LOS · ruimte maak je samen

Masterplan
Boterwijk Den Heuvel

In opdracht van de Gemeente Oirschot



LOS · ruimte maak je samen

Laatst gewijzigd: 29/07/2026

LOS · ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3,
5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losruimte.nl
www.losruimte.nl

Tenzij anders vermeld, zijn alle in deze publicatie opgenomen afbeeldingen gemaakt door LOS en mogen zij uitsluitend worden gebruikt met bronvermelding van LOS · ruimte maak je samen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1. Waarom een masterplan? 5
1.2. Leeswijzer 5

Intermezzo: participatieproces 6

2. Ambitie 8

3. Analyse en uitgangspunten 10
3.1. Cultuurhistorische kwaliteiten en waarden 10
3.2. De invloed van de A58 23
3.3. Bereikbaarheid en parkeren 24
3.4. Klimaatadaptatie en biodiversiteit 27
3.5. Woningbouwprogramma 38

4. Ruimtelijke visie op hoofdlijnen 40
4.1. Het ruimtelijk ontwikkelbeeld op hoofdlijnen 40

5. Masterplankaart 45

6. Gebiedsgerichte toelichting 47
6.1. De akker 47
6.2. Den Heuvel 58
6.3. Leeuwerikstraat 89

Bijlage - Duurzame woningbouwontwikkeling 98



Afb. 1. Globaal plangebied Boterwijk

1. Inleiding

1.1. Waarom een masterplan?

De Boterwijk is een bijzonder gebied met een bijzondere historie op steenworp afstand van onze basiliek en het centrum. De nabijheid van de Boterwijk is vandaag de dag maar beperkt beleefbaar en toegankelijk. De bebouwing rondom het gebied is veelal met de achterzijde naar de bolle akker gericht en er zijn weinig fiets- en wandelverbindingen over de bolle akker, waardoor de relatie tussen dorp en landschap niet volledig tot zijn recht komt. Tegelijkertijd ligt er, na de sloop van de voormalige Boerenbond, een kansrijke plek om deze verbinding te versterken.

Als gemeente staan we voor uiteenlopende maatschappelijke opgaven en ambities. Denk bijvoorbeeld aan de behoefte aan passende woningbouw, het vergroten van de aantrekkelijkheid van ons landschap voor inwoners en recreanten, het omgaan met klimaatverandering en het versterken van ons historische centrum. Tegelijkertijd brengen deze ontwikkelingen vraagstukken met zich mee op het gebied van bereikbaarheid en mobiliteit.

De Boterwijk is als bolle akker cultuurhistorisch beschermd waardoor ontwikkelen vraagt om zorgvuldigheid en moet bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van de akker. Met dit masterplan Boterwijk - Den Heuvel willen we als gemeente komen tot een haalbare ontwikkeling waarbij we de diverse opgaven waarvoor we gesteld worden in samenhang beschouwen. Daarbij hebben we ontdekt dat we kwaliteiten kunnen behouden en versterken juist door ze te ontwikkelen. Dat is niet behouden op de wijze zoals ze nu zijn maar zodanig ontwikkeling dat de integrale kwaliteit toeneemt.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ambitie voor Boterwijk - Den Heuvel beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de analyse en de daarbij behorende uitgangspunten voor het masterplan. Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke visie op hoofdlijnen waarin het concept van het masterplan wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de masterplankaart met legenda gepresenteerd. Tot slot geeft hoofdstuk 6 een gebiedsgerichte toelichting op de verschillende gebieden, waarin wordt ingegaan op de visie voor de akker en de twee ontwikkellocaties Den Heuvel en Leeuwerikstraat.

Intermezzo: participatieproces

Het participatieproces is begonnen met het opstellen van de gebiedsvisie samen met bewoners. In de zomer van 2023 zijn 3 bijeenkomsten gehouden om input op te halen over de Boterwijk. De eerste avond was voornamelijk ophalen aan de hand van 5 verschillende thema's. De tweede avond is gebiedsgericht doorgepraat over de akker en de woningbouwlocatie Den Heuvel aan de hand van diverse ideeën. Tijdens de laatste avond is de gebiedsvisie gepresenteerd en is hier over doorgepraat. Op basis van de laatste avond zijn er 10 conclusies opgehaald, die hiernaast zijn weergegeven. Deze conclusies vormden het vertrekpunt én de inhoudelijke basis voor het opstellen van het masterplan.

De conclusies zijn werwerkt en waar nodig verder onderzocht in het masterplan. Tijdens een bijeenkomst op 4 februari 2026 is het masterplan gepresenteerd aan bewoners en belangstellenden en kon er na afloop van de presentatie verder gepraat worden aan de hand van enkele posters. De input die is opgehaald bij deze avond en reacties die zijn binnengekomen via doemee-oirschot.nl, mail of brief zijn waar mogelijk verwerkt in het masterplan. De bewoners hebben een mail ontvangen met hierbij een samenvatting waarin toegelicht wordt hoe we met de opmerkingen zijn omgegaan in het Masterplan.





Conclusie participatie gebiedsvisie 2023:

- Ontwikkeling van erven is voorstelbaar mits kleinschalig.
- De akker kan natuurlijker ingericht en gebruikt worden.
- Maak enkele, maar niet te veel, nieuwe paden en rustplekken.
- Wees terughoudend met beplanting bij de paden.
- De Boterwijk kan beter op het centrum aansluiten.
- De ruimtelijke kwaliteit van Den Heuvel moet verbeterd worden.
- Woningbouw is daarbij gewenst.
- Er is behoefte aan een mix van woningen.
- Een hogere bebouwingsdichtheid is passend en voorstelbaar als we daarmee binnen de 'grens' van de akker kunnen blijven.
- Het zonodig verschuiven van de grens tot aan het zandpad is voor ca. de helft van de mensen bespreekbaar.



2. Ambitie

Vanuit een analyse van het gebied, het doorlopen proces en beleidsmatige uitgangspunten geven we richting aan hoe we de Boterwijk – Den Heuvel in de toekomst willen ontwikkelen. In dit hoofdstuk vertalen we het een en ander naar ambities. De ambities geven richting en zijn het fundament voor verdere uitwerking in de gebiedsgerichte uitwerking (H6).

Identiteit van onze historie versterken, behoud door ontwikkeling

Oirschot heeft een bijzonder karakter dat gevormd wordt door de historie. Daar zijn we trots op. We willen de historische waarden van onze kern en het landschap versterken. Dat versterken doen we soms door behoud maar waar nodig ook door ontwikkeling. Voor de Boterwijk kiezen we voor een strategie waarin we voortbouwen op de historische kwaliteiten en deze op een eigentijdse manier opnieuw betekenis geven. We willen daarbij het karakter van de gehele Boterwijk versterken; de relatie van de historische kern met het landschap, het karakter van de bolle akker en de randen van het dorp die de bolle akker begrenzen.

Een bruikbaar en bereikbaar landschap

De bolle akker is in de loop van de decennia minder herkenbaar geworden. Het is onze ambitie om de herkenbaarheid te versterken door het landbouwkundig gebruik van de akker beter te verbinden met het dorp, zoals dat vroeger ook was. We zien een bruikbare akker voor ons die op een duurzame manier voedsel produceert voor de omgeving en waar water wordt geïnfiltreerd en bewaard, passend bij de oude structuur. We willen ook de fysieke relatie



Bolle akker
alleen bereikbaar via kerkepaden,
stegen en landwegen: *kruipdoor sluipdoor*

Nutstuinen

Kloostertuinen, begraafplaats

Kloo

tussen akker en omgeving versterken door, voortbouwend op de historische structuur, nieuwe routes te introduceren. De akker was van oorsprong kleinschaliger geperceleerd en er was sprake van groen in de vorm van hagen en houtsingels. Door deze elementen terug te brengen wordt het landschap aantrekkelijk en ecologisch sterker, waarbij we de kenmerkende doorzichten en openheid koesteren.

Gevarieerde woonmilieus

We zien in de flanken van de Boterwijk, zowel aan den Heuvel als de Leeuwerikstraat de kans Oirschot 'af te ronden'. We zien daarbij op steenworp afstand van het historische hart ruimte om woningen toe te voegen voor diverse doelgroepen, met aandacht voor duurzame woonkwaliteit. We zien een gevarieerd woonmilieu voor ons waarbij een accent ligt op woningen voor jongeren en ouderen. Ontwikkelende partijen die hier aan de slag gaan, leveren daarbij ook een bijdrage aan het versterken van het landschap van de bolle akker. Investeren in de landschappelijke kwaliteit, wateropgave en herkenbaarheid en toegankelijkheid van de akker vormt een integraal onderdeel van iedere duurzame ontwikkeling binnen het gebied.

Een gezonde woonomgeving

Met de enorme ruimte van de bolle akker en het landschap ontstaat er een basis voor een gezonde en kwalitatieve woonomgeving. We kiezen vanwege de bijzondere plek voor een redelijk hoge woning dichtheid in het 'hoven en stegenmilieu', waarbij we de auto goed inpassen en vooral ruimte geven aan voetgangers en fietsers. Dat gebruik willen we stimuleren. Verder moet er in de ontwikkellocaties voldoende ruimte zijn voor groen, water en ontspannen zodat het een gezonde omgeving is (klimaat en hitte) waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Goed bereikbaar

Voorwaardenscheppend voor de ontwikkeling van het deel Den Heuvel is dat we de ontsluiting goed organiseren zodat ons centrum niet te druk wordt. De auto wordt maximaal uit het zicht ingepast in de woonomgeving. Deze domineert het beeld niet.



sters

Historisch dorpshart

Stegen en doorgangen

Markt met Basiliek

Hart van Oirschot

3. Analyse en uitgangspunten

In dit hoofdstuk geven we een analyse van het plangebied in enkele thema's. Daarbij kijken we ook naar vigerend beleid en ambities vanuit de gemeente op die thema's. Per thema sluiten we af met uitgangspunten voor het masterplan.

3.1. Cultuurhistorische kwaliteiten en waarden

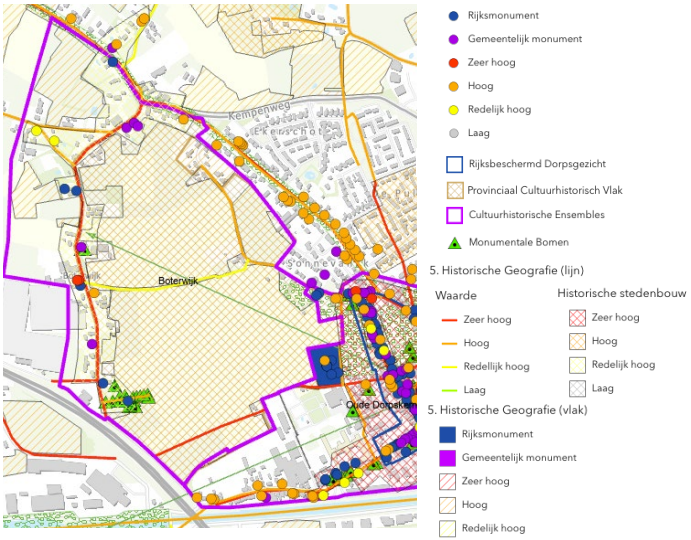
De oorsprong van de Boterwijk

Het ensemble akkercomplex Boterwijk is genoemd naar het hier gelegen gehucht Boterwijk waarvan de akkers een belangrijk deel van het ensemble uitmaken. De gehuchtsnaam Boterwijk komt al voor in 1312. Hij is een samenstelling van wijk 'hoeve, nederzetting, dorp' en boter 'vette stof, door karnen uit room verkregen', met als betekenis 'plaats waar boter geproduceerd of verhandeld wordt'.

De Boterwijk is een buurtschap met lintbebouwing. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1850-1950. Kenmerkend is de afwijkende oriëntatie van de boerderijen, die hier in tegenstelling tot wat in de regio gebruikelijk is, overwegend haaks op de weg liggen. Het buurtschap kent een samenhang met het akkercomplex tussen Boterwijk en Oirschot.

Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Erfgoedkaart 2021, Bijlage 2 Overzicht waardevol Cultureel Erfgoed Oirschot

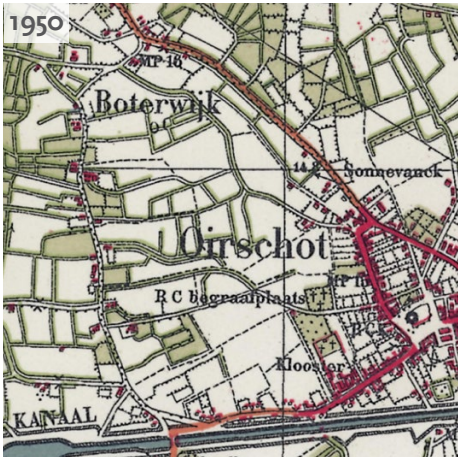
Bron: Cultuurhistorische waardenkaart Oirschot

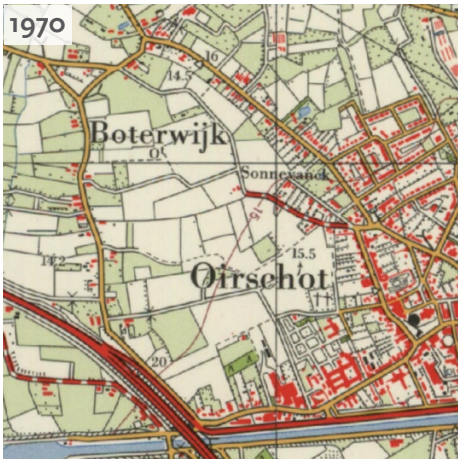


Afb. 2. Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oirschot. Bron: interactieve erfgoedkaart van Oirschot

















Afb. 3. Historische reeks Boterwijk

Oude foto's Boterwijk

Foto's uit de '70 en '80 van de Boterwijk destijds gemaakt voor een Monumenten Inventarisatie Project. De foto's zijn gemaakt door de W. van Leeuwen en komen van het bhic.nl



Zicht op rijksmonument Botwerijkstraat 20.



Zicht op rijksmonument Fluterd 1 vanaf het zuiden.



Zicht op de rijksmonumentale Sint-Petrusbasiliek vanaf de Botwerijksestraat.



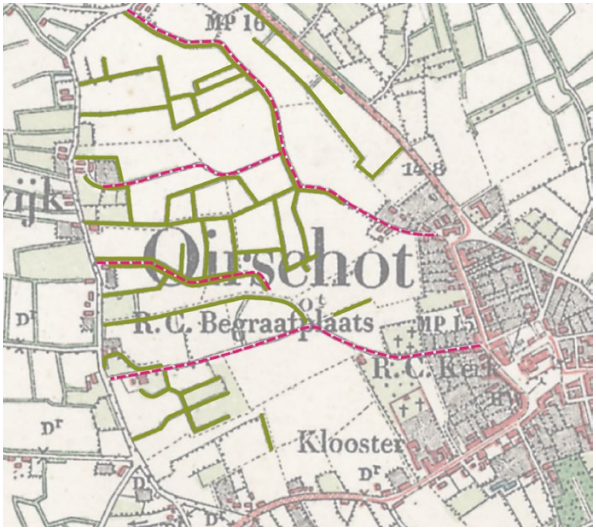
Het kerkpad dat van de Leeuwerikstraat, langs de begraafplaats, naar het kapelpad loopt.

3.1.1. Waardevolle routes en kleinschaliger karakter

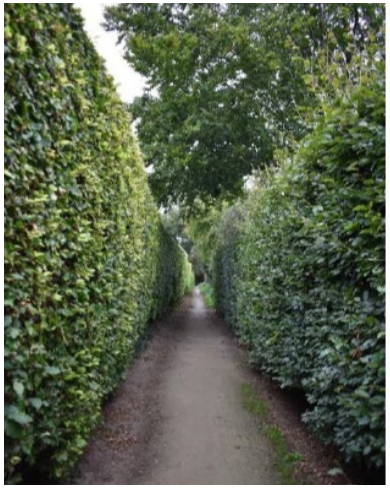
De kaart van 1900 laat wel zien dat het landschap minder open was dan tegenwoordig.

Naast de vele paden wordt het akkercomplex ook doorkruist met hagen en andere perceelsrandbegroeiing.

Onder andere het Kerkepad liep over de akker richting de Heilige Eik. Dergelijke relaties zijn verstoord en de akker is nog beperkt toegankelijk. Daarnaast is de bolle akker nu erg open, de landschappelijke structuren op de bolle akker die het landschap kleinschalig maakten zijn verdwenen. Nu is er juist een weids uitzicht.

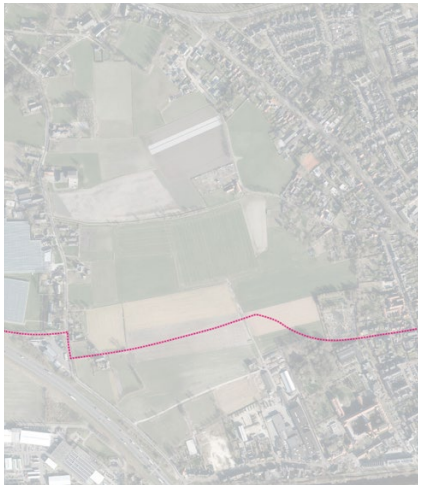


Afb. 6. Kaart 1901 met bospassages en routes uitgelicht. Groene lijnen: landschappelijke elementen. Rode lijnen: routes





Afb. 4. Bron: Boterwijk, Oirschot, Monumentenhuis Brabant, 2020



Afb. 5. Locatie historische kerkepad geprojecteerd op de luchtfoto van de bestaande situatie

3.1.2. Cultuurhistorische waarden

De Boterwijk als akkercomplex heeft cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn ondermeer vastgelegd in Provinciaal beleid. De waarden van het akkercomplex zijn goed beschreven in “Cultuurhistorische analyse en waardenstelling. opgesteld door MonumentenhuisBrabant BV, september 2020”

Hiernaast is de tekst over deze waardering weergegeven.

Er wordt in deze tekst verwezen naar 2 locaties (A en B). Locatie is A is Den Heuvel, B is de Leeuwerikstraat.

Cultuurhistorische waarden

Het gebied Boterwijk bezit cultuurhistorische waarde vanwege de uitdrukking van de sociaal-economische en landschappelijke ontwikkeling van Oirschot en met name het gebied Boterwijk vanaf de middeleeuwen.

Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden

Boterwijk bezit hoge historisch-ruimtelijke waarde vanwege de bijzondere samenhang tussen de agrarische functie, de verschijningsvorm van bebouwing, de wegen, groenelementen en open ruimten in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Daarnaast is het gebied van belang vanwege de esthetische kwaliteiten die het heeft. De openheid van het landschap draagt er toe bij dat de rand van het dorp, met de karakteristieke kerktoren zichtbaar is. Het is de combinatie van de openheid en het zicht op de kerktoren die de belevingswaarde van het landschap vergroot.
In plangebied A is de historisch-ruimtelijke waarde ernstig aangetast door de bebouwing van diepe percelen aan Den Heuvel[1].

1 Straatnaam redactioneel gecorrigeerd ten opzichte van de oorspronkelijke bron.

Plangebied B heeft historisch-ruimtelijke waarde vanwege de samenhang tussen de agrarische functie van het plangebied en de wegen en groenelementen in het plangebied.

Situationele waarden

Het gebied is van situationele waarde vanwege de bijzondere samenhang van historisch-ruimtelijke, esthetische en functionele kwaliteiten van de bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun omgeving. Daarnaast is Boterwijk van belang vanwege de kwaliteit van de aanwezige bebouwing in relatie tot de groenvoorzieningen en de (restanten van) wegen.

In plangebied A zijn de situationele waarden aangetast door de concentratie aan bebouwing. De relatie tussen bebouwde en onbebouwde ruimten is hierdoor verdwenen.

In plangebied B is deze relatie tussen bebouwde en onbebouwde ruimten wel nog aanwezig.

Gaafheid en herkenbaarheid

Als gevolg van schaalvergroting aan het einde van de twintigste eeuw is het oorspronkelijke kleinschalige landschap enigszins aangetast. Daarbij zijn grotere percelen ontstaan, is de perceelsrandbegroeiing grotendeels verdwenen, en is de padenstructuur ernstig aangetast.

Toch is het gebied Boterwijk nog herkenbaar als agrarisch complex uit de middeleeuwen, vanwege de ligging, de overgebleven (groene) infrastructuur, de bebouwing en het reliëf.

