



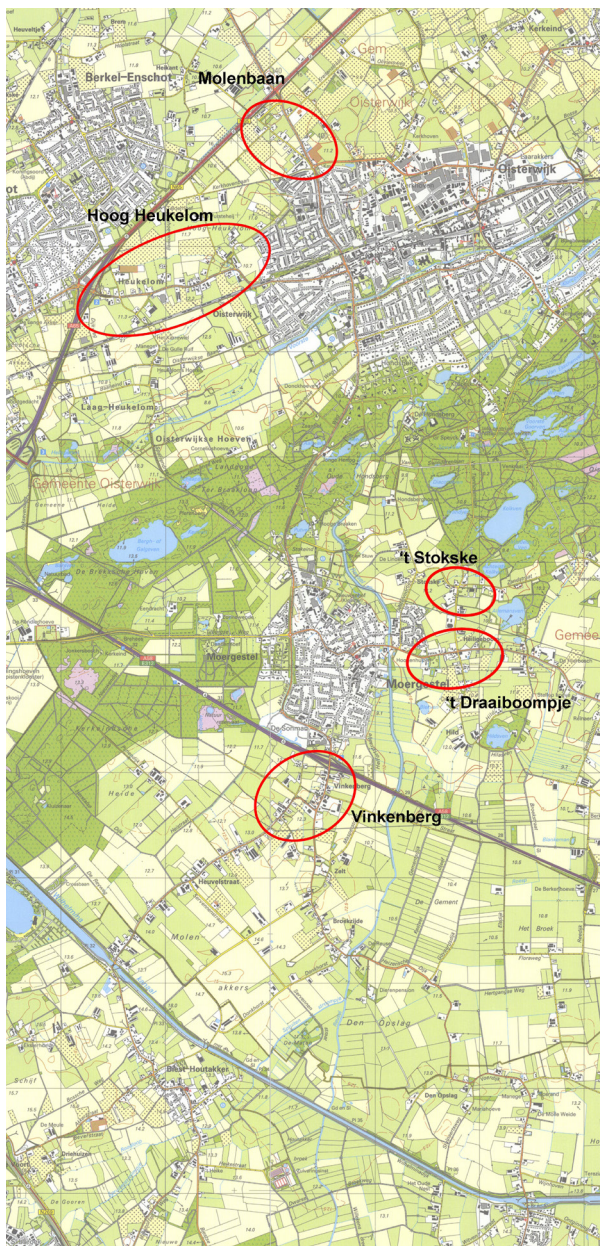
Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Verordening Ruimte	7
3.	Bouwmogelijkheden	11
4.	Landschap	15
5.	Bebouwingsconcentraties	19
6.	Erven	21
7.	Hoog Heukelom	23
8.	Molenbaan	31
9.	't Stokske	39
10.	Draaiboompje	47
11.	Vinkenbergh	53





1. Inleiding

Doel

In juni 2011 is het nieuwe Bestemmingsplan buitengebied voor de gemeente Oisterwijk vastgesteld. Hierin zijn vijf bebouwingsconcentraties aangegeven waarin, binnen de bestaande bebouwing, verruiming van specifiek omschreven gebruiksfuncties mogelijk wordt gemaakt. In het bestemmingsplan zijn echter geen mogelijkheden opgenomen voor het extra bouwen voor niet-agrarische functies. De gemeente vindt dat, voor zover grondeigenaren dat willen, in bebouwingsconcentraties extra bouwen voor niet-agrarische functies mogelijk moet zijn. Maar wel onder voorwaarden. Overigens: de bouw mogelijkheden voor agrarische functies zijn in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Deze visie geeft voor elke bebouwingsconcentratie aan waar extra bebouwing voor niet-agrarische functies mogelijk is en onder welke voorwaarden. Het accent ligt op de ruimtelijke en functionele mogelijkheden. Als een burger of ondernemer een initiatief tot extra bouwen indient, dan zal door de gemeente worden getoetst of dit kan. Deze visie is daarbij, naast bijvoorbeeld het bestemmingsplan en de verordening ruimte, één van de kaders waaraan zo'n bouwinitiatief getoetst wordt.

Concreet doet de visie uitspraak over het volgende:

- Of, waar en hoeveel extra bebouwing mogelijk is;
- Welke functies daarbij gewenst zijn vanuit de functionele structuur van de omgeving en in hoeverre die functies in die structuur inpasbaar zijn;
- Onder welke (kwaliteits)voorwaarden dat kan (bouwtype, grootte van de bebouwing, materiaal, inpassing met beplanting etc.);
- Op welke wijze bij bebouwingsconcentraties vorm gegeven wordt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze visie vervangt het Bestemmingsplan buitengebied niet, maar vormt er een aanvulling op. Het verandert de huidige bestemming van onbebouwde gronden en gronden die niet worden ontwikkeld niet. Daar blijft het vigerende Bestemmingsplan buitengebied van kracht. Voor de ontwikkelingen waarvoor deze visie ruimte biedt worden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld.

Het is een visie voor de korte en middellange termijn. Ten minste voor de termijn waarbinnen het huidige Bestemmingsplan buitengebied vigerend is (2021).

Bebouwingsconcentraties

In de Verordening ruimte definieert de provincie Noord Brabant een bebouwingsconcentratie als "kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster (vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied). In het Bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oisterwijk zijn bebouwingsconcentraties gedefinieerd als "gebieden met een hogere bebouwingsdichtheid en met wisselende functies. In het plan zijn in eerste instantie negen mogelijke concentraties aangeduid, te weten Hoog Heukelom, Molenbaan (en Pannenschuurlaan), Heusdensebaan – Kerkhovensestraat, 't Stokske, Zelt – Broekzijde, Draaiboompje (Oirschotseweg – Heiligenboom – Hild), Oirschotseweg – Vossenbergh – Heikant, Vinkenberg en Heuvelstraat. Uiteindelijk zijn in het Bestemmingsplan buitengebied vijf concentraties daadwerkelijk aangewezen en opgenomen als bebouwingsconcentratie.

In het kader van deze visie zijn de negen concentraties opnieuw bekeken en is beoordeeld welke in het kader van deze visie als bebouwingsconcentratie aangemerkt worden. Daarbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

- Ze grenzen aan een bestaande kern. Verder weg

van een bestaande kern wordt niet wenselijk geacht;

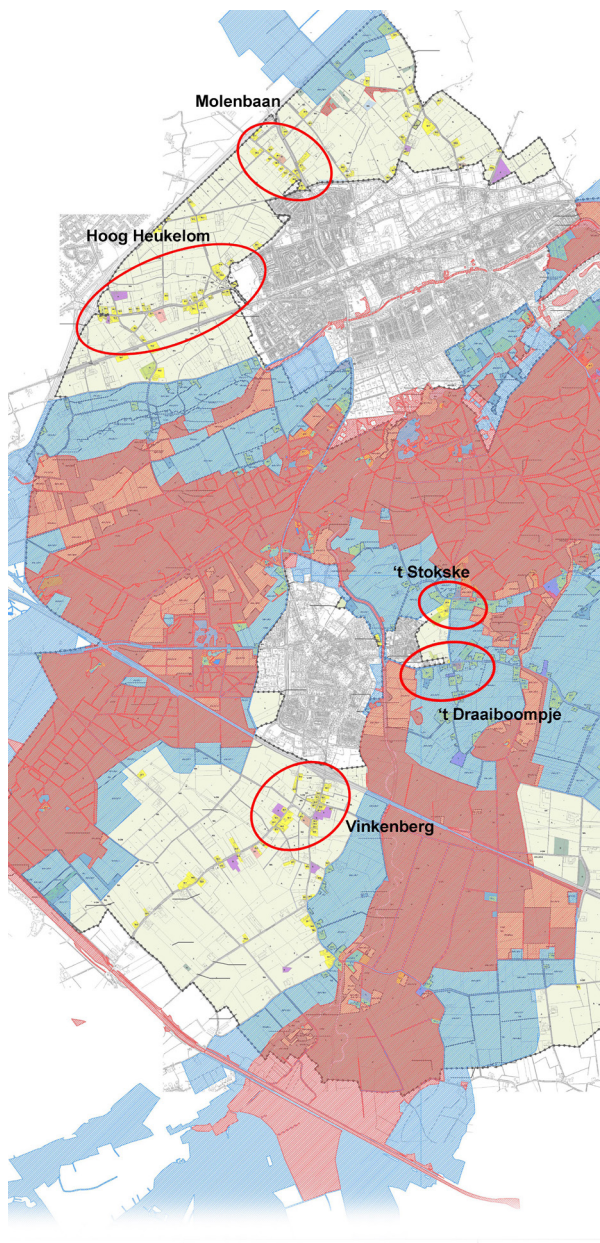
- Er is al voldoende concentratie van bebouwing en verscheidenheid aan functies aanwezig;
- De mogelijke ontwikkeling van functies is niet strijdig met het belang van omliggende agrarische bedrijven en na te streven agrarische ontwikkelingen (LOG);
- De verruiming leidt niet tot een onaanvaardbare overlast van verkeer of een vermindering van de verkeersveiligheid;
- De betreffende bebouwingsconcentratie past in provinciaal en gemeentelijk beleid.

Uiteindelijk zijn de volgende vijf bebouwingsconcentraties definitief als zodanig aangeduid en in deze visie opgenomen:

- Hoog Heukelom
- Molenbaan (en Pannenschuurlaan)
- 't Stokske (en Zandstraat-Heiligenboom)
- Draaiboompje (Oirschotseweg-De Hild)
- Vinkenberg (en Heuvelstraat)

Opbouw van het rapport

Deze visie begint met een beschrijving van de regels die de provincie in de Verordening Ruimte stelt ten aanzien van het omgaan met bebouwingsconcentraties. Hierop volgt een typering van de ontwikkelingsmogelijkheden en voorwaarden. Daarna volgen een korte beschrijving van het landschap rond Oisterwijk en een ruimtelijke karakterisering van het fenomeen bebouwingsconcentratie. Tenslotte wordt per bebouwingsconcentratie aangegeven wat de bestaande kwaliteiten zijn, wordt er een visie geformuleerd, uitgewerkt naar de ontwikkelingsmogelijkheden, bijhorende functies, gewenste beeldkwaliteit en mogelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.



2. Verordening Ruimte

De Groenblauwe Mantel

Om natuurwaarden te beschermen en versterken heeft de provincie regels gesteld ten aanzien van ontwikkelingen die binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) of de groenblauwe mantel plaatsvinden. In de EHS zijn ruimtelijke ingrepen in principe niet toegestaan. In de groenblauwe mantel wel, maar de provincie wil deze gebieden inzetten voor behoud en ontwikkeling van natuur, water en extensieve recreatie (Onder extensieve recreatie verstaat de provincie: Recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Bijvoorbeeld wandelen, fietsen en natuurkamperen). Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn daarom alleen toegestaan als ze een bijdrage leveren aan deze doelen. De bebouwingsconcentraties 't Stokske en Draaiboompje liggen in de groenblauwe mantel, Hoog Heukelom, Molenbaan en Vinkenbergh niet. Dat betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor 't Stokske en Draaiboompje beperkter zijn.

Bouwen in het buitengebied.

De Verordening Ruimte stelt dat er in de bebouwingsconcentraties geen sprake kan zijn van uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing. Daarop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

- Ruimte voor ruimte woningen. Omdat de vijf bebouwingsconcentraties in agrarisch gebied (anders dan een LOG) liggen, of in de groenblauwe mantel, is onder voorwaarden de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk.
- Vestiging of uitbreiding van een niet agrarische of niet woonfunctie. Nieuwvestiging van niet-agrarische ruimtelijke functies is mogelijk bij een 'VAB' (Voormalig Aanwezige Bebouwing). Het gaat hier om de vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waar binnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² wordt toegestaan.

Op deze twee uitzonderingen en de voorwaarden waaronder hiervan gebruik kan worden gemaakt wordt in het volgende hoofdstuk nader ingegaan.

Kwaliteitverbetering van het landschap

Artikel 2.2 van de verordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling met enige impact in het buitengebied gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie, of van de extensieve recreatieve mogelijkheden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om:

- De landschappelijke inpassing van bebouwing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- Het herstellen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Het slopen van bebouwing of wegnemen van verharding;
- Het fysiek bijdragen aan de realisatie van ecologische structuren;
- De aanleg van wandel en fietspaden, een bank of informatiebord.

Wanneer een verbetering ter plekke van de ontwikkeling niet (voldoende) mogelijk is, kan er ook een bedrag gestort worden in een landschapsfonds. Met de gelden uit zo'n fonds worden dan elders in de gemeente projecten uitgevoerd ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De gemeente vindt het echter belangrijk dat het verbeteren van de kwaliteit van het landschap binnen of vlak tegen de bebouwingsconcentratie gebeurt waar de ruimtelijke ingreep plaats vindt. Daarom worden in deze visie per bebouwingscluster voorstellen gedaan voor mogelijke verbeteringen van de landschappelijke kwaliteit.



2. Verordening Ruimte

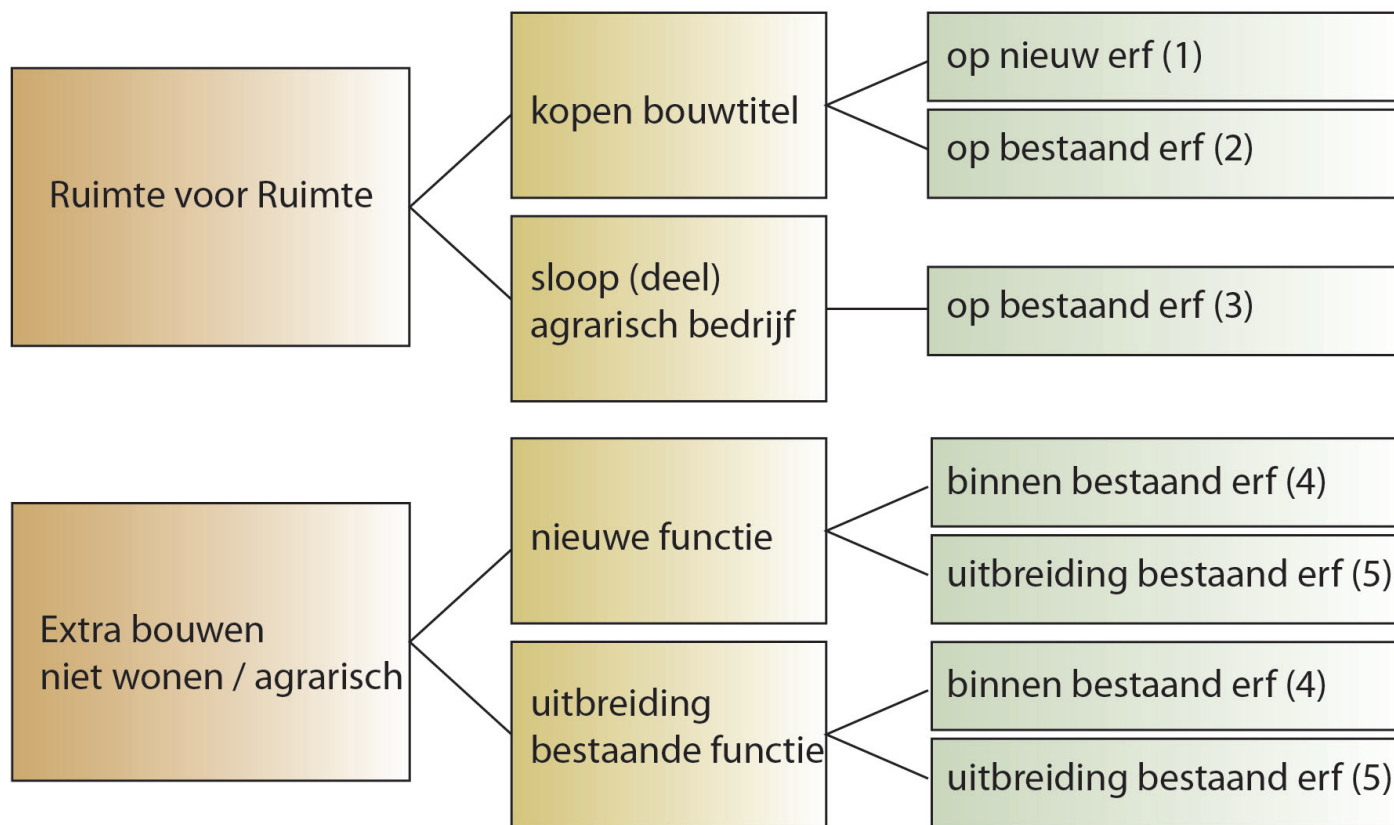
De gemeenten in de regio Hart van Brabant, waar ook Oisterwijk onder valt, hebben met de provincie afgesproken om de implementatie van het bovenstaande verder uit te werken. Het voorstel dat er nu ligt, gaat uit van drie categorieën op basis waarvan kan worden bepaald of, en zo ja wat voor soort kwaliteitsverbetering wordt gevraagd:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Het gaat dan om ontwikkelingen die het vigerende (bestemmings)plan rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd. Om ontwikkelingen die primair een kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben of om kleinschalige ontwikkelingen die gebeuren binnen bestaande en/of de vigerende planologische regeling passende bebouwing.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Het gaat om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en die traditioneel passend in het landelijk gebied worden beschouwd. Te denken valt aan vormverandering van agrarische bouwvlakken, nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten die gepaard gaan met uitbreiding van bedrijfsgebouwen, de aanleg van een minicamping of paardenbak, en het beginnen van nevenactiviteiten die passen binnen de bestaande bouw mogelijkheden.

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap worden genormeerd in euro's. Hierbij gaat het om ontwikkelingen met een beduidende invloed op de omgeving waarbij vergroting van de bouwmassa/oppervlak, vergroting van het bestemmingsvlak en/of een bestemmingswijziging aan de orde zijn. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met een waardevermeerdering van grond of een object. Het kan gaan om het uitbreiden van een bouwvlak, vergroten van een burgerwoning tot meer dan 600 m³, vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen etc.

De volledige regels omtrent de categorie indeling zijn na te lezen in de regionale 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'.

Omdat er van uitgegaan wordt dat de Ruimte voor Ruimte regeling per saldo een landschappelijke kwaliteitwinst voor het buitengebied van Brabant oplevert, gelden hiervoor niet de voorwaarden uit artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Er hoeven geen investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gedaan. Wel moeten de nieuwe woningen op een goede manier worden ingepast in het landschap. De visie doet hier per bebouwingscluster voorstellen voor.



3. Bouwmogelijkheden

Bestaande rechten

Het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente geeft aan welke bestemming elk perceel heeft. Bestemmingen zijn bijvoorbeeld wonen, agrarisch, tuin en detailhandel. Elke bestemming kent haar eigen bestemmingsregels. Hierin staat onder andere hoe groot de woning en de bijgebouwen mogen zijn en welke (neven) functies daarin toegestaan zijn. Voor een beschrijving van de huidige mogelijkheden wordt verwezen naar dat bestemmingsplan (zie ruimtelijkeplannen.nl). Voorliggende visie brengt hierin geen verandering; dit zijn bestaande rechten. Deze visie gaat wel in op de extra mogelijkheden die de gemeente wil bieden voor bouwen in de vijf bebouwingsconcentraties. Hiervoor dient wel een planologische procedure (zoals een bestemmingsplan) te worden doorlopen.

Typen mogelijkheden voor extra bouwen

In het verlengde van wat de Verordening ruimte stelt, biedt de gemeente naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, in de bebouwingsconcentraties twee mogelijkheden voor uitbreiding van bebouwing: Ruimte voor Ruimte woningen en uitbreiding of nieuwbouw voor niet-agrarische functies anders dan wonen. Deze twee mogelijkheden zijn op hun beurt weer onder te verdelen (zie schema).

Ruimte voor Ruimte

Doel van de regeling Ruimte voor Ruimte is het bevorderen van de sloop van niet gebruikte stallen om zo de verrommeling van het landschap tegen te gaan. Iemand kan een Ruimte voor Ruimte woning realiseren door het kopen van een bouwtitel waarmee elders in de provincie een vastgesteld oppervlakte aan stal-

len wordt gesloopt, of hij kan zelf een (deel van) een agrarisch bedrijf slopen. Voorwaarde voor dat laatste is wel dat daarmee ook milieuwinst wordt geboekt.

