

Concept-gebiedsvisie Hoogeind

Gemeente Veldhoven (2025)

1. Aanleiding

De directe aanleiding van deze gebiedsvisie zijn initiatieven in het gehucht Hoogeind. Het Hoogeind grenst aan de oude dorpskern van Oerle, maar behoort toch tot het buitengebied. In het buitengebied is de provinciale Omgevingsverordening een belangrijk document waaraan initiatieven getoetst moeten worden. Een voorwaarde voor ontwikkelingen in het buitengebied is dat een ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar alle betrokkenen. Op dit moment is er geen beleid met een ontwikkelingsrichting voor het Hoogeind. De initiatieven voldoen daarmee niet aan de provinciale omgevingsverordening

Om duidelijkheid te bieden en te zorgen voor goede beslissingen over huidige en toekomstige plannen, stellen we een gebiedsvisie op. Hiermee krijgen alle betrokkenen een helder kader voor de ontwikkeling van Hoogeind.



Begrenzing bebouwingsconcentratie Hoogeind

2. Veranderingen in het buitengebied

Vroeger draaide het buitengebied vooral om de landbouw, maar veel boeren zijn gestopt of hebben een andere richting gekozen. Hierdoor zijn veel boerderijen stallen en schuren niet meer in gebruik, wat het landschap en de leefbaarheid heeft veranderd – zowel ruimtelijk als economisch.

Vanuit het verleden bood de provincie Noord-Brabant in bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelkader in combinatie met de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Recreatie en toerisme wordt gezien als een waardevolle toevoeging aan dit veranderende buitengebied. Het bouwen van woningen in het buitengebied slechts mogelijk in of aansluitend aan een bebouwingsconcentraties of de bebouwde kom.

3. Ontwikkelingsrichting

In de Omgevingsverordening hanteert de provincie het uitgangspunt dat een ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om een afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen.

Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan of een wijziging daarvan.

De ontwikkelingsrichting kan een omgevingsvisie zijn, maar dat hoeft niet. De gemeente heeft een keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste. Dat kan bijvoorbeeld door de ontwikkelingsrichting op te nemen als onderbouwing van het omgevingsplan maar dat kan ook door dit in een apart beleidsdocument op te nemen, in een (beleids)programma voor het landelijk gebied, als motivering van het vaststellingsbesluit of als paragraaf binnen de omgevingsvisie.

Bij het maken van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied van de gemeente gaat het niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering, rekening houdend met omliggende waarden en functies, in een gebied passen. Het is ook van belang om de effecten van een ontwikkeling elders, dus buiten de directe omgeving, te betrekken. Het toelaten van bedrijven in het landelijk gebied heeft bijvoorbeeld niet alleen effect vanuit milieu en mobiliteit op de omgeving maar kan ook leegstand op bedrijventerreinen tot gevolg hebben.

De ontwikkelingsrichting geeft mede invulling aan hoe de gemeente in een concreet gebied omgaat met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

4. Analyse Hoogeind

Hoogeind ligt in het noordwesten van Veldhoven, als een uitloper van het dorp Oerle. Het gebied bestaat uit meerdere wegen met de naam Hoogeind en wordt omringt door akkerland.

4.1 Bebouwing

Sinds de aanleg van de nieuwe Oersebaan is het Hoogeind alleen nog bereikbaar via de Oude Kerkstraat. De bebouwingsconcentratie is een uitloper van het kerkdorp Oerle. Vanuit Oerle gekomen zijn de eerste percelen aan het Hoogeind (voormalige agrarische) bedrijfspercelen, wat de toegang tot de bebouwingsconcentratie wat rommelig doet aanzien.



Luchtfoto Hoogeind (deelgebied I)

