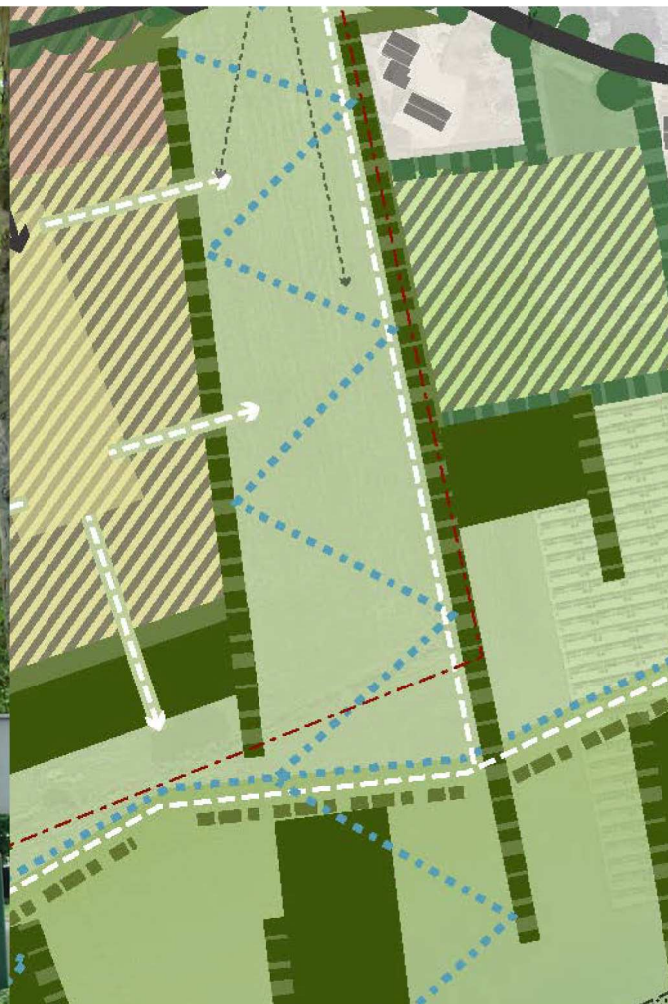
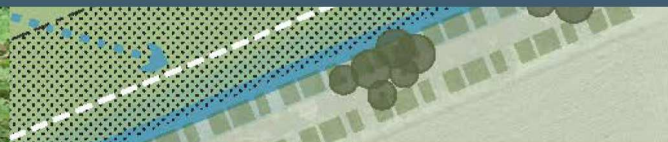


REIJTER
VER DE
HOEVEN



Gebiedsvisie

Hamsestraat - Roderweg te Liempde | Gemeente Boxtel | augustus 2020



Gebiedsvisie | Hamsestraat- Roderweg in Liempde

opdrachtgever: Gemeente Boxtel
contactpersoon: 
datum: 18 augustus 2020
documentnaam: 1907_R003t_Gebiedsvisie_Hamsestraat Liempde
auteur: 

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
Hoogstraat 301
5645 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	5.4	Uitwerking en bouwstenen ‘Landschappelijk wonen’	46
1.1	Aanleiding en de gebiedsopgaven	4	5.5	Uitwerking woonlint Hamsestraat	50
1.2	Het plangebied en ligging	6	5.6	Uitwerking zoekgebied Ruimte voor Ruimte, Roderweg	54
1.3	Proces en totstandkoming van de visie	8			
1.4	Status gebiedsvisie	8	6	Uitwerking visieschets voor woongedeelte	56
2	Beleid	10	7	Uitvoeringsparagraaf	58
2.1	Provinciaal beleid: Interim omgevingsverordening	10			
2.2	Beleid gemeente Boxtel	13		Bijlage	62
3	Landschapsanalyse	14		Bronvermelding	62
3.1	De ondergrond	14			
3.2	Historische ontwikkeling plangebied en omgeving	16			
3.3	Karakteristiek Liempde	18			
3.4	Karakteristiek Scheekenlandschap	20			
3.5	Beschrijving huidige situatie plangebied	22			
4	Visie	28			
4.1	Ambitie: een robuuste landschappelijke structuur	28			
4.2	Ambitie: gebiedseigen woonkwaliteiten	36			
5	Visie en kwaliteitskader	38			
5.1	Visiekaart	38			
5.2	Uitwerking landschappelijke structuur	40			
5.3	Uitwerking en bouwstenen ‘Dorpswonen’	44			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en de gebiedsopgaven

Urgentie woningbouwopgave

De kern Liempde heeft een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en beperkt ook voor ouderen. Gebleken is dat er op de beschikbare inbreidingslocaties in Liempde onvoldoende geschikte ruimte is om in de opgave te kunnen voorzien. Daarom heeft de gemeente Boxtel in haar ruimtelijke beleid ingezet op de uitbreidingslocatie Hamsestraat-Roderweg. Deze locatie is in de gemeentelijke Structuurvisie aangewezen als woningbouwproject met groene woonmilieus aan de randen van de kern. Het gebied dat in beeld is voor woonontwikkeling ligt ten zuidoosten van de kern Liempde en wordt globaal begrensd door de Hamsestraat, Roderweg, de Groote Waterloop en de oostelijk gelegen kassen.

Het provinciale beleidskader liet een grote uitbreidingslocatie voor dit gebied niet toe. Daarom heeft de gemeente Boxtel al in 2012 de provincie verzocht om ten behoeve van de gemeentelijke woningbouwopgave het gebied Hamsestraat-Roderweg aan te wijzen als ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’. Vanwege de waarden in het gebied en de directe omgeving vond de provincie dit niet haalbaar, maar kreeg het gebied de aanduiding ‘Integratie stad-land’ (provinciale Verordening ruimte 2012, die op 22 februari 2013 in werking is getreden). Binnen deze aanduiding is een stedelijke ontwikkeling mogelijk mits deze ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Hiertoe dient een integrale gebiedsvisie te worden opgesteld die de ontwikkelingsrichting en de kwalitatieve ontwikkeling van het landschap onderbouwt. Inmiddels is de aanduiding ‘Integratie stad-land’ gewijzigd in ‘verstedelijking afweegbaar’ (Interim omgevingsverordening 2019). Daarbij zijn de beleidsuitgangspunten hetzelfde gebleven en is een gebiedsvisie vereist.

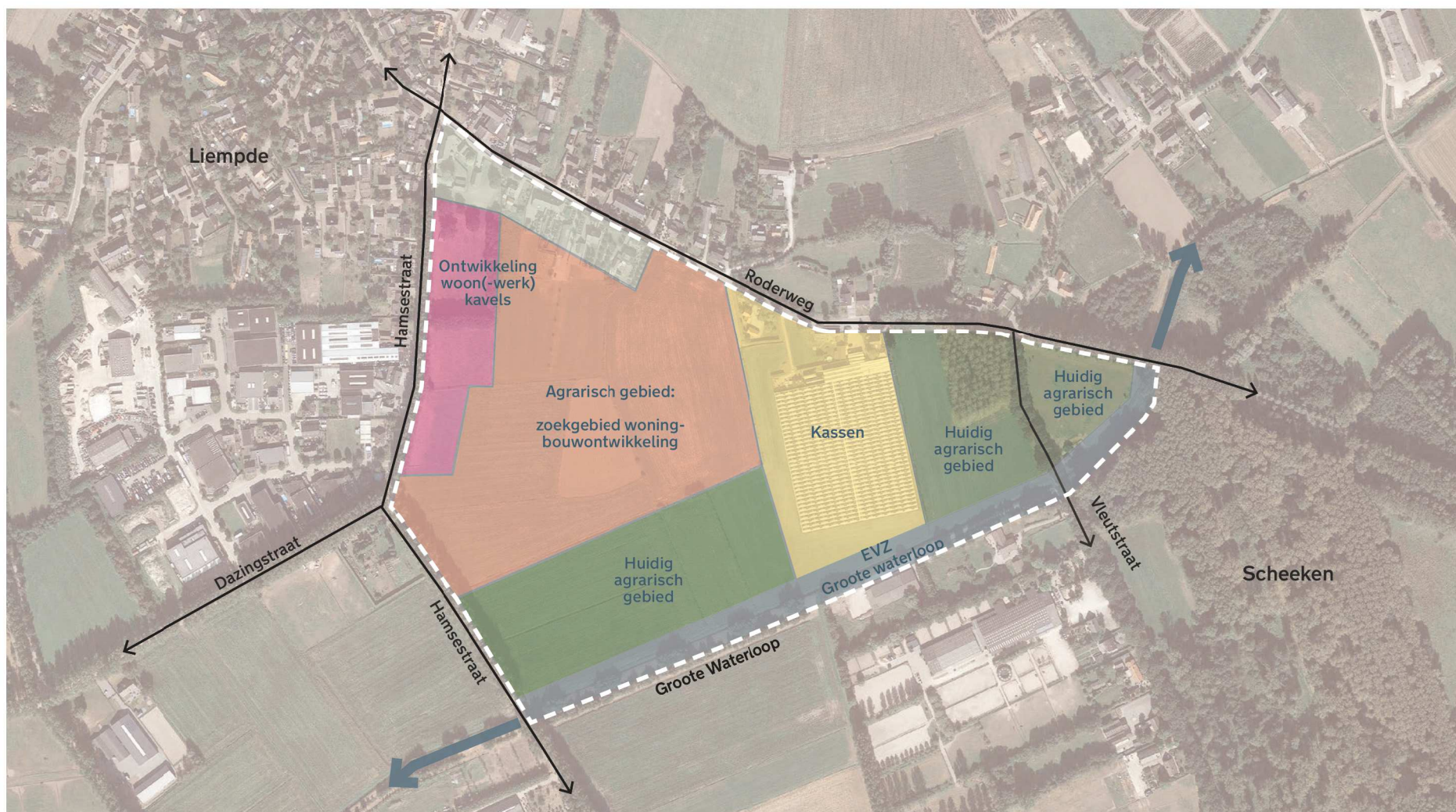
Ecologische Verbindingszone Groote Waterloop

De gemeente Boxtel heeft de ambitie, om samen met Waterschap de Dommel en andere partijen de Ecologische Verbindingszone (hierna: “EVZ”) aan te leggen langs de Groote Waterloop. De beek begint in Landgoed Velder en Landgoed Heerenbeek onder de A2 ten zuiden van Liempde, en loopt langs de Wederopbouwgebied De Scheeken naar de Dommel. Door de inrichting van de EVZ komt er meer ruimte voor natuur en landschap.

Hiervoor ligt al een inrichtingsplan klaar, opgesteld door STARO (Inrichtingsplan EVZ De Groote Waterloop, Staro Natuur en Buitengebied, Concept 1 16-12-2014). Door het Groen Ontwikkelfonds Brabant is een subsidie toegekend om de EVZ te realiseren. De wens is er om de nieuwe woonontwikkeling op landschappelijke wijze te verbinden met de EVZ en het tussenliggend gebied in te zetten als verbrede stapsteen in de verbinding.

‘Watermachine’

De gemeente Boxtel is mede initiatiefnemer in ‘Mozaïek Dommelvallei’. Het is ontstaan doordat er ruimtelijke vraagstukken spelen in Brabant op het gebied van stad, natuur en productieland. Deze opgaven vragen om verbrede samenwerking, met het Brabantse watersysteem als verbindende onderlegger. De gemeente Boxtel heeft onder andere het project Groote Waterloop ingebracht in het uitvoeringsprogramma ‘Mozaïek Dommelvallei’. Dit omdat in het concept van ‘watermachines’ een kans ligt om de integrale gebiedsontwikkeling op een hoger innovatief en kwalitatief niveau te brengen. Zij ziet mogelijkheden in het gebied Hamsestraat-Roderweg en koppelt de ‘watermachine-opgave’ ook aan projecten op het gebied van cultuurhistorie, wonen, recreatie en waterzuivering. In onderhavige visie wordt een voorstel gedaan hoe de ‘watermachine’ in het gebied een motor



Uitsnede luchtfoto met plangebied en de verschillende ontwikkelingen

kan zijn voor natuur- en landschapsontwikkeling. Zij vormt daarmee een drager voor een integrale gebiedsontwikkeling.

Gewenste sanering kas Roderweg

Aan de Roderweg ligt momenteel een tuinbouwbedrijf met een flink perceel aan kassen. Deze kassen liggen nu in de Groenblauwe Mantel (Interim omgevingsverordening). De ambitie is er om in de toekomst de kassen te amoveren ten behoeve van groene en blauwe landschapskwaliteit. De vraag is wat deze kwaliteit dient te zijn. Tevens dient te worden onderzocht en zijn er uitspraken nodig in de mogelijkheden voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen aan de Roderweg.

