



APRIL 2021

WONINGBOUW
STRATEGIE

DEN HOUT

DORPSBELANG
DEN HOUT



Voorwoord:

Den Hout, 14 april 2021

Met een rijke geschiedenis van samenwerking en strijd. Strijd tegen water, strijd tegen zandverstuivingen en op zijn tijd strijd tegen het opkomende Oosterhout. Samenwerken, de krachten bundelen, dat zit nog altijd in het Houts DNA.

Samen hebben wij dan ook dit document gemaakt. In februari 2020 nam Dorpsbelang het initiatief tot een onderzoek naar de woningbehoefte in Den Hout, daarna werden woningbouwlocaties onderzocht en op basis daarvan is dit rapport tot stand gekomen.

In de Dorpsvergadering van 29 maart 2021 stemde de grote meerderheid in met deze strategie. Naar onze mening een compleet beeld van de te volgen woningbouwstrategie de komende 15 tot 20 jaar. Met oog voor onze rijke historie en haar kenmerken, zoals vastgelegd in het Rijks Beschermd Dorpsgezicht, maar ook met oog voor ontwikkeling en vooruitgang. Deze strategie vormt uiteindelijk een belangrijk onderdeel van de eind 2021, begin 2022 op te leveren Dorpsvisie Den Hout.

Wij danken het college van burgemeester en wethouders en de raad voor deze kans om dit zelf vast te leggen.

Namens alle Houtenaren,

Bestuur Dorpsbelang Den Hout

Patrick de Rooij, voorzitter a.i.

Berrith Diepstraten, secretaris

Remco Buskens, penningmeester

Wilco Dekker,

Ad van den Biggelaar,

Jan Vermunt

Inhoudsopgave:

Pagina 4:	Inleiding
Pagina 5:	1: Den Hout tot 2021
Pagina 6:	2: 2021: Het kantelpunt
Pagina 8:	3: Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen
Pagina 9:	4: Strategie in de verre toekomst
Pagina 10 tm 12:	Bijlagen: Samenvatting rapport beschermd dorpsgezicht
Externe bijlage:	Rapport Beschermd Dorpsgezicht Den Hout d.d. 2008

Inleiding:

Dit rapport is een essentieel puzzelstuk van de totale dorpsvisie. De dorpsvisie is momenteel in ontwikkeling en zal eind 2021, begin 2022 gepresenteerd worden, maar de behoefte is er om de woningbouwstrategie al eerder in beeld te hebben.

In februari 2020 heeft Dorpsbelang een huis-aan-huis enquête gehouden waarin de vraag werd gesteld: “heeft u binnen nu en 3 jaar interesse in een nieuwbouwwoning in Den Hout”, en zo ja: “wat voor type woning” ? Op deze manier is de woningbehoefte van Houtenaren in beeld gebracht. De repons was representatief, en de uitkomst is opgenomen in dit rapport.

Al in het Idop (2010) staat beschreven dat er behoefte is aan starters- en seniorenwoningen, maar helaas heeft de woningbouw van de afgelopen 10 jaar niet aan deze behoefte voldaan. Ook staan er in het Idop woningbouwlocaties aangewezen, deze locaties zijn destijds met draagvlak van de Houtenaren opgenomen in het rapport. Deze locaties vormden daarom het uitgangspunt voor dit onderzoek in 2021.

Den Hout heeft geen ambitie om verder te groeien dan voor eigen lokale behoefte. Om de zo waardevolle en kenmerkende sterke sociale cohesie niet te verliezen is het belangrijk om gefaseerd te bouwen. Het koesteren van het Rijks beschermd dorpsgezicht in ruimste zin van het woord staat daarbij voorop. Het karakteristieke Den Hout bewaren voor de generaties na ons.

1: Den Hout tot 2021

Verlies van agrarisch en historisch karakter

Gemeente Oosterhout is verantwoordelijk voor het bouwbeleid in en rondom Den Hout. We hebben de afgelopen jaren gezien dat er volop bouwprojecten in en richting ons dorp zijn gerealiseerd.

