

Beleidsregel wonen in het landelijke gebied gemeente Bergeijk

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk,
gelet op: artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb)
besluiten de:

1. Beleidsregel wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk vast te stellen.

Beleidsregel wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk

Inleiding

Voor de gemeente Bergeijk is het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving (omgevingskwaliteit) in het landelijke gebied een belangrijk uitgangspunt. Woningbouw past daar in principe niet bij. Toch zijn er uitzonderingen mogelijk, namelijk als woningen juist bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving. Hiervoor hebben zowel de provincie als de gemeente, beleid en regels opgesteld.

De provincie Noord-Brabant biedt met de geactualiseerde Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant inmiddels meer mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, mits dit past binnen de gestelde voorwaarden. Daarnaast heeft de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte in februari 2025 aangegeven dat het niet langer mogelijk is om bouwtitels aan te kopen, zie brief in de bijlage 3. Door deze veranderingen is het nodig om ook het gemeentelijk beleid te actualiseren.

In dit document wordt de beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk 'de of deze beleidsregel' genoemd. Hoofdstukken 1 en 2 gaan in op de mogelijkheden en voorwaarden voor permanente woningtypen. Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijkheden voor tijdelijke woningtypen, gevolgd door de slotbepalingen in hoofdstuk 4.

Een belangrijk uitgangspunt voor deze beleidsregel is dat bij iedere aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Als er bijvoorbeeld sprake is van milieutechnische belemmeringen, kan geen medewerking worden verleend aan woningbouwplannen.

Te vervangen visie en beleidsregel

Deze beleidsregel vervangt:

1. Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties: vastgesteld in 2011 als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan '3^{de} Herziening Buitengebied Bergeijk' dat in 2023 ter inzage is gelegd.
2. Beter benutten bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk, vastgesteld in 2021.

Toepassingsbereik

Deze beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk geldt voor het landelijk gebied van de gemeente Bergeijk en sluit aan bij de mogelijkheden die de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant biedt.

De beleidsregel richt zich op het saneren en herontwikkelen van (toekomstig vrijkomende) (agrarische) bedrijfslocaties in het landelijk gebied en op de realisatie van natuur- en waterdoelen.

De geactualiseerde Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant heeft gevolgen voor verschillende onderdelen binnen het thema 'wonen'. Deze beleidsregel is van toepassing op locaties die, op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, binnen 'landelijk gebied' vallen. Deze beleidsregel is uitgewerkt aan de hand van drie categorieën:

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woning(en) | Waar in het landelijk gebied is het wenselijk om nieuwe woning(en) toe te voegen? |
| 2. | Permanente woningtypen met uitgangspunten voor fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit | Welke woningtypen mag je toevoegen en welke kwaliteitsverbetering is hiervoor noodzakelijk? |
| 3. | Tijdelijke woningtypen | Welke tijdelijke woningtypen zijn toegestaan? |

De opgenomen voorwaarden in deze beleidsregel gelden niet voor aanvragen binnen het 'stedelijk gebied', zoals dat is gedefinieerd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast is deze beleidsregel niet van toepassing op aanvragen in het kader van het huisvesten van arbeidsmigranten. Dergelijke aanvragen vallen onder de 'Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten 2023' van de gemeente Bergeijk.

Begrippenlijst

Voor een goede toepassing van deze beleidsregel is het belangrijk om duidelijk te zijn over de betekenis van bepaalde begrippen. In dit hoofdstuk zijn daarom de belangrijkste begrippen opgenomen. Als een begrip niet in deze lijst voorkomt, wordt aangesloten bij de betekenis uit de Omgevingswet of het gel-

dende omgevingsplan. Als ook daar geen betekenis te vinden is, wordt de gebruikelijke betekenis in het dagelijks taalgebruik gehanteerd.

- **Bijwoning met zelfstandige voorzieningen**
Een tijdelijke, ondergeschikte wooneenheid voor maximaal twee personen. Deze mag maximaal 100 m² groot zijn en bevindt zich in of bij een hoofdwoning, zoals in een (bestaande of op te richten) legale aan- of uitbouw, bijgebouw of tijdelijk verplaatsbaar bouwwerk.
- **(Binnenplanse) Omgevingsplanactiviteit (Opa)**
Een activiteit zoals omschreven in Bijlage A van de Omgevingswet, volgens het begrip 'omgevingsplanactiviteit', onder a. Kortom, dit is een (binnenplanse) activiteit waarvoor een vergunning nodig is, ook al voldoet deze aan de regels van het omgevingsplan. De gemeente bepaalt in het omgevingsplan welke activiteiten dit zijn en welke beoordelingsregels gelden.
- **Bouwtitel**
Het recht om, op een specifieke locatie, maximaal 1.000 m³ aan bouwmasa te realiseren, al dan niet uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of een gelijkwaardig recht.
- **Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa)**
Een activiteit zoals omschreven in Bijlage A van de Omgevingswet, volgens het begrip 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Kortom, dit is een buitenplanse activiteit waarvoor een vergunning nodig is, en die niet is toegestaan volgens het omgevingsplan. De gemeente bepaalt of medewerking kan worden verleend aan de activiteit.
- **Cultuur- en bouwhistorisch waardestellend onderzoek**
Een onderzoek waarin gebouwen worden beoordeeld op hun culturele, historische of architectonische waarde. Dit onderzoek biedt inzicht in de ontwikkeling, materialen en achterliggende gedachten en belangen die aan deze structuren ten grondslag liggen.
- **Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties – ETFAL**
Dit is het centrale doel van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Dit betekent dat bij ruimtelijke (zoals gebruik, kap, aanleg) en bouwactiviteiten een zorgvuldige afweging gemaakt moet worden tussen verschillende belangen en functies in de fysieke leefomgeving. Dit betekent een locatiegerichte benadering waarbij de gemeente de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeelt, inricht en benut.
- **Fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit**
Een bijdrage om de omgevingskwaliteit te verbeteren. De bijdrage dient aantoonbaar bij te dragen aan het verbeteren van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving, conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant. Denk hierbij aan maatregelen zoals het slopen van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing, het toevoegen van landschapselementen, het versterken van biodiversiteit, het verbeteren van de waterhuishouding of het herstellen van cultuurhistorische waarden.
- **Gemeentelijk fonds**
Een door de gemeente ingesteld fonds waarin onder andere (een deel) van de verplichte fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit kan worden gestort. Vanuit dit fonds wordt geïnvesteerd in gemeentelijke projecten die de fysieke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Hierdoor kan (gedeeltelijk) invulling gegeven worden aan de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit.
- **Hoofdwoning**
De (bedrijfs-)woning die planologisch-juridisch permanent is toegestaan. Een recreatiewoning is geen (hoofd-)woning.
- **Huishouden**
Eén of meerdere personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.
- **Karakteristieke bebouwing**
Gebouwen in het landelijk gebied met een belangrijke culturele, historische en/of architectonische waarde, typisch voor een bepaalde periode of regio, bijvoorbeeld door hun stijl, materiaalgebruik en/of bouwtechniek.
- **Omgevingskwaliteit**
Zoals bedoeld in Bijlage I van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- **Tijdelijke unit**
Een verplaatsbare, niet-permanente woning die tijdelijk wordt geplaatst voor een bepaalde periode. De unit is geschikt voor bewoning. -
- **Wezenlijke voorzieningen**
Basisvoorzieningen voor bewoning, zoals sanitair, keuken en slaapplegenheid.
- **Woonfunctie**
Een stuk grond waarbinnen bouw mogelijkheden gelden ten behoeve van een woning en bijgebouwen, gelijk te stellen aan een bestemmingsvlak, of indien aanwezig het bouwvlak.
- **Zelfstandige woonruimte**
Een woning (complex van ruimten) met een eigen toegang, waarin één huishouden kan wonen zonder gebruik te hoeven maken van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

• Zichtlijnen

Open gebieden in het landschap die waardevol zijn omdat ze het open en landelijke karakter van het gebied versterken. Specifiek gaat het dan om:

- In een halfopen landschap moeten rechte zichtlijnen minimaal 35 meter breed blijven.
- In een open landschap, in een bebouwingsconcentratie, moeten de open gebieden voor ongeveer 75% (van de lengte parallel aan de weg) open blijven.
- Bij ronde zichtlijnen (zoals op een brink) moet het zicht volledig open blijven.

Als peildatum voor het bepalen van de zichtlijnen wordt 6 juli 2011 (vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011) gehanteerd.

1. Uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woning(en)

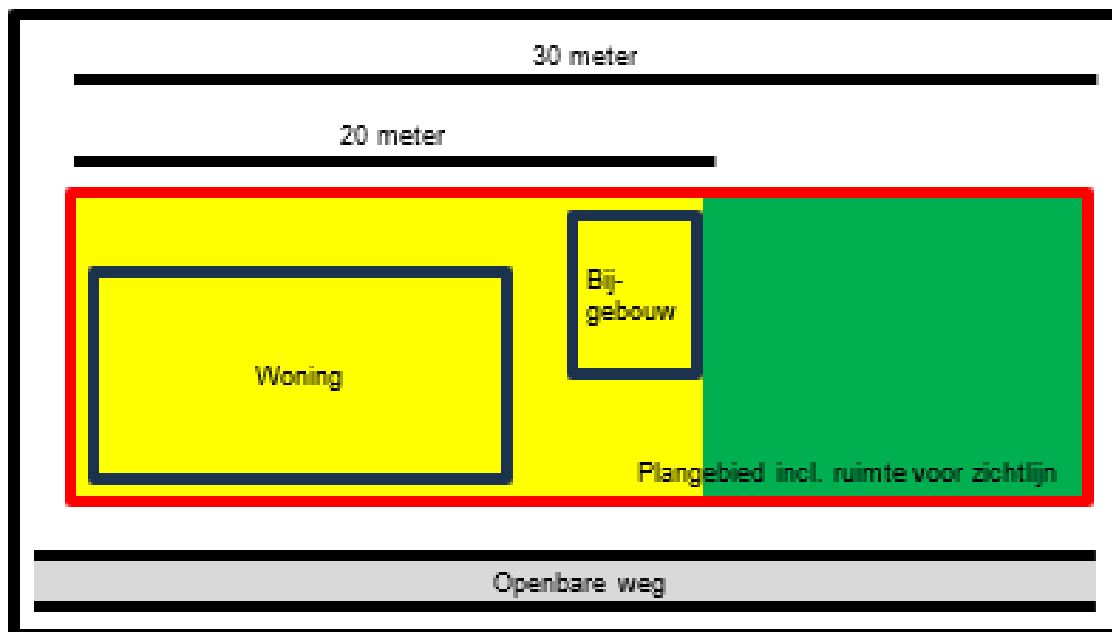
Er kunnen niet overal in het landelijk gebied woningen worden gebouwd en toegevoegd. Of een locatie geschikt is voor het realiseren van een woning(en), hangt af van een aantal omstandigheden. Daarbij is het uitgangspunt dat nieuwe woningen zo veel mogelijk worden toegevoegd binnen bestaande structuren in het landschap. Daarnaast moet bij iedere aanvraag worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als er bijvoorbeeld sprake is van milieutechnische belemmeringen, kan geen medewerking worden verleend aan woningbouwplannen.

Voorwaarden voor een geschikte locatie

- 1a. De woning(en) wordt gebouwd binnen een bestaande bebouwingsconcentratie.
- 1b. Als aanvulling op 1a: de woning(en) ligt op een passende locatie conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.
2. De ontwikkeling belemmert geen zichtlijnen in het landschap.
3. De breedte van het plangebied moet minimaal 1,5 keer zo breed zijn als de kant van de woonfunctie die aan de straatzijde grenst, zie figuur 1.

Toelichting

- Sluit aan bij bestaande bebouwingsconcentraties, zoals weergegeven in bijlage 1.
- Op basis van het provinciale beleid is ook ruimte voor het toevoegen van een woning(en) op plekken die liggen in een logische afronding van stedelijk gebied, bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie. De initiatiefnemer moet onderbouwen waarom de ontwikkeling op deze locatie passend is. Een bebouwingsconcentratie mag niet steeds verder worden uitgebreid, alleen logische aanvullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.
- Zichtlijnen zijn belangrijk om het open en landelijke karakter van het gebied te behouden.
- Het plangebied waarop gebouwd wordt moet ruim genoeg zijn voor een inpassing van de woonfunctie. Daarom geldt de regel dat het plangebied minimaal 1,5 keer zo breed moet zijn als de woonfunctie aan de straatzijde.



Figuur 1: Voorbeeld van een plangebied dat 1,5 keer zo breed is als de breedte van de totale woonfunctie aan de straatzijde.

1.1 Uitzonderingen

Voor collectieve woonvormen mag afgeweken worden van bovenstaande voorwaarde 1a en 1b, wanneer wordt voldaan aan onderstaande criteria:

Uitzondering

Collectieve woonvormen

Criteria

Alleen op bestaande bouwpercelen in het landelijk gebied.

Voor karakteristieke bebouwing mag afgeweken worden van bovenstaande voorwaarde 1a, 1b en 3, wanneer wordt voldaan aan onderstaande criteria:

Uitzondering	Criteria
Karakteristieke bebouwing	1. Inpandig splitsen van reeds aanwezige karakteristieke bebouwing in het landelijke gebied. 2. De minimale breedte van het plangebied moet passend zijn bij de karakteristieke bebouwing.

2. Permanente woningtypen met uitgangspunten voor fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit

Binnen het landelijk gebied van de gemeente Bergeijk onderscheiden we verschillende permanente woningtypen, elk met hun eigen voorwaarden en bijbehorende fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Daarbij sluiten we aan op de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant. We hanteren voor een bouwmassa ten behoeve van wonen een maximale omvang van 1000 m³ omdat dit aansluit bij het karakter van het landelijk gebied. Afhankelijk van de locatie en de fysieke tegenprestatie in de omgevingskwaliteit is het mogelijk om meerdere bouwmassa's te realiseren, waarbij de ontwikkeling niet mag leiden tot een stedelijke ontwikkeling.

Permanente woningtypen (met 1 bouwmassa van max. 1000 m³)

A	1 vrijstaande woning
B	Meerdere woningen in 1 bouwmassa
B1	2 woningen in 1 bouwmassa
B2	3 tot maximaal 8 woningen in 1 bouwmassa
E	Realisatie van 1 of meerdere wooneenheden in bestaande karakteristieke bebouwing

- **Woningtype A**

De afgelopen jaren zijn met name traditionele vrijstaande woningen van 1.000 m³ gerealiseerd, maar dit woningtype sluit onvoldoende aan bij de actuele behoefte in Bergeijk. Daarom ziet de gemeente ontwikkelingen in woningtype A enkel nog als kansrijk wanneer deze worden gecombineerd met de oplossing van een knelpuntlocatie, zoals de sanering van een (agrarisch) bedrijf. De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit moet in dit geval tenminste bijdragen aan de herontwikkeling van zo'n locatie, waarbij ook landschappelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. Deze gekoppelde aanpak moet juridisch worden vastgelegd in een ruimtelijke procedure.

- **Woningtype B**

Om beter aan te sluiten bij de huidige woningbehoefte in de gemeente, wordt gestuurd op de realisatie van kleinere wooneenheden binnen een bouwmassa van maximaal 1.000 m³. De voorwaarden verschillen per woningtype en zijn afgestemd op het aantal wooneenheden binnen de bouwmassa. Om de realisatie van meerdere kleinere woningen te stimuleren biedt de gemeente de mogelijkheid om een deel van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit via een (gedeeltelijke) storting in een gemeentelijk fonds in te vullen.

- **Woningtype B1:** Maximaal twee wooneenheden binnen één bouwmassa.

- **Woningtype B2:** Drie tot maximaal acht wooneenheden binnen één bouwmassa.

- **Woningbouwtype E**

Omdat we het belangrijk vinden om karakteristieke bebouwing in het landelijk gebied te behouden, geldt dat splitsing van dergelijke bebouwing ook buiten bestaande bebouwingsconcentraties in meerdere woonfuncties mogelijk is. Door deze panden op te splitsen in meerdere wooneenheden binnen de bestaande bouwmassa, wordt hergebruik mogelijk gemaakt en erfgoed behouden.

- **Uitsluitingen**

De Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant bieden ook mogelijkheden voor de realisatie van standplaatsen voor woonwagens (woningtype C) en tiny houses (woningtype D).

- **Woningtype C**

Ontwikkelingen van woonwagens moeten plaatsvinden in het stedelijk gebied. Om die reden wordt geen medewerking verleend aan nieuwe standplaatsen in het landelijk gebied.

- **Woningtype D**

Een alleenstaand tiny house (wooneenheden tot 150 m³) wordt niet als gebiedseigen bebouwing gezien en wordt uitgesloten in deze beleidsregel. Het realiseren van meerdere tiny houses bij elkaar wordt enkel als kansrijk beschouwd wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden van de Maatwerkregel collectieve woonvormen.

2.1 Voorwaarden

Onderstaande voorwaarden zijn voor alle woningtypen (A, B en E) verplicht.

Voorwaarden voor alle woningtypen (A, B en E)

- De bouwmassa van 1000 m³ waar medewerking aan wordt verleend is het absolute maximum. Mogelijkheden om (vergunningsvrij) uit te breiden worden beperkt en waar mogelijk uitgesloten. Bij karakteristieke bebouwing is de bestaande bouwmassa het maximum.
- Voor het realiseren van een woning in het landelijk gebied is het leveren van een fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit binnen gemeente Bergeijk verplicht.
- De waardering van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit wordt gebaseerd op de provinciale rekenmodule (zie bijlage 4), zoals beschreven in paragraaf 7.1 van de *Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant*, in combinatie met de normbedragen uit de Stimuleringsregeling Landschap (STILA).
- Indien een initiatiefnemer beschikt over een bouwtitel (bijvoorbeeld verkregen via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte), mag deze onder voorwaarden (gedeeltelijk) ingezet worden als invulling van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Hierbij wordt aangesloten bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.
- Naast de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit is het verplicht om het plangebied op een zorgvuldige wijze landschapelijk in te passen. Woningbouwinitiatieven in het landelijk gebied vallen onder categorie 2 van de *Afstemmingsnotitie Landchapsinvesteringsregeling De Kempen* (24 augustus 2012), of een vergelijkbare categorie in een geactualiseerd beleid.

Per woningtype zijn onderstaande aanvullende voorwaarden verplicht.

