

Gemeente Asten

Visie bebouwingsconcentraties 2027

Colofon

Visie bebouwingsconcentraties 2027

Auteurs:

Lise Caldenhoven

Jesse Gloudemans

Maud Kusters

Opdrachtgever:

Gemeente Asten

Versie:

01

Status:

Definitief concept

Vaststellingsdatum:

Ntb

Omslagpagina: (Lise Caldenhoven, 2025)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 - Inleiding 4

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

Hoofdstuk 2 - Omgevingsverordening 9

Hoofdstuk 3 - Beleidskaders 11

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

Hoofdstuk 4 - Landschap 16

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

Hoofdstuk 5 - Bebouwingsconcentraties 26

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

Hoofdstuk 6 - Exploitatie 152

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

Hoofdstuk 7 - Begrippenlijst 155

Hoofdstuk 8 - Bronnenlijst 157

Hoofdstuk 1
Inleiding

1.1 - aanleiding

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

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

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

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

1.2 - doelstelling

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

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

1.3 - het buitengebied van Asten

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

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

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

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

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

1.4 - bebouwingsconcentraties

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

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

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

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

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

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

1.5 - wat te doen bij een ruimtelijk initiatief?

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

Toevoeging van een woning

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

Maatwerktitel

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

1.6 - leeswijzer

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2
Omgevingsverordening Noord-Brabant

Hoofdstuk 2 - omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Maatwerk voor omgevingskwaliteit

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

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

Hoofdstuk 3
Beleidskader

3.1 - provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

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

Doorwerking visie

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

3.1.2 Ruimtelijk afwegingskader de Peel

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

Doorwerking visie

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

3.1.3 Ontwikkelstrategie de Peel

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

Doorwerking visie

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

3.2 - Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstagenda Asten 2030

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

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking visie

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

3.2.2 Visie kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Doorwerking visie

Bevat richtlijnen voor ontwikkelingen in het buitengebied en eventuele tegenprestaties.

3.2.3 Woonvisie 2023 - 2030

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

Doorwerking visie

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

3.2.4 Welstandsbeleid Asten 2015

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

Doorwerking visie

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

Hoofdstuk 4
Landschap

4.1 - introductie landschappen

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

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

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

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

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

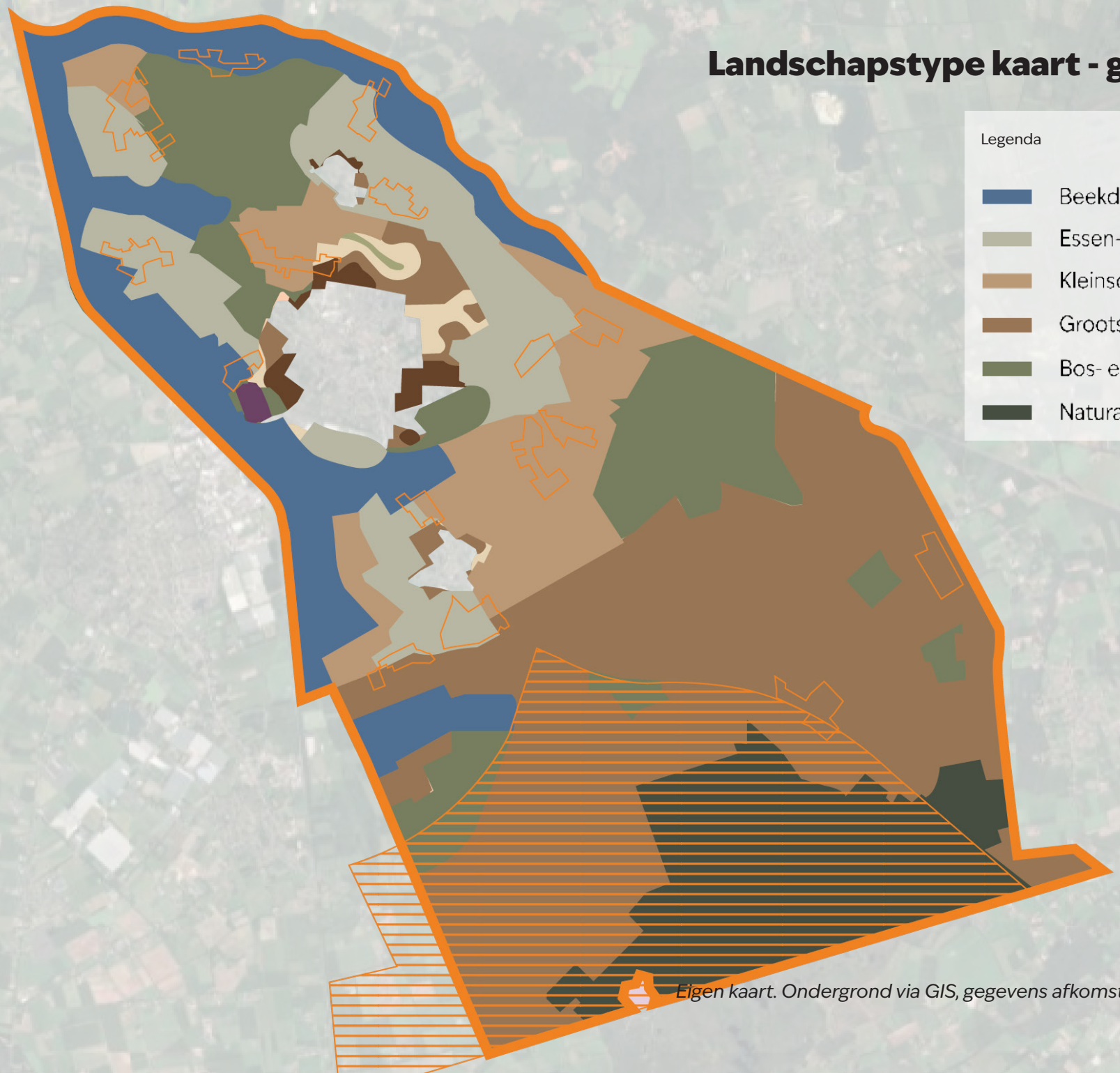
De Brabantse Peel kent verschillende landschapstypen, waaronder: bos- en mozaïeklandschap, beekdallandschap. Essenlandschap, kampenlandschap, kleinschalige zandontginningen, droge grootschalige ontginningen, natte grootschalige ontginningen. Het landschap van de gemeente Asten valt in te delen in de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

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

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

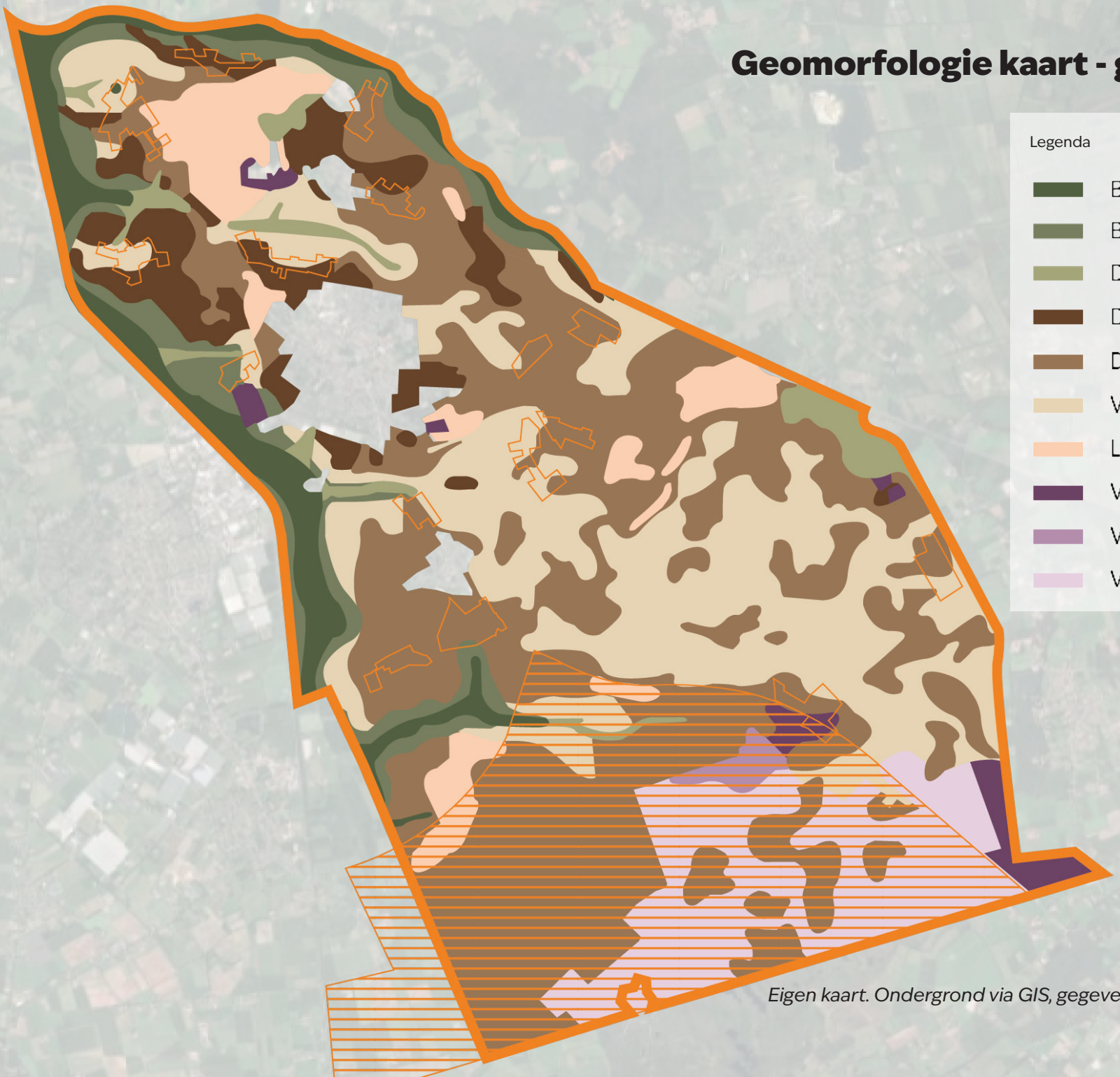
Deze landschapstypes vormen het uitgangspunt voor de visie op het landschap. De landschapstypes worden kort beschreven en de visie op de toekomst van het landschap wordt toegelicht.

Landschapstype kaart - gemeente Asten



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

Geomorfologie kaart - gemeente Asten



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



Figuur 3



Figuur 4



Figuur 5



Figuur 6



Figuur 7

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

4.2 - Essen- en kampenlandschap

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

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

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

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

Visie en inrichtingsmaatregelen

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

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

Verkavelingsstructuur essen- en kampenlandschap



Figuur 8, bron: (Swart, 2025)

4.3 - Kleinschalige zandontginningen

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

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

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

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

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

Visie en inrichtingsmaatregelen

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

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

Houtsingel



Figuur 9, bron: (landschapselementen, 2025)

4.4 - Grootschalige zandontginningen

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

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

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

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

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

Visie en inrichtingsmaatregelen

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

Houtwal



Figuur 10, bron: (Schoenmakers, 2025)

4.5 - Beekdal

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

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

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

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

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

Visie en inrichtingsmaatregelen

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

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

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

Bomenrij van wilgen



Figuur 11, bron: (knotbomen, 2025)

4.6 - Bos- en mozaïeklandschap

Gebiedsbeschrijving (kenmerken)

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

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

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

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

Visie en inrichtingsmaatregelen

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

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

Bosschages



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

Hoofdstuk 5
Bebouwingsconcentraties

5.1 - introductie bebouwingsconcentraties

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

5.2 - werkwijze

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

Het landschap

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

Netwerklaag

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

Occupatielaag

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

Kansen en knelpunten

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

Visie

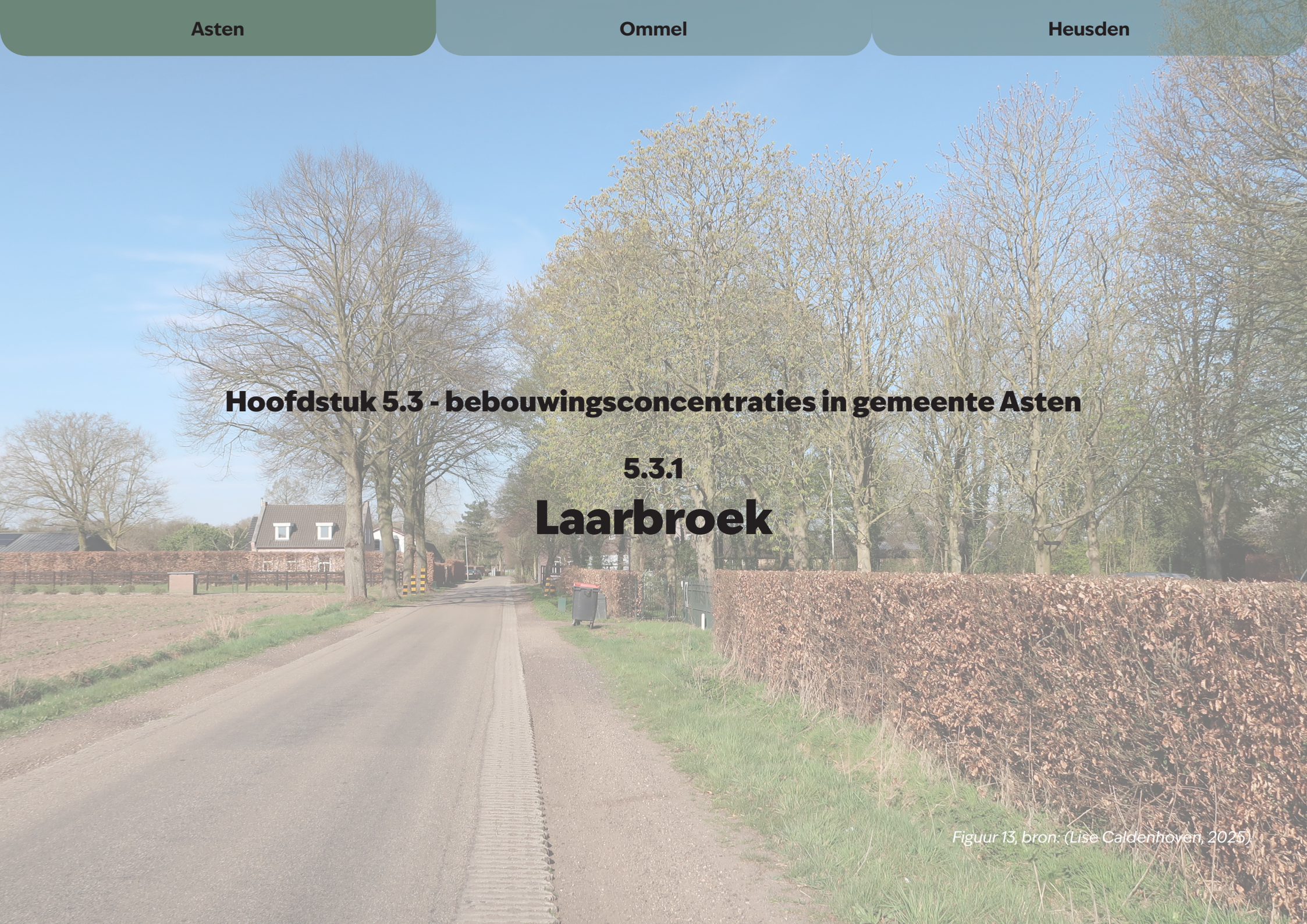
De visie beschrijft het gewenste beeld per bebouwingsconcentratie. De visie geeft zowel tekstueel als visueel weer (met een basis- en technische kaart) welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn per cluster.

Randvoorwaarden

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

Hoofdstuk 5.3 - bebouwingsconcentraties in gemeente Asten

5.3.1 Laarbroek



Figuur 13, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Laarbroek

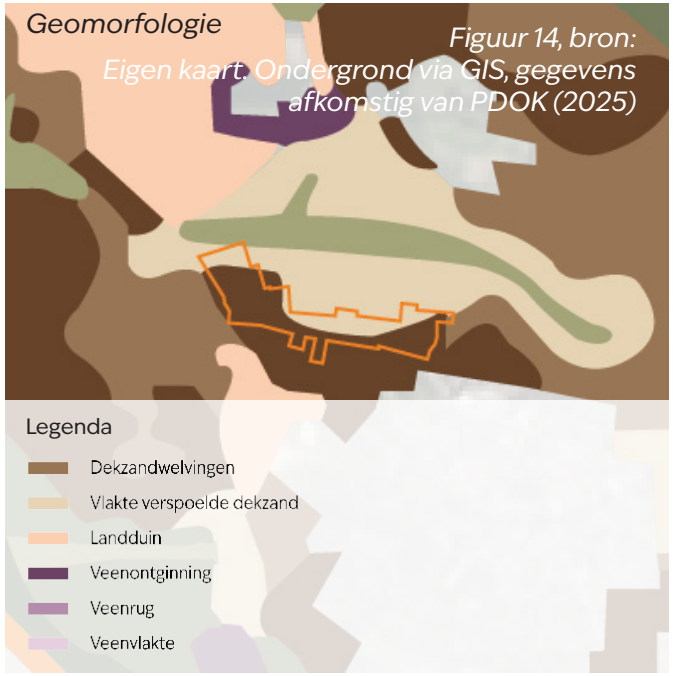
De bebouwingsconcentratie Laarbroek ligt aan de westzijde van Asten en bestaat uit de wegen Laarbroek en de Hindert. Daarnaast ligt haaks op Laarbroek een zandpad: Ommelsbroek.
De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door een open-gesloten karakter, waar zowel woningen en bedrijven zijn gesitueerd.

Het landschap

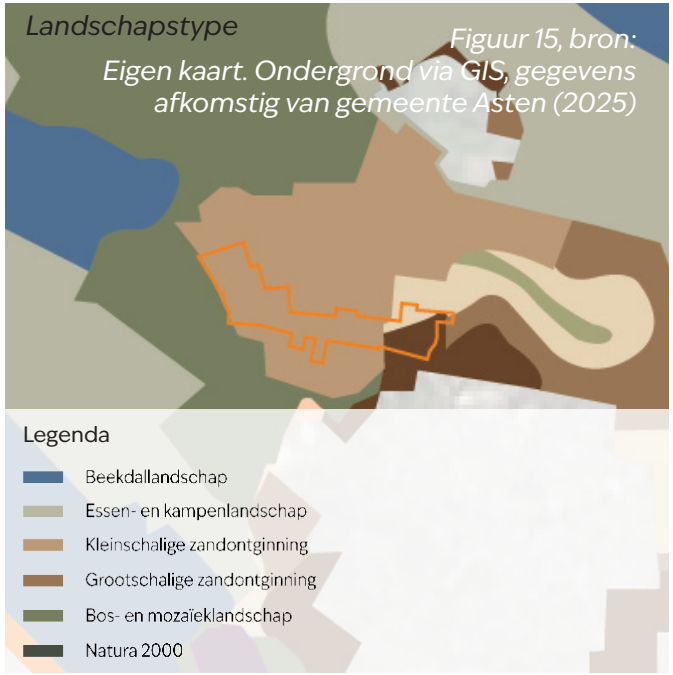
Laarbroek ligt op een dekzandrug in een kleinschalig zandontginningslandschap met houtwallen, bomenlanen, bossingels, kleine bosjes en struweelhagen. Bij de landschappelijke inpassing is het belangrijk deze kenmerken te benutten.

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

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



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



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

Netwerklaag

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

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

Occupatielaag

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

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

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

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

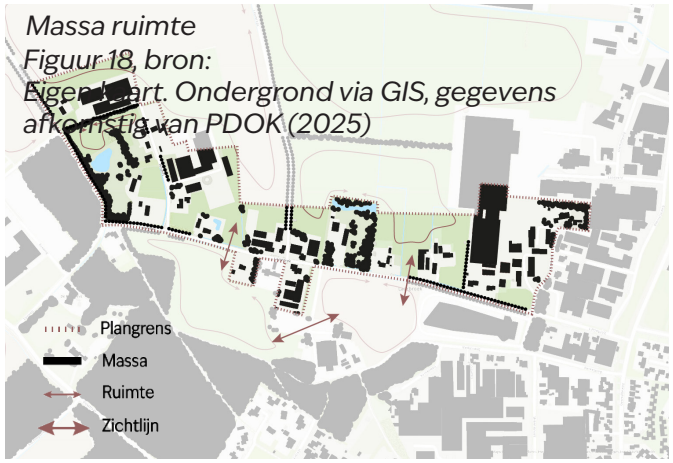
Infrastructuur en bebouwing
Figuur 16, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



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



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



Kansen en knelpunten

Laarbroek kent enkele kansen en knelpunten.

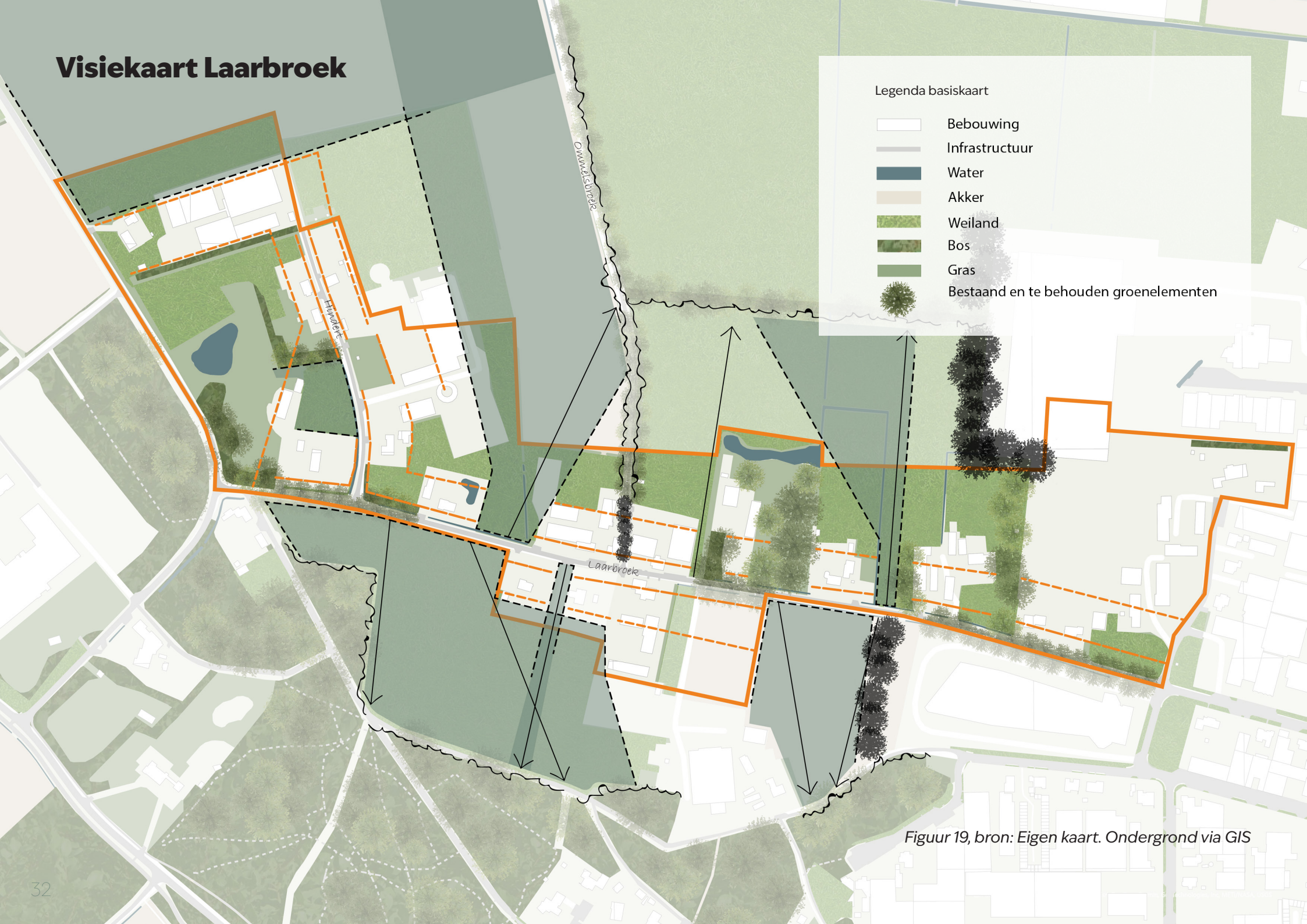
Kansen

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

Knelpunten

- Agrarische bedrijven maken functieverandering lastig, bijvoorbeeld naar woningen.

Visiekaart Laarbroek



Figuur 19, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Laarbroek

Open-gesloten bebouwingsconcentratie met wonen en ambachtelijke bedrijvigheid.

