:

1. De basis op orde:
Zorgen voor veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit als fundament voor wonen, werken en leven. Brabantse energietransitie:

2. Streven naar een energieneutraal Brabant door vermindering van energiegebruik en opwekking van duurzame energie.

3. Slimme netwerkstad: Aanpassen van mobiliteit en stedelijke infrastructuur aan veranderende behoeften en technologieën.

4. Klimaatproof Brabant: Voorbereiden op klimaatverandering door het aanpakken van extremen in temperatuur en neerslag.

5. Concurrerende, duurzame economie: Bevorderen van een circulaire economie en digitalisering om Brabant als top kennis- en innovatieregio te behouden .

Doorwerking visie

De Omgevingsvisie is een belangrijk kompas voor een gezonde, duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van Noord-Brabant. Het legt de basis om flexibel in te spelen op veranderingen en om Brabant aantrekkelijk en leefbaar te houden voor iedereen. Het geeft richting in wat de provincie wil bereiken voor 2050 en dus belangrijk bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Asten.

3.1.2 Ruimtelijk afwegingskader de Peel

Het Ruimtelijk Afwegingskader De Peel is een strategisch instrument dat is ontwikkeld door de zes Peelgemeenten (Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) in samenwerking met Waterschap Aa en Maas. Het doel van dit kader is om ruimtelijke ontwikkelingen in de Peelregio op een samenhangende en landschappelijk verantwoorde manier te begeleiden en te beoordelen.

Doorwerking visie

Per onderwerp (beekdalen, oude- en nieuwe zandontginningen, peelrand ontginningen en peelkernen) wordt er weergegeven waar het landschap zich voor leent en waar het landschap dan nog om vraagt. Dit afwegingskader geeft duidelijk weer wat waar passend is.

3.1.3 Ontwikkelstrategie de Peel

Het is een regionaal instrument die op basis van de landschapstypes (beekdalen, essen- en kampen, kleinschalige- en grootschalige zandontginningen en bos- en mozaïeklandschap) aantoont waar de kansen liggen in de peelregio en wat er nog moet gebeuren om de Peelregio aantrekkelijker te maken om te wonen, werken en recreëren.

Doorwerking visie

De landschapstypes die zijn benoemd in de Ontwikkelstrategie de Peel vormen de uitgangspunten voor deze visie. Het landschap vormt de basis en vanuit daar wordt gekeken wat waar mogelijk is per bebouwingsconcentratie. Alle bebouwingsconcentraties zijn aan de hand van kaart studies onderverdeeld in welk landschap zij gelegen zijn binnen de gemeente Asten. Vanuit daar worden ontwikkelrichtingen geven en visies en randvoorwaarden opgesteld die passend zijn binnen dat landschapstype.

3.2 - Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstagenda Asten 2030

De omgevingsvisie Asten bouwt voort op bestaand beleid. De toekomstagenda is daarbij een belangrijke strategische onderlegger.

Toekomstagenda Asten 2030 is het toekomstplan van de gemeente Asten, opgesteld in samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Het dient als kompas voor de ontwikkeling van Asten tot een vitale, leefbare en aantrekkelijke gemeente. De agenda richt zich op zes hoofdthema's:

1. Transformatie van het buitengebied: Streven naar een duurzame agrarische sector die in balans is met natuur, landschap en de gezondheid van inwoners. Dit omvat ook het benutten van vrijkomende agrarische gebouwen voor nieuwe economische activiteiten zoals recreatie, zorg en energieproductie.

2. Vitale kernen: Versterken van de leefbaarheid en voorzieningen in de dorpskernen, zodat deze aantrekkelijk blijven voor bewoners en bezoekers.

3. Centrumontwikkeling: Herinrichten van het centrum van Asten om het economisch en sociaal aantrekkelijker te maken, met aandacht voor winkelaanbod, horeca en openbare ruimte.

4. Klimaatbestendig en energieneutraal Asten: Aanpakken van klimaatverandering door het nemen van maatregelen tegen extreme weersomstandigheden en streven naar energieneutraliteit, in lijn met het Brabants Energie Akkoord.

5. Omgevingswet: Implementeren van de Omgevingswet met een omgevingsvisie die samen met inwoners en ondernemers is opgesteld, gericht op een gezonde en veilige leefomgeving.

6. Vitale democratie: Bevorderen van betrokkenheid van inwoners bij beleidsvorming en besluitvorming, waarbij participatie en samenwerking centraal staan

Doorwerking visie

De Toekomstagenda Asten 2030 schetst de langetermijnkoers voor hoe de gemeente zich wil ontwikkelen. Dit plan is belangrijk voor de visie omdat het kaders geeft voor keuzes over bijvoorbeeld waar woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen moeten komen. De toekomstagenda schetst de ambities die de gemeente heeft voor 2030.

3.2.2 Visie kwaliteitsverbetering van het landschap

De visie kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Asten is een beleidsdocument dat gericht is op het versterken van de landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit en cultuurhistorische waarden van het buitengebied. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen dit uitgangspunt geld voor ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Doorwerking visie

Bevat richtlijnen voor ontwikkelingen in het buitengebied en eventuele tegenprestaties.

3.2.3 Woonvisie 2023 - 2030

De Woonvisie van de gemeente Asten is vastgelegd in het Programma Wonen 2024-2030, dat voortbouwt op de Toekomstagenda 2030. Dit programma geeft richting aan het woonbeleid voor de komende jaren en dient als toetsingskader voor nieuwe wooninitiatieven. De visie richt zich op het creëren van een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod in Asten, Heusden en Ommel, met aandacht voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, gemeenschapsgevoel en duurzaamheid. De gemeente streeft naar een evenwichtige verdeling van woningtypes en prijsklassen, met aandacht voor verschillende doelgroepen en woningtypes. De gemeente werkt samen met woningcorporaties, ontwikkelaars en andere partners om de doelen van de Woonvisie te realiseren. Het Programma Wonen vormt de basis voor prestatieafspraken en de inzet van de gemeente bij nieuwe wooninitiatieven.

Doorwerking visie

De Woonvisie Asten en de visie bebouwingsconcentraties zijn verbonden, omdat de woonvisie richting geeft aan wat voor woningen (bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters, seniorenwoningen, tiny houses) en waar die woningen nodig zijn. De visie bebouwingsconcentraties geeft daarbij aan waar ontwikkeling in het buitengebied mogelijk is en onder welke voorwaarden.

3.2.4 Welstandsbeleid Asten 2015

Het welstandsbeleid van de gemeente Asten is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van de gemeente te behouden en te versterken. Dit beleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2015 en wordt toegepast bij de beoordeling van bouw- en verbouwplannen. De welstandsnota beschrijft waaraan bebouwing moet voldoen zodat het passend is binnen het gewenste karakter van bijvoorbeeld het buitengebied van Asten.

Doorwerking visie

Zonder een goed welstandsbeleid kan het gebeuren dat nieuwe gebouwen qua uitstraling onvoldoende aansluiten bij de omgeving, wat afbreuk kan doen aan de kwaliteit en samenhang van de dorpen en het buitengebied.

Hoofdstuk 4
Landschap

4.1 - introductie landschappen

De gemeente Asten is gelegen in het zuidoosten van de provincie Noord-Brabant. De gemeente bestaat uit de kernen Asten, Ommel en Heusden. Asten maakt samen met twintig andere gemeenten deel uit van de Metropoolregio Eindhoven, een samenwerkingsverband dat gericht is op economische ontwikkeling, mobiliteit en innovatie.

Daarnaast is de gemeente Asten onderdeel van de Brabantse Peel, een historisch hoogveengebied dat zich uitstrekt over de grens van Noord-Brabant en Limburg. Hoogveen is een mineraalarm type veen dat voornamelijk uit grasland bestaat. Dit gebied is ontstaan door de opeenstapeling van veenmoslagen gedurende duizenden jaren, met name tijdens de laatste ijstijd.

In de gemeente Asten begon de grootschalige turfwinning eind 19e eeuw. Dit veranderde het landschap drastisch, aangezien grote delen van het veen werden afgegraven om turf te winnen, wat destijds werd gebruikt als brandstof en strooisel. Het zuidelijkste deel van de gemeente, dat niet werd ontgonnen, vormt nu het natuurgebied De Groote Peel. Dit gebied staat bekend om zijn moerassen, vennen en heidevelden en is een belangrijk natuurreservaat met een rijke biodiversiteit.

Naast De Groote Peel kent Asten ook andere waardevolle natuurgebieden, zoals de Dennendijkse bossen, de Berken en de Oostappense bossen. Deze gebieden bieden een mix van bos- en heidelandschap en vormen een belangrijke habitat voor diverse plant- en diersoorten.

Het landschap van de gemeente Asten is sterk beïnvloed door de geologische opbouw. De dorpen Asten, Heusden en Ommel zijn gelegen op de hogere, droge zandgronden in het noorden van de gemeente. Hier komen ook dekzandruggen en lössgronden voor, die ontstaan door windafzettingen in de laatste ijstijd.

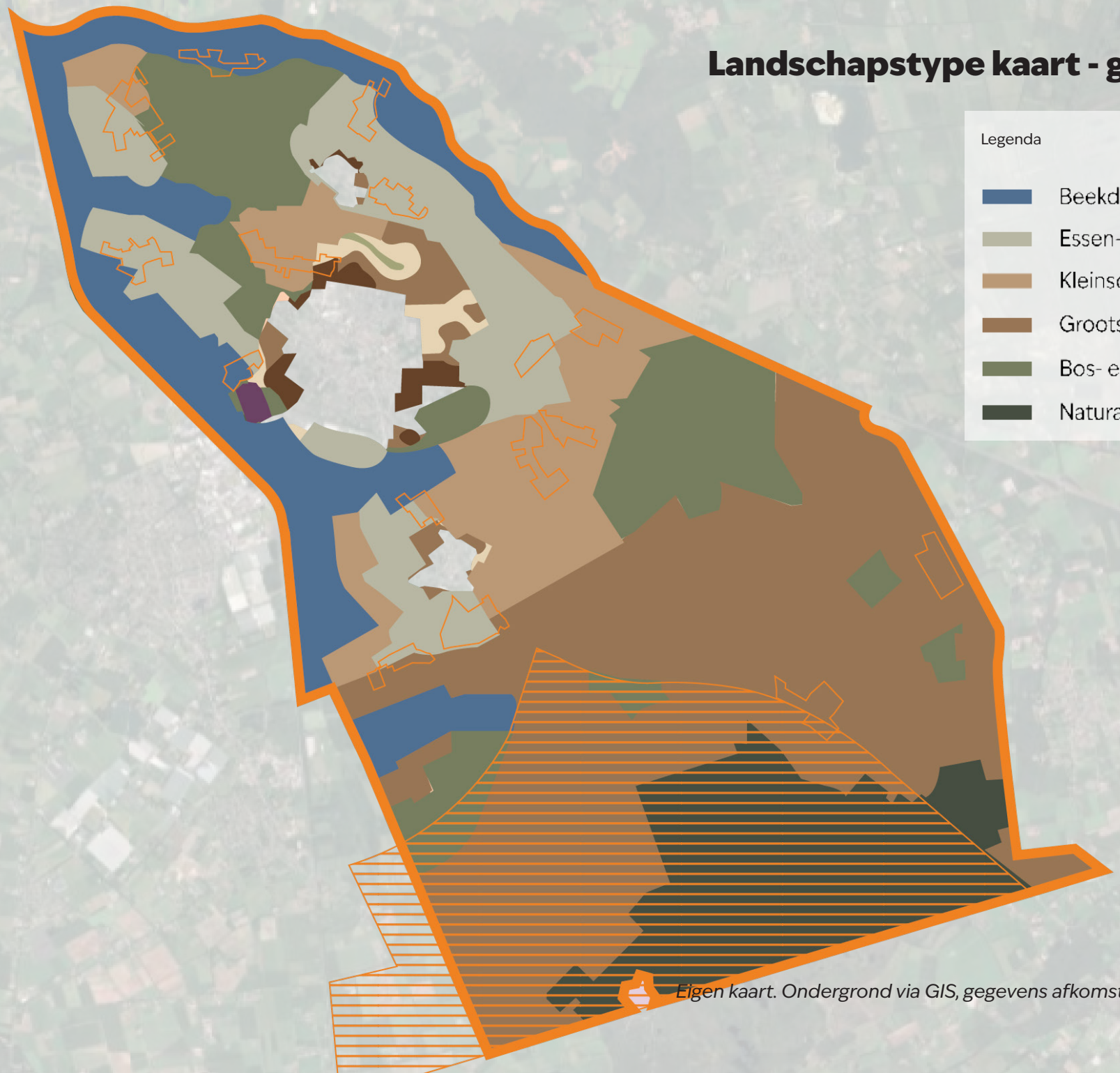
De Brabantse Peel kent verschillende landschapstypen, waaronder: bos- en mozaïeklandschap, beekdallandschap. Essenlandschap, kampenlandschap, kleinschalige zandontginningen, droge grootschalige ontginningen, natte grootschalige ontginningen. Het landschap van de gemeente Asten valt in te delen in de volgende landschappen;

- Essen en kampen
- Kleinschalige zandontginningen
- Grootschalige ontginningen (droge en natte grootschalige ontginningen)
- Beekdal
- Bos en mozaïek

Deze gevarieerde landschappen bepalen de inrichting en het gebruik van de omgeving. De hogere zandgronden zijn geschikt voor bewoning en landbouw, terwijl de vochtige veengebieden vooral belangrijk zijn voor natuurbeheer en recreatie.

