



VENHORST

GEBIEDSVISIE 17-01-2023

COLOFON

Gebiedsvisie Venhorst
17-01-2023

Oosterhout/Maastricht
IND-0479866-01D-Venhorst-gebiedsvisie



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



GEMEENTE BOEKEL

Gemeente Boekel
St. Agathaplein 2
5427AB Boekel
+31 (0) 492 32 68 00

info@boekel.nl

VRIJGAVE
Opsteller(s):
Mees Grootswagers
Hanne de Jong
Ivan Leinse

Goedkeuring:
Rutger Wijngaarden

Vrijgave:
Mark van der Poll

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4	6. PROCES / TOTSTANDKOMING GEBIEDSVISIE	49
1.1 AANLEIDING	5	6.1 INLOOPBIJEENKOMSTEN	50
1.2 PROCES	5	6.2 VERSLAGLEGGING INLOOPBIJEENKOMSTEN	51
1.3 INVENTARISATIE PROJECTGEBIED	5		
1.4 AMBITIES	6	7. GEBIEDSVISIE VENHORST	54
2. ANALYSE	7	8. UITWERKING DE BIEZEN	57
2.1 RUIMTELIJKE ANALYSE	8	8.1 STRUCTUUR UITWERKING	58
2.2 BELEID (PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK)	30	8.2 STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	59
2.3 SWOT-ANALYSE	33		
3. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	35		
3.1 VENHORST	36		
3.2 PLANLOCATIE DE BIEZEN	37		
3.3 PLANLOCATIE KRAAIENDONK	38		
4. MODELLEN PLANLOCATIE DE BIEZEN	39		
4.1 MODEL 1: LANGS DE BIEZEN	41		
4.2 MODEL 2: DORPSWONEN IN DE BIEZEN	42		
4.3 MODEL 3: DIERENWEIDE INZETTEN ALS GROEN HART	43		
4.4 DIEREN WEIDE ALS SPIE DOOR GEBIED	44		
5. MODELLEN PLANLOCATIE KRAAIENDONK	45		
5.1 MODEL 1: NATUURINCLUSIEF WONEN EN WERKEN	47		
5.1 MODEL 2: KLEINSCHALIG WONEN EN WERKEN	48		



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voor Venhorst geldt nog de Structuurvisie 2011. Deze visie is verouderd en sluit niet meer aan bij het huidige beleid en wetgeving. De Gemeente Boekel heeft daarom aan CB5 gevraagd om een nieuwe gebiedsvisie voor Venhorst op te stellen. Naast een nieuwe gebiedsvisie voor Venhorst, wil de gemeente op korte termijn graag uitbreiden, zowel woningen als bedrijven. De locaties De Biezen en Kraaiendonk zijn aangewezen als potentiële locaties. Concreet, de Gemeente Boekel heeft CB5 gevraagd om één overkoepelende gebiedsvisie voor Venhorst met daarin de twee (stedenbouwkundige) uitwerkingen op te stellen.

De opgave bestaat uit de uitwerking van een locatie voor wonen (De Biezen) en de uitwerking van een locatie voor werken in combinatie met wonen-werken (Kraaiendonk). Hiermee wordt de Structuurvisie 2011 voor het gebied Venhorst geactualiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met het nieuwe beleid (provinciaal en gemeentelijk).

1.2 PROCES

Het proces van het opstellen van een overkoepelende gebiedsvisie en twee (stedenbouwkundige) uitwerkingen bestaat uit 4 fasen. In de eerste fase is het beleid geïnterpreteerd en een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een SWOT-analyse en een randvoorwaarden kaart met uitgangspuntennotities voor beide planlocaties. In fase 2 is een concept gebiedsvisie opgesteld, met daarbij een modellenstudie voor de twee planlocaties. Ook is in deze fase de participatie met bewoners gestart waarbij ze konden reageren op de visie en de modellen. Tijdens fase drie is de gebiedsvisie verfijnd en het voorkeursmodel voor de planlocaties verder uitgewerkt naar concreter uitwerkingsniveau. Tijdens de tweede participatiebijeenkomst zijn de conceptvisie en de uitwerking van De Biezen getoond waarop bewoners konden reageren. In de laatste fase is de visie met voorkeursmodellen definitief gemaakt.

1.3 INVENTARISATIE PROJECTGEBIED

Venhorst ligt in de Gemeente Boekel en is een landelijke gemeente in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. Venhorst telt 1.741 inwoners (2022) en is een ontginningsdorp dat is gesticht in 1932 als Sint-Jozefpeel nadat de grootschalige Peelontginningen begonnen. Vanaf 1936 heet het dorp Venhorst, naar de vele vennen die in het gebied voorkwamen en de horst waarop het dorp lag. Het dorp wordt verbonden met Boekel door de Statenweg.



Afbeelding 11: Regio Venhorst

1.4 AMBITIES

Voor de gebiedsvisie en planlocaties zijn drie ambities opgesteld door CB5:

Flexibiliteit:

Het definiëren van een stevig stedenbouwkundig kader, waarbij binnen dit kader het programma binnen een bepaalde bandbreedte kan variëren.



Duurzaamheid:

Het streven naar een duurzame wijk waar wordt gekeken naar technische maatregelen, programmatische flexibiliteit, een gemengd (woon- en werk)programma en waar fietsverkeer wordt gestimuleerd.



Samenwerking:

Inzetten op een integrale samenwerking waarbij zowel stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten als politici, bestuurders en vakspecialisten van de gemeente betrokken zijn bij het planproces. Aan de hand van een modellenstudie worden bewoners betrokken bij de planvorming om samen tot een gedragen gebiedsvisie en uitwerking te komen.





2. ANALYSE

2.1 RUIMTELIJKE ANALYSE

Voor de gebiedsvisie van Venhorst en de twee planlocaties zijn verschillende analyse kaarten opgesteld op verschillende schaalniveaus. De analyse kaarten zijn de input voor de SWOT-analyse en de randvoorwaarden kaart.

Het plangebied voor de gebiedsvisie betreft het stedelijk gebied inclusief kernrandzone van de kern Venhorst en uitwerkingslocaties Kraaiendonk en De Biezen. Planlocatie De Biezen ligt in de kernrandzone en planlocatie Kraaiendonk ligt binnen het stedelijk gebied.



Afbeelding 2.1: Plangebieden aanduiding

- Stedelijk gebied
- Kernrandzone



Afbeelding 2.2: Planlocatie De Biezen bestaande uit landbouwgrond



Afbeelding 2.3: Daandelendennen, oostelijke rand van de planlocatie



Afbeelding 2.4: Peelkensweg, noordelijke rand van de planlocatie



Afbeelding 2.5: De Biezen, huidige dorpsrand en zuidelijke rand van de planlocatie



Afbeelding 2.6: Zanddelweg, westelijke rand van de planlocatie

PLANLOCATIE DE BIEZEN



Afbeelding 2.7: Dierenweide



Afbeelding 2.8: Waardevolle bomen



Afbeelding 2.9: Ponyclub Sint Jozef stal



Afbeelding 2.10: Afvalstort plaats



Afbeelding 2.11: Ponyclub Sint Jozef weide

PLANLOCATIE DE BIEZEN



Afbeelding 2.12: Noordelijke ontsluitingsweg met waardevolle bomen, Daandelendennen



Afbeelding 2.13: Daandelendennen, dorpsrand van Venhorst, oostelijke rand van de planlocatie



Afbeelding 2.14: Zicht vanuit planlocatie naar de achterkant van de bebouwing, Statenweg



Afbeelding 2.15: Woonhuis noordkant van de planlocatie



Afbeelding 2.16: Achterkant situatie Daandelendennen naar de planlocatie

PLANLOCATIE KRAAIENDONK

HISTORIE

- Voor twintigste eeuw bestond de Peel, het gebied waar Venhorst in ligt, uit moerassen en veen.
- Begin twintigste eeuw wordt de Peel ontgonnen.

1930-1950

- De kern Venhorst ontstond rond het St. Josephplein en de belangrijke ontsluitingsassen.
- Kleinschalige boerderijen met landbouwgronden vestigden zich rond Venhorst.



Afbeelding 2.18: Venhorst voor 1920

- De rechtlijnige structuur van de peelontginning is terug te zien in de hoofdstructuur van Venhorst.

Na 1950:

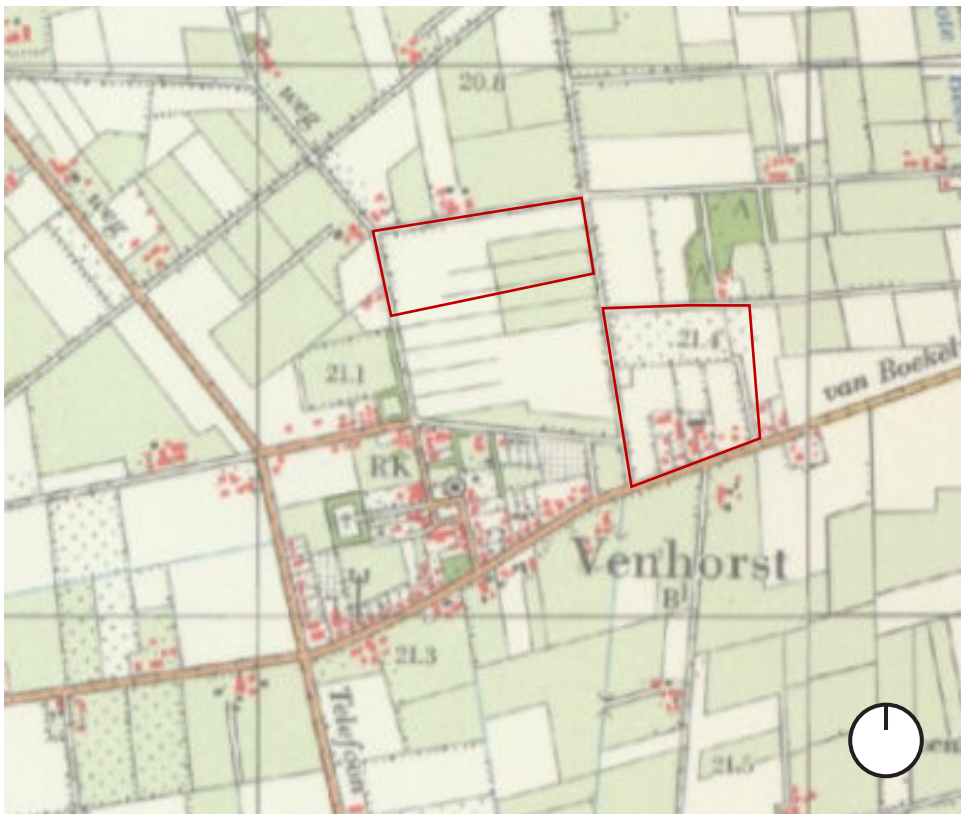
- Venhorst groeide verder langs de Ringbaan waardoor een dorpsrand ontstond.
- Ruilverkaveling vond plaats waardoor grotere percelen ontstonden.



Afbeelding 2.19: Venhorst 1950



Afbeelding 2.17: Venhorst, Eerste bebouwing St. Josephplein +/- 1930



Afbeelding 2.20: Venhorst 1970

Na 1975

- Planmatige uitbreiding na 1975 aan de noordelijke kant van het dorp.
- Uitbreiding vond voornamelijk plaats langs en rond de Ringbaan.
- Eerste bedrijven vestigen zich ten oosten van Venhorst op bedrijventerrein Kraaiendonk.
- St. Josephplein wordt getransformeerd naar verkeersplein.



Afbeelding 2.22: Venhorst 1990

Huidige situatie

- Inbreiding vond plaats binnen de huidige kern.
- Verdere uitbreiding buiten de dorpskern zal een nieuwe dorpsrand vormen rond Venhorst.

Toekomst:

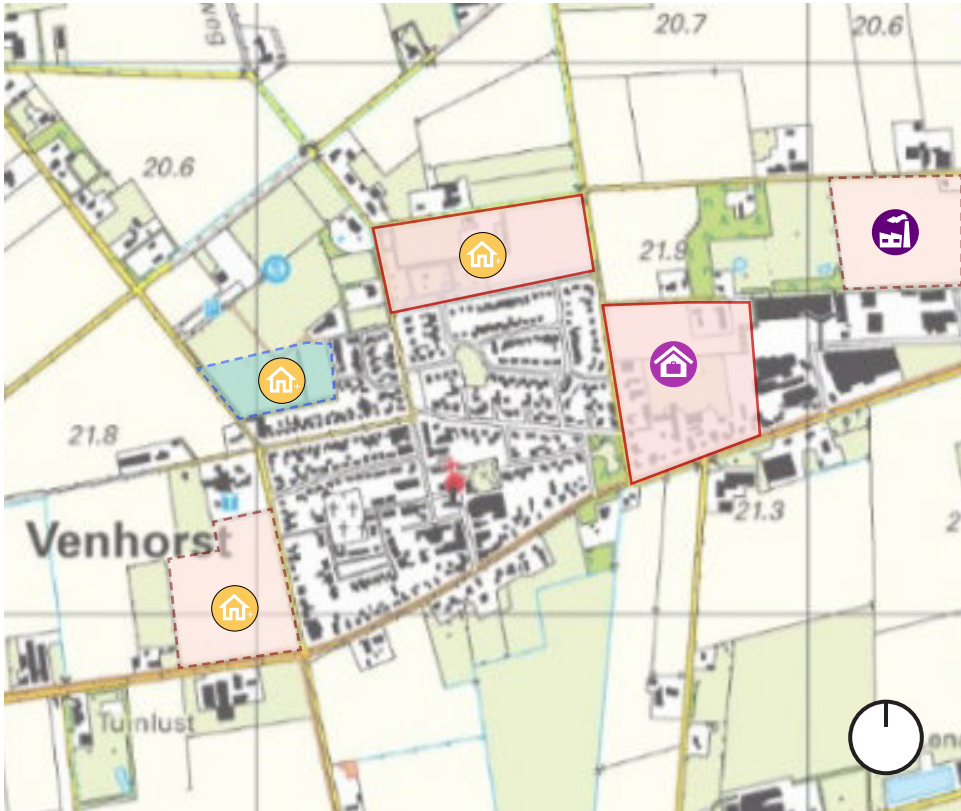
- De twee planlocaties zijn aangewezen als woongebied (De Biezen) en als woon-werkgebied (de Kraaiendonk).
- Rond Venhorst liggen nog andere potentiële uitbreidingsgebieden of een al vastgesteld uitbreidingsgebied.



Afbeelding 2.23: Venhorst 2022



Afbeelding 2.21: Venhorst, transformatie St. Josephplein +/- 1980

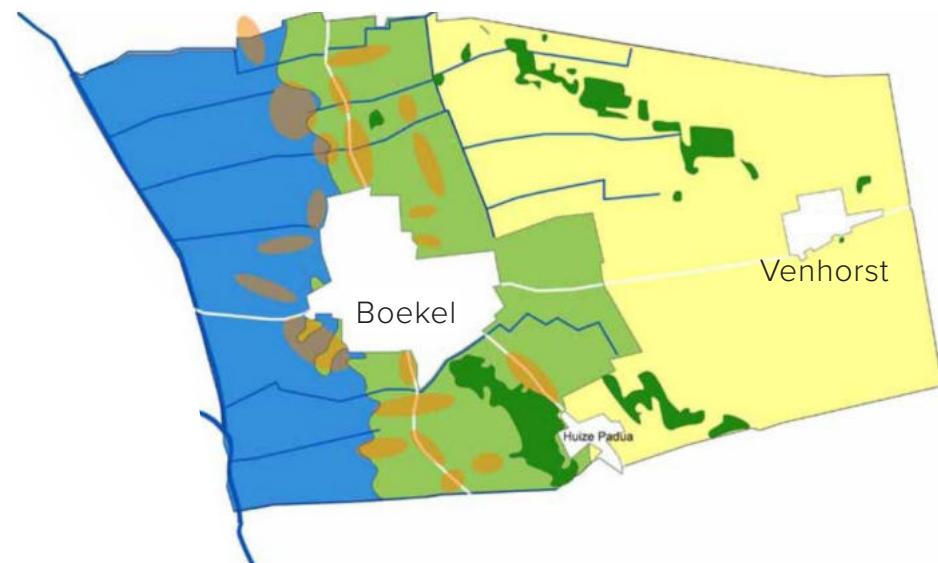


Afbeelding 2.24: Venhorst potentiële uitbreidingslocaties

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| Aangewezen planlocaties | Woongebied |
| Mogelijke planlocaties | Woon-werkgebied |
| Vastgestelde planlocatie | Bedrijven |