In de (concept) Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 van de gemeente hebben we ook kunnen zien dat de ambities om te bouwen op Oosterhouts (en Houts) grondgebied naar een nog hoger niveau getild gaan worden. De gemeente streeft ernaar om het reguliere aantal nieuwbouwwoningen van 240 tot minimaal 300 woningen per jaar op te schroeven. Als reden hiervoor wordt gegeven dat ze meer jongvolwassenen en gezinnen van buiten Oosterhout aan willen trekken om de gemeente (economisch) vitaler te maken. Tevens wil de gemeente Oosterhout als een soort “overstort” dienen voor de ons omringende grote steden als Breda en Tilburg omdat het woningtekort daar enorm oploopt. Tel hierbij de ambitie om te blijven ontwikkelen voor o.a. industrie, horeca- en recreatiebebouwing en het vele extra verkeer dat dit gaat genereren.

Dit alles bij elkaar legt jaarlijks een enorm beslag op de nog schaars beschikbare vrije ruimte. Het gemeentebestuur heeft al aangegeven dat de grenzen van de bestaande bebouwde kom niet meer toereikend zijn en dat er ook gekeken gaat worden naar geschikte woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom.

Den Hout heeft de afgelopen tientallen jaren al vele honderden hectares polders en hogere akkergronden moeten afstaan aan industrie (Weststad), kassenbouw (Brieltjespolder) en woningbouw (Vrachelen, Contreie). Ook op en rond de Vrachelse Heide is de druk voelbaar (Vlindervallei, recreatiewoningen Bergvliet, Spa One, Houtse Meer).

Door al deze ontwikkelingen in het verleden heeft Den Hout zijn oorspronkelijke agrarische functie al grotendeels verloren door verlies van de bijbehorende polders. Het dorp dreigt door de oprukkende woningbouw ook nog zijn historisch agrarische karakter te verliezen.

Symptomen bij verlies van agrarisch karakter

- Bestaande bebouwing wordt verdicht met moderne nieuwbouw (verstening, zie Vrachelsestraat)
- Uitbreiding met burgerwoningen buiten de bestaande dorpsrand (verstening, zie Ruiterspoor)
- Nieuwe vestiging in open buitengebied van niet-agrarische bedrijven (zie Ruiterspoor)
- Omliggend open landschap verdwijnt en verliest kwaliteit (zie oprukkende wijk Contreie)
- Oudere boerderijen worden gesloopt en vervangen door moderne burgerwoningen (zie plan Key)

2: 2021: Het kantelpunt

Pleidooi voor bewustwording en herwaardering van bestaande Houtse bebouwing

De gemeenteraad is druk bezig met het vastleggen van de omgevingsvisie voor de komende tientallen jaren. Als onderdeel hiervan hebben zij de Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 opgesteld. In deze strategie is Den Hout voorlopig nog buiten beschouwing gelaten en krijgen wij de kans om vanuit ons dorp nog input te geven.

Voor Den Hout is dit dus de kans om zelf nog iets te kunnen sturen door het opstellen van een eigen woningbouwstrategie als onderdeel van de nieuwe dorpsvisie waaraan momenteel hard wordt gewerkt.

Het karakter van Den Hout is al behoorlijk veranderd. Toch is de huidige staat nog steeds bijzonder te noemen.

Stel jezelf eens de vraag: 'Is het me iets waard om het huidige, bijzondere karakter van Den Hout in stand te houden voor de volgende generaties?'

