



# Beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout

14 maart 2025

Projectnr.: OH1003  
Datum: 14 maart 2025  
Status: ontwerp

**Rothuizen Architecten  
en Adviseurs b.v.**

**I.** rothuisen.eu  
**E.** rothuisen@rothuisen.eu

**Breda**

Ceresstraat 15e 4811 CA  
Postbus 2128 4800 CC  
**T.** 076 - 53 17 444

**Middelburg**

Kleverskerkseweg 49 4338 PB  
Postbus 29 4330 AA  
**T.** 0118 - 65 37 37



## Voorwoord

De Heilige Driehoek is een pareltje binnen Oosterhout. Een gebied met historie en een eigen uniek karakter. De drie kloosters, het landschap en de cultuurhistorie bepalen de identiteit. Dit alles maakt het belangrijk om het gebied te beschermen en te behouden. Niet voor niets is het aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Behoud van de Heilige Driehoek vraagt dan ook om een duidelijke visie. Een visie waar behoud voorop staat, waarbij ontwikkelingen mogelijk zijn die een bijdrage leveren aan de unieke karakteristieken van het gebied. Want dat verdient deze omgeving. We mogen er trots op zijn en het unieke gebied koesteren voor de toekomst.

*Dees Melsen*  
*Wethouder stedelijke ontwikkeling en toerisme*



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1: Inleiding.....</b>	<b>7</b>
1.1 Achtergrond.....	7
1.2 Aanleiding en doel.....	9
1.3 Aanpak.....	9
1.4 Leeswijzer.....	9
<b>Hoofdstuk 2: Het verhaal van de Heilige Driehoek .....</b>	<b>11</b>
2.1 Ontwikkeling van het gebied .....	11
2.2 Ontstaan van de 'Heilige Driehoek' .....	11
2.3 Klooster Sint-Catharinadal .....	13
2.4 Klooster Onze Lieve Vrouwe Abdij.....	13
2.5 Klooster Sint Paulusabdij.....	13
2.6 Zichtbare historie in het gebied .....	15
2.7 Aanwijzingsbesluit en historisch-ruimtelijk karakter .....	17
<b>Hoofdstuk 3: Kernwaarden.....</b>	<b>19</b>
3.1 Karakter en identiteit .....	19
3.2 Cultuurhistorie .....	21
3.3 Landschap .....	23
<b>Hoofdstuk 4: Visie .....</b>	<b>25</b>
4.1 Visie op hoofdlijnen.....	25
4.2 Visie voor de kloostercomplexen.....	29
4.3 Visie voor de linten .....	31
4.4 Visie voor het landschap.....	33
4.5 Kansen .....	35
<b>Hoofdstuk 5: Tot slot.....</b>	<b>39</b>

**Bijlage 1: Lagenbenadering**

**Bijlage 2: Gesprekspartners**





luchtfoto met in rood de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht de Heilige Driehoek

# Hoofdstuk 1: Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De Heilige Driehoek is een gebied met bijzondere kenmerken en kwaliteiten. Door de ligging – ingeklemd tussen de stad Oosterhout aan de westzijde en snelweg A27 aan de oostzijde – is stedelijke dynamiek nooit ver weg. Diverse ontwikkelingen in en rond Oosterhout kunnen van invloed zijn op de Heilige Driehoek. Ook binnen de Heilige Driehoek spelen er ontwikkelingen, of kunnen er in de toekomst ontwikkelingen gaan spelen, waar een antwoord op moet worden geformuleerd. Wat kan wel en wat kan niet binnen dit bijzondere gebied?

Aan het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw zijn de bijzondere kwaliteiten van de Heilige Driehoek voor het eerst vastgelegd in diverse stukken, waaronder in de “Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout”, die op 14 december 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze visie ging uit van het principe ‘behoud door ontwikkeling’: enerzijds werd gezocht naar behoud van belangrijke waarden, anderzijds werd ruimte geboden voor ontwikkelingen en veranderingen.

In 2006 is het gehele gebied door de rijksoverheid aangewezen als beschermd dorpsgezicht <sup>(1)</sup> op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Een citaat uit de toelichting op het besluit tot aanwijzing luidt als volgt:

*“De concentratie van de drie contemplatieve kloostergemeenschappen met hun gebouwen en omliggende terreinen is uniek voor Nederland. In hun agrarische setting, vormen zij samen met het aangrenzende gebied van de Leijsenakkers een groene wig tussen de opdringende stedelijke bebouwing en grote verkeerswegen, met een uitgesproken eigen karakter, dat tot uiting komt in beeld, sfeer en belevingswaarde.”*

(1) In tegenstelling tot wat veel mensen denken is het gebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht en niet als beschermd stadsgezicht (zoals de Heuvel e.o.).

In 2009 zijn de visie en aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht opgevolgd door het bestemmingsplan “Leijsenakkers” (vastgesteld 14 juli 2009), waar de gehele Heilige Driehoek deel van uitmaakt en waarin het beschermde dorpsgezicht juridisch is geborgd. Daarnaast is een aantal ontwikkelingsmogelijkheden vanuit de “Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout” overgenomen in het bestemmingsplan en enkele daarop volgende wijzigingen en herzieningen. Dit betreft:

- De uitbreiding van de begraafplaats, welke inmiddels is gerealiseerd;
- De realisering van een uitvaartcentrum/crematorium op de begraafplaats. Dit plan is niet door gegaan omdat het uitvaartcentrum/crematorium op de locatie Heihoef is gerealiseerd;
- Enkele verdichtingsmogelijkheden aan de Leijsenstraat (noordzijde) en het Helleke. Deze bouw mogelijkheden zijn inmiddels benut;
- De herontwikkeling van Tuincentrum Van Leijsen naar een woongebouw. Deze herontwikkeling heeft plaatsgevonden;
- De realisering van woningen en een maatschappelijke functie ter plaatse van Café de Koppelpaarden en de tennisvelden. Ook deze ontwikkeling in de vorm van woningbouw heeft inmiddels plaatsgevonden; een maatschappelijke functie is hier niet gerealiseerd;
- Het toevoegen van 2 woningen door middel van het splitsen van de boerderij/schuur en de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur (perceel Leijsenstraat 6-8), wat inmiddels is geëffectueerd.

In de visie benoemde mogelijkheden aan de Eikenlaan, Meidoornlaan (locatie Vissers) en op de hoek Veerseweg-Helleke zijn niet in het bestemmingsplan vastgelegd.



## BEHEERSVISIE



Sint-Catharinadal in vogelvlucht (bron: Slagboom en Peeters luchtfotografie)



Onze Lieve Vrouweabdij in vogelvlucht (bron: Slagboom en Peeters luchtfotografie)



Sint Pualusabdij in vogelvlucht (bron: Slagboom en Peeters luchtfotografie)



## 1.2 Aanleiding en doel

Inmiddels is er geruime tijd verstreken na de vaststelling van de “Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout”. Zoals uit bovenstaande blijkt, zijn diverse in de visie opgenomen mogelijkheden daadwerkelijk tot ontwikkeling gebracht. In 2019 dienden zich evenwel een groot aantal (bouw)initiatieven aan in de Heilige Driehoek. Bewoners (en gebruikers) van het gebied hebben hierover hun ongerustheid uitgesproken. Mede hierdoor heeft de gemeenteraad op 17 september 2019 een motie aangenomen, waarin zij het college verzoekt een actuele visie voor de Heilige Driehoek op te stellen samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en stichting De Heilige Driehoek. Daarnaast verzoekt de raad het college in deze visie alleen ontwikkelingen mogelijk te maken die bijdragen aan de unieke kwaliteiten van het gebied en die niet leiden tot verdere verstening van het gebied.

Vooruitlopend op de nieuwe visie is in 2020 het bestemmingsplan geactualiseerd. In dit bestemmingsplan “Leijzenakkers 2020” is het gebied conserverend bestemd en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gelet op deze ontwikkelingen is er behoefte aan een nieuwe visie voor de Heilige Driehoek, die recht doet aan de bijzondere kwaliteiten en uitdagingen die erop afkomen. De visie vormt het beoordelings- en toetsingskader voor alle initiatieven die zich in het gebied aandienen en moet daarmee duidelijkheid scheppen: wat kan wel en wat mag niet? Hoewel de Heilige Driehoek niet op zichzelf staat, doet de visie uitsluitend uitspraken over de Heilige Driehoek zelf. De begrenzing van het beschermde dorpsgezicht is dan ook de plangrens van deze visie. In formele zin vormt de visie een programma onder de gemeentelijke Omgevingsvisie.

## 1.3 Aanpak

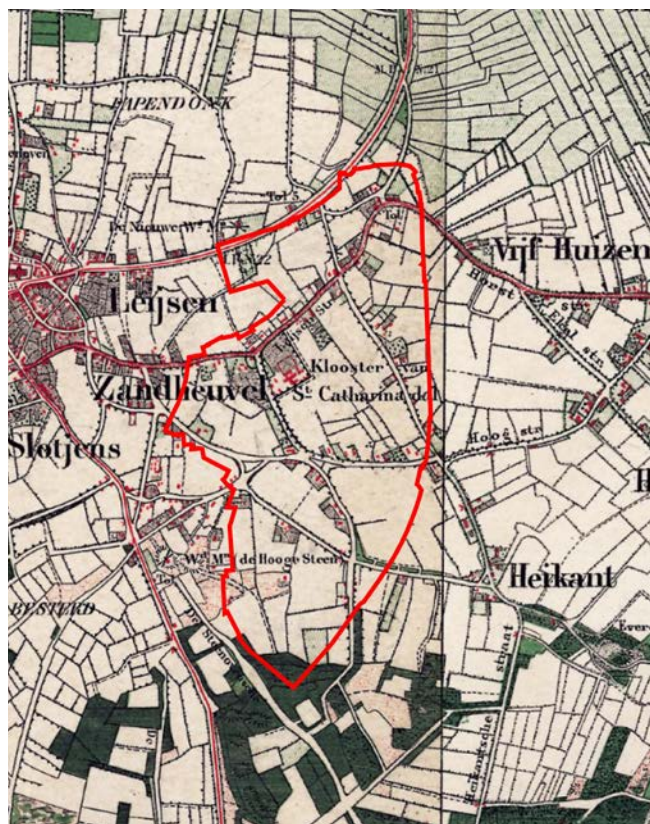
De visie is opgesteld door een multidisciplinaire projectgroep, onder begeleiding van Rothuizen Architecten en Adviseurs. De projectgroep bestaat uit ambtelijke specialisten op het gebied van ruimtelijke ordening, erfgoed, toerisme, mobiliteit, openbare ruimte en groen, sociaal domein, bodem, stedenbouw en water. De projectgroep heeft een integrale benadering gehanteerd, waarin ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en cultuurhistorische aspecten een plaats hebben.

Allereerst zijn alle relevante beleidsstukken en overige beschikbare informatie in beeld gebracht. Daarnaast is het gebied geanalyseerd. Hiervoor is de zogenaamde lagenbenadering toegepast, die inzicht geeft in hoe het gebied in elkaar zit. De uitkomsten van deze analyse zijn opgenomen in bijlage 1. Tijdens drie bijeenkomsten met stakeholders zijn de uitkomsten van de analyse besproken. Daarnaast is met de stakeholders besproken hoe zij naar het gebied kijken, hoe ze het gebied gebruiken en wat er volgens hen op het gebied afkomt. Een overzicht van de stakeholders is opgenomen in bijlage 2. Ook is de Commissie Omgevingskwaliteit geraadpleegd. Op basis van de analyse en gesprekken is voorliggende conceptvisie voor de Heilige Driehoek opgesteld.

## 1.4 Leeswijzer

Om te begrijpen hoe de Heilige Driehoek is geworden tot het bijzondere gebied wat het nu is, starten we in het volgende hoofdstuk met het verhaal van de Heilige Driehoek. In het derde hoofdstuk worden de kernwaarden van de Heilige Driehoek toegelicht aan de hand van de thema's karakter en identiteit, cultuurhistorie en landschap. Hoofdstuk 4 bevat de visie voor de Heilige Driehoek, bestaande uit de visie op hoofdlijnen, de visie per deelgebied en kansen.

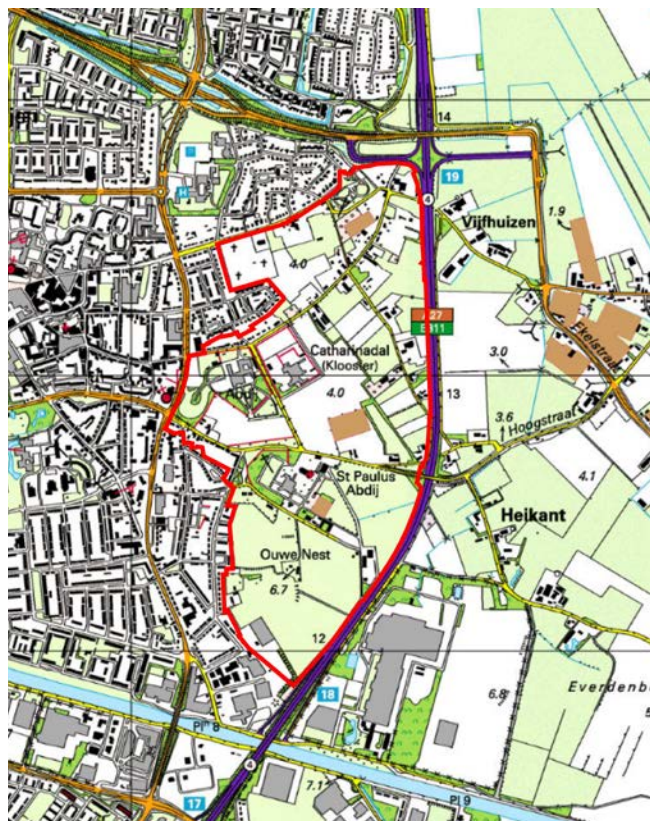




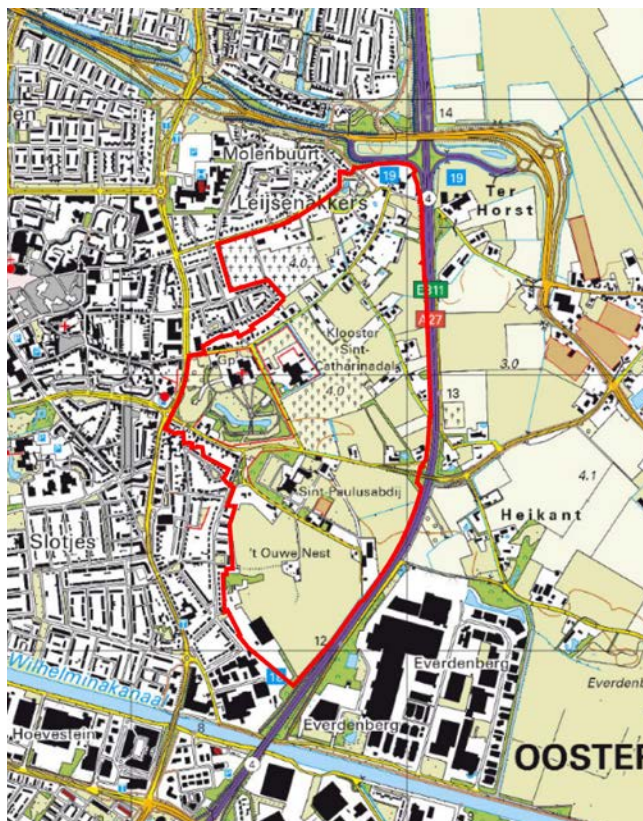
topografische kaart ca. 1870 (bron: topotijdreis)



topografische kaart ca. 1940 (bron: topotijdreis)



topografische kaart 2000 (bron: topotijdreis)



topografische kaart 2024 (bron: topotijdreis)



## Hoofdstuk 2: Het verhaal van de Heilige Driehoek

### 2.1 Ontwikkeling van het gebied

De Heilige Driehoek is een historisch-agrarisch gebied ten oosten van de stadskern Oosterhout (Noord-Brabant). Het gebied ligt op een overgangszone tussen de Brabantse zandgronden in het zuiden en het Hollandse delta-rivierengebied in het noorden.<sup>[2]</sup> Ruim 2500 jaar geleden vestigden de eerste bewoners zich in het gebied, voornamelijk afstammelingen van jagers-, vissers- en verzamelaarsgroepen die zich in de uitgestrekte veengebieden ten westen van het huidige Oosterhout bevonden. Deze nomaden vestigden zich als vaste bewoners in het gebied van de Heilige Driehoek, waardoor er een eerste agrarische gemeenschap ontstond. Door het oprichten van houtwallen om stuifzandgebieden te beperken, ontstond een akkervormig gebied waarin de oorsprong van de huidige Leijzenakkers herleid kan worden. Door langdurige plaggenbemesting in het gebied werden de Leijzenakkers langzaam opgehoogd, waardoor er vruchtbare gronden ontstonden. Het verloop in de bodem van het gebied is daar nog altijd een reliek van. Het gebied is na de eerste vestiging van inheemse boerengemeenschappen tot in de recente geschiedenis overwegend agrarisch gebleven, wat het gebied tot één van de laatste nog open restanten van prehistorische boerengemeenschappen in Nederland maakt.