Er is sprake van hoge visuele gaafheid van het zicht vanaf de akker op de dorpskern, waarbij de kerktoren de functie van landmark heeft.

Plangebied A kent een lage gaafheid en herkenbaarheid doordat het plangebied volledig bebouwd is.

Plangebied B kent een redelijke hoge gaafheid en herkenbaarheid vanwege de agrarische functie en de nog aanwezige wegen- en groenstructuur.

Zeldzaamheid

Vanwege de cultuurhistorische, historisch-ruimtelijke en situationele waarde in relatie met de gaafheid en herkenbaarheid is er in het gebied Boterwijk sprake van zeldzaamheid. De Boterwijksestraat biedt een bijzonder uitzicht op het dorp Oirschot. De kern van het dorp grenst hier direct aan de akkers, wat in Brabant nog maar zelden voorkomt. Plangebied A kent vanwege de aantasting van de hierboven genoemde waarden slechts beperkte zeldzaamheid. Plangebied B kent vanwege de grotendeels nog aanwezige waarden zoals hierboven genoemd een redelijk hoge zeldzaamheid.

Bron: Cultuurhistorische analyse en waardenstelling. opgesteld door MonumentenhuisBrabant BV, september 2020

3.1.3. Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Aan de westkant ligt het bebouwingslint van de buurtschap Boterwijk, met veel (langgevel)boerderijen. Over de akkers lopen enkele oude zandwegen.

Het akkercomplex heeft enkele waardevolle kenmerken:

- Het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek;
- De zandwegen over de akker;
- Het buurtschap Boterwijk;
- De (langgevel)boerderijen.

In de waardenstelling van het complex wordt ook aandacht gegeven aan verdwenen essenties. Deze kunnen aanknopingspunten bieden bij de planontwikkeling.

Verdwenen essenties:

- kleinschalige percelering met heggen;
- de zandpaden de Fluterd, het Kerkepad en het Koepad lopen dood en vormen hierdoor geen aangesloten verbindingswegen meer door het akkercomplex;
- het Kapelpad is momenteel niet verbonden met de het akkercomplex waardoor het niet meer mogelijk is om vanuit het klooster of langs kerkhof het akkercomplex te betreden;
- het Theo van de Loopad als zandpad.

Toelichting cultuurhistorisch waardevol gebied bij de afbeelding: atlas.brabant.nl



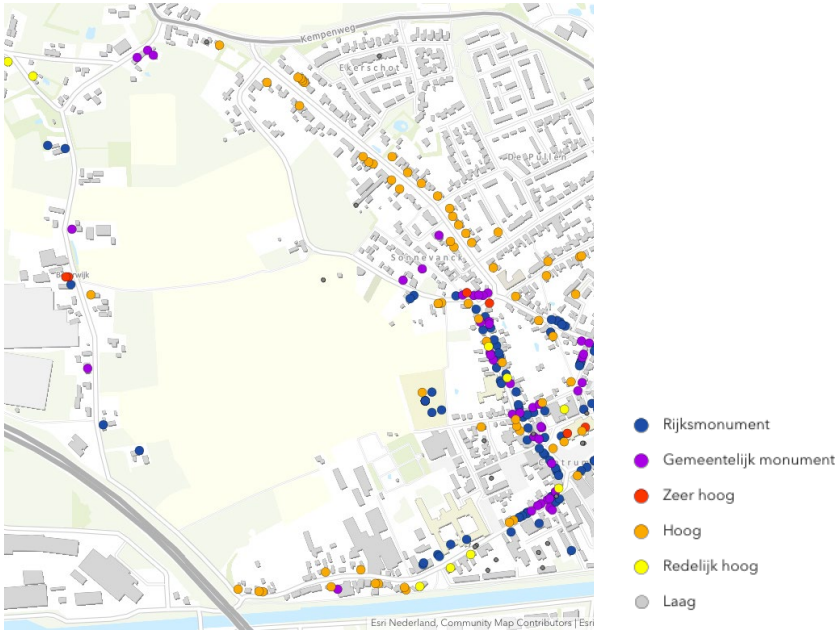
Afb. 7. Contour bolle akker. Bron: atlas.brabant.nl

3.1.4. Monumenten en karakteristieke bebouwing

Rondom de Boterwijk zijn verschillende Rijks- en gemeentelijke monumenten te vinden. Daarnaast liggen er aan de Spoordonkseweg en Den Heuvel ook veel woningen met een hoge cultuurhistorische waarde. De Spoordonkseweg, Den Heuvel en de Boterwijksestraat zijn alle drie belangrijke historische linten waarbij Den Heuvel en De Spoordonkseweg onderdeel zijn van de kern Oirschot. De Boterwijksestraat is een agrarische lint met verschillende historische boerderijen en erven. De Spoordonkseweg is een riante laan naar het historisch hart van Oirschot en Den Heuvel fungeert als uitloper van het historisch centrum.

De Spoordonkseweg en Den Heuvel zijn beide dorpse linten met een voornamelijk divers beeld qua architectuur. Wel heeft alle bebouwing een kleine korrel en een dorpse uitstraling met voornamelijk een lage goot. Alle woningen hebben een kap. Langs beide linten zitten af en toe grotere bouwvolumes zoals een pastorie, klooster of bedrijf. Beide linten zijn in de loop der jaren verdicht en ook achter de Spoordonkseweg aan de Leeuwerikstraat is bescheiden gebouwd.

Aan de noordzijde van de Leeuwerikstraat zijn Ruimte voor Ruimtewoningen gebouwd die minder passen qua uitstraling. Voornamelijk door de witte gevels, en op sommige plekken de platte 'uitbouw'.



Afb. 8. Historische bouwkunst. Bron: Interactieve erfgoedkaart van Oirschot



Boterwijksestraat 3



Boterwijksestraat 20



Flutterd 1



Koestraat 20



Amaliazorg Kempenhaeve



Nieuwstraat



Sint-Petrusbasiliek



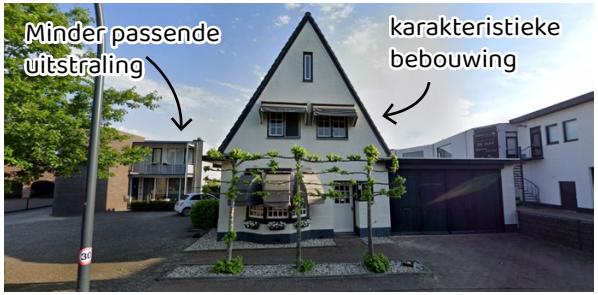
Den Heuvel 5



Het kasteeltje 1


Bedrijvigheid langs het lint en karakteristiek gebouw


'Spannend' steegje en karakteristieke bebouwing






Historisch lint met afwisselende bebouwing

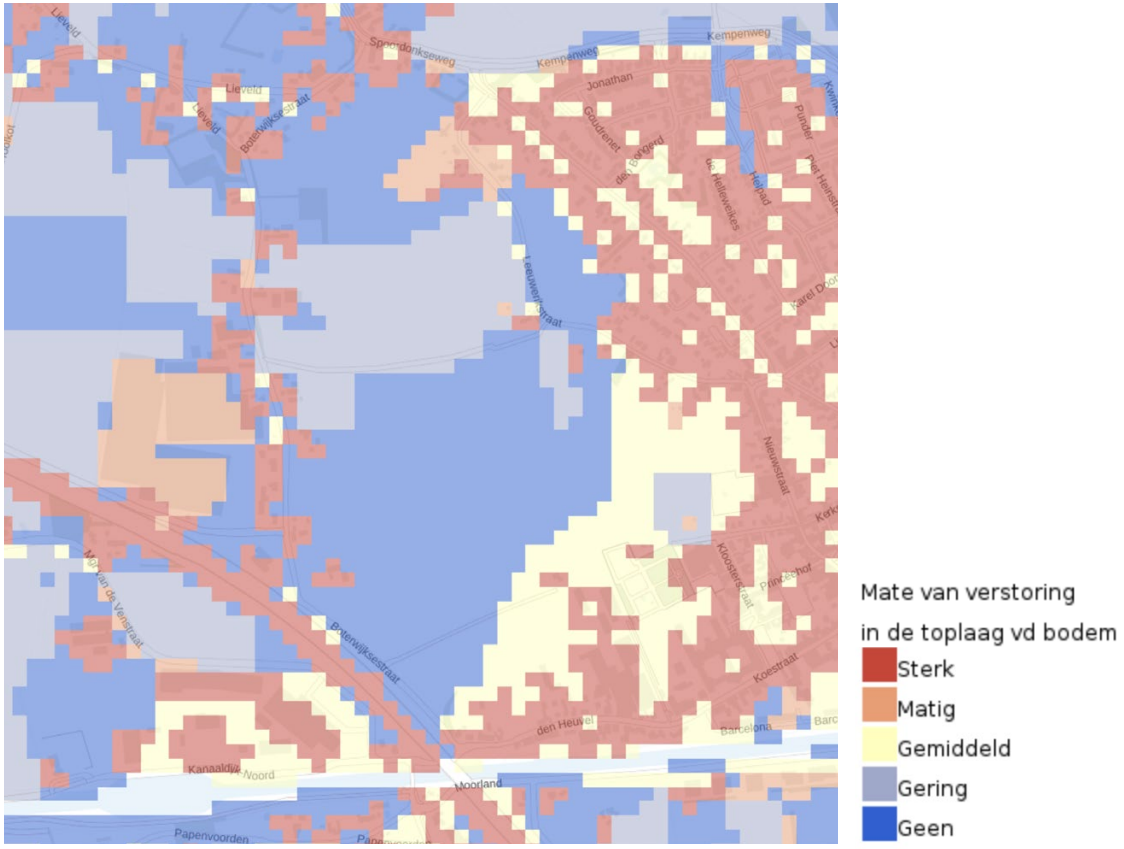

Historisch lint met afwisselende bebouwing

3.1.5. Wat is er over van de bolle akker

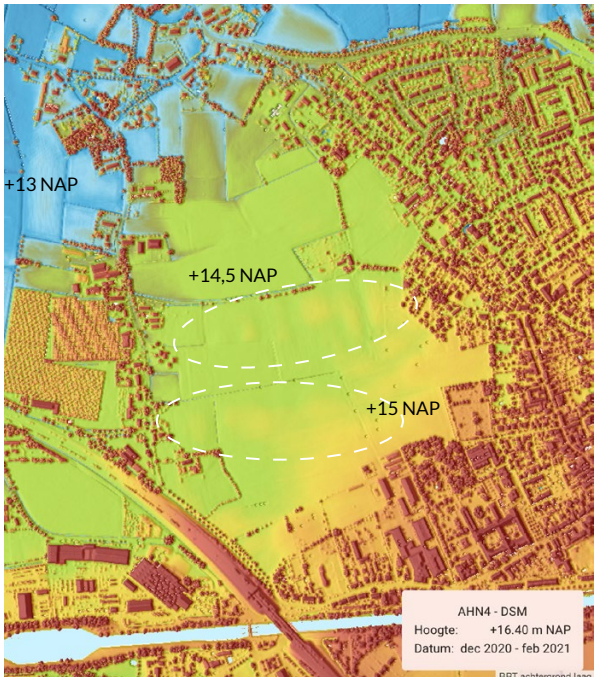
Op de toplaag van de Bolle akker is gering tot weinig verstoring van de toplaag, langs de dorpsrand is te zien dat de verstoring toeneemt.

Ondanks dat de Bolle akker volgens de kaart weinig tot niet verstoord is, is de hoogte (de bolle akker) niet overal duidelijk meer waarneembaar.

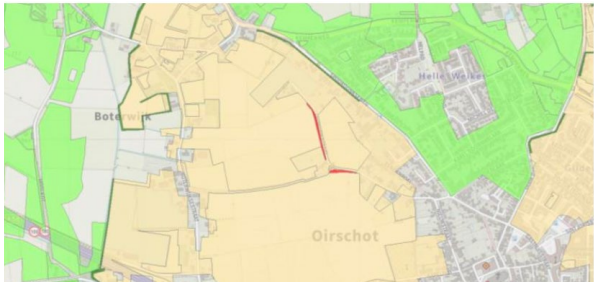
Op de akker zijn, tussen het Theo van de Loopad en de Fluterd en ten zuiden van de Fluterd, nog restanten van de bolle akker aanwezig en langs de Leeuwerikstraat waren herkenbare steilranden aanwezig, deze zijn echter verdwenen. Dit is ook verdwenen in de digitale interactieve erfgoedkaart van de gemeente Oirschot.



Afb. 9. Mate van vertoring in de toplaag van de bodem.
Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Mileu (RIVM) 2015 via Atlas Natuurlijk Kapitaal



Afb. 10. Hoogtekaart met hierop zichtbaar enkele restanten van de bolle akker. Bron: AHN



Afb. 11. Gemeentelijke erfgoedkaart met hierop in rood de steilranden. Deze steilranden zijn nu (2025) niet duidelijk meer zichtbaar/herkenbaar.
Bron: Cultuurhistorische analyse met waardestelling. Boterwijk te Oirschot. 2020

Uitgangspunt masterplan

- Er zijn veel zogenaamde verdwenen essenties (pagina 16). Deze kunnen aanleidingen zijn voor de planvorming.
- Enkele randen van de bolle akker zijn niet gaaf of zeldzaam meer, de achterzijde van Den Heuvel, Leeuwerikstraat en Spoordonkseweg. Het zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt aantrekkelijk zijn goede randen te ontwerpen.
- Het ervaren van de bolle akker vanaf de Boterwijksestraat met uitzicht op de akker, het dorp, de Basiliek en het klooster zijn aantrekkelijk en kenmerkend voor het gebied, dit moet behouden blijven.
- De bebouwing rondom de bolle akker in de vorm van historische erven maar ook de kleinschalige bebouwing aan Den Heuvel en Spoordonkseweg is aantrekkelijk.
- Karakteristieke panden waar mogelijk behouden.
- Ontwikkelingen aan de linten en het centrum moeten aansluiten op de korrel van de omgeving.



- Wateropvang voor nieuw te bouwen woningen moet voldoen aan de normen die daarvoor op dat moment gelden en wordt in samenspraak met waterschap en gemeente vormgegeven.
- Wateropvang voor de bestaande wijk (overzijde spoordonksweg) moet opgevangen worden in het plangebied van de Leeuwerikstraat. Het liefst in sloten.

Wens masterplan

- Bolle akker weer herkenbaar maken. Bijvoorbeeld door ophogen met grond uit het gebied of een plek maken met uitleg over de Bolle akker.
- De akker was ooit kleinschaliger (door middel van erf- en akkerbeplantingen) en toegankelijker door diverse zandpaden over de akker. De kleinschaligheid terugbrengen.

3.2. De invloed van de A58

Op korte afstand van het plangebied ligt de A58. In de huidige situatie is er al sprake van geluidsoverlast op de omliggende woningen en omgeving. Voor nieuwe woningen geldt dezelfde geluidsbelasting. In de huidige situatie zijn er al geluidsbeperkende maatregelen nodig, voor nieuwbouw zullen er extra aanvullende maatregelen nodig zijn.

Het aspect geluid moet dus opgelost worden. Er zijn verschillende mogelijkheden voor geluidsbeperkende maatregelen. De wijze van uitwerking hiervan ligt echter los van de ontwikkeling van het gebied Den Heuvel.

Uitgangspunt masterplan

- In de uitwerking van het masterplan moet een woonmilieu ontworpen worden met een gezonde leefomgeving. Daarvoor moeten aan de snelweg en/of aan de woningen maatregelen getroffen worden om een goed binnenmilieu van de woningen te realiseren.



Afb. 12. Uitzicht op de boterwijk en de Sint-Petrusbasiliek snelweg.
Bron Googlemaps, 2024

3.3. Bereikbaarheid en parkeren

3.3.1. langzaamverkeersroutes

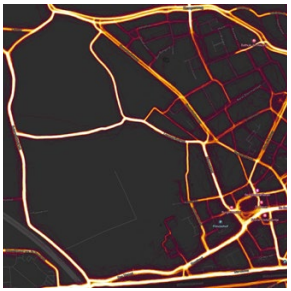
De Boterwijk is nu beperkt beleefbaar doordat er maar enkele routes door het gebied zijn. Dit is goed op onderstaande kaarten te zien. Enkel het fietspad Theo van de Loopad doorkruist het gebied.

Momenteel rijdt er vrij veel verkeer in het centrum. Vanuit de centrumvisie bestaat de wens het verblijfsklimaat te versterken en de auto minder nadrukkelijk aanwezig te laten zijn. Wanneer er woningbouw ontwikkelt gaat worden is een route naar buiten van groot belang om geen verdere drukte in het centrum te krijgen. De ophaalbrug over het Wilhelminakanaal (Beerseweg) is toereikend, maar in de bestaande situatie zijn er op bepaalde tijdstippen al korte wachttijden. Uit intern onderzoek van de gemeente (2023) blijkt dat de bestaande wegen geschikt zijn voor de extra verkeersbewegingen die ontstaan bij de ontwikkeling van Den Heuvel.

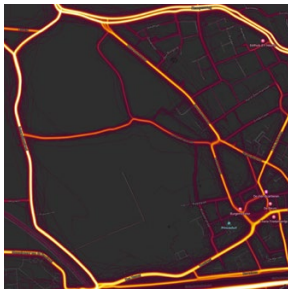
Wanneer de woningbouwontwikkeling van start gaat moet er opnieuw een verkeersonderzoek plaatsvinden. Het onderzoek uit 2023 is dan niet meer leidend. In het onderzoek moeten de effecten van het toevoegen van woningen in combinatie met het autoluwer maken van het centrum onderzocht worden. Dit kan er namelijk toe leiden dat de doorstroming bij de ophaalbrug niet meer optimaal is.



Afb. 15. Fiets- en wandelroutes
Bron: routedatabank



Afb. 13. Hittekaart Wandelen, Bron Strava



Afb. 14. Hittekaart Fietsen, Bron Strava

3.3.2. Uitvoeringsprogramma Vitaal Landelijk Gebied

In het uitvoeringsprogramma Vitaal Landelijk Gebied staan de volgende specifieke doelen voor de Bolle akker/locatie Den Heuvel:

- Behoud de openheid van de bolle akkers en versterk de beleefbaarheid van de randen.
- Het herstel van het Kloosterpad Boterwijk (ookwel kerkenpad genoemd).
- Oirschotse woonlandschappen; Woningbouw in combinatie met natuurontwikkeling, waterberging en landschapsbeleving.
- Transformatie Den Heuvel: Transformatie van bedrijventerrein.



Afb. 16. Bron: Uitvoeringsprogramma Vitaal Landelijk Gebied Oirschot

3.3.3. Parkeren

Indien nieuwe woningen worden gerealiseerd dan gelden de in Oirschot geldende parkeernormen.

De parkeernormen zijn vastgesteld in 2018 en met een addendum in 2026. Als er in de toekomst nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, dan worden die normen gehanteerd.

De gemeente wil het parkeren op de markt verminderen en meer buiten het centrum parkeren. Het centrumparkeren zal een plek moeten vinden in de omgeving, een deel zou kunnen worden opgevangen in de buurt van het lint Den Heuvel. Hoewel de loopafstand discutabel is.



Uitgangspunt masterplan

- Autoverkeer moet het dorp uitgeleid worden (via de brug). Rijden door het centrum moet ontmoedigd worden.
- Herstel van het kloosterpad.
- De Boterwijk (nog) beter toegankelijk maken voor langzaam verkeer door het toevoegen van extra wandel- (en fiets)routes. Hierbij rekening houden met paden (te dicht) langs tuinen.
- Parkeren voor bewoners, bezoekers en functies kan gecombineerd worden.
- Parkeren voor de nieuw te bouwen woningen; één parkeerplaats voor bewoners dicht bij de woning, de 2e auto en bezoekersparkeren mag verder weg opgelost worden.

Wens masterplan

- Ambitie om centrumparkeren te verminderen en een plek te geven in de Boterwijk e.o. indien gewenst.
- Terugbrengen (zand)paden over de akker.

