



NOTITIE
BEBOUWINGSCONCENTRATIE
BERKENHOEVE
GEMEENTE OOSTERHOUT

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

M.W.A. Bakermans – Van den Heuvel

Mei 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Doel notitie	4
2. VERANTWOORDING	5
2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	5
2.2 Analyse plangebied en omgeving	6
2.2.1 Cultuurhistorie en landschap	6
2.2.2 Historische ontwikkeling	7
2.3 Begrenzing bebouwingsconcentratie	9
2.4 Visie op bebouwingsconcentratie	10
2.5 Beoogde herontwikkeling	11
3. CONCLUSIE	13

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

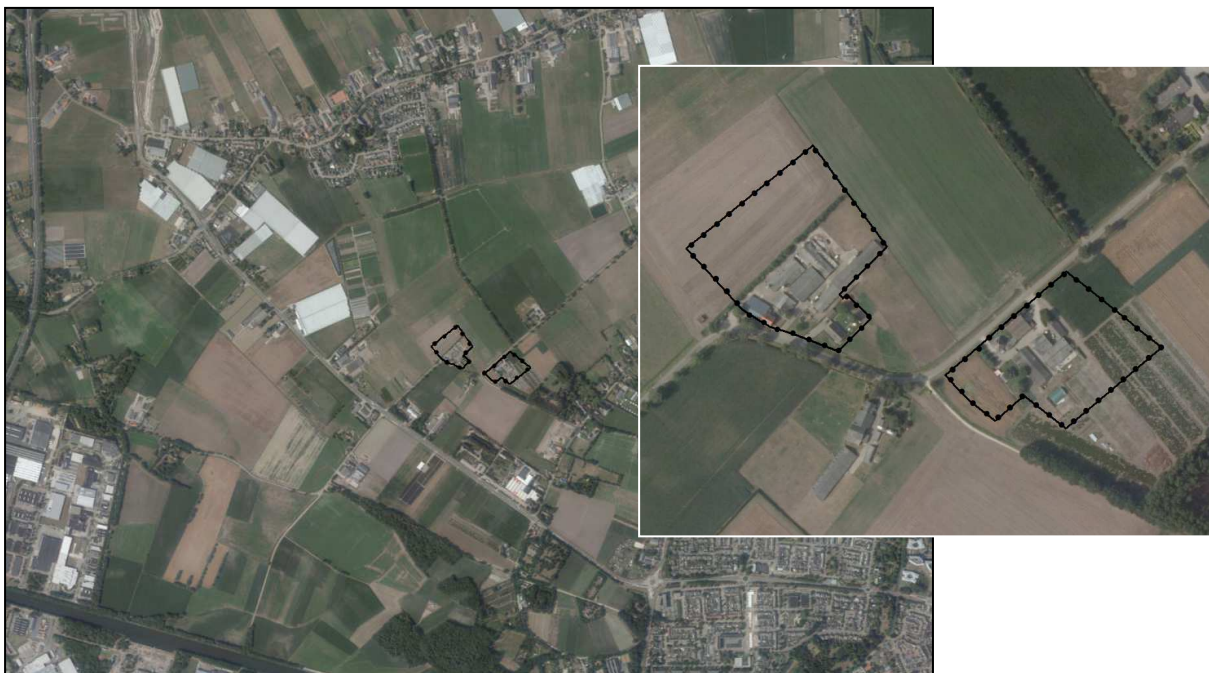
Initiatiefnemers van de beoogde herontwikkeling zijn voornemens deel te nemen aan de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Twee varkenshouderijen binnen de gemeente Oosterhout worden gesloopt, waarbij alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt, de beide milieuvergunningen voor het houden van varkens worden ingetrokken en de dierrechten worden doorgehaald. In samenhang met de sanering wordt een Ruimte voor Ruimte woning beoogd.

Binnen de provincie Noord-Brabant behoort woningbouw in het buitengebied tot de mogelijkheden mits gebruik wordt gemaakt van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Een Ruimte voor Ruimte woning mag bovendien enkel worden gerealiseerd binnen een 'bebouwingsconcentratie' binnen het 'Landelijk gebied'.