Naast het verloop van de bodem in het gebied is er nog een belangrijke historische drager in het landschap die teruggaat tot de prehistorische boeren nederzettingen: de rullekes.<sup>[3]</sup> Dit zijn snelstromende kanaaltjes die, samen met het verloop in hoogteverschil, overvloedig water op de akkerbodems snel konden afvoeren naar lagergelegen gronden. De rullekes zijn nog altijd veelvuldig in het gebied aanwezig en bieden nog altijd een functie aan het waterbeheer in het gebied.

### 2.2 Ontstaan van de 'Heilige Driehoek'

Vanaf de veertiende eeuw na Christus vestigden er in Oosterhout diverse adellijke families, die voor hun onderkomen landhuizen (slotjes) bouwden.<sup>[4]</sup> De vestiging van deze adel is niet verwonderlijk, gezien de nabijheid van Baronie van Breda en de – latere – relatie met de Oranjes. Eén van de slotjes was het verder uit het huidige centrum gelegen huis 'de Blauwe Camer', gesticht omstreeks 1400. In 1645 kwam dit slot in eigendom van de zusters Norbertinessen van Sint-Catharinadal<sup>[5]</sup>, waar zij sindsdien onafgebroken in wonen. Tot het begin van de twintigste eeuw was er nog geen sprake van een 'driehoek van kloosters'. Pas in 1901 vestigden de zusters Benedictinessen van de Onze Lieve Vrouwe Abdij zich in het al bestaande landhuis 'Vredeoord' aan de Zandheuvel nabij het klooster van Sint-Catharinadal. Enkele jaren later, in 1907, was het derde klooster – de Sint Paulusabdij voor de Benedictijnse monnikengemeenschap uit Frankrijk – gereed. Vanaf dat moment wordt het gebied gekenmerkt door de drie kloostergemeenschappen.

Wanneer de naam 'Heilige Driehoek' ten tonele is gekomen, is niet exact aan te geven. Vermoedelijk stond het gebied bij de lokale bevolking al vrij snel bekend als een groen gebied met drie kloosters. Volgens de website over de Heilige Driehoek deed haar naamgeving de intrede in de jaren 1970, maar feitelijk werd deze naamsvermelding van het gebied echt vastgesteld bij de aanwijzing tot rijksbeschermd dorpsgezicht (3 april 2006). De naamgeving van het gebied is uiteraard een woordspeling op het unieke gegeven dat er drie kloostergemeenschappen in directe nabijheid van elkaar gevestigd zijn, maar heeft ook een relatie met de theologische opvatting van de Drievuldigheid.<sup>[6]</sup> Het beschermde dorpsgezicht De Heilige Driehoek beslaat een oppervlakte van circa 112 hectare en is ingeklemd tussen de kern van Oosterhout in het westen en de A27 in het oosten.

[2] Website De Heilige Driehoek: "Wat is de Heilige Driehoek".

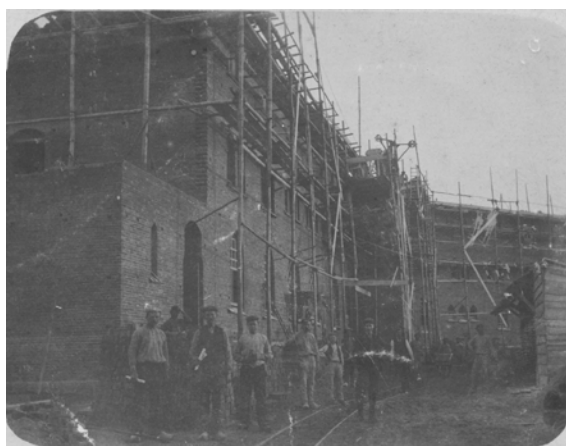
[3] <https://www.karlbarth.nl/water/>

[4] <https://www.oosterhout.nl/activiteiten-en-toerisme/monumenten-en-archeologie/monumenten-in-oosterhout/slotjes>

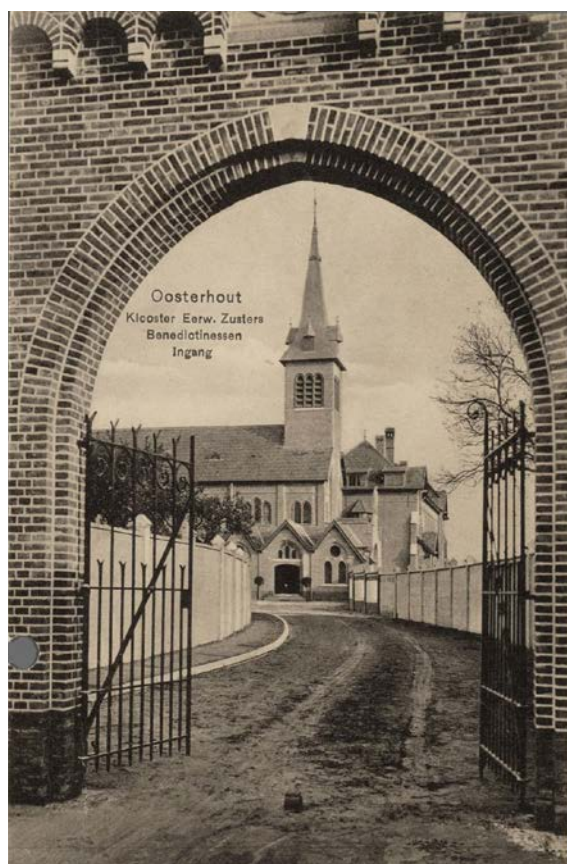
[5] Redengevende omschrijving, Rijksmonument nummer 31669, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

[6] God bestaat in drie entiteiten: de Vader, de Zoon en de Heilige Geest.





Sint-Paulusabdij in aanbouw omstreeks 1909 (bron: Regionaal Archief Tilburg)



Onze-Lieve-Vrouwe-Abdij omstreeks 1912 (bron: Regionaal Archief Tilburg)



De Blauwe Camer - Sint-Catharinadal omstreeks 1650



Sint-Catharinadal omstreeks 1915 (bron: Regionaal Archief Tilburg)



Sint-Paulusabdij (bron: Regionaal Archief Tilburg)

### 2.3 Klooster Sint-Catharinadal

Zoals aangegeven is het oudste kloostercomplex in het gebied dat van de zusters Norbertinessen in Sint-Catharinadal. Voor zij zich er vestigden, was het slot tussen 1400 en 1645 het woonhuis van diverse adellijke families. De oudste naamgeving van het slotje was 'de Blauwe Camer', waarschijnlijk refererend aan een blauw interieur. Dit slot is nog altijd in de huidige bebouwingsmorfologie van het kloostercomplex herkenbaar, hoewel het meerdere verbouwingen en uitbreidingen kent sinds de zusters hun intrede er deden. Naast de herkenbaarheid van het oude slot in het huidige complex zijn ook andere oudere onderdelen, zoals de gracht en de aanwezigheid van de rullekes, in de huidige situatie herkenbaar gebleven.

Naast het aanbouwen en vergroten van de kloostervleugels werden er door de zusters bijgebouwen opgericht. Meestal waren dat bouwwerken die een relatie hadden met het agrarisch gebruik van de landerijen om het klooster heen, om de zelfvoorzienende functie van de kloostergemeenschap te waarborgen. Ook heeft het complex, naast een entreegebouw, een eigen kerkgebouw op het voorplein waar ook mensen van buiten het klooster de dienst kunnen bijwonen. Een van de belangrijkste verbouwingen van Sint-Catharinadal was de grootschalige renovatie in de jaren 1955-1964, waarin het gehele complex een uniforme "laat-middeleeuwse" uitstraling verkreeg. Hierdoor vormen het oudste deel (het slotje) en alle andere bouwwerken uit latere perioden een esthetisch en deels ook architectonisch samenhangend geheel. De laatste verbouwing betrof het toevoegen van het wijnhuis en restaurant. Mede door het toevoegen van deze en andere economische dragers (horeca, winkel, vergaderfaciliteit en wijngaard met vrijwilligers) heeft Sint-Catharinadal zich opengesteld. Hoewel het klooster door de muren en beplanting beperkt zichtbaar is, is het hiermee wel beleefbaar.

### 2.4 Klooster Onze Lieve Vrouwe Abdij

In 1819 vestigde zich een Franstalige kostschool op het terrein aan de Zandheuvel, waar in 1826 het landhuis Vredeoord werd gebouwd. Tot 1901 huisvestte het landgoed diverse onderwijsinstituten als kostscholen en internaten. Al vanaf het vroeg negentiende-eeuws gebruik werd het landgoed aangeplant met natuurschoon, waaronder een

oprijlaan geflankeerd door bomen en diverse tuinaanplant. Begin twintigste eeuw was het landgoed omzoomd met volwassen groen, een parkachtige tuinaanleg en bosplantsoen. Wat opvalt is dat er tot de komst van de zusters geen hoge terreinafscheidingen als tuinmuren aanwezig waren.

Pas toen de zusters Benedictinessen van de Onze Lieve Vrouwe Abdij uit Wisques (Frankrijk) hun intrede deden in Vredeoord, werd het landgoed geleidelijk aan steeds meer besloten door het oprichten van bakstenen en betonnen kloostermuren. Het voormalige landhuis werd aanvankelijk gebruikt door de zusters, maar is in de loop der decennia steeds verder uitgebreid tot het huidige kloostercomplex. De zusters wijzigden ook de oriëntatie van de hoofdentree tot het landgoed van de Zandheuvel naar een nieuwe hoofdentree iets verderop in de straat. In 1986 werden de oudste delen van de voormalige villa gesloopt en vervangen voor nieuwbouw in de stijl van de Bossche School. In 2022 is het klooster verbouwd en is een deel van het klooster in gebruik genomen als woon-zorgvoorziening.

De historie van de Onze Lieve Vrouwe Abdij is recent uitgebreid beschreven in het boek *Een eigen wereld. Van Vredeoord tot vredig oord. Landgoed Onze Lieve Vrouwe Abdij Oosterhout* (2019).

### 2.5 Klooster Sint Paulusabdij

De monnikengemeenschap van de priorij Sint Paulus uit Wisques (Frankrijk) volgden enkele jaren na de vestiging van de zustergerneenschap uit de Franse plaats in Oosterhout. Zij kochten in 1903 een stuk grond ten zuiden van de bestaande zusterkloosters en lieten er vanaf 1906 een nieuw bouwwerk oprichten wat later de abdij zou gaan worden. In 1907 vestigden de monniken zich in het nieuwe gebouw, waarna er vanaf dat moment sprake was van drie kloostergemeenschappen in directe nabijheid van elkaar. In 1910 verkreeg de abdij haar volledige naam 'Abbaye Saint-Paul-de-Wisques'.<sup>(7)</sup> In de periode 1928-1941 groeide de kloostergemeenschap sterk, wat het noodzakelijk maakte forse uitbreidingen

(7) De monniken hoopten nog altijd terug te kunnen keren naar Frankrijk en lieten zich dus niet de 'Sint Paulusabdij van Oosterhout' noemen.



## BEHEERSVISIE



Leijsendwarsstraat 6 (bron: RCE)



Hoogstraat 80 (bron: RCE)



het Gele Huis omstreeks 1970 (bron: Regionaal Archief Tilburg)



Monnikendreef omstreeks 1919 (bron: Regionaal Archief Tilburg)



Zandheuvel omstreeks 1919 (bron: Regionaal Archief Tilburg)



Leijsendwarsstraat 11 (bron: wikimedia)



aan het bestaande gebouw uit te voeren. Architect en monnik Dom Hans van der Laan ontwierp samen met zijn broer, architect Nico van der Laan, een nieuw gastenverblijf op basis van de grondhouding der getallen, wat later bekend stond als de stijl van de Bossche School.<sup>[8]</sup> In dat opzicht is de Sint Paulusabdij een zeer belangrijk architectonisch geesteswerk van deze stroming. Vanaf de jaren 1960 groeide de bedrijvigheid van de abdij sterk en stonden de monniken bekend om hun smederij, pottenbakkerij en kweken van orchideeën. Van de drie kloostergemeenschappen waren de monniken van de Sint Paulusabdij het meest 'zichtbaar' voor de buitenwereld.

Vanaf de jaren '70 van de twintigste eeuw trad vergrijzing in bij de gemeenschap. De monniken kenden nog een goed lopend landbouwbedrijf dat sinds die periode is verpacht. In 2004 besloot de gemeenschap contact te zoeken met Chemin Neuf, een internationale apostolische gemeenschap die in 2006 haar intrede deed in het complex. De laatste monniken zijn naar een zorgklooster in de nabijheid verhuisd.

## 2.6 Zichtbare historie in het gebied

Veel van de historie in het gebied dat nu bekend staat als de Heilige Driehoek is nog aanwezig en tastbaar. Niet alleen de rullekes, die hun oorsprong vinden in de agrarische nederzettingen in de prehistorie, maar ook het wegenpatroon in het gebied komt voort uit een lange historische ontwikkeling. Uiteraard de Kloosterdreef, die waarschijnlijk al zo oud is als de aanleg van het slot De Blauwe Camer<sup>[9]</sup>, maar ook de Monnikendreef (tot 1850 de 'Heikantsche straat'), Zandheuvel, Leijsenstraat en Veerseweg, Leijsendwarsstraat en de Hoogstraat volgen een wegenstructuur die vermoedelijk al eeuwenoud is. Sommige wegen in het gebied hebben nog hun kenmerkende historische bestratingen (kasseien) of zijn in het verleden met historiserende

bestratingsmaterialen en -patronen gerenoveerd.<sup>[10]</sup> Niet alle wegen waren overigens even belangrijk. De Hoogstraat en Veerseweg waren de belangrijkste routes richting het oosten ('s Gravenmoer) en het noorden (Geertruidenberg). Met name het verloop van de Veerseweg is interessant, omdat die met de parallel gelegen maar minder intensief gebruikte Leijsenstraat ten noordoosten van de stad samengevoegd wordt. De Veerseweg was onderdeel van de zogenaamde Napoleonroute, die Parijs met Amsterdam verbond en dus dwars door Oosterhout heen kwam. De in de jaren 1960 aangelegde A27 volgt het traject van deze Veerseweg vanaf het knooppunt met de Leijsenstraat tot net ten zuiden van Geertruidenberg.

