



DEEL

VER

HOEVE

**Verkenning woningbouwlocaties
Gemeente Bladel**

DEEL B Afweging en voorwaarden per locatie

30 NOVEMBER 2023

Inhoudsopgave

1.	Locaties Bladel	5
2.	Locaties Hapert	12
3.	Locaties Netersel	18
4.	Locaties Casteren	23
5.	Locaties Hoogeloon	28

Colofon

Gebiedsanalyse en verkenning woningbouwlocaties Bladel

Deel B - Afweging en voorwaarden per locatie

opdrachtgever:	Gemeente Bladel
datum:	30 november 2023
documentnaam:	2309_R001_Bladel deel B
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

Leeswijzer

De verkenning woningbouwlocaties bestaat uit drie delen:

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

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 B:

Dit document, Deel B bestaat uit vijf hoofdstukken:








- Hoofdstuk 1 bevat de 6 afweegbare woningbouwlocaties van Bladel met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.
- Hoofdstuk 2 bevat de 4 afweegbare woningbouwlocaties van Hapert met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.
- Hoofdstuk 3 bevat de 5 afweegbare woningbouwlocaties van Netersel met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.
- Hoofdstuk 4 bevat de 4 afweegbare woningbouwlocaties van Casteren met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.
- Hoofdstuk 5 bevat de 5 afweegbare woningbouwlocaties van Hoogeloon met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.

Legenda




Huidige situatie

-  Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
-  (Hoofd)wegenstructuur
-  Recreatieve routes en zandpaden
-  Historische opbouw dorp
-  Centrum met voorzieningen
-  Onderwijs voorzieningen
-  Zorg voorziening
-  Sport voorziening
-  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

-  Ontbreken landschappelijke inpassing
-  Oversteek drukke verkeersweg
-  Waardevolle zichtlijnen
-  Toevoegen landschapselementen
-  Groene verbindingen
-  Nieuwe recreatieve routes
-  Water vasthouden / vernatten

Ontwikkelmogelijkheden

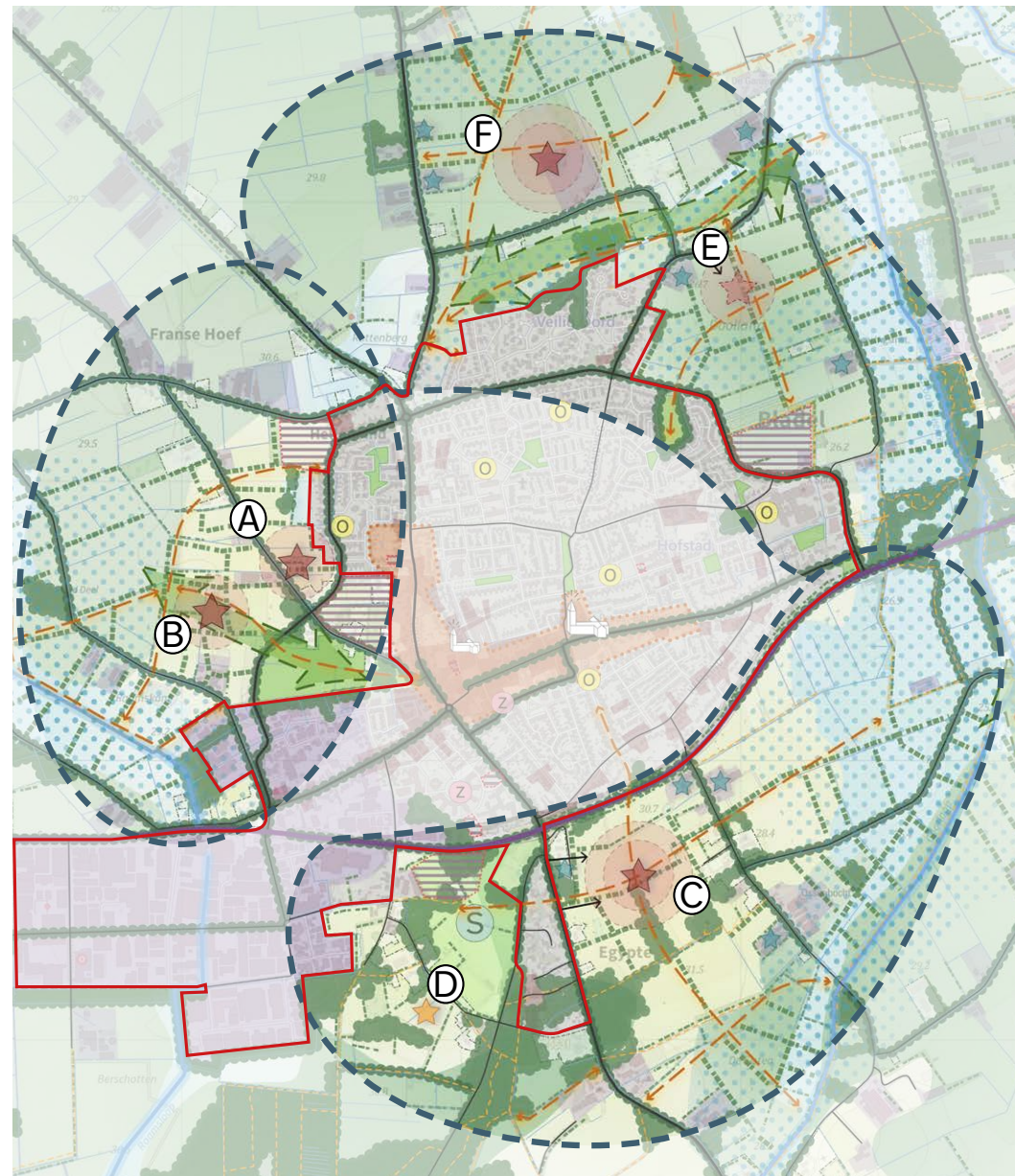
-  Zoeklocatie grootschalige woonontwikkeling
-  Kleinschalige woonontwikkeling
-  Transformatie van een bedrijfserf

1. Bladel

Overzicht woningbouwlocaties

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid. Op de volgende pagina's wordt per woningbouwlocatie specifiek ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en voorwaarden voor ontwikkeling.

- A. Zwarte Akkers - noord
- B. Zwarte Akkers - zuid
- C. Rietsporen
- D. Egyptischedijk
- E. Doolland
- F. Bellieumsche Hoef



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de relatief beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarde (grootschalige openheid, weinig beplanting)
- Aan de noordzijde vormen de hindercontouren vanuit de grote veehouderijen in de Franse Hoef een beperkende factor.
- Landweg Zwartakkers is een cultuurhistorisch waardevolle structuur die behouden dient te blijven.
- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat mogelijk een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

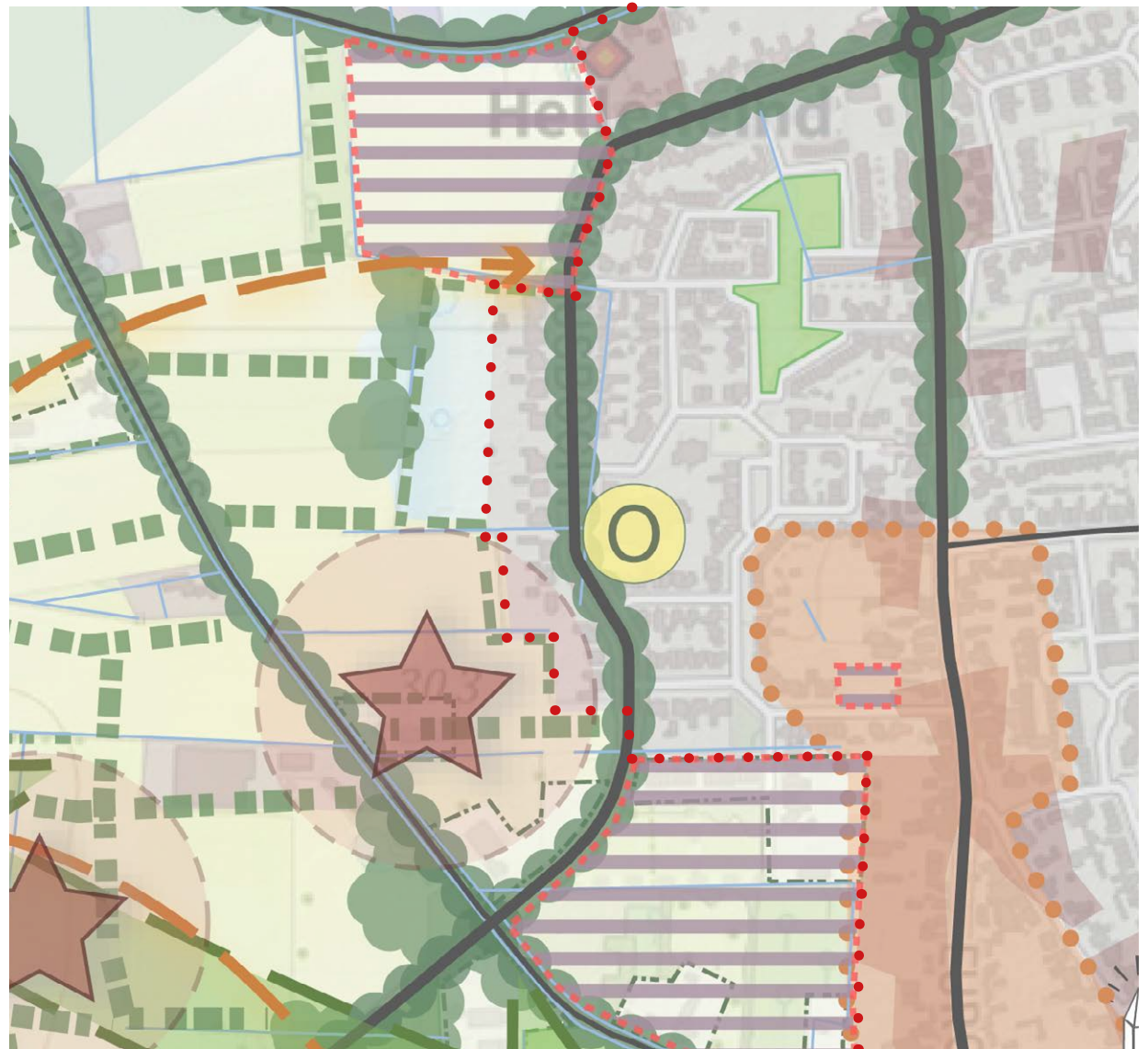
- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk op de dorpse rondweg Postelweg/Gozelinusbocht.
- Het gebied ligt relatief dichtbij het centrum en de Groene Long.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Groene robuuste inpassing De Biezen en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en biodiversiteit.
- Combinatie met kleinschalig, natuurinclusief agrarisch gebruik voorstelbaar, gezien de goede cultuurgronden.

