

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bladel

*Ruimtelijke onderbouwing ten
behoefte van wijziging
provinciaal planologisch regime*

“Akkerstraat Hoogeloon”

Projectnummer: 161768.01

Datum: 19 juli 2019

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing ten behoefte van wijziging provinciaal planologisch regime

“Akkerstraat Hoogeloon”

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Kaart ‘toe te voegen regime in Verordening ruimte’

Projectleider: Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Projectmedewerker: Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman
Status: Ontwerp

**Ruimtelijke
onderbouwing**

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Procedure tot herbegrenzing provinciale planologische regimes	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Gemeente Bladel	9
2.3	Hoogeloon	11
2.4	Bestaande situatie plangebied	12
2.5	Beoogde situatie plangebied	14
3	AANGEWZEN GEBIED WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIME	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Provinciale planologische regimes in het aangewezen gebied	17
3.3	Wijzigende provinciale planologische regimes	20
4	TOETSING AAN PROVINCIALE STRUCTUURVISIE NOORD-BRABANT	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Provinciale ruimtelijke opgaven ter plaatse van Akkerstraat Hoogeloon	21
4.3	Provinciale belangen ter plaatse van woongebied Akkerstraat	24
4.4	Provinciale ruimtelijke structuren ter plaatse van woongebied Akkerstraat	27
5	TOETSING AAN GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE BLADEL	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Opbouw Structuurvisie Bladel	31
5.3	Visie op gemeentelijk niveau	32
5.4	Visie Hoogeloon	33
5.5	Ruimtelijk Casco	35
6	ONDERBOUWING: TOEVOEGING ‘ZOEKGEBIED VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING’	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Toepassing lagenbenadering	37
6.3	Laag 1: Ondergrond	38
6.4	Laag 2: Netwerken	49
6.5	Laag 3: Occupatiepatroon	50
7	CONCLUSIE EN AFWEGING	55
7.1	Inleiding	55
7.2	Conclusies onderbouwingen	55
7.3	Planologische aanvaardbaarheid	55
BIJLAGEN		
Bijlage 1. Kaart herbegrenzing		

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding en doel planontwikkeling

De gemeente Bladel heeft in haar 'Structuurvisie Bladel' d.d. juni 2008 aangekondigd dat op basis van het vastgestelde ruimtelijke casco voor ieder dorp, zoals opgenomen in onderdeel A van de structuurvisie, een ontwikkelingsplan zal worden opgesteld waarin wordt aangegeven op welke gronden het ruimtelijk functioneel woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Voor de kern Hoogeloon is in het raadsprogramma 2014 – 2018 opgenomen dat er onvoldoende (inbreidings)locaties voor handen zijn om het woningbouwprogramma voor deze kern te kunnen realiseren. Hieropvolgend is voor Hoogeloon een verkenning gemaakt van diverse locaties die in aanmerking komen voor de toevoeging van nieuwbouw. Daaruit is geconcludeerd dat de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied uitgeput zijn en dat het voor een goede en gezonde ontwikkeling van het dorp noodzakelijk is om inbreiding en uitbreiding in het kader van woningbouw te combineren.

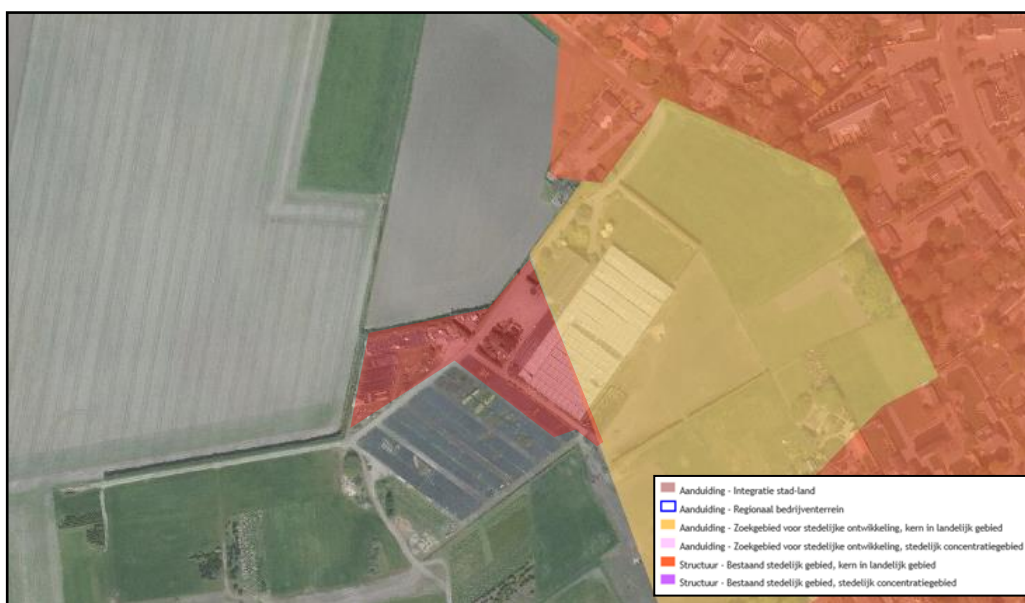
In het raadsbesluit van 7 juli 2016 is ter invulling van het woningbouwprogramma voor de kern Hoogeloon tot aan het jaar 2025 de locatie 'De Ster/Akkerstraat' aangemerkt als woningbouwlocatie. Dit betreffen gronden in en aangrenzend aan het noordwestelijk deel van de kern Hoogeloon. De ontwikkeling betreft een combinatie van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied en een uitbreiding hiervan.



Luchtfoto van het noordwestelijk deel van de kern Hoogeloon. Het oostelijke verstedelijkte deel betreft de kern Hoogeloon. Het agrarisch bedrijf dat met de gele ster wordt aangeduid wordt beëindigd, waardoor er ter plaatse van het plangebied ruimte ontstaat voor het voorzien in woningbouw. Bron: Streetsmart, 2019.

Doelstelling is om op de gronden die hier gelegen zijn een woningbouwontwikkeling te faciliteren. Ter ontsluiting van het nieuwe woongebied wordt ter plaatse van het voormalige horecapand 'De Ster' een nieuwe toegangsweg gerealiseerd. Het woongebied ten westen van de kern zal ruimte bieden aan maximaal 60 grondgebonden woningen in diverse woningbouwtypes. Door een flexibel planologisch regime vast te stellen, kan de woningbouwontwikkeling gefaseerd en naar behoefte per tijdspanne ontwikkeld worden.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet rechtstreeks passend binnen de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Bladel 2014" en "Hoogeloon 2010". Om het plan mogelijk te maken is een herziening van de vigerende planologische regeling noodzakelijk. Gelet op de Wet ruimtelijke ordening dient een op te stellen actueel bestemmingsplan te voldoen aan de regels van de provincie Noord-Brabant. Deze regels zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2019 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt.



*Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het herbegrenzingsverzoek ziet toe op het gebied dat is gelegen binnen het rode vlak.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

In deze Verordening gelden ter plaatse van de woningbouwontwikkeling meerdere structuren. Het meest oostelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. Dit deel van het plangebied is gelegen binnen de bestaande contouren van het stedelijk gebied van het dorp Hoogeloon. Het overige deel van het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Het deel van de structuur 'Gemengd landelijk gebied' dat gelegen is tegen het bestaand stedelijk gebied aan, heeft tevens de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Ter plaatse van deze aanduiding is het op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant toegestaan om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Voor

de gronden die niet gelegen zijn binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' zijn op basis van artikel 7.7 lid 1 onder a van de Verordening ruimte Noord-Brabant alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toegestaan. Het voorzien in een stedelijke ontwikkeling op deze gronden is zonder de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' dan ook niet mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste juridisch-planologische regeling, waarin de woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied wordt toegestaan, in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Aanleiding en doel herbegrenzingsverzoek Verordening ruimte Noord-Brabant

Om de gewenste juridisch-planologische situatie in werking te kunnen laten treden is een wijziging van de Verordening ruimte Noord-Brabant ter plaatse een deel van het plangebied noodzakelijk. Een dergelijke wijziging is uitsluitend mogelijk, indien voldaan wordt aan artikel 8.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan voldaan dient te worden vooraleer Gedeputeerde Staten over gaat tot het wijzigen van de begrenzing van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

1.2 Procedure tot herbegrenzing provinciale planologische regimes

De procedure tot wijziging van de Verordening ruimte Noord-Brabant ten behoeve van het toevoegen van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' op dat deel van het plangebied waarop een stedelijke ontwikkeling wordt voorzien, is opgenomen in artikel 8.3 in combinatie met artikel 38.5 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Verzoeken tot wijziging van de begrenzing geschieden enkel nog op verzoek. Een verzoek tot wijziging van de aangewezen gebieden moet aan de volgende criteria voldoen:

- de reden van het verzoek moet worden aangegeven;
- het verzoek gaat vergezeld van een onderbouwing in het licht van de provinciale structuurvisie en de gemeentelijke structuurvisie, en in het bijzonder in het licht van de onderbouwing van de aangewezen gebieden als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- het verzoek gaat vergezeld van een duidelijke kaart met de in de Verordening ruimte aangegeven mate van nauwkeurigheid.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een onderbouwing van het verzoek tot wijziging van de begrenzing in het kader van de gestelde criteria aan een dergelijk verzoek. Het verzoek houdt in: De toevoeging van het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' aan de Akkerstraat te Hoogeloon.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Definitie plangebied en aangewezen gebied

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om de planologische regimes, volgend uit de Verordening ruimte Noord-Brabant, te wijzigen die de ontwikkeling als voorgestaan in het plangebied hinderen. De 'groene' ontwikkelingen die in de visie worden voorgestaan zijn al mogelijk binnen de huidige planologische regimes. De gronden waarop de 'groene' ontwikkelingen plaats gaan vinden worden dan ook gedeeltelijk buiten het onderhavige herbegrenzingsverzoek gelaten. Dit geldt eveneens voor de gronden die opnieuw agrarisch in gebruik zullen worden genomen in het zuidwesten van het plangebied.

Waar de totale ontwikkeling volgend uit het stedenbouwkundig plan voorziet in een rode en groene ontwikkeling, komt in deze ruimtelijke onderbouwing enkel de rode ontwikkeling in de vorm van woningbouw gelegen buiten bestaand stedelijk gebied aan de orde. Voor een gedeelte van de voorgestane rode ontwikkeling is namelijk de toevoeging van het regime 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' noodzakelijk. De term 'plangebied' wordt gebruikt voor de gronden waarop de totale rode ontwikkeling wordt voorzien. De term 'aangewezen gebied' wordt gebruikt voor het gebied waarvoor een herbegrenzingsverzoek wordt ingediend.



Boven: Luchtfoto ten noordwesten van de kern Hoogeloon. Het aangewezen gebied is aangeduid met een blauw vlak. Links: uitsnede van de luchtfoto met daarop weergegeven het aangewezen gebied voor de herbegrenzing in het kader van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het aangewezen gebied is gelegen ter plaatse van het volleggrondsteeltbedrijf dat gesaneerd zal worden.

Bron: streetsmart.cyclomedia.nl, 2019.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Hoogeloon aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Hoogeloon is een dorp in de regio Kempen, gelegen ten noorden van de verstedelijkte rij kernen Reusel – Bladel – Hapert – Eersel. Hoogeloon heeft, in tegenstelling tot de andere voorgenoemde kernen, nog in belangrijke mate het plattelandskarakter behouden. Het plangebied grenst aan de westrand van Hoogeloon en is deels gelegen in het buitengebied. De noordzijde van het plangebied grenst aan de woonbebouwing en tuinen van de Akkerstraat. De oostelijke zijde van het plangebied wordt begrensd door woningen met bijbehorende tuinen aan de Hoofdstraat. Aan zuidelijke zijde sluit het plangebied aan bij de tuinen en woonbebouwing van de Casterseweg. Aan de westelijke zijde wordt het plangebied niet direct begrensd, maar is sprake van landbouwgronden in gebruik voor agrarische bodemexploitatie en voor de bedrijfsbebouwing van Akkerstraat 13a te Hoogeloon (het teeltbedrijf dat zal worden beëindigd ten behoeve van de woningbouw). De gronden van het plangebied staan kadastraal bekend als Hoogeloon, sectie E, nr. 657, 663 (ged.), 851 (ged.), 853 (ged.), 1653 (ged.) en sectie L, nr. 596 (ged.), 597 (ged.), 598 (ged.), nr. 798 (ged.), 799, 802, 804, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816 en 817.

1.4 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken wordt ingegaan op de onderbouwing van het verzoek tot toevoeging van het regime 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' ter plaatse van het te ontwikkelen woongebied aan de Akkerstraat in Hoogeloon. Daarbij komen de criteria die in de procedure worden gesteld aan het herbegrenzingsverzoek aan bod. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het provinciaal ruimtelijk beleid en wordt weergegeven welke herbegrenzing van het aangewezen gebied gewenst is. Hoofdstuk 4 bevat de toets aan de provinciale structuurvisie. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie. In hoofdstuk 6 is de onderbouwing opgenomen van de lagenbenadering. Als laatste is in hoofdstuk 7 een conclusie opgenomen in relatie tot de planologische aanvaardbaarheid van de herbegrenzing.

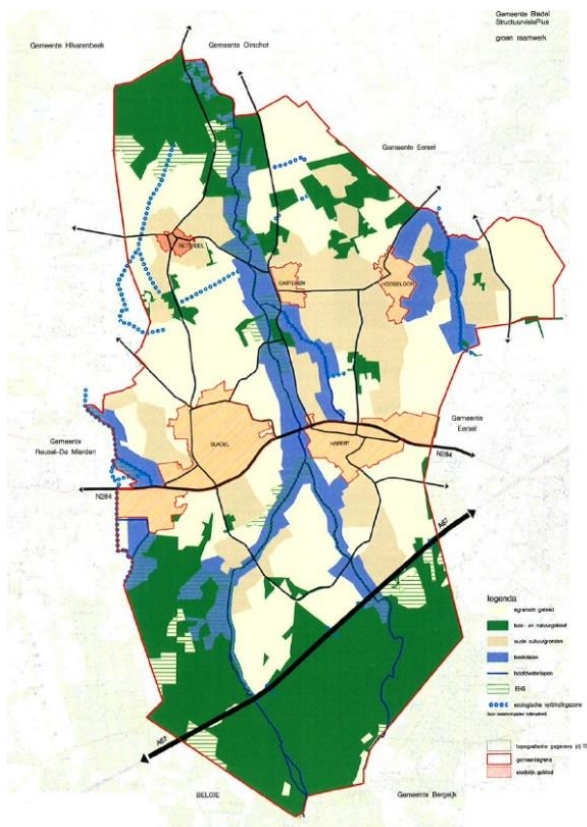
2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Ten behoeve van het verzoek tot toevoeging van het planologisch regime 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' is het van belang eerst de aanleiding tot het verzoek goed in beeld te krijgen. Zoals in de inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven betreft dit het voorzien in de woningbehoefte voor de kern Hoogeloon, waar binnenstedelijk geen locaties aanwezig zijn om in de noodzakelijke ontwikkeling te kunnen voorzien. Anderzijds wordt een nabij de kern gelegen (vollegronds)teeltbedrijf beëindigd en worden de opstallen en containervelden gesaneerd ten behoeve van de ontwikkeling. Daarnaast wordt ook horecalocatie 'De Ster', een leegstaand horecapand, door onderhavig planvoornemen gesaneerd. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de noordwestzijde van de kern Hoogeloon. Om dit duidelijk te maken zal de ruimtelijke en functionele structuur in dit hoofdstuk kort in beeld worden gebracht.

2.2 Gemeente Bladel

Het plangebied is gelegen in de gemeente Bladel, een landelijke gemeente in het oosten van de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 20.140 inwoners (CBS, 31 mei 2018). De gemeente Bladel bestaat uit de kernen Bladel, Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel. Het grondgebied van de gemeente maakt onderdeel uit van de Brabantse zandgebieden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed.



Hoofdstructuur landschap gemeente Bladel. Bron: Structuurvisie Plus, 2002.

De hoofdstructuur van het huidige landschap in de gemeente Bladel wordt in belangrijke mate bepaald door de beekdalen van de Kleine Beerze, Grote Beerze, Raamsloop, Aa of Goorloop en Dalemstroompje en de daartussen gelegen hogere gronden. De situering van de verstedelijkte gebieden in de gemeente Bladel hangt historisch gezien samen met de ligging op de overgang van deze hoge naar lage gronden. De nabijheid van zowel hoge gronden, die geschikt waren als bouwland, als de lage gronden, die geschikt waren voor grasland, zorgden voor goede vestigingsmogelijkheden. In de loop der jaren is de aanwezigheid van infrastructuur steeds meer bepalend voor de stedelijke ontwikkeling. Ook de belangrijkste doorgaande wegen waren oorspronkelijk, parallel aan de beekdalen, noord-zuid georiënteerd.

Binnen het verstedelijkte netwerk van de gemeente Bladel is er een ruimtelijke scheiding tussen hoogdynamische en laagdynamische gebieden. De gemeente kent een stedelijke hoofdstructuur die bestaat uit het geheel van woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningenclusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Deze verstedelijkingsstructuur maakt onderdeel uit van een grotere regionale bebouwingsstructuur die als een kralensnoer loopt van Reusel naar Bladel, Hapert, Duizel en Eersel en vervolgens naar Veldhoven en Eindhoven. Deze structuur kan worden beschouwd als de economische drager van de regio Kempen. Daarnaast bestaat er een laagdynamisch gebied, dat in de gemeente Bladel gevormd wordt door de dorpenstructuur die bestaat uit de kleine kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon. Onderhavig plangebied maakt dus onderdeel uit van het laagdynamische gebied van de gemeente Bladel.



Luchtfoto kern Hoogeloon. Ter plaatse van de arcering wordt voorzien in een ontwikkeling.
Bron: streetsmart.cyclomedia.com, 2019.

