



notitie

ontwikkelingsvisies
Noordrand Heesch &
Donzel-Doolhof Nistelrode

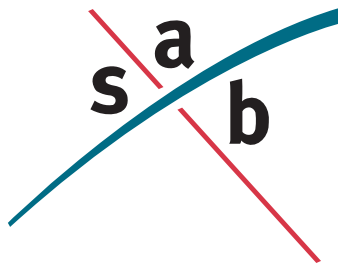
Gemeente Bernheze

colofon

SAB Eindhoven

bezoekadres:
Meerkollaan 9
5613 BS Eindhoven

T 040 - 212 55 75
F 040 - 212 71 55
I www.sab.nl
E eindhoven@sab.nl



projectleider SAB: Jaap Margry
projectmedewerker: Anneke van Sonsbeek
projectnummer: 80368.01

14 mei 2009
SAB Eindhoven

INHOUD

1	Inleiding	5
2	Strategie Noordrand Heesch te Heesch	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Structuur	7
2.3	Strategie	9
3	Strategie Donzel/Doolhof te Nistelrode	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Structuur	13
3.3	Strategie	15
4	Toelichting bij de kaarten	16

Luchtfoto Heesch en Nistelrode ►



◄ Luchtfoto Donzel-Doolhof



▼ Luchtfoto Noordrand Heesch



1

INLEIDING

De kernrand van Heesch, gemeente Bernheze, heeft het karakter van een restzone. Daarbij ontbrak een helder ontwikkelingsperspectief. Met de zich steeds weer aandienende initiatieven dreigen de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te verwateren en zelfs verdwijnen. Er is een heldere ontwikkelingsstrategie nodig om de aanwezige kwaliteiten veilig te stellen.

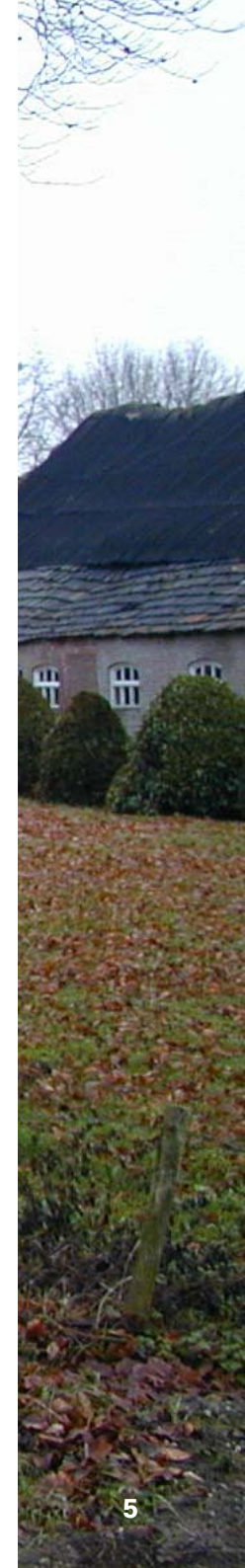
Ten westen van de Heescheweg-Weijen in Nistelrode, gemeente Bernheze, vinden we het historische lint Donzel. De bedrijvenontwikkeling aan de hoofdwegen grenst hier aan de historische boerderijen in het aanliggende kernrandgebied. De ontmoeting van de twee sferen vraagt om een duidelijke ontwikkelingsvisie.

De gemeente Bernheze heeft daarom voor de noordrand van Heesch en voor het gebied Donzel-Doolhof Nistelrode onderhavige notitie laten opstellen met inspirerende ontwikkelingsvisies voor beide gebieden.

Het gebied Noordrand Heesch bevindt zich tussen de A59 en de lijn Graafsebaan-Goorstraat-Maasstraat-Beellandstraat-Mgr van den Hurkiaan- Broekhoek-Cereslaan.

Het gebied bij Nistelrode wordt begrensd door de straten Heescheweg, Weijen, Donzel en Doolhof.

Deze visies zullen, na de politieke besluitvorming, hun juridisch-planologische vertaling krijgen in de actualisering van de bestemmingsplannen voor deze gebieden.