Een ander kenmerkend historisch en zichtbaar anker in het gebied is de agrarische oorsprong. Naast dat er nog steeds boerenerven, bijbehorende bebouwing en landerijen (akkers) aanwezig zijn, is ook de tweedeling in de boeren bedrijvigheid kenmerkend voor het gebied.<sup>[11]</sup> Aan de noordzijde van het gebied, met name rondom de Veerseweg en de Leijsenstraat, waren veel rijkere boeren gevestigd op kleigronden. Dat terwijl in het zuiden van het gebied, meer richting de Heikant, door klapzandgronden de akkers veel schraler waren en daar veel meer armere (schapen)boeren en loonwerkers gevestigd waren. Die historische demografie is nog altijd te zien aan de bebouwingstypologie, die aan de noordzijde veel meer gekarakteriseerd wordt door vrijstaande woningen, oude boerderijen en grotere kavels. Terwijl aan de zuidzijde, met name ten westen van de gronden van de Paulusabdij, veel kleinere (arbeiders)woningen aanwezig zijn.

Naast de stedenbouwkundige en landschappelijke historie in het gebied zijn er diverse gemeentelijke monumenten binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht:

- Helleke 2 (woonhuis uit 1900);
- Helleke 8 (woonhuis uit 1921);
- Helleke (Mariakapel);
- Hoogstraat 80 (schuur bij Sint Paulusabdij uit 1950);

[8] De architecten Van der Laan (Hans en Nico) worden gezien als de stichters van de bekende architectuurstroming 'Bossche School'. Zij gaven na WOII lessen in Kerkelijke Architectuur in het Kruithuis van 's-Hertogenbosch, vanwaar hun ideeën over getallen en verhoudingen in de architectuur zich doorontwikkelde.

[9] De Kloosterdreef behoorde tot het klooster Sint-Catharinadal. De straat werd in 1955 eigendom van de gemeente en op nadrukkelijk verzoek van de zusters bestraat met de huidige kasseien om verkeer te weren. Toelichting aanwijzigingsbesluit beschermd Dorpsgezicht De Heilige Driehoek, d.d. 3 april 2006.

[10] De kasseien van de Kloosterdreef dateren uit 1955, die van de Monnikendreef uit de jaren 1960.

[11] Toelichting aanwijzigingsbesluit beschermd Dorpsgezicht De Heilige Driehoek, d.d. 3 april 2006.

## BEHEERSVISIE



Sint-Catharinadal (bron: RCE)



Sint-Paulusabdij (bron: RCE)



Veerseweg 52 (bron: RCE)



- Leijsendwarsstraat 6-8 en Leijsenstraat 20 (boerderij met Vlaamse schuren uit de 19<sup>e</sup> eeuw);
- Leijsendwarsstraat 9 (langgevelboerderij uit de 18<sup>e</sup> eeuw);
- Leijsendwarsstraat 11 (langgevelboerderij uit 1739);
- Leijsenstraat 30 (boerderijwoning bij Vlaamse schuur uit 1924);
- Leijsenstraat 51 ('t Geelhuys of het Oude Tolhuys, huis uit 1587);
- Leijsenstraat (grenssteen tegenover 1A);
- Veerseweg 32 (woonhuis van de kerkopzichter uit de 20<sup>e</sup> eeuw);
- Veerseweg 54 (boerderij annex café uit de 19<sup>e</sup> eeuw);
- Veerseweg achter nr. 54 (tribune voetbalclub uit de 20<sup>e</sup> eeuw);
- Veerseweg 56-58 (woonhuis en leerlooierij uit de 19<sup>e</sup> eeuw);
- Zandheuvel 88 (conciërgewoning voor Onze Lieve Vrouwe Abdij uit 1911);
- Zandheuvel 90 (Onze Lieve Vrouwe Abdij met kerk uit 20<sup>e</sup> eeuw);
- Zandheuvel 125 (woonhuis uit 1884).

Er zijn ook enkele rijksmonumenten in het gebied:

- Rijksmonument 31669, Sint-Catharinadal, Kloosterdreef 1;
- Rijksmonument 520007, Sint Paulusabdij, Hoogstraat 80;
- Rijksmonument 520018, complex van grafmonumenten, Veerseweg 50;
- Rijksmonument 520021, complex leerlooierij met woning, Veerseweg 52.

Een uitgebreide omschrijving van de individuele monumenten in het beschermde dorpsgezicht streeft deze beheersvisie voorbij. Toch is het belangrijk om te weten dat er een relatief hoge concentratie gemeentelijke en rijksmonumenten in het gebied is aangewezen. Deze historische gebouwen dragen namelijk bij aan het karakteristieke landschap.

## 2.7 Aanwijzingsbesluit en historisch-ruimtelijk karakter

In het aanwijzingsbesluit uit 2006 wordt het grote belang van de Heilige Driehoek vanuit architectuurhistorisch, historisch-geografisch, stedenbouwkundig, archeologisch en sociaal-ruimtelijk oogpunt benoemd. Het gebied wordt gekarakteriseerd met de volgende (kern)waarden:

- Laatste delen van een (pre)historisch nederzettingsgebied van agrarische gemeenschappen in de Leijsenakkers. De agrarische bedrijvigheid in het gebied is de langstdurende historische verhaallijn in het gebied waarvan de laatste eeuw(en) de landbewerking voor een groot deel uitgevoerd werd door, of in opdracht van, de kloostergemeenschappen;
- Aanwezigheid van drie individuele kloostergemeenschappen op korte afstand van elkaar, die functioneel van elkaar maar ook deels van het gebied afgesloten zijn. Daarbij is de Sint Paulusabdij van de drie kloostercomplexen het complex dat het meest zichtbaar is voor de buitenwereld (open hekwerken en veel groen, geen kloostermuren);
- Het historisch wegenpatroon is overwegend voorzien van karakteristiek plaveisel (kasseien);
- De historische waterwegen, zogenaamde rullekes, hebben een belangrijke afwateringsfunctie in het gebied en dateren nog voor een deel uit de eerste nederzettingen in het gebied.



## BEHEERSVISIE



sfeerimpressie karakter en identiteit

## Hoofdstuk 3: Kernwaarden

Dat de Heilige Driehoek een bijzonder gebied met grote kwaliteiten is, staat niet ter discussie. In de aanwijzing tot rijksbeschermd dorpsgezicht wordt met name gewezen op de (cultuur)historische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Dat is echter niet het volledige verhaal, er zijn meer kwaliteiten te benoemen. Bovendien overstijgen sommige kwaliteiten van de Heilige Driehoek het gebied zelf. Meer dan ooit is het van belang om zo dicht tegen de stad Oosterhout een plek te hebben waar ruimte is voor rust, natuur, bezinning, cultuur en bewegen.

In dit hoofdstuk benoemen we aan de hand van de kernwaarden wat de Heilige Driehoek nu zo bijzonder maakt, als gebied en als onderdeel van Oosterhout. Daarbij moet worden opgemerkt dat het niet één kernwaarde is of enkele kernwaarden zijn die het gebied uniek maken. Het gaat juist om het samenspel van alle kernwaarden.

### 3.1 Karakter en identiteit

Sommige dingen laten zich niet zo makkelijk duiden op een kaart of vatten in een beeld. Het zijn de dingen die je niet alleen ziet, maar die je voelt of hoort, het is de sfeer die ergens hangt. Juist dat is een essentieel onderdeel van het unieke karakter van de Heilige Driehoek. We benoemen dan ook de volgende kernwaarden die het karakter van dit gebied bepalen:

- **Spiritualiteit:** de aanwezigheid van drie kloostergemeenschappen op korte afstand van elkaar is uniek. Binnen de kloosters staat het spirituele, geestelijke leven centraal. Dat is zichtbaar, alleen al door de aanwezigheid van de drie imposante kloostercomplexen en bijbehorende landerijen en terreinafscheidingen (kloostermuren). Het is ook hoorbaar, door het op gezette tijden luiden van de klokken. Maar het is ook voelbaar, zeker in de directe omgeving van de drie kloosters;
- **Zingeving:** in een steeds drukker wordende wereld is de Heilige Driehoek een plek die ruimte biedt voor zingeving. Uiteraard kan dat door deel te nemen aan het spirituele leven van de kloosters, maar het kan bijvoorbeeld ook door tijdens een wandeling “het hoofd leeg te maken”, of te genieten van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;
- **Multifunctionaliteit:** het gebied heeft zich eeuwenlang ontwikkeld door agrarische activiteiten. Agrarische activiteiten vormen nog altijd een belangrijke functie, maar daar zijn – naast de kloostergemeenschappen – verschillende functies bijgekomen, waaronder woningen, de begraafplaats, het Milieueducatief Centrum, tentoonstellingen (Biënnale) en (ondergeschikte) detailhandel en horeca;
- **Rust:** zo dicht tegen het stedelijk gebied van Oosterhout aan, is de Heilige Driehoek een betrekkelijk rustig gebied. Hier ontbreekt de stedelijke dynamiek en drukte en is het rustig wonen en verblijven. Dat het hier betrekkelijk rustig is, wil niet zeggen dat hier absolute stilte heerst. Ook hier is er geluid van menselijke activiteiten, maar minder dan in het verstedelijkte deel van Oosterhout. De kloosterklokken doorbreken de rust op gezette tijden. Daarnaast is het geluid van de A27 altijd hoorbaar;
- **Donkerte:** in de Heilige Driehoek is het donkerder dan in de rest van de stad Oosterhout. Het gebied wordt beperkt doorsneden door verlichte wegen. Daarnaast zijn aanzienlijke delen van het gebied onbebouwd en vrij van verlichte functies. De donkerte in het gebied draagt in hoge mate bij aan een verscheidenheid van (nacht)fauna dichtbij het verstedelijkte gebied;
- **Betekenis voor Oosterhout:** de aanwezigheid van een bijzonder gebied als de Heilige Driehoek is van belang voor inwoners van Oosterhout, en dan met name voor de inwoners van het oostelijke deel van de stad. Ze kunnen het gebied benutten en hier – op zo korte afstand van de stedelijke drukte – genieten van de rust, ruimte, historie en andere kwaliteiten van dit gebied;
- **Gastvrijheid:** het gebied is niet alleen toegankelijk voor de inwoners van Oosterhout, er bevinden zich ook verschillende functies waar bezoekers gastvrij worden ontvangen. Dat geldt voor de kloosters, die onder andere mogelijkheden bieden om te verblijven, maar bijvoorbeeld ook voor de zuivelboerderij en het Milieueducatief Centrum. Met culturele (Biënnale) en religieuze activiteiten, horeca, detailhandel, verblijfs- en vergaderfaciliteiten en een wijngaard opent de heilige Driehoek zich voor een divers publiek.



## BEHEERSVISIE



sfeerimpressie cultuurhistorie



### 3.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden komen voort uit de ontstaansgeschiedenis van het gebied, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Het zijn zichtbare en soms onzichtbare sporen van het verleden die het gebied hebben gevormd en nog altijd van belang zijn. Ze vormen een directe link tussen het heden en verleden. We onderscheiden de volgende cultuurhistorische kernwaarden:

- Archeologische waarden: de Leijsenakkers, het gebied waar de Heilige Driehoek onderdeel van uitmaakt, is al sinds de IJzertijd bewoond. In eerste instantie door jagers, vissers en verzamelaarsgroepen, later vestigden zich hier boerengemeenschappen. Gelet op de lange bewoningsgeschiedenis en het feit dat er op diverse plekken archeologische vondsten zijn gedaan, is de kans zeer groot dat er nog volop sporen van het verleden in de bodem aanwezig zijn;
- Historische lijnen: ook bovengronds werkt het verleden door in het heden. Het wegenpatroon is in de loop van vele eeuwen ontstaan en – hoewel door de aanleg van de A27 abrupt doorsneden – nog altijd aanwezig. De meest in het oog springende historische lijnen zijn de Veerseweg, Leijsenstraat, Leijsendwarsstraat, Kloosterdreef, Hoogstraat en Monnikendreef;
- Historisch watersysteem: door de ligging op de overgang van de hoger gelegen dekzandgronden naar de lager gelegen polders, is een uniek watersysteem ontstaan. Hier zijn de voor Oosterhout zo karakteristieke “rullekes” nog aanwezig; kleine, snelstromende beekloopjes die het water afvoeren. De slotgracht van Sint-Catharinadal wordt door een rulleke van water voorzien;
- Kloostercomplexen: de zusters Norbertinessen hebben in de 17<sup>e</sup> eeuw hun intrek genomen in het slotje De Blauwe Camer, thans Sint-Catharinadal. De Onze Lieve Vrouwe abdij en Sint Paulusabdij zijn hier in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw gesticht. Het eerste in een ouder bestaand landgoed en het tweede in een volgens de kenmerken van de Bossche School ontworpen nieuwbouw. Inmiddels nemen de drie kloostercomplexen een opvallende en bijzondere plaats in dit gebied in: de gebouwen domineren het silhouet van de Heilige Driehoek. Ze beheren een aanzienlijk deel van de gronden en ze vormen drie besloten – maar niet per se gesloten – eilanden in een verder halfopen landschap;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten: historische gebouwen zijn wellicht de meest zichtbare sporen uit het verleden. In de Heilige Driehoek hebben verschillende gebouwen en bouwwerken een monumentale status omwille van hun unieke (cultuur)historische kenmerken. De gebouwen van Sint-Catharinadal en de Sint Paulusabdij zijn rijksmonument. Dat geldt ook voor het 19<sup>e</sup> eeuwse leerlooierijcomplex aan de Veerseweg. De gebouwen van de Onze Lieve Vrouwe abdij en verschillende panden elders in het gebied zijn aangewezen als gemeentelijk monument;
- Historische groenstructuur: het aanwezige groen is zeer bepalend voor het uiterlijk van het gebied, maar niet al het groen is ook in historische zin van belang. Dat geldt wel voor monumentale bomen op en rond Sint-Catharinadal en langs diverse wegen, waaronder de Zandheuvel, Monnikendreef, Hoogstraat en Leijsendwarsstraat. Daarnaast zijn de tuin- en bosaanplantingen bij de Onze Lieve Vrouwe abdij en Sint Paulusabdij aangemerkt als waardevol historisch groen;
- Historiserende/historische materialisatie van openbare ruimte: verschillende straten volgen een historisch patroon. Van die wegen is een deel, zoals de Kloosterdreef, Monnikendreef en de Leijsenstraat, voorzien van kasseienbestrating. Deze kasseien zijn historisch gezien een reliëf van de eerst verharde wegen in het gebied;
- Boerenerven: naast de aangewezen monumenten zijn er in het gebied meerdere (historische) boerenervcomplexen die refereren naar het agrarisch verleden van het gebied. Deze erven manifesteren zich in hoge mate vanwege het halfopen karakter, de doorzichten in het achterland vanaf de openbare weg en de aanwezigheid van erfonderdelen zoals (historische) stallen. De historische boerenerven zijn beeldondersteunend voor het gebied en geven de Heilige Driehoek voor een belangrijk deel het agrarische karakter;
- Recente cultuurhistorie: naast de (zichtbare) restanten van het verleden, is de Heilige Driehoek met de tweejaarlijks in het gebied gehouden H3H Biënnale ook actueel van culturele waarde.