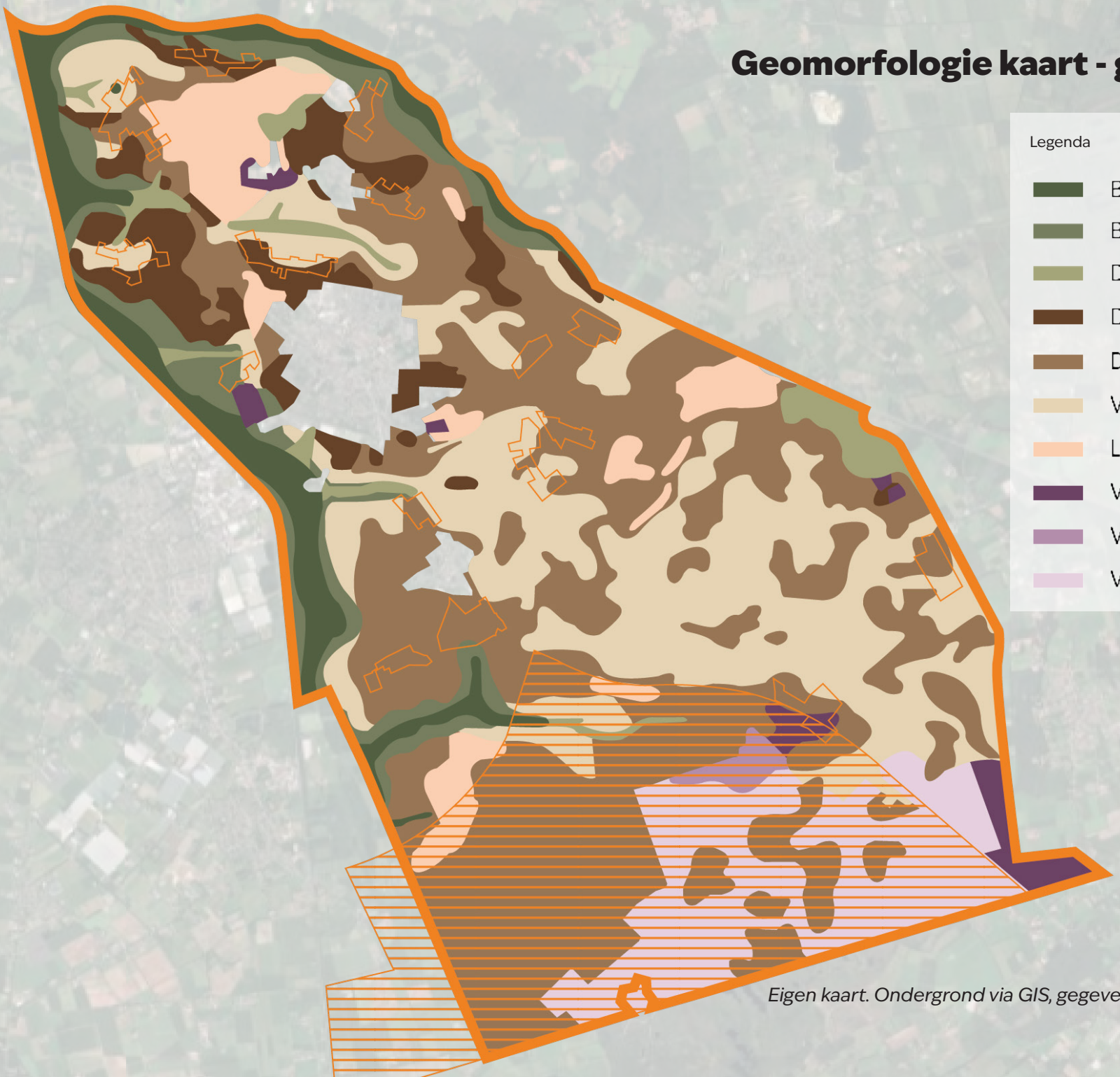
Deze landschapstypes vormen het uitgangspunt voor de visie op het landschap. De landschapstypes worden kort beschreven en de visie op de toekomst van het landschap wordt toegelicht.

Landschapstype kaart - gemeente Asten



Figuur 1, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Geomorfologie kaart - gemeente Asten



Figuur 2, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 3



Figuur 4



Figuur 5



Figuur 6



Figuur 7

Figuur 3 t/m 7, bron: (Neuron Stroomlijn, 2025)

4.2 - Essen- en kampenlandschap

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

Het essen- en kampenlandschap in de gemeente Asten behoort tot de oudste zandontginningen van Nederland en vormt een waardevol onderdeel van het agrarische cultuurlandschap. Rond dorpen als Ommel zijn historische akker- en graslanden te vinden met onregelmatige perceelvormen. Het essengebied kenmerkt zich door open, bol liggende akkers (esakkers), die ontstaan door eeuwenlange bemesting met potstalmest op geplagde heidegrond. Dit leidde tot een verhoogd bodemprofiel, zichtbaar als bolle akkers, zoals bij de Jan van Havenstraat in Ommel.

Het kampenlandschap is kleinschaliger en meer besloten van karakter. Het ontstond door individuele boeren die kleine percelen ontgonnen, vaak omzoomd door houtwallen, houtsingels en (knot)bomen. Deze elementen boden bescherming tegen wind en erosie en fungeerden als leefgebied voor dieren.

De infrastructuur in beide landschappen is grillig en bestaat uit smalle zandwegen en onverharde paden, wat bijdraagt aan het authentieke karakter. Vanwege hun cultuurhistorische en ecologische waarde zijn het essen- en kampenlandschap belangrijk voor Asten. Behoud en goed beheer versterken de biodiversiteit en dragen bij aan de identiteit van het Brabantse agrarische landschap.

Visie en inrichtingsmaatregelen

Het essen- en kampenlandschap is een kleinschalig, historisch cultuurlandschap dat wordt gekenmerkt door hoger gelegen essen (akkers), lager gelegen kampen, houtwallen, laanbeplanting, reliëf en een afwisselend patroon van kleine percelen met akkers, weilanden en bosjes. Het behoud van deze herkenbare landschappelijke structuur is essentieel voor de herkenbaarheid en de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen staat het behoud en herstel van deze elementen centraal. Belangrijke inrichtingsmaatregelen zijn het herstellen van houtwallen en heggen, het behoud van oude perceelsgrenzen, het beschermen van het reliëf en het waarborgen van de openheid van akkers. Nieuwe functies moeten zorgvuldig worden ingepast binnen de bestaande structuur, met oog voor het kleinschalige karakter.

Verkavelingsstructuur essen- en kampenlandschap



Figuur 8, bron: (Swart, 2025)

4.3 - Kleinschalige zandontginningen

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

Het behoud van de kleinschalige zandontginningen in de gemeente Asten is van groot belang voor zowel biodiversiteit als cultureel erfgoed. Deze landschappen, vooral in het noorden van de gemeente, bestaan uit een afwisseling van akkers, weilanden, houtwallen en kleine bosjes. Ze bieden leefruimte aan diverse diersoorten, zoals dassen, reeën en patrijzen, en dragen bij aan de ecologische waarde van het gebied.

De zandontginningen zijn vanaf de late middeleeuwen ontstaan door het verrijken van arme zandgronden met potstalmest. Hierdoor ontstond een landschap met onregelmatige perceelindeling en kleinschalige structuur, vaak omzoomd door houtsingels en bomenrijen die bescherming boden tegen wind en erosie. Smalle zandwegen en kronkelige paden verbinden de erven en akkers en versterken de landschappelijke charme.

Naast hun ecologische functie vertellen deze structuren het verhaal van eeuwenoude landbouwgeschiedenis en zijn ze onlosmakelijk verbonden met het Brabantse cultuurlandschap. In het zuiden van de gemeente is dit kleinschalige patroon grotendeels verdwenen door grootschalige ontginningen.

Behoud en versterking van deze landschapselementen zijn essentieel om de historische en natuurlijke identiteit van het gebied te bewaren en het aantrekkelijk te houden voor landbouw, natuur en recreatie.

Visie en inrichtingsmaatregelen

Het kleinschalige zandontginninglandschap is een karakteristiek landschapstype waarin, net als in het essen- en kampenlandschap, diverse landschapselementen voorkomen zoals laanbeplanting, houtwallen, hagen en afwisselend verspreide bosjes. Daarnaast zijn ook elementen als poelen en kruidenrijk grasland kenmerkend en passend binnen dit type landschap.

Een belangrijk kenmerk is het netwerk van kleinschalige, verspreid liggende akkers, dat duidelijk contrasteert met het meer grootschalige zandontginningslandschap. In sommige delen zijn bovendien historische, slingerende zandpaden bewaard gebleven, die bijdragen aan de ruimtelijke structuur en het historische karakter van het gebied.

Houtsingel



Figuur 9, bron: (landschapselementen, 2025)

4.4 - Grootschalige zandontginningen

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

De grootschalige ontginningen in de omgeving van de Groote Peel en de kernen kenmerken zich door grote, strak verkavelde percelen, rechte wegen en een open landschap. In tegenstelling tot de kleinschalige zandontginningen zijn hier weinig oude landschapselementen bewaard gebleven. Wel is erfbeplanting, zoals bomenrijen en windsingels rond boerderijen, vaak nog aanwezig.

Deze ontginningen ontstonden vanaf de tweede helft van de 19e eeuw, als antwoord op de groeiende vraag naar landbouwgrond en voedsel. Dankzij nieuwe technieken en betere infrastructuur konden uitgestrekte heide- en veengebieden worden omgevormd tot productieve landbouwgrond.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen natte en droge ontginningen. Natte ontginningen vonden plaats op veen- en moerasgronden en vereisten ontwatering via sloten. Droge ontginningen betroffen hoger gelegen zandgronden, waar bos en heide werden omgezet in akkers en weilanden, vaak verrijkt met kunstmest of potstalmest.

Hoewel deze gebieden efficiënt zijn voor landbouw, heeft schaalvergroting geleid tot verlies van biodiversiteit en landschappelijke afwisseling. Daarom worden in recente jaren natuurherstelprojecten en ecologische verbindingszones opgezet om de ecologische en visuele kwaliteit van deze open landbouwgebieden te verbeteren.

Visie en inrichtingsmaatregelen

In het grootschalige zandontginningen landschap, gelegen in het zuidelijke deel van de gemeente dicht bij de Groote Peel, is landbouw de voornaamste functie. Dit schuurt met het Natura-2000 gebied, dat kampt met de gevolgen van de emissies van de landbouw. Het bewegen naar duurzame landbouw is in dit gebied zeer van belang. Ook voor (kleinschalige) vormen van recreatie en zorg is dit gebied kansrijk, passende vormen kunnen een B&B, boerderijwinkel of zorgboerderij zijn. Belangrijke landschapselementen zijn grote regelmatige percelen, weinig reliëf en gebruik van vegetatie, open landschap. Het behoud van dit open landschap is van belang bij ontwikkelingen.

