

---

Onderwerp : **Stedenbouwkundige verkaveling en  
Landschappelijke inpassing Dalem 2-4 te Hapert,  
gemeente Bladel**

MEMO

Projectnummer : 211x08474  
Datum : 8 april 2016  
Opdrachtgever : Fam. Castelijns  
Van : R.Tak  
I.a.a. : A. Van Dooren

BLAD 1

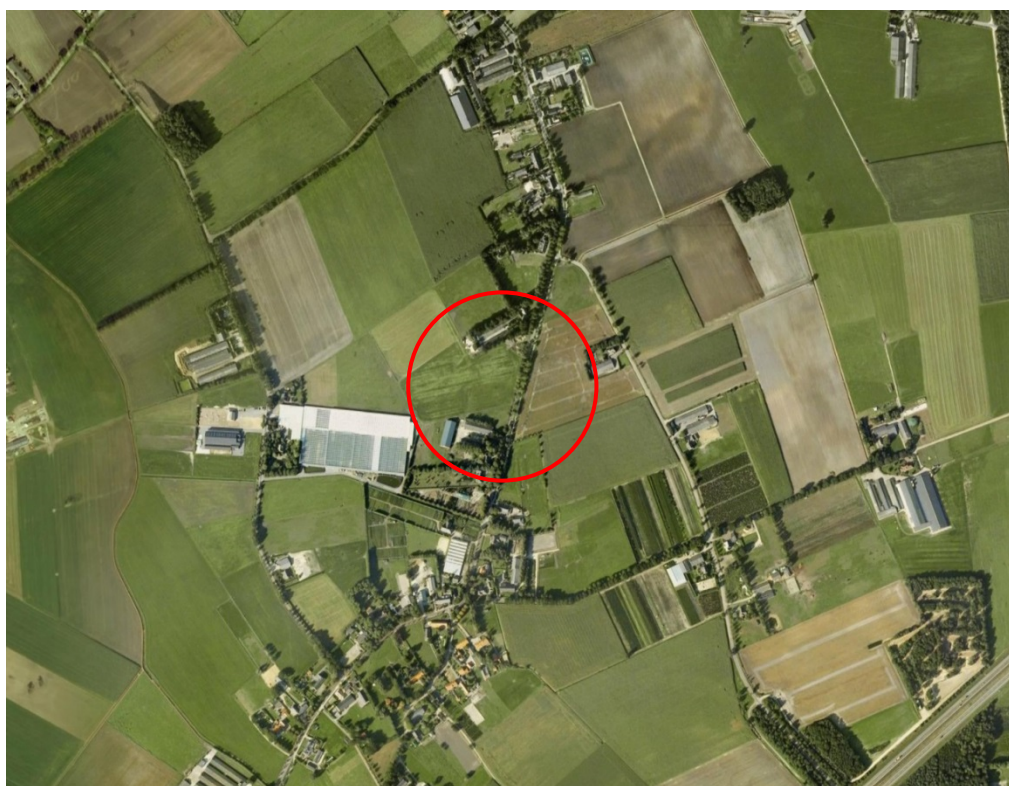
---

## Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om woningbouw te plegen op een perceel aan de Dalem in de gemeente Bladel. Op basis van het vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014) is de ontwikkeling van 3 Ruimte voor Ruimte (RvR) en 2 woningen in het kader van de Buitengebied in Ontwikkeling (BiO-woningen) mogelijk gemaakt.

De verkaveling en de stedenbouwkundige opgave past echter niet meer bij de huidige ontstane situatie. Om deze situatie in overeenstemming te brengen met het juridisch kader (bestemmingsplan) is een nieuwe procedure noodzakelijk. Deze procedure wordt doorlopen via de 1<sup>e</sup> herziening die de gemeente Bladel wil gaan doorlopen voor het buitengebied.

