

# Oostelbeers

# Gebiedsvisie duurzaam Oostelbeers

De zuidoostelijke dorpsrand van Oostelbeers is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Tegelijkertijd wordt hier behoud van de openheid en het kleinschalig cultuurlandschap nagestreefd. De droom van de inwoners is via natuurpaden en langs oude historische structuren het dorp uit wandelen. In de zuidoostelijke dorpsrand ligt de kans om de ruimtelijke, economische en maatschappelijke opgaven voor het dorp te bundelen in één plan dat woningbouw, landschapsherstel en klimaatadaptatie combineert.



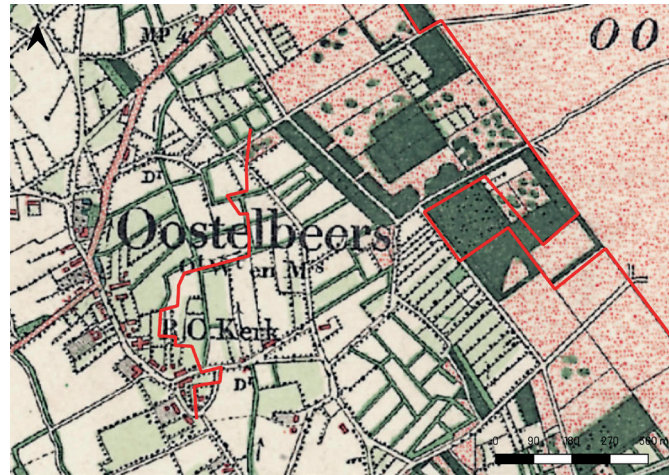
**Betrokkenen:**  
Dorpsraad Oostelbeers + Maarten Smits.  
Werkgroep Duurzaam Oostelbeers + Rik Adriaans, Erica Hoppenbrouwers, Wim Deenen, Theo Boon, Martina Hügli, Joyce Hamers, Brigitte Melis, Evelien van Schijndel.  
Orbis + Eefje van Daesdonk, Nadine Mussert, Sandra Verhagen.  
LOS Stadomland + Gerbert Smulders, Loes van Poppel.



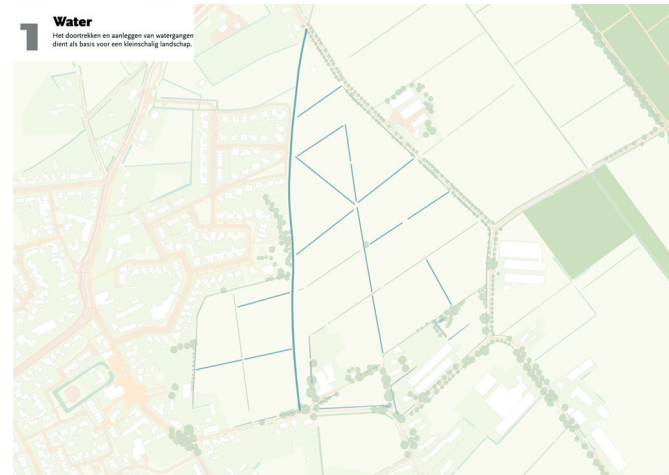


# Analyse

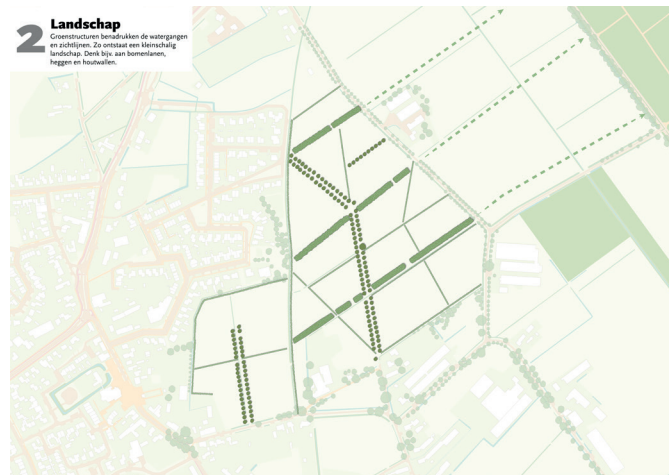
## 'We benutten het landschap als basis voor de ontwikkeling van het gebied'



