



DEEL C

VER

HOOR

**Verkenning woningbouwlocaties
Gemeente Bladel**

DEEL C Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

30 NOVEMBER 2023

Inhoud

Inhoudsopgave

1.	Bladel	5
1.1	Dorpsrand 1: ten zuiden van de N284	7
1.2	Dorpsrand 2: westrand	21
1.3	Dorpsrand 3: noord- en oostrand	34
2.	Hapert	46
2.1	Dorpsrand 1: ten zuiden van de N284 & Dalem	48
2.2	Dorpsrand 2: ten noorden van de N284	61
3.	Netersel	74
3.1	Netersel alle dorpsranden	75
4.	Casteren	89
3.1	Casteren alle dorpsranden	90
5.	Hoogeloon	104
5.1	Hoogeloon alle dorpsranden	105

Colofon

Gebiedsanalyse en verkenning woningbouwlocaties Bladel

Deel C - Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

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

Dit document, Deel C bestaat uit vijf hoofdstukken, waarbij iedere kern in een hoofdstuk is geanalyseerd. Daarbij zijn de dorpsranden van de kernen Bladel en Hapert opgedeeld in meerdere delen en uitgewerkt in subhoofdstukken.

Per kern, en voor Bladel en Hapert, per dorpsrand, zijn de volgende onderdelen uitgewerkt.



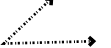




- Inventarisatie volgens de lagenbenadering landschap
- Samenvatting landschapsanalyse
- Opgaven en kansen voor het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie

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
-  Achtergrondbelasting geur veehouderij
-  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

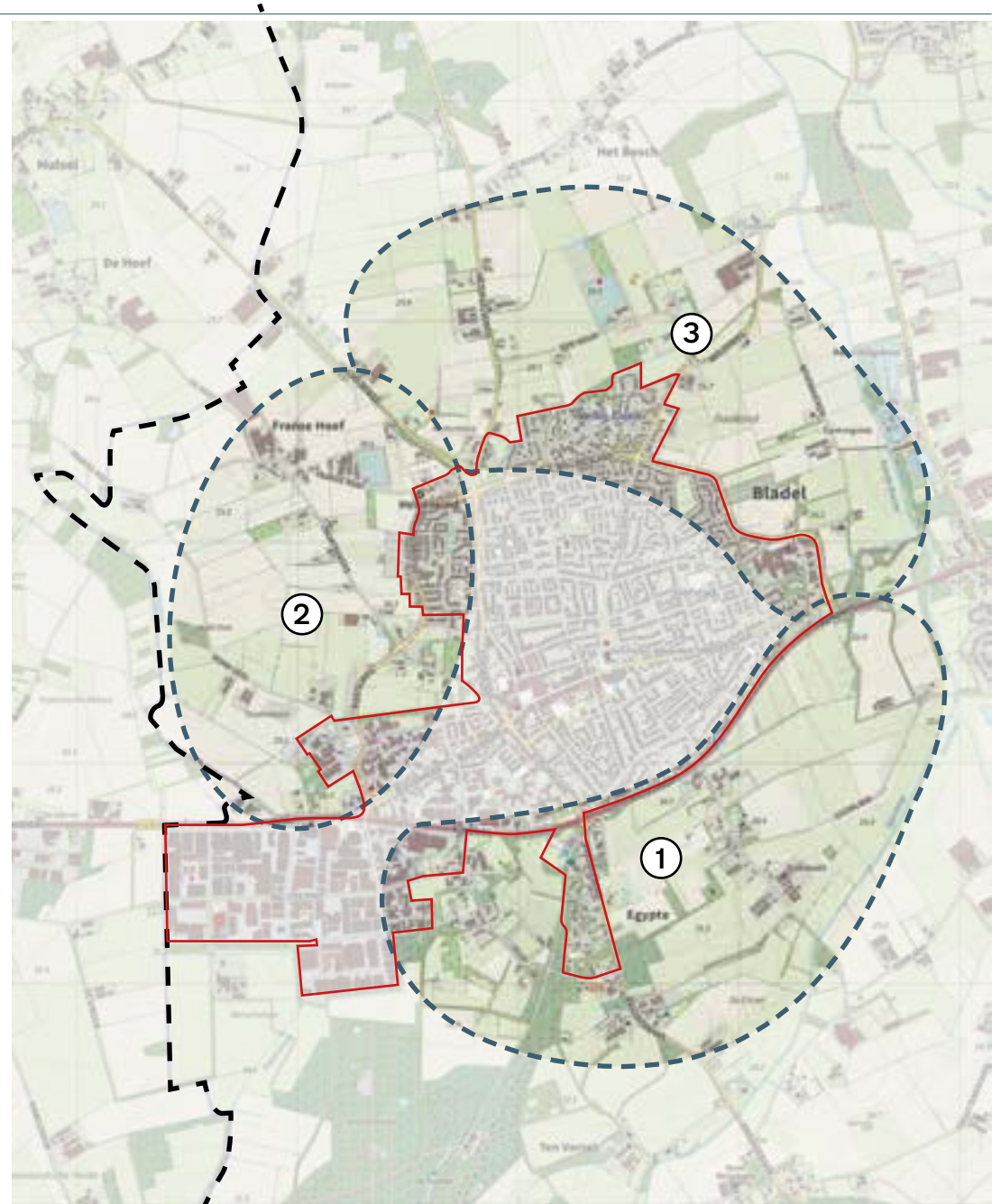


1. Gebiedsanalyse BLADEL

- Dorpsrand 1 - Zuidzijde
- Dorpsrand 2 - Westzijde
- Dorpsrand 3 - Noordoostzijde

In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Bladel in drie delen opgesplitst. De onderverdeling is gebaseerd op basis van de gebiedskenmerken en ruimtelijke structuur. Het bedrijventerrein De Sleutel is niet meegenomen in deze studie. De drie dorpsranden worden in de volgende hoofdstukken verder behandeld.

1. Ten zuiden van de N284: bossen Egyptische poort, landbouwgronden aan de Bredase baan en het beekdal van de Aa
2. De westrand: Zwarte Akkers en het beekdal Raamsloop
3. De noord en oostrand: Jong heideontginning rondom de Neterselseweg en het beekdal Grote Beerze

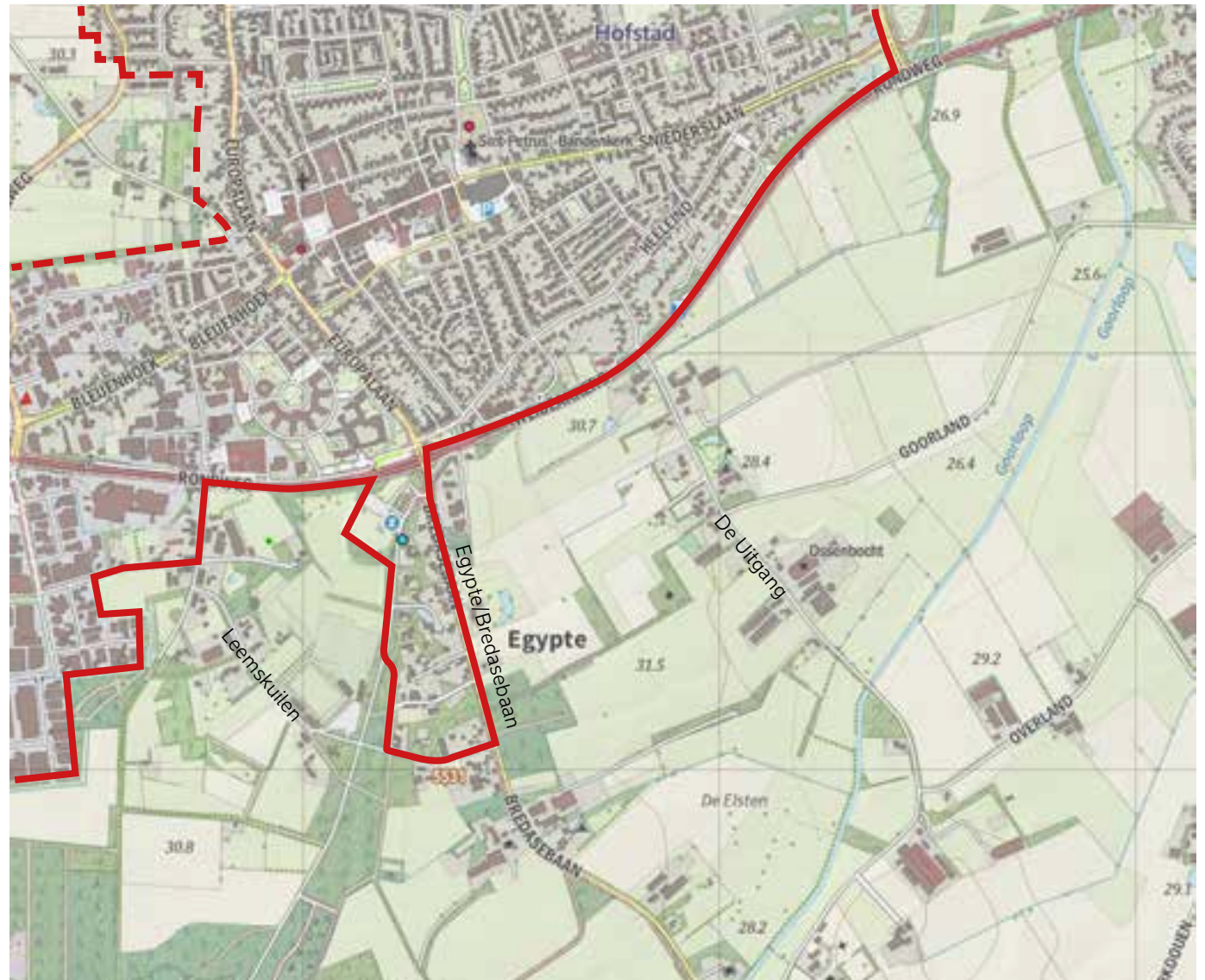


VERKENNING DORPSRAND 1

TEN ZUIDEN VAN DE N284

- Inventarisatie
- Samenvatting analyse
- Visie op het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie

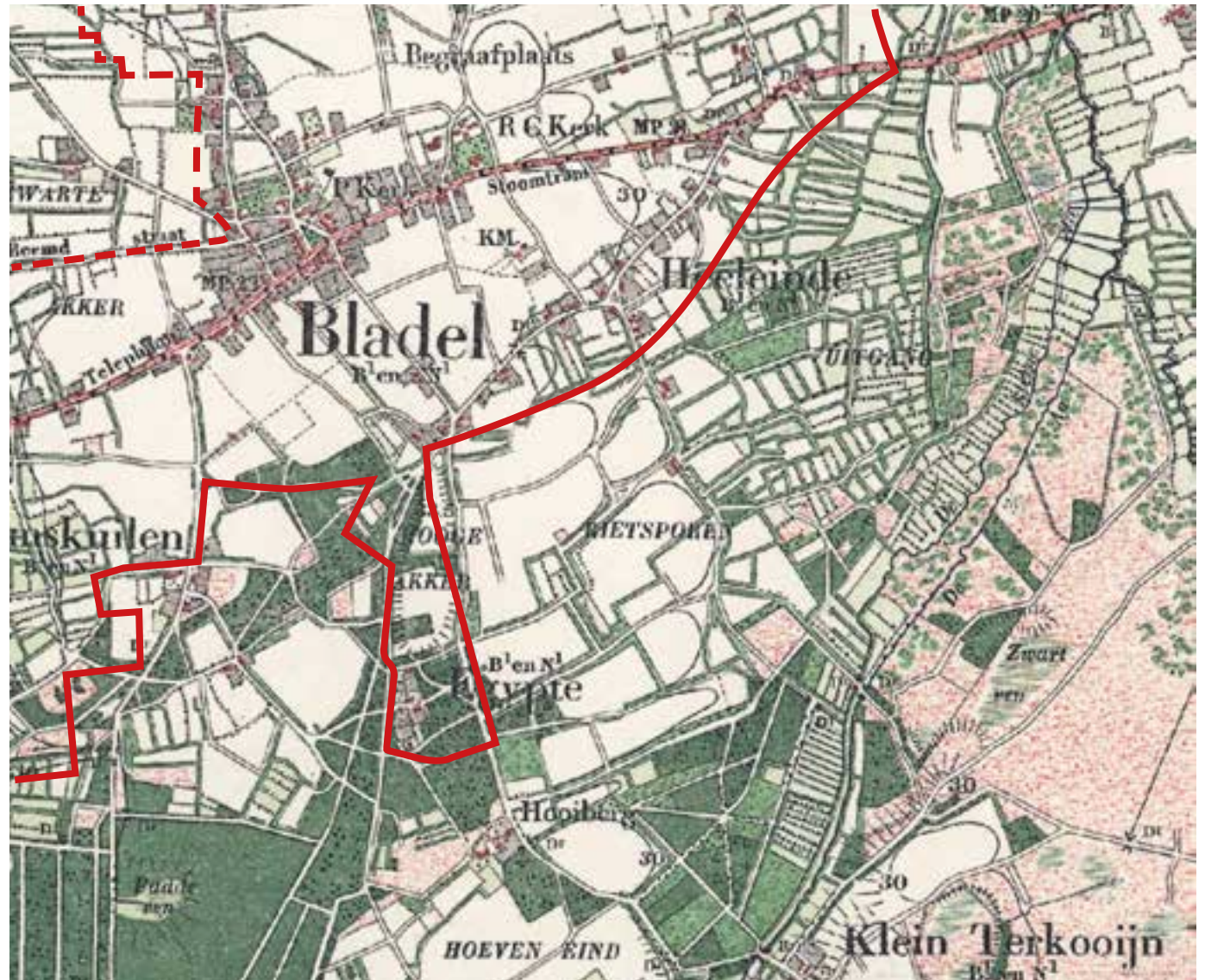
- Provinciale weg N284 vormt een harde grens tussen dorp en buitengebied
- Dorp grotendeels naar binnen gekeerd, groene achterkanten aan provinciale weg
- Westzijde: bedrijventerrein De Sleutel
- Drie linten vanuit het dorp: Leemskuilen, Egypte/Bredasebaan en De Uitgang
- Tussen westelijke linten: kleinschalig kamerlandschap → overgang naar bosgebied Kroonvense Heide/ bos bij Tipmast. Hier is sportpark De Smagtenbocht gelegen.
- Tussen middelste linten: halfbesloten agrarisch landschap met (bolle) akkers
- Ten oosten van linten: beekdallandschap Goorloop/ Aa: open en weids, voornamelijk grasland



Huidige situatie

Situatie rond 1900

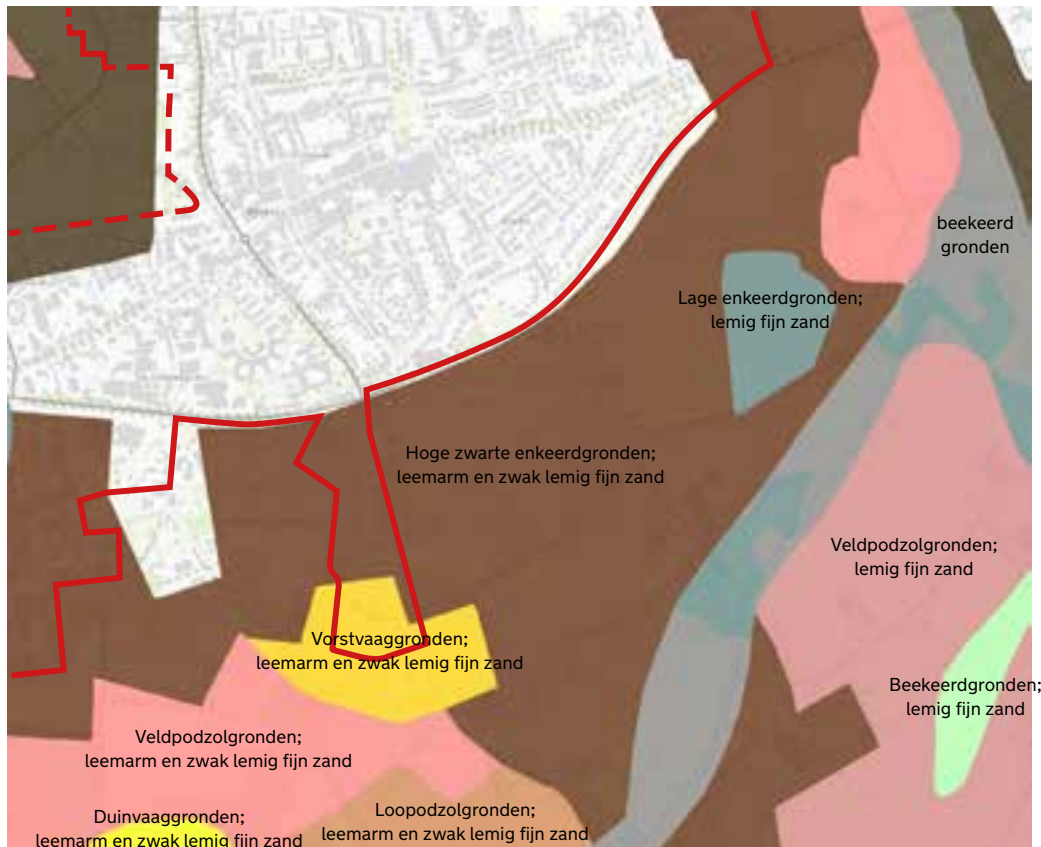
- Afwisselend landschap op landschappelijke overgangen tussen akkerland, kampenlandschap en beekdalen/broeklandschap.
- Oud lint Heeleind(e) aan dorpsrand, gelegen op de overgang van akkerland naar kampen/broekland.
- Westzijde: Bovenloop beekdal van de Raamsloop: broekland met smalle strokenverkaveling.
- Tussen Leemskuilen en Egypte: kampenlandschap in boskamers.
- Tussen Egypte en Rietsporen (nu De Uitgang) bolle akkers, omzoomd met lijnvormige landschapselementen (houtwallen, bomenlanen etc.).
- Oostzijde: broekland met smalle strokenverkaveling en voornamelijk weidegronden. Natte heide rondom het beekdal van de Aa, aan overzijde beekdal volledig heidegronden.



Situatie rond 1900

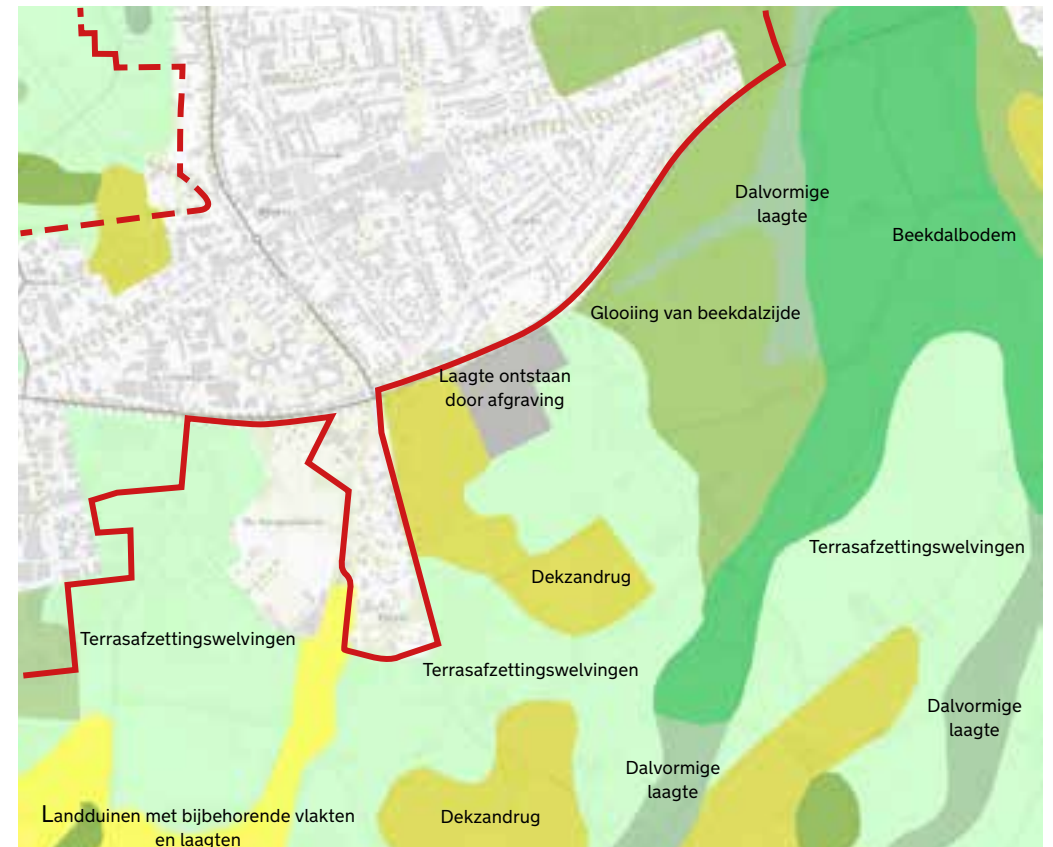
Bodemkaart

- Noordzijde dorpsrand volledig gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden: duiden op goede landbouwgronden.
- Westzijde: overgang naar minder vruchtbare zandgronden: veldpodzol/vorstvaaggrond/looppodzol/duinvaaggrond. Duiden op oude woeste gronden (bos/heide).
- Centrale deel: hoge zwarte enkeerdgronden tot aan beekdal.
- Oostzijde: overgang naar nattere gronden: lage enkeerdgronden, beekeerdgronden.



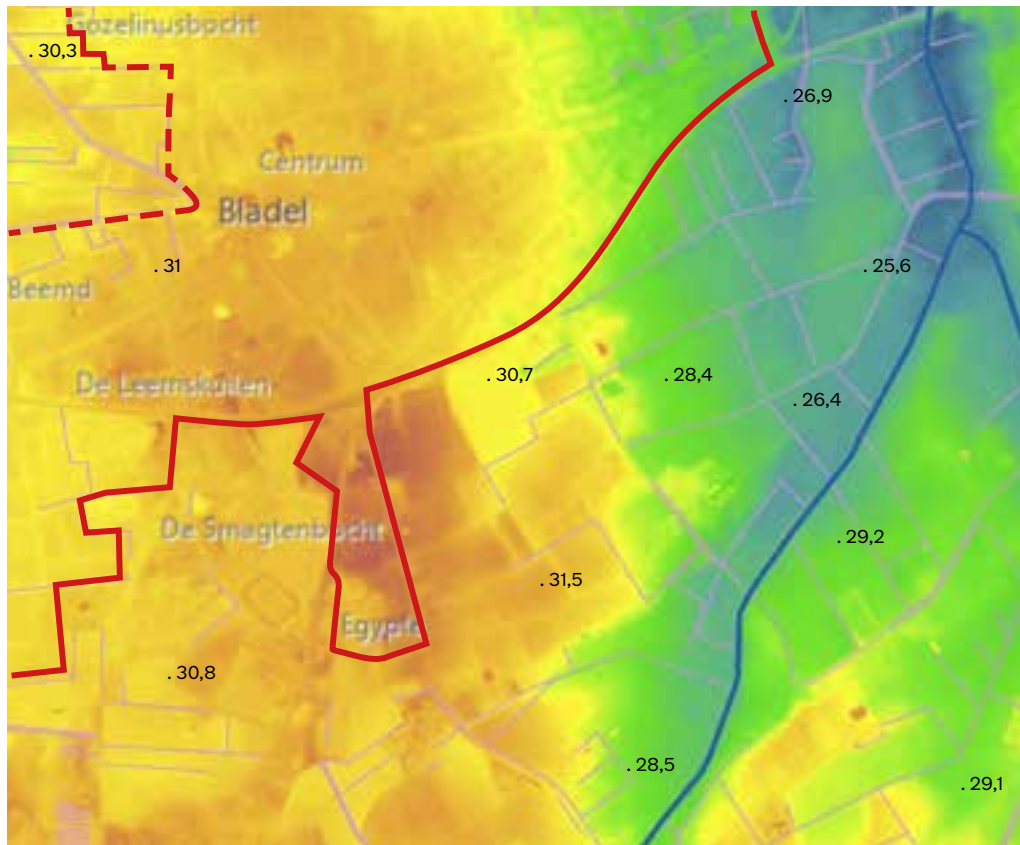
Geomorfologie

- In centrale zone (Egypte) loopt dekzandrug/landduinen door tot aan dorpsrand.
- Randen rondom deze dekzandrug overgangen naar terrasafzettingsswelingen.
- Losliggende dekzandrug 'Hoeveneind' bij Hooiberg/Ten Vorsel.
- Aan west en oostzijde overgangen naar beekdal/glooiing beekdalzijde.



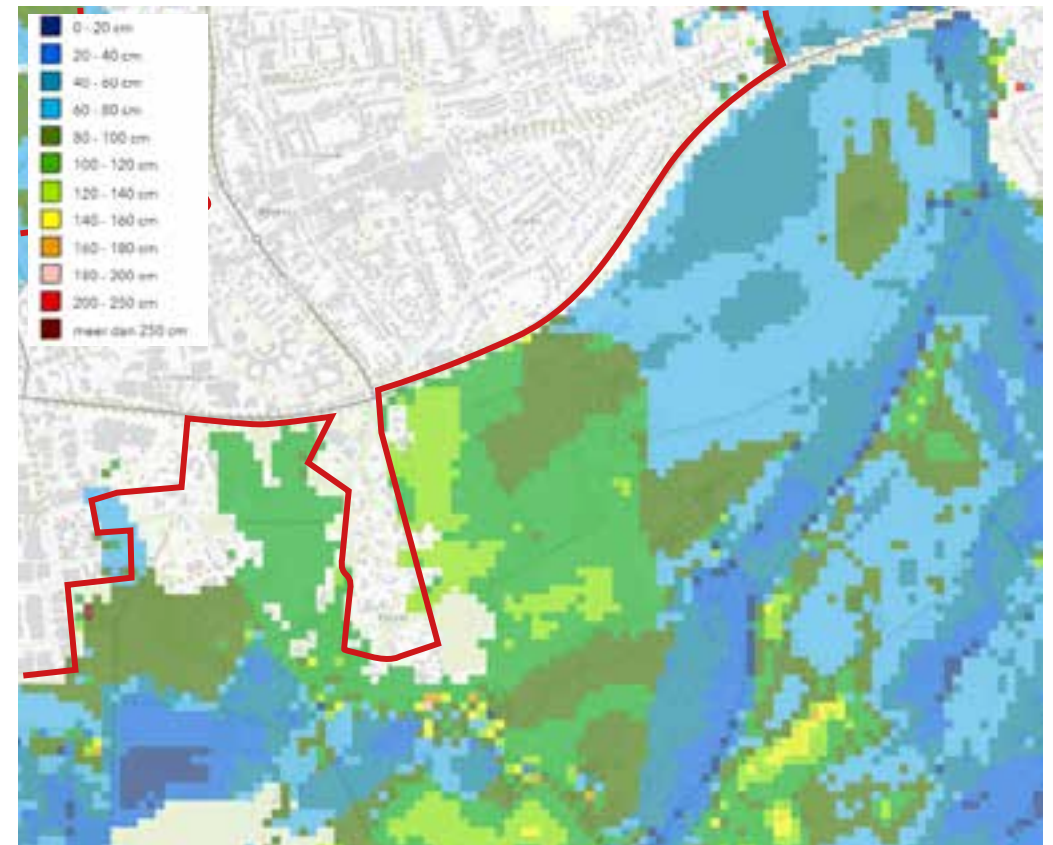
Hoogtekaart

- Centrale deel is het hoogste gelegen (+32-33m NAP)
- Westzijde reliëfrijk, maar wat lager (+30-31m NAP)
- Oostzijde loopt af naar beekdal (+25-29m NAP)



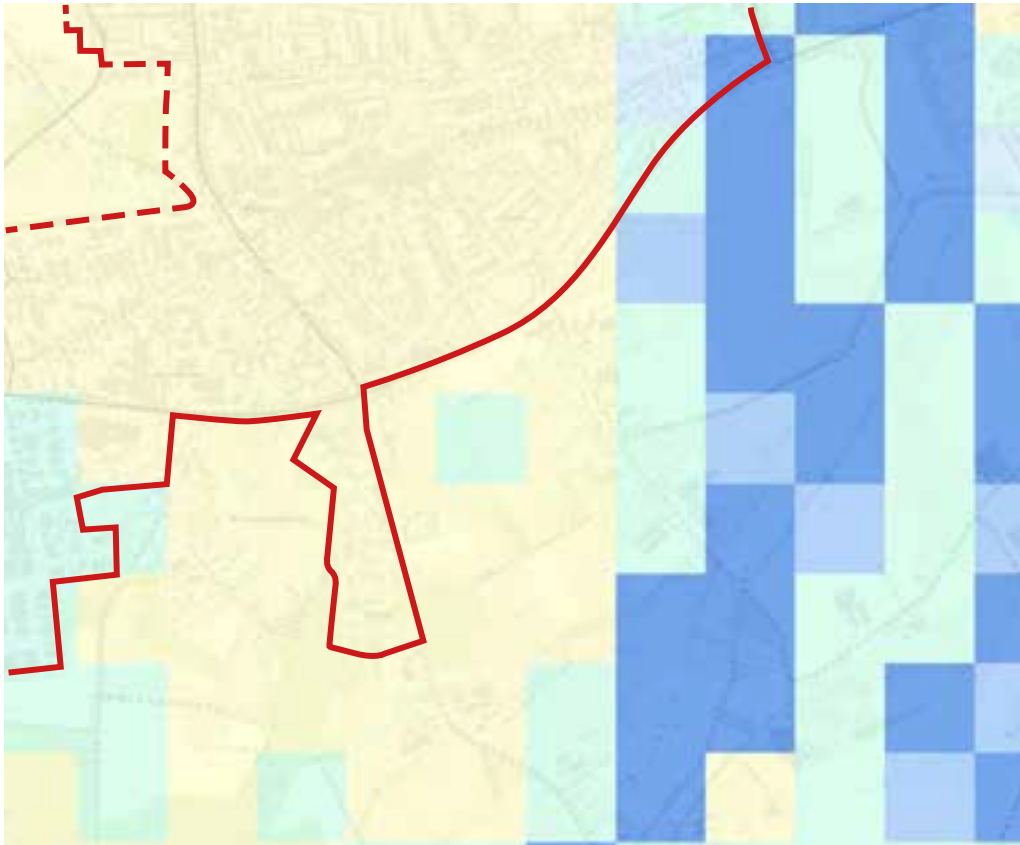
Grondwaterstand (GHG)

- Lage grondwaterstanden in centrale deel tussen de linten.
- Overgang naar bos zeer nat, scherpe overgang (onderdeel groenblauwe mantel).
- Ten oosten lint De Uitgang hogere grondwaterstanden (<60cm).



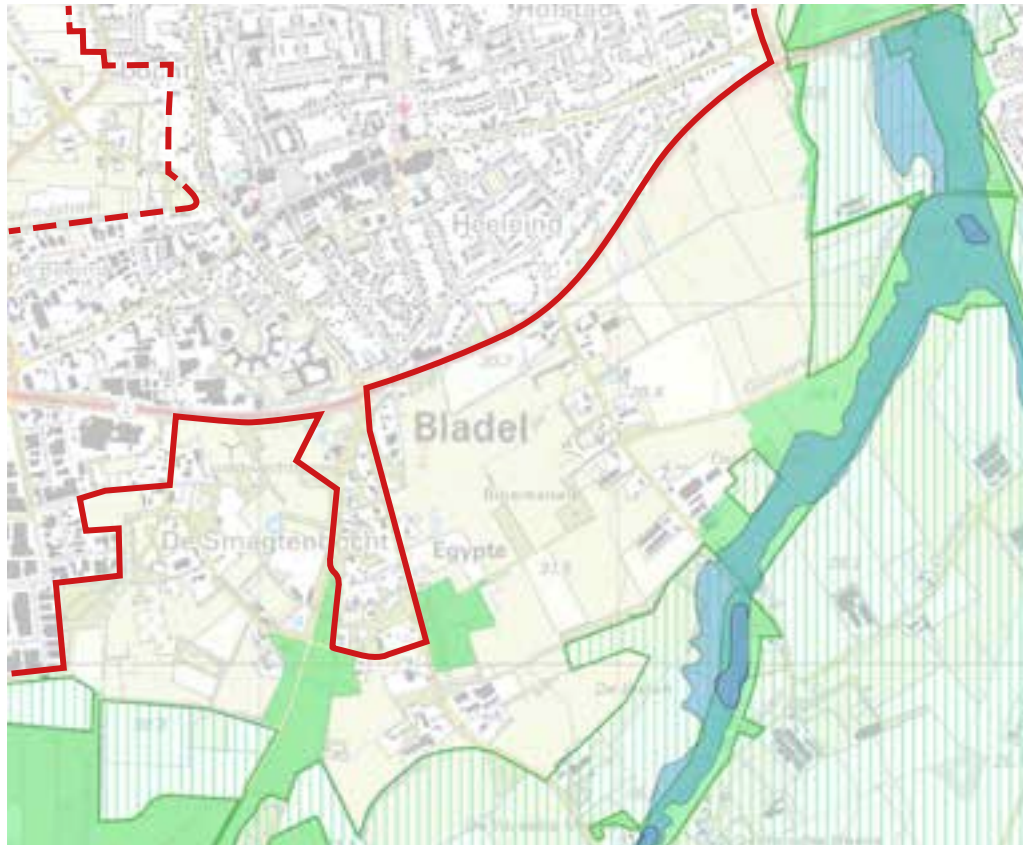
Kwel en infiltratie

- flinke kwel in beekdal en oostelijk deel.
- Infiltratie in centrale en westelijk deel.



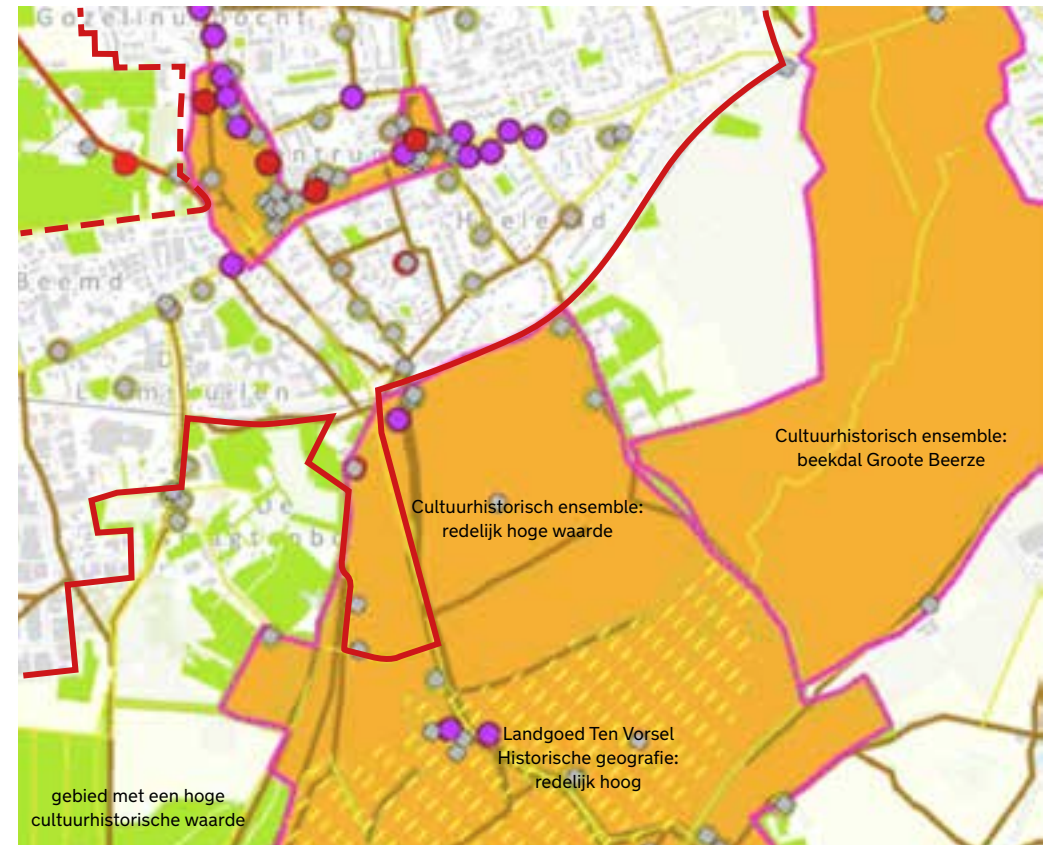
Interim omgevingsverordening (provincie Noord-Brabant)

- Groenblauwe mantel + NNB gebieden gelegen op afstand van de dorpsrand, vormen duidelijke grens.
- Waterberging in beekdal Goorloop/Aa, volledige overlap met NNB/Groenblauwe mantel.