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

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

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

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

Legenda visiekaart

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



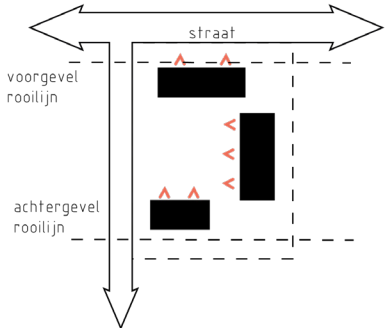
Figuur 20, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

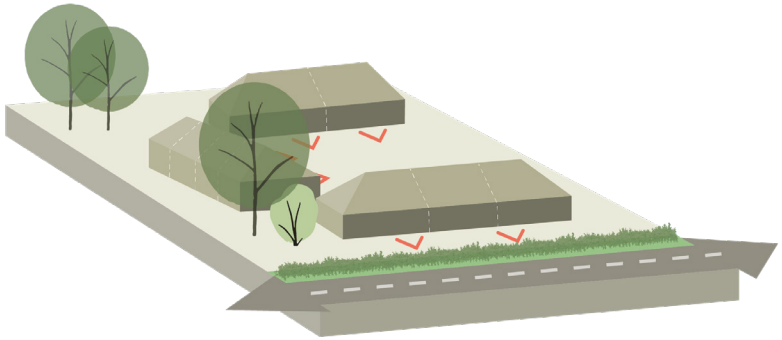
Basiskaart Laarbroek



Figuur 21, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

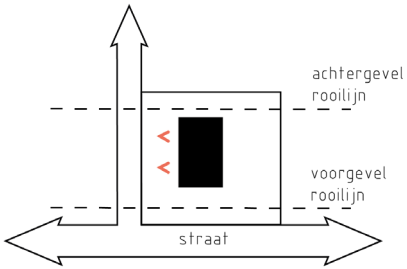
i Boeren woonerf

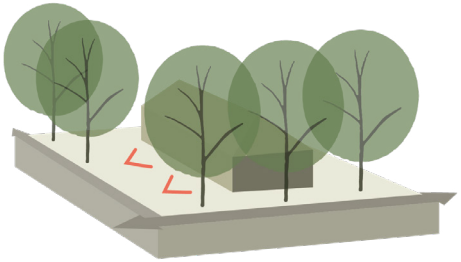





Figuur 22, bron: (werkbijeenkomsten, 2025)

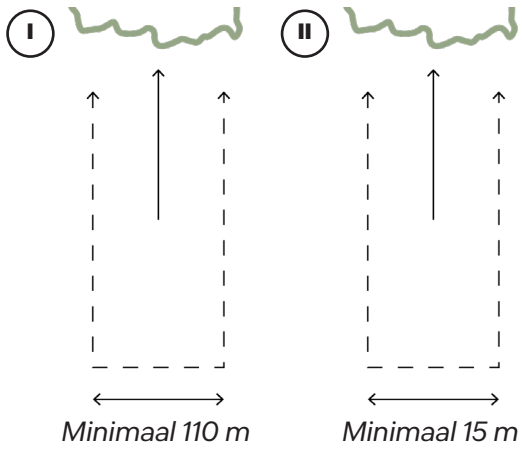
ii Vrijstaande woonboerderij



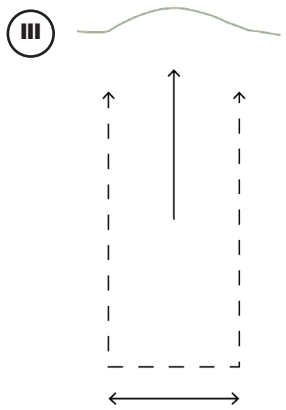



Figuur 23, bron: (woonboerderij Deurne, 2025)

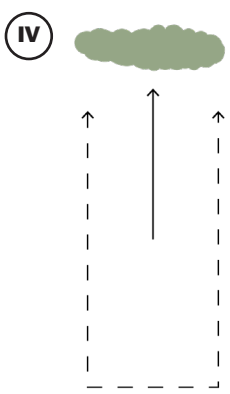
Zicht op bosrand



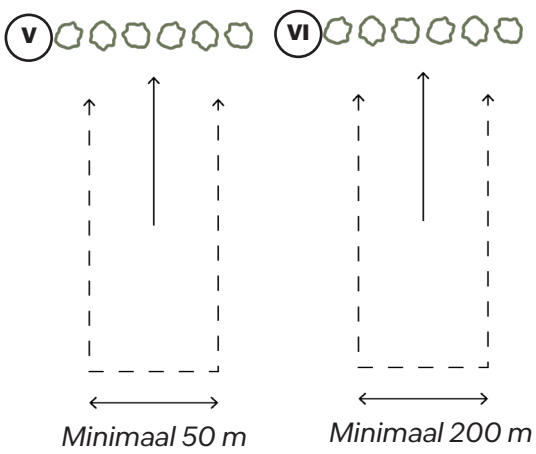
Zicht op bolle akker



Zicht op houtwal

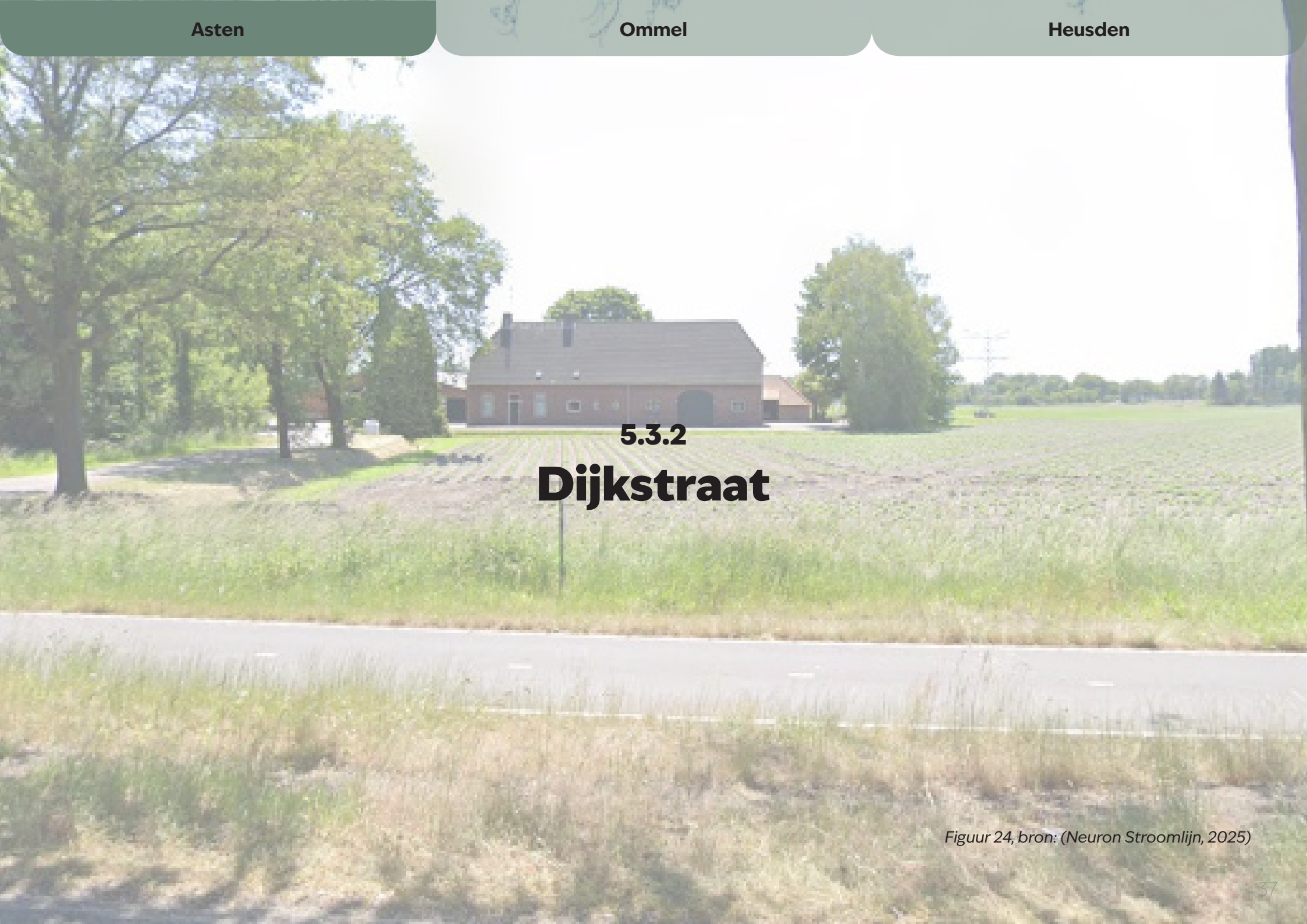


Zicht op bomenlaan



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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



5.3.2
Dijkstraat

Figuur 24, bron: (Neuron Stroomlijn, 2025)

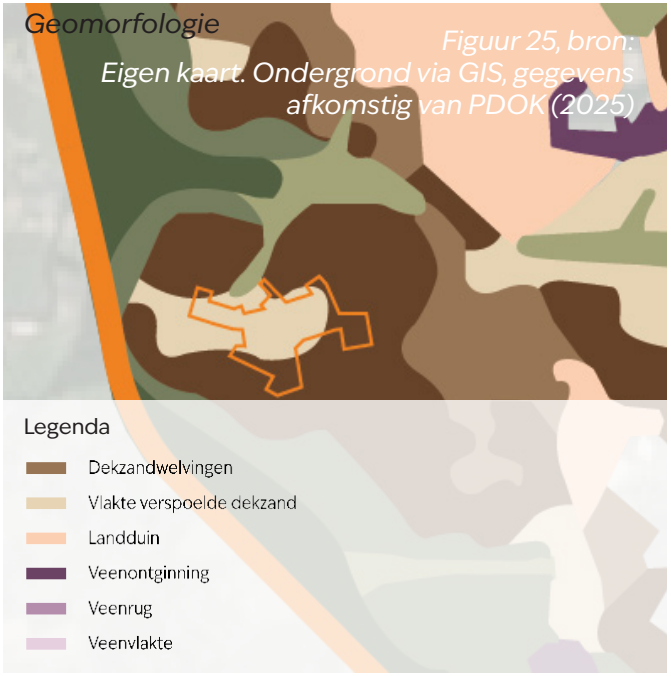
Dijkstraat

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

Het landschap

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

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



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



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

Netwerklaag

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

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

Occupatielaag

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

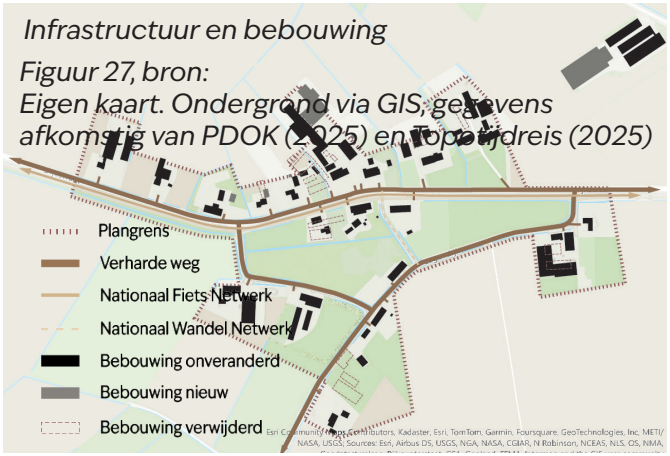
Tussen de Dijkstraat en de Lagendijk/ Hoekstraat ligt een waardevolle open ruimte die een ruimtelijke verbinding vormt tussen deze wegen en de akkers ten zuiden van de Lagendijk. Het bebouwingscluster wordt omringd door open agrarisch gebied.

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

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

Infrastructuur en bebouwing

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



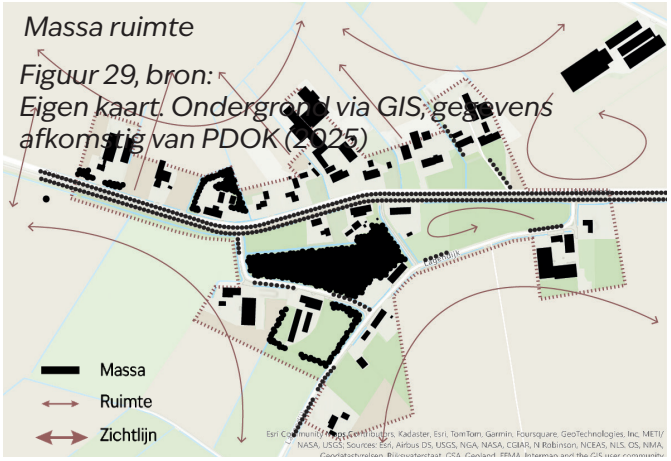
Functie en groenstructuur

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



Massa ruimte

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



Kansen en knelpunten

Dijkstraat kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

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

Knelpunten

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

Visiekaart Dijkstraat



Figuur 30, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Dijkstraat

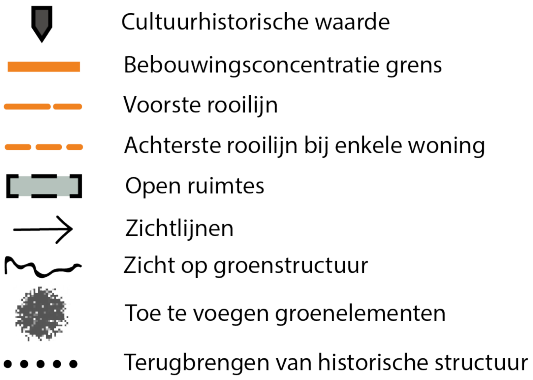
De bebouwingsconcentratie begeleidt een deel van de belangrijke invalsweg naar de kern Asten. Dijkstraat is een bebouwingsconcentratie met zowel wonen als werken én kansen voor toerisme.

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

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

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

Legenda visiekaart

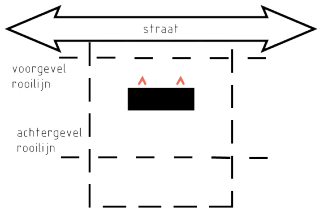


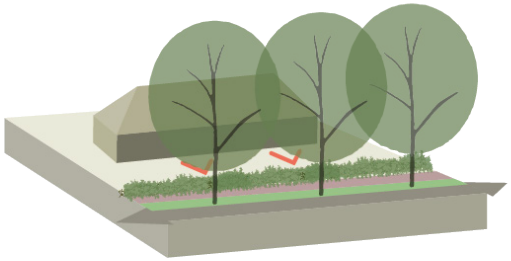
Inspiratie- en uitwerkingskaart Dijkstraat



Figuur 31, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Vrijstaande woonboerderij

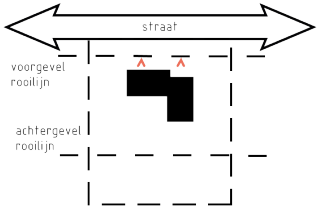


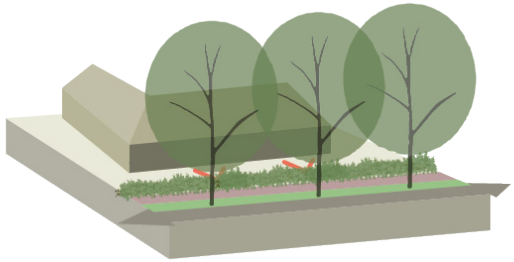




Figuur 32, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

ii Vrijstaande woonboerderij

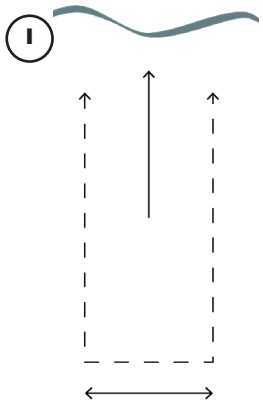




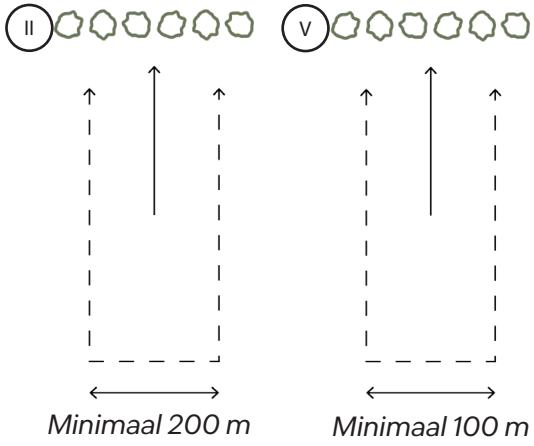


Foguur 33, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

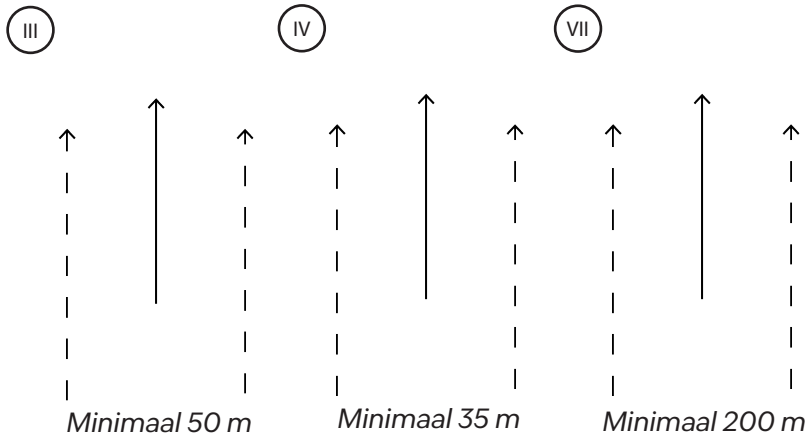
Zicht op Aa



Zicht op bomenlaan



Open ruimte ten behoeven van landschap



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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

5.3.3
Ostade



Figuur 34, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Ostade

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

Het landschap

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

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



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



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

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

Netwerklaag

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

Occupatielaag

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

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

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

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

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

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



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



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



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

Kansen en knelpunten

Ostade kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

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

Knelpunten

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

- Verminderde toegankelijkheid doordat de Slotweg en Keizersdijk onverhard zijn;

Visiekaart Ostade



Figuur 40, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Ostade

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

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

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

Legenda visiekaart

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



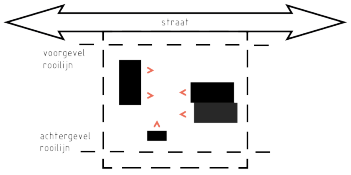
Figuur 40a, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

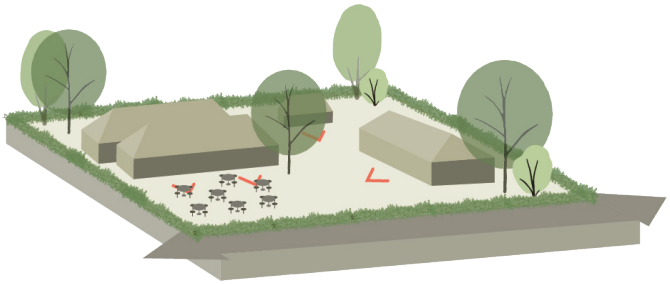
Inspiratie- en uitwerkingskaart Ostade



Figuur 41, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Kleinschalige recreatie



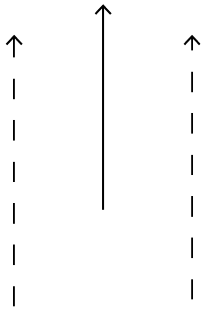




Figuur 42, bron: (eikenhorst , 2025)

Open ruimte ten behoeven van landschap

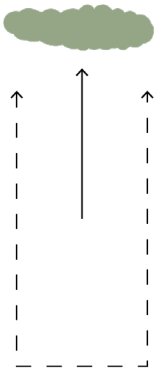
I



Minimaal 200 m

Zicht op houtwal

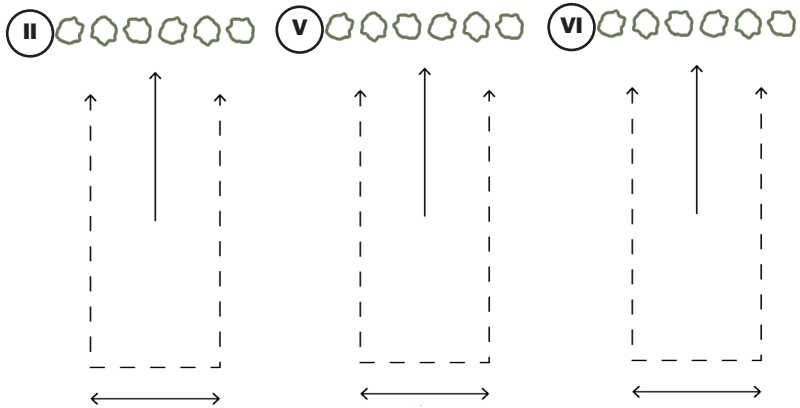
IV



Minimaal 250 m

Zicht op bomenlaan (Slotweg)

II V VI



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

Randvoorwaarden (toetsingskader)

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



5.3.4
Voordeldonk

Figuur 43, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Voordeldonk

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

Het landschap

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

Geomorfologie



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

Landschapstype



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

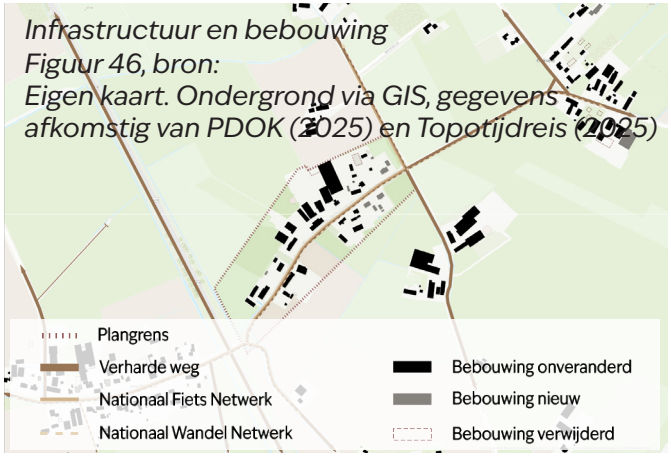
Netwerklaag

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

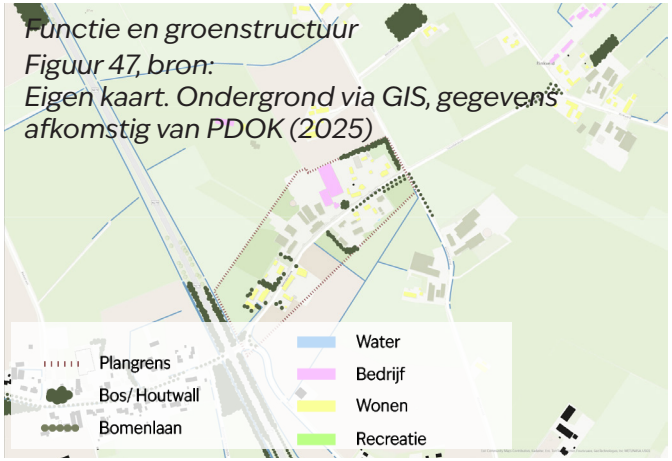
Occupatielaag

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

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



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



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



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

Kansen en knelpunten

Voordeldonk kent enkele kansen en knelpunten.

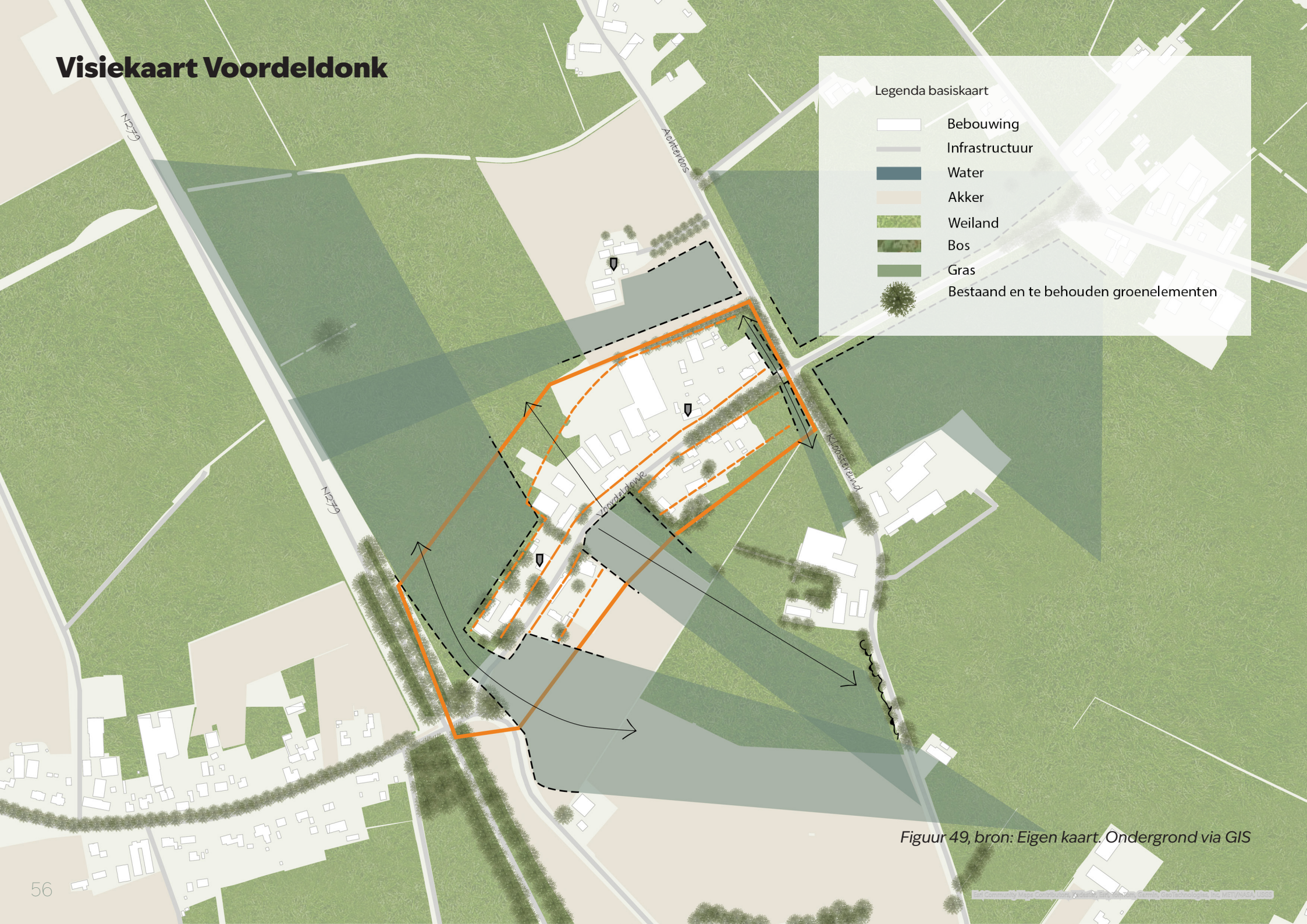
Kansen

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

Knelpunten

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

Visiekaart Voordeldonk



Figuur 49, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Voordeldonk

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

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

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

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

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

Legenda visiekaart

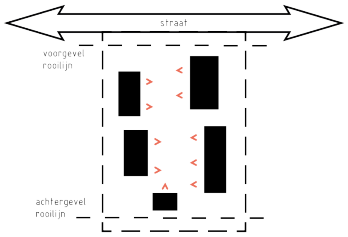
- Cultuurhistorische waarde
- Bebouwingsconcentratie grens
- Voorste rooilijn
- Achterste rooilijn bij enkele woning
- Open ruimtes
- Zichtlijnen
- Zicht op groenstructuur
- Toe te voegen groenelementen
- Terugbrengen van historische structuur

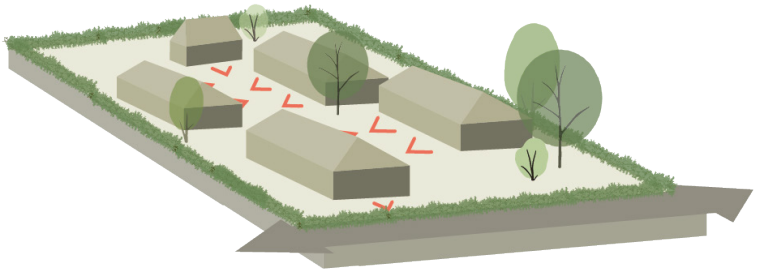
Inspiratie- en uitwerkingskaart Voordeldonk



Figuur 50, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Boeren woonerf

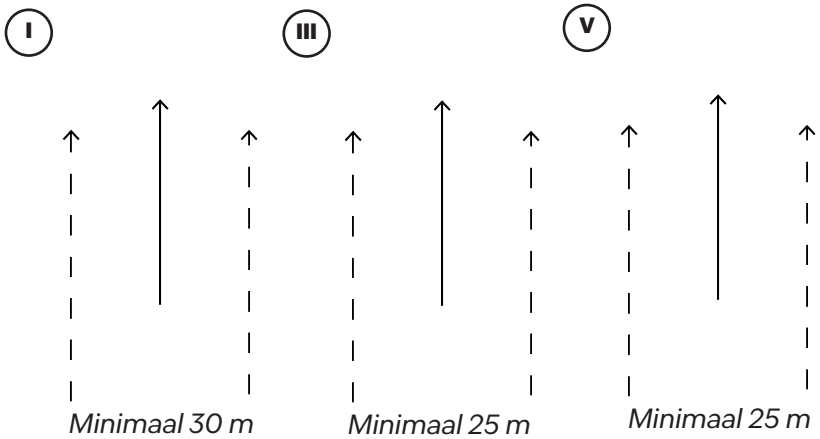




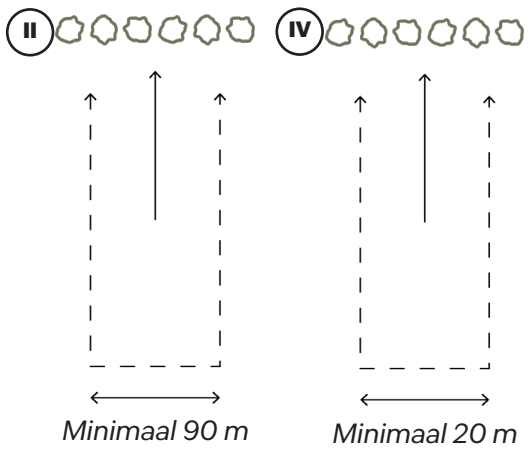


Figuur 51, bron: (collectief wonen op een erf, 2025)

Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op bomenlaan



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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

