



DEEL A

VER

HOEVE

**Verkenning woningbouwlocaties  
Gemeente Bladel**

**DEEL A**      Samenvatting en conclusie

30 NOVEMBER 2023

# Inhoudsopgave en colofon

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding op het document</b>	
1.1	Aanleiding en noodzaak verkenning woningbouwlocaties	3
1.2	Doel van het document	4
1.3	Methode	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2.</b>	<b>Uitgangspunten voor de ontwikkellocaties</b>	
2.1	Locaties die passen bij de Bladelse identiteit en kwaliteiten	7
2.2	Drie typen locaties	7
<b>3.</b>	<b>Typering van het Bladelse landschap en opgaven</b>	
3.1	De dorpen van Bladel en haar omgeving	11
3.2	Het historisch gegroeide landschap	12
3.3	Overzicht abiotisch systeem	13
3.4	Belangrijke bovengemeentelijke beleidskaders	14
<b>4.</b>	<b>Samenvatting en conclusies per kern</b>	
4	Overzichtskaart + Legenda	15
4.1	Bladel	17
4.2	Hapert	24
4.3	Netersel	30
4.4	Casteren	37
4.5	Hoogeloon	44

## Colofon

### Gebiedsanalyse en verkenning woningbouwlocaties Bladel

#### Deel A - Samenvatting en conclusie

opdrachtgever:	Gemeente Bladel
datum:	30 november 2023
documentnaam:	2309_R001_Bladel deel A
contactpersoon gemeente Bladel:	Rick Arendsen & Bram Hurkens
auteurs:	Jesper Borsje en Marianne Verhoeven

### verhoeven de ruijter ideeën voor stad en land

Hoogstraat 301  
5654 NB Eindhoven  
+31 (0)40 293 95 90  
[www.verhoevenderuijter.nl](http://www.verhoevenderuijter.nl)

### Leeswijzer

De verkenning woningbouwlocaties bestaat uit drie delen:

- Deel A Samenvatting en conclusie
- Deel B Afweging en voorwaarden per locatie
- Deel C Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

# 1. Inleiding op het document

## 1.1 Aanleiding en noodzaak verkenning woningbouwlocaties

### Urgentie woningbouwbehoefte

In gemeente Bladel is er een grote vraag naar woningen. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. Daarbij drukt de woningkrapte in het stedelijk gebied Eindhoven, aangevuld met de opgave voor de ‘Schaalsprong’ van de regio op de woningbouwvoorraad van de Kempen en daarmee ook op de dorpskernen van de gemeente Bladel.

De afgelopen jaren is er door de gemeente flink ingezet op de binnenstedelijke inbreidingslocaties om te voldoen aan de woonvraag. Dit is echter niet voldoende en er ligt nu de noodzaak om ook buiten de begrenzing van het stedelijk gebied te zoeken naar woningbouwlocaties. Hiervoor heeft de gemeenteraad in 2022 enkele keuzes gemaakt hoe zij deze woningbouwopgave ziet met een zoektocht naar nog eens 1800 woningen buiten de huidige plancapaciteit tot 2040. Door middel van deze verkenning brengt de gemeente in beeld waar deze woningen kunnen landen.

### Noodzaak gebiedsanalyse

Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden bezitten, dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsrand zorgvuldig te gebeuren. De omgevingsvisie van de Provincie Noord-Brabant stelt dat dit beoordeeld dient te worden door het ‘diep-breed-rond’-kijken naar een locatie, waarbij alle aspecten in de leefomgeving worden meegenomen en afgewogen.

Daarbij heeft de gemeente ook andere ruimtelijke opgaven en beleid, bijvoorbeeld klimaatadaptatie, biodiversiteit en de recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied. Ook zijn er opgaven vanuit het Rijk, Provincie Noord Brabant en waterschap De Dommel die impact hebben op de ruimtelijke keuzes. Een voorbeeld hiervan is het principe ‘water en bodem sturend’ bij ruimtelijke ontwikkeling.

Bovengenoemde opgaven en uitgangspunten vormen de aanleiding voor een uitgebreide analyse van de dorpsranden om haalbare locaties in beeld te krijgen.

### Raadsbesluit Keuzenota Woningbouwopgave Bladel 2040

*In de raadsvergadering van 22 december 2022 is de Keuzenota Woningbouwopgave Bladel 2040 behandeld. In relatie tot de schaalessprong die plaatsvindt in de regio was de centrale vraag in deze nota: ‘In hoeverre vindt de raad dat gemeente Bladel extra moet (mee)groeien en bouwen?’*

*Enkele gemaakte keuzes zijn:*

- We zien in de gemeente Bladel voldoende ruimte voor groei, met instroom van buitenaf. Richtgetal voor 2040: 2.900 woningen (ca. 1.800 woningen extra ten opzichte van de harde en zachte plancapaciteit).*
- Een gecombineerd ontwikkelscenario van inbreiden en uitbreiden, waarbij de verdeling van het woningbouwprogramma niet evenredig plaats hoeft te vinden en bij geen van de kernen op voorhand het overgrote deel van het programma moet landen.*
- Voor wat betreft de uitbreidingen aan de randen van de kernen zetten we in op een dichtheid van circa 10 tot 20 woningen per hectare. Voor de kleinere kernen wordt daarbij in principe een lagere dichtheid aangehouden dan voor de kernen Hapert en Bladel.*

## 1.2 Doel van het document

Deze verkenning geeft een overzicht weer van alle mogelijke woningbouwlocaties die op termijn voorstelbaar zijn vanuit ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. Het principe ‘water en bodem sturend’, de bestaande/te realiseren natuur (Natuurnetwerk Brabant) en het inzicht in de aanwezige omgevingskwaliteiten vormen de belangrijkste ingrediënten. Voor alle dorpsranden van iedere kern is dan ook een uitgebreide gebiedsanalyse uitgevoerd om bovengenoemde inzichtelijk te maken.

De ene locatie is kansrijker dan de ander. Daarom zijn per locatie de afwegingen en de aandachtspunten bij ontwikkeling beschreven. Op basis hiervan kan er door de gemeente een nadere afweging en prioritering worden gemaakt welke locaties zij daadwerkelijk tot ontwikkeling laten komen.

De afwegingscriteria die zijn uitgewerkt per locatie:

### 1. impact op bestaande omgevingskwaliteiten

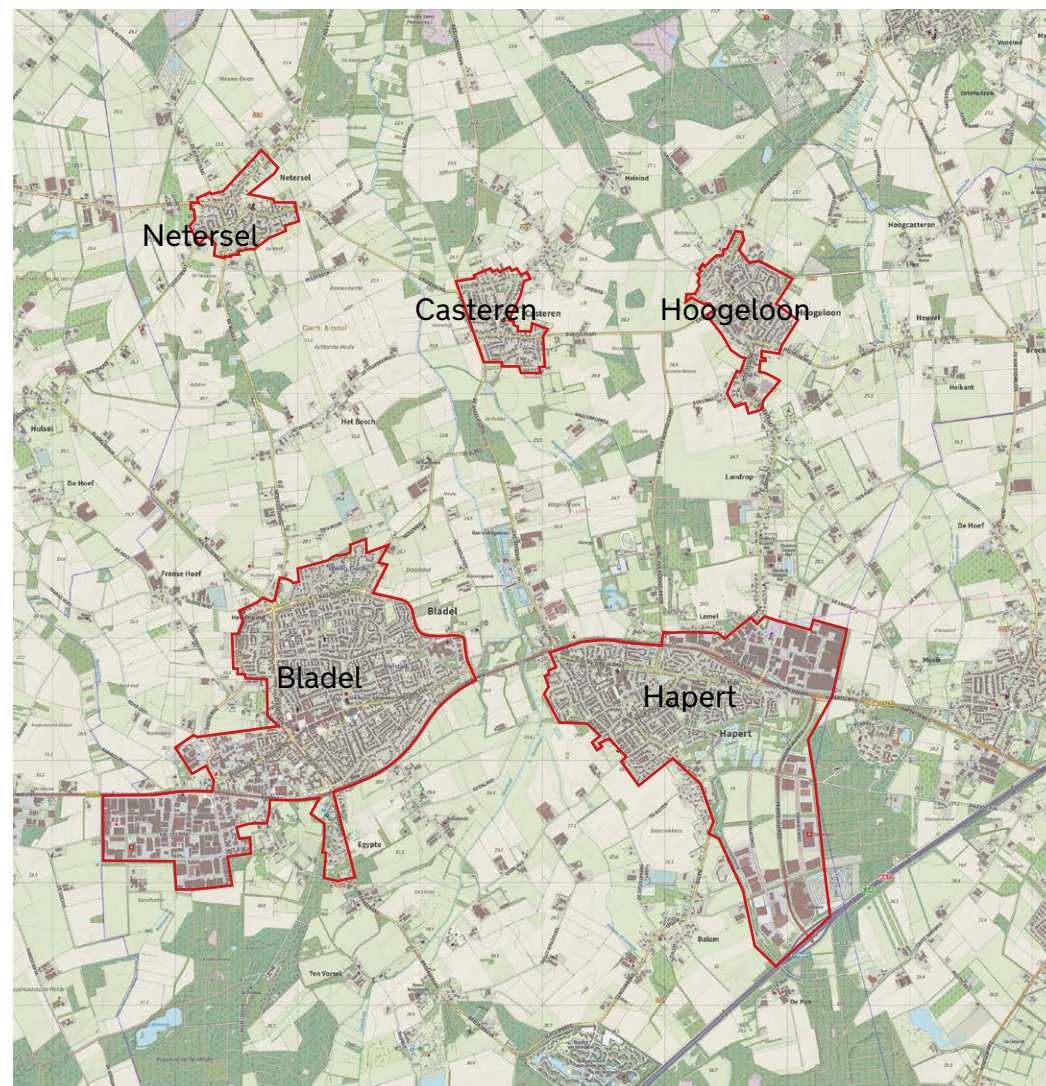
*Op welke wijze heeft een woonontwikkeling impact op bestaande kwaliteiten: een fraai landschap of dorpsaanzicht, cultuurhistorie, biodiversiteit, bestaande voorzieningen en gebruik? Is er een kwetsbaarheid op basis van de hydrologische situatie en bodem (principe ‘bodem en water sturend’)?*

### 2. aansluiting aan bestaande kern en omgeving

*Is er een logische ligging ten aanzien van het bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto en openbaar vervoer?*

### 3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

*Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, versterken verbinding met landschap, transformatie bedrijfserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie?*



Begrenzing stedelijk gebied

*In deze studie zijn de plangrenzen gebaseerd op de grens van het stedelijk gebied volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2021).*

### 1.3 Methode

De gebiedsanalyse per kern is uitgevoerd volgens de zogenaamde ‘lagenbenadering’, (zie voor uitleg het figuur hiernaast). De Provincie Noord-Brabant hanteert dit als de aangewezen benadering voor het integraal en verdiepend in beeld brengen van de mogelijkheden voor veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het buitengebied. De analyse is uitgevoerd voor de kernen als geheel en vervolgens is er ingezoomd per dorpsrand.

De volgende aspecten zijn daarbij meegenomen:

- historische geografie / cultuurhistorie
- fysische situatie als bodem, water, geomorfologie
- netwerken als verkeer, ov en (snel-)fietspaden en lokale voorzieningen
- belevingswaarde en recreatieve netwerken

Daarnaast is het relevante beleid meegenomen:

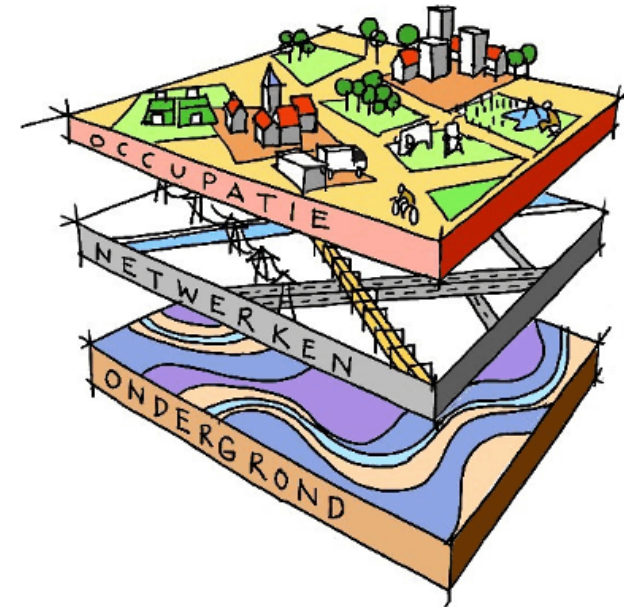
#### Provincie/Regio

- *Omgevingsverordening Noord-Brabant (status: ontwerp, 2021)*
- *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)*
- *Cultuurhistorische waardenkaart van ODZOB (2017) en Provincie Brabant (2016)*
- *Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)*

#### Gemeentelijk beleid

- *Omgevingsvisie 1.1 Gemeente Bladel (2018)*
- *Structuurvisie Bladel (2008)*
- *Kempische visie op wonen 2019-2023 (2019)*
- *Woonvisie Gemeente Bladel (2018)*
- *Verkeersvisie 2035 Bladel (2022)*
- *Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bladel (2008)*

Op basis hiervan is per dorpsrand een samenvattende conclusie beschreven, een overal kaart opgesteld met daarop de ruimtelijke hoofduitgangspunten en zijn de mogelijke ontwikkellocaties opgenomen.



#### **De lagenbenadering van het landschap (methodiek gebiedsanalyse en verkenning)**

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen:

1. De ondergrond wordt wel de ruimtelijke drager genoemd en is een laag dynamisch niveau, waar veranderingen zich langzaam voltrekken. Zij bestaat onder andere uit het watersysteem en het biotisch systeem.
2. De netwerken bestaan uit de zichtbare en onzichtbare infrastructuur met onder meer (snel-)wegen, paden, hoogspanningsleidingen.
3. Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke verschijningsvorm daarvan, ofwel de ruimtelijke inrichting. Dit is het hoogdynamische niveau.

Er wordt eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag kan worden gedaan. Hoe lager de dynamiek, des te minder mogelijkheden er zijn om op dit niveau in te grijpen en hoe groter de zorgvuldigheid voor inpassing van ontwikkelingen. (bron: [www.ruimtemettoekomst.nl](http://www.ruimtemettoekomst.nl))

---

## 1.4 Leeswijzer

### Drie documenten

De verkenning is uiteindelijk uitgewerkt in 3 document-delen:

- Deel A beschrijft de aanleiding en uitgangspunten van de studie met een samenvatting en conclusies van de verkenning per kern.
- Deel B betreft een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.
- Deel C betreft de uitgebreide gebiedsanalyse per kern/dorpsrand, waarop de gemaakte keuzes gebaseerd zijn. Dit deel kan gezien worden als achtergronddocument en verdiepende toelichting die geraadpleegd kan worden bij het uitwerken van de locaties.

### Leeswijzer deel A:

Dit document, Deel A bestaat uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 vormt de inleiding en gaat in op de aanleiding, doel en methodiek van het document.
- Hoofdstuk 2 beschrijft de uitgangspunten voor de ontwikkellocaties, gebaseerd op de Bladelse identiteit en kwaliteiten.
- Hoofdstuk 3 beschrijft beknopt de ligging en karakteristiek van de gemeente Bladel als geheel en de belangrijke bovengemeentelijke beleidskaders die bepalend zijn in de mogelijkheden voor woningbouw.
- Hoofdstuk 4 bevat de samenvatting en de conclusies van de verkenning per kern.

## 2 Uitgangspunten voor de ontwikkellocaties

### 2.1 Locaties die passen bij de Bladelse identiteit en kwaliteiten

Bij het toewijzen en afwegen van locaties is rekening gehouden met gebiedseigen kwaliteiten. De ontwikkelopgave waar de gemeente Bladel voor staat is namelijk groot en alle ontwikkelingen samen kunnen afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten en leefmilieu. Uitgangspunt is dan ook dat nieuwe ontwikkelingen zich zoveel mogelijk voegen naar de dorpse en landelijke karakteristiek van de kernen.

Daarbij is er een onderscheid te maken in de mogelijkheden voor de kernen Bladel en Hapert en de overige kernen. Voor de kleine kernen, Casteren, Netersel en Hoogeloon, zijn de landelijke en authentieke kwaliteiten van wezenlijk belang om te borgen. Daar zijn kleinschaligere en landelijke woonmilieus meer op hun plek. Voor Bladel en Hapert zijn meer dorpse en wat grootschaligere woonmilieus passend. Echter, ook hier dient een ontwikkeling zich te voegen in de gebiedskwaliteiten en bij te dragen aan de algehele leefkwaliteit. Een woonontwikkeling dient dan ook hand in hand te gaan met de ontwikkeling van een aantrekkelijk groen, duurzaam en landschappelijk leefmilieu dat passend is bij de Kempische karakteristiek.

### 2.2 Drie typen locaties

De locaties die in beeld gebracht zijn grofweg onder te verdelen in drie typen, met ieder een eigen toepassing. Deze worden op de volgende drie pagina's toegelicht. Onderstaande symbolen zijn terug te vinden op de visiekaarten. Een ring om de ster geeft de reikwijdte aan van een zoekgebied.



**1a. Zoeklocatie grootschalige woonontwikkeling**



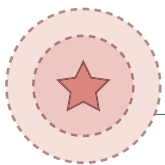
**1b. Zoeklocatie indien andere locaties niet toereikend zijn**



**2. Kleinschalige woonontwikkeling**



**3. Transformatie van een bedrijfserf**



## 1. Zoekgebied grootschalige woonontwikkeling

De zoekgebieden die in deze visie zijn geduid, gaan uit van een grotere woningbouwontwikkeling, ca. 30 tot 200 woningen.

In de vorige decennia werden uitbreidingswijken zeer intensief planmatig en stenig opgebouwd, als een nieuwe rode schil aan het dorp. De hedendaagse opgaven die spelen in de leefomgeving vragen om nieuwe stedenbouwkundige concepten ten behoeve van gezonde en leefbare woonomgevingen. Alle zoekgebieden gaan dan ook uit van een integrale inrichting van wonen met landschapsontwikkeling, waarin opgaven als klimaatadaptatie, biodiversiteit en sociale woonomgeving onderdeel zijn.

Parkeren wordt daarbij zodanig opgelost dat auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld zijn, waarbij voetganger- en fietsverbindingen voorrang hebben. De woonsfeer in de dorpsranden is ontspannen, informeel, landelijk en dorps. Passend bij de bestaande karakteristiek van de plek.

Daarnaast dient er ruimte te zijn voor nieuwe typologieën van wonen, waarbij de gewenste doelgroepen worden gefaciliteerd. De gewenste woningen voor 1- à 2-persoonshuishoudens en specifieke doelgroepen hebben andere randvoorwaarden aan de woonomgeving dan de standaard gezinswoningen.







## 2. Kleinschalige woonontwikkeling

In de verkenning zijn specifieke locaties aangeduid die zich lenen voor een kleinschalige woonontwikkeling tot ca. 20 a 25 woningen. Het betreffen meestal kleine open ruimtes omzoomd door groen die een invulling met wonen kunnen krijgen.

Dit zijn vaak locaties die maatwerk vragen en die zich lenen voor een specifieke doelgroep. Bijvoorbeeld, kleine locaties dicht bij de voorzieningen (zoals supermarkt, zorg/arts en gemeenschapshuis) zijn erg geschikt voor een ontwikkeling specifiek voor senioren. Ook kan er op een aantal van deze locaties gedacht worden aan tiny houses.

Qua woonsfeer is een opbouw als erf passend bij de Kempische karakteristiek van de dorpen. Dit betreft een kleine korrel, een informele opzet, een ingetogen architectuur en de toepassing van kappen met lage goothoogte. Erfgrenzen dienen groen en landschappelijk te worden ingericht.





### 3. Transformatie van bedrijfserven

In de randen van de dorpen liggen op verschillende plekken bedrijfserven die niet altijd meer passend zijn nabij stedelijk gebied. Deze plekken lenen zich ervoor om te transformeren naar wonen. Vanuit duurzame verstedelijking hebben deze locaties prioriteit.

Alle locaties die voor transformatie in aanmerking komen zijn in deze verkenning gemarkeerd. Dit zijn locaties in de dorpsrand of in het landelijk gebied (op nabije afstand tot de kern) waarbij reguliere woningen ontwikkeld kunnen worden.

In bijna alle gevallen betreft het kleinere plots aan bestaande linten, waarbij een erf-opzet passend is. Dit betekent een hoofdvolume/langgevel aan het lint met 'schuurvolumes' op het achtererf. In deze landelijke volumes kunnen meerdere wooneenheden worden opgenomen. Het parkeren bevindt zich zoveel mogelijk uit het straatbeeld en het erfensemble wordt omzoomd door een streekeigen erfbeplanting.



# 3 Typering van het Bladelse landschap en opgaven

## 3.1 De dorpen van Bladel in haar omgeving

- De grotere kernen Bladel en Hapert liggen in het zuidelijke deel van de gemeente, ontsloten door de provinciale weg N284.
- De drie kleinere kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon liggen in het noordelijke deel van de gemeente. Lokale wegen vanuit Hapert en Bladel ontsluiten deze kernen, die tevens verbonden zijn met de omliggende dorpen in de gemeenten Reusel-de Mierden en Eersel.
- Ten zuiden van Hapert is de gemeente aan de A67 ontsloten, die een snelle verbinding vormt naar Eindhoven en Antwerpen. Bij de aansluiting is het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) gerealiseerd.
- Het beekdal van de Grote Beerze vormt de landschappelijke ruggengraat van de gemeente, aan beide zijden van het beekdal zijn de dorpen gelegen.

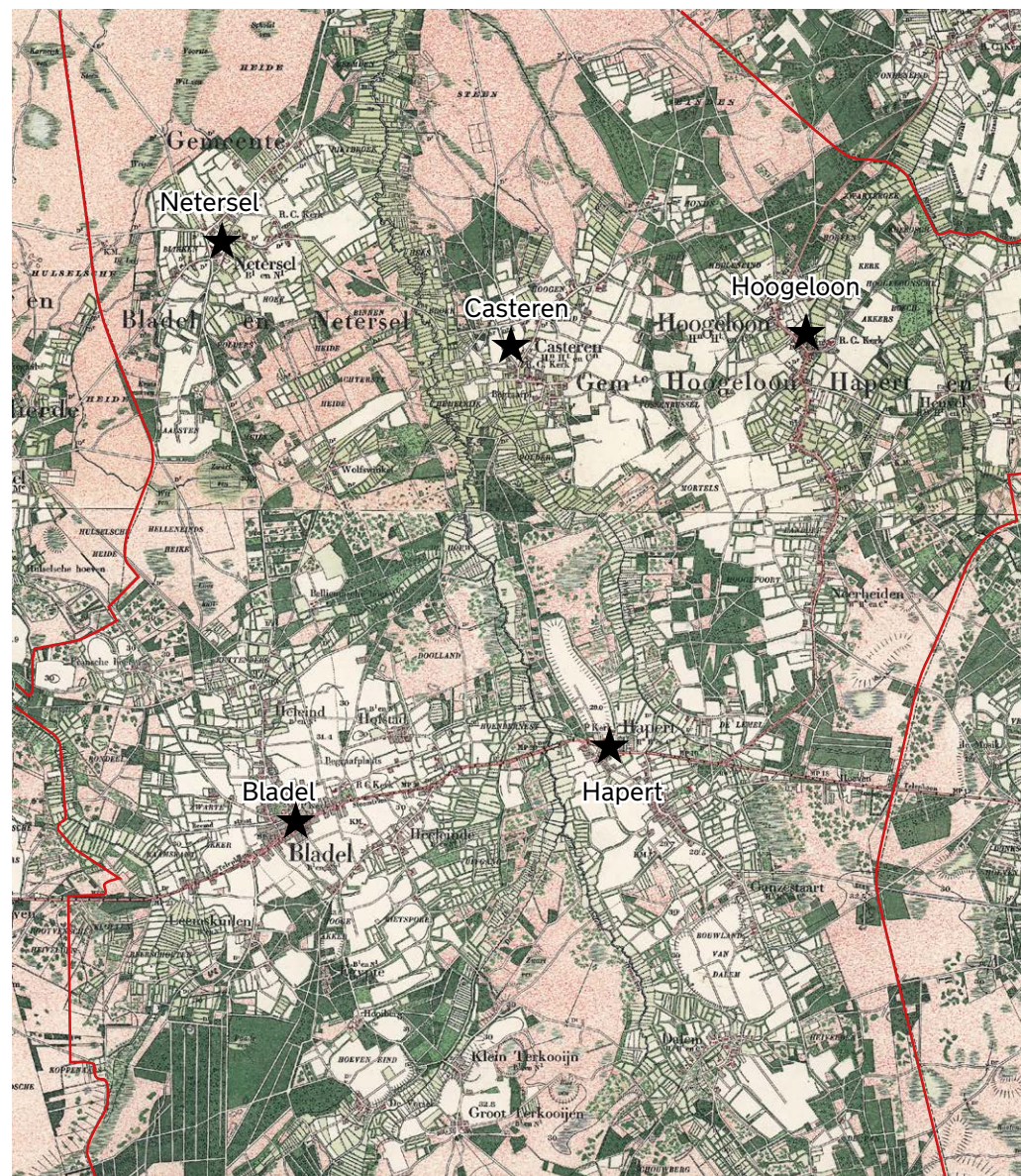


Huidige situatie

## 3.2 Het historisch gegroeide landschap

De verschijningsvorm van het huidige landschap wordt nog altijd bepaald door een eeuwenlang landgebruik dat gebaseerd is op landschapsecologische kenmerken, zoals geomorfologie, bodem en water.