Cultuurhistorische waarden (odzob)

- Landgoed Ten Vorsel historisch waardevol, ook meerdere monumenten.
- Bos, houtwallen en lanen in landgoedsetting hebben hoge waarde.
- Cultuurhistorisch ensemble grotere zone (redelijk hoge waarde).
- Beekdal Groote Beerze heeft hoge waarde als cultuurhistorisch ensemble.



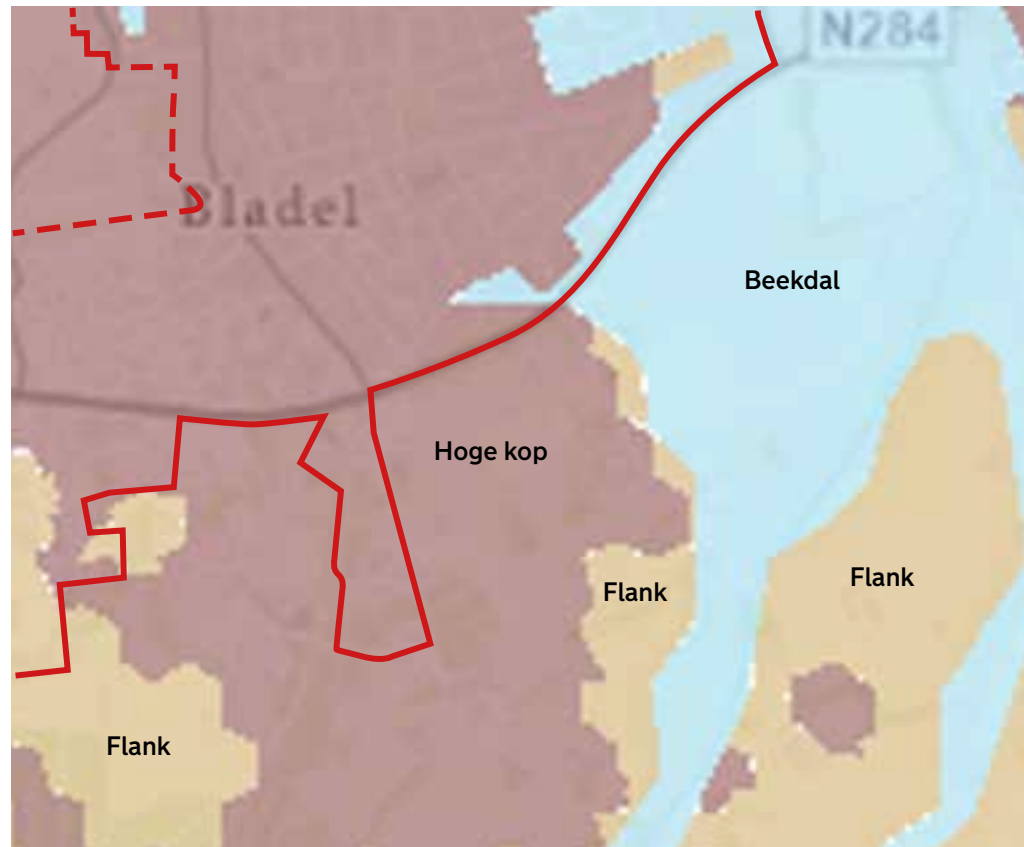
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

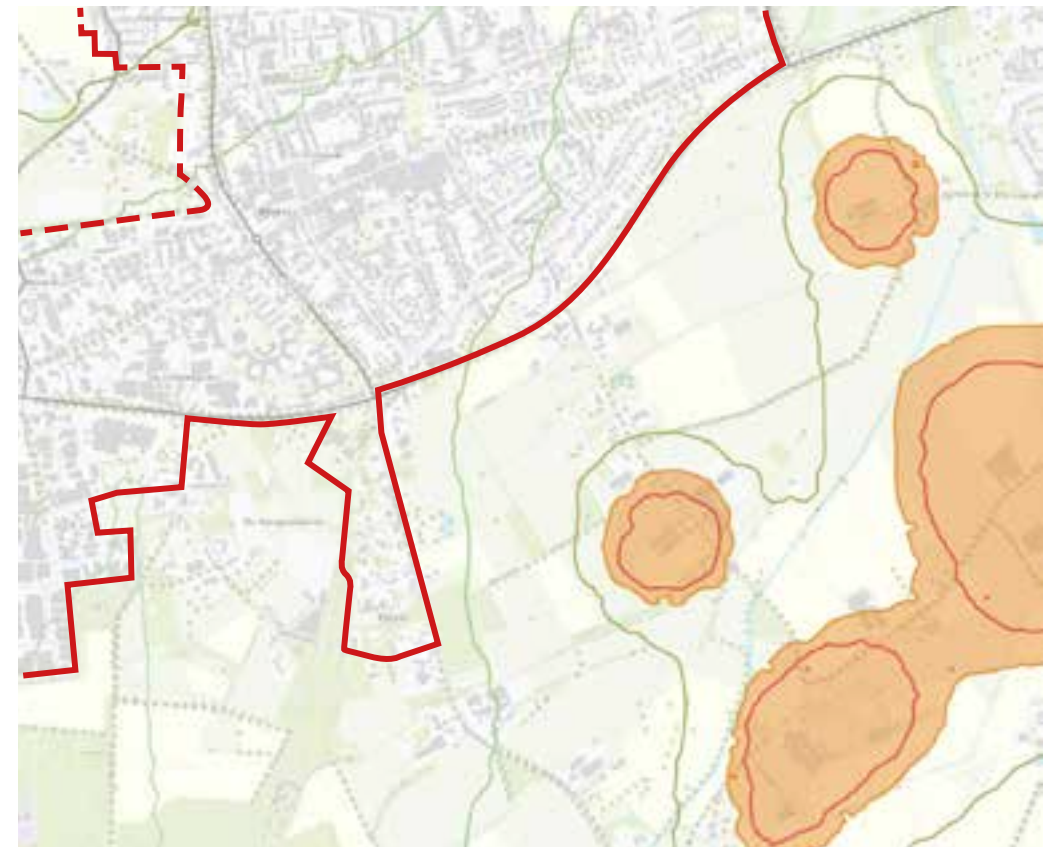
- Ten oosten van lint De Uitgang is beekdal: geen woningbouw.
- Ten westen van lint De Uitgang grotendeels op kop, woningbouw voorstelbaar.



Achtergrondbelasting geur (gemeente Bladel)

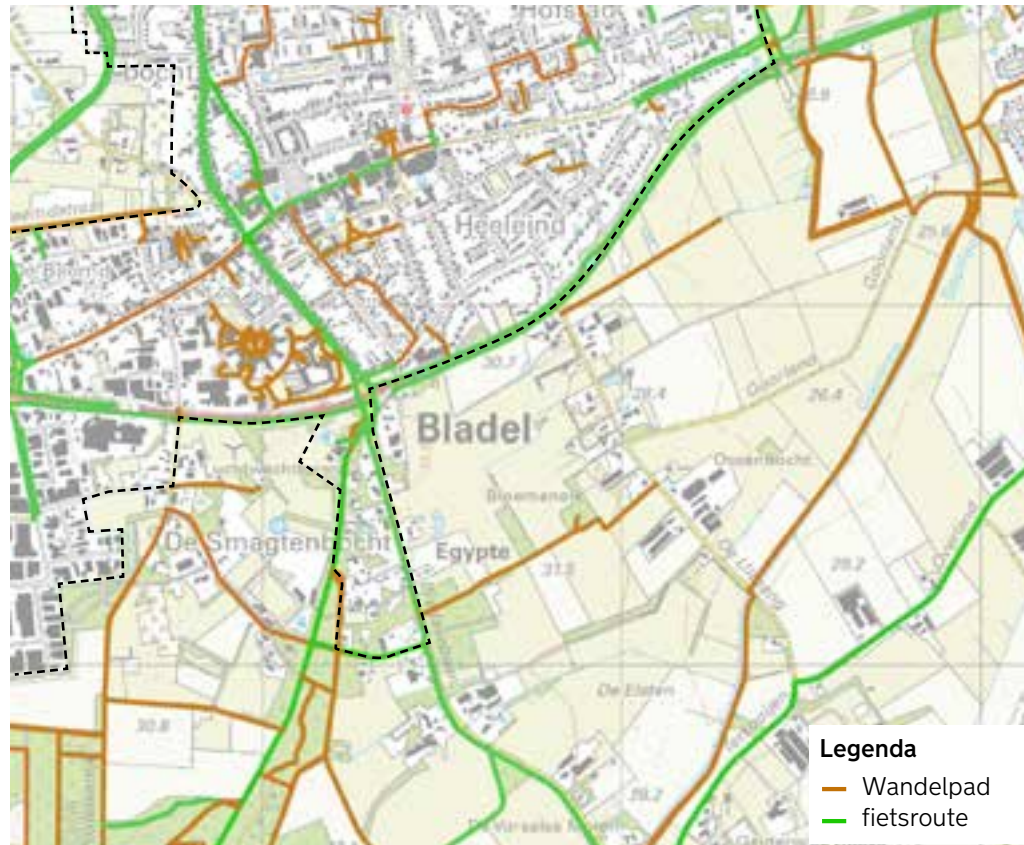
10 OU/e contour (oranje contour op kaart) als maximaal hinder contour voor (de beoordeling van) een goed- woon en leefklimaat.

- In dorpsrand twee grotere veehouderijen met hindercontour.
- Op afstand cluster met meerdere veehouderijen met grote hindercontouren.



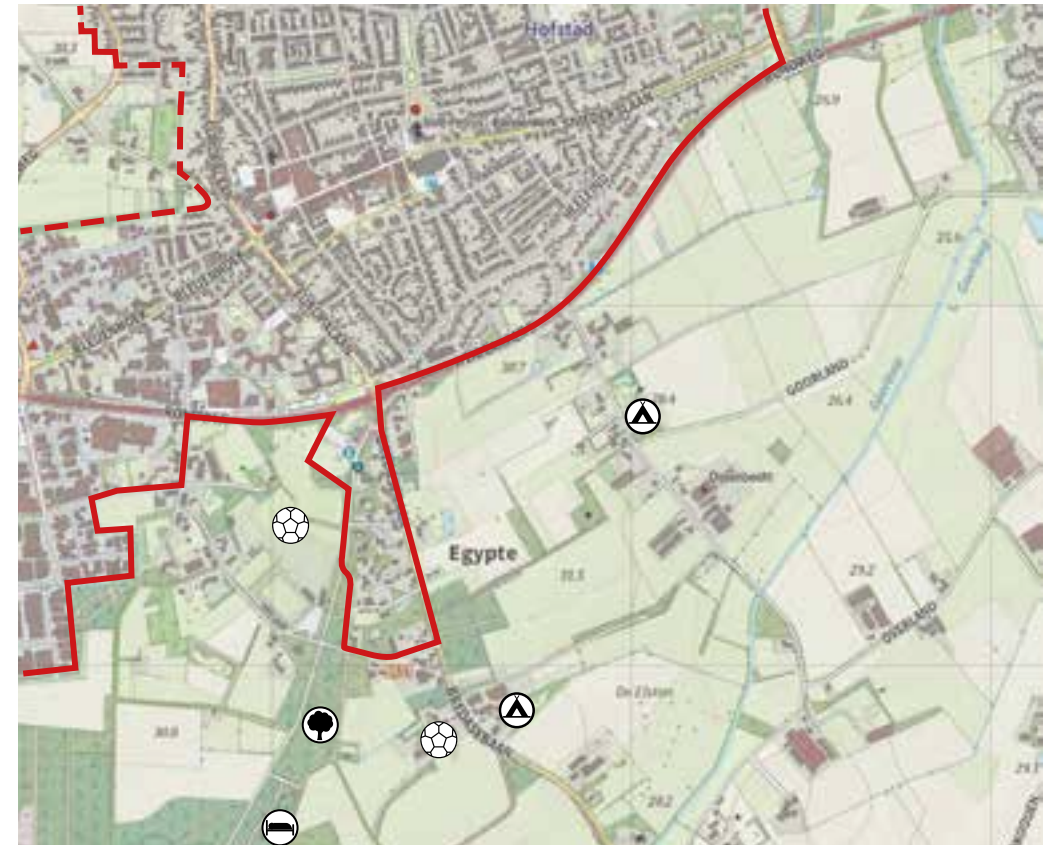
Recreatieve routes

- Voornamelijk veel recreatieve paden (fiets en wandel) naar het bosgebied.
- Wandelpad door het beekdal van de Goorloop, pad volgt de beek.
- Fietspaden volgen voornamelijk de oude landwegen en linten.
- Aandachtspunt: provinciale weg als barrière tussen dorp en buitengebied, enkel bij Egypte goede oversteek/verbinding tussen beide.
- Gebied ten oosten van lint Egypte slecht recreatief toegankelijk, veel paden lopen dood.



Recreatieve functies

- Sportpark De Smagtenbocht kent diverse sportvoorzieningen en een zwembad. Daarnaast is er het initiatief Egyptische Poort met o.a. recreatieplas.
- Bos recreatief belangrijk voor dorp, zowel als uitloopgebied als toeristisch (o.a. hotel).
- Aan zuidzijde diverse recreatieve bedrijvigheid (horeca, hotel, campings, vakantiewoningen, speelboerderij etc.).







Het gebied in relatie tot bestaande kern

- Provinciale weg N284 vormt een harde grens tussen dorp en buitengebied, slechts één goede oversteek.
- Dorp is grotendeels naar binnen gekeerd, groene achterkanten aan provinciale weg.
- Aan westzijde is groot bedrijventerrein gelegen, dat uitstekend landschappelijk ingepast is.
- Ontwikkeling Egyptische Poort steekt de N284 over en heeft als doel de barrière hier te verkleinen.

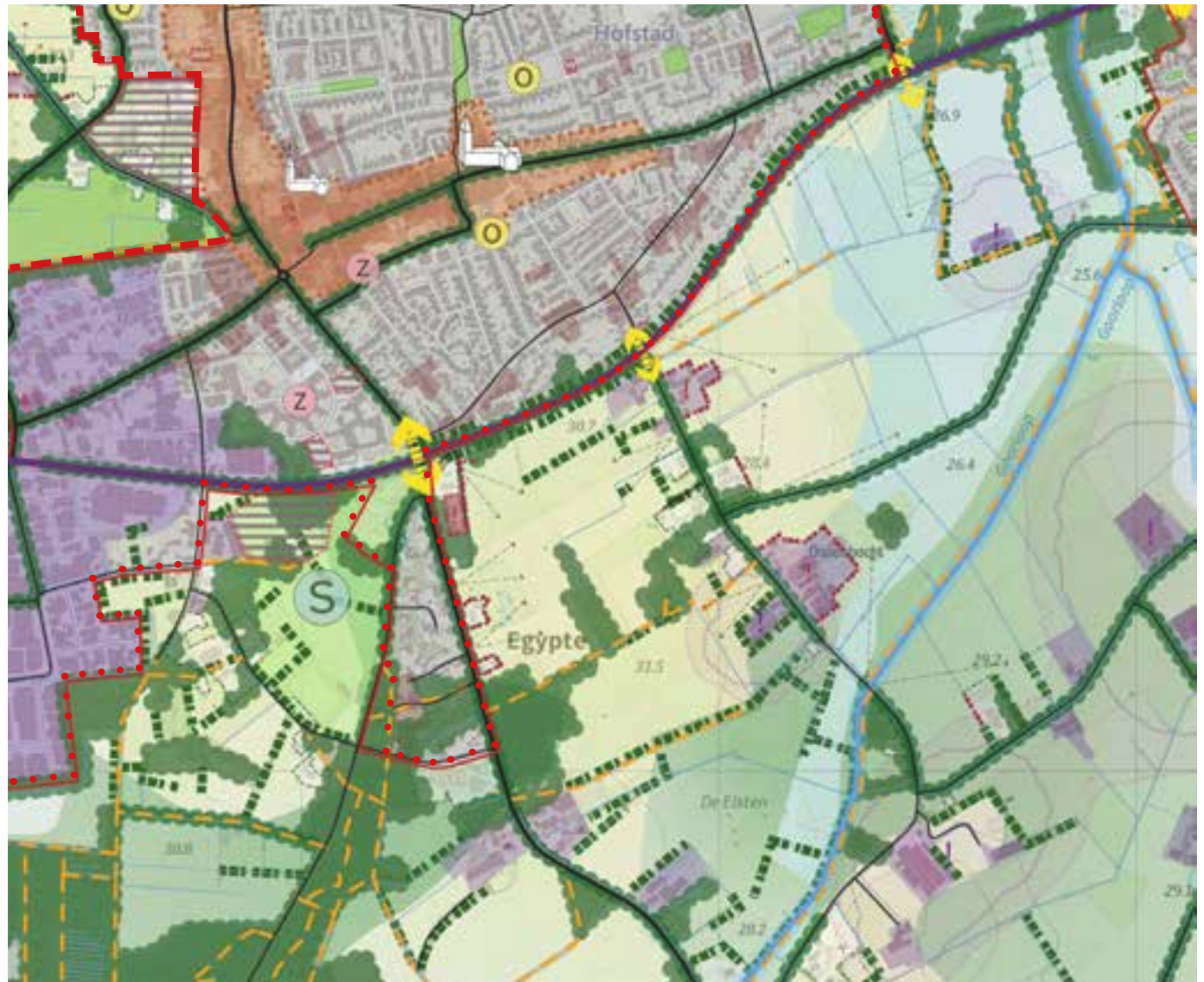
Het landschap

Ten westen van lint De Uitgang:

- Afwisselend landschap met oude linten, hogere akkers/kampenlandschap en overgang naar bos in het centrale deel. Hier relatief lage grondwaterstanden.
- Bosgebied vormt zeer belangrijk uitloopgebied voor de inwoners van Bladel.
- Landgoed Ten Vorsel vormt fraai landschappelijk en cultuurhistorisch ensemble, ook recreatief waardevol.
- Sportpark met veel voorzieningen in fraaie bossetting, maar Provinciale weg vormt barrière met dorp.
- Veel recreatieve voorzieningen, o.a. campings, hotel, restaurant en kleinschalige recreatieve bedrijven.

Ten oosten van lint De Uitgang:

- Aan rand overgang naar beekdal: nattere gronden, landschap zeer open en grootschalig. Recreatief beperkt toegankelijk, enkel een pad langs de beek.
- Milieu: weinig veehouderijen, enkel in zuidoosthoek aan De Uitgang bedrijven met hindercontour.



Algemeen

- Verbeteren van overstekbaarheid van de N-weg door het faciliteren van veilige overstekplekken, voornamelijk voor fietsers/wandelaars.
- Versterken relatie tussen dorp en landschap, faciliteren van mogelijkheden voor een ommetje.

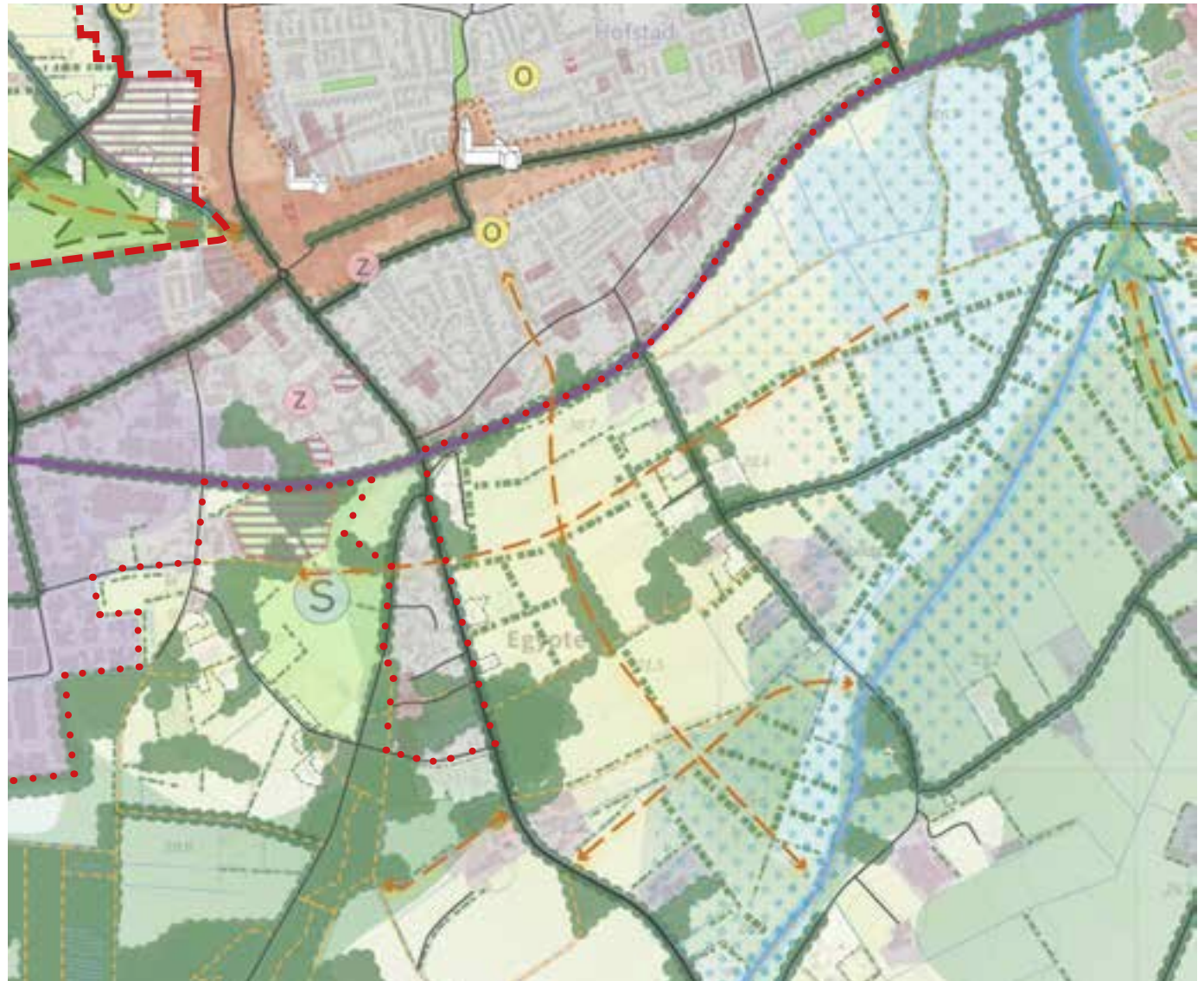
Omgeving Egyptische poort en het Landgoed ter Vorsel

- Versterken landschappelijke kamerstructuur: oude landwegen en groenstructuren vormen basis voor recreatief netwerk.
- Behoud en versterken Landgoed Ter Vorsel als cultuurhistorische en recreatieve hotspot.
- Sportpark De Smagtenbocht en Egyptische poort als recreatieve hotspot voor Bladel.

Beekdal van de Goorloop

Herstel kleinschalig beekdallandschap door:

- ruimte voor waterberging en vernatting
- extensivering agrarisch gebruik
- aanleggen van landschapselementen
- recreatief verknopen beekdalpad met dorp



A. Planmatige ontwikkellocatie: Rietsporen

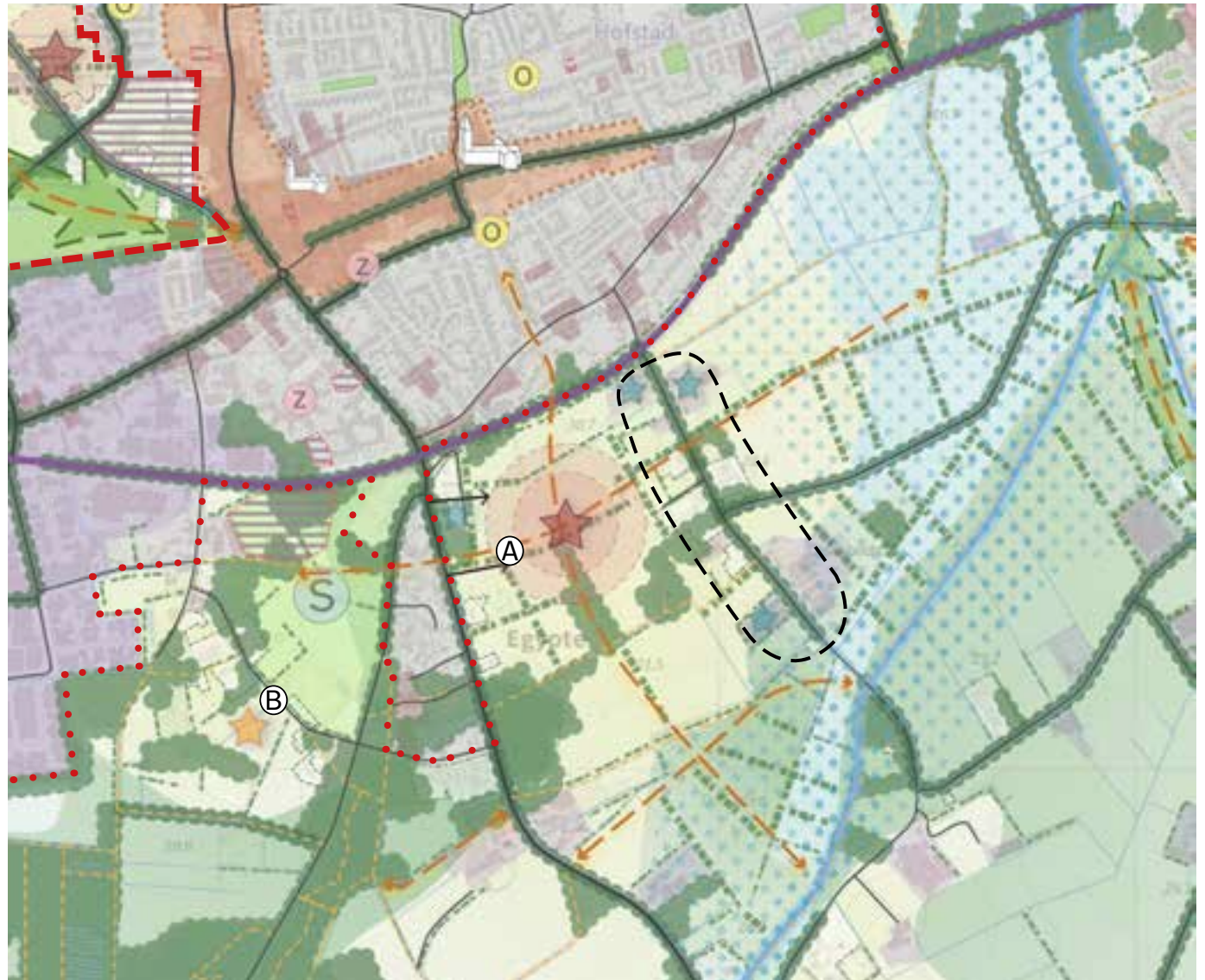
Op de hogere akkers tussen de linten Bredasebaan en De Uitgang is een grotere planmatige woonontwikkeling voorstelbaar, mits losliggend van de doorgaande weg en landschappelijk ingebed. Zie de volgende pagina voor uitgebreidere afweging.

B. Planmatige ontwikkellocatie: Egyptische Poort fase II

In een landschapskamer aan de Egyptischedijk ten zuiden van het sportpark is een kleinere planmatige woonontwikkeling voorstelbaar als vervolg op en in relatie tot de gebiedsontwikkeling Egyptische Poort.

Ontwikkelingen in de linten

- De (bedrijfs-)erven in het lint De Uitgang bieden mogelijkheden voor erftransformaties voor kleinschalige woon(-zorg)ontwikkelingen. Hierbij is het van belang dat de ontwikkeling landschappelijk ingepast wordt en bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en omliggende landschap.



VERKENNING DORPSRAND 2

WESTZIJDE

- Inventarisatie
- Samenvatting analyse
- Visie op het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie

Dorpsrand 2 | Huidige situatie

- Afwisselende dorpsrand, bestaande uit drie zones:
 - Noord: recente woonontwikkelingen (> jaren '90) met voornamelijk diepe achtertuinen naar het landschap en een school.
 - Midden: De Groene Long: een groen dorpspark met o.a. educatie, park, kinderboerderij. Loopt door tot aan dorpshart/centrum.
 - Zuid: bedrijventerrein De Beemd, met een mix van wonen en werken.
- Postelweg vormt de nieuwe rondweg voor Bladel.
- Buurtschap Franse Hoef ligt op afstand van het dorp, bestaat uit enkele grootschalige agrarische bedrijven.
- Op afstand van het dorp ligt het beekdal van Raamsloop.

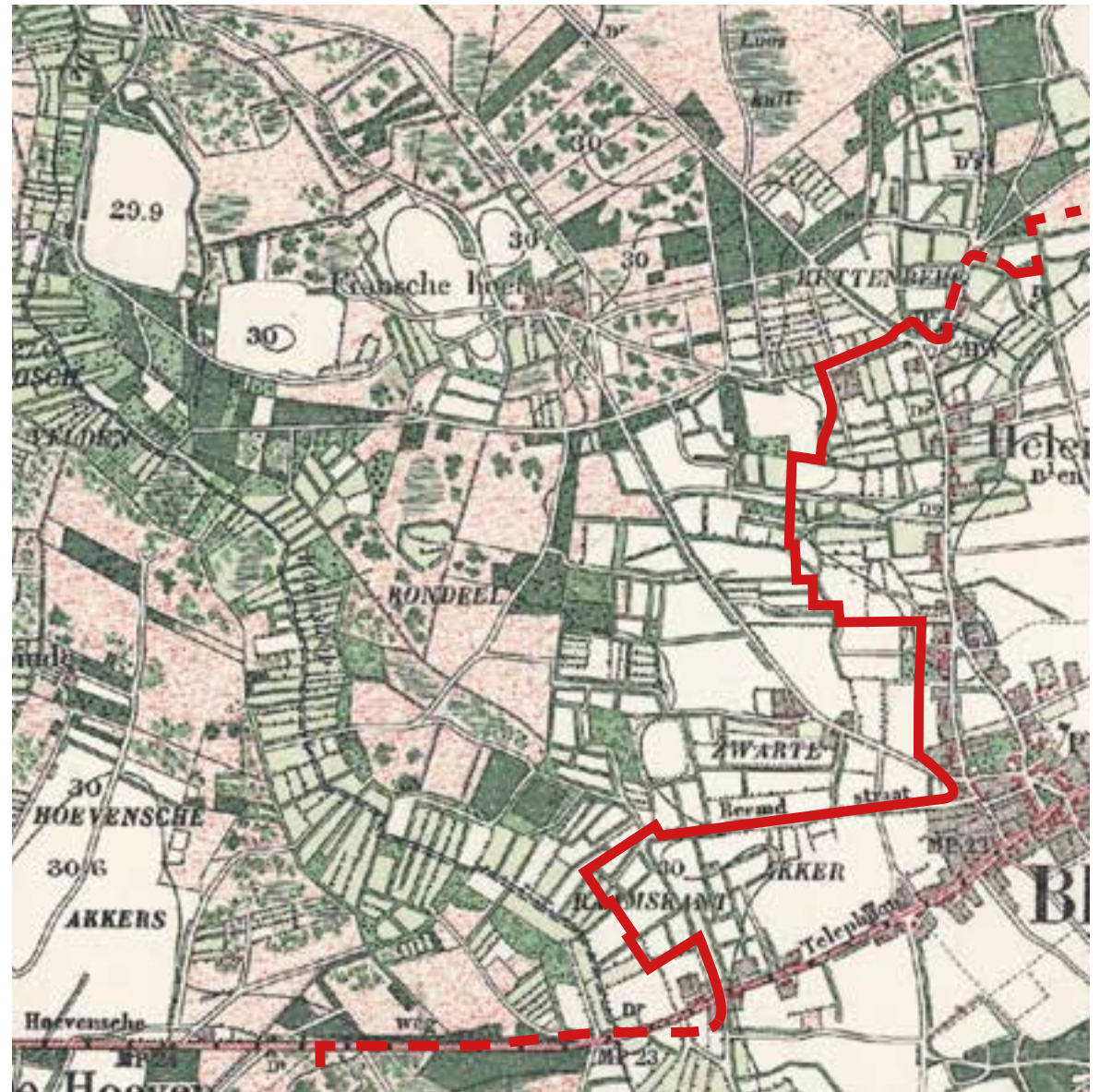


Huidige situatie

Historische situatie

De huidige dorpsrand ligt nog dicht tegen oude kern aan:

- Een groot deel maakt onderdeel uit van het akkercomplex waarop de kern Bladel is gebouwd. (aan deze zijde Zwarte Akker).
- Het beekdal Raamsloop ligt deels in de dorpsrand: strokenverkaveling in beekdal, nattere heidegronden met bospercelen op overgang tussen akkers en beekdal.
- Ten noorden dorp liggen grote gebieden woeste grond: heide met vennen en bospercelen.
- Franse Hoef ligt als buurtschap vrijliggend in dit heidelandschap: het betreft een kampontginning op de hogere dekzandrug.
- Rondom buurtschap Heleind is er een natter en kleinschalig broeklandschap.



Situatie rond 1900

Bodemkaart

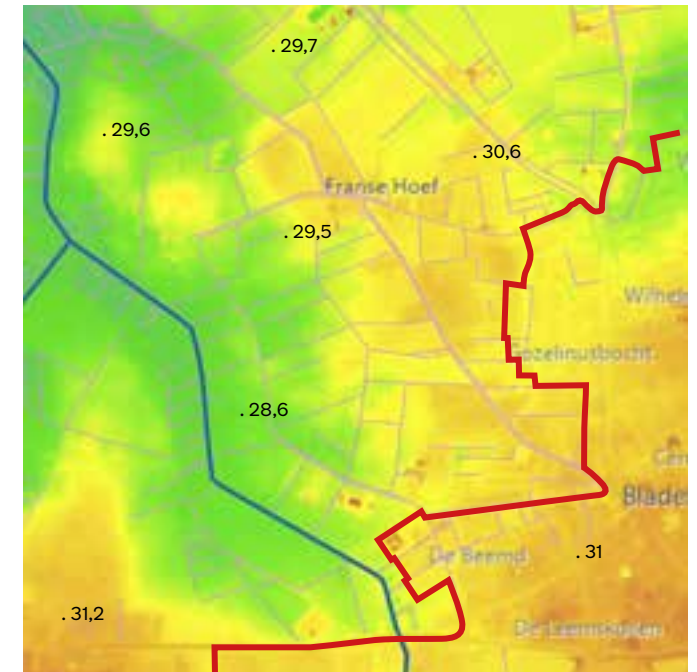
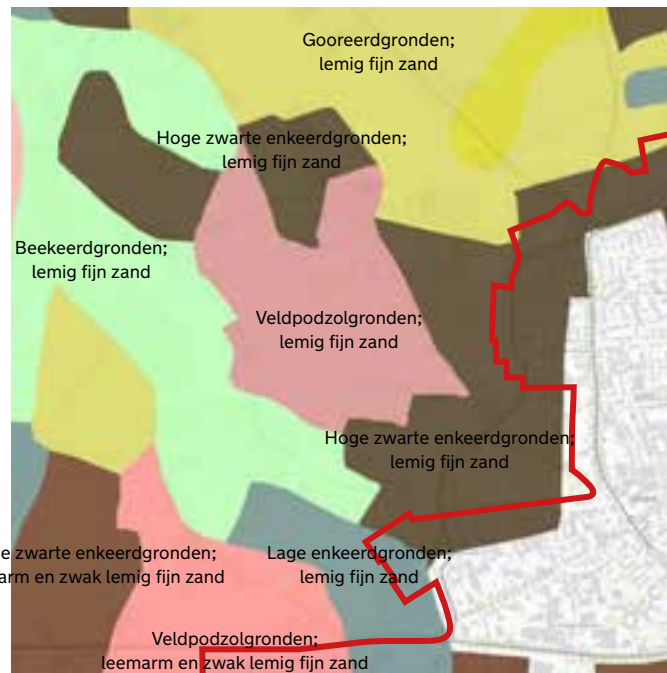
- Dorpsrand grotendeels gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden: oude vruchtbare akkergronden.
- Zuid-westkant: beekdal van Raamsloop met beekkeerdgronden (beekdal) en lage enkeerdgronden (bovenloop beekdal).
- West: Veldpodzolen als overgang tussen akkers en beekdal, zijn de oude heidegronden.
- Noord: Gooreerdgronden, ook oude woeste gronden.
- Opvallend: rondom Franse Hoef hoge zwarte enkeerdgronden die duiden op lange historie als akkerland.