Dommelstraat vormt de verbinding
naar het noorden



Hoek Kerkweg - Beellandstraat



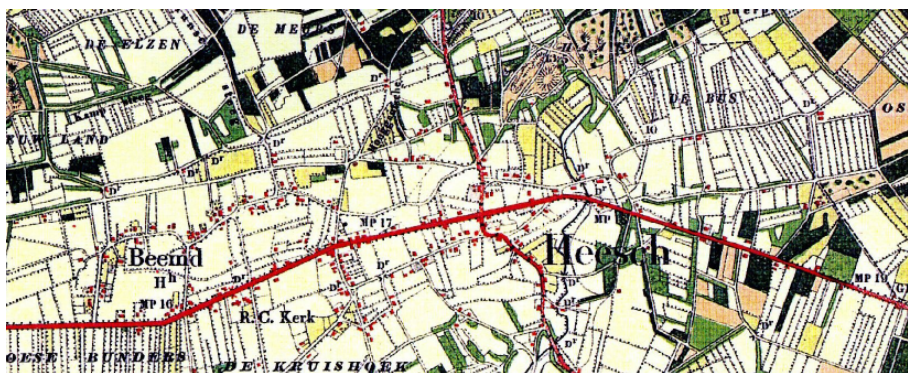
2

STRATEGIE NOORDRAND HEESCH TE HEESCH

2.1 Algemeen

Tussen de bestaande bebouwde kom van Heesch en de rijksweg A59 is een gebied gelegen dat zich laat beschrijven als een overgangsgebied tussen stad en landschap. Het gebied is van grote waarde voor de kern Heesch omdat het als overgangsgebied een natuurlijke buffer vormt tussen Heesch en de rijksweg. De aanwezigheid van het gebied voorkomt dat de kern tegen de rijksweg aan ligt. Heesch kan hierdoor ruimtelijk nog steeds gezien worden als een zelfstandig element, omsloten door het groen.

Desalniettemin is de druk op het gebied groot en de aanleiding om het groene karakter van het gebied te waarborgen op het eerste gezicht niet snel te vinden. In opdracht van de gemeente



▲ Historische kaart Heesch ca. 1900

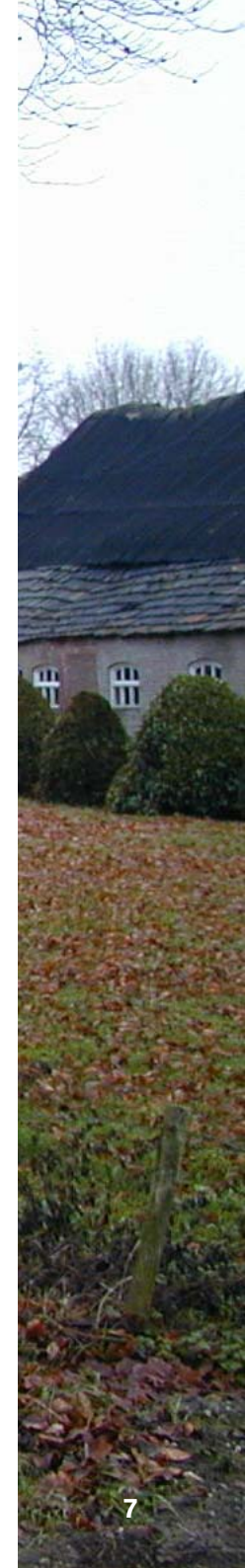
Bernheze heeft SAB de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied in beeld gebracht en vertaald naar een ruimtelijke strategie om de bufferfunctie te bestendigen en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden.

2.2 Structuur

Op dit moment is de ruimtelijke structuur van het gebied moeilijk te ontdekken. Bebouwde en onbebouwde gebieden wisselen elkaar af. Toch is er een aantal belangrijke structuurdragers in het gebied aan te wijzen. Het gebied kan worden opgedeeld in drie gedeelten. Kenmerkend voor het gebied is het verschil in opbouw tussen de drie delen.

Het meest oostelijke deel, tussen de geplande rotonde aan de Graafsebaan en de Osseweg, is vrij open nabij de Osseweg en wordt kleinschaliger naar het oosten met vooral woningen aan de Goorstraat. De afstand tot de A59 wordt naar het oosten steeds kleiner. Het oostelijk deel loopt tot aan de geplande rotonde waar de nieuwe ontsluiting van de Hoef op de Graafsebaan zal aansluiten.

Het middelste deel, tussen Amelseind en Osseweg, heeft veel gelijkenis met het oostelijke deel, maar kenmerkt zich door





▲ Uitzicht op A59 geluidscherm

een zekere kleinschaligheid in bebouwing en open ruimten. Bovendien is hier hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig. De korte afstand tot het centrum van Heesch is een extra kwaliteit.