Voorwaarden ontwikkeling

- Aandacht voor relatie met landschap
- Behoud Zwartakkers als landweg



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (grootschalige openheid en weinig beplanting). Een te grootschalige woningbouwontwikkeling zou echter afbreuk doen aan de landelijke kwaliteiten en sfeer. Een ontwikkeling dient dan ook samen te gaan met landschapsbouw en landelijke uitstraling.
- Een ontwikkeling zorgt voor een stop op huidige ontwatering van het gebied, wat voordelig is voor de lokale grondwaterstanden. Het westelijk deel is onderdeel van het beekdal en natter, een nadere studie naar grondwaterstanden is noodzakelijk voor de werkelijke mogelijkheden in het gebied.
- Deels zijn het van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk op de Postelweg.
- Het gebied ligt relatief dichtbij het centrum en de Groene Long.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Gebiedsontwikkeling enkel voorstelbaar als onderdeel van grotere landschapsontwikkeling, die een koppeling kan vormen tussen dorpspark de Groene Long en beekdal van de Raamsloop, waardoor beide gebieden recreatief met elkaar verbonden worden.
- Versterken van de landschappelijke en ecologische waarde door verbinden van bestaande en aanleg nieuwe groenstructuren.
- Waterretentie op de flank van het beekdal en stop op ontwatering van het gebied. Afkoppeling van stedelijk hemelwater door klimaatadaptieve inrichting gebied en koppeling met beekdal Raamsloop.
- Combinatie mogelijk met kleinschalig, natuurinclusief agrarisch gebruik.

Voorwaarden ontwikkeling

Een woonontwikkeling is enkel voorstelbaar als onderdeel van een integrale landschaps-/gebiedsontwikkeling, die De Groene Long verbindt met het beekdal. In dit landschap is ruimte voor twee kleinschalige woonclusters in een landelijke setting.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Het plangebied is onderdeel van een cultuurhistorisch waardevol gebied, deze waarden zijn in dit gedeelte echter relatief beperkt aanwezig. Een ontwikkeling is voorstelbaar indien hier rekening mee wordt gehouden. Met een ontwikkeling kunnen oude structuren hersteld worden door oude routes en groenstructuren weer beleefbaar te maken.
- De landschapselementen rondom en in de randen van het gebied bieden goede aanknopingspunten voor een landschappelijke inbedding en aansluiting op het fraaie omliggende landschap.
- De Uitgang en Bredasebaan zijn landelijke linten met landschapskwaliteiten. Een nieuwe ontwikkeling kan deze uitstraling te niet doen. Een nieuwe woonontwikkeling dient dan ook op afstand van het 'lint' te blijven, zodat deze kwaliteit behouden blijft.
- Het gebied ligt op hoger gelegen en van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat resulteert in een verlies van goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk op de N284 vanaf de Bredasebaan, met goede aansluiting op snelfietspad en snelbuslijn.
- De N284 vormt een fysieke barrière tussen het dorp en het plangebied. Bij ontwikkeling is een goede veilige oversteek noodzakelijk.
- Het gebied ligt relatief dichtbij het centrum, voorzieningen, sportpark en bosgebied.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Mits er een oversteek over de N284 wordt voorzien kan een ontwikkeling de relatie tussen dorp en het landschap als recreatief uitlooph gebied versterken.
- Indien de woonontwikkeling samengaat met landschapsontwikkeling versterkt dit de natuurwaarden van het gebied.
- Gebiedsontwikkeling kan aanjager zijn voor transformatie bedrijven Muggenhool en (voormalige agrarische) erven De Uitgang.

Voorwaarden ontwikkeling

Een ontwikkeling is enkel voorstelbaar als integraal gebiedsconcept, waarbij herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden leidend zijn voor de woonontwikkeling. Een veilige oversteek over de N284 is noodzakelijk voor een goede verbinding met het dorp.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Het plangebied is onderdeel van een fraai kamerlandschap, de ruimte is omzoomd met volwassen houtsingels. Deze bieden goede aanknopingspunten voor een goede landschappelijke inbedding van een woontontwikkeling zonder afbreuk aan de omgevingskwaliteit.
- De huidige agrarische invulling van het plangebied heeft landschappelijke kwaliteiten als onderdeel van het kamerlandschap.
- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat mogelijk een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

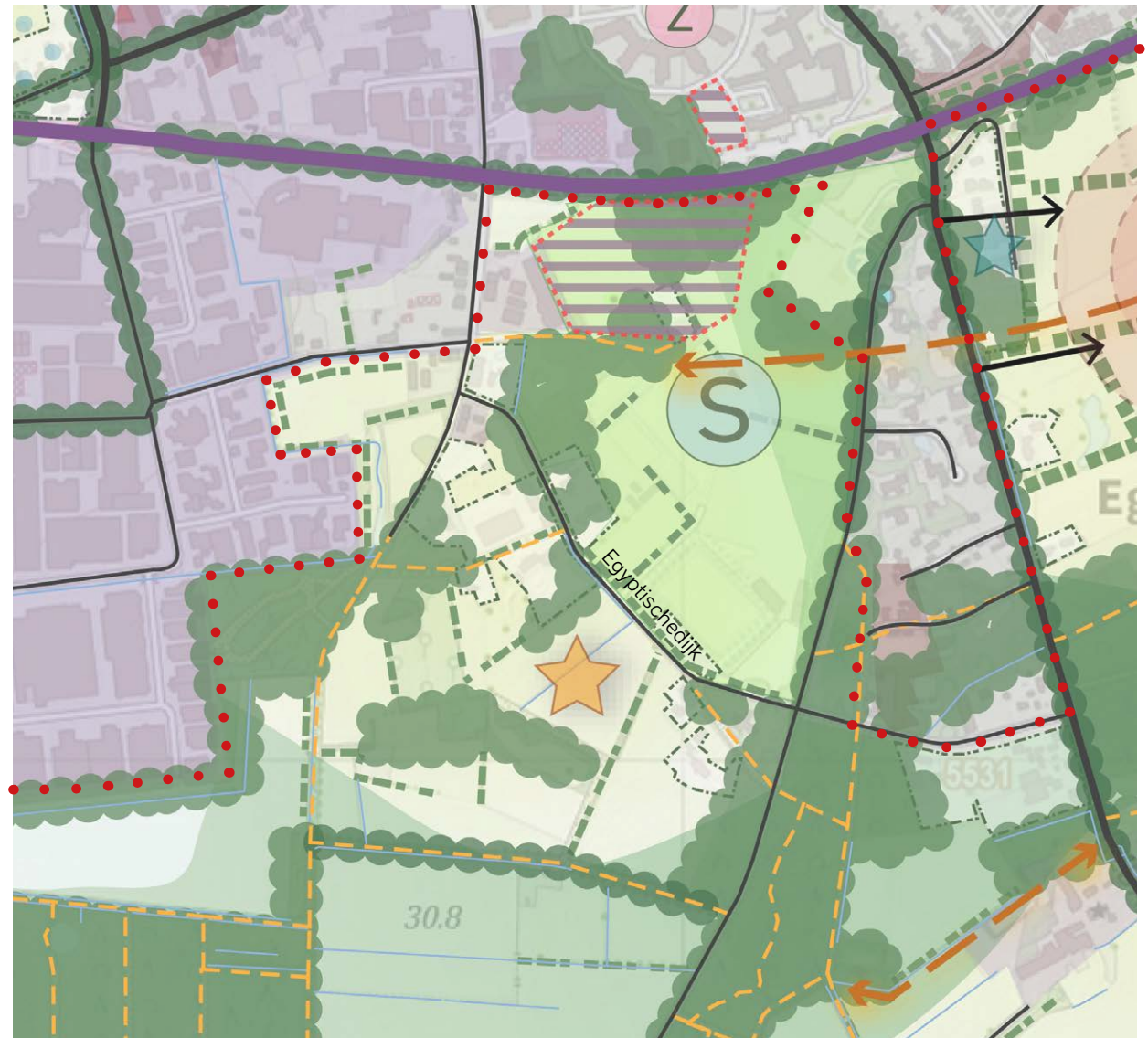
- De locatie ligt op relatief grote afstand van de kern.
- Het plangebied is direct naast het sportpark gelegen en op zeer korte afstand van het bos.
- Het plangebied is eenvoudig te ontsluiten vanaf de Egyptischedijk, die voldoende capaciteit heeft.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Het gebied leent zich voor een bijzonder, collectief en natuurinclusief woonconcept.
- De huidige akkers hebben weinig natuurwaarden, indien een natuurinclusief woonconcept landt, kan de ontwikkeling de natuurwaarden van het gebied versterken.

Voorwaarden ontwikkeling

- Behoud en versterken landschappelijke omkadering



1. Bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de zeer beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarde (grootschalige openheid en weinig beplanting) en arme grondslag.
- Een deel van het gebied kent in de winter hoge grondwaterstanden, met name aan de Lange Trekken is een gebiedje met sterke kwel. De grondwaterstanden bepalen de ontwikkelmogelijkheden, de exacte (on)mogelijkheden dienen nader uitgezocht te worden in samenspraak met Waterschap de Dommel. Mogelijk valt het gebied dan alsnog af.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk vanaf zowel de Lange Trekken (rondweg) als de Molenweg.
- Gebied ligt tegen beekdal, met diverse wandelpaden.
- Het gebied ligt relatief ver van het centrum.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een woonontwikkeling biedt mogelijkheden als aanjager voor de een integrale ontwikkeling van het gebied als landschapspark, dat de dorpsrand recreatief verknoopt met het beekdal van de Grote Beerze.
- Indelaagte zijn mogelijkheden voor waterberging om huidige waterproblematiek op te lossen en het hemelwater van de nieuwe ontwikkeling te bergen.
- Versterken van de landschappelijke en ecologische waarde door aanleg nieuwe groenstructuren aansluitend op het beekdal.