De ambities vanuit het stadhuis voor grootstedelijke ontwikkeling zijn enorm, die trein dendert voort. Zonder bewustwording en zonder duidelijke keuzes zal Den Hout over 10 tot 20 jaar een woonwijk van Oosterhout zijn geworden, vastgegroeid aan de Contreie en wellicht doorsneden door nóg een rondweg. De toekomstige vorm van Den Hout wordt dan bepaald door de gemeente, zoals tot nu toe gebruikelijk. Dit gaat niet in één klap maar in kleine stapjes. Pas over 20 jaar, als je een ansichtkaart terug ziet uit 2021, realiseer je je dat er toch wel heel veel moois verloren is gegaan. Realiseer je dat wat we nu gewoon vinden, eigenlijk heel bijzonder is!

Welke afspraken zijn nu nodig om Den Hout bijzonder te houden?

Sinds februari 2008 is Den Hout een beschermd dorpsgezicht. Dit geldt niet enkel voor de kern, maar voor het gehele dorp en de aanpalende gronden.

Het instrument beschermd dorpsgezicht is zeker niet bedoeld als barrière tegen elke ontwikkeling en/of wijziging binnen dit gebied. Wel is het beschermd dorpsgezicht een wettelijk instrument om respect te vragen voor de nog aanwezige historische karakteristieken, de historische ontwikkeling van het gebied, de aanwezige monumenten en de samenhang tussen de monumenten en het omringende gebied.

Het omringende gebied is hierbij ruim vastgesteld om te voorkomen dat ontwikkelingen het landschap rondom Den Hout aantasten. Ondanks de status van beschermd dorpsgezicht zijn er de afgelopen jaren in de directe omgeving van Den Hout toch verschillende ontwikkelingen geweest die het landelijke karakter van Den Hout hebben aangetast en in strijd zijn met het besluit van het Rijk dat de gemeente Oosterhout de status van Den Hout als beschermd dorpsgezicht hoort te handhaven.

Willen we Den Hout voor de volgende generaties bijzonder houden, dan kunnen we op het gebied van (woning-)bouw wellicht de volgende afspraken maken:

1. Laten we de verdichting of verstening tussen bestaande bebouwing stoppen of in ieder geval tot een minimum beperken tot een 'nee, tenzij...'.
Alleen zo kunnen we de typische open structuur bewaren. Waardeer de open ruimte naast je huis en geniet ervan.
2. Waardeer zoveel mogelijk de karakteristieke gebouwen in Den Hout. Realiseer je dat met het slopen ervan een stukje cultureel erfgoed verloren gaat. Wellicht biedt restauratie of transformatie met behoud van historische uiterlijke kenmerken een beter alternatief.
3. (Langgevel-) Boerderijen kunnen worden gesplitst in 2 woningen. Misschien is deze oplossing voor zowel de omgeving en uzelf wel mooier en beter i.p.v. het slopen en terugbouwen van 1 of 2 moderne woningen.
4. Realiseer je dat wonen in Den Hout niet geheel vrijblijvend is, er gelden andere regels dan elders. Je bent niet slechts eigenaar, je bent ook rentmeester van cultureel erfgoed dat aan volgende generaties doorgegeven wordt.

Met deze afspraken beteugelen we slechts de bedreigingen van binnenuit. Het gebied binnen een straal van ca. 1 kilometer rond de kerk is nu nog redelijk open. Willen we dit zo houden, dan moeten we de bedreigingen van buitenaf nog zien te beperken. Alleen als we zelf consequent zijn binnen ons dorp, zijn we geloofwaardig tegenover anderen, oogsten we waardering, sympathie en de gun-factor, vergroten we draagvlak onder de andere inwoners van Oosterhout, de gemeenteraad en de provincie en kunnen we hardere eisen stellen naar iedere instantie die de eigenheid van Den Hout bedreigt.

3: Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

Vooruitlopend op de woningbouwstrategie is er door Dorpsbelang Den Hout in januari 2020 een woningbehoefte enquête gehouden in Den Hout.

Hieruit is gebleken dat er wel degelijk ook behoefte is aan nieuwe woningen. Ook het zeer magere aantal te koop staande woningen in het dorp toont aan dat veel Houtse jongeren die zelfstandig willen gaan wonen hun heil in andere plaatsen moeten gaan zoeken.