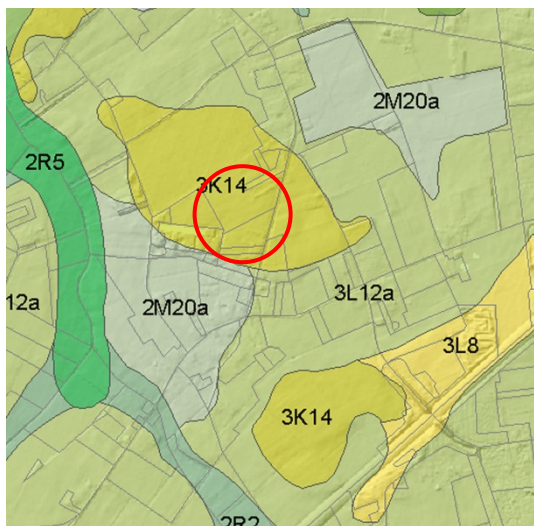
Onderhavige partiële herziening is voorzien van een optimalisatie van de ruimtelijke opzet, waarbij de situering van de woningen en de bestemmingen worden gewijzigd.



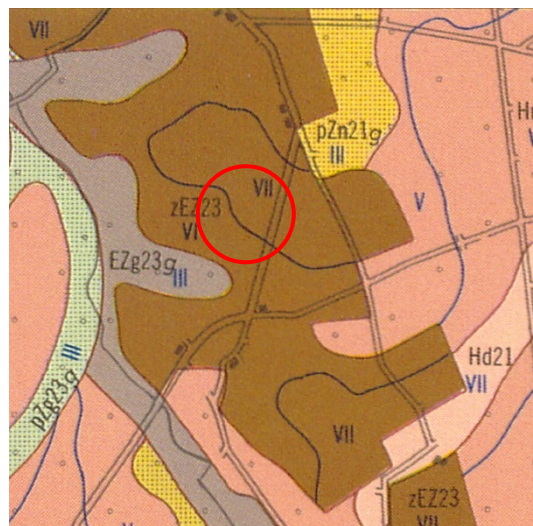
Luchtfoto (bron: Image ©2010 Aerodata International Surveys ©2010Google™)

## Kenschets landschap

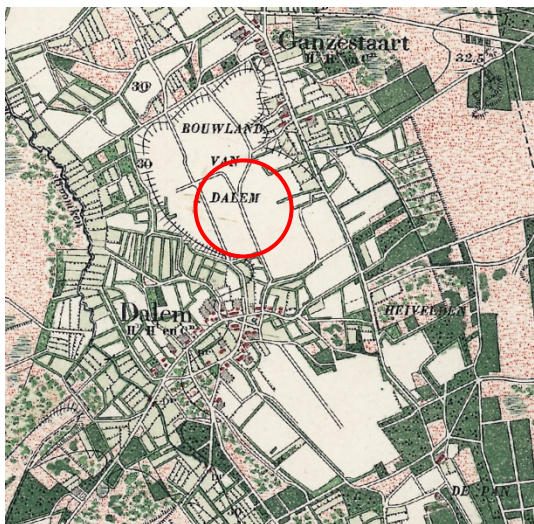
Ganzenstraat – De Pan is een historisch lint nabij het buurtschap Dalem, ten zuiden van Hapert. Dalem is een buurtschap met restanten van een driehoekig plein. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen. Het bebouwingsbeeld met overwegend lang-gevelboerderijen dateert met name uit de periode 1900-1950. (bron: Croonen, Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties, 2008)



