

MOTIVERING AANVAARDBAARHEID NIEUWE WONINGEN ESSCHEBAAN 31 - BOXTEL





MOTIVERING AANVAARDBAARHEID NIEUWE WONINGEN ESSCHEBAAN 31- BOXTEL GEMEENTE BOXTEL

Planstatus	vastgesteld
Datum	14 - 02 - 2023
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E	info@ordito.nl
T	0161 801 022
I	www.ordito.nl
KVK	54811554

1. INLEIDING

De locatie Esschebaan 31 ligt aan het historische bebouwingslint tussen de kernen Esch en Boxtel in een kleinschalig half open landschap met “groene kamers”.

De afgelopen decennia is het gebied rondom deze doorgaande verbinding tussen Esch en Boxtel steeds in ontwikkeling geweest. Ook in de toekomst zijn nieuwe ontwikkelingen te verwachten. Enerzijds in de ontwikkeling van ecologische verbindingszones en duurzame energie, en anderzijds in de transformatie van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing naar nieuwe functies. Daarnaast bestaan er mogelijkheden om de verkeersveiligheid en de ruimtelijke uitstraling van de weg zelf te verbeteren.

In onderhavige motivering worden de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten beschreven en worden de kansen en randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkelingen rondom de locatie Esschebaan 31 benoemd.



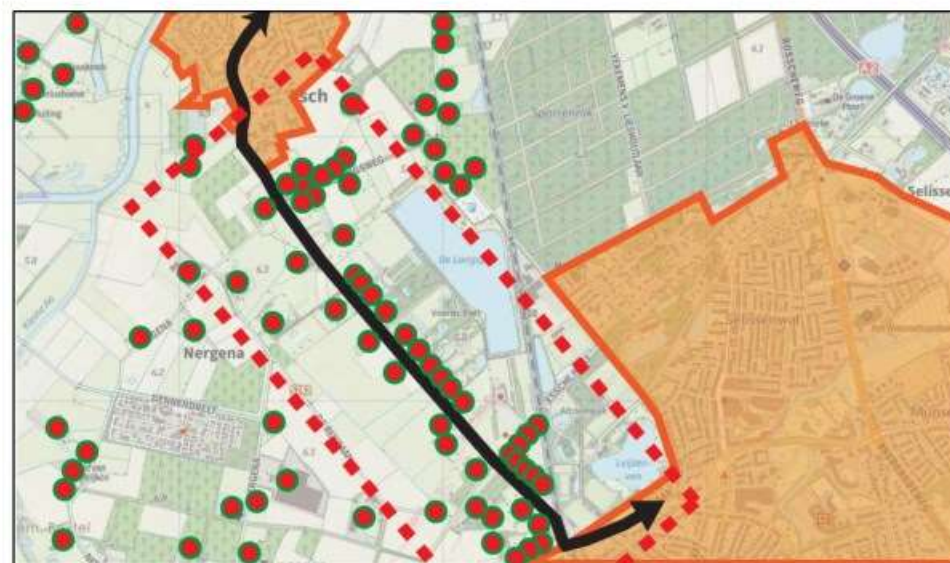
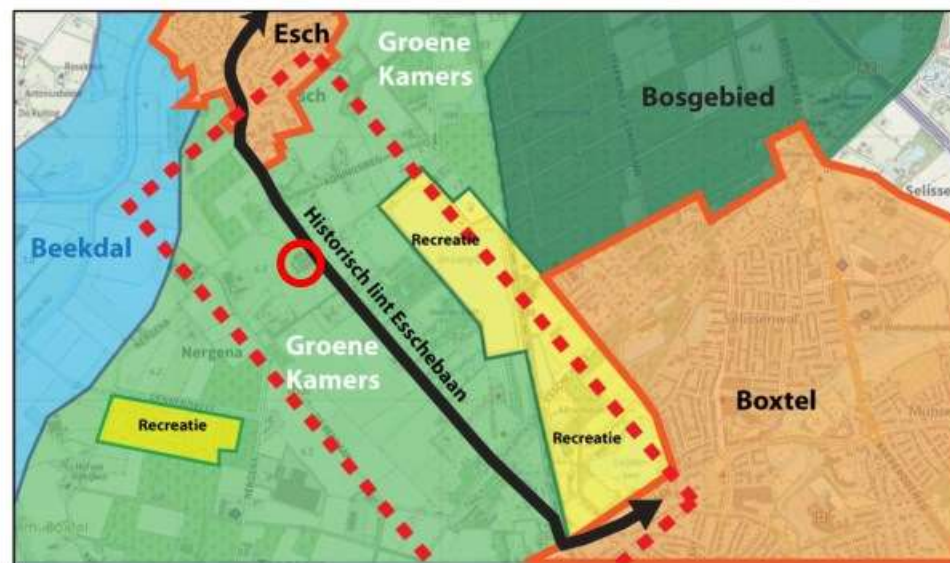
Plangebied Esschebaan 31 ligt aan het historisch lint tussen de kernen Esch en Boxtel

2. LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

Het plangebied Esschebaan 31 ligt aan het historische lint de Esschebaan / Leunisdijk tussen de kernen Esch en Boxtel. Deze route vormt al van oudsher de verbinding tussen deze twee kernen. Het gebied maakt onderdeel uit van de oude zandontginningen in het Groene Woud, het nationale landschap tussen Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

De landschappelijke structuur wordt door de volgende elementen bepaald:

- Beekdal Essche Stroom en Kleine Aa ten zuidwesten van de kern Esch;
- Bosgebied Sparrenrijk ten noorden van Boxtel;
- Het kleinschalige, halfopen landschap met “groene kamers” tussen de kernen Esch en Boxtel. In deze groene kamers zijn langs de Esschebaan voornamelijk woningen (deels voormalige agrarische bedrijven) te vinden.
- De kern Esch op ca. 380 m vanaf het plangebied;
- De kern Boxtel op ca. 1,4 kilometer vanaf het plangebied;
- Het kleinschalige, halfopen landschap met “groene kamers” tussen de kernen Esch en Boxtel;
- In dit gebied met groene kamers liggen de buurtschappen Nergena en Tongeren;
- Diverse relatief grootschalige recreatievoorzieningen: recreatieplas De Langspier, sportvelden en een camping;
- De spoorlijn Den Bosch – Eindhoven;
- Een aanzienlijk deel van de gronden aan weerszijden van de Esschebaan (vanaf de kern Boxtel tot aan de woning Esschebaan 38) is in de Interim Omgevingsverordening aangewezen als “verstedelijking afweegbaar”. Het perceel Esschebaan 31 ligt buiten het gebied “verstedelijking afweegbaar”;



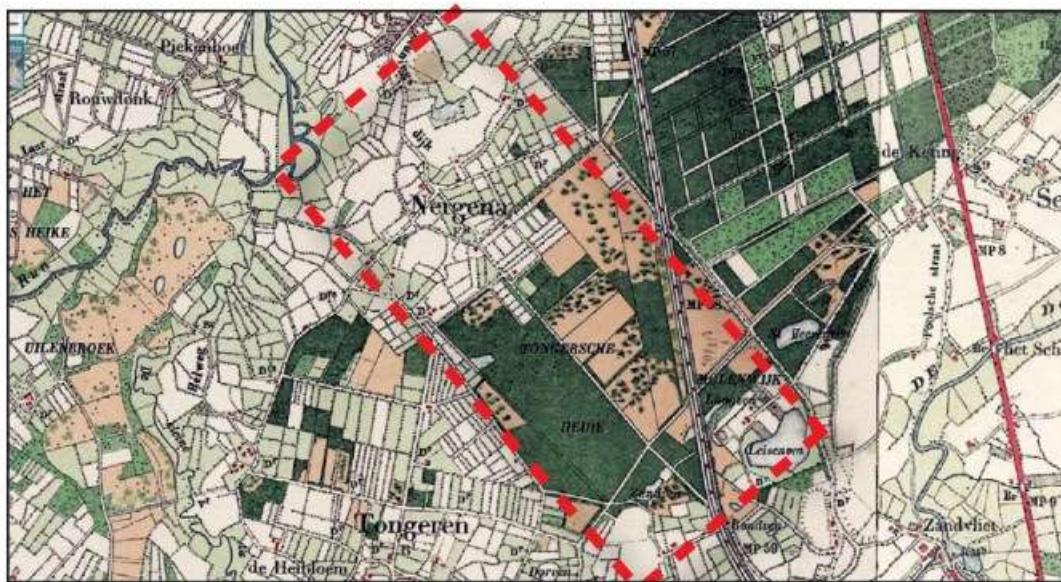
Het bebouwingslint Esschebaan ligt in het kleinschalige halfopen landschap met groene kamers tussen de kernen Esch en Boxtel. Kenmerkend voor het gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