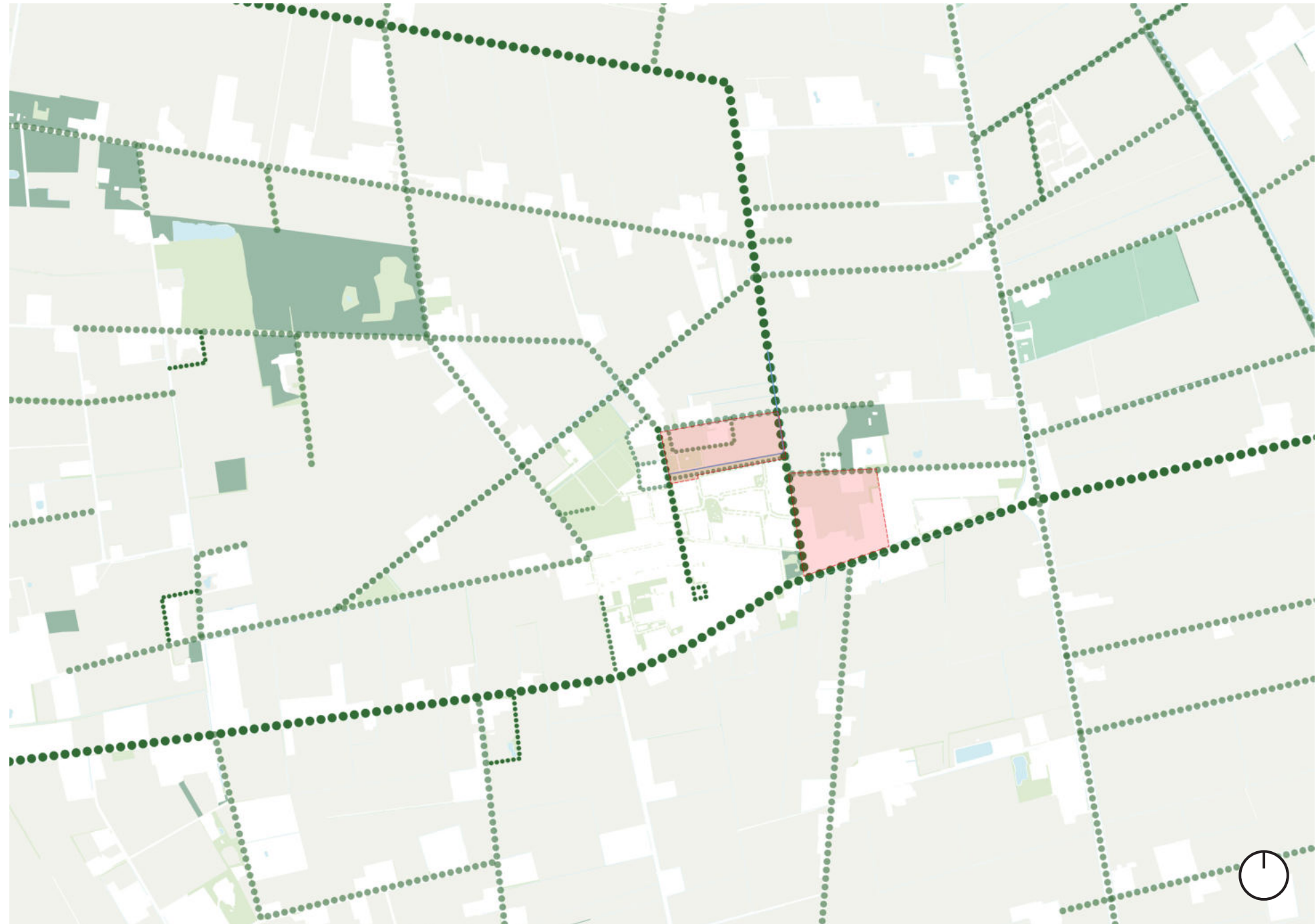
LANDSCHAP

- Voor het begin van de twintigste eeuw was Venhorst een hoogveengebied, nu ook wel de Peel genoemd.
- Na de afgravingen is er een ontginningslandschap gevormd.
- Rondom Venhorst heerst nu een uitgestrekt, droog en schraal landschap met rechte wegen en paden.
- De overwegend aanwezige (intensieve) veehouderijen zijn ingepakt met houtwallen en/of bomenrijen.
- Verspreid in het landschap zijn nog enkele stukjes naaldbossen te vinden.
- De dorpsranden bestaan uit rechte wegen, die geaccentueerd worden door een (dubbele) bomenrij.



Afbeelding 2.25: Landschap gemeente Boekel

- Beekdal- en broekontginningen
- Kempenlandschap
- Peelontginningenlandschap



Afbeelding 2.26: Groen en water structuur Venhorst

- Bomenlaan
- Bos
- Groenvoorzieningen
- Graslanden
- Water

GROEN EN WATERSTRUCTUUR

De Biezen

- Het plangebied is aan alle zijden omsloten door bomenrijen.
- Monumentale bomen en waardevolle beplanting in en aan de rand van de planlocatie.
- Zuidzijde van het plangebied vormt de dorpsrand van Venhorst.
- In het plangebied ligt een dierenweide en een paarden-/ponyclub.
- Beschermde waterloop ten oosten en zuiden van het plangebied.



Afbeelding 2.27: Groen en waterinrichting De Biezen

- | | | |
|------------------------|----------------------|--------------------|
| — Beschermde waterloop | ● Waardevolle boom | 🐎 Paarden/ponyclub |
| ● Monumentale boom | ● Gemeentelijke boom | 🦌 Dierenweide |

Kraaiendonk

- Het plangebied is aan drie zijden omsloten door bomenrijen.
- Monumentale bomen en waardevolle beplanting grenzend aan de randen van de planlocatie.
- Westzijde van het plangebied vormt de dorpsrand van Venhorst.
- Naaldbos, beschermd bosgebied, grenzend aan de noordzijde van het plangebied.



Afbeelding 2.28: Groen en waterinrichting Kraaiendonk

INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

Auto

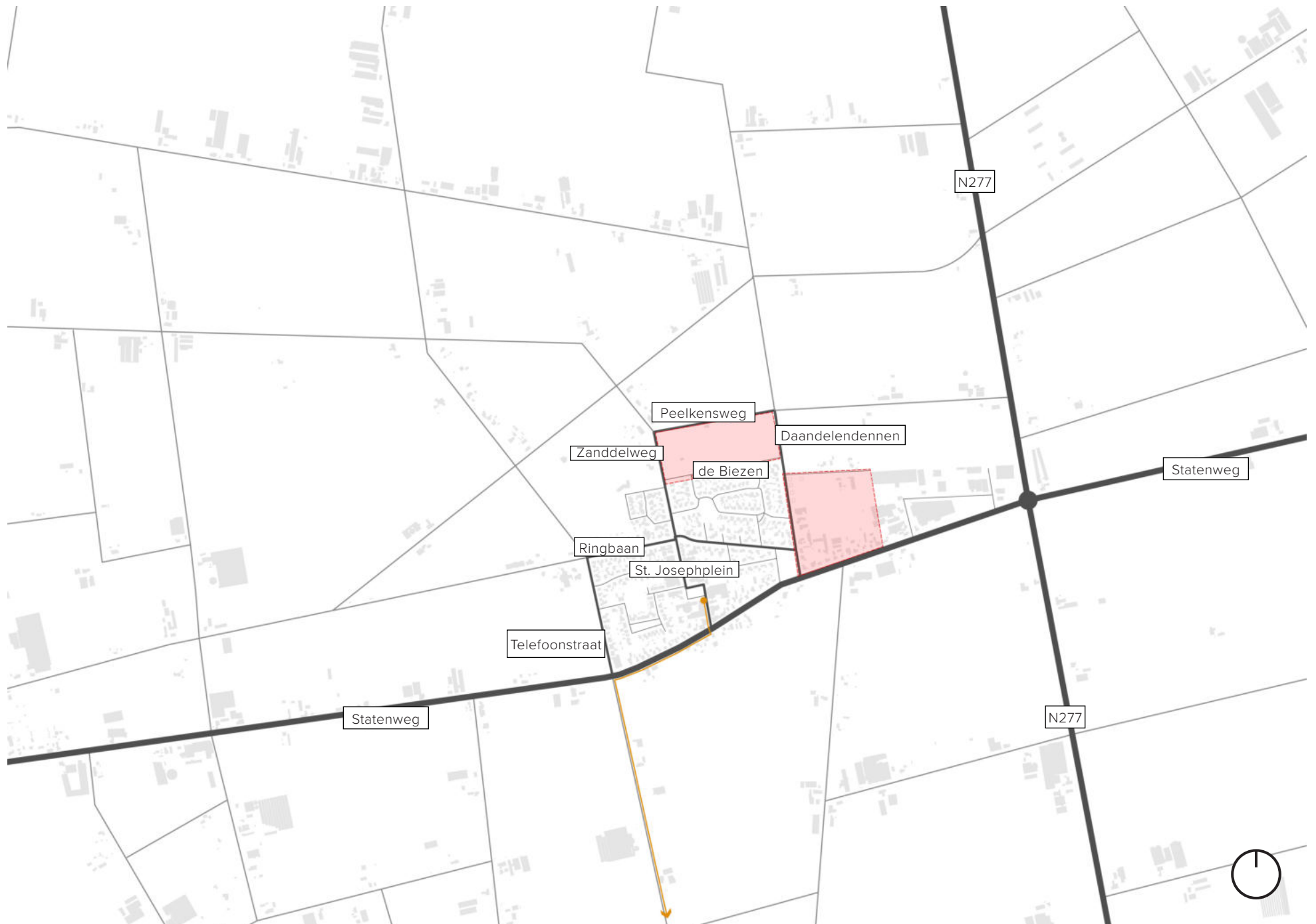
- Oudere wegenstructuren zoals de Statenweg, Telefoonstraat en Ringbaan fungeren als dorpsrand.
- Telefoonstraat, Ringbaan, St. Josephplein, Peelkensweg en Daandelendennen vormen de belangrijkste ontsluitingswegen.
- De rechte wegen worden grotendeels geaccentueerd door een (dubbele) bomenrij.
- Daandelendennen is een historische bomenlaan met een beperkt profiel. Hierop is een extra directe ontsluiting niet wenselijk.

OV

- Buurtbus van Venhorst naar Veghel, via Huize Padua, Boekel en Erp.



Afbeelding 2.29: Daandelendennen



Afbeelding 2.30: Ontsluiting Venhorst autoverkeer

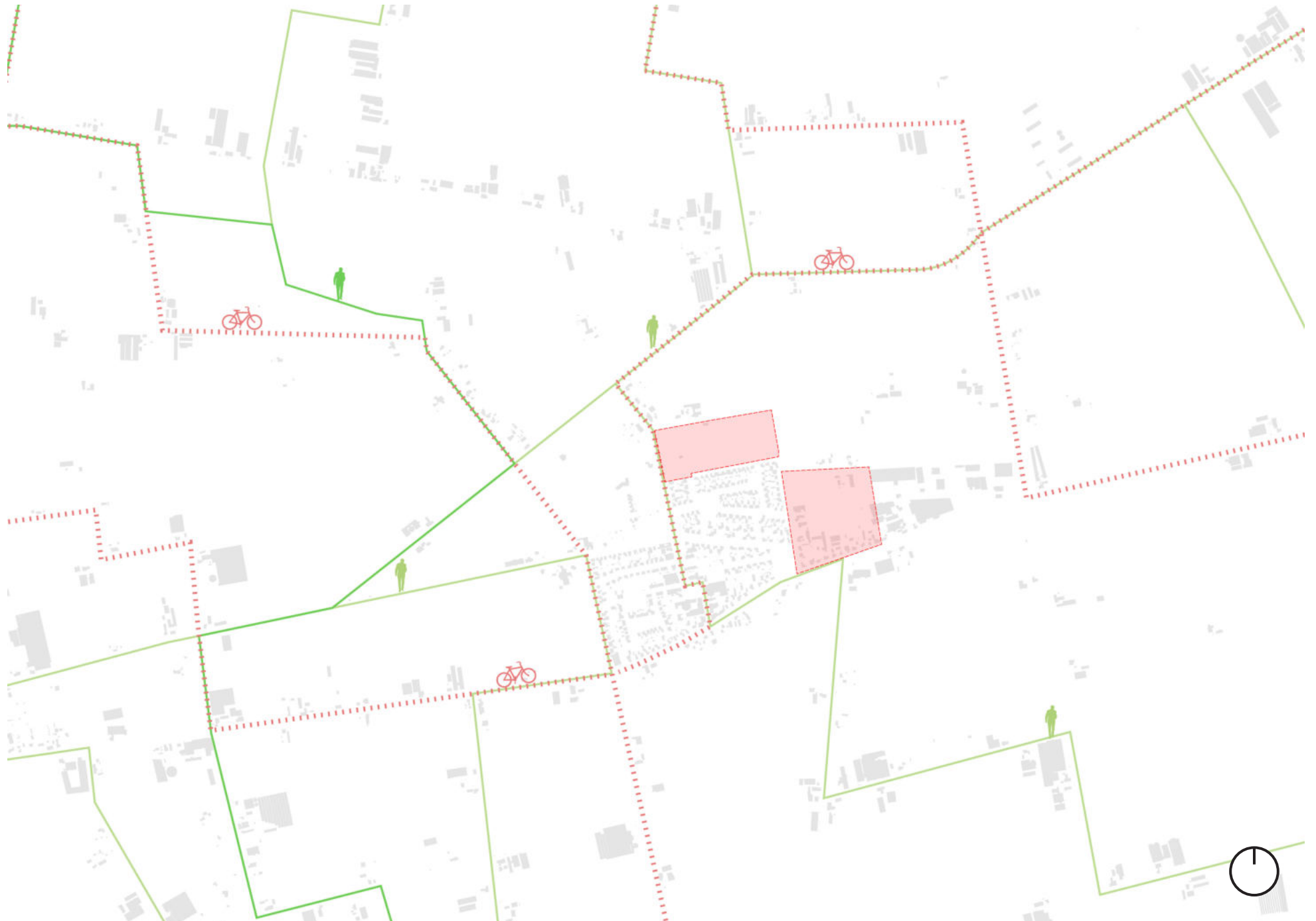
- | | | |
|------------------------|----------------------|------------------|
| — Provinciale weg | — Wegen buitengebied | — Buurtbus route |
| — Ontsluitingsweg dorp | — Woonstraten | |

Fiets- en wandelroutes

- Venhorst is omringd door diverse zandpaden om te wandelen en fietsen en daarmee onderscheidend van Boekel.
- Rond Venhorst liggen meerdere nationale en regionale fiets- en wandelroutes.
- Langs planlocatie De Biezen loopt een fiets- en wandelroute waarop aangesloten kan worden.
- Langs de planlocatie Kraaiendonk loopt alleen een wandelroute waarop aansluiting wordt belemmerd door bestaande bebouwing.



Afbeelding 2.31: Fiets- en wandelroute langs planlocatie De Biezen



Afbeelding 2.32: Ontsluiting Venhorst langzaamverkeer

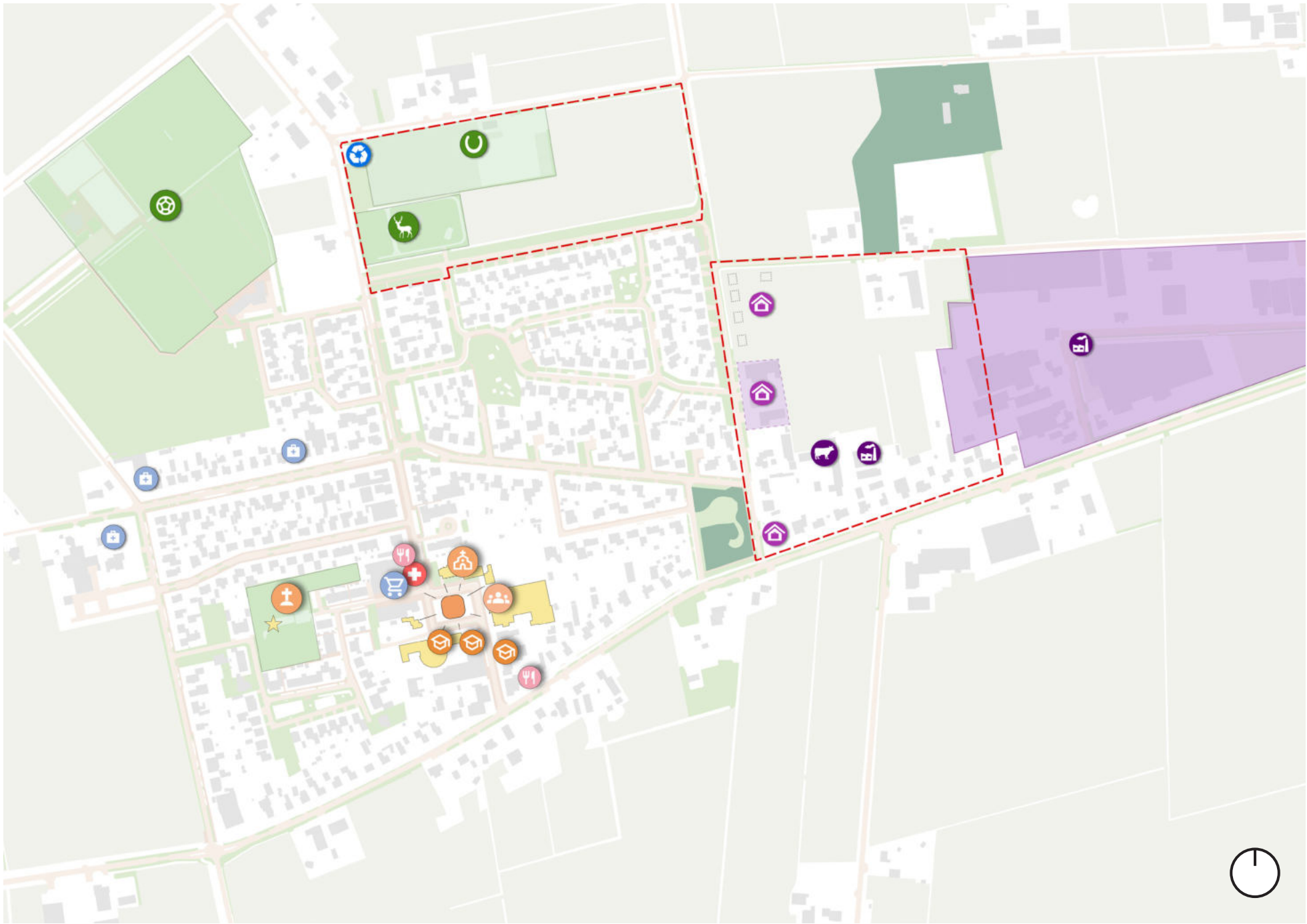
- |||| Landelijke fietsroutes
- Landelijke wandelroutes
- - Regionale wandelroutes

FUNCTIES

- Functies concentreren zich rond het St. Josephplein wat ook wel als dorpsplein wordt beschouwd.
- Rond het dorpsplein liggen verschillende monumentale panden. De monumentencommissie wil graag dat het plein een beschermd dorpsgezicht krijgt.
- In het dorp liggen enkele kleine winkeltjes en particuliere ondernemingen.
- Net buiten de dorpsrand liggen sportvelden (sportpark en paarden-/ponyclub) en een dierenweide.
- Aan de oostzijde van Venhorst is bedrijventerrein Kraaiendonk gesitueerd.
- Grote bedrijven zoals veehouderijen, kwekerijen en landbouwbedrijven zijn in het buitengebied gevestigd.