De gemeente Oosterhout beschikt niet over een gebiedsvisie waarin bebouwingsconcentraties zijn vastgelegd. Derhalve is onderhavige notitie opgesteld waarin wordt gemotiveerd dat het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

1.2 Ligging plangebied

Deze notitie heeft betrekking op het plangebied Berkenstraat 12, 13, 15 en ongenummerd (ong.) te Oosteind, in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Navolgend is de ligging van het plangebied voor herontwikkeling weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierbij aangeduid met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Doel notitie

Doel van deze notitie is om inzicht te verkrijgen in de ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie 'Berkenhoeve'. De bebouwingsconcentratie is juridisch niet vastgelegd en dient dan ook nader te worden onderbouwd. Tevens wordt in deze notitie een doorkijk gegeven naar een mogelijke verdere toekomst middels een visie op de bebouwingsconcentratie. Ook de begrenzing van de bebouwingsconcentratie wordt nader toegelicht. Op basis daarvan wordt de beoogde situatie na herontwikkeling van het plangebied geschetst.

In onderstaande zijn teksten en afbeeldingen opgesteld door P15(stads)landschappen verwerkt.

2. VERANTWOORDING

2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plangebied aan Berkenstraat 12, 13, 15 en ong. te Oosteind is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', en specifiek binnen gedeeltelijk het 'Gemengd landelijk gebied' en gedeeltelijk de 'Groenblauwe mantel'. Binnen het 'Landelijk gebied' wordt voor woningbouw echter geen onderscheid gemaakt tussen deze twee gebieden.

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Artikel 3.80 geeft hierop een uitzondering, waarbij is bepaald dat afgeweken kan worden op het verbod van nieuwbouw van woningen, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties.

In artikel 1.1 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt de navolgende definitie gegeven voor een bebouwingsconcentratie:

“0010 bebouwingsconcentratie:

Kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster”

Navolgende definities worden gegeven voor deze bepalingen:

“009 bebouwingscluster:

Vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten Stedelijk gebied”

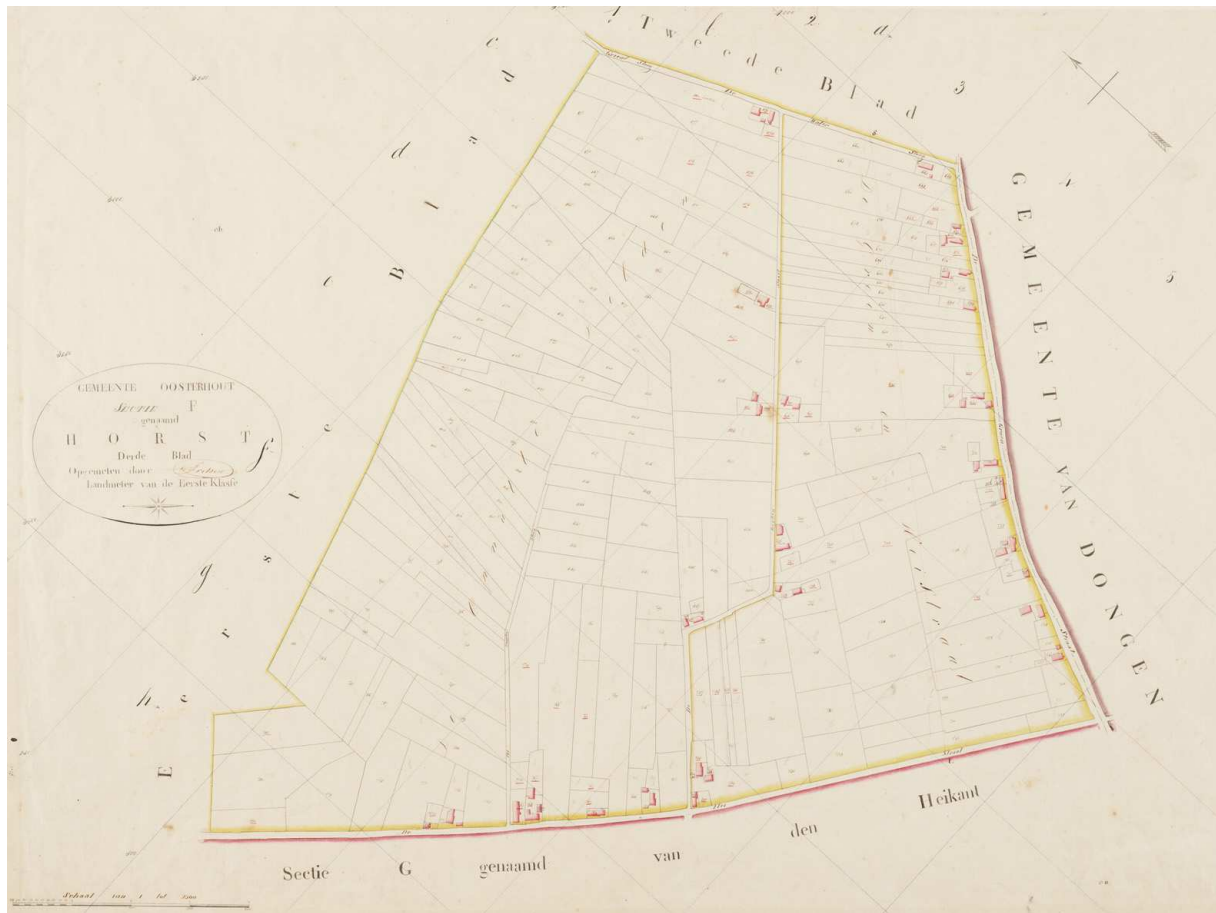
“0011 bebouwingslint:

Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied”

“0043 kernrandzone:

Overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies”

Uit deze notitie zal blijken dat het plangebied aan Berkenstraat 12, 13, 15 en ong. te Oosteind kan worden gezien als gelegen binnen een 'bebouwingsconcentratie': bebouwingsconcentratie 'Berkenhoeve'.



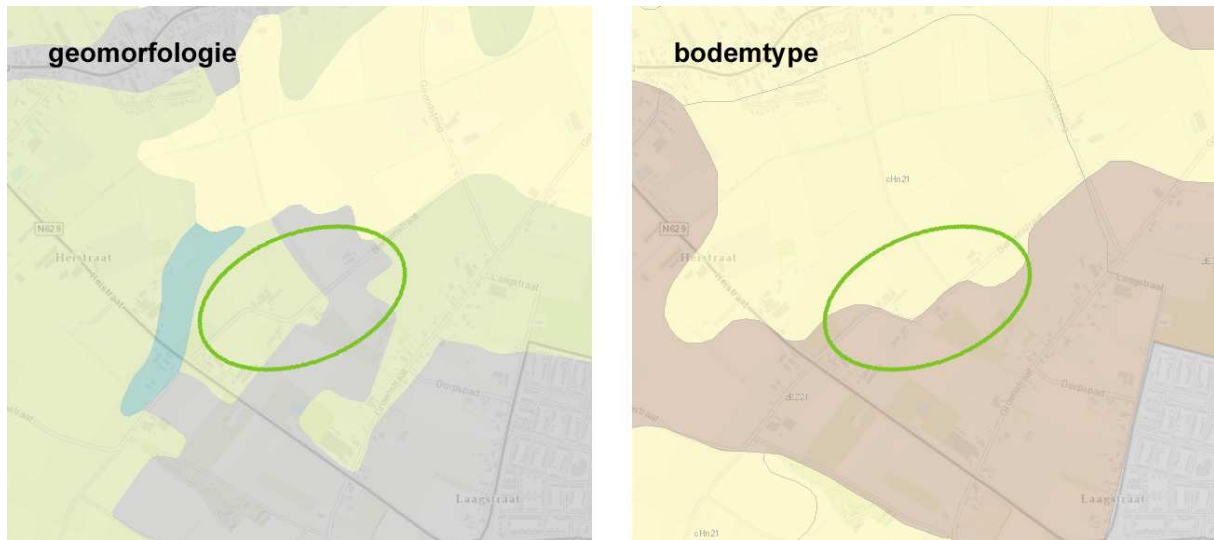
Figuur 2: Verkleinde weergave van de oudste kadasterkaart uit 1832 met duidelijk zichtbaar de huidige knik in de Berkenstraat. Het huidige Kerkepad noch het Maaierspad staat aangegeven. (Bron: BHIC Minuutplan Oosterhout Sectie F3)