Type	Aanvullende voorwaarden per woningtype
A	• Er moet altijd een bijdrage geleverd te worden aan de herontwikkeling van een (toekomstig vrijkomende) (agrarische) bedrijfslocatie in het landelijk gebied. • Sloop: In totaal moet ten minste 120% van de toegenomen bebouwing (gerekend in m²) worden gesloopt, omdat er sprake moet zijn van een afname van bebouwing. De sloop moet plaatsvinden in de gemeente Bergeijk. Er geldt een minimale afname van bebouwing van 250 m² voor een bouwmassa tot 1.000 m³. • Bijgebouwen: maximaal 200 m² per woning.
B1	• Sloop: In totaal moet ten minste 120% van de toegenomen bebouwing (gerekend in m²) worden gesloopt, omdat er sprake moet zijn van een afname van bebouwing. De sloop moet plaatsvinden in de gemeente Bergeijk. Er geldt een minimale afname van bebouwing van 250 m² voor een bouwmassa tot 1.000 m³. • Bijgebouwen: maximaal 300 m² per 1.000 m³ bouwmassa.
B2	• Er mag geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. • Sloop: geen minimale verplichting. • Bijgebouw: maximaal 300 m² per 1.000 m³ bouwmassa, waarbij geldt dat zoveel mogelijk in één bouwmassa gerealiseerd wordt.
E	• Karakteristieke bebouwing moet aangetoond worden met een cultuur- en bouwhistorisch waardestellend onderzoek door een onafhankelijk en deskundig bureau, zoals Monumentenhuis Brabant, en akkoord worden bevonden door ODZOB. • Het (landschappelijk) inrichtingsplan én het waardestellend onderzoek worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Bergeijk, voor een integrale beoordeling. • De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit kan zich ook richten op het herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, passend bij de oorspronkelijke uitstraling van het gebouw. • Karakteristieke cultuurhistorische waarden en kenmerken (van de bebouwing) worden behouden en het behoud wordt juridisch geborgd. • Sloop: geen minimale verplichting. • Bijgebouwen: maximaal 300 m² per 1.000 m³ bouwmassa. Bij de situering wordt rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing.

2.2 Fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit

Om een permanente woning(en) toe te kunnen voegen aan het landelijk gebied moet er altijd een fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit geleverd worden. De verantwoordelijkheid voor de realisatie van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit ligt bij de initiatiefnemer zelf. De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit dient binnen gemeente Bergeijk gerealiseerd te worden.

Type	Fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit (€)	Verantwoordelijkheid initiatiefnemer (%)	Optie tot gemeentelijk fonds
A	€ 125.000,- per wooneenheid	100%	Nee

B1	€ 125.000,- per 1.000 m ³ bouwmassa	Minimaal 75% en maximaal 100%	Ja
B2	€ 125.000,- per 1000 m ³ bouwmassa	Minimaal 50% en maximaal 100%	Ja
E	Tenminste € 62.500,- , bij meerdere wooneenheden geldt de bijdrage per 1.000 m ³ bouwmassa	Maximaal	Ja

2.3 Gemeentelijk fonds [1]

Voor woningtype B1 en B2 kan een initiatiefnemer een gedeelte van de benodigde tegenprestatie voldoen door een bijdrage te storten in het gemeentelijk fonds. Ook voor woningtype E kan gebruik worden gemaakt van het gemeentelijk fonds, mits is aangetoond dat de initiatiefnemer zelf eerst zelf maximaal heeft ingezet op de fysieke tegenprestatie. Zowel de fysieke tegenprestatie van de initiatiefnemer als die van het gemeentelijke fonds dragen bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Type	Maximale storting gemeentelijk fonds	
	%	€
B1	25 %	€ 31.250,-
B2	50%	€ 62.500,-
E	Mogelijk, mits is aangetoond dat initiatiefnemer zelf maximaal heeft ingezet op tegenprestatie fysieke omgevingskwaliteit.	

[1] Het gemeentelijk fonds wordt parallel aan het op te stellen landschapsplan ontwikkeld. Totdat het gemeentelijk fonds is uitgewerkt met gemeentelijke projecten kan de gemeente per casus een afweging maken of de storting in het fonds geïnvesteerd wordt in projecten van het Groen Ontwikkefonds Brabant (GOB). Een initiatiefnemer kan hier via de gemeente een beroep op doen. De gemeente beslist uiteindelijk in afstemming met het GOB of dit mogelijk is. Te allen tijde blijft de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de verplichte fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit.

2.4 Maatwerk

Om ruimte te bieden aan vernieuwende woningtypen in en aan de transitie van het landelijk gebied, is in sommige gevallen maatwerk noodzakelijk. Denk hierbij aan initiatieven zoals het herontwikkelen van (agrarische) bedrijfslocaties, landgoederen en collectieve woonvormen. Deze plannen passen vaak niet binnen de standaardkaders, maar kunnen wel bijdragen aan gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, leefomgeving en de transitie van het landelijk gebied. Daarom is het mogelijk om, onder voorwaarden, gemotiveerd af te wijken van de algemene uitgangspunten.

- **Maatwerk (agrarische) bedrijfslocatie**
Bij de sanering van een (agrarische) bedrijfslocatie gelden aanvullende of afwijkende voorwaarden :
 - Voor het realiseren van woningtype A of B1 op een gesaneerde (agrarische) locatie geldt geen minimale sloopverplichting, met uitzondering van de vereisten vanuit de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.
 - Uitgangspunt is het opheffen van het (agrarisch) bouwvlak, gecombineerd met het slopen van overtollige bebouwing. Dit kan worden aangevuld met andere vormen van fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit.
 - De benodigde tegenprestatie moet binnen de gemeente Bergeijk gerealiseerd worden.
- **Maatwerk landgoederen**
Voor plannen die betrekking hebben op de ontwikkeling of uitbreiding van landgoederen geldt dat er maatwerk per situatie wordt toegepast. Per casus wordt beoordeeld in hoeverre het initiatief bijdraagt aan de fysieke en landschappelijke kwaliteit van de omgeving, en onder welke voorwaarden medewerking mogelijk is.
- **Maatwerk collectieve woonvormen**
Het realiseren van collectieve woonvormen is op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant niet standaard toegestaan. Dergelijke woonvormen kunnen enkel worden overwogen op bestaande bouwpercelen in het landelijk gebied, mits er sprake is van een gebiedsgerichte meerwaardebenadering. Wanneer aan deze voorwaarde is voldaan, gelden aanvullende voorwaarden volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant. Als maatschappelijke voorwaarde geldt bijvoorbeeld dat er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijk kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen.

3. Tijdelijke woningtypen

Naast het toevoegen van permanente woningen in het landelijk gebied zijn er ook kansen voor tijdelijke woningtypen. Hieronder worden de verschillende opties toegelicht inclusief voorwaarden.

Tijdelijke woningtypen	Max. termijn	Vergunning nodig
------------------------	--------------	------------------

Mantelzorgwoning	Is afhankelijk van de duur van de mantelzorg	Nee, vergunningsvrij (mits het past binnen de landelijke voorwaarden)
Bijwoning met zelfstandige voorzieningen	15 jaar	Ja, met BOPA
Meergeneratie wonen	Persoonsgebonden termijn	Ja, met BOPA/OPA
Tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning	3 jaar	Ja, met BOPA

Omdat het landelijk gebied in principe niet bedoeld is om in de structurele woonbehoefte te voorzien, worden voor tijdelijke woningtypen alleen buitenplanse mogelijkheden geboden. Een uitzondering hierop is meergeneratie wonen op basis van een zorgbehoefte. Dit woningtype wordt binnen het omgevingsplan mogelijk gemaakt en kan daardoor via een omgevingsplanactiviteit (OPA) worden aangevraagd.

Tijdelijke woningtypen in het landelijk gebied worden niet gezien als zelfstandige woningen. Het gaat altijd om een ondergeschikte woonvoorziening bij een bestaande of in aanbouw zijnde hoofdwoning. Een tijdelijk woningtype is daarmee functioneel én juridisch afhankelijk van de hoofdwoning en kan dus niet los verkocht worden.

Daarnaast geldt dat het tijdelijke woningtype zich op hetzelfde erf moet bevinden als de hoofdwoning. Het tijdelijke woningtype heeft geen eigen erf of inrit en heeft geen eigen nutvoorzieningen. Het tijdelijke woningtype maakt dus gebruik van de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning.

Een tijdelijk woningtype telt niet mee in de gemeentelijke woonvoorraad als zelfstandige woning. Wel kan het zijn dat de voorziening wordt opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en mogelijk een tijdelijk huisnummer krijgt. De bewoners moeten zich, bij de gemeente, op dat adres inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Uiteraard moet het tijdelijke woningtype voldoen aan de geldende wettelijke eisen voor bewoning.

De hoofdwoning en het tijdelijke woningtype (inclusief buitenruimte) worden ruimtelijk beschouwd als één geheel. Juridisch is er echter sprake van twee huishoudens, omdat er geen sprake is van gedeelde wezenlijke voorzieningen zoals keuken of sanitair. Wanneer dergelijke voorzieningen wél worden gedeeld, is mogelijk géén sprake van een extra huishouden en kan een vergunningsaanvraag achterwege blijven. Kamerverhuur is in het landelijk gebied niet toegestaan, omdat dit woningtype doorgaans geen stabiele huishoudens betreft en er geen sprake is van onderlinge verbondenheid tussen bewoners. Een uitzondering hierop vormt de huisvesting van arbeidsmigranten, waarvoor separaat gemeentelijk beleid van toepassing is.

3.1 Mantelzorgwoning

In het kader van mantelzorg is het onder voorwaarden mogelijk om vergunningvrij een extra woonruimte te realiseren. De regels en voorwaarden voor een vergunningvrije mantelzorgwoning zijn digitaal te vinden op de website van het Informatiepunt Leefomgeving of de website van de gemeente Bergeijk. De belangrijkste voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een noodzakelijke zorgsituatie, wat aangevoeld moet worden met een verklaring van een arts of andere zorginstantie. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan, is een vergunningvrije mantelzorgwoning niet mogelijk. Er kan dan nog wel gekeken worden naar de overige typen van tijdelijke bewoning, die vergunningplichtig zijn.

