

## Onderbouwing Bebouwingconcentratie

*Locatie: Damianenweg 24, Sint Oedenrode*

*Datum: 26-02-2020*

---

### **Ligging**

De Damianenweg 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', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'overige zone – leefgebied struweelvogels'.

### **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 voornamelijk ecologische verbinding 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 Damianenweg 24 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 'Damianenweg' 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 bebouwingslint is een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing, langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied (Vr Noord-Brabant).

In het verleden is ten noordoosten van de locatie een landgoed ontwikkeld. Binnen dit landgoed zijn vier wooneenheden ontwikkeld. Twee op basis van de rood-voor-groen regeling en twee op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling (voor de beëindiging van een intensieve veehouderij). Met deze ontwikkeling is ten minste 7,5 hectare nieuwe natuur ontwikkeld. De locatie voorliggende locatie aan de Damianenweg, met twee bestaande woningen, sluit aan op dit landgoed. Het landgoed vormt de afronding van dit bebouwingslint.

### ***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, de opening van natuurcamping en bistro Het Goeie Leven. Ten Noordoosten van het plangebied is het landgoed 'De Rijt' ontwikkeld. De projectlocatie is gelegen in zone 4 van het gebied 'Vlagheide'.

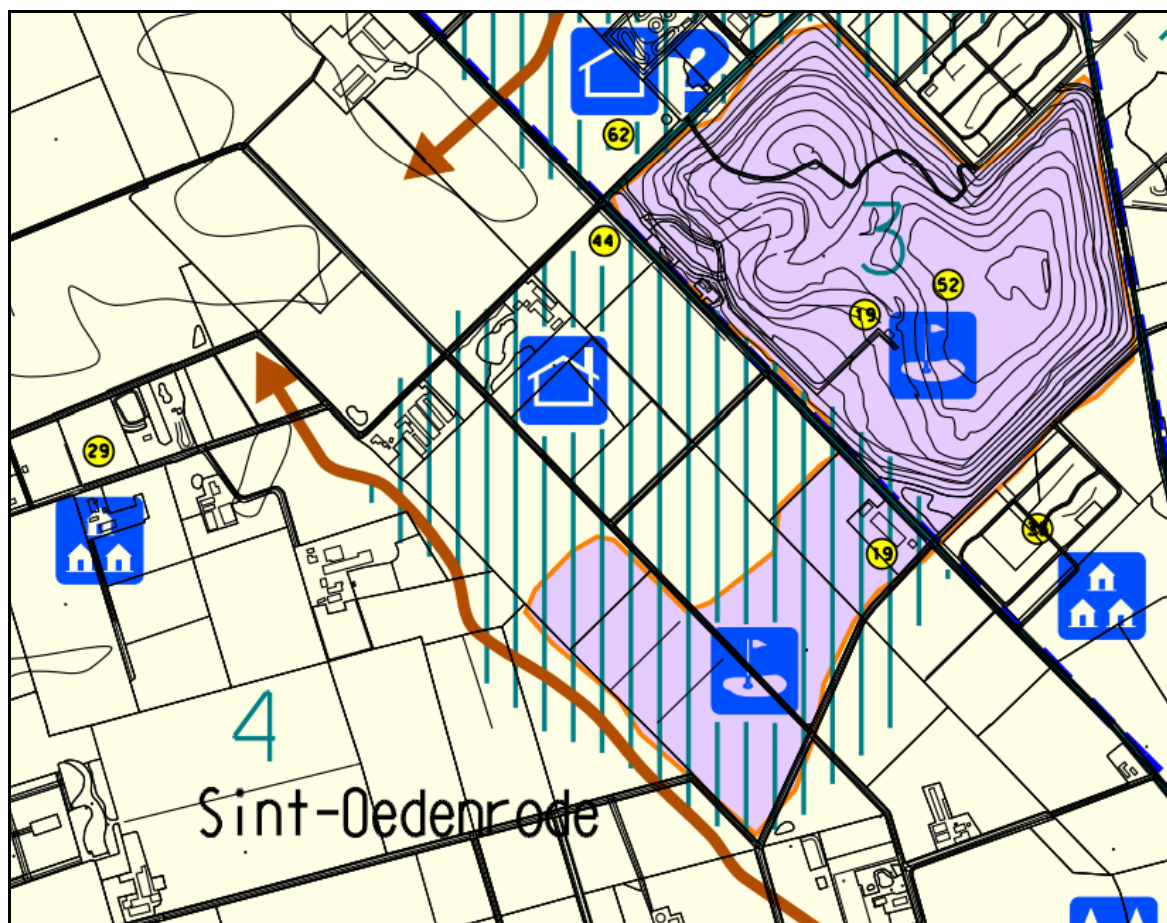
### ***Locatie in Omgeving***

De kern van het gebied van het masterplan is de voormalige 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, meer specifiek:

