

# VITAAAL BUITENGEBIED BOEKEL

## kwaliteitsgids





december 2012

# VITAAAL BUITENGEBIED BOEKEL

## kwaliteitsgids



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Juridische status

## Hoofdstuk 2 Landschappelijke deelgebieden

### 2.0 Ontstaansgeschiedenis en huidige verschijningsvorm

#### 2.0.1 *De Peelrandbreuk*

#### 2.0.2 *Reliëf*

#### 2.0.3 *Landschappelijke deelgebieden*

#### 2.0.4 *Kernen en buurtschappen*

### 2.1 Beekdal- en broekontgunningenlandschap

#### 2.1.1 *Ontstaangeschiedenis & huidige verschijningsvorm*

#### 2.1.2 *Karakteristiek Beekdallandschap*

#### 2.1.3 *Karakteristiek Broekontgunningenlandschap*

#### 2.1.4 *Ontwikkelingsruimte Beekdal- en broekontgunningen*

#### 2.1.5 *Ontwerprichtlijnen Beekdallandschap*

#### 2.1.6 *Ontwerprichtlijnen broekontgunningenlandschap*

### 2.2 Kampenlandschap met enken

#### 2.2.1 *Ontstaangeschiedenis & huidige verschijningsvorm*

#### 2.2.2 *Karakteristiek Kampenlandschap met enken*

#### 2.2.3 *Ontwikkelingsruimte Kampenlandschap met enken*

#### 2.2.4 *Ontwerprichtlijnen kampenlandschap*

#### 2.2.5 *Ontwerprichtlijnen open enken*

### 2.3 Peelontgunningenlandschap

#### 2.3.1 *Ontstaangeschiedenis & huidige verschijningsvorm*

#### 2.3.2 *Karakteristiek Jonge ontgunningen*

#### 2.3.3 *Karakteristiek Bosrijke ontgunningen*

#### 2.3.4 *Ontwikkelingsruimte Peelontgunningen*

#### 2.3.5 *Ontwerprichtlijnen jonge ontgunningen*

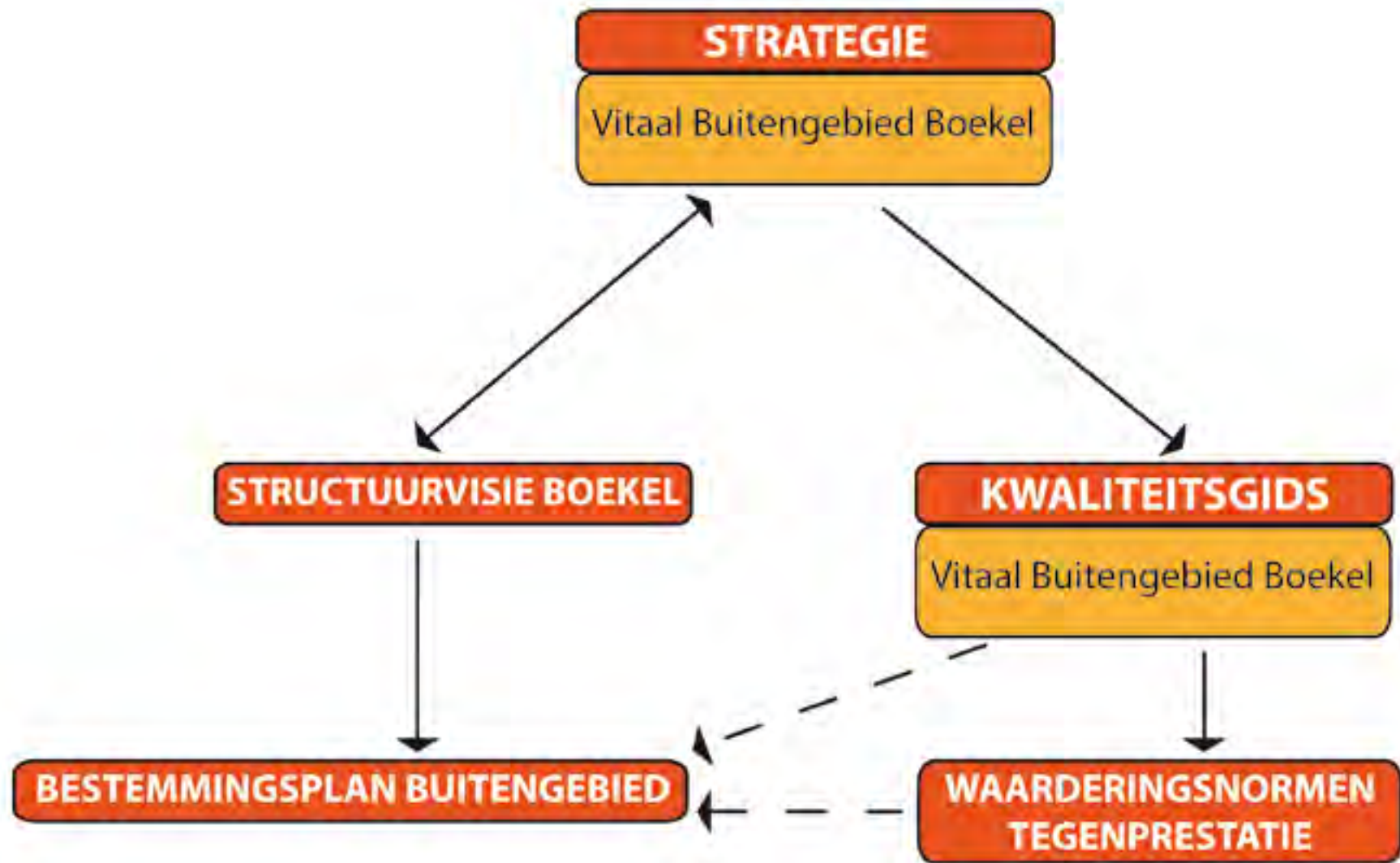
#### 2.3.6 *Ontwerprichtlijnen Bosrijke ontgunningen*

## Hoofdstuk 3 Buurtschappen

- 3.0 Ligging en toelichting begrippen
  - 3.0.1 *Inleiding*
  - 3.0.2 *Uitwerking per buurtschap*
  - 3.0.3 *Karakteristiek: bebouwingslint of -cluster?*
  - 3.0.4 *Omschrijving iconen*

- 3.1 Buurtschap Biesthoek
- 3.2 Buurtschap Peelsehuis-Vosdeel
- 3.3 Buurtschap Elzen
- 3.4 Buurtschap Volkelseweg
- 3.5 Buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis
- 3.6 Buurtschap Neerbroek
- 3.7 Buurtschap Burgt
- 3.8 Buurtschap Burgt-Zijp
- 3.9 Buurtschap Lage Raam
- 3.10 Buurtschap Het Goor
- 3.11 Buurtschap Zandhoek-Kiesbeemd
- 3.12 Buurtschap Zandhoek-Runstraat
- 3.13 Buurtschap Leurke-Peelstraat
- 3.14 Buurtschap Mutshoek-Gemersteweg
- 3.15 Buurtschap Arendnest-Arendstraat
- 3.16 Buurtschap Berkhoek
- 3.17 Buurtschap Huize Padua

## Colofon



# Inleiding

In deze kwaliteitsgids zijn ontwerprichtlijnen opgenomen voor het landelijk gebied van de gemeente Boekel. De gids vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Boekel, zoals deze op 13 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast vormt het een onderdeel van de nieuwe Strategie Vitaal Buitengebied Boekel. De wijze waarop deze documenten met elkaar samenhangen, is in nevenstaand schema aangegeven.

In zowel de strategie als de structuurvisie is aangegeven dat het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied een belangrijk uitgangspunt van beleid is. De voorliggende kwaliteitsgids geeft richtlijnen voor de wijze waarop dat kan. Daarbij is in aansluiting bij de structuurvisie onderscheid gemaakt in landschappelijke deelgebieden en buurtschappen. Daarbij zijn de zones beekdal, open agrarisch landschap, woonwerklandschap en agrarisch landschap uit de structuurvisie vertaald naar landschappelijke deelgebieden in hoofdstuk 2 van deze kwaliteitsgids. In die gebieden betreffen de ontwikkelingsmogelijkheden vooral initiatieven binnen bestaande (agrarische) erven.

In de buurtschappen zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. In de structuurvisie is aangegeven, dat deze nog nader worden uitgewerkt. In de voorliggende kwaliteitsgids is dat in hoofdstuk 3 gebeurd.

## Werkwijze

Indien er sprake is van een ontwikkelingswens, die niet past in het bestemmingsplan buitengebied, dan wordt op basis van de Strategie Vitaal buitengebied Boekel een afweging gemaakt of de ontwikkelingswens passend is binnen de strategie. Een belangrijk uitgangspunt van de strategie is dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van het landschap. De voorliggende kwaliteitsgids is daarbij bedoeld als leidraad en inspiratiebron en als beoordelingskader voor de gemeente.

Bij de beoordeling van initiatieven zal gestreefd worden naar het ideaalbeeld dat in de visie wordt beschreven. Dit is echter geen keiharde voorwaarde voor de gemeente. Indien een initiatiefnemer voldoende kan motiveren waarom deze een ander beeld heeft, dan kan de uitvoering ook afwijken van het visiebeeld.

De in deze Kwaliteitsgids opgenomen kaartbeelden zijn dan ook visiekaartjes. Er staan geen direct bindende grenzen of vlakken op, welke ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau begrenzen of in een bepaalde, of onbespreekbare, richting dirigeren.

## 1.1. Juridische status

De kaartbeelden en de ontwerprichtlijnen in deze Kwaliteitsgids hebben geen directe juridisch bindende werking. Ze geven een meest gewenste fysieke ontwikkelingsrichting aan voor ontwikkelingen die op basis van deze beleidsvisie tot een planologische maatregel kunnen leiden.

Deze kaartbeelden en ontwerprichtlijnen hebben dan ook geen juridische relatie met de rechten en/of plichten die gelden vanuit het bestemmingsplan, danwel mogelijkheden voor ontwikkeling die binnen dat bestemmingsplan zijn opgenomen.



Boekel

Krengestraat

Kerkestraat

De D...

Heivelden

Het Huijke

Veldwe

Gramsord

De Zandhoek

De Run

Peelstraat

Het Aa

Het Leurke

Mutschoek

Berkhoek

DE AARDEN

DE BUIS AARDEN

DE REENEN

DE BUIS AARDEN

DE BUIS AARDEN

DE BUIS AARDEN



# Landschappelijke deelgebieden

Arendnest

De Logt

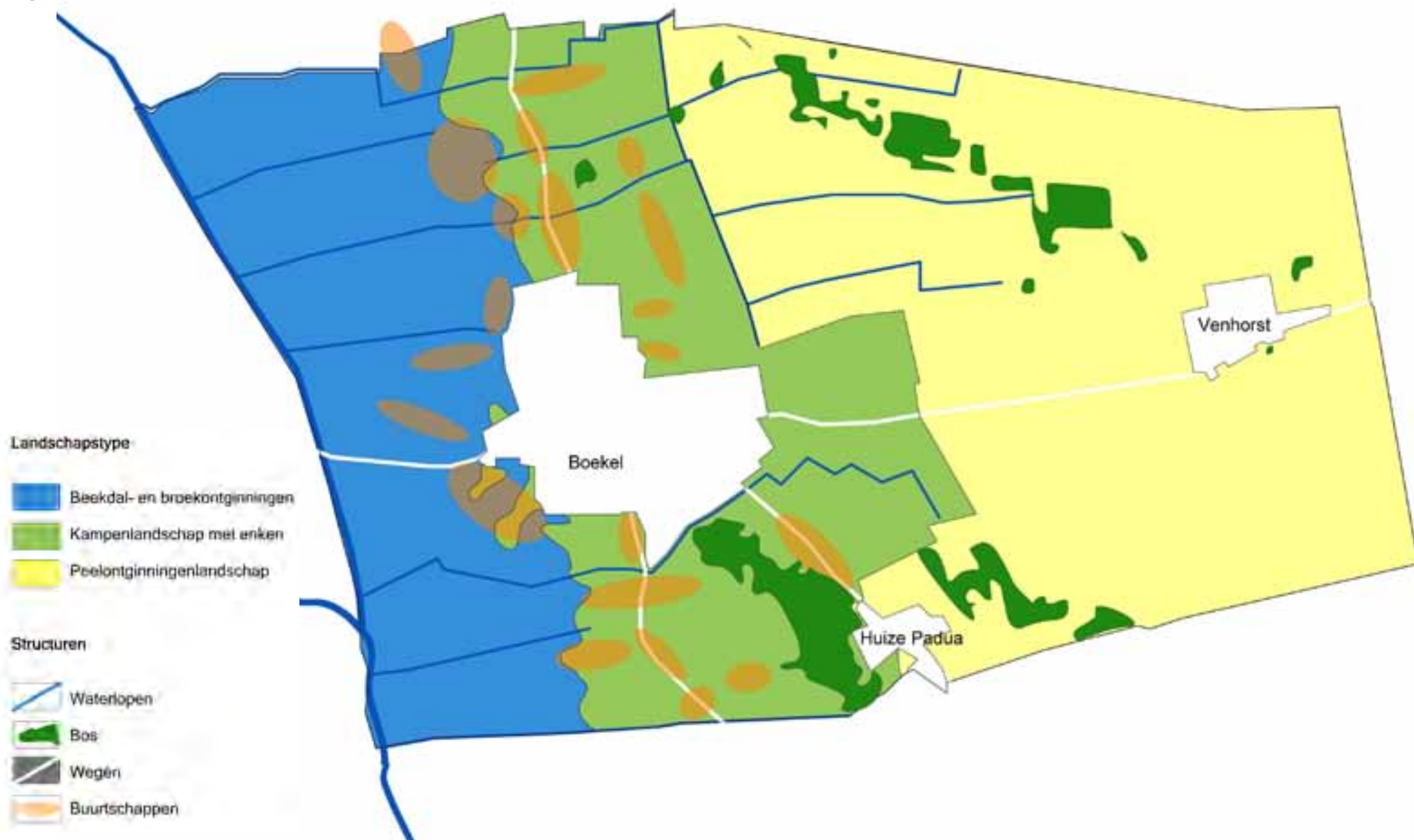
Handesche Kluis

Kantlijngebied

# 2.0

Deelgebieden

## Ontstaansgeschiedenis en huidige verschijningsvorm



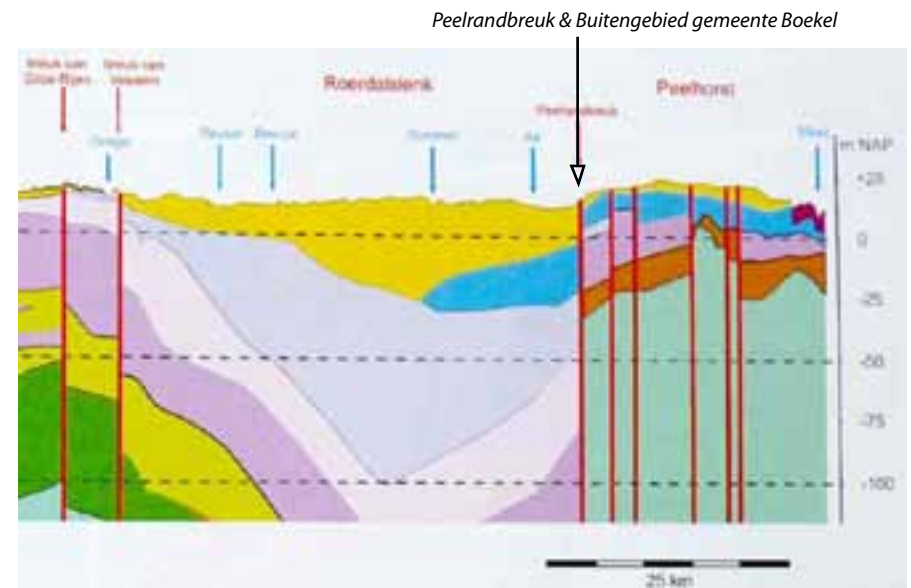
### 2.0.1 De Peelrandbreuk\*

Het buitengebied van Boekel is gelegen op de overgang van de hogere dekzandgronden naar het lager gelegen beekdal van De Aa en De Leijgraaf. Onder de oppervlakte is sprake van een unieke aardkundige waarde: de Peelrandbreuk. Door deze breuk is er sprake van een ondoorlaatbare laag waardoor het water stagneert op de hoger gelegen dekzandrug. Waar normaal gesproken het water via kwel terugkomt in het lager gelegen beekdal, is hier sprake van hoge natte gronden en lage drogere gronden (zie figuren 1 en 2).

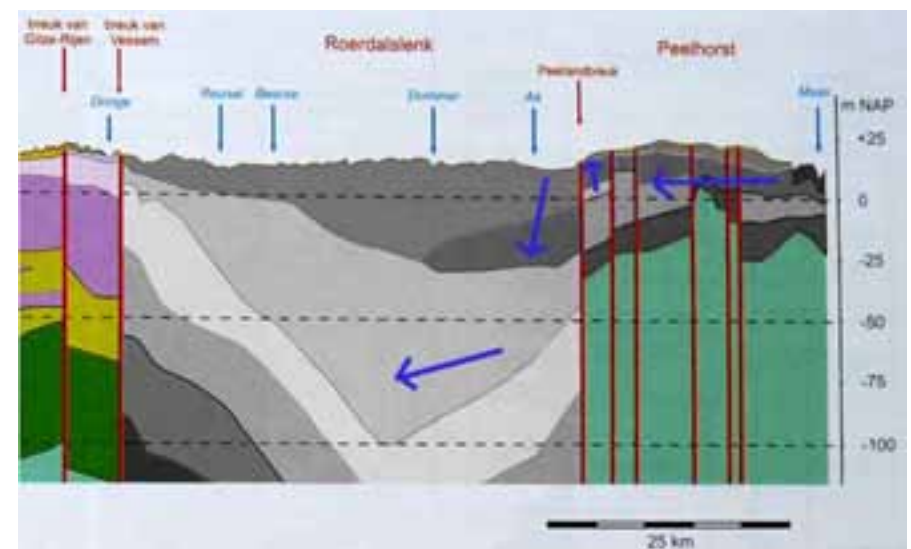
Het hoogveenengebied "De Peel" is ontstaan op een tamelijk vlakke waterscheiding van een zanderige vlakte. Door de ondoordringbare kleilagen op een relatief geringe diepte stagneerde het regenwater. Hierdoor kon veenvorming plaatsvinden. Dit resulteerde in een moerasgebied dat nauwelijks toegankelijk was.

Pas in de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw werd het gebied op grote schaal ontgonnen. Men was in staat het water in het gebied te reguleren (sloten en waterlopen), waardoor bewoning mogelijk werd. Zo ontstond onder andere het dorp Venhorst. Het dorp is vernoemd naar de vele vennen (kleine meren) die in het gebied voorkwamen en de horst (hoge dekzandkop) waarop het dorp gelegen is.

Tegenwoordig is aan de oppervlakte nog weinig verschil te zien. De lage gebieden hebben de neiging om extra opgevuld te worden (beekafzettingen en dekzanden) en de hoge gebieden staan vaak bloot aan erosie waardoor ze worden verlaagd. De argeloze passant heeft niet in de gaten wat voor bijzondere geologische processen hier hebben gespeeld. Hooguit zal hij zich verbazen over het roestige water (ijzerrijk) dat hier voorkomt.

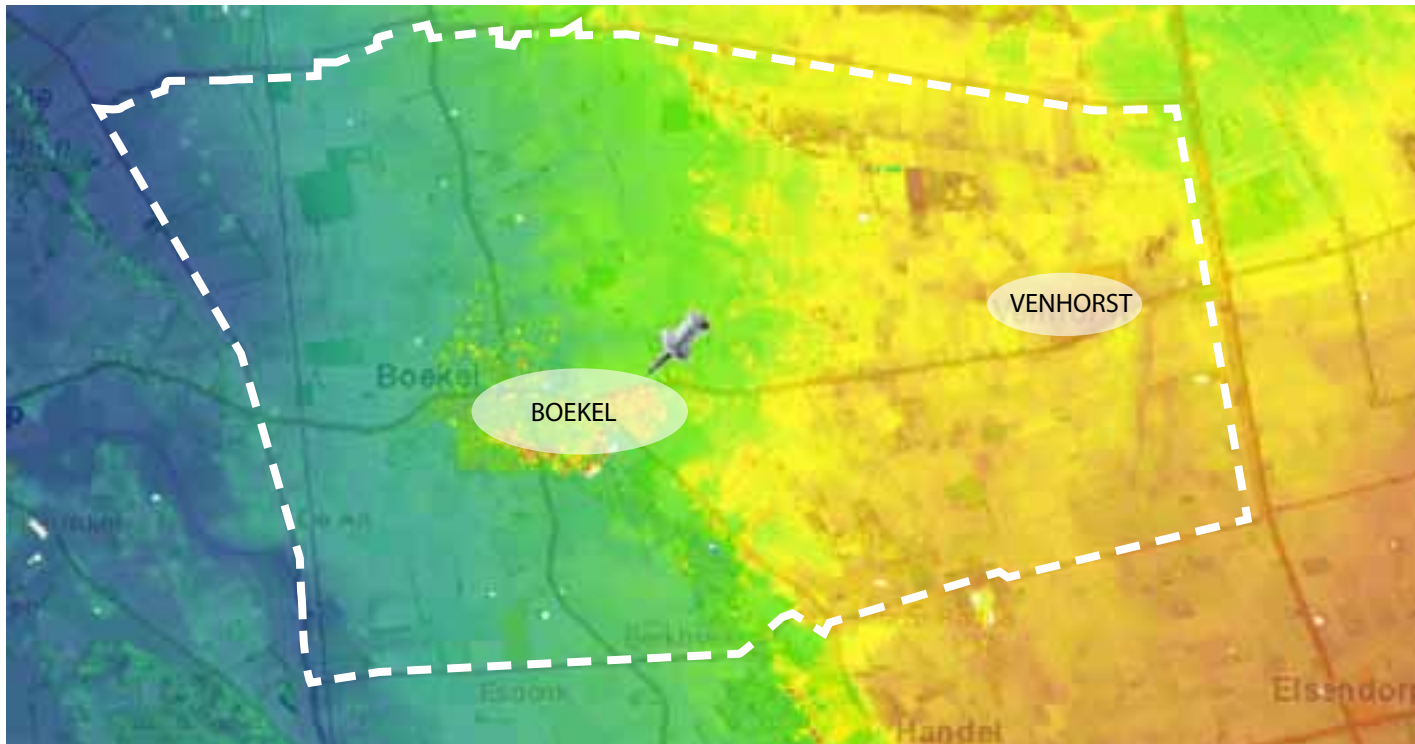


Figuur 1: dwarsdoorsnede door een gedeelte van Brabant\*



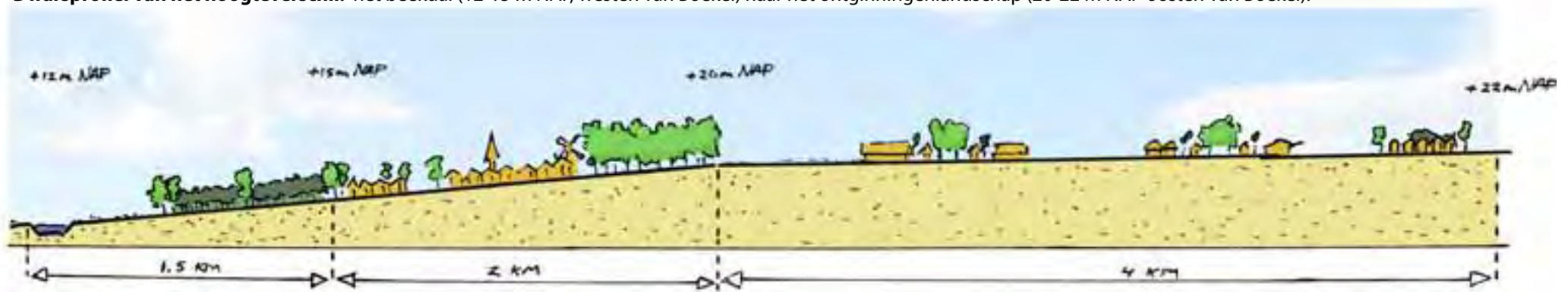
Figuur 2: geohydrologie rond de Peelrandbreuk\*

\* bron: [www.aardkundigewaarden.nl](http://www.aardkundigewaarden.nl)



**Reliëfkaart:** gemeente Boekel (witte stippellijn, punaise is de kern Boekel).

**Dwarsprofiel van het hoogteverschil:** het beekdal (12-15 m NAP, westen van Boekel) naar het ontginningenlandschap (20-22 m NAP oosten van Boekel).



## 2.0.2 Reliëf

Binnen de gemeente is sprake van een hoogteverschil van 10 m, van 22 m NAP in het oosten naar 12 m NAP in het westen (zie reliefkaart en dwarsprofiel). Het dwarsprofiel illustreert het verloop van deze hoogte. Het oostelijke buitengebied van Boekel kent een gering verloop van 2 m over een afstand van 4 km. Het grootste verval in hoogte vindt plaats in het westelijke buitengebied richting het laag gelegen beekdal. Hier is sprake van een verloop van 8 m over een afstand van 3,5 km.

