

Verkenning woningbouwlocaties Gemeente Reusel - De Mierden

DEEL B Gebiedsanalyse

14 oktober 2025

Inhoud

Inhoudsopgave

1.	Reusel	5
2.	Lage Mierde	55
3.	Hooge Mierde	103
4.	Hulsel	132

Colofon

Gebiedsanalyse en verkenning woningbouwlocaties Reusel - De Mierden
Deel B - Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

opdrachtgever:	Gemeente Reusel - De Mierden
datum:	14 oktober 2025
documentnaam:	2513_Deel B
contactpersoon gemeente:	Anke Julicher
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 twee delen:

Deel A Samenvatting en conclusie
Deel B Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

Leeswijzer

Drie documenten
De verkenning is uitgewerkt in 2 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 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 vier hoofdstukken. In ieder hoofdstuk wordt de ruimtelijke analyse van een kern toegelicht. Per kern zijn de volgende onderdelen uitgewerkt:

- Inventarisatie volgens de lagenbenadering landschap
- Samenvatting/conclusie landschapsanalyse
- Opgaven en kansen voor het gebied
- Overzicht ontwikkelmogelijkheden

Legenda

Huidige situatie

- Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
- (Hoofd)wegenstructuur
- Recreatieve routes en zandpaden
- Historische opbouw dorp
- Centrum met voorzieningen
- O — Onderwijsvoorzieningen
- Z — Zorg- of maatschappelijke voorziening
- 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
- Te verwachten hoge grondwaterstanden

Ontwikkelmogelijkheden

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

01. VERKENNING REUSEL

Kern Reusel

- Overzicht dorpsranden
- Overzicht afweegbare woningbouwlocaties

Inzoom dorpsranden

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

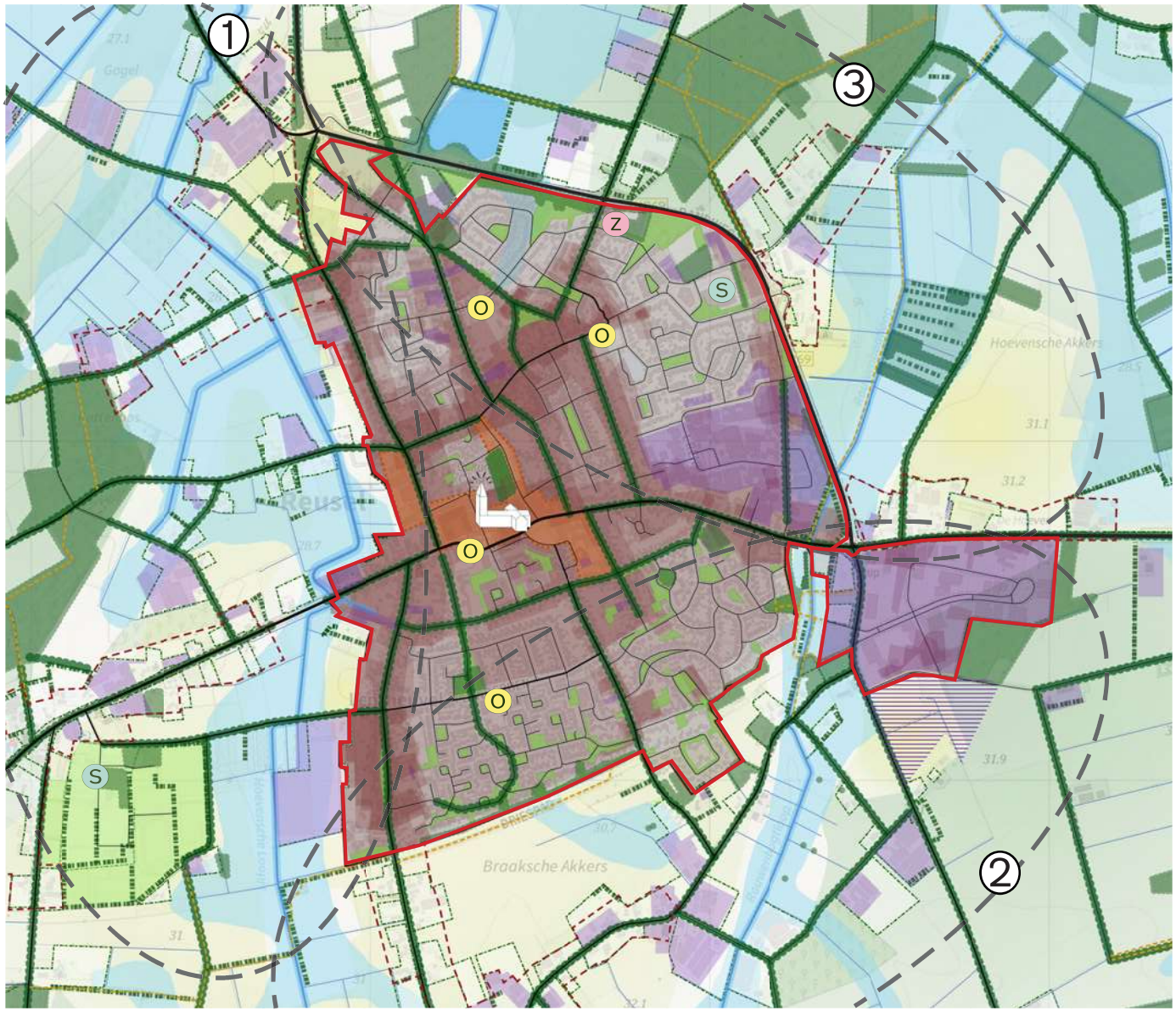
Reusel | Overzicht dorpsranden

In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Reusel in drie delen opgesplitst. De onderverdeling is gebaseerd op de gebiedskenmerken en ruimtelijke structuur. De ruimtelijke analyses van dorpsranden worden in de volgende paragrafen verder behandeld.

1. **Westzijde**
   Beekdal de Reusel

2. **Zuidzijde**
   Braaksche Akkers en Rouwenbogtloop

3. **Noordoostzijde**
   Randweg en Molenheide



Overzicht afweegbare locaties

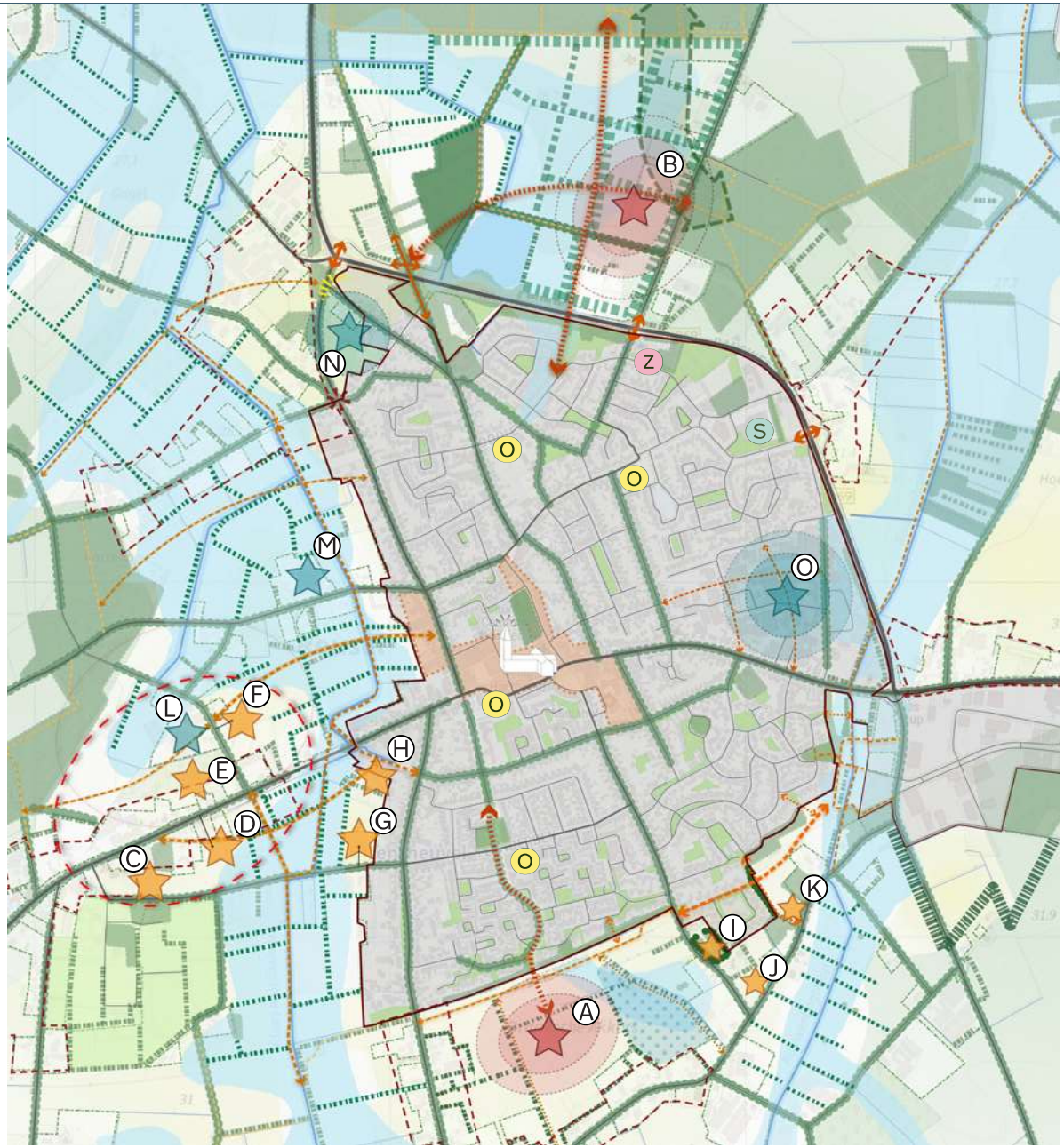
Op basis van de analyse per dorpsrand zijn de afweegbare locaties rondom de kern Reusel in kaart gebracht en afgewogen.

Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie
A. Braaksche Akkers
B. Molenheide

Kleinschalige woningbouwlocatie
C. Sportpark-Leijenstraat
D. Turnhoutseweg
E. Ziekbleek-Turnhoutseweg*
F. Ziekbleek-Voort*
G. Leijenstraat
H. Turnhoutseweg - Lensheuvel
I. Kruisstraat
J. Weijereind - Kruisstraat
K. Weijereind

Transformatielocaties
L. Ziekbleek*
M. Voort
N. Mierdseweg
O. Lange Voren

* locaties rondom Ziekbleek - De Hoek: samenhangende gebiedsvisie benodigd



VERKENNING DORPSRAND 1

WESTZIJDE: BEEKDAL DE REUSEL

Dorpsrand 1 | Huidige situatie

De bebouwing langs de twee wegen parallel aan het beekdal (Zeegstraat en Lensheuvel) heeft zich de afgelopen eeuw zodanig uitgebreid dat twee dichte linten zijn ontstaan die samen de westrand van het dorp vormen. Daarbij heeft het dorp zich op een aantal plekken ontwikkeld tot in het (kwetsbare) beekdal. De woningen staan met hun achterkant en diepe tuinen naar het beekdal van de Reusel gericht.

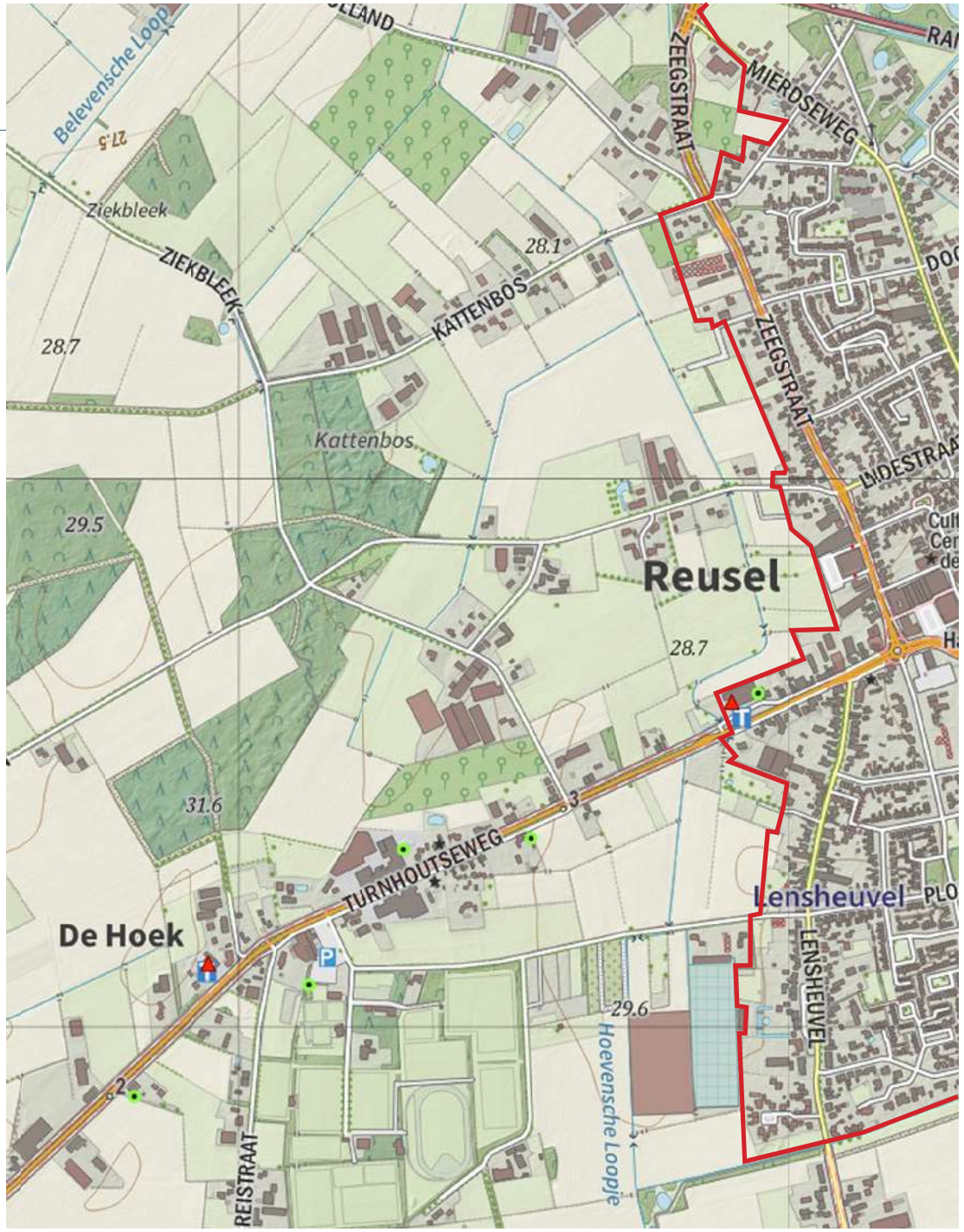
Het oude stroompje Schuurtjesloopje is inmiddels volledig opgenomen in het stedelijk weefsel. De plek waar dit stroompje samenkwam met de Reusel is inmiddels onderdeel van het stedelijk weefsel.

Het oorspronkelijk kleinschalig landschap ten westen van de kern is door schaalvergroting volledig verdwenen. Het beekdal is nauwelijks nog te herkennen, opgaande perceelsrandbeplanting en paden zijn verdwenen en de percelen zijn flink in formaat toegenomen.

Veel wegen zijn vooral oost-west gericht en een aantal agrarische linten prikken de dorpsrand in. Ter hoogte van de dorpsrand stroomt de gekanaliseerde Reusel, waardoor de dichtheid van erven hier even afneemt. Opvallend is dat er wel verschillende (bedrijfs)erven op de van oorsprong natte gronden zijn gevestigd.

Aan de west- en noordzijde van Reusel bevindt zich een aantal zeer grootschalige agrarische bedrijfserven. Deze reiken met hun invloedssferen tot in de kern.

De Hoek heeft zich verder ontwikkeld met bedrijfs- en woonerven. Hier ligt ook het sportpark van Reusel. Het sportpark en een tegen de kern liggend kassenbedrijf sluiten hier samen de noord-zuid richting van het beekdal af.



Huidige situatie

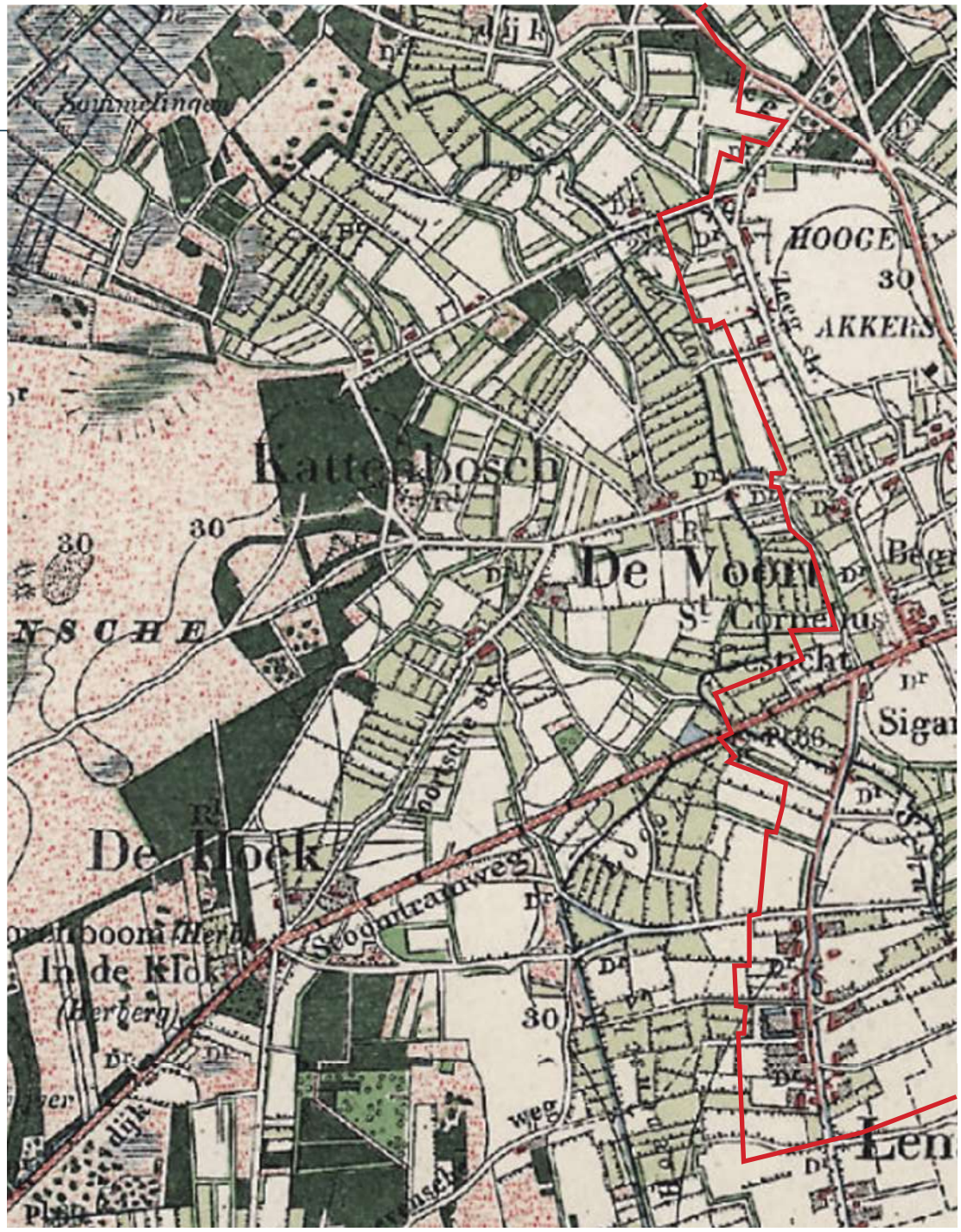
Dorpsrand 1 | Historie

Situatie rond 1900

Op de kaart van 1900 is de huidige dorpsrand (de rode lijn op de kaart) nog niet herkenbaar, wel twee wegen die parallel aan het beekdal lopen: de Zeegstraat en de Lensheuvel. Zij liggen langs de rand van een akkercomplex naar het beekdal. Het akkercomplex zelf is groot en open, aan de zijde van het beekdal ligt er een strook met kleine kavels, weilandjes en akkertjes omgeven door perceelsrandbeplanting en ontsloten door een fijnmazig padennetwerk. Vlak langs de beek liggen door beplanting omzoomde hooilandjes.

Langs de Zeegstraat staat sporadisch bebouwing, langs de Lensheuvel meer. Hier is de bebouwing geconcentreerd tot een buurtschap.

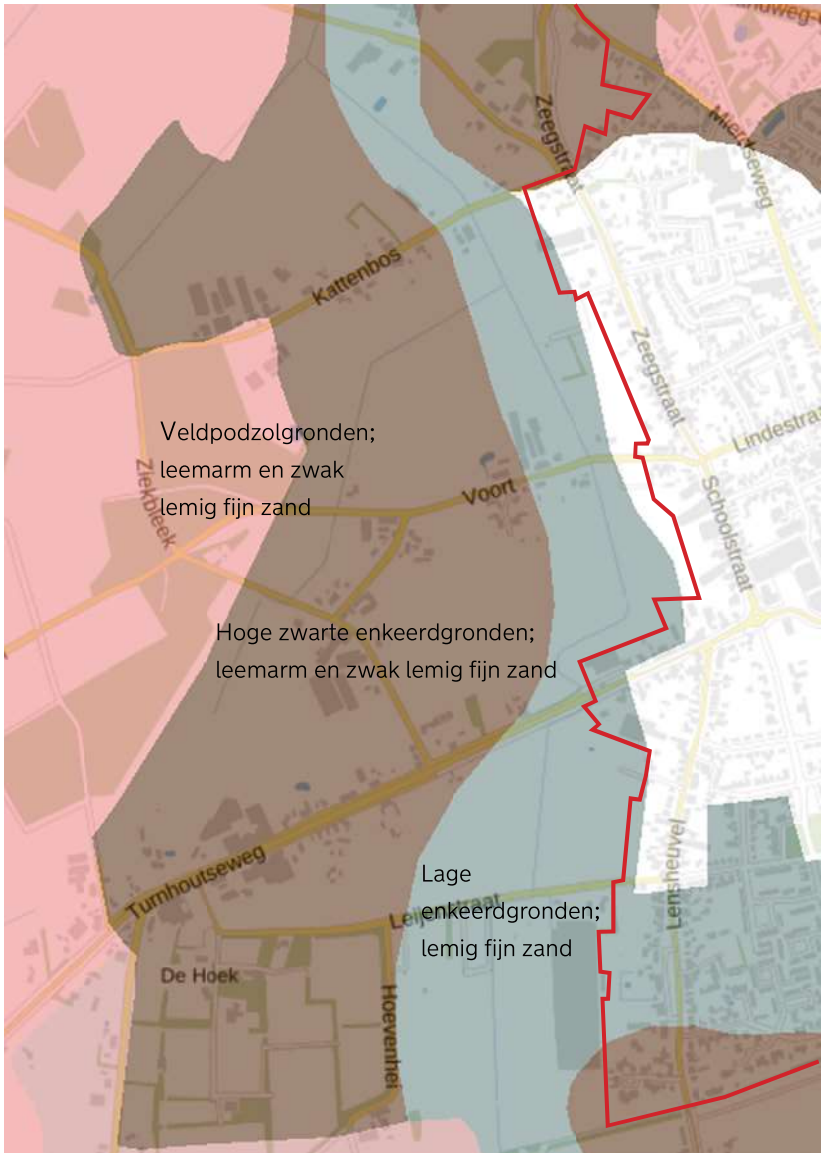
Aan de oude tramspoor lag het gehucht De Hoek en de sigarenfabrieken. Op deze plek kwamen verschillende wegen samen en stond het grenskantoor.



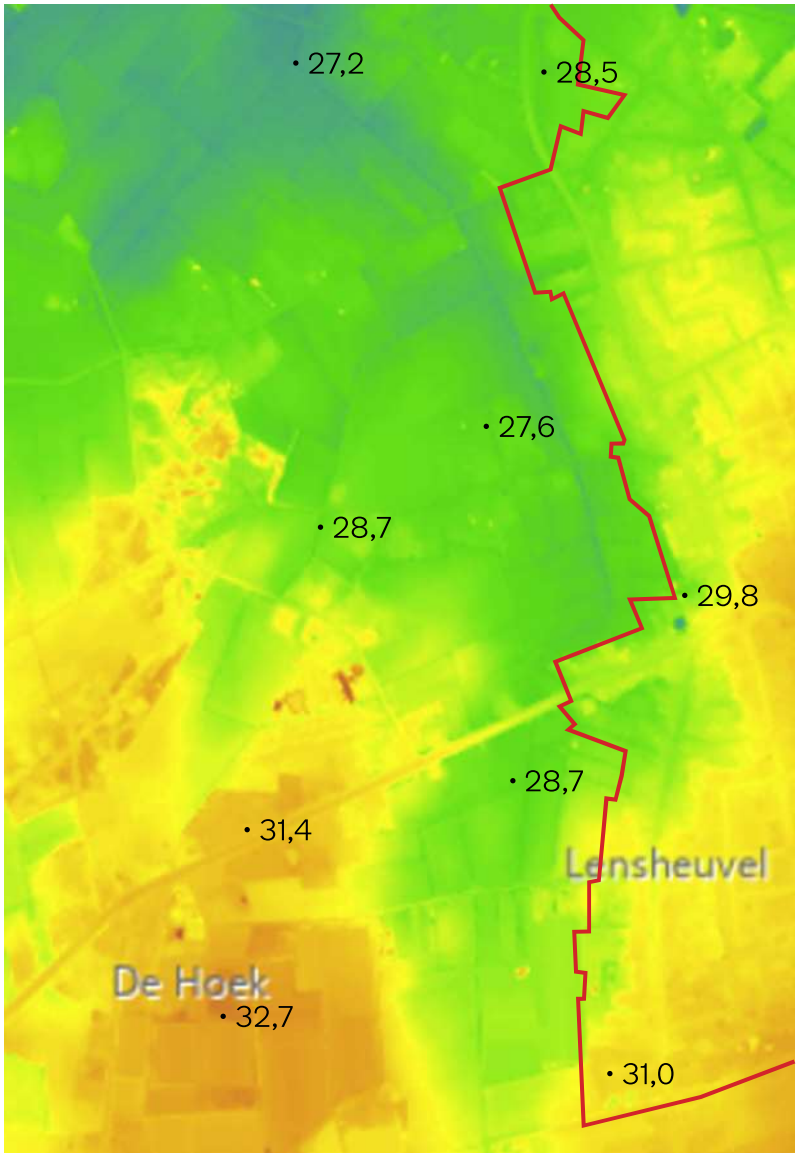
Situatie rond 1900

De rode lijn op de bodemkaart en de hoogtekaart laat zien dat het dorp tegen en af en toe in het beekdal gesitueerd is.

Bodemkaart



Hoogtekaart

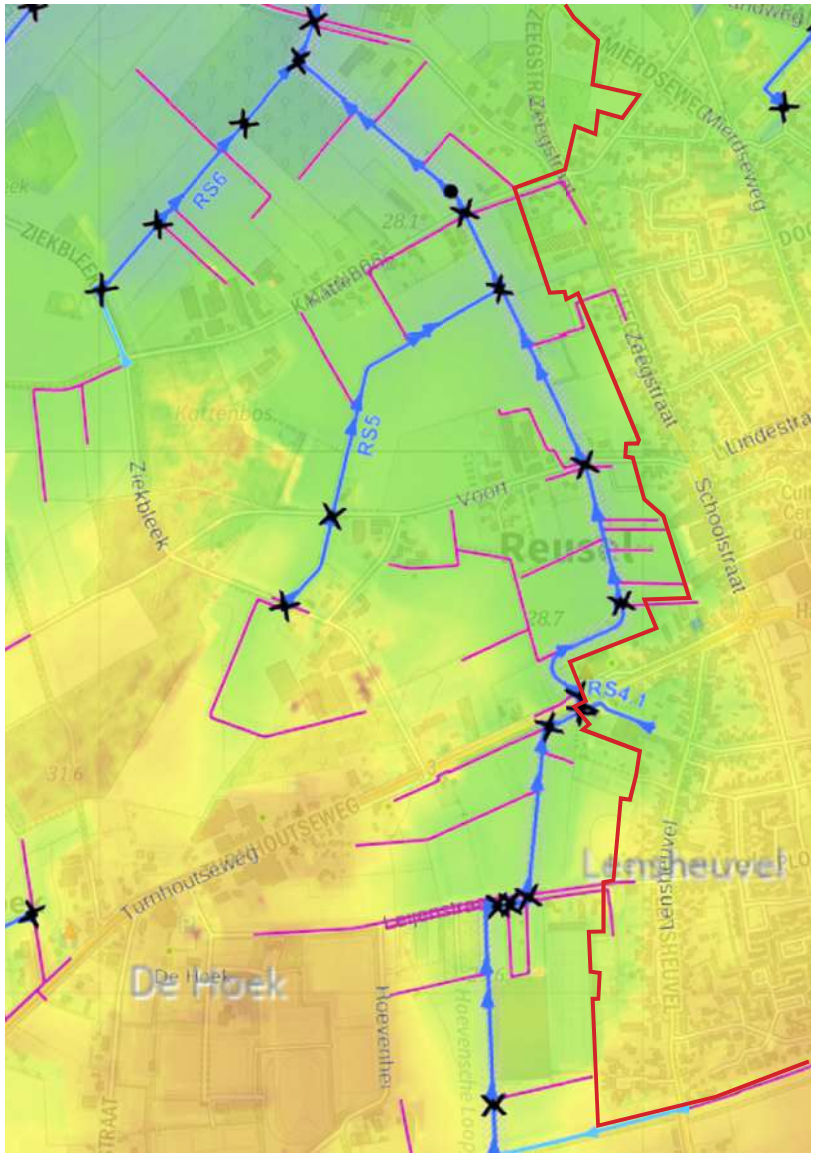


Het water stroomt via verschillende watergangen naar de Reusel, deze stroomt in noordelijke richting weg naar de Maas.

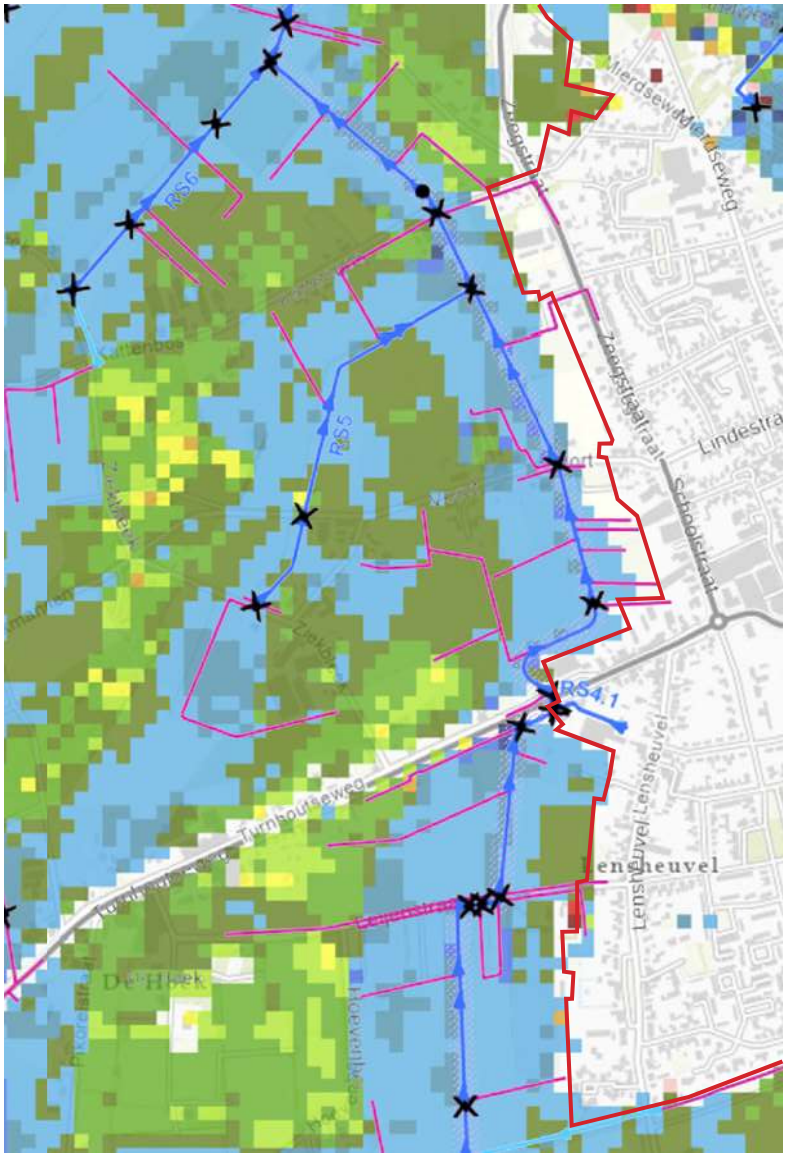
Het beekdal kent hoge grondwaterstanden.

De dorpsrand en verschillende erven liggen in de laagte van het beekdal. Hierdoor zijn de bebouwing en de omliggende gronden gevoelig voor wateroverlast.

Hoogte kaart met waterlopen



Grondwaterstand (GHG) met waterlopen



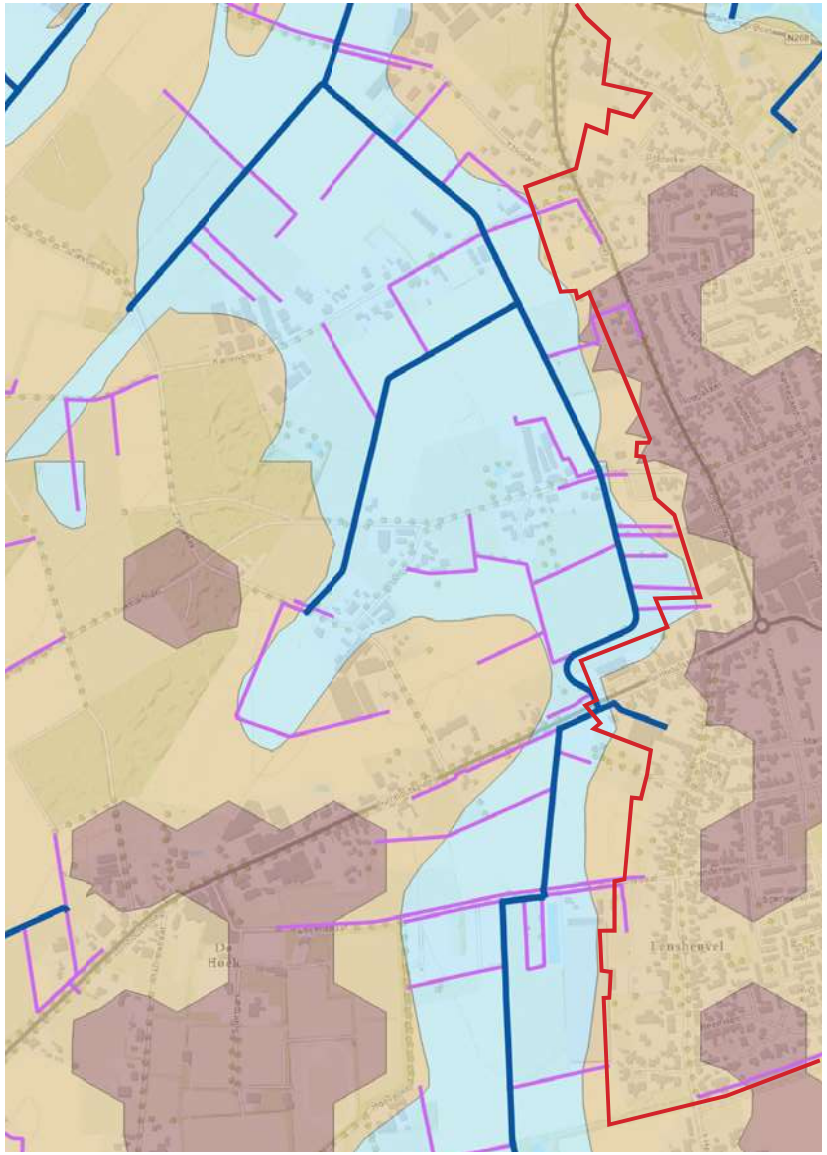
Beleid Waterschap

Het beekdal van de Reusel is breed door de verschillende zijstroompjes.

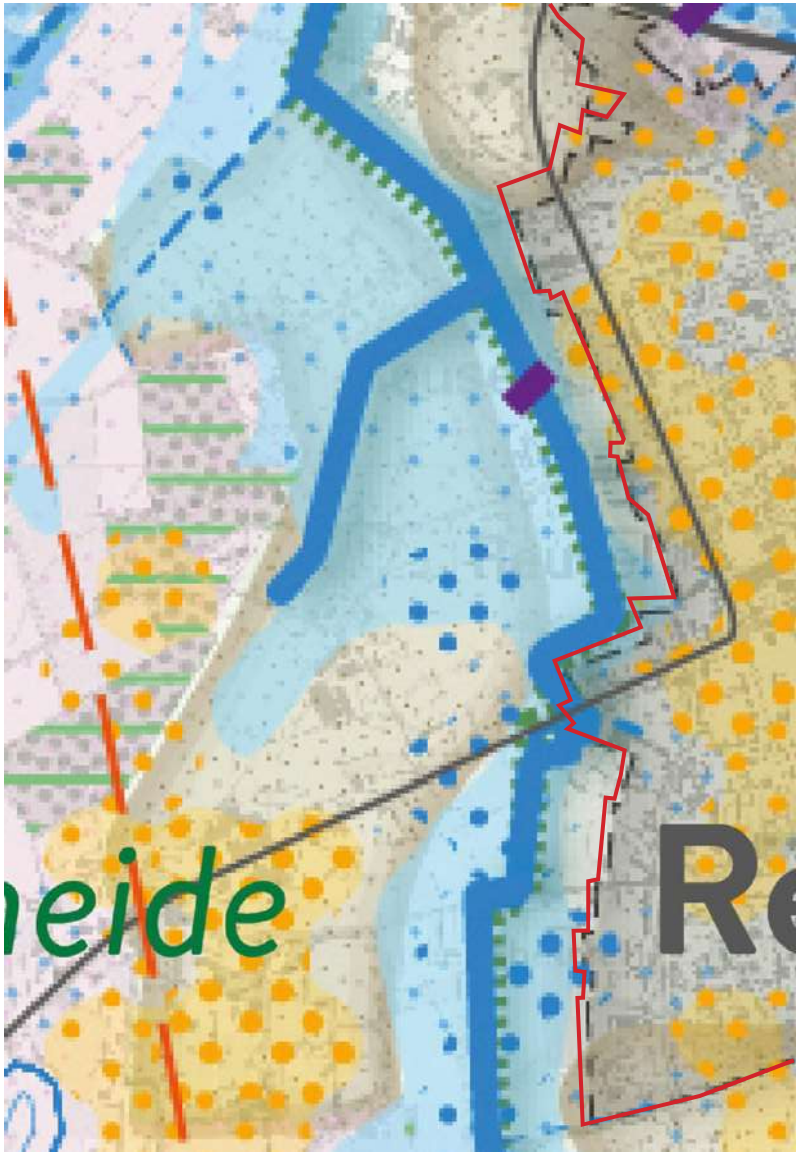
Kattenbos en Voort liggen in het beekdal.

In de zone tussen Voort-Turnhoutseweg wordt extra vernatting verwacht.

Perspectieven watertransitie



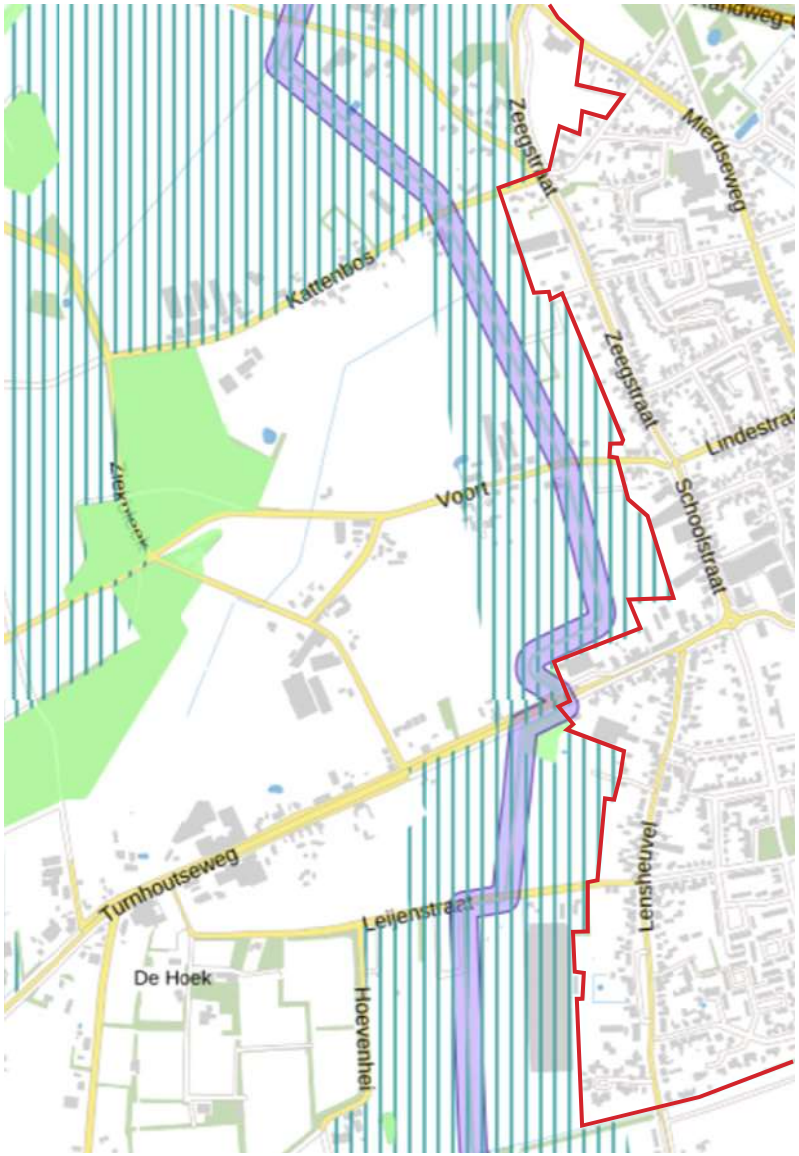
Watervisie ‘wat water wil’



Omgevingsverodening Natuur

- De boscomplexen zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant en de beek met zijn oevers is een ecologische verbindingszone (EVZ)
- De aanliggende gronden zijn geduid als groenblauwe waarden.
- Opvallend: beekdalgronden rondom Voort zijn niet geduid met groenblauwe waarden.