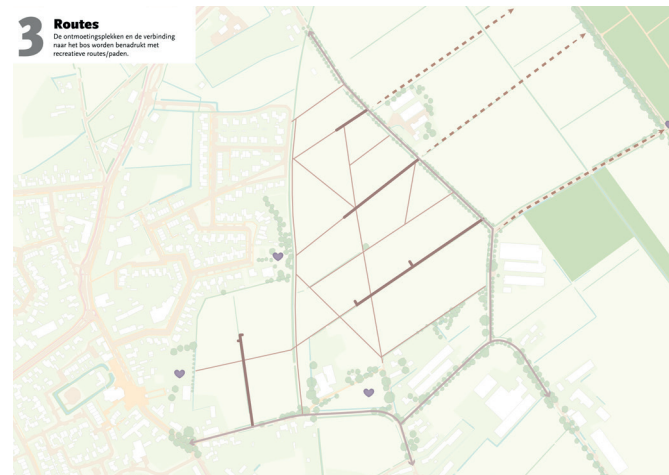
De historische kaart van 1910 dient als voorbeeld voor een kleinschalig landschap.



Het doortrekken en aanleggen van watergangen dient als basis voor een kleinschalig landschap.



Groenstructuren benadrukken de watergangen en zichtlijnen. Zo ontstaat een kleinschalig landschap met bijv. bomenlanen, heggen en houtwallen.



Recreatieve routes/paden benadrukken ontmoetingsplekken en de verbinding naar het bos.

### Achtergrond & vertrekpunt

Er is een woningbouwbehoefte in het dorp. Hiervoor wordt ruimte gezocht in en rond de bestaande bebouwing van het dorp. In de woonvisie van de gemeente is de zuidoostelijke dorpsrand (achter het kerkhof) aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie. Tegelijkertijd wordt in het landschapskwaliteitsplan het behoud van de openheid en het kleinschalig cultuurlandschap nagestreefd. Omwonenden wonen er met plezier en hechten grote waarde aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Zij staan open voor herontwikkeling met behoud van de landschappelijke kwaliteit en versterking van de recreatieve routes.

### Inzichten

Vanuit bureaustudie en (drie) werksessies met stakeholders zijn de volgende thema's benoemd voor gebiedsontwikkeling:

1. kleinschalig landschap
2. verbindingen
3. ontmoeten en beleven
4. betekenisvolle functies in het landelijk gebied
5. wonen in een dorps sfeer

De uitgangspunten zijn getoetst in een brede bewonersbijeenkomst en in een enquête. Op basis van de hierboven genoemde thema's is in lagen gewerkt aan het toekomstbeeld van Oostelbeers.

# Visie

### Interpretatie opgave

Bij de ontwikkeling van het gebied zijn zowel inwoners als grondeigenaren en (semi-) publieke partijen, waaronder de gemeente en het waterschap, betrokken. Op basis van de, voor al deze partijen, belangrijke thema's is het verhaal voor Oostelbeers tot stand gekomen. De focus ligt hierbij op een breed gedragen toekomstbeeld voor de zuidoostelijke dorpsrand van Oostelbeers, waarin de hiervoor genoemde thema's samenkomen in een kwalitatief aantrekkelijk (woon)landschap. Hierbij dient het verhaal ook economisch haalbaar te zijn.

### Aanvliegroute

Op basis van een bureaustudie en gebiedsanalyse zijn drie werksessies georganiseerd met de betrokken partijen. Daarnaast is in een brede bijeenkomst voor het hele dorp input opgehaald en is een enquête uitgezet onder de inwoners.

Partners zijn de Dorpsraad en de Werkgroep Duurzaam Oostelbeers, grondeigenaren en inwoners van de dorpsrand, de gemeente Oirschot en het waterschap. Van Gogh Nationaal Park en het Groen Ontwikkelingsfonds Brabant zijn als geïnteresseerde partijen aangehaakt en geïnformeerd.



Tijdens de eerste werksessie hebben we gevraagd naar de dromen en wensen van de stakeholders. Er werd tijdens de werksessies gebruik gemaakt van het programma Mural waarin we onder andere beelden uit de bureaustudie deelden. Op basis van de wensen en beschikbare informatie zijn uitgangspunten bepaald voor de toekomst. Deze zijn in de tweede werksessie verder uitgewerkt.