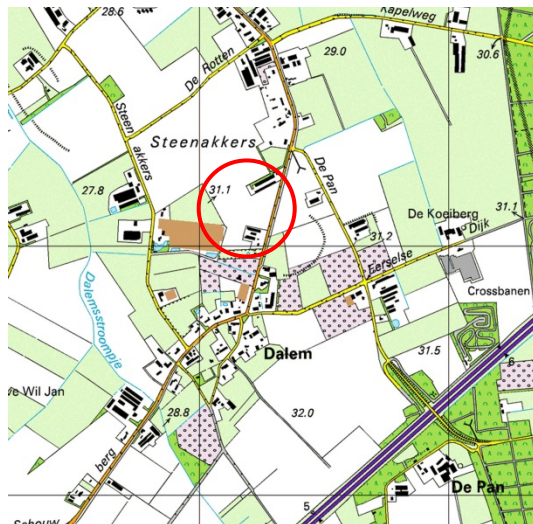
Geomorfologische kaart



Bodemkaart



Historische kaart (1901)



Topografische kaart (2004)

Het buurtschap Dalem is gelegen naast het voormalig 'bouwland van Dalem', een hoger gelegen gebied op een dekzandrug (3K14). Op deze gronden is het potstalsysteem toegepast waardoor een goed doorlatende en vruchtbare bouwgrond ontstond; de zogenaamde enkeerdgronden (bolle akkers). Het 'bouwland van Dalem' is naar verloop van tijd overgegaan in 'steenakkers'. Bolle akkers kenmerken zich door openheid met enkel bebouwing en beplanting aan de randen.

Van origine gaat de Ganzestraat over in De Pan. In de 20<sup>e</sup> eeuw is het 'bouwland van Dalem' opnieuw gestructureerd. Hierbij is een verlengde van de weg 'Dalem', als nieuwe verbindingsweg tussen Hapert en Dalem, diagonaal over de akker heen gelegd. Tussen deze weg en De Pan is de typerende glooiing nog aanwezig en zijn steilranden langs Dalem nog zichtbaar. Aan de westzijde van de Dalem is het hoogteverschil niet meer zichtbaar door grondverzet in het verleden. In het huidige landschap is de akker opgesplitst en is bebouwing en beplanting aanwezig op de voormalige akker.



*Voormalig bouwland van Dalem*



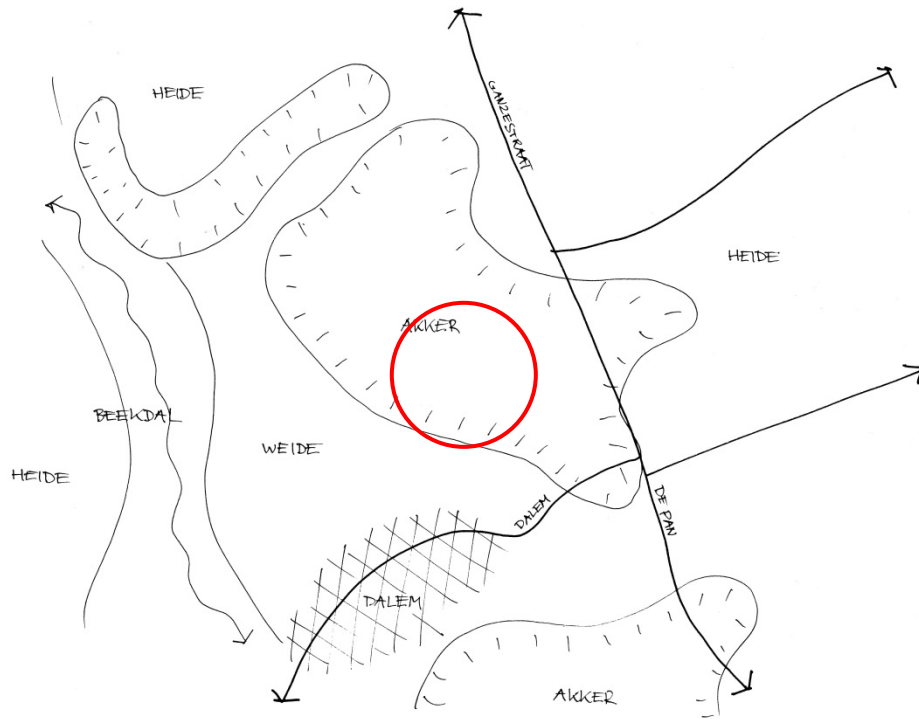
*Steilrand bolle akker ter plaatse van Dalem*