Natuur



Dorpsrand 1 | Beleid cultuurhistorsiche waarden

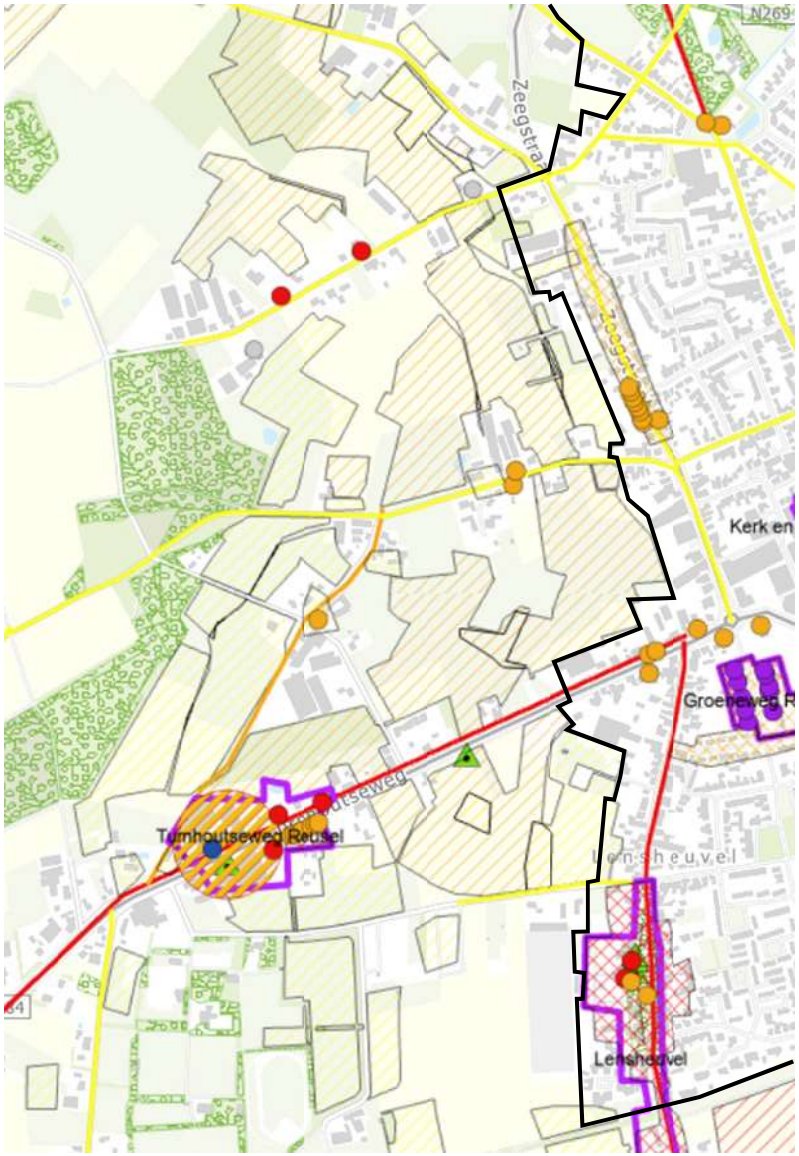
Dorpsrand

- Aan deze zijde grenst de oude dorpskern Reusel aan het beekdal. De oude dorpskern is van hoge archeologische waarde.
- Lensheuvel is een cultuur-historisch waardevol ensemble. Het oude buurtschap is van historistisch geografische waarde en de weg, het plein met laanbomen en enkele woningen worden zeer hoog gewaardeerd.
- Ook de gronden, hooilanden en akkers, rond de beek worden hoog gewaardeerd.

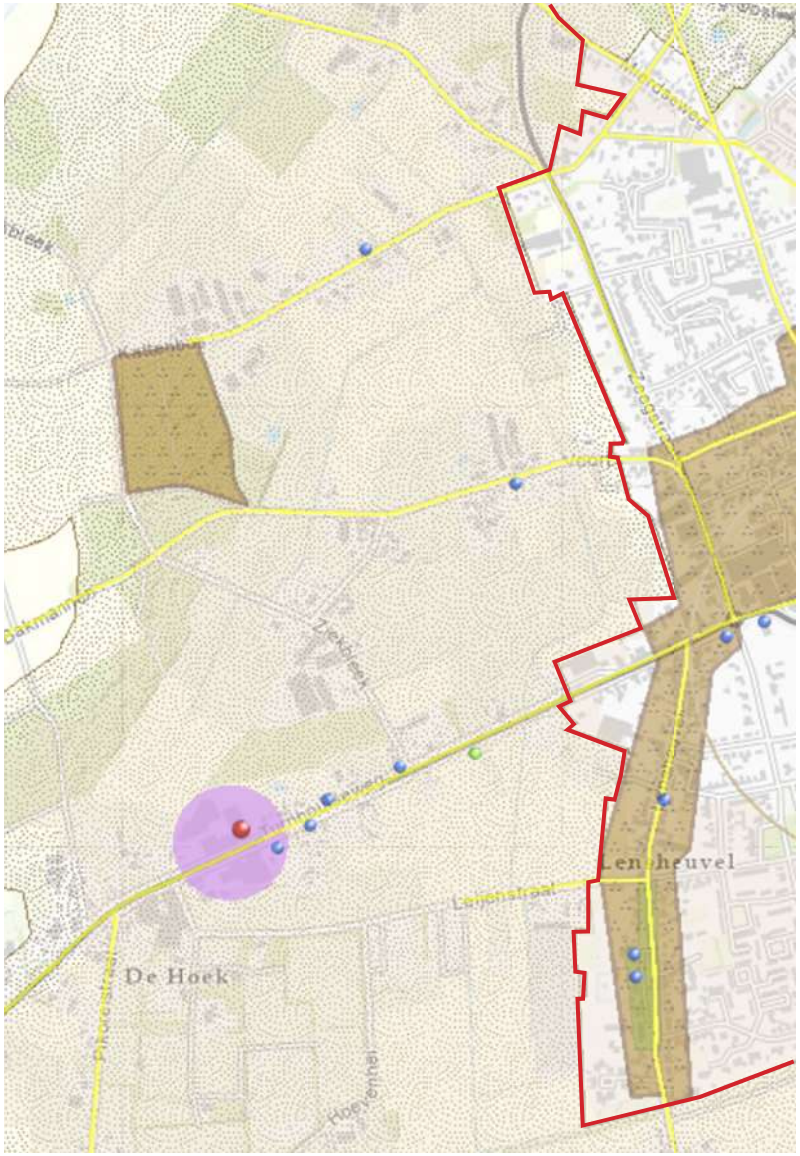
De Hoek

- Het cluster wordt geduid als een cultuurhistorisch ensemble van hoge waarde.
- De Sigarenfabriek (rijksmonument) en de dienstwoningen aan de overkant van de weg vormen een complex van cultuurhistorisch belang.
- Rondom de fabriek is veel bebouwing met historische waarden aanwezig (zoals de arbeiderswoningen aan de Turnhoutseweg).

Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)



Cultuurhistorische waardenkaart - Provincie noord brabant



Omgevingsvisie

- Beekdalontwikkeling: het beekdal krijgt de ruimte om zijn natuurlijk karakter terug te vinden en wordt weer herkenbaar in het landschap. Inzetten op: extensieve landbouw, de perceelsrandbeplanting en het recreatief beleefbaar maken van het beekdal (met routes tot in de kern).

Reusel

- West- en zuidzijde van Reusel: wateroverlast na hevige regenval, afvoeren via beekdal van de Reusel. Beekdal heeft voldoende ruimte nodig en toevoer bebouwd gebied moet beter worden in gericht (incl. tijdelijke waterberging).
- Versterken relatie dorp-landschap.
- Goed functionerend sportpark 'Den Hoek'.

Visiekaart kernen en buitengebied



Visiekaart Reusel



Dorpsrand 1 | Overig

Recreatief padennetwerk

- Het natuurgebied Belevensche Heide bevindt zich op 10 minuten fietsen van de dorpsrand.
- De losliggende fietspaden langs de Turnhouseweg verbinden het sportcomplex Den Hoek met Reusel.
- Het beekdal van de Reusel is lastig recreatief te beleven, er zijn geen routes langs de beek of mogelijkheden voor kleine ommetjes vanuit de wijk.

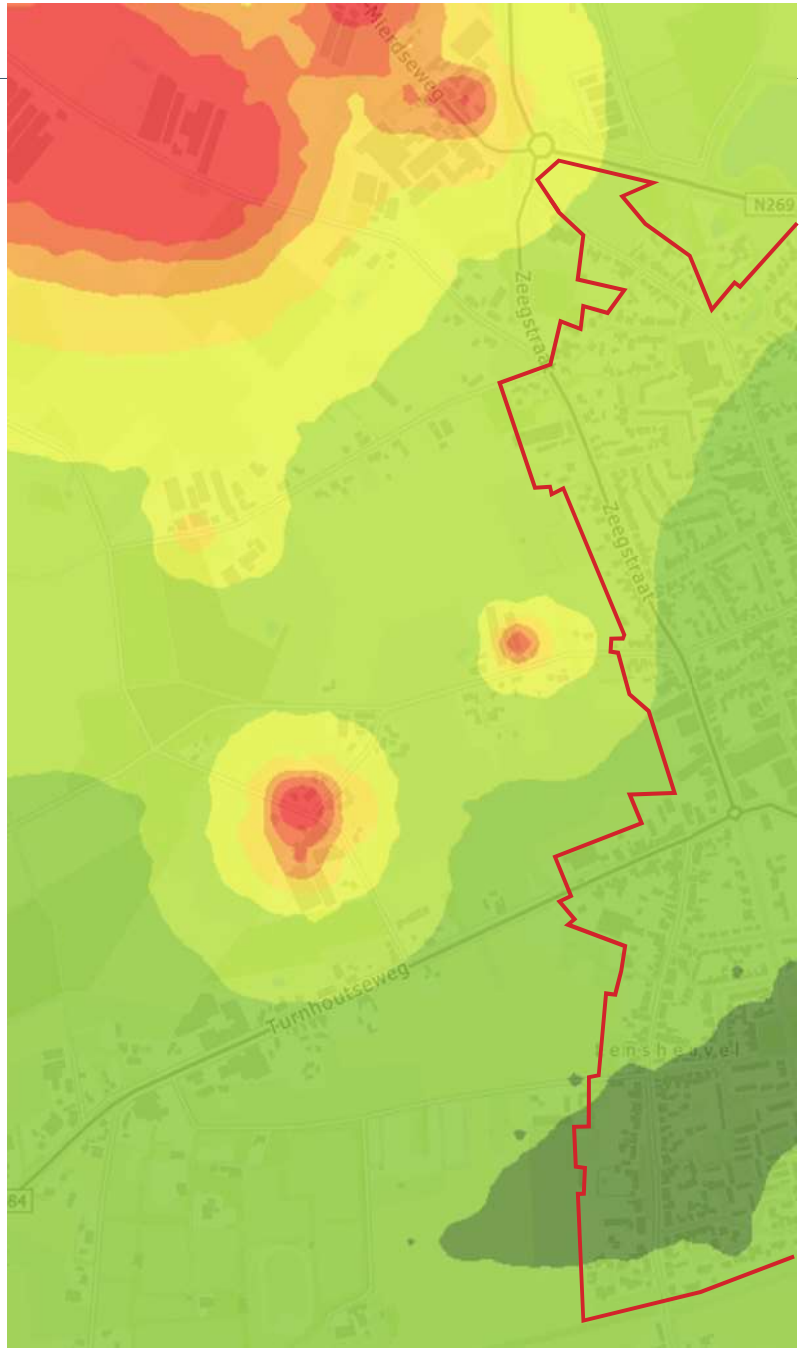
Geurbelasting

- In het buitengebied van Reusel liggen verschillende veehouderijen. Dit is terug te zien in de geurbelasting en deze beïnvloed het leefklimaat van de kern.
- In het cluster van agrarische bedrijven rondom Het Holland, ten noorden van Reusel, zijn vier bedrijven met grote milieuhinder. Aan de Voort-Ziekbleek zijn dit er twee.

Recreatief padennetwerk



Achtergrondbelasting geur (2022)





Zeegstraat



Leijenstraat



Hoevenhei



Voort



Voort



Turnhoutseweg



Sportcomplex



Turnhoutseweg



Mierdseweg

Dorpsrand 1 | Deelgebieden

Gebiedskarakteristiek

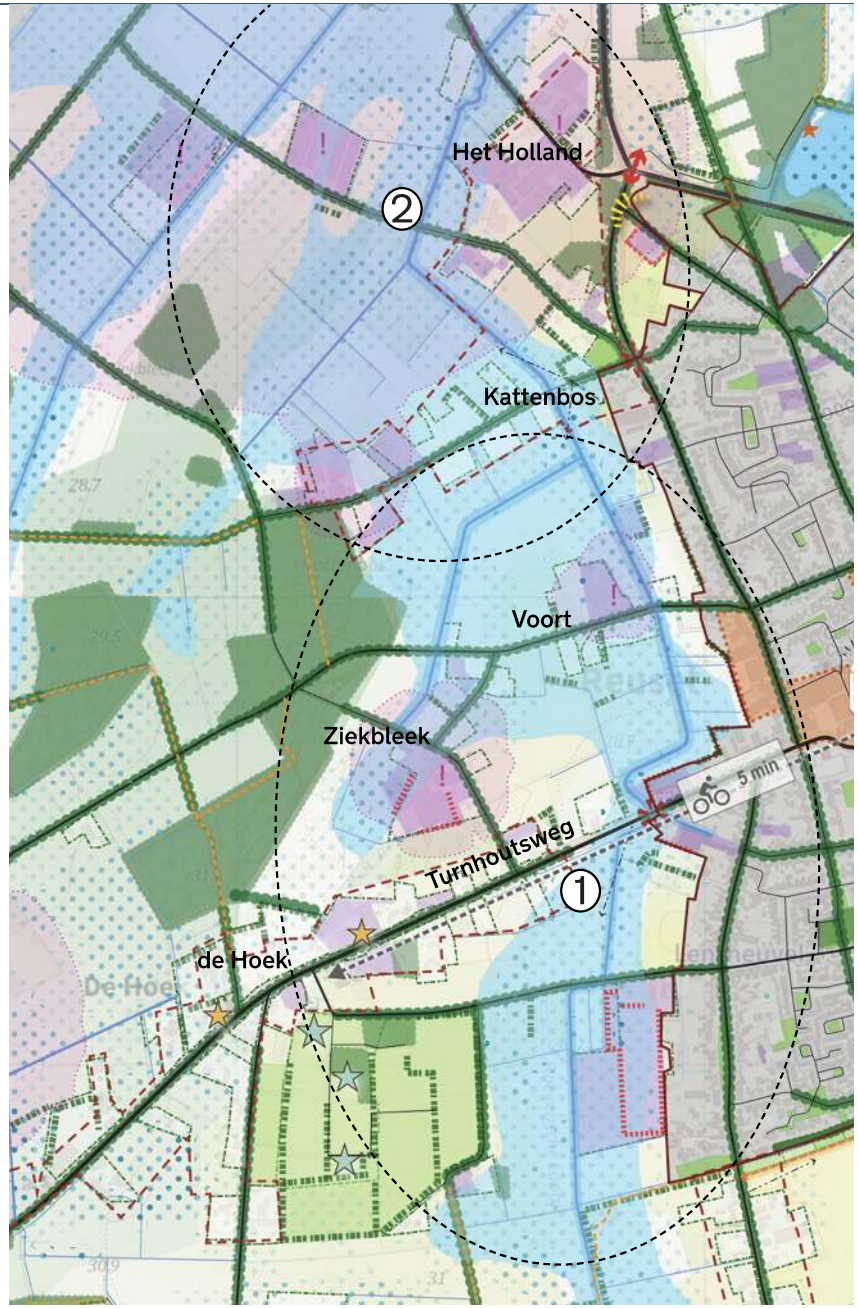
- Het dorp grenst direct aan en soms in het beekdal van de Reusel. Het water heeft weinig ruimte en er wordt wateroverlast ervaren.
- Door het beekdal liggen enkele bebouwingsconcentraties gescheiden van het dorp en de voorzieningen in het centrum. De Hoek is een grotere bebouwingsconcentratie en ligt samen met het sportpark op enige afstand van de kern, verbonden door de Turnhoutseweg.
- Wandelpaden langs de beek ontbreken of zijn slecht bereikbaar. Er zijn geen mogelijkheden om vanuit het dorp een ommetje in het beekdal te maken.

Er zijn twee deelgebieden:

1. De Hoek en Voort: gemengd gebied met een mix aan functies
2. Het Holland: primair agrarisch gebied met verschillende grootschalige veehouderijen

Kansen en opgaven

- De beekdalgronden rondom de Reusel zijn gereserveerd voor wateropgave, versterken van de ecologische waarde van de beek en klimaatadaptatie.
- Hier liggen kansen voor het versterken van de toegankelijkheid van het gebied voor bewoners met de aanleg van wandelpaden.
- De intensieve veehouderij aan de Voort en het kassencomplex aan de Leijenstraat zijn niet passend in het beekdal.
- In Voort-Ziekbleek is een zeer grootschalig agrarisch bedrijf gevestigd. Dit is hier niet passend door de zware milieubelasting op de omgeving.



Conclusie mogelijkheden woningbouw: De Hoek en Voort

Het lager gelegen beekdal met hogere grondwaterstanden beperkt de woningbouwmogelijkheden. Wonen is enkel mogelijk op de hogere gronden in meerdere kleinere locaties en aansluitend op de buurtschappen. De locaties worden ontwikkeld in een erfstructuur passend bij het landelijke karakter en vragen om een goede inpassing in het landschap.

Omdat het om meerdere eenheden rondom Ziekbleek-Hoek gaat en er een kans ligt om het gehele landschap te ontwikkelen tot een fraai gebied voor het dorp, is een gebiedsvisie nodig. Na verder onderzoek kan blijken dat een grotere woonontwikkeling mogelijk is. De gebiedsvisie moet hierin leidend zijn. Er is dan o.a. uitspraak van het Waterschap nodig over de duiding beekdal in de Watervisie en de werkelijke grondwaterstanden.

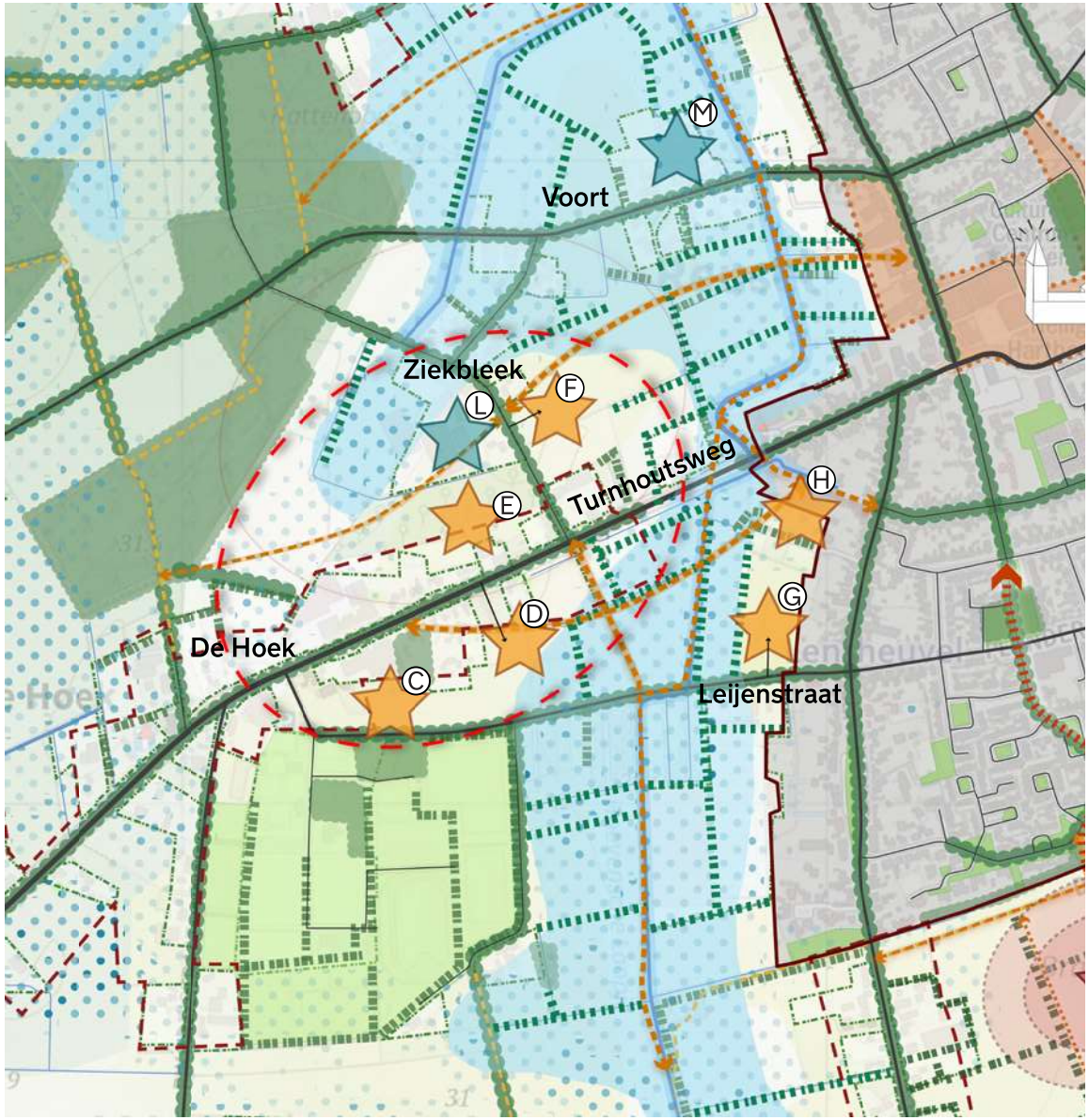
Overzicht locaties

Kleinschalige woningbouwlocatie

- C. Sportpark-Leijenstraat
- D. Turnhoutseweg
- E. Ziekbleek-Turnhoutseweg*
- F. Ziekbleek-Voort*
- G. Leijenstraat
- H. Turnhoutseweg-Lensheuvel

Erftransformatie

- L. Ziekbleek*
- M. Voort



C. Sportpark-Leijenstraat

Open perceel aan de Leijenstraat, locatie tussen de Turnhoutseweg en sportcomplex. Aandachtspunt is de (licht)hinder van het sportpark.

D. Turnhoutseweg

Open perceel aan het lint. Ontwikkeling wordt ontsloten op Turnhoutseweg. Kans: oude paden tussen Turnhoutseweg, Leijenstraat en dorpsrand Reusel herstellen.

Samenhang locaties rondom Ziekbleek- De Hoek (E. - F. - K.)

De mogelijkheden voor het gebied hangen samen met:

- De transformatie van het grootschalige agrarisch bedrijf, zodat milieucontouren komen te vervallen.
- Verdiepend hydrologisch onderzoek. Het gebied direct ten noorden van De Hoek is hoger gelegen, maar heeft ook hoge grondwaterstanden. Nader onderzoek en gesprek met Waterschap dient inzichtelijk te maken of er aanvullende mogelijkheden zijn voor woningbouw.

Een gebiedsvisie is nodig om de samenhang van ontwikkelingen te borgen en af te stemmen op de draagkracht van het gebied.

G. Leijenstraat

Hoger gelegen oude akkergronden aan de dorpsrand. Mogelijkheden voor een woonontwikkeling in erf-constructie aan de Leijenstraat. Aangezien dit een gebied is met veel wateroverlast dient hier tevens ruimte worden behouden voor waterberging. Aandacht voor werkelijke en toekomstige grondwaterstanden bij ontwikkeling.

H. Turnhoutse weg-Lensheuvel

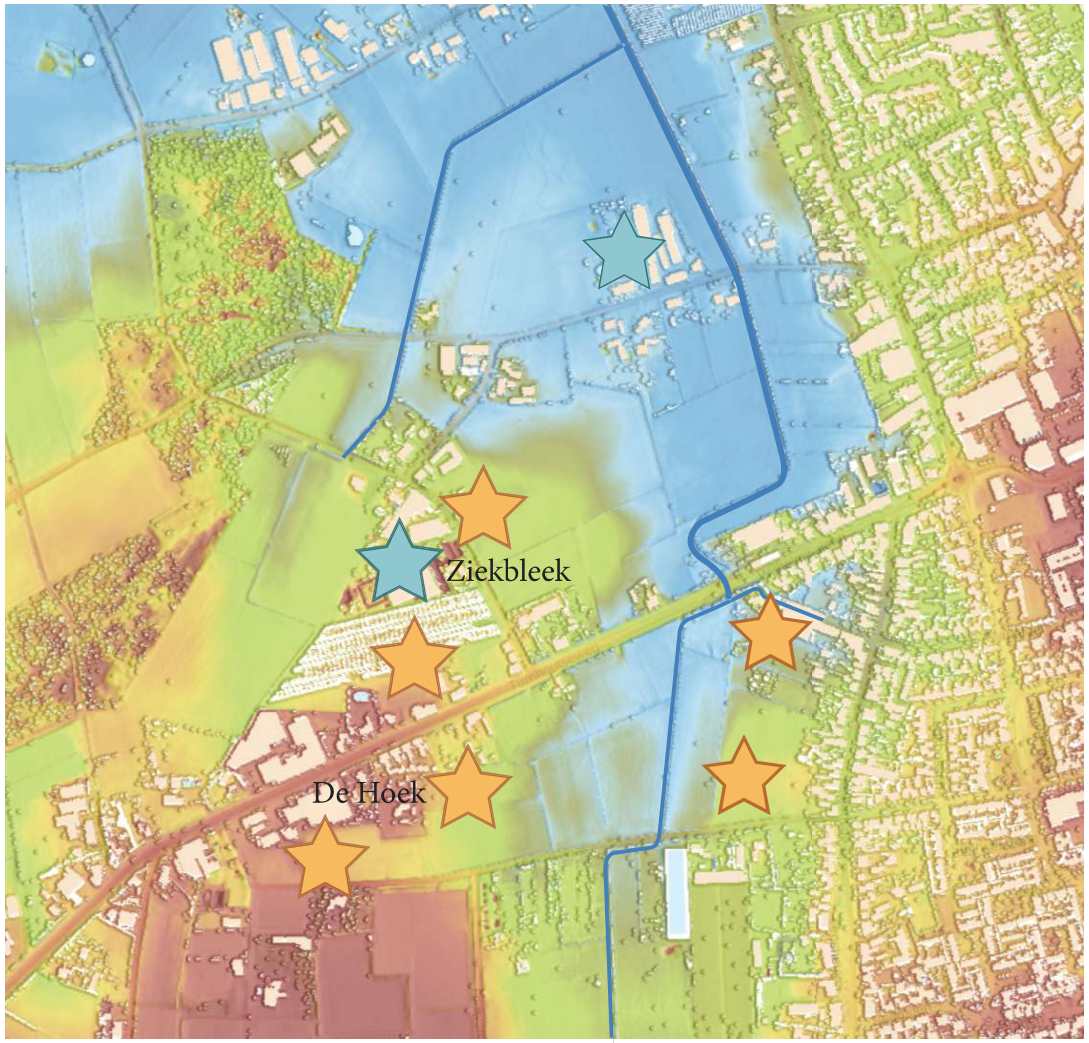
De diepe tuinen en weides achter de Lensheuvel. Aandachtspunt is de ligging op de rand van het beekdal en hoge grondwaterstanden. De locatie is tevens een logische plek voor waterberging, hier is een nadere afweging nodig.

L. Voort

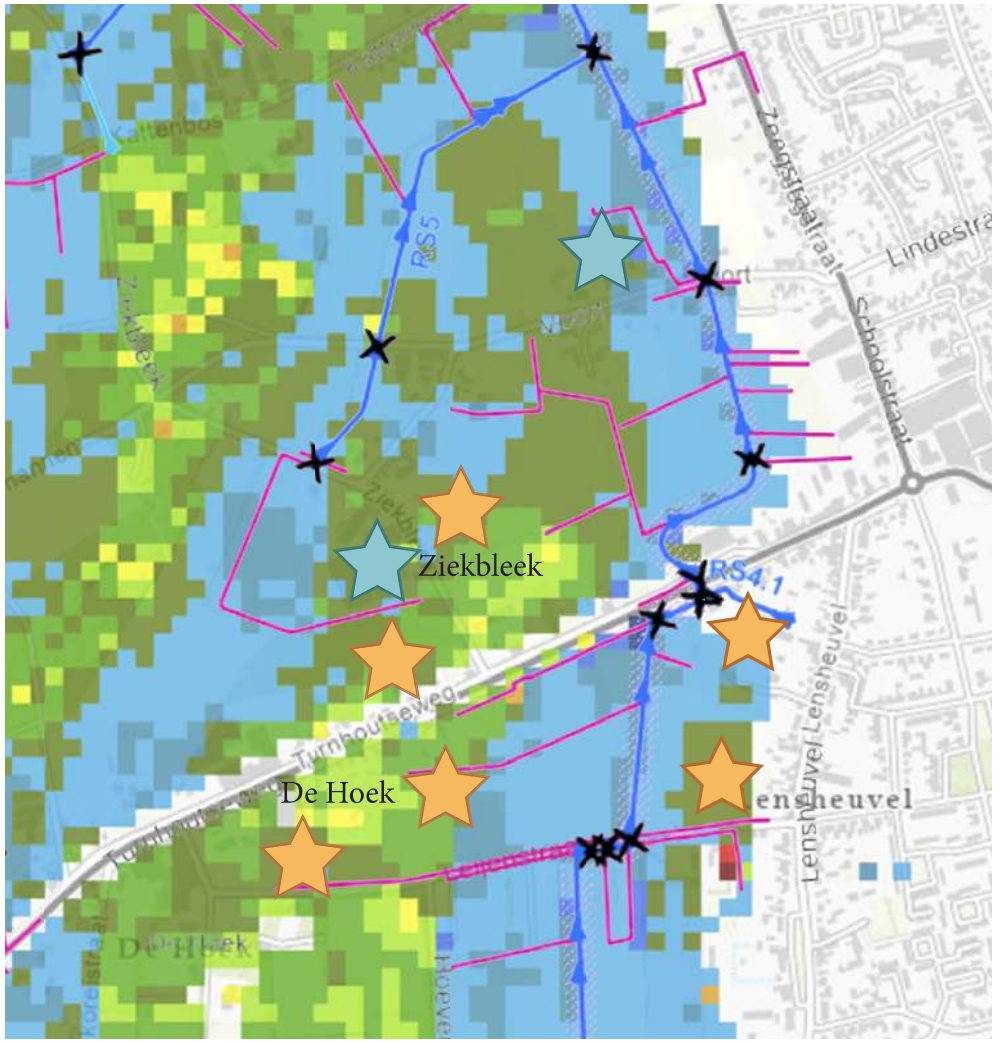
Transformatie locatie van intensieve veehouderij. Aandachtspunten: ligging in het beekdal en hoge grondwaterstanden.

Zoekgebied Ziekbleek-De Hoek

Verdiepend hydrologisch onderzoek is nodig. De zone ten westen van Ziekbleek is hoger gelegen dan het beekdal, maar kent ook hoge grondwaterstanden.



Hoogtekaart (AHN)



Grondwaterstanden (GHG, databank Provincie NB)

Conclusie mogelijkheden woningbouw: Het Holland

De noordwestelijke dorpsrand ligt onder invloed van het grootschalige agrarische cluster Het Holland. Daarnaast maken veel gronden onderdeel uit van het beekdal met hoge grondwaterstanden. Het gebied is daardoor niet geschikt voor nieuwe woningbouwlocaties.

De mogelijkheden op erfniveau voor het bebouwingslint Kattenbosch-Het Holland zijn uitgewerkt in het NRK (2022).

Aan de Mierdseweg direct aan de kern is er ruimte voor ontwikkeling.



Overzicht locaties

N. Mierdseweg

Binnen de ontsluitingsswegen van het dorp leent de locatie van een autogarage en de omliggende percelen zich voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De garage ligt aan de entree van het dorp en is beeldbepalend. Aandachtspunt: rekening houden met hinder door (intensieve veehouderijen/ agrarische) bedrijven ten noorden van de kern.

Dorpsrand 1 | Zoom Mierdseweg

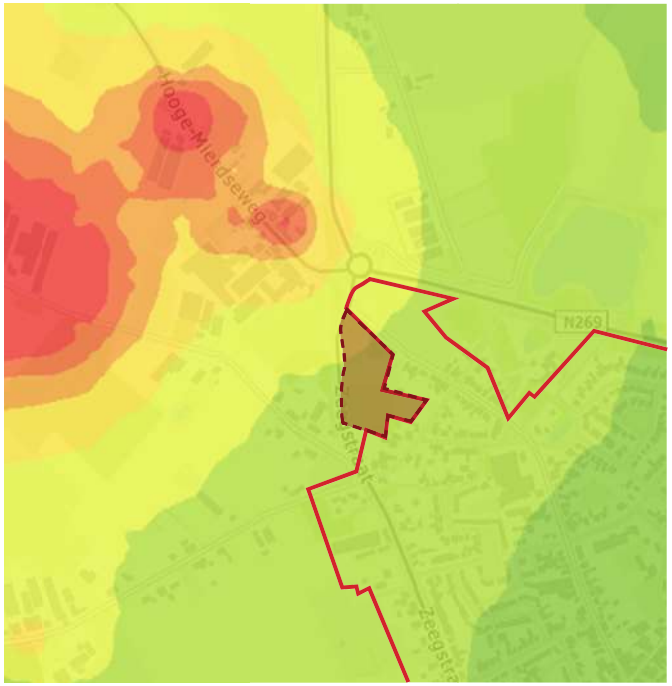
Afwegingen

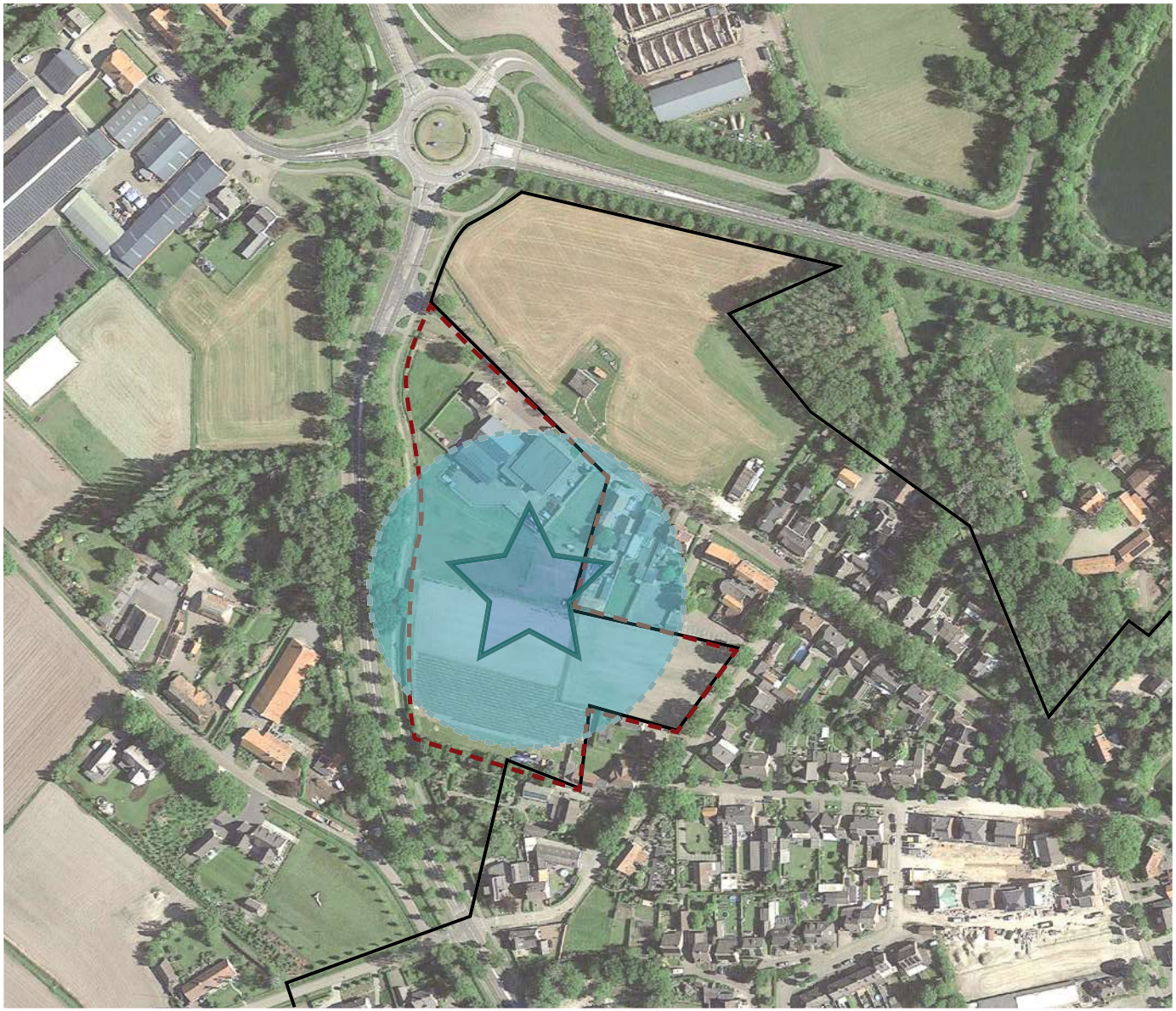
+ Kans voor mooi kop Reusel/ goede inkom
+ beeldbepalende locatie verfraaien
+ Helder afgebakend gebied binnen ontsluitingswegen
+ inpassen bedrijfserf en woningen Mierdseweg

- Geurbelasting door veehouderijen
- geluid door rondweg
- huidig autobedrijf

Uitgangspunten

Ontsluiten via Mierdseweg, oriëntatie naar Zeegstraat



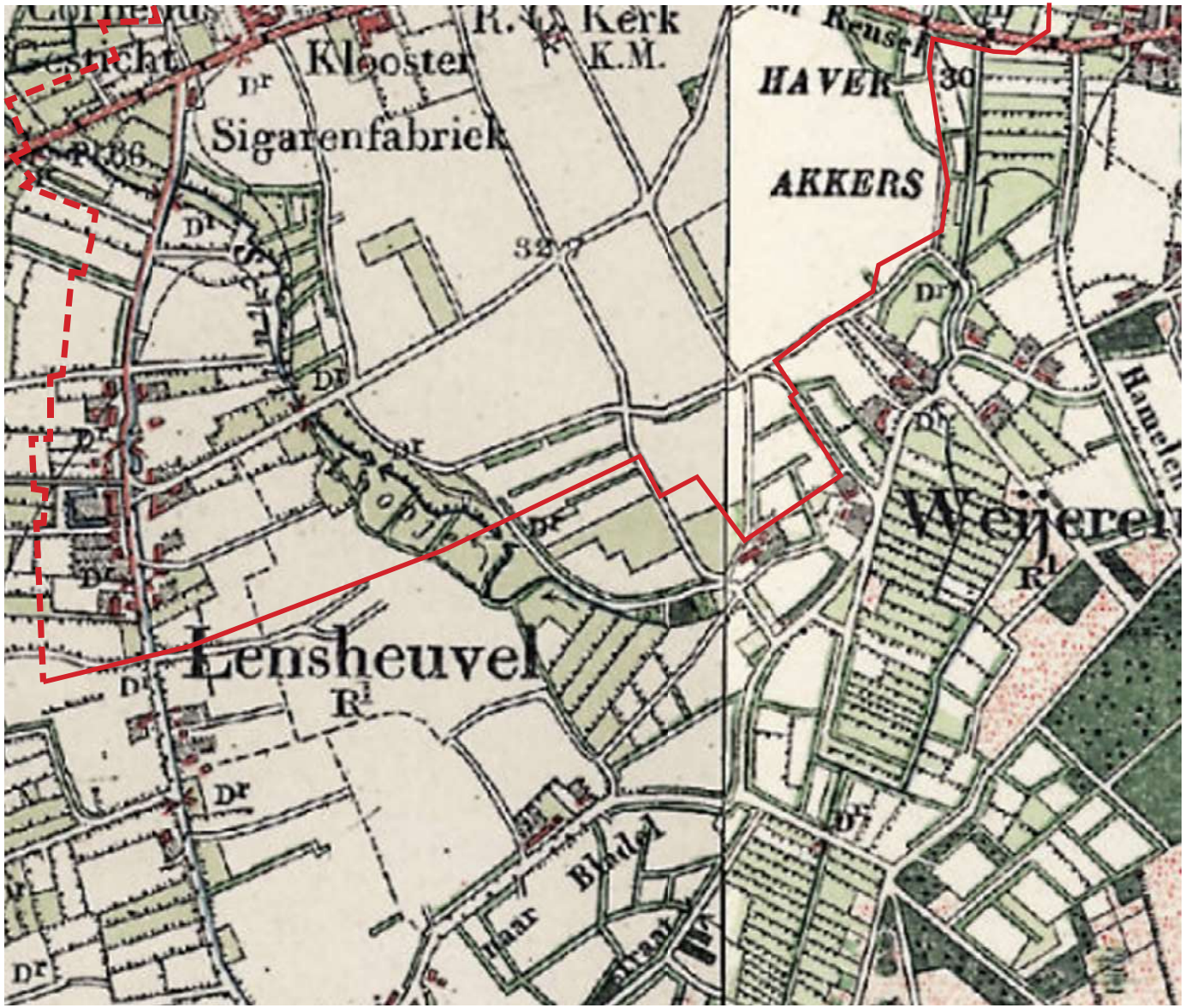


ZOOM DORPSRAND 2

ZUIDZIJDE: BRAAKSCHE AKKERS EN ROUWENBOGTLOOP

Situatie rond 1900

Op de kaart van 1900 is er van een dorp nog geen sprake. We zien twee open akkercomplexen, de Haverakkers in het noordoosten en de Braakseakkers in het zuidwesten. Ze worden onderling gescheiden door een klein waterloopje in een smalle laagte: Het Schuurtjesloopje). Over de akker lopen verschillende paden. Aan de randen van het akkercomplex, langs de beken liggen twee buurtschappen: Lensheuvel langs de Reusel aan de westkant en Weijereind langs de Rouwerbogtloop aan de oostkant.



