

## **Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht kom Udenhout (2009)**

- **Redengevende omschrijving & waardering**
- **Kaart met begrenzing en deelgebieden**
- **Visie en beleidskader voor transformatie**

- B&W: 4 juni 2008:
  - concept voor inspraak: akkoord
- B&W: 7 april 2009:
  - reactienota, rapport en raadsvoorstel: akkoord
- Raadscommissie fysiek: 11 mei 2009:
  - reactienota, rapport en raadsvoorstel: akkoord
- Raad: 15 juni 2009:
  - aanwijzing dorpsgezicht, rapport en reactienota: vastgesteld

**Gemeente Tilburg**  
(juni 2009)

***gemeente Tilburg***

**Inhoudsopgave**

Samenvatting.....	5
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1 Ligging van het plangebied .....	7
<b>2 Redengevende omschrijving .....</b>	<b>9</b>
2.1 Historische ontwikkeling .....	9
2.2 Huidig ruimtelijk karakter (ontwikkeling tot 2009) .....	16
2.3 Historische identiteiten .....	23
<b>3 Waardering .....</b>	<b>40</b>
3.1 Cultuurhistorische waarden .....	40
3.2 Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden .....	40
3.3 Situationele waarden .....	41
3.4 Bebouwing .....	41
3.5 Gaafheid/herkenbaarheid .....	41
3.6 Zeldzaamheid .....	41
<b>4 Begrenzing van het dorpsgezicht .....</b>	<b>42</b>
4.1 De grenzen van het dorpsgezicht .....	42
4.2 De grenzen op de kaart .....	43
<b>5 Visie en beleidsregels in het dorpsgezicht kom Udenhout .....</b>	<b>45</b>
5.1 Inleiding .....	45
5.2 Visie voor de gehele kom Udenhout .....	46
5.3 Visie per deelgebied .....	51
<b>6 Literatuur .....</b>	<b>75</b>
<b>7 Status historische bebouwing (3-3-2009) .....</b>	<b>76</b>

**Afbeeldingen**

Fig. 1: Ligging plangebied. ....	8
Fig. 2: Montage van een aantal minuutplannen uit circa 1830, ....	10
Fig. 3: Detail uit de Grote Historische Atlas, situatie omstreeks 1840.....	12
Fig. 4: Detail uit de Historische Atlas (circa 1925). ....	13
Fig. 5: Fragment van een kaart getekend door een familielid der Hattinga's (1765).....	15
Fig. 6: Karakteristiek pand aan de Kreitenmolenstraat 19 ....	17
Fig. 7: Tweelaagse panden komen in Udenhout niet veel voor. ....	18
Fig. 8: Dubbel woonhuis met rieten kap aan de Groenstraat 11-11a ....	18
Fig. 9: Het voormalige raadhuis aan de Slimstraat, een rijksmonument. ....	19
Fig. 10: Karakteristiek straatbeeld in de kom van Udenhout (Kreitenmolenstraat), ....	20
Fig. 11: Waardevol historisch groen in het plangebied. ....	21
Fig. 12: Voorbeelden van belangrijke groenstructuren in de kom van Udenhout. ....	21
Fig. 13: Voorbeeld van de karakteristieke, vaak omhaagde voortuinen in Udenhout, ....	22
Fig. 14: Kaart van kom Udenhout met de te onderscheiden zones (1 t/m 6), ....	24
Fig. 15: Zone 1: de Groenstraat. ....	25
Fig. 16: Karakteristiek beeld uit de Groenstraat. ....	25
Fig. 17: Zicht in de Groenstraat vanaf de centrale kruising. ....	26
Fig. 18: Karakteristieke panden aan de Groenstraat ....	27
Fig. 19: Gedeelte van de Slimstraat tussen de centrale kruising en de Van Heeswijkstraat ...	28
Fig. 20: Zone 2: Slimstaat vanaf kruising ....	29
Fig. 21: Zone 3: Slimstaat tot Kuil ....	30
Fig. 22: Structuur en bebouwingsbeeld aan de Slimstraat, voorbij de Van Heeswijkstraat ...	31
Fig. 23: Zone 4: Kreitenmolenstraat -tot Sportlaan ....	33
Fig. 24: Karakteristiek beeld uit de Kreitenmolenstraat ten noorden van de Sportlaan ....	34
Fig. 25: Zone 5: Kreitenmolenstraat -Sportlaan- park ....	35
Fig. 26: Karakteristieke panden uit het Interbellum aan de Kreitenmolenstraat ....	36
Fig. 27: Zone 6: Schoorstraat ....	37
Fig. 28: Karakteristiek beeld uit de Schoorstraat. Rechts een deel van Huize Vincentius ....	38
Fig. 29: De monumentale instituutsbebouwing van Huize Vincentius aan de Schoorstraat ...	38
Fig. 30: Structuur van de Schoorstraat ter hoogte van landgoed De Strijdhoeve ....	39
Fig. 31: Kaart met begrenzing van het dorpsgezicht kom Udenhout ....	44
Fig. 32: Zone-indeling dorpsgezicht Kom Udenhout ....	52
Fig. 33: Zone 1: Groenstraat ....	53
Fig. 34: Zone 2: Slimstraat vanaf kruising ....	59
Fig. 35: Zone 3: Slimstaat tot Kuil ....	62
Fig. 36: Zone 4: Kreitenmolenstraat -tot Sportlaan ....	66
Fig. 37: Zone 5: Kreitenmolenstraat -Sportlaan- park ....	69
Fig. 38: Zone 6: Schoorstraat ....	72

## **Samenvatting**

Bij de aanwijzing van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Kom Udenhout staat voorop dat de cultuurhistorische waarden van de kern van Udenhout een volwaardige plaats krijgen in de toekomstige ontwikkeling van het dorp. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn kleinschaligheid (dorps) en een ruimtelijke kwaliteit (in stedenbouw, straatbeeld, ruimtelijke inrichting, architectuur, detaillering) die past binnen of aansluit op de omschreven cultuurhistorische waarden en kwaliteiten. Essentieel is dat bij eventuele planontwikkeling nadrukkelijk met die elementen rekening wordt gehouden. Ook kan dan aan eventuele initiatiefnemers de mogelijkheid worden geboden een binnen de gestelde beleidskaders passend plan te ontwikkelen. Soms zal dat extra onderzoek en creativiteit vergen. Hierdoor wordt de ontwikkeling van de dorpskom niet bevroren of gefrustreerd, maar worden de structuur en het beeld ook niet verstoord. Het doel daarbij blijft om de kwaliteit van deze bijzondere dorpskom te beschermen en te verbeteren. De beleidskaders zijn dan ook vooral bedoeld om richting, richtlijnen en voorwaarden te bieden op basis waarvan de gemeente de regie kan voeren zonder de zaak op slot te gooien. Uitgaande van deze “nee-tenzij-aanpak” wordt aan initiatiefnemers gevraagd om op basis van de gegeven cultuurhistorische waarden de noodzakelijke transformaties te onderbouwen en uit te werken tot plannen die specifiek passen in het dorpsgezicht Kom Udenhout: een geslaagde combinatie van de bestaande, richtinggevende cultuurhistorische waarden en gewenste nieuwe ontwikkelingen conform de gegeven kaders.

Voor de inhoudelijke onderbouwing van het beschermd dorpsgezicht Kom Udenhout is dit **rapport** opgesteld met de titel: **Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht kom Udenhout (2009)**.

Het rapport bestaat uit een redengevende omschrijving (historische ontwikkeling, huidig ruimtelijk karakter en historische identiteiten) met een waardering en een kaart. Op basis hiervan is een visie met beleidskaders opgesteld voor eventuele transformatie of ontwikkelingen binnen de historische context. Op basis daarvan zullen initiatieven binnen het dorpsgezicht worden getoetst.

Udenhout is een zeldzaam voorbeeld van een goed gedocumenteerde boshoevenederzetting die is ontstaan in de loop van de twaalfde eeuw. De hierbij behorende ruimtelijke structuur is tot op de dag van vandaag gehandhaafd en voortgezet. Het huidige bebouwingsbeeld dateert hoofdzakelijk uit de negentiende en twintigste eeuw. Langs een aantal straten komen belangrijke groenstructuren voor, deels bestaande uit omhaagde voortuinen en/of laanbeplantingen. De bijzondere structuur en de daarop gebaseerde verdere ontwikkeling dienen evenals het gave bebouwingsbeeld te worden beschermd.

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht kom Udenhout omvat de Slimstraat, de Kreitenmolenstraat (aan de noordzijde tot en met het Roomleij-park, aan de zuidzijde tot aan de spoorlijn Tilburg-'s-Hertogenbosch) en een klein deel van de Schoorstraat. De begrenzing van het gebied wordt langs de Kreitenmolenstraat, Slimstraat, het zuid-westelijk deel van de Schoorstraat en het zuidelijke deel van de Groenstraat bepaald door de nieuwbouwwijken uit de jaren zestig en zeventig van de twintigste eeuw. Een deel van de achterterreinen is nog onbebouwd. Ten noorden van de Groenstraat loopt de grens door tot het buitengebied. Langs de noordoostzijde van de Schoorstraat loopt de grens langs het landgoed van de historische buitenplaats De Strijdhoeve.

Op hoofdlijnen is in de kom van het dorp een aantal historische identiteiten aanwijsbaar (zones) die zich onderling onderscheiden door structuur en bebouwingsbeeld. Het zijn de Schoorstraat, Groenstraat, Kreitenmolenstraat en Slimstraat. Met name de laatste twee kennen een gefaseerde ontwikkeling die nog steeds zichtbaar is en beide straten enkele deelidentiteiten verlenen.



## **1 Inleiding**

Voor de inhoudelijke onderbouwing van het beschermd dorpsgezicht Kom Udenhout is dit rapport opgesteld met de titel: *Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht kom Udenhout (2009)*. Het bestaat uit een redengevende omschrijving met waardering en kaart; en een visie met een beleidskader ten behoeve van transformatie.

### **1.1 Ligging van het plangebied**

Udenhout ligt in de gemeente Tilburg, ten noordoosten van de gelijknamige stad. De huidige kern van het dorp heeft een T-vormige structuur die bestaat uit de drie hoofdstraten, te weten de Kreitenmolenstraat, de Slimstraat en in het verlengde daarvan de Groenstraat. Op de centrale kruising bevindt zich tevens de kern van het dorp. Vanaf hier leidt een vierde, belangrijke straat, de Schoorstraat, naar het noorden. (zie fig. 1)

In de periode na de Tweede Wereldoorlog beleefde Udenhout een sterke groei. De bestaande linten werden uitgebreid en verdicht. Op de achterliggende terreinen verrezen vanaf de jaren zestig in hoog tempo nieuwe wijken waaronder Achthoeven, de Mortel, De Kuil, Zeshoeven en de Besterd. De bebouwing hiervan bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Tegen het uiterste zuidoosten van het plangebied werd het bedrijventerrein Kreitenmolen gerealiseerd.

Ondanks de ontwikkelingen bleef de van oorsprong middeleeuwse structuur van het dorp gaaf bewaard. Het dorpsgezicht wordt voor het grootste deel gevormd door de drie hoofdstraten (Kreitenmolenstraat, Slimstraat, Groenstraat) en een deel van de Schoorstraat.

Het rapport richt zich op de kom van het dorp Udenhout, in het noorden deels uitlopend in het buitengebied. Globaal betreft het hier de Slimstraat en delen van de Groenstraat, de Kreitenmolenstraat en de Schoorstraat (tot De Strijdhoeve). Uitgezonderd het noordelijke deel van de Groenstraat zijn alle straten omgeven door naoorlogse uitbreidingen. Een deel van de achterterreinen is nog onbebouwd.



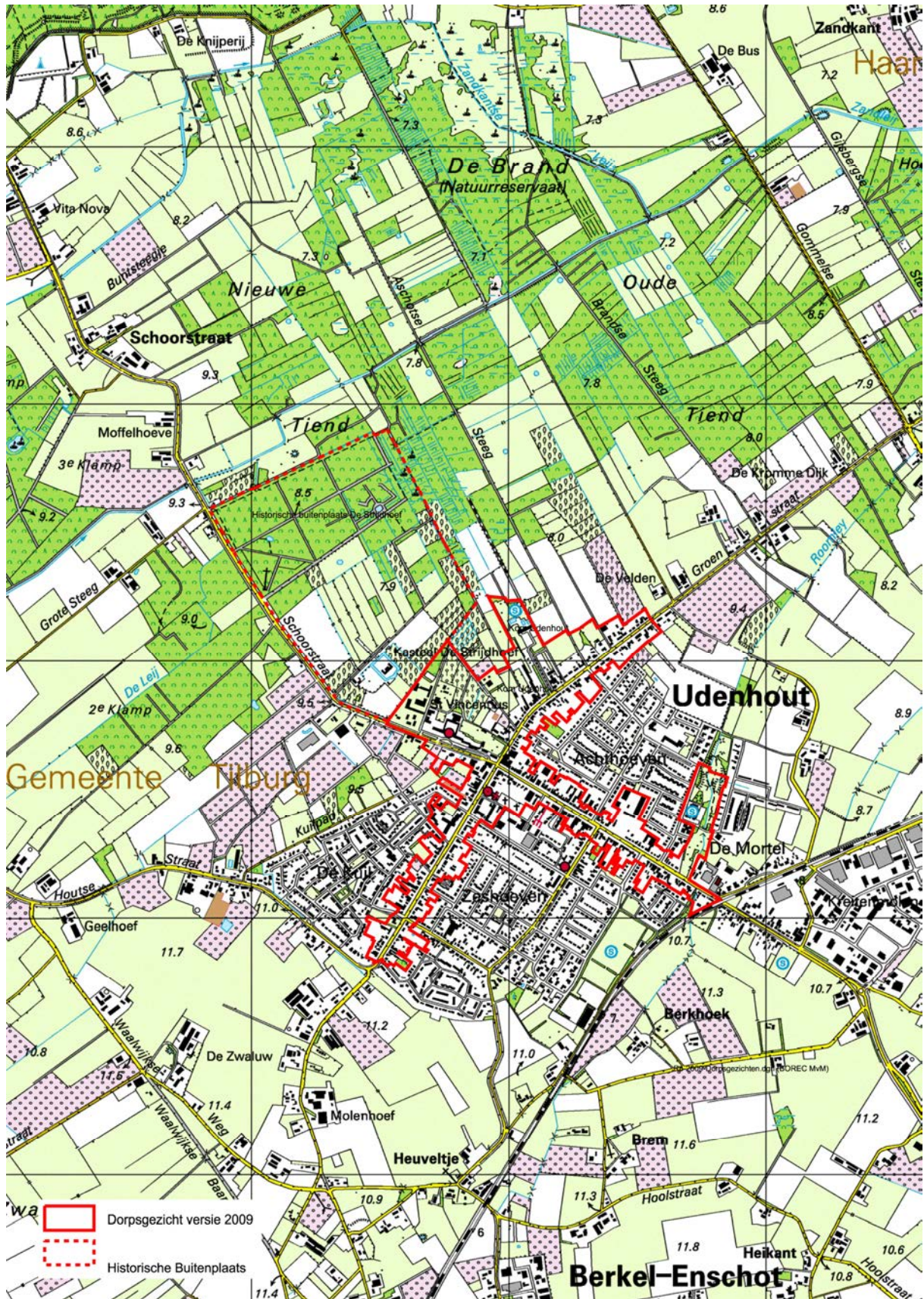


Fig. 1: Ligging plangebied.



## **2 Redengevende omschrijving**

### **2.1 Historische ontwikkeling**

#### **2.1.1 Algemeen**

Aan de huidige situatie in het gebied liggen drie ontwikkelingen ten grondslag. In 1232 werden de bossen door de hertog van Brabant ter ontginning uitgegeven wat uiteindelijk leidde tot de vorming van een boshoevennederzetting met als belangrijkste kenmerk smalle, ver opstreckende percelen met op de kop van de percelen bebouwing. Tot deze eerste fase behoort onder andere de Groenstraat waar de structuur van de vroegere nederzetting nog goed herkenbaar is.

Een volgende ontwikkeling vond plaats bij de aan Maria gewijde kapel ter hoogte van de huidige kruising Groenstraat-Slimstraat-Kreitenmolenstraat-Schoorstraat. Rond de kapel ontwikkelde zich gaandeweg de 'kern' van de nederzetting met behalve het raadhuis en de kerk ook een schoolgebouw, pastorie en een klooster.

In de daarop volgende periode volgde een gestage uitbreiding en verdichting langs Groenstraat, Slimstraat en Kreitenmolenstraat. Het pad naar het noorden, de Schoorstraat, bleef achter bij deze ontwikkeling, tot de bouw van Huize Vincentius rond 1930.

Vooraf na de Tweede Wereldoorlog breidde Udenhout zich snel uit. Aanvankelijk bestond deze uitbreiding uit een verdere verdichting en verlenging van de bestaande linten. Vanaf de jaren vijftig werden achter deze linten nieuwe wijken gebouwd. Ten zuiden van de spoorlijn werd bedrijventerrein Kreitenmolen aangelegd. In de onderstaande paragrafen zal deze ontwikkeling nader worden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt hieraan een waardering toegekend.

#### **2.1.2 Landschap**

In het Weichselien (ca. 115.000 tot 10.000 BP<sup>1</sup>), vormde zich een dekzandlandschap dat plaatselijk werd afgewisseld met vochtige depressies waarin het zogeheten Brabants leem werd afgezet. Op een van zuidwest naar noordoost gelegen dekzandrug ontstond Udenhout. De hooggelegen gronden (ca. 11,5 +NAP) grenzen in het noorden aan het natuurgebied *De Brand*, dat aanmerkelijk lager ligt (tot circa 7 m +NAP). Het toponiem *De Brand* duidt op de moerassige omstandigheden ter plaatse, deels veroorzaakt door het hier aanwezige Brabants leem<sup>2</sup>. De overgang van de dekzandrug naar *De Brand* verloopt deels abrupt, deels geleidelijk.

Ter hoogte van het Park ter Roomleij, aan de Kreitenmolenstraat, lag vroeger het beekdal van de nog bestaande *Roomley* of *Leij*, een waterloop die ten zuiden van Udenhout ontspringt en ten noordoosten van het dorp uitmondt in de Zandleij. Iets verder naar het zuiden en grotendeels evenwijdig aan de Roomleij, stroomt de *Molensche Leij*<sup>3</sup>. Ook ten noorden van het dorp lopen enkele waterlopen waaronder *De Heikantse Waterloop*, ook wel *Benedenste Brug* of *Diepe Leij*, en de *Sloprijt* of *Bovenste Brug*, de bovenloop van de Zandleij<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> BP = jaar voor 1950.

<sup>2</sup> Beijers 1996, p. 54-55, 201-202.

<sup>3</sup> De waterloop staat als zodanig vermeld op het minuutplan uit circa 1830.

<sup>4</sup> Trommelen 1994, p. 47. Vroeger werd de naam Zandleij pas gebruikt vanaf de grens met Udenhout. Tegenwoordig heet de beek ook op Tilburgs grondgebied Zandleij

In Udenhout werd deze laatste waterloop op het minuutplan uit circa 1830 aangeduid als *Leij*. De vroegere beken zijn tegenwoordig gereduceerd tot vaak niet meer dan smalle sloten.



Fig. 2: Montage van een aantal minuutplannen uit circa 1830, met in blauw de belangrijkste waterlopen. De centrale kruising in het dorp (Kreitenmolenstraat - Groenstraat - Schoorstraat - Slimstraat) is aangeduid met een rood kruis (bron: [www.dewoonomgeving.nl](http://www.dewoonomgeving.nl)).

### **2.1.3 Archeologie**

Hoewel hiervoor ter plaatse archeologische indicatoren ontbreken, heeft het plangebied vanwege de natuurlijke en landschappelijke omstandigheden waarschijnlijk een bewoning gekend vanaf de steentijd. De situatie in het plangebied vertoont namelijk grote overeenkomsten met andere delen van de gemeente Tilburg waar deze indicatoren wel aanwezig zijn. Het plangebied bestaat uit overwegend hoge gronden met in de directe omgeving water, bossen en moerassen. Langs de noordelijke rand van het plangebied (De Brand) waren de natuurlijke omstandigheden dusdanig dat hier geen sprake was van mogelijkheden voor een permanent verblijf, maar waarschijnlijk was het wel een geschikt foerageergebied.

Uit eerder onderzoek blijkt dat de bodem in een deel van het plangebied is verstoord door de naoorlogse invulling met nieuwe woonwijken, waarbij moet worden opgemerkt dat het hier met name de schade door funderingen betreft. In de onbebouwde groenzones, op parkeerterreinen, in tuinen en waarschijnlijk op een deel van de bedrijventerreinen aan de Kreitenmolenstraat (Boerenbond-Emté en houthandel) is de verstoring geringer of niet aanwezig. Hier is de bodem slechts gedeeltelijk geëgaliseerd en/of opgehoogd en liggen relatief weinig diepe funderingen. Het deel van het plangebied ten noorden van de Groenstraat (De Brand) is waarschijnlijk niet of nauwelijks verstoord omdat hier geen bebouwing heeft bestaan.

Voor het plangebied geldt dan ook, ondanks de verstoring, een identieke verwachting voor steentijd tot Nieuwe Tijd, zijnde middelhoog tot hoog. In het geval van verstoring van de vermoedelijk nog onverstoorde delen met een middelhoge tot hoge verwachting, wordt dan ook archeologisch onderzoek aanbevolen om duidelijkheid te krijgen over de (mate van) verstoring. Overigens wordt ook voor de gebieden met een lage verwachting (De Brand, beekdal De Roomleij – buiten plangebied) niet uitgesloten dat er archeologische indicatoren kunnen worden aangetroffen.

#### **2.1.4 Bodem en bodemgebruik**

Op de dekzandrug waarop Udenhout ligt, bevinden zich ook de oudste akkergronden waaronder de *Zes Hoeven* en de *Acht Hoeven* in het zuiden en een deel van de *Oude Tiend* in het noorden. De bodem bestaat hier grotendeels uit hoge zwarte enkeerdgronden met als belangrijkste kenmerk een humeus dek, het zogenaamde esdek, dat ontstond door voortdurende bemesting.

Ten noordwesten van de kern ligt *De Brand*, een gebied met lemige gronden die een slecht waterdoorlatende laag vormen. Bovendien is het gebied omgeven door dekzandruggen waardoor de waterafvoer stagneert en de bodem vaak een moerassig karakter heeft<sup>5</sup>. Het plangebied kan ook op basis van de bodem en de geomorfologie grofweg worden onderverdeeld in een zone met (oude) akkergronden op de dekzandruggen en een zone met natte, soms moerassige gronden langs de noord- en oostgrens. Logischerwijze heeft de bewoning zich dan ook vanouds geconcentreerd op de dekzandrug.

Gelet op de bodemsamenstelling lijkt het aannemelijk dat in het plangebied al vroeg sprake was van ontginningen. Onder de hoge zwarte enkeerdgronden bevindt zich namelijk lemig fijn zand dat redelijk vruchtbaar is en daardoor voorafgaand aan het ontstaan van het esdek als landbouwgrond kon worden gebruikt. Vaak werd hierop al vroeg geakkerd, onder andere gedurende de vroege Middeleeuwen, maar door het ontbreken van archeologische indicatoren en andere bronnen is het echter onzeker of dit in Udenhout ook het geval was. Wel was er bewoning gedurende de ijzertijd, gelet op de vondst van nederzettingssporen op de oever van het beekdal van *De Roomleij* en gedurende de Romeinse periode. Dirx vermoedt dat de zandige opduikingen, zoals die bijvoorbeeld voorkomen langs de Schoorstraat, een oudere ontginningsfase vertegenwoordigen die voorafging aan de grootschalige boshoevenontginningen uit de dertiende eeuw<sup>6</sup>.

Vanaf de late Middeleeuwen voltrok zich, zoals ook elders in Noord-Brabant, een nieuwe ontginningsfase langs de rand van de oude ontginningen. Meestal betrof het de (gedeeltelijke) ontginning van de aangrenzende heidevelden of de beekdalen.

Tenslotte heeft zich een laatste ontginningsfase voltrokken in de loop van de achttiende eeuw. Hierbij werden steeds meer delen van de heide, beekdalen en moerassen ontgonnen. Dit betrof met name het gebied ten noorden van Udenhout, onder andere in *De Brand*, dat deels werd beplant met bomen.

