5.3.5
Venbergweg



Figuur 52, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

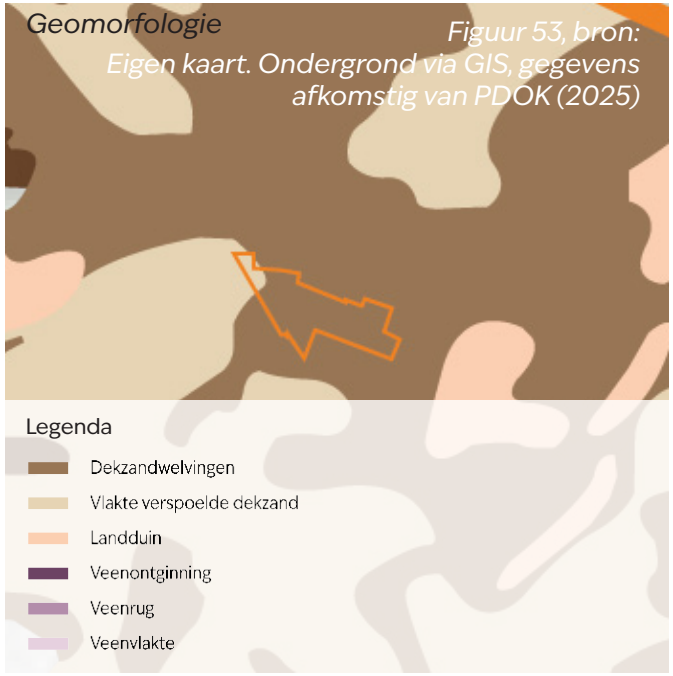
Venbergweg

Kleinschalige zandontginningen. Dekzandwelvingen en beetje vlakte verspoeld dekzand, allemaal zand. De bebouwingsconcentratie aan de Venbergweg ligt aan de oostzijde van de gemeente Asten en heeft de vorm van een bebouwingslint. Aan de zuidzijde grenst de bebouwingsconcentratie aan de Dennendijkse Bossen, waar een zoom aanwezig is zonder bebouwing. De zoom zorgt voor een natuurlijke overgang naar het omliggende natuurgebied. De Venbergweg heeft een open-gesloten karakter.

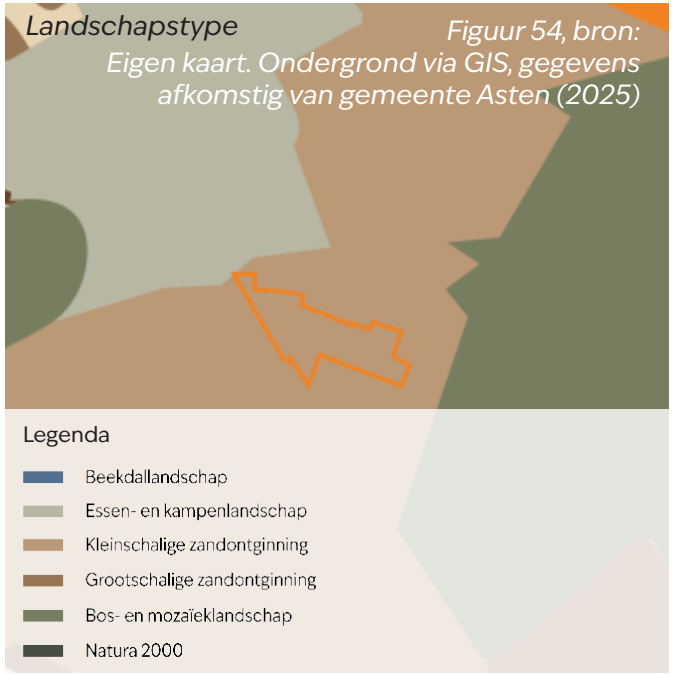
Het landschap

De Venbergweg is gelegen in het kleinschalige zandontginningslandschap. De bodem bestaat uit dekzandwelvingen en vlakte verspoeld dekzand. Landschapselementen die typerend zijn voor dit landschap zijn houtwallen, hagen, bomenlanen en kleine bosjes. Het is belangrijk dat de kleine schaal van het landschap behouden blijft. Bij landschappelijke inpassingen van bestaande of nieuwe bebouwing is het van belang dat de groenstructuren passend zijn binnen het landschapstype.

De omgeving rondom de Venbergweg heeft een agrarische en bosbestemming,



Figuur 53, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 54, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

en de bebouwingsconcentratie grenst direct aan de Dennendijkse Bossen. Veel bouwkavels zijn omzoomd met houtwallen, wat bijdraagt aan een groene uitstraling. Daarnaast is een bosschage aangelegd die bedoeld is om geurhinder van een agrarisch bedrijf te beperken.

Netwerklaag

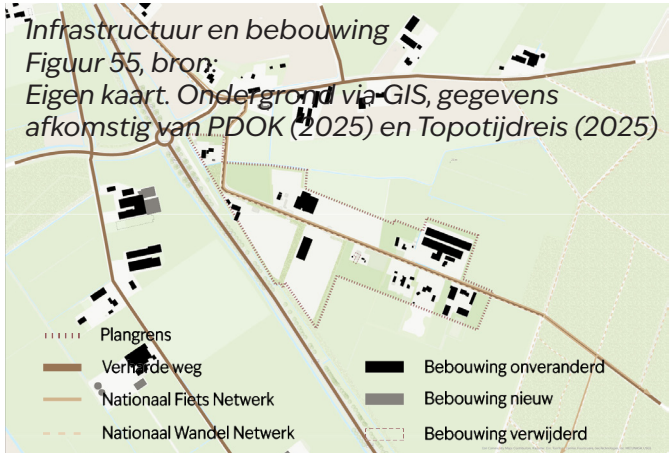
De provinciale weg N279 loopt noord-zuid en sluit aan op de A67. Aan de westzijde ligt de zuidelijke rondweg Heesakkerweg (N609). Via een rotonde op de N279 wordt de bebouwingscluster ontsloten via de Brand. De Venbergweg, een aftakking van de Brand, loopt richting de Dennendijkse Bossen. De weg begint met een breed profiel, versmalt voorbij het grondbedrijf en gaat vlak voor het bos over van asfalt naar zand. De concentratie maakt deel uit van het nationale wandel- en fietsroutenetwerk.

Occupatielaag

Het omliggende landschap is door de beplanting langs de provinciale weg N279 en de Dennendijkse Bossen aan de oostkant vrij gesloten. De aangrenzende agrarische kavels zijn willekeurig van vorm. Aan de westzijde snijdt de provincialenweg N279 het cluster af van het agrarische gebied aan de zuidkant van de weg. Het begin- en eindpunt van

de bebouwingsconcentratie zijn open, waar deze in het eindpunt overgaat in een gesloten bosgebied. De kern van de Venbergweg bevat veel bebouwing, waardoor de massa gecentreerd is in de kern.

De bebouwingsconcentratie bestaat uit agrarische bedrijven, woningen en een grootschalig potgrondbedrijf. Met name de grote bedrijven aan het begin van de Venbergweg zorgen voor een rommelige en grillige entree van de concentratie. Het contrast tussen de kleinschalige woonbebouwing en de grootschalige (agrarische) bedrijven is groot. De relatie met het omliggende landschap is beperkt, doordat de bouwblokken aan één gesloten tegen elkaar liggen. De architectonische waarde van de (agrarische) bebouwing en landschappelijke inpassing is matig.



Infrastructuur en bebouwing
Figuur 55, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Functie en groenstructuur
Figuur 56, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 57, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Kansen en knelpunten

Venbergweg kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- De zoom tussen de Venbergweg en de Dennendijkse bossen biedt ruimte voor recreatie, wat passend is met betrekking tot de naast gelegen bossen.

Knelpunten

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

- Tevens beperkt het geluidsniveau van de provinciale weg N279 de mogelijkheden voor geluidsgevoelige functies.

Visiekaart Venbergweg



Figuur 58, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Esri Community Maps Contributors, Kadaster, Esri, TomTom, Garmin, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

Visie Venbergweg

Bebouwingsconcentratie met wonen en werken die kansrijk is ook vormen van toerisme en recreatie, door de aanwezigheid van de Dennendijkse bossen.

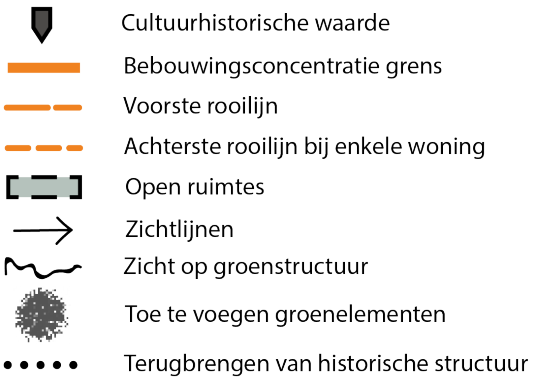
De Venbergweg vormt een bebouwingsconcentratie (bebouwingslint) met zowel werk- als woonfuncties.

De entree van de bebouwingsconcentratie is geordend, doordat de bestaande bedrijvigheid landschappelijk is ingepast. Minder architectonisch waardevolle bebouwing is geamoveerd, waardoor het straatbeeld geordend is

Nieuwe ontwikkelingen bevinden zich binnen de gestelde rooilijnen. De zoom (overgangsruimte) tussen de bebouwing van de Venbergweg en de Dennendijkse Bossen is open, ten behoeve van de natuurlijke overgang en de aanwezige zichtlijnen. Doordat een deel van de Brand is meegenomen is zo de historische verbinding teruggebracht en is er een mogelijkheid gecreerd voor een verbinding naar een mogelijke natuurpoort.

Bestaande bebouwing is beter ingepast met landschapselementen die passen bij het kleinschalige zandontginningslandschap, zoals hagen, houtwallen en kleine bosschages. Ook nieuwe ontwikkelingen zijn landschappelijk ingepast, zo is de ruimtelijke kwaliteit binnen de Venbergweg versterkt.

Legenda visiekaart

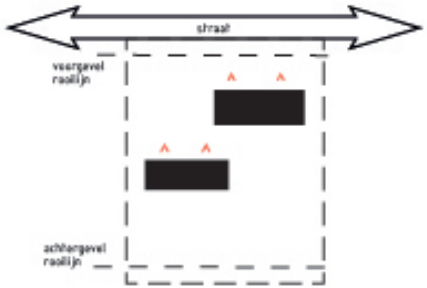


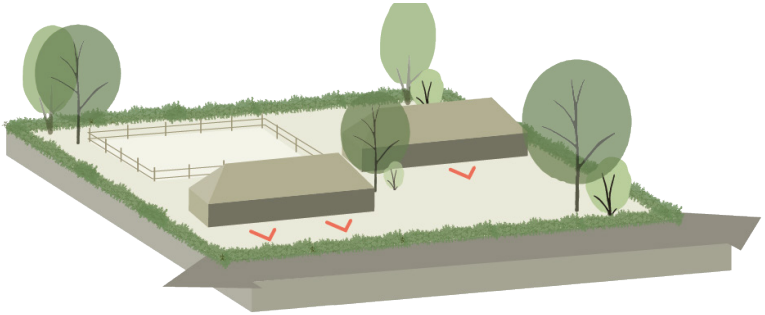
Inspiratie- en uitwerkingskaart Venbergweg



Figuur 59, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Woning met natuurpoort

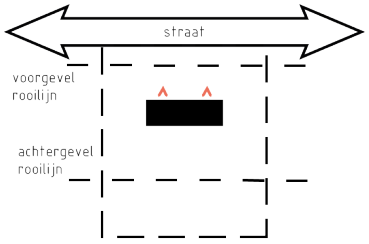


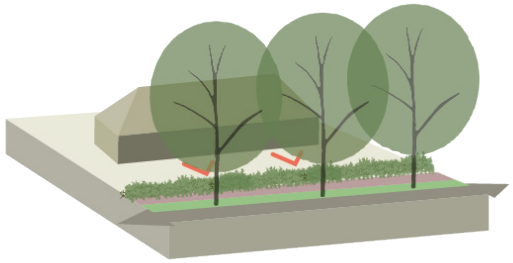




Figuur 60, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

ii Vrijstaande woonboerderij

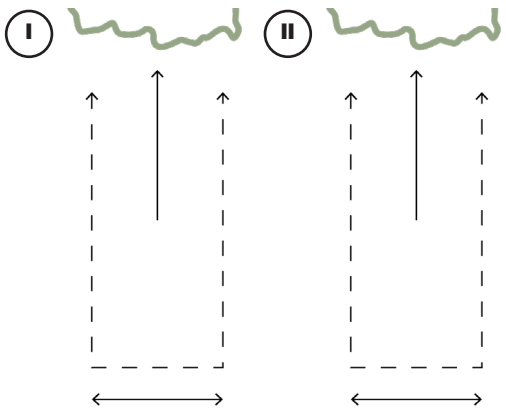




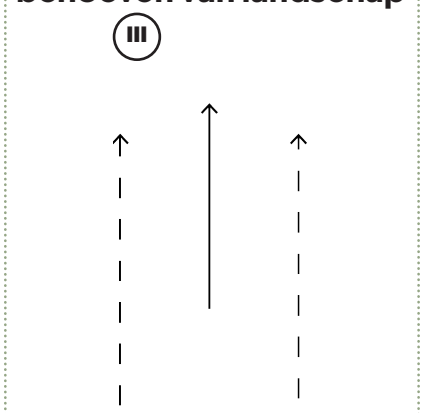


Figuur 61, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

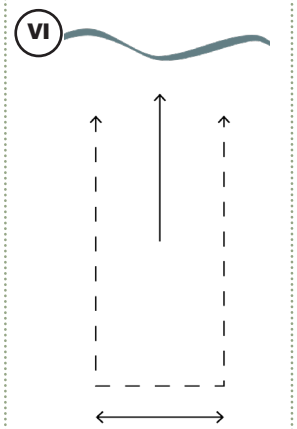
Zicht op bosrand



Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op water



Natuurpoort



Figuur 62, bron: (natuurpoort wouwse plantage, 2025)

Randvoorwaarden (toetsingskader)

Venbergweg	
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; • Een natuurpoort met verkeersaantrekkende recreatieve voorziening.
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; • Het amoveren van architectonisch minder waardevolle bebouwing waarna nieuwe functies zijn toegestaan; • Stimuleren van een fraaie en aantrekkelijke overgangszone naar de Dennendijkse bossen.
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 of kleine bosschages; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.

