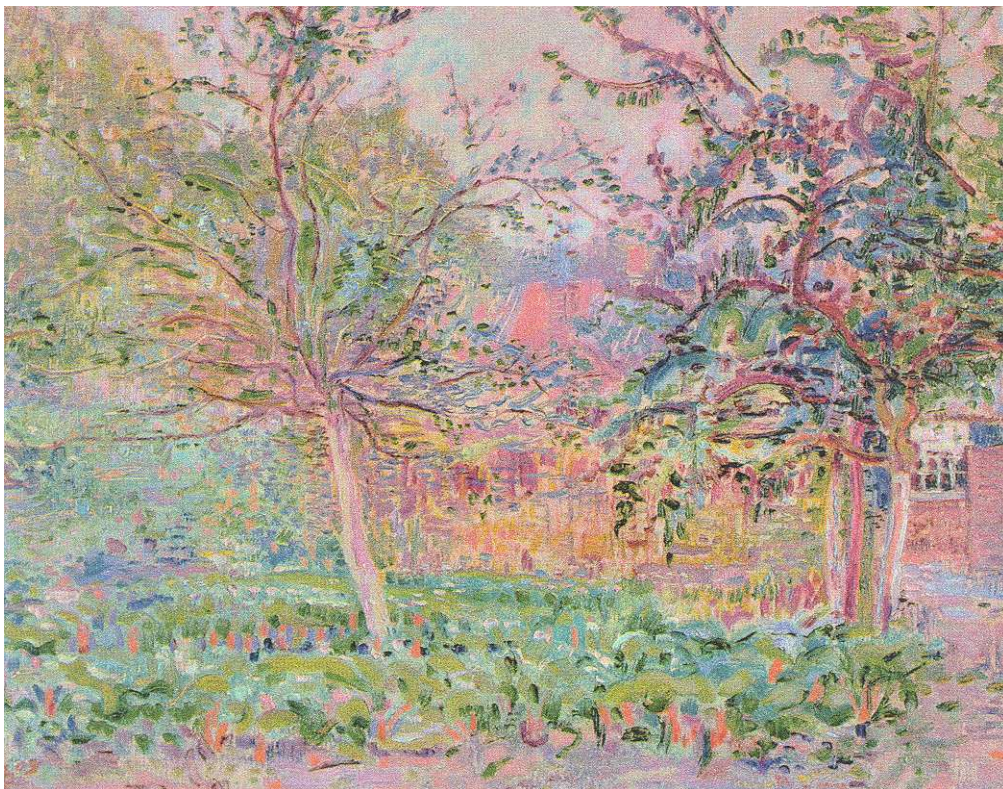




Structuurvisie Heeze-Leende

2013 – 2030

“De eigen maat houden”



Vastgesteld 15 april 2013

Voorwoord

Een dorp dat haar verleden koestert, moet ook vooruit durven te kijken. Dat doet het gemeentebestuur van Heeze Leende met de structuurvisie **“de eigen maat houden” 2030**.

In deze structuurvisie zijn de ontwikkelingen waar Heeze Leende de komende jaren voor staat, vertaald in ruimtelijke opgaven. Opgaven op het gebied van investeren in innovatie en ontwikkeling, wonen en recreëren maar ook op het gebied van zorg en maatschappelijk belang. Moet ons dorp nog groeien, en zo ja, hoe? Hoe gaan we bijvoorbeeld om met werkgelegenheid creëren en waar ligt ons echte “groene hart”?

De visie kaart van Heeze Leende anno 2030 geeft hiervan een beeld. Het is een vooruitblik naar waar we tot het jaar 2030 als Heeze Leende naar toe willen groeien.

Ons cultureel erfgoed is op prachtige historische kaarten te vinden. Als dorp zijn we daar enorm trots op. Toch zijn we aan onszelf, maar ook aan de komende generatie verplicht om naar de toekomst te kijken. Enkel als we dat durven, kunnen we ook het goede van het verleden bewaren.

Twintig jaar geleden zag Heeze Leende er heel anders uit. Er stond bijvoorbeeld nog maïs in de Breedvennen en de VIF fabriek was nog prominent aanwezig.

De komende twintig jaar zullen minstens zulke grote veranderingen te zien geven. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van “de Bulders” met daarbij de randweg, het centrum van Leende en de ontwikkelingen in het gebied Grootte Heide Leenderbos. Ook bedrijven, scholen, zorginstellingen en verenigingen hebben allemaal te maken met nieuwe ontwikkelingen die om een ruimtelijke oplossing vragen, met oog voor de leefbaarheid op het platteland.

De structuurvisie **“de eigen maat houden” 2030** is dus meer dan een paar lijnen en vlakken op de kaart. Het gaat juist om de inhoudelijke ontwikkelingen die aan die kaart ten grondslag liggen. Daarom heeft het gemeentebestuur in de voorbereiding op de structuurvisie onder andere gesprekken gehouden met vertegenwoordigers van vele maatschappelijke groeperingen, van natuurbeschermers tot ondernemers, tot hulpverleners, maar ook met de gemeenteraadsleden. Deze inbreng was van groot belang voor het opstellen van deze structuurvisie.

Deze structuurvisie laat zien dat ons dorp met haar tijd mee gaat, uitdagingen oppakt en daardoor nog altijd springlevend is.

Namens het college van Burgemeester & Wethouders,

Wilma van der Rijt
Wethouder Ruimtelijke Ordening

Samenvatting

Deze structuurvisie is tot stand gekomen door het relevante bestaande beleid van het Rijk, provincie en de gemeente met daarbij de vastgestelde keuzes die gemeenteraad in het verleden heeft gemaakt samen te voegen. Hierdoor ontstaat één visiedocument waarin duidelijk zichtbaar is waar de gemeente de komende jaren naartoe wil.

Om tot een visie op hoofdlijnen te komen is de onderstaande missie opgesteld:

Heeze-Leende is in 2030 nog steeds een groene gemeente waar het aantrekkelijk is om te wonen, werken en recreëren. De gemeente richt zich hiermee met name op kenniswerk, recreatie en toerisme en cultuur.

De randvoorwaarden vanuit het nationale en provinciale niveau en de keuze voor behoud en ontwikkeling van de eigen kwaliteiten van de gemeente hebben in de planvorming allereerst geleid tot de keuzes van de hoofdzoneringen. Behoud en herstel van de landschappelijke basisstructuur, alsmede een kwalitatieve versterking van de kernen staat voorop. De bovengenoemde drie speerpunten leiden in de visiekaart tot zoneringen om deze missie daadwerkelijk te bewerkstelligen. De zoneringen op de visiekaart geven globaal gebieden aan waarbinnen bepaalde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het doel hiervan is om in het drukke buitengebied keuzes te maken, zodat clustering ontstaat. Dit betekent niet dat de huidige functies worden belemmerd.

Visiekaart

De gemeente Heeze-Leende is een gemeente waar het goed wonen en recreëren is. De aantrekkelijkheid wordt mede bepaald doordat het onderdeel vormt van het nationale ontwikkelingsgebied Brainport Eindhoven. Heeze-Leende draagt bij aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de regio. Naast het bieden van het dorps woonmilieu zijn dat in het bijzonder onderstaande zaken.

Zone voor recreatieve uitbreidingsmogelijkheden

De vier kernen van de gemeente Heeze-Leende worden omringd door omvangrijke natuurgebieden. De landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden hiervan zijn op zichzelf al een toevoeging aan de diversiteit van de regio. Het biedt echter ook ruime mogelijkheden om (grensoverschrijdend) recreatie en toerisme op de kaart te zetten en zo substantieel bij te dragen aan de lokale en regionale economie.

De natuurlijke omgeving is het sterkste punt van de gemeente. De combinatie van natuur, met de faciliteiten die de dorpskernen te bieden hebben, maakt het dat de natuur een grote toeristische-recreatieve potentie met zich meebrengt. De natuurgebieden en gezellige dorpscentra bieden een belangrijk recreatief uitloopgebied voor het centraal stedelijk gebied van de regio Eindhoven.

Aan de randen van de natuurgebieden liggen enkele gebieden waarin recreatieve ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Belangrijk is wel om deze ontwikkelingen goed in te passen in de omgeving, zodat natuurlijke waarden behouden blijven.

Zone gezondheid, congres en kennis

Binnen de grenzen van Heeze-Leende wordt volop bijgedragen aan de realisatie van Brainport. Er zijn twee kenniscentra van nationale betekenis binnen de gemeentegrenzen: Het Varkens Innovatie Centrum Sterksel en Kempenhaeghe. Met name Kempenhaeghe zorgt voor een hoog aantal arbeidsplaatsen in de regio. Ter stimulering van de ontwikkeling kennis en innovatie is het gebied tussen kasteel Heeze en Kempenhaeghe aangewezen als zone "gezondheid, congres, kennis". De bestaande agrarische functies worden door het aanwijzen van dit gebied niet belemmerd. Door die gebied apart te benoemen worden zowel bestaande als nieuwe bedrijven ertoe getriggerd zich te profileren met dit thema.

Zone maatschappelijke voorzieningen

Vanuit een burgerinitiatief is in april 2012 de sportvisie van de gemeente vastgesteld. De inwoners en sportverenigingen worden gestimuleerd om vanuit zelfwerkzaamheid uitvoering te geven aan het sportbeleid. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol, met de nadruk op accommodatiegebonden zaken (o.a. onderhoud, beheer en exploitatie).

Een belangrijk punt in de sportvisie is de mogelijkheid van het op termijn aanleggen van één centrale sportvoorziening. Hierbij wordt gedacht aan het opwaarderen van het sportpark De Groote Speel waarbij ook een sporthal gerealiseerd kan worden. In de visiekaart is dit gebied aangeduid als 'maatschappelijke zone', omdat er ook andere maatschappelijke functies gerealiseerd kunnen worden.

Ontwikkelingen

Heeze-Leende vormt in feite de groene long van de stadsregio Eindhoven. De dorpsranden zijn verweven met het landschap. Het buitengebied heeft een grote aantrekkingskracht op mensen die zich in Heeze-Leende willen vestigen of willen recreëren. Naast deze functies is het van belang om voldoende ruimte te blijven bieden aan de agrarische sector. Het buitengebied biedt immers ook nog steeds een groot aantal arbeidsplaatsen. Dit betekent, dat in bepaalde gebieden de voorkeur gegeven kan worden aan recreatie en toerisme en in andere gebieden de landbouw de absolute voorrang moet krijgen (primair agrarisch gebied). Ook is een gedeeld gebruik mogelijk waarbij de recreatieve activiteiten geen belemmering mogen vormen voor agrarische activiteiten.

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit (beschermde) natuurgebieden. De andere gebieden zijn aangeduid voor agrarisch ontwikkelingsgebied (A), recreatie (R), recreatie en agrarisch (R/A) en natuur en recreatie (N/R). Het gebied ten westen van de Strijper Aa en de Groote Aa is een gebied waar of recreatie of agrarisch en recreatie de hoofdmoot voert. Het gebied tussen de Strijper Aa, Groote Aa en Sterksel en ten noorden (Vlaamseweg) en ten zuiden van Sterksel is uitsluitend bedoeld voor agrariërs. Het gebied hieraan ten zuiden is aangeduid als natuur en recreatie. Hier liggen golfbanen. Deze zijn alleen toegankelijk voor leden van de golfclub. Ten oosten van Sterksel is zowel ruimte voor recreatie en agrariërs.

De ontwikkeling van grote projecten, zoals attractie en themaparken worden nergens voorgestaan. Bepaalde gebieden in het buitengebied laten kleine ingrepen toe, waardoor bezoekers direct in contact kunnen komen met het agrarisch- en natuurlijk gebied. Het doel is niet zo zeer om meer recreatievoorzieningen te creëren, maar om verbindingen te leggen tussen bestaande voorzieningen.

Verkeer

Voor alle kernen geldt om de centra verkeersluw te maken door doorgaand verkeer te weren uit de kernen. Door de aanleg van de centrale as hoeft het verkeer niet meer door de centra te rijden. Ook bedrijventerrein De Poortmannen wordt op een betere en directere wijze ontsloten. Hoewel de centrale as een forse investering vergt, is het de oplossing voor de verkeersoverlast. Indien er zich kansen voor doen voor (co)financiering, is het van belang om deze weg in de structuurvisie op te nemen.

Woningmarkt

Uit de provinciale prognose blijkt dat er tot 2030 nog ruim 500 woningen in de gemeente nodig zijn. Een andere belangrijke statistiek is de vergrijzing en een sterke toename van de eenpersoonshuishoudens. Deze doelgroep heeft minder behoefte aan grote woningen. Het is daarom van belang dat een groot deel van de nieuwe woningen levensloopbestendig is.

De woningen die via de Pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' in de verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen zijn nog niet allemaal gerealiseerd. Voor de gemeente doet zich de onwenselijke situatie voor dat zij hier nauwelijks op kan sturen. Voor enkele locaties is het niet raadzaam dat er nog gebouwd gaat worden, omdat er dan bijvoorbeeld een te hoge woningconcentratie ontstaat. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen moet heroverwogen worden of de locaties behouden blijven voor woningbouwontwikkeling. Voor woningbouw buiten de bebouwde kom, komt één locatie in aanmerking: het gebied de Bulders ten zuiden van Heeze. In deze wijk worden woningen gebouwd voor alle doelgroepen. De ontwikkeling van de eerste twee fasen (circa 350 woningen) is gepland tot 2027. Indien deze woningen in de Bulders gebouwd zijn, dient er een heroverweging plaats te vinden of en waar woningbouw nodig is.

Uit planologisch oogpunt zijn nieuwe woningen in het buitengebied niet meer gewenst. Daarom is het beleid aangepast. Om overaanbod van RvR woningen te voorkomen en om de ontwikkeling van de Bulders te stimuleren zijn tot 2027 alleen RvR woningen toegestaan in de Bulders. In dit gebied zijn ruim 20 RvR woningen gepland. Indien om wat voor redenen dan ook dit plan niet doorgaat en na de realisatie van dit plan komen de bebouwingsconcentraties aan de orde zoals die in de structuurvisie genoemd zijn.

Conclusie

Door het vaststellen van de structuurvisie is in één document vastgelegd op welke punten de gemeente zich wil onderscheiden. Anders gezegd er is vastgelegd welke initiatieven en ontwikkelingen wel worden ondersteunt in bepaalde gebieden en welke ontwikkelingen worden tegengehouden.

Het verdient daarom aanbeveling om deze visie aan het einde van elke zittingsperiode van de gemeenteraad te evalueren en daarna ook te toetsen aan het nieuwe collegeprogramma en coalitieprogramma. Het bijstellen van het eerder geformuleerde beleid is alleen gemotiveerd mogelijk.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
Samenvatting	4
1. Inleiding	8
1.1 Algemeen	8
1.2 Relatie met de Wet op de ruimtelijke ordening	8
1.3 Relatie met bestemmingsplannen	8
1.4 De procedure	9
1.5 Leeswijzer	9
2. Beleidskaders en beleidsinventarisatie	10
2.1 Nationaal beleid	10
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid.....	12
2.4 Relevant gemeentelijk beleid	13
2.4.1 Verkeer en vervoer.....	13
2.4.2 Volkshuisvesting	13
2.4.3 Maatschappelijk beleid	13
2.4.4 Economie	13
2.4.5 Natuur en landschap	13
2.4.6 Recreatie en toerisme	13
2.4.7 Monumenten, archeologie en cultuurhistorie	13
2.4.8 Milieu	13
3. Ontwikkelingen	14
3.1 Mobiliteit.....	14
3.2 Demografie.....	15
3.3 Wonen.....	16
3.4 Maatschappelijk.....	18
3.5 Onderwijs.....	20
3.6 Economie en werken	21
3.7 Detailhandel & horeca	22
3.8 Natuur en landschap	23
3.9 Recreatie en toerisme	25
3.10 Cultuurhistorie en erfgoed.....	25
3.11 Milieuaspecten.....	27
4. Ruimtelijke kenmerken van Heeze-Leende.....	28
4.1 Historische situatie	28
4.2 Landschap.....	29
4.3 Ontsluiting	30
4.4 Bebouwing.....	31
4.5 SWOT analyse	32
5. Visie op hoofdlijnen	37
5.1 Missie.....	37
5.2 Ruimtelijke hoofdstructuur	37
5.3 Versterking identiteit	40
5.4 Wegenstructuur	41
5.5 Bebouwingsconcentraties.....	42
5.6 Wonen.....	42
5.7 Maatschappelijke voorzieningen	44
5.8 Werken.....	46
5.9 Detailhandel & horeca	47
5.10 Natuur en landschapsontwikkeling.....	47
5.11 Recreatie en toerisme	50
5.12 Cultuurhistorisch erfgoed.....	50

5.13	De kernen	51
5.14	Regionale positie van Heeze-Leende	56
6.	Uitvoering.....	57
6.1	Inleiding	57
6.2	Begrippen en type kostenverhaal	57
6.3	Criteria voor het verhalen van kosten.....	58
6.4	Kostendeckingen in de gemeente Heeze-Leende.....	58
6.5	Toepassen kostenverhaal in de gemeente Heeze-Leende	59
6.6	Evaluatie en periodieke toetsing.....	60
7.	Geraadpleegde literatuur en bronvermeldingen	62
8.	Bijlagen.....	63
	Bijlage 1. Evaluatie Structuurvisie Plus 1999	63
	Bijlage 2. Bebouwingsconcentraties	68

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor de gemeente Heeze-Leende is nog niet eerder een structuurvisie opgesteld. In 1999 is wel een concept van een Structuurvisie Plus voor een eerste toetsing aan de toenmalige provinciale planologische commissie voorgelegd. Deze Structuurvisie Plus is destijds echter niet verder in procedure gebracht omdat na de gemeentelijke herindeling prioriteit werd gegeven aan het actualiseren van de bestemmingsplannen. Heeze-Leende werd nadien wel in de regionale structuurvisie van het SRE opgenomen. Deze structuurvisie was gelijk aan het destijds door de provincie vastgestelde uitwerkingsplan van het Streekplan 2002. Deze regionale structuurvisie is als gevolg van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in 2008 vervallen.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Heeze-Leende. Deze ruimtelijke strategie kan echter niet los worden gezien van het sectorale beleid dat op het eerste gezicht wellicht geen directe ruimtelijke consequenties heeft. Op het terrein van welzijn en zorg gaat de komende jaren veel veranderen. Omdat dit ook zijn beslag heeft op te ruimtelijke ordening, spelen de maatschappelijke ontwikkelingen in deze structuurvisie een belangrijke rol.

1.2 Relatie met de Wet op de ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening in werking getreden. De wet is gericht op duurzame ruimtelijke kwaliteit, te bereiken door belangen en wensen tegen elkaar af te wegen en het ruimtegebruik te regelen. De wet verplicht de gemeente in artikel 2.1 tot het opstellen van een structuurvisie voor het hele grondgebied van de gemeente. Concreet betekent dit ook, dat de rol van de gemeente anders wordt: van beheer naar ontwikkeling.

Met een structuurvisie regelt de gemeenteraad op hoofdlijnen het gebruik van de ruimte voor de lange termijn en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid. Wat wordt waar, wanneer en hoe gerealiseerd. Bij de structuurvisie hoort ook een uitvoeringsprogramma met een financiële onderbouwing. Grondexploitatie en kostenverhaal zijn instrumenten die de gemeente moeten helpen om het beleid te realiseren.

Volgens artikel 2.1 lid 1 van de Wro dienen in een structuurvisie twee zaken aan de orde te komen:

1. De hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling. Het gaat hierbij enkel om het gebied waarvoor de structuurvisie is opgesteld. Hieraan gekoppeld zijn de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid van de betreffende overheid;
2. De wijze waarop de gemeente zich voorstelt deze ontwikkelingen te realiseren. Hierbij worden de bevoegdheden en middelen uitgelegd, die de gemeente tot zijn beschikking heeft om de ontwikkelingen te verwezenlijken.

Een verplicht onderdeel van de structuurvisie is de uitvoeringsparagraaf. Hierin legt de gemeente vast op welke wijze zij de ambities uit de structuurvisie wil realiseren. Aan de hand van de uitvoeringsparagraaf wordt bekeken of en zo ja welk kostenverhaal mogelijk is.

1.3 Relatie met bestemmingsplannen

De gemeentelijke structuurvisie is op de eerste plaats een ontwikkelingsplan. Van de ontwikkelingen die het gemeentebestuur het meest wenselijk acht voor de toekomst voor de gemeente Heeze-Leende worden de ruimtelijke consequenties weergegeven. Het gaat daarbij niet om een gedetailleerd plan maar om hoofdlijnen van beleid.

Het ruimtelijk beleid is niet los te zien van bijvoorbeeld het maatschappelijke beleid ook al is er wellicht geen sprake van directe consequenties op de inrichting van een gebied. Ontwikkelingen in het maatschappelijke beleid kunnen echter wel degelijk gevolgen hebben voor het te voeren ruimtelijk beleid. Ontwikkelingen die zich voordoen op zorg- en welzijnsgebied hebben gevolgen voor het voorzieningenniveau en bijvoorbeeld de woningmarkt. Daarom is besloten om naast het ruimtelijke beleid met name ook aandacht te schenken aan het maatschappelijke beleid zodat er een integraal beleid ontstaat waarmee bij de latere detaillering van ontwikkeling rekening kan en moet worden gehouden.

De structuurvisie is voor de burger een niet bindend document zoals het bestemmingsplan dat is. Een gemeentelijke structuurvisie is in feite alleen beleid en bevat geen normstelling. Vanuit wettelijk oogpunt is zij alleen bindend voor de gemeente. Dit houdt in dat zolang de structuurvisie geldig is de betreffende overheid niet zomaar kan afwijken van wat in deze visie staat beschreven. De structuurvisie is de basis voor een bestemmingsplan, dat wel een juridisch bindend document is; datgene wat in het bestemmingsplan staat

beschreven vormt een kader waarbinnen gehandeld dient te worden. Afwijking is alleen mogelijk na een zorgvuldige afweging en motivering. Burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties mogen verwachten dat de gemeente zich aan het vastgestelde en bekendgemaakte beleid houdt. Deze verwachting wordt nog versterkt door het feit, dat deze structuurvisie op een interactieve manier tot stand is gekomen.

1.4 De procedure

Een structuurvisie is in principe vorm- en procedurevrij. Artikel 2.1.1 van het Besluit de ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat bij de structuurvisie moet worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Bij de totstandkoming van de structuurvisie heeft er advisering en raadpleging van raadsfracties, instellingen, organisaties en bedrijven plaatsgevonden. De ideeën, suggesties, wensen en belangen van deze partijen zijn gebruikt in het ontwerp van de structuurvisie. Op donderdag 11 oktober 2012 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in 't Perron in Heeze. De ontwerp structuurvisie heeft vanaf 20 december 2012 zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 20 inspraakreacties ingediend. De Nota inspraakreacties en de structuurvisie zijn op 15 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 gaat met name in op de totstandkoming en procedure. De structuurvisie van de gemeente Heeze-Leende gaat in op alle beleidsvelden en beperkt zich niet tot de ruimtelijke aspecten als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hoofdstuk 2 geeft kort de meest relevante beleidskaders aan.

Hoofdstuk 3 gaat in op ontwikkelingen en trends. Daarbij wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstperspectief. Hoofdstuk 4 gaat in op de (ruimtelijke) kernkwaliteiten van Heeze-Leende en de SWOT-analyse zoals die tot stand is gekomen met behulp van de fracties uit de gemeenteraad, college van B&W, diverse afdelingen binnen de gemeentelijke organisatie en het maatschappelijk middenveld. In hoofdstuk 5 wordt dit vertaald in een visie op hoofdlijnen tot 2030. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoering.

In de bijlagen wordt een evaluatie weergegeven van de Structuurvisie Plus uit 1998 die weliswaar niet is vastgesteld maar die wel een leidraad is geweest. Verder wordt een beschrijving gegeven van bebouwingsconcentraties.

2. Beleidskaders en beleidsinventarisatie

Dit hoofdstuk geeft de relevante actuele beleidskaders weer. Immers, een structuurvisie heeft een basis nodig. De visie die wordt ontwikkeld moet passen binnen het nationaal-, provinciaal- en gemeenlijk beleid, zodat er geen conflicterende zaken ontstaan.

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft het kabinet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Voor Heeze-Leende zijn de volgende punten van belang:

- Brainport Zuidoost-Nederland: Het Varkens Innovatie Centrum Sterksel en het slaapstoomis- en epilepsiecentrum Kempenhaeghe in Heeze maken hiervan onderdeel uit. Brainport heeft als ambitie om de toptechnologie regio van Nederland te worden. Daarmee wordt een grote bijdrage geleverd aan de concurrentiekracht van Nederland.
- Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen en een goede infrastructuur. Ook natuur en recreatieve voorzieningen horen daarbij. Het Rijk heeft de ambitie om van de A67 en A2 minimaal 2x3 rijstroken aan te leggen.
- Enkele in de structuurvisie beschreven beleidskeuzes hebben betrekking op de natuurgebieden die door het Rijk zijn aangemerkt als De EHS is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden.



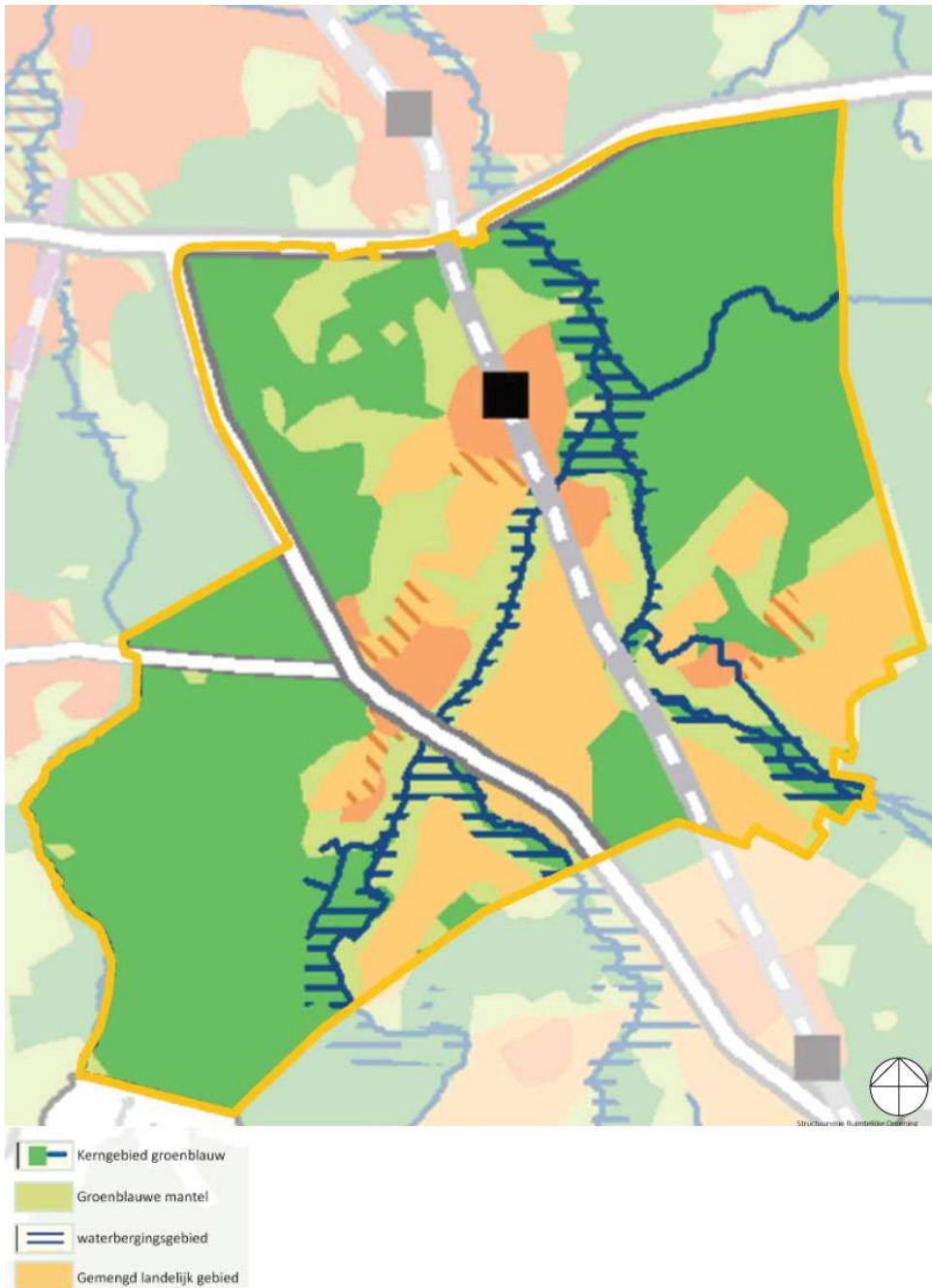
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Nationale ruimtelijke hoofdstructuur

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking. De provincie wil haar doelen op vier manieren realiseren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. Deel B van de visie bevat de vier provinciale ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De gemeente Heeze-Leende ligt binnen het rijk van Dommel en Aa. Het buitengebied is op de visiekaart aangeduid als mozaïeklandschap met robuuste water- en natuursystemen, waaronder diverse beken en beekdalen.



Provinciale structuurvisie: structurenkaart

Verordening Ruimte

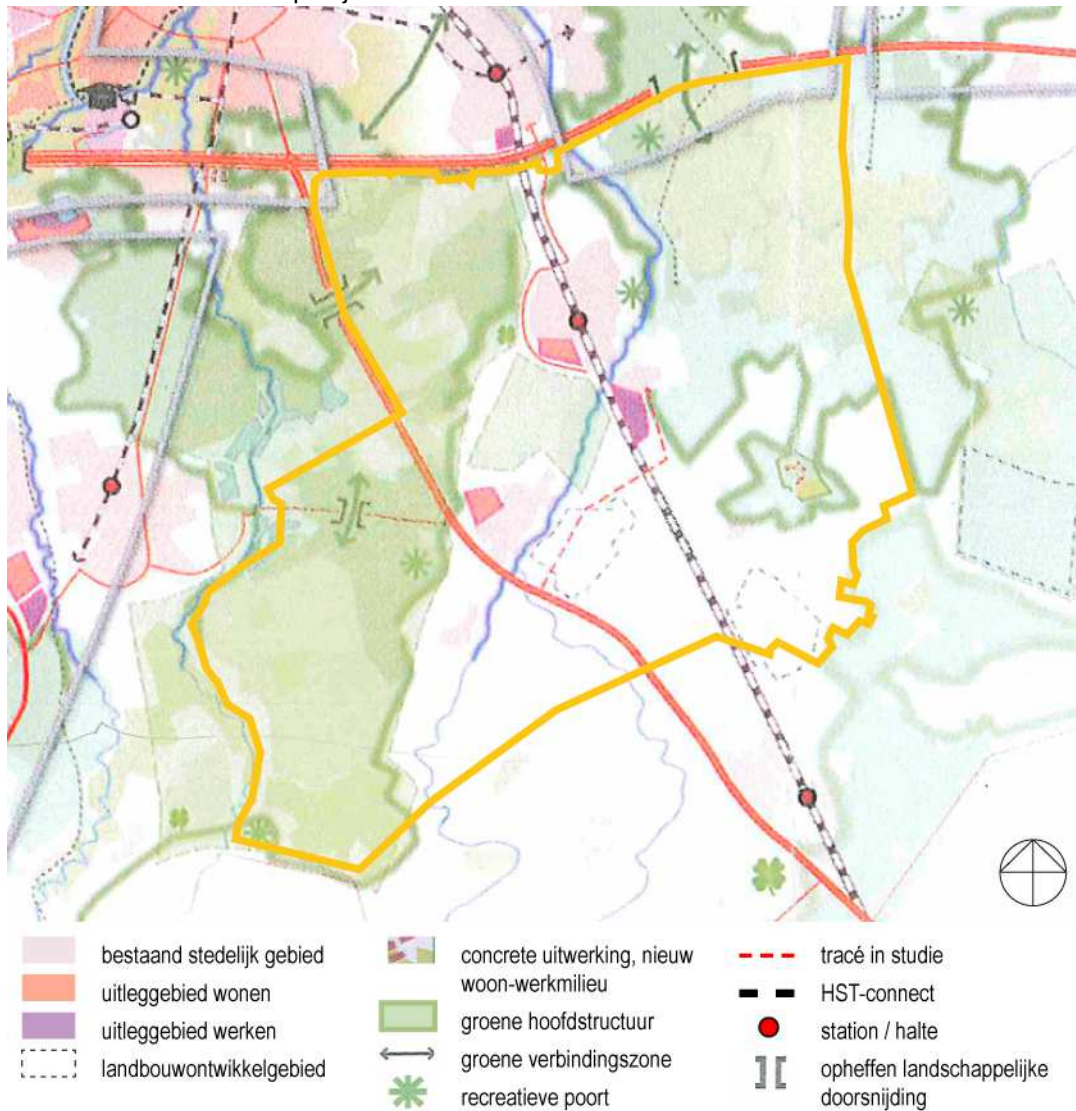
Het provinciale beleid op het gebied van de ordening van de ruimte is vastgelegd in de Verordening Ruimte (2012). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Gemeentelijke bestemmingsplannen mogen niet in strijd zijn met het door de provincie vastgestelde beleid. In de provinciale plannen zijn in principe ook alle beleidsnota's van het Rijk voor de provincie Noord-Brabant opgenomen en vertaald. De Verordening Ruimte legt voor bestemmingsplannen buiten het bestaand stedelijk gebied een zorgplicht op voor de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de gemeente zijn verder van belang het provinciaal beleid met betrekking tot de richtgetallen voor woningbouw, waterhuishouding, reconstructie, wegenplannen etc.

2.3 Regionaal beleid

De regio Zuidoost-Brabant geldt binnen Europa als één van de meest toonaangevende kennis- en innovatieregio's en is met de aanduiding Brainport Eindhoven door het kabinet aangewezen als sleutelgebied voor de nationale economie. De ruimtelijke component van Brainport is beschreven in "Het Geniale Landschap, ruimtelijke scenario's voor Brainport (2007)".

Het ruimtelijk programma Brainport is voor Heeze-Leende van belang. De maatregelen die in dit programma staan vormen de bouwstenen voor en zijn afgeleid van de programmakaart Brainport. Hierin zijn onder andere het Varkens Innovatie Centrum Sterksel en slaapstoornis- en epilepsiecentrum Kempenhaeghe opgenomen. Deze instellingen vormen een belangrijke bijdrage voor de Brainport regio.

Ook op andere beleidsgebieden blijft samenwerking en onderlinge afstemming van belang. Daarbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld: woningbouwprogramma's, zorg en welzijn, recreatie en toerisme, mobiliteit, cultuurhistorie, plattelandontwikkeling, bedrijventerreinenbeleid en milieu. Door op deze gebieden de krachten en expertise te bundelen en in gesprek met elkaar te blijven, wordt gekomen tot integraal beleid tussen de verschillende partijen.



Ruimtelijk programma Brainport regio Eindhoven

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap De Dommel en Aa en de Maas

Steeds vaker ontstaat wateroverlast door grote hoeveelheden neerslag. Om overlast te voorkomen wordt met name in het gebied Boven-Dommel gezocht naar mogelijkheden om het water langer vast te houden. Het vasthouden van het water vindt zoveel mogelijk bovenstrooms op de hoger gelegen gebieden plaats in de zogenaamde brongebieden. Hier liggen kansen voor de koppeling met natuurontwikkeling en droogtebestrijding. Het waterbeheerplan is een strategisch document waarin de doelen van het waterschap De Dommel en Aa en Maas zijn opgenomen.

2.4 Relevant gemeentelijk beleid

Deze paragraaf geeft een weergave van beleidsvelden die minimaal aandacht verdienen in de structuurvisie. Gemeentelijk beleid dat van belang is, wordt genoemd. Het betreft echter geen uitputtende opsomming. Het gaat slechts om beleid dat rechtstreeks van toepassing of van invloed is op deze structuurvisie.