2.3 Hoogeloon

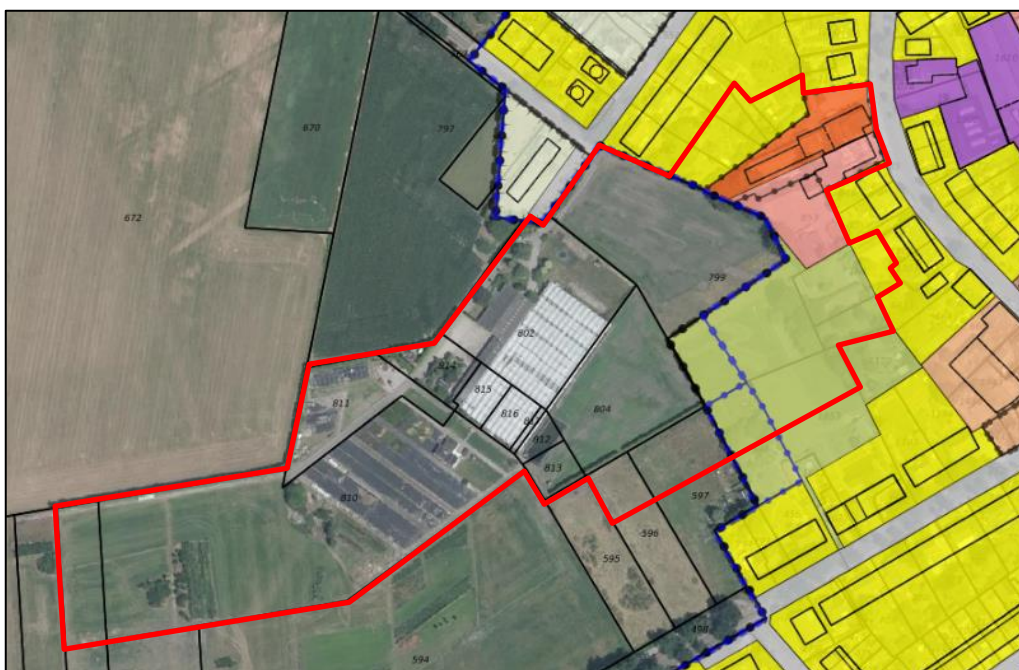
Van de kern Hoogeloon is voor het eerst melding gedaan in 1186. De oudste bebouwing van het middeleeuwse kerkdorp bevond zich op de westoever van het dal van de Kleine Beerze. Omstreeks 1850 telde het dorp circa 65 woningen. Rond 1900 bestond Hoogeloon uit losse bebouwing langs de wegen, voornamelijk in noord-zuid richting. Het dorp was dan ook gelegen aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert. De vorm van Hoogeloon, als langgerekt lintdorp, verwijst naar de noord-zuid georiënteerde aanwezigheid van oorspronkelijk de beekdalen en later de infrastructuur. De Vessemseweg, de Hoofdstraat en de Breestraat vormen hedendaags nog de doorgaande route van Hapert naar Vessem en tevens de belangrijkste ontsluitingsroute van Hoogeloon. De kern Hoogeloon telde op 1 januari 2018 2.192 inwoners.



Uitsnede (historische) topografische kaarten van Hoogeloon. Linksboven: 1880. Rechtsboven: 1900. Linksonder: 1965. Rechtsonder: 2018. Bron: topotijdreis.nl, 2019.

De oorspronkelijke lintbebouwing is verdicht, zowel in noord-zuid richting als door ontwikkelingen die in oost-west richting hebben plaatsgevonden. In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte tussen de oudere bebouwingslinten aan weerszijden van het centrum opgevuld. De bebouwingsrand van de huidige kern gaat voor een groot deel schuil achter bomen en struiken. Aangezien Hoogeloon een bebouwingslint is, is op veel plekken een doorzicht naar het buitengebied zichtbaar.

Hoogeloon bestaat voornamelijk uit bebouwing van één of twee bouwlagen met kap. In het centrumgebied is de bebouwingstypologie half gesloten, de randen en het lint van het dorp hebben een open tot zeer open typologie, waardoor Hoogeloon een vrij sterke relatie met het buitengebied heeft. Vanwege de langgerekte dorpsstructuur zijn er binnen het bestaand stedelijk weefsel van de kern Hoogeloon geen inbreidingslocaties aanwezig die kunnen voorzien in voldoende ruimte voor het voorgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor de toevoeging van nieuwbouw van een omvang zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Akkerstraat Hoogeloon”. Om deze reden is het noodzakelijk om inbreiding en uitbreiding in het kader van de ontwikkeling van woningbouw te combineren. Hierbij is gezocht naar een combinatie van herstructurering en uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede bestemmingsplan “Hoogeloon 2010” i.c.m. een satellietfoto, plangebied rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

2.4 Bestaande situatie plangebied

Horecagelegenheid “De Ster”

Aan de Hoofdstraat 81, 81A en 81B is de voormalige horecalocatie “De Ster” aanwezig. De horecalocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hoogeloon. Het gebruik van dit voormalige horecapand was overlast gevend, waardoor de gemeente Bladel besloten heeft over te gaan tot aankoop van dit pand en tot beëindiging van het gebruik. Inmiddels is de bebouwing geamoveerd.

Bestaand woongebied

De gronden binnen het plangebied aan de noordoost- en zuidoostzijde bestaan uit tuinen van de aangrenzende woningen aan de Akkerstraat, Hoofdstraat en Casterseweg. De tuinen zijn hoofdzakelijk groen ingericht met enkele bouwwerken.



*Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" i.c.m. een satelliefoto.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

Agrarisch (vollegronds)teeltbedrijf

Het plangebied maakt grotendeels deel uit van de agrarische gronden van het (vollegronds)teeltbedrijf aan de Akkerstraat 13A. Om voldoende invulling te kunnen geven aan het woningbouwprogramma, zal dit teeltbedrijf worden beëindigd. Door een nieuwe toegangsweg aan de Hoofdstraat wordt er aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing van de kern Hoogeloon. Ten behoeve van de sanering van het agrarisch bedrijf zijn met de eigenaar van het agrarisch bedrijf afspraken gemaakt in het kader van de herontwikkeling.



Stedenbouwkundig plan van de beoogde situatie. Bron: Buro Hofsteden, 2019.

2.5 Beoogde situatie plangebied

In de beoogde situatie worden de gronden ontwikkeld tot een landelijk woongebied passend bij de aard en omvang van de kern Hoogeloon. Het plangebied wordt 'groen' ingericht door de aanleg van een brink in het midden van het woongebied. Daarnaast zullen de randen die niet grenzen aan stedelijk gebied worden gevormd door sloten en begroeiing. Hiermee wordt de kern afgerond ten opzichte van de open ruimte om zo een ruimtelijk geheel te vormen. Er is gekozen voor een verkaveling met verschillende woningtypen, voornamelijk gericht op starters. Bij een aantal kavels is hierin flexibiliteit aangebracht, zodat ingespeeld kan worden op de specifieke vraag. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij de aangrenzende bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat en Akkerstraat. Dit resulteert in de bouw van vrijstaande, rij- en twee-onder-een-kapwoningen. De buitenzijde van het nieuwe woongebied wordt gevormd door vrijstaande woningen. Dit zorgt voor een logische herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied van Hoogeloon. De afspraken die zijn gemaakt met de eigenaar van het agrarisch vollegrondsteeltbedrijf zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Als onderdeel van de onderhandeling over de gronden is de gemeente in overleg met de eigenaar van de gronden overeengekomen dat de eigenaar mogelijkheden krijgt om een aantal burgerwoningen te realiseren, als onderdeel van het plan, inclusief de mogelijkheid om een ruimer bijgebouw op te richten. In het zuidwesten van het plangebied is ruimte voor landschappelijke inpassing. Hier wordt voormalige landbouwgrond ingericht met inheemse landschapselementen, waardoor de kwaliteit van het landschap wordt vergroot.



Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Het gebied is van oudsher een kleinschalig landschap met houtwallen, velden en onregelmatige percelen. Dit landschap vormt de dorpsrand van Hoogeloon, een afwisselend geheel van woningen, tuinen en houtwallen. Het landschappelijke inpassingsplan zet dit kleinschalige landschap voort. Waar voorkanten aan het buitengebied grenzen ontstaan semi-open ruimtes met zichtlijnen en een bomenrij. Waar achterkanten aan het buitengebied grenzen worden de tuinen ingepast met een houtwal. Hierdoor ontstaat een eenduidig systeem dat herkenbaar is in het landschap. De loods wordt ingepast met een houtwal, die het aanzicht vanaf de Casterseweg verzacht. Hierdoor ontstaat een dieptewerking, die langzaam de groene overgang naar de bebouwde kom vormt komende vanuit het vrij open buitengebied.

3 AANGeweZEN GEBIED WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIME

3.1 Inleiding

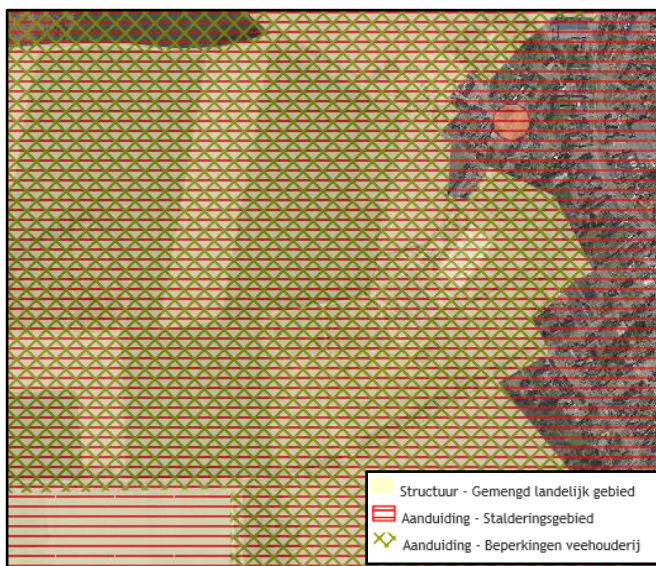
In dit hoofdstuk wordt beschreven welke provinciale planologische regimes gelden ter plaatse van het plangebied. Vervolgens wordt weergegeven op welke gronden het gewenst is het regime 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' toe te voegen.

3.2 Provinciale planologische regimes in het aangewezen gebied

In het aangewezen gebied Akkerstraat in Hoogeloon zijn de volgende provinciale planologische regimes gelegen: de structuur gemengd landelijk gebied en de aanduidingen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied, stalderingsgebied en beperkingen veehouderij. Onderstaand zijn de kaartbeelden behorend bij deze regimes weergegeven.



Themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.



Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening ruimte Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.



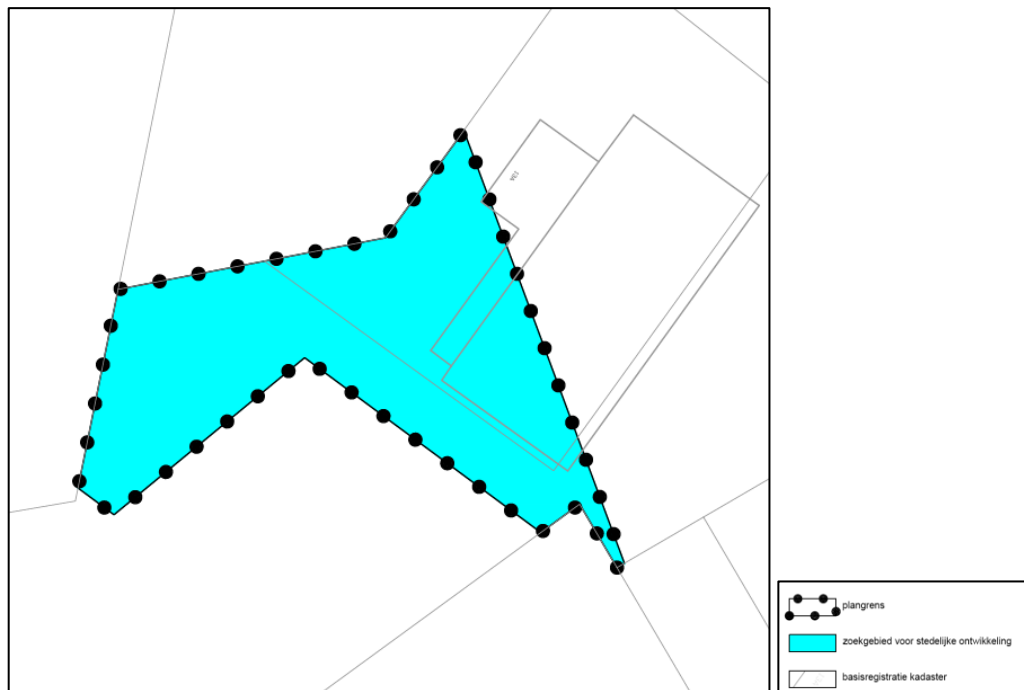
*Themakaart natuur en landschap
Verordening ruimte Noord-Brabant.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

Ontwikkeling

De ontwikkeling van een woongebied, die in onderhavige herbegrenzing en in het bestemmingsplan “Akkerstraat Hoogeloon” wordt beoogd, zijn gedeeltelijk niet passend binnen de geldende regimes. Het gedeelte van het stedenbouwkundig plan dat is gelegen ten oosten van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en deels ter plaatse van de agrarische bedrijfsbebouwing is planologisch mogelijk, hier gelden de regimes ‘Bestaand stedelijk gebied’ en ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’. Bij het in procedure brengen van deze ontwikkelingen zal getoetst worden aan artikel 4 en artikel 8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De realisatie van nieuwe woningen ten westen van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing is niet mogelijk binnen de geldende planologische regimes. Hier is immers het regime ‘Gemengd landelijk gebied’ van toepassing, waarbinnen enkel bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen zijn toegestaan. Om de ontwikkeling van woningbouw hier mogelijk te maken dient op deze gronden, ter plaatse van het aangewezen gebied, het regime ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ toegevoegd te worden. In het plangebied komen tevens de regimes stalderingsgebied en beperkingen veehouderij voor. De regimes stalderingsgebied en beperkingen veehouderij zijn te combineren met een ‘zoekgebied verstedelijking’ en hebben voornamelijk betrekking op de vestiging van intensieve veehouderijen.

De vorm van de herbegrenzing van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is ontstaan als gevolg van de afspraken die de gemeente Bladel overeen is gekomen met de eigenaar van het agrarisch bedrijf ter plaatse. Volgend uit de sanering van dit agrarisch bedrijf, die de mogelijkheid biedt om ter plaatse te voorzien in een woningbouwontwikkeling, krijgt de agrariër de mogelijkheid om ter plaatse woningen inclusief een ruim bijbehorend bouwwerk op te richten. Vanwege het voorkomen van een verdere uitbreiding van de woonwijk blijft het noordwestelijk deel van het plangebied de structuur ‘Gemengd landelijk gebied’ behouden.



Kaartbeeld op perceelniveau met daarop weergegeven de gewenste toevoeging van het regime 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Een vergroting van deze kaart is opgenomen in de bijlagen.



Stedenbouwkundig plan met daarop weergegeven de gronden die onderdeel uitmaken van de herbegrenzing (rode contour).

3.3 Wijzigende provinciale planologische regimes

Het is gewenst om het regime 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' toe te voegen op de gronden die zijn weergegeven op het bovenstaande kaartbeeld. Een vergroting van dit kaartbeeld is opgenomen in de bijlagen. Deze toevoeging is gewenst om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Het onderhavige verzoek houdt de wijziging in van de volgende regimes ter plaatse van het plangebied:

- Kaartbeeld stedelijke ontwikkeling:
 - Toevoegen 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

4 TOETSING AAN PROVINCIALE STRUCTUURVISIE NOORD-BRABANT

4.1 Inleiding

Het onderhavige verzoek houdt een wijziging van het planologische regime van de Verordening ruimte Noord-Brabant in. Deze verordening is één van de instrumenten die de provincie inzet op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De basis voor de inzet van de Verordening ruimte is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Aanpassingen van de Verordening ruimte moeten derhalve terug te voeren zijn op deze basis, de SVRO. In dit hoofdstuk komt aan bod op welke wijze de wijziging van het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de voorgenomen woningbouwontwikkeling past in het provinciale beleid uit de SVRO. Daartoe wordt de opbouw van de SVRO gevolgd; in de eerstvolgende paragraaf komen de relevante ruimtelijke opgaven van Noord-Brabant aan bod. Vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke keuzes die voortvloeien uit deze opgaven, dit zijn de provinciale belangen. Tenslotte wordt in de laatste paragraaf ingegaan op de diverse ruimtelijke structuren die de ruimtelijke keuzes verbinden met de opgaven.

4.2 Provinciale ruimtelijke opgaven ter plaatse van Akkerstraat Hoogeloon

De komende decennia staat de provincie Noord-Brabant voor een aantal maatschappelijke vraagstukken. Deze vraagstukken leiden, gecombineerd met de bestaande kernkwaliteiten van Noord-Brabant, tot een aantal ruimtelijke opgaven. In de SVRO worden de volgende maatschappelijke vraagstukken op basis van trends en ontwikkelingen onderscheiden die relevant zijn voor de Akkerstraat in Hoogeloon:

- *Ruimtelijke kwaliteit staat onder druk*
Geconstateerd wordt dat Noord-Brabant voor de uitdaging staat om het stedelijk gebied verder te ontwikkelen en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Door de grote dynamiek bestaat het gevaar dat de samenhang, maar juist ook de verschillen tussen stad en land en de diversiteit aan kwaliteiten van natuur en landschap verloren gaan. Dynamiek en karakteristiek moeten goed op elkaar worden afgestemd.
- Ter plaatse van de kern Hoogeloon is sprake van een bestaande nederzetting in een duidelijk herkenbaar historisch landschap. Voorgenomen wordt om de verschijningsvorm van het dorp te behouden en de ligging van het dorp, inclusief het aangewezen gebied voor woningbouw, in dit landschap kwalitatief te versterken. Hierdoor blijft het contrast tussen de nederzetting en het landschap behouden en wordt het nieuw woongebied passend in het landschap ontwikkeld. Waar voorkanten aan het buitengebied grenzen ontstaan semi-open ruimtes met zichtlijnen en een bomerij. Waar achterkanten aan het

buitengebied grenzen worden de tuinen ingepast met een houtwal. Hierdoor ontstaat een eenduidig systeem dat herkenbaar is in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit, ook mede vanwege de bedrijfsbeëindiging, verbeterd.