In de werksessies bepalen we aan de hand van sfeerbeelden voor de verschillende thema's de uitstraling. Hoe ziet dorps wonen eruit? Wat gebeurt op de ontmoetingsplekken? Hoe ziet de verbinding met het omliggende landschap eruit?



# Uitwerking

Op basis van vijf lagen is het toekomstbeeld voor het gebied tot stand gekomen: water, landschap, routes en ontmoetingsplekken, wonen in woonerven en betekenisvol gebruik van het tussenliggende landschap. Dit toekomstbeeld bestaat uit een kleinschalig landschap met watergangen, landschapselementen, paden en zichtlijnen. Hiertussen liggen 'kamers', ingericht met woonerven en (maatschappelijk) betekenisvolle en toekomstbestendige functies. Hierbij wordt een balans gevonden tussen natuur, landschap, agrarisch gebruik, recreatiemogelijkheden en ontmoeten. Het toekomstbeeld duidt het verhaal van Oostelbeers. Het is geen ontwerpschets voor de inrichting, maar geeft een beeld van de ontwikkelstrategie voor het gebied. Belangrijk is dat het gebied als één geheel wordt ontwikkeld en er sprake is van één grondexploitatie. Hierbij

staat een aantal uitgangspunten centraal: met de realisatie van landschapselementen worden de natuurwaarden in en rond het gebied versterkt en ontstaat een waardevolle verbinding tussen het dorp en de omliggende natuur; de huidige dorpsrand wordt landschappelijk ingericht en biedt ruimte voor ontmoeten; de inrichting van het betekenisvolle landschap wordt gekoppeld aan de realisatie van woonerven; de ontwikkeling van een landgoed biedt kansen om ook het beheer en de exploitatie van omliggende gronden te organiseren; er wordt gebouwd voor de eigen inwoners en hierbij is een fasering noodzakelijk; agrarische bedrijven die de activiteiten beëindigen kunnen in lijn met het toekomstbeeld ontwikkeld worden en dit biedt ruimte om woonerven te verplaatsen of anders in te richten.

Het toekomstbeeld duidt de ontwikkelstrategie in het verhaal van Oostelbeers.