- Het stroomgebied van de Grote Beerze met haar zijstromen vormde de basis voor de vorming van het Bladelse landschap. De beekdalen zijn de nattere, laaggelegen zones waar vroeger enkel grasland op mogelijk was.
- Tussen de beekdalen zijn op de overgang naar de hogere gronden de dorpen ontstaan, waaromheen akkercomplexen eeuwenlang als zodanig in gebruik zijn geweest. Dit zijn de ook nu nog vruchtbare bouwlanden. Uitzondering is het akkercomplex van Casteren en Hoogeloo, dat een groter complex vormt waar beide dorpen op gelegen zijn, op de overgang naar de beekdalen.
- Tussen de akkercomplexen lagen grote stukken woeste grond, bestaande uit (natte) heidevelden. Dit waren de armere en drogere gronden, waar lange tijd landbouw niet mogelijk was. Eind 19e eeuw is gestart met de ontginning van deze gronden voor bosbouw en landbouw.
- Bladel en Hapert liggen aan een historisch belangrijke handelsroute van Eindhoven/Eersel naar Turnhout. De andere kernen zijn meer geïsoleerd gelegen op kleinere akkercomplexen.



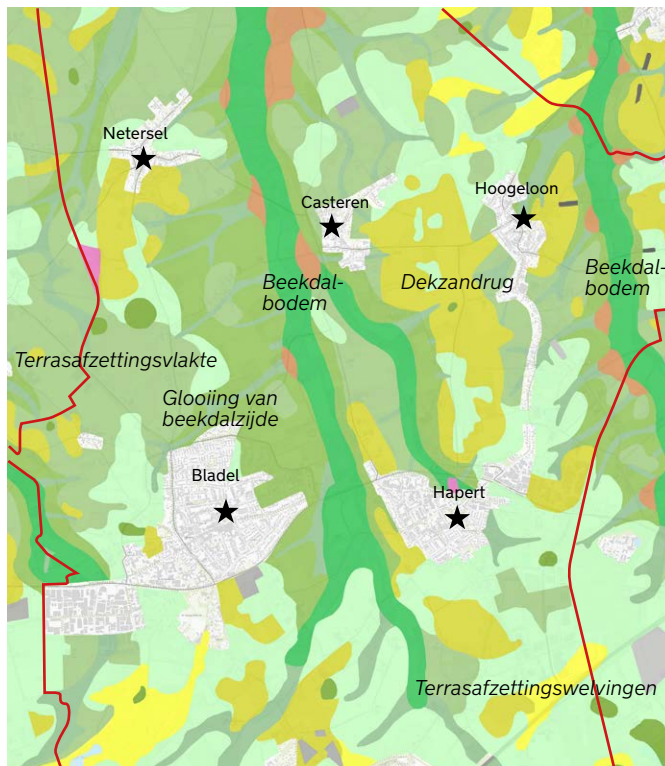
Situatie rond 1900

### 3.3 Overzicht abiotisch systeem

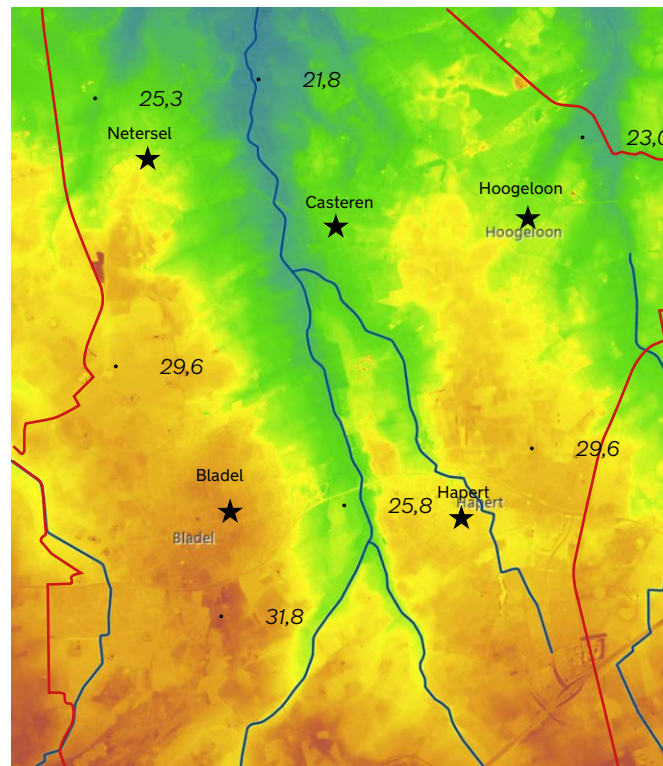
Het principe 'bodem en water sturend' vormt de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Kaarten van de geomorfologie, hoogtekarten, grondwaterkaarten en bodemkaarten geven begrip van de situatie en bepalen per kern waar woningbouw op basis van het water niet mogelijk is omdat het te nat is.

- Het beekdal van de Grote Beerze vormt een duidelijke scheiding tussen de westelijke zandrug met Bladel en Netersel en de oostelijke zandrug met Hapert, Casteren en Hoogeloo. Met name op de hoogtekaart is dit goed zichtbaar.

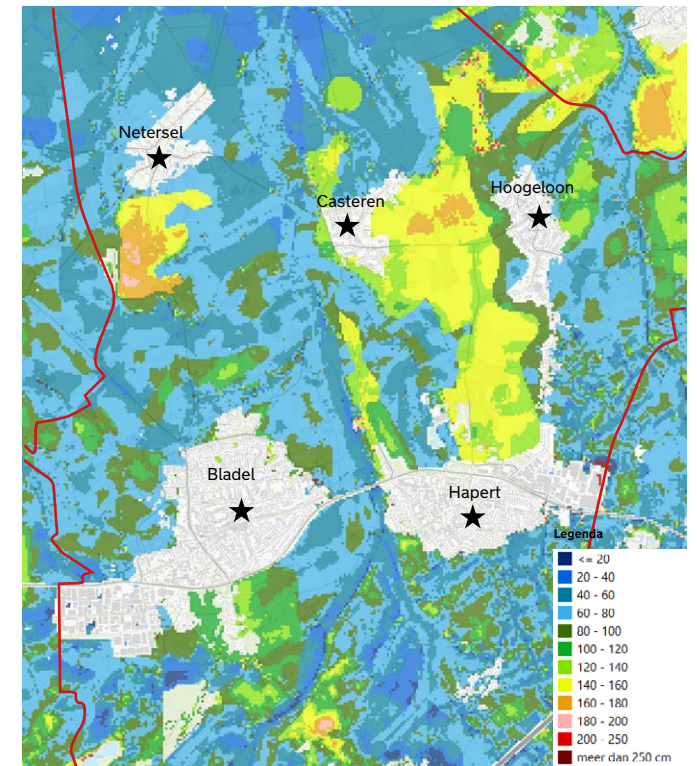
- Vanaf de dekzandruggen ontspringen diverse kleine stroompjes die zorgen voor fijnmazige geomorfologische verschillen.
- De beekdalen en stroompjes hebben hoge grondwaterstanden, de oude akkercomplexen op de dekzandrug lage grondwaterstanden.



Geomorfologie



Hoogtekaart (AHN)



Grondwaterkaart (gemiddeld hoogste grondwaterstand)

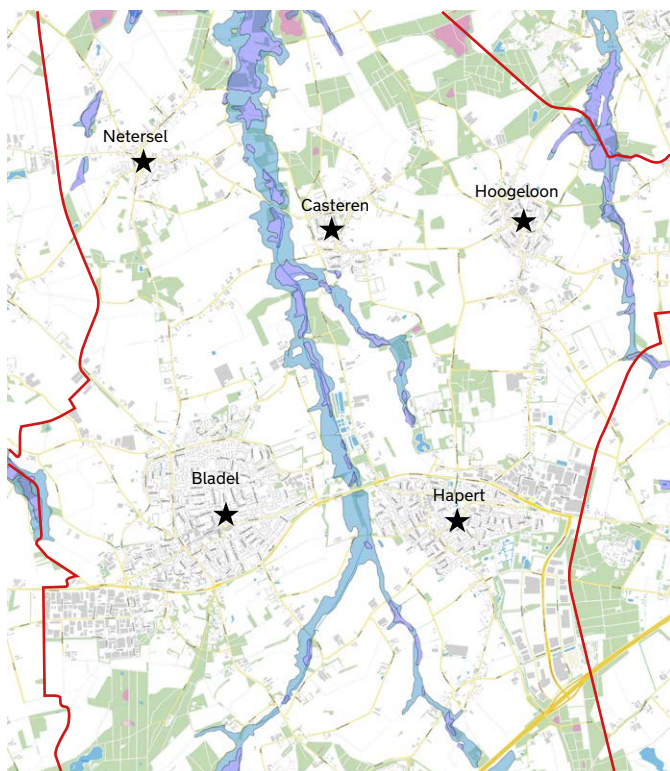
### 3.4 Belangrijke bovengemeentelijke beleidskaders

#### Interim omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

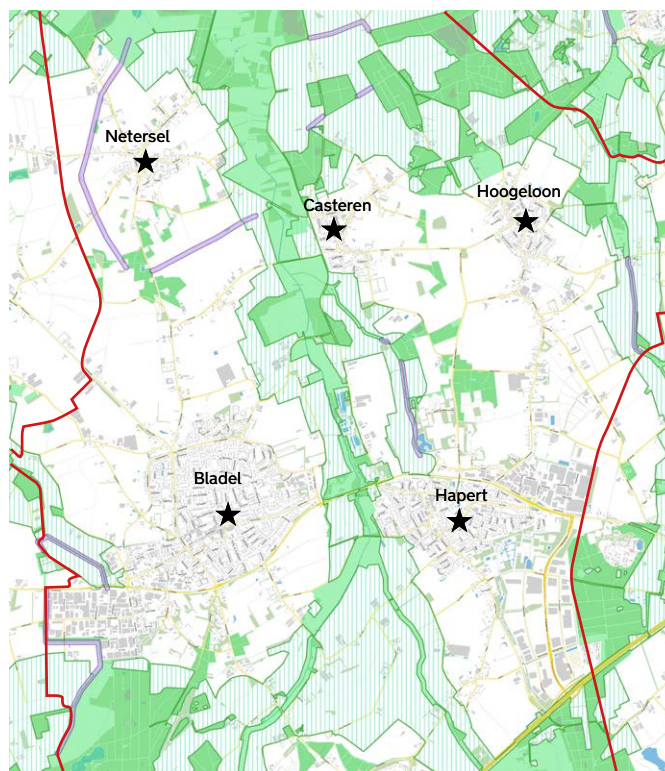
In de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn een aantal gebieden aangewezen voor natuur-, water- en landschapsdoelstellingen. Deze gebieden omvatten (reserveringen voor) regionale waterberging, groenblauwe mantel en NatuurNetwerk Brabant. In deze gebieden zijn planmatige woningbouwontwikkelingen uitgesloten.

#### Nota handelingsperspectieven Waterschap de Dommel (2023)

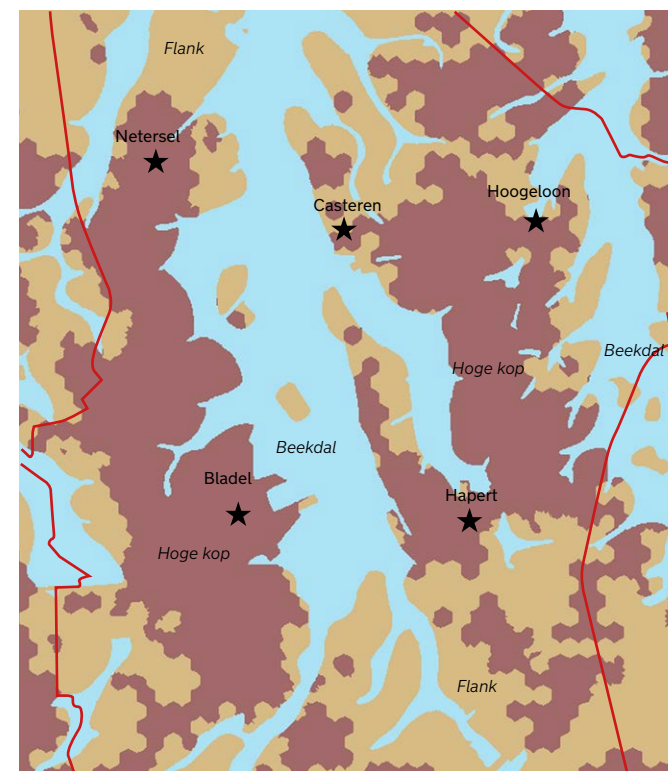
Het waterschap heeft nieuw beleid aangenomen waarin het toekomstig perspectief op het watersysteem is geschetst met bijbehorend handelingskader. Er is vastgelegd dat de focus verlegd wordt van water afvoeren naar water vasthouden met aandacht voor grondwateraanvulling. Niet alleen het beekdal, maar het hele landschap wordt beschouwd met hoge koppen, de flanken en het beekdal. Dit heeft verstrekkende gevolgen voor keuzes voor woningbouw. De beste gronden voor woningbouw liggen op de hoge koppen. De flanken zijn vooral bedoeld als goede landbouwgronden en woningbouw is per gebied hier afweegbaar. In de beekdalen verleent het waterschap geen goedkeuring aan woningbouwopgaven, hier is de ruimte nodig voor waterberging.



Interim Verordening Ruimte:  
Waterreserveringsgebieden



Interim Verordening Ruimte:  
Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel



Handelingsperspectieven Waterschap

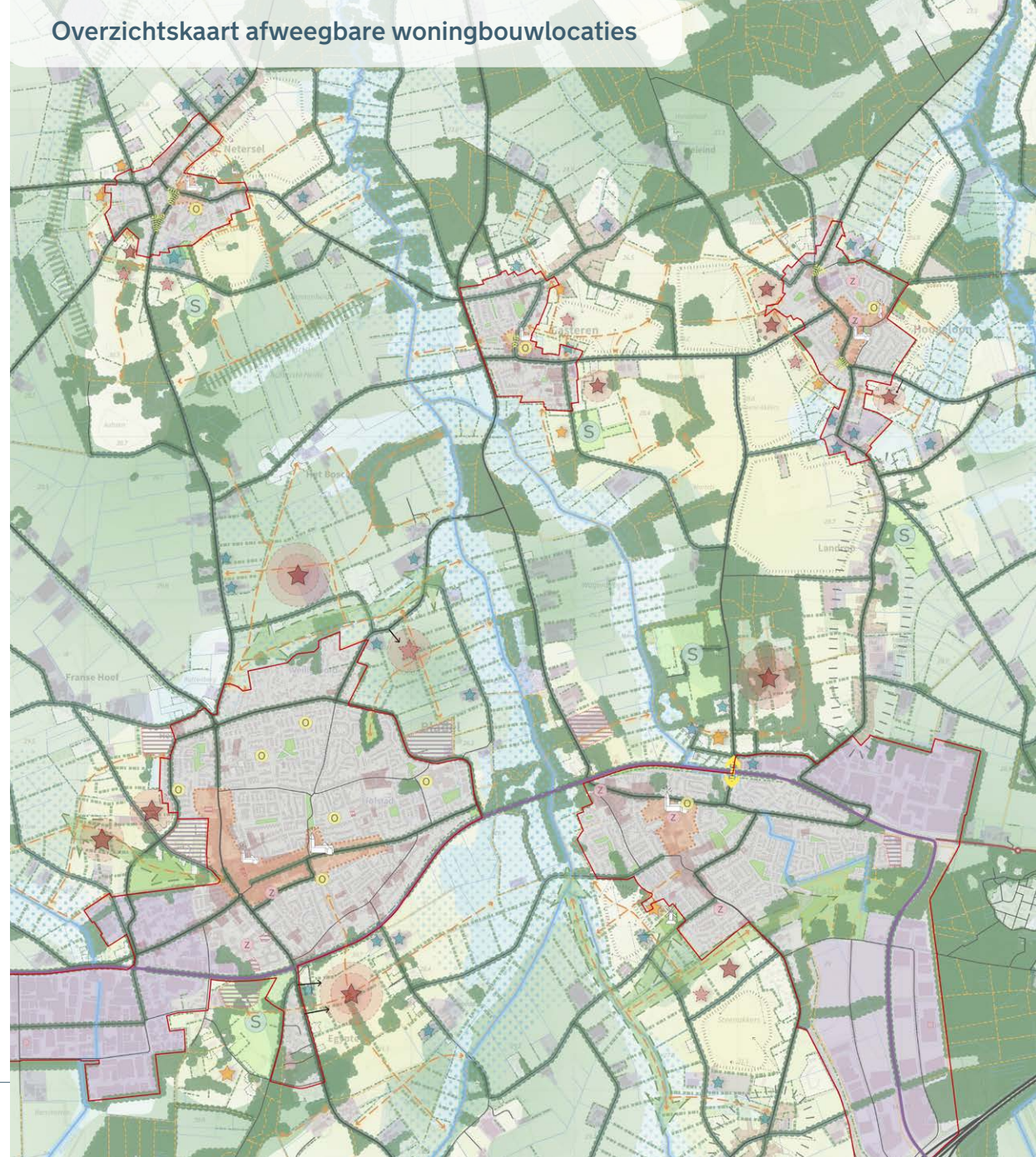
## 4. Samenvatting en conclusies per kern

### Samenvatting per kern

Op de volgende pagina's is per kern een overzicht gemaakt met:




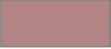















1. Korte typering van de kern
2. Overzicht van de bestaande ontwikkelingen
3. Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven
4. Karakteristiek en opgave per dorpsrand
5. Conclusie: overzicht van woningbouwlocaties

Overzichtskaart afweegbare woningbouwlocaties



## Legenda bij de kaarten





### Huidige situatie

-  Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
-  (Hoofd)wegenstructuur
-  Recreatieve routes en zandpaden
-  Historische opbouw dorp
-  Centrum met voorzieningen
-  Onderwijsvoorzieningen
-  Zorgvoorziening
-  Sportvoorziening
-  Linten en buurtschappen met cultuurhistorische waarden
-  Nieuwe ontwikkelingen (al in planvorming of uitvoering)
-  Bedrijven
-  Groene plek/parkje
-  Erven in het buitengebied
-  houtwal/bomenrij
-  Lanen
-  Bos / bosschage
-  Watergang
-  Geurcontouren
-  Landschapstype: beekdal / jonge heide-ontginning / oude akkers

### Analyse en visiekaarten

-  Dissonante rand / niet groen ingepast
-  Oversteek drukke verkeersweg
-  Waardevolle zichtlijnen
-  Toevoegen landschapselementen
-  Groene verbindingen
-  Nieuwe recreatieve routes
-  Water vasthouden / vernatten

### Afweegbare locaties voor woningbouw

-  Zoeklocatie grootschalige woonontwikkeling
-  Afweegbaar indien andere locaties niet toereikend
-  Kleinschalige woonontwikkeling
-  Transformatie van een bedrijfserf



# 4.1 Bladel

## Typering kern Bladel














De oorspronkelijk straten waarlangs het dorp is ontstaan vormen nog altijd de hoofdstructuur van het dorp, dit zijn de doorgaande wegen. Daaromheen zijn in de 20e eeuw de planmatige woonwijken gebouwd. Het centrum met alle voorzieningen ligt relatief centraal in het dorp.

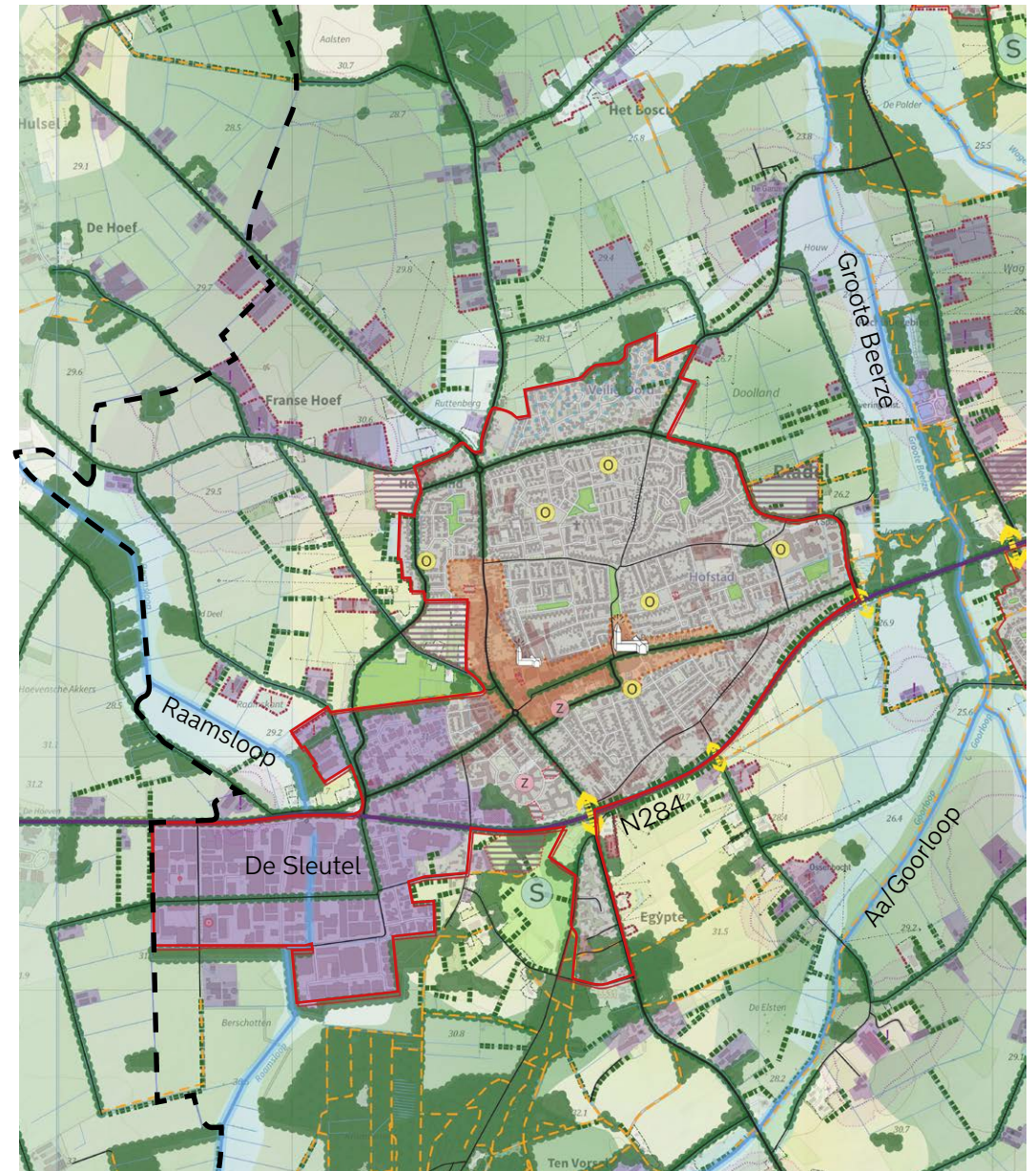
## Begrenzing dorpsranden

Aan de zuid- en oostzijde grenst het stedelijk gebied aan het beekdal van de Goorloop/Groote Beerze, aan de westzijde ligt het beekdal van de Raamsloop.

Aan de zuidwestzijde van het dorp is bedrijventerrein De Sleutel gelegen. Ten oosten daarvan vormt de drukke N284 een harde grens tussen dorp en buitengebied. Het zuidelijk gelegen sportpark en bosgebied liggen hier als belangrijk uitloopgebied.

Aan de andere zijden is het dorp omgeven door een rondweg met vrijliggend fietspad. Deze weg zorgt voor een goede bereikbaarheid en is tevens goed overstekbaar waardoor het een beperkte barrière vormt.

