

Netersel
Fons van der Heijdenstraat
GEBIEDSUITWERKING

Castersedijk
Hapert

Inhoud

Inleiding	04
1. Castersedijk, Hapert	06
1.1 Inventarisatie en analyse	06
1.2 Ruimtelijke visie Castersedijk	28
2. Fons van der Heijdenstraat, Netersel	32
2.1 Inventarisatie en analyse	32
2.2 Ruimtelijke visie Fons van der Heijdenstraat	52
3. Beeldkwaliteit	58

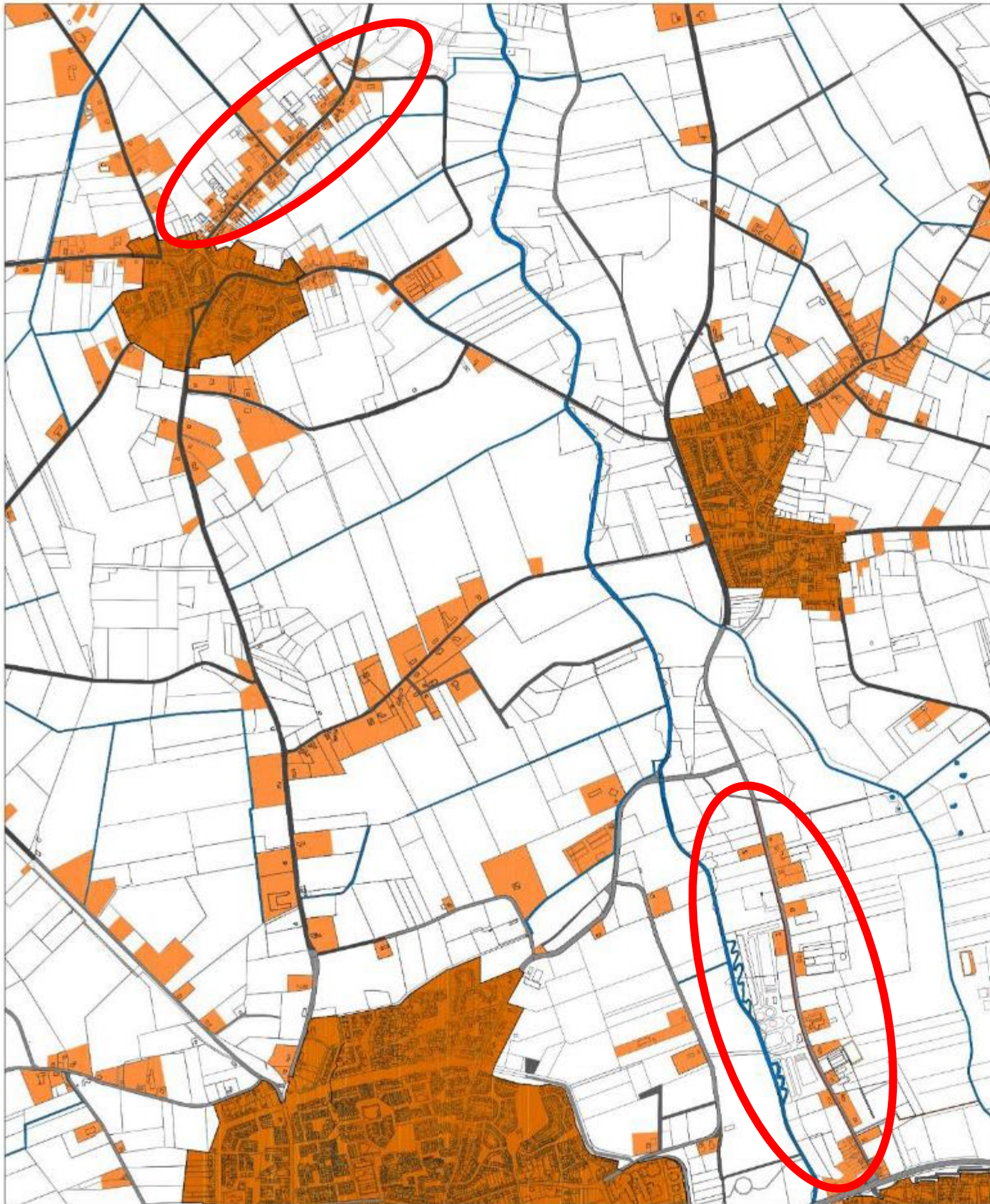
Inleiding

Deze beknopte rapportage geeft een beeld van een ruimtelijke verkenning naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de locatie Castersedijk te Bladel en de Fons van der Heijdenstraat te Netersel. Het betreft heur zogenaamde bebouwingsconcentraties. Het betreft twee bijzondere locaties, respectievelijk gelegen aan de noordzijde van de kern Hapert (Castersedijk) en de kern Netersel (Fons van der Heijdenstraat). De locaties huisvesten op dit moment veel agrarische bedrijven, waarvan een relatief groot aantal er over denkt om nu of in de nabije toekomst hun perceel te willen herontwikkelingen. Dit gegeven biedt een unieke kans om deze locaties om te vormen naar gebieden waar de functie wonen een dominante rol speelt. Ook biedt het kansen om ruimtelijk gezien een grote kwaliteitsverbetering door te voeren. De agrarische bedrijven kernen doorgaans bebouwing met een relatief grote stedenbouwkundige korrel en een groot oppervlak aan bebouwing en verharding. Door ene omvorming naar gebieden met meer 'wonen' kan een groot oppervlak aan bebouwing verdwijnen en kunnen betere aansluitingen op het omliggende landschap worden gemaakt. Daarnaast kunnen deze locaties op deze manier zowel functioneel als ruimtelijk meer bij de beiden kernen worden betrokken.

In onze beleving gaat het hier om een bijzondere, bovengemiddelde locatie die unieke kansen biedt. De voorliggende ruimtelijke visie gaat dan ook niet uit van een ontwikkeling in de vorm van een 'standaard woningbouwlocaties'. Op deze plekken dient in onze beleving iets bijzonders te verrijzen; een ontwikkeling die de locaties waardig is. In deze visie wordt uitgegaan van de veronderstelling dat er behoefte is aan landelijke woonmilieus in een lage dichtheid voor diverse (bijzondere) doelgroepen, die een sterke verbinding met het landschap kennen. Wij achten beide locaties zeer geschikt voor dergelijke woonmilieus.

Deze visie is opgesteld in opdracht van de gemeente Bladel en in samenwerking met adviesbureau BEECKK. Beide partijen zijn niet verantwoordelijk voor de planvorming voor particulieren in het buitengebied. In deze fase heeft BEECKK de wensen en vragen van initiatiefnemers geïnventariseerd wat de (haalbaarheid van) de ideeën is, die er bij hen spelen en op welke termijn zij deze willen realiseren. Plannen hebben vaak invloed op elkaar en op basis hiervan kan beter worden bepaald wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn. Het doel is hierbij was zuiver inventariseren en niet informeren over gemeentelijke of provinciale (subsidie)regelingen. Er is niet op ideeën gestuurd. In totaal zijn 11 locaties in de inventarisatie meegenomen, waarvan 5 aan de Castersedijk, 4 aan de Fons van der Heijdenstraat, 1 aan de Schotelven en 1 aan de Hoenderberg.

De voorliggende ruimtelijke visie zal aan de door BEECKK uitgevoerde inventarisatie worden gekoppeld. Op deze manier verschijnt een duidelijk beeld van wat de ruimtelijke koers is en welke initiatieven en ideeën er in "het veld" leven. Door deze beide onderzoeken te combineren kunnen de initiatieven op een snelle en duidelijke manier aan de gemeentelijke ambities worden getoetst. Daarnaast kunnen de initiatieven, indien zij aan de ruimtelijke strategie voldoen, op een snelle en gedegen manier worden begeleid. Op deze manier worden de initiatieven niet ad hoc beoordeeld, maar wordt gekeken naar de samenhang hiertussen en de invloed op en van de gehele omgeving. Deze werkwijze sluit goed aan op 'de geest' van de aanstaande Omgevingswet.



**Overzicht kernen en linten in omgeving locaties
Custersedijk en Fons van der Heijdenstraat**

1. Castersedijk te Hapert

1.1 inventarisatie en analyse

plangebied

De betreffende locaties liggen respectievelijk aan de noordzijde van de kernen Hapert (Castersedijk) en Netersel (Fons van der Heijdenstraat). Het betreft zogenaamde bebouwingsconcentraties. Deze zijn verankerd in het gemeentelijk beleid.

De Castersedijk 'begint' aan de noordzijde bij de kern Hapert. Zoals de naam al aangeeft loopt deze weg in noordelijke richting naar de kern Casteren. Deze visie beslaat het gehele tracé van de Castersedijk. Waar de Castersedijk overgaat in de Gagelvelden eindigt ook het plangebied van deze visie. Op de nevenstaande afbeelding is de luchtfoto te zien, waarop het bosje, waar de Castersedijk aan de noordzijde eindigt duidelijk te zien is.



luchtfoto locatie Custersedijk te Hapert

bestaande situatie Castersedijk

De Castersedijk is een zogenaamd 'landelijk lint' met van oudsher veel agrarische bedrijven. Ondanks de schaalgrootte van sommige van deze bedrijven, blijft het totaalbeeld toch landelijke en is de beleving in het algemeen toch die van een relatief vriendelijk ogend lint. Zo is er bijvoorbeeld op meerdere plaatsen vrij veel zicht op het aangrenzende landschap. Op enkele plekken kan men zelfs geheel doorkijken tot aan het beekdal van het Wagenbroeks Loopje. Dit wil echter niet zeggen dat het gehele lint geen kwaliteit kent. Er zijn meerdere groene ruimten aan het lint aanwezig die in beginsel aantrekkelijk zijn wat het ruimtelijk beeld aangaat.

De bebouwing is, ondanks dat het een 'gelijke' agrarische basis heeft, toch zeer divers van karakter.

De invloed van het beekdal van de Groote Beerze is aardig groot. Zeker in het noordelijke deel van het lint is de interactie tussen het lint en het beekdal zeer groot. Wat verdere naar het zuiden wordt het zicht op het beekdal aan de westzijde van het lint voor een groot deel geblokkeerd door het terrein van de RWZI. Dit terrein is in beginsel niet erg industrieel ingericht, maar het terrein kent veelal opgaande beplanting. Op het moment dat deze beplanting wordt gebundeld, kan het de ruimtelijke situatie zeer sterk beïnvloeden. Aangezien dit laatste voor een groot deel van de bewoners en bezoekers niet als negatief wordt ervaren (het is immers groen), wordt de structuur van het lint en de interactie met het beekdal van de Groote Beerze.

De Castersedijk wordt voor een deel begeleid door laanbeplanting. In beginsel bestaat deze uit een zogenaamde "dubbel laan" met aan weerszijden bomen. Deze laanbeplanting is echter niet meer volledig. Op sommige punten is over grotere lengten de bomenrij verdwenen.

Naast de rijloper (rijbaan) is er ook een vrij liggend fietspad in het profiel aanwezig. Het betreft een dubbelzijdig fietspad dat bezoekers in twee richtingen door het gebied leidt. Dit fietspad maakt deel uit van een groter netwerk van recreatief netwerk



**INVENTARISATIE:
fotoreportage
bestaande situatie
Castersedijk)**

historische situatie Castersedijk

Op de nevenstaande afbeelding is de historische kaart van 1925 zichtbaar. Deze periode is ruimtelijk zeer interessant omdat de ontginning van het land reeds in de redelijk vergevorderd stadium was, maar het grondgebruik nog wel zeer direct verbonden was met de ondergrond. De mensen stonden in die tijd nog letterlijk met de voeten in de klei (of zand).

Op nevenstaande afbeelding zijn de belangrijkste dragers van de hedendaagse structuur (zoals wegen en waterlopen verkaveling) op de historische kaart geprojecteerd. Op deze manier kan men zich goed oriënteren en zijn de verschillen en overeenkomsten tussen toen en nu goed zichtbaar.

Op de historische kaart is goed te zien hoe belangrijk de beekdalen van beide waterlopen (Groote Beerze en Wagenbroeks Loopje) zijn voor de structuur van het gebied.

Ook is goed te zien dat er naast de Castersedijk sprake was van een parallel lopend pad. Tussen deze beide routes in lagen steeds bosjes in een vrij regelmatige reeks. Tussen deze bosjes in lag steeds open ruimte. Bewegend in noord zuidelijke richting over één van de ze routes, was er dus steeds sprake van een gesloten of ene open beeld in een vrij hoge frequentie.