2.4.1 Verkeer en vervoer

- Verkenning wegverbinding Valkenswaard-Leende-Someren (2010)
- Totaal oplossing verkeersproblematiek, uitvoeringsprogramma 2012-2030 (2012)
- Parkeervisie (2010)

2.4.2 Volkshuisvesting

- Nota Regie op wonen (2008)
- Nota grondbeleid 2012-2016 (2012)

2.4.3 Maatschappelijk beleid

- Onderwijsbeleidsplan 2009 – 2012 (2009)
- Lokaal jeugdbeleid 2009 – 2012 (2009)
- Beleidsplan Wmo 2012 t/m 2015 (2012)
- Lokaal Gezondheidsbeleid 2008 -2016 (2008)
- Sportvisie 'Sport verbindt!' (2012)

2.4.4 Economie

- Economisch beleidsplan (2009)

2.4.5 Natuur en landschap

- Landschapsonwikkelingsplan 'Sgôn Heeze-Leende' (2012)

2.4.6 Recreatie en toerisme

- Economisch beleidsplan (2009)
- Strabrechtse heide als economische motor (2012)
- Uitvoeringsprogramma Transnationaallandschap De Groote Heide (2012)

2.4.7 Monumenten, archeologie en cultuurhistorie

- Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (2012)

2.4.8 Milieu

- Kadernota Integraal Veiligheidsbeleid 2011-2014 (2011)
- Milieuprogramma 2012 – 2013 (2012)
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2011-2016 (2011)

3. Ontwikkelingen

Ontwikkelingen en trends volgen elkaar in sneltreinvaart op. Veel ontwikkelingen zijn met elkaar verweven. Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen die van belang zijn voor Heeze-Leende.

3.1 Mobiliteit

Deze paragraaf beschrijft de algemene verplaatsingsmogelijkheden binnen de gemeente oftewel de mobiliteit met trends en ontwikkelingen. Op grond van de gegevens met betrekking tot de werkgelegenheid moet er in Heeze-Leende rekening mee worden gehouden dat in het kader van woon – werkverkeer sprake is van minimaal 18.000 bewegingen in welke vorm dan ook per dag. Een bevestiging hiervan wordt gevonden in de eerdere verkeersonderzoeken en de hoge verkeersstromen die verband houden met het op Heeze-Leende gericht verkeer.

Bestaande situatie

Auto

Met de snelwegen A2 en A67 is de externe ontsluiting van Heeze-Leende prima. De onderlinge relaties tussen de kernen verlopen via de dorpswegen. Voor de onderlinge relaties is de capaciteit voldoende. Knelpunten worden ervaren bij de bijna dagelijkse vertragingen op zowel de A2 als de A67 omdat dan de lokale dorpswegen (voormalige provinciale wegen) gebruikt worden als sluipverkeer c.q. omleidingroute. De verkeersintensiteiten in Leende en Heeze hebben een negatief gevolg voor het verblijfsklimaat in de centra.

Deze verkeersknelpunten zorgen al jaren voor problemen in de gemeente. Binnen de gemeente lopen de doorgaande en ontsluitende wegen door de kernen, waardoor er sprake is van functiemenging: gebiedsontsluiting wordt gecombineerd met verblijven (winkelen, wonen). Voorts verloopt de ontsluiting van het bedrijventerrein De Poortmannen richting het rijkswegennet via de kernen Leende en Heeze waardoor doorgaand (zwaar) vrachtverkeer door de bebouwde kommen rijdt. Vergelijkbare problemen doen zich voor in de kernen Sterksel en Maarheeze als gevolg van de ontsluiting van het bedrijventerrein Chijnsgoed naar de A2. Knelpunten buiten het beheergebied van de gemeente zijn voornamelijk de afwikkelingsproblemen op het rijkswegennet, ten zuiden en oosten van het knooppunt Leenderheide. Dit leidt tot dagelijks terugkerend sluipverkeer via het gemeentelijke wegennet. Een oplossing voor dit probleem is een wegverbinding die loopt van aansluiting Zevenhuizen in Leende naar Somerenseweg in Heeze.

De gemeenteraad heeft op 12 juli 2010 een voorkeurstracé vastgesteld. Dit tracé is opgenomen in de plankaart van deze structuurvisie.

Openbaar vervoer

Het NS-station in Heeze biedt een goede voorziening met gedurende de dag een half uurverbinding met enerzijds Eindhoven en anderzijds Weert alwaar dan weer gebruik gemaakt kan worden van het landelijk net.

In 1999 was er binnen de gemeente nog sprake van een buslijn Eindhoven – Heeze – Someren – Asten – Helmond. Deze lijn is vervallen. Behouden kon worden de lijn Eindhoven – Leende – Weert. Deze laatste lijn staat onder druk.

In Heeze, Leende en Sterksel lopen een tweetal buurtbussen die in de gemeente hun eindpunt hebben bij het station. De frequentie is echter afhankelijk van het aantal vrijwilligers dat beschikbaar is als chauffeur.

Fiets

Het in Nederland meest gebruikte vervoermiddel is in de gemeente prima te gebruiken. Leenderstrip en Sterksel liggen binnen een kwartier fietsen van respectievelijk Leende en Heeze. Heeze – Leende vice versa vraagt circa 20 minuten.

De fietsvoorzieningen zijn op een goed niveau. Langs de wegen Geldrop – Heeze – Leende en Heeze Sterksel – Maarheeze c.q. Heeze – Someren zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Langs de A2 ligt eveneens een vrij liggend fietspad. De gemeente is goed ontsloten door en aangesloten op het regionaal fietsnetwerk.

Toekomstperspectief

Al jarenlang is het algemeen mobiliteitsbeleid gericht op beperking van de automobilititeit en stimulering van het openbaar vervoer en het gebruik van de fiets. De gemeente kan daar maar beperkt invloed op uitoefenen. Een goed doorstromend snelwegennetwerk, fijnmazige secundaire wegen en een goed openbaar vervoernetwerk zijn voor een kennisinnovatie regio waar ook Heeze-Leende toe behoort van essentieel belang.

Fiets

Voorzieningen voor de fiets moeten in hoge mate door de gemeente zelf worden gerealiseerd. Een stijgende lijn is te zien in het gebruik van elektrische fietsen c.q. de fietsen met trapondersteuning, de zogenaamde e-bikes. Een toenemend gebruik dat met name ook toe te schrijven is aan de senioren. De snelheid van de fietser komt daardoor hoger te liggen. In de praktijk is een toename van het aantal ongevallen met fietsen te zien. De hogere snelheid door het gebruik van e-bikes en de toename van het gebruik van de fiets maakt het noodzakelijk om aandacht te schenken aan de benodigde breedte voor fietspaden. De gemeente streeft naar behoud en verbetering van de fietsroutes inclusief bijkomende voorzieningen als veilige oversteekplaatsen en fietsenstallingen.

Bij het inrichten van het openbaar gebied inclusief de trottoirs moet aandacht zijn voor inwoners die gebruik maken van hulpmiddelen. Mensen die slecht ter been zijn en/of gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel moeten zonder obstakels gebruik kunnen maken van het openbaar gebied.

Hierbij wordt niet alleen aandacht geschonken aan de benodigde breedte maar ook aan aanpassingen op straat hoeken en oversteekplaatsen.

Openbaar vervoer

Voor wat betreft de situatie van het openbaar vervoer zet de gemeente zich in om een (verdere) verslechtering te voorkomen. Voor de mobiliteit en het stimuleren van het gebruik van de trein, is het van belang om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's in de directe omgeving van het station evenals een goede beveiligde stalling voor fietsen. Ook mag op het station geen sprake zijn van een onveilig gevoel. Het station dient zowel vanuit de wijk De Weibossen als vanuit de wijk De Nieuwe Hoeven makkelijk en veilig te bereiken te zijn.

Op de intensiteiten op het spoor kan de gemeente weinig invloed uitoefenen. Gelet op de ligging ten opzichte van de stadsregio en de daar aanwezige voorzieningen is het van belang om gedurende in elk geval de werkdagen een half uur verbinding te houden.

Ook voor Heeze-Leende is het van belang als de spoorlijn een rol gaat spelen in de snelle verbindingen met het Duitse achterland en met name de verbinding Eindhoven – Aken.

Voor wat betreft de buslijn Eindhoven – Leende – Weert kan de gemeente bestuurlijke invloed aanwenden voor het behoud van deze belangrijke ontsluiting voor de kern Leende. De lijn ligt onder druk door het gerealiseerde spoorstation in Maarheeze.

Auto

Op de ontwikkeling van de automobiliteit kan de gemeente geen directe invloed uitoefenen. Wel streeft de gemeente naar het weren van doorgaand verkeer in de centra van Heeze en Leende. Enerzijds door de aanleg van een wijkontsluitingsweg om Heeze naar de Leenderweg. Anderzijds door de toekomstige aanleg van een zogenaamde centrale as met een opwaardering van de ontsluiting van Zevenhuizen op de A2. Hierdoor hoeft ook het verkeer in de verbinding Valkenswaard – Someren niet meer door de centra te rijden. Ook bedrijventerrein De Poortmannen wordt op een betere en directere wijze ontsloten. De intensiteiten op de wegen binnen de centra neemt daardoor aanzienlijk af. Een ander punt waar de gemeente nadrukkelijk zorg voor heeft is het verhogen van de verkeersveiligheid en de zorg voor goede fietsvoorzieningen. Hoewel een forse stap vooruit is gemaakt met de verdubbeling van de westelijke randweg rond Eindhoven blijft er voor zuidoost Nederland toch dagelijks sprake van forse vertragingen. Het voltooiën van de ruit rond Eindhoven en Helmond is een voorwaarde om dit soort problemen de baas te blijven.

3.2 Demografie

De Nederlandse bevolking groeit nog steeds. Deze groei vindt voornamelijk plaats in de steden. Nederland heeft wel al te maken met krimpregio's zoals in Zuid-Limburg, Oost-Groningen en de Achterhoek. De provincie Noord-Brabant blijft de komende jaren nog wel groeien. In 2011 woonden er 2.454.000 inwoners in de provincie. Volgens de laatste prognoses van de provincie (2012) zal dit rond 2030 het maximum van 2.560.000 bereiken. Ten opzichte van vorige prognoses ligt de totale bevolkingsgroei hoger en ligt het omslagpunt van een bevolkingsdaling later in de tijd. Een langere levensduur en naar boven toe bijgestelde buitenlandse migratiesaldi vormen hiervoor de belangrijkste verklaringen.

Bestaande situatie

De bevolkingsontwikkeling in de stadsregio Eindhoven toont ook een positieve tendens. Op 1 januari 2011 woonden er in de regio Eindhoven bijna 739.000 mensen. Volgens de prognose van de provincie Noord-Brabant zijn dit er in 2030 ruim 748.000. Opvallend is het dat het aantal inwoners in sommige (plattelands)gemeenten veel langer blijft groeien dan in andere gemeente. Dit heeft voornamelijk te maken met de leeftijdsopbouw en woningvoorraad. Wanneer er in een gemeente in verhouding veel inwoners van

20 tot 35 jaar wonen en er ook betaalbare woningen zijn voor deze doelgroep, gaat de bevolkingsgroei langer door.

Toekomstperspectief

Verwacht wordt dat de gemeente Heeze-Leende in 2013 het maximale aantal van 15.315 inwoners bereikt. Daarna zal de bevolking geleidelijk teruglopen. Het aantal huishoudens en de woningvoorraad zal echter door de gezinsverdunding tot 2029 blijven groeien.

Prognoses gemeente Heeze-Leende 2012

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bevolkingsprognose	15.295	15.310	15.315	15.310	15.295	15.275	15.250	15.220	15.185	15.150
Woningvoorraad	6.240	6.310	6.375	6.440	6.460	6.510	6.560	6.580	6.640	6.665
Totaal aantal huishoudens	6.210	6.265	6.315	6.365	6.385	6.425	6.460	6.475	6.520	6.540
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,41	2,39	2,38	2,36	2,35	2,33	2,31	2,30	2,28	2,27
Eenpersoonshuishoudens	1.610	1.655	1.700	1.730	1.740	1.755	1.795	1.805	1.865	1.890
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bevolkingsprognose	15.115	15.075	15.035	14.990	14.945	14.890	14.830	14.775	14.715	14.645
Woningvoorraad	6.715	6.720	6.750	6.785	6.800	6.800	6.815	6.830	6.805	6.820
Totaal aantal huishoudens	6.585	6.590	6.615	6.640	6.655	6.655	6.665	6.680	6.660	6.675
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,25	2,24	2,22	2,21	2,19	2,19	2,17	2,16	2,16	2,14
Eenpersoonshuishoudens	1.930	1.935	1.965	1.995	2.015	2.025	2.045	2.075	2.070	2.115

Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011 (vastgesteld jan. 2012)

Bevolkingssamenstelling

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt van 2,41 personen in 2011 naar 2,14 in 2030. Een belangrijke oorzaak van deze daling is de sterke groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens, onder meer doordat mensen vaker een latrelatie aangaan, vaker scheiden en het krijgen van kinderen uitstellen (SRE monitor wonen 2011). Jongeren gaan eerder dan vroeger zelfstandig wonen. Ook de vergrijzing speelt een belangrijke rol. Er is zelfs sprake van een 'dubbele vergrijzing': er komen niet alleen ouderen bij, maar zij leven gemiddeld ook steeds langer. Deze ouderen zorgen er met name voor dat het aantal kleine huishoudens toeneemt. In de onderstaande tabel is te zien dat met name de groep 65 jaar en ouder de komende decennia sterk toeneemt. Daarentegen neemt de groep van 40 tot 65 jaar het sterkste af. Deze inwoners zijn echter belangrijk voor een gemeente. Deze mensen hebben vaak kinderen. Als deze wegtrekken uit de gemeente, heeft dit tot gevolg dat er minder jongeren in de gemeente blijven wonen, waardoor het inwonersaantal eerder en harder zal gaan afnemen.

Totaal huishoudens gemeente Heeze-Leende

		2011	2015	2020	2025	2030
		6.210	6.385	6.540	6.655	6.675
Samenstelling	alleenstaand	1.610	1.740	1.890	2.015	2.115
	samenwonend met kinderen	2.035	1.965	1.885	1.785	1.665
	samenwonend zonder kind(eren)	2.215	2.285	2.655	2.680	2.355
	één ouder	315	360	375	430	500
	overig	30	35	35	40	40
% leeftijd	0-19 jaar	23	22	20	18	18
	20-39 jaar	18	17	18	18	17
	40-64 jaar	39	38	36	34	31
	65-74 jaar	11	13	14	15	17
	75+	9	10	12	15	18

Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011 (vastgesteld jan. 2012)

3.3 Wonen

Bestaande situatie

In 2003 is de gemeente gaan deelnemen aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. De pilot is sterk bepalend geweest voor de volkhuusvesting in de gemeente. Het negatieve migratiesaldo is mede door de pilot omgebogen in een positief migratiesaldo.

Om verschillende redenen, zoals de kredietcrisis, is een aantal projecten niet gerealiseerd. Het merendeel van deze woningen is inmiddels in een bestemmingsplan vastgelegd, waardoor deze gebouwd kunnen worden. De meeste partijen wachten echter met de ontwikkeling van woningen, omdat er onvoldoende vraag is. Inmiddels is de pilot beëindigd. De resterende woningen zijn opgenomen in het reguliere woningbouwprogramma.

Uitbreidingslocaties

In de gemeente zijn er twee uitbreidingsgebieden; Providentia in Sterksel en de Bulders in Heeze. Providentia is opgenomen in de 'Nota nieuw dorps bouwen' van de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat de woningbouw niet ten koste gaat van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor Providentia is eind 2011 het bestemmingsplan van kracht geworden. Dit maakt de ontwikkeling van 240 woningen mogelijk. Kempenhaeghe is verantwoordelijk voor deze uitbreiding.

Voor de Bulders is in juni 2012 een samenwerkingsovereenkomst getekend met de Bank Nederlandse Gemeente Gebiedsontwikkeling (BNG GO). Door deze samenwerking wil de gemeente komen tot de aanleg van de randweg en de ontwikkeling van circa 345 woningen. In het woningbouwprogramma van de gemeente is opgenomen dat de Bulders prioriteit krijgt boven andere uitbreidingsnieuwbouwplannen, om zodoende geen woningoverschot te krijgen. Inbreidingsplannen gaan dan ook niet meer voor uitbreidingsplannen.

Huurwoningen

In de gemeente is woningcorporatie woCom de grootste verhuurder van sociale woningen (circa 1.000 eenheden). Hoewel er in Heeze veel grote eengezinshuurwoningen aanwezig zijn, is hier nog steeds veel vraag naar.¹ Ook in Leende is hier veel vraag naar. De betaalbare huurwoningen in Heeze liggen geconcentreerd in bepaalde wijken en hebben een scheve prijs-kwaliteit verhouding, omdat ze relatief goedkoop zijn ten opzichte van de grootte van de woning. De gemeente maakt prestatieafspraken met deze corporatie om samen verantwoordelijkheid te nemen voor het ontwikkelen van goed woonbeleid. In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op de visie van huurwoningen in de gemeente.

Betaalbaarheid wonen

De woningvoorraad in de gemeente Heeze-Leende biedt starters en huishoudens met lage inkomens onvoldoende mogelijkheden om een wooncarrière te maken in de gemeente. De woningprijzen liggen met gemiddelde WOZ-waarde van € 371.000,- bovengemiddeld waardoor het voor de minder draagkrachtige lastig is om een woning te kopen. De keerzijde hiervan is dat het gemiddeld gestandaardiseerd huishoudensinkomen met € 27.400,- boven het gemiddelde van de SRE regio (€ 23.400,-) ligt.

Ook huren in de gemeente is niet eenvoudig. De gemiddelde wachttijd is ruim 4 jaar. Met slechts circa 1.000 sociale huurwoningen is dit 17,5% van de totale woningvoorraad. Daar komt nog eens bij dat de meeste huurders lang in hun woning blijven wonen, waardoor er weinig verloop is. Van de nieuwbouwwoningen die van 2005 tot 2011 in de gemeente zijn gebouwd, zijn er 6% gebouwd voor de sociale huur en 15% voor sociale koop. In Sterksel zijn de laatste jaren een aantal betaalbare woningen gebouwd². In deze kern is dan ook beperkte behoefte aan sociale huurwoningen. De vraag naar huurwoningen en sociale koopwoningen in Leende en Heeze is nog altijd hoog. In Heeze is er met name behoefte aan betaalbare eengezinswoningen.

Wanneer er te weinig huurwoningen en goedkope koopwoningen zijn, bestaat het risico dat op termijn de bevolkingsafname eerder begint. Wanneer jongeren een woning willen kopen, maar dit niet in de eigen gemeente kunnen, trekken ze weg. De kans dat ze weer terug komen is niet zo groot. Het is daarom belangrijk om deze mensen te binden. Wanneer zij kinderen krijgen zal de bevolkingsafname niet zo snel gaan.

Toekomstperspectief

Door de kredietcrisis zijn er de laatste jaren zowel landelijk als in de gemeente minder woningen gebouwd dan was gepland. Voor de provincie Noord-Brabant staat de komende tijd dan ook een behoorlijke woningbouwopgave te wachten. Alleen al de eerste komende tien jaar zal de woningvoorraad nog met zo'n 100.000 woningen moeten toenemen, oftewel 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten wat terug te dringen.

De woningvoorraad bereikt een hoger maximum dan in vorige prognoses van de provincie werd aangenomen. Dit komt met name door de huishoudensverdunding. Bij het vaststellen van de provinciale richtgetallen voor woningbouw, gaat de provincie voor de landelijke gemeente uit van migratiesaldo nul.

Toename woningvoorraad

Hoewel wordt verwacht dat het aantal inwoners in Heeze-Leende vanaf 2014 afneemt, zijn er door de toename van het aantal huishoudens nog woningen nodig. Van 2012 tot 2028 stijgt het aantal huishoudens

¹ Memo 'reacties en woningzoekende Heeze-Leende t.b.v. de structuurvisie', woCom, 27 juli 2012

² SRE Regionale Begrippenlijst Wonen

met ruim 400. Volgens de provinciale prognoses zijn er in deze periode 520 woningen extra nodig in Heeze-Leende. De provincie bepaalt aan de hand van deze prognose het maximaal aantal woningen dat er in een gemeente gebouwd mag worden. Er is dus geen reden tot onrust. Het aantal huishoudens is met name van invloed op de woningmarkt, niet het aantal inwoners. Wel moet de gemeente rekening houden met de woonwensen van de groeiende groep vijftenzestigplussers. Zij willen immers zoveel mogelijk in de eigen gemeente blijven wonen. Gezien het woningbouwprogramma wordt geconcludeerd dat Heeze-Leende nog voldoende woningen kan bouwen om aan de vraag te voldoen.

Veranderende vraag

Een mogelijkheid om meer vraaggericht te werken en tegen een redelijk prijsniveau woningen te ontwikkelen is het mogelijk maken van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit hoeft echter niet alleen voor jongeren te zijn, maar ook voor personen die samen met andere woningzoekende in een collectief een woning willen bouwen. In Nederland wordt dit steeds vaker gedaan. De initiatiefnemers hebben hierbij inspraak hoe de woning eruit komt te zien. Juist door dingen collectief te doen worden kostenbesparingen gerealiseerd ten opzichte van volledige particulieren bouw. Indien er vraag is naar een CPO project bekijkt de gemeente de mogelijkheden hiervoor. Echter, ook CPO initiatieven moeten zich conformeren aan de bestaande uitgangspunten zoals de grondprijs en beeldkwaliteit. In die zin is er voor CPO projecten geen sprake van een status aparte.

Een andere ontwikkeling is het flexibel bouwen. Flexibel bouwen houdt in dat woningen zonder hele grote ingrepen kunnen worden uitgebreid of opnieuw ingedeeld. Zo ontstaan woningen die mee kunnen veranderen in veranderende leefomstandigheden of met nieuwe bewoners.

3.4 Maatschappelijk

Bestaande situatie

Wmo

Het belangrijkste doel van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) is de participatie van burgers aan de samenleving. In het nieuwe Beleidsplan Wmo is de gemeentelijke rol veranderd van initieerder en ondersteuner naar regisseur/netwerker. Een belangrijke ontwikkeling die als een rode draad door het Beleidsplan Wmo loopt is de kanteling. Door meer uit te gaan van de eigen kracht van burgers, het informele netwerk en de algemene en collectieve voorzieningen, hoopt de gemeente het aantal aanvragen en toekenningen voor individuele Wmo-voorzieningen naar beneden te kunnen bijstellen. De kanteling heeft ook gevolgen voor de andere Wmo-prestatievelden omdat de gemeente zich meer gaat richten op het realiseren van algemene en collectieve voorzieningen en het ondersteunen van informele netwerken.

De transitie decentralisatie begeleiding betekent dat er nieuwe doelgroepen onder de Wmo komen te vallen en dat de gemeente met nieuwe aanbieders wordt geconfronteerd. Het recht op zorg (in dit geval individuele en groepsbegeleiding) komt hiermee te vervallen omdat in de Wmo sprake is van het compensatiebeginsel. Dit betekent wel dat de gemeente nieuwe cliënten moet compenseren.

De transitie jeugdzorg is erop gericht om de effectiviteit van de jeugdzorg te verbeteren. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor alle jeugdzorg die nu nog is verdeeld over verschillende bestuurslagen (rijk, provincie, gemeenten). Het Centrum voor Jeugd en Gezin zal bij de overheveling van de jeugdzorg gaan dienen als frontoffice. Voor (opvoed)ondersteuning aan ouders en gezinnen zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de voorzieningen waar kinderen en ouders al komen zoals scholen, kinderopvang en consultatiebureau. In de periode 2014 tot en met 2016 zullen naar verwachting fasegewijs alle jeugdzorgtaken naar de gemeente komen.

De hiervoor beschreven overheveling van taken van rijk en provincie naar de gemeenten betekent enerzijds dat er nieuwe middelen naar de gemeente komen, anderzijds betekent het vanuit het rijk een flinke bezuinigingsoperatie. Beleidsmatig heeft het gevolgen voor de verschillende prestatievelden van de Wmo.

Zorg- en welzijnsvoorzieningen

Ouderen en mensen met een beperking hebben steeds meer behoefte en de mogelijkheid om zelfstandig thuis te blijven wonen. De functies wonen en zorg worden dan ook steeds meer van elkaar gescheiden.

In de gemeente zullen geen nieuwe verzorgingshuizen meer worden gebouwd of bestaande verzorgingshuizen worden uitgebreid.

Woonzorgcentrum Nicasius in Heeze is recentelijk verbouwd en beschikt over verzorgingshuisplaatsen en drie kleinschalige groepswoningen voor psychogeriatrische cliënten. Nicasius biedt aan omliggende woningen en aanleunwoningen zorg- en dienstverlening aan huis.

Centrum voor verpleging en verzorging Leenderhof in Leende heeft zowel verzorgings- als verpleeghuisplaatsen en aanleunwoningen. Daarnaast zijn in Leenderhof woningen van cliënten van Kempenhaeghe en zijn er een huisartsenpraktijk en een locatie kinderopvang gevestigd.

Thuiszorg (AWBZ) en huishoudelijke hulp (Wmo) worden bij de mensen thuis geboden. Ontwikkelingen in dit kader zijn kleinschalige initiatieven zoals buurtzorg en zorgcoöperaties in kleine kernen.

Het eigen-woning bezit in Heeze-Leende is groot. Mensen moeten zich bewust worden van het feit dat als ze ouder worden en in hun eigen huis willen blijven wonen ze in eerste instantie zelf moeten zorgdragen voor de noodzakelijke woningaanpassingen. Zij kunnen daarvoor niet meer automatisch een beroep doen op de gemeente.

Een betere benutting van technologische innovaties draagt bij aan het vergroten van de zelforganisatie van burgers. De inzet van ict draagt tevens bij aan het efficiënter organiseren van de voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door 'zorg aan huis' en 'zorg op afstand' kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen, ook in de kleine kernen waar geen of weinig voorzieningen aanwezig zijn.

De coöperatie Slimmer Leven 2010 biedt een platform voor gemeenten om op regionaal niveau samen met andere stakeholders hieraan te werken. Maar ook op lokaal niveau zullen gemeenten zelf actief aan de slag moeten vanuit gemeentelijk beleid.

In het Uitvoeringsplan Digitale agenda SRE 2010 worden de speerpunten beschreven voor de komende jaren. Deze digitale agenda biedt de mogelijkheid om samen met andere gemeenten ervaringen te delen en uit te groeien tot een lerende community. De SRE heeft hierin een verbindende en ondersteunende rol.

De eerstelijnsvoorzieningen zoals huisartsen, fysiotherapeuten en verloskundigen zijn in Heeze-Leende in voldoende mate beschikbaar. Huisartsen werken steeds meer samen in groepspraktijken, ook gaan de verschillende disciplines meer samenwerken in een gezondheids- of zorgcentrum. Een voorbeeld hiervan is d'n Toversnest in Heeze dat na renovatie en nieuwbouw de beschikking heeft over appartementen, een zorgcentrum en een ontmoetingsruimte.

Het expertisecentrum voor epilepsie en slaapproblemen Kempenhaeghe is een grote zorgaanbieder in de gemeente met een regionale en zelfs landelijke functie. In samenwerking met de TU en een aantal ziekenhuizen groeit Kempenhaeghe uit tot een academisch centrum, inclusief opleidingscentrum. De AWBZ-poot van Kempenhaeghe is ondergebracht bij Providentia in Sterksel. Kempenhaeghe heeft tevens een aantal begeleid-wonen huizen in Heeze-Leende.

De leefbaarheid en sociale samenhang in wijken en kernen wordt bevorderd door de aanwezigheid van ontmoetingsplaatsen zoals dorpshuizen, brede scholen en sportaccommodaties. Maar ook ontmoetingsplaatsen in de openbare ruimte zoals speelplaatsen voor jeugd, beweegtuinen voor ouderen, wandelroutes (ommetjes) en bankjes dragen hieraan bij.

Naast de beschikbaarheid van voldoende zorgvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen is het van belang dat deze voorzieningen goed bereikbaar en toegankelijk zijn zodat ook ouderen en mensen met een beperking hiervan gebruik kunnen maken. Voor de bereikbaarheid van regionale zorgvoorzieningen zoals ziekenhuizen en revalidatieklinieken is het noodzakelijk dat Heeze-Leende beschikt over goed en toegankelijk openbaar vervoer (trein en bus).

Lokaal Gezondheidsbeleid

De verantwoordelijkheid voor de gezondheid is een gedeelde verantwoordelijkheid. In de eerste plaats is de burger zelf verantwoordelijk voor de eigen gezondheid. Daarnaast zijn ook anderen verantwoordelijk, bijvoorbeeld voor de werkomstandigheden, de woonomstandigheden, de fysieke omgeving, het bieden van gelijke kansen en het informeren van burgers zodat ze de juiste beslissingen kunnen nemen. Het lokale gezondheidsbeleid is daarmee een gezamenlijke verantwoordelijkheid van burgers, gemeente en professionele instellingen.

Het gezondheidsbeleid is facetbeleid, dit impliceert dat het beleid opgezet en uitgevoerd wordt in samenspraak met andere beleidsterreinen binnen de gemeente. Er zijn veel raakvlakken met het Wmo-beleid, maar ook met verkeersbeleid, milieubeleid, accommodatiebeleid en sportbeleid. Het lokale gezondheidsbeleid legt de nadruk op gezondheidsaspecten en de collectieve preventie.

Sport

In de gemeente Heeze-Leende is sport, naast vrijetijdsbesteding, ook een belangrijk middel om maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Niet alleen gezondheidsbevordering, maar ook burgerparticipatie en leefbaarheid worden hierdoor gestimuleerd. Door samenwerking tussen sportverenigingen en andere maatschappelijke sectoren (onderwijs, welzijn) worden sociale structuren versterkt en wordt de kracht van sport als middel op een integrale en effectieve manier benut. Heeze-Leende kent een gevarieerd sportaanbod dat aansluit op de wensen van de inwoners en voorziet in de behoefte van jong en oud. Zowel bij lokale sportverenigingen als in de openbare ruimte is het mogelijk om sportief actief te zijn, recreatief en competitief. Sportaccommodaties- en voorzieningen in de openbare ruimte zijn dan ook toegankelijk voor alle inwoners en verkeren kwalitatief in goede staat. Multifunctioneel gebruik is hierbij de rode draad.

De sportverenigingen zijn een belangrijke uitvoerder van het sportbeleid. Zij vormen de basis van de sportieve samenleving in Heeze-Leende en zijn hierdoor van grote meerwaarde. De inzet van combinatiefunctionarissen brede scholen zorgt voor een verbinding tussen diverse partners en versterking van sportverenigingen.

De gemeente heeft een faciliterende rol in het sportbeleid, de nadruk ligt hierbij op accommodatiegebonden zaken (o.a. onderhoud, beheer en exploitatie).

Het draagvlak voor de vanuit burgerinitiatief ontwikkelde sportvisie is groot, 15 sportverenigingen hebben hun handtekening gezet onder de visie en zijn bereid om mee te denken in de uitvoering ervan. Zij vertegenwoordigen ongeveer 4.500 sporters van de in totaal 5.500 (georganiseerde) sporters in de gemeente Heeze-Leende.

Toekomstperspectief

Op het gebied van welzijn en zorg vinden er de komende jaren grote veranderingen plaats. De overheid staat voor de grote uitdaging om de overheidsfinanciën op orde te brengen. In het Bestuursakkoord 2011-2015 wordt ingegaan op welke manier de overheidsorganen dit willen bewerkstelligen. Naast deze bezuinigingen wil het Rijk dat de uitvoering van overheidstaken dichterbij de burger komt. Om tot een doelmatige taakverdeling te komen worden een aantal taken gedecentraliseerd. Deze worden aan de gemeenten overgelaten omdat deze bestuurslaag het dichtst bij de burger staat. Het Rijk schept de kaders en stelt de middelen beschikbaar waarbinnen een gemeente moet werken. De gemeente is het beste in staat om sociale taken te koppelen aan andere beleidsterreinen, waardoor een integrale benadering ontstaat. Het betreft de drie transities Wet Werken naar Vermogen, Decentralisatie begeleiding in de Jeugdzorg. Door de val van het kabinet zijn de eerste twee transities controversieel verklaard. De verwachting is dat de ontwikkelingen doorgaan, maar op een later tijdstip worden ingevoerd.

Herbestemming van vrijkomende of leegstaande religieuze gebouwen

Door de landelijke trend van ontkerkelijking, komt steeds vaker de vraag naar voren voor welke andere doeleinden religieuze gebouwen kunnen worden gebruikt c.q. welke andere bestemming zij kunnen krijgen. Op veel plaatsen hebben religieuze gebouwen al aangepaste bestemmingen gekregen. Voor Heeze-Leende is het congrescentrum "Kapellerput" hier ook een goed voorbeeld van. Ook religieuze gebouwen in Heeze (D'n Toversnest en voormalige kerk in de Engelse Tuin) en in Sterksel hebben al andere bestemmingen gekregen (Klooster Providentia en Klooster Witte Zusters). Door het ministerie zijn voor de gemeenten al handreikingen opgesteld. Ook de provincie Noord-Brabant schenkt hier al aandacht aan. Hoewel de gemeente niet de eigenaar is van de religieuze gebouwen, is zij bereid mee te werken aan een passende herbestemming hiervan indien dit door de eigenaren gevraagd wordt. Aan het slopen van dit soort rijksmonumenten zal geen medewerking worden verleend.

3.5 Onderwijs

In de gemeente zijn zeven basisscholen gevestigd. In Heeze zijn dit de basisscholen Bergerhof, Dirk Hezius, Merlebos, en de Trumakkers. In Leende de Triangel, in Leenderstrip de St. Jan en in Sterksel de Talentoren. Een aantal scholen zijn c.q. worden gebouwd als brede school. Het is de bedoeling om het inhoudelijke brede school-concept, dat inmiddels ontwikkeld is op twee brede scholen, over de hele gemeente uit te rollen. De kernpartners van een brede school zijn het onderwijs en de kinderopvang. Daarnaast wordt samengewerkt met andere partners zoals de jeugdgezondheidszorg, sport en cultuur. Inhoudelijk bieden brede scholen een doorgaande ontwikkelingslijn en optimale ontplooiingskansen voor kinderen van 0-12 jaar.

De gemeente heeft geen reguliere middelbare scholen. Hiervoor dient de jeugd naar omringende gemeenten te gaan. De gemeente beschikt met de Berkenschutse over een school voor speciaal onderwijs. Deze voorziet zowel in basis als in voortgezet onderwijs en heeft een regionale functie.

Leerlingenprognoses

In 2011 heeft de gemeente een leerlingenprognose voor de periode 2011- 2031 laten opstellen. In de tabel hieronder zijn de leerlingenprognoses per kern weergegeven.

Prognose 4 -12 jarigen

	2012	2015	2020	2025	2030
Heeze	945	876	809	814	816
Leende & Leenderstrip	418	383	362	387	379
Sterksel	135	155	177	160	149
Totaal	1.498	1.414	1.348	1.361	1.344

Bron: Pronexus leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2011

Uit de tabel blijkt dat het aantal leerlingen stabiel is. In deze prognose is de ontwikkeling van de Bulders niet meegenomen. Daarom wordt aangenomen dat er in werkelijkheid nog een lichte groei zal komen. De onderwijsgebouwen zullen dus de komende decennia volop gebruikt worden.

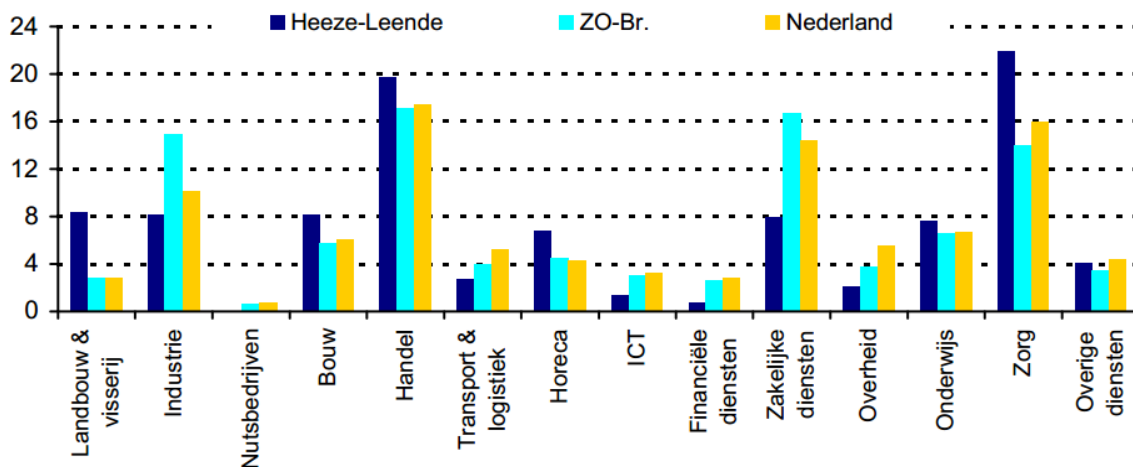
3.6 Economie en werken

Bestaande situatie

De beroepsbevolking van Heeze-Leende bestond in 2010 uit 7.200 personen.³ De statistieken geven aan dat er sprake is van een stijgende beroepsbevolking. In 2005 geeft de CBS statistiek aan dat de beroepsbevolking bestaat uit 6.100 werknemers. De Kamer van Koophandel geeft voor 2009 een beroepsbevolking aan van 6.831.