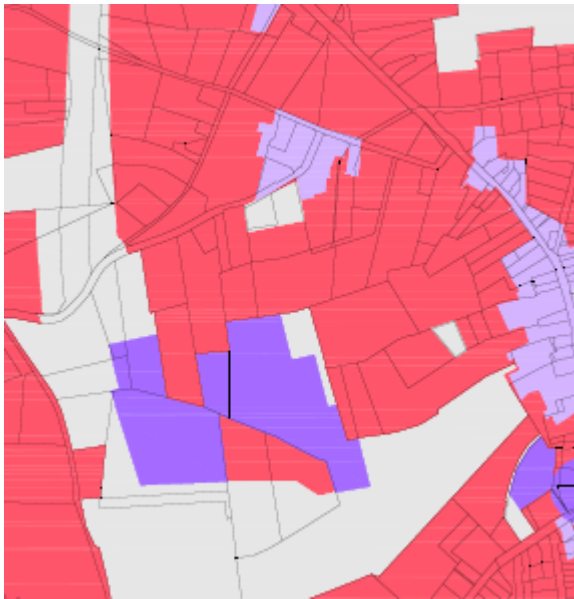
Verderop krijgt het wegennet een driehoekige structuur richting het zuidwesten, met de Oersebaan als grens. Binnen de driehoek zijn nog enkele bebouwde percelen, waaronder één agrarisch bedrijf. De rest bestaat vooral uit open landbouwgrond. De meeste bebouwing ligt aan de buitenrand en is kleinschalig. De noord- en zuidzijde zijn grotendeels open, wat zorgt voor zichtlijnen naar het achterliggende landschap en een natuurlijke afbakening van de bebouwde zone.



Luchtfoto Hoogeind (deelgebied II)

4.2 Archeologie

Het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dan kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij grondwerkzaamheden is daardoor groot.



Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven

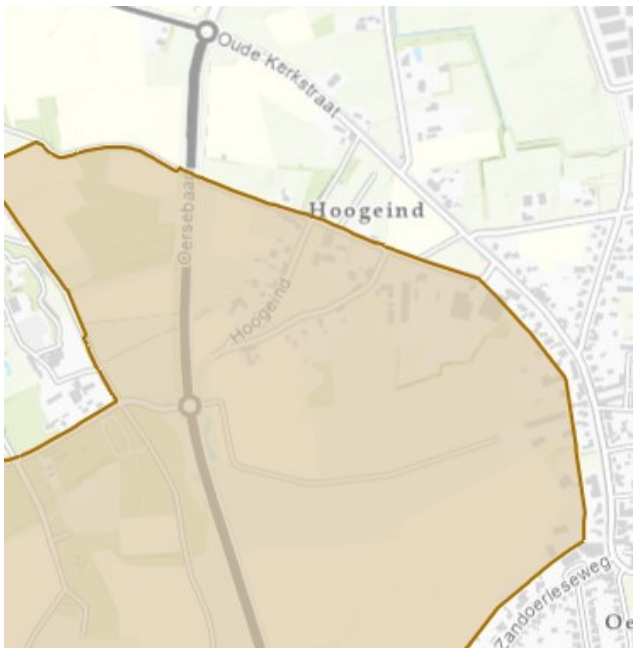
Categorie

-  Categorie 1: Rijksmonumenten
-  Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m²
-  Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²
-  Categorie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²

Kaart archeologische verwachtingen

4.3 Cultuurhistorische waarden

De bebouwingsconcentratie is gelegen in het akkercomplex Zandoerle. Dit betreft een open akkercomplex tussen Oerle en Zandoerle met esdek, bolle ligging, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout.



Afbelding akkercomplex Zandoerle

Ten zuiden van het akkercomplex ligt de buurtschap Zandoerle. Het buurtschap kent relatief veel oude (langgevel) boerderijen. De vanouds aanwezige beslotenheid bij Zandoerle als gevolg van de vele houtsingels en bosjes is grotendeels bewaard gebleven. Ter plaatse van het Hoogeind is dit minder het geval. Hoewel ter plaatse van de bebouwing deze structuur nog wel aanwezig is, is er ten zuiden van het Hoogeind vooral een groot open akkercomplex. Uit topografische kaartfragmenten uit de 19^e eeuw blijkt dat hier destijds sprake was van een (Kempisch) coulisselandschap. Een halfopen landschap met kleine (onregelmatige) percelen die werden afgeschermd door heggen en/of houtwallen.



Historische topografische kaartfragmenten uit de 19^e eeuw

Aan het Hoogeind zijn ook nog een aantal (langgevel)boerderijen gelegen. Buiten de verharde toegang vanaf de Oude Kerkstraat zijn de overige wegen die toegang verschaffen tot het gebied onverhard. Ook bevat de bebouwingsconcentratie een kasseienstrook.