5.3.6
Kleine Heitrak

Figuur 63, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

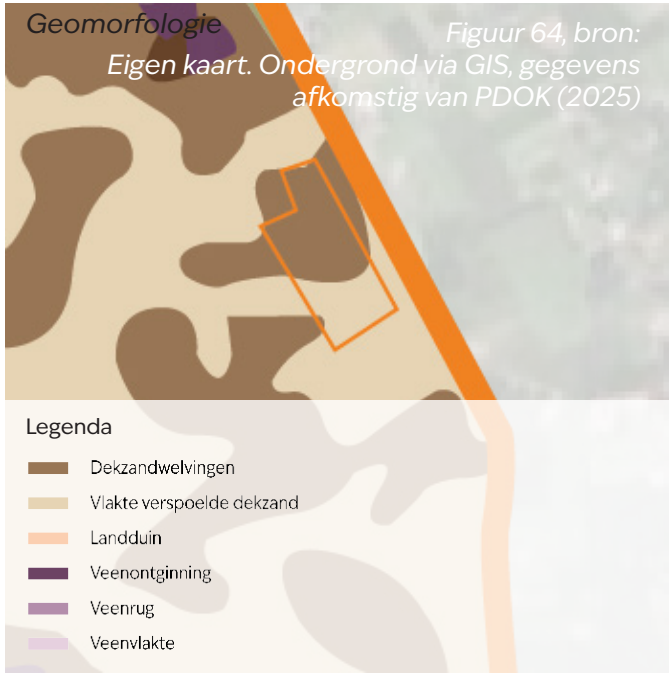
Kleine Heitrak

De Kleine Heitrak is de meest oostelijk gelegen bebouwingsconcentratie in de gemeente Asten. Aan de oostzijde van de Kleine Heitrak ligt de Astense Aa, tevens gemeentegrens.

Het landschap

De Kleine Heitrak is gelegen in het grootschalige zandontginningslandschap op een dekzandwelving. Het landschap is grootschalig en bevat hagen, houtwallen en kleine bosschages als landschappelijke elementen. Het is belangrijk dat deze elementen uit het grootschalige zandontginningslandschap worden ingezet bij landschappelijke inpassing.

Er is geen samenhangende groenstructuur aanwezig, wat bijdraagt aan een rommelige uitstraling. Sommige bedrijven en woningen zijn wel groen ingepast, andere nauwelijks of niet. Enkele percelen zijn omsloten door hoge hagen, waardoor het zicht op de bebouwing wordt beperkt.



Geomorfologie

Figuur 64, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Landschapstype

Figuur 65, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Netwerklaag

Kleine Heitrak ligt in het gebied tussen de A67 en de N279. De weg is verhard met asfalt en voorzien van smalle fietsstroken aan beide zijden. Kleine Heitrak ligt parallel aan Heitrak die aan de oostkant van de weg ligt en wordt verbonden door de Rechte Heitraksedijk. Tussen deze twee wegen loopt de Astensche Aa. Het gebied maakt deel uit van het wandel- en fietsnetwerk.

Occupatielaag

De bebouwingscluster ligt in een overwegend open landschap. Op sommige plekken binnen het cluster is deze openheid goed merkbaar, terwijl op andere locaties de relatie met het omliggende buitengebied beperkt is. Waar het landschap open is, reikt het zicht ver en heeft het een hoge landschappelijke waarde. Deze open zones versterken de ruimtelijke kwaliteit en bieden onder andere uitzicht op de Astense Aa, die als landschappelijk element door het gebied slingert.

Op andere locaties binnen het cluster is de relatie met het landschap echter minder aanwezig. Bebouwing, erfbeplanting of andere visuele barrières beperken hier het uitzicht en daarmee ook de beleving van de open ruimte. Deze afwisseling tussen open en meer afgeschermde zones zorgt voor een wisselend ruimtelijk beeld binnen het cluster.

Het bebouwingscluster bestaat uit een mix van wonen en werken, waarbij wonen de hoofdfunctie vormt. Hoewel net buiten het cluster gelegen, speelt een grote plantenkwekerij in het noorden een opvallende rol in de beleving van het gebied.

Het cluster heeft zich de afgelopen jaren ontwikkelend, er is geen nieuwe bebouwing toegevoegd, wel zijn enkele grote bouwmassa's verdwenen. De bestaande bebouwing varieert sterk in stijl en oriëntatie ten opzichte van de weg, wat bijdraagt aan een rommelig ruimtelijk beeld.



Infrastructuur en bebouwing
Figuur 66, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Functie en groenstructuur
Figuur 67, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 68, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Kansen en knelpunten

Kleine Heitrak kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- In balans brengen van de korrelgrootte (bebouwing).

Knelpunten

- Bestaande bedrijvigheid zorgt voor de belemmering van nieuwe ontwikkelingen.

Visiekaart Kleine Heitrak



Figuur 69, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Kleine Heitrak

Bebouwingsconcentratie met zowel wonen als werken waar ook recreatieve kansen liggen met zichten op de Astense Aa.

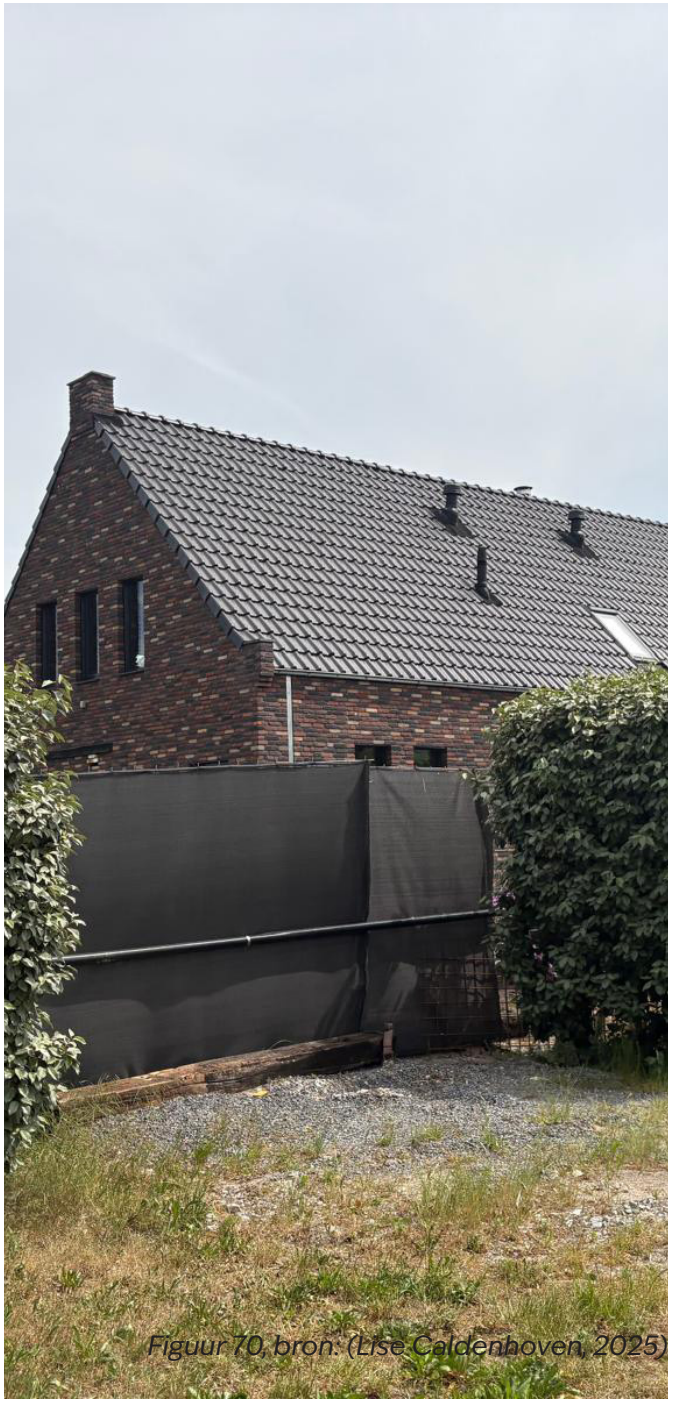
Kleine Heitrak is een woon- en werkcluster. In figuur 69 zijn verschillende aspecten aangegeven, zoals zichtlijnen, open ruimtes en groenstructuren. Deze elementen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en het zicht op het cluster zelf. De zichtlijnen hebben in de oostelijke richting zicht op de Astense Aa, wat een belangrijk landschappelijk element is binnen de gemeente Asten.

Toekomstige ontwikkelingen zijn landschappelijk ingepast met landschappelijke elementen die passend zijn binnen het grootschalige zandontginningslandschap, zoals solitaire bomen of hagen. Het grootschalige landschap is behouden.

De korrelgrootte is goed in balans in de bebouwingsconcentratie en is aangesloten bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Daarnaast bevatten nieuwe ontwikkelingen en bestaande bebouwing groene erfontsluitingen en kavelscheidingen.

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



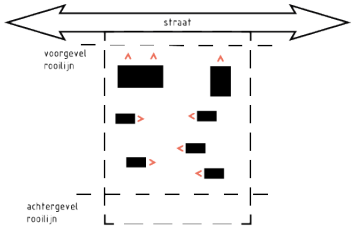
Figuur 70, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Inspiratie- en uitwerkingskaart Kleine Heitrak



Figuur 71, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Recreatie

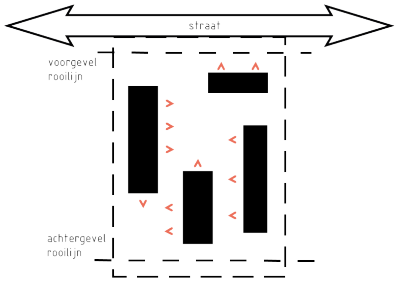


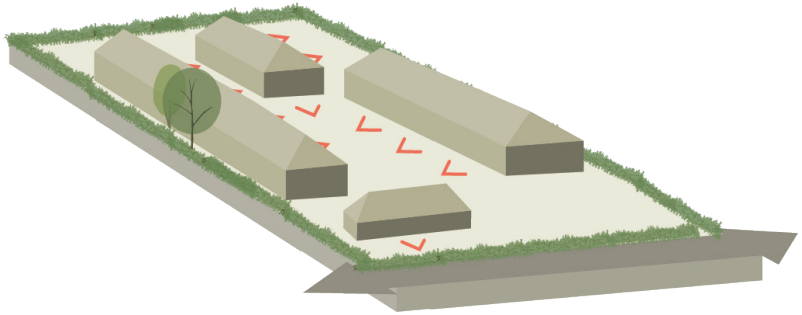




Figuur 72, bron: (village-depart, 2025)

ii Woon- en werkerf

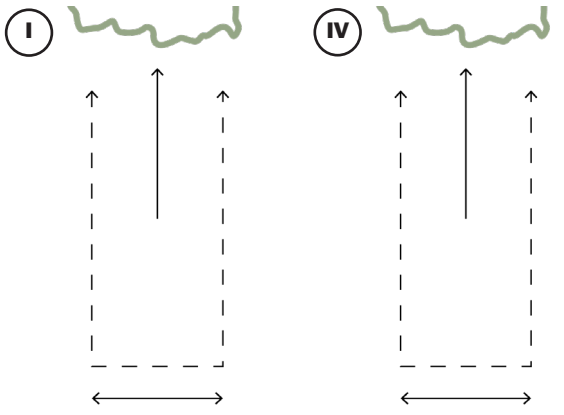




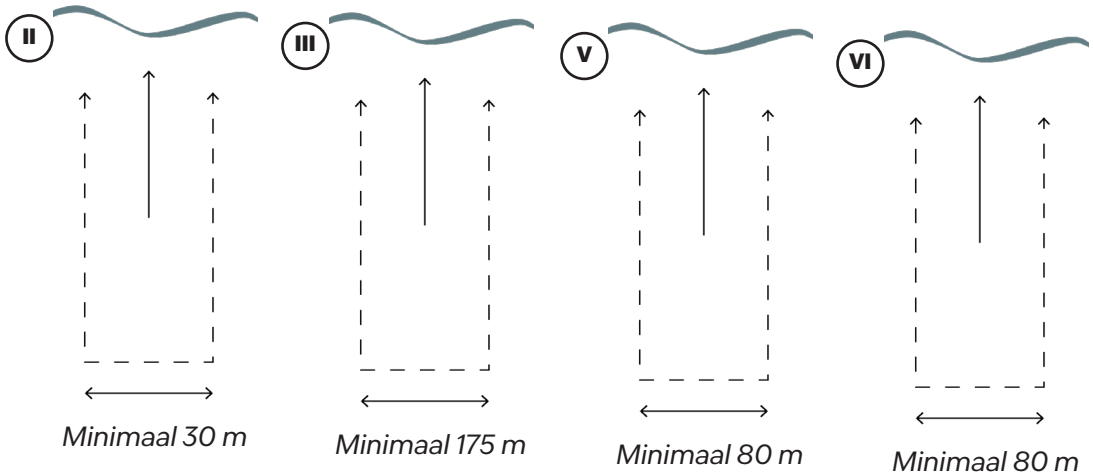


Figuur 73, bron: (de erven, veghels buiten, 2023)

Zicht op bosrand

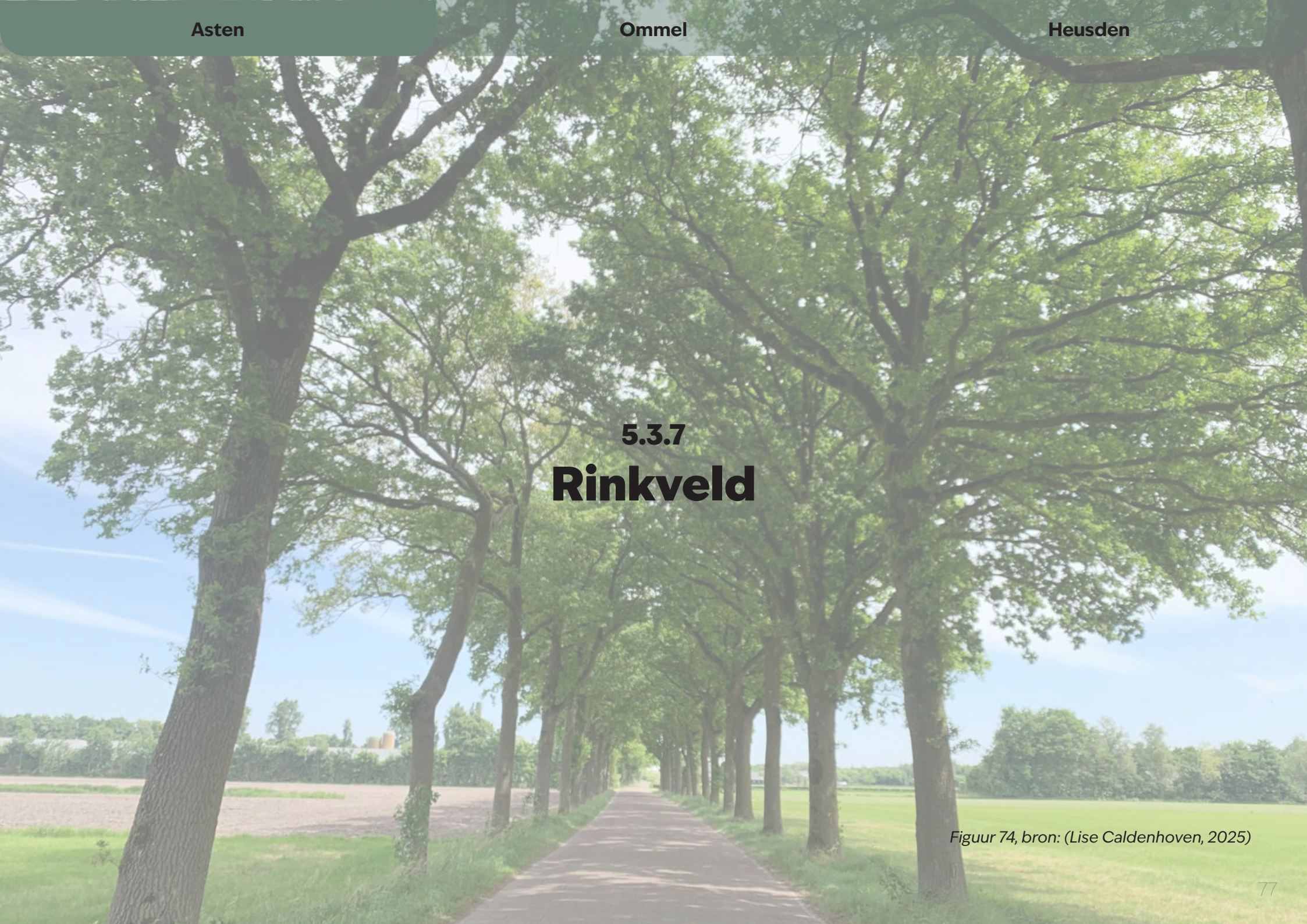


Zicht op water



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Kleine Heitrak	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Aan huis gebonden beroepen • 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; • Recreatie.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • Behoud relatie met het omliggende landschap; • Behouden van grootschalige 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.