Situatie rond 2020

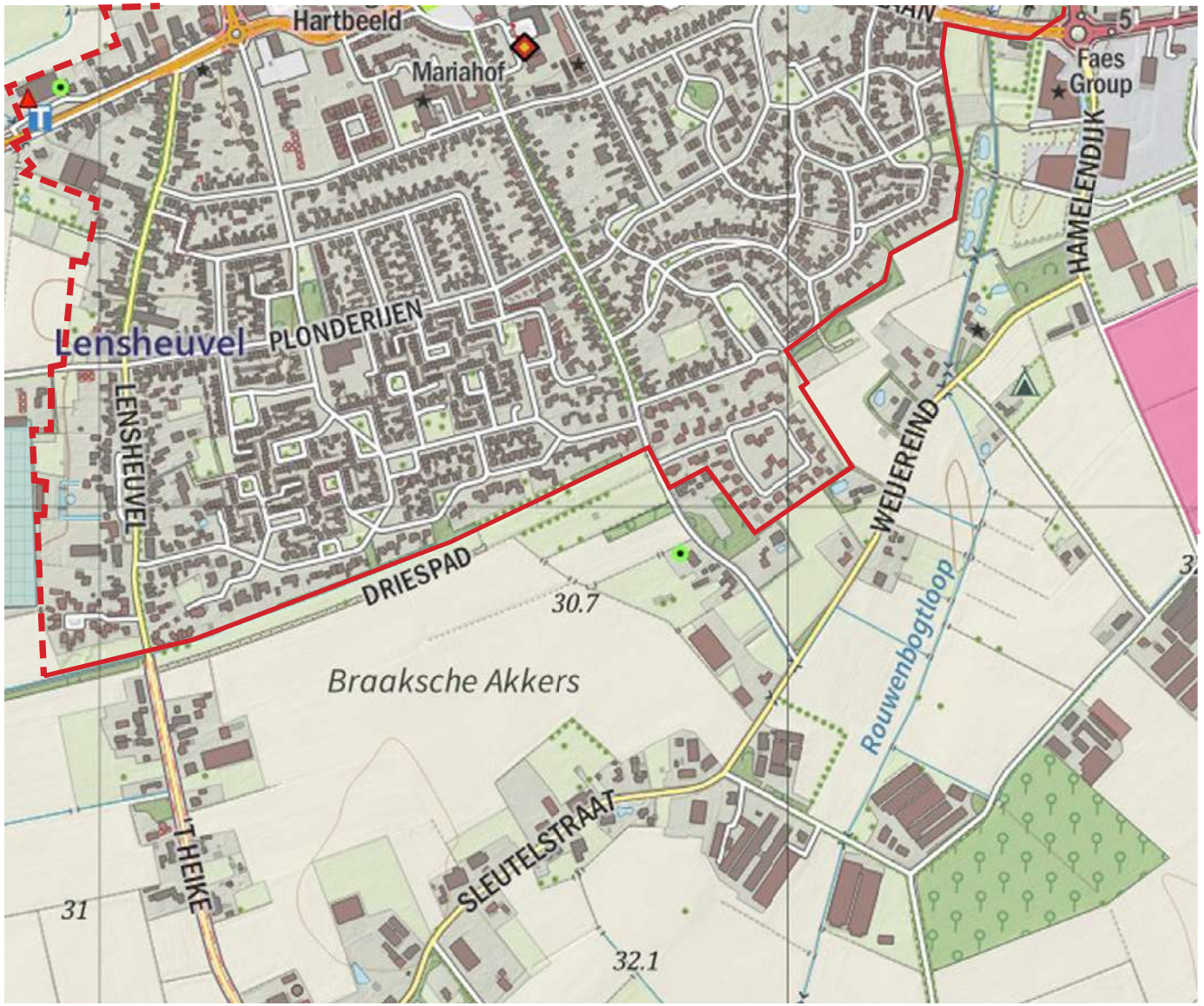
Inmiddels zijn de oude akkers grotendeels volgebouwd met planmatig opgezette woonwijken. Deze zijn naar binnen gericht, zonder relatie aan te gaan met het omliggende landschap. Het Schuurtjesloopje is opgenomen in het stedelijk weefsel en de paden over de akkers zijn verdwenen.

Het smalle beekdal van de Rouwenbogtloop is nog herkenbaar in het landschap en wordt aan twee zijden begrenst door bebouwing (de kern en het bedrijventerrein de Kleine Hoeven). De wijk Weijereind ligt in het kleinschalige beekdallandschap.

In de bebouwingsconcentratie Kippereind (o.a. Sleutelstraat) wisselen bedrijfserven en woonerven elkaar af in een open en grootschalig landschap.

Ontwikkelingen

Gronden ten zuiden van het bedrijventerrein Kleine Hoeven zijn gereserveerd voor uitbreiding bedrijvigheid.



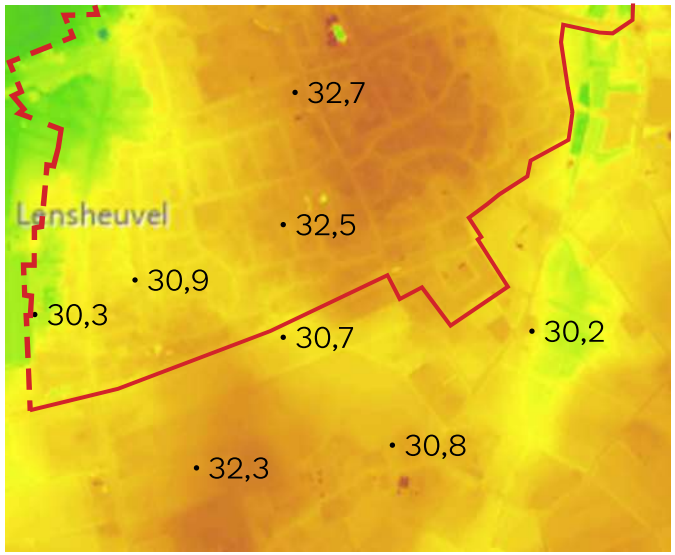
Abiotiek

- De rode lijn op de bodemkaart en op de hoogtekaart laat zien dat de zuidzijde van het dorp op de hogere (akker) gronden ligt, tussen twee beekdalen. De uiterste oost- en westzijde grenzen aan die beekdalen, de lange zuidgrens lijkt willekeurig getrokken, zonder aanleiding vanuit het fysiche landschap.

Bodemkaart



Hoogtekaart



Watersituatie

- De Braaksche Akkers liggen op de waterscheiding van twee beekstelstels. Het oostelijk deel stroomt af in de Rouwenbogtloop en het westelijk deel stroomt, via een aantal watergangen, af in de Reusel. Beide beken stromen ten noorden van Lage Mierde samen.
- In de grondwaterstanden zijn de bodemsoorten te herkennen. De hoge enkeerdgronden zijn droger, de lage enkeergronden (beekdalen) zijn natter. Er is een nattere plek centraal op de Braaksche Akkers. Hier ontsprong het Schuurtjesloopje.

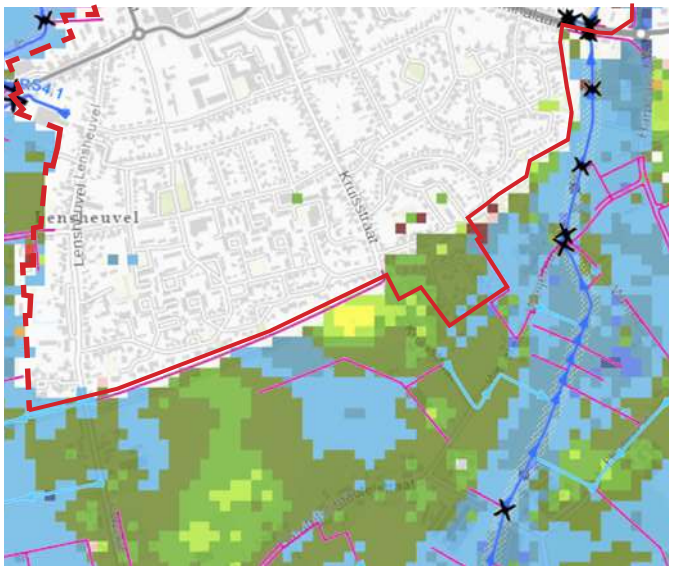
Beleid Waterschap

- De Braaksche Akkers liggen op een hoge kop in het landschap. Het westelijk deel ligt hoger en droger, op het oostelijk deel ligt een natter gebied, een oude beekdalbedding.

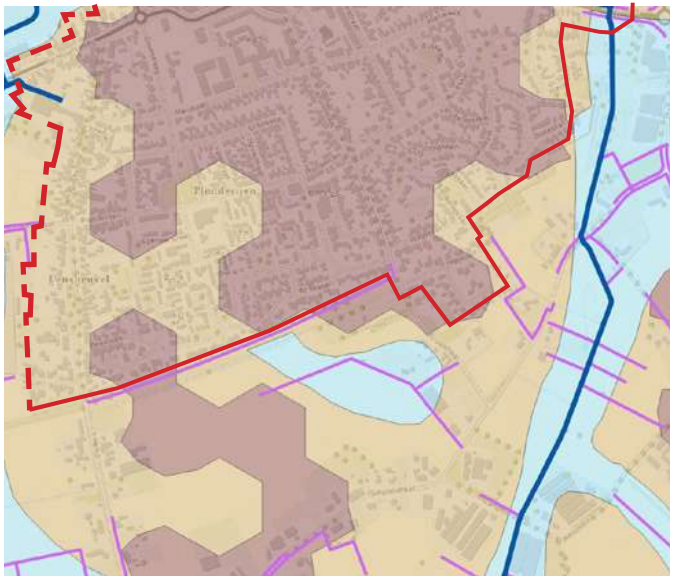
Hoogte kaart met waterlopen



Grondwaterstand (GHG) met waterlopen



Handelingsperspectieven Waterschap de Dommel



Watervisie de Dommel



Interim Omgevingsverordening (2021)

- Het beekdal van de Reusel en de smalle zone rond het Rouwenbogtstroompje zijn geduid als groenblauwe mantel

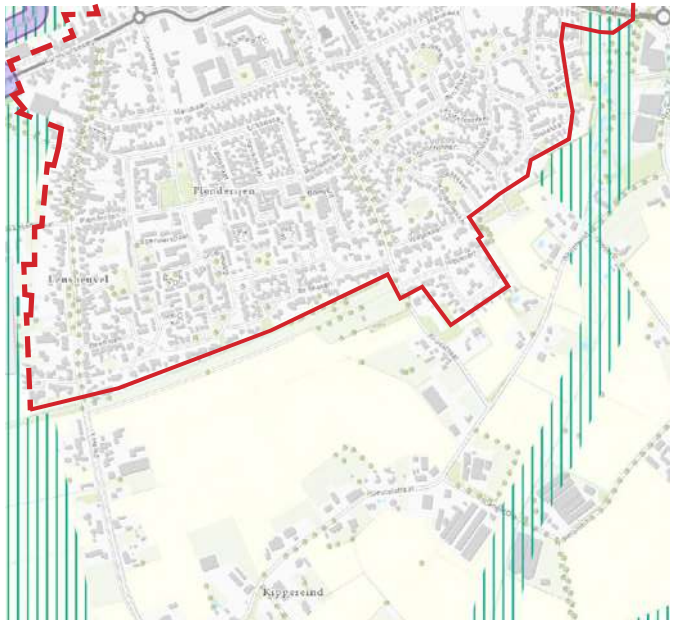
CHW (Provincie Noord-Brabant)

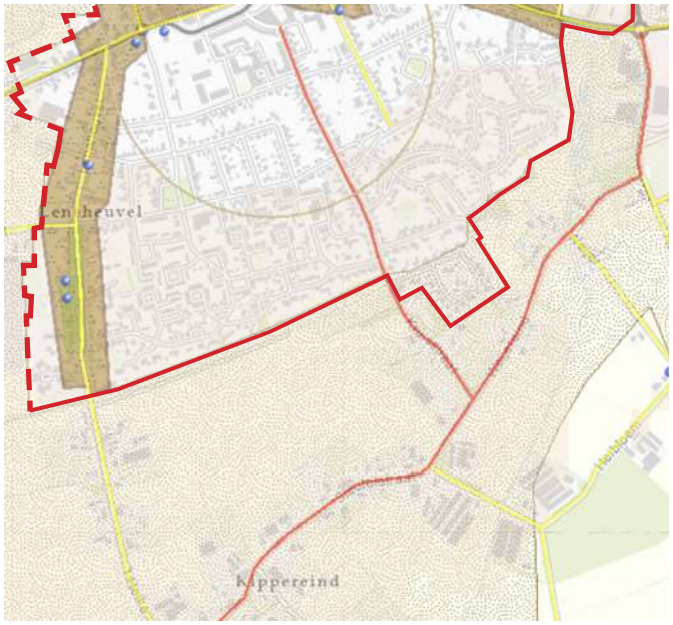
- Lensheuvel: onderdeel oude dorpskern, hoge archeologische waarde. Boomgroep onderdeel van historisch groen.
- Braakse Akkers: geen bijzondere waarde
- Historisch geografische lijnen van hoge waarde: klinkerwegen Kippereind, Weijereind

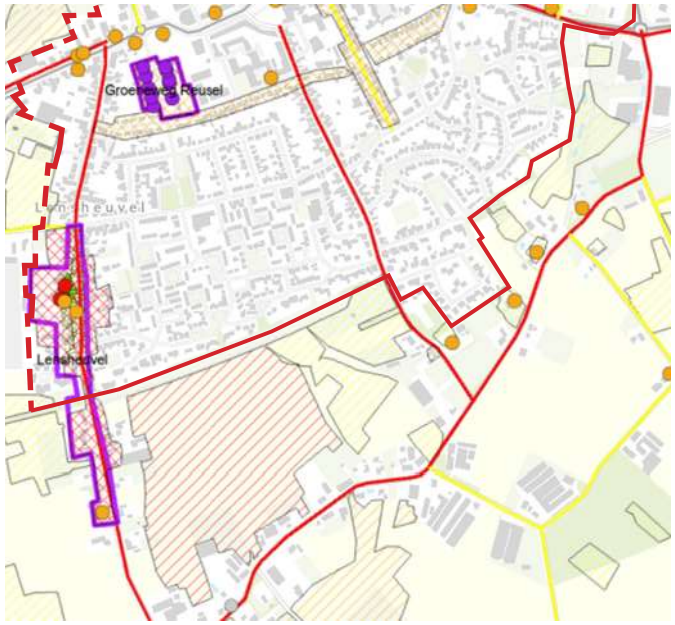
Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

- Lensheuvel: groot gehucht, cultuurhistorisch ensamble met plein en bomengroep is van hoge historisch geografische waarde
- Braakse Akkers: open akker van zeer hoge waarde
- Lokale wegen (rood: zeer hoge waarde)

Natuur







Omgevingsvisie Reusel

- Aantakking op rotonde N284 en het doortrekken van de rondweg
- Afremmen van doorontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid zonder relatie met ondergrond
- West- en zuidzijde van Reusel: wateroverlast na hevige regenval, afvoeren via beekdal van de Reusel. Beekdal heeft voldoende ruimte nodig en toevoer bebouwd gebied moet beter worden in gericht (incl. tijdelijke waterberging).

Visiekaart buitengebied



Visiekaart Reusel

- doorzetten rondweg
- open oud akkercomplex
- transformatie vrijkomend erven
- uitbreidingsruimte bedrijvigheid op termijn



Knelpuntenkaart (omgevingsvisie 2018)

- Dorp afgekeerd van het landschap
- Aanwezigheid van groot aantal agrarische bedrijfslocaties in het landschap

Achtergrondbelasting geur (2022)

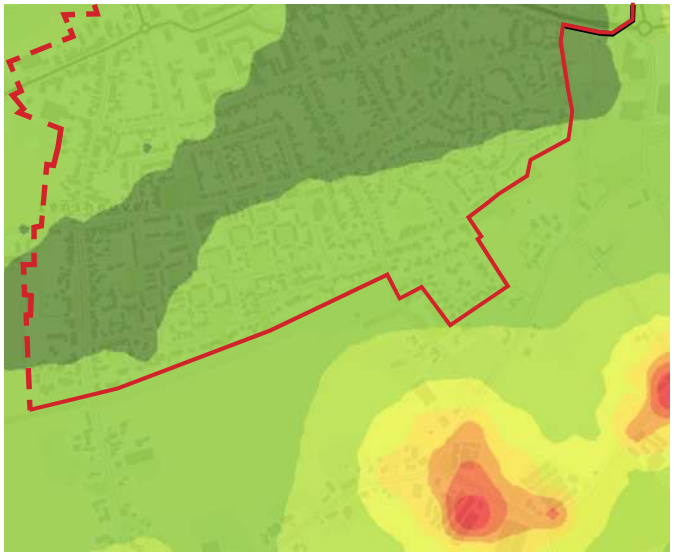
- Bedrijvigheid met milieuhinder in Kippereind

Recreatief padennetwerk

- Parallel aan de dorpsrand en langs het beekdal van de Rouwenbogtloop liggen wandelpaden. Deze zijn niet met elkaar verknoopt. Het is wel mogelijk verder te wandelen in westelijke richting.

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten







Foto's | Inpassing dorpsrand Braaksche akkers: groenstrook met volwassen bomen



Vanuit Sleutelstraat



Beemden



Groenstrook



Vanuit Lensheuvel



Weijererf



Weijereind



Het Heike



Weijereind



Rouwenbogtloop



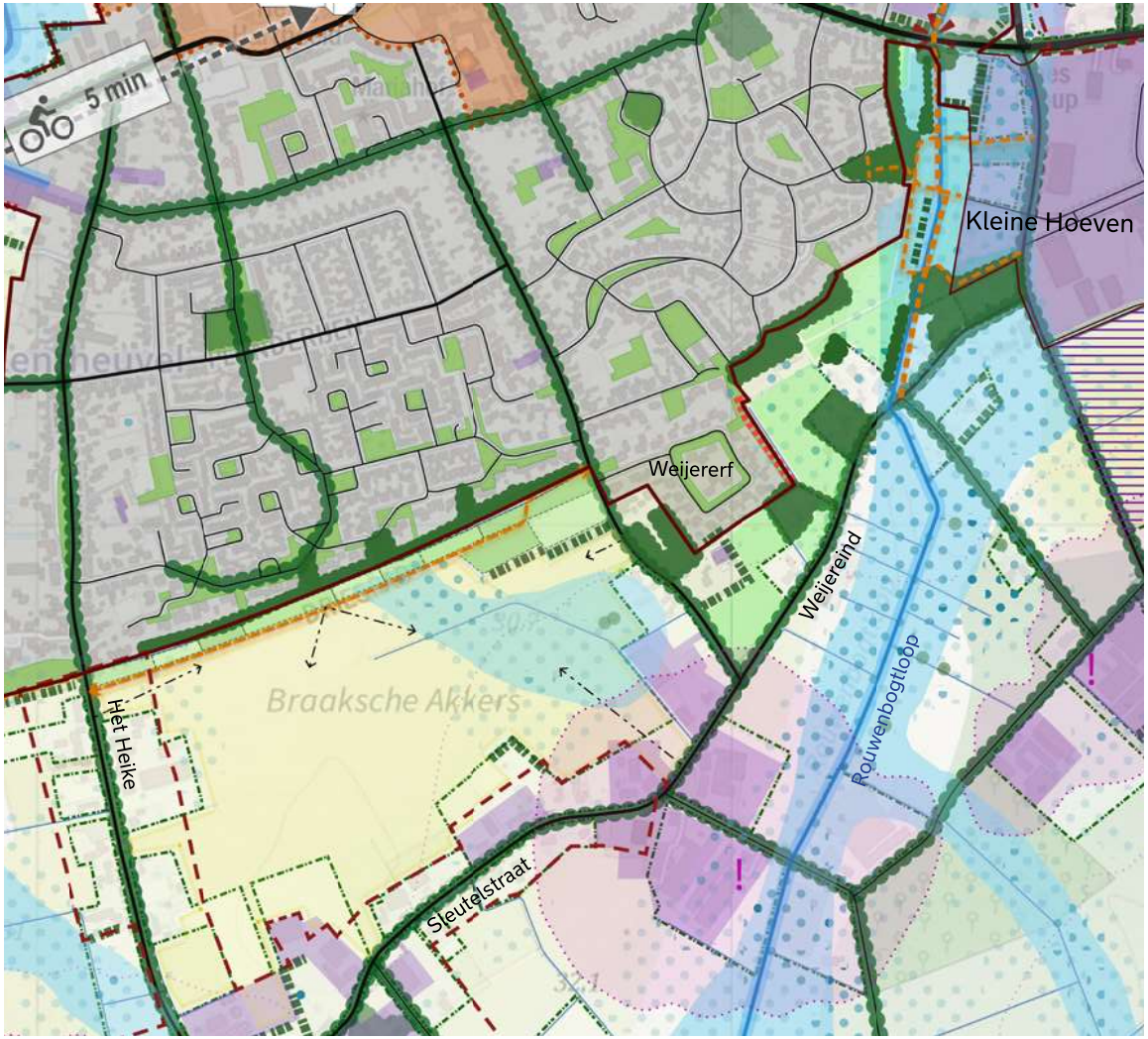
Vanuit het beekdal Rouwenbogtloop

Gebiedskarakteristiek

- De Braaksche Akkers is een oorspronkelijk akkergebied. Het is een open, kaal gebied met aan de randen bedrijfserven zonder erfinpassing. De dorpsrand is fraai landschappelijk ingepast. Het recreatieve pad hierlangs is slechts op een plekvanuit de woonwijk toegankelijk. Aan de oostzijde ligt een oorspronkelijk beekdal, dit is nu een nattere plek in het gebied.
- Rondom Weijereind is het oude besloten landschap nog enigszins herkenbaar. Het beekdal ter hoogte van Weijereind is een aantrekkelijk kleinschalig landschap.
- Het bedrijventerrein de Kleine Hoeven (Fase I) ligt op opgehoogde percelen in het beekdal. Het beekdal is hierdoor zeer smal. Landschappelijke inpassing is niet overal op orde.

Kansen en opgaven

- Braaksche Akkers inrichten als aantrekkelijk uitloopgebied voor het dorp.
- De ontwikkeling Weijererf landschappelijk inpassen.
- Natte plek in het gebied als kans voor waterberging.
- De uitbreiding van het bedrijventerrein de Kleine Hoeven (Fase II) zet het kleinschalige landschap rondom de beek en Weijereind onder druk.



Conclusie

Ter hoogte van de Braaksche Akkers, is een grootschalige ontwikkeling voorstelbaar, gezien de beperkte belevingskwaliteit van het landschap en de directe ligging aan het dorp. Het grootste deel van dit gebied ligt op een 'hoge, droge kop' met diepere grondwaterstanden.

Aan de zuidoostzijde van Reusel zijn enkel kleinschalige woonontwikkelingen mogelijk. Het beekdal en het bedrijventerrein sluiten grotere ontwikkelingen uit.

Overzicht locaties

A. Braaksche Akkers

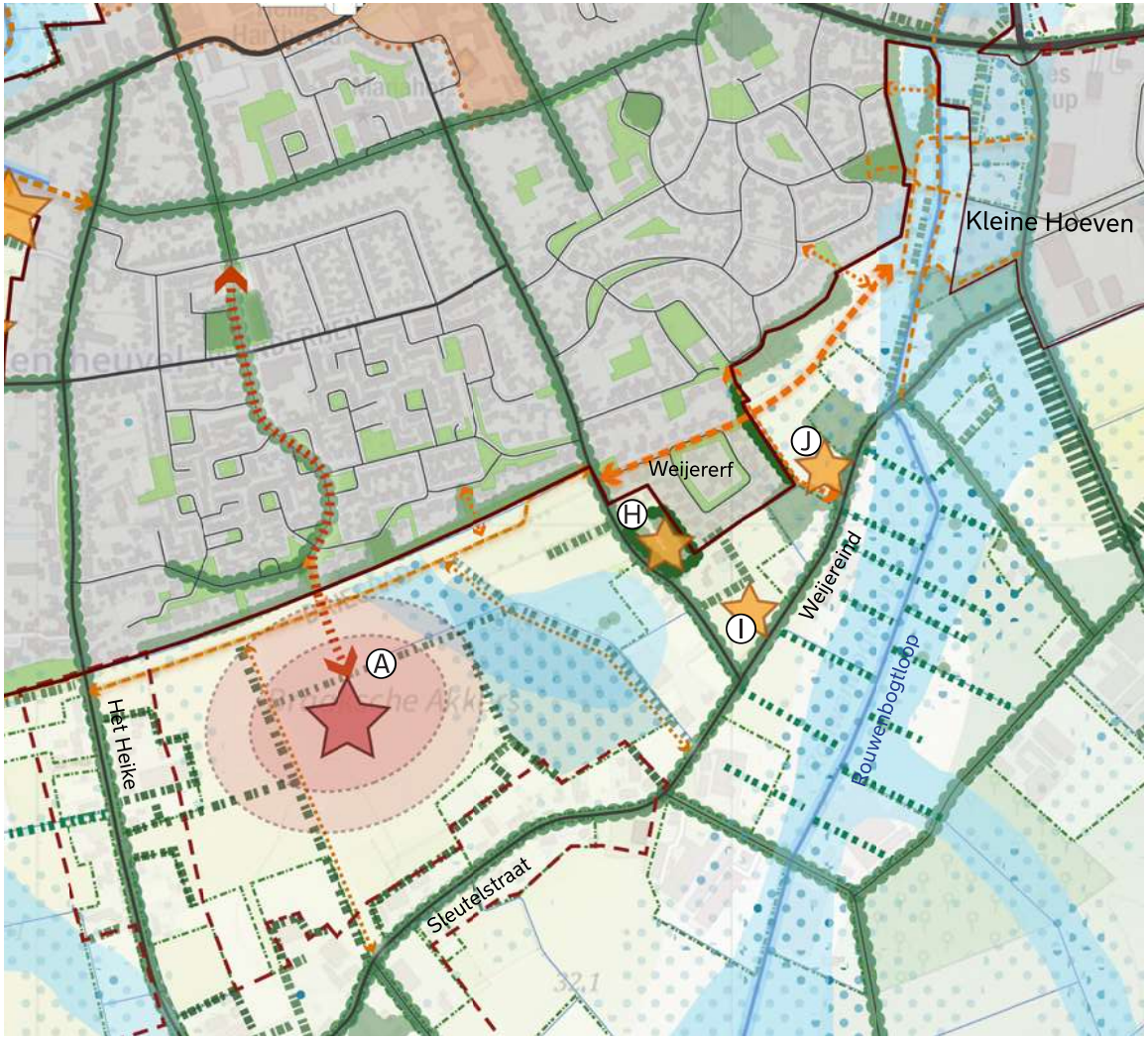
- Uitgangspunten: ontwikkeling ligt los van de linten, een (recreatieve) verbinding tussen de Beemden-Braaksche Akkers voor een goede verweving met het bestaande dorpse weefsel, uitstraling van een landschappelijk en groen woonmilieu met een robuuste inbedding in het landschap.
- Aandachtspunten: cultuurhistorische waarde van oude akker, natte zone aan oostzijde niet geschikt voor woningbouw maar wel voor waterberging/klimaatadaptieve maatregelen, milieuhinder van agrariërs uit de omgeving en de verkeersonsluiting.

I. Kruisstraat

Besloten perceel in de oksel van het buurtje Weijererf. Kleinschalige woonontwikkeling is mogelijk, mits behoud vitale bomen in de randen.

J en K. Weijereind

Twee mogelijkheden voor het ontwikkelen van klein woonconcept in erfsetting. Aandacht voor milieucontour nabijgelegen bedrijfsbestemming aan de Kruisstraat. Zorgvuldige inpassing en een kwalitatieve bijdrage aan het landschap zijn voorwaardelijk.



Afwegingen

- Hoge cultuurhistorische waarde van de akkers. Het zijn de laatste grootschalige akkers rondom de kern Reusel met een hoge cultuurhistorische waarde.
- Overige aandachtspunten: milieuhinder van nabijgelegen agrariërs en de verkeersontsluiting.
- Voorwaarden voor ontwikkeling is de uitstraling van een landschappelijk en groen woonmilieu met een robuuste inbedding in het landschap.

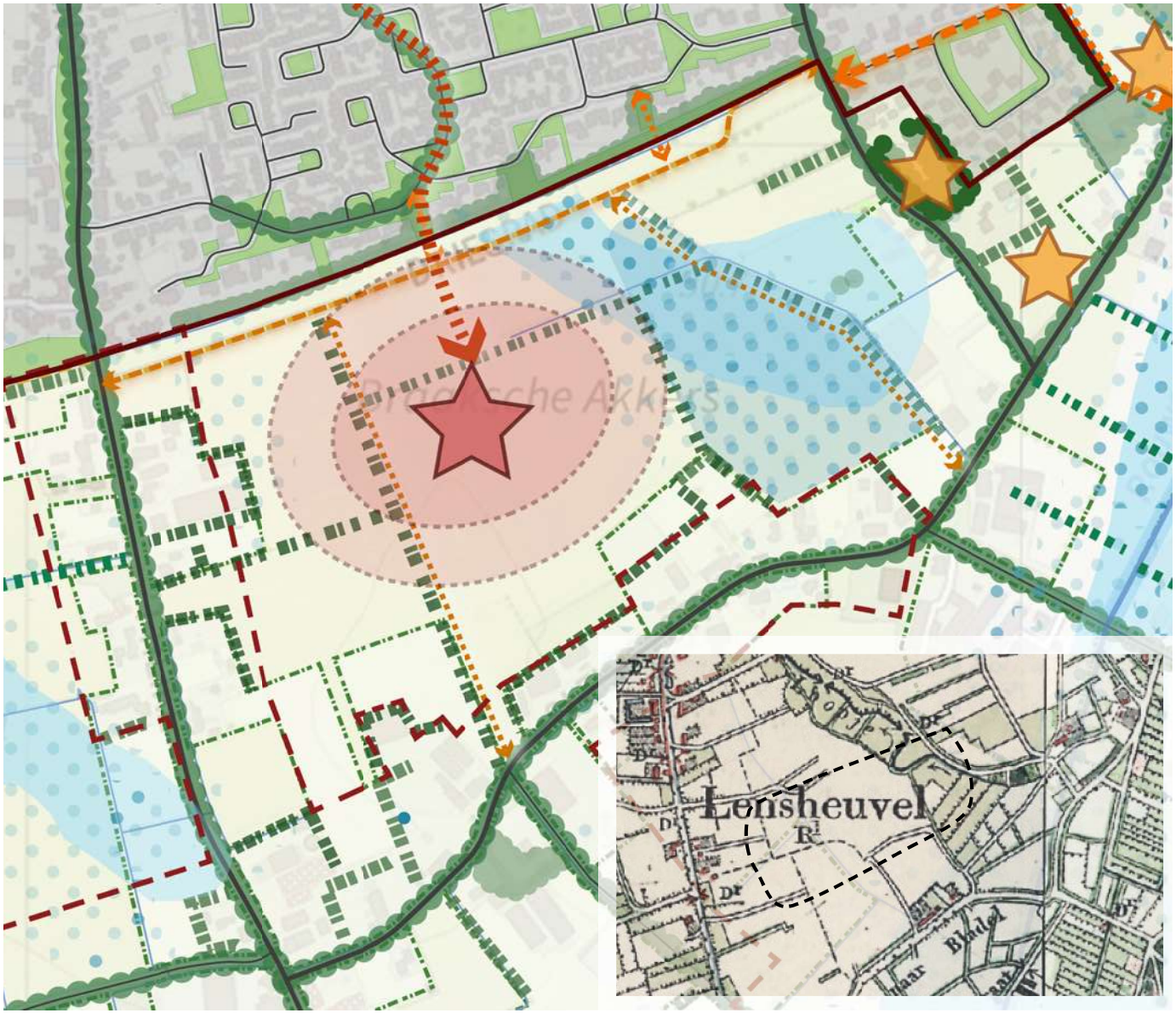
Indien de locatie in ontwikkeling wordt genomen, zijn er de volgende uitgangspunten:

Landschappelijke uitgangspunten

- Landschappelijk woonmilieu
- Ontwikkeling los van de linten, ingebed in een landschappelijke setting
- Langzaam verkeersverbinding met centrum
- Ontsluiten op het Heike / Kruisstraat
- Versterken recreatieve routing
- Vernatting oostzijde

Bijzondere aandachtspunten:

- Verkeersafwikkeling en ontsluiting
- Natte zone aan oostzijde Braaksche Akkers
- Cultuurhistorische waarden



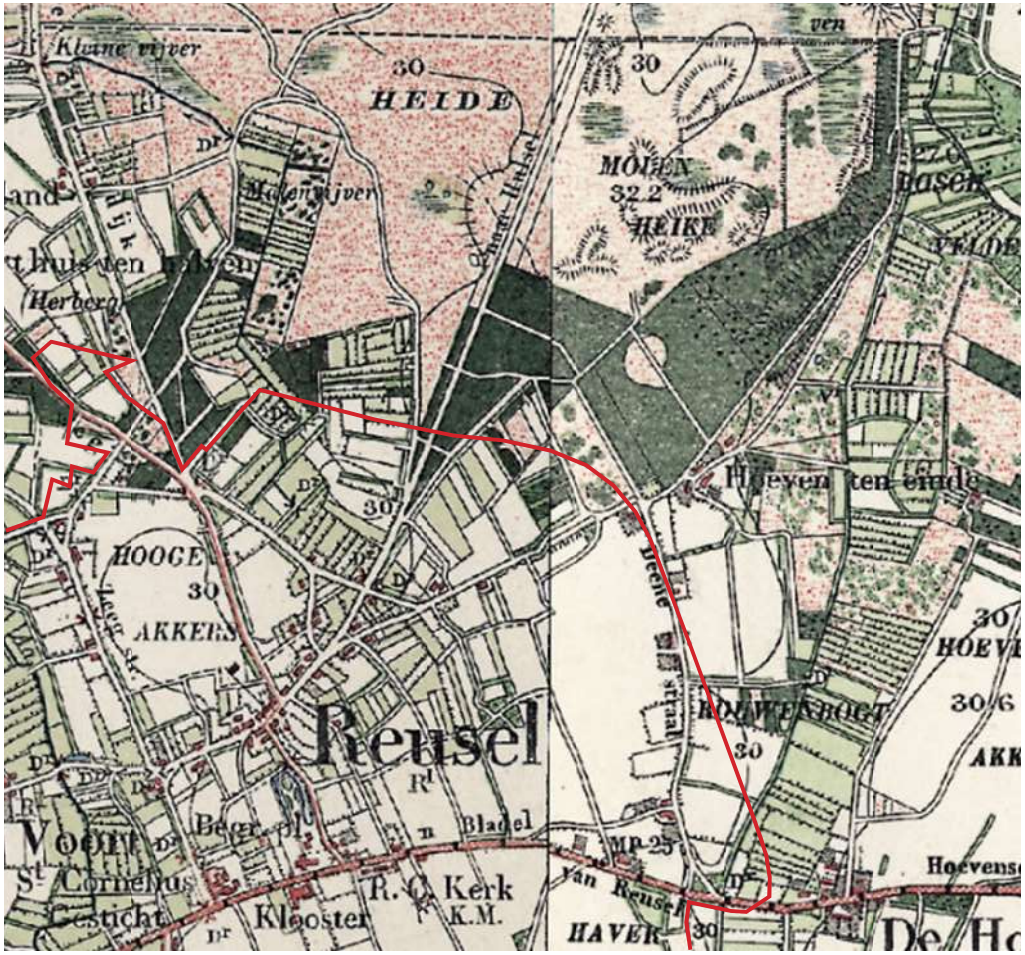
VERKENNING DORPSRAND 3

NOORDOOSTZIJDE: RANDWEG

Dorpsrand 3 | Historie en huidige situatie

Situatie rond 1900

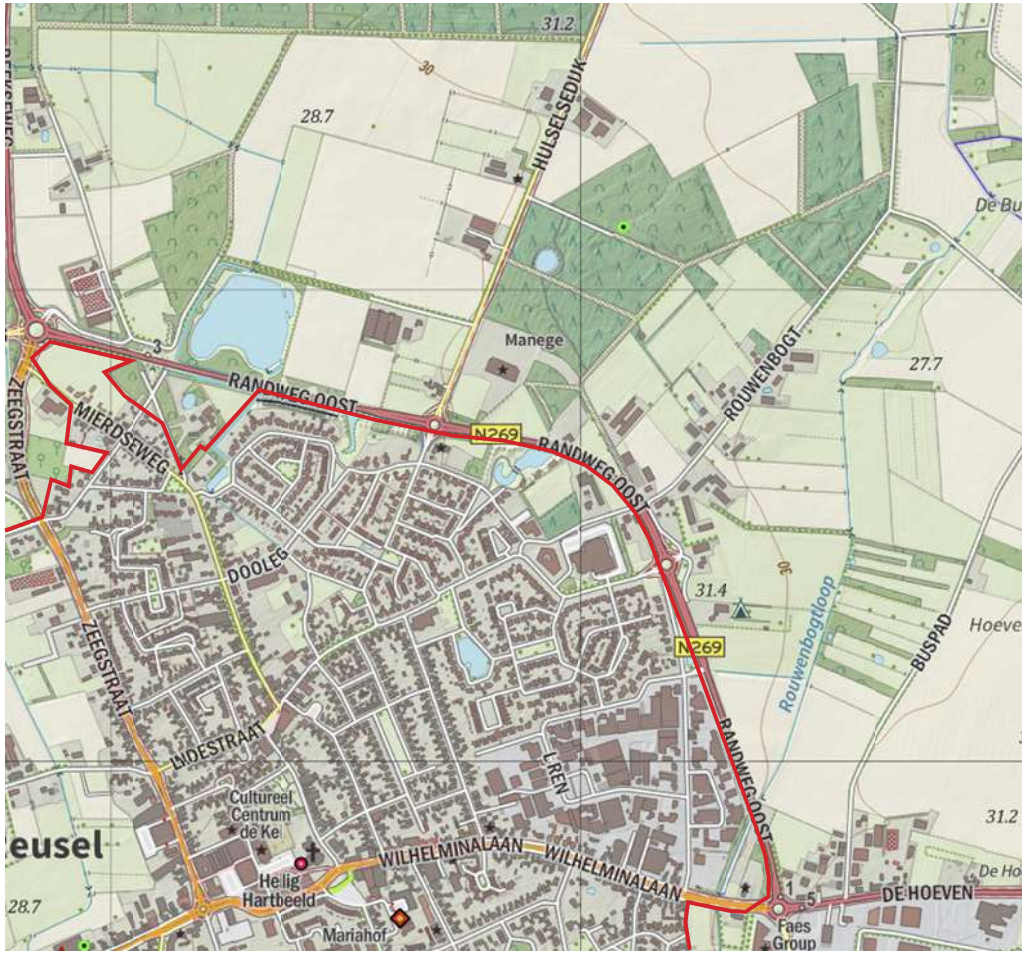
Op de kaart van 1900 zien we de ‘kern’ Reusel liggen tussen twee akkercomplexen: de Hooge Akkers en de Haverakkers. Aan de noordkant liggen wat nattere terreingedeelten die kleinschalig verkaveld zijn. Ten noorden daarvan weer heidevelden en bos.



Situatie rond 1900

Huidige situatie

De randweg vormt een harde begrenzing van het stedelijk gebied met het omliggende landschap. Hulselsedijk vormt de enige doorgaande route tussen de kern en het buitengebied. Het oude lint Rouwenbogt is door de weg van de kern Reusel afgesneden. Aan deze twee wegen liggen verschillende erven. De rest van het landschap wordt bepaald door bosgebieden en agrarische gronden. In het zuidwesten ligt het beekdal van de Rouwenbogtloop. Het bedrijventerrein Lange Voren ligt binnen de randweg, midden in een woongebied.

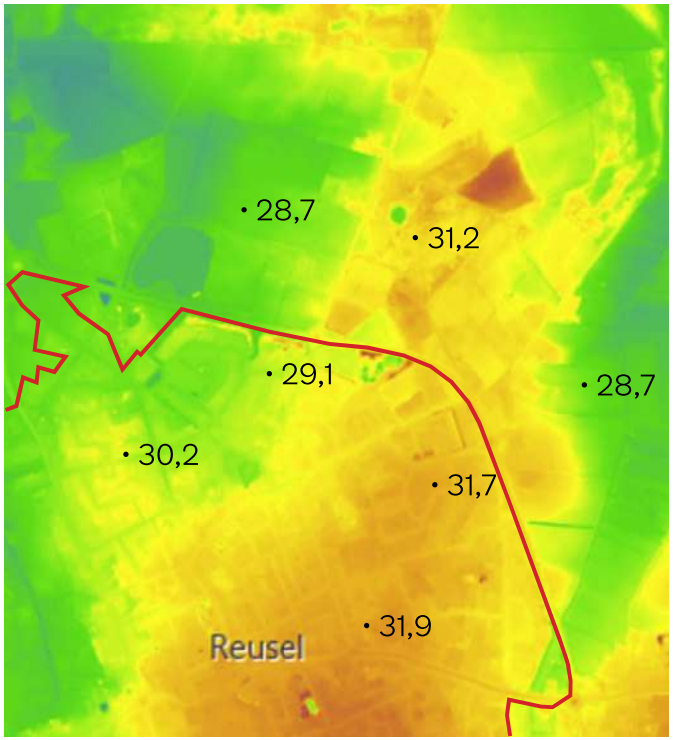


Huidige situatie

Bodemkaart en hoogtekaart

Op de bodemkaart en hoogtekaart is te zien dat de dorpsrand zich aan deze zijde van Reusel weinig tot niets aan trekt van de fysische eigenschappen van de ondergrond. Net als aan de zuidzijde en in contrast met de westzijde, is de dorpsrand een planmatige grens , in dit geval ingegeven door het verloop van de rondweg. Van een samenhang met de historisch gegroeide landschappelijke opbouw, of van een verweving van dorp en landschap is hier geen sprake.





Interim Omgevingsverordening (2021)

- Bosgebieden zijn onderdeel van NNB en zijn onderling verbonden door EVZ's
- De natuurgebieden en de oostflank van het beekdal van de Rouwenbogtloop zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.
- De Rouwenbogtloop is geduid als 'behoud en herstel van watersystemen'.
- (Reservering voor) waterberging in het beekdal. Deze duiding ligt op afstand van de dorpsrand.

