

projectnaam
**Verkenning
bebouwingsconcentraties**

datum
9 oktober 2023

projectnummer
P04792

opdrachtgever
Familie De Laak

BRO projectleider
JRi

projectteam
BWi, TvG

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Aanleiding

Aan de Hoogslabroekseweg 3-9 te Uden is momenteel een wellness- en herstelinstelling toegestaan. De wens is om twee bestaande panden (waarvan één bedrijfswoning) om te zetten tot een woonfunctie. De bestaande woonboerderij Hoogslabroekseweg 7-9 wordt omgezet naar een burgerwoonbestemming. De bestaande Vlaamse schuur gaat onderdeel uit maken van een nieuwe hofwoning, waarbij de vergunde tweede Vlaamse schuur wordt gebouwd als nieuwe woning en de bestaande Vlaamse schuur een functie krijgt als bijgebouw. Bij een van deze woningen zal een bestaand bijgebouw geschikt gemaakt worden om te gebruiken als mantelzorgwoning. Diverse bestaande bijgebouwen zullen worden gesloopt, waardoor een duidelijkere ordening ontstaat. Op de nevenstaande afbeeldingen zijn de huidige en toekomstige situatie verbeeld.

Om de Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk te kunnen maken is het van belang om niet alleen een landschappelijk en feitelijk goed bouw- en inrichtingsplan op de locatie te realiseren, maar ook de beleidsdoelstellingen zoals die gelden voor de toevoeging van woningen in landelijk gebied, te volgen. Dit betekent onder andere dat de Ruimte-voor-Ruimte woningen alleen mogen worden ontwikkeld als deze gelegen zijn in, er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van, een bebouwingsconcentratie (Artikel 3.80 ruimte-voorruimte Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 2020).



Figuur 1: Ligging Hoogslabroekseweg 3-9



Figuur 2: Straatbeeld Hoogslabroekseweg 3-9

1.1 Historische context

Op de kaart van omstreeks 1900 is te zien dat er nabij het projectgebied zich in deze tijd al een cluster van bebouwing en landbouwgrond bevindt rond een viersprong van landwegen. Deze bebouwing droeg in deze tijd de naam Slabroek. Hierdoor werd dit cluster vroeger al als een buurtschap beschouwd.

De bebouwing blijft tot de jaren '50 constant. In de jaren '50 en '60 is waar te nemen dat het cluster in korte tijd relatief veel groeit. In de jaren '50 wordt er oostwaarts gebouwd. In het noordoosten vindt in de jaren '60 verdichting van het lint plaats. Het bebouwingscluster neemt hierdoor de vorm van lintbebouwing aan.

Na de jaren '60 vinden er kleine veranderingen plaats, in het buurtschap wordt gesloopt en bijgebouwd. Daarna hebben er vinden geen grote veranderingen meer plaatsgevonden.