2.2 Analyse plangebied en omgeving

2.2.1 Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied is gelegen aan de Berkenstraat tussen Oosteind en Dongen. Het betreft een oude heideontginning van een drassig veen- en heidegebied -het gebied tussen Oosteind en de Groenstraat werd niet voor niets de *Onnutte Velden* genoemd. De naam *Groenstraat* (en parallel daaraan de *Laagstraat*) verwijst naar de lageregelegen graasgronden bij de Donge. Ten zuiden van de huidige Heistraat lag een droge heide, die stapsgewijs is ingeplant met (naald)bos vanaf ongeveer 1850. Namen als *Heikant*, *De Heiningen* (een heining is een grens -meestal in de vorm van palen of vlechtwerk die langs de gemene gronden werd aangelegd), *Everenberg* en *De Heihoef* ondersteunen dit beeld. Toch komen ook op de heide namen voor die duiden op natte gronden zoals *Het Blik*, *Steenblik* en *De Moeren*. De naam blik (en blek) duiden op slechte turf, moer was betere turf (al betekende dit woord oorspronkelijk (veen)moeras). De oorspronkelijke naam voor Oosteind - Ulendonk- sluit aan bij de geografische ligging; een donk is een hoogte in drassig terrein en een oel is een moeras. De naam is vervallen toen de oostelijke uitbreiding -het Oosteind- belangrijker werd, de oudste kern wordt nog gekenmerkt door een bocht. Naast Oosteind zien we *Horst* een andere naam voor een begroeide hoogte in moerassig terrein. Ten noorden van Oosteind ligt de Broekkant, dit betrof de akkers grenzend aan het broek. Broek (broich) betekent drassig land. Dongen is ook een donknaam (dongh-aa) een verwijzing naar de verhoogde ligging naast een waterloop (aa).

De diverse patroonscheidingen rondom de Berkenstraat laten zien dat er hier sprake is van voortschrijdende ontginning in fases. De bestaande watergang zuidelijk van Oosteind was de oude begrenzing die later de ontginningsbasis werd. Een andere ontginningsbasis werd gevormd door de Groenstraat die liep tot aan de Berkenstraat en de Laagstraat. De huidige knik in de Berkenstraat is te verklaren uit een oudere route die vanaf de watermolen in Dongen westwaarts liep, min of meer parallel aan de Oude Baan (tussen Overdonk en Voorheide). Al op oude kaarten staan in het gebied enkele verspreide boerderijen ingetekend langs wat nu de Berkenstraat heet. De ouderdom van de naamgeving van deze straat is onbekend, maar doet niet historisch aan. Toch is de weg al als zodanig opgetekend op de oudste kadasterkaart van 1823.



Figuur 3: De ondergrond verklaart het verschil in ontginning ten noorden en ten zuiden van de Berkenstraat, en daarmee de specifieke knik in de weg op de overgang van oude akkers op een dekzandwieling. (Bron: bodematlas bewerkt door P15)

De Berkenstraat volgt min of meer de rand van een dekzandwieling (in groen op de kaart), waarbij de aangrenzende Onnutte Velden zijn gelegen op een dekzandvlakte. De ondergrond bestaat in en rondom het plangebied uit zandgrond, meer bepaald leemarm fijn zand. Noordwestelijk van de Berkenstraat zien we laarpodzolgronden (typerend voor oude ontginningen van vochtige heide) met een dunne donkere humeuze bovenlaag; oostelijk liggen bodems typerend voor oude akkers (hoge zwarte enkeerdgrond – bruin op de kaart). De grondwatervoorziening is sterk veranderd ten opzichte van de ooit natte situatie. Er zijn diverse diepe sloten aanwezig; ook binnen en aansluitend op het plangebied. De GHG varieert tussen 60 en 100 cm onder maaiveld (gemiddeld 80cm -MV), terwijl de GLG een ruime bandbreedte kent van 120 tot 200 cm onder maaiveld, met dieper grondwater ten oosten van de Berkenstraat.

2.2.2 Historische ontwikkeling

Overgangen in het landschap zijn van oudsher de plekken waar mensen gaan wonen, dit is ook goed te zien langs de Berkenstraat. Ontginningspatronen, en daarmee de landschapspatronen in het geheel door mensenhand beïnvloedde Nederlandse landschap, volgen de kenmerken van de ondergrond. Waar opvallende knikken aanwezig zijn of meerdere richtingen samen komen is eigenlijk altijd sprake van verschillende losse ontginningen. De Berkenstraat vormt zo'n zone waar verschillende patronen en ontginningsfases samenkomen. De historische ontwikkeling van het landschap gaat net als die van de bebouwing richting schaalvergroting.