5.3.7
Rinkveld

Figuur 74, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

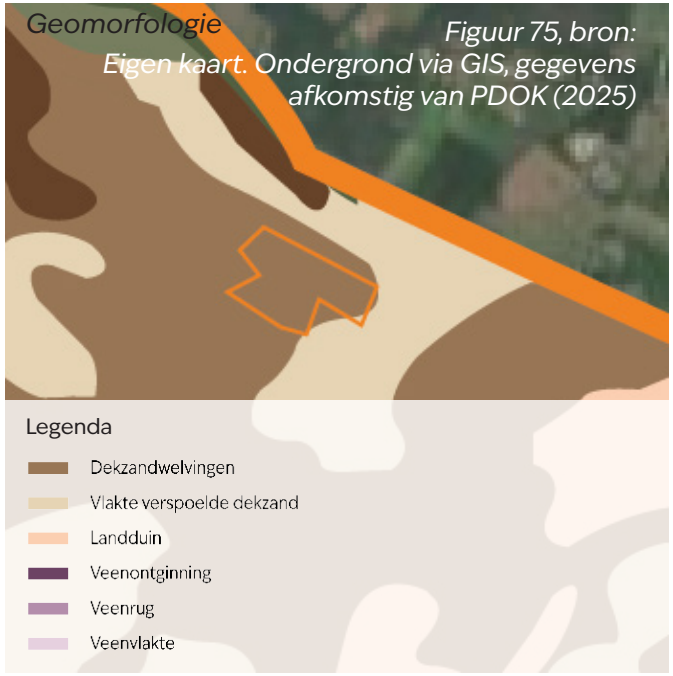
Rinkveld

De bebouwingsconcentratie Rinkveld is gelegen in het oosten van de gemeente tussen de A67 en de N279. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de Rinkveld, de Voordeldonk en de Valkenierstraat.

Het landschap

Rinkveld is gelegen in het kleinschalige zandontginningslandschap, gelegen op een dekzandwelving. Dit landschapstype kenmerkt zich onder andere door houtwallen, bomenlanen, bossingels, struweelhagen en bosschages. Het landschap heeft een kleinschalig karakter. Bij de landschappelijke inpassing in deze bebouwingsconcentratie is het van belang dat deze typische kenmerken van het kleinschalige zandontginningslandschap worden benut.

Vrijwel alle woningen zijn omgeven door groene voortuinen, wat bijdraagt aan de groene en fraaie uitstraling van het gebied. Daarnaast zijn er enkele bosschages aanwezig, waaronder één op het plantsoenachtige pleintje bij de driesprong van wegen. Hier staan een tafel en een bankje, wat deze plek tot een aangename verblijfsruimte maakt. Aan de west kant van het cluster staan enkele solitairen bomen op een grasveld wat een fraai zicht creëert.



Figuur 75, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 76, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

De groenstructuur van Rinkveld wordt gekenmerkt door een dubbele bomenlaan, die echter stopt bij de entree van het cluster.

Netwerklaag

Rinkveld ligt direct ten zuiden van de A67. Deze snelweg beïnvloedt het cluster met name door geluidsoverlast en op enkele plekken door zichtbelemmering. De weg door het cluster is verhard met klinkers, die overgaat in asfalt op de Valkeniersstraat. De klinkerbestrating geeft het gebied, samen met de authentieke langgevelboerderijen, een karakteristieke uitstraling. Door Rinkveld loopt een wandel- en fietsnetwerk. In het zuidwesten van Rinkveld is op enkele tientallen meters de bebouwingsconcentratie Voordeldonk gelegen.

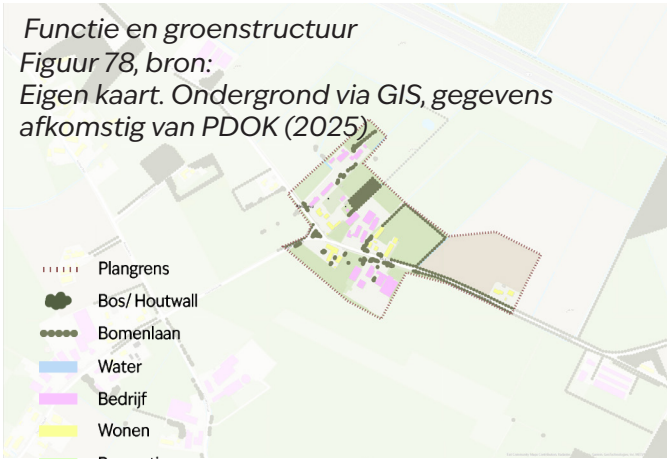
Occupatielaag

Het cluster ligt in een open agrarisch landschap, maar is zelf compact en dichtbebouwd. Ondanks deze compacte opzet is er vanuit het cluster op meerdere plekken een sterke relatie met het omliggende landschap. De aanwezige bosschages geven het geheel een beschutte en knusse uitstraling.
De bebouwingscluster bestaat hoofdzakelijk uit woningen, aangevuld met enkele ambachtelijke bedrijven en een agrarisch bedrijf.
Aan de noordzijde van Rinkveld zijn enkele woningen doorontwikkeld richting het achterliggende landschap. In het oosten van het cluster is een agrarisch bedrijf recent uitgebreid met een nieuwe loods.

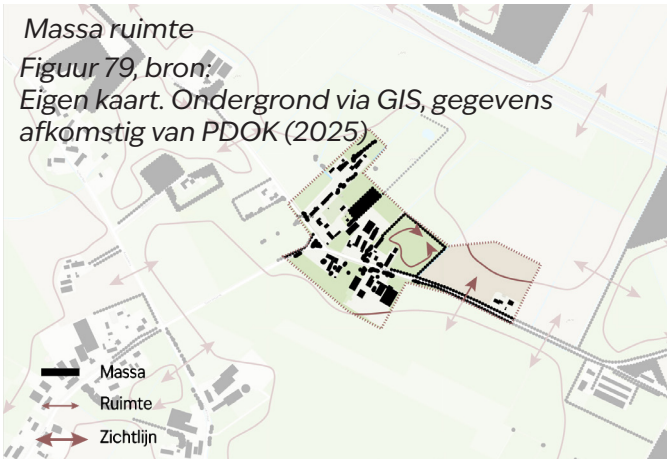
Infrastructuur en bebouwing
Figuur 77, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Functie en groenstructuur
Figuur 78, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 79, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Kansen en knelpunten

Rinkveld kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- Kleinschalige ontwikkelingen die de omgevingskwaliteit verhogen.

Knelpunten

- De A67 vormt een knelpunt in de vorm van geluid en zicht.

Visiekaart Rinkveld



Figuur 80, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Rinkveld

Fraaie bebouwingsconcentratie waar verschillende functies zoals wonen (in een woonerf), werken en kleinschalige vormen van toerisme en recreatie passend zijn.

Rinkveld vormt een concentratie van bebouwing waar zowel wonen als werken samengaan.

De opbouw richting het cluster is waardevol. De entree is fraai vormgegeven met authentieke langgevelboerderijen en een grasveld met solitaire bomen. De bebouwing heeft een vergelijkbare korrelgrootte en sluit qua stijl goed aan bij het buitengebied van Asten, vaak in de vorm van een langgevelboerderij met rieten kap. De omschakeling van huidige bebouwing gaat voor de bouw van nieuwe bebouwing.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie Rinkveld bevinden zich binnen de vastgestelde rooilijnen. Daarnaast zijn de aangegeven open ruimtes en zichtlijnen open. Deze elementen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en het zicht op het cluster zelf.

Toekomstige ontwikkelingen zijn landschappelijk ingepast met landschappelijke elementen die passend zijn binnen het kleinschalige zandontginningslandschap. Ook de opbouw naar het cluster, met een open begin en een dichter bebouwd einde, de bestaande groenstructuren en bomenlaan zijn waardevol voor het karakter van Rinkveld. De korrelgrootte is goed in balans in de bebouwingsconcentratie en is aangesloten bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Dit is belangrijk voor een goed geordend straatbeeld.

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



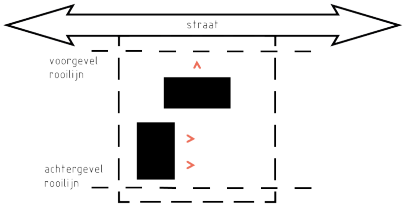
Figuur 81, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

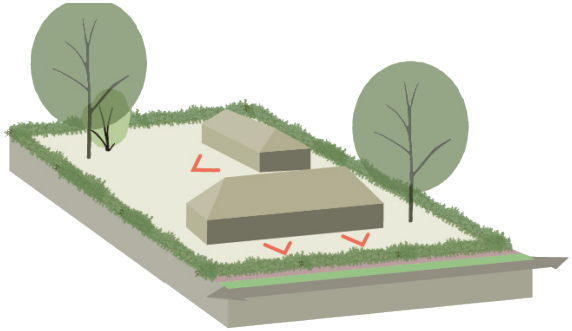
Inspiratie- en uitwerkingskaart Rinkveld



Figuur 82, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Woonhuis met bedrijvenpand

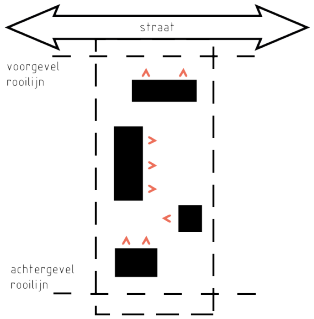


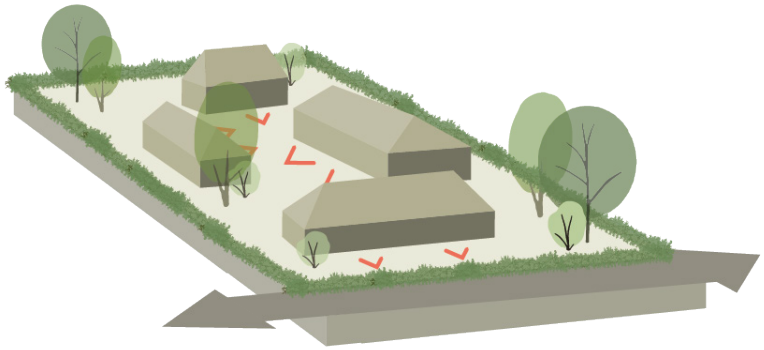




Figuur 83, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

ii Boeren woonerf

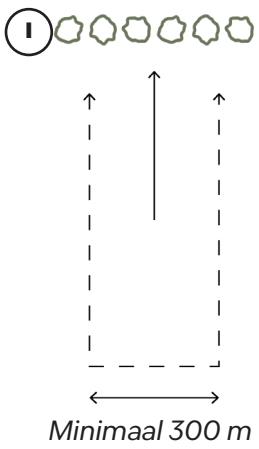




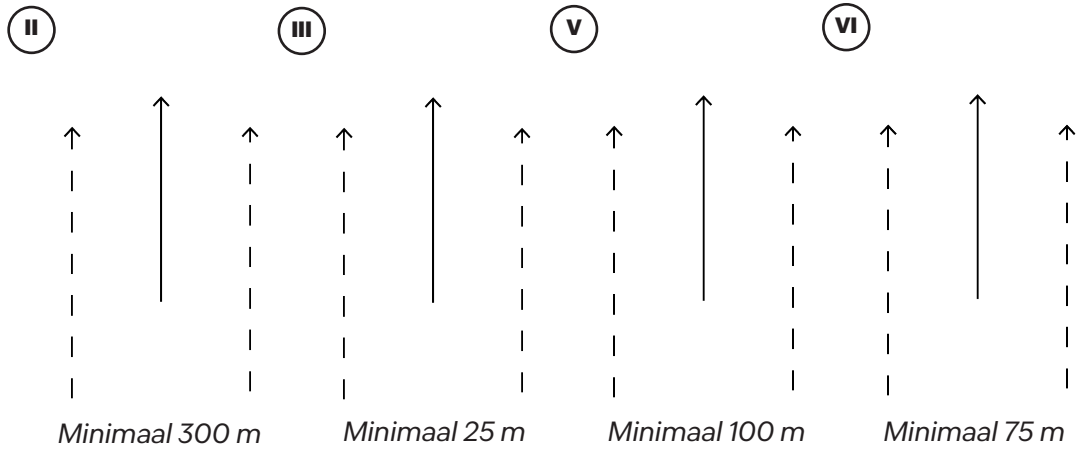


Figuur 84, bron: (collectief wonen op een erf, 2025)

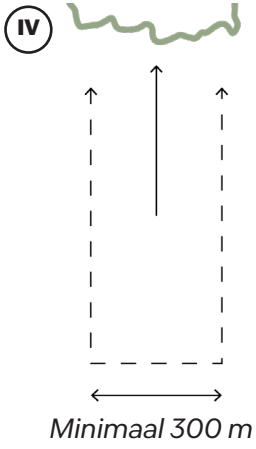
Zicht op solitairen



Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op bosrand



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Rinkveld	
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; • 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; • Gebruik van inheemse soorten; • Behouden van open-gesloten landschap; • Behoud van waardevolle driesprong met bosschage bij de entree van Rinkveld; • Behoud relatie met het omliggende landschap; • Behoud van waardevolle bebouwing zoals langgevelboerderijen • Behoud van klinkerbestrating; • Behoud bestaande groenstructuren en bomenlaan.
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; • Nieuwe bebouwing dient passend te zijn binnen het beeld van een langgevelboerderij; • 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.