Geomorfologie

- Overgang van dekzandrug bij oude dorpskern, omgeven door terrasafzettingsswelvingen (overeenkomend met de oude bouwlanden).
- Beekdalbodem met glooiing beekdalzijde kenmerken beekdal van Raamsloop.
- Woeste gronden (voormalige heide) op tussenliggende terrasafzettingssvlaktes.
- Solitaire dekzandruggen t.h.v. Franse Hoef.
- Dalvormige laagte ten westen lint Helleneind, loopt in noordoostelijke richting door de dorpsrand.

Hoogtekaart

- Beekdal Raamsloop is duidelijk lager gelegen in het landschap.
- De hoogste gronden rondom oude kern/oude akkers en langs Zwartakkers.
- Franse Hoef ligt op hoger gelegen koppen in beekdal.



Grondwaterstand (GHG)

- Dorpsrand ten zuiden van de straat Franse Hoef kent relatief lage grondwaterstanden (GHG >70cm).
- Verder van de dorpsrand en ten noorden straat Franse Hoef hogere grondwaterstanden (GHG <50cm).
- Rondom bebouwingsconcentratie Franse Hoef lage grondwaterstanden.

Kwel en infiltratie

- Kwelstromen in het beekdal.

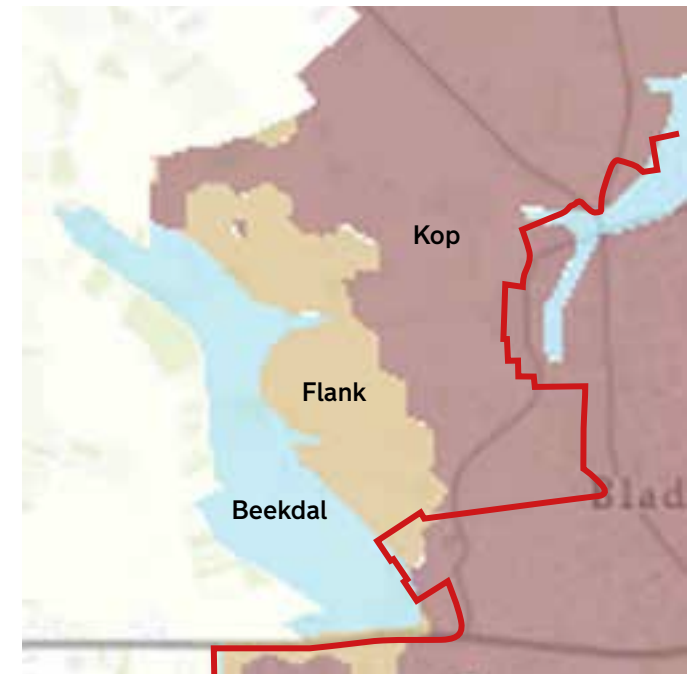
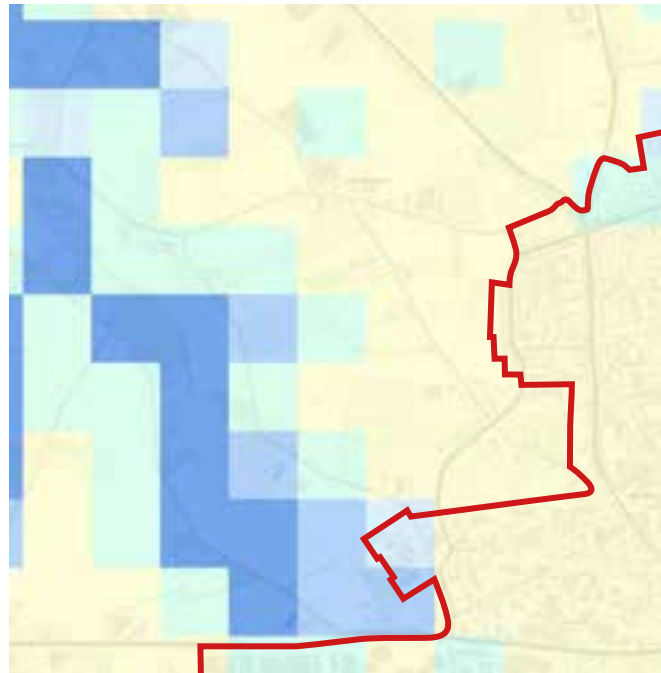
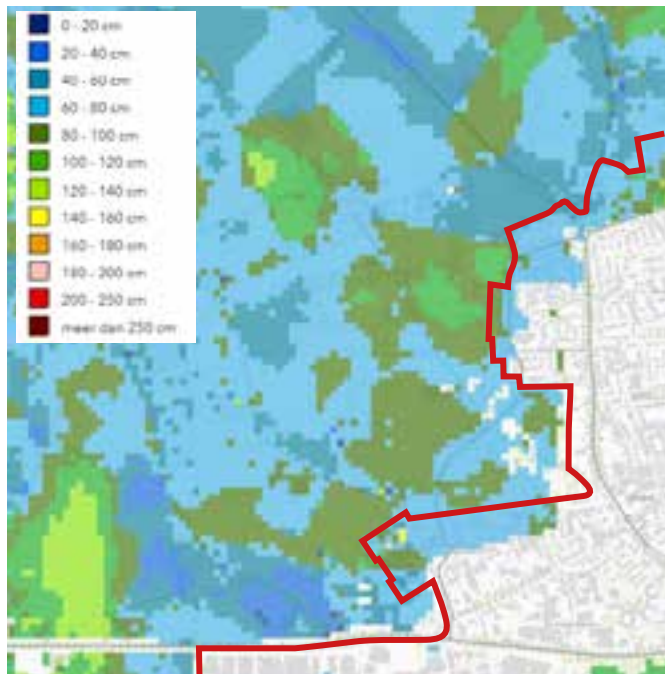
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Dorpsrand ligt op overgang van kop naar beekdal.



Interim omgevingsverordening (Provincie N-Brabant)

- Beekdal Raamsloop onderdeel van NNB en groenblauwe mantel.
- Ook deel ecologische verbindingszone (EVZ).
- Waterberging in beekdal, op afstand van de kern.

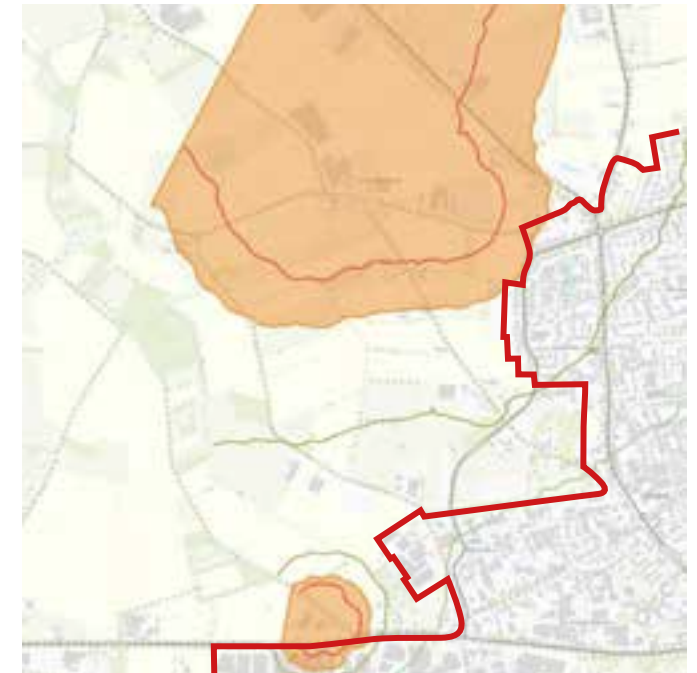
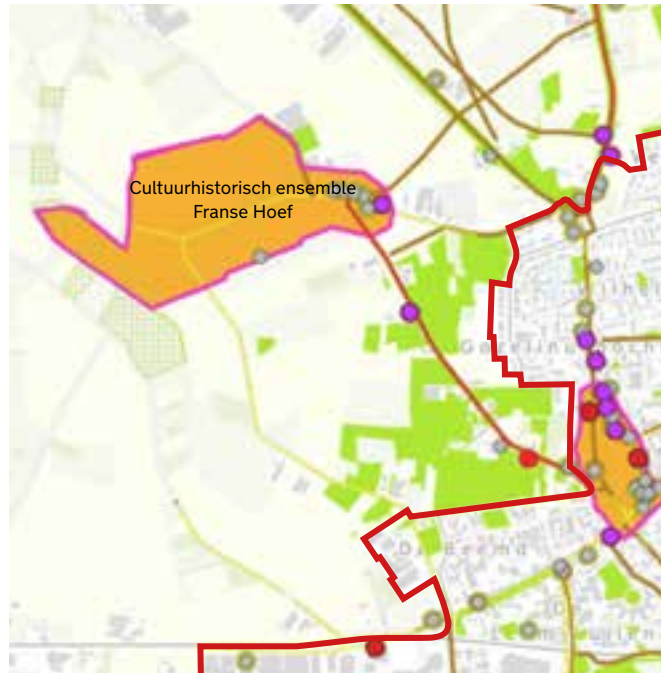
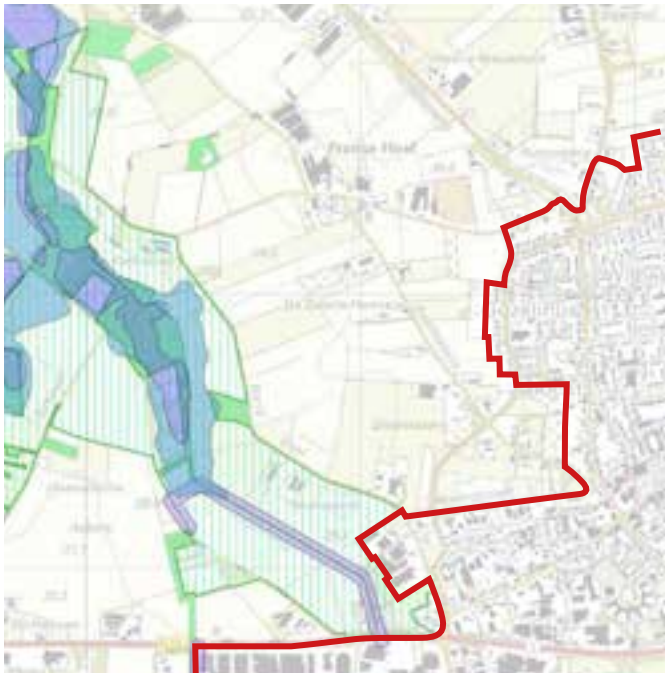
Cultuurhistorische waarden (odzob)

- Franse Hoef als cultuurhistorisch ensemble met hoge waarde met ook enkele monumenten en waardevolle gebouwen.
- Weg Zwartakkers “klinkerweg” met zeer hoge waarde, loopt door tot in oude kern, maar huidige weginrichting is echter asfalt.
- Oude kern Bladel als cultuurhistorisch ensemble met oude linten en ook diverse monumenten.

Achtergrondbelasting geur (gemeente Bladel)

10 OU/e contour (oranje contour op kaart) als maximaal hinder contour voor (de beoordeling van) een goed- woon en leefklimaat.

- Flinker hindercontouren aan noordzijde bij Franse Hoef, vanuit meerdere grote bedrijven. Deze reiken tot aan de huidige dorpsrand.
- Agrarische bedrijven zijn grootschalig en modern.





Noordzijde: brede laan door woonwijk



Centrale deel: weg slingert door landschap, langs dorpspark Groene Long



Zuidzijde: weg door gemengd bedrijventerrein mix wonen-werken



Groene Long vormt bijzondere plek in dorpsrand, met veel recreatieve functies





Franse Hoef:
buurtschap met lint van karakteristieke
boerderijen op afstand dorp...



Erven aan lint veelal
groen ingepast...

Zwartakkers:
smalle landweg met
losse laanbeplanting



... maar ook grote stallen met flinke hinder-
contouren, detoneren in karakter buurtschap



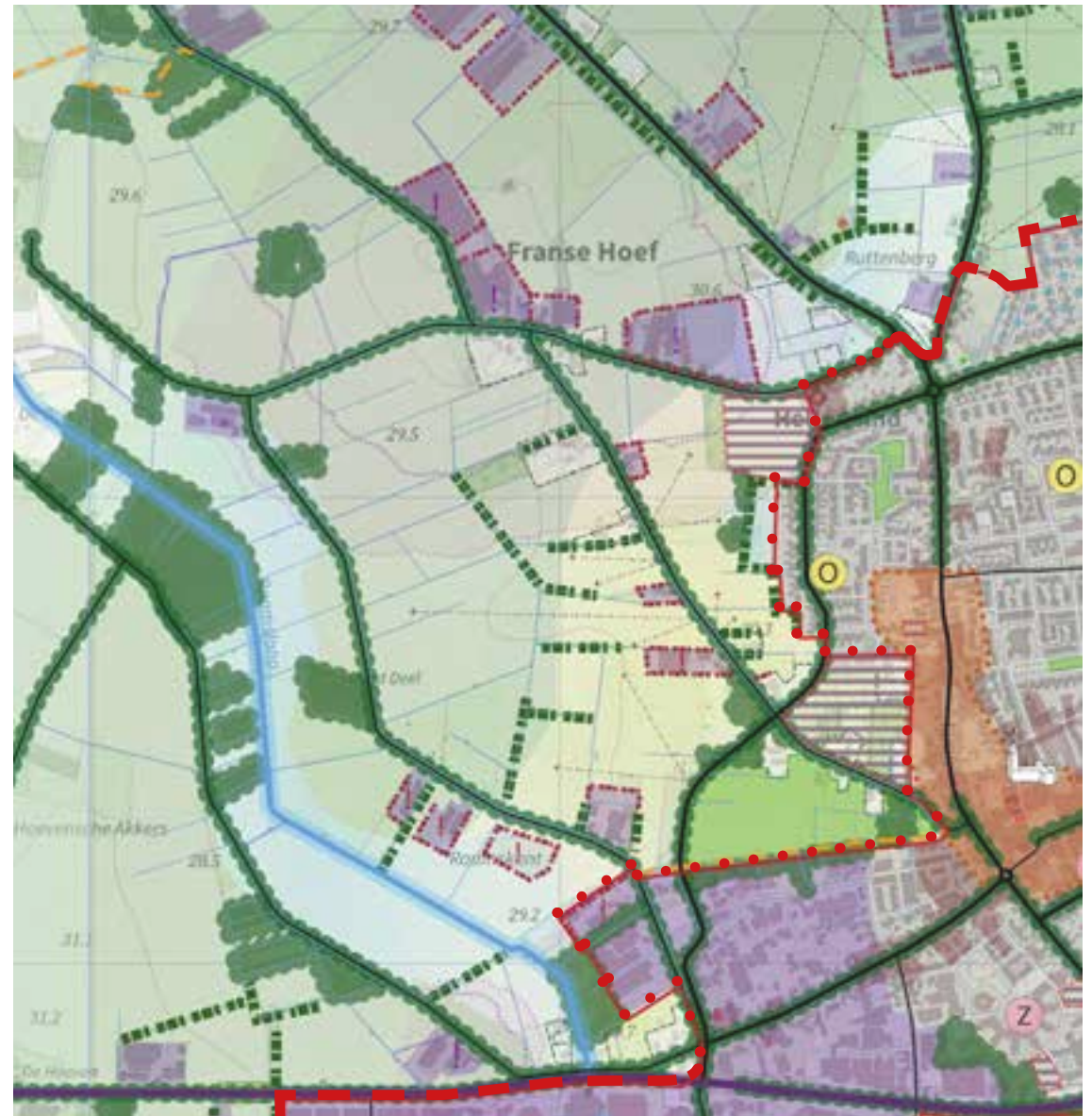
... maar ook meerdere rommelige of
slecht ingepaste agrarische erven

Het gebied in relatie tot bestaande kern

- Afwisselende dorpsrand, bestaande uit drie zones:
 - Noord: diepe groene achtertuinen naar het landschap, (zicht-)relatie met landschap ontbreekt.
 - Centraal: dorpspark De Groene Long grenst aan buitengebied, goede zichtrelatie maar recreatieve paden het landschap in ontbreken.
 - Zuid: bedrijventerrein De Beemd (mix wonen en werken) heeft een rommelige entree en zichtrelatie met landschap ontbreekt.
- Het centrum met voorzieningen is erg nabij.
- Dorpspark De Groene Long als bijzondere nieuwe recreatieve hotspot, verbindt centrum met buitengebied.
- Postelweg als nieuwe rondweg voor Bladel, zorgt voor goede ontsluiting. Weg heeft een overcapaciteit.

Landschap

- Dorpsrand gelegen op goede landbouwgronden met relatief lage grondwaterstanden (GHG >70cm).
- Op afstand dorp ligt het beekdal van Raamsloop: nattere gronden. Relatief hoge grondwaterstanden, provinciale zoneringen (NNB/groenblauwe mantel) en waterberging in beekdal.
- Landschap is grootschalig, open en recreatief slecht toegankelijk voor bewoners: vrijliggende wandelpaden ontbreken.
- Buurtschap Franse Hoef ligt op afstand van het dorp:
 - Historisch buurtschap: cultuurhistorisch waardevol ensemble met meerdere monumentale boerderijen.
 - Meerdere intensieve veehouderijen met toekomstperspectief met forse hindercontouren tot aan de huidige dorpsrand.
 - Op solitaire hogere koppen: oude bouwlanden op goede gronden, lage grondwaterstanden.



Algemene visie en opgaven

- Versterken relatie tussen dorp en landschap, faciliteren van mogelijkheden voor een ommetje door het aanleggen van recreatieve routes.
- Landschap versterken door het aanleggen van nieuwe landschapselementen en het verbinden van bestaande houtopstanden.
- Verbinden dorpspark met buitengebied/landschap, zodat dorpspark als stapsteen gebruikt kan worden tussen centrum en landschap.
- In het landschap zijn meerdere sterk verrommelde agrarische erven aanwezig, opgave is deze erven kwalitatief te verbeteren door ontwikkeling/transformatie.

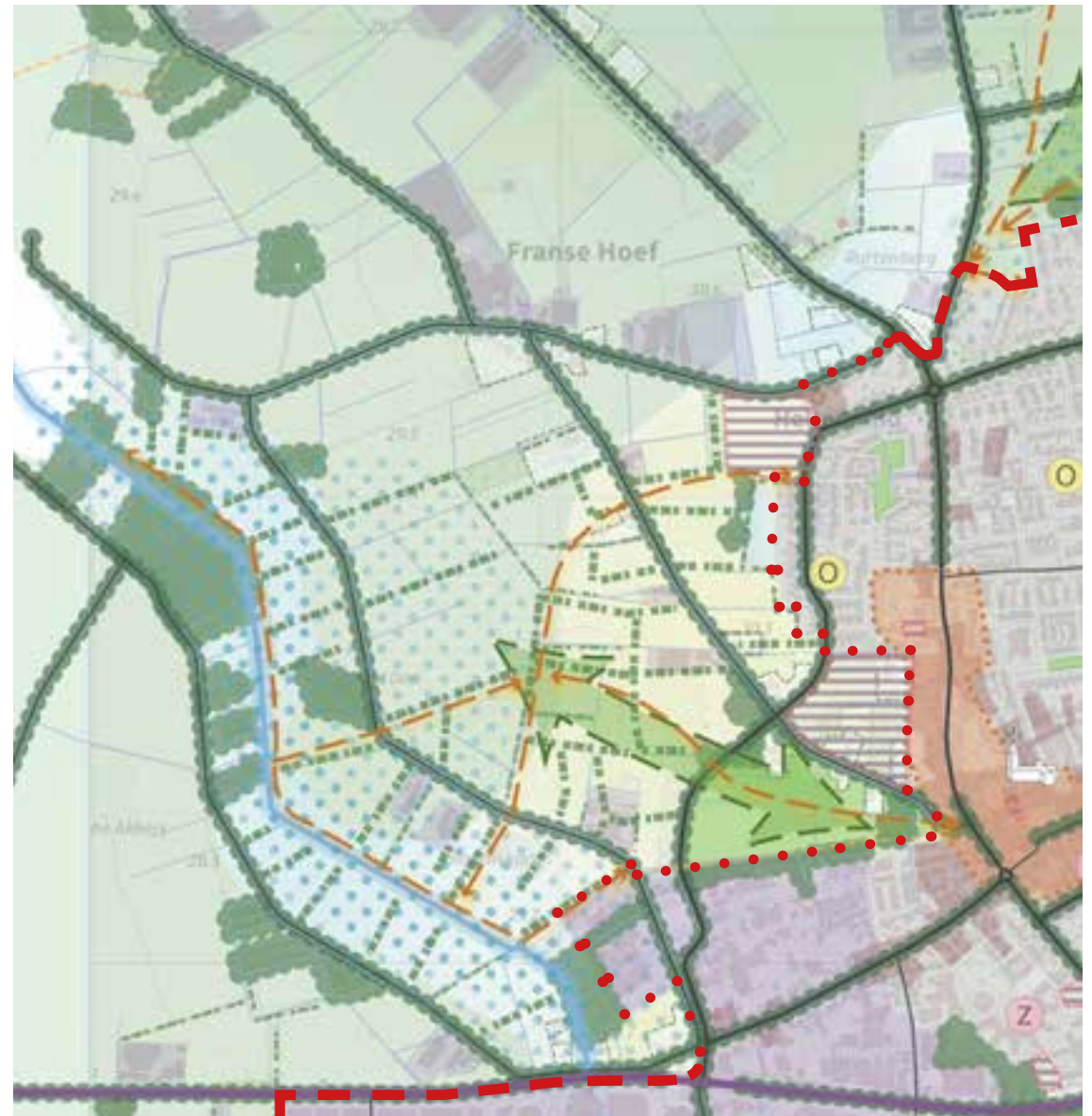
Beekdal

Herstel kleinschalig beekdallandschap door:

- ruimte voor waterberging en vernatting
- extensivering agrarisch gebruik
- aanleggen van landschapselementen
- recreatief toegankelijk maken door aanleg struinpaden

Buurtschap Franse Hoef

- Behoud en versterken (cultuur)historisch karakter buurtschap.
- Door grote hindercontouren is transformatie naar wonen niet realistisch. Het is wenselijk de milieuoverlast op het dorp te verminderen indien mogelijk.



Alleen op hogere drogere gronden, aansluitend aan de bestaande dorpsrand en indien zij samengaan met een zorgvuldige landschappelijke inbedding zijn er twee woonontwikkelingen voorstelbaar.

A. Locatie: Zwarte Akkers-noord

Het gebied tussen de Zwartakkers en huidige dorpsrand is de meest logische uitbreidingslocatie, aansluitend op de geplande woonontwikkeling De Biezen fase I en II.

B. Locatie: Zwarte Akkers-zuid

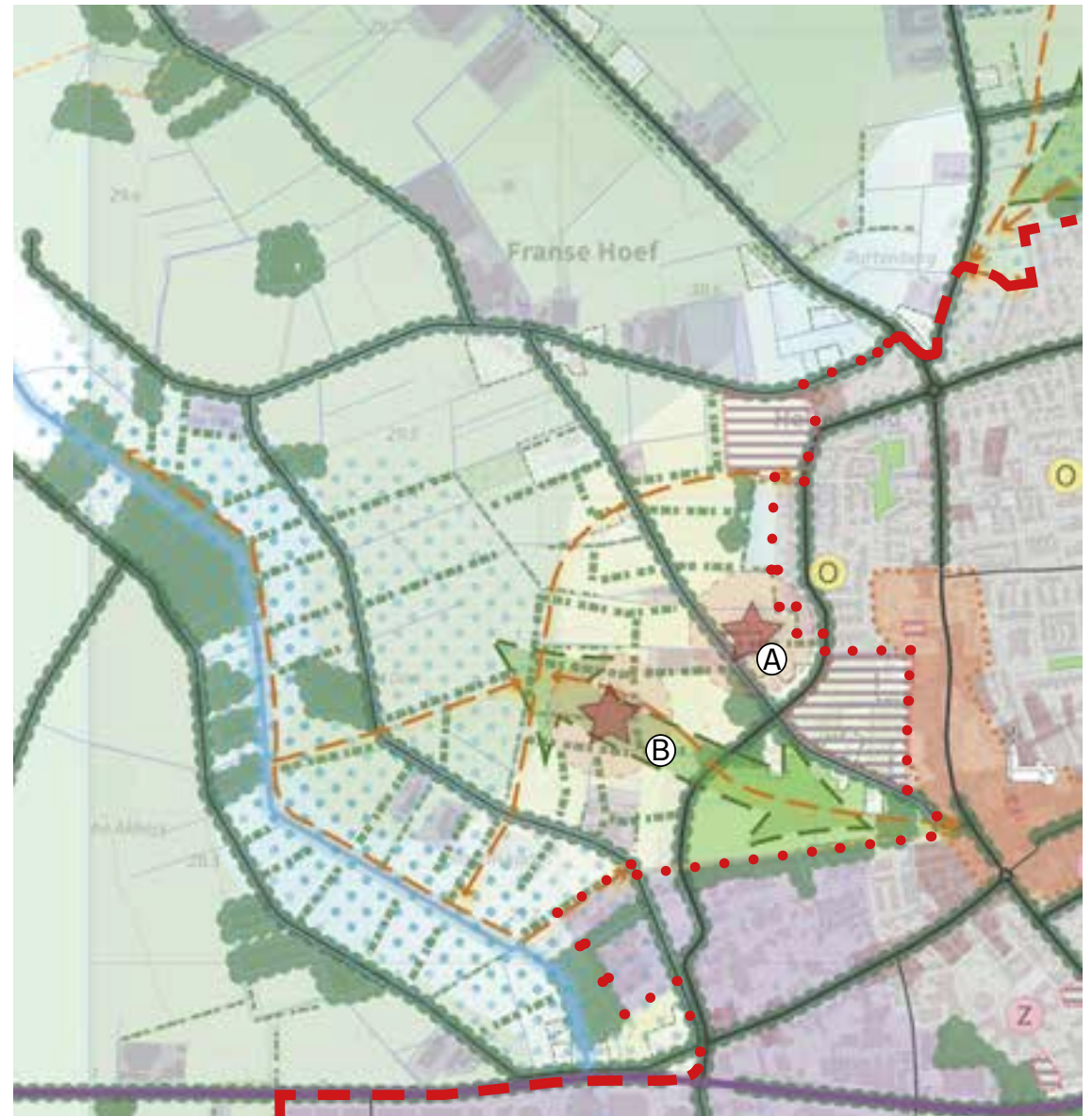
Het gebied ten westen van het dorpspark biedt mogelijkheden voor woningbouw als onderdeel van een grotere landschapontwikkeling die het dorpspark verbindt met het beekdal van de Raamsloop. Binnen deze landschapontwikkeling zijn kansen voor een bijzonder landschappelijk woonmilieu.

Buurtschap Franse Hoef

Gezien de gezonde en grootschalige bedrijven met een grote milieucontour is op korte termijn wonen in dit bebouwingscluster niet voorstelbaar. Indien de bedrijven op Franse Hoef op lange termijn gaan stoppen, dan zijn er de volgende mogelijkheden:

- Buurtschap biedt kansen voor woon(-zorg)ontwikkelingen op erfniveau, passend binnen de landelijk/historische setting
- Ontwikkelingen gaan samen met versterking landschap en behoud en versterking van het karakter buurtschap.
- Aanpak milieuhinder als dwingende randvoorwaarde

→ Advies: indien er in de toekomst mogelijkheden ontstaan is er een integrale visie voor het buurtschap noodzakelijk om mogelijkheden binnen een samenhangend kader in beeld te brengen.



VERKENNING DORPSRAND 3

NOORD-OOSTZIJDE

- Inventarisatie
- Samenvatting analyse
- Visie op het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie

Dorpsrand 3 | Huidige situatie

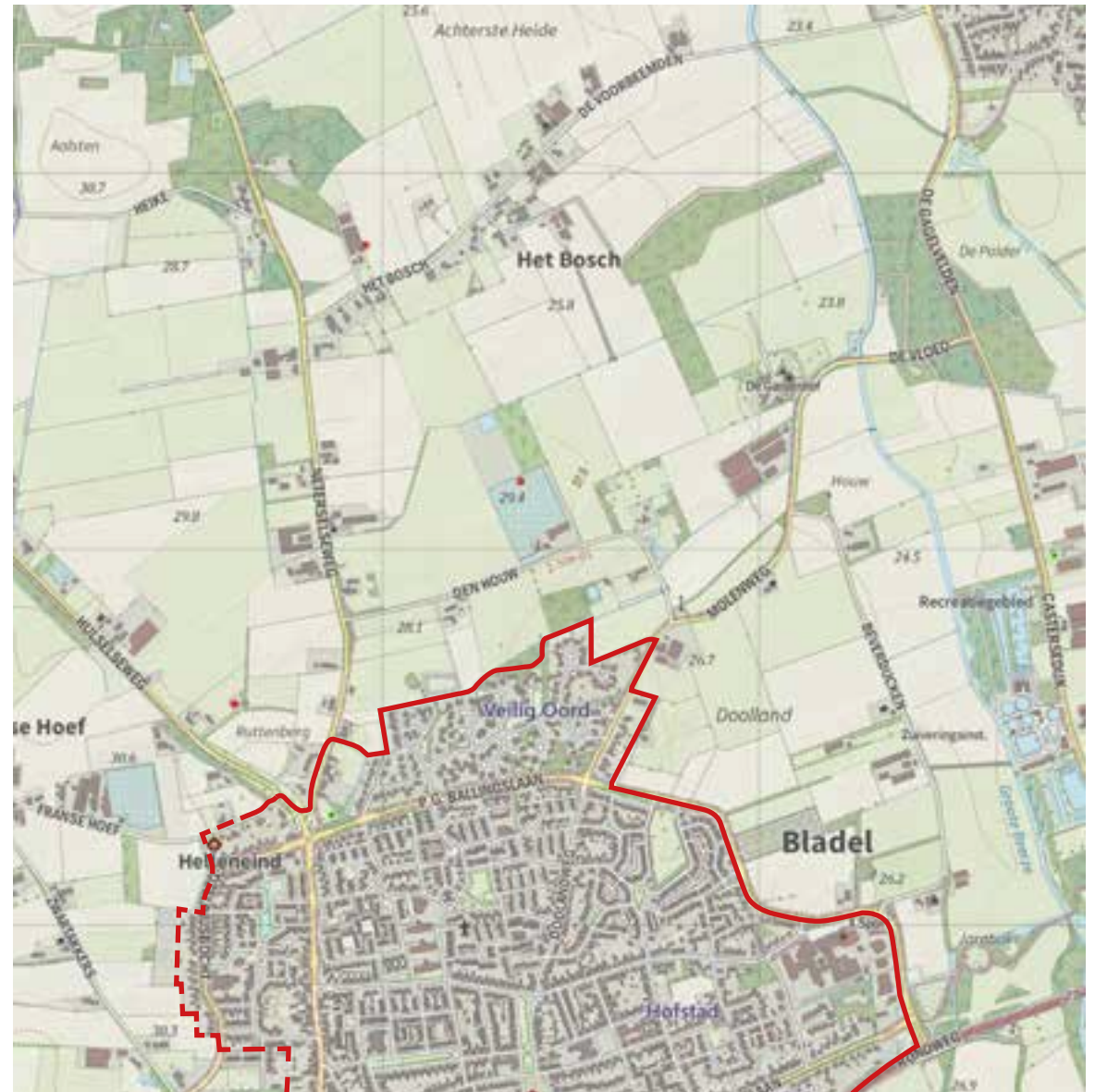
Afwisselende dorpsrand met planmatige woonwijken:

- Noordzijde: bosrijke villawijk, met stevig groen omzoomd
- Oostzijde: dorpse rondweg met aansluitend woonwijken met voorkanten naar het landschap en middelbare school

Landschap noordzijde:

- Open agrarisch landschap: verre zichten, weinig landschapselementen en beperkt aantal (recreatieve) paden.
- Uitvalswegen worden begeleid door open lintbebouwing, voornamelijk grote agrarische erven.
- Op afstand van dorpsrand bebouwingsconcentratie Het Bosch: open lint, deels historische bebouwing, deels moderner.

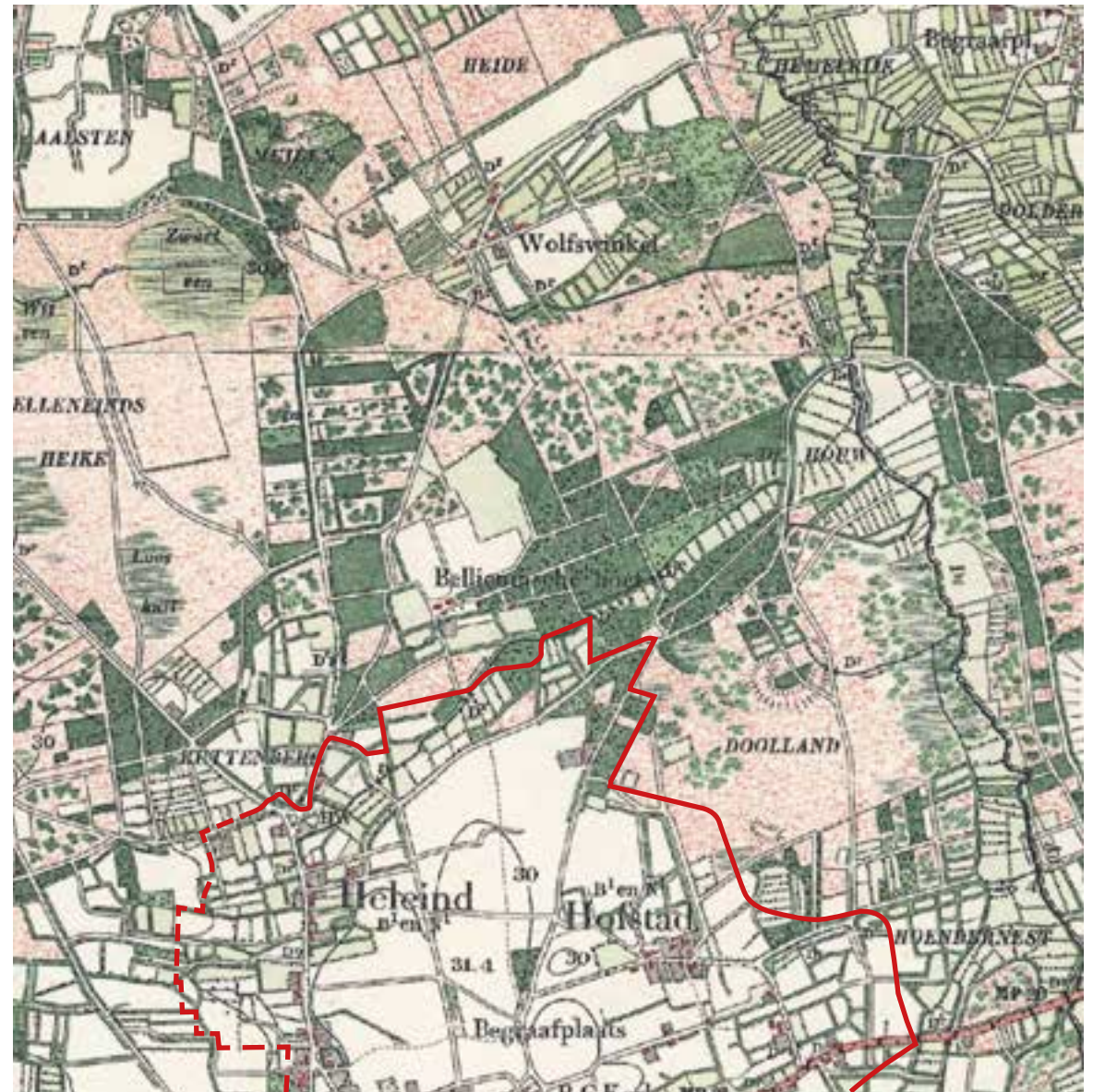
Aan oostzijde: beekdal van de Grote Beerze.