Ten oosten van de Castersedijk was er aan de zuidelijke kant sprake van een zeer groot opduikend terreindeel (zie taludlijnen op de afbeelding).

Verder is te zien dat er in die tijd nog sprake was van grote delen 'woeste grond' (niet ontgonnen terrein) rondom het plangebied.



INVENTARISATIE:
projectie historische kaart Custersedijk (1925)
op kadastrale ondergrond

linten (wonen en werken)

De Castersedijk kenmerkt zich onder andere door haar lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat in veel gevallen uit twee delen, een dele wonen en een dele werken. Dit heeft vanzelfsprekend te maken met de sterk agrarische getinte achtergrond van het gebeid. In hoofdzaak is deze structuur zodanig opgebouwd dat de woonbebouwing in de vorm van boerderijen het meest dicht bij de straat ligt. De schuren en stallen, die bij de agrarische bedrijfsvering horen, staan daar in de meeste gevallen 'achter'. Deze steken dan ook dieper 'het landschap in'. Door de grotere stedenbouwkundige 'korrelgrootte' van de agrarische bebouwing is het grondoppervlak dat het 'werkdeel' in neemt in het algemeen ook groter.



ANALYSE:
Totaalbeeld (wonen en bedrijven) lint langs
Castersedijk

lintbebouwing ('zuiver' wonen)

Op nevenstaande afbeelding is een bewerking van de vorige afbeelding te zien. Aangezien bij het begin van deze visievorming reeds bleek dat veel agrariërs nadenken over of plannen hebben voor transformatie van hun bedrijf naar een andere functie, is het interessant om te tonen wat het ruimtelijk beeld zou worden indien men alle bedrijfsgedeelten ('werken') van de lintbebouwing weg zou nemen.

In de huidige situatie is, ondanks de vaak zeer grootschalige agrarische bebouwing toch nog sprake van vrij veel doorzichten naar het achtergelegen boerenland. Aangezien de bedrijfsbebouwing soms ook (deels) naast de woonbebouwing ligt en deze daarnaast de aangrenzende ruimten 'kadert', krijgt men na verwijdering van deze bebouwing een nóg opener situatie met nog meer mogelijkheden voor doorzicht naar het achterliggende landschap dan in de huidige situatie het geval is.



ANALYSE:
lint (deel wonen) langs Castersedijk
(na weglating deel bedrijven)

bebouwing (morfologie)

Op nevenstaande afbeelding is, losgekoppeld van de linten, de bestaande bebouwing weergegeven. Hierop is goed te zien hoe de korrelgrootte van de agrarische bebouwing aanzienlijk groter is dan die van de 'woonbebouwing'. Voorts zien we dat de positie zich met name achter de woonbebouwing bevindt. De agrarische bebouwing bestaat vaak uit meerdere stallen en/of schuren. De bebouwing is weliswaar achter de woonbebouwing gelegen, maar 'komt' hier door haar breedte vaak aan een of twee kanten achteruit. Hierdoor wordt de transparantie richting het landschap in negatieve zin beïnvloed.

De (agrarische) bedrijfsbebouwing vormt ook een (visuele) barrière tussen de woonbebouwing aan het lint en het achterliggende landschap. Op het moment dat deze bebouwing wordt verwijderd wordt het contact tussen het woonhuis en het landschap hersteld en/of vergroot. De woonbebouwing kan hierdoor in grotere mate profiteren van het uitzicht over het landschap, dit zal in ieder geval tot een stijging in ruimtelijke kwaliteit en mogelijk zelfs voor een waardestijging van deze woningen zorgen.

.



ANALYSE:
bestaande bebouwing langs Castersedijk)

groene contramal: landschap na weglating bebouwingslinten

In de nevenstaande afbeelding is de bebouwing met de daaraan gekoppelde inrichting (verharding et cetera) weggelaten. Hierdoor is goed te zien hoe het landschap aan de Castersedijk 'raakt' en op welke wijze het landschap potentieel beleefd kan worden indien men de bebouwing en aanverwante zaken daadwerkelijk weg zou laten.

Op deze afbeelding is ook het verschil in transparantie (oftewel mogelijkheden tot doorzicht richting het achterliggende landschap) er bestaat tussen de west- en de oostzijde van de Castersedijk. Aan de oostzijde is er sprake van relatief veel doorkijk-mogelijkheden. Deze zijn over de gehele lengte van de Castersedijk op een vrij regelmatige wijze verdeeld. Aan de westzijde is er sprake van een veel ongelijkmatiger verdeling. Aan de zuidzijde is er vrijwel geen doorzicht mogelijk. Dit wordt in het meest zuidelijke deel veroorzaakt door de aaneengesloten lintbebouwing. Iets verder naar het noorden is met name de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) de oorzaak van het geblokkeerde zicht. Deze laatste kent op zichzelf een vrij open karakter, maar heeft met name aan de randen (met name richting de Groote Beerze) veel bomen en opgaande beplanting, die het uitzicht blokkeert. Nog verder naar het noorden is het beeld juist heel open. Hier ontbreekt vrijwel iedere vorm van bebouwing en kan men vrijwel ongehinderd over het beekdal van de Groote Beerze uitkijken.

Wat verder opvalt is de typische richting van de verkaveling van de beekdalen. Deze is opgespannen tussen de beek en de oorspronkelijke ontginnings-as. De kavels zijn vrijwel loodrecht op de twee waterlopen (Groote Beerze en Wagenbroeks Loopje) gericht.

Groenstructuur

Op de vorige pagina's zagen we de beschrijving en de verbeelding van de bijna volledig groene 'contramal'. In deze afbeelding zijn, naast de platte groenstructuren bestaande uit opgaande beplanting weergegeven. Om deze structuren nog wat explicieter in beeld te brengen, zijn deze op de nevenstaande afbeelding uitgelicht.

Op deze wijze is goed te zien waar de opgaande structuren zich bevinden en op welke wijze er interactie bestaat tussen deze structuren. We zien duidelijk dat de meest opgaande structuren gekoppeld zijn aan watergangen en wegen. Zo zijn er enkele kleinere bosmassieven gekoppeld aan het Wagenbroeks Loopje. Ook aan de Groote Beerze is een aantal bosjes gelegen. Met name ter hoogte van de opnieuw aangelegde meanders (ter hoogte van de RWZI) is veel opgaande beplanting aanwezig. Ook aan de noordzijde van de Castersedijk vinden we grotere bosmassieven.

Aan de westzijde van de Castersedijk is een aantal zeer kleine bosjes aanwezig die restanten zijn van een in het verleden aanwezige, grotere reeks (zie ook historische kaart uit 1925). In één van deze bosjes ligt het woonwagenkap, dat daardoor vrijwel onzichtbaar is.

De kavelgrenzen die haaks op de waterloop staan, kennen nauwelijks nog beplanting op de erfgronden. In het zuidelijke deel van de Castersedijk zijn nog enkele dwars op de beek gelegen houtwallen terug te vinden. In de historische situatie waren dit er veel meer. Met name langs het Wagenbroeks Loopje vonden we vele smalle kavels (nat land), waarvan de grenzen allemaal beplant waren.



ANALYSE:
groene contramal landschappelijk beeld
(na weglating lint)

water

Beide locaties worden ruimtelijk beïnvloed door de beekdalen en de hierbij horende waterlopen. Deze beekdalen lopen in het gehele gebied De Kempen noord-zuid gericht. Voor de locatie Castersedijk zijn de Groote Beerze (westzijde) en het Wagenboeksloopje (oostzijde) van belang. Beide beken zijn in de loop der tijd recht getrokken. In de Groote Beerze zijn in een later stadium weer meanders aangebracht. Dit geldt met name voor het deel ter hoogte van de RWZI. Het Wagenbroeks Loopje is echter nog vrijwel over de gehele lengte rechtlijnig van karakter.

Op het terrein van de RWZI zijn meerdere bassins aanwezig. Enkele daarvan hebben, afgezien van hun zakelijke, kunstmatig vorm, een aardig natuurlijke verschijningsvorm.

Ter hoogte van het noordelijk deel van de Castersedijk zijn in de groene delen langs het Wagenbroeks Loopje vennen en/of poelen aanwezig.



ANALYSE:
Water: beken, watergangen,
poelen en vennen

wegen en paden

Kijken we naar de wegenstructuur in het gebied dan zien we dat de meeste en belangrijkste wegen in noord zuidelijke richting lopen. Dit is ook voor de Castersedijk zelf het geval. Deze richting is een logisch gevolg van de richting van de beekdalen. Deze lopen in het gehele (grotere) gebied in noord zuidelijke richting. De belangrijkste wegen liggen tussen de beken in. Tussen de beken liggen namelijk de stroomruggen en/of oeverwallen, die het gevolg zijn van afzettingen van sediment door de beken. De wegen zijn in het verleden op deze hogere delen aangelegd. Af het toe vinden we dwarsverbindingen tussen deze wegen, maar dit is op de schaal van het plangebied nauwelijks het geval.

Kijken we naar de langzaamverkeersnetwerken, dan zien we een vergelijkbaar beeld. De belangrijkste langzaamverkeersroute voor recreatief (fiets)verkeer ligt gekoppeld aan de Castersedijk. Deze wordt gevormd door een vrij liggend fietspad aan de westzijde van deze weg.



ANALYSE:
Wegen en paden
(langzaamverkeersroutes

conclusies uit de analyse: ruimtelijke kwaliteiten

Op de nevenstaande afbeelding zijn de conclusies uit de hiervoor beschreven inventarisatie en analyse vertaald in een kaartbeeld met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Allereerst is er de openheid van de beekdalen. Beide waterlopen/beken kennen een vrij open, groen en relatief gaaf landschap. Ten opzichte van de historische situatie zijn er weliswaar elementen verdwenen, maar de ruimtelijke kwaliteit van de beekdalen is nog steeds hoog.

Hiermee verbonden is de kwaliteit van de transparantie van en de doorzichten vanuit het lint. Door de onbebouwde delen en de heimwee samenhangende 'gaten' in het lint van de Castersedijk, is er op meerdere plaatsen doorzicht naar het landschap van de beekdalen mogelijk. Dit is een grote kwaliteit die het landelijke karakter van het lint waarborgt. Deze doorzichten maken dus een belangrijk onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit van de Castersedijk en haar omgeving. De reeds aanwezige doorzichten zijn in nevenstaande afbeelding aangegeven met zwarte pijlen.

Een ander kwaliteitsaspect zijn de aanwezige bosjes. Zowel de reeks kleinere bosjes aan de westzijde van de Castersedijk en de grote bosjes en opgaande beplanting aan de oostzijde van de weg spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving van het gebied. Deze blijven in dat verband in ieder geval behouden en worden liefst aangevuld.

Daarnaast is er de laanbeplanting in de bermen van de Castersedijk. Deze laanbeplanting heeft in de huidige vorm en toestand reeds veel kwaliteit. Bewegend over Castersedijk ervaart men echter dat er vrij veel laanbomen zijn verdwenen. Het wensbeeld is dat de laanbeplanting waar mogelijk zoveel mogelijk zal worden hersteld. Daar de bermen over het algemeen in openbaar gebied liggen, heeft dit geen directe invloed op initiatieven vanuit de grondeigenaren. Het betreft hier een meer autonome ontwikkeling. Het wensbeeld geeft echter wel duidelijk zien dat aantasting van de bestaande laanbeplanting in de vorm van verdere kap of uitdunning niet is toegestaan.

Samen met de landschappelijke opbouw van het lint is er de bebouwde omgeving. In de nevenstaande afbeelding zijn de zogenaamde 'werkkavels' geheel verwijderd. Deze zijn in het kaartbeeld duidelijk zichtbaar als 'witte vlekken'. Dit wil niet zeggen dat herontwikkeling op korte termijn moet en zal gebeuren, maar het geeft een ruimtelijk wensbeeld weer dat bij herontwikkeling mogelijk zou kunnen ontstaan. Dit maakt direct duidelijk welke niveau van ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt indien deze delen van het lint worden geamoveerd en hiervoor in de plaats een passende woonbebouwing in combinatie met landschapsherstellende maatregelen kan worden teruggebracht.



ANALYSE:
ruimtelijke kwaliteiten
Castersedijk, Hapert

1.2 Ruimtelijke visie Castersedijk

Op de navolgende afbeelding is de visiekaart te zien. Dit is het ruimtelijk beeld zoals het wordt geambieerd op het schaalniveau van het gehele plangebied en haar directe omgeving. Op deze kaart zijn de basale uitgangspunten vanuit de kwaliteiten een op een vertaald in spelregels en een ruimtelijke wensbeeld.