5.3.8
Ommel-Noord



Figuur 95, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Ommel-Noord

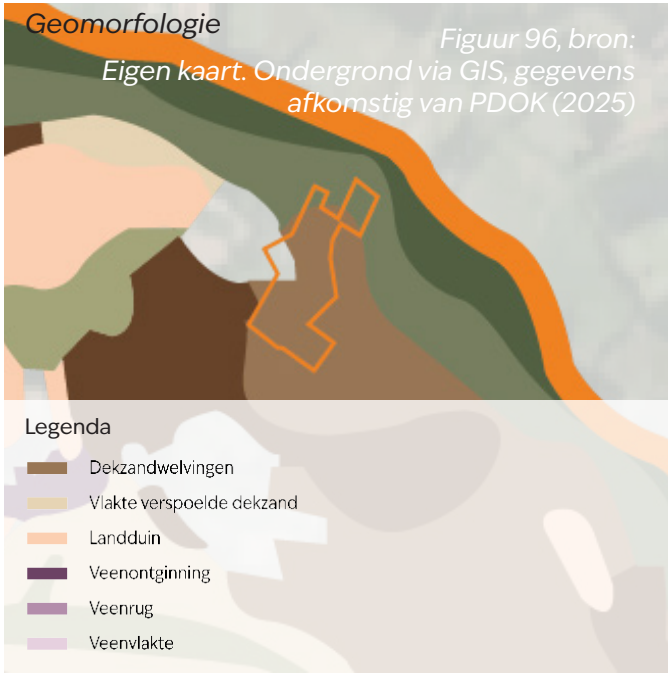
De bebouwingsconcentratie Ommel-Noord is gelegen ten noorden van de kern Ommel en in het noordelijke gedeelte van de gemeente Asten. Ommel-Noord bestaat uit de Kloosterstraat, Ommelse Bos en Deurnseweg.

Het landschap

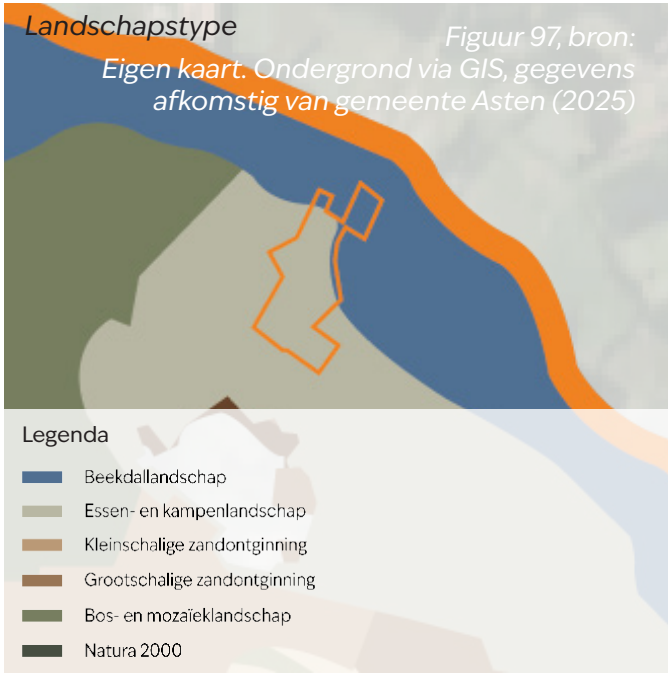
Ommel-Noord is gelegen in twee verschillende landschapstypes. Het noordelijke gedeelte is gelegen in een beekdal, met als bodem beekdalzijde. Deze bodems zijn vaak natter en bevatten vaak als landschapselementen knotwilgen, bomenlanen en grasland. Het zuidelijke deel van de bebouwingsconcentratie is gelegen in het essen- en kampenlandschap. Typerend voor dit landschapstype zijn houtwallen, hagen en kleine bosschages.
Aan de westzijde grenst het bos- en recreatiegebied vrijwel direct aan de bebouwing. Langs de Ommelsebos loopt een bomenlaan aan beide zijden van de weg. Verspreid liggende bosjes zorgen voor een natuurlijke afscheiding tussen woningen en de weg.

Netwerklaag

De Kloosterstraat loopt vanuit het hart van Ommel naar het noorden en gaat na het passeren van de viaduct van de provinciale weg N279 over in het Ommelse Bos. Het Ommelse Bos is vrij abrupt afgekapt, wat tot een lastige verbinding met de Deurneseweg /Vlierdenseweg leidt. Het profiel van de laatste weg is zeer breed, met een vrijliggend fietspad en heeft ook regionaal verbindend karakter. Het Ommelse Bos heeft een minder brede opbouw van het profiel. De concentratie maakt deel uit van het nationale wandel- en fietsroutenetwerk.



Figuur 96, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 97, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Occupatielaag

Aan de oostkant van het cluster ligt een open agrarisch landschap met daarachter een bosgebied. Voor het bosgebied ligt het beekdal van de Astense Aa. Het maaiveld loopt hier naar beneden en het landschap is hier zeer open. Aan de noordwestzijde van de concentratie staat een zeer grootschalig gebouwencomplex, dat in maat en schaal buiten de verhouding van het buitengebied valt. Meer naar het zuiden ligt een meer open agrarische gebied, dat doorkruist wordt door een provinciale weg. Het originele traject van de Ommelse Bos is afgesloten en middels een rotonde verbonden met de Deurnseweg. Hierdoor is de Ommelse Bos als ruimtelijke eenheid afgescheiden van de Deurneseweg. Deze verstoorde situatie maakt het gebied ruimtelijk moeilijk beleefbaar.
De bebouwingsconcentratie heeft een middelgrootschalig bebouwingskarakter,

met veel (agrarische) opstallen. Het ontbreken van stevige groene structuren en landschappelijk inpassing van de bouwblokken geeft het cluster een rommelig karakter.

De bebouwingsconcentratie aan de noordzijde van de kern Ommel bestaat voornamelijk uit agrarische en agrarisch verwante bedrijven, aangevuld met enkele niet-agrarische bedrijven en woningen. Eén van de woningen is van cultuurhistorische waarde. Aan de noordkant van de concentratie stroomt de Astense Aa. Aan de oostzijde van deze beek is plaatselijk beekbegeleidende beplanting aanwezig. De agrarische kavels zijn langgerekt en staan loodrecht op de beek.

Bij het passeren van de N279, direct na de onderdoorgang, volgt vrijwel meteen de overgang naar het dorp Ommel. Ondanks dat dit door de aanwezigheid van de N279 niet direct zichtbaar is, ligt het cluster in feite dicht bij de dorpskern. Vanaf de noordzijde fungeert dit cluster bovendien als de entree tot Ommel.

Het rommelige karakter, in combinatie met de eerder benoemde verstoorde situatie binnen het cluster, resulteert echter in een entree die weinig aantrekkelijk en weinig uitnodigend overkomt. Deze aanblik doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de toegang tot de kern van Ommel.

Infrastructuur en bebouwing

Figuur 98, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



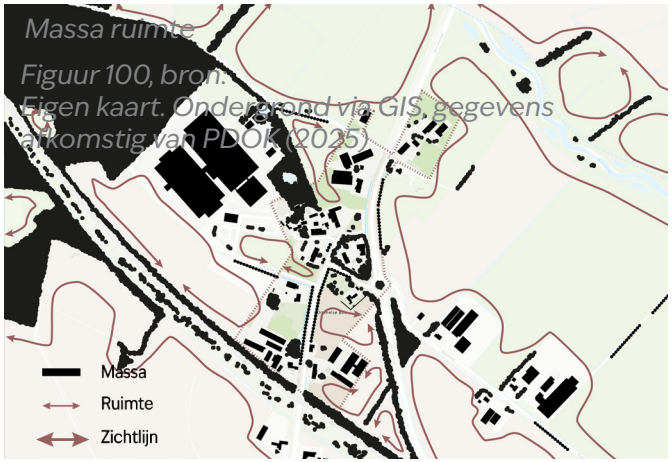
Functie en groenstructuur

Figuur 99, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte

Figuur 100, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Kansen en knelpunten

Ommel-Noord kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- Door een zorgvuldige herinrichting van het gebied kan een aantrekkelijke en herkenbare overgangszone worden gerealiseerd, die als een uitnodigende entree tot de dorpskern van Ommel fungeert.

Knelpunten

- De nabijheid van de provinciale wegen N279 en N608 zorgen voor een hoog geluidsniveau en maken transformatie naar gevoelige objecten moeilijk.

Visiekaart Ommel-Noord

Figuur 101, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS



Visie Ommel-Noord

Woon- en werkcluster met een afwisselend open-gesloten karakter. Waar ruimte is voor verschillende vormen van werken en wonen, zoals een woonerf.

Ommel-Noord vormt een bebouwingsconcentratie met zowel wonen als werken. Het contrast tussen het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie en het zuidelijke deel (vanaf de afsplitsing Ommelse Bos) is groot. In het noordelijke deel staan waardevolle langgevelboerderijen die passend zijn binnen het buitengebied van Asten.

De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door een open-gesloten karakter, daarom blijven zichtlijnen en open ruimtes open. De zichtlijnen hebben zicht op de Astense Aa, een belangrijk landschappelijk element binnen het buitengebied van Asten.

Toekomstige ontwikkelingen zijn landschappelijk ingepast. Hierbij zijn landschappelijke elementen die passend zijn binnen het beekdal- en essen- en kampenlandschap ingezet, zo is de landschappelijke kwaliteit versterkt. Daarnaast is de bestaande bedrijvigheid beter landschappelijk ingepast, met bijvoorbeeld houtwallen, bosstroken of bomenrijen. De laanstructuur van Ommels Bos blijft behouden. De korrelgrootte in het noordelijke deel van Ommel-Noord is goed in balans, het zuidelijke deel sluit bij nieuwe ontwikkelen aan bij deze korrelgrootte.

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



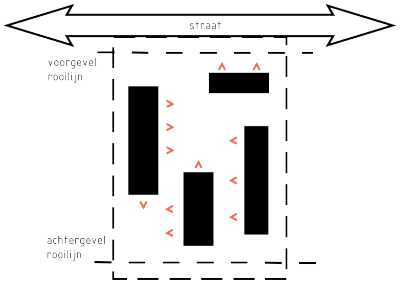
Figuur 102, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

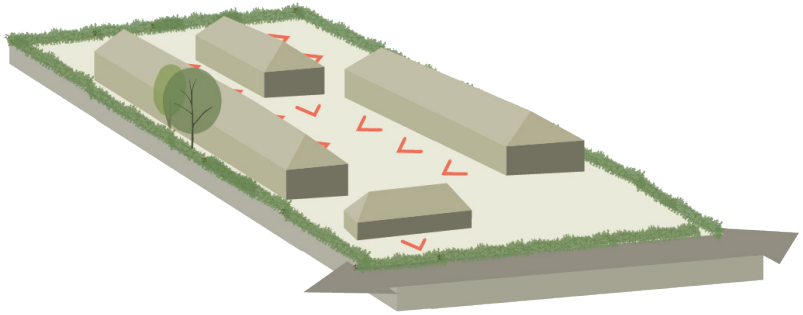
Inspiratie- en uitwerkingskaart Ommel-Noord

Figuur 103, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS



i Werkensemble

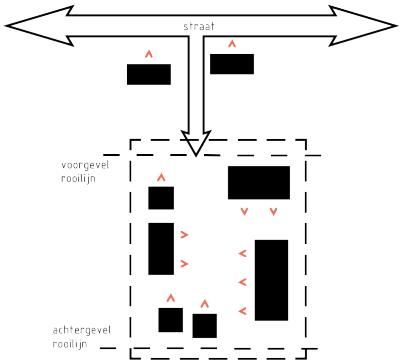


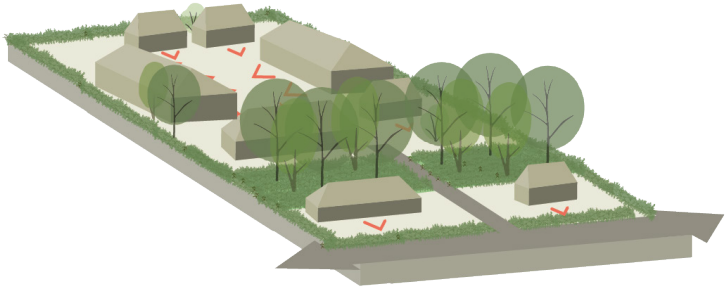




Figuur 104, bron: (de erven, veghels buiten, 2023)

ii Boeren woonerf

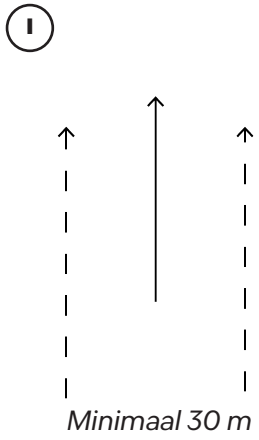




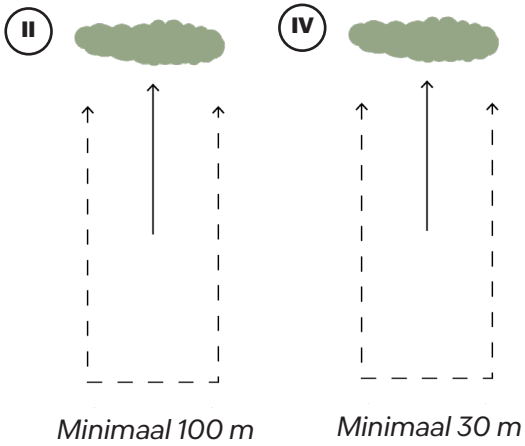


Figuur 105, bron: (collectief wonen op een erf, 2025)

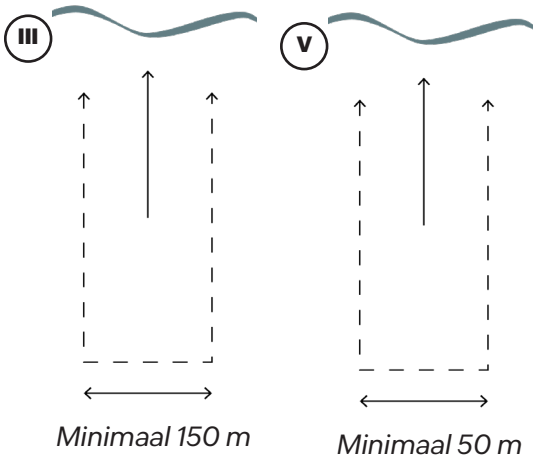
Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op houtwal



Zicht op Astense Aa



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Ommel-Noord	
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; • 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 zoals de langgevelboerderijen. (noordelijke gedeelte van de bebouwingsconcentratie); • Behoud van laanbeplanting; • Ontwikkeling van het werkensemble in combinatie met sanering en/of omschakeling van een bedrijf.
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.