Woon(-werk)kavels Hamsestraat

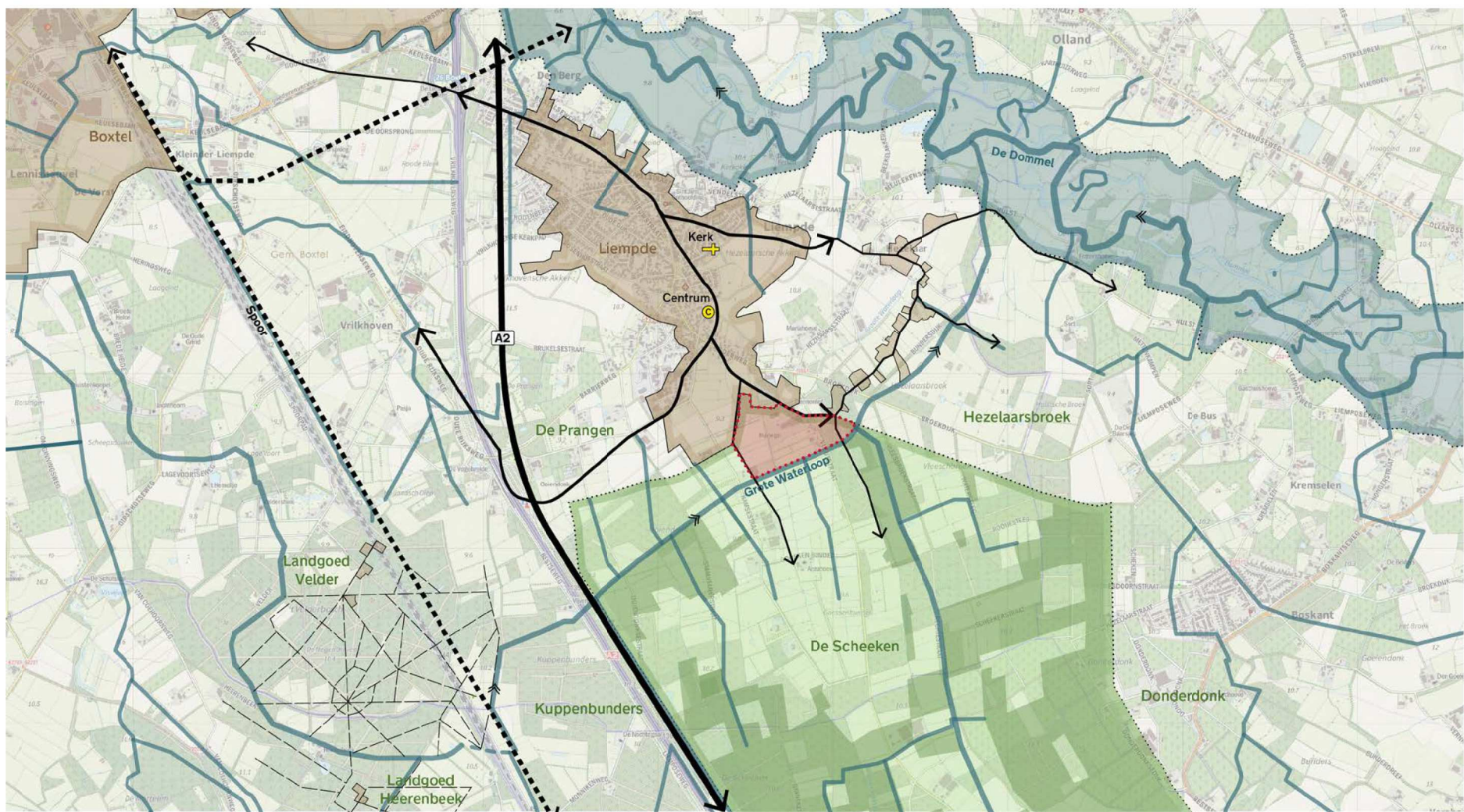
De gemeente is bezig met een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een 11 tot 16-tal kavels op de gronden direct ten oosten van de Hamsestraat. Deze ontwikkeling is gelegen binnen het gebied dat als ‘verstedelijke afweegbaar’ is aangeduid en heeft in dat verband dan ook een relatie met de stedelijke ontwikkeling ten oosten ervan.

Aangezien het bestemmingsplan van de kavels aan de Hamsestraat afzonderlijk ter visie zal worden gelegd, dient er in dit bestemmingsplan een visie opgenomen te worden op de wijze waarop omgegaan wordt met de totale landschapsontwikkeling. Onderhavige visie voorziet hierin. Daarnaast zijn er kansen beschreven hoe de ontwikkeling ‘Hamsestraat’ kan worden ingepast in de totale gebiedsontwikkeling, op het gebied van landschap, water en ontsluiting.

1.2 Het plangebied en ligging

Het gebied Hamsestraat-Roderweg ligt ten zuidoosten van de kern Liempde en wordt globaal begrensd door de Hamsestraat, Roderweg, Vleutstraat en de Groote Waterloop.

Het gebied is gelegen aan de zuidflank van de kern Liempde, gelegen in en direct aan het natuur- en landbouwgebied De Scheeken. Samen met De Mortelen vormt zij het hart van Het Groene Woud en het grootste landschapsreservaat van Noord-Brabant. De Groote Waterloop mondt in het noordoosten uit op de Dommel. In het westen ligt de A2 op korte afstand van het gebied, de oprit naar de snelweg ligt ten noorden van Liempde.



Plangebied ten opzichte van zijn omgeving

1.3 Proces en totstandkoming van de visie

In het proces om te komen tot een gebiedsvisie voor het gebied Hamsestraat-Roderweg in Liempde is een groot aantal stakeholders betrokken, waaronder grondeigenaren, initiatiefnemers van kavels aan de Hamsestraat, omwonenden en belangengroeperingen. Met het Dorpsberaad Liempde heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden over de ontwikkelingen van de woningbouwlocatie en de gebiedsvisie. Op 5 april 2016 is de klankbordgroep Hamsestraat-Roderweg opgericht door het Dorpsberaad en de gemeente Boxtel. Deze klankbordgroep wordt gevormd door grondeigenaren in het gebied, omwonenden, woningbouwstichting Joost, de Natuurwerkgroep Liempde en de Ouderen in Regie. Het Dorpsberaad Liempde informeert en betreft de klankbordgroep bij de ontwikkeling van de woningbouwontwikkelingen. Op 19 juni 2019 is een eerste concept van gebiedsvisie gepresenteerd aan de klankbordgroep.

Daarnaast is de gebiedsvisie tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie Noord-Brabant, waterschap de Dommel en de natuurwerkgroep Liempde. Het woningbouwprogramma is gedeeld in het regio-overleg wonen Noordoost Brabant-West.

Op 25 juni 2019 heeft er een brede inloopbijeenkomst in Liempde plaatsgevonden, waarin de inwoners van Liempde hun inbreng hebben gegeven op de concept-gebiedsvisie. De reacties zijn meegenomen en afgewogen in het kader van het opstellen van de definitieve gebiedsvisie.

De gemeenteraad is tussentijds over de voortgang van de woningbouwontwikkeling en van de gebiedsvisie geïnformeerd. Tijdens een beeldvormende raadsvergadering op 23 juni 2020 is de concept-gebiedsvisie aan de raad gepresenteerd.

1.4 Status gebiedsvisie

De gebiedsvisie vormt de integrale onderlegger voor de verschillende ontwikkelingen in het gebied. Het beschrijft de ambitie als geheel en voor de onderdelen afzonderlijk. Voor de individuele ontwikkelingen biedt zij het ruimtelijk kader en geeft zij uitgangspunten voor de uitwerking.

Ten behoeve van het woningbouwontwikkelingsgebied onderbouwt de gebiedsvisie in het kader van de beleidsuitgangspunten uit de provinciale Interim Omgevingsverordening, de wijze waarop de stedelijke ontwikkeling op een samenhangende en evenredige wijze gepaard gaat met de landschapsontwikkeling.



Bestaande situatie plangebied vanaf de Hamsestraat

2 Beleid

2.1 Provinciaal beleid: Interim omgevingsverordening

De provinciale Interim omgevingsverordening is in het najaar 2019 in werking getreden en bestaat uit zogenaamde instructieregels. Aan elke instructieregel zijn beleidsregels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen (en dus ontwikkelingen) worden getoetst. De instructieregels komen grotendeels overeen met de aanduidingen uit de Verordening Ruimte 2019 (VR 2019). Omdat de gebiedsvisie is opgesteld ten tijde van de VR 2019, zijn de oorspronkelijke aanduidingen toegepast. Enkel de duiding 'integratie stad land' is gewijzigd in de naam 'stedelijk afweegbaar', maar dit heeft geen beleidsmatige consequenties voor de gebiedsvisie.

Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied

Stedelijke ontwikkeling is mogelijk in bestaand stedelijk gebied.

Integratie Stad-Land, in de Interim Verordening 'stedelijk afweegbaar'

In deze duiding in de VR 2019 is stedelijke ontwikkeling alleen in samenhang met landschapontwikkeling mogelijk. Er moet ingespeeld worden op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren van het gebied en de naaste omgeving. Ecologische en landschappelijke verbindingen worden betrokken bij de planontwikkeling. De stedelijke (rode) ontwikkeling moet in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig zijn aan de groene en blauwe landschapontwikkeling.

Natuurnetwerk Brabant

Primaire doelstelling binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Brabant is het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het realiseren van woningen binnen deze structuur is uitgesloten. Ook voor ontwikkelingen buiten het Natuurnetwerk moet aannemelijk worden gemaakt dat deze niet van negatieve invloed zijn op de ecologische waarden en kenmerken.

Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

De doelstelling Natuur Netwerk Brabant is het natuurnetwerk zo veel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten door het verwezenlijken, behouden en beheren van ecologische verbindingszones. Hierbij worden er beperkingen gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen en de bijbehorende bebouwing.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

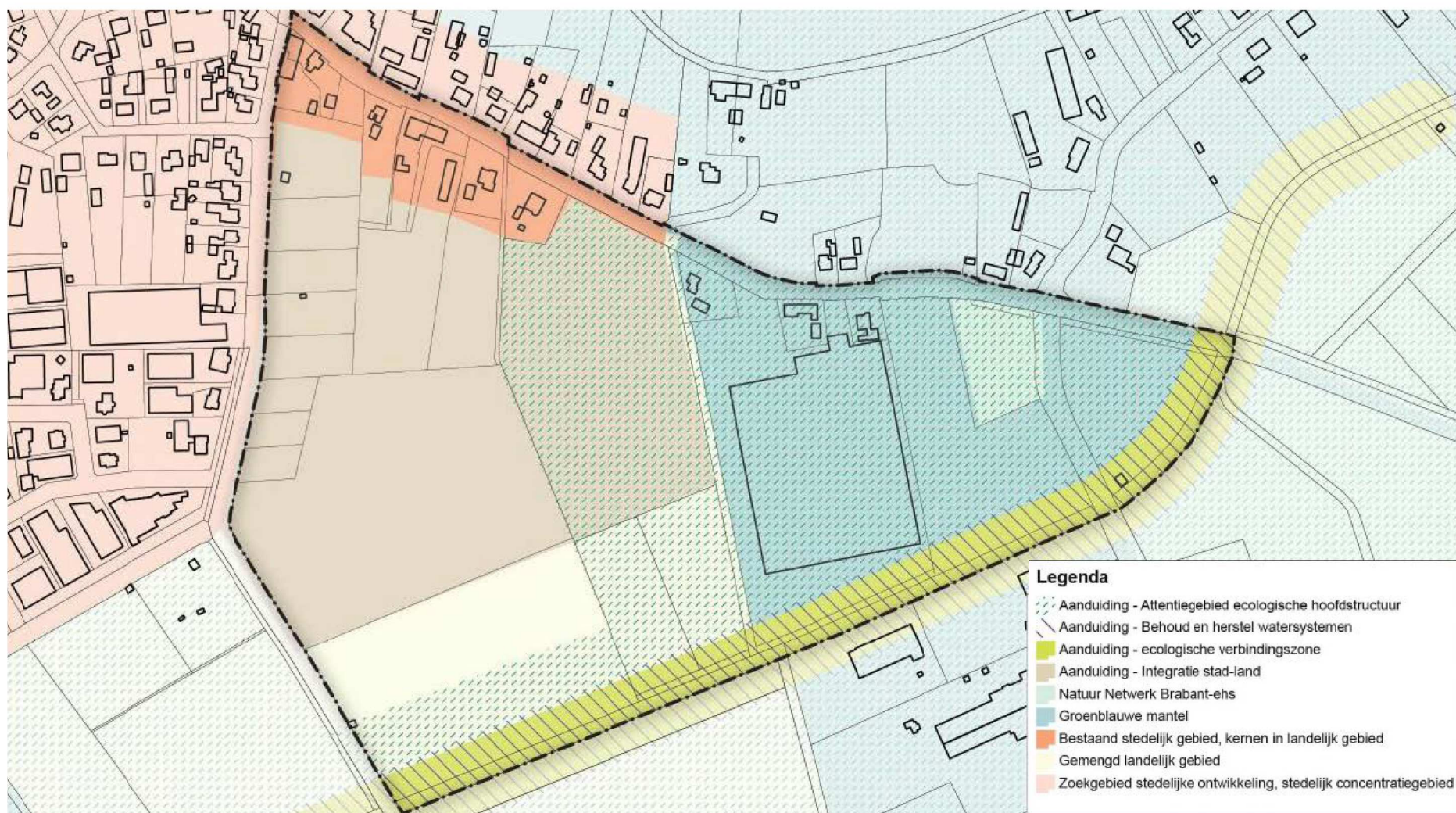
Fysieke ingrepen binnen het Natuur Netwerk Brabant zijn mogelijk wanneer deze geen negatief effect hebben op de waterhuishouding. Wanneer er wijzigingen optreden in de waterhuishouding dient het waterschapbestuur gehoord te zijn.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel ligt als een buffer tussen het Natuurnetwerk en omliggend agrarische en/of stedelijke gebied. Ook binnen de groenblauwe mantel is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken de doelstelling. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor een multifunctioneel gebruik. Met uitzondering van toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling biedt de groenblauwe mantel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling.