Bij het kopen van een bouwtitel kan de woning op een nieuw erf worden gebouwd of op een bestaand erf. Voor dat laatste komen in principe alle erven in aanmerking met de huidige bestemming wonen. Dat betekent dus dat wanneer iemand dat wil, hij een tweede woning op zijn erf mag bouwen. Maar wel onder voorwaarden:

- De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak mag niet groter zijn dan (1:4);
- De bouwstijl van de huizen dient samenhang met elkaar te hebben;
- De huizen mogen niet in slagorde langs de weg worden geplaatst. Wanneer een huis voor aan de weg is gesitueerd, dient het andere minimaal 10 m. naar achteren te staan (zie ook hoofdstuk 6)
- Het totale bouwvlak mag maar één toerit naar de openbare weg hebben;
- Het maximale aantal nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen in het bebouwingscluster mag niet meer bedragen dan wat in de visie staat aangegeven.

Mogelijke plekken voor een nieuw erf zijn aangegeven in de visiekaartjes die bij iedere bebouwingsconcentratie zijn opgenomen.

Bij sloop van de eigen agrarische opstallen kan alleen op het bestaande (voormalig agrarische) erf worden gebouwd. De gemeente Oisterwijk wil voor deze categorie het aantal per bebouwingscluster niet limiteren omdat ze vindt dat met zo'n vervanging van stallen door woningen milieuwinst wordt geboekt en dat de verstening daarmee niet toe, maar juist af neemt. Voorwaarde is wel dat de nieuwe wonin-

gen op het bestaande bouwvlak, dus het bouwvlak waarop de stallen stonden, worden gebouwd.

Nieuwbouw voor niet agrarische functies anders dan wonen

Extra bouwen voor niet agrarische functies anders dan wonen kan gebeuren voor een nieuwe functie of voor uitbreiding van bestaande functies. Daarbij is steeds sprake van een zogenaamde VAB-vestiging (voormalig aanwezige bebouwing), een vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling die gebruik maakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarin het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijhorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat. In een aantal gevallen ziet de gemeente mogelijkheden om dat bestaande bestemmingsvlak uit te breiden. De erven die daarvoor in aanmerking komen en de uitbreidingsrichting zijn aangegeven in de kaartjes die bij de verschillende bebouwingsconcentraties zijn weergegeven.

Voor zo'n VAB-vestiging of uitbreiding van een niet agrarische ontwikkeling gelden onder andere de volgende criteria:

- Het bestemmingsvlak dient kleiner te zijn dan 5000 m² (15000 m² voor horeca en maatschappelijke voorziening, verblijfs- en dagrecreatie, een tuincentrum of een agrarisch/technisch hulpbedrijf en agrarisch verwant bedrijf);
- Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- Gebeurt de ontwikkeling in de groenblauwe mantel dan dient aangetoond te worden dat met de nieuwe functie of de uitbreiding van de bestaande functie een positieve bijdrage wordt



3. Bouwmogelijkheden

geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschapelijke waarden;

- Er dient een gunstige verhouding te zijn tussen bruto en netto ruimtebeslag op het bestemmingsvlak;
- Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte moeten passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

De gemeente staat op het standpunt dat eerst de bestaande ruimte in een bouwvlak dient te worden benut alvorens van uitbreiding van het bouwvlak sprake kan zijn.

In geval van nieuwbouw voor niet agrarische functies anders dan wonen is sprake van een ontwikkeling met “enige ruimtelijke impact”. Hierop is artikel 2.2 van de Verordening ruimte van toepassing. De ontwikkeling dient dan ook gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van het landschap.

Voorwaarden

Naast de rechten en plichten die voortvloeien uit het provinciaal beleid stelt de gemeente een aantal nadere voorwaarden voor het bouwen in bebouwingsconcentraties:

- Locatie en bestemming. Om de kwaliteit van het landschap en het karakter van de bebouwingsconcentratie te borgen, wordt extra bouwen niet overal toegestaan. De locatie, de omgeving en de bestemming (bijvoorbeeld wonen, agrarisch) zijn daarvoor bepalend.
- Functie. Extra bouwen is alleen mogelijk als het ten behoeve van een functie is, die past bij de

bebouwingsconcentratie. Het spreekt voor zich dat nieuwe functies geen hinder voor de omwonenden of voor de uitoefening van bestaande agrarische bedrijven mogen vormen.

- Beeldkwaliteit. Extra bouwen is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit.

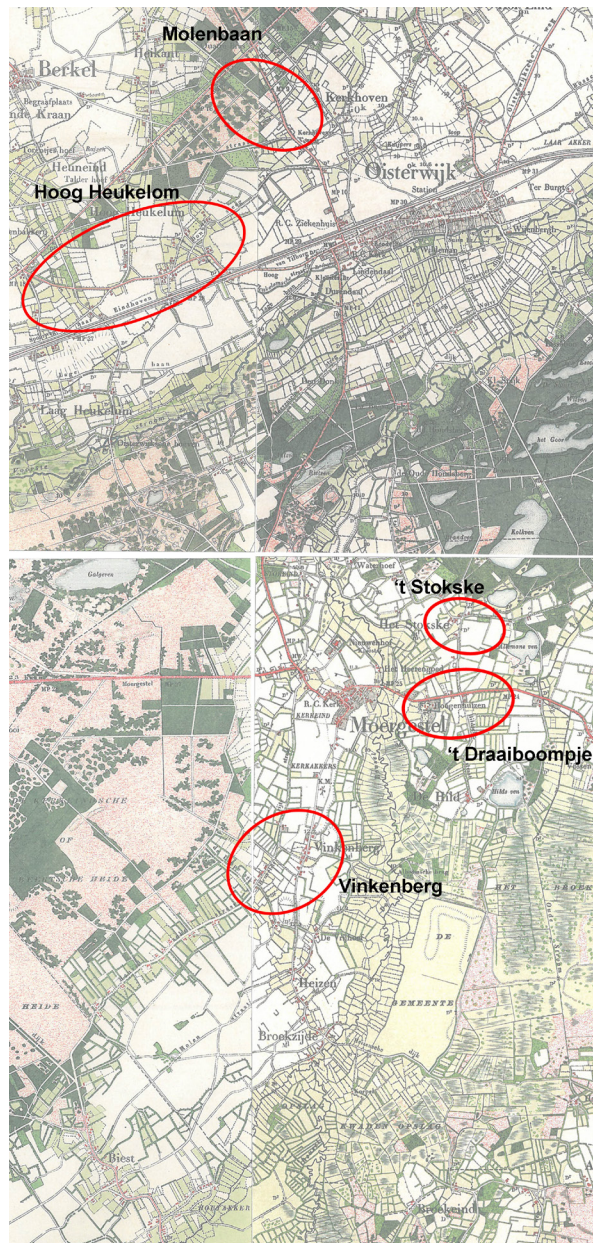
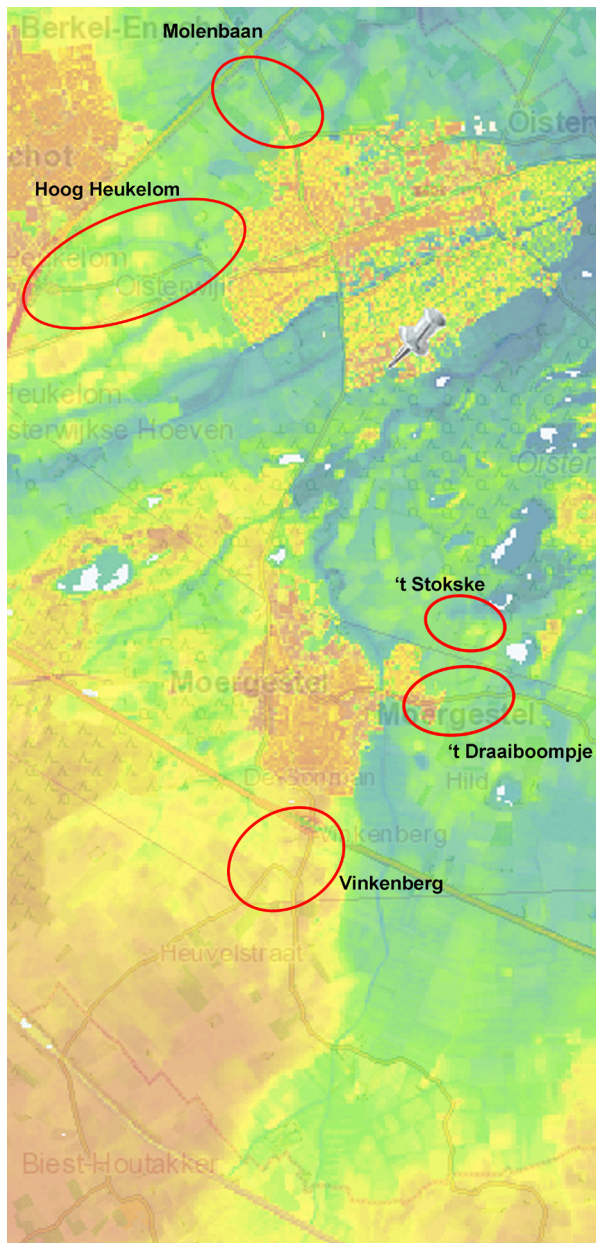
De invulling van bovenstaande voorwaarden verschilt per bebouwingsconcentratie en is uitgewerkt in deze visie.

Toetsen van een initiatief

Elk initiatief dat binnenkomt wordt door de gemeente afzonderlijk beoordeeld. Naast de voorwaarden die in deze visie staan beschreven, toetst de gemeente op:

- Verordening Ruimte; Onder andere artikel 11.6 (regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen) en 2.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap);
- Initiatieven die reeds zijn ontwikkeld of vergund; Bij het indienen van een initiatief kunnen reeds andere initiatieven zijn ontwikkeld of vergund. Dit heeft invloed op de ruimtelijke en functionele situatie in de bebouwingsconcentratie. Of een nieuw initiatief mogelijk is wordt afgewogen aan de op dat moment geldende situatie, inclusief nieuw ontwikkelde initiatieven;
- Inpasbaarheid ten aanzien van milieu, bedrijfshinder, parkeren etc.

Als een initiatief past binnen de mogelijkheden, dan wordt hiervoor een afzonderlijke juridische procedure gevoerd: er wordt een bestemmingsplan opgesteld en binnen de hiervoor geldende procedure kan door iedereen nog worden gereageerd op het initiatief.



Links: de hoogtekaart van het gebied. (AHN)
 Rechts: de bebouwingsclusters op de historische kaart (1900)

4. Landschap

Oisterwijk en Moergestel liggen in een landschap dat vanaf het zuiden afloopt richting de Maas in het noorden. Wind en water hebben hierin een patroon van dekzandruggen en beekdalen doen ontstaan en samen met het voorkomen van voor water ondoorlatende lagen in de ondergrond heeft dat geleid tot een afwisselend landschap met hoge en lage, en droge en natte delen.

Die afwisseling in de ondergrond is bepalend geweest voor de manier waarop mensen het landschap door de tijd heen gebruikt hebben. Het water was daarbij steeds een belangrijke factor. Brabant was heel veel natter dan nu. De plekken waar mensen zich vestigden waren steeds voldoende vochtig om gewassen te telen en droog genoeg om geen overlast te hebben. Zo ontstonden onder andere complexen van akkertjes met daarop verspreide boerderijen. Vanaf het einde van de twaalfde eeuw verplaatsten die boerderijen zich naar de randen van die akkers en ontstond een patroon van min of meer geconcentreerde bebouwing in linten of driehoekige pleintjes tussen de akkers (die we nu Frankische driehoeken noemen).

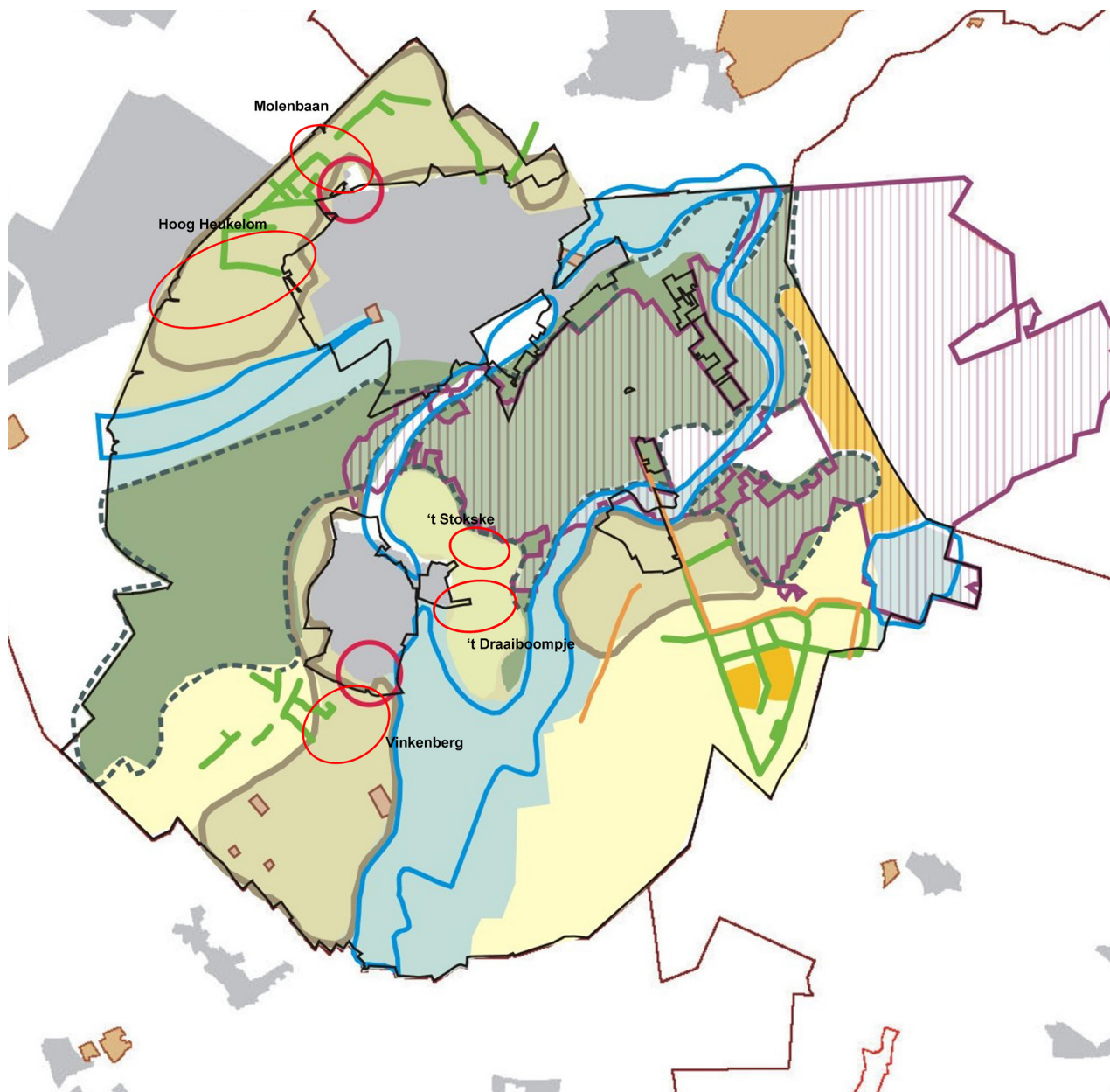
Zo ontstond een middeleeuwse landschap met gemeenschappelijke akkers en hooilanden tussen grote stukken woeste gronden. Twee mooie voorbeelden van zulke akkers die nog steeds als zodanig te herkennen zijn, liggen ten zuiden van Heukelom en bij Vinkenbergh (Molenakker). Het uitgestrekte open landschap ten zuidwesten van Moergestel zijn de voormalige hooilanden langs de Reusel. Vanaf de veertiende eeuw breidde dit cultuurlandschap zich hier en daar uit met een nieuwe ontginningsvorm; de kampontginningen, met verspreid gelegen en vrijstaande boerderijen op afstand van de bestaande gehuchten met daaromheen individuele akkertjes en weilandjes, vaak omgeven door houtwallen. De resten van dit land-

schap liggen onder andere rond 't Stokske en Draai-boompje, maar ook in een smalle strook ten weerszijden van de Heuvelstraat.

De woeste gronden hadden al die tijd een belangrijke functie voor het grazen van vee, het leveren van heideplaggen, brandstof en bouw materiaal. Pas in de negentiende eeuw waren daarvoor alternatieven, zodat ook die gronden ontgonnen konden worden. Onder andere bij Heikant en ten westen van de Heuvelstraat (Kerkeindse Heide) ontstonden zo de zogenaamde jonge heideontginningen, vaak rechthoekig verkavelde, grootschalige open landbouwgebieden, soms met verspreide bebouwing. Het opkomende besef van natuur en landschapswaarden in het begin van de twintigste eeuw zorgde er voor dat rond Oisterwijk en Moergestel een groot deel van de woeste gronden niet werd ontgonnen en nu wordt beheerd als bos en natuurgebied.

Structuurverandering in de landbouw en ruilverkaveling hebben de typerende kenmerken van de verschillende landschapstypen en hun samenstellende delen vervaagd. Toch zijn er ook nu nog duidelijke verschillen te herkennen. In relatie tot de bebouwingsconcentraties zijn dat:

- De lintvormige structuur van Heukelom met aan het einde twee driehoekige ruimtes met bebouwing er langs. Hoewel het grondgebruik is veranderd (grasland, boomteelt) zijn de oorspronkelijke akkers die aan de noord en zuidzijde van het lint liggen door hun bolle ligging nog steeds herkenbaar. De akker aan de oostkant is inmiddels volgebouwd (Pannenschuur);
- De blokvormige jonge ontginning in het van oorsprong natte gebied langs de N65 met daar doorheen als oude verbindingen de Molenbaan en de Pannenschuurlaan. Langs de Molenbaan is in de



basistypologie

- beekdal
- oude akkercomplexen
- beboste stuifzandcomplexen
- jonge heideontginningen
- heidevelden

landschappelijk waardevol

- herkenbaar beekdal
- gave akkerbouwcomplexen
- beboste stuifzandcomplexen, vennen en landduinen
- heidevelden
- historische groenstructuur (voor zover niet in beekdal of bebost stuifzandcomplex gelegen)
- aardkundig waardevol
- molenbiotop
- archeologisch monument
- zeer waardevolle historische lijnen
- plangrens

0 1km



Landschapstypen, archeologie en cultuurhistorische waarden rond Oisterwijk. (Fig. 4.2 Toelichting Bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk)

4. Landschap

vorige eeuw een boerderij en een rij burgerwoningen gebouwd;

- De afwisseling van voormalige kampen, weilandjes en bos rond 't Stokske. De oorspronkelijke bebouwing rond de kruising van de Heiligenboom en 't Stokske is inmiddels naar het oosten uitgebreid met burgerwoningen, ingepakt in beplantingssingels die overblijfselen lijken van de houtsingels die hier ooit de kavels omsloten;
- De concentratie van bebouwing rond de kruising tussen Heiligenboom/Hild en de Oirschotseweg met daaromheen de kleinschalige afwisseling van verspreide akkertjes en weilanden. De twee clusters bebouwing verder naar het zuiden langs de Hild lijken van recentere datum;
- De smalle strook voormalige akkers op de westoever van de Reusel met daarop het gehucht Vinkenbergh. Aan de oostzijde hiervan grenzen de voormalige hooilanden en nu de natte natuur langs de Reusel. Aan de westkant de (relatieve) beslotenheid van de kampontginningen langs de Heuvelstraat en vervolgens de openheid van de jonge heideontginningen van de Kerkeindse Heide.