3.4. Klimaatadaptatie en biodiversiteit

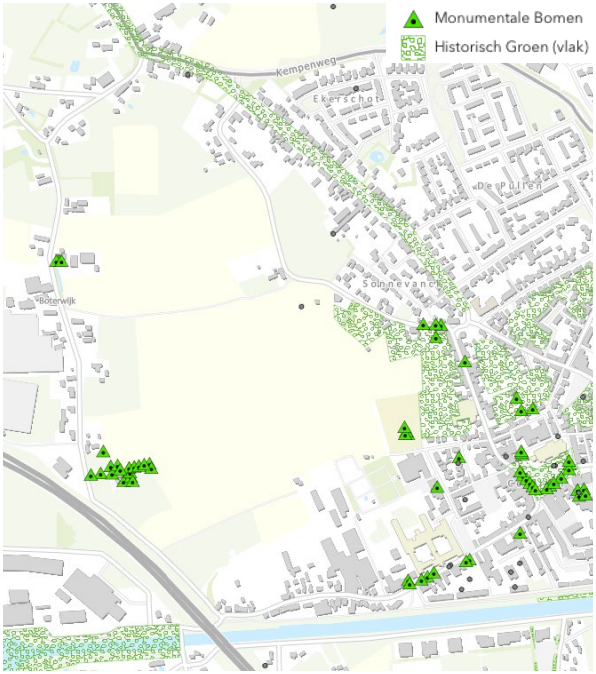
3.4.1. Flora en Fauna

Rondom de Boterwijk zijn op enkele plaatsen monumentale bomen aanwezig; een rij bomen aan de Fluterd, bij de monumentale boerderij een rij bomen langs de Boterwijksestraat 15, enkele bomen op de begraafplaats en aan de zuidzijde van de Leeuwerikstraat. Verder zijn er verschillende kenmerkende groenstructuren in en rondom het gebied. Aan de Leeuwerikstraat staan verschillende grote bomen, zo ook een aantal kenmerkende Populieren, deze hebben een cultuurhistorische waarde.

De gemeente wenst de openbare ruimte groener, klimaatbestendig in te richten om hitte en wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast is biodoversiteit een aandachtspunt. Deze willen we versterken door onder andere meer insectvriendelijke planten, insectenhotels, en natuurlijk beheer van boomspiegels en groenstroken. Ook wil de gemeente laanstructuren beschermen en herstellen ter versterking van het landschappelijk karakter.



Afb. 17. Boomhoogtes. Bron: Cobra groeninzicht BomenMonitor



Afb. 18. Historisch groen en monumentale bomen. Bron: interactieve erfgoedkaart Oirschot

Quickscan Boterwijk

Groenplatform Oirschot heeft in maart 2026 een Quickscan uitgevoerd in de Boterwijk - Den Heuvel. De quickscan beperkt zich nadrukkelijk tot groene, ecologische en landschappelijke aspecten van het gebied. De quickscan is uitgevoerd naar aanleiding van het gepresenteerde masterplan op 4 februari 2026.

Uit de quickscan blijkt dat de Boterwijk een verscheidenheid aan flora en fauna bezit. Er wordt aangegeven dat er duidelijk nog kansen zijn om de ecologie en biodiversiteit een kwaliteitsimpuls te geven. Onderstaand een opsomming van enkele soorten die voorkomen op de Boterwijk:

- Patrijzen
- Steenuilen
- Torenvalk
- Groene Specht
- Hazen
- Vos
- Mogelijk aantrekken van Putters en de Geelgors
- Wilgen
- Zwarte elzen
- Eiken
- Beuken
- Populieren
- Fladderiep

Uit de quicscan komt naar voren dat:

- de grote Boterwijkse akker van nu, er teleurstellend bij ligt. Grootschalig, monotoon en saai, luidruchtig, winderig, weinig schuilplaats biedend voor wild, geen bolle akker herkenbaar, met storende rafelranden van leegstaande stinkende stallen, braakliggend terrein en open materiaalopslag.
- Positieve indrukken waren er gelukkig ook zoals de bermen en bebouwing in landschapskamers langs de Boterwijksestraat en het Kasteeltje, de landschapskamers achter Den Heuvel, en bij de Leeuwerikstraat, de Kloostertuin, het aanwezige wild, en water in de sloten.

De belangrijkste kernkwaliteiten voor het gebied vanuit Groenplatform Oirschot zijn:

- de openheid van het akkergebied
- de geleidelijke overgang van dorpsrand naar landschap
- historische verkavelingspatronen
- zichtlijnen naar markante gebouwen
- ecologische potenties van randen, sloten en struwelen

Het behoud en de versterking van deze samenhang moeten leidend zijn.



3.4.2. Bodem en water

Waterschapskaart

Er loopt aan de zuidzijde langs de snelweg een A-watergang door het plangebied.

Geomorfologische kaart

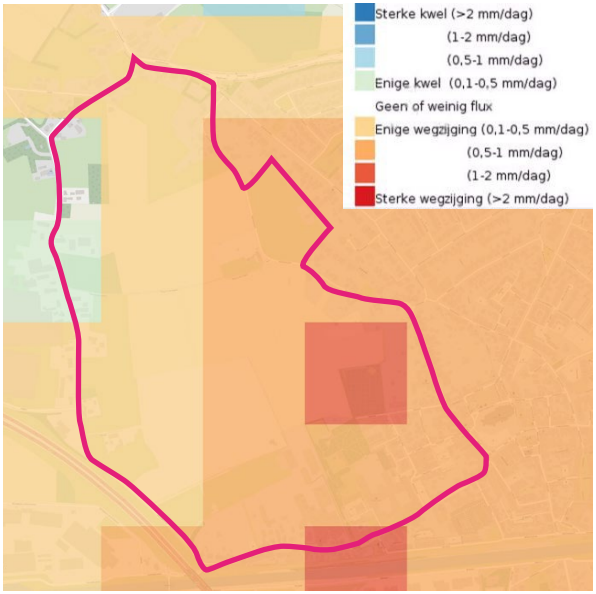
De geormorfologische kaart laat zien dat Oirschot op complex van zandige gronden ligt; deels dekzandrug, deel complex van dekzandwelvingen.

Infiltratie

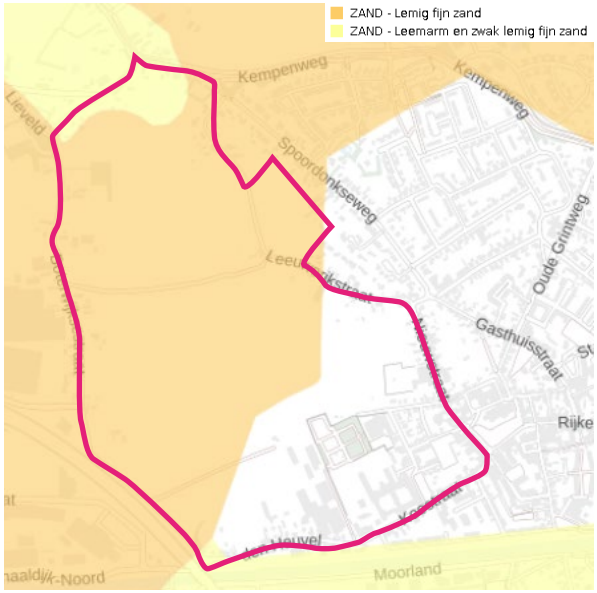
Op de Boterwijk is in beginsel sprake van wegzijging van het water. Dit betekend dat water in principe makkelijk de grond in trekt, het kan zijn dat er stagnerende leemlagen in de grond zitten. Hier moet rekening mee gehouden worden.



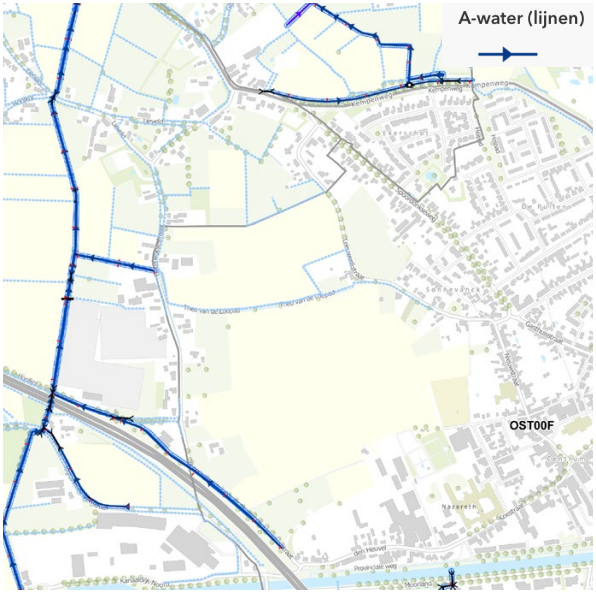
Afb. 19. Geomorfologische kaart 2019. Bron: ArcGIS



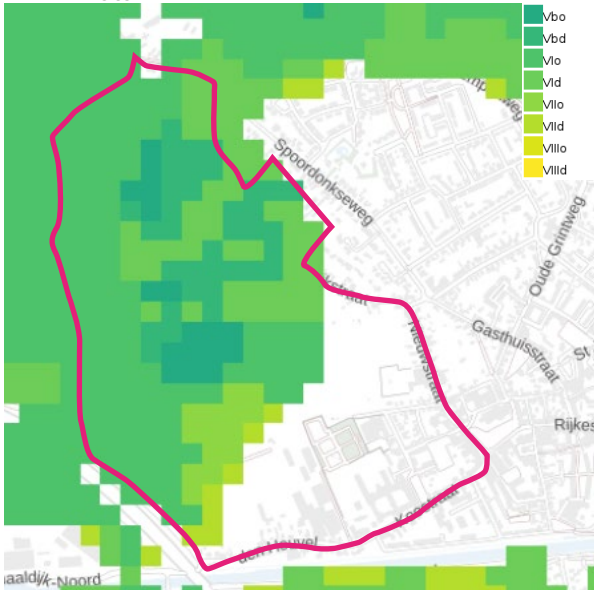
Afb. 20. Infiltratiekaart. Bron: Atlas van de leefomgeving



Afb. 22. Bodemkundige grondsoortenkaart. Bron: Bodemdata.nl



Afb. 21. Vastgestelde Legger. Bron: Vastgestelde Legger Waterstaatswerken 2024 Waterschap De Dommel



Afb. 23. Grondwatertrappen. Bron: Bodemdata.nl

Groenblauwe mantel

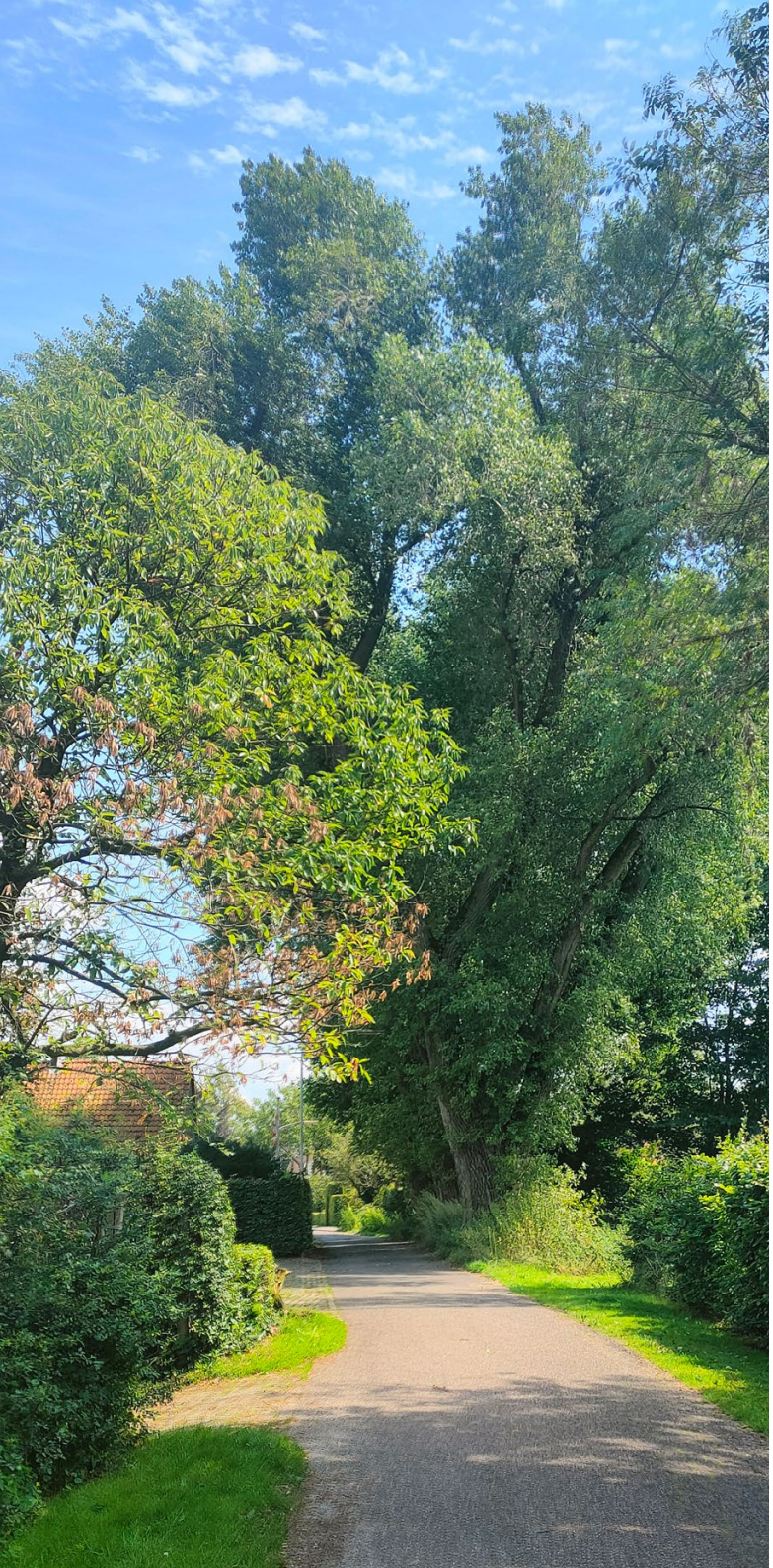
De Boterwijk ligt binnen de grenzen van de door de provincie aangewezen ‘groenblauwe mantel’. Groenblauwe mantels zijn aangewezen door de provincie Noord-Brabant en grenzen aan het Natuurnetwerk Brabant. Binnen de groenblauwe mantel worden waarden als een goed bodem-watersysteem (bijv. kwel en beekdalen), natuur (bijv. planten en dieren) en landschap (bijv. houtwallen en heggen) extra beschermd. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden, maar juist ook op de ontwikkeling daarvan.



Afb. 24. Groenblauwe mantel. Bron: Provincie Noord Brabant. atlas.brabant.nl



Afb. 25. Contour bolle akker. Bron: Provincie Noord Brabant, atlas.brabant.nl



Uitgangspunt masterplan

- Waardevolle bestaande bomen behouden.
- Bestaande groenstructuren waar mogelijk versterken en uitbreiden.
- Monumentale boom terugbrengen aan het kerkenpad (Kapelpad).
- Populieren langs de Leeuwerikstraat behouden als de gezondheid en kwaliteit van de bomen goed blijft.

Wens masterplan

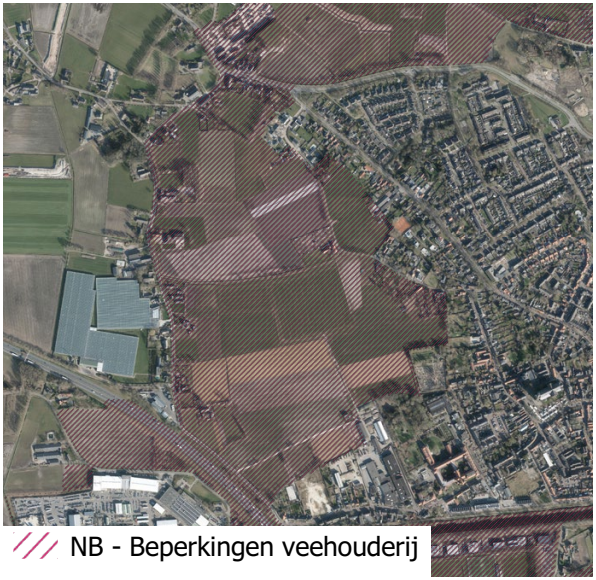
- Versterken ecologisch netwerk.

Afb. 26. Populieren langs de Leeuwerikstraat

3.4.3. Belemmeringen

Beperkingen Veehouderij
De provincie Noord-Brabant heeft gebieden aangewezen waarin (vergaande) beperkingen gelden voor veehouderijen. Dit met als doel om intensivering van de veehouderij te beperken. De Boterwijk ligt ook in zo'n gebied. De beperkingen gelden niet voor grondgebonden veehouderijen. Bij grondgebonden veehouderijen wordt de mest van de dieren gebruikt voor eigen landbouwgrond.

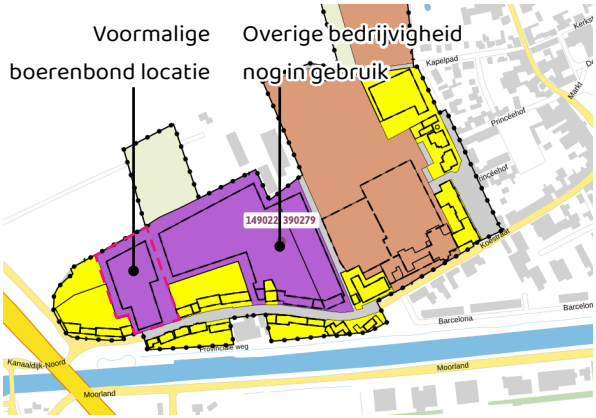
Aan de Koestraat ligt een voormalige melkveehouder. De boerderijwoning en stallen zijn nog aanwezig. De hindercontour moet voor het bouwen van de woningen worden opgeheven.



Afb. 27. Beperkingen veehouderij. Bron: Interim Omgevingsverordening, Beperkingen Veehouderij, Provincie Noord-Brabant

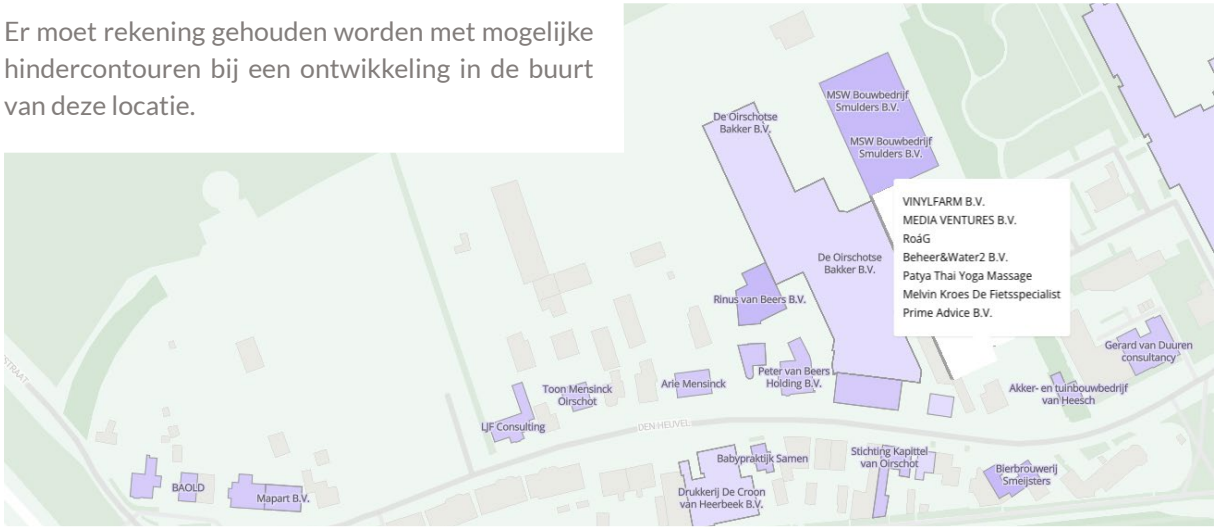
Bedrijven - Den Heuvel

In het omgevingsplan is het paarse vlak aangeduid als bedrijfsdoeleinden categorie 2. De voormalige Boerenbond locatie (westzijde paars gebied) is al geruime tijd afgebroken. De andere locaties (oostzijde paars gebied) zijn nog in gebruik. In de aanwezige bebouwing en op het terrein zijn veel verschillende bedrijven aanwezig zoals een autobedrijf, fitness en massagepraktijk, maar ook een tandtechnisch laboratorium, interieuradvies en fietsenwinkel. Het terrein van de huidige bedrijven is grotendeels verhard en zorgt aan de achterzijde richting de Boterwijk voor een rommelige uitstraling. Het huidige bedrijventerrein is relatief jong. Voor realisatie van woningbouw zal in de toekomst transformatie van de huidige bedrijvigheid noodzakelijk zijn.