▪ *Veranderend klimaat*

Geconstateerd wordt dat de komende decennia het klimaat merkbaar gaat veranderen. Er komen vaker extremen in neerslag en de temperatuur gaat omhoog. Het water- en ecosysteem heeft hierin een vitale rol. Aan de ene kant moeten de pieken in de afvoer goed op worden gevangen. Aan de andere kant is er toenemende behoefte aan extra water om de droogtes te bestrijden. De opgave is om een klimaatbestendige ontwikkeling van Noord-Brabant te realiseren.

- In onderhavig planvoornemen is aandacht voor het veranderend klimaat. De verharding in het plangebied zal als gevolg van de ontwikkeling toenemen met een oppervlakte van circa 19.277 m². Op basis van de bergingseis van 60 mm bedraagt de benodigde compensatie hiervoor 1.156 m³. In totaal kunnen de wadi ter plaatse van de brink en zakgreppel met een drooglegging van 10 cm 732 m³ bergen. Dit is niet voldoende om de gehele compensatie-opgave te behalen. Er blijft een restopgave van 424 m³. Wanneer afstromend hemelwater van de openbare verharding in de berm wordt geïnfiltreerd kan wel worden voldaan aan de compensatie-opgave. Hierbij moet rekening worden gehouden met het verlaagd aanleggen van de bermen, zodat in totaal ook daadwerkelijk 518 m³ kan worden geborgen. Dit betekent dat in de wadi en zakgreppel nog (1.156 – 518 =) nog 638 m³ moet kunnen worden geborgen. Hierdoor is er voldoende bergingscapaciteit aanwezig om het volledige waterbezwaar van het plangebied te kunnen bergen.

In het plangebied zijn momenteel B-watgangen en duikers aanwezig. De B-watgangen lopen in noordwestelijke richting over in een A-watgang. In de visie van de provincie Noord-Brabant wordt zowel ingegaan op het aspect 'vernatting' van het klimaat als het probleem van 'verdroging'. Door te weinig berging- en afvoercapaciteit is het plangebied in de huidige situatie al gevoelig voor wateroverlast. Met de realisatie van de woningen zullen de B-watgangen en duikers te plaatse van het plangebied worden gedempt. Door het compenseren van deze B-watgang met de zakgreppel en door het aanleggen van de brink als waterberging, ontstaat er voldoende waterbergend vermogen in het gebied. Hierdoor neemt het waterbergend vermogen ter plaatse toe.

- *Achteruitgang biodiversiteit:* geconstateerd wordt dat, ondanks een grote inzet voor het vergroten, verbinden en verbeteren van natuurwaarden, nog steeds afname in biodiversiteit plaatsvindt in en buiten natuurgebieden. Het ecologische systeem in Noord-Brabant is en blijft kwetsbaar. De opgave is

onder andere om natuurgebieden beter met elkaar te blijven verbinden en om milieuomstandigheden te verbeteren. Buiten natuurgebieden bestaat de opgave uit de bescherming en vooral de ontwikkeling van natuurwaarden meer dan voorheen te koppelen aan de ontwikkeling van (nieuwe) functies zowel in het buitengebied als in en rond de stedelijke gebieden.

- In of in de directe omgeving van het aangewezen gebied aan de Akkerstraat in Hoogeloon zijn geen gronden gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant of zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het onderhavige verzoek ziet op een duurzame ontwikkeling van de kern Hoogeloon, waar binnen het bestaand stedelijk gebied geen locaties aanwezig zijn om te voorzien in woningbouw op basis van de regionale woningbouwplanning. Ter plaatse van het plangebied betreft het gebruik in de bestaande situatie agrarisch en horeca. Hier zijn geen waarden, die tot een achteruitgang van de biodiversiteit kunnen leiden, aanwezig. Dit geeft de quickscan flora en fauna en het nader onderzoek vleermuizen, zoals opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan, nader weer.

De maatschappelijke vraagstukken waar Noord-Brabant voor staat dienen te worden gerealiseerd binnen de kernkwaliteiten van de provincie. De kernkwaliteiten van Noord-Brabant zijn gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis. De volgende kwaliteiten worden onderscheiden:

1. *De natuurlijke basis*, hierin is met name de abiotische ondergrond van belang;
2. *Het ontginningslandschap*;
3. *Het moderne landschap*.

Ad 1) Ten aanzien van de natuurlijke basis is op te merken dat de ligging van de nederzetting Hoogeloon opmerkelijk is ten opzichte van andere nederzettingen binnen de Brabantse Kempen. Over het algemeen liggen de Kempische dorpen op de flanken van een dekzandrug, maar Hoogeloon is gelegen aan het begin van een beekdal tussen twee open akkercomplexen in. Het stelsel van noord-zuidlopende beken dooraderen het kleinschalige landschap van het zandplateau. De provincie beschouwt de beken als de samenhangende structuur binnen het kleinschalig zandlandschap van Noord-Brabant. In het onderhavige plan wordt voorzien in een woningbouwontwikkeling buiten het oorspronkelijke bebouwingslint van de kern Hoogeloon. Deze gronden zijn gelegen op het akkercomplex ten westen van de nederzetting, waar momenteel een agrarisch vollegrondsteeltbedrijf gevestigd is. Eén van de manieren om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het voorgenomen woongebied te verbeteren is het versterken van de relatie tussen de nederzetting en de daaromheen liggende gronden, waar door middel van een passende landschappelijke inpassing in wordt voorzien. De relatie tussen het plangebied en nabijgelegen buitengebied vergroot door de voorgenomen ontwikkeling.

- Ad 2) Gedurende een eeuwenlang proces heeft de mens deze natuurlijke basis omgevormd tot een agrarisch cultuurlandschap. De provincie heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart in beeld gebracht waar de vroegere ontginnings- en bewoningsgeschiedenis nog goed afleesbaar is. Het onderscheid tussen beken, akkers, jonge en oude ontginningen, heide, vennen en gehuchten is kenmerkend. De ruimtelijke identiteit van het landschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. Deze percelen zijn vaak afgebakend met heggen en bomen. Dit is kenmerkend voor het Kampontginningslandschap ter plaatse. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid, hetgeen in onderhavig gebied nog goed zichtbaar is. Hierop wordt teruggekomen in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.
- Ad 3) Na de agrarische transformatie heeft Noord-Brabant nog een transformatie ondergaan, namelijk van rurale provincie naar een meer verstedelijkte en geïndustrialiseerde samenleving. Verstedelijking heeft hierbij bewust over de gehele provincie plaatsgevonden. De opgave is om een balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen en door meer in te zetten op verstedelijking die de identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. In Zuidoost-Brabant is het de opgave om stedelijke en infrastructurele ontwikkelingen beter te verankeren in, en goed te verbinden met, het omliggende gebied. Het gebied waar in het kader van onderhavig verzoek in woningbouw wordt voorzien heeft zich ontwikkeld op basis van het cultuurhistorisch karakter van het landschap. De ontwikkeling van de kern Hoogeloon dient dan ook in het teken te staan van behoud van deze ruimtelijke kwaliteit van het cultuurhistorisch landschap. Door het behoud van deze kwaliteit wordt een bijdrage geleverd aan het behouden van het mozaïek van landschapsstructuren. Daarnaast wordt in ruimtelijke kwaliteit voorzien door beëindiging van het agrarisch bedrijf dat gelegen is nabij de kern van Hoogeloon. Door de voorziene landschappelijke inpassing wordt de link tussen de kern van Hoogeloon en het landelijk gebied behouden door de landschappelijke inpassing die voorziet in doorkijken van het woongebied naar het landelijk gebied.

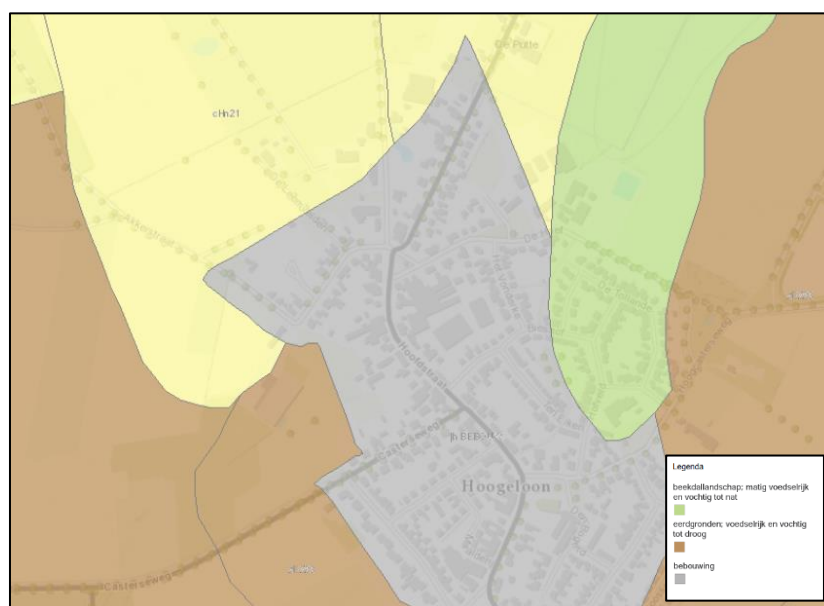
4.3 Provinciale belangen ter plaatse van woongebied Akkerstraat

De opgaven, zoals geformuleerd door het in beeld brengen en koppelen van de belangrijkste trends en ontwikkelingen aan de Brabantse kernkwaliteiten, leiden tot het maken van ruimtelijke keuzes. Deze keuzes zijn vertaald in dertien provinciale belangen. Onderhavig voornemen draagt bij aan de volgende provinciale belangen.

- *Belang 1: Regionale contrasten*
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen spelen in op de karakteristieken van de Brabantse landschappen. Ook cultuurhistorische waarden worden betrokken bij

ontwikkelingen. Landschappen met een hoge cultuurhistorische waarde worden op gebiedsniveau behouden. Ook kan worden ingespeeld op hoogteverschillen, bijvoorbeeld door het behouden van reliëf of door het behoud van zicht op reliëfvormen.

- o Landschappen met een hoge cultuurhistorische waarde op gebiedsniveau zijn in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangeduid als 'Cultuurhistorisch vlak'. Onderhavige woningbouwontwikkeling wordt niet voorzien ter plaatse van een in de Verordening ruimte opgenomen cultuurhistorisch vlak. Het gebied is wel gelegen binnen de regio 'Kempen', waaraan een provinciaal cultuurhistorisch belang is gehecht. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De hogere zandgronden rond de kernen, waar onderhavig gebied is gelegen, bestaan vooral uit hoge zwarte enkeerdgronden. Dit betreffen bodems met een dikke humuslaag, bolle ligging, diepe grondwaterstand en met zwaklemig/fijn zand, die zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting als onderdeel van oude landbouwcomplexen. Langs de beken lagen de hooilanden en verder van de dorpen de woeste gronden. Op basis van (historisch) kaartmateriaal van de kern Hoogeloon en omgeving kan worden geconcludeerd dat het historisch grondgebruik van deze regio nog duidelijk herkenbaar aanwezig is in het landschap. In de onderhavige visie is rekening gehouden met deze cultuurhistorische waarden. Op het aspect cultuurhistorie wordt in hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke onderbouwing teruggekomen.



Uitsnede van de Aardkundige Waardenkaart (ondergrondlaag) van de provincie Noord – Brabant. Het aangewezen gebied is gelegen ten westen van de kern Hoogeloon, op de aangrenzende zwarte enkeerdgronden. Bron: brabant.nl, 2017.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling, gelegen op een dekzandrug ten westen van het plangebied, past binnen het cultuurhistorisch patroon aldaar aanwezig. Gewenst is om met de herontwikkeling van het aangewezen gebied de karakteristiek van het landschap in stand te houden. Het zuidelijk deel van het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van het bestaande agrarische bedrijf wordt niet ontwikkeld tot woongebied. Aldaar wordt een hergebruik in de vorm van agrarisch grondgebruik mogelijk gemaakt.

- *Belang 5: Koppeling van waterberging en droogtebestrijding*

De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen wordt aangepakt, daarbij geldt de trits “vasthouden, bergen en afvoeren” als uitgangspunt. Het vasthouden van het water vindt zoveel als mogelijk bovenstrooms op de hoger gelegen gebieden plaats in de zogenaamde brongebieden. Hier liggen kansen voor de koppeling met natuurontwikkeling en droogtebestrijding. Daarnaast liggen hier mogelijkheden voor de koppeling met bijzondere recreatieve uitloopgebieden en bestrijding van de verdroging in het omliggende landelijk gebied.

 - De locatie aan de Akkerstraat is relatief laag gelegen aan het begin van een beekdal tussen twee akkercomplexen in. Door het dempen van B-watervangsten dient het water anderszins afgevoerd te worden. In onderhavige visie wordt door middel van een toekomstige wadi, zakgreppel en verlaagde bermen, het dempen van de B-watervangsten gecompenseerd. Door het verbeteren van de waterberging ter plaatse wordt wateroverlast tegengegaan.

- *Belang 8: Concentratie van verstedelijking*

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden.

 - Door het ontwikkelen van de gronden aan de Akkerstraat te Hoogeloon, wordt een agrarisch bedrijf beëindigd die qua schaal en functie niet passend is in het dorp Hoogeloon. Door de sanering van het agrarisch bedrijf wordt een inrichting met milieuzonering nabij de kern weggenomen. Dit vergroot de leefbaarheid van het dorp. Om te voldoen aan de vraag naar woningen worden ter plaatse een woongebied gerealiseerd. Deze locatie is gelegen aangrenzend aan het bestaande stedelijke gebied en draagt bij aan de versterking van het ruimtelijke karakter. Ter plaatse is een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling gelegen. Dit zoekgebied voor verstedelijking wordt voor

een gedeelte benut voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse is immers sprake van een agrarisch bedrijf dat ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied dient te worden beëindigd. Om in sanering van het bedrijf te kunnen voorzien, en om voldoende ruimte te voorzien voor de behoefte, worden de gronden die vooralsnog onderdeel zijn van het agrarisch bedrijf, maar geen onderdeel zijn van het zoekgebied, wel onderdeel van het woongebied. Daarnaast wordt het horecabedrijf 'De Ster' voor onderhavige ontwikkeling gesaneerd. Het vervallen horecapand zorgde voor overlast in Hoogeloon. Met de sanering komt deze overlast tot een einde. Ter plaatse wordt voorzien in een uitbreiding van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Zo kan worden voorzien in een nieuw woongebied dat passend wordt ingepast in het bestaande landschap rondom de kern van Hoogeloon.

Nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan de provinciale belangen bieden kansen voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Hoofdregel daarbij is dat ontwikkelingsruimte bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit; essentieel daarbij is dat de basis van Noord-Brabant (kernkwaliteit) op orde blijft. Dit principe is verwoord in de term 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Deze term houdt mede in dat het bieden van nieuwe planologische ruimte aan ontwikkelingen in principe niet mogelijk is. Het provinciaal beleid gaat er vanuit dat er voldoende mogelijkheden bestaan op voormalige agrarische bedrijfslocaties en door herstructurering en hergebruik van bestaande locaties. Onderhavig aangewezen gebied kan deels worden aangemerkt als een 'bestaande locatie' ter plaatse van horecagelegenheid 'De Ster' en als bestaande agrarische bedrijfslocatie. De overige gronden kunnen niet worden aangemerkt als een 'bestaande locatie', dit betreffen gronden waar enkel een agrarische bodemexploitatie is toegestaan. Om de transformatie naar een woongebied mogelijk te maken dient het toegestane gebruik ter plaatse van het gebied te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

4.4 Provinciale ruimtelijke structuren ter plaatse van woongebied Akkerstraat

Inleiding

De belangen van de provincie Noord-Brabant zijn vertaald in vier ruimtelijke structuren die terugkomen in de SVRO. Dit zijn de stedelijke structuur, groenblauwe structuur, het landelijk gebied en de infrastructuur. Voor het aangewezen gebied is met name de structuur gemengd landelijk gebied van belang.

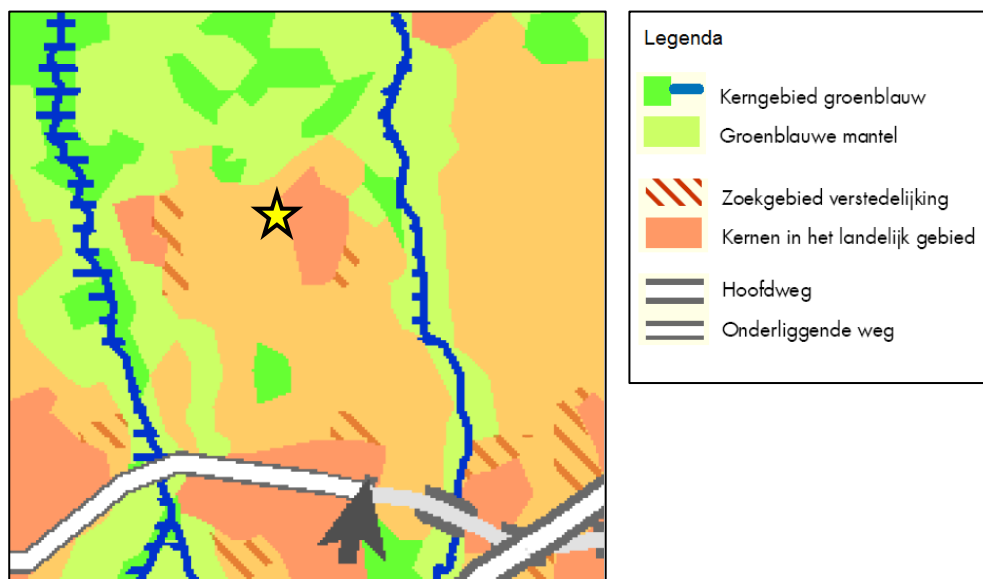
Gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De provincie onderscheidt hierin de gemengde plattelandseconomie en het primair agrarisch gebied. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. In het primair agrarisch gebied wil de provincie de ruimte voor de aanwezige agrarische functie behouden, versterken en

voorkomen dat mening met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur.