Allereerst zien wij de ruimtelijke dragers in de vorm van de beide watergangen en hun (beek)dal. Deze beekdalen kennen een relatief open karakter, dat vrij is van bebouwing. Deze openheid en dit groene karakter dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Op het schaalniveau van de Castersedijk betekent dit dat de hier te ontwikkelen (woon)kavels niet 'te diep in de beekdalen mogen steken'. Om die reden is een maximale ontwikkelingslijn gedefinieerd. Deze is als een dikke rodel lijn in nevenstaande afbeelding aangegeven. Op een hoger schaalniveau is het echter wel wenselijk om weer beplantingslijnen op de kavelgrenzen aan te brengen die loodrecht op de beken staan. Dit sluit aan bij de historische situatie. In dat licht is het wenselijk dat ook op de loodrecht op de Castersedijk gelegen kavelgrenzen opnieuw lineaire beplantingen in de vorm van houtwallen en boomsingels worden aangebracht.

Een ander belangrijk aspect is het behouden en terugbrengen van de transparantie en de doorzichten vanaf de Castersedijk richting het landschap van de beekdalen. Om dit te bereiken, dienen de reeds aanwezige open delen van kavels hun openheid te behouden. Voorts dient elke gelegenheid om nieuwe doorzichten te creëren te worden aangegrepen. Dit kan geschieden door bij sloop van (agrarische) bijgebouwen die uitsteken buiten de laterale lijnen van de woonkavels, hier geen nieuwe bebouwing toe te voegen. De eventuele nieuwe bebouwing dient zich om de reden zoveel mogelijk aan het de reeds aanwezige woongedeelte van de kavels in het lint te bevinden. Om deze reden heeft de lijn van de maximale ontwikkelingsgrens ook een meanderend karakter. Op plekken waar reeds doorzicht aanwezig is of waar dit wenselijk is, begeeft de lijn zich richting Castersedijk; dit om aan te geven dat op deze plek nieuwe bebouwing niet wenselijk is. Om de wens van transparantie en doorzichten kracht bij te zetten, zijn op deze plekken zwarte pijlen aangegeven.

Een ander belangrijk ruimtelijk ingrediënt om ontwikkelingen te sturen zijn de typische bosjes. Zoals tijdens e analyse duidelijk werd, zijn deze typisch voor het landschap rondom de Castersedijk. Aan de westzijde is met name de 'reeks' van bosjes die direct aan de weg grenst (grensde) van belang. Relicten van deze reeks zijn nog steeds aanwezig. Het is van belang dat deze reeks voor zover mogelijk hersteld wordt. Dit kan gepaard gaan met gewenste ontwikkelingen. Aan de oostzijde zijn de bosjes meer gekoppeld aan het beekdal van het Wagendieps Loopje. Heir kunnen bosjes worden ingezet op 'het einde' van nieuwe ontwikkelingen. Op deze manier wordt de uitstraling van bebouwing richting het beekdal gebufferd. Daarnaast wordt hiermee ok een typisch landschappelijk element dat typisch is voor het landschap ter plekke gelegen landschap toegevoegd.

Tot slot is er landschappelijk gezien het herstel van de laanbeplanting. De laanbeplanting langs de Castersedijk is in zijn continuïteit in aanzienlijke mate aangetast. De ambitie is om deze laanbeplanting waar mogelijk zoveel mogelijk te herstellen.



LEGENDA



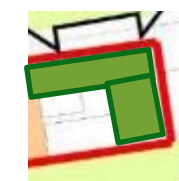
Openheid beekdal
behouden/versterken



Transparantie/doorzicht
behouden/versterken



Maximale
ontwikkelingsgrens



Toevoegen bosjes
overgang beekdal
oostzijde Castersedijk



Toevoegen bosjes aan
'reeks' westzijde
Castersedijk



Herstellen/aanvullen
laanbeplanting
Castersedijk

RUIMTELIJKE VISIE:
Castersedijk, Hapert

ruimtelijke visie: voorstel nieuwe contour bebouwingsconcentraties

Tot nu toe is met name het landschappelijk deel van de ontwikkelingen besproken. Dit deel vormt een belangrijke basis voor eventuele ontwikkelingen. Voor gebouwde ontwikkelingen geldt dat deze zich zoveel mogelijk achter de bestaande woonpercelen dienen te bevinden; dit om een maximale mate van transparantie vanaf het lint te garanderen. Om herontwikkelingen (van bedrijven) en nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden en te zorgen dat deze in balans zijn met het omliggend landschap is een zogenaamde ‘maximale ontwikkelingslijn’ opgesteld. In het algemeen geldt dat de gebouwde ontwikkelingen binnen deze lijn dienen te blijven.

Over de exacte vorm, hoeveelheid bebouwing en typologieën worden hier geen uitspraken gedaan. Dit zal worden onderzocht in nader uit te werken voorstellen, die bij voorkeur door de grondeigenaren/initiatiefnemers worden opgesteld. De gemeente Bladel zal vervolgens, onder ander aan de hand van deze visie, deze initiatieven toetsen.

De hierboven reeds genoemde en in nevenstaande afbeelding aangegeven ‘maximale ontwikkelingslijn’ vormt het voorstel voor de opnieuw te definiëren begrenzing van de zogenaamde ‘bebouwingsconcentraties’. Op basis van het geformuleerde voorstel zal in overleg worden getreden met de provincie om te komen tot een herdefiniëring van de (contour) van de door de gemeente Bladel opgestelde bebouwingsconcentraties.

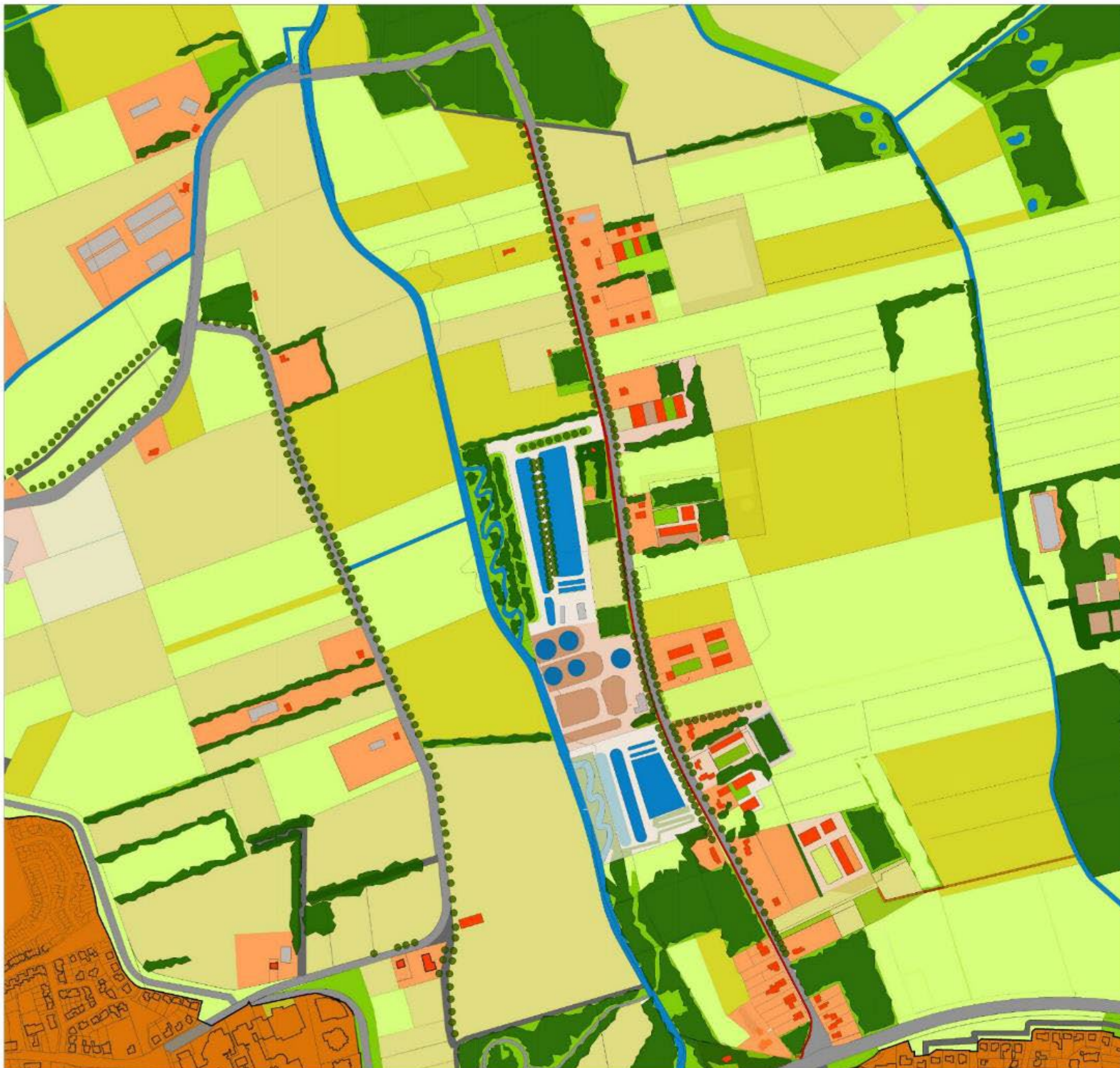


RUIMTELIJKE VISIE:
herdefiniëring
bebouwingsconcentraties

ruimtelijke visie: voorbeelduitwerking

Op de navolgende afbeelding is de op de voorgaande pagina's beschreven visie uitgewerkt in een zogenaamde 'voorbeelduitwerking'. Dit is nadrukkelijk geen vastliggend plan. In dit plan is op hoofdlijnen verbeeld op welke wijze de 'gebouwde ontwikkelingen' binnen de hiervoor geschetste stedenbouwkundige randvoorwaarden in de vorm van woningen geordend, gepositioneerd en georiënteerd zouden kunnen worden en op welke wijze verschillende typologieën zouden kunnen worden ingepast. Bovendien zijn daarnaast verschillende landschappelijke elementen als laanbeplanting, bosjes, houtwallen en grasvlakken onderzocht.

De nevenstaande afbeelding dient nadrukkelijk niet letterlijk te worden geïnterpreteerd. De hier ingetekende vlekken en vlakken vormen puur en alleen inspiratiebronnen waarop de mogelijke initiatiefnemers hun ontwikkeling mogelijk kunnen baseren.



VOORBEELDUITWERKING:
Castersedijk, Hapert

2. Fons van der Heijdenstraat

2.1 inventarisatie en analyse

plangebied

De Fons van der Heijdenstraat ligt aan de noordzijde van de kern Netersel. Op nevenstaande afbeelding is een luchtfoto van de locatie opgenomen. De Fons van de Heijdenstraat is een erg lange straat, die na het verlaten van de kern nog lang doorloopt. Na enkele kilometers gaat de straat over in de Kapeldijk, die uiteindelijk in Westelbeers uitkomt. De studie betreft niet het gehele tracé van de straat. Deze visie beperkt zich tot het deel met relatief dichte lintbebouwing, dat vanuit de kern het landelijke gebied in loopt. De visie eindigt op het punt waar de straat “het bos in gaat”.



bestaande situatie Fons van der Heijdenstraat

De Fons van der Heijdenstraat is een landelijk lint met van oudsher veel agrarische bedrijven. Ondanks dat er wel degelijk parallellen te ontdekken zijn met de Castersedijk, is het lint toch duidelijk anders van karakter.

Zo is er bijvoorbeeld minder zicht op het aangrenzende landschap dan in het geval van de Castersedijk. Slechts op enkele plekken kan men gehele doorkijken tot op het beekdal of daaraan gelieerde ruimten. Dit wil echter niet zeggen dat het gehele lint geen kwaliteit kent. Er zijn meerdere groene ruimten aan het lint aanwezig die in beginsel aantrekkelijk zijn wat het ruimtelijk beeld aangaat.

De bebouwing is, ondanks dat het een 'gelijke' agrarische basis heeft, toch zeer divers van karakter.

De invloed van het beekdal van de Groote Beerze is geringer dan in het geval van de Castersedijk. Dit komt omdat het beekdal hier op grotere afstand van het lint ligt en ook anders georiënteerd is dan bij de Castersedijk. Dit wil echter niet zeggen dat de invloed nihil is. Indirect is er wel degelijke sprake van interactie.