#### *Lint Ganzestraat – Dalem – De Pan*

In de huidige situatie bevindt zich in het lint Ganzestraat – Dalem grootschalige bebouwing met een diversiteit aan functies. Er is sprake van relatief grote kavels met woonbebouwing en diverse dierenweides. Ondanks de ruime opzet van de kavels zijn er maar weinig doorkijkmogelijkheden. Langs het lint staan dubbele bomenrijen van lindes, op enkele plaatsen afgewisseld door platanen (bron: Croonen, Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties, 2008). Vanaf De Pan is vrij zicht mogelijk op het oostelijk gelegen voormalig heidegebied, nu in gebruik als grasland. Langs deze weg staan met name berken.

#### *Beekdal*

Ten westen van het plangebied ligt het Dalemstroompje. Voorheen was dit gebied uit een lage en natte zone met sloten en houtsingels haaks op de stroom gericht. Het geheel had een wisselend open en besloten karakter door de kamerstructuur van houtsingels. Het contrast tussen deze lager gelegen (besloten) zone en de hoger gelegen (open) akkers was voorheen duidelijk waarneembaar. In de huidige situatie is het onderscheid moeilijker waar te nemen.



Landschappelijke ondergrond



Massa – ruimte (incl. KBP-terrein)

## Huidige situatie en initiatief

Binnen het gebied tussen beide percelen van de huisnummers 2 en 4 zijn in het huidige bestemmingsplan vijf woonbestemmingen voorzien, verdeeld over twee plangebieden. Het plangebied gekoppeld aan Dalem 2 bestaat uit het woonperceel van Dalem 2 en drie woonbestemmingen, omkaderd door de bestemming 'groen'. Het plangebied waarbinnen Dalem 4 gelegen is bestaat uit het woonperceel Dalem 4 en twee andere woonpercelen, ook omkaderd door een bestemming 'groen'.

Vanuit de initiatiefnemers bestaat er de wens de woonpercelen haaks op de weg te situeren en daarmee beter aan te laten sluiten op de omgeving. De verkaveling en de stedenbouwkundige opgave past hierdoor niet meer bij de gewenste situatie. Daarnaast is er de wens om de woonpercelen van Dalem 2 en 4 binnen de huidige oppervlakte te optimaliseren, om de inmiddels volgroeide randbeplanting te kunnen behouden. Landschappelijke waarden als behouden van het open gebied tussen de bebouwingsclusters blijft gehandhaafd.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

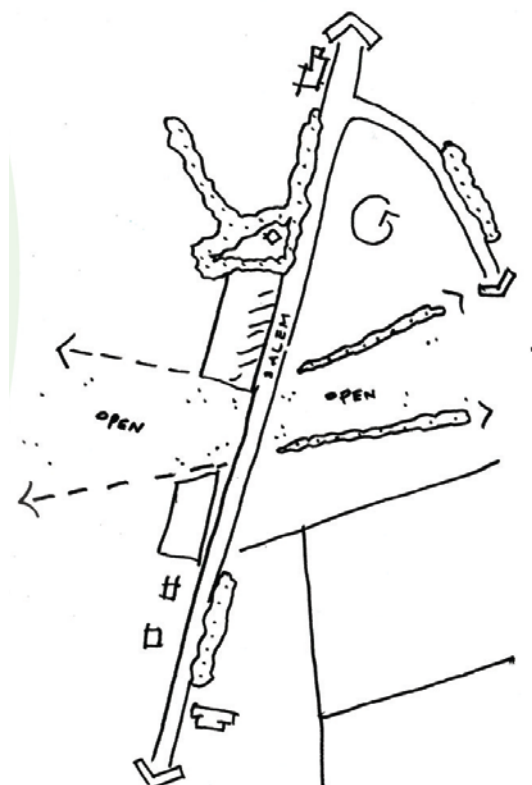
## Stedenbouwkundige verkaveling en Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet en de inpassing van de kavels is de "Visie Buitengebied in Ontwikkeling, Dalem – Ganzestraat – De Pan". In deze visie wordt met name het behoud of de ontwikkeling van de openheid en doorzichten met oog voor de structuur en ligging van de akker benadrukt. Woningbouw kan deze structuur beter zichtbaar maken, mits deze geen afbreuk doet aan de oude verkavelingsrichting.