## BEHEERSVISIE



sfeerimpressie landschap



### 3.3 Landschap

De Heilige Driehoek is als het ware een stukje landschap in de stad. Het is een restant van de historische Leijsenakkers, waar zich in de loop der eeuwen drie kloosters hebben gevestigd. Daarmee heeft het gebied een geheel eigen uitstraling, heel anders dan het direct aangrenzende stedelijk deel van Oosterhout. De landschappelijke kwaliteiten komen tot uitdrukking in de volgende kenmerken:

- Openheid en beslotenheid: in het gebied is een duidelijk onderscheid tussen meer besloten en open delen. In het noordelijk deel van de Heilige Driehoek bevindt zich de lintbebouwing aan de Veersegweg en Leijsenstraat. Dit deel heeft een redelijk besloten karakter met een fijne korrel. Ook de kern van het gebied met de drie kloosters heeft een besloten karakter, met name door de kloostermuren en beplanting. Daaromheen ligt het halfopen landschap van de historische Leijsenakkers;
- Kleinschalig, halfopen landschap: de restanten van de Leijsenakkers hebben een kleinschalig en halfopen karakter. Schaalvergroting heeft hier nauwelijks plaatsgevonden, zodat de oorspronkelijke, kleinschalige kavelstructuur nog aanwezig is. De kavels zijn klein van omvang en worden afgewisseld met sloten/rullekes en beplanting;
- Groenstructuren: het kleinschalige, halfopen karakter van het landschap wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezige beplanting. Een deel daarvan is cultuurhistorisch waardevol (zie ook paragraaf 3.2), maar ook de overige weg-, erf- en kavelbeplanting is van groot belang voor het groene karakter. Ook met betrekking tot klimaat en biodiversiteit zijn de aanwezige groenstructuren waardevol;
- Zichtrelaties: het halfopen landschap zorgt voor steeds wisselende (door)zichten. Soms heb je zicht op de akkers en de achterliggende kloosters, dan weer wordt je blik geblokkeerd door beplanting en/of bebouwing. Op sommige plekken heb je over een lange lengte zicht op het landschap, zoals aan de westzijde van de Leijsendwarsstraat. Op andere plekken zijn de doorzichten juist smal, zoals aan de noordzijde van de Leijsenstraat en de oostzijde van de Eikenlaan. Juist deze afwisseling is zo kenmerkend voor het landschap van de Heilige Driehoek;
- Natuurwaarden: de aanwezige beplantings- en waterstructuren, maar ook sommige bebouwing, zijn van ecologische waarde. Ze zorgen voor leef- en schuilplaatsen voor diverse planten en dieren. Het feit dat de stedelijke druk hier nog relatief beperkt is, draagt hier aan bij;
- Toegankelijkheid en bewegen: de mogelijkheid om te kunnen bewegen in de buitenlucht stimuleert een goede fysieke en mentale gezondheid. Deze groene omgeving direct tegen de stad Oosterhout biedt de mogelijkheid om te wandelen, fietsen en elkaar te ontmoeten in de buitenruimte. Deze mogelijkheden worden op dit moment echter nog niet ten volle benut. Het afwisselende karakter van het gebied zorgt bovendien voor zowel open en zonnige als beplante en schaduwrijke plekken.





kernwaardenkaart

## Hoofdstuk 4: Visie






### 4.1 Visie op hoofdlijnen

Deze “Beheersvisie Heilige Driehoek” gaat uit van het principe ‘behoud door ontwikkeling’. Echter, meer dan voorheen ligt de nadruk in deze visie op ‘behoud’: het behouden van de kernwaarden van dit unieke gebied. Dat betekent niet dat er niets kan veranderen in het gebied. De wereld is continu in beweging en ook de Heilige Driehoek moet op gepaste wijze mee kunnen bewegen. Iedere ontwikkeling binnen de grenzen van de Heilige Driehoek dient te passen in of bij de kernwaarden en deze waar mogelijk te versterken. De belangrijkste doelstelling van de visie is dan ook: inzetten op het behouden en verbeteren van de kernwaarden.


De balans tussen behouden van het waardevolle en veranderen van het noodzakelijke, vraagt om kaders. Echter, bestaande rechten zoals opgenomen in het ter plaatse geldende omgevingsplan blijven gehandhaafd, inclusief de daarin opgenomen binnenplanse mogelijkheden. Onderstaande kaders gelden alleen bij buitenplanse afwijkingen. De belangrijkste kaders laten zich als volgt omschrijven:

- Bescherm wat waardevol is. Dat betekent in feite dat alle kernwaarden zoals in hoofdstuk 3 beschreven zijn, het verdienen om beschermd te worden. De samenhang tussen al deze kernwaarden samen maken de Heilige Driehoek tot een bijzonder en hooggewaardeerd gebied;
- Verbeter wat nodig is. Soms voldoet de ruimtelijke en/of esthetische uitstraling van een locatie niet aan het gewenste beeld, of wordt een functie niet (meer) passend geacht. Dan is herontwikkeling of herinvulling mogelijk, uiteraard rekening houdend met de overige kaders. Hierbij wordt opgemerkt, dat het bewust laten verrommelen niet wordt beloond. Ook geldt dat herontwikkeling niet mag leiden tot een verdere verstening van het gebied;
- Ontwikkel in combinatie met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen, bijvoorbeeld in de vorm van functiewijzigingen of ruimtelijke aanpassingen, zijn alleen mogelijk als dit gepaard gaat met het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de kwaliteiten van de betreffende locatie en mits het niet leidt tot verdere verstening van het gebied. Het benutten van de kansen uit paragraaf 4.5 kunnen daarvoor als inspiratie dienen;
- Ontwikkel passend bij de kernwaarden. Iedere ontwikkeling dient te passen bij de kernwaarden zoals benoemd in hoofdstuk 3. Ofwel: nieuwe functies en ontwikkelingen dienen zich te voegen naar het gebied. Hiermee is hoofdstuk 3 niet alleen een beschrijving van de kernwaarden, maar ook de meetlat waarlangs ieder initiatief zal worden gelegd en een handvat om belangen af te wegen. Bestaande ontwikkelingsrechten in het vigerende omgevingsplan “Leijzenakkers 2020” worden gerespecteerd;

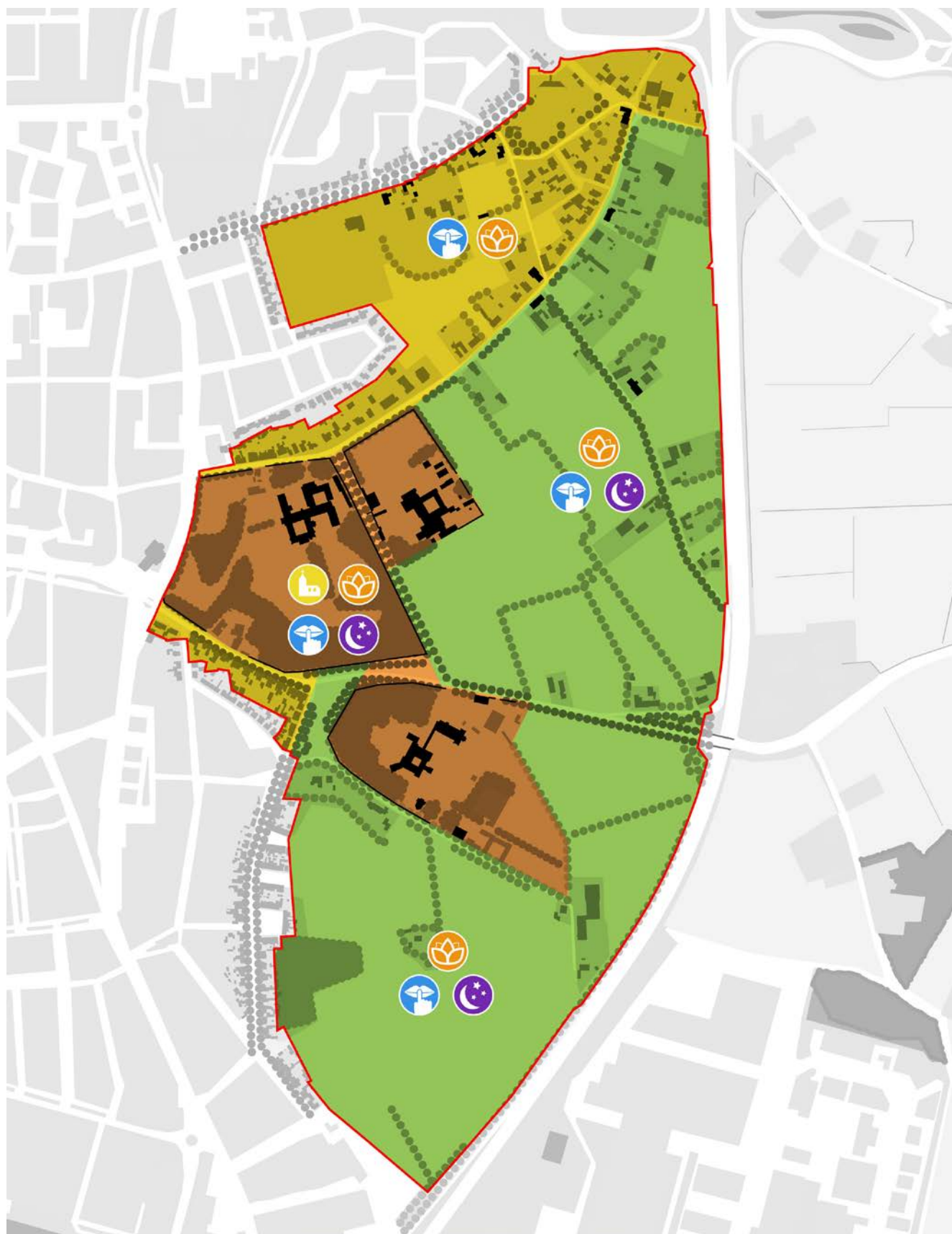
#### Cultuurhistorie

-  historische lijnen
-  historisch watersysteem
-  kloostercomplexen
-  rijks- en gemeentelijke monumenten
-  historische groenstructuur

#### Landschap

-  groenstructuren





deelgebieden

- Benut het bestaande. Netto kan er geen bebouwing aan het gebied worden toegevoegd. De schaarse onbebouwde ruimte is van essentieel belang voor het karakter van de Heilige Driehoek. Daarom wordt er in deze visie geen extra bebouwing mogelijk gemaakt, dan dat er op grond van het omgevingsplan “Leijssenakkers 2020” al dan niet via het verlenen van een binnenplanse wijziging of binnenplanse omgevingsvergunning mogelijk is. Dat betekent dat alleen bestaande bebouwing benut kan worden voor nieuwe functies. Ook is het mogelijk om bestaande, legaal opgerichte of onder het overgangsrecht vallende, bebouwing te vervangen door nieuwbouw. Daarnaast is het mogelijk om nieuwe bebouwing op te richten, ter vervanging van bebouwing elders binnen de Heilige Driehoek wordt gesaneerd;
- Beperk de verkeersaantrekkende werking. Het wijzigen en/of toevoegen van functies leidt veelal tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de betreffende functie. De capaciteit van de bestaande infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer in de Heilige Driehoek is echter beperkt, gelet op de beschikbare ruimte en bestaande bebouwing en functies. Daarom dient voor ieder initiatief te worden aangetoond dat dit niet leidt tot een onevenredige toename van het aantal (gemotoriseerde) verkeersbeweging. Daarnaast geldt voor ieder initiatief dat parkeren, in het hele gebied, op eigen terrein dient plaats te vinden.

Deze kaders gelden voor alle initiatieven die op de Heilige Driehoek afkomen. Ieder initiatief en iedere ontwikkeling zal dan ook worden getoetst aan dit afwegingskader. Een groot deel van de Heilige Driehoek ligt in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant buiten stedelijk gebied. Dit brengt regels met zich mee, waaraan een initiatief uiteraard ook dient te worden getoetst.

Zoals blijkt uit onder andere een aantal kernwaarden en de analyse van het gebied (zie bijlage 1: Lagenbenadering), laat de Heilige Driehoek zich grofweg indelen in drie deelgebieden:

1. De drie kloostercomplexen;
2. De linten;
3. Het landschap.

In de volgende paragrafen wordt de visie voor deze drie deelgebieden nader geduid.

### Deelgebieden

	kloostercomplexen
	linten
	landschap

### Karakter en identiteit

	spiritualiteit
	zingeving
	rust
	donkerte



## BEHEERSVISIE



Sint-Catharinadal



Onze-Lieve-Vrouwe-abdij



Sint-Paulusabdij



#### 4.2 Visie voor de kloostercomplexen

De identiteit van de Heilige Driehoek wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van de drie kloosters en de samenhang in bebouwings- en beplantingstypologie. De muren en hagen die het binnenterrein en de bebouwing afschermen van de buitenwereld drukken een stempel op het gebied. Slechts bij de toegangspoorten en vanaf een afstand is een glimp op te vangen van wat zich binnen de complexen bevindt. Dit introverte karakter, het verschil tussen binnen en buiten, is een gevolg van de ontstaansgeschiedenis van de kloosters en hoort bij de kloosters.

De drie kloostercomplexen bestaan alle drie uit een ensemble van grootschalige hoofdgebouwen en daaromheen kleinschaligere (dienst) gebouwen, omringd door nuts- en siertuinen. De kloostercomplexen wijken daarmee in maat en schaal sterk af van de rest van het gebied, waar zowel de bebouwing als de structuur veel kleinschaliger van aard zijn. Een groot deel van de bebouwing heeft een beschermde status, in de vorm van een rijks- of gemeentelijk monument. Ook een deel van de beplanting is beschermd.

Wanneer er ontwikkelingen of veranderingen plaatsvinden bij een klooster, dient het ensemble van grotere en kleine gebouwen met bijbehorende tuinen en voorzieningen te worden behouden. Vanzelfsprekend is behoud van monumentale waarden het uitgangspunt. De ruimtelijke beslotenheid van de kloosters, en daarmee het verschil tussen de binnenwereld en buitenwereld, is van wezenlijk belang voor de beleving van het gebied. Hieraan wordt niet getornd.

Als gebouwde complexen functioneren de kloosters als eigen entiteiten met een eigen (architectonische) karakteristiek. De bescherming van die entiteiten is tweeledig: als integraal onderdeel van het rijksbeschermd dorpsgezicht en binnen de eigen monumentenaanduiding (rijks- of gemeentelijk). Toekomstige ontwikkelingen in, aan en bij de kloosters moeten daarom op beide beschermingslagen getoetst worden.

Voor alle drie de kloosters zijn belangrijke kernwaarden (niet uitputtend):

- Introvert karakter en een bijzondere binnen-buiten relatie;
- Grootschalige gebouwde complexen met kleinschaligere bijgebouwen;
- Een eigen ontwikkelingsgeschiedenis met bijbehorende (cultuur)historische en architectonische karakteristieken;
- Rust en bezinning, een stil en sereen karakter (onzichtbaar erfgoed) met visuele relaties naar liturgie en religie (zichtbaar erfgoed).





Leijzenstraat



Zandheuvel



Veerseweg

### 4.3 Visie voor de linten

De bebouwingslinten behorende tot dit deelgebied zijn ontstaan langs de historische lijnen van de Hoogstraat, Veerseweg en Zandheuvel-Leijzenstraat. Ook de tussenliggende begraafplaats en het Helleke behoren tot dit deelgebied. Het lint van de Leijsendwardsstraat heeft een veel opener karakter en wordt in deze visie gerekend tot het landschap (zie par. 4.4).

In tegenstelling tot de kloostercomplexen, is de stedenbouwkundige korrel van de linten kleinschalig. Hier bevinden zich individuele percelen met veelal vrijstaande panden. Hoewel er vrij veel bebouwing staat, hebben de linten toch een groen karakter. Dat komt door de aanwezige straatbomen, de groene erfafscheidingen en de open plekken tussen de bebouwing, waar zicht op het achterliggende landschap is.

