

INPASSINGSPLAN ESSCHEBAAN 31 - BOXTEL

ORDITO.NL



INPASSINGSPLAN ESSCHEBAAN 31 - BOXTEL

GEMEENTE BOXTEL

Planstatus	vastgesteld
Datum	10 - 03 - 2023
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

1. LOCATIE EN INITIATIEF

Aan de Esschebaan 31 te Boxtel is een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve varkenshouderij aanwezig. Het perceel ligt langs het historische bebouwingslint tussen de kernen Esch en Boxtel in een kleinschalig half open landschap met “groene kamers”.

De intensieve varkenshouderij zal worden beëindigd en de stallen zullen gesaneerd worden. Hiervoor in de plaats zal de huidige bedrijfswoning een reguliere bestemming Wonen krijgen en zullen ter plaatse van de huidige stallen twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd worden binnen de huidige “groene kamer” langs de Esschebaan.

Door de herontwikkeling verdwijnt de geurbelasting op de omgeving, en door het verdwijnen van de stallen verbetert het ruimtelijk beeld langs de Esschebaan. Daarnaast biedt de herontwikkeling de kans om ter hoogte van het plangebied het fietspad te verleggen, zodat er extra ruimte voor een groene berm met laanbeplanting ontstaat. Op deze wijze ontstaat een meer uniform en doorlopende beeld van de Esschebaan met groene bermen met laanbomen en een gescheiden fietspad.

In deze rapportage is de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling nader onderbouwd.



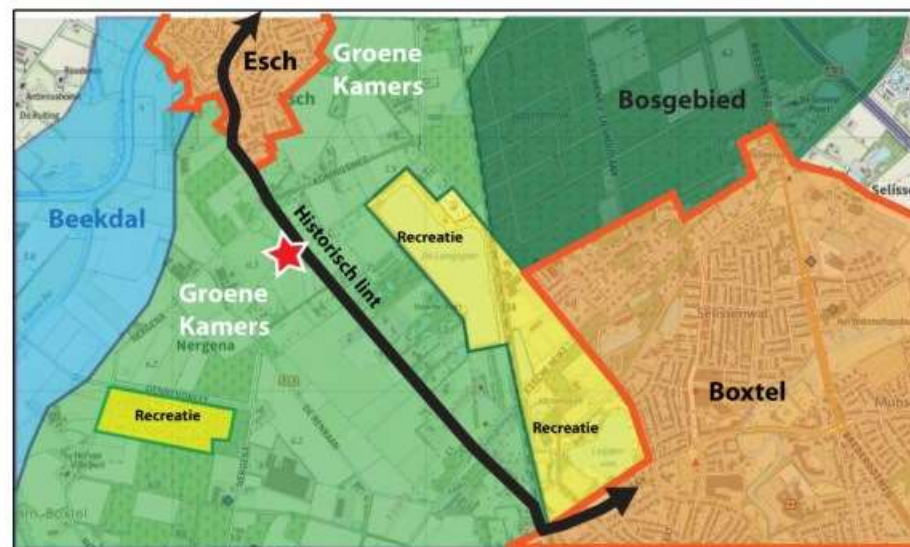
Plangebied Esschebaan 31 aan het historisch lint tussen de kernen Esch en Boxtel

2. LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

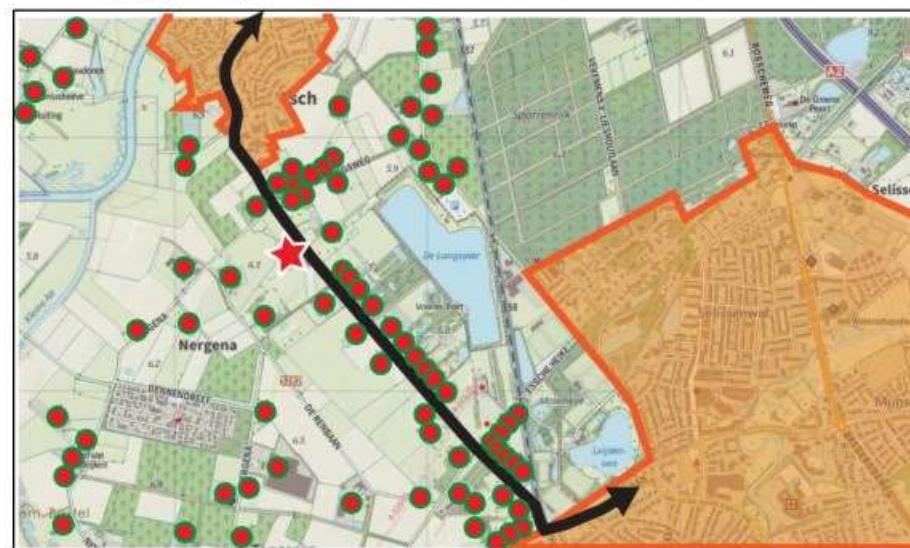
Het plangebied ligt aan de Esschebaan / Leunisdijk tussen de kernen Esch en Boxtel. Deze route vormt al van oudsher de verbinding tussen deze twee kernen. Het gebied maakt onderdeel uit van de oude zandontginningen in het Groene Woud, het nationale landschap tussen Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

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”;



Landschappelijke hoofdstructuur rondom Esch en Boxtel



Bebouwing in groene kamers langs historisch lint Esschebaan

Het plangebied 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

3. HISTORISCHE ONTWIKKELING

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

Het beekdal 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. Vanaf ca. 1850 zijn de heidevelden rondom de Esschebaan in agrarische grond omgezet. Het gebied rondom het plangebied Esschebaan 31 behoort tot de eerste in cultuur gebrachte percelen. 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.

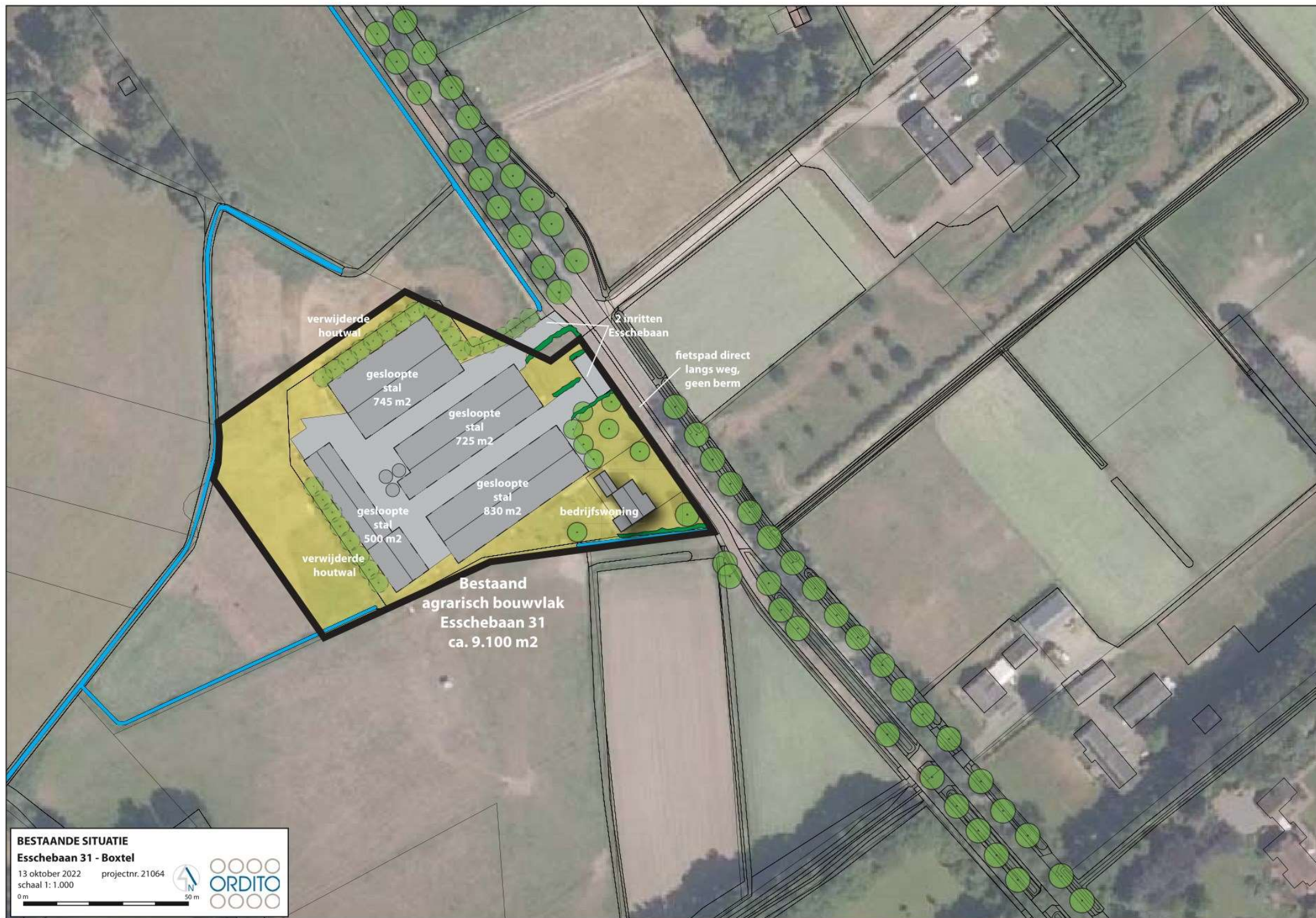
Langs de noordzijde van Esschebaan is tussen 1985 en 2005 een strook met riante villa's op grote groene percelen ontwikkeld. Dit in aansluiting op het eerder ontstane bebouwingslint langs de Esschebaan tussen de spoorlijn en de Esche Heide.