INVENTARISATIE: fotoreportage bestaande situatie Fons van de Heijdenstraat

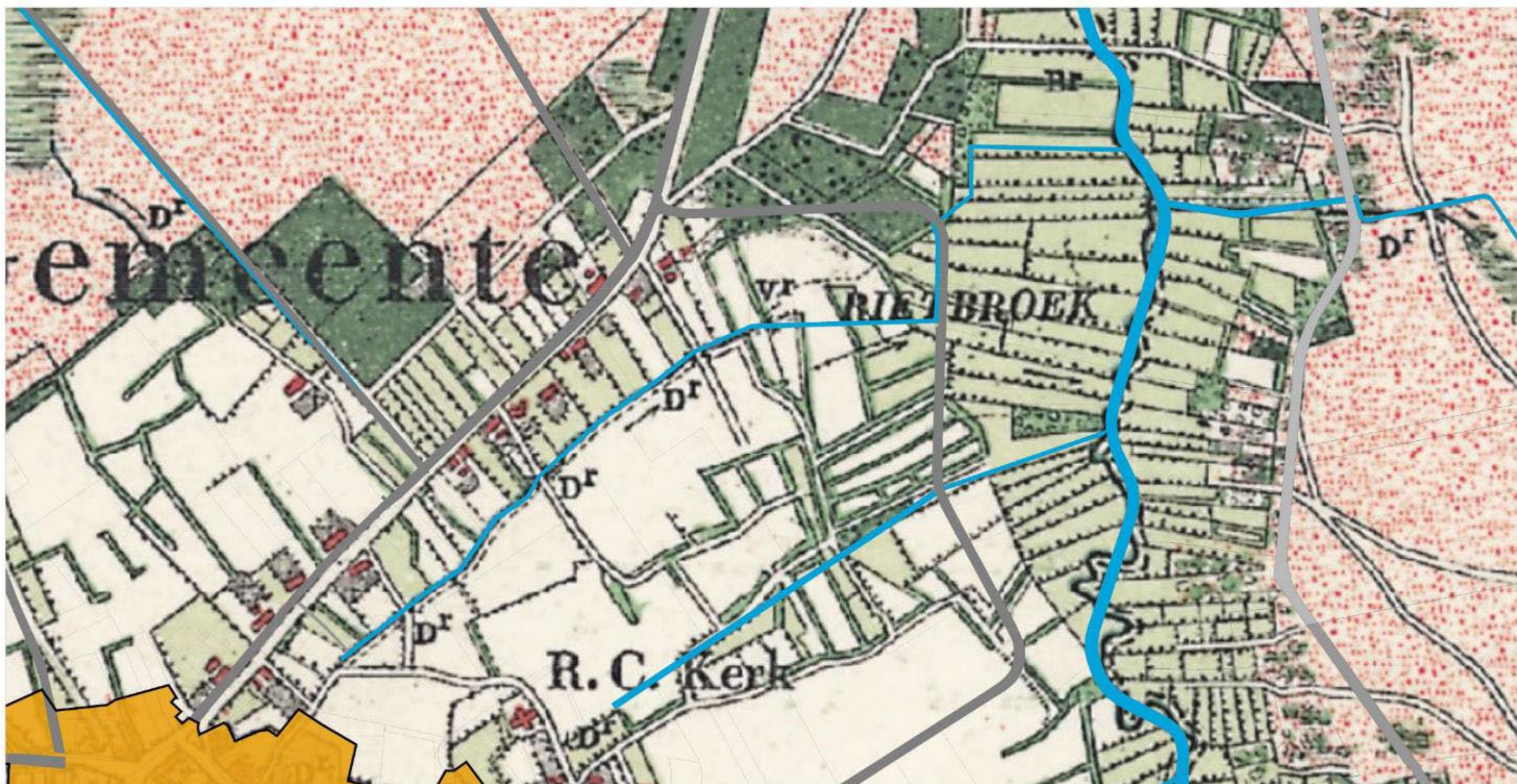
historische situatie Fons van der Heijdenstraat

Op de nevenstaande afbeelding is de historische kaart van 1925 zichtbaar. Zoals hierboven reeds besproken is deze periode is ruimtelijk zeer interessant omdat de ontginning van het land reeds in de redelijk vergevorderd stadium was, maar het grondgebruik nog wel zeer direct verbonden was met de ondergrond. De mensen stonden in die tijd nog letterlijk met de voeten in de klei (of zand).

Op de afbeelding zijn de belangrijkste dragers van de hedendaagse structuur (zoals wegen en waterlopen verkaveling) op de historische kaart geprojecteerd. Op deze manier kan men zich goed oriënteren en zijn de verschillen en overeenkomsten tussen toen en nu goed zichtbaar.

Op de historische kaart is goed te zien dat er ook in het geval van de Fons van der Heijdenstraat sprake is van invloed van (het beekdal van) de Groote Beerze. Der invloed is weliswaar minder groot en minder direct dan in het geval van de Castersedijk, maar er is wel degelijk sprake van invloed. Zo kan men bijvoorbeeld zien dat er een aftakking van de Groote Beerze langs de achterkant van het lint aan de zuidzijde van de Fons van der Heijdenstraat loopt. Kennelijk was de grond dichtbij het lint aan de zuidzijde erg nat. Men ziet hier namelijk een smalle verkaveling, hetgeen op een natte situatie duidt. Gevolg hiervan is dat de invloed van de beplante erfgrenzen van deze smalle kavels en direct invloed op het lint heeft.

Aan de noordzijde loopt de straat als het ware het bos in. Ook hier is te zien dat in 1925 in de directe omgeving nog veel sprake was van 'woeste grond'.

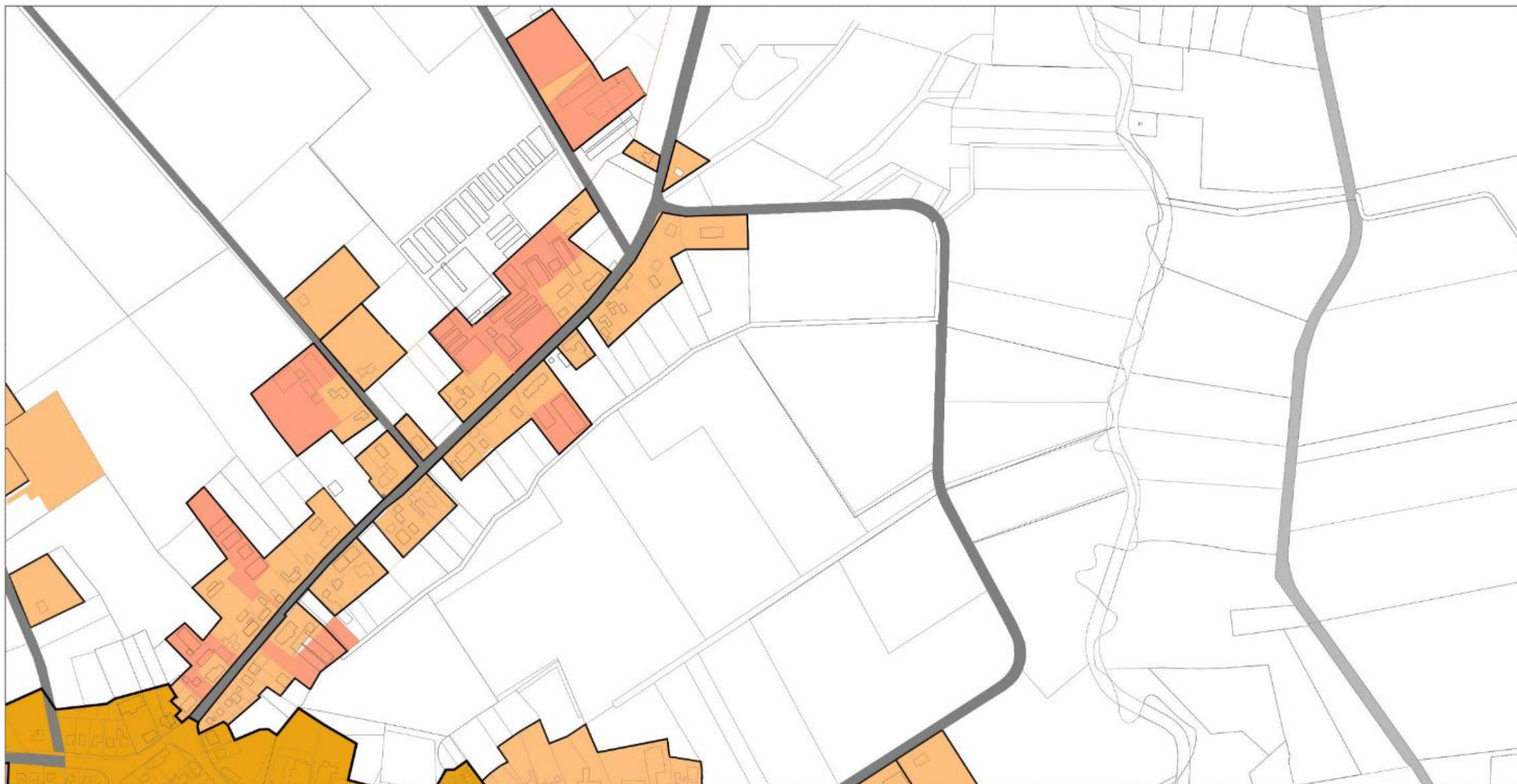


INVENTARISATIE:
projectie historische kaart Fons
van der Heijdenstraat (1925) op
kadastrale ondergrond

linten totaal (wonen en werken)

De Fons van der Heijdenstraat kenmerkt zich net als de Castersedijk door haar lintbebouwing. De overeenkomst tussen beide straten is dat ook heir sprak is van een asymmetrische opbouw van het lint. Het verschil is dat er sprake is van een andere vorm van asymmetrie. In het geval van de Fons van der Heijdenstraat kent de zuidzijde ene opbouw waar nog sprake is van enige transparantie naar het landschap. In dat opzicht zijn er parallellen te trekken met de oostzijde van de Castersedijk. Het verschil is echter dat er bij de Castersedijk sprake was van een lint met diepe bebouwing, bestaande uit woonbebouwing aan het lint zelf en daarachter gelegen 'werkpercelen' met voornamelijk agrarische bedrijven. In het geval van de Fons van der Heijdenstraat is er aan de zuidzijde sprake van zeer ondiepe verkavelingen en bijna geen bedrijfsmatige bebouwing. De percelen zijn relatief ondiep .

Aan de noordzijde is er sprake van een totaal andere situatie. Heir zijn nog meerder agrarische bedrijven aanwezig die volop in bedrijf zijn en goedgebouwde percelen kennen. De noordzijde is dan ook bijna geheel gesloten. Er is niet of nauwelijks doorzicht naar het achterliggende landschap. De hier gevestigde bedrijven nemen veel oppervlakte in beslag.