De kleinschalige opzet en het groene karakter – waaronder de doorzichten naar het achterliggende landschap – zijn van wezenlijk belang voor de beleving en herkenbaarheid van de linten. Dat onderscheidt ze van een reguliere woonstraat. De kleine korrel en het behoud en waar mogelijk versterken van de bomenstructuur en groene erfafscheiding zijn dan ook het uitgangspunt voor iedere ingreep die in de linten plaatsvindt. Daarnaast geldt dat bestaande zichtrelaties dienen te worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

Voor de Leijzenstraat geldt dat niet alleen de historische structuur nog herkenbaar is, maar ook het historische bestratingspatroon. Dat draagt bij aan de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Deze bestrating zal dan ook worden behouden, maar kan – wanneer de toegankelijkheid daar om vraagt en onderhoud niet voldoende effect heeft – eventueel worden gecombineerd met een vlakker materiaal met een vergelijkbare uitstraling.





**Leijsendwarsstraat met coulisselandschap**



**Monnikendreef met coulisselandschap**



**Kloosterdreef**

#### 4.4 Visie voor het landschap

Het halfopen karakter van dit zogenaamde coulisselandschap wordt gevormd door de afwisseling van open akkers en weilanden enerzijds en erf-, weg- en kavelbeplanting anderzijds. Dit zorgt voor een gevarieerd beeld, met zichtlijnen en een schaal en maat die als zeer prettig wordt ervaren, en dit als tegenhanger van de grootschalige, besloten kloosters en kleinschalige linten.

Bij iedere ontwikkeling die zich mogelijk in het landschap voordoet, dient deze kleinschaligheid en balans tussen openheid en beslotenheid zorgvuldig te worden bewaakt. Dat betekent in principe dat open delen open blijven en dat beplanting en watergangen in stand worden gehouden. Ook hier geldt dat bestaande zichtrelaties dienen te worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Daarnaast dient bebouwing op een stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoorde manier te worden ingepast middels een groene erfafscheiding.

Het watersysteem van sloten en rullekes is zeer specifiek voor dit gebied. Het waterpeil is echter zeer bepalend voor de mogelijkheden, met name voor beplanting. Het uitgangspunt van het waterschap daarbij is "functie volgt peil". Ofwel, het waterpeil wordt door het waterschap bepaald en (eventueel nieuwe) functies dienen daar bij te passen. Op dit moment bestaat er geen peilbesluit voor dit gebied. Mocht er in de toekomst een peilbesluit worden vastgesteld, dan ligt dat bij het waterschap.

Ook in dit deelgebied geldt dat van sommige wegen niet alleen de historische structuur nog herkenbaar is, maar ook het historische bestratingspatroon. Het betreft hier de Kloosterdreef en Monnikendreef. Ook hier draagt de bestrating bij aan de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Deze bestrating zal dan ook worden behouden, maar kan – wanneer de toegankelijkheid daar om vraagt en onderhoud niet voldoende effect heeft – eventueel worden gecombineerd met een vlakker materiaal met een vergelijkbare uitstraling.

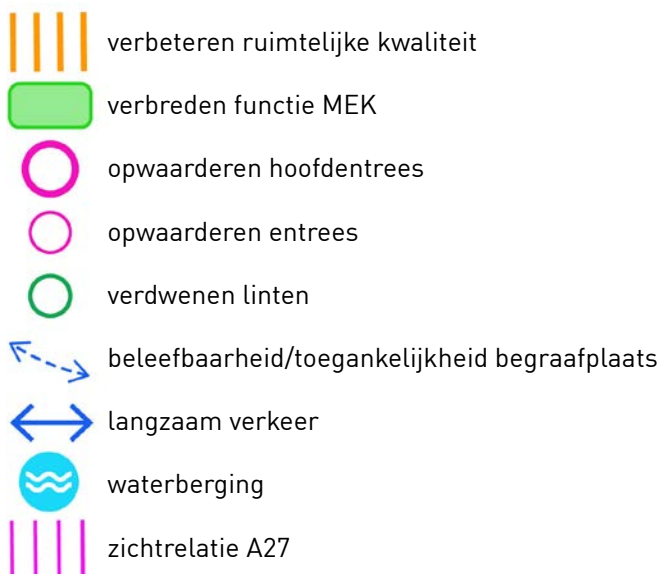




#### 4.5 Kansen

Op sommige plaatsen is het mogelijk om iets extra's te doen voor het gebied, iets toe te voegen aan de kwaliteiten. Deze kansen kunnen worden verzilverd in combinatie met een initiatief of ontwikkeling, maar ook los daarvan. We benoemen in willekeurige volgorde de volgende kansen:

- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit: op een aantal locaties laat de ruimtelijke kwaliteit in de huidige situatie te wensen over. Dat betreft de overgang van de Heilige Driehoek naar de Eikenlaan-Kastanjelaan-Meidoornlaan aan de zuidwestzijde, de bedrijfslocatie Vijfhuizen aan de noordzijde en de volkstuinten aan de Leijsendwarsstraat. Het betreft locaties waar de overgang zeer abrupt dan wel verrommeld is of waar de bebouwing een detonerende uitstraling heeft. Hier kan het opwaarderen dan wel vervangen van detonerende bebouwing en het toevoegen van een passende landschappelijke inpassing een groot verschil maken. Dit mag echter niet leiden tot verdere verstening van het gebied;
- Verbreden functie Milieueducatief Centrum: het Milieueducatief Centrum heeft op dit moment weinig binding met de Heilige Driehoek, terwijl het zich wel bevindt binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht. Hier liggen kansen om – op de huidige locatie – een link te leggen met het “verhaal van de Heilige Driehoek”, bijvoorbeeld door aandacht te besteden aan de ontstaansgeschiedenis of de ecologische waarden in het gebied;
- Opwaarderen entrees tot het gebied: op verschillende plaatsen bieden wegen toegang tot de Heilige Driehoek. Beide kanten van de Hoogstraat en de Zandheuvel aan de westzijde zijn de meest gebruikte toegangen en daarmee de meest prominente entrees. Maar ook de Monnikendreef en diverse plekken aan de noordzijde (Veerseweg-Vijfhuizen) bieden of boden toegang tot het gebied. Op deze plekken zijn er kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de entreefunctie tot dit bijzondere gebied te markeren;
- Verdwenen linten: door de aanleg van de A27 zijn sommige historische linten abrupt afgeknipt. Deze abrupte stop is een historisch oneigenlijke situatie en bovendien is de openbare ruimte van de doodlopende strateinden vaak minderwaardig ingericht. Hier zijn kansen om een deel van het historische verhaal van de Heilige Driehoek aan het publiek te presenteren, wat per locatie vraagt om een specifieke (ontwerp)oplossing;
- Versterken beleefbaarheid/toegankelijkheid begraafplaats: gedenkpark Leijsenakkers omvat een traditionele begraafplaats, een natuurbegraafplaats en een militaire begraafplaats. Het gedenkpark ligt als een soort eiland in het gebied, alleen bereikbaar via de Veerseweg. Mogelijk zijn er kansen om het gedenkpark ook aan de zuidzijde (Leijsenstraat) en oostzijde (Pieter Koolenstraat) meer aansluiting te geven op de Heilige Driehoek. Dat kan in visuele zin, door een sterkere zichtrelatie te creëren tussen het gedenkpark en de Heilige Driehoek. Wellicht kan het ook in fysieke zin, door het park toegankelijk te maken vanaf de Leijsenstraat en/of Pieter Koolenstraat;







voorbeeld van een groene inpassing



mogelijke locatie voor een verbinding met de begraafplaats



zicht vanaf de A27 op de Heilige Driehoek



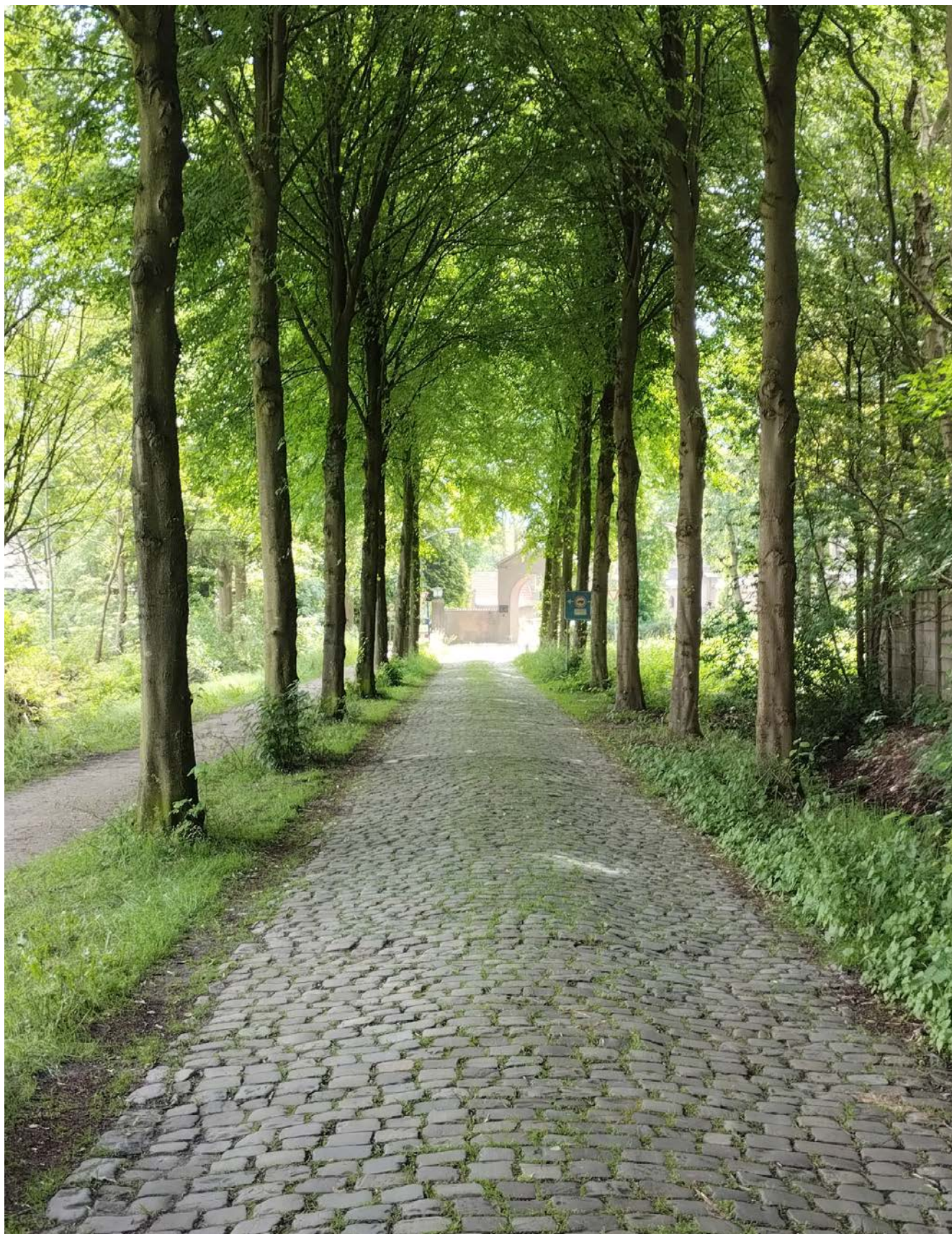
voorbeeld van een combinatie van materialen



Voorbeelden van informatieborden die het verhaal van de Heilige Driehoek vertellen

- Verbeteren routes voor langzaam verkeer: de Heilige Driehoek wordt veelvuldig gebruikt door wandelaars en fietsers. De Hoogstraat is onderdeel van een doorgaand fietsnetwerk in oost-west richting. Noordelijk van de Hoogstraat zijn er verschillende mogelijkheden om door het gebied te wandelen en/of fietsen en een “rondje” te maken. Zuidelijk van de Hoogstraat is de doodlopende Monnikendreef de enige toegang tot het gebied. Wanneer de kans zich voordoet, is het wenselijk om ook hier een “rondje” mogelijk te maken. Wellicht is het mogelijk de nu doodlopende Monnikendreef langs de A27 door te trekken en te koppelen met de Meidoornlaan-Kastanjelaan.  
Daarnaast vraagt de kwaliteit van de wegen en paden om aandacht. Veelal delen wandelaars en fietsers de ruimte met gemotoriseerd verkeer. Een weg die goed toegankelijk is voor een auto, is dat niet altijd voor een voetganger of fietser. Profilering (bijvoorbeeld het aanbrengen van een smalle strook voor fietsers/voetgangers), onderhoud en materiaal spelen hierin een belangrijke rol. Hierbij wordt opgemerkt dat behoud van de oorspronkelijke, historische bestrating van de Leijzenstraat, Kloosterdreef en Monnikendreef het uitgangspunt is;
- Ruimte voor waterberging: het gebied loopt in noordelijke richting met ruim 3 meter af. Het bovengrondse watersysteem volgt deze richting uiteraard, en ook ondergronds is er een kwelstroom in noordelijke richting. In de zuidelijke helft van de Heilige Driehoek liggen er kansen om (hemel)water tijdelijk op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. Per locatie dient de wenselijk- en mogelijkheid te worden onderzocht wanneer de kans zich voordoet. Hierbij geldt, dat grootschalige, permanente waterpartijen niet passen bij de kleinschaligheid van het gebied. Oplossingen zullen dan ook eerder moeten worden gezocht in sloten en/of wadi's;
- Versterken zichtrelatie A27: de aanleg van de A27 heeft het landschap doorsneden en sterk veranderd. Voor de aanleg liep het landschap van de Leijzenakkers namelijk door in oostelijke richting. Daarnaast zorgt de snelweg voor geluidsbelasting in het oostelijk deel van Oosterhout. Hoewel de A27 als een fysieke en visuele barrière aanwezig is, liggen er wellicht toch kansen om de visuele relatie tussen de Heilige Driehoek en de A27 – en mogelijk zelfs met het landschap oostelijk van de A27 – te versterken. Enerzijds betekent dit het beperken van detonerende en zichtbeperkende elementen langs de A27, door geen nieuwe toe te staan en waar mogelijk bestaande te verwijderen. Anderzijds kan gedacht worden aan het beperking van de geluidsbelasting middels aanplant van in het gebied passende beplanting, waarbij de historische linten die door de snelweg zijn doorsneden, juist opengehouden worden of open worden gemaakt (tenzij dit tot een geluidstoename leidt bij woningen). Wanneer de noodzaak dan wel kansen zich voordoen, is het aan te bevelen de technische en landschappelijke mogelijkheden goed in beeld te brengen;
- Vertel de verhalen: de Heilige Driehoek is een uniek cultuurhistorisch en agrarisch gebied wat een ontstaansgeschiedenis uit de prehistorie kent. Hoewel deze feitelijke gegevens bijgedragen hebben aan de aanwijzing van het rijksbeschermd dorpsgezicht, zijn ze niet voor iedereen zichtbaar of afleesbaar in het gebied zelf. Het gebied biedt volop kansen om de verhalen over de geschiedenis, het heden, de cultuur en de natuur te vertellen, al dan niet in combinatie met de ontwikkeling van een initiatief. Dit kan bijvoorbeeld door middel van informatieverstrekking (panelen of iets dergelijks) of door het organiseren van activiteiten.