5.3.5
Venbergweg



Figuur 52, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

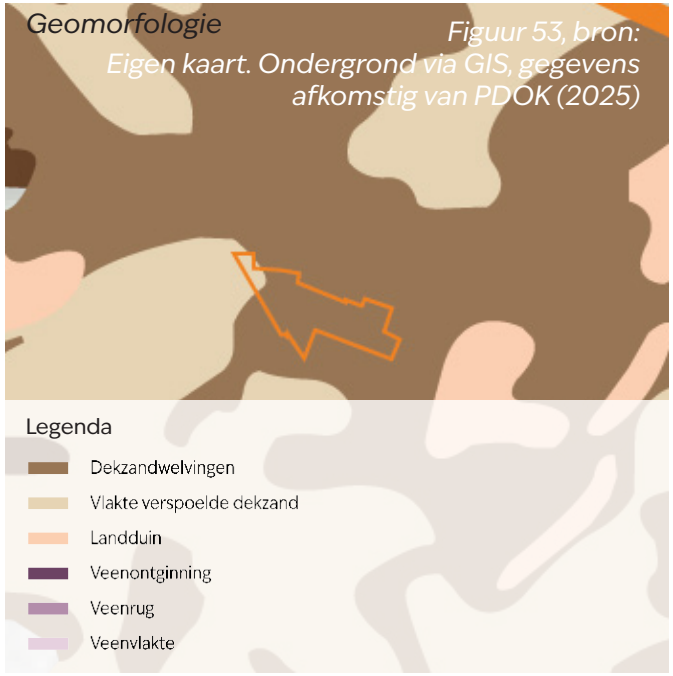
Venbergweg

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

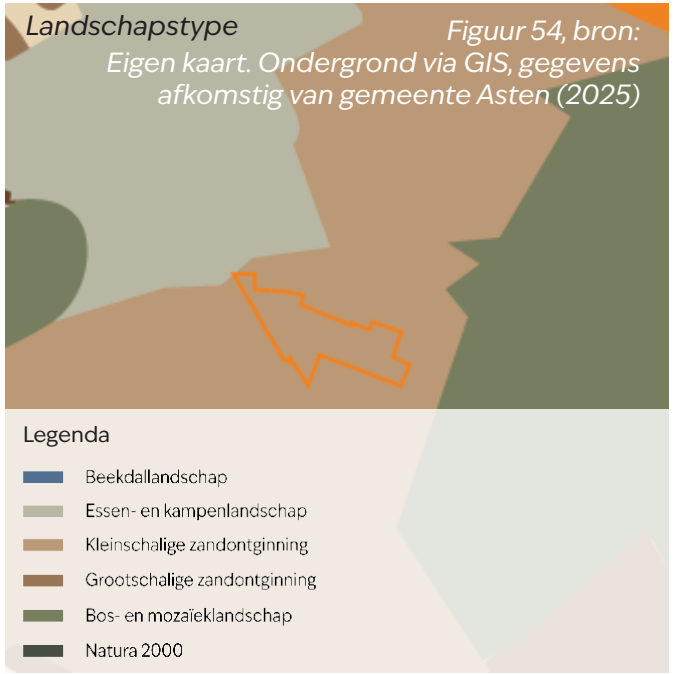
Het landschap

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

De omgeving rondom de Venbergweg heeft een agrarische en bosbestemming,



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



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

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

Netwerklaag

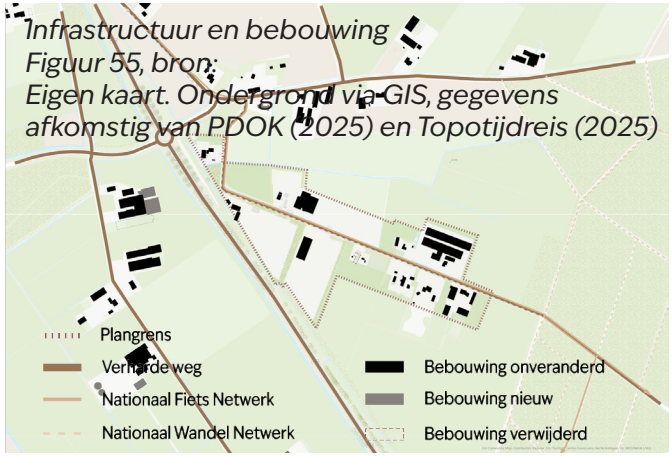
De provinciale weg N279 loopt noord-zuid en sluit aan op de A67. Aan de westzijde ligt de zuidelijke rondweg Heesakkerweg (N609). Via een rotonde op de N279 wordt de bebouwingscluster ontsloten via de Brand. De Venbergweg, een aftakking van de Brand, loopt richting de Dennendijkse Bossen. De weg begint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

Occupatielaag

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

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

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



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



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



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

Kansen en knelpunten

Venbergweg kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

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

Knelpunten

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

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

Visiekaart Venbergweg



Figuur 58, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

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

Visie Venbergweg

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

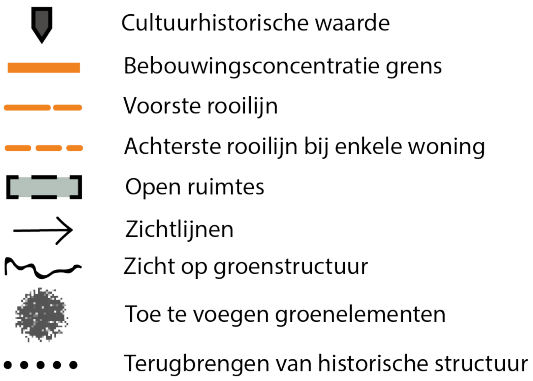
De Venbergweg vormt een bebouwingsconcentratie (bebouwingslint) met zowel werk- als woonfuncties.

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

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

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

Legenda visiekaart

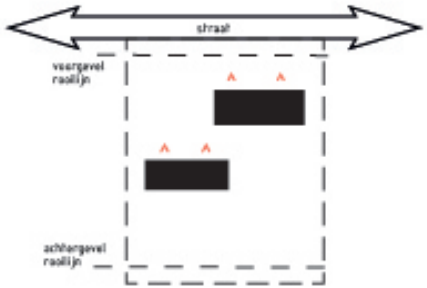


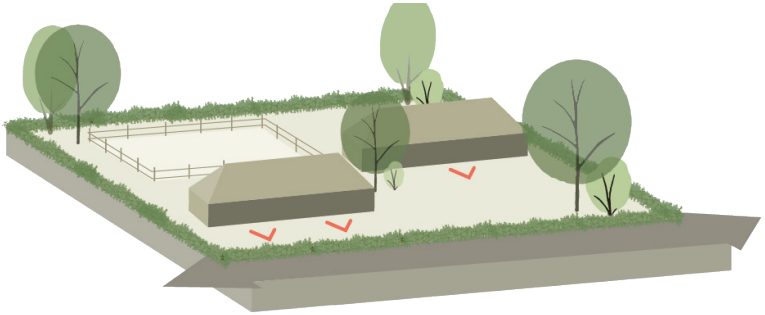
Inspiratie- en uitwerkingskaart Venbergweg



Figuur 59, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Woning met natuurpoort

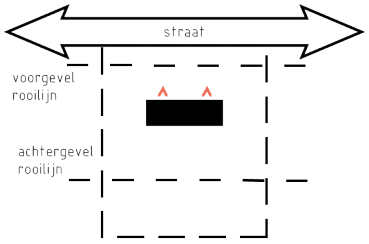


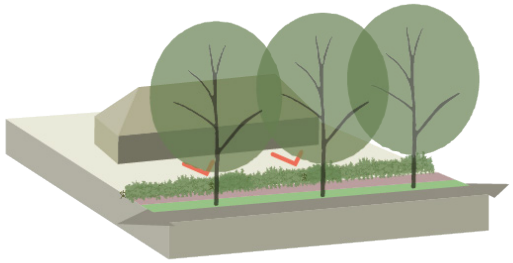




Figuur 60, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

ii Vrijstaande woonboerderij

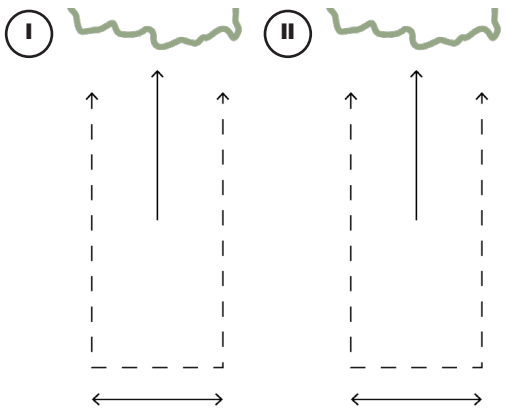




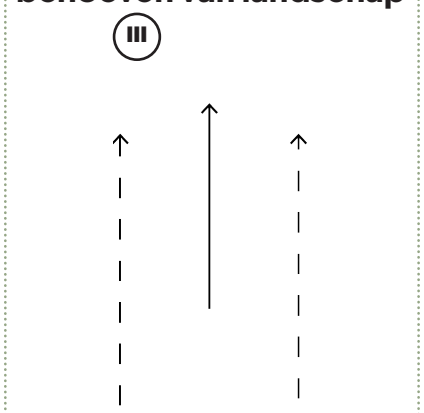


Figuur 61, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

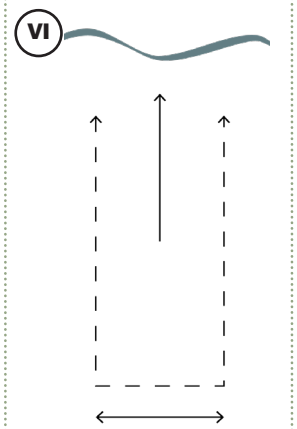
Zicht op bosrand



Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op water



Natuurpoort



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

Randvoorwaarden (toetsingskader)

Venbergweg	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Wonen in de vorm van een boerenwoonerf; de ontwikkeling van een boerenwoonerf is altijd gekoppeld aan het saneren van een bedrijf; • Kleinschalige vormen van toerisme/toerisme; • Aan huis gebonden beroepen; • Een natuurpoort met verkeersaantrekkende recreatieve voorziening.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • Behouden van open-gesloten landschap; • Behoud relatie met het omliggende landschap; • Het amoveren van architectonisch minder waardevolle bebouwing waarna nieuwe functies zijn toegestaan; • Stimuleren van een fraaie en aantrekkelijke overgangszone naar de Dennendijkse bossen.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende grote van de bebouwing; • Implementeren van groene kavelontsluiting en erfscheidingen (groene aansluiting op openbaar gebied); • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Beeldkwaliteit van panden, erven en ontsluiting. Met oog op: dakvorm, materialen, vormgeving (massa), bouwhoogtes; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Groene kavelontsluitingen, met bijvoorbeeld houtwallen of kleine bosschages; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.

5.3.6
Kleine Heitrak

Figuur 63, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

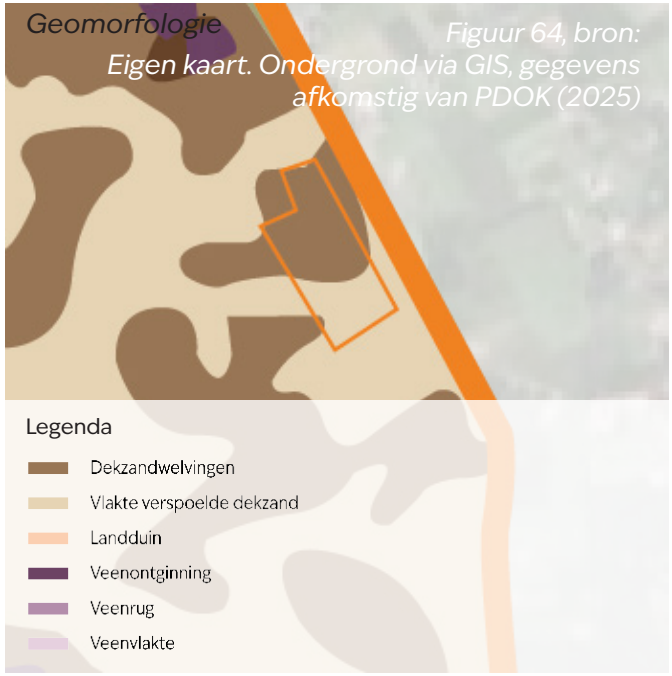
Kleine Heitrak

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

Het landschap

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

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



Geomorfologie

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



Landschapstype

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

Netwerklaag

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

Occupatielaag

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

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

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

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



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



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



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

Kansen en knelpunten

Kleine Heitrak kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- In balans brengen van de korrelgrootte (bebouwing).

Knelpunten

- Bestaande bedrijvigheid zorgt voor de belemmering van nieuwe ontwikkelingen.

Visiekaart Kleine Heitrak



Figuur 69, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Kleine Heitrak

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

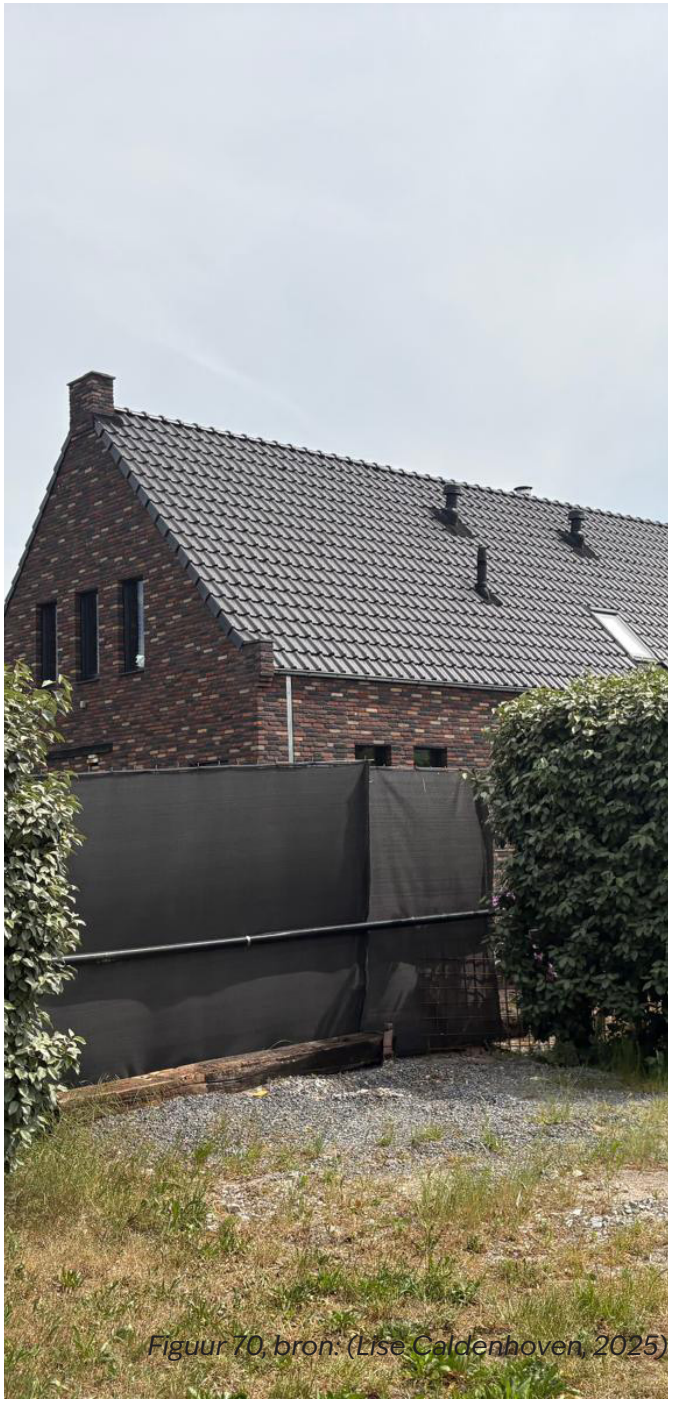
Kleine Heitrak is een woon- en werkcluster. In figuur 69 zijn verschillende aspecten aangegeven, zoals zichtlijnen, open ruimtes en groenstructuren. Deze elementen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en het zicht op het cluster zelf. De zichtlijnen hebben in de oostelijke richting zicht op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

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

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

Legenda visiekaart

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



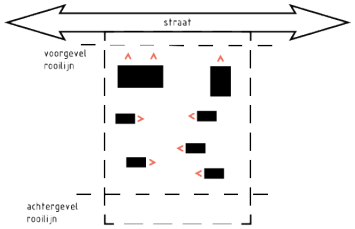
Figuur 70, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Inspiratie- en uitwerkingskaart Kleine Heitrak



Figuur 71, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Recreatie

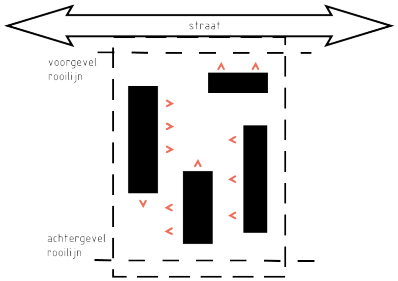


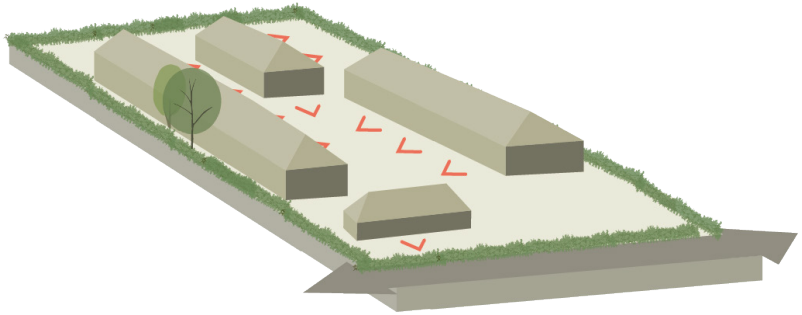




Figuur 72, bron: (village-depart, 2025)

ii Woon- en werkerf

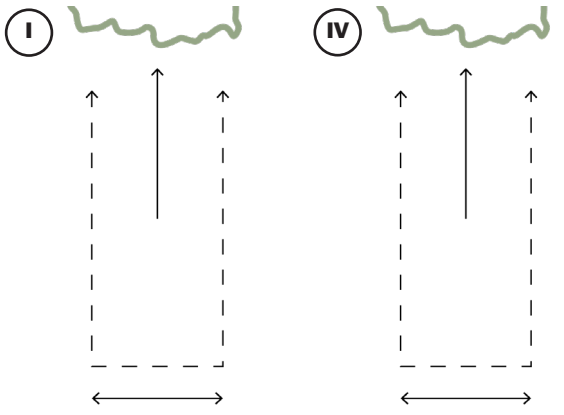




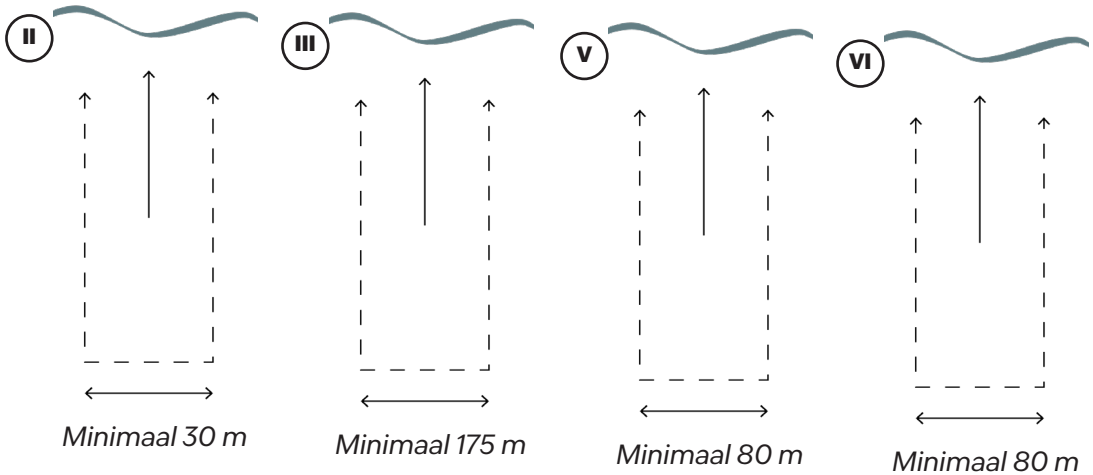


Figuur 73, bron: (de erven, veghels buiten, 2023)

Zicht op bosrand

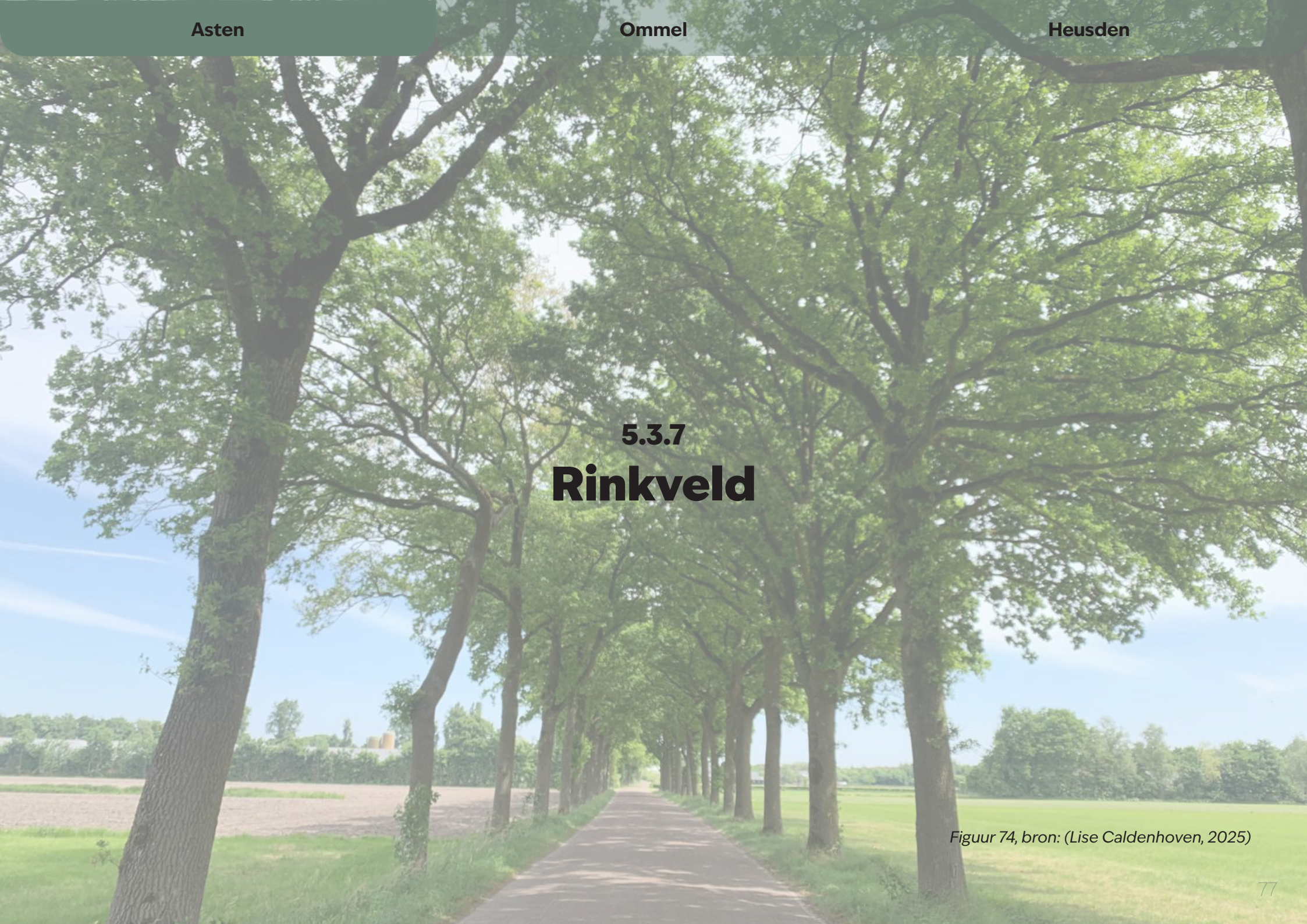


Zicht op water



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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



5.3.7
Rinkveld

Figuur 74, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

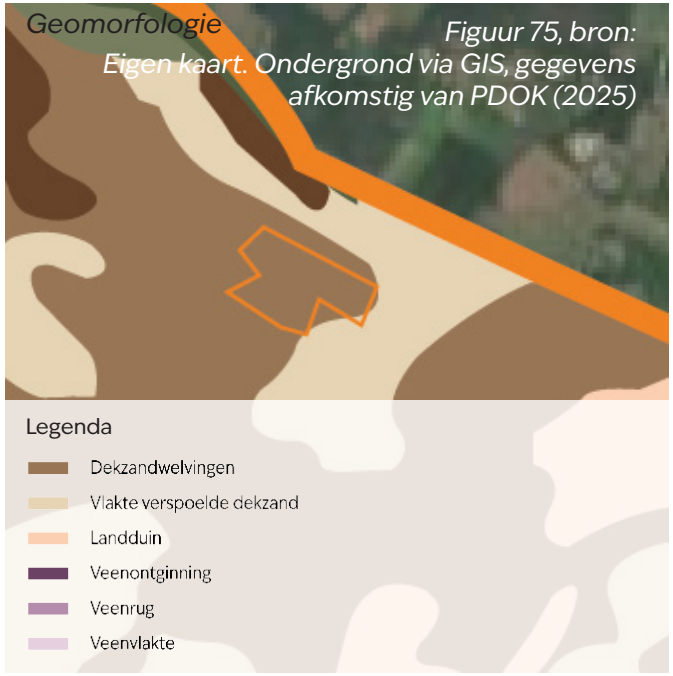
Rinkveld

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

Het landschap

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

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



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



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

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

Netwerklaag

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

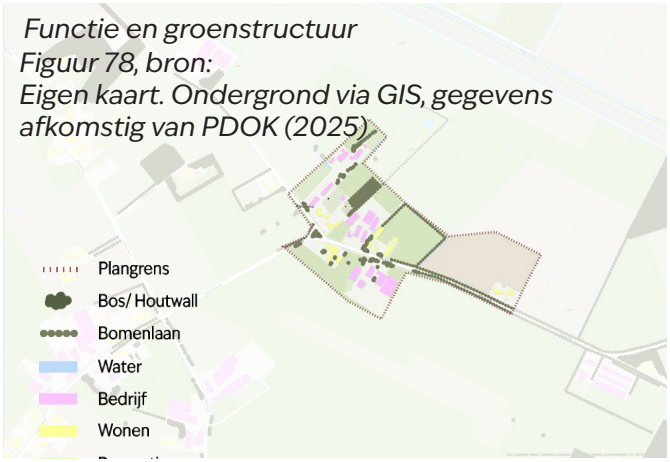
Occupatielaag

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

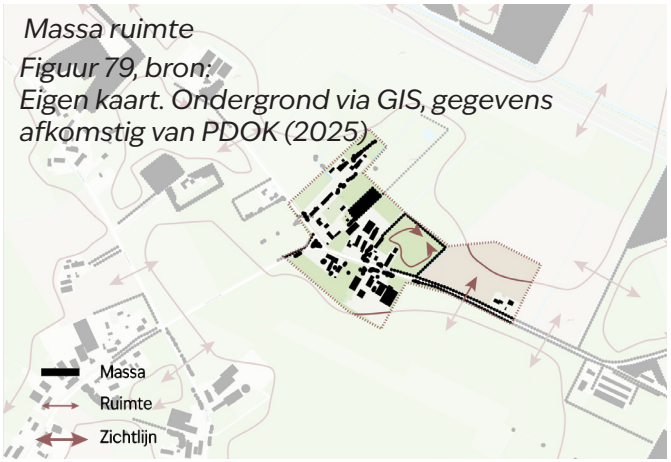
Infrastructuur en bebouwing
Figuur 77, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



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



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



Kansen en knelpunten

Rinkveld kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

- Kleinschalige ontwikkelingen die de omgevingskwaliteit verhogen.