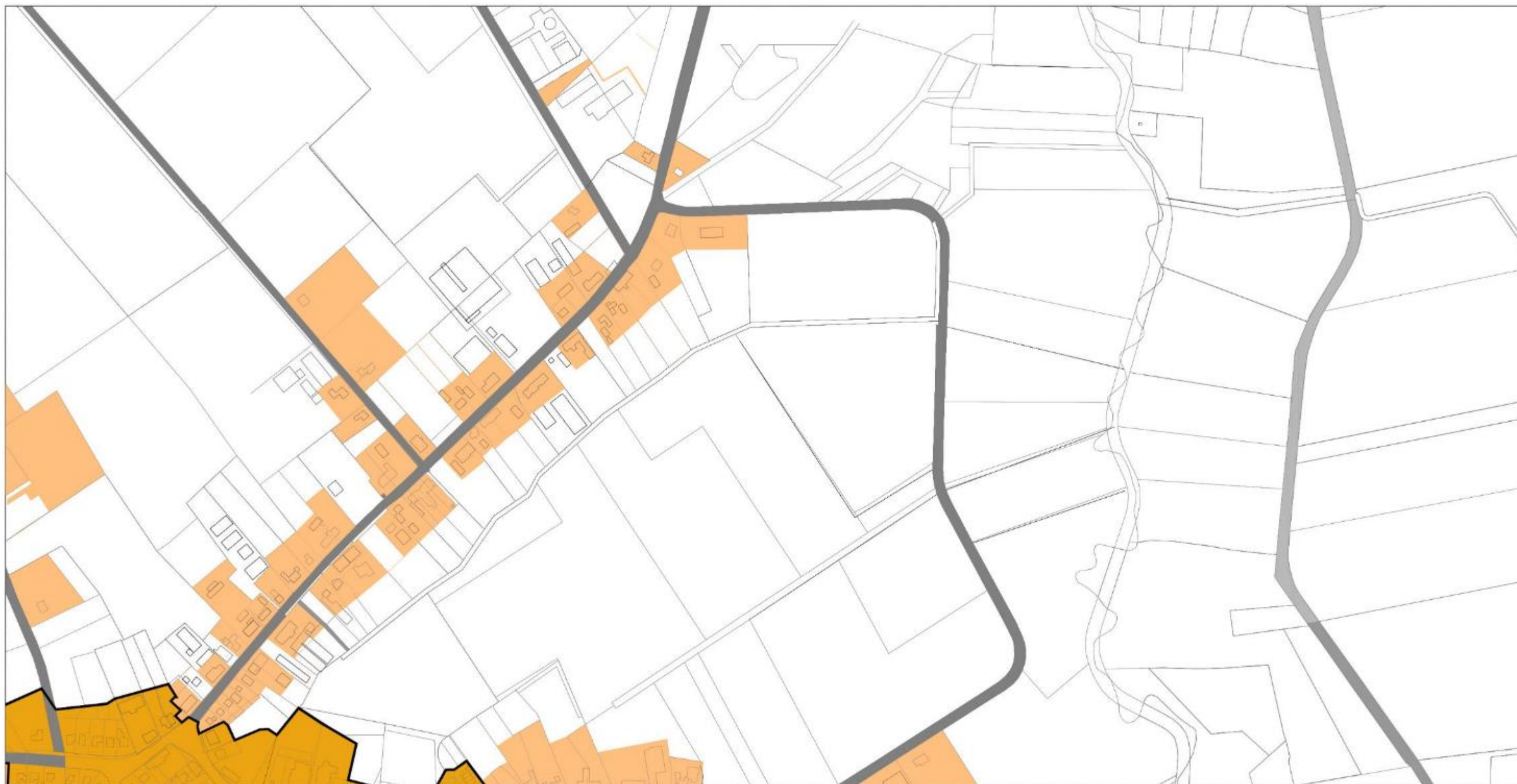


lint 'zuiver' (wonen)

Op nevenstaande afbeelding is een bewerking van de vorige afbeelding te zien. Aangezien bij het begin van deze visievorming reeds bleek dat veel agrariërs nadenken over of plannen hebben voor transformatie van hun bedrijf naar een andere functie, is het interessant om te tonen wat het ruimtelijk beeld zou worden indien men alle bedrijfsgedeelten ('werken') van de lintbebouwing weg zou nemen.

In de huidige situatie is aan de zuidzijde van het lint sprake van relatief veel doorzichten naar het achtergelegen landschap. Hier is ook weinig bedrijfsbebouwing aanwezig, dus hier verandert niet zoveel bij het verwijderen van het 'werkgedeelte'.

Aan de noordzijde is dit geheel anders. Hier is, als gevolg van de vaak zeer grootschalige agrarische bebouwing nauwelijks tot geen doorzicht mogelijk. Bij herontwikkeling van deze percelen vallen er grote oppervlakken aan bedrijfspanden af. Hierdoor ontstaat er meer 'lucht' in het lint en ontstaan er zelfs enkele mogelijkheden tot 'doorzicht'.



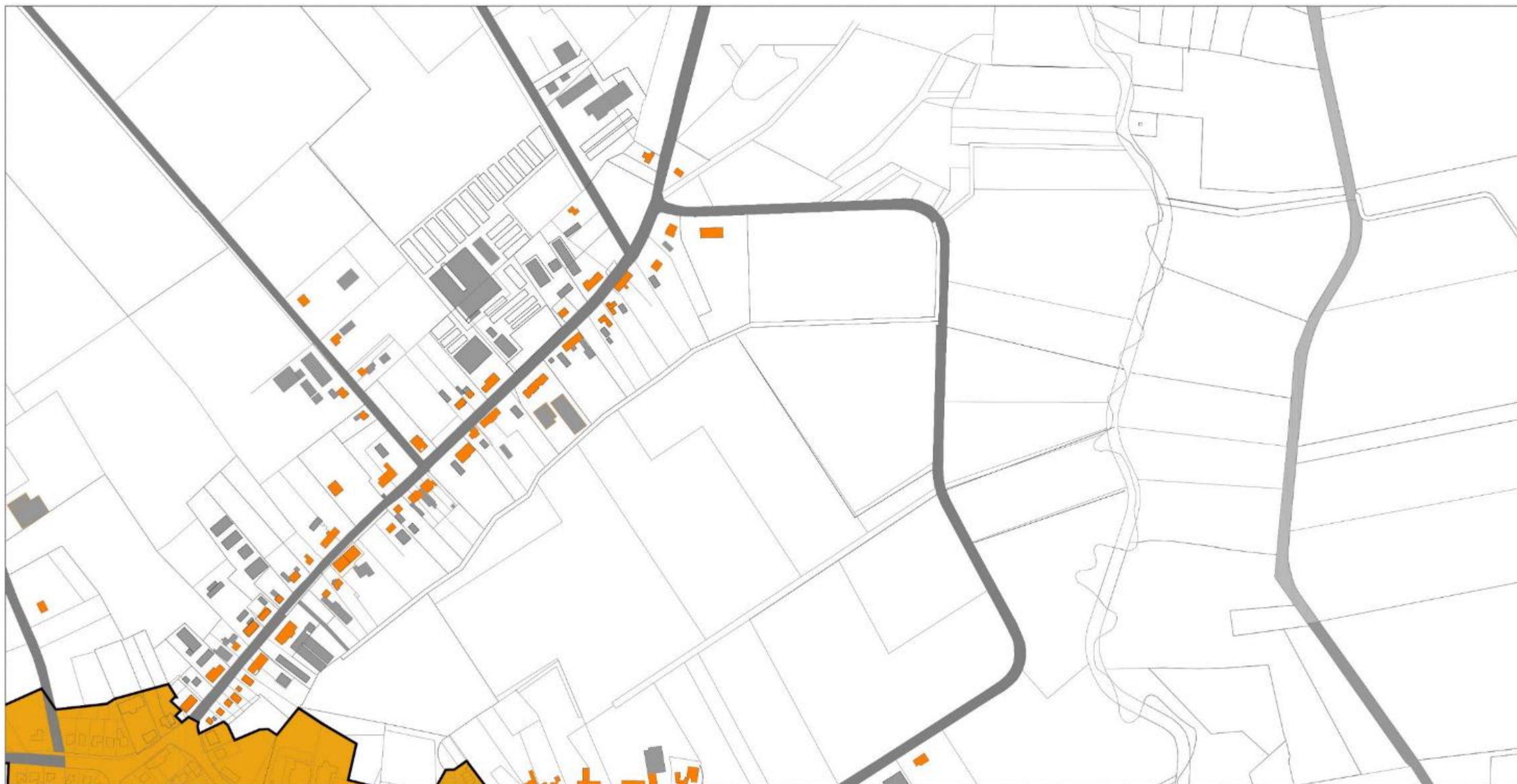
ANALYSE:
lint (deel wonen) langs
Fons van der Heijdenstraat
(na weglating deel bedrijven)

bebouwing (morfologie)

Op nevenstaande afbeelding is, losgekoppeld van de linten, de bestaande bebouwing weergegeven. Hierop is goed te zien hoe ook hier de korrelgrootte van de agrarische bebouwing aanzienlijk groter is dan die van de 'woonbebouwing'. Verder is te zien dat de positie van de bedrijfsmatige bebouwing zich voor bijna 100% achter de woonbebouwing bevindt.

De agrarische bebouwing bestaat vaak uit meerdere stallen en/of schuren. De bebouwing is weliswaar achter de woonbebouwing gelegen, maar 'komt' hier door haar breedte vaak aan een of twee kanten achteruit. Hierdoor wordt de transparantie richting het landschap in negatieve zin beïnvloed. De (agrarische) bedrijfsbebouwing vormt ook een (visuele) barrière tussen de woonbebouwing aan het lint en het achterliggende landschap. Met name aan de noordzijde van de straat is dit het geval.

Op het moment dat deze bebouwing wordt verwijderd wordt het contact tussen het woonhuis en het landschap hersteld en/of vergroot. De woonbebouwing kan hierdoor in grotere mate profiteren van het uitzicht over het landschap. Verschil met de Castersedijk is dat aan de noordzijde het verschil tussen de huidige situatie en de situatie na transformatie groot is, maar dat de impact van het verwijderen (sloop) aan de zuidzijde minder groot is. Hier is het lint reeds vrij sterk verdicht door woonbebouwing.



groene contramal: landschappelijk beeld na weglating lintbebouwing

In de nevenstaande afbeelding is de bebouwing met de daaraan gekoppelde inrichting (verharding et cetera) weggelaten. Hierdoor is goed te zien hoe het landschap aan de Fons van der Heijdenstraat 'raakt' en op welke wijze het landschap potentieel beleefd kan worden, indien men de bebouwing en aanverwante zaken daadwerkelijk weg zou laten.

Op deze afbeelding is ook het verschil in transparantie (oftewel mogelijkheden tot doorzicht richting het achterliggende landschap) te zien dat er bestaat tussen de noord- en zuid van de Fons van der Heijdenstraat. Aan de zuidzijde is er sprake van relatief veel doorkijk-mogelijkheden. Deze zijn over de lengte van de Fons van der Heijdenstraat op een vrij onregelmatige wijze verdeeld. Aan de noordzijde is er sprake van veel minder transparantie. Hier is er vrijwel geen doorzicht mogelijk. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de aaneengesloten lintbebouwing van wonen en werken.

Verder is te zien dat door de aftakking van de Groote Beerze aan de zuidzijde van het lint en de daaruit volgende verkaveling, de invloed van de kavel begeleidende , lineaire beplanting (houtwallen) relatief groot is. Doordat de watergang zo dicht tegen het lint aan ligt, raakt deze beplanting (bijna) aan de straat.

Aan de noordzijde is er geen invloed van een beek of nader waterloop. Hier is veel meer sprake van blokvormige elementen (bosjes).

groenstructuur

Op de vorige pagina's zagen we de beschrijving en de verbeelding van de bijna volledig groene 'contramal'. In deze afbeelding zijn, naast de platte groenstructuren bestaande uit opgaande beplanting weergegeven.

Om deze structuren nog wat explicieter in beeld te brengen, zijn deze op de nevenstaande afbeelding uitgelicht. Op deze wijze is goed te zien waar de opgaande structuren zich bevinden en op welke wijze er interactie bestaat tussen deze structuren. We zien duidelijk dat de meeste opgaande structuren gekoppeld zijn aan watergangen en wegen. Zo zijn er enkele bosmassieven gekoppeld aan het natuurgebied ten noorden van de Fons van der Heijdenstraat. Ook aan de Groote Beerze is een aantal bosjes gelegen.

Kijken we naar het lint zelf dan zien we dat aan de noordzijde van de Fons van der Heijdenstraat een aantal (relatief kleine) bosjes aanwezig is.

De kavelgrenzen die haaks op de van de Groote Beerze aftakkende waterloop staan, kennen nauwelijks nog beplanting op de erfgronden. In de historische situatie waren dit er veel meer. Met name langs het Wagenbroeks Loopje vonden we vele smalle kavels (nat land), waarvan de grenzen allemaal beplant waren.

Tot slot is er nog de laanbeplanting. Deze is nog wisselend aanwezig. Op het eerste deel staan de bomen aan de noordzijde van de straat, op een volgend moment aan de zuidzijde. Er is geen sprake van continuïteit.