In 2011 waren er in Heeze-Leende 1.500 vestigingen van bedrijven, wat 6.160 werkplaatsen opleverde. De verdeling over de verschillende branches wordt weergegeven in onderstaand grafisch overzicht.

Werkgelegenheid naar sector, 2011 (als % van totaal)



Bron: Kamer van Koophandel

Opmerkelijk is, dat de verdeling over landbouw, industrie, bouw, horeca, zakelijke dienstverlening en onderwijs nagenoeg gelijk zijn. De meeste werkplaatsen zijn te vinden in de zorg. Dit komt met name door de aanwezigheid van het centrum voor epileptologie Kempenhaeghe. Het aandeel landbouw is in Heeze-Leende hoger dan de regionale en landelijke cijfers.

Uit een onderzoek van de universiteit Nijmegen kan geconcludeerd worden, dat 30% van de beroepsbevolking binnen Heeze-Leende werkt, 26% werkt in Eindhoven, 8% werkt in Geldrop-Mierlo en 7% in Valkenswaard. 2 tot 3% werkt in plaatsen als Best, Cranendonck, Helmond, Nuenen, Someren, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

In het kader van mobiliteit wordt geconcludeerd dat 70% van de beroepsbevolking zich dagelijks naar elders moet begeven en dat 70% van het aantal binnen de gemeente beschikbare werkplaatsen gevuld wordt met mensen die van elders moeten komen. Dit heeft tot gevolg dat er per dag sprake is van ruim 18.000 bewegingen van en naar Heeze-Leende in het kader van de werkgelegenheid.

De werkgelegenheidssituatie illustreert dat Heeze-Leende op dat gebied een complete gemeente is met een substantiële eigen lokale economie. Het aantal werkplaatsen is bijna net zo groot als de beroepsbevolking.

In de gemeente is aan bedrijventerrein een netto oppervlakte aanwezig van 30,1 ha waarvan circa 3,5 ha nog uitgeefbaar zal worden. Een uitzonderingspositie wordt ingenomen door het bedrijventerrein Reiling in Sterksel dat een totale oppervlakte beslaat van meer dan 20 ha. Dit bedrijventerrein is in de voormalige gemeente Maarheeze ontstaan door een particulier bedrijf en uitgegroeid van een loonwerkersbedrijf naar een volwaardig bedrijventerrein.

Landbouw

Landbouw is vanuit economisch en ruimtelijk perspectief een belangrijke speler in het buitengebied. Het aandeel van de agrarische sector in de lokale werkgelegenheid bedraagt circa 8%. Met name in het jongere

³ Kamer van Koophandel

ontginningslandschap is er ruimte voor de ontwikkeling van de landbouw aanwezig. Deze ruimte is er minder in het oude cultuurlandschap, ten westen van de Strijper Aa en de Groote Aa, gegeven in de nabijheid van de vele natuur- en bosgebieden.

Een ontwikkeling die zich de komende jaren gaat voortzetten is die van multifunctionele landbouw en schaalvergroting. Bij multifunctionele landbouw gaat het om nevenactiviteiten zoals agrarisch natuurbeheer, agrotourisme, stalling (van caravans), levering van energie, zorgboerderijen en verkoop aan huis van producten. Deze vormen van landbouw voorzien in de maatschappelijke behoefte aan rust, ruimte en natuur. Daarnaast krijgen agrariërs hierdoor de kans een ondernemersvisie te ontwikkelen die niet alleen primair gericht is op de productie van voedsel.

Toekomstperspectief

Heeze-Leende maakt deel uit van de innovatieve kennisregio Brainport. De afgelopen decennia is in de steden in de regio Zuidoost-Brabant een toch wel specifieke economische ontwikkeling in gang gezet waarmee door de regio een goed fundament is gelegd voor de toekomst. Ook Heeze-Leende zal daarvan voordeel hebben.

Binnen de gemeente zijn twee grote kennisbedrijven aanwezig in de vorm van het Varkens Innovatie Centrum Sterksel dat verbonden is met de universiteit van Wageningen en het academisch centrum voor epileptologie Kempenhaeghe in Heeze dat verbonden is met de universiteiten van Maastricht en Nijmegen. Het reeds bij het centrum gevestigde buitengewoon onderwijs instituut ondergaat een verdere ontwikkeling. Daarbij zal zij zich niet alleen richten op het onderwijs aan cliënten maar ook op onderwijs voor het vergroten van de kennis op het gebied van epileptologie.

Duidelijk is, dat het ook in Heeze-Leende niet mogelijk is om te komen tot een volledige afstemming van beroepsbevolking en arbeidsplaatsen. Het accent voor de lokale werkgelegenheid zal liggen op behoud en groei van de kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid (dienstverlening, kennis intensief, research, engineering, Brainport gerelateerd, zorg, de lokale detailhandel).

Een verdere uitbreiding van de oppervlakte bedrijventerrein zal binnen Heeze-Leende niet meer haalbaar en wenselijk zijn, gelet op het provinciale en regionale beleid. Een belangrijke winst is voor Heeze-Leende nog te behalen op het gebied van recreatie en toerisme waarbij er naar gestreefd wordt om het aantal verblijfsrecreanten te laten stijgen met 20% en het trekken van 30% van de bos- en natuurbezoekers naar de centra van de kernen om zo de omzet van detailhandel en horeca te stimuleren. Daarvoor zullen de dorpscentra aantrekkelijk moeten zijn voor passanten, recreanten, bosbezoekers en eigen inwoners. Belangrijke onderdelen zijn: groen, verlichting, terrassen, horecavestigingen, (specialistische) detailhandel, verkeer, parkeren, gevarieerd aanbod etc.

Het is van belang om rekening te houden met de toekomstbestendigheid van de economische dragers van het landelijk gebied en het waar mogelijk anders en divers laten gebruiken van de vrijkomende agrarische gebouwen. Ook daarbij zal gebruik moeten worden gemaakt van de zogenaamde Brainport agenda zoals bijvoorbeeld het benutten van restproducten (energie, CO2 etc.).

Voor elke vorm van bedrijvigheid is het van belang om gebruik te (kunnen) maken van alle mogelijkheden die door internet en moderne media geboden worden. In Heeze-Leende zal daarvoor nagenoeg elk pand en bedrijf aangesloten (kunnen) worden op het lokale glasvezelnetwerk HSL.

3.7 Detailhandel & horeca

Bestaande situatie

Detailhandel

Leenderstrip en Sterksel

In elke kern van de gemeente is er wel sprake van de een of andere vorm van detailhandel. Hoe groter de kern, hoe meer voorzieningen er zijn. In Leenderstrip is een kleine winkel aanwezig voor met name kleine boodschappen. Voor een kern van deze omvang is dit het maximaal haalbare. In Sterksel is een grotere buurtwinkel aanwezig die gezien kan worden als een basisvoorziening. In zowel Leenderstrip als Sterksel is er sprake van een coöperatieve vorm van exploitatie.

Leende

In Leende liggen enkele centraal gelegen supermarkten met een winkel in de non-food die gezien kan worden als een regionale trekker. Hoewel in Leende de meeste winkels binnen een relatief kleine afstand van elkaar in het dorpslint zijn gelegen, liggen ook enkele winkels verder af in het langgerekte dorpslint. Ook hierbij is detailhandel aanwezig met een bovenlokale uitstraling. Aan de rand van Leende komend vanaf Valkenswaard liggen enkele zaken met een regionale en bovenregionale uitstraling op het vlak van de

volumineuze detailhandel. Ook aan de Langstraat ligt een klein bedrijventerrein met detailhandel in hoofdzakelijk volumineuze goederen. Ook hierbij is sprake van een regionale uitstraling.

Heeze

In Heeze zijn, als grootste kern, ook de meeste winkels gevestigd. In het algemeen kan gesteld worden, dat in Heeze een goed voorzieningenpakket aanwezig is. De meeste winkels in Heeze zijn gelegen binnen het zogenaamde kernwinkelgebied dat zich uitstrekt over een gedeelte van de Kapelstraat vanaf de kerk op de hoek met de St. Nicasiusstraat en een gedeelte van de Jan Deckersstraat tot aan de pastorie Jan Deckersstraat 22 en het voormalige postkantoor Jan Deckersstraat 29-31. Buiten het kernwinkelgebied liggen binnen Heeze aan het dorpslint nog een groter aantal winkels. Daarbuiten zijn kleine concentraties aanwezig in de Past. Spieringsplaan/Dirk Heziuslaan, de Emmerikstraat en het centrum van de wijk "De Nieuwe Hoeven". Ook in Heeze liggen binnen en buiten het dorpslint enkele zaken met een bovenlokale aantrekkingskracht. Heeze heeft altijd bekend gestaan om zijn kwalitatief goed winkelaanbod met enkele speciaalzaken.

Horeca

Van oudsher lagen in de dorpslinten en de linten van de oude gehuchten een aantal horecagelegenheden. In het verleden waren veel dorpsherbergen en cafés in feite niet meer dan een huiskamerexploitatie. In de loop der jaren verdwenen kleine brouwerijen en ook het aantal horecagelegenheden is in de kernen fors teruggelopen.

In de kernen Sterksel en Leenderstrijp zit het aantal horecagelegenheden in feite op een minimaal niveau. In de grotere kernen Leende en Heeze bestaan meer vestigingen. In Heeze was de horeca in het verleden met name gevestigd aan de Nieuwendijk. Gerenommeerde restaurants en andere eetgelegenheden lagen weer meer in het centrum. Enkele eetgelegenheden/restaurants liggen of verder van het centrum of maken deel uit van een recreatief centrum zoals een camping.

Toekomstperspectief

De meerderheid van de kleinere horeca en detailhandel vestigingen hebben het in Nederland steeds moeilijker om te blijven bestaan. Dit komt onder andere door de opkomst van de internetwinkels, maar ook door de schaalvergroting; Er zijn steeds meer mensen nodig om voorzieningen in stand te houden.

In een tijd van een vergrijzende en op termijn ook afnemende bevolking is het voor de gemeente Heeze-Leende van belang om er voor te zorgen, dat met name in de hoofdkern voldoende mogelijkheden zijn voor de vestiging van detailhandel. Daarbij zal het in het kader van de mobiliteit ook belangrijk zijn om te zorgen voor voldoende parkeervoorzieningen, goede langzaam verkeersverbindingen en een plezierig verblijfsgebied. Daar zal in het op te stellen centrumplan voor Heeze aandacht aan geschonken moeten worden. Aandachtspunten moeten zijn: verkeersluw, terrassen/horecapunten, parkeren, verbindingen, aantrekkelijkheid voor toerist etc.

Ook dient de gemeente het verplaatsen van detailhandel van elders in de kern of gemeente naar het kernwinkelgebied te bevorderen.

In Heeze wordt al jarenlang de wens uitgesproken om te komen tot een zekere sanering van de huidige Nieuwendijk en het verplaatsen van horeca naar de omgeving van het gemeentehuisplein. Daarbij gaat het niet om een disco maar met name om horecagelegenheden in de vorm van een café, brasserie, grand café of eetcafé. Met name horeca met een terras is een toevoeging, zodat er in het centrum levendigheid ontstaat. In Leende is aan het plein al horeca gevestigd. Ook hier is veel horeca uit het lint verdwenen. Ook overnachtingsmogelijkheden voor met name toeristen zijn binnen Heeze-Leende beperkt.

3.8 Natuur en landschap

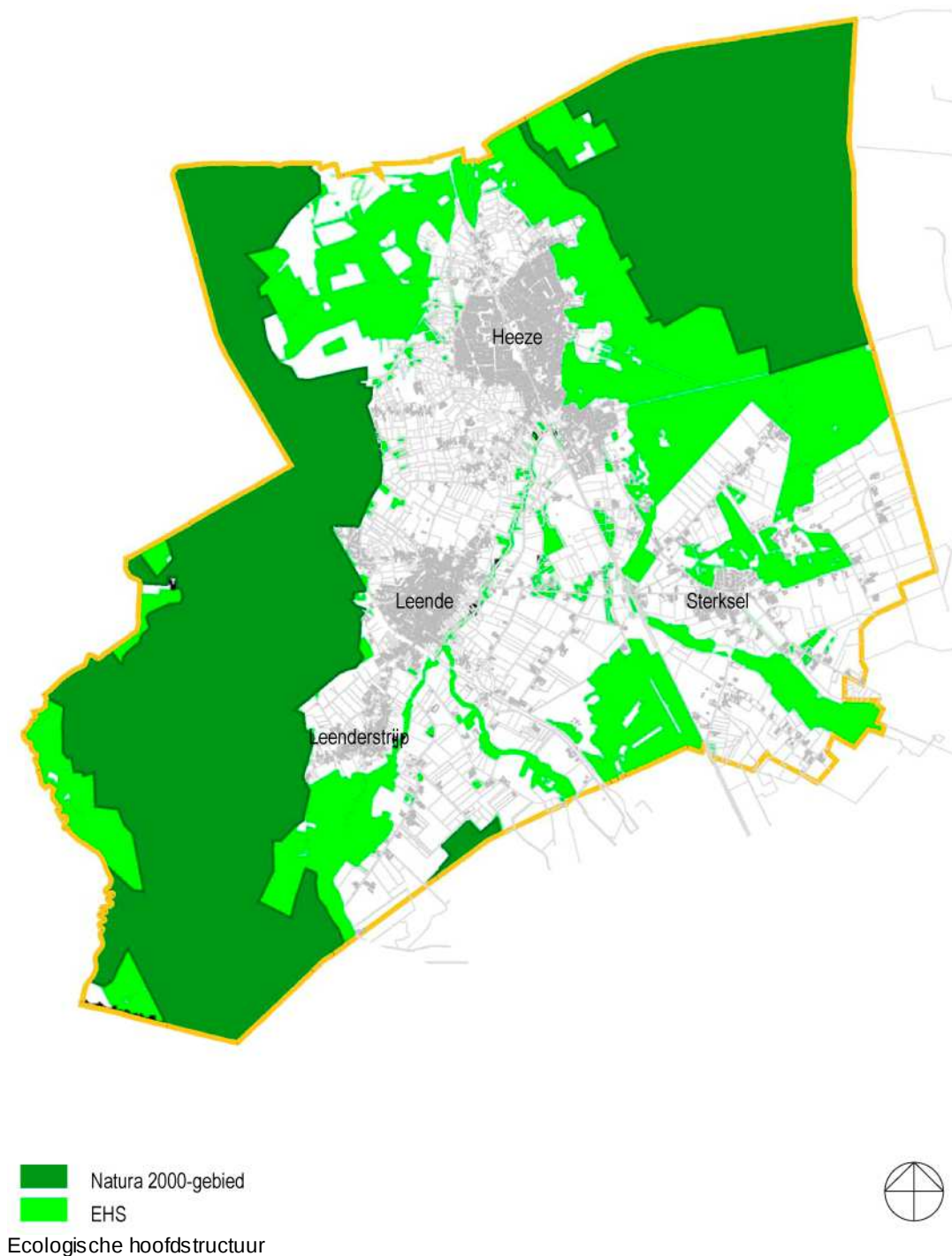
Bestaande situatie

Gelijktijdig met de structuurvisie wordt het landschapontwikkelingsplan vastgesteld. Het eerste deel van dit plan bestaat uit een inventarisatie en analyse, het landschapsbeeld en een visie op het buitengebied. Het tweede deel bestaat uit een uitvoeringsprogramma.

De oppervlakte van de gemeente Heeze-Leende bedraagt 10.512 ha. Slechts een beperkt gedeelte van deze oppervlakte (circa 20%) is in gebruik voor stedelijke functies zoals wonen, bedrijventerreinen, verhardingen, verkeersdoeleinden etc. Het overgrote deel wordt dus gevormd door het buitengebied, dat opgesplitst kan worden in gronden voor agrarisch gebruik, bos- en heidegebieden en recreatief gebruik. Grote delen van de gemeente maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en de grote natuurgebieden zijn opgenomen in de Natura 2000 gebieden (Strabrechtse Heide, Leenderbos, Grootte Heide en Plateaux). De Natura2000 gebieden hebben een wettelijke bescherming. Naast de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied, zijn voor de gronden in het buitengebied de bepalingen in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening Ruimte van toepassing. Heeze-Leende ligt in de provinciale

structuurvisie binnen het rijk van Dommel en Aa. Op de visiekaart is het buitengebied van Heeze aangeduid als mozaïeklandschap met robuuste water- en natuursystemen waaronder de diverse beken met hun beekdalen. Voor Heeze-Leende is ook van belang dat er een relatie is met de provinciale gebiedsopgaven Brainport Oost en de Grenscorridor.

Uit de kaarten die bij de Verordening Ruimte behoren wordt geconcludeerd, dat grote delen van Heeze-Leende van belang zijn voor waterberging, en ontwikkeling van water; ontwikkeling van cultuurhistorie en aardkunde; in beperkte mate ontwikkeling intensieve veehouderij en ontwikkeling van natuurlijk en landschap. Voor het buitengebied is in 2012 het voorontwerp van een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende" in procedure gebracht.



Toekomstperspectief

Heeze-Leende vormt in feite de groene long van de stadsregio Eindhoven. De dorpsranden zijn verweven met het landschap. Het buitengebied heeft een grote aantrekkingskracht op mensen die zich in Heeze-Leende willen vestigen of willen recreëren. Naast deze functies is het van belang om voldoende ruimte te

blijven bieden aan de agrarische sector. Het buitengebied biedt immers ook nog steeds een groot aantal arbeidsplaatsen. Dit betekent, dat in bepaalde gebieden de voorkeur gegeven kan worden aan recreatie en toerisme en in andere gebieden de landbouw de absolute voorrang moet krijgen (primair agrarisch gebied). Ook is een gedeeld gebruik mogelijk waarbij de recreatieve activiteiten geen belemmering mogen vormen voor agrarische activiteiten.

3.9 Recreatie en toerisme

Bestaande situatie

De recreatie en toerisme sector is de laatste jaren in Nederland in beweging. Onder meer door de crisis en de weersomstandigheden, ontstaan er bij mensen andere behoeften. Steeds meer Nederlanders blijven in eigen land voor (dag)recreatie.

Uit de 'Monitor economische betekenis vrijetijdssector Zuidoost-Brabant' die is opgesteld in opdracht van het SRE blijkt dat de gemeente Heeze-Leende:

- minimaal 134.000 overnachtingen per jaar heeft;
- ruim 2,7 miljoen dagbezoekers trekt. Met name in buitenrecreatie (wandelen, fietsen e.d.);
- 35 miljoen euro aan bestedingen in de vrijetijdssector heeft. Een groot deel van deze bestedingen wordt gedaan in de detailhandel en horeca.

Het economische benutten van de sector blijft sterk achter, terwijl dit belangrijk is voor de economische ontwikkeling in Heeze-Leende. Er komen veel toeristen in de kernen en het buitengebied, maar deze besteden in verhouding weinig in de horeca en detailhandel. Dit is te verklaren doordat de gemeente een grote natuurlijke omgeving heeft, maar verder geen grote parken waar bijvoorbeeld entree betaald voor hoeft te worden. Eén andere oorzaak is dat te weinig bezoekers in de kernen komen na hun activiteit. De auto wordt bij het natuurgebied geparkeerd. Na de wandeling of fietstocht wordt te weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheden die zich in de kernen voordoen.

Natuurpoorten en toeristische startpunten

Om recreatie en toerisme een extra impuls te geven, realiseert de gemeente Heeze-Leende natuurpoorten en toeristische startpunten gerealiseerd. Een natuurpoort dient als ontvangstlocatie voor toeristen en recreanten. De natuurpoorten liggen aan de rand van de natuurgebieden en hebben een ecologische doelstelling: zij laten toeristen en recreanten kennismaken met het gebied en zorgen tegelijkertijd voor spreiding van de recreatiedruk in de natuurgebieden. De eerste natuurpoort is gerealiseerd aan de zuidelijke 'Groote Heide': dit is de Achelse Kluis. De tweede natuurpoort grenst aan de 'Strabrechtse Heide' op een klein nagebouwd Kempisch heidedorp: De Plaetse. De startpunten bieden dezelfde faciliteiten als de natuurpoorten, maar zijn in tegenstelling tot de natuurpoorten gelegen in de dorpen. De startpunten hebben een economische doelstelling: zij zorgen voor een koppeling tussen recreatie in de natuur en in de dorpen. De startpunten zijn gerealiseerd in Heeze, Leende, Leenderstrijp en Sterksel.

Toekomstperspectief

Het gezamenlijke doel van de gemeente en de ondernemers in de gemeente is om de gemiddelde besteding per bezoeker te verhogen. Dit moet in eerste instantie gebeuren door het trekken van dagrecreanten (met name natuurbezoekers) naar de dorpscentra, zodat de bestedingen van een groeiend aantal dagrecreanten bij ondernemingen in de dorpscentra toenemen. Ook moet de verhouding verblijfsrecreant versus dagrecreant toenemen. Verblijfsrecreanten besteden verhoudingsgewijs aanzienlijk meer.

Strabrechtse heide als economische motor (2012)

De gemeente Heeze-Leende, Geldrop-Mierlo en Someren hebben een gemeenschappelijke visie opgesteld voor De Strabrechtse Heide. Het doel is om het 'product' De Strabrechtse Heide te versterken en het gebied toeristisch-recreatief beter te positioneren. Het uitvoeringsprogramma, dat op basis van deze visie is opgesteld, leidt tot een gezamenlijke aanpak van projecten. De projecten van de gemeente Heeze-Leende zijn gericht op het beter positioneren van het gebied, het gebruik van de bestaande faciliteiten in de kernen te stimuleren en hiermee de leefbaarheid en de economie in de kernen te verbeteren.

Het actieprogramma wordt binnen de bestaande budgetten uitgevoerd.

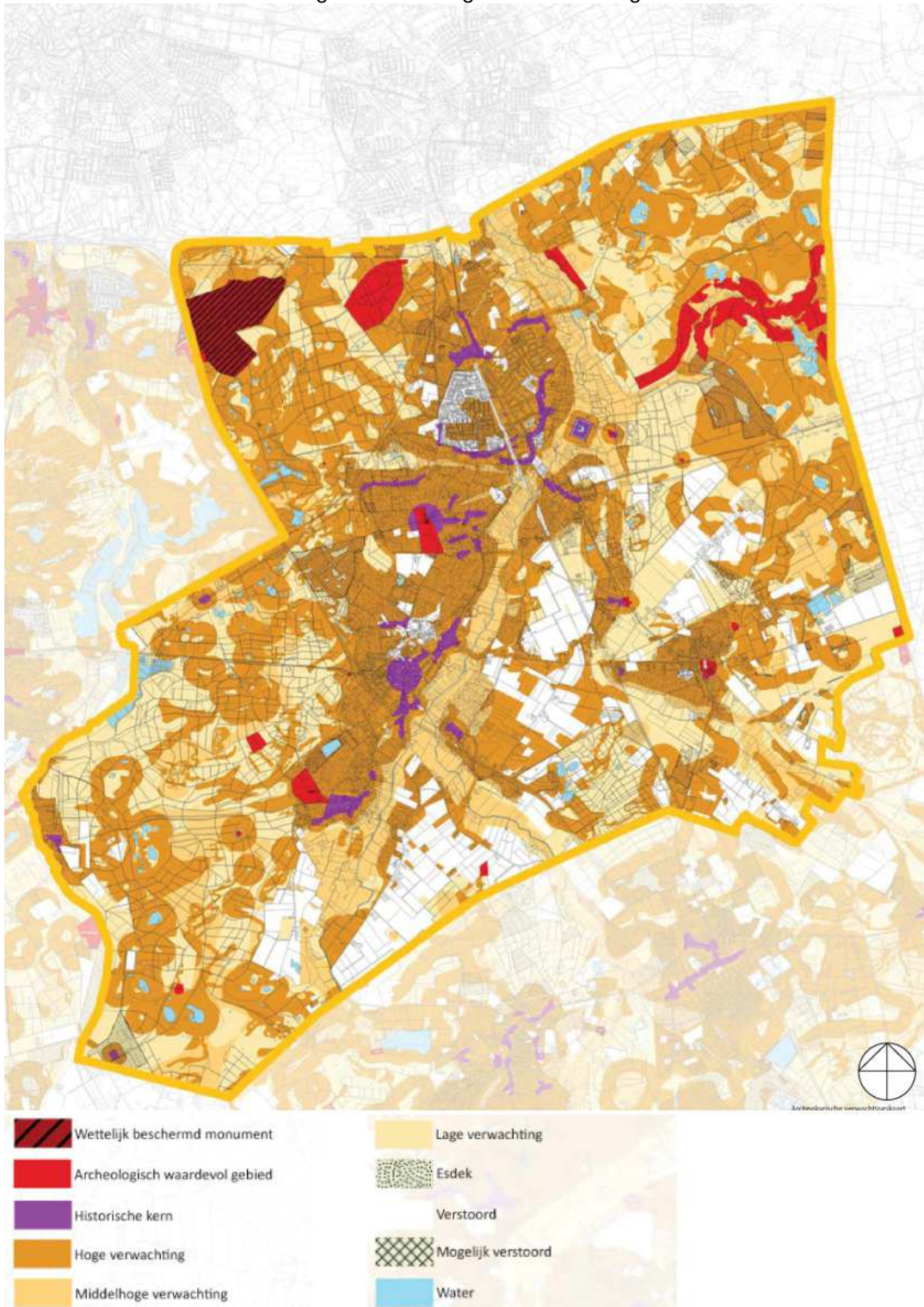
3.10 Cultuurhistorie en erfgoed

Bestaande situatie

Op 12 maart 2012 is door de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg met digitale erfgoedkaarten en bijlagen vastgesteld. De erfgoedkaart zelf is geen toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Om dit te bereiken dient de erfgoedkaart geïntegreerd te worden in de bestemmingsplannen van Heeze-Leende. In de bijlagen bij het beleidsplan zijn standaardvoorschriften ten

aanzien van archeologie en cultuurhistorie opgenomen die hiervoor gebruikt kunnen worden. Op de bestemmingsplankaarten dienen dan de categorie-indelingen van de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische beleidskaart overgenomen te worden.

Door de gebieden met een agrarische bestemming vrij te geven tot een diepte van 50 cm, hoeven agrariërs voor de gangbare werkzaamheden geen aanlegvergunning aan te vragen om door middel van archeologisch onderzoek aan te tonen dat er geen archeologische waarden geschaad worden.



Archeologische verwachtingswaarde

Toekomstperspectief

De bewoningsgeschiedenis van Heeze-Leende en omstreken gaat ver terug in de tijd. De gemeente bevindt zich in de positie dat nog veel bewonings- en gebruikssporen uit vroegere tijden zichtbaar zijn en bewaard zijn gebleven, zoals oude laanstructuren, monumentale gebouwen en cultuurhistorisch waardevolle woningen. Samen met de nieuwe ontwikkelingen heeft dit Heeze-Leende en de andere kernen gevormd tot een aantrekkelijke woonomgeving, maar ook tot een plek waar toeristen graag naar toe komen. Ook voor de

toekomst blijft het van belang om dit aantrekkelijke karakter van Heeze-Leende vast te houden en waar mogelijk te versterken.

Het doel is om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden en te versterken. Deze elementen uit het verleden bieden Heeze-Leende de kans om zich te profileren. Dit betekent niet dat de gemeente Heeze-Leende moet veranderen in een openluchtmuseum. Het betekent dat het aspect cultuurhistorie meegenomen moet worden in de beleidsprocessen bij nieuwe ontwikkelingen. De erfgoedkaart is een hulpmiddel voor het inzicht in de cultuurhistorische kenmerken van de gemeente Heeze-Leende en is een leidraad voor verordeningen en beleidsontwikkelingen. Ook kan informatie uit de erfgoedkaart gebruikt worden ten behoeve van toerisme, recreatie en educatie.

3.11 Milieuaspecten

Bestaande situatie

Het milieu wordt meer en meer bepalend voor de ruimtelijke inrichting. Waren het lange tijd de stank- en hindercirkels die voor de bestemmingsplannen in Heeze-Leende bepalend waren, tegenwoordig wegen veel aspecten mee in de afweging.

Bodem

Iedere bestemmingsverandering vereist een bodemonderzoek.

Externe Veiligheid

De kern Heeze wordt doorsneden door de spoorlijn Eindhoven – Weert. Over deze spoorlijn worden ook gevaarlijke stoffen getransporteerd. Bij planvorming binnen 200 meter van spoor dienen de risico's beoordeeld te worden. Tevens dient dan de verantwoording van het groepsrisico aandacht te krijgen.

In de kern Leende grens het stedelijk gebied direct aan de A2. Over deze rijksweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Bij planvorming langs of in de buurt van de rijksweg dienen de risico's in beeld te worden gebracht.

Geluid

Leende ondervindt sinds jaar en dag hinder van de A2. In de kern Heeze moet rekening worden gehouden met het toenemende spoorweglawaaï.

Luchtkwaliteit

Wetgeving omtrent luchtkwaliteit geeft aan de luchtkwaliteitonderzoek in de ruimtelijke onderbouwing van woningbouwprojecten en kantoorlocaties voortaan achterwege kan blijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen blijft onderzoek naar luchtkwaliteit onverminderd noodzakelijk. Voor kleine woningbouwprojecten kan fijnstof onderzoek achterwege blijven.

Milieuzonering

Iedere activiteit moet getoetst worden op de effecten op de omgeving.

Toekomstperspectief

Het aspect milieu is verbreed naar duurzame stedenbouw. Duurzame stedenbouw drukt een nieuwe fase uit in het denken over de ruimtelijke inrichting. De basis voor dit nieuwe denken is het concept planet – people – profit. Deze aanpak werkt door op alle niveaus van planning, vanaf de individuele woonkavel, de inrichting van de kernen en het buitengebied, de regio's etc.

Duurzame stedenbouw begint al bij de locatiekeuze, dat wil zeggen bij de ruimtelijke ordening. De lagenbenadering is daarin belangrijk. Eerst wordt gekeken naar de draagkracht van de bodem, de positie in het watersysteem de specifieke historische context. Alleen als stedelijke ontwikkelingen goed zijn ingebed in de grotere landschappelijke structuur kunnen ze echt duurzaam zijn. Vervolgens wordt gekeken naar de bereikbaarheid en de ligging in het stedelijke netwerk. Het optimaal benutten van de 'vervoerswaarde' van knooppunten is bijvoorbeeld een aspect van duurzame stedenbouw. Maar vooral is het belangrijk dat alle planlagen goed op elkaar zijn afgestemd en samen bijdragen aan de ruimtelijke identiteit van de plek.

Voor nieuwbouwprojecten speelt duurzaamheid een belangrijke rol en moet er gezocht worden naar energiebronnen om op die manier energieneutraal te bouwen. Door gezamenlijk gebruik te maken van warmte/koude opslag, groene daken, zonnepanelen en het scheiden van water, draagt de gemeente haar steentje bij aan een beter milieu.

Een hoofdthema in de duurzame stedenbouw is ook een betere integratie van de grootschalige infrastructuur in de woon- en leefgebieden. Thans veroorzaken de autosnelwegen en spoorlijnen alom veel hinder. Het is een taak van de gezamenlijke overheden deze hinder te verminderen.

4. Ruimtelijke kenmerken van Heeze-Leende

Om een visie te kunnen maken voor de komende jaren is het van belang wat de oorsprong is van de gemeente. Hoe zijn de kernen ontstaan? Welke ontwikkeling heeft het buitengebied meegemaakt? Dit hoofdstuk beschrijft kort de kwaliteiten die tot het wezen van een dorp of kern behoren. Zij geven in feite kleur en betekenis.

4.1 Historische situatie

Heeze-Leende maakt deel uit van een gebied met een oude bewoningsgeschiedenis. De oudste bewoners van het gebied zwierven hier circa 12.000 jaar geleden rond. Aanvankelijk waren dat met name mensen die hier op zoek waren naar voedsel in de zomermaanden. In de wintermaanden trokken zij zich terug in zuidelijke richting. Circa 4.000 jaar geleden begon men zich te vestigen in een hut of soort boerderij. Dan ontstaat de vaste bewoning. De oude gehuchten binnen Heeze en Leende lagen op een hoge dekzandrug die zich voortzet richting Zesgehuchten in Geldrop. Eerst in de late middeleeuwen (12^e en 13^e eeuw) verlaten de bewoners in Heeze door verdroging de hoger gelegen gehuchten om zich te vestigen in het huidige dorpslint dicht tegen het beekdal van de Groote Aa en dicht bij het kasteel. Het dorp schuift dan in feite een paar kilometer op.

Leende en Leenderstrijp zijn altijd op de hoog gelegen akkerlanden blijven liggen. Hier is hooguit sprake van een verschuiving over enkele honderden meters. Als gevolg van stuifzand zijn wel enkele nederzettingen in het Leenderbos wegens verdroging verlaten. De ontwikkeling van de kernen heeft steeds aan de westzijde van het beekdal plaatsgevonden.

Sterksel was tot circa 1197 eigendom van de heer van Heeze en werd toen geschonken (verkocht) aan de abdij van Averbode. Eeuwenlang bestond Sterksel uit een aan de Averbodeweg gelegen omgracht gebied met 5 boerderijen.

De heerlijkheid Heeze, Leende en Zesgehuchten heeft altijd tot de grootste dorpen van de Meierij behoort.



Uitsnede kaart Hendrik Verhees 1794

De situatie als hiervoor weergegeven bestond al eeuwenlang en veranderingen doen zich pas voor in het eerste kwart van de twintigste eeuw. Door het behoud van landschappen en landschapselementen en de typische lintstructuren met her en der een zogenaamde “plaatse”, is Heeze-Leende een gemeente die rijk is aan archeologische en cultuurhistorische elementen die een helder beeld geven van de oorspronkelijke eigenheid. Deze elementen vertegenwoordigen veel kwaliteiten, maar zijn tegelijkertijd ook kwetsbaar. Voor het aantrekkelijk wonen als levensvraag is het herkenbaar houden van de geschiedenis van de ruimte van fundamenteel belang. Stimulering van recreatie en toerisme heeft geen zin als het cultuurhistorisch erfdeel niet gekoesterd wordt. Hier kwamen en komen bezoekers voor!