Knelpunten

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

Visiekaart Rinkveld



Figuur 80, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Rinkveld

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

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

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

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

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

Legenda visiekaart

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



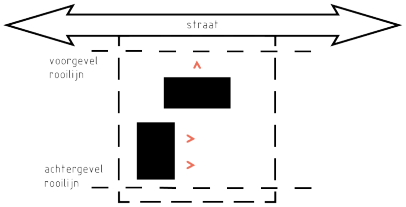
Figuur 81, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

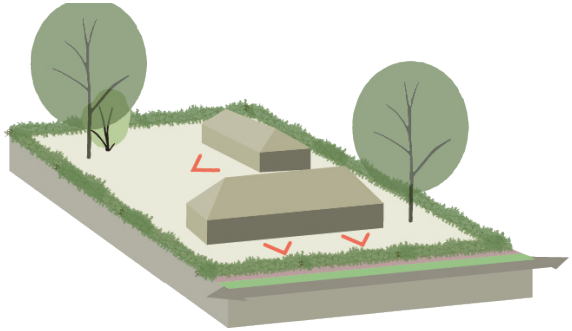
Inspiratie- en uitwerkingskaart Rinkveld



Figuur 82, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Woonhuis met bedrijvenpand

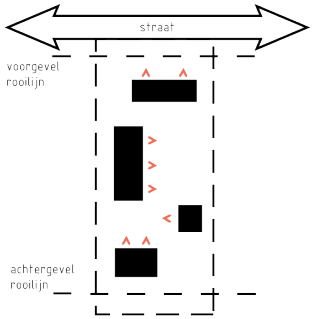


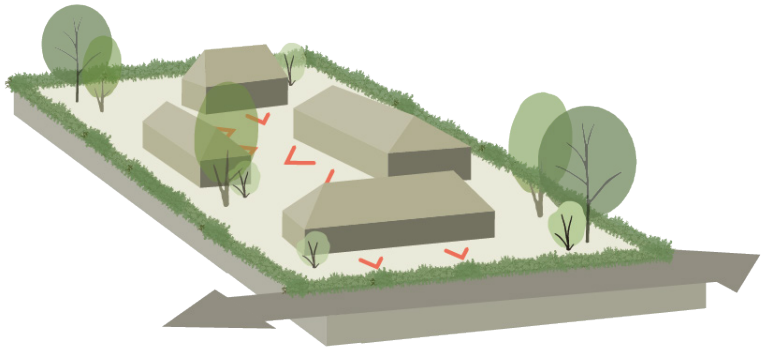




Figuur 83, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

ii Boeren woonerf

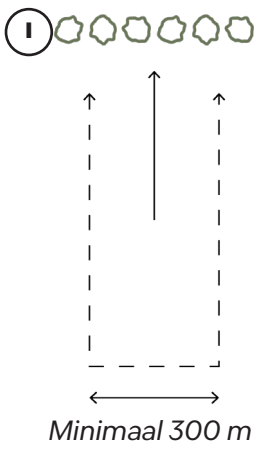




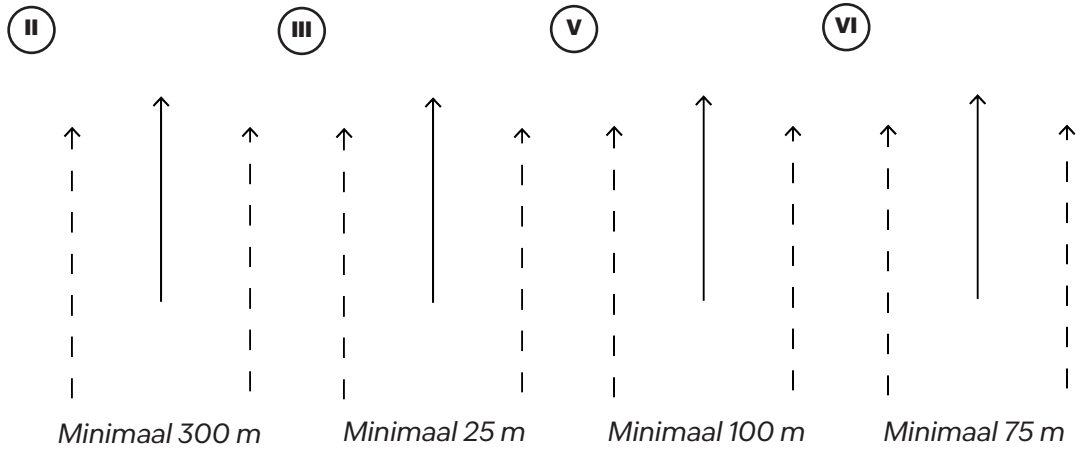


Figuur 84, bron: (collectief wonen op een erf, 2025)

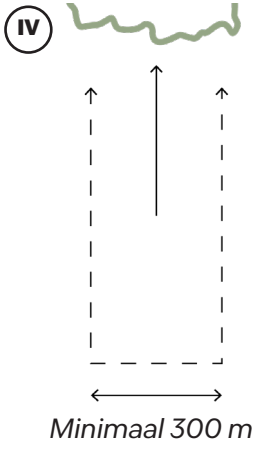
Zicht op solitairen



Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op bosrand



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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

5.3.8
Ommel-Noord



Figuur 95, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Ommel-Noord

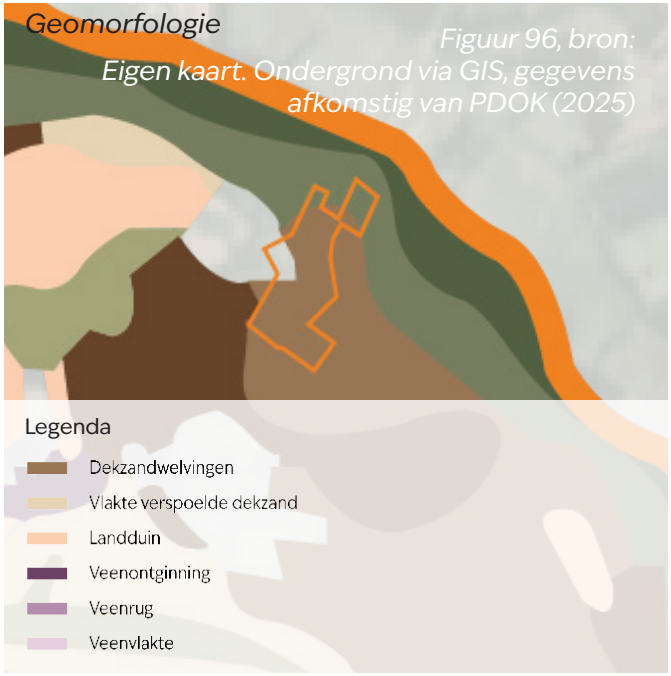
De bebouwingsconcentratie Ommel-Noord is gelegen ten noorden van de kern Ommel en in het noordelijke gedeelte van de gemeente Asten. Ommel-Noord bestaat uit de Kloosterstraat, Ommelse Bos en Deurnseweg.

Het landschap

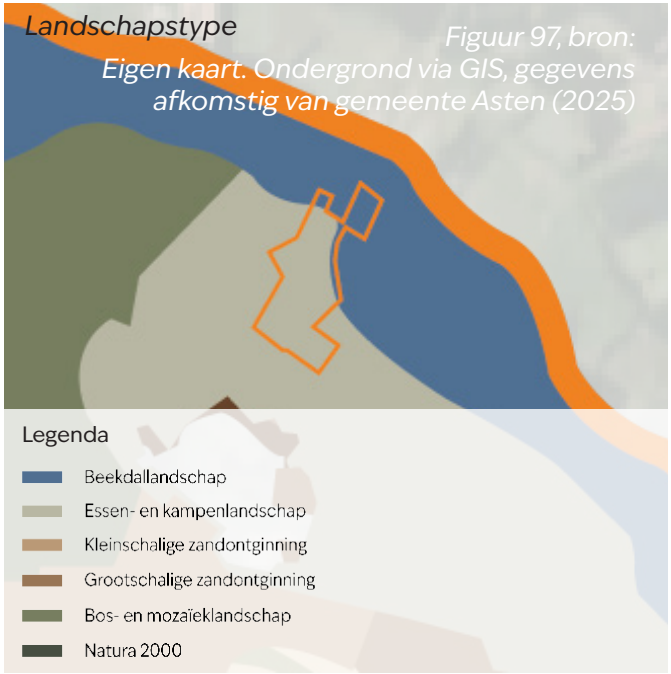
Ommel-Noord is gelegen in twee verschillende landschapstypes. Het noordelijke gedeelte is gelegen in een beekdal, met als bodem beekdalzijde. Deze bodems zijn vaak natter en bevatten vaak als landschapselementen knotwilgen, bomenlanen en grasland. Het zuidelijke deel van de bebouwingsconcentratie is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

Netwerklaag

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



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



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

Occupatielaag

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

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

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

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

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

Infrastructuur en bebouwing

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



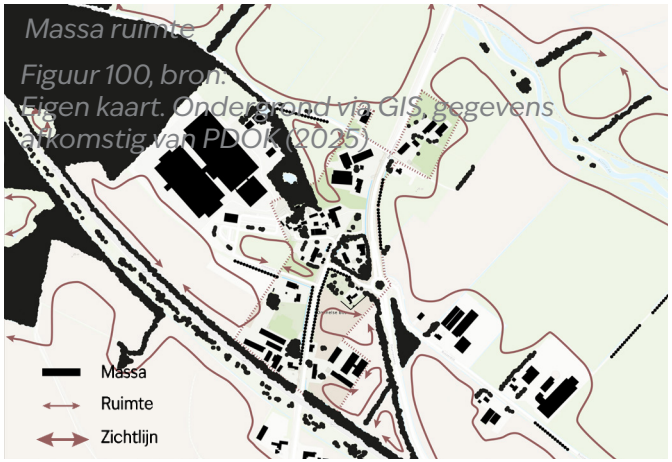
Functie en groenstructuur

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



Massa ruimte

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



Kansen en knelpunten

Ommel-Noord kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

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

Knelpunten

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

Visiekaart Ommel-Noord

Figuur 101, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS



Visie Ommel-Noord

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

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

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

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

Legenda visiekaart

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



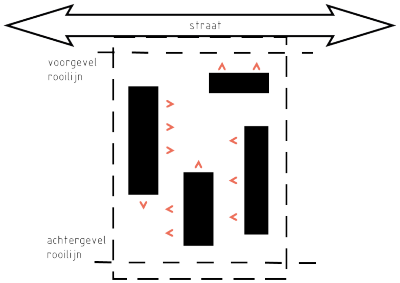
Figuur 102, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

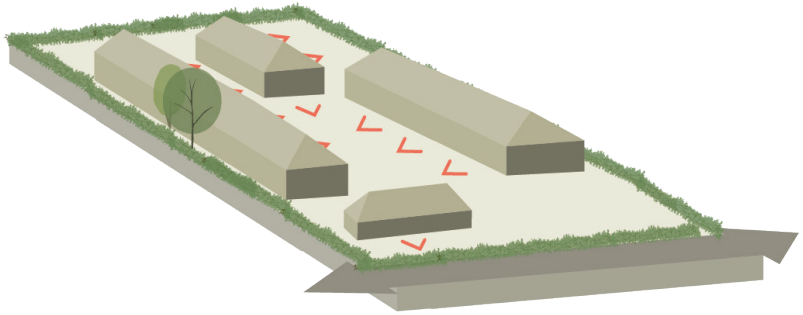
Inspiratie- en uitwerkingskaart Ommel-Noord

Figuur 103, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS



i Werkensemble

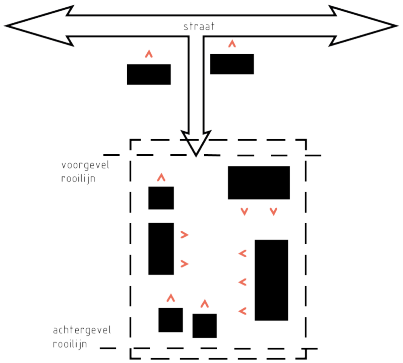


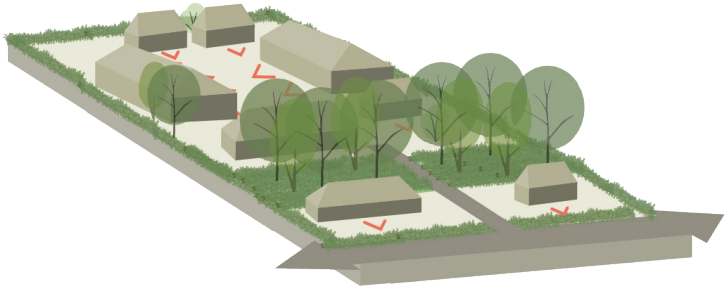




Figuur 104, bron: (de erven, veghels buiten, 2023)

ii Boeren woonerf

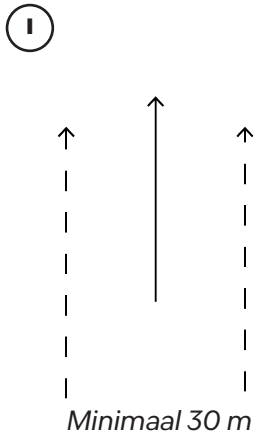




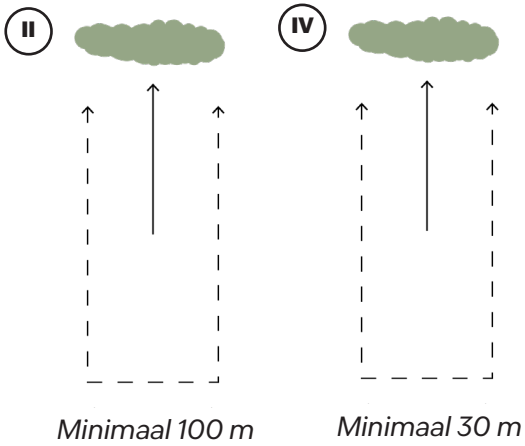


Figuur 105, bron: (collectief wonen op een erf, 2025)

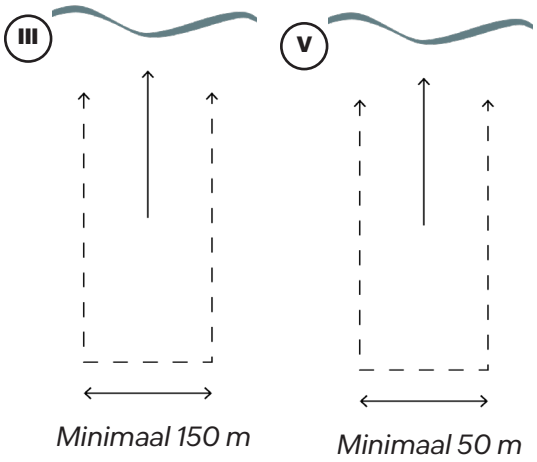
Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op houtwal



Zicht op Astense Aa



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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



5.3.9
Ommel Oost

Figuur 106, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Ommel-Oost

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

Het landschap

Ommel-oost is volledig gelegen in het essen- en kampenlandschap, deels gelegen op een zandrug en zandvlakte. Bij landschappelijke inpassingen is het belangrijk dat landschapselementen gebruikt worden die voorkomen in dit type landschap. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door hoger gelegen essen (akkers), lager gelegen kampen, houtwallen, laanbeplanting, reliëf en een afwisselend patroon van kleine percelen met akkers, weilanden en bosjes. Het behoud van het kleinschalige landschap is hierbij van belang.

Aan de westzijde bevindt zich een dubbele bomenlaan; elders in het cluster zijn verspreid enkele bosschages aanwezig.

Netwerklaag

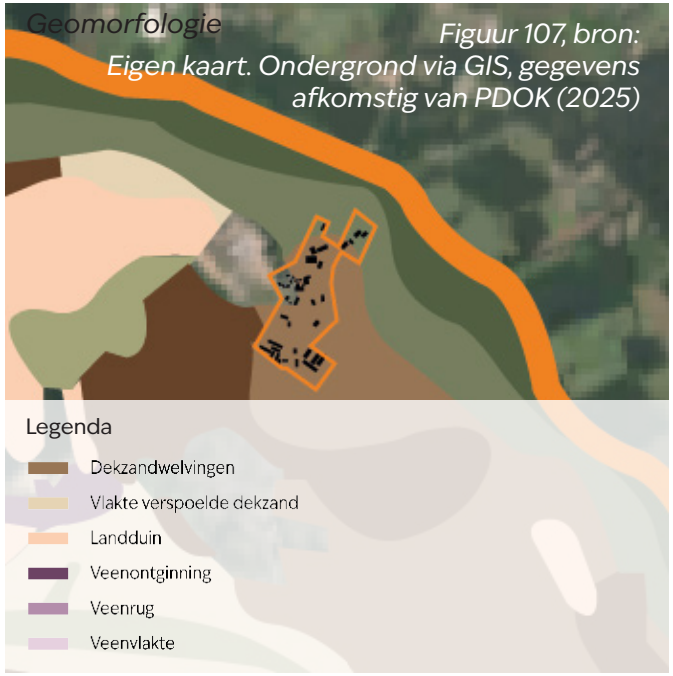
De bebouwingsconcentratie ligt aan de oostzijde van Ommel, tussen de A67 en de N279. Deze grootschalige infrastructuur, met geluidsschermen, vormt een harde omkadering en zorgt voor een zekere isolatie doordat lokale wegen zijn afgesneden.

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

Occupatielaag

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

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



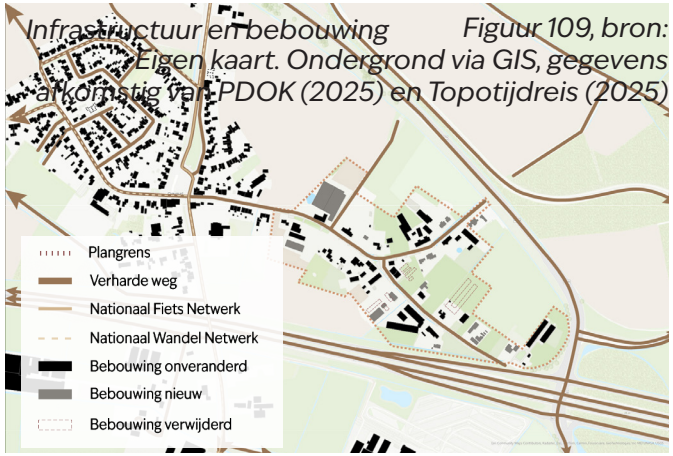
Figuur 107, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



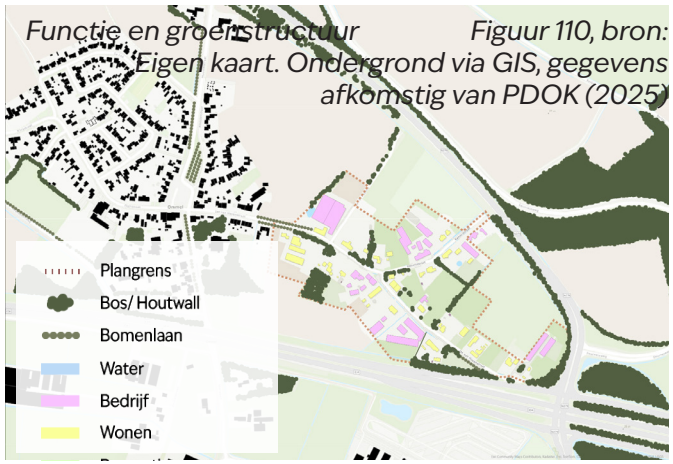
Figuur 108, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

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

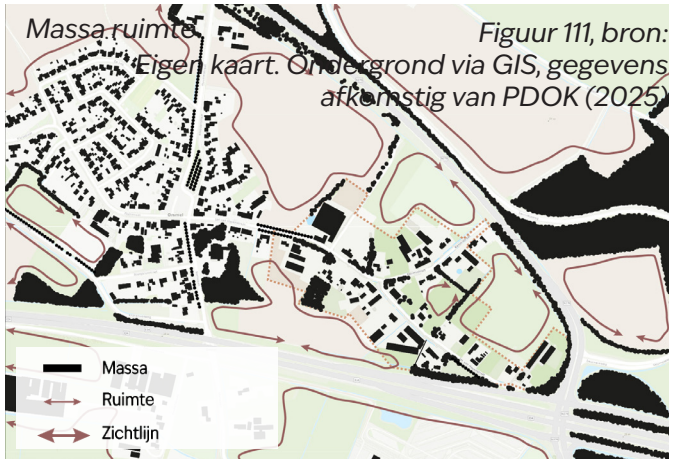
In het hart van de bebouwingsconcentratie staan karakteristieke langgevelboerderijen, typerend voor het buitengebied. Aan de randen zijn recentere woningen gebouwd, veelal in dezelfde stijl. In de afgelopen jaren zijn enkele woningen toegevoegd en zijn bedrijven uitgebreid met nieuwe hallen.



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



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



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

Kansen en knelpunten

Ommel-Oost kent enkele kansen en knelpunten.

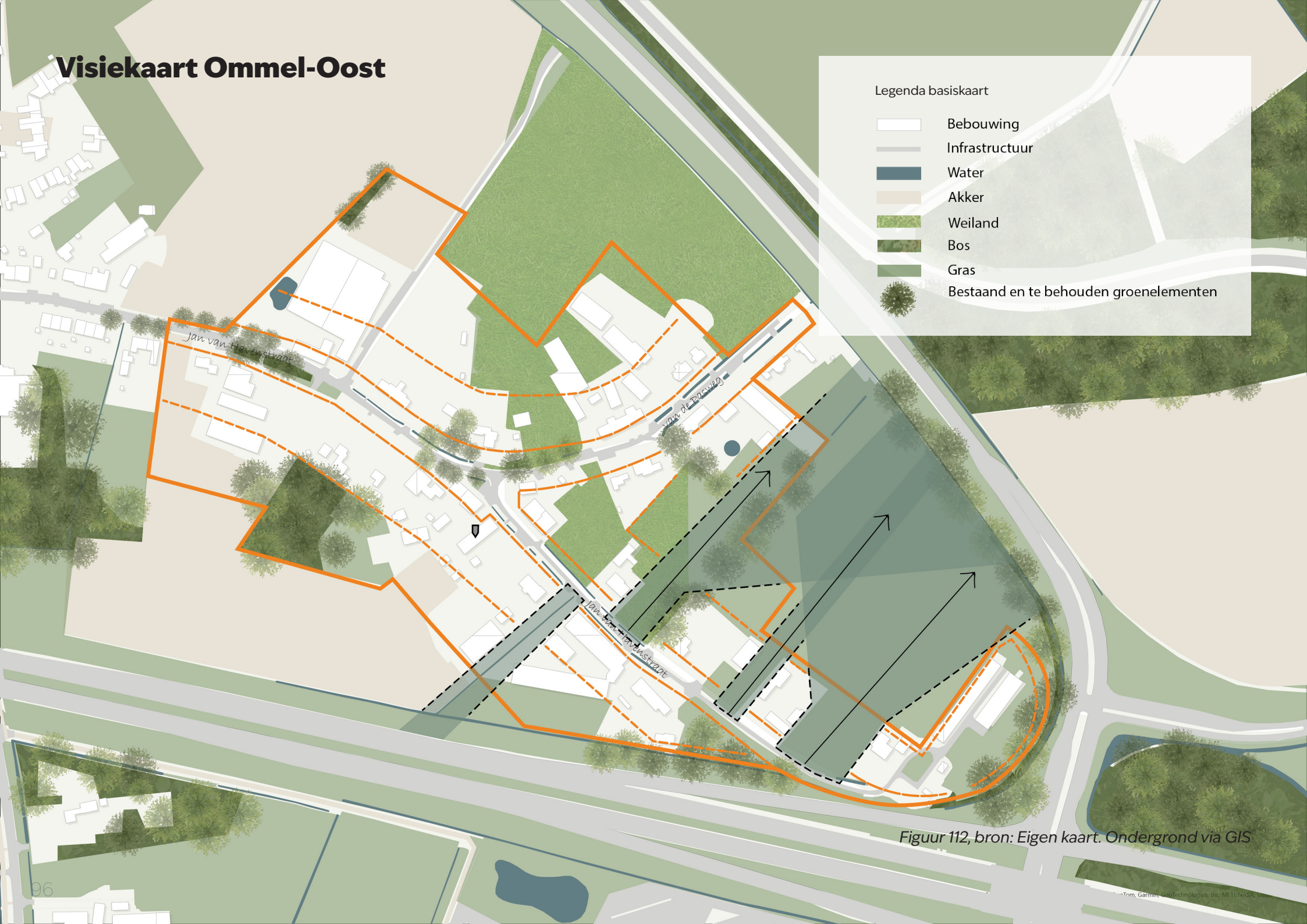
Kansen

- De vele gebouwen bieden kansen voor hergebruik.

Knelpunten

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

Visiekaart Ommel-Oost



Figuur 112, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Ommel-Oost

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

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

Daarnaast heeft het cluster een groen karakter. De erfafscheidingen en kavelontsluitingen bevatten groene elementen. Deze dragen bij aan een natuurlijke en fraaiere overgang naar het openbaar gebied, wat zorgt voor een groene samenhang in de bebouwingsstructuur.