Afb. 28. Bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot. Bron: omgevingswet.overheid.nl

Er moet rekening gehouden worden met mogelijke hindercontouren bij een ontwikkeling in de buurt van deze locatie.



Afb. 29. Aanwezige bedrijvigheid aan Den Heuvel, februari 2026 Bron: bedrijvenopdekaart.nl

Geur

De hindercontour bij de voormalige melkveehouder aan de Koestraat moet worden opgeheven voor het bouwen van woningen. In het gebied zijn verder geen belemmeringen ten aanzien van geur.



Afb. 30. Achtergrondbelasting geur juni 2026
Bron: Omgevingsdienst zuidoost-Brabant odzob.nl

Milieu - Tankstation Spoordonkseweg
Aan de Spoordonkseweg zit een tankstation, hier wordt geen LPG meer verkocht. Hierdoor worden er beperkte belemmeringen verwacht vanuit het huidige omgevingsplan.

Uitgangspunt masterplan

- Het masterplan zal rekening moeten houden met mogelijk bestaande milieubelemmeringen door inpassen of aanpassen/herontwikkelen.
- Bij een woningbouw ontwikkeling van het gebied aan de Leeuwerikstraat, achter het tankstation, zal de ontsluiting via het (terrein van) het tankstation verlopen. Het tankstation en/of de rest van de bebouwing zal (deels) gesaneerd moeten worden.

Wens masterplan

- Saneren melkveehouderijlocatie aan de Koestraat.
- Tegengaan verrommelde uitstraling van bedrijven, gezien vanaf de Boterwijk.



Afb. 31. Foto tankstation Spoordonkseweg

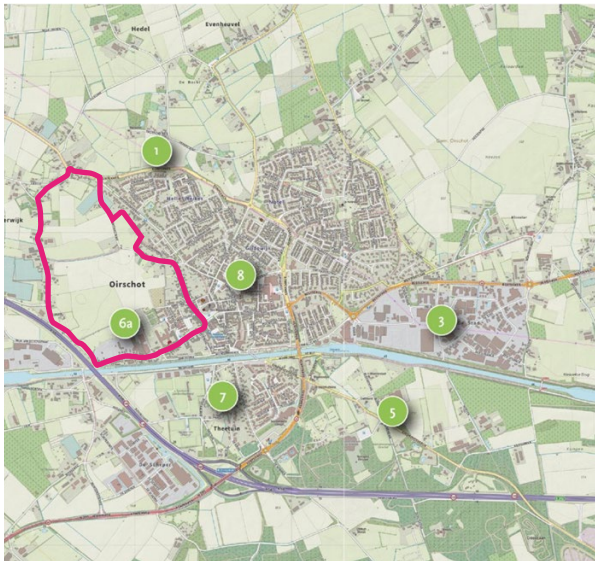


Afb. 32. Ontsluiting nieuwe ontwikkeling Leeuwerikstraat

3.5. Woningbouwprogramma

Het huidige woningaanbod kent een grote krapte waardoor er veel druk is op de huizenmarkt. Als Oirschot leefbaar en vitaal wil blijven, dan moet de gemeente stappen maken om te zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor verschillende doelgroepen.

De gemeente heeft in het Actieplan Woningbouw 2.0 aangegeven hoe ze om willen gaan met deze vraag met betrekking tot doelgroepen, aantallen en verdeling van woonprogramma bij nieuwe ontwikkelingen. De locatie Den Heuvel komt als één van de woningbouwlocaties naar boven.



Afb. 33. Bron: Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 definitief juni 2021

In het Actieplan Woningbouw 2.0 staat: Kwalitatief kiezen we om te bouwen voor alle doelgroepen met een focus op kleinere en betaalbare woningen die aansluiten bij de woonbehoefte van met name jongeren en ouderen, dit zonder de tussenliggende leeftijdscategorie uit het oog te verliezen.

In de woningbouwontwikkelingen, ten tijden van dit schrijven, wordt rekening gehouden met de verdeling van het woonprogramma zoals aangegeven in het Actieplan Woningbouw 2.0. Dit beleid van de gemeente bij woningbouwplannen gaat uit van:

- Minimaal 30% sociaal
- 45% betaalbare koop met daarbinnen een zoveel mogelijk gelijkmatige segmentering naar:
  - Lage middeldure koop
  - Midden middeldure koop
  - Hoge middeldure koop
  - Een deel van de koopwoningen mag als middeldure huur worden gerealiseerd met een max. van 20% van het totaal aantal woningen in een plan.
- 25% dure koop

Bovenstaand woonprogramma volgt de prijspeilen vanuit de begrippenlijst Metropool Regio Eindhoven (MRE).

Als er in de toekomst een nieuw Actieplan Woningbouw wordt vastgesteld, dan geldt het nieuwe Actieplan Woningbouw per fase.

Een woningbouwontwikkeling moet per fase ook finacieel haalbaar zijn. Dit kan invloed hebben op de grootte van het woningbouwgebied en type woningen.

Uitgangspunt masterplan

- Actieplan Woningbouw 2.0 wordt aangehouden voor de verdeling van het woonpgrogramma.
- We gaan uit van de kwaliteit van het gebied en niet het aantal woningen.
- Ruimte voor een sport/speelveld, hondenuitlaatveld, meubilair.
- Er loopt een herontwikkelingsplan van het naastgelegen klooster.

Wens masterplan

- Ergens in het plangebied een kleine maatschappelijke plek waar ook centrumparkeren gecombineerd kan worden.
- Langs Den Heuvel is ruimte voor een commerciële plint met kleinschalige functies zoals bijvoorbeeld een sportschool, fietsenmaker, tandarts, schoonheidsspecialist, fysio, etc. Kleinschalige bedrijvigheid.
- Realisatie nultredenwoningen voor zowel starters als senioren

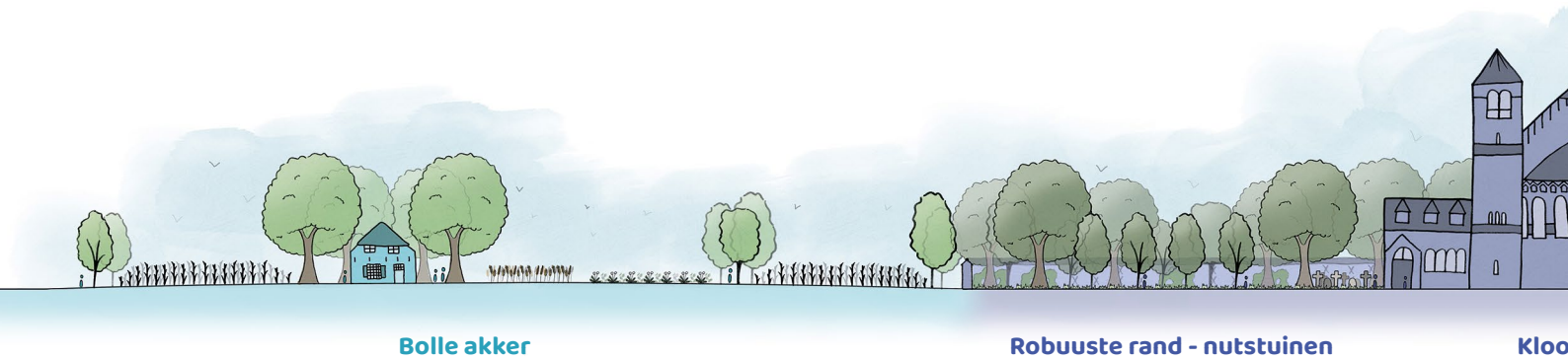
4. Ruimtelijke visie op hoofdlijnen

4.1. Het ruimtelijk ontwikkelbeeld op hoofdlijnen

In dit hoofdstuk vertalen we die ambities naar een ruimtelijke visie: een samenhangend concept dat richting geeft aan de ontwikkeling van het gebied.

Verbonden centrum en bolle akker

De bolle akker is het landschap van de Oirschottenaar en ligt op steenworp afstand van het historisch centrum en basiliek. De Boterwijk ligt verscholen achter stedelijke linten en is vanuit het centrum bereikbaar via stegen en doorgangen met verassende doorzichten. Dit is een kwaliteit die we behouden en versterken door het toevoegen van extra verbindingen naar de akker en enkele nieuwe wandelroutes over de akker.



Bolle akker
alleen bereikbaar via kerkepaden,
stegen en landwegen: *kruipdoor sluipdoor*

Robuuste rand - nutstuinen

Kloostertuinen, begraafplaats

Kloo

Robuuste dorpsrand

De overgang van het dorp Oirschot naar het landschap is nu vaak zacht, door een geleidelijke en groene overgang van het dorp naar het omringende buitengebied. Veelal door diepe private achtertuinen met veel groen. Bij de Boterwijk zijn op twee ontwikkellocaties, Den Heuvel en de Leewerikstraat, de randen nu niet robuust, er is geen sterke kwalitatieve overgang aanwezig. Deze twee dorpsranden willen we duurzaam afronden door middel van een zachte overgang van het dorp richting de Boterwijk.



osters

Historisch dorpshart

Stegen en doorgangen

Markt met Basiliek

Hart van Oirschot

Stedenbouwkundige structuur Oirschot als principe voor woningbouw

Het historische dorpshart met haar stegen en doorgangen en de twee kloosters met de nutstuinen vormen de inspiratie voor de ontwikkellocaties; Den Heuvel en de Leeuwerikstraat.

Den Heuvel

De structuur van stegen en afwisselende plekken in het centrum vertalen we naar het 'hoven en stegenmilieu' achter het lint Den Heuvel. Een compact woonmilieu met een groene uitstraling waar de auto te gast is. Het 'hoven en stegenmilieu' wordt afgerond door een duidelijke begrenzing richting het landschap, de 'kloostermuur'.

De zone direct achter de kloostermuur wordt ingericht als nutstuinen. Bij kloosters zijn vanuit oudsher ook nuttige tuinen aanwezig, zoals een moestuin, kruidentuin, begraafplaats en tuinen voor bezinning. Direct aan de Boterwijk liggen ook twee kloostertuinen; de R.K. begraafplaats Oirschot en een groene kloostertuin bij Klooster Nazareth. De kloostertuinen, ofwel nutstuinen, zorgen voor een zachte maar robuuste landschappelijke overgang richting de Boterwijk. Bij de nutstuinen van Den Heuvel is vooral ruimte voor groen, waterberging, spelen en ontmoeten maar ook ruimte voor een kleinschalig woonprogramma.

Leeuwerikstraat

De locatie bij de Leeuwerikstraat speelt in op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het historische lint, de Spoordonkseweg met haar diepe groene achtertuinen met hierachter de historische straat Eendenpoel en landweg Leeuwerikstraat, waaraan bescheiden is gebouwd. Het lint wordt als het ware omgeklapt waarbij er gebouwd wordt in 'de tuinen'. Dit vormt de nieuwe dorpsrand met zicht op het landschap. Het gebied voor de woningen 'de tuinen' zorgen voor een zachte groene overgang richting het landschap.



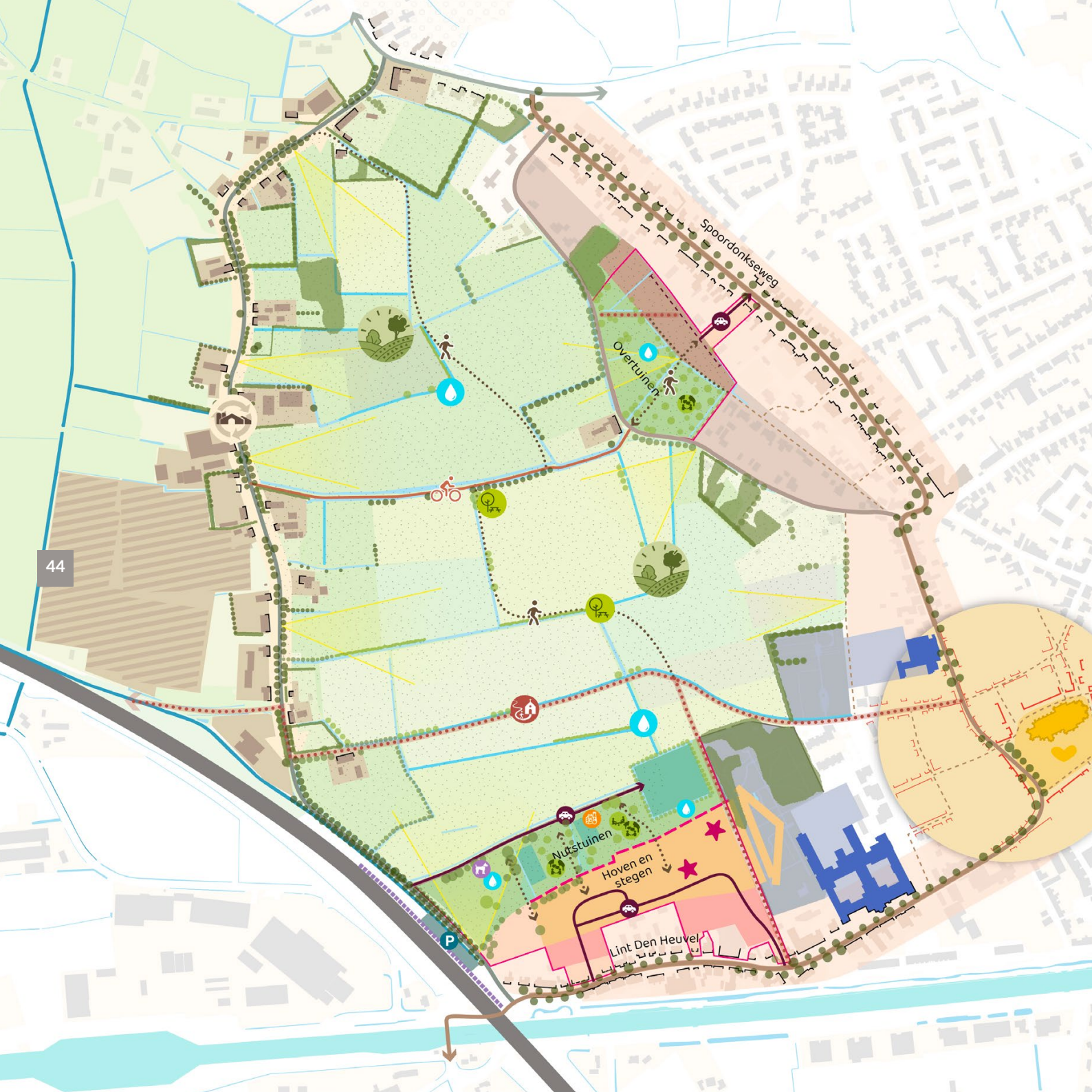
Afb. 34. Basiliek en bolle akker verbonden door stegen en kerkepad



Afb. 35. Principe Den Heuvel: via stegen en hoven naar de nutstuinen
Principe Leeuwerikstraat: via landwegen en smalle paden naar de tuinen



Afb. 36. De (nuts)tuinen vormen een robuusafronding naar de bolle akker. Met nieuwe routes over de Boterwijk.


Spoordonkseweg
Overtuinen
Nutstuinen
Hoven en stegen
Lint Den Heuvel
44

5. Masterplankaart

- Contour bolle akker
- Boterwijk
- Historische linten
- Historisch centrum
- Ontwikkelen aan het lint
- Ontwikkelen direct achter het lint
- Hoven en stegen milieu
- Markering tussen Hoven en stegen milieu en Nutstuinen | Kloostermuur
- Nutstuinen | Overtuinen
- Wonen in de nutstuinen
- Wonen achter het lint | Leeuwerikstraat
- Zone parkeren langs snelweg
- Erf met bebouwing - mogelijkheid trans-formeren erven Boterwijksestraat - indicatief
- Glastuinbouw
- Klooster
- Kloostertuin
- Bestaand waterstructuur
- Nieuwe waterstructuur - indicatief
- A-watergang

Bestaande landschappelijke structuren:

- bomenrijen
- houtsingels
- hagen
- bossages
- solitaire bomen

Nieuwe landschappelijke structuren:

- (wilde) haag / houtsingel indicatief, bomen indicatief
- Plaatsen geluidsschermen
- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer
- Fietspad - bestaand
- Nieuwe wandelroute - indicatief
- stegen - wandelroutes
- Herstellen historische route
- Herstellen kerkepad
- Mogelijkheid transformeren erven Boterwijksestraat - indicatief
- Versterken landschap - gehele boterwijk
- Groene ontmoetingsplek - indicatief
- Groene speelplek - indicatief
- Toevoegen rustpunten - indicatief
- Versterken watersysteem - waterberging
- Hondenuitlaatplek - indicatief
- Mogelijkheid kleine maatschappelijke functie
- Behouden uitzicht op de Boterwijk
- Accent in bouwhoogte - indicatief



6. Gebiedsgerichte toelichting

In dit hoofdstuk wordt de ambitie en visie op hoofdlijnen vertaald naar een uitwerking in enkele deelgebieden. Elk deelgebied heeft zijn eigen karakter en ontwikkelrichting, maar samen dragen ze bij aan één geheel:

Een beleefbare en toegankelijke Boterwijk met een duurzame afronding van het dorp richting de Bolle akker.

In de volgende paragrafen lichten we de verschillende deelgebieden toe.

6.1. De akker

Een belangrijke ambitie van het masterplan is het beter toegankelijk en beleefbaar maken van de Boterwijk. Door het landschap kleinschaliger te maken en enkele wandelpaden over de akkers te maken wordt de Boterwijk weer beleefbaar, toegankelijk en beter verbonden met zijn omgeving.

Ook zien we kansen het grondgebruik van de akker meer te koppelen aan de directe omgeving en de inwoners. Wat zou het mooi zijn als de akker benut zou worden door en voor onze inwoners.



Wilgenrij langs erfgrens



Afwisselende groene erfafscheiding



Losse bomenrij



Solitaire boom



Bomenrij



Sloten



Groene erfafscheiding



Wilde haag - bron: Mischa Keijser

6.1.1. Versterken van het landschap

Het landschap versterken in combinatie met het beter leesbaar maken van de culuurhistorie is een rode draad in de ontwikkeling van de Boterwijk.

Waar mogelijk worden op strategische plekken landschappelijke elementen toegevoegd om het landschap kleinschaliger en gevarieerder te maken. Op de historische kaart van 1900 is te zien dat er veel landschappelijke elementen, zoals houtwallen, struweel en bomenrijen op de Boterwijk aanwezig waren. Deze zijn in de loop der jaren verdwenen waardoor het landschap grootschaliger en minder soortenrijk is geworden. Door het landschap te verkleinen en te verrijken wordt niet alleen de de cultuurhistorie weer versterkt, maar ontstaat ook een robuust ecologisch netwerk dat aansluit bij de aanwezige flora en fauna.

Principes landschap verkleinen

Door het toevoegen van hagen, houtsingels, bomenrijen, struweel en solitaire bomen aan het landschap wordt het landschap kleinschaliger en gevarieerder. In de uitwerking van de visie wordt nader bepaald hoe, waar en wat voor elementen het beste geschikt zijn om het landschap te verkleinen passend bij de historische structuren en de bestaande akkeropbouw. In de masterplankaart zijn indicatieve locaties opgenomen voor landschappelijke elementen gebaseerd op deze historische en bestaande akkerstructuur.

Het landschap heeft een informele uitstraling en de Boterwijk heeft een kleinschalig landschap zonder dat het een besloten landschap wordt. De karakteristieke doorzichten vanaf het lint de Boterwijksestraat richting de kern en de basiliek moet behouden blijven.

Versterken van biodiversiteit en ecologie

De Boterwijk heeft een goede basis voor verdere ecologische ontwikkeling, maar de huidige grootschalige akkerstructuur biedt nog weinig variatie en schuilmogelijkheden voor soorten. Het versterken van de biodiversiteit richt zich daarom op het toevoegen van structuurrijke elementen die het landschap ecologisch rijker maken. Door leefgebieden langs randen, sloten en paden te verbeteren en door gericht te werken met houtwallen, struweel, bloemrijke randen, kleine waterstructuren en flauwe oevers ontstaat een aantrekkelijker en robuuster ecosysteem. Ook een natuurinclusief gebruik van de akkers en het vasthouden van water dragen bij aan een toekomstbestendige biodiversiteit. Zo ontstaat een gevarieerd landschap dat beter aansluit bij de aanwezige soorten en de ecologische potenties van het gebied. Er dient een plan te komen om het leefgebied van de huidige soorten op de akker te beschermen en te verbeteren.