## 2.0.3 Landschappelijke deelgebieden

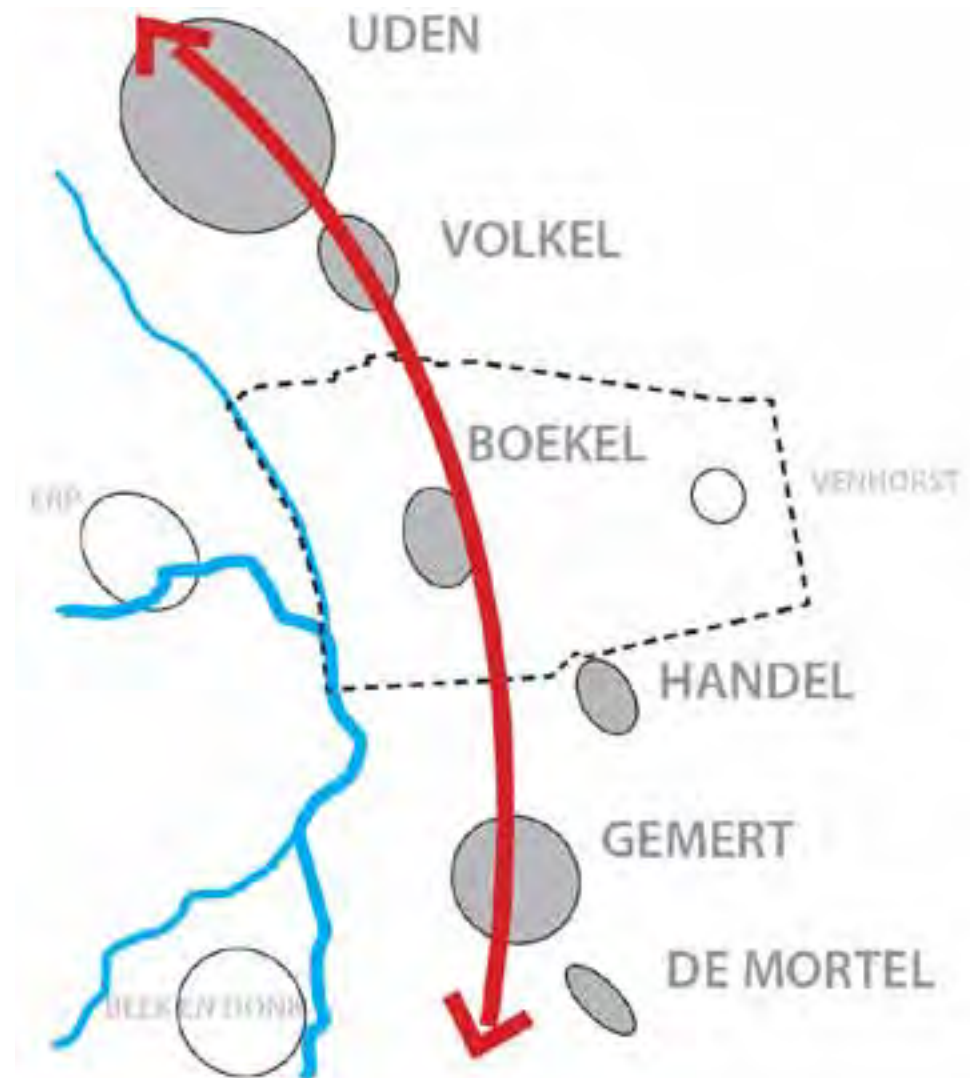
Dit hoogteverschil heeft geresulteerd in diverse landschapstypen, elk met hun eigen karakteristiek (zie deelgebiedenkaart op pagina 14):

- het beekdal- en broekontginningenlandschap;
- het kampenlandschap met enken;
- de peelontginningen.

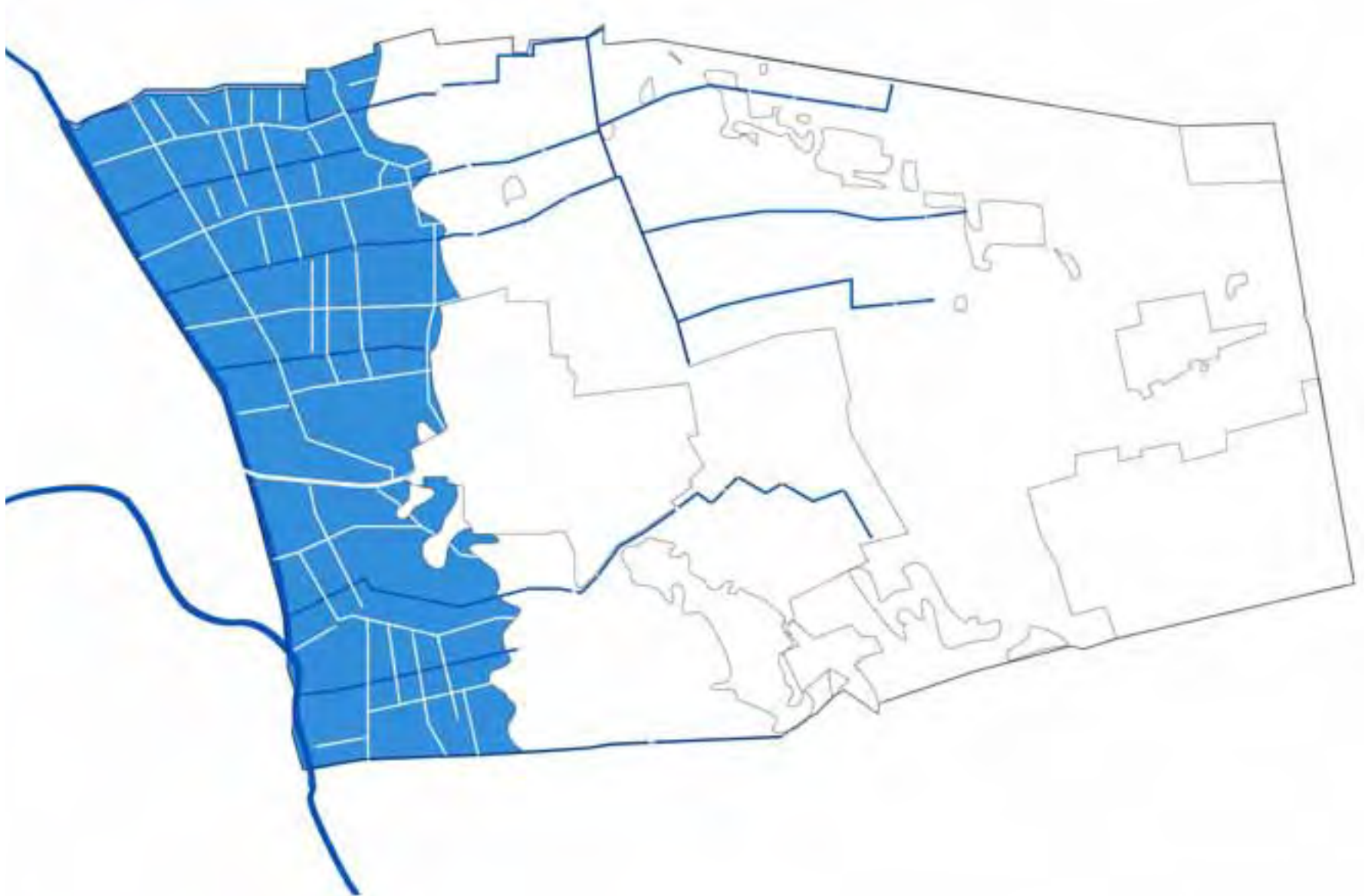
De paragrafen 2.1 t/m 2.3 zullen deze nader omschrijven.

## 2.0.4 Kernen en buurtschappen

Op de overgang van de hoger naar de lager gelegen gronden is een bebouwingslint ontstaan. Het lint is tegenwoordig nog duidelijk herkenbaar met de ligging van de kernen Uden, Volkel, Boekel, Handel, Gemert en De Mortel in één lijn (zie schets). De bebouwingkernen en omliggende buurtschappen zijn allemaal gelegen op een hoogte van 15-20m NAP. Deze hoogte bood gunstige levensomstandigheden. Op de hogere gronden werden gewassen verbouwd en werd het natte hoogveengebied "De Peel" ontgonnen. Op de lagere gronden, richting het beekdal, werd het vee gehouden. De buurtschappen hebben elk een eigen karakteristiek door hun specifieke ligging en/of mix van functies. Deze worden beschreven in hoofdstuk 3.



**Bebouwingslint van kernen.**



### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis & huidige verschijningsvorm

Het beekdallandschap bestaat uit het beekdal van de Aa en het beekdal van De Leijgraaf. Het beekdallandschap is gelegen in het westelijke grondgebied van de gemeente Boekel en loopt door in de gemeenten Veghel en Uden. Van oudsher kenmerkt het beekdallandschap zich door openheid rondom de beken (de Aa en De Leijgraaf) en het vrijwel onbebouwde karakter. De gronden waren ongeschikt voor huisvesting waardoor er veelal sprake is van graslanden (beweiding voor vee) en extensieve graslanden met verhoogde natuurwaarden.

Onder invloed van ontginningen is het beekdal op het grondgebied van de gemeente Boekel zijn kenmerkende openheid en onbebouwde karakter deels verloren. Met name de gronden rondom het beekdal van De Leijgraaf onderscheiden zich amper van het broekontginningenlandschap<sup>1</sup>. De richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen zullen dan ook niet wezenlijk anders zijn voor het beekdallandschap in vergelijking met het broekontginningenlandschap. In dit document worden de landschapstypen dan ook samengevat in het deelgebied Beekdal- en broekontginningenlandschap.

Het broekontginningenlandschap is ontstaan door ruilverkavelingen. Er is weinig bebouwing aanwezig en de functies beperken zich vooral tot de landbouw. Kenmerkend zijn de oost-west georiënteerde wegen en waterlopen, met haaks daarop de percelen. Vroeger was er sprake van een rijke hoeveelheid houtsingels op de perceelsranden. Dit gaf een kleinschalig karakter aan het gebied. Onder invloed van schaalvergroting zijn vele houtsingels verdwenen en heeft de kleinschaligheid plaats gemaakt voor een relatieve openheid.

Op de overgang naar het "kampenlandschap met enken" bevinden zich burgerwoningen (buurtschappen) en enkele niet-agrarische activiteiten.

<sup>1</sup> Het open agrarisch landschap in de structuurvisie Boekel.





Beekdallandschap: openheid.



Beekdallandschap: De Leijgraaf.



Beekdallandschap: bedrijfskavel.



Broekontginningenslandschap: erven.



Broekontginningenslandschap: houtsingels.



Broekontginningenslandschap: waterlopen.



### 2.1.2 Karakteristiek beekdallandschap

- Hoofdwaterlopen van De Aa en De Leijgraaf;
- Oost-west gelegen waterlopen die afwateren op De Aa en De Leijgraaf, zoals (van noord naar zuid): de Meerkensloop, de Elzense Loop, de Molenloop, de Zandhoekse Loop en de Landmeerse Loop;
- Beweide graslanden en extensieve graslanden met verhoogde natuurwaarden;
- Openheid en onbebouwd karakter;
- Beperkte hoeveelheid beplanting in de vorm van houtsingels.

### 2.1.3 Karakteristiek broekontginningenlandschap

- Oost-west gelegen waterlopen die afwateren op De Aa en De Leijgraaf, zoals (van noord naar zuid): de Meerkensloop, de Elzense Loop, de Molenloop, de Zandhoekse Loop en de Landmeerse Loop;
- Relatief weinig bebouwing, met name functies die zich beperken tot de landbouw.
- Erven overwegend gelegen aan noord-zuid georiënteerde ontginningslinten;
- Op de overgang naar het "kampenlandschap met enken" een concentratie van bebouwing (buurtschappen), bestaande uit agrarische bedrijven, burgerwoningen en andere niet-agrarische activiteiten.
- Beplanting in de vorm van bomenlanen en houtsingels (veelal haaks op de waterlopen).
- Beperkte hoeveelheid erfbeplanting, waardoor bebouwing beeldbepalend is.
- In het noordelijke gebied van de broekontginning is mogelijk nog wijst aanwezig of te herstellen. Herstel hiervan vergt echter wel een grote inspanning nu er nauwelijks nog sporen van aanwezig zijn als gevolg van hervekaveling.



## 2.1.4 Ontwikkelingsruimte Beekdal- en broekontginningen

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Beekdal- en broekontginningen-landschap, dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, het open beekdal, de relatieve openheid en natte karakter bieden potentie voor een mix van functies. Vooral voor (natte) natuurontwikkeling en daaraan gerelateerde functies (zoals recreatieve en biologische functies) biedt dit landschap uitstekende mogelijkheden.

Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het behouden van de openheid in het beekdal van de Aa en de Leijgraaf en de variatie van openheid en kleinschaligheid van de broekontginningen.

Van oudsher was er in het broekontginningenlandschap sprake van een aaneengesloten structuur van houtsingels en bomenrijen (vooral noord-zuid), waarbinnen veel bebouwing kon worden opgevangen. Tegenwoordig zijn deze structuren geïsoleerd in het landschap komen te liggen en heeft kleinschaligheid plaats gemaakt voor meer openheid. De erven zijn hierdoor zichtbaarder geworden. Met nieuwe ontwikkelingen kan weer aansluiting worden gezocht met de geïsoleerd geraakte landschapselementen (houtsingels en bomenrijen). In het geval van schaalvergroting, dient dit gepaard te gaan met de aanplant van deze structuren, zodat het kleinschalige patroon van het landschap wordt hersteld en versterkt.

In de meer open gronden tussen ontginningslinten (zonder restanten van landschapselementen) is het gewenst de openheid te handhaven. Ditzelfde geldt voor het open beekdallandschap. Het is gewenst dat erven aan het ontginningslint liggen en de openheid zo weinig mogelijk verkleinen.

## 2.1.5 Ontwerprichtlijnen Beekdallandschap

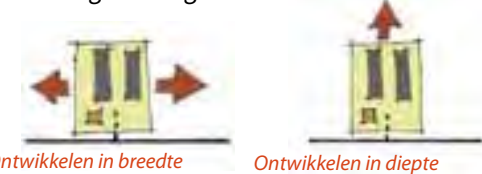
### LANDSCHAPSNIVEAU

Dezelfde richtlijnen als onder de broekontginningen gelden hier, met de aanvulling dat nieuwe ontwikkelingen recht dienen te doen aan de openheid in het beekdal.

### ERFNIVEAU

Dezelfde richtlijnen als onder de broekontginningen gelden hier, met de volgende aanvullingen:

[1] Ontwikkelingsrichting over zowel de breedte als de diepte



*Ontwikkelingsrichting over zowel breedte als diepte mogelijk, mits er geen aantasting van de achterliggende openheid van het beekdal ontstaat. Net als bij het broekontginningenlandschap moet worden gestreefd naar zowel openheid achter de bebouwing in het beekdal, als naar openheid tussen de bebouwing door. Zichtlijnen moeten voelbaar blijven. Een verhouding 2:3 (breedte:diepte) wordt daarbij als ideaal gezien. In principe wordt bebouwing in eerste instantie langs de ontginningslinten geplaatst en niet op afstand van de weg.*

## 2.1.6 Ontwerprichtlijnen broekontginningenlandschap

### LANDSCHAPSNIVEAU



- [1] Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken:
  - Relatieve openheid, een rationele (stroken)verkaveling,
  - Rechthoekige landschapselementen en het natte karakter.
- [2] Behoud/Versterking van openheid rondom waterlopen.
- [3] Zichtbaarheid van waterloop vergroten door begeleiding met wilgen;
- [4] Kansen benutten voor (natte) natuurontwikkeling (bijv. rietkragen).

### ERFNIVEAU



- [1] Ontwikkelingsrichting over de breedte bij relatieve openheid;
 

*Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst het erf zo dicht mogelijk aan het ontginningslint te houden. Ontwikkelingen die dieper op het percelen gelegen zijn tasten de openheid aan. Te brede fronten van bebouwing tasten echter ook de open doorzichten tussen bebouwing aan. Gestreefd moet worden naar een verhouding van 2:3 (breedte:diepte) om het visuele beeld optimaal te houden."*

- [2] Uitzondering ontwikkelingsrichting in de diepte bij bestaande landschapselementen

*In het geval van erven nabij restanten van houtsingels en bomenrijen wordt een versterking van deze kwaliteit gevraagd. Het erf kan daarbij in de diepte ontwikkelen, met de realisatie van nieuwe bomenrijen en/of houtsingels.*

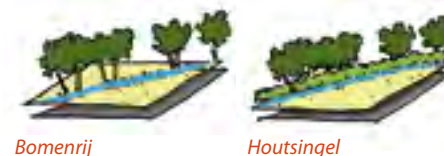
- [3] Eenduidige ontwikkelingsrichting bedrijfsgebouwen

*Dezelfde ontwikkelingsrichting zorgt voor eenheid op het bedrijfskavel.*

- [4] Geordende inrichting van het erf

*Een functionele inrichting van het erf past bij de eigenschappen van het landschap. Een rijk beplant voorerf (woonzone) aan het lint en het bedrijfskavel daarachter. De bedrijfsgebouwen blijven daardoor op afstand van het lint. De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin of boomgaard, hagen en of solitaire (monumentale) bomen. Het bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.*

- [5] Transparante landschappelijke inpassing van het erf



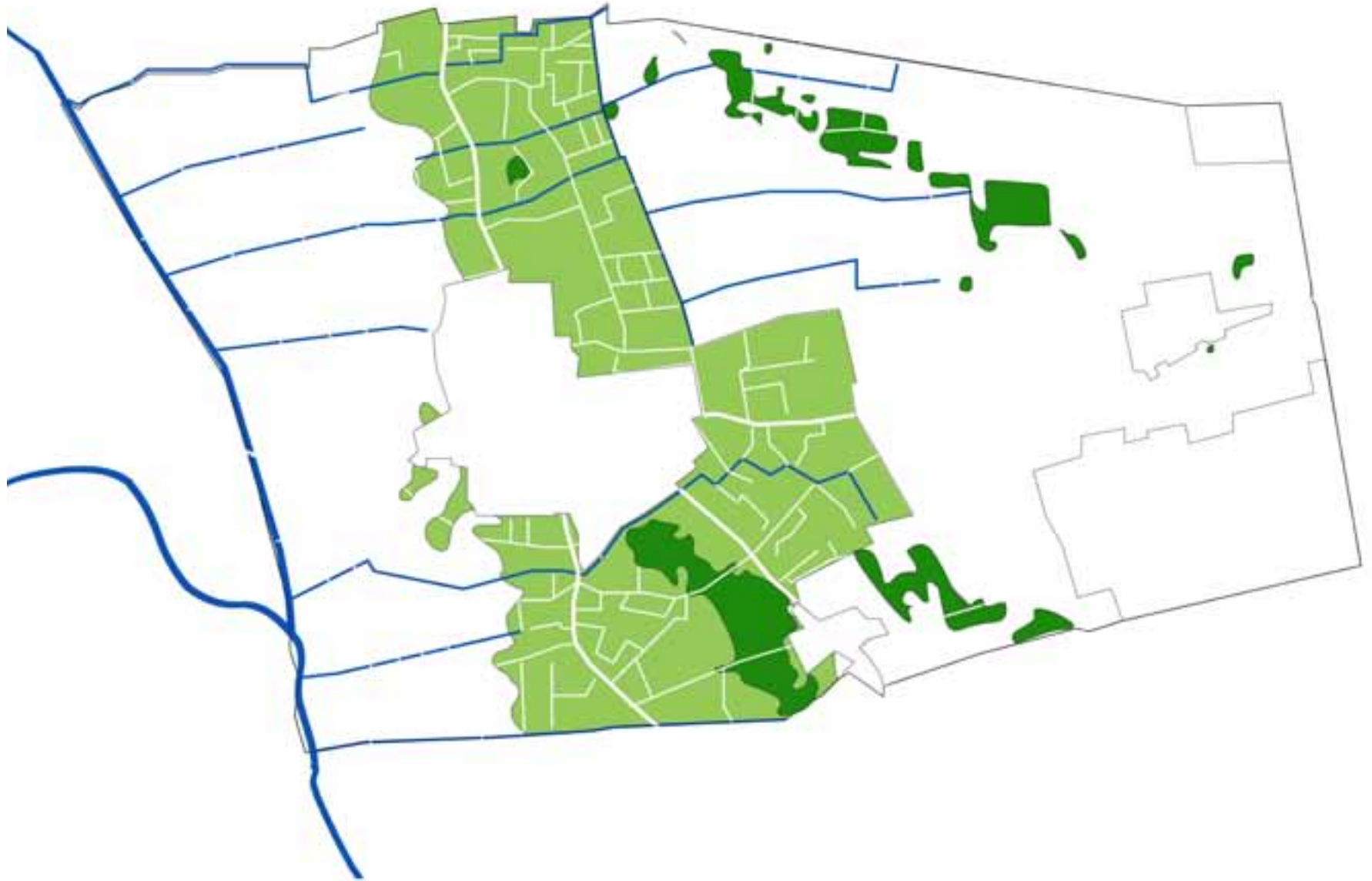
*Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent interactie van de bebouwing met het landschap. De bebouwing mag gezien worden, maar dient niet beeldbepalend te zijn. Een bomenrij of houtsingel haaks op het ontginningslint (veelal de lange zijde van het erf), kan al voldoende zijn.*

- [6] Gescheiden ontsluiting

*Een gescheiden ontsluiting van voorerf en bedrijfskavel.*

- [7] Afstand bewaren ten opzichte van waterlopen

*Openheid behouden/versterken rondom waterlopen, met name de oost-west gelegen hoofdwaterlopen.*



### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en huidige verschijningsvorm

Het deelgebied "kampenlandschap met enken" <sup>1</sup> bestaat uit een oude dekzandrug ten oosten van het beekdallandschap van De Aa en De Leijgraaf. Van oudsher vestigden mensen zich op de hogere droge gronden. Met name de overgang van de hogere naar de lagere gronden boden geschikte leefomstandigheden. De hogere gronden waren geschikt om te gebruiken voor het verbouwen van gewassen en de lagere, nattere gronden voor het houden van vee.

In dit deelgebied zijn dan ook vele buurtschappen en kernen te vinden. Alle regionale dorpen, Volkel, Boekel, Handel, Gemert, De Mortel en Bakel, liggen op deze oude dekzandrug met een noord-zuidelijke richting (gelijk aan het beekdallandschap). Naast de kernen zijn in dit deelgebied en op de overgang naar andere deelgebieden kleine buurtschappen ontstaan. Hier zijn vele oude boerderijen te vinden en een mix van functies.

De hogere ligging is ook terug te zien in de aanwezige landschapselementen. Ten zuiden van Boekel bevindt zich een aaneengesloten landschappelijk raamwerk van bospercelen, houtwallen, houtsingels en bomenrijen. Ten noorden van Boekel zijn vele landschapselementen verdwenen, waardoor de landschapselementen een vrije ligging in het landschap hebben. Hier is geen sprake meer van grote bospercelen, maar meer van kleine bomengroepen, houtwallen en singels.

De afwisseling van landschapselementen, open enken (bolle akkers), waardevolle (historische) bebouwing maken dit deelgebied geliefd om in te wonen en te recreëren. De mix van functies, agrarische en niet-agrarische, kunnen conflicteren met deze belangen (wonen en recreëren). Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zorgvuldig ingepast te worden in de omgeving.

<sup>1</sup> Het woonwerklandschap in de structuurvisie Boekel.





Enk met besloten rand van bospercelen.



Doorzicht door open ruimte begeleid door beplanting.



Transparante scheidingen van bomenrijen.



Oude boerderijen aan lint.



Burgerwoning in buurtschap.



Landschappelijke inpassing erf, d.m.v. rijke erfbeplanting.

### 2.2.2 Karakteristiek Kampenlandschap met enken

- reeks van kernen en buurtschappen met een overheersende noord-zuidelijke oriëntatie;
- kleinschalig landschap met een mix van functies;
- grillige verkaveling;
- variërende omvang van kavels;
- oude bebouwing, veelal met de zijgevel dicht op de weg;
- noord-zuid gelegen hoofdontsluitingswegen met aftakkingen richting het beekdallandschap en de peelontginningen;
- rijke hoeveelheid landschapselementen.

#### *Ten noorden van de kern Boekel*

- overwegend lineaire lijnen van landschapselementen, zoals houtwallen, houtsingels, bomenrijen en bomenlanen;
- doorzichten over kleine open ruimten;
- kleinschalig karakter;
- oost-west gelegen waterlopen.

#### *Ten zuiden van de kern Boekel*

- landschappelijk raamwerk van bospercelen, houtwallen, houtsingels, bomenrijen en bomenlanen;
- open enken besloten door dichte rand van bospercelen;
- bebouwing rondom open enken en op de overgangen richting het beekdallandschap (buurtschappen);
- twee hoofdwaterlopen: de Zandhoekse Loop en de Landmeerse Loop;
- bebouwde kern Huize Padua, gelegen in een bosrijke omgeving.
- Ten oosten van de Arendstraat, grenzend aan de bebouwde kom en de Zandhoekse loop is mogelijk wijst aanwezig of te herstellen. Herstel hiervan vergt echter wel een grote inspanning nu er nauwelijks nog sporen van aanwezig zijn als gevolg van herverkaveling.



## 2.2.3 Ontwikkelingsruimte Kampenlandschap met enken

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Kampenlandschap met enken dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, kleinschaligheid, reliëf, landschapselementen en een grillige verkaveling bieden een aangename omgeving voor diverse functies. Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het versterken van het landschappelijke netwerk (raamwerk) van beplantingsstructuren. Ten noorden van de kern Boekel zijn dit vooral rechtlijnige elementen, zoals bomenrijen, houtwallen/-singels en bomenlanen. Hierdoor is er sprake van een kleinschalig landschap. Dit kleinschalige landschap heeft flink aan kwaliteit ingeleverd onder invloed van ontwikkelingen zoals schaalvergroting en nieuwvestiging. Door de grote hoeveelheid bebouwing, zowel grote en minder grote gebouwen, staan de landschappelijke kwaliteiten onder druk. Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om geïsoleerd geraakte landschapselementen weer met elkaar te verbinden, waardevolle open ruimten (zoals kleine enken) te begeleiden en zichtlijnen te herstellen.