Figuur 3: Situatie omstreeks 1900



Figuur 5: Situatie omstreeks 1967



Figuur 4: Situatie omstreeks 1956



Figuur 6: Situatie omstreeks 2022

Ruimtelijke context

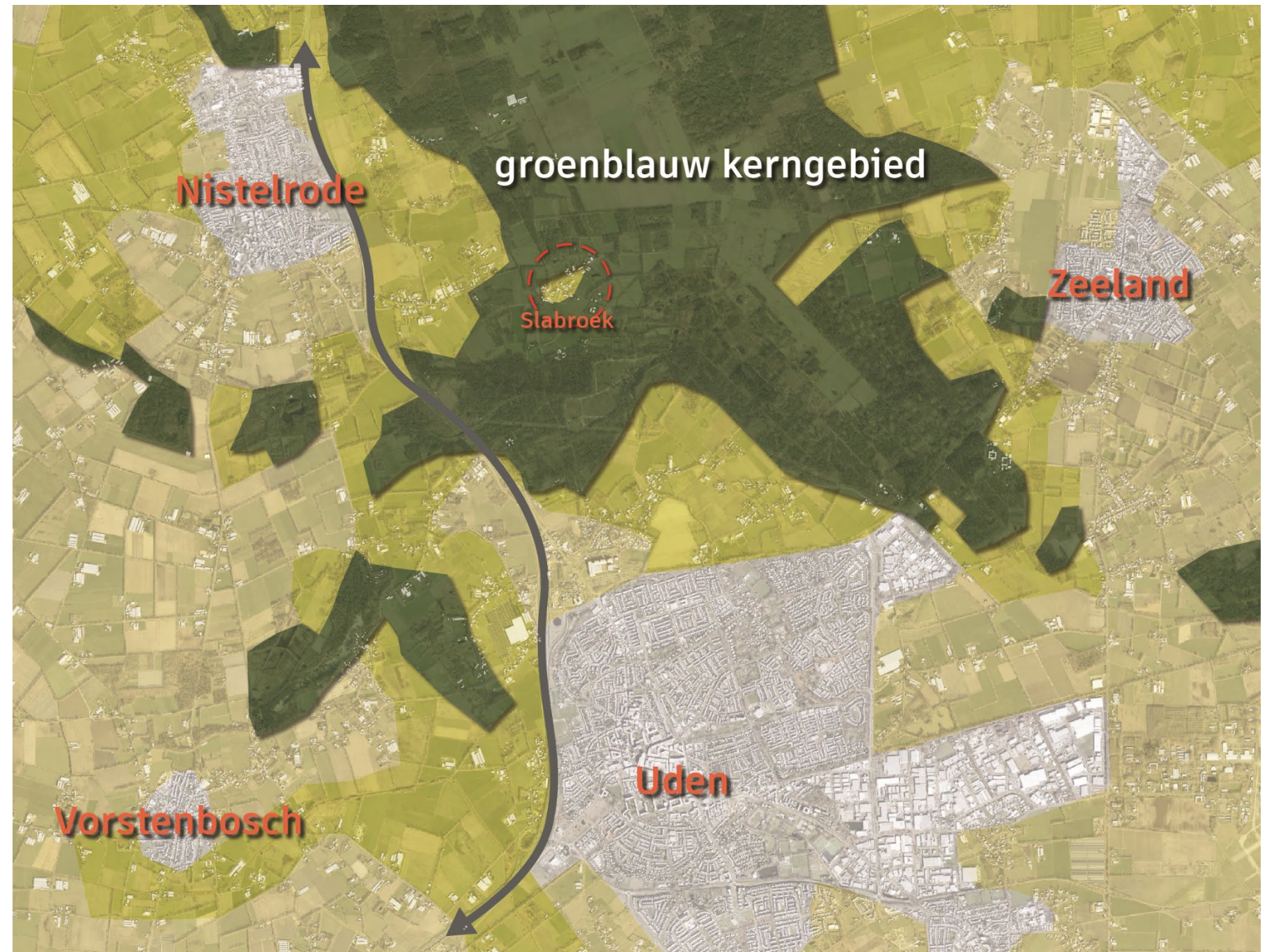
Volgens de Structuurvisie (2010) van de provincie Noord-Brabant is Slabroek een landelijk 'enclave' binnen de ruimtelijke structuur. De kaart toont duidelijk de uitsnede in het groenblauw kerngebied van landelijk gebied met woningen.

Functieverschuivingen buitengebied

De laatste decennia heeft het agrarische karakter van het buitengebied steeds vaker plaats gemaakt voor wonen of andere functies. De karakteristieke buurtschappen die in landelijk gebied zijn gelegen zijn volgens de gemeente Uden *concentraties van oorspronkelijke en authentieke agrarische bebouwing die deels hun functie behouden hebben en deels zijn omgevormd tot woningen* (Nota Openbare ruimte Uden, 2015). Soms zijn andere typen bebouwing toegevoegd die geen agrarische uitstraling of een niet-buitengebied functie hebben. De tussenliggende agrarische percelen zijn echter nog vaak hoofdzakelijk in gebruik voor akkerbouw, al vindt er de laatste jaren een verschuiving plaats naar het gebruik als hobbyweiden of voor natuurontwikkeling. Ook in Slabroek heeft de landbouwfunctie plaats gemaakt voor wonen en recreatie in het nabij gelegen natuurgebied. Buiten het onderzochte perceel, waar momenteel de bestemming cultuur en ontspanning op ligt, zijn alle percelen in Slabroek bestemd als wonen. Zo sluit de ontwikkeling aan de Slabroekerweg aan op een bredere trend in dit buitengebied.