Afbeelding 2.33: Dorpsplein Venhorst



Afbeelding 2.34: Functiekaart Venhorst

 Bedrijventerrein	 Commercieel	 Onderwijs/Kinderopvang	 Paarden/ponyclub	 Woon-werkkavels
 Gemeentelijke monumenten	 Supermarkt	 Kerk	 Dierenweide	 Industrie
 Dorpsplein	 Horeca	 Begraafplaats	 Sportcomplex	 Voormalige veehouderij
	 Zorg	 Ontmoetingscentrum	 Papieropslag	

BEBOUWING - DE BIEZEN

Morfologie

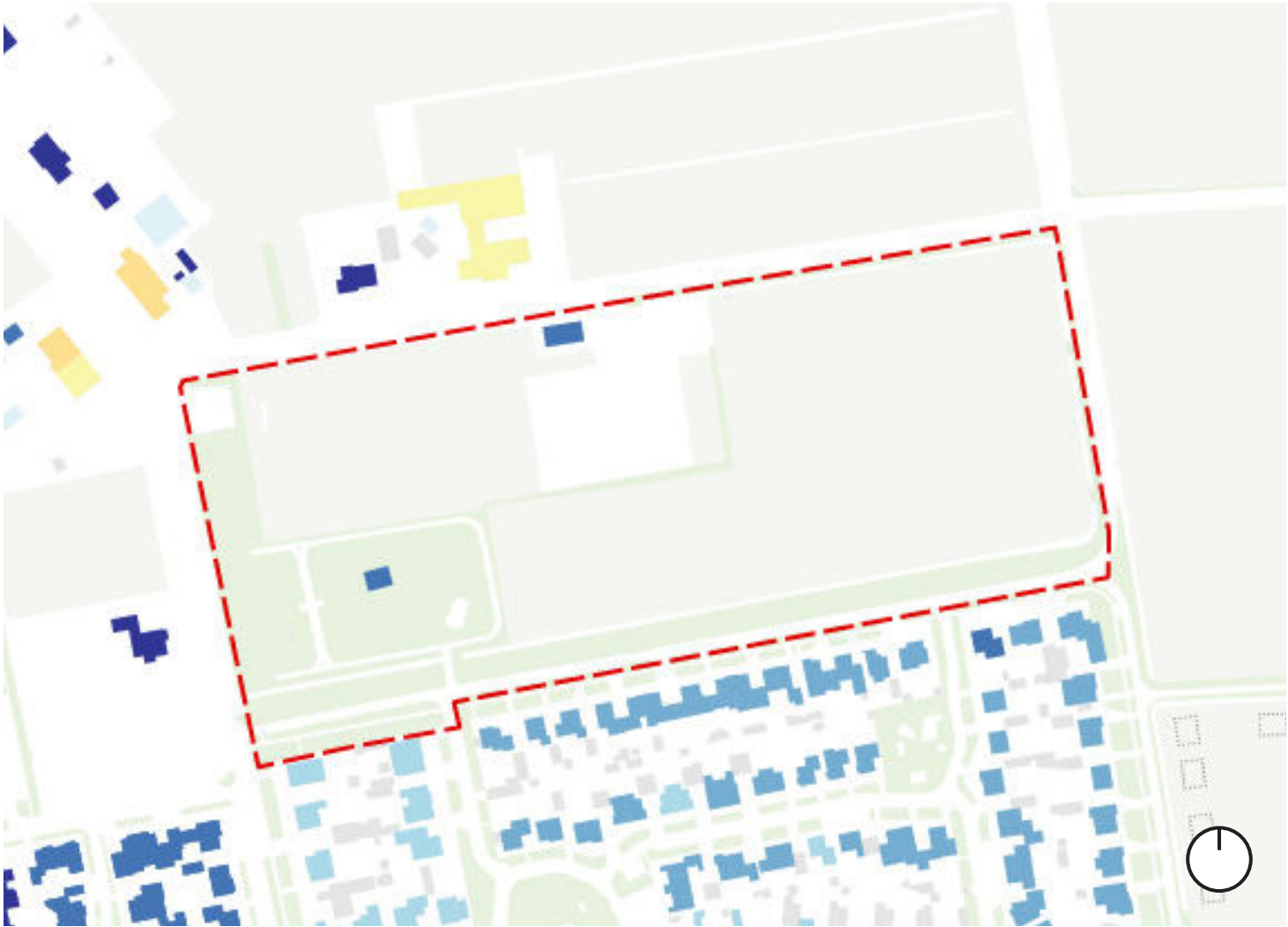
- Planlocatie grenst aan de dorpsrand van Venhorst.
- Richting het noordwesten gaat de bebouwing over naar een lintverkaveling.
- Bebouwing bestaat uit landschappelijke boerderijen met grote stallen aan de noordzijde en geschakelde twee kappers aan de zuidzijde.
- Bebouwing in planlocatie De Biezen bestaat uit twee kleine opstallen (stallen voor dieren).



Afbeelding 2.35: Morfologie De Biezen

Bouwjaren

- Langs historische linten is de oudere bebouwing te vinden.
- Relatief nieuwe bebouwing in en rond de zuidzijde van de planlocatie volgens planmatige uitbreiding.



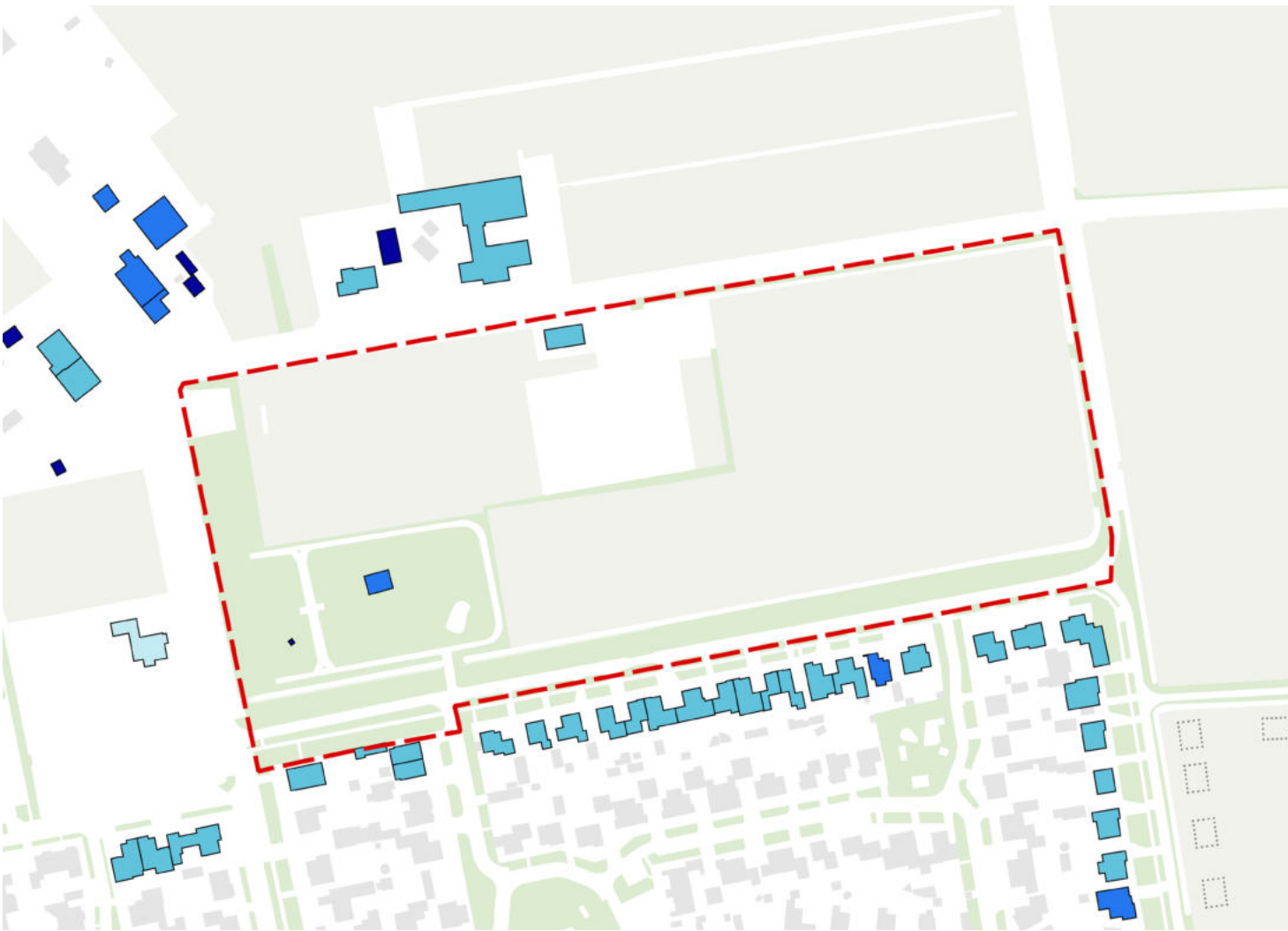
Afbeelding 2.36: Bouwjaren bebouwing De Biezen



BEBOUWING - DE BIEZEN

Bouwhoogte

- Rond de planlocatie is voornamelijk bebouwing te vinden van woningen met twee lagen en een kap (9 meter).
- Enkele gebouwen zijn wat lager, dit zijn wat kleine opstallen die fungeren als bijgebouw.



Afbeelding 2.37: Bouwhoogte bebouwing De Biezen

3 meter	9 meter
6 meter	12 meter

Oriëntatie

- Bebouwing georiënteerd naar de historische linten.
- Twee woningen aan de zuidwestzijde van de planlocatie zijn met de zijanten naar de planlocatie toe gericht.
- Bebouwing aan het zuiden van de planlocatie vormt de dorpsrand van Venhorst.
- Elke woning heeft een eigen oprit.



Afbeelding 2.38: Oriëntatie bebouwing De Biezen

BEBOUWING - KRAAIENDONK

Morfologie

- De planlocatie grenst aan de westzijde aan de dorpsrand en aan de oostzijde aan het bedrijventerrein Kraaiendonk waar grote opstallen (zoals loodsen) staan.
- In de planlocatie liggen zowel woon als woon-werkkavels.
- De bebouwing aan de zuidzijde van de planlocatie is onderdeel van een historisch lint.



Afbeelding 2.39: Morfologie Kraaiendonk

Bouwjaren

- De bebouwing in de planlocatie dateert voornamelijk van voor 1975.
- Deze bebouwing is onderdeel van het historisch lint of de dorpsrand.
- Bebouwing na 1975 zorgt voor uitbreiding van de dorpsrand naar het noorden en uitbreiding van het bedrijventerrein naar het dorp en de planlocatie toe.



Afbeelding 2.40: Bouwjaren bebouwing Kraaiendonk



BEBOUWING - KRAAIENDONK

Bouwhoogte

- Rond en in de planlocatie is voornamelijk bebouwing te vinden van twee lagen met een kap (9 meter) en bebouwing van 1 laag met een kap (6 meter).
- Enkele gebouwen zijn wat lager of hoger, dit zijn voornamelijk stallen en loodsen.



Afbeelding 2.41: Bouwhoogte bebouwing Kraaiendonk

3 meter	9 meter
6 meter	12 meter

Oriëntatie

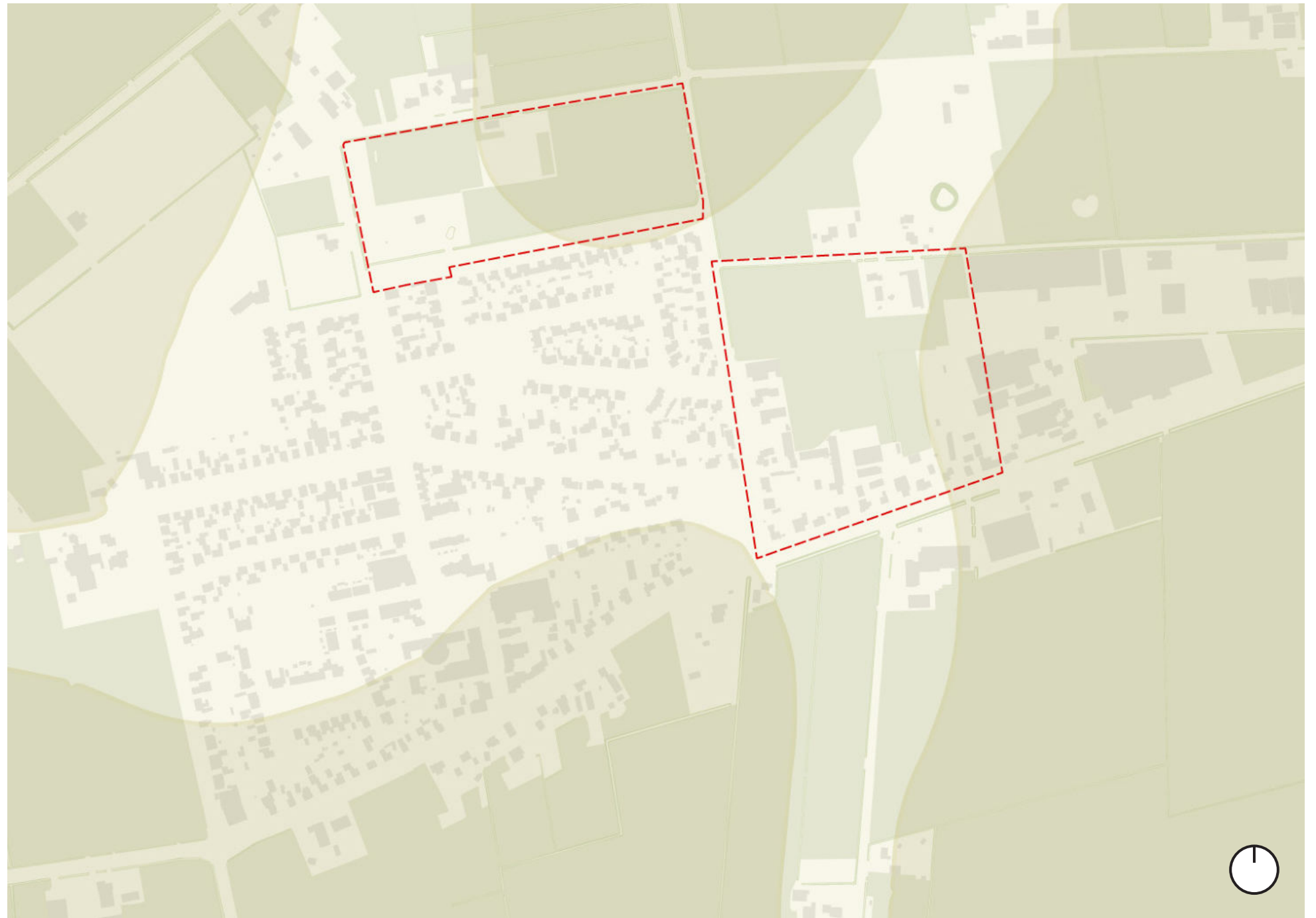
- Bebouwing georiënteerd naar de historische linten en ontsluitingswegen waardoor een achterkant situatie ontstaat naar de planlocatie toe waar we op aan kunnen sluiten.
- Bebouwing die grenst aan de westkant van de planlocatie vormt de dorpsrand van Venhorst.
- Elke woning heeft een eigen oprit.



Afbeelding 2.42: Oriëntatie bebouwing Kraaiendonk

GEOMORFOLOGIE

- Venhorst is gelegen op een dekzandrug.
- Vroeger ging men wonen op de hogere delen van een gebied omdat het daar hoog en droog was.
- Door het ontginnen van het gebied zijn deze vlakten bijna niet meer zichtbaar.
- Rondom de dekzandrug liggen dekzandvlakten. Het dekzand is afgezet door de wind.