Huidige situatie

Historische situatie

- Huidige dorpsrand volgt grotendeels rand historische akkercomplex.
- Overgang naar omliggend landschap met een mix van heidevelden met vennen, boscomplexen en kleinschalige akkercomplexen (kampenontginningen).
- Op afstand buurtschap Wolfswinkel (nu Het Bosch) op hogere kop.
- Ten oosten van dorp is duidelijk het beekdal van de Groote Beerze zichtbaar met natte hooilandjes, moeraszones en strokenverkaveling. Op de overgang is het Doolland gelegen, een afwisselende heide.
- Ter hoogte van noordelijke dorpsrand was een kleinschalig beekdal gelegen, bovenloop die uitmondt in de Groote Beerze.



Situatie rond 1900

Grondwaterstand (GHG)

- Wisselende grondwaterstanden, drogere en nattere zones overeenkomstig met de dalvormige laagtes.
- Noordelijke dorpsrand kent hoge grondwaterstanden.
- Hoge grondwaterstanden rondom Hulselseweg.

Kwel en infiltratie

- Flinke kwel in beekdal Groote Beerze.
- Noordelijke dorpsrand kent kwel, overeenkomstig met laagte.
- Kwel in dalvormige laagtes west-oost.
- Kwel in oostelijke dorpsrand bij Doollandpark.

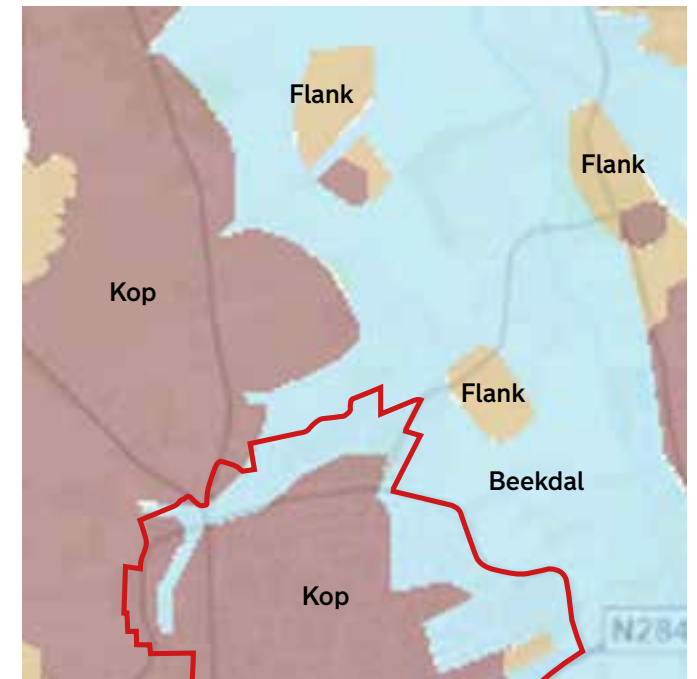
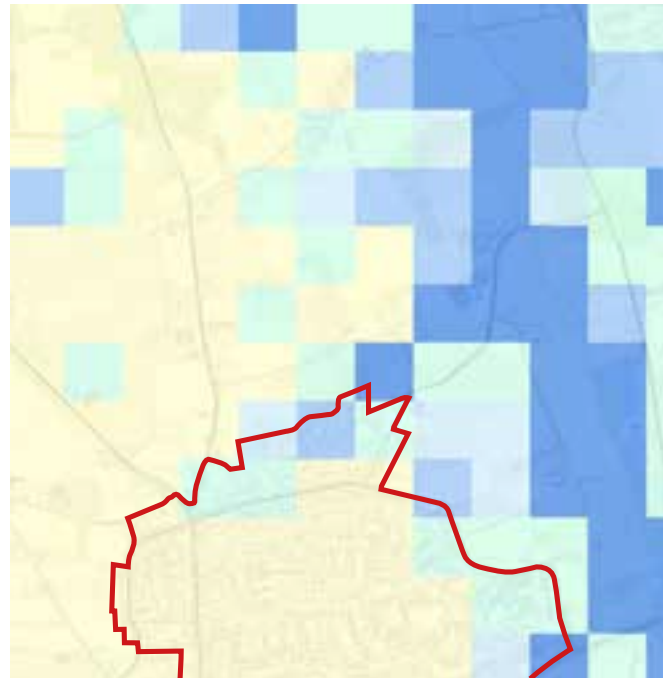
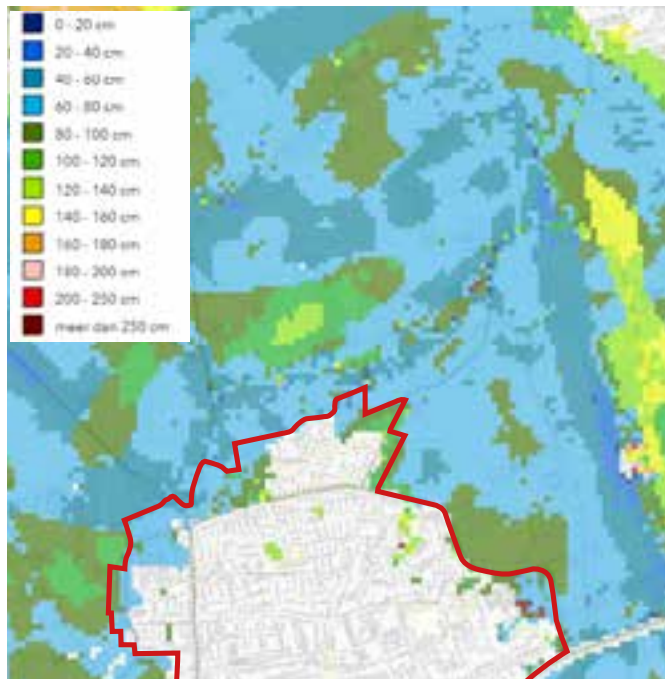
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Gehele oostelijke dorpsrand is gelegen in het beekdal.
- Noordelijke dorpsrand gelegen op smalle uitloper van beekdal.
- Ten noorden van de dorpsrand gelegen op hoge kop.



Interim omgevingsverordening (Provincie N-Brabant)

- Beekdal Grote Beerze kent diverse zoneringen zoals NNB, waterberging en groenblauwe mantel.
- Ten noorden dorp geen belemmeringen.

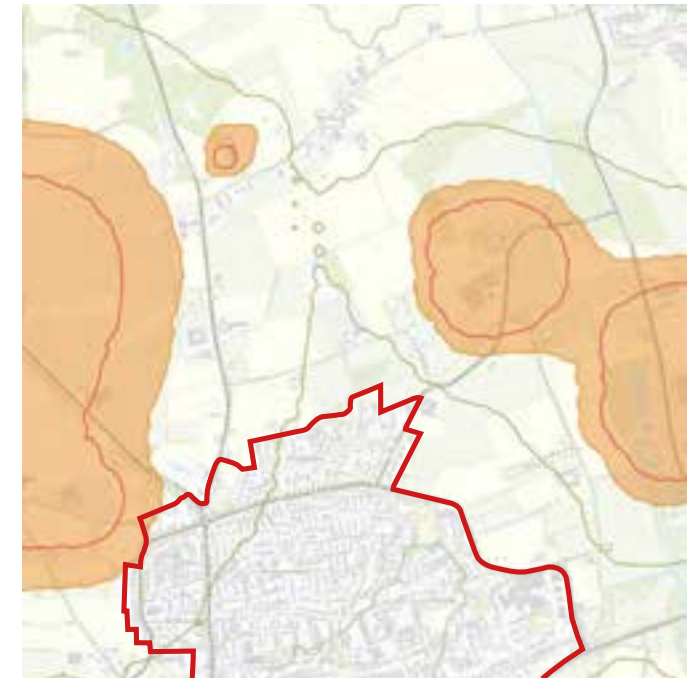
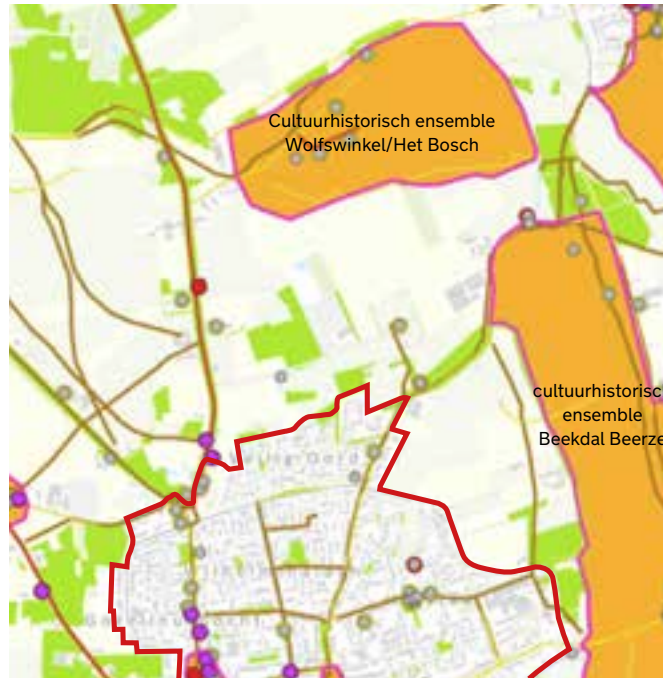
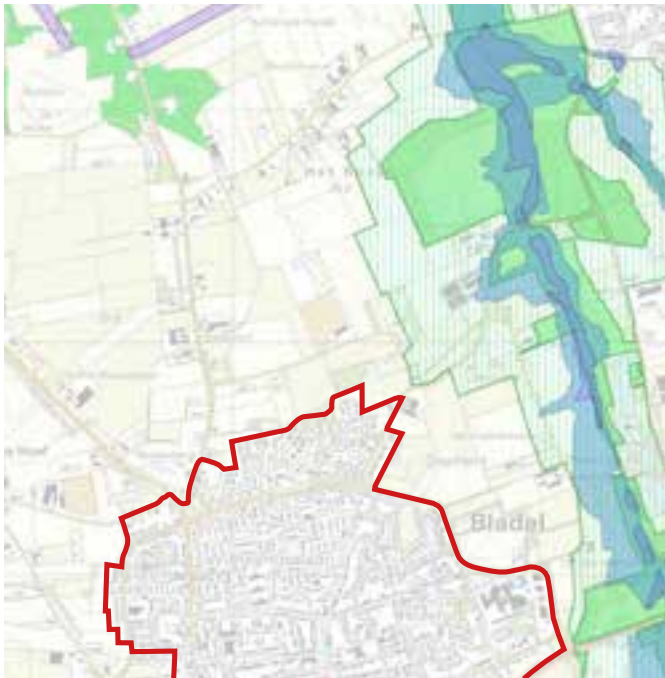
Cultuurhistorische waarden (odzob)

- Buurtschap Het Bosch als cultuurhistorisch ensemble met hoge historische waarde en enkele waardevolle boerderijen.
- Beekdal Grote Beerze is tevens cultuurhistorisch ensemble.
- Neterselsedijk en Hulselseweg als historische klinkerwegen met bomenlanen waardevol.
- Enkele waardevolle boerderijen aan Neterselsedijk, waarvan een rijksmonument.

Achtergrondbelasting geur (gemeente Bladel)

10 OU/e contour (oranje contour op kaart) als maximaal hinder contour voor (de beoordeling van) een goed- woon en leefklimaat.

- Enkele veehouderijen met flinke hindercontouren gelegen op afstand van de dorpsrand aan de Hulselseweg en Molenweg.
- Centrale deel aan noordzijde en oostelijke dorpsrand kennen geen grote hindercontouren.

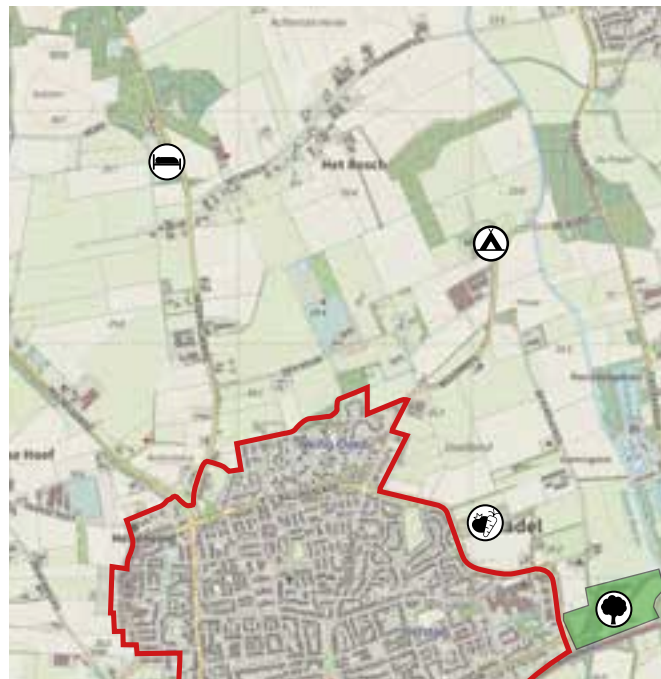
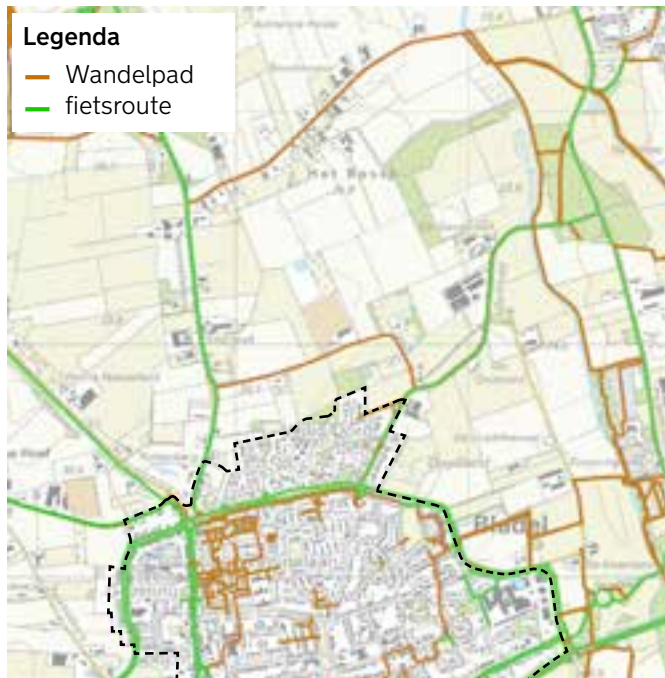


Recreatieve routes

- Recreatieve routes volgen de landwegen.
- Aan oostzijde enkele struinroutes door landschap naar het beekdal.
- Landschap is open en grootschalig, buiten zuidoosthoek ontbreken fijnmazig recreatieve paden rondom het dorp voor het maken van een ommetje.

Recreatieve functies

- Volkstuinen aan oostzijde.
- Natuurpark in oksel beekdal/provinciale weg als verbinding tussen dorp en beekdal.
- Enkele kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals een minicamping en b&b.







Rondweg 'Lange Trekken' vormt dorpsrand: breed profiel met bomenstructuur, vrijliggend fietspad en voorkanten naar landschap



landweg Beverdijcken op afstand met enkele (voormalige) agrarische erven

Landschap is kaal, open en weids geen paden vanuit dorp naar beekdal



volkstuinten in groene landschapskamer

struinp pad door groenstructuur verbindt dorp met beekdal



Beverdijcken: fraaie landweg met bomenlaan: belangrijke fietsverbinding leerlingen Pius X-college

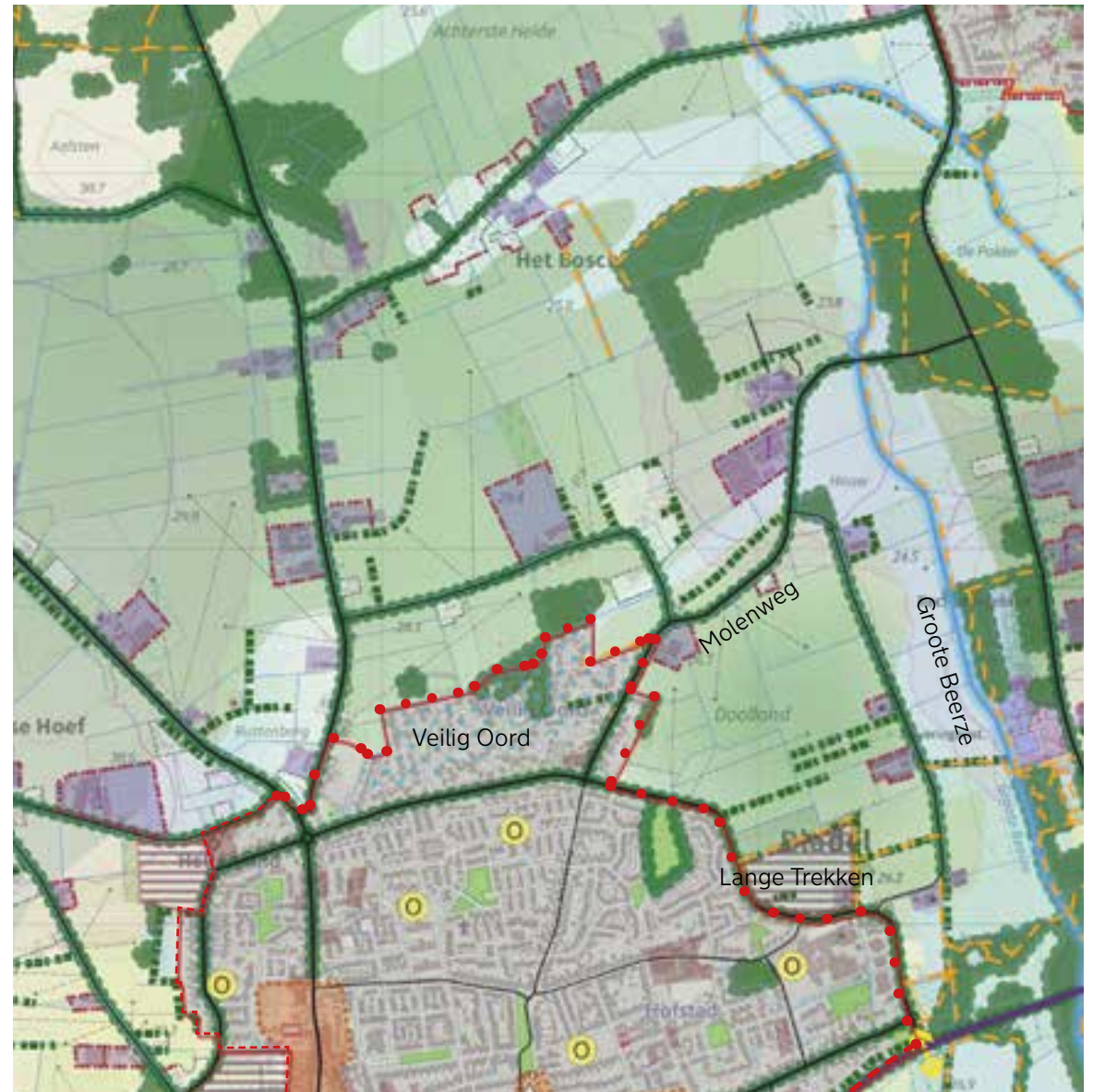
Beekdal vrij open, enkele recreatieve paden

Het gebied in relatie tot bestaande kern

- Dorpsrand met planmatige woonwijken, direct grenzend aan landschap.
- Aan noordzijde naar binnen gekeerde groene dorpsrand met overwegend tuinen aan het landschap. Er zijn hier geen recreatieve paden naar landschap.
- Aan oostzijde vormt dorps rondweg de dorpsrand, deze weg is goed overstekbaar en voelt niet als barrière. Enkele recreatieve routes verbinden hier de dorpsrand met het landschap/beekdal.
- Nieuwe woonontwikkeling Lange Trekken steekt deze rondweg over.

Landschap

- Aan oostzijde grenst dorpsrand aan het beekdal van de Groote Beerze, met natuur- en waterdoelstellingen en fraaie recreatieve routes.
- Aan noordzijde is een grootschalig agrarisch landschap gelegen dat recreatief en landschappelijk weinig te bieden heeft. De oude klinkerwegen met bomenlanen zijn hier zeer karakteristiek.
- De noordelijke dorpsrand is gelegen op een hogere rug, oostelijke dorpsrand gelegen op overgang van deze rug naar het beekdal. Vanaf hogere rug zijn meerdere dalvormige laagtes/zijbeekjes in west-oostelijke richting aanwezig, die uitmonden in de Groote Beerze. Hierdoor zijn de grondwaterstanden en hoogtes hier sterk wisselend. De huidige noordelijke dorpsrand (wijk Veilig Oord) is in een van deze laagtes gelegen, wat zorgt voor wateroverlast bij piekbuien. Ook de zuidoostelijke rand bij Lange Trekken kent wateroverlast.
- Aan de Hulselseweg zijn meerdere veehouderijen met flinke milieucontouren gelegen. Ook aan de Molenweg is een veehouderij met flinke contour aanwezig. Deze zorgen voor beperkingen.
- Op afstand van dorp is bebouwingsconcentratie Het Bosch gelegen. Een landelijk lint met voornamelijk (voormalige) agrarische percelen. Dit is tevens een cultuurhistorisch waardevol ensemble.



Algemene visie en opgaven

- Versterken relatie tussen dorp en landschap, faciliteren van mogelijkheden voor een ommetje.
- Terugdringen van milieuhinder van intensieve veehouderijen nabij het dorp door ze te verplaatsen, te saneren of te moderniseren.

Noordelijke dorpsrand

- Oplossen wateroverlast Veilig Oord door aanleggen waterberging in dalvormige laagte.
- Behoud karakter historische klinkerwegen met bomenlanen en erven.
- Versterken landschappelijke structuur: oude landwegen en groenstructuren herintroduceren om het kale open landschap structuur te bieden.
- Versterken (recreatieve) verbinding tussen het dorp, het beekdal en buurtschap Het Bosch.

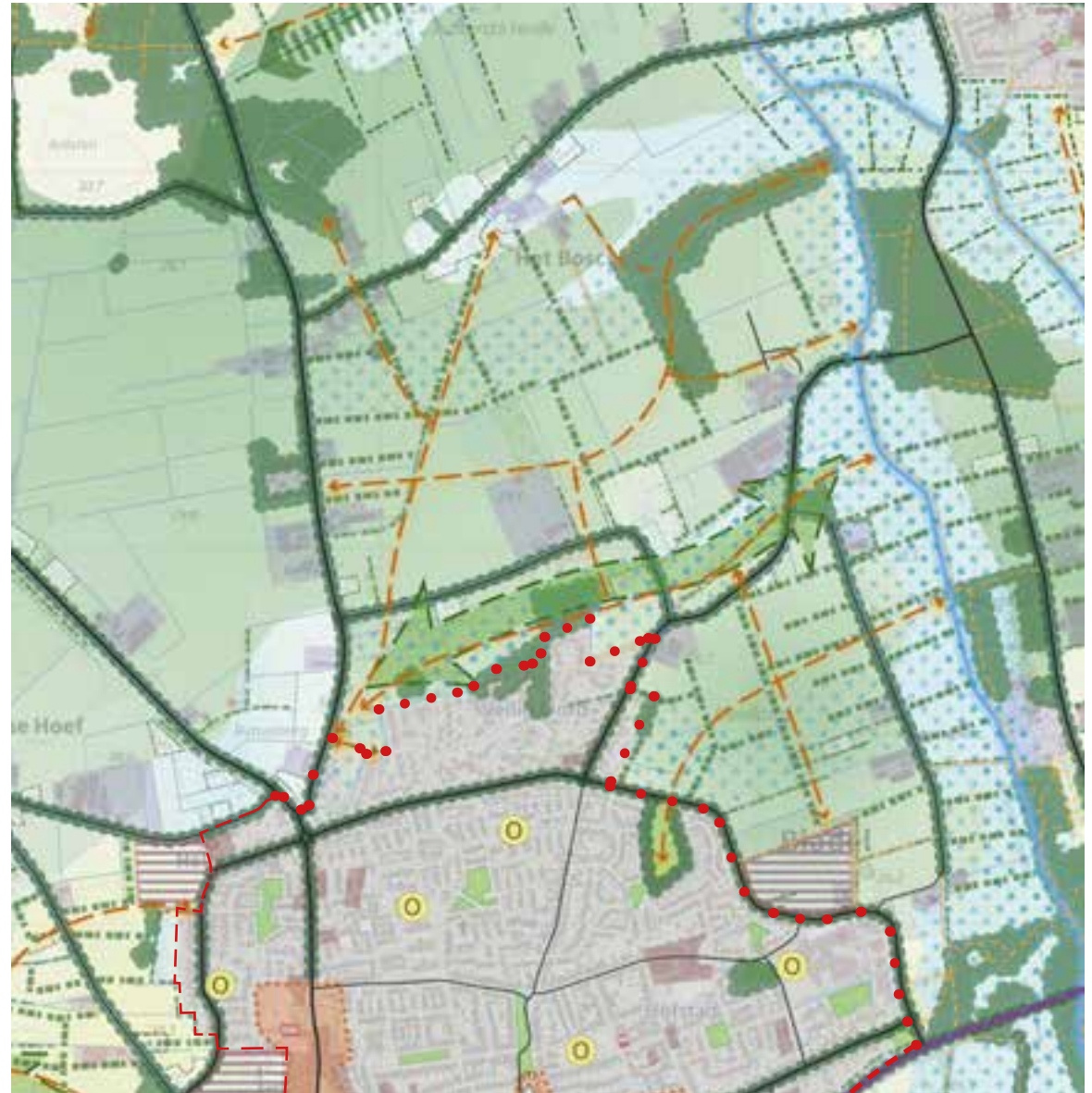
Beekdal Groote Beerze

Beekdal Groote Beerze ontwikkelen als recreatieve en ecologische hoofdstructuur met ruimte voor klimaat- en natuurdoelstellingen.

Herstel kleinschalig beekdallandschap door:

- ruimte voor waterberging en vernatting
- extensivering agrarisch gebruik
- aanleggen van landschapselementen
- herstellen oude beekloop met meanders

Recreatief verbinden dorpsrand (Doollandpark) met beekdal/buitengebied.



Deze dorpsrand kent veel natte omstandigheden vanuit de invloed van het beekdal. Op twee locaties zijn op korte afstand van de dorpsrand ontwikkelingen voorstelbaar. Zij zijn door een natte laagte gescheiden van de huidige dorpsrand.

A. Ontwikkellocatie Bellieumsche Hoef/Bellevue

Het gebied ten noorden van Den Houw biedt mogelijkheden voor een landschappelijk woonmilieu op enige afstand van de kern. Door de afstand vormt zij een zelfstandig buurt in het landschap en gaat samen met landschapsbouw en waterberging in de laagte.

B. Ontwikkellocatie Doolland

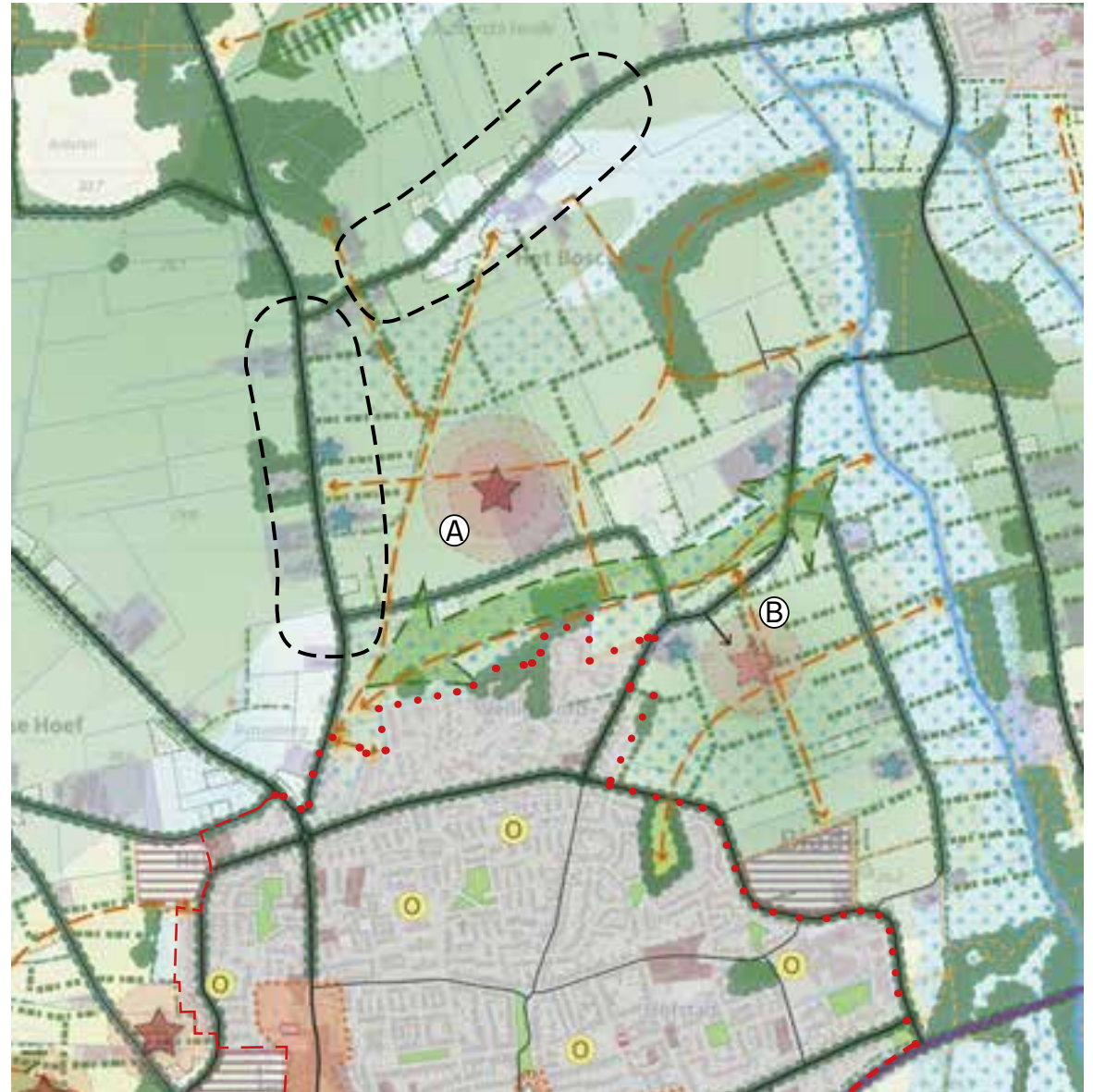
Het gebied tussen de Molenweg en Lange Trekken biedt mogelijkheden voor een landschappelijk bijzonder woonmilieu. Om de mogelijkheden van deze locatie te beoordelen dient eerst een verdiepende studie naar de watersituatie gedaan te worden. Er zijn de volgende aandachtspunten:

- In structuurkaart waterschap is gebied gelegen in beekdal
- Onduidelijkheid over grondwaterstanden, GLG zeer laag, GHG redelijk hoog maar niet exact duidelijk
- Aandacht voor kwel in hoek dorpsrand, woningbouw op afstand
- Gebied heeft landschappelijk weinig waarde en biedt kans voor versterken relatie dorp met beekdal
- Ontsluiting zeer goed

→ Integrale gebiedsvisie noodzakelijk voor randvoorwaarden en mogelijkheden.

Ontwikkelingen in de linten

- De (bedrijfs-)erven in de linten Neterselseweg en Het Bosch bieden mogelijkheden voor erftransformaties voor kleinschalige woon (-zorg)ontwikkelingen. Hierbij is het van belang dat de ontwikkeling landschappelijk ingepast wordt en bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en omliggende landschap.



A traditional Dutch windmill with four lattice sails, situated in a rural landscape. The windmill is made of stone and has a dark roof. In the foreground, a brown horse is grazing in a green field enclosed by a wooden fence. The background features a line of trees and a clear blue sky with light clouds.

2. Verkenning HAPERT

Uitwerking en onderbouwing dorpsranden

- Dorpsrand 1 - Westzijde
- Dorpsrand 2 - Noordzijde

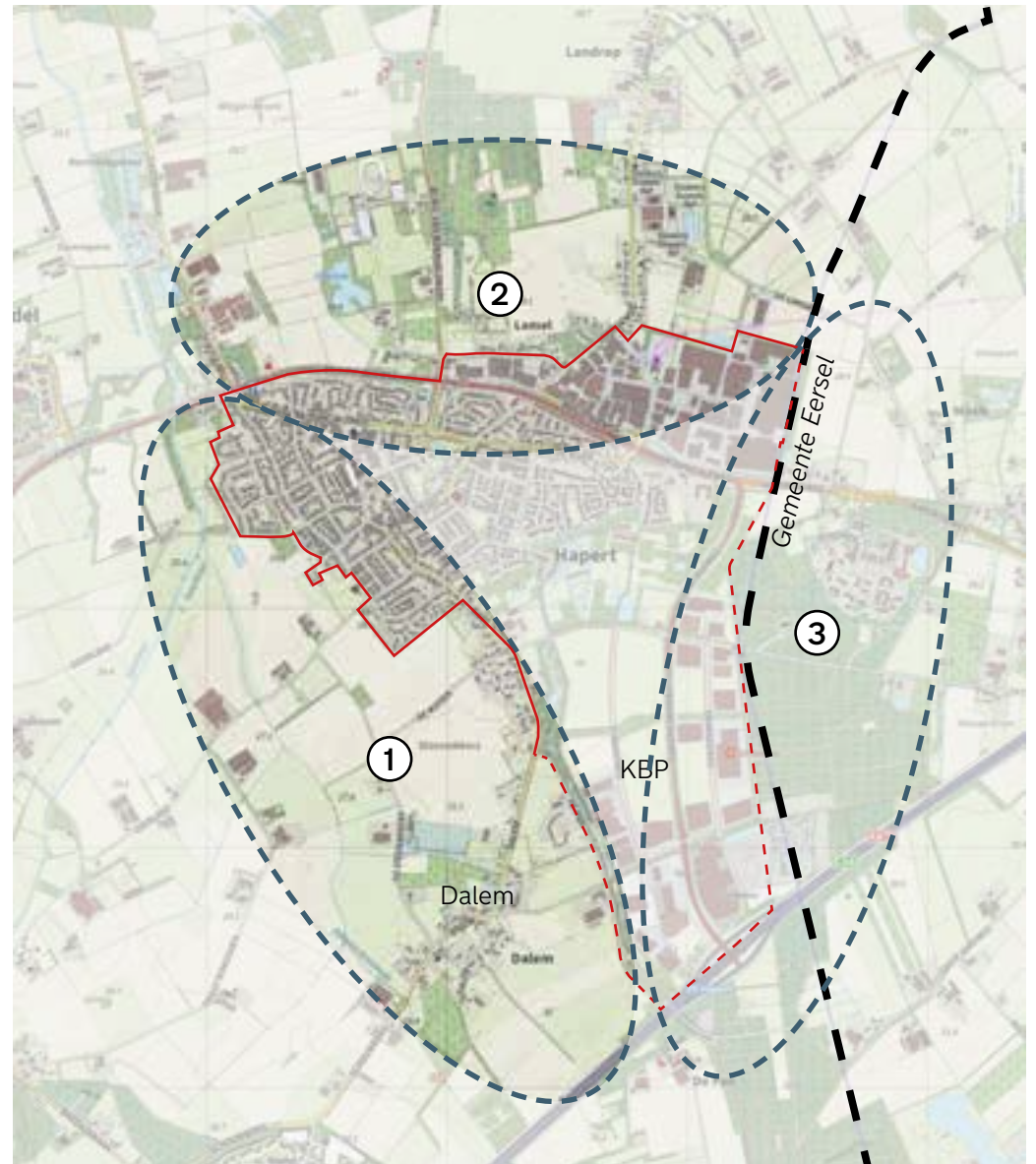
In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Hapert in drie delen opgesplitst. Dat is gebeurd op basis van hun ligging in het landschap en stedelijk weefsel. De drie dorpsranden worden in de volgende hoofdstukken verder behandeld.