Ten zuiden van de kern Boekel is sprake van een robuuste groene structuur in de vorm van bos(percelen). Rondom dit bos zijn nog vele grote tot middelgrote enken gelegen. Hiervan is het bolle verloop nog goed te zien. Net zoals ten noorden van de kern Boekel, wordt hier ingezet op het behouden, versterken en herstellen van het kleinschalige karakter. Daarnaast dienen de enken open te blijven.

In het 'kampenlandschap met enken' komt veel historische bebouwing voor, zoals oude T-boerderijen. Deze dient gerespecteerd te worden en ruimte te krijgen. Plaatselijk zijn nog waardevolle historische steilranden aanwezig (Peelrandbreuk). Deze dienen zichtbaar en behouden te blijven.

## 2.2.4 Ontwerprichtlijnen kampenlandschap

### LANDSCHAPSNIIVEAU



Kleinschaligheid



Akkerrand



Steilranden

- [1] Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: kleinschaligheid, een grillige verkaveling, aaneengesloten beplantingselementen en open enken;
- [2] Behoud/bescherming van zichtlijnen en oude (historische) structuren, zoals zandpaden en steilranden.
- [3] Kansen benutten voor akkerrandbeheer (kruidenrijke rand).

### ERFNIVEAU



Rijk beplant erf



Variabele ontwikkelingsrichting

- [1] Variabele ontwikkelingsrichting;

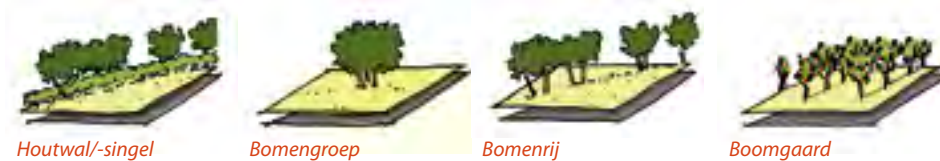
*Het reliëf en de beplanting hebben gezorgd voor een grillige verkaveling en een variërende inrichting van het erf. De situering van bebouwing is variabel, maar dient wel te passen binnen de landschapsstructuren. Daarnaast dient er sprake te zijn van een zichtbaar, representatief voorerf (met woonbebouwing).*

- [2] Variërende ontwikkelingsrichting bedrijfsgebouwen

*Een variërende ontwikkelingsrichting van het erf, zorgt ook voor bedrijfsgebouwen met een variërende oriëntatie. Dit vergroot het contrast met het rationele en geordende landschap van de broek- en peelontginningen.*



### [3] Rijke tot besloten landschappelijke inpassing van het erf



Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent een ondergeschikte positie binnen het landschappelijke raamwerk. De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt aan aaneengesloten landschapsstructuren. Het erf dient dan ook rijk beplant te zijn en verbonden met het landschap door houtwallen/-singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaard.

### [4] Gezamenlijke ontsluiting

Door het reliëf en grillige verkavelingspatroon is van oudsher veelal sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf (woonzone) en het bedrijfskavel. Voor kleinschalige functies geldt een gezamenlijke ontsluiting als uitgangspunt. Mocht vanwege functionele problemen een gescheiden ontsluiting nodig zijn (voor grootschalige functies), is een sterke landschappelijke inpassing een vereiste.

### [5] Afstand bewaren ten opzichte van waterlopen en steilranden

Openheid behouden/versterken rondom waterlopen (met name de oost-west gelegen hoofdwaterlopen) en steilranden.

### [6] Compacte erfindeling



Er dient sprake te zijn van een onderlinge samenhang tussen de gebouwen op het erf. Dit betekent een compacte erfindeling.

### [7] Boomgaarden rondom karakteristieke bebouwing

Op het voorerf is veelal sprake van historische bebouwing, zoals T-boerderijen. Deze zijn karakteristiek voor het gebied en dienen zichtbaar te zijn. Rondom het gebouw dient dan ook sprake te zijn van een open ruimte. Deze open ruimte kan worden ingevuld met een eiken- of fruitgaard.

### 2.2.5 Ontwerprichtlijnen open enken

De open enken vormen een uitzonderlijke kwaliteit binnen het groene raamwerk van het kampenlandschap. De enken kenmerken zich door hun openheid, bolle ligging (reliëf) en groene randen. Hiervoor gelden aanvullende richtlijnen:

#### [1] Ontwikkelingsrichting over de breedte;



Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst het erf zo dicht mogelijk aan het (ontginnings)lint te houden. Ontwikkelingen die dieper op het perceel gelegen zijn, tasten de openheid van de enk aan.

#### [2] Besloten landschappelijke inpassing van het erf

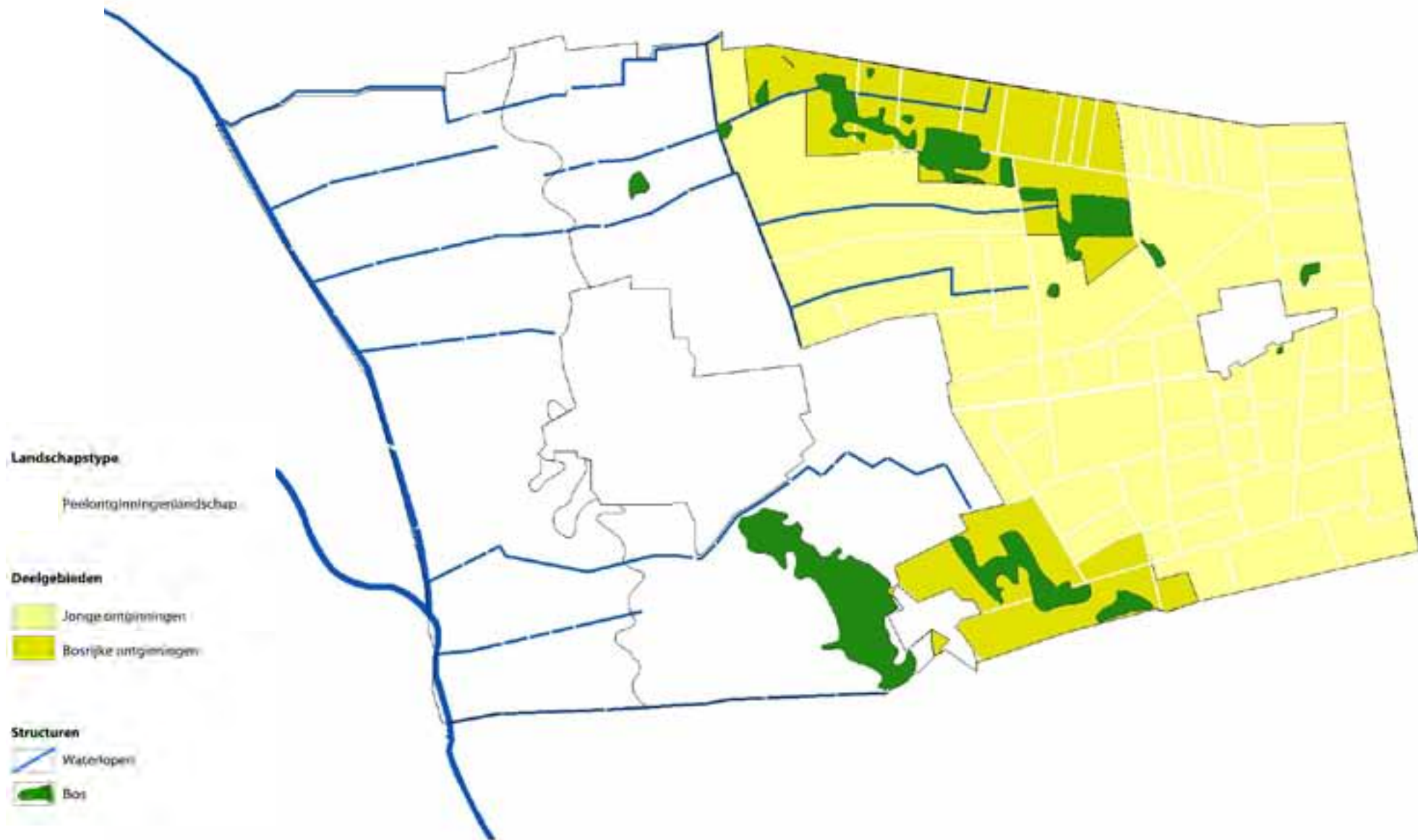


Rondom de open enken dienen de erven een besloten uitstraling te hebben en aan te sluiten bij het karakter van een groene rand. Hierbij worden bij voorkeur bomengroepen en/of boscomplexjes gebruikt.

# 2.3

## Peelontginningenlandschap

Deelgebieden



### 2.3.1 Ontstaansgeschiedenis & huidige verschijningsvorm

Het peelontginningslandschap<sup>1</sup> is een relatief jong agrarisch landschap. Halverwege de 19<sup>e</sup> eeuw werd het mogelijk de heidevelden op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met bosjes en heide. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden. Het peelontginningslandschap kent tegenwoordig een onderverdeling in twee deelgebieden:

- > de jonge ontginningen, en;
- > de bosrijke ontginningen.

#### *De jonge ontginningen*

Het gebied heeft een sterk agrarisch karakter. De erven hebben een rationele indeling met een woonzone met de bedrijfswoning aan het ontginningslint (bomenlaan) en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter. Op de erven waar een schaalvergroting heeft plaatsgevonden, liggen de bedrijfskavels vaak 'kaal' in het landschap. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwing beeldbepalender is geworden.

#### *De bosrijke ontginningen*

In het bosrijke peellandschap van het Peellandschapspark Voskuilenheuvel en op de overgang naar het kampenlandschap (met enken) nabij de kern Huize Padua, is de weidse openheid niet meer karakteristiek voor het ontginningslandschap. De robuuste groenstructuren (bospercelen) gelden veelal als groene achtergrond voor de percelen en erven. In de bosrijke ontginningen zijn de erven nog steeds aan linten gelegen, maar is sterker sprake van een afwisseling in open en besloten ruimten.

<sup>1</sup> Het agrarisch landschap in de structuurvisie Boekel.



# 2.3

## Deelgebieden



Open agrarische landschap.



LOG: beperkte landschappelijke inpassing van het erf.



Bomenlanen met erven.



LOG: landschappelijk ingepast erf.



Overwegend boerenbedrijven aan ontginningsslinten.



Peellandschapspark Voskuilenheuvel: robuuste groenstructuren.

### 2.3.2 Karakteristiek Jonge ontginningen

- Relatief grootschalig open landschap;
- Weidsheid onderbroken door bomenlanen (ontginningslinten);
- Agrarisch karakter met overwegend boerenbedrijven;
- Rationele ordening van blokvormige- en rechthoekige kavels en erven aan ontginningslinten;
- Sterke ordening van erven in een woonzone met bedrijfswoning (voor erf) aan het ontginningslint en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter;
- Rijke erfbeplanting rondom kleine erven en in de woonzone (voor erf inclusief bedrijfswoning);
- Landschappelijke beplanting met name in de vorm van bomenlanen.

### 2.3.3 Karakteristiek Bosrijke ontginningen

- Bosrijke gebieden rondom het Peellandschapspark Voskuilenheuvel en op de overgang naar het kampenlandschap (met enken) nabij de kern Huize Padua;
- Variatie in open en besloten ruimten;
- Agrarisch karakter met overwegend boerenbedrijven;
- Rationele ordening van blokvormige- en rechthoekige kavels en erven aan ontginningslinten;
- Sterke ordening van erven in een woonzone met bedrijfswoning (voor erf) aan het ontginningslint en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter;
- Rijke erfbeplanting rondom kleine erven en in de woonzone (voor erf inclusief bedrijfswoning);
- Landschappelijke beplanting met name in de vorm van bomenlanen en bospercelen.



## 2.3.4 Ontwikkelingsruimte Peelontginningen

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in de Peelontginningen, dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, openheid en een rationele verkaveling passen goed bij de functionele ordening van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. Randvoorwaarde is wel een goede landschappelijke inpassing met erfbeplanting. In de huidige situatie liggen erven veelal 'kaal' (zonder erfbeplanting) in het landschap. Hierdoor is de bebouwing beeldbepalend en zijn de landschappelijke kwaliteiten nauwelijks waarneembaar. De erven zijn gelegen aan rechte wegen (de ontginningslinten) met variërende onderlinge afstanden tussen de erven. De wegen zijn aangezet met bomen. De erven met een rijke erfbeplanting vormen met de bomenlaan een groene rand rondom de open percelen.

De maat en schaal van de bebouwing passen goed bij de weidsheid van het landschap en met een goede landschappelijke inpassing straalt het erf rust en ruimte uit. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

## 2.3.5 Ontwerprichtlijnen jonge ontginningen

### LANDSCHAPSNIVEAU



- [1] Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: openheid, rationele verkaveling en bomenlanen;
- [2] Behoud/bescherming van oude restanten van woeste gronden en bosjes.

### ERFNIVEAU



- [1] Ontwikkelingsrichting over de breedte  
*Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst het erf zo dicht mogelijk aan het ontginningslint te houden. Ontwikkelingen die dieper op het percelen gelegen zijn tasten de openheid aan.*
- [2] Uitzondering ontwikkelingsrichting in de diepte  
*Indien, vanwege een te kleine afstand tot naburige erven, een ontwikkeling in de diepte noodzakelijk is, is een sterke landschappelijke inpassing een vereiste.*
- [3] Onderlinge afstand erven  
*Afstand bewaren tussen de erven, zodat bebouwingslinten niet dichtgroeien of aan elkaar vastgroeien.*

[4] Eenduidige, diepe ontwikkelingsrichting bedrijfsgebouwen

*Bedrijfsgebouwen staan met de kopgevel richting de weg en met de lange zijde haaks op de weg (in de diepte van het perceel). Dezelfde ontwikkelingsrichting zorgt voor eenheid op het bedrijfskavel.*

[5] Geordende inrichting van het erf

*Een functionele inrichting van het erf past bij de eigenschappen van het landschap. Een rijk beplant voorerf (woonzone) aan het lint en het bedrijfskavel daarachter. De bedrijfsgebouwen blijven daardoor op afstand van het lint. De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin of boomgaard, hagen en of solitaire (monumentale) bomen. Het bedrijfskavel is landschappelijk ingepast.*

[6] Transparante landschappelijke inpassing van het erf



Bomenrij

Houtsingel

*Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent interactie van de bebouwing met het landschap. De bebouwing mag gezien worden, maar dient niet beeldbepalend te zijn. Een bomenrij of houtsingel haaks op het ontginningslint (veelal de lange zijde van het erf), kan al voldoende zijn.*

[7] Gescheiden ontsluiting

*Een gescheiden ontsluiting van voorerf en bedrijfskavel.*

[8] Afstand bewaren ten opzichte van waterlopen

*Openheid behouden/versterken rondom waterlopen, met name de oost-west gelegen hoofdwaterlopen.*

## 2.3.6 Ontwerprichtlijnen Bosrijke ontginningen



Openheid

Groene rand

Functionele verkaveling

Bomenlanen

### LANDSCHAPSNIJVEAU

Dezelfde richtlijnen als onder jonge ontginningen gelden hier, met de aanvulling dat nieuwe ontwikkelingen recht dienen te doen aan de variatie van open en besloten ruimten.

### ERFNIVEAU

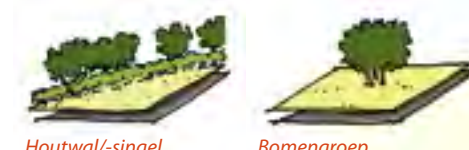
Dezelfde richtlijnen als onder jonge ontginningen gelden hier, met de volgende aanvullingen:

[1] Uitzondering ontwikkelingsrichting in de diepte

*Indien het erf nabij een bosperceel gelegen is, is een ontwikkelingsrichting in de diepte gewenst (en niet over de breedte). Hierdoor dient het bosperceel als groene achtergrond voor het erf.*

*Indien het erf belangrijke zichtrelaties naar een open ruimte verkleint, is een ontwikkelingsrichting in de diepte gewenst. Een goede landschappelijke inpassing is hierbij een vereiste.*

[2] Rijke landschappelijke inpassing van het erf



Houtwal/-singel

Bomengroep

*De groene uitstraling van het bosrijke ontginningslandschap vraagt om een andere landschappelijke inpassing. Hierbij wordt ingezet op een rijke erfbeplanting met bomengroepen en houtwallen/-singels.*





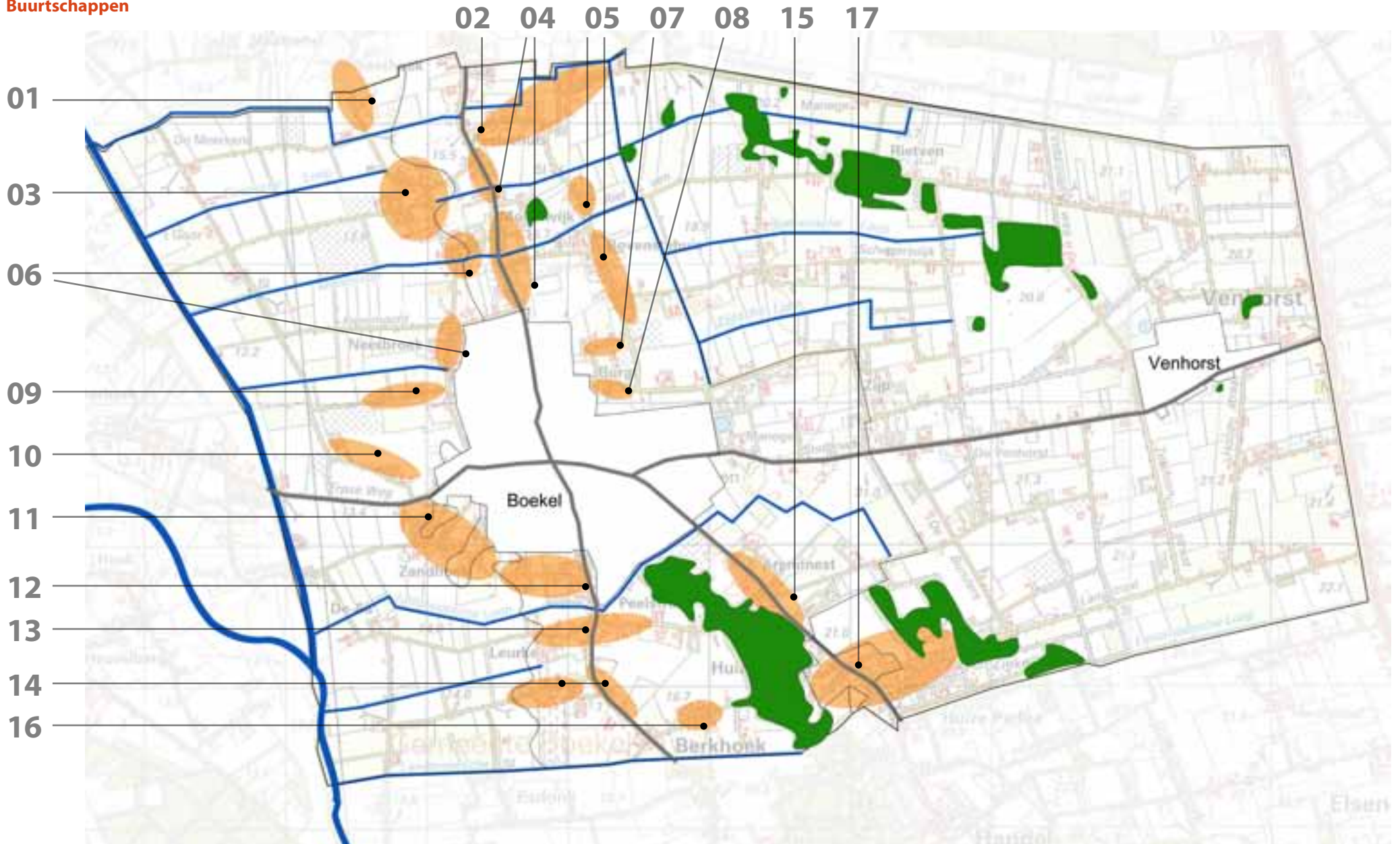
An aerial photograph of a residential neighborhood, showing streets, houses, and green spaces. A large, semi-transparent number '3' with a red outline is overlaid on the left side of the image. The word 'Buurtschappen' is written in a white, bold, sans-serif font with a red outline across the top right portion of the image.

# Buurtschappen

# 3.0

## Ligging en toelichting begrippen

Buurtschappen



### 3.0.1 Inleiding

De gemeente Boekel telt diverse buurtschappen, deze zijn op pagina 26 op de kaart weergegeven. Een buurtschap is een verzameling van huizen, boerderijen en/of molens. De naamgeving van een buurtschap is veelal ontleend aan het gebied. Dit kunnen prominente gebouwen of (historische) wegen zijn. De benaming voor de buurtschappen uit de gemeente Boekel is als volgt:

1. Biesthoek
2. Peelsehuis-Vosdeel
3. Elzen
4. Volkelseweg
5. Bovenstehuis-Gewandhuis
6. Neerbroek
7. Burgt
8. Burgt-Zijp
9. Lage Raam
10. Het Goor
11. Zandhoek-Kiesbeemd
12. Zandhoek-Runstraat
13. Leurke-Peelstraat
14. Mutshoek-Gemertseweg
15. Arendsnest-Arendstraat
16. Berkhoek
17. Huize Padua

In de volgende paragrafen worden deze buurtschappen nader uitgewerkt, op de wijze zoals hiernaast weergegeven is:

### 3.0.2 Uitwerking per buurtschap

*lint of cluster?*

*historische kaarten van het buurtschap (en omgeving)*

*wegen*

*overzicht positie kaarten en luchtfoto*

**analysekaart:** opbouw van het buurtschap

**iconen:** verbeelding van waarden (kwaliteiten) en aandachtspunten (diskwaliteiten)

*Kenmerken van het buurtschap: van grote schaal (landschap) naar kleine schaal (bebouwing)*

*Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, huidige verschijningsvorm van het buurtschap en gewenste ontwikkelingsruimte/-richting.*

**iconen:** verbeelding gewenste kwaliteiten (waarden)

**visiekaart:** gewenste ontwikkelings-ruimte/-richting

*Pagina 2*

*Pagina 3*

*Pagina 4*



bebouwingslint

### 3.0.3 Karakteristiek: bebouwingslint of -cluster?

#### Bebouwingslint\*

Een lijnvormige verzameling van gebouwen/erven langs een weg in het buitengebied, met geringe afstanden tussen de bouwkavels. Veelal met een historische gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.

#### Bebouwingscluster\*

Een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied.



bebouwingscluster

### 3.0.4 Omschrijving iconen

Bij de uitwerking van de buurtschappen wordt gebruik gemaakt van icoontjes op de analyse- en visiekaarten. Deze hebben het doel de legenda-eenheden te verduidelijken. Bijvoorbeeld wat is openheid en schaaloverstijgende bebouwing? Of karakteristieke bebouwing, zichtlijnen en een landschappelijke afronding?

Op de analysekaart vormen de icoontjes een grafische verbeelding van de waarden (kwaliteiten) en aandachtspunten (diskwaliteiten) van het buurtschap.

Op de visiekaarten verbeelden de icoontjes de gewenste kwaliteiten.

Hiernaast worden de icoontjes nader omschreven. Voor de gebruikte iconen op de analyse- en visiekaarten gelden de omschrijvingen zoals deze hiernaast omschreven staan:

## KERNKWALITEITEN & AANDACHTSPUNTEN

### OPENHEID



Het buurtschap is omgeven door een open landschap. Ruimte en rust zijn de hoofdzaak. Dit betekent weidsheid (ver kunnen zien) en een onbebouwd karakter (zicht en rust). In de lagere gebieden gelden de waterlopen als extra kwaliteit en herkenbaarheid van het verkavelingspatroon. In de hogere gebieden is het reliëf een toegevoegde waarde (bolle akkers/enken).



### WAARDEVOLLE ONBEBOUWDE RUIMTE

Binnen het buurtschap komen onbebouwde ruimten voor die bijdragen aan de herkenbaarheid en rust binnen het buurtschap. De ruimten waarborgen de onderlinge afstand tussen bebouwing. Veelal is de bebouwing overheersend. De onbebouwde ruimte waarborgt de kleinschaligheid en groene uitstraling van buurtschappen.



### KARAKTERISTIEKE (MONUMENTALE) BEBOUWING

In een buurtschap kan sprake zijn van (oude) karakteristieke bebouwing. Dit kunnen kenmerkende T-boerderijen zijn, maar ook monumentale bebouwing. Voor een buurtschap is deze bebouwing waardevol. Deze bebouwing draagt bij aan de uitstraling en herkenbaarheid van een buurtschap. Zichtbaarheid van deze bebouwing is dan ook een aandachtspunt.



### ZICHTLIJNEN

Een buurtschap is verbonden met zijn omgeving (het landschap). Zichtlijnen richting het landschap zorgen ervoor dat het gevoel van het landschap tot in het buurtschap te 'voelen' is. Plaatselijk staan deze zichtlijnen onder druk. Veelal doordat bebouwing het zicht blokkeert of beeldbepalend is. Behoud en/of versterking van deze zichtlijnen is gewenst.



### OVERGANG BUURTSCHAP-LANDSCHAP

Ontwikkelingen binnen een buurtschap kunnen botsen met de kwaliteiten vanuit het landschap, zoals bijvoorbeeld openheid en een rustige uitstraling. Plaatselijk is sprake van een 'harde' overgang van het buurtschap naar het landschap. Dit betekent dat de bebouwing beeldbepalend is (stenig beeld). Een zachte overgang is gewenst, waarbij sprake is van samenhang tussen de bebouwing en landschapselementen (aandachtspunt).



### SCHAALOVERSTIJGENDE BEBOUWING

In een buurtschap kan sprake zijn van bebouwing die de omvang en de hoogte van het oorspronkelijke bebouwingslint of bebouwingscluster overstijgen. Er dient aandacht uit te gaan naar een zorgvuldige inpassing van deze bebouwing.