Gebruik van de akker

Het zou mooi zijn als intensieve akkerbouw wordt tegengegaan en de akkers weer voedsel produceren voor de directe omgeving. Zo wordt de relatie tussen akker en inwoners van de kern ook functioneel weer herstelt. Er zijn in den lande mooie voorbeelden van lokale voedseltuinen, of buurtakkers. Uiteraard moeten eigenaren dat zien zitten en moeten bewoners de afzet garanderen. Zo herstellen we de relatie boer-burger.

Watersysteem

De Boterwijk vormt een robuust watersysteem voor nieuwe ontwikkelingen maar ook voor bestaand stedelijk gebied.

Hemelwater dat valt in de buurten Den Heuvel en Leeuwerikstraat wordt vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem (1). De nutstuinen (2) bij deze buurten zorgen voor voldoende ruimte voor het bergen en vasthouden van hemelwater, hier wordt water ook zo veel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. De nutstuinen vormen een zachte groene overgang waarbij waterberging één van de functies is in deze zone. De waterberging is hierbij ondergeschikt aan het totaalconcept van de nutstuinen, het is ingericht als een veelzijdige groene gebruiksruimte en mogen daarom niet volledig als wadi ingericht worden. Het overtollige water (bij extreme buien) wordt afgevoerd richting het slotensysteem van de Boterwijk(3). Zo ontstaat een robuust watersysteem.

Bij de Leeuwerikstraat wordt hemelwater vanuit bestaand stedelijk gebied ook afgevoerd en zoveel mogelijk vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem van de nutstuinen. Overtolig hemelwater wordt eventueel afgevoerd in het hoofdsysteem van de Boterwijk. Het opvangen van dit water uit bestaand stedelijk gebied is bovendien een voorwaarde voor het realiseren van woningbouw bij de Leeuwerikstraat

Op de akker is het voorstelbaar om extra sloten te graven om een goed werkend en sluitend watersysteem te maken. Echter mogen extra watergangen niet leiden tot versnelde afvoer van water of verdroging van het gebied. In het systeem van sloten moet ervoor gezorgd worden dat water hier zoveel mogelijk geborgen kan worden, door middel van bijvoorbeeld een stuw of dam. Een verdere uitwerking van het watersysteem moet de gemeente en waterschap afgestemd worden.

Op de kaart hiernaast zijn indicatief nieuwe waterstructuren getekend. Deze structuren zijn gebaseerd op historische lijnen en de bestaande akkerstructuur.

Waterberging dient zoveel mogelijk gecombineerd te worden met het versterken van ecologie, door bijvoorbeeld het toepassen van flauwe oevers en/of waterhoudende poelen op plekken die passend zijn in het landschap. Dit kan tegelijkertijd bijdragen aan de beleefbaarheid voor bewoners en recreanten.



Afb. 37. Indicatieve invulling robuust watersysteem

1. Buurtniveau: regen-water vasthouden
2. Buurtniveau: regen-water vasthouden en bergen in nutstuinen
3. Hoofdsysteem: Bergen en afvoeren regenwater

Afb. 38. Indicatieve invulling slotensysteem



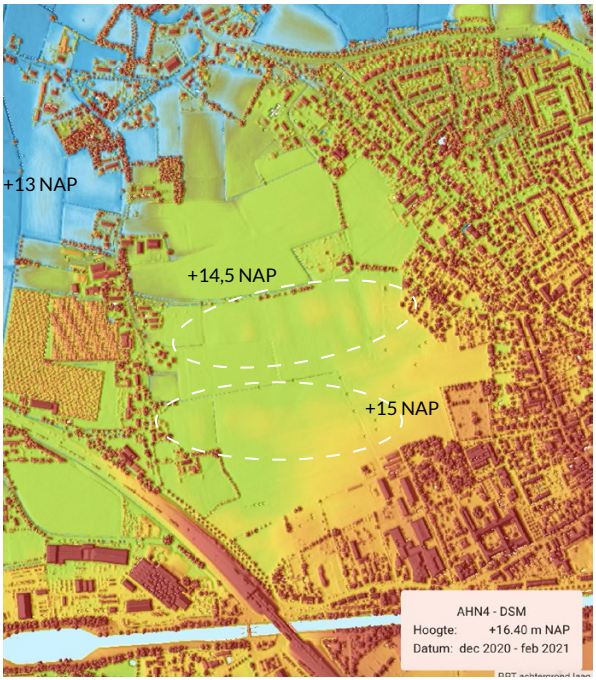
6.1.2. Beleefbare bolle akker

De bolle ligging van de akker wordt waar mogelijk weer herkenbaar gemaakt. Op de akker zijn, tussen het Theo van de Loopad en de Fluterd en ten zuiden van de Fluterd, nog restanten van de bolle akker aanwezig en langs de Leeuwerikstraat waren herkenbare steilranden, deze zijn echter verdwenen. Dit is ook verdwenen in de digitale interactieve erfgoedkaart van de gemeente Oirschot.

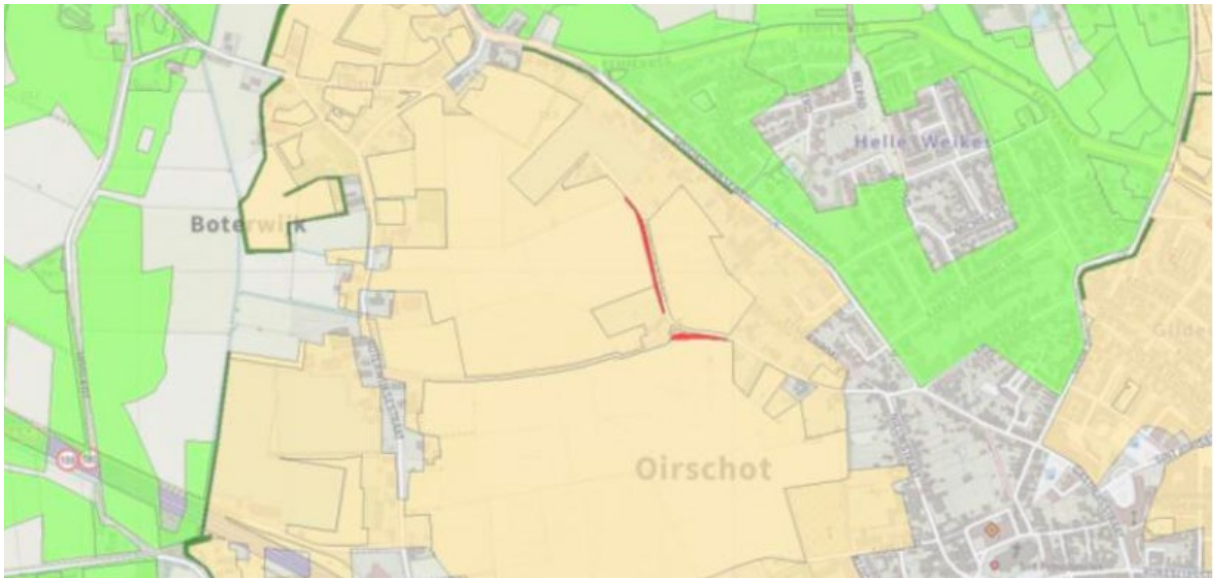
Het zou mooi zijn als de bolle akker daadwerkelijk weer deels herkenbaar bol wordt. Daarvoor moeten we een uitwerking maken. Mogelijk kan door toevoegen van organische stof en het weer 'naar binnen ploegen' van de akker, maar ook grond die vrijkomt uit het graven of verbeteren van sloten het reliëf weer wat teruggebracht worden.

Voorstelbaar is om deze ophogingen waar mogelijk langs de meest gebruikte routes te maken, zoals het Theo van de Loopad, de Leeuwerikstraat en/of het nieuw te herstellen kerkepad.

Wanneer de akker deels terug bol gemaakt wordt kan dit invloed hebben op de waterhuishouding en afwatering in het gebied. Het deels bol maken mag niet leiden tot verdroging of versneld afvoeren van water in het gebied.



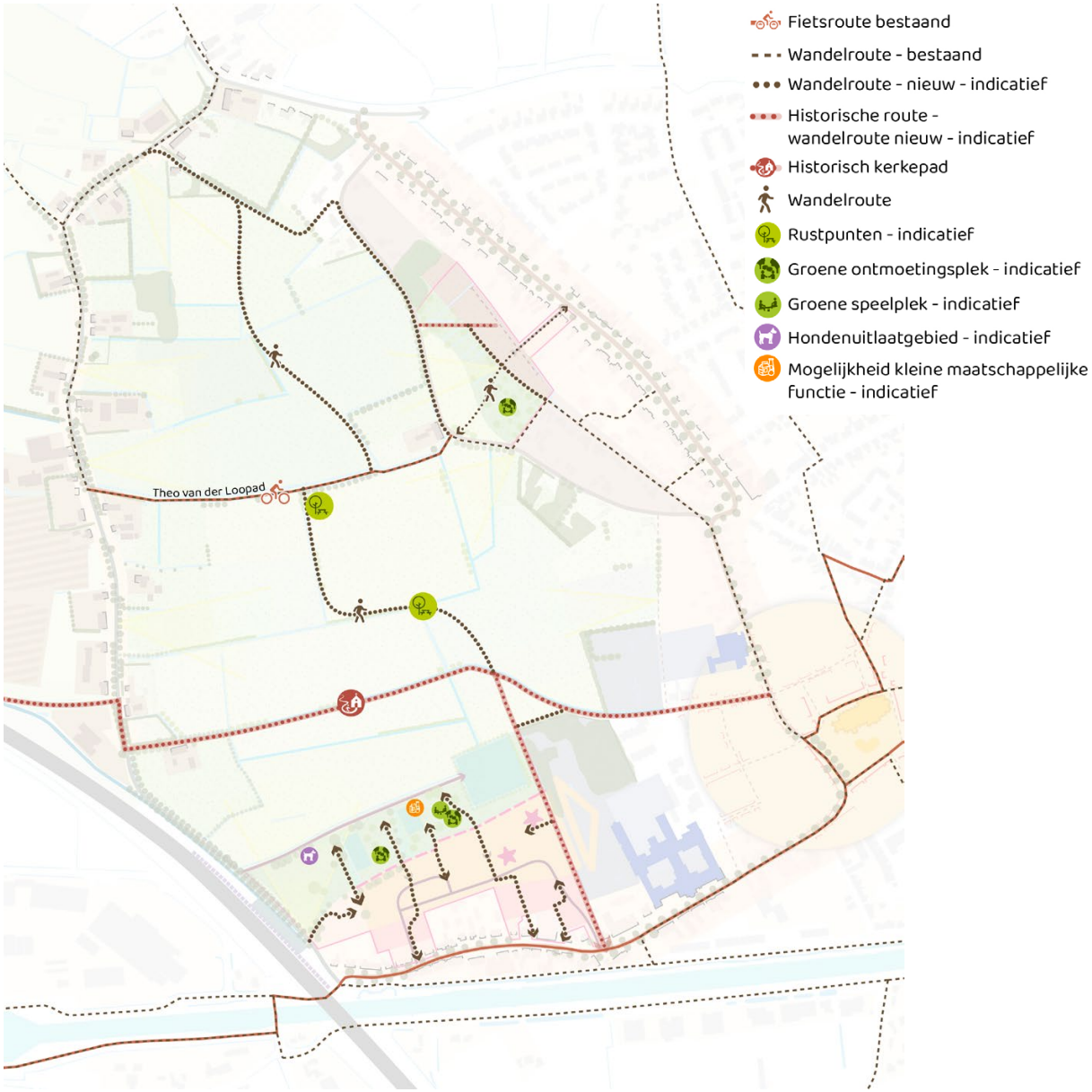
Afb. 39. Hoogtekaart met hierop zichtbaar enkele restanten van de bolle akker. Bron: AHN



Afb. 40. Gemeentelijke erfgoedkaart met hierop in rood de steilranden.
Deze steilranden zijn nu (2025) niet meer zichtbaar/herkenbaar.
Bron: Cultuurhistorische analyse met waardestelling. Boterwijk te Oirschot. 2020



Afb. 41. Voorbeeld zichtbare bolle akker ‘de Heezen’ bij Straten



Afb. 42. Langzaam verkeersstructuur

6.1.3. Verbeteren toegankelijkheid

Het uitbreiden van de langzaamverkeersroutes maakt van de Boterwijk een gebied waarlangs en waar doorheen bewoners kunnen bewegen al wandelend, fietsend, joggend maar ook kunnen verblijven en spelen in de nutstuinen.

Er worden enkele nieuwe wandelroutes toegevoegd:

- Het historische kerkepad vanaf de Basiliek naar de Heilige eik wordt hersteld.
- Vanaf het Van Der Loopad wordt een voetgangersverbinding richting Den Heuvel gemaakt.
- Vanuit de ontwikkelingslocaties worden extra voetgangersverbindingen gemaakt richting de Boterwijk. Zo wordt de Boterwijk sterk verbonden met het dorp.

De wandelroutes lopen langs randen van akkers, zodat de agrarische functie behouden blijft. De wandelpaden zullen voornamelijk een informele uitstraling hebben bijvoorbeeld als struinpad, gemaaid pad.

Langs deze routes kan extra aandacht besteed worden aan het verhaal van de Boterwijk. Door de historie beleefbaar te maken door middel van informatieborden, een kunstwerk en/of speelaanleidingen geïnspireerd op de historie van het gebied, wordt het verhaal van de Boterwijk weer zichtbaar.



Afb. 43. Referentiebeelden van wandelroutes en het beleefbaar maken van historie

6.1.4. Erfontwikkeling

Langs de Boterwijksestraat liggen aan beide zijden van de straat diverse oude erven en bedrijfsbebouwing. We zien voor de toekomst kansen voor omvorming van deze erven naar woonerven. Dit geldt dan enkel voor het transformeren van bestaande erven/ schuren. Er worden geen nieuwe erven toegevoegd. Uitgangspunt voor het transformeren van bestaande erven/schuren is de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant.

Het transformeren van erven draagt bij aan het versterken van het landschap.

Het transformeren van erven vraagt steeds om maatwerk omdat de omgevingswaarden per locatie verschillend zijn. Tegelijk kunnen we wel enkele algemene spelregels formuleren waarmee we al sturing geven aan de transformatie;

- Bij het transformeren van (voormalige) agrarische bouwpercelen wordt het principe “rood voor rood” aangehouden. Met andere woorden er mag geen verdere verstening ontstaan en is er juist minder verhard oppervlak gemaakt.
- De locatie van de huidige bebouwing is uitgangspunt voor de nieuw te bouwen schuurwoningen. Slopen en nieuwbouw vindt plaats op dezelfde locatie zodat de bestaande structuur van het erf behouden blijft.



Afb. 44. Principes erf

- De agrarische sfeer van de omgeving staat voorop. De herontwikkeling vindt plaats in de vorm van een “boerenerf” waarbij meestal steeds sprake is van een hoofdwoning/boerderij die georiënteerd is op het lint, de boerderijwoning, met daarachter een ensemble van schuurachtige volumes waarin gewoond wordt. De schuurachtige volumes liggen samen aan een collectief erf.
- De schuurvolumes zijn georiënteerd op een gezamenlijke ruimte, die het karakter van een informeel boerenerf versterkt. Achtertuinen grenzen aan de landschapszijde, waardoor vanuit het landschap een zacht en groen beeld ontstaat.
- Het erf wordt groen omrand en wordt onderdeel van het landschap. Dit kan door middel van hagen, onderbeplanting en (enkele) bomen
- Woningen kappen laag aan zodat ze opgaan in het landschap.
- Schuurwoningen hebben een eenvoudige, sobere architectuur en refereren naar boerenschuren. De hoofdwoning heeft juist meer detail en refereert naar de boerderijwoning.
- Ieder erf moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte.



Afb. 45. Groen omranden erven in de Boterwijk



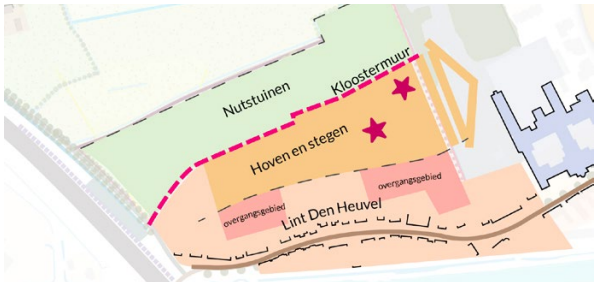




6.2. Den Heuvel

6.2.1. Stedenbouwkundige structuur

De ontwikkeling van Den Heuvel is geïnspireerd op de stedenbouwkundige opzet van Oirschot zoals beschreven in hoofdstuk ”4. Ruimtelijke visie op hoofdlijnen” op pagina 40. De locatie Den Heuvel is opgebouwd uit 3 deelgebieden met ieder een eigen sfeer. De deelgebieden zorgen samen voor een verloop van het lint met daarachter het compactere ‘hoven en stegenmilieu’ met kloostermuur en de groene nutstuinen als zachter overgang richting het buitengebied, de Boterwijk.[1]



Het lint Den Heuvel

De bebouwing direct aan het lint moet aansluiten bij de sfeer en uitstraling van Den Heuvel. De bebouwing aan het lint heeft een afwisselende maar dorpse uitstraling. De bouwhoogte is overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. Door een afwisselend kleurgebruik, variatie in bouwvolumes en kaprichtingen ontstaat een divers en dorps beeld.

Aan het lint staan voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, maar er zijn ook incidenteel rijwoningen en beneden-bovenwoningen te vinden. Daarnaast staan er ook enkele karakteristieke bedrijfspanden aan het lint. Direct aan het lint zijn voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-eenkapwoningen voorstelbaar.

Afb. 46. foto het lint Den Heuvel



1 De ontwikkeling van het hoven en stegenmilieu is deels voorzien op de locatie waar huidige bedrijvigheid aanwezig is. Dit gebied is nu voor een groot deel versteend met relatief grootschalige bedrijfsbebouwing. Voor realisatie van woningbouw is transformatie van deze bedrijfslocatie noodzakelijk. Gezien de relatief jonge leeftijd en het huidig functioneren van het bedrijventerrein wordt deze ontwikkeling pas op langere termijn voorzien. De locatie van de voormalige Boerenbond kan wel op korte termijn aangepakt worden.

Overgangsgebied

Direct achter het lint ligt een overgangsgebied richting het 'hoven en stegenmilieu'. De bebouwing sluit qua bouwhoogte aan bij het lint en is maximaal 2 bouwlagen met kap. Zo wordt er rekening gehouden met inkijk bij de bestaande bebouwing aan het lint Den Heuvel. De sfeer en uitstraling van dit overgangsgebied sluit juist aan bij het 'hoven en stegenmilieu'. Dit wordt een compacter maar groen woonmilieu.











Afb. 47. referentiebeelden groene autovrije/autoluw openbare ruimte

Hoven en stegenmilieu

Het ‘hoven en stegenmilieu’ is geïnspireerd op de kloosters en het stegenmilieu in Oirschot. In dit gebied is een hoge dichtheid passend maar met kwaliteit en de openbare ruimte is zo groen mogelijk ingericht. Het binnengebied is voornamelijk gericht op langzaam verkeer, de auto is te gast. Parkeren is uit het zicht opgelost. Het is ondanks de hogere dichtheid een fijn verblijfsmilieu.











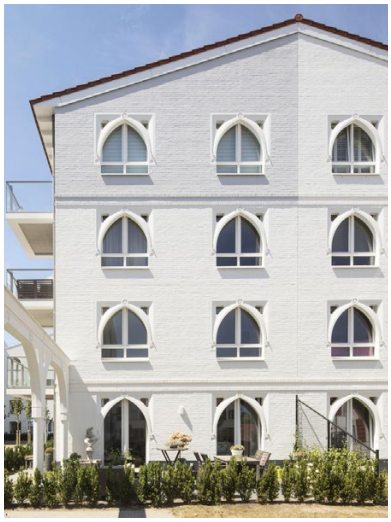




Afb. 48. referentiebeelden ‘hoven en stegenmilieu’













bron: Nanda Sluijsmans









Kloostermuur

De overgang van het ‘hoven en stegenmilieu’ naar de zone ‘nutstuinen’ wordt vormgegeven door een duidelijke grens van de Boterwijk/bolle akker. Hiermee wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen het compacte milieu en het landelijk gebied. Door deze grens vorm te geven als kloostermuur is duidelijk tot waar het dorp loopt en waar het landschap begint. Dit is te herleiden naar de historie van kloosters en de gronden buiten deze muren. Daarnaast zien we deze kenmerkende muren terug in het centrum van Oirschot.