Rondom steden, dorpen en natuur is er meestal feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom de steden en dorpen is daarbij ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Functies dienen in evenwicht met elkaar en de omgeving te ontwikkelen. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het aangewezen gebied is gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied' en is geduid met een gele ster.

Beoordeling

Het aangewezen gebied voor de woningbouwontwikkeling is op de Structurenkaart behorend bij de SVRO gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Onderhavig gebied grenst aan de structuur kernen in het landelijk gebied, waar de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen. Dit betreffen de bestaande stedelijke gebieden inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking. Het wijzigen van het toegestane gebruik van de gronden van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen' betreft een stedelijke ontwikkeling. Een dergelijke wijziging is, gelet op de ligging buiten bestaand stedelijk gebied, niet passend binnen het gemengd landelijk gebied. De ontwikkeling van functies is hier in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. In onderhavige situatie is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak waar een tuinderij gevestigd is. Ondanks het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, is het niet zonder meer toegestaan om de vrijgekomen locatie te benutten voor woningbouw. Echter bestaan er binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hoogeloon geen locaties die geschikt zijn voor het realiseren van woningbouw met een dergelijke omvang. Onderhavige locatie vormt derhalve een geschikte

inbreidingslocatie ter plaatse van een voormalige horecagelegenheid. In combinatie met de uitbreiding van het zoekgebied, ter plaatse van de agrarische bedrijfslocatie, ontstaat een nieuw woongebied dat kan voldoen aan woningbouwbehoefte van het dorp Hoogeloon. Daarnaast wordt de mogelijk geboden om ook aan de noordoost- en zuidoostzijde woningen op te richten. Dit zorgt voor een logische afronding van het dorp. In het kader hiervan wordt het onderhavige herbegrenzingsverzoek gedaan, dat noodzakelijk is om de agrarische bedrijfsgronden, gelegen direct grenzend aan het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, onderdeel uit te laten maken van een nieuw woongebied.

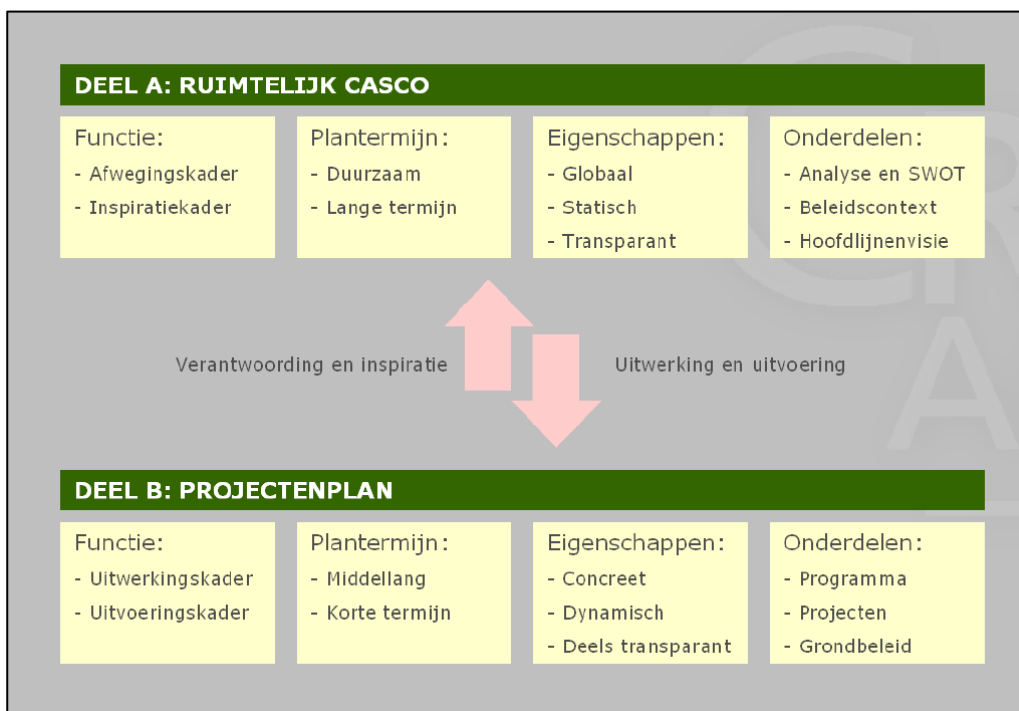
Conclusie

Onderhavig plan grenst aan het bestaand stedelijk gebied van Hoogeloon. Binnen de bestaande structuur 'gemengd landelijk gebied' is het niet mogelijk om woningbouw te realiseren. Hiervoor moet het zoekgebied voor verstedelijking worden aangepast.

5 TOETSING AAN GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE BLADEL

5.1 Inleiding

Het verzoek om toevoeging van het provinciale planologische regime 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' dient voort te komen uit het ruimtelijk beleid dat door de gemeente Bladel wordt gevoerd. De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid zijn door de gemeente in 2008 vastgelegd in de 'Structuurvisie Bladel', zoals vastgesteld op 22 mei 2008. De structuurvisie Bladel bestaat uit twee onderdelen. In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. In deel B wordt het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. In de eerstvolgende paragraaf komt de werking van de structuurvisie aan bod. Daaropvolgend wordt het thematische beleid beschreven ten aanzien van het gewenste gebruik voor wonen.



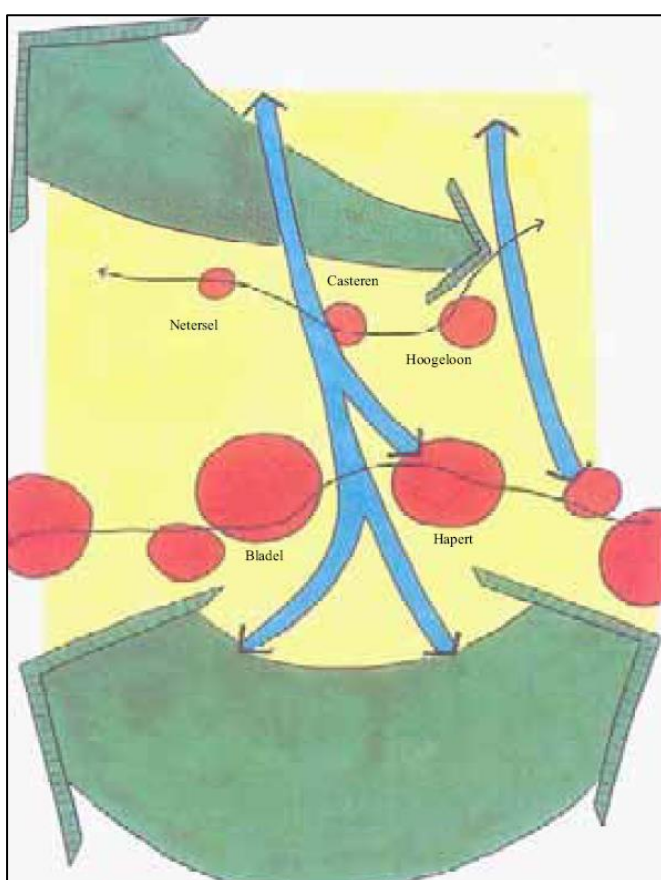
De structuurvisie van de gemeente Bladel is opgesteld en vormgegeven volgens het bovenstaande schema.

5.2 Opbouw Structuurvisie Bladel

De 'Structuurvisie Bladel' betreft de actualisatie van de 'Structuurvisie Plus' uit 2004. Enerzijds is er behoefte aan vernieuwd beleid. In 2008 is de pilotstatus 'Bouwen binnen strakke contouren' afgelopen. De bestaande Structuurvisie Plus is op deze status geënt en geeft daarmee onvoldoende antwoord op nieuwe beleidsvragen. De actualisatie heeft anderzijds plaatsgevonden als gevolg van het in werking treden van de Wet

ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente heeft ervoor gekozen om als eerste stap het bestaande ruimtelijke kader te actualiseren en daarna het traject te vervolgen met een inhoudelijke verbreding wat betreft thematiek.

Ten behoeve van deel A van de structuurvisie is een analysefase doorlopen waarin de uitgangspunten worden beschreven en een visiefase waarin de ruimtelijke koers is geformuleerd. De analyse van de bestaande situatie vormt een belangrijke bouwsteen voor de uiteindelijke visie. Het karakter van de gemeente, de aanwezige kwaliteiten en waarden zijn hierin sturend. Met behulp van de lagenbenadering zijn de duurzame ruimtelijke waarden binnen de gemeente Bladel in beeld gebracht. Het bestaande ruimtebeslag heeft daarnaast zijn weerslag op de ontwikkelingspotenties voor bestaande en nieuwe functies. Daarbij wordt aangesloten bij de analyses uit de Structuurvisie Plus.



5.3 Visie op gemeentelijk niveau

In de gemeentelijke visie voor Bladel gaat het om het behouden en versterken van de bestaande landschappelijke structuur. Deze structuur die voornamelijk wordt bepaald door de richting van de beekdalen en de parallel daaraan gelegen hogere gronden (dekszandruggen en landduinen) met de oude woonkernen en restanten van vroegere open akkers. Haaks daarop liggen de grootschalige gesloten bosgebieden met heidegronden en vennen in het noorden en zuiden van de gemeente. Ook de

kenmerkende bebouwingsstructuren binnen de gemeente Bladel dienen behouden en versterkt te worden.

De bebouwde gebieden van Bladel onderscheiden zich in twee zones: de dorpenstructuur met een lagere bebouwingsdichtheid in het noordelijke deel van Bladel, waar Hoogeloon, Netersel en Casteren onderdeel van uitmaken. Voor deze kernen geldt dat de ontwikkeling in het verleden in meer of mindere mate samenhang met de noord-zuidrichting van belangrijke doorgaande wegen. In de kern Hoogeloon is deze vorm nog duidelijk herkenbaar. Deze dorpen maken onderdeel uit van een dorpenstructuur die loopt van Hulsel, via Netersel, Casteren, Hoogeloon en Vessem tot Wintelre. Deze dorpen zijn van vergelijkbare omvang en karakter en hebben veel met elkaar gemeen. Kwantitatief gezien gaat de aandacht bij verdere dorpsontwikkeling vooral uit naar de kernen Hapert en Bladel, welke onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur van de gemeente Bladel. In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon domineert de kleinschaligheid. Dit betekent dan ook dat hier slechts op bescheiden schaal nieuwbouwontwikkelingen plaats kunnen vinden.

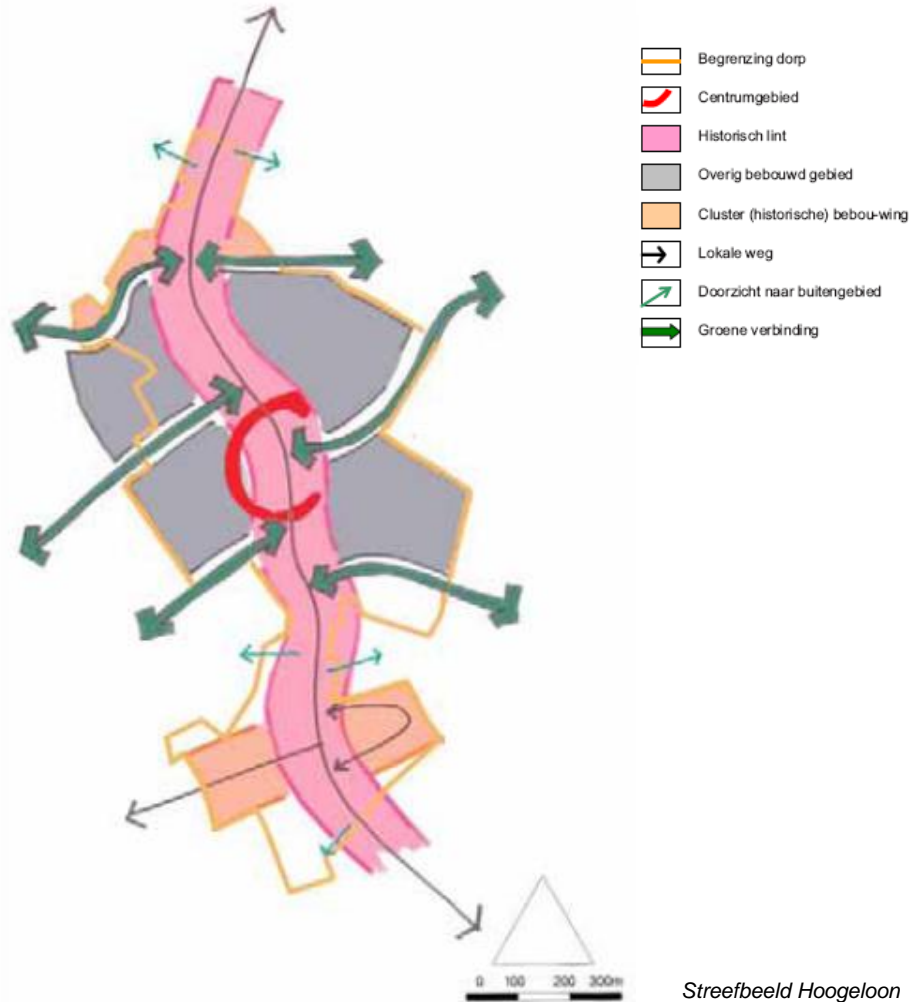
Gebieden die aansluiten op de bestaande bebouwing en waar geen specifieke waarden uit de onderste lagen voorkomen behoren in principe tot het afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding. Het zijn de plekken waar geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen uitbreiding voor functies als wonen en werken. Een aandachtspunt vanuit het landschappelijk oogpunt is de versterking van de relatie tussen het landschap en de dorpen. Gedacht kan worden aan een aanpassing van de dorpsranden, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen landschap en dorp of juist een sterk contrast. Daarnaast is het van belang zichtrelaties en verbindende groenstructuren te behouden, omdat deze het dorp als het ware verankeren in het landschap.

Waar mogelijk worden bestaande grootschalige bedrijven, in overleg met de eigenaars, verplaatst naar het toekomstige regionale bedrijventerrein. Dit biedt binnen de kernen plaats voor woningbouw, voorzieningen of startende bedrijven, en zorgt in het buitengebied voor mogelijke oplossing van landschappelijk en milieutechnisch hinderlijke situaties. Ter plaatse van het gebied aan de Akkerstraat wordt het bestaand agrarisch bedrijf tuinderij. Hierdoor ontstaat er ruimte om grenzend aan het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling ruimte te voorzien voor woningbouw ter plaatse van het te saneren agrarisch bedrijf. De ontwikkeling van een woongebied ter plaatse van het plangebied is passend binnen de gemeentelijke visie. Ter plaatse zijn geen waarden uit de onderste lagen aanwezig die door onderhavige ontwikkeling worden belemmerd. Bovendien voorziet de ter plaatse opgenomen landschappelijke inpassing in een versterking tussen de relatie van het open agrarisch landschap en de dorpskern.

5.4 Visie Hoogeloon

Het oude bebouwingslint Vessemseweg, Hoofdstraat, Breestraat is de ruggengraat van Hoogeloon. Vanaf het lint lopen, tussen de uitbreidingswijken door, zijwegen het buitengebied in. Door de groene verbinding met het buitengebied structureel te versterken wordt zorg gedragen voor een goede relatie tussen het centrale lint en het buitengebied en wordt het buitengebied in Hoogeloon duidelijk beleefbaar. Behalve

groene versterking van de zijstraten, is het van belang om de groene doorzichten vanaf het oude bebouwingslint naar het buitengebied te behouden. Indien mogelijk is het wenselijk om bedrijven die niet passen binnen de schaal van het dorp te verplaatsen. Dergelijke locaties zijn potentiële inbreidingslocaties.