Houtwal



Figuur 10, bron: (Schoenmakers, 2025)

4.5 - Beekdal

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

De gemeente Asten wordt gekenmerkt door een aantal beken die een belangrijke rol spelen in het landschap en de natuurlijke omgeving. De Astense Aa vormt een natuurlijke grens in het noorden en oosten van de gemeente. De Astense Aa is een zijrivier van 20 km van de rivier de Aa die begint als ontginningswater.

Op sommige locaties zijn de beken nog goed herkenbaar en volgen zij grotendeels hun oorspronkelijke loop. Echter, op veel plaatsen zijn ze gekanaliseerd, wat hun natuurlijke meandering heeft aangetast. De Astense Aa is tussen de jaren 60 en 70 bijna volledig gekanaliseerd. In de grootschalige ontginningen van de gemeente zijn de beken nauwelijks nog als zodanig te herkennen; hier maken ze deel uit van een rechtlijnig slotenpatroon.

Het omliggende landschap wordt voornamelijk gebruikt voor landbouw en grasland, wat de ecologische diversiteit van de beekdalen beïnvloedt. Desondanks vormen de beken en hun omgeving waardevolle natuurlijke elementen die van belang zijn voor waterbeheer, biodiversiteit en het karakteristieke landschap van Asten.

Historisch zijn de beekdalen vaak gebruikt als hooiland of extensief grasland. De grondwaterstand is vaak hoger dan op de zandgronden. Dit trekt weer andere flora en fauna aan zoals kleine amfibieën.

Visie en inrichtingsmaatregelen

Landbouw vormt momenteel de voornaamste functie in de beekdalen. Tegelijkertijd zijn deze gebieden rijk aan karakteristieke landschapselementen die essentieel zijn voor het behoud van hun unieke uitstraling. Kenmerkende elementen zijn onder andere knotwilgen, bomenrijen op dijken en zones met waardevolle natuur.

De natte bodems van de beekdalen bieden gunstige omstandigheden voor een gevarieerde flora en fauna. Hierdoor spelen de beekdalen een belangrijke rol binnen de Ecologische Verbindingszone (EVZ), waarin natuurontwikkeling centraal staat. Belangrijke maatregelen zijn het (her)meanderen van de beek en de aanleg of verbetering van natuurvriendelijke oevers.

Naast hun ecologische en landbouwkundige betekenis hebben beekdalen ook een grote esthetische waarde. Dit maakt ze aantrekkelijk voor kleinschalige recreatie, zoals wandelen, fietsen en natuurbeleving, mits zorgvuldig afgestemd op het landschapskarakter.

Bomenrij van wilgen



Figuur 11, bron: (knotbomen, 2025)

4.6 - Bos- en mozaïeklandschap

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

In vergelijking met andere landschapstypen zijn bos- en mozaïeklandschappen meer gesloten van karakter. Dichte bosgebieden wisselen af met open plekken, wat zorgt voor een afwisselend en kleinschalig landschap. In het zuiden van de gemeente Asten, nabij natuurgebied de Groote Peel, is een duidelijk voorbeeld van dit type landschap te vinden.

Mozaïeklandschappen worden gekenmerkt door een complexe samenstelling van verschillende kleine landschapseenheden, ontstaan door zowel natuurlijke processen als menselijk ingrijpen. Binnen de gemeente Asten bestaat dit landschap uit een afwisseling van dichte bossen, open heidevelden en kleinschalige landbouwgronden.

Het bekendste voorbeeld is het hoogveenlandschap van de Groote Peel, waar veengebieden worden omringd door bos en heide. Daarnaast zijn er verspreid in de gemeente nog kleinere gebieden met vergelijkbare mozaïekstructuren.

Het bos- en mozaïeklandschap vormt vaak een overgangszone tussen grootschalige open landbouwgebieden en aaneengesloten bosgebieden. De variatie in grondgebruik is groot: kleine percelen worden gebruikt als grasland, akker of bos, en worden vaak omzoomd door houtwallen of struweel. Deze landschappelijke afwisseling zorgt niet alleen voor een aantrekkelijk beeld, maar ook voor een grote ecologische waarde. De combinatie van verschillende biotopen maakt het gebied rijk aan flora en fauna.

Visie en inrichtingsmaatregelen

Dankzij de verscheidenheid aan natuurtypes is het gebied rijk aan een grote diversiteit aan flora en fauna. In dit landschapstype staan natuurbeleving en recreatie centraal. Het behoud van het kleinschalige karakter is daarbij essentieel. Dit kan worden versterkt door landschapselementen zoals houtwallen en hagen toe te voegen aan de randen van open ruimten.

Het gebied is bijzonder aantrekkelijk voor wandelaars. Daarom is het belangrijk om wandelpaden aan te leggen en goed te onderhouden, zodat recreatie op een duurzame en landschapsvriendelijke manier plaatsvindt.

Bosschages



Figuur 12, bron: (toekomstperspectief landbouw in brabantse wouden, 2025)

Hoofdstuk 5
Bebouwingsconcentraties

5.1 - introductie bebouwingsconcentraties

De visie geeft, op basis van een ruimtelijke inventarisatie en analyse per bebouwingsconcentratie, inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en de bijbehorende ruimtelijke visie. De daarin opgenomen randvoorwaarden zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen passen binnen het gewenste ruimtelijke kader. Op deze manier blijft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Asten behouden.

5.2 - werkwijze

Het landschap vormt het uitgangspunt van de visie. Deze paragraaf beschrijft de werkwijze die heeft geleid tot het gewenste beeld per bebouwingsconcentratie. Vanuit een lagenbenadering zijn kansen en knelpunten in beeld gebracht. Vervolgens is het gewenste toekomstbeeld per bebouwingsconcentratie opgesteld. Dit was een intensief proces met deskresearch, veldbezoeken en multidisciplinaire werksessies.

Het landschap

Het eerste onderdeel van de lagenbenadering is de ondergrondlaag. Hier wordt het landschapstype beschreven waarin de bebouwingsconcentratie zich bevindt en wordt het bodemtype benoemd. Het landschap vormt de basis voor het ontwikkelen van een passende visie. Vervolgens wordt gekeken naar de aanwezige landschappelijke elementen en groenstructuren per cluster. Ook wordt geanalyseerd in hoeverre de bestaande bebouwing al is ingepast in het landschap.

Netwerklaag

In het onderdeel van de netwerklaag worden de netwerken beschreven, hier gaat het over infrastructuur, waterwegen en hoogspanningsmasten. De netwerklaag laat zien hoe deze netwerken het landschap en de ruimtelijke structuur beïnvloeden en met elkaar verbinden. Ook geeft het inzicht in de bereikbaarheid en de mate waarin infrastructuur kansen en beperkingen oplevert voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Occupatielaag

De derde laag behandelt het gebruik van de bebouwingsconcentratie. Hierin staat waar en hoe mensen de ruimte benutten, en hoe dat gebruik zich verhoudt tot het onderliggende landschap en de netwerken. Ook wordt de verhouding tussen massa en ruimte geanalyseerd: waar open ruimte overheerst en waar de bebouwing dicht is. Deze analyse geeft een goed beeld van de aard van de bebouwingsconcentratie. Verder worden de zichtlijnen en zichtstructuren beschreven, evenals het type bebouwing en de functies die aanwezig zijn.

Kansen en knelpunten

Vanuit de lagenbenadering zijn kansen en knelpunten opgesteld om een compleet beeld te krijgen van de mogelijkheden en uitdagingen in een gebied. De lagenbenadering geeft inzicht in de fysieke en ruimtelijke structuur (ondergrond, netwerken en occupatie), maar pas door deze informatie te analyseren in termen van kansen en knelpunten kan een goede basis ontstaan voor ruimtelijke keuzes. De kansen en knelpunten geven beknopt weer waar eventuele valkuilen liggen en waar mogelijkheden tot verbetering of groei benut kunnen worden.

Visie

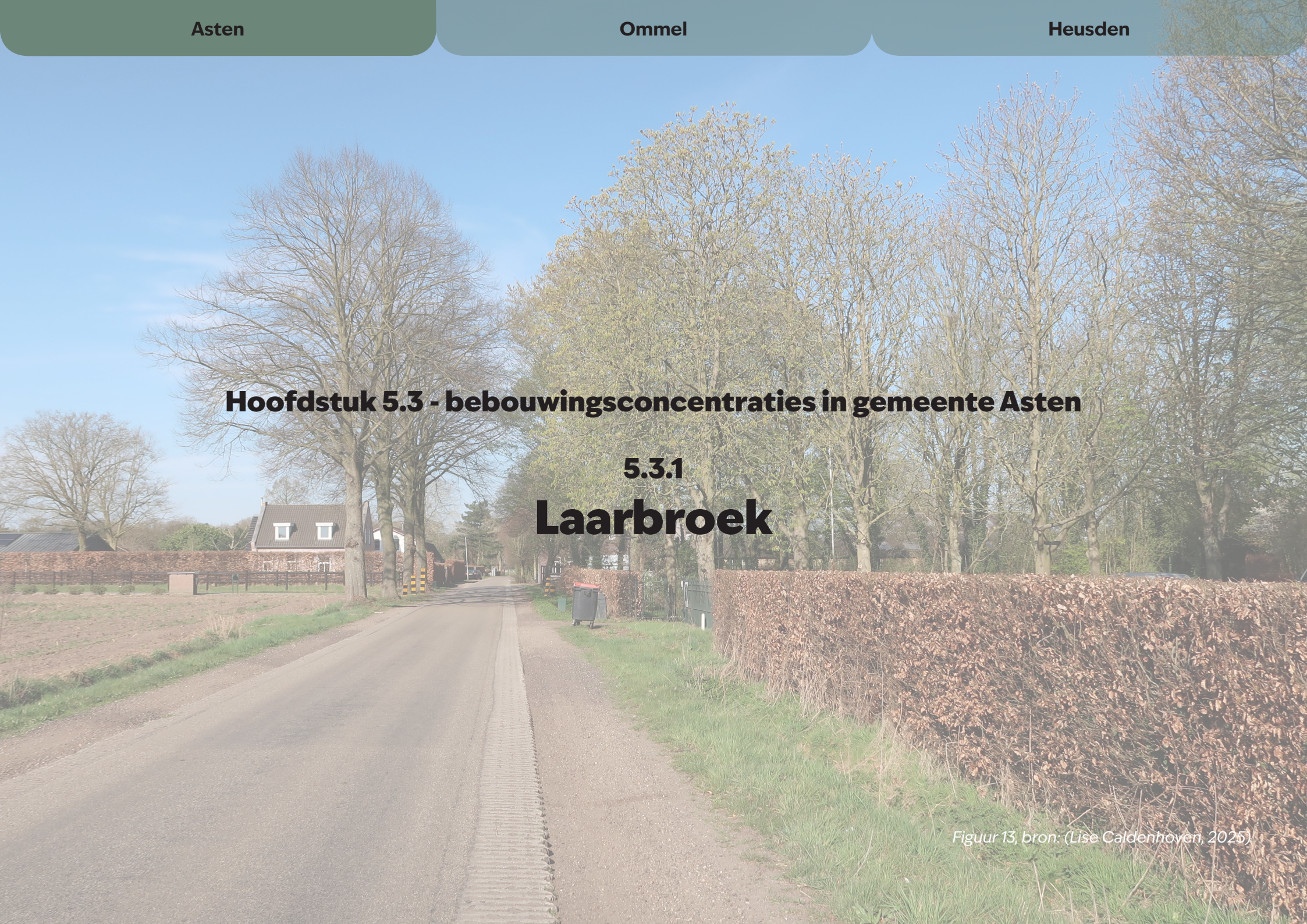
De visie beschrijft het gewenste beeld per bebouwingsconcentratie. De visie geeft zowel tekstueel als visueel weer (met een basis- en technische kaart) welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn per cluster.

Randvoorwaarden

Tot slot zorgen de randvoorwaarden ervoor dat de visie toetsbaar wordt. Hierin worden de mogelijke functies opgesomd en worden de concrete doelstellingen per cluster weergegeven. Ook worden de randvoorwaarden benoemd die aangeven onder welke omstandigheden ontwikkelingen of functieveranderingen kunnen plaatsvinden.