Afb. 49. referentiebeelden kloostermuur









Nutstuinen

De nutstuinen zijn de gezamenlijke groene openbare gebruiksruimte voor de bewoners van deze ontwikkeling en de omgeving. De nutstuinen zijn geïnspireerd op de nutstuinen van kloosters en zorgen voor een zachte afronding richting de Boterwijk. De nutstuinen hebben een landelijke uitstraling.

In de nutstuinen worden verschillende functies gecombineerd, zoals groene speel- en ontmoetingsruimte en waterberging maar kunnen ook functies landen zoals een Herenboeren, boomgaard en hondenuitlaatplek.

Er is ruimte voor een kleinschalig woonprogramma in de vorm van een erf en enkele schuren en wellicht een kleinschalige maatschappelijke functie zoals een boerderijwinkel. De bebouwing in de nutstuinen heeft een landelijke uitstraling zoals boerenschuren en zijn ondergeschikt aan het landschap.



Bron: HenkvD (Wikimedia commons)



Afb. 50. referentiebeelden nutstuinen

6.2.2. Routing en parkeren

De ontwikkeling Den Heuvel wordt ontsloten via één hoofdroute die op twee punten aansluit op het lint Den Heuvel. Zo wordt het verkeer via twee zijden afgewikkeld. Deze aansluitingen hebben de vorm van een inritconstructie en geen gelijkwaardige aansluiting. Zo wordt extra benadrukt dat de auto te gast is en dat er een 'hoven en stegenmilieu' betreden wordt. Er wordt dan ook geen standaard rijbaan met trottoirs aangelegd maar een gezamenlijke gebruiksruimte met op de hoofdroute een duidelijke plek voor de auto. De rest van het binnengebied is autoluw.

Er is een lus mogelijk voor gemotoriseerd verkeer zodat het gebied gefaseerd uitgevoerd kan worden en wellicht benut kan worden door de afvaldienst. De routing voor gemotoriseerd verkeer ligt niet vast, hier kan in de uitwerking mee geschoven worden.

De bebouwing in de nutstuinen wordt ontsloten via (het huidige zandpad) de Koestraat, dit is een doodlopende straat, zo blijven de nutstuinen voornamelijk autovrij. We behouden graag de kleinschalige, landelijke uitstraling van het zandpad.

Er is dus geen autoverbinding tussen de nutstuinen en het 'hoven en stegenmilieu'. Er is enkel de mogelijkheid voor een calamiteitenroute mocht dit nodig zijn.

Parkeren

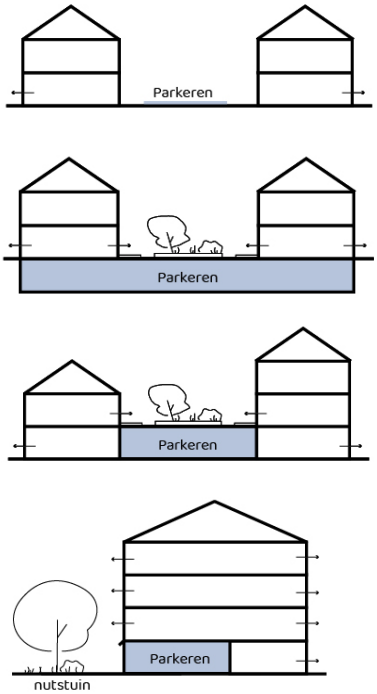
Alle parkeermogelijkheden zijn gekoppeld aan de hoofdroute. Alleen de nutstuinen zijn bereikbaar via de Koestraat. Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost. Door middel van ondergronds parkeren, parkeerkoffers tussen of achter woningen en/of parkeren in een bouwvolume. Wanneer parkeren in de openbare ruimte wordt opgelost heeft dit een groene uitstraling. Parkeren wordt uitgevoerd in de vorm van grasparkeren (grasbeton) met ruimte voor groen rondom de parkeervakken. En waar nodig ruimte voor groen en bomen tussen de parkeervakken zodat het beeld van een lange rij auto's opgebroken wordt.

Wanneer parkeren wordt opgelost in een bouwvolume is het belangrijk dat er geen lange blinde gevel ontstaat gericht op de openbare ruimte (het 'hoven en stegenmilieu'). Door rondom het parkeren woningen te situeren ontstaat er zicht op de (openbare) ruimte en ontstaan levendige en veilige omgevingen. Op het moment dat er wel een gesloten gevel ontstaat moet er detaillering in de muur zitten en moet dit gecombineerd worden met een (deels) groene gevel.

Parkeren in de nutstuinen is enkel voor de woningen in de nutstuinen en wordt tot een minimum beperkt. Parkeren wordt hier volledig uit het zicht opgelost en is ondergeschikt aan het totaalconcept van de nutstuinen. De Nutstuinen zijn ingericht als een veelzijdige groene gebruiksruimte.



Afb. 52. Routing



Afb. 51. Enkele principes van parkeeroplossingen







Afb. 53. Voorbeelden van groen ingepaste parkeerkoffers en parkeren achter een muur

Parkeren langs snelweg

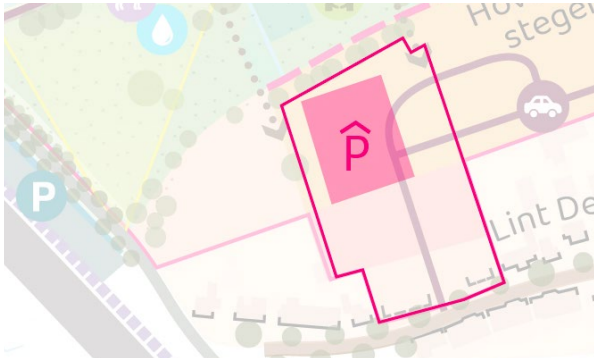
Een deel van het parkeren kan wellicht opgelost worden in het talud van de snelweg. Hiervoor wordt het talud afgegraven en wordt een grondkering gemaakt in de vorm van een damwand/muur. Zo ontstaat ruimte langs de snelweg voor een grote parkeerkoffer. De parkeerkoffer is centraal gelegen naast de snelweg en is goed bereikbaar en zichtbaar. Wanneer de parkeerplaats overdag niet door bewoners gebruikt wordt kan dit wellicht gebruikt worden door bezoekers uit het centrum. Deze mogelijkheid moet nog technisch onderzocht worden.

Mocht parkeren hier niet (volledig) opgelost kunnen worden dan zal dit in het woonmilieu zelf opgelost moeten worden. Hier zijn verschillende opties voor denkbaar die op de pagina hiernaast zijn verbeeld.



Afb. 54. Parkeren in talud snelweg

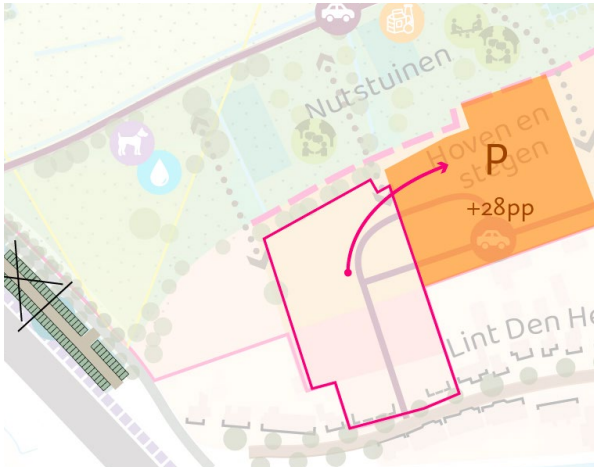
1. Parkeren in een parkeergarage / parkeren in een bouwvolume



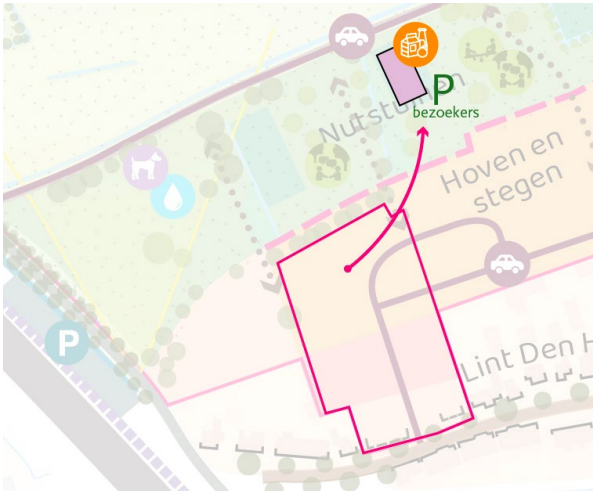
2. Parkeren op een groter parkeerterrein - groen ingepast en toegankelijk via toerit vanaf Het Kasteeltje



3. Kleinere parkeerplaats langs de snelweg en deels oplossen in parkeergarage overig plangebied



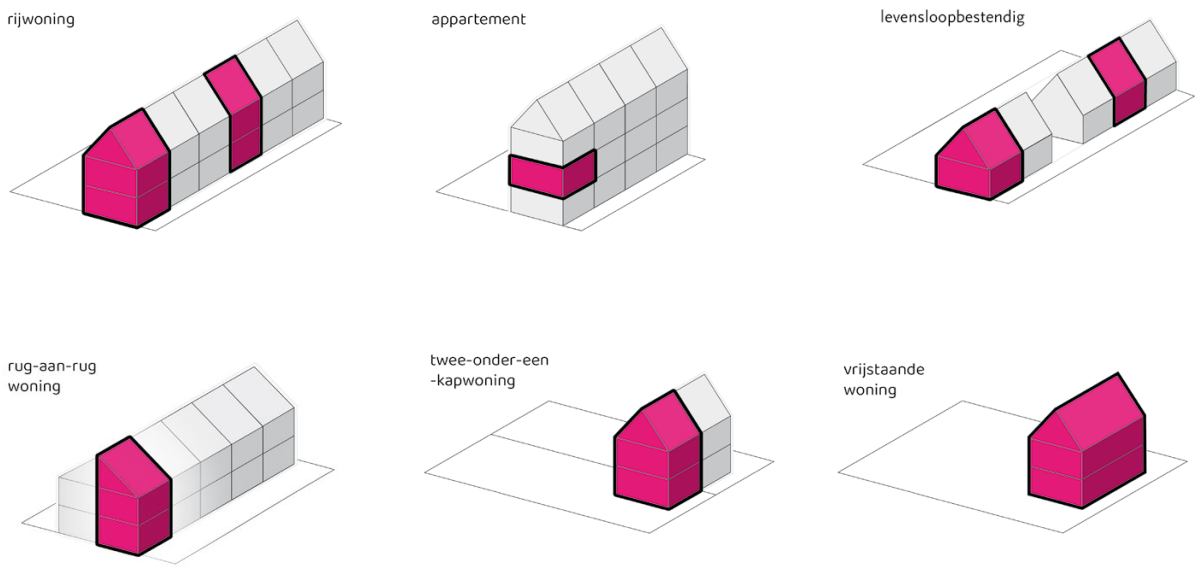
4. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen met een mogelijke maatschappelijke functie in de nutstuinen.



6.2.3. Woonprogramma

In het deelgebied Den Heuvel is ruimte voor 300 - 350 woningen van diverse woningtypes. Het beleidsdocument Actieplan woningbouw Oirschot 2.0 wordt aangehouden voor de woningbouwmix.

Verschillende type woningen zijn voorstelbaar van grondgebonden; rijwoningen, rug-aan-rug woningen, levensloopbestendig, twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande woningen tot en met appartementen en beneden-bovenwoningen. De uiteindelijke verdeling en type woningen is afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp.

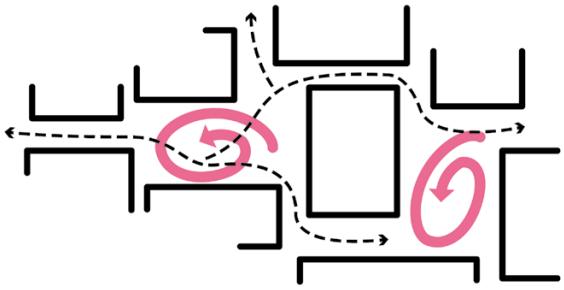


Afb. 55. Woningtypes

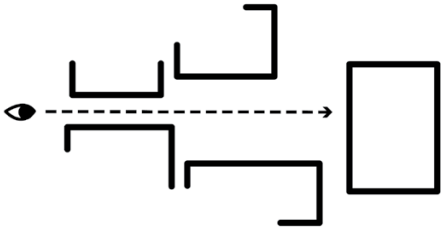
6.2.4. Bouwvolumes 'hoven en stegenmilieu'

Door de positionering van de verschillende bouwvolumes ontstaat het 'hoven en stegenmilieu'. De bouwvolumes staan op afwisselende afstanden, soms wordt de openbare ruimte geknepen, smaller gemaakt om stegen te vormen, maar juist ook op ruimere afstand om hoven te creëren. Dit spel van bouwvolumes zorgt voor verrassende doorzichten, fijne verblijfsplekken en een speelse en intieme sfeer. Er zijn geen lange doorzichten of lange rechtstanden, maar je blik wordt steeds gevangen door een nieuw gebouw, erfafscheiding of door groen. Op enkele plekken ontstaan doorzichten richting het landschap. De openbare ruimte krijgt hierdoor een afwisselend karakter, waarin intieme, smallere stegen worden afgewisseld met ruimere hoven die lucht en overzicht bieden.

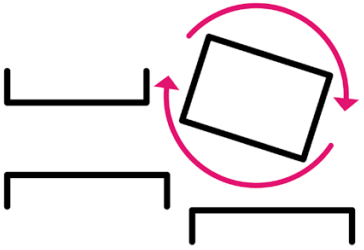
De positionering van de verschillende bouwvolumes is vrij in te delen, maar belangrijk is dat de beoogde sfeer van hoven en stegen ontstaat.



via stegen naar hoven, van verblijfsplek naar verblijfsplek



zicht wordt opgevangen door bebouwing, muren en/of groen
verrassende doorzichten



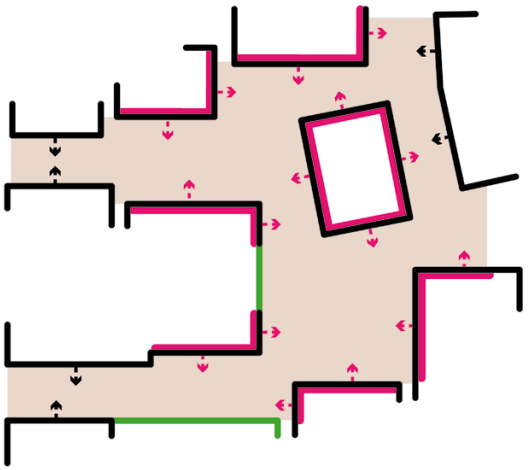
subtiel draaien van bouwvolumes / afwijkende vormen. Niet alles orthogonaal in hetzelfde grid

Afb. 56. Ontwerpprincipes 'hoven en stegenmilieu'

Oriëntatie

Omwille van interactie tussen de woning en de (openbare) buitenruimte wordt er bij alle bouwvolumes ook op de begane grond gewoond of is wellicht ruimte voor een maatschappelijke functie. Blinde gevels op kwetsbare plekken op de begane grond moeten voorkomen worden. Daarom is ook meerzijdige oriëntatie op hoeken belangrijk om zicht te hebben op de openbare ruimte in de stegen maar ook in de hoven.

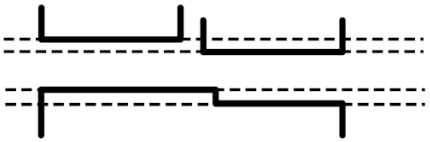
Afb. 57. Ontwerpprincipes ‘hoven en stegenmilieu’



via stegen naar hoven, van
verblijfsplek naar verblijfsplek

Gevelritmiek en rooilijnen

De rooilijn van de bouwvolumes verspringt bewust om een afwisselend en kleinschalig straatbeeld te creëren. We streven naar een afwisselend straatbeeld waarbij lange, eentonige, ononderbroken gevelwanden worden voorkomen. Rijen worden niet langer dan 5 woningen. Bij rijen langer dan 5 aaneengebouwde woningen is een verspringing in de gevel wenselijk van minimaal 1 meter om de lengte van het bouwblok te doorbreken. Rijen zijn maximaal 8 woningen lang, hierna is een opening tussen bouwvolumes verplicht.



Variatie ontstaat door het toepassen van verschillende middelen, zoals rooilijnverspringingen, poortjes tussen woningen, differentiatie in architectuur, variërende goothoogtes, kapverdraaiingen en incidentele openingen tussen bouwvolumes. Deze elementen samen zorgen voor een levendig gevelbeeld waarin herhaling wordt voorkomen en de beoogde sfeer van hoven en stegen wordt ondersteund.



Afb. 58. Verspringende rooilijnen



Afb. 59. Differentiatie in bouwhoogte en architectuur

6.2.5. Bouwhoogte

Langs het lint moet de bouwhoogte aansluiten bij de omgeving. Dit is overwegend 1 of 1,5 bouwlaag met kap en uitgezonderd 2 bouwlagen met kap. Direct achter het lint, de overgangszone, moet rekening gehouden worden met de bouwhoogte en zicht richting bestaande bebouwing. Hier is dan ook maximaal 2 bouwlagen met kap voorstelbaar.

In het 'hoven en stegenmilieu' is de maximale bouwhoogte 3 bouwlagen met kap. Er is afwisseling gewenst in bouwhoogte. Het 'hoven en stegenmilieu' heeft ondanks de compacte setting een dorpse uitstraling, waar afwisselende bouwhoogten en het spel van kappen aan bijdraagt.

Op enkele accentplekken is een hogere bouwhoogte voorstelbaar, maximaal 4 bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 12 meter. Dit is enkel voorstelbaar in de aangeduide zonering op afbeelding 60. De uiteindelijke locatie van de hoogteaccenten is afhankelijk van de zichtlijnen op de basiliek. Het zicht op de basiliek moet zo min mogelijk verstoort worden. Een accent in bouwhoogte is een verbijzondering op een deel van het gebouw waar het onderdeel van uitmaakt of als zelfstandig gebouw wat in samenhang met de bouwvolumes in de omgeving als accent werkt.

Daarnaast moet het silhouette van de ontwikkeling, gezien vanaf de Boterwijk zorgvuldig ontworpen worden. Vanaf de Boterwijk moet een zachte dorpse overgang zichtbaar zijn.

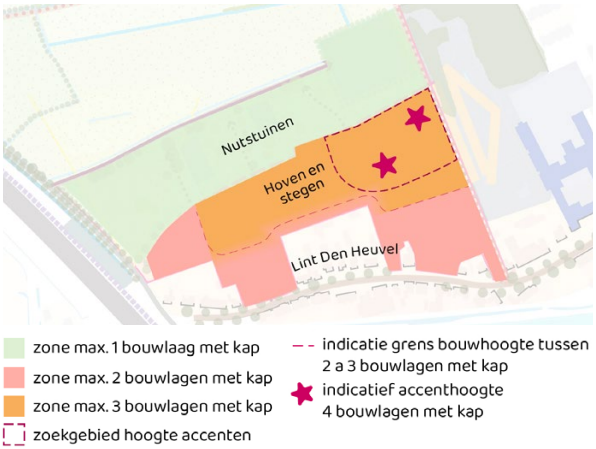
Alle bebouwing heeft een dorpse uitstraling en wordt altijd voorzien van een kap. De kappen hebben een traditionele hellingshoek zoals in het centrum van Oirschot te vinden is. Om afwisseling in de bebouwingswand te creëren zijn dwarskappen of verspringende gootlijnen als accent gewenst, bijvoorbeeld op een hoek.

In de nutstuinen is bebouwing laag om een zachte overgang richting het landschap te creëren. Bebouwing is daarom slechts 1 bouwlaag hoog en kent een zadeldak of schilddak. De bebouwing

heeft een landelijke uitstraling en sluit dan ook aan bij het beeld van de Boterwijksestraat van lage bebouwing met flinke kappen.

In het grotere erf is differentiatie mogelijk, zolang dit aansluit bij het verhaal en de uitstraling van een boerenerf. Bij de schuurwoningen op het erf is een enkele keer een hogere goothoogte aan de binnenzijde van het erf voorstelbaar. Een verhoging in de goothoogte is ondergeschikt aan het basisvolume en komt voort uit een ontwerpaanleiding passend bij het verhaal van een boerenerf. De verhoogde goothoogte aan de binnenzijde van het erf is maximaal 5m. De woningen kappen richting het landschap altijd laag aan, maximale goothoogte 3m.