<sup>5</sup> Dirx 2001, p. 32.

<sup>6</sup> Dirx 2001, p. 37.

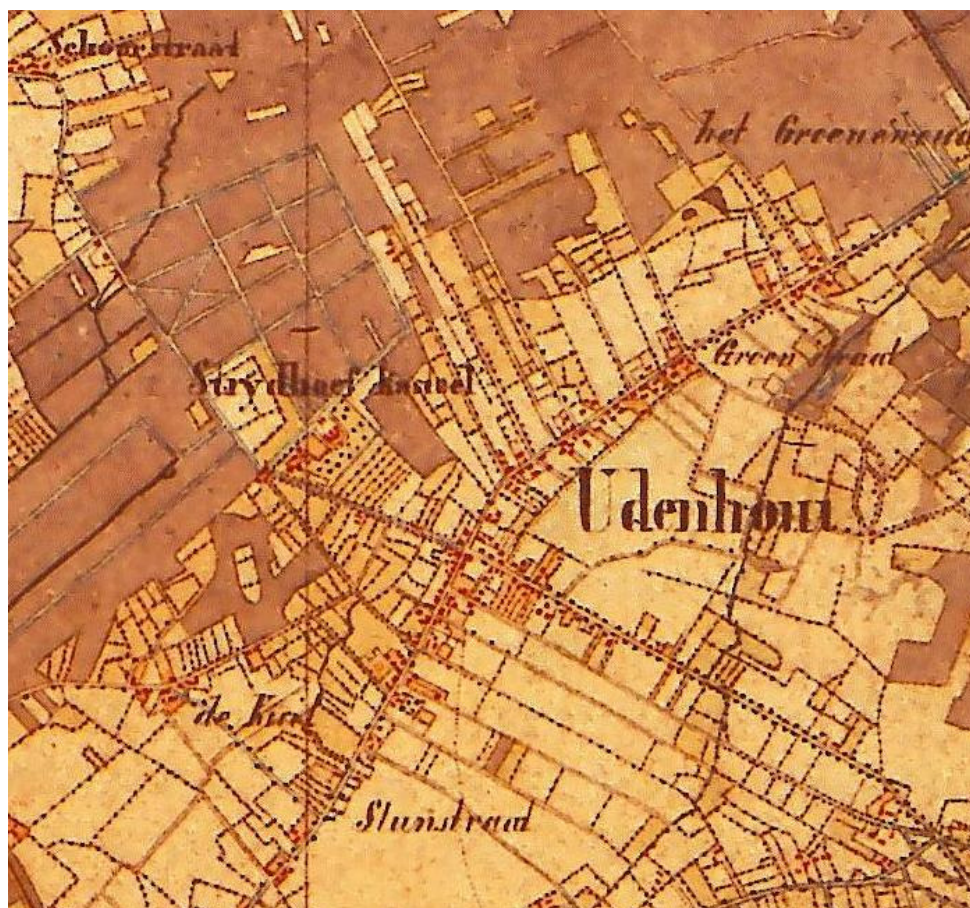


Fig. 3: Detail uit de Grote Historische Atlas, situatie omstreeks 1840.  
De Groenstraat en Slimstraat lopen langs de rand van de dekzandrug waarop de belangrijkste akkergronden (geel) liggen. Ten noorden daarvan liggen de drassige gronden van De Brand (bruin). Het gehucht Schoorstraat, ten noorden van de kern, ligt op een zandige opduiking.

Het hierboven geschetste beeld van de ontginningen in en rond Udenhout is deels nog goed herkenbaar. De typerende ontginningsstructuur van de boshoevennederzetting zien we terug in het gehele nederzettingpatroon en in het open agrarisch gebied achter de bebouwing aan de noordzijde van de Groenstraat (vnl. buitengebied). De hieraan verwante structuur van de akkergronden achter de Kreitenmolenstraat en Slimstraat zijn grotendeels bebouwd met naoorlogse woonwijken.

### **2.1.5 De boshoevennederzetting**

Udenhout behoort tot de zeer zeldzame nederzettingen waarvan het ontstaan goed is gedocumenteerd. De oudste, gedocumenteerde activiteiten in Udenhout betreffen de ontginning van de aanwezige bossen toen deze in 1232 door de hertog van Brabant ter ontginning werden uitgegeven. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat sommige auteurs wijzen op een vroeg elfde-eeuwse vermelding van *Uothenholt* die zij in verband brengen met Udenhout<sup>7</sup>. Hoogstwaarschijnlijk verwijst de naam 'Udenhout' ook naar deze ontginning. Het naamsdeel *hout*, dat verwijst naar de aanwezigheid van bossen, was in de twaalfde eeuw gebruikelijk en werd later

<sup>7</sup> Zie hiervoor Aarts 2005: de naam wordt vermeld in een schenkingsoorkonde uit 1050 waarin wordt verwezen naar een eerdere schenking door bisschop Ansfried uit 1006. Hierin is onder andere sprake van goederen te Vught en van het *silva* (bos) van *Uothenholt*.



## ***gemeente Tilburg***

vervangen door de naamsdelen *loo* en *laar* (dertiende eeuw) en vervolgens door *bos* (na de dertiende eeuw). Udenhout wordt ook vermeld als *Oden-* of *Eudenhout*, wat volgens het boek *Over d'n Unent* waarschijnlijk is ontleend aan *Udenhout*. Een verklaring voor het naamsdeel *uuden* wordt echter niet gegeven<sup>8</sup>. Mogelijk is *uden* afgeleid van het woord 'oud' ten opzichte van 'nieuw', of is het verwant aan *ode*, *oeden*, *oaien* of *oeien* wat duidt op vruchtbaar alluviaal land in de nabijheid van water<sup>9</sup>.

De ontginning van de bossen bij Udenhout werd zeer systematisch ter hand genomen en bestond uit lange, evenwijdig aan elkaar liggende smalle stroken ('hoeven'), gescheiden door sloten of paden ('stegen'). In Udenhout liepen deze stroken van hoog naar laag, respectievelijk van (vruchtbaar) lemig zand op de dekzandrug naar (natte) zware leem in *De Brand*. Zo had elke ontginner een evenredig deel van de goede en slechte gronden ter beschikking. Na de ontbossing werd de grond in cultuur gebracht en werd op de kop van de stroken bebouwing geplaatst. Een dergelijke vorm van ontginning wordt aangeduid als 'Waldhufen' of boshoeven, de hieruit ontstane nederzetting als *boshoevennederzetting*. Belangrijkste kenmerk is het langgerekte, systematisch ingedeelde bebouwingslint dat met name langs de Slimstraat en Groenstraat nog goed herkenbaar is. De Kreitenmolenstraat en Schoorstraat, beide van latere datum, maakten dus geen deel uit van de oorspronkelijke nederzetting.



Fig. 4: Detail uit de Historische Atlas (circa 1925).

Op deze kaart is de percelenstructuur ten noorden van de Groenstraat nog goed herkenbaar,

<sup>8</sup> Unent 1996, p. 10.

<sup>9</sup> Beijers 1996, p. 208, 211. *Alluviaal* duidt op beek- en/of rivierafzettingen.

bestaande uit smalle ontginningsstroken gescheiden door sloten en paden. Deze structuur gaat terug op de twaalfde-eeuwse boshoevennederzetting. Iets ten noordwesten van de centrale kruising ligt het kasteel De Strijdhoeve (hier aangeduid als 'Het Kasteel')

De ontginningsstroken werden vaak door de hertogen van Brabant in serie uitgegeven. Zo werden de eerste gronden in 1232 uitgegeven aan de abdij van Tongerlo, gevolgd door nog eens acht hoeven in 1290 en vervolgens vier hoeven in 1299. Vermoedelijk is de Groenstraat hiervan de ontginningsbasis, hetgeen wordt onderbouwd door de ligging op de rand van de dekzandrug en het hier gevonden aardewerk dat wordt gedateerd vanaf circa 1250. De hoevestroken van een andere ontginning, genaamd de *Oude Tiend*, liepen waarschijnlijk vanaf de Houtsestraat en Loonse Molenstraat in het westen van Udenhout<sup>10</sup>.

Een aantal gebieden werd uitgegeven als leen en ontwikkelde zich tot landgoed zoals het nog bestaande landgoed *De Strijdhoeve* ten noorden van de centrale kruising in het dorp. *De Strijdhoeve* ontstond ten tijde van de eerste uitgiften en dateert vermoedelijk van vóór 1269 hoewel pas in 1380 voor het eerst sprake is van *De Strijdhoven*, later *De Strijdhoeve*.

De structuur van de boshoevennederzetting gaf Udenhout de talrijke nog aanwezige *stegen*, smalle paden die als perceelsscheiding tussen de uitgegeven 'hoeven' dienden. We zien deze vooral nog aan de noordzijde van de Groenstraat. Een aantal hiervan, zoals de Schotste Steeg (*Aschout* werd reeds in 1306 vermeld), De Velden en de ten oosten daarvan gelegen Brandsche Steeg, loopt vanaf de Groenstraat naar het noorden en eindigt in het moerassige gebied van *De Brand* of sluit aan op de Bosschebaan die onderlangs de Loonse en Drunense Duinen loopt.

Andere stegen liepen vanaf de Groenstraat naar het zuiden, zoals de *Winkelsche Steeg*, of begonnen aan de Schoorstraat zoals de *Groote Steeg* en de *Bunt Steeg*.

Lange tijd bestond Udenhout slechts uit een langgerekte straat waarvan de huidige Groenstraat en Slimstraat vermoedelijk het restant vormen<sup>11</sup>. Opvallend is trouwens ook de ligging: de route loopt pal over de noordelijke rand van de dekzandrug, op de overgang naar de lagergelegen gronden van *De Brand*.

## **2.1.6 Late Middeleeuwen**

Naast het huidige raadhuis op de hoek van de Schoorstraat en Slimstraat stond vroeger de *Cruisstraetse Capel* (gesticht 1309) die later regelmatig ook fungeerde als vergaderplaats<sup>12</sup>. De kapel nam daarmee in het dagelijkse leven van Udenhout een belangrijke positie in. Door het intensieve gebruik ontstond een netwerk van paden richting de kapel met een knooppunt van wegen als resultaat. Bij dit knooppunt, de huidige centrale kruising in het dorp, vormde zich uiteindelijk de kern van Udenhout<sup>13</sup>. De opvatting dat het in Udenhout zou handelen om een 'kruisdorp' (Groenstraat, Slimstraat, Schoorstraat en Kreitenmolenstraat) berust dan ook op een misvatting: de Schoorstraat is nooit onderdeel geworden van het oorspronkelijke nederzettingsspatroon van de boshoeve rond de centrale kruising, en de (bebouwing aan de) Kreitenmolenstraat is een latere ontwikkeling. De Kreitenmolenstraat ontwikkelde zich in de loop van de achttiende eeuw richting het zuiden waar, op de rand van de vroegere *gemeint De Kreijtenheide* (bij de samenkomst van de huidige Kreitenmolenstraat, de Haarenschebaan en het *Molensteegje*) een klein cluster bebouwing stond

<sup>10</sup> Dirkx 2001, p. 37.

<sup>11</sup> Zie onder andere Dirkx 2001, p. 37. Zie ook St. Lambertuskerk 1988, p. 11.

<sup>12</sup> Volgens St. Lambertuskerk 1988, p. 3 werd de kapel gesticht in 1309. Zie ook Unent 1996, p. 21.



rond de al in 1348 vermelde *Creijtenmolen*<sup>14</sup>. In de negentiende eeuw verdween de molen. De locatie van de vroegere Kreitenmolen, ten zuiden van de spoorlijn, valt overigens buiten het voorgestelde plangebied. De Schoorstraat was als pad naar het noorden en naar De Strijdhoeve wel aanwezig, maar ontwikkelde zich pas later verder.

### **2.1.7 Ontwikkeling tot 2000**

Vanaf de late Middeleeuwen zal de bestaande lintbebouwing zich verder hebben verdicht en in geringe mate hebben verspreid langs de bestaande infrastructuur. Het oorspronkelijke beeld van de boshoevennederzetting bleef echter tot op heden bewaard. Op een kaart uit 1756<sup>15</sup> is te zien dat het dorp zich intussen had uitgebreid en daarbij al zijn huidige vorm had, hoewel daarin ook nog de oorspronkelijke lintstructuur van de boshoevennederzetting zichtbaar is. Langs de drie hoofdstraten (Groenstraat, Slimstraat, Kreitenmolenstraat) staat een lintbebouwing, de Schoorstraat is vrijwel niet bebouwd. Circa 1800 had zich bij de samenkomst van de Slimstraat, Groenstraat en Kreitenmolenstraat, ter hoogte van de kapel annex raadhuis, een kleine concentratie van bebouwing gevormd. In de rechterbovenhoek van de kaart zien we aan de Groenstraat het gehucht *Eindeke* dat ook op andere kaarten wordt vermeld<sup>16</sup> (maar niet ligt in het plangebied). Overigens heeft Hattinga, doorgaans een nauwgezette cartograaf, de perceelsstructuur slechts globaal weergegeven.



Fig. 5: Fragment van een kaart getekend door een familielid der Hattinga's (1765)  
De kaart toont het huidige centrum en de zuidwesthoek van Udenhout (origineel in RAT Tilburg)

<sup>13</sup> Unent 1996, p. 21.

<sup>14</sup> Voor de Kreitenmolen, zie o.a. Scheffers 1992.

<sup>15</sup> Kaart door 'Hattinga, 1756', zie hiervoor <http://www.snoerman.org/udh/kaart1756.html>

<sup>16</sup> Ter hoogte van dit gehucht ligt aan deze zijde de begrenzing van het dorpsgezicht

Eenzelfde beeld zien we zo'n honderd jaar later op de kadastrale minuutplannen. De belangrijkste verandering betreft een klein cluster bebouwing aan de Schoorstraat ter hoogte van het huidige nummer 19 en de verspreide, clustervormige bebouwing langs de Slimstraat en Kreitenmolenstraat. Overigens is op de minuutplannen ook de perceelsstructuur duidelijk aangegeven. Ten noorden van de Groenstraat zien we nog steeds de ver opstreckende smalle percelen, gescheiden door stegen en sloten van de oorspronkelijke boshoevennederzetting. Aangrenzend zien we de hiermee contrasterende grote, blokvormige percelen die behoren tot het landgoed De Strijdhoeve. Langs de zuidzijde van de Groenstraat, die wat dichter is bebouwd, liggen ondiepe percelen, terwijl langs de Slimstraat en Kreitenmolenstraat sprake is van meer blokvormige percelen met bebouwing.

In de loop van de negentiende eeuw breidde het dorp zich voornamelijk uit door nieuwe bebouwing langs de bestaande linten, vooral langs de Kreitenmolenstraat. Verdichting van de bestaande bebouwing bleef nagenoeg achterwege. De Schoorstraat bleef tot op de dag van vandaag nagenoeg onbebouwd.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog beleefde Udenhout zijn sterkste groei. De bestaande linten werden verder uitgebreid en erachter verrezen vanaf de jaren zestig in hoog tempo nieuwe wijken, te beginnen met de wijk Zeshoeven ten zuiden van de Slimstraat en ten westen van de Kreitenmolenstraat.

In het daarop volgende decennium volgde de wijk Achthoeven, ten oosten van de Kreitenmolenstraat, en vervolgens werd in de tachtiger jaren de wijk De Kuil ten noorden van de Slimstraat gerealiseerd. Langs de rand van de wijk Zeshoeven werd in de jaren tachtig ook nog een kleine uitbreiding gerealiseerd, De Besterd. De laatste grote uitbreiding betrof het gebied de Mortel in de jaren negentig en een verdere uitbreiding van De Kuil. In het uiterste zuidoosten, ten zuiden van de spoorlijn (en dus buiten het plangebied), werd in de loop van de jaren tachtig het bedrijventerrein Kreitenmolen aangelegd met kleinschalige en gemengde bedrijven.

## **2.2 Huidig ruimtelijk karakter (ontwikkeling tot 2009)**

De volgende paragrafen komen de karakteristieken van het huidige Udenhout aan bod met de algemene, ruimtelijke structuur, de bebouwing en de ruimtelijke inrichting (openbare ruimte en groen; voortuinen en perceelsgrenzen).

Daarna volgen de daarbinnen te onderscheiden deelgebieden met elk een eigen, historische identiteit (hoofdstuk 2.3).

### **2.2.1 Ruimtelijke structuur**

De huidige kom van Udenhout vertoont ondanks alle ontwikkelingen een zeer coherent beeld. De opeenvolgende fasen hebben zich steeds binnen hetzelfde structurele patroon voltrokken, waarbij eigenlijk alleen de uiterlijke vorm (bebouwing en objecten) variaties laat zien. Aan de basis lag steeds de bijzondere, stedenbouwkundige structuur van de boshoevennederzetting met in Udenhout relatief brede straten, begeleid door laanbeplanting, en aansluitend de brede percelen met diepe voortuinen. Kenmerkend daarbij is dat er ruimte bestaat tussen de bebouwing dat een zekere mate van transparantie (doorzichten) oplevert. Deze structuur is gedurende de hele ontwikkeling van Udenhout voortgezet. Het huidige beeld van de kom, dat op het eerste gezicht de indruk wekt van

een vrij eenduidige bebouwingsstructuur die overwegend bestaat uit vrijstaande, veelal eenlaagse woonhuizen, vertoont bij nadere beschouwing variaties die zijn terug te voeren op de historische ontwikkeling. Daarbij is niet alleen sprake van verschillende “identiteiten” per straat, maar zelfs van te onderscheiden identiteiten binnen de straten zelf.

### **2.2.2 Bebouwing**

Hoewel het bebouwingsbeeld in de kom van Udenhout op het eerste gezicht vrij uniform lijkt, zijn er in de straten kleine variaties aan te duiden die gerelateerd zijn aan de bouwperiode of aan de functie. Het grootste deel van de bebouwing langs de hoofdstraten is echter vrij homogeen en bestaat vooral uit vrijstaande, grondgebonden woonhuizen en boerderijen, meestal met ruime doorzichten tussen de bebouwde blokken. Doorgaans zijn deze woningen eenlaags met kap, in sommige delen ook tweelaags. De richting is meestal evenwijdig aan de straat en de gebouwen zijn grotendeels opgetrokken in schoon metselwerk van rode baksteen. Over het algemeen worden de huizen gedekt door een zadel- of mansardedak met verschillende dakbedekkingen. De voorgevels hebben doorgaans een symmetrische indeling met normaliter drie, soms vijf vensterassen die soms zijn voorzien van gestuukte kroonlijsten. In de meeste gevallen betreft het laatnegentiende-eeuwse en voegtwintigste-eeuwse, individueel tot stand gekomen panden.



Fig. 6: Karakteristiek pand aan de Kreitenmolenstraat 19 (foto H. van Dijk, juni 2007).



## ***gemeente Tilburg***

Een aantal panden is tweelaags. Dit zijn meestal panden die zijn gebouwd tijdens het Interbellum, in een enkel geval betreft het een herenhuis uit de negentiende eeuw (bijvoorbeeld Slimstraat 28). De panden uit het Interbellum wijken ook af wat gevelindeling en dakvormen betreft: beide zijn vaak onregelmatig en/of samengesteld. Panden uit deze periode bevinden zich met name aan de Kreitenmolenstraat, tussen Sportlaan en spoorlijn. Aan de Groenstraat, nabij de centrale kruising, staan er ook enkele. De overige twee- of meerlaagse panden zijn naorlogs.



Fig. 7: Tweelaagse panden komen in Udenhout niet veel voor.  
Links een herenhuis uit circa 1880 aan de Slimstraat 28, rechts twee woonhuizen uit het Interbellum aan de Kreitenmolenstraat 123 en 125 (foto's H. van Dijk, juni 2007).

Het aantal panden dat haaks op de straat staat, is gering. Ze komen het meest voor in de Kreitenmolenstraat. Daken en dakbedekking kunnen per straat verschillen. Zadeldaken komen het meest voor. Dakvormen met gewolfde daken, vaak gedekt met riet, zien we bijna uitsluitend aan de Groenstraat. Het betreft hier meestal bebouwing met oorspronkelijk een agrarische functie. Platte daken zijn een grote zeldzaamheid. Als dakbedekking overheersen in het straatbeeld de zwarte oud-Hollandse dakpan en dakschilden gedekt met leien. Rode pannen komen slechts sporadisch voor.



Fig. 8: Dubbel woonhuis met rieten kap aan de Groenstraat 11-11a

(foto H. van Dijk, juni 2007).

De bedrijfsbebouwing aan de Kreitenmolenstraat nabij de spoorlijn (niet gelegen in het dorpsgezicht), wijkt volledig af van de overige bebouwing, zowel in schaal als materiaalgebruik. Het betreft hier in baksteen dan wel beton opgetrokken hoge bedrijfshallen onder schaaldaken en een met metaalplaten beklede silo.

Binnen het beschermde dorpsgezicht ligt een aantal gemeentelijke en rijksbeschermd monumenten. De meeste bevinden zich dicht bij de centrale kruising van het dorp. Naast gebouwen als het raadhuis (Slimstraat 2-2a) en kerkelijke bebouwing (Sint-Lambertuskerk met pastorie, Slimstraat 7-9; klooster Sint Petrus, Slimstraat 21-23), betreft het hier vooral woonhuizen en boerderijen. Aan de Schoorstraat staat het voor het dorp opmerkelijk grote Huize Vincentius (Schoorstraat 4).



Fig. 9: Het voormalige raadhuis aan de Slimstraat, een rijksmonument.  
(foto H. van Dijk, juni 2007).

Binnen de kom van Udenhout bevindt zich ook een groot aantal panden uit verschillende perioden die als 'beeldbepalend' of 'beeldondersteunend' kunnen worden aangemerkt. Deze panden vormen een essentieel (visueel) onderdeel van de totale structuur. Overigens geldt dit ook voor de naoorlogse panden uit de wederopbouwperiode. Mogelijk bevinden zich onder deze panden potentiële (gemeentelijke of rijks-) monumenten.

In hoofdstuk 7 is een lijst opgenomen met historische bebouwing die in maart 2009 enige vorm van status heeft: als rijks- of gemeentelijk monument; benoemd als cultuurhistorisch waardevol in het bestemmingsplan of op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant of opgenomen in het Monumenten Inventarisatieproject (MIP)



### **2.2.3 Ruimtelijke inrichting: openbare ruimte**

De kom van Udenhout kent een zeer ruime opzet. Het straatprofiel bestaat bijna overal uit brede straten met een dubbele rijbaan en aan weerszijden laanbeplanting en een daarvan gescheiden fiets- en voetgangersstrook. Op plaatsen waar de ruimte ontbreekt, is de fietsstrook opgenomen in de rijbaan. Op sommige plekken zijn tussen de laanbeplanting en in de voortuinen parkeerplaatsen aangebracht. De openbare ruimte gaat over in de diepe, ruime 'privé' voortuinen van de aangrenzende panden waardoor het beeld van de brede, en ook 'groene' straten wordt versterkt.



Fig. 10: Karakteristiek straatbeeld in de kom van Udenhout (Kreitemolenstraat), bestaande uit brede straten, laanbeplanting en voortuinen (foto H. van Dijk, juni 2007).

### **2.2.4 Ruimtelijke inrichting: openbaar groen**

Naast de ruime opzet van de straten is de aanwezigheid van veel 'groen' een ander belangrijke karakteristiek van Udenhout. Het groene karakter wordt vooral bepaald door de aanwezige laanbeplanting en de groene voortuinen. De laanbeplanting is echter niet overal bewaard gebleven. Aan de Schoorstraat en Groenstraat is deze nog het best bewaard. Aan (delen van) de Slimstraat en Kreitemolenstraat is deze weliswaar geheel verdwenen, maar is ondertussen wel opnieuw aangeplant.