Hoofdstuk 5.3 - bebouwingsconcentraties in gemeente Asten

5.3.1 Laarbroek



Figuur 13, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Laarbroek

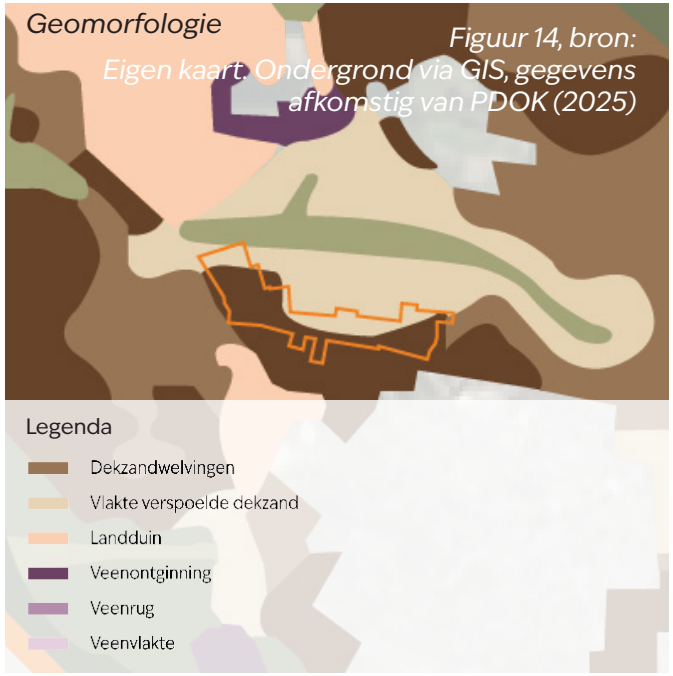
De bebouwingsconcentratie Laarbroek ligt aan de westzijde van Asten en bestaat uit de wegen Laarbroek en de Hindert. Daarnaast ligt haaks op Laarbroek een zandpad: Ommelsbroek.
De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door een open-gesloten karakter, waar zowel woningen en bedrijven zijn gesitueerd.

Het landschap

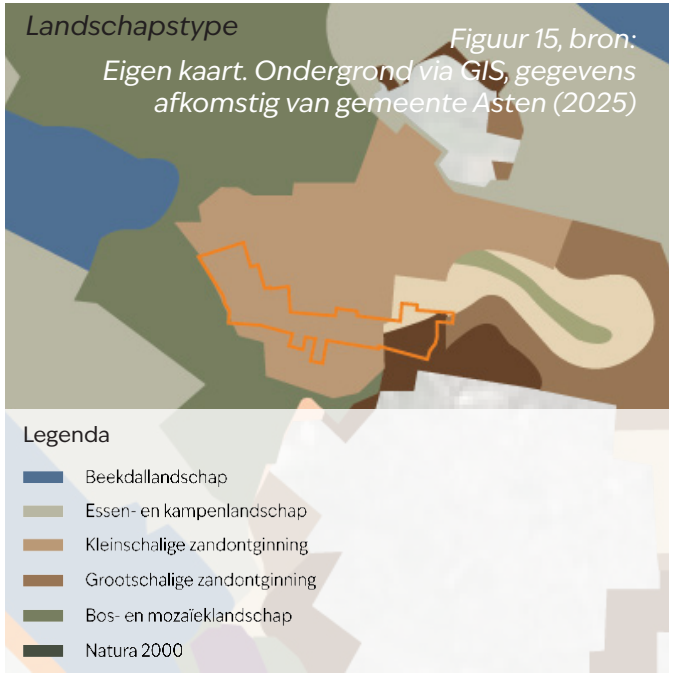
Laarbroek ligt op een dekzandrug in een kleinschalig zandontginningslandschap met houtwallen, bomenlanen, bossingels, kleine bosjes en struweelhagen. Bij de landschappelijke inpassing is het belangrijk deze kenmerken te benutten.

Aan de zuidzijde ligt een kleine open akker, omgeven door bos. Langs het lint en de erven wisselen beplanting en openingen elkaar af. De kavelontsluitingen zijn onregelmatig: sommige erven hebben groene afscheidingen, andere slechts een oprit. Dit zorgt voor een rommelig beeld.

Het lint begint aan beide zijden met bomenlanen en eindigt bij de oude akker. De landschappelijke inpassing van bouwblokken is niet overal sterk; vanuit het oosten is zicht op bedrijventerrein Het Hoogvelt, dat onvoldoende is ingepast.



Figuur 14, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 15, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Netwerklaag

Laarbroek omvat de wegen Laarbroek, de Hindert en het zandpad Ommelsbroek. Oostwaarts sluit het aan op Het Hoogvelt en het bedrijventerrein, westwaarts op de Reeweg. De A67 ligt op circa 630 meter ten noorden.

De weg is smal en wordt gedeeld door auto's, fietsers en wandelaars. Een deel maakt deel uit van het wandelnetwerk, deels over onverharde paden.

Occupatielaag

Aan de noordkant van Laarbroek ligt, tussen het bebouwingslint en de Rijksweg A67, een grote open agrarische ruimte. Aan de zuidkant bevindt zich een massief gebied, omringd door een oude akker, die voor ruimte zorgt.
De manege, gelegen aan de zuidkant en midden op de oude akker, verstoort deze ruimte deels. Desondanks blijft er zicht bestaan van open ruimten naar andere open ruimtes.

De bebouwing in Laarbroek is middelgroot, met enkele grootschalige agrarische opstallen. Er zijn twee zichtlijnen die van noord naar zuid lopen, wat zorgt voor een verbinding tussen de open ruimte aan de noord- en zuidkant. De kavels in Laarbroek zijn vaak dicht bebouwd, met diverse

gebouwen op de kavels. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert per kavel. Door de diversiteit aan bebouwing en de onderbroken beplantingsstructuren heeft de concentratie een rommelig karakter, wat ook geldt voor de doodlopende zijweg de Hindert.

Laarbroek is een bebouwingsconcentratie waar wonen, agrarische bedrijvigheid en kleinschalige werkfuncties met elkaar zijn verweven. In de afgelopen jaren, na de structuurvisie voor bebouwingsconcentraties uit 2010, hebben er enkele ontwikkelingen plaatsgevonden in Laarbroek. Dit betreft voornamelijk bedrijven die zich hebben doorontwikkeld en uitgebreid met nieuwe bedrijfshallen. Verder zijn er aan de noordkant enkele nieuwe woningen toegevoegd.

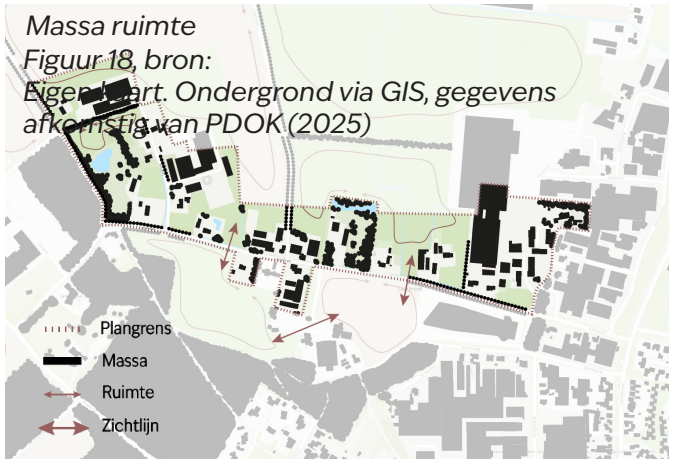
Infrastructuur en bebouwing
Figuur 16, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Functie en groenstructuur
Figuur 17, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 18, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Kansen en knelpunten

Laarbroek kent enkele kansen en knelpunten.

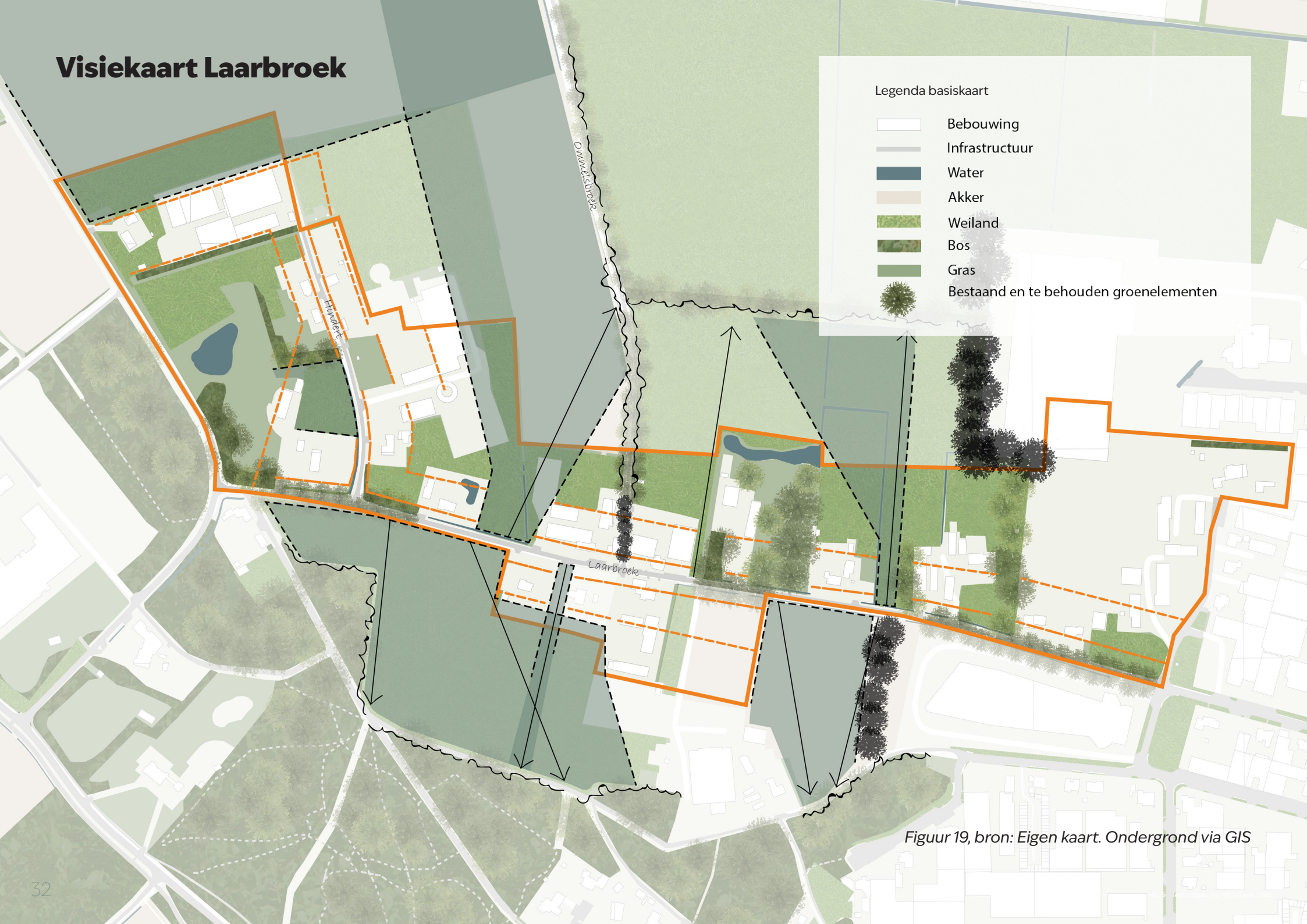
Kansen

- Bouwblokken beter inpassen met houtwallen, struweelhagen en bosjes.
- Zichtlijnen en open ruimtes behouden.
- Laanbeplanting aanbrengen langs de Hindert.

Knelpunten

- Agrarische bedrijven maken functieverandering lastig, bijvoorbeeld naar woningen.

Visiekaart Laarbroek



Figuur 19, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Laarbroek

Open-gesloten bebouwingsconcentratie met wonen en ambachtelijke bedrijvigheid.

Laarbroek vormt een cluster van wonen en werken. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van open en meer besloten ruimtes en een mix van oudere en nieuwere bebouwing, wat resulteert in een gevarieerd straatbeeld.