## Hoofdstuk 5: Tot slot

Het kan niet vaak genoeg worden gezegd: de Heilige Driehoek is een bijzonder gebied in Oosterhout met een bijzondere ontstaansgeschiedenis. In het gebied is het prettig wonen, verblijven en recreëren en het biedt volop kansen voor bewoners en bezoekers. Het gebied verdient het dan ook beschermd te worden en waar mogelijk te worden verbeterd en versterkt. Dat wil echter niet zeggen dat het gebied op slot gaat, dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Ook de Heilige Driehoek moet kunnen meebewegen en zich kunnen aanpassen aan veranderende ontwikkelingen. Dat kan echter alleen met respect voor en passend bij het gebied.

De “Beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout” benoemt de waarden van het gebied en biedt randvoorwaarden voor (her)ontwikkelingen in het gebied. Het is een toetsingskader, dat samen met andere belangen meegenomen wordt bij de beoordeling van initiatieven. Ieder initiatief binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht zal aan de hand van deze beheersvisie worden beoordeeld, waarbij de samenhang tussen de verschillende kwaliteiten altijd centraal staat. Alleen op deze manier kan al het goede en bijzondere in de Heilige Driehoek worden behouden en kan het gebied met vertrouwen de toekomst tegemoet zien.

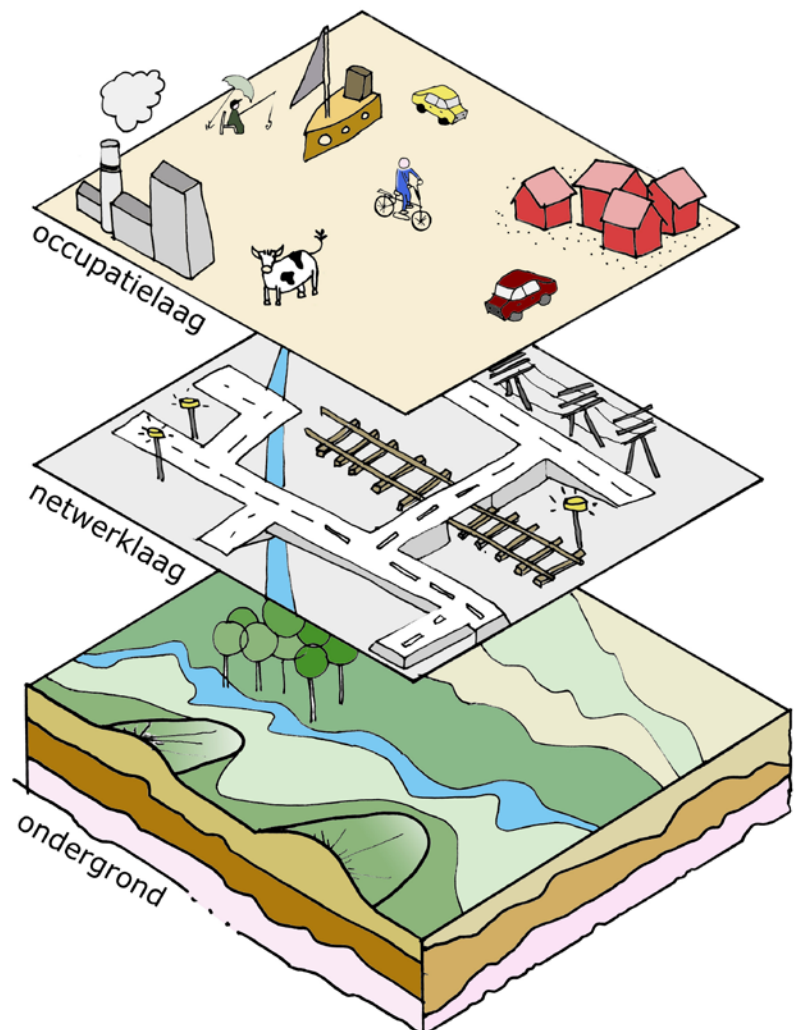




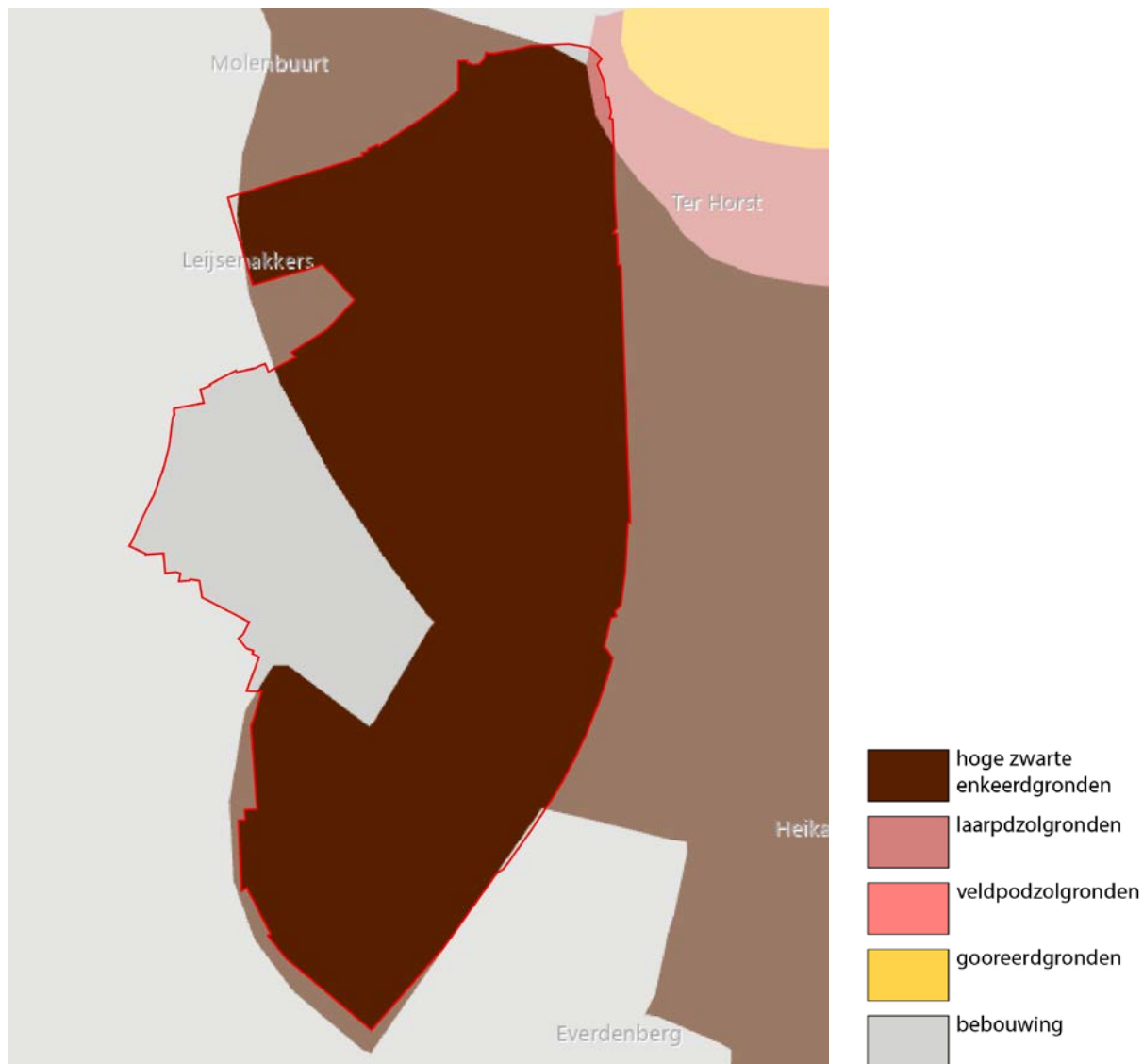
## Bijlage 1: Lagenbenadering

Bij het opstellen van deze visie is gebruik gemaakt van de zogenaamde lagenbenadering, die de karakteristieken in het gebied met elkaar in verband brengt. De lagenbenadering gaat uit van een onderverdeling van het gebied in drie 'lagen': de ondergrond, de netwerklaag en de occupatielaag.

De onderste laag wordt gevormd door de bodemopbouw, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke en landschappelijke waarden. Het grote belang van de onderste laag vindt zijn oorzaak in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen. Het betreft daarmee de (ruimtelijke) drager van het gebied, die een lage dynamiek kent. De netwerklaag, bestaat uit de belangrijkste verbindingen, veelal bestaande uit infrastructuur. De occupatielaag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. De lagenbenadering wordt gezien als een zorgvuldige methode om ruimtelijke keuzes te onderbouwen.





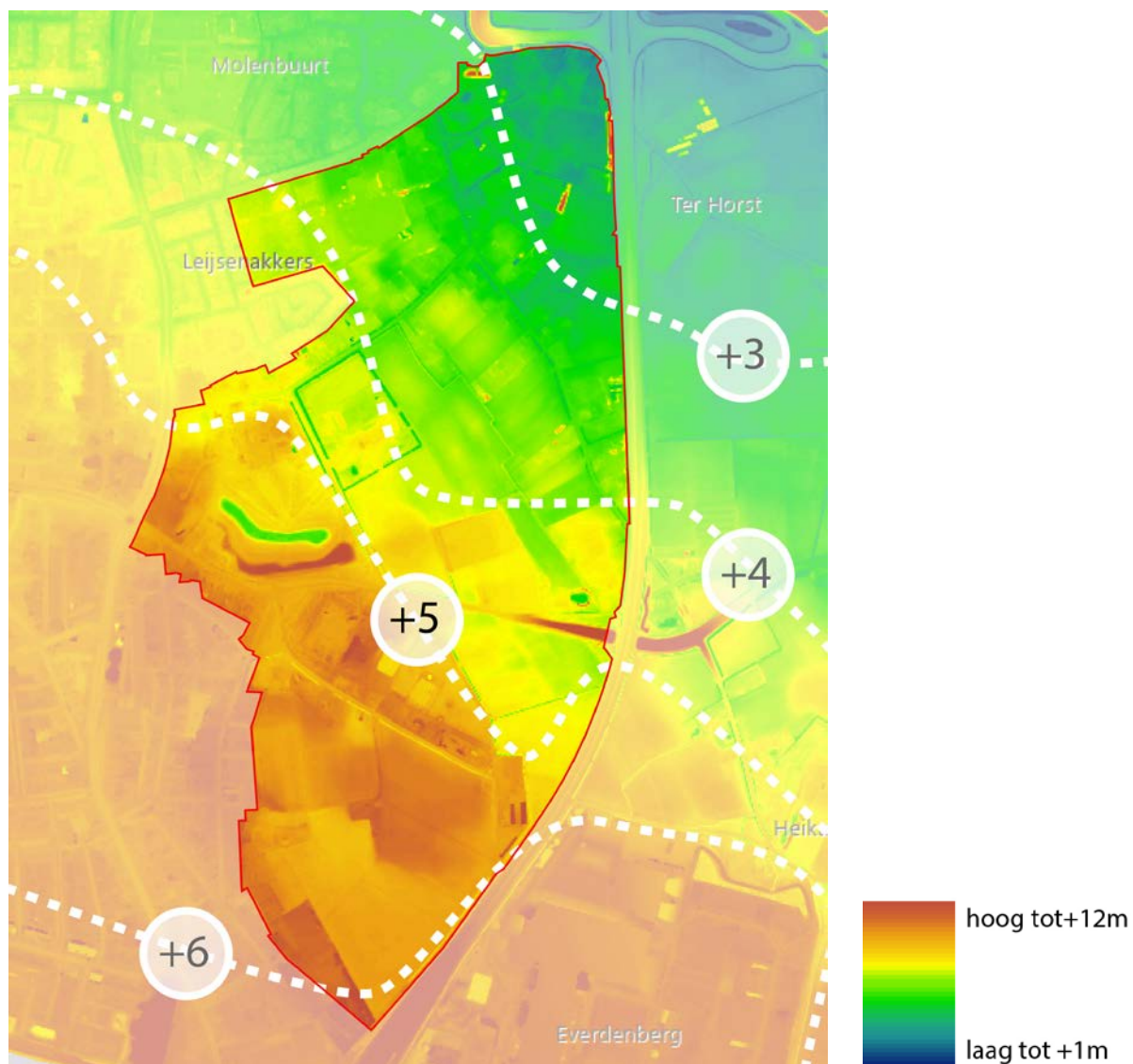


bodemkaart (bron: bodemkaart van Nederland)

### Ondergrond: bodem

Het gebied ligt in een overgangsgebied tussen hoge zandgronden in het zuiden en het veen- en kleigebied in het noorden. Langs de Leijsendwarsstraat en Monnikendreef zijn de glooiingen in het landschap zichtbaar. Dergelijke overgangen vormden in het verleden aantrekkelijke vestigingsplaatsen. Het gebied maakt deel uit van de oorspronkelijke Leijsenakkers. Al in de prehistorie worden de Leijsenakkers vanwege de vruchtbare leemhoudende zandgrond door boeren gebruikt. Vanaf de Middeleeuwen is dit gebied opgehoogd door plagbemestingen waardoor er een eslaag (enkeerdgronden) is ontstaan. Het

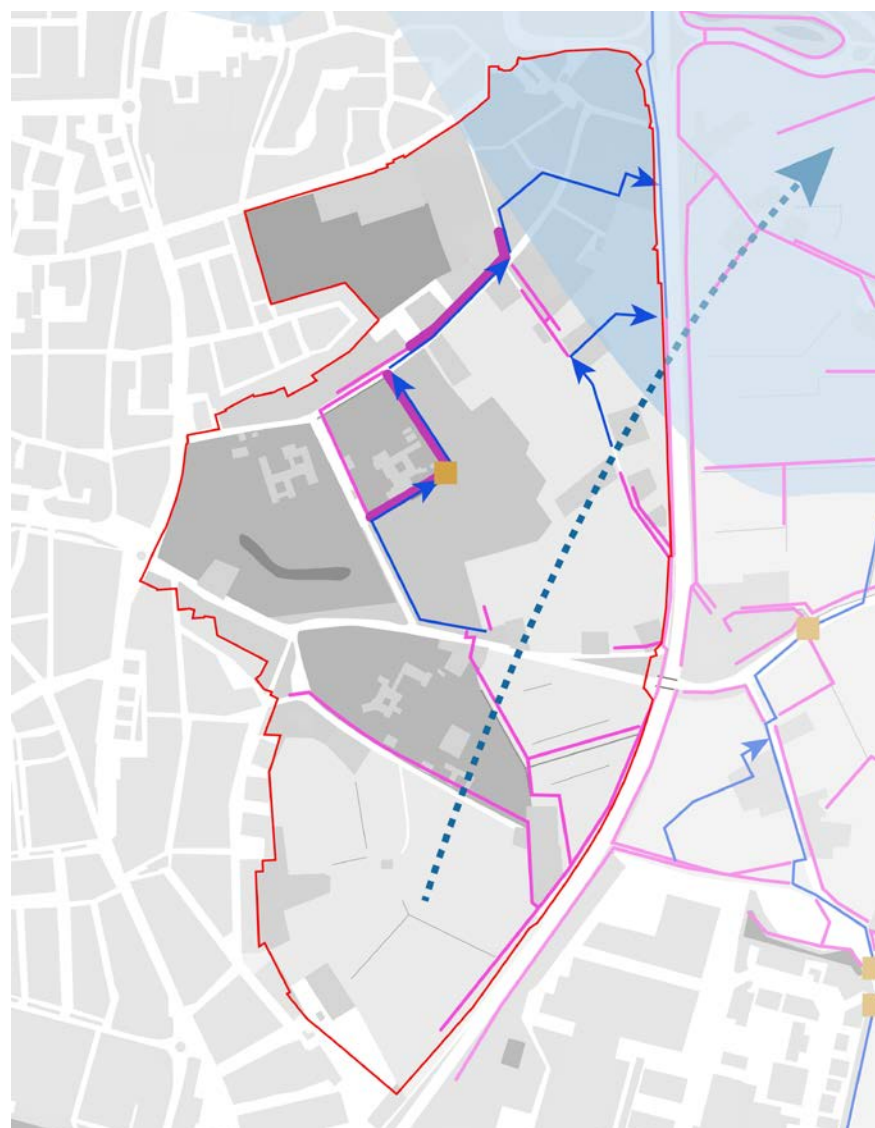
gebied maakt deel uit van een es. Een es is een oud, hooggelegen bouwland op zandgrond. De bovenste laag van een es bestaat uit materiaal dat van elders is aangevoerd.