Kleinschalige openheid / half open landschap met groene kamers:

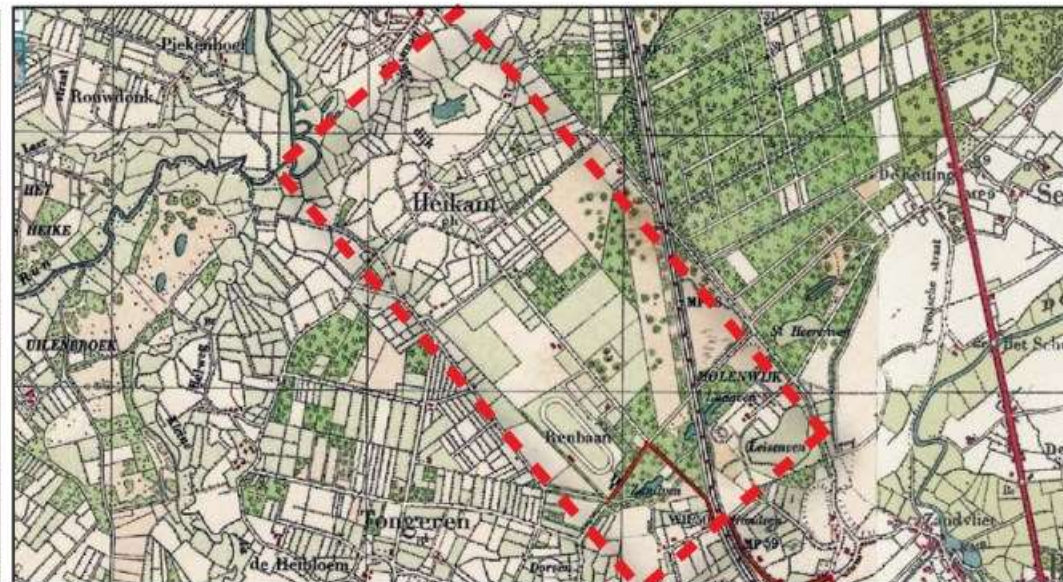
- Gevarieerd landschaps- en bebouwingsbeeld met een afwisseling landschap van open en besloten delen;
- Het casco van de groene kamers wordt gevormd door wegen met tweezijdige laanbeplanting;
- Binnen het casco een verfijning met landschapselementen als houtwallen, bospercelen, boomteeltpercelen en erven met beplanting;
- Gemengd gebruik agrarische gronden als weiland, akker en voor de boomteelt;
- Bebouwing geclusterd per perceel met wisselende groene erfinrichting (open erven, hagen en heggen, bossages en bomen);
- Bebouwing gesitueerd aan oude ontsluitingswegen in linten, geclusterd in kleine buurtschappen en solitair;
- Aanleg van nieuwe lineaire beplantingselementen / laanbeplanting ter versterking van het casco van de groene kamers;
- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen;
- Afwisseling in het landschap van open en besloten delen en zichtlijnen versterken;
- Waterlopen en beekdalen herkenbaar in het landschap opnemen.



Principe ruimtelijke structuur "Groene kamers", Structuurvisie Haaren



1920



1940



1960



2000

3. HISTORISCHE ONTWIKKELING

De route Esschebaan / Leunisdijk vormt al van oudsher de verbinding tussen de kernen Esch en Bortel. Het tracé van deze verbinding is al eeuwen precies hetzelfde.

Het beekdal van de Essche Stroom en de Kleine Aa ten zuidwesten van Esch is de loop der jaren weinig veranderd. Het gebied tussen Esch en Bortel echter wel. In de 19^e eeuw bevond zich nog een uitgestrekt bos- en heidegebied tussen de beide kernen, de Tongerensche Heide. In het begin van de 20^e eeuw zijn de heidevelden rondom de Esschebaan in agrarische grond omgezet. Het bosgebied Sparrenrijk aan de noordzijde van Bortel is wel in stand gebleven.

In de loop van 20^e en 21^e eeuw is het voorheen vrij open gebied langs de Eschebaan langzamerhand steeds verder verdicht. In de eerste plaats door de ontwikkeling van de kernen Esch (in zuidelijke richting) en Bortel (in noordelijke richting) zelf. Daarnaast zijn er steeds meer agrarische bedrijven en woonpercelen ontstaan langs de Esschebaan. Zoals bijvoorbeeld de voormalige proefboerderij Esschebaan 25/27, een rijksmonument gebouwd rond 1931.