4.2 Landschap

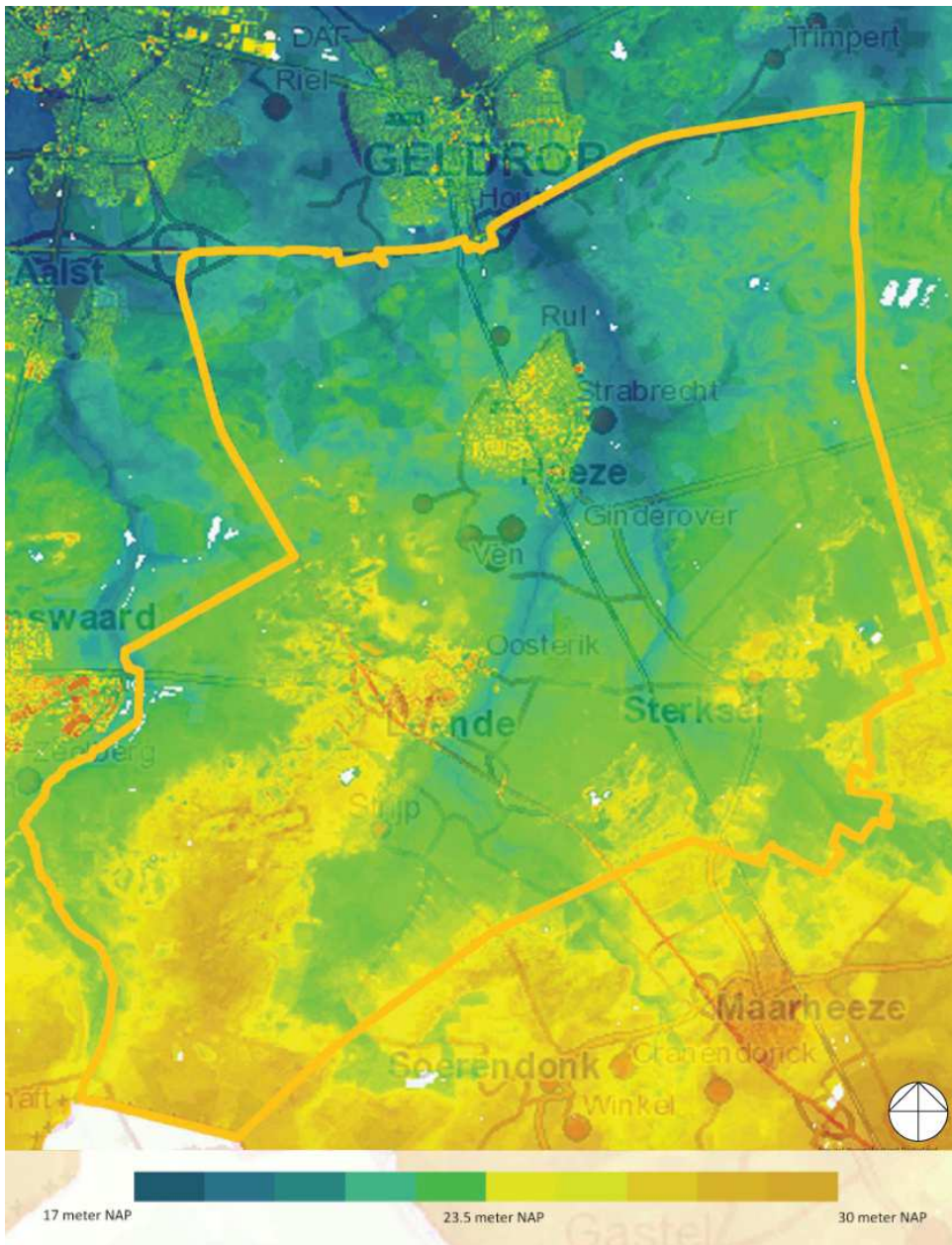
Het landschap binnen Heeze-Leende kent een ontwikkeling van vele duizenden jaren. De omvangrijke bos- en natuurgebieden zijn er nog steeds. Deze gebieden werden aanvankelijk gebruikt door trekkende rendierjagers. Sporen hiervan zijn gevonden in de oude landschapselementen van de Groote Heide. Door de klimaatveranderingen werd het mogelijk om zich definitief hier te vestigen. De jager wordt nu landbouwer en vanaf dat moment volgt ook het menselijk ingrijpen in die natuur. Aanvankelijk vestigde men zich op de hoge zandrug maar vanaf de late middeleeuwen ontstaat een verschuiving naar de beekdalen. Op die hoge delen is het oorspronkelijk kleinschalige landschap nog steeds herkenbaar. Binnen de gemeente is met name binnen de kern Leende sprake geweest van grotere ruilverkavelingen. Op veel plaatsen zijn echter restanten van steilwanden, holle wegen, hakbosjes, oude perceelsafscheidingsen nog herkenbaar. Door bebossing voor met name de mijnhoutproductie is de oppervlakte heidegebieden weliswaar afgenomen, maar in de huidige tijd werken de grote terreinbeheerders weer aan herstel. Met name rond het begin van de twintigste eeuw hebben enkele grotere ontginningen plaatsgevonden en zijn natte gebieden en vennen drooggelegd in het kader van de grondexploitatie en gebruik voor landbouwdoeleinden.

Naast de bos- en heidegebieden en oude landbouwgebieden zijn in de gemeente belangrijke waterelementen aanwezig in de vorm van vennen, beken en belangrijke beekdalen. In de beekdalen liggen ook nog de zogenaamde broekbosjes. In zowel Heeze als Leende grenst de bebouwde kom direct aan het beekdal. De dorpsranden zijn verweven met het landschap en vormen zo de natuurlijke kwaliteit van een dorp. Grote delen van de gemeente maken deel uit van de Ecologische hoofdstructuur. De aantrekkelijkheid van het landschap bestaat uit de afwisseling van de groot- en kleinschaligheid en de ongereptheid van de natuurkernen versus de aantrekkelijke dorpskernen en dat weer gelardeerd met oude landschappen en open akkers.

Aan de beleving van de bijzondere kwaliteiten van de dorpsranden is in de afgelopen decennia te weinig aandacht geschonken. Dit verdient opnieuw aandacht te krijgen. Ook de verbindingswegen en met name de laanstructuren langs de wegen kunnen nog verbeterd worden. Door deze wegen in een groen dek te leggen worden ze niet alleen ingepast maar ontstaat ook fijnmazig netwerk voor vogels, insecten en andere kleinere dieren en levensvormen.

Aandachtspunten blijven versnippering, verdroging van natuurterreinen, vernatting, ruimtedruk van schaalvergroting, verstedelijking, toenemende recreatie en met name ook de ongewenste vormen van recreatie.

In opdracht van de gemeente Heeze-Leende is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Via een uitvoeringsprogramma moet dit zorgen voor de nodige verbeteringen en herstel.



Landschappelijke basisstructuur

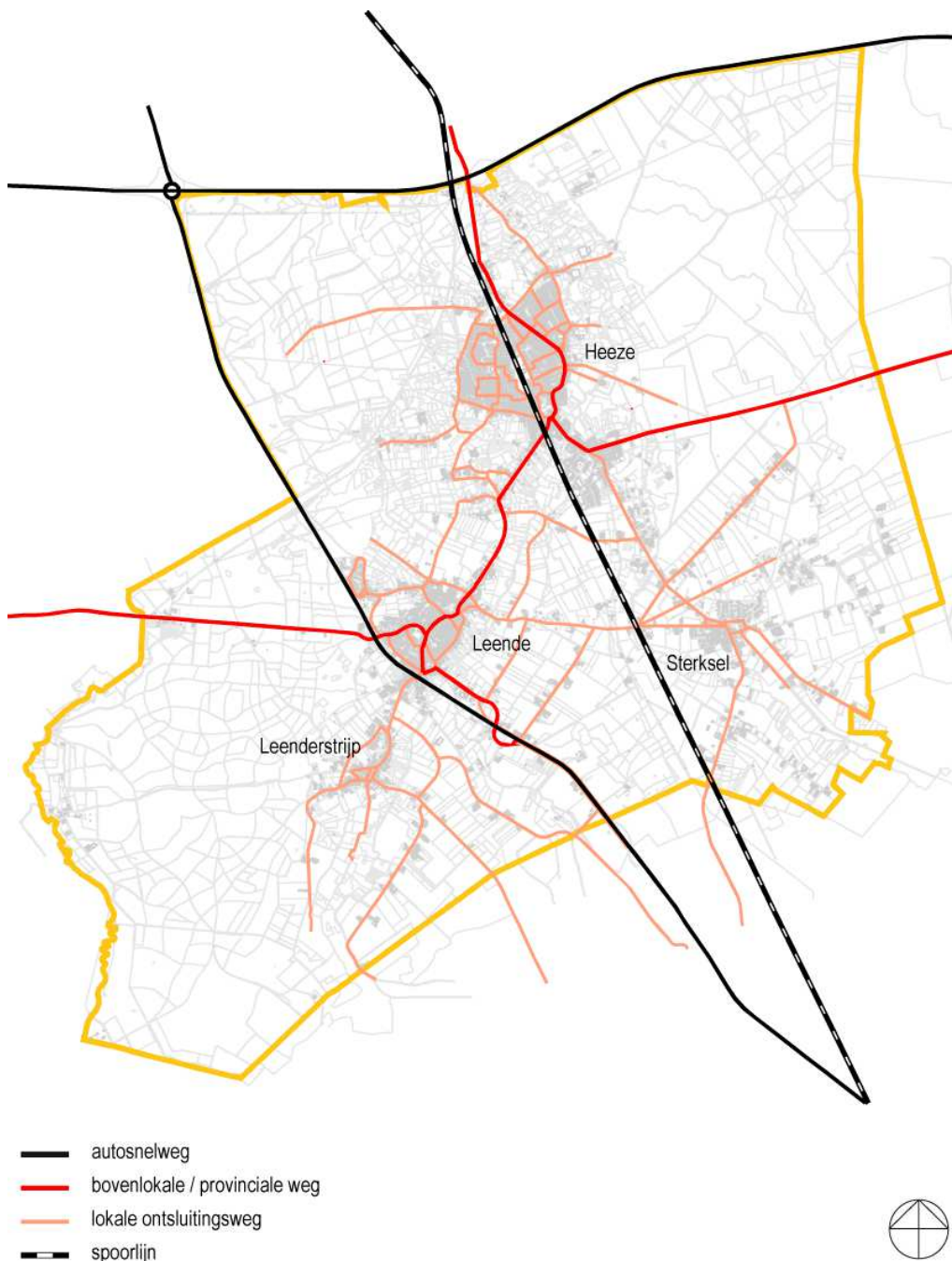
4.3 Ontsluiting

Heeze-Leende bezit een relatief heldere ontsluitingsstructuur. De autosnelwegen A2 en A67 zorgen ervoor dat de kernen met de auto goed te bereiken zijn. De aanwezige interlokale wegen hebben een gebiedsontsluitende functie. Daarnaast is er een fijnmazig netwerk van lokale wegen. Het fietsverkeer maakt gebruik van specifieke fietspaden langs een deel van de interlokale wegen. Daarnaast is op lokaal niveau over het hele gebied van de gemeente een fijnmazig netwerk van fietspaden aanwezig.

Voor de ontsluiting van Heeze-Leende is de aanwezigheid van de spoorlijn met het station in Heeze een gegeven van structureel belang.

Knelpunten op het gebied van autoverkeer worden ondervonden in de kernen en met name in Heeze en Leende. In de afgelopen decennia zijn al veel onderzoeken verricht om te komen tot oplossingen. In de komende jaren zal gewerkt moeten worden aan de realisering van een structurele oplossing.

Voor wat betreft de spoorlijn, is het noodzakelijk om aandacht te schenken aan enerzijds het groot aantal spoorwegovergangen binnen de gemeente. Door een intensiever gebruik van de spoorlijn werken deze overwegen in de interlokale wegen vertragend. Een structurele oplossing kan gevonden worden door de aanleg van een of meer tunnels. Dit vraagt echter om aanzienlijke investeringen.



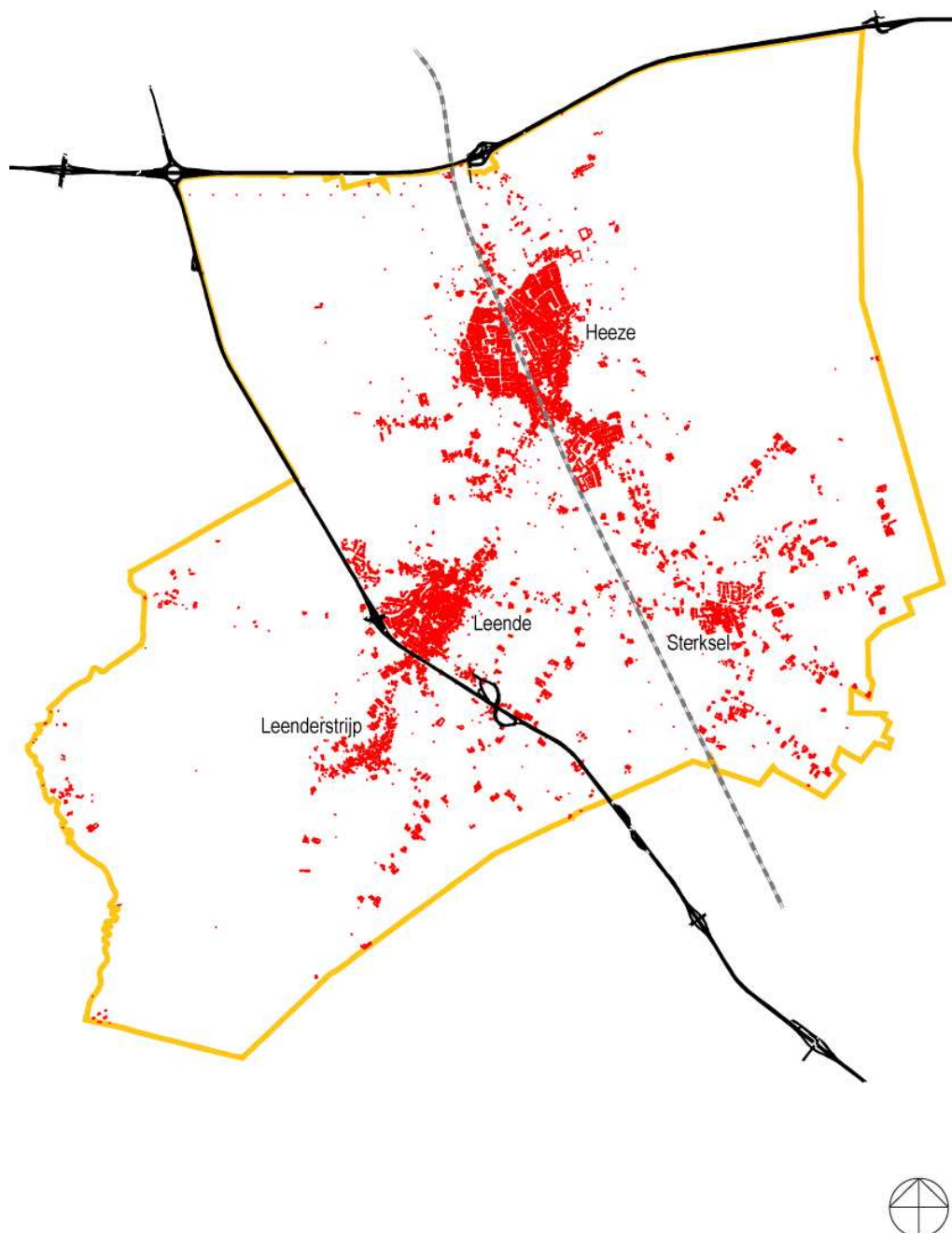
4.4 Bebouwing

De bebouwing is geconcentreerd in de vier dorpskernen van Heeze, Leende, Leenderstrip en Sterksel. Buiten de kernen komt bebouwing voor in de oude buurtschappen en bebouwingsconcentraties die nog min of meer verspreid in de gemeente herkenbaar zijn.

Het beleid is er al vele jaren op gericht om de herkenbaarheid van de gehuchten te behouden en vast bouwen aan de kernen te voorkomen. Binnen de gemeente zijn ook nog enkele jonge lintachtige bebouwingspatronen aanwezig met vooral agrarische bebouwing.

Voor de toekomst zal nieuwbouw zoveel als mogelijk binnen de kernen moeten plaatsvinden. Nieuwe bouwlocaties zijn incidenteel mogelijk wanneer zij direct aansluiten op bestaande kernen. De enige gebieden die daarvoor in aanmerking komen zijn “De Bulders” en “Breedvennen”. Vrijkomende agrarische bebouwing moet extra aandacht krijgen.

Binnen de gemeente liggen enkele bijzondere bebouwingsclusters als het centrum van Epilepsie Kempenhaeghe en Providentia, congreshotel Kapellerput en het Crematorium.



Bebouwingsstructuur Heeze-Leende

4.5 SWOT analyse

De SWOT-analyse (Strenghts, Weaknesses, Opportunities en Threats) is een instrument om de positie van een gemeente in kaart te brengen. Bij deze analyse worden intern de sterke en zwakke punten van de gemeente in beeld gebracht. Extern wordt er gekeken naar de belangrijkste kansen en bedreigingen. Op deze manier wordt een compleet beeld verkregen van de kerngegevens van de gemeente.

De SWOT-analyse is mede tot stand gekomen door de inbreng van het maatschappelijk middenveld dat in Heeze-Leende actief is. Verschillende organisaties, verenigingen en raadsfracties zijn om hun inbreng gevraagd om zo een zo breed mogelijk gedragen beeld van de gemeente te krijgen.

Heeze

Sterkte	Zwakte
• Treinstation met halffuur verbinding • Voorzieningenniveau • Cultuurhistorisch evenement Brabantsedag • Academisch centrum voor Epileptologie Kempenhaeghe • Bedrijventerrein "De Poortmannen" • Goede verbindingen rijkswegennet via A67 • Horeca en verblijfsaccommodaties • Restaurants met hoog culinair niveau • Aanwezigheid kunstgalerieën met (boven)regionale uitstraling • Cultuurhistorisch waardevolle elementen (kasteel, boerderijen, gehuchten, molen (historisch erfgoed) • Grote natuurgebieden • Crematorium • Groot congreshotel • Werkgelegenheid	• Doorsnijding door spoorlijn Amsterdam - Maastricht • Weinig gecentreerde horeca • Slechte ontsluiting bedrijventerrein "De Poortmannen" • Veel (vracht)verkeer door centrum • Rommelige uitstraling Nieuwendijk – Ginderover en andere dorpsentrees • Ontbreken "echt" centrum, veel winkelvevestiging in dorpslint buiten kernwinkelgebied • Onvoldoende collectief presenteren ondernemingen, organisaties en instellingen • Sluipverkeer door A67 en A2 • Ontbreken van voldoende parkeergelegenheid
Kansen	Bedreigingen
• Ontwikkeling woonwijk "De Bulders" met wijkontsluitingsweg/randweg) • Fietsverbinding Heeze-Eindhoven • Versterken levendigheid centrum • Meer gebruik maken uitstraling kasteel en historisch erfgoed • Toeristische activiteiten niet alleen vanuit toeristische poorten maar ook centrum • Herpositioneren van cultuurhistorisch erfgoed • Goede ontsluiting bedrijventerrein door aanleg centrale as	• Terugloop winkelaanbod in kernwinkelgebied (diversiteit/kwaliteit) • Ruimtelijk aanzien oudere wijken (smalle straten, parkeerdruk)

Het treinstation van Heeze ligt tussen de grote naoorlogse woonwijken. Het nadeel hiervan is dat de kern wordt gesplitst door de spoorlijn Eindhoven - Weert. Doordat er maar enkele gelijkvloerse spoorkruisingen aanwezig zijn, zorgt dit voor opstoppen in het verkeer. Heeze beschikt over een groot voorzieningenniveau.

Het dorpshart ligt tegen een natuurgebied aan. Dit heeft als voordeel dat men vanuit het centrum snel in de bossen staat. Als nadeel kan worden aangemerkt dat het centrum hierdoor niet in het midden van het dorp ligt en er ook steeds verder van het dorpshart wordt afgebouwd. Mensen moeten dus steeds verder reizen om in het dorpshart te komen.

Er zijn enkele galeries, vier basisscholen, een nieuw dorps huis en een woonzorgcentrum. Het centrum beschikt over een ruim aanbod van (goede) restaurants en cafés. Alleen liggen deze niet gecentreerd, waardoor een echt bruisend dorpshart ontbreekt. Ook het aanbod van sportvoorzieningen is zeer divers.

De (voorbereiding van de) Brabantsedag zorgt voor sociale cohesie in het dorp. De Brabantsedag en het verleden dat Heeze heeft als schilderskolonie met de daaruit voortkomende kunst biedt kansen om het cultuuraspect regionaal op de kaart te zetten.

Bedrijventerrein De Poortmannen zorgt ervoor dat lokale ondernemers zich kunnen vestigen in de gemeente. Het nadeel van het terrein is dat het slecht ontsloten is, wat tot verkeersoverlast zorgt in de centrum.

Door het aanleggen van een zuidelijke randweg kan deze overlast worden opgelost. De toekomstige bewoners van de Bulders zorgen ervoor dat het voorzieningenniveau in de toekomst kan blijven bestaan. Voor werknemers die werkzaam zijn in Brainport maar toch dorps willen wonen, kan deze wijk interessant zijn. Er moet voor worden gewaakt dat de openbare ruimte in de naoorlogse wijken goed onderhouden blijft. De kern Heeze maakt momenteel te weinig gebruik van de ligging ten opzichte van Eindhoven. Door het aanleggen van een goede fietsverbinding naar Eindhoven, in het centrum voorzieningen te centreren en te zorgen voor voldoende winkels moet het centrum van Heeze aantrekkelijker worden.

Leende

Sterkte	Zwakte
• Dorps karakter inclusief oude gehuchten (cultuurhistorisch erfgoed) • Sociale cohesie • Bereikbaarheid rijkswegennet via de A2 • Voorzieningenniveau • Enkele zaken met (boven)regionale uitstraling • Horeca en verblijfsaccommodaties • Grote natuurgebieden • Agrarische sector	• Verkeersoverlast dorpscentrum sluipverkeer en A2 • Rommelig centrum • Verspreiding bedrijventerreinen • Beperkt openbaar vervoer • Naar binnen gericht dorp • Ontbreken voldoende parkeergelegenheid
Kansen	Bedreigingen
• Bedrijvenpark Langstraat • Ontwikkeling oksel A2 i.c.m. provinciale weg • Versterken toerisme & recreatie • Wandel- en fietsvertrekpunten vanuit centrum • Centrumplan Leende • Vermindering verkeersdruk op centrum door aanleg centrale as	• Vermindering voorzieningenniveau door kleine dorpsgemeenschap • Ruimtelijke aanzien oudere wijken (smalle straten, parkeerdruk)

Leende staat bekend om haar dorpsstructuur dat in hoge mate wordt bepaald door de oude linten. Leende kent een bloeiend verenigingsleven, wat mede ervoor zorgt dat er sprake is van grote sociale cohesie. De kern biedt een breed scala aan voorzieningen. Deze liggen echter verspreid door het dorp, wat zorgt voor een rommelig beeld. Doordat er in het centrum weinig parkeerplaatsen zijn, oogt dit ook rommelig. Bij de ontwikkeling van het centrumplan in Leende dient dit opgepakt worden. Bij dit plan dienen de voorzieningen op dergelijke manier ontwikkeld te worden, zodat ze (in de toekomst) voor meerdere functies geschikt zijn.

Een sterk punt van de kern zijn de twee aansluitingen op de A2, waardoor de kern goed ontsloten is. Het nadeel hiervan is dat er veel verkeer het centrum passeert en Leende ook als sluiproute naar o.a. Heeze wordt gebruikt. Door de provinciale verbinding Valkenswaard – Heeze op te waarderen (realisatie Centrale As) kan het centrum ontlast worden.

Leende heeft een aantal kleinere bedrijventerreinen. Enkele hiervan zijn nodig aan herstructurering toe. Bedrijvenpark Langstraat ligt er echter goed onderhouden bij en biedt mogelijkheden tot meer werkgelegenheid.

De toerisme en recreatie sector laat nog kansen liggen. Met name voor wandelaars en fietsers moeten er vertrekpunten vanuit het centrum komen.

Er moet voor gewaakt worden dat de oudere wijken in Leende onderhouden blijven, zodat ze niet verloederen.

Leenderstrijp

Sterkte	Zwakte
• Prettige pittoreske woonomgeving • Cultuurhistorisch erfgoed • Maatschappelijke betrokkenheid inwoners (IDOP) • Aanwezigheid basisschool • Recreatief aantrekkelijk met verblijfsaccommodaties	• Weinig voorzieningen • Geen dorpshart/centrum • Eenzijdig aanbod woningen • Gebruik wegen als sluiproutes • Beperkt openbaar vervoer
Kansen	Bedreigingen
• 'Profiteren' bezoekers Leenderbos (recreanten en passanten) • Sterker positioneren historisch erfgoed	• Dreiging/druk van recreatief gebruik buitengebied • Wilde zwijnen in Leenderbos

Leenderstrijp wordt gekenmerkt als een pittoreske kern waar de mensen het prettig wonen vinden. De bewoners zijn maatschappelijk betrokken bij hun kern en streven zodoende naar een betere woon- en leefomgeving. Zo is de realisatie van een nieuwe basisschool voor een dergelijke kleine kern uniek te noemen. Er zijn echter weinig andere voorzieningen, waardoor de bewoners aangewezen zijn op andere dorpen in de omgeving. Tevens ontbreekt er een centrale plek voor de mensen waar voorzieningen zijn geclusterd. In Leenderstrijp staan het grootste gedeelte vrijstaande- en koopwoningen. Hierdoor is de doorstroming in de kern beperkt.

Leenderstrijp grenst aan een groot natuurgebied. Er wordt echter niet optimaal gebruik gemaakt van de bezoekers die in dit gebied recreëren. Het nadeel van dit gebied is dat er een overschot aan wilde zwijnen is. De bedrijven in het buitengebied ondervinden hier hinder van. Tevens wordt de druk op het recreatief gebruik van het buitengebied groter, doordat het steeds meer gebruikt gaat worden voor recreatie en toerisme.

Sterksel

Sterkte	Zwakte
• Krachtige sociale gemeenschap • AWBZ locatie Providentia van academisch centrum voor epileptologie Kempenhaeghe • Pleinfunctie bij kerk • Campings & caravanpark • Verenigingsleven • Agrarische bedrijven • Agrarisch kenniscentrum (proefbedrijf) van universiteit Wageningen	• Bedrijvenlocatie Reiling (verkeersoverlast & landschap) • Plein mist 4^e wand • Pittoreske verdwijnt met 'diversiteit' wijken • Subjectieve verkeersoverlast • Beperkt openbaar vervoer
Kansen	Bedreigingen
• Minstens 3 kunstgalerieën en museale functie van Peter van den Brakencentrum • Historisch erfgoed met unieke ontstaan geschiedenis • Vermindering vrachtverkeer terrein Reiling bij aanleg centrale as.	• LOG-gebieden • Leefbaarheid door kleine dorpsgemeenschap en ontbreken aantal basisvoorzieningen

Een sterk punt in Sterksel is de krachtige sociale gemeenschap. Door daadkrachtig optreden van de dorpsraad zijn er de laatste jaren in het kader van het IDOP enkele waardevolle projecten gerealiseerd. Hoewel Sterksel een kleine kern is, zijn er wel enkele aparte wijken. Zo zijn bijvoorbeeld Providentia en het bungalowpark van een andere opzet dan de oorspronkelijke opbouw van Sterksel. Dit zorgt ervoor dat een klein dorp op veel plaatsen gescheiden wordt.

De kern bezit een mooi groen plein, waar verschillende activiteiten worden georganiseerd. Om het plein af te maken, kan er aan de oostelijke kant een soort 'wand' komen.

In het buitengebied van Sterksel liggen enkele grote agrarische bedrijven. Vooral Providentia en Reiling zorgen voor werkgelegenheid in het dorp. Anderzijds leidt vooral Reiling tot relatief veel verkeersoverlast in de kern.

In Sterksel liggen een aantal grote campings en accommodaties. Desondanks kan er nog meer gedaan worden aan recreatie en toerisme. Er zijn enkele kunstgalerieën en Sterksel beschikt over historisch erfgoed waar toeristen warm voor kunnen worden gemaakt.

Een bedreiging die onder bevolking leeft is de aanleg van het LOG gebied. Met name voor de verkeersoverlast die dit kan veroorzaken. Hoewel het voorzieningenniveau nu voldoende is, moet er voor gewaakt worden dat dit de komende decennia zo blijft. De winkel draait bijvoorbeeld op vrijwilligers en de trend in Nederland is dat deze schaarser worden.

gemeente Heeze-Leende

Sterkte	Zwakte
• Prettig wonen • Voorzieningenniveau • Goede ontsluiting via snelwegen en treinstation • Verblijfsaccommodaties • Providentia • Breed aanbod sportvoorzieningen	• Rommelige entrees dorpskernen • Dreigend overaanbod op de woningmarkt • Sluipverkeer • (Vracht)verkeer door kernen • Laag percentage huurwoningen
Kansen	Bedreigingen
• Werknemers van Brainport • Natuurgebieden • Betere ontsluiting bedrijventerreinen en vermindering verkeersdruk in dorpscentra bij aanleg van de centrale as. • Versterken van de samenwerking met ketenpartners • Hoogopgeleide bevolking met veel kwaliteiten en wonen en werken binnen "de slimste regio" • Mogelijkheden van kleinschalige zorg/welzijnsinitiatieven • Ontwikkeling van domotica/nieuwe technieken	• Verarming naoorlogse wijken • Bevolkingskrimp/afname bevolking (in de regio) • Sterke vergrijzing (meer ouderen en oude ouderen) en ontgroening (minder kinderen) • Toenemend aantal gevallen van dementie • Toename van het aantal eenpersoonshuishoudens

In alle kernen is het prettig wonen. De wijken zijn ruim opgezet en er is een breed aanbod aan sportvoorzieningen. Er moet echter voor gewaakt worden dat de oudere wijken de komende jaren niet verschromelen. Door de ligging van de snelwegen A2 en A67 zijn de dorpen goed bereikbaar. Voor nieuwbouwprojecten is dit gunstig, omdat er zo werknemers van Brainport verleid kunnen worden. Er moet echter voor worden uitgekeken dat er niet teveel woningen worden ontwikkeld. In de toekomst kan dit leiden tot leegstand en verloedering. Ook moet er rekening gehouden worden met de sociale woningbouw. Dit zorgt mede voor een grote diversiteit in de bevolkingsopbouw. Kijkend naar de bevolkingsopbouw moet er de komende jaren rekening worden gehouden met de vergrijzende bevolking en de toename van eenpersoonshuishoudens. Voor deze mensen moeten er geschikte woningen zijn. Dit kan echter ook kansen bieden voor bedrijven en instellingen.

Alle kernen hebben te maken met verkeersoverlast, wat vooral in de centra leidt tot ergernissen. De entrees van de kernen zien er rommelig uit.

Instituten zoals Providentia en Kempenhaeghe zijn naast dat het zorginstellingen zijn, ook een groot werkgever.

Er kan nog meer voordeel gehaald worden uit de natuurgebieden met de daarbij behorende toeristische en recreatieve mogelijkheden. Het transnationaal park kan leiden tot een grotere naamsbekendheid.

5. Visie op hoofdlijnen

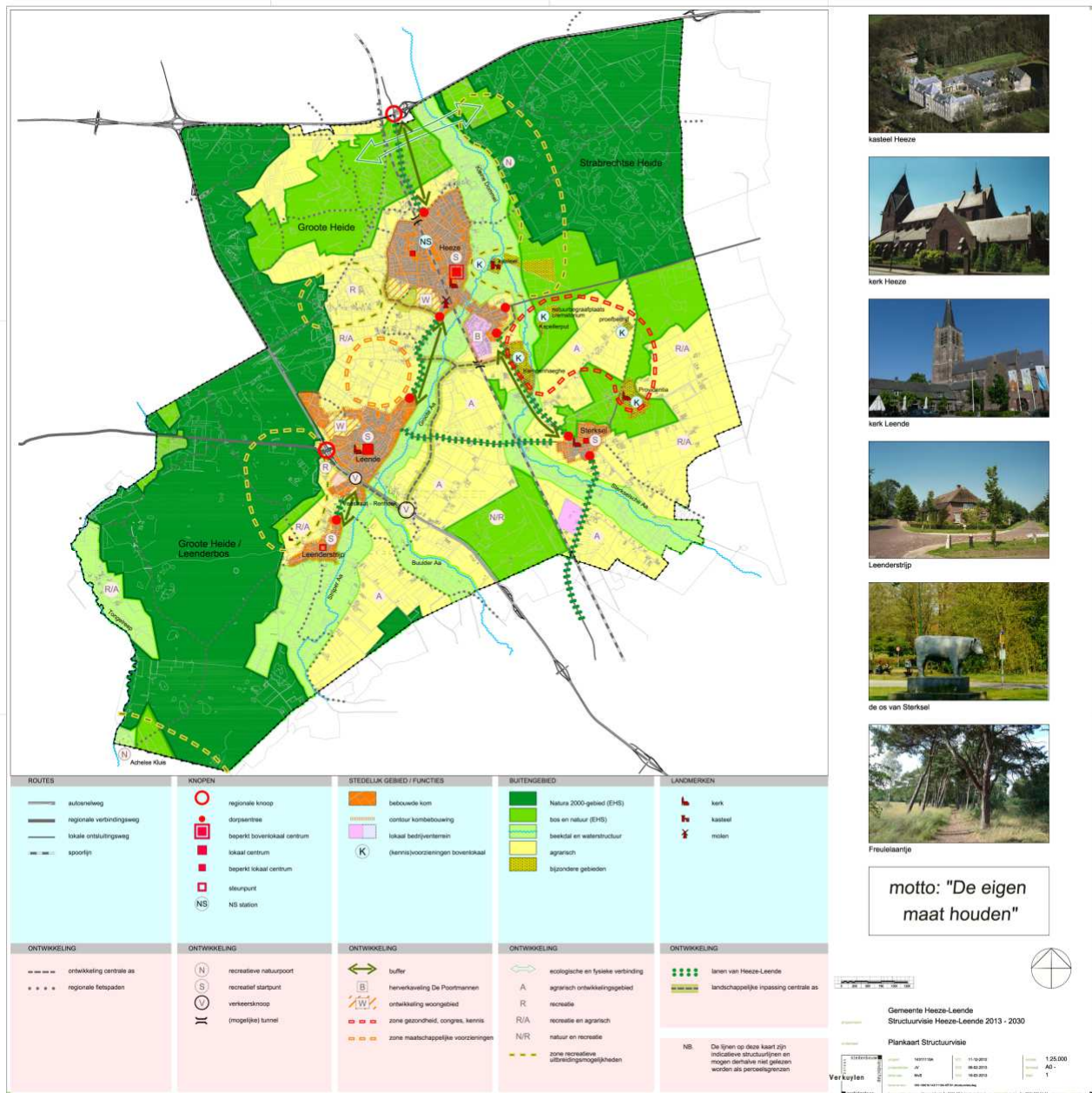
Dit hoofdstuk gaat in op hetgeen Heeze-Leende wil zijn en wat ze wil worden. Het gaat daarbij om beleidscontinuïteit en een focus gericht op de lange termijn.

5.1 Missie

Om tot een visie op hoofdlijnen te komen is het belangrijk om een breed opgesteld toekomstbeeld te hebben.

Heeze-Leende is in 2030 nog steeds een groene gemeente waar het aantrekkelijk is om te wonen, werken en recreëren. De gemeente richt zich hiermee met name op kenniswerk, recreatie en toerisme en cultuur.

5.2 Ruimtelijke hoofdstructuur



Plankaart structuurvisie gemeente Heeze-Leende

De randvoorwaarden vanuit het nationale en provinciale niveau en de keuze voor behoud en ontwikkeling van de eigen kwaliteiten van de gemeente hebben in de planvorming allereerst geleid tot de keuze van de hoofdzonering. Behoud en herstel van de landschappelijke basisstructuur, alsmede een kwalitatieve versterking van de kernen staat voorop in de structuurvisie.

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit (beschermde) natuurgebieden. De andere gebieden zijn aangeduid voor agrarisch ontwikkelingsgebied (A), recreatie (R), recreatie en agrarisch (R/A) en natuur en recreatie (N/R). Het gebied ten westen van de Strijper Aa en de Groote Aa is een gebied waar of recreatie of agrarisch en recreatie de hoofdmoot voert. Het gebied tussen de Strijper Aa, Groote Aa en Sterksel en ten noorden (Vlaamseweg) en ten zuiden van Sterksel is uitsluitend bedoeld voor agrariërs. Het gebied hieraan ten zuiden is aangeduid als natuur en recreatie. Hier liggen golfbanen. Deze zijn alleen toegankelijk voor leden van de golfclub. Ten oosten van Sterksel is zowel ruimte voor recreatie en agrariërs.

De ontwikkeling van grote projecten, zoals attractie en themaparken worden nergens voorgestaan. Bepaalde gebieden in het buitengebied laten kleine ingrepen toe, waardoor bezoekers direct in contact kunnen komen met het agrarisch- en natuurlijk gebied. Het doel is niet zo zeer om meer recreatievoorzieningen te creëren, maar om verbindingen te leggen tussen bestaande voorzieningen.