Legenda	
 Dorpsrand (grens stedelijk gebied)	 Zorg voorziening
 (Hoofd)wegenstructuur	 Sport voorziening
 Recreatieve routes en zandpaden	 Groene plek/parkje
 Historische opbouw dorp	 Akkergebied kleinschalig
 Commercieel centrum	 Erven in het buitengebied
 Onderwijs voorzieningen	 Landschapselementen
	 Bedrijf



## Overzicht bestaande woningbouwontwikkelingen

Er worden enkele locaties binnen de begrenzings van het stedelijk gebied en aan de dorpsrand tot ontwikkeling gebracht. Deze zijn in uitvoering of in voorbereiding. Alle plannen samen hebben een capaciteit van circa 630 woningen. Dit is geen volledig overzicht, maar een overzicht van de grootste ontwikkelingen.

### Overzicht:

#### Initiatief fase

- n.v.t.

#### In voorbereiding

- A. Bladel west: 77
- B. Biezen fase II: ca 130
- C. Egyptische Poort: 50 tot 100
- D. Posthof: 50-75
- E. Den Herd/Praktijkschool/  
Oude gemeentewerf: ?
- F. Hofstad/Schepenstraat: 25

Totaal: circa 407 eenheden

#### Vastgestelde plannen

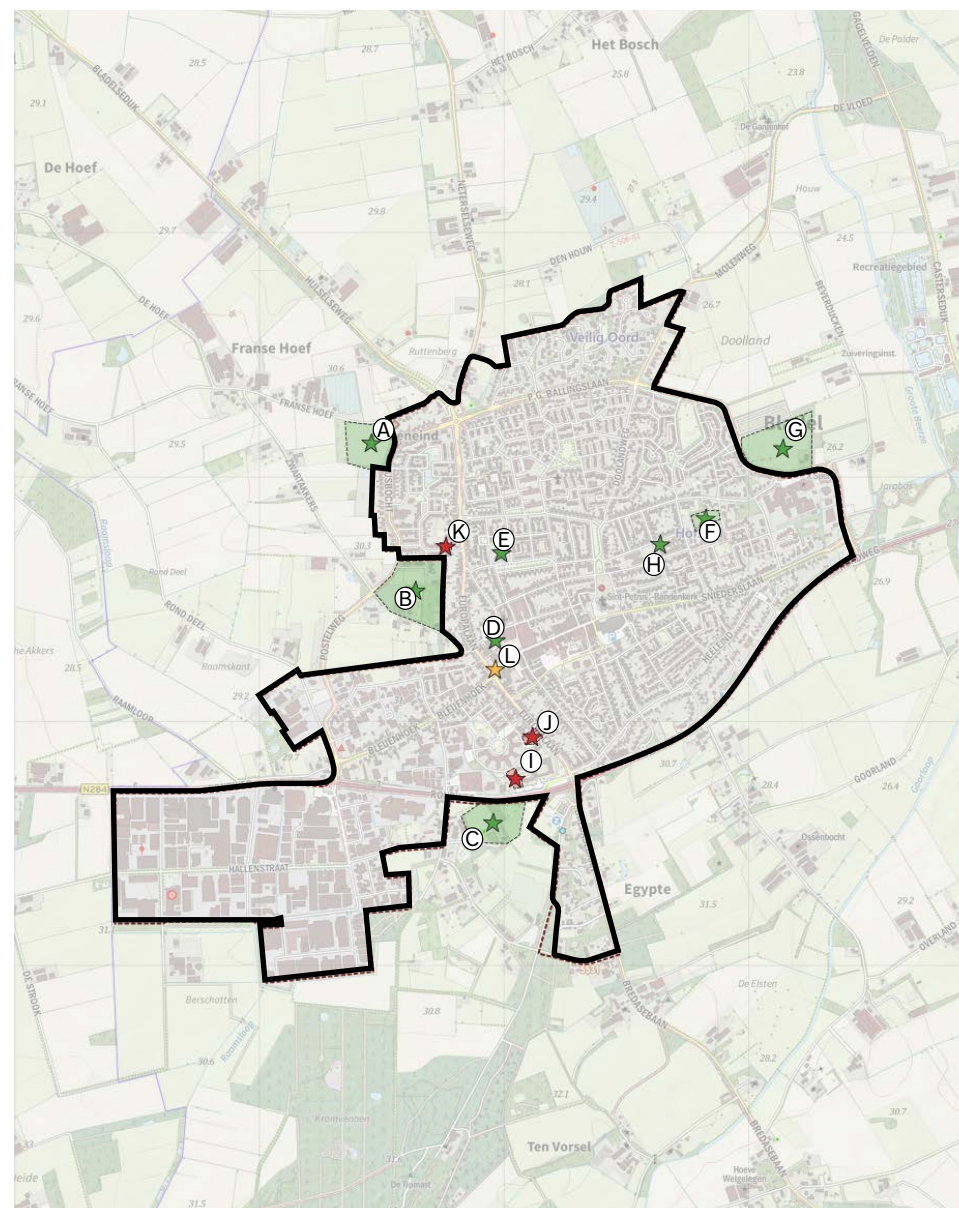
- G. Lange trekken: 88
- H. Pius x-straat 3: 23
- I. Kempenland West: 86
- J. Kempenland West: 12
- K. Vogelwikke: 6

Totaal: 215 eenheden

#### In aanbouw

- L. Markt 23: 9

Totaal: 9 eenheden



Huidige ontwikkelingen

## Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

### Structuurvisie Bladel (2006)

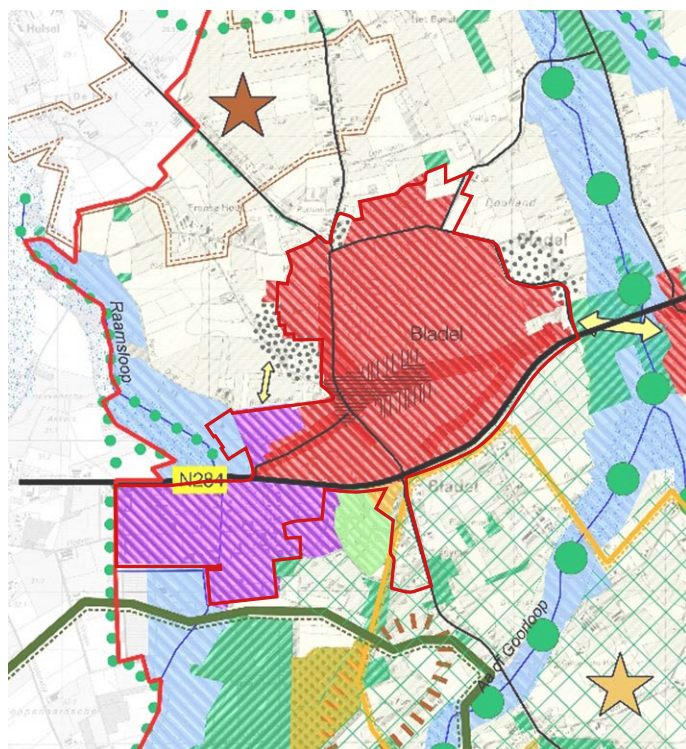
- Beekdalen versterken voor wateropgaven, natuurdoelstellingen en recreatieve hoofdstructuur.
- Landbouwontwikkelingsgebied ten noorden van dorp en rond buurtschap Franse Hoef.
- Landschappelijk raamwerk ten zuiden Provinciale weg, hier ook intensief recreatie gebied.
- Landschappelijke buffer tussen Hapert behouden.

### Interim omgevingsverordening (2022)

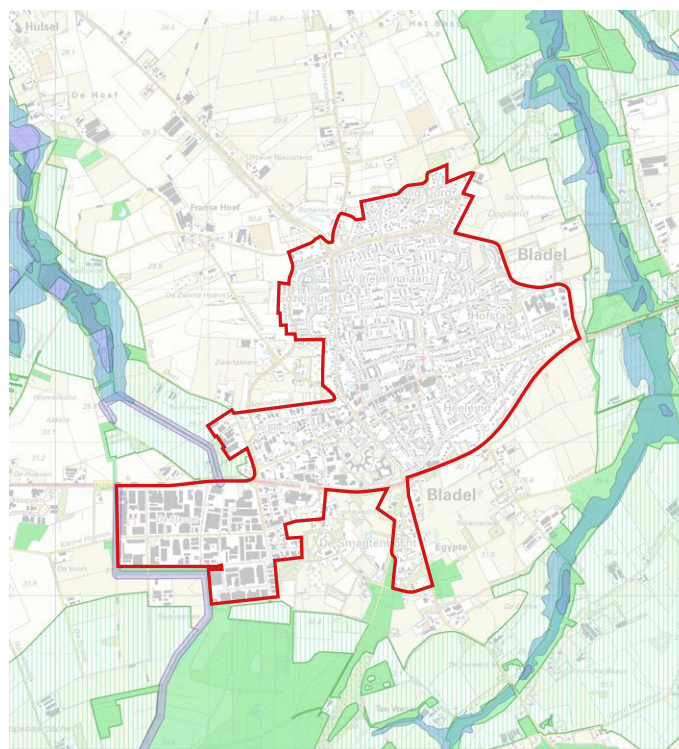
- Beekdalen met diverse doelstellingen: groenblauwe mantel, NatuurNetwerkBrabant (NNB), ecologische verbindingszone (EVZ) en (reservering) regionale waterberging.
- Bosgebied de Tipmast ten zuiden Bladel onderdeel van NNB.

### Beleidskaart Waterschap de Dommel (2023)

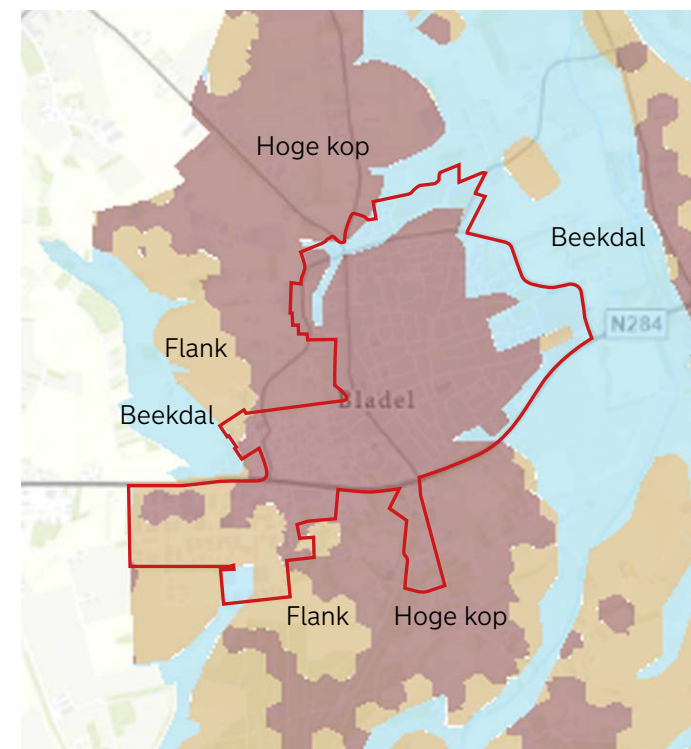
- Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw.
- Flank: overgangsgebied, woningbouw afweegbaar.
- Beekdal: kwel, ongeschikt voor woningbouw.
- Oostzijde dorp gelegen in beekdal, hier geen ontwikkelmogelijkheden.



Structuurvisie Bladel (2006)



Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant



Beleidskaart waterschap De Dommel

## Overzicht karakteristiek per dorpsrand

In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Bladel in drie delen opgesplitst. Bedrijventerrein De Sleutel is niet meegenomen in deze studie.

### 1. Ten zuiden van de N284: landbouwgronden met beekdal en bos

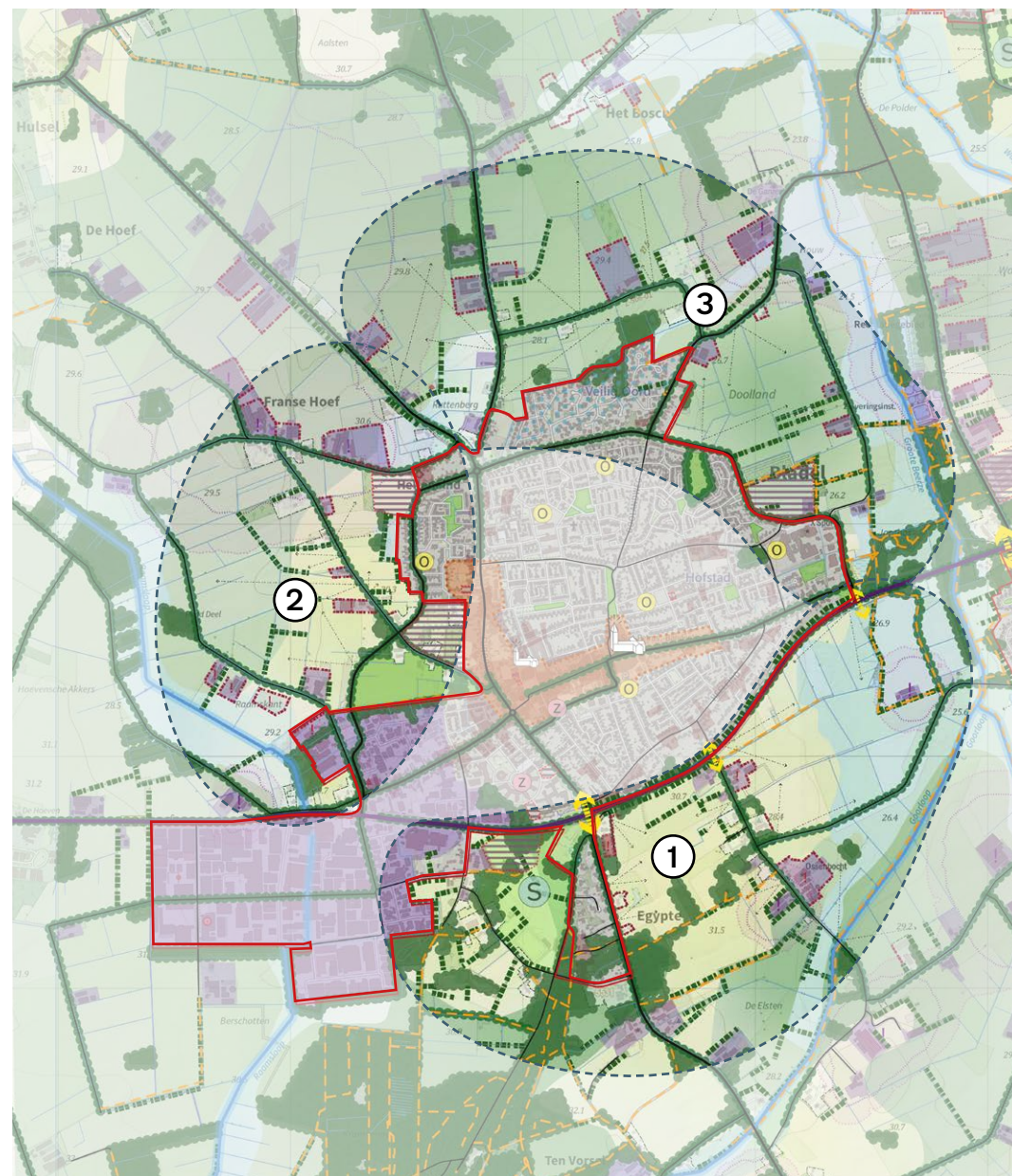
- Provinciale weg vormt harde barrière, het dorp is naar binnen gekeerd en grotendeels achter groen verscholen.
- Aan de westzijde is een kleinschalig kamerlandschap met daarin het sportpark. Op afstand is een gebied met bossen en een fraai landgoed gelegen dat een belangrijk recreatief uitloopgebied vormt voor het dorp.
- Vruchtbare en hoger gelegen akkers liggen tussen de Bredasebaan en beekdal.
- Het beekdal aan de oostzijde is open en grootschalig. Op een pad langs de beek na ontbreken recreatieve paden/verbindingen.

### 2. Westrand: Zwarte Akkers & beekdal Raamsloop

- Het landschap is relatief open en grootschalig, recreatieve paden ontbreken. Dorpspark De Groene Long vormt hier een recreatieve hotspot in de dorpsrand, vlakbij het centrum.
- Buurtschap Franse Hoef ligt op afstand van het dorp; een cultuurhistorisch waardevol ensemble, maar ook met meerdere grote intensieve veehouderijen met flinke hindercontouren tot aan de huidige dorpsrand.
- Beekdal Raamsloop is op afstand gelegen van het dorp. Er zijn diverse landschapselementen, maar een wandel- of fietspad ontbreekt.

### 3. Noord- en oostrand: heideontginning & beekdal Grote Beerze

- Noordzijde: open grootschalig agrarisch landschap, lintbebouwing aan karakteristieke klinkerwegen met bomenlanen. Buurtschap Het Bosch ligt op afstand, recreatieve verbindingen door het landschap ontbreken.
- Woonwijk Veilig Oord is deels gebouwd in natte laagte, waardoor de wijk wateroverlast kent. Dorp is hier met achterkanten naar landschap gelegen.
- Westzijde: de rondweg vormt de dorpsrand met daaraan een open grootschalig landschap dat overgaat in het beekdal van de Grote Beerze. Het beekdal is vrij open en grootschalig, maar recreatief wel dooraderd. De recreatieve verknoping tussen dorpsrand en beekdal kan beter.



## Overzicht kansen en opgaven per dorpsrand

### 1. Ten zuiden van de N284: landbouwgronden met beekdal en bos

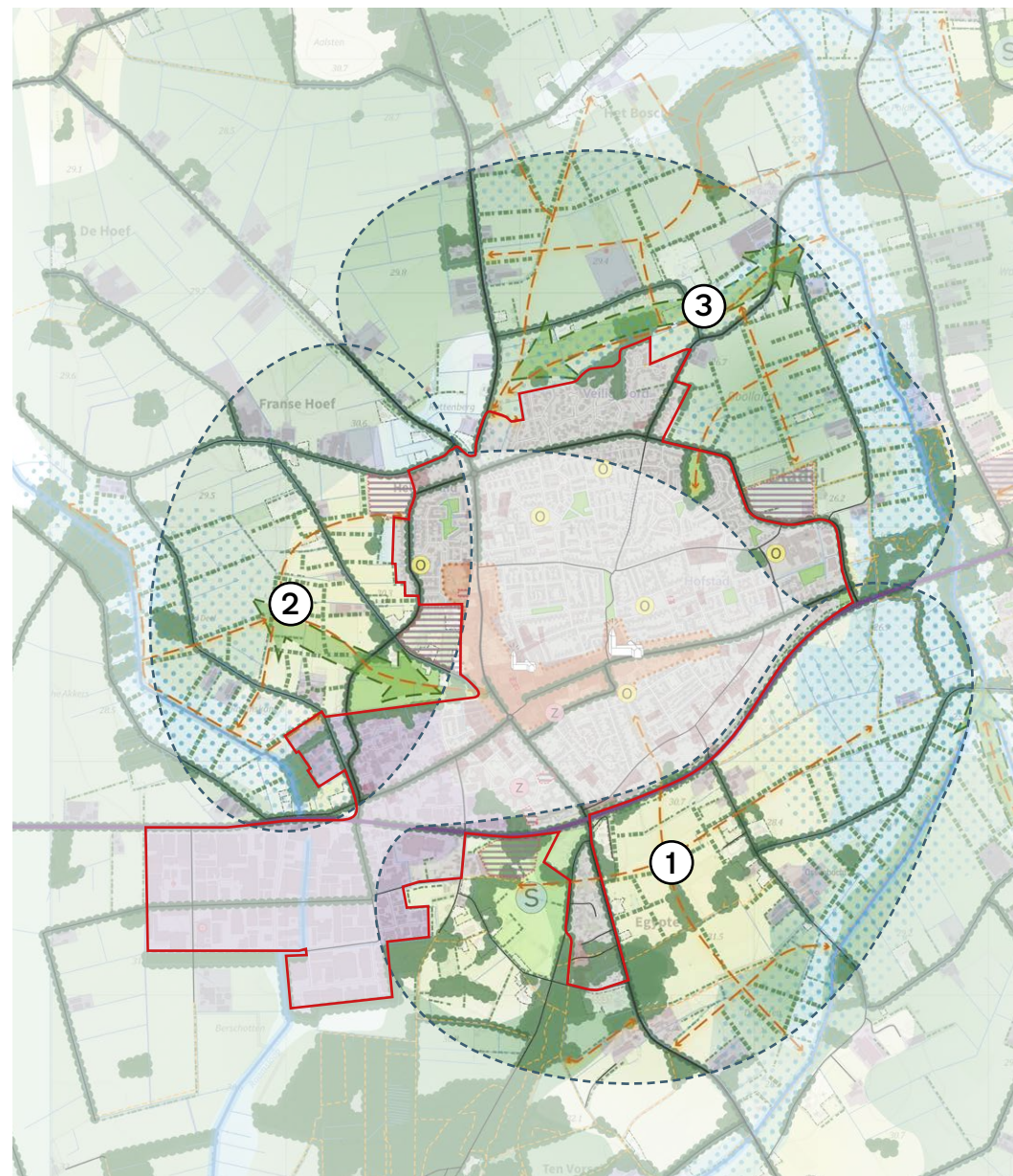
- Het kleinschalige landschap aan de westzijde is zeer fraai en recreatief aantrekkelijk. Dit landschap kan verder versterkt worden door landschapsontwikkeling en recreatieve dooradering, zodat het een verbinding vormt tussen het dorp en het recreatiegebied Tipmast & Landgoed Ten Vorsel.
- In het beekdal van de Aa/Goorloop aan de oostzijde liggen diverse opgaven vanuit het watersysteem zoals vernatting, waterberging en natuurontwikkeling. Recreatie kan hier een koppelkans in vormen, zodat het gebied kan dienen als aantrekkelijk uitlooptgebied voor Bladel en Hapert.

### 2. Westrand: Zwarte Akkers & beekdal Raamsloop

- Het nieuwe dorpspark de Groene Long vormt een bijzondere ontwikkeling die het landschap tot aan het centrum brengt. Door het aanliggende landschap te versterken en recreatief toegankelijk te maken kan het dorpspark onderdeel worden van een grotere recreatieve zone en zo meer betekenis krijgen.
- Buurtschap Franse Hoef kent cultuurhistorische kwaliteiten en meerdere monumentale gebouwen. Door de detonerende agrarische bebouwing landschappelijk in te passen of te saneren kan dit karakter versterkt worden.
- Beekdal Raamsloop kent diverse opgaven vanuit het watersysteem zoals vernatting, waterberging en natuurontwikkeling.

### 3. Noord en oostrand: Heideontginning & beekdal Groote Beerze

- De uitvalswegen met lintbebouwing aan karakteristieke klinkerwegen met bomenlanen zijn cultuurhistorisch waardevol en kenmerkend voor de Kempen.
- De laagte ten noorden van de wijk Veilig Oord biedt kansen voor het ontwikkelen van een parkzone met waterberging, die de waterproblematiek van de wijk Veilig Oord kan oplossen en een recreatieve verbinding kan vormen met het beekdal.
- In het beekdal van de Groote Beerze liggen diverse opgaven vanuit het watersysteem zoals vernatting, waterberging en natuurontwikkeling. Vanuit het waterschap is reeds een herinrichting in voorbereiding.
- Het open en vrij natte gebied Doolland biedt kansen voor landschapsontwikkeling in combinatie met waterberging en wandelpaden tussen dorpsrand en beekdal.



## Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

De kern Bladel heeft verschillende mogelijkheden voor wonen in de dorpsrand: er zijn 6 locaties in beeld gekomen. Hierbij zijn locaties A tot en met C meer voorstelbaar dan D, E en F. Belangrijke reden hiervoor is de ligging op hogere en drogere gronden, de goede ontsluitingsmogelijkheden en de nabije ligging bij centrumvoorzieningen. Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid met daarbij de belangrijkste ruimtelijke afwegingen:

### A. Zwarte Akkers - noord

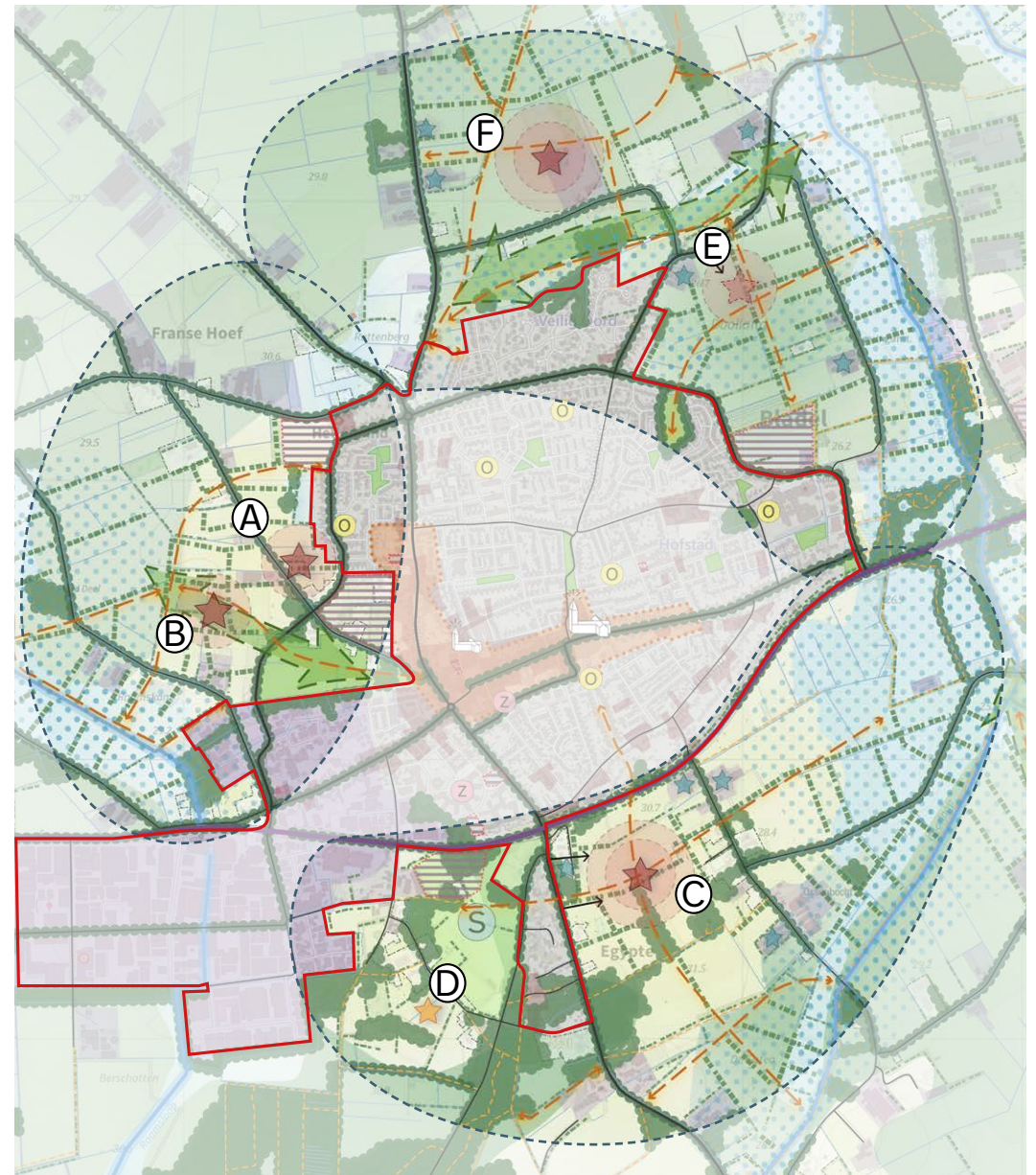
Ontwikkelingsmogelijkheid aansluitend op geplande woonontwikkeling De Biezen fase II. Het betreft een logische afronding van de dorpsrand. De geurcontouren vanuit de Franse Hoef vormen de ontwikkelgrens. Er is een directe aansluiting op de rondweg mogelijk.

### B. Zwarte Akkers - zuid

Ontwikkelingsmogelijkheid in landschappelijke setting, als onderdeel van grotere landschapsontwikkeling in aansluiting op dorpspark De Groene Long. Ontwikkeling biedt kans om robuuste recreatief-groene verbinding te vormen tussen centrum, buitengebied en beekdal Raamsloop met het dorpspark als belangrijk onderdeel. Er is een directe aansluiting op de rondweg mogelijk.

### C. Rietsporen

Ontwikkelingsmogelijkheid voor grotere ontwikkeling in landschappelijke setting ten zuiden van de Provinciale weg, op hogere en drogere gronden. De ontwikkeling kan een belangrijke (recreatieve) verbinding vormen tussen dorp en het fraaie recreatieve landschap rondom Landgoed Ten Vorse/Beekdal Aa en met ruimte voor groen ook kwaliteiten bieden voor de bestaande dorpsbewoners. Voorwaarde hiervoor is een goede overstek voor langzaam verkeer over de Provinciale weg, indien hier aan wordt voldaan zijn de centrumvoorzieningen nabij. Nadeel is dat er goede landbouwgronden uit bedrijf worden gehaald. Aandachtspunt is een goede landschappelijke inbedding, omdat de locatie ook fraaie omgevingskwaliteiten heeft.



#### D. Egyptischedijk

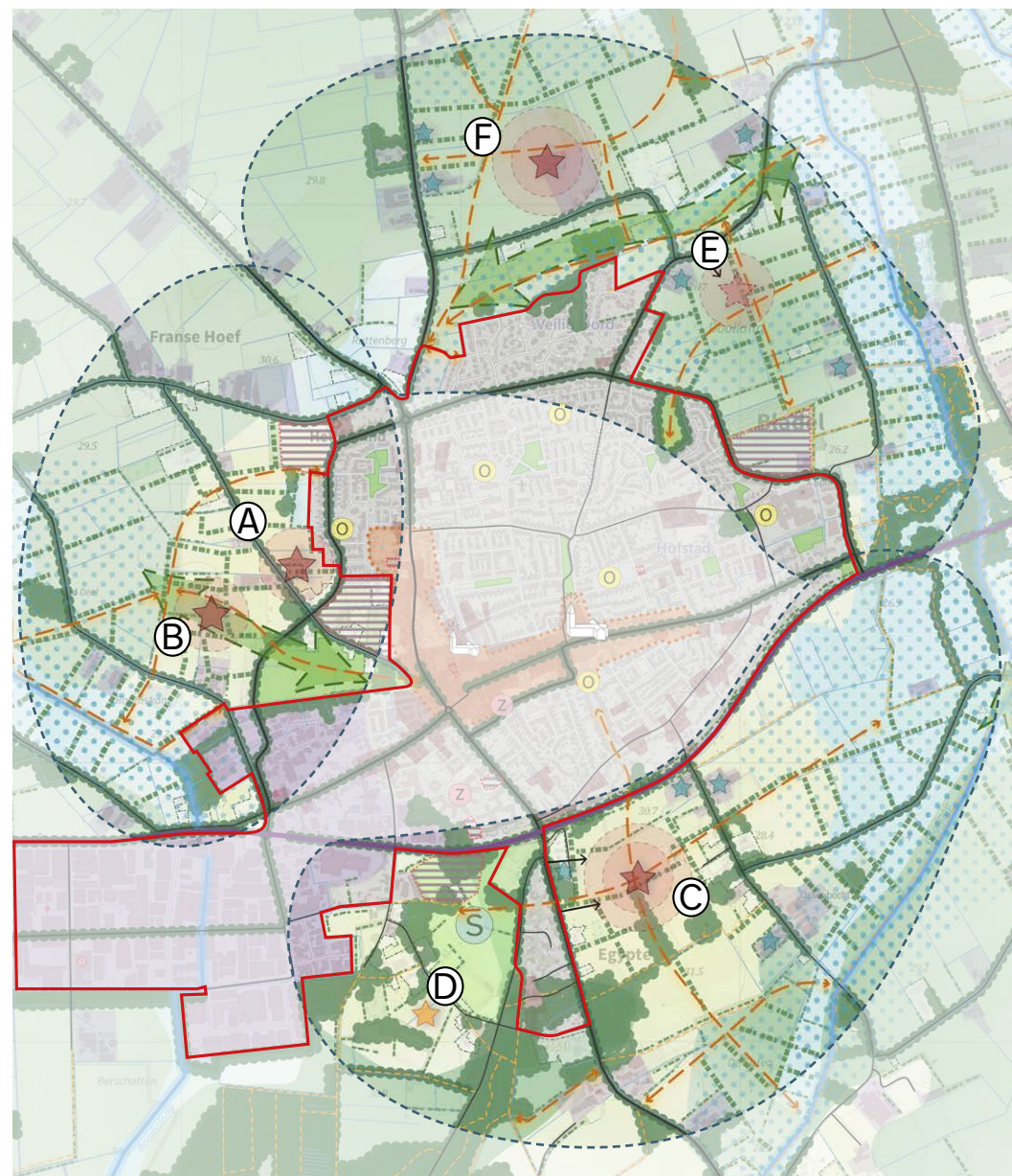
Kleinere ontwikkeling in landschapskamer, aansluitend op gebiedsontwikkeling Egyptische Poort. Een ontwikkeling die op enige afstand ligt, maar wel ingebed ligt in het bosgebied met voorzieningen. Afstemming is nodig met Provincie Noord-Brabant aangezien de locatie op enige afstand ligt van de huidige kern.

#### E. Doolland

Ontwikkelingsmogelijkheid als onderdeel van grotere landschapontwikkeling in nattere zone tussen beekdal en dorpsrand. Aandachtspunt zijn de hoge grondwaterstanden, nader onderzoek moet de exacte (on-)mogelijkheden en grootte bepalen van deze locatie. De locatie kent daarmee beperkingen en is daardoor enkel als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling te realiseren, waarbij tevens doelstellingen op het gebied van waterberging, biodiversiteit en recreatief uitloop gebied voor het dorp te realiseren (waarbij de relatie tussen kern en beekdal wordt versterkt).

#### F. Bellieumsche Hoef

De ontwikkellocatie ligt op enige afstand van de kern. Dit komt door de directe ligging van een natte laagte aan de huidige dorpsrand. Aandachtspunt zijn dan ook de bereikbaarheid en afstand tot voorzieningen. Door de ligging is het gebied niet de meest logische ontwikkellocatie voor Bladel, maar kan de locatie worden afgewogen op een later moment als alle andere locaties zijn ontwikkeld of niet haalbaar zijn gebleken. Bij ontwikkeling kan er wel meerwaarde worden behaald door het tussenliggende gebied al groengebied te ontwikkelen met recreatieve meerwaarde en waarbij er een meekoppelkans ligt in het oplossen van de waterproblematiek wijk Veilig Oord.



# 5.1 Hapert

## Typering kern Hapert






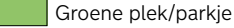

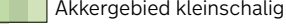



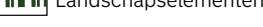

De oorspronkelijk wegen waaraan het dorp is ontstaan vormen nog altijd een belangrijke structuur van het dorp, tussen de oude linten is het centrum ontstaan. Daaromheen zijn in de 20e eeuw de planmatige woonwijken gebouwd. Het centrum met alle voorzieningen ligt aan de noordwestzijde van het dorp. De N284 is aan de noordzijde om het dorp geleid, waardoor het oude tracé nu is afgewaardeerd en onderdeel van het dorp is geworden. Op afstand van het dorp is buurtschap Dalem gelegen. Hapert kent twee bedrijventerreinen, een ouder complex ten noordoosten van de nieuwe Provinciale weg en het in ontwikkeling zijnde KBP ten zuidoosten.

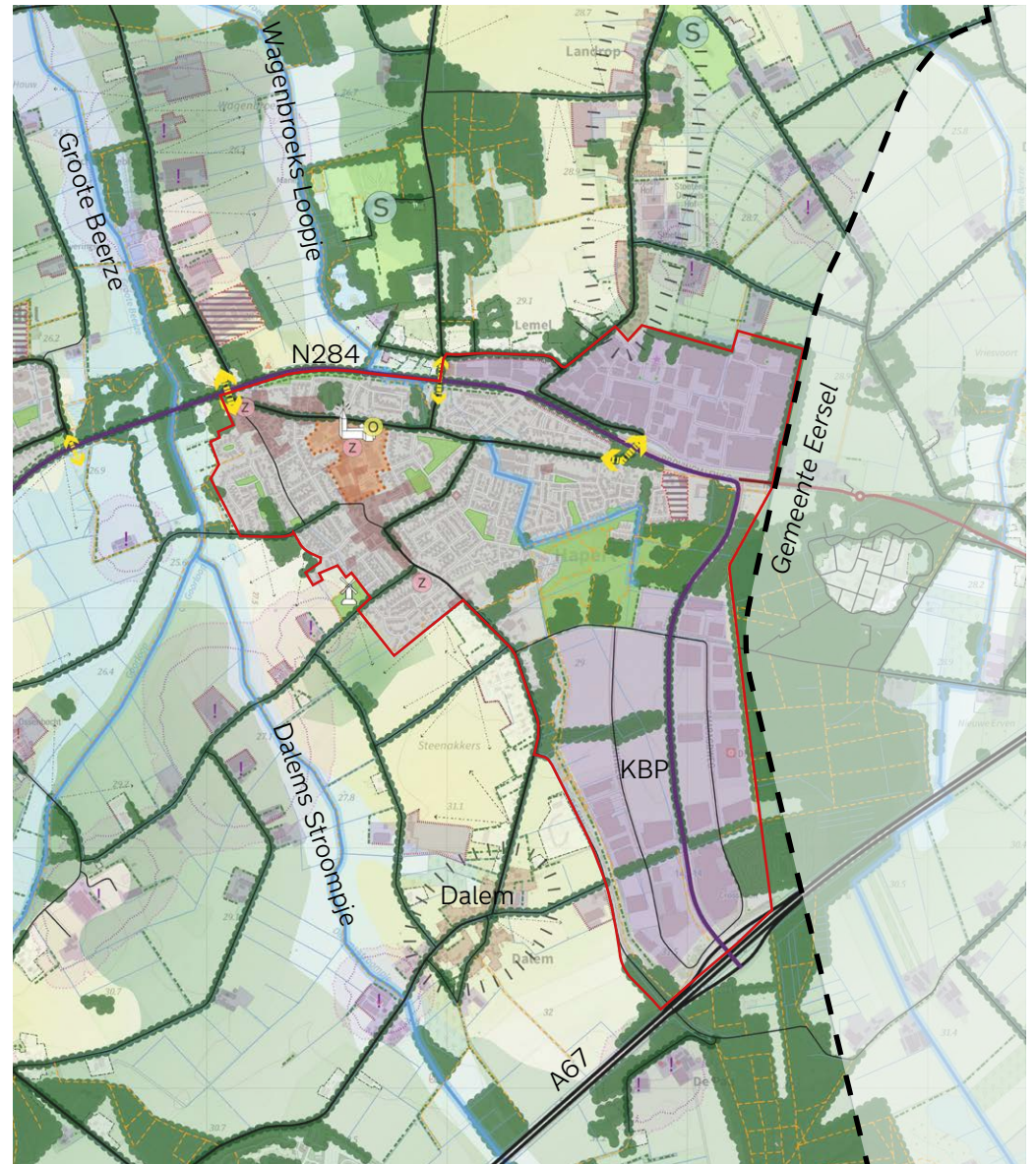
## Begrenzing dorpsranden

Aan de westzijde grenst het stedelijk gebied aan het beekdal van de Grote Beerze/Dalems Stroompje, enkele bolle akkercomplexen liggen tussen het dorp en de beek.

Aan de zuidoostzijde is het Kempisch BedrijvenPark (KBP) gelegen, een groot bedrijventerrein in ontwikkeling tussen het dorp en de A67. Ten westen hiervan ligt de gemeentegrens met Eersel en een bosgebied.

Aan de noordzijde is het dorp van het landschap gescheiden door de N284, een drukke Provinciale weg die een harde grens vormt. Ten noorden van deze weg liggen het sportpark van Hapert, een groot bedrijventerrein en drie uitvalswegen naar het landelijk gebied.

Legenda	
 Dorpsrand (grens stedelijk gebied)	 Zorg voorziening
 (Hoofd)wegenstructuur	 Sport voorziening
 Recreatieve routes en zandpaden	 Groene plek/parkje
 Historische opbouw dorp	 Akkergebied kleinschalig
 Commercieel centrum	 Erven in het buitengebied
 Onderwijs voorzieningen	 Landschapselementen
	 Bedrijf



Huidige situatie



## Overzicht bestaande woningbouwontwikkelingen

Er worden enkele locaties binnen de begrenzings van het stedelijk gebied en aan de dorpsrand tot ontwikkeling gebracht. Deze zijn in uitvoering of in voorbereiding. Alle plannen samen hebben een capaciteit van circa 215 woningen. Dit is geen volledig overzicht, maar een overzicht van de grootste ontwikkelingen.

### Overzicht:

#### Initiatief fase

- n.v.t.

#### In voorbereiding

- A. Dennenoord Fase II: 123
- B. Den Tref: 30
- C. Het Palet: 32

Totaal: circa 185 eenheden

#### Vastgestelde plannen

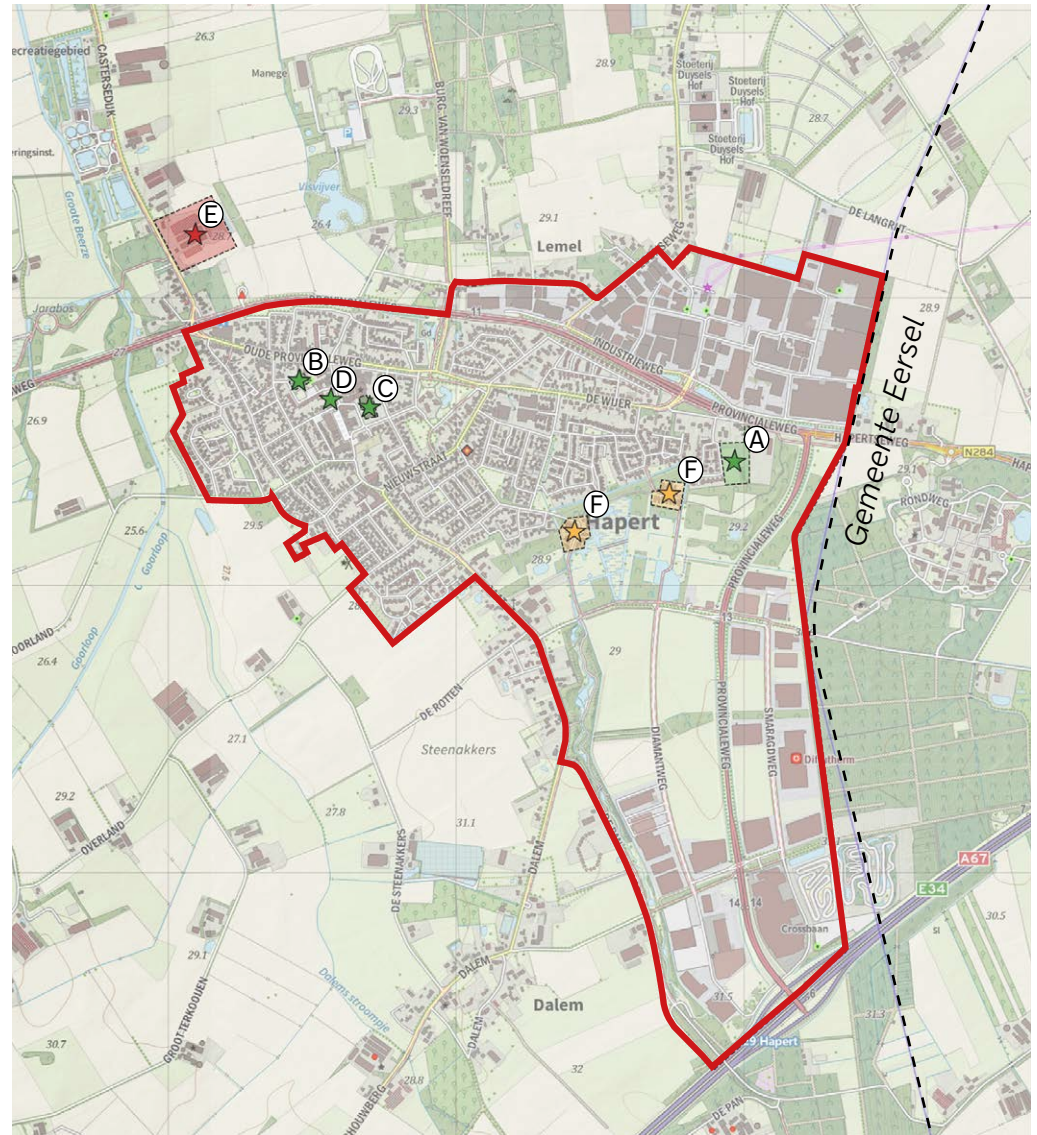
- D. Kerkstraat 18-24: 16
- E. Castersedijk: 14

Totaal: 30 eenheden

#### In aanbouw

- F. KBP Woonbo: 30

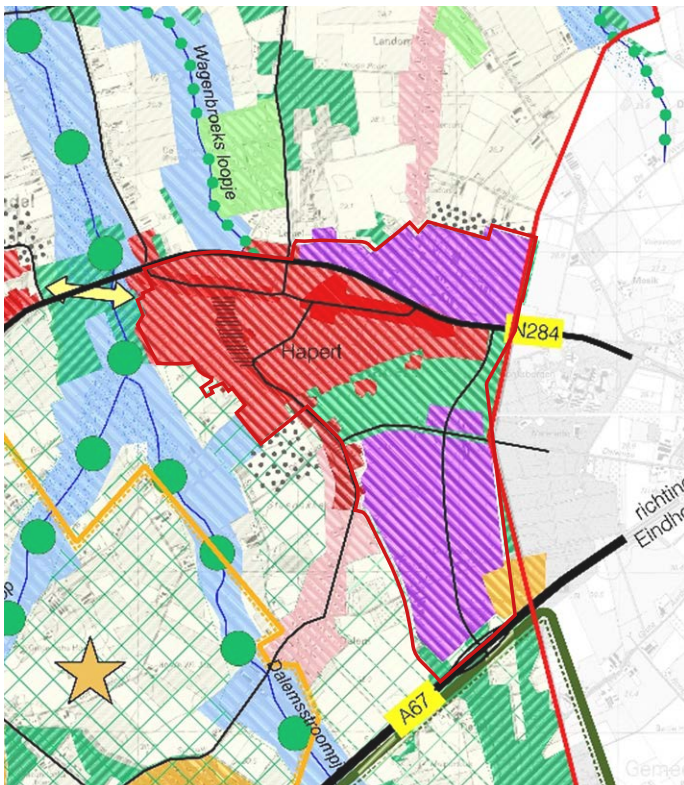
Totaal: 30



## Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

### Structuurvisie Bladel (2006)

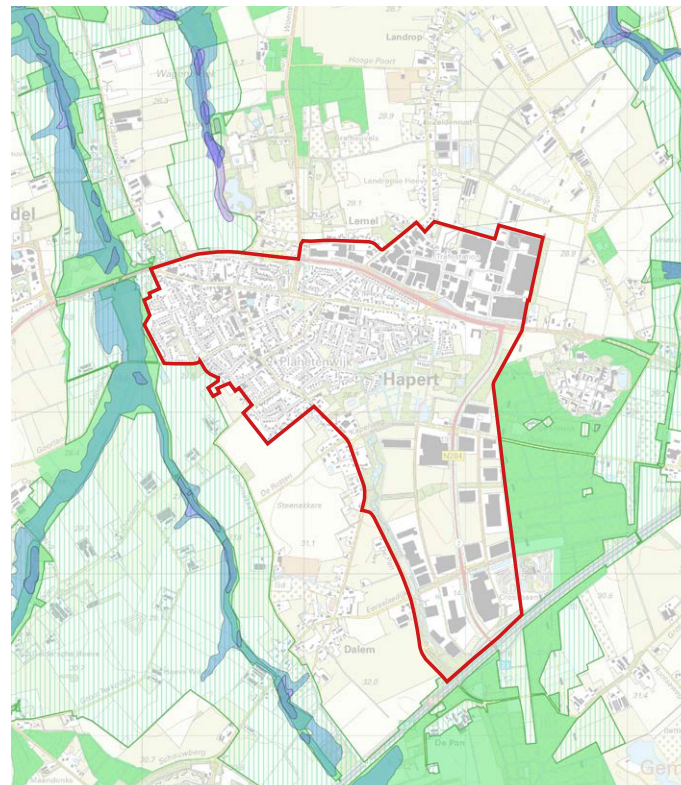
- Beekdalen versterken voor wateropgaven, natuurdoelstellingen en recreatieve hoofdstructuur.
- Landschappelijk raamwerk tussen dorp en beekdal Dalem's Stroompje.
- Linten Ganzestraat-Dalem en Landrop als bebouwingsconcentratie buitengebied. Lint Castersedijk is geen bebouwingsconcentratie.
- Landschappelijke buffer tussen Hapert en Bladel behouden.