Afbeelding 2.43: Geomorfologie Venhorst

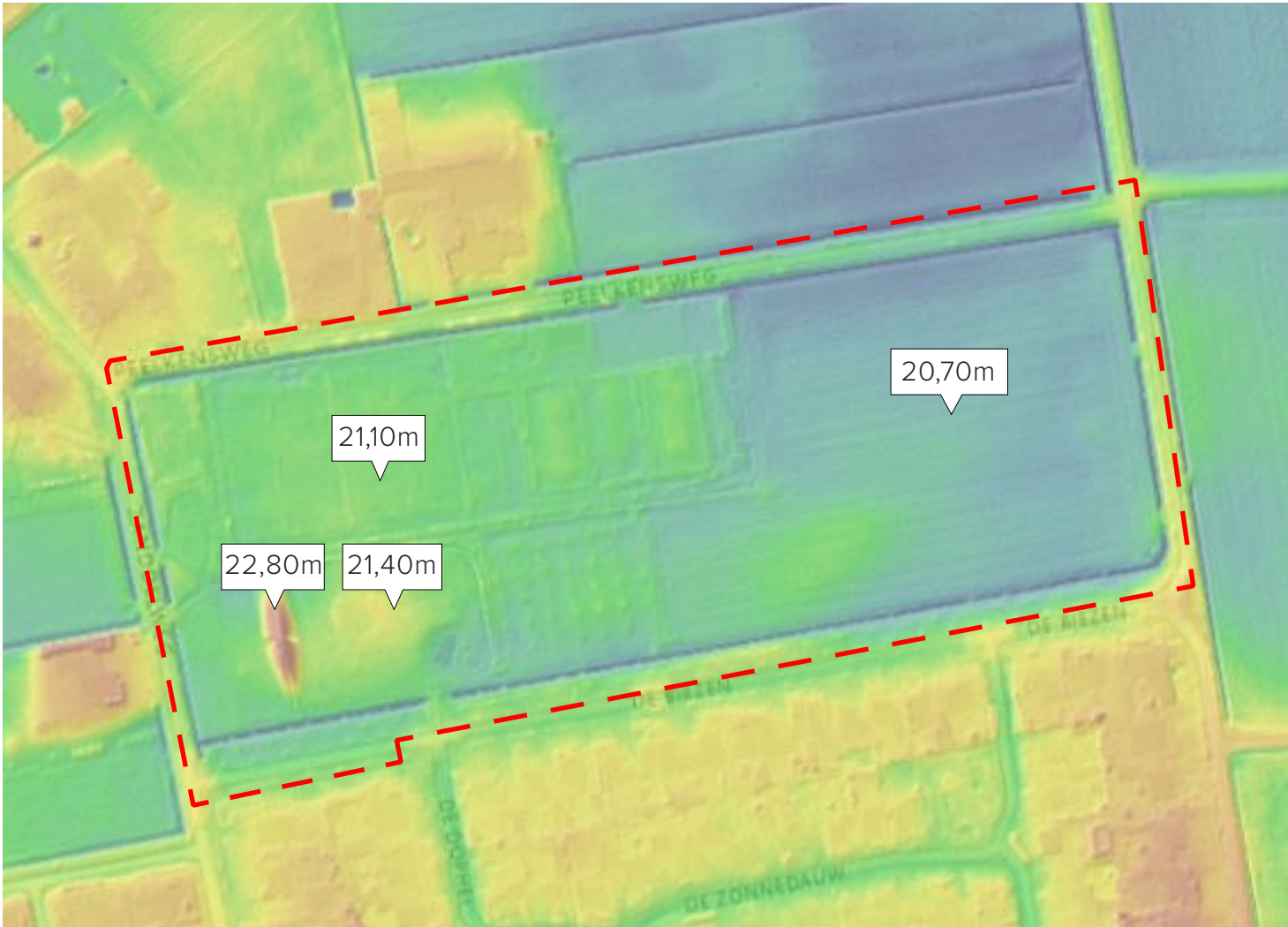
- Dekzandrug
- Dekzandvlakten

BODEM - DE BIEZEN

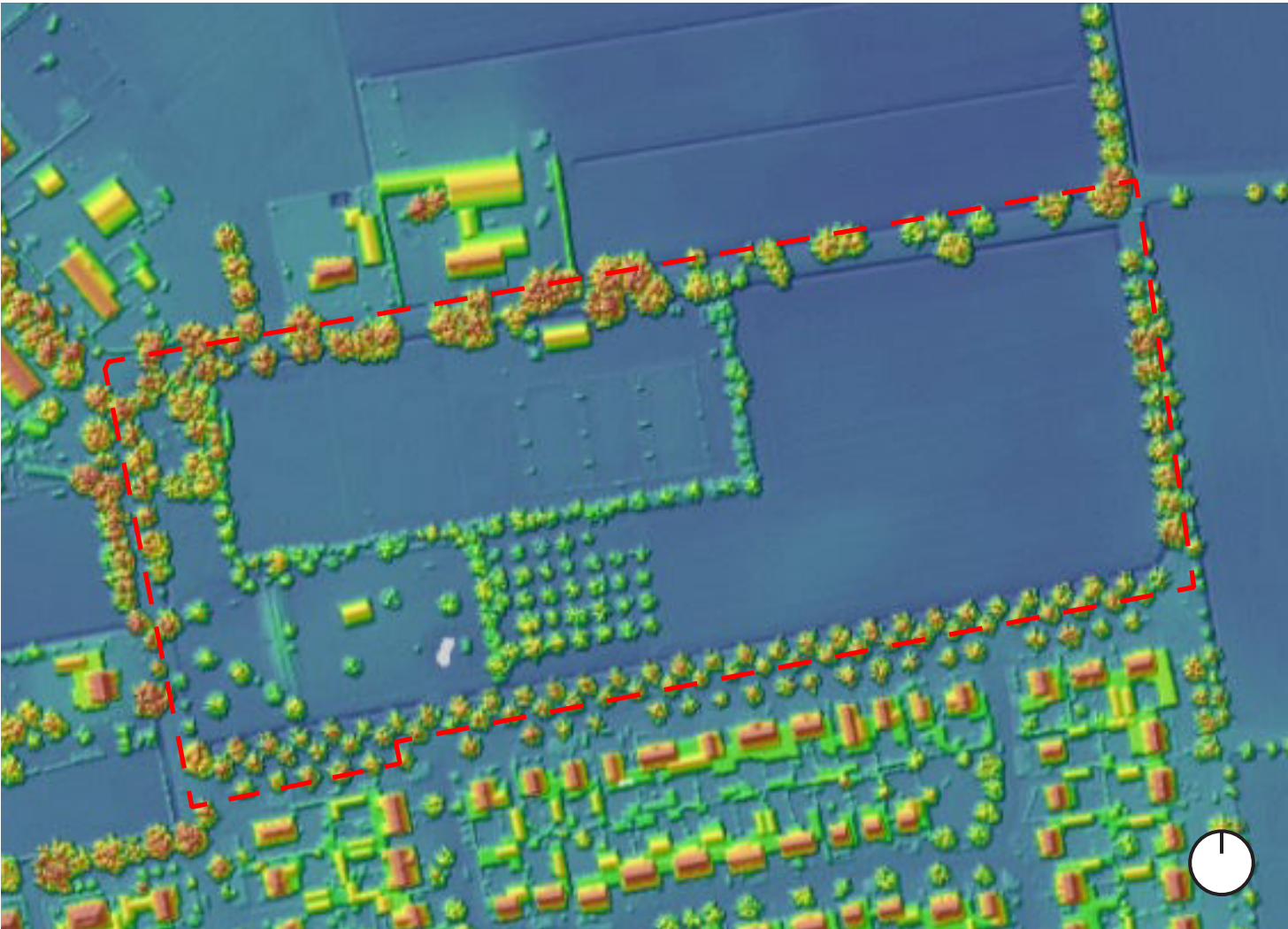
- Inkadering door middel van hoge bomen.
- Minimaal hoogteverschil in het maaiveld ($22,8\text{ m} - 20,7\text{ m} = 2,1\text{ meter}$).
- De diertunnel vormt een verhoging in het landschap.
- Omliggende bebouwing ligt iets hoger dan het landschap.



Afbeelding 2.44: Tunnel voor dieren in de dierenwilde



Afbeelding 2.45: Hoogte kaart landschap De Biezen (NAP in meters)



Afbeelding 2.46: Hoogte kaart De Biezen

BODEM - KRAAIENDONK

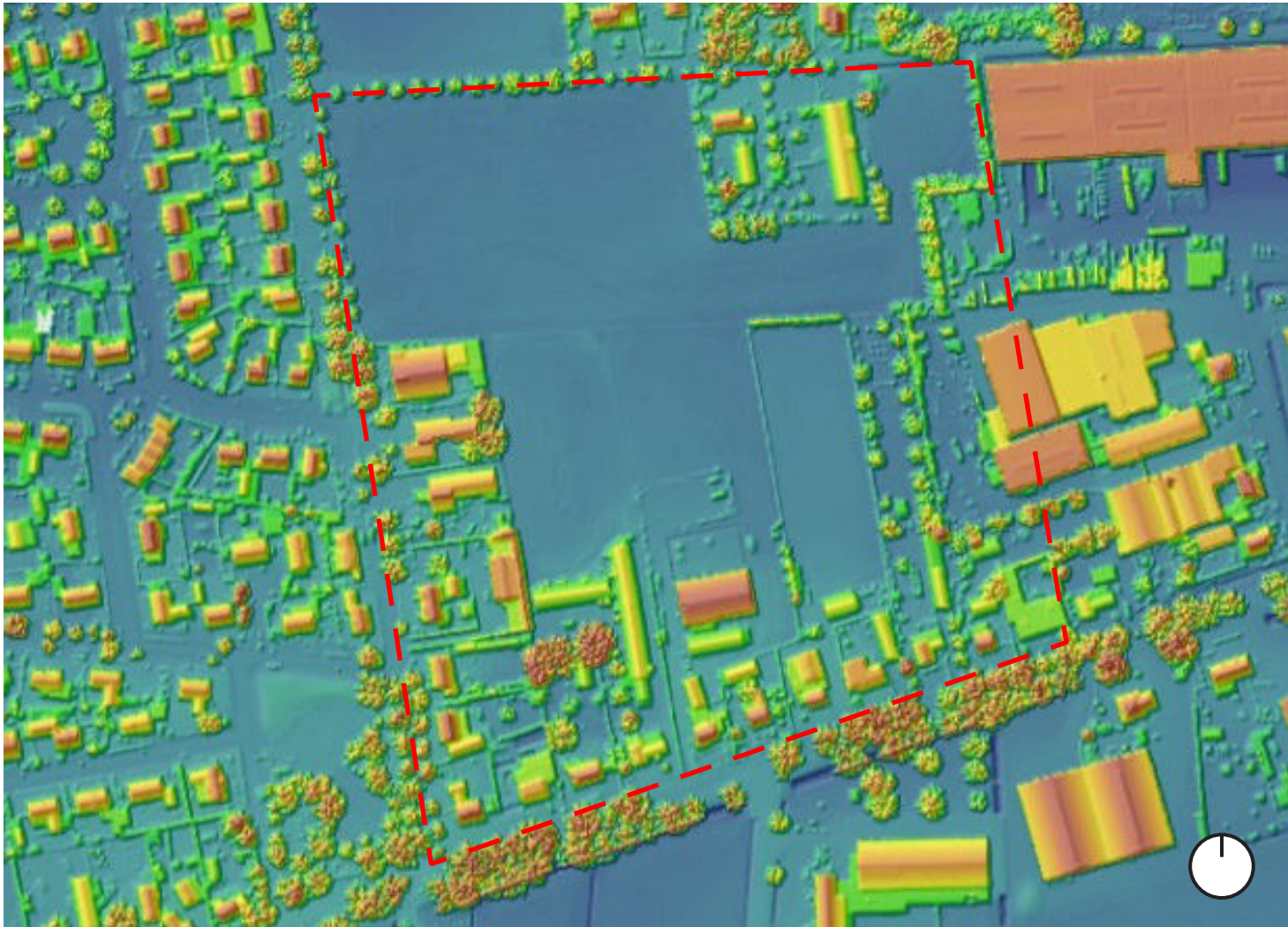
- Bouwkavels liggen hoger dan het landschap.
- Minimaal hoogteverschil in het plangebied ($22,1\text{m} - 21,2\text{m} = 0,9$ meter).



Afbeelding 2.47: Kraaiendonk landschap



Afbeelding 2.48: Hoogte kaart bodem Kraaiendonk (NAP in meters)



Afbeelding 2.49: Hoogte kaart top view Kraaiendonk (NAP in meters)

MILIEUASPECTEN

Geurcontrour:

- Op onderstaande kaart is de achtergrondbelasting veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen weergegeven.
- De achtergrond belastingskaart geeft een indicatieve indruk van de verhoging en verdeling van de geurconcentraties waardoor op individueel niveau geen uitspraken gedaan kan worden over de belaste situatie. Hiervoor zijn meer gedetailleerde berekeningen noodzakelijk.
- Rond de Statenweg is een verlaagde leefomgevingskwaliteit gemeten.

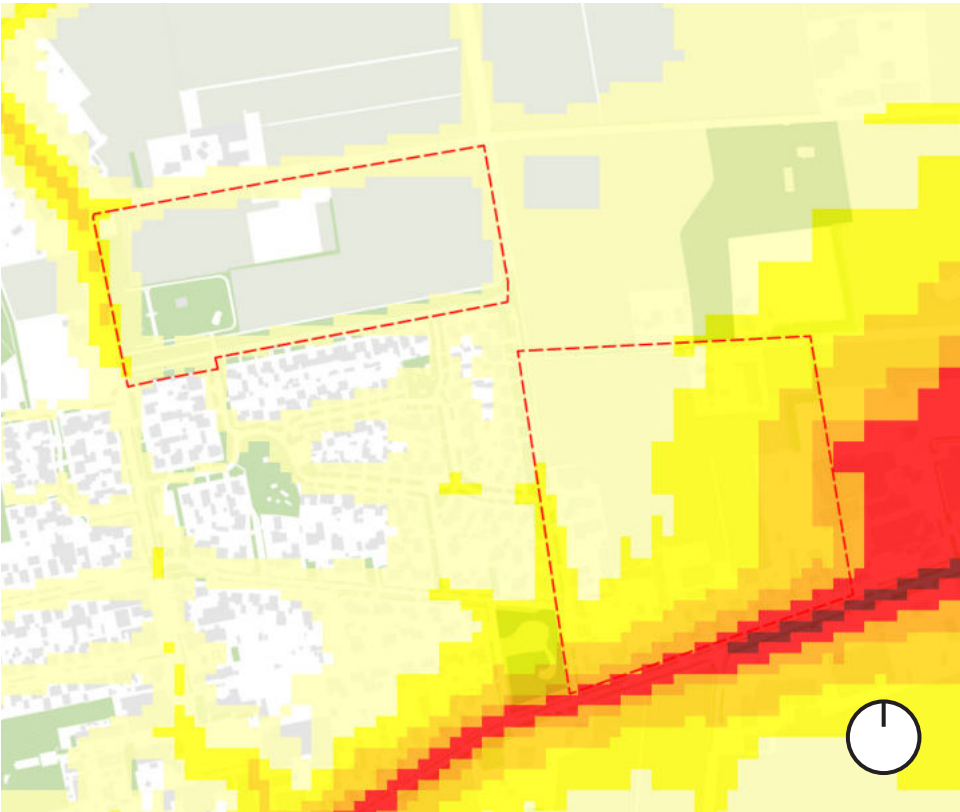


Afbeelding 2.50: Geurcontouren (Achtergrondbelasting geur)

- Kwaliteit leefomgeving goed (3-7)
- Kwaliteit leefomgeving redelijk goed (7-13)
- Kwaliteit leefomgeving matig (13-20)

Geluidscontouren:

- Planlocatie De Biezen ervaart weinig tot geen geluidshinder.
- Planlocatie Kraaiendonk grenst ten westen aan het bedrijventerrein en aan de zuidzijde aan een drukke ontsluitingsweg. De weg en verschillende bedrijven zoals een metaal- en logistiek bedrijf, zorgen voor geluidsoverlast in het plangebied. Binnen deze zone mogen geen geluidsgevoelige functies gebouwd worden.



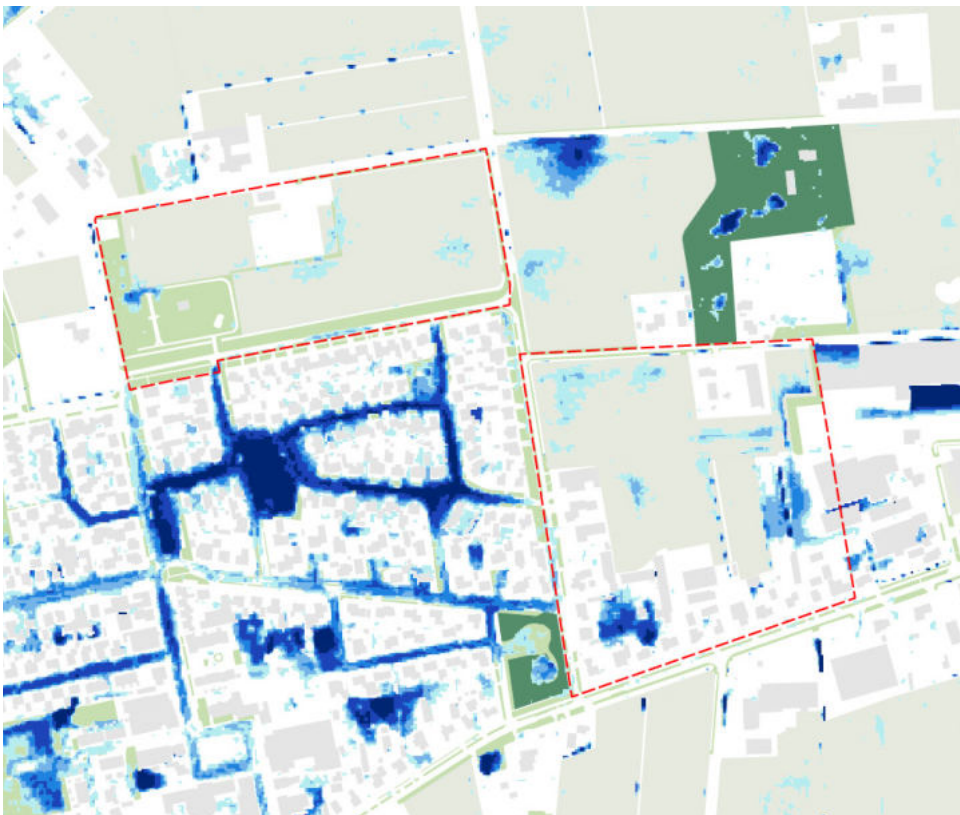
Afbeelding 2.51: Geluidscontouren

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| • 46-50 dB (goed) | • 61-65 dB (tamelijk slecht) |
| • 51-55 dB (redelijk) | • 66-70 dB (slecht) |
| • 56-60 dB (matig) | • >70 dB (zeer slecht) |

KLIMAATASPECTEN

Wateroverlast:

- Venhorst ligt op een hoger gelegen Horst.
- Frequenter wateroverlast als gevolg van extreme buien.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rond Venhorst kunnen als voorbeeld uitwerking voor Venhorst fungeren.
- Norm 60 mm waterberging op eigen terrein hanteren bij een nieuwe ontwikkeling en een maximum percentage verhard oppervlak.