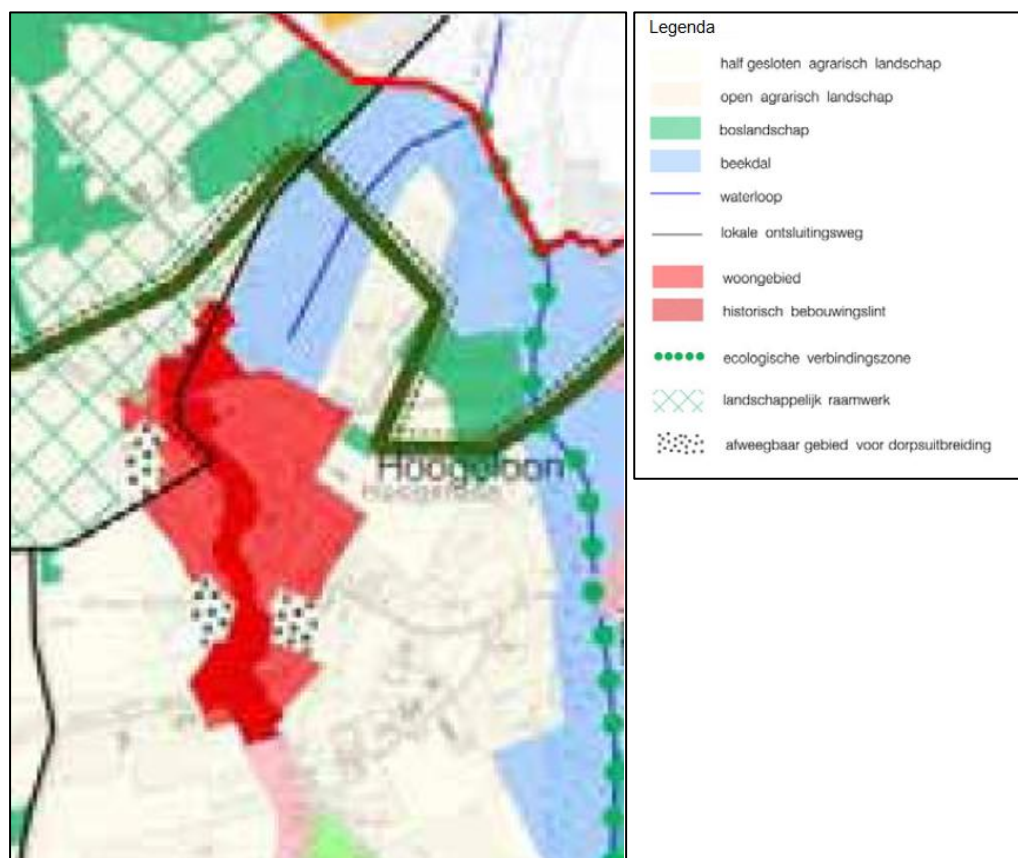


Hoogeloon is omgeven door verschillende gebieden met hoge natuur- en landschapswaarden. Het betreft hier bijvoorbeeld het leefgebied voor kwetsbare diersoorten dat ten noorden van de Casterseweg ligt. Het leefgebied omvat landbouwgronden en andere gronden waarop zeldzame planten of dieren voorkomen die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van de omgeving. In de leefgebieden ligt uitbreiding van het dorp niet voor de hand. Tussen de bestaande komgrens en het leefgebied is echter nog wel een zone over waar uitbreiding afweegbaar is. Dit betreft het onderhavige woongebied, gelegen in de oksel van de Akkerstraat en de Hoofdstraat. Dit gebied kent volgens de structuurvisie geen specifieke waarden voortkomend uit de onderste lagen van de lagenbenadering en maakt geen onderdeel uit van de landschappelijke openheid van het achterliggende gebied.

Het gebied tussen de Akkerstraat en de Vessemseweg, ten noorden van het aangewezen gebied, vormt een landschappelijk geheel met het beekdallandschap van de Kleine Beerze en het Hoogeloo's Bosch. Het beekdal is hier nadrukkelijk herkenbaar in het landschap. Ten noorden en oosten van Hoogeloon is op verschillende punten de glooiing van het beekdal zichtbaar. De landschappelijke openheid en de hier en daar nog aanwezige historische verkaveling maakt het gebied als beekdal waardevol. Dorpsuitbreiding is hier dan ook uitgesloten. Onderhavig woongebied is niet gelegen binnen dit waardevolle deel van de kern Hoogeloon.

5.5 Ruimtelijk Casco

De analyse, het beleidskader en de visie op hoofdlijnen monden uit in het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco in de structuurvisie van de gemeente Bladel bestaat uit een kaartbeeld en toelichting die in samenhang dienen te worden gelezen.



Uitsnede van de kaart 'Ruimtelijk Casco' ter plaatse van de kern Hoogeloon.

Het aangewezen gebied is gelegen binnen het half gesloten agrarisch landschap, zoals benoemd in het Ruimtelijk Casco. Het betreft een kenmerkend landschap voor de gemeente Bladel dat zich typeert door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulisselandschappen met laanbeplanting, houtwallen en singelbeplantingen etc. De strategie voor dit gebiedstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van

het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van het kenmerkende landschap met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, kleine bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit gebiedstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren. Deze ontwikkelingen dienen niet alleen te passen binnen de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, ze hebben ook de opgave nieuwe landschappelijke kwaliteiten toe te voegen. Waar het gaat om de bouw van dorpsfuncties is leidend of het gebied is aangewezen als afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding.

Voor nieuwe bebouwing dient in eerste instantie naar mogelijkheden te worden gezocht in het bestaand stedelijk gebied, waarbij aanpassingen aan de bestaande voorraad en hergebruik van bestaande bebouwing de voorkeur verdienen. Onderhavig aangewezen gebied is gelegen binnen het 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'. Dit zijn locaties grenzend aan de bestaande bebouwing waar geen specifieke waarden uit de onderste lagen voorkomen, waardoor er geen duurzame kwaliteiten aanwezig zijn die zich verzetten tegen uitbreiding voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Welke invulling de afweegbare gebieden dienen te krijgen is afhankelijk van de ligging, maar vooral ook de programmatische vraag die op een bepaald moment voorligt. Het Ruimtelijk Casco laat deze keuze open om te kunnen anticiperen op de veranderende vraag. In onderhavige situatie is er sprake van een woningbehoefte die niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Om deze reden wordt het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aangesneden, waarin zich momenteel nog een deel van een agrarisch bedrijf bevindt. Dit agrarisch bedrijf wordt gesaneerd, waardoor het nieuwe woongebied wordt uitgebreid ter plaatse van de te saneren gronden. De ligging van het zoekgebied, met een uitbreiding richting het landelijk gebied, bevat voldoende ruimte om het woongebied vorm te geven. Het Ruimtelijk Casco laat deze ontwikkeling toe.

6 ONDERBOUWING: TOEVOEGING ‘ZOEKGEBIED VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING’

6.1 Inleiding

Achtergrond

Eén van de criteria waaraan een onderbouwing bij een verzoek tot toevoeging van een ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ dient te voldoen is het uitvoeren van een lagenbenadering waaruit blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is, zoals opgenomen in art. 8.3, lid 2 van de Vr Noord-Brabant. Daarnaast dient uit de onderbouwing te blijken dat de stedelijke ontwikkeling leidt tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteiten.

Motivering zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

De huidige in de Verordening ruimte Noord-Brabant opgenomen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling komen voort uit de in 2004 en 2005 vastgestelde uitwerkingsplannen van het Streekplan Noord-Brabant 2002. Eén van de twee vaste onderdelen van het uitwerkingsplan vormde het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS geeft een beeld van de ruimtelijke structuur (opbouw en samenhang) van deelgebieden en vormt de basis voor de ‘zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling’ als regime in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het DRS is opgesteld met behulp van een analyse van de drie lagen, te weten ‘ondergrond’, ‘netwerken’ en ‘occupatiepatroon’ volgens de lagenbenadering. Geconcludeerd kan worden dat om deze reden de onderbouwing voor toevoeging van het ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ dus gebaseerd moet worden op de lagenbandering. In het onderhavige hoofdstuk wordt een analyse van het aangewezen gebied ‘Akkerstraat Hoogeloon’ gegeven met behulp van de lagenbenadering.

6.2 Toepassing lagenbenadering

Bedoeling van de toepassing van de lagenbenadering, welke ten grondslag heeft gelegen aan het DRS, is om de keuze voor ruimtelijke ontwikkelingen af te stemmen op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en aan te sluiten op de kwaliteiten van infrastructuur en het occupatiepatroon. Daarbij is bij het opstellen van het DRS door de provincie Noord-Brabant vooral aan de onderste laag extra aandacht besteed. De lagenbandering schrijft geen afwegingsmechanisme voor; er is geen hiërarchie tussen de lagen. Ze worden niet op elkaar gestapeld, maar zijn geïntegreerd in het DRS. Daartoe zijn er waarderingen toegekend aan diverse gebieden, zones en lijnen die in een gebied te onderscheiden zijn. In het onderhavige hoofdstuk worden de afzonderlijke lagen beschreven en wordt tot slot een integratie van de lagen weergegeven op basis van de toegepaste wijze van waardering. Bij het toepassen van de lagenbenadering wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van dezelfde informatiebronnen die zijn gebruikt bij het opstellen van het DRS, aangevuld met recenter beschikbaar gekomen informatie.

6.3 Laag 1: Ondergrond

Beschrijving ondergrondlaag

De ondergrond kent een lange ontstaansgeschiedenis en is kwetsbaar; belangrijke veranderingen vergen al gauw meer dan een eeuw tijd. Daarom is een zorgvuldige omgang gewenst en is de ondergrond mede structurerend voor de bovenliggende lagen: de netwerken en de occupatie. Intrinsieke kwaliteiten van het ondergrondsysteem en kwetsbare gebieden zijn in beeld te brengen en tevens biedt een analyse zicht op de geschiktheid van bodem en ondergrond voor (toekomstige) gebruiksfuncties. Het ondergrondsysteem bestaat uit een *abiotisch* (A), een *biotisch* (B) en een *watersysteem* (C). Deze systeemcomponenten komen in deze paragraaf terug. Indien de ontwikkeling van het systeem voorop staat, dienen ook de ondergrondkwaliteiten in beeld te worden gebracht. Op deze kwaliteiten wordt in samenhang met een beschrijving van het systeem ingegaan.

A. Abiotisch systeem

Hoogte en vochtigheid zijn cruciale partners als het gaat om de karakteristieken van een gebied. Deze karakteristieken bepalen sterk de waterhuishouding van een gebied en daarmee het gebruik van een gebied. Deze deelparagraaf richt zich op informatie over het abiotisch systeem dat bijdraagt aan het inzicht in deze karakteristieken. Historische informatie is van belang om inzicht te krijgen in de ontginnings- en inrichtings- en bewoningsgeschiedenis van het gebied en verschaft inzicht in de bodemgesteldheid.

Meest relevant zijn:

- A1. de geomorfologie en wordingsgeschiedenis van het landschap;*
- A2. de hoogteligging of de maaiveldhoogte;*
- A3. de bodemopbouw/bodemtypen/grondsoort;*
- A4. het (actuele en historische) grondgebruik (cultuurhistorie en archeologie).*

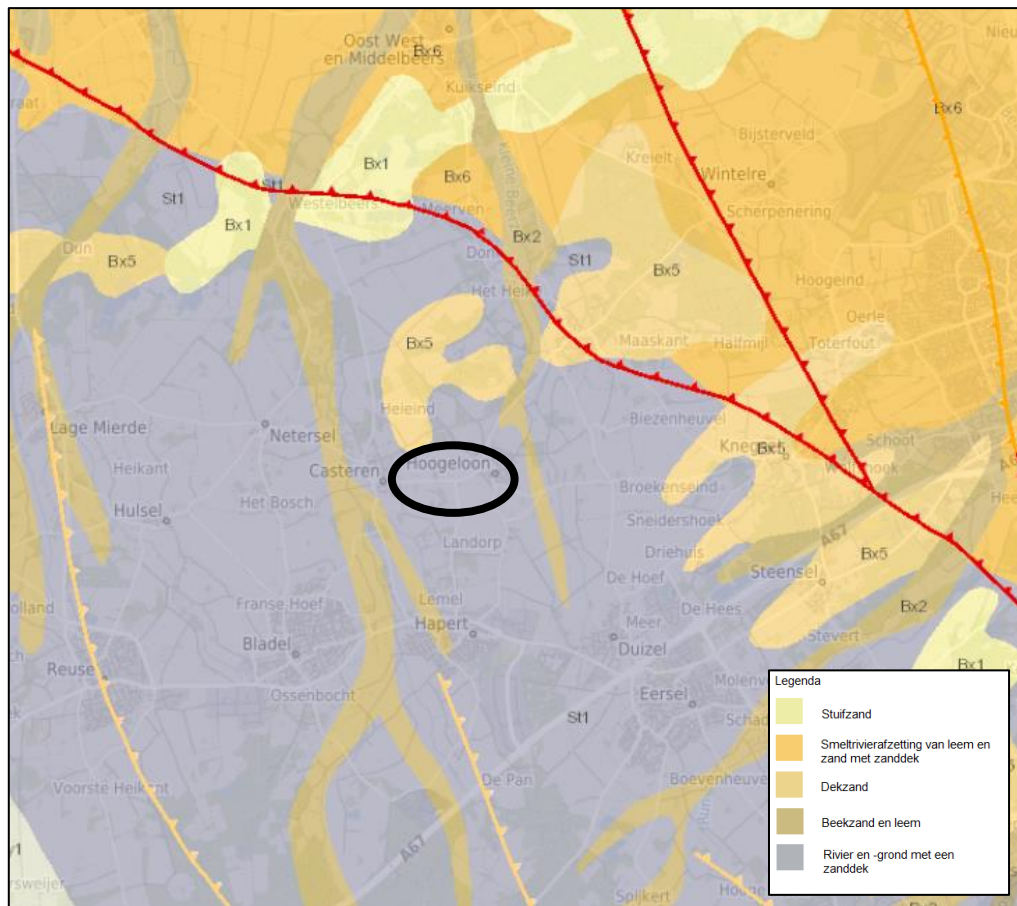
Op deze afzonderlijke aspecten van de ondergrondlaag wordt navolgend ingegaan.

A1. de geomorfologie en wordingsgeschiedenis van het landschap;

Het begrip geomorfologie heeft geen betrekking op het biologische milieu of het momenteel waarneembare natuurlijke landschap, maar als ruimtelijke vorm. Het is op te vatten als de meest vanzelfsprekende ruimtelijke structuur, een structuur die niet is vormgegeven door menselijk ingrijpen. De ligging en basisvorm van Hoogeloon zijn in eerste instantie door de geomorfologie bepaald. Om de ondergrondlaag goed te kunnen beschrijven is het ontstaan van de vorm van het landschap hier kort beschreven. De beschrijving van de ondergrond leidt terug naar de geomorfologische kaart voor het onderhavige gebied, deze is weergegeven op de volgende pagina.

De gemeente Bladel behoort tot de Brabantse zandgebieden waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloedt. Ter plaatse betreft dit de Feldbissbreuk op de lijn Westelbeers – Vessem – Knegsel. De breuk begint in Duitsland en loopt vandaar uit in noordwestelijke richting door Zuid-Limburg en Noord-Brabant. De gemeente Bladel is gelegen op de hoge zijde van deze breuk. Deze breuklijn is op

de geomorfologische kaart weergegeven met een 'rode lijn met tanden' en is gelegen ten noorden van de kern Hoogeloon.

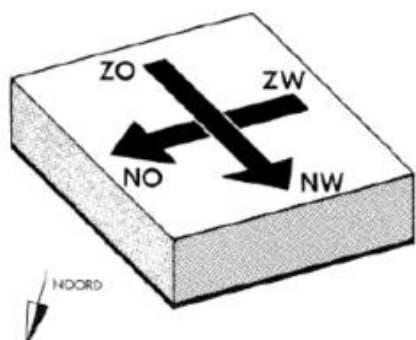


Geologische overzichtskaart en geologische breuklijn. De rode lijn met 'tanden' geeft de ligging van een breuklijn aan in het landschap. Plangebied is in het zwart aangeduid.

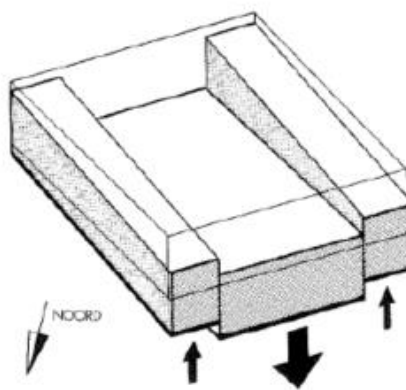
Bron: kaartbank.brabant.nl, 2019.

In de landschapsstructuur van een groot gedeelte van Zuidoost-Brabant springen twee hoofdrichtingen er uit: zuidwest-noordoost en zuidoost-noordwest. Deze richtingen komen in de landschapstypologie van de omgeving van Hoogeloon nadrukkelijk terug (1). De ondergrond van Hoogeloon en omgeving vertoont kantelbewegingen rond een denkbeeldige lengteas zuidoost / noordwest. Daardoor is in het verre verleden de Maas van west naar oost opgeschoven tot de positie waar die nu ligt (2). Het gebied waarin het dorp Hoogeloon ligt, daalt. In het noordwesten meer dan in het zuidoosten. Van nature stroomt het water in het totale gebied rondom Hoogeloon op grote schaal daarom van zuidoost naar noordwest. Bovendien daalt het gebied tussen de Peel en de Belgische grens sneller. Het zakt weg langs breuken in de aardkorst. Het verschil in zakking is het grootst in het zuidoosten van Noord-Brabant. Het sneller dalende deel wordt de 'centrale slenk' genoemd. Deze wordt in het oosten geflankeerd door de hoger gelegen Peelhorst en in het westen door het zogenoemde Kempisch Hoog (4). Het onderhavige gebied aan de Akkerstraat in Hoogeloon is gelegen nabij de Peelhorst. De Peelhorst is gelegen ten noorden van de op de geomorfologische kaart weergegeven breuklijn. De genoemde breuken hebben een gecompliceerde, meervoudige en

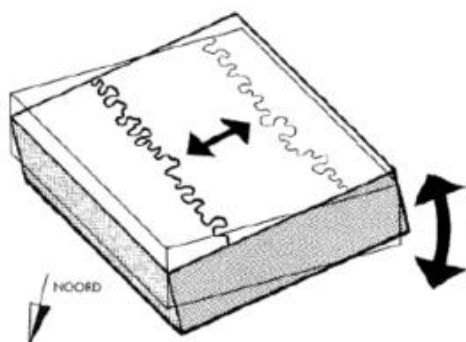
getrapte vorm. Ze verlopen eveneens niet recht (5). Hoewel bovengeschetste processen grote invloed hebben op de basisvorm van het landschap, zijn ze aan het oppervlak nauwelijks te zien. Dat komt omdat rivieren en wind steeds materiaal aanvoeren waardoor ongelijkheden worden uitgevlakt. De kleinere rivieren, beken en wind voeren materiaal aan van de hogere gedeelten en zetten dit af in de 'centrale slenk' (6).