Een vergunningvrije mantelzorgwoning kan op de volgende manieren gerealiseerd worden:

Typen van een vergunningvrije mantelzorgwoning

- | | |
|---|--|
| A | Een tijdelijke unit. |
| B | Een bestaand bijgebouw of deel van een woning. |
| C | Een nieuw bijgebouw of aanbouw van een woning. |

3.2 Bijwonen met zelfstandige voorzieningen en Meergeneratie wonen

Voor het tijdelijke woningtypen 'Bijwonen met zelfstandige voorzieningen en Meergeneratie wonen' zijn de volgende voorwaarden verplicht.

Voorwaarden: Bijwonen met zelfstandige voorzieningen en Meergeneratie wonen

- Maximaal 100 m² van de toegestane bouw- en afwijkmogelijkheden mag worden benut, via:
 - Een tijdelijk unit.
 - Een gedeelte van een bestaande (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw.
 - Een nieuw aanbouw aan een (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw.
- De tijdelijke woning wordt bewoond door maximaal 2 personen.
- Een EFTAL wordt getoond
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, waaronder agrarische bedrijven.
- Het initiatief voldoet aan het geldende Parkeer- en Elektrisch Ladenbeleid. De parkeerbehoefte voor de tijdelijke woning is aanvullend op die van de hoofdwoning (en eventueel bedrijf).

- De initiatiefnemer overlegt een ondertekende verklaring (zie bijlage 5), te vinden op de website van de gemeente Bergeijk (www.bergeijk.nl/wonen-in-het-landelijk-gebied), waarin onder andere wordt ingegaan op beëindiging na afloop van de termijn.
- De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en woont zelf op het perceel (hoofdwoning of tijdelijke woningtype).
- Binnen één maand na beëindiging of wijziging van de situatie wordt dit gemeld bij de gemeente.
- Binnen één maand nadat het tijdelijke woningtype niet meer bewoond wordt, dient deze ontmanteld te zijn.
- Plan-juridisch blijft sprake van één woning. Kadastrale splitsing is niet toegestaan.
- Aan het tijdelijke woningtypen kunnen geen rechten worden ontleend voor:
 - Het omzetten naar twee zelfstandige (bedrijfs-)woningen
 - Het juridisch splitsen van woningen.

Voor woningtype 'meergeneratie woningen' gelden aanvullende randvoorwaarden.

Aanvullende randvoorwaarden

- Er is uitsluitend sprake van een familierelatie in de 1^o of 2^o lijn.
- Een van de bewoners een leeftijd heeft van 60 jaar of ouder.

3.3 Tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning

Voor het tijdelijke woningtype 'tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning' zijn de volgende voorwaarden verplicht.

Voorwaarden: Tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning

- Maximaal 100 m² mag worden benut, via:
 - Een tijdelijke unit.
 - Een gedeelte van een bestaande (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw
 - Een nieuwe aanbouw aan een (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw
- Tijdelijk is het mogelijk dat de oppervlakte aan bijgebouwen overschreden mag worden, mits dit binnen één maand wordt hersteld nadat de (ver)bouwwerkzaamheden zijn afgerond.
- Een ETFAL wordt aangetoond.
- De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en woont zelf op het perceel (hoofdwoning of tijdelijke woonfunctie).
- Binnen één maand na beëindiging of wijziging van de situatie wordt dit gemeld bij de gemeente
- Binnen één maand nadat het tijdelijke woningtype niet meer bewoond wordt, dient deze ontmanteld te zijn.

4. Slotbepalingen

4.1 Uitvoering

1. College beslist in die gevallen waarin de beleidsregel niet voorziet of om nadere uitleg vraagt.

4.2 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel van het college m.b.t. wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk.

Bergeijk, 4 november 2025

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds

Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Burgemeester (wnd.)

Bijlage 1. Bebouwingsconcentraties Bergeijk

1.1 Aanleiding

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

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

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

1.2 Ligging bebouwingsconcentraties

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

Overzichtsblad bebouwingsconcentraties Bergeijk



1.3 Broekhoven (1)





LEGENDA VISIE

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

3

Analyse

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

De ondergrond, de ontginningsgeschiedenis en het huidige gebruik resulteren in een specifieke verschijningsvorm van het landschap. Deze verschijningsvorm is ontstaan door de mogelijkheden om het land in cultuur te brengen. Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (besloten) oude zandontginningen en welvingen. Deze oude zandontginningen komen voor op plaatsen die in het verre verleden al geschikt waren om te bebouwen en akkerbouw op uit te oefenen. Kenmerken van de oude ontginningen zijn een grillige structuur en gronden die al sinds lange tijd in landbouwkundig gebruik zijn. Welvingen in het landschap zijn ophogingen van zand dat is meegenomen door de wind.

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

aanwezig zijn. Het akkercomplex Walik heeft een redelijk hoge waardering. Dit akkercomplex bestaat uit een esdek, met als belangrijkste kenmerken een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het complex dateert uit de late Middeleeuwen (1250-1500).

In bebouwingsconcentraties kunnen zichtlijnen voorkomen. Dit zijn lijnen die een onbelemmerd gezichtsveld geven naar het achterliggend terrein en/of object. Vaak zijn zichtlijnen te vinden tussen woningen of bedrijfsbebouwing door of langs wegen waar geen bebouwing aanwezig is. In Broekhoven is het uitzicht beperkt, aangezien de omliggende bossen aan drie zijden als afscherming fungeren. Er zijn een aantal zichtlijnen naar het open agrarische land aan de noordzijde. In de overige richtingen is een beperkt aantal korte zichtlijnen aanwezig. De lengte wordt beperkt door de bosranden. Er is een tweetal locaties binnen de concentratie waar sprake is van een open terrein omringd door bebouwing en/of afschermende groenelementen. Deze open gebieden creëren in ruimtelijk opzicht een openheid, welke als een meerwaarde voor het gebied wordt ervaren.

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

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

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

Visie

Broekhoven heeft cultuurhistorische waarde, in de vorm van het cultuurhistorisch buurtschap, de monumentale boom (Kapelstraat 5a) en het akkercomplex. Deze kenmerken geven de concentratie haar uitstraling. Oude gebouwen die specifiek zijn voor het gebied (bijvoorbeeld langgevelboerderijen) kunnen in waarde hersteld worden. Indien er nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt, moet als eis gesteld worden dat deze qua verschijningsvorm moet aan sluiten op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden. Een dergelijk beleid zal resulteren in een samenhangend beeld en beleving. Daarnaast ontstaat er eenheid in het straatbeeld. Deze eenheid kan zorgen voor een positievere woonbeleving. De aanwezige groenelementen zijn bepalend voor de beleving en waardering van de bebouwingsconcentratie. De vele laanbeplanting, erfbeplanting en de in de omgeving liggende bossen geven een gevoel van ruimtelijke begrenzing. Door het in stand houden en het versterken van de aanwezige elementen en structuren wordt de kwaliteit van het gebied versterkt.

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

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

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

1.4 Heiereind (2)





LEGENDA VISIE

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

6

Analyse

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

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

Binnen de concentratie, tussen en achter de bebouwing aan de beide wegen, zijn enkele open ruimtes aanwezig. Deze geven het gebied een open karakter. Er zijn in de loop der jaren wel enkele groenelementen aangelegd of ontstaan, maar dit is slechts in beperkte mate gebeurd. Het huidige bebouwings-

beeld wordt overwegend bepaald door langgevelboerderijen (1850-1950). Een ander karakteristiek element is de klinkerbestrating. Beide buurtschappen hebben een relatie met het tussenliggende beekdal van het Rijtje. Het buurtschap Heiereind heeft aan de zuidzijde een zichtrelatie met het akker-complex Daalakkers.

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

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

Visie

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

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

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

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

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.5 Boshoven (3)





LEGENDA VISIE

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

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

9

Analyse

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

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

Het zicht vanuit de concentratie is vrij beperkt. Er bevinden zich vele kleine bosschages in de omgeving, waardoor er geen verre zichtlijnen zijn. Er is een aantal korte zichtlijnen, dat tussen bosschages doorloopt. Verder is er een open gebied aan de zuidzijde van de straat, waar er een opening tussen de bebouwing is ontstaan. Vanuit deze opening loopt er een zichtlijn in zuidelijke richting door tot aan de provinciale weg. Deze zichtlijn is een belangrijk kenmerk van de concentratie. Naast de aanwezige bosschages zijn er verspreid enkele groenelementen te vinden, in de vorm van laanbeplanting en enkele erfafscheidingen. Boshoven heeft een eenduidige opbouw, aangezien de bebouwing gelegen is aan één straat, die ook nog eens vrij recht loopt. In het westen van de concentratie is een afsplitsing van een zandpad aanwezig. Tussen de Boshovensestraat en dit zandpad ligt een driehoekig perceel met daarop een paar bomen. Het perceel voelt als een soort entree naar de concentratie toe. Hier begint ook de eerste bebouwing na een bosgebied.