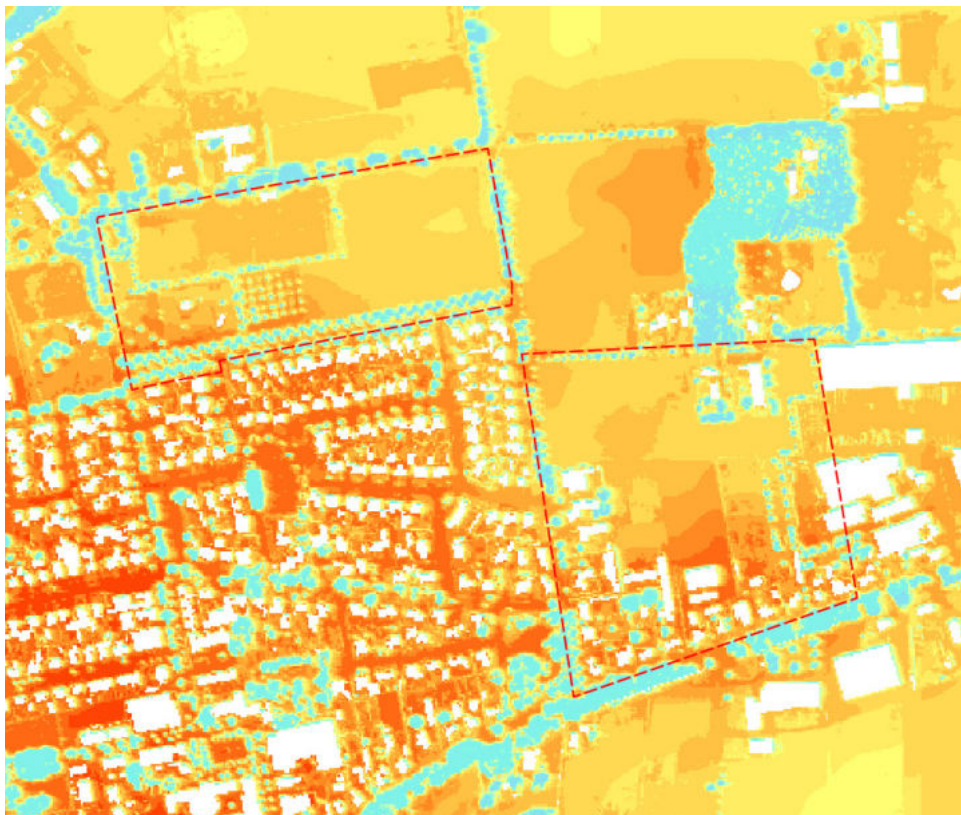


Afbeelding 2.52: Wateroverlast



Hittestress

- Door de grote mate van verharding in Venhorst en de toenemende droogte wordt er zomers hittestress ervaren.
- In het stedelijk hart kunnen de temperaturen oplopen tot boven de 42 °C.
- De historische lintbeplanting zorgt voor aanzienlijke verkoeling.



Afbeelding 2.53: Hittestress



Infrarood

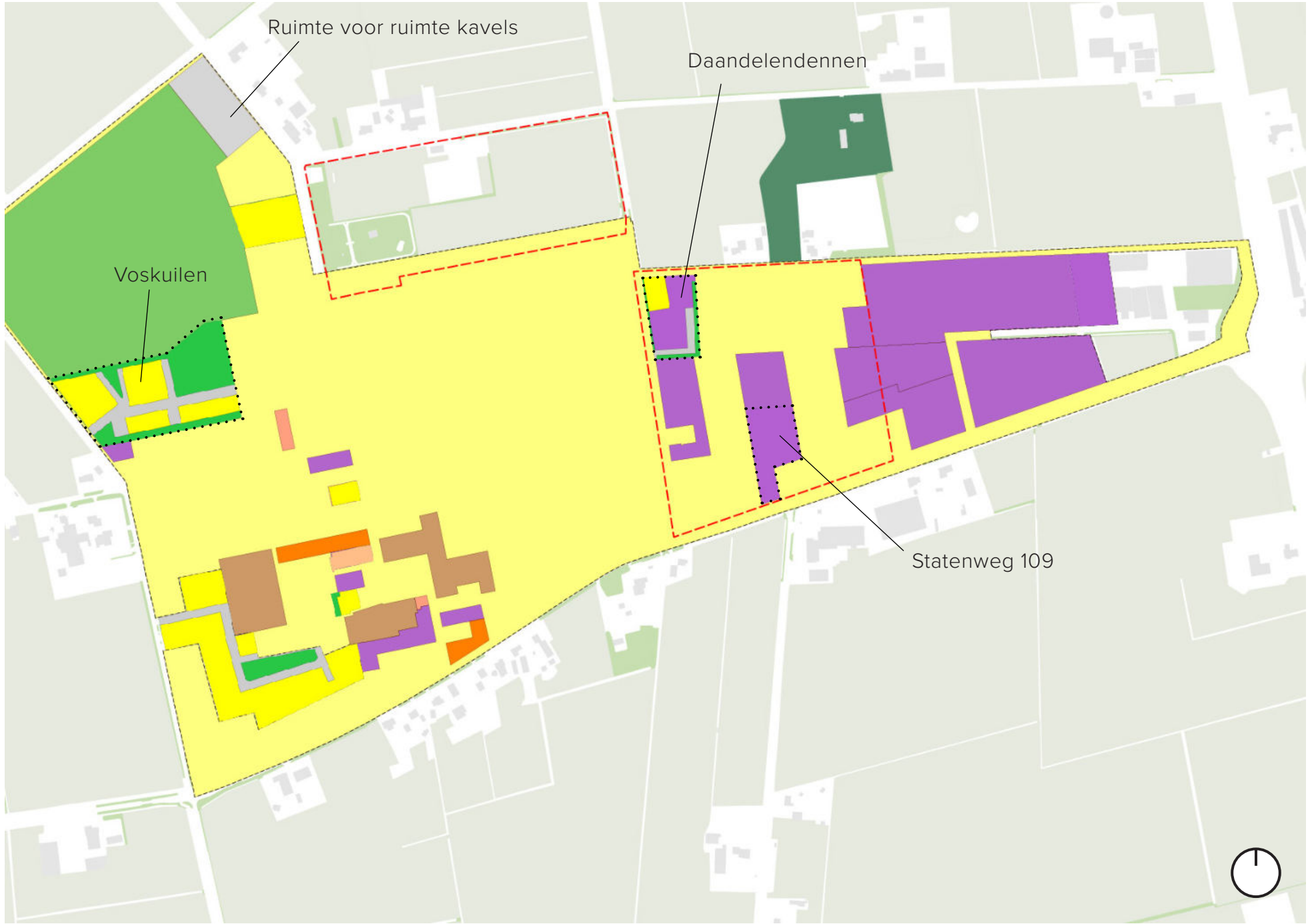
- In deze kaart wordt het kwalitatieve groen uitgelicht door middel van infraroodlicht. Het bladgroen in vegetatie weerkaatst infrarood licht. De intensiteit van de rode kleur zegt iets over de gezondheid van een plant en het type vegetatie.
- De vegetatie rond beide planlocaties heeft een rode kleur. Dit geeft aan dat de vegetatie rond beide planlocaties kwalitatief goed is.



Afbeelding 2.54: Infraroodkaart

BESTEMMINGSPLANNEN

- Venhorst is onderdeel van beheersverordening Venhorst, de planlocatie Kraaiendonk valt grotendeels binnen deze verordening.
- Planlocatie De Biezen valt onder Omgevingsplan Buitengebied 2016.
- Binnen het plangebied Kraaiendonk komen twee functies voor, wonen en bedrijvigheid.
- Daarnaast liggen er in en rond Venhorst verschillende postzegel- en bestemmingsplannen. Onder andere bestemmingplan Daandelendennen, waar een bestemmingsplan is gemaakt voor 5 woon-(werk) kavels en bestemmingsplan Statenweg 109 Venhorst, met de bestemming bedrijf.
- Ten noordwesten van De Biezen liggen ruimte voor ruimte kavels.



Afbeelding 2.55: Kaart met bestemmingplannen

● Wonen	● Detailhandel	● Maatschappelijk
● Bedrijf	● Groen	● Horeca
● Verkeer		

ONTWIKKELINGEN EN INITIATIEVEN IN EN ROND VENHORST

Daandelendennen, Venhorst

- In de planlocatie van de Kraaiendonk is het bestemmingplan Daandelendennen goedgekeurd. Op deze locaties worden drie woon-werkkavels en twee woonkavels gerealiseerd.

Voskuilen, Venhorst

- Aan de Voskuilenweg is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor woningbouw. Dit plan is in ontwikkeling.



Afbeelding 2.57: Planlocatie Daandelendennen

Telefoonstraat-Statenweg, Ruimtelijke verkenning, Venhorst

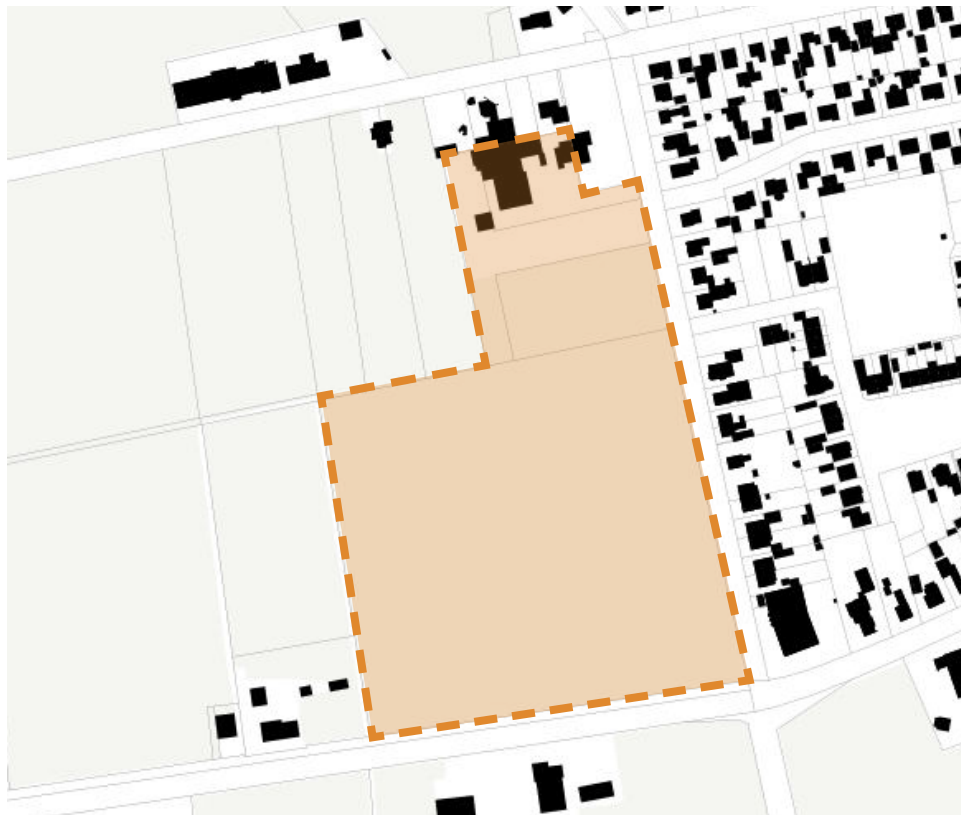
- In het westen van Venhorst ligt een potentiële (particuliere) ontwikkellocatie. Het gaat om een herontwikkelingslocatie voor woningbouw. Deze visie vormt het afwegingskader en de randvoorwaardennotitie van deze ontwikkeling aan de Telefoonstraat en Statenweg.



Afbeelding 2.58: Planlocatie Voskuilen, mogelijke invulling



Afbeelding 2.56: Overzichtkaart ruimtelijke ontwikkelingen Venhorst



Afbeelding 2.59: Planlocatie Telefoonstraat-Statenweg

2.2 BELEID (PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK)

PROVINCIAAL BELEID

Venhorst

- In de Structuurvisie (2014) wordt de Peel regio aangeduid als **verkenninggebied voor nieuwe gebiedsontwikkeling**.
- De provincie streeft naar een **open en toegankelijk planproces** waarin ruimtelijke kwaliteit in een vroeg stadium wordt geïntroduceerd en tot aan de realisatiefase onderdeel van het proces uit maakt.
- De Interim omgevingsverordening is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen
- Bij inwerkingtreding Omgevingswet dan Omgevingsverordening Noord-Brabant

Planlocatie De Biezen

- In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SCRO 2010) is de planlocatie destijds benoemd als **zoekgebied verstedelijking**.
- In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022) is de planlocatie aangeduid als **verstedelijking afweegbaar** en een **gemengd landelijk gebied** waar wonen, energie, landbouw, verkeer, voorzieningen, wonen, bedrijven en recreatie mogelijk is.
- Omgevingsverordening Noord-Brabant zal plangebied aangeduid worden als **'gemengd landelijk gebied'**.

Planlocatie Kraaiendonk

- In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2022) wordt de locatie aangeduid als **'stedelijk gebied'** met **thema landbouw**.
- Vanuit provinciaal beleid is **wonen gecombineerd met bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) mogelijk**.

GEMEENTELIJK BELEID

- De gemeente Boekel benoemt drie speerpunten in zijn Strategische Visie 2030 (2016) voor gemeente Boekel:

1. (Samen) Wonen

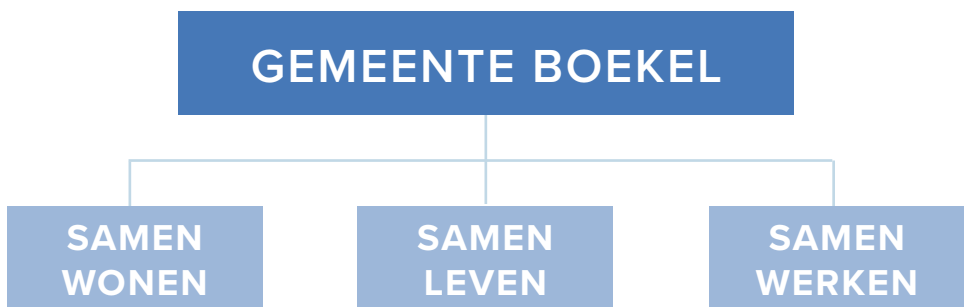
- Waar nodig levensloopbestendig
- Waar mogelijk energieneutraal
- Binnen een groene, gezonde, schone en veilige leefomgeving

2. (Samen) Leven

- Een gemeente waarin iedereen mee kan blijven doen en waar de huidige sociale samenhang geborgd en gestimuleerd wordt
- Zelfredzaamheid van onze inwoners
- Actieve participatie en meedoen voor iedereen
- Zorg voor elkaar
- Stimuleren van de sociale samenhang en veerkracht.

3. (Samen) Werken

- De lokale en regionale economie op een toekomstbestendige wijze versterken
 - Ruimte bieden aan plaatselijke bedrijven, initiatieven en startups
 - Het concentreren van voorzieningen
 - Behouden van een laag werkloosheidspercentage
- De gemeente Boekel benoemt vier thema's voor verduurzamen in haar **Duurzaamheidsplan** (2021):
 1. **Energie:** besparen, warmte en koeling, elektriciteitsopwekking en opslag
 2. **Circulaire economie:** minder, in kringlopen en slim (andere businessmodellen)
 3. **Fysieke leefomgeving:** natuur en bebouwing, klimaatadaptatie, slim ruimtegebruik en biodiversiteit
 4. **Duurzame mobiliteit:** minder, anders en schoner.
 - Gemeente Boekel de eerste gemeente in Nederland die 100% welstandsvrij is.



Venhorst

- De gemeentelijke Structuurvisie (2011) geeft aan dat het bestaande woongebied in **noordelijke richting** mag worden **uitgebreid met woningbouw en in oostelijke richting met (woon-)werken**.
- Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen:
 - **Inbreiding voor uitbreiding**.
 - De voorgestelde plannen moeten **aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur** van de kern;
 - Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de **kwaliteiten en structuren** in het gebied en de omgeving waarbij zorgvuldig met de ruimte wordt om gegaan;
 - De **natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur** van de gemeente Boekel moeten meegenomen worden in de planvorming.
- **Parkeernorm is conform de CROW norm:**
Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk
Stedelijke zone: Rest bebouwde kom
- Beiden planlocaties liggen in **archeologisch categorie 5**.
Deze worden gekenmerkt als gebieden van middelhoge tot hoge archeologische verwachting. In deze gebieden is een **onderzoeksplicht van toepassing** bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 2500 m². Ontheffing geldt als één of beide drempels niet worden overschreden.