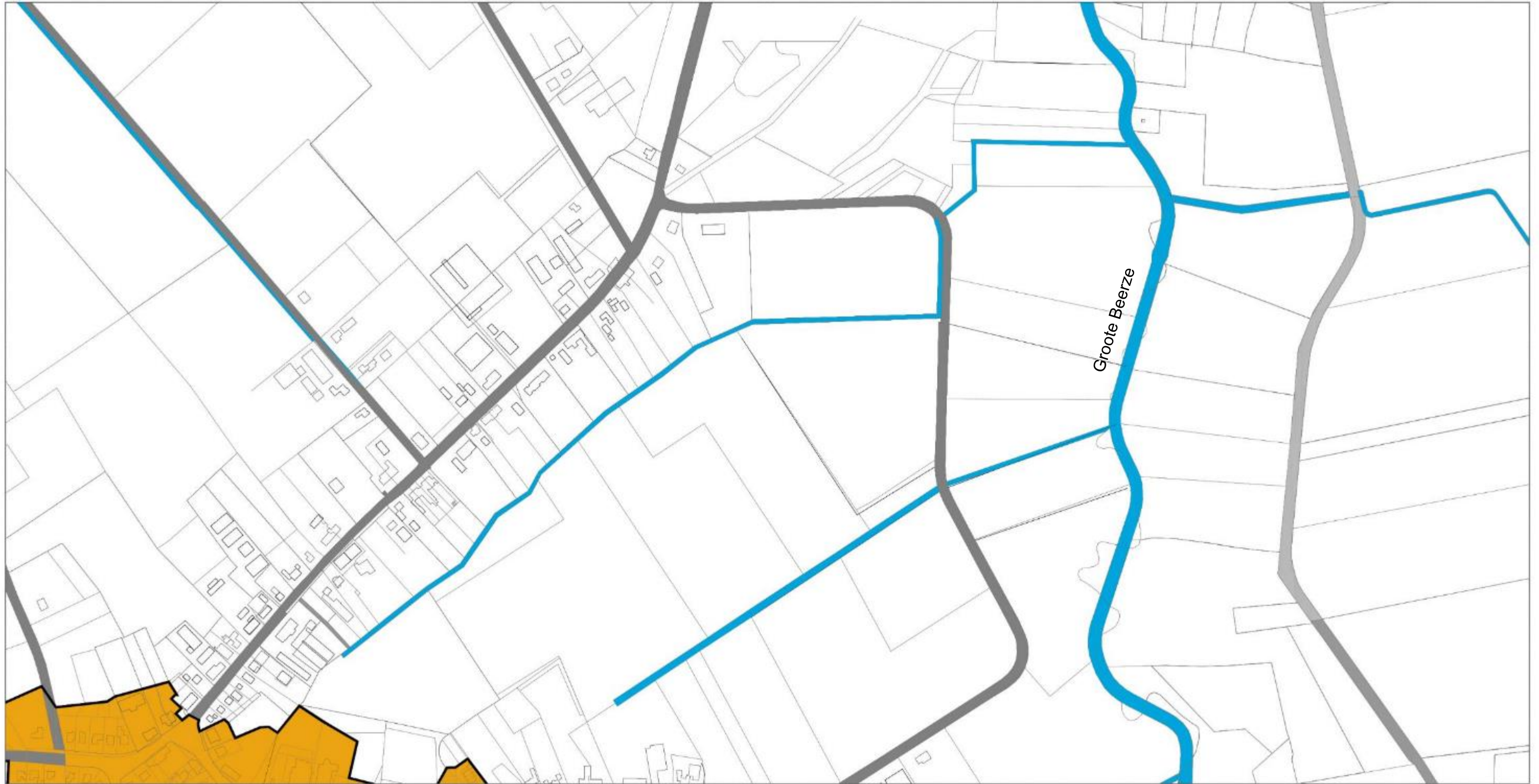


ANALYSE:
groene contramal
landschappelijk beeld
(na weglating lint)

water

Beide locaties worden ruimtelijk beïnvloed door de beekdalen en de hierbij horende waterlopen. Deze beekdalen lopen in het gehele gebied De Kempen noord-zuid gericht. Voor de locatie Fons van der Heijdenstraat is de Groote Beerze (oostzijde) van belang. Deze beek is in de loop der tijd (ruilverkaveling) recht getrokken.

Een ander belangrijk element is de waterloop die een aftakking vormt van de Groote Beerze. Ook deze waterloop heeft een historische betekenis. Deze waterloop loopt op de grens van prive en openbaar vormt daarmee een natuurlijke (achter)grens van het zuidelijke deel van het bebouwingslint.



ANALYSE:
waterstructuur

wegen en paden

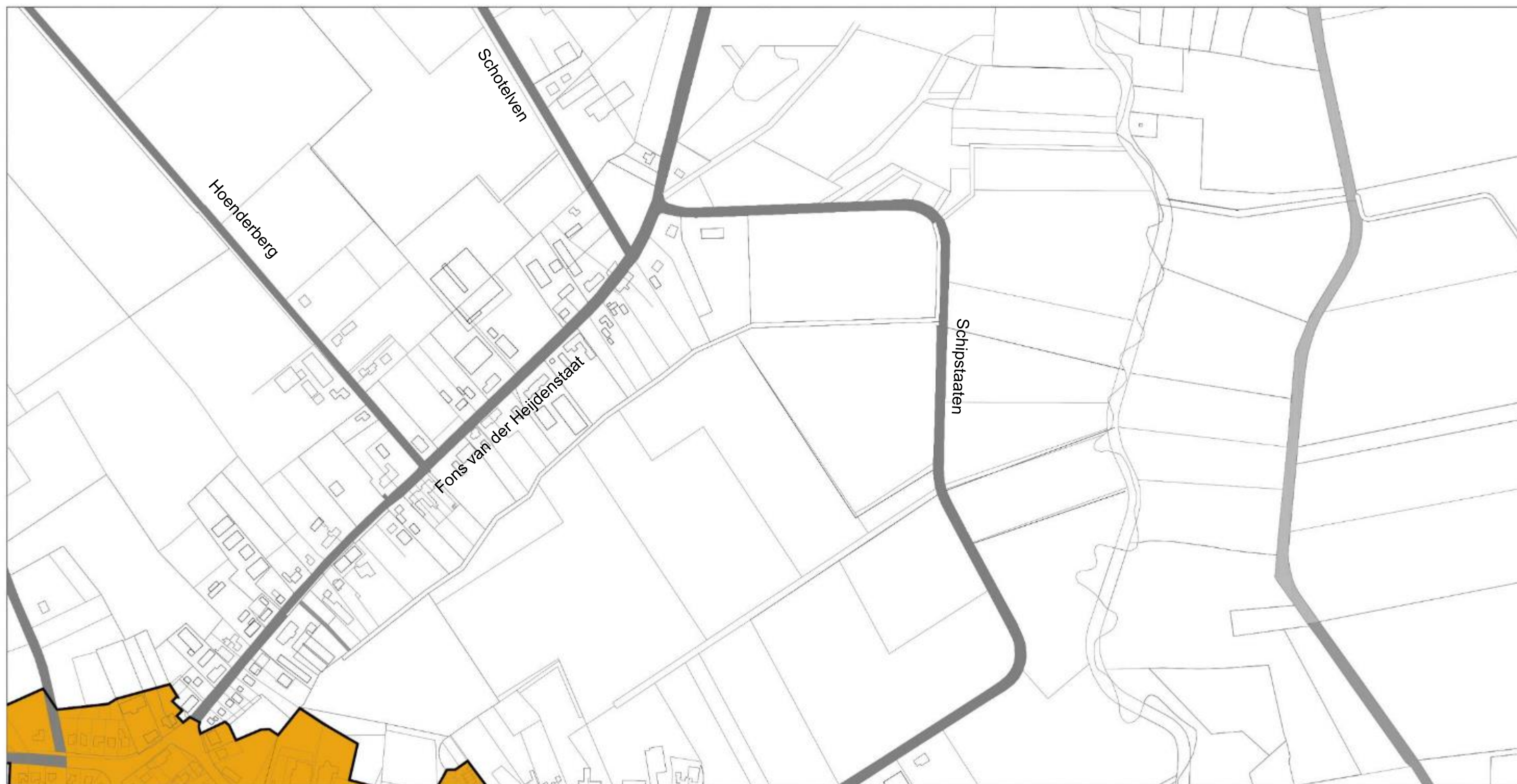
De wegenstructuur in het gebied beschouwend, zien we dat de meeste belangrijkste wegen in noord-zuidelijke richting lopen. De Fons van der Heijdenstraat vormt hierop een lichte uitzondering, doordat het tracé niet pal noord-zuid loopt. Kijken we echter op hoger schaalniveau dan zien we dat dit in feite slechts ene geringe 'knik' is. De Fons van der Heijdenstraat 'ontspringt' als het ware in de kern Netersel. Slechts het deel dat wij in het kader van deze visie als plangebied beschouwen kent ene afwijkende richting. Direct ten noorden van het plangebied buigt de straat alweer af en gaat in noord-zuidelijke richting verder.

Deze richting is een logisch gevolg van de richting van de beekdalen. Deze lopen in het gehele (grotere) gebied in noord-zuidelijke richting. De belangrijkste wegen liggen tussen de beken in. Tussen de beken liggen namelijk de stroomruggen en/of oeverwallen, die het gevolg zijn van afzettingen van sediment door de beken. De wegen zijn in het verleden op deze hogere delen aangelegd.

Af het toe vinden we dwarsverbindingen tussen deze noord-zuid gerichte wegen. Op groter schaalniveau is dit in feite de straat De hoeve. Doordat het betreffende deel van de Fons van der Heijdenstraat niet zuiver noord-zuid loopt, maakt de straat Schipstraten als het ware ene corrigerende beweging. Deze straat loopt deels langs de Beerze en verbindt De Hoeve met de Fons van der Heijdenstraat.

Op de schaal van het plangebied vinden we verder nog twee verbindende straten, namelijk de Hoenderberg en het Schotelven. Deze takken aan op de noordzijde van het lint van de Fons van der Heijdenstraat. Doordat er direct bij de aantakking op de Fons van der Heijdenstraat reeds bebouwing gelegen is, gaan de lintbebouwingen van deze straten in elkaar over. Deze linten zijn zodanig met elkaar verbonden dat er geen hard onderscheid tussen deze linten te maken is. In de inventarisatie zijn de percelen, die aan deze beide straten gelegen zijn, in het onderzoek meegenomen.

Kijken we naar de langzaamverkeersnetwerken, dan zien we een afwijkend beeld ten opzichte van de Castersedijk. In het lint van de Fons van der Heijdenstraat is geen vrij liggend fietspad aanwezig.



conclusies uit de analyse: ruimtelijke kwaliteiten

Op de nevenstaande afbeelding zijn de conclusies uit de hiervoor beschreven inventarisatie en analyse vertaald in een kaartbeeld met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten van de Fons van der Heijdenstraat.

Allereerst is daar de openheid van het beekdal van de Groote Beerze. Deze beek kent een vrij open, groen en relatief gaaf landschap. Ten opzichte van de historische situatie zijn er weliswaar elementen (houtwallen, lineaire beplantingen) verdwenen, maar de ruimtelijke kwaliteit van de beekdalen is nog steeds hoog.

Hiermee verbonden is de kwaliteit van de transparantie van en de doorzichten vanuit het lint van de Fons van der Heijdenstraat. Door de onbebouwde delen en de heimwee samenhangende ‘gaten’ in het lint van de Fons van der Heijdenstraat, is er op meerdere plaatsen doorzicht naar het landschap mogelijk. Dit is een grote kwaliteit die het landelijke karakter van het lint waarborgt. Deze doorzichten maken dus een belangrijk onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit van de Fons van der Heijdenstraat en zijn directe omgeving. De reeds aanwezige doorzichten zijn in nevenstaande afbeelding met zwarte pijlen aangeduid. Hierbij is duidelijk te zien dat de zuidzijde substantieel meer doorzichten heeft.

Een ander kwaliteitsaspect zijn de aanwezige bosjes. Met name de bosjes en opgaande beplanting aan de noordzijde van de weg spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving van dit gebied. Deze dienen in dit verband in ieder geval behouden te blijven en bij voorkeur te worden aangevuld.

Aan de zuidzijde van het lint zien we (relicten van) lineaire beplantingen die haaks zijn opgespannen tussen de straat en de achter het lint gelegen watergang. Deze beplantingsstructuur is typisch voor dergelijke natte zones aan weerszijden van een beek of hieraan gelieerde waterlopen.

Daarnaast is er de laanbeplanting aan weerszijden van het profiel van de straat. Deze laanbeplanting heeft in de huidige vorm en toestand reeds veel kwaliteit. Bewegend over de Fons van der Heijdenstraat ervaart men echter dat er vrij veel laanbomen zijn verdwenen. Het wensbeeld is dat de laanbeplanting waar mogelijk zoveel mogelijk zal worden hersteld. Daar de bermen over het algemeen in openbaar gebied liggen heeft dit geen directe invloed op initiatieven vanuit de grondeigenaren. Het betreft hier een meer autonome ontwikkeling. Het wensbeeld geeft echter wel duidelijk zien dat een aantasting van de bestaande laanbeplanting in de vorm van verdere kap of uitdunning niet wenselijk is.