Hierdoor lopen we het risico dat Den Hout de komende jaren zal vergrijzen en zijn vitaliteit en levendigheid gaat verliezen. Het zou toch eeuwig zonde zijn om daar waar ons kleine dorp groot in is langzaam te zien verdwijnen!

De uitslag van de enquête gaf aan dat er de komende jaren lokaal behoefte bestaat aan vooral starters- en seniorenwoningen. Zodra er seniorenwoningen gebouwd worden, zullen de woningen van de senioren die hier naartoe verhuizen op de markt gaan komen. Veelal zullen dit eengezinswoningen zijn, waardoor er een doorstroming op gang zal gaan komen van de groep die op zoek is naar dit soort woningen.

Omdat ook onder starters de woningnood hoog is, is het zaak dat er ook voor deze groep zo snel mogelijk zal moeten worden gebouwd.

Wettelijk gezien is het niet mogelijk om nieuwe woningen te bouwen die enkel voor de Houtse bewoners te koop aangeboden zullen worden. Er is echter wel een mogelijkheid om woningen in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) te bouwen. Toekomstige bewoners verenigen zich dan in een stichting en op initiatief en onder beheer van deze stichting worden dan de nieuwe woningen gerealiseerd.

Dorpsbelang Den Hout heeft inmiddels al vergevorderde gesprekken met de gemeente hierover gevoerd in samenwerking met een bureau dat gespecialiseerd is in CPO trajecten.

Hoe mooi zou het zijn als we de zo gekoesterde Houtse mentaliteit en samenwerking in kunnen zetten om de starters- en seniorenwoningen met een CPO initiatief kunnen realiseren?

Al vele jaren liggen er plannen om te gaan bouwen op het huidige voetbalveld van Irene '58. Ook in het Idop van 2010 wordt deze plek als mogelijke bouwlocatie aangegeven. Op dit terrein kunnen zo'n 20 tot 25 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Als hier hoofdzakelijk gefaseerd, naar behoefte, starters- en seniorenwoningen kunnen worden gebouwd hebben we voor de komende jaren een antwoord op de grootste woningbehoefte.

Om ook voldoende groen en speelruimte voor de jeugd te behouden in dit zuidelijke deel van Den Hout, bestaat de behoefte om het huidige speelterrein en ontmoetingsplek voor jongeren, tussen het voetbalveld en de woningen aan de Middenakker, te behouden.

De tweede optie voor het realiseren van extra woningen zijn erfwoningen en (pré-)mantelzorgwoningen.

Door toe te staan zo een woning te creëren in een bestaande stal, schuur of ander bijgebouw, zowel binnen- als buiten de bebouwde kom, voorkom je verpaupering en ongewenste activiteiten in de leegstaande gebouwen.

Een ander bijkomend voordeel is dat het open karakter van het dorp behouden blijft omdat verdere verstening uitblijft. Wellicht kunnen er de komende jaren op deze manier zo'n 10 tot 15 erfwoningen worden gerealiseerd.

4: Strategie in de verre toekomst

Deze woningbouwstrategie is voor een gedeelte gebaseerd op het bestaande Idop uit 2010 waarin veel over woningbouw stond geschreven, maar waarvan weinig is gerealiseerd.

De woningbouw die de afgelopen 10 jaar is gerealiseerd (Vrachelsestraat, plan Key, Ruiterspoor) heeft weinig tot geen aansluiting gevonden met het Idop. Zo zijn er weinig tot geen starters- en seniorenwoningen gerealiseerd.

In de nabije toekomst moet de prioriteit echt liggen bij het realiseren van woningen voor deze doelgroepen.

Wanneer bebouwing op genoemde locaties gerealiseerd is, zal het woningbestand in Den Hout met zo'n 40 woningen zijn toegenomen. Dat is een toename van ca.10% op de huidige woningvoorraad en zal hoogstwaarschijnlijk voldoende zijn om de komende 20 jaar aan de vraag te voldoen.