Kasseienstrook



Boerderijen

4.4 Zichtlijnen

Vanuit het bebouwingsconcentratie is er sprake van zichtlijnen gericht op het akkercomplex Zandoerle. Met name de zichtlijnen aan de zuidkant biedt een zicht over het complex tot aan de bebouwing aan de Zandoerleseweg en Oerle.



De bebouwingsconcentratie bevat ook een open plek. Deze is gelegen in het midden van het driehoekig perceel tussen de bestaande wegen in het Hoogeind.



Zichtlijnen

4.5 Groenelementen

In het bebouwingscluster liggen verspreid enkele groenstructuren. Opvallend is daarbij de bomenstructuur die van noord naar zuid door het Hoogeind loopt. De bomenrij start aan de noordzijde aan de Oude Kerkstraat en loopt richting het zuiden tot Hoogeind 33. Daarnaast is er nog een bosschage ter plaatse van Hoogeind 49 en zijn de voormalige agrarische bedrijfspercelen aan de achterzijde landschappelijk ingepast met een groenstructuur

Het groen in het gebied is volwassen en heeft een robuuste uitstraling. Hierdoor zorgt het groen voor een duidelijke aanvullende waarde in het gebied. Dit uit zich zowel vanuit historisch perspectief, als vanuit duurzaamheidsperspectief. Het bestaande volwassen groen dient dan ook zoveel mogelijk behouden te blijven.



Groenstructuren

Naast de aangeduide groenstructuren is er ook minder kwalitatief groen in het gebied. Hoog opgaande haagbeplanting (coniferen) die de bouwpercelen afschermen en hiermee de relatie met het achterliggende landschap verstoren.

4.6 Molen(biotoop)

In de tip van de driehoekige structuur van het Hoogeind bevindt zich een korenmolen. De korenmolen Sint-Jan is een stellingmolen. De molen is in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw gebouwd met onderdelen van een aantal gesloopte molens. Vermoedelijk uit de 19e eeuw.

Hoewel de molen dus pas sinds begin jaren '90 in de bebouwingsconcentratie aanwezig is, heeft deze een markante positie ingenomen in het buurtschap Hoogeind. Vanaf de zuid- en westzijde van Veldhoven is de molen, goed zichtbaar vanaf de Oersebaan, het eerste aangezicht van Veldhoven.

De molen is werkend en ter plaatse is een bakker gevestigd en een ambachtelijke werkplaats. De molen heeft daarmee een aantrekkende werking in het gebied. Gelet op het omliggende relatief open landschap is de molenbiotoop goed te noemen.