De boerderijwoning heeft aan maximale goothoogte van 4,5 meter. De differentiatie in het boerenerf is verdere uitwerking.



Afb. 60. Zonering bouwhoogten en hoogteaccenten

Afb. 61. Principedoorsnede

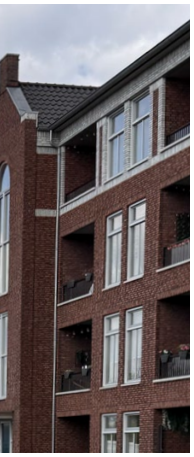


6.2.6. Uitstraling bebouwing

'Hoven en stegenmilieu'
De sfeer en uitstraling van de bebouwing in het 'hoven en stegenmilieu' is dorps. Het refereert aan kloosters met een statige uitstraling, zonder dat het direct historiserend moet zijn. De panden hebben verticaal levendige en open plinten, met oog voor detail. De panden hebben altijd een kap, schijnkappen zijn niet passend.

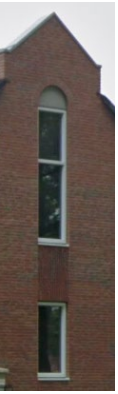


Afb. 62. Referentiebeelden uitstraling bebouwing











Behouden karakteristieke panden

In het masterplan gaan we ervanuit dat een deel van de bestaande bedrijven, die nu gezien vanaf de Boterwijk voor een verrommeld beeld en een harde overgang zorgen, in de toekomst gesaneerd worden.

Enkele bedrijfspanden hebben een karakteristieke uitstraling en dragen bij aan de sfeer en identiteit van het lint Den Heuvel. Het is daarom wenselijk om te kijken of deze panden inpasbaar zijn in het ontwerp. Deze karakteristieke panden kunnen wellicht deels behouden blijven en gebruikt worden voor kleinschalige bedrijvigheid of getransformeerd worden naar woningbouw.





Afb. 63. Karakteristieke bedrijfspanden aan het lint Den Heuvel met spannend steegje

6.2.7. Kloostermuur

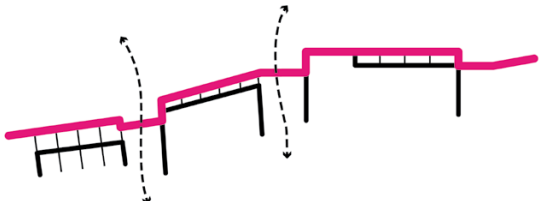
De kloostermuur zorgt voor een abrupte overgang tussen 'binnen' en 'buiten' maar zorgt ook voor het verkleinen van de schaal van de bebouwing achter de muur. De kloostermuur is niet letterlijk een doorlopende, gesloten muur maar vormt de overgang tussen het 'hoven en stegenmilieu' en de nutstuinen en geeft de suggestie van een muur die intimiteit geeft aan het achterliggende gebied. Geïnspireerd op de kloostermuur markeert het de grens van de bolle akker. De kloostermuur heeft naar beide zijden een eigen uitstraling. Aan de binnenzijde, het 'hoven en stegenmilieu' is de muur onderdeel van de stedenbouwkundige opzet en zorgt voor een besloten binnengebied. Aan de buitenzijde zorgt de kloostermuur voor een duidlijke begrenzing van de bolle akker, maar zorgt tegelijkertijd voor een gelaagdheid met de bebouwing achter de muur.

De muur is één doorlopend geheel, maar heeft een afwisselend karakter. Het is geen lange rechte lijn, maar speelt met de omgeving en het ontstaan van de muur voelt als een toevalligheid. Zo zijn bouwvolumes soms onderdeel van de muur, is de muur de erfafscheiding van tuinen en zitten er poorten / openingen in de muur om zicht en doorgangen mogelijk te maken naar het landschap. De muur kan op verschillende manieren uitgevoerd worden, door het gebruik van bijvoorbeeld verschillende kleuren baksteen en metselwerk ontstaat er subtiele differentiatie in de muur. De muur is een herkenbaar element maar wordt niet als één strakke, eentonige muur uitgevoerd.

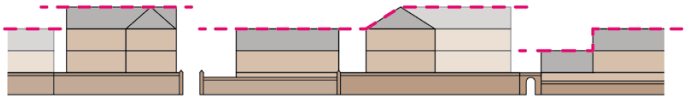
De muur is minimaal 1,5 meter hoog en maximaal één verdieping hoog met een doorlopend detail aan de bovenzijde van de muur. Dit kan een ezelsrug zijn of andere bijzondere beëindiging. De muur is één geheel en moet ook als samenhangend element herkenbaar blijven ondanks de verschillende onderbrekingen/toegepaste elementen in de muur. Hiernaast zijn enkele principes van de uitwerking van de kloostermuur weergegeven.

De uitstraling en werking van de kloostermuur met de bebouwing van het 'hoven en stegenmilieu' vraagt om aandacht. Vanaf de Boterwijk moet een zachte overgang gecreëerd worden wanneer gekeken wordt naar de gehele ontwikkeling van Den Heuvel. Het spel van de groene nutstuinen met daarachter de afwisselende muur samen met de bebouwing moet ervoor zorgen dat er een gelaagd beeld ontstaat. De bouwhoogte direct aan/achter de muur is afwisselend. Een lange gevelwand van bebouwing met enkel 3 bouwlagen met kap moet voorkomen worden. Wanneer bebouwing aan de kloostermuur hoger is dan 2 bouwlagen met kap staat de bebouwing los van de muur.

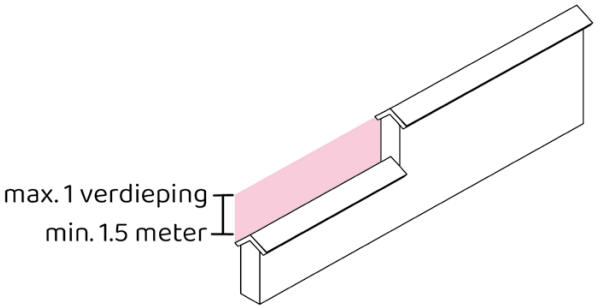
Hiernaast staan enkele ontwerpprincipes van de kloostermuur weergegeven.

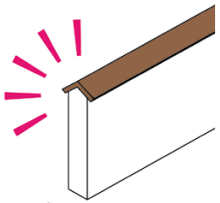


Principe bovenaanzicht muur -
doorlopende muur speelt met omgeving

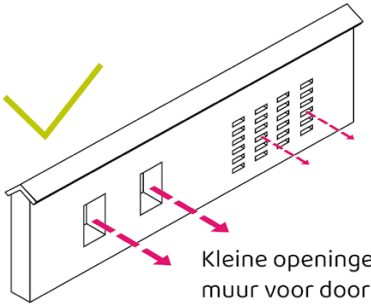


Principe aanzicht muur - afwisselende
bouwhoogtes direct achter de muur

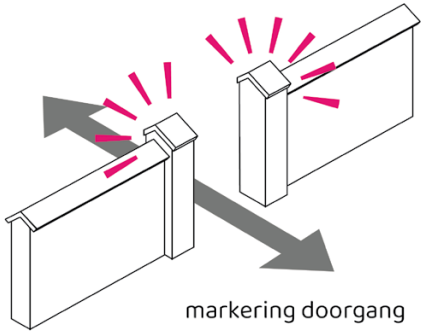




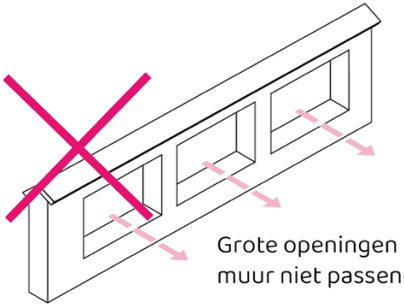
detail in/op muur dat
doorloopt over gehele muur



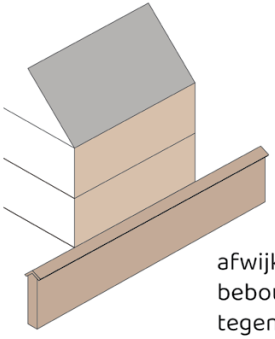
Kleine openingen in
muur voor doorzicht



markering doorgang



Grote openingen in
muur niet passend



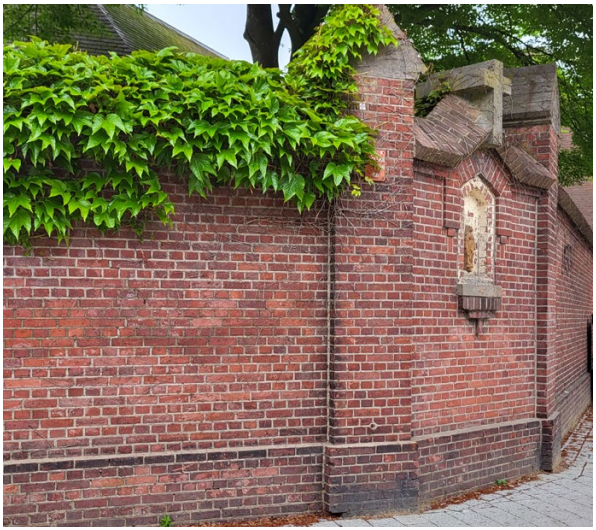
afwijkende uitstraling van
bebouwing wanneer deze direct
tegen de muur aan staat

Afb. 64. Ontwerpprincipes kloostermuur



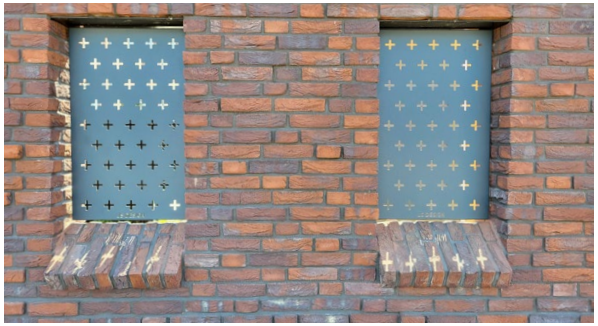
Afb. 65. Referentiebeelden kloostermuur













6.2.8. Groen

Het huidig beleid van de gemeente stelt dat 30% van de openbare ruimte groen moet zijn. Water of ruimte gereserveerd voor water zoals wadi's worden niet meegerekend met het groenoppervlak.

In Den Heuvel streven we ernaar dat ook binnen het compacte 'hoven en stegenmilieu' 30% van de openbare ruimte groen is. Zo wordt de groene uitstraling en fijne verblijfskwaliteit in het compacte 'stedelijke' milieu gewaarborgd en blijft dit niet beperkt tot de nutstuinen. We houden het principe 'groen tenzij' aan, dus alles wordt zo groen mogelijk ingericht zonder overbodige verharding. Naast een groene openbare ruimte dragen groene erfafscheidingen, groene voortuinen, pottenstroken en gevelgroen bij aan de groene uitstraling van het 'hoven en stegenmilieu'.

Nutstuinen

De nutstuinen krijgen een landelijk en groen karakter en sluiten aan bij de sfeer van de Boterwijk. Hier is ruimte voor spelen, ontmoeten, groen, water en zitgelegenheden. Door de nutstuinen in te zetten als gebied waar bewoners kunnen vertoeven kan de rest van de Boterwijk agrarisch land blijven met enkele langzaamverkeersroutes. In de nutstuinen kan gedacht worden aan bankjes, een groene collectieve gebruiksruimte, boomgaard, ruimte voor waterberging, natuurlijke speelplekken en een hondenuitlaatveld. De nutstuinen vormen een zachte groene overgang waarbij verschillende functies gecombineerd wordern. Functies zoals waterberging, wonen en parkeren zijn ondergeschikt aan het totaalconcept van de nutstuinen. De ruimte is ingericht als een veelzijdige groene gebruiksruimte .

Hoven en stegenmilieu

Het 'hoven en stegenmilieu' is ondanks de hogere dichtheid een fijne, groene verblijfsruimte. Er wordt uitgegaan van het principe groen tenzij. Door de openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten met ruimte voor ontmoeten, bewegen en met speelaanleidingen ontstaat er een fijne verblijfsplek. In de hoven kunnen speelaanleidingen landen maar de ruimte om uitgebreid te spelen is in de nutstuinen. Binnen het 'hoven en stegenmilieu' zijn minimaal 2 grotere binnentuinen aanwezig waar groen meer geconcentreerd wordt voor fijne verblijfsplekken binnen in dit compacte woonmilieu.

Meer besloten binnentuinen, zoals op een parkeerdek zijn ook zo groen mogelijk ingericht. Hier is ruimte voor private tuinen, maar ook een collectieve (openbaar toegankelijke) binnentuin.



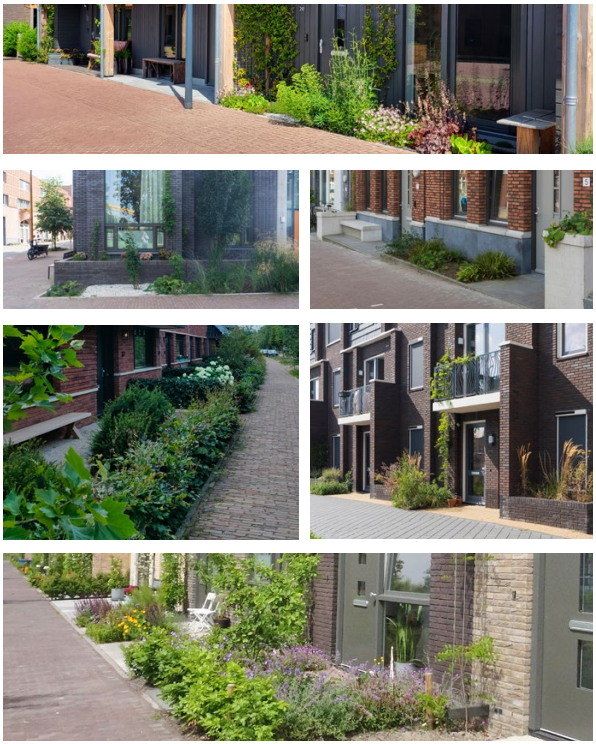
Afb. 66. indicatieve weergave bestaande bomen

Bomen

Er is nog geen inmeting van de bestaande bomen beschikbaar. Deze zijn indicatief weergegeven in de tekeningen. In een latere fase zal bekeken moeten worden welke bomen behouden kunnen blijven. Hierbij wordt gedacht aan diverse bomen in de zone van de nutstuinen en op de grens van de Nutstuinen en het 'hoven en stegenmilieu'. Uitgangspunt is om waar mogelijk kwalitatieve, gezonde bomen te behouden.

Overgang openbaar privé - erfafscheidingen

In het binnengebied, bij Den Heuvel, moeten de erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zorgvuldig mee-ontworpen worden. Om de sfeer van hoven en stegen goed tot uiting te brengen moet extra aandacht besteed worden aan erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte/zichtlocaties. De erfafscheidingen van de zij-/achtertuin zijn bij voorkeur groen uitgevoerd in de vorm van een haag of gemetselde muur (met ruimte voor gevelgroen). Enkel hekwerk met klimplanten heeft niet de voorkeur vanwege de trage groei. Klimplanten gecombineerd met een muur of houten erfafscheiding is wel voorstelbaar. Volledig houten erfafscheidingen zijn enkel voorstelbaar wanneer ze begroeid zijn. De erfafscheidingen hebben een afwisselende uitvoering, dit draagt bij aan de intieme en dorpse uitstraling.



Afb. 67. Voorbeelden geschikte overgangen openbaar-privé voorzijde 'hoven en stegenmilieu'



Afb. 68. Voorbeelden erfafscheidingen voor zij-/achtertuinen hoven en stegenmilieu

Aan de voorzijde van woningen kan een pottenstrook(stoepje) of geveltuin ingezet worden om de overgang van openbaar naar privé te markeren en/of te verzachten. Ook kleine voortuinen zijn een optie, mits voorzien van een samenhangende lage groene of open erfafscheiding, bijvoorbeeld in de vorm van een haag of andere beplanting. Daarnaast wordt gevelgroen aangemoedigd.

Bij het grotere erf in de nutstuinen wordt de overgang openbaar-privé aan de voorzijde van de woningen gemarkeerd door middel van een pottenstrook (stoepje) of geveltuin. Een lage haag is ook mogelijk bij de entreewoning en wanneer woningen enkel een private buitenruimte aan de voorzijde van de woning hebben, zoals bij een rug-aan-rug-type. Aan de landschapszijde wordt rondom het erf een groene rand gemaakt door middel van een sloot met bomen en eventueel onderbegroeiing. Een extra erfafscheiding is in principe niet nodig, mocht dit toch wenselijk zijn dan is dit in de vorm van een lage haag of schapenhek. Hekwerk met klimplanten of houten schuttingen zijn niet geschikt.

De losse schuurwoningen in de nutstuinen zijn onderdeel van het landschap. Deze woningen hebben een kleine private tuin en/of een ruimte onder de kap. Alle erfafscheidingen bij de losse schuurwoningen zijn groen en laag (maximaal 1 meter). Grote private tuinen met hoge erfafscheidingen zijn niet passend.







Afb. 70. Voorbeeld overgang openbaar - privé op erf



Afb. 69. Voorbeeld groene rand rondom erf

6.2.9. Uitwerking bebouwing in de nutstuinen

In de nutstuinen is ruimte voor kleinschalige woningbouw en mogelijk een kleine maatschappelijke functie. Naast de groene landschappelijke inrichting van de nutstuinen is ook de positionering van bebouwing belangrijk om een zachte overgang van de Boterwijk richting Den Heuvel te maken.

Het bestaande boerenerf wordt getransformeerd naar een woonerf waarbij er afstand gehouden wordt tussen het woonerf en het 'hoven en stegenmilieu'. Aan de oostzijde van het erf wordt rekening gehouden met het historische 'Kapelpad'. Bij voorkeur ligt dit pad los van het erf.

De overige bebouwing in de nutstuinen zijn enkele losse schuren in het landschap. Zij vormen geen volwaardig erf. De losse schuren zijn zo gepositioneerd dat er tussen de schuren doorzichten ontstaan vanuit het 'hoven en stegenmilieu' naar het landschap en het zicht zo min mogelijk wordt geblokkeerd. Er zijn maximaal 3 losse schuurvolumes aanwezig in de nutstuinen, dit is inclusief een mogelijke maatschappelijke functie. Bergingen zijn altijd onderdeel van het bouwvolume of zijn geclusterd in een los gebouw. Dit gebouw heeft altijd een kap en heeft de uitstraling van een schuur zoals de overige bebouwing in de nutstuinen. Dit losse gebouw telt mee in de 3 schuurvolumes.

In de westelijke akker, grenzend aan Het Kasteeltje, is woningbouw niet gewenst. Vanaf de zuidzijde van Het Kasteeltje is dit het eerste zicht op de Boterwijk. Dit zicht moet open blijven.

Afb. 71. Detailuitwerking nutstuinen



Uitvoering woonerf en schuren

Voor de uitstraling en werking van het woonerf, op de locatie van de voormalige boerderij, gelden ongeveer dezelfde spelregels als bij het transformeren van erven in “6.1.4. Erfontwikkeling” op pagina 56. Echter is dit erf groter dan de bestaande erven langs de Boterwijksestraat, waardoor hier aanvullende spelregels van toepassing zijn.

Het woonerf heeft de uitstraling van een boeren erf met één boerderijwoning met daarbij verschillende woonschuren. Het erf wordt landschappelijk ingepast met een groene rand rondom het erf met een sloot en bomen zoals beschreven in “6.2.8. Groen” op pagina 80.

Het woonerf wordt zo compact mogelijk uitgevoerd en verharding wordt zo veel mogelijk beperkt.

Hiernaast zijn de ontwerpprincipes van het woonerf schematisch verbeeld.