Langs de noordzijde van Esschebaan is tussen 1985 en 2005 een strook met riante villa's op grote groene percelen ontwikkeld. Dit in aansluiting op het eerder ontstane bebouwingslint langs de Esschebaan tussen de spoorlijn en de Essche Heide.

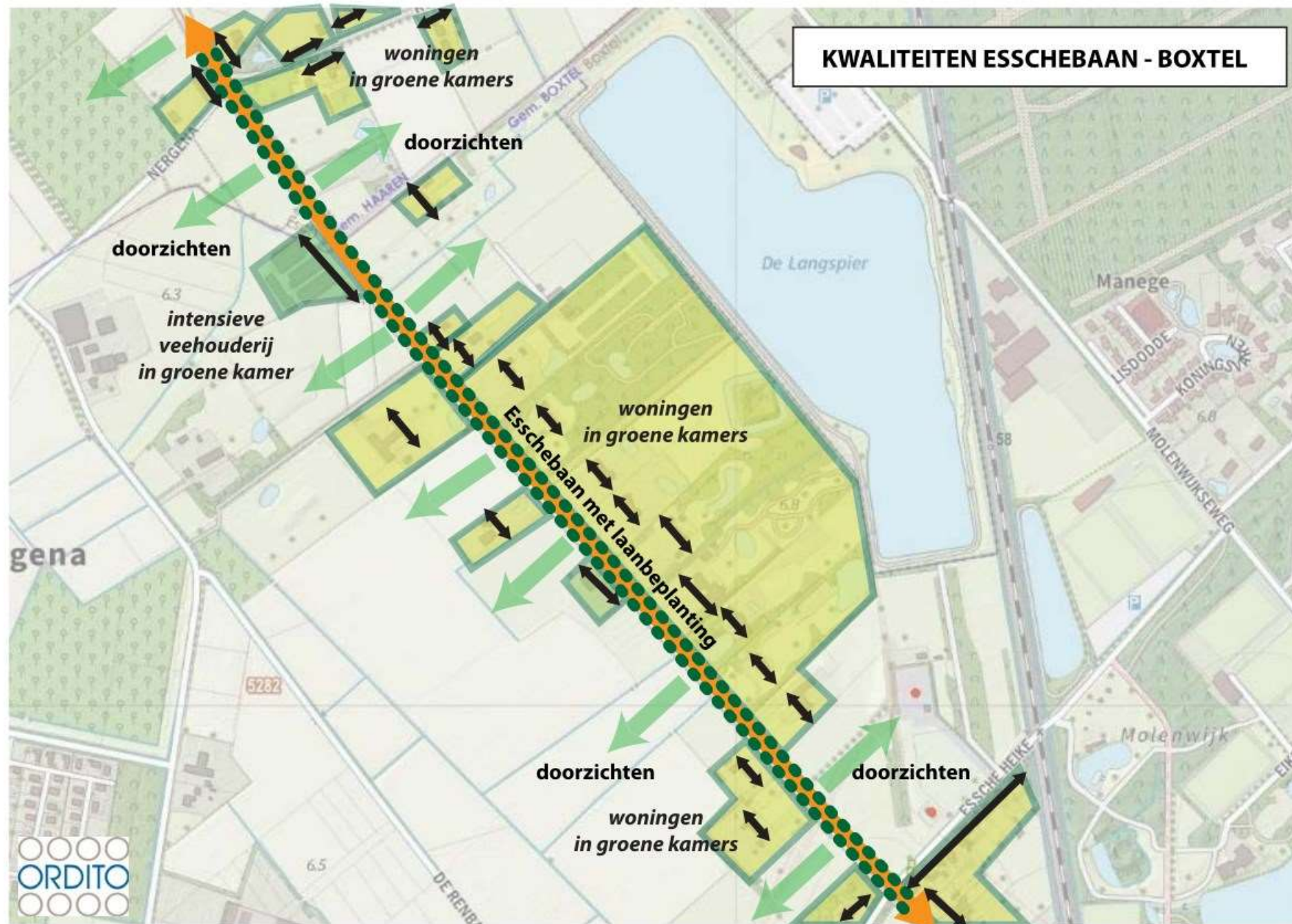
Ook elders in het bebouwingslint zijn in deze periode nog nieuwe woningen en agrarische bedrijven ontstaan, zoals de intensieve veehouderij Esschebaan 31.