- ecologische verbindingsfunctie
- sterk groen en landschappelijk van karakteristieke wegen, laanbeplanting, de afwisseling van open en besloten gebieden, de Eerdse bergen en de 'berg' van Vlagheide
- cultuurhistorie, de geschiedenis die wordt verteld door het landschap
- verschillende vormen van landbouw met hun economische betekenis geven een afwisselend beeld
- ondernemende 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'.



Verder is met de plantontwikkeling rekening gehouden met de doelstelling voor het gebied. Bij de entree van de twee nieuwe woningen, op het voorplein, wordt een parkeerstrook gerealiseerd. Bezoeker aan het gebied en meer specifiek het landgoed, kunnen hier hun auto parkeren. Bij deze parkeerplaats komt een

picknickset en een informatiebord over het landgoed Het Rijt. Vanuit deze parkeerplaats kunnen wandelpaden van het landgoed, en verderop de paden van Valgheideberg. Ook de reeds gerealiseerde eendenkooi is, met een stevige wandeling te bereiken vanuit de parkeerplaats, eenvoudig bereikt worden. In het gebied zijn inmiddels verschillende initiatieven ontplooid, zoals een pluktuin en twee campings.

Aan de zuidoostkant van het plangebied zal op de kavel aan de bosrand een poel worden gerealiseerd. Deze versterkt het lokale watersysteem en vormt een steppingstone tussen de Beeksche waterloop en de vijvers en poelen van het landgoed de Rijt en versterkt deze ecologische verbindingfunctie. De omgeving van de poel zal worden ingezaaid met een kruidenrijk grasland en als zodanig worden onderhouden.

Met de gekozen verkaveling van het plangebied wordt aangesloten bij de rationele verkaveling in de omgeving en worden de percelen voorzien van randbegroeiing. Dit is in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden in het gebied. Bovendien wordt de cultuurhistorische boerderij gesplitst in twee woningen. Deze boerderij is een wederopbouwboerderij. De oorspronkelijke boerderij op de locatie is in de Tweede wereldoorlog afgebrand.

Met de ontwikkeling van het plan wordt een bijdrage geleverd aan het recreatieve karakter van het gebied. Met de realisatie van de natuurpoel wordt de natuurstructuur van de omgeving versterkt.

### **Visie**

De gemeente Meijerstad beschikt over beleid voor bebouwingsconcentraties voor het buitengebied van Sint-Oedenrode. Hierin zijn een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen met de bijbehorende kenmerken.

Damianenweg is nog niet aangewezen als bebouwingsconcentratie, maar is wel als zodanig te typeren. Damianenweg 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 wijngaard, vier veehouderijen en drie burgerwoningen en vier woningen op het landgoed aanwezig in de huidige situatie.*

*Verder is het gebied volop in ontwikkeling. Er hebben de afgelopen jaren verschillende recreatieve en natuurontwikkeling plaatsgevonden. Dit versterkt de gemengde functie van het gebied.*

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. Met de herontwikkeling is verder aansluiting gezocht bij het ontwikkelde landgoed en de herinrichting van de voormalige stortplaats en de MOB-complexen.*

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.*

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 Meierijstad 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 Meierijstad, 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'. Verder draagt het plan met de parkeerplaats, picknickplaats en informatiebord bij aan het recreatieve karakter van het gebied. De te realiseren

natuurpoel versterkt de natuurlijke structuur in het gebied. Tevens past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gemengde functies van het solitair gelegen bebouwingslint en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

Concluderend kan gesteld worden dat de locatie gelegen is een bebouwingsconcentratie, zoals bedoeld in de Verordening ruimte Noord-Brabant.