Verandering van inzichten, bevolkingssamenstelling en ontwikkelingen in de omgeving maken het wellicht noodzakelijk de strategie voor 2040 en verder bij te stellen.

Bijlagen:

Beschermd dorpsgezicht samenvatting + externe bijlage volledige rapport beschermd dorpsgezicht

Uitgangspunten beschermd dorpsgezicht

Vrij vertaald naar bouwbeleid: Open structuur behouden, geen verdichting van bebouwing, geen versterking van de dorpsrand.

Behoud van historische, functionele bebouwing

Historische relatie tussen het bebouwde dorp en het omringende open landschap behouden. Enerzijds hogere akkergronden, anderzijds de lageregelegen polders.

WAARDERING

Cultuurhistorische waarden

Het gebied is:

- in zeer hoge mate van belang als bijzondere uitdrukking van culturele, sociaal-economische en geestelijke ontwikkelingen;
- in redelijke mate van belang als bijzondere uitdrukking van geografische en landschappelijke ontwikkelingen;
- in redelijke mate van belang als een bijzondere uitdrukking van structurele en functionele ontwikkelingen.

Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden

Het gebied is:

- in redelijke mate van belang voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en stedenbouw;
- in zeer hoge mate van belang wegens de bijzondere samenhang van functies, schaal, verschijningsvorm van bebouwing, wegen, wateren, groenvoorziening en open ruimten, mede in relatie tot de regionale en lokale ontwikkelingsgeschiedenis;
- in zeer hoge mate van belang wegens inrichting van de openbare ruimten en specifieke functies.

Situationele waarden

Het gebied is:

- in hoge mate van belang wegens de bijzondere samenhang van historisch-ruimtelijke, structurele, esthetische en functionele kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun landschappelijke omgeving;
- in redelijke mate van belang wegens de hoogwaardige kwaliteit van de aanwezige bebouwing (monumenten) en hun groepering in relatie met groenvoorzieningen, wegen en terreingesteldheid.

Gaafheid/herkenbaarheid

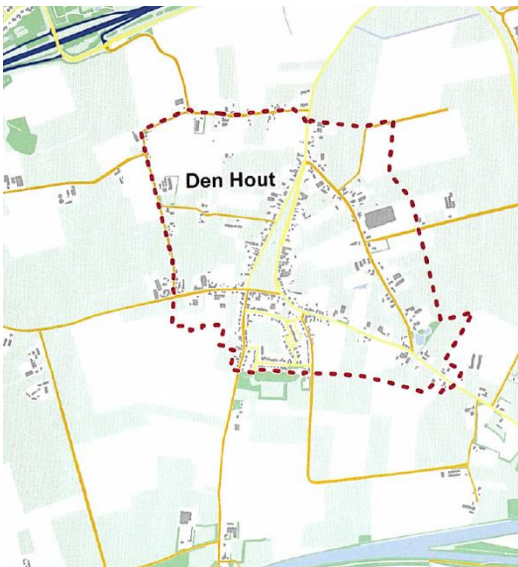
Het gebied is:

- in zeer hoge mate van belang wegens de herkenbaarheid en gaafheid van de historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel;
- in redelijke mate van belang wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing;
- in redelijke mate van belang wegens de structurele en visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving.

Zeldzaamheid

Het gebied is:

- in zeer hoge mate van belang wegens de unieke verschijningsvorm vanuit historisch-ruimtelijk, stedenbouwkundig, functioneel en landschappelijk oogpunt;
- regionaal en nationaal in zeer hoge mate van belang wegens de bovengenoemde kwaliteiten.



De cultuurhistorische waarde van de Houtse Heuvel en de ligging ervan binnen de omgeving is uniek. Op basis hiervan is Den Hout in februari 2008 als rijksbeschermd dorpsgezicht aangewezen.

Begrenzing rijksbeschermd dorpsgezicht Den Hout.