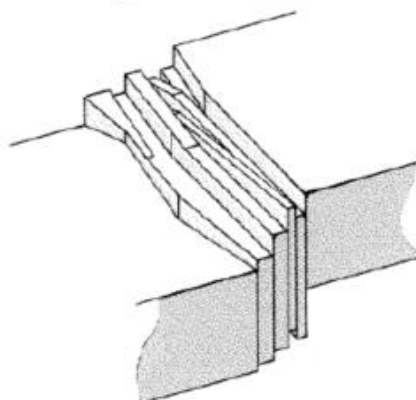
1. Hoofdrichting in de landschapstypologie



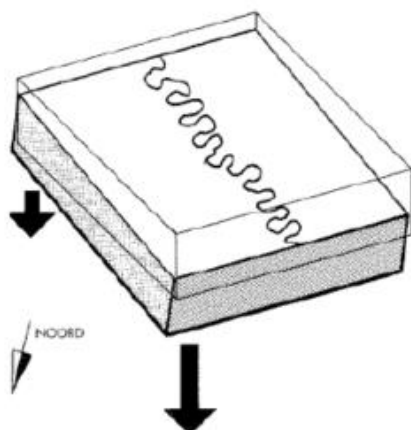
4. Vorming centrale slenk



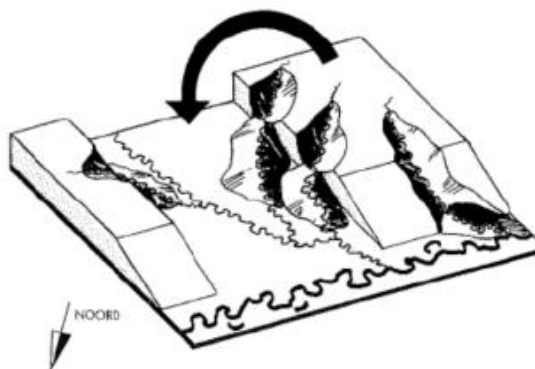
2. Kanteling ondergrond



5. Gecompliceerde vorm van de randbreuken



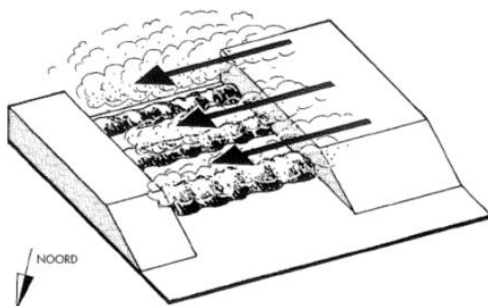
3. Daling ondergrond



6. Verplaatsing materiaal van horst naar slenk door beken en rivieren. De Roodloop vormt een van de kleine beken die materiaal vervoert.

Het gebied aan de Akkerstraat te Hoogeloon is gelegen tussen de bovenloop van twee van deze beken, namelijk de Kleine Beerze en de Grootte Beerze die behoren tot het Beerze-stelsel.

Behalve door verschijnselen in de diepe ondergrond, is het landschap voor een belangrijk gedeelte gevormd door processen aan de oppervlakte. Eigenlijk heeft de hiervoor beschreven typologie daar al betrekking op. Het oppervlak is voortdurend vernieuwd. Door het eerder geschetste proces van daling van het gebied, gecompenseerd doordat rivieren, beken en wind voortdurend materiaal aanvoerden (sedimentatie), zijn oude oppervlakten tot diep in de ondergrond komen te liggen. Het huidige oppervlak rondom Hoogeloon is voornamelijk tot stand gekomen in het laatste deel van de laatste ijstijd. Het belangrijkste proces hierbij was verplaatsing van zand door wind. Grote hoeveelheden zand konden vrijkomen omdat het gebied een tijd lang een poolwoestijn was. Het zand werd met de overheersende wind van zuidwest naar noordoost verplaatst en als het ware van het Kempisch Hoog afgeblazen de 'centrale slenk' in. Daar werd het afgezet, onder andere in de vorm van langwerpige zandruggen (7). Hoogeloon is gelegen op één van die ruggen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is zichtbaar dat Hoogeloon is gelegen op 'Brabant van het zand'. De Kempen bestaat hier uit een zwak golvend deklandschap dat bestaat uit dekzandvlakten- en ruggen. Door het stuivende zand dat de ruggen vormde werden sommige riviertjes geblokkeerd, en kregen eerst een stroming naar het noordoosten om vervolgens naar het noordwesten af te buigen. Dit is te zien aan de stroming van de Kleine Beerze en de Grootte Beerze.



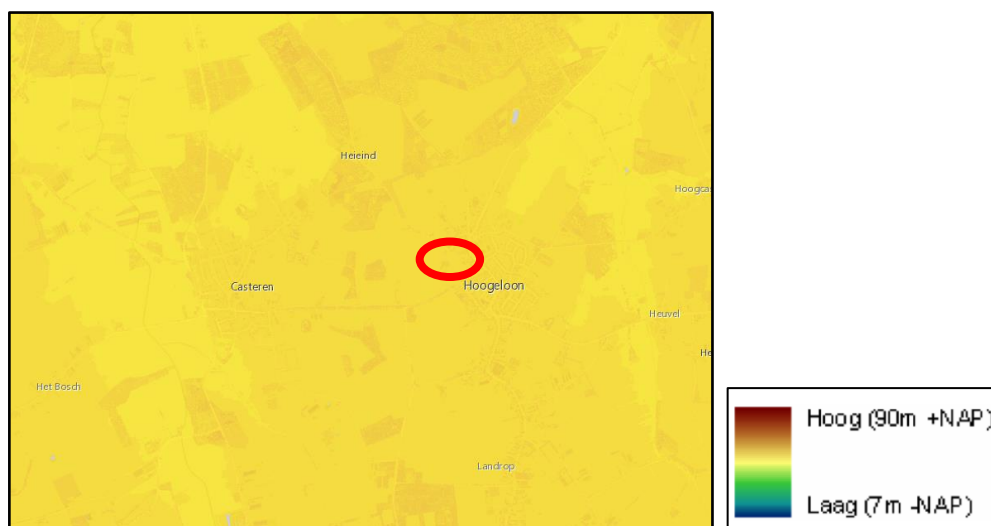
7. Verplaatsing van zand van het Kempisch Hoog naar de centrale slenk door wind



8. Verandering richting beeklopen door verplaatst zand.

A2. de hoogteligging of de maaiveldhoogte;

Als gevolg van de hiervoor beschreven landschapsvormende processen bestaat er een gering hoogteverschil tussen de Kleine Beerze, de Grootte Beerze en de kern Hoogeloon. Doordat het gebied aan de Akkerstraat te Hoogeloon is gelegen op de hoger gelegen dekzandrug tussen deze beken in, is de overgang in hoogtes niet zichtbaar aanwezig in het landschap.



Hoogtekaart van de omgeving van Hoogelooon. Het plangebied is weergegeven met een rode lijn. Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland, 2019.

A3. bodemopbouw;

De opbouw van de bodem is weergegeven op de hieronder opgenomen bodemkaart. Het aangewezen gebied kent een bodem die bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden (lemig fijn zand, zEZ23). Het aangewezen gebied is gelegen op een dekzandrug ten westen van de nederzetting Hoogelooon. De dekzandrug is nagenoeg geheel in gebruik genomen ten behoeve van de landbouw. Als gevolg van de zware bemesting en ophoging van de gronden is hier enkeerdgrond ontstaan. Het aangewezen gebied maakt onderdeel uit van een groter akkerbouwcomplex ten westen van de bebouwingkern. De bodemopbouw van het plangebied komt overeen met de bodemopbouw die ook ten oosten van de kern is gelegen. Diverse stedelijke ontwikkelingen hebben reeds plaatsgevonden op deze bodem. Gesteld kan worden dat het bodemtype geschikt is voor verstedelijking.



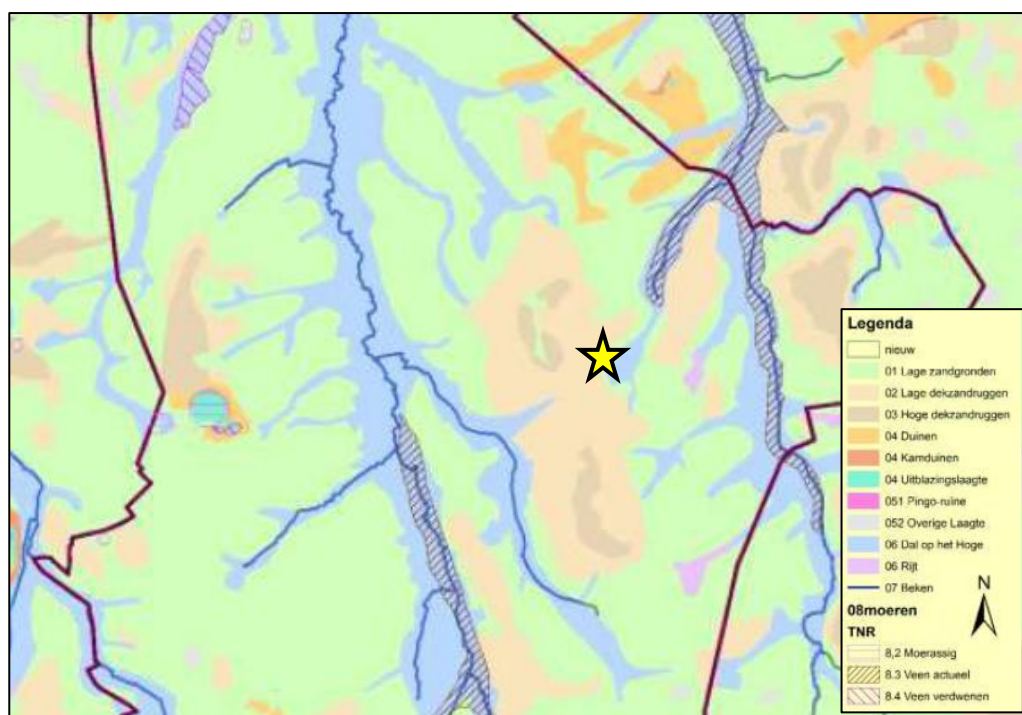
Bodemkaart van Hoogelooon en omgeving. Zichtbaar is de dekzandrug ten westen van de bebouwingkern Hoogelooon die geheel uit enkeerdgronden bestaat.

Bron: kaartbank.brabant.nl. 2019.

A4. Historisch grondgebruik (cultuurhistorie en archeologie);

In de vroegste historie van het plangebied is het waarschijnlijk bedekt geweest met bos. Het bos op de hoge gronden is minder dicht dan op de lage. Op de grens van natte en droge gronden zijn nederzettingen gesitueerd van een of enkele boerderijen. Op de hoge gronden zijn in het bos akkers ontgonnen. Door roofbouw en beweiding ontstaan open plekken die soms uitgroeien tot kleine heidevelden.

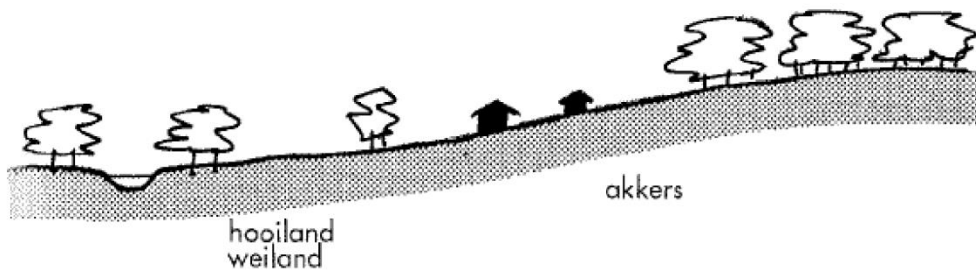
Met de opkomst van de landbouw gingen mensen zich op één plaats vestigen. De grond moest hierbij geschikt zijn om met relatief eenvoudige landbouwkundige methoden voedsel te kunnen verbouwen. Om de continuïteit van het intensieve gebruik van de akkers zeker te stellen moest op korte afstand worden gewoond. De beschikbaarheid en geschiktheid van gronden voor deze doeleinden is grotendeels 'hoogte-gerelateerd'. De hoger gelegen delen van het landschap waren droger dan de lager gelegen delen van het landschap ('droogte-eilanden') zijn, door het ontstaan van een fijnmazig bekenpatroon, gefragmenteerd gelegen over het oostelijk deel van Brabant. De bewoning en ontginning van gronden ten behoeve van akkerbouw heeft dan ook eveneens gefragmenteerd plaatsgevonden, uitsluitend op deze droogte-eilanden. Daar waar droogte-eilanden groter waren, konden meerdere nederzettingen ontstaan. Op plaatsen waar de droogte-eilanden slechts een geringe omvang hadden was plaats voor één gemeenschap.



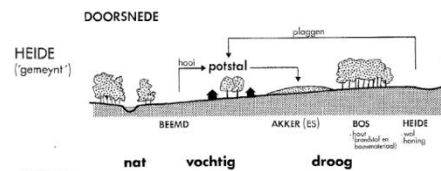
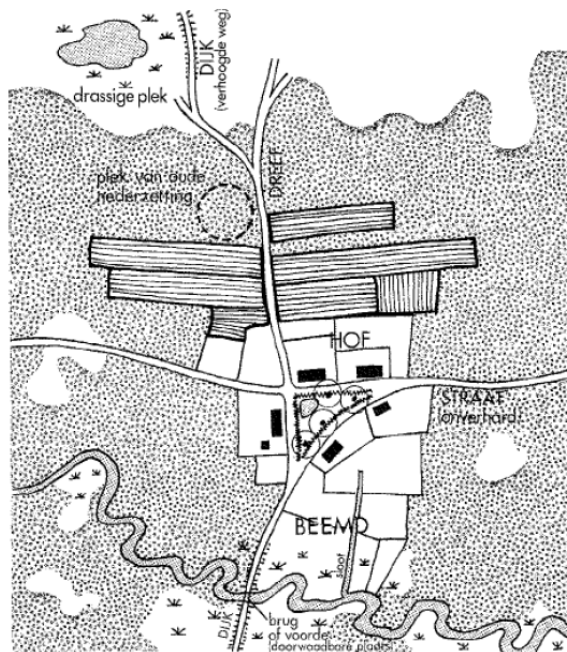
Fysisch landschap ter plaatse van de kern Hoogeloon in de gemeente Bladel. De ligging van het aangewezen gebied is geduid met een gele ster

Bron: Catalogus cultuurhistorische inventarisatie Erfgoedkaart, atlas.odzob.nl, 2017.

Bewoning concentreerde zich oorspronkelijk op de hoogste delen van deze 'droogte-eilanden'. Waarschijnlijk is dit systeem uit de vroege middeleeuwen, met de verschillen tussen hoog en laag, verder geëvolueerd. Het gebruik van de eigenschappen van nat en droog gebied, zoals in de vroegste historie bestond, wordt in de vroege middeleeuwen uitgewerkt tot een succesvol landbouwproductiesysteem. De nederzettingen bleven waarschijnlijk op de toenmalige grens tussen nat en droog gesitueerd, door het verloop van deze grens kregen nederzettingen vaak een langgerekt lintbebouwde vorm. Onderdeel van het systeem vormt het houden van vee in een potstal. Het vee wordt in de winter gevoerd met hooi dat afkomstig is van de hooilanden die zich in het vochtige gebied bevinden. De mest uit de potstal wordt, samen met heideplaggen, op de akkers gebracht, deze worden daardoor geleidelijk aan aanzienlijk opgehoogd. Het reeds aanwezige hoogteverschil, als gevolg van de ligging op een dekzandrug, wordt hierdoor geaccentueerd.



Inrichting landschap in de vroegste historie. Het plangebied is gelegen in de hooilanden.



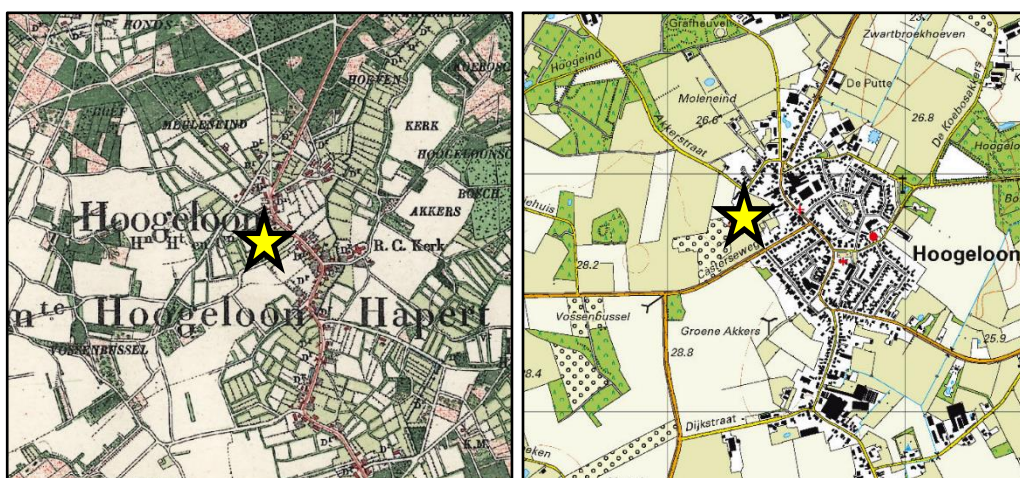
AKKERS
(vaak van het
'langreep' type)

PLAATSE (plein)
- driehoekig
- drinkplaats
- heggen
- aanplant van
eiken of linden

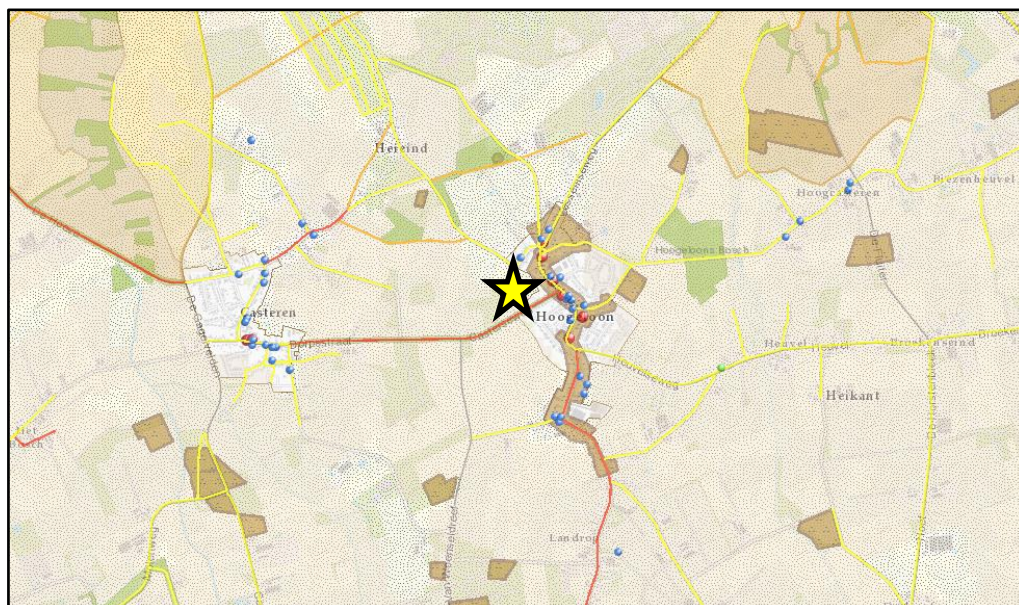
5 á 8 kleine boerderijen

Inrichting landschap ten tijde van de potstalcultuur. Bewoning concentreerde zich op de grens van hooiland en akkers. Op plaatsen waar beekdalen het smalst waren konden mensen het water passeren, een dergelijke plaats wordt een voorde genoemd.