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.

Het agrarisch bedrijf Esschebaan 31 zelf is omstreeks 1995 gerealiseerd.



4. BESTAANDE SITUATIE ESSCHEBAAN 31 BOXTEL

Het plangebied Esschebaan 31 in Boxtel bestaat uit de kadastrale percelen 2931 en 2277 en ligt op de voormalige gemeentegrens tussen de gemeenten Boxtel en de voormalige gemeente Haaren.

Op de locatie was een intensieve veehouderij gevestigd. Hiervoor is een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van ca. 9.100 m² aanwezig. Binnen dit agrarische bouwvlak waren 4 stallen, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2.800 m² en een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning staat iets naar voren en ligt op ca. 17,5 meter vanaf de weg. De stallen stonden met ca. 27 meter op wat grotere afstand van de weg.

De bebouwing was deels ingekaderd door een groene omlijsting in de vorm van houtwallen. Alleen aan de zuidzijde ontbrak deze groene rand. Inmiddels zijn de stallen gesloopt en zijn de aangrenzende houtwallen verwijderd.

Opgemerkt moet worden dat het planologische agrarische bouwvlak groter was dan de feitelijke bebouwing, verharding en groene omkadering. Er was aan de westzijde en noordzijde nog ca. 2.000 m² aan onbebouwd agrarische bouwvlak buiten de voormalige groene omkadering aanwezig.

Aan de voorzijde wordt de bebouwing door een groene zone met gras, hagen en enkele bomen van de doorgaande weg gescheiden.

Tussen het perceel en de rijbaan loopt het vrijliggende fietspad. Ter hoogte van het plangebied ligt het fietspad direct langs de weg, slechts gescheiden door een betonnen rand. Dit in tegenstelling tot de rest van de Esschebaan, waar het fietspad op grotere afstand van de weg ligt en er een berm met laanbomen is tussen rijbaan en fietspad aanwezig.

Het perceel Esschebaan 31 heeft twee inritten vanaf de Esschebaan.

Langs de perceelsgrenzen aan de achterzijden lopen watergangen, waarvan de noordelijke en westelijke watergang B-watergangen zijn.



Bestaande situatie Esschebaan 31



5. UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING

Voor de herontwikkeling van de intensieve varkenshouderij Esschebaan 31 naar 3 woningen binnen de huidige groene kamer gelden de volgende uitgangspunten:

- De intensieve varkenshouderij wordt beëindigd en de stallen met een oppervlakte van ca. 2.800 m² worden gesloopt;
- Omzetten huidige bedrijfswoning naar een reguliere bestemming Wonen. De omvang van het bestemmingsvlak Wonen is maximaal 1.000 m². De woning mag conform de huidige bestemming een inhoud van maximaal 750 m³ hebben;
- Realisatie twee extra Ruimte voor Ruimte- woningen ter plaatse van de te slopen stallen, binnen de huidige groene kamer. De grootte van de woonbestemmingen moet beperkt blijven tot maximaal 1.000 m² per woning. De woningen mogen in aansluiting op de regeling voor de bestaande (bedrijfs) woning een inhoud van maximaal 750 m³ krijgen;
- De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- Per woning mag 100 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.
- Er worden bouwtitels gekocht bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte;
- De woningen moeten landschappelijk en stedenbouwkundig goed worden ingepast;
- Het uitgangspunt voor medewerking is dat gemeente Boxtel een berm in eigendom willen krijgen tussen rijbaan en fietspad, zoals dat ook ten noorden en zuiden van het perceel Esschebaan 31 het geval is. Er moet een grondtransactie plaatsvinden zodat het fietspad verlegd kan worden;
- Het parkeren voor de nieuwe woning(en) moet op eigen terrein plaatsvinden. Er wordt rekening gehouden met 3 parkeerplaatsen per woning, omdat in de openbare ruimte in de directe omgeving (Esschebaan) geen ruimte beschikbaar is om veilig te parkeren;
- Voor de nieuwe woningen zijn inritten nodig. Het heeft de voorkeur hierbij het uitgangspunt te nemen dat de meerdere inritten van de woningen op de openbare weg worden gecombineerd.
- Regenwater mag niet op de riolering geloosd worden. Voorzieningen op eigen terrein moeten het regenwater opvangen om het te laten infiltreren;



Bestaande achtergrondbelasting geur Esschebaan 31 (rechter bedrijf)



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Esschebaan 31 - Boxtel

9 maart 2023
schaal 1: 1.000



6. INPASSINGSPLAN ESSCHEBAAN 31

Op basis van de gestelde uitgangspunten is een inpassingsplan opgesteld voor de herontwikkeling van de intensieve varkenshouderij Esschebaan 31 Boxtel:

Saneren intensieve varkenshouderij

- De intensieve varkenshouderij wordt beëindigd en de stallen met een oppervlakte van ca. 2.800 m² worden gesloopt. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit langs de Esschebaan en verdwijnt de geurbelasting op de omgeving. Door de sloop van de stallen en het verwijderen van de verharding vermindert de hoeveelheid verharding aanzienlijk en heeft daarmee een positieve invloed op klimaat en natuur.

Behoud en versterken Groene kamer

- De huidige structuur van een groene kamer bestaande uit hakhoutsingel rondom het voormalige agrarische bedrijf komt terug bij de herontwikkeling naar wonen en wordt verder versterkt met landschappelijke elementen:
 - Aanleg nieuwe hakhoutsingels van 5 meter breed rondom de nieuwe woonkavels;
De hakhoutsingels bestaan uit:
 - De beplanting bestaat uit een struweelmix van soorten als lijsterbes, meidoorn, hazelaar, hult, hondsroos, gewone vlier
 - Daarin staan boomvormers bestaande uit soorten als zomereik, gewone esdoorn, zwarte els, wilg en berk.
 - Aanbrengen enkele doorzichten vanuit woningen;
 - Aan voorzijde behoud / aanpassen / aanvullen bestaande groene invulling met knip- en scheerheg rondom grasvelden met enkele solitaire (noten)bomen;
 - Tussen woonkavels beukenhagen als erfafscheiding;
 - Resterend deel voormalig agrarisch bouwvlak behoudt agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden en blijft grasland. Voor de

toekomst zijn hier mogelijkheden voor een herinrichting met kruiden- en faunairijk grasland, eventueel in combinatie met poelen. Hiermee kan aangesloten worden op de het deel van het Natuur Netwerk Brabant aan de overzijde van de Esschebaan.

- De te behouden en te versterken groene kamer Esschebaan 31 sluit aan op de te ontwikkelen ecologische verbindingzone langs de Esschebaan ter hoogte van het perceel:
 - Aanleg nieuwe hakhoutsingel van 5 meter breed langs zuidelijke perceelsgrens;
 - Aanleg nieuwe poel in zuidwestelijke punt van het perceel:
 - Diepste punt poel 1,90/2,00 onder maaiveld;
 - Flauwe taluds;
 - Rand met riet of ruigte voor vestiging amfibieën;
 - Geen opgaande beplanting rondom poel ivm verstoring door bladval in het water en bezonning;
 - Geen direct contact tussen nieuwe poel en bestaande slootjes om het vestigen van vissen te voorkomen

Nieuwe woonkavels

- De huidige bedrijfswoning krijgt een reguliere bestemming Wonen. De omvang van het bestemmingsvlak Wonen is maximaal 1.000 m². De woning mag conform de huidige bestemming een inhoud van maximaal 750 m³ hebben;
- Realisatie twee extra Ruimte- woningen ter plaatse van de te slopen stallen. De grootte van de woonbestemmingen is 1.000 m² per woning (25 x 50 meter). De woningen mogen in aansluiting op de regeling voor de bestaande (bedrijfs) woning een inhoud van maximaal 750 m³ krijgen;
- De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- De woningen worden voorzien van een kap;
- De twee nieuwe woningen worden gebouwd ter plaatse van de huidige stallen, de bebouwing blijft daardoor binnen de huidige bebouwingscontouren;



- De rooilijn van de nieuwe woningen komt lijn met bouwgrans van de bestaande stallen. De woningen worden buiten de 100% letaliteitszone van de DPO-leiding langs de Esschebaan geplaatst.
- De woningen komen in een verspringende rooilijn om het vrije karakter van het landelijk gebied te waarborgen;
- Per woning mag 100 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.
- Er worden 2 bouwtitels gekocht bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte;

Aansluiting Esschebaan

- Het fietspad wordt in westelijke richting verlegd, zodat ruimte ontstaat voor een groene berm van ca. 3 meter met laanbeplanting tussen het fietspad en de rijbaan. Het nieuwe fietspad sluit daardoor aan op de situatie ten noorden en zuiden van het perceel Esschebaan 31. Er moet een grondtransactie plaatsvinden zodat het fietspad verlegd kan worden. Het doorzetten van de laanbeplanting ook aan de overzijde van de Esschebaan op gemeenteground is wenselijk;
- Voor de twee nieuwe woningen is één gezamenlijke inrit, ter hoogte van de huidige inrit. De huidige bedrijfswoning wordt via de te verplaatsen huidige tweede inrit ontsloten.
- Het parkeren voor de nieuwe woning vindt op eigen terrein plaats. Er is rekening gehouden met 3 parkeerplaatsen per woning, omdat in de openbare ruimte in de directe omgeving (Esschebaan) geen ruimte beschikbaar is om veilig te parkeren;

Duurzame waterhuishouding

- Regenwater mag niet op de riolering geloosd worden. Voorzieningen op eigen terrein moeten het regenwater opvangen om het te laten infiltreren. Deze voorzieningen worden nog nader uitgewerkt. De volgende oplossingsrichtingen zijn denkbaar:

- Verlaging achterste delen tuinen, waardoor ruimte ontstaat voor opvang en infiltratie hemelwater;
- Aanleg nieuwe greppel/watergang voor infiltratie een afvoer hemelwater richting bestaande watergangen rondom perceel;
- Aanleg infiltratievoorzieningen onder opritten/verhardingen;
- Toepassen groene daken en (half) open verhardingen waardoor zo weinig mogelijk water afgevoerd behoeft te worden.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Esschebaan 31 - Boxtel

9 maart 2023
schaal 1: 1.000

projectnr. 21064