Buurtschap

Slabroek wordt door de gemeente Uden niet specifiek als bebouwingscluster vermeld. Echter staat in de Nota Openbare ruimte Uden (2015) dat de gemeente Slabroek identificeert als buurtschap. Hierin worden de buurtschappen genoemd als een vorm van bebouwingsclusters door de gemeente. De ambitie van de gemeente is om de buurtschappen als herkenbare eenheid in een open landschap te behouden, met doorkijkjes op het landschap en een doordachte plaatsing van de bebouwing op de percelen die de buurtschap een besloten beeld geven. Nieuwbouw is mogelijk indien deze zorgvuldig wordt ingepast in de structuur.



Figuur 7: Ligging van Slabroek als enclave, gebaseerd op de Structuurvisie Provincie Noord-Brabant (2010)

Huidige bebouwingsstructuur

Zoals in de historische context is te zien, is Slabroek gegroeid vanuit enkele woningen rond een viersprong richting het oosten naar de Hoogslabroekseweg en Karlingerweg. Momenteel staan er in Slabroek een 20-tal woningen die dicht bij elkaar zijn gelegen op een locatie waar als sinds 1900 zich een groepering van woningen met de naam Slabroek bevond.

De bebouwing bestaat afwisselend uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. Bijgebouwen zijn talrijk. Het gaat hier voornamelijk om kleinere bebouwing die in gebruik is als garages en bergingen, maar ook enkele (voormalige) stallen zijn nog te vinden.

Volgens artikel 1.9 van de Provinciale Verordening ruimte 2014 is een bebouwingscluster een *vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied*. Ruimtelijk is duidelijk te zien dat Slabroek een verzameling is van bebouwing, welke midden 1900 organisch richting het oosten is gegroeid. De provincie en de gemeente Uden stellen geen minimum aantal woningen voor een bebouwingscluster. Echter kan een 20-tal woningen zeker gezien worden als een cluster. Zo gaat de gemeente Grave uit van minimaal 10 woningen (Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties, 2011) en de gemeente Hellendoorn gaat uit van een cluster indien er minimaal vier woningen binnen een straal van 150/200 meter staan (Beleidsregel Beleid Nieuw Buitengebied, 2020). Slabroek voldoet ruim aan beide definities van bebouwingsdichtheid van een bebouwingscluster.

Ook visueel voelt Slabroek als bebouwingscluster, zowel op de nevenstaande luchtfoto als het straatbeeld (zie afbeelding 9 t/m 12). Zo wordt bij het betreden van Slabroek de snelheid verlaagd van 60 naar 30 km/u-zone (zie afbeelding 9). De vermindering in snelheid in het buitengebied geeft aan dat Slabroek een woon- en verblijfsgebied is. Ook is hier een vorm van een toegangspoort geplaatst met de naam Slabroek die als het ware de entree van het buurtschap vormt. De viersprong van Slabroek is ook een belangrijk recreatief punt in de omgeving door het natuurcentrum, bijhorende horeca en parkeerplaats. Verder is de woonfunctie binnen de contouren van Slabroek duidelijk dominant.