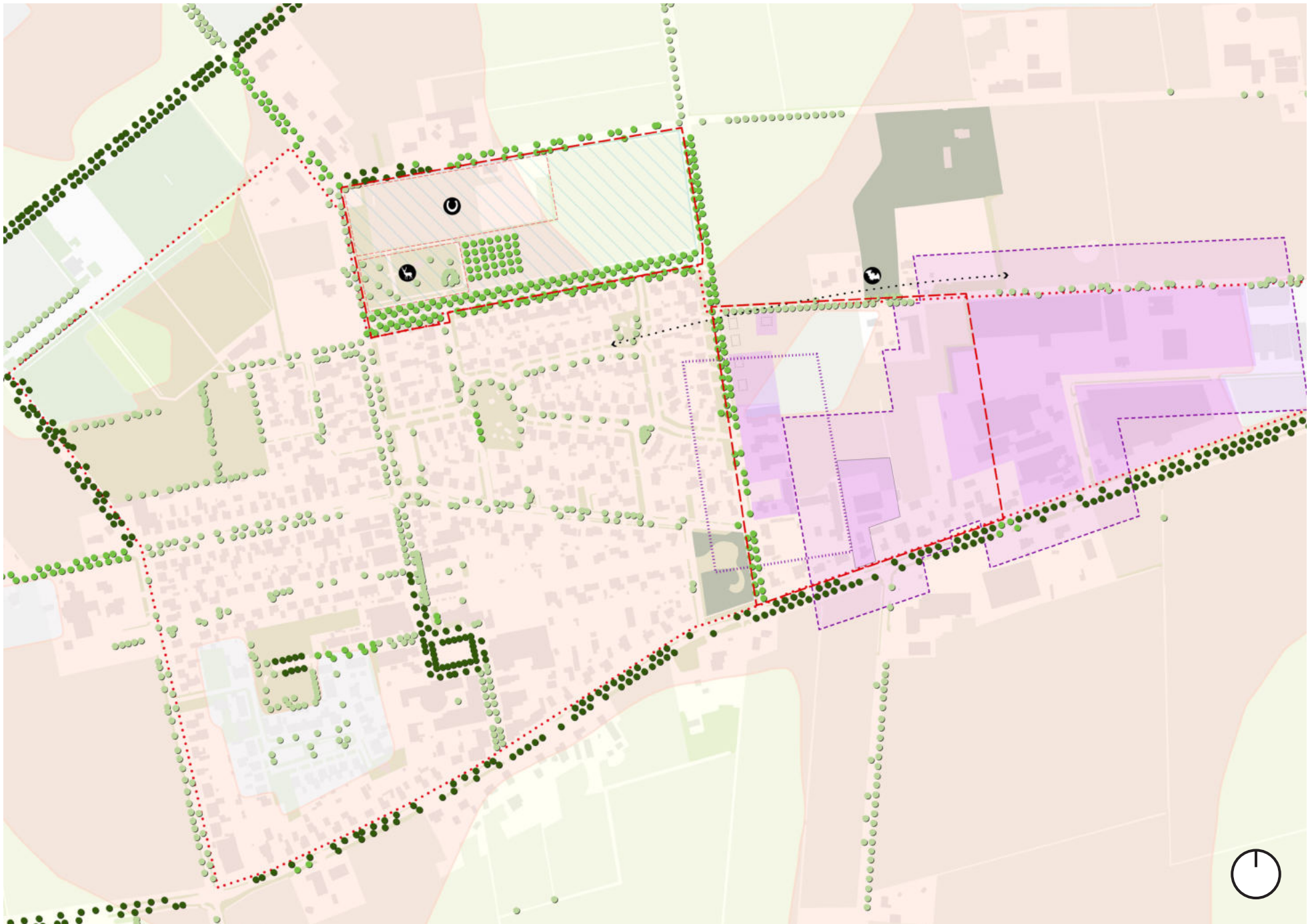
Planlocatie De Biezen

- Het plangebied wordt in de gemeentelijke Structuurvisie (2011) aangeduid als **‘afweegbaar gebied voor wonen’**,
- Verweving van de bebouwing met het omliggende landschap, met behoud van historische en waardevolle beplanting.
- In de planlocatie ligt een **dierenweide**, de Visie dorpsrand Venhorst van de gemeente hanteert dat de weide blijft **behouden of wel verplaatst binnen het plangebied**.

Planlocatie Kraaiendonk

- Het plangebied wordt in de gemeentelijke Structuurvisie (2011) aangeduid als **‘afweegbaar gebied voor wonen’**, direct gelegen naast het gebied aangeduid met **‘afweegbaar gebied voor bedrijvigheid’**.
- Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen voor bedrijvigheid moeten voldoen:
 - Ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter benutten, waarbij sterk wordt ingezet op **herstructurering** van (verouderde) bedrijventerreinen, of delen ervan.
 - **Intensivering en meervoudig ruimtegebruik** om de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit (van zowel bebouwing als openbaar gebied) te verhogen.
- Verschillende bedrijven met **milieucategorie 3 of hoger** grenzen aan planlocatie Kraaiendonk.
- De **milieucontour** rond deze bedrijven zorgt ervoor dat wonen hoofdzakelijk mogelijk is in het noordelijke deel van deze planlocatie. Bij planvorming nader onderzoeken tot waar wonen mogelijk is, al dan niet in combinatie met werken.
- Ten noorden van planlocatie Kraaiendonk ligt een **vleermuis vliegroute**, waarmee rekening moet worden gehouden in de planvorming.

In deze kaart zijn het provinciale beleid, het gemeentelijke beleid en de uitgangspunten verwerkt.



Afbeelding 2.60: Beleidskaart planlocaties.

- | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Historische en waardevolle beplanting | Mogelijke stedelijke ontwikkeling | Paarden/ponyclub |
| Bedrijven | Archeologie waarde 3 | Dierenweide |
| Milieucontour cirkel bedrijf | Archeologie waarde 5 | Vleermuisroute |
| Grens stedelijk gebied | | |

Kansen

- Functietoevoeging voornamelijk “wonen”, met ruimte voor parkeren op eigen terrein.
- Versterken ruimtelijke diversiteit tussen lint en dorpsrand.
- Creëren afronding dorpsrand door middel van reguliere woningbouw.
- Creëren nieuwe dorpsrand.
- Versterken bomenrij aan de noordzijde (veel bomen uitgevallen in het verleden)
- Ruimte voor zelfbouw kavels.
- Behoud open doorzichten.
- Landschappelijke en natuurlijke verbinding leggen tussen de (harde) dorpsrand en het omliggende landschap.
- Aansluiten op recreatieve route aan de westzijde.
- Ruimte voor voldoende sociale woningbouw

Bedreigingen

- Aanwezigheid paarden-/ponyclub.
- Aan elkaar “groeien” van dorpsrand en buurtschap Zanddelweg.
- Zelfde ruimte voor dierenweide moet terugkomen binnen de planlocatie.
- Archeologie beleidscategorie 5 in het plangebied waardoor archeologisch onderzoek nodig is.
- Hittestress, droogte en wateroverlast

PLANLOCATIE KRAAIENDONK

Sterktes

- Planlocatie wordt aangeduid als afweegbaar gebied voor wonen en werken.
- Gemeentelijk en provinciaal beleid vormen geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling bedrijvigheid.
- Planlocatie ligt binnen een groen kader met een waardevolle bomenlaan aan de westzijde.

Zwaktes

- Planlocatie grenst aan het bedrijventerrein van Venhorst.
- Gronden van de planlocatie zijn in particulier bezit.
- De ontsluiting van toekomstige woon-werkkavels komt in de knel doordat aan drie zijdes de planlocatie omsloten is met bebouwing en bedrijven. Aan de noordzijde is een ontsluiting ook niet wenselijk op de smalle doodlopende Daandelendennen.

Kansen

- Functietoevoeging van (kleinschalige) bedrijven met eventueel woon-werk kavels aan de noordzijde.
- Overgang woon-werk gebied versterken.
- Nieuwe ontsluiting creëren richting Kraaiendonk en/of Statenweg om zodoende de Daandelendennen te ontlasten

Bedreigingen

- Vleermuizen route aan de noordzijde van het plangebied.
- Milieucontouren logistiek en metaalbedrijf.
- Nieuwe bebouwing mag niet direct op de historische bomenlaan, Daandelendennen, worden ontsloten. De ontsluiting zal plaats vinden via het achter gebied.
- Archeologie beleidscategorie 5 in het plangebied aanwezig waardoor archeologisch onderzoek nodig is.
- Hittestress, droogte en wateroverlast

OVERIGE GEBIEDEN

Naast de twee planlocaties heeft Venhorst ook andere mogelijke uitbreidingsgebieden.

- Het bedrijventerrein van Venhorst kan zowel naar het noorden of zuiden uitbreiden, langs de N277. Dit is een potentiële ontwikkellocatie voor uitbreiding van de grotere bedrijven en milieu categorieën (cat. 3 en hoger)
- In de toekomst is een mogelijke uitbreiding richting het westen van woningbouw denkbaar.

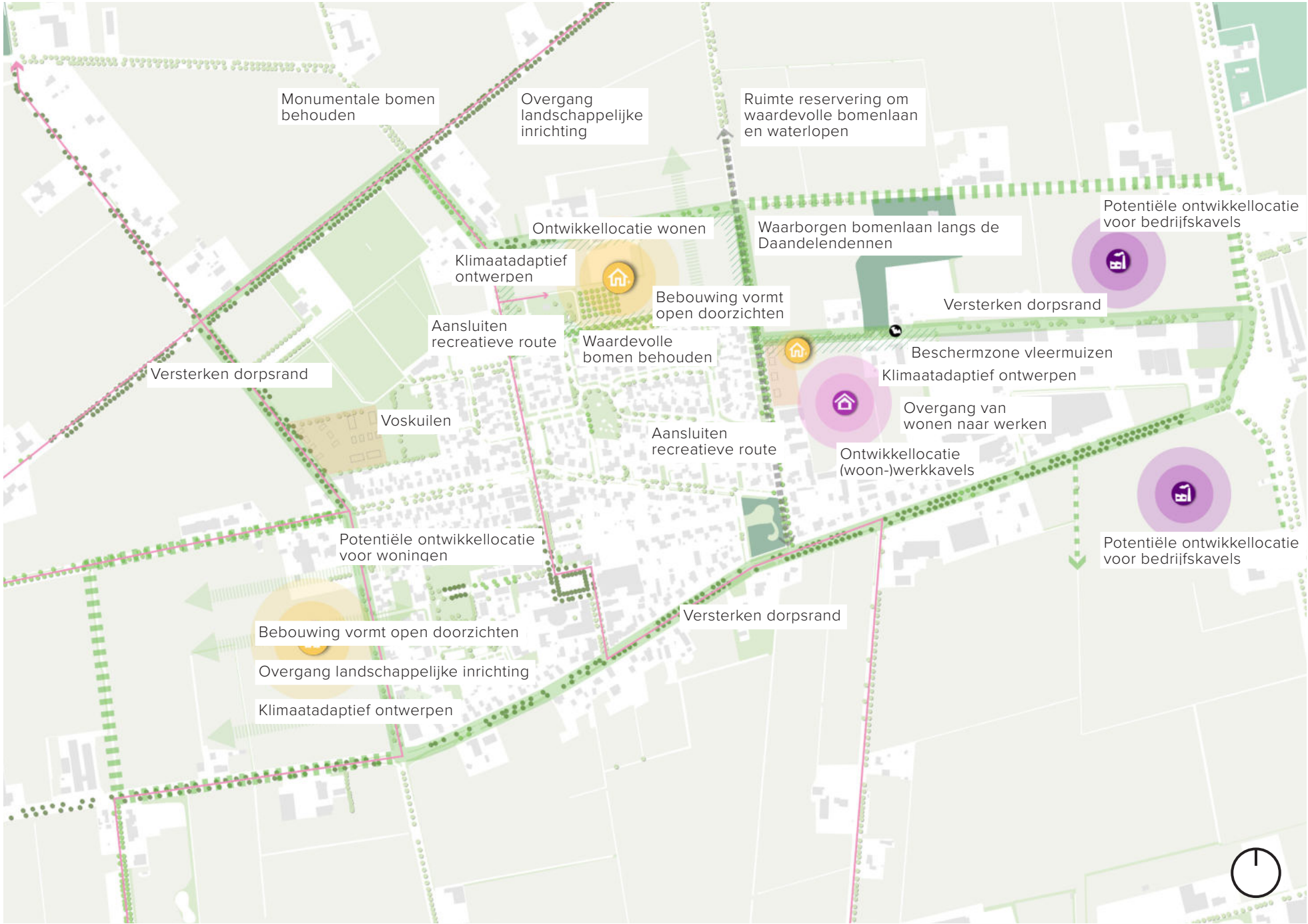


3. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

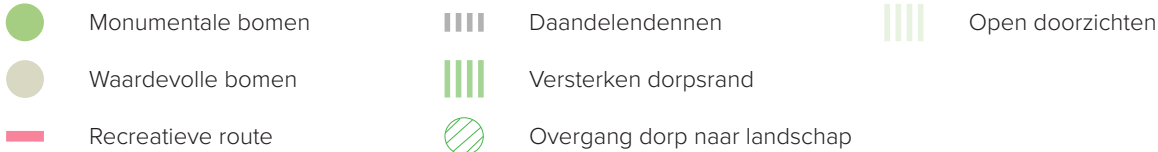
Uit de analyse is gebleken dat er verschillende kansen en zorgen zijn voor Venhorst en de planlocaties. Deze kansen en zorgen samen vormen de input voor de randvoorwaarden en uitgangspunten.

3.1 VENHORST

- Monumentale en waardevolle bomen behouden en gebruiken als kader of landschapsstructuur. Omkadering gebruiken om de dorpsrand te versterken.
- Zorg dragen voor de historische structuren.
- Overgang richting buitengebied landschappelijk inrichten en duurzame afronding van het stedelijk gebied.
- Ruimte reservering ten behoeve van bescherming waardevolle bomenlanen en waterlopen.
- Klimaat adaptief ontwerpen (De Groene Generatie principes)
- Bebouwing moet verbinding vormen tussen landschap en dorp met open doorzichten.
- Waarborgen kwaliteit van de bomenlaan langs de Daandelendennen.
- Bestaande langzaamverkeersroutes doortrekken naar de nieuwe te ontwikkelen gebieden.

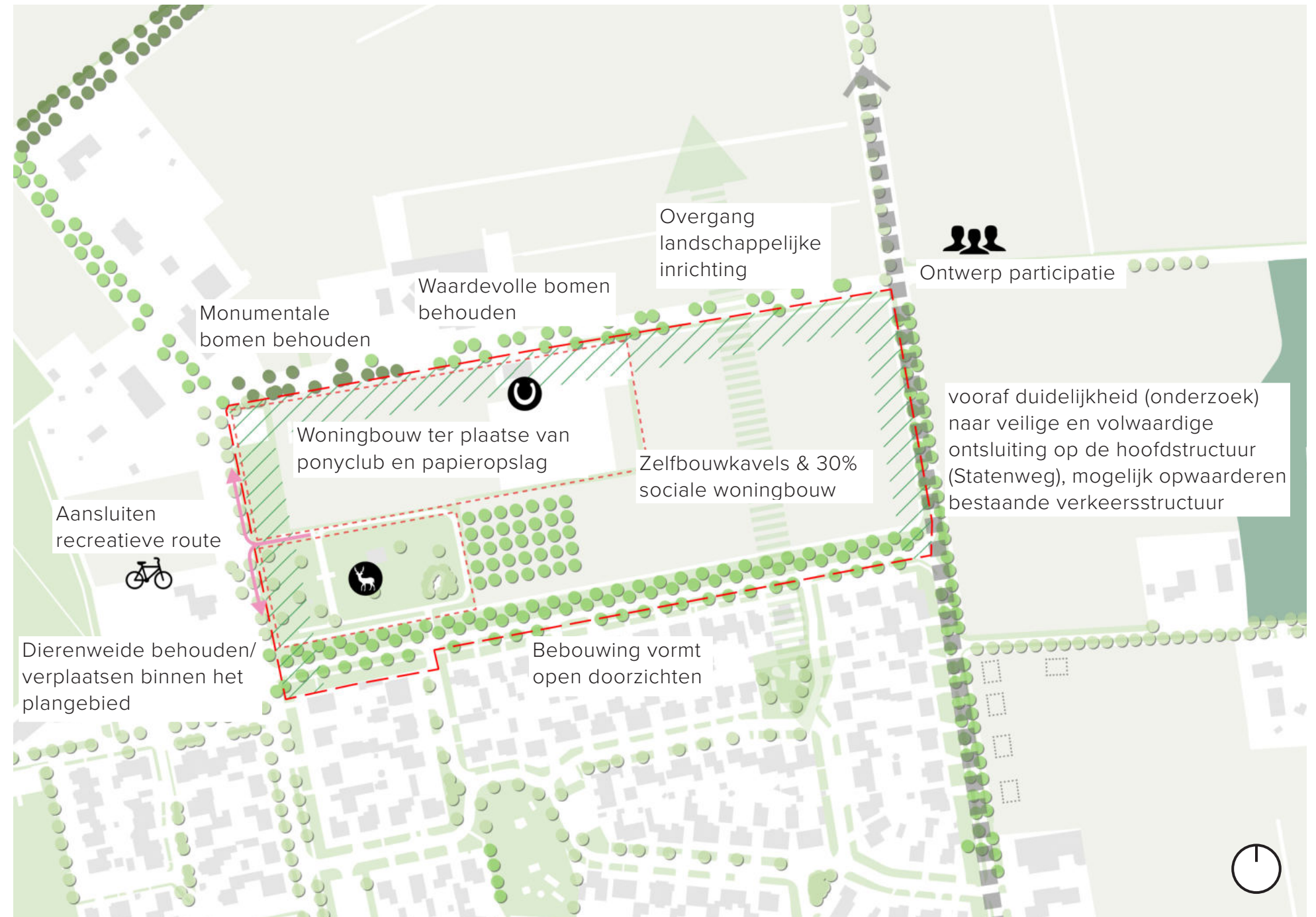


Afbeelding 3.1: Randvoorwaarden en uitgangspunten Venhorst



3.2 PLANLOCATIE DE BIEZEN

- Monumentale en waardevolle bomen behouden en gebruiken als kader of landschapsstructuur.
- Zorg dragen voor de historische structuren.
- Overgang richting buitengebied landschappelijk inrichten en duurzame afronding van het stedelijk gebied.
- Klimaat adaptief ontwerpen (De Groene Generatie principes)
- Bebouwing moet verbinding vormen tussen landschap en dorp met open doorzichten.
- Realiseren van woningen waarvan 30% sociale woningbouw moet zijn en zelfbouwkavels realiseren.
- Ruimte dierenweide behouden of verplaatsen binnen het plangebied.
- Woningbouw ter plaatse van de ponyclub en de papier opslag.
- Eventuele nieuwe locatie heroverwegen.
- Aansluiting maken op de recreatieve route aan de westzijde.
- Participatie is onderdeel van het ontwerpproces.