Ruimtelijke hoofdstructuur

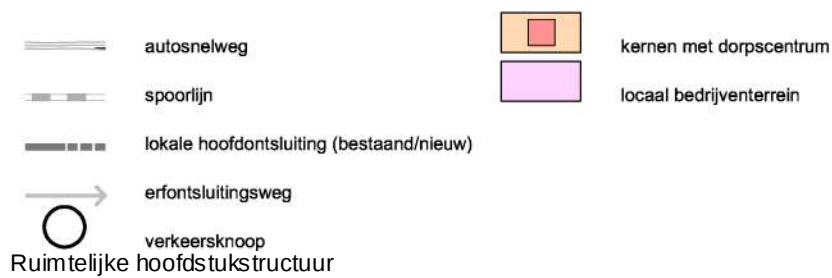
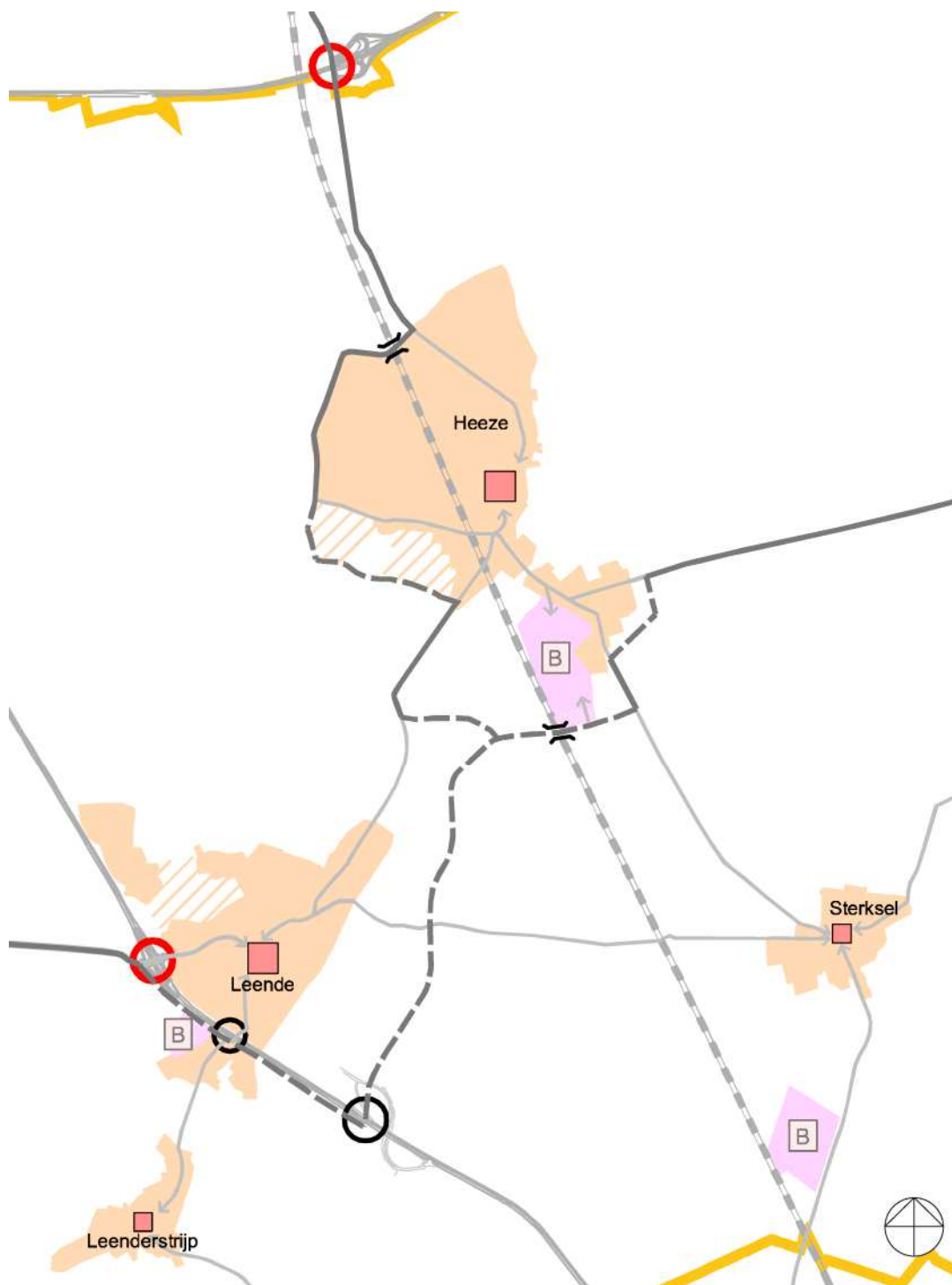
De gemeente staat grote veranderingen te verwachten.

1. De geplande centrale as heeft twee grote gevolgen:
 - Er ontstaat een nieuw verkeerssysteem voor de auto. De historische hoofdstraten in Heeze, Leende en de Leenderweg worden ontlast.
 - De dorpscentra van Heeze en Leende kunnen verkeersluw worden gemaakt en ingericht als verblijfsgebied / ontmoetingsgebied met een accent op lopen, fietsen, rollators, e.d.
2. De uitbouw van de A2, inclusief parallelwegen zal leiden tot een grotere ruimtelijke barrière. Dit vraagt goede 'oversteekplaatsen' ter plaatse van de Valkenswaardseweg, Veestraat en Zevenhuizen.
3. De toename van het treinverkeer zal leiden tot een toenemende noodzaak van ondertunneling van de lokale hoofdwegen, met name Muggenberg en Leenderweg. Deze tunnels zijn noodzakelijk voor het dagelijks functioneren van Heeze. Ze hebben echter een grote invloed hebben op het ruimtelijk beeld.

Tezamen zullen de verbreding van de A2, de aanleg centrale as en de ondertunneling spoorlijn, leiden tot een overgang van de dorps sfeer naar een (licht) verstedelijkt gebied.

Bezien vanuit de missie om in 2030 nog steeds een groene gemeente te zijn, vragen de hiervoor genoemde infrastructurele ingrepen een zorgvuldige inpassing.

Kijkend naar de nabije toekomst vormt dit een ruimtelijke hoofdpoging voor de gemeente.



In paragraaf 5.13 wordt een visie per kern gegeven.

5.3 Versterking identiteit

De gemeente wil de eigen identiteit van een dorpen-landschap behouden en versterken. Dat wil zeggen vasthouden aan het aantrekkelijke mozaïek van het kleinschalige bebouwingspatroon omgeven door de grote natuurgebieden. Het bebouwingspatroon verkeert in een voortdurende verandering en vraagt daarom de meeste sturing. Voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn in het bijzonder onderstaande maatregelen van belang.

Gezondheid, kennis en innovatie

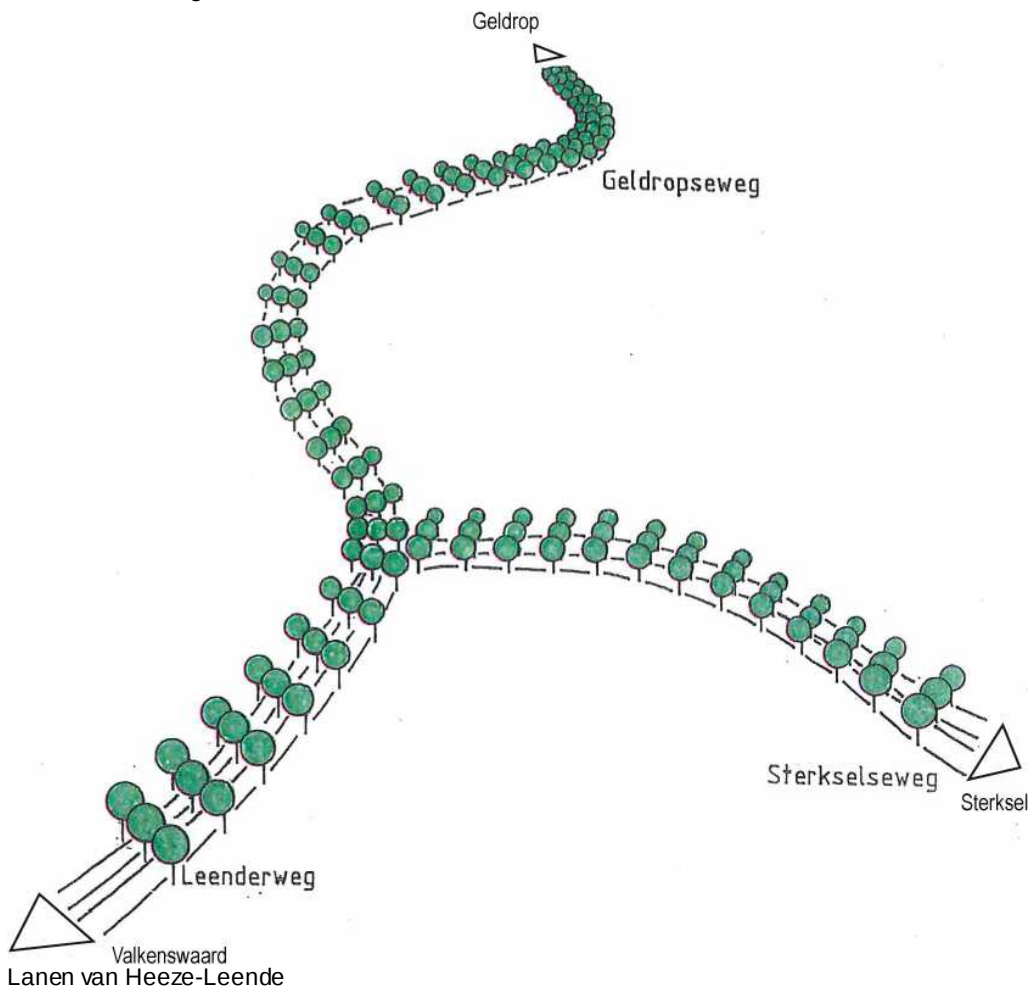
In de zone “gezondheid, congres en kennis” zijn nu enkele kennis instituten gevestigd. Indien er verzoeken komen die verband houden met kennis en innovatie, wordt er eerst gekeken of deze in dit gebied gevestigd kunnen worden. Ook is er een plaats aangegeven waar een natuurbegraafplaats mogelijk is. Een voorwaarde hiervoor is dat er niet gebouwd wordt.

Dorpsranden – beleving landschap

De verweving met het landschap vormt de natuurlijke kwaliteit van een dorp. In de voorbije periode heeft deze kwaliteit te weinig aandacht gehad en zijn er veel besloten dorpsranden ontstaan. Hoewel de groei van de dorpen stabiliseert kan weer aandacht worden gegeven aan een open relatie van de dorpen met het landschap. Het creëren van zichtlijnen en de aanleg van dorpspaden vormen hiertoe de aangewezen elementen.

De lanen van Heeze-Leende

De opwaardering van de verbindingen tussen de kernen van Heeze-Leende gaat functioneel gepaard met een verbetering van de fietsvoorzieningen (E-paden) en ruimtelijk met een versterking van de laanbomen structuur. De lanen in Sterksel bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. De Muggenberg in Heeze heeft ook een mooie dubbele laanstructuur. Deze situaties vormen het aanknopingspunt van de overige dorpsverbindingen. De laanstructuur draagt er tevens toe bij dat de kernen niet aan elkaar groeien.



Dorpsentrees

Enkele toegangswegen naar de kernen zien er ongestructureerd uit. Komende vanuit het buitengebied is de overgang naar de bebouwde kom weinig zeggend. Dit dient beter ingepast te worden. Dit kan bereikt worden

door bijvoorbeeld het plaatsen van kunstvoorwerpen of in de vorm van beplanting. Ook kan het aanzicht verbeterd worden door bepaalde voorwerpen weg te laten, zoals overbodige verkeersborden. Dit zorgt voor een herkenbaardere en minder rommelige overgang naar de bebouwde kom.

Pleinfuncties en verblijfsgebieden in de kernen

In het verleden heeft de gemeente getracht in samenwerking met andere partijen om de complete centrumgebieden van Heeze en Leende te herontwikkelen. Door de grootte van de projecten is dit tot op heden niet geslaagd. De gemeente kiest ervoor om de centrumgebieden op te delen in kleinere gebieden. Hierdoor ontstaan er kleinere projecten, die stapsgewijs opgepakt worden.

Voor alle dorpscentra is het doel om deze verkeersluw te maken en te zorgen voor adequate parkeervoorzieningen. De dorpscentra moeten goed toegankelijk zijn, zodat ook de minder mobiele mensen zich kunnen verplaatsen.

- Heeze: van Strabrechtplein tot de rotonde Jan Deckersstraat inrichten als verblijfsgebied met het plein voor het gemeentehuis en omgeving als grootste trekker. De voorbereidingen voor dit gebied lopen momenteel.
- Leende: Het centrumplein ziet er nu stenig en ongezellig uit. De geparkeerde auto's zorgen voor een rommelig beeld. Het doorgaand verkeer leidt tot een onaangenaam verblijfsgebied. Dit plein dient met de op te richten multifunctionele accommodatie integraal opgepakt te worden, zodat een autoluw leefgebied ontstaat.
- Sterksel: plein voor de kerk. De oostkant van het plein ligt er nog open en onbeheerd bij. Door het realiseren van een pleinwand aan de oostkant krijgt dit gebied meer een pleinfunctie. Het dorpskarakter moet behouden blijven.
- Leenderstrip: gebied tussen café Hospus en winkel St. Jan. Dit gebied dient toegankelijk gemaakt te worden zodat langzaam verkeer niet gehinderd wordt. Tevens faciliteiten treffen zodat bezoekers kunnen genieten van dit buurtschap.

Bestaande wijken

De gemeente kent ruim opgezette tuinkijken waarin voldoende openbaar groen aanwezig. Op een aantal plaatsen is echter merkbaar dat er in het verleden minder rekening werd gehouden met het aantal auto's per huishouden. Dit is de laatste decennia toegenomen, waardoor er meer auto's op straat staan geparkeerd dan er ruimte is. Hierdoor worden sommige straten te smal en onveilig en geeft het een rommelig aanblik. Binnen bestaande wijken moet naar de mogelijkheden worden gekeken van herinrichting van de straten.

Bouwhoogten

Bij de maat en schaal van de Brabantse dorpen past cultuurhistorisch/traditioneel een hoogte van een of twee lagen met schuine kappen. Willen de kernen van Heeze-Leende dorps blijven, en zich onderscheiden van de stedelijke kernen in de omgeving dan moet in principe aan deze hoogte worden vastgehouden. Slechts in het centrum van Heeze is een hogere hoogte denkbaar.

Beter positioneren van cultuurhistorische erfgoed

Zoals in hoofdstuk 4 reeds is genoemd kent de gemeente verschillende cultuurhistorische waarden en kunstgalerieën. In het verleden stond Heeze bekend als een schilderskolonie. Hier wordt nu nauwelijks bekendheid aan gegeven. Het is een uitdaging om Heeze te herpositioneren als schildersdorp in combinatie met de aanwezige galerieën, ander cultuuractiviteiten zoals de Brabantsedag en het kasteel.

Benadrukken van de grote natuurgebieden Strabrechtse heide, Groote Heide en Leenderbos voor recreatie en toerisme

Het is van belang om de grote natuurgebieden beter onder de aandacht te brengen in samenwerking met omliggende gemeenten. De realisering van het Transnationaal Park De Groote Heide en de visie Strabrechtse Heide leveren hier een belangrijke bijdrage aan.

5.4 Wegenstructuur

Voor het goed functioneren van een gebied is de bereikbaarheid van primair belang. De gemeente is door de goede bereikbaarheid naar de stadse (zorg)voorzieningen zoals de ziekenhuizen, theater en musea een interessante vestigingsplaats voor werknemers die in de Brainport regio werken. Met name de treinverbinding levert een goede bijdrage aan de bereikbaarheid. Op de snelwegen A2 en A67 staan in de spitsuren regelmatig files. Voor de gemeente is het daarom van belang om werk te maken van de plannen die het Rijk in haar Structuurvisie heeft staan om deze twee snelwegen te verbreden.

Wegverbinding Valkenswaard – Leende – Someren

Een hoofdpunt van deze visie betreft de aanleg van de zogenaamde centrale as ter ontlasting van de verkeersdruk in de kernen Heeze en Leende. In zijn besluit van 12 juli 2010 heeft de gemeenteraad besloten

tot het vaststellen van een voorkeurs tracé voor de realisatie van een nieuwe wegverbinding vanaf de aansluiting op de A2 bij Zevenhuizen. Deze weg zal vanaf de A2, Hulsbroeken en Sterkselseweg een aansluiting krijgen op de Somerenseweg. Tussen de Valkenswaardseweg en Zevenhuizen zal een parallelweg naast de A2 worden aangelegd. Doel van deze wegverbinding, die zal worden uitgevoerd als een 80 km weg, is het verbeteren van de leefbaarheid (verminderen van het doorgaand verkeer) en de verkeersveiligheid in de kernen. Tevens is het doel om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de congestie op de A2 tussen Weert en Eindhoven.

In de door de gemeenteraad vastgestelde verkenning van genoemde wegverbinding wordt onomstotelijk aangetoond dat door middel van de realisatie van een duidelijke verkeersontsluiting buiten de kernen om een sterke verkeersreductie te bereiken is van het doorgaande verkeer door de kernen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet met het vastgestelde tracé rekening worden gehouden evenals met een mogelijke verbreding van de A2 binnen de gemeente. Ruimtelijke plannen mogen geen belemmering vormen voor de realisering van de nieuwe wegverbinding met Someren. Er wordt gestreefd naar een realisatie van deze wegverbinding voor 2025.

Deze realisatie zal gefaseerd plaatsvinden waarbij zoveel als mogelijk gebruik zal worden gemaakt van bestaande wegtracés. De eerste prioriteit is de verbinding tot aan het Heike en het Heike naar de Leenderweg zodat ook de wijkontsluitingsweg om Heeze functioneel wordt.

Wijkontsluitingsweg Heeze

Voor Heeze is met name de aanleg van een randweg c.q. wijkontsluitingsweg van belang. Het tracé van deze weg is deels al aanwezig in de vorm van de Muggenberg. In verband met de ontwikkeling van het gebied "De Bulders" zal deze een verlenging krijgen via de verlengde Oudenmolen en de Buldersweg naar de Leenderweg. Deze weg moet leiden tot een afname van het verkeer in de kern Heeze.

Dorpspaden

Op een lager abstractieniveau streeft de gemeente naar een verbetering en uitbreiding van de dorpspaden. Bijvoorbeeld door een langzaamverkeersroute tussen de bestaande wijk de Beemden naar de nieuwbouwwijk de Beemd-Zuid aan te leggen. Hierdoor hoeven fietsers en voetgangers niet door het drukke centrum te komen. Tevens kan deze verbinding worden doorgelegd naar het kasteel, zodat deze ook een recreatieve functie krijgt. Om dit mogelijk te maken is medewerking nodig van Brabants landschap. Zij zijn eigenaar van deze gronden.

Tevens moeten de regionale fietspaden opgewaardeerd worden, zodat deze geschikt zijn voor elektrische fietsen.

5.5 Bebouwingsconcentraties

In februari 2009 heeft de gemeenteraad "de beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied" vastgesteld. De beleidsnota geeft een ruimer ontwikkelingskader voor bebouwingsconcentraties voor met name Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen en ruimtelijke initiatieven voor voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Het VAB-beleid is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende". Juist in de bebouwingsconcentraties kan het van belang zijn om via het VAB-beleid of anderszins mogelijkheden te scheppen voor het realiseren van een herontwikkeling of exploiteren van recreatieve voorzieningen die passen binnen het gemeentelijke beleid op het gebied van recreatie en toerisme. In het bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende" wordt exact aangegeven wat er onder een bebouwingsconcentratie wordt verstaan en wat hier in de mogelijkheden zijn.

Na 2009 is de opvatting over woningtoevoeging in buitengebied veranderd. Uit planologisch oogpunt zijn nieuwe woningen in het buitengebied niet meer gewenst. Daarom is het beleid aangepast. Om overaanbod van RvR woningen te voorkomen en om de ontwikkeling van de Bulders te stimuleren zijn tot 2027 alleen RvR woningen toegestaan in de Bulders. In dit gebied zijn ruim 20 RvR woningen gepland. Indien om wat voor redenen dan ook dit plan niet doorgaat en na de realisatie van dit plan komen de bebouwingsconcentraties aan de orde zoals die hieronder genoemd zijn.

In bijlage 2 worden de bebouwingsconcentraties aangehaald zoals die in de beleidsnota zijn vastgesteld. Per bebouwingscluster wordt beschreven of deze nog in aanmerking komt voor ontwikkelingsmogelijkheden. Alleen Hubertushof in Leende wordt niet meer aangemerkt als bebouwingsconcentratie. Deze voldoet niet aan de definitie van een bebouwingsconcentratie, ligt binnen de bebouwde kom en is opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Leende-Leenderstrijp".

5.6 Wonen

De demografische gegevens zoals die in hoofdstuk 3 genoemd zijn, geven aan dat er de komende jaren nog behoefte is aan woningen. De gemeente heeft nog voldoende plancapaciteit tot haar beschikking om aan

deze vraag te voldoen. Het is daarbij belangrijk om te bouwen voor de juiste doelgroep en de wijken zo in te richten dat ze ook aan de eisen van de toekomst voldoen.

Rekeninghoudend met migratiesaldo nul heeft de gemeente de mogelijkheid tot 2020 om jaarlijks circa 50 woningen te laten bouwen. De visie voor de volkshuisvesting is onderverdeeld in de volgende onderwerpen:

- Doelgroepen
- Woningtype
- Inbreiding
- Nieuwbouwlocaties

Doelgroepen

Om de leefbaarheid en een gezonde demografische opbouw van de bevolking in stand te houden is het belangrijk dat starters een kans hebben op de woningmarkt. Voor deze doelgroep is geschikte woonruimte essentieel. Wanneer ze deze niet vinden is de kans groot dat ze verhuizen naar een andere plaats en dan niet meer terugkomen.

Gebleken is dat er de laatste jaren weinig sociale (huur)woningen zijn gebouwd, terwijl er in deze tijd juist vraag naar is. De gemeente maakt zich bij nieuwbouwplannen hard om vast te houden aan het 35% sociale woningbouw (huur en koop), zoals dit is opgenomen in de Nota Regie op Wonen. Het bouwen van woningen in verschillende prijsklassen zorgt ervoor dat huurders en starters beter kunnen doorstromen.

Om op de 'dubbele' vergrijzing te anticiperen moeten er niet onverantwoord seniorenwoningen worden gebouwd. Senioren willen zo lang mogelijk in hun bestaande woning blijven wonen en verhuizen pas indien dit echt nodig is. Een deel verhuist dan naar een instelling of krijgt een aanleunwoning toegewezen. Voor deze doelgroep moet de gemeente in samenwerking met zorginstellingen kijken op welke manier hun woning aangepast kan worden. Er zijn ook senioren die verhuizen naar een kleinere woning of appartement omdat hun huidige woning te groot is. Indien het moeilijk wordt om in aanmerking te komen voor een woonruimte in een woonzorgcentrum, zal de vraag naar seniorenwoningen en appartementen toenemen.

Uit de markttoets die Stec Groep voor de Bulders heeft opgesteld blijkt dat jonge gezinnen en stellen in grondgebonden koopwoningen geïnteresseerd zijn. Deze doelgroep verhuist over het algemeen binnen de regio. De bouwplannen en de ligging die de gemeente heeft ten opzichte van de Eindhoven biedt voor deze doelgroep voldoende mogelijkheden.

Uit de prognoses van de provincie komt naar voren dat de vraag naar beschermd, verzorgd en geschikt wonen toeneemt. Bij het beschermd wonen gaat het veelal om vormen van niet-zelfstandig wonen, zoals bijvoorbeeld plaatsen in een verpleeginstelling. Met betrekking tot de toekomstige vraagontwikkelingen en opgaven bij het verzorgd wonen en het geschikt wonen gaat het vooral om reguliere woningen, die onder het label 'verzorgd' of 'geschikt' beschikbaar moeten komen. Omdat dit een specifieke vraag is waar meerdere gemeenten tegelijkertijd mee te maken hebben, voert de gemeente regelmatig overleg met omliggende gemeente om tot goede afspraken te komen. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de opvang van asielzoekers en de huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers.⁴

Woningtype

Uit de provinciale prognose blijkt dat er tot 2030 nog ruim 500 woningen in de gemeente nodig zijn. Een andere belangrijke statistiek is de vergrijzing en een sterke toename van de eenpersoonshuishoudens. Deze doelgroep heeft minder behoefte aan grote woningen. Het is daarom van belang dat een groot deel van de nieuwe woningen levensloopbestendig is. Een levensloopbestendige woning stelt mensen in staat tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen. Gezien de trend dat mensen steeds langer in hun eigen woning blijven wonen, zal de vraag hiernaar toenemen. Ook zullen sommige senioren die uit grotere (huur) woningen komen, hier behoefte aan hebben.

Voor ouderen en mensen met een beperking zal de vraag naar nultredenwoningen toenemen. De primaire woonvertrekken (de woonkamer, keuken en minimaal één slaapkamer) en de voordeur moeten zonder trap zijn te bereiken.

Uit de reacties die woCom ontvangt op vrijkomende woningen blijkt dat er in Heeze met name behoefte is aan betaalbare eengezinswoningen. In Leende is er behoefte aan nultreden en eengezinswoningen. Na realisatie van het centrumplan Leende wordt gedeeltelijk aan deze behoefte voldaan. In Sterksel is na de realisatie van de Heerlijkheid vrijwel geen behoefte meer aan toevoeging van sociale huur.

Inbreiding

In de kernen van de gemeente zijn er nog enkele inbreidingslocaties mogelijk. Dit dient op een dusdanige manier te gebeuren dat bestaande structuren en opbouw niet worden aangetast. De plannen zoals die nu zijn opgenomen in de pilot moeten zodanig worden gerealiseerd dat er maximaal twee bouwlagen mogelijk zijn of de realisering van de derde bouwlaag in de kap. Dit om het historisch stedenbouwkundig karakter van de kernen niet verder aan te tasten.

De woningen die via de pilot in de verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen zijn nog niet allemaal gerealiseerd. Voor de gemeente doet zich de onwenselijke situatie voor dat zij hier nauwelijks op kan sturen. Voor enkele locaties is het niet raadzaam dat er nog gebouwd gaat worden, omdat er dan bijvoorbeeld een te hoge woningconcentratie ontstaat. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen moet heroverwogen worden of de locaties behouden blijven voor woningbouwontwikkeling.

Nieuwbouwlocaties

In de kernen van de gemeente liggen een aantal inbreidingslocaties die voortkomen uit de Pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Voor zover deze locaties nog ruimte bieden zijn deze opgenomen in het woningprogramma. Voor woningbouw buiten de bebouwde kom, komt één locatie in aanmerking: het gebied de Bulders ten zuiden van Heeze. In deze wijk worden woningen gebouwd voor alle doelgroepen. De ontwikkeling van de eerste twee fasen (circa 350 woningen) is gepland tot 2027. Indien deze woningen in de Bulders gebouwd zijn, dient er een heroverweging plaats te vinden of en waar woningbouw nodig is.

5.7 Maatschappelijke voorzieningen

Voor het ontwikkelen en behouden van voorzieningen moet worden uitgegaan van de toekomstige vraag en gebruik. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat burgers zelf een keuze kunnen maken met betrekking tot wonen, welzijn en zorg en hiervoor zelf ook de verantwoordelijkheid dragen. Eigen regie en keuzevrijheid zijn belangrijke factoren in de ervaren gezondheid en welzijn van burgers.

Bij het denken over ruimtelijke ordening in relatie tot welzijn/gezondheid is inzicht in de populatieopbouw, inclusief ziektebeelden, noodzakelijk om invulling te kunnen geven aan geïntegreerde zorg: waar moeten welke voorzieningen komen en welke disciplines moeten waar gehuisvest worden om voor een bepaalde wijk/kern een goed zorgaanbod te kunnen leveren?

Door een overheveling van landelijke taken naar de lokale overheid krijgt de gemeente er de komende jaren (zorg)taken bij.

De rol van de gemeente is de laatste jaren gewijzigd en gaat in de toekomst nog meer veranderen. De gemeentelijke rol is veranderd van initieerder en ondersteuner naar regisseur/netwerker. De gemeente stimuleert de eigen verantwoordelijkheid van de burger en er wordt meer beroep gedaan op het informele netwerk. Als dit tekort schiet biedt de gemeente in samenwerking met ketenpartners een vangnet.

Deze paragraaf is opgedeeld in de volgende hoofdpunten:

- Onderwijs en jeugd
- Zorg en ondersteuning
- Leefbaarheid en sociale samenhang
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid
- Sport en bewegen

Onderwijs en jeugd

De gemeente krijgt binnen een aantal jaar op zowel beleidsinhoudelijk als financieel gebied, de verantwoordelijkheid ten aanzien van de zorg voor jeugd in de eigen gemeente. Zij gaat dit niet zelf uitvoeren, maar heeft wel de regiefunctie. De (opvoed)ondersteuning en hulp wordt zoveel mogelijk op lokaal niveau aangeboden, op de plaatsen waar ouders en kinderen al komen zoals scholen, kinderopvang en consultatiebureau.

Wat betreft de scholen kiest de gemeente er bewust voor om meerdere voorzieningen in één gebouw te situeren. Zes van de zeven scholen in Heeze-Leende zijn gebouwd als brede school. Brede scholen bieden optimale ontplooiingskansen en een doorgaande ontwikkelingslijn voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Daarnaast zijn deze scholen een belangrijke 'vindplaats' voor het signaleren van problemen bij kinderen.

Ook voor een kern en wijk is het belangrijk dat er een brede school aanwezig is. Naast een onderwijsfunctie biedt een dergelijk gebouw ook sociale- en ontmoetingsmogelijkheden. Het gebouw wordt multifunctioneel gebruikt en heeft zo een belangrijke functie in de samenleving.

Zorg en ondersteuning

In het kader van de WMO is de gemeente verantwoordelijk voor het ondersteunen van burgers zodat zij kunnen participeren in de samenleving. Bij het Loket maatschappelijke ondersteuning kunnen mensen

terecht voor vragen omtrent wonen, welzijn en zorg. Als gevolg van de (landelijke) ontwikkelingen zal het aantal ondersteuningsvragen dat bij de gemeente komt sterk toenemen. Bij een ondersteuningsbehoefte van burgers wordt in eerste instantie uitgegaan van de eigen kracht. Als er toch ondersteuning nodig is, wordt een beroep gedaan op het informele netwerk: mantelzorg en vrijwilligerswerk. Indien hierin geen of onvoldoende mogelijkheden zijn wordt gekeken naar algemene of collectieve voorzieningen. Pas in laatste instantie kan een beroep worden gedaan op de individuele voorzieningen.

Zoals in hoofdstuk 3 is beschreven worden grootschalige instellingen waar wonen en zorg gecombineerd zijn, niet meer gebouwd. Alleen nog de mensen met een grote zorg/verpleegbehoefte zoals dementerende ouderen kunnen straks nog in een beschutte woonvorm/woonzorgcentrum verblijven. Het is daarom belangrijk dat er in de gemeente voldoende levensloopbestendige woningen worden gebouwd en dat de bestaande woningen zo worden aangepast dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De komende jaren neemt de behoefte naar woningen waar ouderen in willen en kunnen wonen sterk toe. De actie hiervoor ligt bij de woningeigenaren, particulieren, en woningcorporaties.

Om het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken zet de gemeente in op de ontwikkeling en toepassing van moderne technieken zoals breedband en domotica. Hierbij sluit de gemeente aan bij de in regionaal verband (SRE) opgestelde Digitale Agenda waarin gemeenten een regisserende rol hebben.

Voor eerstelijnsvoorzieningen, zoals huisarts, apotheek en fysiotherapeut, is het streven dat ze toegankelijk en bereikbaar zijn. De gemeente stimuleert de samenwerking tussen deze zorgaanbieders. Gezamenlijke huisvesting kan hierbij voordelen opleveren, zowel voor de cliënt, als ook voor een integrale afstemming van de werkzaamheden en aanpak van de professionals zelf.

De decentralisatie begeleiding van de AWBZ naar de Wmo vereist dat ook op lokaal niveau gezocht moet worden naar mogelijkheden van individuele en groepsbegeleiding. Kleinschalige zorgvoorzieningen zoals zorgboerderijen kunnen hierin een belangrijke rol vervullen. Omdat de gemeente verantwoordelijk wordt voor zowel de kosten van de begeleiding als de kosten van het vervoer, stimuleert de gemeente de ontwikkeling van kleinschalige zorgvoorzieningen op eigen grondgebied.

Leefbaarheid en sociale samenhang

In de kernen moet het prettig en veilig wonen zijn, met de mogelijkheid om thuis of in de buurt gebruik te maken van (eenvoudige) zorg- welzijns- en gemaksdiensten. Er is steeds meer bewijs dat mensen zich in een groene woonomgeving gezonder voelen en ook gezonder zijn. Daarnaast stimuleert groen in de woonomgeving tot bewegen, zowel voor kinderen als voor volwassenen. Dit geeft het belang aan van een goede ruimtelijke inrichting van een wijk met voldoende openbaar groen, wandelvoorzieningen en speelplekken voor kinderen. Sportaccommodaties en dorpshuizen kunnen naast sporten en vrijetijdsbesteding een ontmoetingsfunctie hebben voor wijkbewoners. Daarvoor dienen ze wel centraal te liggen en goed bereikbaar te zijn, ook voor mensen die minder mobiel zijn. Bij de inrichting van nieuwbouwwijken en de herinrichting van bestaande wijken moet hiermee rekening worden gehouden.

De gemeente verwacht dat burgers in eerste instantie zelf initiatief nemen en zich verantwoordelijk voelen voor de leefbaarheid, sociale samenhang en veiligheid in hun wijk. Met de dorpsraden van Sterksel en Leende en de kernraad van Leenderstrijp heeft de gemeente regelmatig overleg. Ook ontstaan er steeds vaker burgerinitiatieven die de gemeente verder wil stimuleren. Dit kan o.a. door het bij elkaar brengen van partijen en facilitaire ondersteuning.

De kerken die in de gemeente staan, vervullen voor veel burgers een belangrijke functie. Naast dat het gebouw gebruikt wordt voor het uiten van godsdienst is het ook een ontmoetingsplek. De ontwikkeling in Nederland is dat steeds meer kerken leeg komen te staan. Hoewel de gemeente hier geen directe invloed op heeft, kan ze zich wel inzetten voor het zoeken van oplossingen voor het toekomstig gebruik van de kerken. De kerken zijn cultuurhistorisch belangrijk. De kerkgebouwen zijn in alle kernen het meest karakteristieke gebouw.

De gemeente stimuleert het wijkgericht werken van en de samenwerking tussen de door de gemeente gesubsidieerde (welzijns)organisaties. Deze organisaties zijn laagdrempelig, staan dichtbij de burgers en weten wat er in de verschillende wijken speelt. Door hun preventieve werkwijze kan voorkomen worden dat burgers op een later moment een beroep moeten doen op de duurdere zorgvoorzieningen.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Het is niet mogelijk om alle voor het dagelijks leven benodigde voorzieningen en accommodaties te behouden of te ontwikkelen in alle kernen. Het is daarom noodzakelijk om de bereikbaarheid van de belangrijkste voorzieningen te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Heeze beschikt met het treinstation over een uitstekend openbaar vervoersmiddel, waardoor de meeste grotere (zorg)voorzieningen in bijvoorbeeld Eindhoven uitstekend bereikbaar zijn. Voor de bewoners van de kleine kernen is het

noodzakelijk om ook in Heeze te kunnen komen. De gemeente blijft zich dan ook inzetten voor het behouden van buurtbussen.

Ook blijft de gemeente zich inzetten voor het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en de openbare ruimte voor mensen met een beperking.

Sport en bewegen

Vanuit een burgerinitiatief is in april 2012 de sportvisie van de gemeente vastgesteld. De inwoners en sportverenigingen worden gestimuleerd om vanuit zelfwerkzaamheid uitvoering te geven aan het sportbeleid. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol, met de nadruk op accommodatiegebonden zaken (o.a. onderhoud, beheer en exploitatie).