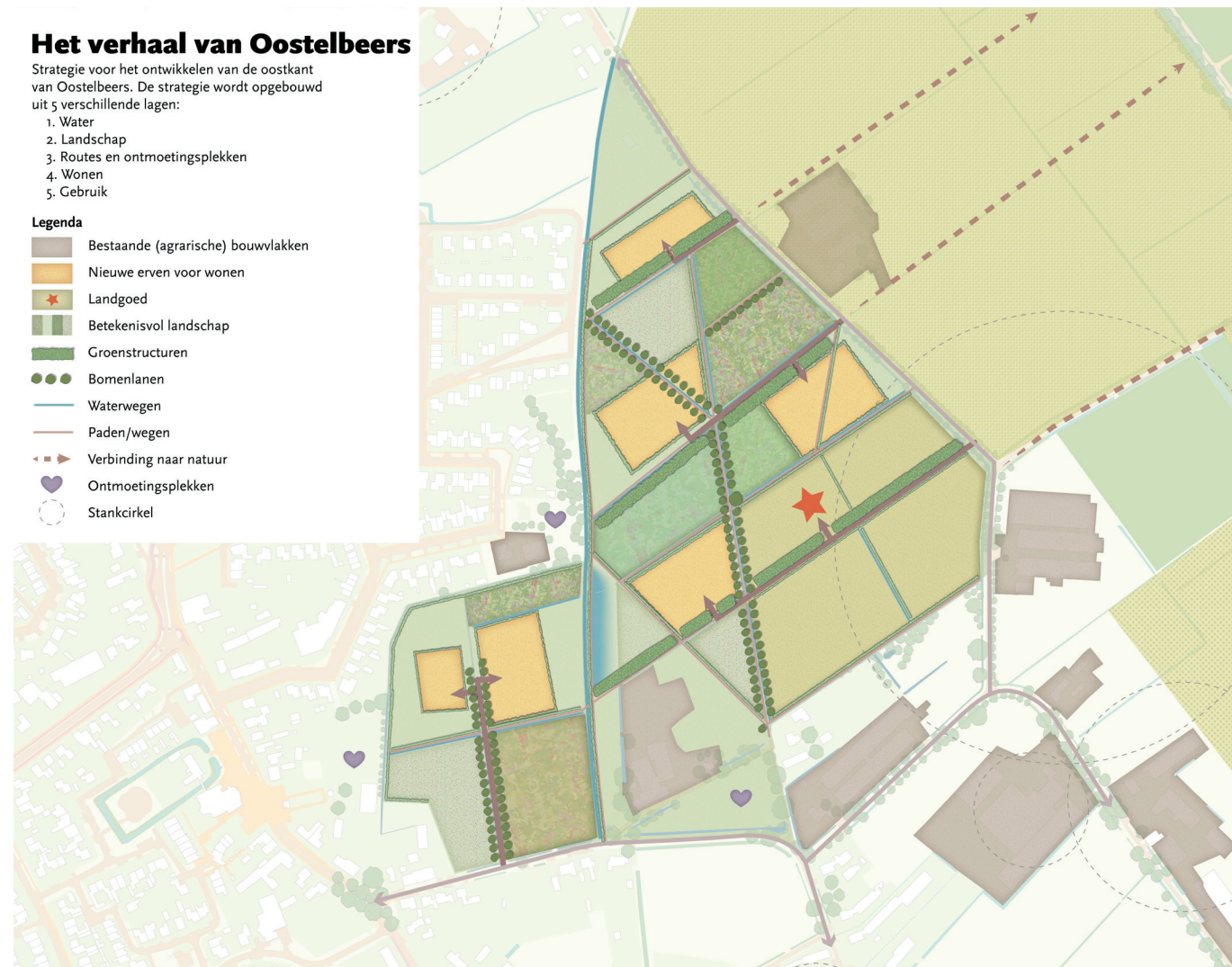
## Het verhaal van Oostelbeers

Strategie voor het ontwikkelen van de oostkant van Oostelbeers. De strategie wordt opgebouwd uit 5 verschillende lagen:

1. Water
2. Landschap
3. Routes en ontmoetingsplekken
4. Wonen
5. Gebruik

### Legenda

- Bestaande (agrarische) bouwvlakken
- Nieuwe erven voor wonen
- Landgoed
- Betekenisvol landschap
- Groenstructuren
- Bomenlanen
- Waterwegen
- Paden/wegen
- Verbinding naar natuur
- Ontmoetingsplekken
- Stankcirkel



# What's next?

**'Het is nu aan de betrokken partijen om het toekomstbeeld om te vormen naar een haalbaar masterplan'**



Landschappelijk wonen met een dorps uitstraling. Hiervoor zoeken we naar een combinatie van woonerven, een landgoed en het herontwikkelen van bestaande boerenerven. Belangrijk is dat er sprake is van één grondexploitatie, waarbij het landschap de basis is voor de verder ontwikkeling en in samenhang met de woningbouw gerealiseerd wordt. Afhankelijk van kansen die zich voordoen ontwikkelen we het gebied in onderdelen.

## Volgende stappen en aanbevelingen

Aanbevolen wordt een samenwerking aan te gaan tussen Duurzaam Oostelbeers, de grondeigenaren en de gemeente om gezamenlijk de haalbaarheid verder te onderzoeken en/of te komen tot een masterplan. De partijen moeten gezamenlijk komen tot een ontwikkelstrategie waarin aandacht is voor de hierboven genoemde uitgangspunten en kansen. Voorwaarde is dat er één grondexploitatie komt voor het gehele gebied, waarbij het landschap de basis is voor de verdere ontwikkeling en in samenhang met de woningbouw gerealiseerd wordt. Aandachtspunten zijn het beheer en eigenaarschap van het landschap en de borging van exploitatie van het agrarisch landschap. Tot slot is het belangrijk de

financiële haalbaarheid verder uit te werken. Om partijen hierbij te helpen organiseren we een afsluitende bijeenkomst, waarin we het toekomstbeeld presenteren. We verkennen daarin de bereidheid van partijen de vervolgstappen te zetten die nodig zijn om de gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Er hebben zich inmiddels verschillende partijen gemeld die interesse hebben in de toekomstige ontwikkeling en hieraan mogelijk een bijdrage willen leveren.