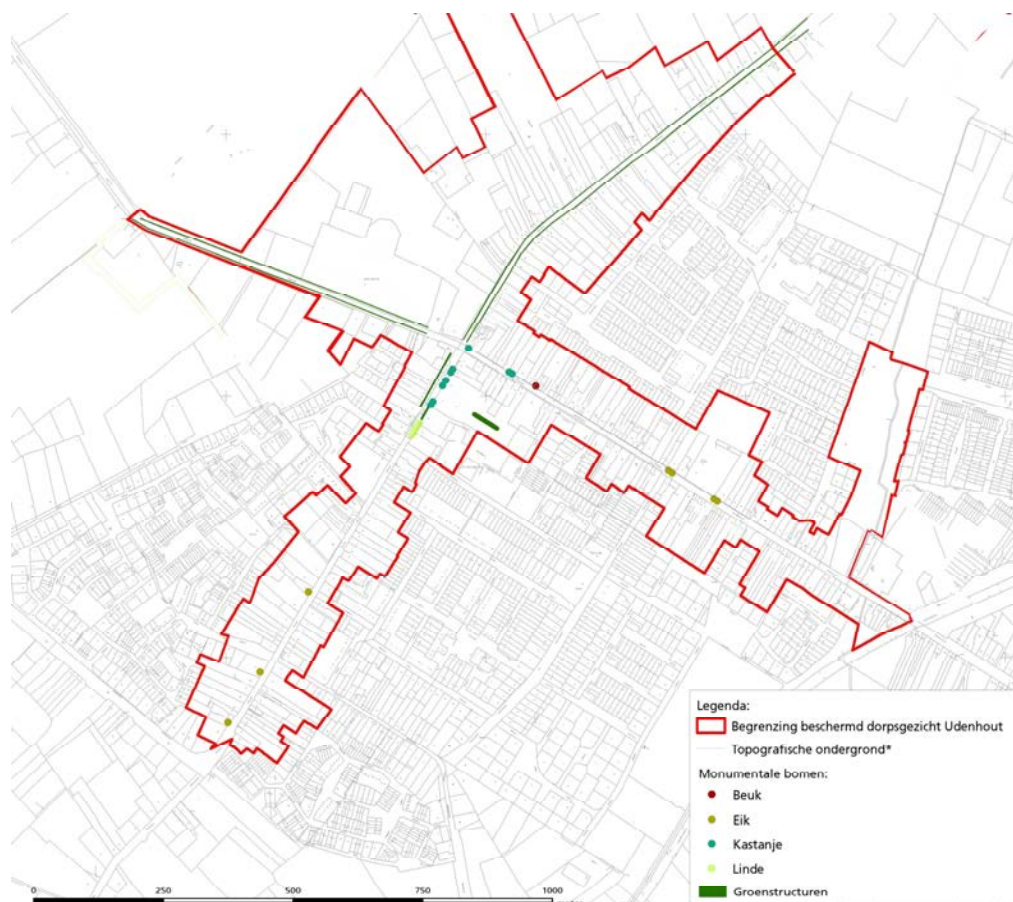


Fig. 11: Waardevol historisch groen in het plangebied.  
(in rood de *globale* grens)

Aan sommige straten, zoals de Slimstraat en Kreitenmolenstraat, staan tussen de laanbeplanting nog oude, monumentale bomen. Hetzelfde geldt voor sommige voor- en achtertuinen zoals in de achtertuin van de rectorswoning op de hoek Schoorstraat-Groenstraat. Deze monumentale bomen zijn een belangrijk (visueel) onderdeel van de groenstructuur in het dorp.



Fig. 12: Voorbeelden van belangrijke groenstructuren in de kom van Udenhout.  
Links de laanbeplanting langs de Schoorstraat, rechts een monumentale eik in de Kreitenmolenstraat (foto's H. van Dijk, juni 2007).

### **2.2.5 Ruimtelijke inrichting: voortuinen en perceelsgrenzen**

Behalve door de laanbeplanting wordt het groene karakter van Udenhout ook bepaald door de aanwezigheid van karakteristieke omhaagde voortuinen waardoor ook de scheiding tussen openbare en privé-ruimte, tussen straat en tuin duidelijk zichtbaar is. De diepte van de voortuinen varieert weliswaar, maar de inrichting is bijna overal gelijk. Daar waar de hagen zijn verdwenen ten behoeve van bijvoorbeeld parkeerplaatsen, verdwijnt de grens openbaar-privé en is het groene beeld verstoord. Ook in dit geval is het groene karakter door de aanwezigheid van voortuinen nog het sterkst aan de Groenstraat.



Fig. 13: Voorbeeld van de karakteristieke, vaak omhaagde voortuinen in Udenhout, in dit geval aan de Groenstraat (foto H. van Dijk, februari 2007).

### **2.3 Historische identiteiten**

In de vorige paragrafen 'Historische ontwikkeling' en 'Huidige ruimtelijke structuur' wordt de meest voorkomende gemene deler beschreven. Daaruit bleek dat de structuur en het ruimtelijk voorkomen van Udenhout over het algemeen een uniform karakter hebben. De structuur, die teruggaat op de middeleeuwse boshoevennederzetting, werd in de hele verdere ontwikkeling van Udenhout voortgezet waardoor de ruime en groene 'stedenbouwkundige' opzet bijna overal hetzelfde is. Het is mogelijk om op basis van hoofdkenmerken de verschillende straten nader te typeren. Door deze historische identiteiten nader op hoofdlijnen te beschrijven wordt ook een basis gelegd voor een toetsingskader. Op deze wijze is een zone-indeling tot stand gekomen.

Het huidige bebouwingsbeeld kwam tot stand in de negentiende en twintigste eeuw. Doordat de ontwikkeling van Udenhout echter gefaseerd verliep, kregen de belangrijkste straten van de kom (Schoorstraat, Groenstraat, Slimstraat, Kreitenmolenstraat) elk een eigen (historische) identiteit die zich door zowel structuur als door bebouwingsbeeld van elkaar onderscheid. In de bebouwing komt dit onder andere tot uitdrukking door het verschil in maat of volume van de bebouwing, maar ook in de functie.

De Groenstraat (zone 1) kan worden gezien als het deel van het dorp waar de oorspronkelijke opzet van de boshoevennederzetting nog het duidelijkst zichtbaar is.

Het deel van de Slimstraat (zone 2) nabij de centrale kruising ontwikkelde zich tot 'het dorpscentrum', terwijl de verdere straat (zone 3) later werd ingevuld als 'woonstraat' volgens hetzelfde patroon als dat in de Groenstraat.

De Kreitenmolenstraat (zones 4 en 5) ontwikkelde zich gefaseerd in de richting van de spoorlijn (aangelegd in 1881).

Hoewel ruimtelijk en historisch verbonden aan die nederzetting, bleef de Schoorstraat (zone 7) uiteindelijk buiten de centrumontwikkeling van de dorpskom waardoor structuur en bebouwingsbeeld van deze straat afwijken van de overige drie straten. De verschillende historische identiteiten van de straten, gebaseerd op de structuur en het bebouwingsbeeld, worden hieronder beschreven.



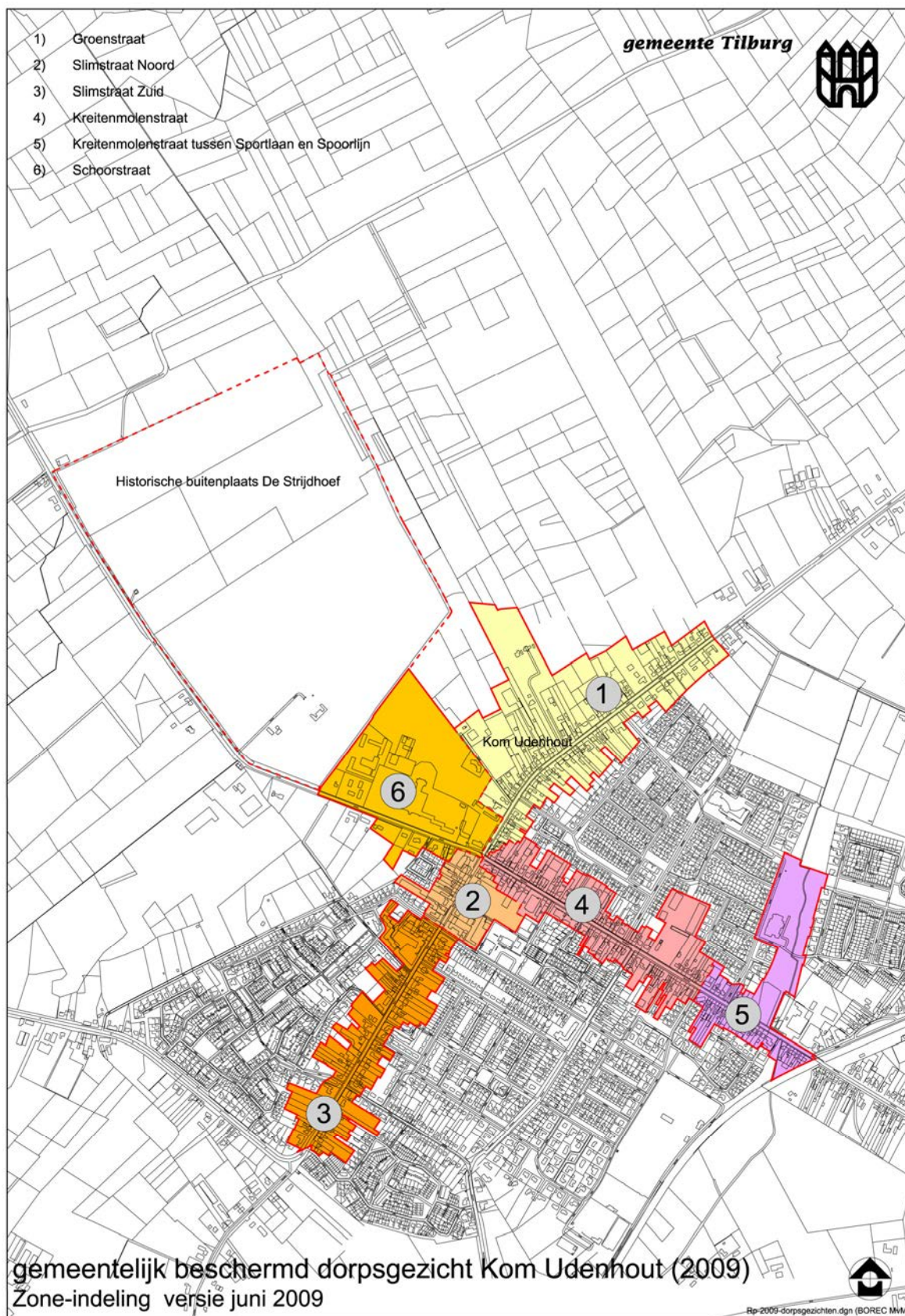


Fig. 14: Kaart van kom Udenhout met de te onderscheiden zones (1 t/m 6), gebaseerd op de huidige structuur en het bebouwingsbeeld.

### **2.3.1 Groenstraat (zone 1)**

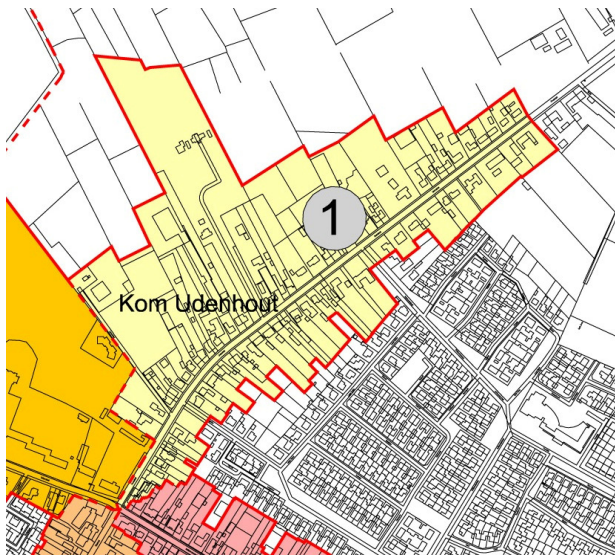


Fig. 15: Zone 1: de Groenstraat.

De Groenstraat, deel van de middeleeuwse boshoevennederzetting, zal oorspronkelijk hebben bestaan uit agrarische bebouwing op de kop van de smalle, langgerekte percelen. Gedurende de postmiddeleeuwse ontwikkelingen zal het bebouwingspatroon zich hebben verdicht waarbij de structuur van dit deel van het dorp echter nauwelijks werd aangetast. We zien dit nog in het overwegend landelijke karakter van de straat met relatief veel boerderijen die op de kop van de vaak smalle, langgerekte percelen staan. Achter de bebouwing aan de noordzijde van de straat ligt een nog grotendeels open akkergebied met de oorspronkelijke zeer lange perceelsstructuur, gescheiden door stegen, houtwallen en hagen.

Het deel nabij de centrale kruising in het dorp, waar zich uiteindelijk het 'hart' van de nederzetting had gevormd, 'verstedelijkte' in de loop van de twintigste eeuw enigszins. Hier staan enkele tweelaagse woonhuizen uit de periode 1900-1940.



Fig. 16: Karakteristiek beeld uit de Groenstraat.



In de Groenstraat komen de kenmerken van de boshoevennederzetting het sterkst tot uitdrukking. De landschappelijke context, de structuur van de straat en aangrenzende percelen is hier het minst aangetast door latere ontwikkelingen. De straat heeft nog steeds een sterk landelijk karakter en is minder verstedelijkt dan de andere straten, mede door het relatief grote aantal nog aanwezige boerderijen. Van essentieel belang is ook de relatie met het achterliggende, nog open gebied aan de noord/oostzijde nog steeds zichtbaar is, onder andere door een aantal stegen die vanaf de Groenstraat het achtergebied ingaan.

Het straatbeeld is zeer groen door de dubbele rij laanbeplanting van oude, hoog opgaande lindebomen en de groene voortuinen die hier prominent aanwezig zijn. Hierdoor lijkt de straat overigens ook smaller dan in bijvoorbeeld de Kreitenmolenstraat. Ook zijn de voortuinen wat minder diep. Dit groene beeld, in combinatie met de aanwezige kleinschalige vrijstaande bebouwing, is zeer typerend voor de oorspronkelijke opzet van de kern.



Fig. 17: Zicht in de Groenstraat vanaf de centrale kruising.  
Een van de kenmerken van de Groenstraat is de hoog opgaande laanbeplanting van linden (foto H. van Dijk, juni 2007).

Het bebouwingslint aan de Groenstraat bestaat over het algemeen uit vrijstaande, in rode baksteen opgetrokken eenlaagse woonhuizen en boerderijen. Een enkele keer, onder andere bij een aantal naoorlogse woonhuizen, zijn grijsbruine of gele bakstenen toegepast. Opvallend is dat in de Groenstraat relatief veel gewitte panden voorkomen. Het zadeldak, gedekt met zwarte Oudhollandse pannen, komt hier het meest voor. Andere dakvormen, zoals het mansardedak, schild- en wolfsdak, zien we in mindere mate hoewel iets vaker vertegenwoordigd dan in de andere straten. Rieten daken komen in Udenhout bijna uitsluitend voor in de Groenstraat. Deze bebouwingsvormen zien we in het grootste deel van de Groenstraat.

Nabij de centrale kruising is de bebouwingsdichtheid wat hoger en staan enkele tweelaagse panden. Deze bebouwing staat vrij dicht aan de straat en kent geen groene voorruimte. Hoewel de bebouwing vrij direct aan de straat staat, maakt de groene inrichting van de overzijde dat de Groenstraat hier toch zeer groen oogt. Aan de overzijde ligt de achtertuin van het woonhuis Schoorstraat 2 (circa 1880) met een aantal monumentale bomen, en de ingang naar het achterterrein van Huize Vincentius met het bijbehorende tuincentrum.





Fig. 18: Karakteristieke panden aan de Groenstraat  
(foto's H. van Dijk, juni 2007).

**Samenvattend:** de Groenstraat heeft een zeer groen en landelijk/agrarisch karakter. De rooilijn aan de straatzijde is eenduidig. Vrijwel alle bebouwing is vrijstaand en staat op dezelfde afstand evenwijdig aan de weg. Dit ritmische straatbeeld straalt rust en eenheid uit. De percelen zijn overwegend zeer breed. Opdeling of samensmelting van percelen met nadelige gevolgen voor de ruimtelijke structuur of inrichting is dan ook niet gewenst. Naar de rand van het buitengebied wordt de dichtheid lager, als overgang naar het open landschap. Het bebouwingslint eindigt bij de rand van de kern, waardoor het een duidelijk begin en eind heeft. Van belang is de historisch-landschappelijke context, structuur en herkenbaarheid binnen de grens van het dorpsgezicht en daarmee ook de relatie met het aangrenzende open, agrarische buitengebied.

In het noorden grenst het dorpsgezicht aan het open achterland in het gebied van Bestemmingsplan De Zandleij en sluit het aan op de hier aanwezige ecologische hoofdstructuur (Natuurparel). In het westen sluit het gebied aan bij de landerijen van het rijksbeschermd landgoed De Strijdhoeve.

### **2.3.2 Slimstraat (zones 2 & 3)**

Oorspronkelijk zal de Slimstraat qua structuur en bebouwing identiek zijn geweest aan de Groenstraat. Behield de Groenstraat echter het overwegend landelijke karakter, de Slimstraat zou zich verstedelijken en ontwikkelen tot het centrum van het dorp. Dit werd onder andere bewerkstelligd door de aanwezigheid van de middeleeuwse, aan Maria gewijde kapel die iets ten westen van het raadhuis (1849) stond. De kapel was lange tijd niet alleen het belangrijkste religieuze gebouw in het dorp, maar bood ook onderdak aan bijeenkomsten van het dorpsbestuur. Daarmee vormde de kapel het religieuze en bestuurlijke centrum van het dorp. In de loop der tijd werden in dit deel van de kom relatief grote volumes opgetrokken (kerk, raadhuis, pastorie, klooster, school en tweelaagse herenhuizen) die elders in het dorp niet voorkwamen. Daarnaast vestigden zich hier winkels waardoor men ook kan spreken van het economische hart van het dorp. De bebouwing kreeg minder voorruimte dan gebruikelijk. Verder naar het westen bleef het oorspronkelijke karakter deels bewaard. De straat is hier breder van opzet met aansluitend diepe voortuinen. In dit deel vinden we vrijstaande, overwegend eenlaagse woonhuizen en enkele boerderijen, een ontwikkeling die tot op heden is voortgezet.



Fig. 19: Gedeelte van de Slimstraat tussen de centrale kruising en de Van Heeswijkstraat  
Met volumineuze bebouwing (kerk, klooster, pastorie, raadhuis, foto H. van Dijk, februari 2007).

De Slimstraat is naast de Groenstraat één van de oorspronkelijke linten van het dorp. In de loop der tijd zijn hier echter veel aanpassingen gedaan, waardoor het straatbeeld en de bebouwing niet optimaal refereren aan de historie van de boshoevennederzetting, maar wel een beeld geven van de daaruit voortvloeiende latere ontwikkelingsgeschiedenis. Het is ook de meest gevarieerde straat in de kom die wordt gekenmerkt door sterke contrasten bestaande uit het verschil in functies en de daarmee samenhangende inrichting van het straatprofiel.

De Slimstraat is vooral op aspecten als beeld en structuur in te delen in twee delen: het gedeelte tussen de centrale kruising en de kruising met de Van Heeswijkstraat (§ 2.3.2.1) en het gedeelte tussen de Van Heeswijkstraat en Kuil (§ 2.3.2.2).

**2.3.2.1 Slimstraat Noord - tussen centrale kruising en Van Heeswijkstraat (zone 2)**

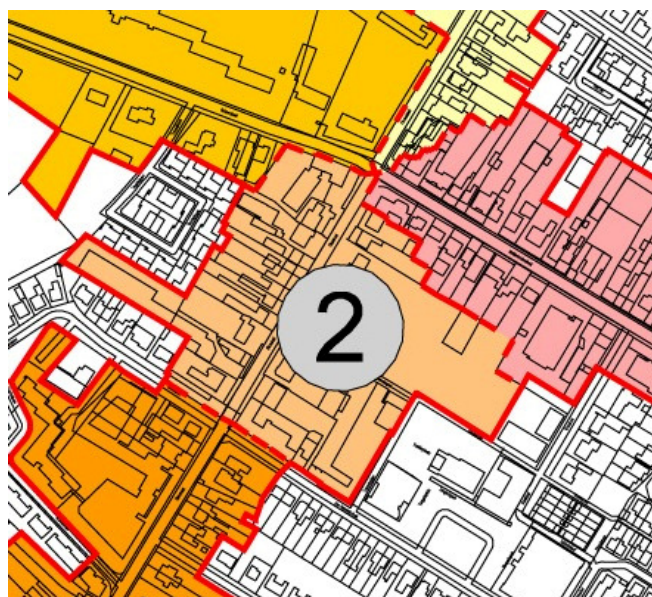


Fig. 20: Zone 2: Slimstaat vanaf kruising

Het eerste deel beslaat het gedeelte tussen de centrale kruising en de kruising met de Van Heeswijkstraat. Hier bepalen de relatief grote bouwvolumes van de kerk, het raadhuis en de pastorie het straatbeeld. De veelal tweelaagse bebouwing met wisselende rooilijnen is meestal opgetrokken in rode baksteen. De panden zijn voorzien van zadel- of schilddaken gedekt met rode pannen. Juist de afwijking in het volume van de bebouwing geeft het gewicht aan: het markeert het bestuurlijke en religieuze centrum van het dorp.

Het straatprofiel van dit eerste deel is relatief groen door de aanwezigheid van grote bomen. Voor de kerk en de pastorie staan enkele oude kastanjes, voor het klooster Sint-Petrus en bij de huisnummers 23-25 en 2-22 staan oude lindebomen. Verder bevinden zich in de straat enkele oude eiken (ter hoogte van huisnummer 74, 104 en 114). Ten behoeve van parkeervoorzieningen en de bereikbaarheid van de functies is de ruimte tussen de straat zelf en de voorgevel van de bebouwing vaak verhard. Door de aanwezigheid van de bomen in de verharding wordt het straatbeeld verzacht.

De dichtheid in het eerste deel is hoger dan de dichtheid in het tweede deel. De percelen in het tweede deel zijn breder dan in het eerste deel van de Slimstraat en de rooilijn van de woningen ligt in het eerste deel verder naar voren.



**2.3.2.2 Slimstraat Zuid - tussen Van Heeswijkstraat & Kuil (zone 3)**



Fig. 21: Zone 3: Slimstaat tot Kuil

Het tweede deel van de Slimstraat omvat het gedeelte tussen de Van Heeswijkstraat en Kuil. Hier staan voornamelijk woningen en enkele boerderijen, bestaande uit één bouwlaag met kap, die hoofdzakelijk evenwijdig aan de straat zijn gebouwd. Sporadisch zijn er verwijzingen naar het vroegere landelijke karakter, maar in veel mindere mate dan aan de Groenstraat. Hoewel de bebouwing grotendeels bestaat uit eenlaagse huizen zien we veel afwisseling in dakvormen (zadeldaken en enkele mansarde- en wolfsdaken) en dakbedekkingen en ook de typologie varieert sterk. Sommige woonhuizen hebben een symmetrische indeling met klassieke, eclectische elementen terwijl andere, meer recente huizen, een asymmetrisch en zakelijk voorkomen hebben.



Fig. 22: Structuur en bebouwingsbeeld aan de Slimstraat, voorbij de Van Heeswijkstraat (foto H. van Dijk, juni 2007).

Ook kan hier gesteld worden dat de bebouwingsdichtheid over het gehele lint afneemt in de richting van het buitengebied. De dichtheid in het eerste deel is hoger dan de dichtheid in het tweede deel. De percelen in het tweede deel zijn breder dan in het eerste deel van de Slimstraat en de rooilijn van de woningen ligt hier verder naar achteren.

In dit deel van de Slimstraat wordt duidelijk dat met name door het verdwijnen van de (forse) laanbeplanting het groene karakter is aangetast. Hier zijn nu vooral de voortuinen met hagen en bomen die 'drager' zijn van het groene karakter. Wel is in dit deel van de straat recent een nieuwe laanaanplant gezet die er aan bijdraagt dat het straatbeeld groener is dan bijvoorbeeld in de omgeving van zorgcentrum De Eikelaar.