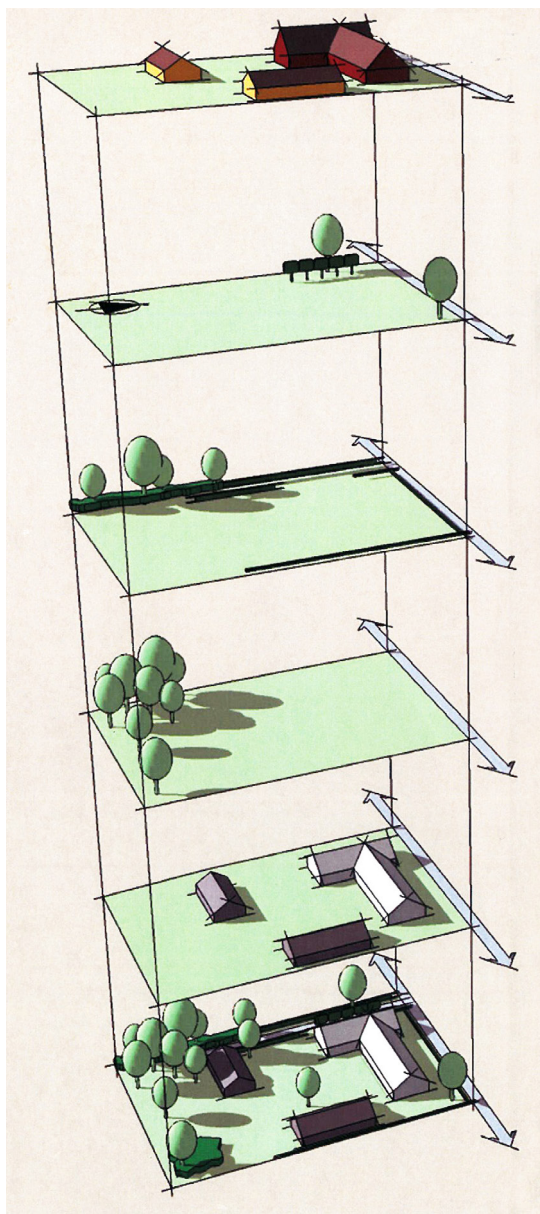
Het cultuurlandschap in de gemeente Oisterwijk dankt zijn aantrekkelijkheid onder andere aan de ruimtelijke verscheidenheid. Grootschalig en kleinschalig, open en besloten wisselen elkaar af en veel van die afwisseling hangt nog steeds samen met de wijze waarop het landschap ooit is ontstaan en nu wordt gebruikt. Die samenhang draagt bij aan de identiteit van Oisterwijk en maakt dat het er fijn vertoeven is. De bebouwingsconcentraties zijn onlosmakelijk met het landschap verbonden. Eigenlijk zijn ze te beschouwen als landschapselementen, samenstellende onderdelen die de ruimtelijke opbouw van het landschap mede bepalen. De opgave bij het omgaan met de bebouwingsconcentraties is het dan ook om ze vanuit die landschappelijk context te beschouwen en van daaruit uitspraken te doen of en hoe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Gehuchten en dorpskommen

Vanaf het einde van de twaalfde eeuw (laat middeleeuwse transitie) verplaatsen de boerderijen zich van het midden van de akkers naar de randen. Zo ontstaat een patroon van min of meer geconcentreerde bebouwing in linten of driehoekige pleintjes tussen die akkers: gehuchten. Het waren naast ruimtelijke eenheden ook sociaal-economische eenheden met hun eigen "toebehoers": een gemeenschappelijk akkergebied, op natte plekken (vaak langs de beken) hooilanden en soms een deel van de woeste gronden.

Een gehucht is overigens nog geen dorpskom. Dorpskommen zijn het resultaat van aanwijzing van hogerhand, toegekende voorrechten, economische betekenis of van de godsdienstperikelen in de zeventiende en achttiende eeuw. Het kunnen uitgegroeide gehuchten zijn of geheel nieuwe nederzettingen. Een dorpsgemeenschap zoals we die kennen van voor de gemeentelijke herindeling bestond meestal uit de bewoners van een dorpskom (soms twee) met die van de daaromheen liggende gehuchten. Ook zij hadden samen gemeenschappelijke toebehorens zoals een parochie, een kerk en de rest van de woeste gronden.

De vijf bebouwingsconcentraties verschillen in cultuurhistorische en in landschappelijke betekenis. Van de vijf bebouwingsconcentraties zijn er in ieder geval twee een gehucht zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, Heukelom en Vinkenbergh. Twee zijn het dat niet: Molenbaan en Draaiboompje. Deze twee komen niet voor op oude kaarten, ook niet als naam. Het lijken meer verdichtingen van bebouwing langs een bestaande weg. 't Stokske is van oorsprong weliswaar heel klein, maar komt als naam en als bebouwingsconcentratie al wel voor op oude kaarten. Een twijfelgeval.



Het principe van een erf: aan de weg gelegen perceel met een samenhangend geheel van bebouwing, grote bomen, robuuste groene erfafscheiding, boomgaard en sier- en/of moestuin

5. Bebouwingsconcentraties

Het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oisterwijk definieert een bebouwingsconcentratie als: “een deel van het buitengebied met een hogere bebouwingsdichtheid en met wisselende functies”. Deze definitie is voldoende om een bebouwingsconcentratie planologisch/juridische te duiden, maar onvoldoende om hem landschappelijk/ruimtelijk te definiëren, laat staan om er criteria aan te koppelen voor uitbreiding van de bouw mogelijkheden. Daarom hanteren we in deze visie een andere definitie. Maar welke?

De vijf bebouwingsconcentraties zijn in ieder geval geen dorpen. Het centrum met de kerk en oude burgerwoningen (pastorie, notarishuizing etc.) ontbreken, een woonwijk of een bedrijventerrein ook. Aan de andere kant van het spectrum staat het losse erf. Een vrij liggende grote kavel met daarop meerdere gebouwen, ruimte voor voertuigen en vaak beplanting van relatief grote bomen. Een bebouwingsconcentratie is iets tussen een dorp en een erf in.

Een bebouwingsconcentratie is een verzameling bij elkaar liggende erven in het buitengebied die qua ontstaan en ruimtelijke opbouw een samenhang hebben met het omliggende landschap.

Omdat een bebouwingsconcentratie niet hetzelfde is als een dorp, gelden er andere criteria voor welke ruimtelijke ontwikkelingen er mogelijk zijn, op welke plaats die kunnen en de manier waarop ze zijn vormgegeven. In het kader zijn voor zowel een dorp, een bebouwingsconcentratie als een erf de belangrijkste onderscheidende kenmerken opgesomd. Bij uitbreiding van een bebouwingsconcentratie is het belangrijk de verschillen met de kenmerken van een dorp te behouden. Daarnaast dienen op het niveau van de gehele bebouwingsconcentratie de algemene kenmerken van bebouwingsconcentraties behouden en versterkt te worden. Datzelfde geldt voor het niveau van de afzonderlijke erven.

Dorp

- Kern van oorsprong bestaand uit boerderijen, aangevuld met burgerwoningen en nieuwbouwwijken en voorzieningen als een kerk, school en winkels;
- Functie is in hoofdzaak wonen, maar ook bedrijvigheid zonder relatie met het omliggende gebied;
- Overwegend kleine percelen;
- Bebouwing deels vrijstaand, maar ook veel rijwoningen, of twee onder een kap. In hoogte variërend van één tot drie bouwlagen;
- Kleine percelen met weinig volwassen groen op de percelen.

Bebouwingsconcentratie

- Verzameling losse erven;
- Gegroepeerd aan een landschappelijke drager (Frankische driehoek, weg, kruising);
- Losse groepering: er zijn soms ruimtes tussen de erven waardoor er zichtrelaties met het achterliggend gebied ontstaan;
- Functie is agrarisch of wonen, soms met “gebiedsvreemde elementen” zoals horeca, maar deze elementen hebben niet de overhand;
- Grote percelen met veel groen.

Erf

- Perceel met een gebouw of ensemble van gebouwen. (Bijv. boerderij met stallen en bijgebouwen.);
- Functie is agrarisch, of er is tenminste een relatie met het omliggende gebied;
- Alle gebouwen: vrijstaand, één bouwlaag met een kap, goothoogte max 2.5 m. (Uitgezonderd schuren; goothoogte max 4 m), dakhelling 30-50 graden;
- Hoofdgebouw langgeveltype;
- Grootste gebouw ter grootte van een koeienstal;
- Grote percelen met veel groen op het erf: hagen, hoogstamfruit, kastanjes, leilindes, moestuin;



6. Erven

Zoals gesteld in het vorige hoofdstuk kenmerkt een bebouwingsconcentratie zich als een verzameling bij elkaar liggende erven. Naast de wegen, weijtes, boomgaarden is het erf dus het samenstellende onderdeel van een bebouwingsconcentratie. Dat is anders dan in een dorp waar de tuin het samenstellende onderdeel is. Omdat de gemeente bij het bieden van mogelijkheden voor extra bouwen de karakteristiek van de bebouwingsconcentraties wil behouden, is het zinvol nader in te gaan op de kenmerken van een erf. Die kenmerken vormen op hun beurt weer kwaliteitseisen waar nieuwe erven, of bestaande erven waarop extra wordt gebouwd, aan dienen te voldoen.

Een erf is een samenhangend perceel van bebouwing, grote bomen, robuuste groene afscheidingen een sier of een moestuin (zie schema principe erf). De gebouwen op een erf vertonen een onderlinge hiërarchie. Er is een "hoofdhuis", de boerderij en er zijn bijgebouwen, de stallen. Vaak is het hoofdhuis op de weg georiënteerd, de stallen staan er meestal naast of achter. Soms is er naast het hoofdhuis nog een woning voor bijvoorbeeld de ouders. Een erf is vrijwel altijd het resultaat van een lang ontwikkelingsproces. Stedenbouwkundige regels zijn er niet op van toepassing geweest en van een rooilijn is geen sprake. De boerderij, de stallen en het huisje voor opa en oma staan nooit in slagorde langs de weg.

Erven hebben een bepaalde minimale maat. In Hoog Heukelom en Vinkenbergh is die ten minste 40 bij 60 meter. Groter of kleiner komt ook voor. Hier en daar staat tussen die robuuste erven wel eens een klein erf met een burgerwoning erop. Veel erven in de bebouwingsconcentraties Molenbaan, 't Stokske en Draai-boompje zijn kleiner. In alle bebouwingsconcentraties worden mogelijkheden geboden om Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen. Deze meten doorgaans

zo'n 1000m², waarbij ook nog eens gestreefd wordt naar een verhouding van 25 meter frontbreedte en 40 meter diepte. Dat komt niet overeen met de maten van een erf.

Dat is de reden dat in alle gevallen dat de bouw van nieuwe woningen wordt mogelijk gemaakt, op een nieuwe erf, op een bestaand erf (bouwvlak) met de bestemming wonen of op een agrarisch bouwvlak waar woningen kunnen worden gebouwd in ruil voor de sloop van stallen, de opbouw van een traditioneel erf het kwaliteitscriterium vormt. Maar ook in de gevallen waarbij gebouwd wordt voor andere functies dan wonen is de opbouw van een traditioneel erf een criterium voor het plaatsen/vergroten van gebouwen en de inpassing met groen. Dit is als volgt uitgewerkt:

- Kavels dienen steeds te worden geclusterd. Met andere nieuwbouwkavels en/of met het bestaande woonhuis cq de boerderij die van oorsprong bij het bouwvlak hoorde. De maat van zo'n cluster en daarmee de hoeveelheid gebouwen is afhankelijk de kavelmaat in de betreffende bebouwingsconcentratie;
- De gebouwen mogen niet allemaal op de weg georiënteerd zijn. Eén woning is op de weg georiënteerd de rest van de gebouwen op het omliggende landschap en/of op een binnenruimte op het erf;
- Een erf heeft bij voorkeur één toerit naar de openbare weg die collectief gebruikt wordt;
- De gebouwen op het erf hebben vertonen in architectuur, bouwhoogte en materiaalgebruik samenhang. Worden verschillende woningen door de afzonderlijke bewoners ontworpen en gebouwd, dan dient er bij voorkeur een architectuurvisie voor het erf te worden opgesteld. Daarin kan ook de inrichting van het groen en daarmee

de inpassing in het groen worden vastgelegd;

- Hoewel het Bestemmingsplan buitengebied bouwhoogtes van maximaal 10 tot 11 m. toestaat met een goothoogte van 6 tot 7 m. dienen nok en goothoogtes in overeenstemming te zijn met elkaar en met die van de al aanwezige gebouwen op het erf.
- Het erf dient voorzien te zijn van robuust groen, waarmee het is ingepast in de omgeving. Per bouwvolume dient er ten minste een boom van de eerste grootte op het erf te worden aangeplant (b.v. noot, kastanje, populier, eik) en de erfafscheidingen bestaan uit hagen.

Dat niet alle nieuwe woningen op de straat georiënteerd zijn kan als bezwaar worden gezien. Maar pronken maakt plaats voor rust en uitzicht op landelijk gebied. Gebrek aan sociale veiligheid en verhoogd gevaar voor inbreken kan worden voorkomen door de woningen te groeperen rond een binnenruimte op het erf. Zo'n binnenruimte kan verlicht zijn en bewoners kunnen elkaars huis in de gaten houden. De gemeente vindt dat bij dit "bouwen in de tweede lijn" die sociale veiligheid een belangrijk punt van aandacht en zal altijd toetsen of hiermee rekening gehouden is.



Van links naar rechts, van boven naar beneden

- De bebouwing gaat schuil in de zware beplanting
- Verbrede landbouw: kijkje op de boerderij
- Het bebouwingslint wordt doorbroken door weilandjes
- De westelijke driehoek
- Erfbeplanting met hagen en kastanjes
- Meer naar de snelweg verandert het gebied van karakter. In plaats van wonen en agrarisch gebruik komen hier ook bedrijven als een tuincentrum en autohandel voor

7. Hoog Heukelom

Typering

Hoog Heukelom is een bebouwingslint te midden van zogenaamde oude bouwlanden, bol liggende, open landbouwgronden die in het verleden gebruikt werden als akkers. De Heukelomsweg is een belangrijke verbinding tussen Oisterwijk, de A65 en Berkel-Enschot en een entree van het dorp. De weg vormt met bebouwing en erfbeplantingen een verdicht lint tussen de open landbouwgebieden. Op twee plaatsen aan het lint liggen markante driehoekige ruimtes, met daaromheen bebouwde en beplante erven. Omdat er openingen zitten tussen de verschillende erven, zowel langs de Heukelomseweg als rond de driehoeken, is de openheid van de omgeving vanuit het lint goed te ervaren. Dat is een kwaliteit.

Er zijn nog restanten van houtwallen aanwezig die de randen van de oude bouwlanden zichtbaar maken. De openheid aan de oostkant van Hoog Heukelom is verdwenen doordat de wijk Pannenschuur tegen de bebouwingsconcentratie aan is gegroeid. Ten noorden van de bebouwingsconcentratie bevindt zich een waterloopje, typerend en noodzakelijk bij oude nederzettingen. Ten zuiden van Hoog Heukelom worden de voormalige akkers doorsneden door de spoorlijn Tilburg - Eindhoven. Deze spoorlijn is een element op zichzelf, los van het onderliggende landschap. Dat komt doordat het spoor nagenoeg geen visuele belemmering vormt bij het ervaren van de openheid van de akkers. Daarnaast houdt de achterrand van de bebouwing een ruime, onregelmatige afstand tot het spoor.

Interne opbouw

De dragende structuur van Hoog Heukelom bestaat uit:

- Licht slingerende wegen met daarlangs bebouwde en beplante erven;

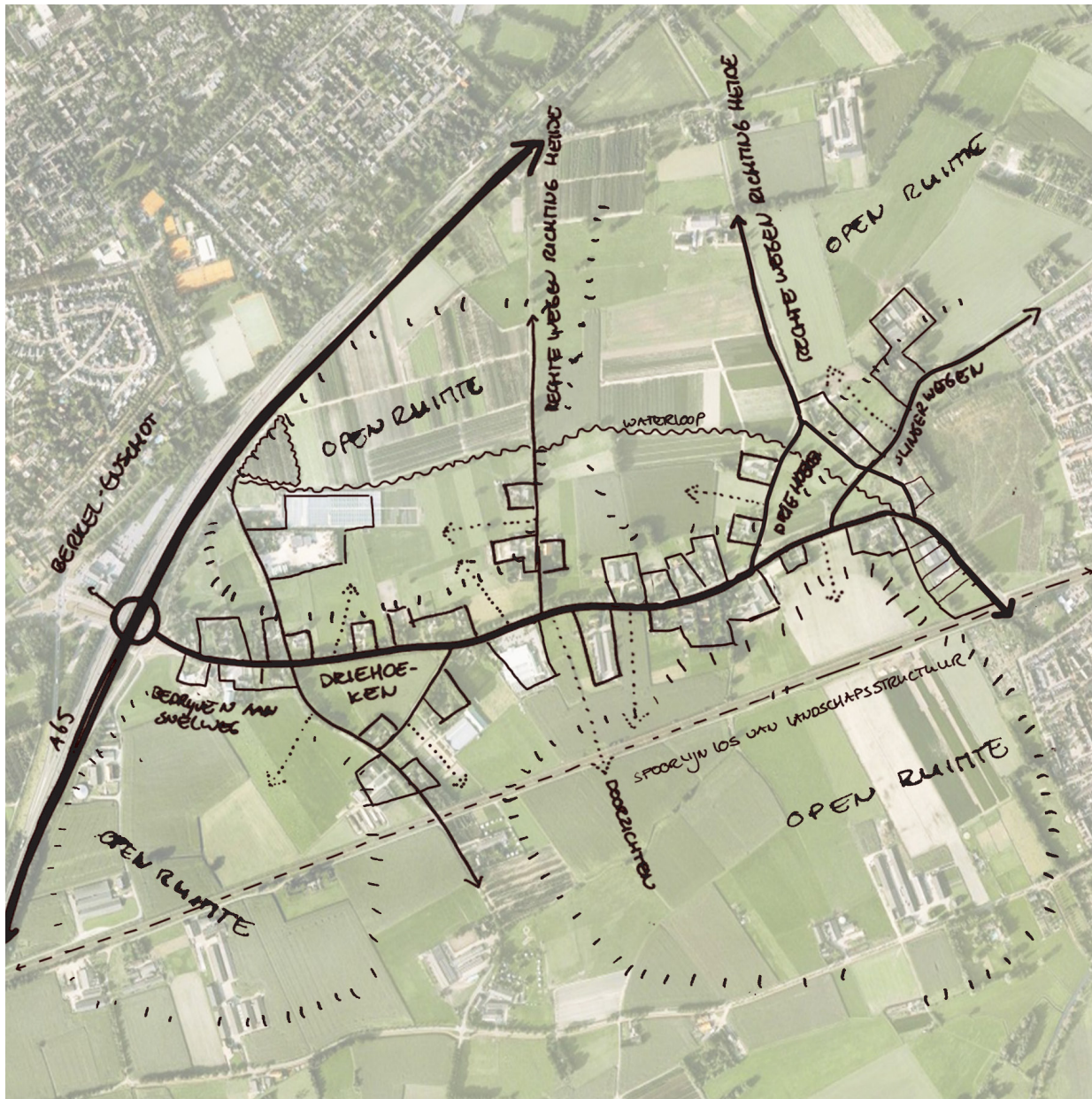
- Tussen de erven door is er zicht op de open landbouwgebieden rondom het bebouwingscluster;
- Op twee plaatsen langs het lint liggen driehoekige, open ruimtes met daaromheen weer bebouwde en beplante erven. In de westelijke driehoek ligt bij uitzondering één erf;
- Langs de Heukelomseweg en rond de driehoeken staat boombeplanting (eiken);
- Rechte veedriften naar de voormalige graasgebieden (Hoog Heukelomseweg, Driehoevenweg).

Dit zijn kwaliteiten die het bebouwingscluster Hoog Heukelom typeren en daarom waard zijn behouden te blijven. De opbouw van de lintstructuur is opvallend luchtig: erven worden afgewisseld met open ruimtes, meestal in de vorm van weilandjes zodat er zicht is op de achtergelegen akkers. Bij kruisingen of splitsingen is het lint meer verdicht. De achterzijden van de erven aan de zuidkant van het lint zijn niet “vastgegroeid” aan het spoor, maar volgen het verloop van het lint. Hierdoor blijft de spoorlijn een dunne snede door het landschap en blijft de landschappelijke opbouw van een lint te midden van open landschap behouden.

De erven van deze bebouwingsconcentratie zijn nagenoeg rechthoekig en hebben een korrelgrootte van gemiddeld 45 m. breed en 55 m. diep (woonhuizen) tot 70 m. breed en 80 m. diep (agrarische bedrijven). Bebouwing bestaat voor het merendeel uit woningen. Hoog Heukelom heeft een aantal oude boerderijen, maar ook bebouwing uit latere periodes die daarop aansluit met langgevel typen gebouwd met traditionele materialen als baksteen en rieten daken. De roo lijnen en nokrichtingen zijn variabel. De uitstraling is traditioneel, zelfs nostalgisch. De erven zijn groen met hagen, hoogstamfruit, pluk- en moestuinen.