Voorwaarden ontwikkeling:

Om de mogelijkheden van deze locatie te beoordelen dient eerst een verdiepende studie naar de watersituatie gedaan te worden om de exacte (on-)mogelijkheden in beeld te brengen. Gezien de losse ligging t.o.v. de aangrenzende wijken dient het landschap als waterbergend landschapspark ingericht te worden, waarvan de woonontwikkeling een integraal onderdeel vormt. Een woonontwikkeling zonder dit landschapspark is niet voorstelbaar.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarde (grootschalige openheid en weinig beplanting) en arme grondslag.
- Het deel ten zuiden van Den Houw is onderdeel van een beekdal en natter, hier is een woonontwikkeling om die reden niet mogelijk.
- Neterselseweg, een lint met klinkerweg, is cultuurhistorisch waardevol. Een nieuwe ontwikkeling dient daar los van te blijven, zodat kwaliteit behouden blijft. Erven grenzend aan ontwikkeling kunnen transformeren.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk vanaf de Neterselseweg, maar geen directe aansluiting op de rondweg.
- Gebied sluit niet direct aan op de huidige dorpsrand door de aanwezige natte laagte. De laagte dient daarom ingericht te worden als parkzone met een verbindende functie tussen beide wijken.
- Het gebied ligt relatief ver van het centrum en voorzieningen.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Parkzone in laagte tussen ontwikkeling en Veilig Oord biedt mogelijkheden de dorpsrand recreatief te verknopen en een verbinding te maken met het beekdal van de Grootte Beerze.
- In de laagte is ruimte voor creëren van waterberging om huidige waterproblematiek op te lossen en water nieuwe wijk te bergen.
- Recreatieve structuur versterkt verbinding tussen dorp en buurtschap Het Bosch, dat nu geïsoleerd ligt.
- Versterken van de landschappelijke en ecologische waarde door aanleg nieuwe en verbinden van bestaande groenstructuren.

Voorwaarden ontwikkeling:

Ontwikkeling vraagt om een goede landschappelijke inbedding, waarbij het karakter van de Neterselseweg behouden blijft. Parkzone tussen dorpsrand voorziet in zowel een goede verbinding met dorp als waterberging.

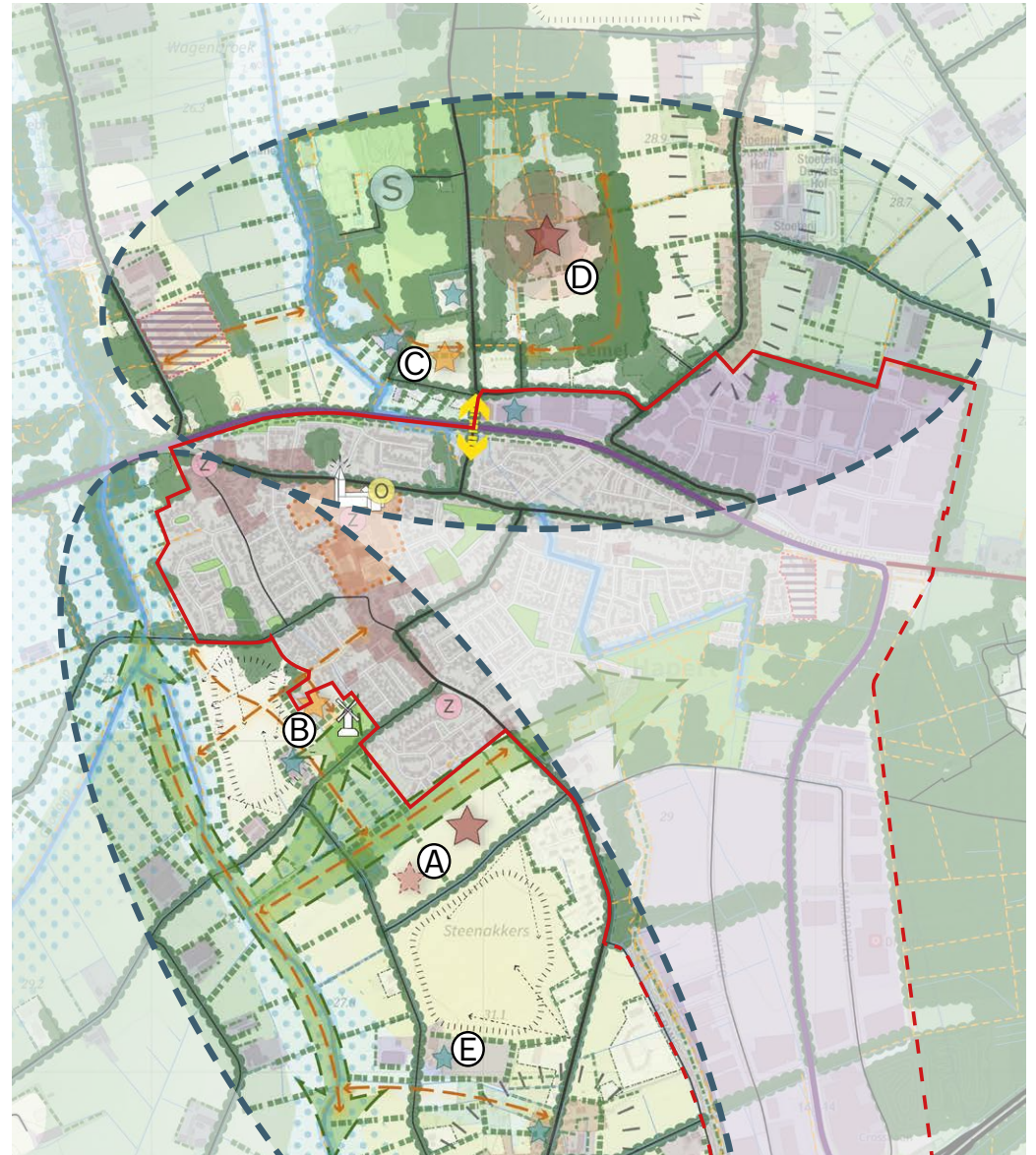


2. Hapert

Overzicht woningbouwlocaties

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid. Op de volgende pagina's wordt per woningbouwlocatie specifiek ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en randvoorwaarden.

- A. **Stokekkers fase II**
- B. **De Stuw & Dalweg**
- C. **Lemel-west**
- D. **Woonbos Hoogeport**
- E. **Erftransformaties Dalem** *(niet in dit document uitgewerkt)*



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Gezien de hogere en drogere ligging is een woonontwikkeling mogelijk vanuit het principe water-bodem sturend.
- Locatie sluit aan op fraaie landschappelijke dorpsrand met sterke zichtrelatie met de huidige akkers. Een onzorgvuldige en te stedelijke ontwikkeling kan de bestaande omgevingskwaliteiten te niet doen. Door een landelijke uitstraling en een goed landschappelijke inbedding kan de afbreuk aan de omgevingskwaliteit beperkt worden.
- De bestaande dorpsrand Stokekkers is fraai en groen, een nieuwe ontwikkeling dient daarvan op enige afstand te blijven.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Ontsluiting voor auto mogelijk via landweg De Rotten, vraagt nadere studie. Geen auto-ontsluiting via Stokekkers (vanwege autoluwe inrichting).
- Wandelpaden door dorpsrand vormen goede aanknopng voor aanhechting van een nieuwe ontwikkeling aan het dorp voor wandelaar en fiets.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Woonontwikkeling biedt kansen als aanjager voor de ontwikkeling van een parkzone, die het dorp recreatief verknoopt met Park de Nieuwe Wildernis en het beekdal Dalems Stroompje.
- In de natte laagte, die nu wordt ontwaterd, zijn mogelijkheden voor waterberging voor zowel het bestaande dorp als de nieuwe ontwikkeling.
- Versterken van de landschappelijke en ecologische waarden middels aanleg landschapselementen.

Voorwaarde/advies:

Voor het halen van brede meerwaarde en een zorgvuldige inbedding van een nieuwe woonontwikkeling, dient er voor gebied tussen De Rotten, Steenakkers en Dalweg een integraal en samenhangend gebiedsconcept opgesteld te worden, met daarin: hydrologisch herstel natte laagte met waterberging, parkzone als verbinding tussen beekdal en Nieuw Wildernis én de woningbouw in samenhang met landschapsontwikkeling. Let op: de gestippelde (westelijke) ster is enkel mogelijk als een bijzonder kleinschalig wooninitiatief in dit geheel.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- Een kleinschalige ontwikkeling is voorstelbaar gezien de beperkte ruimtelijke kwaliteit van de locatie, zij vormt nu een rommelige hoek in de dorpsrand.
- De locatie ligt tegen de akkers die onderdeel zijn van een cultuurhistorisch waardevol landschap/beleid groenblauwe mantel. Verdere uitbreiding richting de akkers is hierdoor niet mogelijk.
- Een ontwikkeling is enkel mogelijk indien zij geen afbreuk doet aan het dorpsilhouet en de landschappelijk uitstraling van het gebied. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met het zicht op de molen, die nu nog vrij ligt aan het landschap.
- Indien de ontwikkeling samengaat met de sanering/transformatie van het bedrijf Dalweg 2 ontstaat er milieuwinst.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De ontwikkeling sluit direct aan op de bestaande straten van de kern en ligt nabij het centrum. Goede verbinding voor zowel auto als fiets/wandelaars.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Woonontwikkeling biedt kansen voor het versterken van de omgevingskwaliteit op de overgang tussen dorp en akker.
- Met de woonontwikkeling kan er een wandelpad worden aangelegd tussen kern en het beekdal, zodat het landschap beter toegankelijk wordt voor bewoners Hapert.