Achter het bebouwingslint langs de Esschebaan is eind jaren 90 de recreatieplas De Langspier uitgegraven.

Een bijzonder historisch element is de voormalige renbaan die in de jaren 1920 en 1940 ten zuiden van de Esschebaan heeft gelegen. Tegenwoordig herinnert alleen de straatnaam "Renbaan" nog aan deze renbaan, waar voorheen duizenden mensen van de paardenrennen konden genieten.

Voorheen lag de gemeentegrens tussen de voormalige gemeente Haaren en de gemeente Bortel door de Esschebaan/Leunisdijk. Het noordwestelijke deel (Leunisdijk) behoorde tot de gemeente Haaren en het zuidoostelijke deel tot de gemeente Bortel (Esschebaan). Na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2021 behoort het gehele gebied tot de gemeente Bortel.

KWALITEITEN ESSCHEBAAN - BOXTEL



4. RUIMTELIJKE KWALITEIT LINT ESSCHEBAAN 31

Het historische lint waaraan de locatie Esschebaan 31 is gelegen, wordt gekenmerkt door de volgende ruimtelijke kwaliteiten:

- **Historisch lint**

- Historisch wegprofiel met aan weerszijden van de weg met doorlopende laanbeplanting;
- Vrijliggende fietspad aan de zuidzijde. Het fietspad wordt door een groene berm met bomen van de rijbaan gescheiden. Op enkele plaatsen, zoals ter hoogte van het plangebied Esschebaan 31, loopt het fietspad direct naast de rijbaan en is er geen berm;

- **Kleinschalig, halfopen landschap met groene kamers;**

- De Esschebaan tussen de kernen Esch en Bortel heeft een lengte van ca. 1,7 kilometer. Binnen deze afstand zijn 32 groene kamers met woningen of agrarische bedrijven aanwezig.
- Aan de zuidzijde van de Esschebaan is een afwisseling tussen voormalige agrarische bebouwing (nu meestal woonfunctie) in groene kamers en open doorzichten naar het open agrarisch gebied;
- De groene kamers (11) aan de zuidzijde van de Esschebaan hebben een breedte tussen de 40 en 100 meter. De open tussengebieden hebben een breedte tussen de 80 en 200 meter. In totaal bestaat ca. 40% van de lengte van ca. 1,75 kilometer uit groene kamers en ca. 60% uit open doorzichten. Hierbij moet aangetekend worden dat een aanzienlijk deel van de open groene ruimtes gereserveerd zijn voor het zonnepark en toekomstige stedelijke ontwikkelingen.
- Aan de noordzijde van de Esschebaan is deels dezelfde afwisseling tussen groene kamers en open doorzichten te vinden. Bij de woningen tussen de Esschebaan en recreatieplas de Langspier is sprake van één aangesloten groene kamer met woningen, zonder open doorzichten.

- De groene kamers aan de noordzijde hebben een breedte tussen de 25 en 80 meter. Aan deze zijde van de Esschebaan zijn alleen ter hoogte van het plangebied enkele bredere doorzichten naar het open agrarische gebied. De verhouding aan de noordzijde is 60% groene kamers en 40% open doorzichten.

- **Structuur groene kamers Esschebaan**

- De groene kamers langs de Esschebaan worden over het algemeen omgegeven door houtwallen aan de zij- en achterkanten;
- Aan de voorzijde is veelal sprake van lage hagen, solitaire bomen en leilinen voor de woningen;
- Bij de percelen waar de woningen verder van de weg staan (met name de villa's aan de noordzijde van de weg) is ook aan de voorzijde sprake van houtwallen en/of dichte en hoogopgaande sierbeplanting.
- De afstand tussen de gebouwen en de weg is wisselend. Enkele, met name wat oudere gebouwen, staan vrij dicht op de weg, ca. 5- 10 meter. De meeste (nieuwere) woningen staan op grotere afstand, ca. 30 tot 70 meter, vanaf de weg.