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

Visie

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

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

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

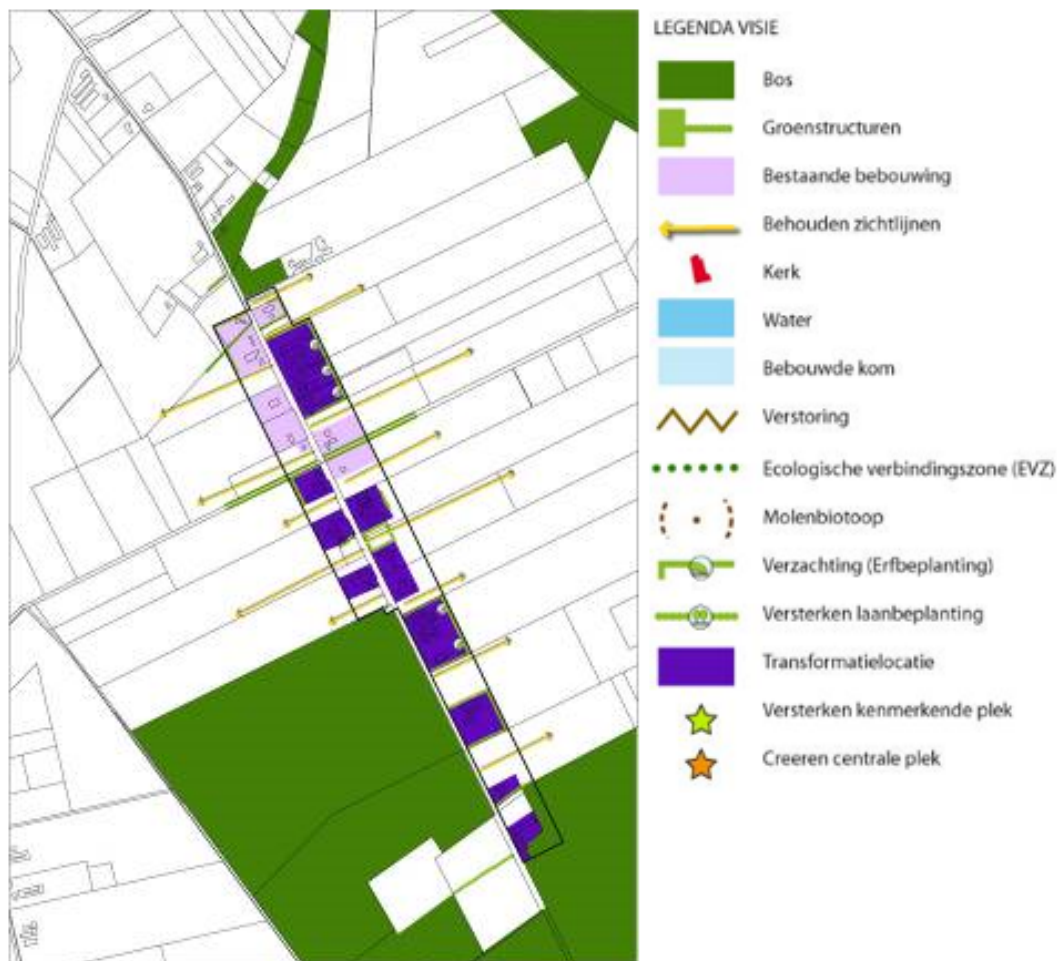
Er kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan Boshoven door het driehoekig perceel in het westen van het gebied te versterken. Dit kan door de mogelijkheden voor het gebruik, bijvoorbeeld door het plaatsen van picknickbanken en informatieborden over de aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen.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

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.6 Burgemeester Aartslaan (4)





Analyse

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

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

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

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

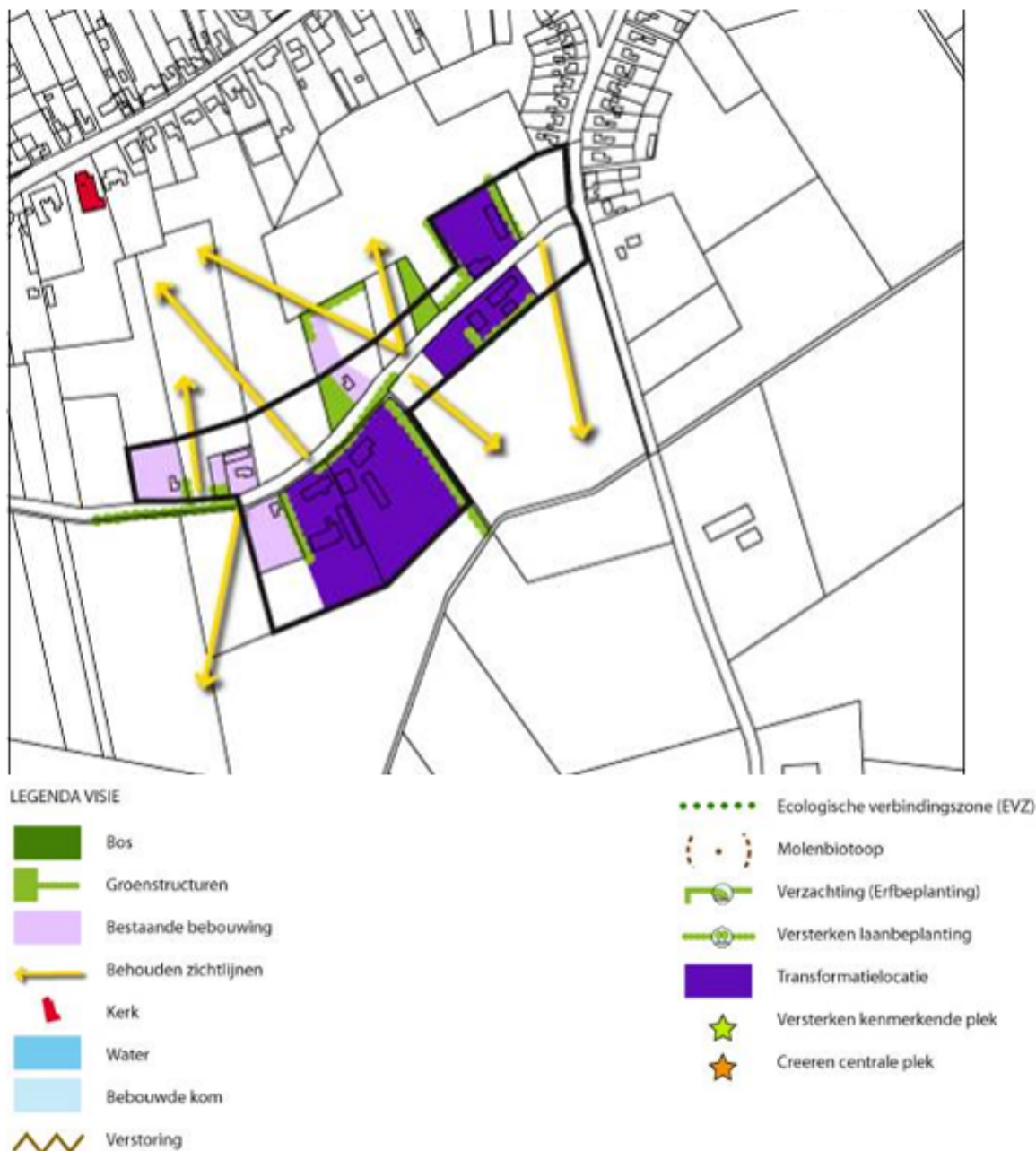
Visie

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

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

1.7 Achterste Loo (5)





14

Analyse

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

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

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

Het gebied is te karakteriseren als open gebied, aangezien er geen bossen of andere zichtbeperkende objecten in de directe omgeving aanwezig zijn. Er zijn wel groenelementen binnen de concentratie

aanwezig, in de vorm van de laanbeplanting en erfafscheiding. Door het open karakter is er sprake van verre zichtlijnen in zuidelijke richting. Het zicht wordt slechts beperkt door de bebouwing die op ruime afstand aanwezig is. Tussen Achterste Loo en de bebouwing van 't Loo is een kleine open agrarische ruimte aanwezig. 'Door' deze ruimte zijn zichtlijnen met uitzicht op de kerk van 't Loo aanwezig. De bebouwingsconcentratie heeft een heldere opbouw, aangezien deze maar uit één straat bestaat. Er is weinig bebouwing aanwezig, aan beide zijden van de straat. Aan de zuidzijde van de straat ligt een veehouderijbedrijf. Verder zijn er enkele burgerwoningen aanwezig.

Visie

De bebouwingsconcentratie sluit nauw aan bij 't Loo en heeft een dorpskarakter. Nieuwe bebouwing dient dit dorpskarakter over te nemen, om op deze manier een cohesie met de omgeving te bewerkstelligen. Vanwege dit dorpskarakter zijn grootschalige (agrarische) bedrijfsfuncties hier minder geschikt. De omgeving van de concentratie is open, met verre zichtlijnen. Deze openheid geeft de scheiding tussen kern en buitengebied weer. Het verdichten van de concentratie is niet gewenst, indien men het landelijke karakter wil behouden.

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

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.8 De Rund





LEGENDA VISIE

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

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

16

Analyse

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

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

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

De concentratie kenmerkt zich door de aanwezige laanbeplanting. Ook worden de percelen afgeschermd door erfbeplanting. Afgezien van deze laan- en erfbeplanting zijn er nauwelijks bosschages aanwezig,

waardoor het gebied een zeer open karakter heeft. Er zijn verreikende zichtlijnen in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Deze zichtlijnen en de bijbehorende openheid zijn kenmerkende aspecten van de bebouwingsconcentratie. De bebouwing is voornamelijk geclusterd in de bochten van de straten. In noordelijke richting is sprake van een verstoring van het uitzicht, in de vorm van verderop gelegen bebouwing.

Visie

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

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

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.9 Weebosserweg (7)





Analyse

Solitair gelegen bebouwingscluster De Weebosserweg ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, ten zuidwesten van de kern Bergeijk. De Weebosserweg is een verbindingsweg tussen Weebosch en Bergeijk. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing gelegen aan de hoofdweg Weebosserweg en een aantal kleinere wegen (Puttendijk, Muggenhool, Oude Postelseweg en Zandhoef. Het gebied is gemengd in gebruik, zo komen er (agrarische) bedrijfsactiviteiten voor en zijn er tevens woonfuncties. Direct ten noorden en noordoosten liggen bossen en ten noordwesten ligt een bosgebied. Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en vlakte(dek)zand. In het gebied is sprake van een lage, middelhoge en hoge indicatieve archeologische waarde. Er zijn verder geen cultuurhistorische waardevolle vlakken, lijnen gebouwen of andere objecten aanwezig in het gebied.