Functies

Hoewel het gebied overwegend een woonfunctie heeft, is het agrarisch karakter nog duidelijk aanwezig. Omliggende gronden zijn in gebruik voor veeteelt, mais, asperges en boomteelt. In de weides tussen de huizen worden veelal paarden of kleinvee gehouden door particulieren. Er is van oost naar west een overgang van overwegend woonfuncties naar wat meer bedrijvigheid, variërend van agrarische bedrijvigheid tot een tuincentrum en een autohandel. Hoog Heukelom heeft een recreatieve functie als uitloopgebied voor bewoners van de aangrenzende wijk Pannenschuur die hier veel wandelen en fietsen.



Hiernaast: Karakteristieken van het gebied
 Rechter pagina boven: de historische kaart (rond 1900) laat zien dat de huidige wegenstructuur in het gebied samenhangt met het vroegere agrarische gebruik met akkers, brinken en gebieden om te grazen.
 Rechter pagina onder: de topografische kaart met de begrenzing van de bebouwingsconcentratie

7. Hoog Heukelom

Is verdichting mogelijk?

Een belangrijk kenmerk van de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom is de relatie met het achterliggende open landschap. Het is daarom van belang dat de bestaande open ruimtes tussen de verschillende erven open blijven, zowel langs de Heukelomseweg als rond de beide driehoeken. Om toch extra bebouwing mogelijk te maken worden de volgende opties geboden:

- Op bestaande erven kan onder voorwaarden extra worden gebouwd;
- Een beperkt aantal erven kan naar de achterkant (15 meter) of de zijkant (10 meter) worden uitgebreid ten behoeve van het oprichten van extra bebouwing;
- Op één plaats rond de westelijke driehoek en op één plaatst langs de oostelijke driehoek bestaat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van nieuwe bouwkavels (Ruimte voor Ruimte);

Waar die nieuwe bouwkavels mogelijk zijn en welke erven kunnen uitbreiden staat aangeven op de visiekaart van Hoog Heukelom. Bovenstaande is als volgt uitgewerkt:

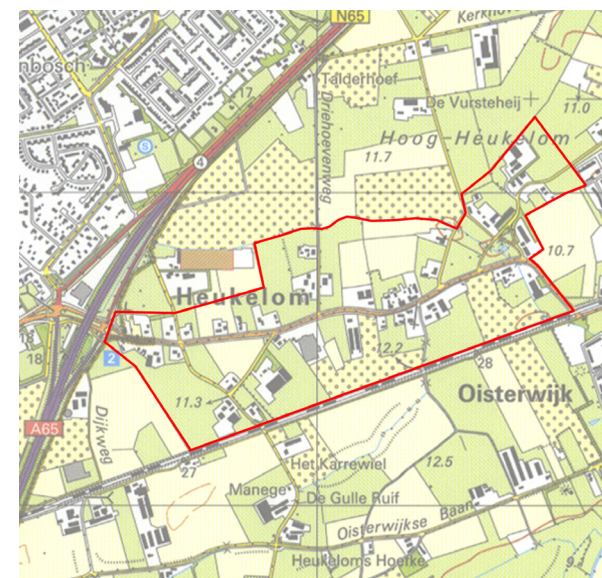
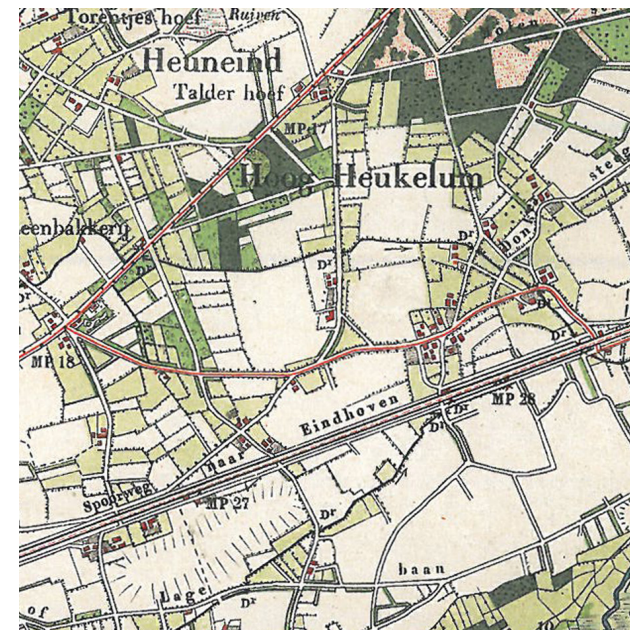
1. *Ruimte voor Ruimte op nieuwe erven.* Er is in Hoog Heukelom op de hoek van de Heukelomseweg en de oostelijke driehoek plaats voor een nieuw erf met Ruimte voor Ruimte woningen. Dat erf kan bestaan uit maximaal 3 kavels in een cluster van maximaal zo'n 45 m. breed en 55 m. diep. Het erf dient te worden ingericht zoals aangegeven in hoofdstuk 6.
2. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming wonen.* In principe wordt op alle bestaande erven met de bestemming wonen de mogelijkheid geboden tot het bouwen van één extra

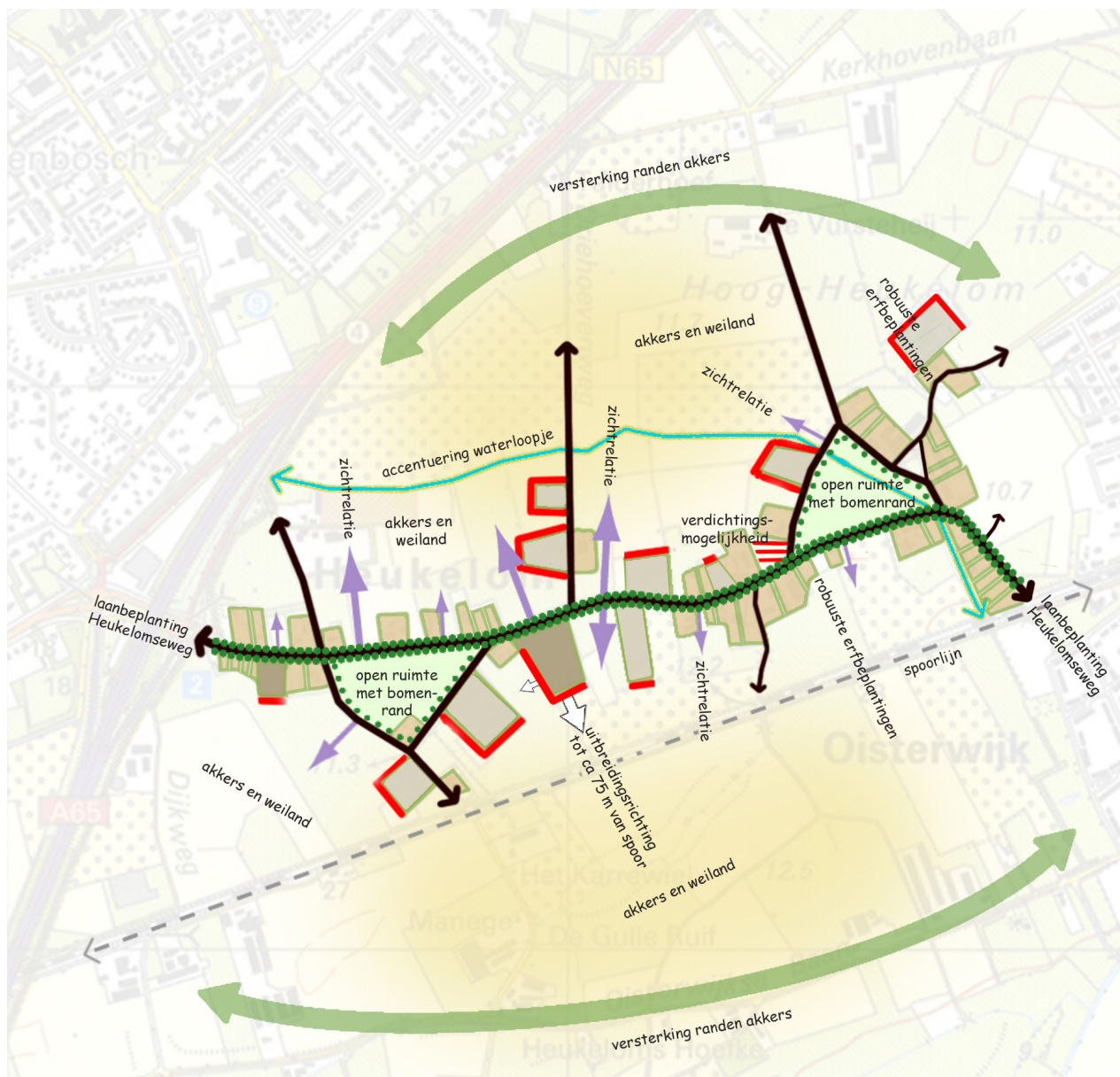
woning die valt onder de regeling Ruimte voor Ruimte. Daar zijn echter wel voorwaarden aan verbonden. Die voorwaarden zijn aangegeven in hoofdstuk 6.

3. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming agrarisch.* Het realiseren van één of meerdere woningen in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is in Hoog Heukelom mogelijk op alle percelen met de bestemming 'agrarisch'. De nieuwe woningen dienen samen met de bestaande woning te worden geclusterd tot een groep zoals aangegeven in hoofdstuk 6.

Het aantal Ruimte voor Ruimte kavels genoemd onder 1. en 2. dat in Hoog Heukelom kan worden gebouwd maximaliseert de gemeente op 6. Dit om verstening van het bebouwingscluster te voorkomen en het landelijke karakter te behouden. Deze zes kavels kunnen op nieuwe erven of op bestaande erven met de bestemming wonen worden gerealiseerd. Het aantal nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op erven met de bestemming agrarisch (genoemd onder 3) is niet gelimiteerd omdat met het vervangen van stallen door woningen milieuwinst wordt geboekt en omdat de verstening hiermee niet toe, maar juist af neemt.

4. *Extra bouwen binnen een bestaand bouwvlak.* Op erven in Hoog Heukelom met de huidige bestemming 'agrarisch' en 'wonen' (w1 en w2) staat de gemeente extra bouwen toe voor niet agrarische en niet woonfuncties. Dat kan zowel zijn voor een nieuwe functie als voor de uitbreiding van een bestaande functie (voor zover het niet om wonen en agrarisch gaat). Wat voor functie dat zijn kan, staat beschreven in de paragraaf hieronder. In het geval het gaat om een erf met de bestemming wonen hanteert de gemeente de regel dat dit mag leiden tot een bebouwingspercentage van ten hoogste





- Legenda
- erf - wonen
 - erf - agrarisch
 - erf - bedrijf
 - erf - veearts
 - erf - manege
 - zoekgebied nieuwe erven (Ruimte voor Ruimte)
 - erf met uitbreidingsrichtingen
 - weg met wegbeplanting
 - houtwallen, bos en water
 - zicht naar open gebied
 - horeca

Hoog Heukelom bestaat uit twee driehoekige ruimtes die door een beplant weglint losjes met elkaar verbonden zijn. Er is regelmatig zicht vanaf het lint en de driehoeken op de achterliggende akkers

7. Hoog Heukelom

25% van het erf. De inhoud mag dan (inclusief de bestaande bebouwing) niet meer zijn dan 2250 m³. Op deze manier is er altijd voldoende ruimte voor groen en wordt voorkomen dat hele grote bouwmassa's ontstaan. In het geval dat het gaat om een erf met de bestemming agrarisch (agrarisch bouwblok) zijn het bebouwingspercentage en de inhoud niet gelimiteerd. Hiervoor gelden de beperkende voorwaarden zoals die zijn vermeld in de Verordening ruimte. Er zijn twee bestaande niet-agrarische en niet-woonfuncties in Hoog Heukelom aanwezig. De gemeente vindt uitbreiding van de autohandel geen optie. Mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing voor het tuincentrum zijn er wel (zie ook volgende paragraaf).

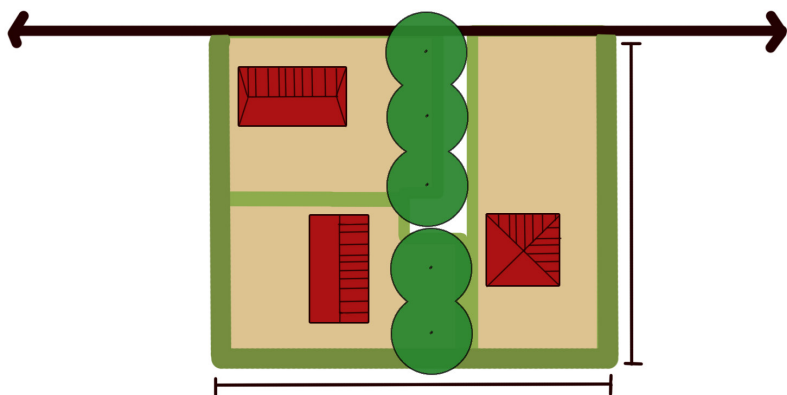
5. *Extra bouwen met uitbreiding van het bouwvlak.* Daarnaast staat de gemeente op bepaalde erven met de bestemming 'agrarisch' extra bouwen toe in combinatie met het vergroten van het bestemmingsvlak. Voorwaarde is dat de mogelijkheden tot uitbreiding van de bebouwing binnen de huidige omvang van het bouwvlak zijn uitgeput. De gemeente stelt eisen aan de richting van de uitbreiding van het bestemmingsvlak. De erven waar uitbreiding van het (agrarisch) bestemmingsvlak zijn toegestaan, alsmede de richting, staan aangegeven op de visiekaart. Daarnaast biedt de gemeente de mogelijkheid het bestaande tuincentrum uit te breiden tot een bestemmingsvalk van maximaal 1,5 hectare. Onder welke voorwaarden dat kan staat in de volgende paragraaf aangegeven.

Welke functies passen in deze bebouwingsconcentratie?

De eerste drie bouwmogelijkheden betreffen de functie wonen (Ruimte voor Ruimte). De vierde en vijfde mogelijkheid voor extra bouwen zijn alleen mogelijk als het gaat om een functie die de gemeente passend vindt bij Hoog Heukelom. Omdat ze inzet op recreatie in het buitengebied en op een vitale landbouw, is bedrijfsverbreding gericht op de recreatie in Hoog Heukelom een voor de hand liggende mogelijkheid. Het spreekt voor zich dat nieuwe functies geen hinder voor de omwonenden of voor de uitoefening van bestaande agrarische bedrijven mogen vormen. Voorbeelden van functies voor extra bouwen in Hoog Heukelom zijn daarom:

- Verbrede landbouw, zoals het verkopen van streekproducten aan huis, een zorgboerderij e.d.;
- Recreatie, zoals boerderijterras, theetuin e.d.;
- Kleinschalige bedrijvigheid, zoals ambachtelijke bewerking en verwerking van agrarische producten e.d.;
- Overige dienstverlening, zoals een schoonheidssalon, een klein museum e.d.

De autohandel en het tuincentrum zijn twee uitzonderlijke functies in het gebied. Vanwege de goede ontsluiting is het begrijpelijk dat ze in het verleden op de huidige locaties zijn gesitueerd. (Detail)handel is echter meer passend in een "dorpse" situatie dan in een bebouwingsconcentratie. De gemeente vindt uitbreiding van de autohandel geen optie. Extra bouwen (mogelijkheid 4), eventueel met uitbreiding van het bestemmingsvlak (mogelijkheid 5), is op deze kavel dan ook alleen mogelijk ten behoeve van een nieuwe voor Hoog Heukelom passende functie (als VAB-vestiging). Mogelijkheden voor uitbreiding van de be-



Hiernaast: Clustering van Ruimte voor Ruimte kavels tot een erf met passende korrelgrootte

7. Hoog Heukelom

bouwing van het tuincentrum zijn er wel (zie hierboven, mogelijkheden 4 en 5). Volgens de Verordening Ruimte is dat in kernrandzones toegestaan. Hoog Heukelom vormt een overgangsgebied tussen stad en land en daarom beschouwt de gemeente Oisterwijk het als een kernrandzone. Dit is met de provincie besproken en die wil er op ambtelijk niveau positief over meedenken.

Aan welke beeldkwaliteitseisen moet worden voldaan?

Voor extra bouwen, al dan niet in combinatie met het vergroten van het bestemmingsvlak gelden de volgende eisen:

- De bestaande doorzichten vanaf de Heukelomseweg naar de omgeving dienen behouden te blijven;
- Alle bebouwingsvlakken dienen ten minste circa 75 m. van het spoor te blijven;
- De rafelige achterrand van de bebouwingsconcentratie dient behouden te blijven (dus geen aaneengesloten rij erven van dezelfde diepte).

Hoog Heukelom heeft een idyllische uitstraling door de nostalgische bebouwing, de traditionele materialen en het groen. Daarom moeten nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing voldoen aan de volgende eisen:

- Bij voorkeur één hoofdgebouw, eventueel aangevuld met een aantal bijgebouwen;
- Het hoofdgebouw verwijst in architectuur en materiaalgebruik naar een langgevelboerderij (baksteen of baksteen met hout, pannen schilddak, zadeldak, wolfseinden);
- De bijgebouwen verwijzen in architectuur en ma-

teriaalgebruik naar schuren (hout of combinatie hout baksteen met pannen zadeldak);

- Het hoofdgebouw staat aan de weg, de rooilijn van de bijgebouwen ligt verder naar achteren;
- Rooilijnen en kaprichtingen verspringen;
- De erven hebben robuuste groene erfafscheidingen én grote bomen (linde, beuk, eik, kastanje, etc).

Deze bouwstenen, samen met de eerder genoemde korrelgrootte, maken het mogelijk zowel een erf met een aantal woningen (Ruimte voor Ruimte) te maken, als een van de andere genoemde functies te huisvesten. Door het clusteren en “in elkaar haken” kunnen van kleinere eenheden, erven van 40 x 50 meter of meer gemaakt worden.

De voorwaarde waaronder het tuincentrum kan uitbreiden is dat de frontbreedte aan de weg niet toeneemt en dat zorgvuldig met de inpassing van het parkeren wordt omgegaan. Belangrijk is dat het gebouw (of de kas) een relatie behoudt met de Heukelomseweg en niet helemaal achter op het terrein wordt geplaatst. Uitbreiding naar het oosten is niet gewenst om de zichtrelatie vanuit het lint op het achterland te behouden. Uitbreiding naar het westen, achter de bestaande woning kent dit bezwaar niet. Het bouwvlak dient naar achter niet verder vergroot te worden dan tot maximaal circa 75 m. vanaf het spoor. De zone tussen het spoor en de achterkant van het bouwblok moet bij voorkeur open blijven. .

Wat zijn mogelijke verbeteringen van het landschap?

Investerings in het landschap van Hoog Heukelom moeten gericht zijn op het versterken van de typerende structuren van het agrarische cultuurlandschap. Daaronder vallen:

- Versterking van de lintstructuur van Hoog Heukelom door behoudt en herstel van wegbeplantingen;
- Versterking van de lintstructuur en het groene karakter van Hoog Heukelom door middel van aanplant van passende erfbeplantingen. (Hagen, hoogstamfruit, leibomen etc.);
- Versterking van de driehoeken: open ruimte met bomen er omheen;
- Open houden van het agrarisch gebied rond het bebouwingscluster door niet-opgaande teelten te stimuleren;
- Versterking van de voormalige akkerranden door middel van herstel en aanplant van houtwallen;
- Accentuering van de waterloop met beplanting, bijvoorbeeld (knot)wilgen.



Van links naar rechts, van boven naar beneden

- De molen markeert de overgang van Oisterwijk naar het buitengebied waar de Pannenschuurlaan en Molenbaan beginnen
- De Pannenschuurlaan is de belangrijkste aansluiting van Oisterwijk op de N65
- Zicht op de Molenbaan vanaf de Pannenschuurlaan. Er is een duidelijke verdichting waarneembaar, maar de bebouwing gaat schuil in het groen. De diversiteit aan bomen maakt het beeld informeel
- Het bebouwingslint wordt doorbroken door weilandjes
- De weilandjes bieden zicht op achterliggende akkers, o.a. in gebruik voor mais en boomteelt
- Nieuwere bebouwing aan de Molenbaan komt veel voor daterend uit de 2e helft van de 20e eeuw

8. Molenbaan

Landschap

De Molenbaan is een bebouwingslint in de jongere ontginning ten noorden van de bebouwde kom van Oisterwijk. De rechtlijnigheid van de verkaveling en het wegenpatroon zijn kenmerkend voor dit landschapstype. Iets ten noordoosten van de Molenbaan loopt de Pannenschuurlaan, de belangrijkste toegangsweg van Oisterwijk. Daarmee bepaalt het aanzien van deze bebouwingsconcentratie mede de eerste indruk van het dorp. De Kerkhovense molen is een opvallende landmark die de overgang tussen dorp en buitengebied markeert. De molen herinnert er ook aan dat het hier vroeger een open gebied (met voldoende wind) was. De openheid van het landschap is sinds de ontginning van het gebied rond de Molenbaan afgenomen door toename van bebouwing, wegbeplantingen en de teelt van laanbomen.