5.3.9
Ommel Oost

Figuur 106, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Ommel-Oost

De bebouwingsconcentratie Ommel-Oost is gelegen aan de oostzijde van de kern Ommel. Ommel-oost bestaat uit de Jan Havenstraat, Van de Pasweg en de Kennisstraat. Ommel-Oost is ingesloten gelegen tussen de A67 en de N279.

Het landschap

Ommel-oost is volledig gelegen in het essen- en kampenlandschap, deels gelegen op een zandrug en zandvlakte. Bij landschappelijke inpassingen is het belangrijk dat landschapselementen gebruikt worden die voorkomen in dit type landschap. 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 westzijde bevindt zich een dubbele bomenlaan; elders in het cluster zijn verspreid enkele bosschages aanwezig.

Netwerklaag

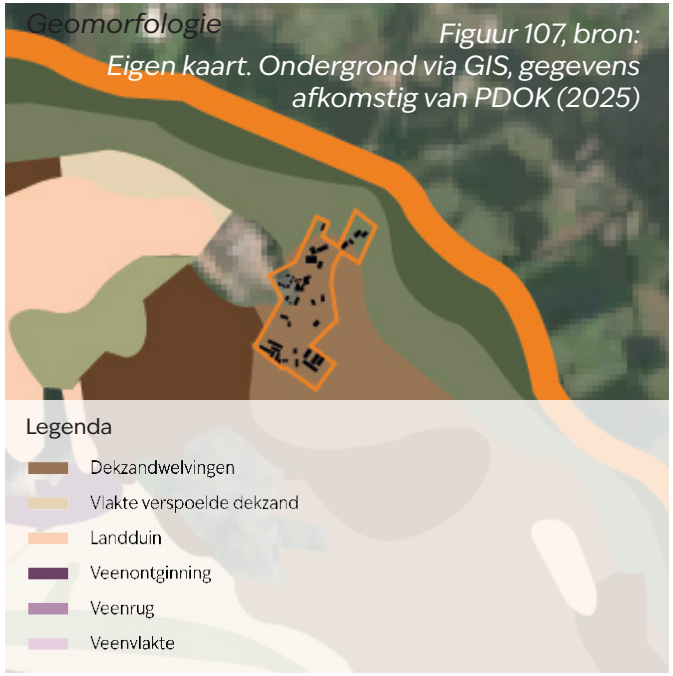
De bebouwingsconcentratie ligt aan de oostzijde van Ommel, tussen de A67 en de N279. Deze grootschalige infrastructuur, met geluidsschermen, vormt een harde omkadering en zorgt voor een zekere isolatie doordat lokale wegen zijn afgesneden.

De Jan van Havenstraat is de enige verbinding met de dorpskern via de Kloosterstraat. De straten in het cluster zijn smal, met grasbermen en beplanting. De verharding bestaat uit asfalt dat richting het einde overgaat in halfverharding

Occupatielaag

Het cluster kent een grote variatie aan bebouwing en groenstructuren, wat leidt tot een rommelig totaalbeeld. De tussenliggende ruimtes zijn grotendeels in gebruik als agrarische percelen. Door het gesloten karakter van de bebouwingslinten is de relatie met deze agrarische velden beperkt.

Wonen is de dominante functie binnen de bebouwingscluster, aangevuld met enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven. Eén gebouw binnen het cluster is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.



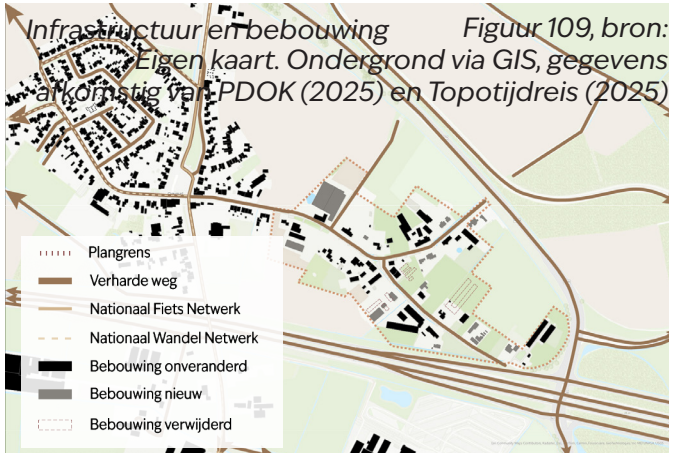
Figuur 107, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



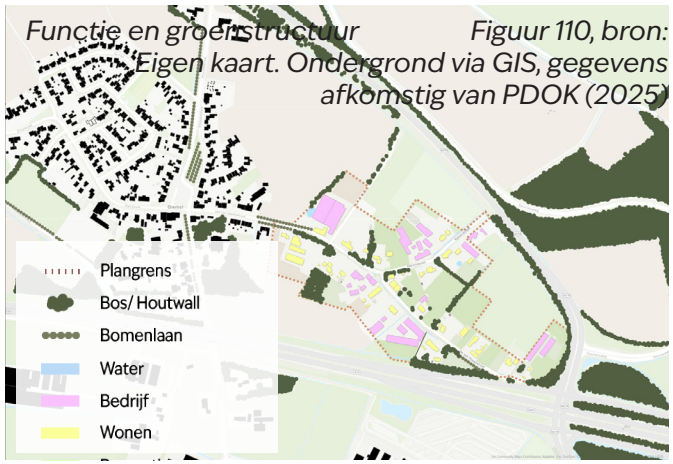
Figuur 108, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

De bouwvlakken zijn gevuld met kleinschalige tot middelgrote bebouwing, verspreid over de kavels. In combinatie met de onderbroken groenstructuren zorgt dit voor een rommelig ruimtelijk beeld. Het cluster vormt een enclave in het buitengebied.

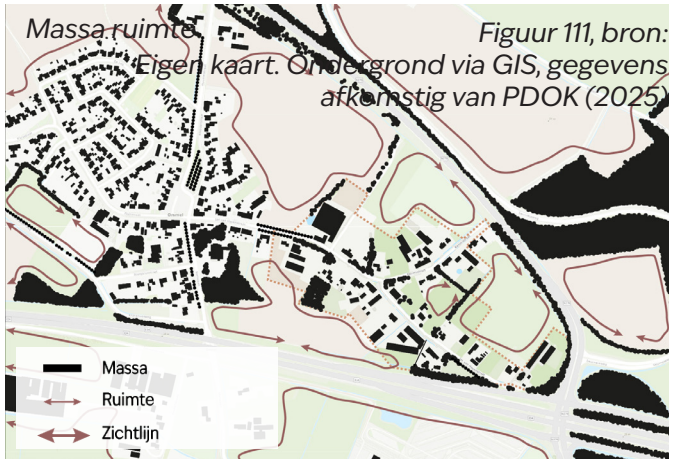
In het hart van de bebouwingsconcentratie staan karakteristieke langgevelboerderijen, typerend voor het buitengebied. Aan de randen zijn recentere woningen gebouwd, veelal in dezelfde stijl. In de afgelopen jaren zijn enkele woningen toegevoegd en zijn bedrijven uitgebreid met nieuwe hallen.



Infrastructuur en bebouwing *Figuur 109, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)*



Functie en groenstructuur *Figuur 110, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)*



Massa-ruimte *Figuur 111, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)*

Kansen en knelpunten

Ommel-Oost kent enkele kansen en knelpunten.

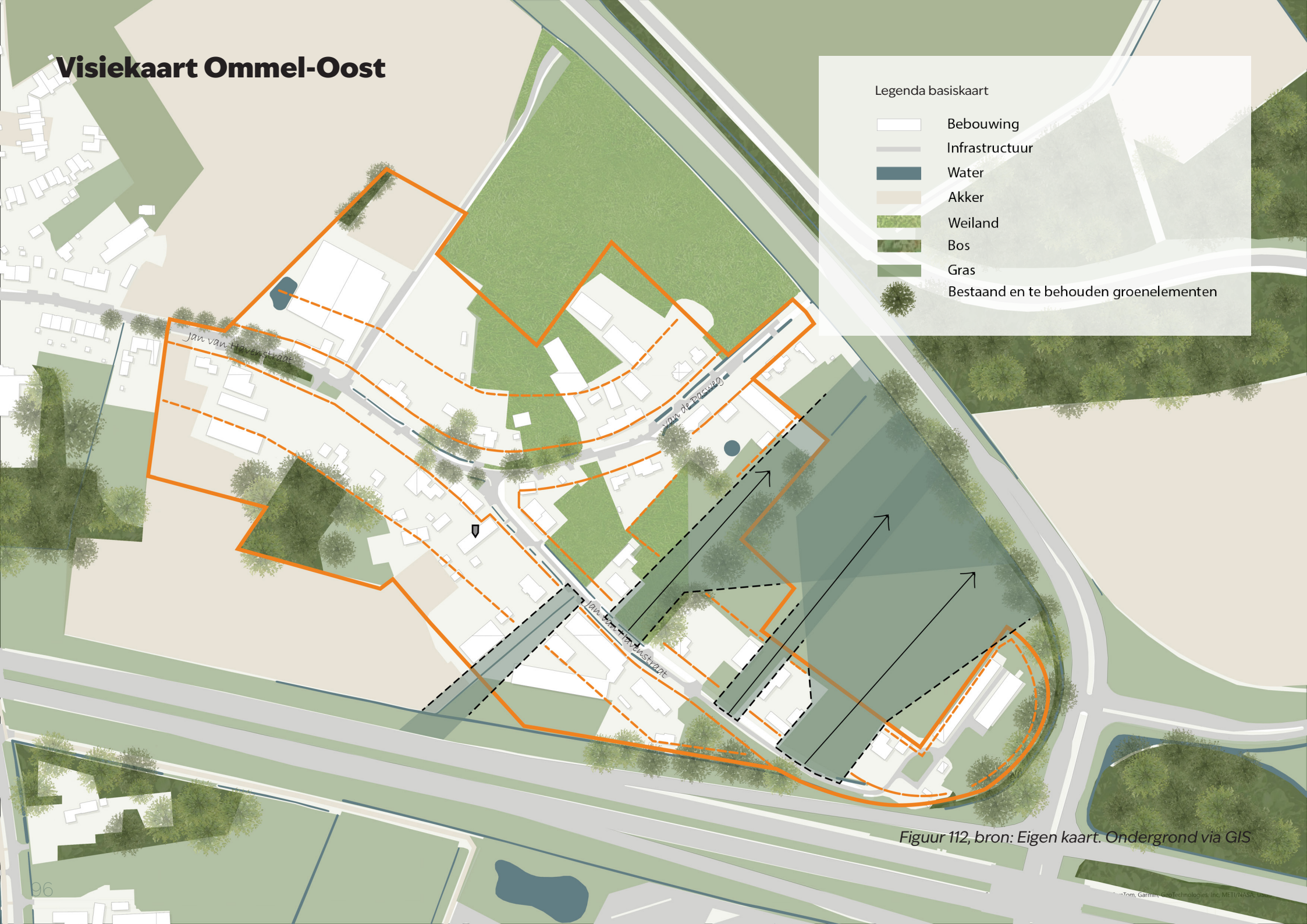
Kansen

- De vele gebouwen bieden kansen voor hergebruik.

Knelpunten

- De nabijheid van de snelweg A67 zorgt voor een hoog geluidsniveau en maakt transformatie naar gevoelige objecten moeilijk.

Visiekaart Ommel-Oost



Figuur 112, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Ommel-Oost

Groen woon- en werkcluster die kansen biedt aan laag verkeers aantrekkende functies, zoals aan huis gebonden beroepen.

Ommel-Oost is een bebouwingsconcentratie met zowel wonen (onder andere in de vorm van een woonerf) als werken.

Daarnaast heeft het cluster een groen karakter. De erfafscheidingen en kavelontsluitingen 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.

Omschakeling van huidige functies gaat vóór de bouw van nieuwe bebouwing. Tussen de bebouwing zijn genoeg open ruimtes om het open-gesloten karakter van de bebouwingsconcentratie te behouden.

De gestelde zichtlijnen en open ruimtes blijven behouden en open. De zichtlijnen hebben zicht op de bosschages aan de noordzijde van het cluster.

Toekomstige ontwikkelingen zijn landschappelijk worden ingepast. Dit geldt ook voor huidige bebouwing die beter geïntrigeerd is in het landschap met de landschapselementen van het essen- en kampenlandschap zoals hagen, bosschages en houtwallen. Door de toevoeging van laanbeplanting aan de Jan van Havenstraat wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het open-gesloten landschap binnen de bebouwingsconcentratie blijft behouden.