Randvoorwaarden:

- De huidige milieucontour van Dalweg 2 vormt nu een belemmering voor een woonontwikkeling aan De Stuw.
- De ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling in een landelijke woonsfeer en/of erfsetting. Kansen zijn er voor een bijzonder c.q. collectief woonconcept voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld voor ouderen gezien de nabije ligging van voorzieningen.
- Geen bebouwing aan Molenveld, behoud vrijliggende positie molen en versterken groene omranding aan noordzijde Molenveld.
- Goede landschappelijke inpassing passend bij landelijke erfuitstraling + aanleg wandelpad, indien mogelijk wordt deze verknoopt aan erfontwikkeling Dalweg 2.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Locatie ligt aan de Lemel; een landelijk lint met zowel woonkavels als enkele (voormalige) agrarische erven. Gronden zijn in gebruik als akker- en grasland; rommelige uitstraling met beperkte ruimtelijke kwaliteit, waardoor een kwaliteitsimpuls wenselijk is.
- Door de hogere ligging en beperkte cultuurhistorische waarden heeft een woonontwikkeling weinig impact.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

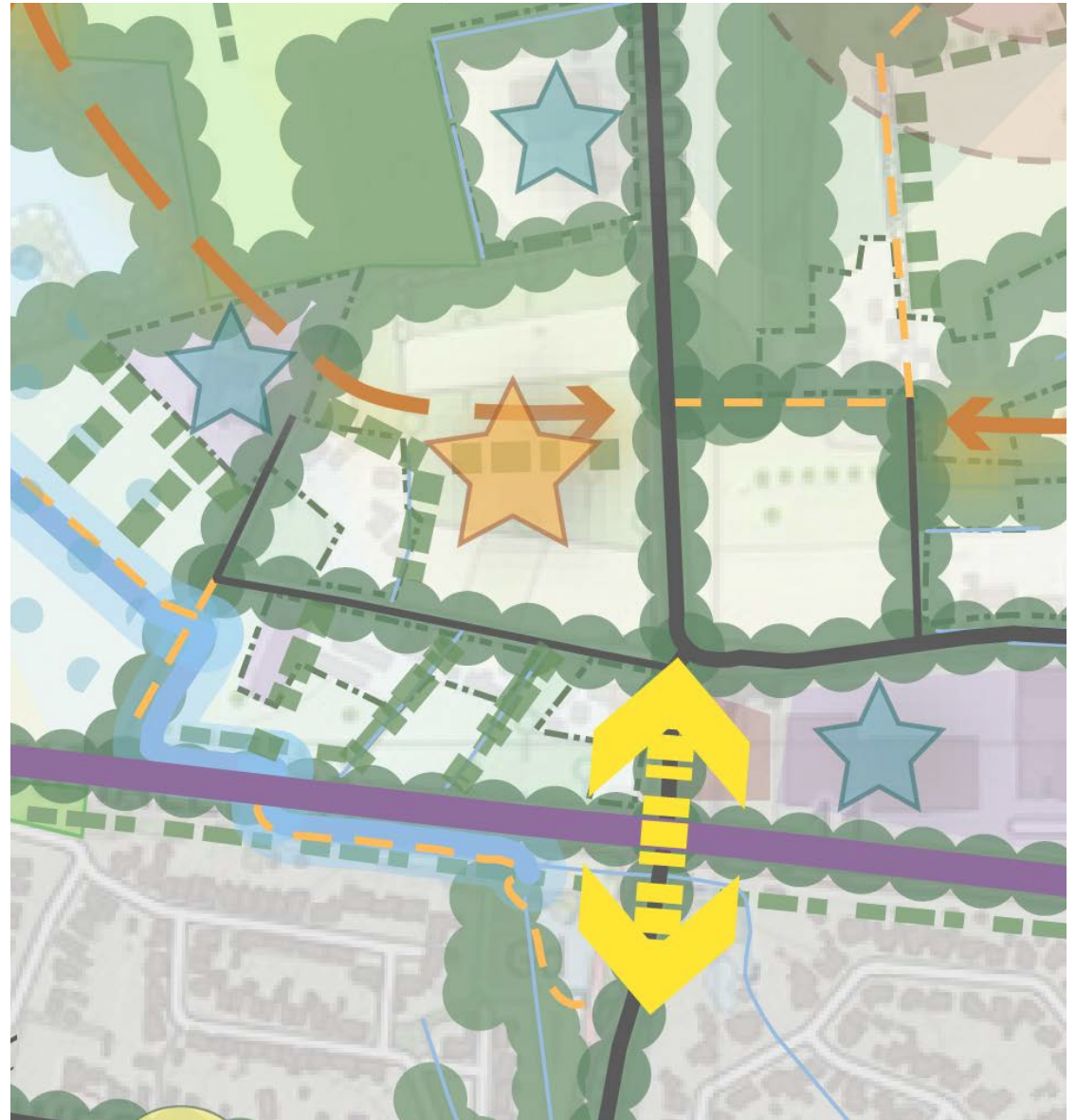
- Locatie ligt ten noorden van kern, de provinciale weg vormt barrière tussen beiden. De onderdoorgang Burg van Woenseldreef vormt een goede en snelle verbinding met het centrum voor zowel auto als fiets.
- Locatie is direct aangrenzend aan het sportpark.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Lint Lemel is nu rommelig; een woonontwikkeling biedt kansen de ruimtelijke kwaliteit van het lint te versterken.
- Ontwikkeling biedt kansen de omliggende agrarische- en bedrijfserven mee transformeren naar woonerven (passend binnen de karakteristiek van het lint), zodat een bredere gebiedstransformatie ontstaat.
- De vruchtbare bodem biedt mogelijkheden voor kleinschalig natuurinclusief agrarisch medegebruik, zoals moestuinen.
- Versterken van de landschappelijke en ecologische waarde door de aanleg van landschapselementen aansluitend op het beekdal en bos.

Voorwaarden:

- Kleinschalige woonontwikkeling, waarbij het landelijke/agrarische karakter van het gebied behouden blijft.
- Aansluiting doodlopende weg zuidwestzijde op fietspad langs provinciale weg.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- Locatie is aan noord- en westzijde omgeven door een bosgebied: overwegend naaldbos met beperkte ecologische en recreatieve waarden. Centraal in het gebied is nog een kleiner bosperceel gelegen met een historische grafheuvel. Mits een ontwikkeling hier rekening mee houdt is beperkte afbreuk aan bestaande landschappelijke waarden.
- Locatie bestaat uit agrarische gronden op een arme grondslag, in gebruik als kerstbo-
menkwekerij. Het betreft daarmee geen vruchtbare, waardevolle landbouwgronden.
- De hoge en drogere ligging maakt het gebied geschikt voor woningbouw op basis van het principe 'water en bodem sturend'.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Het gebied ligt op afstand van het dorp. De provinciale weg en grote bedrijfspanden aan de Lemel vormen ruimtelijke barrière tussen beide.
- Via Burgemeester van Woenseldreef is er een relatief korte/snelle verbinding met het centrum voor zowel auto als fiets. De centrumvoorzieningen liggen gezien de noordelijk ligging, nabij.
- Sportpark direct aangrenzend aan locatie.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een woonontwikkeling biedt kansen als voor een integrale ontwikkeling van een natuurinclusief woonbos met versterking van het gebied als aantrekkelijk uitloopgebied van de kern Hapert.
- Door het uit bedrijf halen van de kwekerijgronden en een samenhangende ontwikkeling van wonen, landschap en bos kan de ecologische waarde van het gebied worden vergroot, ontrekkingen naar het grondwater gestopt.
- De locatie biedt veel ruimte voor het meekoppelen van klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterberging en lokale infiltratie.

Voorwaarden ontwikkeling:

De locatie vereist een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de huidige landschappelijke structuur versterkt wordt in samenhang met een woonontwikkeling. Een robuust landschappelijk casco vormt de basis, waarbinnen ruimte is voor een bijzonder woonmilieu in een bossetting. Een reguliere, planmatige verkaveling hier niet wenselijk, de inzet is een kwalitatief hoogwaardig en landschappelijke leefomgeving dat tevens meerwaarde biedt als uitloopgebied voor de bestaande kern. Nieuwe fiets- en wandelpaden verknopen het gebied met kern en omgeving.

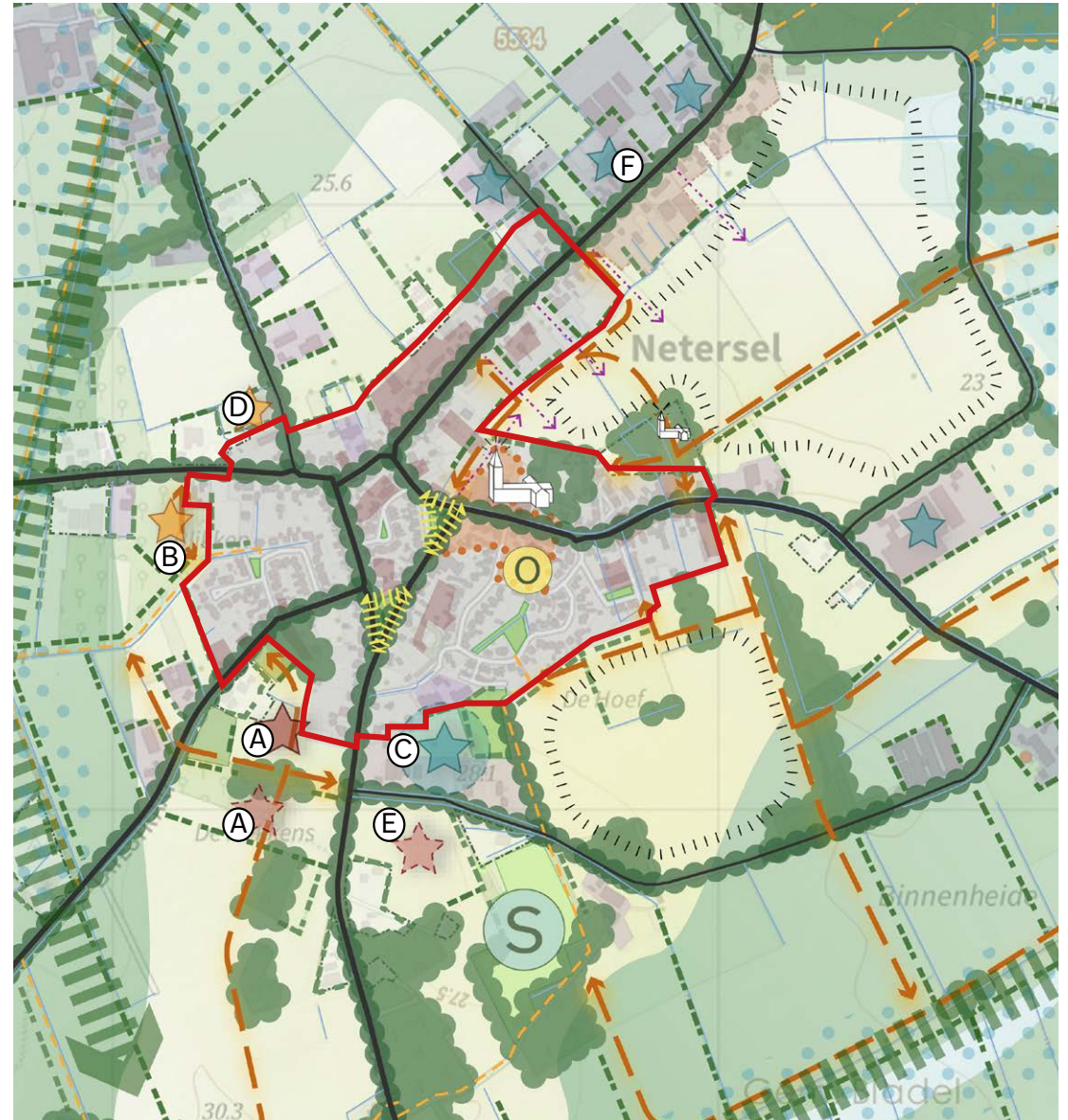


3. Netersel

Overzicht woningbouwlocaties

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid. Op de volgende pagina's wordt per woningbouwlocatie specifiek ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en randvoorwaarden.