Interne opbouw

De dragende structuur van deze bebouwingsconcentratie hangt aan twee wegen, de Molenbaan en de Pannenschuurlaan, elk met een eigen karakter:

- De verkeersluwe, kaarsrechte Molenbaan, vroeger de weg naar de heide, nu een woonstraat;
- De brede, licht gebogen Pannenschuurlaan, de huidige toegangsweg tot Oisterwijk.

De Pannenschuurlaan is met zijn drukte en brede profiel van een schaalniveau dat niet past bij de typering "bebouwingsconcentratie". Het is een intermediair door het groene gebied tussen de N65 en het dorp Oisterwijk. Hij wordt hier wel genoemd omdat het de belangrijkste toegangsweg is voor Oisterwijk en er sterke samenhang is met de Molenbaan.

- Informele wegbeplanting van de Molenbaan: eiken, berken, lindes, populieren, elzen etc.;
- Formele laanbeplanting van beuken aan de Pannenschuurlaan;
- De Kerkhovense molen markeert de overgang dorp – buitengebied.

De opbouw van het bebouwingslint is zeer regelmatig; erven en tussenliggende ruimtes wisselen elkaar in een ritmisch patroon af. Aan de noordoostzijde van de Molenbaan zijn de tussenruimtes groot. Aan de zuidwestkant zijn de erven meest vrij liggend en iets kleiner.

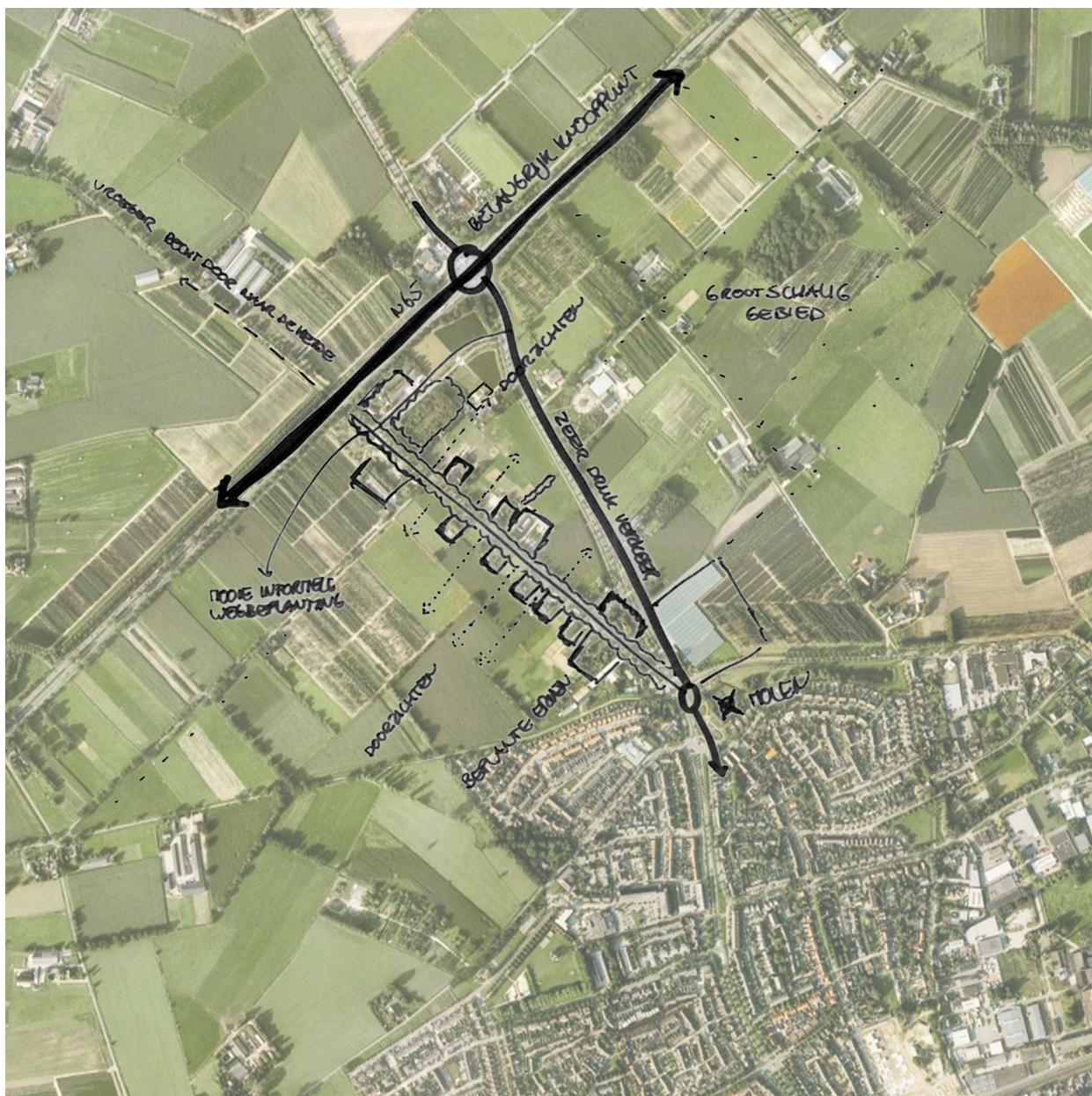
- Erven noordoost 50 m breed, 60 m diep, soms geschakeld;
- Erven zuidwest 30 m breed, 50 m diep, vrijliggend.

Het bebouwingslint aan de Molenbaan bestaat uit woningen van één bouwlaag met een kap. Ze dateren meest uit de tweede helft van de 20e eeuw en zijn gebouwd uit baksteen met pannendaken. De nokrichting van de zadeldaken loop parallel aan de weg. Met uitzondering van enkele oudere langgeveltypen aan de dorpszijde van de Molenbaan houden alle woningen dezelfde rooilijn aan, op ruim 10 m afstand van de weg. De overeenkomsten in volume, type, nokrichting, materiaal en rooilijnen versterkt het ritme van de erven en tussenruimtes.

De erven zijn beplant met hagen en grote bomen als kastanjes, in combinatie met de wegbeplanting krijgt de Molenbaan hierdoor een groen karakter. De ruimtes tussen de erven zijn in gebruik als hobbyweide en bieden zicht op de achtergelegen landbouwpercelen.

Functies

In dit gebied bevinden zich vooral woningen, soms met beroepen aan huis. Tegen de N65 ligt een varkenshouderij. Daarnaast ligt er aan de Molenbaan een diergeneeskundig centrum. De grond rondom de bebouwingsconcentratie is in agrarisch gebruik: mais, boomteelt en weidegrond voor koeien, paarden en hobbydieren. Aan de dorpszijde van de Pannenschuurlaan ligt een tuinplantenkwekerij met grote kassen.



Hiernaast: Karakteristieken van het gebied
 Rechterpagina boven: de historische kaart (rond 1900) laat zien dat de akkers van nu in dit tijd onontgonnen heide waren.
 Rechter pagina onder: de topografische kaart met de begrenzing van de bebouwingsconcentratie

8. Molenbaan

Is verdichting mogelijk?

Kenmerkend voor de bebouwingsconcentratie Molenbaan is de regelmatige afwisseling tussen bebouwde en beplante erven en open ruimtes waardoorheen zicht op het achterliggende landschap mogelijk is. Gezien het belang van de open ruimtes is het bebouwen daarvan dan ook niet wenselijk. Om toch mogelijkheden voor extra bouwen te bieden, ligt het verdichten van de bestaande kavels meer voor de hand. Daarbovenop wil de gemeente aan de oostzijde van de Molenbaan uitbreiding van een aantal kavels mogelijk maken. Dit omdat uitbreiding van die kavels naar achteren toe een zinvol gebruik kan betekenen voor de kleine snippers (landbouw)grond die nu nog resten tussen die bestaande kavels en de Pannenschuurlaan. Deze snippers hebben eigenlijk onvoldoende maat voor een zelfstandig (agrarisch) gebruik waardoor hier op termijn verrommeling zou kunnen optreden. Iets wat ook vanuit de Pannenschuurlaan, een belangrijke entree voor Oisterwijk, niet wenselijk is.

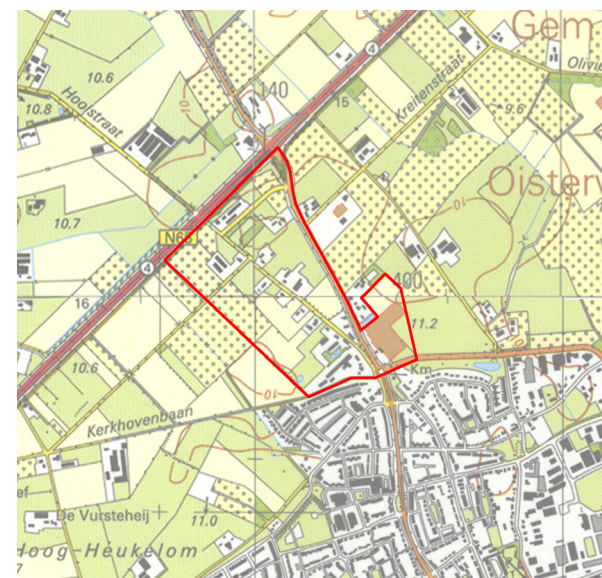
Daarnaast vraagt de omgeving van de huidige varkenshouderij nabij de aansluiting van de Pannenschuurlaan op de N65 aandacht. De kans bestaat dat dit bedrijf op termijn onvoldoende perspectief heeft om duurzaam te blijven functioneren. Ook weer om verrommeling te voorkomen, zou op dat moment voor deze plek gezocht moeten worden naar een nieuwe functie en een nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Daar kunnen ook de andere kavels die liggen tussen de Molenbaan, de Pannenschuurlaan en de N65 bij worden betrokken.

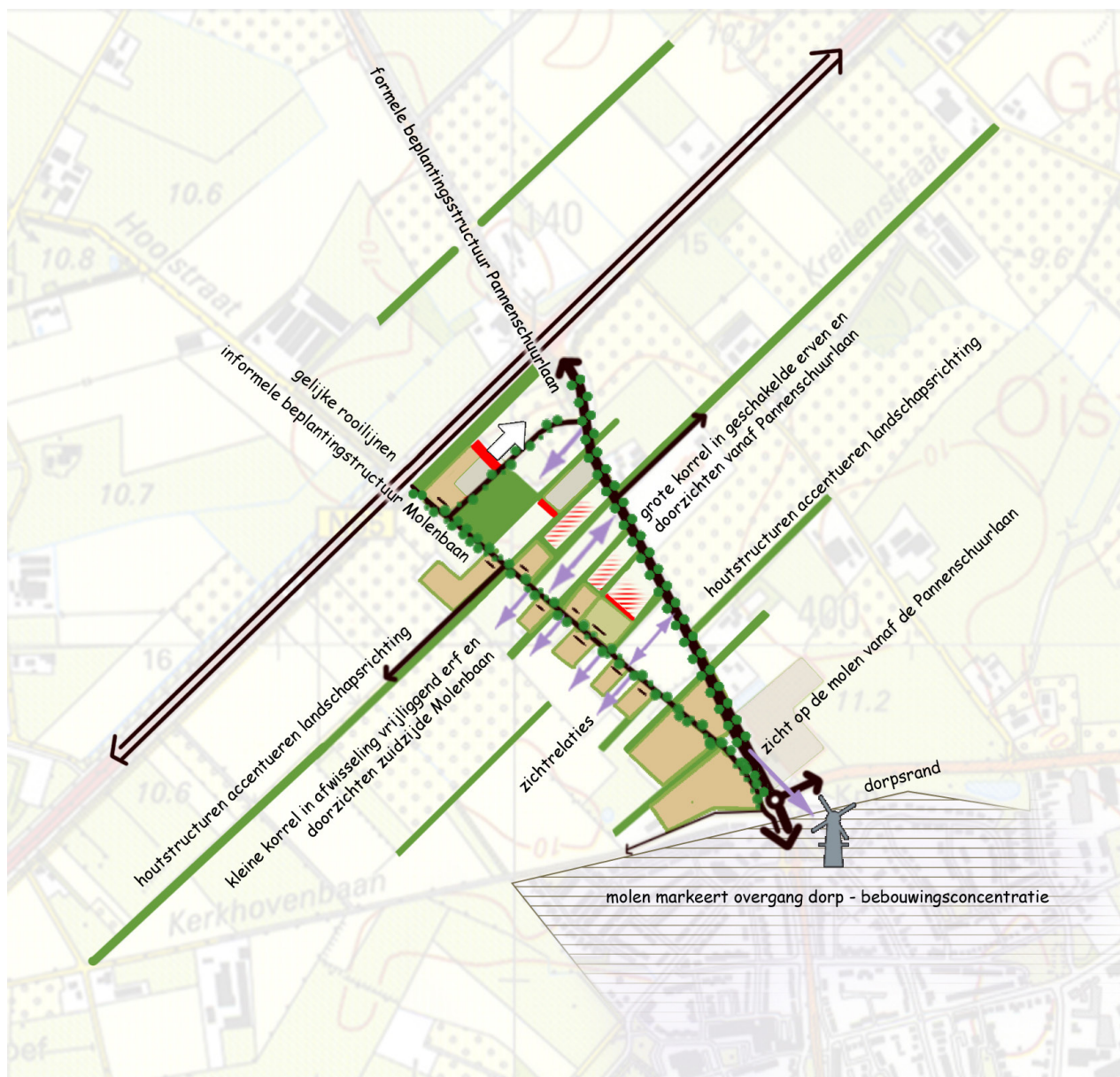
Waar nieuwe bouw kavels mogelijk zijn en welke erven eventueel uit kunnen breiden staat op de visiekaart Molenbaan. Het bovenstaande is als volgt uitgewerkt:

1. *Ruimte voor Ruimte op nieuwe erven.* Gezien de huidige dichtheid aan erven en de wens om tussen de erven door zicht op de omgeving te houden, zijn de mogelijkheden voor nieuwe erven beperkt tot drie locaties. Deze liggen achter bestaande erven aan de westzijde van de Molenbaan. Hier is ruimte voor in het totaal ten hoogste 3 nieuwe kavels.
2. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming wonen.* Gezien de maat van de kavels met de bestemming wonen, worden er in het bebouwingscluster Molenbaan geen mogelijkheden geboden om Ruimte voor Ruimte woningen te bouwen op erven met deze bestemming.
3. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven.* Het realiseren van één of meerdere woningen in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is mogelijk bij het agrarisch bedrijf aan de Pannenschuurlaan, niet bij de varkenshouderij aan de Molenbaan. Die laatste ligt in de nabijheid van drukke infrastructuur en biedt betere kansen voor een afslag-gerelateerde functie dan voor wonen (zie hieronder).

In de bebouwingscluster Molenbaan zijn dus maximaal 3 nieuwe ruimte voor ruimte woningen mogelijk op nieuwe erven. Daarnaast is er de mogelijkheid een of meer ruimte voor ruimte woningen te bouwen op het agrarisch bouwblok dat ligt aan de Pannenschuurlaan.

4. *Extra bouwen binnen een bestaand bouwvlak.* Op erven in de bebouwingsconcentratie Molenbaan met de bestemming 'agrarisch', en 'wonen' (w1 en w2) staat de gemeente extra bouwen toe voor niet-agrarische en niet-woonfuncties:
- Extra bouwen op een erf met de bestemming wonen mag, tot een bebouwingspercentage van





Legenda

	erf - wonen
	erf - agrarisch
	erf - bedrijf
	erf - veearts
	erf - manege
	zoekgebied nieuwe erven (Ruimte voor Ruimte)
	erf met uitbreidingsrichtingen
	weg met wegbeplanting
	houtwallen, bos en water
	zicht naar open gebied
	horeca

De Molenbaan ligt in een jonge ontginning met een rationele kavelstructuur. Dit leidt tot een regelmatige afwisseling van kleine erven met open ruimtes daartussen

8. Molenbaan

maximaal 25% van het erf en als de totale bebouwing niet meer bedraagt dan 1500 m³. Op deze manier is er altijd voldoende ruimte voor groen en wordt voorkomen dat hele grote bouwmassa's ontstaan.

- In het geval van het agrarisch bouwvlak langs de Pannenschuurlaan zijn het bebouwingspercentage en de inhoud niet gelimiteerd. Hiervoor gelden wel de beperkende voorwaarden zoals die zijn vermeld in de Verordening ruimte.
 - Het perceel van de huidige varkenshouderij is in de huidige situatie heel dicht bebouwd. In geval van functieverandering hiervan mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak. Voorwaarde daarbij is dat in ieder geval minimaal al het benodigde parkeren op het bouwvlak is geregeld.
 - Voor het erf van de veeartspraktijk voorziet het bestemmingsplan in een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Wanneer dit maximum is bereikt, kan het bebouwingspercentage eventueel worden verhoogd. Daarbij dient ten minste 20 % van het bouwblok beschikbaar te zijn voor groen. Ook dient de parkeerbehoefte op het bouwvlak te worden ondergebracht.
5. *Extra bouwen met uitbreiding van het bouwvlak.* De gemeente staat op de twee erven met de bestemming 'agrarisch' en het erf met de bestemming maatschappelijk (veearts) extra bouwen toe in combinatie met het vergroten van het bestemmingsvlak.
- Wanneer de functie van de varkenshouderij verandert in een bij het gebied passende, afslag gerelateerde functie, (zie ook hieronder), dan is uitbreiding van het bouwvlak richting het noordoosten, tot aan de Pannenschuurlaan, mogelijk. Belangrijk is dat wanneer het bouwvlak uitbreidt, het bebouwingspercentage niet meer bedraagt

dan 25% en dat er binnen het bouwvlak minimaal 50% groen wordt opgenomen in de vorm van tuin of landschap. De overige 25% of meer kunnen worden gebruikt voor paden, wegen en parkeren.

- Op het erf met de bestemming 'agrarisch' aan de Pannenschuurlaan staat de gemeente extra bouwen toe in combinatie met het vergroten van het bestemmingsvlak. Voorwaarde is dat de mogelijkheden tot uitbreiding van de bebouwing binnen de huidige omvang van het bouwvlak zijn uitgeput. Er worden eisen gesteld aan de inrichting van de uitbreiding.
- Voor het erf van de veeartspraktijk voorziet het bestemmingsplan in een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Wanneer het maximum bebouwingspercentage van het bestaande bouwblok van de veeartspraktijk is bereikt, kan het huidige bouwvlak tot aan de Pannenschuurlaan naar achter vergroot worden (altijd over de hele breedte) tot aan de Pannenschuurlaan. In dat geval mag de bebouwing worden uitgebreid tot maximaal 50% van het vergrootte bouwvlak. Voorwaarde is wel dat de bebouwing minimaal 25 m. afstand houdt ten opzichte van de Pannenschuurlaan

Welke functies passen in deze bebouwingsconcentratie?

Ruimte voor Ruimte betreft de functie wonen. De vierde en vijfde mogelijkheid voor extra bouwen is alleen mogelijk als het gaat om een functie die de gemeente passend vindt bij Molenbaan. Daarbij valt te denken aan:

- Agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten, zoals een praktijk voor een veearts, hoefsmederij e.d.;
- Recreatie, zoals theetuin e.d.;
- Overige dienstverlening, zoals galerie, schoonheidssalon, e.d.



8. Molenbaan

Gezien de ligging naast de kruising met de N65 is op termijn een afslaggerelateerde functie voor het varkenshouderijbedrijf een goede optie. De functie wonen is hier niet passend, ook gezien de beperkte milieuruimte die de N65 biedt. Functies die de entree van Oisterwijk versterken kunnen hier wel. Te denken valt bij voorbeeld aan horeca of bepaalde vormen van detailhandel. Bij zo'n ontwikkeling kan het naastliggende perceel (dat aan de zijde van de Pannenschuurlaan) worden betrokken, alsmede het perceel met de bestemming wonen aan de westzijde van de varkenshouderij. Er dient dan wel één ontwikkelingsperspectief voor het totaal ontwikkeld te worden, waarin zowel de functies, ontsluiting en parkeren, de inpassing in de omgeving, de uitstraling naar de N65 zijn als de bouwmassa's en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.

Aan welke beeldkwaliteitseisen moet worden voldaan?