### RUIMTE RONDOM WATERLOPEN

Waterlopen zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Boekel. Met name de oost-west gelegen weteringen die afwateren richting het beekdal van de Leijgraaf. Plaatselijk zijn deze waterlopen niet meer herkenbaar, doordat erven (bebouwing) tot aan het talud van de waterlopen grenzen (aandachtspunt).

## VISIE



### WAARDEVOLLE ZICHTLIJNEN

Gewenste visuele begeleiding van zichtlijnen door landschapselementen. De groene uitstraling geeft rust en begeleidt het oog richting het (open) landschap.



### HISTORISCHE STRUCTUREN

Enkele buurtschappen zijn nog 'gaaf' (vrijwel onveranderd) wat betreft oorspronkelijke structuren. Veelal zijn historische lijnen (wegen/beplantingen) verdwenen, maar is de mogelijkheid om deze te herstellen nog aanwezig. Daarbij kunnen de structuren een moderne functie vervullen, bijv. als recreatieve route.



### GOEDE LANDSCHAPPELIJKE AFRONDING

Gewenste 'zachte' overgang van het buurtschap richting het landschap. Er is sprake van een goede balans tussen rood (de bebouwing) en groen (de landschapselementen). De kleinschalige uitstraling van het buurtschap en de kwaliteiten vanuit het landschap worden versterkt.



### GOEDE INPASSING SCHAALOVERSTIJGENDE BEBOUWING

Een goede inpassing van bebouwing die de omvang en hoogte van de overige bebouwing uit het buurtschap overstijgen, is gewenst. Veelal is sprake van forse bebouwing, waardoor een robuuste groene structuur nodig is. De robuuste structuur (boscomplex) biedt een groene achtergrond, waardoor de bebouwing minder beeldbepalend is.



### GEPASTE AFSTAND VAN ERVEN NABIJ WATERLOPEN

Het is gewenst dat er (open) ruimte blijft tussen erven (bebouwing) en de waterlopen. De openheid rondom waterlopen draagt bij aan de zichtbaarheid en herkenbaarheid van waterlopen. Daarnaast biedt ruimte rondom waterlopen meer toegankelijkheid.



### HERKENBAARHEID KARAKTERISTIEKE BEBOUWING

Het is gewenst dat karakteristieke bebouwing ruimte krijgt. Hiermee wordt de zichtbaarheid en uitstraling van de bebouwing versterkt. Aan de representatieve zijde van de bebouwing is dan ook een open ruimte aanwezig. Dit kan grasland met een haag zijn, maar ook een boomgaard van fruit- of notenbomen, of enkele solitaire (monumentale) bomen.

# 3.1

## Buurtschap Biesthoek

Buurtschappen



Biesthoek

Grimmekamp



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (oosten) en het broekontginningenlandschap (westen).
- Ten noorden en zuiden van het buurtschap zijn waterlopen gelegen, die afwateren richting het beekdal van de Leijgraaf. De noordelijke waterloop is aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze ecologische verbinding kan echter ook via de zuidelijke waterloop worden gerealiseerd.
- Bomenrijen en bomengroepen op erfafscheidingen richting het landschap.

## ERFKARAKTER

- Bebouwing is in een lint gelegen aan de Biesthoek;
- Onderlinge afstand tussen de bebouwing is klein, daardoor is er sprake van een klein, compact buurtschap;
- Tuinachtige inrichting van erven aan de voorzijde (zijde Biesthoek);
- Variërende tuinafscheidingen in de vorm van gecultiveerde beplanting, hekwerken en/of hagen.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Karakteristieke bebouwing (T-boerderijen).
- Bebouwing met een beperkte omvang en hoogte, waardoor er sprake is van een kleinschalig karakter, oftewel een menselijke maat.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Het buurtschap Biesthoek bestaat van oorsprong uit enkele agrarische bedrijven, die op een geringe onderlinge afstand zijn gelegen. De historische kaarten (1900 en 1950) laten zien dat de bebouwing op de overgang van twee landschapstypen gelegen is. Ten oosten is er sprake van openheid en reliëf, oftewel enken. Deze enken werden plaatselijk begrensd door houtwallen. Ten westen is er sprake van een kleinschalig landschap met een rechthoekige- en blokvormige verkaveling. De perceelsgrenzen zijn duidelijk begrensd door houtsingels. Tegenwoordig is dit onderscheid niet duidelijk meer. Er is sprake van een overwegend open landschap. Het buurtschap is nog herkenbaar door de kleinschalige functies (wonen, extensieve landbouw) en karakteristieke bebouwing (T-boerderijen). Buiten het buurtschap, aan de Grimmekamp, is sprake van een grootschaliger erf.

De compacte opbouw van het buurtschap en de overheersende uitstraling van de karakteristieke bebouwing zijn sterke kernkwaliteiten. Er wordt ingezet op het versterken van deze uitstraling. Dat betekent onder meer het behouden of versterken van de ruimte rondom de karakteristieke bebouwing. Daarnaast betekent dit een beperkte ontwikkelingsruimte voor initiatieven buiten de huidige bouwblokken. De onbebouwde ruimte met een zichtlijn richting het open landschap, heeft een grote waarde voor het aan de Biesthoek gelegen karakteristieke gebouw. Deze onbebouwde ruimte dient behouden, danwel versterkt te worden.

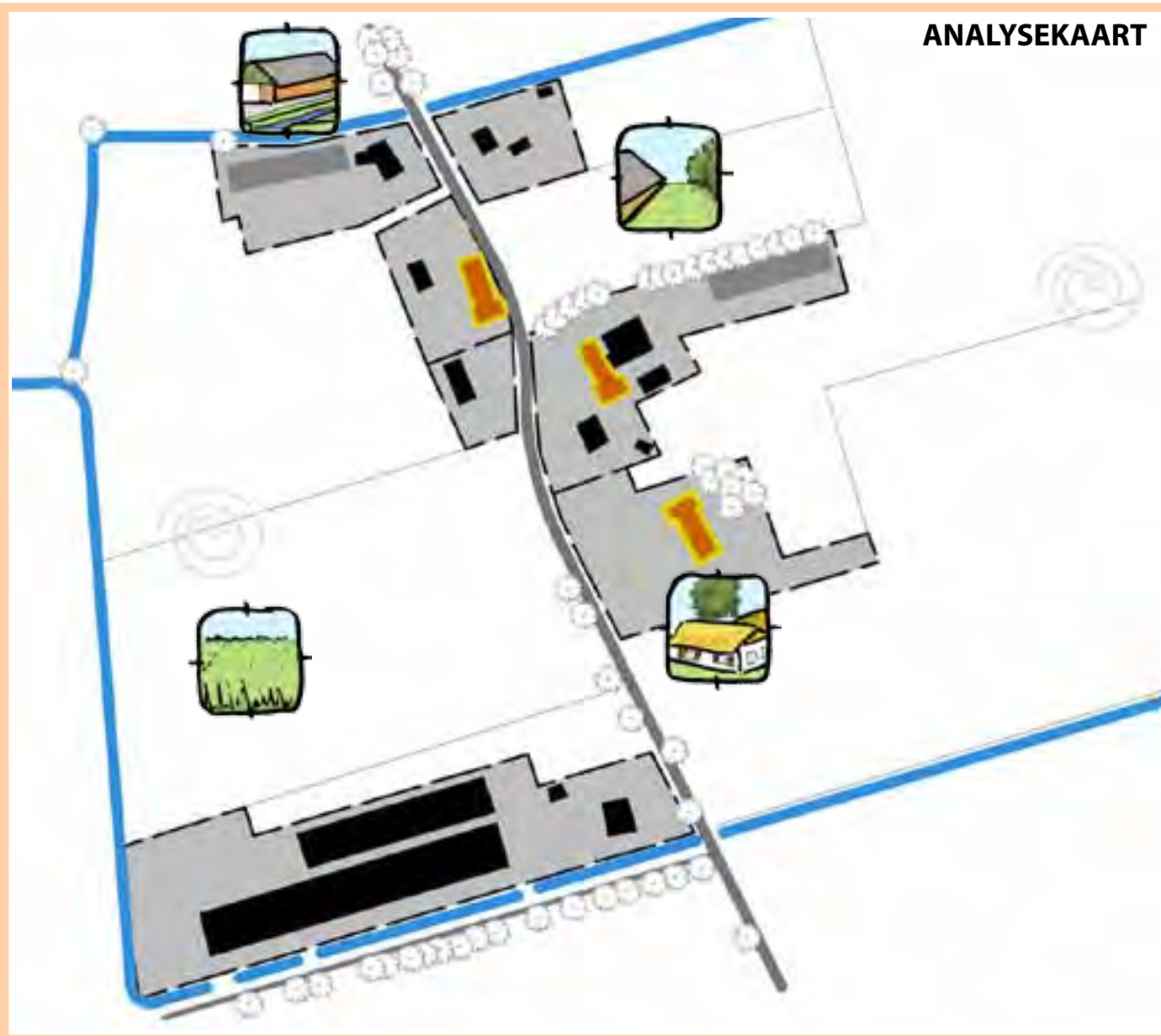
Het is gewenst afstand te bewaren ten opzichte van het erf aan de Grimmekamp (inzetten op openheid). De maat van dit erf overstijgt de kleinschaligheid van het buurtschap. Aan de noordzijde is kwaliteitswinst te behalen door op termijn de bebouwing op afstand te situeren van de waterloop. Daar waar sprake is van "kwaliteitsverbetering waterlopen" zal rekening moeten worden gehouden met de ecologische verbindingszone die langs het cluster loopt c.q. is voorzien.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.1

## Buurtschap Biesthoek

Buurtschappen



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



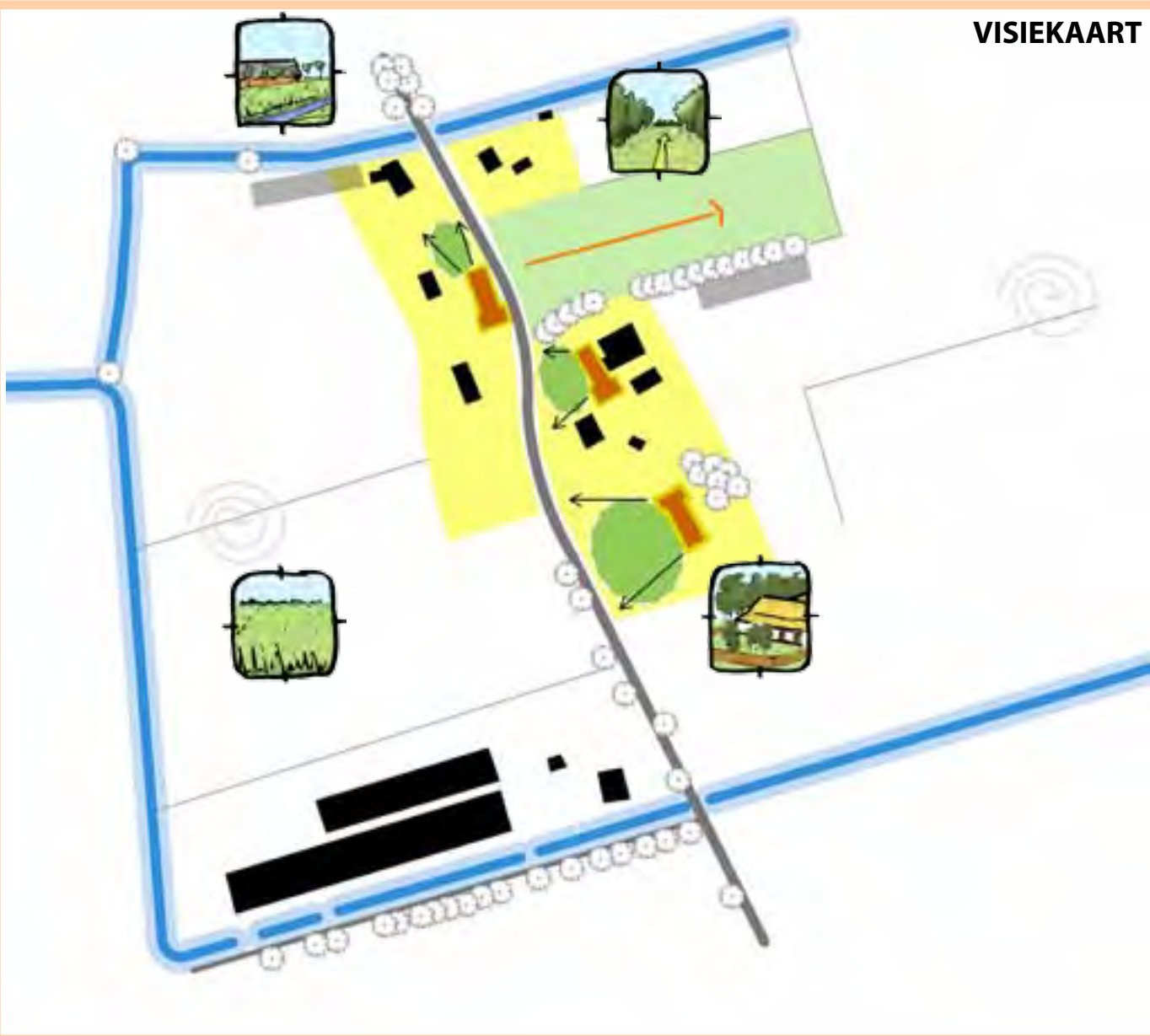
Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppeld aan onbeboude ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*

# 3.2

## Buurtschap Peelsehuis-Vosdeel

Buurtschappen



Vosdeel

Peelsehuis



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (westen) en het peelontginningenlandschap (oosten).
- Ten oosten van Vosdeel is een waterloop gelegen die het buurtschap begrenst.
- Ten noorden van het buurtschap Peelsehuis-Vosdeel is de waterloop Meerkensloop gelegen. Deze is in de structuurvisie aangewezen als ecologische verbindingszone.
- Vrijliggende landschapselementen, met vooral robuuste beplanting rondom Vosdeel (boscomplexen, houtwallen en bomenrijen).
- Peelsehuis is op de rand van een open enk gelegen (ten zuiden).

## ERFKARAKTER

- Het buurtschap heeft een sterke agrarische uitstraling met een grote hoeveelheid bedrijfsbebouwing.
- Onderlinge afstanden tussen de bebouwingen is klein. Met name bij Vosdeel is sprake van een compact buurtschap.
- Erven met gescheiden en gezamenlijke ontsluiting van woon- en werkverkeer.
- Tuinachtige inrichting van erven aan de voorzijde.
- Variërende tuinafscheidingen in de vorm van gecultiveerde beplanting, hekwerken en/of hagen.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak);
- Grote hoeveelheid forse bedrijfsgebouwen;
- Variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Het buurtschap Peelsehuis-Vosdeel bestond vroeger uit twee gescheiden buurtschappen, Peelsehuis en Vosdeel (zie historische kaarten), Peelsehuis kenmerkte zich door de lintbebouwing met een afwisseling van open en besloten ruimten. Ten zuiden lag de Peelsehuis aan een open enk en ten noorden aan een kleinschaliger kampenlandschap. Vosdeel was sterker verbonden met het kleinschalig kampenlandschap en bestond uitsluitend uit een lintbebouwing ten noorden van de weg. Door de ontwikkeling in de agrarische sector/bedrijvigheid heeft het buurtschap een schaalprong gemaakt en zijn de twee buurtschappen aaneengegroeid. Het kleinschalige karakter heeft sterk aan kracht ingeboet. Er is sprake van een grote hoeveelheid schaaloverstijgende bebouwing (bedrijfsgebouwen). Hierdoor is de bebouwing de landschapselementen gaan overstijgen en is de samenhang van het buurtschap met het landschap sterk verzwakt.

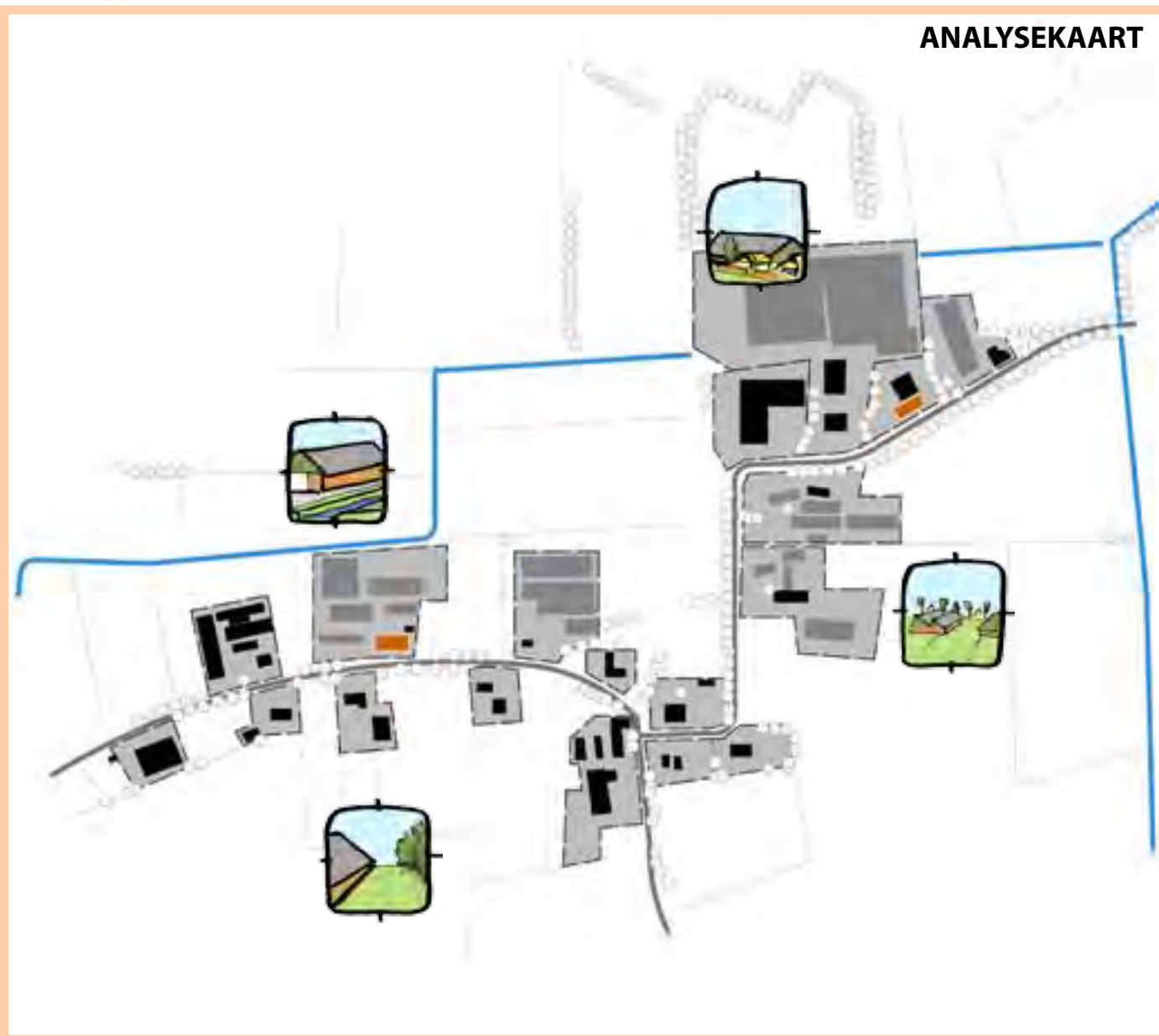
Ontwikkelingsruimte wordt met name geboden in de delen waar een forse kwaliteitswinst is te behalen. Er wordt met name ingezet om schaaloverstijgende bebouwing te vervangen met functies die beter aansluiten op het kleinschalige karakter van het buurtschap. Hierdoor kan er ook weer herstel plaatsvinden van onbebouwde ruimten. Met name rondom de waterloop en tussen de bebouwing aan Peelsehuis en Vosdeel levert dit een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit. Door ruimte open te laten tussen Peelsehuis en Vosdeel wordt de herkenbaarheid van de oorspronkelijk gescheiden buurtschappen versterkt. De open ruimte biedt ook waardevolle zichtlijnen richting het open landschap, die behouden danwel versterkt kunnen worden. Rondom Peelsehuis is aandacht voor een goede landschappelijk afronding richting de open enk gewenst. Daar waar sprake is van "kwaliteitsverbetering waterlopen" zal rekening moeten worden gehouden met de ecologische verbindingszone die langs het cluster loopt c.q. is voorzien.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.2

## Buurtschap Peelsehuis-Vosdeel

Buurtschappen



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting

## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppeld aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Landschapselementen**  
*versterking van landschaps- of verkavelingspatroon*



**Landschappelijke afronding**  
*'zachte overgang van het buurtschap <-> landschap*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*

# 3.3

## Buurtschap Elzen

Buurtschappen



Elzen

Molenbrand

1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (oosten) en het broekontginningenlandschap (westen);
- Het buurtschap wordt doorsneden door de Elzense Loop;
- Het buurtschap kenmerkt zich door zijn kleinschalige karakter en variatie in open en besloten ruimten;
- Landschappelijk netwerk (raamwerk) van rechtlijnige landschapselementen, zoals houtwallen, houtsingels, bomenrijen en bomenlanen.

## ERFKARAKTER

- De bebouwing is gelegen rondom de Elzen en de Molenbrand, waardoor er sprake is van een bebouwingscluster;
- Aan de noordzijde en ten zuiden van het buurtschap is sprake van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid;
- Variërende omvang en ontwikkelingsrichtingen van erven.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Met name het centrum van het buurtschap kenmerkt zich door karakteristieke bebouwing (T-boerderijen);
- (Bedrijfs)woningen zijn overwegend met de zijgevel op de weg georiënteerd;
- Bedrijfsgebouwen zijn hoofdzakelijk met de kopgevel op de weg georiënteerd.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Van oudsher bestaat het buurtschap Elzen uit een kleinschalig compact bebouwingscluster met een sterke verbondenheid met landschapselementen (houtwallen/-singels). Rondom de kleinschalige opzet van open en besloten ruimten van het buurtschap zijn meer open gronden gelegen. Ten noorden een hoger gelegen open enk en ten zuidwesten de meer open broekontginningen.

De kleinschalige opzet is enigszins verloren gegaan doordat enkele erven een schaalsprong hebben gemaakt. Dit is plaatselijk ten koste gegaan van landschapselementen en openheid. Met name aan de noordzijde van het buurtschap is de bedrijfsbebouwing de schaal van het buurtschap ontstegen en tast deze de openheid van de enk aan. In het centrum van het buurtschap, rondom de Elzen en de Molenbrand, is de oorspronkelijk kleinschaligheid goed intact gebleven.

Dit centrum geldt als een sterke kwaliteit en biedt goede uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen om het buurtschap als eenheid te versterken. Hierbij kan worden gedacht aan het herstellen van historische routes (met een recreatieve betekenis), ruimte rondom historische bebouwing en afronding van het kleinschalige karakter. De noordzijde van het buurtschap heeft behoefte aan een goede landschappelijke afronding. Door schaalvergrotingen heeft de open enk een groot gedeelte van zijn openheid verloren. Ten zuiden van het buurtschap is recentelijk forse, schaaloverstijgende bebouwing gerealiseerd. Voor de uitstraling van het buurtschap is het van belang dat deze vanaf de zuidzijde een goede inleiding krijgt. Daarom is het gewenst de bestaande open ruimten te versterken met groen en onbebouwd te laten. Hierdoor is de schaaloverstijgende bebouwing minder beeldbepalend.