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

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

3. Oost: KBP, gemeentegrens & bosgebied

- Deze dorpsrand is niet meegenomen in de verdere studie, vanwege de ligging aan de gemeentegrens, bedrijvenpark en afstand tot de kern.



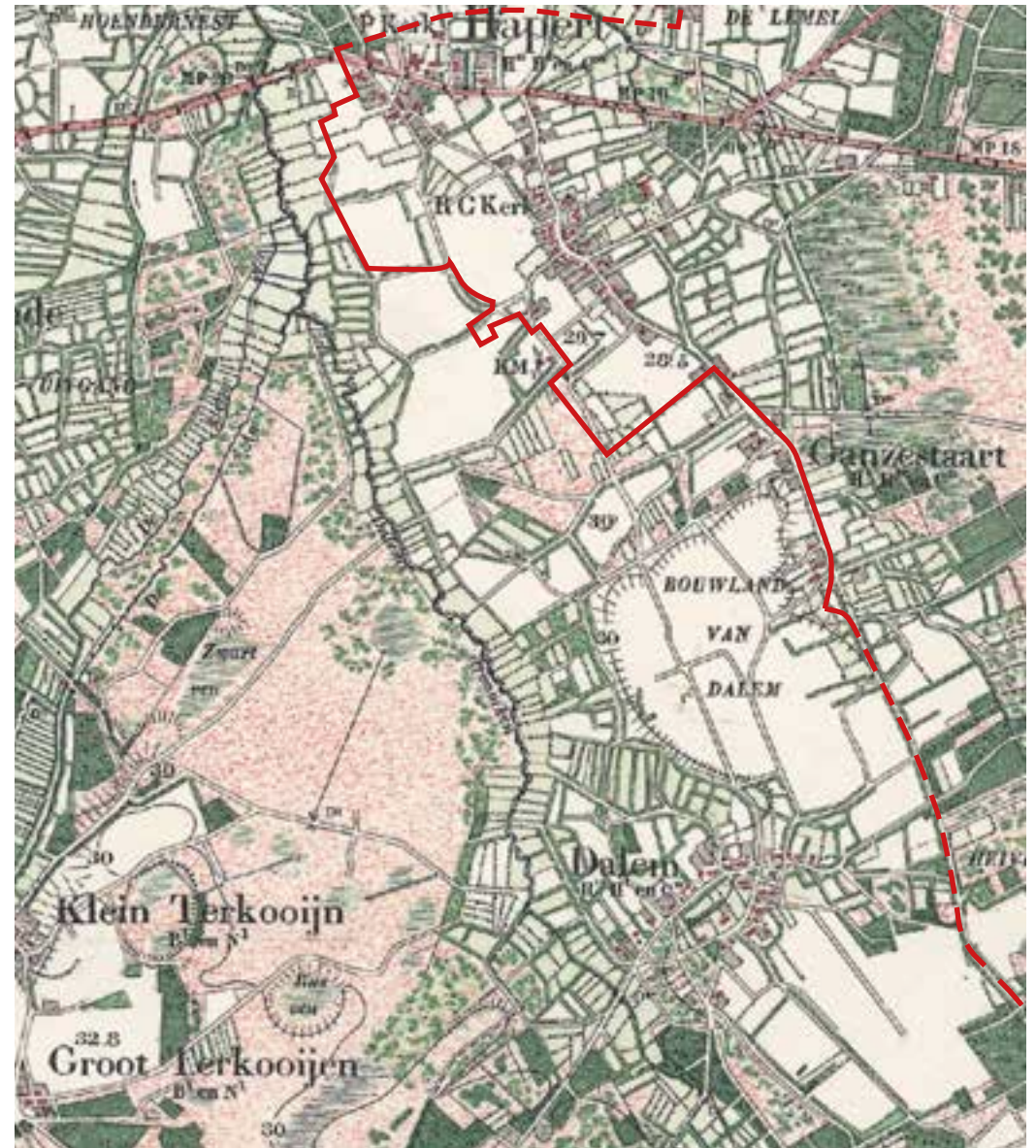
ZOOM OP DORPSRAND 1

WESTZIJDE

- Inventarisatie
- Samenvatting analyse
- Visie op het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie

Historische situatie

- De oude linten van Hapert en Ganzestraat zijn gelegen op oostflank van een hogere rug, met centraal op de hogere rug open akkercomplexen (waaronder 'Bouwland van Dalem').
- Het beekdal van het Dalem's Stroompje ligt op afstand van oude lint; ter hoogte van dorp is het beekdal aan de oostzijde vrij smal.
- Dalem ligt in natter kleinschalig landschap, grenzend aan het beekdal.
- Opvallend: klein gebied met heide en weilanden tussen de akkers, in de zuidwestelijke huidige dorpsrand.



Situatie rond 1900

Bodemkaart

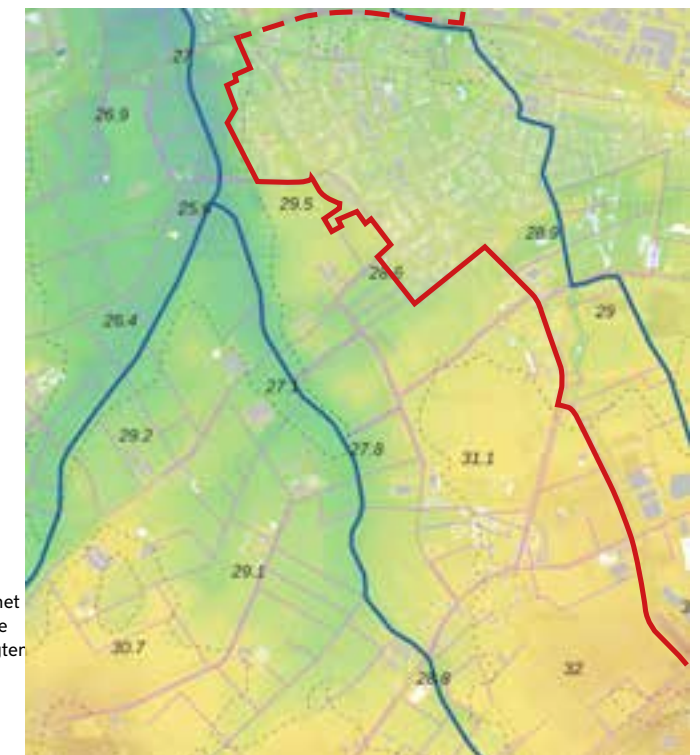
- Dorpsrand gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden, gelegen op dekzandrug en terrasafzettingen.
- Beekdal met beekdalbodem en dalvormige laagtes als zijtakken. Hier lage enkeerd- en beekerdgronden.
- Dalem gelegen op Terrasafzettingen.
- Opvallend: zijtak beekdal ter hoogte van zuidwestelijke dorpsrand, komt overeen met historisch heidegebiedje.

Geomorfologie

- Dekzandrug volgt beekdal in noord-zuid richting.

Hoogtekaart

- Hoge akkers gelegen op hoogste delen landschap.
- Beekdal duidelijk lager gelegen.
- Laagte ter hoogte van zuidwestelijke dorpsrand.



Grondwaterstand (GHG)

- Hoge grondwaterstanden volgen laagtes beekdalen.
- Lage grondwaterstanden op oude akkerlanden op dekzandrug.
- Opvallende natte plekken:
 - I. laagte bij zuidwestelijke dorpsrand
 - II. rond De Rotten (vanwege sloot)
 - III. rondom Dalem (met name noordzijde)

Kwel en infiltratie

- Kwel voornamelijk in beekdal.
- Sterke kwel in laagte zuidwestelijke dorpsrand.
- Infiltratie met name op de hoge akkergronden.

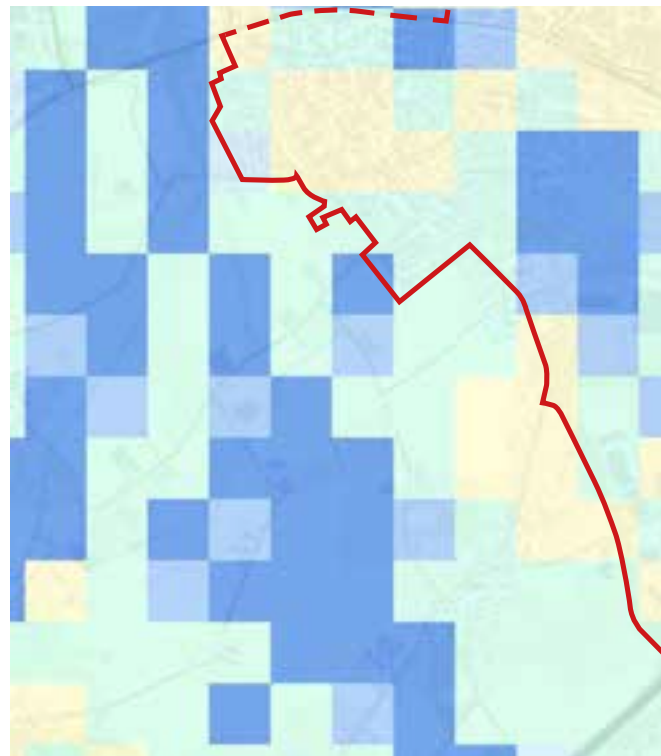
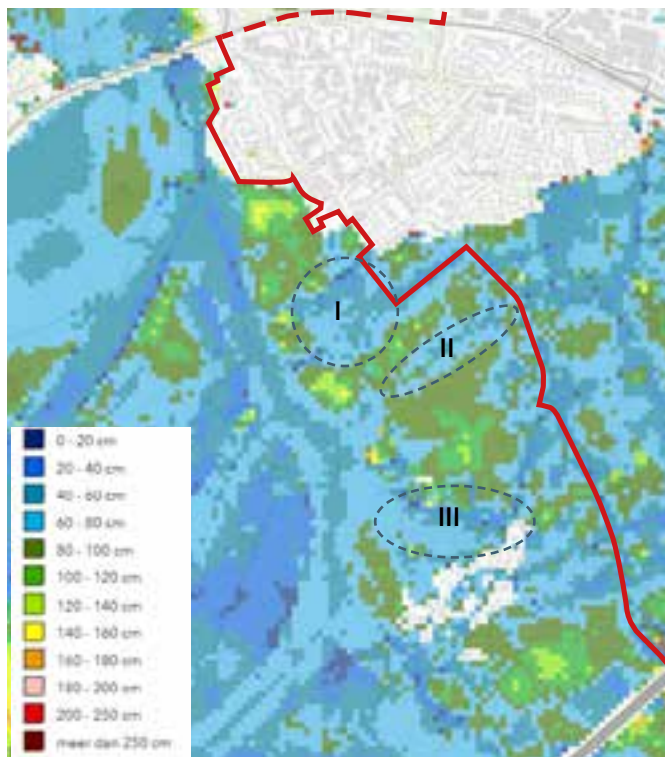
Beleidskaart waterschap

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Kern gelegen op hogere kop.
- Bouwlanden van Dalem ook op hogere kop.
- Beekdal volgt laagtes beken.
- Tusseliggende stukken op flanken.



Provinciale omgevingsverordening

- Beekdal kent diverse opgaven zoals regionale waterberging, NNB en groenblauwe mantel.
- Tot aan Dalweg dorpsrand grenst de huidige dorpsrand direct aan deze zone.
- Ten zuiden Dalweg ligt de groenblauwe mantel op afstand van dorpsrand.

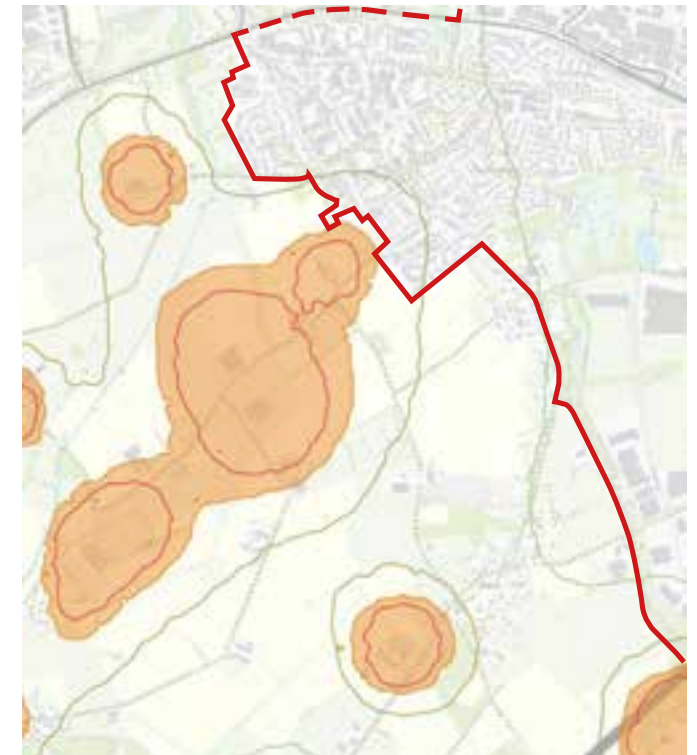
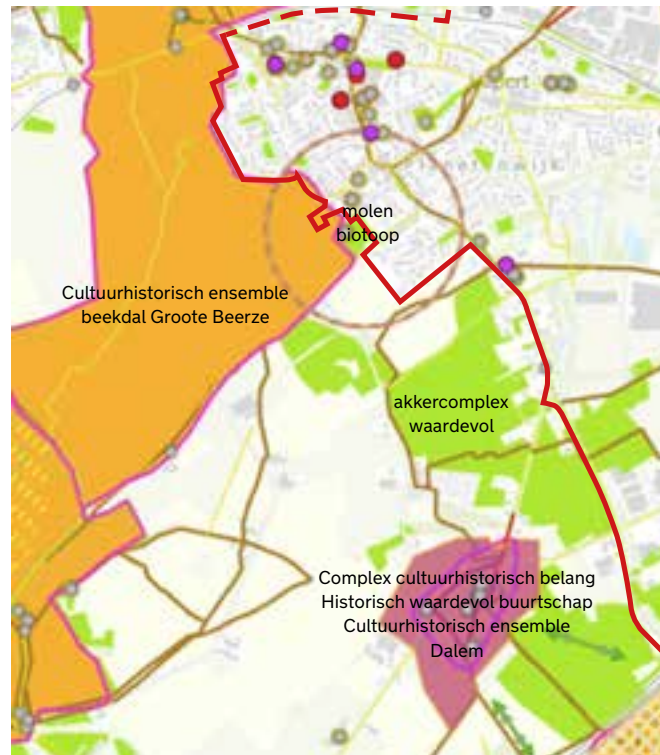
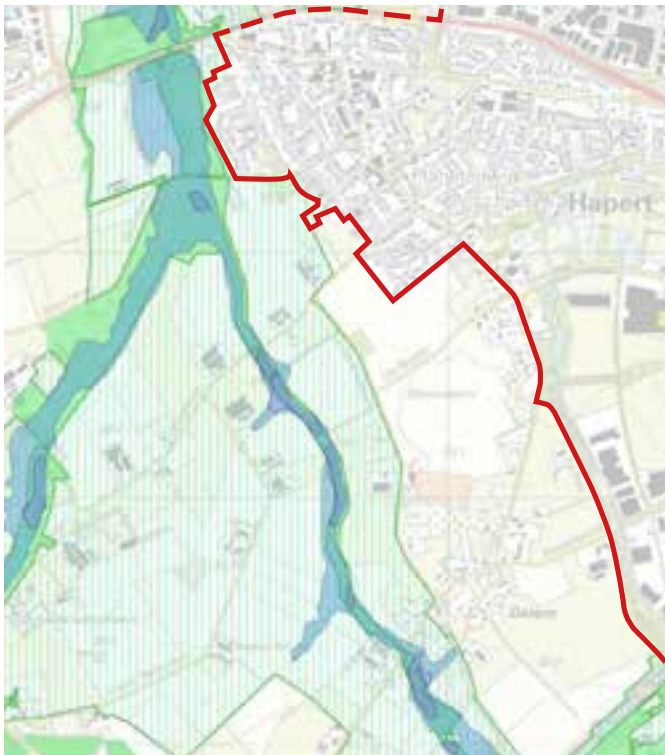
Cultuurhistorische waarden (gemeente Bladel/odzob)

- Molen als bijzonder element, met molenbiotoop.
- Dalem beschermd als historisch buurtschap met hoge waarde, complex van cultuurhistorisch belang én cultuurhistorisch ensemble.
- Beekdal tot aan dorpsrand als cultuurhistorisch ensemble waardevol.
- Diverse monumenten en waardevolle bebouwing, met name in de oude linten.

Achtergrondbelasting geur (gemeente Bladel/odzob)

10 OU/e contour (oranje contour op kaart) als maximaal hinder contour voor (de beoordeling van) een goed- woon en leefklimaat.

- Overlast gevende agrariër Dalweg 2 vlakbij dorpsrand, milieucontour tot aan huidige dorpsrand. Locatie overweegt te stoppen.
- Aan overzijde beekdal tevens enkele agrariërs met flinke milieucontouren.
- Hogere gronden ten zuiden Hapert vrij van milieucontouren.

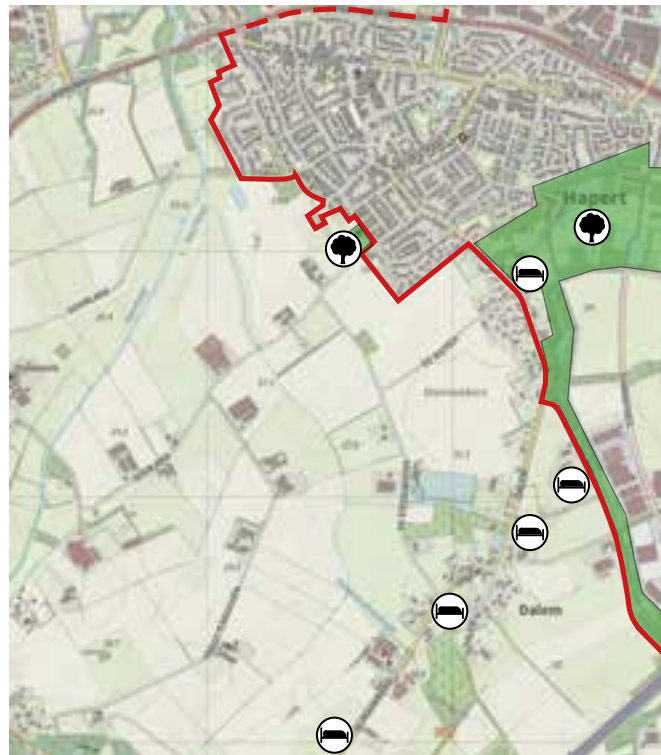


Recreatieve routes

- Dorpsrand is fijn dooraderd met voetpaden.
- Fietsroutes volgen vooral de landwegen.
- Struinpaden langs de beeklopen.
- Recreatieve zone tussen dorp en KBP met fijnmazig netwerk van wandelpaden.
- Verbinding tussen wandelpaden in dorpsrand en het wandelpad langs de beek is aan zuidzijde van Hapert enkel bij Dalweg aanwezig.

Recreatieve functies

- Veld rondom molen als dorpspark met speeltuin en evenemententerrein, molen is tevens te bezoeken.
- Park Nieuwe Wildernis als 'dorpspark/uitloopgebied' voor Hapert: diverse wandel- en fietspaden en visvijvers.
- Enkele kleinschalige recreatieve functies in lint en Dalem, zoals B&B en groepsaccommodaties.







Buurtschap Dalem: landelijk lint met authentieke erven en groene tussenruimten



Dalem: Fraaie overhoeken, doorzichten naar het landschap en karakteristieke bebouwing



Lint Ganzestraat verbindt Dalem met Hapert:
- oostzijde, de groene omzoming van het KBP
- westzijde, een aantal landelijke (woon-)erven met grote tuinen



Ganzestraat gaat geleidelijk over van landelijk lint naar dorps lint

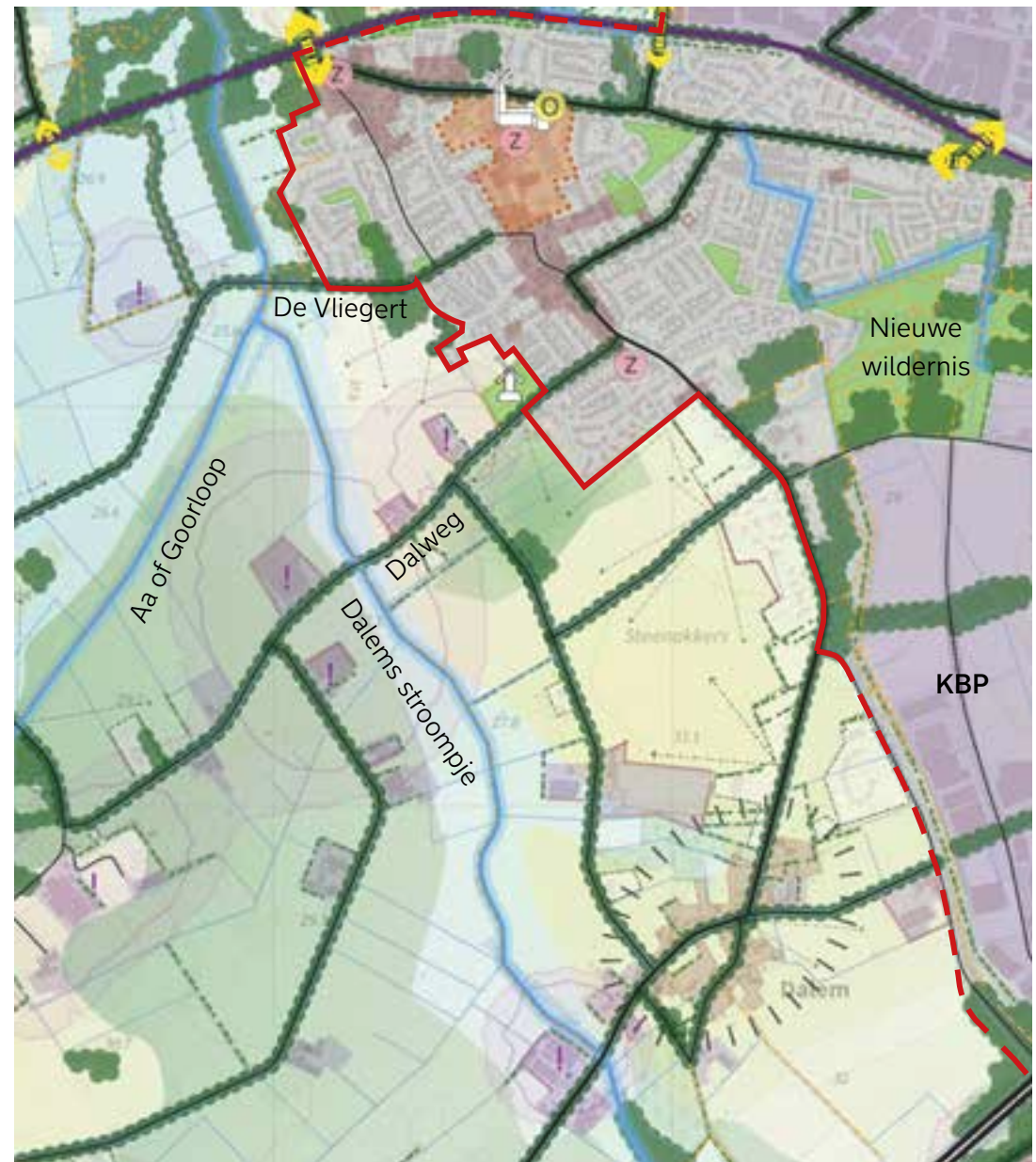


Het gebied in relatie tot de bestaande kern

- De dorpsrand wordt gevormd door planmatige woonwijken. Ten noorden weg De Vliegert met achterkanten/tuinen naar het beekdal, ten zuiden De Vliegert met voorkanten naar landschap (akkercomplex) gekeerd.
- Molen vormt bijzonder element als landmark in de dorpsrand. Rondom de molen ligt een speeltuin die ook een functie van evenemententerrein heeft.
- Ten zuiden van de laatste woonwijk gaat de dorpsrand over in een landelijk lint met voornamelijk woonkavels; het lint is aan de westzijde sterk verdicht en doorzichten over de achterliggende akkers zijn beperkt. Aan de oostzijde grenst het lint aan de groene omranding van het KBP.
- Buurtschap Dalem ligt op afstand van de kern Hapert; het buurtschap heeft een fraaie landelijke uitstraling en hoge cultuurhistorische waardering. Enkele erven/kassencomplexen detoneren dit beeld.
- Bedrijventerrein KBP is omzoomd met forse groenrand en daarmee goed ingepast. Groenrand functioneert als parkzone/uitloopgebied voor dorp.
- Noordwestzijde dorp is recreatief sterk verweven met het buitengebied/beekdal. Het zuidelijke deel is op afstand gelegen van de beek, wandelpaden lopen over de dorpsrand, maar niet het landschap in.

Landschap

- Twee grote cultuurhistorisch waardevolle akkercomplexen liggen tussen beekdal, dorp en lint met goede landbouwgronden.
- Nattere gronden ten zuiden Dalweg vormen scheiding van beide complexen; een lager gelegen gebied met kwel. De nattere situatie op deze plek is niet af te lezen / beleefbaar in het huidige landschap.
- Beekdal Dalems Stroompje ligt op afstand van de dorpsrand. De beek is grotendeels gekanaliseerd. Het beekdal is open en kent weinig natuurwaarden. Struinpaden maken het beekdal recreatief toegankelijk.
- Beekdal kent diverse doelstellingen op het gebied van waterberging, natuurontwikkeling en groenblauwe mantel.
- Tegen de dorpsrand zit een agrarisch bedrijf met flinke hindercontour (Dalweg 2).



Algemene visie en opgave

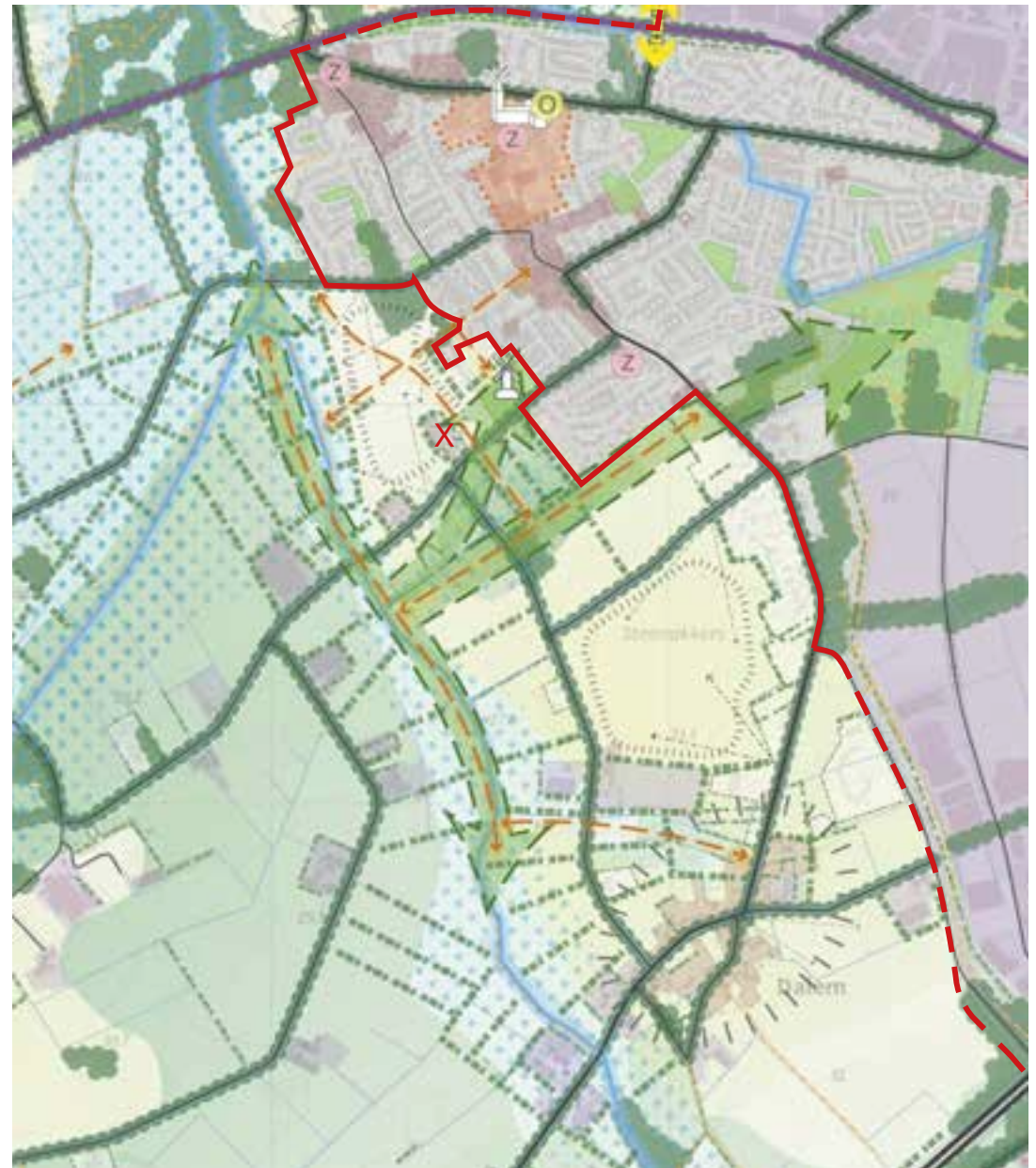
- Het beleefbaar maken van de verschillende landschappelijke eenheden: bolle akkercomplexen aan de dorpsrand en natte kleinschalige beekdalen met houtwallen en hooilandjes.
- Beekdal Dalems Stroompje klimaatrobuust inrichten met aandacht voor de opgave en doelstellingen voor vernatting, waterberging, natuur en landschap.
- Beekdal Dalems Stroompje inrichten als recreatieve hoofdstructuur voor ommetje met goede recreatieve verbindingen naar Hapert en Dalem.

Visie/opgave noordzijde, rondom dorpskern Hapert

- Versterken toegankelijkheid van het landschap/beekdal vanuit de kern: middels aanleg nieuwe paden worden bestaande paden verbonden.
- Verbinden parkzone Nieuwe Wildernis met recreatieve hoofdstructuur beekdal Dalems Stroompje.
- Oplossen milieuhinder van intensieve veehouderij aan Dalweg.
- Landschappelijk herstel laagte met kwel in dorpsrand, mogelijkheden voor afkoppelen hemelwater van aangrenzende wijken.
- Behoud bijzondere positie molen als landmark in dorpsrand.

Visie/opgave zuidzijde, rondom lint Ganzestraat en Dalem

- Koesteren van Dalem als authentiek en cultuurhistorisch waardevol buurtschap: versterking van de omgevingskwaliteit door het inpassen of saneren detonerende kassencomplexen.
- Dalem blijft als losliggend buurtschap in stand, behoud landschappelijke buffer “Bouwlanden van Dalem/Steenakkers” tussen Dalem en Hapert.
- Behoud landschappelijke uitstraling lint Ganzestraat met groene erven en bomenlaan.
- Behoud zichten over akkers, verdere verdichting lint voorkomen.



De dorpsrand heeft beperkte mogelijkheden voor grotere ontwikkelingen door:

- de natte beekdalgronden in het noorden
- de huidige kwaliteiten van de 'dorpsakker Hapert': sterke relatie-dorp landschap, waardevol aanzicht op de molen. Daarbij is de akker beleidsmatig onderdeel van de 'groenblauwe mantel' en aangeduid als cultuurhistorisch waardevol ensemble.
- de natte laagte ten zuiden van de Dalweg.

De mogelijkheden die er wel zijn:

A. Planmatige woonontwikkeling Stokekkers II en Steenakkers

Woonontwikkeling in landschappelijke setting voorstelbaar. Deze wordt gescheiden van de wijk Stokekkers 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 van de grote ontwikkellocatie is een kleinschalig bijzonder wooninitiatief in het landschap voorstelbaar, waarbij landschapsontwikkeling leidend is voor de mogelijkheden.

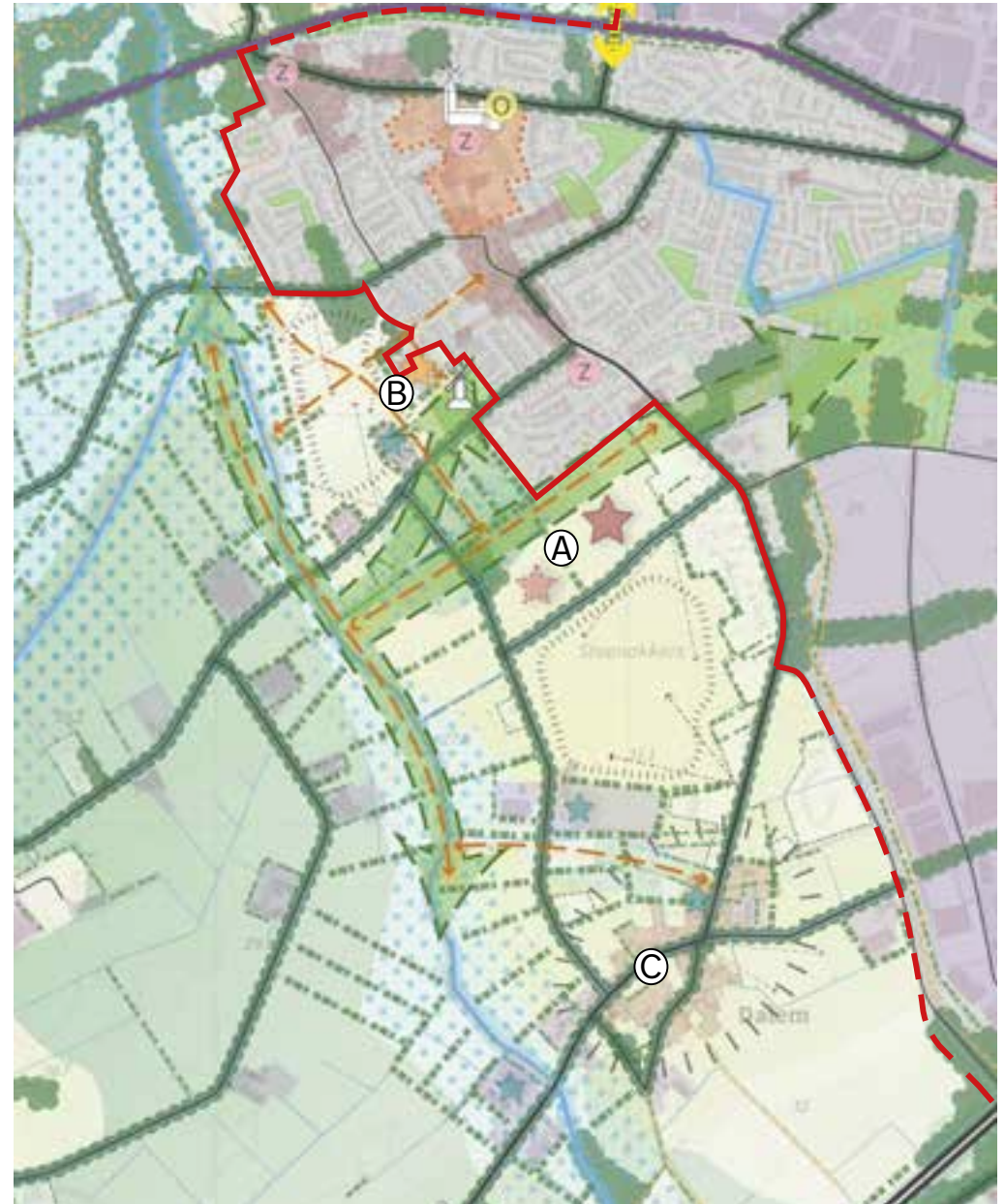
B. Kleinschalige (erf-)ontwikkeling De Stuw en transformatie erf Dalweg

Aan de Stuw zijn nog twee woningen aanwezig. Het omliggende gebied leent zich voor een kleinere ontwikkeling in erfsetting, die een brug slaat tussen het dorp, de akker en het molenveld.

Het erf Dalweg 2 met hindercontour biedt daarbij mogelijkheden voor erftransformatie naar een kleinschalig woon(-zorg)concept. Deze contour is nu beperkend voor een ontwikkeling aan de De Stuw.