- A. De Hekkens
- B. Blikken
- C. Transformatielocatie Polderdijk-noord
- D. Kleinschalige locatie Ruttestraat
- E. Polderdijk-zuid
- F. Lint Fons v/d Heijdenstraat *(niet in dit document nader uitgewerkt)*



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- Bodem en Water: de ligging op de 'hoge koppen' (beleidskaart waterschap) maakt woningbouw mogelijk.
- Locatie sluit aan op fraaie landschappelijke dorpsrand. Een onzorgvuldige en te stedelijke ontwikkeling kan deze kwaliteiten te niet doen. Een ontwikkeling met landelijke uitstraling en een goede landschappelijke inbedding voorziet in beperkte afbreuk van de omgevingskwaliteit.
- Twee gemeentelijke monumenten (boerderijen) zijn beeldbepalend voor het lint Latestraat. Deze dienen in hun context behouden te blijven.
- Beide linten kennen een fraaie landelijke karakteristiek met bomenlaan. Dit vraagt om een zorgvuldig ontworpen dorpsentree.

2. Aansluiting op kern en omgeving

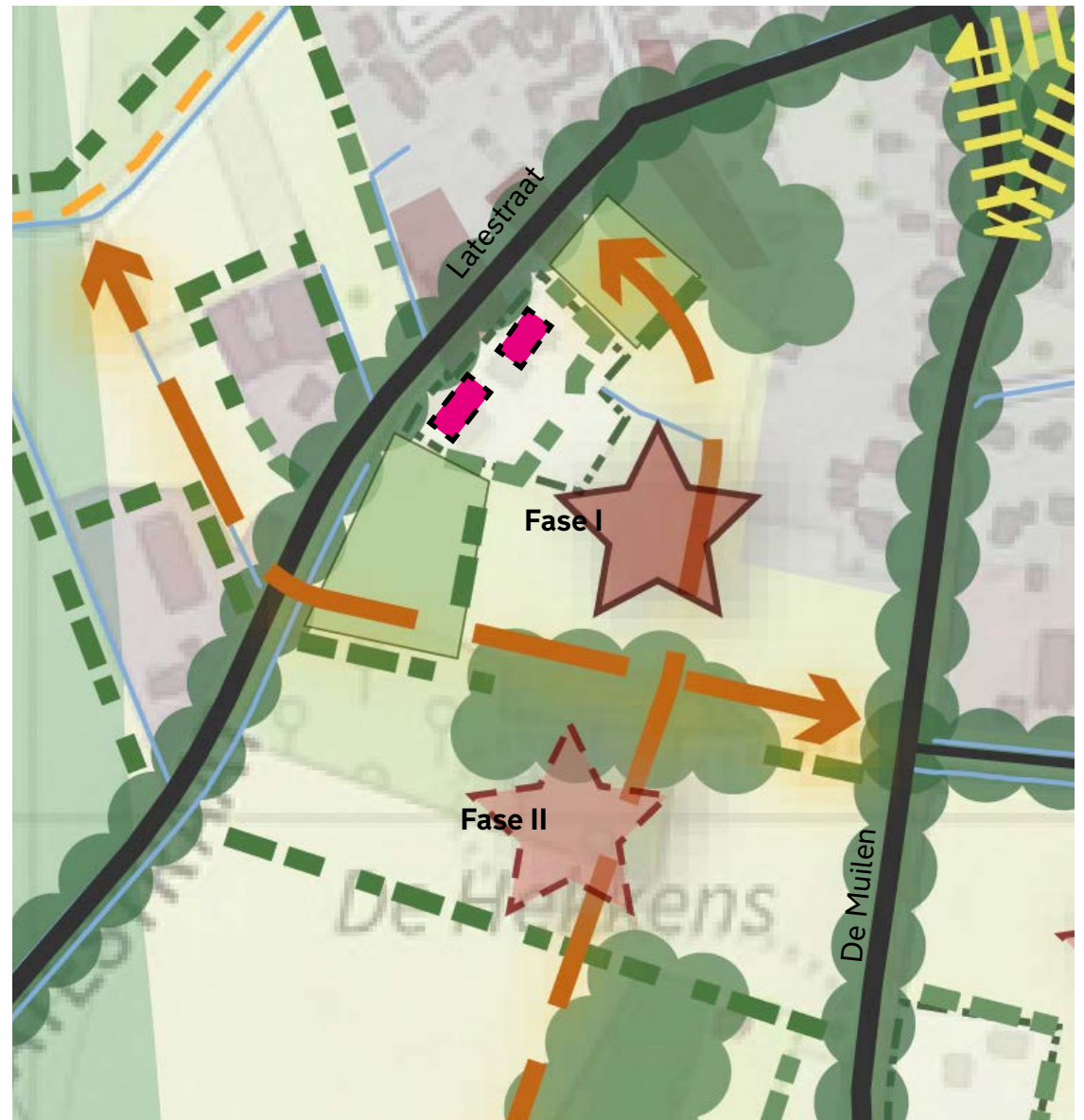
- Gelegen aan dorpsentree vanuit Bladel, nabij het sportpark.
- Hoofdontsluiting via de Muien.
- Ten zuiden van de locatie is een fraai kleinschalig landschap gelegen met bospercelen en akkertjes, dat recreatief waardevol is voor Netersel.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Middels nieuwe wandelpaden kan een woonontwikkeling het dorp beter verbinden met het fraaie kleinschalige landschap.
- Versterken van de ecologische en landschappelijke waarden door de aanleg nieuwe landschapselementen.
- Ontwikkeling biedt kansen de twee rommelige monumenten aan de Latestraat 12 en 14 te herstellen.

Voorwaarden ontwikkeling:

- Behoud van luchtigheid en landelijk karakter door afwisseling van lintbebouwing en open landschap (weitje/boomgaard): kortom niet planmatig dichtbouwen van het lint Latestraat.
- Landschappelijk inpassing van de zuidzijde. Bestaande bosperceel kan hier onderdeel van uitmaken.
- Fase II enkel voorstelbaar bij grotere vraag, in samenhang met locatie E.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- Door de ligging op de overgang van hoge kop naar flank is vanuit het principe bodem water sturend de locatie voorstelbaar voor woningbouw.
- Locatie ligt op overgang tussen dorp en buitengebied, een ontwikkeling is voorstelbaar gezien de relatief beperkte landschapswaarden.
- Ten zuiden van het plangebied ligt woonwijk Schuttersweg/Vendelier. Deze wijk is slecht landschappelijk ingepast: de kavels grenzen koud aan het landschap. Een nieuwe ontwikkeling die gepaard gaat met een goede groeninrichting kan dit verzachten.

2. Aansluiting op kern en omgeving

- Weg De Lei is een van de doorgaande wegen van Netersel.
- Een bestaand wandelpad kan een nieuwe ontwikkeling voor fietser en wandelaar verbinden met de kern (dus niet via de drukker Leij)
- Ontsluiting voor auto's via De Lei is eenvoudig te realiseren.
- Aansluiting vanuit naastgelegen woonwijk (fiets/voet) en op recreatief voetpad naar buitengebied is eenvoudig te realiseren.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt tevens voor de inpassing van de huidige kale dorpsrand.
- Met de ontwikkeling kan een route en beplanting langs de watergang worden aangelegd.

Voorwaarden ontwikkeling:

- Landschappelijke verbinding met waterberging en route langs watergang.
- Realiseren van (voet/fiets-)verbinding met woonwijk Schuttersweg.
- Respecteren landelijk karakter lint De Lei.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- De ontwikkellocatie is grotendeels al bebouwd, maar vormt een detonerende dorpsrand door de grootschalige en rommelige bedrijfserven. Een woonontwikkeling op deze locatie kan de ruimtelijke kwaliteit en aansluiting met het dorp versterken.
- Ten oosten van de locatie is een van de twee oude akkers gelegen, deze is fraai omzoomd door een fietspad met bomenlaan. Door deze bomenlaan te behouden en op afstand te blijven, blijft de impact op de belevingskwaliteit van de akker beperkt.