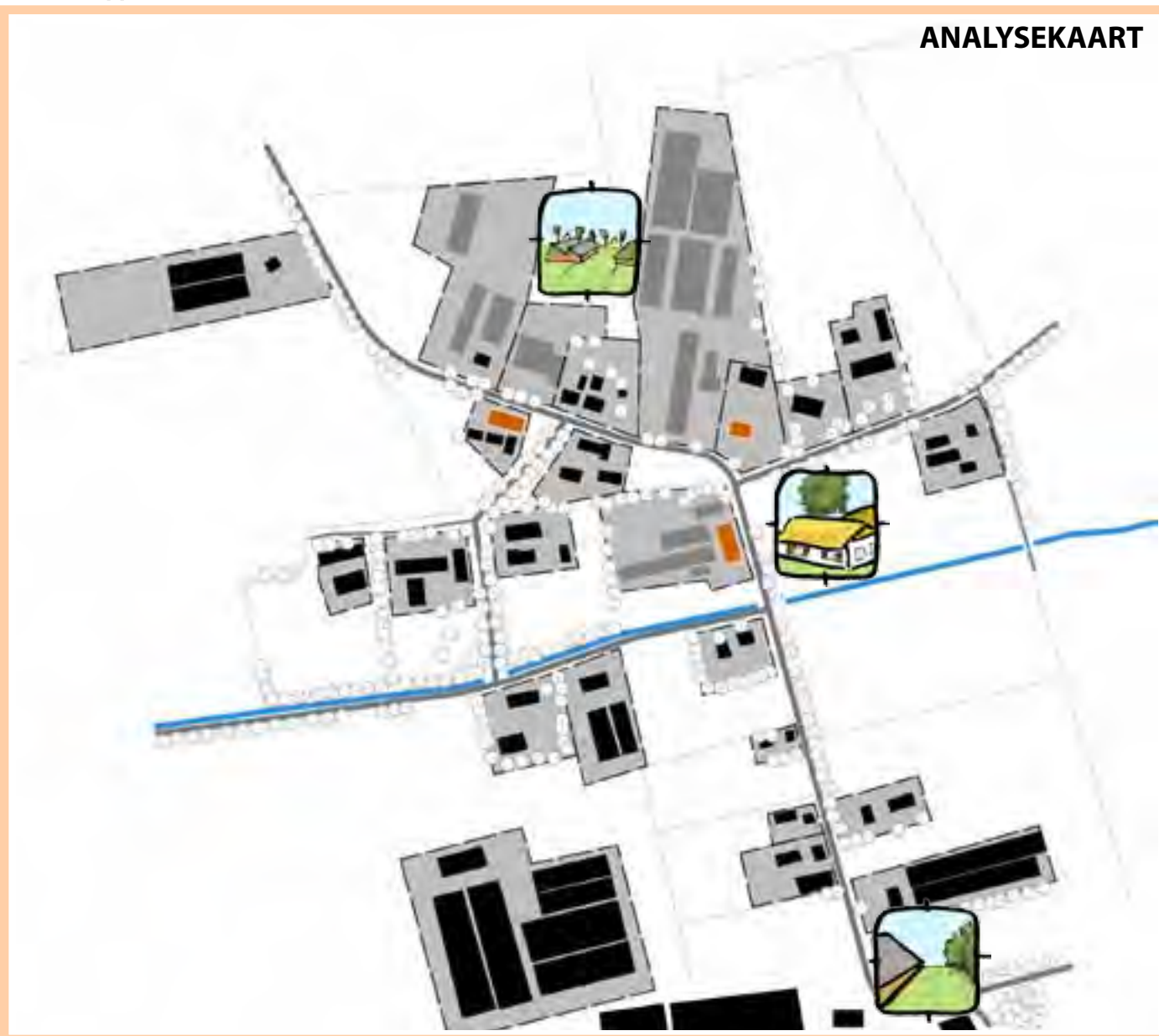
\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.3

## Buurtschap Elzen

Buurtschappen

### ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering



**Onbebouwde ruimte**  
waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten



**Waardevolle openheid**  
behoud van waardevolle open landschap



**Waardevolle zichtlijnen**  
behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap



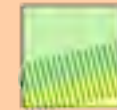
**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppeld aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)



**Landschapselementen**  
versterking kleinschalige karakter buurtschap



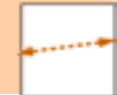
**Landschapselementen**  
versterking van landschaps- of verkavelingspatroon



**Landschappelijke afronding**  
'zachte overgang van het buurtschap <-> landschap



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied



**Hestel van historische structuren**

# 3.4

## Buurtschap Volkelseweg

Buurtschappen



Volkelseweg

Molenakker

Neerbroek



1900	1950	2010
------	------	------

LUCHTFOTO

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging in het kampenlandschap met enken.
- Haaks op de Volkelseweg zijn twee waterlopen gelegen die afwateren richting het beekdal De Leijgraaf, de Elzense Loop en de Rietvense Loop.
- Variatie in omgeving van het bebouwingslint, variërend van boscomplexen, open ruimten, waterlopen en grootschalige (bedrijfs)bebouwing.
- Gevarieerd bebouwingslint met open ruimten, beeldbepalende landschapselementen en beeldbepalende bebouwing.

## ERFKARAKTER

- Het bebouwingslint heeft geen duidelijk begin of einde.
- Intensiteit van bebouwing neemt toe richting de kern Boekel (zuiden).
- Variatie in omvang van erven.
- Grootschalige bedrijvigheid is hoofdzakelijk achter het bebouwingslint gelegen en niet direct aan het bebouwingslint.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Bepaalde hoeveelheid karakteristieke bebouwing (T-boerderijen).
- (Bedrijfs)woningen zijn overwegend met de zijgevel op de weg georiënteerd.
- Diversiteit aan functies.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

De bebouwing aan de Volkelseweg is van oudsher in een lint gelegen dat een noord-zuidelijke ligging heeft. Deze positie ligt parallel aan de richting van de dekzandrug (en de hoogtelijnen). Van oudsher is dit een zeer geschikte plek om te wonen. Ten westen op korte afstand liggen de lagere, nattere gronden geschikt voor het houden van vee. Ten oosten op de hogere drogere gronden (de enken) konden gewassen worden verbouwd. Beplanting was in het noorden veelal aanwezig in boscomplexen en houtwallen en ten westen veelal in de vorm van houtsingels. De oostelijke enken waren zeer open.

Tegenwoordig kan de lintbebouwing zich moeilijk onderscheiden van zijn omgeving. Rondom het lint zijn veel grootschalige bedrijven gelegen (met name kassen). Het lint zelf is sterker verdicht met bebouwing, waardoor open ruimten die contact maken met het achterliggende landschap schaars zijn.

Het herstellen en versterken van de herkenbaarheid van de Volkelseweg als lintbebouwing is een aandachtspunt. Door de toekomstige nieuwe randweg, verschuift de relatie van de lintbebouwing met zijn omgeving (openheid/zichtlijnen) naar het noorden. Die biedt ontwikkelingsruimte ten zuiden van de Molenloop. Hierbij dient te worden gelet op het in stand houden van de waardevolle onbebouwde ruimten. De uistraling van deze ruimte kunnen versterkt worden door deze met landschapselementen aan te zetten.

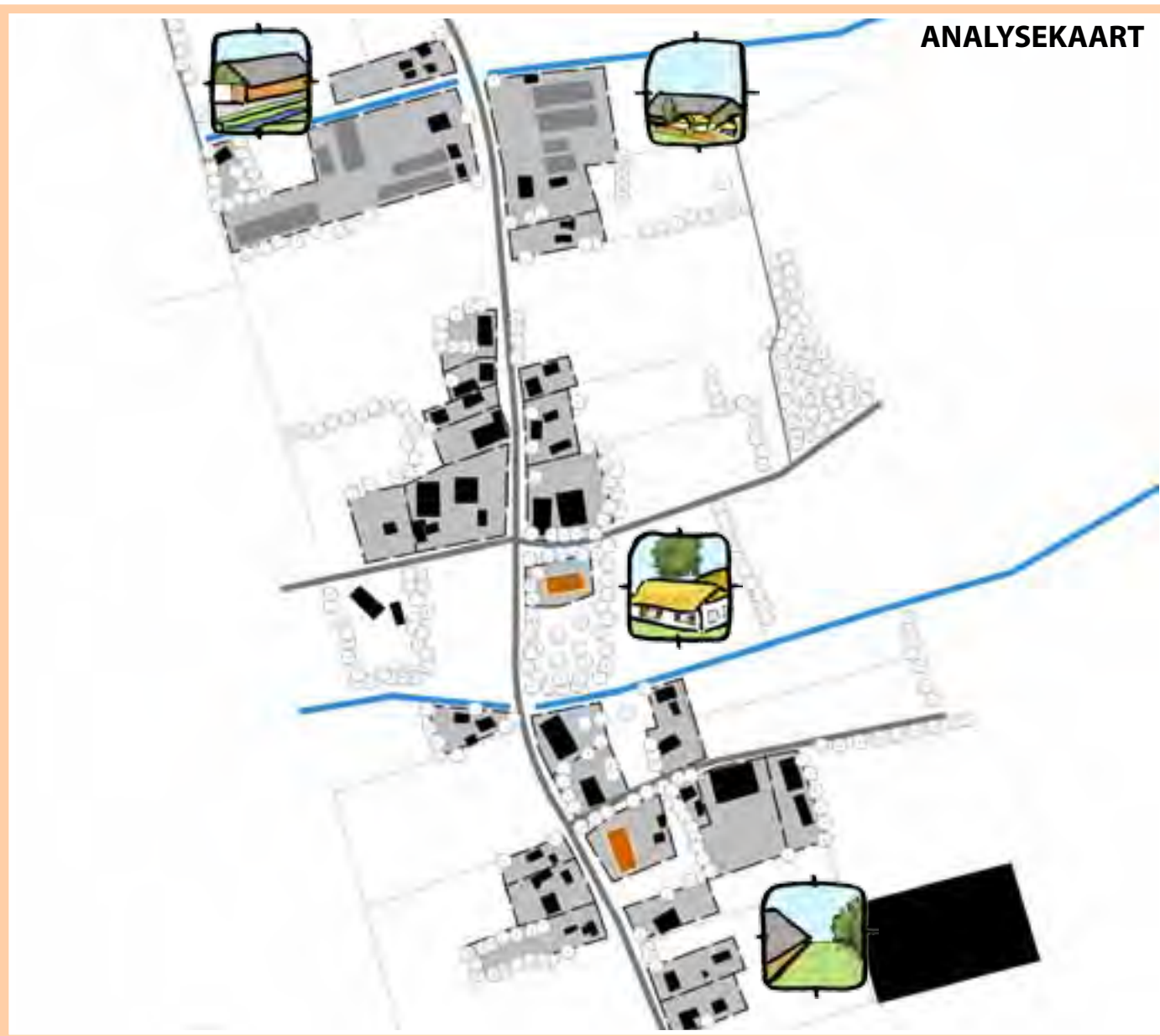
Aan de noordzijde kan de relatie met het meer besloten landschap worden versterkt door de realisatie van boscomplexen. Op enkele plekken zijn doorzichten naar en door het achterliggende landschap belangrijk om de relatie van het lint met zijn omgeving te behouden.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.4

## Buurtschap Volkelseweg

Buurtschappen



ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting

## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppeld aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*



**Toekomstige randweg**  
*Tracé van de toekomstige randweg ten westen van de kern Boekel*



**Hestel van historische structuren**

# 3.5

## Buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis

Buurtschappen



Gewandhuis

Bovenstehuis



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (westen) en het peelontginningenlandschap (oosten).
- Beperkte hoeveelheid landschapselementen.
- Open landschap ten oosten van het lint.
- Het buurtschap wordt begrensd door twee waterlopen, de Rietvense Loop en de Zijpse Loop.

## ERFKARAKTER

- Sterk verdicht bebouwingslint.
- Variërende schaal en omvang van erven.
- Het buurtschap heeft een sterke agrarische uitstraling met een grote hoeveelheid bedrijfsbebouwing.
- Geen tot beperkte onderlinge afstanden tussen erven.
- Erven met gescheiden en gezamenlijke ontsluiting van woon- en werkverkeer.
- Tuinachtige inrichting van erven aan de voorzijde.
- Variërende tuinafscheidingen in de vorm van gecultiveerde beplanting, hekwerken en/of hagen.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak).
- Grote hoeveelheid forse bedrijfsgebouwen.
- Variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Van oudsher bestond het buurtschap uit een bebouwingslint aan de weg Bovenstehuis. Na 1950 heeft een schaalvergroting plaatsgevonden waarbij de bebouwing van Gewandhuis aan het lint van Bovenstehuis is komen te liggen. Het bebouwingslint van Bovenstehuis is net zoals de Volkeseweg parallel gelegen aan de richting van de dekzandrug en de hoogtelijnen. Aan beide zijden van de weg was sprake van open enken, waarbij de oostelijk gelegen gronden werden begrensd door landschapselementen. Achter deze begrensde gronden (ten oosten) lagen een nat veen- en heidegebied die pas vanaf de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw op grote schaal ontgonnen werden.

Rondom en in het buurtschap heeft de schaalvergroting gezorgd voor een grote invloed op de uitstraling van het buurtschap. Gewandhuis, met zijn agrarische karakter is aan het kleinschalige lint van Bovenstehuis komen te liggen. Binnen het kleinschalige lint heeft verdichting en schaalvergroting plaatsgevonden. Het van oorsprong kleinschalige karakter is nog beperkt terug te zien aan de oostelijk gelegen bebouwing van het lint. Tegenwoordig is van de grootschalige openheid ten westen van het lint geen sprake meer. Grootschalige bedrijvigheid (kassen) is hiervoor in de plaats gekomen. Ten oosten van het lint hebben landschapselementen en openheid plaats moeten maken voor de schaalvergroting.

Het kleinschalige karakter van het buurtschap is niet meer te herstellen, doordat binnen en rondom het buurtschap de schaaloverstijgende bebouwing een te prominente plek heeft ingenomen. Er is potentie om de kwaliteit van de beperkte kleinschaligheid (aan de oostzijde van de weg) te versterken, door bij ontwikkelingen in te zetten op robuuste boscomplexen. Ditzelfde geldt voor het noordelijke deel van Gewandhuis, dat al gekenmerkt wordt door een rijke hoeveelheid beplanting. Deze groene boscomplexen bieden een stevige achtergrond en groene kwaliteit ter compensatie van de beeldbepalende grootschalige bebouwing.

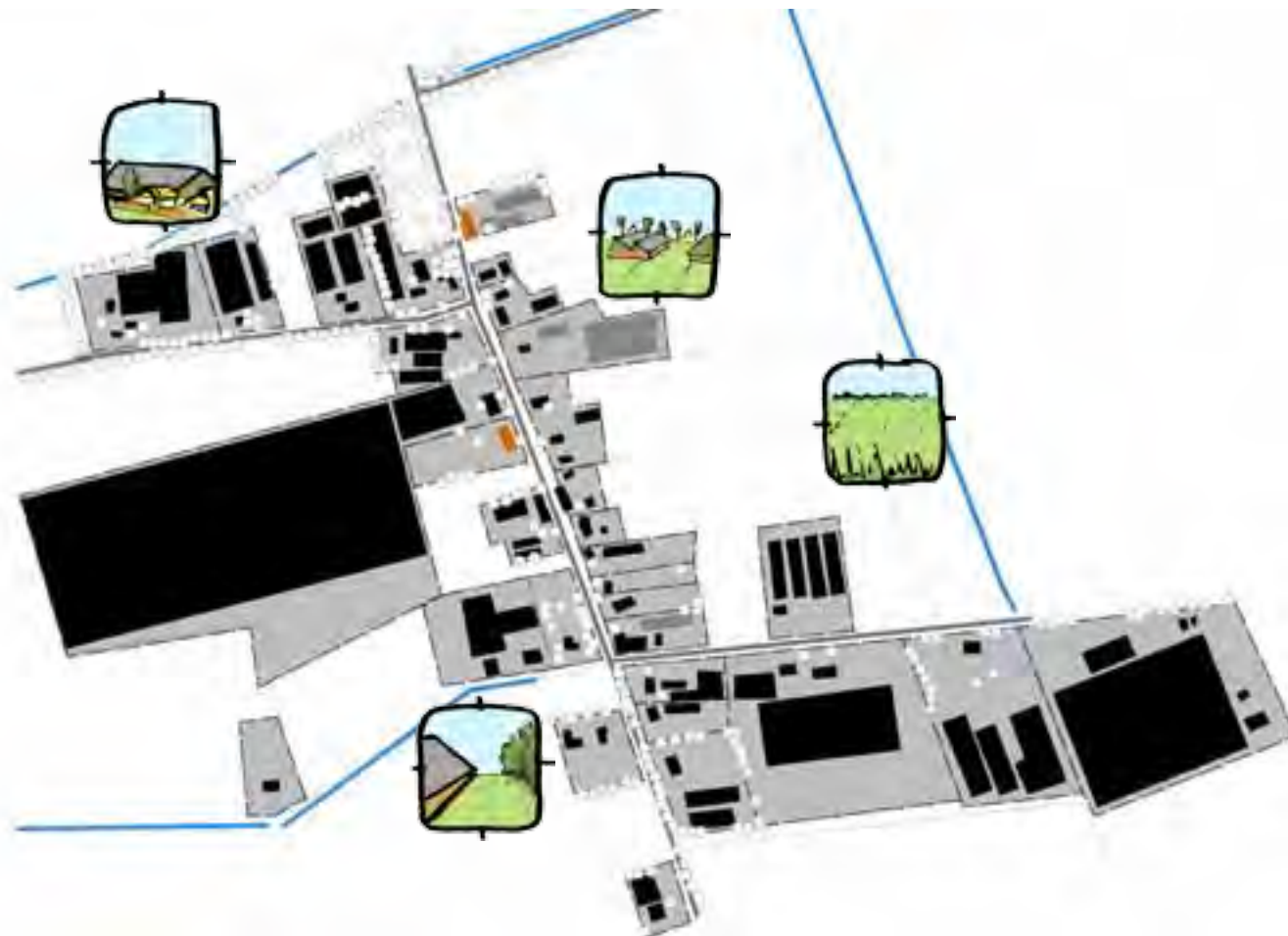
\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.5

## Buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis

Buurtschappen

### ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppelt aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*

# 3.6

## Buurtschap Neerbroek

Buurtschappen



Koesmacht

Neerbroek



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (oosten) en het broekontginningenlandschap (westen).
- Rijk aan landschapselementen, in de vorm van laanbeplanting, bomenrijen en houtwallen/-singels.
- Grootschalige openheid ten westen van het buurtschap.
- In het noorden en zuidoosten van het buurtschap heeft openheid plaatsgemaakt voor grootschalige bedrijvigheid (kern Boekel).
- Het buurtschap wordt aan de noordzijde (de Molenloop) en zuidzijde begrensd door een waterloop.

## ERFKARAKTER

- Het buurtschap is aan de kern Boekel komen te liggen, door de realisatie van een bedrijventerrein.
- De bebouwing aan de Neerbroek heeft een overwegend groene uitstraling, door een zorgvuldige inpassing binnen landschapselementen.
- Aan de noordzijde van de Neerbroek is sprake van zeer grootschalige bedrijvigheid.
- Oorspronkelijk een bebouwingslint, nu met name herkenbaar als bebouwingscluster.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Beeldbepalende karakteristieke bebouwing (T-boerderijen) in samenhang met landschapselementen vormen een sterke kwaliteit van het buurtschap.
- (Bedrijfs)woningen zijn overwegend met de zijgevel op de weg georiënteerd.
- Variatie in oriëntatie van de bedrijfsgebouwen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Oorspronkelijk was aan de Neerbroek sprake van een bebouwingslint, gelegen in een kleinschalig landschap met houtwallen/-singels. De overwegend noord-zuid georiënteerde houtsingels van het broekontginningenlandschap (ten westen van het buurtschap) hebben plaatsgemaakt voor een meer open landschap.

Het buurtschap is tegenwoordig niet meer als een samenhangend lint waar te nemen, Rondom het buurtschap hebben veel ontwikkelingen plaatsgevonden, Onder andere is de kern Boekel aan het buurtschap vast komen te liggen en hebben grootschalige functies in het noorden een plek gekregen. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een afname van het aantal landschapselementen en het van oorsprong kleinschalige karakter. Aan de zuidzijde van de Neerbroek is er sprake van een behouden gebleven kleinschaligheid van landschapselementen met karakteristieke bebouwing. De kern Boekel is al aan het buurtschap vast komen te liggen. De aandacht gaat dan ook met name uit naar het behouden van het kleinschalige karakter van het zuidelijke deel van het buurtschap, met zijn karakteristieke bebouwing. Nieuwe landschapselementen kunnen deze sfeerversterken en het buurtschap begrenzen. De open ruimten rondom het buurtschap zijn essentieel om deze kwaliteit te beschermen en dienen onbebouwd te blijven. De noordelijk gelegen grootschalige bebouwing is sterk beeldbepalend. Door landschapselementen rondom deze bedrijfsbebouwing te plaatsen kan de beeldbepalendheid worden afgezwakt. Het is gewenst om de bebouwing rondom de waterlopen op afstand te houden. Hierdoor kunnen de waterlopen een prominentere betekenis in het landschap krijgen en herkenbaarder zijn als begrenzing van het buurtschap.

\* zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.6

## Buurtschap Neerbroek

Buurtschappen



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen

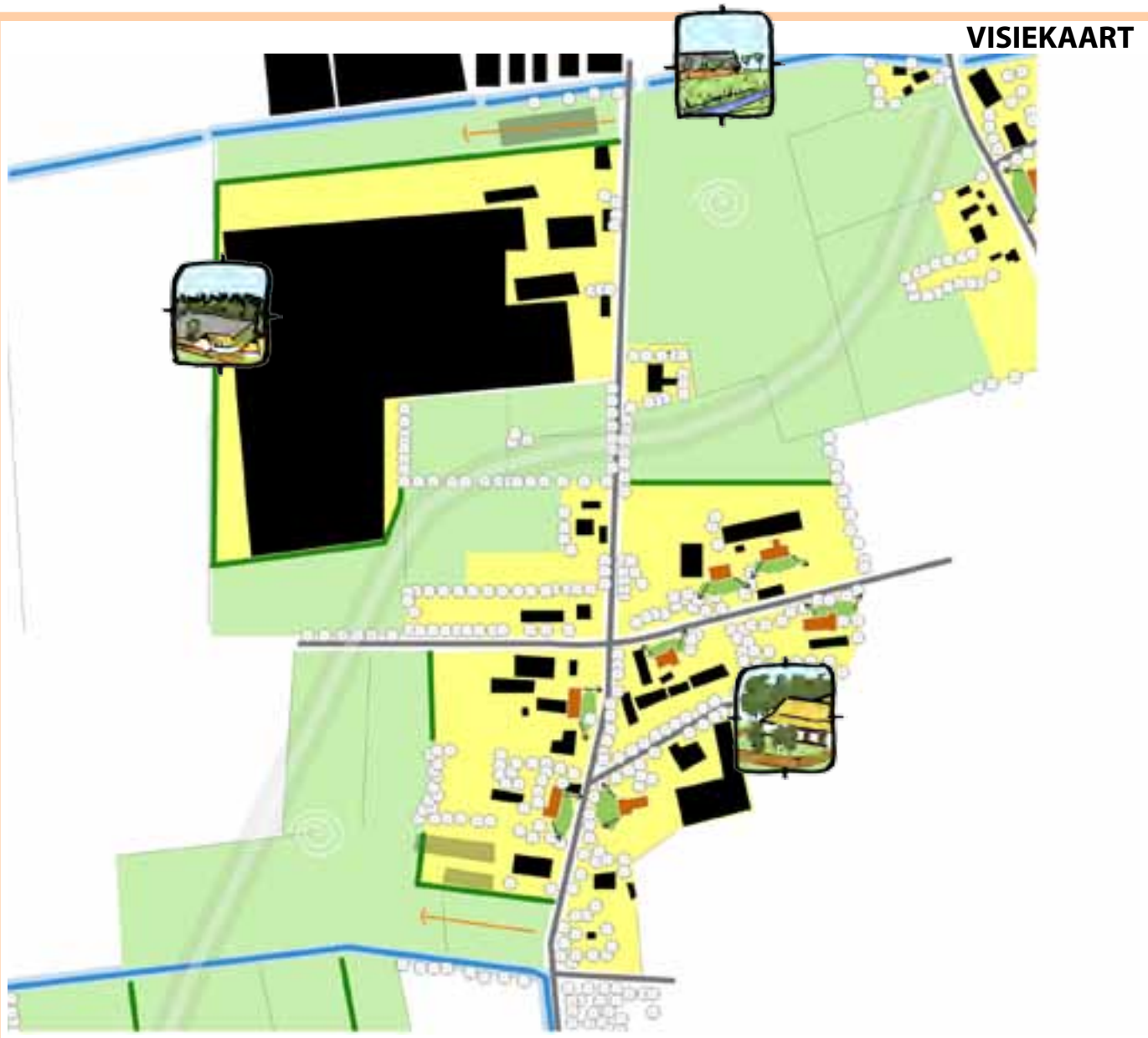


Verkaveling



Landschappelijke beplanting

## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



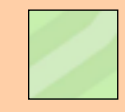
**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppelt aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*



**Toekomstige randweg**  
*Tracé van de toekomstige randweg ten westen van de kern Boekel*

# 3.7

## Buurtschap De Burgt

Buurtschappen



Bovenstehuis

Burgt



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging in het kampenlandschap met enken.
- Ligging aan de zuidzijde van een open enk.
- Ten zuiden van het buurtschap een meer kleinschaliger patroon met landschapselementen (houtwal/-singel).
- De noordelijke open enk staat onder druk door schaalvergroting van erven aan de rand.
- Variatie van open ruimten en afstanden tussen de erven.
- Laanbeplanting als groene begrenzing van de open enk.

## ERFKARAKTER

- Variërende omvang en schaal van de erven.
- Kleinere bebouwde erven zijn rijk aan erfbeplanting.
- De bebouwing aan De Burgt heeft een groene uitstraling, door een zorgvuldige inpassing met een rijke hoeveelheid erf- en perceelsbeplanting.
- Variërende onderlinge afstanden tussen de erven.
- Erven met gescheiden en gezamenlijke ontsluiting van woon- en werkverkeer.
- Oorspronkelijk een bebouwingscluster, nu met name herkenbaar als lintbebouwing.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geen sprake van karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak).
- Variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Van oorsprong bestaat het buurtschap De Burgt uit een klein en compact bebouwingscluster. Ten noorden en noordwesten hiervan was sprake van een grote open enk, die vanaf dit cluster direct bereikbaar was. Landschapselementen waren beperkt aanwezig en met name te vinden ten zuiden van het bebouwingscluster. De zuidzijde had dan ook een kleinschaliger karakter.

Tegenwoordig is het buurtschap minder herkenbaar als een klein en compact bebouwingscluster. Door nieuwvestiging en schaalvergroting van bedrijven is het cluster meer op lintbebouwing gaan lijken. Tussen de erven is sprake van afwisselende open ruimten met afwisselende onderlinge afstanden tussen de erven.

De bebouwingsrand grenzend aan de open enk heeft de kwaliteiten van de enk grotendeels gerespecteerd en intact gelaten. Kwaliteitswinst is te behalen bij de erven waarvan de bedrijfsbebouwing in de openheid van de enk gelegen zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen op deze erven kan ingezet worden op een kleiner bouwkvavel met een rijke erfbeplanting, passend bij het karakter van het buurtschap. Ten zuiden is sprake van kleine open ruimten, omgeven door perceels- en erfbeplanting. Een beperkte schaalvergroting is hier inpasbaar, indien deze een bedrage levert aan de realisatie van perceels- en erfbeplanting in de vorm van houtwallen/-singels.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.7

## Buurtschap De Burgt

Buurtschappen

### ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering



**Onbebouwde ruimte**  
waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten



**Waardevolle openheid**  
behoud van waardevolle open landschap



**Waardevolle zichtlijnen**  
behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap



**Landschapselementen**  
versterking kleinschalige karakter buurtschap



**Landschapselementen**  
versterking van landschaps- of verkavelingspatroon



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied

# 3.8

## Buurtschap Burgt-Zijp

Buurtschappen



Burgt

Burgtstraat



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging in het kampenlandschap met enken.
- Rijk aan landschapselementen, in de vorm van laanbeplanting en erfbeplanting.
- Begrenzing ten zuiden door een waterloop.
- Openheid ten zuiden van het buurtschap (met name rondom de waterloop).