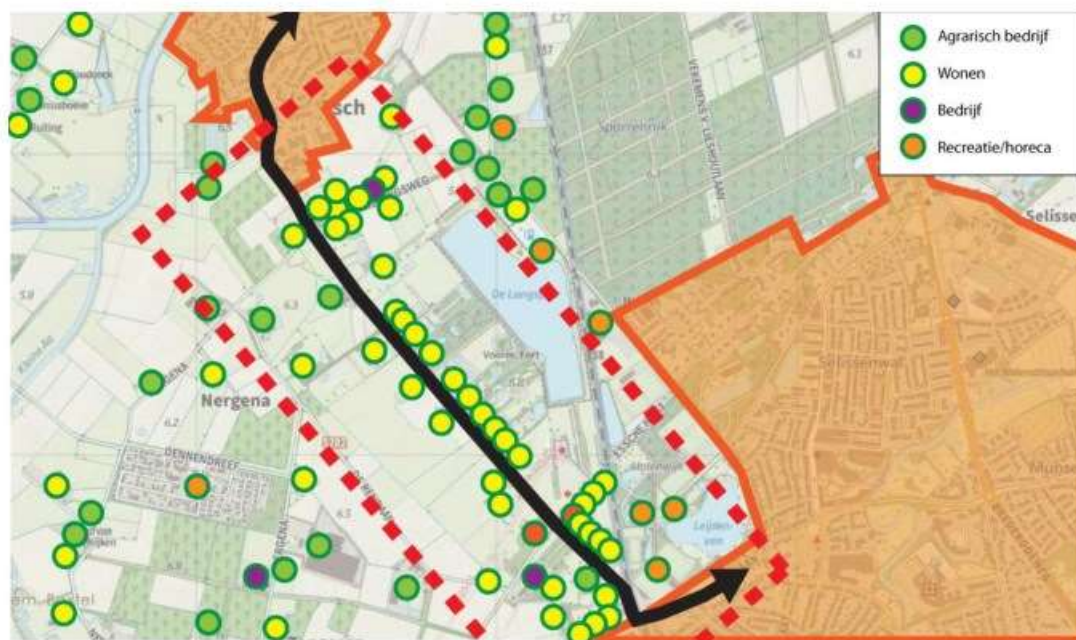
- **Functionele structuur Esschebaan**

- Langs de Esschebaan overheerst de woonfunctie. Deels zijn dit voormalige boerderijen, die in de loop de jaren getransformeerd zijn naar een woonfunctie. Deels zijn dit riante villa's die in de periode 1985-2005 langs de noordzijde van de Esschebaan zijn gerealiseerd.
- Achter de strook met villa's ligt de reactieplas Langspier. Dit recreatieve gebied sluit aan op de zone met recreatieve en sportvoorzieningen rondom de Leijssenvan aan de noordzijde van de kern Bortel.

- Aan de Esschebaan is nog één agrarisch bedrijf (no. 31) aanwezig, in de vorm van een intensieve veehouderij met diverse grote stallen en silo's. Dit bedrijf past qua ruimtelijke uitstraling en geurhinder (zie afbeelding achtergrondbelasting geur) inmiddels minder goed bij de kwaliteiten van het landelijke woonlint langs de doorgaande route tussen Esch en Boxtel.
- Rondom de buurtschappen Nergena (zuidzijde Esschebaan) en Heikant (noordzijde Esschebaan) is nog wel een afwisseling tussen agrarische bedrijven, woningen en recreatieve voorzieningen te vinden.



Kaart achtergrondbelasting geurhinder rondom Esschebaan tussen Esch en Boxtel, de bestaande intensieve veehouderij Esschebaan 31 heeft invloed op het woonklimaat van de Esschebaan.



Functies binnen de groene kamers rondom Esschebaan tussen Esch en Boxtel

5. ONTWIKKELINGEN ESSCHEBAAN 31

Lopende ontwikkelingen

Ook in de nabije toekomst staan de ontwikkelingen in het gebied rondom de Esschebaan 31 tussen Esch en Bortel niet stil. Een groot gedeelte van het gebied rondom de Esschebaan is in de Interim Omgevingsverordening aangewezen als “verstedelijking afweegbaar” en zou daardoor benut kunnen worden voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen aansluitend op de kern Bortel.