2. Aansluiting op kern en omgeving

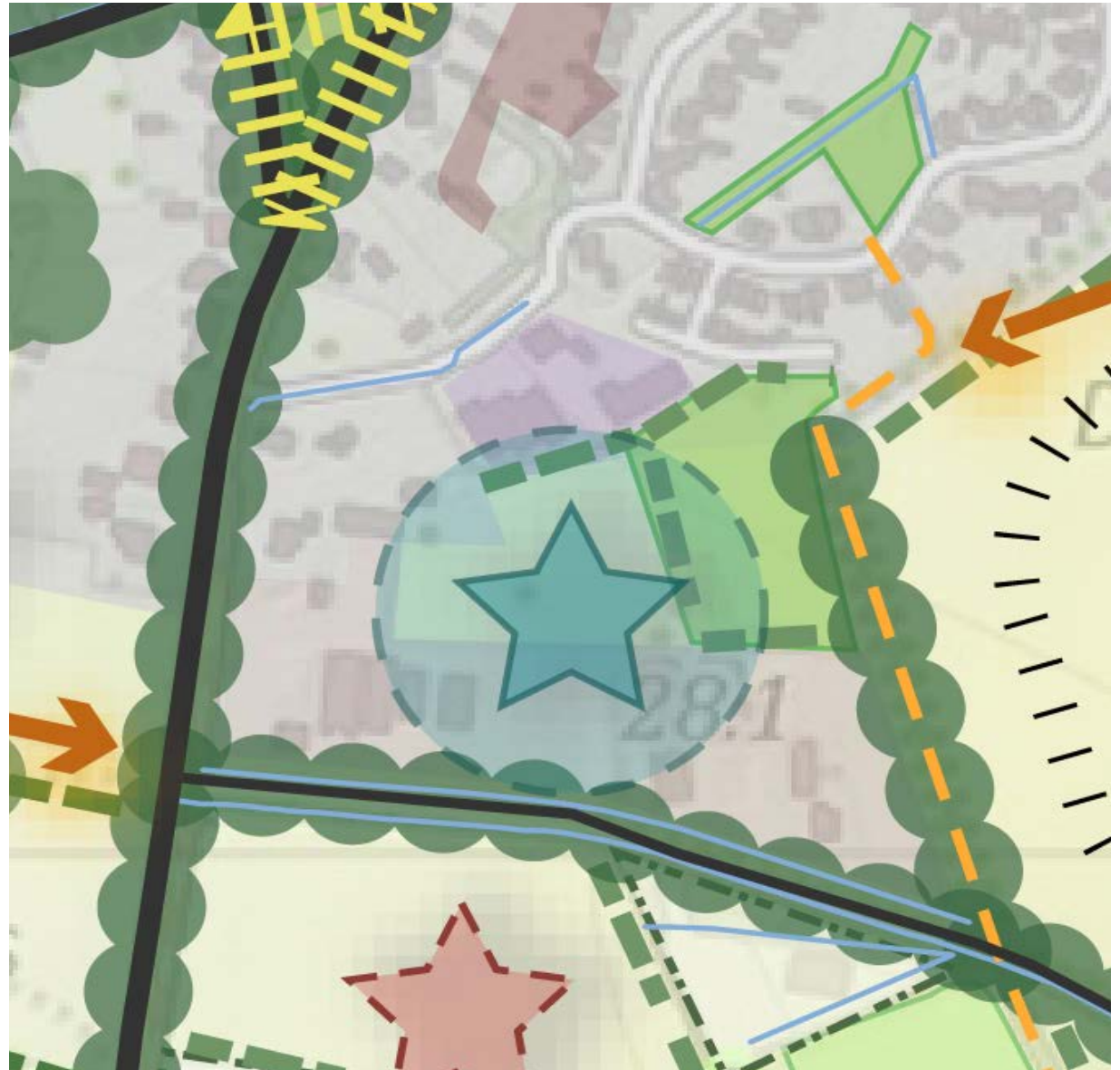
- Locatie ligt aan dorpsentree vanuit Bladel en naast het sportpark.
- Fietspad aan oostzijde locatie vormt goede verbinding tussen dorp en sportpark/buitengebied.
- Aan noordoostzijde is een park/speeltuin gelegen, die wat verstopt ligt t.o.v. de bestaande woonwijken. Door de ontwikkeling kan deze speeltuin beter ingebed worden in de dorpse structuur.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Door transformatie van het gebied kan de huidige rommelige invulling omgezet worden in een kleinschalige en groene woonomgeving. Dit zorgt voor een sterke kwaliteitsimpuls.
- Met een ontwikkeling kan het dorp door nieuwe wandelroutes beter verbonden worden met het sportpark en het buitengebied.

Voorwaarden ontwikkeling:

Om de beoogde kwaliteitsimpuls te bereiken is een totale transformatie van het gebied noodzakelijk. Hiervoor is een integrale gebiedsvisie nodig, waarbij alle drie de bedrijfspercelen (Neerakker 8 en Polderdijk 5-7 en 9) meedoen. Onderdeel van de gebiedsvisie is het behoud en inpassen van het speelveld. Binnen deze gebiedsvisie is een gefaseerde uitvoer mogelijk.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- Bodem en Water: de ligging op de 'hoge koppen' (beleidskaart waterschap) maakt woningbouw mogelijk.
- Locatie bestaat uit een weide, aan de zuidzijde begeleid door een fraaie bomenrij. Deze landschappelijke omranding kan gebruikt worden als onderdeel van de landschappelijke inpassing.
- Het perceel wordt aan twee zijden geflankeerd door erven/tuinen. Een invulling van deze tussenliggende ruimte sluit daarmee aan op het dorps weefsel zonder het landschap aan te tasten.

2. Aansluiting op kern en omgeving

- De locatie is gelegen aan een landelijk lint met vrij grote (agrarische) erven. Een ontwikkeling in erfsetting sluit aan bij deze structuur. De Ruttestraat biedt een directe ontsluitingsmogelijkheid.
- De locatie is gelegen in de dorpsrand, op relatief korte afstand van het dorpsplein.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een ontwikkeling van de locatie in erfsetting biedt de mogelijkheid de kern beter te verbinden met het landelijke gebied.
- Locatie biedt mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen zoals CPO of Knarrenhof, met landelijk wonen dicht bij de voorzieningen.

Voorwaarden ontwikkeling:

De ontwikkeling is enkel mogelijk in erfsetting, waarbij het erf zich voegt naar het lint Ruttestraat. Een goede landschappelijke inpassing, passend bij een erf, past de noordelijke dorpsrand in. De bomen aan de zuidzijde van het perceel dienen behouden te blijven.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- Bodem en water: gezien de hogere en drogere ligging c.q. ligging op 'hoge kop' (beleidskaart waterschap) is een woonontwikkeling mogelijk vanuit het principe water-bodem sturend.
- Locatie betreft een fraaie open akker omgeven door groenopstanden als onderdeel van een fraai bosrijk landschap met een afwisseling van akkertjes en bospercelen. Door een woonontwikkeling verdwijnt deze open ruimte.

2. Aansluiting op kern en omgeving

- Gelegen aan dorpsentree vanuit Bladel en naast het sportpark, goed ontsloten voor de auto, nieuwe wandel-fietsroutes naar dorp dienen te worden aangelegd.
- Huidige bedrijvigheid ten noorden van de locatie vormen barrière in de aanhechting met het dorp.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

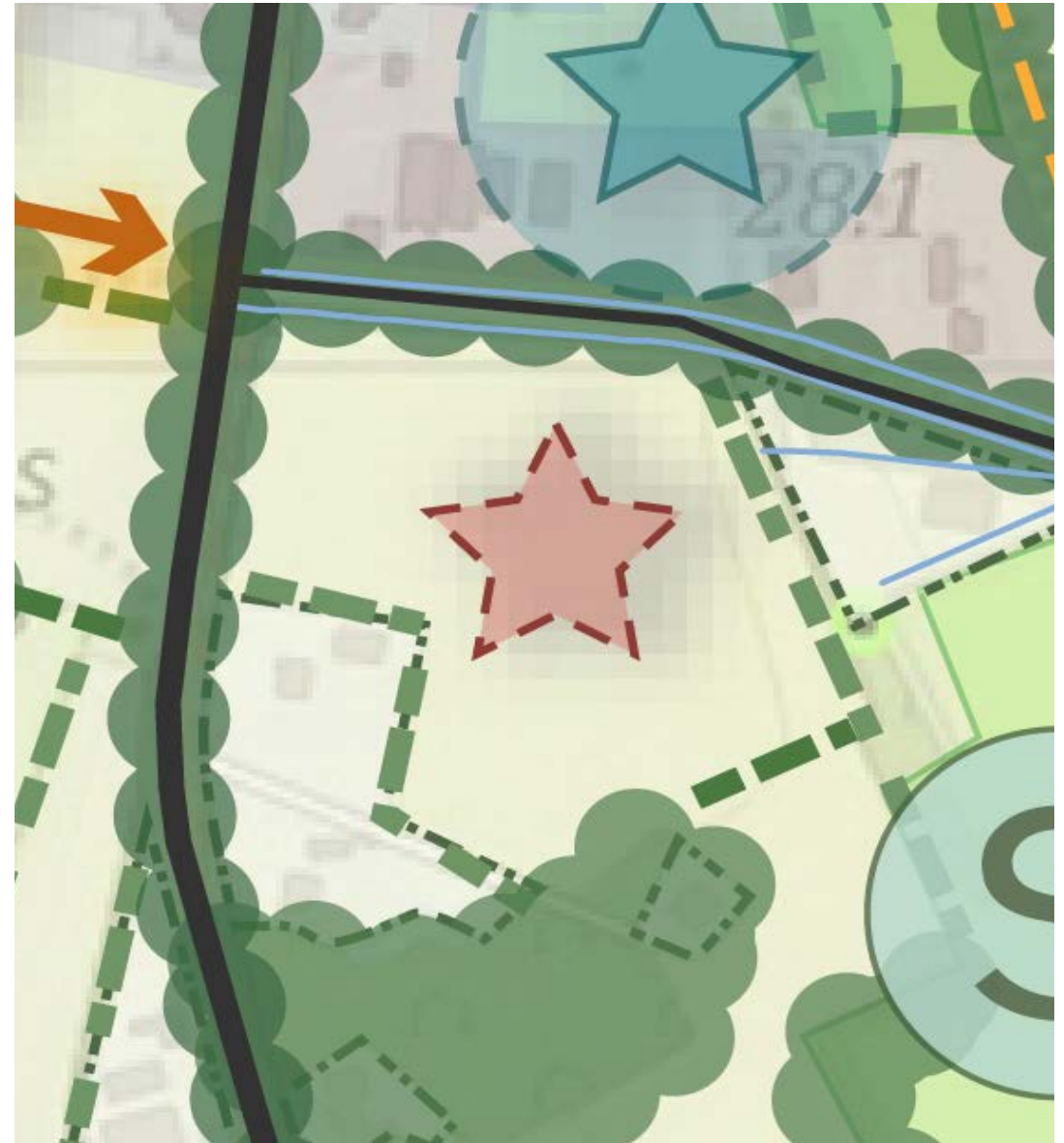
- Een nieuwe ontwikkeling biedt kans voor een wandelroutes tussen kern en het fraaie kleinschalige landschap en het sportpark
- Indien een woonlocatie samengaat met landschapsontwikkeling liggen er kansen om het bosrijke landschap door te trekken tot de kern en daarmee de ecologische waarden te versterken.

Afweging

De locatie heeft hoge landschapswaarden. Op andere locaties heeft een woningbouwontwikkeling minder afbreuk op de omgevingskwaliteiten, daarom komt deze locatie pas in beeld indien blijkt dat de andere locaties niet voldoende zijn voor de woningvraag.

Voorwaarden ontwikkeling

- Ontwikkellocatie Polderdijk-zuid is enkel ontwikkelbaar indien transformatie-locatie Polderdijk-Neerakker tot ontwikkeling komt voor een goede aanhechting aan het dorp.
- Goede landschappelijke verankering in kleinschalig landschap, verbinding met kern door aanleg wandelpaden.