## ERFKARAKTER

- Sterk agrarisch karakter door grote hoeveelheid bedrijfsgebouwen.
- Ten westen begrensd door de kern Boekel.
- Veelal sprake van diepe bouwkvelds, tot aan de waterloop.
- Vrijwel geen onderlinge ruimte tussen de bebouwing.
- Oorspronkelijk een bebouwingscluster, nu met name herkenbaar als lintbebouwing.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Beeldbepalende karakteristieke bebouwing (T-boerderijen) aan Burgt-Zijp met fraaie open ruimte rondom het gebouw.
- (Bedrijfs)woningen zijn overwegend met de zijgevel op de weg georiënteerd.
- Variatie in oriëntatie van de bedrijfsgebouwen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Oorspronkelijk was er sprake van een bebouwingscluster Burgt-Zijp. De kern Boekel heeft echter een deel van het buurtschap vervangen, waardoor deze nu nog vooral herkenbaar is als lintbebouwing aan de weg Burgt-Zijp. Ten noorden van het buurtschap lagen de kleinschaliger gronden van Burgt. Aan de zuidzijde was vooral sprake van openheid rondom de waterloop en een meer besloten landschap door boscomplexen.

Tegenwoordig is nog een deel van deze boscomplexen intact als begrenzing van de kern Boekel. Het buurtschap heeft een schaalvergroting doorgemaakt, waardoor deze vrijwel tot aan de waterloop is komen te liggen. Zichtrelaties met het achterliggende landschap zijn vanaf Burgt-Zijp nauwelijks aanwezig.

Binnen het buurtschap is ruimte voor ontwikkeling, waarbij deze kan bijdragen aan een groene plint rondom de waterloop. Tussen de (lint)bebouwing is sprake van één belangrijke zichtrelatie met het achterliggende landschap en de waterloop. Haaks op deze zichtas is de weg Burgt gelegen. Het onbebouwde karakter van deze ruimte is waardevol.

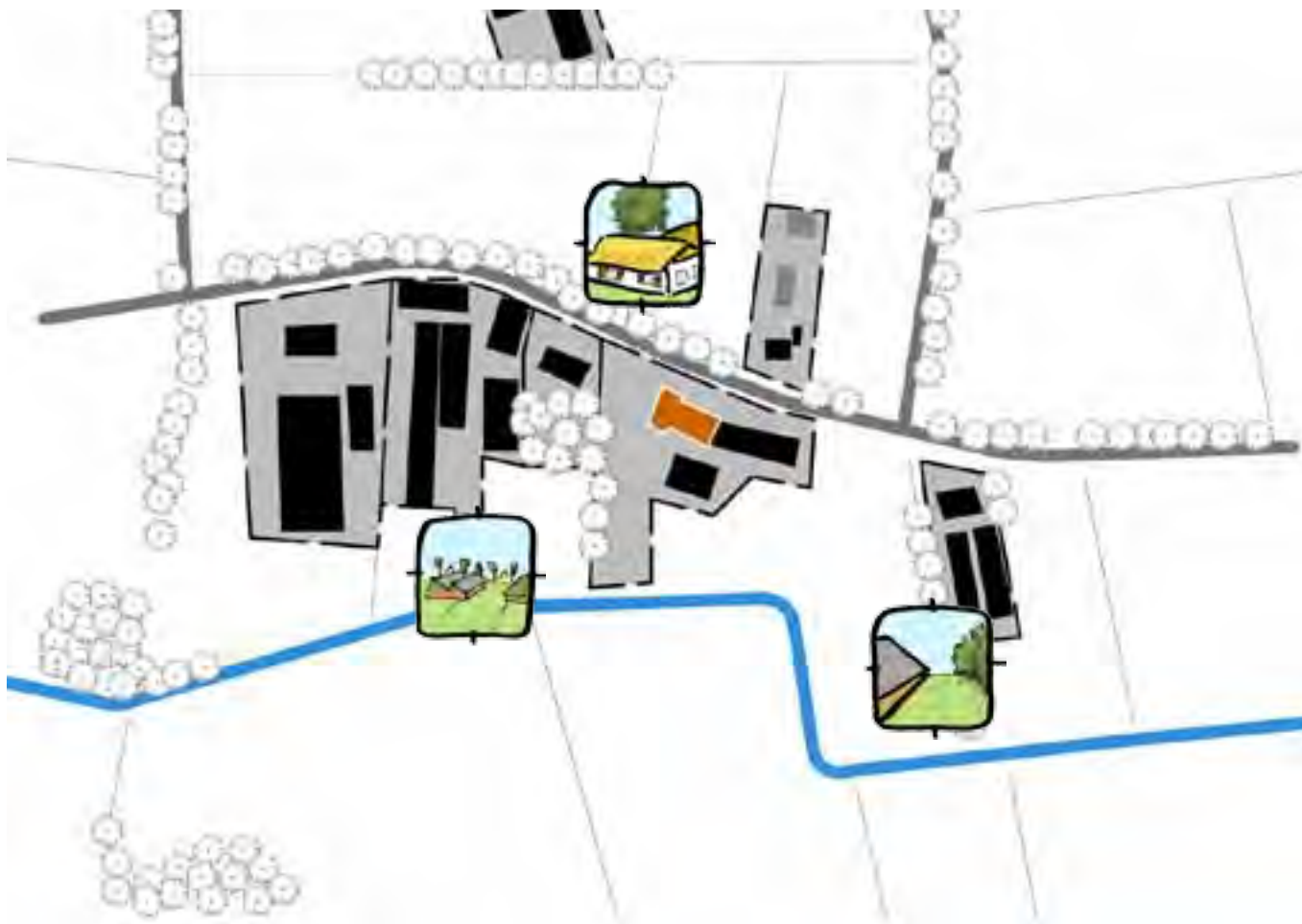
\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.8

## Buurtschap Burgt-Zijp

Buurtschappen

### ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende bebouwing binnen het buurtschap



Karakteristieke/monumentale bebouwing



Wegen



Waterlopen

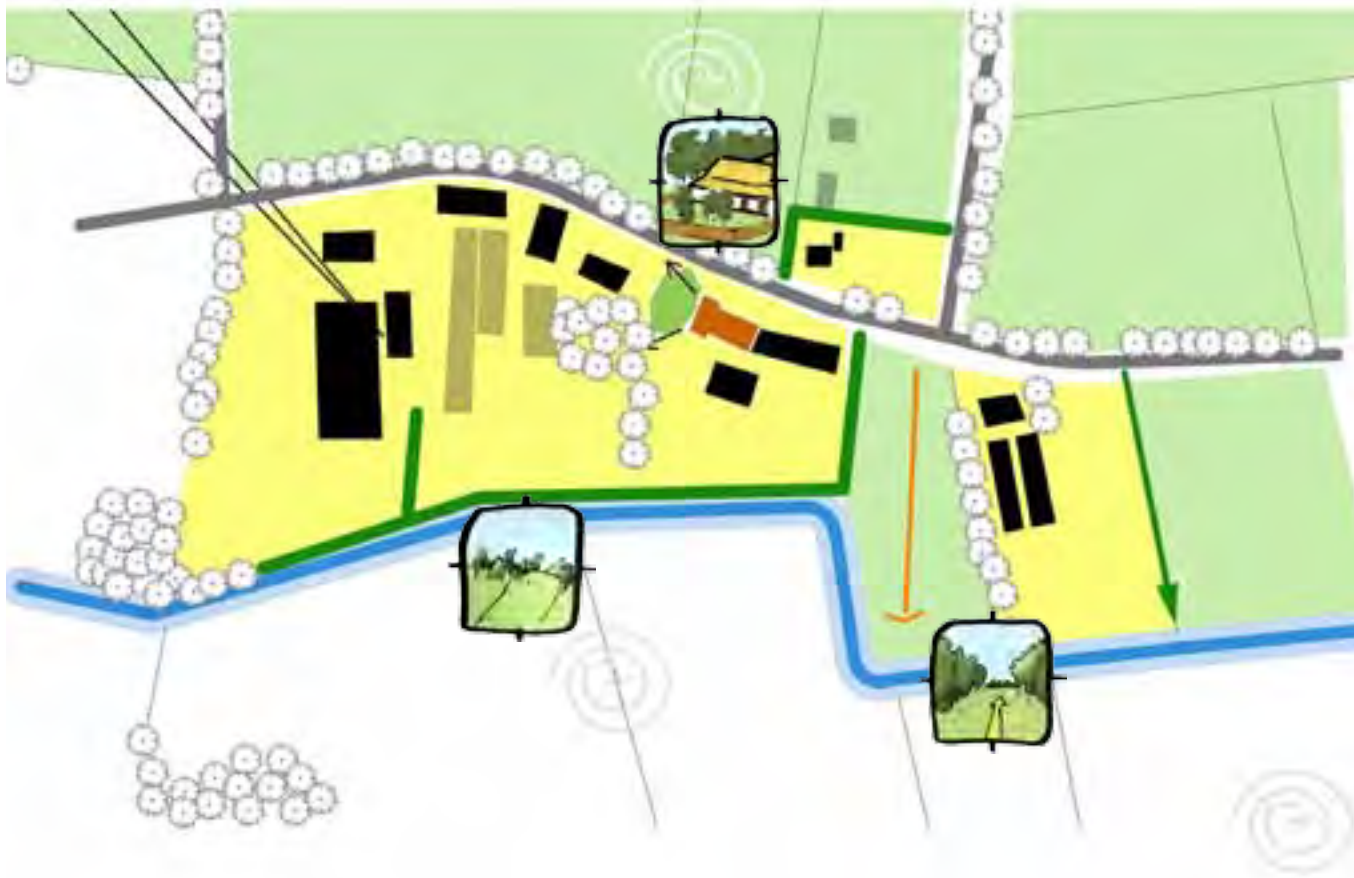


Verkaveling



Landschappelijke beplanting

## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering



**Onbebouwde ruimte**  
waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten



**Waardevolle openheid**  
behoud van waardevolle open landschap



**Waardevolle zichtlijnen**  
behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap



**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppelt aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)



**Landschapselementen**  
versterking kleinschalige karakter buurtschap



**Landschapselementen**  
versterking van landschaps- of verkavelingspatroon



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied

# 3.9

## Buurtschap Lage Raam

Buurtschappen



Neerbroek

Lage Raam

Schutboom



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging in het broekontginningenlandschap.
- Ten noorden en zuiden van Lage Raam is sprake van een zeer open landschap.
- Enkele restanten van houtsingels.
- Aangename afstand van bebouwing ten opzichte van waterlopen.
- Wegen zijn aangezet met bomenrijen.

## ERFKARAKTER

- Oorspronkelijk een bebouwingscluster, nu met name herkenbaar als lintbebouwing.
- Sterk agrarisch karakter door grote hoeveelheid bedrijfsgebouwen.
- Variërende onderlinge ruimte tussen de erven.
- Hoofdzakelijk erven gelegen aan de noordzijde van Lage Raam.
- Veelal blokvormige opzet van de bouwkavels.
- Erven met gescheiden en gezamenlijke ontsluiting van woon- en werkverkeer.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geen sprake van karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak).
- (Bedrijfs)woningen zijn overwegend met de zijgevel op de weg georiënteerd.
- Variatie in oriëntatie van de bedrijfsgebouwen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Op de historische kaarten is goed te zien dat er voorheen sprake was van twee buurtschappen. Het buurtschap Lage Raam en het buurtschap Schutboom. Beide buurtschappen hadden de uitstraling van een bebouwingscluster door de verzameling van gebouwen rondom een knooppunt van wegen. Ten noorden van beide buurtschappen was sprake van een kleinschalig landschap. De overwegend noord-zuid georiënteerde houtsingels vormden de begrenzingen van de smalle percelen. Aan de zuidzijde van de buurtschappen was sprake van een meer open karakter. Er heeft een sterke vervlakking van het landschap plaatsgevonden, hetgeen ten koste is gegaan van het kleinschalig karakter aan de noordzijde. Houtsingels zijn verdwenen, waardoor het noorden opener is geworden. Tegenwoordig is er vrijwel geen onderscheid te maken tussen het landschap ten noorden en zuiden van Lage Raam. Van bebouwingsclusters is ook geen sprake meer. Vele wegen (en paden) zijn verdwenen, waardoor de bebouwing aan een lint is komen te liggen. Aan de Lage Raam zijn nieuwe erven komen te liggen, waardoor nu sprake is van één buurtschap Lage Raam.

Ontwikkelingen hebben geleid tot een schaalvergroting. Het landschap kan deze schaalvergroting goed verdragen, waardoor er aan de Lage Raam nog steeds sprake is van ontwikkelingsruimte. Daarbij kan de ontwikkelingsruimte bijdragen aan het herstellen van het kleinschalige karakter ten noorden van het buurtschap. Hiermee wordt het contrast tussen noord en zuid weer herkenbaar gemaakt. Ter hoogte van de weg Schutboom is geen ontwikkelingsruimte gewenst. Dit gaat ten koste van de waardevolle openheid. Deze openheid zal door de toekomstige randweg doorsneden worden. Om de kwaliteit openheid te waarborgen dienen ontwikkelingen (naast de randweg) dan ook beperkt te blijven.

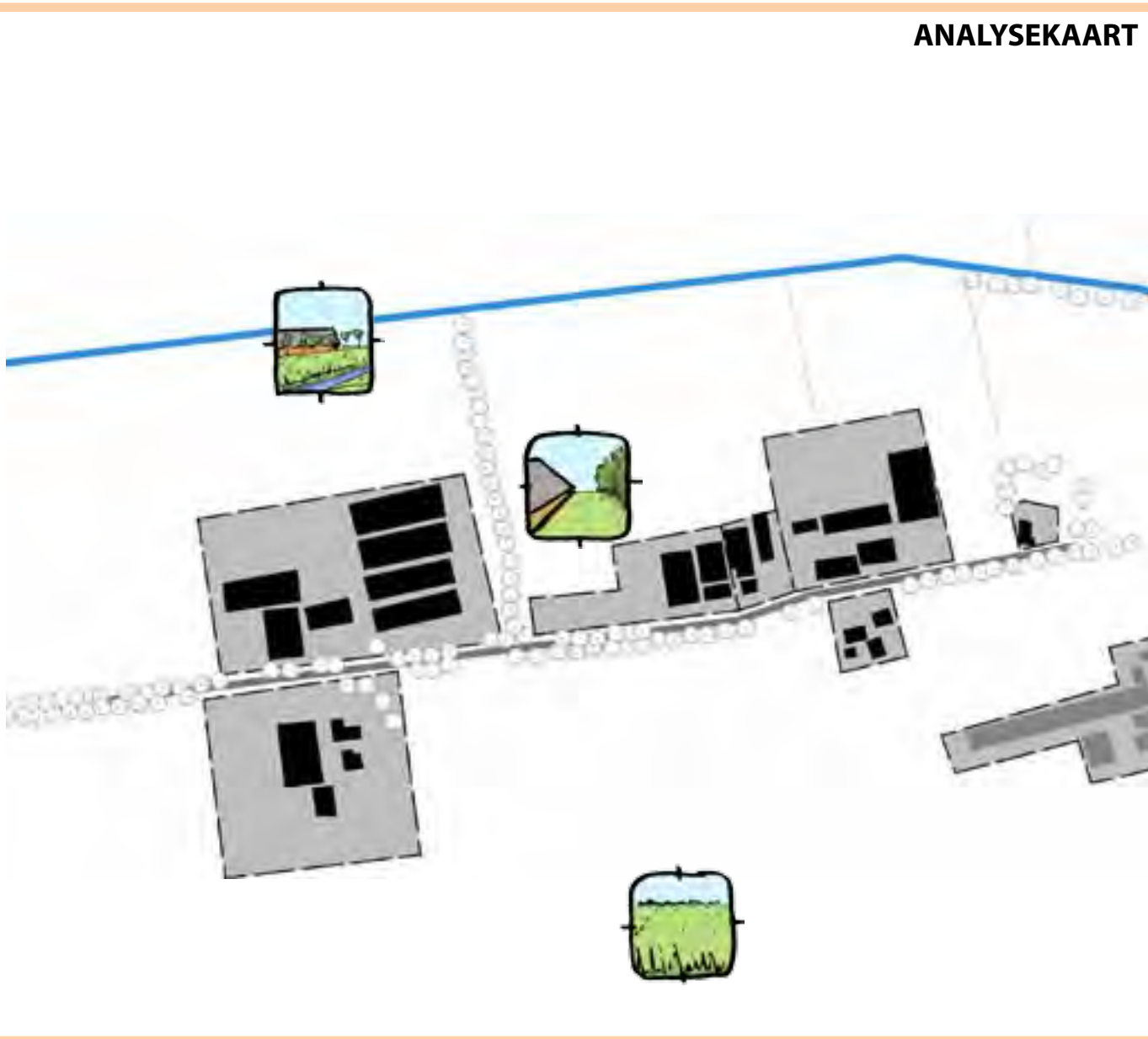
\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.9

## Buurtschap Lage Raam

Buurtschappen

### ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*



**Toekomstige randweg**  
*Tracé van de toekomstige randweg ten westen van de kern Boekel*

# 3.10 Buurtschap Het Goor

Buurtschappen



Het Goor



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging in het broekontginnenlandschap;
- Ten noorden van het buurtschap is sprake van een zeer open landschap;
- Ten zuiden is sprake van een open landschap met een strokenverkaveling. Deze heeft een beperkte maat door de nabij gelegen Erpseweg met laanbeplanting;
- Erven met een rijke hoeveelheid erfbeplanting, waardoor deze als groene 'knopen' aan de bomenlaan Het Goor gelegen zijn.

## ERFKARAKTER

- Karakteristieke 'hoeve-achtige' opzet van de erven, met een open binnenruimte waar de bebouwing omheen gelegen is;
- Aan de oostzijde van Het Goor is sprake van relatief kleine erven met een regelmatige onderlinge afstand;
- Aan de westzijde is een relatief groot erf gelegen, met een zeer groene invulling, waardoor de bebouwing ondergeschikt is aan het groen.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak);
- (Bedrijfs)woningen zijn overwegend met de zijgevel op de weg georiënteerd;
- Bedrijfsgebouwen hebben een beperkte maat, waardoor sprake is van een sterke samenhang op het erf.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

De hoeveelheid bebouwing en de maat van de erven zijn vrijwel hetzelfde vergeleken met 100 jaar geleden. De erven hebben een kleine schaalsprong gemaakt, maar deze is beperkt gebleven. Verder is er weinig bebouwing toegevoegd aan het buurtschap. Ten noorden van dit bebouwingslint is sprake van een zeer open landschap. Dit open landschap werd (en nu nog steeds) sterk begrensd door de groene rand van de erven en de bomenlaan. Oorspronkelijk was in het zuiden sprake van een waterloop, waardoor er sprake was van kleinere percelen. Tegenwoordig is de waterloop verdwenen en zijn de percelen dieper. Hierdoor is er sprake van een strokenverkaveling. Het buurtschap is nog steeds zeer herkenbaar door zijn groene kwaliteit en extra zichtbaar door het omliggende open landschap. De erven hebben een rijke erfbeplanting en een unieke 'hoeve-achtige' opzet. De opbouw van de erven bestaat uit een bedrijfswooning die met de zijgevel aan de bomenlaan gelegen is. Achter deze woning is sprake van een centrale open ruimte, waaromheen de bedrijfsgebouwen gelegen zijn.

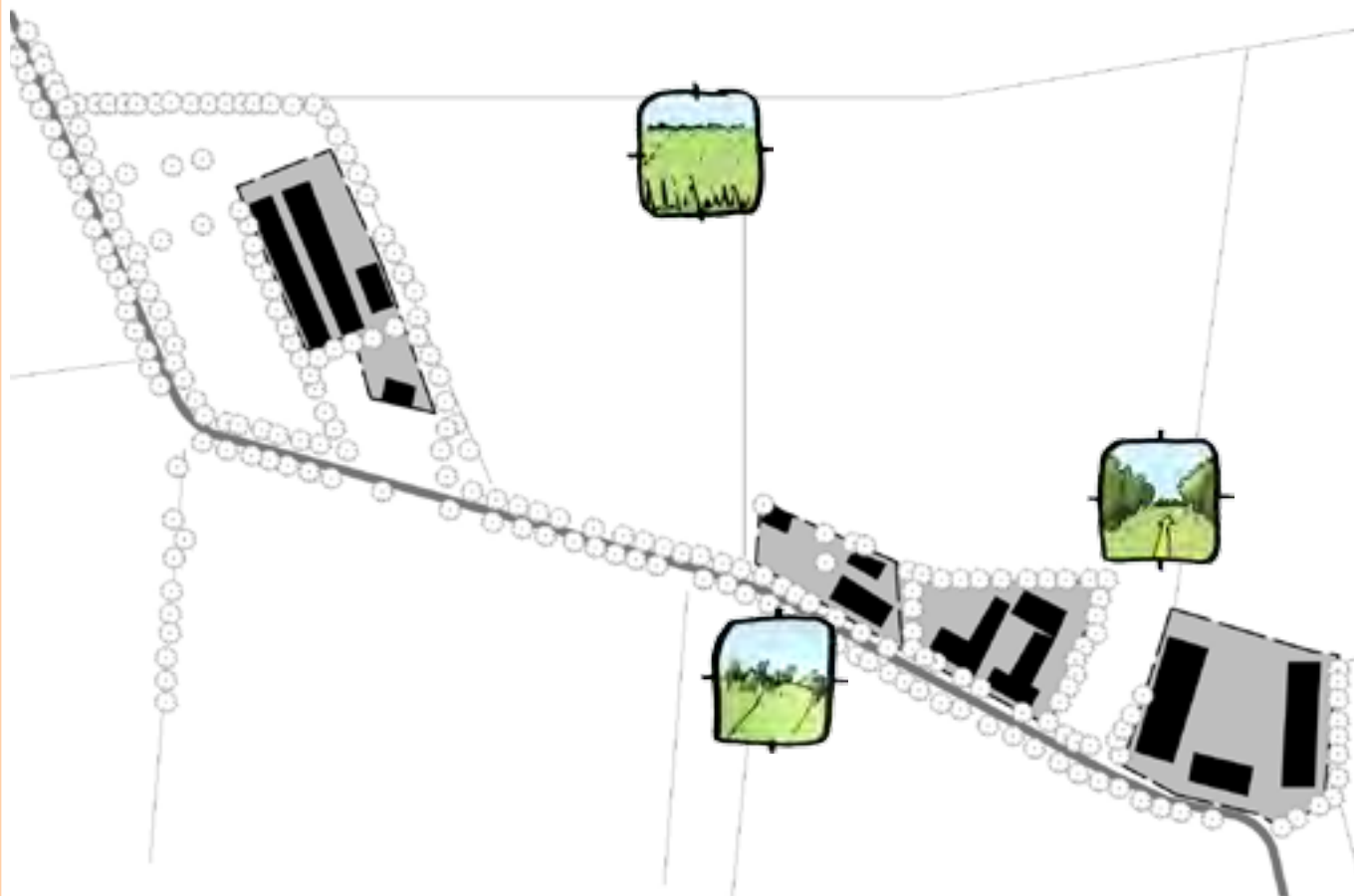
De unieke opbouw van de erven en de vrijwel ongewijzigde structuur van het buurtschap bieden vrijwel geen ontwikkelingsruimte. Er wordt ingezet op het behouden van de groene uitstraling van het buurtschap en de binding met het verleden. Dit houdt in dat de erven kleinschalig van opzet blijven.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.10 Buurtschap Het Goor

Buurtschappen

## ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen

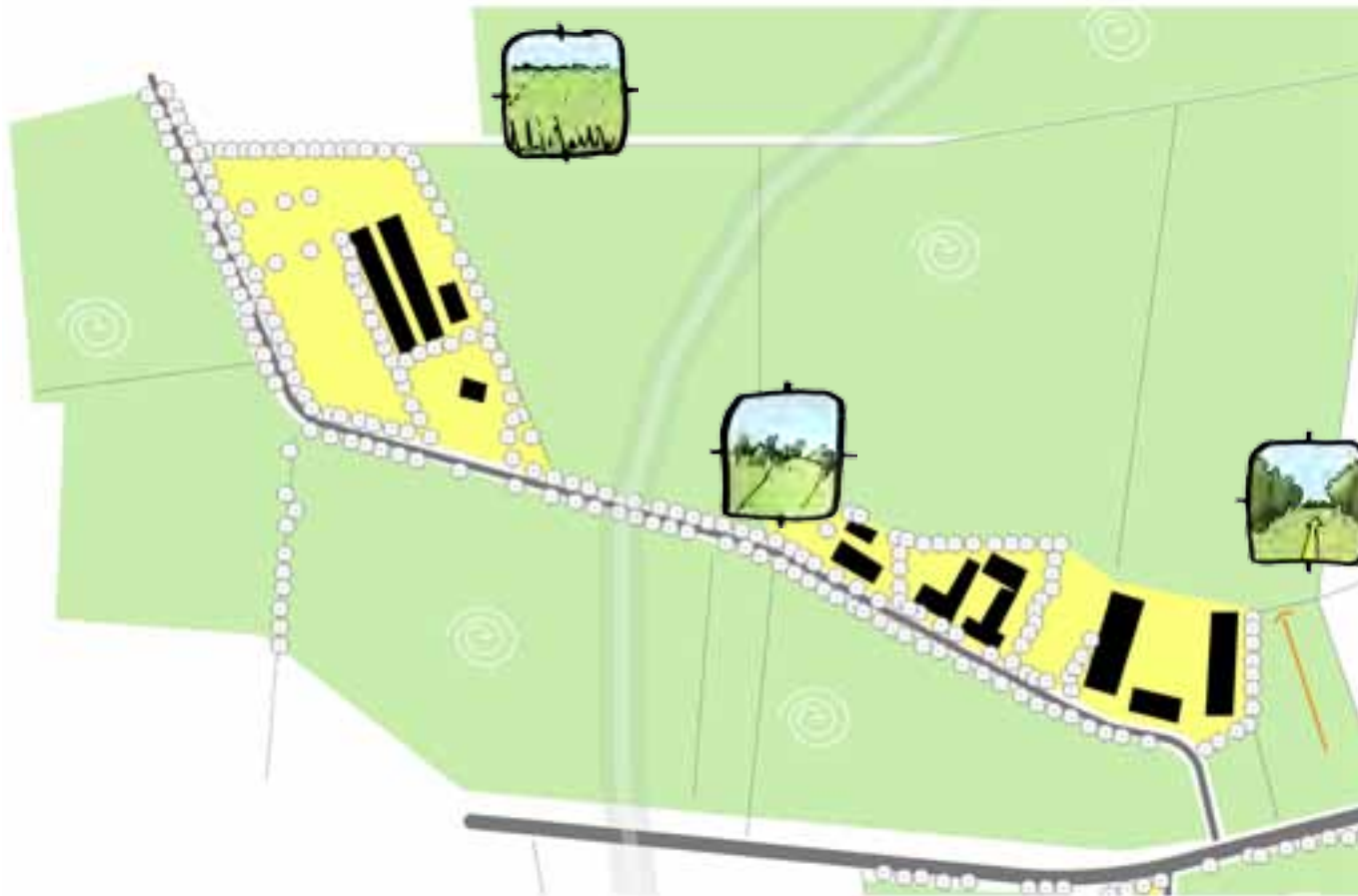


Verkaveling



Landschappelijke beplanting

## VISIEKAART



### Ruimte voor ontwikkeling

*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



### Onbebouwde ruimte

*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



### Waardevolle openheid

*behoud van waardevolle open landschap*



### Waardevolle zichtlijnen

*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



### Toekomstige randweg

*Tracé van de toekomstige randweg ten westen van de kern Boekel*

# 3.11 Buurtschap Zandhoek-Kiesbeemd

Buurtschappen



Erpseweg

Franse pad

De Morgens

Zandhoek

Kiesbeemd



1900	1950	1990
2010		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (oosten) en het broekontginningenlandschap (westen);
- Rondom het buurtschap zijn open enken gelegen;
- Robuuste groene structuur in de vorm van een bosperceel;
- Ten zuiden van het buurtschap is sprake van een grote openheid;
- Aan de noordzijde is sprake van een afwisseling in open en besloten ruimten (onder andere door bospercelen);
- Aan de noordzijde is het buurtschap op een kleine afstand gelegen van de kern Boekel.