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



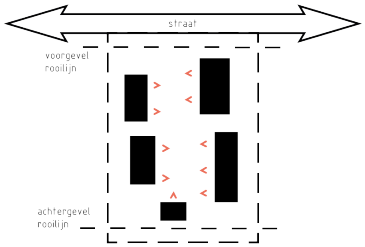
Figuur 113, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

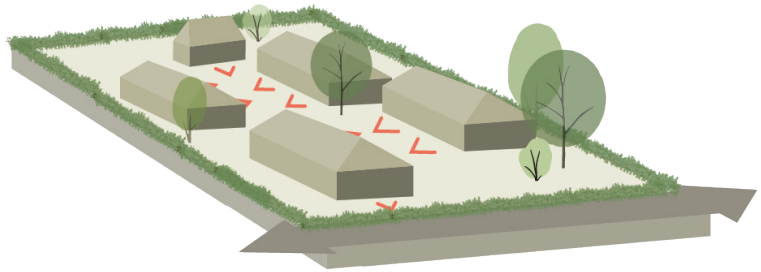
Inspiratie- en uitwerkingskaart Ommel-Oost



Figuur 114, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Boeren woonerf

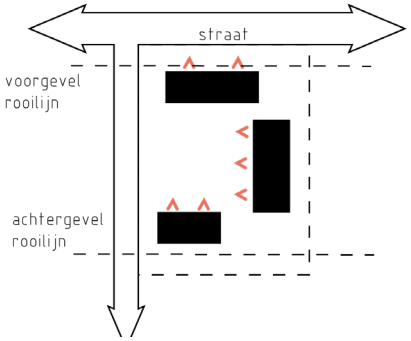


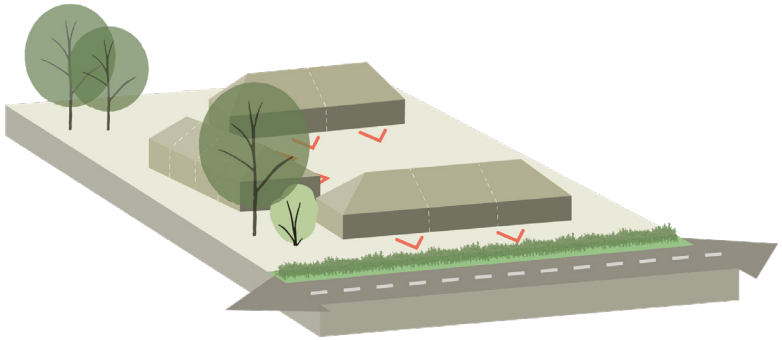




Figuur 115, bron: (collectief wonen op een erf, 2025)

ii Woonhuis met bedrijvenpand

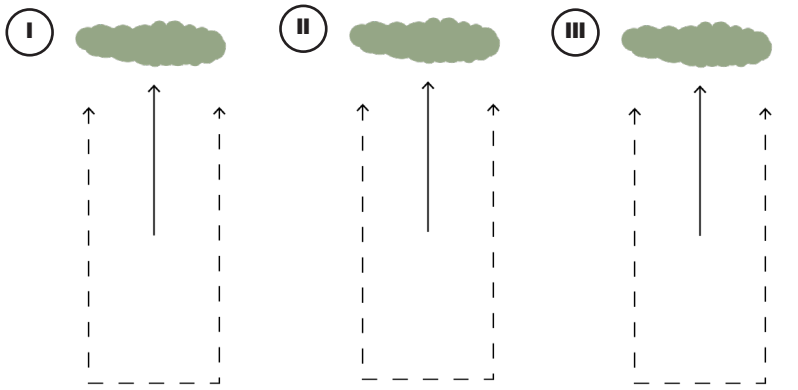




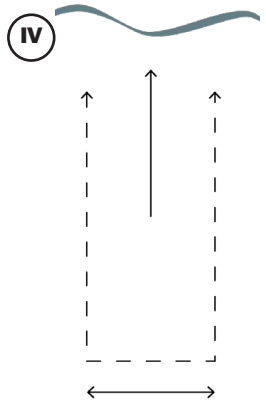


Figuur 116, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

Zicht op houtwal



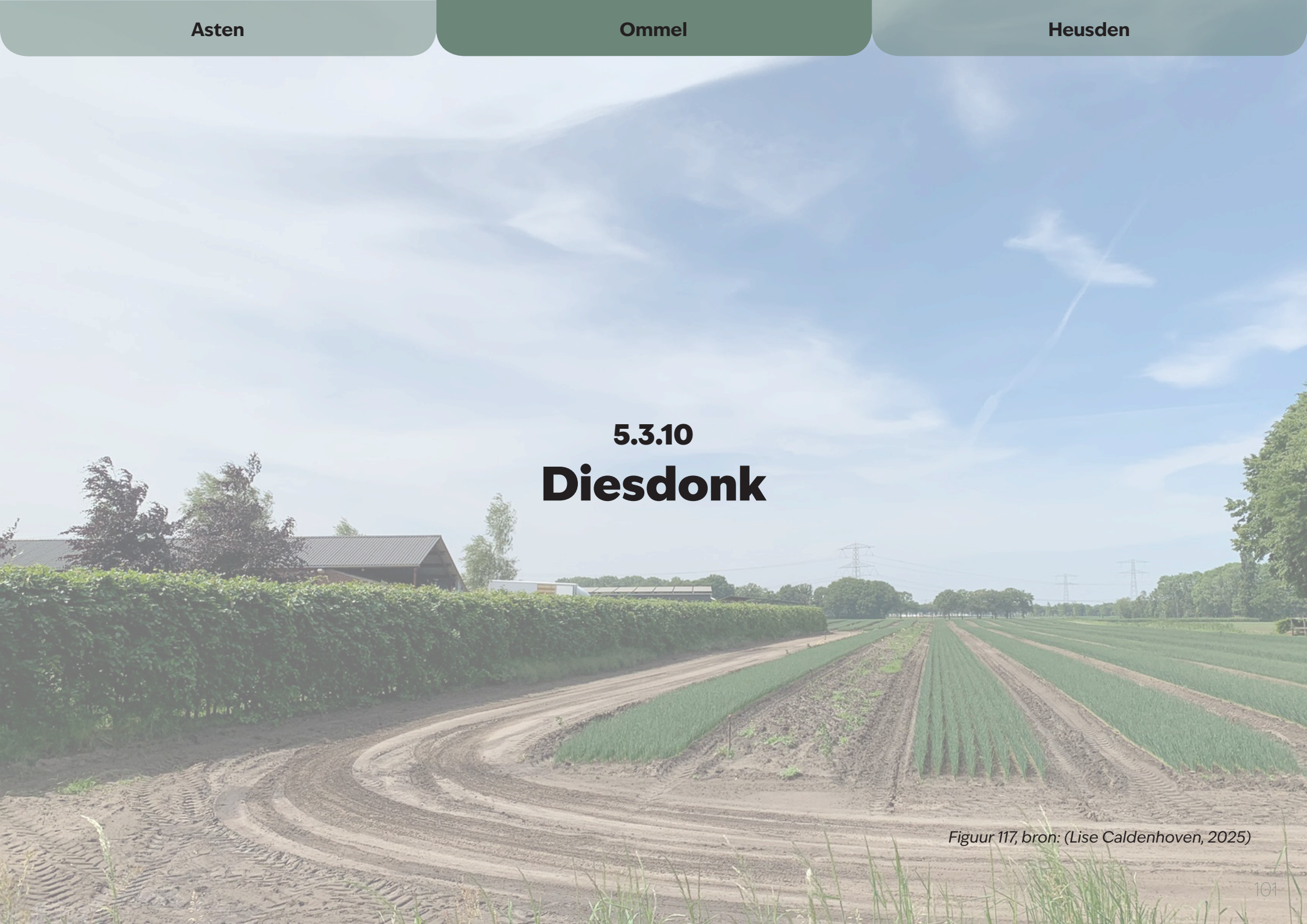
Zicht op water



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Ommel-Oost	
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; • 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 groen karakter; • Behoud van open-gesloten landschap; • 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; • Groene kavelontsluitingen, met bijvoorbeeld houtwallen. • Behoud van waardevolle bebouwing zoals de langgevelboerderijen; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.

5.3.10
Diesdonk



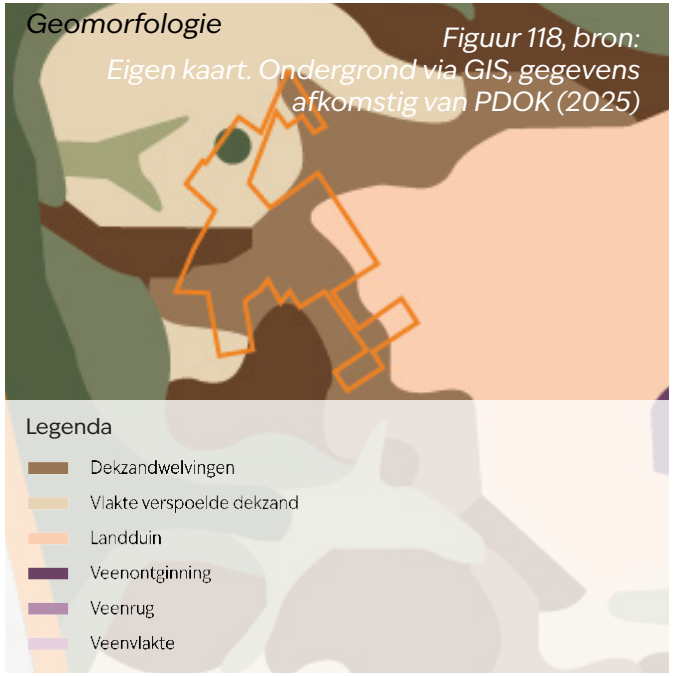
Figuur 117, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Diesdonk

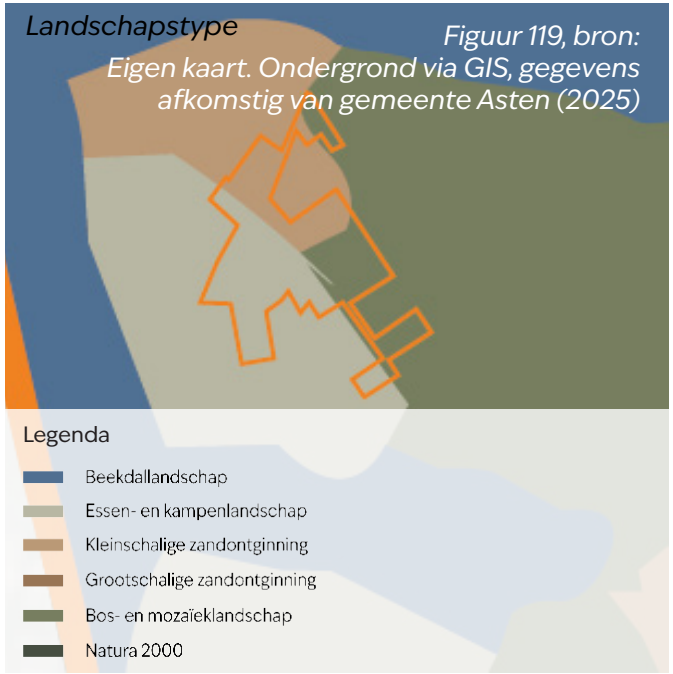
Bos en mozaieklandschap, essen- en kampenlandschap en kleinschalige zandontginning. Gelegen op een zandrug, dekzandwelvingen, vlakteverspoelde dekzand, en duinen (bos ligt hierop).
In het noordwesten van de gemeente is de bebouwingsconcentratie Diesdonk gevestigd. Het is gelegen aan de Oostappense heide en heeft een groen en dicht karakter. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de Diesdonk en de Diesdonkerweg.

Het landschap

De bebouwingsconcentratie Diesdonk is gelegen in verschillende landschapstypes, namelijk; bos- en mozaïek, essen- en kampen en kleinschalige zandontginningslandschap. Het landschap is in de Diesdonk kleinschalig. Open ruimtes wisselen zich af met bosschages, houtwallen en hagen. Voor landschappelijke inpassingen is het belangrijk dat het open-gesloten karakter van het landschap behouden blijft.
De bosgebieden binnen het cluster liggen in de NNB (natuurnetwerk Brabant), net als het beekdal van rivier de Aa. Verder ligt het gebied in een groot Recreatief Ontwikkelingsgebied. Er zijn enkele bomenrijen en bosschages aanwezig. De landschappelijke inpassing van de bebouwing is niet overal optimaal.



Figuur 118, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 119, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

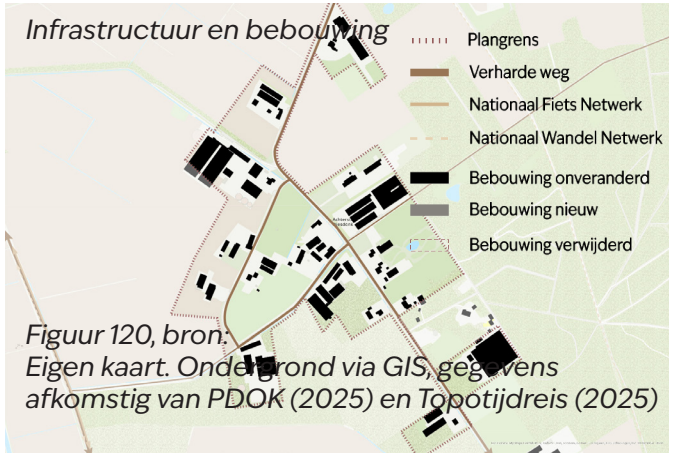
Netwerklaag

De bebouwingsconcentratie de Diesdonk bestaat uit de wegen Diesdonkerweg en de gelijknamige Diesdonk. De laatste is een aan- en aftakking van de Diesdonkerweg, die een meer doorgaand karakter heeft. Het profiel bestaat uit brede asfaltweg met op enkele plekken een bomenrij. De Diesdonk heeft een smaller profiel.

Occupatielaag

Aan de westzijde, richting het beekdal, is het landschap open en verdeeld door enkele stevige houtsingels. Aan de oostzijde vormt het gesloten karakter van de Oostappense bossen het decor. In dit deel zijn kleine landschapselementen verweven met de bouwblokken. De bebouwing binnen het cluster is verspreid gelegen, wat zorgt voor een rommelige uitstraling. Dit leidt tot een afwisselend beeld met enerzijds smalle, besloten plekken en anderzijds open ruimten met zicht op het omliggende landschap.

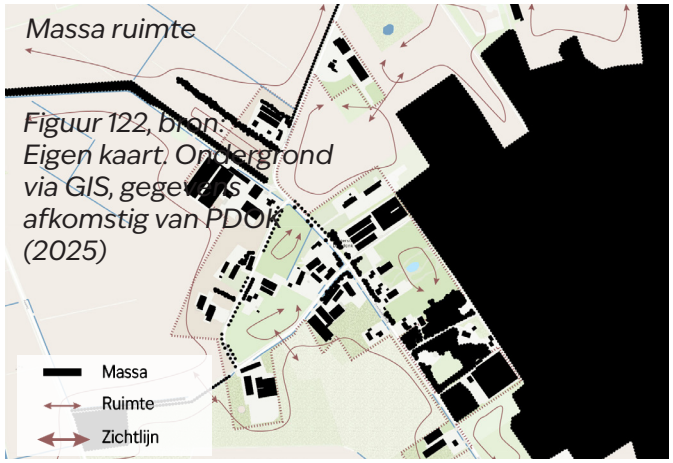
Binnen de bebouwingsconcentratie zijn diverse vormen van agrarische bedrijven, al dan niet grondgebonden of intensief. De geurhindercontouren beslaan een groot deel van het cluster. Verder zijn er een aantal woningen. Binnen de bebouwingsconcentratie ligt één cultuurhistorisch waardevol pand. De bebouwing is erg gevarieerd in maten en stijl. Er zijn kleinschalige woonboerderijen aanwezig en grootschalige agrarische bedrijven. Dit geeft het cluster een erg rommelig karakter.



Figuur 120, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Figuur 121, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 122, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Kansen en knelpunten

Diesdonk kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- Met de Oostappense heide en beekdal van de Aa in de directe omgeving zijn er goede mogelijkheden voor landschapsontwikkelingen met recreatief medegebruik;
- Het landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken, om de ruimtelijke kwaliteit te versterken;

Knelpunten

- Het in balans brengen van de korrelgrootte;
- De agrarische bedrijven vormen een belemmering bij eventuele functieverandering naar geurgevoelige functies.

Visiekaart Diesdonk



Figuur 123, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Diesdonk

Een groene gesloten bebouwingsconcentratie waar ruimte is voor verschillende functies, zoals recreatie en toerisme.

Diesdonk is een bebouwingsconcentratie met zowel wonen als werken.