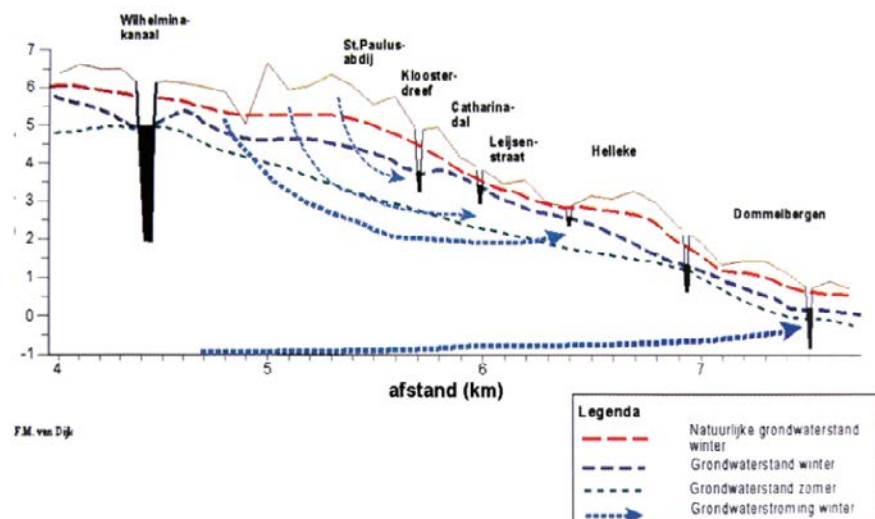
### Ondergrond: hoogteligging

Het gebied ligt op de overgang van hooggelegen zandgronden in het zuiden naar lagergelegen klei- en veengronden in het noorden. Binnen de Heilige Driehoek is een hoogteverschil van ruim 3 meter waarneembaar, aflopend in noordoostelijke richting.





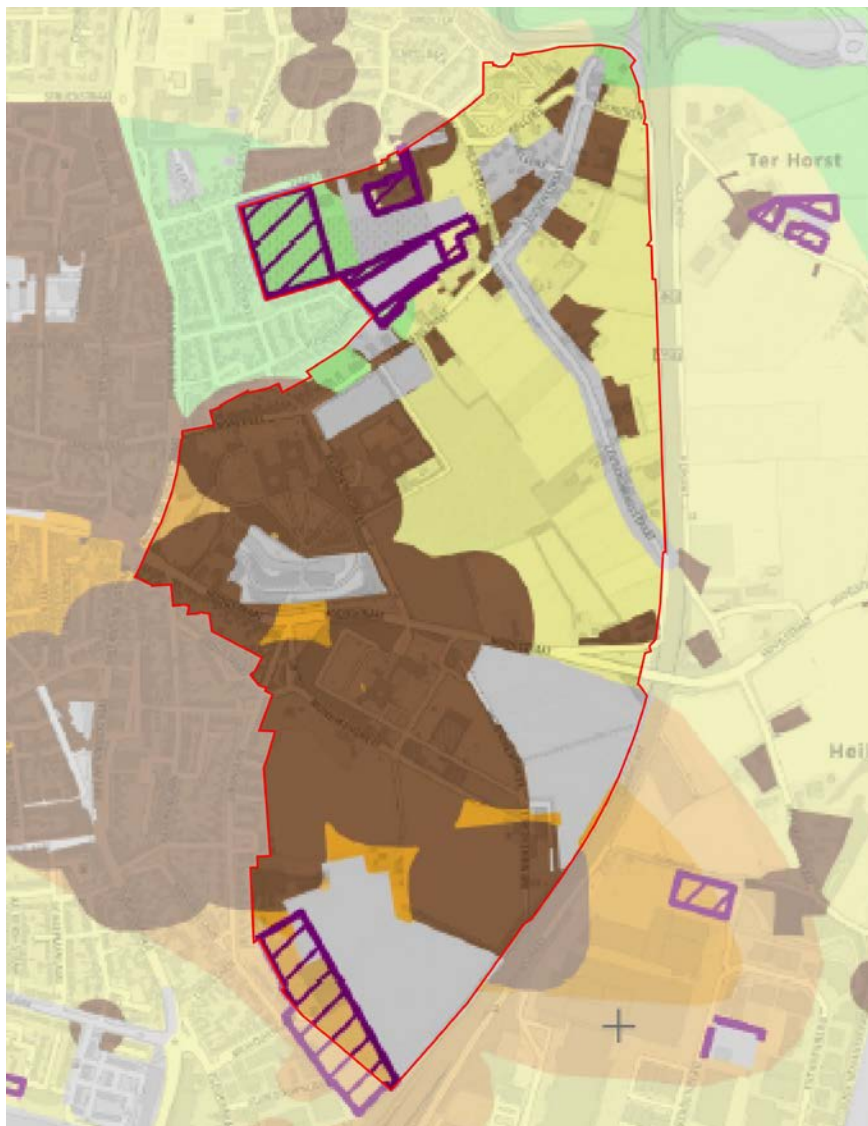
watersysteem (bron: Waterschap Brabantse Delta)



profiel watersysteem (bron: F.M. van Dijk)

### Ondergrond: watersysteem

De hooggelegen zandgronden wateren in noordoostelijke richting af op de lageregelegen polders via een fijnmazig watersysteem van kleine snelstromende geulen, rullekes genoemd. Een deel van de rullekes is nog altijd in gekanaliseerde vorm aanwezig. Daarnaast zorgt het hoogteverschil voor een kwelzone aan noordzijde.



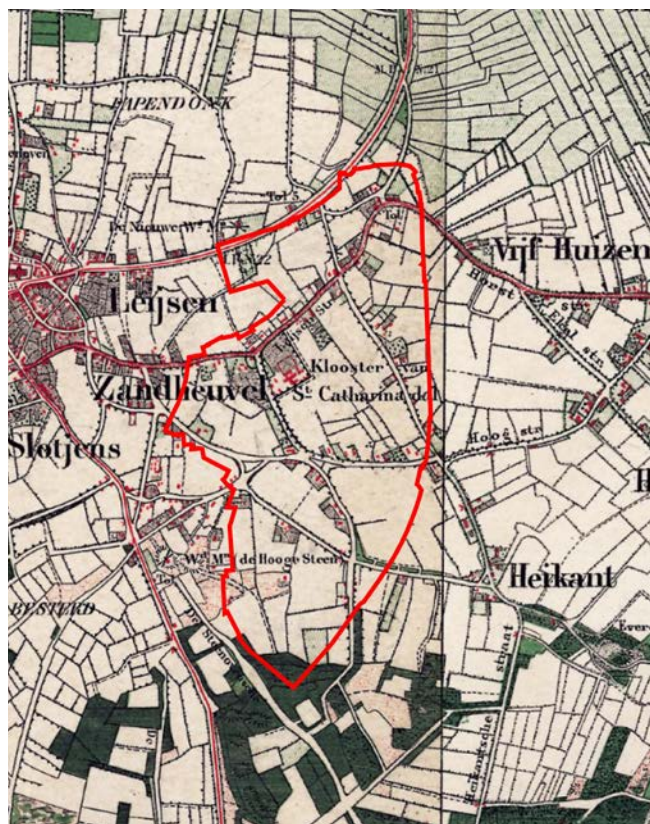
- 2 - bekende vindplaatsen
- 3 - hoge kans op vindplaatsen van landbouwers en/of staatssamenlevingen
- 3a - hoge kans op vindplaatsen van jager-verzamelaars en/of door stuifzand afgedekt landschap met intacte vindplaatsen
- 4 - kans op vindplaatsen van bewoning van landbouwers en/of staatssamenlevingen
- 5 - kans op sporen van begraving, economische of infrastructurele activiteiten en met kans op vindplaatsen gerelateerd aan natte context
- 6 - lage kans op vindplaatsen, verstoringen en na onderzoek vrijgegeven en/of opgegraven zones
- archeologische veldonderzoek uitgevoerd

archeologische waarden (bron: archeologische beleidskaart gemeente)

### Ondergrond: archeologie

Onder de eslaag bevindt zich een laag waar sporen kunnen worden aangetroffen van de oudste bewoning door jagers en verzamelaars alsmede van hun opvolgers; de boeren. Juist door de afdekking met esgrond zullen deze eventuele sporen goed geconserveerd zijn. Geconcludeerd kan worden dat er een hoge verwachtingswaarde is voor het aantreffen van een waardevol bodemarchief. Dit wordt gestaafd door het grote aantal plaatsen waar daadwerkelijk archeologisch materiaal is gevonden uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen.

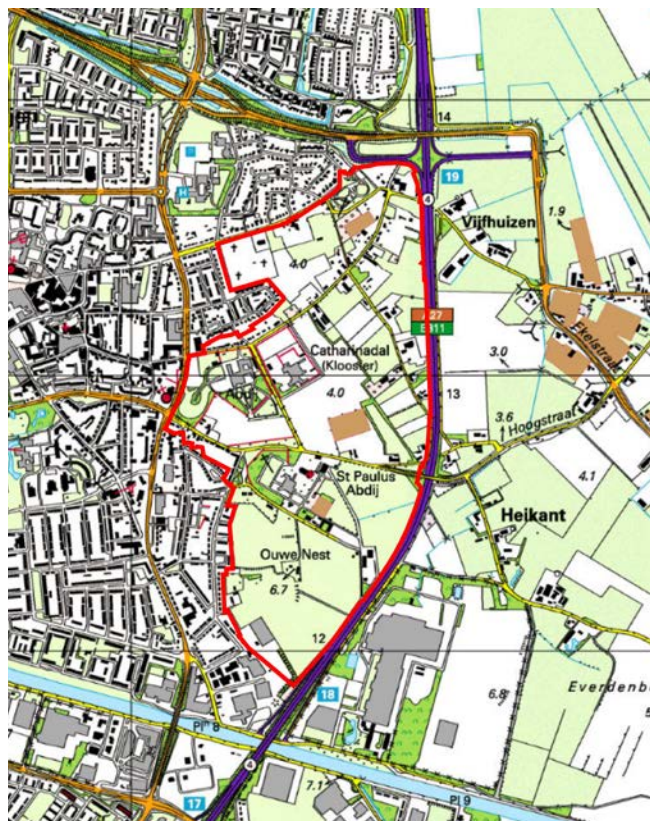




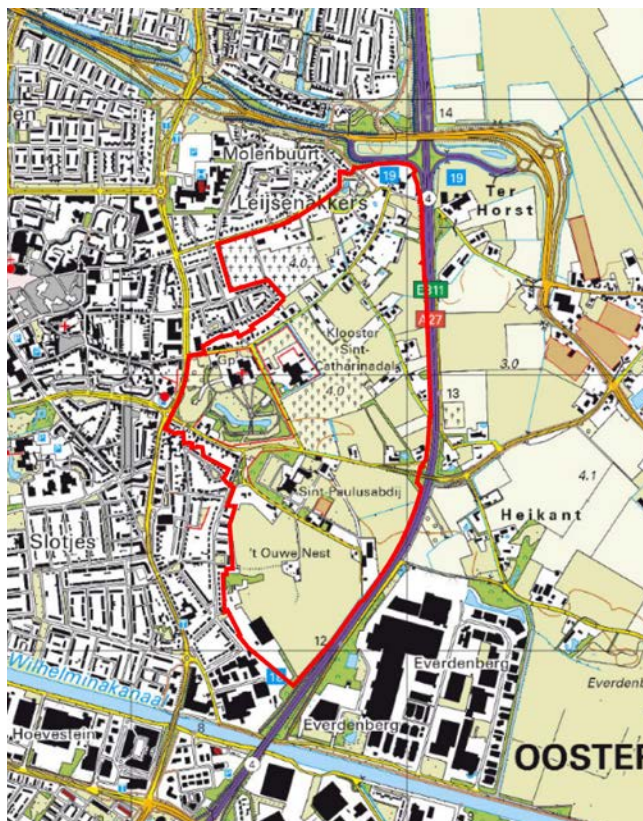
topografische kaart ca. 1870 (bron: topotijdreis)



topografische kaart ca. 1940 (bron: topotijdreis)

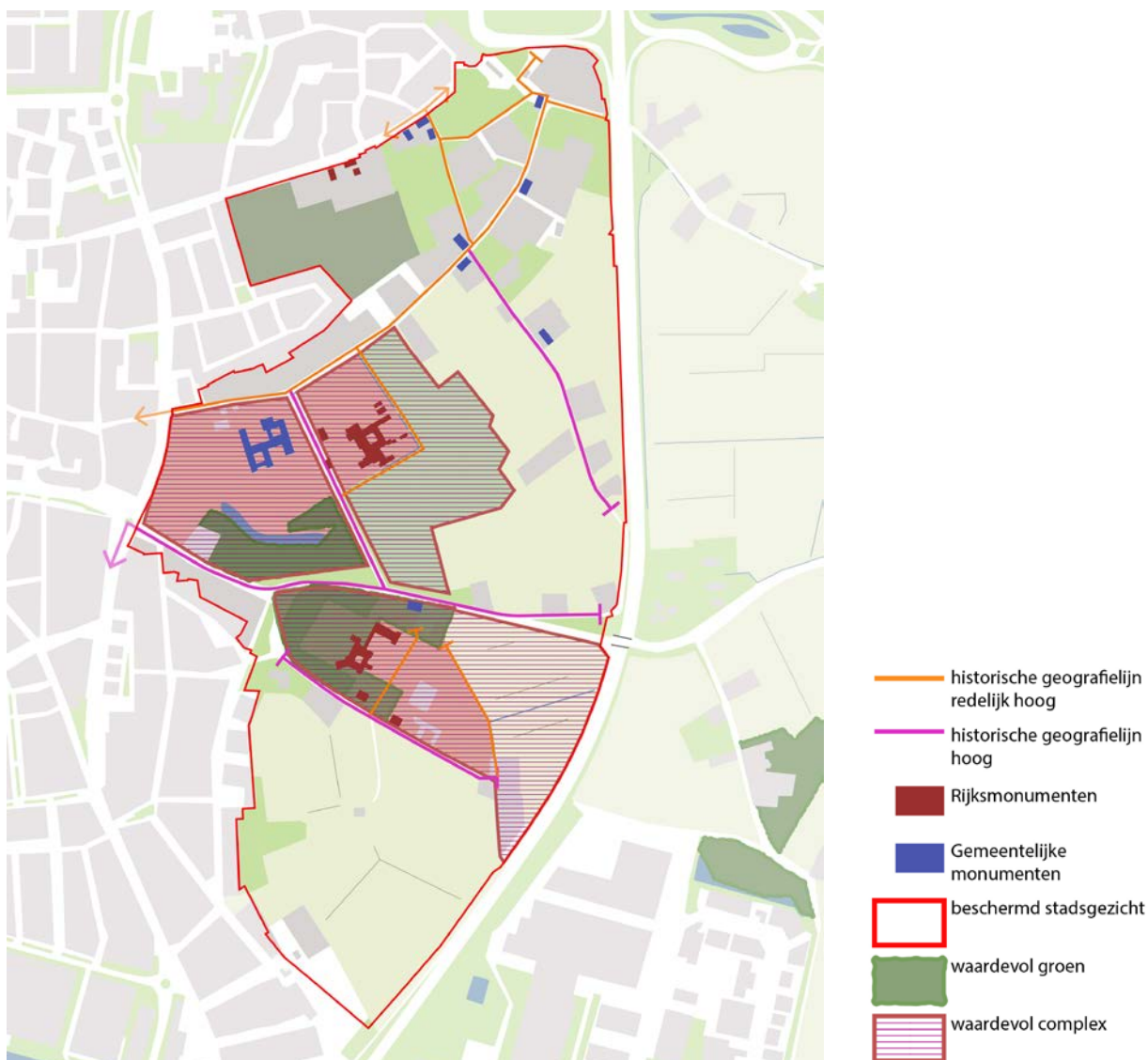


topografische kaart 2000 (bron: topotijdreis)



topografische kaart 2024 (bron: topotijdreis)





cultuurhistorische waarden (bron: erfgoedkaart Oosterhout)

### Ondergrond: cultuurhistorie

Uit de historische kaarten is goed de ontstaansgeschiedenis en groei van Oosterhout af te lezen. Het illustreert de grote veranderingen die het gebied in relatief korte tijd ondergaan heeft. Met name de grootschalige stadsuitbreidingen van Oosterhout en de aanleg van de rijksweg A27 zijn sterk bepalend voor de verandering van het landschap geweest. Sporen uit het verleden zijn echter nog altijd aanwezig. Oude landschappelijke lijnen (verkavelingspatronen, wegen en bebouwingslinten) zijn doorsneden, maar nog wel zichtbaar.