## ERFKARAKTER

- Erven hebben veelal een rijke erfbeplanting, met name op het voorerf (woonzone);
- Variërende omvang en ontwikkelingsrichtingen van erven;
- Het buurtschap heeft een sterke agrarische uitstraling met een grote hoeveelheid bedrijfsbebouwing;
- Onderlinge afstanden tussen de bebouwingen zijn klein, waardoor aanwezige onbebouwde ruimten zeer waardevol zijn.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak);
- Grote hoeveelheid forse bedrijfsgebouwen;
- Variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen;
- Diversiteit aan functies.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Vanuit de historie is deze locatie ontstaan op "een half uur lopen van de kerk van Boekel", zoals vele historische linten en agrarische locaties aan de rand van de Brabantse dorpen. Oorspronkelijk was sprake van een bebouwingscluster, waarvan de meeste bebouwing aan de Kiesbeemd gelegen was.

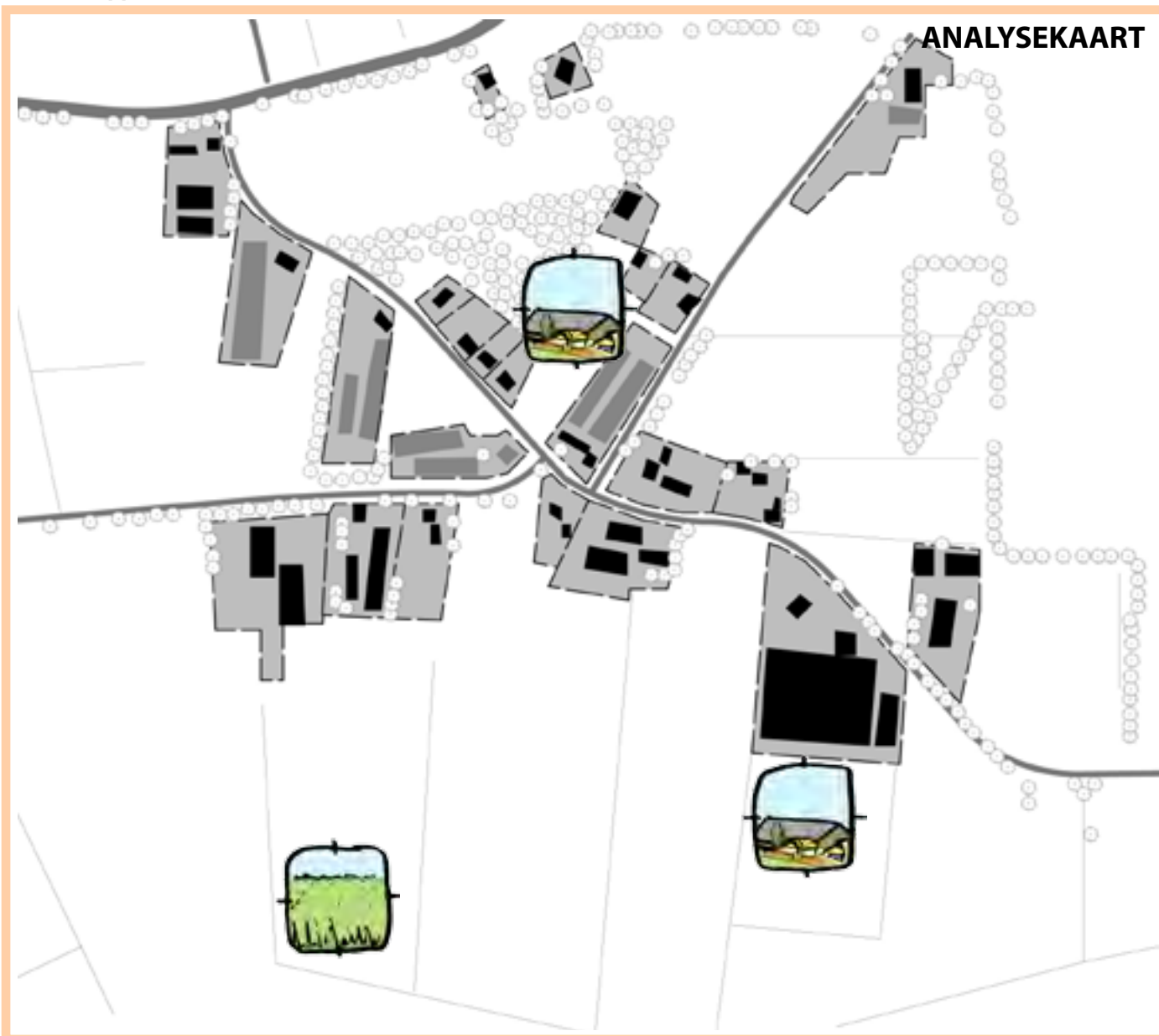
Ontwikkelingen in en rondom het buurtschap hebben geleid tot een verstoorde samenhang tussen historische lijnen, openheid van de enken en de bebouwing. Schaalvergroting en nieuwvestiging van agrarische bedrijven hebben geleid tot erven die onder andere dieper op de open enken gelegen zijn. De bedrijfsgebouwen hebben een dominante positie ingenomen. Dit doet afbreuk aan het van oorsprong kleinschalig karakter van het buurtschap.

Het buurtschap heeft behoefte aan een sterkere samenhang tussen de bebouwing en het landschap. Van oudsher liggen de erven aan de rand van de open enken. Nieuwe ontwikkelingsruimte wordt uitsluitend geboden om de beeldbepalende bebouwing een robuuste groene achtergrond te geven. Dit levert ook een kwaliteitswinst op voor de open enken, die begeleid worden door een groene rand. In het centrum van het bebouwingscluster wordt gestreefd naar een kleinschaliger karakter. Tussen de wegen Zandhoek en Kiesbeemd bestaat de potentie om oude historische structuren te herstellen. De nieuwe structuur kan zorgen voor een fraaie afronding van het buurtschap richting het open landschap. Met de ontwikkelingsruimte wordt ingezet op meer samenhang binnen het buurtschap, waardoor het zich kan onderscheiden van de kern Boekel.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.11 Buurtschap Zandhoek-Kiesbeemd

Buurtschappen



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



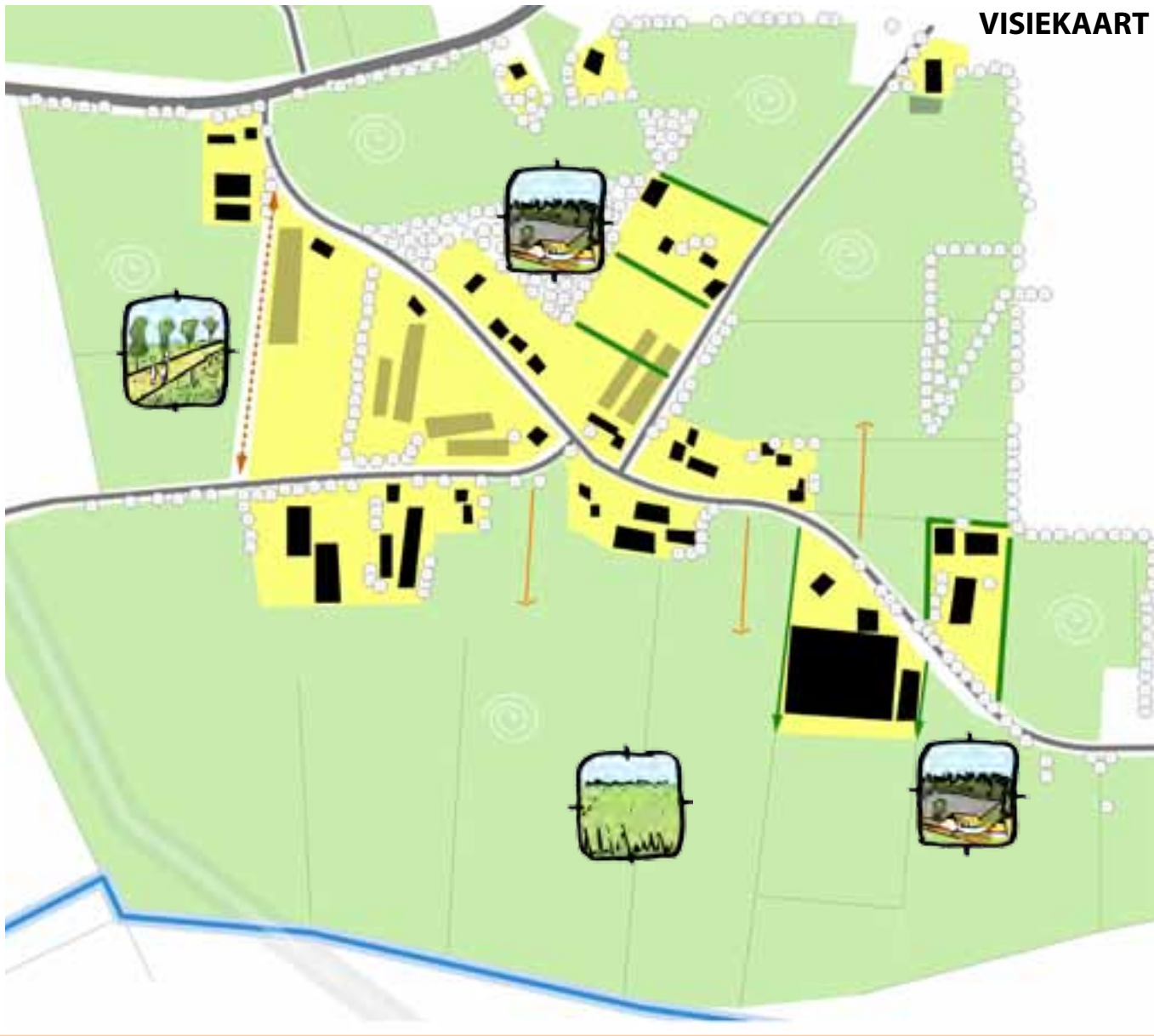
Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



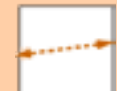
**Landschapselementen**  
*versterking van landschaps- of verkavelingspatroon*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*



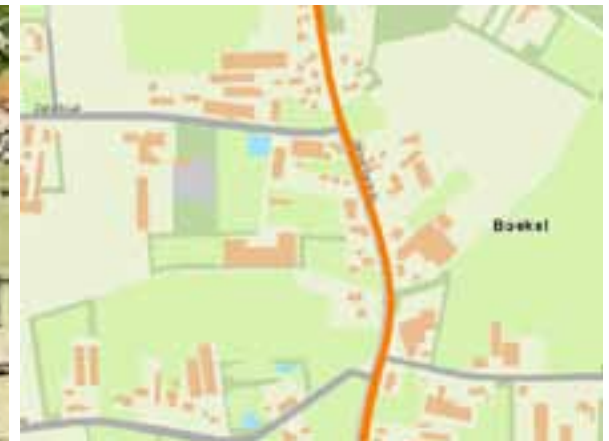
**Toekomstige randweg**  
*Tracé van de toekomstige randweg ten westen van de kern Boekel*



**Hestel van historische structuren**

# 3.12 Buurtschap Zandhoek-Runstraat

Buurtschappen



Zandhoek

Runstraat



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging in het kampenlandschap met enken.
- Beperkte hoeveelheid landschapselementen.
- Open landschap (enk) ten oosten van het dichtgegroeide lint.
- Het buurtschap wordt aan de zuidzijde begrensd door de waterloop Zandhoekse Loop.

## ERFKARAKTER

- Sterk verdicht bebouwingslint.
- Variërende schaal en omvang van erven.
- Het buurtschap heeft een sterke bedrijfsmatige uitstraling door de grote hoeveelheid bedrijfsbebouwing.
- Geen tot beperkte onderlinge afstanden tussen erven.
- Erven met een gezamenlijke ontsluiting van woon- en werkverkeer.
- Variërende uitstraling van het voorerf, van stenig tot groen.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak).
- Grote hoeveelheid forse bedrijfsgebouwen.
- Variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Van oorsprong lag de meeste bebouwing ten oosten van de Runstraat, aan de voet van de open enk. De oostzijde is rijk aan beplanting in de vorm van bos(percelen). Oorspronkelijk werd de enk opgedeeld in kleinere delen door beplanting en paden die over de enk liepen. Tegenwoordig is er sprake van meer openheid. De oorspronkelijke bebouwing was kleinschalig van aard en verbonden met de Runstraat.

Tegenwoordig is er zeer veel bebouwing toegevoegd. De oude erven hebben niet alleen een schaalprong gemaakt, maar er heeft ook nieuwvestiging plaatsgevonden. Hierdoor is de Runstraat niet meer van de Zandhoek te onderscheiden en kan worden gesproken over één buurtschap Zandhoek-Runstraat. De ontwikkelingen hebben geleid tot een zeer verdicht bebouwingscluster. Landschappelijke relaties tussen het buurtschap en het landschap zijn zeer zwak of geheel verdwenen.

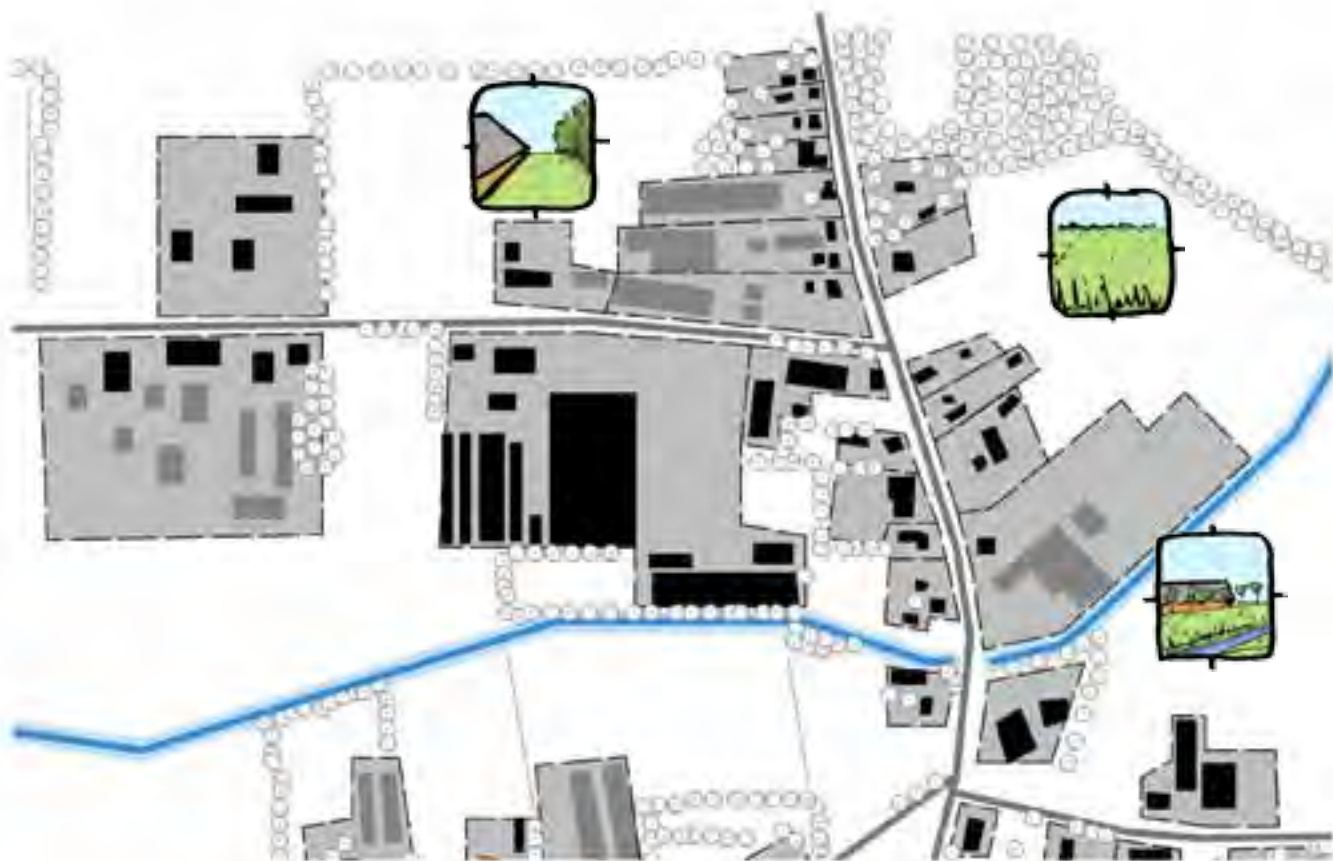
Binnen het buurtschap is geen ruimte meer voor schaalvergroting of nieuwvestiging. Om kwaliteitswinst te behalen, wordt er ingezet op het verkleinen van de schaal van de bebouwing. Met name aan de noordzijde van het buurtschap is hier kwaliteitswinst te boeken. De noordelijk gelegen erven aan de Runstraat hebben een beperkte omvang en introduceren de kern Boekel. Door de onbebouwde ruimte rondom het knooppunt Zandhoek-Runstraat te versterken wordt de herkenbaarheid vergroot. Daarbij versterkt de relatie van de open enk met het buurtschap. Rondom de Zandhoekse Loop is veel bebouwing gelegen, veelal tot aan het talud. Door de erven te begrenzen met erfbepanting krijgt de waterloop weer herkenbaarheid en een meer landschappelijke uitstraling.

\* zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.12 Buurtschap Zandhoek-Runstraat

Buurtschappen

## ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende bebouwing binnen het buurtschap



Karakteristieke/monumentale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting

## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*

# 3.13 Buurtschap Leurke-Peelstraat

Buurtchappen



Gemertseweg

Peelstraat

Leurke



1900	1950	2010
------	------	------

LUCHTFOTO

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (oosten) en het broekontginningenlandschap (westen).
- Zeer groene uitstraling door erf- en perceelsbeplantingen (met name rondom Leurke).
- Een kleinschalige opzet van de erven rondom Leurke, met een variatie in open en besloten ruimten.
- Rondom Peelstraat meer erven op korte afstand van elkaar en een 'kale' ligging in het open landschap door weinig erfbeplanting.

## ERFKARAKTER

- Variërende schaal en omvang van erven.
- Kleinere bebouwde erven zijn rijk aan erfbeplanting.
- De bebouwing rondom Leurke heeft een groene uitstraling, door een zorgvuldige inpassing met een rijke hoeveelheid erf- en perceelsbeplanting.
- Bebouwing is op gepaste afstand van de Zandhoekse loop gelegen.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing (uitsluitend rondom Leurke).
- Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak).
- Variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen;
- Diversiteit aan functies.
- Bedrijfsgebouwen zijn hoofdzakelijk met de kopgevel op de weg georiënteerd.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Van oorsprong was er sprake van het buurtschap Leurke en het buurtschap Peelstraat. Beide buurtschappen hadden een kleinschalige opzet en werden omringd door de openheid van enken en waterlopen. Aan de weg Leurke is dit karakter goed in stand gebleven. Rondom de Peelstraat heeft een sterke transformatie plaatsgevonden.

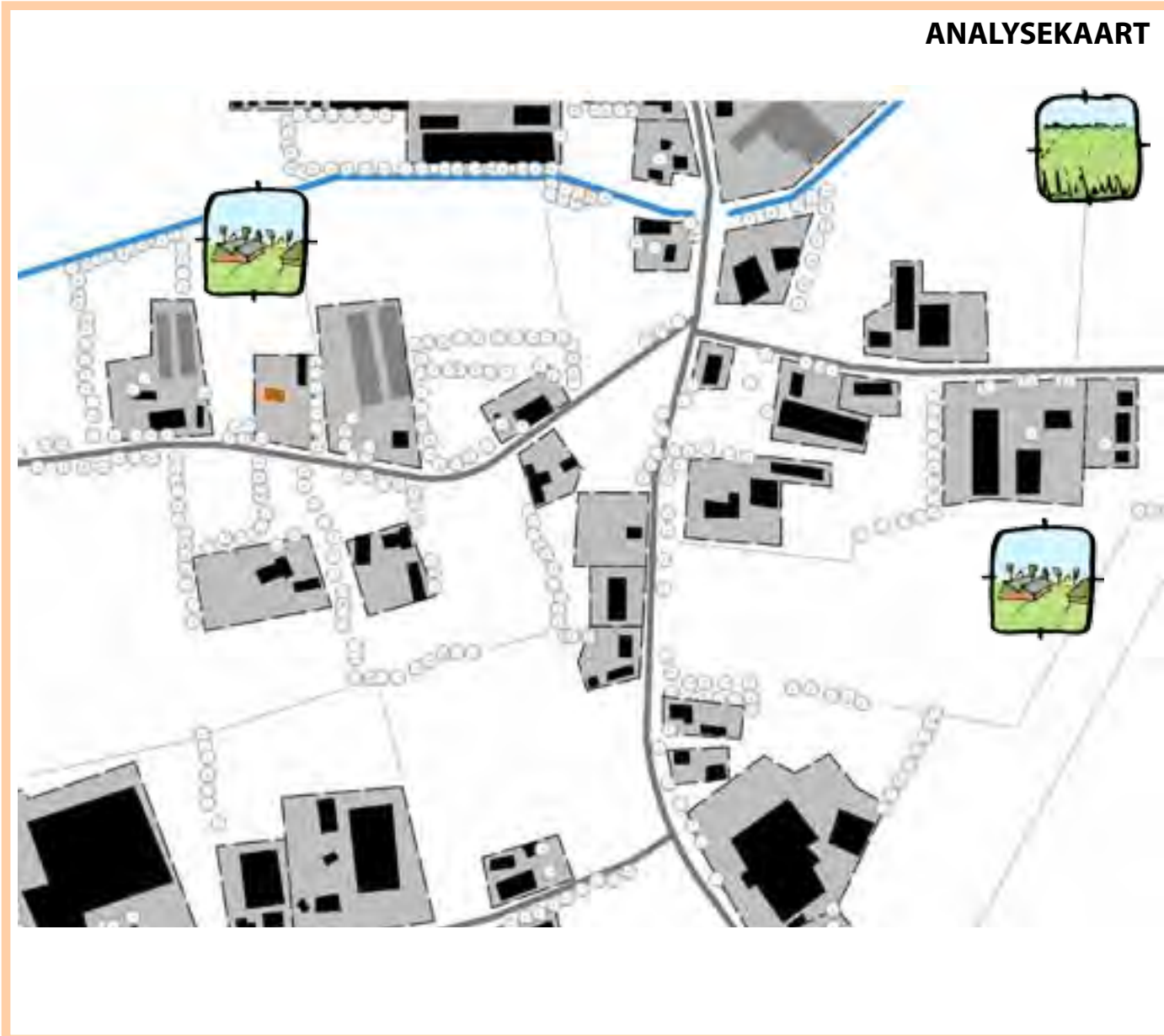
Aan de weg Leurke is een beperkt aantal erven met bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze bedrijfsgebouwen hebben een beperkte maat en zijn goed ingepast in het netwerk van landschapselementen (zoals houtsingels en houtwallen). Rondom de Peelstraat is bebouwing toegevoegd, maar niet ingepast binnen landschappelijke structuren. Hierdoor liggen de erven 'kaal' op de open enk.