Voor extra bouwen, al dan niet in combinatie met het vergroten van het bestemmingsvlak gelden de volgende eisen:

- Extra bouwen op niet vergrote erven mag alleen gebeuren achter de bestaande bebouwing. Dit om de doorzichten vanaf de Molenbaan en Pannenschuurlaan op de omgeving te behouden;
- Bij uitbreiden van een erf of het maken van een nieuw erf achter een bestaand erf (ruimte voor ruimte) moet dat erf ook helemaal tot aan de Pannenschuurlaan worden doorgetrokken. Daarbij dient nieuwe bebouwing minimaal zo'n 25 tot 30 meter uit de Pannenschuurlaan te blijven en dient de ruimte tussen Pannenschuurlaan en bebouwing te worden ingericht als tuin;
- Alle erven tussen de Molenbaan en de Pannenschuurlaan, zowel bestaande die worden

uitgebreid als nieuwe, dienen op de Molenbaan te worden ontsloten;

- Alle erven dienen op de Molenbaan georiënteerd te zijn (voorkanten), behalve erven in de tweede lijn die om redenen van veiligheid op de Pannenschuurlaan worden georiënteerd. Eventuele nieuwbouw ten behoeve van een afslaggerelateerde functie ter plaatse van de varkenshouderij kan een tweezijdige oriëntatie krijgen: naast op de Molenbaan ook op de N65;
- Landschappelijke inpassing van zowel extra bebouwing op bestaande erven al van bebouwing op nieuwe erven (Ruimte voor Ruimte) dient te gebeuren door de aanplant van houtsingels langs de kavelgrenzen die loodrecht op de Molenbaan liggen. De overige kavelgrensbeplantingen blijven bij voorkeur vrij van hoge beplanting.

De Molenbaan heeft geen uitzonderlijke architectuur of historische bebouwing. Hiermee hoeft bij verdere verdichting dan ook geen rekening gehouden te worden. Kenmerken die wél als richtinggevend aangehouden moeten worden zijn: bebouwing van één laag met een kap, een min of meer vaste rooilijn aan de zijde van de Molenbaan en een nokrichting parallel aan de Molenbaan.

Voor de afslaggerelateerde functie die ter plaatse van de varkenshouderij ontwikkeld kan worden, kunnen afwijkende kwaliteitseisen gelden. De bouwhoogte kan hier bijvoorbeeld hoger zijn (met accenten tot drie verdiepingen met kap). Belangrijk is dat wanneer het bouwvlak uitbreidt, het bebouwingspercentage lager wordt. Voorkomen moet worden dat hier een omvangrijke en massale bebouwing ontstaat die niet meer past bij de bebouwingsconcentratie. Wanneer het bouwvlak wordt vergroot tot aan de Pannenschuurlaan mag het bebouwingspercentage

niet meer bedragen dan 25%, moet er binnen het bouwvlak minimaal 50% groen wordt opgenomen in de vorm van tuin of landschap en kan de overige 25% of meer worden gebruikt voor paden, wegen en parkeren.

Wat zijn mogelijke verbeteringen van het landschap?

Investeringen in het landschap rond de Molenbaan moeten zijn gericht op het versterken van de dragende structuren: het ontginningspatroon en de beplante wegen. Daaronder vallen:

- Behoud en versterking van de informele, gevarieerde wegbeplanting aan de Molenbaan;
- Behoud en versterking van de formele laanbeplanting met beuken aan de Pannenschuurlaan;
- Accentuering van het verkavelingspatroon door middel van houtsingels loodrecht op de Molenbaan.



Van links naar rechts, van boven naar beneden

- Tenzuiden van het Stokske ligt een vrij grootschalig, open gebied met hoogspanningsmasten. Het groen langs de wegen en op de erven van het Stokske contrasteert met deze openheid
- Het Stokske ligt op de overgang van open gebied naar de Oisterwijkse Bossen en Vennen
- De wegen zijn rustig en geasfalteerd. Er wordt veel met paarden en rijtuigen gereden
- Gevarieerde bebouwing
- Het Stokske is een drukbezochte horecagelegenheid met speeltuin

9. 't Stokske

Landschap

Rondom Moergestel lag vroeger een moerasachtig gebied met vennen en beekloopjes. De mensen vestigden zich hier op de hogere, droge zandruggen en -koppen tussen de nattere plekken. Zo ontstond een kleinschalige kampenontginning. 't Stokske ligt aan een kruising van wegen over hoger gelegen, zandig terrein. Ten noorden en oosten van de bebouwingsconcentratie, begint natuurgebied de Oisterwijkse Bossen en Vennen. Dit is aangewezen als EHS. De zone daaromheen, waarin ook 't Stokske ligt, heeft de beleidsstatus groenblauwe mantel. Tussen de bebouwingsconcentratie en het bos ligt een (soms lager gelegen) strook met percelen grasland waardoor er vanaf de weg een mooi zicht is op de bosrand. Aan de zuidkant en aan de westkant grenzen er kleine open akkers aan de bebouwing, waarvan vooral die aan de westkant opvalt door de openheid en de typische "slinger" in de weg. Naar het oosten toe "lost het bebouwingscluster op" doordat de ruimte tussen de afzonderlijke erven steeds groter wordt.

Interne opbouw

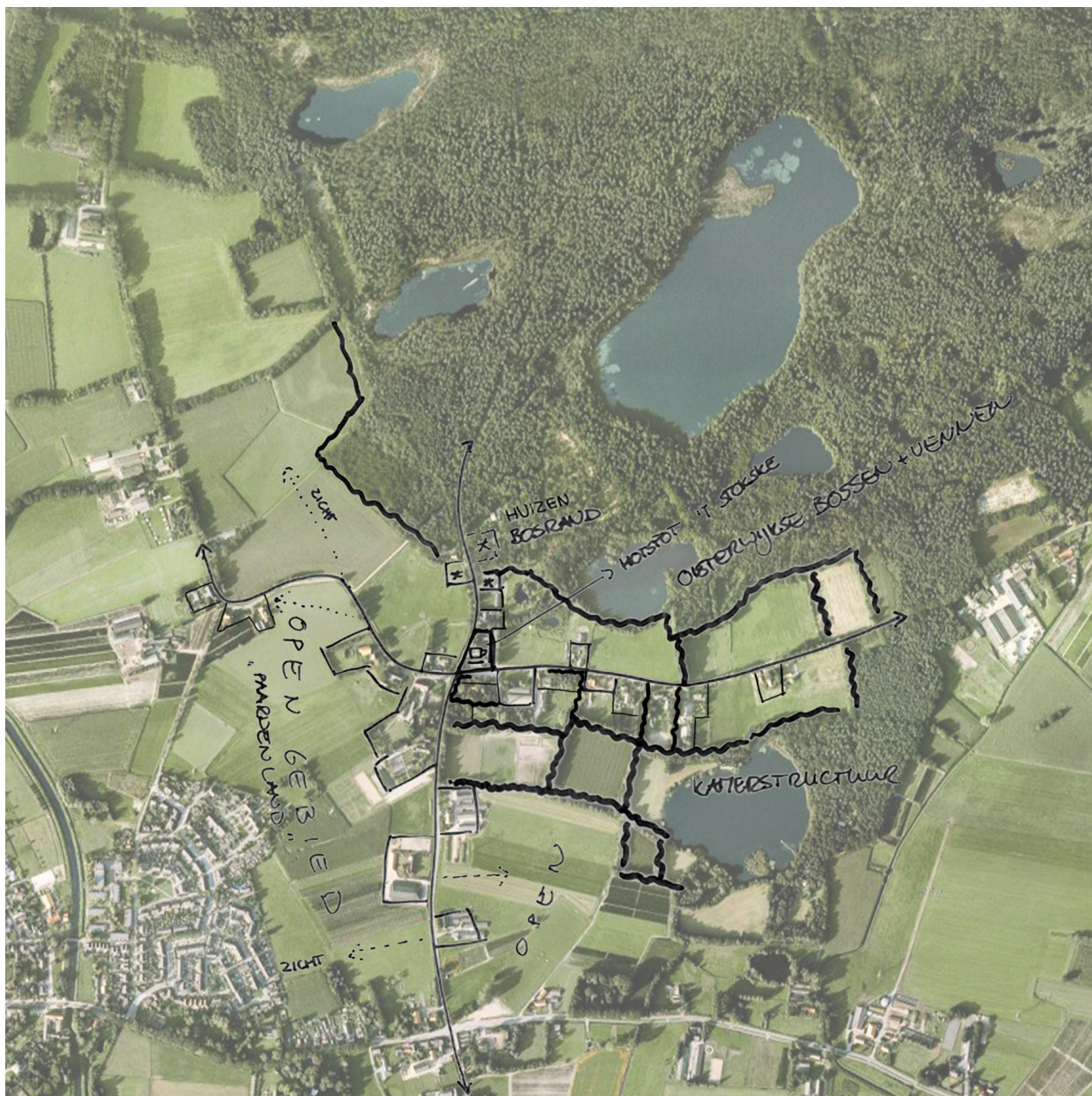
De oost-west georiënteerde wegenstructuur van de Zandstraat en 't Stokske is de drager van de bebouwingsconcentratie. De wegen zijn zeer smal, licht slingerend, en volgen het reliëf: laag en nat aan de noordzijde, hoog en droog aan de zuidkant. De bebouwing bevindt zich daarom ook voornamelijk aan de zuidkant van de weg. Er is geen formele wegbeplanting, maar er zijn wel stevige houtsingels rond de percelen die zorgen voor een groene kamerstructuur. De groene uitstraling wordt versterkt door hagen en verspreid staande bomen langs de weg. Aan het type beplanting zijn de kenmerken van de ondergrond af te lezen: eiken en berken op de hogere droge delen en grasland en populieren waar de bodem lager en natter is.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande (recreatie)woningen van één laag met een kap. Soms zijn het oudere boerderijen maar veelal woonhuizen uit de 20e en 21e eeuw. Op het zwaartepunt van de bebouwingsconcentratie direct bij de kruising, ligt horecagelegenheid 't Stokske. Tot slot heeft het gebied twee maneges met de bijbehorende stallen, paardenbakken, weiljes etcetera. Qua uitstraling loopt de kwaliteit van de bebouwing zeer uiteen. Ook in architectuur en keuze van materialen is 't Stokske niet eenduidig. De percelen zijn dicht bebouwd, maar door de stevige groenstructuur, met name aan de oostzijde van de bebouwingsconcentratie, voert de bebouwing niet de boventoon.

- Kruising van wegen;
- Zuidzijde: droog en bebouwd;
- Noordzijde: nat en minder bebouwd;
- Zuidzijde kamerstructuur, zeer kleinschalig en besloten;
- Noordzijde (en tegen de oostelijke bosrand): open gebied met natuur en landschappelijke waarde;
- (Recreatie)woningen, maneges, horeca.

Funcities

Het grootste deel van de gebouwen in dit gebied zijn woningen. Het grondgebruik daar omheen staat met bos en opvallend veel paardenweides in het teken van natuur en recreatie. Aan de bosrand bevinden zich enkele recreatiewoningen. Centraal aan de kruising ligt horecagelegenheid 't Stokske. Dit is een drukbezocht restaurant met een speeltuin en parkeergelegenheid. Schuin daar tegenover bevindt zich een kleine kwekerij van palmbomen.



Hiernaast: Karakteristieken van het gebied.

Rechterpagina boven: rond 1900 was het Stokske kleiner dan nu, maar toch is er op hoofdlijnen weinig veranderd. Rechterpagina onder: de topografische kaart met daarop de begrenzing van de bebouwingsconcentratie.

9. 't Stokske

Is verdichting mogelijk?

't Stokske is van zichzelf al een sterk verdichte bebouwingsconcentratie. Doordat de bebouwing is ingekapseld in een kamerstructuur is er toch sprake van een landelijke uitstraling die passend is bij het groene karakter van de omgeving. Die kamerstructuur is vooral aanwezig in het zuidoostelijke kwadrant van de bebouwingsconcentratie. Een aantal van die kamers is daar bovendien nog vrij van bebouwing. In het zuidwestelijke kwadrant is de kamerstructuur weliswaar aanwezig maar veel minder sterk. Met name vanuit het zuiden en westen, over de open landbouwgronden, is hier duidelijk zicht op de bebouwing van 't Stokske. De manege valt erg op, net als de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Heiligenboom (buiten de bebouwingsconcentratie). Aan de noordzijde van de lijn Stokske – Zandstraat staat veel minder bebouwing en is de kamerstructuur nauwelijks aanwezig. Hier is juist de openheid tussen Stokske respectievelijk de Zandstraat en de bossen een opvallende kwaliteit.

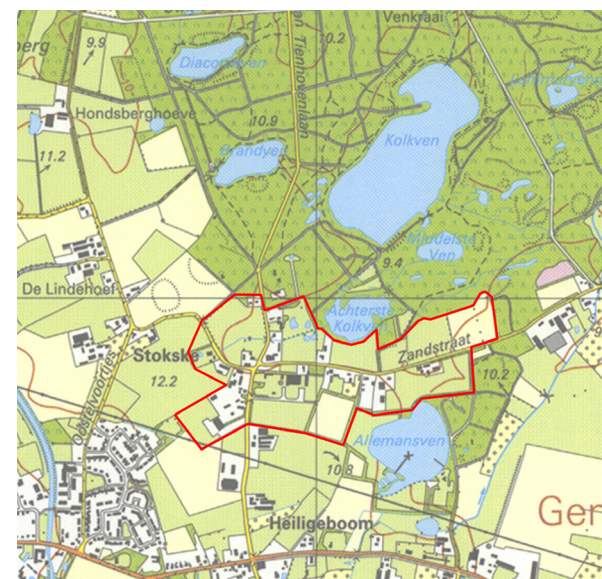
De kamerstructuur biedt mogelijkheden om bebouwing uit te breiden of nieuwe bebouwing op te richten, zonder dat dit grote ruimtelijke invloed heeft op de omgeving. Hoe sterker de kamerstructuur, hoe minder invloed er is op de omgeving. In het verlengde daarvan biedt het zuidoostelijke kwadrant van de bebouwingsconcentratie de beste mogelijkheden voor extra bouwen, de zuidwestelijke onder voorwaarden dat de kamerstructuur daar door middel van de aanplant van houtwallen verder wordt versterkt, terwijl ten noorden van de lijn Stokske – Zandstraat de mogelijkheden voor extra bouwen beperkt zijn. Hier is eigenlijk alleen bij het kruispunt extra bebouwing mogelijk, tegen de bestaande horecavoorziening.

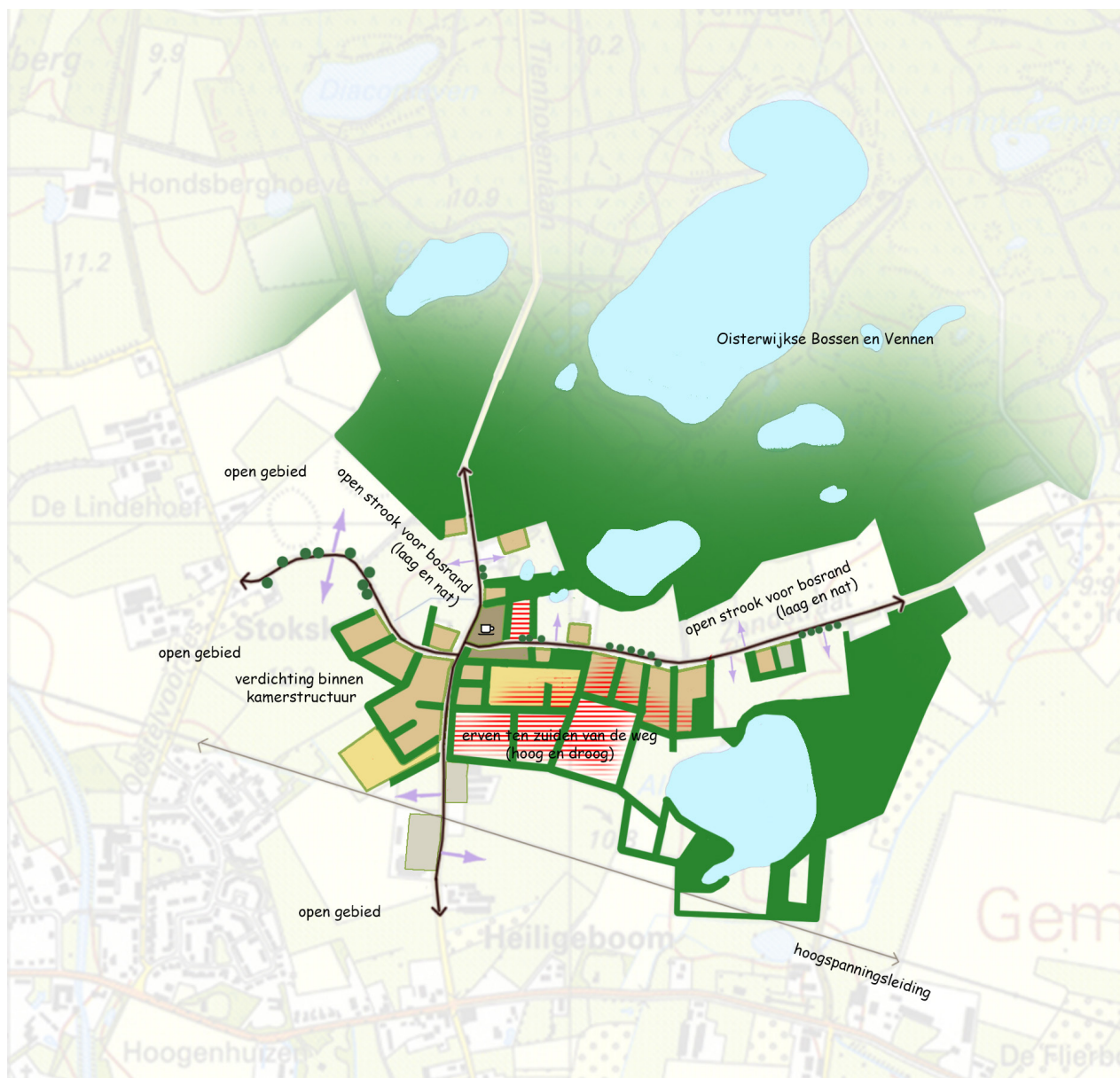
Uitbreiding van de bebouwingsconcentratie met een aantal kamers is niet wenselijk. Aan de oostkant van

de bebouwingsconcentratie niet, omdat daarmee het contact tussen de Zandstraat en het Allemansven zou verdwijnen. Aan de zuidkant vraagt behalve de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding, de (toch al dicht bebouwde) akker om terughoudendheid met bouwen. Ook aan de westkant is het de wens om de akker open te houden wat maakt dat uitbreiding van de bebouwing hier op bezwaar stuit.

Kortom, uitbreiding van bebouwing kan, mits dit gebeurt in bestaande groene kamers. Waar dat is staat aangegeven op de visiekaart van 't Stokske. Een en ander is als volgt uitgewerkt:

1. *Ruimte voor Ruimte op nieuwe erven.* Aan de zuidoost zijde van de kruising Zandstraat - Heiligenboom is er binnen de bestaande kamerstructuur ruimte voor drie nieuwe ruimte voor ruimte woningen op nieuwe erven. De vlek op de kaart is relatief groot, omdat de ruimte die er voor in aanmerking komt ook groot is. Maar dat betekent niet dat al die ruimte volgebouwd kan worden. Dat zou van de bebouwingsconcentratie een klein dorp maken. Daarnaast is ten oosten van restaurant 't Stokske, ten noorden van de Zandstraat ruimte voor één woning. Het totaal aantal Ruimte voor Ruimte woningen op nieuwe erven is beperkt tot vier.
2. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming wonen.* In principe wordt op alle bestaande erven met de bestemming wonen de mogelijkheid geboden tot het bouwen van één extra woning die valt onder de regeling Ruimte voor Ruimte. Het totaal is gelimiteerd (zie hieronder) en er zijn wel voorwaarden aan verbonden. Zo mag het bebouwingsoppervlak van het totale erf, dat wil zeggen dat van de oorspronkelijke woning en dat van de nieuwe woning samen, niet meer bedragen dan 25%. Daarnaast gelden de criteria zoals aangegeven in hoofdstuk 6.