Gemengd Landelijk gebied

Dit artikel geeft twee mogelijke ontwikkelijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie .



Aanduidingen uit de Verordening Ruimte 2019, inmiddels zijn deze duidingen aangepast naar de duidingen in de Interim Omgevingsverordening. Dit heeft echter geen andere uitwerking voor de gebiedsvisie.

Behoud en herstel van watersystemen (voorheen artikel 18,VR)

Binnen deze aanduiding is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling mag er niet toe leiden dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande.

Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant (CHW)

Provinciaal belang cultuurhistorie:

Cultuurhistorische landschappen

Bij ontwikkelingen moeten kleinschalige karakteristieken behouden blijven en de cultuurhistorische beleving van het gebied vergroot worden.

Archeologische landschappen

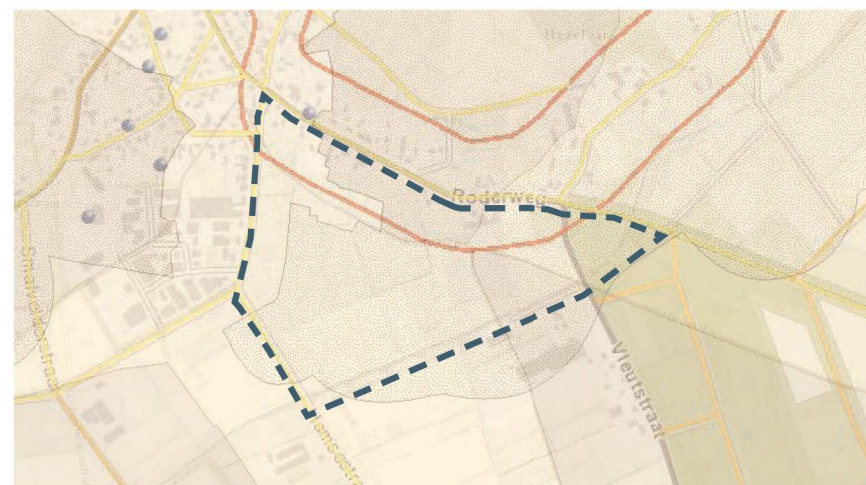
Behouden van het bodemarchief

Overige cultuurhistorische informatie :

Historische stedenbouw

Waarde: Redelijk hoog

Rondom de zeer gave akker ten noorden van het plangebied, de Hezelaarsche akker, is lintbebouwing gelegen. Ondanks nieuwe toevoegingen is de historische structuur en de samenhang met de akker nog duidelijk herkenbaar. Vanuit het lint zijn enkele mooie zichtlijnen over de akker naar de kern van Liempde aanwezig. Daarnaast lopen er vanaf het lint diverse paden over de akker.



Plangebied op CHW



Historische geografie - lijnen

Waarde: Redelijk hoog



Historisch groen

Een omvangrijk geheel, gelegen in verschillende beekdalen met bos, houtwallen met hakhout, doorsneden door deels onverharde wegen beplant met zomereik. Het geheel dateert uit de periode 1930-1950 .

2.2 Beleid gemeente Boxtel

Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011

- voor Liempde geldt: evenwichtige ontwikkeling voor alle leeftijdscategorieën en;
- woningbouw concentreren op een klein aantal inbreidingslocaties en één grootschalige uitbreidingslocatie aan de rand (hier is geen gebied voor aangewezen).

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

- Zes ambities zijn bepaald: Boxtel blijft voorop met duurzaamheid, Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak, Boxtel versterkt zijn positie als werkgelegenheidsgemeente, Boxtel werkt aan een sterk centrum, Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente en Boxtel heeft een modern bestuur.

Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel

- Zoveel mogelijk archeologische resten ‘in situ’ behouden en waar mogelijk maatregelen ter bescherming en behoud van de archeologische resten opnemen.
- Voor het plangebied geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij een bodemverstoring dieper dan 50 cm en groter dan 2.500 m².

Handreiking kwaliteitsverbetering voor initiatiefnemers in het buitengebied van Boxtel

- Nieuwbouw moet gecombineerd gaan met landschappelijke inpassing en extra kwaliteitsverbetering van het landschap.

Woonvisie 2016-2025

- Gemeente Boxtel kent een woningbouwprogramma van 1.315 woningen voor de periode 2014-2025 waarvan 25%-45% bestaat uit sociale huurwoningen en 20%-25% vrije sector huurwoningen.

- De woningmarktopgave voor Liempde betreft het vergroten van de mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen, huurwoningen en beperkt op de doelgroep senioren.

Wederopbouwgebied De Scheeken, Verkennend onderzoek naar de cultuurhistorische, landschappelijke en bouwkundige waarden

- Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het kenmerkende landschap van de wederopbouw, in de verkenning worden hiervoor aanbevelingen gedaan.

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

- In het overgrote deel van het ontwikkelingsgebied is alleen agrarisch gebruik mogelijk. Alleen ter plaatse van bestaande bebouwing, is bebouwing toegestaan, met uitzondering van nieuwbouw locatie voor bedrijvigheid aan de westzijde van het ontwikkelingsgebied.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan(GVVP)

In het GVVP is de kern Liempde aangegeven als verblijfsgebied. De wegen in en rond Liempde zijn allemaal ingedeeld als categorie “woonstraat”. Dat betekent dat binnen de bebouwde kom een maximumsnelheid geldt van 30 km/ uur en een verkeersintensiteit van maximaal 3.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/ etm). Buiten de bebouwde kom is dat respectievelijk 60 km/ uur en 8.000 mvt/ etm.

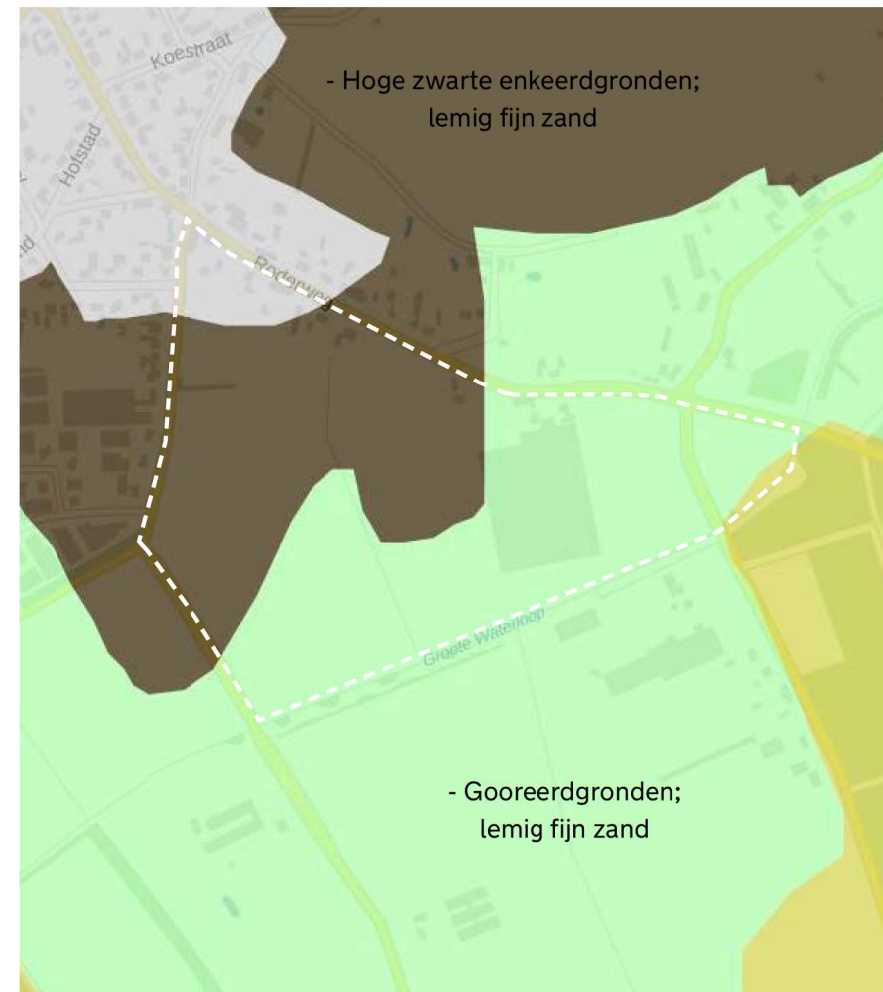
Voor fietsers geldt dat de route Buxtelseweg – Nieuwstraat – Roderweg onderdeel is van het regionale fietsnetwerk en met uitzondering van het wegvlak Nieuwstraat onderdeel van het primaire fietsnetwerk zoals dat is uitgewerkt en vastgesteld in de notitie Boxel Bicycle.

3 Landschapsanalyse

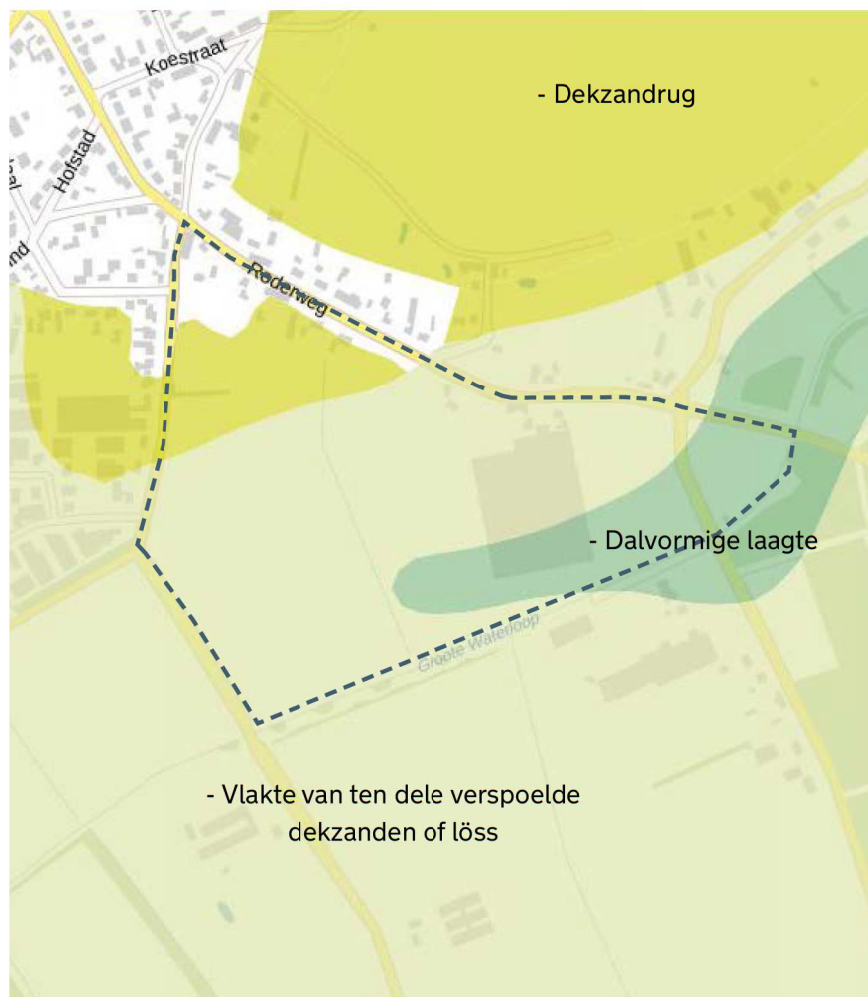
3.1 De ondergrond

Het gebied ligt op de overgang van een hogere dekzandrug in het noorden naar de dekzandvlakten in het zuiden. Deze vlakten in het zuiden bevatten veel leem in de bodem, wat de natte gesteldheid van dit gebied (en de hele Scheeken) veroorzaakt. Het noordelijk deel van het gebied is een uitloper van het hoger gelegen akkercomplex en kampontginningen, in de tijd zijn de zwarte enkeerdgronden ontwikkeld door jarenlange bemesting van de bodem.