Een belangrijk punt in de sportvisie is de mogelijkheid van het op termijn aanleggen van één centrale sportvoorziening. Hierbij wordt gedacht aan het opwaarderen van het sportpark De Groote Speel waarbij ook een sporthal gerealiseerd kan worden. In de visiekaart is dit gebied aangeduid als 'maatschappelijke zone', omdat er ook andere maatschappelijke functies gerealiseerd kunnen worden.

Concluderend wordt gesteld dat ten aanzien van het behoud en de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen een afwaartse beweging van de gemeente zichtbaar is. Niet alleen neemt de laatste jaren het gemeentelijke bezit af, maar ook de invloed van de gemeente. De burgers en maatschappelijke organisaties worden hier steeds meer verantwoordelijk voor.

5.8 Werken

Op het brede vlak van economie, werken, bedrijvigheid, detailhandel etc. heeft Heeze-Leende veel te bieden. Het gaat daarbij niet alleen om werkgelegenheid maar ook om aantrekkingskracht, naamsbekendheid en ontwikkelingsmogelijkheden die zowel op lokaal als bovenlokaal niveau van belang zijn. Binnen Heeze-Leende gevestigde bedrijven bieden een groot aantal werkplaatsen waarvan er meer dan 4.000 ingevuld worden door werknemers van buiten Heeze-Leende.

Bovenlokaal

Heeze-Leende maakt onderdeel uit van Brainport. Binnen de gemeente zijn twee academische centra gevestigd in de vorm van het Varkens Innovatie Centrum Sterksel van de Universiteit van Wageningen en het academisch centrum van epileptologie Kempenhaeghe met een binding met de universiteiten van Maastricht en Nijmegen. Naast het wetenschappelijk onderzoek speelt ook de kennisontwikkeling en opleiding een belangrijke rol.

Het gebied tussen kasteel Heeze, het Varkens Innovatie Centrum Sterksel, het crematorium Heeze, het congrescentrum Kapellerput en centrum voor epileptologie Kempenhaeghe met buitenlocatie Provindentia is aangewezen als zone "gezondheid, congres en kennis".

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er rekening mee te worden gehouden dat deze activiteiten geen belemmering ondervinden en over voldoende ruimte moeten beschikken voor een eventuele toekomstige uitbreiding.

Landbouw

De enorme schaalvergroting in de landbouw is voor een deel noodzaak. Kleine agrarische bedrijven kunnen niet concurreren met de grote agrariërs (in het buitenland). Door schaalvergroting neemt het aantal bedrijven af, maar de bedrijven die er zijn worden steeds groter. Dit heeft er niet toe geleid dat de productie is gedaald. Deze blijft constant. Het ontbreken van opvolgers in veel agrarische bedrijven levert in de toekomst ruimte op voor vergroting van de oppervlakte van de blijvende bedrijven.

Bedrijventerreinen

In Zuidoost-Brabant bestaat een overcapaciteit aan oppervlakte bedrijventerrein. Voor Heeze-Leende is uitsluitend een lokale functie voorzien. Dit betekent dat er binnen Heeze-Leende voor de toekomst geen mogelijkheden meer zullen zijn om te komen tot een uitbreiding van de beschikbare oppervlakte bedrijventerrein. Dit betekent ook dat een herverkaveling bij vrijkomende bedrijfsgebouwen binnen o.a. het bedrijventerrein "De Poortmannen" van belang is om bedrijven tot een maximum van 5.000 vierkante meter nog kansen te kunnen bieden. Bedrijven die nu al over een grotere oppervlakte beschikken zullen bij een nog grotere grondbehoefte uit moeten zien naar een vestiging elders buiten Heeze-Leende. Naast de uitbreiding van de Poortmannen en de afronding van bedrijventerrein Breedvennen is het niet nodig om bestaande bedrijvenlocaties uit te breiden of nieuwe locaties aan te leggen. Bedrijven die op zoek zijn naar een locatie en die niet in de gemeente Heeze-Leende vinden, kunnen overeenkomstig provinciaal beleid uitwijken naar regionaal aangewezen locaties. Het Duurzaam Industrierrein Cranendonck komt hiervoor in aanmerking en is vanuit de gemeente Heeze-Leende uitstekend bereikbaar. In het kader van de bedrijvigheid moet binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" gezien worden welke alternatievengebruiksmogelijkheden aanwezig zijn voor vrijkomende agrarische gebouwen.

5.9 Detailhandel & horeca

Voor de algemene leefbaarheid van de kernen zijn levendige dorpscentra essentieel. De centra vormen het 'midden' van de dorpsgemeenschap. De dragers van de levendigheid zijn, naast de maatschappelijke voorzieningen, de detailhandel en de horeca. Voor de sfeer is een compacte bundeling van voorzieningen nodig. Daarom geldt als uitgangspunt dat in bestemmingsplannen het centrumgebied beperkt wordt gehouden.

Binnen de kernen Leenderstrip en Sterksel zijn beperkte detailhandelsactiviteiten en horeca aanwezig. De detailhandel is ook afhankelijk van een coöperatieve samenwerking en vrijwilligers. Er dient rekening mee te worden gehouden, dat bepaalde activiteiten onvoldoende levensvatbaarheid krijgen en zich zullen verplaatsen naar een grotere kern.

In de kern Leende is nog een grotere variatie detailhandel en horeca aanwezig. In de bestemmingsplannen dient er rekening mee te worden gehouden, dat activiteiten plaatsvinden in het centrum van Leende in de omgeving van het huidige kerkplein. Buiten deze centrumlocatie dienen in het dorpslint in elk geval geen nieuwe detailhandelactiviteiten tot ontplooiing te kunnen komen.

In Heeze is het grootste winkelaanbod. Binnen Heeze is het van belang om vestiging van winkels uitsluitend te beperken tot het zogenaamde kernwinkelgebied. Daar waar mogelijk moet meegewerkt worden aan de sanering/verplaatsing van horeca en detailhandel van buiten het kernwinkelgebied naar het kernwinkelgebied.

Voor het centrum van Heeze dient een centrumplan te worden opgesteld voor het gebied dat omsloten wordt door de Jan Deckersstraat, Emmerikstraat, Spoorlaan en Schoolstraat. Het plein aan het gemeentehuis met directe omgeving dient daarbij in het bijzonder aandacht te krijgen.

Als tweede fase dient aandacht te worden geschonken aan het gedeelte van de Kapelstraat dat ligt tussen de St. Nicasiusstraat en Schoolstraat en in een derde fase moet de sanering van de horeca aan de Nieuwendijk nagestreefd worden.

In de kernen dienen voldoende parkeervoorzieningen aanwezig te zijn.

5.10 Natuur en landschapontwikkeling

Een onderdeel van de structuurvisie is het landschapontwikkelingsplan. Hierin wordt uitgebreid beschreven wat de gemeente met het buitengebied en de aanwezige natuur van plan is. Hieronder is de kern van het landschapontwikkelingsplan weergegeven.

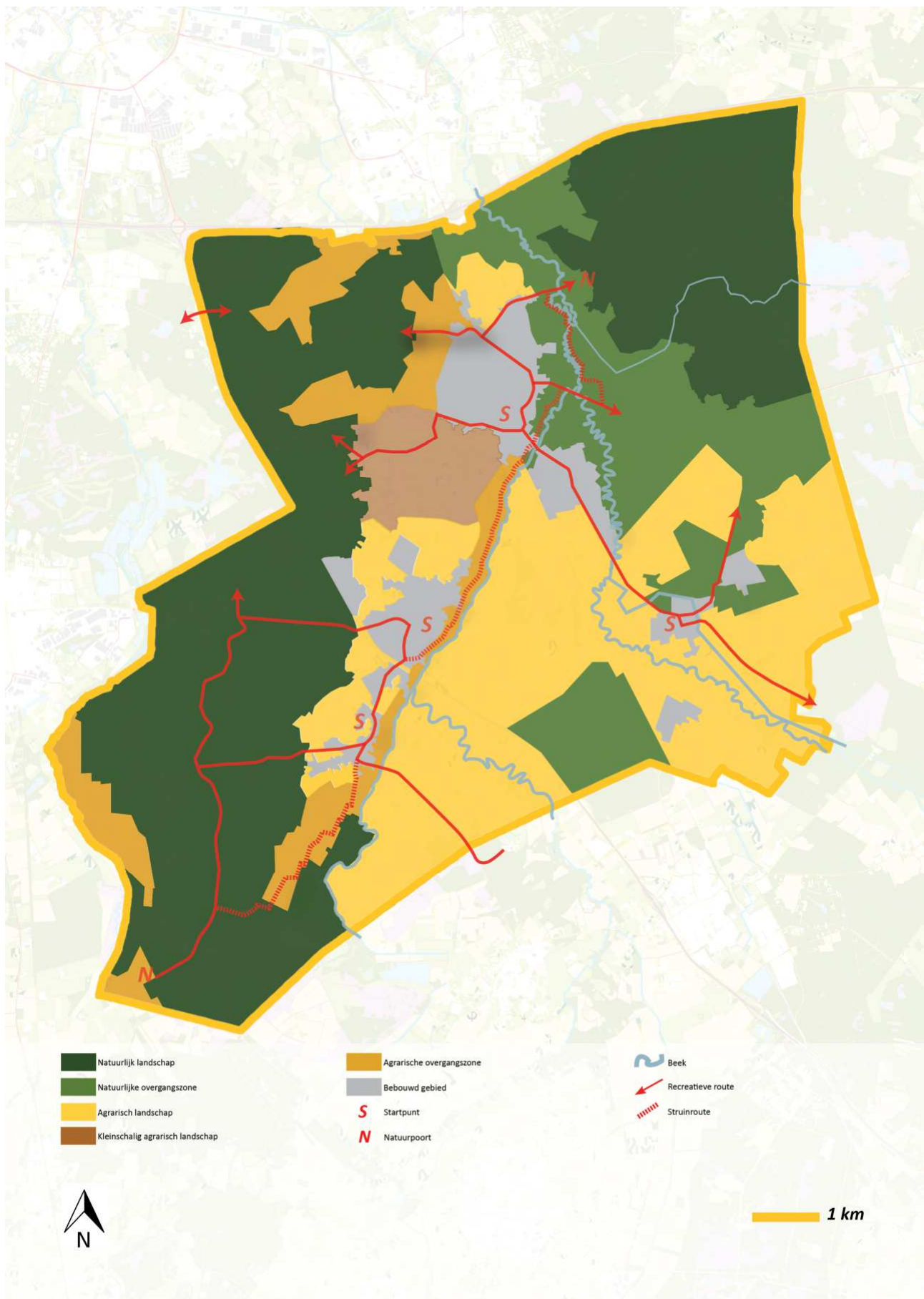
Op het grondgebied van de gemeente zijn op basis van inrichting, belevingswaarde, uitstraling en gebruik zes verschillende deelgebieden te onderscheiden. Deze gebieden zijn:

- natuurlijk landschap;
- natuurlijke overgangszone;
- agrarisch landschap;
- kleinschalig agrarisch landschap;
- agrarische overgangszone;
- bebouwd gebied.

Deze deelgebieden zijn getypeerd aan de hand van vijf thema's:

- natuur en water;
- grondgebruik;
- bebouwing en ruimtelijke kwaliteit;
- cultuurhistorie;
- recreatie en toerisme.

Eerst worden de deelgebieden genoemd, daarna komen de thema's aan bod.



Visiekaart Landschapsonwikkelingsplan

Deelgebieden

Om de verschillende bijzondere landschappen in Heeze-Leende in het landschapsontwikkelingsplan de aandacht te geven die zij verdienen, is het landschap van de gemeente opgedeeld in zes deelgebieden. Deze gebieden moeten in de toekomst gehandhaafd worden en versterkt worden.

Het 'natuurlijk landschap' omvat de grote natuurgebieden. Het behouden van de grootschaligheid en het beschermen en versterken van de ecologische waarde zijn de belangrijkste doelen.

De kleinschaligheid van het landschap en een gevarieerd beeld aan bossen, heidevelden en weilanden zijn de kenmerken van de 'natuurlijke overgangszone'. Het verder versterken van de kleinschaligheid en het beleefbaar maken van het water zijn enkele doelstellingen voor dit deelgebied.

In het 'agrarisch landschap' staat het behoud van het ontwikkelingsperspectief voor agrariërs voorop. Het landschap blijft primair voor de landbouw. Natuurontwikkelingen beperken zich tot de directe omgeving van de beken.

Kleinere kavels, gehuchten en landschapselementen kenmerken het 'kleinschalig agrarisch landschap'. Een belangrijke opdracht is het waarborgen van de economische vitaliteit van dit landschap. Het bijzondere raamwerk van landschapselementen moet hierbij zoveel mogelijk in stand worden gehouden.

Een afwisseling van landbouw- en kleine natuurgebieden is een typerend beeld in de 'agrarische overgangszone'. Agrariërs spelen hier een belangrijke rol bij het realiseren en beheren van natuur.

Het 'bebouwd gebied' omvat de grote bebouwingsvlakken. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de recreatieve relatie tussen dorp en natuur.

Thema's

Bij het thema natuur en water wordt sterk ingezet op beekherstel natte en droge natuurlijke verbindingen, verloving van de houtopstand en agrarisch natuurbeheer. Door het rechtleggen van veel beken in vroegere tijden zijn ecologische en landschappelijke eigenschappen verloren gegaan. Tevens voeren de beken het water nu te snel af waardoor bij hevige regenbuien wateroverlast benedenstrooms ontstaat. Bij beekherstel wordt vaak het oude traject van de beek zo veel mogelijk hersteld. De gemeente speelt geen actieve rol bij grondverwerving maar zal wel eventueel grondbezit inbrengen ter realisatie van de ecologische hoofdstructuur. Maatregelen tot herstel worden gecombineerd met het opheffen van verdroging van landbouwgronden. Dit wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan en waterplan. Binnen de gemeente Heeze-Leende komen de Kleine Dommel, de Strijper Aa de Sterkelse Aa en het Sterksels kanaal in aanmerking voor beekherstel.

De natte en droge natuurlijke verbindingen moeten de verschillende natuurgebieden van Heeze-Leende met elkaar verbinden en de mogelijkheden voor flora- en faunamigratie versterken. Het creëren van deze verbindingen kan gebeuren door in te zetten op de verbetering van de natuurlijke inrichting van de beken en het introduceren van nieuwe kleinschalige landschapselementen. Ook het aanleggen van ecoducten/natuurbruggen over de A67 en een verbinding tussen de Strabrechtste Heide en de Groote Heide is van belang, zoals aangegeven op de visiekaart. Dit is zowel ecologisch als fysiek van belang. Indien er een verbinding komt, moet deze ook voor voetgangers en fietsers toegankelijk zijn. Om de ecologische en esthetische waarde van de bossen te vergroten, wordt een verloving van de houtopstand geadviseerd. Tenslotte wordt bij dit thema ingezet op agrarisch natuurbeheer, wat zal resulteren in een geleidelijkere overgang van natuurgebieden naar agrarische gebieden.

Met betrekking tot het grondgebruik wordt er afhankelijk van het deelgebied een andere vorm van grondgebruik geadviseerd. Dit varieert van actieve natuurontwikkeling tot het versterken van het ontwikkelingsperspectief voor agrariërs.

Voor het thema bebouwing en ruimtelijke kwaliteit wordt er gestreefd naar een betere inpassing van dorpsranden en bebouwing in het buitengebied zodat deze zich harmonieus verhouden tot hun omgeving. De verschillende gebouwen in de dorpen die als herkenningspunten functioneren vanuit het buitengebied dienen duidelijk zichtbaar te blijven in het landschap.

Een belangrijk onderdeel bij het thema cultuurhistorie zijn de 'Herbertusbossen'. Dit bijzonder stukje cultuurhistorisch landschap is een deel van haar voormalige allure verloren. Het opknappen van deze bossen geeft de uitstraling van het gebied een grote impuls. De verschillende bolle akkers moeten vanwege hun cultuurhistorisch waardevolle betekenis intact worden gehouden.

Acties die van belang zijn bij het thema recreatie en toerisme zijn de recreatieve koppeling tussen de dorpen en de natuurgebieden en het beleefbaar maken van het water. De recreatieve koppeling kan worden versterkt door de dorpen op te nemen in de recreatieve routes, door in de natuurgebieden te verwijzen naar de dorpen en door de dorpsentrees aantrekkelijker te maken. Het beleefbaar maken van het water wordt bereikt door het introduceren van struinnatuur. Hierdoor kunnen de mensen op een meer intieme manier kennis maken met de natuur en beken van Heeze-Leende.

5.11 Recreatie en toerisme

Op het gebied van recreatie van toerisme is de gemeente een grote speler in de regio. Uit de analyse blijkt dat de gemeente unieke bezienswaardigheden kent met een goede bereikbaarheid tot de natuurgebieden. Dit leidt tot ruim 2,7 miljoen dagbezoekers per jaar. Deze bezoekers zorgen voor 35 miljoen euro aan bestedingen in de vrijetijdssector en zijn dan ook van grote waarde voor de lokale economie. De aantrekkingskracht van de gemeente is dus uitstekend te noemen. Toch kan hiermee meer worden gedaan en moeten kansen benut worden. Recreatie en toerisme kan als aandrijf wiel gebruikt worden om ook op andere gebieden vooruitgang te boeken, zoals het behoud en levendigheid van de dorpscentra.

De gemeente is samen met de lokale ondernemers ideeën en plannen aan het uitwerken om recreatie en toerisme beter op de kaart te krijgen.

De bezoekers die in de natuurgebieden komen, moeten langer in de gemeente blijven door na een wandeling of fietstocht de kern te bezoeken. Door hun dagactiviteit te verbreden en/of te verlengen door een koppeling te maken met natuurbezoek, cultuur, horeca, winkels maar ook de bezienswaardigheden in de gemeente te laten zien, kunnen er meer inkomsten gegenereerd worden. Voor initiatiefnemers liggen hier kansen. Door samen te werken met andere ondernemers kunnen er complete dagarrangementen aangeboden worden.

Gezien het landschap zet de gemeente zich in voor extensieve vormen van recreatie zoals kleinschalige verblijfsrecreatie. Bepaalde gebieden in het buitengebied laten kleine ingrepen toe, waardoor bezoekers direct in contact kunnen komen met het agrarisch- en natuurlijk gebied. Het doel is niet zo zeer om meer recreatievoorzieningen te creëren, maar om verbindingen te leggen tussen bestaande voorzieningen.

De locatie Heezerenbosch heeft nu al een bovenlokale aantrekkingskracht. Dit gebied kan verder ontwikkeld worden tot een omvangrijkere vorm van recreatie. Belangrijk is wel om dit goed in te passen in de omgeving, zodat natuurlijke waarden behouden blijven.

Transnationaal landschap De Groote Heide

De gemeente Heeze-Leende heeft samen met de gemeenten Valkenswaard, Cranendonck, Neerpelt, Hamont-Achel verregaande plannen om te komen tot een grensoverschrijdend landschap voor recreatie en toerisme.

Om dit Transnationaal landschap De Groote Heide te kunnen realiseren, zullen niet alleen de gemeenten onderling samenwerken, maar zijn ook andere partijen betrokken zoals Staatsbosbeheer, Brabants Landschap, de provincies. Het behoud van flora en fauna is daarbij een van de belangrijkste uitgangspunten. Zonder de natuur blijft er immers geen Transnationaal (natuur)landschap De Groote Heide bestaan. In het verlengde hiervan is het belangrijk om ook duurzame ontwikkelingen te implementeren, zoals duurzame energie. Hierbij kan een duidelijke link gelegd worden met technologie en Brainport.

Het natuurgebied De Groote Heide vormt een verbinding tussen al deze gemeenten en kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en de economie in het gebied. Natuurpoort de Achelse Kluis moet het kloppend hart van het gebied worden. Dit is ook de plek waar de verschillende gemeenten elkaar (bijna letterlijk) raken. Daarnaast zullen er nog andere toeristische poorten rondom het gebied ontwikkeld moeten worden, zodat de recreatiedruk gespreid kan worden.

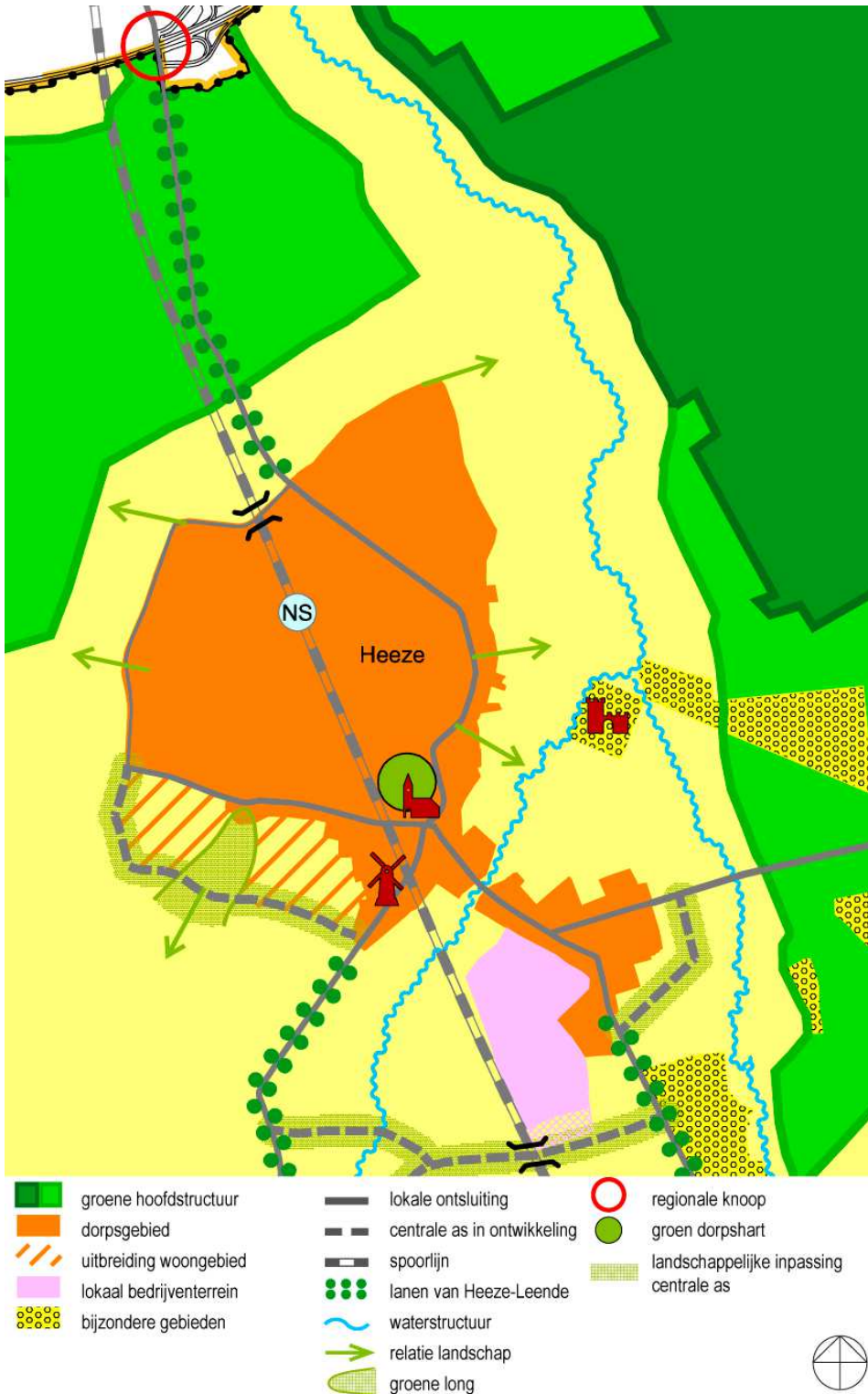
5.12 Cultuurhistorisch erfgoed

Het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg maakt integraal deel uit van deze structuurvisie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet met de inhoud, voorschriften en richtlijnen rekening worden gehouden. Cultuurhistorie is een bouwsteen bij het maken van nieuwe plannen en beleid. Op deze manier kan de gemeente Heeze-Leende zelf duidelijk bepalen welke archeologische en cultuurhistorische waarden ze wil beschermen en op welke manier. Voor burgers en bedrijven verschaft de kaart en het beleid duidelijkheid over de mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden. Op basis van het beleid is voor hen tevens duidelijk wanneer voor bepaalde plannen of projecten nog acties ten aanzien van archeologie/cultuurhistorie nodig zijn.

5.13 De kernen

In hoofdstuk 4 zijn de huidige kernmerken van de kernen en de gemeente weergegeven. In deze paragraaf wordt met behulp van deze informatie een visie per kern gegeven. Bij het opstellen van deze visies is gebruik gemaakt van de inbreng van het maatschappelijk middenveld.

Heeze



Structuur Heeze

Ruimte/uitstraling

Het gebied rondom het gemeentehuis moet heringericht worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de groene elementen en de bestaande gebouwen in het gebied.

Het kernwinkelgebied niet verder uitbreiden, zodat een concentratie van winkels ontstaat.

Na de geplande uitbreiding van de Poortmannen hoeft dit terrein niet verder uitgebreid te worden. Het moet een bedrijventerrein zijn van lokale bedrijven, maar niet voor detailhandel. Grotere vestigingen kunnen naar het Duurzaam Industrierrein Cranendonck.

De Bulders is de enige uitbreidingslocatie van de gemeente. Na ontwikkeling van circa 350 woningen moet overwogen worden of er behoefte is om andere locaties te ontwikkelen.

Recreatie en toerisme

Het toeristische startpunt centrum Heeze ontwikkelen en ontsluiten, zodat recreanten vanuit het centrum de natuurgebieden ingaan.

Indien de natuurwaarden rondom de locatie Heezerenbosch behouden blijven, kan dit gebied verder ontwikkeld worden tot een omvangrijkere vorm van recreatie.

Voorzieningen

Heeze blijft in de gemeente de hoofdkern. Voor de gemeente is het belangrijk dat er in ieder geval één kern is waar zoveel als mogelijk voorzieningen blijven. Deze dienen uiteraard wel goed bereikbaar te zijn vanuit de andere kernen. Basisvoorzieningen maar ook de niet dagelijkse voorzieningen zoals een bibliotheek en thuiszorg moeten in Heeze gevestigd blijven.

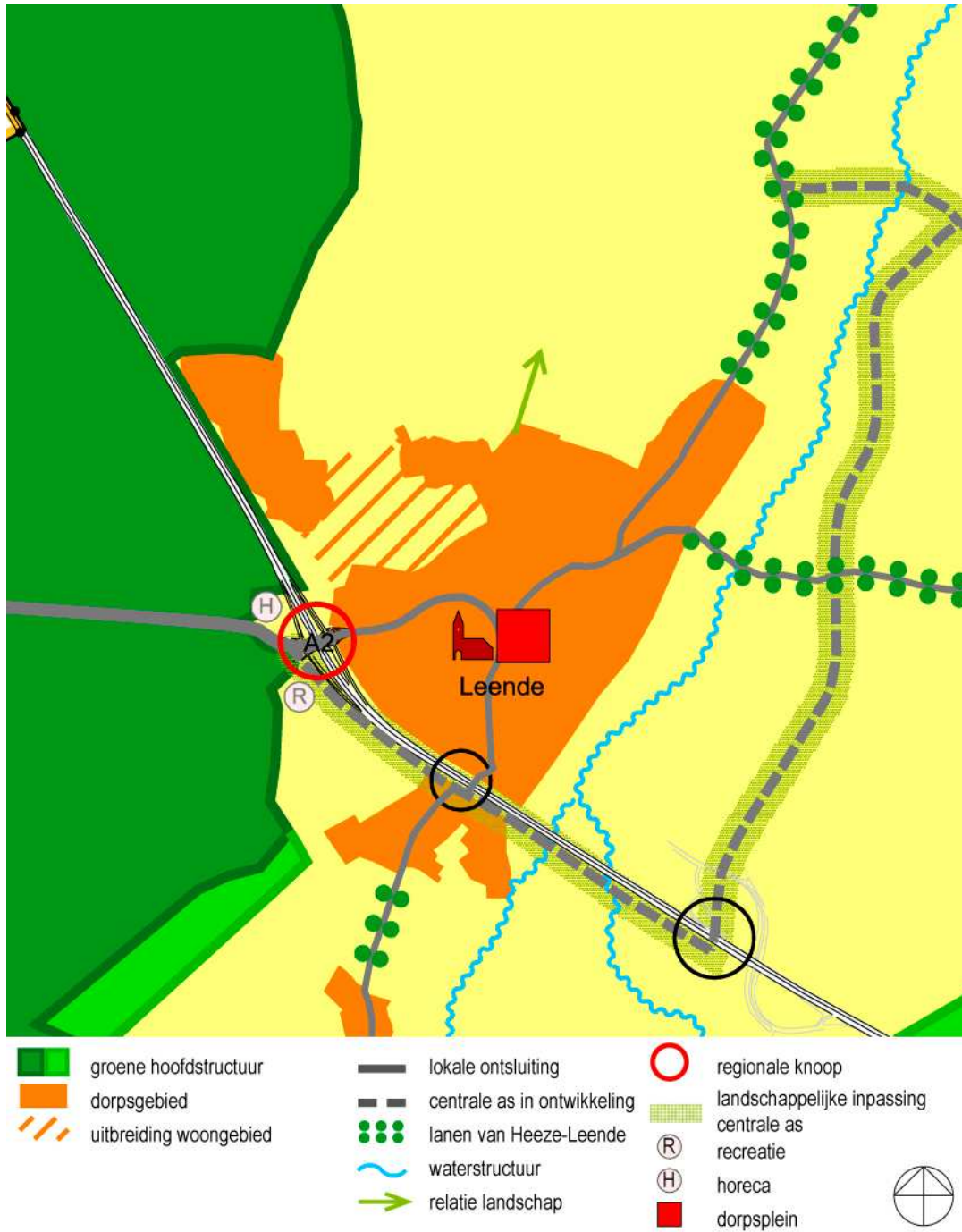
Het bosgebied nabij het crematorium komt in aanmerking voor een natuurbegraafplaats. Voorwaarden hiervoor is dat er geen bebouwing komt.

Verkeer/vervoer

Het centrum moet ontzien worden van doorgaand verkeer. De aanleg van de randweg, waardoor de Muggenberg wordt doorgetrokken, moet hiervoor zorgen. Deze weg maakt ook onderdeel uit van de centrale as. De randweg moet ertoe leiden dat de Jan Deckersstraat en Kapelstraat als 30km/u gebied ingericht kan worden.

De wens bestaat om het spoor te ondertunnelen. Indien zich hiervoor mogelijkheden voordoen, moet de gemeente daar op inspelen.

Leende



Structuur Leende

Ruimte/uitstraling

Het centrum van Leende is in 2030 verkeersluw gemaakt. Het doorgaande verkeer maakt dan gebruik van de centrale as. Alle basisvoorzieningen zijn in het nieuwe plan opgenomen, toch moet de dorps uitstraling behouden blijven. Tevens is het belangrijk dat het gebied toegankelijk blijft voor voetgangers dus met zo min mogelijk obstakels.

Het gebied Breedvennen blijft als uitbreidingsgebied voor bedrijven en woningen bestaan.

Recreatie en toerisme

Het toeristische startpunt bij het Brouwershuis beter ontsluiten, zodat recreanten vanuit het centrum de natuurgebieden ingaan. Het gebied ten westen van de A2 aanmerken voor recreatieve uitbreidingsmogelijkheden.

Voorzieningen

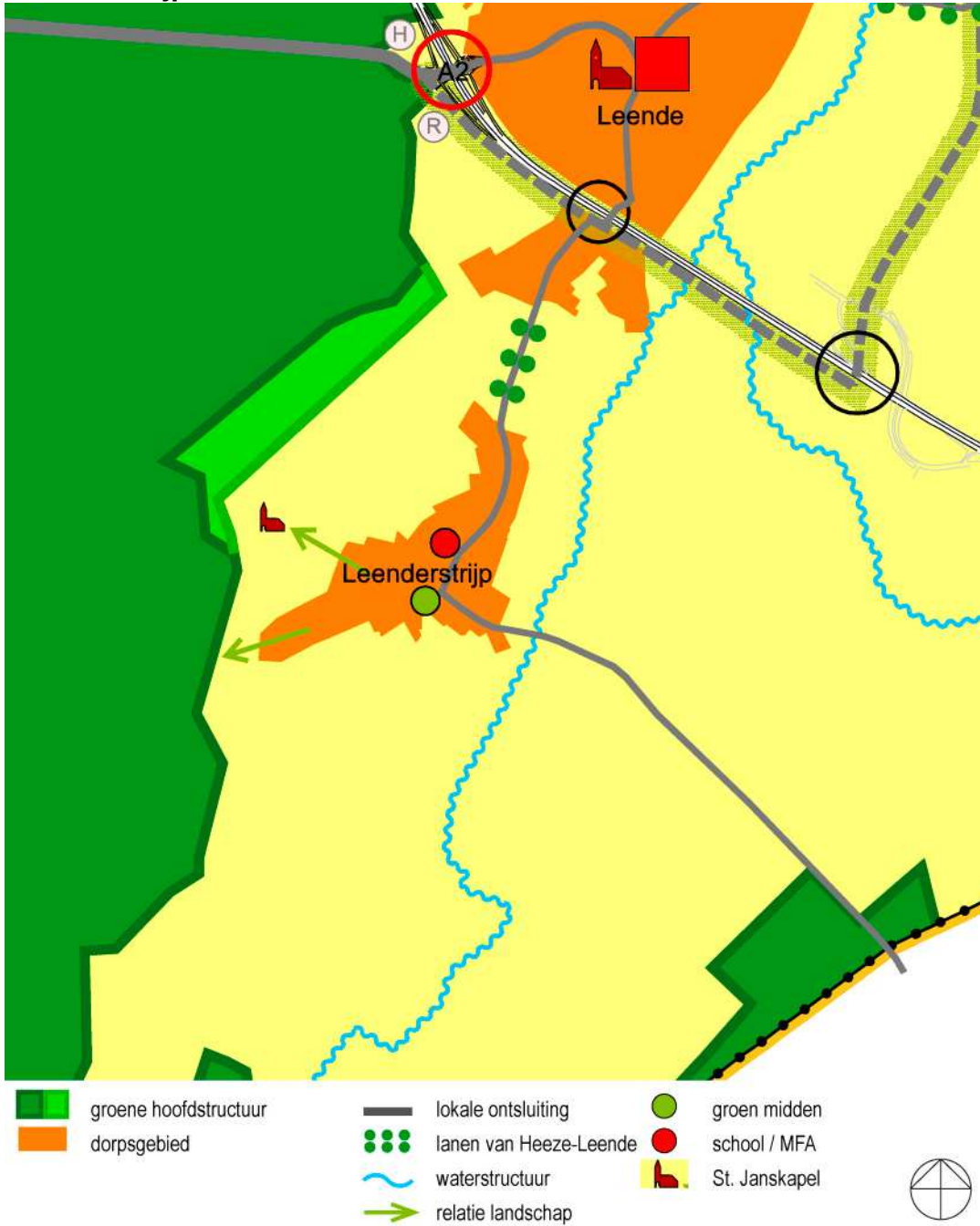
In Leende moeten de basisvoorzieningen zoals de school en welzijnsvoorzieningen behouden blijven. Voor niet dagelijkse voorzieningen zoals een bibliotheek kan naar Heeze uitgeweken worden. Ten noorden van

de kern is een gebied aangeduid waarin maatschappelijke voorzieningen, zoals een centraal sportpark kunnen worden gerealiseerd.

Verkeer/vervoer

Het doorgaande (sluip) verkeer moet geweerd worden. Van het centrumplein moet een autoluw leefgebied gemaakt worden. Het treinstation van Heeze blijft met het openbaar vervoer goed bereikbaar. In het centrumgebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig, toch zorgen zij niet voor een rommelig aanblik.

Leenderstrijp



Structuur Leenderstrijp

Ruimte/uitstraling

Geen verdere verdichting van het dorp toestaan. Het dorpshart behouden zoals het nu is.

Recreatie en toerisme

De kleinschaligheid is kenmerkend voor Leenderstrijp. Er is geen behoefte om meer toeristen te trekken. De campings die aan de rand van Leenderstrijp zijn gevestigd, zorgen er mede voor dat de leefbaarheid in het buitengebied gewaarborgd blijft.