- Legenda
- erf - wonen
 - erf - agrarisch
 - erf - bedrijf
 - erf - veearts
 - erf - manege
 - zoekgebied nieuwe erven (Ruimte voor Ruimte)
 - erf met uitbreidingsrichtingen
 - weg met wegbeplanting
 - houtwallen, bos en water
 - zicht naar open gebied
 - horeca

Bij 't Stokske gaat het open landschap over in het dichte landschap. van de Oisterwijkse Bossen en Vennen. Bebouwing ligt grotendeels ingekapseld in "kamers" van houtstructuren

9. 't Stokske

3. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming agrarisch.* Voor Ruimte voor Ruimte op bestaande agrarische erven is in 't Stokske geen mogelijkheid omdat er geen agrarische bouwvlakken binnen de bebouwingsconcentratie liggen.

In 't Stokske is ruimte voor in het totaal maximaal 5 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen (op bestaande en op nieuwe erven samen). Daarvan zouden er maximaal twee langs de Zandstraat kunnen liggen. Dit vraagt hier wel om maatwerk (bijvoorbeeld het huis achter op de kavel plaatsen) om te voorkomen dat de bestaande tuinen en open ruimtes tussen de kavels helemaal verstenen en een dichte, dorpse bebouwingswand ontstaat.

4. *Extra bouwen binnen een bestaand bouwvlak.* Op erven in de bebouwingsconcentratie 't Stokske met de huidige bestemmingen 'wonen', 'manege' en 'horeca' staat de gemeente extra bouwen toe voor niet woonfuncties. Dat kan zowel zijn voor een nieuwe functie als voor de uitbreiding van de bestaande functie (voor zover het niet om wonen gaat). Wat voor functie dat zijn kan, staat beschreven in de paragraaf hieronder. De gemeente hanteert hierbij de regel dit mag leiden tot een bebouwingspercentage van ten hoogste 25% van het erf. In geval van de huidige bestemming wonen is de inhoud dan gelimiteerd tot maximaal 2250 m³. Op deze manier is er altijd voldoende ruimte voor groen en wordt voorkomen dat hele grote bouwmassa's ontstaan. Voor beide andere functies gelden de mogelijkheden zoals opgenomen in het Bestemmingsplan buitengebied.
5. *Extra bouwen met uitbreiding van het bouwvlak.* Vergroten van bestaande erven, voor zover deze zijn omzoomd door bos en houtwallen, zou de kamerstructuur waaraan 't Stokske grotendeels zijn kwaliteit ontleent aantasten. Dit is dan ook niet toege-

staan. Erven die niet zijn omzoomd door groen zouden vanuit dit perspectief wel kunnen worden vergroot, maar dan met mate (ongeveer 10 meter maximaal). Voorwaarde is dat de mogelijkheden tot uitbreiding van de bebouwing binnen de huidige omvang van het bouwvlak zijn uitgeput.

Welke functies passen in deze bebouwingsconcentratie?

Ruimte voor Ruimte betreft altijd alleen de functie wonen. De vierde en vijfde mogelijkheid van extra bouwen is alleen mogelijk als het gaat om een functie die de gemeente passend vindt bij 't Stokske. De bebouwingsconcentratie is een entree voor de Oisterwijkse Bossen en Vennen. Dat maakt dit buurtschap tot een aantrekkelijk woon- en recreatiegebied. Functies die niet gerelateerd zijn aan wonen of recreatie, liggen hier niet voor de hand gezien de hoge natuurwaarden in het gebied en de beperkte ontsluiting (smalle wegen, niet direct aan een provinciale weg of rijksweg). De kamerstructuur van het gebied legt bovendien beperkingen op aan het ruimtebeslag van eventuele nieuwe functies of uitbreiding van bestaande activiteiten.

Functies die de recreatie ondersteunen passen hier wel goed. Horecagelegenheid 't Stokske is daarvan een voorbeeld: het vormt een verzamelpunt voor mensen die gaan wandelen of fietsen in de Oisterwijkse bossen. Recreatie in de vorm van paarden- en mensport is sterk vertegenwoordigd in 't Stokske. Functies die hieraan gerelateerd zijn zouden dan ook goed passen. Ook kleinschalige bedrijvigheid aan huis gericht op natuur en recreatie in de omgeving, zoals een B&B, zijn mogelijk.

Mogelijke functies zijn:

- Horeca, manege, rijsschool (paarden), fietsverhuur etc.;
- Bed and Breakfast, theetuin, tentoonstellingsruimte of klein museum;



9. 't Stokske

Aan welke beeldkwaliteitseisen moet worden voldaan?

De meeste erven zijn in de huidige situatie al vrij dicht bebouwd. Zij tonen aan dat een sterke groenstructuur veel verdichting kan opnemen. Ruimtelijk gezien is er daarom geen bezwaar tegen extra bouwen, mits in aanleg of behoud van een zoom van bos of houtwallen wordt voorzien. Omdat bebouwing in 't Stokske altijd in een groen kader staat, zullen diversiteit in architectuur en materiaalgebruik de omgeving nauwelijks beïnvloeden en kan hierin een grote mate van vrijheid bestaan. Om de groene kaders te waarborgen is het van belang dat:

- Ontwikkelingen binnen de bestaande kamerstructuur blijven en daarbij de bestaande groenstructuur niet aantasten;
- Landschappelijke Inpassing van nieuwe woonkavels (Ruimte voor Ruimte) en van uitbreiding van woonbebouwing, manege of horeca gebeurt door middel van het aan vier zijden inplanten van een beplantingsstrook van minimaal 3 meter met een dichte struik en boomlaag van vooral streekeigen soorten;
- De aanplant van een omkaderende beplantingsstrook kan achterwege blijven aan die zijde van de kavel, die grenst aan een van de wegen Zandstraat, Heiligenboom of Stokske;
- De nokhoogte van nieuwe of vergrote bebouwing mag nooit hoger reiken dan de boomkronen en kan maximaal 11 meter bedragen.

Wat zijn mogelijke verbeteringen van het landschap?

De grootste kwaliteiten van 't Stokske liggen besloten in de sterke, kleinschalige groenstructuur, het contrast dat deze verdichting vormt met het open gebied daarnaast en de ligging direct aan de Oisterwijkse Bossen en Vennen. Investeringsmoeten dan ook gericht zijn op het behouden en versterken van deze kwaliteiten.

- Behoud en versterking van de houtsingels die de kamerstructuur vormen;
- Behoud en versterking van de openheid en landschappelijke kwaliteit van de open zone tussen de Zandstraat en Stokske enerzijds en de bosrand ten noorden daarvan anderzijds;
- Behoud en versterking van de openheid van de agrarische gronden ten westen en te zuiden van de bebouwingsconcentratie;
- Kwaliteitsverbetering van gedateerde bebouwing en opruimen van verrommelde percelen ten behoeve van een recreatief aantrekkelijk gebied.



Van links naar rechts, van boven naar beneden

- Eikenlaantussen Moergestelen Draaiboompje, met rechts het open beekdal
- Partyboerderij Draaiboompje profileert zich ook als fietscafe
- Doorzicht vanaf de Oirschotseweg, richting de bebouwing van de Hild die verborgen ligt in het groen
- Tuinmanswoning van Hoogen Huizen
- De Hild is een nostalgisch bestraat landweggetje
- Aan de Hild staan langgeveltypen

10. Draaiboompje

Landschap

Deze bebouwingsconcentratie ten oosten van Moergestel wordt van het dorp gescheiden door het beekdal van de Reusel. Het kampenlandschap hier is kleinschalig verkaveld en heeft veel van de oorspronkelijke perceelrandbeplantingen behouden. Aan de Oirschotseweg, op de rand van het beekdal, ligt Villa Hoogenhuizen. Dit landhuis vormt met de grote omgrachte tuin, de bijbehorende boerderij, dienstwoningen en laanbeplanting aan de Oirschotseweg een bijzondere eenheid in het gebied. Op de hoger gelegen gronden ten zuidoosten van het landgoed gaat de bebouwingsconcentratie over in een open lint met kleine clusters van bebouwing: de Hild. Ten noorden van de Oirschotseweg is het landschap met landbouwpercelen opener en grootschaliger dan ten zuiden ervan waar boomteelt en weilandjes het beeld bepalen.

Interne opbouw

Deze bebouwingsconcentratie die aan de kruising van de Oirschotseweg met de Hild en Heiligenboom ligt, bestaat in feite uit twee delen:

- Een cluster van vrijwel aaneengesloten bebouwing langs de Oirschotseweg;
- Een noord-zuid georiënteerd bebouwingslint aan De Hild. Dit lint is wisselend open en verdicht: de bebouwing ligt in drie clusters aan de weg als kralen aan een snoer.

Het cluster langs de Oirschotseweg wordt gekenmerkt door:

- zware groenstruiken: voorname eikenlaan en beplanting op het landgoed zelf;
- historische bebouwing van het landgoed zelf: Villa Hoogenhuizen, boerderij, monumentale poort;
- onbebouwd, open gebied (grasland) rond het landgoed, waardoor dit vanaf de Oirschotseweg goed als een zelfstandige eenheid te herkennen is;

Typerend voor het deel aan de Hild is:

- een groenstructuur die bestaat uit erfbeplantingen: houstingels op de perceelranden, beukenhagen, hoogstamfruit en leibomen. Geen formele wegbeplanting;
- boerderijen die inmiddels hun agrarische functie verloren hebben, of nieuwbouwwoningen van het traditionele langgeveltype: 1 laag met een kap. De langgevelbebouwing ligt dicht aan de weg; voortuinen zijn vaak maar 2 meter diep;
- erven van gemiddeld 40 bij 50 meter, in clusters van 3 tot 5 bijeen, met een onderlinge afstand tussen de clusters rond de 40 m.;
- smal landweggetje; de bestrating van baksteen geeft De Hild een romantisch karakter.

Op het scharnierpunt van de twee delen, op de kruising van de Hild/Heiligenboom met de Oirschotseweg ligt partyboerderij/fietscafé 't Draaiboompje met een terras en aan de overzijde van de weg een groot onverhard en ietwat kaal parkeerterrein.

Functies

Wonen is de belangrijkste functie in 't Draaiboompje. Daarnaast zijn er nog enkele agrarische bedrijven en een horecabedrijf dat zich profileert naar fietsers in het gebied. De grond rond de bebouwingsconcentratie is in gebruik als:

- hooiland in het beekdal;
- paardenweide;
- akkerbouwperceel voor mais en boomteelt rond De Hild;
- tuin (niet toegankelijk) rond Villa Hoogenhuizen.



Hiernaast: Karakteristieken van het gebied
 Rechter pagina boven: rond 1900 was er bij het Draaibom-
 pje nog weinig bebouwing. Wel bestond het landgoed al en
 een enkele boerderij.
 Rechter pagina onder: de topografische kaart met daarop
 de begrenzing van de bebouwingsconcentratie.

10. Draaiboompje

Is verdichting mogelijk?

Wanneer de vraag naar verdichtingsmogelijkheden Wanneer de vraag naar verdichtingsmogelijkheden rond 't Draaiboompje zich voordoet, moet altijd rekening worden gehouden met de bijzonder waardevolle karakteristiek van de twee deelgebieden: het historische landgoed dat met zijn villa en bijbehorende gebouwen een eenheid vormt, en het "kralensnoer" van boerenerven aan de Hild. De ligging in de Groenblauwe Mantel brengt ook met zich mee dat ontwikkelingen ten zuiden van de Oirschotseweg en ten oosten van de Heiligenboom alleen toegestaan kunnen worden indien ze bijdragen aan natuur, landschap en/of extensieve recreatie.

Rond Villa Hoogenhuizen is verdichting in welke vorm dan ook niet wenselijk vanwege de cultuurhistorische waarde van het object. Aan De Hild zou het toevoegen van nieuwe erven of het uitbreiden van de bestaande clusters de karakteristieke structuur van het 'kralensnoer' teniet kunnen doen en strijdig kunnen zijn met de uitgangspunten van de Groenblauwe Mantel.

Op basis deze overwegingen zijn de mogelijkheden voor extra bouwen in de bebouwingsconcentratie Draaiboompje beperkt. Ze staan aangegeven op de visiekaart en zijn als volgt uitgewerkt:

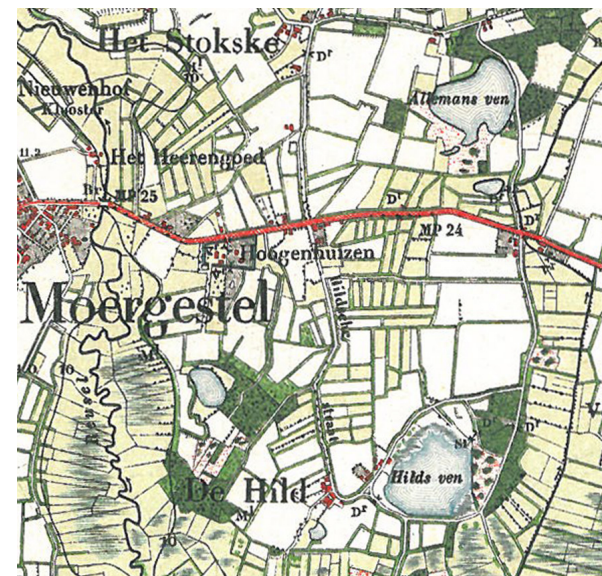
1. *Ruimte voor Ruimte op nieuwe erven.* Alleen aan de Oirschotseweg, tussen de nummers 20 en 22 is ruimte voor verdichting met één nieuwe Ruimte voor Ruimte kavel. Voor meer nieuwe kavels is geen ruimte.
2. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming wonen.* Gezien de maat van de kavels met de bestemming wonen, worden er in het bebouwingscluster Draaiboompje geen mogelijk-

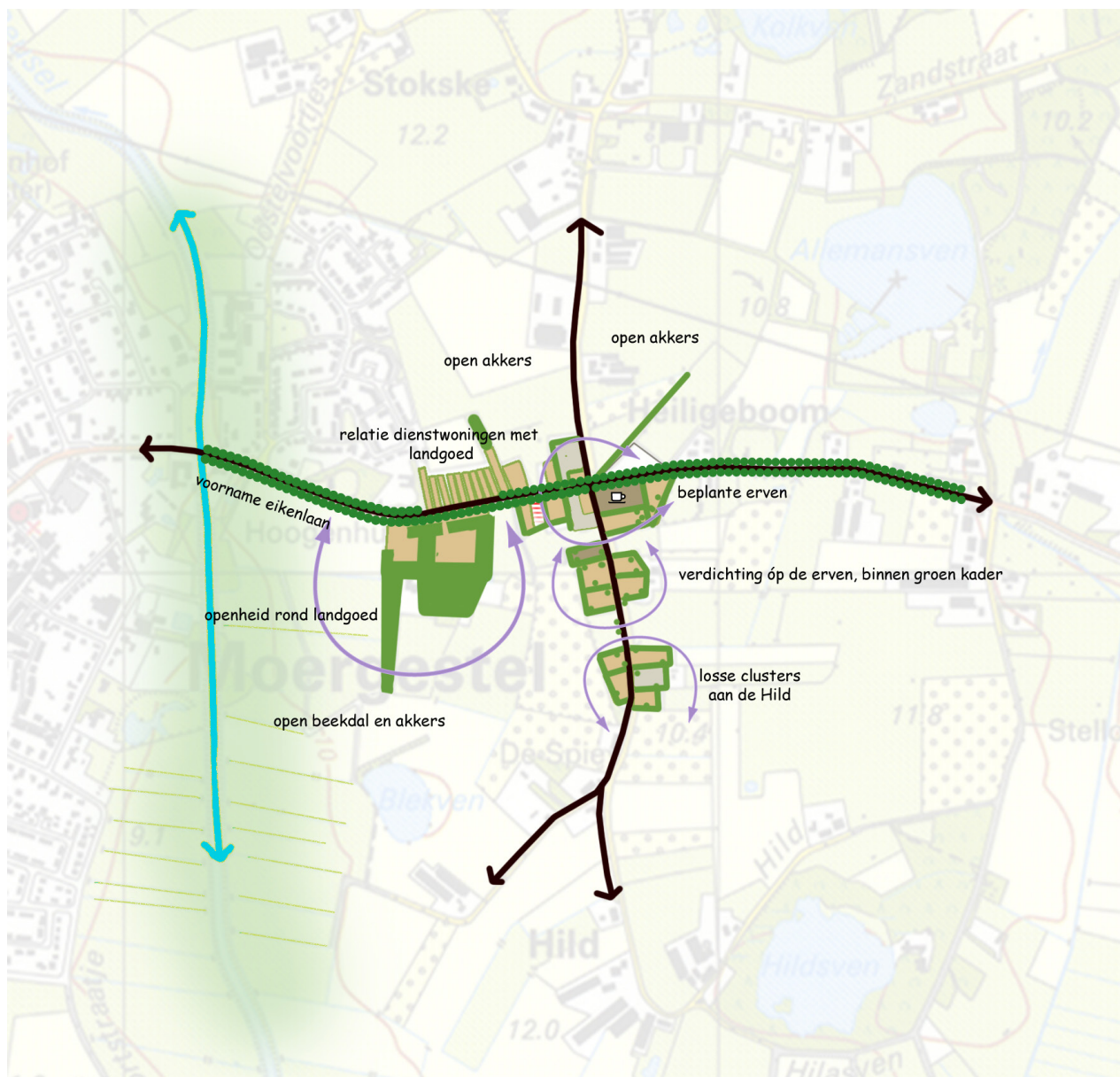
heden geboden Ruimte voor Ruimte woningen te bouwen op erven met deze bestemming.

3. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming agrarisch.* Het realiseren van een woning in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is in Draaiboompje in principe mogelijk. Maximaal 1 per erf en binnen het bestaande bouwvlak. Het is echter de vraag of hiermee werkelijk ruimtelijke kwaliteitswinst behaald wordt omdat de meeste agrarische bebouwing qua functie, karakter, maatvoering en architectuur mooi past in de omgeving. Zoeken naar een passende functie voor de vrijkomende bebouwing lijkt wenselijker dan sloop en nieuwbouw. Zie in dat geval onder mogelijkheid 4.

In het totaal is er in de bebouwingsconcentratie Draaiboompje dus plaats voor 1 nieuwe ruimte voor ruimte-tekavel. Daarnaast kan er per agrarisch bouwvlak ten hoogste één ruimte voor ruimte woning gebouwd worden in ruil voor de sloop van stallen.

4. *Extra bouwen binnen een bestaand bouwvlak.* Op erven in de bebouwingsconcentratie Draaiboompje met de huidige bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch' staat de gemeente extra bouwen toe voor niet-agrarische en niet-woonfuncties. Wat voor functie dat zijn kan, staat beschreven in de paragraaf hieronder. Belangrijk is dat dit bouwen gebeurt achter de bestaande bebouwing en met behoud en versterking van de structuurgevende erfbeplantingen.
- De gemeente hanteert de regel dat extra bouwen op een erf met de bestemming wonen mag, tot een bebouwingspercentage van maximaal 25% van het erf en als de totale bebouwing, inclusief de bestaande, niet meer bedraagt dan 1500 m³. Op deze manier is er altijd voldoende ruimte voor





Legenda

-  erf - wonen
-  erf - agrarisch
-  erf - bedrijf
-  erf - veearts
-  erf - manege
-  zoekgebied nieuwe erven (Ruimte voor Ruimte)
-  erf met uitbreidingsrichtingen
-  weg met wegbeplanting
-  houtwallen, bos en water
-  zicht naar open gebied
-  horeca

Draaiboompje bestaat uit twee delen: het landgoed met bijbehorende dienstwoningen aan de Oirschotseweg, en een kralensnoer van boerderijclusters aan De Hild

10. Draaiboompje

groen en wordt voorkomen dat hele grote bouw-massa's ontstaan

- Voor een perceel met de bestemming agrarisch zijn oppervlakte en inhoud niet gelimiteerd; Hier-voor gelden wel de bepalingen in de Verordening Ruimte.

Voor de bebouwing van de bedrijfsbestemming aan de Hild gelden de mogelijkheden zoals opgenomen in het Bestemmingsplan buitengebied. Dat is ook het geval bij partyboerderij Draaiboompje. Gezien de grootte van het bestemmingsvlak en de ligging tussen andere (woon)bebouwing worden deze mogelijkheden in deze visie niet verder vergroot.

5. *Extra bouwen met uitbreiding van het bouwvlak.* Dit is binnen de bebouwingsconcentratie Draaiboompje niet mogelijk omdat daarmee de structuur van het 'kralensnoer' geweld aan gedaan wordt. De verhouding tussen de erven en de tussenliggende ruimtes zou daarmee verstoord worden.

Welke functies passen in deze bebouwingsconcentratie?