C. Buurtschap Dalem

Buurtschap Dalem biedt kansen voor kleinschalige woon(-zorg)ontwikkelingen op erfniveau passend binnen de landelijke/historische setting. Grotere ontwikkelingen die afbreuk doen aan de huidige kwaliteiten zijn uitgesloten. Transformatie van de kassencomplexen biedt tevens kansen voor versterking van de omgevingskwaliteit. De "Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (2008)" is hierin leidend (paarse stippellijn).



ZOOM OP DORPSRAND 2

NOORDRAND

- Inventarisatie
- Samenvatting analyse
- Visie op het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie

Dorpsrand 2 | Huidige situatie

- Dorpsrand wordt gevormd door provinciale weg als harde grens. Dorp is naar binnen gekeerd en grotendeels verscholen achter groen of achterkanten.
- Centrum van dorp en de voorzieningen liggen dicht tegen de dorpsrand aan. De Oude Provincialeweg vormt hier de ruggengraat van het dorp.
- Drie belangrijke uitvalswegen naar noorden:
 - Castersedijk: landelijk lint met grote agrarische bedrijven en rioolwaterzuivering. Verbinding met Casteren.
 - Burg. van Woenseldreef: uitvalsweg die via onderdoorgang verbonden is met het dorp/centrum. Bosrijke weg met vrijliggend fietspad met enkele woonpercelen, maar geen lintbebouwing. Op afstand van dorp is hier het sportpark en een bosgebied gelegen.
 - Landrop/Loonseweg: historisch lint dat doorsneden is door de provinciale weg. Verbinding met Hoogeloon.
- Noordoostelijke dorpsrand bestaat uit groot bedrijventerrein en een restant van een oud lint: Lemel.



Huidige situatie

- Dorp concentreert zich rondom gebogen lint met twee gehuchten.
- Twee beekdalen van de Grootte Beerze en Wagenbroeks Loopje bepalen het westelijke deel, met daartussen een akker op smalle dekzandrug.
- Het centrale deel is een droger gebied gelegen met centraal op een kop een bosgebied. Op de flanken zijn kleinere akkercomplexen gelegen, omzoomd met houtopstanden.
- De oostzijde bestaat uit heidegronden met vennen, met op de randen een overgangsbos met kleinere velden.
- Op de overgang van akkers naar heide is een oud lint gelegen; Neerheiden (thans Landrop). Een langgerekt lint dat een uitloper is van Hoogeloon.
- Buurtschap 'De Lemel' is gelegen aan de overzijde van het beekdal (gezien vanuit Hapert) en bestaat uit enkele boerderijen in een open lint.
- Opvallend: Casterstedijk was nog volledig onbebouwd.

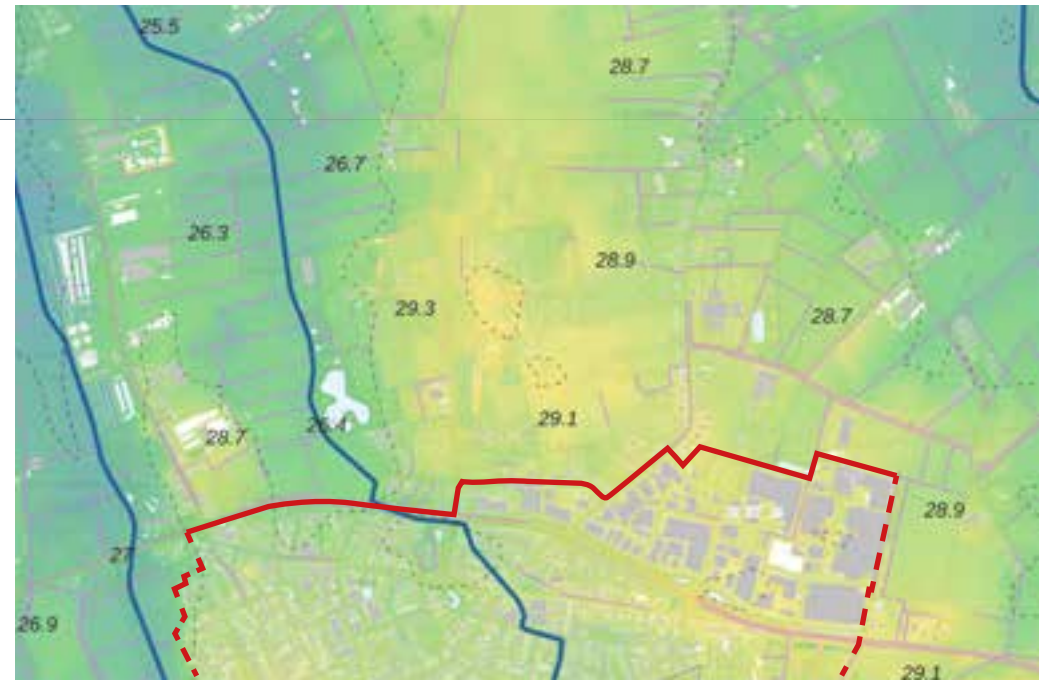


Dorpsrand 2 | Abiotiek

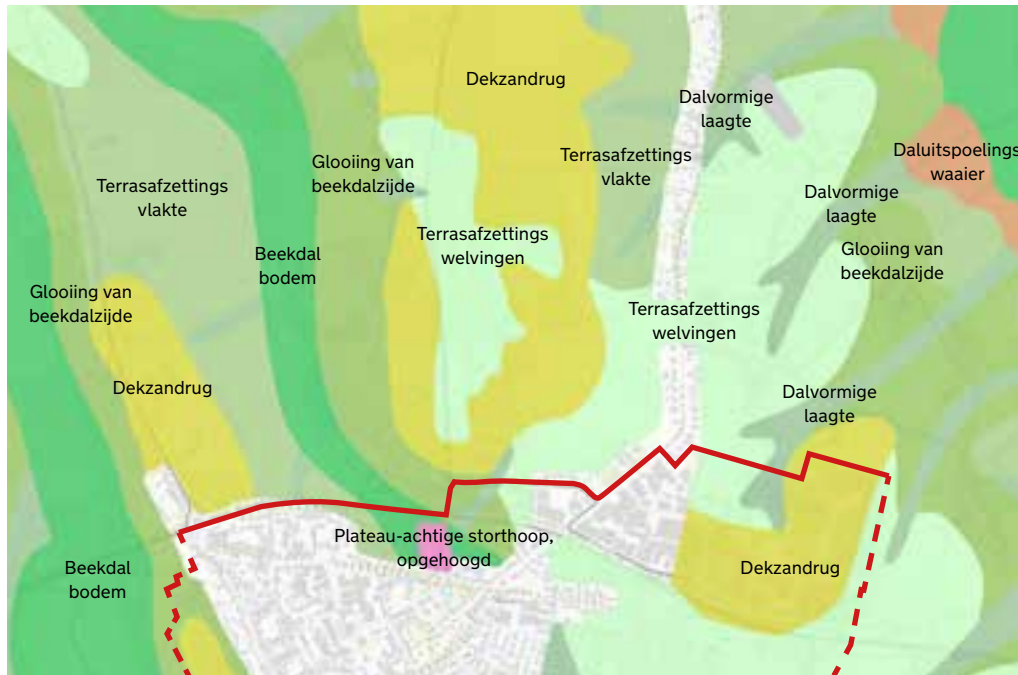
Geomorfologie

Landschappelijke eenheden komen overeen met geomorfologie:

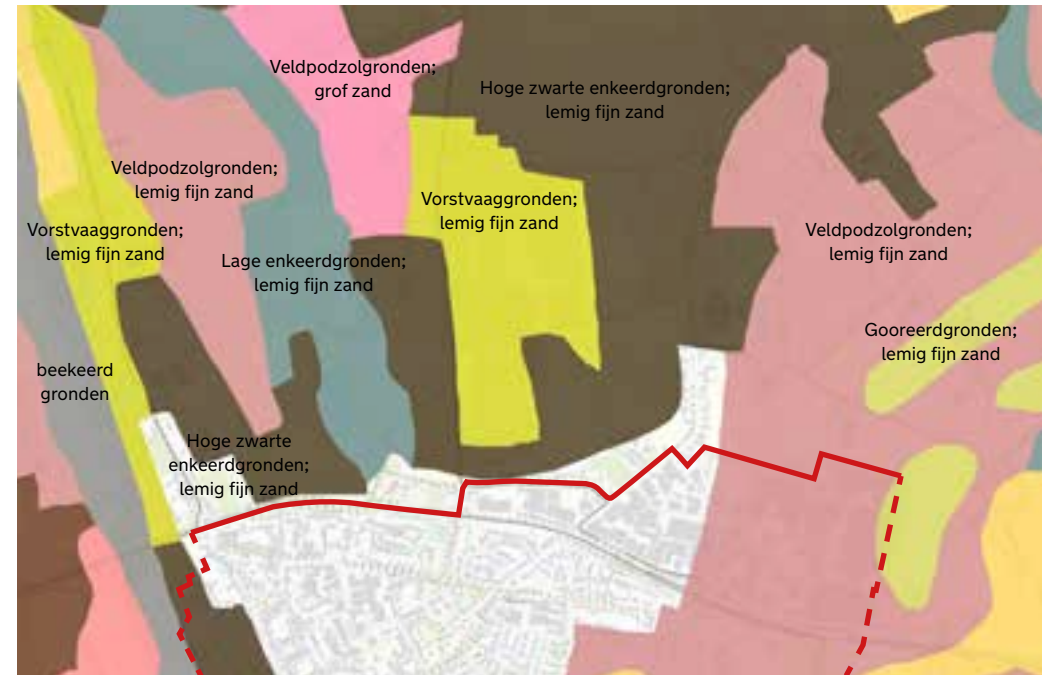
- Beekdalen met beekerd- en lage enkeerdgronden, liggen ca 3-4 meter lager in landschap t.o.v. dekzandrug.
- Dekzandruggen en terrasafzettingswelvingen tussen de beekdalen in noord-zuid richting met vorstvaaggronden en hoge zwarte enkeerdgronden. Vorstvaaggronden komen overeen met historisch bosgebied. Hier de hoogste gronden.
- Oude heidegronden op overgangen (glooiing beekdalzijde en terrasafzettingsvlakte) met veldpodzolgronden.



Hoogtekaart



Geomorfologische kaart

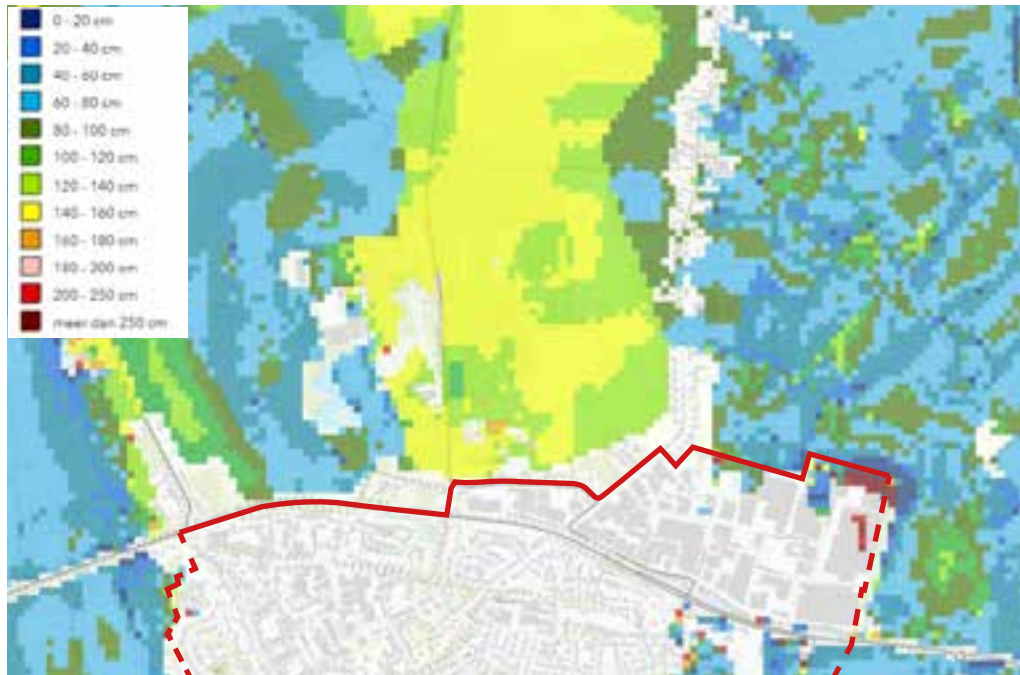


Bodemkaart

Water

Grondwaterstanden volgen geomorfologie en hoogteligging:

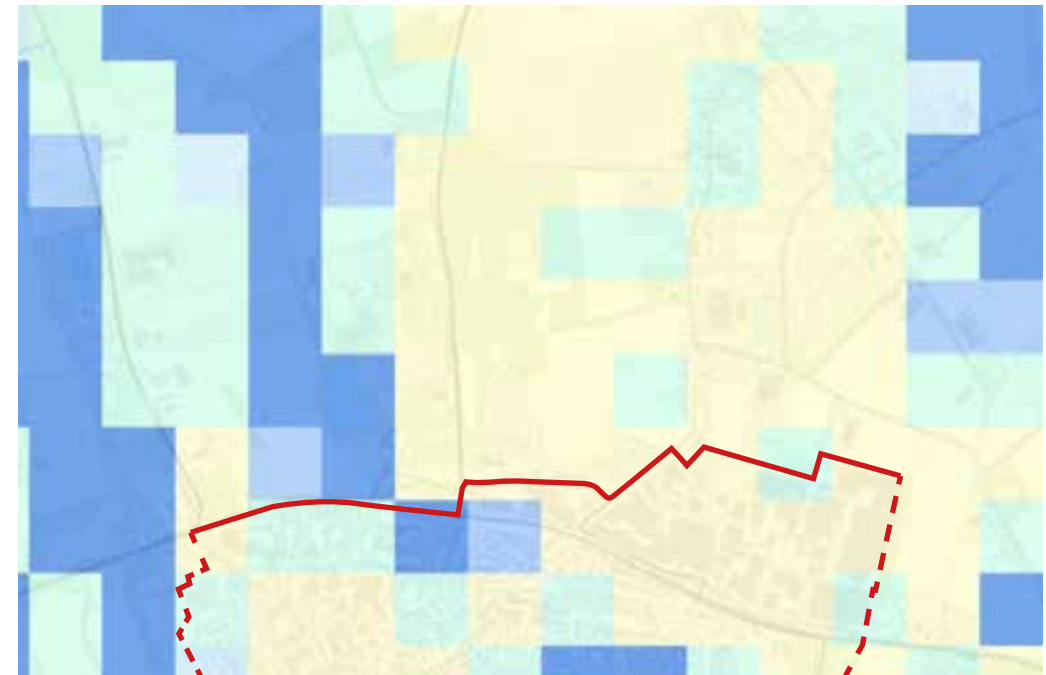
- Lage grondwaterstanden en infiltratie op de hoge dekzandruggen (>150cm).
- Hoge grondwaterstanden en sterke kwel in de lage beekdalen/flanken (<50cm).
- Ten oosten Landrop veel lokale verschillen, volgen kleine dalvormige laagtes.
- Beekdalen komen overeen met de geomorfologische aangeduide beekdalen en dalvormige laagtes.
- Hoge koppen gelegen op centrale hoge dekzandrug en kleinere dekzandrug langs Castersedijk.
- Flanken op overgangen aan oostzijde van de hoge koppen naar beekdal. Aan westzijde harde overgang tussen hoge kop en beekdal.



Gemiddeld hoogste grondwaterstand



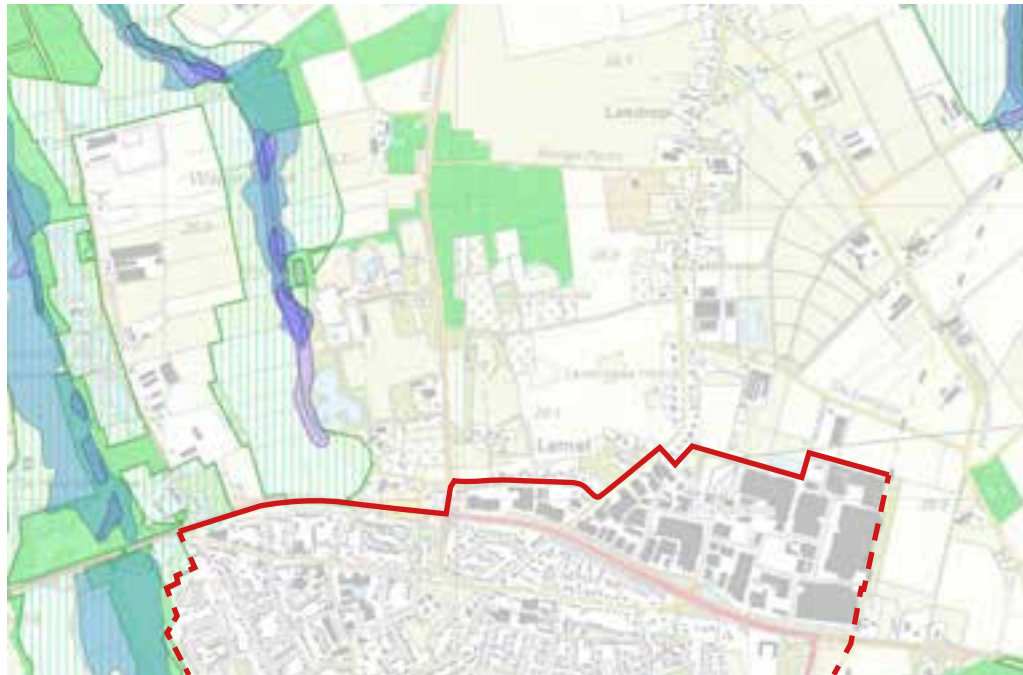
Beleidskaart Waterschap de Dommel



Kwel- en infiltratiekaart

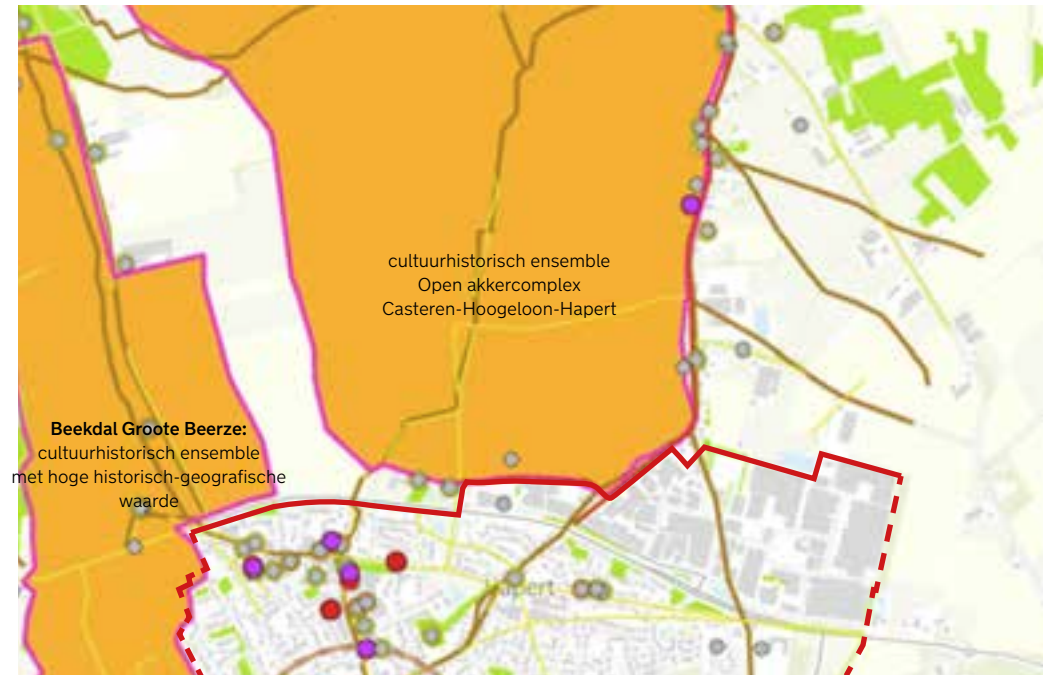
Omgevingsverordening Provincie Noord Brabant

- Groenblauwe mantel en NNB volgen grotendeels de beekdalen.
- Hier ook flinke reserveringen voor regionale waterberging.
- Bosgebied in centrale deel grotendeels onderdeel van NNB, maar redelijk geïsoleerd gelegen.



Cultuurhistorische waarden (odzob/gemeente Bladel)

- Open akkercomplex tussen Casteren-Hoogeloon-Hapert is cultuurhistorisch ensemble met hoge historisch geografische waarde. Dit betreft voornamelijk de oude akkercomplexen rondom de dorpen/linten.
- Lint Landrop en Lemel hebben zeer hoge waarde als oude klinkerweg met laanbeplanting (*sidenote: Lemel is deels asfalt en minder karakteristiek*).
- Aan lint Landrop diverse waardevolle gebouwen, aan Lemel enkele monumentale boerderijen.
- Beekdal Groote Beerze tussen Hapert en Bladel is cultuurhistorisch ensemble met hoge historisch geografische waarde.
- Grafheuvels en urnenvelden in bos als bijzondere relictten.



Recreatieve routes

- Wandel en fietspaden volgen voornamelijk de landwegen/linten.
- Wandelroutes langs de beeklopen als struinpaden door landschap.
- Opvallend: weinig verbindingen tussen dorp en buitengebied door Provinciale weg; slechts op twee punten goed oversteekbaar.

Recreatieve functies

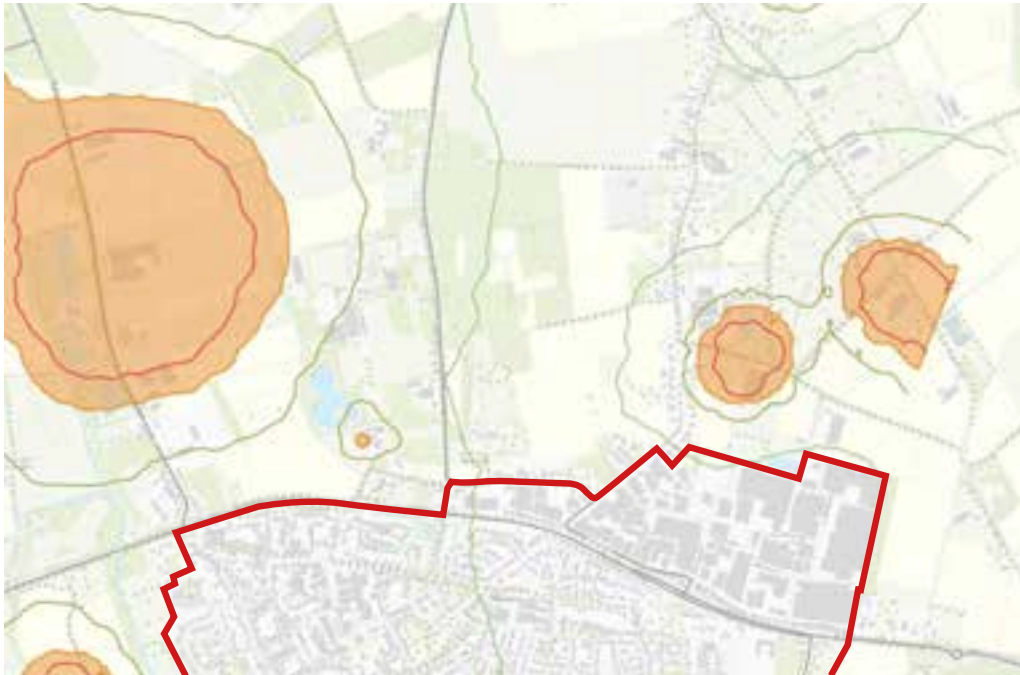
- Sportpark met diverse verenigingen op afstand dorp, heeft tevens gemeentebrede functie voor Hoogeloon en Casteren (en in mindere mate voor Netersel).
- Grote stoeterij aan Landrop.
- In Landrop kleinere functies zoals B&B.



Achtergrondbelasting geur (gemeente Bladel/odzob)

10 OU/e contour (oranje contour op kaart) als maximaal hinder contour voor (de beoordeling van) een goed- woon en leefklimaat.

- Aan Castersedijk enkele bedrijven met zeer grote hindercirkel.
- Ten oosten lint Landrop enkele bedrijven met kleinere hindercirkels.
- Centrale gedeelte kent nauwelijks tot geen milieuhinder.







Het gebied in relatie tot de bestaande kern

- Dorpsrand wordt gevormd door provinciale weg als harde grens. Het centrum van het dorp en de voorzieningen zijn dicht tegen de dorpsrand aan gelegen.
- Noordoostelijke dorpsrand bestaat uit groot bedrijventerrein en een restant van oud lint: Lemel.
- Drie belangrijke uitvalswegen naar noorden:
 - Castersedijk: lint met grote agrarische bedrijfserveren.
 - Burg. van Woenseldreef: via onderdoorgang verbonden met het dorp. Vrijliggende bosrijke weg met fietspad en enkele woonkavels. Op afstand is hier het sportpark gelegen.
 - Landrop/Loonseweg: historisch lint achter bedrijventerrein. Fraaie klinkerweg begeleidt door bomenlaan met vrij dichte lintbebouwing.
- Aansluiting Landrop/Lemel op N-weg onduidelijk via bedrijventerrein, sluijverkeer door lint Landrop.

Landschap

- Twee beekdalen aan westzijde in noord-zuid richting: hoge grondwaterstanden, groenblauwe mantel, reservering waterberging en natuurdoelstellingen.
- Hogere kop centraal: lage grondwaterstanden, deels oude akkergronden, deels meer bosrijk. Gescheiden van dorp door Provinciale weg en bedrijventerrein. Akkers zijn onderdeel van groter cultuurhistorisch ensemble.
- Verbinding tussen dorp en buitengebied is zwak, slechts twee directe oversteekplaatsen (een derde komt uit op een bedrijventerrein). In het buitengebied zijn diverse fraaie recreatieve routes door bos en beekdal.



Algemene visie en opgaven

Versterken relatie tussen dorp en landschap:

- overbruggen barrière Provinciale weg door verbeteren oversteekpunten/onderdoorgang.
- faciliteren van mogelijkheden voor een ommetje door het versterken en verknopen van het bestaande padennetwerk.
- bosgebied recreatief toegankelijk maken vanuit dorp en sportpark. Herstel zuidelijke deel bosgebied en verbinden met linten Lemel en Landrop.

Beekdalen Grote Beerze en Wagenbroeks Loopje

Klimaatrobuust beekdal en herstel kleinschalig beekdallandschap door:

- extensivering agrarisch gebruik
- ruimte voor waterberging en vernatting
- aanleggen van landschapselementen
- herstellen oude beekloop met meanders

Bebouwingslinten

- Koesteren en versterken landelijk/historisch karakter lint Landrop, conform “Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties” (2008) (paarse stippellijn). Behoud doorzichten tussen kavels en cultuurhistorisch waardevolle akkers westzijde lint. Akkers omzomen met bos en kleinere landschapselementen tussen percelen haaks op lint.
- Castersedijk als gemengd agrarisch lint doorontwikkelen in combinatie met inpassing van erven. Aanleggen recreatieve route tussen lint en beekdal Wagenbroeks Loopje.
- Lint Lemel kwalitatief versterken. Landschappelijk inpassen of transformeren detonerende bedrijfserven.



Buiten de natte beekdalen, het sportpark en kleinere erftransformaties in de linten zijn er twee ontwikkelmogelijkheden. Het betreffen ontwikkelingen die op enige afstand dorp liggen vanwege de provinciale weg, maar door de aansluiting op de ongelijkvloerse kruising onder de provinciale weg toch nabij de kern en haar voorzieningen ligt.

A Grootschalige ontwikkeling Hoogepoort

Het bosgebied ten oosten van de Burg. van Woenseldreef is door haar hogere ligging, inbedding in een bosrijke setting en in directe verbinding met de kern een kansrijk gebied voor een grootschalige woonontwikkeling. Hierbij gaat het niet over een reguliere woonontwikkeling, maar een bijzonder natuurinclusief woonconcept in bossetting.

B Kleinschalige woonontwikkeling Lemel-west

Het perceel ten westen van de Burg van Woenseldreef is een kleinere ontwikkellocatie, op korte afstand van kern en centrumvoorzieningen.

C Lint Castersedijk

Het zuidelijk deel van het lint Castersedijk biedt ruimte om te verdichten, het noordelijk deel biedt diverse mogelijkheden op erfniveau. Voor het lint Castersedijk is een separate visie opgesteld, daarom wordt deze locatie niet nader toegelicht in dit document.



3. Verkenning NETERSEL

- Inventarisatie
- Samenvatting analyse
- Visie op het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie



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

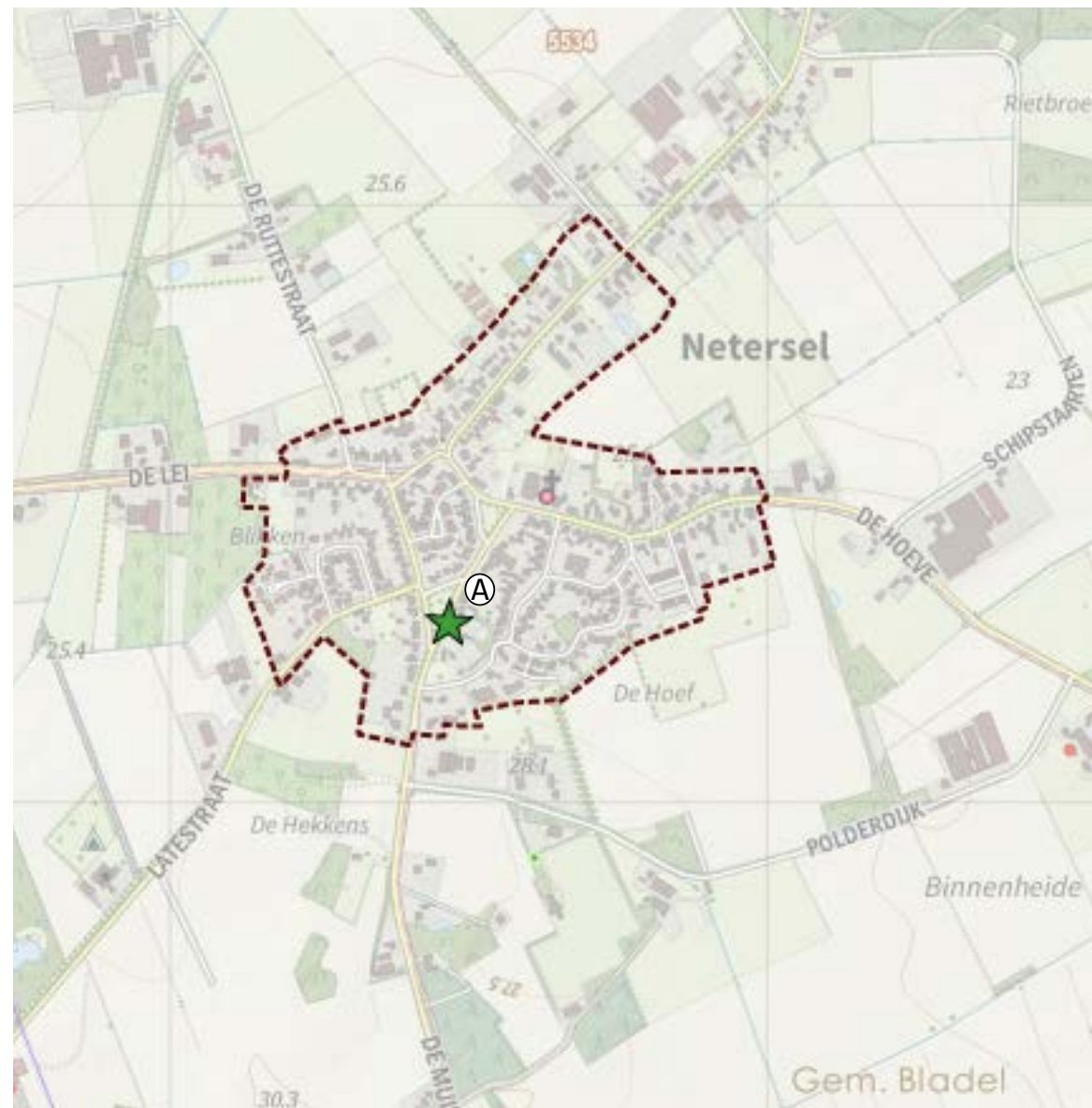
Totaal: 11 eenheden

Vastgestelde plannen

- n.v.t.

In aanbouw

- n.v.t.



Huidige ontwikkelingen

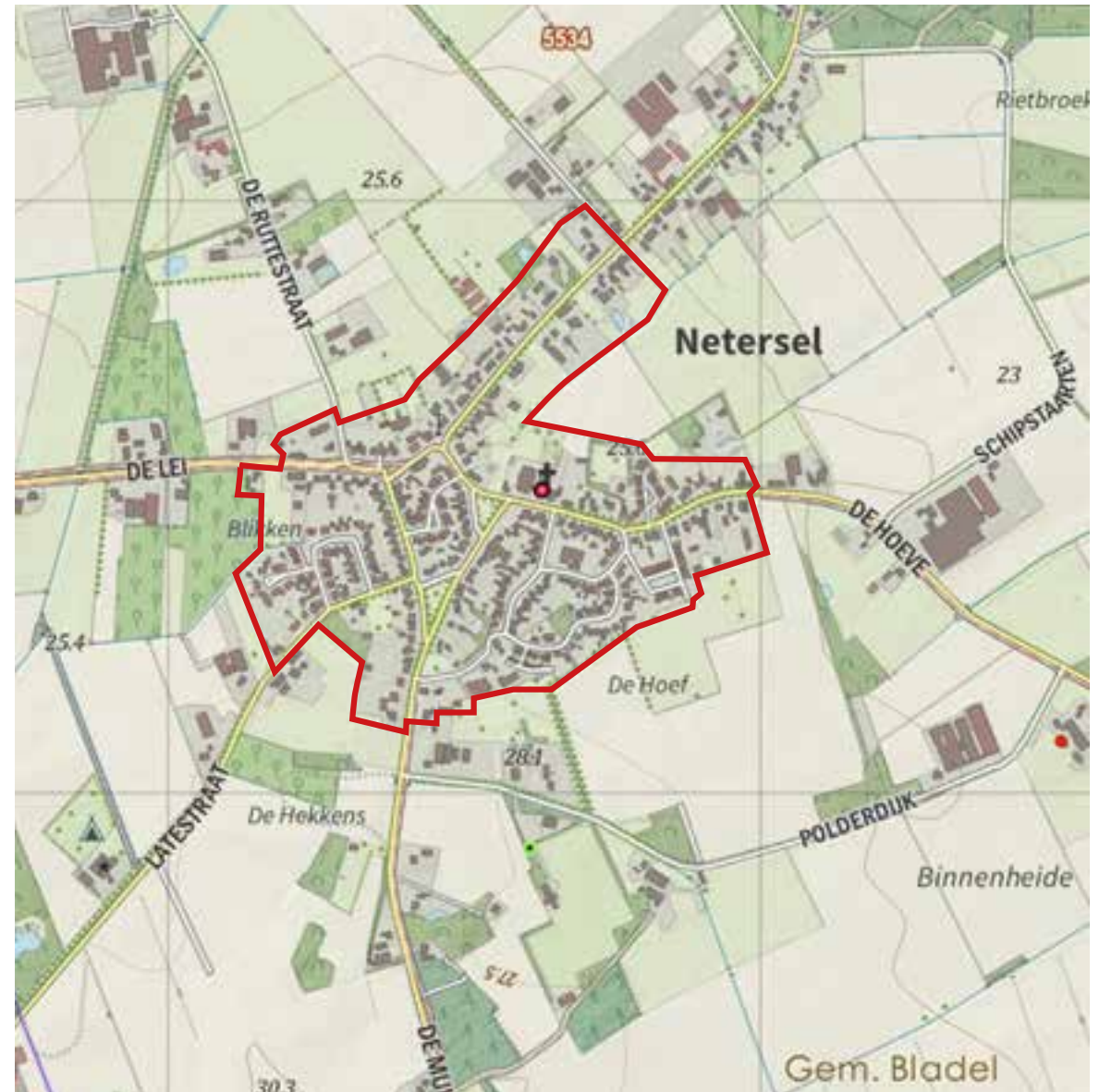
Ligging

- Netersel ligt geheel tussen landbouwgronden op afstand van het beekdal en bossen.
- Twee driesprongen vormen het dorpshart. Hieraan zijn het gemeenschapshuis, de kerk en horeca gelegen. Rondom de driesprongen zijn meerdere kleinschalige dorpse woonwijken ontwikkeld.
- Ten zuiden van het dorp ligt het sportpark.