Aan de westzijde van Amelseind zijn functies aanwezig die een grootschaliger karakter hebben. Dit deel van het gebied is bovendien ook in ruimtelijke zin grootschaliger. Het gebied is met name meer open. Hoewel het gebied beschreven moet worden als een overgangsgebied tussen stad en landschap is er één lijn als structuurdrager aan te wijzen voor een eventuele ontwikkeling van het gebied. Deze lijn is Kerkweg - Maasstraat - Goorstraat. Deze vormt de noordelijke begrenzing van het stedelijk gebied van Heesch.

Historische lijnen

In het centrale gedeelte bevinden zich veel oude structuurlijnen, die soms met de aanleg van de A59 een andere betekenis hebben gekregen. De Osseweg is de historische verbinding tussen Heesch en Oss, en is door zijn huidige verkeersfunctie het belangrijkste scheidend element in het gebied. Daarnaast waren het Amelseind en de Beellandstraat oude doorlopende structuren. Met de aanleg van de A59 zijn deze wegen afgesloten en is hiervoor de Dommelstraat als verbinding met het noorden in de plaats gekomen. De Broekhoek en de Mgr. Van den Hurkiaan vormden vroeger de buurtschap Beemd.

2.3 Strategie

Het bovenstaande omtrent de structuur van het gebied is aanleiding voor het opstellen van de strategie voor de noordrand Heesch. Centraal staat daarbij het versterken van de landschapswaarden. Het is dus primair een groene visie. Niettemin kan op verschillende plaatsen het toevoegen van

een extensieve, landelijke woonvorm aanvaardbaar worden geacht.

De A59 ligt op een dijklichaam en omkadert het gebied nadrukkelijk. Door de aanplant van bomen op en tegen het talud zal een groene wand ontstaan die de uitstraling van de verkeersader verzacht.

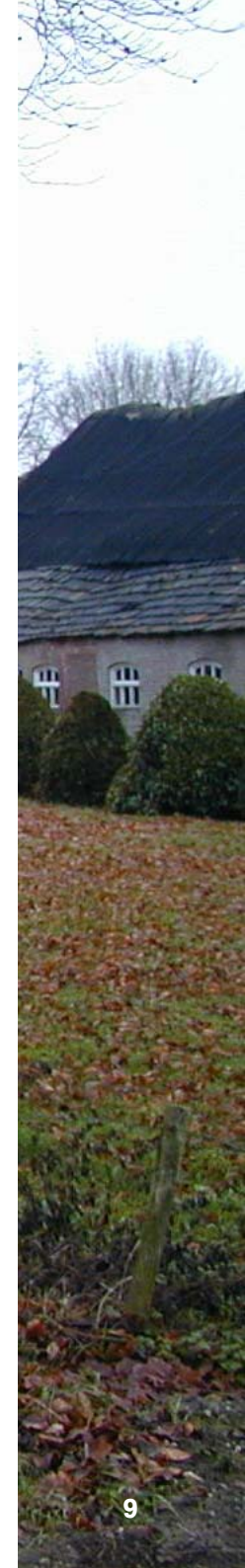
Oostelijk gedeelte

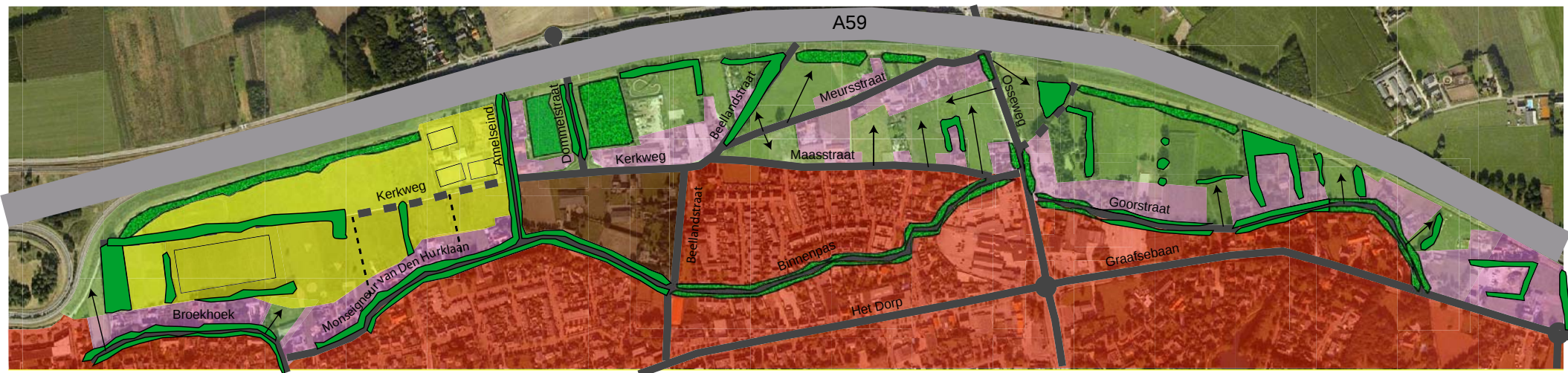
De bestaande openheid tegen de A59 zal grotendeels intact blijven. Met name langs de Goorstraat en de Graafsebaan zijn mogelijkheden voor wonen in het landschap. Daarbij zullen wel de hinderzones van de A59 en de Graafsebaan in acht moeten worden genomen. Met betrekking tot de functie als bufferzone, en de keuze van de waardevolle open plekken, dient dezelfde strategie te worden gevolgd als voor het middengebied: zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen. Waar dit nodig is, kunnen percelen (gedeeltelijk) worden ingeplant met bomen.

Nabij de brede Osseweg is de sfeer die van een bedrijventerrein. Aanvullende boombeplanting kan het beeld verzachten en dorpser maken.

Middengedeelte

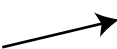
Tussen het Amelseind en de Beellandstraat, ten zuiden van de Kerkweg, zal het mogelijk zijn de bebouwde kom uit te breiden tot aan de Kerkweg. Dit kan gebeuren in een voor dit gebied passende dichtheid, waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan het toevoegen van woningen langs de bestaande wegen. Het deel ten noorden van de lijn Kerkstraat - Maasstraat wordt ingericht als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied.





Legenda

-  rijksweg
-  groenstructuur langs wegen
-  nieuwe groenstructuur langs wegen
-  verkeersstructuur
-  zandweg
-  langzaam verkeersverbinding
-  recreatie, maatschappelijke functies, openheid

-  wonen in het landschap
-  groenstructuur bestaand
-  groenstructuur nieuw / uit te breiden
-  kern
-  wonen uitbreiding kern
-  groen, openheid
-  doorkijk

Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

Deze kaart is los bijgevoegd op schaal

Hierbij dient de kleinschaligheid en het wonen in een buurtschap-achtige omgeving leidend te zijn. Om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt. Hiervoor is de keus gemaakt de reeds aanwezige open gebieden, waar ze een toegevoegde waarde hebben voor de beleving van het gebied, intact te laten. De beleving van het landelijk gebied wordt gewaarborgd door de zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen. Met deze strategie is het mogelijk de lintstructuren in het gebied te versterken. Bij het versterken van de lintstructuur worden nieuwe woningen gepositioneerd aan de weg. We spreken van “wonen in het landschap”.

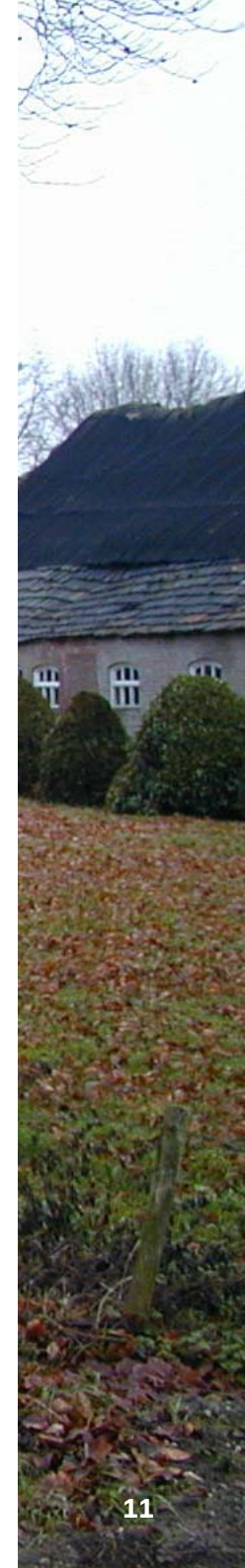
Westelijk gedeelte

Er is gekozen om ten westen van Amelseind het open karakter van het gebied te handhaven en te versterken. Er kunnen relatief grootschalige functies in het gebied toegelaten worden. Iedere invulling dient echter het open karakter van het gebied te respecteren. Te denken valt aan een uitbreiding van de sport en recreatie in het gebied, of de inpassing van een maatschappelijke functie, zoals een begraafplaats. Daarbij is het gewenst, vanaf de Broekhoek en de Mgr. van den Hurkiaan enkele doorgangen te maken voor langzaam verkeer, zodat het gebied beter ontsloten is vanuit de aanliggende woongebieden.