Samen met de landschappelijke opbouw van het lint is er natuurlijk sprake van (her)ontwikkeling van de bebouwde omgeving. In de nevenstaande afbeelding zijn de zogenaamde ‘werkkavels’ geheel verwijderd. Deze zijn in het kaartbeeld duidelijk zichtbaar als ‘witte vlekken’. Dit wil niet zeggen dat herontwikkeling op korte termijn moet en zal gebeuren, maar het geschetste beeld geeft een ruimtelijk beeld weer dat mogelijk zou kunnen ontstaan. Dit maakt direct duidelijk welk niveau van ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt, indien deze delen van het lint worden geamoveerd en hiervoor in de plaats gepaste woonbebouwing in combinatie met een passende landschappelijke inpassing wordt teruggebracht.



ANALYSE:
ruimtelijke kwaliteiten
Fons van der Heijdenstraat

2.2 Ruimtelijke visie Fons van der Heijdenstraat

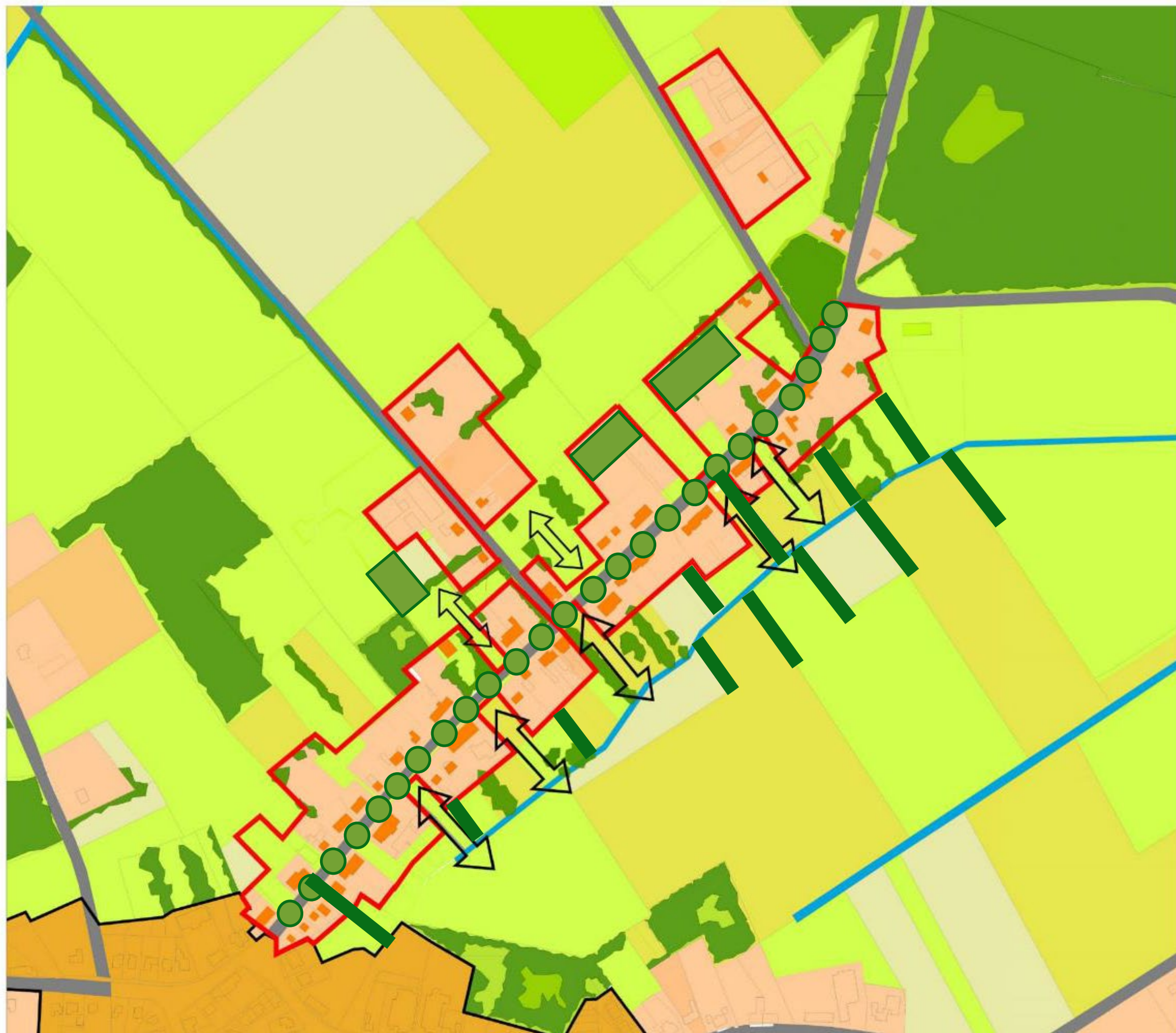
Op de navolgende afbeelding is de visiekaart te zien. Dit is het ruimtelijk beeld zoals het wordt geambieerd op het schaalniveau van het plangebied en haar directe omgeving. Op deze kaart zijn de basale uitgangspunten vanuit de kwaliteiten een op een vertaald in spelregels en een ruimtelijk wensbeeld.

Allereerst zien wij de ruimtelijke dragers in de vorm van de beide watergangen en hun (beek)dal. Het beekdal van de Groote Beerze en de zone rond de aftakkende waterloop kennen een relatief open karakter, dat vrij is van bebouwing. Deze openheid en dit groene karakter dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Op het schaalniveau van de Fons van der Heijdenstraat betekent dit dat de hier te ontwikkelen (woon)kavels niet 'te diep in deze zone(s) mogen steken'. Om die reden is een maximale ontwikkelingslijn gedefinieerd. Deze is als een dikke rode lijn in nevenstaande afbeelding aangegeven. Op een hoger schaalniveau is het echter wel wenselijk om weer beplantingslijnen op de kavelgrenzen aan te brengen, die loodrecht op de beken staan. Dit sluit goed aan bij de historische situatie. In dit licht is het wenselijk dat met name aan de zuidzijde van het lint ook op de loodrecht op de Fons van der Heijdenstraat gelegen kavelgrenzen opnieuw lineaire beplantingen in de vorm van houtwallen en boomsingels worden aangebracht.

Een ander belangrijk aspect is het behouden en terugbrengen van de transparantie en de doorzichten vanaf de Fons van der Heijdenstraat richting het landschap. Om dit te bereiken, dienen de reeds aanwezige open delen van kavels hun openheid te behouden. Voorts dient elke gelegenheid om nieuwe doorzichten te creëren te worden aangegrepen. Dit kan geschieden door bij sloop van (agrarische) bijgebouwen, die uitsteken buiten de lijnen van de woonkavels en door hier geen nieuwe bebouwing toe te voegen. De eventuele nieuwe bebouwing dient zich om de reden zoveel mogelijk in het reeds aanwezige woongedeelte van de kavels in het lint te bevinden. Om deze reden heeft de lijn van de maximale ontwikkelingsgrens ook een meanderend karakter. Op plekken waar reeds doorzicht aanwezig is of waar dit wenselijk is, begeeft de lijn zich richting de Fons van der Heijdenstraat; dit om aan te geven dat op deze plekken geen nieuwe bebouwing wenselijk is. Om de roep om transparantie en doorzichten kracht bij te zetten, zijn op deze plekken zwarte pijlen aangegeven. Een ander belangrijk punt is dat de linten van de Fons Van de Heijdenstraat en de linten van Schotelven en Hoederboom nooit mogen 'plakken', m.a.w. er dient zich altijd groene ruimte tussen deze verschillende linten te bevinden.

Een ander belangrijk ruimtelijk ingrediënt om ontwikkelingen te sturen zijn de nieuw aan te leggen bosjes. Zoals bij de analyse reeds duidelijk werd, zijn deze typisch voor het landschap rondom de beekdalen. Aan de noordzijde zijn de bosjes meer gekoppeld aan het beekdal van het Wagendieps Loopje. Hier kunnen bosjes worden ingezet op 'het einde' van nieuwe ontwikkelingen. Op deze manier wordt de uitstraling van bebouwing richting het beekdal gebufferd. Daarnaast wordt hiermee ook een landschappelijk element dat typisch is voor het ter plekke aanwezige landschap toegevoegd. Landschappelijk gezien is er tot slot het herstel van de laanbeplanting. De laanbeplanting langs de Fons van der Heijdenstraat is in zijn continuïteit behoorlijk aangetast. De ambitie is om deze laanbeplanting waar mogelijk zoveel mogelijk te herstellen.

Tot nu toe is met name het landschappelijk deel van de ontwikkelingen besproken. Dit deel vormt ook de basis voor eventuele ontwikkelingen. Voor gebouwde ontwikkelingen geldt dat deze zich zoveel mogelijke achter bestaande woonpercelen dienen te bevinden. Dit om een maximale mater van transparantie vanaf het lint te garanderen. In het algemeen geldt dat de bebouwde ontwikkelingen binnen de aangegeven maximale lijn dienen te blijven. Over de exacte vorm, hoeveelheid bebouwing en typologieën worden hier geen uitspraken gedaan. Dit zal worden onderzocht in nader uit te werken voorstellen, die bij voorkeur door de grondeigenaren/initiatiefnemers worden opgesteld. De gemeente Bladel zal deze initiatieven vervolgens, onder ander aan de hand van deze visie, toetsen.



LEGENDA



Openheid zone
watergang behouden/
versterken



Transparantie/doorzicht
behouden/versterken



Maximale
ontwikkelingsgrens



Toevoegen bosjes
overgang landschap
zuidzijde lint



Toevoegen houtwallen/
boomsingels aan
'zuidzijde Fons van der
Heijdenstraat



Herstellen/aanvullen
laanbeplanting Fons van
der Heijdenstraat

RUIMTELIJKE VISIE:
Fons van der Heijdenstraat

ruimtelijke visie: voorstel nieuwe contour bebouwingsconcentraties

Tot nu toe is met name het landschappelijk deel van de ontwikkelingen besproken. Dit deel vormt een belangrijke basis voor eventuele ontwikkelingen. Voor gebouwde ontwikkelingen geldt dat deze zich zoveel mogelijk achter de bestaande woonpercelen dienen te bevinden; dit om een maximale mate van transparantie vanaf het lint te garanderen. Om herontwikkelingen (van bedrijven) en nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden en te zorgen dat deze in balans zijn met het omliggend landschap is een zogenaamde ‘maximale ontwikkelingslijn’ opgesteld. In het algemeen geldt dat de gebouwde ontwikkelingen binnen deze lijn dienen te blijven.

Over de exacte vorm, hoeveelheid bebouwing en typologieën worden hier geen uitspraken gedaan. Dit zal worden onderzocht in nader uit te werken voorstellen, die bij voorkeur door de grondeigenaren/initiatiefnemers worden opgesteld. De gemeente Bladel zal vervolgens, onder ander aan de hand van deze visie, deze initiatieven toetsen.

De hierboven reeds genoemde en in nevenstaande afbeelding aangegeven ‘maximale ontwikkelingslijn’ vormt het voorstel voor de opnieuw te definiëren begrenzing van de zogenaamde ‘bebouwingsconcentraties’. Op basis van het geformuleerde voorstel zal in overleg worden getreden met de provincie om te komen tot een herdefiniëring van de (contour) van de door de gemeente Bladel opgestelde bebouwingsconcentraties.