Tenslotte wordt hier nog gewezen op het deel van de Slimstraat tussen Van Heeswijkstraat en Korenbloem, dat hoofdzakelijk wordt bepaald door de nieuwbouw van zorgcentrum De Eikelaar. Dit gebouw is door zijn massa, architectuur en kleurstellingen dominant. Aansluitend is het straatbeeld in dit deel stenig en open van karakter door de beperkte aanwezigheid van groen en doordat de openbare ruimte tot aan de voorgevel van de bebouwing geheel is verhard.

**Samenvattend:** de Slimstraat is de meest gevarieerde straat in de kom en wordt gekenmerkt door contrasten in het bebouwingsbeeld die grotendeels het gevolg zijn van het verschil in functies en de daarmee samenhangende inrichting van het straatprofiel. In de straat zijn twee deelgebieden te herkennen. Nabij de centrale kruising staan grotere volumes en is de openbare ruimte relatief smal. Naar de rand van het buitengebied wordt de bebouwing kleinschaliger en de bebouwingsdichtheid lager als overgang naar het open landschap.

### **2.3.3 Kreitenmolenstraat (zones 4 & 5)**

Vanaf de centrale kruising ontwikkelde zich langs de Kreitenmolenstraat een klein lint van bebouwing in de richting van de *Creytenmole* dat zich in de volgende eeuwen gestaag zou uitbreiden. Rond het midden van de achttiende eeuw had de bebouwing langs de Kreitenmolenstraat zich uitgebreid tot aan het huidige Felixhof en ging vervolgens over in een meer verspreide bebouwingstructuur tot aan het beekdal van de *Roomley*. In de negentiende eeuw zou de straat zich, ondanks de aanleg van de rijksweg (1826) en de spoorlijn met stationshalte (1881), niet spectaculair verder uitbreiden. Wel vond er verdichting plaats van de bestaande bebouwing. Uiteindelijk werd de Kreitenmolenstraat vooral een 'woonstraat' wat tot uitdrukking komt in de overwegend eenlaagse bebouwing, bestaande uit woonhuizen uit de periode 1880-1920. Latere bebouwing, ten zuiden van de Sportlaan, bestaat deels uit tweelaagse woonhuizen.

Een opvallende ontwikkeling in de Kreitenmolenstraat is de vestiging van 'bedrijventerreinen'. Ter hoogte van de Zeshoevenstraat ligt het grote, open terrein van een houthandel en nabij de spoorlijn staat (buiten het dorpsgezicht) de relatief forse bedrijfsbebouwing van de (voormalige) lokale boerenbond. Deze bedrijven werden buiten de toenmalige grens van het dorp opgericht maar kwamen door latere uitbreidingen binnen de kom te liggen. De hierboven beschreven, gefaseerde ontwikkeling van de Kreitenmolenstraat is nog steeds zichtbaar in het straatbeeld en de aanwezige functies.

In de Kreitenmolenstraat zijn, tijdens de herinrichting van de 1<sup>e</sup> fase tot aan de Zeshoevenstraat, aan de westzijde opnieuw bomen geplant (overwegend linden). Langs de oostzijde van de straat staan overwegend jonge beuken, terwijl verspreid in de straat enkele monumentale eiken (tegenover de Zeshoevenstraat en ter hoogte van huisnummer 93), beuken (ter hoogte van huisnummer 25) en kastanjes (ter hoogte van nummer 17) voorkomen. Bij het winkelcentrum Felixhof staan enkele grote platanen. Met de recente aanplant wordt het groene karakter van deze straat in ere hersteld. Dit is tevens uitgangspunt voor de verdere herinrichting van de Kreitenmolenstraat tot aan het spoor en de herinrichting van de Slimstraat die daarna nog zal volgen.

Overigens zien we juist in deze straat dat nabij de centrale kruising een aantal voortuinen is verdwenen ten behoeve van parkeerruimte waardoor de verstening sterk wordt benadrukt ten koste van het groene karakter<sup>17</sup>. Bij de herinrichting van de 1<sup>e</sup> fase van de Kreitenmolenstraat is getracht dit groene beeld te herstellen door dit parkeren uniform uit te voeren en waar mogelijk toch hagen te planten.

Iets ten zuiden van de Sportlaan ligt aan de oostzijde van de weg het Park ter Roomleij in het vroegere beekdal van de gelijknamige waterloop. Het park markeert een historische grens van de kom van Udenhout.

<sup>17</sup> Hiervoor is o.a. ook gebruikgemaakt van het digitale 'bomenbestand' uit de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) van Tilburg.



### **2.3.3.1 Kreitenmolenstraat: centrale kruising -- Sportlaan (zone 4)**



Fig. 23: Zone 4: Kreitenmolenstraat -tot Sportlaan

In het eerste deel van de straat, tussen de centrale kruising in het dorp en de Sportlaan, is de bebouwing overwegend eenlaags, bestaande uit woonhuizen uit de periode 1880-1910, afgewisseld met recente, soms meerlaagse bebouwing (winkelpanden, Felixhof). De negentiende- en twintigste-eeuwse woonhuizen hebben vaak een symmetrische gevelindeling met drie vensterassen die soms zijn voorzien van een gestuikte omlijsting met kenmerken van het eclecticisme. De woonhuizen van na 1900 hebben in veel gevallen 'slechts' een baksteendecoratie. Ook hier hebben zadeldaken gedekt met zwarte Oudhollandse of zwarte *tuile-du-nord*pannen de overhand, hoewel ook een aantal mansardedaken voorkomt, gedekt met leien. Rieten daken komen in de Kreitenmolenstraat niet voor.

Nabij de Sportlaan zien we enkele huizen met een plat dak. De meeste panden staan evenwijdig aan de straat, maar meer dan in de overige straten zien we in de Kreitenmolenstraat een aantal huizen dat daar haaks op staat. Opvallend in dit deel van de straat is de concentratie van centrumvoorzieningen (detailhandel en horeca).

De openbare inrichting wordt bij deze panden deels sterk bepaald door de ruimte ten behoeve van de benodigde parkeerplaatsen terwijl de bebouwing varieert in hoogte en bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. Wel is in enkele gevallen rekening gehouden met het oorspronkelijke groene karakter van het straatbeeld door het hier en daar aanbrengen van hagen rondom de parkeerplaatsen.

Het bebouwingsbeeld wordt op enkele plaatsen onderbroken door gebouwen met een grote korrel, zoals het Felixhof en het appartementencomplex ter plaatse van het oude postkantoor. In dit deel

## ***gemeente Tilburg***

van de Kreitenmolenstraat is ook de houtzagerij/handel gelegen. Deze percelen hebben een specifieke geschiedenis en een open ruimtelijke karakteristiek met een bijzondere functie.

De voortuinen van de woningen en de nieuw ingeplante bomenrij maken dat dit gedeelte van de Kreitenmolenstraat een groener straatbeeld geeft dan het tweede deel ten zuiden van de Sportlaan.



Fig. 24: Karakteristiek beeld uit de Kreitenmolenstraat ten noorden van de Sportlaan (foto H. van Dijk, juni 2007).

### **2.3.3.2 Kreitenmolenstraat tussen Sportlaan en spoorlijn (zone 5)**

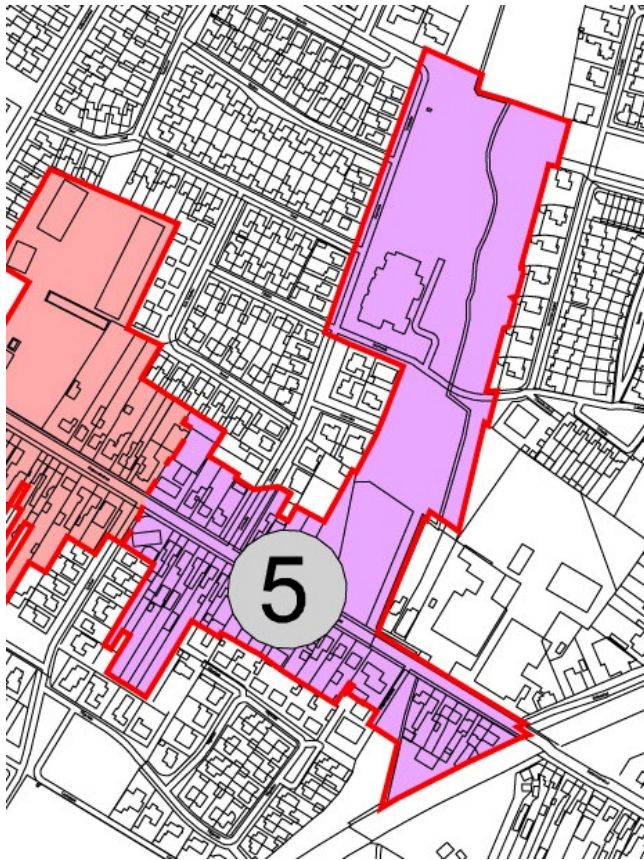


Fig. 25: Zone 5: Kreitenmolenstraat -Sportlaan- park

In het tweede deel van de Kreitenmolenstraat, tussen Sportlaan en spoorlijn, staan relatief veel tweelaagse woonhuizen uit het Interbellum. Hier zien we dan ook elementen uit de art deco, onder andere in het metselwerk, en de invloed van het Expressionisme en de Nieuwe Zakelijkheid. De gevelindeling is meestal asymmetrisch terwijl ook verschillende dakvormen voorkomen. Nabij de spoorlijn gaat deze bebouwing weer over in eenlaagse woonhuizen uit circa 1880-1910.





Fig. 26: Karakteristieke panden uit het Interbellum aan de Kreitenmolenstraat tussen Sportlaan en spoorlijn (foto H. van Dijk, juni 2007).

***Samenvattend:*** de Kreitenmolenstraat is, net als de Slimstraat, gevarieerd in functie. Staan er aan de Groenstraat voornamelijk woonhuizen, de Kreitenmolenstraat is juist, nog meer dan de Slimstraat, een mix van woonhuizen en bedrijven (meest winkelvoorzieningen) die overigens vaak in bestaande woonhuizen zijn gevestigd. Dit verklaart ook de tegenstrijdigheid van de inrichting van de voorruimte bij de verschillende panden. Zoals in de andere straten kennen de meeste bouwwerken grondgebonden (woon)functies van 1 of 2 bouwlagen met kap. Meestal betreft het vrijstaande gebouwen of tweekappers op nog te onderscheiden percelen met doorzichten. In de straat zijn drie deelgebieden te herkennen.

### **2.3.4 Schoorstraat (zone 6)**

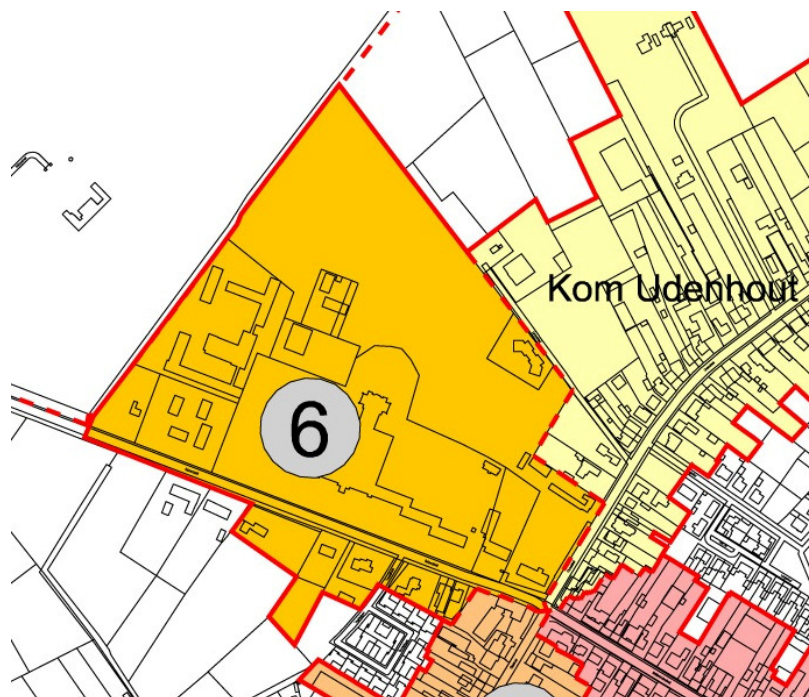


Fig. 27: Zone 6: Schoorstraat

In vergelijking met de hierboven beschreven straten (Slimstraat, Groenstraat en Kreitenmolenstraat) wijkt de Schoorstraat sterk af van de rest van de kom. Is het bebouwingsbeeld in bijna de hele kom vrij coherent en doorgaans aan beide zijden van de straat ook vrij identiek, aan de Schoorstraat is dit niet het geval. De Schoorstraat maakt weliswaar geen deel uit van het oorspronkelijk gegroeide bebouwingslint van de boshoevennederzetting, maar was vermoedelijk een van de stegen die vanaf de Groenstraat-Slimstraat naar het noorden liep, richting de Bosschebaan. De straat vormde een toegangsweg tot het landgoed De Strijdhoeve. In tegenstelling tot de andere 'stegen', die eindigden in het moerassige gebied van De Brand, liep deze route vervolgens verder naar het noorden via hoger gelegen gronden, waarop gehuchten lagen zoals *Schoorstraat*. Mede hierdoor groeide de straat uit tot een verbindingsweg.

Tot aan het begin van de twintigste eeuw bleef de bebouwing langs de Schoorstraat hoofdzakelijk beperkt tot de westzijde, bestaande uit een aantal woningen nabij de kruising en vervolgens enkele verspreid staande boerderijen. De oostzijde werd grotendeels ingenomen door bouwland en de open landerijen van De Strijdhoeve. Dit landgoed, onderdeel van de oorspronkelijke uitleg van de boshoevennederzetting, is nu een van rijkswege beschermd landgoed.

Alleen in het Interbellum werden aan de westzijde van de Schoorstraat nog enkele woonhuizen gebouwd. Het beeld veranderde echter radicaal met de komst in 1930 van de forse instituutbebouwing van Huize Vincentius. Dit gebouw, dat nog steeds een van de grootste van het dorp is, werd opgetrokken buiten de toenmalige dorpskom.

De Schoorstraat is een straat met een geheel eigen karakteristiek. De straat is breder van opzet dan de overige straten terwijl de weinige bebouwing verder van de straat af staat. Het groene karakter van de weg wordt bepaald door de dubbele rij eikenbomen aan weerszijden van de fietsstroken, de diepe voortuinen en de aangrenzende landbouwpercelen en landerijen van De Strijdhoeve. Naarmate

men verder van de centrale kruising vandaan gaat, neemt de breedte van de percelen verder toe en de bebouwingsdichtheid af waardoor de relatie met het voormalige akkergebied sterker wordt.



Fig. 28: Karakteristiek beeld uit de Schoorstraat. Rechts een deel van Huize Vincentius (foto H. van Dijk, juni 2007).

Beide zijden van de straat vormen een groot contrast met enerzijds lage woonhuizen en anderzijds het monumentale Huize Vincentius dat door zijn typische architectuur en massa het straatbeeld beheerst. Het voorterrein van het huis is, passend bij de functie, ruim van maat en bijna volledig ingericht als parkeerterrein. Door de toepassing van opgaande beplanting aan de straatzijde wordt het parkeerterrein aan het oog onttrokken, waardoor de aandacht optimaal gevestigd wordt op het hoofdgebouw.



Fig. 29: De monumentale instituutbebauing van Huize Vincentius aan de Schoorstraat



(foto H. van Dijk, juni 2007).

Aan de overzijde van de straat (waarvan een deel binnen het dorpsgezicht valt) staat een aantal boerderijen en woonhuizen, bestaande uit één en twee bouwlagen. De tweelaagse woonhuizen dateren hoofdzakelijk uit het Interbellum en hebben dezelfde kenmerken als de panden in de Kreitenmolenstraat ten zuiden van de Sportlaan. De eenlaagse boerderijen in dit deel van de Schoorstraat staan evenwijdig aan de straat en hebben een wolfsdak gedekt met pannen of riet.



Fig. 30: Structuur van de Schoorstraat ter hoogte van landgoed De Strijdhoeve  
(foto H. van Dijk, juni 2007).

***Samenvattend:*** de Schoorstraat is een oud pad dat vanuit de boshoevennederzetting naar het noorden voerde. De verdere ontwikkeling kwam later op gang dan in de andere straten.

Aan de westzijde borduren beeld en structuur voort op de geleidelijke transformatie van een buitengebied. Door de bouw van Huize Vincentius aan de noordoostzijde ontstond hier een nieuw beeld met een forse bebouwing parallel aan de straat. Met name achter die gebouwen is door aanleg van lanen en beplanting een bijzonder overgang naar het buitengebied gerealiseerd. Afgezien van het blok aan de straat is de bebouwingsdichtheid nog laag en heeft het gebied door de groene elementen en de zichtlijnen een nog grotendeels open, groen karakter.

### **3 Waardering**

#### **3.1 Cultuurhistorische waarden**

De nederzettingsstructuur van Udenhout is in de kom gaaf bewaard gebleven: duidelijk herkenbaar is nog de karakteristieke vorm van een middeleeuwse boshoevennederzetting, bestaande uit een langgerekt patroon met systematische lineaire opzet (Groenstraat-Slimstraat) en (aan de Groenstraat) de karakteristieke smalle en ver opstreckende percelen.

Vanuit deze oorspronkelijke middeleeuwse boshoevennederzetting ontwikkelde zich vervolgens op de kruising van de belangrijkste straten (Groenstraat, Slimstraat, Kreitenmolenstraat, Schoorstraat,) een bescheiden kern die in de loop van de achttiende en negentiende eeuw uitgroeide tot het bestuurlijke en religieuze hart van het dorp. Vervolgens breidde de nederzetting zich verder uit langs de Slimstraat en Kreitenmolenstraat in de vorm van veelal eenlaagse woonhuizen op overwegend blokvormige percelen. In het laatste stadium trad verdichting op in de bestaande linten. De historische, gefaseerde ontwikkeling van Udenhout, die tot uitdrukking komt in onder andere bebouwingstypologie en functies, heeft ertoe geleid dat elke straat een eigen identiteit kent. De Groenstraat is nog de meest 'landelijke' straat in de kom, terwijl het deel van de Slimstraat nabij de centrale kruising zich ontwikkelde tot het bestuurlijke en religieuze centrum van dorp. De Kreitenmolenstraat werd overwegend een woonstraat waarin ook bedrijvigheid een belangrijke plaats inneemt. De Schoorstraat, die geen onderdeel vormt van het oorspronkelijke nederzettingsslint, werd pas in de eerste helft van de twintigste eeuw spaarzaam bebouwd. Mede door deze te onderscheiden identiteiten is de bijzondere historische dynamiek van het dorp goed zichtbaar. De gehele ontwikkelingsgeschiedenis (van boshoevennederzetting tot de naoorlogse ontwikkeling) van de kom van Udenhout kent dus een hoge cultuurhistorisch-ruimtelijke kwaliteit, variatie en herkenbare historisch-landschappelijke context.

#### **3.2 Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden**

Udenhout is een zeldzaam voorbeeld van een gedocumenteerde boshoevennederzetting die is ontstaan in de loop van de twaalfde eeuw. De hierbij behorende, bijzondere ruimtelijke structuur is tot op de dag van vandaag gehandhaafd en in bijna de gehele kom voortgezet. Belangrijkste onderdelen hiervan zijn de brede straten, de ruime percelen met soms diepe voortuinen en de vrijstaande bebouwing. Ten noorden van de Groenstraat liggen (deels buiten het dorpsgezicht) nog grote delen onbebouwd bouwland die onderdeel vormen van de oorspronkelijke boshoevennederzetting. Langs een aantal straten komen belangrijke groenstructuren voor, bestaande uit laanbeplanting en solitaire bomen.

Het huidige, grotendeels gaaf bewaarde bebouwingsbeeld dateert hoofdzakelijk uit de negentiende en twintigste eeuw zonder dat dit ingrijpende wijzigingen in de structuur tot gevolg had. In schaal en voorkomen van de bebouwing is de historische ontwikkeling af te lezen en zijn een aantal gebieden aan te wijzen die zich qua functie van elkaar onderscheiden. Daarbij kunnen we onderscheiden het (oorspronkelijke) landelijke karakter, met name aan de Groenstraat en de Schoorstraat, het bestuurlijke, religieuze en economische centrum van het dorp aan een deel van de Slimstraat en tenslotte de woonfunctie die overal aanwezig is. Tenslotte bevinden zich aan de Kreitenmolenstraat naast woningen ook in hoofdzaak kleinschalige bedrijven.

### **3.3 Situationele waarden**

De kom van Udenhout is aan bijna alle zijden geheel ingesloten door nieuwbouw die overigens vanaf de hoofdstraten niet of nauwelijks zichtbaar is. Langs de Groenstraat is echter de historische relatie met het achterliggende open gebied nog aanwezig. De oorspronkelijke landschappelijke structuur en context zijn nog herkenbaar.

Achter de bebouwing liggen de diepe achtererven met perceelscheidingen (houtwallen, bomen, hagen) waarvan de oorsprong teruggaat op de twaalfde-eeuwse boshoevennederzetting. In het noordoosten sluit de bebouwing van de Groenstraat, bestaande uit boerderijen, aan op nog open bouwland (grotendeels buiten het dorpsgezicht gelegen) waarmee de 'grens' van de bebouwde kom van het dorp duidelijk wordt gemarkeerd, maar waar ook nog een duidelijke relatie met het buitengebied ligt. Langs de Kreitenmolenstraat markeren de percelen met bedrijfsbebouwing de vroegere zuidgrens van de kom.

### **3.4 Bebouwing**

In de kom van Udenhout staat een groot aantal waardevolle panden. Een aantal heeft een geautoriseerde waarde als rijks- of gemeentelijk monument, de meeste andere panden zijn beeldbepalend voor het dorp en zijn historische ontwikkeling gedurende de laatste twee eeuwen. Dit heeft onder andere geleid tot een onderscheid in historische identiteiten. Naast de cultuurhistorische waarden in het algemeen moeten dan ook de architectuurhistorische waarden in het bijzonder worden gerespecteerd.

### **3.5 Gaafheid/herkenbaarheid**

Het oorspronkelijke patroon van de ruimtelijke structuur (boshoevennederzetting) is in bijna de gehele kom van Udenhout toegepast, en vervolgens gaaf bewaard gebleven. Het negentiende- en twintigste-eeuwse bebouwingsbeeld is architectonisch gaaf bewaard gebleven. Ook is hierin nog steeds de functionele opzet van de nederzetting goed herkenbaar. In het bijzonder langs de Groenstraat en Schoorstraat is de oorspronkelijke landschappelijke omgeving structureel en visueel gaaf bewaard gebleven.

### **3.6 Zeldzaamheid**

Een dergelijke gedocumenteerde, middeleeuwse planmatige (boshoeven-)nederzetting is in Noord-Brabant zeldzaam. Dat de hierbij behorende ruimtelijke structuur de leidraad vormde voor de verdere stedenbouwkundige opzet van het dorp is waarschijnlijk uniek. De verdichting van de bebouwing, die vooral plaatsvond na 1850, is bijzonder. De bebouwing is over het algemeen gaaf bewaard gebleven en heeft als bijzonderheid dat hierin de historische, functionele ontwikkeling van het dorp nog afleesbaar is.



## **4 Begrenzing van het dorpsgezicht**

De kom van Udenhout is een structureel gaaf voorbeeld van een boshoevennederzetting, waarvan het ontstaan in historische bronnen wordt vermeld. De nederzetting heeft het hierbij behorende karakteristieke patroon van langgerekte, in Udenhout bovendien opvallend breed geprofileerde straten met lintbebouwing. Bij de veertiende-eeuwse Mariakapel aan de Slimstraat nabij de belangrijkste kruising van het dorp, ontwikkelde zich in de loop der tijd het religieuze en bestuurlijke centrum van het dorp met raadhuis (1849), parochiekerk (1840) en klooster (1900)<sup>18</sup>. De bebouwing langs de straten verdichtte zich vooral na 1750 waarbij het patroon van brede wegen met laanbeplanting, voortuinen en bebouwing (die hoofdzakelijk dateert uit de negentiende en twintigste eeuw) werd gehandhaafd. Tijdens de gefaseerde ontwikkeling kregen de verschillende straten (Groenstraat, Slimstraat, Kreitenmolenstraat, Schoorstraat) uiteindelijk elk een eigen identiteit. Het dorpsgezicht Kom Udenhout omvat de structuur van de oorspronkelijke middeleeuwse boshoevennederzetting en het nog grotendeels gave bebouwingsbeeld dat hoofdzakelijk tot stand kwam in de negentiende en twintigste eeuw.

### **4.1 De grenzen van het dorpsgezicht**

Het beschermde dorpsgezicht heeft een duidelijke ruimtelijke afbakening. Deze begrenzing wordt namelijk aan weerszijden van de Slimstraat, Kreitenmolenstraat en ten zuiden van de Groenstraat en ten westen van de Schoorstraat bepaald door de naoorlogse uitbreidingen op de voormalige akkergronden (onder andere de wijken De Besterd, Zeshoeven, De Kuil en Achthoeven). De oorspronkelijke relatie van het dorp met het achterliggende open gebied is hier abrupt afgesneden hoewel dit vanaf de straat niet altijd zichtbaar is. Een deel van deze begrenzing volgt overigens de perceelsindeling zoals die rond het midden van de negentiende eeuw nog bestond.

De gefaseerde ontwikkeling langs de Kreitenmolenstraat is nog steeds zichtbaar in het straatbeeld. De houthandel, ter hoogte van de Achthoevenstraat, markeerde in de tweede helft van de negentiende eeuw de grens van het dorp. De houthandel lag net buiten de toenmalige bebouwing van de dorpskom. Een 'tweede grens' werd gevormd door het beekdal van de Roomleij. Deze natuurlijke waterloop vormde eeuwenlang de grens tussen de Udenhoutse akkergronden en de *gemeint Kreitenheide*. Nu ligt hier het Park ter Roomleij dat wederom een grens is. Iets verder naar het zuiden zorgt de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch (1881) voor een duidelijke begrenzing van de zuidzijde van de Kreitenmolenstraat. Ten zuiden van de spoorlijn staan weliswaar nog enkele oude woonhuizen (circa 1900), maar overheerst de naoorlogse bebouwing. Ook de structuur wijkt hier af van het noordelijke deel van de Kreitenmolenstraat. In verband met de perceelsindeling is bij het Park ter Roomleij gekozen voor een beëindiging van de grens ter hoogte van de Mortel.

Ten noorden van de Groenstraat liggen nog steeds open akkers, weilanden en bospercelen, gescheiden door sloten en paden (stegen). Deze situatie komt waarschijnlijk nog overeen met de oorspronkelijke opzet van de boshoevennederzetting waarin elk perceel zich uitstreckte van goede akkergrond (aan de straat) tot natte graslanden en houtopstanden (in De Brand). Zodoende is de belangrijke relatie tussen nederzetting en open buitengebied in dit deel van het dorp bewaard gebleven. De grens van het dorpsgezicht ligt achter de bebouwing en de percelen aan de Groenstraat. Het begin van het buitengebied fungeert hier als begrenzing.

<sup>18</sup> De kapel stond ongeveer ter hoogte van de waterpomp naast het raadhuis uit 1849 op de hoek Slimstraat-Schoorstraat.

## ***gemeente Tilburg***

Ook de westgrens van het plangebied sluit hier aan bij de begrenzing van De Strijdhoeve. Overigens vallen binnen dit gebied ook belangrijke natuurwaardegebieden. De hier gelegen overgang van bebouwing naar buitengebied is ook opgenomen als groene hoofdstructuur (GHS) en extensiveringgebied waardoor hier geen verdere ontwikkelingen mogelijk zijn.

De oostgrens van het beschermde gebied wordt grotendeels gevormd door einde van de bebouwde kom bij de Groenstraat (en het begin van het buitengebied). Het dorpsgezicht grenst hier nagenoeg aan een extensiveringsgebied waarin geen bebouwing is toegestaan. Hierdoor sluit de karakteristieke, en elders in Tilburg zeldzaam geworden overgang van open akkergebied naar dorpstraat (Groenstraat) aan op het dorpsgezicht, maar valt er niet binnen. Ook wordt hierdoor aansluiting verkregen met de ecologische hoofdstructuur (EHS), bestaande uit het als 'Natuurparel' aangemerkte gebied ten noorden van de Groenstraat<sup>19</sup>.

De beëindiging van het dorpsgezicht in de Slimstraat ligt ter hoogte van Kuil, omdat de kenmerkende structuur van de nederzetting (ruime percelen, voortuinen, vrijstaande bebouwing, etc.) tot hier ongewijzigd is doorgevoerd en een deel van de bebouwing, met name richting de kom, nog als waardevol dan wel beeldbepalend is aan te merken (MIP).

### **4.2 De grenzen op de kaart**

Op figuur 33 (pagina 44) is de begrenzing van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht kom Udenhout weergegeven.

<sup>19</sup> Een 'Natuurparel' is een natuurgebied dat gewaardeerd wordt vanwege de bijzondere flora en fauna in het gebied. Vaak zijn daar bijzondere maatregelen nodig om het gebied te beschermen.

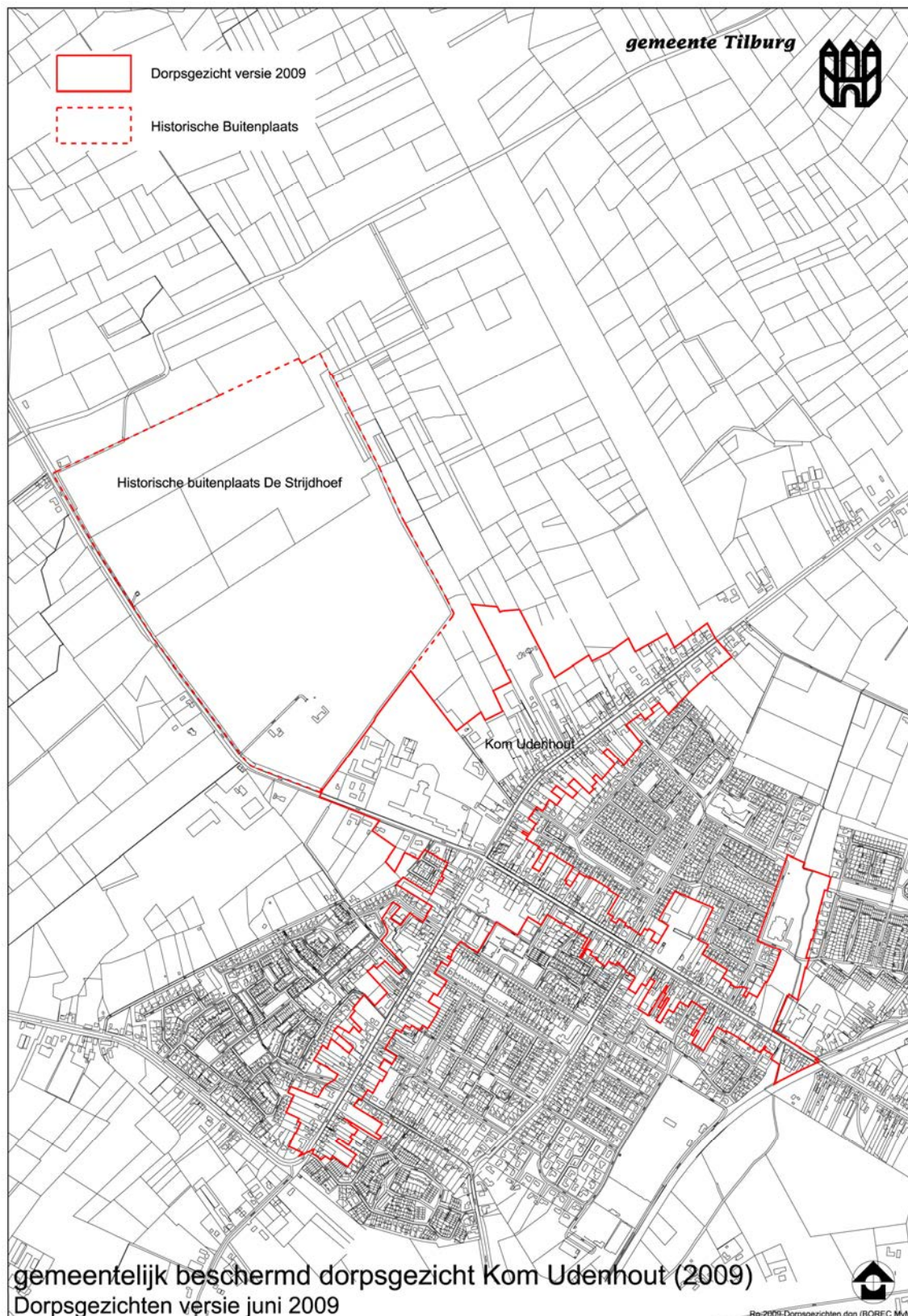


Fig. 31: Kaart met begrenzing van het dorpsgezicht kom Udenhout (kaart: Gemeente Tilburg). (de grens is weergegeven in rood)



## **5 Visie en beleidsregels in het dorpsgezicht kom Udenhout**

### **5.1 Inleiding**

In deze visie wordt een beeld geschetst van de kaders waarbinnen de ruimtelijke transformatie van de kom van Udenhout kan plaatsvinden en waarbinnen toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. Essentieel is hoe deze ontwikkelingen aansluiting vinden bij het bestaande, historisch gegroeide beeld en zich vervolgens vanuit de cultuurhistorische waardering verder kunnen ontwikkelen. Belangrijk uitgangspunt binnen de visie is het behoud van de belangrijkste karakteristieken van het gebied in zijn geheel en van de te onderscheiden identiteiten daarbinnen. Om dit duidelijk te markeren wordt in die zin in eerste instantie uitgegaan van een behoudend, ‘conserverend’ beleid. Dit betekent echter niet dat de huidige dorpskom moet worden ‘gemusealiseerd’, maar dat nieuwe ontwikkelingen ‘in dezelfde tradities’ die het dorp zijn huidige aanzien hebben gegeven, worden voortgezet. Voorop staat dat de cultuurhistorische waarden van de structuur en het beeld van de kern van Udenhout een volwaardige plaats hebben in de toekomstige ontwikkeling van het dorp. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn kleinschaligheid (dorps) en een ruimtelijke kwaliteit die past in of aansluit op de omschreven cultuurhistorische waarden en kwaliteiten. Die kwaliteit heeft betrekking op veel aspecten: stedenbouw, straatbeeld, groen, ruimtelijke inrichting, architectuur, detaillering.

Essentieel is dat in eventuele planontwikkeling nadrukkelijk met die elementen rekening wordt gehouden en dat aan initiatiefnemers wordt gevraagd daar op creatieve wijze inhoud aan te geven. Hierdoor wordt de ontwikkeling van de dorpskom niet bevroren of gefrustreerd, maar worden structuur en beeld ook niet verstoord. Het doel daarbij is om de kwaliteit van deze bijzondere dorpskom te beschermen en te verbeteren. De regelgeving is dan ook vooral bedoeld om richting, richtlijnen en voorwaarden te bieden op basis waarvan de gemeente de regie kan voeren zonder de zaak op slot te gooien. Uitgaande van deze “nee-tenzij-aanpak” wordt aan initiatiefnemers gevraagd om op basis van de gegeven cultuurhistorische waarden de noodzakelijke transformaties te onderbouwen en uit te werken tot plannen die specifiek passen in het dorpsgezicht Kom Udenhout: een geslaagde combinatie van de bestaande, richtinggevende cultuurhistorische waarden en gewenste nieuwe ontwikkelingen conform de gegeven kaders.

Termen als ‘dorps’ en ‘kleinschalig’ zijn hierbij in alle gevallen leidraad. Zo moeten bijvoorbeeld grote en abrupte wijzigingen of contrasten worden voorkomen. Dit kan betrekking hebben op de inrichting van de infrastructuur of op de korrelgrootte van bebouwing en/of de gevoerde kleurtoon hiervan. Gepaste vernieuwing is dus niet uitgesloten. De visie, en de hieraan ontleende beleidskaders, bieden weliswaar restricties, maar geven tegelijkertijd ruimte voor creatieve oplossingen binnen het kleinschalige dorpsmilieu.

De visie heeft de redengevende omschrijving en de cultuurhistorische waardering als basis. De visie heeft betrekking op de kom als geheel, met vervolgens aandacht voor die delen binnen de kom die zich van elkaar onderscheiden. Steeds terugkerende aandachtspunten zijn: ruimtelijke structuur (landschap, gegroeide nederzettingsstructuur, percelen, openheid), bebouwing (beeld, gebouwen, architectuur, vormen, objecten), ruimtelijke inrichting (openbare ruimte, groen, infrastructuur etc.), functies (gebruik, relatie met identiteit, structuur en beeld).

## **5.2 Visie voor de gehele kom Udenhout**

Het inhoudelijke kader voor toetsing van initiatieven in de kom van Udenhout wordt bepaald door de redengevende omschrijving en de waardering. Op basis van cultuurhistorische waarden zijn algemene en gebiedsgerichte beleidskaders voor ontwikkeling opgesteld. De visie en beleidskaders hebben betrekking op het beschermd gebied (of een deel er van) en daarmee op het gezicht, de structuur of het beeld. In de uitwerking zijn deze kaders geordend op de thema's: ruimtelijke structuur, bebouwing, ruimtelijk inrichting en functie. Elke nieuwe ontwikkeling binnen het beschermd dorpsgezicht moet voldoen aan onderstaande beleidskaders, en daar op reageren. Daarnaast is er nog een aantal locatiespecifieke kaders betreffende de onderscheiden straten (zones of identiteiten) die aansluitend worden benoemd. Visie en beleidskaders zijn, waar noodzakelijke 21<sup>e</sup> eeuwse transformaties zich aandienen, startpunt voor de "nee-tenzij-aanpak" op grond waarvan afwijkende ontwikkelingen kunnen worden gewogen en met een goed gemotiveerde onderbouwing mogelijk zijn. (zie ook inleiding en algemeen beleidskader, o.m. punten d & g).

### **Beleidskader (algemeen)**

- a) Algemene toetsing vindt plaats op basis van de in hoofdstuk 3 gegeven redengevende omschrijving en de gegeven waardering van het dorpsgezicht. Het is voor initiatiefnemers van belang het voorgenomen project hierop af te stemmen.
- b) Het betreft een *dorpsgezicht*: 'dorps' is dus de norm.
- c) Schaal, maat, hoogte, korrel, functie, groen, inrichting etc. moeten aangepast zijn aan de locatie. Deze aspecten hangen nadrukkelijk samen, ook in geval van noodzakelijke transformatie in de toekomst.
- d) De gegeven ruimtelijke en historische gegroeide context is essentieel en richtingbepalend. Deze kan ook als inspiratie dienen voor transformatie.
- e) Aandacht voor de bij een dorp passende continue ontwikkeling (geen grote contrasten).
- f) Zoeken naar passende functies, typologieën en vormen.
- g) Bouw- en/of cultuurhistorisch onderzoek: afhankelijk van aard en omvang van een gewenste ontwikkeling kan voor een functiewijziging, nieuwbouw, uitbreiding en/of sloop een nader bouw- of cultuurhistorisch onderzoek worden gevraagd naar de gegeven cultuurhistorische waarde en betekenis van de aanwezige structuur en bebouwing en de relatie met de gewenste transformatie. Met een dergelijk onderzoek kan ook juist de kwaliteit van het nieuwe initiatief op een specifieke locatie worden onderbouwd en bevestigd.
- h) Voor bouw- of sloopplannen en herinrichtingsplannen in een beschermd stads- en dorpsgezicht is de *Monumentenverordening gemeente Tilburg* van toepassing, en/of vastgestelde beleidskaders en protocollen voor transformatie en herinrichting. Naast de bouw- of sloopvergunning kan een monumentenvergunning vereist zijn.
- i) Voor de kom als geheel én voor de deelgebieden (5.3 en verder) zijn deze beleidskaders: ruimtelijke structuur, bebouwing, ruimtelijke inrichting en functie.

### **5.2.1 Ruimtelijke structuur**

De kom van Udenhout heeft een aantal typische ruimtelijke karakteristieken die voortkomen uit de zo typerende ontwikkeling van de boshoevennederzetting en daaropvolgende transformaties. Het betreft onder andere het brede straatprofiel, de laanbeplanting en de beplanting op de overgang van openbaar naar privé, van straat naar voorgevel. Deze onderliggende historische structuur is bepalend voor het 'gezicht' van Udenhout en moet behouden blijven. Nieuwe ontwikkelingen moeten hierbij aansluiting zoeken. De nadruk ligt hierbij op het kleinschalige, cultuurhistorisch waardevolle dorpse karakter van Udenhout.

In die dorpse structuur is de bebouwing over het algemeen vrijstaand. De openheid tussen de bebouwing en de zichtlijnen die hierdoor ontstaan zijn een belangrijke factor voor de structuur. Dit geeft het dorp zelfs in de kern een open en landelijke uitstraling, die vooral wordt ondersteund door het aanwezige groen en de overwegend kleinschalige bebouwing. Dit open en groene, landelijke karakter moet worden behouden. Dit betekent dat de rooilijnen en bebouwingsvlakken in hoofdlijn gerespecteerd moeten worden en dat de voortuinen onbebouwd moeten blijven en een groen karakter moeten hebben.

#### **Beleidskader**

- a) 'Dorps' en kleinschalig zijn ook hier de norm.
- b) Planologische ingrepen moeten passen in de historische context van een deelgebied en mogen dus niet in strijd zijn met de cultuurhistorische ontwikkeling.
- c) Specifieke aandacht voor samenhang van de herkenbaarheid en/of versterking van de kenmerkende aspecten: openheid, doorzichten, rooi- en zichtlijnen, vrijstaande bebouwing, groenstructuur en parcelering.

## **5.2.2 Bebouwing**

Het grootste deel van Udenhout wordt gekenmerkt door een dorpse schaal, bestaande uit kleinschalige, vrijstaande bebouwing. Het zijn overwegend woonhuizen, nabij de centrale kruising afgewisseld met gebouwen voor de overheid, religieuze instellingen en detailhandel. Kenmerkend zijn ook de ruimte tussen de bebouwing en de zichtlijnen naar de achterterreinen. Er is duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen waarbij de laatste meestal aan het oog zijn onttrokken doordat zij zich op de achterterreinen bevinden. Over het algemeen zijn vorm en materiaalgebruik van de bebouwing traditioneel.

Om het kleinschalige karakter van de bebouwing, zoals beschreven in de Redengevende Omschrijving, te behouden, moet volumineuze bebouwing in de kom worden vermeden. Voor wat betreft bouwmassa moet worden gezocht naar aansluiting bij de omliggende een- of tweelaagse bebouwing. Dit kan overigens per deelgebied variëren. Tevens geeft dit de mogelijkheid voor een zekere differentiatie van het bebouwingsbeeld in de kom.

Bij het materiaalgebruik moet worden gezocht naar aansluiting bij de omgeving in kleurtoon en/of structuur. Het vrijstaande karakter van de (nieuwe) bebouwing kan worden benadrukt door het markeren van de perceelsgrenzen, bij voorkeur met groen.

### **Beleidskader**

- a) Bouwplannen moeten passen in de historische context van een deelgebied en mogen dus niet in strijd zijn met de cultuurhistorische ontwikkeling.
- b) Aansluiting bij het aanwezige bebouwingsbeeld is dus uitgangspunt. Het betreft onder andere de overheersende gevelindeling, kleurtoon van het materiaal en korrelgrootte (zie bij de kaders per straat).
- c) Er is geen ruimte voor verdichting of 'inbreiding' aan de straatzijde.
- d) De bebouwing moet grondgebonden zijn.
- e) De bebouwing moet vrijstaand zijn op een duidelijk begrensde perceel waarbij er ruimte moet blijven voor doorzichten en zichtlijnen tussen de bebouwing.
- f) Er is sprake van een heldere rooilijn (achter de voorruimte/voortuinen).
- g) De korrelgrootte moet klein zijn. Transformatie kan alleen in kleine stappen.
- h) De toegang in de voorgevel is georiënteerd op de straatzijde.
- i) Vorm en materiaalgebruik zijn in hoofdzaak traditioneel, afwijkend materiaal is niet toegestaan, tenzij het wordt onderbouwd en past binnen het dorpsgezicht



### **5.2.3 Ruimtelijke inrichting**

De aantrekkelijkheid van Udenhout wordt naast de ruimtelijke structuur voor een belangrijk deel bepaald door de ruimtelijke inrichting die wordt gekenmerkt door veel groen en brede straten met gescheiden fietsstroken en trottoirs en aansluitend voortuinen. Fietsstroken en trottoirs kunnen waar mogelijk van de rijweg worden gescheiden door laanbeplanting. Het inrichten van de openbare weg voor parkeerruimte kan plaatsvinden tussen de (te herstellen) laanbeplanting. Het inrichten van de voorruimte ten behoeve van parkeerplaatsen moet waar mogelijk gemeden worden of aan het oog worden onttrokken.

Het aanwezige groen in de kom is visueel een van de meest aantrekkelijke kenmerken van het dorp. De laanbeplanting (eiken, linden, etc.) gaat op veel plaatsen over in de met hagen omgeven voortuinen met daarin soms forse struiken of lage bomen. Ook perceelsgrenzen worden vaak door groenaanplant gemarkeerd. Het groene beeld van de vier straten moet versterkt en/of hersteld worden. De voorkeur gaat daarbij uit naar een tweezijdige laanaanplant of tenminste het aanplanten van één bomenrij. Eventueel kan de ruimte tussen de bomen ook worden bezet met lage (groenblijvende) hagen.

Behalve door de laanbeplanting wordt het groene karakter van het dorp ook bepaald door de meestal omhaagde voortuinen. Hierdoor gaat enerzijds de laanbeplanting langs de weg geruisloos over in de door hagen omsloten voortuinen terwijl anderzijds de scheiding openbaar-privé hierdoor juist duidelijk is gemarkeerd. Af en toe worden deze hagen onderbroken door een inrit naar de woning en of een achterliggende steeg. Het vasthouden van en versterken van deze inrichting moet worden nagestreefd. Het behoud van of aanbrengen van nieuw groen, bij voorkeur in de vorm van hagen, moet dan ook worden gestimuleerd. Indien dit het functioneel gebruik in de weg staat, moet worden gezocht naar passende oplossingen. Hetzelfde geldt voor de meestal groene perceelsbegrenzing die bovendien het solitaire karakter van de bebouwing versterkt.

#### **Beleidskader**

- a) Kenmerkend zijn de brede straten. Dit betekent dat de rooilijn van de bebouwing niet naar voren mag worden gelegd, eventueel mag deze verder naar achter.
- b) Gewenst straatprofiel: overgang van privé naar openbaar met duidelijke scheiding in de vorm van hagen, gescheiden trottoirs en fietsstroken, aan twee zijden laanbeplanting en rijbaan in twee richtingen.
- c) Daar waar de ruimte ontbreekt om een dergelijk profiel volledig uit te voeren, kunnen de fietsstroken op de rijbaan worden gelegd en is één bomenrij minimaal vereist.
- d) Parkeervoorzieningen moeten zoveel mogelijk evenwijdig aan de rijbanen worden aangelegd en/of tussen de laanbeplanting.
- e) De karakteristieke (groene) begrenzing op de overgang van openbaar naar privé moet worden gehandhaafd of hersteld, bij voorkeur door groene hagen.
- f) Waar het woonfuncties betreft: voortuinen begrenzen met een haag. Indien dit een functioneel gebruik in de weg staat, moet de overgang openbaar-privé anders worden gemarkeerd met een oplossing die recht doet aan het bestaande beeld, bijvoorbeeld met hagen tussen de laanbeplanting of door bijvoorbeeld parkeerplaatsen te omgeven of scheiden door hagen.
- g) Handhaven of terugbrengen van de laanbeplanting, tenminste met één bomenrij, bij voorkeur met twee.
- h) Waar mogelijk beplanting gebruiken voor scheiding van rijbanen, fietsstroken en/of trottoirs.

#### **5.2.4 Functies**

De kom van Udenhout kent een zekere spreiding van functies. In het overgrote deel prevaleert de woonfunctie, vrijwel overal grondgebonden. Op enkele locaties treffen we kleinschalige bedrijfsvoering aan, waaronder ook boerderijen.

Nabij de centrale kruising nemen, uitgezonderd in de Schoorstraat, detailhandel en horeca toe. Hier bevindt zich van oudsher ook een concentratie van aan religie en overheid verbonden instellingen. Doorgaans zijn deze gevestigd in bestaande bebouwing, soms is hiervoor (ook in het verleden) nieuwbouw opgetrokken. Binnen het gebied direct rond de kruising is dan ook sprake van een bescheiden centrumfunctie.

De eerste grootschalige detailhandel vinden we aan de Kreitenmolenstraat, nabij de spoorlijn.

De historisch gegroeide functiespreiding in de kom van Udenhout kan in de toekomst worden uitgebreid, mits dit geen afbreuk doet aan het (visuele) karakter van het dorp. Dit betekent dat de horeca en detailhandel kleinschalig moeten zijn.

De verschillende identiteiten in het dorp kunnen worden gebruikt als uitgangspunt voor een creatieve invulling en ontwikkeling van nieuwe functies. De nadruk zal echter in de kom blijven liggen op de woonfunctie.

#### **Beleidskader**

- a) Functionele wijzigingen of vernieuwingen moeten passen in de historische context van een deelgebied en mogen dus niet in strijd zijn met de cultuurhistorische ontwikkeling.
- b) Uitgaan van grondgebonden functies (m.n. wonen en werken).
- c) Voor de diverse deelgebieden moeten in dat kader afwegingen worden gemaakt voor wonen, werken, bedrijvigheid, detailhandel, openbare functies, zorg etc. en infrastructuur. De kenmerkende identiteit van de straten zal daarbij richtinggevend moeten zijn.

### **5.3 Visie per deelgebied**

In de hiervoor beschreven paragraaf zijn de toekomstmogelijkheden voor de kom van Udenhout globaal en op hoofdlijnen beschreven. De kom bestaat echter uit vier straten met elk een historisch gegroeide identiteit. Binnen de toekomstige ontwikkeling moet aan deze verscheidenheid worden vastgehouden. Het resulteert niet alleen in een kern met gevarieerde bebouwing, maar bijvoorbeeld ook in een verspreiding van functies.

Omdat de vier straten zo wisselend van karakter zijn, moet per straat een ander beeld worden nagestreefd. Dit heeft geleid in de volgende paragrafen met beleidskaders.

§ 5.3.1: Groenstraat (zone 1) ;

§ 5.3.2: Slimstraat (zone 2 & 3);

§ 5.3.3: Kreitenmolenstraat (zone 4 & 5);

§ 5.3.4: Schoorstraat (zone 6).

In deze paragrafen zal steeds per zone worden ingegaan op kenmerken van de straat, de ruimtelijke structuur, de bebouwing, ruimtelijke inrichting en functie.

De figuur op de volgende pagina zijn deze zones ingetekend binnen de grenzen van het dorpsgezicht.



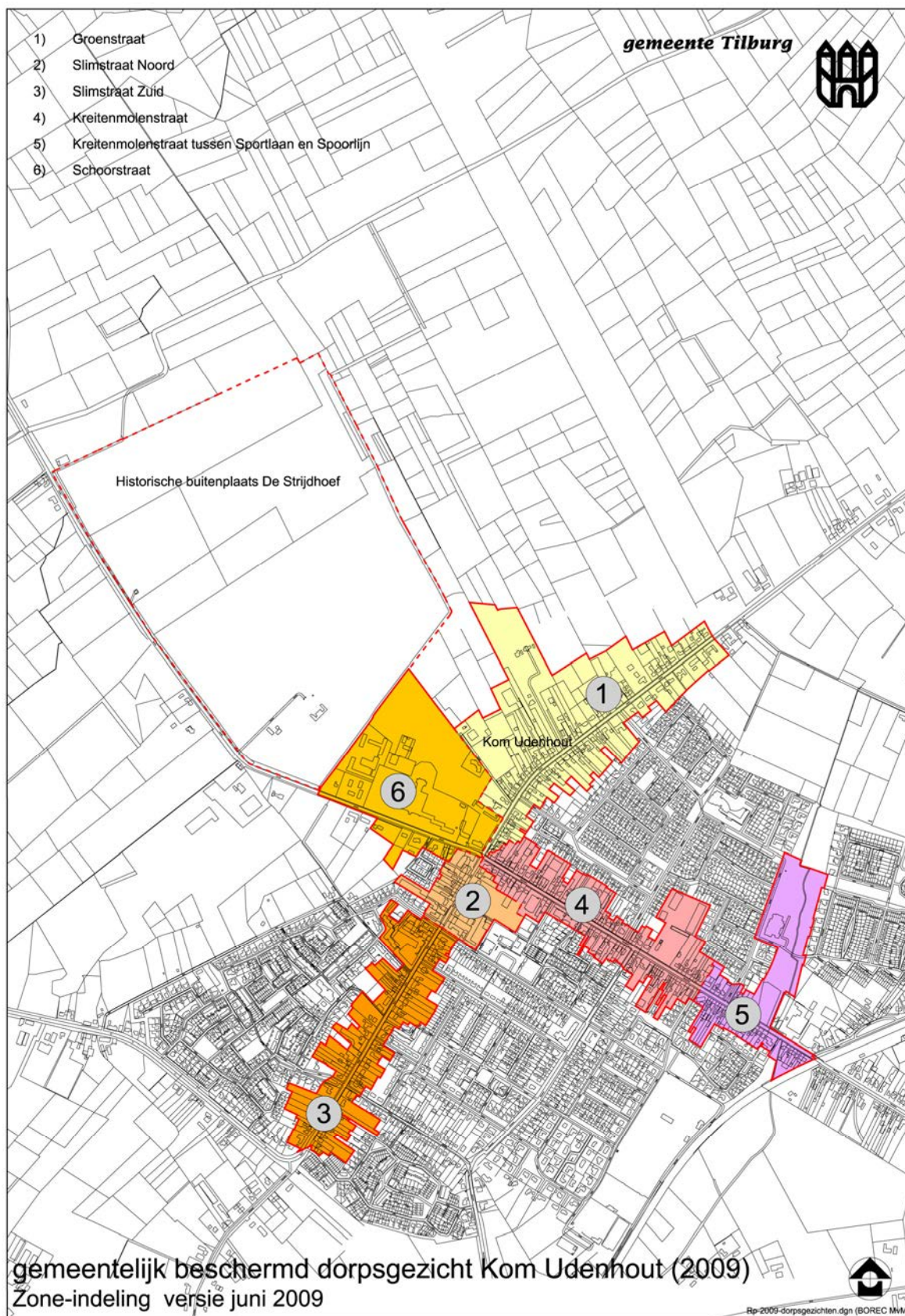


Fig. 32: Zone-indeling dorpsgezicht Kom Udenhout

### **5.3.1 Groenstraat (zone 1)**

Op grond van de redengevende omschrijving en waardering van het beschermd dorpsgezicht Kom Udenhout heeft deze straat een aantal kenmerken en kwaliteiten. Deze vormen het uitgangspunt voor ieder transformatieproces (voor uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstukken 2 en 3). Zone 1 is de Groenstraat.

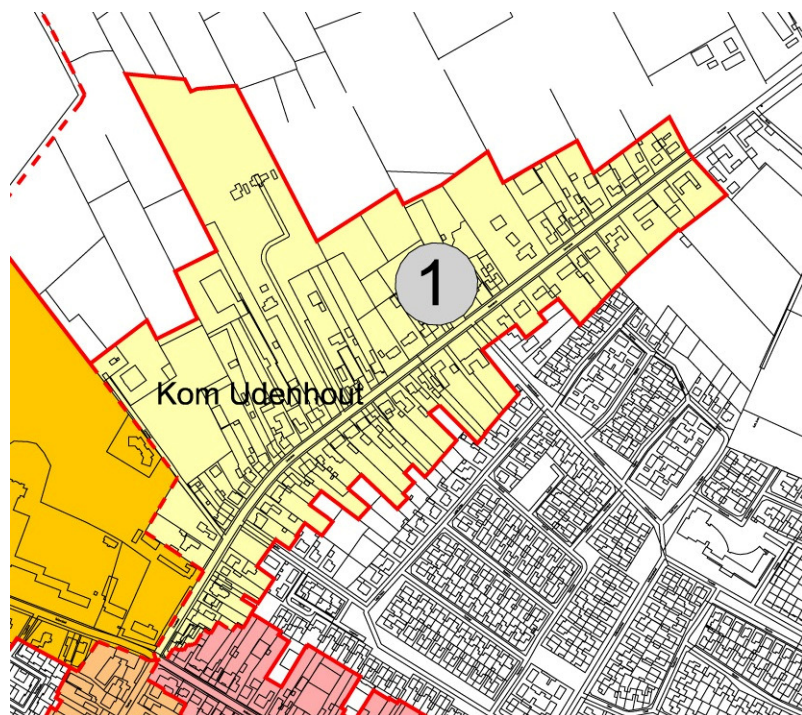


Fig. 33: Zone 1: Groenstraat

**Samenvatting § 2.3.1:** *de Groenstraat heeft een zeer groen en landelijk/agrarisch karakter. De rooilijn aan de straatzijde is eenduidig. Vrijwel alle bebouwing is vrijstaand en staat op dezelfde afstand evenwijdig aan de weg. Dit ritmische straatbeeld straalt rust en eenheid uit. De percelen zijn overwegend zeer breed. Opdeling of samensmelting van percelen met nadelige gevolgen voor de ruimtelijke structuur of inrichting is dan ook niet gewenst. Naar de rand van het buitengebied wordt de dichtheid lager, als overgang naar het open landschap. Het bebouwingslint eindigt bij de rand van de kern, waardoor het een duidelijk begin en eind heeft. Van belang is de historisch-landschappelijke context, structuur en herkenbaarheid binnen de grens van het dorpsgezicht en daarmee ook de relatie met het aangrenzende open, agrarische buitengebied.*

*In het noorden grenst het dorpsgezicht aan het open achterland in het gebied van Bestemmingsplan De Zandleij en sluit het aan op de hier aanwezige ecologische hoofdstructuur (Natuurparel). In het westen sluit het gebied aan bij de landerijen van het rijksbeschermd landgoed De Strijdhoeve.*

De Groenstraat is de meest 'groene' straat in de kom door de relatie met het open achterland en de aanwezige forse laanbeplanting en tuinen. In combinatie met de bebouwing, de openheid (ruimte tussen en deels achter de bebouwing) en de zichtlijnen refereert het nog aan de agrarische geschiedenis. Stedenbouwkundig en architectonisch bezit de Groenstraat een hoge mate van cohesie waarbij de woonfunctie prevaleert. Hier vinden we ook de meeste landelijke bebouwing in de kom, bestaande uit boerderijen.

Naast de algemeen geldende kaders zoals geformuleerd in paragraaf 5.2 gelden voor de Groenstraat ook locatie-specifieke kaders.



### **5.3.1-A Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur van de dorpskern is in de Groenstraat het minst aangetast door latere ontwikkelingen. De straat met aangrenzende percelen heeft nog steeds een sterk landelijk, agrarisch karakter en is mede door de nog aanwezige boerderijen minder verstedelijkt dan de andere straten. De percelen aan de Groenstraat zijn overwegend zeer breed. De rooilijn aan de straatzijde is eenduidig en vrijwel alle bebouwing staat op dezelfde afstand evenwijdig aan de weg. De structuur tussen die gebouwen is open en onbebouwd. Bijgebouwen bevinden zich doorgaans uit het zicht, verscholen achter de hoofdgebouwen. Deze situatie levert een ritmisch straatbeeld op dat rust en eenheid uitstraalt.

De Groenstraat is sterk verbonden met open landschap. In het oosten eindigt de bebouwde kom vrij abrupt in open landbouwgronden. Deze karakteristieke landschappelijke context van de Groenstraat en het aangrenzende open landschap aan de noordzijde is essentieel en daarom leidraad voor vervolgonthwikkelingen. In het oosten en noorden grenst het dorpsgezicht aan een open achterland dat in het noordwesten aansluit op de landerijen van het beschermde landgoed De Strijdhoeve. Dit onbebouwde gebied achter de bebouwing kent nog een specifieke perceelsstructuur die teruggaat op de oorspronkelijke boshoevennederzetting. De openheid van dit gebied is een zeer karakteristiek en waardevol cultuurhistorisch element, zowel door de relatie met de nederzetting aan de straat, als door de relatie van het buitengebied met de achterkant van de bebouwing aan de straat.

Juist hier komen de kenmerken van de oorspronkelijke boshoevennederzetting sterk tot uitdrukking: een open landbouwgebied met relatief smalle percelen, soms gescheiden door stegen, houtwallen en hagen. Op de kop van deze percelen bevindt zich nog steeds overwegend agrarische bebouwing met goed zicht op het open terrein.

Ook van belang is dat omgekeerd vanaf het achterland de bebouwing en dus de kom van Udenhout goed zichtbaar is en blijft.

In het deel van de straat nabij de centrale kruising in het dorp staan enkele tweelaagse woonhuizen uit de periode 1900-1940, waardoor het beeld hier minder agrarisch is. Hoewel de bebouwing er vrij direct aan de straat ligt, maakt de aan de overzijde gelegen achtertuin van het woonhuis Schoorstraat 2 met een aantal monumentale bomen dat de Groenstraat ook hier zeer groen oogt. Dat wordt nog versterkt door de toegang tot het achterterrein van Huize Vincentius met het bijbehorende tuincentrum.

In het zuiden grenst de Groenstraat aan een naoorlogs woongebied.

#### **Beleidskader**

- a) Het landelijke, grotendeels nog agrarische karakter en de relatie met het achterliggende gebied aan de noordzijde van de straat, inclusief de stegen die dit gebied doorkruisen, moet worden gehandhaafd.
- b) Verdichting van het gehele bebouwingslint moet worden uitgesloten. Afhankelijk van noodzakelijke functie of gebruik (bijvoorbeeld agrarisch) moet gekozen worden voor passende invullingen.
- c) De eenduidige, ondiepe rooilijn van de bebouwing mag niet naar voren worden gelegd.
- d) Opdeling of samensmelting van percelen is ongewenst indien dat effect heeft op de ruimtelijke structuur of inrichting.
- e) Het duidelijke einde van het bebouwingslint moet gehandhaafd blijven door het tegengaan van nieuwbouw tussen de laatste bebouwing aan de Groenstraat en het gehucht Het Eindeke.
- f) Nieuwbouw mag alleen aan de straat in de bebouwde kom, ter plaatse van een af te breken woonhuis, en in de vorm van een vrijstaande woning in één bouwlaag met de kap evenwijdig aan

de weg, geplaatst in de rooilijn van de naastgelegen panden en voorzien van een groene voortuin.

- g) In het achterliggende open landschap aan de noordzijde van de straat mag in principe niet gebouwd worden. Uitbreiding aan de achterkant van de bestaande bebouwing is hier slechts zeer beperkt toegestaan en mag de cultuurhistorische waarden van deze specifieke zone niet aantasten. Hetzelfde geldt voor de oostzijde van de Schoorstraat.

### **5.3.1-B Bebouwing**

De bebouwing aan de Groenstraat bestaat over het algemeen uit vrijstaande, in rode baksteen opgetrokken eenlaagse boerderijen en woonhuizen. Soms, onder andere bij een aantal naoorlogse woonhuizen, zijn grijsbruine of gele bakstenen toegepast. Opvallend is dat in de Groenstraat relatief veel gewitte panden voorkomen.

De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak; mansardedak, schild- en wolfsdak komen er minder voor, maar wel vaker dan in de andere straten.

De daken zijn overwegend gedekt met donkere oudhollandse pannen. Maar in tegenstelling tot de andere straten in Udenhout komen er ook met riet gedekte gebouwen voor.

Tussen de bebouwing is over het algemeen nog veel ruimte met doorzichten en/of groenvoorzieningen.

#### **Beleidskader**

- a) Er mogen uitsluitend vrijstaande woonhuizen worden gebouwd ter vervanging van bestaande woningen.
- b) De eenduidige rooilijn, die wordt bepaald door de naastgelegen bebouwing, en de aanwezige openheid moet gehandhaafd blijven.
- c) De korrelgrootte moet kleinschalig zijn.
- d) Er zijn woningen in de vorm van één laag met kap toegestaan.
- e) De kapvorm (zadeldak, wolfsdak, schilddak) moet evenwijdig liggen aan de straat, de dakbedekking moet een donkere kleurtoon hebben of bestaan uit riet.
- f) De gevelindeling kan variëren.
- g) De gevels moeten wat betreft kleurtoon aansluiten bij de naastgelegen panden (die overwegend zijn opgetrokken in rode baksteen of soms met gewitte gevels).
- h) Geen verdere verdichting of uitbreiding aan de straatzijde.

### **5.3.1-C Ruimtelijke inrichting**

In het algemeen is het straatbeeld hier zeer groen door de nog complete, dubbele rij laanbeplanting van oude, hoog opgaande lindebomen en de prominent aanwezige groene voortuinen. Hierdoor lijkt de straat overigens ook smaller dan bijvoorbeeld de Kreitenmolenstraat. Ook zijn de voortuinen wat minder diep. Dit groene beeld, in combinatie met de aanwezige kleinschalige vrijstaande bebouwing, is zeer typerend voor de oorspronkelijke opzet van de kern.

#### **Beleidskader**

- a) De laanbeplanting aan weerszijden van de rijbaan (lindebomen) en de groene voortuinen moeten gehandhaafd blijven.
- b) De overgang van openbaar naar privé moet aangeduid worden met een duidelijke scheiding in de vorm van hagen.
- c) Het gewenst straatprofiel is een rijbaan met fietsstroken in twee richtingen met aan twee zijden laanbeplanting ter afscheiding van het trottoir.

- d) Parkeervoorzieningen moeten zoveel mogelijk evenwijdig aan de rijbanen en tussen de laanbeplanting worden gesitueerd of op de opritten.
- e) Rijbaan en trottoir moeten qua hoogte en materiaal in elkaar overgaan.
- f) Materiaalgebruik en straatmeubilair moeten afgestemd worden op de aanwezige, cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten.

### **5.3.1-D Functie**

In de Groenstraat wordt hoofdzakelijk gewoond in grondgebonden, vrijstaande woningen of boerderijen wat bijdraagt aan het landelijke karakter van deze straat. Met name in het buitengebied ligt een aantal boerderijen die nog als agrarisch bedrijf functioneren. Veel van de terreinen in het buitengebied hebben worden nog gebruikt

#### **Beleidskader**

- a) In deze straat zijn in principe alleen grondgebonden woningen toegestaan.
- b) Functies gerelateerd aan of voortbordurend op de kenmerkende agrarische identiteit kunnen als passend worden gezien.
- c) Met name in het buitengebied moet de agrarische bedrijvigheid op peil blijven.
- d) Ontwikkelingen t.b.v. de ecologie worden afgestemd met de aanwezige cultuurhistorische waarden.



### **5.3.2 Slimstraat (zones 2 & 3)**

Op grond van de redengevende omschrijving en waardering van het beschermd dorpsgezicht Kom Udenhout heeft deze straat een aantal kenmerken en kwaliteiten. Deze vormen het uitgangspunt voor ieder transformatieproces (voor uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstukken 2 en 3).

***Samenvatting § 2.3.2:*** *de Slimstraat is de meest gevarieerde straat in de kom en wordt gekenmerkt door contrasten in het bebouwingsbeeld die grotendeels het gevolg zijn van het verschil in functies en de daarmee samenhangende inrichting van het straatprofiel. In de straat zijn 2 deelgebieden te herkennen. Nabij de centrale kruising staan grotere volumes en is de openbare ruimte relatief smal. Naar de rand van het buitengebied wordt de bebouwing kleinschaliger en de bebouwingsdichtheid lager, als overgang naar het open landschap.*

De Slimstraat is de meest gevarieerde straat in de kom. De straat kent delen die stedenbouwkundig en architectonisch sterke contrasten kennen, onder andere door het (historische) verschil in functies. Tussen centrale kruising en Van Heeswijkstraat bevindt zich het 'centrum' van het dorp (zone 2). Het deel van de Slimstraat tussen Van Heeswijkstraat en Kuil (zone 3) is hoofdzakelijk een woonstraat.

Naast de algemeen geldende kaders zoals geformuleerd in paragraaf 5.2 gelden voor de Slimstraat ook locatie-specifieke kaders.

### **5.3.2.1 Slimstraat Noord**

#### **tussen centrale kruising en Van Heeswijkstraat (zone 2)**

Het eerste deel, van de centrale kruising tot aan de Van Heeswijkstraat, is in alle opzichten het centrum van het dorp. Hier staan, met name aan de zuidzijde van de straat, de grotere volumes van het dorp (kerk, klooster, pastorie, herenhuizen, raadhuis) en bevindt zich een sterk verdicht lint van deels aaneengesloten bebouwing. Ook bevinden zich hier de meeste winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen. Door de aanwezigheid van die winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen is ook de openbare ruimte afwijkend van de rest van Udenhout. Parkeren heeft hier de voortuinen doen verdwijnen. Echter, door de aanwezige laanbeplanting en het plaatsen van bloembakken en dergelijke is een deel van het oorspronkelijke, gesloten groene karakter behouden. Dit deel van de Slimstraat is dus het dorpscentrum met de belangrijkste openbare gebouwen (kerk, raadhuis), winkels en horeca. Het kan worden gezien als het bestuurlijk en religieus centrum van de kom. De woonfunctie is hier ondergeschikt aan de centrumfunctie.

De bebouwing is soms fors (klooster, kerk) en wordt afgewisseld door woonhuizen. Langs de weg staan oude linden en kastanjes.

Hierboven werd al gewezen op de algemeen geldende kaders, zoals geformuleerd voor de kom en voor de Slimstraat. Voor dit deel van de Slimstraat moeten de volgende, locatie-specifieke kaders hieraan worden toegevoegd.

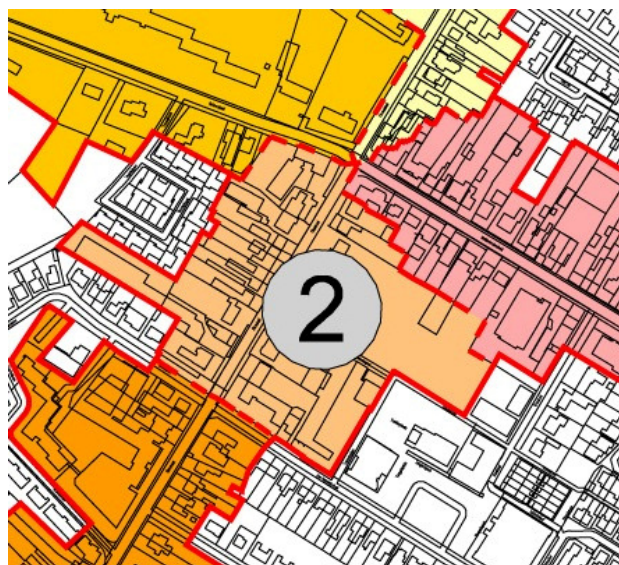


Fig. 34: Zone 2: Slimstraat vanaf kruising

#### **5.3.2.1-A Ruimtelijke structuur**

##### **Beleidskader**

- a) Het kenmerk van licht wisselende rooilijnen in dit deel van de Slimstraat dient te worden voortgezet. De rooilijn mag dus enigszins variëren, met name naar achteren. Er moet altijd ruimte blijven voor een voorruimte of voortuin.
- b) Hetzelfde geldt voor de verdichting van het bebouwingslint dat met name aan de noordzijde van de straat heeft geleid tot een deels gesloten bouwblok.

- c) Geen verdere verdichting of uitbreiding aan de straatzijde. Voor de gehele Slimstraat geldt dat nieuwe bebouwing op de achterterreinen is toegestaan mits deze niet vanaf de straat zichtbaar is. Uitgangspunt is de tegenoverliggende straatzijde.
- d) De bebouwing moet vrijstaand zijn, alleen langs de noordzijde van dit deel van de Slimstraat is deels aangesloten bebouwing toegestaan.
- e) Het verschil tussen de twee delen kan wat betreft structuur, bebouwingsbeeld en functies gehandhaafd blijven.
- f) Nieuwe bebouwing op de achterterreinen is mogelijk mits deze vanaf de straat niet zichtbaar is.

### **5.3.2.1-B Bebouwing**

#### **Beleidskader**

- a) Bouwplannen en vervangende nieuwbouw dienen aan te sluiten bij de aanwezige maatvoering, met dien verstande dat het volume de bestaande bebouwing niet mag overstijgen. Kleurtoon en materiaalkeuze moeten aansluiting zoeken bij de overheersende rode baksteen.
- b) Geen verdere verdichting of uitbreiding aan de straatzijde. Voor de gehele Slimstraat geldt dat nieuwe bebouwing op de achterterreinen is toegestaan mits deze niet vanaf de straat zichtbaar is. Uitgangspunt is de tegenoverliggende straatzijde.
- c) De bebouwing moet vrijstaand zijn, alleen langs de noordzijde van dit deel van de Slimstraat is deels aangesloten bebouwing toegestaan.
- d) De bebouwing moet wat betreft kleurtoon aansluiten bij de naastgelegen panden die overwegend zijn opgetrokken in rode en/of bruine baksteen.
- e) Terug te bouwen panden moeten de vroegere korrelgrootte overnemen. Deze kan echter contrasteren met die van naastgelegen panden.
- f) De rooilijn kan variëren maar moet altijd ruimte laten voor een voorruimte of voortuin.
- g) De maximaal toegestane bouwhoogte is tweelaags met kap.
- h) Architectonische elementen kunnen variëren van klassiek tot zakelijk.
- i) De bebouwing moet wat betreft kleurtoon aansluiten bij de naastgelegen panden.
- j) De gevelindeling moet symmetrisch zijn.
- k) De kapvorm kan differentiëren, maar de overwegende kleurtoon moet rood zijn.

### **5.3.2.1-C Ruimtelijke inrichting**

#### **Beleidskader**

- a) De Slimstraat is een van de belangrijkste entrees tot het dorp. Het beeld van een brede, groene straat moet behouden blijven en waar mogelijk worden hersteld of versterkt.
- b) Door de gefaseerde ontwikkeling kent de Slimstraat twee historische identiteiten. Dit aspect moet worden behouden en hun onderlinge verschillen moeten als uitgangspunt dienen bij toekomstige ruimtelijke en architectonische ontwikkelingen.
- c) In de straat komen specifieke functies voor met de daarmee samenhangende inrichting van het straatprofiel. Deze inrichting doet soms afbreuk aan het totale beeld en moet waar mogelijk hersteld worden.
- d) Voor dit deel van de Slimstraat betekent de centrumfunctie dat de huidige verkeersvoorzieningen (parkeren) gehandhaafd kunnen blijven.
- e) Parkeervoorzieningen zoveel mogelijk evenwijdig aan de rijbanen of tussen de laanbeplanting.
- f) Verstening van de voorruimte tot de voorgevel moet worden voorkomen of worden verzacht door groene hagen, bijvoorbeeld op de grens privé/openbaar of op de perceelsscheiding.
- g) De laanbeplanting worden gehandhaafd.

- h) Gewenst profiel: rijbaan met fietsstroken in twee richtingen en aan twee zijden laanbeplanting ter afscheiding van het trottoir.
- i) Waar mogelijk dient de perceelsscheiding te worden hersteld, bij voorkeur met hagen.
- j) De bestaande boombeplanting moet gehandhaafd blijven. Deze bestaat uit laanbeplanting aan weerszijden van de rijbaan (lindebomen) en kastanjes ter hoogte van de kerk en pastorie.
- k) Niveauverschil in de bestrating van rijbaan en trottoir.

### **5.3.2.1-D Functie**

#### **Beleidskader**

- a) Dit deel van Udenhout zal in de toekomst de centrumfunctie behouden. De aanwezigheid van meerdere functies is een belangrijke basis voor de levendigheid en leefbaarheid.
- b) Menging van (openbare) functies verdient constante aandacht. Juist hier is ruimte voor creativiteit en ontwikkeling van nieuwe functies die bijdragen aan de verbijzondering en de leefbaarheid van het dorpscentrum.
- c) Het woonbeleid is gericht op 'dorps wonen', voor starters en ouderen. Uitwerking zal zich moeten voegen in het dorpsbeeld.
- d) Dagelijkse voorzieningen kunnen beter elders worden geconcentreerd.



### **5.3.2.2 Slimstraat Zuid tussen Van Heeswijkstraat en Kuil (zone 3)**



Fig. 35: Zone 3: Slimstaat tot Kuil

In dit deel van de Slimstraat overheerst de woonfunctie, dus er staan hoofdzakelijk woningen afgewisseld met enkele boerderijen. Deze bebouwing dateert uit verschillende perioden. Dit heeft geleid tot een grotere variatie aan bouwvormen en toegepaste materialen dan elders in de kom. Verder ligt hier de rooilijn verder naar achteren en de perceelsbreedte is groter dan in het eerste deel van de straat. In contrast met het vanaf de kruising met de Kreitenmolenstraat gezien eerste deel van de Slimstraat keert voorbij de Van Heeswijkstraat het typerende bebouwingspatroon terug. De dichtheid van de bebouwing neemt richting het buitengebied sterk af. Dit hangt samen met de bredere percelen en de rooilijn die verder naar achteren ligt.

Ook keren hier weer de met groene hagen omgeven voortuinen terug, met soms hoge aanplant, en is de eerder verdwenen laanbeplanting deels weer aangeplant.

Op sommige locaties in dit deel van de straat komt detailhandel voor, waarbij vaak ook verstening optreedt door het verharderen van de voorruimte.

Het grootste deel van de straat kent echter ruimte, groene voortuinen en laanbeplanting (die deels is hersteld met jonge aanplant).

Tenslotte wordt een klein deel van de Slimstraat beheerst door het gebouw van De Eikelaar. Hoewel een dergelijke functie in het centrum past, wijkt dit gebouw door massa, architectuur en kleurstelling sterk af van de overige bebouwing. Het straatbeeld is hier stenig door het ontbreken van groen en de verharding die doorloopt tot aan de gevel.

Hierboven werd al gewezen op de algemeen geldende kaders. Voor dit deel van de Slimstraat moeten de volgende, locatie-specifieke kaders hieraan worden toegevoegd.

### **5.3.2.2-A Ruimtelijke structuur**

#### **Beleidskader**

- a) Het verschil tussen de 2 delen van deze straat kan wat betreft structuur, bebouwingsbeeld en functies gehandhaafd blijven. De historische gegroeide bestaande structuur moet uitgangspunt zijn.
- b) Hoewel in dit deel van de Slimstraat meer 'ruimte' tussen de bebouwing ligt, mag de bebouwing niet worden verdicht.
- c) Nieuwe bebouwing op de achterterreinen is mogelijk mits deze vanaf de straat niet zichtbaar is.

### **5.3.2.2-B Bebouwing**

#### **Beleidskader**

- a) Geen verdere verdichting of uitbreiding aan de straatzijde. Voor de gehele Slimstraat geldt dat nieuwe bebouwing op de achterterreinen is toegestaan mits deze niet vanaf de straat zichtbaar is. Uitgangspunt is de tegenoverliggende straatzijde.
- b) In dit deel moet de korrelgrootte van de bebouwing kleinschalig zijn.
- c) De bebouwing moet hoofdzakelijk (blijven) bestaan uit vrijstaande, grondgebonden woonhuizen en (voormalige) boerderijen.
- d) De rooilijn kan enigszins variëren maar moet altijd ruimte laten voor een voorruimte of voortuin.
- e) Terug te bouwen panden moeten de vroegere korrelgrootte overnemen.
- f) Er dient aansluiting te worden gezocht bij de hoogte van de bebouwing die richting het buitengebied maximaal twee lagen mag bedragen. Nabij de Van Heeswijkstraat overheersen panden met één bouwlaag. Bij bouwplannen is hier een grotere variatie aan bouwmaterialen mogelijk dan elders in de kom.
- g) Ook is variatie mogelijk in gevelindeling, kap- en dakvormen en dakbedekking.
- h) Architectonische elementen kunnen variëren van klassiek tot zakelijk.
- i) De bebouwing moet wat betreft kleurtoon aansluiten bij de naastgelegen panden.
- j) Opdeling of samensmelting van percelen is ongewenst indien dat effect heeft op de ruimtelijke structuur of inrichting.
- k) Verdichting van de bebouwing is niet gewenst.
- l) Daar waar bestaande (grootschalige) detailhandel verdwijnt, dient de rooilijn te worden hersteld. Deze ligt in vergelijking met het eerste deel van de straat verder naar achteren en is ook eenduidig.
- m) Doordat de bouwperiode van de bestaande bebouwing uiteenloopt, is er een grote afwisseling in gevelindeling met zowel klassieke als zakelijke elementen, in diverse kleuren baksteen. Dit laat in het geval van bepaalde plannen en nieuwbouw een zekere variatie van vormen en materialen toe.
- n) Omdat ontwikkelingen gebaseerd moeten worden op cultuurhistorische waarden en kenmerken van het dorpsgezicht (met aandacht voor zorgvuldige inpassing in een kleinschalige omgeving), passen nieuwbouwontwikkelingen met een korrelgrootte als die van De Eikelaar niet in de kom van Udenhout. Het verdient aanbeveling in de toekomst de aanwezigheid van het gebouw te verzachten in dezelfde traditie als bij de volumineuze bebouwing aan het begin van de straat.

### **5.3.2.2-C Ruimtelijke inrichting**

#### **Beleidskader**

- a) De Slimstraat is een van de belangrijkste entrees tot het dorp. Het beeld van een brede, groene straat moet behouden blijven en waar mogelijk worden hersteld of versterkt.
- b) Door de gefaseerde ontwikkeling kent de Slimstraat twee historische identiteiten. Dit kenmerk moet worden behouden en hun onderlinge verschillen moeten als uitgangspunt dienen bij toekomstige ruimtelijke en architectonische ontwikkelingen.
- c) In de straat komen specifieke functies voor met de daarmee samenhangende inrichting van het straatprofiel. Deze inrichting doet soms afbreuk aan het totale beeld en moet waar mogelijk hersteld worden.
- d) De dichtheid van de bebouwing neemt af in de richting van Kuil.
- e) Het straatprofiel is breder dan in het eerste deel (tussen de centrale kruising en de Van Heeswijkstraat). Dit verschil wordt visueel versterkt door de verder naar achter gelegen rooilijn van de bebouwing. Dit ruimtelijke verschil met het eerste deel van de Slimstraat moet worden gehandhaafd.
- f) Met name het verbrede karakter van de straat en de hierbij aansluitende, wijkende rooilijn moeten worden gehandhaafd.
- g) Gewenst profiel: rijbaan met fietsstroken in twee richtingen en aan twee zijden laanbeplanting ter afscheiding van het trottoir.
- h) Parkeervoorzieningen zoveel mogelijk evenwijdig aan de rijbanen of tussen de laanbeplanting. Verstening van de voorruimte moet worden voorkomen of worden verzacht door groene hagen, bijvoorbeeld op de grens privé/openbaar of op de perceelsscheiding.
- i) Verdere verstening van de ruimte tussen straat en voorgevels moet worden vermeden en in ieder geval worden verzacht door de aanplant van groene hagen. De grens tussen openbare en privé-ruimte die door middel van hagen vorm is gegeven moet gehandhaafd, voortgezet en/of hersteld worden.
- j) Aan beide zijden van de straat moet de laanbeplanting (met linden) verder worden hersteld en behouden.
- k) Waar mogelijk dient de perceelsscheiding te worden hersteld, bij voorkeur met hagen.

### **5.3.2.2-D Functie**

#### **Beleidskader**

- a) Het accent dat nu ligt op de grondgebonden woonfuncties moet worden gehandhaafd.

### **5.3.3 Kreitenmolenstraat (zones 4 & 5)**

Op grond van de redengevende omschrijving en waardering van het beschermd dorpsgezicht Kom Udenhout heeft deze straat een aantal kenmerken en kwaliteiten. Deze vormen het uitgangspunt voor ieder transformatieproces (voor uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstukken 2 en 3).

**Samenvatting § 2.3.3:** *de Kreitenmolenstraat is, net als de Slimstraat, gevarieerd in functie. Staan er aan de Groenstraat voornamelijk woonhuizen, de Kreitenmolenstraat is juist, nog meer dan de Slimstraat, een mix van woonhuizen en winkelvoorzieningen die overigens vaak in bestaande woonhuizen zijn gevestigd. Dit verklaart ook de tegenstrijdigheid van de inrichting van de voorruimte bij de verschillende panden. Zoals in de andere straten kennen de meeste bouwwerken grondgebonden (woon)functies van 1 of 2 bouwlagen met kap. Meestal betreft het vrijstaande gebouwen of tweekappers op nog te onderscheiden percelen met doorzichten. In de straat zijn 2 deelgebieden te herkennen.*

Geldt de Slimstraat onder meer als het bestuurlijk en religieus centrum van de kom, de Kreitenmolenstraat vormt deels het economische hart met een groot aantal winkelvestigingen. De kleinschalige detailhandel heeft zich verspreid door de straat, met het zwaartepunt ten noorden van de Zeshoevenstraat. Vanwege de winkels is hier ook vaak sprake van een verstening van de voorruimten in de vorm van parkeerplaatsen. Op sommige locaties strekken deze zich aaneengesloten uit over meerdere percelen.

‘Wonen en werken’ kunnen ook in de toekomst de bestemming zijn voor een deel van de Kreitenmolenstraat. Zoals ook nu vaak het geval is, past de detailhandel prima in de bestaande bebouwing. Als daarbij geen storende geveloplossingen en qua massa detonerende oplossingen worden toegepast die contrasteren met de omgeving, en het verstenen van de voortuinen wordt teruggedrongen, kan de Kreitenmolenstraat zich ontwikkelen tot een aantrekkelijke (winkel-)straat. Voorwaarde is wel dat deze ontwikkeling qua beeld aansluiting blijft zoeken bij de functie van de Kreitenmolenstraat als woonstraat. Kleinschalige woonhuizen met groene voortuinen spelen hierbij een belangrijke rol. Grootschalige ontwikkelingen passen hier in ieder geval niet. Ook kan er bebouwing worden opgetrokken op de achterliggende percelen, mits deze vanaf de openbare weg niet zichtbaar is of schuilgaat achter groen.

De Kreitenmolenstraat kent door de gefaseerde historische ontwikkeling een aantal (historische) identiteiten. Twee identiteiten en hun onderlinge verschillen moeten als uitgangspunt dienen bij toekomstige ruimtelijke en architectonische ontwikkelingen. Naast de algemeen geldende kaders (in § 5.2), gelden voor de deelgebieden dan ook locatie-specifieke kaders.



### **5.3.3.1 Kreitenmolenstraat**

#### **tussen centrale kruising en Sportlaan (zone 4)**

De gehele Kreitenmolenstraat is een zeer belangrijke entree tot het dorp.

Hierboven werd al gewezen op de algemeen geldende beleidskaders, zoals geformuleerd voor de kom en voor de Kreitenmolenstraat. Voor dit deel van de Kreitenmolenstraat moeten de volgende, locatie-specifieke kaders hieraan worden toegevoegd.



Fig. 36: Zone 4: Kreitenmolenstraat -tot Sportlaan

#### **5.3.3.1-A. Ruimtelijke structuur**

##### **Beleidskader**

- a) Het beeld van een brede, groene straat moet behouden blijven en waar mogelijk hersteld of versterkt.
- b) De meest voorkomende structuur met vrij op het perceel staande bouwwerken of kleine blokken met daartussen ruimte en doorzichten is kenmerkend. Deze structuur moet behouden blijven en waar mogelijk hersteld of versterkt.
- c) Nabij de Zeshoevenstraat wordt de Kreitenmolenstraat onderbroken door het terrein van de houthandel. Dit grote, open terrein vormt een onderbreking van het bebouwingslint. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt markeert dit terrein het vroegere einde van de Kreitenmolenstraat. Vanaf hier zette circa 1920 een nieuwe ontwikkeling in die bestond uit de bouw van overwegend tweelaagse bebouwing (Interbellum). Nieuwe ontwikkelingen op dit terrein zouden het historische contrast tussen flankerende lintbebouwing aan de straat en het open terrein kunnen voortzetten, zij het passend in schaal.

### **5.3.3.1-B. Bebouwing**

#### **Beleidskader**

- a) De Kreitenmolenstraat kent drie historische identiteiten. Deze drie identiteiten en hun onderlinge verschillen moeten als uitgangspunt dienen bij toekomstige architectonische (en ruimtelijke) ontwikkelingen.
- b) Er dient aansluiting te worden gezocht bij de hoogte van de bebouwing die richting het buitengebied maximaal twee lagen mag bedragen. Nabij de Van Heeswijkstraat overheersen panden met één bouwlaag.
- c) Opdeling of samensmelting van percelen is ongewenst indien dat effect heeft op de ruimtelijke structuur of inrichting.
- d) Verdichting van de bebouwing aan de straatzijde is niet toegestaan.
- e) De bebouwing moet vrijstaand en mag niet perceelsdekkend zijn.
- f) De bouwhoogte kan per deelgebied (identiteit) variëren. In dit deel van de straat moet de korrelgrootte van de bebouwing kleinschalig zijn en hoofdzakelijk bestaan uit grondgebonden woonhuizen. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier niet toegestaan.
- g) De maximaal toegestane bouwhoogte in dit deel van de Kreitenmolenstraat moet afgestemd zijn op de bestaande situatie en met omliggende bebouwingshoogten (voornamelijk een- of tweelaagse met kap).
- h) Voor de gehele Kreitenmolenstraat geldt dat nieuwe bebouwing op de achterterreinen is toegestaan mits deze niet vanaf de straat zichtbaar is. Uitgangspunt is de tegenoverliggende straatzijde.
- i) Het bebouwingsbeeld moet aansluiting zoeken bij de naastgelegen bebouwing.
- j) De bebouwing moet worden opgetrokken in rode en/of bruine baksteen waardoor de kleurtoon aansluit bij de naastgelegen panden.
- k) De gevelindeling moet symmetrisch zijn met drie of vijf vensterassen met klassieke kenmerken.
- l) De dakvormen kunnen variëren (zadeldaken, mansardedaken, schilddaken) moet moeten altijd evenwijdig zijn aan de straat en een dakbedekking hebben met een donkere kleurtoon.

### **5.3.3.1-C Ruimtelijke inrichting**

#### **Beleidskader**

- a) De Kreitenmolenstraat kent een eenduidige rooilijn met forse groene voorruimte, waarbij naast detailhandel en horeca de woonfunctie dominant is. Bij de inrichting van het straatprofiel moet hierop de nadruk liggen. Dit betekent behoud en herstel van de groene voorruimte.
- b) De laanbeplanting is deels hersteld met jonge aanplant. Deze aanpak kan worden voortgezet.
- c) Perceelscheidingen moeten worden gehandhaafd door middel van groene hagen. De grens openbaar-privé door middel van hagen moet blijven en waar nodig hersteld.
- d) De laanbeplanting moet worden hersteld. Deze kent in de Kreitenmolenstraat een onderscheid in soorten naar gelang de identiteit. Dit onderscheid moet worden voortgezet.
- e) In dit deel van de Kreitenmolenstraat bestaat de (recente) laanbeplanting hoofdzakelijk uit beuken (westzijde straat) en linden (oostzijde). Ter hoogte van de Zeshoevenstraat staan langs de westzijde eiken. De afwisseling van soorten moet worden voortgezet.
- f) Behoud en herstel van de laanbeplanting aan beide zijden van de straat.
- g) Gewenst profiel: rijbaan met fietsstroken in twee richtingen en aan twee zijden laanbeplanting ter afscheiding van het trottoir.
- h) Waar mogelijk parkeervoorzieningen zoveel mogelijk evenwijdig aan de rijbanen of tussen de laanbeplanting.

- i) De huidige verstening over meerdere percelen ten behoeve van parkeren is niet wenselijk en moet waar mogelijk op termijn worden teruggedraaid. Verdere verstening van de voorruimte moet worden voorkomen of worden verzacht door groene hagen, bijvoorbeeld op de grens privé/openbaar of op de perceelsscheiding.
- j) Indien specifieke functies hebben geleid tot een inrichting die afbreuk aan het totale beeld, moet deze waar mogelijk hersteld worden.
- k) Ongeacht de functies (wonen, werken) moet de groene voorruimte worden behouden of hersteld.
- l) Opdeling of samensmelting van percelen is ongewenst indien dat effect heeft op de ruimtelijke structuur of inrichting.
- m) Verdichting van de bebouwing (m.n. aan de straatzijde) is niet toegestaan.
- n) Ter plaatse van de houthandel moet bij het optrekken van nieuwe bebouwing sprake blijven van een onderbreking van de rooilijn van het bebouwingslint, bijvoorbeeld door het ver naar achter plaatsen van de (nieuwe) rooilijn. Het bebouwingsbeeld moet qua korrelgrootte wel aansluiting zoeken bij die van de bebouwing in dit deel van de Kreitenmolenstraat.

### **5.3.3.1-D Functie**

In dit deel van de Kreitenmolenstraat wisselen wonen en detailhandel elkaar af, waarbij de woonfunctie echter dominant is.

#### **Beleidskader**

- a) De Kreitenmolenstraat heeft zich in het verleden ontwikkeld tot straat met verspreid kleinschalige detailhandel, een ontwikkeling die kan worden voortgezet.
- b) Het grootste deel van de Kreitenmolenstraat is echter een woonstraat met overwegend kleinschalige woonhuizen. Deze hebben hun groene voorruimte meestal behouden.
- c) In combinatie met de kleinschalige korrel moet wonen de overheersende functie blijven. Woon- en werkfunctie zijn beide mogelijk, mits het bebouwingsbeeld aansluiting zoekt bij de naastgelegen bebouwing.
- d) De afwisseling van functies (wonen, detailhandel, horeca) is juist in dit deel van de straat het sterkst. Dit kan worden voortgezet, mits de woonfunctie dominant blijft.

### **5.3.3.2 Kreitenmolenstraat tussen Sportlaan en Park ter Roomleij (zone 5)**

Hier overheerst de woonfunctie, met afwisselend een- en tweelaagse bebouwing waarbij de laatste overheerst. Er is sprake van meer verschillen in dakvormen en kleurtoon dan in het eerste deel van de straat.

Hierboven werd al gewezen op de algemeen geldende kaders, zoals geformuleerd voor de kom en voor de Kreitenmolenstraat. Voor dit deel van de Kreitenmolenstraat moeten de volgende, locatie-specifieke kaders hieraan worden toegevoegd.

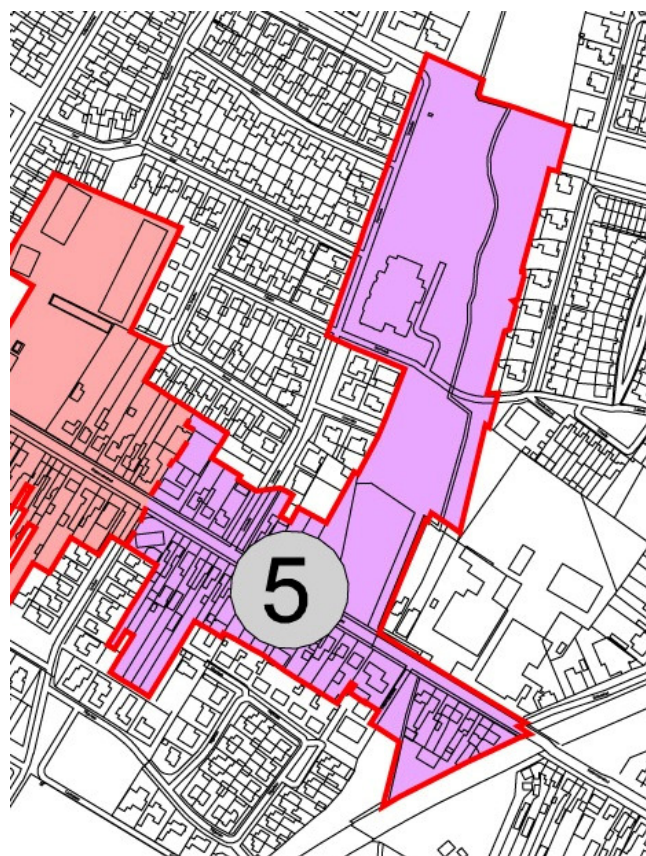


Fig. 37: Zone 5: Kreitenmolenstraat -Sportlaan- park

#### **5.3.3.2-A Ruimtelijke structuur**

##### **Beleidskader**

- a) De gehele Kreitenmolenstraat is de belangrijkste entree tot het dorp. Het beeld van een brede, groene straat moet behouden blijven en waar mogelijk hersteld of versterkt.
- b) Opdeling of samensmelting van percelen is ongewenst indien dat effect heeft op de ruimtelijke structuur of inrichting.
- c) De meest voorkomende structuur met vrij op het perceel staande bouwwerken of kleine blokken met daartussen ruimte en doorzichten is kenmerkend. Deze structuur moet behouden blijven en waar mogelijk hersteld of versterkt.



### **5.3.3.2-B      Bebouwing**

#### **Beleidskader**

- a) De Kreitenmolenstraat kent drie historische identiteiten. Deze drie identiteiten en hun onderlinge verschillen moeten als uitgangspunt dienen bij toekomstige architectonische (en ruimtelijke) ontwikkelingen.
- b) De korrelgrootte moet kleinschalig zijn met wonen als belangrijkste overheersende functie. De bouwhoogte kan per deelgebied (identiteit) variëren.
- c) Ten zuiden van de Sportlaan staan woonhuizen uit het Interbellum. Hier overheersen twee bouwlagen en andere, asymmetrische bouwvormen. In dit deel van de straat moet de korrelgrootte van de bebouwing kleinschalig zijn en bestaan uit hoofdzakelijk woonhuizen. Grootschalige bebouwing en functies passen niet in dit deel van de straat en zijn dus niet toegestaan.
- d) De bebouwing moet vrijstaand en mag niet perceelsdekkend zijn.
- e) De maximaal toegestane bouwhoogte in dit deel van de Kreitenmolenstraat moet afgestemd zijn op de bestaande situatie en met omliggende bebouwingshoogten (voornamelijk tweelaags met kap).
- f) Verdichting van de bebouwing is niet toegestaan. (geen verdichting aan de straatzijde).
- g) Voor de gehele Kreitenmolenstraat geldt dat nieuwe bebouwing op de achterterreinen is toegestaan mits deze niet vanaf de straat zichtbaar is. Uitgangspunt is de tegenoverliggende straatzijde.
- h) De gevelindeling moet asymmetrisch zijn met zakelijke elementen (horizontaal/verticaal).
- i) Verschillende dakvormen zijn mogelijk, maar een donkere kleurtoon moet overheersen.
- j) De bebouwing moet wat betreft kleurtoon aansluiten bij de naastgelegen panden.
- k) Woon- en werkfunctie zijn beide mogelijk, mits het bebouwingsbeeld aansluiting zoekt bij de naastgelegen bebouwing.
- l) Nieuwe bebouwing op de achterterreinen is mogelijk mits deze vanaf de straat niet zichtbaar is.
- m) Ter plaatse van het voormalige tankstation dient bij nieuwbouw in bebouwingsbeeld en materiaalgebruik aansluiting te worden gezocht bij de naastgelegen bebouwing. Eventueel kan hier de rooilijn naar achteren worden verlegd.

### **5.3.3.2-C      Ruimtelijke inrichting**

#### **Beleidskader**

- a) De Kreitenmolenstraat kent een eenduidige rooilijn met forse groene voorruimte, waarbij naast detailhandel en horeca de woonfunctie dominant is. Bij de inrichting van het straatprofiel moet hierop de nadruk liggen. Dit betekent behoud en herstel van de groene voorruimte.
- b) In dit deel van de Kreitenmolenstraat komt bijna uitsluitend de woonfunctie voor, wat resulteert in groene voorruimten. Ongeacht andere functies moet deze worden behouden of hersteld.
- c) De laanbeplanting moet worden hersteld. Deze kent in de Kreitenmolenstraat een onderscheid in soorten naar gelang de identiteit. Dit onderscheid moet worden voortgezet. Behoud en herstel van de laanbeplanting met linden, aan beide zijden van de straat.
- d) Perceelscheidingen moeten worden gehandhaafd of hersteld door middel van groene hagen. De grens openbaar-privé door middel van hagen moet blijven en waar nodig hersteld.
- e) Gewenst profiel: rijbaan met fietsstroken in twee richtingen en aan twee zijden laanbeplanting ter afscheiding van het trottoir.

- f) Waar mogelijk parkeervoorzieningen zoveel mogelijk evenwijdig aan de rijbanen of tussen de laanbeplanting. Verstening van de voorruimte moet worden voorkomen of worden verzacht door groene hagen, bijvoorbeeld op de grens privé/openbaar of op de perceelsscheiding.
- g) Opdeling of samensmelting van percelen is ongewenst indien dat effect heeft op de ruimtelijke structuur of inrichting
- h) De groenvoorziening van Park ter Roomleij, de vroegere grens van het dorp, moet worden gehandhaafd.
- i) In de straat komen specifieke functies voor met de daarmee samenhangende inrichting van het straatprofiel. Deze inrichting doet soms afbreuk aan het totale beeld en moet waar mogelijk hersteld worden.

### **5.3.3.2-D. Functie**

#### **Beleidskader**

- a) De Kreitenmolenstraat heeft zich in het verleden ontwikkeld tot straat met verspreid kleinschalige detailhandel, een ontwikkeling die kan worden voortgezet.
- b) Het grootste deel van de Kreitenmolenstraat is echter een woonstraat met overwegend kleinschalige woonhuizen. Deze hebben hun groene voorruimte meestal behouden.
- c) Tenslotte staan nabij het spoor de voormalige bedrijfsgebouwen van onder andere de lokale Boerenbond, in feite het eerste 'bedrijventerrein' in de kom.
- d) Ten zuiden van de Sportlaan, waar redelijk veel tweelaagse bebouwing staat, vinden we ook, zij het in mindere mate, detailhandel in bestaande bebouwing. Ook hier geldt dat wonen en werken in de toekomst naast elkaar kunnen blijven bestaan en dat het groene beeld gehandhaafd moet blijven.

### **5.3.4 Schoorstraat (zone 6)**

Op grond van de redengevende omschrijving en waardering van het beschermd dorpsgezicht Kom Udenhout heeft deze straat een aantal kenmerken en kwaliteiten. Deze vormen het uitgangspunt voor ieder transformatieproces (voor uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstukken 2 en 3).

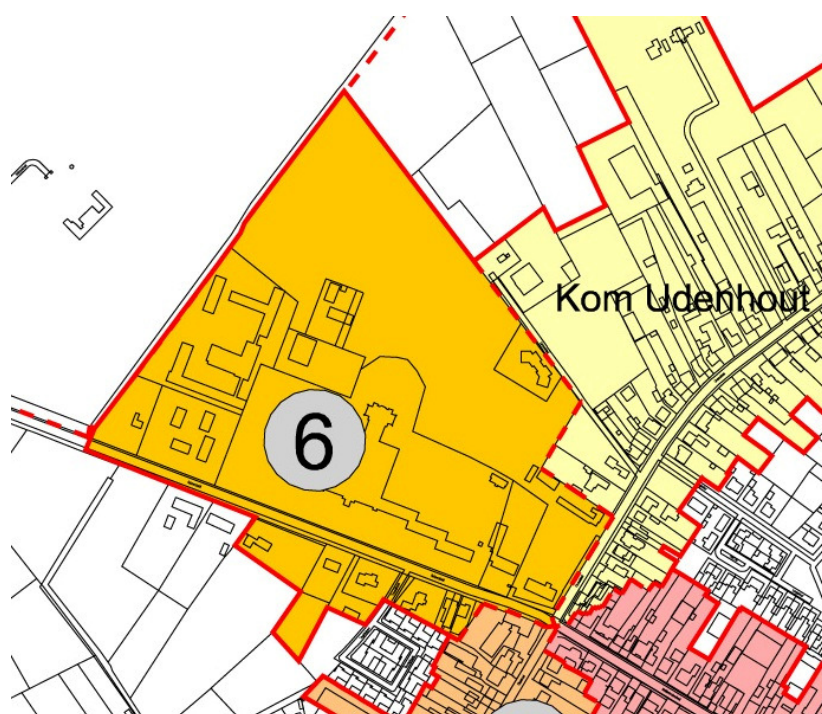


Fig. 38: Zone 6: Schoorstraat

**Samenvatting § 2.3.4:** *de Schoorstraat is een oud pad dat vanuit de boshoevennederzetting naar het noorden voerde. De verdere ontwikkeling kwam later op gang dan in de andere straten. Aan de westzijde borduren beeld en structuur voort op de geleidelijke transformatie van een buitengebied. Door de bouw van Huize Vincentius aan de noordoostzijde ontstond hier een nieuw beeld met een forse bebouwing parallel aan de straat. Met name achter die gebouwen is door aanleg van lanen en beplanting een bijzonder overgang naar het buitengebied gerealiseerd. Afgezien van het blok aan de straat is de bebouwingsdichtheid nog laag en heeft het gebied door de groene elementen en de zichtlijnen een nog grotendeels open, groen karakter.*

De bestaande bebouwing aan de westzijde van de straat is schaars, met de rooilijn ver naar achteren en afgewisseld door grote, onbebouwde percelen groen.

Naast de algemeen geldende kaders zoals geformuleerd in paragraaf 5.2, gelden voor de Schoorstraat ook locatie-specifieke kaders.

#### **5.3.4-A Ruimtelijke structuur**

De Schoorstraat is van oorsprong vooral een pad. In die zin maakt de Schoorstraat geen deel uit van de (historische) bebouwingslinten in de nederzetting en heeft de straat een geheel eigen karakteristiek gekregen. Mede hierdoor is de straat breder van opzet dan de overige straten. De

Schoorstraat is in vergelijking met de andere straten ook slechts spaarzaam bebouwd. Hier gaat de bebouwde kom over in het landelijke buitengebied en sluit aan op de landerijen van De Strijdhoeve. Opmerkelijk element is het buiten de historische boshoevennederzetting opgetrokken Huize Vincentius.

#### **Beleidskader**

- a) Nieuwe ontwikkelingen moeten de overgang van het dorpscentrum naar het buitengebied respecteren en waar mogelijk versterken.
- b) Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als deze de cultuurhistorisch waardevolle structuur aantasten.
- c) Verdichting van de bebouwing aan de straatzijde is niet toegestaan.
- d) De rooilijn van de weinige bebouwing ligt verder naar achter dan elders in de kom van Udenhout. Dit principe en de heersende rooilijn moeten gehandhaafd worden.
- e) Verdere opdeling of samensmelting van percelen is ongewenst indien dat effect heeft op de ruimtelijke structuur of inrichting.
- f) Richting het buitengebied neemt de breedte van de percelen verder toe en de bebouwingsdichtheid af.
- g) Verdere verstening van het voorterrein van Huize Vincentius en langs de Schoorstraat moet zoveel mogelijk worden vermeden.

#### **5.3.4-B      Bebouwing**

De bestaande bebouwing dateert voor een belangrijk deel uit het Interbellum en wordt onder andere gekenmerkt door een asymmetrische gevelindeling, verschillende baksteensoorten en variaties in dakvormen. Richting het buitengebied gaat de bebouwing over in eenlaagse boerderijen met de nok evenwijdig aan de weg en gedekt met rieten daken. In contrast hiermee staat de monumentale bebouwing van Huize Vincentius aan de oostzijde van de straat (een rijksmonument). Het voorterrein is geheel versteend, maar gaat schuil achter groene hagen. Ten noorden van het hoofdgebouw staan enkele tweelaagse paviljoens die eveneens aan het zicht zijn onttrokken door opgaand groen. Maar juist door de ruime opzet van de Schoorstraat lijkt het gebouw zich goed te hebben ingepast en gaat het bovendien schuil achter de laan- en andere beplanting.

#### **Beleidskader**

- a) Bouwplannen of vervangende nieuwbouw moeten gericht zijn op de woonfunctie en aansluiting zoeken bij de bestaande of te vervangen woonhuizen.
- b) Verdichting van de bebouwing aan de straatzijde is niet toegestaan.
- c) Bebouwing op ver naar achterliggende percelen moet vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn.
- d) De korrelgrootte moet kleinschalig zijn.
- e) De hoogte van de bebouwing aan de westzijde van de Schoorstraat varieert en dit moet gehandhaafd blijven: nabij de centrale kruising is de maximale bouwhoogte tweelaags, richting het buitengebied moet dit overgaan in eenlaagse bebouwing.
- f) Bouwplannen en vervangende nieuwbouw moeten een asymmetrische gevelindeling hebben.
- g) De dakvormen van de woonhuizen variëren nabij de centrale kruising, die van de boerderijen liggen evenwijdig aan de straat. Dit contrast moet worden gehandhaafd.
- h) Het bestaande verschil in kleurtoon moet worden voortgezet: de kleurtoon van de toegepaste baksteen bij de woonhuizen varieert van zachtgeel tot rood, de boerderijen zijn overwegend opgetrokken in rode of bruine baksteen.



- i) (Nieuwe) bebouwing of verbouwingen achter de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Schoorstraat wordt, evenals aan de noordzijde van de Groenstraat, slechts zeer beperkt toegestaan, mogen de cultuurhistorische waarden van deze specifieke zone niet aantasten en zullen moeten passen in de omgeving. Hierop zal nadrukkelijk getoetst worden.
- j) Voor het voorterrein van Huize Vincentius is het volgende streefbeeld van toepassing. uitbreiding en mogelijk verdere verstening van het voorliggende terrein en langs de Schoorstraat moet zoveel mogelijk worden vermeden.
- k) Eventuele nieuwbouw bij of achter Huize Vincentius moet recht doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden van het complex en van het gebied.
- l) De overgang van dit deel van de Schoorstraat en Huize Vincentius naar de open landerijen van De Strijdhoeve dient te geschieden door het aanbrengen van groen. Bovendien mogen daarbij de cultuurhistorische waarden van deze specifieke zone niet worden aangetast.

### **5.3.4-C Ruimtelijke inrichting**

De Schoorstraat vormt de uitrit naar het groene gebied ten noorden van de kom met onder andere het natuurgebied De Brand en, verder naar het noorden, akkers, weilanden en de Loonse en Drunense Duinen. Bovendien grenst de straat aan het nog open landgoed De Strijdhoeve. De straat wordt geheel begeleid door een forse laanbeplanting terwijl op de perceelsgrenzen groene hagen zijn geplant. De erfbeplanting, vaak bestaande uit forse bomen, sluit hier vervolgens naadloos op aan. In tegenstelling tot de andere straten is hier van verstening geen sprake.

#### **Beleidskader**

- a) Het aanwezige open karakter moet worden behouden door met name het groene karakter verder te versterken.
- b) Tot aan De Strijdhoeve behoud en herstel van tenminste één, vanaf De Strijdhoeve van een dubbele rij laanbeplanting (eiken, aan weerszijden van de fietsstrook).
- c) Tot aan De Strijdhoeve aanplanten van hagen tussen de laanbeplanting.
- d) Gewenst straatprofiel: rijbaan in twee richtingen met aan beide zijden laanbeplanting ter afscheiding van de fietsstroken en het trottoir.
- e) Aandacht voor doorzichten en zichtlijnen.

### **5.3.4-D Functie**

Dit deel van de Schoorstraat kent verschillende functies: wonen, werken/bedrijvigheid, zorg.

#### **Beleidskader**

- a) De diversiteit aan functies kan gehandhaafd blijven, waarbij moet worden voorkomen dat eventuele groei of transformatie nadelige effecten heeft voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

---

Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Kom Udenhout (2009)



**6 Literatuur**

- Aarts 2005 B. Aarts, 'Udenhout "1006"-2006?', in: *De Kleine Meierij*, jg. 56 (2005), nr. 2, p. 37-41
- Beijers 1996 H. Beijers en G-J. van Bussel, '*Van d'n Aabeemd tot de Zwijsput*'. *Toponiemen in de cijnskring Helmond vóór 1500 in naamkundig en nederzettingshistorisch perspectief*, Helmond 1996.
- Dirkx 2001 J. Dirkx, *Historische ecologie van de Brand en de Mortelen (Noord-Brabant)*, Wageningen 2001 (Alterra-rapport 391).
- Van Dijk 2001 J.P.W.A. van Dijk, D. van Alphen, *Tilburg. Architectuur en stedenbouw in de gemeente Tilburg, 1850-1940*, Tilburg/Zwolle 2001.
- Van Dijk 2007 H. van Dijk, E. de Boer, *Van De Kuil tot Kreyte Mole. Tilburg, Udenhout (-Zuid, -Noord, Kreitenmolen). Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek, Tilburg 2007 (BILAN-rapport) NB.: Hiervoor is een **uitgebreide literatuur- en bronnenlijst** geraadpleegd. Deze titels zijn in deze lijst niet weergegeven.*
- Scheffers 1992 F.A.J.M. Scheffers, 'De Kreitenmolen van Udenhout', in: *De Kleine Meierij*, jg. 43 (1992), nr. 1, p. 23-28, en nr. en 2, p. 31-38.
- St. Lambertuskerk 1988 *St. Lambertuskerk te Udenhout. Bijzonderheden over ontstaan van de parochie en over de bouw en de inrichting van de kerk*, Udenhout 1988.
- Trommelen 1994 J.R.O. Trommelen & M.P.E. Trommelen. *Tilburgse Toponiemen in de 16<sup>e</sup> eeuw. Een tentatieve reconstructie en naamsverklaring*. Tilburg 1994.
- Unent 1996 *Over d'n Unent. Tweehonderd jaar zelfstandige gemeente Udenhout*, Udenhout 1996.
- Unentse kerk 2003 *Over de Unentse kerk. De St. Lambertuskerk van Udenhout, Waterstaatskerk, monument*, Udenhout 2003.

Welstandsnota

[www.snoerman.org/udh/](http://www.snoerman.org/udh/)

**Kaarten**

- Bodemkaart 45W Bodemkaart van Nederland 1:50.000, Blad 45 West 's-Hertogenbosch, Stichting voor Bodemkartering Wageningen 1984.
- Bodemkaart 50O Bodemkaart van Nederland 1:50.000, Blad 50 Oost Tilburg, Stichting voor Bodemkartering Wageningen 1984.
- GBKN Grootschalige Basiskaart Nederland.
- Geomorfologische Geomorfologische Kaart van Nederland 1:50.000. Blad 50 Tilburg, Kaart 50 Stichting voor Bodemkartering Wageningen, Rijks Geologische Dienst Haarlem, 1981.
- Geomorfologische Geomorfologische Kaart van Nederland 1:50.000. Blad 51 Eindhoven, Kaart 51, Stichting voor Bodemkartering Wageningen, Rijks Geologische Dienst Haarlem, 1977.
- Grote Historische Atlas Grote Historische Atlas van Nederland, deel 4. Zuid-Nederland 1838-1857. 1:50.000, Groningen 1990.
- Hattinga Fragment uit een kaart door een lid van de familie Hattinga, 1756 (zie hiervoor <http://www.snoerman.org/udh/kaart1756.html>)
- Historische Atlas Historische Atlas Noord-Brabant. Chromotopografische Kaart des Rijks, 1:25.000 (Den IJp 1989).
- Minuutplan Minuutplannen (kadastrale kaarten), circa 1830 (zie hiervoor [www.dewoonomgeving.nl](http://www.dewoonomgeving.nl)).

**7 Status historische bebouwing (3-3-2009)**

<b>TOELICHTING</b>			
<b>status</b>			<b>regelgeving/bron</b>
rijksmonument		=	Monumentenwet 1988
gemeentelijk monument		=	Monumentenverordening gemeente Tilburg
CHW Brabant		=	Cultuurhistorische Waardenkaart
			Provincie Noord-Brabant, versie sept. 2006
BP (89) element		=	Bestemmingsplan Kom Udenhout 1989
			Plankaart 5: aanduiding "historisch waardevolle elementen"
BP (89) straatwand		=	Bestemmingsplan Kom Udenhout 1989
			Plankaart 5: aanduiding "sted.-hist. waardevolle straatwand"
BP (89) groep		=	Bestemmingsplan Kom Udenhout 1989
			Plankaart 5: aanduiding "sted.-hist. waardevolle bebouwingsgroep"
CHI/MIP (84)		=	Cultuurhistorische Inventarisatie (MIP) Provincie
			Noord-Brabant, gemeente Udenhout, 1984

<b>Straatnm</b>	<b>Huisnr</b>		<b>Status</b>
BERKELSEWEG	2		gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	8		BP (89) straatwand
GROENSTRAAT	10		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	11	a	gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	11		gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	12		BP (89) straatwand
GROENSTRAAT	13		gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	14		BP (89) straatwand
GROENSTRAAT	16		BP (89) straatwand
GROENSTRAAT	17		gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	18		BP (89) straatwand
GROENSTRAAT	20		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	28		rijksmonument
GROENSTRAAT	30		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	34		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	36		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	48		gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	49		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	51		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	54		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	56		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	67		CHW Brabant (06); BP (89) element; CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	69		CHW Brabant (06); BP (89) element; CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	70		rijksmonument
GROENSTRAAT	78		CHW Brabant (06); BP (89) element; CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	80		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	84		rijksmonument
GROENSTRAAT	86		rijksmonument
GROENSTRAAT	88		gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	90		rijksmonument
GROENSTRAAT	92		rijksmonument

***gemeente Tilburg***

GROENSTRAAT	94		gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	101		gemeentelijk monument
GROENSTRAAT	115		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	129		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
GROENSTRAAT	131		rijksmonument
KREITENMOLENSTRAAT	7		gemeentelijk monument
KREITENMOLENSTRAAT	9		BP (89) straatwand
KREITENMOLENSTRAAT	10		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
KREITENMOLENSTRAAT	11		BP (89) straatwand
KREITENMOLENSTRAAT	12		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
KREITENMOLENSTRAAT	13		BP (89) straatwand
KREITENMOLENSTRAAT	15	a	BP (89) straatwand
KREITENMOLENSTRAAT	15		BP (89) straatwand
KREITENMOLENSTRAAT	17		BP (89) straatwand
KREITENMOLENSTRAAT	19		rijksmonument
KREITENMOLENSTRAAT	21		BP (89) straatwand
KREITENMOLENSTRAAT	23		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
KREITENMOLENSTRAAT	46		CHI/MIP (84)
KREITENMOLENSTRAAT	51		gemeentelijk monument
KREITENMOLENSTRAAT	68		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	70		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	72		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	74		gemeentelijk monument
KREITENMOLENSTRAAT	83		gemeentelijk monument
KREITENMOLENSTRAAT	123		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	125		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	126		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	128		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	129		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	130		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	132		BP (89) groep
KREITENMOLENSTRAAT	157		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
SCHOORSTRAAT	2		rijksmonument
SCHOORSTRAAT	2	a	msp
SCHOORSTRAAT	2	b	msp
SCHOORSTRAAT	4		rijksmonument
SCHOORSTRAAT	10		bij 10: CHI/MIP (84)
SCHOORSTRAAT	12		bij 12: CHI/MIP (84)
SCHOORSTRAAT	17		rijksmonument
SCHOORSTRAAT	19		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SCHOORSTRAAT	25		rijksmonument
SLIMSTRAAT	1		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	2		rijksmonument
SLIMSTRAAT	3		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	4		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	5		rijksmonument
SLIMSTRAAT	6		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	7		rijksmonument
SLIMSTRAAT	8		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	9		rijksmonument
SLIMSTRAAT	10		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	12		BP (89) straatwand

***gemeente Tilburg***

SLIMSTRAAT	14		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	16		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	18	A	BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	18		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	20		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	21		rijksmonument
SLIMSTRAAT	22		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	24		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	25		rijksmonument
SLIMSTRAAT	26		rijksmonument
SLIMSTRAAT	43		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	45		gemeentelijk monument
SLIMSTRAAT	52		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	54		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	56		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	58		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	60		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	61		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	62		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	63		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	64		BP (89) straatwand
SLIMSTRAAT	66		CHW Brabant (06); BP (89) straatwand; CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	68		rijksmonument
SLIMSTRAAT	70		gemeentelijk monument
SLIMSTRAAT	71		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	73		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	76		CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	77		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	79		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	87		gemeentelijk monument
SLIMSTRAAT	91		CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	97		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	99		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	104		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
SLIMSTRAAT	106		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
STATIONSTRAAT	1		BP (89) straatwand;
STATIONSTRAAT	3		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
STATIONSTRAAT	5		CHW Brabant (06); CHI/MIP (84)
VAN HEESWIJKSTRAAT	1		BP (89) straatwand; wederopbouw