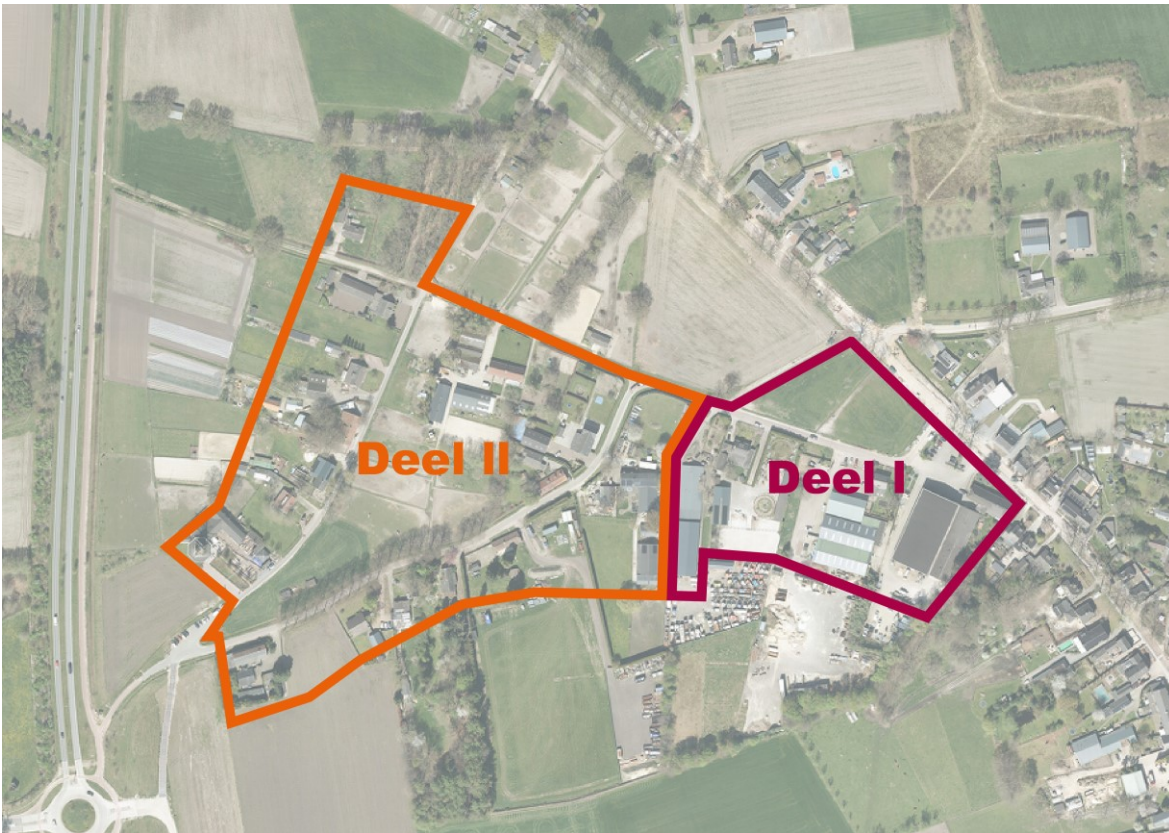
4.7 KE-zone

Het Hoogeind ligt dichtbij vliegbasis Eindhoven. Er zijn regels over hoeveel geluid vliegtuigen en helikopters mogen maken rondom een vliegbasis. Daarom zijn er geluidszones ingesteld, waarin bepaalde geluidsniveaus zijn toegestaan en waar we of niet gebouwd mag worden. Het Hoogeind is ligt gedeeltelijk in een 35KE-zone, wat betekent dat er beperkingen zijn voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen.



5. Visie

Het Hoogeind is een bijzondere plek omdat ze aan de rand van het dorp Oerle ligt en voor een groot in een 35KE-zone. Hierdoor is de bebouwingsconcentratie in twee deelgebieden op te delen.



kaart deelgebieden

5.1 Deelgebied I

Het eerste deel ligt tussen de Oude Kerkstraat (begin Hoogeind) en de verlengde Heikantsebaan, wat ook de grens van de 35KE-zone is. Dit deel ligt daarmee buiten de 35KE-zone en heeft geen last van de geluidsbeperkingen.

Ten zuiden van Hoogeind zijn drie bedrijven gevestigd, waardoor dit deel een industriële uitstraling heeft. Hoewel deze gronden officieel buiten het stedelijk gebied vallen, kunnen ze ruimtelijk gezien nog tot de kern van Oerle gerekend worden. De bestemmingen bieden een mogelijkheid voor een transformatie naar bijvoorbeeld wonen. Wanneer dit deelgebied wordt toegevoegd aan het stedelijk gebied, biedt dit betere kansen voor een transformatie.

Bij een herontwikkeling naar wonen moet worden aangesloten bij de karakteristiek van het landschap. Dat wil zeggen een kleinschalige verkaveling met openheid tussen de bebouwing, groene afscheidingen en het behoud, danwel creëren, van zichtlijnen naar het open gebied. Het heeft de voorkeur om bij nieuwe bebouwing aan te sluiten op de bestaande wegenstructuur (lintbebouwing). Een nieuw wooncluster rondom een (nieuw te realiseren) brink behoort ook tot de mogelijkheden.

De bedrijfsbestemmingen zijn gelegen in het cultuurhistorische akkercomplex Zandoerle. Waarbij de bestaande bestemmingen tot diep in het akkercomplex reiken. Bij een transformatie kunnen de cultuurhistorische waarden van het akkercomplex worden hersteld. Hierbij zou een kleinschalig Kempisch (coulisse)landschap kunnen worden teruggebracht.

Het noordelijke gedeelte is nu agrarisch land en verbindt het Hoogeind met de Oude Kerkstraat. Door dit gebied toe te voegen aan het stedelijk gebied kan de kern van Oerle mooi worden afgerond. Nieuwe bebouwing kan hier de entree tot de kern vormen, waardoor er extra aandacht moet zijn voor de beeldkwaliteit zodat er een accent (landmark) kan ontstaan. Het gebied tussen de Oude Kerkstraat en het Hoogeind vormt een natuurlijke buffer tussen de lintbebouwingen en dient zijn bestaande open karakter te behouden. Dit gebied is daarom ook buiten de begrenzing van de bebouwingsconcentratie gelegen.