Ingrepen in het landschap dienen erop gericht te zijn de samenhang tussen de delen van de akker ten westen en oosten van de weg Dalem te vergroten. Voor de inpassing betekent dit dat

er gebruik gemaakt wordt van lage beplanting om openheid te behouden, of dat beplanting wordt ingezet om de samenhang te nadrukken.

Binnen het plangebied zijn alle agrarische opstallen verwijderd ten behoeve van de nieuwe woningen. Door de sloop van de opstallen is meer openheid gegenereerd op de percelen. De bebouwing van Dalem 2 is omzoomd met randbeplanting en daarmee grotendeels van het zicht onttrokken. De zichtmogelijkheid op het buitengebied, ten westen van het plangebied, is uitgangspunt in de nieuwe ontwikkeling.



*Concept Visie Buitengebied in ontwikkeling Dalem – Ganzestraat – De Pan, gemeente Bladel 2010.*

### **Situering woonpercelen**

In de nieuwe opzet zijn alle percelen haaks op de Dalem gesitueerd, wat de interne ordening ten goede komt. Daarnaast zijn de brede groenstroken tussen en om de percelen losgelaten, aangezien het niet wenselijk is deze afzonderlijk stevig in te pakken, gelet op de openheid. Er is juist gekozen om de percelen te omkaderen met een lage haag, waardoor de landschappelijke openheid behouden kan blijven. Ook aan de achterzijde van de percelen is geen groene omkadering voorgesteld, maar lijnvormingen groenstructuren haaks op de weg. Hierdoor kan de samenhang tussen de delen oost en west van de Dalem worden benadrukt.

De houtopstanden op het plangebied van Dalem 2 worden gerespecteerd en als structuurdrager voor de toekomstige ontwikkeling ingezet. Het gevolg is dat er hier geen drie (zie huidige bestemmingsplan), maar twee woonpercelen worden gerealiseerd, beide haaks op de weg. De bomenrijen benadrukken de verkavelingsrichting en de oriëntatie naar het open gebied. De