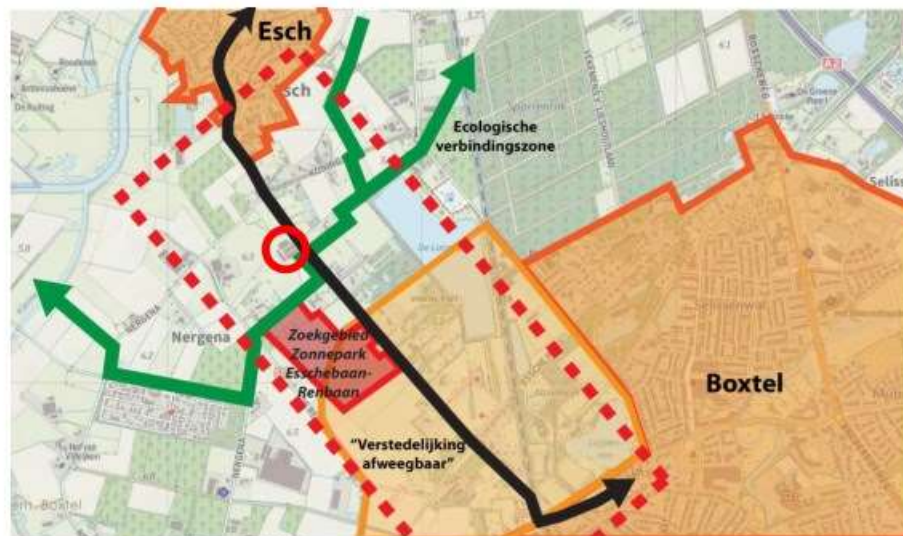
Daarnaast is een gebied van ca. 20 hectare tussen de Esschebaan en de Renbaan in beeld om te ontwikkelen als zonnepark, in een mogelijke samenwerking tussen de gemeente, de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij en de bewoners. De voorkeursvolgorde van de diverse ingediende principeverzoeken voor zonneparken dient echter nog gemaakt te worden.

Verder is er een ecologische verbingszone gepland, die de natuurgebieden rondom het beekdal Essche Stroom en het bosgebied Sparrenrijk met elkaar moet verbinden.

Nieuwe ontwikkeling Esschebaan 31

Voor de Esschebaan 31 is een nieuwe ontwikkeling denkbaar, waarbij een aantal spelregels van toepassing zijn:

- Het uitgangspunt voor de toekomst is om de huidige verhouding tussen groene kamers en open doorzichten te behouden. Het ontwikkelen van nieuwe groene kamers is niet gewenst;
- *Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit*
Binnen de huidige groene kamers met een niet-woonfunctie is een transformatie naar wonen wenselijk, in aansluiting op het bestaande woonlint. Op deze wijze kan de milieuhinder en de mindere beeldkwaliteit van de



Lopende ontwikkelingen rondom Esschebaan 31 tussen Esch en Bortel

(voormalige) agrarische bedrijven getransformeerd worden naar een beter passend aantrekkelijk, landelijk woonklimaat. Op de locatie Esschebaan 31 is een intensieve veehouderij gesaneerd wat een aanzienlijke vermindering van de milieuhinder in de omgeving op levert. Daarnaast verbetert de ruimtelijke kwaliteit door het vervangen van de verouderde stallen door beter in de ruimtelijke structuur passende vrijstaande woningen;

- *Sloop voormalige agrarische bebouwing*
De transformatie van agrarische bedrijvigheid naar wonen mag uitsluitend binnen de bestaande groene kamers plaats vinden. Hierbij dient de hoeveelheid bebouwing aanzienlijk af te nemen, door bijvoorbeeld sloop van voormalige agrarische opstallen. Het toevoegen van extra netto bebouwing/rood ten opzichte van de bestaande situatie is niet toegestaan. Op de locatie Esschebaan 31 is in totaal 2.806,9 m² aan voormalige stallen gesloopt, waardoor er een aanzienlijke afname van bebouwing plaats vindt;

- *Goede landschappelijke inpassing en extra groen en natuur*
Bij de transformatie naar wonen dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing. De locatie Esschenbaan 31 biedt de mogelijkheid om extra groen en natuur te realiseren, in aansluiting op de bestaande ecologische verbindingzone aan de zuidzijde van het gebied;
- *Verbeteren verkeersveiligheid Esschebaan*
Waar mogelijk wordt een geheel vrijliggend fietspad gerealiseerd, dat door een berm van de rijbaan wordt gescheiden. De locatie Esschenbaan 31 biedt de mogelijkheid om dit te realiseren;
- *Aanvullen laanbeplanting*
De doorlopende laanbeplanting langs de Esschebaan is op enkele plaatsen onderbroken. Waar mogelijk wordt deze laanbeplanting aangevuld. De locatie Esschenbaan 31 biedt de mogelijkheid om dit te realiseren.

ESSCHEBAAN - BOXTEL