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

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

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

Legenda visiekaart

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



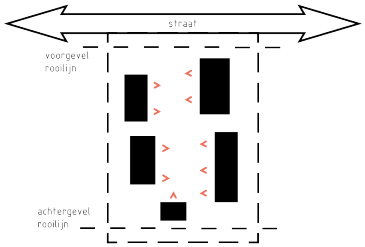
Figuur 113, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

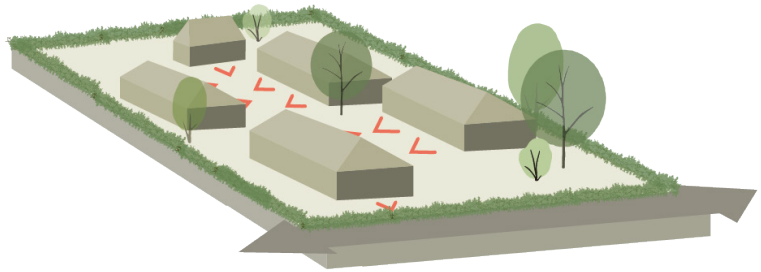
Inspiratie- en uitwerkingskaart Ommel-Oost



Figuur 114, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Boeren woonerf

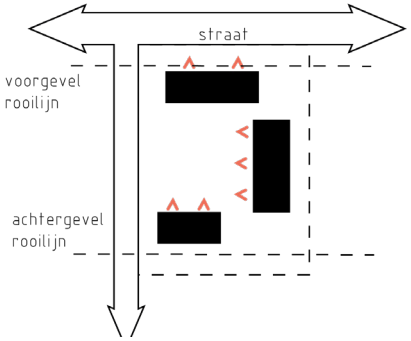


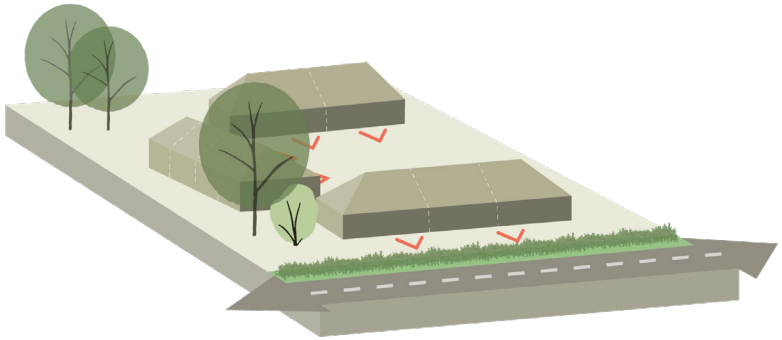




Figuur 115, bron: (collectief wonen op een erf, 2025)

ii Woonhuis met bedrijvenpand

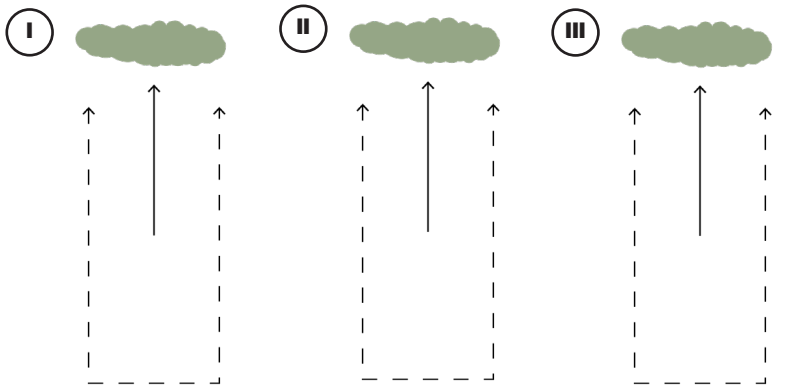




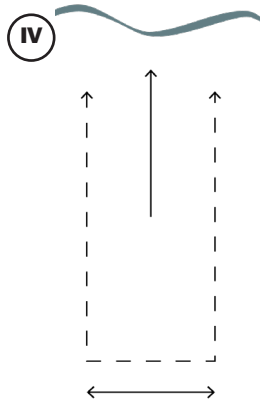


Figuur 116, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

Zicht op houtwal



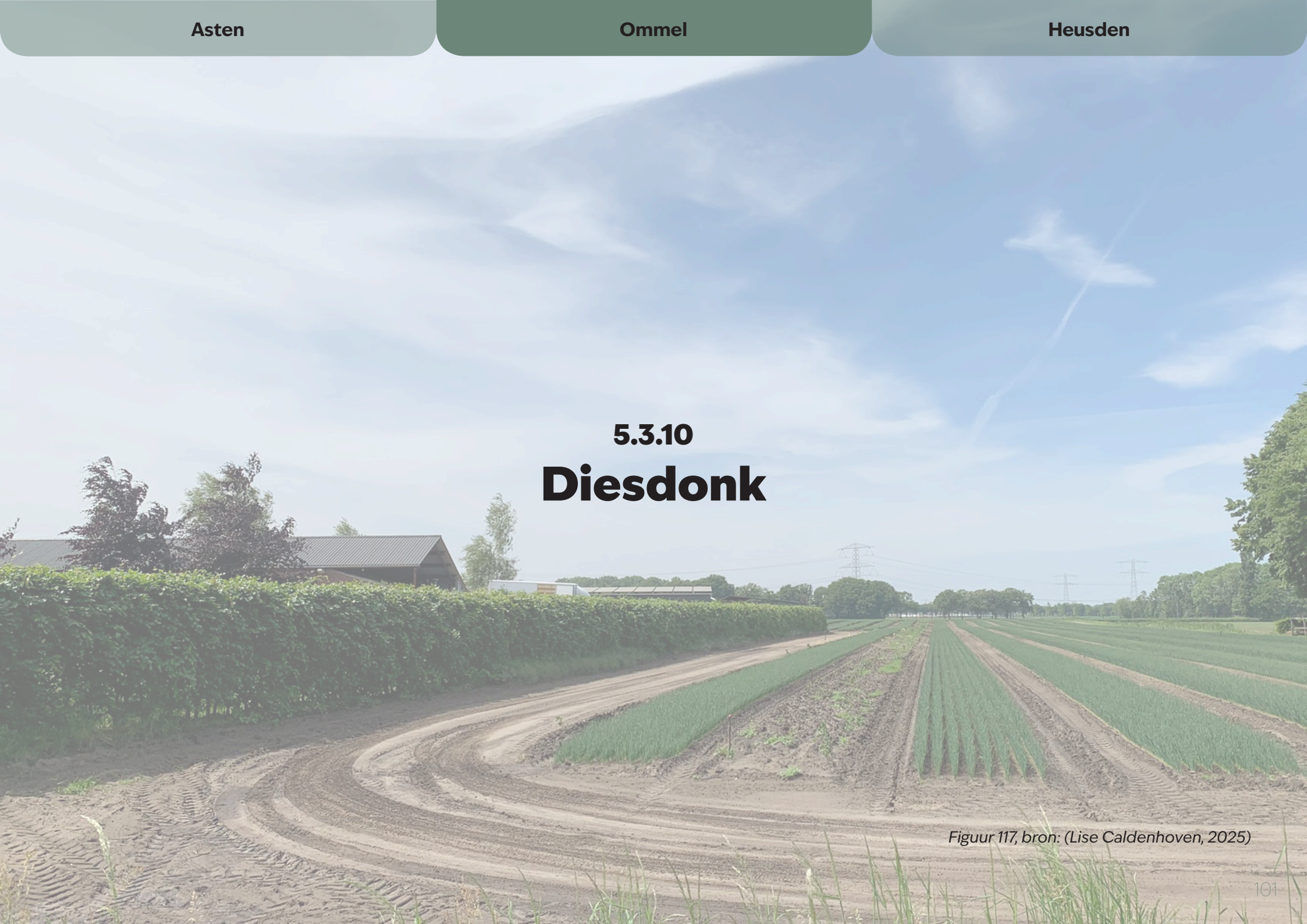
Zicht op water



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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

5.3.10
Diesdonk



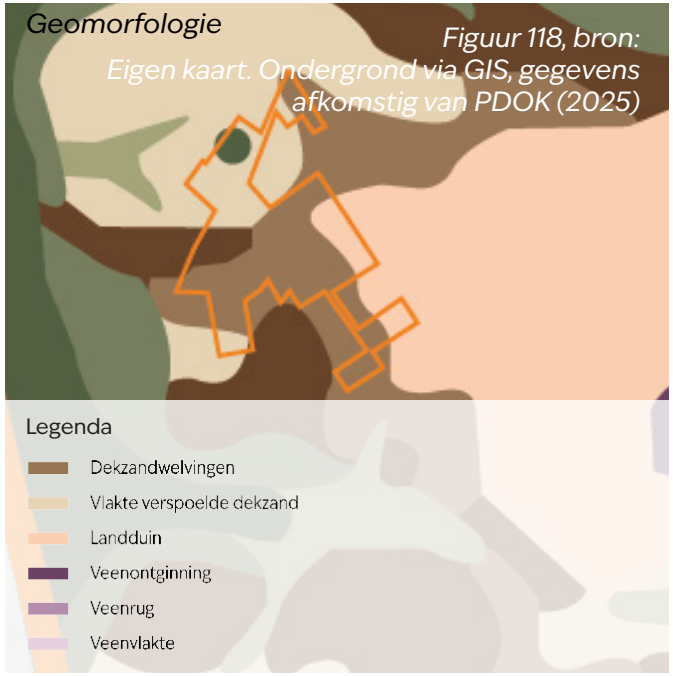
Figuur 117, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Diesdonk

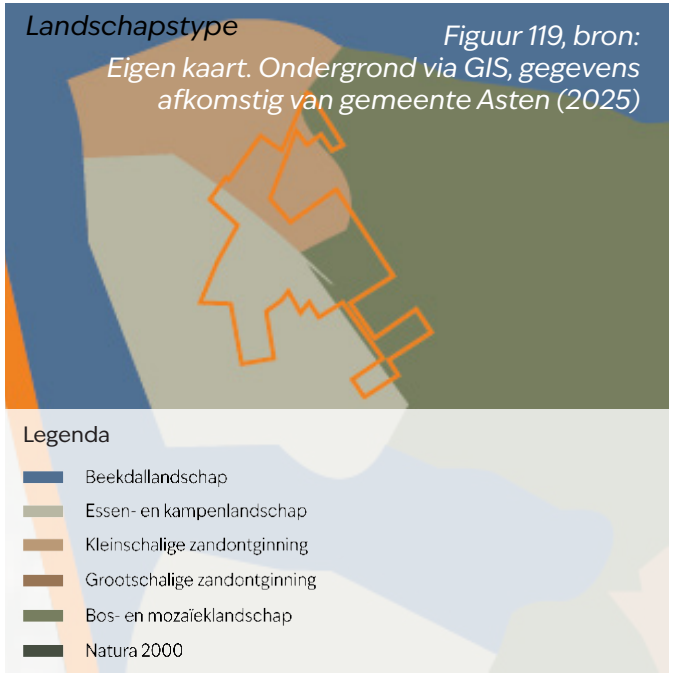
Bos en mozaieklandschap, essen- en kampenlandschap en kleinschalige zandontginning. Gelegen op een zandrug, dekzandwelvingen, vlakteverspoelde dekzand, en duinen (bos ligt hierop).
In het noordwesten van de gemeente is de bebouwingsconcentratie Diesdonk gevestigd. Het is gelegen aan de Oostappense heide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

Het landschap

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



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



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

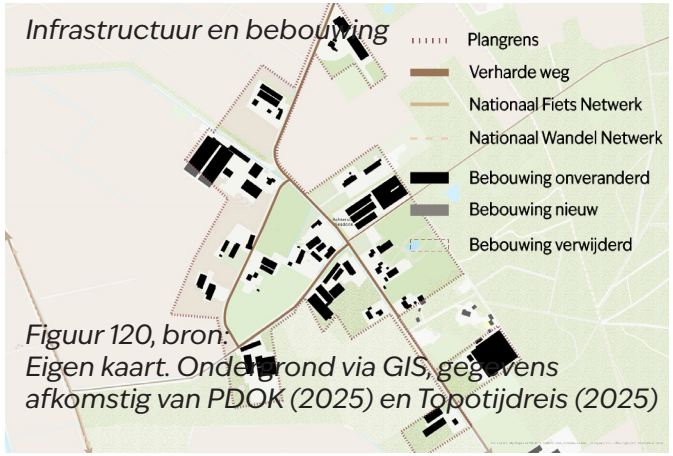
Netwerklaag

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

Occupatielaag

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

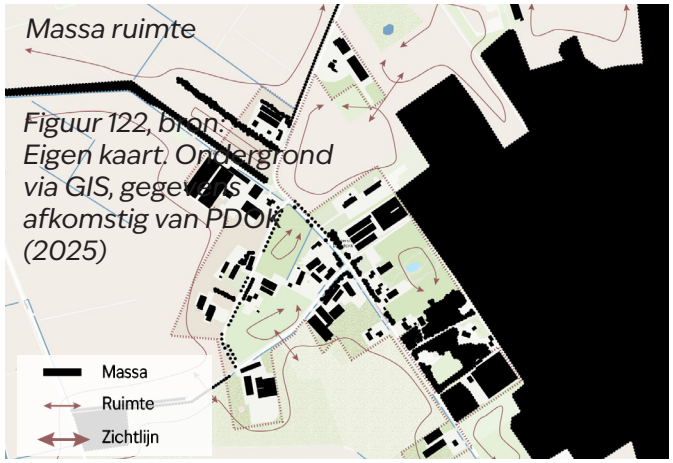
Binnen de bebouwingsconcentratie zijn diverse vormen van agrarische bedrijven, al dan niet grondgebonden of intensief. De geurhindercontouren beslaan een groot deel van het cluster. Verder zijn er een aantal woningen. Binnen de bebouwingsconcentratie ligt één cultuurhistorisch waardevol pand. De bebouwing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



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



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



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

Kansen en knelpunten

Diesdonk kent enkele kansen en knelpunten.

Kansen

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

Knelpunten

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

Visiekaart Diesdonk



Figuur 123, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Diesdonk

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

Diesdonk is een bebouwingsconcentratie met zowel wonen als werken.

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

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

De erfafscheidingen en kaveloontsluitingen bevatten groene elementen. Deze dragen bij aan een natuurlijke en fraaiere overgang naar het openbaar gebied, wat zorgt voor een groene samenhang in de bebouwingsstructuur.

Legenda visiekaart

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



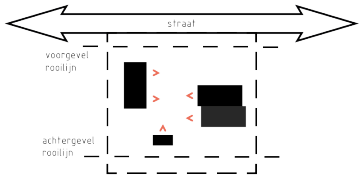
Figuur 124, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

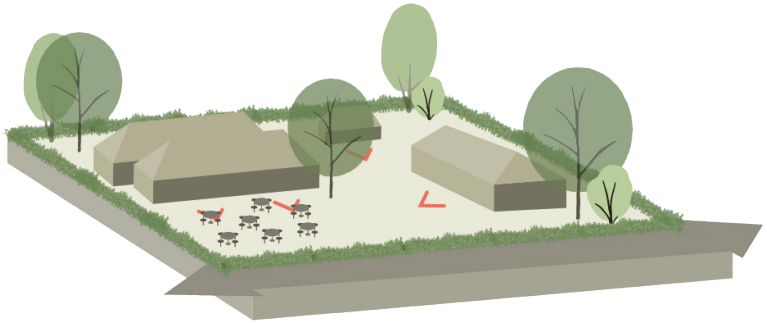
Inspiratie- en uitwerkingskaart Diesdonk



Figuur 125, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Kleinschalige recreatie

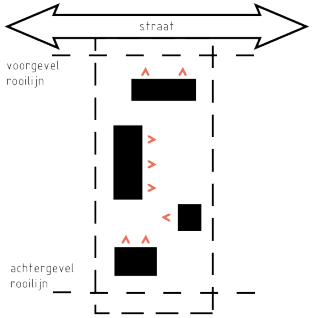


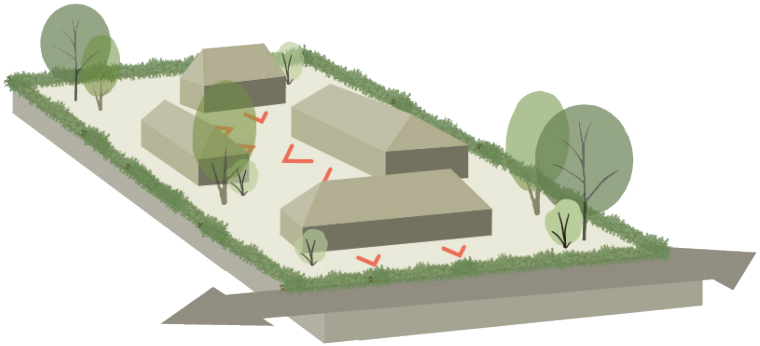




Figuur 126, bron: (boerderij restaurant ons boerenerf, 2025)

ii Boeren woonerf

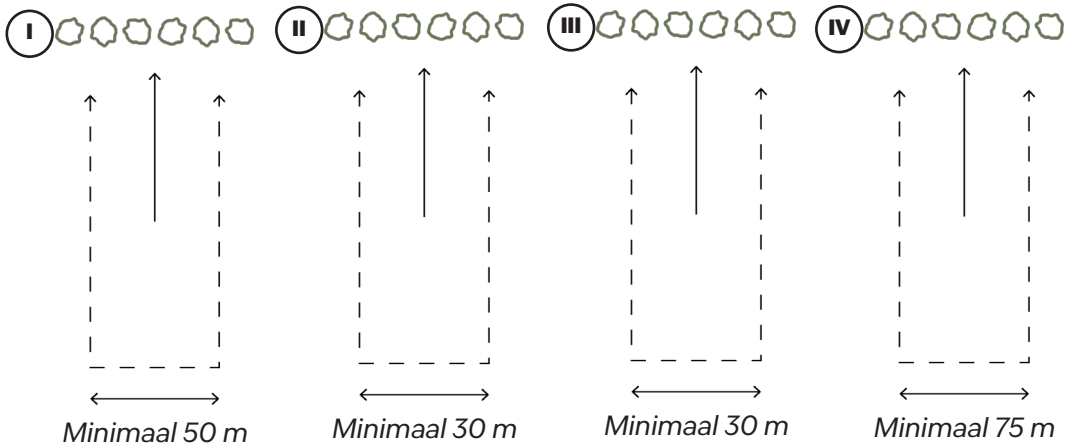




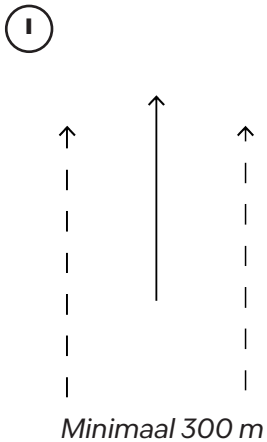


Figuur 127, bron: (wonen in veghels buiten, 2021)

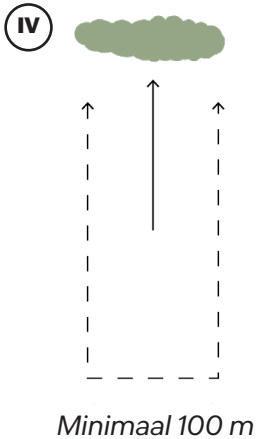
Zicht op bomenlaan



Open ruimte ten behoeven van landschap



Zicht op houtwal



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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



5.3.11
Oostappen

Figuur 128, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Oostappen

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

Het landschap

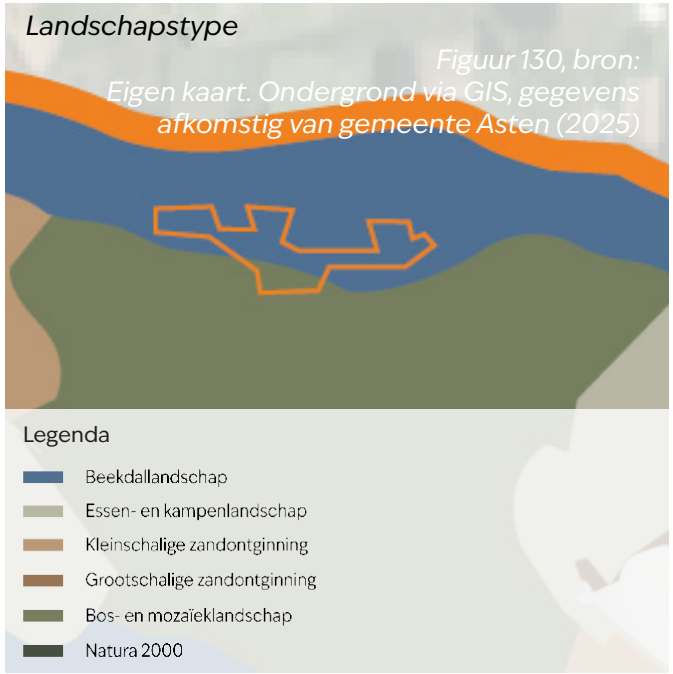
Het noordelijke gedeelte van Oostappen is gelegen in het beekdallandschap op een beekdalzijde. Passende landschappelijke elementen zijn knotwilgen, struweelhagen of grasland. Het zuidelijke gedeelte van Oostappen, ligt in het bos- en mozaïeklandschap. Dit landschaptype is gelegen tegen de Oostappense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

Geomorfologie



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

Landschapstype



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

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

Netwerklaag

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

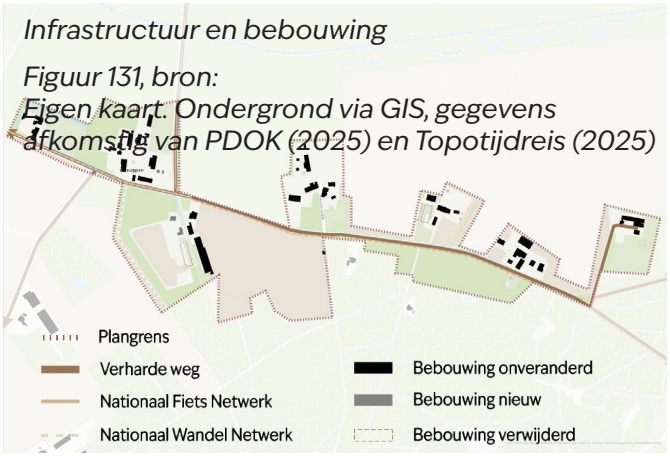
Occupatielaag

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

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

Infrastructuur en bebouwing

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



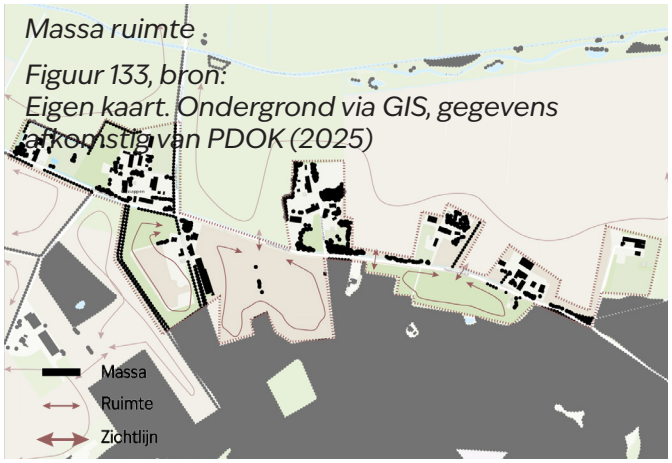
Functie en groenstructuur

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



Massa ruimte

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



Kansen en knelpunten

Oostappen kent enkele kansen.

Kansen

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

Visiekaart Oostappen



Figuur 134, bron: Eigen kaart, Ondergrond via GIS

Visie Oostappen

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

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

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

Legenda visiekaart

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

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

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



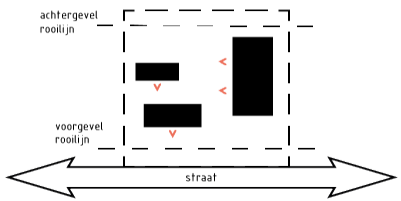
Figuur 135, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

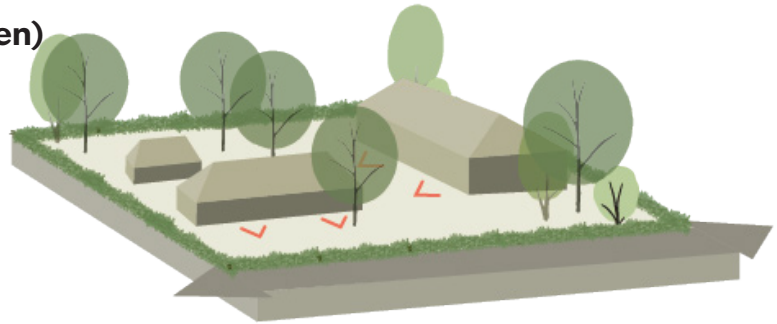
Inspiratie- en uitwerkingskaart Oostappen



Figuur 136, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Woonhuis met bedrijvenpand(en)

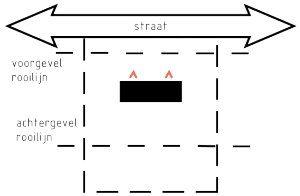


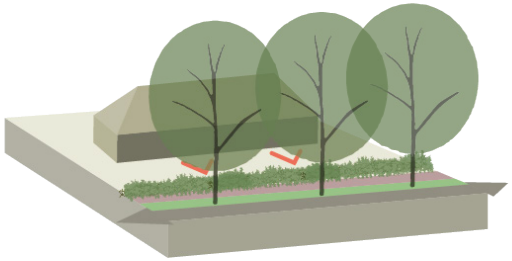




Figuur 137, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

ii Vrijstaande woonboerderij

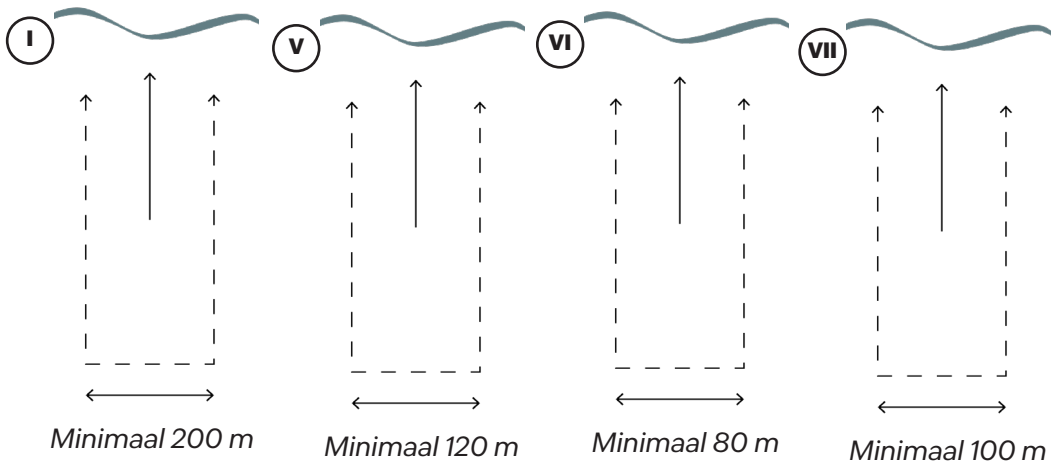




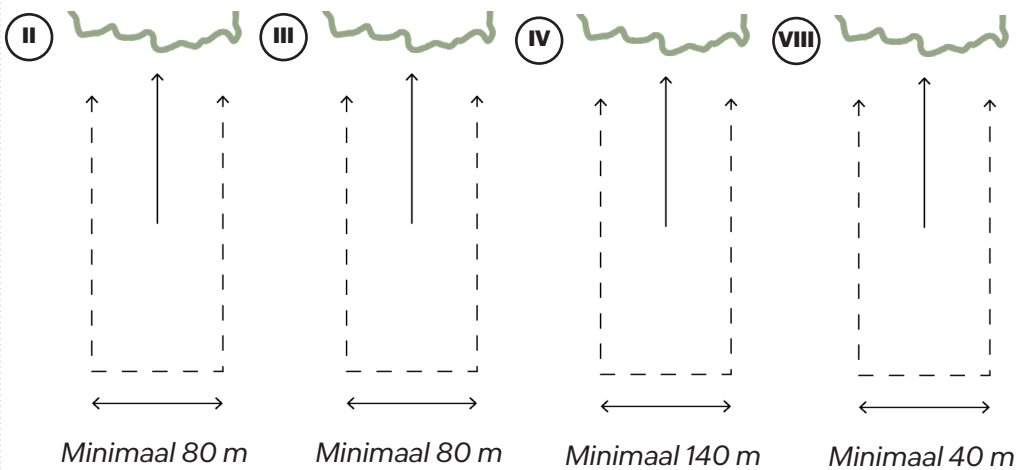


Figuur 138, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

Zicht op Astense Aa



Zicht op bosrand



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Ooststappen	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Wonen in de vorm van een boerenwoonerf; de ontwikkeling van een boerenwoonerf is altijd gekoppeld aan het saneren van een bedrijf; • Aan huis gebonden beroepen; • Ambachtelijke bedrijven waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of bijhorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie en passend in de omgeving; • Recreatie.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • Behoud relatie met het omliggende landschap; • Behoud van grootschalige landschap; • Behouden van connectie met de Astensche Aa.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende grote van de bebouwing; • Implementeren van groene kavelontsluiting en erfscheidingen (groene aansluiting op openbaar gebied); • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.

5.3.12
Behelp



Figuur 139, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Behelp

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

Het landschap

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

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

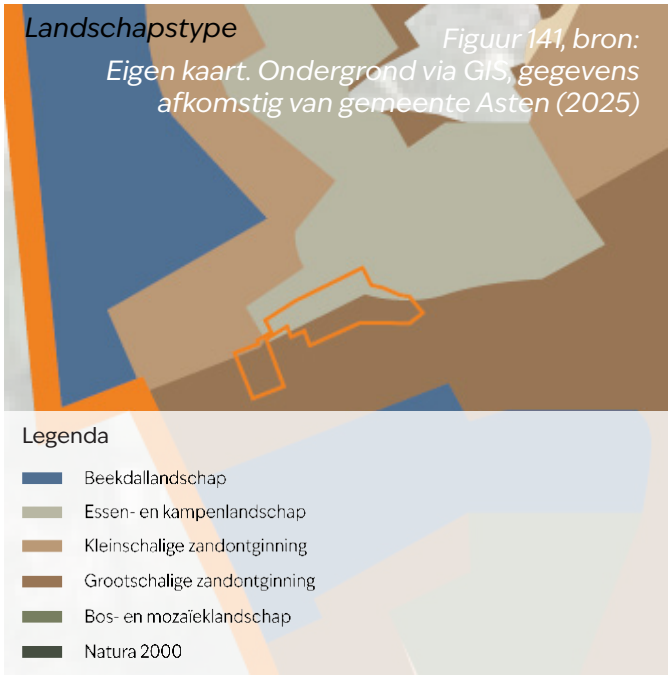
Geomorfologie

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



Landschapstype

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



Netwerklaag

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

Occupatielaag

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

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

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

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

Infrastructuur en bebouwing

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



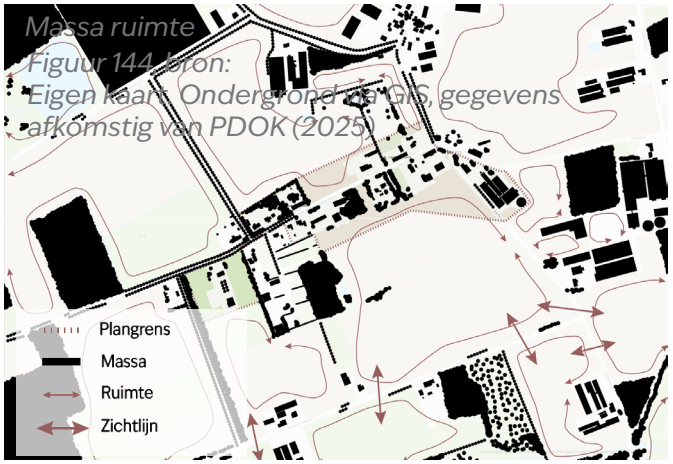
Functie en groenstructuur

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



Massa ruimte

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



Kansen en knelpunten

Behelp kent enkele kansen en knelpunten.