Ruimte voor Ruimte betreft altijd alleen de functie wonen. Extra bouwen is alleen mogelijk als het gaat om een functie die de gemeente passend vindt bij het bebouwingscluster. Rond 't Draaiboompje wordt sterk ingezet op behoud van de bestaande waarden. Dat betekent ook behoud van bestaande functies: met name wonen en een enkel agrarisch bedrijf. De landelijke en historische uitstraling van deze bebouwingsconcentratie in combinatie met de fietspaden en -routes aan de Oirschotseweg en de nabijheid van de natuurgebieden maken 't Draaiboompje aantrekkelijk voor fietsers. Een horecagelegenheid zoals die

nu aanwezig is, past hier prima. De gewenste functies voor extra bouwen in Draaiboompje zijn:

- Verbrede landbouw, zoals het verkopen van streekproducten aan huis, zorgboerderij e.d.;
- Horeca, manege, rijsschool (paarden), fietsverhuur etc.;
- Bed and Breakfast, theetuin, tentoonstellingsruimte of klein museum;
- Overige dienstverlening, zoals een galerie e.d.

Aan welke beeldkwaliteitseisen moet worden voldaan?

Als gevolg van de hiervoor beschreven conserverende visie op deze bebouwingsconcentratie zal van bouwen in de praktijk nauwelijks sprake zijn. In geval van verdere verdichting op bestaande erven aan De Hild is het van belang dat:

- er achter de bestaande bebouwing wordt gebouwd, niet hoger dan 1 laag met een kap;
- de structuurgevende erfbeplantingen intact worden gehouden en het liefst versterkt worden;
- de architectuur en de materiaalkeuze van nieuwe bebouwing aansluit bij die van de bestaande bebouwing.

Wat zijn mogelijke verbeteringen van het landschap?

De directe omgeving van 't Draaiboompje heeft bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Investerings in het landschap zullen dan ook vooral gericht moeten zijn op het behoud van de volgende waarden:

- de laanbeplanting van eiken aan de Oirschotseweg;
- de openheid van het beekdal en het gebied ten zuiden en oosten van het landgoed;
- de erfbeplantingen aan De Hild.



Van links naar rechts, van boven naar beneden

- Entree van het gebied vanaf de snelweg. Weinig groen en hoogspanningsmast in beeld
- Berken aan de Heuvelstraat. Rechts van de bocht worden Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld
- Gevarieerde bebouwing. Langgeveltype
- Bedrijvigheid: pluimveebedrijf
- Gevarieerde bebouwing. Moderne drive/in bungalow
- AchterzijdevanbebouwingaandeVinkenberg;"koud" in het landschap, gebrek aan groen

11. Vinkenberg

Landschap

Vinkenberg is een gehucht ten zuiden van Moergestel dat uit twee aaneen gegroeide bebouwingslinten bestaat: de Vinkenberg en de Heuvelstraat. Het ligt op een smalle strook van akkers tussen het beekdal van de Reusel en de kampenontginningen ten westen van de Heuvelstraat.

De twee linten hebben een verschillend karakter. Dat het deel aan de Vinkenberg op de open akkers lag en het deel aan de Heuvelstraat deel uitmaakte van het kampenlandschap is ook nu nog te ervaren. Zo is de kavelstructuur rond de Heuvelstraat langgerechter en zijn de kavelranden meer beplant. De oude akkers bij de Vinkenberg zijn nog herkenbaar in het reliëf, maar tegenwoordig veelal in gebruik als weiland.

Ten oosten van deze bebouwingsconcentratie ligt het brede beekdal waar de Reusel weer mag meanderen en waar nieuwe natuur ontstaat. Ten noorden van Vinkenberg wordt de bebouwingsconcentratie van Moergestel gescheiden door de A58. Door de openheid van het akker- en beekdallandschap is Vinkenberg al vanaf de snelweg goed zichtbaar en omgekeerd is de snelweg in het gebied goed hoorbaar. Aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie loopt een hoogspanningsleiding. De hoge masten zijn vrijwel altijd waarneembaar.

Interne opbouw

De Heuvelstraat en Vinkenberg zijn de dragers van deze bebouwingsconcentratie. De bebouwing aan deze wegen is aan het verdichten waardoor er weinig contact is met de achterliggende akkers en weilanden. In het gebied staan veel voormalige boerderijen die nu als woonhuis of voor een ander type bedrijf in gebruik zijn. De bebouwing is qua stijl en bouwperiode gevarieerd, maar niet hoger dan een bouwlaag met een kap. Hoewel de twee linten aaneen groeien tot één lint is er toch is er een verschil in karakter tussen de twee delen. Deze verschillen zijn interessant omdat ze ook het verschil in karakter tussen het akker- en kampenlandschap weerspiegelen.

Aan de Vinkenberg:

- zijn erven gemiddeld 40 m breed, 60 m diep. Er zitten ook een paar uitschieters naar beneden bij met nieuwe woningen op percelen van 25 meter breed en 40 meter diep;
- staan hoofd- en bijgebouwen aan de weg georiënteerd;
- zijn er weinig weg- en erfbeplantingen;

Aan de Heuvelstraat:

- zijn de erven iets groter en langgerechter: gemiddeld 45 m breed, 80 m diep. In de bocht van de Heuvelstraat wordt een Ruimte voor Ruimte locatie ontwikkeld met kavels die een aanzienlijk kleinere maat hebben: de helft van de oppervlakte die nu gebruikelijk is;
- staan bijgebouwen achter het hoofdgebouw;
- staat een informele wegbeplanting van eiken, berken en lindes;
- zijn de erven meer beplant. Deze beplanting bestaat uit houtsingels op de perceelgrenzen, grote (fruit)bomen en hagen.

Functies

Door de ligging pal aan de snelweg is de ontsluiting per auto goed. Dat maakt Vinkenberg aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven of als woongebied voor forenzen. Het grondgebruik rondom Vinkenberg heeft een agrarisch karakter, met veeteeltbedrijven, maisakkers en aan agrarische bedrijven gelieerde economie als een veeartsenpraktijk, een loonwerkersbedrijf en een bedrijf in bestratingen en groenvoorzieningen. Direct ten zuiden van Vinkenberg begint het landbouwonwikkelingsgebied De Molenakkers. Naast bedrijven heeft het gebied ook een veel woningen, vaak in voormalige boerderijen. Er lopen fiets- en wandelroutes door de Vinkenberg. In de bocht van de Heuvelstraat is ten behoeve van deze recreanten een picknicktafel geplaatst. Ten oosten van de Vinkenberg gaat het agrarisch gebied over in natuur rond de Reusel.



Hiernaast: Karakteristieken van het gebied.

Rechterpagina oven: rond 1900 was er een duidelijk verschil in verkaveling tussen de Vinkenberg en Heuvelstraat. De laatste is duidelijk kleinschaliger, rechthoekiger en meer beplant. Rechterpagina onder: de topografische kaart met daarop de begrenzing van de bebouwingsconcentratie.

11. Vinkenberg

Is verdichting mogelijk?

In Vinkenberg is verdichting mogelijk. Daarbij moet het verschil tussen dorp en bebouwingsconcentratie echter in acht genomen worden. Het bebouwingslint van de Vinkenberg zelf is al dermate verdicht dat er nauwelijks nog visueel contact is met het achterliggend agrarisch gebied. Daarnaast dreigt de korrelgrootte van het gebied een meer dorps karakter te krijgen nu nieuwe kavels vaak aanzienlijk kleiner zijn dan traditionele erven in het buitengebied.

De Heuvelstraat verschilt van de Vinkenberg door het meer landelijke karakter, de transparante opbouw met meer open ruimtes tussen de verschillende kavels waardoor er ook beter zicht mogelijk is vanuit het bebouwingslint naar het omliggende agrarisch gebied.

Om toch extra bebouwing mogelijk te maken worden de volgende opties geboden:

- Op bestaande erven kan onder voorwaarden extra worden gebouwd;
- Een beperkt aantal erven aan de Vinkenberg kan naar de achterkant (25 meter) worden uitgebreid ten behoeve van het oprichten van extra bebouwing;
- Op vier plaatsen langs de Heuvelstraat en de Heuvelswaarsstraat bestaat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van nieuwe bouw kavels (Ruimte voor Ruimte);

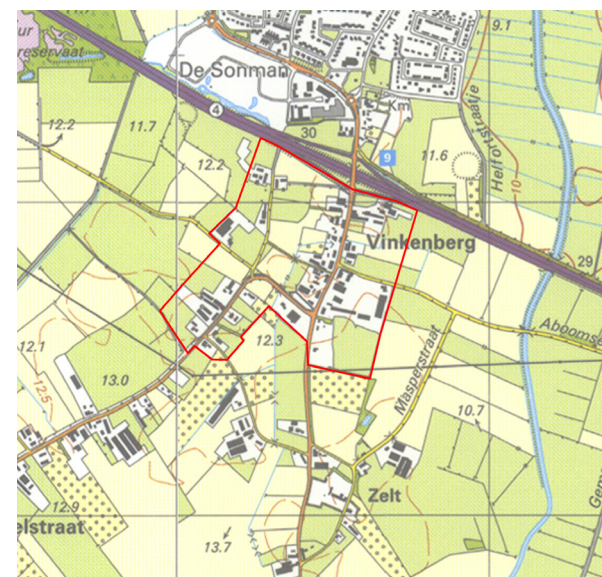
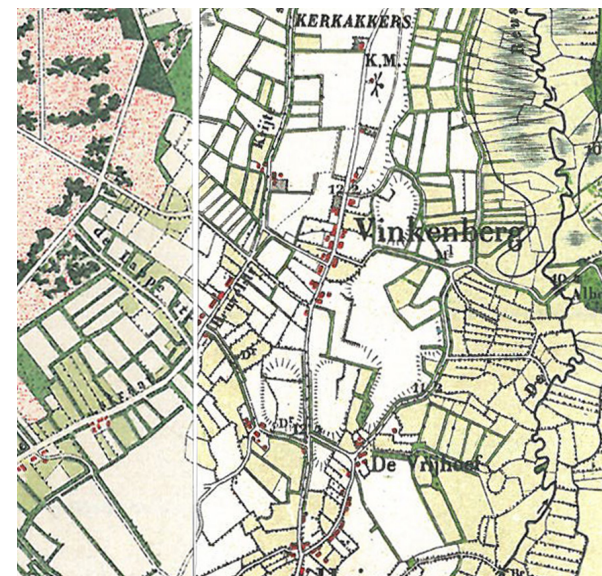
Op basis deze overwegingen zijn de mogelijkheden voor extra bouwen in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg beperkt. Ze staan aangegeven op de visiekaart en zijn als volgt uitgewerkt:

1. *Ruimte voor Ruimte op nieuwe erven.* Er is in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg plaats voor vier

nieuwe erven met Ruimte voor Ruimte woningen. Aan de Heuvelswaarsstraat is ruimte voor maximaal zes nieuwe kavels, geclusterd in ten hoogste drie groepen van zo'n twee tot drie kavels (zie hiervoor hoofdstuk 6). Belangrijk is dat een afwisseling ontstaat tussen erven en open ruimtes, met zicht op het achterland. Daarnaast is er ruimte voor een nieuw erf op de hoek met het Lappenstraatje. Op dit erf is ruimte voor 1 ruimte voor ruimte woning. Bij dit alles dienen wel de hierna beschreven beeldkwaliteitseisen in acht genomen te worden, ook die, die zijn beschreven in hoofdstuk 6.

2. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming wonen.* In principe wordt op alle bestaande erven met de bestemming wonen de mogelijkheid geboden tot het bouwen van één extra woning die valt onder de regeling Ruimte voor Ruimte. Daar zijn echter wel voorwaarden aan verbonden. Die voorwaarden zijn hier onder aangegeven en in hoofdstuk 6.
3. *Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming agrarisch.* Het realiseren van één of meerdere woningen in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg mogelijk op alle percelen met de bestemming 'agrarisch'. De nieuwe woningen dienen samen met de bestaande woning te worden geclusterd tot een groep zoals aangegeven in hoofdstuk 6.

In het totaal kunnen er in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg in het totaal maximaal 8 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen worden ontwikkeld. Die kunnen op bestaande bouwvlakken met de bestemming wonen worden gerealiseerd of op nieuwe erven worden gerealiseerd. Het aantal nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op erven met de bestemming agrarisch is niet gelimiteerd omdat met het vervangen van stallen door woningen milieuwinst wordt geboekt en omdat de verstening hiermee niet toe, maar juist af neemt.





Bebouwingsconcentratie Vinkenberg bestaat uit twee linten die hun eigen karakter behouden hebben, ondanks dat ze aaneen gegroeid zijn. Vinkenberg ligt in een open landschap

11. Vinkenberg

4. *Extra bouwen binnen een bestaand bouwvlak.* Op erven in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg met de huidige bestemmingen 'wonen', 'agrarisch', 'maatschappelijk' en 'bedrijf' staat de gemeente extra bouwen toe voor niet-agrarische en niet-woonfuncties.
 - In het geval van de huidige functie 'wonen' kan die uitbreiding zijn voor zowel een nieuwe functie als voor de uitbreiding van een bestaande, niet woonfunctie. Wat voor functie dat zijn kan, staat beschreven in de paragraaf hieronder. De gemeente hanteert daarbij de regel dat dit mag leiden tot een bebouwingspercentage van ten hoogste 25% van het erf. De inhoud mag dan (inclusief de bestaande bebouwing) niet meer zijn dan 2250 m³. Op deze manier is er altijd voldoende ruimte voor groen en wordt voorkomen dat hele grote bouwmassa's ontstaan.
 - Ook in het geval dat het gaat om een erf met de bestemming agrarisch (agrarisch bouwblok) kan die uitbreiding zijn voor zowel een nieuwe functie als voor de uitbreiding van een bestaande, niet agrarische of niet-woonfunctie.
 - Voor het erf van de veeartspraktijk (maatschappelijk) voorziet het bestemmingsplan in een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Wanneer dit maximum bereikt is en er een aantoonbare bedrijfseconomische behoefte bestaat aan extra ruimte, dan kan dit percentage onder voorwaarden worden vergroot tot maximaal 65% van het bouwvlak. Uitbreiding van het bouwvlak is hier gezien de ligging aan de rand van open agrarisch gebied niet toegestaan.
 - De bebouwing van erven met de bestemming bedrijf hebben volgens het geldende bestemmingsplan al uitbreidingsruimte (na afwijking). Een verdere uitbreiding van deze functies is niet gewenst.

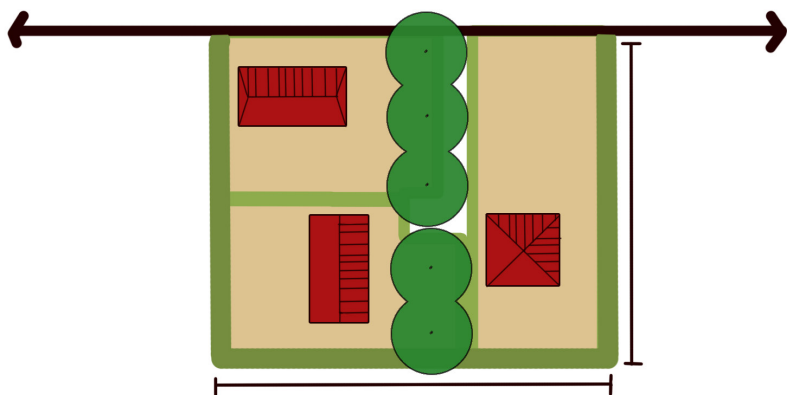
5. *Extra bouwen met uitbreiding van het bouwvlak.* De gemeente staat op de drie erven met de bestemming 'agrarisch' extra bouwen toe in combinatie met het vergroten van het bestemmingsvlak. Voorwaarde is dat de mogelijkheden tot uitbreiding van de bebouwing binnen de huidige omvang van het bouwvlak zijn uitgeput. Er worden eisen gesteld aan de richting van de uitbreiding van het bestemmingsvlak (alleen aan de achterkant, maximaal 25 meter en over de hele breedte van de oorspronkelijke kavel).

Uitbreiding van de bouwvlakken met de bestemming bedrijven is niet aan de orde. De bouwvlakken van Heuvelstraat 9 en Vinkenberg 19a zijn op dit moment al groter dan feitelijk gebruikt wordt. Het bouwvlak van Vinkenberg 21 is vrijwel volledig ingekapseld tussen andere bouwvlakken, wat uitbreiding naar achteren toe niet mogelijk maakt.

Zoals onder 4 al gesteld is uitbreiding van het erf van de veeartspraktijk (maatschappelijk) gezien de ligging aan de rand van open agrarisch gebied niet toegestaan.

Welke functies passen in deze bebouwingsconcentratie?

Ruimte voor Ruimte betreft altijd alleen de functie wonen. De vierde en vijfde mogelijkheid voor extra bouwen is alleen mogelijk als het gaat om een functie die de gemeente passend vindt bij Vinkenberg. Van alle bebouwingsconcentraties is bij Vinkenberg de binding met de agrarische sector nog het meest voelbaar, mede door de ligging direct aan het landbouwwontwikkelingsgebied. Naast de al bestaande functies (bedrijven en veearts) zijn dat functies die aan de landbouw of veeteelt gerelateerd zijn. Het spreekt voor zich dat



Hiernaast: Clustering van Ruimte voor Ruimte kavels tot een erf met passende korrelgrootte

11. Vinkenberg

deze functies het woongenot binnen de bebouwingsconcentratie niet mogen hinderen. Gewenste functies voor extra bouwen in Vinkenberg zijn:

- Verbrede landbouw, zoals het verkopen van streekproducten aan huis, zorgboerderij e.d.;
- Recreatie, zoals een ijsboerderij e.d.;
- Aan agrarisch verwante bedrijven.

Aan welke beeldkwaliteitseisen moet worden voldaan?

Bebouwing in het gebied bestaat uit langgevel typen of woonhuizen van één laag met een kap. (Schilddak, zadeldak, wolfseinden). Gezien de ligging in open gebied is het niet wenselijk om hoger te bouwen. Het is gebleken dat moderne architectuur of afwijkende materialen goed mengen in deze reeds gevarieerde bebouwingsconcentratie. Dienaangaande is er dan ook een grote vrijheid in dit gebied.

- Om te voorkomen dat de bebouwingsconcentratie een te dorps karakter krijgt moet de korrelgrootte van de erven niet te klein worden. Een frontbreedte van 35 meter is het minimum;
- Aan de Vinkenberg moeten (bij)gebouwen aan de weg georiënteerd zijn. Aan de Heuvelstraat staan bijgebouwen achter het hoofdgebouw;
- Aan de Heuvelstraat moeten kavelgrenzen voorzien worden van een opgaande groenstructuur van minimaal 5 meter breed.
- In geval van nieuwe Ruimte voor ruimtekavels niet de gangbare strokenverkaveling aanhouden van 25 x 40 m., maar een aantal kavels "in elkaar haken" tot één erf van zo'n 70 x 70 m. (zie hoofdstuk 6).
- Een strategie formuleren op het open houden van de ruimte tussen noordelijk deel Heuvelstraat en Vinkenberg anders dreigt daar verrommeling (bv

fruitweide, volks- of moestuin etc);

- Kwaliteitsimpuls voor de rand langs snelweg, eventueel in samenhang met geluidwering.

Wat zijn mogelijke verbeteringen van het landschap?

Vinkenberg heeft op korte afstand drie landschapstypen: een open beekdal, een open akkercomplex en kampenlandschap. Investerings in het landschap moeten er op gericht zijn de verschillen en karakteristieken van deze landschapstypen te behouden en versterken. Dat kan door middel van:

- Accentueren van de overgang akker – beekdal ten oosten van de Vinkenberg door middel van beplanting met bijvoorbeeld elzen, wilgen of populieren;
- Behoud en aanplant van grote bomen op particulier terrein aan de Vinkenberg omdat er in het openbare profiel geen ruimte is voor wegbeplanting;
- Versterken van groenstructuren haaks op de weg bij de Heuvelstraat.



Colofon

Titel [Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk](#)

In opdracht van Gemeente Oisterwijk

Datum 6 juni 2013

Status Definitief

Projectnummer 323166

Auteurs ing. J.H. Ruijgrok
mr. ing. J.H.G. Marcellis

Vormgeving A. van Kersbergen

E-mailadres janhein.ruijgrok@grontmij.nl

Gecontroleerd M.G.M. Drost

Goedgekeurd ing. W.A.C. van de Kerkhof

Grontmij Nederland B.V.

Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
www.grontmij.nl