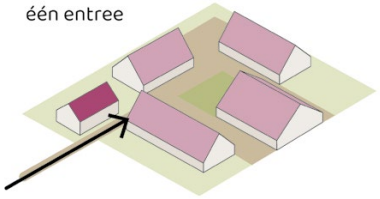




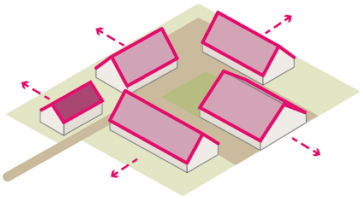


Afb. 72. Referentiebeelden woonerf

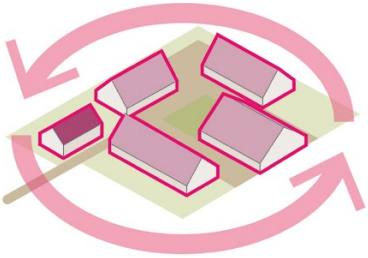
één entree



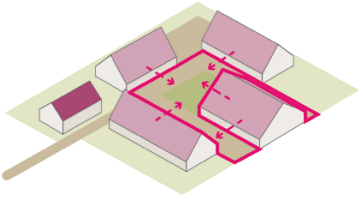
Woningen kappen
laag aan aan de landschapszijde



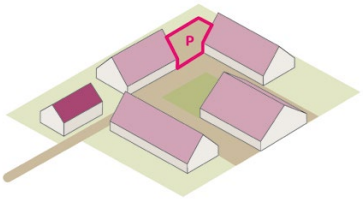
Hoofdwoning en schuurwoningen
vormen één geheel



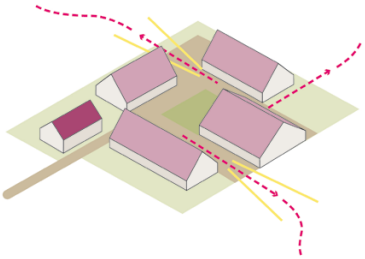
Schuurwoningen rondom
gezamenlijk erf



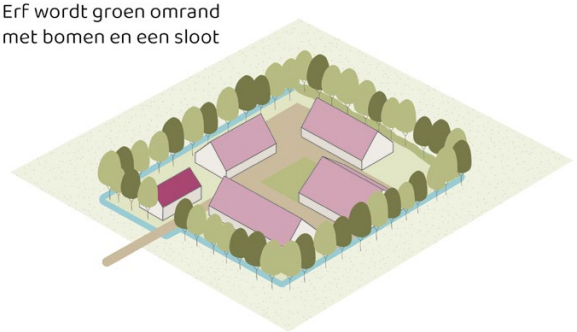
Parkeren geclusterd
en uit het zicht



Doorzichten en informele
toegang(en) tot het landschap



Erf wordt groen omrand
met bomen en een sloot

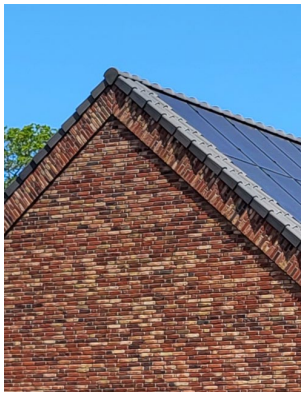


Afb. 73. Ontwerpprincipes woonerf

De losse schuren in de nutstuinen sluiten aan bij de architectuur van de schuurwoningen op het erf. Voorstelbaar is wanneer er een kleine maatschappelijke functie in de nutstuinen komt dat (een deel van) de schuur ook uitgevoerd kan worden als kas.

















Afb. 74. Referentiebeelden bebouwing in nutstuinen

Parkeren in nutstuinen

Parkeren in de nutstuinen is enkel voor de woningen in de nutstuinen en wordt tot een minimum beperkt. Parkeren wordt hier volledig uit het zicht opgelost en is ondergeschikt aan het totaalconcept van de nutstuinen. De nutstuinen zijn ingericht als een veelzijdige groene gebruiksruimte.

Op het woonerf wordt parkeren zo veel mogelijk uit het zicht geclusterd in parkeerkoffers. Deze parkeerkoffers worden uitgevoerd in de vorm van een parkeerschuur of door middel van grasparkeren in combinatie met groen rondom de parkeervakken met bomen.

Parkeren bij de losse schuren in de nutstuinen is volledig uit het zicht opgelost. Dit kan bij voorkeur door middel van een parkeergebouw of in een bouwvolume of eventueel in een compacte parkeerkoffer die volledig groen ingepast is door middel van een (wilde) haag met bomen. Wanneer parkeren in een los parkeergebouw opgelost wordt, wellicht inclusief bergingen, is dit onderdeel van de 3 schuurvolumes.



Afb. 75. Referentiebeelden parkeren uit het zicht





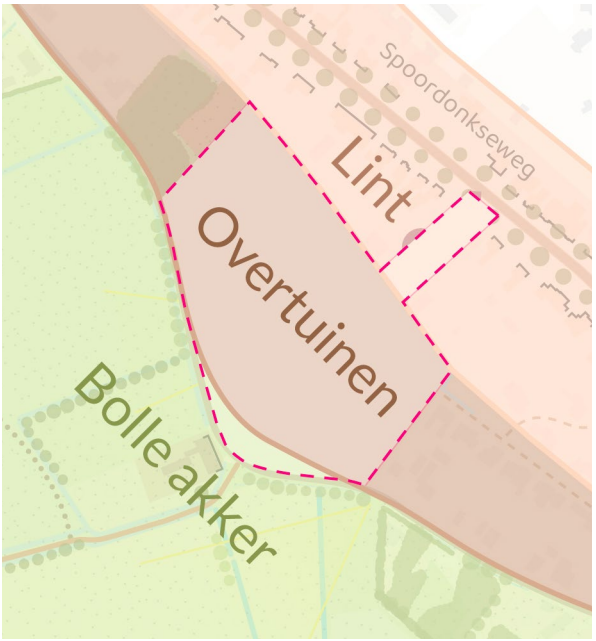
6.3. Leeuwerikstraat

Woningbouw aan de Leeuwerikstraat is voorstelbaar wanneer er rekening gehouden wordt met en ingespeeld wordt op de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het gebied ligt volledig op cultuurhistorisch waardevolle grond, het is onderdeel van de bolle akker en er loopt nog een restant van een historische route over het gebied. Daarnaast is het opvangen van water uit bestaand stedelijk gebied in de overtuinen een randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van woningbouw op deze locatie.

Door woningen toe te voegen kan er geïnvesteerd worden in het toegankelijk en beleefbaar maken van de Boterwijk. Daarnaast biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om huidige zwakkere achterkanten landschappelijk beter in te passen.



Afb. 76. Zoom-in masterplankaart



Afb. 77. Sferen in het gebied

- Contour bolle akker
- Boterwijk
- Historische linten
- Wonen in de nutstuinen
- Wonen achter het lint | Leeuwerikstraat
- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer
- Fietspad - bestaand
- Nieuwe wandelroute - indicatief
- stegen - wandelroutes
- Herstellen historische route
- Groene ontmoetingsplek - indicatief
- Versterken watersysteem - waterberging
- Behouden uitzicht op de Boterwijk

6.3.1. Stedenbouwkundige structuur

De locatie betreft een overgangsgebied van het dorp naar de bolle akker. Door de bebouwing aan de noord- en zuidzijde van het plangebied is het een logische locatie voor woningbouw.

We zien in het gebied 2 sferen; het lint de Spoordonkseweg en de tuinen (het overgangsgebied tussen dorp en landschap).

Om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken zal er een ontsluiting gemaakt moeten worden vanaf de Spoordonkseweg richting de Boterwijk. Hiervoor zal de huidige bedrijfsbebouwing gesaneerd moeten worden. Aan de Spoordonkseweg is ruimte voor een kavel met een woning gericht op het lint. Achter dit kavel kan een deel van het parkeren opgelost worden in een parkeerkoffer of parkeerschuur. Het lint van de Spoordonkseweg wordt als het ware omgeklapt met ‘woonschuren’ in de ‘tuinen’. De woningen zijn met de voorkant gericht naar de Boterwijk en op de langzaamverkeersroutes, zo onstaat er meer zicht op het landschap en ontstaan er prettige wandelroutes. Voor deze woningen langs loopt een ‘postbodepad’. Aan de achterzijde van de woningen worden de kavels ontsloten, zodat de kavel ook met de auto te bereiken zijn.

Het grootste deel van het plangebied blijft groen landschap. De woningen staan met de voorkanten gericht op het landschap en deze zone wordt ingericht als fijne verblijfsruimte, enkele langzaamverkeersroutes en ruimte voor waterberging.



Afb. 78. Gedetailleerde uitgangspunten Leeuwerikstraat

6.3.2. Versterken cultuurhistorische waarde

De ontwikkeling moet de cultuurhistorische waarden van het gebied versterken. Aan de noordzijde is nog een restant aanwezig van een historische route. Deze route wordt teruggebracht als wandelroute.

Door het toevoegen van nieuwe langzaamverkeersroutes wordt de beleving en toegankelijkheid van de Boterwijk verbeterd. Voornamelijk de doorsteek vanuit de Spoordonkseweg richting de Leeuwerikstraat draagt bij aan de toegankelijkheid voor bewoners uit de omgeving.

6.3.3. Routing en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Spoordonkseweg. De Leeuwerikstraat is te smal om hier nog extra gemotoriseerd verkeer overheen te laten gaan. De nieuwe woningen worden via de achterzijde ontsloten voor de auto.

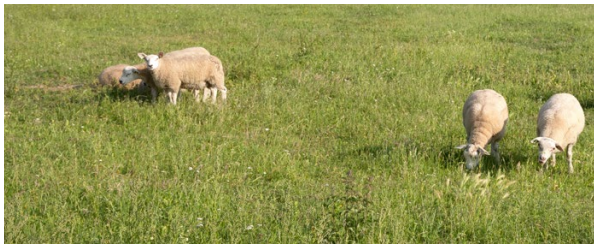
Het verbeteren van de toegankelijkheid van de Boterwijk voor langzaam verkeer is een vereiste om op deze locatie woningen te ontwikkelen. Nieuwe wandelroutes door het gebied:

- Een verbinding vanaf het Van Der Loopad richting de Spoordonkseweg.
- Aan de voorzijde van de woningen is een postbodepad aanwezig wat aansluit op de straat Eendenpoel.
- Terugbrengen van een historische route.

Parkeren wordt opgelost in de parkeerkoffer achter het kavel aan de Spoordonkseweg of op eigen terrein. Deze parkeerkoffer kan ook uitgevoerd worden in de vorm van een parkeerschuur. Langsparkeren langs de straat is niet wenselijk. Mocht er toch behoefte zijn aan extra parkeren in de openbare ruimte dan wordt dit opgelost door middel van een extra parkeerkoffer tussen de woningen. Parkeren is zo goed mogelijk uit het zicht opgelost en groen ingepast door middel van grasparkeren eventueel in combinatie met beplanting rondom de parkeerkoffer zoals een haag.

















Afb. 79. Sfeerbeelden inrichting overtuinen

6.3.4. Groen

De Leeuwerikstraat behoudt een landelijk karakter en draagt bij aan de sfeer en beleefbaarheid van de Boterwijk. Het landschap van de Boterwijk wordt als het ware over de Leeuwerikstraat heen getrokken. Dit zorgt voor een zachte, groene afronding van het dorp. In het gebied van de overtuinen is ruimte voor spelen, ontmoeten en bewegen en ruimte voor waterberging. Deze zone heeft een landelijke uitstraling met enkele sloten en een verlaging in het gras voor waterberging, verspreide bomen en eventueel een boomgaard met een ontmoetingsplek. De zone met de nieuwe grens van de bolle akker heeft een agrarische uitstraling, als weide.

6.3.5. Water

Vanuit bestaand stedelijk gebied is er behoefte aan ruimte voor waterberging. De doorsteek richting de Spoordonkseweg biedt de mogelijkheid om dit water op te vangen en vast te houden binnen de overtuinen en de rest van het watersysteem van de Boterwijk. Deze opvangcapaciteit van bestaand stedelijk gebied is een randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van woningbouw bij de Leeuwerikstraat.

De waterberging in het gebied moet opgelost worden op een manier die passend is bij het landschap. Één grote wadi / waterpartij is bijvoorbeeld niet passend. Maar enkele greppels met een vloeizone/ plasdras zone ertussen waar periodiek water staat is beter geschikt.









Afb. 80. Referentiebeelden voor schuurwoningen - eenvoudige sobere architectuur

6.3.6. Woningbouwprogramma

In het gebied kunnen ongeveer 10 a 20 woningen landen. Voor de verdeling van de woningmix wordt Actieplan woningbouw Oirschot 2.0 aangehouden.

6.3.7. Beeldkwaliteit woningen

De woning aan de Spoordonkseweg kan behouden blijven. Als hier eventueel nieuw gebouwd wordt moet de woning aansluiten bij de sfeer en identiteit van het lint. De woning behoudt de bestaande rooilijn en is maximaal 2 bouwlagen met kap.

De woningen aan de Boterwijk zijn ook met de voorzijde gericht naar de Boterwijk, ze hebben een landelijke uitstraling en zijn geïnspireerd op schuren. De bebouwing is onderdeel van de zachte dorpsrand en dringt zich niet op aan het landschap. De woningen kappen laag aan richting het landschap (goothoogte 3m.) en zijn 1 bouwlaag met kap. De schuren hebben grote dakvlakken, ingrepen in het dak, zoals zonnepanelen, dakkapellen en andere installaties moeten mee-ontworpen worden en sluiten aan bij het concept van de schuur.

6.3.8. Overgang openbaar - privé

Aan de achterzijde van de woningen (de kant van de auto-ontsluiting) worden bergingen mee-ontworpen met de erfafscheiding. De achterzijde moet een aantrekkelijke ruimte zijn zonder dat hier direct voorkanten naar gericht zijn. De erfafscheidingen hebben een groene uitstraling door het gebruik van hagen en/of klimplanten.

Erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen, (gericht naar de Boterwijk) zijn groen in de vorm van een lage haag.



Afb. 81. Voorbeelden mee-ontworpen erfafscheidingen

Bijlage - Duurzame woningbouwontwikkeling

Het masterplan laat zien dat het op veel onderdelen inspeelt op een duurzame woningbouwontwikkeling. Deze onderdelen vragen in de uitvoering verdere aandacht en invulling. Onderstaand wordt aangegeven hoe er per thema invulling wordt gegeven aan een duurzame woningbouwontwikkeling van de Boterwijk en Den Heuvel.

Omgevingskwaliteit

De ambitie is om de identiteit en historische waarden van de kern en het landschap te versterken. Dit doen we soms door behoud maar ook door strategisch voortbouwen op de historische kwaliteit en deze op een eigentijdse manier opnieuw betekenis te geven, juist door ontwikkeling. Hierbij wordt de bestaande omgevingskwaliteit en het karakter van de gehele Boterwijk versterkt.

Een deel van de ontwikkeling is voorzien op locaties waar momenteel bedrijvigheid aanwezig is. De (toekomstige) transformatie van deze bedrijfslocaties biedt de mogelijkheid om de rommelige uitstraling vanaf de Boterwijk, de relatief grootschalige bedrijfsbebouwing en verharding te vervangen. Zo ontstaat een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving die de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid van de Boterwijk versterkt.

Vanwege de bijzondere ligging van de bolle akker kiezen we voor een relatief hogere dichtheid in het ‘hoven en stegenmilieu’. Zo wordt de bolle akker zoveel mogelijk ontzien van bebouwing. De groene tussenruimte, de nutstuinen, zorgen voor een zachte overgang richting de rest van de Boterwijk. Waarbij de nutstuinen inspelen op het versterken van de ecologie, ruimte biedt voor water en ruimte biedt voor spelen, ontspannen en ontmoeten.

Gebruik van duurzame energie

De gemeente heeft de doelstelling dat Oirschot energieneutraal is in 2040. Voor de ontwikkellocaties betekent dit dat er wordt ingezet op duurzaam bouwen en zoveel mogelijk energie te besparen. Op daken kunnen zonnepanelen geïntegreerd worden in het dakvlak, dit wordt meeontworpen met het gebouw. Zonnepanelen los op het dakvlak zijn niet wenselijk.





Afb. 82. Voorbeelden zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak

Duurzame mobiliteit

Bij de ontwikkelingen wordt de auto goed ingepast maar er wordt vooral ruimte gegeven aan de voetgangers en fietsers. Parkeren wordt zoveel mogelijk centraal opgelost, zodat de buurt zelf zo autoluw mogelijk kan worden ingericht. Dit zorgt voor een fijn woon- en leefklimaat.

Door nieuwe langzaamverkeersroutes te introduceren die het dorp verbinden met de bolle akker wordt de Boterwijk tegelijktertijd beter toegankelijk en beleefbaar gemaakt.

Bij de ophaalbrug Heuvel is een Bravoflex bushalte aanwezig, op (400 - 650m) loopafstand van de ontwikkeling aan Den Heuvel. Vanaf hier kunnen bewoners door middel van het boeken van een rit afgezet worden bij een groter OV-overstaphalte.

De gemeente Oirschot heeft een eigen deelautoconcept ‘Samen Slim Rijden Oirschot’. Wellicht kan er bij de ontwikkeling op locatie Den Heuvel ook gebruik gemaakt kan worden van deelauto’s. Dit zorgt ervoor dat er minder auto’s nodig zijn in het gebied. De bouwer/ontwikkelaar dient deze toepassing zelf te onderzoeken en af te stemmen met de gemeente.

Mogelijkheden voor elektrisch laden maakt ook onderdeel uit van de ontwikkeling. Dit kan juist op openbaar terrein ingericht worden, zodat iedereen in de buurt er gebruik van kan maken. Wellicht kan de parkeerplek bij de snelweg hier ook een rol in spelen.

Economie bevorderen

We zien kansen voor de nutstuinen en de akker om dit in te zetten voor een collectief voedselconcept. Zo zou de akker weer voedsel kunnen produceren voor de directe omgeving. De relatie tussen akker en inwoners van Oirschot wordt dan ook functioneel weer herstelt. Er zijn in den lande mooie voorbeelden van lokale voedseltuinen, of buurtakkers. Uiteraard moeten eigenaren dat zien zitten en moeten bewoners de afzet garanderen. Zo herstellen we de relatie boer-burger.

Inspelen op klimaatverandering.

Op de ontwikkellocaties wordt rekening gehouden met het veranderende klimaat door voldoende ruimte te maken voor groen, water en ontspannen zodat het een gezonde omgeving is waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Niet alleen worden de nutstuinen groen ingericht, maar juist ook het compactere 'hoven en stegenmilieu'. De openbare ruimte in dit compacte woonmilieu wordt zo groen mogelijk ingericht en biedt ruimte voor water, spelen en ontmoeten en zorgt voor verkoeling tijdens warmere dagen. Bij voorkeur wordt hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar afgekoppeld. We gaan in de openbare ruimte uit van zoveel mogelijk duurzame en circulaire materialen.

De bolle akker samen met de ontwikkellocaties wordt gezien als één samenhangend systeem dat inspeelt op het veranderende klimaat. De bolle akker en de nutstuinen zijn de groene en koele plekken voor het dorp en de buurt. De Boterwijk vormt een robuust watersysteem voor nieuwe ontwikkelingen maar ook voor bestaand stedelijk gebied. Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen, vastgehouden en geïnfilteerd in de bodem. Waarbij dit wellicht verdroging van de akker kan tegengaan.

Versterken van biodiversiteit & ecologie

Het versterken van het landschap van de Boterwijk draagt bij aan het verbeteren van de biodiversiteit en het versterken van de ecologische waarden van het gebied. Dit is niet enkel van toepassing op het buitengebied van de Boterwijk en de nutstuinen. Ook de rest van de woongebieden kunnen bijdragen aan het versterken van de ecologie en biodiversiteit in het gebied. Zo ontstaat een duurzaam totaalsysteem. Er dient een plan te komen om het leefgebied van de huidige soorten op de akker te beschermen en te verbeteren.

Duurzaam, circulair en natuurinclusief bouwen

De gemeente Oirschot daagt de bouwer/ontwikkelaar uit om de ontwikkeling zoveel mogelijk duurzaam, circulair en/of natuurinclusief te bouwen.

Dit geldt voor alle ontwikkelgebieden en zowel in het compacte 'hoven en stegenmilieu' als in de nutstuinen. Zo worden de ontwikkelingen onderdeel van het ecologisch systeem en dragen bij aan het versterken van de leefgebieden.

Voor duurzaamheid, circulair en/of natuurinclusief bouwen worden andere materialen gebruikt zoals kurk, mycelium, volledige houtbouw, groene gevels, etc. Dit vraagt uiteindelijk om meer vrijheid in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van het gebruik in materialen en kleur.

Afb. 83. Voorbeelden duurzaam, circulair en natuurinclusief bouwen





LOS · ruimte maak je samen



LOS • ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losruimte.nl
www.losruimte.nl