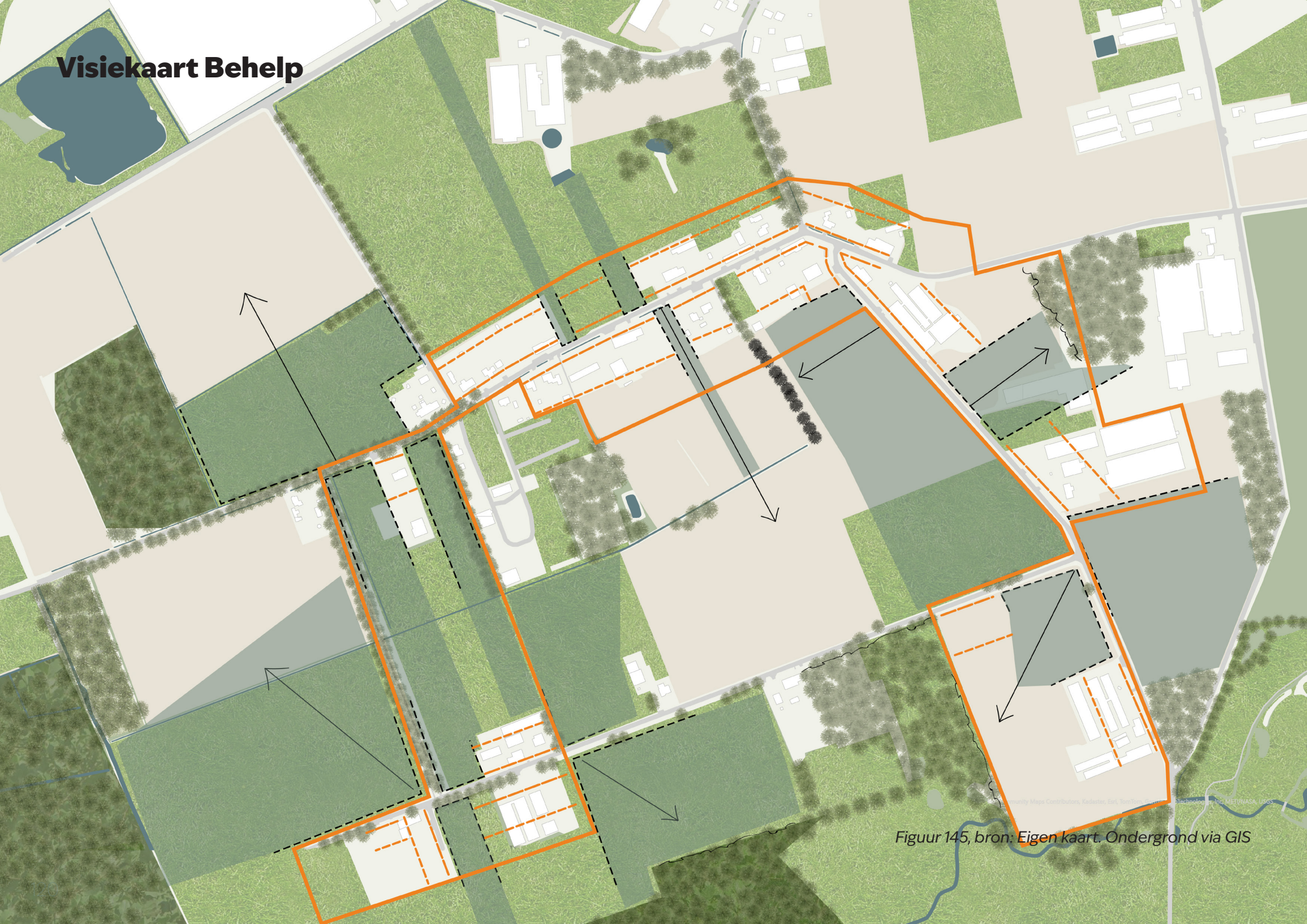
Kansen

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

Knelpunten

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

Visiekaart Behelp



Figuur 145, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Behelp

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

Behelp vormt een bebouwingsconcentratie met zowel wonen als werken.

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

De erfafscheidingen en kaveloontsluitingen bevatten groene elementen. Deze dragen bij aan een natuurlijke en fraaiere overgang naar het openbaar gebied, wat zorgt voor een groene samenhang in de bebouwingsstructuur, wat de omgevingskwaliteiten versterkt in dit cluster.

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



Figuur 146, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Legenda visiekaart

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

Legenda basiskaart

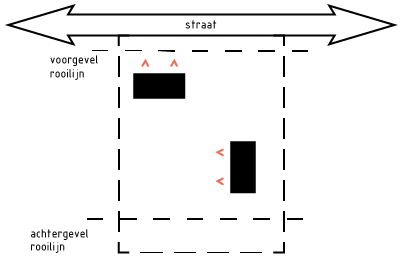
- Bebouwing
- Infrastructuur
- Water
- Akker
- Weiland
- Bos
- Gras
- Bestaand en te behouden groenelementen

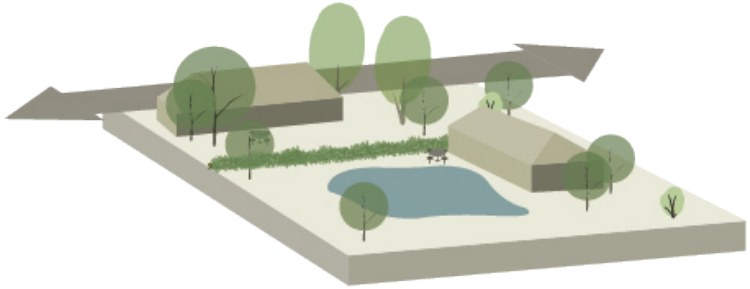
Inspiratie- en uitwerkingskaart Behelp



Figuur 147, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Kleinschalige recreatie

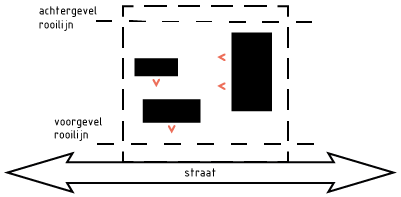


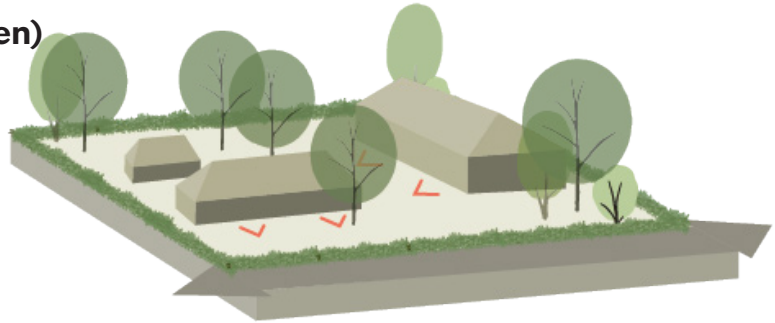




Figuur 148, bron: (tuitjenhorn, 2025)

ii Woonhuis met bedrijvenpand(en)

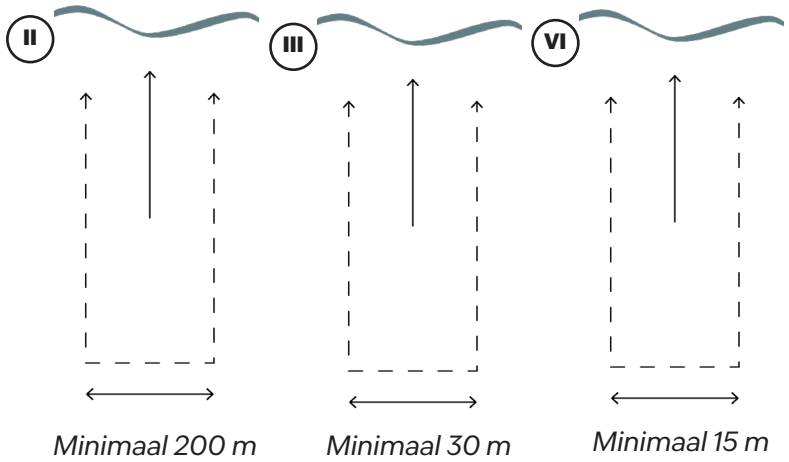




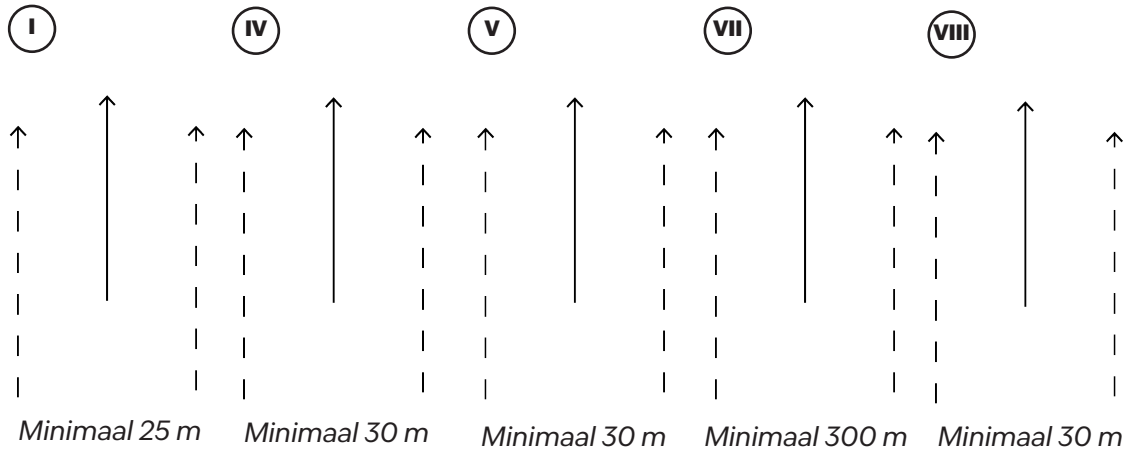


Figuur 149, bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

Zicht op water



Open ruimte ten behoeven van landschap



Randvoorwaarden (toetsingskader)

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



5.3.13

Heusden Zuid

Figuur 150, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

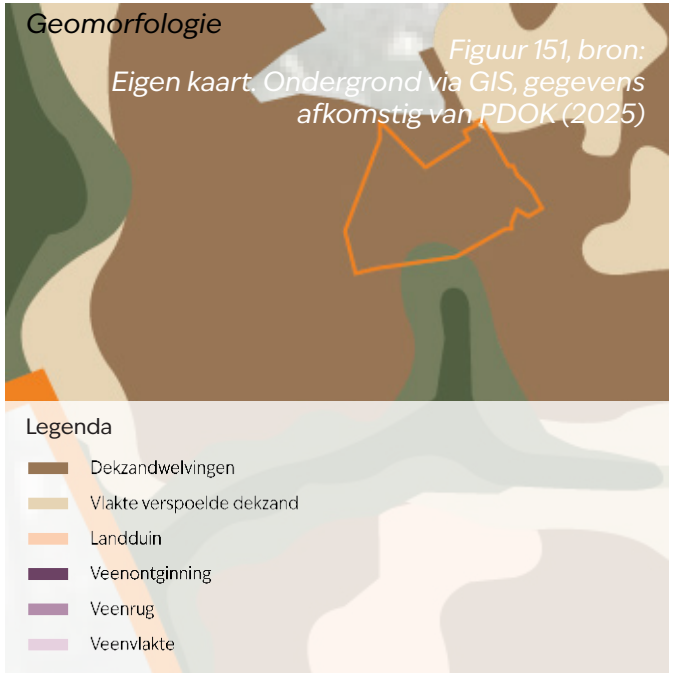
Heusden Zuid

De bebouwingsconcentratie Heusden-Zuid is gelegen aan de zuidzijde van de kern Heusden, in het zuiden van de gemeente Asten. De bebouwingsconcentraties Heikamperweg en Meijelseweg uit de structuurvisie van 2010 zijn gefuseerd tot Heusden-Zuid.

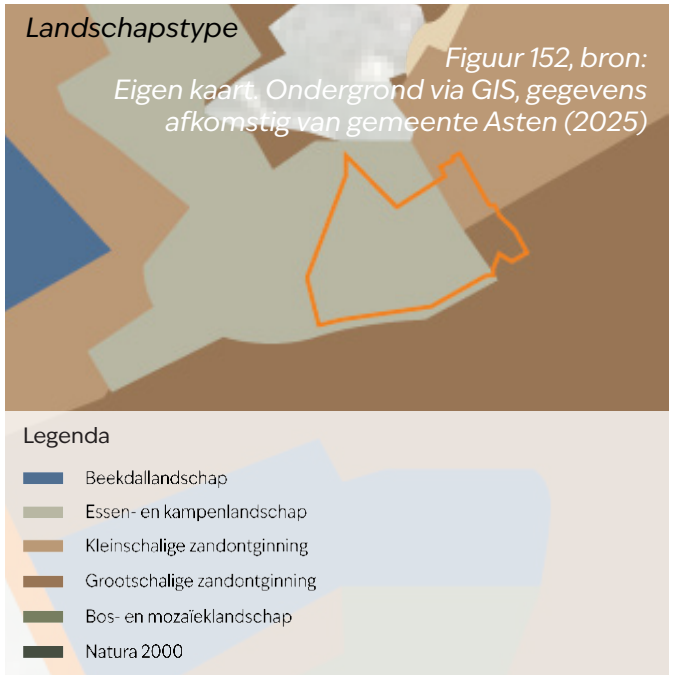
Het landschap

Heusden-Zuid ligt in verschillende landschapstypes. Aan de westzijde bevindt zich het essen- en kampenlandschap met houtwallen, bosschages en bomenlanen. Daarnaast omvat het gebied kleinschalig en grootschalig zandontginningslandschap: het eerste vertoont gelijkenissen met het essenlandschap, terwijl in het grootschalige landschap openheid en schaal domineren.

Aan de westzijde (Heikamperweg) bepalen boerderijen en bosschages het beeld, al vormen bepaalde bedrijven hier een visuele verstoring. Veel groen op privépercelen zorgt voor een groene uitstraling, al is de invulling wisselend en soms rommelig. Grotere bosschages geven beschutting. Laanbeplanting langs de Meijelseweg zorgt voor samenhang. Woningen zijn meestal met hagen van de weg gescheiden, bedrijven zijn grotendeels ingepast in het landschap.



Figuur 151, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 152, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Netwerklaag

De Heikamperweg ontsluit de dorpskern aan de zuidzijde van Heusden. Via de Merelweg is er een verbinding met de Meijelseweg. Beide wegen zijn verhard, maar hebben een smal profiel. De Slobeendweg verandert ter hoogte van het bos van een verharde in een onverharde weg. Over een deel van de Slobeendweg loopt een nationale wandelroute. De Meijelseweg is een van de uitvalswegen van Heusden in zuidoostelijke richting, naar Meijel. Deze weg heeft een breed profiel en is aan één zijde voorzien van een vrijliggend fietspad. De Meijelseweg, Slobeendweg en Gezandebaan worden grotendeels begeleid door laanbeplanting. De Bleekerweg en Merelweg daarentegen hebben geen laanbeplanting. Door het cluster loopt een netwerk van nationale wandel- en fietsroutes.

Occupatielaag

De Heikamperweg heeft een agrarisch karakter met aan de westzijde open weilanden. De weg grenst aan Heusden en ligt op een dekzandrug. Boerderijen zijn op de weg georiënteerd en bieden zicht op het open landschap. In het westen bepalen het open karakter en het zicht op de Antoniusstraat het landschapsbeeld. De oostzijde bij de Meijelseweg is juist gesloten, met grotere bedrijven en kassen zonder relatie tot het

landschap. Door de verschillende functies is het landschap versnipperd, maar het beeld blijft herkenbaar: grote woningen met voortuinen en bedrijfsgebouwen daarachter, met enkele zichtlijnen naar het achterland.

Het bebouwingscluster bestaat uit uiteenlopende bebouwing. In het zuiden van de Heikamperweg staan veehouderijen, richting het noorden maakt dit plaats voor kleinschalige woningen. Langs de Slobeendweg staan alleen woningen. Er zijn recent twee woningen toegevoegd en uitbreidingsplannen in voorbereiding. Aan de zuidzijde van de Heikamperweg liggen drie veehouderijen. Richting de dorpskern overheersen woningen, zowel bestaand als nieuw.

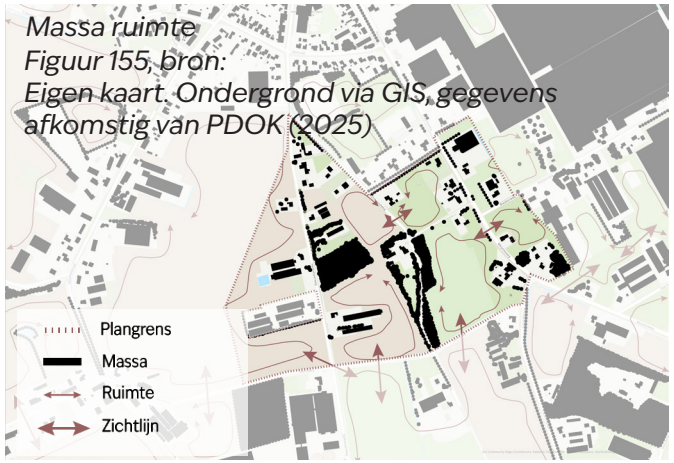
De Meijelseweg kent een gemengd, bedrijvig karakter met grote en kleine bedrijven afgewisseld met woningen. Aan de oostzijde ligt een glastuinbouwgebied. Op de hoek met de Gezandebaan staat een pension. Verderop bevinden zich twee bedrijven.



Infrastructuur en bebouwing
Figuur 153, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Functie en groenstructuur
Figuur 154, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 155, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

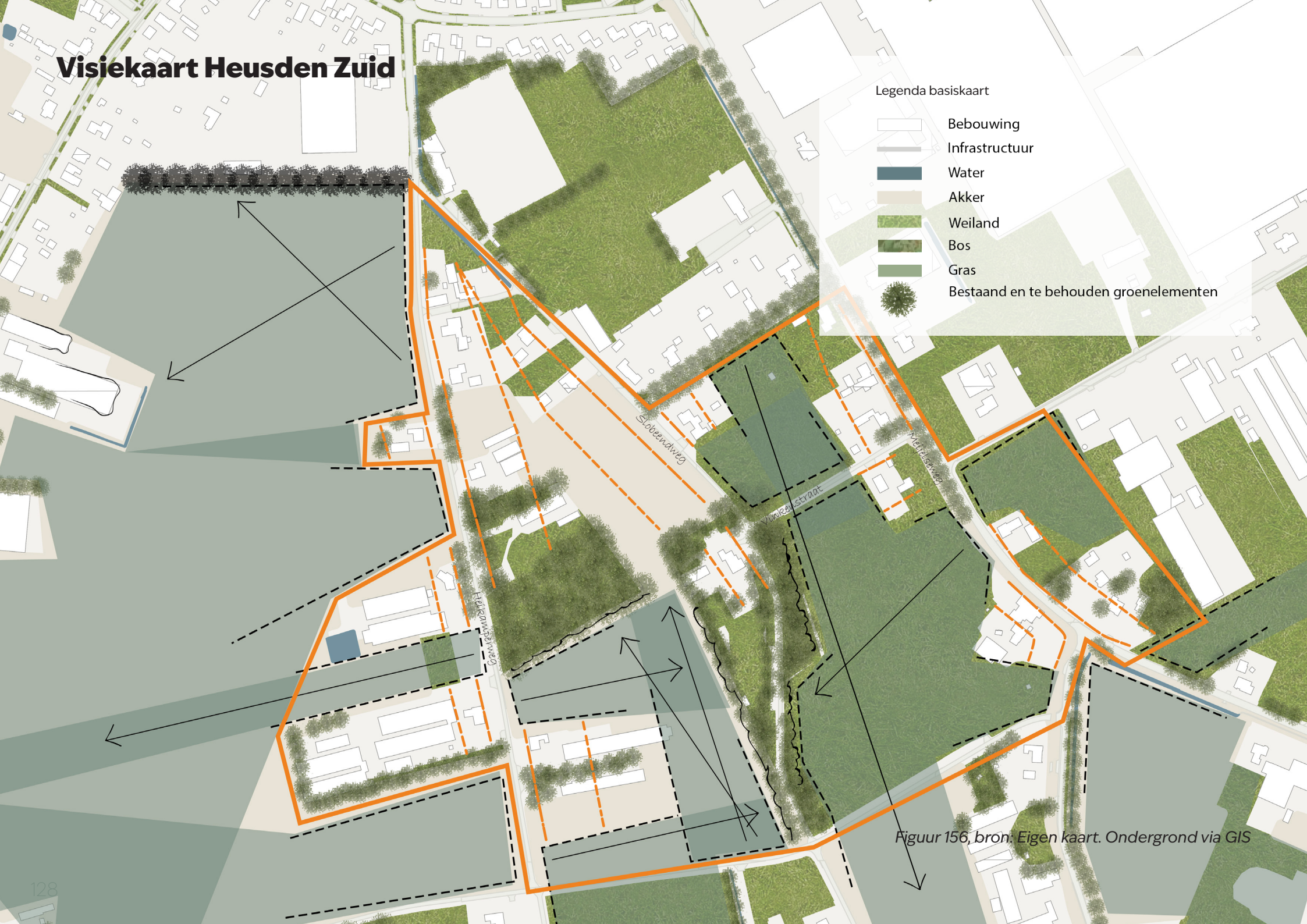
Kansen en knelpunten

Heusden Zuid kent enkele kansen.

Kansen

- Het directe zicht vanaf de Heikamperweg op de bedrijvigheid aan de noordoostzijde van de weg biedt een kans om door middel van landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteit en beleving van dit gebied te versterken.
- De variatie in korrelgrootte van de bebouwing biedt bij toekomstige ontwikkelingen een kans om de onderlinge samenhang te versterken en de korrelgrootte opnieuw in balans te brengen.
- De grote bedrijven in het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie aan de Meijelseweg bieden kansen om door middel van landschappelijke inpassing de entree van de kern Heusden vanuit het zuiden van de gemeente ruimtelijk en visueel te versterken.

Visiekaart Heusden Zuid



Figuur 156, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Heusden Zuid

Grote bebouwingsconcentratie waar kernrandfuncties gepast zijn in combinatie met wonen.

Heusden-Zuid vormt een bebouwingsconcentratie van zowel wonen als werken.

De erfafscheidingen en kaveloontsluitingen bevatten groene elementen. Deze dragen bij aan een natuurlijke en fraaiere overgang naar het openbaar gebied, wat zorgt voor een groene samenhang in de bebouwingsstructuur.

Toekomstige ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast, met bijvoorbeeld houtwallen, kleine bosschages en hagen. Daarnaast is ook de huidige bebouwing (bedrijvigheid) landschappelijk ingepast en heeft de bebouwingsconcentratie een groen karakter.

Legenda visiekaart

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



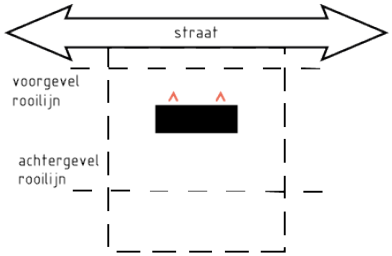
Figuur 157, bron: (Maud Kusters, 2025)

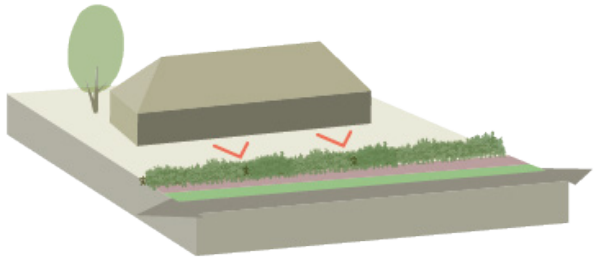
Inspiratie- en uitwerkingskaart Heusden Zuid



Figuur 158, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Vrijstaande woning

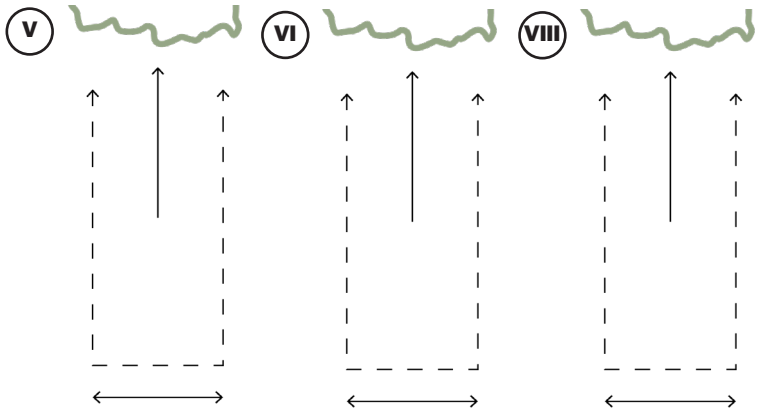




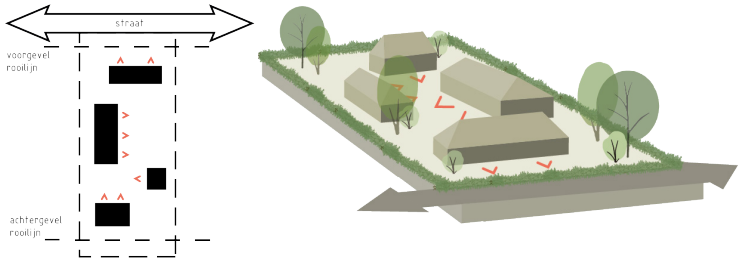


Figuur 159, bron: (woonboerderij deurne, 2025)

Zicht op bosrand



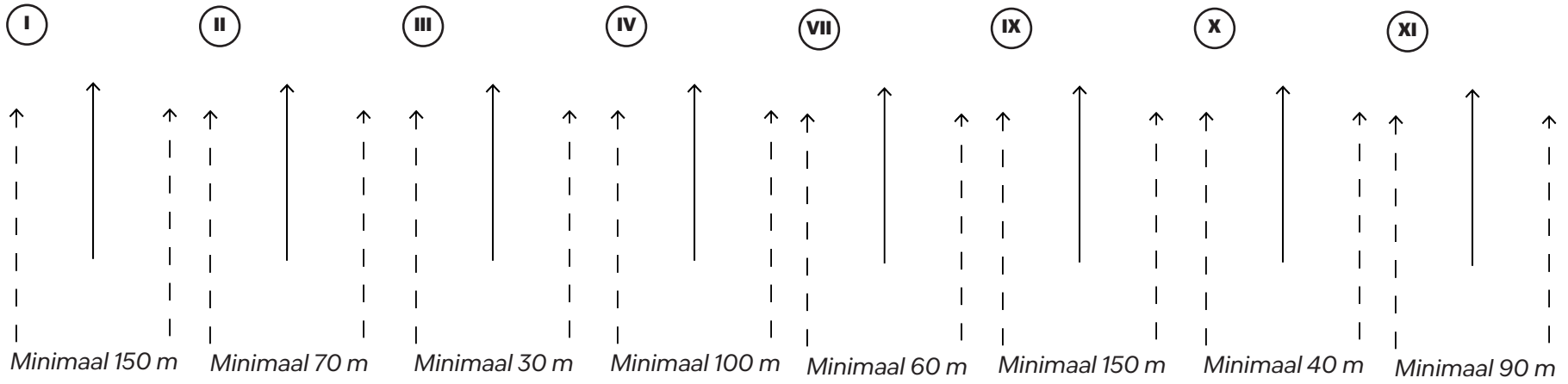
ii Boeren woonerf





Figuur 160, bron: (wonen in veghels buiten, 2021)

Open ruimte ten behoeven van landschap



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Heusden-Zuid	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Wonen in de vorm van een boerenwoonerf; de ontwikkeling van een boerenwoonerf is altijd gekoppeld aan het saneren van een bedrijf; • Aan huis gebonden beroepen; • Ambachtelijke bedrijven waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of bijhorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie en passend in de omgeving.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • Complementeren van de laanstructuur.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende grote van de bebouwing; • Implementeren van groene kavelontsluiting en erfscheidingen (groene aansluiting op openbaar gebied); • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Het gescheiden houden van de Meijelseweg en het fietspad; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken;; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.