Figuur 4: De ontwikkeling ter plaatse van het plangebied in de bredere context aan de hand van 4 topografische kaarten uit verschillende periodes (Bron: www.topotijdreis.nl)

Een vergelijking van oude kaarten geeft een indruk van de historische ontwikkeling van de locatie ne de omgeving. De onderliggende ruimtelijke structuur is evenwel zeer stabiel blijkens de oude kaarten. Zoals ook op andere plekken zien we hier een landschap dat grootschaliger wordt vanaf de jaren 1930 en met name na 1960. De oude structuur van akkertjes en weilanden omgeven of onderling gescheiden door hagen en ander houtgewas is verdwenen en wat rest zijn enkele bomenrijen, houtteeltpercelen (populier) en bometeelt. Hierdoor is het landschap erg open en zijn de achterkanten van bebouwing nadrukkelijk aanwezig. Nu is landschappelijk inpassen niet hetzelfde als omgeven door een reepje opgaand groen, maar hier is geen sprake van groenstructuren gekoppeld aan bebouwing, buiten de vaak kleine tuinen. De smalle singel tussen sloot en erf ten westen van Berkenstraat 13 is te kleinschalig om de ruimtelijke structuur te beïnvloeden. Die ruimtelijke structuur wordt vooral bepaald door de ontsluiting en de daaraan gekoppelde begeleidende boombeplanting en bebouwingsclusters met tuinbeplanting met daartussen meer of minder open ruimte in de vorm van akkerland of weide.

Daarmee is de knik in de Berkenstraat en de hierop aansluitende paden -naar de Groenstraat en Oosteind- het belangrijkste structurelement van de locatie. De gestrekte stalgebouwen achter Berkenstraat 13 domineren sterk. Het elektriciteitshuisje vormt een losstaand element, ondanks de nabijheid van de bebouwing Berkenstraat 13/15. Door de grote oude schuur direct aan de straat domineren de moderne stalgebouwen achter Berkenstraat 12 minder vanaf de straat bezien; vanuit het omringende landschap zijn ze net zo aanwezig.

2.3 Begrenzing bebouwingsconcentratie

Er is blijkens de oudste kadasterkaart al honderden jaren bebouwing aanwezig langs de Berkenstraat. Deze weg kent ook al op de oude kaarten de nu nog zo kenmerkende knik. Deze bebouwing lag verspreid langs de Berkenstraat. Later is door schaalvergroting in de landbouw een duidelijk dichtere concentratie van bebouwing ontstaan rondom de knik in de weg.

De oudste bebouwing bestond uit een kleine ontginningsboerderij met soms ook een of meerdere bijgebouwen. Tussen deze losse erven lagen open boerenland. Ten opzichte van de situatie ingetekend op het Minuutplan van 1832 is de bebouwing toegenomen en tevens is verschoven. Daarbij is de bebouwing in het noordelijk deel van de Berkenstraat nog op aanzienlijke onderlinge afstand gesitueerd als losse erven in het landschap. Rondom de knik in de weg ligt de bebouwing dicht op elkaar en is deze meer geclusterd. Deze clustering is stapsgewijs gegroeid na 1900. Rond 1900 bestond de Berkenhoeve nog niet en was de bebouwing duidelijk minder geconcentreerd.

De bebouwingsconcentratie Berkenhoeve bestaat aldus uit gebouwclusters in de knik van de Berkenstraat. De Berkenhoeve vormt hiervan zowel visueel als geografisch het middelpunt. Dit was overigens niet altijd het geval. De Berkenhoeve is overigens nog in originele -weliswaar uitgebouwde- staat, zowel Berkenstraat 12 als 13 betreffende vervangende nieuwbouw min of meer ter plaatse van een ouder gebouw. Tegenover Berkenstraat 27 stond ooit ook een gebouw dat inmiddels is verdwenen. Dat de bebouwing aan de Berkenstraat sterk veranderd is wordt ook wel duidelijk uit de niet doorlopende nummering van de huidige adressen (2, 10, 12, 11, 13, 15 en 27).