De erfafscheidingen en kaveloontsluitingen bevatten groene elementen. Deze dragen bij aan een natuurlijke en fraaiere overgang naar het openbaar gebied, wat zorgt voor een groene samenhang in de bebouwingsstructuur. Het toevoegen van laanbeplanting aan de Hindert zorgt voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor Laarbroek zelf is dit echter niet passend vanwege het smalle wegprofiel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie Laarbroek bevinden zich binnen de gestelde rooilijnen. Daarnaast blijven de gestelde open ruimtes en zichtlijnen open.

Toekomstige ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast. Karakteristieke elementen van het kleinschalige zandontginningslandschap, zoals houtwallen en struweelhagen, zijn hierbij leidend. Nieuwe ontwikkelingen en het bestaande bedrijventerrein zijn beter landschappelijk ingepast. Hiermee is bijgedragen aan het uiteindelijke doel; behoud en de versterking van het open-gesloten karakter van de bebouwingsconcentratie en het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit.

Legenda visiekaart

- Cultuurhistorische waarde
- Bebouwingsconcentratie grens
- Voorste rooilijn
- Achterste rooilijn bij enkele woning
- Open ruimtes
- Zichtlijnen
- Zicht op groenstructuur
- Toe te voegen groenelementen
- Terugbrengen van historische structuur



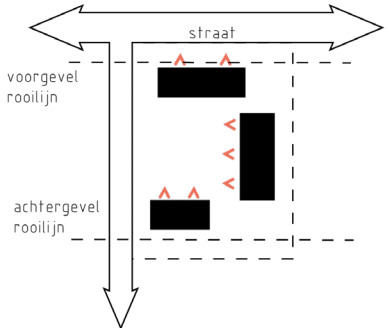
Figuur 20, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

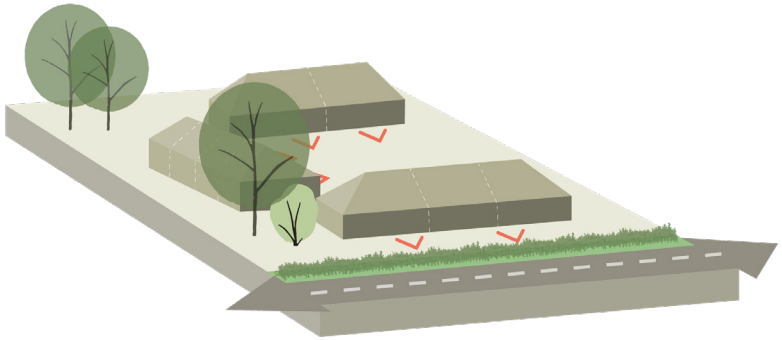
Basiskaart Laarbroek



Figuur 21, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

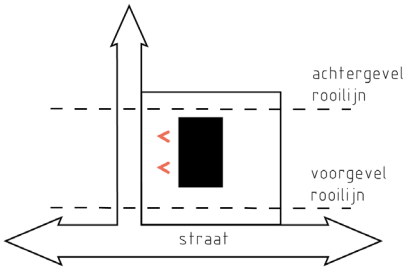
i Boeren woonerf

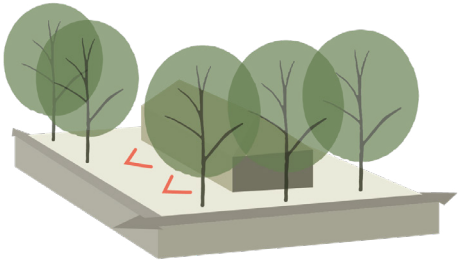





Figuur 22, bron: (werkbijeenkomsten, 2025)

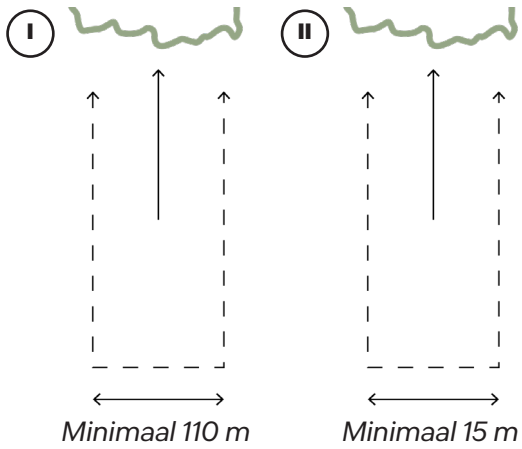
ii Vrijstaande woonboerderij



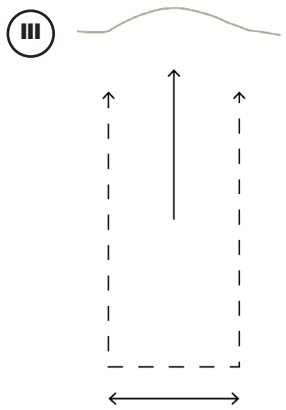



Figuur 23, bron: (woonboerderij Deurne, 2025)

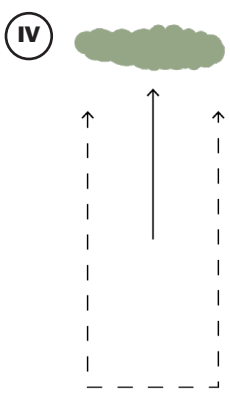
Zicht op bosrand



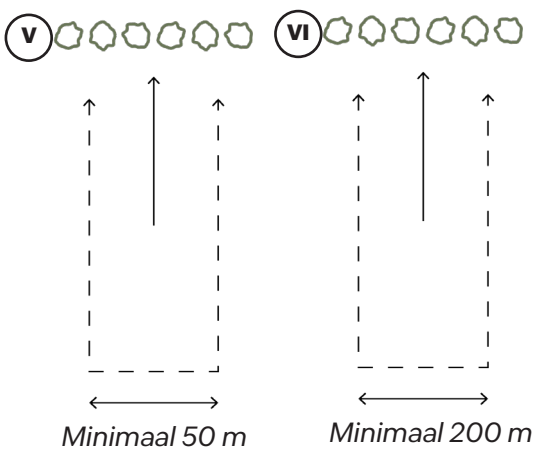
Zicht op bolle akker



Zicht op houtwal

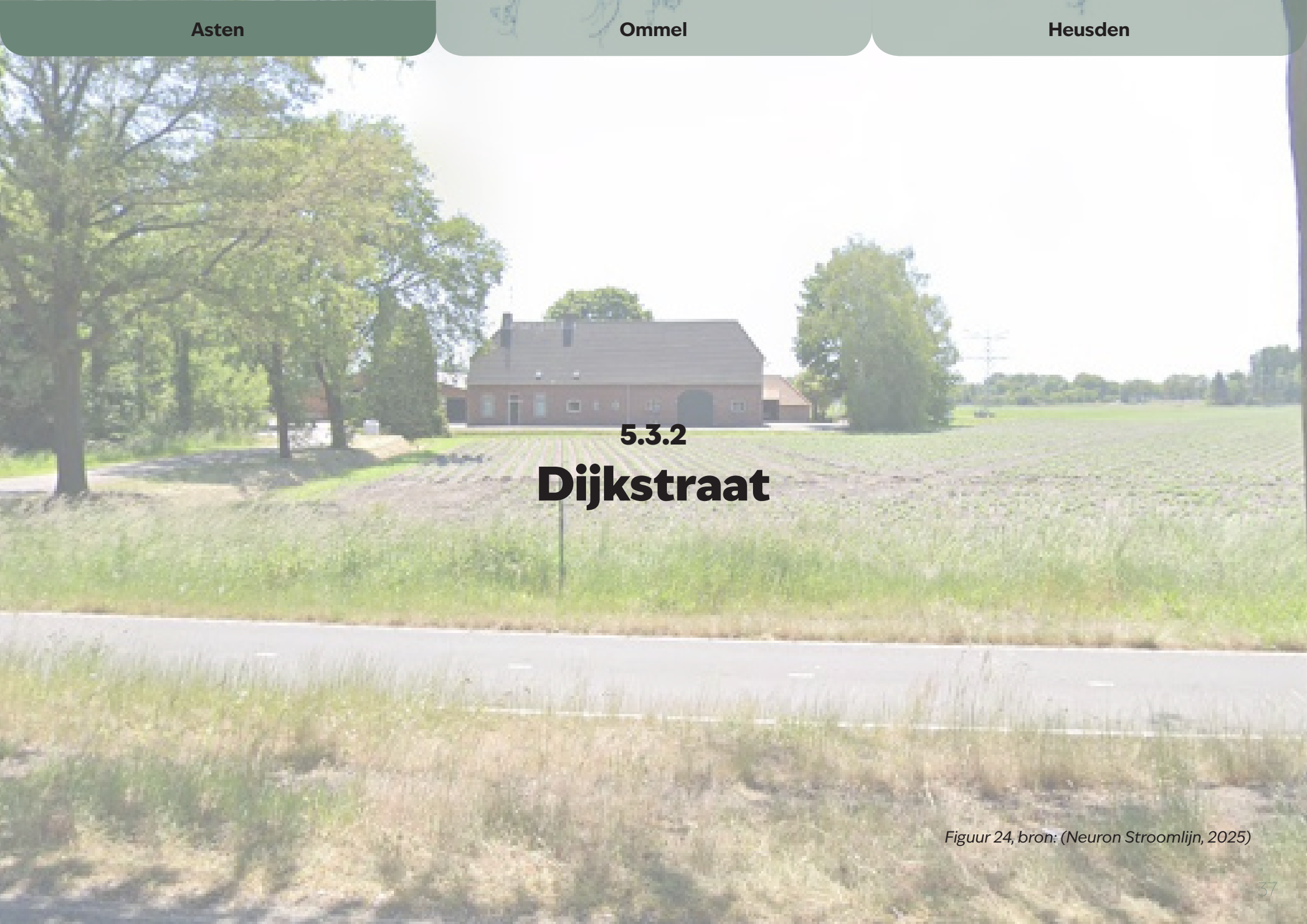


Zicht op bomenlaan



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Laarbroek	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Wonen in de vorm van een boerenerf; de ontwikkeling van een boerenerf is altijd gekoppeld aan het saneren van een bedrijf; • Ambachtelijke bedrijven waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of bijhorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie en passend in de omgeving.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Landschappelijke inpassing bestaande bedrijventerreinen; • Gebruik van inheemse soorten; • Investeren in laanbeplanting aan de Hindert; • Behouden van open-gesloten landschap.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende grote van de bebouwing; • Implementeren van groene kavelontsluiting en erfscheidingen (groene aansluiting op openbaar gebied); • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Beeldkwaliteit van panden, erven en ontsluiting. Met oog op: dakvorm, materialen, vormgeving (massa), bouwhoogtes; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.



5.3.2
Dijkstraat

Figuur 24, bron: (Neuron Stroomlijn, 2025)

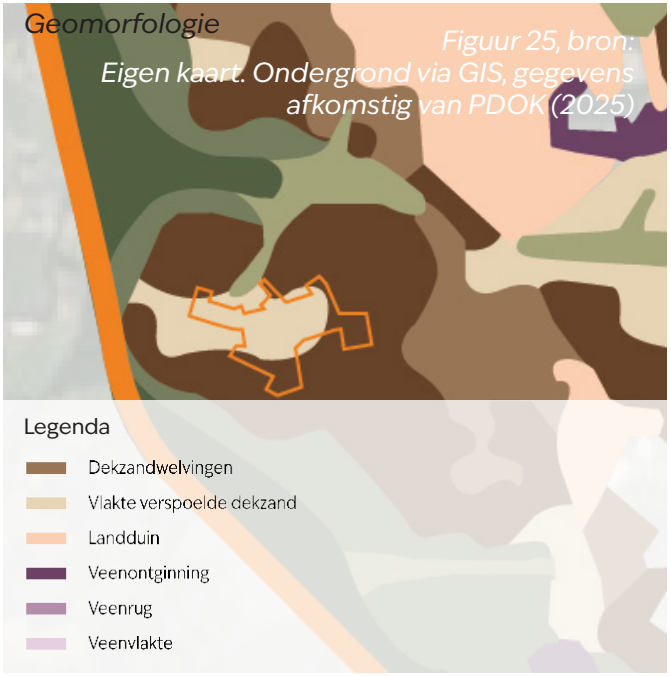
Dijkstraat

De bebouwingsconcentratie Dijkstraat is gelegen in het noordwesten van de gemeente. Het bestaat uit de Dijkstraat, Hoekstraat en Lagendijk. De Dijkstraat is een toegangsweg tot de kern Asten. De bebouwingsconcentratie Dijkstraat heeft een intiem en besloten karakter en bevat op verschillende locaties karakteristieke bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen.