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

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

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

Visie

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

Daarnaast kan ook het creëren van een centrale plek tot een sterkere structuur leiden. Een goede locatie voor een centrale plek is de kruising van de Muggenhool/Oud Postelseweg en de Weebosserweg).

Deze plek kan als ontmoetingsplek dienen. De functie als ontmoetingsplek kan worden ondersteund door het aanbieden van mogelijkheden voor recreatie (bijvoorbeeld sport- en spelfaciliteiten). Dergelijke voorzieningen kunnen bijdragen aan de belevingswaarde van de concentratie als geheel.

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

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

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.10 Rijt (8)





LEGENDA VISIE

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

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

Analyse

Het bebouwingslint Rijt ligt in het zuiden van de gemeente Bergeijk, ten noorden van de kern Luyksgestel. Het lint sluit aan op de contouren van de bebouwde kom van Luyksgestel en sluit aan het bebouwd gebied zoals dat door de provincie is bepaald. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing aan weerszijden van de Neerrijt. De gronden in het gebied zijn gedeeltelijk in gebruik voor veeteelt. Ten westen is een bosgebied gelegen. In het zuiden grenst de concentratie aan de Zoeferloop. Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge en oude zandontginningen, een dalvormige laagte, een beek of rivierdalbodem en welvingen. In het gebied is sprake van een hoge indicatieve archeologische waarde. Er bevindt zich een molenbiotoop over het gebied van de molen aan de Rijt 54 (direct ten zuidwesten van de concentratie). Deze molen betreft een industrie- en poldermolen uit 1839. In het westen van het gebied is sprake van een historisch geografisch vlak. Het gaat hier om de akkercomplex Kapelakkers met een redelijk hoge waardering. Dit akkercomplex bevat een esdek, met als belangrijkste kenmerken een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout en dateert uit 1250-1500.

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

In de bebouwingsconcentratie komt nauwelijks laanbeplanting voor. Een aantal percelen heeft erfafscheidingen. Door de afwezigheid van (opgaande) beplanting heeft de concentratie een open karakter. De aanwezige zichtlijnen zijn vooral noordelijk gericht. Deze zichtlijnen in noordelijke richting zijn verrekend: richting de Rund en de Weebosserweg. Naar het zuiden zijn er ook zichtlijnen maar de lengte er van wordt beperkt door de bebouwing van Luyksgestel. De zichtlijnen naar het noorden geven de concentratie een open karakter. Deze zichtlijnen verbinden Rijt als het ware met de bebouwingsconcentraties de Rund en Weebosserweg.

De meeste bebouwing bevindt zich aan de noordzijde van de Neerrijt en bestaat hoofdzakelijk uit (agrarische) bedrijven. De bebouwing is op regelmatige afstand ten opzichte van elkaar gesitueerd.

Opmerkelijk is dat de meeste bebouwing in het westen van de concentratie gesitueerd is. Veel agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd en steeds minder karakteristiek voor de concentratie.

Visie

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

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

Door de afwezigheid van laan- en erfbeplanting en bosschages heeft de concentratie een 'harde' uitstraling. Een kwaliteitsimpuls kan gerealiseerd worden door het op de juiste plaatsen toevoegen van landschappelijke elementen. Dit kunnen bijvoorbeeld bomenrijen, heggen of een boomgaard (met picknickplaatsen) zijn. Door het toevoegen van deze elementen zal ook de bedrijfsmatige uitstraling van de concentratie verzacht worden, zonder dat dit kenmerk verdwijnt.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

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

1.11 Sengelsbroek (9)





Analyse

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

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

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

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

Visie

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

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden:

- op de plaats van huidige bedrijven, waar nog geen transformatie heeft plaatsgevonden;

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

1.12 Lommelsedijk (10)



LEGENDA VISIE

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



Analyse

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

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

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

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

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

Uitzondering hierop is het assemblagebedrijf in het noorden van de concentratie.

Visie

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

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

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

Artikel 1.13 Hooge Berkt (11)





Analyse

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

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

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

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

Het uitzicht vanuit de concentratie wordt sterk beperkt door de afschermdende bossen in het noorden en bebouwing van de kern. Er zijn zichtlijnen, maar deze zijn richting noorden kort en richting oosten geven deze zicht op de Diepveldenweg.. Deze zichtlijnen illustreren de geslotenheid van Hoge Berkt. De concentratie heeft een eenduidige opbouw. De straten lopen als het ware in een cirkelvorm. De bebouwing bevindt zich direct aan de straten en is sterk geclusterd. De verschillende in de concentratie

aanwezige agrarische bedrijven en woningen komen in afwisseling met elkaar en andere functies voor. Hierdoor ontstaat een gevarieerd ruimtelijk beeld.

Visie

De afgelopen jaren zijn er in deze bebouwingsconcentratie veel ruimte voor ruimte woningen toegevoegd. Door het op de juiste plaatsen herstellen en/of aanleggen van groenelementen worden er verbindingen met de omliggende bossen. Deze verbindingen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van laan- of erfbeplanting. Om de nog aanwezige openheid zoveel mogelijk te behouden, moet deze beplanting bestaan uit laagopgaande heggen of struiken. Het aanleggen van deze verbindingen is een impuls voor de natuurlijke en gebruikswaarden van het gebied.

Er is een aantal locaties dat gezien kan worden als een verstoring van het totale beeld van de concentratie. Deze locaties zijn geschikt voor transformatie naar meer gelijkvormige functies, met een uitstraling die past binnen het totale beeld. Door deze transformaties zal de kwaliteit van Hooge Berkt toenemen. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op een enkel open agrarisch perceel, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsregel van toepassing.

Bijlage 2. Voorbeeldcasussen met gebruik van gemeentelijk fonds

Let op:

- Onderstaande uitwerking van de verschillende casussen is gebaseerd op het mogelijk gebruiken van een gemeentelijk fonds. Ten tijde van vaststelling van deze beleidsregel is dit gemeentelijk fonds beperkt inzetbaar (enkel mogelijkheid GOB). Wanneer geen gebruik gemaakt kan worden van het gemeentelijk fonds moet de aanvrager zelf in de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit voorzien.
- De voorbeelden zijn gebaseerd op de Beleidsregel Omgevingsrecht van de provincie Noord-Brabant die op d.d. augustus 2025 geldt. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan onderstaande voorbeelden na actualisaties van relevant(e) beleid(-sregels).

Casus 1. Aankoop kavel en realisatie woningtype A

Uitgangspunten

Aanvrager heeft een kavel van 5.000 m² landbouwgrond zonder bebouwing op een passende locatie in het landelijk gebied van gemeente Bergeijk (zie de uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woningen in dit beleid). Deze aanvrager is voornemens om één vrijstaande woning van 1.000 m³ inclusief bijgebouw van 200 m² te realiseren op zijn perceel. De aanvrager heeft verder geen overige eigendommen in gemeente Bergeijk.

Haalbaarheid

Het ontwikkelen van een vrijstaande woning op een kavel van 5.000 m² landbouwgrond, zoals hierboven omschreven, is niet kansrijk.

Toelichting

De voorgenomen ontwikkeling valt onder een categorie A woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit (€125.000,-) zelf te voorzien binnen gemeente Bergeijk. Op een kavel van 5.000 m² waarvan max. 1.000 – 1.500 m² voor een woonfunctie kan worden is maximaal 4.000 m² inzetbaar voor het toevoegen van omgevingskwaliteit. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €125.000,- aan fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit worden voorzien. Dat is naar verwachting niet kansrijk.

Daarnaast dient er minimaal sprake te zijn van een afname van bebouwing zijnde $\geq 120\%$ van toename bebouwing slopen, waarbij 250m² sloop per woning het absolute minimum is. Dit betekent in dit geval dat er (uitgaande van het toevoegen van een woning van 200 m² oppervlak en 200 m² bijgebouw), minimaal 480 m² gesloopt dienen te worden. Er is geen sprake van een sloopmogelijkheid binnen gemeente Bergeijk waardoor niet wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Tenslotte dient er een (toekomstig vrijkomende) (agrarische) bedrijfslocatie in het landelijk gebied opgelost te worden. Er wordt geen koppeling gemaakt met een dergelijke bedrijfslocatie. Er wordt niet voldaan aan deze voorwaarde.

Casus 2. Realisatie van vijf wooneenheden in één bouwmassa

Uitgangspunten

Aanvrager heeft een kavel van 5.000 m² landbouwgrond zonder bebouwing op een passende locatie in het landelijk gebied van gemeente Bergeijk (zie de uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woningen in dit beleid). Deze aanvrager is voornemens om vijf wooneenheden in één bouwmassa van 1.000 m³ te realiseren op zijn perceel. Daarnaast wenst de aanvrager een per woning een bijgebouw van 50 m² te voorzien. De aanvrager heeft verder geen overige eigendommen in gemeente Bergeijk.

Haalbaarheid

Het ontwikkelen van vijf woningen in één bouwmassa op een kavel van 5.000 m², zoals hierboven omschreven, is mogelijk kansrijk.

Toelichting

De voorgenomen ontwikkeling valt onder een categorie B2 woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om minimaal €62.500,- zelf te investeren als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Dit is 50% van de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Het overige gedeelte mag, indien er voldoende mogelijkheden zijn en de gemeente hiermee instemt, worden gestort in een gemeentelijk fonds. Op een kavel van 5.000 m² waarvan max. 1.000 – 1.500 m² voor een woonfunctie kan worden is maximaal 4.000 m² inzetbaar voor het toevoegen van omgevingskwaliteit. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €62.500,- aan fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit worden voorzien. Dat is naar verwachting mogelijk kansrijk.