Begrenzing deelgebied I

5.2 Deelgebied II

Het tweede deelgebied is de 'driehoek' tussen de Oersebaan en de oost-westverbinding van het Hoogeind. Het bebouwingscluster heeft duidelijke grenzen aan de Oersebaan en de oost-west verbinding. Het cluster ligt helemaal binnen de 35KE-zone. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierdoor beperkt en moeten binnen het bestaande cluster plaatsvinden.

Deelgebied II grenst aan Deelgebied I. Aan de andere zijden grenst het bebouwingscluster aan het buitengebied. In het westen en zuiden maakt het gebied deel uit van het akkercomplex Zandoerle. In het noorden wordt het cluster begrenst door agrarische weidegrond. Deze weilanden vormen een landschappelijke buffer tussen het Hoogeind en de bebouwing aan de Oude Kerkstraat. Nieuwe bebouwing in deze buffer is niet gewenst.

Dit deelgebied heeft een landelijke uitstraling met een mix van agrarisch gebruik en wonen. Het heeft cultuurhistorische waarde, in de vorm van het cultuurhistorisch buurtschap en het akkercomplex Zandoerle. Deze kenmerken geven de concentratie haar uitstraling.

Het cultuurhistorisch waardevol akkercomplex en de daarbij horende waarden dient zoveel mogelijk vrij te blijven van nieuwe bebouwing en daar waar mogelijk te worden versterkt. Het terugbrengen van een kleinschalig Kempisch (coulisse)landschap is een mogelijkheid om het cultuurhistorisch akkerlandschap te doen laten herbeleven.

Mogelijkheden voor een nieuwe ontwikkeling zijn beperkt door de 35KE-zone en het cultuurhistorisch akkercomplex. De ontwikkelmogelijkheden voor woningen moeten daarom vooral worden gezocht op transformatielocaties en in het kader van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In dat kader zou het toevoegen van woonbebouwing acceptabel zijn op de plek van bestaande (VAB)bebouwing. Bestaande open plekken in het lint worden daarbij behouden en/of versterkt.

Op bestaande bouwpercelen zijn er mogelijkheden voor:

- Kleinschalige recreatie: bijvoorbeeld een bed en breakfast, plattelandskamers, recreatieve appartementen of een zorgboerderij. Kamperen lijkt minder geschikt vanwege de ligging in de 35-KE zone.
- Kleinschalige horeca: categorie 1, gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van dranken en eenvoudige maaltijden en etenswaren, zoals een boerenterras en ondergeschikte horeca.
- Kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten.

De activiteiten moeten bijdragen aan de beleving van het gebied. Een eventuele uitbreiding van bestaande bouwpercelen mag niet ten koste van de waarden in het gebied.

Het open middengebied in de concentratie mag niet verdwijnen door het oprichten van bebouwing of opgaande beplanting. De openheid draagt positief bij aan de belevingswaarde van het gebied. Het plaatsen van bijvoorbeeld picknickbanken kan de gebruiks- en belevingswaarde van dit gebied verhogen.

5.3 Mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering

Naast behouden van het bestaande (volwassen) groen, kan er groen worden toegevoegd door de huidige groenstructuren uit te breiden of door het terugbrengen van een kleinschalig Kempisch (coulisse)landschap. Dit kan zowel in het bebouwingscluster als in het cultuurhistorisch akkercomplex. Het planten van heggen en houtwallen helpt niet alleen het historische Kempische (coulisse)landschap te herstellen, maar is goed voor de natuur. Heggen en houtwallen huisvesten vogels, amfibieën en insecten. De percelen kunnen ook worden gebruikt voor extensieve recreatie (wandelen, spelen) en waterberging.

Bestaand minder waardevol groen, zoals hoog opgaande haagbeplanting, verstoort op dit moment de verbinding met het landschap. Kansen om de verbinding met het landschap te herstellen zijn er door het creëren van doorzichten en door gebruik te maken van lage streekeigen haagbeplanting.

Naast voornoemde kwaliteitsverbetering zijn in het gebied ook de vanzelfsprekende vormen van kwaliteitsverbetering mogelijk zoals het saneren van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



Kaart deelgebied II