Structuurvisie Bladel (2006)

### Interim omgevingsverordening (2022)

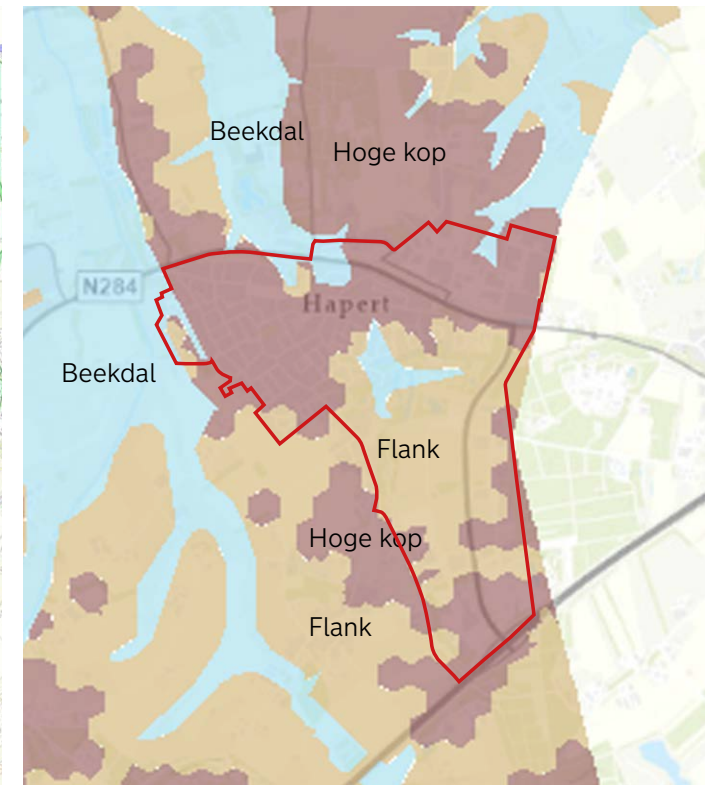
- Beekdalen met diverse doelstellingen: groenblauwe mantel, NatuurNetwerkBrabant (NNB), ecologische verbindingzone (EVZ) en (reservering) regionale waterberging.
- Bosgebieden ten zuiden en oosten KBP onderdeel van NNB, ook bos bij sportpark onderdeel NNB.



Interim Omgevingsverordening Provincie N-B

### Beleidskaart Waterschap de Dommel (2023)

- Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw.
- Flank: overgangsgebied, woningbouw afweegbaar.
- Beekdal: kwel, ongeschikt voor woningbouw.
- Noordwestzijde dorp gelegen in beekdal, hier geen ontwikkelmogelijkheden. Verder weinig beperkingen vanuit water voor kern Hapert.



Beleidskaart Waterschap de Dommel

## Overzicht karakteristiek per dorpsrand

In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Hapert in drie delen opgesplitst.

### 1. Ten zuiden van de N284: landbouwgronden met beekdal en akkers

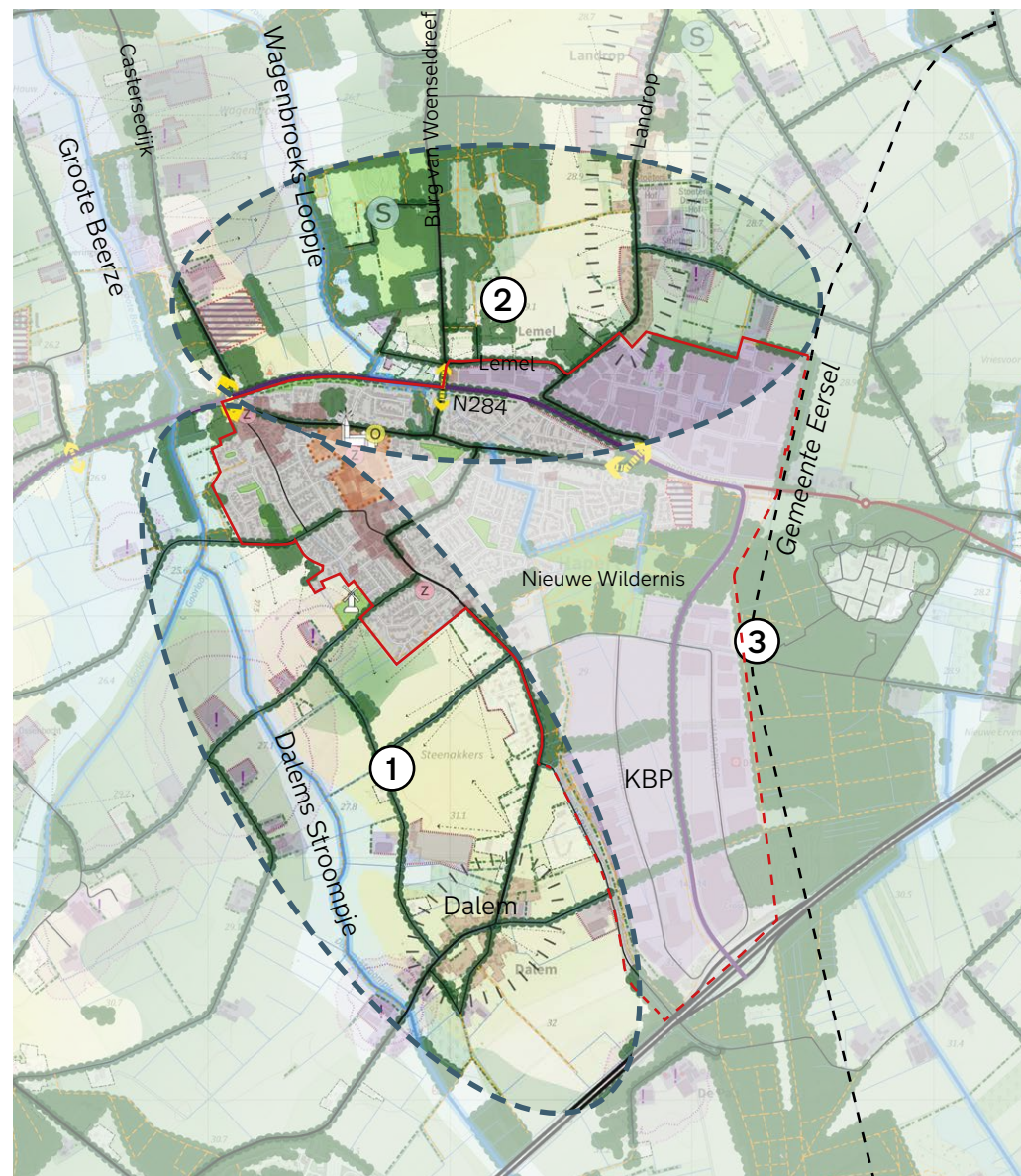
- Noordzijde: kern ligt met achtertuinen aan het beekdal Dalems stroompje. Zij bestaat uit een fraai kleinschalig landschap en meerdere recreatieve paden.
- Zuidelijk deel van de kern grenst met groen ingepaste woonwijken aan de akkers. Recreatieve paden door het landschap en naar beekdal ontbreken. Het beekdal is zeer open en mist natuurwaarden. De molen vormt een bijzondere plek in de dorpsrand als landmark en evenemententerrein.
- Zuidzijde kern gaat over in landelijk (verdicht) lint dat aan het groen ingepaste KBP grenst.
- Buurtschap Dalem ligt op afstand van de kern Hapert; het buurtschap heeft een fraaie landelijke uitstraling en hoge cultuurhistorische waardering maar er zijn ook enkele detonerende erven/kassencomplexen.

### 2. Ten noorden van de N284: dekzandrug met bos, akkers en sportpark & beekdalen

- Provinciale weg vormt barrière, het dorp is grotendeels achter groen verscholen.
- Westzijde: langgerekte smalle dekzandrug tussen twee beekdalen met daarop lint met grote agrarische erven. Beekdalen zijn open en missen natuurwaarden.
- Centraal ligt een droge dekzandrug, dit bosrijke gebied met sportpark is fraai gelegen en ondanks de afstand tot het dorp en barrière N284 goed bereikbaar via de onderdoorgang. Historisch lint Lemel kent meerdere rommelige/grote erven die detoneren in de landelijke kleinschalige karakteristiek.
- Oostzijde: groot bedrijventerrein met daarachter een historisch lint (Landrop) met fraaie landelijke karakteristiek. De omliggende akkers zijn cultuurhistorisch waardevol.

### 3. Oost: KBP, gemeentegrens & bosgebied

- Kempisch BedrijvenPark (KBP) is een groot bedrijventerrein tussen het dorp en de A67. De rand volgt grotendeels de gemeentegrens met Eersel.
- Het KBP is omgeven door ruime groenzones, waarvan de Nieuwe Wildernis tussen het KBP en Hapert een belangrijk uitloopgebied vormt voor het dorp.
- Er zijn geen mogelijkheden voor ontwikkeling aan deze zijde.



Analyse huidige karakteristiek

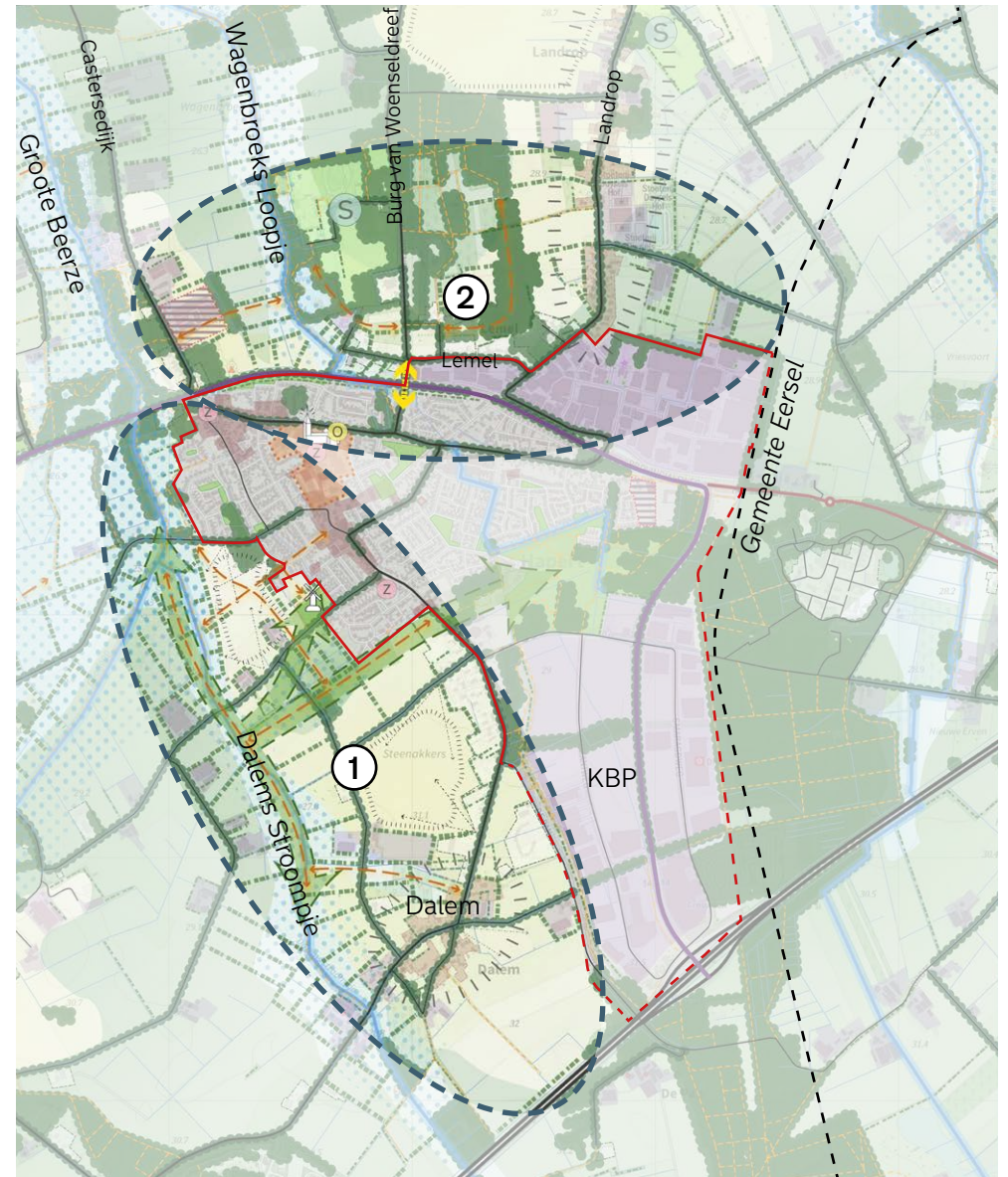
## Overzicht kansen en opgaven per dorpsrand

### 1. Ten zuiden van de N284: landbouwgronden met beekdal en akkers

- Het dorp mist een wandelroutes naar het landschap. Een kans is om dorpsrand naar het landschap en beekdal te verbinden voor dagelijkse ommetjes bewoners.
- In het beekdal van het Dalem's Stroompje liggen diverse opgaven vanuit het watersysteem zoals vernatting, waterberging en natuurontwikkeling.
- Een recreatief-groene verbinding ten zuiden van de kern kan het beekdal met de Nieuwe Wildernis verbinden, zodat een aaneengesloten groene zone ontstaat.
- Het bijzondere karakter van Buurtschap Dalem kan versterkt worden door de transformatie van detonerende bedrijfserven/kassencomplexen.
- Behoud van de zichten over het landschap en het cultuurhistorische akkercomplex Steenakkers dat tussen beide kernen.

### 2. Ten noorden van de N284: dekzandrug met bos, akkers en sportpark & beekdalen

- Het bosgebied heeft beperkte recreatieve- en natuurwaarden. Omvorming van monotone naaldbospercelen, bosuitbreiding en uitbreiding van recreatieve routes/functionies, biedt het kansen een waardevol uitloopgebied te worden en tevens de natuurwaarden te versterken.
- In de beekdalen van de Grote Beerze en Wagenbroeks Loopje liggen diverse opgaven vanuit het watersysteem zoals vernatting, waterberging en natuurontwikkeling.
- De Casterstedijk is een modern lint met grote agrarische erven. Kans is deze erven landschappelijk in te passen en het lint recreatief te verbinden met de beekdalen.
- Lemel is een rommelig lint tussen dorp en landschap, waarbij transformatie of inpassing van grote bedrijfspercelen kansen biedt voor kwaliteitsverbetering.



Kansenkaart

## Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

De kern Hapert biedt beperkte mogelijkheden voor uitbreidingen: grote delen van de dorpsrand bestaan uit natte beekdalen, cultuurhistorisch waardevolle akkers en bedrijventerrein. De huidige kern kan afgerond worden door afgerond met twee kleinere locaties aan de zuidelijke dorpsrand. Een grotere ontwikkeling is mogelijk in het noorden, op enige afstand van de kern in een aantrekkelijk boslandschap nabij de sportvoorzieningen.

### A. Stokekkers fase II

Woonontwikkeling in landschappelijke setting, gescheiden van de wijk Stokekkers fase I door een parkzone, die de verbinding vormt tussen het beekdal en park de Nieuwe Wildernis. Woningbouw is enkel voorstelbaar in combinatie met landschapsbouw. Ten westen rode ster is een kleinere bijzondere ontwikkeling in het landschap voorstelbaar, waarbij landschapontwikkeling leidend is voor de mogelijkheden. De ontsluiting van de wijk is een belangrijk aandachtspunt.

### B. De Stuw

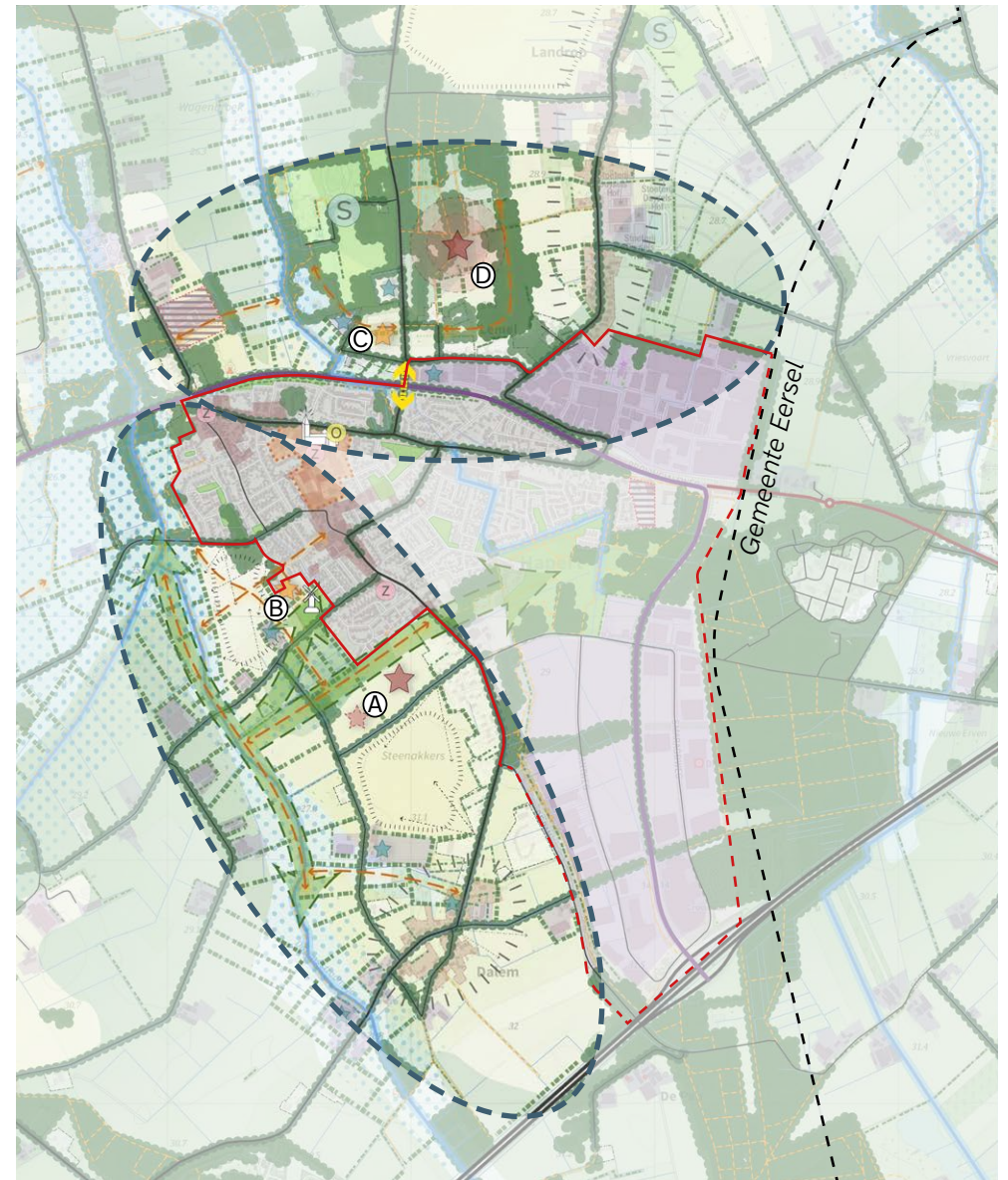
Aan de Stuw leent het gebied zich voor een kleinere ontwikkeling in erfsetting, die een brug slaat tussen het dorp, de akker en het Molenveld. Van belang is om de groene omranding Molenveld te respecteren. Een ontwikkeling in samenhang met erftransformatie van Dalweg 2 kan de algehele ruimtelijke kwaliteit versterken.

### C. Lemel-west

Kleinschalige ontwikkeling in een landschapskamer, aansluitend op lint Lemel en het sportpark. De ontwikkeling kan dienen als vliegwiel voor de transformatie van het gehele lint Lemel, met enkele detonerende agrarische- en bedrijfserven.

### D. Woonbos Hoogepoort

Grote zoeklocatie voor woningbouw als integraal onderdeel van grotere landschap- en natuurontwikkeling van bosgebied Hoogepoort. De ontwikkeling biedt kansen voor een bijzonder woonmilieu in bosrijke setting, waarin de woonopgave gecombineerd wordt met recreatie en natuurontwikkeling zodat een uniek en onderscheidend gebied kan ontstaan. Een reguliere woonontwikkeling is hier uitgesloten, enkel een integrale landschapontwikkeling met wonen is voorstelbaar.



Kansenkaart inclusief ontwikkelmogelijkheden

# 6.1 Netersel

## Typering kern Netersel

Netersel ligt ten noorden van Bladel. Het dorp ligt geheel tussen landbouwgronden op afstand van het beekdal van de Grootte Beerze en de bossen. Twee driesprongen vormen het dorpshart. Hieraan zijn het gemeenschapshuis, de kerk en horeca gelegen. Rondom de driesprongen zijn meerdere kleinschalige dorps woonwijken ontwikkeld. Ten zuiden van het dorp ligt het sportpark.

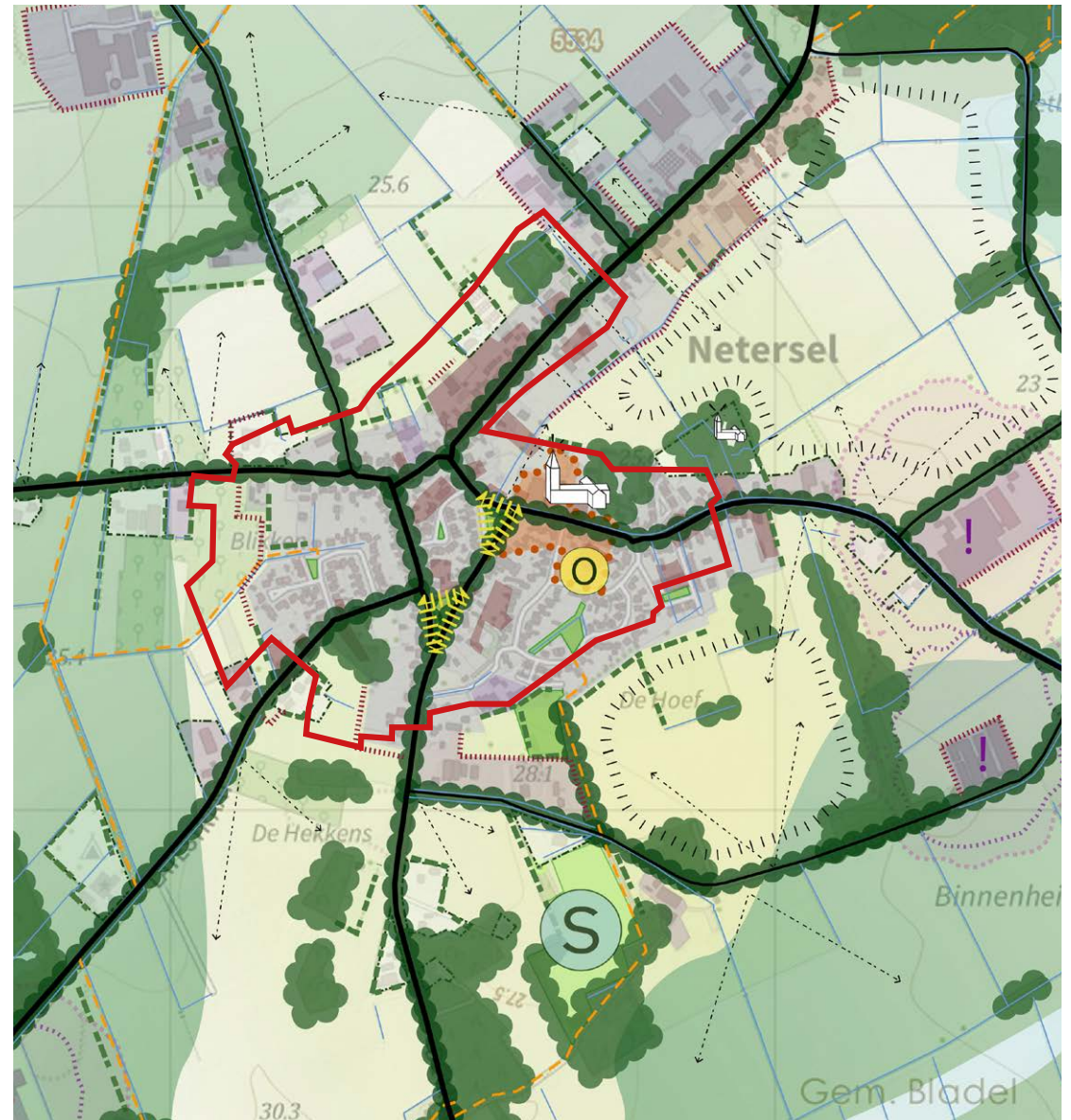
Het landschap rondom Netersel is vrij grootschalig; het is weids met verre zichten door het ontbreken van landschapsstructuren. Uitzondering hierop zijn:

- het kleinschalige boslandschap ten zuiden van het dorp met bospercelen en fraaie landwegen.
- het beekdal van de Grootte Beerze met zeer fraaie landschapselementen en sterk meanderende beek.