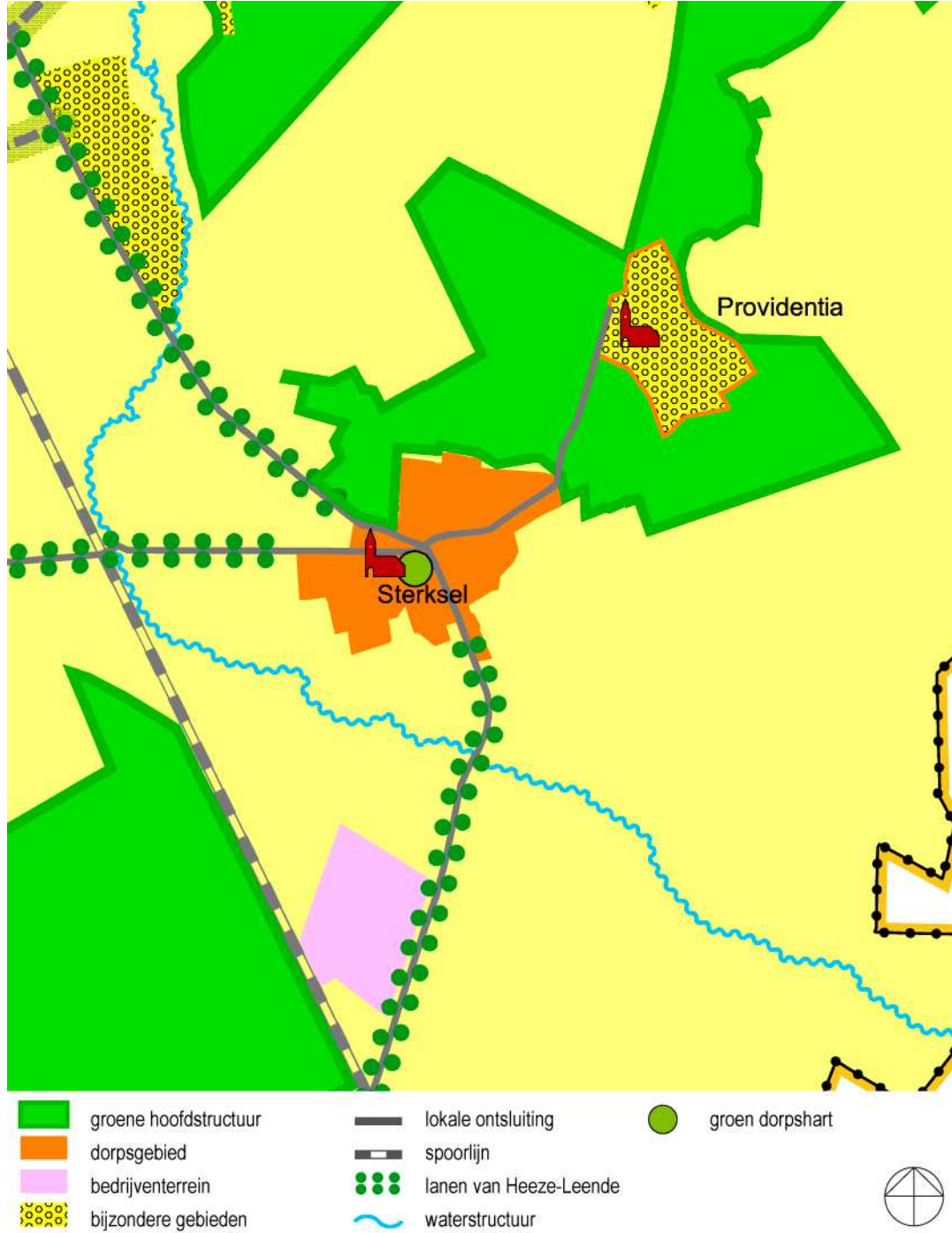
Voorzieningen

Er moet voor gezorgd worden dat de kleinschalige horeca, winkel en school behouden blijven. Voor andere voorzieningen zijn de inwoners van Leenderstrip aangewezen op de omringende dorpen.

Verkeer/vervoer

De buslijnverbinding door Leenderstrip moet behouden blijven.

Sterksel



Structuur Sterksel

Ruimte/uitstraling

Het plein voor de kerk dient meer een pleinfunctie te krijgen. Naast de bestaande bouwplannen is er verder geen nieuwbouw toegestaan.

Recreatie en toerisme

De Sterkselse Aa en het Sterksels Kanaal beter benutten voor recreatieve mogelijkheden. De campings en de langzaamverkeer routes zorgen ervoor dat Sterksel een aantrekkelijke kern blijft om te recreëren.

Voorzieningen

De voorzieningen zoals die er nu zijn moeten voor Sterksel behouden blijven. Om deze voorzieningen te behouden moet net als nu gewerkt worden volgens de coöperatieve gedachte.

Verkeer/vervoer

Er moet een goede verbinding komen tussen de te realiseren woningen van Providentia en de huidige kern. Doorgaand (vracht)verkeer moet uit de kern geweerd worden. Voor niet dagelijkse voorzieningen moet er gebruik gemaakt kunnen worden van een busverbinding naar Heeze.

5.14 Regionale positie van Heeze-Leende

De gemeente Heeze-Leende is een gemeente waar het goed wonen en recreëren is. De aantrekkelijkheid wordt mede bepaald doordat het onderdeel uit maakt van het nationale ontwikkelingsgebied Brainport Eindhoven. Heeze-Leende draagt bij aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de regio. Naast het bieden van het dorps woonmilieu zijn dat in het bijzonder onderstaande zaken.

1. Recreatie en toerisme (Strabrechtse Heide en Groote Heide/ Leenderbos)

De vier kernen van de gemeente Heeze-Leende worden omringd door omvangrijke natuurgebieden. De landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden hiervan zijn op zichzelf al een toevoeging aan de diversiteit van de regio. Het biedt echter ook ruime mogelijkheden om (grensoverschrijdend) recreatie en toerisme op de kaart te zetten en zo substantieel bij te dragen aan de lokale en regionale economie.

De natuurlijke omgeving is het sterkste punt van de gemeente. De combinatie van natuur, met de faciliteiten die de dorpskernen te bieden hebben, maakt het dat de natuur een grote toeristische-recreatieve potentie met zich meebrengt. De natuurgebieden en gezellige dorpscentra bieden een belangrijk recreatief uitloopgebied voor het centraal stedelijk gebied van de regio Eindhoven.

2. Kennis en innovatie

Binnen de grenzen van Heeze-Leende wordt volop bijgedragen aan de realisatie van Brainport. Er zijn twee kenniscentra van nationale betekenis binnen de gemeentegrenzen:

1) Het Varkens Innovatie Centrum Sterksel, verbonden aan de universiteit van Wageningen, is een multifunctioneel onderzoekscentrum voor de moderne, innovatieve en duurzame varkenshouderij. De nieuwste ontwikkelingen op het gebied van huisvesting, klimaat- en voedersystemen, mestbewerking, duurzame energietoepassingen en goedkope stallenbouw worden er onderzocht. Jaarlijks ontvangt het varkensproefbedrijf zo'n 5.000 bezoekers uit binnen- en buitenland.

2) Kempenhaeghe geniet sinds jaar en dag landelijke bekendheid als slaapstoornis- en epilepsiecentrum. Daarnaast is Kempenhaeghe actief in wetenschappelijk onderzoek op het gebied van epileptologie en slaapgeneeskunde. Zij zijn bezig universitaire accreditatie te verwerven. Verspreid over meerdere locaties werken er bij Kempenhaeghe meer dan 1.000 medewerkers. Dit zorgt ervoor dat het een belangrijke economische speler is in de wijde omgeving.

Ter stimulering van de ontwikkeling kennis en innovatie is in de structuurvisie het gebied tussen kasteel Heeze en Kempenhaeghe aangewezen als zone "gezondheid, congres, kennis".

3. Cultuur in de vorm van de Brabantsedag

Jaarlijks trekt de optocht van de Brabantsedag zo'n 40.000 bezoekers. De optocht, waarbij 18 wagenbouwgroepen zich laten inspireren door historische gebeurtenissen, is een landelijk uniek evenement waarmee Heeze op de kaart wordt gezet.

De optocht vormt de afsluiting van een week vol cultuur, muziek en theater dat regionaal veel bezoekers trekt.

6. Uitvoering

Deze structuurvisie richt zich op de ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Heeze-Leende voor de lange termijn. Het zijn ontwikkelingen die de gemeente zelf uitvoert, ontwikkelingen die private partijen zelf uitvoeren of een combinatie van beiden.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Heeze-Leende is de inzet van de gemeente en van private partijen (bijv. grondeigenaren, ondernemers, ontwikkelende partijen en woningbouwverenigingen) beiden onmisbaar. De ontwikkeling van vastgoed en openbare ruimte en overige openbare functies binnen de gemeente zijn met elkaar verweven en versterken elkaar.

6.1 Inleiding

De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) op 1 juli 2008 heeft onder meer tot gevolg gehad dat de structuurvisie voor de gemeente een belangrijk document is geworden in het kader van grondexploitatie. Een structuurvisie vormt de basis voor een aantal onderdelen van het kostenverhaal. Zaak is dan wel dat in de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf is opgenomen die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van fondsen komen.

De gemeente zal zo optimaal mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden die de wet haar biedt bij het kostenverhaal bij particuliere grondexploitaties en de binnen- en bovenplanse vereveningsmogelijkheden. Waar mogelijk wordt in de onderhandelingen met ontwikkelaars ingezet op bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen zoals die in de structuurvisie worden aangegeven.

6.2 Begrippen en type kostenverhaal

De Wro geeft de gemeente ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal. De wet maakt daarbij onderscheid in een aantal begrippen respectievelijk mogelijkheden, namelijk:

- Binnenplanse kosten;
- Meer- of bovenwijkse voorzieningen;
- Bovenplanse kosten;
- Bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen.

Binnenplanse kosten en meer- of bovenwijkse voorzieningen

Binnenplanse kosten zijn de kosten die betrekking hebben op het reguliere kostenverhaal met betrekking tot een ontwikkeling. Het kostenverhaal hiervan vindt plaats op grond van de kostensoortenlijst als bedoeld in artikel 6.2.4 Bro. Artikel 6.13 lid 6 Wro geeft aan dat het kostenverhaal tevens mogelijk is met betrekking tot kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft en welke (deels) toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, deze worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet, de zogenaamde meer- of bovenwijkse voorzieningen. In artikel 6.2.5 Bro wordt het begrip voorzieningen omschreven.

Ten aanzien van het kostenverhaal van binnenplanse kosten en bovenwijkse voorzieningen vereist de Wro niet dat deze in de uitvoeringsparagraaf van een structuurvisie zijn opgenomen.

Bovenplanse kosten

Bij bovenplanse kosten dient niet gedacht te worden aan het verhaal van de kosten van voorzieningen die al dan niet een plangebied overstijgende functie hebben, maar om een vereveningsmethodiek. De Wro (artikel 6.13 lid 7) geeft aan dat bovenplanse kosten voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

De laatste categorie die de Wro (artikel 6.24 lid 1 onder a) noemt is een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de wetsgeschiedenis kan wel worden gehaald dat het dient te gaan om de kosten van maatschappelijk belangrijke functies, zoals de realisatie van natuur, recreatie, waterberging en mogelijk ook bepaalde infrastructuur. Deze ruimtelijke ontwikkelingen hoeven niet plaats te vinden in het desbetreffende exploitatiegebied, maar kunnen ook bijvoorbeeld betrekking hebben op de realisatie van regionaal groen.

Artikel 6.24 lid 1 Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om in de onderhandelingen met een grondeigenaar/exploitant af te spreken dat deze een financiële bijdrage levert aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is echter alleen mogelijk in de anterieure fase en kan niet meer geschieden indien een exploitatieplan is vastgesteld, aangezien er geen publiekrechtelijke “achtervang” is. Het gaat om een vrijwillige bijdrage voor kosten die niet op de kostensoortenlijst van het Bro staan.

Om een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling te verhalen middels een anterieure overeenkomst is het zaak dat de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in een vastgestelde structuurvisie. Een bijdrage in een ruimtelijke ontwikkeling mag er overigens niet toe leiden dat het project dat afdraagt daarmee verliesleidend wordt. Ondanks dat de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet wettelijk zijn vastgelegd als criteria voor kostentoerekening, zullen deze wel worden gehanteerd bij de toedeling van de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen naar de mogelijke kostendragers. Dit om een relatie te leggen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de eventuele kostendragers en zo een opbouw te verkrijgen naar redelijkheid en billijkheid.

6.3 Criteria voor het verhalen van kosten

De kostensoorten die in het Bro staan opgenomen, geven aan welke soorten kosten verhaalbaar zijn. Met betrekking tot het verhaal van de binnenplanse kosten wordt onderstaand niet verder op ingegaan, op grond van de duidelijkheid die het Bro daarover geeft.

Om kosten daadwerkelijk te kunnen verhalen dienen de kosten ook daadwerkelijk bij een locatie te behoren. De gemeente zal bij het verhaal van kosten cumulatief aan een drietal criteria dienen te voldoen. Vooraf dient er wel op te worden gewezen dat de begrippen door de wetgever niet uitgebreid zijn gedefinieerd, zodat de uitwerking en de toepasbaarheid met name door de jurisprudentie gevormd zal moeten worden.

De wetgever stelt wel grenzen aan de verhaalbaarheid van kosten middels het exploitatieplan. De drie criteria waaraan de gemeente moet voldoen zijn:

- Proportionaliteit;
- Toerekenbaarheid (causaliteit);
- Profijt.

Deze drie criteria gelden overigens niet voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Tevens kunnen niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten in het plan zijn.

Profijt

De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets dient te worden gedaan voor de locatie als geheel en niet voor de afzonderlijke percelen binnen het plangebied. De plannen die profijt hebben van verhaalbare voorzieningen/maatregelen dienen de kosten te delen op basis van een omslagstelsel.

Toerekenbaarheid

Bij de toerekenbaarheid gaat het om het aantonen van een causaal verband tussen de kosten en een gebiedsontwikkeling. De werken, werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen zouden niet worden gerealiseerd zonder dat plan of de kosten dienen mede door het plan te worden gemaakt. Opgemerkt dient te worden dat indien de kosten via een andere weg gefinancierd worden of gedekt zijn, deze niet toerekenbaar kunnen zijn.

Proportionaliteit

Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, maatregelen of voorzieningen moeten de kosten naar evenredigheid over die gebieden worden verdeeld; naarmate een locatie meer profijt heeft, dient ook meer te worden bijgedragen. De gemeente zal transparant dienen te zijn in de verdeelmaatstaven die de basis vormen voor het verhaal.

6.4 Kostendekkingen in de gemeente Heeze-Leende

De gemeente zal er voor zorg dragen dat de voor de realisatie noodzakelijke financiële middelen te zijner tijd ook voorhanden zullen zijn. De gemeente kan een en ander doen in de vorm van het kostenverhaal voor projecten en ontwikkelingen onder het regime van de Wro.

De gemeente heeft het streven om alle noodzakelijke en relevante kosten via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomsten) te verhalen. In het geval dit niet haalbaar is, dan zal de gemeente via het publiekrechtelijke spoor (middels het vaststellen van een exploitatieplan) de kosten verhalen.

Naast de kosten die betrekking hebben op het plangebied zelf, zal de gemeente ook kosten gaan verhalen met betrekking tot de bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening in voorkomende gevallen en in anterieure overeenkomsten tevens bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen vragen, een en ander voor zover daar mogelijkheden voor zijn en de plicht er is omdat de kosten niet anderszins zijn verzekerd.

6.5 Toepassen kostenverhaal in de gemeente Heeze-Leende

De gemeente Heeze-Leende zal conform de wettelijke kaders alle kosten die benodigd zijn om een exploitatiegebied te kunnen ontwikkelen verplicht verhalen op de grondeigenaren/exploitanten die de gronden wensen te ontwikkelen, of wel de kostenvragers dienen te worden betaald door de kostendragers.

Kostendragers

De kostendragers zijn de projecten die dienen bij te dragen in de kosten van de te realiseren voorzieningen. In de gemeente Heeze-Leende zijn de onderstaande ontwikkelingen (respectievelijk heeft de gemeente nog de onderstaande opgave) nog mogelijk die voor verhaal van kosten onder de Wro in aanmerking komen. De kostendragers zijn:

- Woningbouwproject "De Bulders" te Heeze, inclusief 21 Ruimte voor Ruimte woningen;
- Verdichtingslocaties;
- Inbreidingslocaties;
- Toekomstige uitbreidingen van de bovenlokale bedrijven;
- Toekomstige uitbreidingen van bestaande (agrarische) bedrijven.

In het kader van het kostenverhaal kunnen toekomstige uitbreidingen alleen als drager worden aangemerkt als de uitbreiding is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Kostenvragers algemeen

De kostenvragers in de gemeente Heeze-Leende kunnen worden verdeeld in een drietal categorieën, namelijk:

- Bovenwijkse voorzieningen;
- Bovenplanse verevening;
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Bovenwijkse voorzieningen

Binnen de gemeentelijke grenzen komt alleen de wijkontsluitingsweg in aanmerking als bovenwijkse voorziening. Het tracé van deze weg is deels al aanwezig in de vorm van de Muggenberg. In verband met de ontwikkeling van het gebied "De Bulders" zal deze een verlenging krijgen via de verlengde Oudenmolen en de Buldersweg naar de Leenderweg. De weg zal volledig worden gefinancierd uit het woningbouwproject "De Bulders", zodat het kostenverhaal is verzekerd.

Een andere mogelijke bovenwijkse voorziening kan zijn de nog te realiseren ontsluitingsweg tussen Providentia en de kern Sterksel, doch dit is aan te merken als een binnenplans element en is bij het kostenverhaal in rechte afdwingbaar.

Bovenplanse kosten

Niet alle projecten zijn echter gelijk en zullen ook niet altijd onder gelijke voorwaarden en gelijke programma's kunnen worden gerealiseerd. Dit kan met zich mee brengen dat sommige projecten een negatief saldo kunnen hebben, terwijl andere projecten een positief saldo kunnen hebben. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om deze saldo's uit grondexploitaties met elkaar te kunnen verevenen indien er tussen de betreffende projecten een duidelijk onderlinge relatie aanwezig is.

De gemeente heeft binnen haar grenzen thans voldoende capaciteit aan bedrijventerreinen en alleen op de Poortmannen nog de mogelijkheid tot uitbreiding. Tevens bestaat de mogelijkheid om vrijkomende bedrijfsgebouwen te herverkavelen. Een en ander heeft tot gevolg dat geen noodzaak aanwezig is om een fonds "herstructurering bedrijventerreinen in te stellen".

De gemeente zal wel een fonds sociale woningbouw kunnen instellen. De gemeente heeft in haar Nota Regie op Wonen (en diens opvolgers) aangegeven dat bij nieuwbouw een minimaal percentage van de nieuwbouw in de sociale sector dient plaats te vinden. Niet in alle gevallen is het echter mogelijk om het bedoelde percentage te halen. In het geval een woningbouwlocatie niet aan deze normen voldoet, dan dient de betreffende locatie een bijdrage te voldoen aan het fonds sociale woningbouw, zodat op een andere woningbouwlocatie het mindere aantal kan worden gecompenseerd.

De reden voor de bijdrage aan het fonds is gelegen in het feit dat indien het vigerende minimale percentage niet wordt gehaald, de grondopbrengsten van de betreffende woningbouw hoger zullen zijn dan indien het percentage wel wordt gerealiseerd. Indien een woningbouwlocatie niet voldoet aan de norm voor sociale bouw, dient het verschil in aantal woningen tussen de norm en het daadwerkelijke aandeel sociale woningbouw te worden vermenigvuldigd met de gemiddelde grondprijs – niet sociale woningbouw- van de desbetreffende woningbouwlocatie. De uitkomst hiervan is de afdracht aan het fonds verevening sociale woningbouw.

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Heeze-Leende zal, op basis van de onderhavige structuurvisie, investeringen dienen te doen om zodoende bij te dragen aan de algehele verbetering van de woon-, werk en leefomgeving in de gemeente.

Het doen van dergelijke investeringen heeft positieve gevolgen op de ontwikkeling van de marktwaarde van onroerende zaken. Dit geldt niet alleen voor de marktwaarde van bestaande onroerende zaken, maar tevens heeft dit positieve effecten op de verkoopwaarde en mogelijkheden van nieuwe onroerende zaken.

Onderstaand een opsomming van de projecten die als ruimtelijke ontwikkeling in aanmerking komen en de gemeente afhankelijk van de situatie een bijdrage aan zal vragen:

- De versterking identiteit van Heeze-Leende, door onder meer:
 - o Dorpsranden – beleving landschap, het creëren van zichtlijnen en de aanleg van dorpspaden;
 - o De opwaardering van de lanen van Heeze-Leende;
 - o De verbetering van de fietsvoorzieningen (E-paden);
 - o Het opwaarderen van de pleinfuncties en verblijfsgebieden in de kernen, in combinatie met verkeerskundige maatregelen;
 - o De herinrichting van straten in de bestaande wijken;
 - o Het benadrukken van de grote natuurgebieden voor recreatie en toerisme.
- Infrastructuurle werken, zoals onder meer:
 - o De wegverbinding Valkenswaard – Leende – Someren;
 - o De ondertunneling van de lokale hoofdwegen, met name Muggenberg en Leenderweg;
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals onder meer:
 - o De realisatie van een centrale sportvoorziening;
- Centrumplan Heeze.
- Natuur en landschapsontwikkeling, zoals onder meer:
 - o Het beekherstel natte en droge natuurlijke verbindingen, verloving van de houtopstand en agrarisch natuurbeheer;
 - o Aanleggen ecoducten/natuurbruggen;
 - o Het beleefbaar maken van het water.
- Recreatie en Toerisme:
 - o De verdere ontwikkeling van de locatie Heezerenbosch;
 - o Betere ontsluiting toeristisch centrum Brouwershuis;
 - o De Sterkselse Aa en het Sterksels kanaal beter benutten voor recreatie.
- Cultuurhistorisch erfgoed.

In dit kader dient als algemeen principe rekening te worden gehouden met het feit dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de ontwikkelingen die een profijt hebben voor de gehele gemeente en die ontwikkeling die meer ten behoeve van één of meer kernen zijn.

Rekening dient te worden gehouden met het feit dat ook de bestaande stad profiteert van deze voorzieningen en dat de voorzieningen niet in zijn geheel kunnen worden verhaald. De kosten die door de gemeente moeten worden gemaakt voor autonome ontwikkelingen behoren niet tot de kosten waarvoor ze in de anterieure fase een bijdrage van een ontwikkelaar wil hebben. Deze kosten worden gedragen door de gemeente.

De gemeente kan ervoor kiezen om kostenvragers die als ruimtelijke ontwikkeling worden aangemerkt anterieur te verhalen. De onderhavige structuurvisie biedt daartoe de mogelijkheid. Of de gemeente de kosten zal verhalen zal afhangen van de specifieke situatie.

6.6 Evaluatie en periodieke toetsing

In de ruimtelijke ordening wordt in het algemeen een periode van 10 jaar aangehouden om visies en (bestemmings)plannen te herzien. Hoewel een middellange termijn van 10 jaar niet zo lang lijkt, is dit toch

ten opzichte van ontwikkelingen in de maatschappij vaak te lang om tijdig te kunnen reageren op ontwikkelingen.

Het verdient daarom aanbeveling om deze visie aan het einde van elke zittingsperiode van de gemeenteraad te evalueren en daarna ook te toetsen aan het nieuwe collegeprogramma en coalitieprogramma. Het bijstellen van het eerder geformuleerde beleid is alleen gemotiveerd mogelijk.

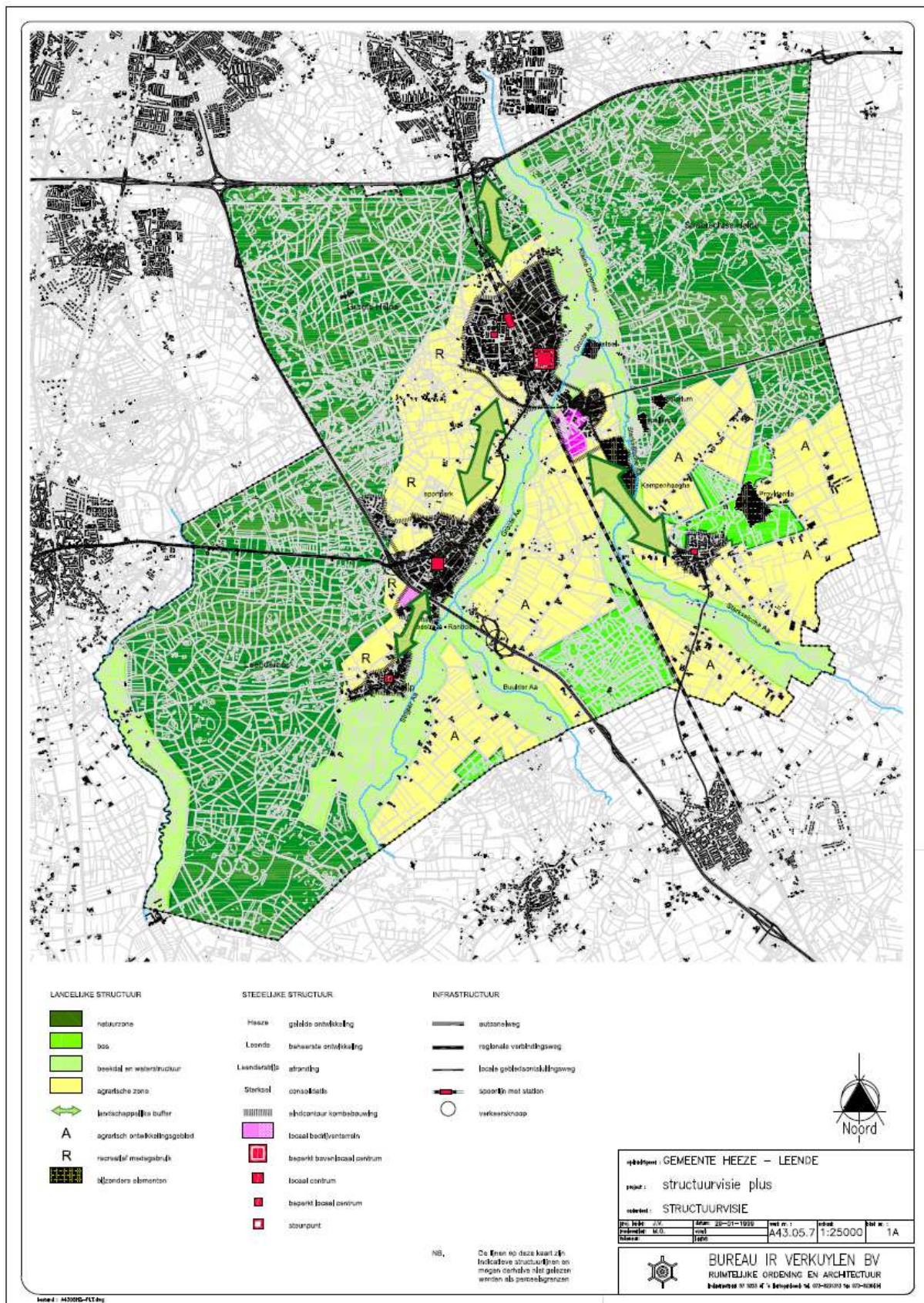
De uitvoeringsparagraaf kan vaker worden geëvalueerd. In het geval zich daarbij zaken voordoen die een afzonderlijke Nota kostenverhaal noodzakelijk maken, dan de wijze waarop de gemeente het kostenverhaal wenst te realiseren nader worden omschreven in die Nota.

7. Geraadpleegde literatuur en bronvermeldingen

- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011, provincie Noord-Brabant, 2012
- Het Geniale Landschap, ruimtelijke scenario's voor Brainport, SRE, 2007
- Kamer van Koophandel, factsheet gemeente Heeze-Leende, 2012
- Markttoets Heeze de Bulders, Stec Groep, 2010
- Memo 'reacties en woningzoekende Heeze-Leende t.b.v. de structuurvisie', woCom, 27 juli 2012
- Monitor economische betekenis vrijetijdssector Zuidoost-Brabant, SRE, 2011
- Pronexus leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs, gemeente Heeze-Leende, 2011
- SRE monitor wonen 2011, SRE, 2011
- Structuurvisie Plus, gemeente Heeze-Leende, 1999
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012
- Structuurvisie ruimtelijke ordening, provincie Noord-Brabant, 2011
- Verordening Ruimte, Provincie Noord-Brabant, 2012
- Waterbeheerplan 2010-2015, Waterschap de Dommel, 2010
- Woonvisie Regio Eindhoven, SRE, 2012

8. Bijlagen

Bijlage 1. Evaluatie Structuurvisie Plus 1999



In de StructuurvisiePlus 1999 werd globaal het ruimtelijke beleid van de gemeente Heeze-Leende tot 2020 vastgelegd. Wanneer we kijken naar de afgelopen tien jaar moeten we constateren, dat beleidsmatig de lijn van de StructuurvisiePlus gevolgd is zonder dat dit een formeel document was. Uitbreidingslocaties al het gebied "De Bulders", "Breedvennen" en het bedrijventerrein "Poortmannen" hebben daarna ook een vertaling gekregen in regionale en provinciale plannen. Daarnaast is het niet vreemd dat een aantal speerpunten uit die tijd thans nog op de gemeentelijke agenda staan.

De tien kwaliteitspunten voor het gemeentelijk niveau tot 2010 waren:

1. Voorzien in behoeften wonen eigen inwoners

Na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1997 werd Heeze-Leende geconfronteerd met het feit, dat er maar amper richtgetal voor woningbouw beschikbaar was. Voor de gemeente was dit onder andere de reden om deel te nemen aan de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Met de pilot beoogde de gemeente niet alleen het realiseren van woningbouw binnen de stedelijke contouren van de gemeente maar ook het realiseren van voorzieningen en scholen en het saneren van (verontreinigde) bedrijventerreinen in de directe woonomgeving.

Door de pilot werden naast woningen scholen gerealiseerd in Sterksel en Heeze en zijn scholen in aanbouw c.q. is de nieuwbouw in voorbereiding. In zowel Heeze als Leende werden grote oppervlakten bedrijventerrein gesaneerd en geschikt gemaakt voor woningbouw. De nasleep van de pilot zal zeker nog tot in 2013 voortduren. Hoewel de saneringen gerealiseerd werden moet ook worden geconstateerd, dat vanwege de hoge ontwikkelkosten er ook sprake is van een hoog bebouwingspercentage en het met name realiseren van woningen in het middeldure en dure segment.

2. Voorzien in ruimte voor lokale bedrijven

Ten tijde van het opstellen van de StructuurvisiePlus was een herziening van het bestemmingsplan "Gindervoer" voor een uitbreiding van het bedrijventerrein. Via een beroep op de Raad van State werd het te ontwikkelen deel beperkt door een gedeeltelijke onthouding van goedkeuring omdat de behoefte aan een grote oppervlakte niet in voldoende mate was aangetoond.

Daarna werd nog medewerking verkregen voor een bruto uitbreiding van circa 5 ha.

Een hierop gericht bestemmingsplan is vastgesteld.

3. Herstructurering land- en tuinbouw volgens LOP

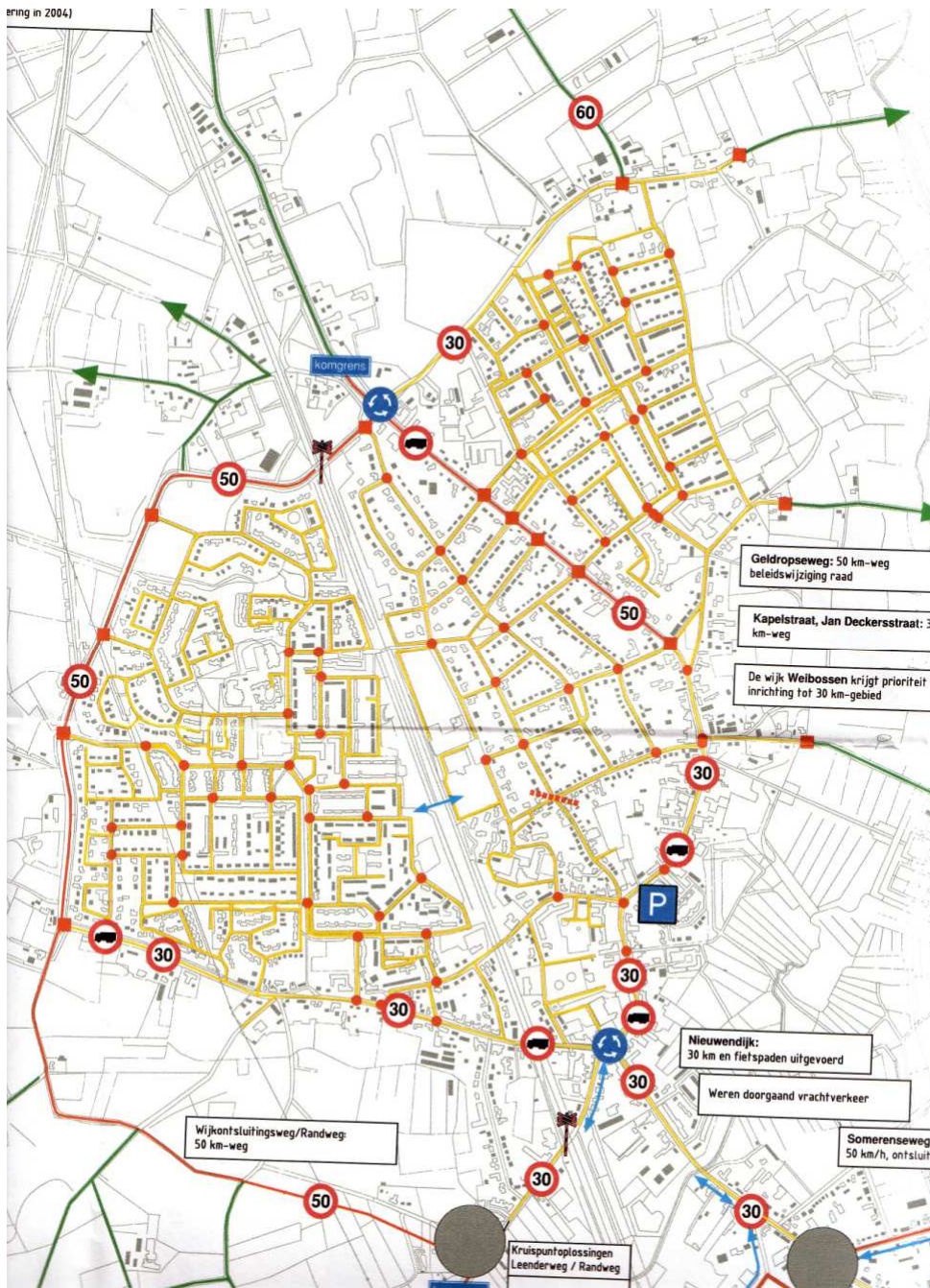
Voor het buitengebied is een geheel nieuw bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende" opgesteld. De herstructurering van land- en tuinbouw is door de gemeente niet actief opgepakt. Wel is uitvoering gegeven aan het vastgestelde hoger beleid.

4. Stimulering recreatie en toerisme

Door de gemeente werd een beleidsmedewerker recreatie en toerisme in dienst genomen. Verder werd gekomen tot de instelling van verschillende platforms en de vestiging van een lokaal VVV kantoor in Heeze en Leende. Binnen de gemeente ontstond in samenwerking met het SRE een fietsknopennetwerk evenals een wandelknooppuntennetwerk. Ook werd een start gemaakt met de realisering van Toeristische startpunten.

