

# Bebouwingsconcentraties

Door de provincie Noord-Brabant worden - ten opzichte van overige delen van het buitengebied - in bebouwingsconcentraties onder voorwaarden ruimere mogelijkheden geboden voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties (Nota Buitengebied in Ontwikkeling). Ook toevoeging van bouwvolume is (beperkt) mogelijk. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbetert. Als bebouwingsconcentraties worden in dat verband aangemerkt gebied met een hogere bebouwingsdichtheid met wisselende functies. Met het oog op deze beleidsverruiming is geïnventariseerd welke delen van het buitengebied van Oisterwijk in aanmerking komen om als bebouwingsconcentratie te worden aangemerkt. In eerste instantie zijn daarbij 9 gebieden benoemd waar sprake is van een hogere concentratie van bebouwing. Dit betekent echter niet dat deze gebieden allemaal automatisch als bebouwingsconcentratie worden aangemerkt, met ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. Hierna worden de betreffende negen gebieden beschreven. Daarbij is gebruik gemaakt van de informatie die in de hoofdstukken 3 en 4 is verzameld over (provinciaal) beleid, natuur, landschap, functiegebruik, verkeer en dergelijke.

De negen concentraties zijn als volgt te beschrijven.

## 1. Hoog Heukelom

Het gaat hier om een bebouwingsconcentratie bestaande uit een bebouwingslint langs de Heukelomseweg met een relatief open structuur, met vertakkingen aan de zijwegen. In het gebiedje Hoog Heukelom – Heukelomseweg is sprake van een knooppunt, waarbij opvalt dat de wegen een driehoekige open ruimte begrenzen, waaromheen bebouwing is gegroepeerd. Door de open bebouwingsstructuur is sprake van veel doorzichten naar het achtergelegen agrarische gebied. Op enkele plaatsen komen dichtere bebouwingsclusters voor. Door de combinatie van zware wegbeplanting en beplanting op de percelen heeft de bebouwingsconcentratie een relatief groen karakter. De bebouwingsconcentratie is gelegen in de nabijheid van de kern Oisterwijk, in een oud akkerbouwcomplex, waar geen bijzondere natuurwaarden aan de orde zijn.

Agrarische bedrijven (waarvan een aantal intensief) en woningen wisselen elkaar af. Enkele woningen maakten in het verleden onderdeel uit van een agrarisch bedrijf (voormalig agrarisch bedrijf). Verder komen enkele specifieke, relatief grootschalige functies voor, zoals een tuincentrum en een paardenfokkerij. Enkel panden zijn aangewezen als monument.

De Heukelomseweg is in het GVVP aangemerkt als erftoegangsweg 1. De ontsluiting is derhalve in beginsel goed. Wel geldt de weg als verkeersonveilig.

Het gebied is gelegen in de agrarische hoofdstructuur (AHS) en aangemerkt als een extensive-ringsgebied. In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat de lintstructuur versterkt mag worden door een doorgaande boombeplanting, met behoud van de doorzichten tussen de bebouwing naar het achterliggende landschap waarbij ruimte is voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies (bron: StructuurvisiePlus). Hoog Heukelom is gelegen in de Groene Mal, waarvoor het beleid is gericht op versterking van het landschapspatroon (landschappelijke buffer tussen Oisterwijk en Tilburg). De bebouwingsconcentratie heeft een duidelijke landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.

## 2. Vinkenberg

Vinkenberg is een relatief dichte bebouwingsconcentratie, direct ten zuiden van de A58 gelegen en dicht bij Moergestel. De bebouwing is dicht opeen gebouwd, met relatief weinig groen. Het lint herbergt enkele monumenten. Er wordt vooral gewoond, waaronder in een aantal voormalige agrarische bedrijven. Daarnaast zijn enkele agrarische (grondgebonden en intensieve veehouderij) en niet-agrarische bedrijven gevestigd.

De weg Vinkenberg is in het GVVP aangemerkt als erftoegangsweg 2. Vinkenberg is in beginsel goed ontsloten, maar op de kruising Vinkenberg - afrit A58 gebeuren relatief veel ongelukken, deze kruising is als verkeersonveilig aan te merken. Bijzondere natuurwaarden zijn niet aan de orde.