Ten westen van het dorp stroomt de Leij. De gekanaliseerde waterloop is nauwelijks herkenbaar in het grootschalige agrarische landschap.

## Begrenzing dorpsrand

Het dorp is volledig gelegen op de akkers, waarbij met name de dorpsrand aan de oostzijde gelegen is op het oude akkercomplex van Netersel. Het kleine bedrijventerrein ten zuiden van de kern aan de Polderdijk valt niet binnen de huidige dorpsgrens.



Huidige situatie

## Overzicht bestaande woningbouwontwikkelingen

Er wordt één locatie binnen de begrenzings van het stedelijk gebied tot ontwikkeling gebracht. Deze is in voorbereiding en heeft een capaciteit van circa 11 woningen. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere initiatieven op erfniveau.

### Overzicht huidige ontwikkelingen (binnen stedelijk)

#### Initiatief fase

- n.v.t.

#### In voorbereiding

- A. Carolus Simplexplein 3: 11

Totaal: 11 eenheden

#### Vastgestelde plannen

- n.v.t.

#### In aanbouw

- n.v.t.



Huidige ontwikkelingen

## Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

### Beleidskaart Waterschap de Dommel (2023)

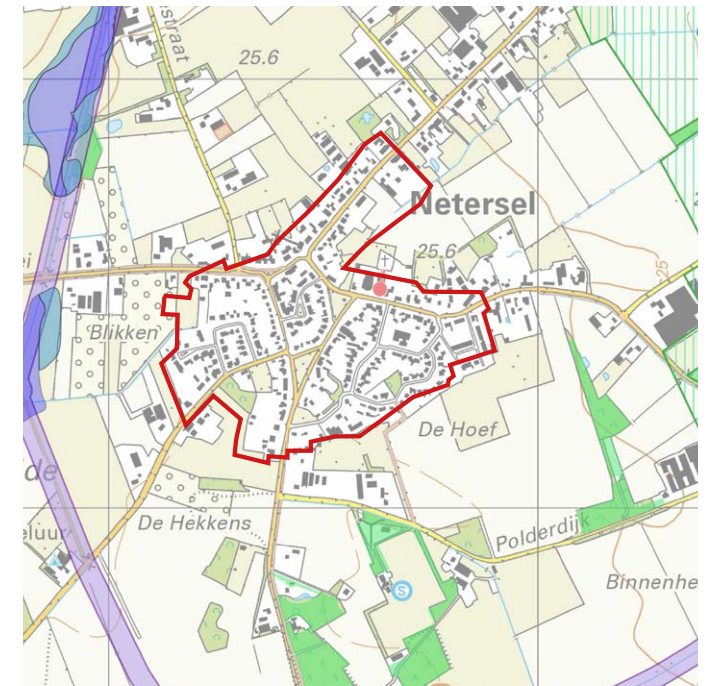
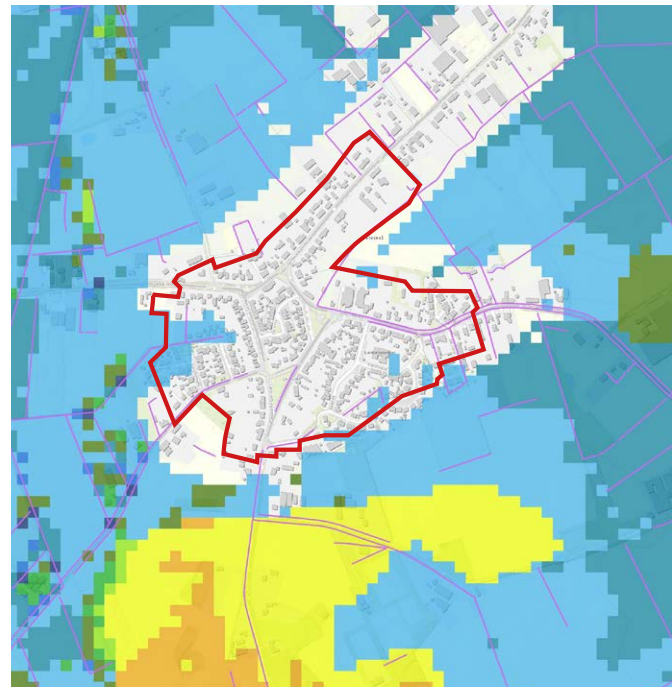
- Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw
- Flank: overgangsgebied, woningbouw afweegbaar
- Beekdal: kwel, ongeschikt voor woningbouw
- Dorp is volledig gelegen op noord-zuid gelegen kop, waarbij aan de westzijde het beekdal dicht tegen het dorp aan ligt.
- Opvallend is de smalle strook beekdal die de hoge kop in steekt aan de noordzijde van het dorp.

### Grondwaterstanden

- Dorp is omgeven door redelijk hoge grondwaterstanden, maar enkel aan de oostzijde zijn enkele zeer natte plekken die woningbouw uitsluiten.
- Zuidzijde (op dekzandrug) is duidelijk droger, ook in de overgang naar het dorp. Deze kaart geeft daarin een vertekend beeld t.o.v. de werkelijke situatie.

### Interim omgevingsverordening (2022)

- Beekdal Grote Beerze kenmerkt zich door NNB, groenblauwe mantel en waterbergingsopgaven.
- Beekdal van de Leij kent eveneens waterbergingsopgaven en is aangewezen als ecologische verbindingszone.
- Direct rondom kern liggen geen beperkingen.





## Overzicht karakteristiek

### De dorpsrand in relatie tot bestaande kern

- De kern Netersel bestaat uit twee driesprongen en historische linten met een landelijk authentiek karakter vormen de hoofdstructuur. Deze linten grenzen direct aan het achterliggend landschap. Zij zijn echter vrij verdicht, waardoor er weinig doorzichten zijn.
- De linten kenmerken zich met bomenlanen en een mix van (voormalige) agrarische erven en modernere woonkavels.
- De dorps woonwijken zijn kleinschalig en over het algemeen goed landschappelijk ingepast met diepe groene achtertuinen die grenzen aan het landschap.

### Het landschap

#### Zuidzijde dorp:

- Kleinschalige afwisselend landschap met bospercelen, akkertjes en weides en fraaie landwegen. Deze dorpsrand heeft lage grondwaterstanden.

#### Oostzijde dorp:

- Twee oude akkercomplexen die nog goed herkenbaar zijn en cultuurhistorische waarden hebben. De oude kerklocatie met kerkhof vormt hier een bijzonder element.
- Vormt de overgang naar het beekdal van de Groote Beerze. Beperkte aanwezigheid wandelpaden tussen beekdal en dorp. Relatief hoge grondwaterstanden.

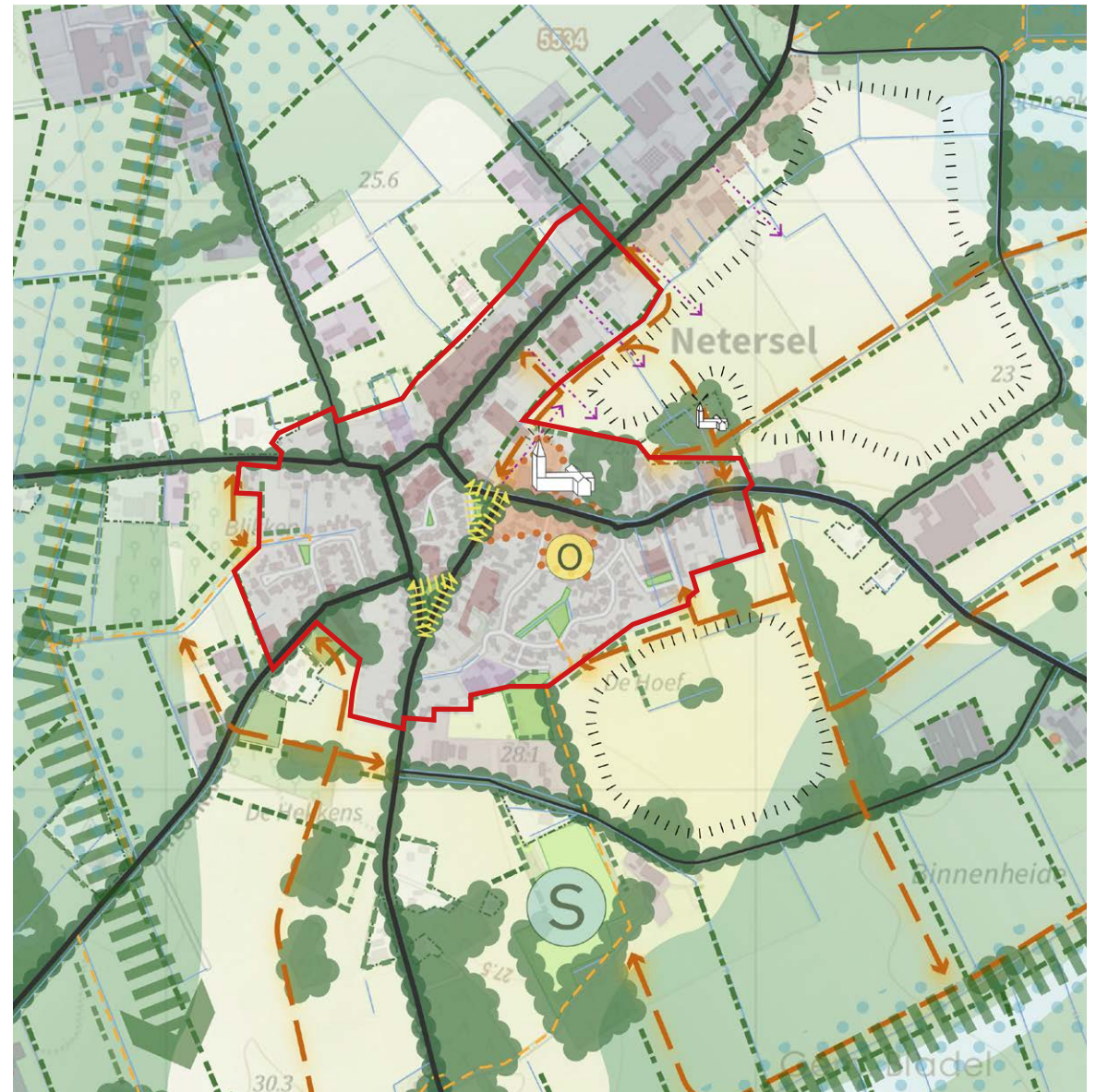
#### Noord & westzijde dorp:

- Fraaie groene dorpsrand, waarna het landschap over gaat in grootschalig open landbouwgebied met afwisselend kleinere en grotere agrarische erven aan landwegen. Deze erven zijn vaak niet landschappelijk ingepast.



## Overzicht kansen en opgaven

- Behoud en versterken van de authentieke dorps- en landelijke uitstraling van Netersel bij nieuwe ontwikkelingen.
- Behoud en versterken van de cultuurhistorische structuur. Zoals openhouden van het oostelijk akkercomplex, behoud van de doorzichten naar het landschap en het inpassen van monumentale erven.
- Versterken van de toegankelijkheid van het landschap vanuit de kern door de aanleg van wandel/struinpaden.
- Versterken landschap en biodiversiteit door aanleg van landschapselementen, met name in het kleinschaligere landschap ten noorden, westen en zuiden van het dorp.
- Realisatie ecologische verbindingzones (EVZ) ten westen en zuiden dorp, EVZ koppelen met (bestaande) recreatieve routes
- Landschappelijke inpassing van detonerende bedrijfsbebouwing.



## Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

De kern Netersel biedt door haar ligging midden op de akkers verschillende mogelijkheden voor woonontwikkelingen. Dit betreft vooral de west- en zuidzijde. De zuidzijde biedt de beste locaties vanwege de lagere grondwaterstanden en de ligging richting/nabij de kern Bladel voor de dagelijkse voorzieningen. De noordzijde biedt kansen voor wonen indien transformatie van bedrijven actueel is. De oostzijde valt af voor woningbouw, gezien de kwaliteit van het cultuurhistorisch waardevolle akkercomplex.

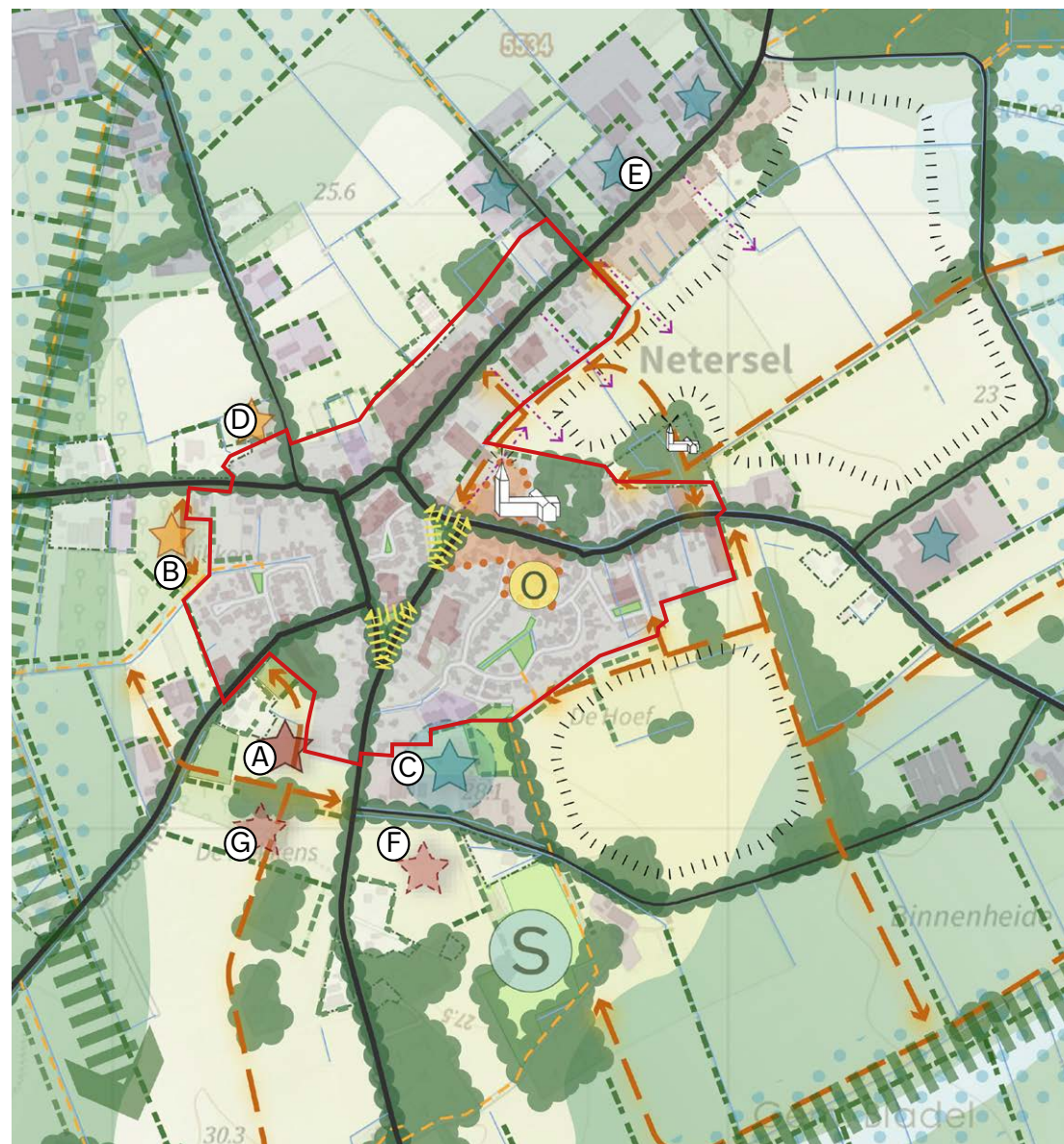
Voor de ontwikkeling van de locaties in de west- en zuidrand gelden de volgende aandachtspunten:

- Aandacht voor de inbedding van nieuwe ontwikkelingen in het authentieke dorpse karakter en landschap. Nieuwe woonmilieus voegen zich in, dit vraagt sturing op kwaliteit.
- Er zijn mogelijkheden voor een relatief groot aantal woningen, de afweging is nodig wat daarvan de consequenties zijn op leefbaarheid-voorzieningen en ontsluiting. Om die reden zijn de locaties onder G en F gearceerd opgenomen. Zij zijn enkel voorstelbaar indien de andere locaties niet toereikend zijn en de impact op omgevingskwaliteit nader is afgewogen.
- De verkeersstructuur van Netersel bestaat nog uit de historische woonlinten met smalle profielen, waar door de toeneemende verkeersdruk de woonkwaliteit onder druk staat. De impact op de ontsluiting en verkeersdruk op de kern dient nader te worden onderzocht.

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid met daarbij de belangrijkste ruimtelijke afwegingen:

### A. De Hekkens

Locatie tussen twee linten, ingepast in het kleinschalig landschap. Behoud van het karakter van de linten en een groene inpassing is belangrijk, evenals het inpassen van twee monumenten aan de Latestraat.



## B. Transformatielocatie Polderdijk-noord

Drie grote bedrijfserven bieden in gezamenlijkheid mogelijkheden voor transformatie naar wonen. Hierbij kan flinke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald worden en de verbinding tussen dorp, sportpark en landschap worden verbeterd.

## C. Blikken

Locatie tussen het lint de Lei en de recente woonuitbreiding. Landschappelijke inpassing is van belang. De bestaande watergang met wandelpad vormt aansluiting op het dorp voor wandelaar en fiets.

## D. Kleinschalige locatie Ruttestraat

Mogelijkheden voor een kleinschalige locatie, bijvoorbeeld voor een specifieke doelgroep. Landschappelijke inpassing en een meer landelijke uitstraling van de woningen is van belang.

## E. Erven aan de Fons van der Heijdenstraat

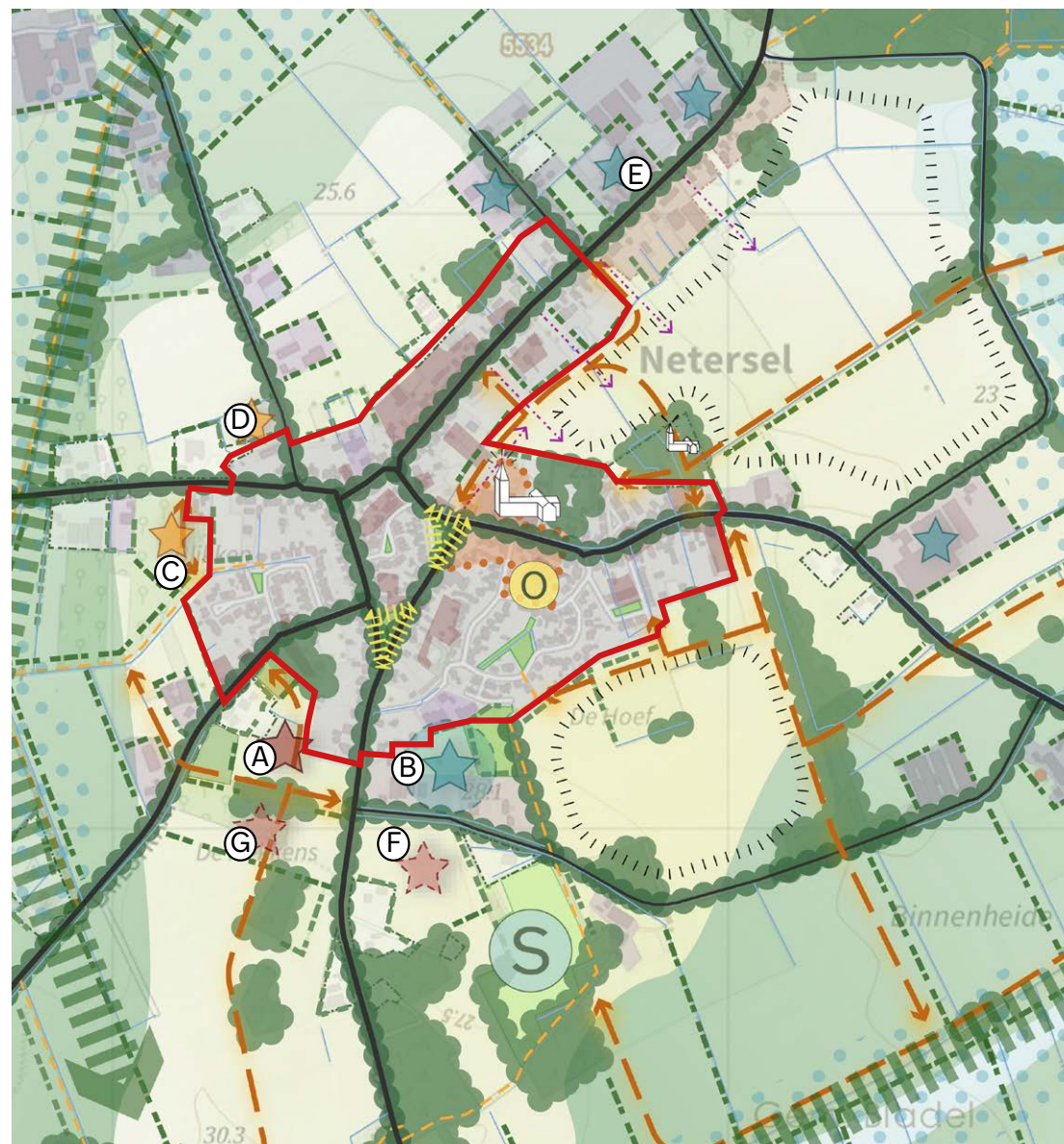
De transformatie van de bedrijfserven bieden mogelijkheden, zodra omschakeling zich aandient. Met name erven 34 en 42 bieden kansen voor een sterke kwaliteitsverbetering.

## F. Polderdijk-zuid

Ontwikkelmogelijkheid op akker in landschapskamer naast het sportpark. Locatie is enkel voorstelbaar na afronding locatie C én indien voor een substantiële vergroting voor Netersel wordt gekozen.

## G. De Hekkens II

Ontwikkelmogelijkheid op akker ten zuiden van locatie A. Locatie is enkel voorstelbaar na afronding locatie A, indien andere locaties niet haalbaar of toereikend zijn én indien voor een substantiële vergroting voor Netersel wordt gekozen. Door de meer open ligging is een robuuste landschappelijke inpassing van groot belang.



# 7.1 Casteren

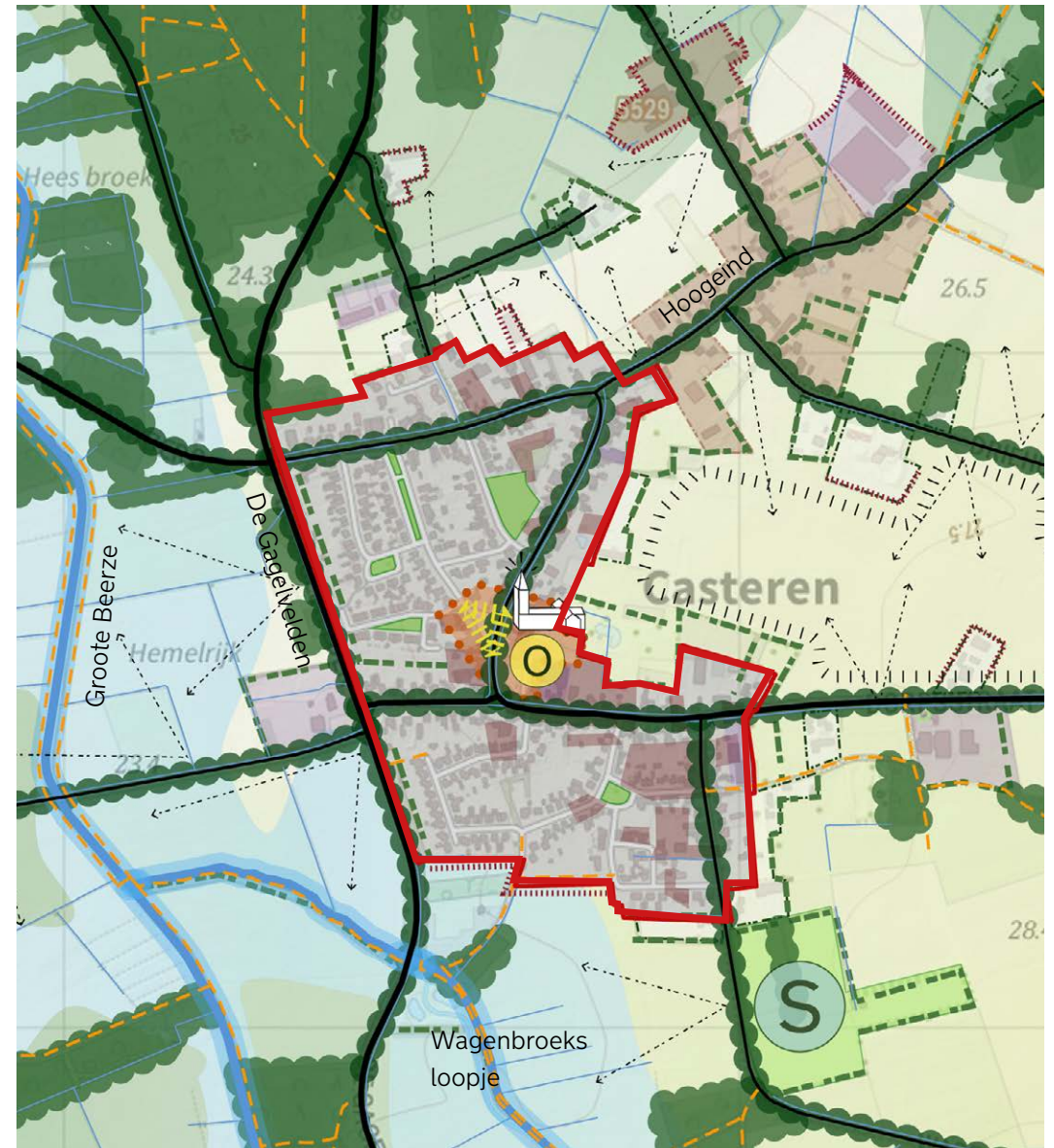
## Typering kern Casteren

Het dorp Casteren is gelegen ten oosten van het beekdal van de Grootte Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De weg De Gagelvelden vormt de oostrand van het dorp: een ontsluitingsweg buiten het dorp om. De dorpsrand is stevig met groen omzoomd.