De kwaliteit van het buurtschap ligt met name in de afwisseling van open en besloten ruimten en zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Bij de geboden ontwikkelingsruimte wordt dan ook ingezet op twee kwaliteiten: het versterken van zichtlijnen en de positie van erven in een groen netwerk van beplanting (erf- of perceelsbeplanting).

*\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's*

# 3.13 *Buurtschap Leurke-Peelstraat*

Buurtschappen



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



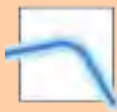
**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppelt aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Landschapselementen**  
*versterking van landschaps- of verkavelingspatroon*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*



**Toekomstige randweg**  
*Tracé van de toekomstige randweg ten westen van de kern Boekel*

# 3.14 Buurtschap Mutshoek-Gemertseweg

Buurtschappen



Gemertseweg

Mutshoek



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (oosten) en het broekontginningenlandschap (westen).
- Beperkte hoeveelheid landschapselementen.
- Onsamenvangende structuur van bebouwing, beplanting en open ruimten.
- Ten noorden en zuiden van het buurtschap is sprake van relatief grote openheid.

## ERFKARAKTER

- Het buurtschap heeft een sterke agrarische uitstraling met een grote hoeveelheid bedrijfsbebouwing.
- Onderlinge afstanden tussen de bebouwingen is klein.
- Erven met gescheiden en gezamenlijke ontsluiting van woon- en werkverkeer.
- Variërende omvang en ontwikkelingsrichtingen van erven.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geen sprake van karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak).
- (Bedrijfs)woningen zijn overwegend met de zijgevel op de weg georiënteerd.
- Variatie in oriëntatie van de bedrijfsgebouwen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Op de historische kaarten is een verzameling van gebouwen rondom een knooppunt van wegen te zien, ter hoogte van de huidige Mutshoek. Hier was sprake van een bebouwingscluster. Deze bebouwing was gelegen in een kleinschalig landschap met kleine open ruimten, reliëf, landschapselementen en een variërend verkavelingspatroon. Verder naar het oosten was sprake van een grootschaligere openheid, omgeven door bos(percelen).

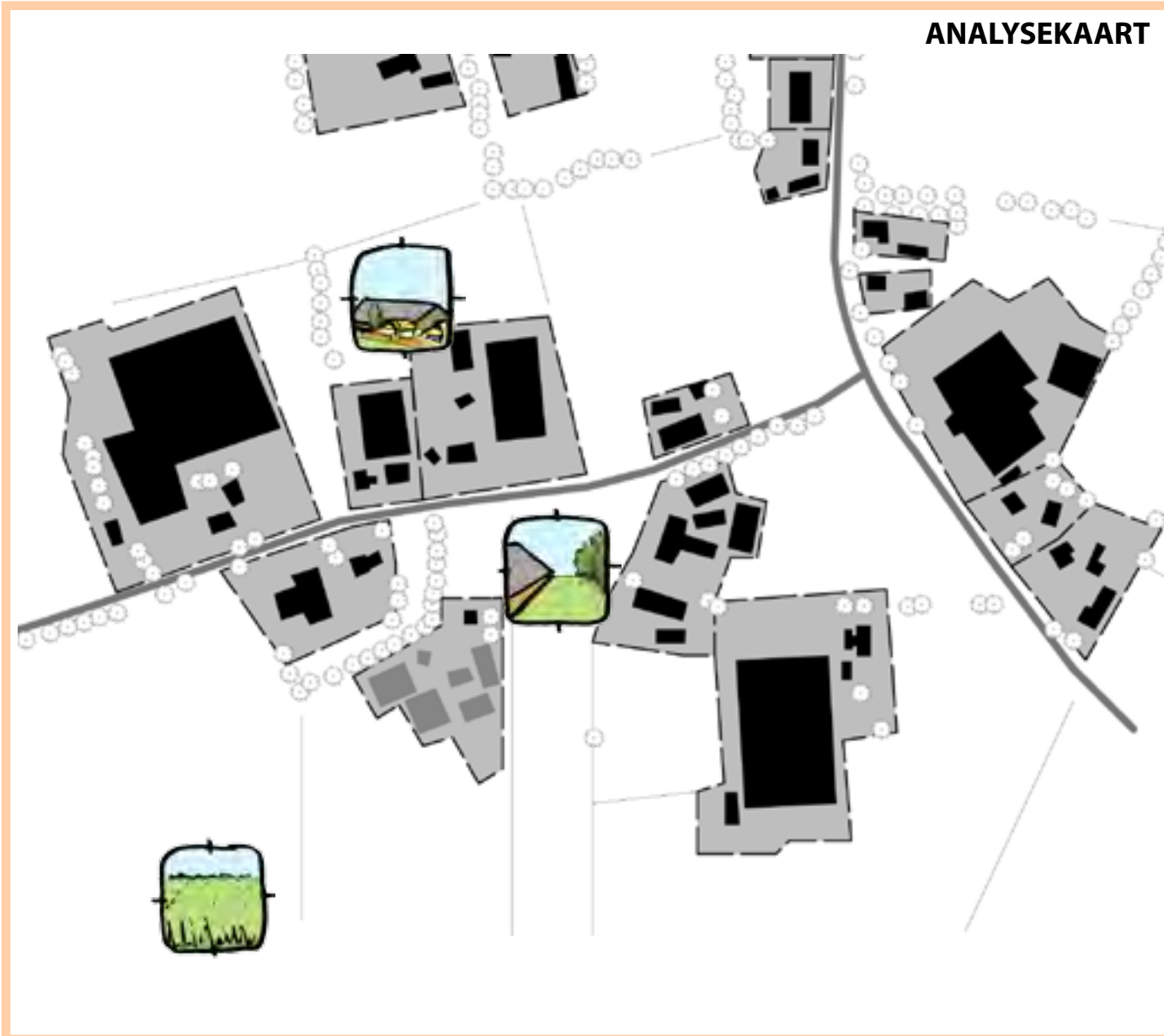
Er heeft een sterke vervlakking van het landschap plaatsgevonden, hetgeen ten koste is gegaan van het kleinschalig karakter. Van een bebouwingscluster is geen sprake meer. Vele wegen (en paden) zijn verdwenen, waardoor de bebouwing aan een lint is komen te liggen. Aan de Mutshoek en Gemertseweg zijn nieuwe erven komen te liggen, waardoor nu sprake is van een bebouwingslint. Daarnaast heeft er op de erven een forse schaalvergroting plaatsgevonden. In tegenstelling tot het Leurke, waar de bebouwing tussen landschappelijke beplanting is gelegen, is hier sprake van beeldbepalende bebouwing.

Het huidige landschap is onsamenvangend. Door ontwikkelingsruimte te bieden, is er rondom de erven de mogelijkheid om landschappelijke structuren te herstellen. Hierbij wordt zowel ingezet op ruimte voor schaalvergroting en ruimte voor kwaliteitsverbetering. Het gehele buurtschap wordt gekenmerkt door forse bedrijfsgebouwen. Door deze een goede landschappelijke achtergrond te geven, ontstaat er een betere samenhang tussen het buurtschap en het landschap. Zichtlijnen en de beleving van openheid worden hierdoor ook versterkt.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.14 Buurtschap Mutshoek-Gemertseweg

Buurtschappen



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting

## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Toekomstige randweg**  
*Tracé van de toekomstige randweg ten westen van de kern Boekel*

# 3.15 Buurtschap Arendnest-Arendstraat

Buurtschappen



Arendstraat

Arendnest

Peelstraat



1900	1950	2010
LUCHTFOTO		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging in het kampenlandschap met enken.
- Rijk aan landschapselementen, in de vorm van laanbeplanting, erfbeplanting en bos(complexen).
- Ten noorden van het buurtschap is sprake van een open landschap, met de waterloop Zandhoekse Loop.
- Ten zuiden en zuidwesten van het buurtschap is sprake van een aaneengesloten groene rand van bosbeplanting.

## ERFKARAKTER

- Erven hebben veelal een rijke erfbeplanting, met name op het voorerf (woonzone).
- Variërende omvang en ontwikkelingsrichtingen van erven.
- Het buurtschap heeft een kleinschalige uitstraling door het geringe aantal forse bedrijfsgebouwen (op kwekerij na).
- Onderlinge afstanden tussen de bebouwingen is klein, waardoor aanwezige onbebouwde ruimten zeer waardevol zijn.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak).
- Variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen.
- Diversiteit aan functies.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Van oorsprong was er sprake van twee bebouwingslinten, één aan de Arendstraat en één aan het Arendnest. Beide buurtschappen liepen vrijwel evenwijdig aan het hoogteverloop. De bebouwing aan de Arendstraat ligt aan de voet van de enk, die naar het westen doorloopt en een stevige groene rand kent door het bos. Het buurtschap Arendnest was evenwijdig gelegen aan de bebouwing aan de Arendstraat. Tussen beide linten was sprake van openheid. De bebouwing aan Arendnest was lager gelegen en in een kleinschaliger landschap. Met name naar het oosten was sprake van kleinere percelen met houtwallen en houtsingels.

De schaalvergroting is beperkt gebleven in dit gebied. Naast de plantenkwekerij is er geen sprake van forse beeldbepalende bebouwing. Tussen de bebouwing aan de Arendstraat en het Arendnest heeft echter wel nieuwvestiging plaats gevonden. Hierdoor zijn de twee bebouwingslinten met elkaar verbonden geraakt. Tegenwoordig is er dan ook meer sprake van een bebouwingscluster rondom de Arendstraat, de Peelstraat en het Arendnest.

De open enk ten westen van de Arendstraat is vrijwel afgesloten van zijn omgeving. Binnen het buurtschap is ontwikkelingsruimte mogelijk, maar daarbij dienen kwaliteiten als deze open enk niet te verdwijnen. Door de randen af te ronden met beplantingselementen en de eng toegankelijk te houden (zichtlijn) wordt de kwaliteit zichtbaarder en versterkt. Tussen de Arendstraat en het Arendnest is ruimte voor ontwikkeling. Enerzijds om de samenhang binnen het buurtschap te vergroten, anderzijds om de kleinschaligheid van het Arendnest te versterken. Hiertoe worden de zichtlijnen richting het open landschap sterker aangezet met beplanting.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.15 *Buurtschap Arendnest-Arendstraat*

Buurtschappen

## ANALYSEKAART



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppeld aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Landschapselementen**  
*versterking van landschaps- of verkavelingspatroon*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*

# 3.16 Buurtschap Berkhoeck

Buurtschappen



Berkhoeck

Gemertseweg



1900 1950 2010

LUCHTFOTO

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging in het kampenlandschap met enken.
- Rijk aan landschapselementen, in de vorm van laanbeplanting, erfbeplanting en bomenrijen.
- Ten zuiden van de Berkhoek is de waterloop Landmeerse Loop gelegen.
- Ten zuiden van de Berkhoek is er sprake van een kleinschalige openheid door noord-zuid gelegen bomenrijen.
- Ten noorden van de Berkhoek is sprake van een open enk met een achtergrond van een robuuste bosbeplanting.

## ERFKARAKTER

- Erven hebben veelal een rijke erfbeplanting, met name op het voorerf (woonzone).
- Variërende omvang en ontwikkelingsrichtingen van erven.
- Het oostelijke deel van het buurtschap is kleinschaliger van opzet en bestaat voornamelijk uit burgerwoningen.
- Het westelijke deel van het buurtschap, rondom de Gemersteweg, is grootschaliger en heeft een agrarische uitstraling.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak).
- Variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen.
- Diversiteit aan functies.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

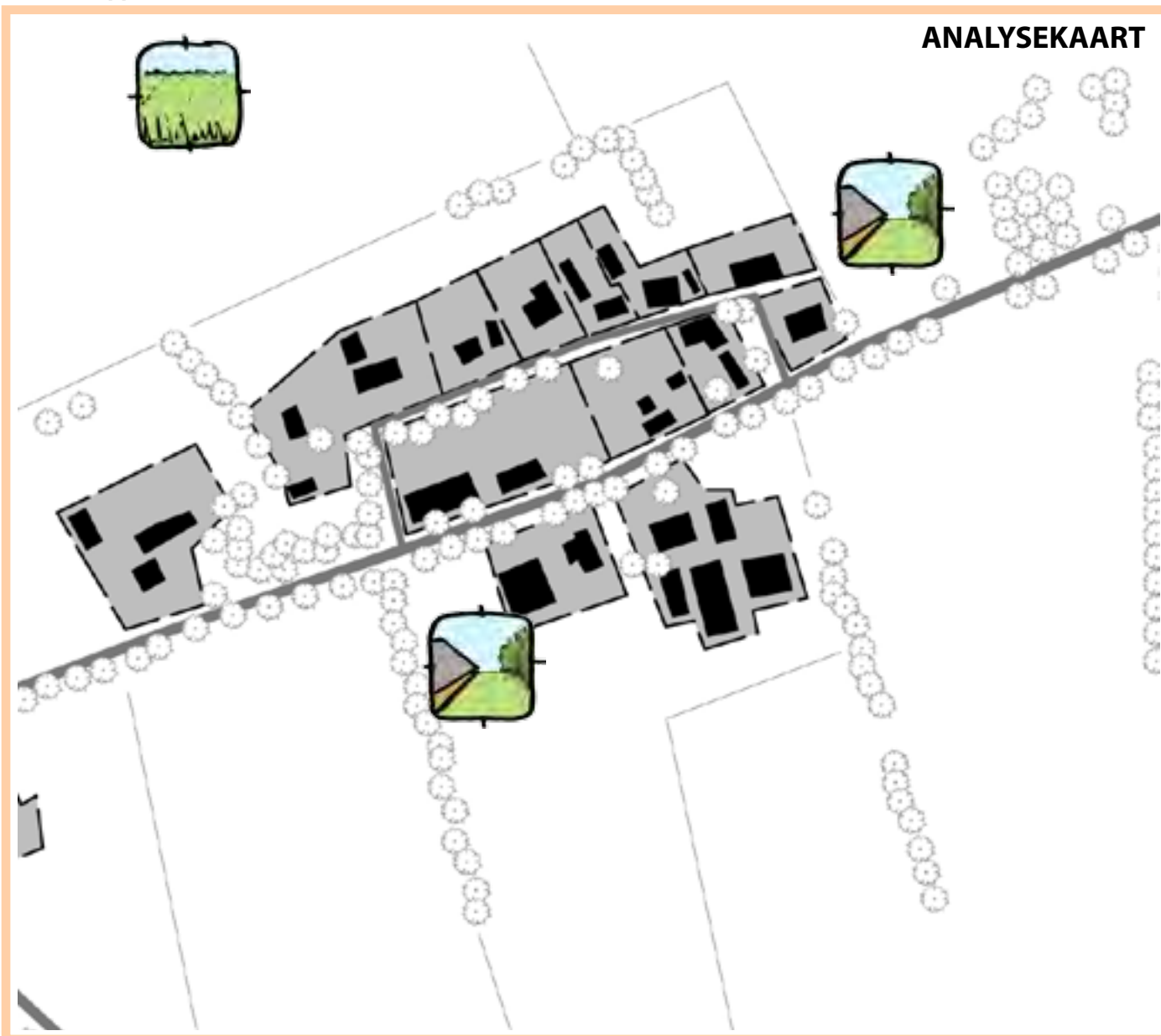
Van oudsher is het buurtschap in een zeer kleinschalig landschap gelegen, met grillige verkavelingspatronen en reliëf. Dit is karakteristiek voor een kampenlandschap. De kleinschalige opzet van de erven met hun diepe bouwkvelds, aan de voet van de enk, zijn karakteristiek voor het buurtschap.

Deze kleinschaligheid is tegenwoordig nog zeer herkenbaar. Wel heeft er schaalvergroting plaatsgevonden. Deze heeft zich echter voornamelijk geconcentreerd rondom de Gemertse weg, op afstand van de kleinschalige erven aan de voet van de enk. De verkavelingsrichting ten zuiden van het buurtschap is van een grillige verkaveling naar een meer rationele strokenverkaveling gegaan. Echter het kleinschalige karakter is nog steeds aanwezig door perceelsbeplantingen (bomenrijen in noord-zuid richting). Binnen het buurtschap wordt volop ontwikkelingsruimte geboden, Hierbij wordt met name ingezet op het contrast tussen het meer grootschalige gedeelte aan de Gemertseweg en het kleinschalige gedeelte aan de Berkhoek. De kleinschalige erven aan de Berkhoek gelden als een sterke kwaliteit. Schaaloverstijgende bebouwing past niet binnen deze opzet. Naast het kleinschalige karakter wordt er ingezet op onbebouwde ruimten met zichtlijnen naar de open enk en de kleinere openheid ten zuiden van het buurtschap. Rondom de Gemertseweg wordt gestreefd naar meer ruimte rondom de waterloop en het terugbrengen van een historische structuur. Hierdoor wordt de waterloop toegankelijk. Het bestaande bosperceeltje aan de Gemertseweg (met rustpunt) wordt uitgebreid, zodat er aan de waterloop sprake is van een groen rustpunt. Dit bosperceel geldt daarnaast als (groene) inleiding voor de gemeente Boekel, aangezien de gemeentegrens gelijk loopt aan de Landmeerse Loop.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.16 Buurtschap Berkhoek

Buurtschappen



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting

## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppeld aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Landschapselementen**  
*versterking van landschaps- of verkavelingspatroon*

# 3.17 *Buurtschap Huize Padua*

Buurtschappen



Broeder Hogardstraat

Daniel de Brouwerstraat

Pater Petrusstraat



1900	1950	2010
<b>LUCHTFOTO</b>		

## LANDSCHAPSKARAKTER

- Ligging op de overgang van het kampenlandschap met enken (westen) en het peelontginningenlandschap (oosten).
- Sterk landschappelijke raamwerk met bomenrijen, houtwallen, houtsingels, laanbeplanting en bospercelen.
- Een meer open landschap ten noorden en westen van het buurtschap.
- Richting het oosten gaat de grillige verkaveling over in een meer rationale, rechte lijnige verkaveling.
- Ten zuiden van de bebouwing van Huize Padua loopt de Landmeerse loop. Hier ligt een zoekgebied voor natuurvriendelijke oevers. Deels is deze waterloop al natuurvriendelijk ontwikkeld, maar sluit dit nog niet aan op de EHS ten westen van Huize Padua.

## ERFKARAKTER

- Variërende omvang en ontwikkelingsrichtingen van erven.
- Met name grootschalige functies (erven) in het centrum van het buurtschap.
- Kleine erven zijn veelal aan de randen van het buurtschap gelegen.
- Grootschalige functies zijn veelal in een parkachtige setting gelegen.

## BEBOUWINGSKARAKTER

- Afwisseling van monumentale, karakteristieke bebouwing en geschakelde (zorg)complexen.
- Mix van woonbebouwing met karakteristieke boerderijtype woning en moderne woning (met zadeldak).
- Beperkte hoeveelheid forse agrarische bedrijfsgebouwen.

## Geschiedenis en ontwikkelingsruimte\*

Het buurtschap Huize Padua wordt gevormd door het historische zorgcluster rondom "Huize Padua". Van oudsher is het buurtschap in een zeer groene omgeving gelegen. De bebouwing is sterk verbonden met het netwerk van landschapselementen, zoals houtwallen, houtsingels, bomenrijen, bomenlanen en bospercelen.

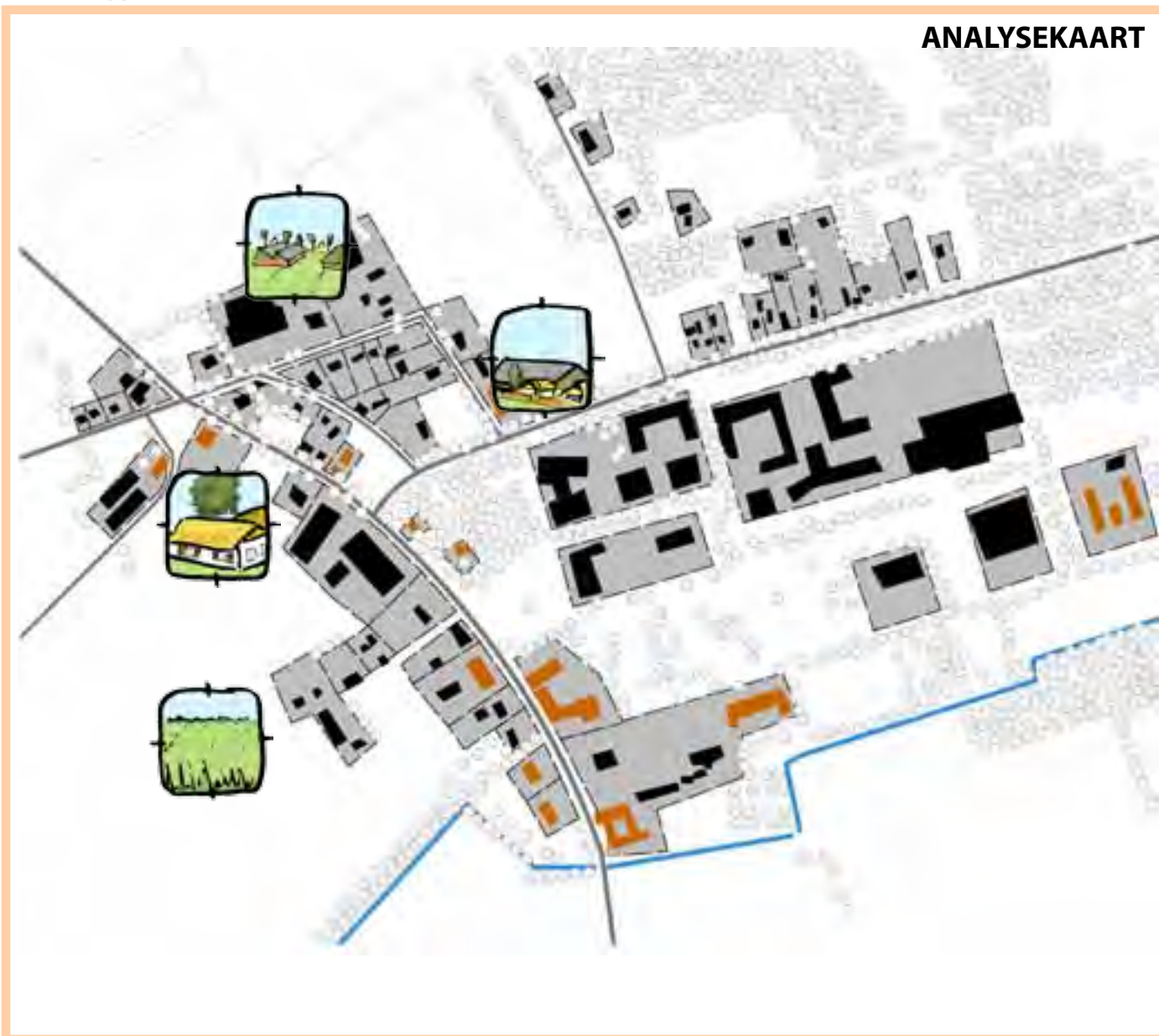
Tegenwoordig is er een hoge concentratie aan woon- en zorgfuncties in een toeristisch-recreatieve en natuurlijke omgeving. In verhouding tot andere bebouwingsclusters heeft dit clusters meer weg van een kleine dorpskern. De woonfunctie overheerst, maar daarnaast is er ook sprake van een diversiteit aan functies (agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid). Door het groene karakter van het gebied is de bebouwing niet overheersend. Deze samenhang tussen bebouwing en landschap spreekt een sterke ruimtelijke kwaliteit uit. Plaatselijk hebben open groene ruimten een meer parkachtige invulling (behorende bij zorgfuncties).

Binnen het raamwerk van beplantingen is veel ontwikkelingsruimte mogelijk. Dit dient niet ten koste te gaan van dragende structuren, zoals houtwallen, houtsingels en boscomplexen. Aan de noordzijde van het bebouwingscluster is sprake van een meer open landschap. De overgang tussen het buurtschap en het open landschap dient zorgvuldig vormgegeven te worden en een groene uitstraling te hebben. De groene uitstraling past bij het groene karakter van het gehele buurtschap. In het centrum van het buurtschap zijn grootschalige functies gesitueerd, zoals zorgcomplexen. Aan de randen wordt ingezet op meer kleinschalige functies, zoals wonen en kleinschalige bedrijvigheid.

\*zie ook de waarden- en visiekaart op de volgende pagina's

# 3.17 *Buurtschap Huize Padua*

Buurtschappen



Bouwkavel met bebouwing



Schaaloverstijgende  
bebouwing binnen  
het buurtschap



Karakteristieke/monumen-  
tale bebouwing



Wegen



Waterlopen



Verkaveling



Landschappelijke beplanting



## VISIEKAART



**Ruimte voor ontwikkeling**  
*gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering*



**Onbebouwde ruimte**  
*waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten*



**Waardevolle openheid**  
*behoud van waardevolle open landschap*



**Waardevolle zichtlijnen**  
*behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap*



**Landschapselementen**  
*versterking kleinschalige karakter buurtschap*



**Kwaliteitsverbetering waterloop**  
*versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structuurdragers van het buitengebied*



**Karakteristieke/monumentale bebouwing**  
*waardevolle beeldbepalende bebouwing gekoppeld aan onbebouwde ruimte (rust en ruimte rondom gebouw)*



# Colofon

---

**Opdrachtgever**

gemeente Boekel

**Contactpersoon**

Arthur Hermans

gemeente Boekel

**Rapport**

Frank Fähnrich

BügelHajema Adviseurs

**Projectleiding**

Henk Veldhuis

BügelHajema Adviseurs

**Projectnummer**

069.00.00.00.00

BügelHajema Adviseurs BV  
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7  
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45

Telefax: (033) 461 14 11

Email: [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)

Internet: [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)