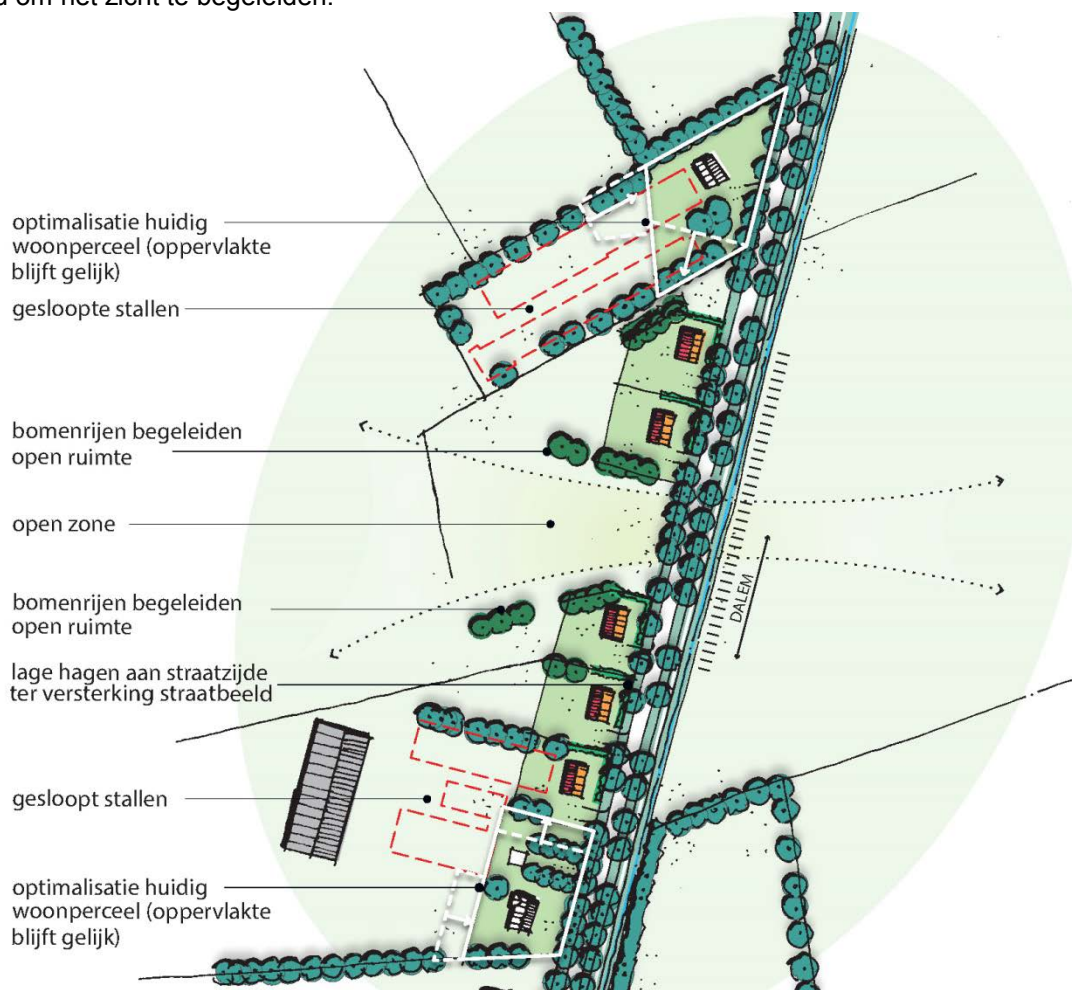
percelen worden aan de voorzijde begrensd door lage hagen(bijv. gewone beuk). Op deze wijze kan de open ruimte tussen de bebouwingsclusters en de groenstructuur behouden blijven.

Binnen het plangebied van Dalem 4 zijn er drie woningen gesitueerd, welke niet schuin, maar haaks op de weg zijn geplaatst. De bestaande verkavelingsrichting is benadrukt door een bomenrij te plaatsen langs het open gebied. De percelen worden aan de straatzijde begrensd door lage hagen(gewone beuk).

### Inrichtingsmaatregelen

De ingrepen die worden voorgesteld hebben hoofdzakelijk betrekking op de randen van te ontwikkelen percelen omdat hier de confrontatie tussen nieuw en oud plaatsvindt en de uitstraling naar het omliggend landschap wordt bepaald. De oude structuur van de bolle akker vormt de inspiratie voor de nieuwe structuur. De verkavelingsrichting van de nieuwe bebouwing is tevens sturend voor nieuwe ontwikkelingen ten oosten van het plangebied.

Om het karakter van de bolle akker tot uiting te laten komen wordt gestreefd naar openheid op de percelen, in ieder geval aan de achterzijden. Beplanting die hoofdzakelijk van toepassing is in het gebied is Eik, Linde en Beuk. Langs de open tussenruimte worden bomenrijen toegevoegd om het zicht te begeleiden.