Het landschap

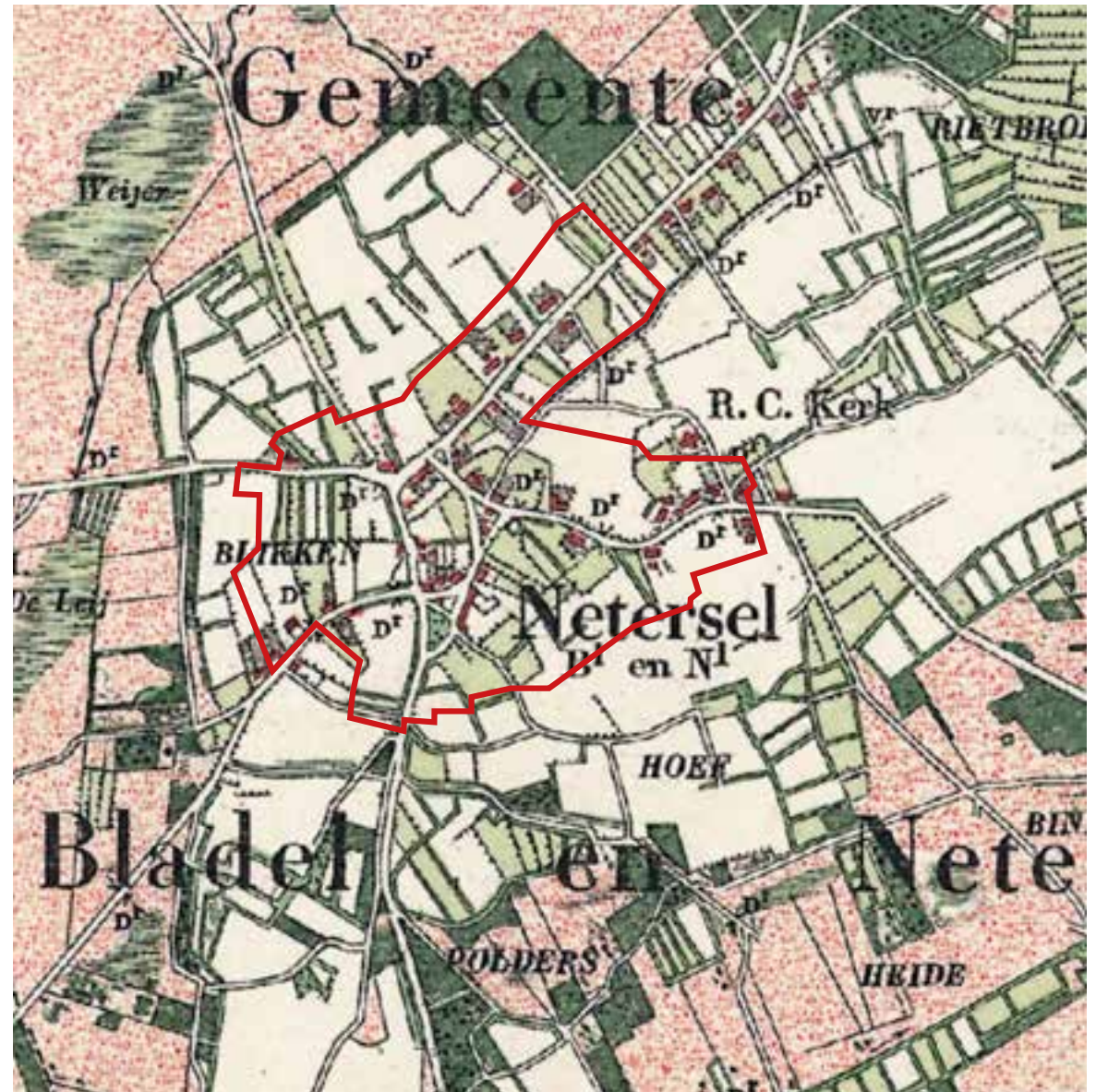
Het landschap rondom Netersel is vrij grootschalig; het is weids met verre zichten door het ontbreken van landschapsstructuren. Uitzondering hierop zijn:

- 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.



Huidige situatie

- Het dorp bestond oorspronkelijk uit een aantal linten met daaraan erven. Rondom de twee driesprongen is een concentratie van boerderijen te zien.
- Het dorp is gelegen midden op de akkers. Deze akkers vormen een mix van grotere akkers en kleinschaligere akkertjes met landschapselementen. Daar waar het natter was, was de verkaveling kleiner.
- Op afstand van het dorp liggen grote gebieden woeste grond met heide en kleinere boscomplexen.
- Aan de oostzijde ligt het beekdal van de Grote Beerze.
- Opvallend: de oude kerk lag op de akkers, in de oksel van de linten. Deze is in de jaren '30 verplaatst naar het dorp.

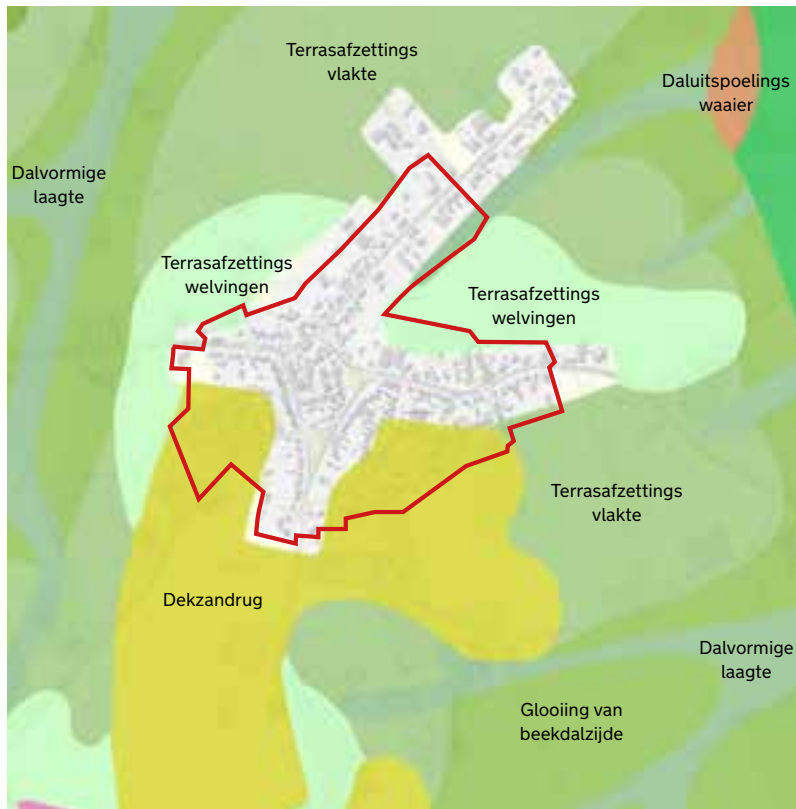


Situatie rond 1900

Geomorfologie en bodem

Landschappelijke eenheden komen overeen met geomorfologie:

- dorp is gelegen op de kop van de dekzandrug, op de overgang naar terrasafzettingen tussen twee beekdalen:
 - grote beekdal van de Grote Beerze aan de oostzijde, op afstand dorp.
 - kleinere beekdal/laagte van de Leij aan de westzijde, op korte afstand dorp.
- Oude akkers rondom kernmerken zich door vruchtbare hoge zwarte enkeerdgronden.
- Oude woeste gronden zichtbaar als arme veldpodzolen en gooreerdgronden.



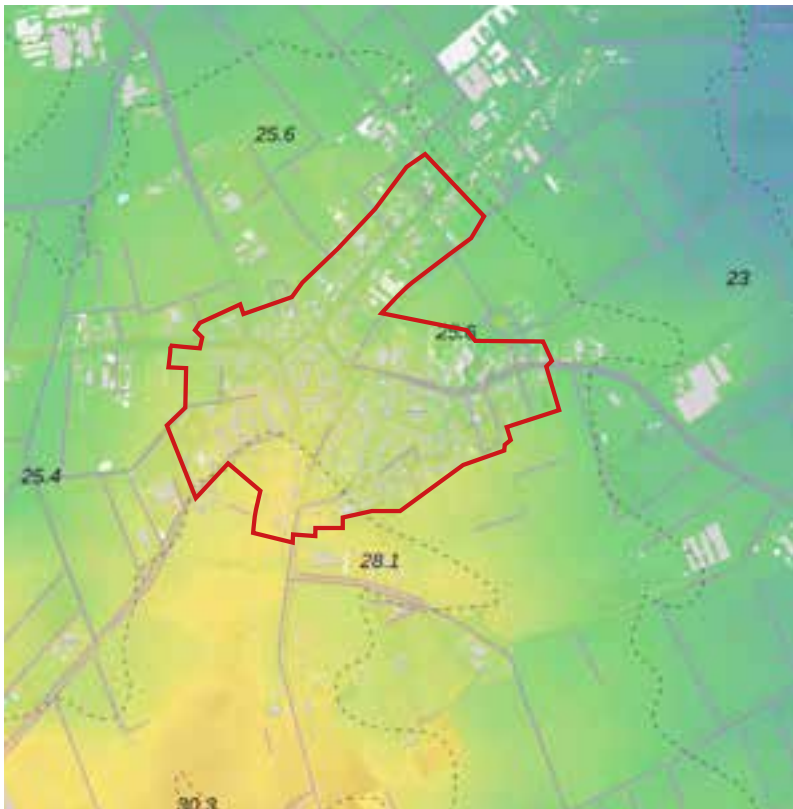
Geomorfologische kaart



Bodemkaart

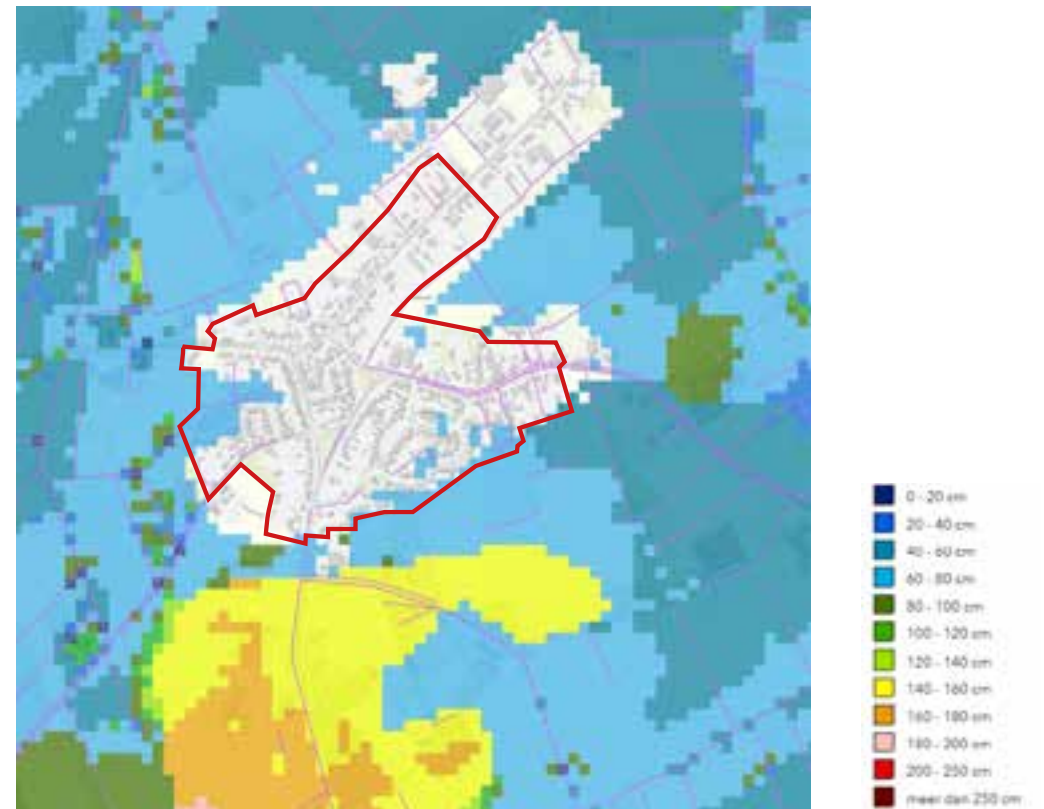
Hoogtekaart

- Beekdalen zichtbaar als laagtes op hoogtekaart
- Ligging dorp op uiteinde dekzandrug ook in hoogteligging zichtbaar, ten zuiden van dorp hogere gronden



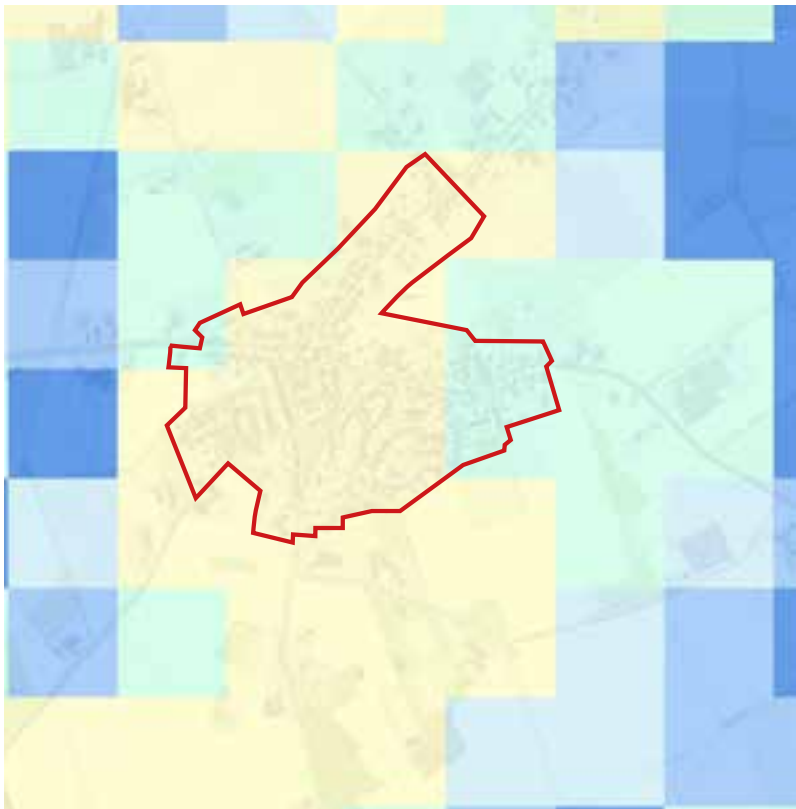
Grondwaterstand (GHG)

- Dorp is omgeven door redelijk hoge grondwaterstanden
- Zuidzijde (op dekzandrug) duidelijk droger



Kwel en infiltratie

- Beekdalen kenmerken zich door sterke kwel.
- Zuidzijde dorp sterke infiltratie.



Beleidskaart waterschap

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Huidige dorp volledig gelegen op hoge kop.
- Gronden ten noorden en zuiden dorp ook op hoge kop, goede mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling.
- Beekdal van de Leij ten westen dorp relatief dicht bij dorpsrand.



Interim omgevingsverordening Provincie Noord Brabant

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



Cultuurhistorische waarden (odzob en gemeente Bladel)

- De oude akkers en dorpsstructuren aan oostzijde dorp vormen een cultuurhistorische ensemble met zeer hoge cultuurhistorische waarde
- Oude kerklocatie met kerkhof vormt bijzondere monumentale plek in dorpsrand
- Beekdal Grote Beerze heeft cultuurhistorische, historisch geografische en aardkundige waarden



Recreatieve routes

- Er liggen enkele wandel- en fietspaden tussen kern en het buitengebied, met name over landwegen. Buitengebied is voor wandelaar beperkt toegankelijk.
- Richting de Grootte Beerze ontbreekt een directe wandelroute met het dorp.
- Ten zuiden van het dorp ligt een mountainbikeparcours in het bos.



Recreatieve functies

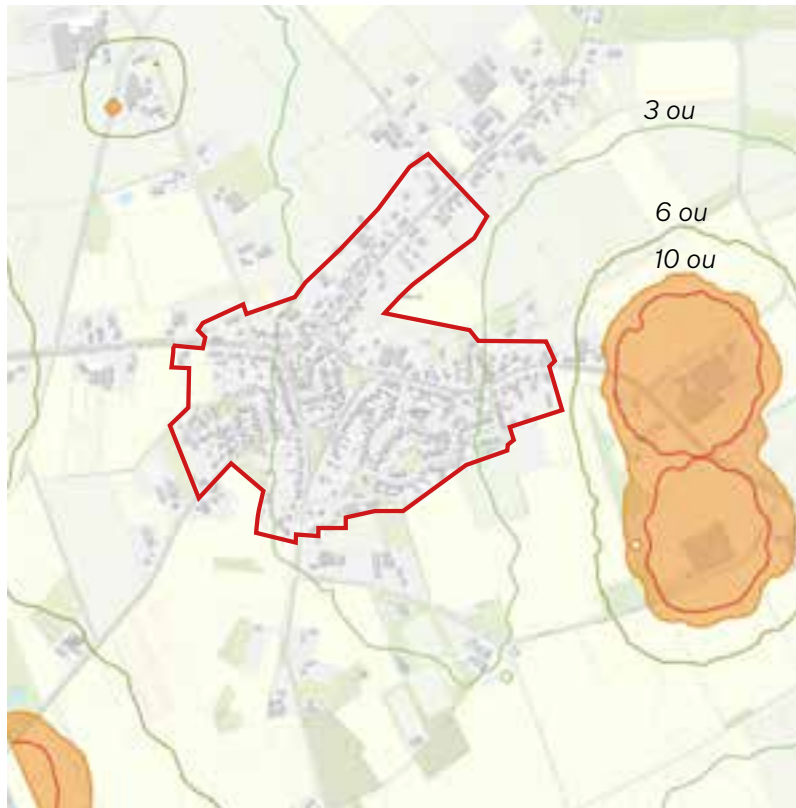
- Sportpark ten zuiden dorp.
- Meerdere campings op afstand van dorp.
- Bosgebied aan einde lint Fons van der Heijdenstraat en ten noorden van dorp, op afstand.



Achtergrondbelasting geur (gemeente Bladel)

10 OU/e contour (oranje contour op kaart) als maximaal hinder contour voor (de beoordeling van) een goed- woon en leefklimaat.

- Aparte milieunormen voor buitengebied Netersel: 0,1 op de kern. Dit wordt nergens gehaald. Uitbreiding van de veehouderijen is hierdoor niet mogelijk.
- Ten oosten van Netersel zijn twee grotere veehouderijen met flinke hindercontour gelegen, die beperkingen opleveren voor de oostrand.
- Buiten de gemeentegrens aan de Molendijk in Hulsel is een geitenhouderij gelegen, die mogelijk beperkingen geeft voor het gehele dorp.





Twee Frankische driehoeken
als centrale pleinen met daaraan
de voorzieningen



Vanuit het lint zijn meerdere doorkijken
naar de achterliggende akkers

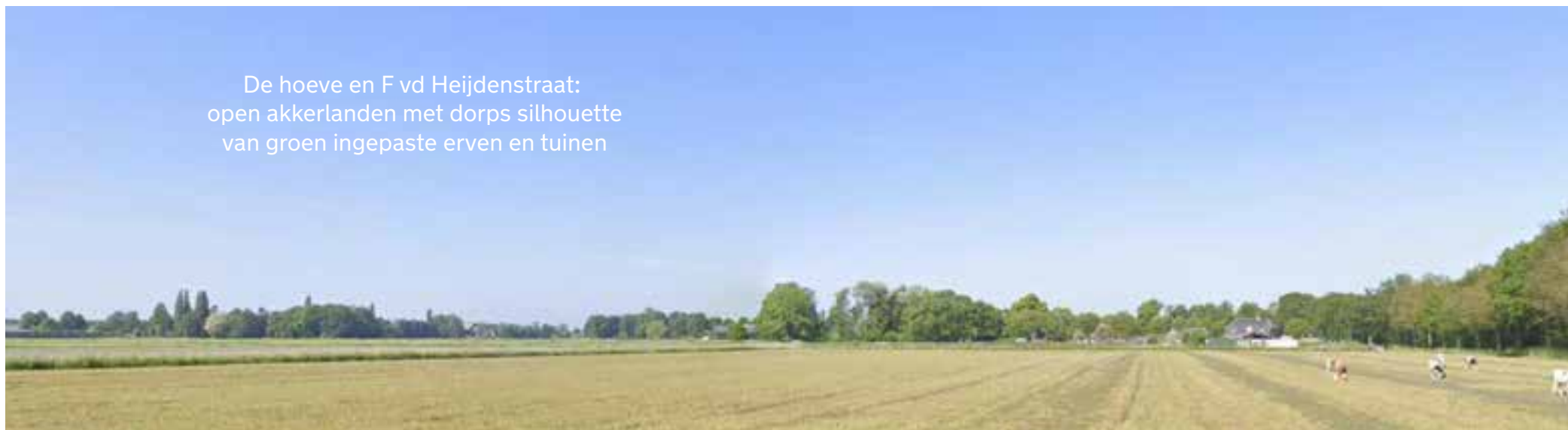


Dorp bestaat uit fraaie linten met
bomenlanen en klinkerstraten



Dorpsentree Molen
landelijk lint met burgerwoningen,
erven, bosjes en open ruimten

De hoeve en F vd Heijdenstraat:
open akkerlanden met dorps silhouet
van groen ingepaste erven en tuinen



In de dorpsrand veel kleine (paarden-)weiden
en landschappelijke beplantingen



Ten zuiden dorp:
fraai landschap met afwisselend
bospercelen en akkertjes

Samenvatting analyse |

De dorpsranden 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 dorpse 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 Grootte Beerze. Beperkte aanwezigheid wandelpaden tussen beekdal en dorp. Relatief hoge grondwaterstanden

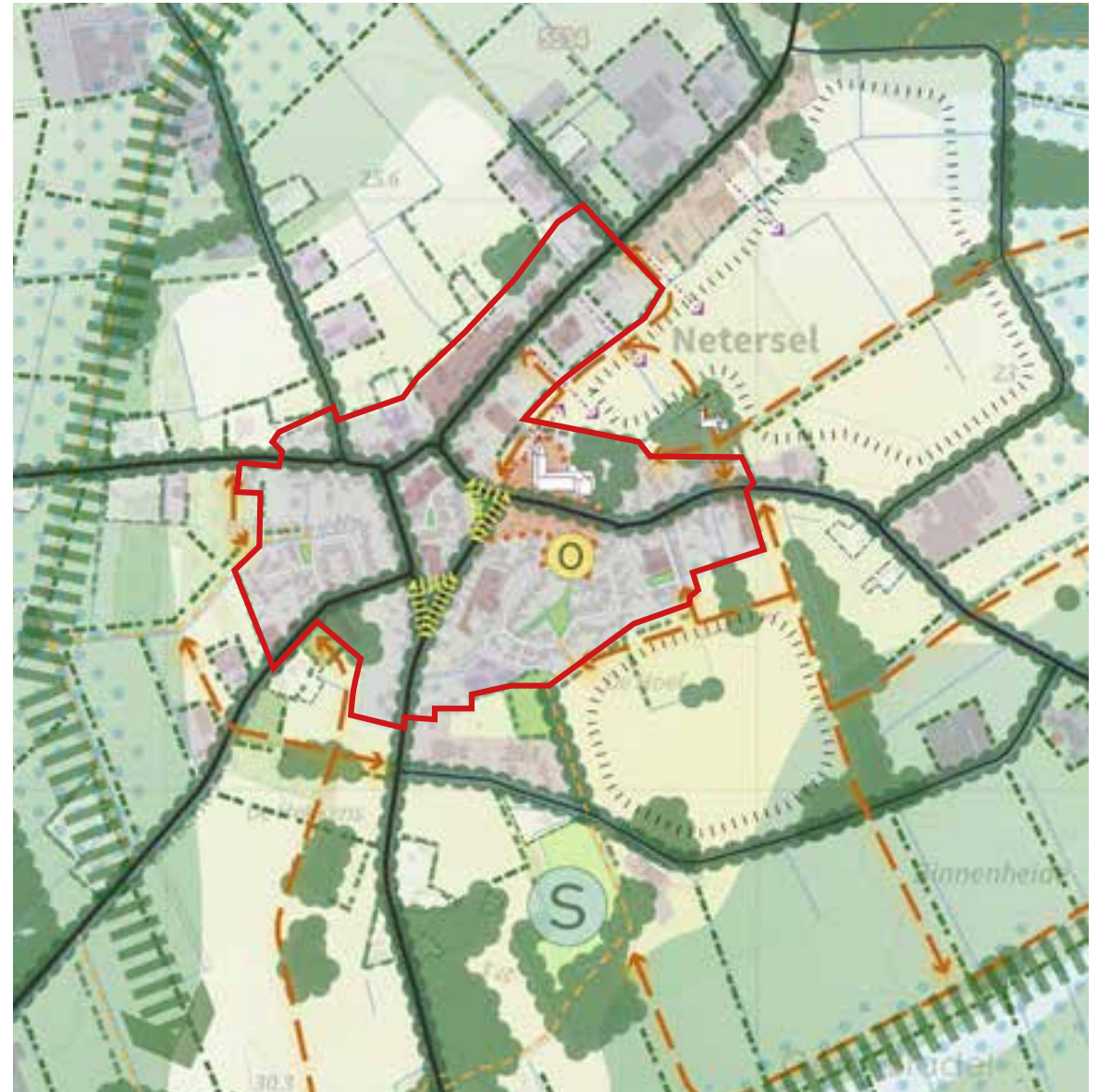
Noord & westzijde dorp:

- 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.



Algemene visie en opgaven

- Behoudt en versterking van de authentieke dorpse en landelijke uitstraling van Netersel.
- Behoud en versterken van de cultuurhistorische structuur. Zoals openhouden van het oostelijk akkercomplex, behoud van doorzichten en inpassen van monumentale erven.
- Versterken toegankelijkheid van het landschap vanuit de kern: aanleg wandelpaden voor ommetjes.
- Behouden en versterken landschap en biodiversiteit door aanleg van landschapselementen, met name in het kleinschaliger 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.



Algemene afwegingen

- De kwaliteit van het cultuurhistorisch waardevolle akkercomplex aan de oostzijde betekent geen woningbouw aldaar.
- De overige dorpsranden bieden enkele mogelijkheden passend bij het dorps karakter. Deze dorpsranden hebben een relatief hoge grondwaterstand, echter het waterschapsbeleid geeft aan dat bebouwing mogelijk is.
- Indien er een substantiële groei van het dorp wordt beoogd met meer woningen biedt de zuidzijde de beste locatie vanwege de hogere grondwaterstanden en de ligging richting/nabij de kern Bladel voor voorzieningen.

A. De Hekkens

Locatie tussen twee linten, ingepast in het kleinschalig landschap.

B. Blikken

Locatie tussen het lint de Lei en de recente woonuitbreiding, in een landschappelijke setting. De bestaande watergang met pad vormt aansluiting op het dorp voor wandelaar en fiets.

C. 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.

D. Kleinschalige locatie Ruttestraat

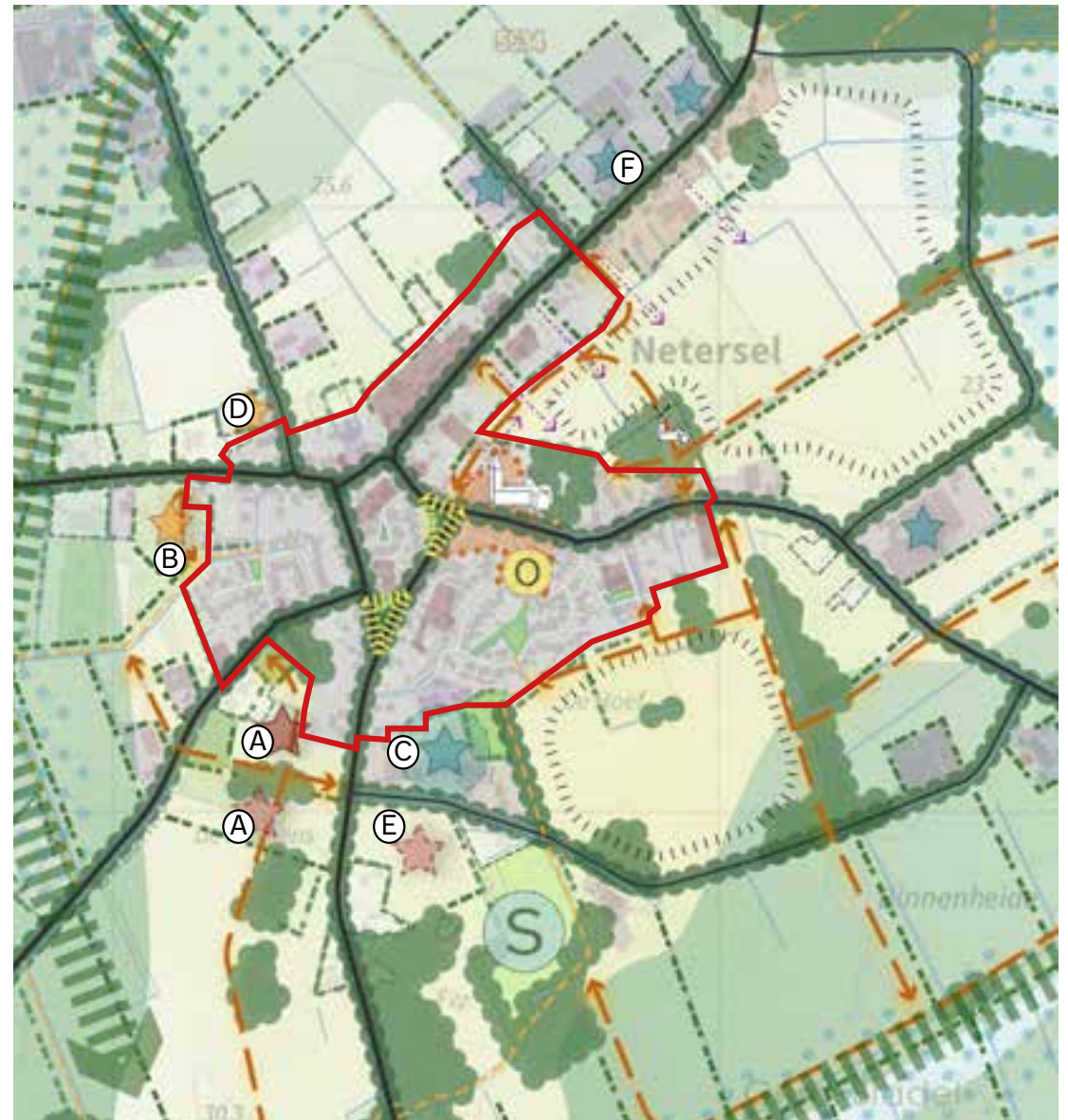
Mogelijkheden voor een kleinschalige locatie, bijv. voor een specifieke doelgroep.

F. Lint Fons van der Heijdenstraat

Lint biedt mogelijkheden op erfniveau. Met name erven 34 en 42 bieden kansen voor sterke kwaliteitsverbetering.

E. Polderdijk-zuid

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





4. Verkenning CASTEREN

- Inventarisatie
- Samenvatting analyse
- Visie op het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie

Overzicht binnenstedelijke ontwikkelingen Casteren

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

Inventarisatie | Huidige situatie

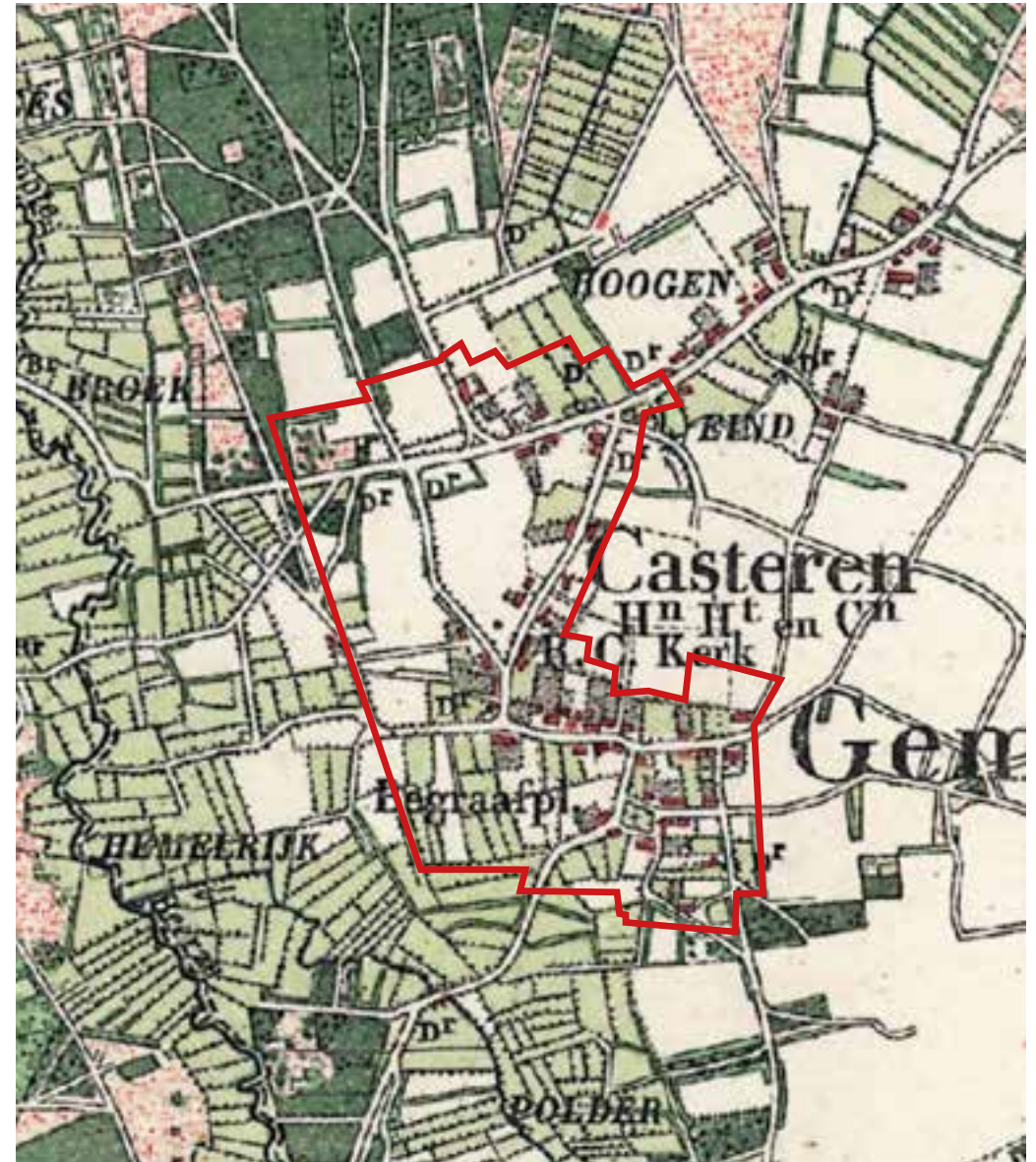
- Het dorp Casteren is gelegen ten oosten van het beekdal van de Grootte Beerze en het Wagenbroeks Loopje.
- Weg De Gagelvelden vormt de oostrand van het dorp: een ontsluitingsweg buiten het dorp om. De dorpsrand is stevig groen omzoomd.
- De oude linten vormen nog de hoofdstructuur van het dorp. De linten zijn sterk verdicht met aaneengesloten woonpercelen.
- Aan zuid- en westzijde van de oude linten liggen planmatige woonwijken, deze zijn met de achterkanten naar het landschap gekeerd.



Huidige situatie

Situatie rond 1900

- Dorp Casteren is gelegen op overgang tussen open akkercomplex (oostzijde) en de nattere beekdalgronden (west- en zuidzijde).
- Dorp bestaat uit een zuidelijk deel rondom de oude kerk (Kerkeneind) en nieuwe kerk (Dorpsstraat, Kerkstraat) en een noordelijk buurtschap Hoogeneind. Door de jaren heen zijn zij dichters naar elkaar toegegroeid.
- In het noorden liggen de oorspronkelijke woeste gronden, die in de vorige eeuw zijn bebost.