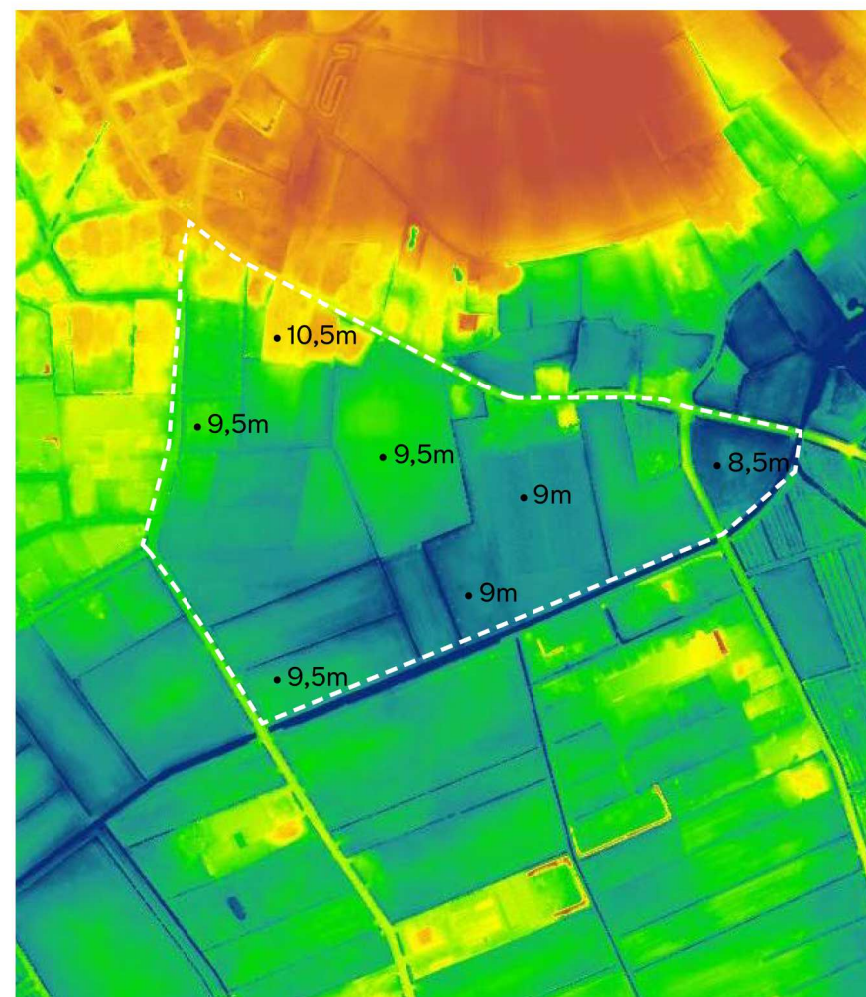
In het zuiden ligt de Groote Waterloop die in het oosten uiteindelijk uitmondt in de Dommel. De sloten in het plangebied wateren allemaal af op deze zijtak van de Dommel. Oorspronkelijk lag in de meer oostelijk gelegen hoek een dalvormige laagte, deze is naar het zuiden verlegd bij de ruilverkaveling in de jaren 50. Het verschil tussen noord en zuid is ongeveer 1,5 tot 2 meter.



Bodemkaart



Geomorfologische kaart



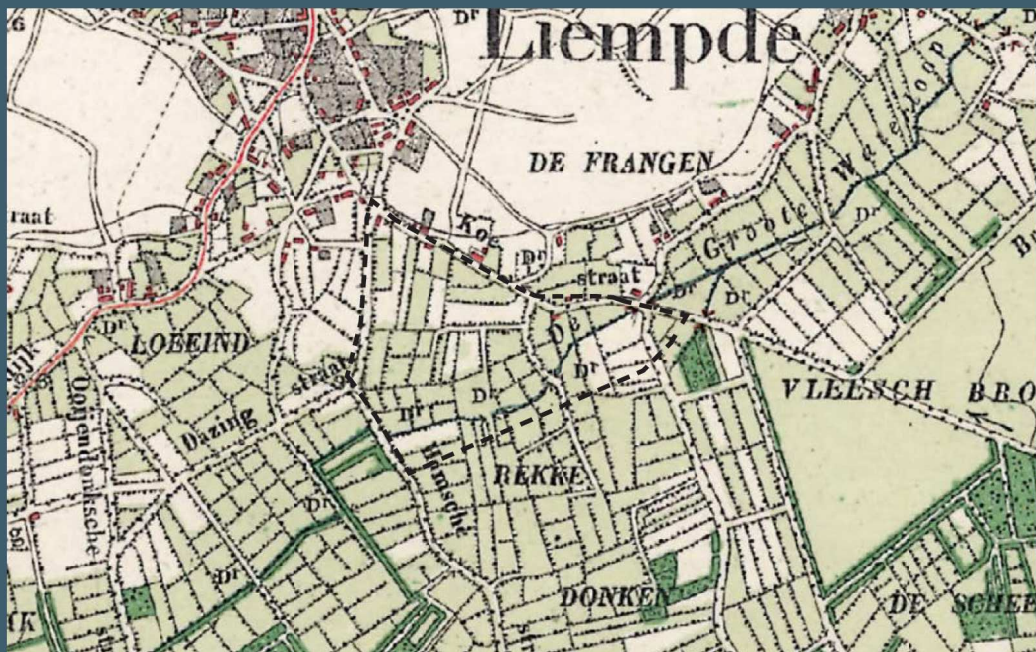
AHN, 150 cm verloop van noord naar zuid

3.2 Historische ontwikkeling plangebied en omgeving

Het plangebied ligt op de overgang van de hogere gronden, de Hezelaarsche akkers en de kleine kampen behorende bij de boerderijen aan de Koestraat (nu Roderweg), naar de lagere en natte gronden aan de Groote Waterloop. Deze gronden waren ooit in gebruik als hooilandjes. Zij bestonden uit kleine percelen omzoomd door opgaande beplanting.

Het gebied heeft in de afgelopen eeuw een grote verandering doorgemaakt. Het historische besloten landschap met kleinschalige percelering en opgaande perceelrandbeplanting kreeg na de ruilverkaveling een grotere percelering en de Groote Waterloop werd naar het zuiden verlegd. In de decennia erna heeft er verdere schaalvergroting plaatsgevonden en is het plangebied ontdaan van opgaande beplanting. Tevens heeft een kwekerij zich ontwikkeld met uiteindelijk een groot kassencomplex dat in het gebied is gelegen. Behouden is de oude hoofdwegenstructuur met laanbeplanting van eiken of populieren en het agrarische lint met oude boerderijen aan de Roderweg.

Ook de kern Liempde heeft zich de afgelopen decennia flink naar het zuiden uitgebreid door de ontwikkeling van het naastgelegen bedrijventerrein Daasdonk.



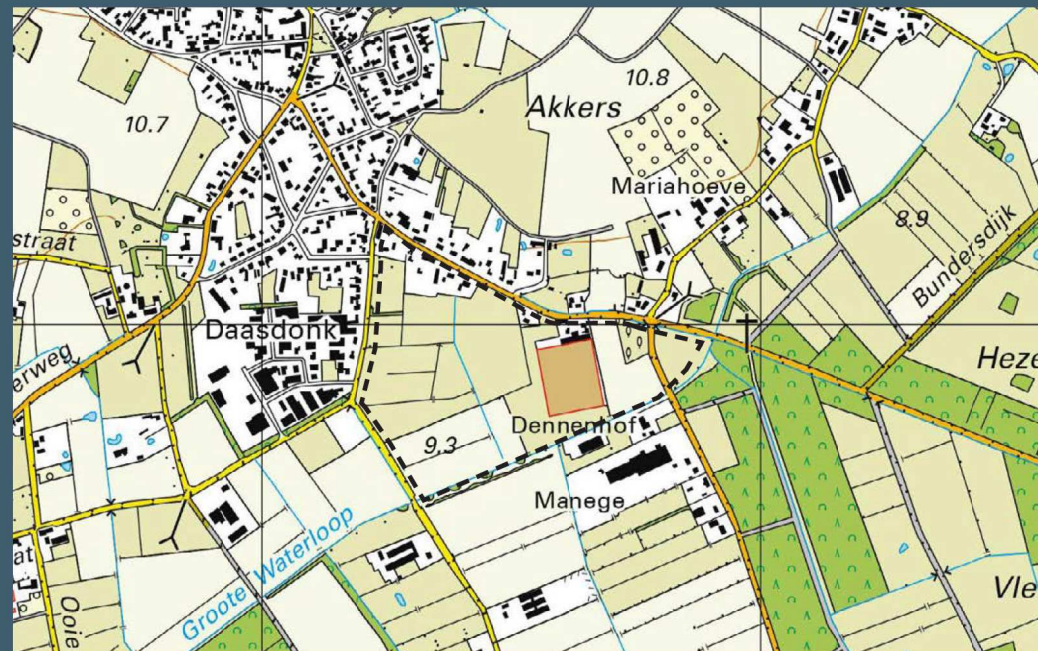
Historische kaart rond 1900



Historische kaart rond 1960



Historische kaart rond 1980



Huidige situatie

3.3 Karakteristiek Liempde

Liempde, een typisch kransakkerdorp, bestond in de middeleeuwen uit een zestal verspreid liggende buurtschappen op de hoger gelegen zandgronden. De boerderijen lagen gegroepeerd om verschillende akkercomplexen verbonden door kronkelige wegen die op de verhogingen in het landschap lagen. Bij het kruispunt van wegen tussen de gehuchten ontwikkelde zich in de loop van de tijd de huidige dorpskern.

Vaak had elke buurtschap een open driehoekige ruimte, een boeregebruiksruimte waar het vee werd verzameld om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan. Vandaar dat Liempde nu nog altijd uit een aaneenrijging van karakteristieke driehoekige ruimten bestaat. Vaak omgevormd tot pleintje of grasveldje met bomen.

Langs de wegen nam in de loop der tijd de bebouwing toe in de vorm van lintbebouwing. Deze typerende langgevelboerderijen vormen nog altijd een karakteristiek in het straatbeeld. De straten zijn opvallend veel uitgevoerd in gebakken klinkers en keien. Het oude deel van Liempde kent ook nu nog bijna geen standaardstoepen met stoepranden. De straten rondom de driehoekige ruimten kennen vaak een informele sfeer. Functiescheidingen van weg, voetpad en kavelgrens zijn nauwelijks aanwezig. Voor de boerderijen ligt vaak nog de 'Brabantse stoep', een verhard stoepje voor voorgevel van de boerderij.



De typische driehoekige ruimte in Liempde



Openbare groen ingerichte overhoeken



Speelvoorziening op driehoekige ruimte



Referentie beelden uit Liempde



Dorpse inrichting van de openbare ruimte, 'Brabantse stoepjes' en een inrichting met gebakken klinkers en keien.

3.4 Karakteristiek Scheekenlandschap

De natte natuurparel De Scheeken behoort samen met De Geelders en De Mortelen tot de bijzonder waardevolle leembossen van Het Groene Woud.

De Scheeken was van oorsprong een nat gebied op een lemige, slecht doorlatende ondergrond. In de Middeleeuwen werd het gebied niet bewoond. Bewoning vond plaats aan de (hoger gelegen) randen van het gebied. In het gebied kwamen aanvankelijk uitgestrekte elzenbroekbossen voor, die vanaf de randen werden ontgonnen voor gemeenschappelijke weidegronden en hooiland. Door beweiding met schapen ontstonden er natte heidevelden. Er werd leem gewonnen en er waren hakhoutbossen. De kleinschalig verkavelde hooi- en graslanden werden gescheiden door houtwallen, bosschages, smalle bosstroken en breed uitgegroeide heggen. In de tweede helft van de negentiende eeuw werden veel hooilanden perceelsgewijs beplant met populier t.b.v. de klompenindustrie die een steeds belangrijke inkomstenbron vormde.