De oude linten vormen nog de hoofdstructuur van het dorp. De linten zijn sterk verdicht met aaneengesloten woonpercelen, doorzichten naar het landschap zijn schaars. Aan zuid- en westzijde van de oude linten liggen planmatige woonwijken, deze zijn met de achterkanten naar het landschap gekeerd.

## Begrenzing dorpsranden

Het dorp is gelegen op de overgang van de akkers naar het beekdal, waarbij met name de dorpsrand aan de oostzijde gelegen is op het oude akkercomplex van Casteren. Aan de westzijde vormt de weg De Gagelvelden de dorpsrand, met daaraan het beekdal van de Grootte Beerze.



Huidige situatie

## Overzicht bestaande woningbouwontwikkelingen

Er worden enkele locaties binnen de begrenzings van het stedelijk gebied tot ontwikkeling gebracht. Deze zijn in uitvoering of in voorbereiding. Alle plannen samen hebben een capaciteit van circa 25 woningen:

### Overzicht huidige ontwikkelingen (binnen stedelijk)

#### Initiatief fase

- n.v.t.

#### In voorbereiding

- A. Willibrordusstraat: 15

Totaal: 15 eenheden

#### Vastgestelde plannen

- n.v.t.

#### In aanbouw

- B. Den Tip: 10

Totaal: 10 eenheden



Huidige ontwikkelingen

## Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

### Beleidskaart Waterschap de Dommel (2023)

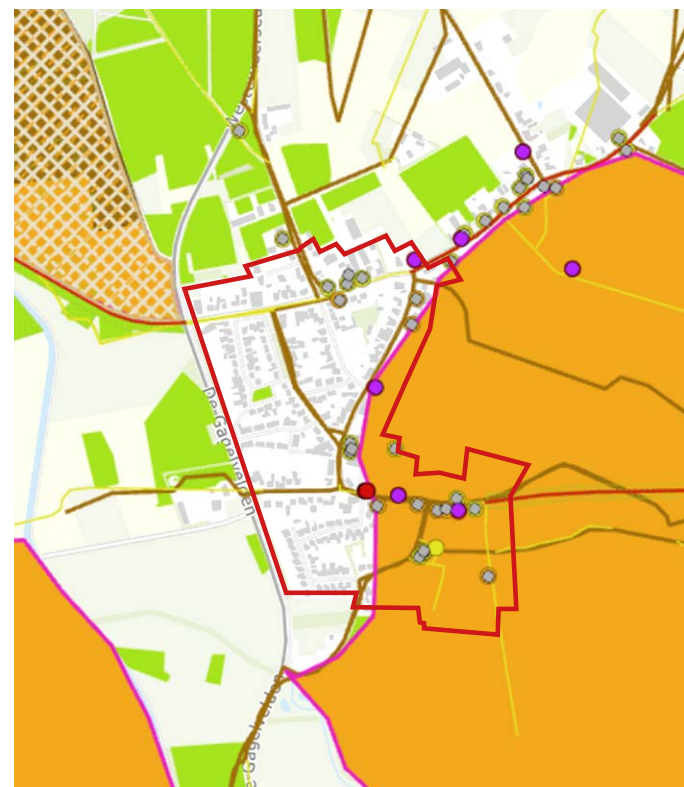
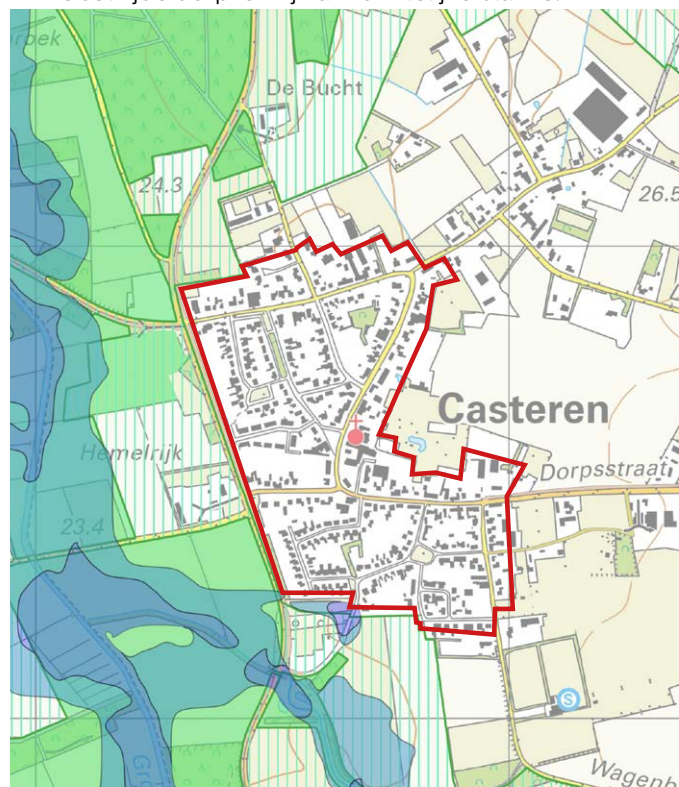
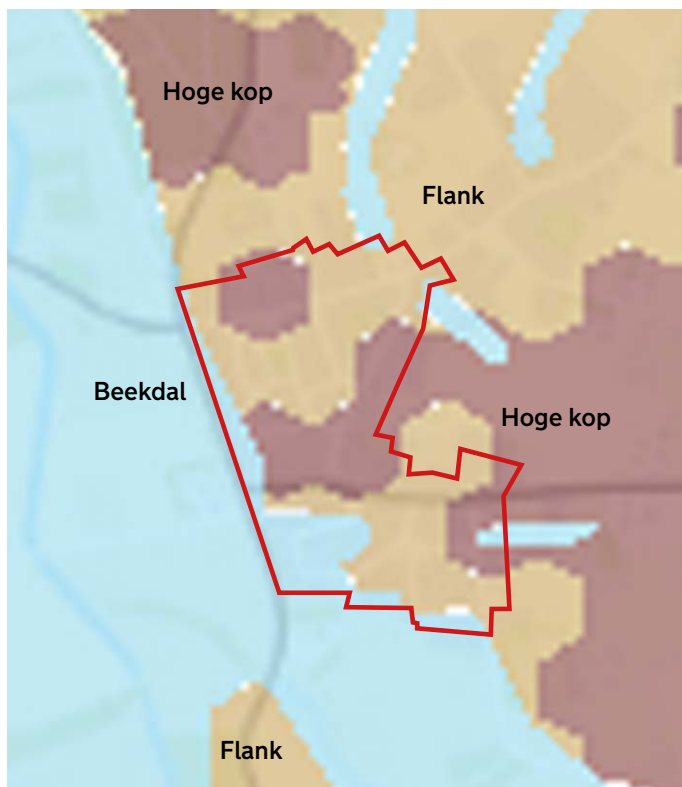
- West- en zuidzijde dorp grenst direct aan beekdal: geen woningbouw.
- Oostzijde grenst aan hoge kop.
- Noord-oostzijde gelegen op flank met hoge kop ten noorden dorp en smalle beekdalen die de dalvormige laagtes volgen.
- Opvallend is dat Casteren bijna volledig op een flank en gedeeltelijk in het beekdal is ontwikkeld.

### Interim omgevingsverordening (2022)

- De beekdalen van de Groote Beerze en Wagenbroeksloopje kennen ruimtelijke reserveringen voor (regionale) waterbergingsopgaven.
- Eveneens ligt met name op de Groote Beerze grote gebieden NNB.
- De gehele west- en noordzijde van Casteren is direct tegen NNB/groenblauwe mantel gelegen; deze aanduidingen sluiten projectmatige woningbouw uit.
- Oostzijde dorp is vrij van ruimtelijke claims.

### Cultuurhistorische waardenkaart (ODZOB/gemeente)

- De oude akkergronden ten oosten van het dorp zijn onderdeel van een cultuurhistorisch ensemble met zeer hoge cultuurhistorische waarde. Dit betreft voornamelijk de dorpsakker tussen de Dorpsstraat en Hoogeind en de bebouwingslinten.
- Het landschap ten noord-westen van het dorp kent diverse cultuurhistorische waarden. Het gaat dan om het beekdal van de Groote Beerze en de bossen.



## Overzicht karakteristiek

### Westzijde:

- Dorp grenst direct aan beekdal met hoge grondwaterstanden.
- Dorp wordt volledig omsloten door gebieden met natuur- en waterdoelstellingen (waterberging, NNB, groenblauwe mantel).
- Weg De Gagelvelden vormt een harde barrière. Dorp ligt verscholen achter opgaand groen.
- Beekdal is erg open. Een struinpad volgt de beek, maar een verbinding met het dorp ontbreekt. Er zijn plannen voor beekherstel in ontwikkeling.

### Zuidzijde:

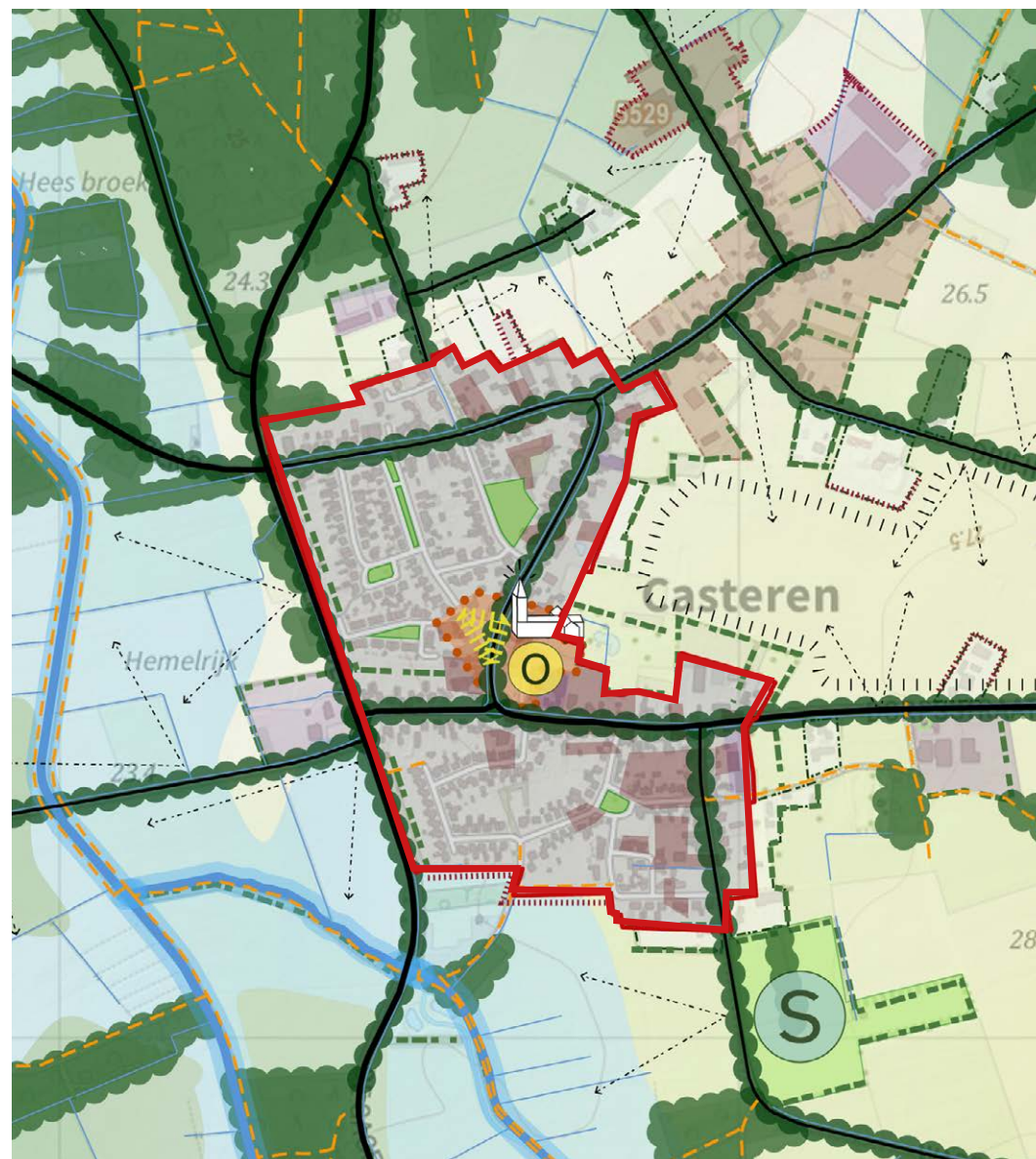
- Dorp grenst hier aan beekdal Wagenbroeksloopje, met hoge grondwaterstanden en natuurdoelstellingen. Beekdal is met route vanuit dorp toegankelijk.
- Ten oosten beekdal is de meest recente woonontwikkeling en het sportpark, gelegen op hoger gelegen, oude akkergronden.

### Oostzijde:

- Dorp grenst met de historische linten aan het open akkercomplex dat onderdeel is van een cultuurhistorisch gewaardeerd ensemble.
- Dorpslint kent een landelijke karakteristiek maar is ook sterk verdicht, doorzichten naar landschap ontbreken.
- Akkercomplex is niet toegankelijk, een recreatief pad ontbreekt.
- Enkele boscomplexen zijn op afstand gelegen. Er zijn meerdere wandelpaden, maar die lopen vaak dood of zijn slecht verbonden.

### Noordzijde:

- Lint Kranenberg-Hoogeind vormt hier de dorpsrand; gemengd lint, vooral buurtschap Hoogeind erg landelijk/ met fraaie doorzichten.
- Bovenloop kleine beek: hoge grondwaterstanden tot aan dorpsrand.
- Bosgebied op korte afstand, relatief weinig paden en niet optimaal verbonden, wel connectie met beekdal.





## Overzicht kansen en opgaven

### Westzijde:

- Beekdal klimaatrobuust inrichten met ruimte voor vernatting, waterberging en natuurontwikkeling (planvorming in ontwikkeling).
- Versterken van relatie tussen beekdal en dorp door aanleg van een recreatieve route tussen beide.

### Zuidzijde:

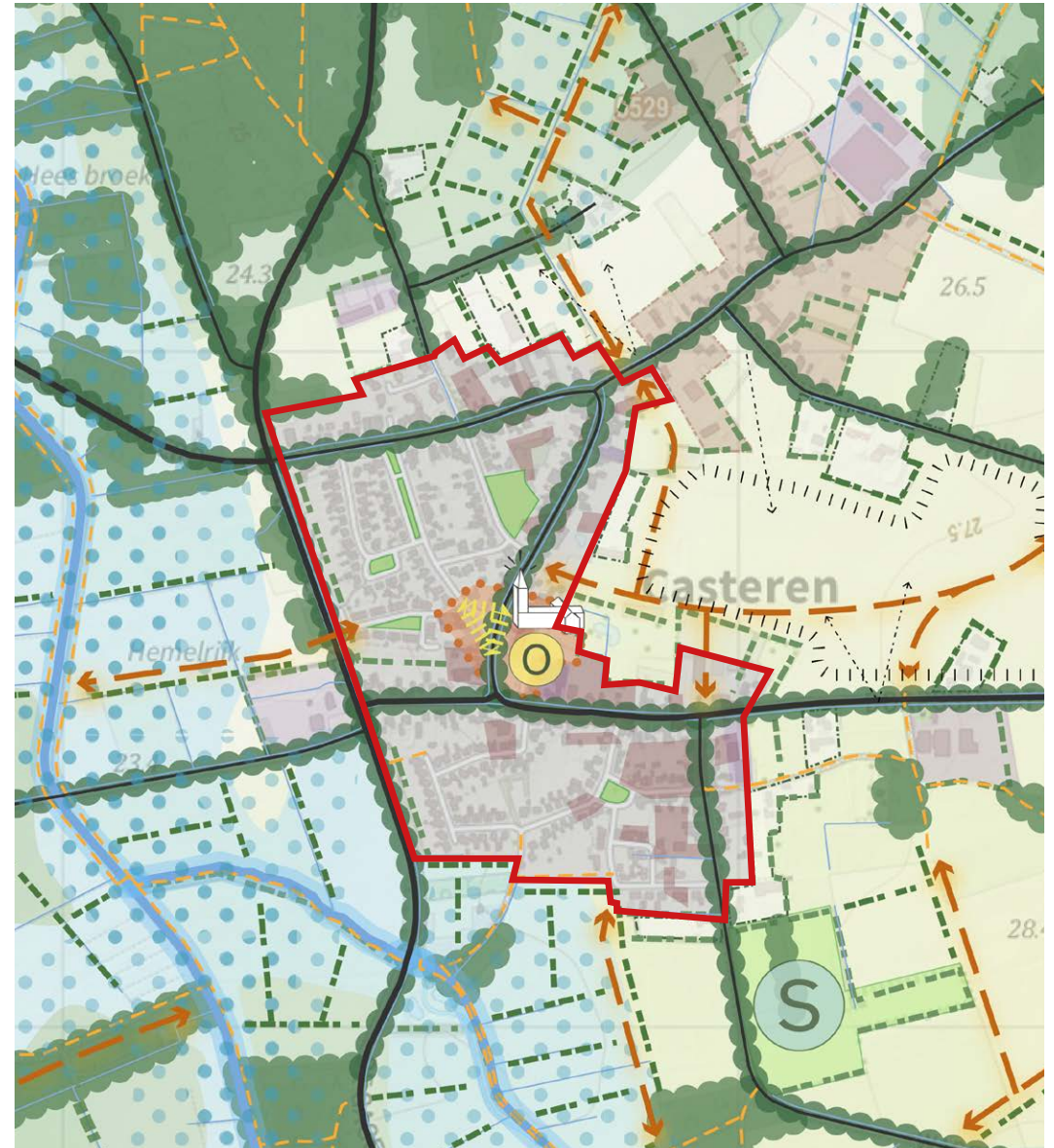
- Beekdal klimaatrobuust inrichten met ruimte voor vernatting, waterberging en natuurontwikkeling (planvorming in ontwikkeling).
- Verbeteren landschappelijke inpassing recente woonontwikkelingen.

### Oostzijde:

- Versterken (zicht-)relatie tussen dorp en akkercomplex .
- Aanleg van pad voor ommetje over de akker dat tevens de bestaande paden/bospercelen verbindt.

### Noordzijde:

- Grootschalig landschap klimaatrobuust inrichten met ruimte voor vernatting, waterberging en landschapontwikkeling.
- Verbinden recreatief bosgebied met dorp, aanleg recreatieve paden.
- Behoud authentiek karakter en de doorzichten in lint/buurtschap Hoogeind.



## Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

De kern Casteren heeft beperkte mogelijkheden voor woningbouw. De noordwest- en zuidzijde van het dorp bevatten zeer hoge grondwaterstanden en tevens natuur- en waterdoelstellingen. De 'dorpsakker' aan de oostzijde van het dorp heeft cultuurhistorische waarden en is onderdeel van een cultuurhistorisch ensemble. Hierdoor blijft enkel een gebied aan de zuidoostzijde over grote zoeklocatie.

Indien deze niet toereikend of haalbaar is, kan opnieuw beoordeeld worden of wonen op de 'dorpsakker' ondanks de cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorstelbaar is.

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid met daarbij de belangrijkste ruimtelijke afwegingen:

### A. Casteren-oost

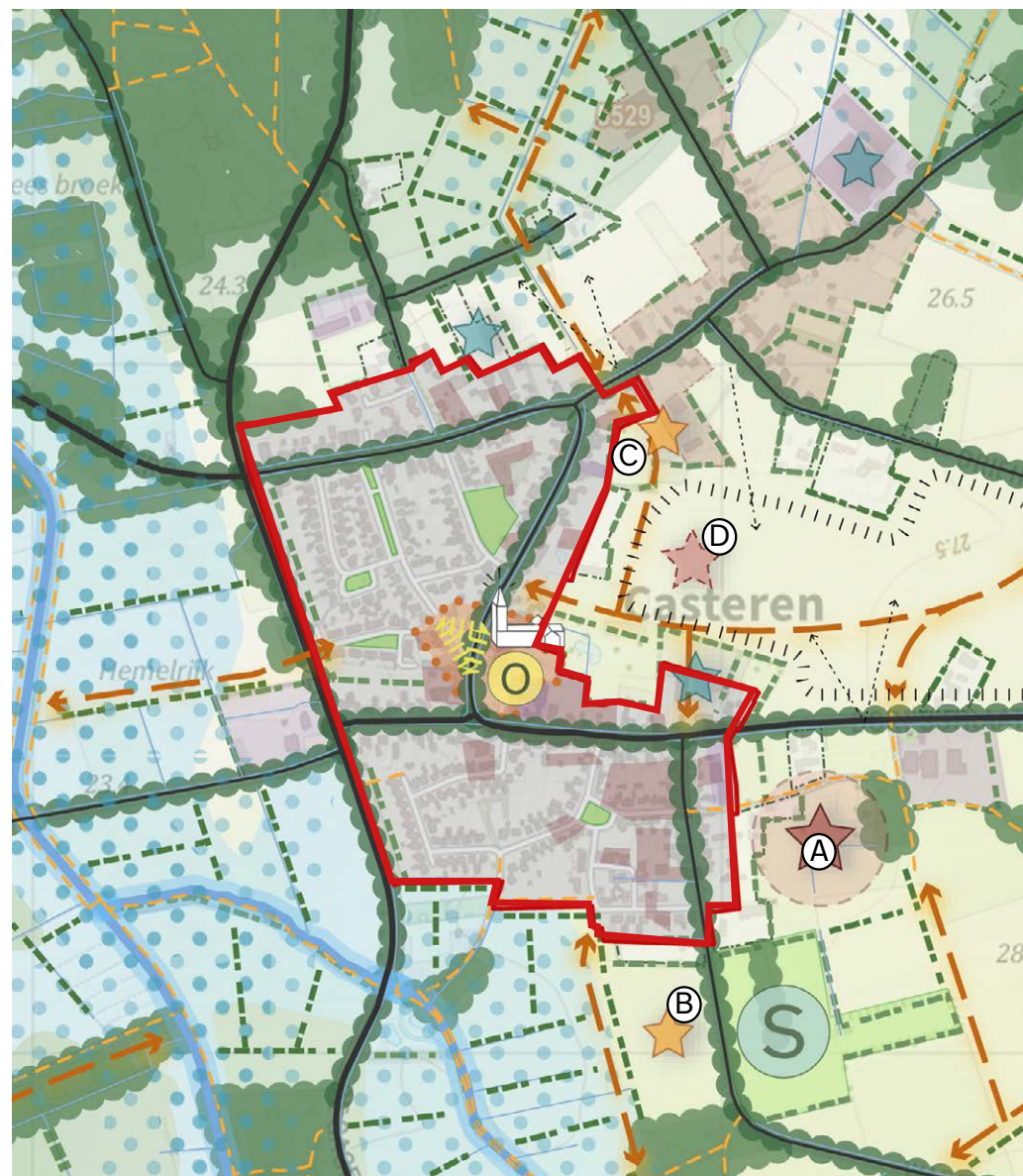
Dorpse uitbreidingslocatie aan de oostelijke dorpsentree, aansluitend op het sportpark. Behoud van de karakteristieke dorpsentree met bomenlaan en in samenhang van een robuuste landschapsstructuur van bossingels.