Het landschap

De Dijkstraat is gelegen in het essen- en kampenlandschap. In het zuidwesten is de bebouwingsconcentratie nog deels gelegen in een beekdal. De Dijkstraat is gelegen op een dekzandrug met vlakte verspoelde dekzand. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door hoger gelegen essen (akkers), lager gelegen kampen, houtwallen, laanbeplanting, reliëf en een afwisselend patroon van kleine percelen met akkers, weilanden en bosjes. Het behoud van het kleinschalige landschap is hierbij van belang.

Aan de weerzijde van de Dijkstraat staan bomen,terwijl de overige wegen zijn voorzien van enkele bomenrijen. Tussen de Dijkstraat en de Hoekstraat ligt een bosstrook. Veel van de bouwblokken zijn omzoomd met houtsingels. De bebouwingscluster heeft een gesloten karakter door de beplanting en vele bebouwing op de bouwblokken.
Het omliggende landschap bestaat hoofdzakelijk uit akkerlanden met kleine sloten.



Figuur 25, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 26, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Netwerklaag

De Dijkstraat is een belangrijke uitvalsweg van Asten richting de Zuid-Willemsvaart en Someren. De weg heeft een tweebaans asfaltprofiel met een vrijliggend fietspad en is onderdeel van het nationaal fietsnetwerk. De ruime opzet met drie bomenrijen ondersteunt intensief verkeer.

De Lagendijk vormt de zuidgrens van het cluster en heeft een smal profiel met brede grasbermen en een enkele bomenrij. De Hoekstraat is eveneens smal, maar wordt gekenmerkt door grote laanbomen.

Occupatielaag

Langs de Dijkstraat is relatief veel massa aanwezig, voornamelijk door de bomenlanen en de beplanting op de bouwblokken. Daarnaast zorgen enkele grote stallen voor visuele impact in het open akkerlandschap.

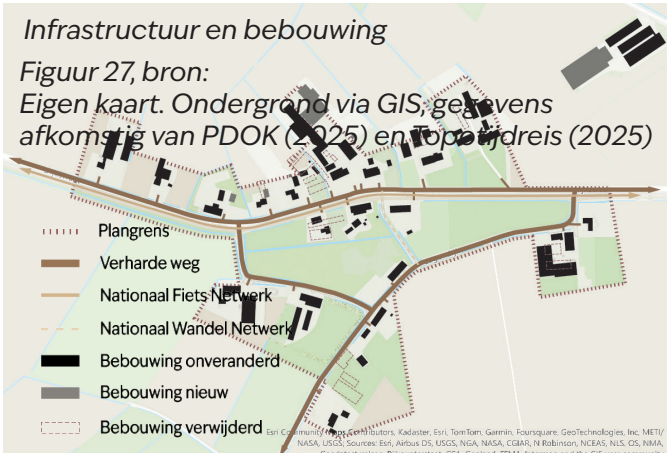
Tussen de Dijkstraat en de Lagendijk/ Hoekstraat ligt een waardevolle open ruimte die een ruimtelijke verbinding vormt tussen deze wegen en de akkers ten zuiden van de Lagendijk. Het bebouwingscluster wordt omringd door open agrarisch gebied.

De Dijkstraat kent een mix van woonfuncties en agrarische bedrijven. De woningen bevinden zich voornamelijk in het centrale deel van de Dijkstraat en deels langs de Lagendijk. Enkele bedrijfsfuncties zijn in de afgelopen jaren al omgevormd naar de functie wonen.

De bebouwing is divers: van kleinschalige woningen tot grootschalige agrarische opstallen. Aan de Hoekstraat bevinden zich veel cultuurhistorisch waardevolle panden, terwijl de bebouwing aan de Dijkstraat moderner is. De gevarieerde situering van gebouwen op de kavels versterkt het gesloten karakter van het cluster. Op enkele plekken is er zicht op het omliggende open landschap.

Infrastructuur en bebouwing

Figuur 27, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



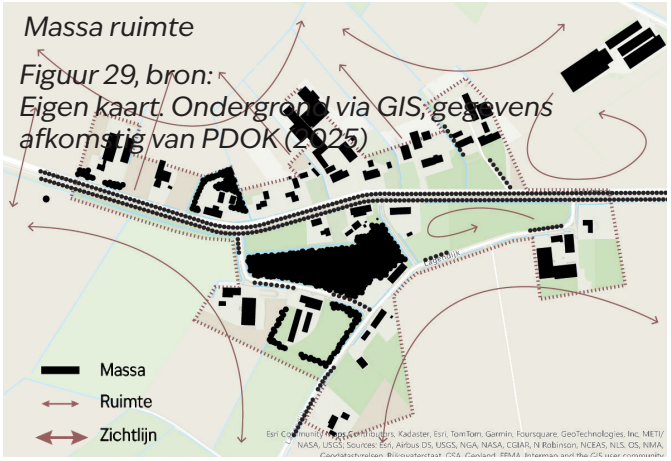
Functie en groenstructuur

Figuur 28, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte

Figuur 29, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Kansen en knelpunten

Dijkstraat kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- Het complementeren van de groenstructuren;
- Het verbeteren van de landschappelijke inpassing van enkele bouwblokken voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Onderdeel van regionaal fietsnetwerk, wat recreatieve kansen geeft.

Knelpunten

- De geurhindercontouren kunnen belemmerend werken voor functie verandering naar geurgevoelige functies.

Visiekaart Dijkstraat



Figuur 30, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Dijkstraat

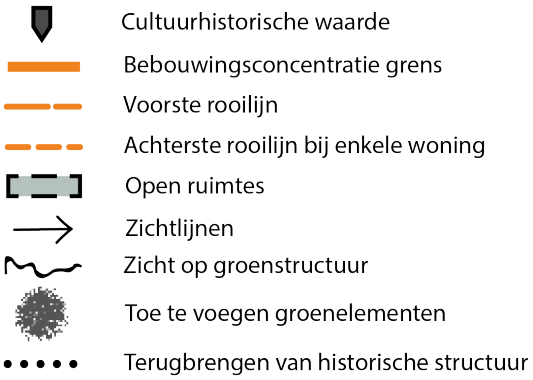
De bebouwingsconcentratie begeleidt een deel van de belangrijke invalsweg naar de kern Asten. Dijkstraat is een bebouwingsconcentratie met zowel wonen als werken én kansen voor toerisme.

De bebouwingsconcentratie aan de Dijkstraat vormt een gemengd cluster van wonen en werken, afgewisseld met boerderijen die het landelijke karakter van het gebied bepalen.
Waardevolle bebouwing, zoals langgevelboerderijen, blijft behouden bij functiewijzigingen of nieuwe ontwikkelingen.

De open ruimten en zichtlijnen langs de Dijkstraat worden behouden om het landschappelijke karakter te versterken. Nieuwe bebouwing blijft binnen de bestaande rooilijnen en wordt landschappelijk ingepast met hagen en houtwallen, kenmerkend voor het gebied.

De korrelgrootte sluit aan bij de bestaande bebouwing, wat zorgt voor een evenwichtig straatbeeld. Groene erfafscheidingen en kaveloontsluitingen dragen bij aan een natuurlijke overgang naar het openbaar gebied en versterken de groene samenhang van de bebouwingsstructuur.

Legenda visiekaart

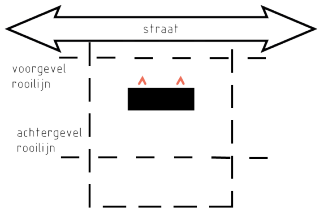


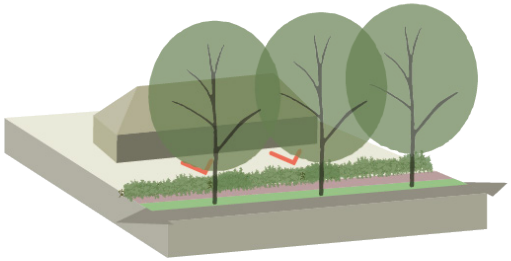
Inspiratie- en uitwerkingskaart Dijkstraat



Figuur 31, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Vrijstaande woonboerderij

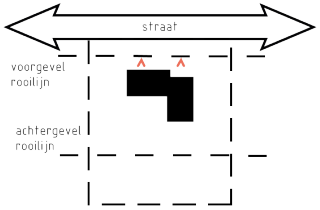


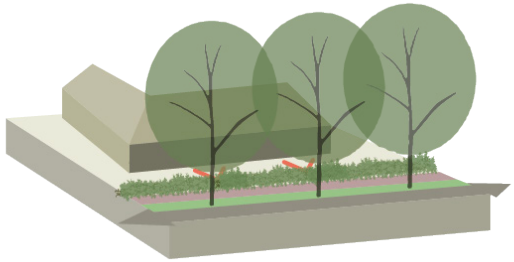




Figuur 32, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

ii Vrijstaande woonboerderij

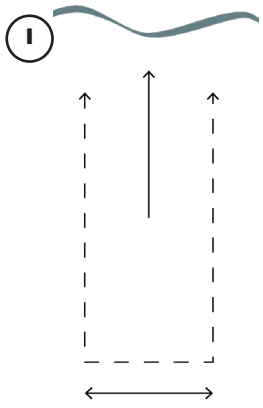




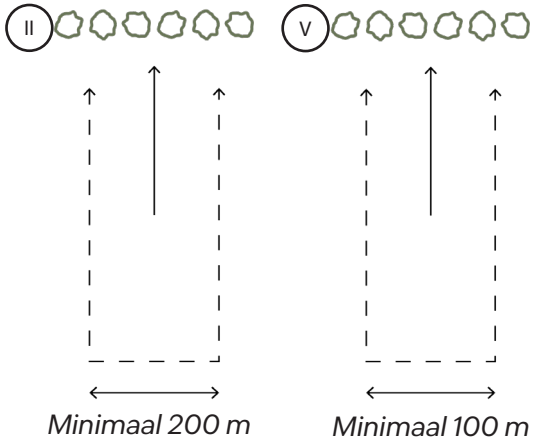


Foguur 33, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

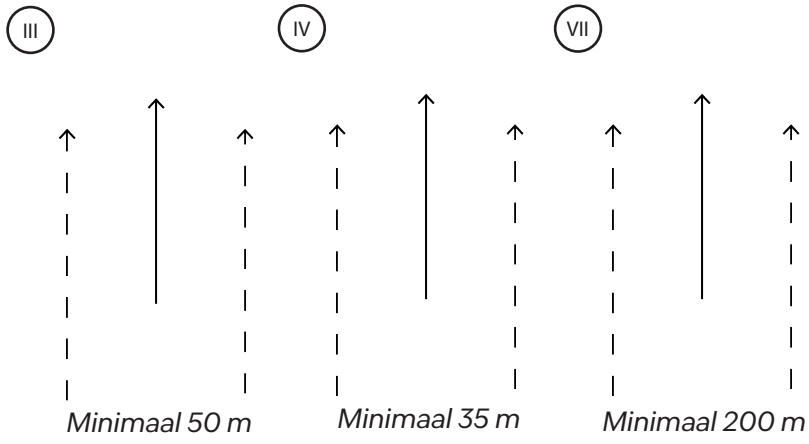
Zicht op Aa



Zicht op bomenlaan



Open ruimte ten behoeven van landschap



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Dijkstraat	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Ambachtelijke bedrijven waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of bijhorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie en passend in de omgeving; • Kleinschalige vormen van toerisme en recreatie; • Verbrede landbouw.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • Behouden van laanbeplanting aan de Dijkstraat; • Behouden van open-gesloten landschap; • Recreatieve functies dienen passend te zijn binnen de huidige ontsluiting van de concentratie Dijkstraat.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende grote van de bebouwing; • Behouden van waardevolle bebouwing; • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Beeldkwaliteit van panden, erven en ontsluiting. Met oog op: dakvorm, materialen, vormgeving (massa), bouwhoogtes; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Het versterken van de openheid van agrarische percelen rondom concentratie Dijkstraat, doormiddel van het stimuleren van niet-opgaande teelten; • Groene kavelontsluitingen, met houtwallen en kleine bosschages.