5.3.14
Voorste Heusden

Figuur 161 bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Voorste Heusden

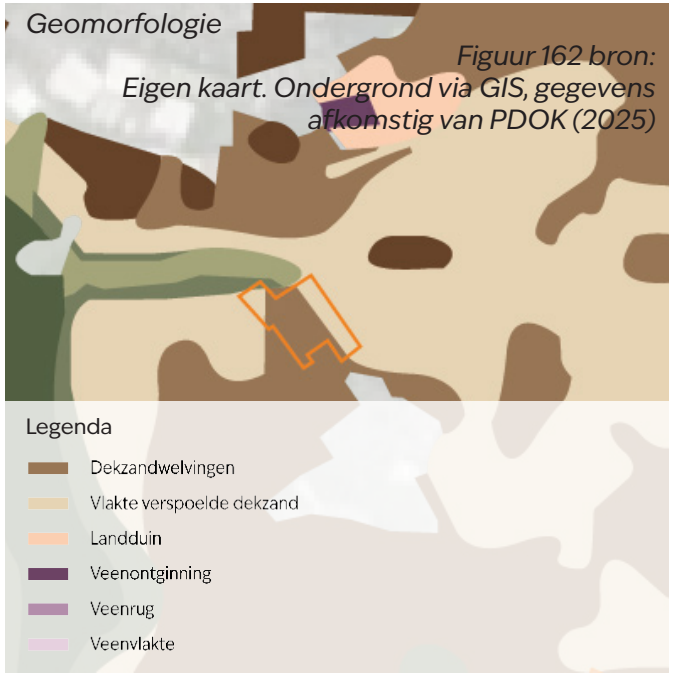
De bebouwingsconcentratie Voorste Heusden is direct gelegen aan de noordzijde van de Kern Heusden. De straat kenmerkt zich door huizen met een grote korrelgrootte met riante voortuinen.

Het landschap

Voorste Heusden is gelegen in verschillende landschapstypes. In het noorden is het gelegen in het beekdallandschap, op een beekdalzijde. Passende landschappelijke elementen zijn knotwilgen en grasland. Aan de westzijde is de bebouwingsconcentratie gelegen in het essen- en kampenlandschap en in het oosten in het kleinschalige zandontginningslandschap, op dekzandwelvingen. Passende landschappelijke elementen daarbij zijn kleine bosschages, bomenlanen, houtwallen en struweelhagen.

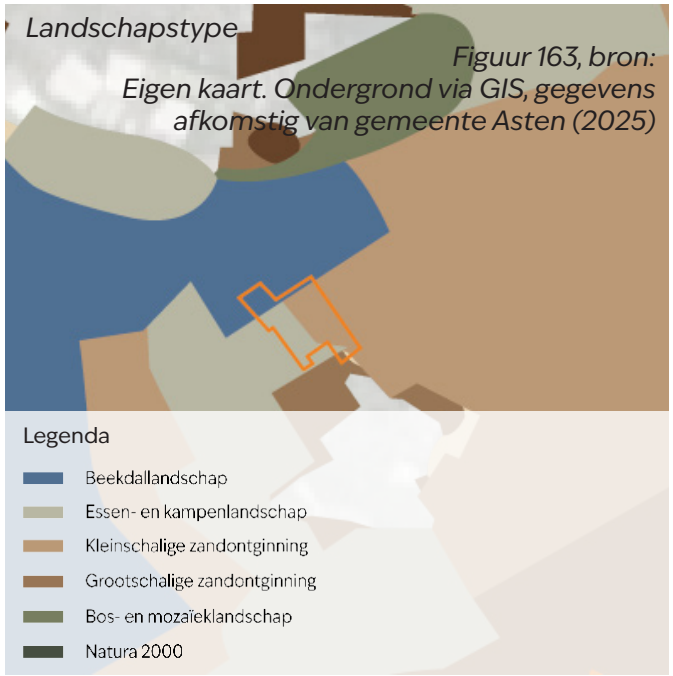
Aan de west- en noordzijde, nabij de ruïne van kasteel Asten, liggen landschappelijke waarden in de vorm van een kleinschalig landgoedachtig gebied met eikenlanen, loofbossen en landbouwgronden langs de Voordeldonksche Broekloop.

Geomorfologie



Figuur 162 bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Landschapstype



Figuur 163, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Netwerklaag

De Voorste Heusden is een van de uitvalswegen van Heusden in noordelijke richting, naar Asten. De weg heeft een breed profiel en is aan beide zijden voorzien van vrijliggende fietspaden. Langs vrijwel het gehele tracé wordt de weg begeleid door een bomenlaan met daaronder een lage haag, die de rijbaan visueel en fysiek scheidt van de fietspaden. Door het cluster loopt een fietsnetwerk, terwijl aan de westzijde een wandelnetwerk door het omliggende landschap voert.

Occupatielaag

Aan de oostzijde van de weg bevinden zich voornamelijk grote woningen met diepe, groene voortuinen, vaak met schuren aan de achterzijde. De westzijde wordt gekenmerkt door agrarische bedrijven, met aanzienlijk grotere bouwmassa's.

Voorste Heusden heeft een typische kernrandstructuur zonder echte waardevolle kwaliteiten. Woningen en klein bedrijfsgebouwen komen voor samen met enkele grote agrarische bedrijven, waardoor van één duidelijke ontwikkelingsrichting geen sprake kan zijn. Er zijn enkele doorzichten naar het omliggende landschap aan de westzijde van de weg en een enkele aan de oostzijde in het begin van het cluster. Verder is er in het cluster weinig relatie met de omgeving.

De kernrandzone Voorste Heusden kent een gevarieerd beeld met diverse functies. Aan de westzijde van de weg bepalen twee agrarische bedrijven en een tuincentrum het straatbeeld, afgewisseld met akkers en weilanden die het open karakter versterken. De oostzijde wordt gedomineerd door woningen, veelal met achterliggende schuren in gebruik voor particulier of ambachtelijk gebruik. Daarnaast bevinden zich hier drie agrarische bedrijven, waaronder een glastuinbouwbedrijf met een groot glasareaal.

In de directe omgeving bevinden zich Kasteel Asten en het bijbehorende kasteeldomein, die van groot cultuurhistorisch belang zijn.

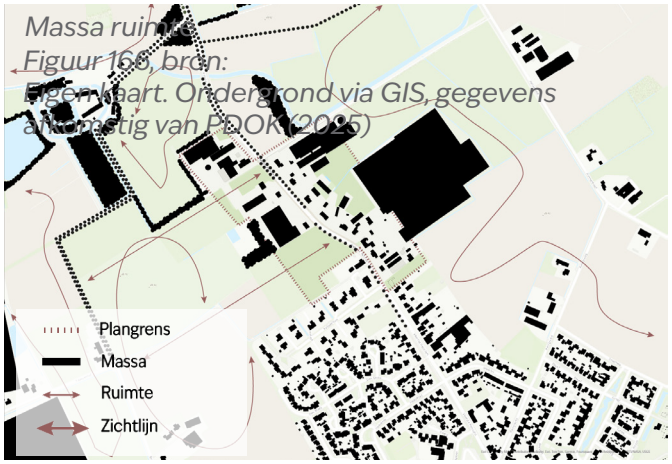
Infrastructuur en bebouwing
Figuur 164, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Functie en groenstructuur
Figuur 165, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 166, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Kansen en knelpunten

Voorste Heusden kent enkele kansen.

Kansen

- De bebouwingsconcentratie Voorste Heusden biedt kansen om voort te bouwen op de bestaande evenwichtige korrelgrootte, waarbij de woningen een vergelijkbare massa hebben.

- Doordat de grootschalige kassen aan de oostzijde niet zichtbaar zijn vanuit het woongebied, biedt dit ruimte om nieuwe ontwikkelingen in te passen en zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken.

Visiekaart Voorste Heusden



Figuur 167, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Voorste Heusden

Fraaie bebouwingsconcentratie die dient als toegangsweg tot Heusden en waar ruimte is voor verschillende functies, met oog op het behoud van de omgevingskwaliteiten rondom kasteel Asten.

De erfafscheidingen en kaveloontsluitingen bevatten groene elementen. Dit geldt voor voortuinen, opritten en perceelscheidingen. Deze dragen bij aan een natuurlijke en fraaiere overgang naar het openbaar gebied, wat zorgt voor een groene samenhang in de bebouwingsstructuur.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie Laarbroek zijn in ieder geval passend qua schaal, korrel en situering. Daarnaast blijven de gestelde open ruimtes en zichtlijnen open. De zichten op het kasteel van Asten vormen zijn hierin een uitgangspunt.

Legenda visiekaart

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

Toekomstige ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast. Karakteristieke elementen van het kleinschalige zandontginningslandschap, zoals houtwallen en struweelhagen, zijn hierbij. Hierdoor blijft Voorste-Heusden een fraaie toegangsweg tot de Kern Heusden en zijn de omgevingskwaliteiten versterkt, wat bijdraagt aan de de cultuurhistorische omgeving van het Kasteel Asten.



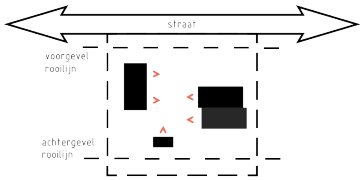
Figuur 168 bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

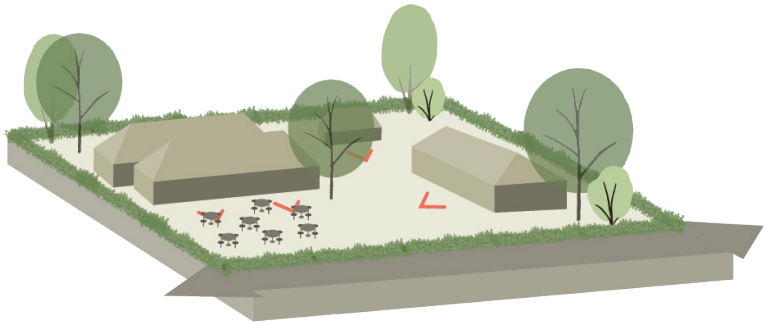
Inspiratie- en uitwerkingskaart Voorste Heusden



Figuur 169, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

i Kleinschalige recreatie

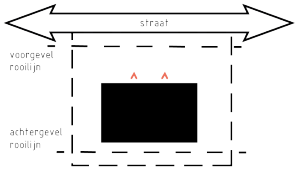


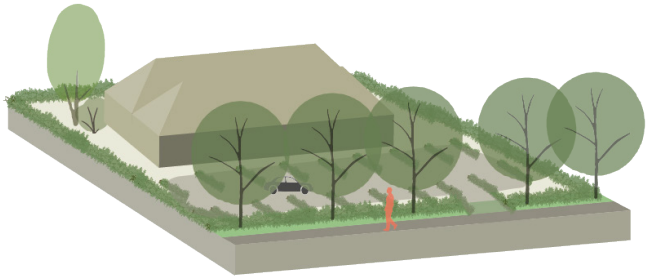




Figuur 170, bron: (eikenhorst , 2025)

ii Kleinschalige detailhandel

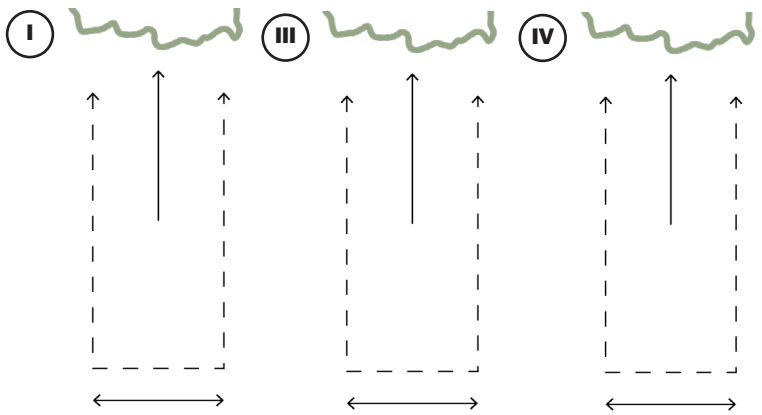




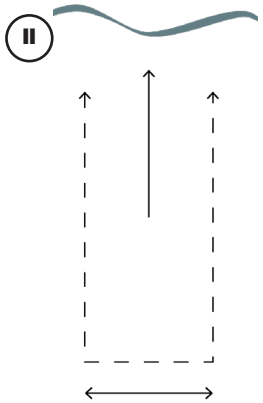


Figuur 171, bron: (dorpswinke sterksel, 2025)

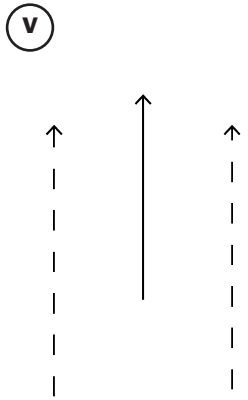
Zicht op bosrand



Zicht op water



Open ruimte ten behoeven van landschap



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Voorste-Heusden	
Soort bebouwingsconcentratie	• Wonen en werken.
Mogelijke functies	• Wonen; • Wonen in de vorm van een boerenwoonerf; de ontwikkeling van een boerenwoonerf is altijd gekoppeld aan het saneren van een bedrijf; • Aan huis gebonden beroepen; • Kleinschalige vormen van recreatie; • Ambachtelijke bedrijven waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of bijhorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie en passend in de omgeving.
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten; • (Nieuwe) functies houden rekening met cultuurhistorische waarden van Kasteel Asten.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende grote van de bebouwing; • Implementeren van groene kavelontsluiting en erfscheidingen (groene aansluiting op openbaar gebied); • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Het gescheiden houden van de Voorste Heusden en het fietspad; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Bij de ontwikkeling van een boerenwoonerf is voor het ruimtebeslag het bestaande bouwvlak leidend.



5.3.15
Willemsveen

Figuur 172 bron: (Jesse Gloudemans, 2025)

Willemsveen

De bebouwingsconcentratie Willemsveen is de meest zuidelijk gelegen bebouwingsconcentratie van de gemeente Asten en is net gelegen boven het natura-2000 gebied de Groote Peel. Willemsveen bestaat uit de Meijelseweg die vanuit Heusden overgaat in de N279.

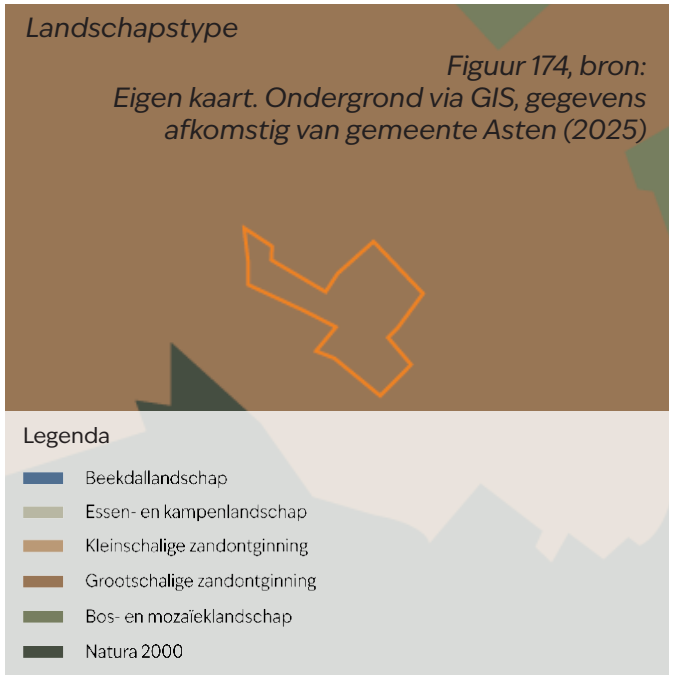
Het landschap

Willemsveen is gelegen in het grootschalige zandontginningslandschap, op een dekzandwelving. Het zuidelijkste stukje van Willemsveen is gelegen op een veenontginning met vlakte verspoeld dekzand. Typische landschappelijke elementen die passend zijn in Willemsveen zijn houtwallen, struweelhagen afgewisseld met grote open ruimtes.

Het gebied is open van karakter, met verschillende bomenlanen (zowel enkel- als dubbelzijdig) die structuur geven aan het landschap. Daarnaast zijn er enkele bosschages aanwezig, al zijn deze beperkt in aantal. Aan de zuidzijde grenst het cluster aan natuurgebied De Groote Peel.



Figuur 173, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Figuur 174, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van gemeente Asten (2025)

Netwerklaag

De Meijelseweg loopt dwars door Willemsveen en heeft een breed profiel met aan één zijde een vrijliggend fietspad. De weg wordt begeleid door een dubbele bomenlaan, wat bijdraagt aan een groene uitstraling. Aan de noordzijde van het cluster ligt de N279, waarmee de Meijelsedijk is verbonden via een rotonde aan de oostzijde van het gebied. Door het cluster loopt een netwerk van nationale wandel- en fietsroutes.

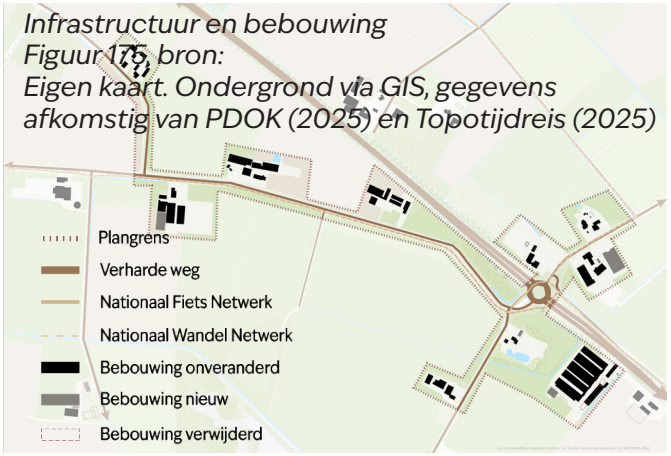
Occupatielaag

Het bebouwingscluster heeft een uitgesproken open karakter. De grote percelen en bebouwingskorrel zorgen voor een sterke relatie met het omliggende landschap. Langs de Meijelseweg dragen de bomenlanen in belangrijke mate bij aan de beschutte, groene uitstraling van het gebied. Deze lanen vormen niet alleen een visuele verbinding tussen de verschillende onderdelen van het cluster, maar zorgen ook voor een prettige verblijfskwaliteit en landschappelijke inpassing.

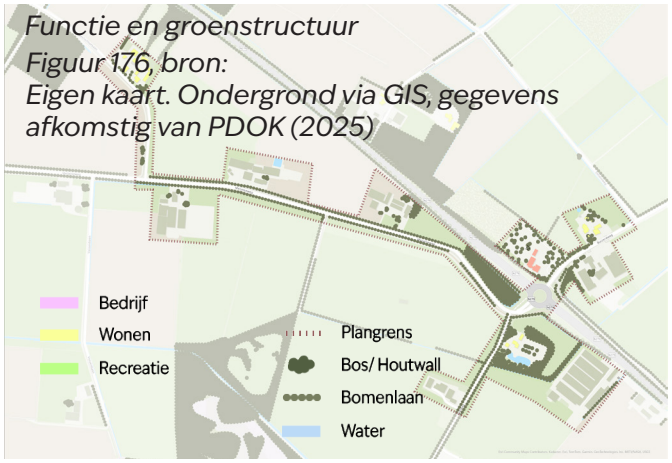
Het gebruik van het cluster is overwegend agrarisch van aard. De aanwezige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit agrarische bedrijven die beschikken over omvangrijke loodsen en bijbehorende erven. Aan de noordwestzijde bevindt zich één woning die niet in agrarisch gebruik is, evenals een tweede woning aan de oostzijde van het cluster.

Er is een voormalige horecavoorziening aanwezig, die inmiddels buiten gebruik is. De bebouwing is ruim opgezet en bestaat hoofdzakelijk uit agrarische bedrijven met grote loodsen.

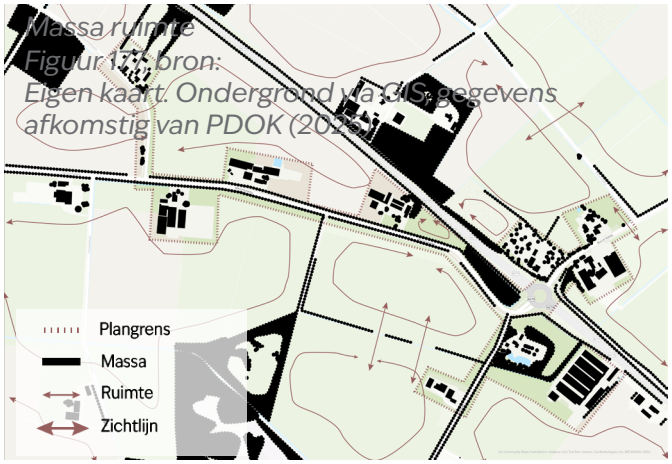
Infrastructuur en bebouwing
Figuur 175, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025) en Topotijdreis (2025)



Functie en groenstructuur
Figuur 176, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Massa ruimte
Figuur 177, bron:
Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)



Kansen en knelpunten

Willemsveen kent enkele kansen.

Kansen

- De bebouwingsconcentratie heeft een open karakter;
- De grote percelen en bebouwingskorrel zorgen voor een sterke relatie met het omliggende landschap;
- Goede ontsluiting naar de N279, geschikt voor werkcluster;
- De bomenlanen langs de Meijelseweg dragen bij aan een beschutte en groene sfeer.

Visiekaart Willemsveen



Figuur 178, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Visie Willemsveen

Werkcluster waar ruimte is voor ambachtelijke bedrijvigheid (categorie 1 of 2) en een hogere categorie van 3.

Willemsveen is een werkcluster. Ambachtelijke bedrijvigheid met een categorie 1 en 2 zijn hier passend. Willemsveen is ook geschikt voor bedrijvigheid met een categorie 3, mits de milieubelasting vergelijkbaar is met een lage categorie 1 of 2. Hier is, gezien de aard en schaal van de locatie en de goede ontsluiting nabij de N279, bebouwing van meer dan 700 m^2 mogelijk. (Nieuwe) ontwikkelingen zijn passend binnen de ontsluiting van de Meijelseweg.

De aangegeven zichtlijnen en open ruimtes zijn open.

Toekomstige ontwikkelingen zijn landschappelijk ingepast. Ook is de bestaande bebouwing beter landschappelijk ingepast met landschappelijke elementen die passend zijn binnen het grootschalige zandontginningslandschap, zoals hagen, struwelen of kleine bosschages. Het grootschalige karakter van het landschap en de dubbele bomenlaan zijn behouden.

Legenda visiekaart

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



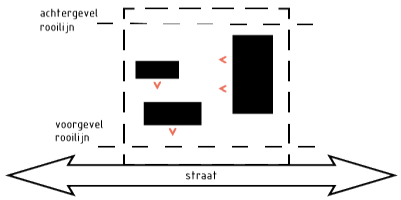
Figuur 179, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

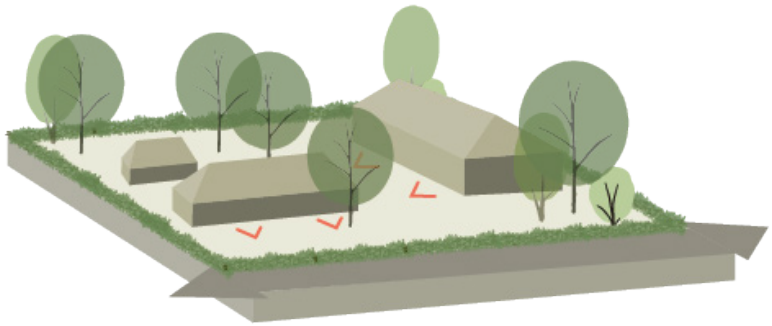
Inspiratie- en uitwerkingskaart Willemsveen



Figuur 180, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS

Grootschalige bedrijfslocatie

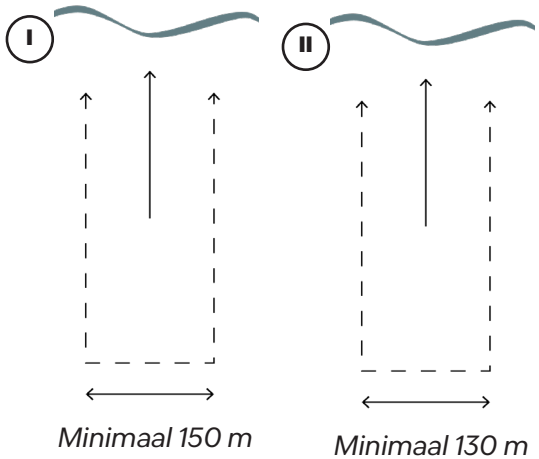




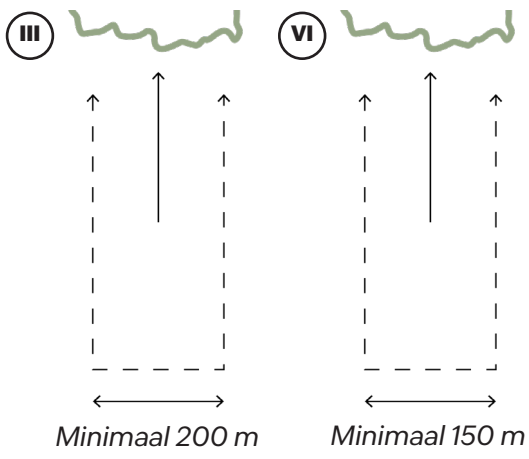


Figuur 181, bron: (rombou, 2025)

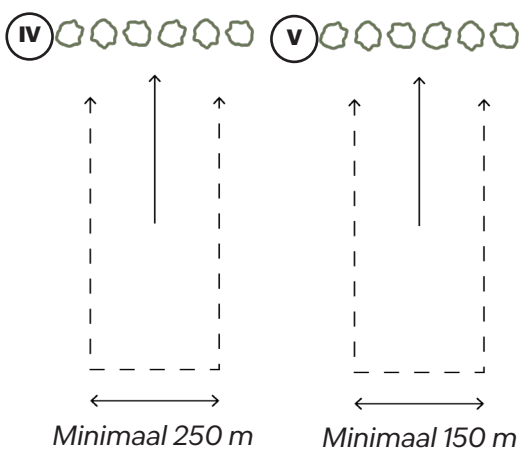
Zicht op Eeuwelse Loop



Zicht op bosrand



Zicht op bomenlaan



Randvoorwaarden (toetsingskader)

Willemsveen	
Soort bebouwingsconcentratie	• Werken.
Mogelijke functies	• Bedrijvigheid met een lage categorie 1 of 2; • Bedrijvigheid met een hogere categorie 3 en meer dan 700 m2, mits de milieubelasting vergelijkbaar is met een lage categorie 1 of 2 en de ontwikkeling bijdraagt aan de totale kwaliteitsverbetering van het hele cluster. • Het realiseren van nieuwe korte ketens bijvoorbeeld op het gebied 'biobased' (opslag teelt bewerking half-fabrikaten presentatie gewassen).
Doelstellingen bebouwingsconcentratie	• Landschappelijke inpassing van toekomstige initiatieven; • Landschappelijke inpassing van bestaande bebouwing; • Gebruik van inheemse soorten.
Randvoorwaarden	• Realiseren van de passende groote van de bebouwing; • Implementeren van groene kavelontsluiting en erfscheidingen (groene aansluiting op openbaar gebied); • Instandhouding van zichtlijnen en open ruimtes; • Ontwikkelingen vinden plaats binnen de aangegeven rooilijnen. Er is een achtergevelrooilijn ingetekend op basis van de ontwikkeling van een woning. Bij ontwikkeling van andere functies met een groter ruimtebeslag kan hier van worden afgeweken; • Slopen van (leegstaande) overtollige bebouwing; • Nieuwe ontwikkelingen dienen passend te zijn binnen de ontsluiting van de de Meijelseweg.