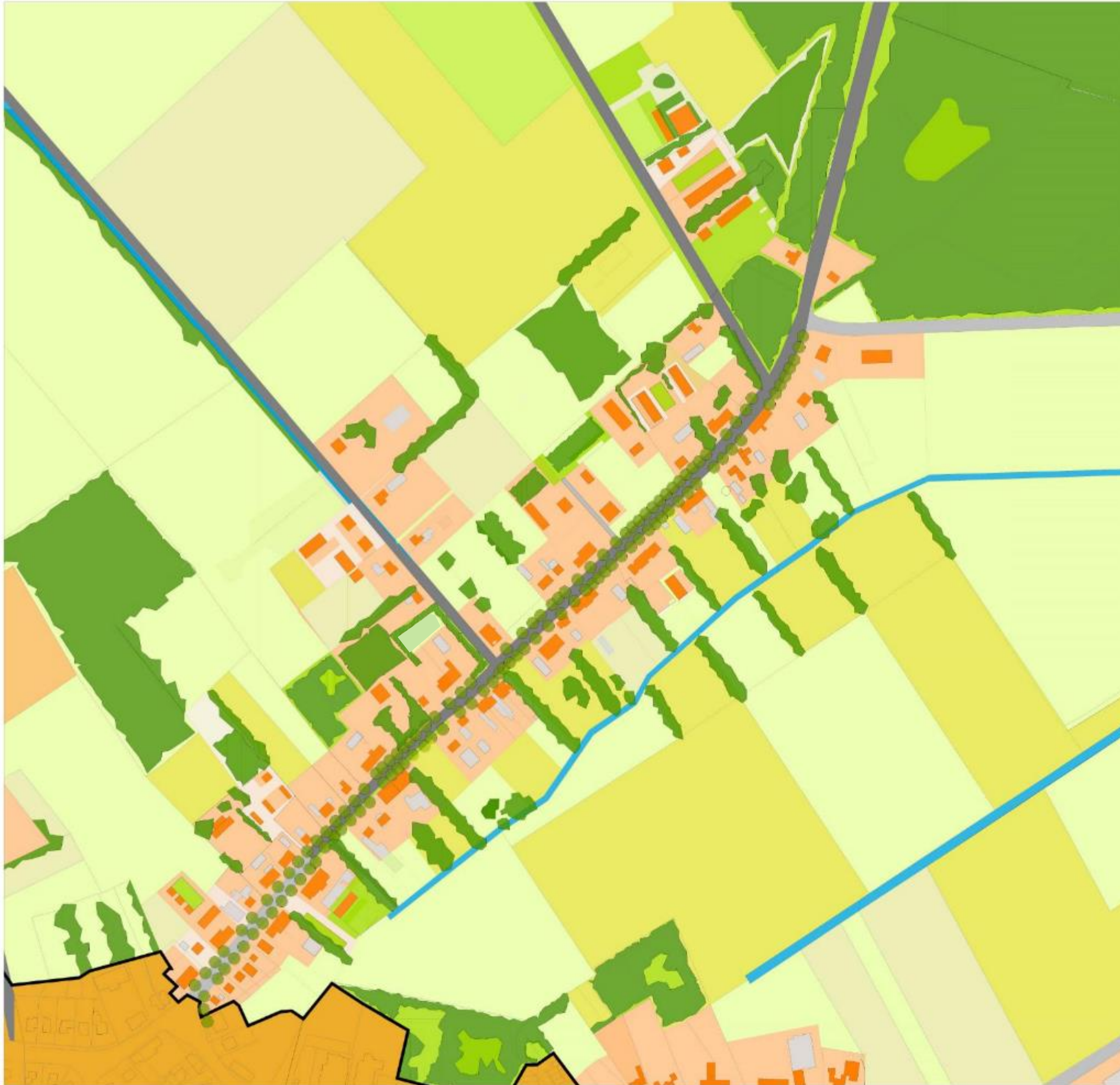


RUIMTELIJKE VISIE:
Herdefiniëring
bebouwingsconcentraties

ruimtelijke visie: voorbeelduitwerking

Op de navolgende afbeelding is de op de voorgaande pagina's beschreven visie uitgewerkt in een zogenaamde 'voorbeelduitwerking'. Dit is nadrukkelijk geen vastliggend plan. In dit plan is op hoofdlijnen verbeeld op welke wijze de 'gebouwde ontwikkelingen' binnen de hiervoor geschetste stedenbouwkundige randvoorwaarden in de vorm van woningen geordend, gepositioneerd en georiënteerd zouden kunnen worden en op welke wijze verschillende typologieën zouden kunnen worden ingepast. Bovendien zijn daarnaast verschillende landschappelijke elementen als laanbeplanting, bosjes, houtwallen en grasvlakken onderzocht.

De nevenstaande afbeelding dient nadrukkelijk niet letterlijk te worden geïnterpreteerd. De hier ingetekende vlekken en vlakken vormen puur en alleen inspiratiebronnen waarop de mogelijke initiatiefnemers hun ontwikkeling mogelijk kunnen baseren. Aan de ingetekende vlakken, posities, dimensies en aantallen kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.



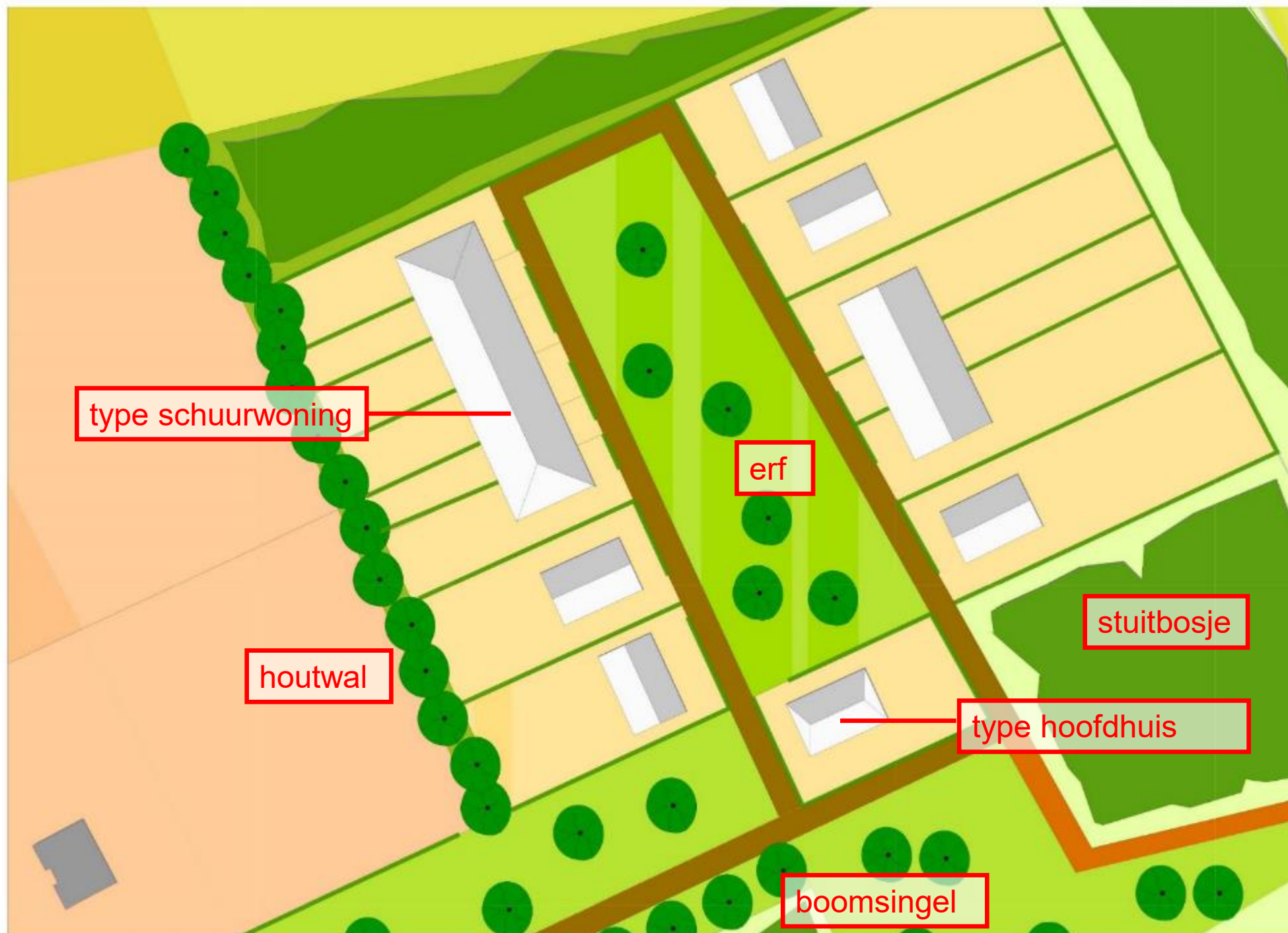
VOORBEELDUITWERKING
Fons van der Heijdenstraat

3. beeldkwaliteit

Het niveau dat na het niveau van het stedenbouwkundig plan komt, is het schaalniveau van de woning. Hier is de kwaliteit met name gelegen in de diverse woningtypen. Deze typen hebben een grote interactie met het omringende landschap. De positionering, oriëntatie en opbouw van de woningen is zodanig dat er een sterke relatie is tussen landschap en woningen. Hierdoor profiteren de woningen en hun bewoners optimaal van de landschappelijke kwaliteiten en wordt het landschap verrijkt door de toegevoegde laag van kwalitatief hoogwaardige woningen. Door de aanwezigheid van de verschillende landschappelijke milieus zal, in combinatie met de verschillen in ligging, kavelgrootte, oriëntatie op de omgeving en architectonische uitwerking een grote mate van diversiteit ontstaan. De diversiteit aan woningtypen heeft een sterke relatie met de verschillende doelgroepen. Door verschillende typen te creëren, kan optimaal worden aangesloten bij de actuele vraag.

Woningtypen

De beeldkwaliteit dient in een later stadium verder te worden uitgewerkt. In eerste aanzet moet echter worden gedacht aan typologieën die verwijzen naar het (agrarische) verleden, maar anderzijds duidelijk 'van deze tijd' zijn. Dit kan worden uitgewerkt in zogenaamde 'hoofdhuizen' (analogie met de oorspronkelijke boerderijen) en bijgebouwen (zogenaamde schuurwoningen of schuurtypen), die zijn geïnspireerd op de oorspronkelijke agrarische schuren, stallen en bijgebouwen. In ieder geval zal worden gestreefd naar bebouwing met een lage goothoogte. De nokhoogte kan variëren. Een hogere nok kan wenselijk zijn om de expressie van de kap te benadrukken (bijvoorbeeld bij schuurtypen).



BEELDKWALITEIT
 voorbeeld detailuitwerking verkaveling
 op basis van erfopzet met hoofdhuis en schuurtypen



BEELDKWALITEIT
 referentiebeelden erfopzet (boven),
 hoofdhuis type (midden) en schuurtype (onder)

Materiaalgebruik

Wat betreft woningtypen en beeldkwaliteit wordt aansluiting gezocht bij de genius loci, de geest van de plek. Deze bestaat uit de bestaande woningen in de aangrenzende gebieden, het cultuurhistorische karakter van de oorspronkelijke (agrarische) bebouwing en de interactie met de aard van de natuurlijke omgeving, oftewel het landschap.

Op het niveau van de individuele woning, is de kwaliteit voornamelijk gelegen in het materiaalgebruik en het energiezuinige karakter van de woningen. Wat het materiaalgebruik aangaat, wordt zoveel mogelijk gekozen voor duurzame, natuurlijke materialen. Op deze manier wordt niet alleen op de beste wijze aangesloten op het omringende landschap, maar wordt ook tegemoet gekomen aan de ambitie om duurzame en liefst circulaire materialen te gebruiken. Daarnaast zullen de laatste technieken worden toegepast op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid.



REFERENTIEBEELDEN: ARCHITECTUUR

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte gelden in beginsel dezelfde uitgangspunten als voor de beeldkwaliteit van de architectuur. Er zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de 'genius loci', de geest van de plek. Ook hier worden elementen als de huidige omgeving (omringend landschap), cultuurhistorie en de oorspronkelijke en moderne architectuur gehanteerd.

Het leidmotief is hierbij het landelijke en natuurlijke beeld. De beplanting heeft een natuurlijk (soms watergebonden) karakter. In sommige delen van het plan zal de beplanting bestaan uit grasland-achtige ruimten. Hierin zullen verspreid staande, solitaire bomen worden opgenomen.

Voor de 'harde materialen' zullen ook de leidmotieven 'landelijk' en 'natuurlijk' gelden. De (rij)wegen bestaan in hoofdzaak uit gebakken materiaal. Men moet hierbij denken aan gebakken klinkers in kei, dik en/of waalformaat. De paden bestaan bij voorkeur uit halfverharding. Men moet hierbij denken aan materialen als natuursteensplit (bijvoorbeeld Dolomit of Grau-acke) of vergelijkbare materialen.

Daar waar watergangen dienen te worden overgestoken zullen voorzieningen als knuppelpaden of eenvoudige houten bruggen worden toegepast. Voor alle elementen geldt dat zoveel mogelijk zal worden gestreefd naar duurzame en liefst circulaire materialen.



REFERENTIEBEELDEN: LANDSCHAP