5.3.3
Ostade



Figuur 34, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Ostade

De bebouwingsconcentratie Ostade omvat de Weivelden, Ostaderstraat, Slotweg en Keizersdijk en ligt aan de westzijde van de kern Asten. De omgeving wordt gekenmerkt door een recreatief karakter, met diverse voorzieningen en attracties. Een belangrijke trekpleister in de gemeente Asten is het museum Klok & Peel, dat direct aan de bebouwingsconcentratie grenst. Daarnaast bevinden zich in de nabije omgeving ook de Stichting Beheer Jan Paagman Sterrenwacht en diverse sportfaciliteiten, waaronder hockey- en voetbalvelden.

Het landschap

Het westelijke deel van Ostade is gelegen in een beekdallandschap, typerend voor dit landschap zijn knotwilgen, bomenrijen en graslanden. Het oostelijke deel is gelegen in het essen- en kampenlandschap. Diverse landschapselementen die hier veel voorkomen zijn laanbeplanting, houtwallen, kruidenrijk grasland, poelen, hagen en afwisselend verspreide bosjes. Aan de zuidzijde is Ostade gelegen een klein veengebied, waar kassen zijn gevestigd.

De Keizersdijk begint aan de noorzijde met een bomenlaan aan één zijde en verandert verderop in een laan met bomen aan beide zijden. Deze loopt door in de Ostaderstraat.



Figuur 35, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 36, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Achter de sterrenwacht ligt een bosstrook. Buiten deze elementen is het gebied grotendeels open, met uitgestrekte akkers.

Netwerklaag

De Ostaderstraat ontsluit de oostzijde van Asten en geeft toegang tot de aangrenzende sportvelden. Via de Weivelden is er een aansluiting op de provinciale weg N266. Beide wegen zijn verhard en hebben een smal profiel. De Keizersdijk verandert al snel van een verharde in een onverharde weg. Geen van deze wegen is geschikt voor intensief verkeer. Het nationale wandel- en fietsroutenetwerk loopt deels door de concentratie heen.

Occupatielaag

Rond de bebouwingsconcentratie zijn sterke contrasten zichtbaar. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de kern van Asten, en aan de zuidzijde aan sportvelden. De noord- en westzijde worden gekenmerkt door een open agrarisch landschap met grote landschapskamers, omzoomd door houtsingels en bomen.

De concentratie zelf vormt een kleine landschapskamer aan de rand van de kern van Asten. Deze kamer is verdeeld in een grote open ruimte aan de westzijde en een kleinere aan de oostzijde, gescheiden door twee bospercelen. Ten oosten daarvan ligt

een kleine open ruimte grenzend aan een recente uitbreiding van de kern.

Aan de westzijde van de Keizersdijk bevindt zich een agrarisch bouwblok met grootschalige opstallen. De overige bebouwing (met de hoofdfuncties wonen en recreatie) binnen het cluster is kleinschaliger van aard.

De bebouwing is voornamelijk gesitueerd langs de Ostaderstraat, met uitzondering van een agrarisch bedrijf aan de Keizersdijk, dat in 2010 aan de achterzijde is uitgebreid. Aan de oostzijde van de concentratie is daarnaast een woonhof gerealiseerd, bestaande uit onder andere woonboerderijen in traditionele stijl.

De bebouwingsconcentratie bestaat uit een aantal agrarische bedrijven en enkele woningen. Geurhinder heeft hier een beperkende invloed op zowel de bestaande bebouwing in de kern als op mogelijke nieuwe functies binnen het cluster die gevoelig zijn voor geur.



Infrastructuur en bebouwing
Figuur 37, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025).



Functie en groenstructuur
Figuur 38, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 39, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Kansen en knelpunten

Ostade kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- Recreatieve kansen, dankzij de nabijheid van de dorpskern Asten, het museum Klok & Peel en andere recreatieve voorzieningen.

Knelpunten

- Grootschalige agrarische bedrijvigheid tegen de kern van Asten, in het kader van geur- en geluidhinder voor aanliggende woonwijken;

- Verminderde toegankelijkheid doordat de Slotweg en Keizersdijk onverhard zijn;

Visiekaart Ostade



Figuur 40, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Ostade

Open-gesloten bebouwingsconcentratie aan de rand van de kern Asten, met ruimte voor passende kleinschalige recreatieve, toeristische en sociaal-maatschappelijke functies.

De bebouwingsconcentratie Ostade vormt een cluster met wonen en werken. Ostade kent een afwisseling tussen open- en gesloten gebieden met waardevolle zichtlijnen en open ruimtes. Nieuwe ontwikkelingen zijn gepast in het omliggende landschap en in de kleinschalige sfeer van de Ostade.

Nieuwe ontwikkelingen bevinden zich binnen de gestelde rooilijnen. Nieuwe ontwikkelingen zijn landschappelijk ingepast, met landschapselementen die passend zijn binnen het beekdal-, essen- en kampenlandschap, hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt. Ook bestaande bebouwing is beter landschappelijk ingepast, met oog op waardevolle open ruimtes, zichtlijnen en de versterking van de fraaiheid van de bebouwingsconcentratie. Passende landschappelijke elementen binnen de Ostade zijn knotwilgen, bomenlanen en houtwallen. Hierbij is het open-gesloten landschap bewaard gebleven.

Legenda visiekaart

- Cultuurhistorische waarde
- Bebouwingsconcentratie grens
- Voorste rooilijn
- Achterste rooilijn bij enkele woning
- Open ruimtes
- Zichtlijnen
- Zicht op groenstructuur
- Toe te voegen groenelementen
- Terugbrengen van historische structuur



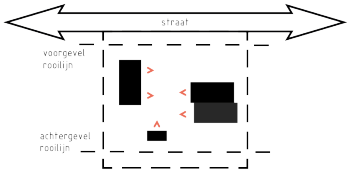
Figuur 40a, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

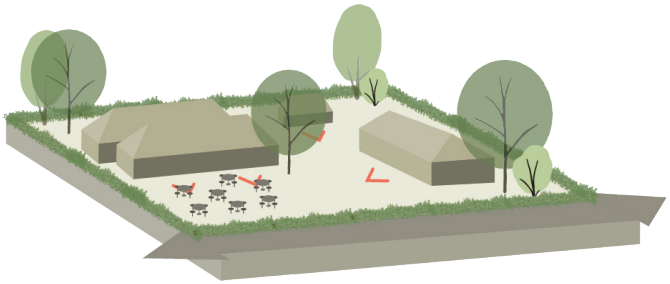
Inspiratie- en uitwerkingskaart Ostade



Figuur 41, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Kleinschalige recreatie



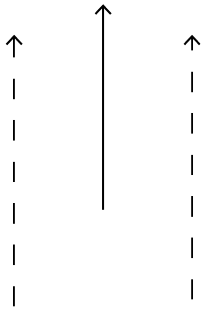




Figuur 42, bron: (eikenhorst , 2025)

Open ruimte ten behoeven van landschap

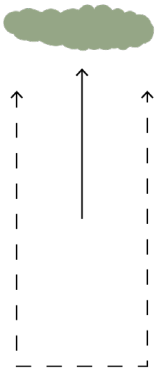
I



Minimaal 200 m

Zicht op houtwal

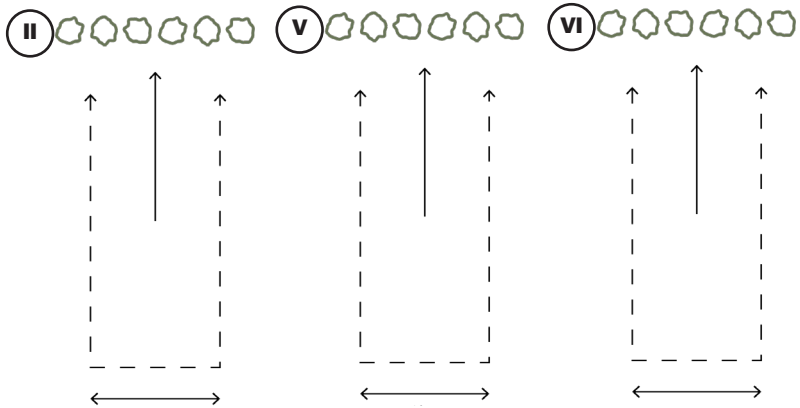
IV



Minimaal 250 m

Zicht op bomenlaan (Slotweg)

II V VI



Minimaal 150 m *Minimaal 30 m* *Minimaal 50 m*

Randvoorwaarden (toetsingskader)

Ostade	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Wonen in de vorm van een boerenwoonerf; de ontwikkeling van een boerenwoonerf is altijd gekoppeld aan het saneren van een bedrijf; • Kleinschalige vormen van toerisme/toerisme; • Sociaal maatschappelijke functies; • Ambachtelijke bedrijven waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of bijhorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie en passend in de omgeving; • Verbrede landbouw.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • Behouden van open-gesloten landschap; • Behoud relatie met het omliggende landschap; • Functie verandering van huidige functies gaat voor verdichting.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende grote van de bebouwing; • Implementeren van groene kavelontsluiting en erfscheidingen (groene aansluiting op openbaar gebied); • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Beeldkwaliteit van panden, erven en ontsluiting. Met oog op: dakvorm, materialen, vormgeving (massa), bouwhoogtes; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Groene kavelontsluitingen, met bijvoorbeeld houtwallen; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.



5.3.4
Voordeldonk

Figuur 43, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Voordeldonk

De bebouwingsconcentratie Voordeldonk is gelegen tussen de N279 en de A67 aan de westzijde van de kern Asten. De bebouwingsconcentratie vormt een bebouwingslint met afwisselende nieuwe en oudere bebouwing. Het voorstelbaar op de aangegeven plek (ken) in combinatie met de sanering van een agrarisch bedrijf. Alhoewel een deel van de Voordeldonk aan de westzijde van de N279 formeel nog bij het buitengebied hoort ervaar je dit pas nadat je de N279 bent gepasseerd. Aan de westzijde van de N279 grenst de Voordeldonk aan de nieuwbouwlocatie Loverbosch.

Het landschap

De Voordeldonk is gelegen in het essen- en kampenlandschap, gelegen op dekzandwelvingen en vlakte verspoeld dekzand. Houtwallen, kleine bosschages, hagen en laanbeplanting zijn typerend voor dit type landschap. Bij de landschappelijke inpassing in deze bebouwingsconcentratie is het van belang dat deze typische kenmerken van het essen- en kampenlandschap worden benut. Beplanting is beperkt aanwezig, waardoor de landschappelijke inpassing niet overal geslaagd is. Enkele bouwblokken zijn omgeven door houtwallen en aan de noordoostzijde bevindt zich een korte bomenlaan.

Geomorfologie



Figuur 44, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Landschapstype



Figuur 45, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

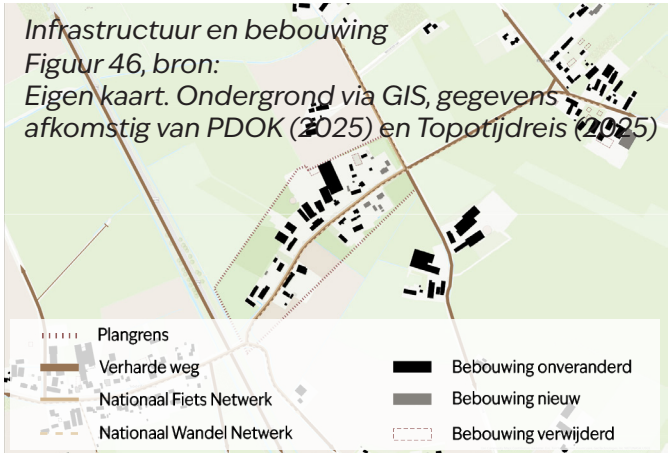
Netwerklaag

De Voordeldonk is gelegen tussen de A67 en de N279. De Voordeldonk is grotendeels verhard met elementenverharding, wat in het buitengebied van Asten weinig voorkomt. Deze weg biedt toegang tot het achterliggende landelijke gebied en maakt deel uit van het nationale wandel- en fietsroutenetwerk.