Figuur 8: Structuur Slabroek



Figuur 9: Entree Slabroek



Figuur 10: Karlingerweg



Figuur 11: Centrale viersprong



Figuur 12: Erenakkerstraat

Planvoornemen

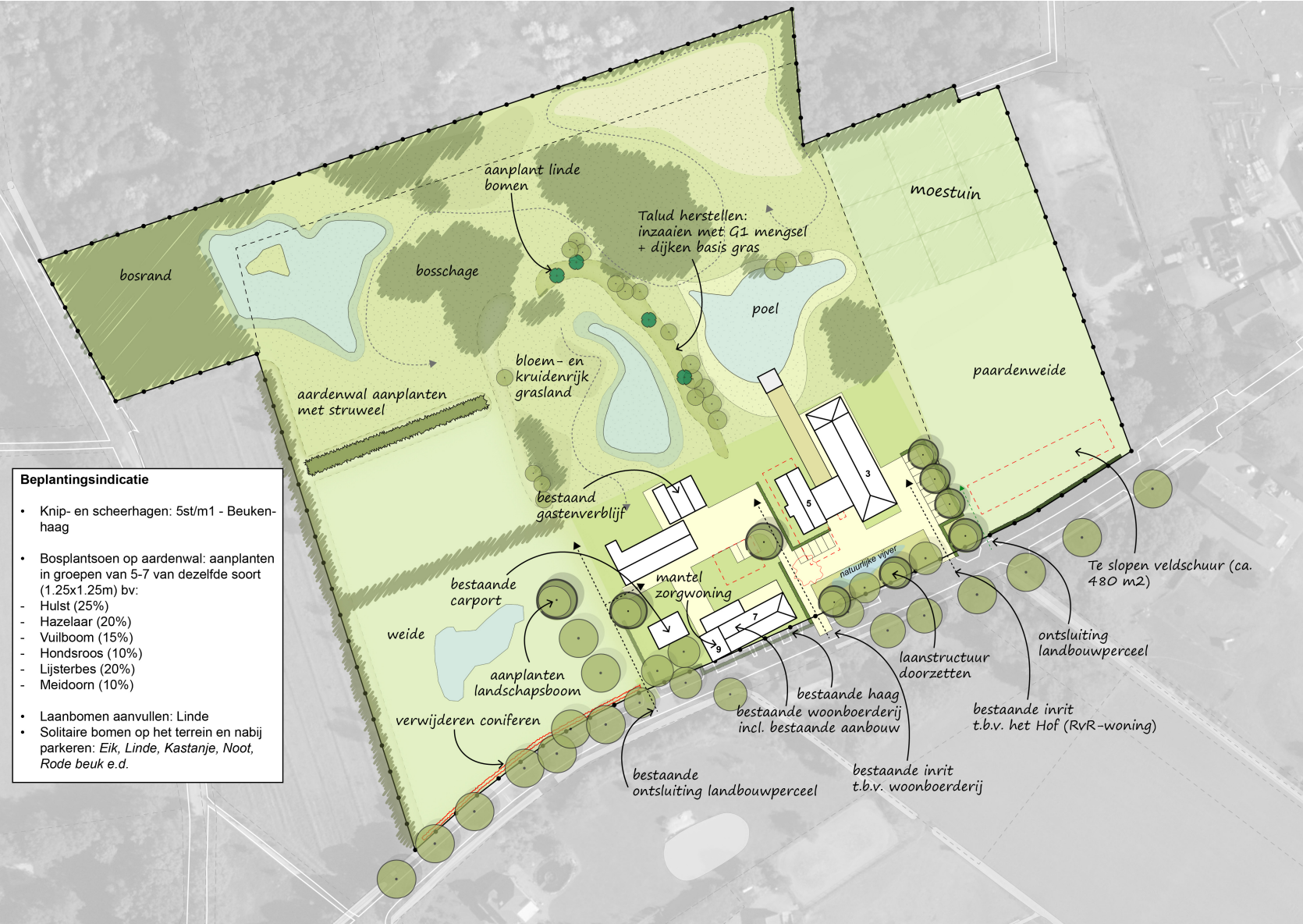
Het planvoornemen dient voornamelijk om de bestemming om te zetten van maatschappelijk naar wonen. Op vlak van bebouwing vinden er geen grote veranderingen plaats. Een oude stal en enkel bijgebouwen worden gesloopt, wat het zicht naar het achterliggende landschap vergroot. Nieuwe bouwwerken of aanbouwen zijn relatief beperkt en vinden binnen het bestaande bouwvlak plaats. Verder worden er ook investeringen in het landschap gedaan.

Op vlak van bebouwingsstructuur van Slabroek vinden er in dit plan geen onacceptabele veranderingen plaats. Het creëren van doorzichten en opwaarderen van de bouwwerken kan daarentegen positief zijn voor de beeldkwaliteit van Slabroek.

Algehele conclusie

Op verschillende schaalniveau kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie in een bebouwingscluster gelegen is.

- De woning is gelegen middenin een door de gemeente erkend buurtschap van 20 woningen met de naam Slabroek.
- Vanuit de historie is op kaarten van circa 1900 al een duidelijke cluster van bebouwing op de locatie te herkennen die halverwege de 20^{ste} eeuw verder richting het oosten is uitgebreid.
- In de structuurvisie van de provincie is te zien dat Slabroek een landelijke enclave vormt in het blauwgroenkerngebied. Dit toont dat Slabroek een beduidende andere structuur heeft dan het omliggende gebied welke op groot schaalniveau merkbaar is.
- Slabroek beschikt verder over duidelijke grenzen. De snelheid wordt bij binnenkomst van het buurtschap verlaagd van 60 naar een 30 km/u-zone. Verder bevindt zich aan de hoofdentree een type poort met de naam Slabroek erop.
- Het straatbeeld binnen de grenzen wordt gedomineerd door de bebouwing



Figuur 13: Principeschets