Afbeelding 3.2: Randvoorwaarden en uitgangspunten De Biezen

	Monumentale bomen		Open doorzichten		Paarden/ponyclub
	Waardevolle bomen		Overgang dorp naar landschap		Dierenweide
	Recreatieve route				

3.3 PLANLOCATIE KRAAIENDONK

- Monumentale en waardevolle bomen behouden.
- Bij nieuwbouw rekening houden met de vliegroute van vleermuizen.
- Klimaat adaptief ontwerpen (hanteren De Groene Generatie principe).
- Binnen de milieucontour van de bedrijven (50 meter) geen woningbouw realiseren (geluidsgevoelige functie). Tenzij onderzoek uitwijst dat woningbouw wel mogelijk is.
- Binnen die 50 meter mogen woon-werk kavels gerealiseerd worden mits de kavels geen hinder ondervinden van de omliggende werkkavels.
- In het noordwesten kan woningbouw gerealiseerd worden, valt buiten de milieugrenzen van bedrijven.
- Bebouwing laten fungeren als overgang van wonen naar werken.
- Realiseren van woon-werk kavels
- Stedenbouwkundig plan laten aansluiten op de woningbouw ontwikkeling Daandelendennen (3 woon-werk kavels en 2 reguliere kavels).
- Ontsluiting van de planlocatie via Kraaiendonk. Om een volwaardige ontsluiting van de planlocatie te realiseren dient er een tweede ontsluiting (bv. op de Statenweg) gerealiseerd te worden, dan wel dat het vrachtverkeer in het tussengebied een ronde kan rijden.
- Participatie is onderdeel van het ontwerpproces.
- Het ontwikkelen van dit tussengebied is hoofdzakelijk in handen van de particuliere grondeigenaren met een faciliterende rol voor de gemeente.





4. MODELLEN PLANLOCATIE DE BIEZEN

Voor De Biezen zijn verschillende ruimtelijke modellen opgesteld om op ontwerpende wijze een structuur neer te zetten.

Het doel van het werken met modellen is het maken van keuzes. Keuzes om uiteindelijk te komen tot een gedragen stedenbouwkundig ontwerp voor De Biezen. Door te werken met modellen kunnen verschillende scenario's in beeld gebracht worden. De scenario's prikkelen om de dialoog aan te kunnen gaan met de gemeentelijke disciplines en de stakeholders. De verbeelding van de modellen maken de keuzes die gemaakt moeten worden tastbaar. Wat willen we absoluut laten behouden in De Biezen en welke verkaveling structuur past het beste in dit gebied. Voor De Biezen zijn 4 modellen gemaakt.



Model 1: Langs De Biezen



Model 2: Dorpswonen in De Biezen



Model 3: Dierenweide inzetten als groen hart



Model 4: Dierenweide als spie door gebied

4.1 MODEL 1: LANGS DE BIEZEN

- Dierenweide en ponyclub blijven behouden.
- Woonprogramma sluit aan bij bebouwing langs de dorpsrand.
- Tussen wooncluster brede groen stroken voor klimaatadaptief ontwerpen.



4.2 MODEL 2: DORPSWONEN IN DE BIEZEN

- Model 2 is een variant op model 1.
- Dierenweide blijft op zijn huidige locatie.
- Bij verdere ontwikkeling van De Biezen zal de locatie van de ponyclub verder ingevuld worden met woonprogramma.



4.3 MODEL 3: DIERENWEIDE INZETTEN ALS GROEN HART

- Dierenweide wordt verplaatst en vormt het hart van De Biezen.
- Wooncluster gevormd door bestaande structuren en ontsluitingsmogelijkheden.
- Huidige locatie van de ponyclub wordt ingezet voor woningbouw.



4.4 DIERENWEIDE ALS SPIE DOOR GEBIED

- Dierenweide als spie door gebied.
- Interactie tussen boerenerven, dierenweide en dorpsrand.
- Bestaande boomstructuur blijft grotendeels behouden.
- Huidige locatie van de ponyclub wordt ingezet voor woningbouw.



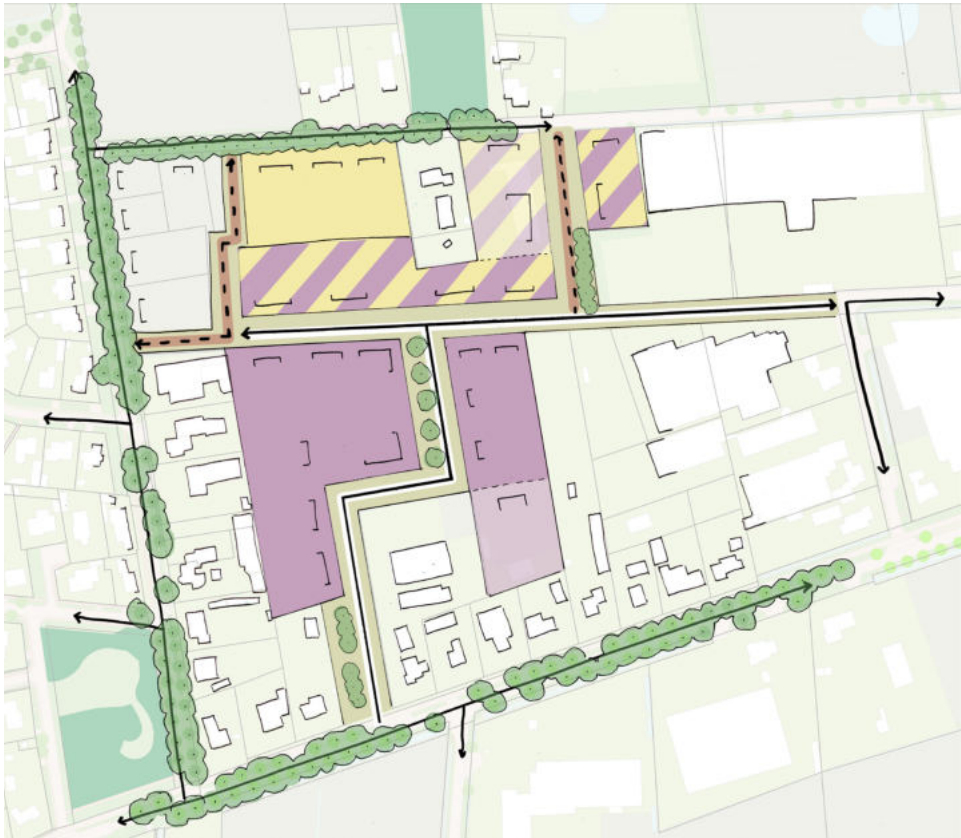


5. MODELLEN PLANLOCATIE KRAAIENDONK

Ook voor het tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk zijn ruimtelijke modellen opgesteld om op ontwerpende wijze een structuur neer te zetten. Het voornaamste verschil tussen de twee modellen zit hem in de kavelgrootte. Model 1 gaat uit van grootschalige verkaveling waarbij model 2 uitgaat van een kleinschalige verkaveling.



Model 1: Natuurinclusief wonen en werken



Model 2: Kleinschalig wonen en werken

5.1 MODEL 1: NATUURINCLUSIEF WONEN EN WERKEN

- Grootschalige bebouwing
- Ontsluiting via de Statenweg en bedrijventerrein Kraaiendonk
- Langzaamverkeerontsluiting via de Daandelendennen
- Overgang van wonen, woon-werkkavels naar bedrijvigheid
- Natuurinclusief ontwerpen



5.1 MODEL 2: KLEINSCHALIG WONEN EN WERKEN

- Kleinschalige bebouwing
- Ontsluiting via de Statenweg en bedrijventerrein Kraaiendonk
- Langzaamverkeerontsluiting via de Daandelendennen
- Overgang van wonen, woon-werkkavels naar bedrijvigheid





6. PROCES / TOTSTANDKOMING GEBIEDSVISIE

6.1 INLEIDING

Om bewoners te betrekken bij de ontwikkelingen in en rondom Venhorst, zijn de bewoners uitgenodigd voor twee inloopavonden. Tijdens deze inloopavonden konden bewoners meedenken en reactie geven op de algemene dorpsvisie en de verschillende ruimtelijke modellen voor De Biezen en Kraaiendonk.

6.2 EERSTE INLOOPBIJEENKOMST

De eerste bewonersavond vond plaats op 24 oktober 2022 in Gemeenschapshuis de Horst, te Venhorst. Tijdens deze inloopavond werd de concept visie van Venhorst en de verschillende conceptmodellen voor de twee uitwerkingslocaties (De Biezen en Kraaiendonk) gepresenteerd. De bijeenkomst was opgedeeld in twee delen omdat planlocatie Kraaiendonk in het bezit is door particuliere eigenaren. Tijdens deze besloten bijeenkomst konden de grondeigenaren hun wensen uitspreken met betrekking tot de ontwikkeling van de gronden en konden deze

worden afgestemd met de ambities van de gemeente. Deze afstemming is noodzakelijk omdat de grondeigenaren van Kraaiendonk andere belangen hebben dan de bewoners van Venhorst.

Tijdens het tweede deel van de avond waren de bewoners van Venhorst uitgenodigd, hier werd de algemene dorpsvisie en de ruimtelijke modellen door middel van panelen door de zaal gepresenteerd. Een paneel voor de algemene visie, drie panelen voor planlocatie De Biezen en twee panelen voor planlocatie Kraaiendonk. Via post-its en een SWOT-diagram konden participanten hun wensen, zorgen, kansen en bedreigingen delen. Daarnaast waren er drie tekentafels (één tekentafel per gebied) ingericht waar participanten konden meepraten en mee-tekenen om ruimtelijke ideeën en suggesties vast te leggen. Bij elk gebied stond iemand van CB5 of de gemeente Boekel die verdere toelichting kon geven en vragen van de participanten kon beantwoorden.



Afbeelding 4.1: 1^{ste} inloopavond 24 oktober 2022 - besloten bijeenkomst



Afbeelding 4.2: 1^{ste} inloopavond 24 oktober 2022

Tijdens de eerste inloopavond op 24 oktober 2022 in Gemeenschapshuis De Horst waren ongeveer 120 belangstellenden aanwezig. Hieronder volgt een conclusie van de reacties van participanten per gebied.

Concept dorpsvisie

Het eerste paneel ging over de visie van Venhorst waarop de verschillende (potentiële) ontwikkelingslocaties zijn weergegeven en de opmerkingen zijn verwerkt in een SWOT-analyse.

Zwaktes

- In 2019 zijn beloftes gemaakt en niet nagekomen.
- Jeugd gaat weg uit Venhorst.
- Buitengebied buitengebied laten.



Afbeelding 4.3: 1^{ste} inloopavond 24 oktober 2022

Kansen

- Woningen voor de Venhorstse jeugd, starterswoningen.
- De Biezen: Mix zelfbouw/beheer voor collectief particulier opdrachtgeverschap (C.P.O.) voor starters, Senioren/Patio.
- Ruimte voor ruimte kavels in buitengebied.
- Hier ook bouwen? (zie rode arcering in kaart).

Bedreigingen

- Verenigingen, school en winkel moeten behouden blijven om jeugd vast te houden en zo het dorp leefbaar te houden.



Afbeelding 4.4: Opmerkingen op gebiedsvisie Venhorst

De Biezen

Voor planlocatie De Biezen zijn voor de randvoorwaarden kaart en de modellen twee SWOT-analyses opgesteld.

Randvoorwaarden De Biezen:

Zwaktes:

- Plangebied is te krap, meer ruimte voor woningen.
- Geen strakke manier van bouwen toepassen (model 4), past niet bij het karakter van Venhorst.

Kansen

- Behoeft aan gelijkvloerse woningen.
- Zelfbouwkavels ook kleine percelen voor kleine woningen
- Wenselijke typologie (sociaal): voor starters en senioren.
- Ontsluiting gemotoriseerdverkeer via de Peelksensweg om de Daandelendennen te ontlasten.



Afbeelding 4.6: Opmerkingen op randvoorwaardenkaart De Biezen

Algemene opmerkingen modellen:

Sterktes:

- Open zicht behouden
- Open lintbebouwing aan De Biezen
- Dorpsuitstraling behouden
- Dierenwilde zelfde plek, goede plek in het dorp, want de plek is sociaal en veilig toegankelijk voor schoolkinderen.
- Dieren in de voortuin

Zwaktes:

- Vrijwilligers is het demotiverend als hun werk teniet wordt gedaan.
- Ontsluiting op De Biezen niet wenselijk.
- Plukbomen niet wenselijk

Kansen:

- Ponyclub mag ten alle tijden weg, mits alternatief
- Dorpswonen, vrijstaand/landelijk wonen. Ofwel vrijheid, ruimte en groen.
- Zelfbouwkavels of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- Ontsluiting via Peelksensweg

Bedreigingen:

- Verplaatsen dierenwilde
- Boerderij typologie, liever vrijstaand
- Dichtheid woningen



Afbeelding 4.5: Voorkeur woningtypologie volgens de bewoners



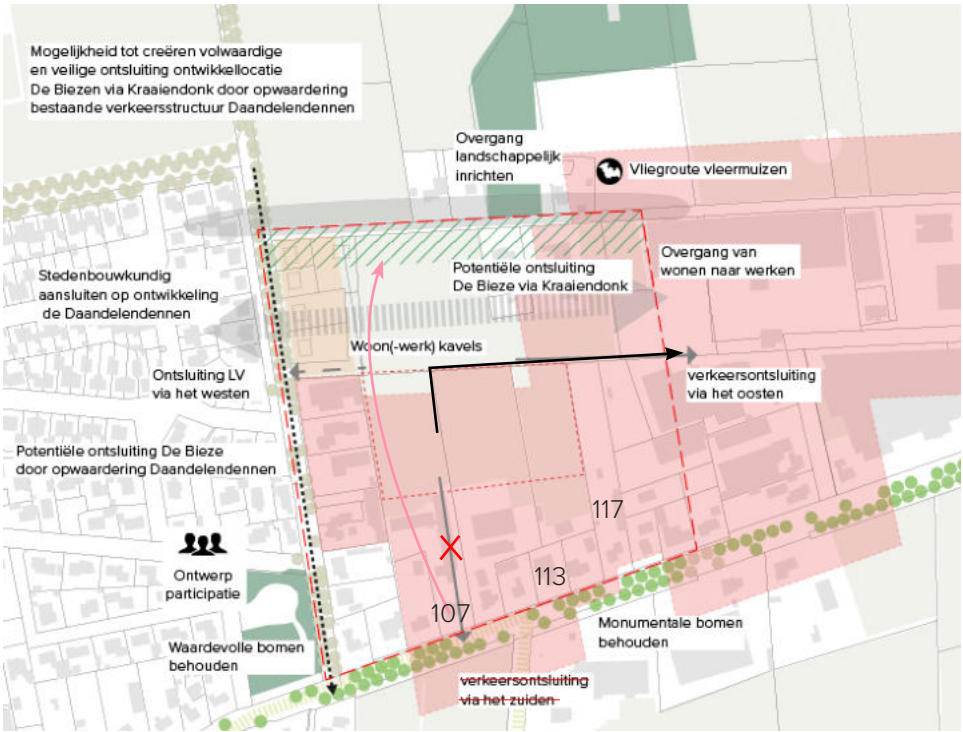
Afbeelding 4.7: Opmerkingen op Concept 4 De Biezen

Kraaiendonk

Voor planlocatie Kraaiendonk benoemden bewoners enkele kansen en bedreigingen, dit waren voornamelijk algemene opmerkingen op de modellen.

Kansen

- Perceel op Statenweg 117 intact houden, wel opnemen in visie zodat het in de toekomst eventueel getransformeerd kan worden naar bedrijvigheid.
- Inzetten op woonwerk kavels aan Daandelendennen kant.
- Metaalbedrijf ontsluiting vanuit binnen i.p.v. Statenweg.



Afbeelding 4.8: Opmerkingen op randvoorwaarden Kraaiendonk

- Bij slopen opstal op kavel 107, alternatief woonwerk kavel aanwijzen binnen plangebied.
- Perceel 113: heeft een flexibele kavelgrootte.
- Voorkeur is om niet op de Statenweg te ontsluiten maar via het bedrijventerrein

Bedreigingen

- Geen ontsluiting via het noorden en westen op de Daandelendennen.

Opmerkingen bij de twee modellen

- Wat worden de kavelgroottes?
- Voor welke type bedrijven wordt de uitbereiding?
- Behoeftte aan bouw kavelskavels van tussen de 2.000 en 3.000m².
- Behoeftte aan voornamelijk werkkavels.
- Behoeftte aan zelfbouwkavels.



Afbeelding 4.9: Voorkeur woon/werk typologie in Kraaiendonk

6.3 TWEEDE INLOOPBIJEENKOMST

De tweede bewonersavond vond plaats op 12 december 2022 in Gemeenschapshuis de Horst, te Venhorst. De avond werd in twee delen georganiseerd, eerst was er een besloten bijeenkomst met de grondeigenaren van de Kraaiendonk. Tijdens deze meeting werd er een update gegeven van de ontwikkelingen sinds 24 oktober. Zo zijn er gesprekken geweest met de grondeigenaren van de gronden waarover de ontsluitingsweg mogelijk komt. Daarnaast heeft CB5 zes modellen gemaakt waarin verschillende ontsluitingsvormen werden gecombineerd met kleinschalige of grootschalige verkaveling. De komende tijd worden er gesprekken met de grondeigenaren gevoerd om allereerst de ontsluitingsvorm vast te stellen, waarna Kraaiendonk verder uitgewerkt kan worden. De gemeente zal de grondeigenaren ondersteunen maar zal geen faciliterende rol aannemen voor het ontwikkelen van de Kraaiendonk.



Afbeelding 4.10: 2^e inloopavond 12 december 2022 - plenaire presentatie

Tijdens het tweede deel van de avond werd er een korte plenaire presentatie gegeven waarin een terugkoppeling werd gegeven van het proces, de algemene dorpsvisie, de ontwikkelingen van de Kraaiendonk en het stedenbouwkundig plan van De Biezen.

Bewoners waren positief over het plan voor de Biezen, ze vonden het heel ruimtelijk en open opgezet waardoor er veel ruimte is gecreëerd voor groen. Bewoners waren ook erg positief over ontsluitingsvorm via de noordzijde. Input en reacties eerste bewonersavond goed meegenomen. Daarnaast noemden ze nog enkele aandachtspunten: aandacht voor riool overstort bij dierenweide. Kleinere kavels voor senioren (koop, wellicht tijdelijke woningen) en de wens voor een honden uitlaatplaats.

De input en reacties zijn in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan waar mogelijk meegenomen.