Het gebied is gelegen in de AHS en aangemerkt als verwevingsgebied. Dit zou betekenen dat het om een duurzame locatie in de verwevingsgebieden zou gaan (niet in de GHS) en er ruimte is voor uitbreiding van de intensieve veehouderij. Gelet op de aanwezige woningen zal eventuele ontwikkelingsruimte voor intensieve veehouderij echter beperkt zijn. In het gebied is voorts een kwekerij van wormen en maden gelegen. In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat er door de reeds bestaande menging van functies ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers in bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

### **3. Heuvelstraat**

De Heuvelstraat sluit aan op Vinkenbergh en heeft een onregelmatige lintbebouwing. Langs vrijwel de gehele weg komt aan één van beide zijden van de weg bebouwing voor, met wisselende tussenruimten. Door de erfbepanting is sprake van een afwisselend landschapsbeeld. Ook in het bebouwingslint van de Heuvelstraat komen enkele monumentale gebouwen voor. Het gebied is in het oude akkerbouwcomplex gelegen en er is geen sprake van bijzondere natuurwaarden.

Het lint herbergt vooral agrarische bedrijven (intensief en grondgebonden) en woningen, waarvan een deel voormalig agrarisch bedrijf is. Verder komen enkele aan het buitengebied verwante niet-agrarische bedrijven voor.

De Heuvelstraat is in het GVVP aangemerkt als erftoegangsweg 2.

De Heuvelstraat ligt in de AHS en in het landbouwon ontwikkelingsgebied (LOG). In de StructuurvisiePlus wordt voor het deelgebied waarin de Heuvelstraat is gelegen voorgesteld om ruimte te bieden aan nieuwe economische dragers in verband met de bestaande menging van functies. In het gedeelte Heuvelstraat is deze menging echter beperkt. Alleen in het noordelijke gedeelte van de straat, aansluitend aan Vinkenbergh, is sprake van bestaande menging van functies.

### **4. Zelt-Broekzijde**

Ook dit bebouwingslint grenst aan Vinkenbergh en bestaat uit een afwisselend bebouwingslint waarbij aan beide zijden van de weg relatief dichte bebouwing voorkomt. Het lint herbergt een behoorlijk aantal monumenten en karakteristieke panden en heeft mede daardoor cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Met name in de omgeving van de Reusel is sprake van een groen karakter door de forse bepanting rondom een aantal woningen. De panden zijn vooral in gebruik voor burgerbewoning (enkele voormalige agrarische bedrijven), agrarische bedrijven (waaronder intensieve-veehouderijbedrijven) en enkele aan de landbouw verwante niet-agrarische bedrijven.

De weg Broekzijde is in het GVVP aangemerkt als erftoegangsweg 2.

Een gedeelte van het lint is gelegen in de nabijheid van gebieden met landschaps- en / of natuurwaarden. In het provinciale beleid is dit ook aangegeven; deels gelegen in de AHS en deels in de GHS. Bij de reconstructie is de grens van het LOG Molenakkers op de Broekzijde gelegd zodat het lint deels in het LOG, deels in het verwevingsgebied is gelegen. Het gebied ligt voorts in de beschermingszone van de natte natuurparel de Reusel en er is een groene of recreatieve poort aangewezen. Ook hier wordt in de StructuurvisiePlus voor het deelgebied waarin Broekzijde is gelegen voorgesteld om ruimte te bieden aan nieuwe economische dragers in verband met de bestaande menging van functies. In de afweging zal echter ook met het LOG en duurzame locaties in het verwevingsgebied rekening moeten worden gehouden.

### **5. 't Stokske**

Rondom het kruispunt 't Stokske - Zandstraat - Heiligenboom is sprake van een bebouwingsconcentratie, in de nabijheid van Moergestel en het natuurgebied van de Oisterwijkse bossen en vennen. Het hart van de bebouwingsconcentratie wordt gevormd door het café 't Stokske. Door de relatief zware boombeplanting van de tuinen heeft de concentratie een relatief groen karakter.

Het grootste deel van de panden is in gebruik als woning (waarvan één vrijkomend agrarisch bedrijf), daarnaast komen enkele bijzondere functies voor (café, manege). Agrarische bedrijven komen niet voor. Enkele panden zijn aangewezen als monument.

Het gebied grenst aan de Oisterwijkse bossen en vennen en dus aan een gebied met hoge natuurwaarden. Het gebied is gelegen in de AHS-landschap, het extensiveringsgebied en de beschermzone van de natte natuurparel. In de StructuurvisiePlus wordt geconcludeerd dat het gebied nog te weinig profiteert van de bedrijfsmatige mogelijkheden die de recreatie biedt. Het gebied is tevens zoekgebied voor een recreatieve entree.

De wegen zijn aangemerkt als erftoegangsweg 2.

#### **6. Oirschotseweg-Heiligenboom-de Hild**

Ook ten zuiden van de vorige bebouwingsconcentratie, rondom het kruispunt Heiligenboom - Oirschotseweg - De Hild is een duidelijk bebouwingscluster aanwezig, met dicht opeen staande bebouwing en beplanting, waardoor een relatief groen beeld ontstaat. Deze bebouwingsconcentratie bestaat vooral uit woningen. Daarnaast komen twee agrarische bedrijven voor, een horecabedrijf en enkele aan de landbouwverwante bedrijven.