In 20e eeuw werden grote delen van de bosgronden in agrarisch gebruik genomen. Een 'welvaartsplan' pleitte voor groei en intensivering van de veehouderij, betere verkaveling en ontwatering en hogere bemestingsniveaus om zo niet achter te blijven op de landelijke ontwikkelingen in de landbouw. De kleinschalige en onregelmatige kavels werden samengevoegd tot grotere percelen.

Veel landschappelijke historische kenmerken van het Scheekenlandschap zijn nog leesbaar in het landschap: de afwisseling van bos en open ruimten, het grootschaliger monumentaal landschap doorsneden met hoge populierenlanen en eiken, bospercelen met structuren van oude hakhoutvormen, leembossen en de onverharde wegen.

Deze historische kenmerken dienen als inspiratiebron en vormen één van de uitgangspunten bij een ontwikkeling in dit landschap.

Bron:

- Wederopbouwgebied De Scheeken, Verkennend onderzoek naar de cultuurhistorische, landschappelijke en bouwkundige waarden Boxtel, september 2014 Stichting de Brabantse Boerderij door Overland en het Monumenten Advies Bureau



Beelden uit het omliggende Scheekenlandschap

3.5 Beschrijving huidige situatie plangebied

Openheid van de weide

Het plangebied vormt een grote landschappelijke kamer, hoofdzakelijk strak begrensd door de laanbeplantingen van de Hamsestraat, Roderweg en de Vleutstraat. Aan de zuidzijde zorgen diverse groenstructuren langs de Groote Waterloop voor de ruimtelijk begrenzing. Langs de noordzijde wordt de kamer deels begrensd door de tuinen van de lintbebouwing aan de Roderweg.

De groenstructuren uit het voormalige fijnmazige kamponginnings- en broeklandschap zijn verdwenen als gevolg van de ruilverkaveling. Hierdoor is er een meer grootschalig en open landschap ontstaan. Verre doorzichten zijn mogelijk. Dit maakt het landschap echter ook gevoelig voor verstoring, zo zijn de kassen prominent in het beeld.

Het gebied bestaat, naast de kassen en een leembosje, uit graslanden. Deze weiden zijn niet toegankelijk voor publiek. Op dit moment ontbreken er paden en routes het landschap in.

Typering EVZ, leembosje

Aan de zuidzijde van de Groote Waterloop zijn enkele delen van de EVZ al gerealiseerd. Een oeverzone met plasdrassituatie, bloemrijk grasland en struweel is hier aangelegd. De 'pluksgewijze' struwelen vormen een transparante begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde.

Het leembosje, bestaande uit populieren, in de oksel van de Roderweg en de Vleutstraat is nog één van de groenstructuren die verwijzen naar het Scheekenlandschap.



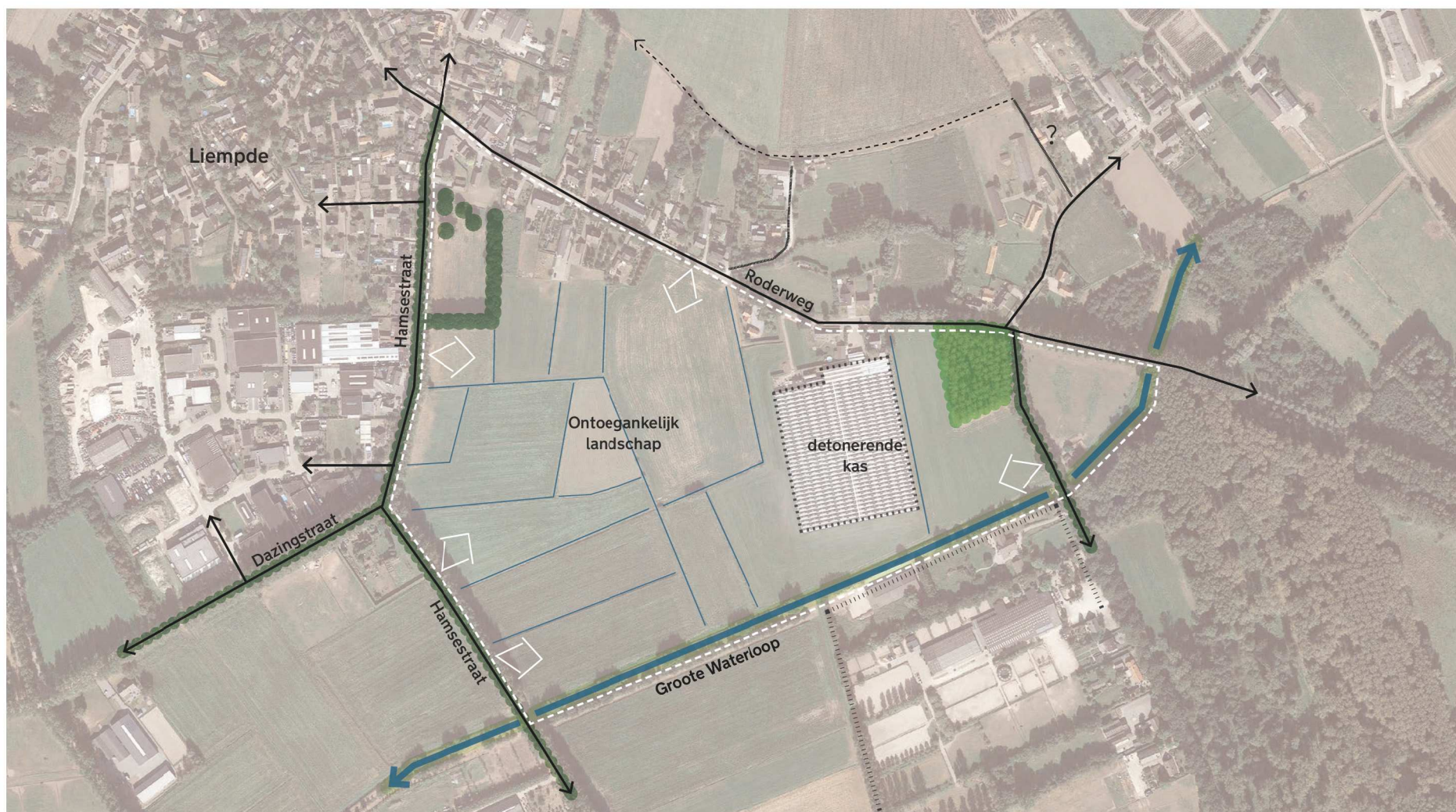
Kassen van de kwekerij zijn niet landschappelijk ingepast



De Groote Waterloop in oostelijke hoek plangebied



De Groote Waterloop aan de zuidzijde van het plangebied



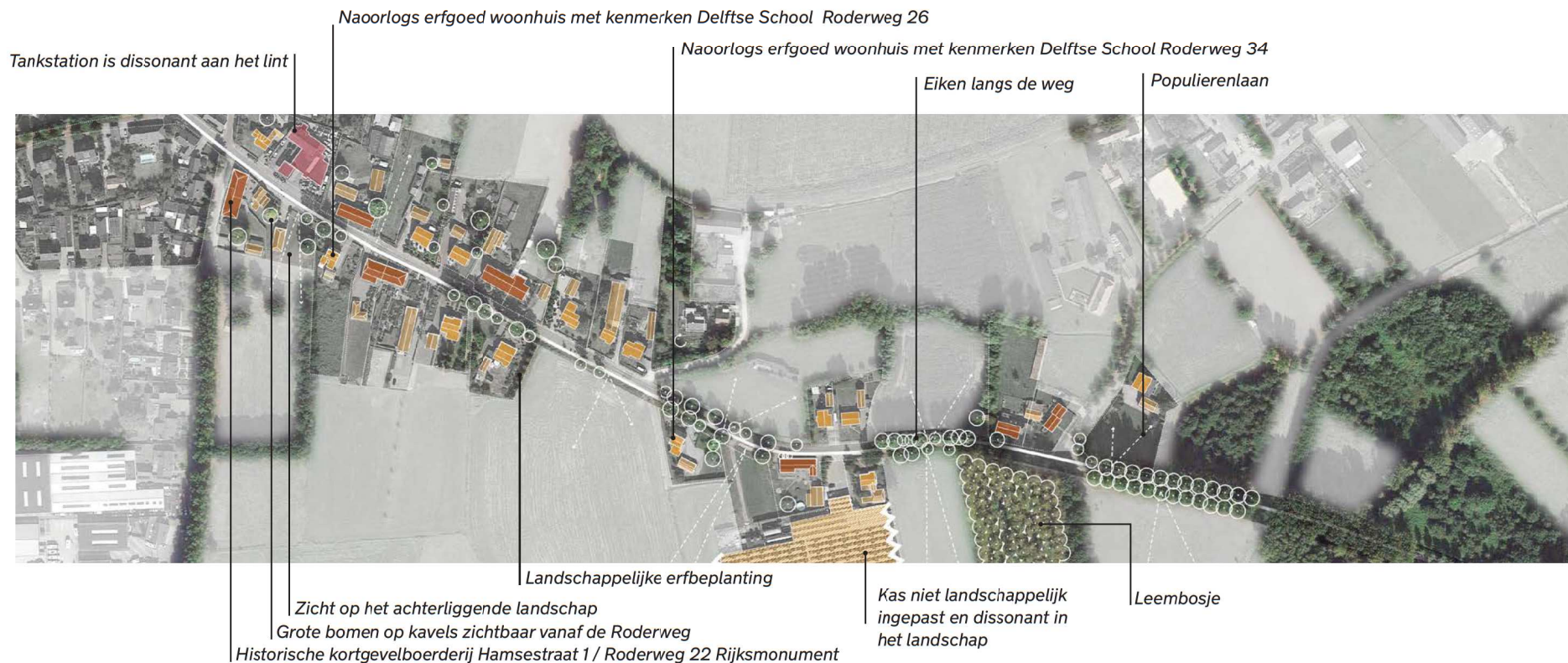
Bestaande situatie

Typering Roderweg

De Roderweg, oorspronkelijk Koeweg, vormt van oudsher de verbinding tussen Liempde en het buurtschap Hezelaar en diende als uitvalsweg naar De Scheeken. Langs deze weg treffen we nog een aantal beschermde objecten: een kortgevelboerderij (rijksmonument) en twee vroeg naoorlogse woonhuizen met kenmerken van de Delftse School (erfgoed).

Gaandeweg is er steeds meer bebouwing aan het lint bij gekomen. Nabij de kern van Liempde staan de bebouwing vrij dicht opeen. Richting het buitengebied is de bebouwing meer verspreid en zijn er zichten op het achterliggende landschap. Alleen ter hoogte van de kas worden deze zichten geblokkeerd.

De weg wordt vanuit Liempde gezien minimaal begeleid met bomen. In de openbare ruimte staan enkele eiken groepsgewijs aan de zuidzijde van de weg. Vooral het groen op de woonkavels vertegenwoordigen hier het groene karakter van de straat. Meer richting het buitengebied neemt de laanbeplanting van eiken toe. En na de kruising met de Vleutstraat maken de eiken plaats voor een dubbele rij populieren (Broekdijk).





Doorkijk naar het landschap vanuit de Roderweg



Woningen rondom Kwekerij



Fraai wegprofiel met eiken en het leembosje ten oosten van de kas



Hagen op de erfgrenzen en groene overhoeken in het wegprofiel



Afwisselende lintbebouwing aan de Roderweg

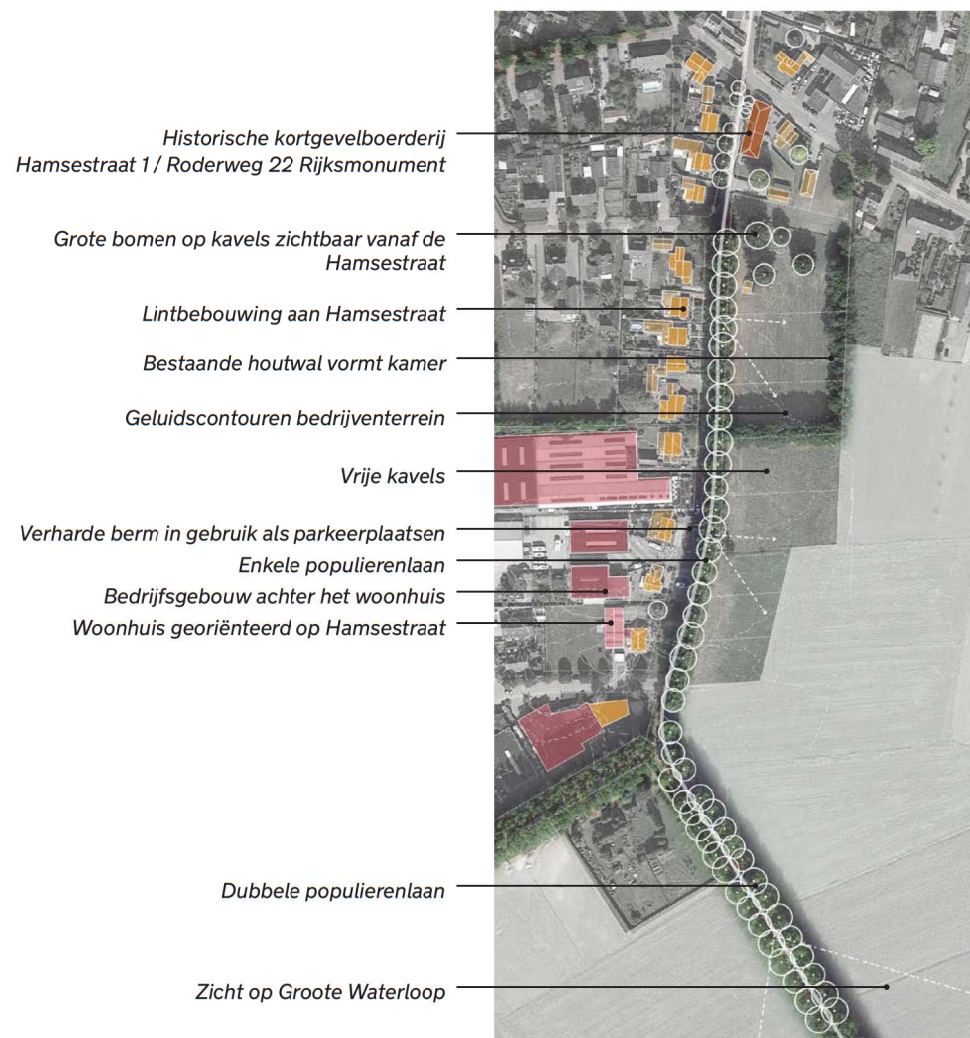
Typering Hamsestraat

De Hamsestraat vormt van oudsher de verbinding tussen Liempde en de Anna Hoeve in de Goossen Bunder, een onverkaveld, open en grotendeels omwald (weide)gebied in De Scheeken. Pas in de jaren '80 - '90 kwam de eerste bebouwing aan deze weg. Eerst een aantal woningen en vervolgens, ten westen van de Hamsestraat, het bedrijventerrein Daasdonk.

Doordat de bebouwing nabij de kern van Liempde zich aan één zijde van de weg bevindt is er veel zicht op het landschap aan de oostzijde van de weg.

Ter hoogte van de bedrijven aan de Hamsestraat 'versteent' het straatprofiel. De brede groene berm maakt hier plaats voor parkeren. Aan de oostzijde van de weg ligt nu een greppel.

De weg wordt vanuit Liempde begeleid met eiken en leilinden. Na de kruising met de Essenweg bestaat de laanbeplanting uit een enkele rij populieren aan de oostzijde van de weg. En na de kruising met de Dazingstraat wordt het een dubbele populierenlaan.





Populieren als laanbomen en het breed verhard profiel met een parkeerstrook van de Hamsestraat



Bestaande greppels Hamsestraat



Hamsestraat in het buitengebied heeft een dubbele populierenlaan



Bestaande bedrijfsgebouwen aan de Hamsestraat



Bestaande grote bomen op de kavels aan de Hamsestraat en landschappelijke kamerstructuur

4 Ambitie

4.1 Een robuuste landschappelijke structuur

Op dit moment is het gebied een open, toegankelijk weidegebied. De ambitie is een nieuwe landschappelijke structuur te ontwikkelen op basis van de karakteristiek van Liempde en het Scheekenlandschap alswel de historie van het plangebied zelf. De inrichting van dit robuust en samenhangend landschappelijk casco dient de volgende doelen.

1. het beleefbaar maken van het Scheekenlandschap;
2. het opnemen van toekomstige woonontwikkeling;
3. de ecologische versterking van het plangebied aansluitend aan de ontwikkeling van de EVZ;
4. de 'watermachine': het ontwikkelen van een robuust watersysteem dat zorgt voor vernatting van het gebied en het regenwater van de stedelijke ontwikkeling opvangt en zuivert voordat het in de Groote Waterloop belandt;
5. het landschap als recreatief uitloopgebied voor Liempde;
6. lokale landschapszorg en gebruik.

In dit hoofdstuk is bovenstaande ambitie verder uitgeschreven.

1. Beleefbaar maken van het Scheekenlandschap: 'terugverkavelen'

In het huidige open agrarische gebied en het kassenperceel wordt een nieuwe kleinschalige landschappelijke structuur geïntroduceerd gebaseerd op de elementen van het Scheekenlandschap. Dit zijn hooilandjes, sloten en randbeplantingen (houtwallen/elzensingels/knotwilgenrijen).

De historische kleinschalige inrichting van het gebied van voor 1950 dient als inspiratiebron, echter de 'perceel-' en 'kamerafmetingen' kunnen afwijken.

2. Het opnemen van de toekomstige woonontwikkeling

De nieuwe landschappelijke structuur dient zich te verweven met de toekomstige woonontwikkeling. Het landschap dient zich zover mogelijk richting de Roderweg te verbinden met het bestaande dorp.

Vanuit het gebied de Groote Waterloop dient de nieuwe woonontwikkeling grotendeels uit het zich te worden genomen door houtwallen en leembosjes. De groene vingers hebben een breedte van minimaal 50 meter en bestaan uit de eerder genoemde ingrediënten van het Scheekenlandschap. Stevige houtwallen kunnen de woonhofjes inpassen, daartussen is er ruimte voor extensief graslandbeheer en een robuust watersysteem.



Ingredienten landschappelijk casco: bloemrijke hooilandjes, sloten en houtwallen/singels

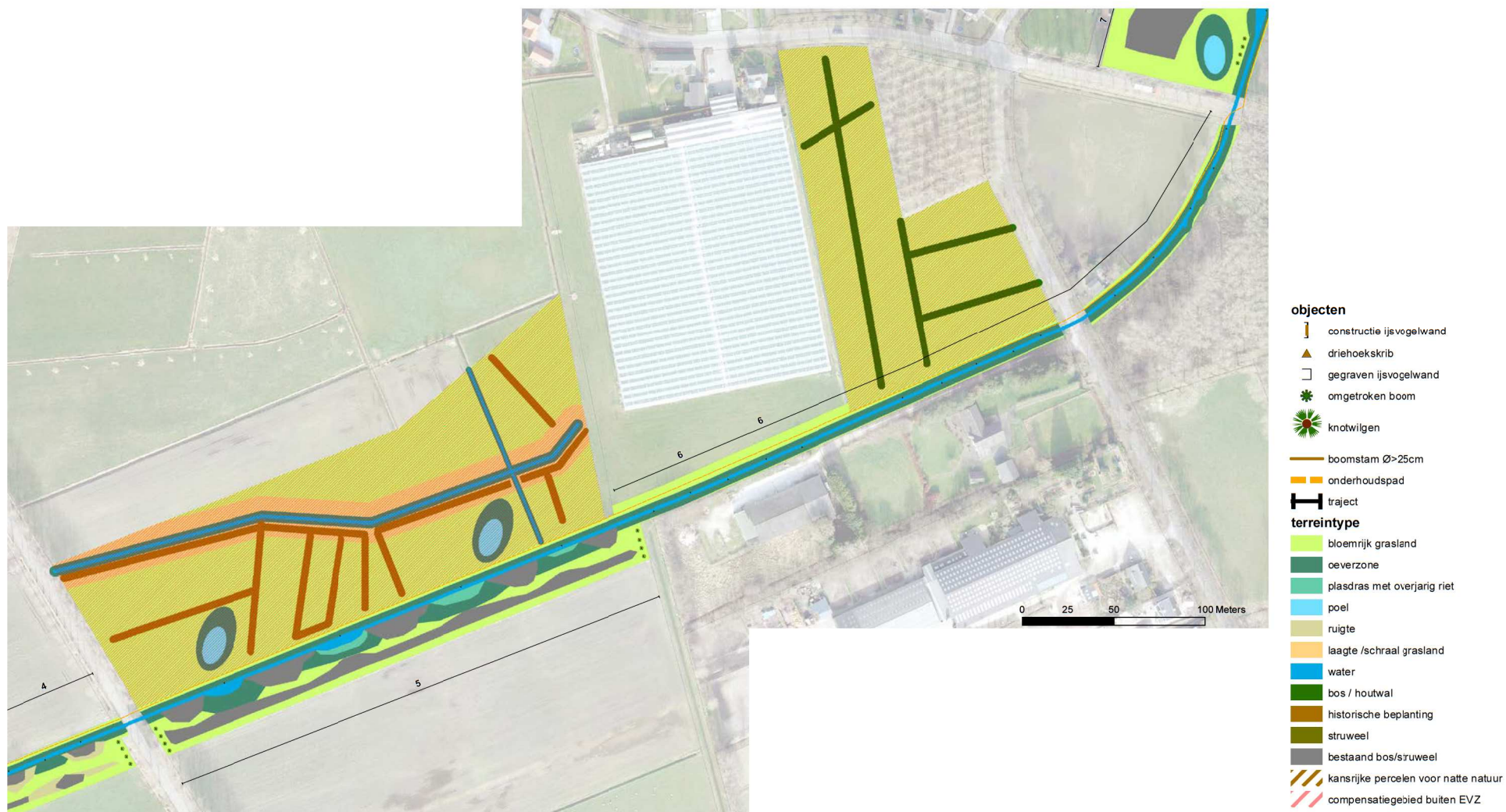
3. Ontwikkeling robuuste en verbrede ecologische verbinding langs De Groote Waterloop

De nieuwe landschappelijke structuur van weide- en hooilandjes, sloten, houtwallen en leembosjes dragen bij aan een stevige versterking van de natuur in het gebied aansluitend aan de Groote Waterloop. Hierdoor fungeert het gebied als stevige stapsteen in de EVZ. Het landschap vormt een habitat voor de doelsoorten die zijn benoemd in het Inrichtingsplan EVZ Groote Waterloop van STARO: *IJsvogel, bruine kikker, kleine watersalamander, alpenwatersalamander, bermpje, kleine modderkruiper, blauwe breedscheenjuffer, gewone oeverlibel, kleine ijsvogelvinder, oranjetipje, struweelvogels zoals kleine karekiet, boszanger, grasmus en de gemeentelijke ambassadeursoort de grauwe klauwier.*

De groene delen die zich naar het noorden toe verweven met de woonontwikkeling dragen bij aan de versterking voor flora- en fauna in een wat meer gecultiveerde omgeving, zoals voor de steenuil en de kerkuil die in het gebied zit. De landschapsdelen hier kunnen echter ook een functie krijgen voor extensief recreatief gebruik, waardoor de doelsoorten uit het STARO-rapport niet allemaal haalbaar zullen zijn voor deze locatie.



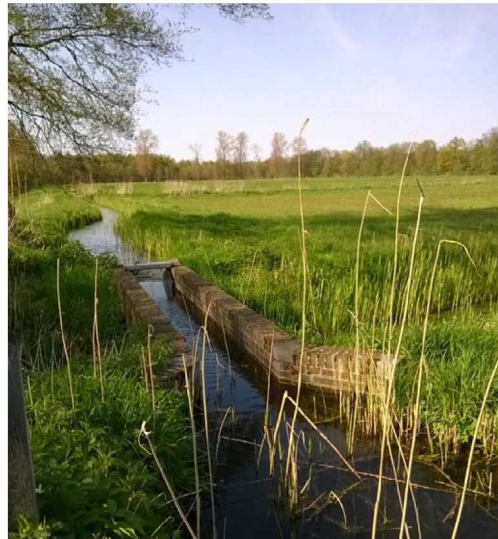
Enkele doelsoorten



Inrichtingsplan EVZ De Groote Waterloop, Staro Natuur en Buitengebied

4. Ontwikkeling van een 'watermachine': het ontwikkelen van een veerkrachtig watersysteem

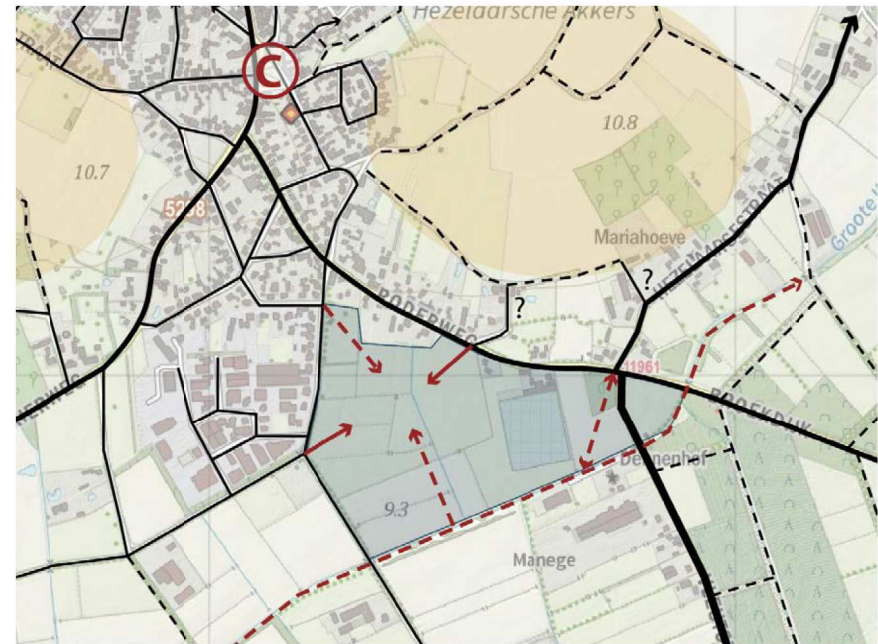
De ambitie is om het afgekoppelde stedelijk water vast te houden en te infiltreren via een getrapte en vertraagde afvoer in het gebied. Dit gebeurt zichtbaar en bovengronds. Door een vertraagde afvoer, bijvoorbeeld via een vloeiwedensysteem of een fijnmazig slotensysteem met natuurlijke oevers, kan het water tevens worden gezuiverd alvorens het in de Groote Waterloop uitstroomt of in het grondwater beland. Een dergelijk systeem heeft tevens ecologische meerwaarde door de variatie van gradiënten die kunnen ontstaan op de droger en nattere delen van het systeem.



Watermachine/zichtbaar waterafvoeren/ bergen en zuiveren/ drassige vegetatie

5. Het landschap als recreatief uitloopegebied voor Liempde

De ambitie is om landschap toegankelijk te maken voor de dorpsbewoners van Liempde. Op dit moment is het namelijk niet mogelijk om vanuit het dorp op een fijne manier de Scheeken in te wandelen en te beleven. In de visie zijn verschillende paden in het landschap voorzien en wordt het mogelijk vanuit het stedelijk gebied direct het landschap in te stappen, tussen de houtwallen door. Ook vanuit de hofjes is het mogelijk via paadjes het landschap in te gaan. Tussen de woonhofjes is er tevens ruimte voor natuurlijk spelen en andere extensieve gebruikswensen vanuit de community. Ook het beheer van de hooilandjes door schapen zal bijdragen aan de beleefbaarheid van het landschap.



Het plangebied dient met de toekomstige infrastructuur (zowel vanuit ontsluiting als voetpadennetwerk) aan te takken op de omliggende structuur. De nieuwe woon- en landschapsontwikkeling verbindt zo de kern Liempde met het landschap.

6. Lokale landschapszorg

De ambitie is om een landschap te creëren waar mensen zich betrokken bij voelen en waar ze ook (in gezamenlijkheid met overheden) hun steentje aan willen bijdragen en waarin ze kleinschalige activiteiten kunnen ontplooiën met elkaar. Tevens komt dit ten goede aan de sociale samenhang.

Lokale landschapszorg door betrokken bewoners kan een waardevolle manier zijn om landschappen te onderhouden en beleefbaar te maken. Bewoners voelen zich immers betrokken bij hun eigen leefomgeving, beschikken over nuttige lokale kennis en landschappelijke ingrepen blijven zo duurzaam in stand. Daarbij is er in het dorp Liempde een hoge mate van betrokkenheid en een ‘doe-mentaliteit’ aanwezig, onder meer door de aanwezigheid van de natuurwerkgroep Liempde en SPPiLL. Professionele vrijwilligersorganisatie die zich met veel kennis en ervaring inzetten voor de leefbaarheid, economie, natuur en landschap van Liempde.



Recreatieve ontsluiting van het landschap voor de bewoners van Liempde

4.2 Ambitie: gebiedseigen woonkwaliteiten

In het gebied spelen verschillende planopgaven:

1. De gemeentelijke woningbouwopgave;
2. De kavels langs de Hamsestraat, de zogenaamde woon/woon-werkkavels;
3. Mogelijke Ruimte voor Ruimte-kavels aan de Roderweg, ter hoogte van de kas.

Voor alle drie de planonderdelen is een gebiedseigen woonkwaliteit, passend bij zowel Liempde als het Scheekenlandschap, en een goede landschappelijke inbedding leidend. Voor de eerste twee onderdelen dient de stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig te zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. In deze paragraaf beschrijven we de ambitie voor deze woonontwikkeling.

Kleinschalig en informeel woonmilieu

Liempde kenmerkt zich door een sterke sociale structuur. Een kleinschalig, informeel woonmilieu met plekken waarin men elkaar tegenkomt in het dagelijks gebruik stimuleert ontmoeting, het gevoel van 'vertrouwde vreemden' en eigenaarschap bij de openbare ruimte. De nieuwe stedenbouwkundige structuur dient daartoe uitnodigend te zijn. Verkeersluwe plekken, wonen aan hofjes in plaats van straten zijn voorbeelden om dit te bereiken.

Verschillende woonsferen

Uit de analyse blijkt dat het zoekgebied voor woningbouwontwikkeling onder te verdelen is in twee delen. In het noorden ligt een meer hoger en droger deel. Dit deel hoort bij de oorspronkelijke kampontginningen van Liempde. Het zuidelijk deel behoort tot het lager en natter gelegen broeklandschap dat zo kenmerkend is

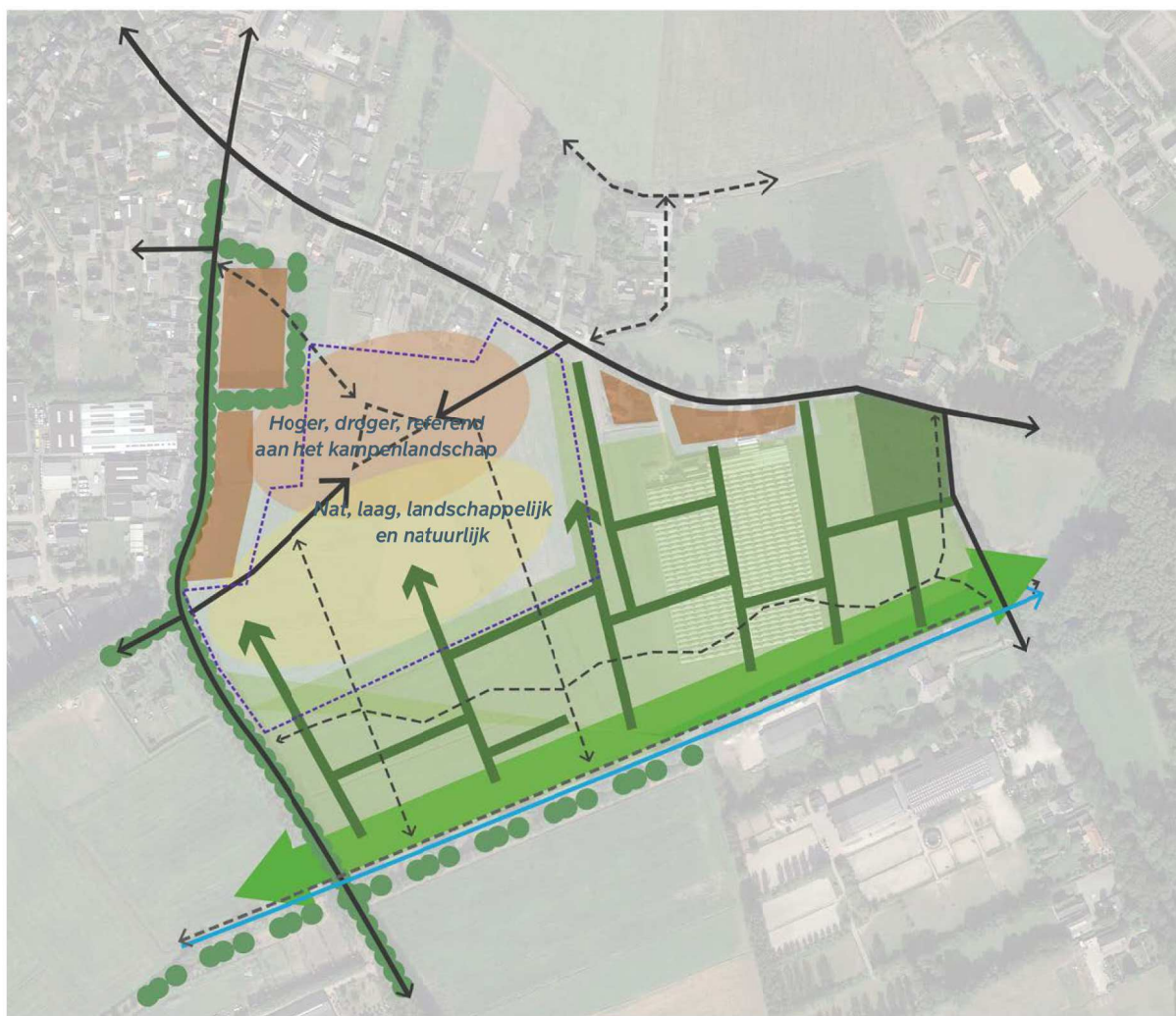
voor de Scheeken. Deze tweedeling dient terug te komen in verschillende woonsferen voor de stedelijke ontwikkeling. Een nieuw lint opgespannen tussen de Hamsestraat en Roderweg zal de nieuwbouw gaan ontsluiten. Ten zuiden van dit lint is er 'landschappelijk wonen'. Ten noorden van het lint is de woonsfeer 'dorpswonen' passend bij de karakteristieken van Liempde.

Dorpswonen

De stedenbouw, openbare ruimte en architectuur dienen voort te komen uit het DNA van Liempde. Kenmerkende elementen uit Liempde dienen in dit te ontwikkelen deelgebied 'leesbaar' te zijn. Een van deze kenmerken is de driehoekige ruimte, zoals Liempde ze veel kent. De driehoek kan een verbindend element vormen in de ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling verbinden worden aan de kern van Liempde met een fiets- en looppad. Een ander kenmerk van Liempde zijn de oude woonlinten met hun boerderijen. Hierop zal het wonen aan de nieuwe wegontsluiting geïnspireerd worden. Bijvoorbeeld door wisselende rooilijnen, landelijke woningtypen en groene voor- en zijtuinen.

Landschappelijk wonen

Vooraf ten zuiden van het lint dient het wonen zich te voegen naar het nieuw te ontwikkelen landschap. Een minimale maat van 50 meter voor een groene vinger is daarbij uitgangspunt. De ambitie is om het wonen in een kleinschalige 'korrel' zoveel mogelijk op te nemen in het nieuw te ontwikkelen landschap.