Hoogeloon ligt ten westen van de Kleine Beerze en heeft een lange uitloper in de heide naar het noordwesten. De kerk staat op een centraal gelegen dekzandrug met open akkers. Hoogcasteren is een tweede dekzandrug met open akkers, ten oosten van de Stroom. Een derde openakkergebied ligt in het westen en wordt doorsneden door de dorpsgrens met Casteren en Hapert. Het aangewezen gebied is gelegen op de lage zandgronden, tussen de lage dekzandrug 'Hapert – Casteren – Hoogeloon' en de bestaande bebouwingskern van Hoogeloon. De oorspronkelijke nederzetting Hoogeloon was in en na de Romeinse tijd echter gelegen op de westhelling van het dal van de kleine Beerse. Met de val van het Romeinse rijk trad een afname van de bevolkingsdichtheid op. Vanaf de vroege middeleeuwen wordt het gebied rond Hoogeloon geleidelijk opnieuw ontgonnen. In deze tijd is Hoogeloon opgeschoven naar het westen. De ligging van Hogeloon is hierdoor opmerkelijk te noemen, gelegen aan het eind van een beekdal tussen twee akkercomplexen in.



Uitsnede historische kaarten. Links is de topografische situatie omstreeks 1900 weergegeven. Rechts is de topografische situatie omstreeks 2017 weergegeven. Met een gele ster is het plangebied aangeduid. Bron: topotijdreis.nl, 2019.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied is aangegeven met een gele ster. Bron: CHW-kaart, 2010.

Op de historische kaarten van de omgeving van Hoogeloon is te zien dat het onderhavige gebied de afgelopen honderd jaar is gebruikt voor agrarische doeleinden. Wel is de lintbebouwing van Hoogeloon in oostelijke en westelijke richting uitgebreid. Enkel ter plaatse van het plangebied heeft er aan de Hoofdstraat geen dorpsuitbreiding plaatsgevonden. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart behoort het onderhavige gebied tot Brabant van het zand. Dit gebied kenmerkt zich door zwak golvende dekzandlandschappen die bestaan uit dekzandvlakten en -ruggen. Het cultuurhistorisch belang van het gebied bestaat uit de indeling in agrarische gebruikseenheden en beekdalen die bewaard zijn gebleven. Gesteld kan worden dat het onderhavige plangebied geen deel uit maakt van beekdalen. Daarnaast behoren de aanwezige agrarische gronden ter plaatse van het plangebied niet tot de oorspronkelijk akkers van het Kempen gebied. Dit bestaat immers uit kleinschalige akkers. De cultuurhistorische waarden in het gebied worden met onderhavig plan niet aangetast.

Ten aanzien van mogelijke archeologische waarden in het gebied heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. In het zuidwesten van het plangebied zijn sporen gevonden van een erf en bijbehorende gebouwen van omstreeks de 14/15^e tot de 17^e eeuw. De resten hebben een hoge archeologische waarde vanwege de hoge fysieke kwaliteit. Met betrekking tot deze vindplaats is behoud of verder onderzoek gewenst. De overige locaties die voortkomen uit het proefsleuvenonderzoek bestaan uit greppels/houtwallen, geïsoleerde kuilen en een weg. Gezien hun landschappelijke ligging, wijzen deze locaties op extensief gebruik van het landschap dat niet gerelateerd is aan nederzettingen. Deze sporen hebben daarom een lage archeologische waarde. Om de mogelijke archeologische waarde in het plangebied te beschermen blijft de archeologisch dubbelbestemming van kracht. Een nader onderzoek archeologie is noodzakelijk voor het gebied bebouwd gaat worden.

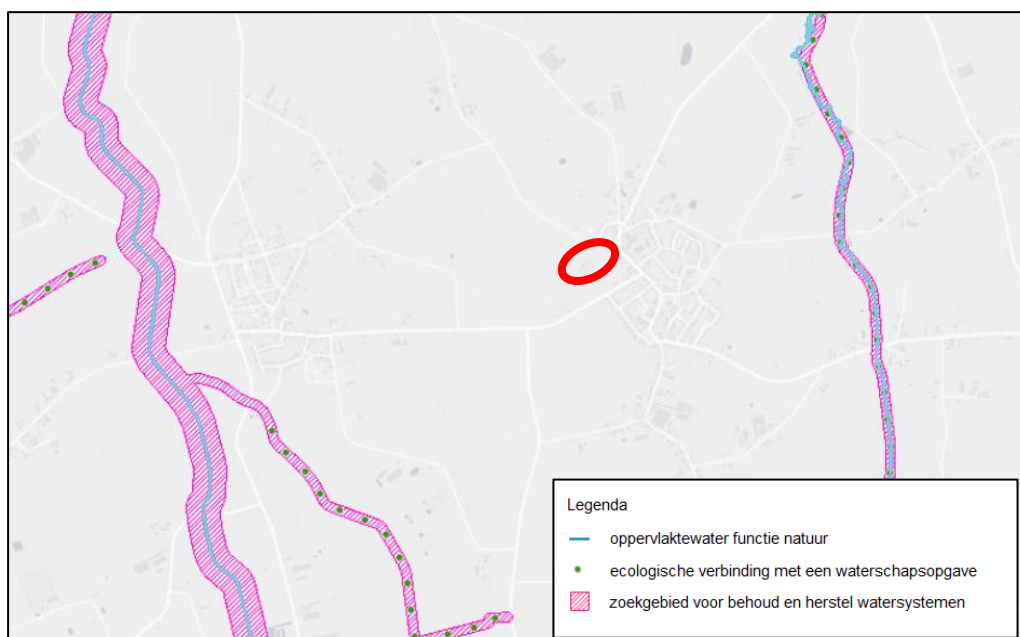
B. Biotisch systeem

Het biotisch systeem, betreffende flora en fauna, is ten behoeve van het bestemmingsplan in kaart gebracht. In het kader van het onderhavige verzoek kan worden gesteld dat het gebied niet is gelegen in een gebied waarvan op grond van Europese of nationale wetgeving gebiedsbescherming geldt. Daarnaast is het plangebied onderzocht op beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit de rapportages blijkt dat van het plan geen negatieve effecten worden verwacht op beschermde flora, mits groenwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van algemene broedvogels. Voor vleermuizen geldt dat werkzaamheden binnen het plangebied plaats dienen te vinden tussen zonsopgang en zonsondergang. Vleermuizen ondervinden hierdoor zo min mogelijk hinder van de werkzaamheden in het plangebied.

C. Watersystemen

Ten aanzien van het watersysteem staan drie aspecten centraal. Dit betreft de ecologische waarde, veiligheidswaarde en belevingswaarde van het watersysteem. De laatstgenoemde waarde is in de vorige hoofdstukken en paragraaf reeds beschreven. In deze subparagraaf wordt ingegaan op de ecologische waarde en de veiligheidswaarde. De ecologische waarde van het watersysteem is vastgelegd in de het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021. Onderhavig aangewezen gebied is niet gelegen in een beschermingszone van een Natte Natuurparel. Eveneens is het gebied

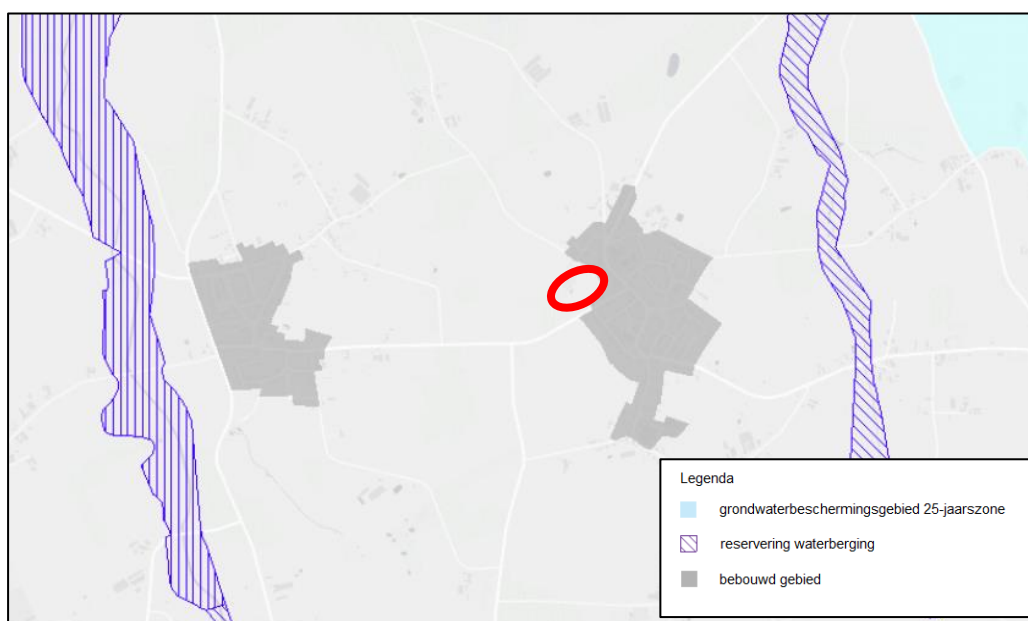
niet gelegen aan oppervlaktewater met de functie natuur. De Kleine Beerze is wel als zodanig aangegeven, maar de ontwikkeling in het aangewezen gebied heeft geen gevolgen voor de natuurwaarden van dit oppervlaktewater.



Uitsnede van het de kaart behorend bij het Milieu- en Waterplan 2016 – 2021.

Bron: kaartbank.brabant.nl, 2019.

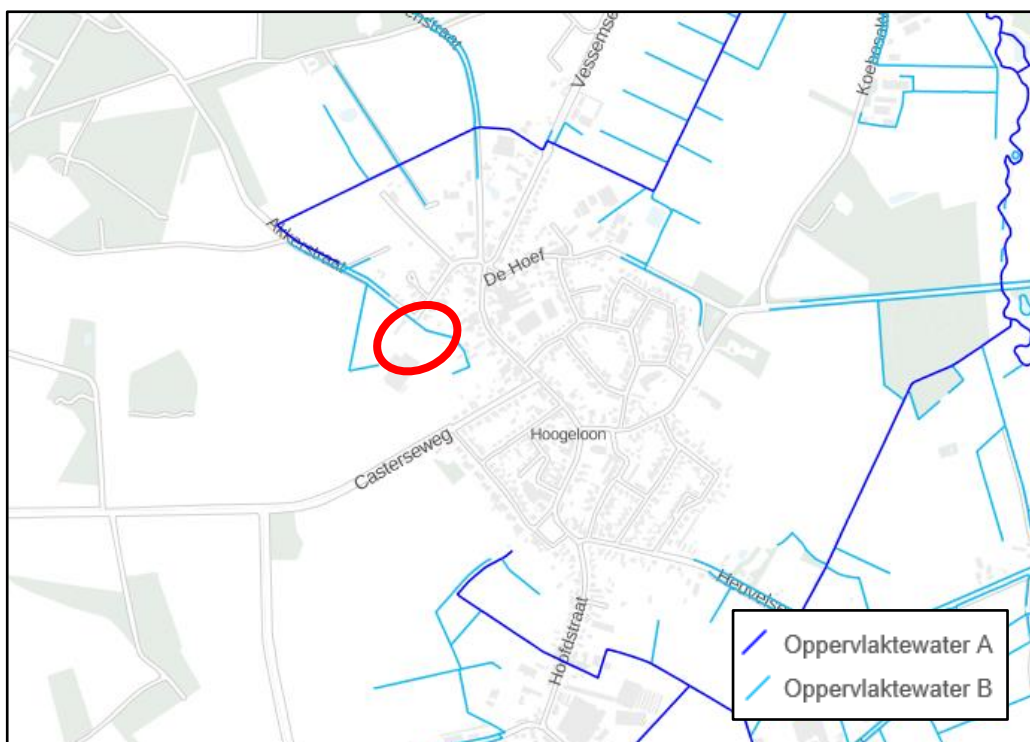
Ten aanzien van de waterveiligheid is enkel ter plaatse van de Kleine Beerze en Grote Beerze een reservering waterberging opgenomen. Het gebied aan de Akkerstraat is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, waterbergingsgebied of een beschermingsgebied vanuit de Keur of de Verordening ruimte.



Uitsnede van het de kaart behorend bij het Milieu- en Waterplan 2016 – 2021.

Bron: kaartbank.brabant.nl, 2019.

Ter plaatse van het plangebied is in het noordelijk deel een B-watergang gelegen, welke in noordwestelijke richting afstroomt richting een A-watergang. Door te weinig berging en afvoercapaciteit is het noordelijk deel van het Hoogeloon gevoelig voor wateroverlast. Als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling wordt de aanwezige B-watergang gedempt. Het dempen van deze B-watergang wordt gecompenseerd door de aanleg van een wadi, zakgreppel en verlaagde bermen. Hierdoor ontstaat er voldoende waterbergend vermogen in het gebied. Hiermee wordt ook de wateroverlast in de Hoofdstraat aan de achterzijde van de bestaande panden verminderd.



*Uitsnede kaartbeeld watergangen. Met een rode contour is het plangebied weergegeven.
Bron: Waterschap De Dommel, 2019.*

Vanuit het oogpunt van het watersysteem bestaan er in het onderhavige plangebied verder geen belemmeringen. In het gebied is wel een hoge waterstand aanwezig. Dit vormt geen belemmering voor een stedelijke ontwikkeling. Eventuele grondwaterverlagingen worden gemitigeerd door middel van de herinrichting van de aanwezige B-watergangen.

6.4 Laag 2: Netwerken

Beschrijving netwerklaag

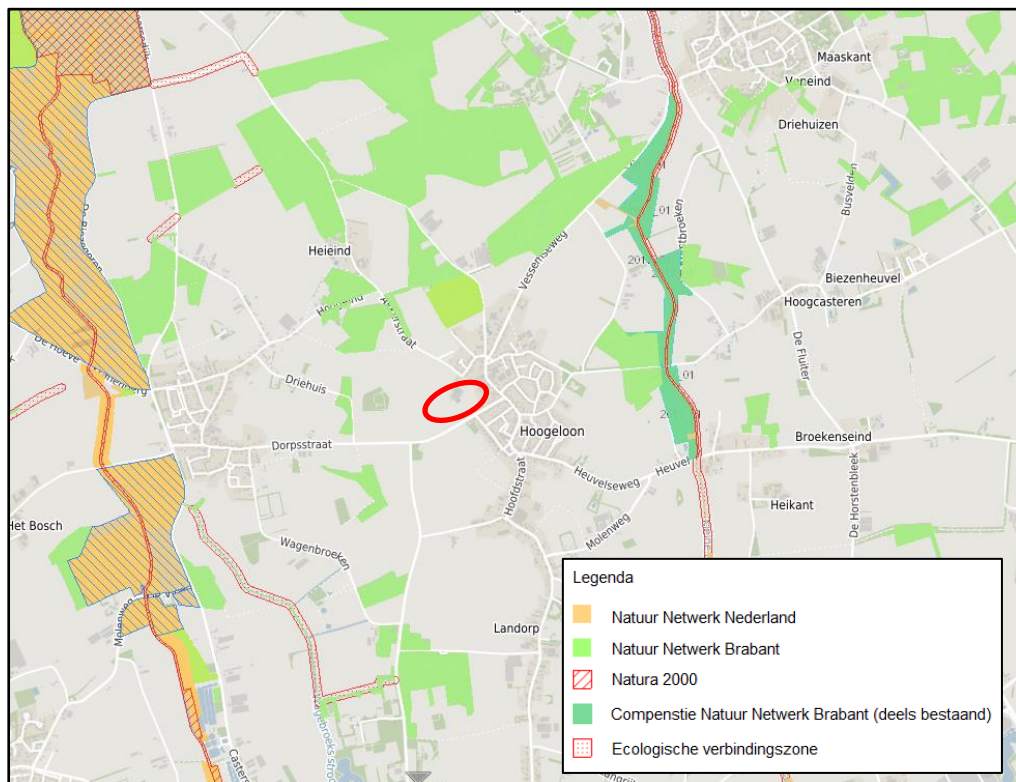
Netwerken kennen hoge aanloopkosten en lange aanlooptijden. Belangrijke veranderingen in deze laag duren circa 20 tot 80 jaar. Deze netwerken vormen een belangrijke voorwaarde voor stedelijke en economische dynamiek. In deze paragraaf worden de eigenschappen en functies van deze netwerken in beeld gebracht.

A. Verkeersnetwerken

De verkeersnetwerken in Hoogeloon blijven behouden op de huidige plaats. Toegevoegd wordt de ontsluiting van het nieuwe woongebied, dat aansluiting zal vinden op de Hoofdstraat. Deze nieuwe weg wordt voorzien op de gronden die voorheen onderdeel uitmaakten van horecalocatie 'De Ster'. De bestaande dorpsontsluiting wijzigt niet.

B. Ecologisch netwerk

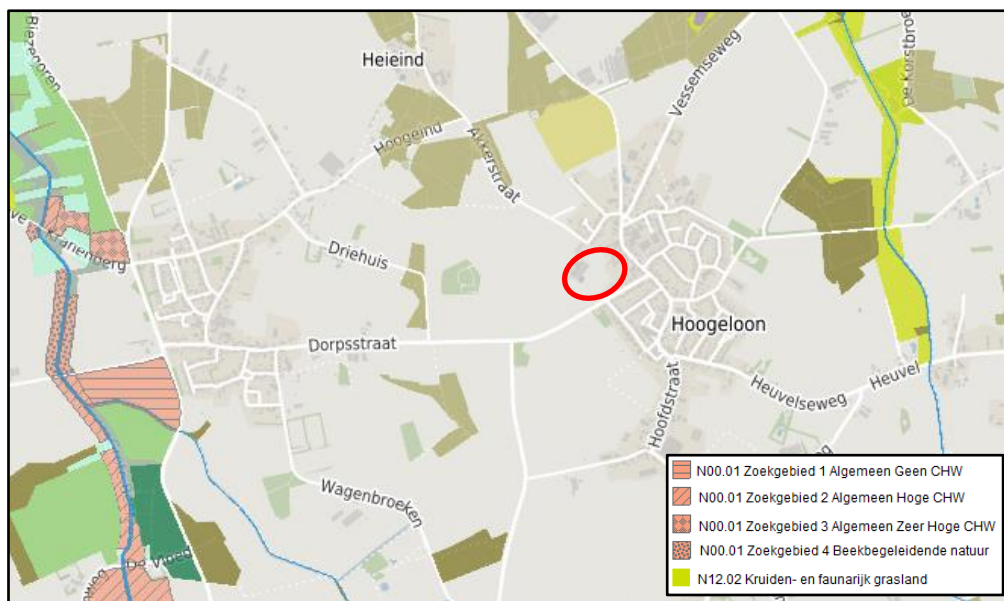
Het aangewezen gebied is niet gelegen in het Natuur Netwerk Brabant, zoals onderstaande kaart toont. De Grote Beerze en de Kleine Beerze zijn aangewezen als ecologische verbindingszone en als Natura 2000-gebied, als onderdeel van het Natura 2000-gebied 'Kempenland – West'.



Weergave ligging Natuur Netwerk Brabant en bestaande en nieuwe natuur. De ligging van het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Bron: kaartbank.brabant.nl, 2019.

In het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant is op de ambitiekaart aangegeven welke doelen er voor iedere waterloop worden gesteld. De Grote Beerze is opgenomen bij de kaarten met natuurdoeltypen. Op de kaart is de rivier aangemerkt als 'zoekgebied 1 Algemeen Geen CHW', 'Zoekgebied 2 Algemeen Hoge CHW', 'Zoekgebied 3 Algemeen Zeer Hoge CHW' en 'Zoekgebied 4 Beekbegeleidende natuur'. Binnen deze zoekgebieden dient ruimte te worden behouden om landbouwgronden om te zetten in natuur. Voor de kleine Beerze is enkel opgenomen dat ruimte voor kruiden- en faunarijck grasland dient te worden behouden.



Uitsnede beheerkaart Natuurbeheerplan provincie Noord-Brabant van de huidige situatie. Bron: kaartbank.brabant.nl, 2019.

De herbegrenzing van het gebied aan de Akkerstraat is op ruime afstand van de Grote Beerze en de Kleine Beerze. Bovendien wordt ter plaatse van het aangewezen gebied niet voorzien in een natuurontwikkeling volgend uit het Natuurbeheerplan. De herbegrenzing is daardoor niet van invloed op de inrichting van deze beken. Ook wordt de ambitie uit het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant niet aangetast.

6.5 Laag 3: Occupatiepatroon

Beschrijving occupatielaag

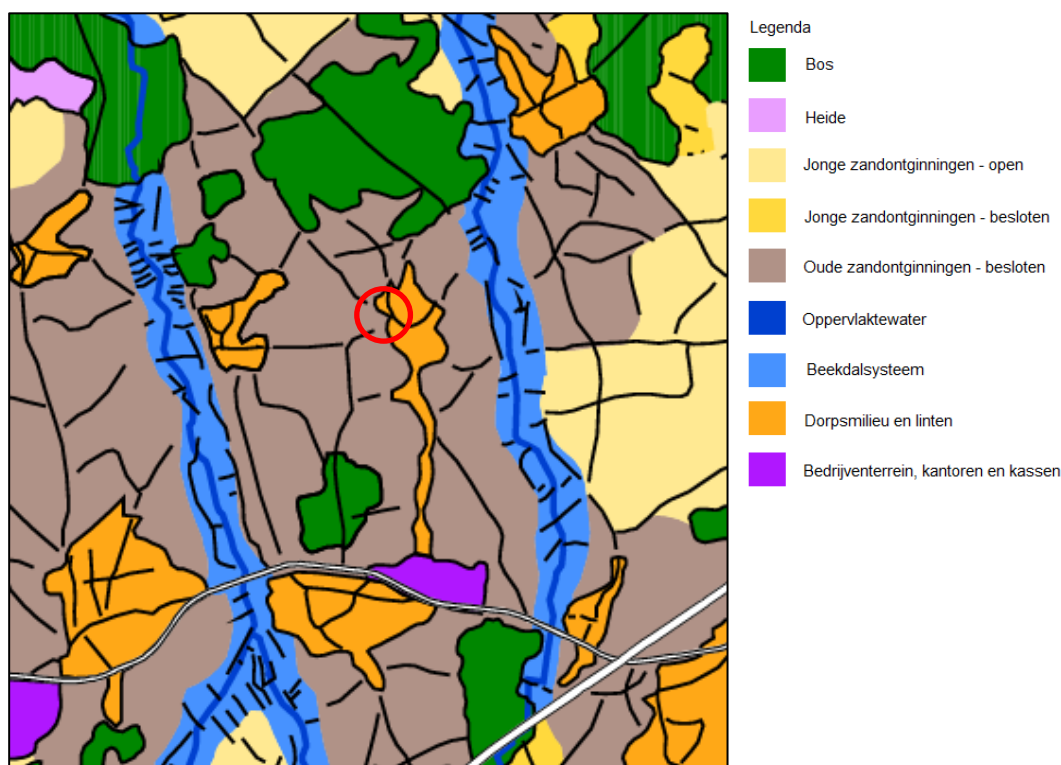
De occupatielaag kent een hoge veranderingssnelheid. Veranderingen voltrekken zich veelal binnen één generatie (10 tot 40 jaar). Feitelijk bestaat de occupatielaag uit de gebruikspatronen die voortkomen uit het menselijk gebruik van de ondergrond en de netwerken. Bij de planning van de occupatielaag moet meer dan voorheen rekening worden gehouden met de eigenschappen en functies van de ondergrond en de netwerken en de eisen die deze lagen stellen aan het ruimtegebruik.

De verstedelijkingspatronen geven aan hoe wij gebruik maken van de ruimte voor wonen, werken, voedselproductie en recreatie. Deze patronen zijn een weerspiegeling van het menselijk handelen. De occupatielaag gaat naast verstedelijking ook over het

landelijke gebied. De (historische) patronen van het stedelijke en landelijke gebied en daarbinnen de aanwezigheid van groene en rode voorzieningen zijn dé aangrijpingspunten voor een duurzame inrichting.

Begrenzing en afronding stedelijk gebied

De begrenzing en afronding van het stedelijk gebied van Hoogeloon is gebaseerd op de Basisstructuurkaart van Noord-Brabant, zoals deze ten grondslag heeft gelegen aan het DRS uit het Streekplan 2002. Deze kaart laat zien dat Hoogeloon is gelegen tussen de Kleine Beerze en de Grote Beerze. Aan de westzijde van het dorp is te zien dat het plangebied niet geheel onderdeel is van het Hoogeloon. Zoals aangegeven op de kaart is Hoogeloon namelijk ontstaan als lintdorp gelegen tussen de Kleine Beerze en de Grote Beerze. Bebouwing vond hierbij enkel plaats langs de Hoofdstraat.



Uitsnede uit de Basisstructuurkaart van de provincie Noord-Brabant ter plaatse van Hoogeloon. Met een rode cirkel is de ligging van het visiegebied geduid.

In de loop van de tijd heeft deze lintbebouwing zich ontwikkeld. Met de groei van het aantal inwoners van Hoogeloon is het dorp in oostelijke en westelijke richting uitgebreid. Onderstaand zijn kaartbeelden opgenomen die deze ontwikkeling en het ruimtegebruik ter plaatse van het aangewezen gebied tonen vanaf het jaar 1850 tot nu.



Kaartbeeld omstreeks 1850



Kaartbeeld omstreeks 1930



Kaartbeeld omstreeks 1975



Kaartbeeld omstreeks 2017

Op de kaarten is te zien dat de gronden ter plaatse van het plangebied van 1850 tot 2017 enkel hebben bestaan uit agrarische gronden. Daarnaast is het plangebied de enige locatie aan de Hoofdstraat waar nooit een uitbreiding van het dorp heeft plaatsgevonden. Hierdoor ontstaat door de agrarische gronden een inham in het bebouwd gebied van het Hoogeloon. Als gevolg daarvan is op dit deel van het plangebied dan ook de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling van het woongebied zorgt voor een afronding van de noordwestelijke dorpsrand, waarbij gebruik gemaakt wordt van de gronden die door de agrarische bedrijfssanering vrijkomen aangrenzend aan het te ontwikkelen woongebied. Daarnaast wordt het horecapand 'De Ster' gesaneerd. De afronding van het woongebied met de gronden die zijn gelegen buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met de gronden die gelegen zijn binnen het zoekgebied en de opgenomen wijzigingsbevoegdheden, vormen een logische afronding van de dorpskern van Hoogeloon.

7 CONCLUSIE EN AFWEGING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de procedure tot wijziging van de begrenzing van één van de gebieden van de Verordening ruimte doorlopen. Zo is een beschrijving gegeven van het gebied aan de Akkerstraat te Hoogeloon en is de voorgestane ontwikkeling geschetst. Daarnaast is in onderhavige onderbouwing in beeld gebracht welke provinciale planologische regimes dienen te worden gewijzigd voor het realiseren van de ontwikkelingen zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige visie. Voorts is de visie getoetst aan het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid. Tenslotte is ingegaan op de wijze waarop 'zoekgebieden verstedelijking' zijn vormgegeven en is conform de lagenbenadering getoetst of herbegrenzing planologisch aanvaardbaar is. In dit hoofdstuk wordt, op basis van de conclusies uit alle voorgaande hoofdstukken, verantwoord waarom de herbegrenzing voor het aangewezen gebied aan de Akkerstraat te Hoogeloon aanvaardbaar is.

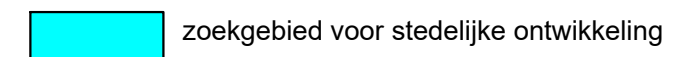
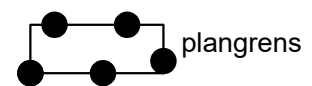
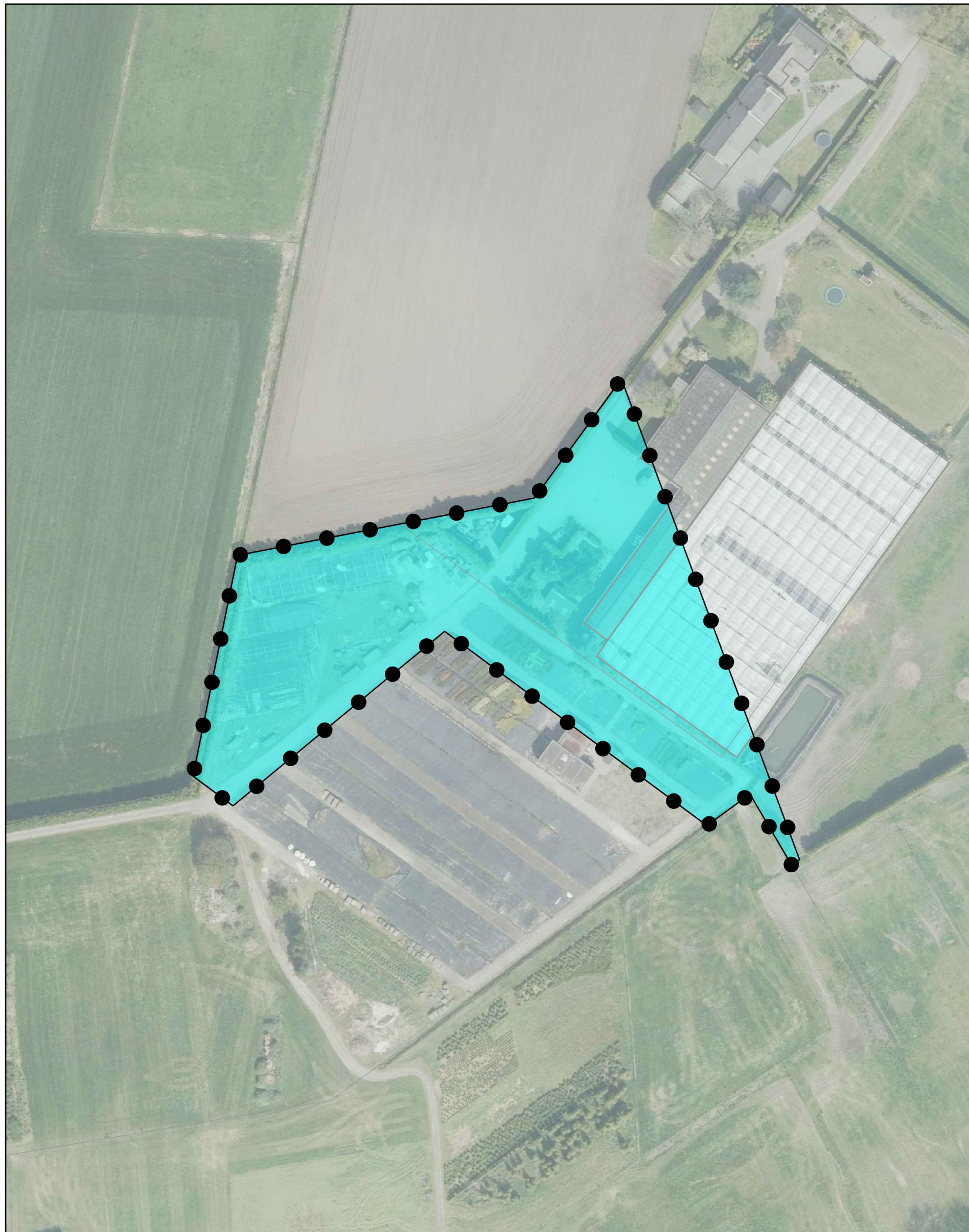
7.2 Conclusies onderbouwingen


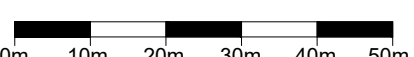
Voor de kern Hoogeloon is in het raadsprogramma 2014 – 2018 opgenomen dat er onvoldoende (inbreidings)locaties voor handen zijn om het woningbouwprogramma voor deze kern te kunnen realiseren. Volgend uit het ontwikkelingsplan en een verkenning van beschikbare gronden is geconcludeerd dat de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied uitgeput zijn. Voor een goede en gezonde ontwikkeling van het dorp Hoogeloon is het van belang om inbreiding en uitbreiding in het kader van woningbouw te combineren. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van bijzondere waarden die door de ontwikkeling van het woongebied belemmerd worden. Immers wordt een vervallen horecapand gesaneerd en wordt door middel van het opnemen van wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningen, voorzien in een logische afronding van Hoogeloon. Daarnaast is ter plaatse al sprake van gebruik van de gronden ten behoeve van een agrarisch vollegrondsteeltbedrijf. Door de voorziene landschappelijke inpassing, als gevolg waarvan doorzichten tussen de kern van Hoogeloon en het buitengebied zoveel als mogelijk worden behouden, ontstaat een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied die geen afbreuk doet aan de bestaande structuur van de kern Hoogeloon.

7.3 Planologische aanvaardbaarheid

Concluderend kan worden gesteld dat de uitbreiding van het woongebied ten behoeve van het bestemmingsplan "Akkerstraat Hoogeloon" planologisch aanvaardbaar is. De ontwikkeling van het woongebied verstoort namelijk geen waarden die volgen uit de provinciale en gemeentelijke structuurvisie. Gesteld kan worden dat de natuurlijke basis van Noord-Brabant leesbaar wordt en blijft, waarbij recht wordt gedaan aan de ondergrondlaag, netwerklaag en occupatielaag.

Bijlage



Compositie 5 stedenbouw bv	Compositie 5 stedenbouw bv Boschstraat 35 4811 GB Breda telefoon 076-5225262 e-mail info@c5s.nl website www.c5s.nl	Herbegrenzing Akkerstraat Hogeloon Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
	 Schaal : 1:1000 Papierformaat: A3 	Opdrachtgever : Gemeente Bladel Projectnummer : 16176801 Gemeente : Bladel Id./nr. : 16176801111 Getekend : 28-09-2018 M.v.B. Status : ..