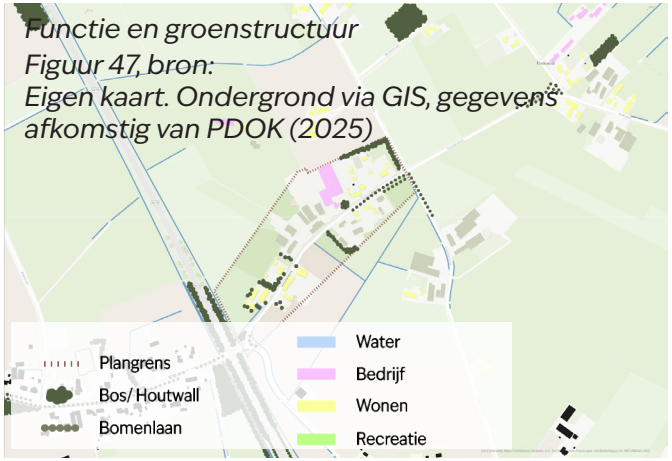
Occupatielaag

Het bebouwingslint Voordeldonk ligt in een open agrarisch landschap met zowel grote als kleinere kavels. Dankzij de ruime tussenruimtes tussen de bouwblokken is er een sterke visuele relatie met het omliggende buitengebied, vooral aan de zuidzijde. De agrarische bedrijven vormen de grootste massa binnen de concentratie, gevolgd door de woningen. Het contrast tussen openheid en bebouwing is opvallend en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Zowel het begin als het einde van Voordeldonk sluiten op een natuurlijke manier aan op het landschap.

Het bebouwingslint bestaat uit een mix van agrarische bedrijven en woningen. De bedrijven concentreren zich vooral in het midden van het cluster, wat bijdraagt aan een rustige uitstraling. Het omliggende landschap heeft een agrarische functie. De bebouwing is middelgroot van schaal en bestaat grotendeels uit karakteristieke langgevelboerderijen, vaak met recentere agrarische opstallen aan de achterzijde. Deze verstoren deels het zicht op het omliggende landschap. De concentratie heeft een herkenbaar en waardevol karakter. Sinds de structuurvisie bebouwingsconcentraties uit 2010 is met name aan de noordoostzijde uitgebreid met nieuwe woningen.



Infrastructuur en bebouwing
Figuur 46, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Functie en groenstructuur
Figuur 47, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 48, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Kansen en knelpunten

Voordeldonk kent enkele kansen en knelpunten.

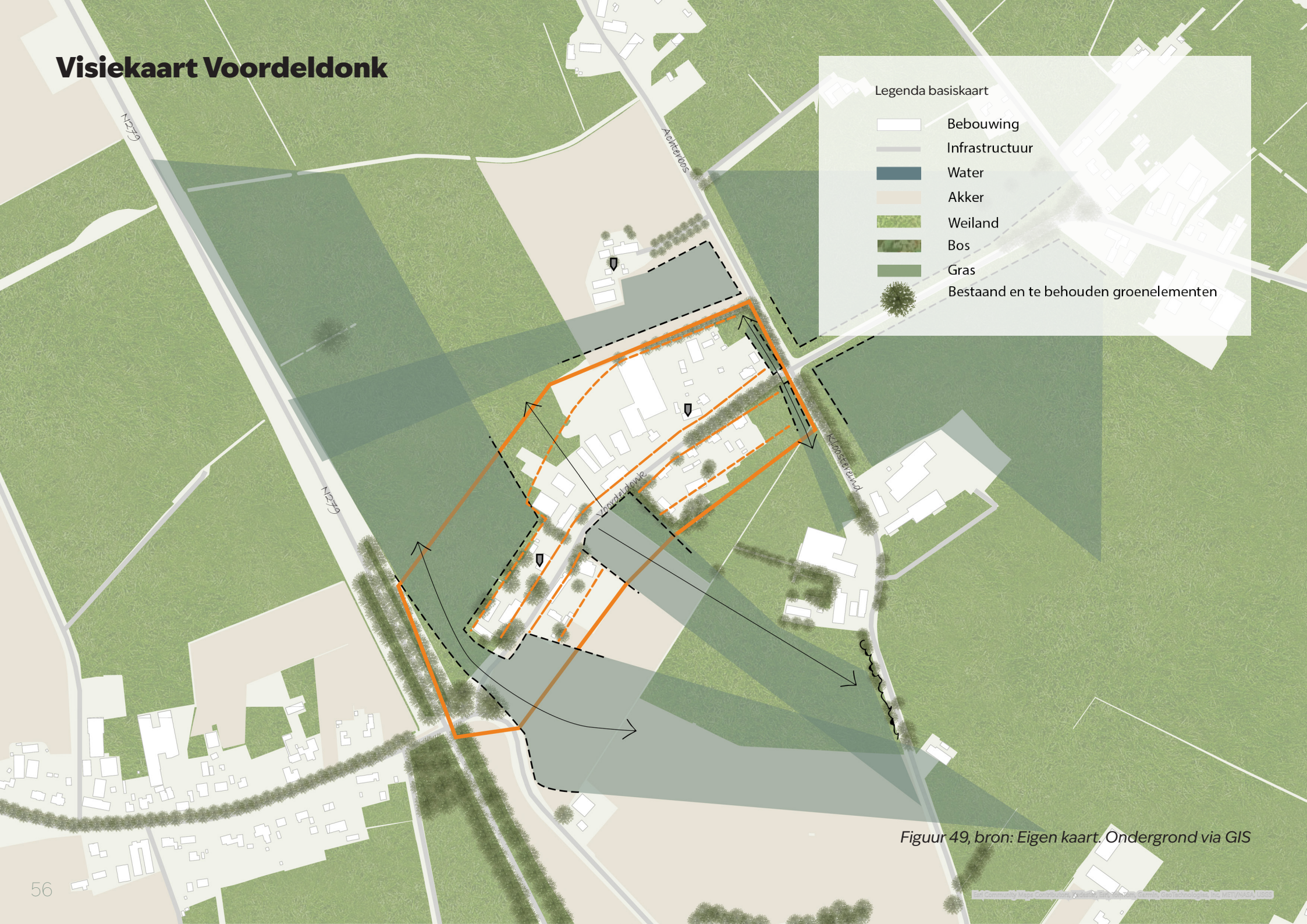
Kansen

- Het afronden van groenstructuren. Op diverse locaties is de in de visie bebouwingsconcentraties 2010 vastgelegde groenstructuur niet nageleefd;
- Het verbeteren van de landschappelijke inpassing van enkele bouwblokken.

Knelpunten

- Geurhindercontouren kunnen zorgen voor een belemmering bij functiewijzigingen naar geurgevoelige bestemmingen.

Visiekaart Voordeldonk



Figuur 49, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Voordeldonk

Bebouwingsconcentratie met cultuurhistorische waarden met werken, wonen en kleinschalige vormen van recreatie en toerisme.

Binnen de bebouwingsconcentratie bevindt zich bebouwing met een hoge cultuurhistorische waarde. De klinkerbestrating en waardevolle bebouwing is behouden. Nieuwe ontwikkelingen bevatten dezelfde korrelgrootte als de bestaande bebouwing.

Het noordelijke deel bevat aan de rechterzijde deels laanbeplanting. De erfafscheidingen en kaveloontsluitingen bevatten groene elementen.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie Laarbroek bevinden zich binnen de gestelde rooilijnen. Zichtlijnen en open ruimtes zijn behouden, zo is de relatie met het omliggende landschap behouden.

Toekomstige ontwikkelingen zijn landschappelijk ingepast, met gebruik van landschappelijke elementen die karakteristiek zijn voor het essen- en kampenlandschap, zoals hagen, houtwallen en bomenlanen.

Legenda visiekaart

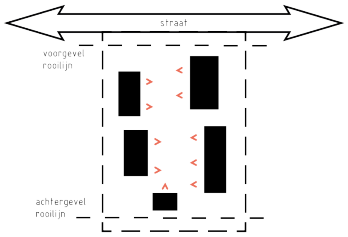
- Cultuurhistorische waarde
- Bebouwingsconcentratie grens
- Voorste rooilijn
- Achterste rooilijn bij enkele woning
- Open ruimtes
- Zichtlijnen
- Zicht op groenstructuur
- Toe te voegen groenelementen
- Terugbrengen van historische structuur

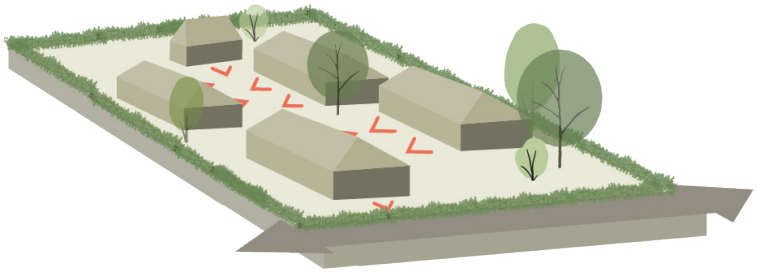
Inspiratie- en uitwerkingskaart Voordeldonk



Figuur 50, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Boeren woonerf

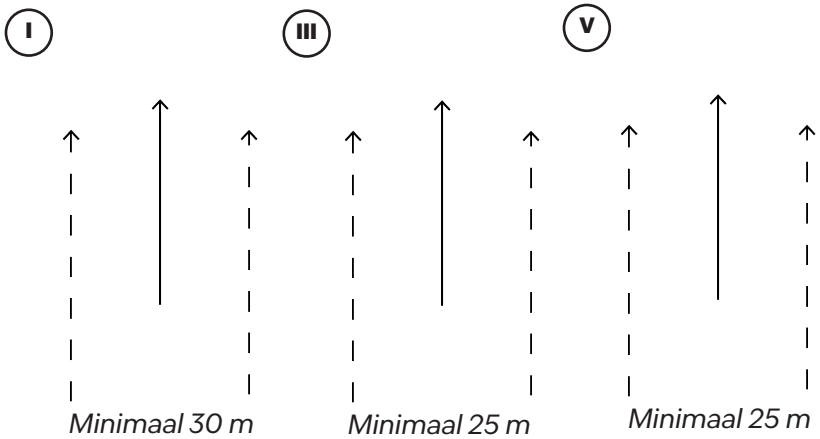




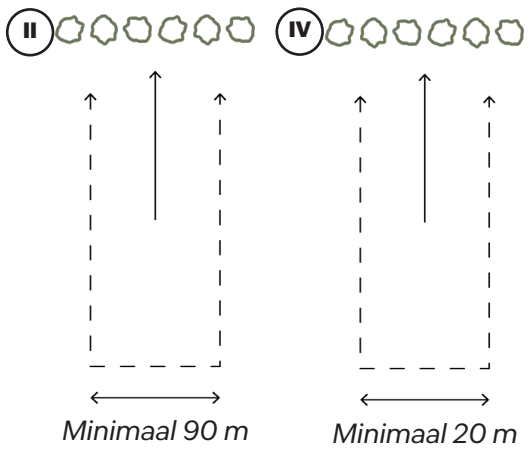


Figuur 51, bron: (collectief wonen op een erf, 2025)

Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op bomenlaan



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Voordeldonk	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Wonen in de vorm van een boerenwoonerf; de ontwikkeling van een boerenwoonerf is altijd gekoppeld aan het saneren van een bedrijf; • Kleinschalige vormen van toerisme/toerisme; • Aan huis gebonden beroepen; • Ambachtelijke bedrijven waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of bijhorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie en passend in de omgeving.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • Behouden van open-gesloten landschap; • Behoud relatie met het omliggende landschap; • Behoud van waardevolle bebouwing; • Behoud van klinkerbestrating; • Investeren in laanbeplanting.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende grote van de bebouwing; • Implementeren van groene kavelontsluiting en erfscheidingen (groene aansluiting op openbaar gebied); • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Beeldkwaliteit van panden, erven en ontsluiting. Met oog op: dakvorm, materialen, vormgeving (massa), bouwhoogtes; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.

5.3.5
Venbergweg



Figuur 52, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)