Er is sprake van maximaal 5 woningen dit voldoet aan de max. van 8 woningen binnen 1.000 m³. Er is op deze manier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voor B2 woningen geldt verder geen minimale sloopverplichting.

Tenslotte geldt per 1.000 m³ bouwmassa een maximum van 300 m² bijgebouw. De bijgebouwen worden zo veel mogelijk in één bouwmassa gerealiseerd. Aanvrager is voornemens om voor vijf woningen 50 m² bijgebouw te voorzien. In totaal betreft dit 250 m² bijgebouw. Mits dit in één bouwmassa wordt gerealiseerd is dit kansrijk.

Casus 3. VAB-locatie omvormen naar wonen t.b.v. een voormalige bedrijfswoning woning-type A

Uitgangspunten

Aanvrager stopt op zijn bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie ligt niet op een passende locatie maar de aanvrager heeft nog ca. 4.000 m² op een passende locatie in Bergeijk (zie de uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woningen in dit beleid). Er is 3.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning om te vormen naar burgerwonen. Daarnaast wenst de aanvrager één vrijstaande woning van 1.000 m³ te realiseren met een bijgebouw van 200 m².

Haalbaarheid

Het ontwikkelen van één categorie A woning bij sanering van een agrarisch bedrijf, zoals hierboven omschreven, is mogelijk kansrijk.

Toelichting

De voorgenomen ontwikkeling valt onder een categorie A woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit (€125.000,-) zelf te voorzien binnen gemeente Bergeijk. Op een kavel van 4.000 m² waarvan max. 1.000 – 1.500 m² voor een woonfunctie kan worden is maximaal 3.000 m² inzetbaar voor het toevoegen van omgevingskwaliteit. Daarnaast is op de voormalige bedrijfslocatie nog ruimte om stallen te slopen (3.000 m²) en omgevingskwaliteit toe te voegen. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €125.000,- aan fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit worden voorzien. Dat is naar verwachting mogelijk kansrijk.

Er geldt geen minimale sloopverplichting gezien er een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd. Wel dient alle overvloedige bebouwing gesloopt te worden.

Tenslotte dient er een (toekomstige vrijkomende) bedrijfslocatie (incl. bedrijfsbebouwing) in het landelijk gebied opgelost te worden. Gezien de eigen locatie wordt opgelost wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Casus 4. VAB-locatie omvormen naar wonen t.b.v. een voormalige bedrijfswoning woning-type B1

Uitgangspunten

Aanvrager stopt op zijn bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie ligt niet op een passende locatie maar hij heeft nog ca. 4.000 m² op een passende locatie in Bergeijk (zie de uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woningen in dit beleid). Er is 3.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning om te vormen naar burgerwonen. Daarnaast wenst hij twee woningen in één bouwmassa van 1.000 m³ te realiseren met in totaal 300 m² bijgebouw.

Haalbaarheid

Het ontwikkelen van één categorie B1 woning bij sanering van een agrarisch bedrijf, zoals hierboven omschreven, is kansrijk.

Toelichting

De voorgenomen ontwikkeling valt onder een categorie B1 woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om minimaal €93.750,- zelf te investeren als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Dit is 75% van de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Het overige gedeelte mag, indien er voldoende mogelijkheden zijn en de gemeente hiermee instemt, worden gestort in een gemeentelijk fonds. Op een kavel van 4.000 m² waarvan max. 1.000 – 1.500 m² voor een woonfunctie kan worden is maximaal 3.000 m² inzetbaar voor het toevoegen van omgevingskwaliteit. Daarnaast is op de voormalige bedrijfslocatie nog ruimte om stallen te slopen (3.000 m²) en omgevingskwaliteit toe te voegen. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €93.750,- aan fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit worden voorzien. Dat is naar verwachting kansrijk.

Er is sprake van maximaal 2 woningen dit voldoet aan de max. van 2 woningen binnen 1.000 m³. In totaliteit mag voor een dergelijke bouwmassa 300 m² aan bijgebouw gerealiseerd worden, hier wordt aan voldaan.

Er geldt geen minimale sloopverplichting gezien er een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd. Wel dient alle overvloedige bebouwing gesloopt te worden.

Bijlage 3 Brief Provincie Noord-Brabant - Terugverdienopgave Ruimte voor Ruimte belegd

Provincie Noord-Brabant



INGEKOMEN
GEMEENTE BERGEIJK

27 MAART 2025

No.
Afd.
Kopie aan.

Burgemeester en wethouder van Brabantse gemeenten

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NLB6INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Terugverdienopgave Ruimte voor Ruimte belegd

Geacht college,

Datum

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Contactpersoon

Telefoon

Email

Eind januari hebben wij u een [brief](#) toegezonden, waarin wij u informeerden dat het einde van de Ruimte voor Ruimte-regeling (oude stijl) in zicht kwam. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte had inmiddels bijna voldoende woningbouw kavels in ontwikkeling en bouwtitels toegewezen om de terugverdienopdracht in te vullen. Er waren nog een aantal losse titels beschikbaar voor verkoop aan particuliere initiatiefnemers. De verkoop van de laatste Ruimte voor Ruimte titels is daarna in een stroomversnelling gekomen, die niet op voorhand was te voorzien. In enkele weken tijd zijn er net zoveel titels verkocht als in het gehele jaar daarvoor.

Dit betekent dat alle Ruimte voor Ruimte titels belegd zijn en er geen titels meer verkregen kunnen worden bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Hoe nu verder

Zoals wij ook in de brief van januari hebben aangegeven, is het toevoegen van een woning in het landelijk gebied nog steeds mogelijk. Dit ondanks dat de Ruimte voor Ruimte-regeling komt te vervallen en er geen (maatwerk)titels meer beschikbaar zijn. Deze mogelijkheid kan nu uitsluitend worden gebaseerd op de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit (artikel 5.14 Omgevingsverordening) en de bijbehorende beleidsregels die staan in paragraaf 7.1 van de beleidsregel Omgevingsrecht. Vanwege het niet meer beschikbaar zijn van (maatwerk)titels worden deze beleidsregels op korte termijn geactualiseerd.

Hoe gaat dat in zijn werk?

In artikel 5.14 van de Omgevingsverordening en de daarop gebaseerde beleidsregel, is aangegeven welke fysieke tegenprestaties in de omgevingskwaliteit kunnen worden geleverd (bijv. sloop van gebouwen,



Provincie Noord-Brabant

verwijderen van voorzieningen, aanleg van natuur etc.) voor de bouw van een woning. Als een initiatiefnemer zelf niet of slechts gedeeltelijk kan voorzien in de noodzakelijke tegenprestatie in omgevingskwaliteit, dan is er een mogelijkheid om de (resterende) bijdrage te storten in een gemeentelijk fonds. Het toepassen van deze mogelijkheid kan dus een alternatief bieden nu er geen (maatwerk)titels meer beschikbaar zijn bij Ruimte voor Ruimte.

Datum

Ons kenmerk

Wij beseffen dat deze mogelijkheid afhankelijk is van de aanwezigheid van een gemeentefonds en het leggen van een koppeling met concrete projecten die voorzien in de goede tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Wij gaan hierover graag met uw gemeente in overleg. Ambtelijk is (en wordt) dit onderwerp ook geagendeerd in de reguliere overleggen die er vanuit planbegeleiding zijn met uw gemeente. Wij stellen het op prijs als u daarvan gebruik maakt, en op deze wijze zaken bespreekt die voor uw gemeente mogelijk nog onvoldoende helder zijn.

Nieuwe fase ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

In onze eerdere brief gaven wij aan dat Ruimte voor Ruimte doorgaat ook nu alle ruimte voor ruimte titels zijn belegd. Dit [besluit](#) is op 7 november jl. genomen. Ruimte voor Ruimte gaat door als maatschappelijk gebiedsontwikkelaar. Op die manier kan Ruimte voor Ruimte, zonder winstoogmerk, gemeenten helpen met woningbouwopgaven en andere maatschappelijke knelpunten zoals de transitie van het landelijk gebied, transformatie van vakantieparken of leegstand in stedelijk gebied. Inmiddels zijn er ook de eerste voorbeelden van overeenkomsten tussen Ruimte voor Ruimte en gemeenten om gebiedsgericht naar het grondgebied van de betreffende gemeenten te kijken, om zodoende kansen voor ontwikkeling van woningen en het oplossen van knelpunten in relatie met elkaar op te pakken. Al dan niet met een daarvoor opgericht fonds. Daarnaast kan Ruimte voor Ruimte gemeenten helpen met grond aankopen en het uitvoeren van grondexploitaties.

Sinds 1 januari jl. is [redacted] de nieuwe Algemeen Directeur van Ruimte voor Ruimte. Wilt u ook in gesprek komen met Ruimte voor Ruimte?

Provincie Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

Datum

Ons kenmerk

3/3

Bijlage 4 Rekenmodules provinciaal beleid (d.d. 8 augustus 2025)



Zelfrealisatie

Volledige beëindiging van agrarisch bedrijf art. 7.1.3, lid a, lid b

Fysieke maatregelen door sloop en afwaardering

Oppervlakte

Te slopen bedrijfsgebouwen *	0 m2
Te slopen bedrijfsgebouwen géén passende locatie ¹	0 m2
Te slopen glasopstand *	0 m2
Te slopen voorzieningen ²	0 m2

Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinspanning verplicht.