Daarnaast zijn er de drie kloostercomplexen. Sint-Catharinadal is het eerste klooster dat zich gevestigd heeft in het gebied. De Norbertinessen hebben in 1647

hun intrek genomen in het gebouw dat ontstaan is uit een buiten ("slotje"). Na meer dan twee eeuwen kreeg dit klooster gezelschap van twee andere kloosters (in 1901 vestigden zich de Benedictinessen en in 1907 de Benedictijnen). De kloostercomplexen vormen als het ware een extra laag in het gebied.

De cultuurhistorische aspecten hangen niet uitsluitend samen met de kloostercomplexen. Gekoppeld aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied, bevinden zich enkele rijks- en gemeentelijke monumenten in de Heilige Driehoek. Het samenspel van de (cultuur)historische waarden heeft geleid tot de aanwijzing tot rijksbeschermd dorpsgezicht.



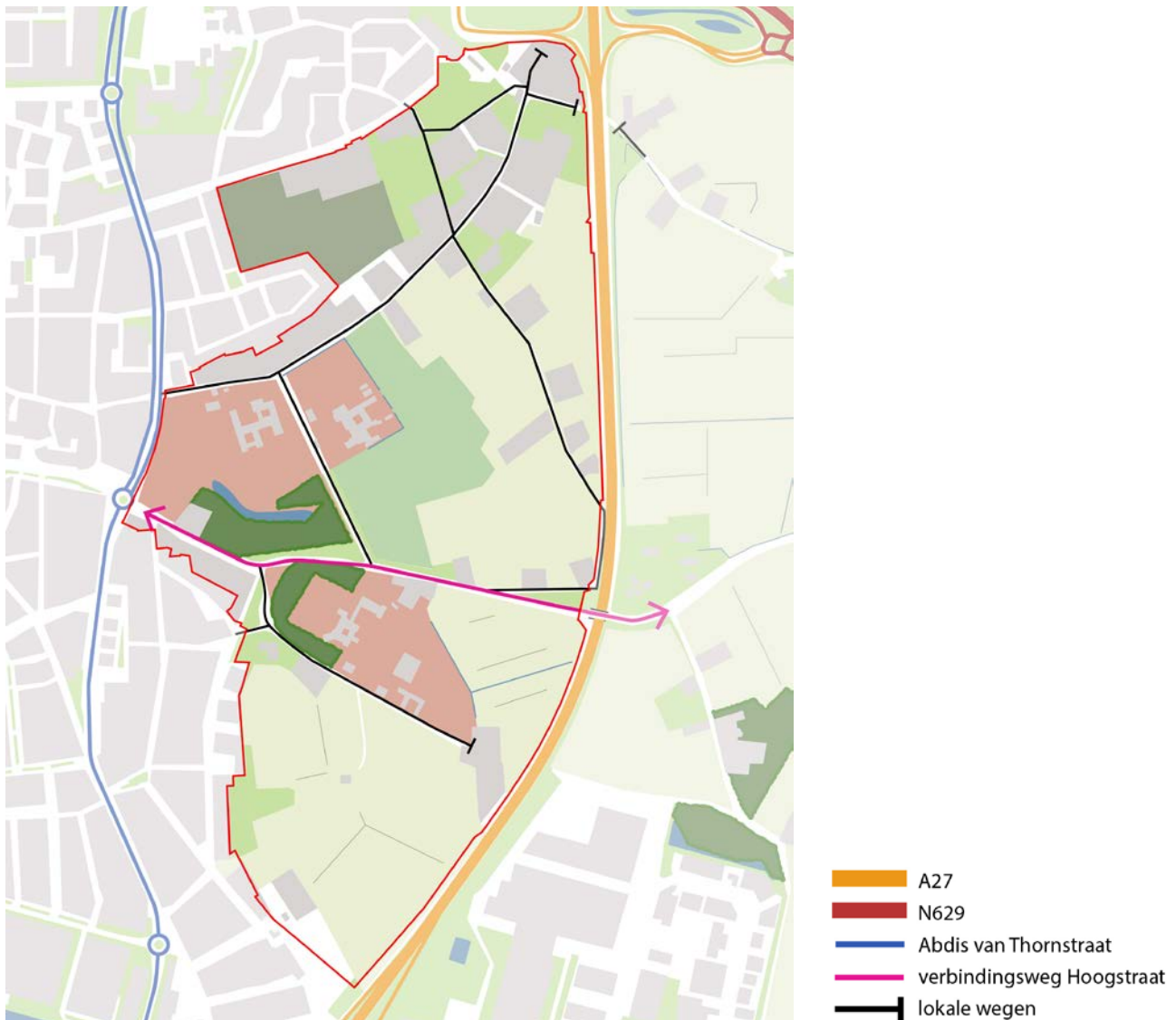


landschap (bron: Rothuizen)

### Ondergrond: landschap

Het kleinschalige coulisselandschap van de Heilige Driehoek grenst direct aan de stadsrand. Het halfopen, agrarisch landschap bestaat uit licht glooiende weiden en akkers, visueel afgewisseld door houtwallen langs wegen, sloten, bosjes, struwelen en laanbeplanting. De laan-, erf- en singelbeplanting geeft maat aan het gebied. Het geheel levert een verrassende diversiteit op die kenmerkend is voor het gebied. De Rijksweg A27 heeft het gebied visueel en functioneel afgesneden van het voornamelijk agrarische landschap van Heikant en Oosteind. Te midden van dit landschap liggen de drie kloostercomplexen op zeer korte afstand van elkaar.

De complexen kennen hun eigen bos- en tuinaanleg, die veel meer besloten van karakter is dan het omliggende coulisselandschap. De westelijke flanken van het gebied, en dan met name de noordwestzijde, bestaat uit een redelijk besloten woongebied, gevormd door de historische linten.



infrastructuur (bron: Rothuizen)

### Netwerklaag: infrastructuur

De Heilige Driehoek ligt ingeklemd tussen de stad Oosterhout en rijksweg A27 de oostzijde, waarbij de A27 fungeert als duidelijke scheiding. De A27 is in de jaren '60 van de twintigste eeuw aangelegd als snelweg van noord (Utrecht) naar zuid (Breda). Daarmee werd een groot aantal historische wegen die een meer oost-west richting kenden doorsneden, waaronder de Veerseweg, Leijzenstraat en Monnikendreef. Alleen de Hoogstraat bleef over als oost-west verbinding en kruist de A27 met een viaduct. Het is daarmee een belangrijke verbinding tussen (het centrum van) Oosterhout en het

buitengebied. De Leijsendwarsstraat is parallel aan de A27 omgelegd en sluit nu aan op de Hoogstraat.

De noord-zuid verbinding Abdis van Thornstraat-Sint Antoniusstraat-Tilburgseweg is een belangrijke schakel in het netwerk van Oosterhout. De Heilige Driehoek is daar op meerdere plaatsen op aangesloten.





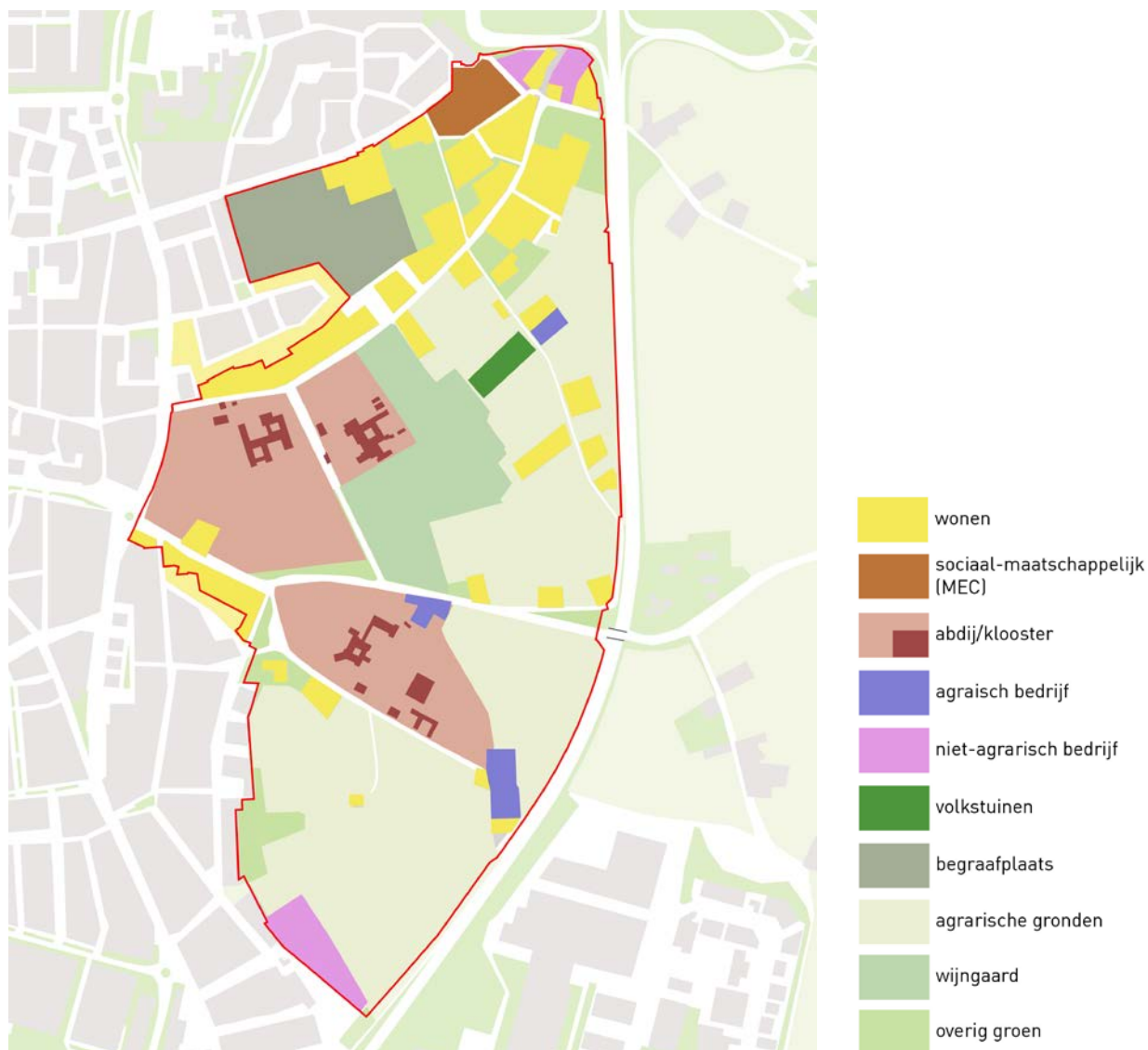
bebouwing en ruimtelijke morfologie (bron: Rothuizen / pdok)

### Occupatielaag: bebouwing en ruimtelijke morfologie

De Heilige Driehoek ligt op de overgang tussen stad en landschap. Hoewel het karakter van het gebied overwegend groen en agrarisch is, is de druk vanuit de stad op het gebied in het bebouwingspatroon terug te zien: de lintbebouwing langs de Veerseweg en Leijsenstraat is in de loop der tijd verdicht, woonwijken uit de jaren '60/'70 hebben zich langs de randen ontwikkeld en aan de zuidkant van het gebied zijn bedrijfskavels uitgegeven.

De maat en schaal van de bebouwing in de Heilige Driehoek en directe omgeving is divers. De lintbebouwing langs de Leijsenstraat en de Leijsendwarsstraat is kleinschalig en gedifferentieerd. De bebouwing langs de Eikenlaan is meer eenvormig.

De hoofdgebouwen van de kloostercomplexen hebben een grootschalig en monumentaal karakter. Vanuit het landschap fungeren ze als landmark; vanuit de directe omgeving zijn ze voor een groot deel aan het oog onttrokken door muren en beplanting. Daarnaast is er in het gebied wat verspreidstaande, kleinschalige bebouwing aanwezig. De hoge en grootschalige bedrijfsbebouwing aan de oostzijde van de A27 is qua maat en schaal van een geheel andere orde dan de bebouwing binnen de Heilige Driehoek.



functies en voorzieningen (bron: Rothuizen)

### Occupatielaag: functies en voorzieningen

De Heilige Driekhoek is een gemengd, multifunctioneel gebied, waar agrarische, sociaal-maatschappelijke (waaronder religieuze) en woonfuncties samenkomen. Aan de noord- en westzijde ligt de nadruk op wonen, aangevuld met onder andere het Milieueducatief Centrum en Kinderboerderij (MEK) en de begraafplaats. De kern van het gebied wordt gevormd door de drie kloostercomplexen met diverse nevenfuncties. Daarnaast zijn er in het gebied nog enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven aanwezig. Tot slot wordt het gebied recreatief mede gebruikt.





## Bijlage 2: Gesprekspartners

Tijdens de bijeenkomsten op 10, 23 en 24 september 2024 is gesproken met vertegenwoordigers van:

- Sint-Catharinadal
- Onze Lieve Vrouwe Abdij
- Sint Paulusabdij Chemin Neuf
- Stichting de Heilige Driehoek
- Bewoners Organisatie Slotjes Oost
- Bewonersorganisatie Heilige Driehoek
- Bewonersgroep Hoogstraat-West
- Buurtgroep Leijsenakkers
- Heemkundekring "De Heerlijkheid Oosterhout"
- Klankbord Ongehinderd Oosterhout
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Regioarcheoloog

ZLTO (afdeling Oosterhout) heeft geen gebruik gemaakt van de uitnodiging.





**Rothuizen Architecten  
en Adviseurs B.V.**

**Ceresstraat 15e  
4811 CA Breda  
Postbus 2128  
4800 CC Breda  
076 – 53 17 444**

**Kleverskerkseweg 49  
4338 PB Middelburg  
Postbus 29  
4330 AA Middelburg  
0118 - 65 37 37**

**rothuizen@rothuizen.eu  
rothuizen.eu**