Natuur

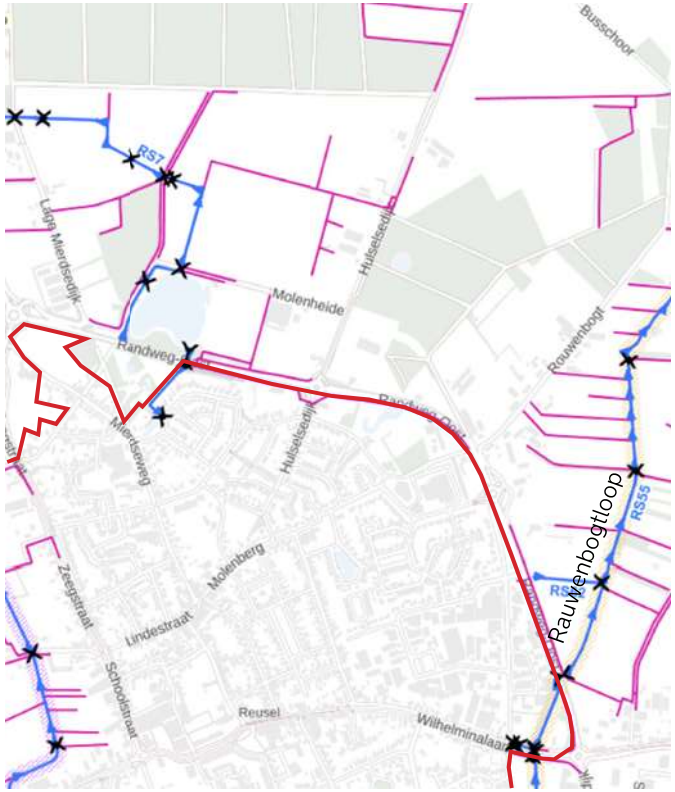


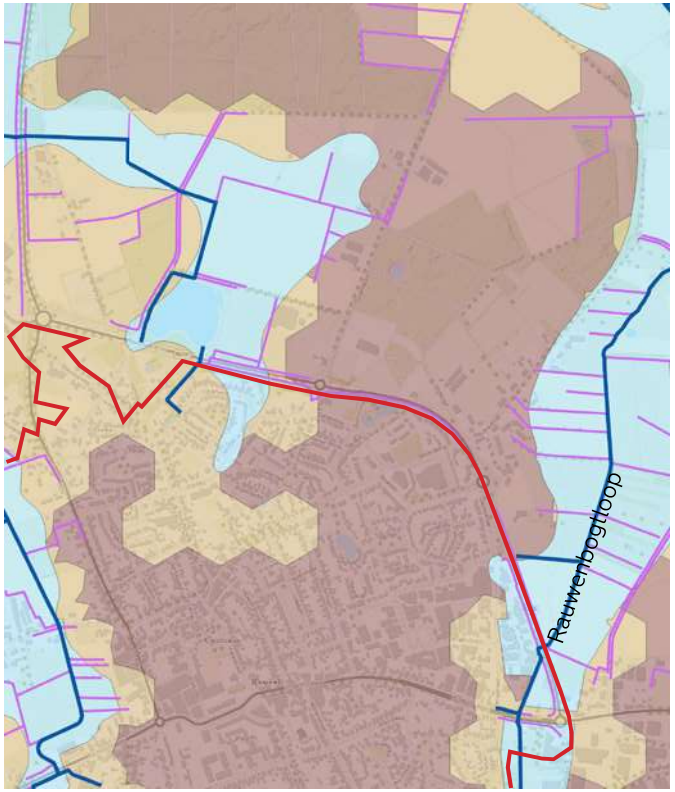
Water

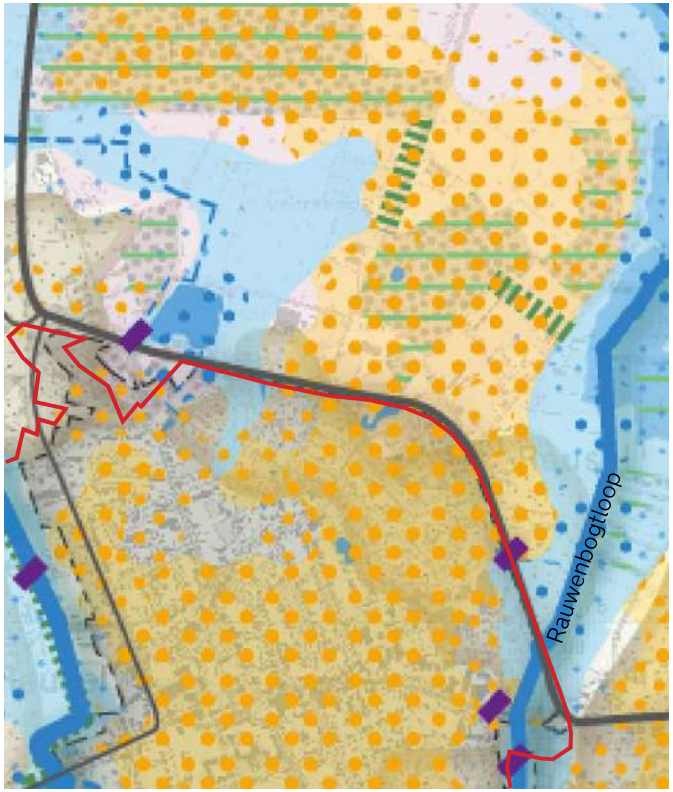


Legger Waterschap de Dommel

Er is een splitsing in de watersystemen. Het oostelijk deel van het gebied watert af op de Rauwenbogtloop die weer uitstroomt in de Raamsloop. Het westelijk deel stroomt via een aantal watergangen naar de Reusel.







Omgevingsvisie (2018)

- Ten noorden van de dorpsrand: Nieuw-Molenheide. De ontwikkeling van een bos- en heidegebied met mogelijkheden voor bijzondere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, zorg, sport en recreatie. Bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen.
- Versterken van fietsroutes tussen de kernen (Hulselsedijk).
- Versterking van de relatie dorp-landschap (orientatie op, doorzicht en aansluiting op padennetwerk).
- Geel: Ruimte voor gebiedsontwikkeling
  Ruimte voor bepaalde “rode” functies onder voorwaarden (zoals natuur/bos ontwikkeling, landschappelijke inpassing en aanleg paden).
- Groen: Bestendigen van de bestaande situatie

Visiekaart buitengebied



Omgevingsvisie Reusel (2018)



Strategiekaart



Cultuurhistorische waardenkaart (2021, Odzob)

- Lage Mierdsedijk, verbinding tussen Reusel en Lage Mierde, is van zeer hoge waarde. Door de N269 is deze verbinding onderbroken en ter hoogte van de dorpsrand niet meer beleefbaar

Achtergrondbelasting geur (2022)

- Groot bedrijf nabij de dorpsrand recent gesaneerd
- Ten noordwesten van Reusel een cluster van intensieve veehouderijen (dorpsrand 3)

Recreatief padennetwerk

- De Randweg-oost vormt een barrière tussen het dorp en het landschap. De weg is ingericht op de doorstroming van verkeer en daardoor lastig over te steken. Bij de rotondes zijn oversteek plekken gefaciliteerd.
- De boscomplexen zijn hierdoor lastig te bezoeken vanuit het dorp. Ook zijn er geen mogelijkheden voor een klein ommetje vanuit de wijk.

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten









Randweg-Oost



Hondsbos - Lage Mierdesedijk



Randweg-Oost



Randweg-Oost



Mierdseweg



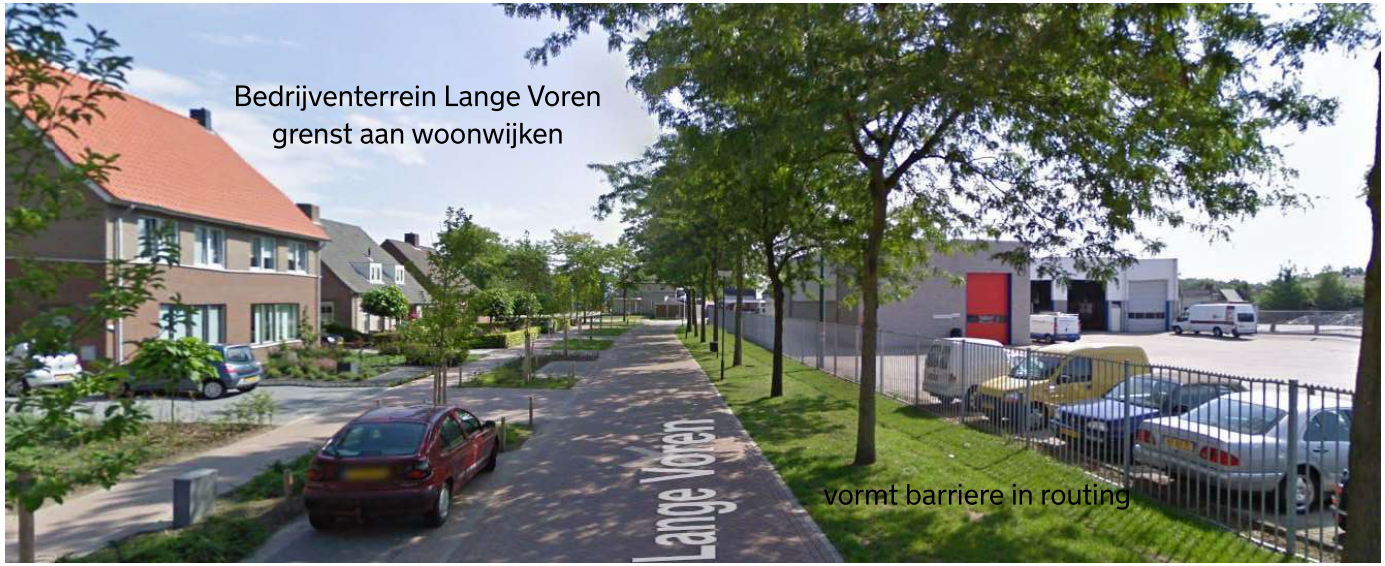
Boscomplex Hulselsedijk



Waterplas Molenheide



Hulselsedijk


Bedrijventerrein Lange Voren
grenst aan woonwijken
Lange Voren
vormt barriere in routing

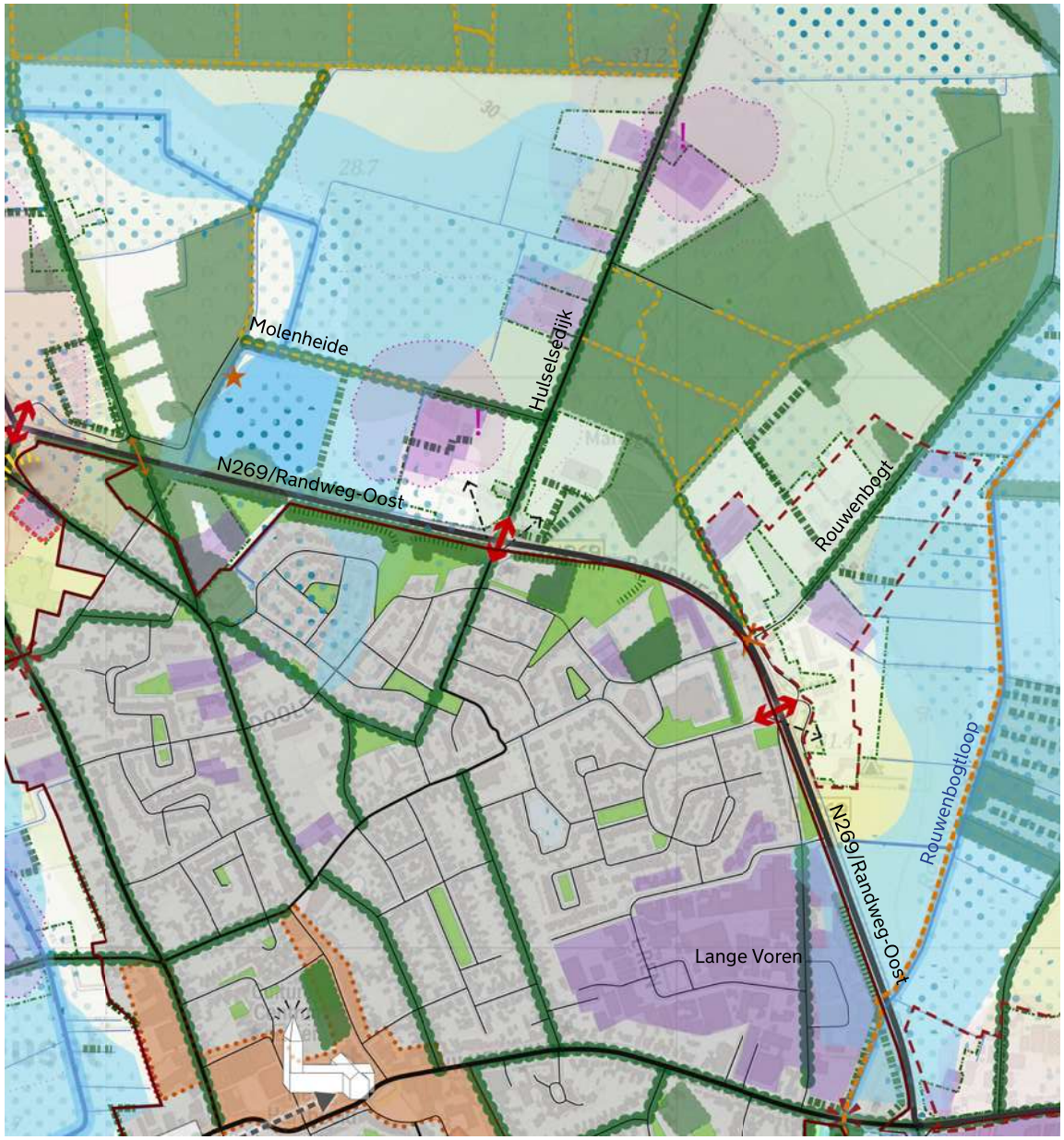
Lange Voren

Gebiedskarakteristiek

- De dorpsrand kenmerkt zich door de ligging van de N269 en de woonbuurten zijn veelal ingepast met opgaand groen, grondwal en wateropvang. Parkjes vanuit deze groene rand prikken de woonwijken in.
- De randweg vormt een heldere afbakening van het dorp maar ook een grote barrière en is slechts op enkele plekken oversteekbaar. De cultuurhistorisch waardevolle bossen aan de Hulselsedijk en de visvijver liggen hierdoor gevoelsmatig op afstand van het dorp.
- De ligging van bedrijventerrein Lange Voren tussen woonwijken wordt als niet wenselijk beschouwd. De locatie ligt centraal in Reusel en de huidige functie vormt een barrière in het dorp.

Kansen en opgaven

- Het toegankelijker en aantrekkelijker te maken van het aangelegen buitengebied als uitloopgebied voor bewoners. Dit geldt met name voor het gebied Molenheide.
- Beperken van de overlast van Lange Voren en versterken van het gebied als onderdeel van het dorp.



Conclusie

Ten oosten van de Hulselsedijk is een grootschalige woningbouwlocatie niet mogelijk: door bossen, de woningen aan de Rouwenbogt en het beekdal van de Rouwenbogtloop.

Ten westen van de Hulselsedijk is een grote woningbouwuitbreiding voorstelbaar. Het landschap is erg grootschalig met weinig kwaliteiten. Formeel ligt het in het beekdal, maar de grondwaterstanden zijn er zo laag dat woningbouw hier kan worden toelaten (afgestemd met Waterschap de Dommel). Een nieuwe woonbuurt in samenhang met landschapsbouw, waarbij de 2 bosgebieden worden verbonden, biedt een kans om het gebied aantrekkelijk te maken voor het dorp als recreatief uitloopgebied.

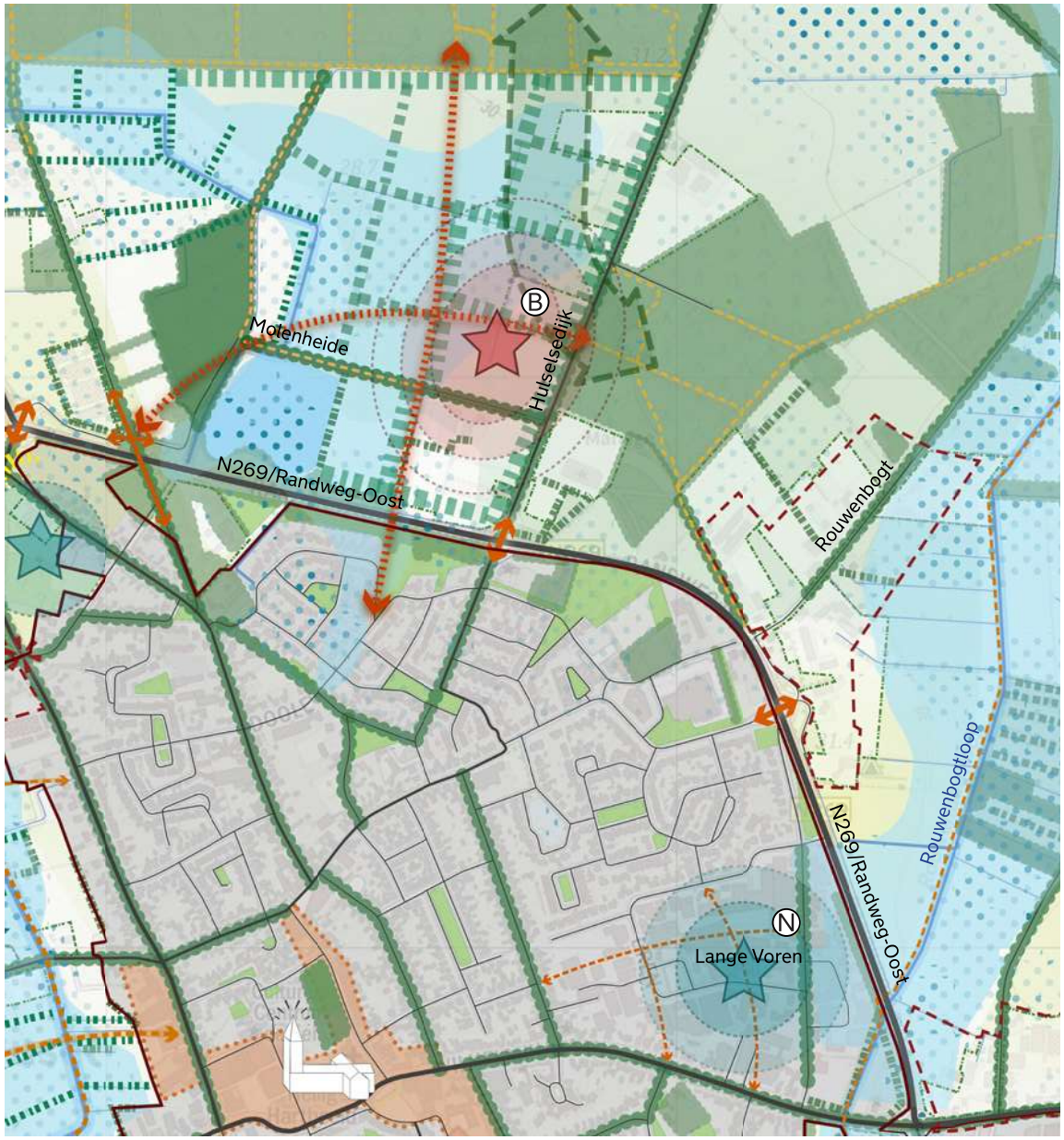
Overzicht locaties

B. Molenheide

- Een landschappelijk woonmilieu, waarbij brede meerwaarde kan worden bereikt: woningbouw gaat samen met stevige landschapsbouw, biodiversiteit en hydrologisch herstel en recreatieve voorzieningen als wandelpaden en natuurlijk spelen.
- Uitgangspunten: een stevige landschappelijke inbedding, wandel- en fietspaden tussen kern en bossen, een veilige voetgangeroversteek randweg, het vernatten van de westelijke, lager gelegen gronden, ecologische verbindingen tussen boscomplexen.
- Aandachtspunten: geluidshinder van de N69 en de mogelijkheden ten aanzien van de specifieke grondwaterstanden ter plaatse. Nader onderzoek is nodig.

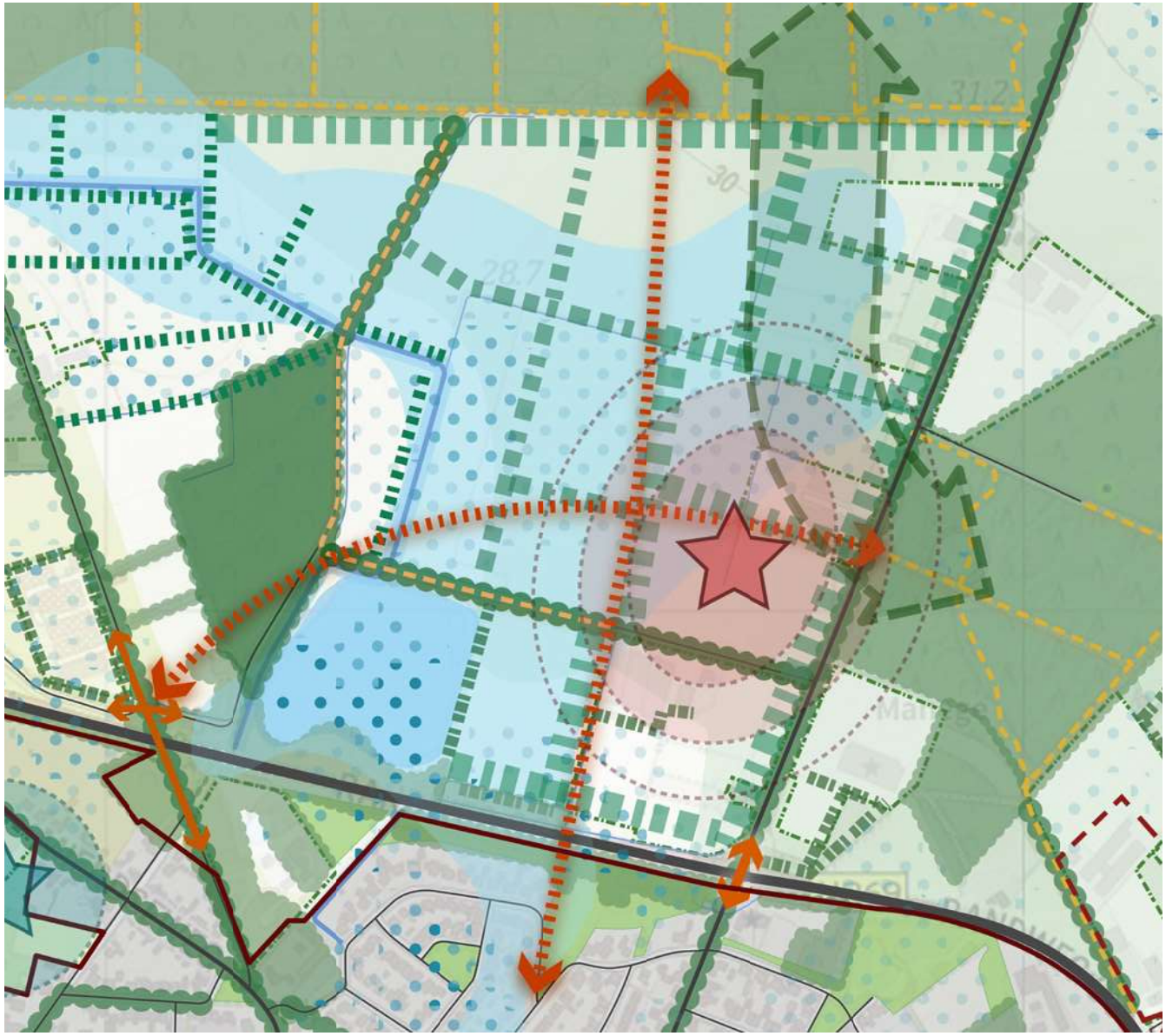
N. Lange Voren

Bedrijventerrein Lange Voren als transformatie gebied voor wonen. Een alternatief voor de bestaande bedrijven is voorwaardelijk.



Uitgangspunten

- stevige groene omzoming en landschappelijke inbedding
- vernatten van de lager gelegen gronden
- ecologische verbindingen tussen boscomplexen
- verbindingen langzaam verkeer tussen stedelijk gebied en omgeliggende wandelroutes, waaronder goede oversteek randweg (bijv. voetgangersbrug)
- landschappelijk woonmilieu: woningbouw gaat samen met landschapsbouw



02. VERKENNING LAGE MIERDE

Kern Lage Mierde

- Overzicht dorpsranden
- Overzicht afweegbare woningbouwlocaties

Inzoom dorpsranden

Dorpsrand 1 - Zuidzijde
Dorpsrand 2 - Westzijde
Dorpsrand 3 - Noordzijde
Dorpsrand 4 - Zuidzijde

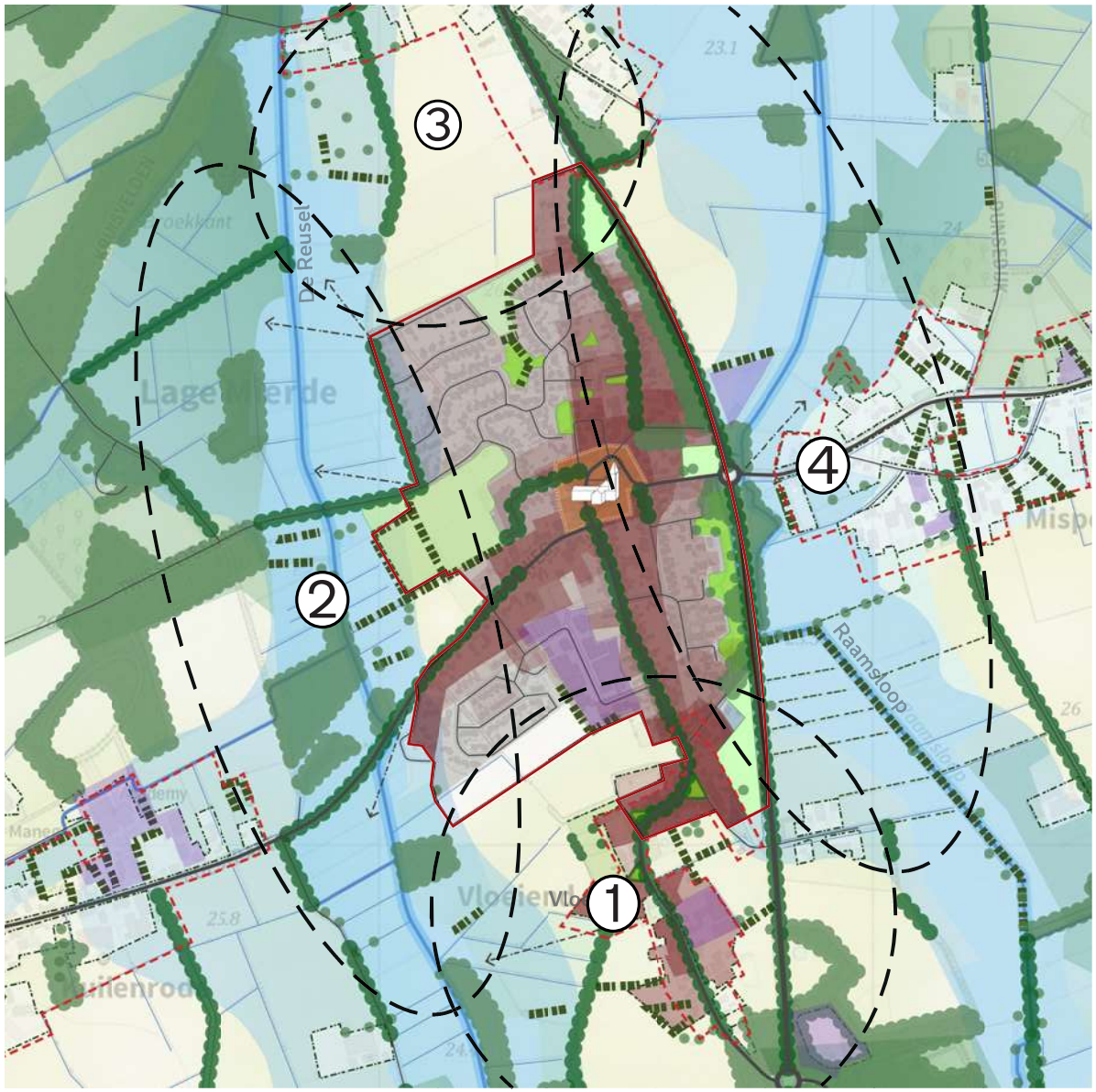
In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Lage Mierde in vier delen opgesplitst. De onderverdeling is gebaseerd op de gebiedskenmerken en ruimtelijke structuur. De ruimtelijke analyses van dorpsranden worden in de volgende paragrafen verder behandeld.

1. **Zuidzijde**
   De Hasselt en Vloeieind

2. **Westzijde**
   Beekdal van de Reusel

3. **Noordzijde**
   Oude akker

4. **Oostzijde**
   Kempenbaan



Dorpsranden

Overzicht afweegbare locaties

Op basis van de analyse per dorpsrand zijn de afweegbare locaties rondom de kern Lage Mierde in kaart gebracht en afgewogen.

Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie

A. Hogere gronden Hoogemierdseweg en sportcomplex*
B. Lage Mierde - Noord

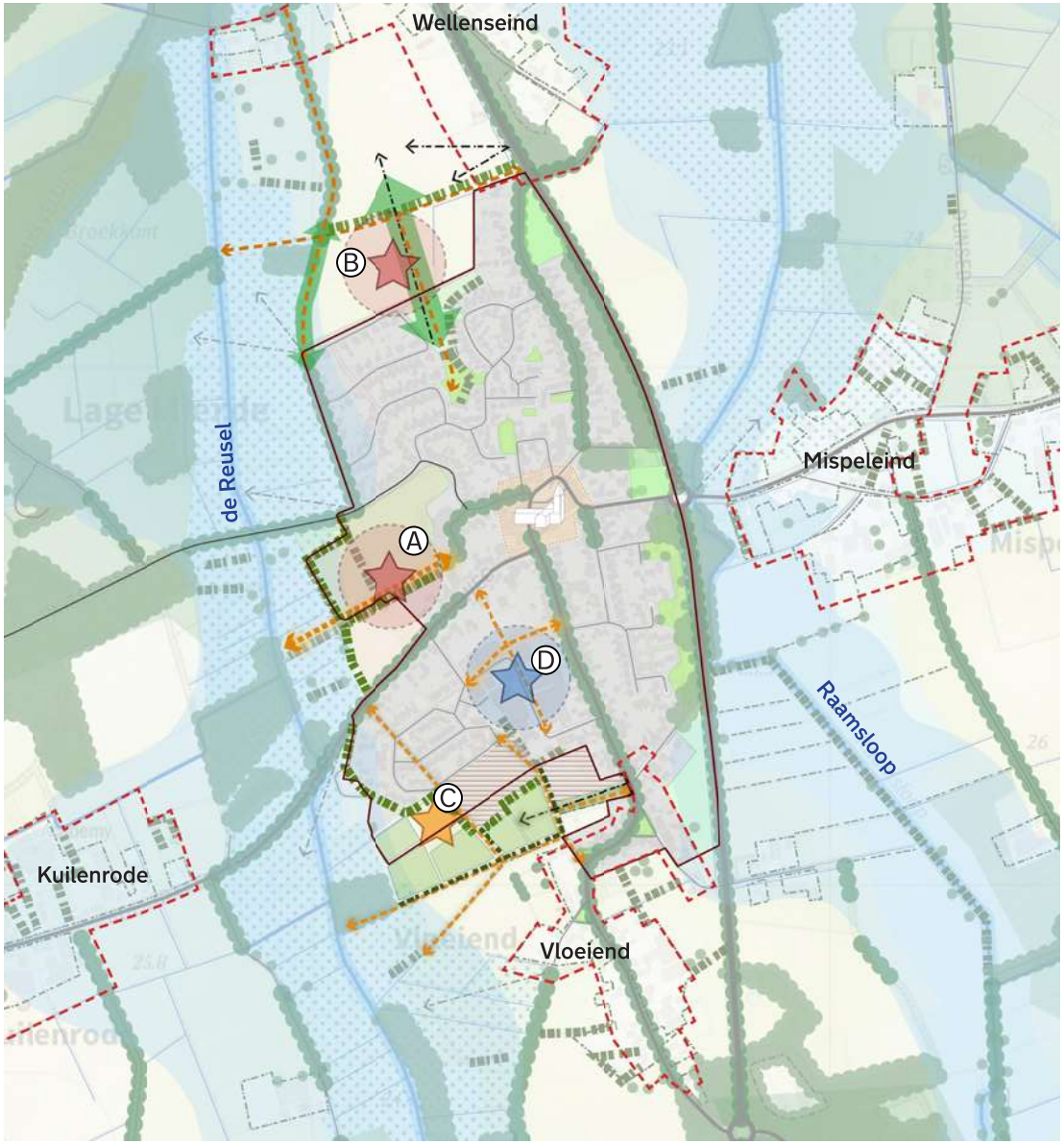
Kleinschalige woningbouwlocatie

C. Uitbreiding Hasselt III*

Transformatielocatie

D. Koningshoek*

* gedeeltelijk binnen de contouren van het stedelijk gebied



Overzicht potentiële ontwikkellocaties

ZOOM DORPSRAND 1

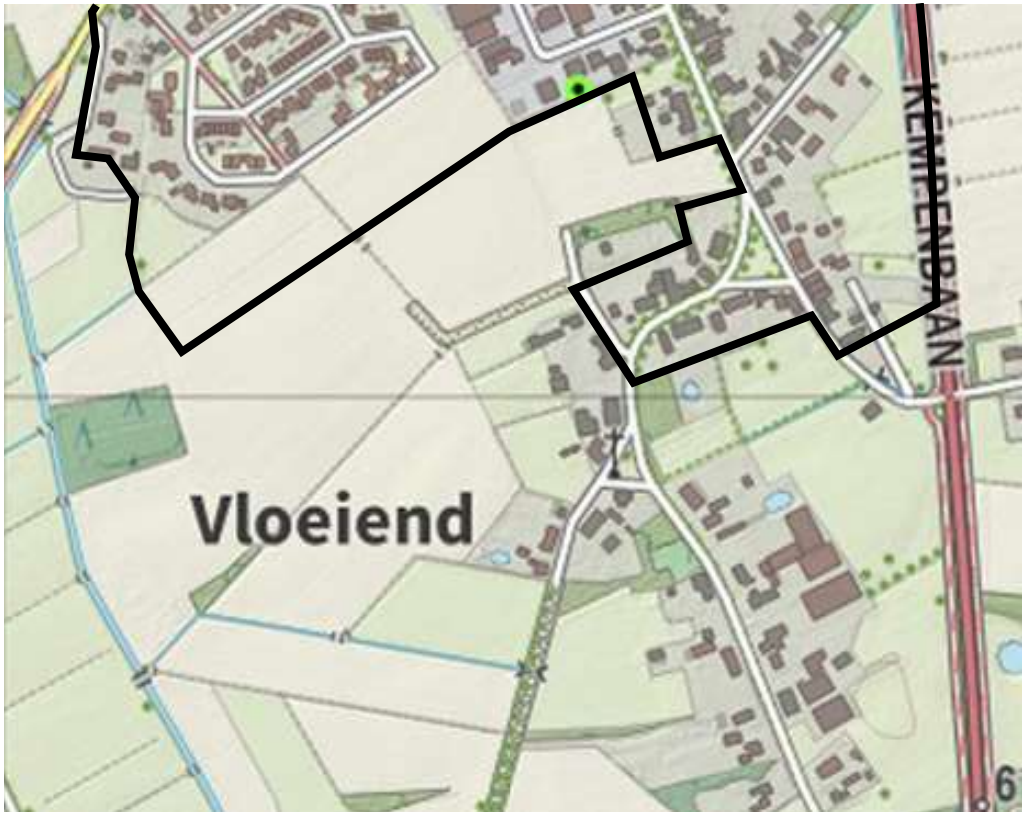
ZUIDZIJDE: DE HASSELT EN VLOEIEIND

Huidige situatie

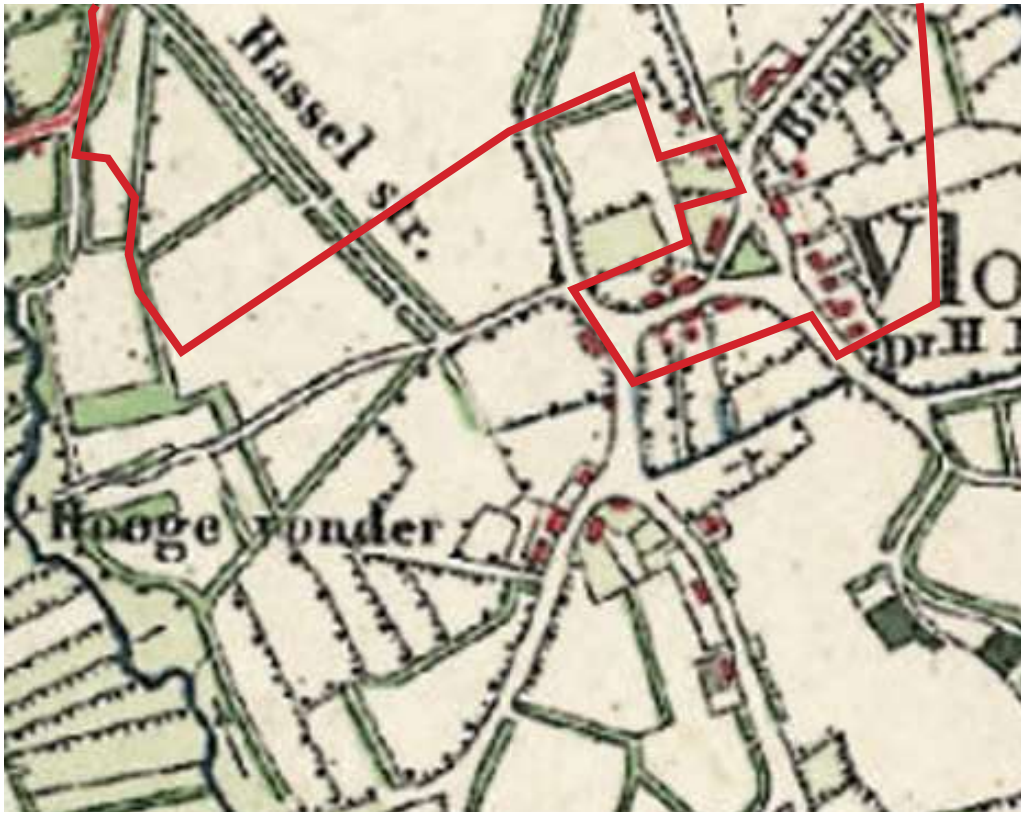
De recente uitbreidingswijk Hasselt vormt de zuidwestelijke dorpsrand. Fase III is in voorbereiding. De zuidoostelijke dorpsrand wordt gevormd door het karakteristieke buurtschap Vloeieind. Door de groei van Lage Mierde zijn buurtschap en kern naar elkaar gegroeid. Het omliggende landschap is relatief grootschalig geworden: veel oude paden en landschapselementen zijn verdwenen.

Situatie rond 1900

Het buurtschap Vloeieind ligt op een van oorsprong wat nattere plek aan de zuidzijde van het oude akkercomplex van Lage Mierde. Aan de noordzijde lag de oude akker, aan de zuidzijde bestond het landschap uit een jongere, kamp-achtige ontginning die gekenmerkt werd door kleine, met beplanting omgeven percelen ontsloten door zandpaden.



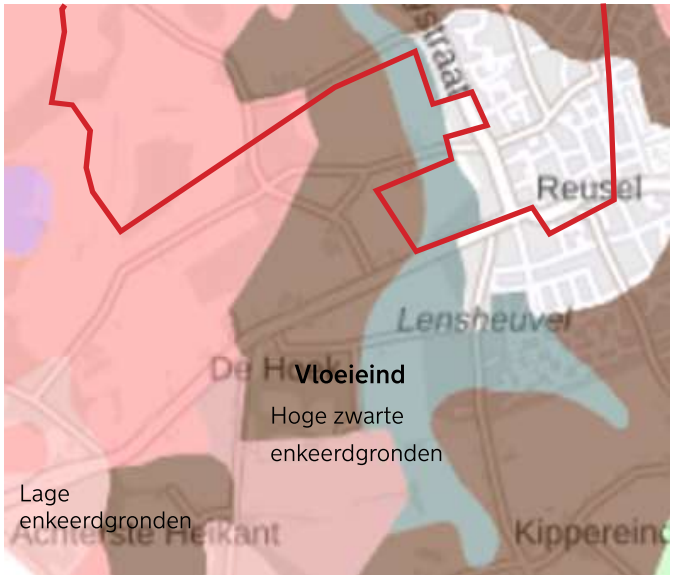
Situatie 2022



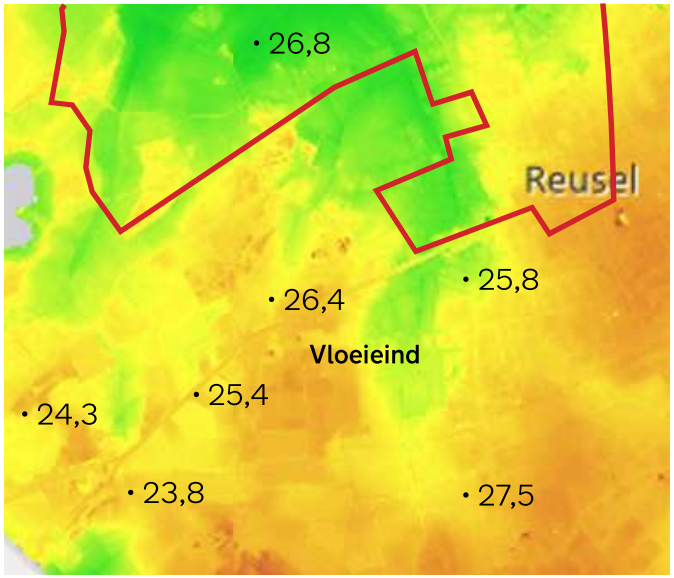
Situatie rond 1900

- De rode lijn op de bodemkaart en op de hoogtekaart laat zien dat het dorp op de hogere (akker) gronden ligt, tussen twee beekdalen. De uiterste oost- en westzijde van deze dorpsgrens grenzen aan die beekdalen.
- Door je oogharen heen is te zien dat de erven aan Vloeieind op de hogere (drogere) gronden liggen.

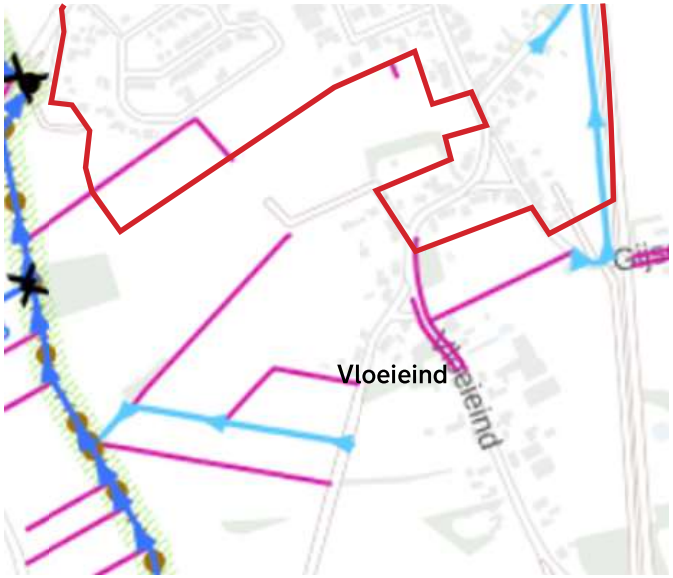
Bodemkaart



Hoogtekaart



Legger Waterschap de Dommel



Interim omgevingsverordening (Noord-Brabant)

- De gronden aan de beek de Reusel zijn onderdeel van het NNB, daaromheen ligt de groenblauwe mantel
- Op afstand van deze dorpsrand zijn gronden bij de waterloop (gereserveerd) voor regionale waterberging.

Natuur



Waterberging

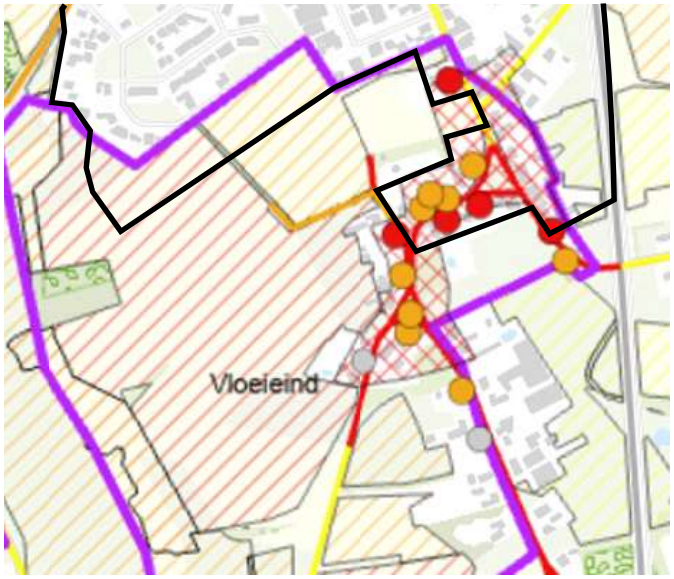


Cultuurhistorische waardenkaart

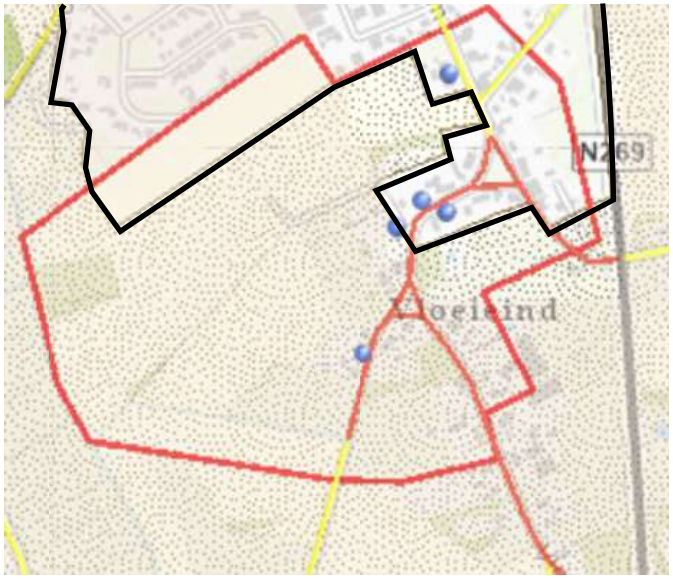
- Buurtschap Vloeieind en aangrenzend landschap is van zeer hoge waarde. In het gemeentelijk beleid wordt het geduid als een cultuurhistorisch ensemble (paarse lijn) met historische stedenbouw, wegen en historische akkers van zeer hoge waarde. Ook zijn veel langgevelboerderijen en andere bouwwerken als bouwkunst met (zeer) hoge waarden geduid.