Afbeelding 4.11: 2^e inloopavond 12 december 2022



7. GEBIEDSVISIE VENHORST

Voor Venhorst is een algemene gebiedsvisie opgesteld die aan de hand van verschillende thema's wordt beschreven. De gebiedsvisie is opgesteld met de input van de ruimtelijke analyse en beleidsanalyse die vertaald zijn naar een randvoorwaarden kaart.

Venhorst heeft een **compact dorpshart rond het Sint Josephplein**. Rond dit plein liggen de belangrijkste voorzieningen van het dorp. Rond dit plein liggen ook verschillende monumentale gebouwen. Om de waarde van dit **historische plein** te vergroten is het voornemen om het plein aan te merken als **beschermd dorpsplein**.

Vanuit de analyse is gebleken dat Venhorst in een ontginningslandschap ligt die wordt gekenmerkt door lange rechte wegen met bomenlanen in een uitgestrekt, droog en schraal landschap. Het dorp wordt omkaderd met een stevige dorpsrand. Deze **dorpsrand** bestaat uit bomenlanen van **monumentale of waardevolle waarde**. Deze bomen moeten worden gewaarborgd. De huidige **dorpsrand zal worden verlegd** aangezien nieuwe ontwikkelingen de dorpsrand zullen doen opschuiven. Door een **nieuw groen kader** aan de randen van het dorp om de uitbreidingslocaties heen te realiseren wordt het dorp beëindigd. Deze structuur sluit aan bij de omliggende landschapsstructuur, waarbij de groen kaders de **orthogonale structuren** (rechte structuren) **van het landschap** versterkt.



Afbeelding 71: Gebiedsvisie Venhorst

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  Versterken dorpsrand |  Recreatieve route uitbreiden |  Reguliere woonkavels |  Beschermd dorpsplein |
|  Uitbreiden dorpsrand |  Beschermd zone vleermuis |  Woon-werk kavels |  Dierenweide opnemen in ontwikkellocatie |
|  Oude dorpsrand | |  Bedrijven | |

Verschillende **nieuwe ontwikkellocaties** zijn aangewezen rondom Venhorst. Onder andere ontwikkellocatie **De Biezen voor woningbouw** en ontwikkellocatie **Daandelendennen- Kraaiendonk voor bedrijven met enkele woon-werkkavels** in het noordwesten.

Bij de ontwikkeling van De Biezen moet er rekening gehouden worden met de **dierenweide, ponyclub en papieropslag** die nu in het gebied liggen. Daarnaast zijn de bomen in het **millenniumbosje waardevol** waardoor deze moet worden opgenomen in het plan. Dit geldt ook voor de waardevolle bomen om het gebied. Voor de papieropslag en de ponyclub moet een eventuele nieuwe locatie worden heroverwogen. De dierenweide zal op zijn huidige locatie blijven en de huidige locatie van de ponyclub wordt ingevuld met woningbouw.

Bij de ontwikkeling van het tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk moet extra rekening worden gehouden met de **vleermuiszone** aan de noordzijde. Op dit bedrijventerrein zullen voornamelijk werkkavels met enkele woonwerkkavels worden gerealiseerd met hoofdzakelijk milieucategorie 1 en 2 bedrijven. De **ontsluiting** van dit bedrijventerrein zal **via** het huidige **bedrijventerrein Kraaiendonk** gaan om zo de Daandelendennen te ontlasten. Daarnaast moet er gezocht worden naar een tweede volwaardige ontsluiting op de Statenweg, dan wel een mogelijkheid worden gezocht om in het tussengebied een ronde te kunnen rijden door vrachtverkeer.

De **ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer** van Venhorst zal voornamelijk over de huidige ontsluitingswegen ontsloten blijven. Bij ontwikkeling van De Biezen zal er extra aandacht moeten gaan naar de afwikkeling van het autoverkeer op de bestaande wegenstructuur en de eventuele opwaardering van de bestaande wegenstructuur.. Bij de eventuele opwaardering van de bestaande wegenstructuur dient **rekening te worden gehouden** met de **bestaande (waardevolle) bomenlanen**.

De **huidige langzaamverkeersroute** die door en rond Venhorst loopt en onderdeel is van het regionale en nationale langzaamverkeersnetwerk wordt verder **uitgebreid** door ontwikkellocatie De Biezen hierop aan te sluiten.

Het huidige **sportterrein** in het noordwesten van Venhorst blijft bestaan, om alle sportvoorzieningen te centreren op één plek in het dorp. De **dorpsrand** zal **om het sportpark** worden gelegd langs de ontsluitingswegen waardoor het sportpark onderdeel wordt van het dorp en niet meer buiten langs de rand ligt.



8. UITWERKING DE BIEZEN

8.1 STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Voor De Biezen is een stedenbouwkundig raamwerk opgezet om de hoofdstructuren van De Biezen te bepalen. Hierbij is uitgegaan van het behoud van de huidige groenstructuren. Deze groenstructuren worden begeleid met de ontsluitingsweg van De Biezen. Dit raamwerk creëert vijf ontwikkelbouwvelden. Deze ontwikkelvelden zijn aan de randen van De Biezen ruim opgezet met vrijstaande woningen en tweekappers. In het binnengebied is meer verdichting opgezocht met onder andere rijwoningen en sociale woningbouw. De langzaamverkeersroutes zijn verbonden met huidige langzaamverkeersroutes en vinden aansluiting met de aangrenzende wijk aan het zuiden. Door middel van een groene spie is de huidige wijk verbonden met het open landschap.

sociale woningbouw
hoofdontsluiting
overrijdbaar pad
te hanteren rooilijnen
dierenweide



Afbeelding 8.1: Stedenbouwkundig raamwerk De Biezen

 Bouwvelden	 Langzaamverkeers route
 Parkeer koffer	 Indicatief bouwblok

8.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR INCLUSIEF INVULLING SOCIAAL WONINGBOUW PROGRAMMA

Voor De Biezen is de stedenbouwkundige structuur neergelegd inclusief de invulling van het sociale woningbouwprogramma. Dit programma wordt vastgezet waarbij de andere vijf bouwvelden vrij invulbaar zijn.

- sociale woningbouw (starters/C.P.O. koop)
- sociaal woningbouw (rijwoningen)
- sociaal woningbouw (rijwoningen)

bestaande dierenweide behouden



Afbeelding 8.2: stedenbouwkundige structuur De Biezen

	Bouwvelden		Fietspad
	Vast programma		Wandelpad
	Groenstructuur		

8.3 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR INCLUSIEF
MOGELIJKE INVULLING BOUWKAVELS

Voor De Biezen is de stedenbouwkundige structuur ingevuld met een mogelijke verkaveling van bouwkvavels. Bij deze invulling is het sociale woningbouwprogramma vastgelegd met een flexibele verkaveling voor de overige bouwvelden. Dit houdt in dat de kavelbreedte/-grootte niet vast is en variabel ingevuld kan worden (vrijstaande woning of tweekapper). De percelen kunnen ook ingezet worden voor de bouw van levensloopbestendige woningen. De openbare ruimte is klimaat adaptief ingericht met wadi's en de langzaamverkeersroutes sluiten hierbij aan en vormen een verbinding naar de bestaande wijk.

- sociale woningbouw (starters/C.P.O. koop)
- twee aparte bouwkvavels tussen bestaand groen
- waterberging (wadi's)
- parkeerkoffer
- milleniumbosje behouden
- wandelpad met verbinding naar bestaande wijk
- dierenweide

Programma mogelijke invulling bouwkvavels:

Vast programma (~30% sociaal):	15 rijwoningen
	4 starters/C.P.O. koop
Variabel programma:	25 vrijstaande woningen*
	+ 22 tweekappers*
Totaal aantal woningen:	66 woningen

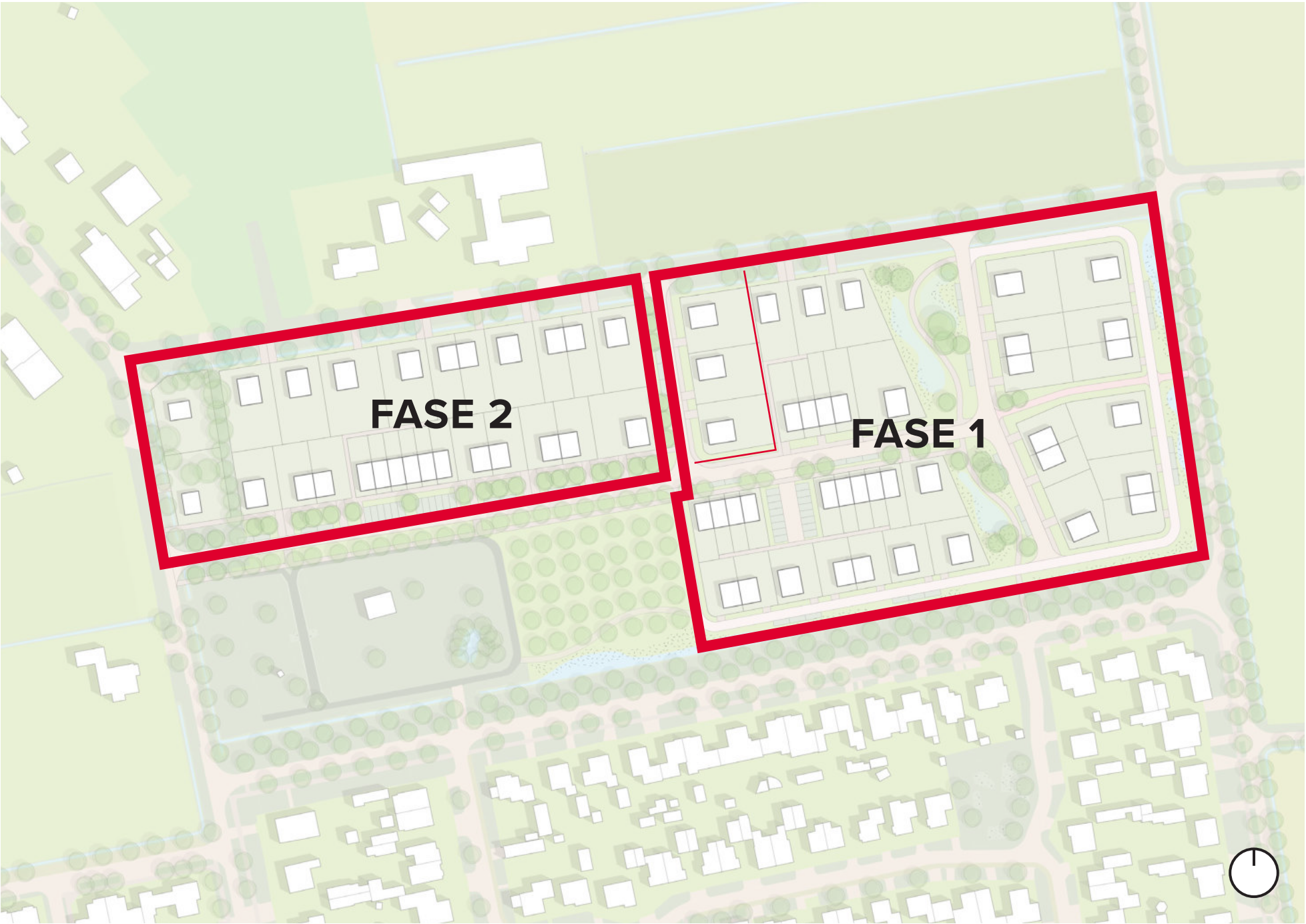
* Incl. levensloopbestendige woningen



Afbeelding 8.3: Stedenbouwkundige voorbeeldverkaveling De Biezen

8.4 FASERING EN PROGRAMMA
VOORBEELDVERKAVELING

De Biezen zal in twee fases ontwikkeld worden. In de eerste fase wordt het oostelijk deel ontwikkeld. Dit deel bestaat grotendeels uit de onbebouwde agrarische gronden en een beperkt deel (één rijbak) van de ponyclub. In de tweede fase zullen de overige gronden van de ponyclub worden ontwikkeld. Daarnaast zal in de tweede fase de twee woningen in de boskamers worden ontwikkeld.



Afbeelding 8.4: Stedenbouwkundig fasering De Biezen



Afbeelding 8.5: Vogelvlucht De Biezen



Afbeelding 8.6: Straatbeeld Groene spie, De Biezen



Afbeelding 8.7: De Biezen, groene bomenlaan



Afbeelding 8.8: Dierenweide, De Biezen



Afbeelding 8.9: Vogelvlucht vanaf de dierenweide, De Biezen



9. UITWERKING KRAAIENDONK

9.1 STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Voor de uitbreiding het tussengebied Daandelendennen-Kraaiendonk zijn verschillende ruimtelijke modellen gemaakt. De verschillen tussen de modellen zit hem in de ontsluiting van het verkeer en de grootte van de kavels.

Een van de ontsluitingsvormen is via Kraaiendonk en de Statenweg. De andere gaat uit van een doorgaande ontsluiting door middel van een lus op het bedrijventerrein via het bestaande bedrijventerrein Kraaiendonk. De laatste ontsluitingsvariant gaat uit van een Cul-de-sac ontsluiting (een doodlopende weg met een keervoorziening aan het eind).

In alle modellen is een ontsluiting van de drie nieuwe bedrijfsgebouwen aan de Daandelendennen richting Kraaiendonk opgenomen.

Daarnaast is er onderscheidt gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige bebouwing. Uit marktonderzoek moet blijken waarnaar vraag is.

ONTSLUITING VIA STATENWEG



DOORGAANDE ONTSLUITING



CUL-DE-SAC ONTSLUITING



GROOTSCHALIG

KLEINSCHALIG

9.2 STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK VARIANT 1

Hier is een van de varianten uitgewerkt. Het gaat hierbij om de variant die uitgaat van grootschalige bebouwing met de ontsluiting via de Statenweg en het bestaande bedrijventerrein Kraaiendonk.

- bouwkavels woningen
- aansluiting voor fietsers en voetgangers
- woon-werkkavels
- aansluiting op de Kraaiendonk
- aansluiting voor fietsers en voetgangers
- bedrijfskavels
- bedrijfskavels
- een eventuele aansluiting op de Statenweg wordt nog onderzocht

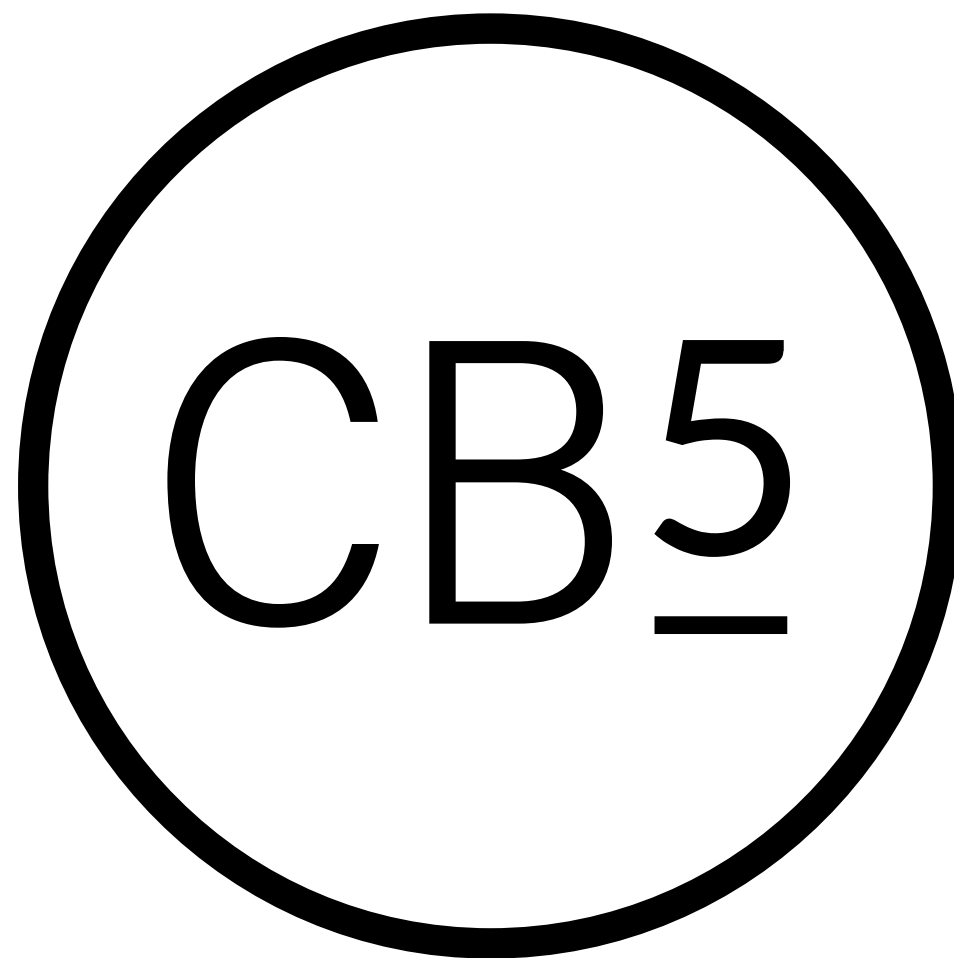


Afbeelding 9.1: Stedenbouwkundig raamwerk variant 1

- Bouwvelden
- Recreatieve route
- Indicatieve inrit
- Indicatief bouwblok

9.3 VERVOLG PROCES KRAAIENDONK

De zes verschillende modellen zijn gedeeld met de desbetreffende grondeigenaren van de Kraaiendonk op de bewonersavond van 12 december 2022. Voor deze bijeenkomst heeft de gemeente Boekel gesproken met de twee grondeigenaren waarover de mogelijke ontsluitingsweg in de toekomst komt te liggen. In het vervolgproces worden de verschillende ontsluitingsvarianten verder onderzocht met de grondeigenaren samen om de hoofdstructuur vast te leggen. De grondeigenaren zullen daarna zelf het proces verder oppakken, de gemeente zal een ondersteunende rol verlenen.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl