



# GEBIEDSVISIE STERREBOS 9-9A

Gemeente  
Sint-Oedenrode

# LOCATIE EN OMGEVING

## Initiatief

Op Sterrebos 9-9a te Sint-Oedenrode exploiteert Dortmans- Van Schijndel VOF een zeugenbedrijf. Op de voorzijde van het erf, gezien vanaf Sterrebos, bevindt zich een bedrijfswoning. Op de achterzijde van het erf zijn drie stallen gevestigd, tezamen circa 2.000 m<sup>2</sup>. De drie stallen worden gebruikt als zeugenbedrijf. Het voornemen is de veehouderij-activiteiten op deze locatie te beëindigen. Hierdoor zal 2.000 m<sup>2</sup> stallen worden gesloopt en 7.000 kg fosfaat worden ingeleverd. Initiatiefnemer is voornemens deze in te ruilen voor 2 ruimte-voor-ruimte bouwkvavels.

## Ligging

Sterrebos ligt ten noorden van de kern Sint-Oedenrode in de nabijheid van de A50 en de N637. Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. De bestemming is Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. Er is een agrarisch bouwvlak en voor de locatie gelden de gebieds- en functieaanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij' en 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'.

## landschapstypologie

De omgeving is op te delen in drie verschillende landschapstypologieën. Als eerste het beekdal van de Dommel. Het beekdal van de Dommel vormt een belangrijke doorgaande, organisch gevormde

structuur lopend van zuidoost naar noordwest. Het vormt een voorname ecologische verbindingssas op bovenregionaal niveau. Het beekdal heeft een wisselende breedte en is nabij het centrum van de kern Sint-Oedenrode relatief smal. Het beekdal wordt op enkele plaatsen doorkruist door infrastructuur zoals de snelweg A50 tussen Eindhoven en Oss.

Het Dommeldal gaat aan de noordzijde geleidelijk over in de oude besloten zandontginningen. Deze gebieden bestaan uit gronden met een positie tussen de lager gelegen, van oorsprong natte gebieden en de hoger gelegen, van oorsprong drogere gebieden. Vanwege de geschiktheid voor de uitoefening van de landbouw zijn deze gronden eerder ontgonnen.

Daarna volgen de jonge open zandontginningen die grotendeels pas na 1900 als heide zijn ontgonnen. De locatie Sterrebos 9-9A is gelegen in deze jonge zandontginning, de voormalige Schijndelsche heide. Dit bos- en heidegebied is ontgonnen en in cultuur gebracht. Het ontgonnen gebied heeft een hele nieuwe ruimtelijke structuur gekregen, gekenmerkt door lange rechte wegen, meestal haaks op elkaar.

De hoofdontsluiting 'Sterrebos' gaat volledig op in het landschap door de laanbeplanting aan beide zijden van de weg. Door de oriëntatie van de houtwallen zijn er waardevolle zichtrelaties

aanwezig in noordelijke en zuidelijke richting. Er bevinden zich zowel agrarische bedrijven in dit gebied als burgerwoningen en niet-agrarische functies. Er is sprake van een solitair gelegen bebouwingslint. Een bebouwslint is een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing, langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied (Vr 2014).

## Vlagheide

De sluiting van de vuilstort Vlagheide, het afstoten van de militaire (MOP) complexen door Defensie, de reconstructie landelijk gebied en de aanleg van de A50 zijn voor de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel aanleiding geweest om aan de slag te gaan met het Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide. Na overleg met de bewoners, gebruikers en andere betrokkenen is in juni 2006 dit Masterplan vastgesteld door de drie betrokken gemeenteraden.

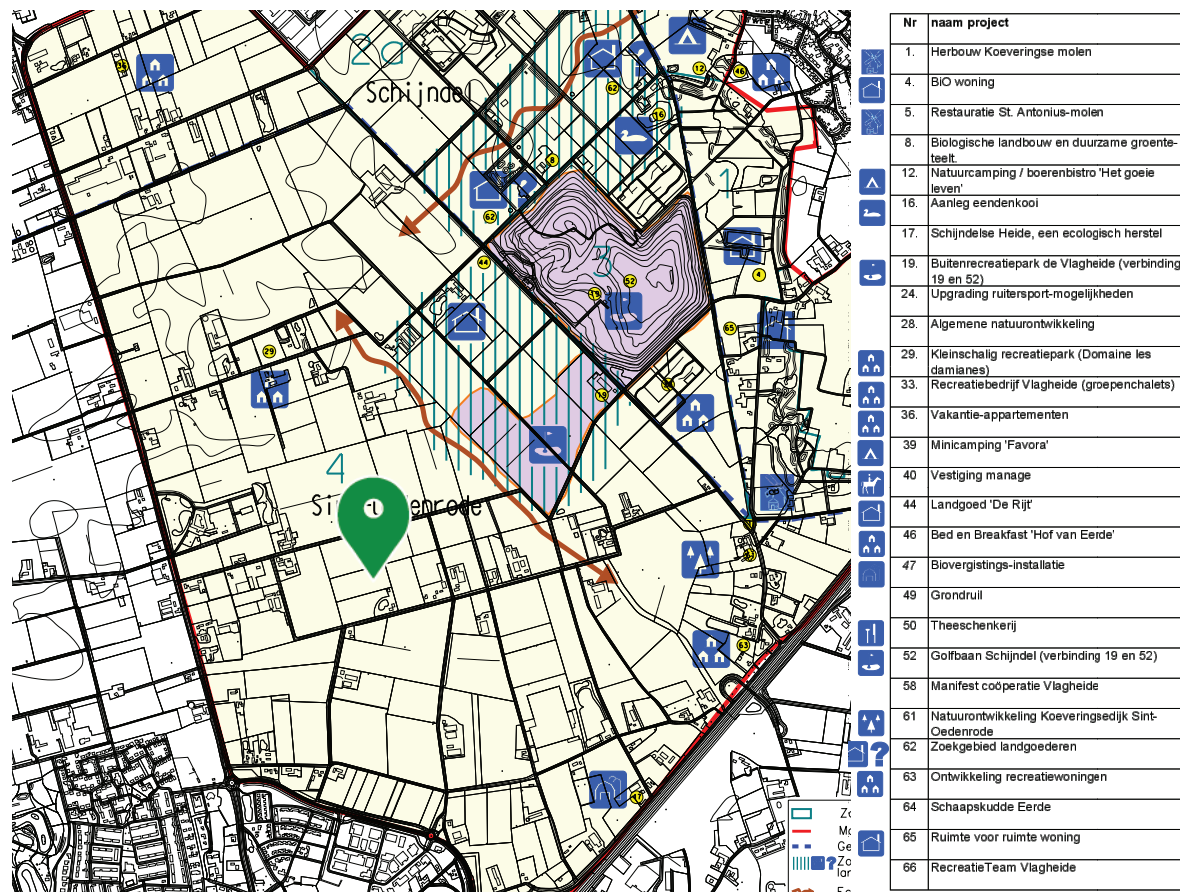
In 2013 heeft de stuurgroep het stokje overgedragen aan de vereniging Vlagheide. Het masterplan moet leiden tot een vitaal, mooi en schoon gebied. Een aantal projecten is intussen gerealiseerd, zoals de heropening van de Eerdse Molen, de Eendenkooi en de opening van natuurcamping en bistro Het Goeie Leven. De projectlocatie is gelegen in zone 4 van het gebied 'Vlagheide'.

## LOCATIE EN OMGEVING

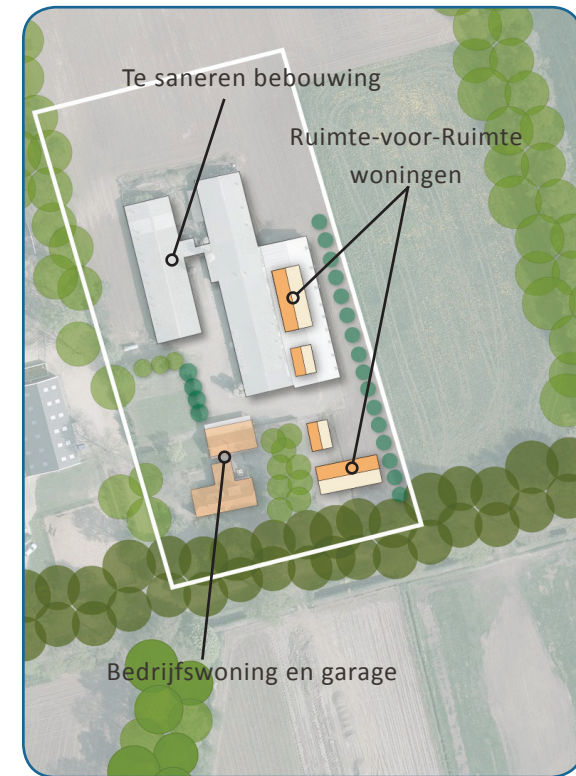
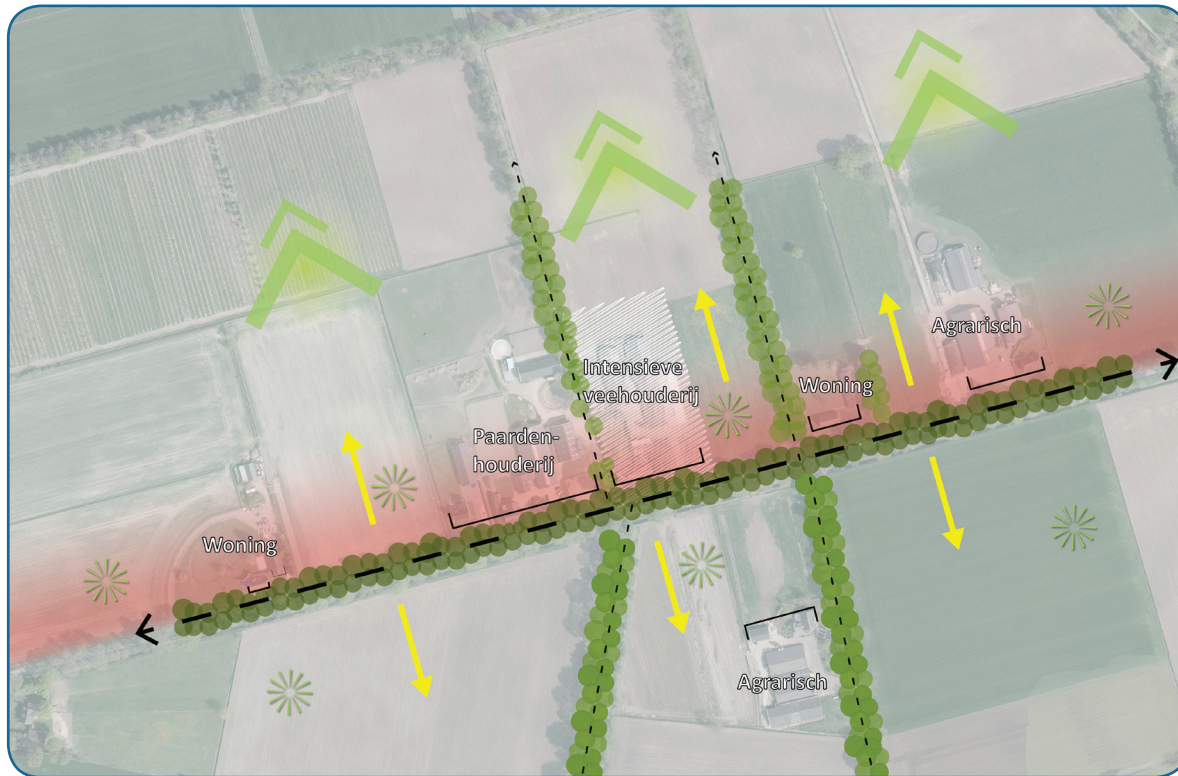
De kern van het gebied van het masterplan is de vuilstort, gelegen ten noorden van de projectlocatie. Hieromheen zijn diverse recreatieve en woonfuncties geprojecteerd. Intensief in de kern en daaromheen een schil met minder intensieve functies. Het fundament van het gebied bestaat uit de combinatie tussen natuur & landschap, recreatie, cultuurhistorie, landbouw en initiatiefrijke bewoners.

In zone 4 ligt het accent de functies recreatie en natuur in combinatie met landbouw. Er kan hierbij gedacht worden aan recreatief medegebruik via bestaande wegen en paden en kleinschalige voorzieningen voor verblijfsrecreatie zoals trekkershutten, vakantieappartementen, kamperen bij de boer en landgoederen (zoekgebied). Zoals in het Masterplan Vlagheide staat beschreven, heeft dit plan als doel om natuur en recreatie combineren en verder te ontwikkelen.

Functies die daar niet bij passen wordt ruimte geboden voor omschakeling, zeker voor ontwikkelingen die een meerwaarde voor het gebied betekenen. Het saneren van een intensieve veehouderij past daar in. Een verdere doorgroei van intensieve veehouderijen komt niet overeen met de doelstellingen van het Masterplan 'Vlagheide'.



# VISIE



Doorzichten

Openheid



Bebouwing



Waardevolle zichtrelaties



Ontginningsstructuur



Bestaande bomen langs  
secundaire weg / op perceel



Landschappelijke inpassing op perceel



Bestaande bomen langs  
primaire weg

# VISIE

De gemeente Sint-Oedenrode beschikt over beleid voor bebouwingsconcentraties. Hierin zijn een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen met de bijbehorende kenmerken. Sterrebos is nog niet aangewezen als bebouwingsconcentratie, maar is wel als zodanig te typeren. Sterrebos heeft de kenmerken van een solitair gelegen bebouwingslint. Het betreft namelijk een lijnvormige verzameling van bebouwing langs een weg buiten de dorpskern. Ook zijn er waardevolle doorzichten naar het landschap aanwezig, waardoor er contact is met het omliggende agrarisch gebied.

## Kenmerken

1. in een bebouwingsconcentratie is sprake van een menging van functies zoals, landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig (VAB's)), burgerwoningen en niet agrarische bedrijven;

*Er zijn twee agrarische bedrijven, een paardenhouderij, een intensieve veehouderij en twee burgerwoningen aanwezig in de huidige situatie.*

2. De gebouwen zijn gegroepeerd gelegen aan een kruispunt van wegen of (dubbelzijdig) langs een weg gelegen, dan wel grenzend aan de bebouwde kom;

*De locatie is ten noorden van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode gelegen aan een solitair lint met meerdere functies. De ontginningsstructuur van de locatie is hierbij duidelijk waarneembaar.*

3. een bebouwingsconcentratie vormt ruimtelijk of functioneel ensemble.

*Door de jonge zandontginning is een rationele verkavelingsstructuur ontstaan met noord-zuid georiënteerde houtwallen en zandpaden. De agrarische bedrijven en woningen liggen op een regelmatige afstand van elkaar, waardoor er sprake is van een ruimtelijk ensemble.*

4. In een solitair bebouwingslint zijn vaak waardevolle doorzichten naar het landschap aanwezig.

*Met name aan de noordzijde zijn waardevolle doorzichten aanwezig, waardoor er contact is met het omliggende agrarische gebied. Aan de zuidzijde zijn er doorzichten aanwezig richting het agrarische gebied en Sint-Oedenrode.*

Ten slotte is de vitaliteit van het buitengebied voor de gemeente van groot belang. Vitaliteit betekent in dit geval dat er ruimte wordt geboden aan passende ontwikkelingen in het buitengebied, onder voorwaarde dat dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken.

De gemeente Sint-Oedenrode wil het beleid voor bebouwingsconcentraties verruimen en meer ruimte maken voor toekomstige ontwikkelingen gericht op het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied. De kwaliteit van het landelijk gebied centraal staat en niet meer de scheiding van functies (ja, mits). Dit sluit aan bij de nieuwe koers van de provincie Noord-Brabant (De transitie van Stad en Platteland) en de strategische visie van

de gemeente Sint-Oedenrode, zoals verwoord in de herijking van de Rooi(s)e Draad.

De locatie is gelegen in een gebied waar transformatie plaatsvindt naar extensievere functies zoals natuur, recreatie en wonen (landgoederen en Ruimte-voor-Ruimte woningen). De beëindiging van de veehouderij-activiteiten en omschakeling naar wonen past hierbij en draagt bij aan de doelen die worden voorgestaan met het Masterplan 'Vlagheide'. Tevens past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gemengde functies van het solitair gelegen bebouwingslint en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

## Inrichting

Op de achterzijde van het erf zijn drie stallen gevestigd, tezamen ruim 2.000 m<sup>2</sup>. De drie stallen worden gebruikt als zeugenbedrijf. Het voornemen is de veehouderij-activiteiten op deze locatie te beëindigen. Hierdoor zal 2.000 m<sup>2</sup> stallen worden gesloopt en 7.000 kg fosfaat worden ingeleverd. Initiatiefnemer is voornemens deze in te ruilen voor 2 ruimte-voor-ruimte bouw kavels, de bouw massa sluit aan op de woningen in de omgeving. De twee ruimte-voor-ruimte woningen met bijgebouw worden ten oosten van de bestaande bedrijfswoning gebouwd en landschappelijk ingepast. Het perceel aan de oostzijde behoudt zijn waardevolle zichtrelaties. Het zandpad en de bomenlaan aan de westzijde blijven ook behouden. De nieuwe woningen zijn gelegen op > 50 meter van de paardenhouderij op Sterrebos 7 (westzijde).

# COLOFON

GEBIEDSVISIE  
Sterrebos 9-9A

IND01-0253757-01B

Oosterhout, 27 januari 2016



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@croonenburo5.com](mailto:info@croonenburo5.com)  
[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)

Vestiging Maastricht  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[info@croonenburo5.com](mailto:info@croonenburo5.com)  
[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)