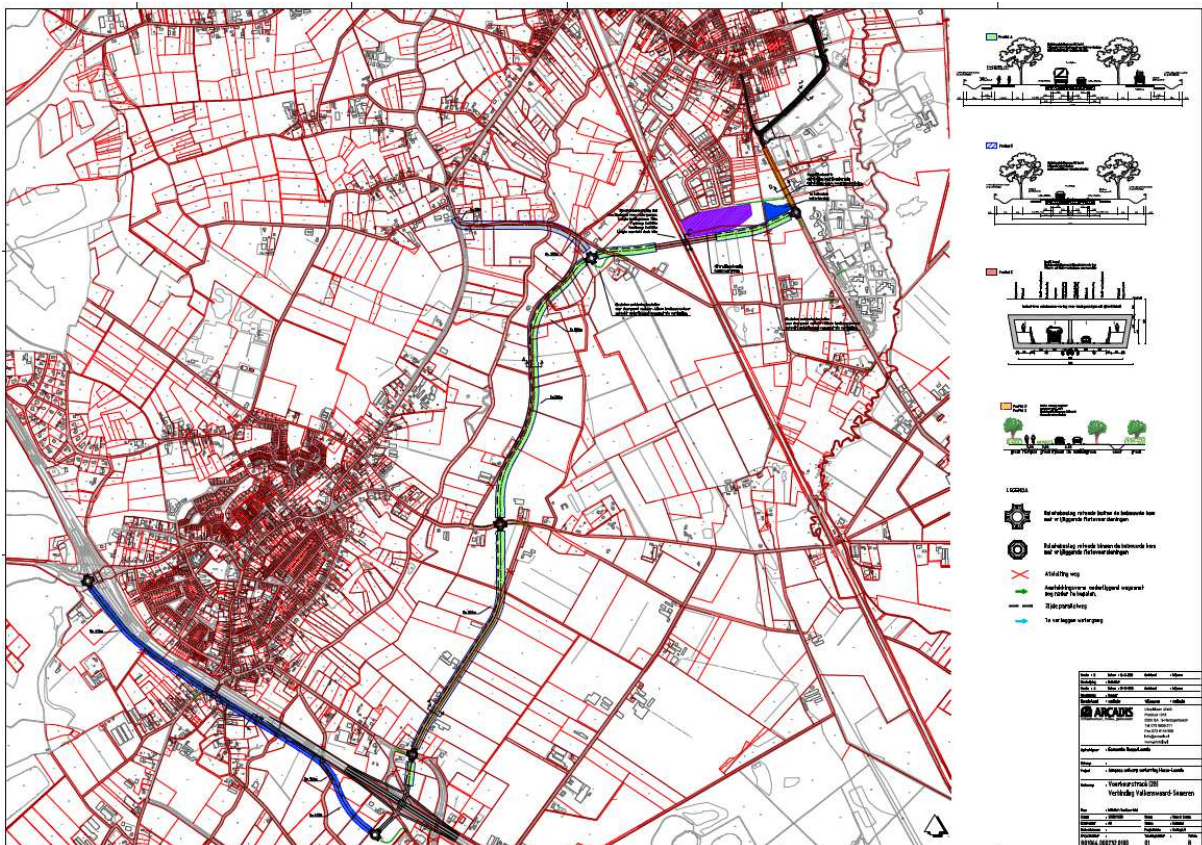
5. Verbetering lokale wegenstructuur met oplossing wegtraversen door de kernen Heeze en Leende

Vanwege de enorm hoge kosten werd in 2001 afgezien van de aanleg van een totale randweg om de kern Heeze. Op 17 december 2001 besloot de gemeenteraad tot het vaststellen van een stappenplan om te komen tot de nodige oplossingen. De aanleg van een wijkontsluitingsweg vanaf de Geldropseweg via de Muggenburg en Oudenmolen door de Bulders naar de Leenderweg werd gekoppeld aan het opstellen van een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het gebied "De Bulders".



Daarna werd de doorgaande weg door Heeze tussen de rotonde aan de Jan Deckersstraat en Strabrecht heringericht. Deze weg heeft nog aanpassing naar aanleiding van een beslissing van de Raad van State naar aanleiding van een door de Fietzersbond ingesteld beroep. Een begin werd gemaakt met de aanleg van 30 km zones in de woonwijken. Ook de Nieuwendijk werd heringericht en in een snelheid van 30 km/u gebracht.

Eind 2007 werd samen met de bewoners en met belangengroeperingen de zogenaamde “gebiedsgerichte verkenning” opgesteld. Deze werd door de gemeenteraad in maart 2008 besproken waarbij de raad als oplossingsrichting voor de verkeersproblematiek koos voor variant 2. Vervolgens werd een verkenning uitgevoerd naar de aanleg van een wegverbinding Valkenswaard – Leende – Someren met de realisering van een volwaardige aansluiting op de A2 nabij Zevenhuizen in Leende. Deze verkenning werd door gemeenteraad vastgesteld in 2010. Tevens werd een voorkeursroute gekozen dat verder uitgewerkt dient te worden.



6. Herinrichting dorpscentra Heeze en Leende

Voor de herinrichting van het gebied rond het gemeentehuis in Heeze (omsloten door Jan Deckersstraat, Emmerikstraat, Spoorlaan en Schoolstraat) zijn vanaf 1999 verschillende plannen opgesteld. Bij de verbouwing met uitbreiding van het gemeentehuis werd van een van deze plannen een gedeelte gerealiseerd. Plannen voor de herinrichting van het gemeentehuisplein zijn nog niet in uitvoering genomen. Een grote prijsvraag voor de herinrichting heeft geen doorgang gevonden vanwege het te massale karakter. Ook een later concept werd afgewezen vanwege een te intensieve bebouwing. Voor het gebied in Heeze is een startnotitie opgesteld.

Voor de herinrichting van het centrum van Leende zijn vanaf 2003 plannen in ontwikkeling om te komen tot een multifunctionele ontwikkeling. Ten behoeve van het zogenaamde kerkplein is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

7. Structuurversterking kernen door inbreidingsprojecten

Tijdens de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" zijn door de gemeente c.q. in samenwerking met de gemeente alleen maar bouwprojecten gerealiseerd op inbreidingslocaties. In Leende en Sterksel is daarbij gebouwd op basis van voor deze kernen opgestelde en door de gemeenteraad als leidraad vastgestelde structuurschetsen. In Heeze zijn met name projecten gerealiseerd op saneringslocaties. Een enkel project uit die pilot is nog in voorbereiding c.q. in realisatie. Een verdere inbreiding in de kernen is niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van de functionele (groene) ruimte.

8. Vernieuwd waterbeheer, samen met het waterschap WOP⁵ opstellen

Dit punt is niet gerealiseerd. Wel is door de gemeente een zogenaamd "Verbreed gemeentelijk rioleringsplan" opgesteld als vervolg op het "dynamisch gemeentelijk rioleringsplan". In dit plan is rekening gehouden met de verplichtingen uit de Wet gemeentelijke watertaken. Door de waterschappen en provincie is het beleid vastgesteld met betrekking tot de waterberging bij oppervlaktewater. Dit beleid is zowel gericht op het tegengaan van verdroging als het tegengaan van wateroverlast.

9. Structuurversterking landschap door programma kleine groenelementen, GOP⁶ opstellen met natuurverenigingen

De structuurversterking van het landschap door het opstellen en uitvoeren van een programma voor kleine groenelementen is niet door de gemeente opgepakt. Wel is besloten om in 2012 een landschapontwikkelingplan op te stellen. De hoofdpunten van dit plan zijn in de structuurvisie meegenomen. De cultuurhistorisch waardevolle kleine groenelementen krijgen van 1 januari 2012 een bescherming in de nieuwe Monumentenwet.

10. Verbetering beeldkwaliteiten dorpen en landschap, opstellen richtlijnen welstand en groen.

Het Welstandsbeleid van de gemeente is neergelegd in de op 1 januari 2007 in werking getreden nota "Welstandsbeleid gemeente Heeze-leende " de Sgonste Parels". De landschapsbeleidplannen voor de kernen Heeze en Leende zijn in de planperiode niet meer bijgesteld. Wel wordt binnen de gemeente gewerkt met een groenstructuurplan en is een bomenplan in voorbereiding.

Als bepalende projecten tot 2010 werden genoemd:

- Project herinrichting kern Heeze – randweg zuid

Aan de Kapelstraat, Jan Deckersstraat en Nieuwendijk hebben weliswaar herinrichtingwerkzaamheden plaatsgevonden maar deze hebben geen vermindering van de verkeersstromen tot gevolg gehad. De randweg is niet gerealiseerd en staat nu nog op de planning om als wijkontsluitingsweg gerealiseerd te worden voor de nieuwbouwwijk "De Bulders". Op de provinciale structuurvisie en in de provincie Verordening ruimte is de weg voor het gedeelte Muggenberg, Oudenmolen, Bulders tot aan de Leenderweg geprojecteerd als een weg van bovenlokale betekenis.

- Project Molenberg – A2 – dorpsstraten Leende

In Leende is een gedeeltelijke herinrichting van de Dorpstraat uitgevoerd. Er zijn geen maatregelen getroffen om te komen tot een ontlasting van de wegen binnen de kern. Deze plannen worden wel meegenomen in de plannen om te komen tot de aanleg van een zogenaamde centrale as. Op de kruising van de Valkenswaardseweg met de snelweg A2 worden kluifrotondes aangelegd om het verkeer richting Leende en het sluipverkeer te ontmoedigen.

- Project sanering niet-functionele opstallen buitengebied

Dit project is niet ter hand genomen. Daar waar zich mogelijkheden hebben voorgedaan bij ontwikkelingen op een locatie is daar wel aandacht aan geschonken.

Uitvoeringsprogramma 1999

Van het opgestelde gedetailleerde uitvoeringsprogramma voor de StructuurvisiePlus zijn een aantal zaken uitgevoerd terwijl andere punten of in uitvoering zijn of in de nieuwe planperiode opnieuw zullen worden opgenomen.

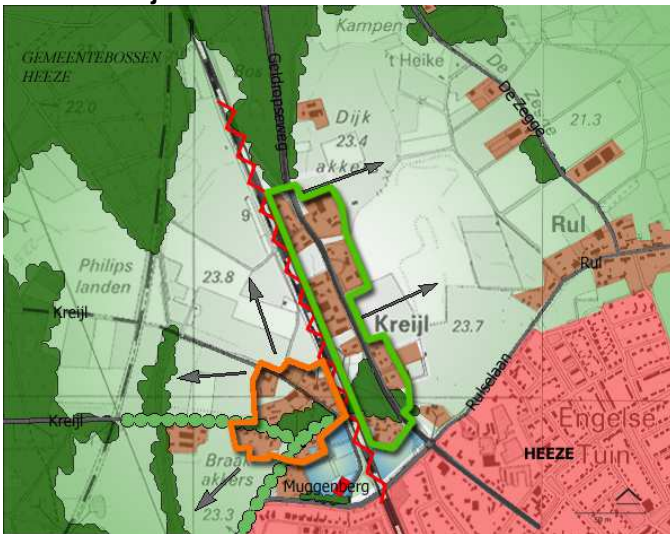
Bijlage 2. Bebouwingsconcentraties

Op basis van met name het provinciale ruimtelijk beleid en het lokale ruimtelijk beleid zijn in 2009 in het buitengebied rond Heeze-Leende een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. Met betrekking tot deze concentraties heeft een heroverweging plaatsgevonden omdat er deels zaken gerealiseerd zijn c.q. dingen in bestemmingsplannen zijn opgenomen. De afweging als genoemd in paragraaf 5.5 heeft aanpassingen tot gevolg gehad.

Eventuele ontwikkelingen, ook wanneer er geen sprake is van bebouwing, dienen expliciet aandacht te schenken aan de ruimtelijk – functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de archeologische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit. Uitgangspunt is dat binnen de bebouwingsconcentraties in principe geen woningen meer worden gebouwd.

Beschrijving en visie per gebied.

1. Kreijl



Kreijl behoort tot de oudste gehuchten van Heeze. Het voormalige gehucht wordt voor een klein deel doorsneden door de spoorlijn. Van oudsher heeft het huidige stukje “De Hendse Driessen” en een enkel aansluitend pand aan de huidige Geldropseweg ook deel uit gemaakt van het gehucht. De naam Kreijl werd voor een veel groter gebied als aanduiding gebruikt. Als gevolg van de uitbreiding van Heeze ten westen van de spoorlijn is het cluster nabij de wijk “De Nieuwen Hoeven” komen te liggen.

Omdat in het verleden panden gebouwd en gesloopt werden c.q. anderszins verloren gingen en niet herbouwd werden, is het gehucht qua bebouwing niet meer compleet. Voor het oorspronkelijk beeld van het gehucht wordt de kadasterkaart 1840 aangehouden.

Het gehucht wordt gekenmerkt door veel groen, een kleine herkenbare “plaetse” en kleinschaligheid.

De bewoning voert in elk geval terug tot de vroege middeleeuwen.

Een verdichting van het huidige gehucht is niet gewenst omdat dit een aantasting is van de historische oorsprong en aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dient alleen meegewerkt te worden aan het slopen en herbouwen van panden wanneer dat qua situering en uiterlijk een bijdrage levert aan het herstel van de oorspronkelijke waarden. Het dient altijd te gaan om een kwaliteitsverbetering. Functiewijzigingen zijn binnen de concentratie wel mogelijk.

De interne open structuur met zichtlijnen naar het zuidwesten, westen en noorden dient gehandhaafd te blijven.

2. Heezerenbosch



De bebouwingsconcentratie Heezerenbosch laat zich nu het beste typeren als een solitair gelegen bebouwingslint. Oorspronkelijk vormde het echter met de gebieden Ven, Kerkhof en Oudenmolen het hoofdgehucht van Heeze. Het behoort daarmee ook tot de oudste bewoonde gedeelten van Heeze. De bebouwing ligt langs de weg Heezerenbosch en is op deze weg georiënteerd. In het westen grenst het gebied aan de bossen die deel uit maken van de "Groote Heide". Zuidelijk ligt het van oorsprong open kleinschalig en cultuurhistorisch waardevolle gebied van Kerkhof. Noordelijk ligt een nog deels open gebied. Er zijn veel groene afscheidingen met enkele kleinschalige bosschages.

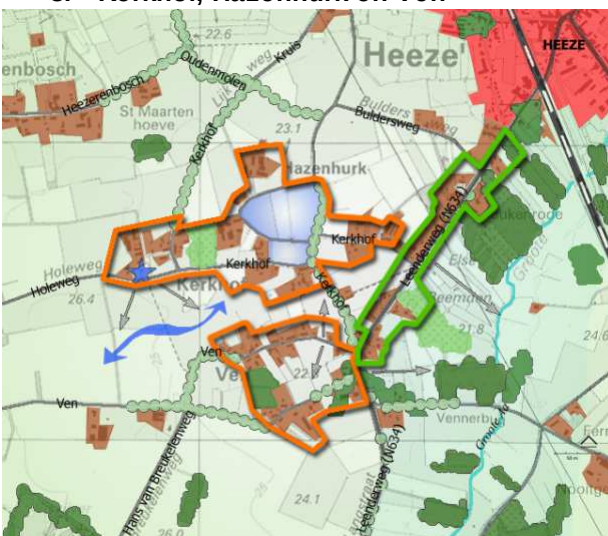
De Heezerenbosch kan gezien worden als een gebied voor recreatie met de entree naar de camping Heezerenbosch, restaurant en als startpunt voor wandelen en fietsen. De camping ligt noordelijk van het cluster en is van alle kanten groen omzoomd.

Het eeuwenoude lint is duidelijk als geheel ervaarbaar. De openheid van het landschap vormt een scherp contrast met de relatief dichte bebouwing in het lint aan de weg.

Een verdere verdichting van de bebouwing in het lint is niet gewenst. Een verdere verdichting zal het kleinschalig karakter en de cultuurhistorische waarden aantasten. Bij ontwikkelingen binnen het lint in met name de recreatieve sfeer dient rekening te worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking. Binnen het gebied van de verblijfsaccommodatie zijn wel verder gaande ontwikkelingen mogelijk. Functieveranderingen in het gebied zijn mogelijk.

Om het intern gerichte karakter van het cluster te versterken kan de huidige bomenlaan aan de Heezerenbosch verder gecomplementeerd c.q. hersteld worden waardoor de weg ook beter wordt begeleid.

3. Kerkhof, Hazenhurk en Ven



Kerkhof is waarschijnlijk de oudste bebouwingsconcentratie van Heeze uit de vroege middeleeuwen. Oorspronkelijk was het een gehucht samen met de Ven en Heezerenbosch. De aanduiding Kerkhof is in de 19^e eeuw ontstaan. Kerkhof was oorspronkelijk het centrum van Heeze met onder andere de kerk, begraafplaats, school, pastorie, herberg etc. Hoewel kerk en school nog eeuwenlang bleven staan verschoof het dorp in de late middeleeuwen naar het beekdal en de omgeving van het kasteel.

Het bebouwingscluster is omgeven door open ruimte die veelal nog de kleinschaligheid van het landschap laat zien met daarin unieke stukjes Brabant. Kerkhof is vanuit cultuurhistorie en archeologie van grote betekenis.

In dit hele gebied dient geen verdichting van de bebouwing meer plaats te vinden om het oorspronkelijk karakter te behouden. De wegen hebben vaak een laanbeplanting. Een gedeelte van die beplanting is in het verleden verloren gegaan. Een versterking kan plaatsvinden door het aanbrengen van extra beplanting. Kenmerkend zijn ook de restanten van de oorspronkelijke hakbosjes en holle wegen. Open structuren en zichtlijnen dienen gehandhaafd te blijven. Functieveranderingen binnen het gebied zijn mogelijk. Dit geldt ook voor het herstel van cultuurhistorische situaties en versterking van het erfgoed.

Ven

De huidige Ven bestaat uit een tweetal bebouwingslinten en enkele solitair gelegen panden. Het lint is van oudsher geïntegreerd in het landschap en de bebouwing is gericht op de eeuwenoude wegen. Gescheiden door een open gebied vormden Ven en Kerkhof in het verleden één gehucht. De belangrijkste verbinding was toen een weg door het open gebied die thans nog herkenbaar is als fietspad. De weg eindigde bij de kerk. Deze open structuren en zichtlijnen dienen ook voor de toekomst gehandhaafd te blijven.

Een verdere verdichting van het cluster met bebouwing betekent een aantasting van de oude structuren. Verdichting is alleen mogelijk wanneer het gaat om het herstel van een cultuurhistorische situatie en versterking van het erfgoed. De open structuren zijn van oudsher aanwezig omdat in het verleden bij een boerderij of huis ook een huisweide met tuin en boomgaard behoorde. Functieveranderingen zijn binnen de concentratie mogelijk.

Daar waar mogelijk zou niet alleen de laanbeplanting langs de wegen hersteld of versterkt moeten worden, maar zou ook de herinrichting van de ruimte rond de bestaande bebouwing gestimuleerd moeten worden. Herstel van het historisch karakter kan ook plaatsvinden door het opnieuw aanleggen van de oude waterpoelen.

4. Vlaamseweg



De bebouwingsconcentratie Vlaamseweg valt te typeren als een bebouwingslint ontstaan na 1900 langs een weg binnen een jonge agrarische ontginning. Het lint ligt ten noordwesten van de kern Sterksel. Het open landschap in de directe omgeving van de Vlaamseweg wordt aan noord, oost en westkant oomsloten door bossen. In het westen vormt het open landschap de grens van het bebouwingslint. Naar de westzijde loopt de Vlaamseweg door tot aan de Heezerweg.

Ruimtelijke gezien is de open ruimte aan de Vlaamseweg te beschrijven als een open kamer binnen een grote bosstructuur. De structuur van de bebouwingsconcentratie is een duidelijke lintstructuur met een eenduidig straatprofiel en laanbeplanting. De entree van de Vlaamseweg aan de noordoostzijde is duidelijk en wordt gevormd door de bebouwing in contrast met de openheid van het open landschap. Aan de zuidwest zijde wordt de entree gevormd door de bospartij ten zuiden van de Vlaamseweg. Het bebouwingslint heeft aan beide zijden visuele relaties met het open landschap.

De Vlaamseweg heeft een voornamelijk agrarische bebouwing. Een verdere verdichting van de bebouwing met woningen zal de oorspronkelijke agrarische activiteiten beperken en hinderen.

Een belangrijk deel van de Vlaamseweg ligt binnen de zone “gezondheid, congres en kennis”. Binnen deze zone zijn ontwikkelingen gericht op de zone mogelijk. Buiten de zone zijn wel functieveranderingen mogelijk, maar dienen de aanwezige zichtrelaties gehandhaafd te blijven.

Ontwikkelingen dienen expliciet aandacht te schenken aan de ruimtelijke functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen.

5. Zevenhuizen

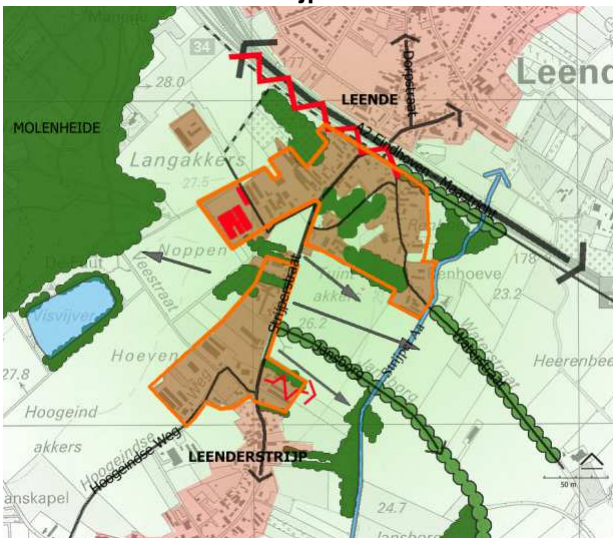


Deze bebouwingsconcentratie zou ruimtelijk gezien kunnen worden als een uitloper van de kern van Leende. Zevenhuizen ligt aan een historische route en kan gezien worden als het einde en het begin van de kern Leende. Een oude scheiding tussen Leende en Zevenhuizen wordt wel gevormd door het beekdal. Historisch gezien lag Zevenhuizen een beetje separaat omdat op deze plaats de tolbetaling moest plaatsvinden. Het oude nog bestaande tolhuis is daar een bevestiging van. De huidige A2 is een harde barrière in het zuiden van het gebied. Deze zichtrelatie is voor verbetering vatbaar. Het verdient aanbeveling om de groenstructuur evenwijdig aan de A2 te versterken. In de zone bij de A2 is een beperkte verdichting van de bebouwing mogelijk om de A2 nog meer aan het zicht te onttrekken. Het gebied kent verschillende functies. Verandering van functies behoort tot de mogelijkheden.

De zichtrelaties in het noorden en oosten dienen behouden te blijven. Verdichting van de bebouwing is hier dan ook niet gewenst.

De entree naar het bebouwingslint vanuit Leende wordt gevormd door waardevolle laanbeplanting en versnipperde bebossing net buiten de kom van Leende. Deze groene structuren dienen gehandhaafd te blijven

6. Tuintakkers/Strijperstraat



Deze bebouwingsconcentratie wordt gedeeltelijk gevormd door de Strijperstraat, het gebied Veestraat en Renhoek. In de huidige vorm is het gebied afgescheiden van de kern Leende bij de aanleg van de rijksweg A2. Daardoor ligt het tussen de kernen Leende en Leenderstrip. Uitgangspunt dient te zijn dat de historische

openheid tussen Leende en Leenderstrijp gehandhaafd en gerespecteerd moet worden. Het aan elkaar groeien van de kernen moet tegen worden gegaan.

Het gebied grenst in het oosten aan het beekdal van de Strijper Aa en in het westen aan het Leenderbos. Van oudsher is gebouwd in lintvorm langs de oude ontsluitingswegen. In het gebied is tussen de Strijperstraat en Veestraat een driehoekige open ruimte aanwezig waarvan makkelijk aangenomen kan worden dat het gaat om een historische plaetse. In 1832 is het gebruik van deze driehoek in het kadaster beschreven als tuin. De scheiding door paden geeft aan dat dit toch een belangrijk historisch element is. Oorspronkelijk was de driehoek geheel omgeven met wegen of paden en was er maar weinig bebouwing op de driehoek georiënteerd. Het accentueren van de driehoek moet niet plaatsvinden met bebouwing. Herstel c.q. accentuering moet gezocht worden in groenstructuren en eventueel een poel. Bebouwing die de driehoek verstoort is niet gewenst.

Het gebied tussen de bebouwingsconcentratie en het Leenderbos bestaat uit waardevolle zogenaamde bolle akkers die een restant zijn van de oude esgronden.

Waar mogelijk moet de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen worden gestimuleerd evenals de verplaatsing van bedrijven die in deze omgeving niet thuishoren. Dit betekent dat functieveranderingen mogelijk zijn. Ook het ontwikkelen van activiteiten op het gebied van recreatie behoren tot de mogelijkheden ter vervanging van de huidige bedrijvigheid. Storende bebouwing dient deels opgenomen te worden in groene elementen. Oorspronkelijk aanwezige laanbeplantingen dienen behouden te blijven c.q. hersteld te worden.

Binnen de bestaande bebouwing c.q. te saneren bebouwing is een ontwikkeling op recreatief gebied zeer goed indenkbare gelet op de ligging nabij een omvangrijk bosgebied en het beekdal van de Strijper Aa. Bestaande zichtrelaties naar het westen en oosten dienen behouden te blijven c.q. te worden versterkt.

7. Sterkselseweg



Deze bebouwingsconcentratie kan getypeerd worden als een bebouwingscluster nabij de kern van Sterksel aan een doorgaande weg en ontstaan na 1900. Het cluster wordt begrensd door de perceelsgrenzen van de percelen en bebouwing aan de Heezerweg. Op korte termijn is te verwachten dat het gedeelte van de Heezerweg tot aan de huidige grens van de bebouwde kom van Sterksel geheel binnen de bebouwde kom komen te liggen. De Heezerweg wordt doorkruist door twee belangrijke hoofdroutes: de Vlaamseweg (hoofdroute) en de Kloosterlaan/Albertlaan. Het huidige bebouwingslint verbindt de bebouwing rond de twee kruisingen.

Direct ten zuidwesten van het bebouwingscluster ligt een waardevolle landschappelijke wig. Vanaf de Heezerweg levert deze wig een waardevolle zichtrelatie. In het oosten sluitend de bossen van Sterksel aan op de bebouwing. In het noorden en noordoosten is een waardevolle zichtrelatie richting het riviertje "de Sterkselse Aa" en het achterliggende landschap tot aan de spoorlijn,

Een verdichting van de bebouwing nabij de kruisingen lijkt voor de hand te liggen. De prioriteit dient echter gegeven te worden aan het realiseren van ruimte die nodig is voor de realisatie van verkeersveilige kruisingen. Op de langere termijn is een gedeeltelijk verlegging van het wegtracé in het kader van de veiligheid van de weg niet uit te sluiten. In de huidige situatie is er op de Kloosterlaan en Vlaamseweg geen duidelijke begeleiding met groen. Met het realiseren van laanbeplanting of houtwallen langs de wegen worden de routes geaccentueerd als zijnde doorgaande wegen. De waardevolle zichtrelaties richting het noorden, noordoosten en westen dienen ook te worden behouden. Verdichting is op deze plaatsen niet toegestaan. Functieveranderingen zijn wel mogelijk.

Ontwikkelingen dienen expliciet aandacht te schenken aan de ruimtelijke functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische

8. Stoeiing



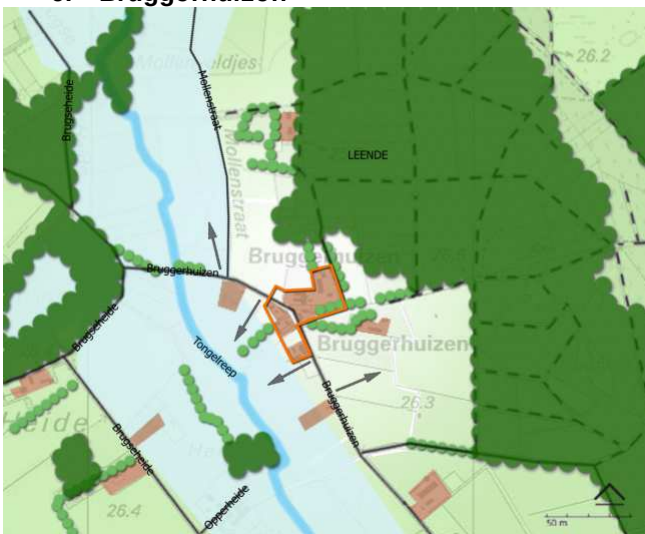
De bebouwingsconcentratie Stoeiing valt te typeren als een bebouwingscluster nabij de historische kern van Sterksel aan de Averbodeweg. Het cluster ligt ten zuidoosten van Sterksel en wordt gevormd door de weg Stoeiing en Pandijk. De grenzen worden bepaald door de perceelsgrenzen van de percelen en de bebouwing aan deze wegen. De noordelijke grens wordt bepaald door de kern van Sterksel en de zuidelijke grens door de bebouwing aan de Pandijk en Stoeiing.

Het cluster bestaat uit incidentele bebouwing. Binnen het cluster is een open ruimte die gevormd wordt door de wegen en het kanaal langs de Stoeiing. De omliggende open ruimte levert weinig tot geen zichtrelaties met het open gebied op.

Functieveranderingen binnen het cluster behoren tot de mogelijkheden. Het open zicht naar de oostzijde dient te worden behouden. Verdichting van de bebouwing is niet toegestaan. De linten kunnen wel beter geaccentueerd worden door de bestaande laanbeplanting te continueren.

Ontwikkelingen dienen expliciet aandacht te schenken aan de ruimtelijke functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen.

9. Bruggerhuizen



Het cluster Bruggerhuizen behoort tot de oudere gehuchten binnen de gemeente. Het cluster is solitair gelegen in het buitengebied. Het ligt ten westen van Leenderbos en ten zuidoosten van de kern van de gemeente Valkenswaard. Het cluster ligt vrij afgelegen omgeven door een kwetsbaar gebied. De bebouwing bestaat uit incidentele bebouwing en komt nog in belangrijke mate overeen met de historische situatie in 1832.

Het uitzicht naar het oosten en westen dient te worden behouden. Ook het gelijkwaardige karakter van de oost- en westzijde dient gerespecteerd te worden. Op termijn bestaan binnen deze concentratie mogelijkheden om te komen tot verdichting van de bebouwing voor met name de ontwikkeling van recreatieve en toeristische doeleinden. Functieveranderingen binnen de concentratie behoren tot de mogelijkheden.

Ook de doorzichten dienen behouden te blijven. Het verder verdichten van dit solitair gelegen cluster is niet gewenst. In dit geval zorgt het ontbreken van laanbeplanting in het cluster voor mooie doorzichten. Deze situatie dient behouden te blijven.

De bebouwingsconcentratie Stoeiing valt te typeren als een bebouwingscluster nabij de historische kern van Sterksel aan de Averbodeweg. Het cluster ligt ten zuidoosten van Sterksel en wordt gevormd door de weg Stoeiing en Pandijk. De grenzen worden bepaald door de perceelsgrenzen van de percelen en de bebouwing aan deze wegen. De noordelijke grens wordt bepaalde door de kern van Sterksel en de zuidelijke grens door de bebouwing aan de Pandijk en Stoeiing.

Het cluster bestaat uit incidentele bebouwing. Binnen het cluster is een open ruimte die gevormd wordt door de wegen en het kanaal langs de Stoeiing. De omliggende open ruimte levert weinig tot geen zichtrelaties met het open gebied op.

Functieveranderingen binnen het cluster behoren tot de mogelijkheden. Het open zicht naar de oostzijde dient te worden behouden. Verdichting van de bebouwing is niet toegestaan. De linten kunnen wel beter geaccentueerd worden door de bestaande laanbeplanting te continueren.

Ontwikkelingen dienen expliciet aandacht te schenken aan de ruimtelijke functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen.

10. Rul

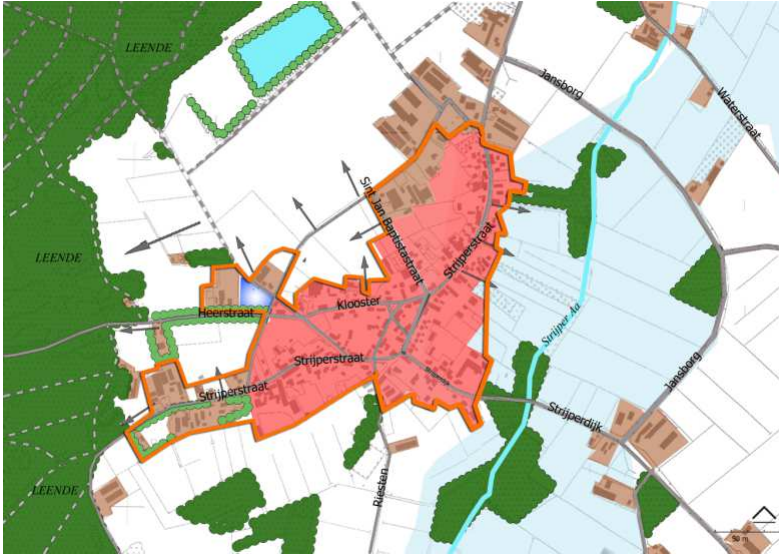


De Rul is als gevolg van een noordelijke dorpsuitbreiding nabij de kern van Heeze komen te liggen. Tussen de wijk De Engelse Tuin en de Rul is echter bewust een zekere onbebouwde zone open gehouden die wordt gevormd door achtertuinen en openbaar gebied.

De Rul is een typische lintbebouwing aan de oude weg naar Mierlo en verwijst qua naam naar de doorwaadbare plaats in de Kleine Dommel. Het gehucht is eeuwenoud. Ondanks het feit, dat de Rul tot drie keer toe getroffen is door enorm grote branden waarbij telkens de meerderheid van de aanwezige boerderijen verloren ging, heeft het gehucht zijn karakter niet verloren. De verbinding met het vroegere gehucht Eymerick dat nu de kern van Heeze vormt, liep via een oostelijk gelegen weg via Strabrecht. De huidige weg die de verbinding vormt met de Geldropseweg vormde vroeger de verbinding met het gehucht Kreijl. In het begin van de 20^{ste} eeuw liep door het westelijk deel van de Rul de stoomtramverbinding met Geldrop.

De huidige zichtlijnen naar het noordwesten, noorden en noordoosten dienen gehandhaafd en gerespecteerd te worden. In het gehele lint zijn daarom geen mogelijkheden aanwezig om te komen tot een verdichting van het lint. Een verdichting buiten de thans aanwezige historische bebouwing c.q. vernieuwde bebouwing op een historisch ondergrond zal het karakter van het cluster ernstig aantasten. Functieveranderingen zijn binnen deze concentratie wel mogelijk.

11. Leenderstrijp



Leenderstrijp is een eeuwenoude bebouwingsconcentratie met enkele uitlopers. Aan de west en zuidwestzijde wordt de begrenzing gevormd door het Leenderbos met tussen bos en bebouwing akkercomplexen. Leenderstrijp is te typeren als een kransakkerdorp. De kern wordt gevormd door het gebied tussen de Strijperstraat en de Hoogeindseweg. Binnen de kern liggen nog waardevolle open ruimtes. Aan de noordzijde ligt een waardevol middengebied dat omsloten wordt door historische structuren en speels wordt omringd door traditionele bebouwing.

In het gebied zijn waardevolle zichtlijnen aanwezig. Het is van belang om de zichtlijnen richting het noorden en het oostelijk gelegen beekdal van de Strijper Aa te handhaven c.q. te versterken. Aan de zuidzijde wordt het zicht op het achterliggende open landschap beperkt door een forse bomenrij en de aanliggende bebouwing. Daarnaast zijn solitaire en groepjes bomen karakteristiek voor dit gebied.

De Strijperstraat, Hoogeindseweg en de Heerstraat worden in het westen begeleid door laanbeplanting die zorgt voor een duidelijke entree en overgang naar het Leenderbos. Die toegang kan verder worden versterkt door de laanbeplanting verder door te trekken tot aan de kern. Het waardevolle middengebiedje dient behouden te blijven. In directe omgeving mag geen verdichting plaatsvinden. Visuele belemmeringen zijn in dit gebied niet gewenst.

Ook in de dorpsranden en uitlopers dient in principe geen verdere verdichting van de bebouwing meer plaats te vinden. Daar waar mogelijk dienen historische elementen te worden hersteld. Veranderingen van functies behoort tot de mogelijkheden. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn er in het gebied mogelijk op het gebied van recreatie en toerisme. Bebouwing dient te passen in de cultuurhistorische context van het gehucht. Herstel van oorspronkelijke historische situaties zijn vanuit een oogpunt van behoud en versterking van het cultuurhistorisch erfgoed wel mogelijk.