Parkeren en ontsluiting is in het westelijk gedeelte nu al een knelpunt. Wanneer nieuwe functies worden toegevoegd is dit een aandachtspunt.



Openheid en bouw mogelijkheden aan de Graafsebaan



Donzel: historisch agrarisch lint



Groene buffer tussen Donzel en Heescheweg/
Weijnen vanaf Weverstraat



3

STRATEGIE DONZEL-DOOLHOF TE NISTELRODE

3.1 Algemeen

Voor het gebied gelegen tussen Donzel en Doolhof in Nistelrode is, op basis van de bestaande kenmerken en structuren, een strategie opgesteld die de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied veilig stelt. Binnen het gebied ligt in ruimtelijke zin een confrontatie tussen de grootschaliger, veelal

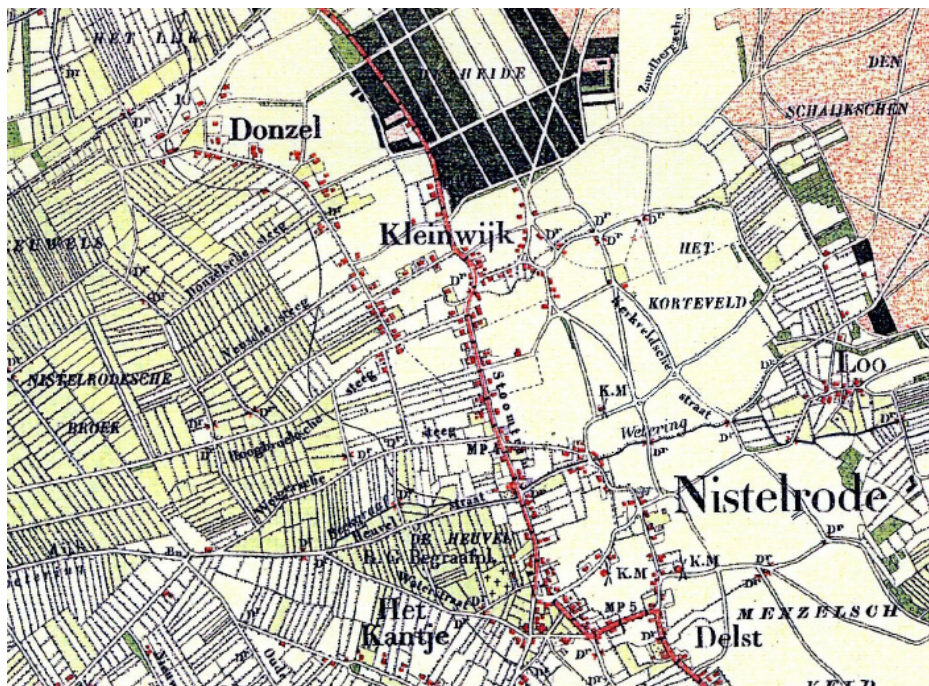
commerciële, functies aan Heescheweg en de kleinschalige en cultuurhistorisch interessante woonfunctie aan Donzel. De beëindiging van (agrarische) bedrijven biedt hier kansen voor nieuwe ontwikkelingen.

De strategie is er vooral op gericht beide functies met de bijhorende schaalverschillen een plek te gunnen in het gebied.

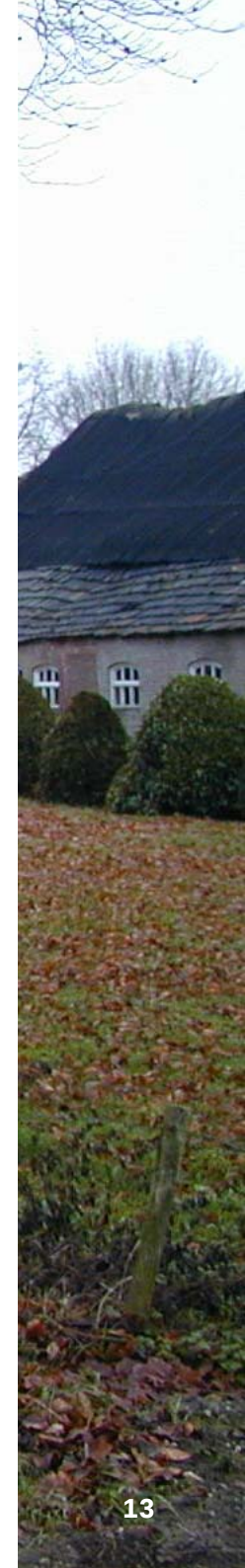
Voor Donzeld-Doolhof geldt in het bijzonder dat de beëindiging van (agrarische) bedrijven kansen biedt voor nieuwe ontwikkelingen.

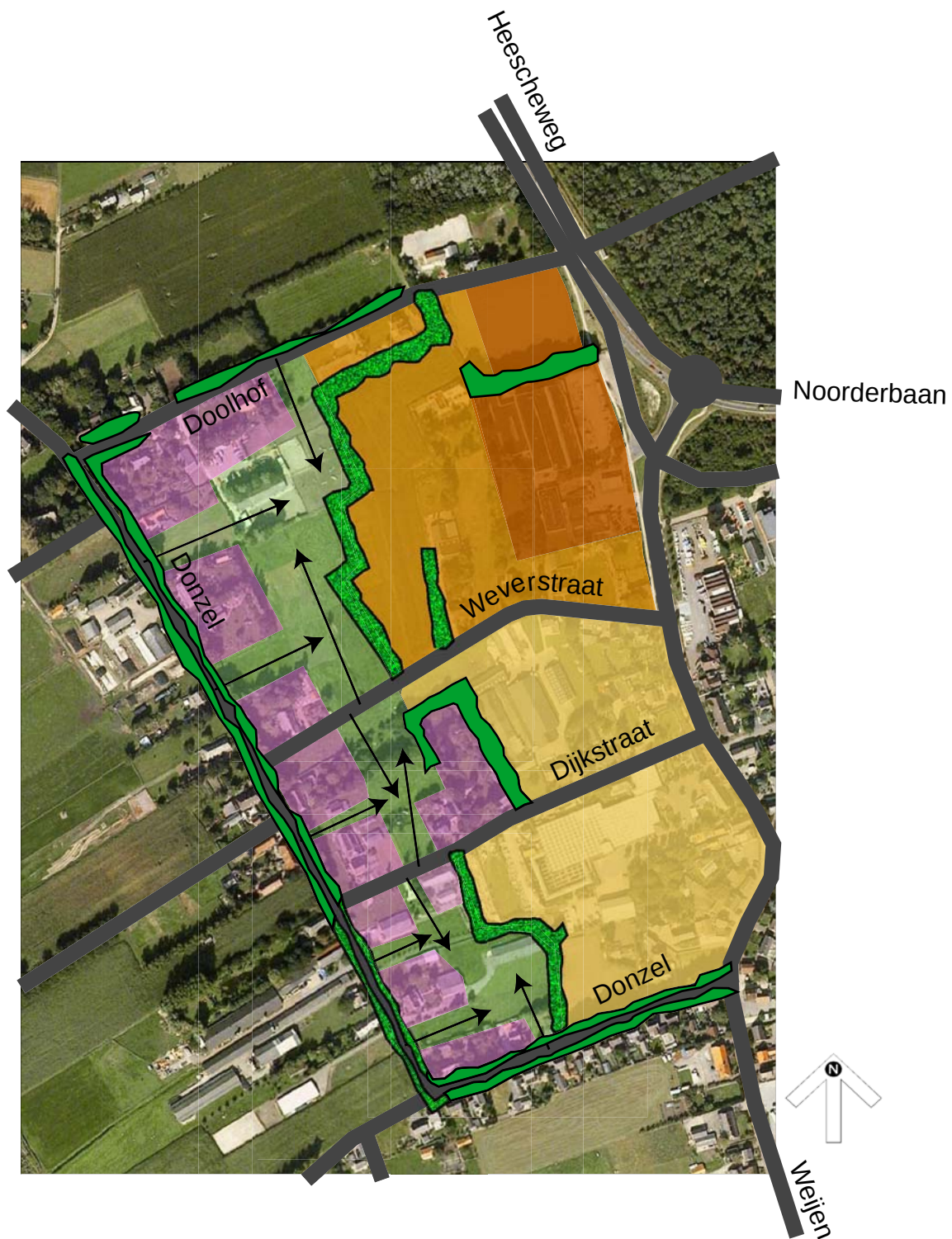
3.2 Structuur

De Heescheweg / Weijen is van oudsher de belangrijkste structuurdrager van Nistelrode. Kleinwijk en Donzel waren buurtschappen op de onderhavige locatie. Van Kleinwijk is weinig meer terug te vinden door de bedrijfsfuncties die zich aan de verkeerhoofdstructuur hebben gevestigd. Deze strook breidt zich uit langs de Dijkstraat en Weverstraat. Tussen deze ontwikkeling en Donzel is (nog steeds) een flinke groene zone aanwezig. Donzel, een voormalig agrarisch lint, is nu een landelijke woonstraat die door het groene karakter en haar cultuurhistorische betekenis bijzonder veel kwaliteit heeft. De

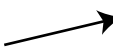


▲ Historische kaart Nistelrode ca. 1900





Legenda

-  verkeersstructuur
-  groenstructuur langs wegen
-  groenstructuur
-  groenstructuur nieuw / uit te breiden
-  groen, openheid
-  werken
-  werken (incl. bedrijfswoning)
-  wonen of werken
-  wonen in het landschap
-  doorkijk

Ontwikkelingsvisie Donzel / Doolhof Nistelrode

14 mei 2009
 schaal 1:5000
 A4 formaat



bebouwing aan Donzel heeft zich van oudsher gevestigd op de kruispuntjes met Dijkstraat en Weverstraat. Deze clustering is ook nu nog herkenbaar. Ergens tussen Donzel en Heescheweg / Weijen dienen deze twee verschillende milieus en functies elkaar te vinden.

3.3 Strategie

In de toekomstige structuur van het gebied loopt het landschap tot aan de strook met gemengde bebouwing en functies langs de Heescheweg / Weijen. Hierin ligt de historische Donzel met bijzondere woonboerderijen, als een historisch lint parallel aan de Heescheweg / Weijen. De groene strook tussen de beide sferen vormt de rand van het landschap. De doorzichten daarop vanaf Donzel maken dat dit zo kan worden ervaren.

Donzel

De bestaande karakteristieke afwisseling van bebouwing en openheid blijft gewaarborgd. De ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren door enige passende nieuwe bebouwing toe te staan, waar dit aansluit bij de karakteristiek van de straat, zoals nabij de aansluitingen van Dijkstraat en Weverstraat. Op deze manier is het mogelijk de openheid in het middengebied te verenigen met het landelijk gebied waartoe Donzel behoort. De bestaande groene elementen in het middengebied versterken de scheiding tussen de dynamische strook aan de Heescheweg/Weijer en het cultuurhistorisch lint. Donzel wordt niet vastgeplakt aan de commerciële functies, maar blijft een bijzonder element in het landelijk gebied.

Heescheweg / Weijen

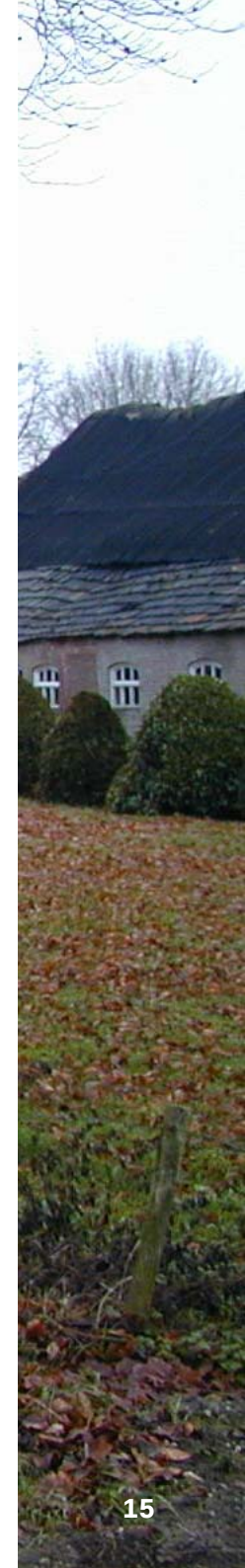
De bebouwing aan Heescheweg heeft ten noorden van Weverstraat een commerciële functie. Op de hoek met de Doolhof zal een nieuwe brandweerkazerne worden gebouwd.

Uitwerking van dit gebied luistert nauw aangezien het hier om een belangrijke entree van Nistelrode gaat.

Ten noorden van Weverstraat, aan de Doolhof en ten westen van de commerciële zone, wordt een invulling met woonwerk-locaties (werken incl. bedrijfswoning) voorgestaan, relatief kleine bedrijven met bedrijfswoning in een lichte milieucategorie. Op deze manier vindt er ook een overgang plaats naar het milieu aan Donzel. In de strook ten zuiden van de Weverstraat, tot aan de Donzel, zijn mogelijkheden voor herontwikkeling tot wonen of werken. Als er zich op een locatie kansen voordoen zal er een nadere uitwerking plaatsvinden. Op deze manier is in te spelen op de actuele behoefte.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet er aandacht zijn voor opwaardering van de ontsluiting (met name de Weverstraat). Tevens zijn onverharde of halfverharde wegen gunstig voor de infiltratie van hemelwater en dragen zij bij aan de bijzondere sfeer van het gebied. Het vraagt nader onderzoek om te zien of deze kwaliteiten verenigbaar zijn met de nieuwe functies.

De aansluiting van de Heescheweg / Noorderbaan op de Weijen zal op korte termijn worden vormgegeven als rotonde.



4

TOELICHTING BIJ DE KAARTEN

De kaarten geven op hoofdlijnen het beleid aan voor de beide gebieden. Zij zijn niet bedoeld om van te meten, maar geven de visie van de gemeente aan voor ontwikkelingen in het gebied. In principe kan worden bepaald of een initiatief passend kan zijn. Voor toetsing van initiatieven zal in detail een uitwerking plaats dienen te vinden.

Wonen in het landschap

Deze aanduiding geeft de plaatsen waar bestaande en mogelijk nieuwe woningen op een extensieve manier in het landschap aanwezig mogen zijn, bijvoorbeeld aansluitend bij de aanwezige oude buurtschappen. Het is daarbij de bedoeling dat wordt aangesloten bij de plaatselijke ruimtelijke en architectonische karakteristieken. Het betreft zones in de Noordrand Heesch en aan de Donzel, de Doolhof, de Dijkstraat en de Weverstraat te Nistelrode.

Wonen uitbreiding kern

Dit betreft de hoek Kerkweg/Beellandstraat/Amelseind, waar uitbreiding van de kern Heesch kan plaatsvinden, in een voor dit gebied passende dichtheid.

Groen, openheid

Hiermee wordt het open gebied aangegeven waarin en waartegen zich het “wonen in het landschap” bevindt. Versterking van de landschappelijke kwaliteit is hier primair.

Recreatie, maatschappelijke functies, openheid

Deze aanduiding heeft betrekking op het westelijk gedeelte van de Noordrand Heesch. Hier bevindt zich reeds een voetbalveld en tennisbanen. De “grootschalige” openheid dient bewaard te blijven bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten behoeve van recreatieve voorzieningen (park, sport) en/of maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld begraafplaats).

Groenstructuur en Groenstructuur nieuw / uit te breiden

Dit betreft aanwezige te handhaven groenstructuren en aan te leggen groenstructuren.

Groenstructuur langs wegen / nieuwe groenstructuur langs wegen

Hiermee zijn de belangrijkste door bomen begeleide wegen aangegeven, en is tevens aangeduid waar nieuwe boombeplanting moet worden aangebracht.

Langzaam verkeersverbinding

Geeft indicatief aan waar doorgangen voor het langzaam verkeer gewenst zijn aan de noordzijde van de Mgr. Van den Hurklaan.

Werken

Dit heeft betrekking op de bestaande bedrijven, alsmede de brandweerlocatie bij de aansluiting Heescheweg / Weijen in Nistelrode.

Werken (incl. bedrijfswoning)

Dit geeft de gebieden aan langs de Weijen tussen Doolhof en Weverstraat waar woon-werk-locaties (kleine bedrijven met bedrijfswoning, lichte milieucategorie) kunnen worden gerealiseerd.

Wonen of werken

Dit is het gebied langs de Weijen tussen Weverstraat en Donzel, waar een herontwikkeling tot wonen of werken mogelijk is (nader uit te werken).

Doorkijk

Deze aanduiding geeft aan waar de aanwezige openheid landschappelijk waardevol is en bebouwing niet gewenst.

De aanduidingen rijksweg, verkeersstructuur, zandweg en kern spreken voor zichzelf.

SAB Eindhoven, 14 mei 2009



~~s a~~
~~b~~