Het karakter van Diesdonk is gesloten met veel groen. De huidige bebouwing is goed landschappelijk ingepast met landschapselementen die passend zijn binnen de landschapstypen, zoals houtwallen en kleine bosschages. Toekomstige ontwikkelingen zijn ook landschappelijk ingepast en sluiten aan en versterken de aanwezige groenstructuren om de ruimtelijke kwaliteit binnen Diesdonk te waarborgen.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie Diesdonk bevinden zich binnen de gestelde rooilijnen. De waardevolle open ruimtes en zichtlijnen blijven open in Diesdonk.

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.

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



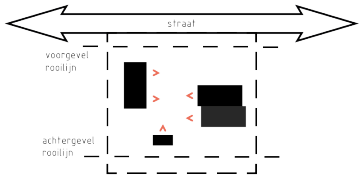
Figuur 124, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

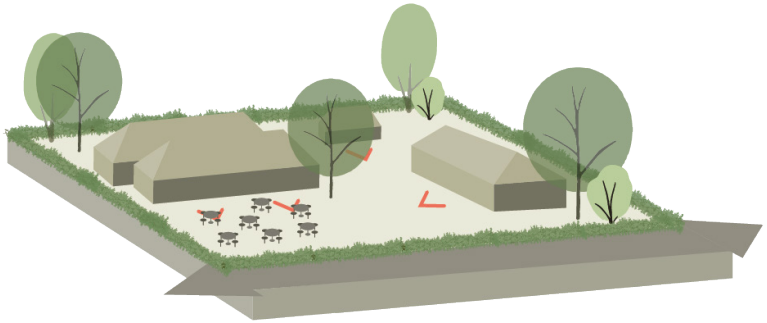
Inspiratie- en uitwerkingskaart Diesdonk



Figuur 125, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Kleinschalige recreatie

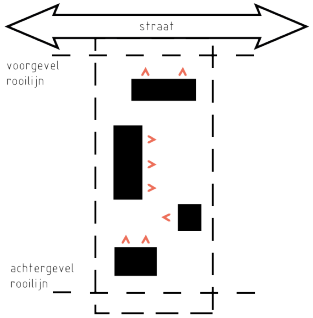


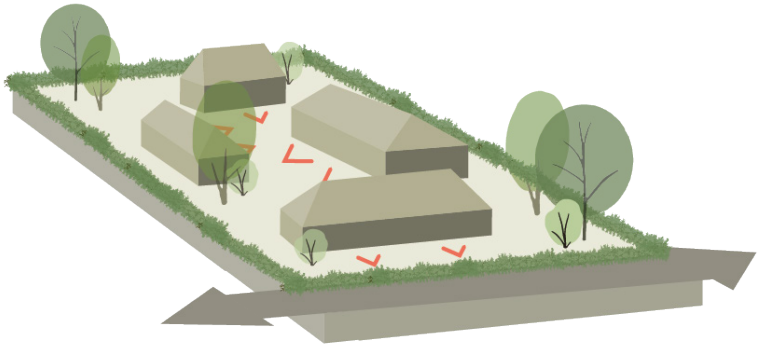




Figuur 126, bron: (boerderij restaurant ons boerenerf, 2025)

ii Boeren woonerf

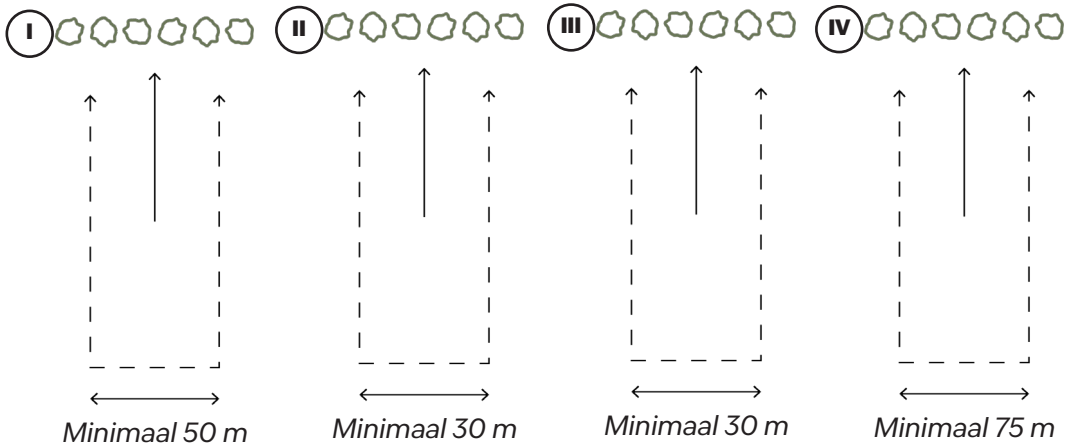




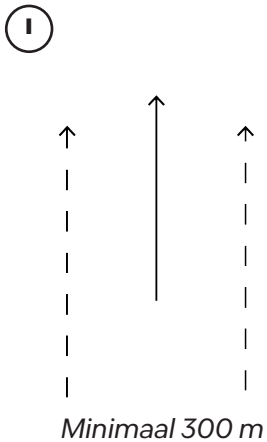


Figuur 127, bron: (wonen in veghels buiten, 2021)

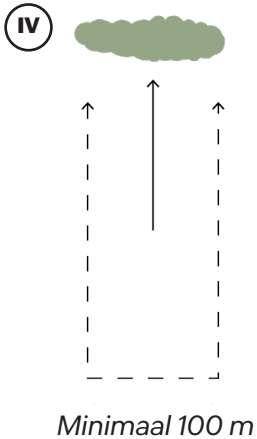
Zicht op bomenlaan



Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op houtwal



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Diesdonk	
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/recreatie; • 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 gesloten landschap; • Behoud relatie met het omliggende landschap; • Behoud van laanbeplanting; • Versterken en aanvullen aanwezige groenstructuren.
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; • Behoud van waardevolle bebouwing zoals de langgevelboerderijen; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.



5.3.11
Oostappen

Figuur 128, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Oostappen

De meest noordelijke bebouwingsconcentratie in de gemeente Asten is Ooststappen. Deze concentratie ligt direct aan de Ooststappense Heide, een waardevol natuurgebied. In het noorden van Ooststappen stroomt de Astense Aa, een belangrijk landschappelijk element in de gemeente. De bebouwingsconcentratie omvat met name de Oostappensedijk en de Otterstraat.

Het landschap

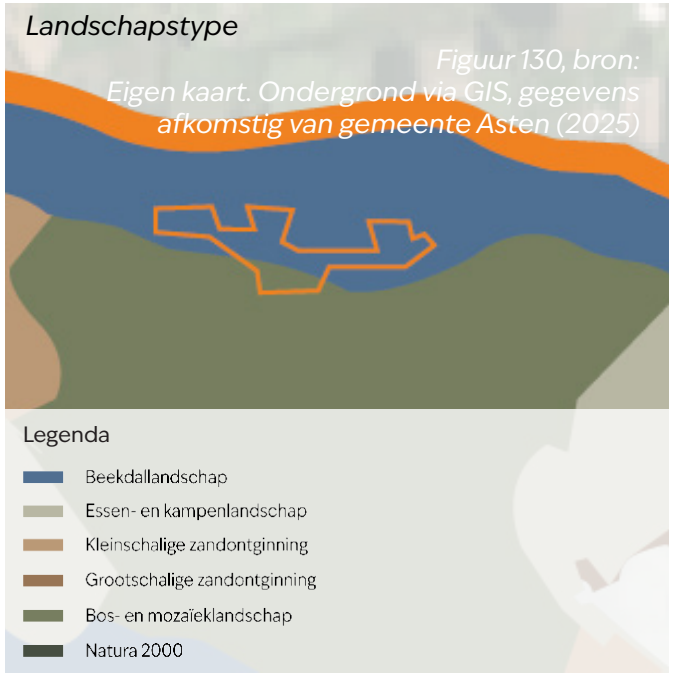
Het noordelijke gedeelte van Oostappen is gelegen in het beekdallandschap op een beekdalzijde. Passende landschappelijke elementen zijn knotwilgen, struweelhagen of grasland. Het zuidelijke gedeelte van Oostappen, ligt in het bos- en mozaïeklandschap. Dit landschaptype is gelegen tegen de Oostappense Heide en kenmerkt zich met grotere bosschages en houtwallen.

Geomorfologie



Figuur 129, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Landschapstype



Figuur 130, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Langs de gehele Oostappensedijk loopt een kenmerkende haag die de weg scheidt van het fietspad. Op de percelen is veel groen aanwezig, wat bijdraagt aan een goede landschappelijke inpassing. Het cluster grenst direct aan de Oostappense Heide, die fungeert als groen en natuurlijk decor.

Netwerklaag

De Oostappensedijk ligt tussen de N279 en de N612. Het wegprofiel bestaat uit een verharde rijbaan met uitwijkstroken, een haag en een fietspad, wat zorgt voor een ruimtelijke en overzichtelijke infrastructuur.

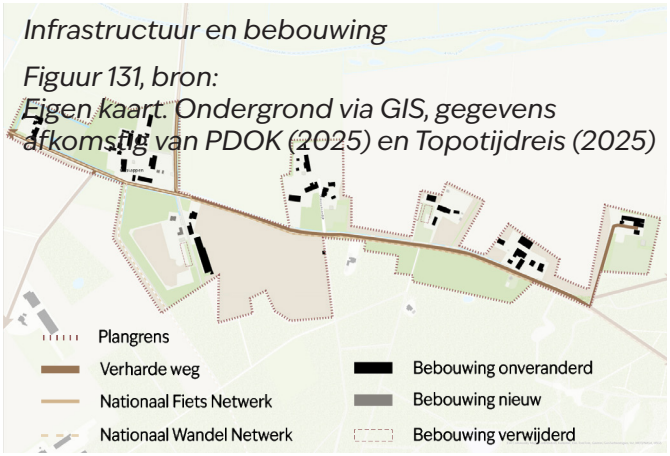
Occupatielaag

De Oostappense Heide vormt een visueel krachtige massa aan de zuidzijde van het cluster. Deze wordt afgewisseld met openingen op verschillende afstanden tot de weg, waardoor aan de zuidkant enkele open ruimtes ontstaan. Aan de oostzijde ligt een open agrarisch landschap met uitzicht op de Astense Aa. Door de ruime opzet en grove korrel van de bebouwing heeft het cluster een sterke visuele en ruimtelijke connectie met het omliggende landschap.

Het cluster bestaat uit een mix van wonen, agrarische bedrijven en een enkele recreatiefunctie, zoals een groepsaccommodatie. Veel agrarische bedrijven zijn inmiddels omgevormd tot woonbestemming. De bebouwing is verspreid over het cluster en bevindt zich op overwegend grote percelen met meerdere opstallen. De woontypologieën bestaan uit woonboerderijen, stallen en loodsen.

Infrastructuur en bebouwing

Figuur 131, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



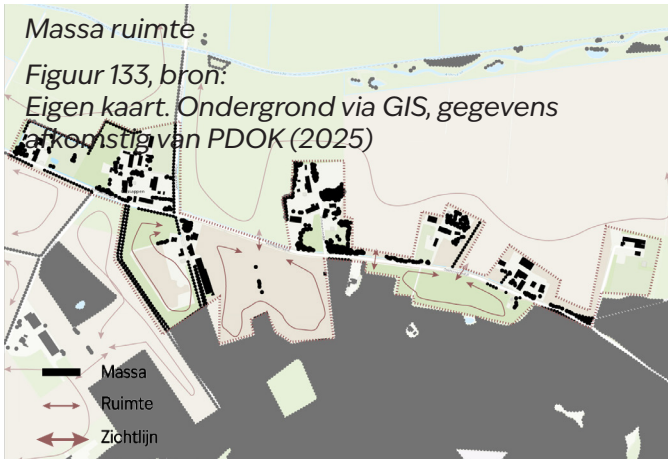
Functie en groenstructuur

Figuur 132, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte

Figuur 133, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Kansen en knelpunten

Oostappen kent enkele kansen.

Kansen

- Oostappen ligt in een bosrijke omgeving. De zuidzijde grenst aan de bosrand van de Oostappenseheide. Dit biedt recreatieve kansen;
- Bovendien loopt aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie de Astense Aa wat een kans biedt voor Oostappen. Dit maakt het een aantrekkelijk cluster om te wonen en recreëren.

Visiekaart Oostappen



Figuur 134, bron: Eigen kaart, Ondergrond via GIS

Visie Oostappen

Ruim opgezet cluster, met een groot contrast tussen open en gesloten ruimtes, met hoge recreatieve waarden.

Oostappen is een bebouwingsconcentratie die voor zowel wonen als werken geschikt is. Het is een ruim opgezet cluster met verspreide bebouwing.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie bevinden zich binnen de vastgestelde rooilijnen plaatsvinden. De gestelde zichtlijnen en open ruimtes blijven open. Aan de noordzijde is er vrij zicht op het beekdal van de Astense Aa. Aan de zuidzijde biedt het uitzicht een open blik op de bosrand van de Oostappense Heide. Het contrast tussen het besloten en open landschap is bewaard.

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

Toekomstige ontwikkelingen en bestaande bebouwing zijn zorgvuldig landschappelijk worden ingepast, zodat de waardevolle zichten bewaard zijn. Knotwilgen, houtwallen en kleine bosjes zijn actief ingezet om de landschappelijke identiteit van het beekdal- en bos- en mozaïeklandschap te versterken.

Door de aanwezigheid van verschillende recreatieve functies rondom Oostappen zijn voor de veiligheid de Oostappensedijk en het fietspad gescheiden gebleven. De korrelgrootte is in balans.