### B. Transformatie sportpark in samenhang oostelijk perceel Wagenbroeken

Een kleinschalige woonlocatie op de drogere gronden aan de straat Wagenbroeken. In samenhang met beekdalherstel (waterberging, vernatting, natuurontwikkeling). Een alternatief is (indien actueel en haalbaar) de verplaatsing van het sportpark naar de oostzijde en woningbouw op het bestaande sportpark.

### C. Achter lint Kerkstraat-Hoogeind

Open ruimte achter lintbebouwing, gelegen binnen de huidige fraaie groene omranding van het dorp. De locatie grenst direct aan de cultuurhistorisch waardevolle dorpsakker, waardoor een goede landschappelijke inpassing van groot belang is.

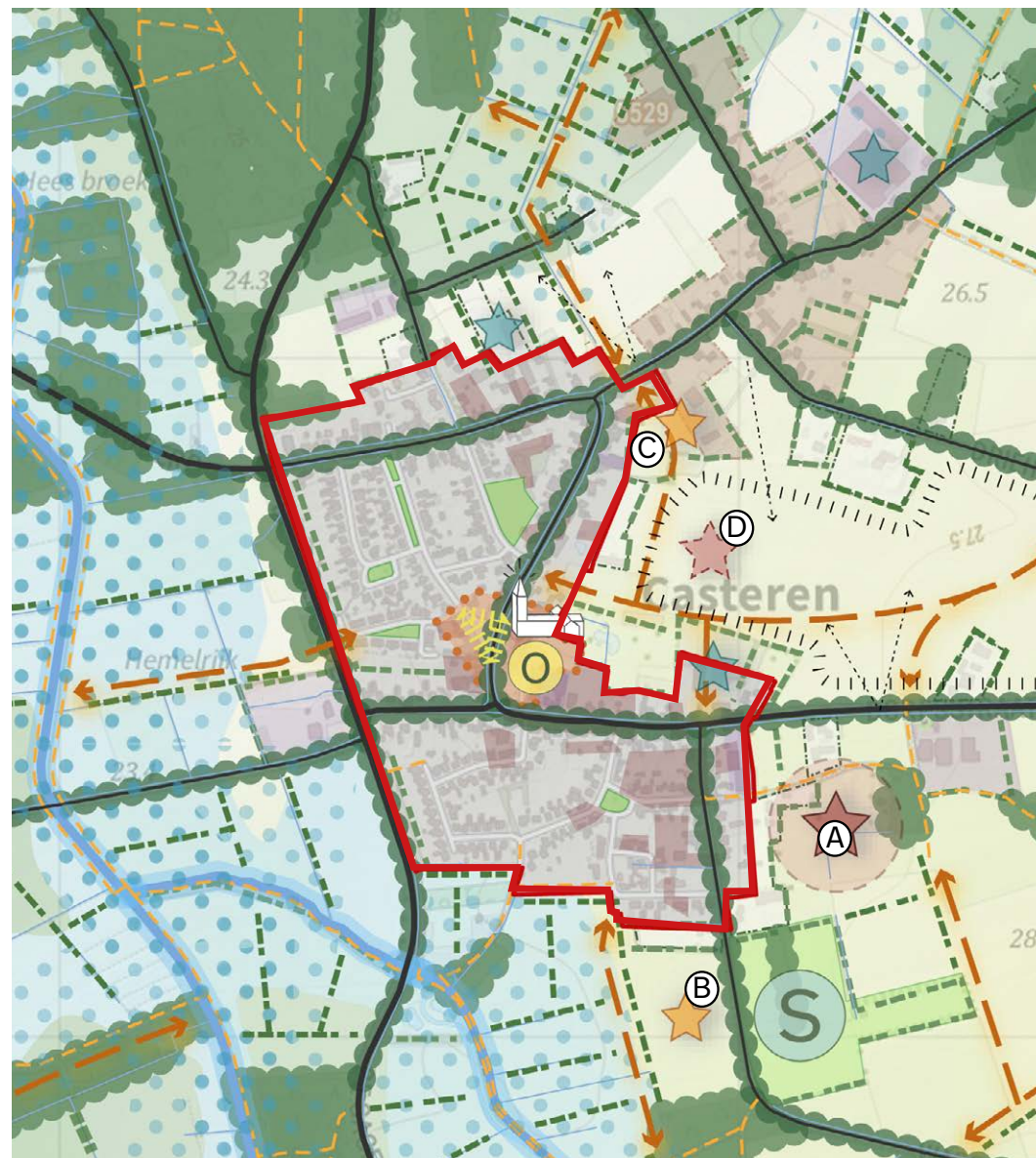


#### D. Wonen op de dorpsakker

Indien A, B en C niet toereikend of haalbaar blijken, is het voorstelbaar om locatie D af te wegen. De locatie is gelegen op droge, goede landbouwgronden en heeft cultuurhistorische waarden als akkercomplex tegen de kern.

Er dient een goede afweging gemaakt te worden tussen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de dorpsakker enerzijds en de woningbouwbehoefte anderzijds. In plaats van een standaard planmatige aanbreiding aan de bestaande kern vraagt de locatie een woonmilieu passend bij het dorpse en landelijke karakter: bijvoorbeeld als een nieuw landschappelijke/groen ingebed buurtschap dat verbonden is met de bestaande kern.

Buiten deze afweging is een goede landschappelijke inpassing en een fijnmazige verbinding met het dorpse weefsel van groot belang.



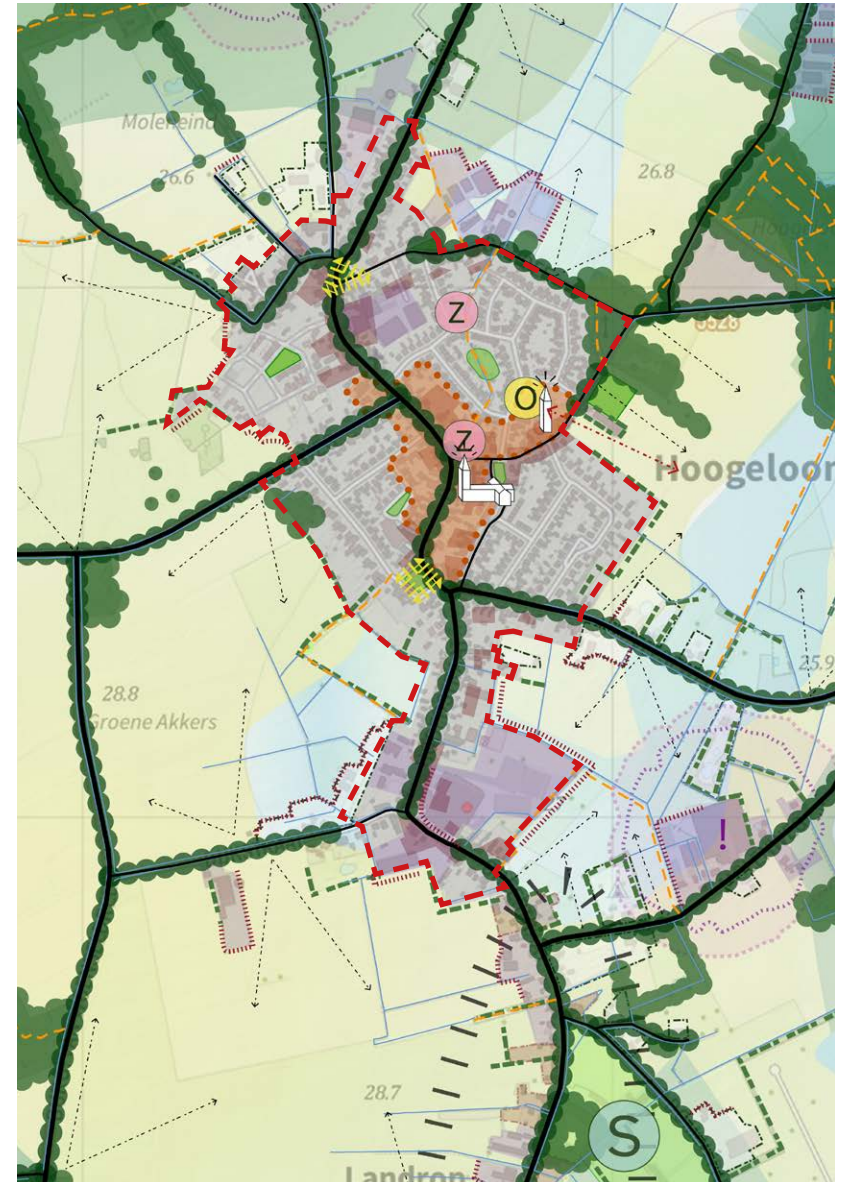
# 8.1 Hoogeloon

## Typering kern Hoogeloon

Hoogeloon bevindt zich ten noorden van Hapert. Het oude dorpslint vormt nog altijd de hoofdstructuur, met diverse karakteristieke historische gebouwen (veel langgevel-boerderijen) en fraaie bomenlaan. Aan weerszijde van dit lint zijn dorpse woonwijken gebouwd in een groene setting. Nagenoeg alle woonwijken zijn met de achterzijde naar het landschap gericht, waardoor diepe groene tuinen de dorpsrand karakteriseren.

## Begrenzing dorpsranden

- Aan westzijde grenst dorp aan groot open akkercomplex.
- Aan oostzijde grenst dorp aan klein akkercomplex met een bos, daarachter is het beekdal van de Kleine Beerze gelegen.
- Aan de noordzijde ligt op korte afstand van de dorpsrand een bosrijk gebied met veel wandelpaden.



## Overzicht bestaande woningbouwontwikkelingen

Er worden enkele locaties binnen de begrenzings van het stedelijk gebied tot ontwikkeling gebracht. Deze zijn in uitvoering of in voorbereiding. Alle plannen samen hebben een capaciteit van circa 49 woningen:

### Overzicht huidige ontwikkelingen (binnen stedelijk)

#### Initiatief fase

- n.v.t.

#### In voorbereiding

- n.v.t.

#### Vastgestelde plannen

- n.v.t.

#### In aanbouw

- A. Akkerstraat fase 2: 42
- B. Hoofdstraat 1a: 7

Totaal: 49 eenheden



Huidige ontwikkelingen

## Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

### Beleidskaart Waterschap de Dommel (2023)

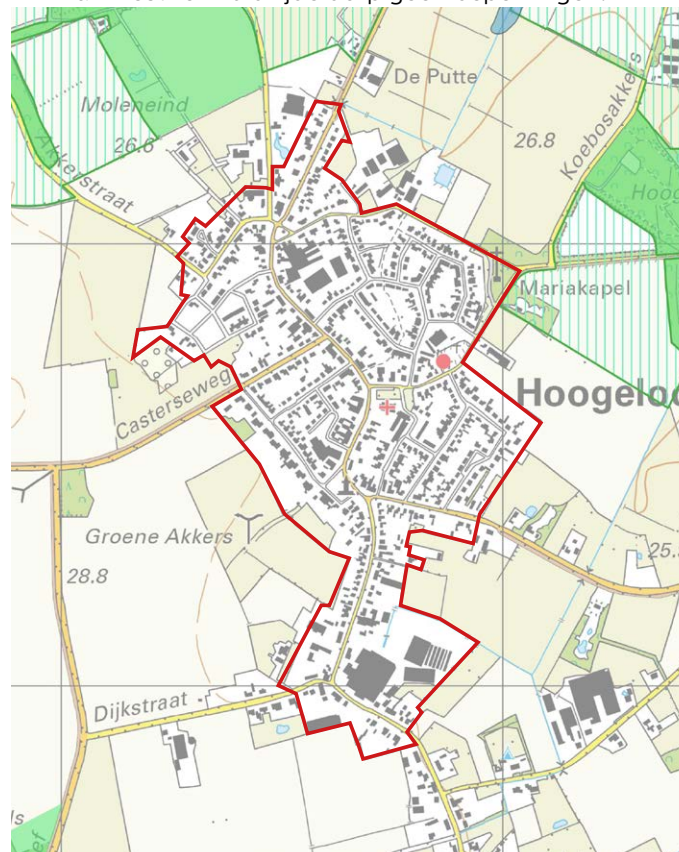
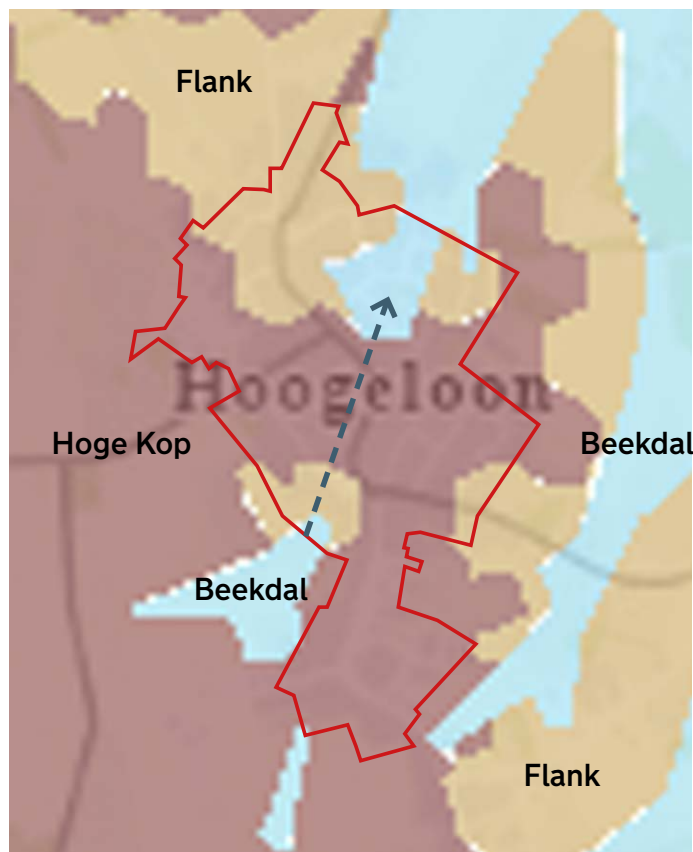
- Huidige dorp deels gelegen op hoge kop en flank, maar aan noordzijde ook in beekdal.
- Gronden ten westen en zuiden dorp ook op hoge kop, goede mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling.
- Beekdal ten noorden en oosten dorp (deels op afstand).
- Eveneens klein stuk beekdal in zuidwesthoek dorp.

### Interim omgevingsverordening (2022)

- Beekdal Kleine Beerze: diverse opgaven op het gebied van waterberging, natuur(-ontwikkeling) en groenblauwe mantel.
- Ook waterbergingsopgave in laagte ten noordoosten dorp.
- Noordzijde dorp kenmerkt zich door NNB en groenblauwe mantel tot dicht tegen dorpsrand aan.
- Aan west- en zuidzijde dorp geen beperkingen.

### Cultuurhistorische waardenkaart (ODZOB/gemeente)

- Ten westen dorp: cultuurhistorisch ensemble 'open akkercomplex', met name de open akkers zijn hier hoog gewaardeerd
- Oostzijde dorp: cultuurhistorisch ensemble 'Hoogeloon', dit omvat voornamelijk het oude bebouwingslint, kerkakkers als open akkers en de oude kerk met zijn sterke relatie met het landschap. Ook het bos tussen de akkers en beekdal is waardevol.



## Overzicht karakteristiek

- Historische lintstructuur Hoogeloon is nog goed herkenbaar door karakteristieke bebouwing en fraaie bomenlanen.
- Woonwijken achter lint zijn met achterzijde naar landschap gelegen: diepe groene tuinen vormen lommerrijke dorpsrand, maar zichten en wandelpaden naar omliggende landschap zijn zeer beperkt.

### Westzijde:

- Dorp grenst aan open akkers op dekzandrug: lage grondwaterstanden, goede landbouwgronden en een cultuurhistorisch waardevol akkercomplex (ensemblewaarde).
- Uitzondering is gebiedje achter het Valensplein: een nat stukje dat onderdeel is van een beekdal.

### Noordzijde:

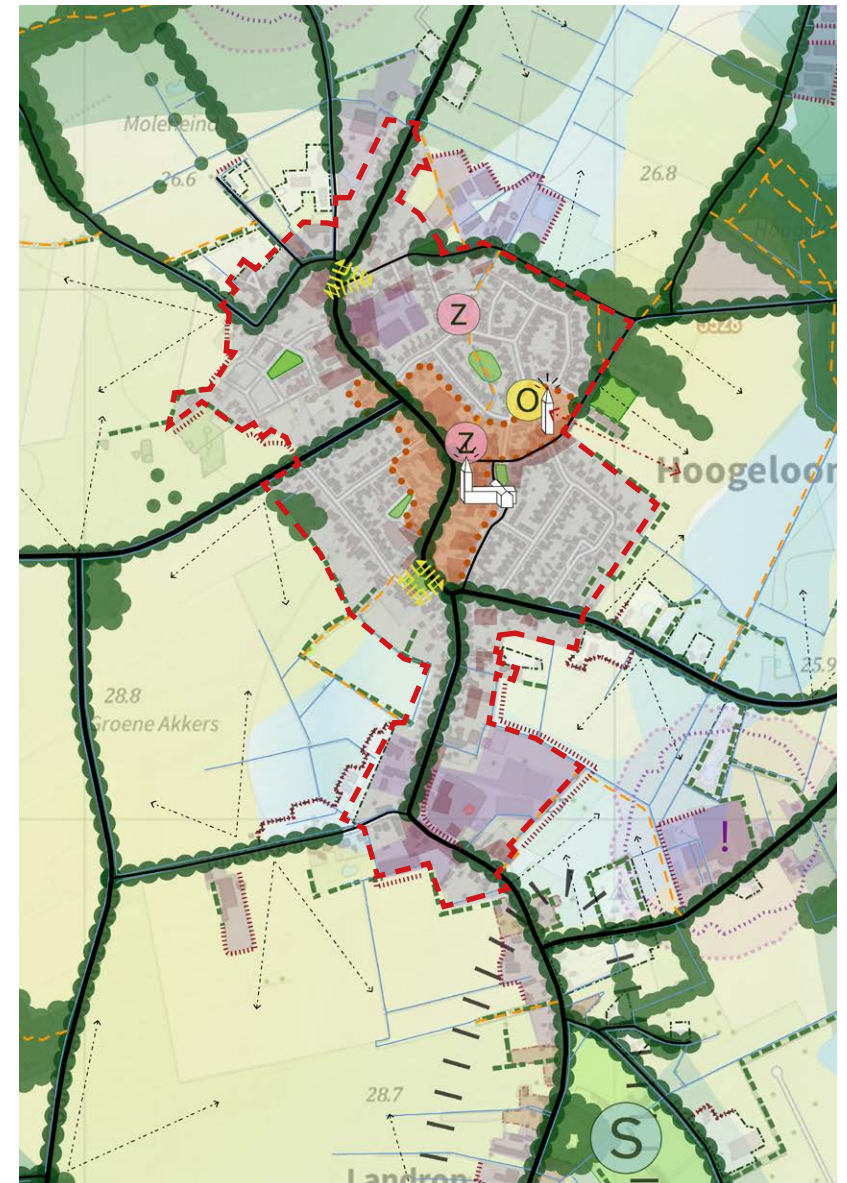
- Aan noordzijde grenst dorp dicht aan bosrijk gebied met tot dicht op het dorp een aanduiding Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe Mantel (west). Meer oostelijk ligt beekdal met hoge grondwaterstanden. Beide met beperkende factor voor woningbouw.

### Oostzijde:

- Aan oostzijde grenst dorp deels aan klein akkercomplex op dekzandrug, deels aan beekdal. Relatie tussen akkers en dorp is waardevol, net als de bijzondere relatie tussen oude toren en landschap Kerkakkers.

### Zuidzijde:

- Het dorp bestaat hier enkel nog uit lintbebouwing, dat verdicht begint en naar het zuiden toe steeds opener wordt. Het kent een landelijke karakteristiek met afwisselend historische en modernere woonkavels. Enkele grotere bedrijfserven vormen een dissonant in dit dorpse lint. Tevens ligt hier de dorpsrand.



## Overzicht kansen en opgaven

Algemeen: behouden landelijke-authentieke karakteristieken

### West:

- Behouden cultuurhistorisch waardevol akkercomplex; versterken relatie tussen dorp en akker door herintroduceren oude akkerpaden om landschap toegankelijk te maken.
- Herstel natte laagte achter Valensplein met ruimte voor waterberging.

### Noord:

- Versterken relatie tussen dorp en recreatief belangrijk boslandschap.
- Beekdal Zwartbroekhoeven klimaatrobuust inrichten: ruimte voor waterberging, vernatting, landschapsontwikkeling en recreatieve dooradering om dorp te verbinden met bossen en Klein Beerze.

### Oost:

- Behouden cultuurhistorisch waardevol akkercomplex Kerkakkers en haar relatie met de oude kerktoren.
- Verbinden van wandelpaden tussen dorp, Hoogeloonsch Bosch en beekdal Kleine Beerze, zodat ommetje vanuit dorp gemaakt kan worden.
- Klimaatrobuust inrichten natte laagte met ruimte voor vernatting, waterberging en landschapsontwikkeling.

### Zuid:

- Behoud landelijke karakteristiek lint en behoud waardevolle doorzichten naar het omliggende landschap.
- Landschappelijk inpassen detonerend bedrijfsperceel houthandel.





## Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

De kern Hoogeloon heeft relatief veel mogelijkheden voor woonontwikkelingen. De oostzijde van het dorp valt grotendeels af door delen met hoge grondwaterstanden en de cultuurhistorisch waardevolle Kerkakkers. De westzijde van het dorp biedt ruimtelijk veel potentie door lage grondwaterstanden en goede verbinding met Hapert (dorp, voorzieningen én sportpark). Tegelijkertijd zijn er tevens ook cultuurhistorische waarden aanwezig en is zij deels gewaardeerd als cultuurhistorisch ensemble. Locaties A, B en C vormen de logische eerste ontwikkellocaties: ze bieden brede meerwaarde door huidige rommelige dorpsranden kwalitatief te verbeteren en doen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden. Alle locaties vragen om een stevige landschappelijke inpassing

Hoogeloon is sterk verbonden met Hapert, zowel op het gebied van winkels als op het grotere sportpark dat tussen beide kernen gelegen is. De Burg. van Woenseldreef vormt de belangrijkste ontsluitingsweg tussen beide kernen. Bij woningbouw is het wenselijk op deze wegstructuur aan te sluiten om zo de kern zo min mogelijk te belasten. Dit verdient nog nadere uitwerking.

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid met daarbij de belangrijkste ruimtelijke afwegingen:

### A. Locatie Akkerstraat fase 3

Vervolg op huidige woningontwikkeling Akkerstraat. De locatie ligt aan een verrommelde dorpsentree: een woonontwikkeling biedt mogelijkheden voor een kwalitatief goede dorpsafronding en verbinding tussen dorp en het landschap. Directe ontsluiting op Casterseweg ontsluit ook de huidige woonontwikkeling.

### B. Locatie Akkerstraat fase 4

Betreft de vervolgfase op bovenstaande woonontwikkeling. Ook hier biedt een landschappelijke inbedding van de dorpsrand en recreatieve routing verbetering van de bestaande omgevingskwaliteit.



### C. Locatie Heuvelseweg-zuid

Locatie betreft een akker die aan drie zijden omsloten is door bebouwing, waaronder een slecht ingepast bedrijfscomplex. Woningbouw gaat samen met het landschappelijk inpassen van de dorpsrand en waterberging in laagte.

### D. Locatie 'achter Valensplein'

Kleinere ontwikkellocatie die gelegen is op de overgang tussen het akkercomplex en de bovenloop van een beekdal. Woningbouw kan alleen in samenhang met landschapsontwikkeling en inrichten van waterberging. De hydrologische situatie leidend is voor de (on-)mogelijkheden: woningbouw op de drogere delen en waterberging in het nattere beekdal. Voor uitwerking van de locatie is tijdig overleg met het Waterschap noodzakelijk.

### E. Locatie Casterseweg-zuid

Locatie is gelegen op een akkercomplex met cultuurhistorische waarden met een fraaie groene dorpsrand. Hierdoor is dit niet de meest voorstelbare locatie. Indien andere locaties niet toereikend zijn in de woningbouwopgave vormt dit een afweegbare ontwikkellocatie, waarbij de groene dorpsrand van locaties A en B doorgezet wordt ten zuiden van de Casterseweg.