Situatie rond 1900

Geomorfologie en bodem

Landschappelijke eenheden uit de historische kaart komen overeen met geomorfologie:

- Ten (zuid-)westen dorp beekdalbodem met lage enkeerdgronden.
- Ten oosten dorp dekzandrug met hoge zwarte enkeerdgronden.
- Ten noorden dorp terrasafzettingen/vlaktes/welvingen met smalle dalvormige laagtes; bodem van beekkeerdgronden en (veld- & holt-)podzolen volgen de geomorfologische delen.



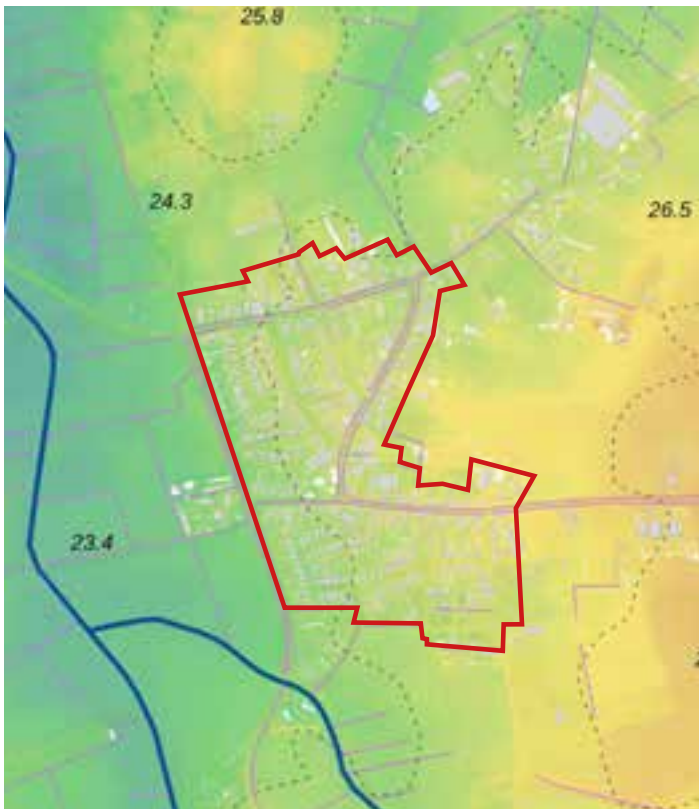
Geomorfologische kaart



Bodemkaart

Hoogtekaart

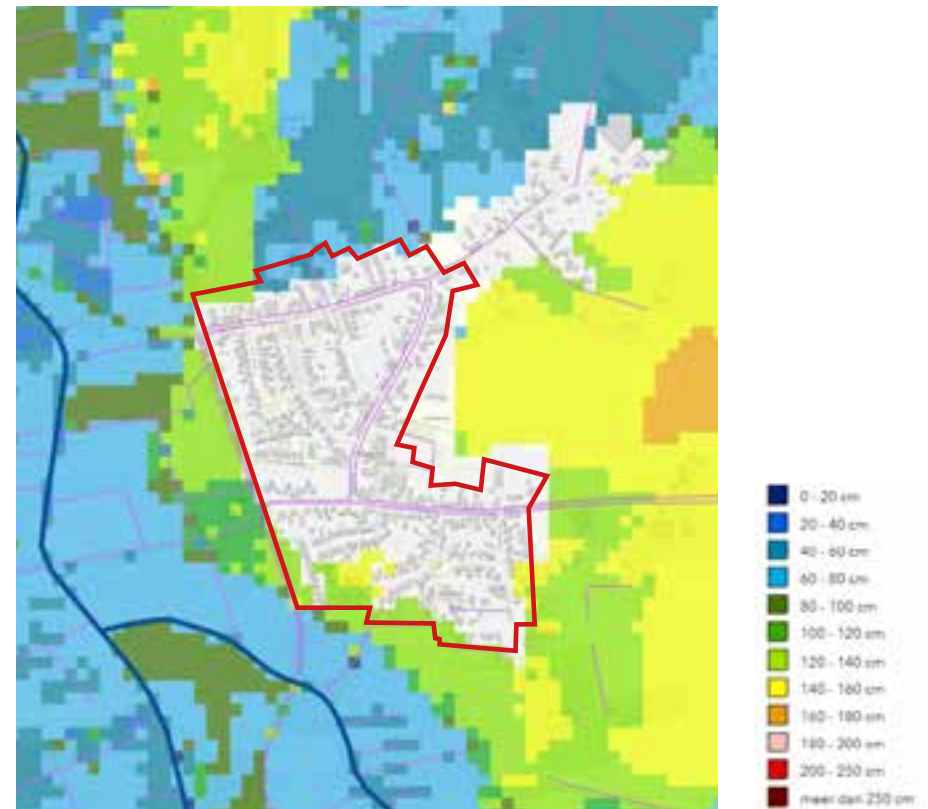
- Dorp gelegen op overgang van hoge naar lage gronden.
- Beekdalen herkenbaar als laagtes ten zuid-westen van dorp.
- Akkergronden op hoge dekzandrug ten oosten dorp.
- Noordzijde afwisselend hogere gronden en smalle lagere dalvormige laagtes



Hoogtekaart

Grondwaterstand (GHG)

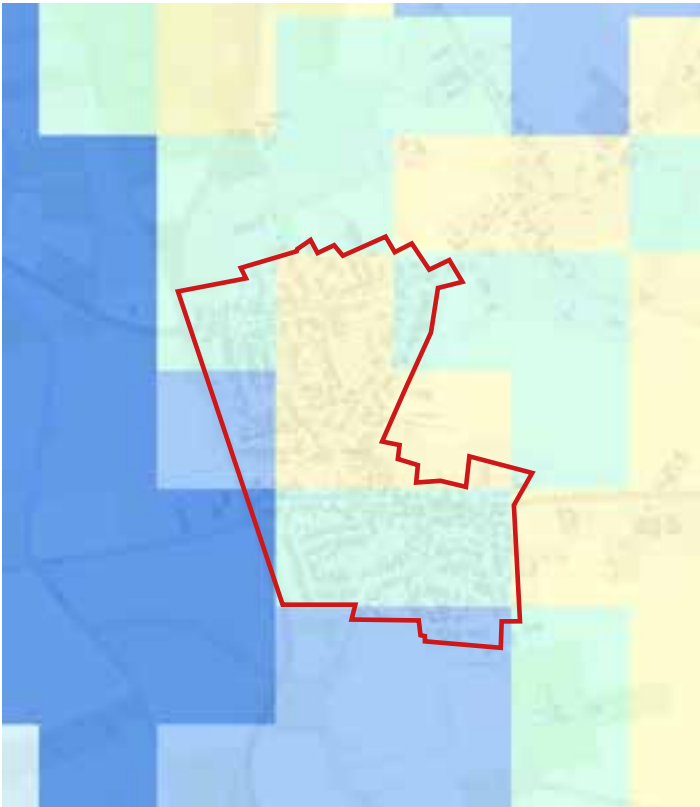
- Hoge grondwaterstanden in beekdalen ten zuid-westen dorp.
- Eveneens hoge grondwaterstanden aan noordzijde dorp.
- Lage grondwaterstanden op dekzandrug ten oosten dorp.



Gemiddeld hoogste grondwaterstanden

Kwel en infiltratie

- Sterke kwel in beekdalen en ten noordoosten dorp.
- Infiltratie op dekzandrug ten oosten dorp.



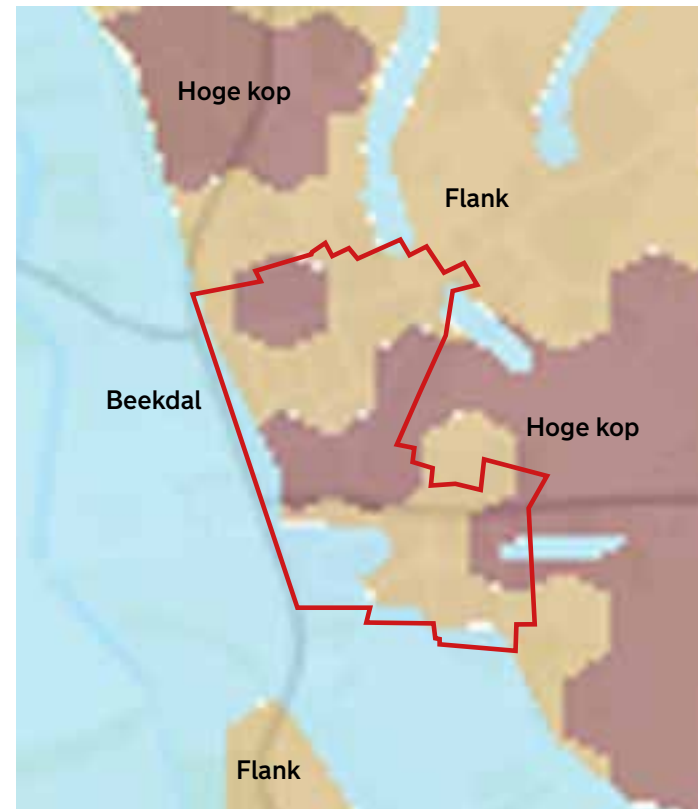
Beleidskaart waterschap

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- 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.



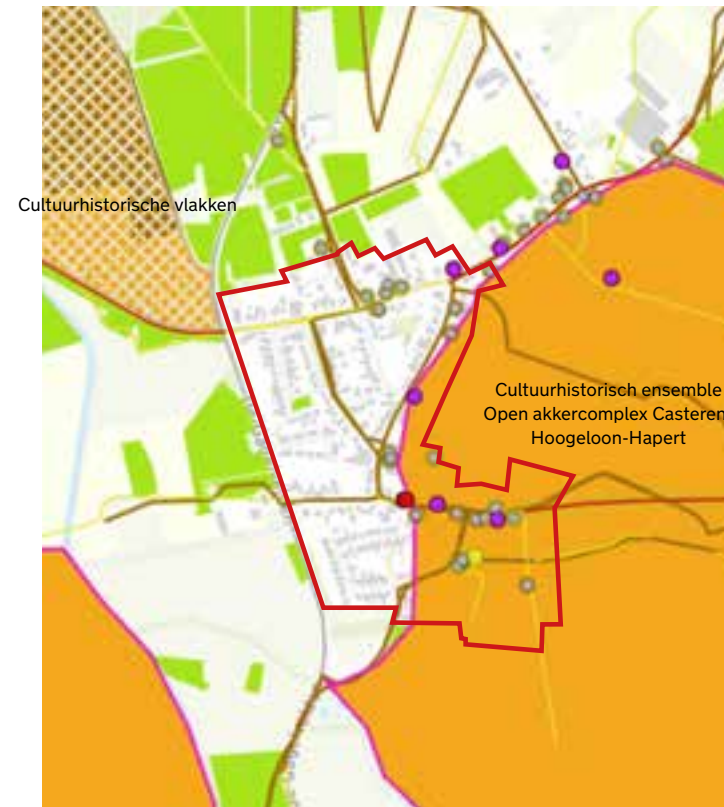
Interim omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

- De beekdalen van de Grootte Beerze en Wagenbroeksloopje kennen ruimtelijke reserveringen voor (regionale) waterbergingsopgaven.
- Eveneens ligt met name op de Grootte 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 waarden (odzob en gemeente Bladel)

- 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 Hoogelind en de bebouwingslinten.



Recreatieve routes

- Wandel en fietsroutes volgen veelal de landwegen
- Een struinp pad volgt het de beekdalen van de Grootte Beerze en Wagenbroeksloopje. Een autovrij wandelpad tussen het dorp en het beekdal Grootte Beerze ontbreekt.
- Enkele wandelpaden door de (kleinere) omliggende bospercelen, met name ten noorden van Casteren.



Recreatieve functies

- Sportpark aan zuidzijde dorp



Achtergrondbelasting geur (gemeente Bladel/odzob)

10 OU/e contour (oranje contour op kaart) als maximaal hinder contour voor (de beoordeling van) een goed- woon en leefklimaat.

- Geen veehouderijen met beperkingen in de omgeving van de kern.







Dorpsrand vanaf de oostelijk gelegen akkers:
zeer groen silhouette, alleen kerktoren
en enkele schuren zichtbaar



Een fietspad verbindt de zuidelijke dorpsrand
met het landschap/beekdal



Dorpsrand zuidzijde:
open landschap met beperkt ingepaste
dorpsrand: bebouwing erg in het zicht

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 keert zich af van weg en 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 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.



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 is wenselijk.

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.



De natte gronden ten westen, noorden en zuidwesten van Casteren vallen af door de hoge grondwaterstanden en waterdoelstellingen.

De open akker aan de oostzijde tussen de linten valt in basis af als ontwikkelmogelijkheid door de hoge cultuurhistorische waardering. Hierdoor zijn de ontwikkelmogelijkheden voor Casteren beperkt tot 3 locaties.

A. Casteren-oost

Dorpse uitbreidingslocatie aan de oostelijke dorpsentree, aansluitend op het sportpark.

B. Transformatie sportpark in samenhang oostelijk perceel Wagenbroeken

Mogelijke kleinschalige woonlocatie op de hogere en drogere gronden aan de straat Wagenbroeken. Onderdeel van integrale gebiedsontwikkeling met landschapsontwikkeling in het beekdal (waterberging, vernatting, natuurontwikkeling).

Locatie biedt tevens mogelijkheden voor verplaatsing/verkleining van het sportpark en herontwikkeling van het huidige sportpark.

C. Achter lint Kerkstraat-Hoogeind

Open ruimte achter lintbebouwing die gelegen is binnen de groene omranding van het dorp, aangrenzend aan de cultuurhistorisch waardevolle dorpsakker.

D. Dorpsakker

Aangezien Casteren beperkte uitbreidingsmogelijkheden heeft is het bij een grotere vraag dan locaties A, B en C voorstelbaar om locatie D af te wegen. Locatie is gelegen op droge, goede landbouwgronden, maar heeft cultuurhistorische waarden als dorpsakker.



5. Verkenning HOOGELOON

- Inventarisatie
- Samenvatting analyse
- Visie op het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden
- Afweging per ontwikkellocatie



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

Hoogeloon bevindt zich ten noorden van Hapert.

Begrenzingsen

- 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.

Dorpslint hoofdstructuur

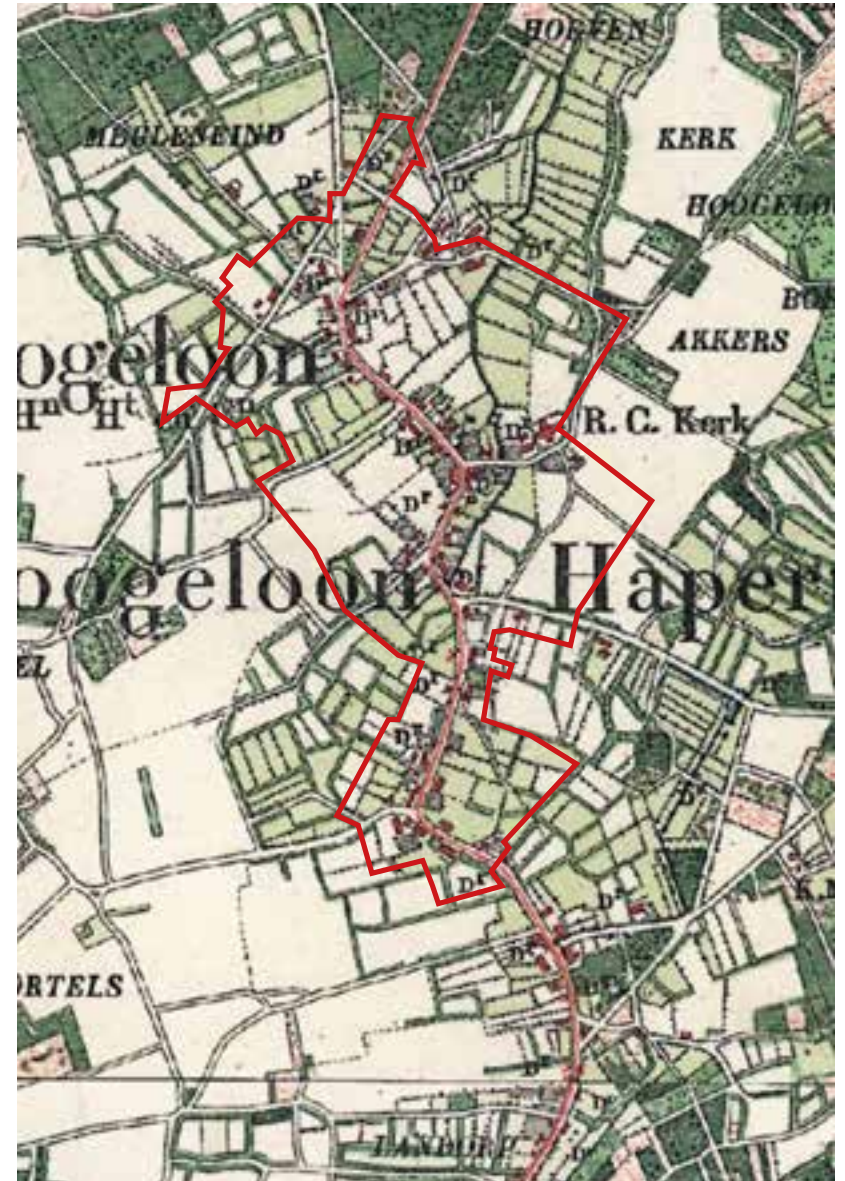
- Oude dorpslint vormt nog altijd de hoofdstructuur, met diverse karakteristieke historische gebouwen (veel langgevelboerderijen) en fraaie bomenlaan.
- Aan weerszijde van dit lint zijn dorpse woonwijken gebouwd in een groene setting. Nagenoeg alle woonwijken zijn met de achterzijde naar het landschap gericht, waardoor diepe groene tuinen de dorpsrand karakteriseren.



Huidige situatie

Situatie rond 1900

- Hoogeloon kenmerkt zich oorspronkelijk als zeer langgerekt lintdorp.
- Het lint volgt een nattere laagte tussen twee hogere akkercomplexen; een groot akkercomplex aan de westzijde en een kleiner complex aan de oostzijde (Kerkakkers). Met name het centrum is midden in de laagte gelegen, de linten ten noorden en zuiden meer op de flanken. Opvallend is de kleinschalige percelering.
- Opvallend: de kerk is gelegen achter het lint, op de akkers (Kerkakkers).
- Ten noorden van het dorp lag een groter bos- en heidelandchap.

*Situatie rond 1900*

Geomorfologie

Landschappelijke eenheden komen overeen met geomorfologie:

- Dorp grotendeels gelegen in dalvormige laagte/glooiing beekdalzijde en op flanken van terrasafzettingen.
- Grote dekzandrug/terrasafzettingen ten westen dorp, kleinere dekzandrug ten oosten van dorp.
- Beekdalbodembodem ten oosten dekzandrug: beekdal Kleine Beerze.



Bodemkaart

- Beekdalen liggen met lage enkeerdronen.
- Hoge zwarte enkeerdronen op de dekzandrug, terrasafzettingen en -vlakte.
- Podzolgronden ten noorden dorp, kenmerken de oude bos- en heidegebieden.
- Opvallend: midden en zuiden dorp omrand door hoge zwarte enkeerdronen, terwijl delen daarvan in dalvormige laagtes liggen.



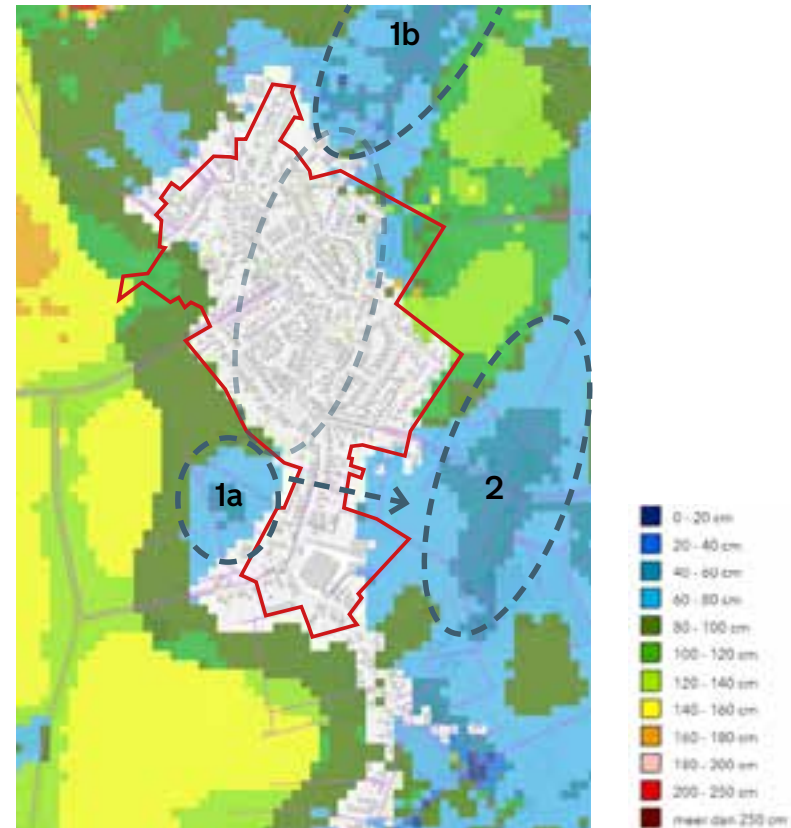
Hoogtekaart

- De ligging van het dorp in een lagere kom is zichtbaar op de hoogtekaart, dorp ligt lager dan de omgeving.
- Hogere koppen/dekzandruggen ten westen en oosten dorp duidelijk hoger gelegen, dorpsranden liggen op flanken van deze hogere gronden.
- Ten (zuid-)oosten dorp is eveneens een laagte zichtbaar als zijtak van de grotere laagte van het beekdal van de Kleine Beerze.



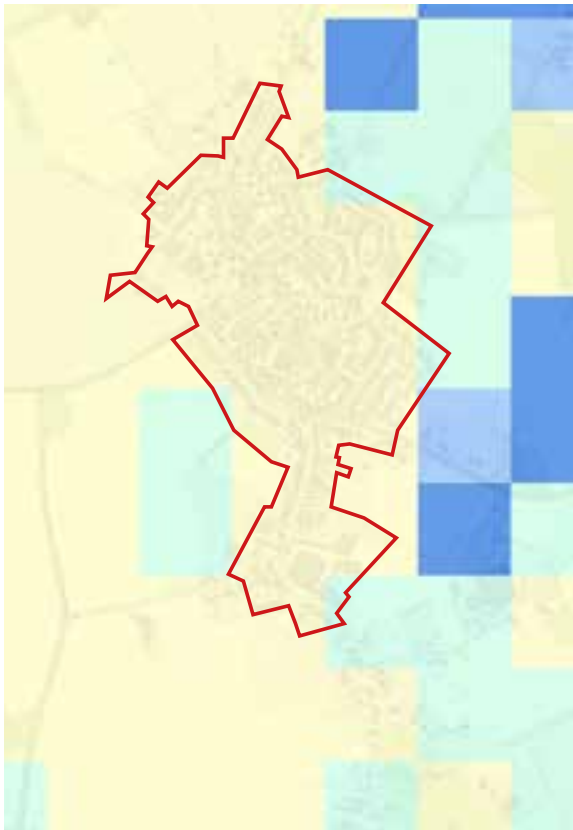
Grondwaterstanden (GHG)

- Dalvormige laagten kenmerken zich door hoge grondwaterstanden:
 - centrale laagte waarin dorp gelegen is, buiten dorp nog zichtbaar aan zuidwestzijde (1a) en noordoostzijde (1b).
 - dalvormigelaagte ten zuidoosten dorp (2)
- Opvallend: laagte 1a watert niet meer af op natuurlijke wijze naar laagte 1b, maar via buizen naar laagte 2.
- Lage grondwaterstanden op hoge dekzandruggen, ten westen/zuiden dorp, bij de Kerkackers en ten noorden dorp.



Kwel en infiltratie

- Kwel komt overeen met grondwaterstanden en geomorfologie, met name kwel in beekdal oostzijde dorp.
- Lichtere kwel in laagte zuidwesthoek dorp.
- Sterke infiltratie op de dekzandruggen.



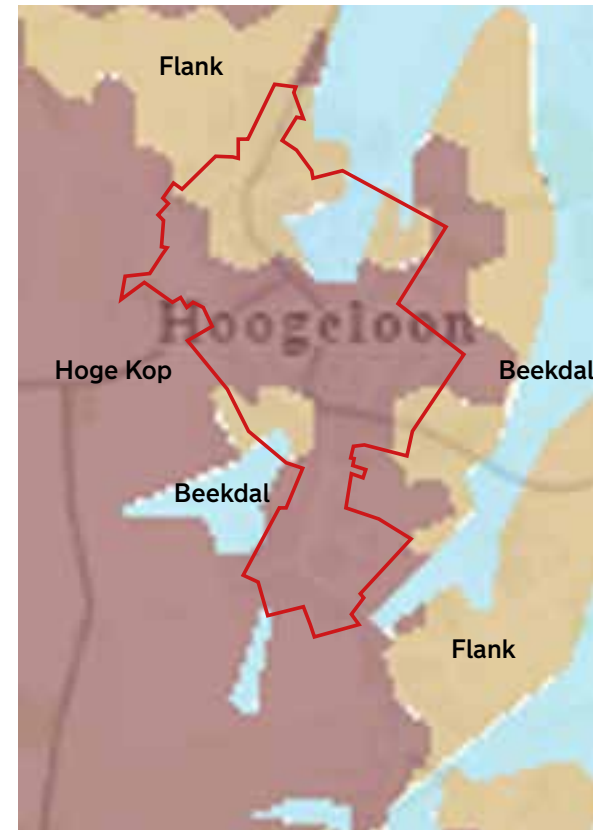
Beleidskaart waterschap

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- 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.



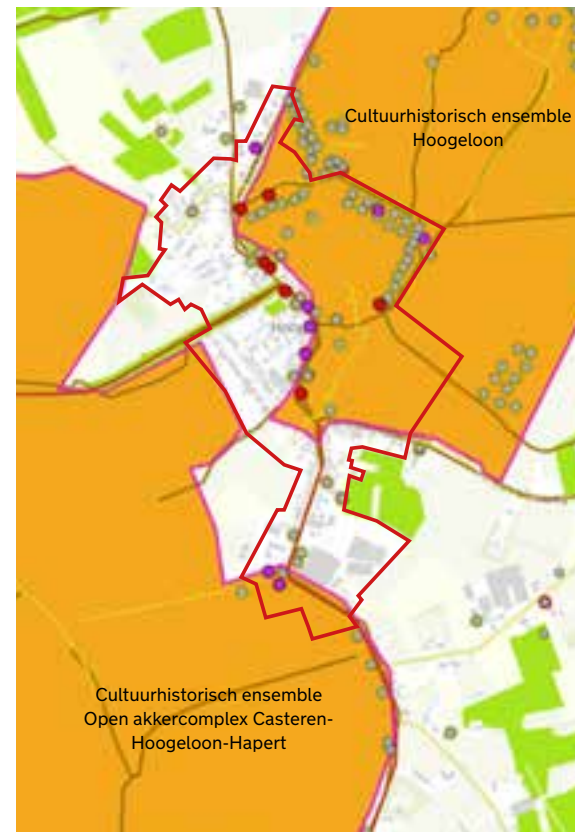
Provinciale omgevingsverordening

- 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 waarden (odzob en gemeente Bladel)

- Ten westen dorp: cultuurhistorisch ensemble 'open akkercomplex', met name de open akkers zijn hier hoog gewaardeerd
- Oostzijde dorp: cultuurhistorisch ensemble 'Hoogeloo', 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.
- Op afstand dorp: cultuurhistorisch ensemble 'Hoogcasteren-Heuvel', twee cultuurhistorisch waardevolle gehuchten ten oosten van het beekdal.



Recreatieve routes

- Wandel en fietspaden volgen voornamelijk de landwegen, weinig 'autovrije' recreatieve paden rond het dorp.
- Enkele wandelpaden/zandpaden in de omliggende bosgebieden en door het beekdal van de Kleine Beerze.
- Met name op de akkers ten westen van het dorp zijn weinig wandelpaden/mogelijkheden voor het lopen van een ommetje.



Recreatieve functies

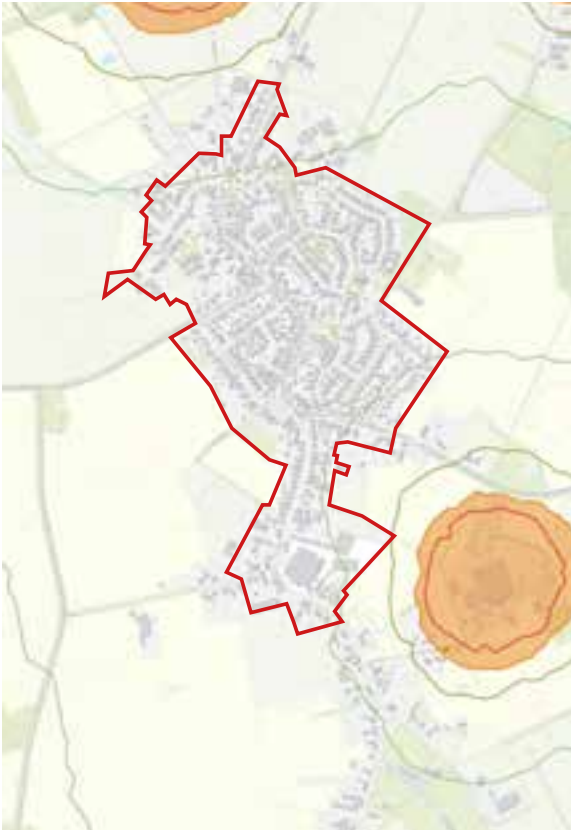
- Meerdere recreatieve functies rondom het dorp, waaronder het Koebosch met Koning Kyriepad en speelvoorzieningen.
- Beekdal Kleine Beerze en Hoogeloons Bosch belangrijke uitloopgebieden.
- Sportpark van Hoogeloon ligt ten zuiden van dorp, sportpark Lemelvelden tussen Hoogeloon en Hapert is ook van belang voor het dorp.



Achtergrondbelasting geur (gemeente Bladel)

10 OU/e contour (oranje contour op kaart) als maximaal hinder contour voor (de beoordeling van) een goed- woon en leefklimaat.

- Geen directe hindercontouren tegen de dorpsrand
- Grote veehouderij ten zuidoosten dorp
- Ook cluster met meerdere veehouderijen ten noorden dorp







Noordzijde: Fraaie zandpaden doorkruisen een kleinschalig landschap met bospercelen en akkers



Noordzijde: landschap grootschalig, verschil tussen laagtes en oude akkers niet herkenbaar
Landschap is slecht toegankelijk



Zuid-westzijde: open landschap, grote houthandel kaal in landschap gelegen



Westzijde: grote open akkercomplexen
Recente woonwijk matig ingepast, boomkweker met haag vormt vreemd element op akkers

Samenvatting analyse

- 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:

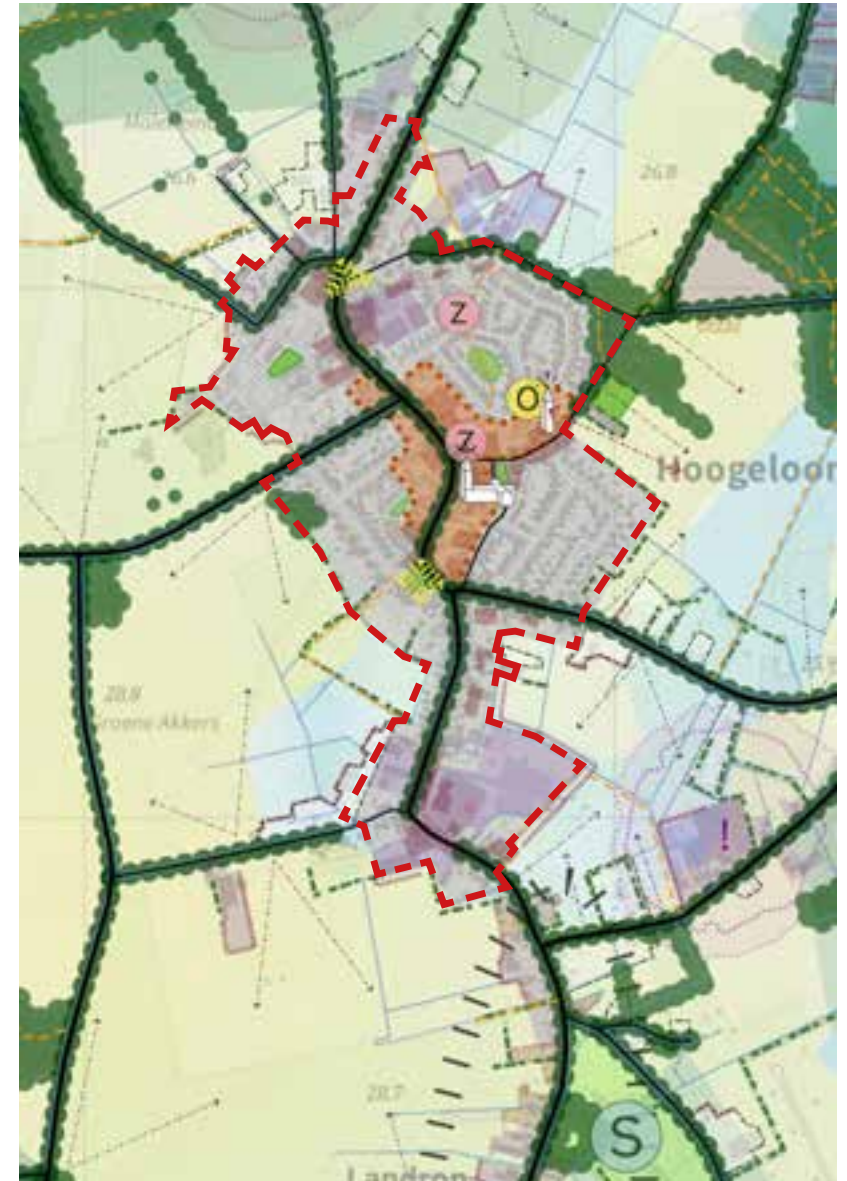
- Aan noordzijde grenst dorp dicht aan bosrijk gebied met tot dicht op het dorp een aanduiding Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe Mantel (west). Meer oostelijk ligt beekdal met hoge grondwaterstanden. Beiden met beperkende factor voor woningbouw.

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 dorps lint. Tevens ligt hier de dorpsrand.
- Deze dorpsrand heeft ook nog enkele nattere delen die binnen de aanduiding beekdal vallen.



Behouden landelijk-historisch karakteristiek lint

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.



Algemene afwegingen ontwikkellocaties

De Kerkakkers vallen af door cultuurhistorische waarden en verwevenheid met dorp. Net als de natte gronden in het beekdal.

A. Locatie Akkerstraat fase 3

Vervolg op huidige woningontwikkeling Akkerstraat aan rommelige dorpsentree. Locatie biedt mogelijkheden voor een goede dorpsafronding en verbinding tussen dorp en cultuurhistorisch waardevol akkercomplex.

B. Locatie Akkerstraat fase 4

3e fase van bovenstaande woonontwikkeling, biedt naast het landschappelijk inpassen van de dorpsrand en versterken van connectie met het akkercomplex, mogelijkheden voor versterken van verbinding met bosrijk landschap ten noorden van Hoogeloon.

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 gaat hier samen met landschapsontwikkeling, waarbij de hydrologische situatie leidend is voor de (on-) mogelijkheden. Woningbouw op de drogere flanken, waterberging in het nattere beekdal.

E. Locatie Casterseweg-zuid

Locatie is gelegen op een akkercomplex met cultuurhistorische waarden met een fraaie groene dorpsrand. Indien andere locaties niet voldoen in de woningbouwopgave vormt dit een potentiële ontwikkellocatie, waarbij de groene dorpsrand van locaties A en B doorgezet wordt ten zuiden van de Casterseweg.