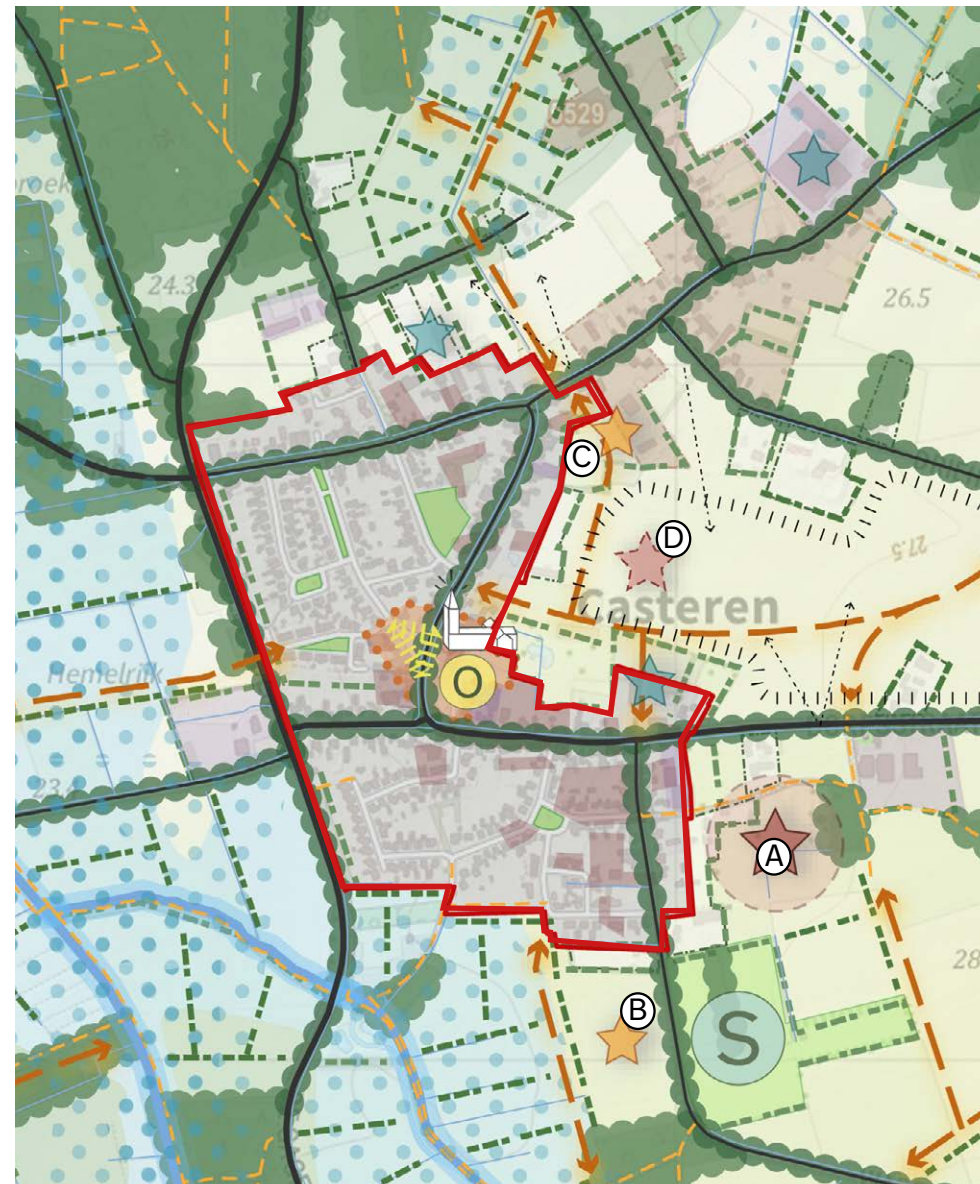


4. Casteren

Overzicht woningbouwlocaties

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid. Op de volgende pagina's wordt per woningbouwlocatie specifiek ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en randvoorwaarden.

- A. Casteren-oost
- B. Transformatie sportpark in samenhang oostelijk perceel Wagenbroeken
- C. Achter lint Kerkstraat-Hoogeind
- D. Dorpsakker



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Bodem en water: gezien de hogere en drogere ligging en ligging op een 'hoge kop' (waterbeleid Waterschap) is een woonontwikkeling mogelijk vanuit het principe water-bodem sturend. Let op, er is een klein stukje 'beekdal' in het waterschapsbeleid vanuit de oorspronkelijke geomorfologie.
- Een ontwikkeling is mogelijk, gezien de relatief beperkte landschappelijke waarde: rommelig landschap in dorpsentree.
- Enkele fraaie landwegen/zandpaden doorkruisen het gebied, begeleid met landschappelijke bomenrijen. Daarnaast zijn er nog enkele waardevolle groenopstanden aanwezig in het gebied. Indien deze opgenomen worden in de woonontwikkeling heeft dit beperkte impact op de kwaliteit.
- De Dorpsstraat vormt een karakteristieke klinkerweg met bomenlaan en landelijke bebouwing. Een onzorgvuldige of te stedelijke ontwikkeling kan deze kwaliteit te niet doen. Echter, met een landelijke karakteristiek aan de weg kan de impact beperkt blijven.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Gelegen aan dorpsentree vanuit Hapert/Hoogeloon, aansluitend op de meest recente woningbouwlocatie van Casteren.
- Vlakbij sportpark, eveneens op korte afstand dorpshart/school/dorpshuis.
- Via de Dorpsstraat is een directe ontsluiting mogelijk.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een ontwikkeling biedt kansen de huidige rommelige dorpsrand te versterken en landschappelijk in te bedden.
- De versterking van het landschap rondom de ontwikkellocatie biedt kansen het landschap ecologisch te versterken en tevens nieuwe wandelpaden aan te leggen die de bestaande paden over de akkers met elkaar verbinden.

Voorwaarden ontwikkeling:

- Behouden bestaande zandpad als wandelroute.
- Respecteren bebouwingsstructuur lint Dorpsstraat in dorpsentree.
- Behouden waardevolle groenopstanden in gebied.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De locatie is gelegen in een open landschap dat onderdeel is van het beekdal van het Wagenbroeks Loopje. Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de beperkte landschappelijke waarde en openheid.
- De locatie ligt op de flank van het beekdal van het Wagenbroeks Loopje. De grondwaterstanden bepalen hier de exacte ontwikkelmogelijkheden. Dit vraagt nader veldonderzoek en afstemming met Waterschap de Dommel.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie is gelegen ten zuiden van een recente woonontwikkeling.
- Direct aangrenzend aan het sportpark.
- Weg Wagenbroeken biedt directe ontsluitingsmogelijkheid.
- Ten zuiden van de locatie ligt een klein bosperceel met een wandelpad naar het beekdal Wagenbroeksloopje.

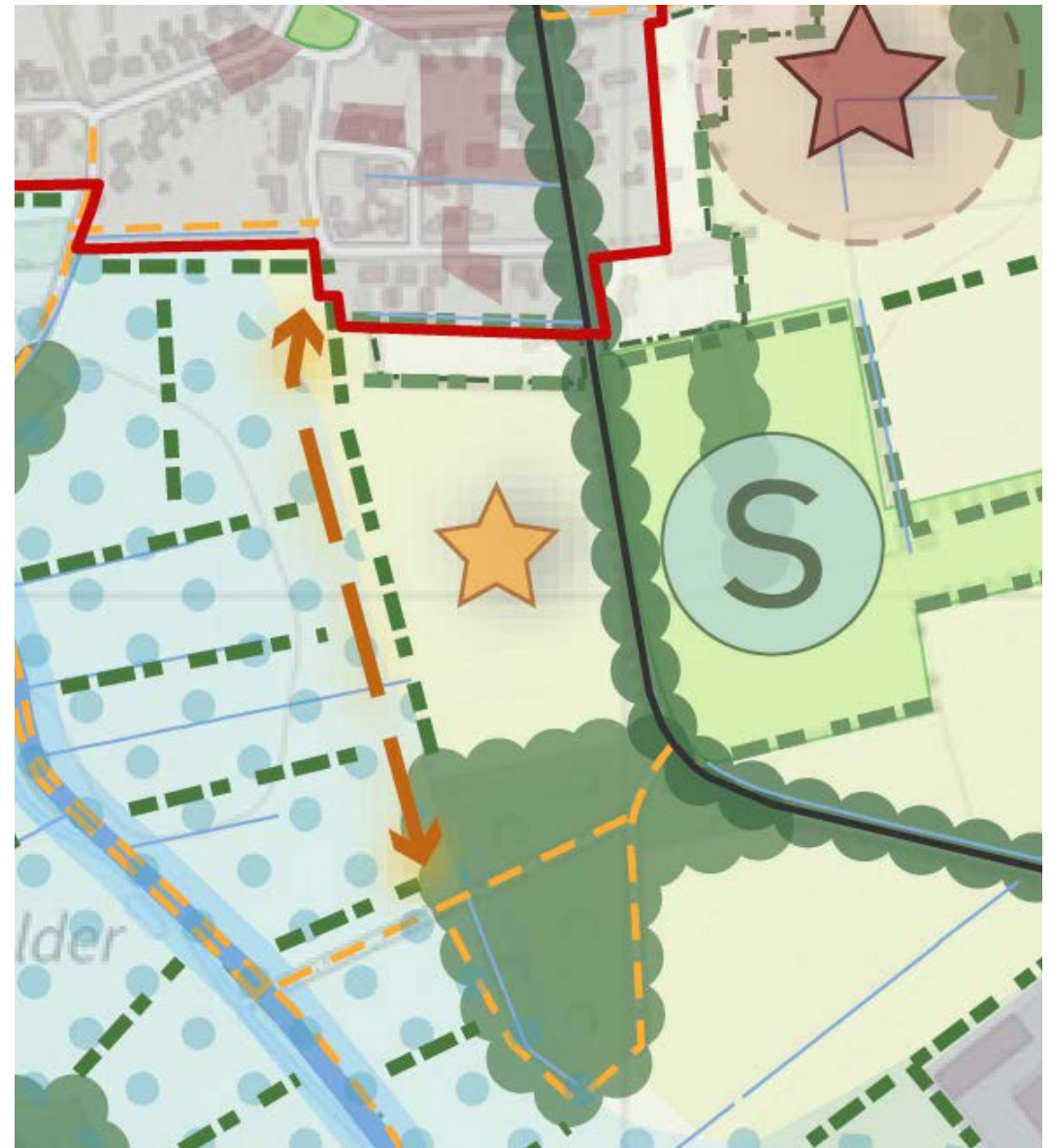
3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Locatie is enkel ontwikkelbaar als onderdeel van grotere gebiedsontwikkeling, waarbij het beekdal van het Wagenbroeks Loopje tegen de dorpsrand natuurinclusief ingericht wordt met ruimte voor waterberging, vernatting en natuurontwikkeling. Binnen deze gebiedsontwikkeling is in een landschapskamer aan de Wagenbroeken ruimte voor een kleinschalige woonontwikkeling.
- Een wandelpad ten westen van de locatie kan een recreatieve verbinding vormen tussen de dorpsrand, de nieuwe ontwikkeling en het bosperceel ten zuiden van de locatie.