Welke inspanning wordt hiervoor ingezet? *

- ☐ 250 m2 bedrijfsgebouwen
☐ 750 m2 glasopstand
☐ 0 m2 er wordt geen bedrijfswoning omgezet

Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 45,- per m2)	0,00 euro
Inzet sloop bedrijfsgebouwen+ afwaardering géén passende locatie (€ 80,- per m ²)	0,00 euro
Inzet sloop glasopstand + afwaardering (€ 17,75 per m2)	0,00 euro
Inzet sloop voorzieningen + afwaardering (€ 8,50 per m2)	0,00 euro
Totaal sloop en afwaardering	0,00 euro

Waardering overige fysieke maatregelen art.7.1.5, lid 1

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorzieningen en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Hieronder staan de bekende vormen, waarbij de bedragen van deze maatregelen kunnen worden ingevuld. De onderbouwing van de ingevulde bedragen moet aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd.

Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur (€ 8,- per m2)	0 m2	0,00 euro
Extensivering/beperking van agrarisch grondgebruik (€ 2,50 per m2)	0 m2	0,00 euro
Maatregelen gericht op water- en bodemsysteemherstel (€ 4,- per m2)	0 m2	0,00 euro
Landschapselementen niet zijnde een reguliere goede landschappelijke inpassing	0,00 euro	
Terugbrengen van cultuurhistorische elementen ¹	0,00 euro	
Aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen	0,00 euro	
Ten aanzien van sloop: Verwijderen van asbesthoudende daken ¹	0,00 euro	
Verwijderen van asbest verspreid in het gebouw ¹	0,00 euro	
Verwijderen asbesthoudende kit glastuinbouw ²	0,00 euro	
Aanvoer zand ten behoeve van mestputten ¹	0,00 euro	
In trekken N-emissie (art. 7.1.4) ¹	0,00 euro	
Inzet maatwerkitem die in het verleden zijn uitgegeven door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte	0,00 euro	
Rest afdracht in gemeentelijk fonds ¹	0,00 euro	
Overig in overleg ¹	0,00 euro	
Totaal overige fysieke maatregelen	0,00 euro	
Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit	0,00 euro	

* = Invoer verplicht

<< Terug Verder >>



Zelfrealisatie

Beëindiging niet-agrarisch bedrijf

Fysieke maatregelen door sloop en afwaardering

Oppervlakte

Te slopen bedrijfsgebouwen * ¹

0 m2

Te slopen voorzieningen ¹

0 m2

Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinspanning verplicht.

Welke inspanning wordt hiervoor ingezet? *

☐ 250 m2 bedrijfsgebouwen

☐ 0 m2 er wordt geen bedrijfswoning omgezet

Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 56,- per m2)

0,00 euro

Inzet sloop voorzieningen + afwaardering (€ 17,50 per m2)

0,00 euro

Totaal sloop en afwaardering

0,00 euro

Waardering overige fysieke maatregelen art.7.1.5, lid 1

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorzieningen en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Hieronder staan de bekende vormen, waarbij de bedragen van deze maatregelen kunnen worden ingevuld. De onderbouwing van de ingevulde bedragen moet aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd.

Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur (€ 8,- per m2)

0 m2

0,00 euro

Extensivering/beperking van agrarisch grondgebruik (€ 2,50 per m2)

0 m2

0,00 euro

Maatregelen gericht op water- en bodemsysteemherstel (€ 4,- per m2)

0 m2

0,00 euro

Landschapselementen niet zijnde een reguliere goede landschappelijke inpassing

0,00 euro

Terugbrengen van cultuurhistorische elementen ¹

0,00 euro

Aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen

0,00 euro

Ten aanzien van sloop: Verwijderen van asbesthoudende daken ¹

0,00 euro

Verwijderen van asbest verspreid in het gebouw ¹

0,00 euro

Verwijderen asbesthoudende kit glastuinbouw ¹

0,00 euro

Aanvoer zand ten behoeve van mestputten ¹

0,00 euro

Inzet maatwerkstimulans die in het verleden zijn uitgegeven door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

0,00 euro

Rest afdracht in gemeentelijk fonds ¹

0,00 euro

Overig in overleg ¹

0,00 euro

Totaal overige fysieke maatregelen

0,00 euro

Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit

0,00 euro

* = Invoer verplicht

<< Terug Verder >>



Zelfrealisatie

Overige gevallen van sloop

Fysieke maatregelen door sloop

Oppervlakte

Te slopen bedrijfsgebouwen * m2

Te slopen glasopstand * m2

Te slopen voorzieningen ¹ m2

Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinspanning verplicht.

Welke inspanning wordt hiervoor ingezet? *

- ☐ 250 m2 bedrijfsgebouwen
☐ 750 m2 glasopstand
☐ 0 m2 er wordt geen bedrijfswoning omgezet

Inzet sloop bedrijfsgebouwen (€ 25,- per m2) euro

Inzet sloop glasopstand (€ 5,- per m2) euro

Inzet sloop voorzieningen (€ 5,- per m2) euro

Totaal sloop euro

Waardering overige fysieke maatregelen art.7.1.5, lid 1

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorzieningen en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Hieronder staan de bekende vormen, waarbij de bedragen van deze maatregelen kunnen worden ingevuld. De onderbouwing van de ingevulde bedragen moet aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd.

Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur (€ 8,- per m2)	0 m2	0,00 euro
Extensivering/beperking van agrarisch grondgebruik (€ 2,50 per m2)	0 m2	0,00 euro
Maatregelen gericht op water- en bodemsysteemherstel (€ 4,- per m2)	0 m2	0,00 euro
Landschapselementen niet zijnde een reguliere goede landschappelijke inpassing	0,00	euro
Terugbrengen van cultuurhistorische elementen ¹	0,00	euro
Aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen	0,00	euro
Ten aanzien van sloop: Verwijderen van asbesthoudende daken ¹	0,00	euro
Verwijderen van asbest verspreid in het gebouw ¹	0,00	euro
Verwijderen asbesthoudende kit glastuinbouw ¹	0,00	euro
Aanvoer zand ten behoeve van mestputten ¹	0,00	euro
Intrekken N-emissie (art. 7.1.4) ¹	0,00	euro
Inzet maatwerkkit die in het verleden zijn uitgegeven door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte	0,00	euro
Rest afdracht in gemeentelijk fonds ¹	0,00	euro
Overig in overleg ¹	0,00	euro
Totaal overige fysieke maatregelen	0,00	euro
Totaal Inzet versterken omgevingskwaliteit	0,00	euro

* = Invoer verplicht

<< Terug Verder >>



Afdracht in gemeentelijk fonds art. 7.1.5, lid 2

Gericht op realisatie omgevingskwaliteit. In te vullen door de gemeente.

Afdracht aan gemeentelijk fonds (naam fonds)		0,00 euro
Nummer afdracht, storting onder gelabeld nummer ¹		
Is ontvangstbevestiging van gemeentelijke afdracht bijgevoegd	☐ Ja ☐ Nee	
T.b.v. welk project wordt fysieke omgevingskwaliteit ingezet, naam project		
De fysieke tegenprestatie bestaat uit :		
Volledige beëindiging (niet) agrarisch bedrijf (Artikel 7.1.3, onder a, b, c)	0,00	euro
Sloop in overige gevallen (Artikel 7.1.3, onder d)	0,00	euro
Intrekken N-emissie (art. 7.1.4) ¹	0,00	euro
Afwaarderen grond en/of realiseren van natuur	0,00	euro
Extensivering van agrarisch grondgebruik ¹	0,00	euro
Maatregelen gericht op het water- en bodemsysteemstelsel ¹	0,00	euro
Toevoegen landschapselementen	0,00	euro
Terugbrengen van cultuurhistorische elementen ¹	0,00	euro
Aanleg extensieve recreatieve voorzieningen	0,00	euro
Eventueel via het Groenontwikkelbedrijf (GOB) ¹	0,00	euro
Geraamde tijd realisatie fysieke tegenprestatie (binnen 5 jaar) ¹		jaar

* = Invoer verplicht

<< Terug Verder >>

Bijlage 5 Verklaring bijwoning met zelfstandige voorzieningen landelijk gebied

Verklaring

Behorende bij het verzoek om medewerking van burgemeester en wethouders van Bergeijk bij het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen als bedoeld in het beleid 'Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk' van de gemeente Bergeijk.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren:

1. Kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek:
 - a. dat de instandhoudingstermijn voor de bijwoning met zelfstandige voorzieningen geldt voor een periode van maximaal 15 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en dat deze termijn niet verlengd kan worden;
 - b. dat voortzetting van het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen hierna niet meer is toegestaan;
 - c. na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaar dient de situatie hersteld te zijn zoals deze aanwezig was voor de verlening van de omgevingsvergunning;
 - d. dat de situatie niet hersteld hoeft te worden indien na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaar voldaan wordt aan de dan geldende voorschriften voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen en er sprake is van mantelzorg;
2. De hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico (te denken valt aan het Huurrecht, belastingen en de kostendelersnorm);
3. De gemeente actief te informeren over alle veranderingen die van invloed kunnen zijn op de toepassing van het beleid (zoals bijvoorbeeld beëindiging van de tijdelijke bewoning);
4. De bewoner(s)/gebruiker(s) van het tijdelijk woningtype dienen zich inschrijven op dit woonadres bij de gemeente Bergeijk.

[Plaats]-----

[Datum] -----

Plangebied (adres)

Kadastrale percelen binnen plangebied (gemeente, sectienummer, perceelsnummer)

Eigenaar plangebied
(volledige voor en achternamen)

Handtekening

Bewoner(s)/gebruikers tijdelijk woningtype (volledige voor en achternamen)

Handtekening