- In het provinciaal beleid wordt het buurtschap Vloeieind (rode lijn) extra omschreven:
  Buurtschap met driehoekige pleinen. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1875-1950. De driehoekige pleinen zijn onverhard. Kenmerkend is verder de kassei- en klinkerbestrating. Aan de westzijde kent het buurtschap nog een zichtrelatie met een oude akker met een esdek.





CHW odzob



CHW Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie (2018)
- Transformatie werkgebied
- In stand houden historische bomenlaan
- Versterken fietsverbindingen tussen dorpen
- Versterken relatie dorp-landschap (zichten en aansluiting op padennetwerk)

- Bedrijventerrein Koningshoek is gelegen tegen woonwijken. Bedrijven met een hogere milieucategorie of veel vrachtverkeer worden gesimuleerd te verplaatsen.

- “Einden” zijn de meest gewaardeerde plekken in Lage Mierde. Inzetten op het versterken van ruimtelijke structuren en zichten behouden



Nota Ruimtelijke Kwaliteit - Deel Buitengebied (NRK)
Vloeieind is opgenomen als cultuurhistorisch waardevol groot buurtschap, onderdeel van Lage Mierde.



Recreatief padennetwerk
In het beekdal van de Reusel liggen enkele recreatieve routes. Vanuit de dorpsrand zijn hier geen aantakkingen op.

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten







Hoogemierdseweg



Akkerpad



Luchtfoto bedrijventerrein



Draaiboom



Koningshoek



Draaiboom



Kempenbaan



Gijsestraat



Vloeieind

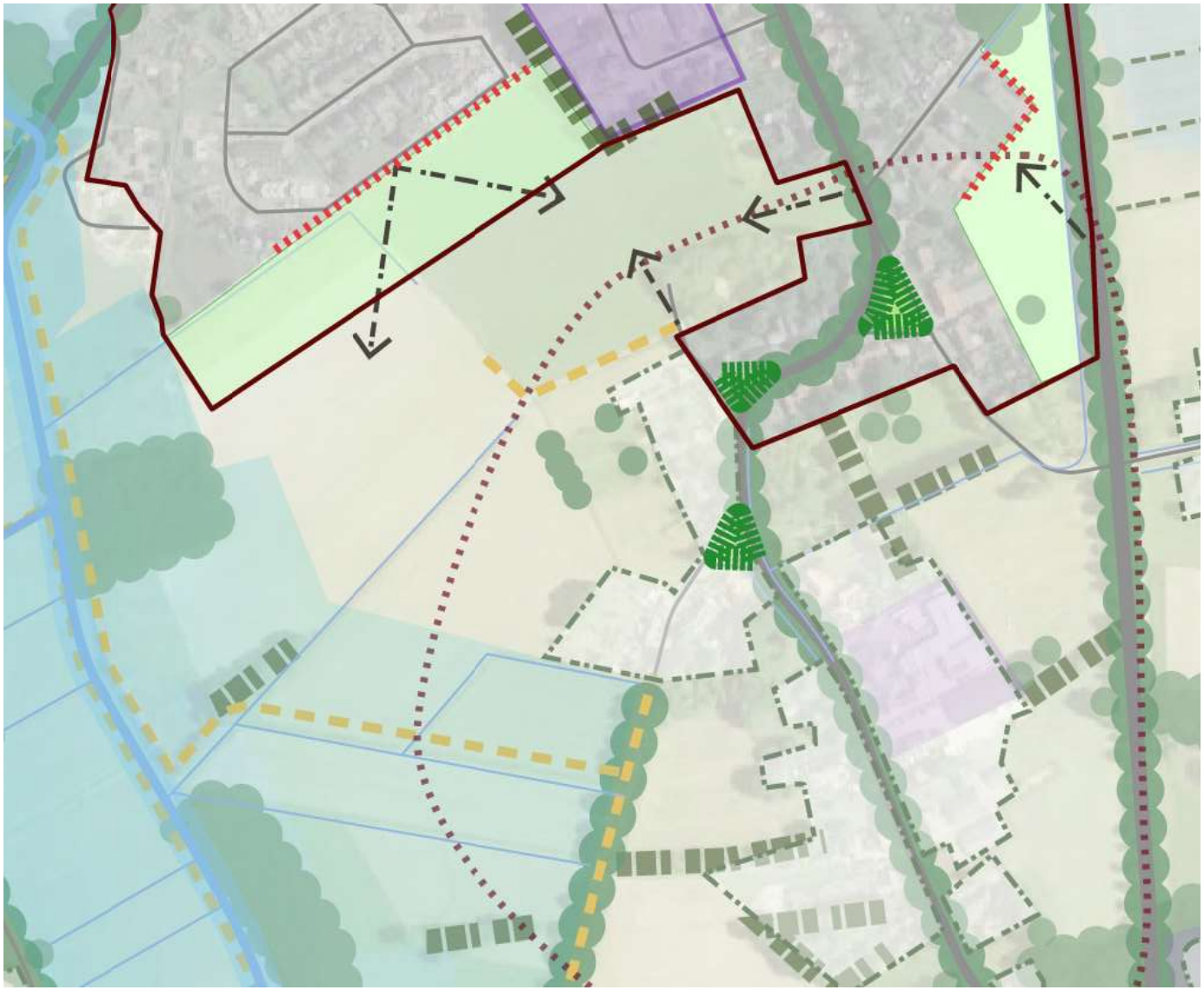


Vloeieind

- Recente woonontwikkeling de Hasselt ligt kaal in het landschap. Hasselt III is in ontwikkeling.
- Bedrijventerrein Koningshoek ligt in het stedelijk gebied. Aanrijroutes gaan door oude linten en door woongebieden, verkeer veroorzaakt hier overlast (omgevinsvisie). De zijde richting het landschap is stevig ingepast met een struweel.

- Vloeieind is een zeer fraai buurtschap door veel oude agrarische bebouwing, laanbomen en volwassen groen, verschillende brinken en overhoeken, passende inrichting van de openbare ruimte en passende tuinen. De directe omgeving bestaat uit een kleinschalig agrarisch landschap.
- Het buurtschap is sterk verdicht. Vanuit het lint is er nauwelijks een relatie met de oude akker en het beekdal van de Reusel.
- Bevreemdende planologische grens t.h.v. Vloeieind. Het buurtschap is opgedeeld tussen “binnen het stedelijk gebied” en “buitengebied”.
- Een smal zicht over het landschap scheidt het buurtschap en de kern.
- Recente Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling niet passend.

- In het beekdal van de Reusel liggen enkele recreatieve routes. Vanuit de dorpsrand zijn hier geen aantakkingen op.



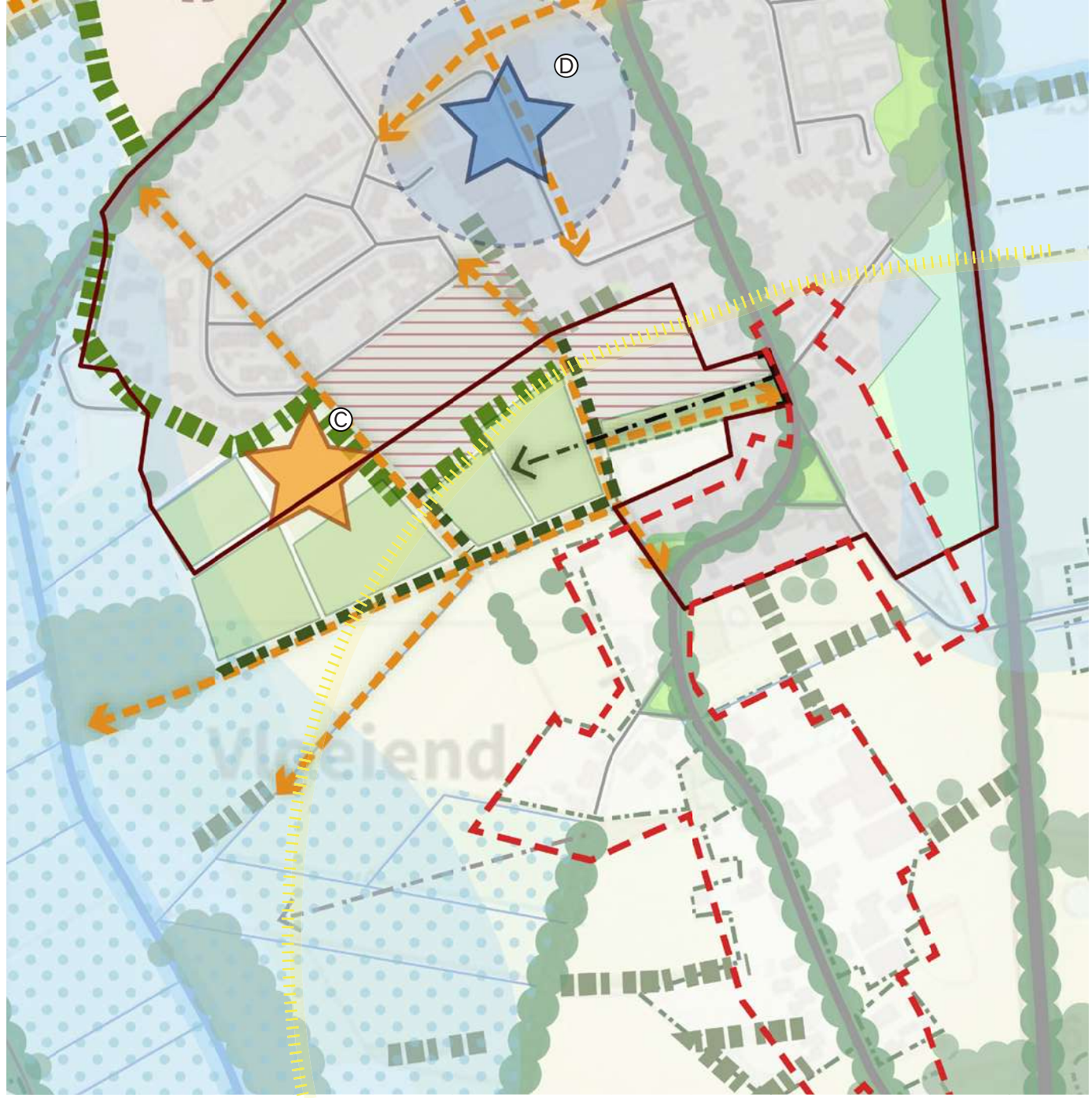
Dorpsrand 1 | Opgave

- Cultuurhistorisch buurtschap Vloeieind en aangrenzend kleinschalig landschap koesteren en versterken. Ligging los in het landschap behouden.
- Het versterken van de landschappelijke gebiedsbeleving door terugbrengen historische routes, kleinschalige inrichting en extensief gebruik van het landschap en de aanleg van een wandelroute naar het beekdal.

Een dorpsuitbreiding aansluitend aan de recente ontwikkeling van de Hasselt is mogelijk (de Hasselt, fase III), waarbij het vista ter hoogte van de Draaiboom blijft bestaan. Tevens dient er een goede landschappelijke inbedding nodig van de stedelijke ontwikkeling.

Kaartbeeld rond 1900





Omschrijving afweegbare woningbouwlocaties

C. Uitbreiding Hasselt III

- Aan de zuidwestzijde van de ontwikkeling Hasselt III is, in de oksel van de woonbuurten, ruimte voor een kleinschalige erfontwikkeling.
- De waterberging dient als achtergrens en de ingerichte groenstrook dient gerespecteerd te worden.

D. Koningshoek

- Bedrijventerrein Koningshoek is aangewezen als transformatiegebied voor woningbouw. Voorwaarde is wel dat er een alternatief komt voor de huisvesting van de bedrijven.
- Uitgangspunten: doorwaadbaarheid van het dorpse weefsel verbeteren met (langzaam verkeers)paden, bestaande houtsingel blijft behouden.

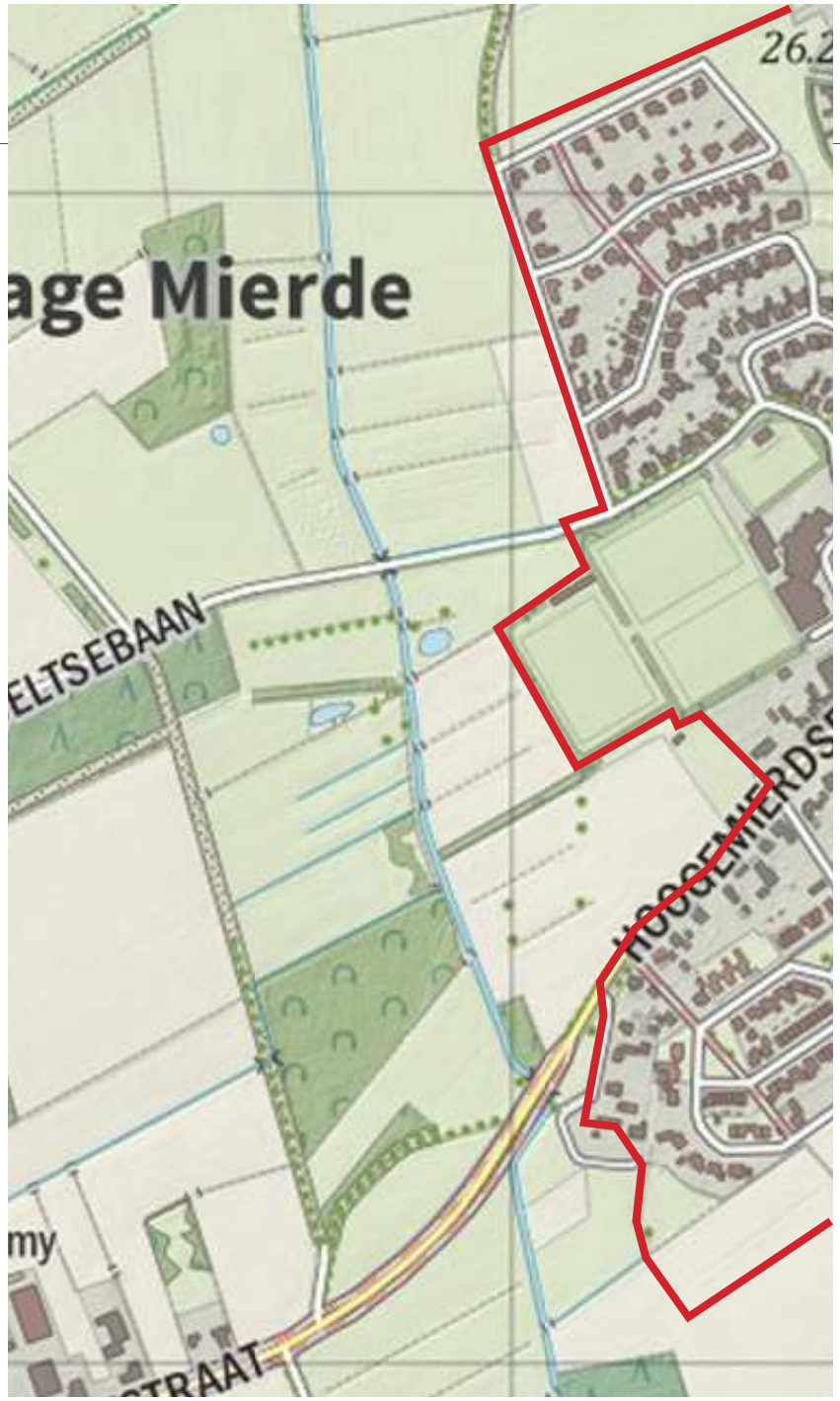
ZOOM DORPSRAND 2

BEEKDAL DE REUSEL

Dorpsrand 2 | Huidige situatie

Beekdal de Reusel

- Dorpsrand ligt op de overgang naar het beekdal.
- In 2023-2024 heeft er beekherstel plaatsgevonden. De doelen waren: verbetering waterkwaliteit, water vasthouden in het gebied, natuurontwikkeling, ecologische verbinding en landschap. En de agrarische structuur verbeteren, kansen voor toerisme/recreatie ontwikkelen en de cultuurhistorie in het gebied behouden en beleefbaar maken.
- Het sportpark van Lage Mierde is door ontwikkeling van omliggende woonwijken centraal in de kern komen te liggen.
- Het hoger gelegen perceel aan de Hoogemierdseweg is nu in agrarisch gebruik.



Situatie 2022

Situatie rond 1900

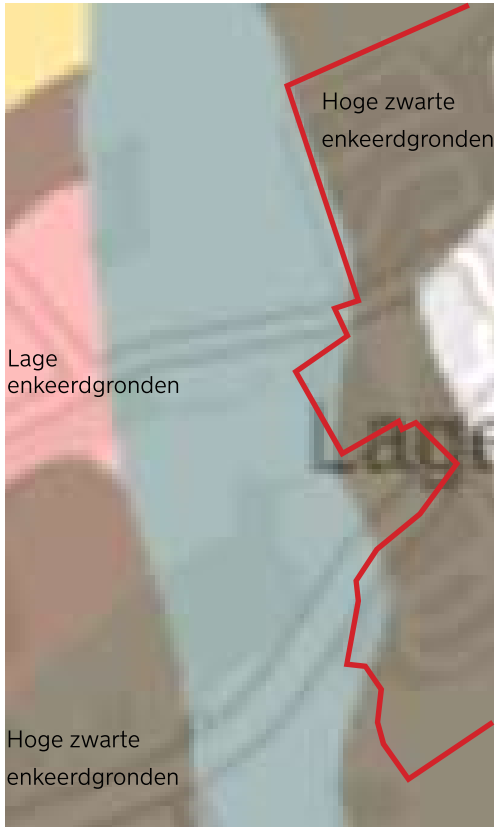
- Het dorp heeft zich op de hogere drogere voormalige akkers ontwikkeld. De huidige dorpsrand ligt tegen de natte gronden van het beekdal van de Reusel aan. Opvallend: het hoger gelegen perceel aan de Hoogemierdseweg is geen onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het beekdal van de Reusel was in de situatie rond 1900 goed herkenbaar. Het bestond uit smalle percelen vaak in gebruik als hooilandjes, er waren veel sloten en drassige stukken. De beek meandert door het landschap.



Situatie rond 1900

- De rode lijn op de bodemkaart, geomorfologische kaart en de hoogtekaart laat zien dat het dorp tegen het beekdal gesitueerd is.
- Aan deze zijde van het dorp zijn, op het agrarisch perceel aan de Hoogemierdseweg na, alle hogere gronden tot ontwikkeling gebracht.

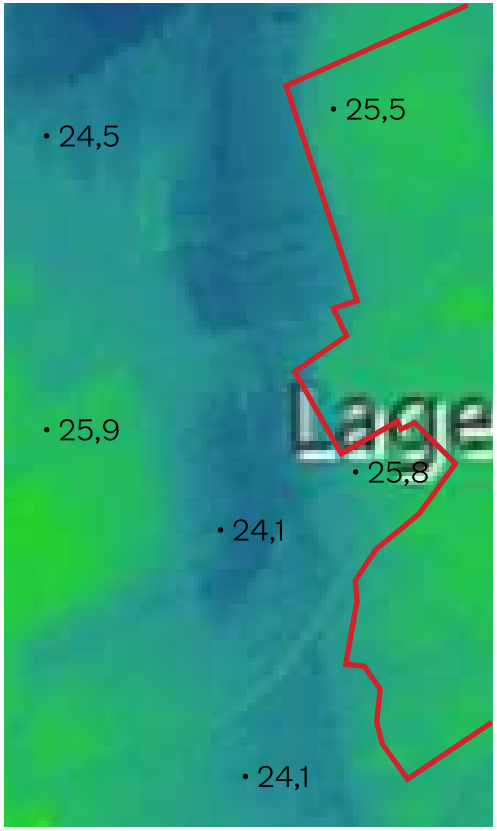
Bodemkaart



Geomorfologische kaart

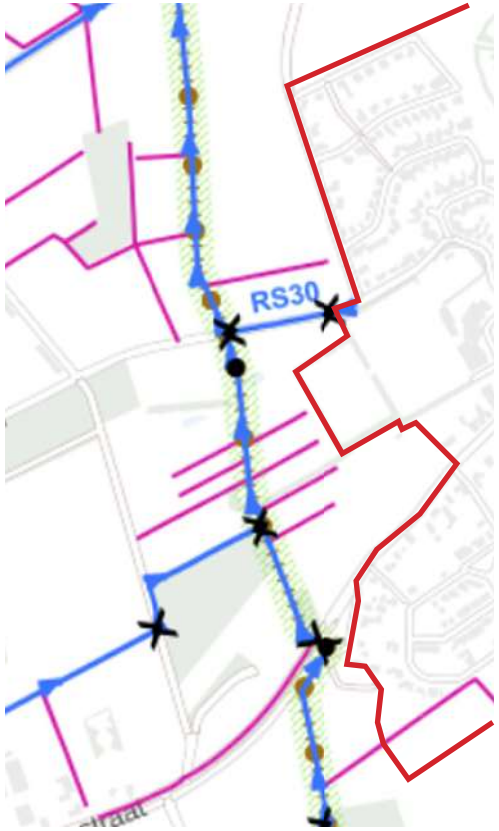


Hoogtekaart

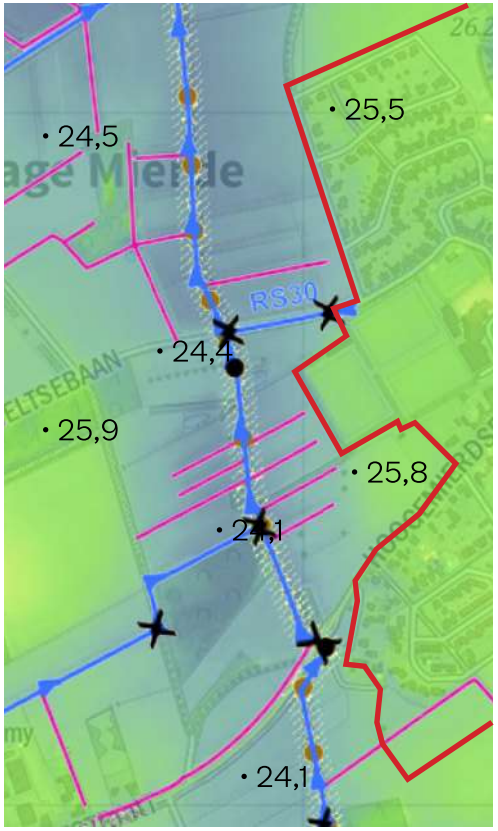


- Het beekdal van de Reusel is goed herkenbaar. Het water speelt hier een grote rol. Het is een lager gelegen gebied dat drassig is door de hoge grondwaterstanden.
- In de legger is een profiel van vrije ruimte van 25m opgenomen voor meandering.

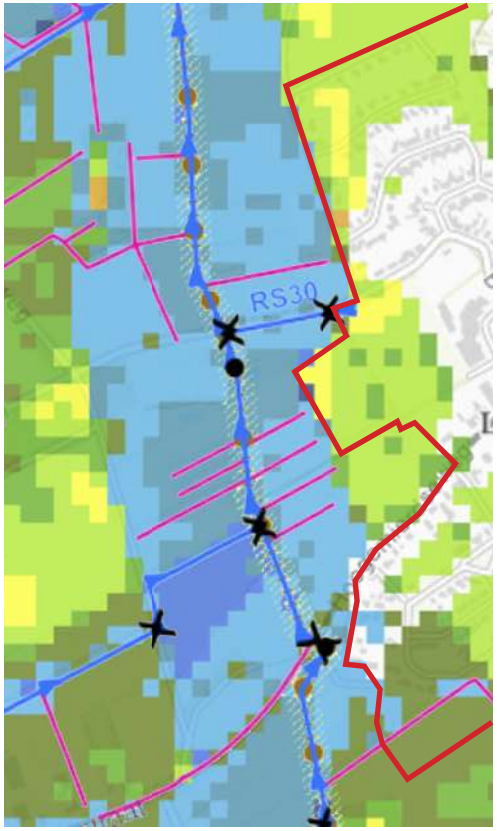
Legger Waterschap de Dommel



Hoogte kaart met waterlopen



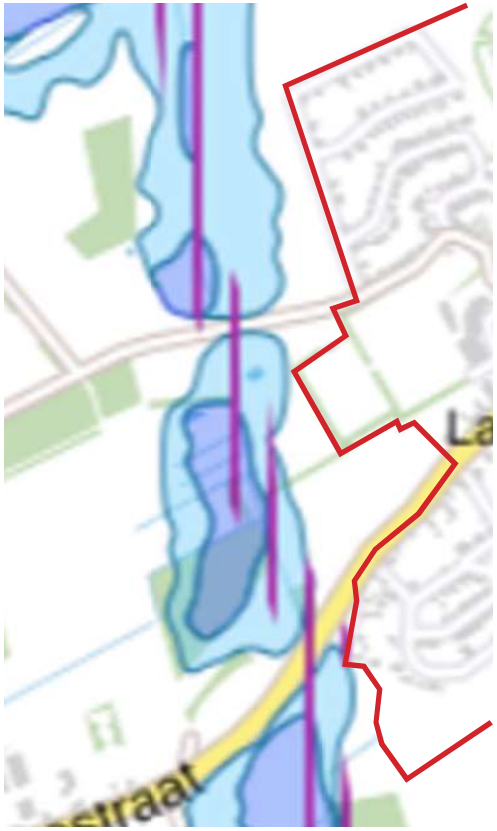
Grondwaterstand (GHG) met waterlopen



Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

- De contouren van het beekherstel van de Reusel zijn herkenbaar in de NNB-gronden. Daaromheen ligt de groenblauwe mantel.
- De gronden rond de beek zijn (gereserveerd) voor regionale waterberging.





Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)



Recreatief padennetwerk

Beekdal recreatief ontsloten door route langs de beek, vormt uitloopgebied voor de kern. T.h.v. het sportcomplex is er geen relatie met het beekdal.

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten



- Beekdalontwikkeling: ruimte voor natuurlijk karakter en herkenbaar in het landschap.
- Versterken relatie dorp-landschap







Broekkant



Hogeweg



Vervolg Hogeweg



Hoogemierdseweg



Hoogemierdseweg

Dorpsrand 2 | Conclusie en opgave

Hoofdconclusies

- Dorpsrand ligt tegen een landschappelijk waardevol, maar ook kwetsbaar landschap. Herstel van het beekdal is in planning.
- Het sportcomplex vormt een barrière tussen het dorp en het beekdal. Het is gelegen op hogere gronden en ligt zeer centraal in de kern.
- Hoger gelegen perceel op oude akkergrond tegen de dorpsrand in agrarisch gebruik.

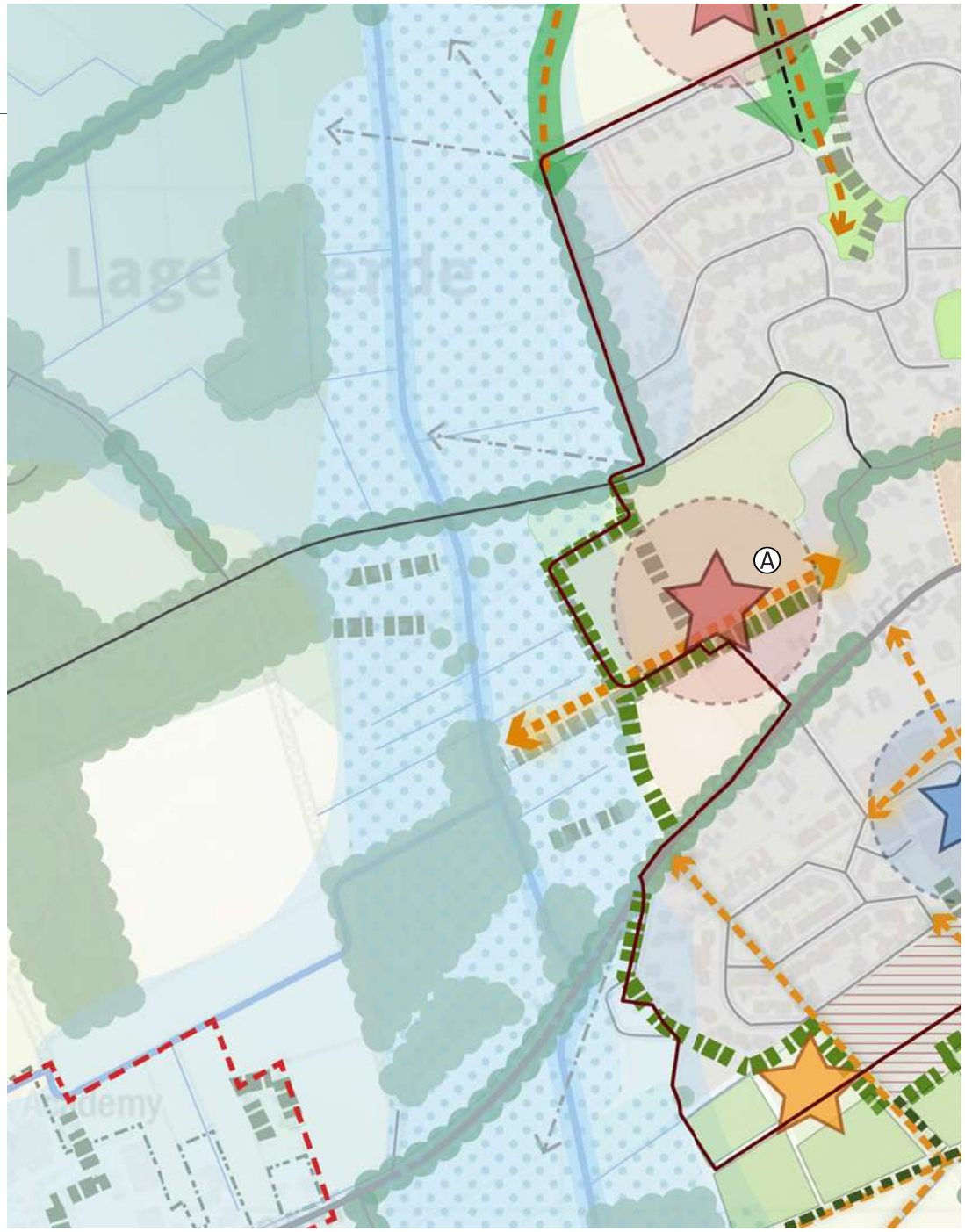
Opgave

- Behoud en versterken natuurlijk systeem beekdallandschap, het water de ruimte geven en klimaatadaptief in te richten (onderdeel van het beekherstel).
- Mogelijkheden voor afkoppelopgave stedelijk gebied en het vasthouden van water in het beekdal.
- Versterken relatie dorp - beekdal als recreatief uitloopgebied.

Mogelijkheden voor woonontwikkeling

<u>A. Hogere gronden Hoogemierdseweg en sportcomplex*</u>

- De transformatie van de sportvelden naar een woonontwikkeling kan samengaan met de ontwikkeling van het hoger gelegen agrarisch perceel aan de Hoogemierdseweg.
- Uitgangspunten: recreatieve verbinding(en) tussen de dorpskern en het beekdal en een landschappelijk overgangsgebied naar het beekdal.
- Randvoorwaarde: hemelwater uit het stedelijk gebied opvangen en getrapt afvoeren naar het beekdal. Dit vraagt een hydrologische verdieping gezien de ervaren wateroverlast ten noorden van Lage Mierde.
- Gezien de centrale ligging in het dorpse weefsel heeft deze locatie vanuit ruimtelijke meerwaarde de voorkeur.



ZOOM DORPSRAND 3

OUDE AKKER EN WELLENSEIND

Noordelijke dorpsrand

Deze dorpsrand wordt gevormd door achterkanten van het lint de Kloosterstraat en twee uitbreidingswijkjes die worden gescheiden door een landschappelijke inprikker.

Situatie rond 1900

De huidige dorpsrand ligt te midden van het oude akkercomplex. Een eeuw geleden werd het landschap hier getekend door paden en enkele perceelsbeplanting. In de huidige situatie is dit veelal verdwenen, alleen de Kloosterstraat is nog gedeeltelijk herkenbaar.

Het landschap was hier van oudsher relatief open, maar is door schaalvergroting inmiddels een grootschalig akker geworden.



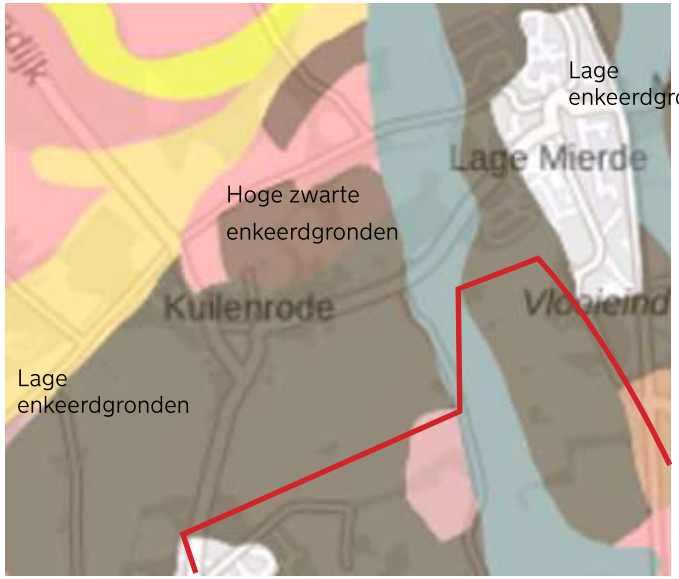
Situatie 2022



Situatie rond 1900

- De rode lijn op de bodemkaart en op de hoogtekaart laat zien dat de noordzijde van het dorp op de hogere (akker) gronden ligt.
- De hoogte aan de Volderakker is opvallend en wordt veroorzaakt door een dekzandrug.

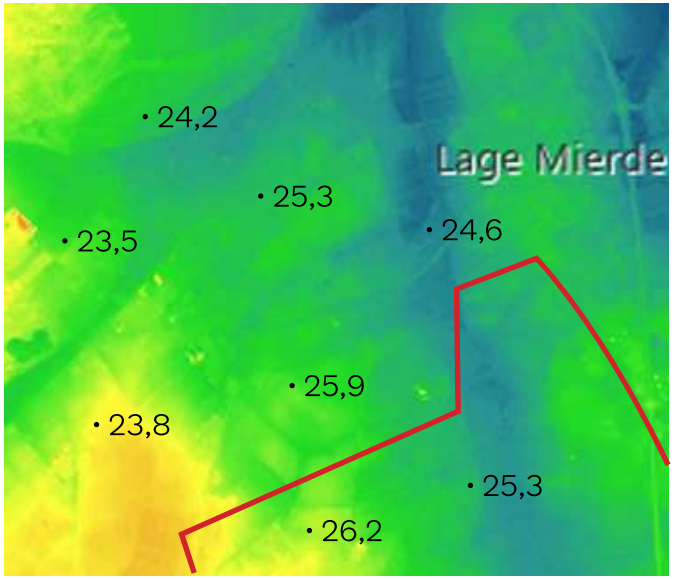
Bodemkaart



Geomorfologie



Hoogtekaart

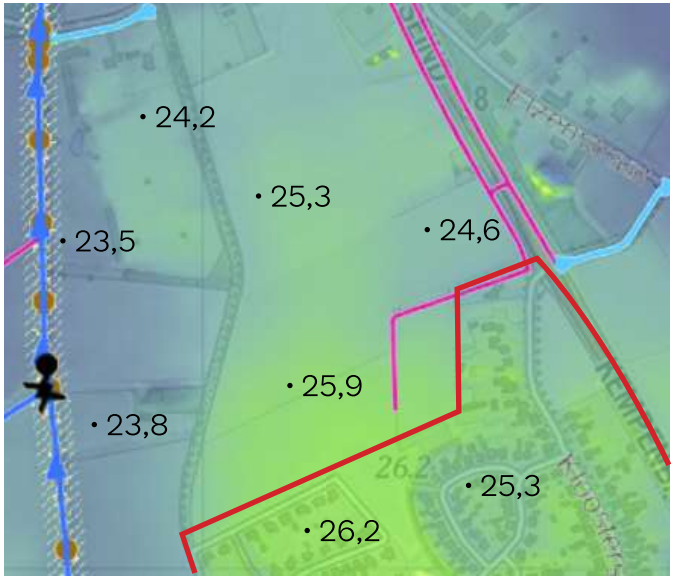


- De gronden aan de Volderakker liggen hoger en droger.
- Het gebied watert af naar de beekdalen aan weerszijde. Even verder op komen deze beekdalen samen.

Legger Waterschap de Dommel



Hoogte kaart met waterlopen



Grondwaterstand (GHG) met waterlopen



Interim omgevingsverordening (Noord-Brabant)

- De gronden in het beekdal van de Reusel zijn onderdeel van het NNB. Het beekdal van de Raamsloop en tussengelegen gronden zijn groenblauwe mantel.

Natuur



Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

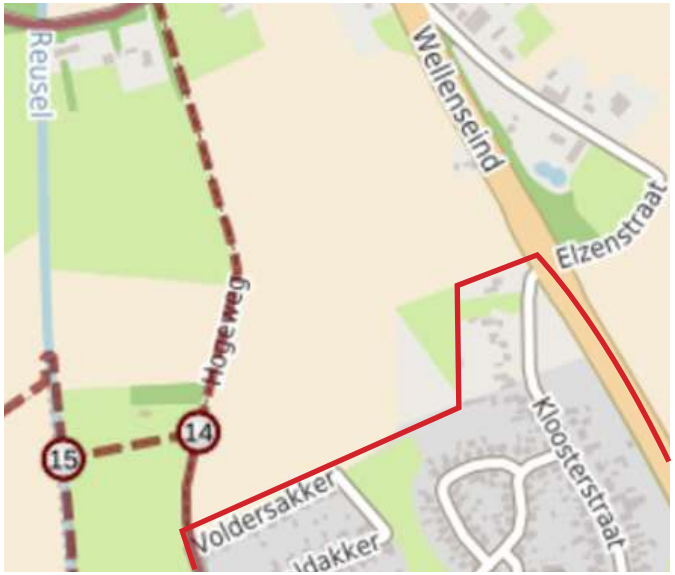
Oude open akker van hoge waarde
Historische route

Recreatief padennetwerk

- wandel routes in het beekdal
- fraai zandpad Hogeweg
- aanliggende landschap niet toegankelijk

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten





Omgevingsvisie (2018)
Open oud akkercomplex
Versterken relatie dorp-landschap





Hogeweg



Hogeweg



Naaldakker



Zandhorst

Hoofdconclusies

- Dorp heeft zich verder ontwikkeld op het akkercomplex. De oude akkers zijn samengevoegd tot een open en weids landschap met verre zichten. Dit landschap is niet toegankelijk.
- Vanuit de Hogeweg is er een aantrekkelijk, landelijke beleving en doorzicht over de bolle ligging van de akkers.
- Tussen de woonontwikkelingen prikt het landschap de woonwijk in. Er is een fraai zicht over het buitengebied. Verder de wijk in is deze relatie niet meer aanwezig.
- Voldersakker ligt kaal in het landschap.

Visie

- Groene inbedding (bestaande) dorpsrand door akkerrand met een boomsingel.
- Open relatie vanuit het dorp met het landelijk gebied bewaken. Inzetten op het toegankelijk en beleefbaar houden en maken van het landschap: door zichtrelatie te behouden en te versterken en een (struin-)route vanuit de landschappelijke inprikker over de akker te realiseren (oppakken historische padenstructuur, verbinden Wellenseind en beekdal de Reusel).

Mogelijkheden woonontwikkeling

<u>Lage Mierde - Noord</u>

- Op de drogere gronden aan de Voldersakker is een grotere woonontwikkeling voorstelbaar in een dorpse sfeer (niet te planmatig opgesteld). Met aandacht voor een groene inpassing van de woningen in het landschap.
- Uitgangspunten: landschappelijke relatie (groene ruimte, wandelroute en zichten) vanuit bestaande woonwijk met het landschap behouden.
- Kans: wandelroutes die de bestaande en nieuwe woonbuurt met Wellenseind en beekdal de Reusel verbinden. De historische padenstructuur kan als inspiratie worden genomen.