5.3.16

Vlekkenplan zone Eeuwselse Loop

Figuur 183, bron: (Lise Caldenhoven, 2025)

Zone Eeuwselse Loop



Figuur 184, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Zone Eeuwselse Loop

Gebiedsgerichte aanpak (GGA)

De groenblauwe gebiedsgerichte aanpak (GGA) in Brabant is een integrale aanpak waarbij overheden, maatschappelijke organisaties, terreinbeheerders en boeren samenwerken aan het herstel van de natuur en verbetering van de leefomgeving. Het doel is om groene (natuur, landbouw, landschap) en blauwe (water, bodem) opgaven in specifieke gebieden slim te combineren met sociaaleconomische belangen, zoals landbouw, recreatie en wonen. Een van deze GGA-gebieden is de Vitale Peel. De Vitale Peel is weer onderverdeeld in 15 kleinere GGA-gebieden, zo ook de Eeuwselse Loop. De opgestelde doelen van dit GGA-gebied zijn:

- het versterken van de natuur;
- het ontwikkelen van toekomstbestendige landbouw;
- het verbeteren van de beschikbaarheid en kwaliteit van water en de vitaliteit van de bodem;
- het geven van een nieuwe economische impuls;
- het ontwikkelen van duurzame energievoorziening;
- het vergroten van de (be) leefbaarheid.

Urgentie

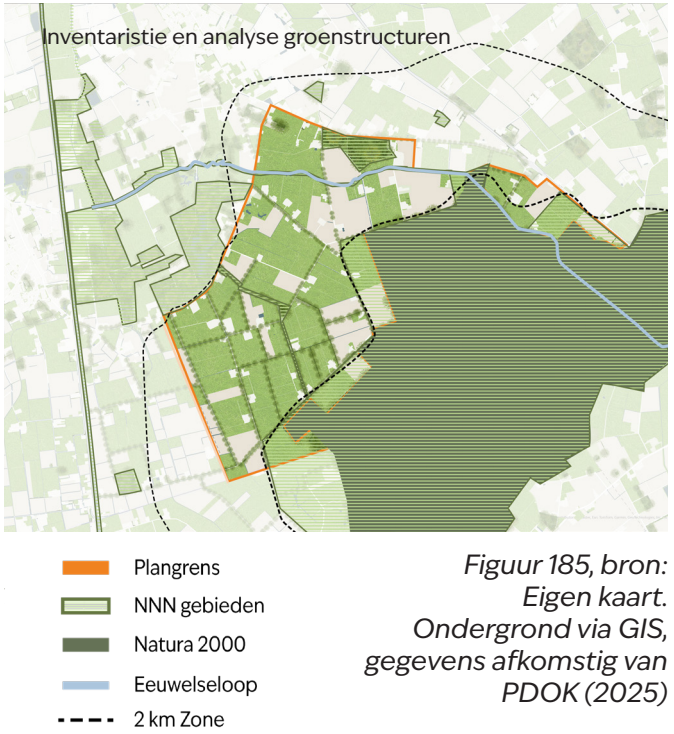
Rondom het GGA-gebied in de omgeving van de Eeuwelsche Loop zijn veel agrariërs al gestopt met hun bedrijf of overwegen zij om op termijn te stoppen. De nabijheid van het Natura 2000-gebied De Groote Peel stelt strengere eisen aan de landbouwpraktijk, waaronder het noodzakelijk extensiveren van agrarische activiteiten. Deze omschakeling brengt substantiële financiële lasten met zich mee.

Als gevolg hiervan dreigt leegstand van agrarische bebouwing, met risico's op verloedering of zelfs ondermijnende activiteiten. Tegelijkertijd is er bij agrarische ondernemers een duidelijke behoefte aan een robuust toekomstperspectief: wat kunnen zij doen met hun gronden en gebouwen, en hoe kunnen deze worden ingezet voor een nieuwe, rendabele functie?

Het bieden van perspectief is essentieel voor de leefbaarheid en toekomst van het gebied. Door functieverandering mogelijk te maken ontstaat er ruimte voor nieuwe invullingen die passen bij de gebiedsvisie. Denk hierbij aan maatschappelijke functies, landschappelijk passende woonvormen, natuur-inclusieve bedrijvigheid of recreatie.

Het GGA-gebie rond de Eeuwselse loop wordt daarom op termijn mogelijk aangewezen als bebouwingsconcentratiegebied. Voordat het zover is willen we graag onderzoeken hoe de status van 'bebouwingsconcentratie' het best past in de gewenste ontwikkeling van het gebied.

Het stimuleren van passende ontwikkeling kan bijdragen aan het voorkomen van leegstand en verval, én aan het herstel van levendigheid en economische dynamiek, kortom: er komt weer reuring in het gebied.



Figuur 185, bron: Eigen kaart. Ondergrond via GIS, gegevens afkomstig van PDOK (2025)

Hoofdstuk 6 - Exploitatie

6.1. Wettelijke basis

Deze visie bebouwingsconcentraties vormt onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. De omgevingsvisie vormt de beleidsmatige grondslag voor het toepassen van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (voorheen bovenplanse verevening). Doel hiervan is om – via kostenverhaal en financiële bijdragen – investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen juridisch te borgen en waar nodig afdwingbaar te maken.

Onder de Omgevingswet is de bevoegdheid om financiële bijdragen overeen te komen neergelegd in artikel 13.22 Omgevingswet. Op grond hiervan kunnen burgemeester en wethouders in een anterieure overeenkomst bepalingen opnemen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij geldt dat deze bijdragen een planologische grondslag moeten hebben. Het uitgangspunt is dat verzoeken om medewerking aan een omgevingsplanactiviteit steeds worden beoordeeld op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet).

6.2. Instrumenten: Fonds ruimtelijke kwaliteit/projectenlijst

In deze paragraaf zijn de middelen fonds ruimtelijke kwaliteit en projectenlijst toegelicht. Deze instrumenten worden beheerd door de gemeente. De invulling van de rol van de gemeente in het uitvoeren van de visie wordt eveneens nader toegelicht.

Fonds ruimtelijke kwaliteit
De gemeente Asten wil de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterken. Voor de uitvoering van deze structuurverbeterende en kwaliteitsverhogende inrichtingsmaatregelen heeft de gemeente een fonds ruimtelijke kwaliteit ingesteld. Vanuit dit fonds kan de gemeente inrichtingsmaatregelen in het buitengebied financieren. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan de aanleg van maatschappelijk belangrijke maatregelen, zoals de aanleg en onderhoud van ecologische en groenzones, recreatieve wandel- en fietspaden, sloop van bebouwing etc. Particulieren kunnen een bijdrage in dit fonds ruimtelijke kwaliteit storten. De gemeente legt per individuele ontwikkeling in een overeenkomst de eventuele bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit vast.

Het fonds ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet voor de realisatie van projecten die ruimtelijke kwaliteit nastreven. De omvang van het fonds ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van het aantal initiatieven waarbij een financiële tegenprestatie gevraagd wordt.

Projectenlijst
Bij deze visie behoort een projectenlijst. De projectenlijst is een overzicht van projecten die met het fonds ruimtelijke kwaliteit worden uitgevoerd. Deze lijst zal actief worden beheerd door de gemeente en aan de hand daarvan worden projecten uitgevoerd. De lijst zal jaarlijks worden geactualiseerd. Het maakt duidelijk welke inkomsten verwacht worden en op welke wijze deze worden geïnvesteerd. Op deze wijze wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om objectief meetbaar inzichtelijk te maken hoe bijdrages aan het fonds ruimtelijke kwaliteit worden ingezet in het kader van het in de visie vastgelegde beleid.

6.3. Coördinatie van projecten

Voorliggende visie en het daaraan gekoppelde fonds ruimtelijke kwaliteit en de projectenlijst, vormen instrumenten die door de gemeente aangestuurd en beheerd dienen te worden. De beoordeling of, en onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan een verzoek blijft echter maatwerk. Deze beoordeling ligt in eerste instantie bij de beleidsmedewerker RO. Hij/zij toetst het initiatief aan de visie bebouwingsconcentraties en laat zich hierbij zo nodig adviseren door deskundigen op het gebied van stedenbouw, milieu cultuurhistorie, etc. Gedurende het proces treedt de beleidsmedewerker RO op als eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers. Hij/zij communiceert met hen over de randvoorwaarden waaraan het initiatief moet voldoen en de voortgang van de procedure.

Beheer projectenlijst en fonds ruimtelijke kwaliteit

De verantwoordelijkheid voor het beheer van de projectenlijst ligt bij het team Buitengebied, specifiek bij de beleidsuitvoerder groen, natuur en landschap. In samenspraak met de afdeling RO wordt het college doorlopend geïnformeerd over nieuwe en lopende projectvoorstellen die leiden tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor nieuwe projecten en/of planningen wordt als het college dit wenst een bestuurlijk akkoord gevraagd. De projectenlijst en daaraan verbonden administratie vormt als het ware het spoorboekje voor uitvoering.

6.4. Rekenmethodes

Uitgangspunt is dat er een passende fysieke tegenprestatie wordt gerealiseerd. In het geval van een maatwerktitel sluiten we aan de provinciale rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit. Tegenprestaties bij overige ontwikkelingen beoordelen we aan de hand van de visie kwaliteitsverbetering van het landschap of diens rechtsopvolgers.

Projectenlijst

Hier volgt een overzicht van de projecten zoals in het LOP genoemd:

- Aanleg en beheer van kleinschalige landschapselementen bij particulieren
- Integrale ontwikkeling van de Ooststappense Heide;
- Inrichting de Bleeken;
- Beeklandschapherstel Aa;

Daarnaast wordt gestreefd naar de uitvoering van de volgende projecten:

- Stimuleren invulling intensief recreatief gebied Diesdonk;
- Aanleggen laan vanuit Heusden richting Kasteel (Vaarsenhoff);
- Aanleg EVZ's (Astense Aa, Aa en Eeuwselse Loop);
- Stimuleren toegankelijk en beleefbaar maken van agrarische bedrijven;
- Saneren glastuinbouw uit het beekdal van de Aa;
- Slopen/saneren agrarische bedrijven;
- N279: inpassing Noordoostcorridor;
- Beekherstel bovenloop De Aa;
- Aanleg groene zone tussen uitbreidingswijk Heusden oost en het glastuinbouwconcentratiegebied;
- Ontsnipperingsmaatregelen voor fauna (faunatunnels onder wegen en hekwerken ter geleiding

- Ondersteuning geven aan partijen/ verenigingen die binnen de gemeente actief zijn bij het creëren van draagvlak en de aanleg en beheer van kleinschalige landschapselementen en de realisatie van poelen, nestkasten, ecologisch bermbeheer, educatieprojecten, monitoring natuurwaarde en het herstellen van de biodiversiteit.
- Diverse projecten zoals realiseren poelen, nestkasten, ecologisch bermbeheer, educatieprojecten, soortenprojecten;
- Ondersteunen van nieuwe fiets- en wandelroutes/ommetjes/educatie kabouter pad (langs onverharde wegen).
- Wandelroute langs waterwegen: via koppeling met onderhoudspaden;
- Verbindings- en ontsluitingsroutes voor ruiterpaden;
- Ontwikkeling recreatieve fietsroutes kern Asten - Groote Peel;
- Stimuleren ketenbenadering voor bedrijven: duurzame recreatie, branding van de Peel, arrangementen;
- Landschapskwaliteitsverbetering zowel door middel van vergroten van de soortenrijkdom alsook de inpassing van gebouwen;
- Komen tot robuuste natuurgebieden met dito verbindingen, dus ver buiten het Peelgebied (droge EVZ's);
- Overige projecten die leiden tot een kwaliteitsverbetering in het buitengebied, waaronder gebiedsgerichte aanpak deelgebieden.

Ten aanzien van cultuurhistorie:
- Behoud en herstel erfgoed en cultuurhistorie in het buitengebied zoals Peel-Raamstelling/ kazematten bij de Groote Peel, grenspalen provinciegrens, ontginningslandschap rond de Groote Peel;
- Beleefbaar maken van cultuurhistorie.
- Uitvoeringsprojecten GGA Vitale Peel op het gebied van leefbaarheid, recreatie en beleefbaarheid.

Hoofdstuk 7 - Begrippenlijst

Ambachtelijke bedrijven
Kleinere bedrijven met een lage milieucategorie (1 of 2), met aandacht voor het vakmanschap.

Bebouwingsconcentraties
Een bundeling van bestaande bebouwing in het buitengebied, waar onder specifieke ruimtelijke en landschappelijke randvoorwaarden herontwikkeling, functieverandering of uitbreiding van bebouwing mogelijk is. Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van de betreffende concentratie en passen binnen de daarvoor geldende visie en randvoorwaarden.

Bedrijvigheid met een categorie 3
Omvat bedrijven met een matige tot aanzienlijke milieubelasting. Deze bedrijven kunnen hinder veroorzaken op het gebied van geluid, geur, stof of gevaar, en vereisen daarom een zekere afstand tot gevoelige functies zoals wonen. Met een bebouwingsoppervlakte van meer dan 700 m2 .

Bosschages
Dichte begroeiing van struiken en kleine bomen, vaak in groepen bij elkaar.

Ecologische hoofdstructuur
Een netwerk van bestaande en toekomstige natuurgebieden in Nederland, bedoeld om de biodiversiteit te vergroten en de natuur te beschermen door gebieden te verbinden en versnippering tegen te gaan.

Ecologische verbindingszones (EVZ)
Specifieke stroken natuur die natuurgebieden met elkaar verbinden om planten en dieren vrij te laten migreren. Zo wordt versplintering van leefgebieden voorkomen en wordt de biodiversiteit verhoogt.

Erfscheidingen
De begrenzing tussen twee erven of kavels, bijvoorbeeld in de vorm van een heg, schutting, muur of sloot.

Extensief boeren
Landbouw met weinig intensieve inzet, zoals lage dieren- of gewasdichtheid, weinig kunstmest en bestrijdingsmiddelen.

Gebiedsgerichte aanpak (GGA)
Een werkwijze waarbij overheden, boeren, bewoners en andere partijen samenwerken aan oplossingen voor meerdere opgaven in een specifiek gebied, zoals natuur, water, stikstof en landbouw. Met als doel maatwerk per gebied, met een integrale en duurzame aanpak.

Geurgevoelige functies
Activiteiten, gebouwen of plekken waarbij een aangename luchtkwaliteit belangrijk is, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen of recreatiegebieden. Bij deze functies moet extra rekening worden gehouden met mogelijke geurhinder vanuit de omgeving.

Houtwal
Een smalle rij bomen en struiken die als afscheiding of windkering in het landschap staat. Houtwallen worden vaak gebruikt om percelen te begrenzen, bodemerosie tegen te gaan en bieden leefgebied voor dieren.

Kavelontsluiting
De manier waarop een stuk grond (kavel) bereikbaar is vanaf de openbare weg, bijvoorbeeld via een oprit, landbouwweg of erfontsluiting.

Kernrandfuncties
Functies of voorzieningen aan de rand van steden of dorpen die een verbinding vormen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, zoals sportvelden of een tuincentrum.

Korrelgrootte
De schaal of fijnmazigheid van gebouwen in een gebied. Het geeft aan of er veel kleine (fijne korrel) of juist weinig grote gebouwen (grove korrel) bij elkaar staan.

Kruidenrijk grasland
Een grasland met een grote verscheidenheid aan verschillende grassoorten én veel verschillende kruiden (bloemen en planten).

Langgevelboerderij
Een (vaak authentieke) boerderij waarbij het woonhuis en de schuren in één lange rij naast elkaar staan, met vaak de lange gevel naar de straat gericht.

Landschappelijke elementen
Kenmerkende onderdelen van het landschap, zoals houtwallen, sloten, bomenrijen of dijken, die bijdragen aan de identiteit, ecologie en beleving van een gebied.

Landschappelijke inpassing
Het zo ontwerpen en aanleggen van een gebouw of terrein dat het goed past in het bestaande landschap, bijvoorbeeld door gebruik van beplanting, erfafscheidingen of natuurlijke materialen.

Landschapsbeeld
Het uiterlijk of de visuele indruk van een landschap, gevormd door natuurlijke elementen (zoals water of vegetatie) en menselijke invloeden (gebouwen, wegen of landbouwgrond). Het landschapsbeeld bepaalt hoe een gebied eruit ziet en wordt ervaren.

Natura-2000 gebieden
Een netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie die belangrijke dier- en plantensoorten en hun leefgebieden beschermen.

Natuurcorridor
Een strook natuur die twee of meer natuurgebieden met elkaar verbindt, zodat dieren zich veilig tussen deze gebieden kunnen verplaatsen. Het doel van een natuurcorridor is om versnippering van leefgebieden tegen te gaan en de ecologische samenhang te versterken.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)
Een samenhangend netwerk van zowel bestaande als nieuw aangelegde natuurgebieden in Noord Brabant, verbonden via ecologische zones. Dit netwerk is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natuurinclusief wonen
Een manier van wonen waarbij woningen zo worden ontworpen en ingericht dat ze de natuur ondersteunen, bijvoorbeeld met groene daken, nestkasten, inheemse beplanting en ruimte voor water en dieren.

Omgevingskwaliteiten
De kenmerken van een gebied die bepalen hoe aantrekkelijk, leefbaar en functioneel het is, zoals natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke beleving.

Omgevingsverordening Noord-Brabant
De Omgevingsverordening Noord Brabant is een provinciale regeling die voortvloeit uit de landelijke Omgevingswet. De provincie stelt hiermee dwingende regels vast voor ruimtelijke ordening, natuur, water, bodem en infrastructuur in de regio.

Solitaire bomen
Bomen die los staan in het landschap of op een erf, dus niet in een rij of groep.

Verbrede landbouw
Landbouw waarbij een boer naast het telen van gewassen of houden van vee ook andere activiteiten doet, zoals boerderijeducatie, zorg, recreatie of verkoop van streekproducten.

Voorste/achterste rooilijn
Denkbeeldige lijn die aangeeft tot waar je mag bouwen op een perceel, gebouwen moeten achter of op deze lijn worden geplaatst om een gelijkmatige en ruimtelijke opbouw te behouden.

Vrijkomende Agrarische bebouwing (VAB)
Boerderijen of andere agrarische gebouwen die niet langer voor landbouw of veeteelt worden gebruikt en die een andere functie kunnen krijgen.

Zichtlijnen
Rechte lijnen in het landschap waarlangs je een vrij uitzicht hebt, vaak gericht op een opvallend punt of element, belangrijk voor ruimtelijke beleving en oriëntatie.

Hoofdstuk 8 - Bronnenlijst

(sd). Opgehaald van https://www.arcgis.com/index.html

(2025, juni 12). Opgehaald van Pintrest: https://nl.pinterest.com/pin/724804939514704O/

Aalten, G. (2010). Structuurvisie bebouwingsconcentraties. Opgehaald van https://www.aalten.nl/fileadmin/Aalten/PDF-formulieren_producten/Beleid/Ruimtelijke_ordening_en_volkshuisvesting/Bebouwingsconcentraties_Structuurvisie.pdf

Aalten, G. (2015). Welstand. Opgehaald van https://www.aalten.nl/bouwen-en-verbouwen/omgevingsvergunning/welstand

Aalten, G. (2016). buitengebied aalten 2016. Opgehaald van Omgevingsloket: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0743-BP02016002-VS02-2/pleidnfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=181093&locatie-y=377922&bestuurslaag=gemeente&sessian=e8ac6060-10a0-4b79-997e-4bf02b533166a

Aalten, G. (2025). Landschapetype kaart.

boerderij met riet. (2025, mei 27). Opgehaald van spanjer-architect: https://spanjers-architect.com/?portfolio=boerderij-met-riet

boerderij restaurant ons boererierf. (2025). Opgehaald van bijzonderuiteten: https://bijzonderuiteten.nl/restaurant/boerderij-restaurant-ons-boererierf/

bospark markelo hesseenheem. (2025, juni 13). Opgehaald van boekuwbuitenhuis: https://www.boekuwbuitenhuis.nl/bospark-markelo-hesseenheem

camping de oldenhove. (2025, juni 13). Opgehaald van kampeermagazineq: https://www.kampeermagazine.nl/camping-de-oldenhove-in-ede-lunteren/

collectief wonen op een erf. (2025). Opgehaald van deelerf: https://www.deelerf.nl/

de erven, veghels buiten. (2023, mei 22). Opgehaald van architecturenweb: https://architecturenweb.nl/projecten/project.aspx?id=45249

dorpewinke sterksel. (2025). Opgehaald van visitheezeleende: https://visitheezeleende.nl/nl/wat-te-doen/spar-sterksel

elkenhorst . (2025). Opgehaald van wijchen is: https://www.wijchenie.nl/zien-en-doen/bezienswaardigheden/boerderij-de-elkenhorst/

Gemeente Aeten, HAS Green Academy. (2024, juni). Erftraneformaties. Opgehaald van https://www.aeten.nl/fileadmin/Aeten/PDF-formulieren_producten/Toekomstagenda2030/Erftraneformaties_Aeten-2024.pdf

GIS. (2025). World map. Gemeente Aeten, Nederland.

Google Maps. (sd). Opgehaald van Google maps: https://www.google.com/maps/@51.3925131,5.7706188,11363m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDYyNi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Kadaster. (sd). Topotijdreis. Opgehaald van https://www.topotijdreis.nl/

knotbomen. (2025, mei 20). Opgehaald van Brabantslandschap: https://www.brabantslandschap.nl/help-mee-op-eigen-erf-of-land/als-particulier/landschapselementen/knotbomen

landschapselementen. (2025, mei 20). Opgehaald van de rijn post: https://www.derijnpost.nl/lokaal/natuur-en-milieu/966624/gratis-bomen-aan-te-vragen-voor-het-behoud-van-landschapselem

Landschapsontwikkelingsplan de Peel. (2006). Opgehaald van https://www.aeten.nl/fileadmin/Aeten/PDF-formulieren_producten/Beleid/Milieu_en_water/LandschapsOntwikkelingsPland_de_Peel.pdf

natuurpoort wouwse plantage. (2025). Opgehaald van bezoek roosendaal: https://www.bezoek-roosendaal.nl/locaties/4151912910/natuurpoort-wouwse-plantage

Neuronetroomlijn. (2025). Neuronetroomlijn. Gemeente Asten.

Omgevingsverordening Noord-Brabant. (sd). Opgehaald van Provincie Noord-Brabant: https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/omgevingsverordening-noord-brabant/

Omgevingsvisie Noord-Brabant. (2018). Opgehaald van https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/omgevingsvisie/

Ontwikkelstrategie de Peel. (2022, januari 29).

ordening, M. v. (2025). Bodemkaart. Opgehaald van PDOK: https://app.pdok.nl/viewer/#x=179801.09&y=379668.61&z=8.5853&background=BRT-A%20standaard&layers=d9cc67ba-5491-4640-86ac-b8d392250270;collarea;_;1

Overheid.nl. (sd). Omgevingsloket. Opgehaald van https://omgevingswet.overheid.nl/home

PDOK. (sd). Opgehaald van https://app.pdok.nl/viewer/#x=160000.00&y=455000.00&z=3.0000&background=BRT-A%20standaard&layers=

Provincie Noord-Brabant. (2022). Maatwerkregeling omgevingskwaliteit. Opgehaald van https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/beleidsregel-omgevingsrecht-noord/maatwerkregeling-omgevingskwaliteit/

rombou. (2025). Opgehaald van functieverandering in het buitengebied: https://www.rombou.nl/projecten/succesvolle-functieverandering-in-het-buitengebied

Ruimtelijk afwegingskader de Peel. (2021, februari 5). Opgehaald van https://www.asten.nl/fileadmin/Asten/PDF-formulieren_producten/Toekomstagenda2030/Afwegingskader_De_Peel_rapport_SCHERM_LIGHT.pdf

Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. (sd). Opgehaald van Gemeente Asten: https://www.asten.nl/gemeentebestuur-en-organisatie/beleid/ruimtelijke-ordening-en-volkshuisvesting

Schoenmakers, G. (2025, mei 20). Houtwallen. Opgehaald van Landschapoverijssel: https://www.landschapoverijssel.nl/erfgoed/houtwallen-1

Service, (2025). Natura 2000. Opgehaald van PDOK: Eigen kaart. (GIS, 2025), (waterstaat, sd), (topotijdreis 2010, 2010), (waterstaat m. v., 2025)

Service, (2025). Natuurnetwerk nederland. Opgehaald van PDOK: https://app.pdok.nl/viewer/#x=181013.35&y=376398.76&z=7.6498&background=BRT-A%20standaard&layers=9cB0458b-12c6-4d38-8f6d-387ab6e4ed21;natura2000;natura2000:inv_natura2000;1,a6341e75-0dff-4948-9317-433324ab483b;PS.ProtectedSite;_;1

Swart, S. (2025, mei 20). Opgehaald van https://www.siebeswart.nl/image/l0000KoFO_bTnZ0

Toekomstagenda Asten. (2017, juni 27). Opgehaald van https://www.asten.nl/toekomstagenda-2030

toekomstperspectief landbouw in brabantse wouden. (2025, mei 12). Opgehaald van vilt: https://vilt.be/nl/nieuws/vragen-over-toekomstperspectief-voor-landbouw-in-brabantse-wouden

topotijdreis 2010. (2010). Opgehaald van topotijdreis: https://www.topotijdreis.nl/kaart/2010

tuitjenhorn. (2025). Opgehaald van natuurhuisje:
https://www.natuurhuisje.nl/plaatsen/tuitjenhorn

village-depart. (2025). Opgehaald van bezoekmeierijstad:
https://www.bezoekmeierijstad.nl/locaties-overzicht/236826149/village-depart

waterstaat, m. v. (2025). regionaal wandelnetwerk. Opgehaald van PDOK:
https://app.pdok.nl/viewer/#x=182200.92&y=378848.01&z=8.2520&background=BRT-A%20standaard&layers=392e6a4e-5274-11ea-954f-080027325297;wandelnetwerken;_;1

waterstaat, m. v. (sd). Regionaal fietsnetwerk. Opgehaald van PDOK:
https://app.pdok.nl/viewer/#x=182200.92&y=378848.01&z=8.2520&background=BRT-A%20standaard&layers=37f44a7c-5274-11ea-954f-080027325297;fietsnetwerken;_;1

werkbijeenkomsten. (2025, mei 27). Opgehaald van stichting wonen:
https://www.stichting-wonen-eenloren-nop.nl/werkbijeenkomsten

wonen in veghels buiten. (2021). Opgehaald van bmnp: https://bmnp.nl/vrijstaand-wonen-in-veghels-buiten-veghel/

woonboerderij. (2025). Opgehaald van Timbor:
https://timbor.nl/portfolio/woonboerderij/

woonboerderij deurne. (2025, juni 10). Opgehaald van lendertcoppenebouwbedrijf:
https://www.lendertcoppensbouwbedrijf.nl/project/nieuwbouw-landelijke-woonboerderij-deurne/