De Oirschotseweg is in het GVVP aangemerkt als erftoegangsweg 2 en wordt, onder andere door de intensiteiten en de snelheidsverschillen van de gebruikers (auto en landbouwverkeer) als onveilig ervaren. Het gebied is in de AHS gelegen maar in het reconstructieplan aangewezen als extensiveringsgebied en gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel. Het gebied grenst voorts aan de gronden langs de Reusel die mogelijk als waterberging gebruikt gaan worden. In de StructuurvisiePlus wordt gesteld dat ook dit gebied nog te weinig profiteert van de bedrijfsmatige mogelijkheden die de recreatie biedt.

#### **7. Oirschotseweg-Vossenhoorn-Heikant**

Aan weerszijden van de Oirschotseweg zijn zowel Vossehoorn als Heikant relatief dicht bebouwd. Het gaat daarbij voornamelijk om een tiental agrarische bedrijven, waaronder een aantal intensieve veehouderijen (3), met enkele burgerwoningen. Het gaat om een relatief open lint met beperkte beplanting. Deze lijn wordt in de provinciale waardering van cultuurhistorische relicten aangewezen als historische lijn met een zeer hoge waarde.

De wegen Vossenhoorn-Heikant zijn in het GVVP aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg 2. De kruising Oirschotseweg-Vossenhoorn-Heikant is onveilig. Het gebied is deels gelegen in de AHS-landschap en gedeeltelijk in de GHS. Het is aangemerkt als verwevingsgebied waar naar verwachting geen duurzame locaties zijn. Het zoekgebied voor een projectlocatie recreatie (ten behoeve van de verplaatsing van een verblijfsrecreatieterrein) is ten noorden van de bebouwingsconcentratie gelegen.

#### **8. Pannenschuurlaan-Molenbaan**

De Pannenschuurlaan is een zeer drukke weg en vormt de belangrijkste entree van de kern Oisterwijk. Net buiten de kern sluit de Molenbaan aan op de Pannenschuurlaan. Deze kruising is onveilig. Met name langs de Molenbaan is sprake van de nodige bebouwing. Een deel van deze bebouwing is van relatief recente datum. Door de weg- en erfbeplanting langs de Molenbaan is sprake van een enigszins groen karakter. Ondanks de jonge beplanting langs de Pannenschuurlaan is daar het beeld van de brede weg bepalend voor de beleving.

De panden worden hoofdzakelijk gebruikt voor woondoeleinden (met aan huis gebonden beroepen) en enkele agrarische en agrarisch verwante bedrijven (onder andere dierenarts en opslag). Enkele panden zijn als voormalig agrarisch bedrijf aan te merken. De Pannenschuurlaan is aangemerkt als ontsluitingsweg in het GVVP, de Molenbaan als erftoegangsweg 2.

Langs de Pannenschuurlaan komen enkele verspreide agrarische bedrijven (waaronder een glastuinbouwbedrijf) en woningen voor. Het gebied ligt in de AHS en is aangemerkt als extensiveringsgebied. In het gebied zijn geen bijzondere natuur- of landschapswaarden aanwezig. Het noordelijke gedeelte van de Pannenschuurlaan en Molenbaan is gelegen in het Leemkuilen-Vennen gebied waar een verdere verstedelijking, overeenkomstig de uitgangspunten voor de Groene Mal, dient te worden voorkomen.

## **9. Heusdensebaan-Kerkhovensestraat**

Langs de Heusensebaan en de Kerkhovensestraat komt verspreide bebouwing voor, waarbij aan de Kerkhovensestraat bovendien sprake is van een klein bebouwingscluster. De open ruimten tussen de bebouwing variëren in omvang. Langs de Heusdensebaan is de zware wegbeplanting beeldbepalend. De meest voorkomende functies zijn burgerbewoning en gemengde agrarische bedrijven. Daarnaast komt in het gebied een hondenspension en een bouwbedrijf voor. Enkele panden in deze bebouwingsconcentratie zijn aangemerkt als monument.

Beide wegen zijn in het GVVP aangemerkt als erftoegangsweg 2. De kruising van de Heusdensebaan met de Kerkhovensestraat is verkeersonveilig. In het gebied zijn geen bijzondere natuur- of landschapswaarden aanwezig. Het gebied is aangemerkt als AHS en verwevingsgebied. Dit betekent dat een aantal locaties voor intensieve veehouderij als duurzaam aangemerkt kunnen worden.