Voorwaarden ontwikkeling:

Voor het halen van brede meerwaarde en een zorgvuldige inbedding van een nieuwe woonontwikkeling, dient er voor gebied ten westen van de Wagenbroeken een integraal en samenhangend gebiedsconcept opgesteld te worden, met daarin hydrologisch herstel beekdal, natuurontwikkeling en woningbouw. De hydrologische situatie is hierin leidend voor de woningbouw mogelijkheden.

Een andere mogelijkheid kan zijn het sportpark naar deze locatie te verplaatsen en de achterblijflocatie van het sportpark als ontwikkellocatie in te zetten.



1. impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De locatie is gelegen achter het lint Hoogeind/Kerkstraat en bestaat uit enkele weides, achtertuinen en schuren. Het gebied is omzoomd met opgaande beplanting en niet zichtbaar vanaf lint noch akkers. Indien de ontwikkeling binnen deze opgaande beplanting blijft, is de impact op het groene dorpsilhouet beperkt.
- De locatie grenst aan de dorpsakker van Casteren, een historische open akker met cultuurhistorische waarden. Vanwege deze waarden is ontwikkeling buiten de huidige groenrand niet wenselijk.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie is direct gelegen achter de lintbebouwing van de Kerkstraat/Hoogeind, een goede ontsluiting vraagt nadere studie.
- In de Kerkstraat, op zeer korte afstand, zijn de dorps voorzieningen zoals de basisschool, dorps huis en dorpsplein gelegen.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De ontwikkeling biedt kansen het dorp hier weer (visueel) te verbinden met de dorpsakker.
- Door het aanleggen van een struinpad over de dorpsakker kan de oostzijde van Casteren beter verbonden worden met het landschap en ontstaat de mogelijkheid tot het lopen van een ommetje. De ontwikkellocatie kan daarbij dienen als stapsteen tussen het lint en akkercomplex.

Voorwaarden ontwikkeling:

- Goede landschappelijke inpassing, zodat het groene dorpsilhouet behouden blijft: geen woningen kaal aan de dorpsakker.



1. impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De locatie betreft de dorpsakker van Casteren, een historische open akker met cultuurhistorische waarde. Een woningbouwontwikkeling gaat in basis niet samen met het behoud van deze waarden.
- De locatie is gelegen achter de linten en omzoomd met diepe groene achtertuinen. Door de verdichting van de linten is het gebied beperkt beleefbaar vanuit het dorp.
- De dorpsakker kent goede landbouwgronden met lage grondwaterstanden. Vanuit het principe bodem-water sturend biedt het daardoor goede omstandigheden voor woningbouw, maar gaan echter ook de goede landbouwgronden verloren.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie is direct gelegen achter de lintbebouwing van de Kerkstraat/Hoogeind/Dorpsstraat, een goede ontsluiting vraagt nadere studie.
- De dorps voorzieningen zoals de basisschool, dorps huis en dorpsplein zijn op zeer korte afstand gelegen.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een ontwikkeling biedt kansen het dorp hier weer (visueel) te verbinden met de dorpsakker, die nu niet toegankelijk en beleefbaar is vanuit het dorp.
- Met de aanleg van een struinp pad over de dorpsakker kan de oostzijde van Casteren verbonden worden met het landschap en ontstaat de mogelijkheid voor een ommetje.

Voorwaarden ontwikkeling:

Gezien de hoge cultuurhistorische waardering van de dorpsakker komt deze locatie enkel in beeld wanneer de andere locaties niet voldoen aan de woningbouwvraag. 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 dorps en landelijke karakter: bijvoorbeeld als een nieuw landschappelijke/groen ingebed buurtschap dat verbonden is met de bestaande kern. Daarnaast is een goede landschappelijke inpassing en een fijnmazige verbinding met het dorps weefsel van groot belang.



5. Hoogeloon

Overzicht woningbouwlocaties

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid. Op de volgende pagina's wordt per woningbouwlocatie specifiek ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en randvoorwaarden.

- A. Akkerstraat fase 3
- B. Akkerstraat fase 4
- C. Heuvelseweg-zuid
- D. 'achter Valensplein'
- E. Casterseweg-zuid



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- Gezien hoge en droge ligging is een woonontwikkeling mogelijk vanuit het principe water-bodem sturend.
- Locatie ligt op rommelige overgang tussen dorp en akkercomplex. Achterkanten en een tuinbouwbedrijf omzoomd met coniferenhagen vormen landschapsvremde elementen in dorpsrand. Gezien beperkte omgevingskwaliteit is ontwikkeling hier voorstelbaar.
- Het akkercomplex is onderdeel van cultuurhistorisch ensemble. De locatie valt echter grotendeels buiten dit ensemble waardoor de impact op de cultuurhistorische waarden beperkt blijft.

2. Aansluiting op kern en omgeving

- Locatie ligt aan dorpsentree vanuit Hapert/Casteren/sportpark Lemelvelden. Goede hoofdontsluiting is mogelijk vanaf Casterseweg.
- Via zowel Casterseweg als Sterakkers is er een goede verbinding met de Hoofdstraat mogelijk, waaraan dorps voorzieningen liggen. Zowel voor auto als voor voetganger/fietser.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een goede landschappelijke inbedding van de ontwikkeling kan de huidige rommelige dorpsentree verfraaien en de (zicht-)relatie tussen dorp en akkercomplex versterken.
- Het toegankelijk maken van het buitengebied door recreatieve paden zorgt voor verbinding met het dorp en versterkt de mogelijkheden voor ommetje door landschap/dorpsrand.

Voorwaarden ontwikkeling

Ontwikkeling vraagt om goede landschappelijke inpassing, waarbij dorpsrand zichtrelatie heeft met akkercomplex en dooraderd is met wandelpaden. Hoofdontsluiting vanaf Casterseweg, aandacht voor behoud landelijke karakter van deze weg.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- Gezien hogere en drogere ligging op hoge kop/flank van beekdal is een woonontwikkeling mogelijk vanuit het principe water-bodem sturend.
- Locatie is gelegen op rommelige overgang tussen dorp en buitengebied, verscholen achter sterk verdichte lintbebouwing. Het landschap is kaal en open. Een woonontwikkeling doet daardoor relatief weinig afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit.
- Bedrijfserf houthandel Gooskens Hout grenst aan de zuidzijde van de locatie direct aan het landschap, zonder groene omranding en vormt daarmee een detonerend element in de dorpsrand. Een woonontwikkeling kan deze rand inpassen. Mogelijk wel rekening houden met milieucontour.

2. Aansluiting op kern en omgeving

- Gelegen aan oostelijke dorpsentree (Knegsel/Duizel).
- Via Heuvelseweg is goede ontsluiting mogelijk.
- Realiseren langzaamverkeersverbinding met Hoofdstraat/dorpslint is mogelijk.
- Locatie is relatief dicht bij het dorpshart en dorpshuis. Basisschool is veilig bereikbaar via woonstraten of pad langs beekdal.
- Ten noorden van de locatie zijn de Kerkackers gelegen, op de overgang met nattere laagte met watergang. Een struinpad volgt watergang richting bos. Ook aan zuidzijde loopt struinpad door landschap. Deze kunnen verbonden worden binnen de gebiedsontwikkeling.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een goede landschappelijke inpassing kan de relatie tussen dorp en landschap versterken en de detonerende houthandel inpassen.
- Een integrale ontwikkeling van het gebied met wonen op de hoge gronden en landschapsontwikkeling in het beekdal zorgt voor een logische afronding van het dorp en versterking van de relatie tussen dorp en landschap.

Voorwaarden ontwikkeling

Ontwikkeling is enkel voorstelbaar als samenhangend gebiedsconcept, met wonen op de hoge gronden en landschapsontwikkeling met waterbering in laagte.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- De locatie ligt in/op flank van een laagte: kleinschalig natter landschap omzoomd met groenopstanden. Hydrologische situatie is hier leidend voor (on-)mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling. Dit moet nader in kaart gebracht worden om de exacte mogelijkheden vast te stellen.
- Een onzorgvuldige of te stedelijke ontwikkeling kan de bestaande omgevingskwaliteiten teniet doen. Een ontwikkeling met landelijke uitstraling en goede landschappelijke inbedding voorziet voor beiden echter in slechts een beperkte afbreuk van de omgevingskwaliteit.

2. Aansluiting op kern en omgeving

- De locatie grenst via landweg aan Valensplein met dorpshuis en andere voorzieningen. Ook naar Hoofdstraat is een goede fiets- of wandelroute mogelijk.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Gebied achter Valensplein biedt in laagte ruimte voor waterberging in combinatie met landschapsontwikkeling. Toegankelijk maken van dorpsrand door voetpad versterkt mogelijkheden voor ommetje.

Voorwaarden ontwikkeling

Indien locatie ontwikkeld wordt is een integrale benadering nodig, met daarin beter inzicht in de waterstanden ter plaatse, zorgvuldige landschappelijke inbedding aan de akkers en woningbouw in samenhang met landschapsontwikkeling.



1. Impact op bestaande omgevingskwaliteiten

- De locatie ligt op open akkercomplex met cultuurhistorische waarden.
- Dorpsrand is fraai landschappelijk ingepast met diepe tuinen en groenopstanden.
- Gezien hoge droge ligging is ontwikkeling mogelijk vanuit water-bodem sturend.

2. Aansluiting op kern en omgeving

- De locatie ligt aan noordzijde aan Casterseweg, dorpsentree vanuit Casteren/Hapert/sportpark Lemelvelden. Vanuit hier is goede ontsluiting mogelijk. Voor fiets en wandelroute is de zuidzijde, in relatie tot ontwikkeling van locatie D een optie.
- De locatie ligt in de richting van (sport-)voorzieningen Hapert.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Ontwikkeling biedt de mogelijkheid het akkercomplex beter beleefbaar te maken vanuit het dorp.
- Een wandelroute langs de dorpsrand van locatie A naar locatie D is een wenselijke verbinding in de westelijke dorpsrand. Deze is echter ook te voorzien zonder de locatie te ontwikkelen.

Afweging

Gezien de relatief grotere impact op omgevingskwaliteiten komt deze locatie enkel in beeld wanneer de andere locaties niet voorzien in de woningbouwvraag of niet haalbaar blijken.

Voorwaarden ontwikkeling

De locatie vraagt om een zorgvuldig ontworpen en afgewogen dorpsrand, die voorziet in een passende landschappelijke inpassing en de cultuurhistorische waarden respecteert.