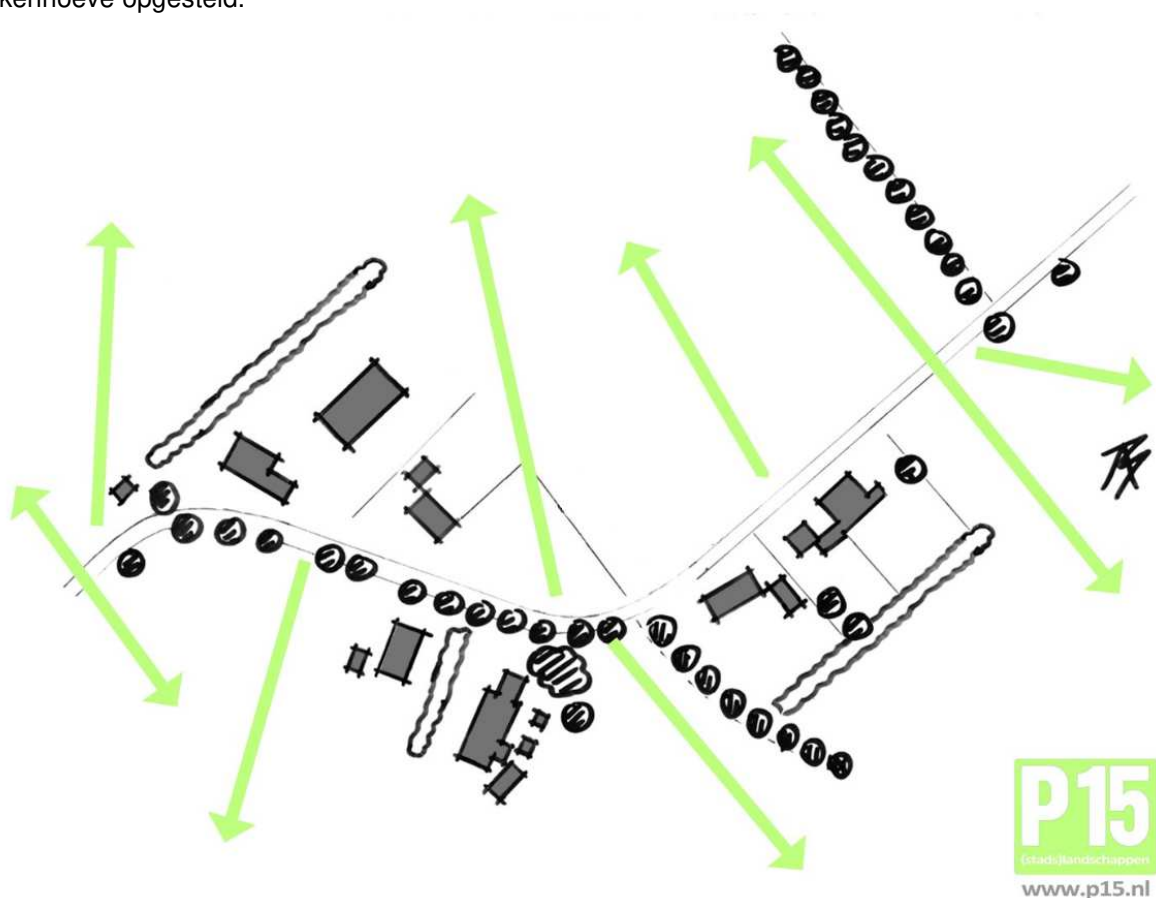


Figuur 5: Begrenzing bebouwingsconcentratie 'Berkenhoeve'

Uit de analyse van het plangebied en de omgeving, blijkt dat ter plaatse sprake is van een bebouwingsconcentratie rondom de Berkenhoeve. Gesteld kan worden dat de begrenzing van de bebouwingsconcentratie aan de noordzijde is gelegen nabij het Kerkepad en aan de zuidzijde voorbij de bocht ten westen van Berkenstraat 13.

2.4 Visie op bebouwingsconcentratie

Binnen het bebouwingscluster Berkenhoeve vindt momenteel een transformatie plaats van agrarische gebruik naar wonen. Deze functiewijziging wordt verwacht voor alle (voormalige) agrarische opstallen binnen de bebouwingsconcentratie in de knik van de Berkenstraat. De projectlocaties Berkenstraat 12 en 13 zullen in aansluiting op Berkenstraat 15 transformeren naar enkel een woonfunctie. Om deze en toekomstige transformaties te sturen is een globale ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentratie Berkenhoeve opgesteld.



Figuur 6: Globale visie op de bebouwingsconcentratie, met uitzicht en ruimte tussen ingekaderde de bebouwing. (Bron: P15 (stads)landschappen)

De huidige bebouwing is redelijk kaal in het landschap gelegen met alleen groen aansluitend op de woonfunctie (de bedrijfswoning). Er is telkens sprake van bebouwing die op enige afstand van de weg is gelegen met een eigen inrit en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn. Gebouwen met enkel een woonfunctie zijn aan alle zijden ingekaderd door groen. Tussen de bebouwing was altijd zicht naar het achterliggende boerenland mogelijk. Dit wisselende zicht vanaf de Berkenstraat samen met een kaderende groenstructuur vormt de basis voor de ruimtelijke visie voor deze bebouwingsconcentratie. De beoogde woning wordt ingekaderd door groenstructuren die deels ontleend zijn aan bestaande

structuren. Met de inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning blijven de relaties met het achterliggende landschap mogelijk. Zo wordt de bebouwingsconcentratie geleed door het landschap en sluit het toekomstige karakter aan bij het ontstaan. De nieuwe situatie vormt als het ware een voortzetting van de verdichting die vanaf 1900 is ingezet.

2.5 Beoogde herontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Berkenstraat 12, 13, 15 en ong. te Oosteind worden twee intensieve veehouderijen gesaneerd. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt, de milieuvergunningen voor het houden van varkens worden ingetrokken en de dierrechten worden doorgehaald. De akkerbouwtak aan Berkenstraat 13 blijft behouden, waarbij de huidige agrarische bedrijfswoning in dezelfde vorm behouden blijft. De bedrijfswoning aan Berkenstraat 12 wordt gesplitst in twee wooneenheden en daarmee omgezet naar twee reguliere burgerwoningen. De beoogde herontwikkeling met sanering van twee intensieve veehouderijen in samenhang met de realisatie van de een Ruimte voor Ruimte woning zorgt zowel milieukundig maar ook ruimtelijk voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering binnen de bebouwingsconcentratie. De situatie na herontwikkeling wordt hieronder geschetst.



Figuur 7: Beoogde situatie na herontwikkeling plangebied Berkenstraat 12, 13, 15 en ong. te Oosteind

Als uitwerking van de globale visie op de bebouwingsconcentratie is de beoogde herontwikkeling middels één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning vormgegeven. Daarbij wordt aangesloten op bestaande landschapsstructuren, zoals bestaande bomenrij langs het Kerkepad. Een groensingel sluit aan op deze bomenrij en omsluit de tuinen. Daarmee ontstaat een heldere begrenzing van de tuinen en wordt de nieuwe woning groen ingekaderd. Hierbij is rekening gehouden met de

landschapskarakteristiek. Aan de westzijde is daarom gewerkt met een omzomende bomenrij die aansluit op de bomen langs de Berkenstraat en langs het Kerkepad. De oudere ontginningslijn wordt bij Berkenstraat 12 opgepakt. Hier versterkt ene nieuwe groensingel deze oude lijn. De groensingel bed daarmee ook de tot woning her te bestemmen boerderij landschappelijk in.

Na de beoogde herontwikkeling resteert van het oorspronkelijke agrarische karakter enkel nog het akkerbouwbedrijf Berkenstraat 13 en het agrarisch bedrijf Berkenstraat 10 (de Berkhoeve). De veehouderijactiviteiten op de Berkhoeve zijn overigens reeds gestaakt. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat ter plaatse op termijn ook sprake zal zijn van een transformatie van agrarisch naar bijvoorbeeld woningbouw. Gezien de stedenbouwkundige visie op deze bebouwingsconcentratie wordt de toevoeging van woningbouw naast de Berkenhoeve gezien als een realistische optie, zolang er sprake blijft van zichtlijnen langs de gebouwen en er tevens wordt ingezet op een groene landschapsstructuur. Verdere verdichtingsmogelijkheden binnen dit bebouwingscluster behoren niet tot de mogelijkheden.

3. CONCLUSIE

De ligging van het plangebied aan Berkenstraat 12, 13, 15 en ong. te Oosteind is in deze notitie nader beschreven. Uit de cultuurhistorische en ruimtelijke analyse blijkt dat duidelijk sprake is van een bebouwingsconcentratie: bebouwingsconcentratie 'Berkenhoeve'. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling waarbij twee intensieve veehouderijen worden gesaneerd, met in samenhang de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning, wordt een aanzienlijke kwaliteitsslag behaald binnen de bebouwingsconcentratie Berkenhoeve. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ingepast op een planologisch aanvaardbare plek binnen een bebouwingsconcentratie. In deze notitie is tevens een doorzicht gegeven naar de visie op de bebouwingsconcentratie op de langere termijn.