*Stedenbouwkundige verkaveling en landschappelijke inpassing (zie bijlage voor schets op schaal).*

optimalisatie huidig woonperceel (oppervlakte blijft gelijk)

gesloopte stallen

bomenrijen begeleiden open ruimte

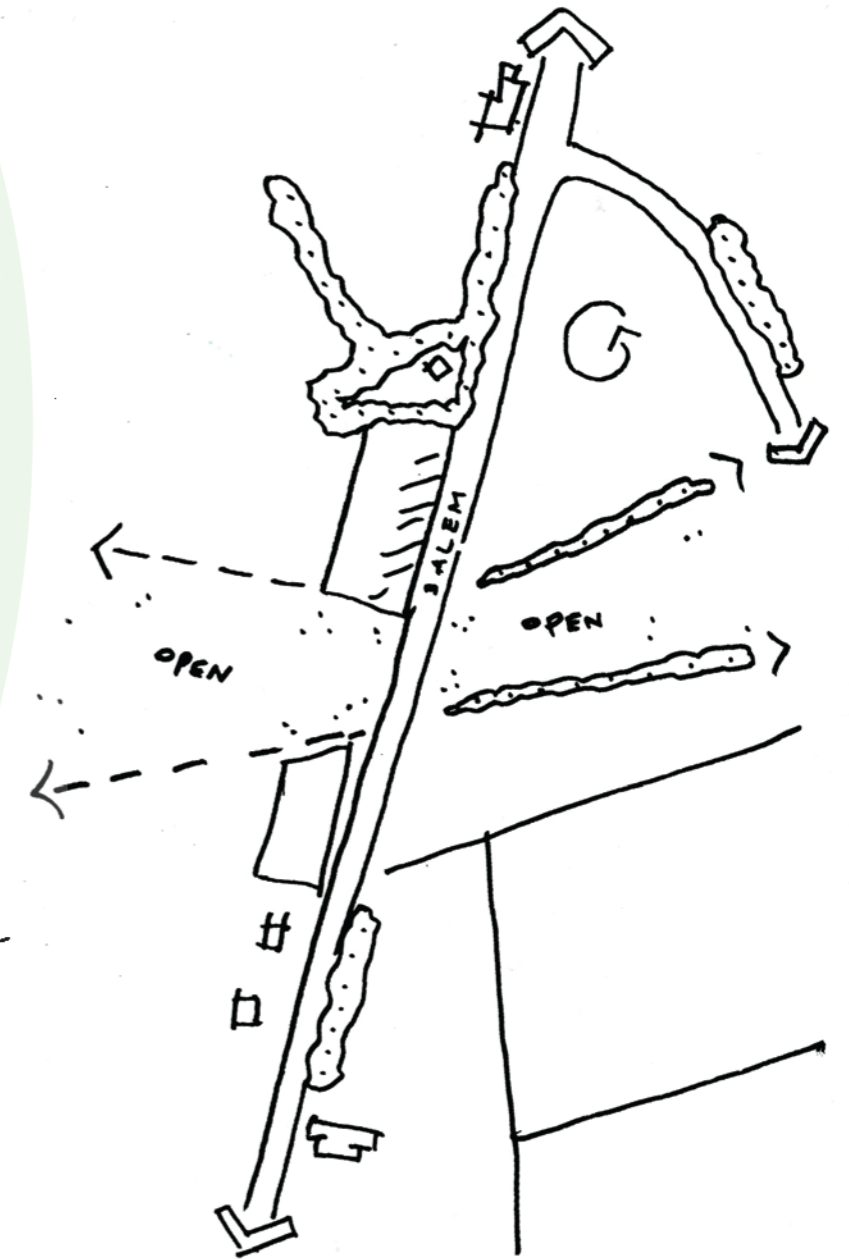
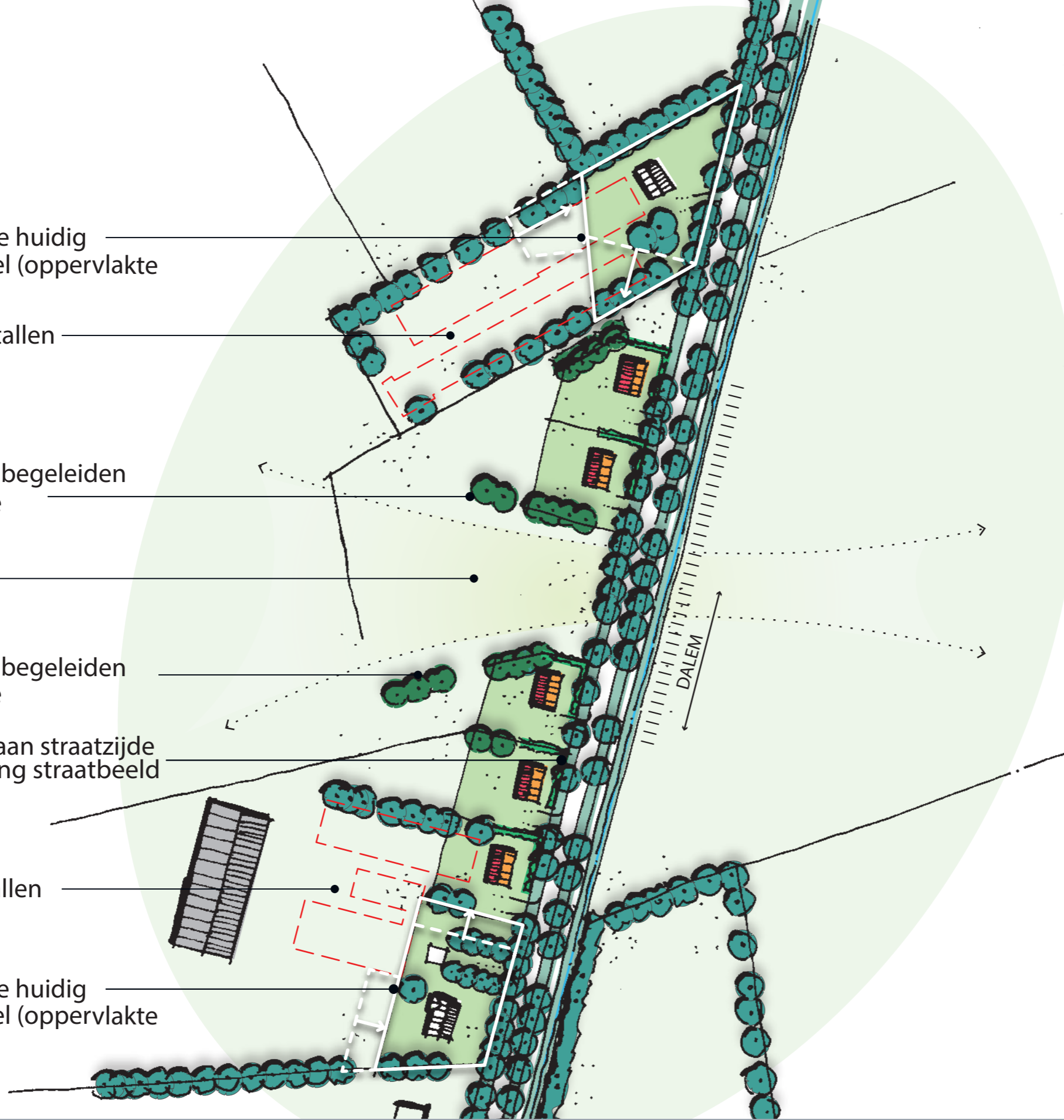
open zone

bomenrijen begeleiden open ruimte

lage hagen aan straatzijde ter versterking straatbeeld

gesloopte stallen

optimalisatie huidig woonperceel (oppervlakte blijft gelijk)



concept - Visie Buitengebied in ontwikkeling  
Dalem – Ganzestraat – De Pan (2010)