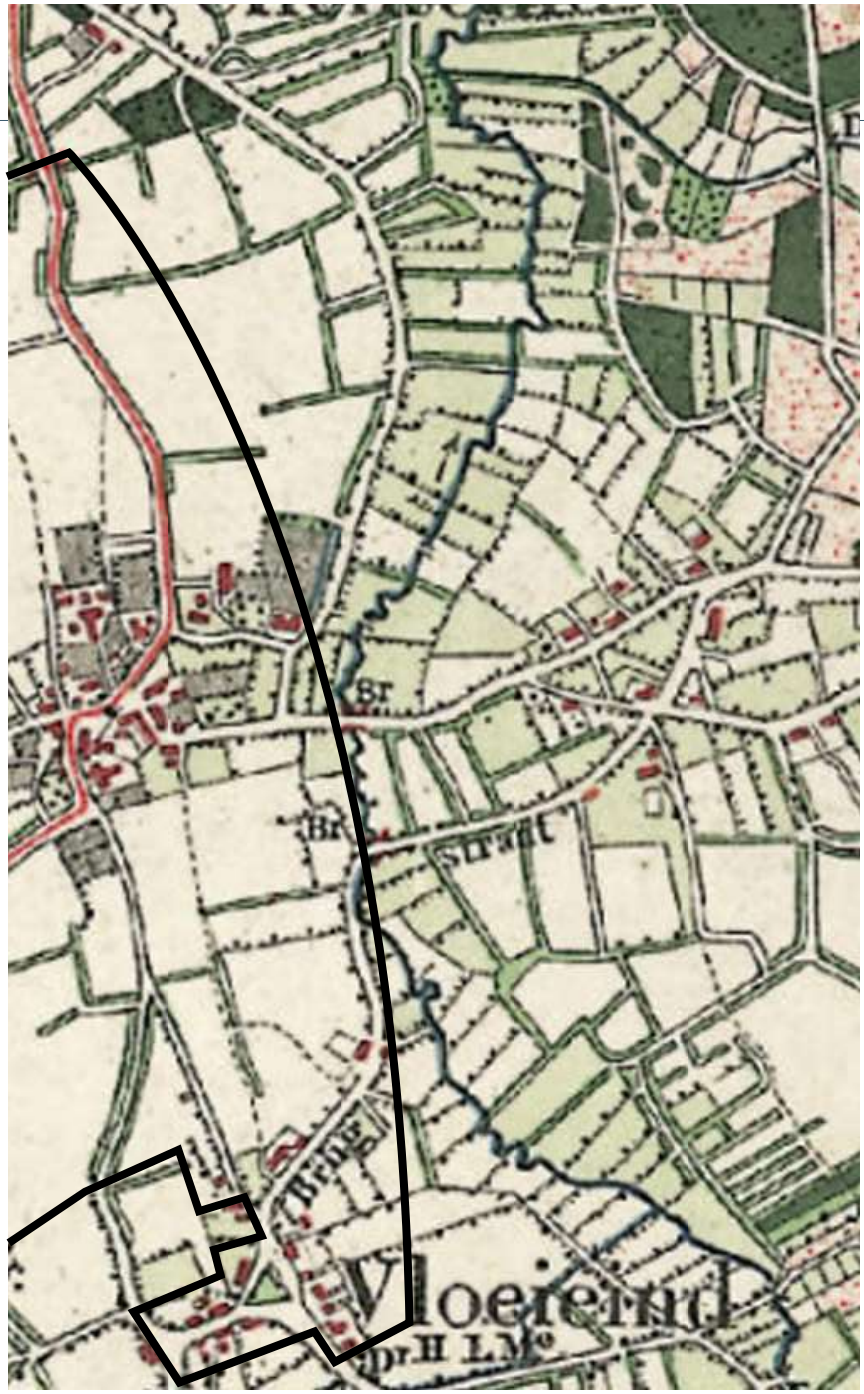


ZOOM DORPSRAND 4

KEMPENBAAN

Situatie rond 1900

- De huidige dorpsrand ligt zowel op het akkercomplex, als op de nattere gronden van het beekdal. De dorpsrand is niet te herkennen in het landschap.
- Het beekdal van de Raamsloop is in de situatie rond 1900 wel te herkennen. De nattere percelen werden gebruikt als hooilandjes en de watergang slingerde door het landschap. Het was een zeer kleinschalig landschap. Het akkercomplex rondom Lage Mierde was een meer open landschap. Ter hoogte van de huidige dorpsrand was perceelsrandbeplanting aanwezig. Het landschap werd ontsloten door verschillende paden en wegen.



Situatie rond 1900

Dorpsrand 4 | Huidige situatie

Kempenbaan

- De huidige dorpsrand wordt bepaald door de Kempenbaan (N269). De dorpsrand wordt aan de noordzijde gevormd door diepe tuinen achter een lage geluidswal en aan de zuidzijde door een parkstrook.
- Het dorp grenst aan de waterloop de Raamsloop en het bijbehorende beekdal. De Kempenbaan beperkt de relatie tussen de kern en het landschap sterk. Vanuit het dorp is de weg op slechts 3 plekken oversteekbaar.

Mispeleind

- Aan de overzijde van deze waterloop bevindt zich het buurtschap Mispeleind. Het cluster, waar woon- en agrarische erven elkaar afwisselen, ligt fraai in het landschap.

Landschap

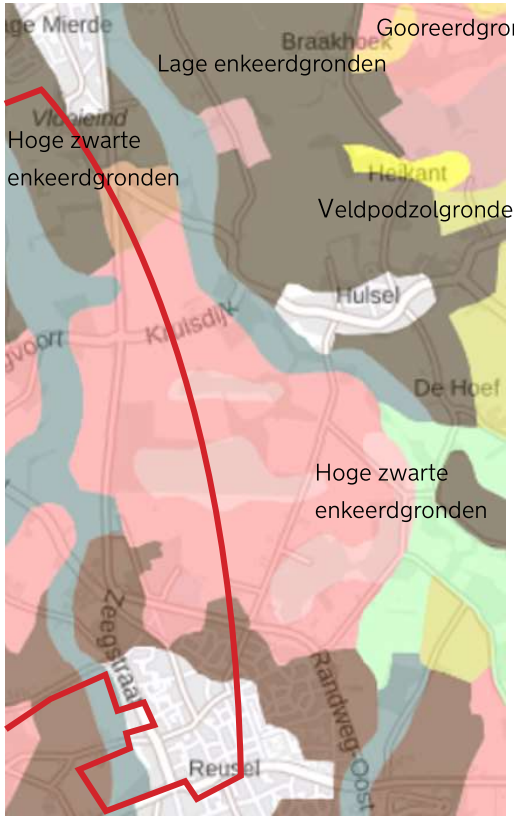
- Het landschap is sterk veranderd. Door schaalvergroting in de landbouw zijn veel landschapsstructuren verdwenen. De laatste tijd wordt er weer ingezet op herstel van de beekdalen.
- Ten zuiden van de kruising Neterselsedijk en de Kempenbaan heeft beekherstel plaatsgevonden. Ook wordt de waterloop daar begeleid door opgaande beplanting. Verder kenmerkt het beekdal van de Raamsloop zich vooral aan de gekanaliseerde watergang. Ten noorden van de Neterselsedijk bestaat uit grote akkers en enkele kleine boscomplexen. Verder is het landschap open en grootschalig.



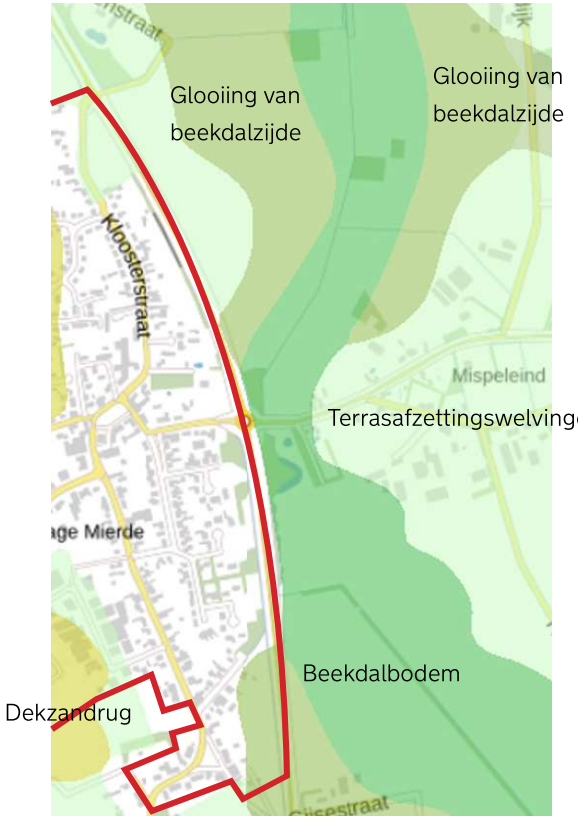
Situatie 2022

- De rode lijn op de kaarten laat zien dat het dorp tegen het beekdal gesitueerd is.
- Daarnaast is te zien dat de dorpsrand zich niets aantrekt van de fysische eigenschappen van de ondergrond. De dorpsrand is hier een planmatige grens, ingegeven door het verloop van de Kempenweg. Van een samenhang met de historisch gegroeide landschappelijke opbouw, of van een verweving van dorp en landschap is hier geen sprake.

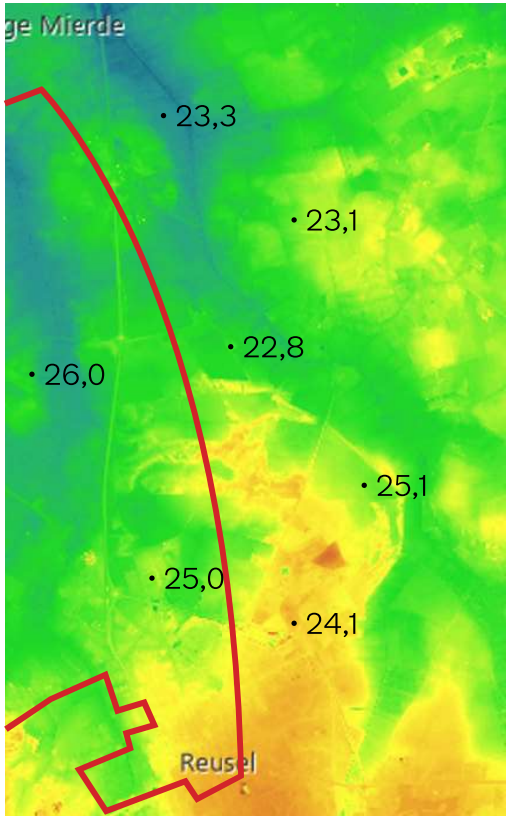
Bodemkaart



Geomorfologie



Hoogtekaart

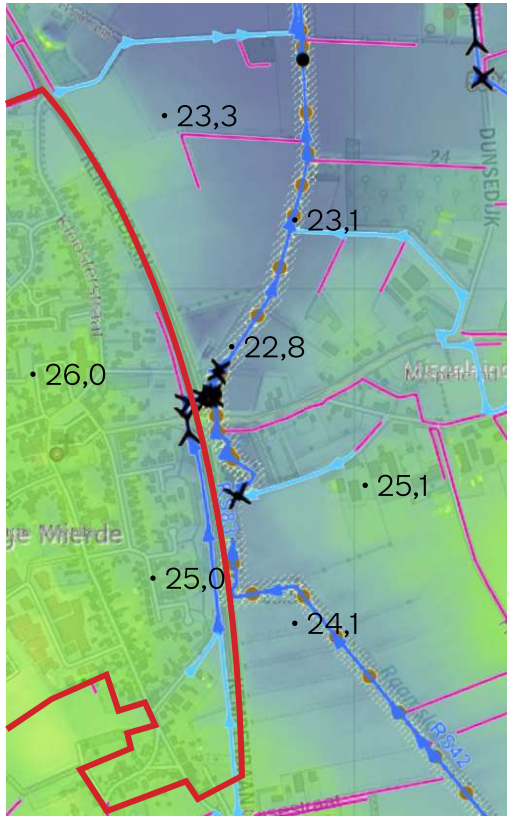


- Het water speelt een belangrijke rol aan de oostkant van Lage Mierde. Het is een zeer nat en laag gebied met hoge grondwaterstanden.
- De Raamsloop stroomt naar het noorden en voegt zich boven Lage Mierde samen met de Reusel.

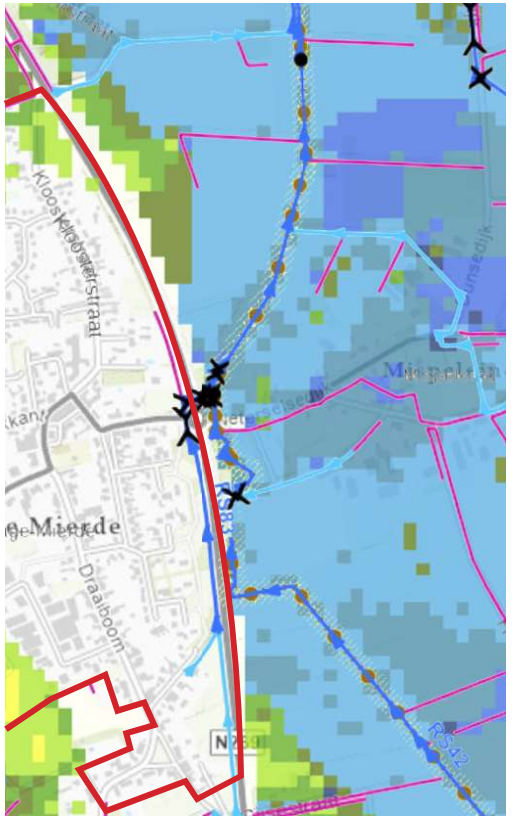
Legger Waterschap de Dommel



Hoogte kaart met waterlopen



Grondwaterstand (GHG) met waterlopen



Interim omgevingsverordening (Noord-Brabant)

- Direct tegen de dorpsrand ligt een EHS en NNB gekoppeld aan Raamsloop, de gronden daaromheen zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.
- Een zone rondom de waterloop (gereserveerd) voor regionale waterberging.

Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

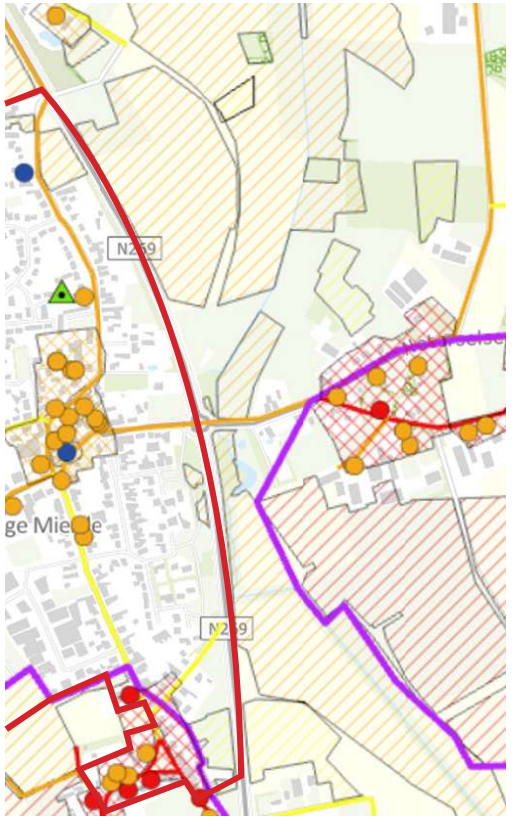
- Mispeleind heeft als klein gehucht een zeer hoge historistische stedenbouwkundige waarde. Ook de omgeving met losliggende bospercelen en het akkercomplex zijn van historisch geografisch hoge waarde.

Natuur



Waterberging





- Beekdalontwikkeling: ruimte voor natuurlijk karakter en herkenbaar in het landschap.
  Inzetten op: extensieve landbouw, de perceelsrandbeplanting en het recreatief beleefbaar maken van het beekdal (met routes tot in de kern).

- Mispeleind en de andere einden zijn de meest gewaardeerde plekken in Lage Mierde. Inzetten op het versterken van ruimtelijke structuren en zichten behouden.
- Recreatieve netwerk: koppeling/route mogelijk met versterking van het beekdal van de Raamsloop.

Visiekaart kernen en buitengebied



Visiekaart Lage Mierde



Dorpsrand 4 | Overig

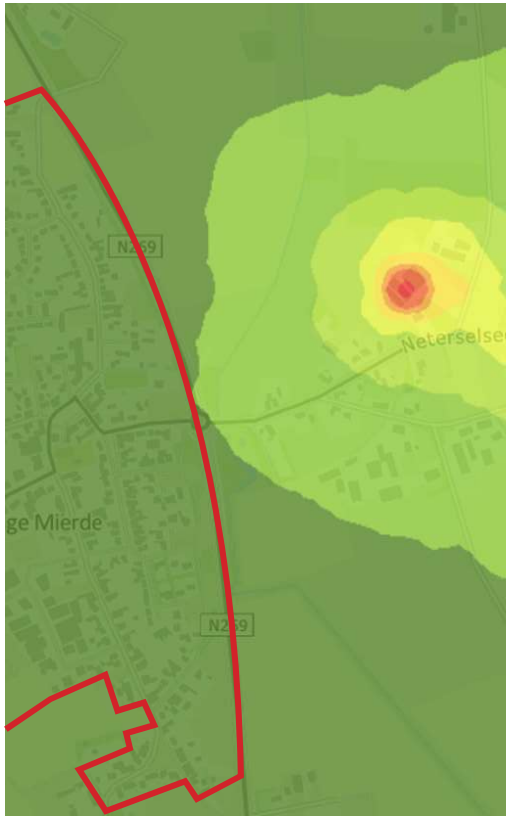
Achtergrondbelasting geur (2022)

- De hindercontouren van de agrarische activiteiten komen niet tot aan de dorpsrand van Lage Mierde
- Mispeleind ligt binnen de geurcontouren.

Recreatief padennetwerk

- Geen routes en/of uitloopgebied vanuit het dorp naar het beekdal

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten







Leijenstraat



Lensheuvel





Zuidelijk deel beekdal Raamsloop:
- Beek is herkenbaar in het landschap door begeleiding van opgaande beplanting
- Smalle percelen kenmerken het beekdal



Beekherstel tussen Lage Mierde en Mispeleind



Noordelijk deel beekdal Raamsloop:
- Grootschalig landschap, beek niet herkenbaar
- Enkele boscomplexen

Dorpsrand 4 | Conclusies

Conclusies

- De Kempenbaan (N269): duidelijke afbakening van het dorp, slechts 3 plekken oversteekbaar. Nauwelijks oost-westverbindingen en de relatie tussen het dorp en het landschap is hier zeer beperkt.
- Dorpsrand: het noordelijk deel bestaat uit achtertuinen ingepast met een geluidswal en volwassen beplanting (geen zichtrelatie met landschap). Het zuidelijk deel bestaat grotendeels uit een parkje parallel aan de Kempenbaan, op enkele plekken zicht op het landschap.
- Beekdal van de Raamsloop ligt tegen de dorprand. Waterloop is gekanaliseerd. Gebied ten noorden van Neterselsedijk: grootschalig landschap en het beekdal niet meer te herkennen. Gebied ten zuiden van Neterselsedijk: beek wordt begeleid door beplanting en smalle percelering.
- De hoofdentree naar de dorpskern wordt gevormd door de Bernardusweg.
- Mispeleind is een karakterisitiek agrarisch cluster aan de andere zijde van het beekdal.

Opgaves

- Kempenbaan als heldere afbakening van het dorp behouden. Ontwikkeling op de natte en kwetsbare beekdalgronden is niet wenselijk.
- Versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het beekdal en een veerkrachtig watersysteem.
- Relatie buitengebied en dorp versterken. Inzetten op het recreatief toegankelijk maken van het beekdal.



03. VERKENNING HOOGE MIERDE

Kern Hooge Mierde

- Overzicht dorpsranden
- Overzicht afweegbare woningbouwlocaties

Inzoom dorpsranden

Dorpsrand 1 - Westzijde
Dorpsrand 2 - Noordzijde
Dorpsrand 3 - Zuidoostzijde

Hooge Mierde | Overzicht dorpsranden

In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Hooge Mierde in drie delen opgesplitst. De onderverdeling is gebaseerd op de gebiedskenmerken en ruimtelijke structuur. De ruimtelijke analyses van dorpsranden worden in de volgende paragrafen verder behandeld.

Dorpsrand 1. Westzijde
Bebouwingslinten Smidsstraat en Hoogstraat

Dorpsrand 2. Noordzijde
De Leeuwerik en sportcomplex

Dorpsrand 3. Zuidoostzijde
Woonwijk “80 en bedrijventerrein Kailakkers



Overzicht afweegbare locaties

Op basis van de analyse per dorpsrand zijn de afweegbare locaties rondom de kern Hooge Mierde in kaart gebracht en afgewogen.

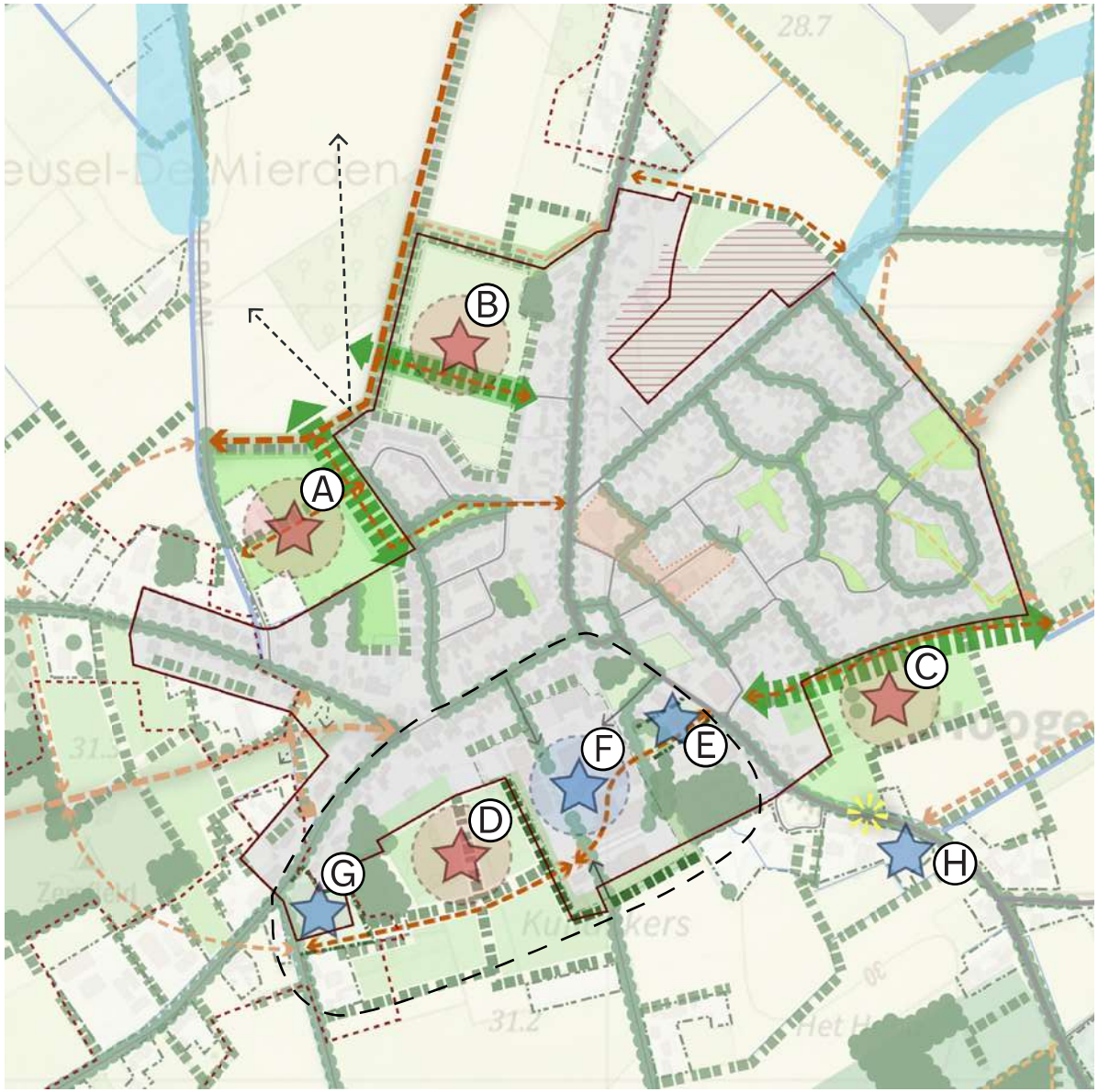
Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie

A. De Leeuwerik fase II (achter Smidsstraat)
B. Sportcomplex
C. Het Leen
D. Achter de Hoogstraat*

Transformatielocatie

E. De Stad 8 (tankstation)*
F. Kailakkers*
G. De Luther 1-3*
H. De Stad 20

* Voor de locaties D, E, F en G is een totaalvisie nodig. Locatie D kan alleen ontwikkeld worden in samenhang met F en G.



ZOOM DORPSRAND 1

WESTZIJDE: BEBOUWINGSLINTEN HOOGSTRAAT EN SMIDSSTRAAT

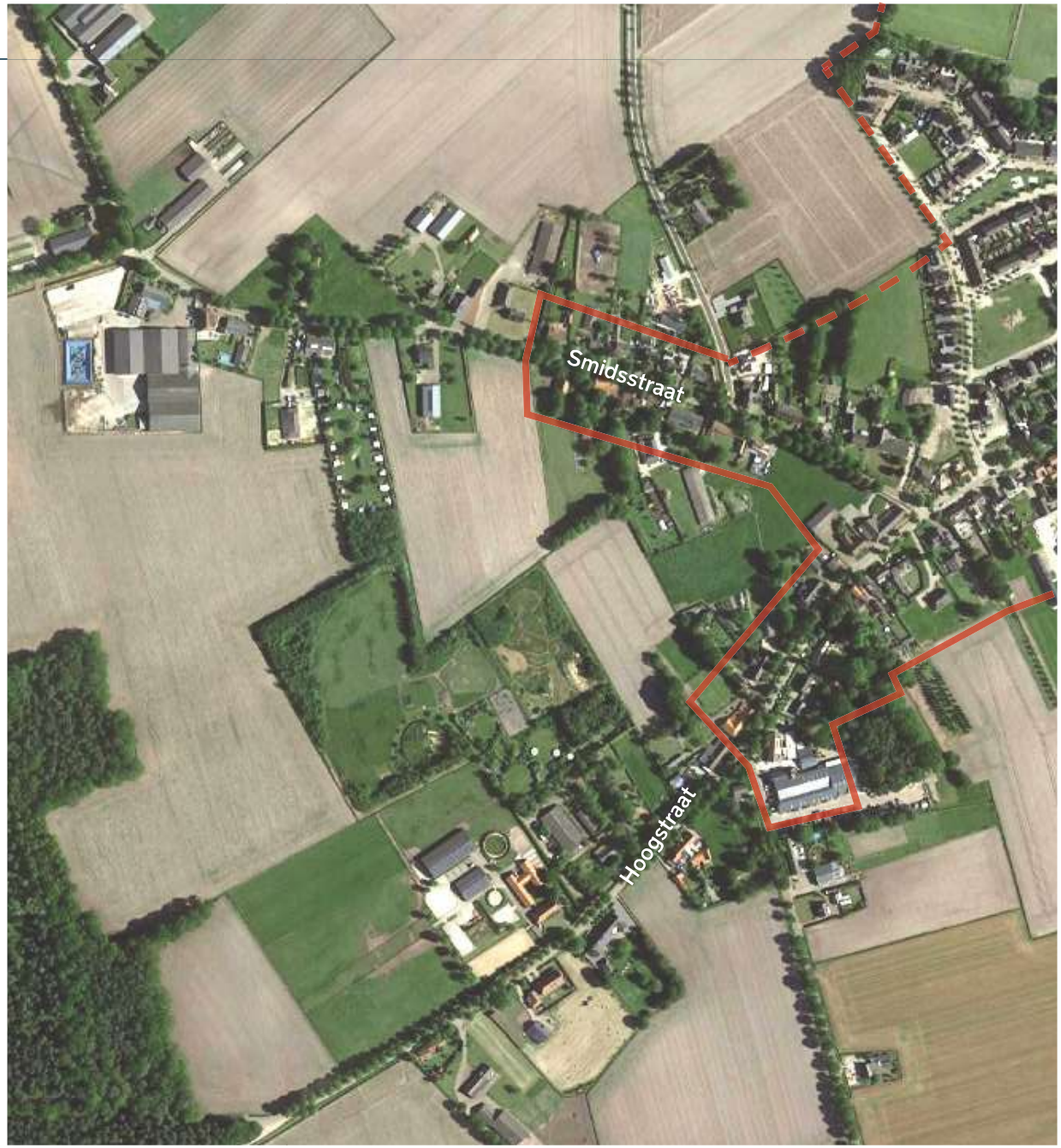
Dorpsrand 1

Dorpsrand

- De dorpsrand wordt gevormd door twee bebouwingslinten: de Smidsstraat en de Hoogstraat.
- Ten noorden van het lint ligt de nieuwbouwwijk de Leeuwerik, die met zowel voorkanten als achterkanten aan het landschap is gelegen.

Buitengebied

- Het dorp is omringd door akkergronden.
- Op afstand is een bosgebied gelegen, het Zwartven.
- In het bosgebied is een (voormalig) recreatiepark gelegen dat momenteel herontwikkeld wordt tot een natuurinclusieve woonwijk.

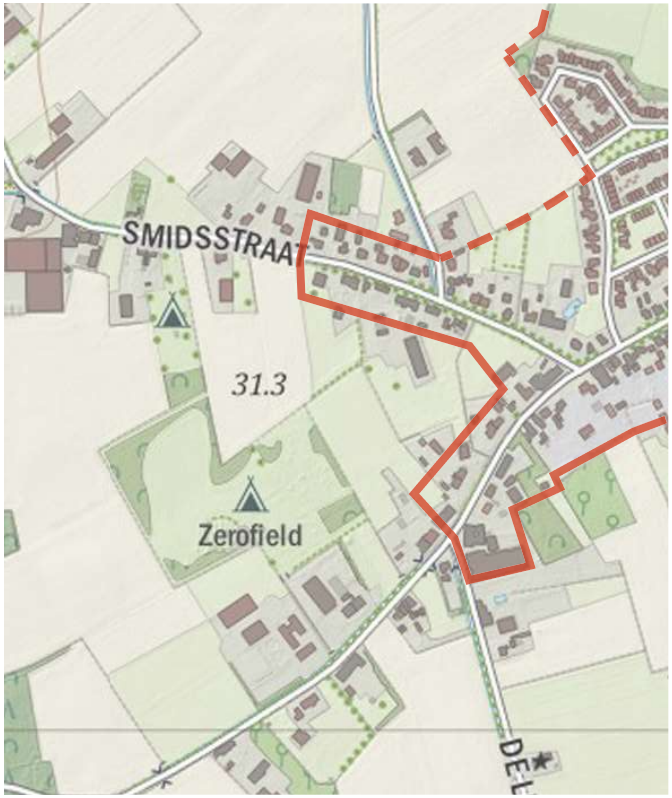


Rond 1900

- Dit gebied aan de westzijde van de kern bestond uit lintbebouwing met agrarische erven, omzoomd door een kleinschalig landschap met velden en akkertjes.
- Achter dit fijnmazige landschap waren grotere open akkers gelegen.

Ontwikkeling

- De lintbebouwing is verder ontwikkeld en verdicht.
- De oude paden zijn nog herkenbaar in het huidige wegen netwerk.
- Op de akkers ten noorden van het lint is de woonwijk de Leeuwerik ontwikkeld.



Situatie 2022



Situatie rond 1900

Bodemkaart

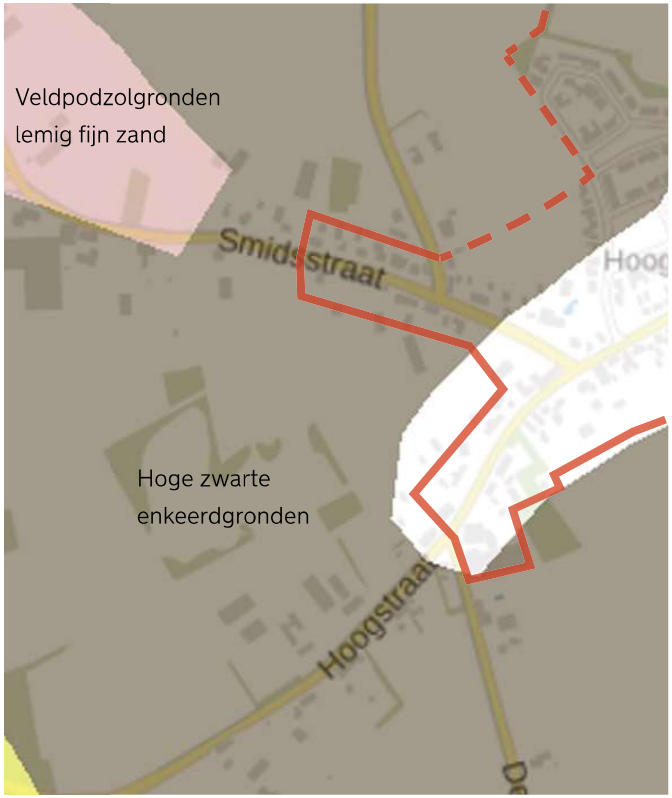
- Hogere gronden rondom de dorpsrand bestaan uit hoge zwarte enkeerdgronden op terrasafzettingswelvingen met dekzand.

Hoogtekaart met Legger Waterschap de Dommel

- Het water volgt de lagere delen van het landschap om de kern heen en stroomt aan deze zijde naar het noorden en zuiden weg.

Grondwaterstand (GHG) met Legger

- Geen hoge grondwaterstanden t.h.v. de dorpsrand.







Interim Omgevingsverordening - Natuur

- De bosgebieden op afstand van de dorpsrand maken onderdeel uit van het NNB.
- Aan deze zijde geen groenblauwe mantel of waterbergingsopgaven aanwezig.
- Zowel ten zuiden als ten noorden van de linten zijn zoekgebieden ‘stedelijk afweegbaar’ gelegen.

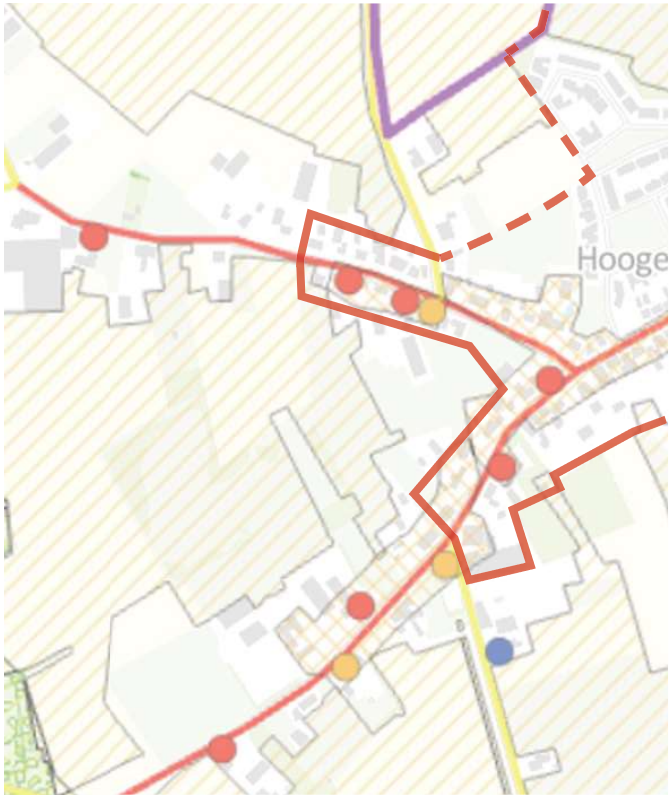
Cultuurhistorische waardenkaart (ODZOB)

- De linten met daaraan diverse waardevolle langgevelboerderijen zijn cultuurhistorisch zeer waardevol.
- De akkers rondom de linten worden hoog gewaardeerd.

Omgevingsvisie (2018)

- Oude linten met bomenlanen vormen de basis van de dorpse structuur.
- Behoud open akkercomplexen.
- Versterken relatie dorp-landschap met doorzichten en recreatieve netwerken.







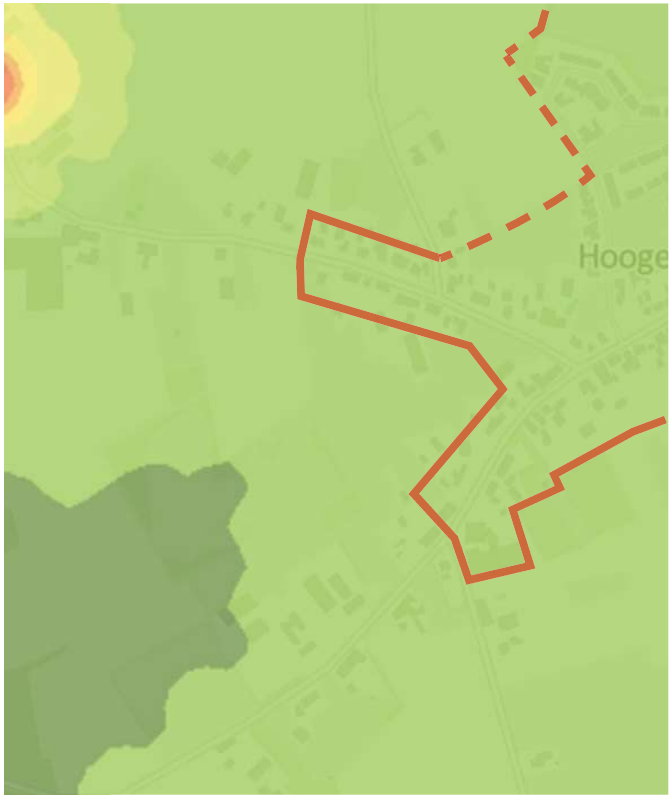
Achtergrondbelasting geur (2022)

- De hele kern wordt licht beïnvloed door de achtergrondgeurbelasting van veehouderijen.

Recreatief padennetwerk

- De oude linten vormen de recreatieve hoofdstructuren. Deze worden niet onderling verbonden met dwarsliggende paden.
- Smidsstraat en Hoogstraat vormen de routes naar de bossen.

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten







Hoogstraat



De Luther



Smidsstraat

Hoofdconclusies

- Dorpsrand bestaat uit twee karakteristieke landelijke bebouwingslinten met bomenlanen, vele langgevelboerderijen en tussen de erven door zijn doorzichten op het omliggende landschap.
- De verdichte lintbebouwing van het dorp gaat geleidelijk over in een luchtige lintbebouwing van het buitengebied, fraaie overgang tussen dorp en buitengebied.
- Enkele landschapsstructuren en ingepaste diepe percelen tekenen het landschap.
- Er is geen wandelpad vanuit het dorp naar de bossen aanwezig.
- Groot bouwbedrijf vormt dissonant in de verder kleinschalige dorpsrand.
- Landschappelijke inpassing Smitsstraat 21 volgens bestemmingsplan lijkt te ontbreken.



Opgaves

- Koesteren en waar mogelijk versterken van het landelijk karakter van de cultuurhistorische linten Hoogstraat en Smidsstraat. Open ruimtes en zichten op het achterliggende landschap zijn hierin waardevol.

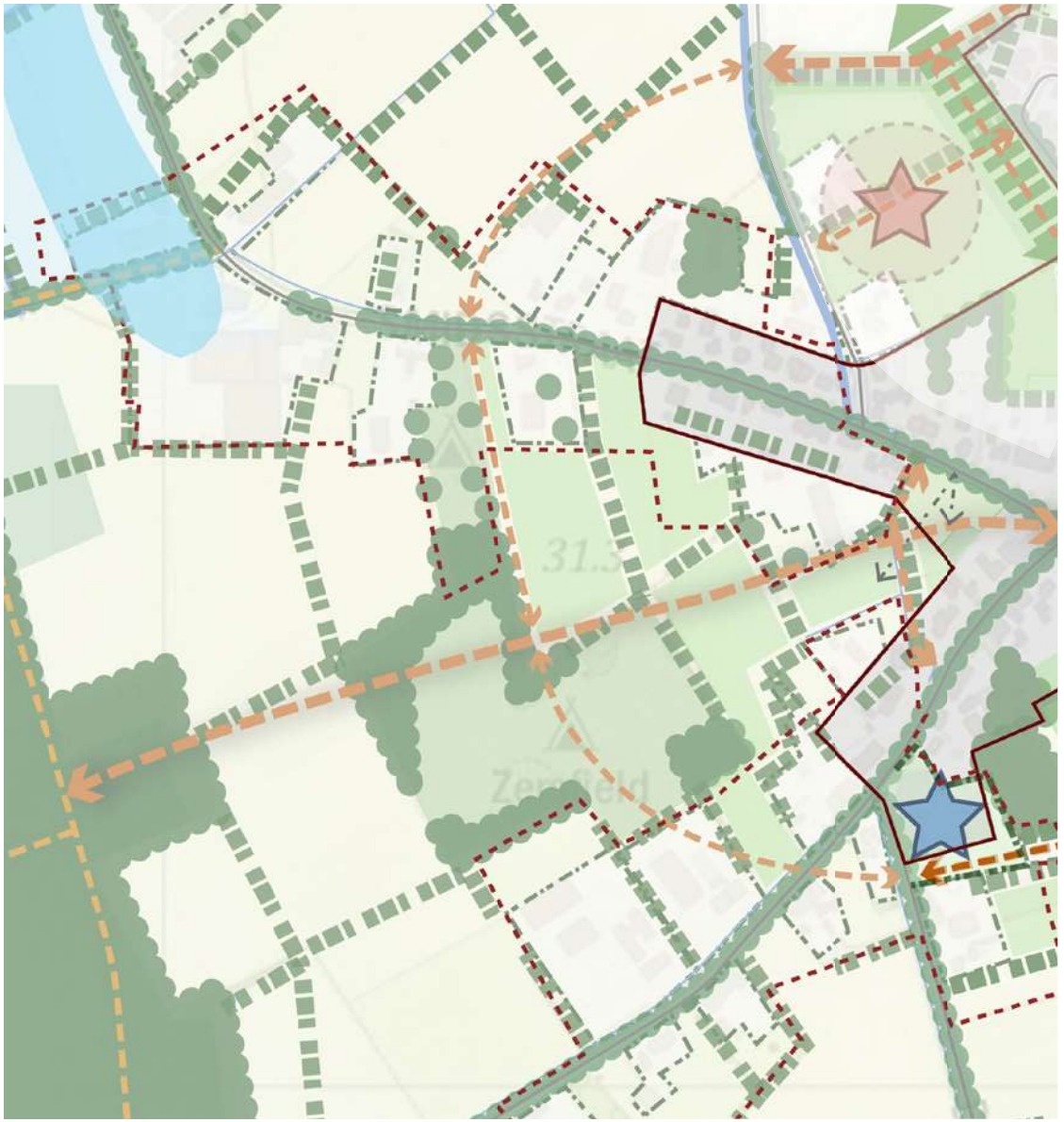
- Het landschap betekenis voor het dorp geven. De akkers aan de Smitsstraat reiken tot in het dorp. Een kleinschalige bijzondere functie (maatschappelijk of recreatief) in combinatie met landschapsherstel is hier mogelijk. Voorbeelden zijn een theetuin, kinderboerderij of pluktuin oid.

- De beleving van het landschap versterken door ommetjes vanuit het dorp en campings mogelijk te maken. Kans: verbinden van natuurgebied Zwartven en Hooge Mierde met een wandelpad.

Afwegingen wonen:

<u>Tranformatie Luther 1-3</u>

- Aannemersbedrijf aan de Luther is niet passend qua maat en schaal. Gezien de ligging in de dorpsrand zijn er mogelijkheden tot herontwikkeling naar wonen in erfvorm, waarbij de historische langgevelboerderij behouden blijft.
- Koppelkans: recreatief pad tussen Kailakkers en de Luther.
- Locatie ligt binnen het stedelijk gebied.



ZOOM DORPSRAND 2

NOORDZIJDE: SPORTCOMPLEX EN DE LEEUWERIK

Dorpsrand 2 | Huidige situatie en historische ontwikkeling

Noordelijke dorpsrand

- De dorpsrand wordt gevormd door het bebouwingslint, het sportcomplex van Hooge Mierde en de dorpse woonuitbreidingswijk de Leeuwerik.
- Het dorp wordt omringd door akkers.
- Kuilenrode vormt de dorpsontsluiting aan de noordkant van Hooge Mierde.