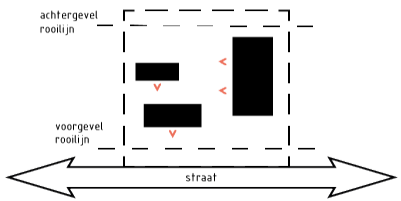
Figuur 135, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

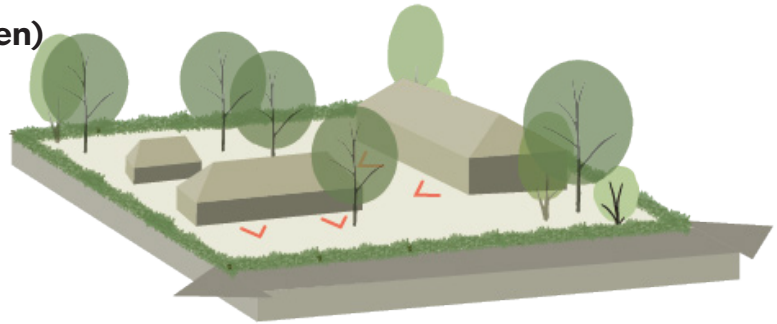
Inspiratie- en uitwerkingskaart Oostappen



Figuur 136, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Woonhuis met bedrijvenpand(en)

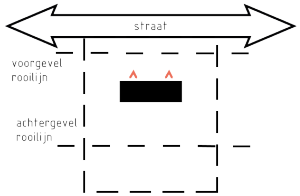


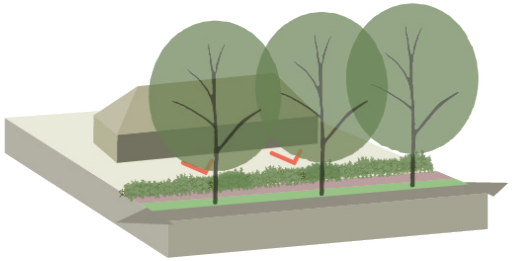




Figuur 137, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

ii Vrijstaande woonboerderij

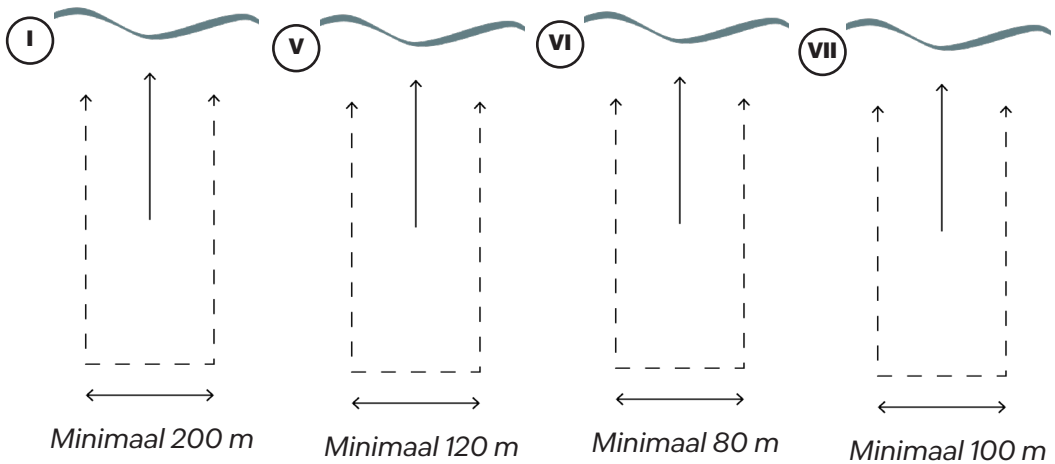




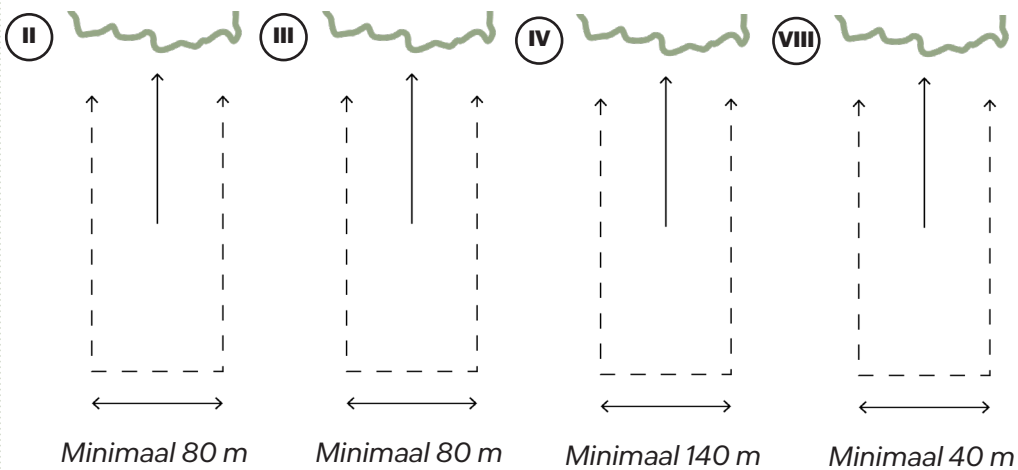


Figuur 138, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

Zicht op Astense Aa



Zicht op bosrand



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Ooststappen	
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; • 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; • Recreatie.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • Behoud relatie met het omliggende landschap; • Behoud van grootschalige landschap; • Behouden van connectie met de Astensche Aa.
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; • 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.

5.3.12
Behelp



Figuur 139, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Behelp

De bebouwingsconcentratie Behelp is gelegen onder de kern Heusden, in het zuidelijke gedeelte van de gemeente Asten. Het bestaat uit de Behelp, Korhoenweg, Merelweg en de Kievitslaan. Camping de Peel is gevestigd in de bebouwingsconcentratie Behelp.

Het landschap

Bebouwingsconcentratie Behelp is gelegen in het essen- en kampenlandschap en het zuidelijke gedeelte in het grootschalige zandontginningslandschap, op een zandwelving. Passende landschappelijke elementen die typerend zijn voor deze landschapstypes zijn houtwallen, kleine bosschages en bomenlanen. Bij de landschappelijke inpassing in deze bebouwingsconcentratie is het van belang dat deze typische kenmerken van de landschappen worden benut.

Het westelijke deel van de Behelp en de daarop haaksgelegen Kievitsweg worden begeleid met een bomenlaan, de overige wegen hebben een enkele bomenrij of geen begeleiding. Veel van de bouwvlakken zijn omzoomd met houtsingels. De bebouwingscluster heeft een gesloten karakter door de dichte beplanting en vele bebouwing op de bouwblokken

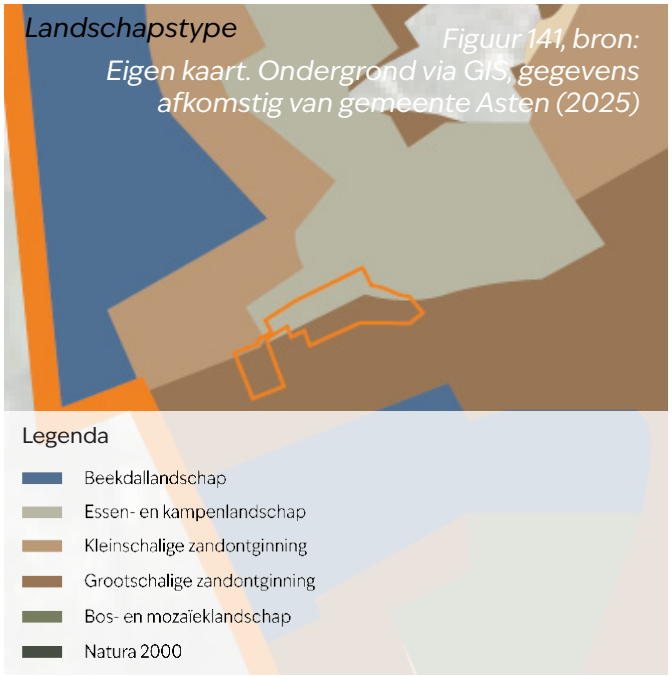
Geomorfologie

Figuur 140, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Landschapstype

Figuur 141, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)



Netwerklaag

De bebouwingscluster bestaat voornamelijk uit de Behelp met de aansluitende wegen Antoniusstraat, Merelweg, Korhoenweg en Kievitsweg. De weg heeft een smal profiel met brede grasbermen en een enkele bomenrij. De Behelp is van asfalt, de kievitslaan is onverhard. Verder zijn er nog enkele smalle onverharde wegen rondom Behelp. Hier lopen dan ook wandel- en fietsnetwerk overheen.

Occupatielaag

De bebouwingsconcentratie ligt in een vrij open landschap met grote agrarische percelen en enkele landschappelijke elementen. Door de variatie in korrelgrootte van de bebouwing is op enkele plekken nog goed contact met het omliggende landschap, met waardevolle doorzichten tussen de bouwblokken naar het open landschap. Aan de noordzijde is het zicht minder waardevol door een grote kas en de achterzijde van een stal van een boerderij.

De diversiteit aan bebouwing is groot; van kleinschalige woningen tot grote agrarische opstallen met variabele rooilijnen ten opzichte van de weg. Er zijn in de afgelopen 15 jaar, sinds de structuurvisie bebouwingsconcentraties uit 2010 enkele woningen bijgebouwd in de

karakteristieke stijl, die passend zijn binnen het buitengebied van Asten.

De bebouwingsconcentratie Behelp heeft een gevarieerd karakter. Er is een menging aanwezig van wonen en bedrijvigheid. Veel boerderijen zijn omgebouwd tot woningen. Aan de zuidzijde van de concentratie bevindt zich de minicamping “de Peel” (Behelp 13). Verder zijn er een viertal agrarische bedrijven, waarvan twee veehouderijen en één bedrijf dat handelt in tractor onderdelen. De geurhindercontouren van de veehouderijbedrijven beslaan grote delen van het cluster.

Infrastructuur en bebouwing

Figuur 142, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



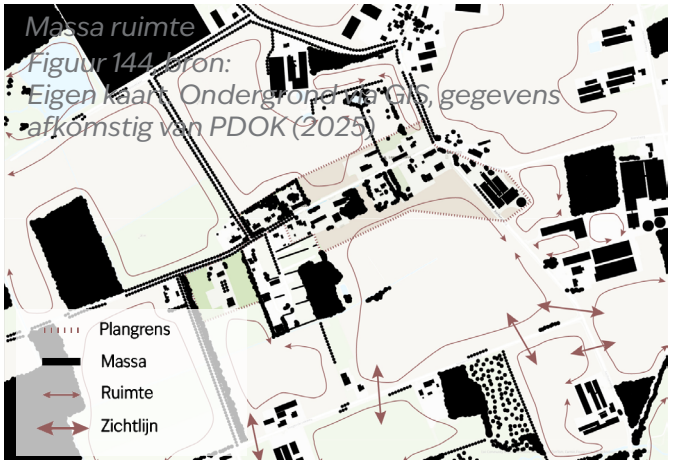
Functie en groenstructuur

Figuur 143, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte

Figuur 144, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Kansen en knelpunten

Behelp kent enkele kansen en knelpunten.

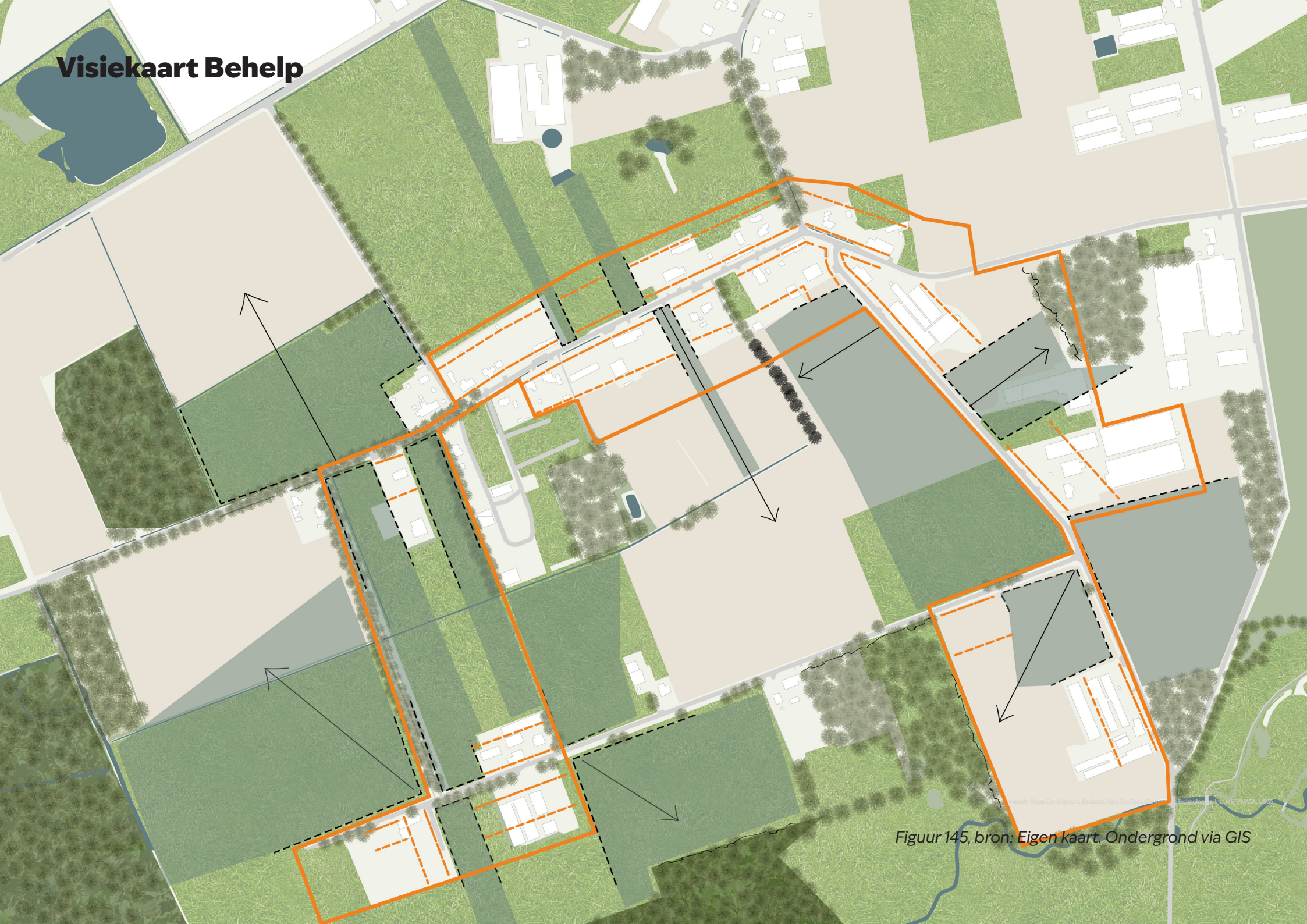
Kansen

- Het beter landschappelijk inpassen van huidige bebouwing op sommige locaties;

Knelpunten

- Op de kruising van de Behelp en de Korhoenweg staat een woning direct aan de rijbaan, wat in combinatie met de weginrichting op deze locatie kan leiden tot een vernauwend effect.

Visiekaart Behelp



Figuur 145, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Behelp

Bebouwingsconcentratie waar verschillende functies passend zijn, met oog op het behoud van karakteristieke bebouwing en landschappelijke inpassing.

Behelp vormt een bebouwingsconcentratie met zowel wonen als werken.

De gestelde zichtlijnen en open ruimtes blijven open. Het open-gesloten karakter van Behelp blijft behouden, met oog op de afwisseling tussen open en dichte (beboste) stukken van de bebouwingsconcentratie.

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, wat de omgevingskwaliteiten versterkt in dit cluster.

Toekomstige ontwikkelingen en bestaande bebouwing zijn zorgvuldig landschappelijk ingepast, zodat de waardevolle zichten bewaard zijn. Passende landschappelijke elementen zijn kleine bosschages of houtwallen.



Figuur 146, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

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

Legenda basiskaart

- Bebouwing
- Infrastructuur
- Water
- Akker
- Weiland
- Bos
- Gras
- Bestaand en te behouden groenelementen

Inspiratie- en uitwerkingskaart Behelp



Figuur 147, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS