Verkenning woningbouwlocaties Gemeente Bergeijk

DEEL B Afweging en voorwaarden per locatie

Inhoudsopgave

1.	Locaties Bergeijk	5
2.	Locaties Westerhoven	10
3.	Locaties Riethoven en Walik	12
4.	Locaties Luyksgestel	14
5.	Locaties Weebosch	18

Colofon

Gebiedsanalyse en verkenning woningbouwlocaties Bergeijk
Deel B - Afweging en voorwaarden per locatie

opdrachtgever:	Gemeente Bergeijk
datum:	06 september 2024
documentnaam:	2309_Deel B
contactpersoon gemeente Bergeijk:	Theo Duffhues
auteurs:	Maud Lansu en Marianne Verhoeven

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
Hoogstraat 301
5654 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl

Leeswijzer

De verkenning woningbouwlocaties bestaat uit drie delen:

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

Leeswijzer

Drie documenten
De verkenning is uiteindelijk uitgewerkt in 3 document-delen:

- Deel A beschrijft de aanleiding en uitgangspunten van de studie met een samenvatting en conclusies van de verkenning per kern.

- Deel B betreft een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.

- Deel C betreft de uitgebreide gebiedsanalyse per kern/dorpsrand, waarop de gemaakte keuzes gebaseerd zijn. Dit deel kan gezien worden als achtergronddocument en verdiepende toelichting die geraadpleegd kan worden bij het uitwerken van de locaties.

Leeswijzer deel B:
Dit document bestaat uit vijf hoofdstukken. In ieder hoofdstuk wordt van een kern* het overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties getoond. Vervolgens zijn voor de locaties van grotere ontwikkelingen en de locaties in een kwetsbaar landschap de afwegingscriteria en voorwaarden beschreven.

* de kernen Rietshoven en Walik zijn samen beschouwd

Legenda

Huidige situatie

- Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
- (Hoofd)wegenstructuur
- Recreatieve routes en zandpaden
- Historische opbouw dorp
- Centrum met voorzieningen
- O Onderwijsvoorzieningen
- Z Zorgvoorziening
- S Sportvoorziening
- Nieuwe ontwikkelingen (in planvorming of uitvoering)
- Bedrijven/bedrijventerrein
- Groene plek/parkje
- Erven in het buitengebied
- houtwal/bomenrij
- Lanen
- Bos / bosschage
- Watergang
- Geurcontour veehouderij (achtergrondbelasting)
- Landschapstype: beekdal / jonge heide-ontginning / oude akkers

Analyse en visiekaarten

- Fraaie cultuurhistorische linten en buurtschappen
- Landschappelijke inpassing ontbreekt
- Dorpsentree
- Waardevolle zichten
- Toevoegen landschapselementen
- Groene verbindingen
- Nieuwe recreatieve routes
- Water vasthouden / vernatten

Ontwikkelmogelijkheden

- Zoeklocatie grootschalige woonontwikkeling
- Zoeklocatie enkel mogelijk na/in afweging met andere locatie
- Kleinschalige woonontwikkeling
- Transformatie van een bedrijfserf

1. Bergeijk

Overzicht woningbouwlocaties

Hieronder een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties rondom Bergeijk. Naargelang de landschappelijke context en het formaat van de voorstelbare woon-ontwikkeling, is er ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en voorwaarden. Deze zijn op de volgende pagina's voor onderstaande **dikgedrukte** locaties uitgewerkt.

A. Enderakkers

B . Buchtdwarsstraat

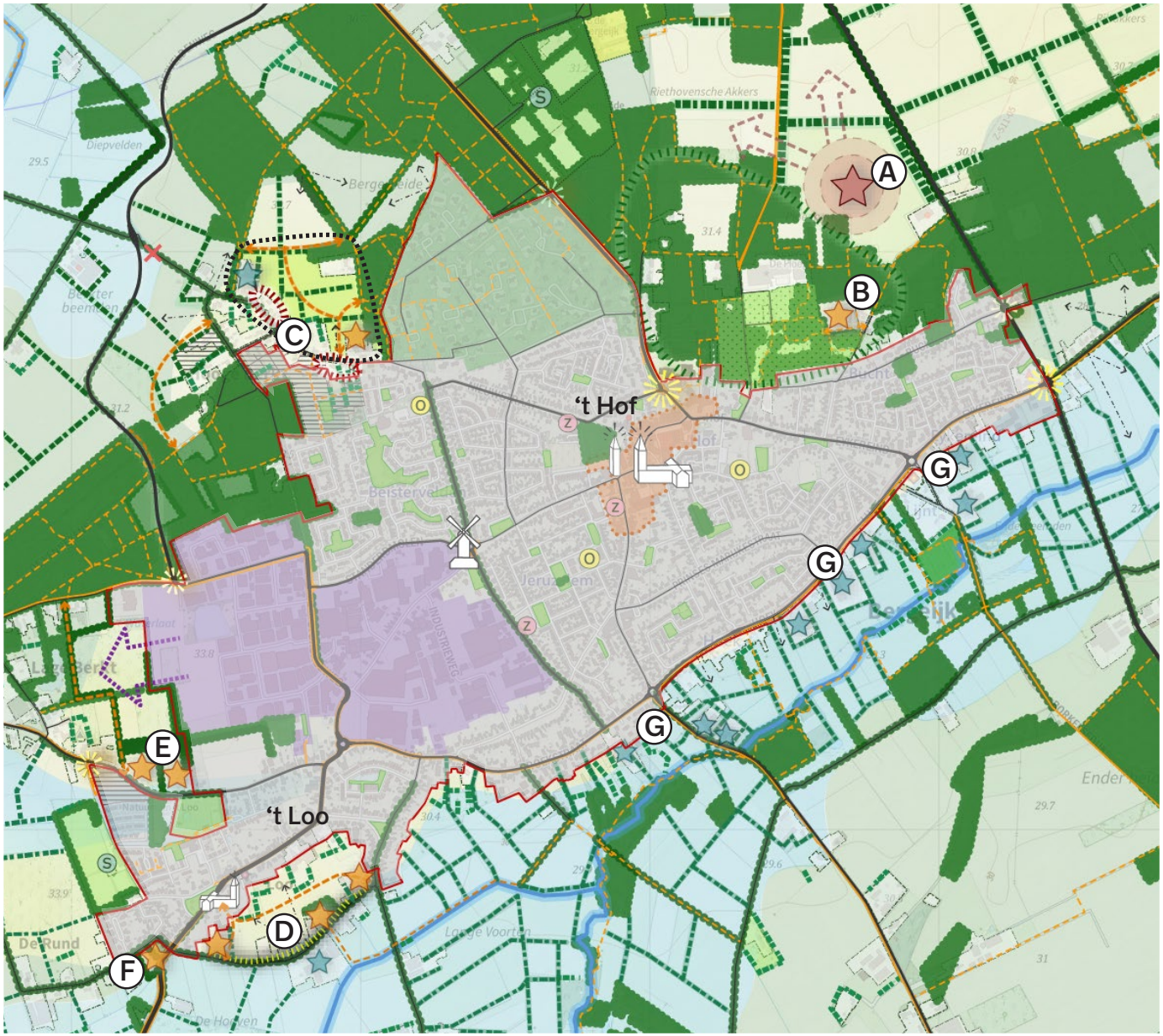
C. Hooge Berkt

D. Achterste Loo

E. Weebosserweg

F. Treurenberg-Loo

G. Transformatielocaties ten noorden van de Keersop



Deze locatie heeft de meeste potentie voor de gemeente Bergeijk om hun grote woonopgave te laten landen. De grootte en invulling van het gebied zal nader moeten worden onderzocht in een proces naar een integrale gebiedsvisie. Uitgangspunt is dat locaties vanuit Enderakkers worden ontsloten met auto, zodat de kwaliteiten van de Ploegpark en bossen niet worden belast + dat er een landschappelijk raamwerk wordt uitgewerkt waarbinnen woonbuurten kunnen landen.

<u>1. impact op de omgevingskwaliteiten</u>

- Het opengebied heeft relatief beperkte landschappelijke waarde (grootschalig en open landschap, weinig beplanting). Een grootschalige woonontwikkeling is mogelijk, mits zij ook goed wordt ingebed in groenstructuren.
- De locatie is onderdeel van een groot cultuurhistorisch relatief waardevol akkercomplex. Een ontwikkeling grijpt in op dit beeld. Door schaalvergroting in de landbouw en de aanleg van grote infrastructuren zijn de oorspronkelijke waarden aangetast
- Enderakkers ligt op een hoge droge kop in het landschap. Een ontwikkeling heeft weinig invloed op het (ondergrondse) watersysteem (handelingsperspectieven waterschap De Dommel).
- Enderakkers bestaat uit vruchtbare agrarische gronden, maar door de lage grondwaterstanden en toekomstig restrictief beregeningsbeleid komt de agrarische waarde en productiviteit onder druk te staan (handelingsperspectieven waterschap De Dommel).

2. aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie is via de Enderakkers en de N397 goed bereikbaar.
- Aan de westzijde is een goede aansluiting voor langzaam verkeer op de Rietshovenschedijk mogelijk. Hierdoor is de ontwikkellocatie, via het Ploegpark, goed verbonden met het dorp. Het park, supermarkt, school en centrumvoorzieningen zijn nabij.

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Het gebied is open en kaal, maar maakt oorspronkelijk onderdeel uit van de bosgordel, boskamerlandschap ten noorden van Bergeijk en Westerhoven. Een woonontwikkeling gaat samen met de aanleg van een landschappelijke raamwerk van bosstroken, dit draagt bij aan natuurwaarden en biodiversiteit in het gebied en het vasthouden van water op deze droge gronden. Door inbedding van de locatie in een bosstructuur, ontstaat er tevens een aangenaam en geborgen woonmilieu in deze weidse ruimte.
- Enderakkers sluit aan op meerdere bossen. Het robuust inpassen van de randen van een woonontwikkeling versterkt de ecologische verbindingen tussen de bestaande boscomplexen.

Kansen karakteristiek bosgordel Bergeijk-Westerhoven voor woonopgave
Het gebied leent zicht voor een aanvullend woonmilieu op de al aanwezige dorpse woonsfeer van Bergeijk. Juist op het kenmerkende karakter van de aanliggende bossen kan worden doorgebouwd. Dit vormt een robuuste basis voor nieuwe toekomstbestendige woonmilieu's. Het vraagt wel om een andere aanpak en type woonproducten dan tot nu toe toegepast. Bijvoorbeeld veranda's aan een gedeeld boslandschap in plaats van klassieke voor- en achtertuinen.

De voorbeelden hieronder komen uit het plan Kerkebosch Zeist, waar grote aantallen zijn gecombineerd met unieke kwaliteit van de leefomgeving.

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een kleinschalige ontwikkeling in erfvorm is voorstelbaar, gezien de ligging van erven aan het authenthieke lint met landelijke karakter Hooge Berkt. Een grotere ontwikkeling heeft teveel inpact op de landschappelijke kwaliteiten.
- Een ontwikkeling is enkel voorstelbaar mits er een goede landschappelijke inpassing is, passend bij de gebiedskenmerken.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locaties worden ontsloten op de Hooge Berkt. Aandachtspunt is dat het gemotoriseerd verkeer altijd het dorp/centrum doorkruist.
- Locatie ligt nabij sport- en onderwijsvoorzieningen en nabij de vele wandelroutes door de bossen aan de Eerselsedijk.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Met de woonontwikkeling kan ook de betekenis en waarde van het akkercomplex worden versterkt, bijvoorbeeld met een natuurinclusieve agrarische inrichting van het gebied, met een groenblauwe dooradering van heggen en bloemrijke randen, samen met de aanleg van wandelpaden. Op deze wijze kan het uitloopgebied tussen Hooge Berkt II en de bossen worden versterkt.

Voorwaarden ontwikkeling:

- Een ontwikkeling is enkel mogelijk als een kleinschalige ontwikkeling in een landelijke woonsfeer en/of erfsetting. Kansen zijn er voor een bijzonder c.q. collectief woonconcept voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld voor ouderen. Ook zorgwoonconcepten zijn erg passend gezien de ligging van gemeenschap De hooge Berkt en dagbestedingen in het groen.
- Een ontwikkeling gaat altijd gepaard met een passende erfinrichting en landschappelijke versterking van het gebied. Bebouwing wordt uitgevoerd in landelijke typologie cq.schuurvolumes.

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De locatie sluit aan op fraaie landschappelijke dorpsrand van ‘t Loo, met fraaie zichten op de kerk vanaf Achterste Loo, daarbij is het gebied cultuurhistorisch hoog gewaardeerd. Een grootschalige en te stedelijke ontwikkeling heeft een te grote impact op deze kwaliteiten en is daarom niet mogelijk.
- Een gebiedsontwikkeling met kleinschalige en landelijke woonconcepten in erfvorm i.c.m. landschapsontwikkeling kunnen de kwaliteiten van het gebied versterken: oude structuren als paden en heggen/hagen kunnen worden hersteld.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Gelegen achter het hoofdlint van ‘t Loo, nabij het sportpark. De locatie ligt op afstand van het centrum van Bergeijk.
- De herontwikkeling van de fietsenmaker biedt kansen om het gebied recreatief toegankelijk te maken vanuit het noorden.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Versterken relatie tussen woongebied ‘t Loo, akker en zuidelijk gelegen landschap, middels wandelpaden.
- Aanleg landschapselementen langs woonerven vergroot biodiversiteit.

Voorwaarden ontwikkeling:

- Woonontwikkelingen zijn enkel mogelijk in een erfsetting, met een ingetogen landelijke uitstraling en een goede landschappelijke inpassing.
- Met behoud van het zicht op de kerk en omgeving.

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De ontwikkeling van meerdere clusters in bossetting aan de entree van ‘t Loo is landschappelijk en cultuurhistorisch is mogelijk vanwege de beperkte waarden (een grootschalig en open gebied) en aansluiting op de zuidelijk gelegen (te bouwen) woningen.
- Aandachtspunt zijn de hogere grondwaterstanden t.h.v. de Weebosserweg.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Gelegen aan de Weebosserweg, nabij het sportpark Terlo en naast de natuurtuin.
- De locatie ligt op afstand van het centrum van Bergeijk.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De nieuwe entree van ‘t Loo krijgt met deze ontwikkeling aan beide zijdes van de weg een ‘gezicht’.

Voorwaarden ontwikkeling:

- Woonontwikkelingen zijn enkel mogelijk in een erfsetting, met een ingetogen landelijke uitstraling en een goede landschappelijke inpassing. De hoofdwoning is gelegen aan de Weebosscherweg.
- Een woonontwikkeling gaat samen met de ontwikkeling van een stevige bosrand in aansluiting op het landschappelijk raamwerk rondom het nieuwe bedrijventerrein. Tevens wordt er een wandelpad aangelegd naar de noordelijke bossen, ten behoeven van de bewoners van ‘t Loo.

2. Westerhoven

Overzicht woningbouwlocaties

Hieronder een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties rondom Westerhoven. Naargelang de landschappelijke context en het formaat van de voorstelbare woon-ontwikkeling, is er ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en voorwaarden. Deze zijn op de volgende pagina's voor onderstaande **dikgedrukte** locaties uitgewerkt.

A. **Westerhoven Noord Fase II**

B. **Aarperstraat**

C. Achter Lente Akkers

D. Lange Akkers

E. Achter de Heuvel

F. Achter de Heijerstraat

G. Bedrijfserven ten noorden van de Keersop

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een grootschalige woonontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de relatief beperkte landschappelijke waarden (grootschalige openheid, recreatieve ontoegankelijkheid, weinig beplanting).
- De locatie is onderdeel van het uitgestrekte cultuurhistorisch redelijk hoog gewaardeerde Akkercomplex Enderakkers. Deze waarden zijn in dit gedeelte, onder andere door de N-weg, beperkt aanwezig. Met een ontwikkeling kunnen oude structuren, zoals paden, hersteld worden.
- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Fase I wordt met een nieuwe weg direct op Heuvel ontsloten. Fase II kan hier op aansluiten.
- De aansluiting op de kern voor fiets- en voetganger is mogelijk via de Aarperstraat en de Lange Akkers.
- Het plangebied is direct naast het sportpark gelegen en op korte afstand van het bos.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een woonontwikkeling kan alleen als er een stevige bossingel wordt aangelegd langs de weg. Dit versterkt de natuurwaarden van het gebied. (Tevens kan er in de bossingel een geluidswal worden opgenomen, dat het geluid afkomstig van de N397 beperkt.)
- Locatie B draagt middels wandelroutes bij aan het vergroten van het uitloopgebied van Westerhoven en het versterken van de relatie dorp-bosgebied.

3. Riethoven en Walik

Hieronder een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties rondom Riethoven en Walik. Naargelang de landschappelijke context en het formaat van de voorstelbare woon-ontwikkeling, is er ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en voorwaarden. Deze zijn op de volgende pagina's voor onderstaande **dikgedrukte** locaties uitgewerkt.

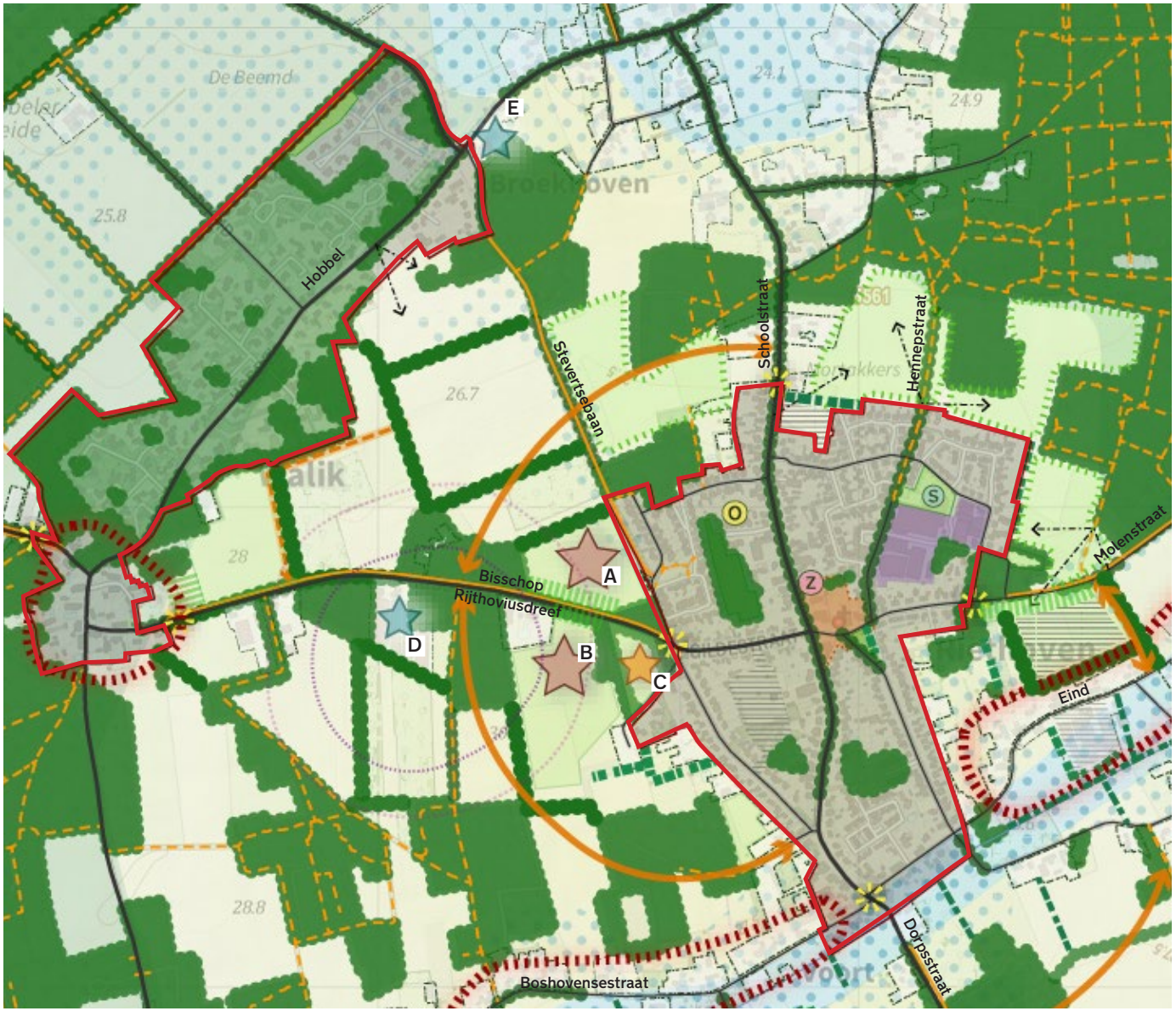
A. Bisschop Rijthoviusdreef-Noord

B. Bisschop Rijthoviusdreef-Zuid

C. Aan de Schutsboom

D. Bisschop Rijthoviusdreef

E. Transformatielocatie Broekhovenseweg



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een grootschalige woonontwikkeling binnen een boskamer is mogelijk gezien de relatief beperkte landschappelijke waarden (grote open akker in kleinschalig landschap, recreatieve ontoegankelijkheid).
- De locatie is onderdeel van het cultuurhistorisch redelijk hoog gewaardeerde Akkercomplex Walik. De karakteristieken van het akkercomplex zijn in dit gebied door schaalvergroting deels verdwenen. Met een ontwikkeling kunnen oude structuren, zoals paden en perceelsrandbeplanting, hersteld worden.
- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.
- Aandachtspunt: hindercontouren van de kippenhouderij.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Ontsluiting voor de auto is mogelijk via de Bisschop Rijthoviusdreef. Het zandpad aan de Stevertsebaan blijft gehandhaafd. De langzaam verkeersverbindingen met het dorp zijn mogelijk via de Hasselt en Gildestraat.
- De locatie ligt nabij het centrum en voorzieningen.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De huidige akkers hebben weinig natuurwaarden, door bossingels worden de natuurwaarden van het gebied versterkt.

Voorwaarden:

- Woonontwikkeling gaat samen met een robuuste landschappelijke inbedding. Het dorp heeft nu een fraaie groene inkom aan de Bisschop Rijthoviusdreef. Om deze te behouden wordt er met de ontwikkeling van locatie A en B enige afstand gehouden tot de weg, er komt een singel parallel aan de Bisschop Rijthoviusdreef. Woningen oriënteren zich daarbij niet aan de doorgaande weg van de B. Rijthoviusdreef, maar intern.

4. Luyksgestel

Hieronder een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties rondom Luyksgestel. Naargelang de landschappelijke context en het formaat van de voorstelbare woon-ontwikkeling, is er ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en voorwaarden. Deze zijn op de volgende pagina's voor onderstaande **dikgedrukte** locaties uitgewerkt.

A1. Tiliaans-Zuid

A2. Tiliaans-Noord

B1. Sportvelden (binnen het stedelijk gebied)

B2. Ten noordoosten van sportvelden

C. Kapellerweg-Zuid

D. Transformatielocatie aan de Vlieterweg

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Door de ligging op de overgang van hoge kop naar flank is vanuit het principe ‘bodem-water sturend’ de locatie voorstelbaar voor woningbouw.
- Een grootschalige woonontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de relatief beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (openheid, recreatieve ontoegankelijkheid, ontbreken van beplanting).
- De impact van de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven moet nader worden onderzocht.
- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat mogelijk een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie kan ontsloten worden op de Loonsebaan.
- Aansluiting voor langzaam verkeer op het dorp is mogelijk vanuit de Ridder van Dinterstraat en het zandpad Tiliaans.
- Nabij het gebied ligt een zorgvoorziening, andere voorzieningen liggen op enige afstand.
- Aandachtspunt: aan de Loonsebaan ligt een bedrijventerrein. Dit wordt ingesloten door wonen wanneer locatie A wordt ontwikkeld.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt tevens voor de inpassing van de huidige kale dorpsrand.
- Versterken wandelroutes rondom Luyksgestel.

Voorwaarden:

- Het fraaie zandpad Tiliaans blijft behouden als zandpad met laanbeplanting. Het afwikkelen van gemotoriseerd verkeer over Tiliaans is niet mogelijk.
- De mogelijk nattere gronden rondom Tiliaans vragen nader onderzoek.

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Gezien de hoge en droge ligging is de ontwikkeling mogelijk vanuit het principe ‘bodem-water sturend’.
- Relatief beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (recreatieve ontoegankelijkheid, ontbreken van beplanting). Echter, het open zicht over het gebied vanuit het noorden kan gezien worden als een omgevingskwaliteit. Indien het fraaie zandpad Tilliaans nodig is voor ontsluiting, zal dit impact hebben op de landschappelijke waarde van dit pad.
- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat mogelijk een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De verkeersontsluiting van deze locatie is afhankelijk van de ontwikkeling van de locatie A1 ten zuiden van Tiliaans. Via locatie A1 kan locatie A2 worden ontsloten op de Loonsebaan. Aansluiting voor langzaam verkeer op het dorp is mogelijk van de Ridder van Dinterstraat en het zandpad Tiliaans.
- Een recreatief pad tussen Kruisboomweg en Tiliaans draagt bij aan de mogelijkheden voor ommetjes vanuit de dorpsrand en Neerrijt.
- Nabij het gebied ligt een zorgvoorziening, andere voorzieningen liggen op enige afstand.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt tevens voor de inpassing van de ontwikkelingen aan de Kruisboomweg.
- Versterken wandelroutes rondom Luyksgestel.

Afweging

I.v.m. beperkte ontsluitingsmogelijkheden komt locatie komt pas in beeld wanneer locatie A1. ontwikkeld is of indien blijkt dat de andere locaties niet voldoende zijn voor de woningvraag.

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De sportvelden liggen fraai in het dorp. De hoge opgaande beplanting biedt een landschappelijke kader om wonen in te bedden, waardoor impact op de omgeving beperkt is. Molenbiotoop is aandachtspunt.
- De gronden liggen hoog en droog, vanuit het principe bodem en water sturend geen beperkingen.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

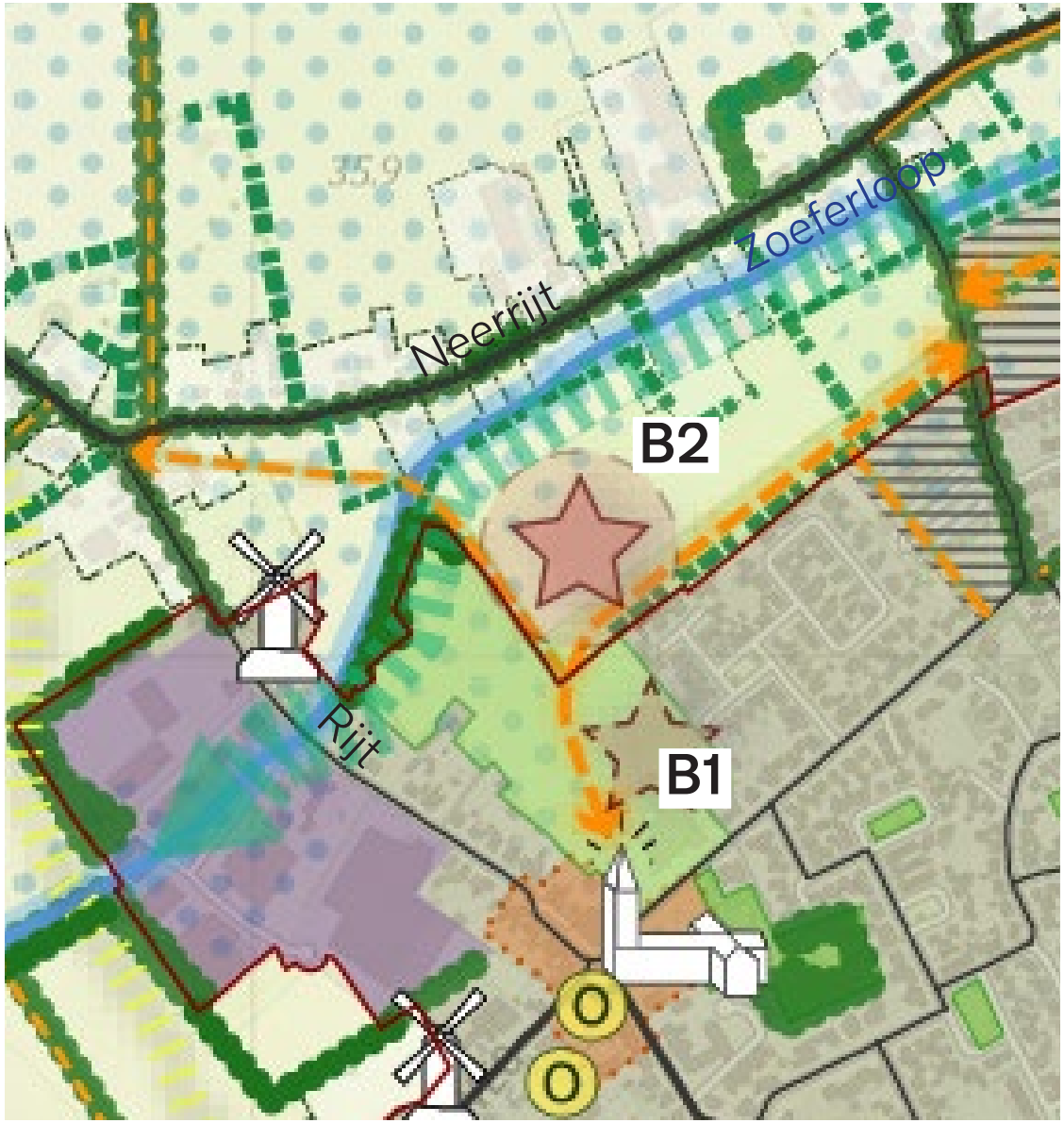
- Een directe ligging midden in het dorp.
- Ontsluiting mogelijk vanuit zowel Rijt als Hasselseweg.
- Goede aansluiting mogelijk op aanliggende wijken.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Versterking uitloopgebied/ommetjes voor bewoners oostelijk gelegen buurt.
- Versterken wandelroutes rondom Luyksgestel.

Afweging

De afweging voor het ontwikkelen van locatie B2 is enkel te maken in relatie tot de verplaatsingsmogelijkheden van (een deel van) de sportfacaliteiten.



05. Weebosch

Hieronder een overzicht van de afweegbare woningbouwlocaties rondom de Weebosch. Naargelang de landschappelijke context en het formaat van de voorstelbare woon-ontwikkeling, is er ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en voorwaarden. Deze zijn op de volgende pagina's voor onderstaande **dikgedrukte** locaties uitgewerkt.

A. Ten zuiden van Kapelledries

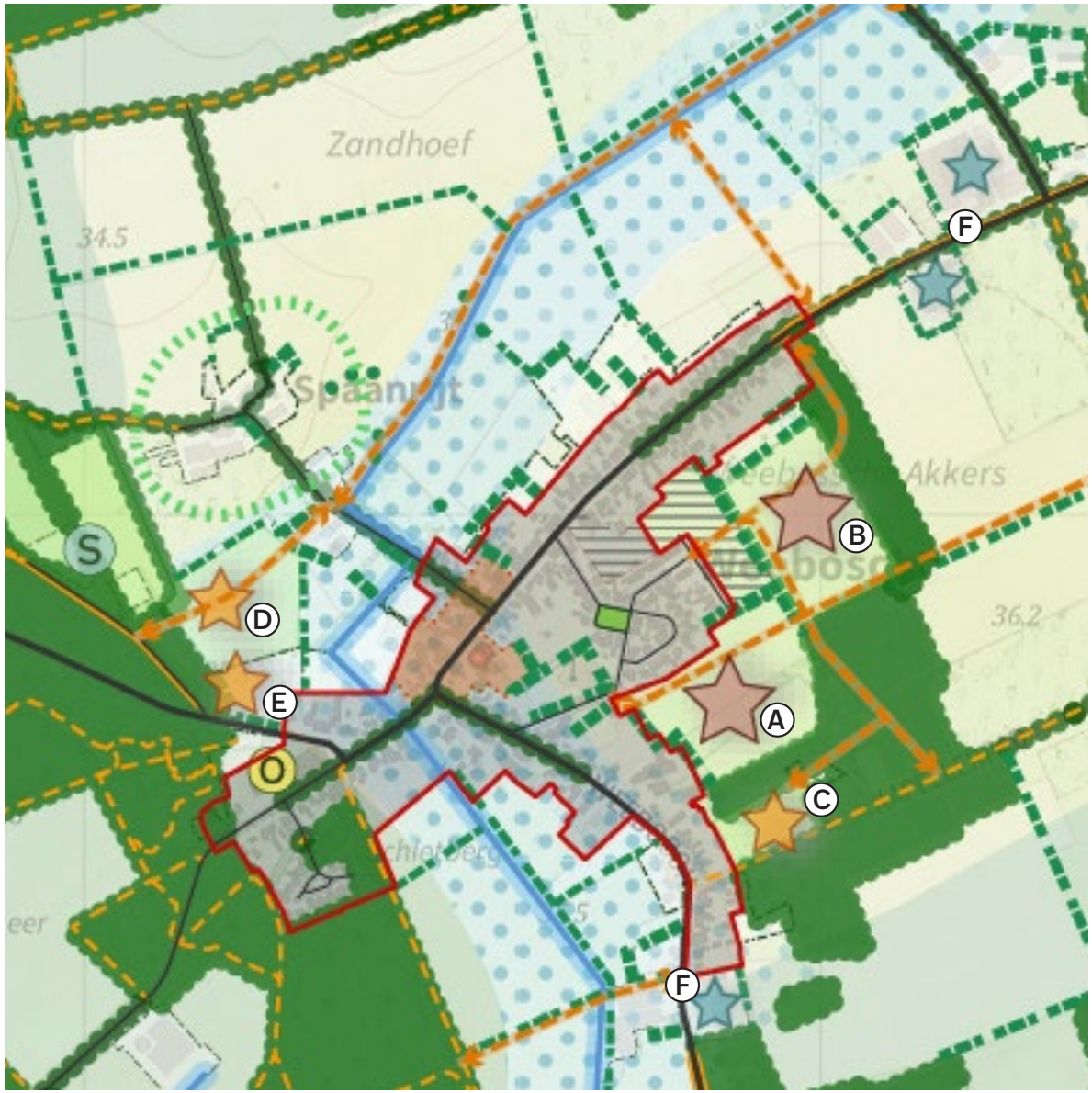
B. Ten oosten van Kapelledries

C. Kapellerpad

D. Johan van de Heidendreef

E. Witrijtseweg

F. Verschillende transformatielocaties



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling is mogelijk gezien de beperkte landschappelijke waarden (ruimte wordt robuust omsloten door bospercelen en achtertuinen).
- De locatie is onderdeel van het uitgestrekte cultuurhistorisch hoog gewaardeerde Akkercomplex Weebosch. Deze waarden zijn in dit gedeelte echter relatief beperkt aanwezig. Met een ontwikkeling kunnen oude structuren, zoals paden, hersteld worden.
- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat mogelijk een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie kan worden ontsloten via het Buske. Een tweede aansluiting op Kapelledries of de straat Weebosch is een aandachtspunt.
- Het gebied ligt nabij de voorzieningen in Weebosch.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Het verknopen van wandelroutes met de kern van het dorp door het verbinden van Kapelledries en het Kapellerpad.

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de beperkte landschappelijke waarden (openheid en weinig beplanting). Een te grootschalige woningbouwontwikkeling zou echter afbreuk doen aan de landelijke kwaliteiten en sfeer. Een ontwikkeling dient dan ook samen te gaan met landschapsontwikkeling en stevig ingepast te worden.
- De locatie is onderdeel van het uitgestrekte cultuurhistorisch hoog gewaardeerde Akkercomplex Weebosch. Deze waarden zijn in dit gedeelte echter relatief beperkt aanwezig. Met een ontwikkeling kunnen oude structuren, zoals paden, hersteld worden.
- Het zijn van oudsher vruchtbare agrarische gronden, wat mogelijk een verlies is op het totaal aan goede agrarische grond.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie kan worden ontsloten via Kapelledries fase 1.
- Het gebied ligt nabij de voorzieningen in Weebosch.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Het vergroten en versterken van het uitloopgebied van de nieuwe wijken door het verknopen van wandelroutes en de akker recreatief toegankelijk maken.
- Het doortrekken van het bestaande bosje, als robuuste inpassing van de ontwikkeling, draagt bij het versterken van de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied.

Afweging

Op de locatie ten zuiden van Kapelledries (A) doet een woningbouw-ontwikkeling minder afbreuk aan de omgevingskwaliteiten. Locatie B ligt meer in het zicht en een robuuste inpassing is hier nodig. Deze locatie komt pas in beeld wanneer blijkt dat de andere locatie A niet voldoende is voor de woningvraag of niet ontwikkelt kan worden door beperking van een ontsluiting.