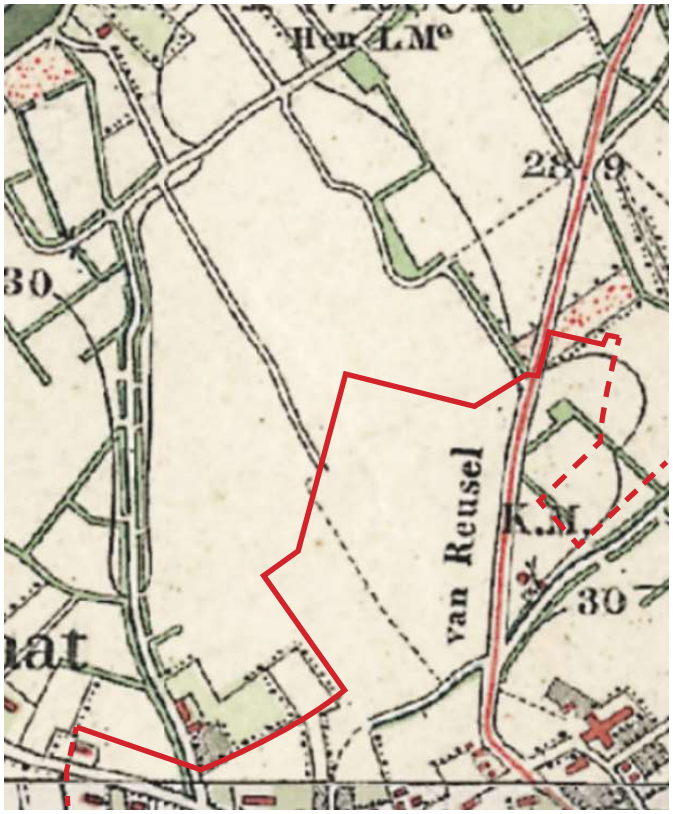
Rond 1900

- Dit gebied aan de noordzijde van de kern bestond uit een landschap met afwisselend enkele grotere en open akkers.
- Landwegen zonder bebouwing ontsloten de akkers en verbonden de gehuchten met elkaar.
- Op de akkers was een korenmolen gelegen.

Ontwikkeling

- Sint Cornelisstraat-Kuilenrode ontwikkelt zich begin 20e eeuw tot een bebouwingslint met zowel woningen als agrarische erven. De molen wordt afgebroken.
- Achter het nieuwe lint wordt het sportpark en later de woonwijk de Leeuwerik ontwikkeld op de akkergronden.





Situatie rond 1900



Situatie rond 2022

Geomorfologie

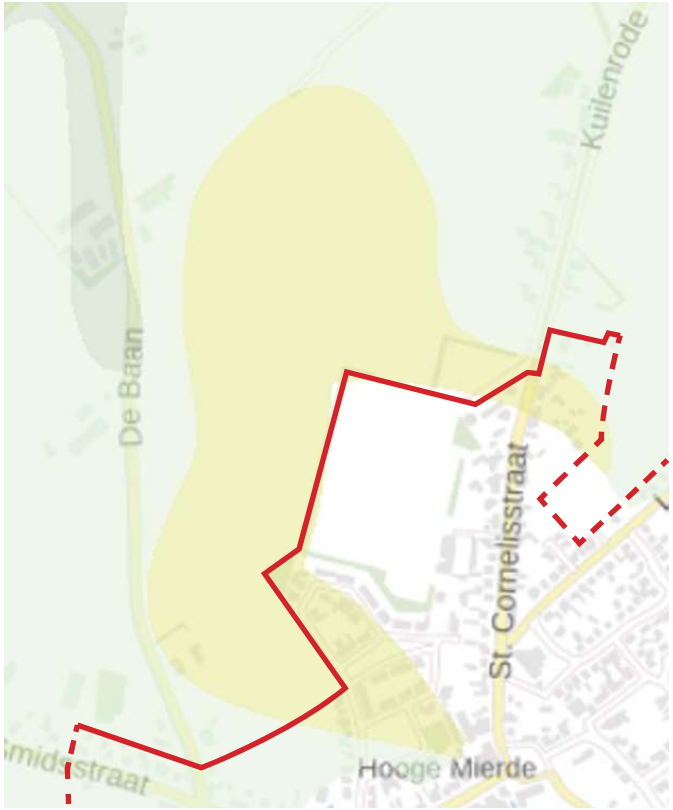
- De dorpsrand is gelegen op een dekzandrug, met name ten westen van het lint. Daaromheen liggen terrasafzettingswelvingen.
- Het hoogste deel van het landschap volgt de dekzandrug, met ruim 3 meter hoogteverschil. De voetbalvelden liggen op het hoogste punt.

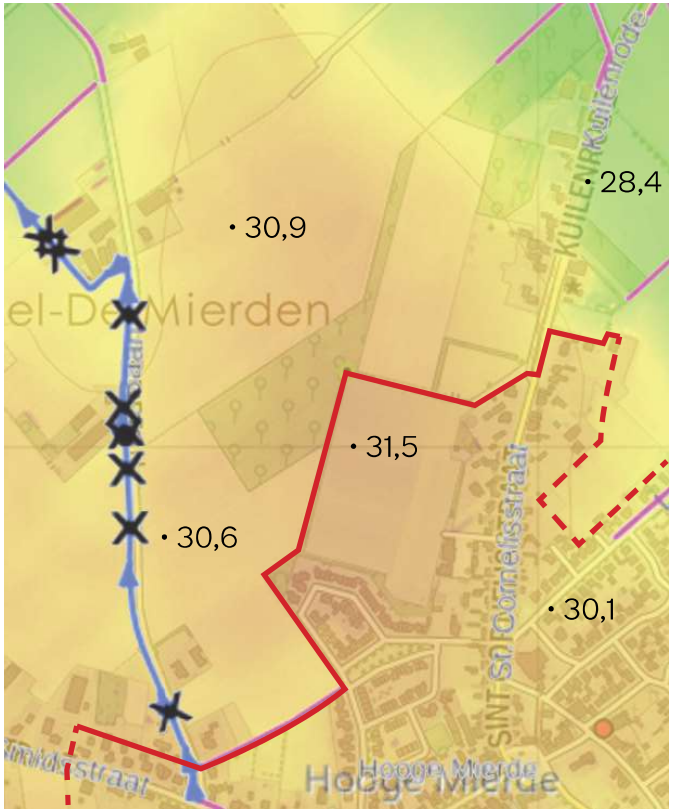
Hoogte kaart en Legger Waterschap de Dommel

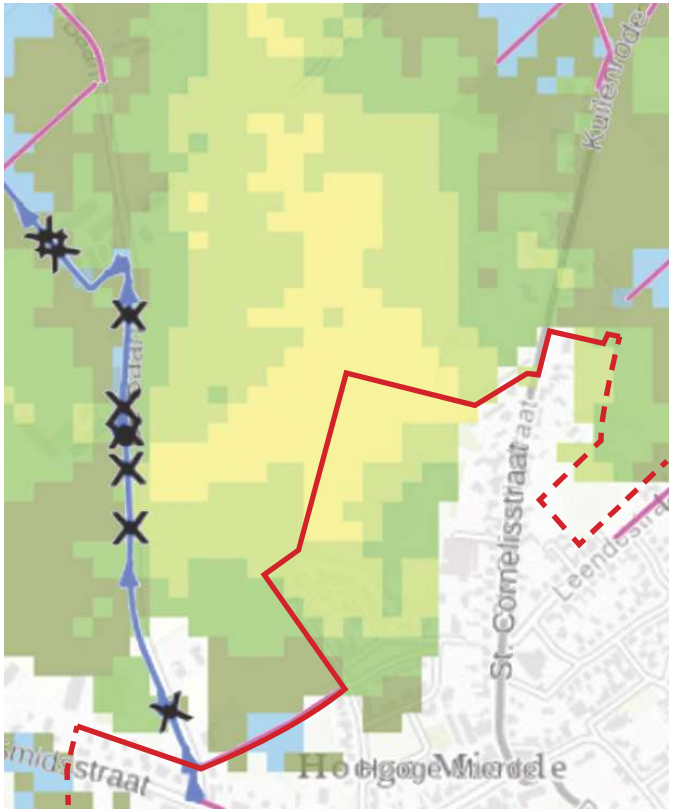
- Het hoogste deel van het landschap volgt de dekzandrug, met ruim 3 meter hoogteverschil met de omgeving. Het sportcomplex ligt op het hoogte deel van het landschap aan deze zijde.
- Oude open akker is herkenbaar in hoogte lijnen.

Grondwaterstand (GHG) met waterlopen

- Aan deze kant van het dorp en op de dekzandrug zijn lage grondwaterstanden.







Interim Omgevingsverordening - Natuur en waterberging

- Er spelen aan deze dorpsrand geen natuur, waterbergings- of groenblauwe opgaven vanuit de Provinciale verordening.

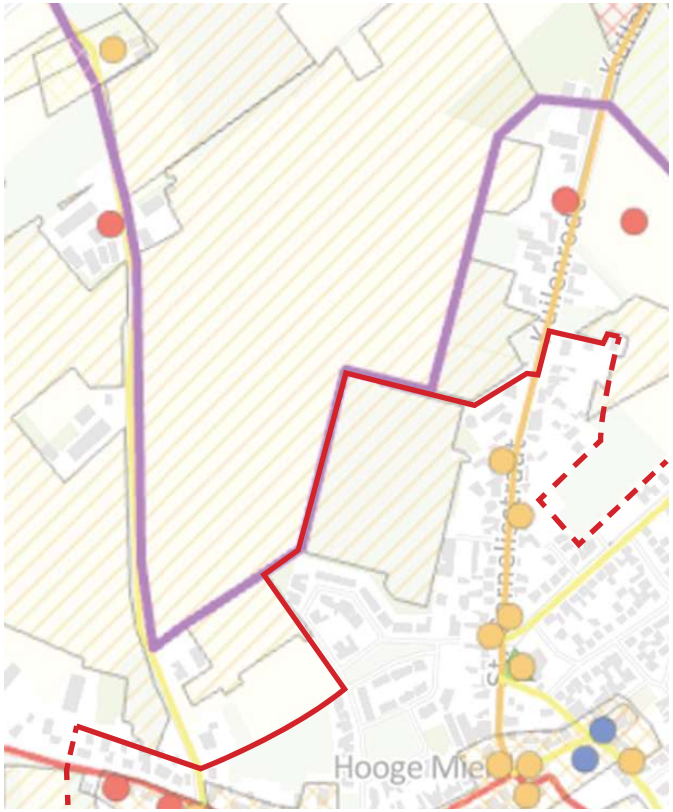
Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

- Cultuurhistorisch ensemble: buurtschap Kuilenrode en omliggende akkercomplex.
- De akkers rondom de dorpsrand zijn open akkers van een hoge cultuurhistorische waarde.

Omgevingsvisie (2018)

- Behoud open oude akkercomplexen.
- Versterking veilige fietsroutes tussen de dorpen.
- Versterking relatie dorp-landschap.
- In stand houden van historische bomenlanen.







Dorpsrand 2 | Overig

Achtergrondbelasting geur (2022)

- De hele kern wordt licht beïnvloed door de achtergrondgeurbelasting van veehouderijen.

Recreatief padennetwerk

Landschap wordt enkel ontsloten door twee landwegen (noord-zuid verbindingen).

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten







Maasakker



Zicht vanaf De Baan



Plankaart de Leeuwerik

Hoofdconclusies

- Het dorp heeft zich verder ontwikkeld op het akkercomplex. Het landschap bestaat uit open akkers. Dit landschap is niet toegankelijk.

- Het sportcomplex ligt achter het lint en is vanuit het dorp onttrokken aan het zicht. Het wordt enkel met twee inprikkers vanuit het lint ontsloten. Het complex is omzoomd met volwassen bomenrijen. Het sportcomplex is intern gericht en omhekt. Het vormt een barrière in de dorpsrand qua beleving van het landschap.

- De wijk de Leeuwerik is goed opgenomen in het dorpse weefsel en heeft een zichtrelatie met het landschap. Landschappelijke inpassing aan de zuidelijke open ruimte ontbreekt, net zoals een wandelpad naar de Baan of over de akkers.



Dorpsrand 2 | Opgave

Opgaves

- Het open akkercomplex beter beleefbaar maken door struinroutes en fraaie zichten vanuit de woonwijken te realiseren.

Afwegingen wonen

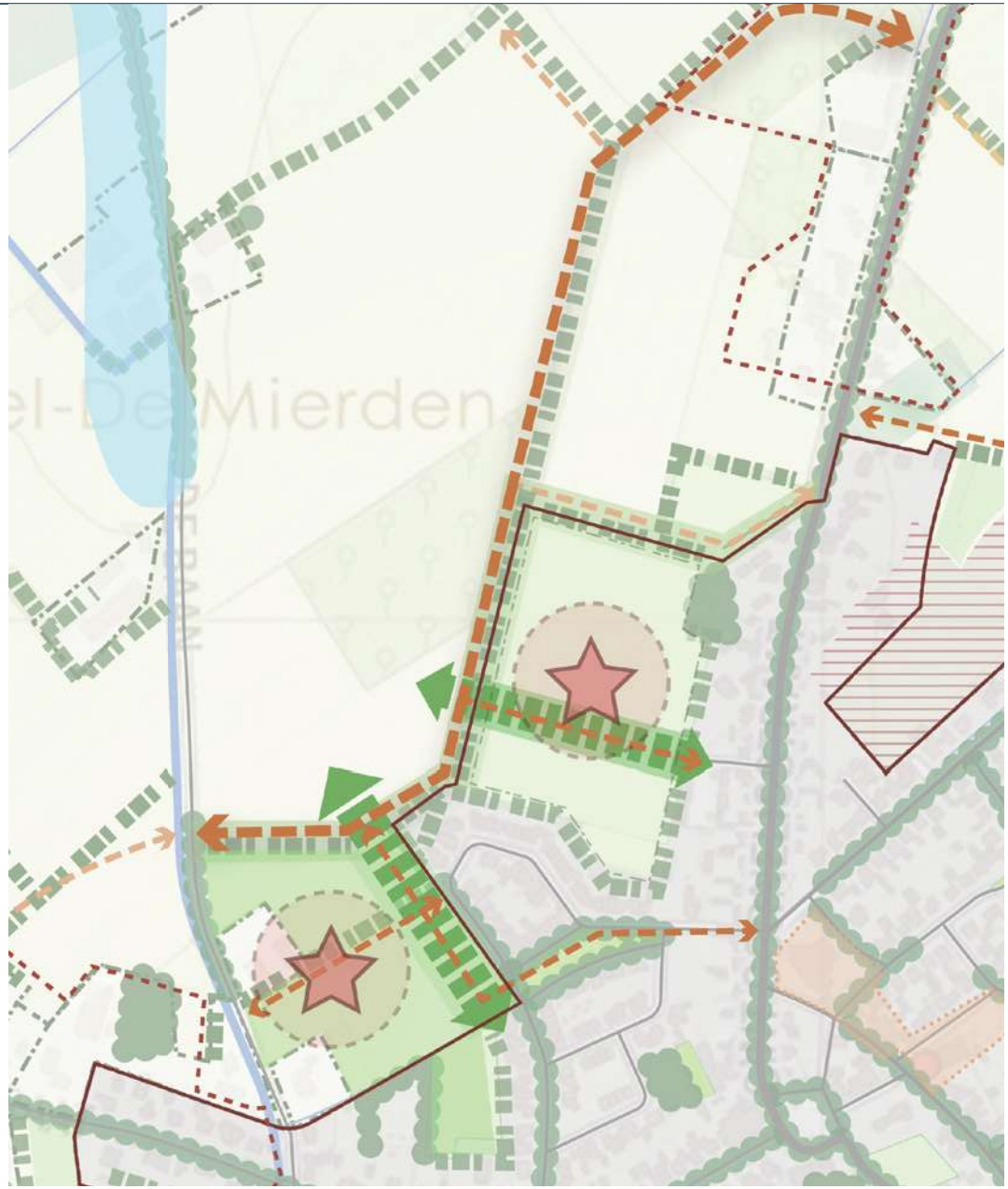
Deze dorpsrand kent twee mogelijke ontwikkellocaties:

Leeuwerik fase II

- De ontwikkeling van het gebied in de oksel van het dorp, een tweede fase van de Leeuwerik, is een kans om het dorp beter te verbinden met het buitengebied en de overgang naar het landschap te verzachten.
- Uitgangspunten: een landschappelijke inprikker langs de Toon van den Bornestraat en de mogelijkheid om vanuit de groene inprikker aan de Clingel naar de Baan te wandelen. Comneren met waterberging voor ook het bestaande stedelijk gebied. Ontwikkeling is doorwaadbaar en is landschappelijk ingepast (bijv. een houtsingel).
- Gezien de afstand tot voorzieningen, mogelijkheden voor ontsluiting en duidelijke landschappelijke begrenzing heeft deze locatie vanuit ruimtelijke meerwaarde de voorkeur.

Sportcomplex

- Bij verplaatsing van de sportvoorzieningen van Hooge Mierde -bijvoorbeeld door samenvoegen sportvoorzieningen Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel- leent deze locatie zich, gezien de ligging tegen het dorp, voor woningbouw.
- De huidige landschappelijke inpassing vormt een raamwerk waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.
- Voorwaarden: relatie vanuit het dorp met het landschap versterken. Inzetten op het toegankelijker maken van het landschap met een (struin-) route over de akker (verbinden Leendestraat - de Baan - Smidsstraat) en landschapsbouw.
- Locatie ligt binnen het stedelijk gebied.



ZOOM DORPSRAND 3

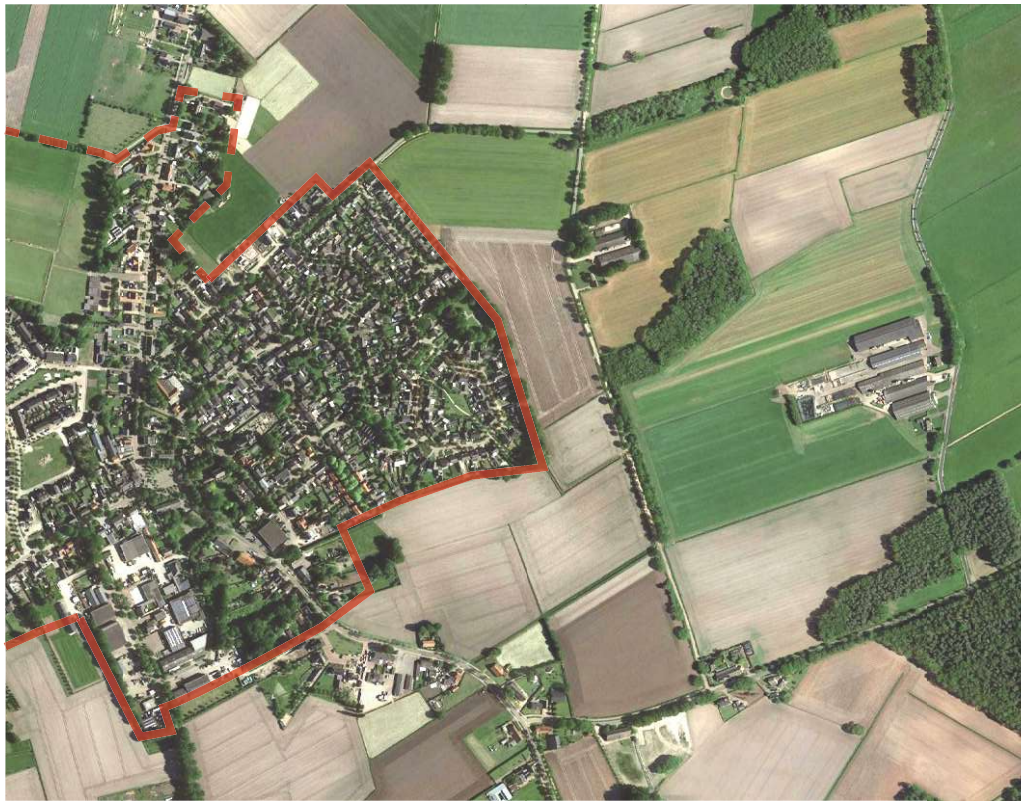
DORPSRAND ZUIDOOST

Huidige situatie

- De dorpsrand wordt gevormd door uitbreidingswijk en het bedrijventerrein Kuilakkers. De dorpsrand grenst aan een agrarisch landschap.
- De Stad ontsluit de zuidkant van het dorp richting Reusel. Het buitengebied wordt ontsloten door landwegen. Lemenweg is gedeeltelijk een onverhard pad.

Historische ontwikkeling

- Rond 1900 vormde de Kerkstraat een van de drie linten van Hooge Mierde, deze lagen centraal op hogere akkergronden. Ten oosten van de akkers lag een klein bosgebied op de rand van het beekdal.
- Achter het historische lint de Kerkstraat (oosten) zijn in de jaren '70-'90 planmatige groene woonwijken ontwikkeld op de akkergronden. Deze zijn intern gericht en woningen grenzen met hun achterkant aan het landschap. Parallel aan de Steltacker wordt de dorpsrand gevormd door een pad begeleid door bomen.
- Ten westen van het oude lint is het bedrijventerrein Kailakkers ontwikkeld. Dit is ingepast met een forse groenrand.
- Het agrarisch landschap is sterk veranderd. De afwisseling van kleinere akkers en landschapslementen heeft plaats gemaakt voor grotere open akkers.



Situatie 2022



Situatie rond 1900

Bodemkaart

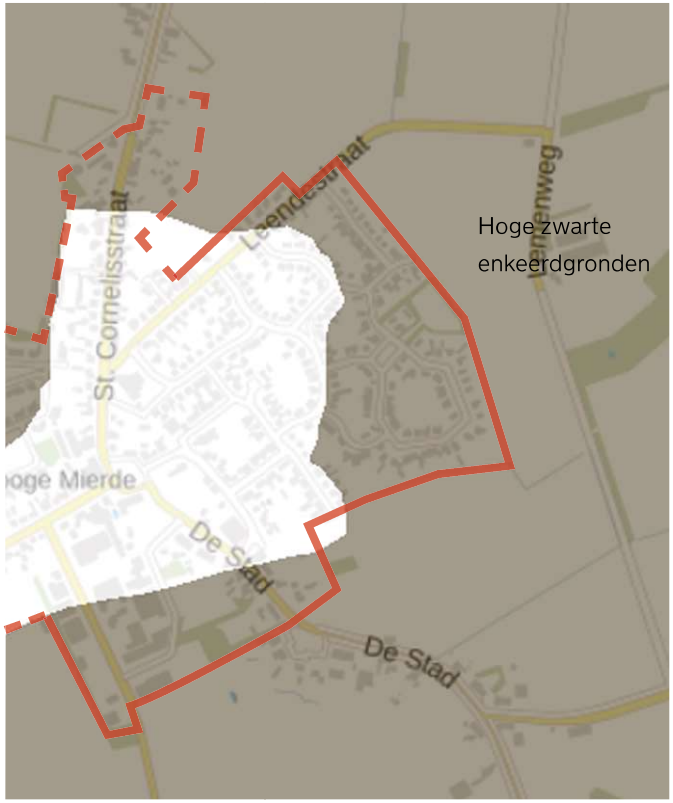
- De dorpsrand is volledig gelegen op de hoge zwarte enkeerdgronden, die duiden op een lange geschiedenis van landbouw.

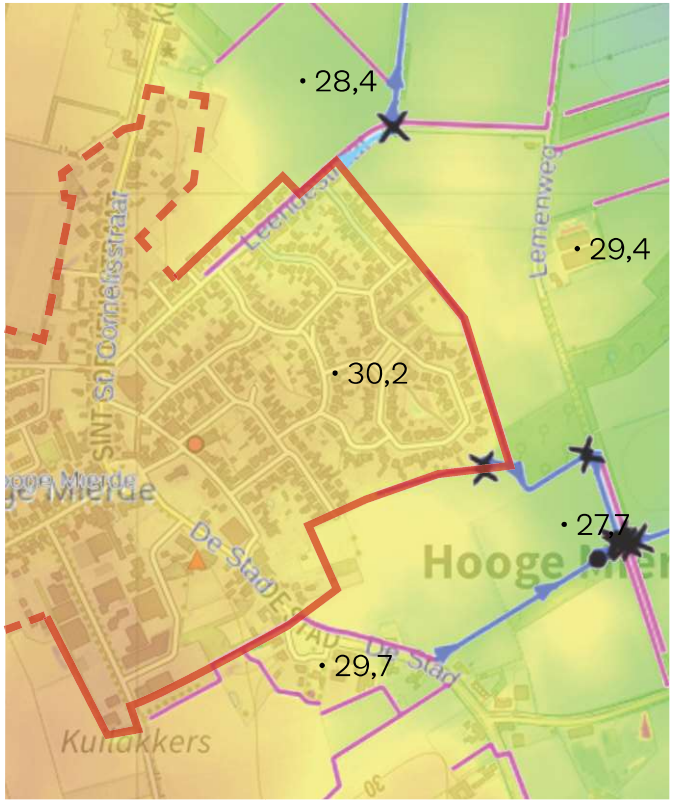
Hoogtekaart met Legger Waterschap de Dommel

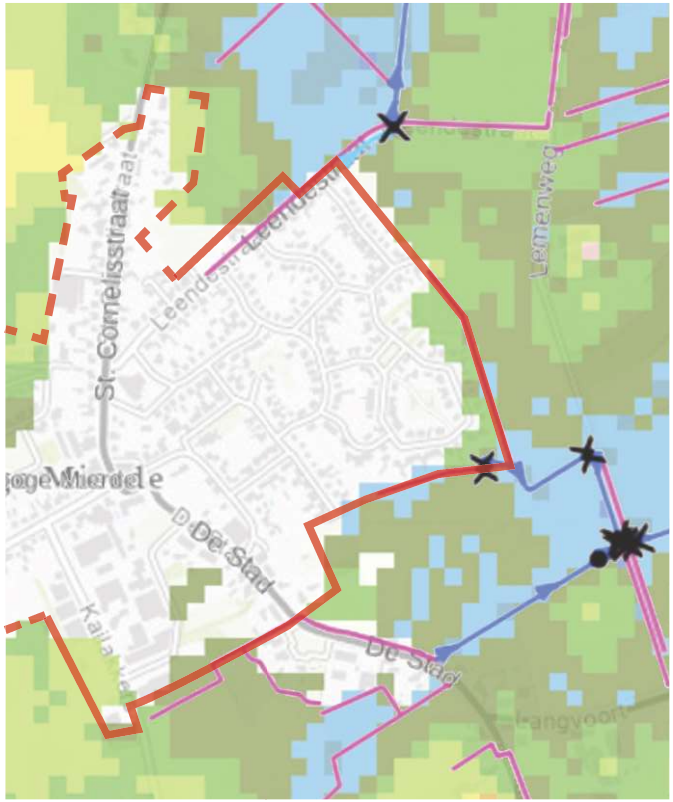
- Het dorp is gelegen op de hogere gronden, in oostelijke richting naar het beekdal daalt de bodem.
- Het water stroomt via enkele watergangen naar het oosten, richting de Reusel.

Grondwaterstand (GHG) met waterlopen

- De watergangen volgen de laagtes in het landschap, die ook hogere grondwaterstanden kennen.







Interim Omgevingsverordening - Natuur en waterberging

- Ter hoogte van de dorpsrand spelen geen provinciale natuur- of wateropgaven.
- Op korte afstand ligt de groenblauwe mantel (ten oosten van de Lemenweg).

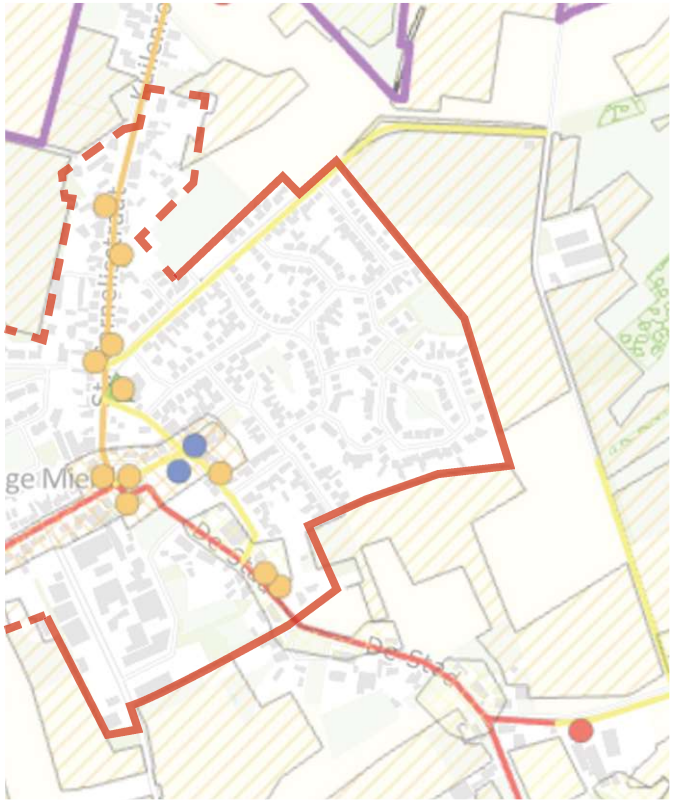
Cultuurhistorische waardenkaart (odzob)

- De oude linten en enkele gebouwen zijn cultuurhistorisch (zeer) waardevol.
- Ook enkele akkers rondom de dorpsrand zijn aangeduid als open akker met hoge cultuurhistorische waarden.

Omgevingsvisie (2018)

- Versterken relatie dorp-landschap met zichtlijnen en recreatieve ontsluitingen.
- Transformatie werkgebied naar combinatie van lichtere bedrijvigheid met wonen (Kailakkers).
- Behoud open oude akkers en bomenlanen.
- Transformatie tankstation.







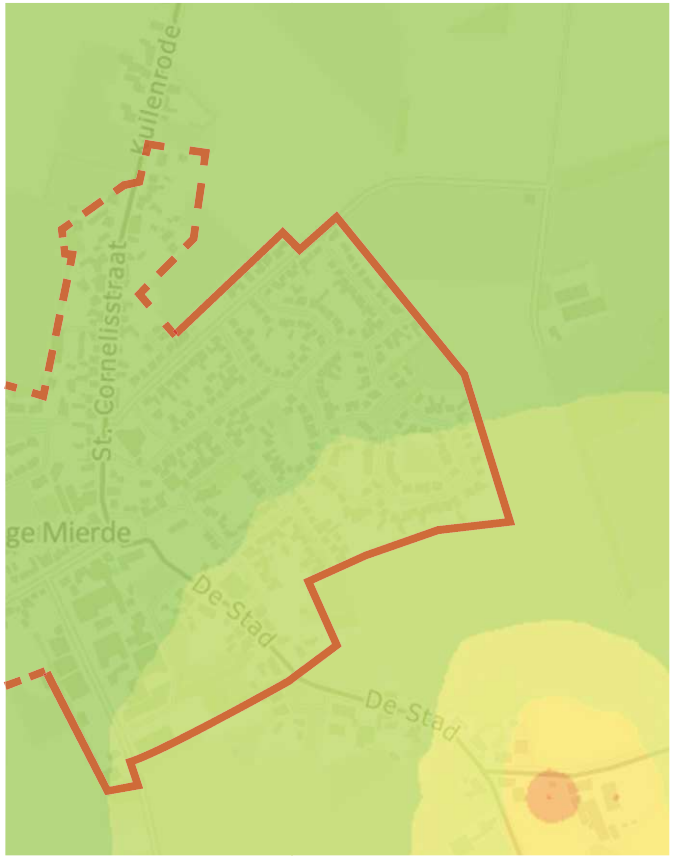
Achtergrondbelasting geur (2022)

- op de kaart is nog een geurcontour te zien van een bedrijf aan de Langvoort. Deze is echter inmiddels gestopt, waardoor er geen hindercontour meer ligt voor geur.

Recreatief padennetwerk

- Gebrek aan fijnmazige verknoping woonwijken met landschap rondom en wandelroutes langs de beek.
- Geen verbindingen.

Groen: fietsnetwerk
Rood: wandelknooppunten







Moerman



Steltacker



De Stad

Hoofdconclusies

- Schaalvergroting heeft het landschap sterk veranderd. Landschaps-structuren en de waterbergende functie van het landschap zijn verdwenen en sterk verminderd.

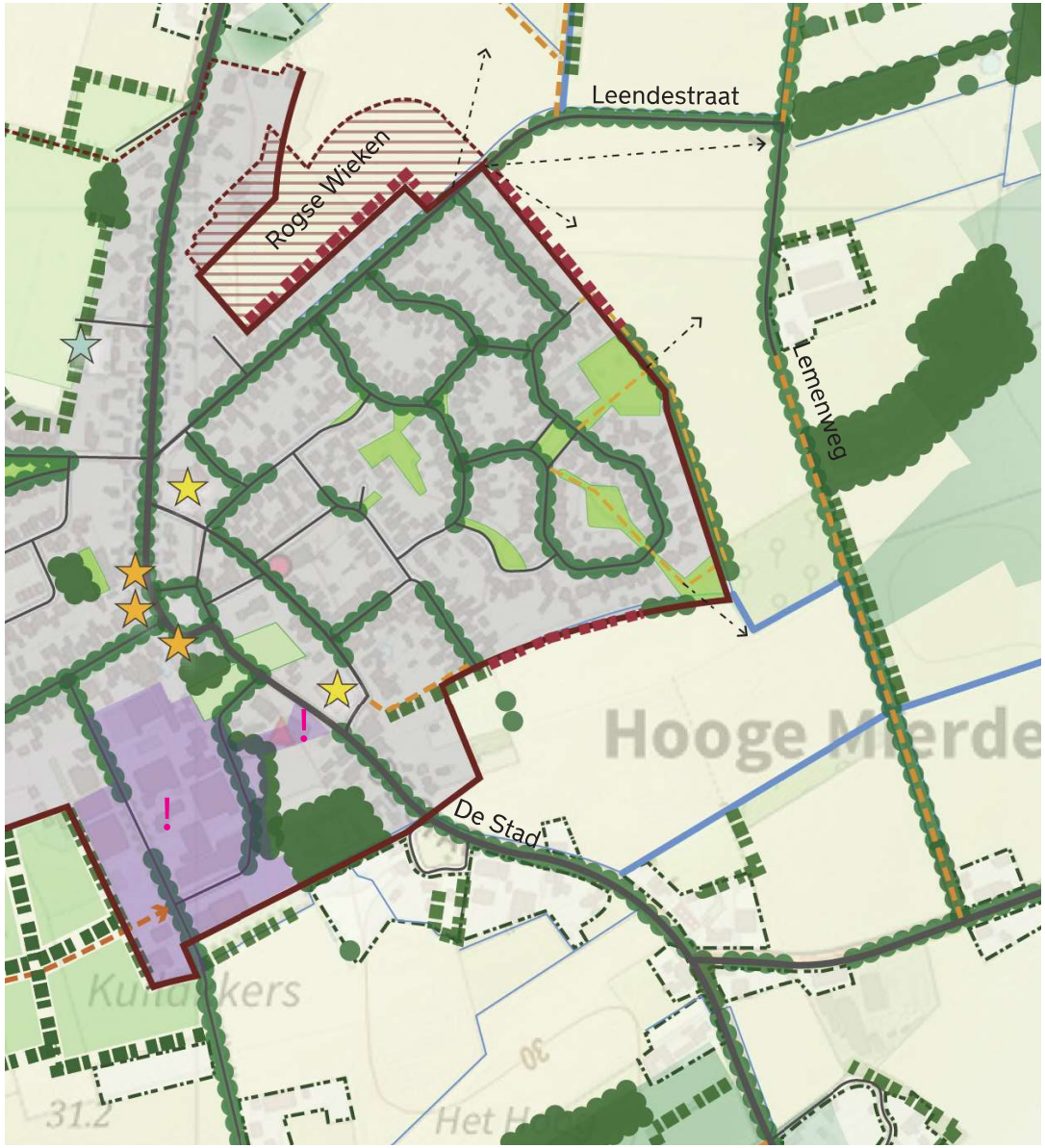
- Woonbuurten hebben weinig interactie met het landschap. De dorpsrand wordt grotendeels gevormd door achtertuinen. De nabijheid van het landschap is beperkt zichtbaar en lastig beleefbaar. Het landschap is wel beleefbaar bij parallel aan Steltacker.

- De Leendestraat is door de recent toegevoegde lintbebouwing haar relatie met het buitengebied verloren. Het overgebleven landschap achter de linten is niet zichtbaar en niet toegankelijk. Woonontwikkeling Rogse Wieken op deze plek is in voorbereiding.

- Leendestraat vormt verbinding naar fraai zandpad Lemenweg. Verder zijn er geen mogelijkheden om richting het beekdal te wandelen.

- Bedrijventerrein Kailakkers zorgt verkeerskundig voor overlast. De omgevingsvisie voorziet transformatie van deze locatie.

- Leefkwaliteit zuidzijde van het dorp wordt beïnvloed door hindercontouren van agrarische bedrijven.



Dorpsrand 3 | Opgave

Opgaves

- Terugbrengen van het kleinschaligere landschap. Met opgaande landschapsstructuren losliggende landschapselementen (boscomplexjes, struwelen en laanbeplating) verbinden.
- Relatie landschap en woongebieden versterken door bestaande paden met elkaar te verbinden. Mogelijkheden voor ommetjes creëren. Kans: verbinden van woonwijken en routes langs de beek met een wandelpad.
- Opgave uit omgevingsvisie: toekomstperspectief bedrijventerrein Kailakkers en de benzinepomp op deze plek.

Afwegingen wonen

Het Leen

- Aan de zuidelijke dorpsrand, ten noorden van De Stad, is een woonontwikkling voorstelbaar. Deze gronden liggen hoger en droger in het landschap.
- Uitgangspunten: een groenzone met waterberging en wandelpad in het verlengde van het Leen en een goede landschappelijke inpassing.
- Bij een ontwikkeling tot aan de weg de Stad verschuift de gevoelsmatige overgang tussen buitengebied en kern: de nieuwe entree komt ter hoogte van de Stad 15 - 20 te liggen.

De Stad 8

- Locatie van tankstation midden in het dorp is ongelukkig (Omgevingsvisie 2018). Herontwikkeling tot wonen is mogelijk.
- Ligging perceel biedt kans voor recreatieve dooradering van Kailakkers (locatie F).
- Locatie ligt binnen het stedelijk gebied.

De Stad 20

- Bedrijfsperceel met langgevelboerderij en schuren. Gezien de ligging in de dorpsrand zijn er mogelijkheden tot herontwikkeling naar wonen in erfvorm. De langgevelboerderij is typerend voor het lint de Stad- de Gagel en dient behouden te blijven.



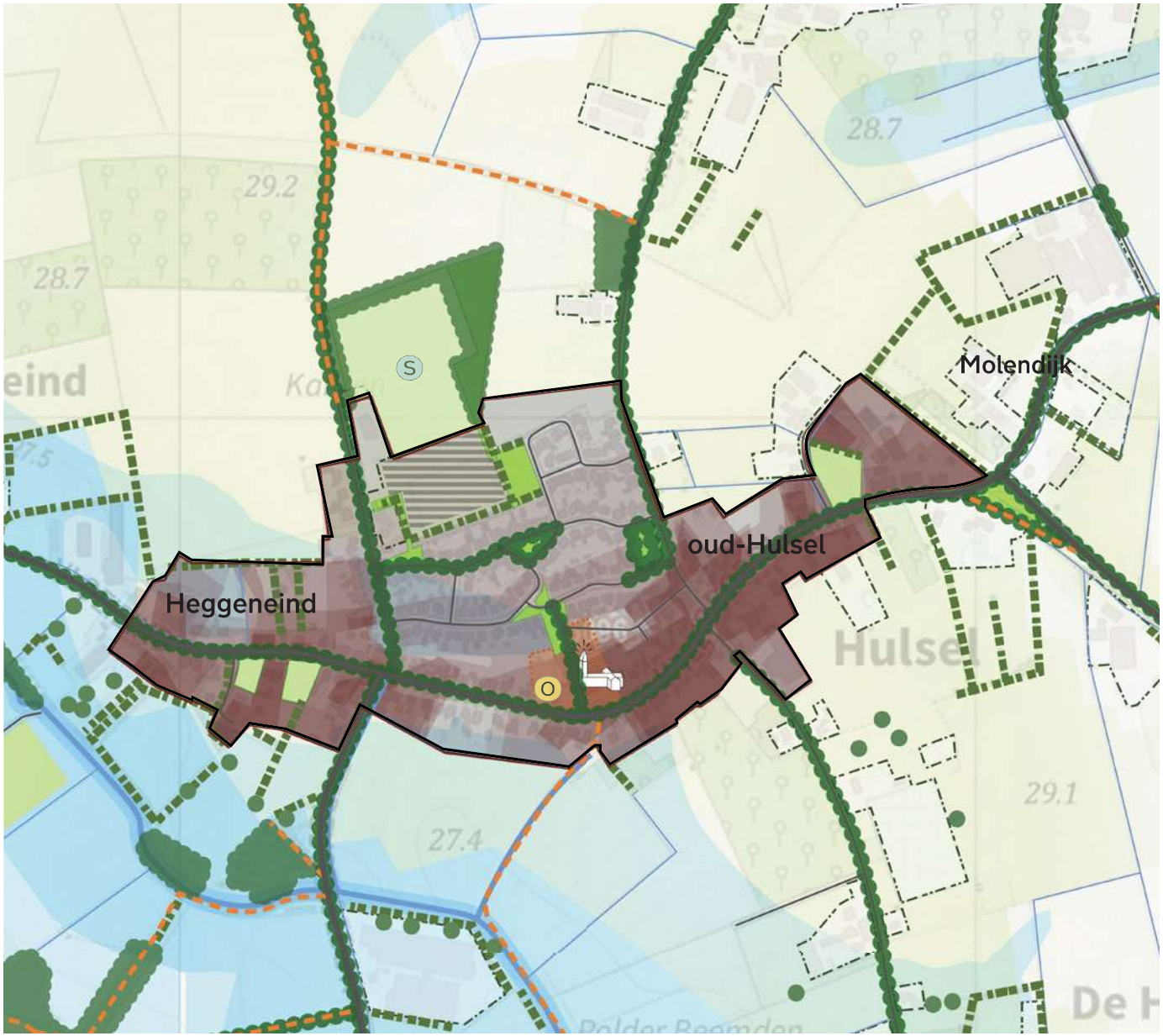
04. VERKENNING HULSEL

Kern Hulsel

- Overzicht dorpsranden
- Overzicht afweegbare woningbouwlocaties

Dorpsrand

In de gebiedsanalyse is de dorpsrand van Hulsel geanalyseerd. De ruimtelijke analyse wordt in de volgende paragrafen verder behandeld.



Overzicht afweegbare locaties

Op basis van de analyse zijn de afweegbare locaties rondom de kern Hulsel in kaart gebracht en afgewogen.

Overzicht locaties

Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie

A. Hulsel-Noord
B. Sportvelden

Kleinschalige woningbouwlocatie

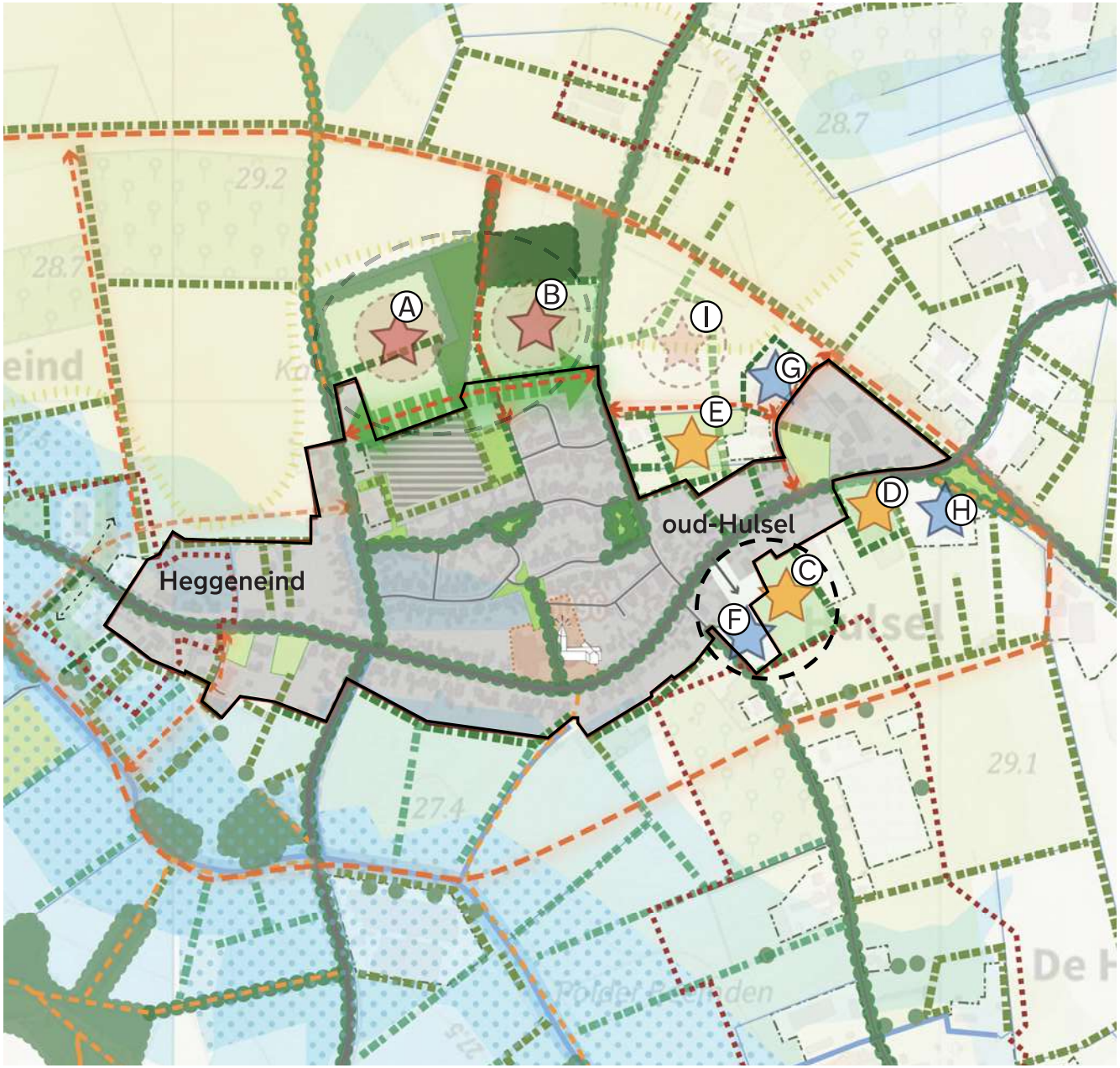
C. De Hoef - Willibrordlaan (in samenhang met F)
D. Willibrordlaan
E. Willibrordlaan-Kerkweg

Transformatielocatie

F. De Hoef (in samenhang met C)
G. De Klamp
H. Willibrordlaan - Bladelsedijk

Zoeklocatie indien andere locaties niet toereikend zijn

I. Oostzijde Kerkweg (in samenhang met E)

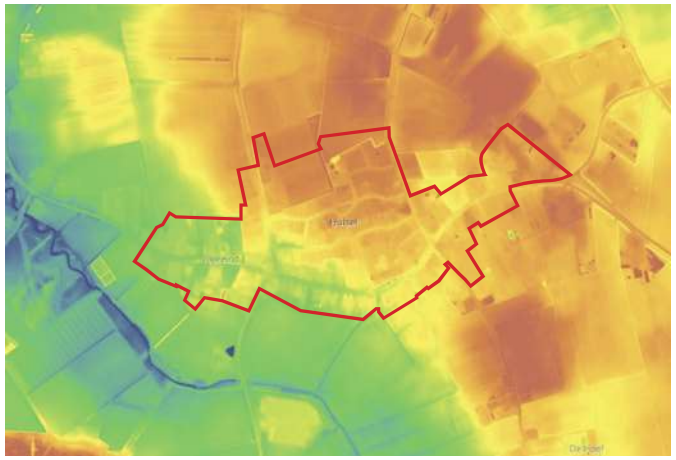


Historische ontwikkeling

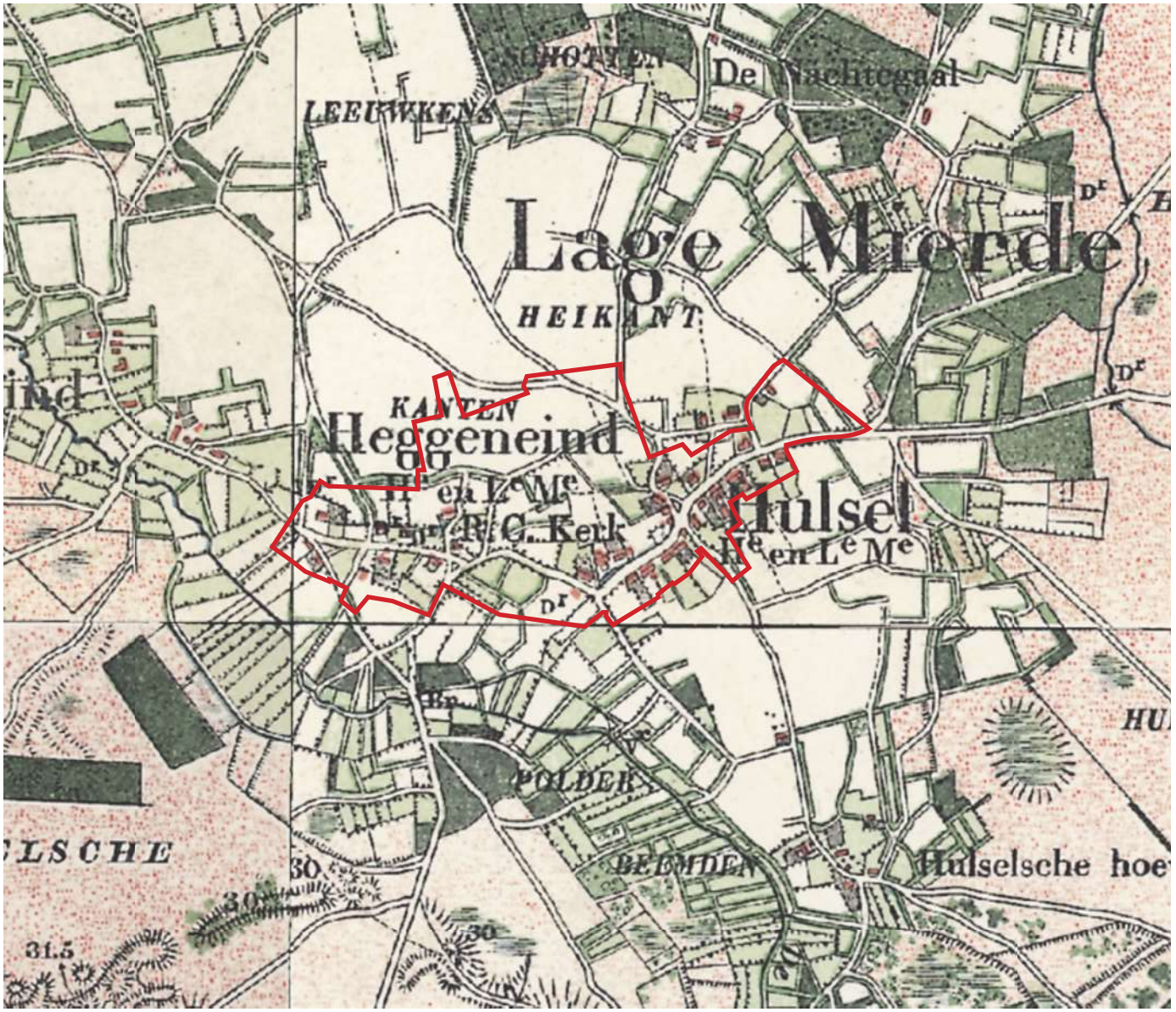
Situatie rond 1900

Landschappelijke setting goed zichtbaar:

- Gelegen op een akkercomplex ten noorden van het beekdal. Het akkercomplex en beekdal zijn aan alle zijden omringd door woeste gronden (heide en bos).
- Landschap: het akkercomplex rondom het dorp bestond uit open akkers op de wat hogere gronden die in gemeenschappelijk eigendom van de boeren waren. De lagere en nattere gronden in het beekdal van de Raamsloop werden gebruikt als kleine hooi- en graslandjes. De heidegronden werden begraasd door schaapskuddes.
- Bebouwing: Hulsel bestond uit drie delen die aan een lange straat parallel aan het beekdal gelegen waren. Hulsel was het grotere gehucht met dichtere bebouwing. Heggeneind en Vooreind waren minder verdichte agrarische gehuchten op de overgang van het beekdal naar de akkers. De nieuwe kerk werd gebouwd tussen Hulsel en Heggeneind.



Hoogte kaart



Historische kaart rond 1900

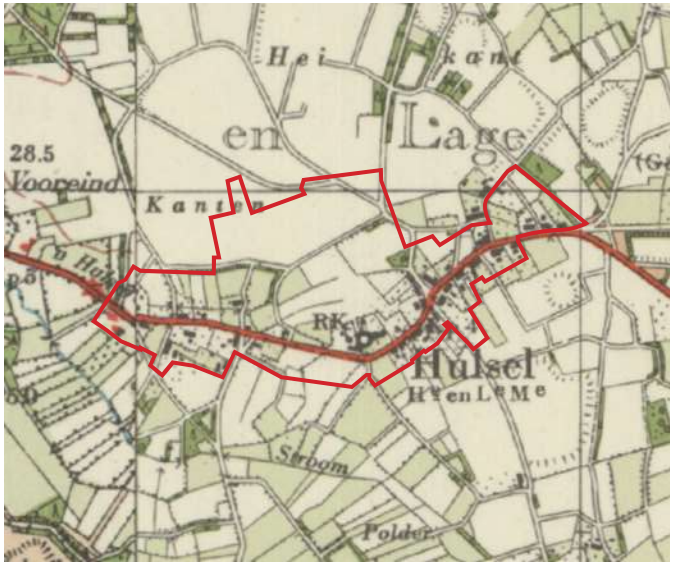
Stedenbouwkundige opzet

- In de 20e eeuw groeiden Hulsel en Heggeneind naar elkaar toe, waarbij eerst het lint verdichtte tussen beide nederzettingen. De bebouwing in dit deel is ‘dorpser’ dan het ‘agrarische’ karakter van de oudere delen. De historische ‘driesprongen’ verdwijnen.
- Achter dit nieuwe ‘tussenlint’ worden vanaf de jaren ‘70 enkele planmatige woonwijkjes gebouwd op de oude akkergronden. De zone rondom de kerk vormt sindsdien het dorpshart.
- Ten noorden van het dorp is het sportpark gelegen.

- Kenmerkend: de oude gehuchten zijn nog goed herkenbaar met vele langgevelboerderijen op ruime groene erven en doorzichten naar het landschap.

Landschap

- Het akkercomplex, de heidegronden en beekdalen zijn door de jaren heen veranderd. Door schaalvergroting in de landbouw is het kleinschalige landschap grotendeels verdwenen, zo is de beek rechtgetrokken en het slotenpatroon in het beekdal geoptimaliseerd.
- Akkers werden in de vorige eeuw geprivatiseerd en landschappelijke grenzen zoals perceelsgrenzen, paden en sloten werden rechtgetrokken of verdwenen. De voormalige heidegronden zijn grotendeels ontgonnen en in gebruik als landbouwgronden.
- Het open landschap met verre zichten typeren nu het buitengebied. De verschillende landschappelijke eenheden zijn hierin nauwelijks nog herkenbaar.



Historische kaart 1955



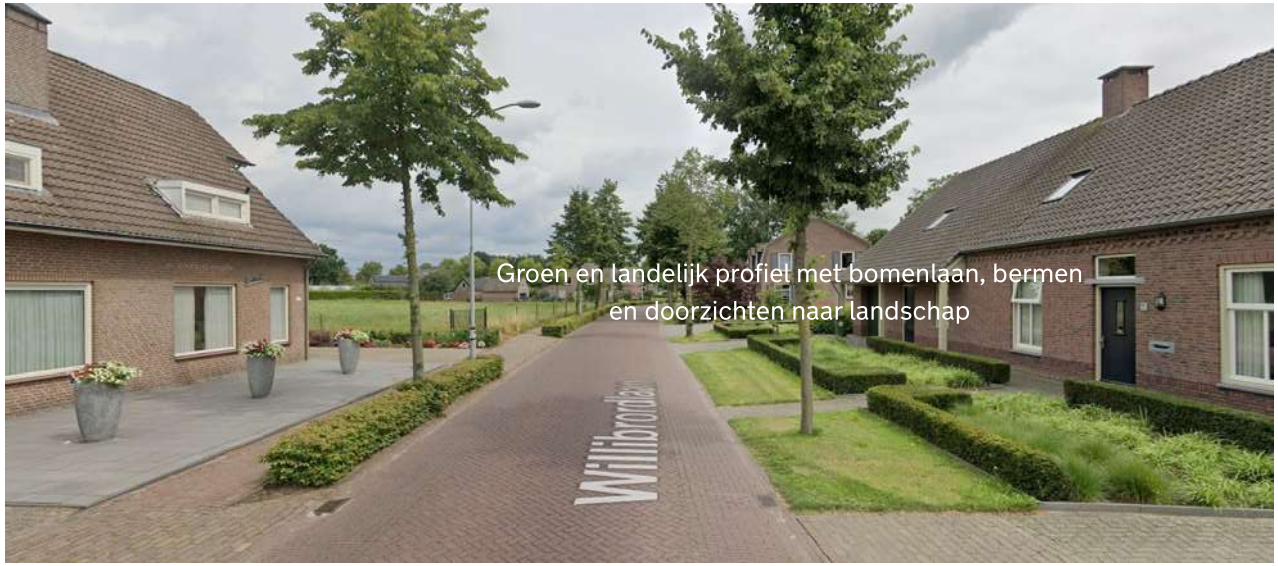
Historische kaart 1970



Historische kaart 1985



Historische kaart 2010



Hoogstraat



Driesprong Molendijk



Kerkstraat



Smidsstraat



Vooreind



Vooreind



Vooreind



Reuselsedijk



Willibrordlaan



Sint Clemensdreef



Huisacker





Beekdal van de Raamsloop



Oude akkers ten noorden dorp



Jonge heideontginningen

Ruimtelijke structuur

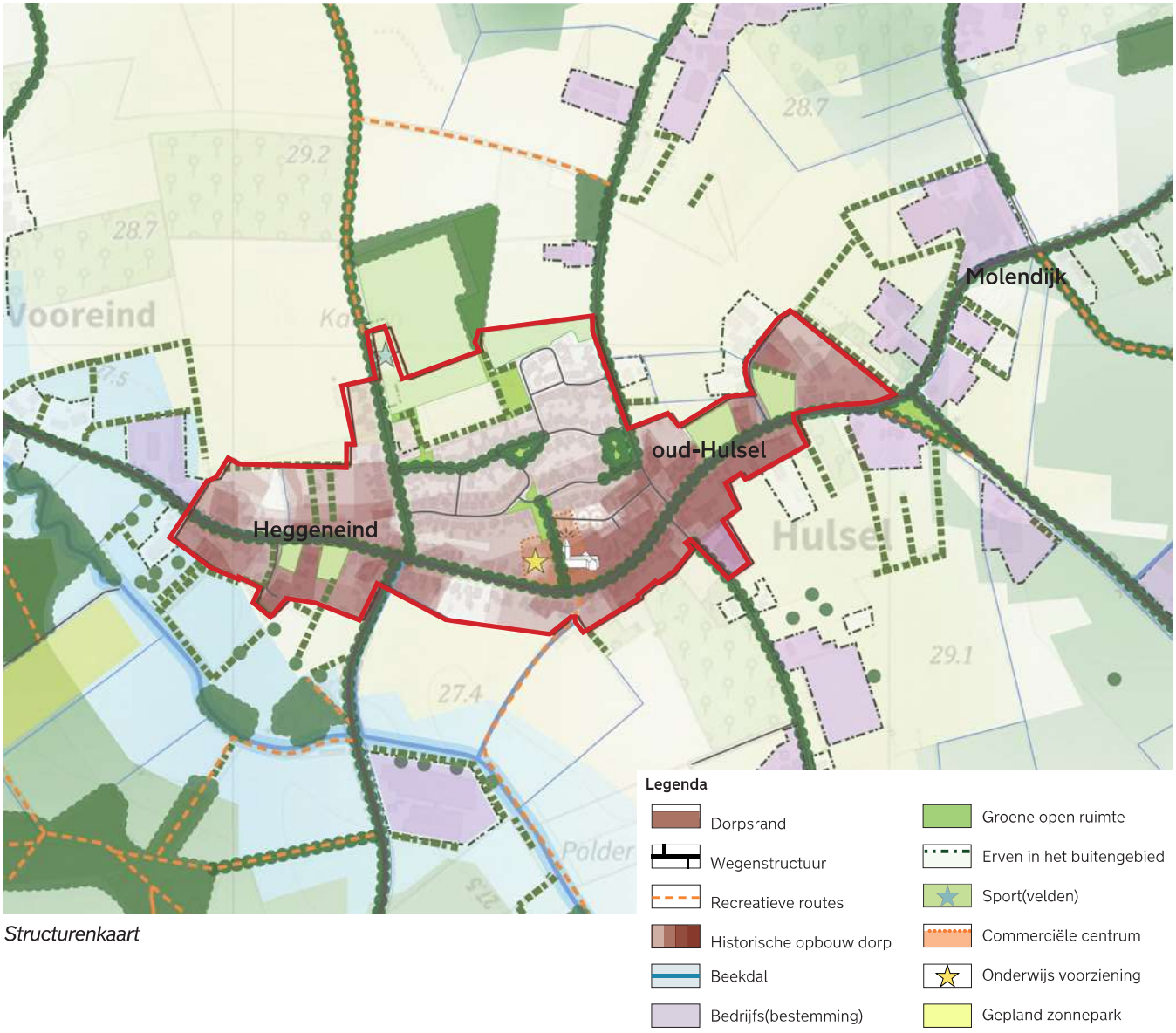
Hulsel is een klein dorp in een agrarisch landschap en gelegen aan het beekdal van de Raamsloop. Het bestaat uit een verdicht hoofdlint, de Willibrordlaan, met ten noorden daarvan enkele planmatige woonwijkjes en het sportpark.

Het oostelijk en westelijk deel van het hoofdlint hebben een authentieke agrarische sfeer. Dit zijn de voormalige gehuchten met oude langgevelboerderijen, een passend sober en groen profiel met wegdek van kasseien, groene open ruimtes en enkele zichten op het achterliggende landschap. De oude linten liggen nog grotendeels vrij in het landschap en de relatie tussen het dorp en het buitengebied is hier sterk.

De nieuwere delen van het dorp zijn planmatiger en worden gekenmerkt door groene profielen en een dorpse bebouwing. De nieuwere delen missen een (zicht)relatie met het omliggende landschap, de buurten keren zich naar binnen. Opvallend is het grote aantal vrijstaande woningen in Hulsel.

De laatste eeuw is het landschap sterk veranderd. Zo is het kleinschalige beekdallandschap veranderd in een open agrarisch landschap met een gekanaliseerde beek en de voormalige heide is ontgonnen tot een grootschalig landbouw gebied. Het oude akkercomplex kent ook schaalvergroting. Ondanks dat hier beplantingsstructuren en verschillende paden verdwenen zijn, is het een karakteristiek gebied door de nog steeds aanwezige zandpaden. In het huidige landschap zijn verschillende landschapstypologieën lastig van elkaar te onderscheiden.

Ten oosten van Hulsel ligt Molendijk, een cluster van agrarische bedrijvigheid op de voormalige heide gronden.



Structurenkaart

Abiotische situatie

Bodemkaart

- Het dorp is gelegen op de overgang van de hoge zwarte enkeerdgronden (kenmerkend voor oude akkerlanden) met de lage enkeerdgronden (kenmerkend voor beekdalen).
- Op afstand van de kern zijn gooreerdgronden en veldpodzolgronden gelegen, die kenmerkend zijn voor de voormalige woeste gronden.

Geomorfologie

- Deze bodemtypes zijn ook terug te zien in de geomorfologische kaart; het dorp ligt op de overgang van de beekdalbodem naar de dekzandrug met terrasafzettingswelvingen en - vlakte.
- Kenmerkend is dat Heggeneind direct op de overgang ligt en Hulsel nagenoeg volledig op de dekzandrug gelegen is.





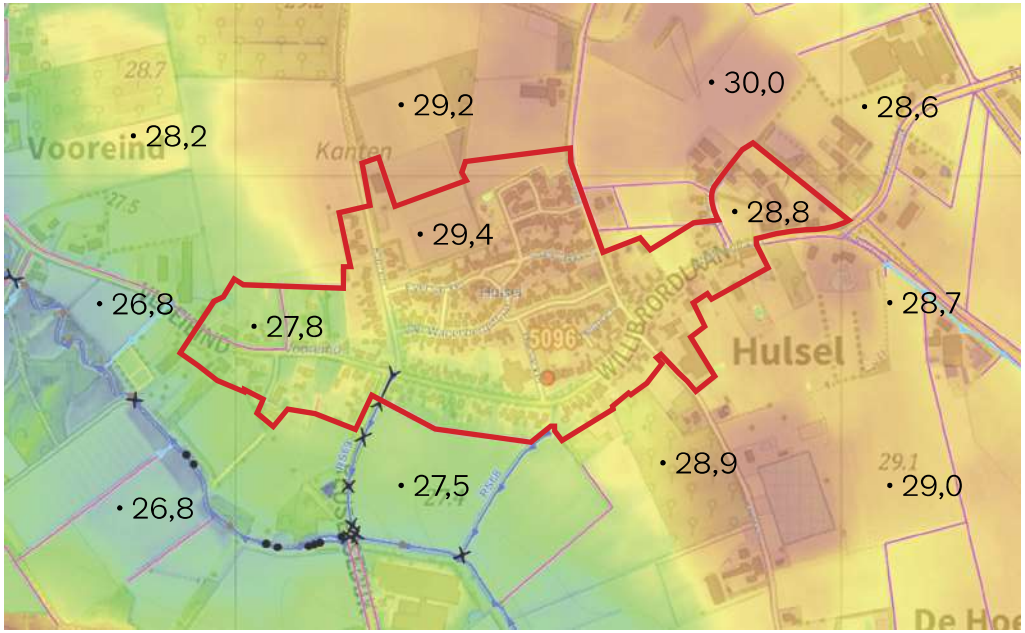
Water

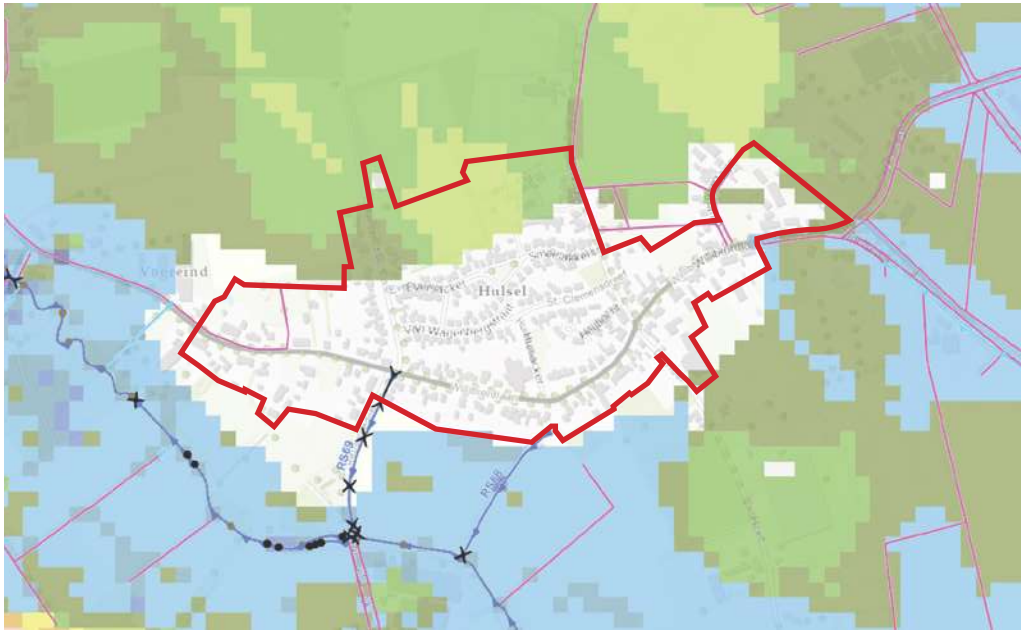
Hoogte en Legger Waterschap de Dommel

- De overgang van het lagere beekdal naar de hogere dekzandrug is duidelijk zichtbaar in de hoogtekaart. De dekzandruggen vormen de hoogste delen van het landschap
- De planmatige woonontwikkelingen zijn gebouwd op de hoogste delen van het landschap.
- Het beekdal van de Raamsloop vormt de belangrijkste watergang, de percelen aan de zuid-, west- en noordzijde van de kern wateren af richting de Raamsloop.
- De percelen ten oosten van het dorp wateren in noordoostelijke richting af naar de Groote Beerze.

Grondwaterstand (GHG) met waterlopen

- Ten zuiden van het dorp in het beekdal zijn hoge grondwaterstanden tot aan de kern.
- Op de hogere akkergronden ten noorden en oosten van de kern zijn veel lagere grondwaterstanden.





Interim omgevingsverordening (2021)

Natuur

- De gronden ten zuiden en westen van het dorp zijn volledig onderdeel van Natuur Netwerk Brabant (NNB) of de groenblauwe mantel.
- De zone rondom de beekloop is aangeduid als ‘behoud en herstel watersystemen’ en NNB.

Waterberging

- In het beekdal van de Raamsloop zijn grote gebieden aangeduid als ‘reservering waterberging’.





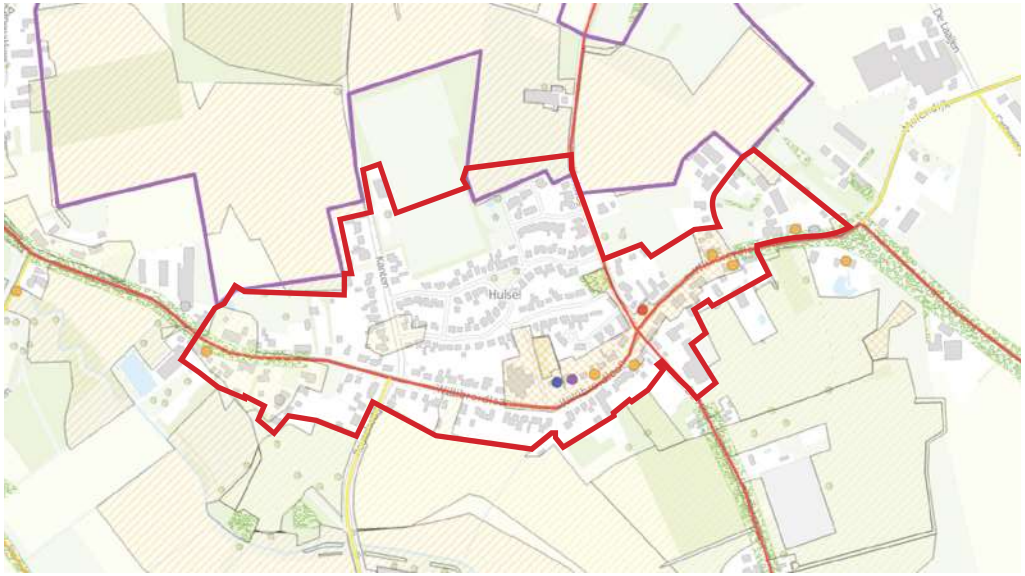
Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waardenkaart

- De oude (land-)wegen met kasseien en kenmerkende laanbeplanting in zowel binnen als buiten het dorp zijn van zeer hoge cultuurhistorische waarde.
- Het open akkercomplex ten noorden van het dorp is aangeduid als cultuurhistorisch ensemble met een hoge historisch geografische waarde.
- De drie historische gehuchten zijn waardevol als historische stedenbouw, waarbij Hulsel hoog wordt gewaardeerd en Vooreind en Heggeneind redelijk hoog.
- Met name in het oostelijk deel van Hulsel zijn diverse gemeentelijke- en rijksmonumenten aanwezig, die dit deel een historisch karakter geven.



CHW (Provincie Noord-Brabant)



CHW (odzob)

Overig

Achtergrondbelasting geur (2022)

- Aan de zuid- en westzijde van het dorp liggen grote intensieve veehouderijen. Hun geurcontour reikt tot diep in het dorp.



Recreatief padennetwerk

- Het dorp is goed dooraderd met recreatieve routes, zowel voor fietsers als wandelaars. Tussen de diverse wandelpaden zijn echter nog ontbrekende schakels die het moeilijk maken om gecombineerde of kleinere ommetjes te maken.

  Groen: fietsnetwerk
  Rood: wandelknooppunten



Opgaves

Dorp

Oude linten Hulsel en Heggeneind

- Authentieke agrarische sfeer waarborgen en waar mogelijk versterken.
- Koesteren van interactie tussen dorp en landschap.

Recentere woonwijken + het dorpshart

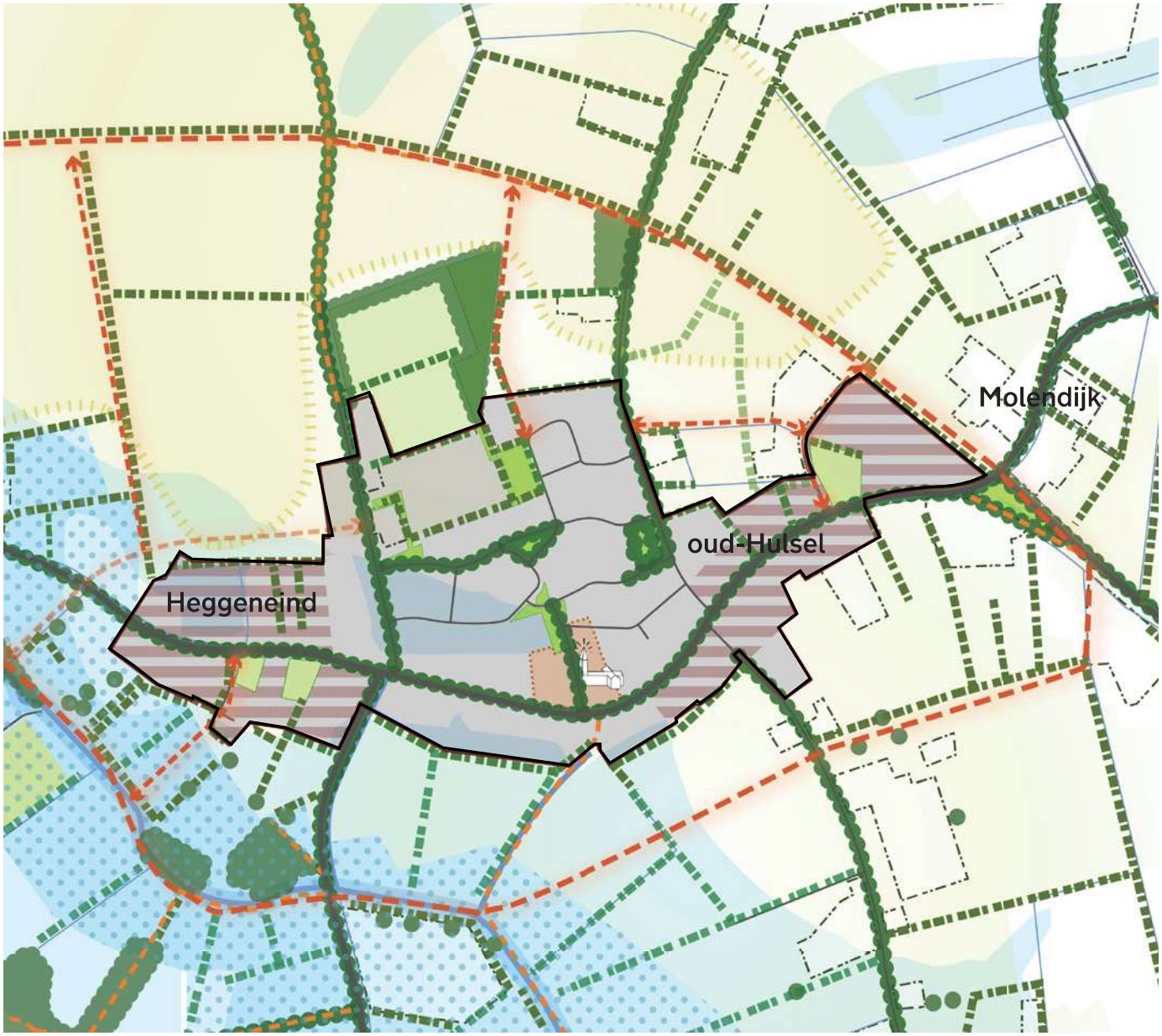
- Relatie met landschap versterken. Buitengebied toegankelijk maken, met mogelijkheden voor een ommetje.
- In het dorpshart liggen de voorzieningen bij elkaar, maar de openbare ruimte oogt sleets en is gericht op de auto. Hier ligt de kans om het plein te herinrichten tot een plek waar ontmoeten centraal staat (omgevingsvisie).

Buitengebied

- Het beekdal klimaatrobuust inrichten met ruimte voor waterberging, vernatting, natuurontwikkeling en het versterken van de ecologische waarde (realisatie EVZ).
- Recreatieve paden met elkaar verknopen. Kans: een wandelrondje rondom het dorp.
- Een kleinschaliger en veerkrachtiger agrarisch landschap ontwikkelen.

Molendijk

- Molendijk kent diverse intensieve veehouderijen. De opgave is om de overlast voor het dorp te beperken.



Afwegingen wonen

A. Sportvelden en B. Hulsel-Noord

- De locaties van sportvelden* en de akker aan de noordkant van Hulsel lenen zich voor een ruimtelijk ontwikkeling.
- De huidige landschappelijke inpassing vormt een raamwerk voor de ontwikkeling.
- Uitgangspunten: stevige landschappelijke inpassing, met aandacht voor de overgang naar oud akkercomplex, en verknoping met de zandpaden vanuit het dorp.
- Voor de locaties A en B is een totaalvisie nodig, waarbij er voor het gebied een samenhangend toekomstperspectief wordt geschetst. Mogelijkheden hangen af van de verkenning naar de toekomst van de sportvelden in de kleine kernen die momenteel wordt uitgevoerd.

C. De Hoef - Willibrordlaan

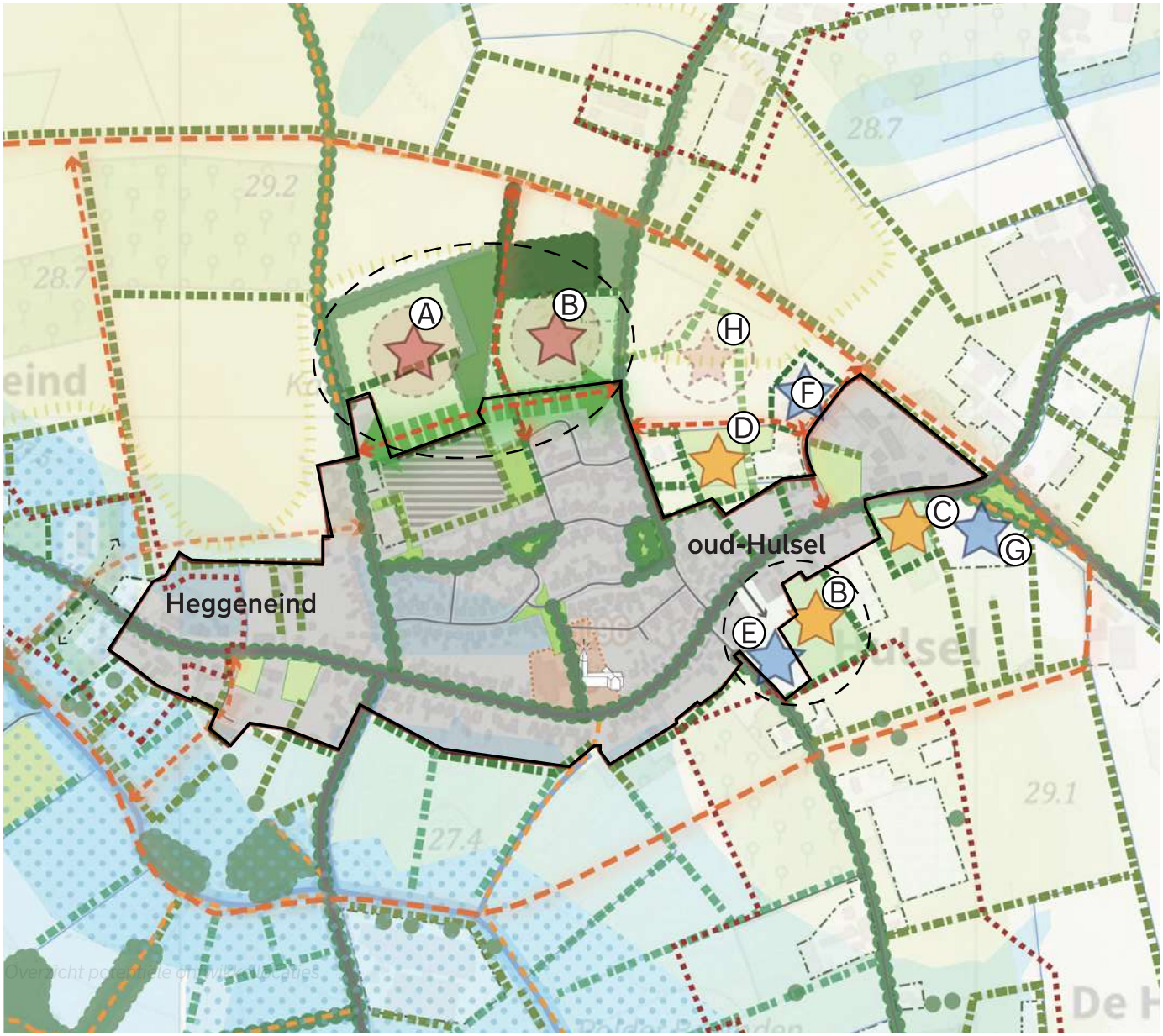
- Op de percelen achter de Willibrordlaan is een kleinschalige woonontwikkeling mogelijk.
- Locatie kan enkel ontwikkeld worden in samenhang met locatie E.

D. Willibrordlaan

- Open perceel (boomkwekerij) aan het lint biedt mogelijkheden voor een kleinschalige woonontwikkeling.

E. Willibrordlaan-Kerkweg

- Kleinschalige woonontwikkeling in erfvorm met goede landschappelijke inpassing is hier voorstelbaar.



F. De Hoef

- De bedrijfserven met loodsen aan de Willibrordlaan en aan De Hoef zijn niet passend in de dorpsrand.
- De ontwikkeling van locatie E is voorwaardelijk voor de mogelijkheden voor locatie B.

G. De Klamp

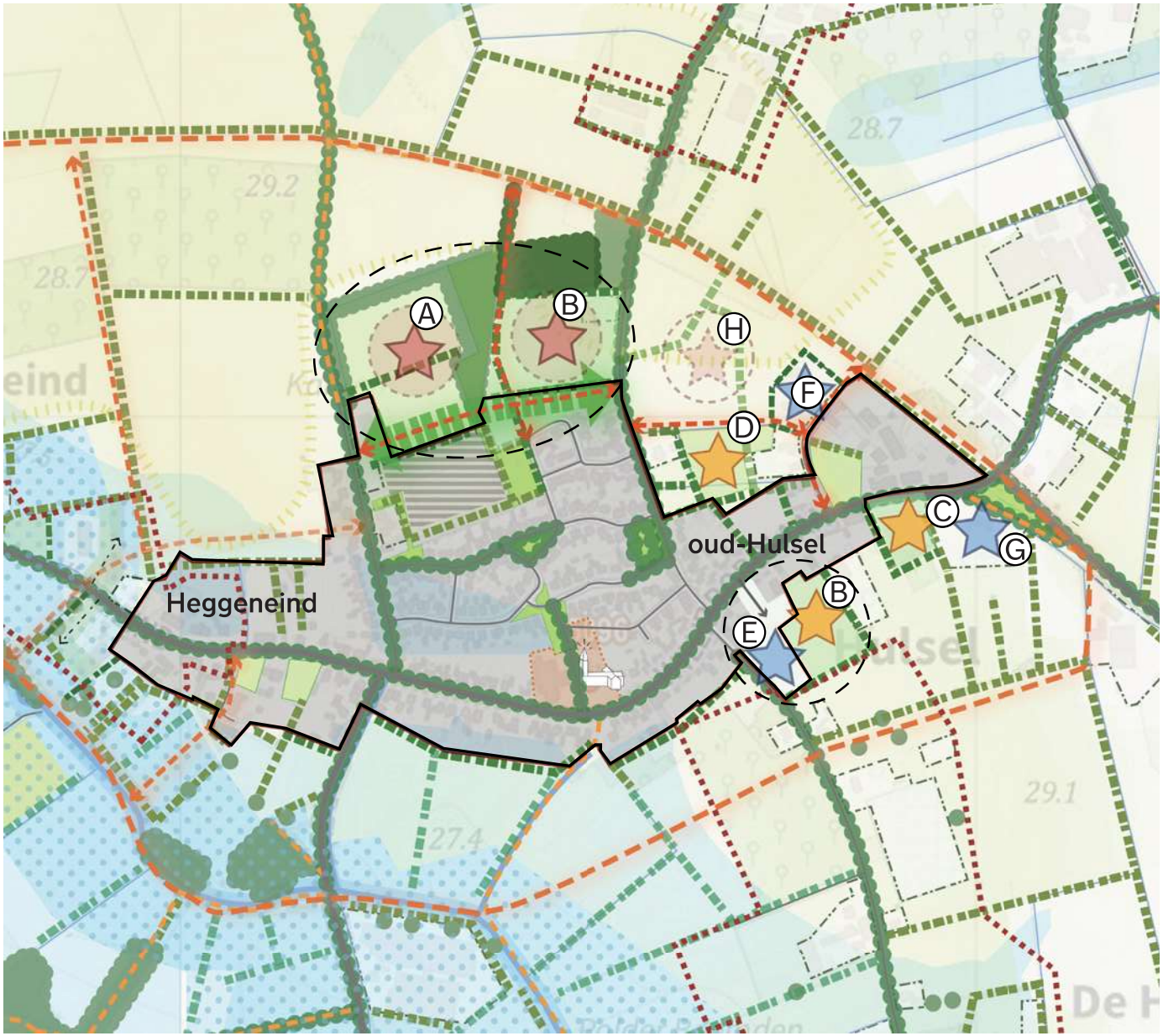
- De intensieve veehouderij aan het einde van het pad past in functie en uitstraling niet aan het karakteristieke pad en in de dorpsrand. Dit erf is aangewezen als transformatielocatie.

H. Willibrordlaan - Bladelsedijk

- Transformatie van een bedrijfserf aan de entree van Hulsel.

I. Oostzijde Kerkweg

- Wanneer andere locaties niet toereikend zijn, kan locatie G worden afgewogen.
- Ontwikkelmogelijkheid op de akker aan de rand van het waardevolle akkercomplex. Locatie is enkel voorstelbaar na ontwikkeling van locatie D.



RUITER VER DE HOEVEN