Uitgangspuntenkaart woonontwikkeling

5 Visie en kwaliteitskader

5.1 Visiekaart

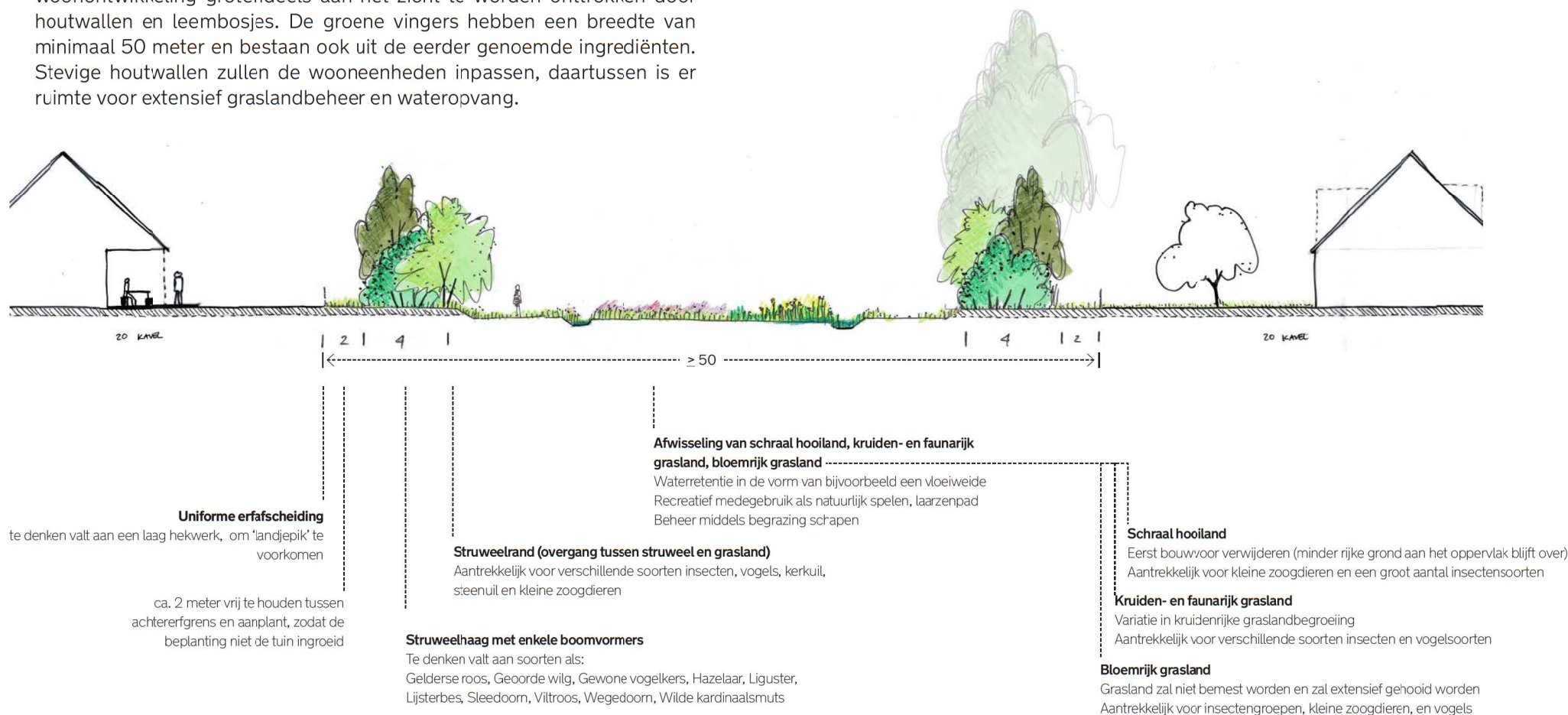
De ambities uit hoofdstuk 4 en de uitkomst van het ontwerpend onderzoek heeft zijn vertaling gekregen in de naastgelegen visiekaart. Deze kaart biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. In de volgende paragrafen zijn bouwstenen uitgewerkt per onderdeel. Deze bouwstenen vormen het kwaliteitskader voor de verdere ontwikkeling van de deelgebieden.

	Ontwikkelen landschapsstructuur Scheekenlandschap: kamers van hooilanden, houtwallen/singels en leembosjes
	Groene landschappelijke vingers tot aan het nieuwe ontsluitingslint
	Landschappelijk wonen
	Dorpswonen
	Woonlint Hamsestraat
	Zoekgebied Ruimte voor Ruimte, Roderweg
	Hoofdontsluiting (30km/u), woonlint met laanbeplanting
	Waterinlaat vanuit stedelijk gebied
	Watermachine: getrapte waterafvoer t.b.v. vernatting en zuivering
	Recreatieve verbindingen tussen Liempde en de Groote Waterloop
	Laarzenpad langs de Groote Waterloop
	Zichten over het landschap
	Begrenzing ontwikkelingslocatie
	EVZ

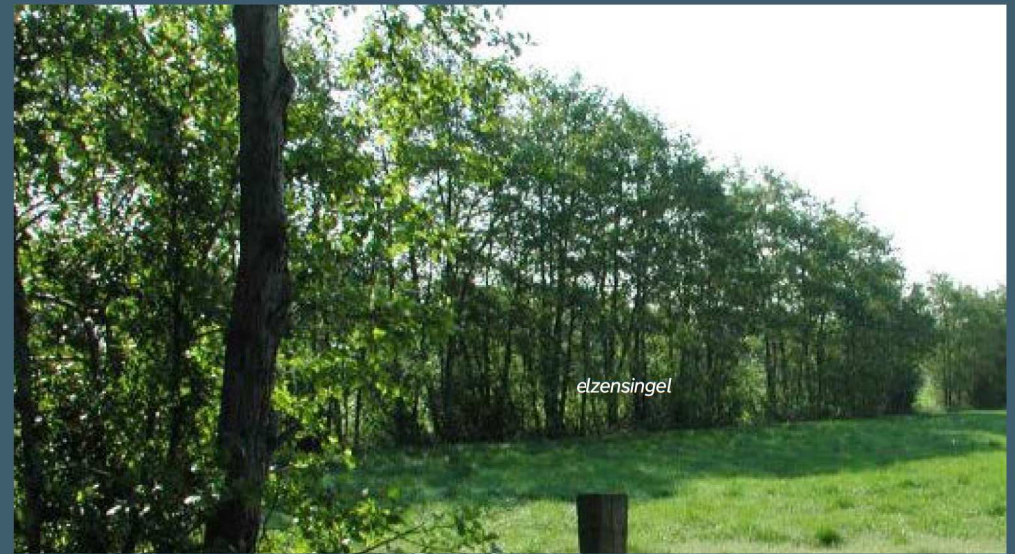
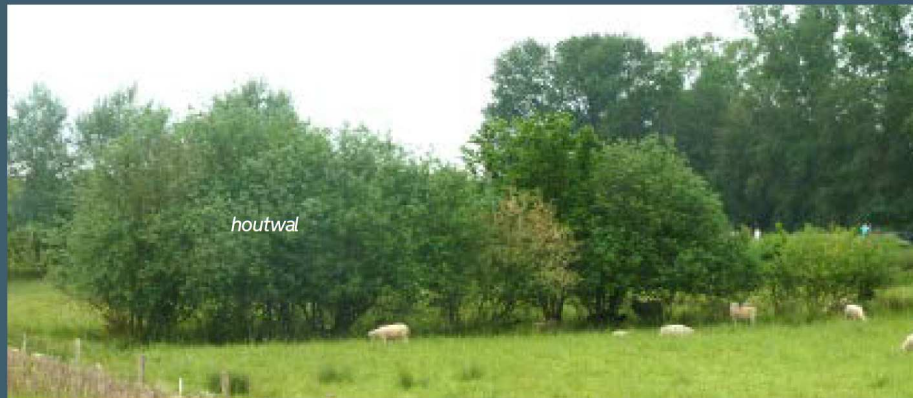


5.2 Uitwerking landschappelijke structuur

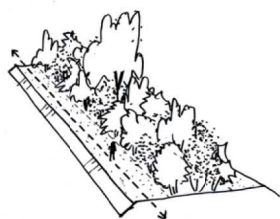
De nieuwe landschappelijke structuur dient te verweven met de toekomstige woonontwikkeling. Vanuit het gebied de Groote Waterloop dient de nieuwe woonontwikkeling grotendeels aan het zicht te worden onttrokken door houtwallen en leembosjes. De groene vingers hebben een breedte van minimaal 50 meter en bestaan ook uit de eerder genoemde ingrediënten. Stevige houtwallen zullen de wooneenheden inpassen, daartussen is er ruimte voor extensief graslandbeheer en wateropvang.



Sfeerbeelden landschappelijke structuur



Bouwstenen landschappelijke structuur



Houtwal op 'dijkje'

Kenmerken

Scheekenlandschap: lijnvormige houtwallen of singels vormen de kleinschalige kamerstructuur
Inrichtingsplan EVZ: houtwallen en singels bestaande uit inheemse soorten, kruiden en struiken

Functie en gebruik

Oriëntatiepunten voor vleermuizen habitat voor o.a. steenuil en landschappelijke erfafscheiding



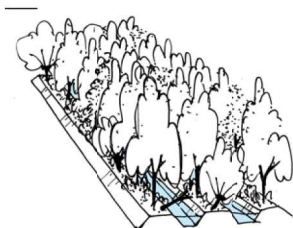
Bloemrijk grasland

Kenmerken

Scheekenlandschap: weidegronden en hooilandjes
Inrichtingsplan EVZ: kruiden- en faunairijk grasland. Bijen- insecten- en vogel lokkend. Als de grauwe klauwier en verschillende andere insectenetende vogels

Functie en gebruik

Wanneer ingezet als vloeiveide: vertraagd afvoeren HWA, infiltreren HWA (afhankelijk van doorlaadbaarheid bodem) en mogelijk zuiveren.
Recreatief medegebruik als natuurlijk/avontuurlijk spelen, een educatieve route.
Extensief beweiden of hooien



Leembos

Kenmerken

Scheekenlandschap: natte perceelsgewijs opgebouwde bos, vaak met populieren of hak- en snijhout (o.a. els en eik), structuren van greppels, en ruggen (rabatten) en afwateringssloten, begrensd door wegen, greppels, sloten of lanen en bomenrijen.

Functie en gebruik

Oriëntatiepunten voor vleermuizen habitat voor o.a. steenuil.
Landschappelijke inpassing / robuuste landschappelijk overgang naar woningen



Grasland

Kenmerken

Scheekenlandschap: hooilandjes

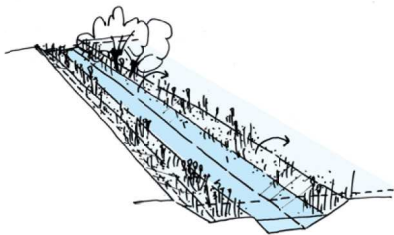
Inrichtingsplan EVZ: Schraal grasland

Functie en gebruik

Vloeiweide: vertraagd afvoeren HWA, infiltreren HWA (afhankelijk van doorlaadbaarheid bodem) en mogelijk zuiveren.

Recreatief medegebruik als een laarzenpad, natuurlijk spelen, een educatieve route.

Schapevelden (plaatselijk periodieke begrazing drukt de beheerkosten, versterkt het beeld van Natte Natuurparel De Scheeken, draagt bij aan natuurlijke gradiënten tussen de verschillende natuurtypen.



Watergang

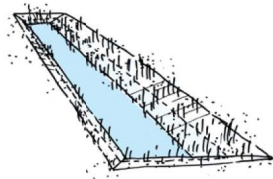
Kenmerken

Scheekenlandschap: smalle sloten en beken met een rechte loop

Inrichtingsplan EVZ: ecologische oevers + etage oevers vormen broedplaats voor verschillende soorten

Functie en gebruik

Inlaat en vertraagde afvoer van HWA



Poel

Kenmerken

Scheekenlandschap: geometrische strakheid, rechtlijnigheid, rabatten (systeem van ruggen en greppels)

Ecologische uitgangspunten

Poel met flauwe oevers minimaal oppervlak van 50m² en maximaal 5000m² met een waterpeil van +1 meter

Functie en gebruik

Stapsteen of voortplantingsplek voor amfibieën

5.3 Uitwerking en bouwstenen 'Dorpswonen'



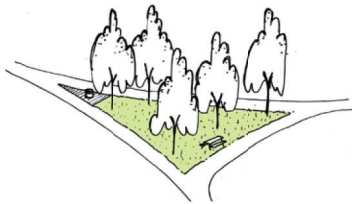
Lint

Een autoverbinding tussen de Hamsestraat en de Roderweg en op de overgang van Liempde met het Scheekenlandschap. Fietzers op de rijbaan en in de berm een voetpad. Groene bermen met een dubbele bomenrij passend bij het Scheekenlandschap. Wonen aan het lint met een mix van woontypes. Verspringende rooilijnen.



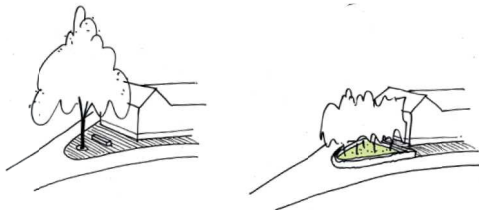
Woonpad/fietsverbinding

Een fiets- en voetgangersverbinding tussen het landschap en Liempde door de nieuw te ontwikkelen wijk. De auto is te gast. Minimaal gebruik van verharding. Groene bermen met gestrooide bomen zorgen voor een informele sfeer.



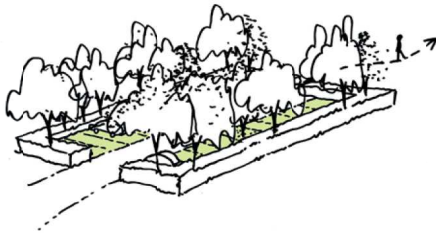
Centrale driehoekige ruimte

Deze karakteristieke Liempdse driehoekige ruimte vormt de kern van het nieuwe woongebied. Deze kan worden ingericht als een grasveld met bomen waar ruimte is voor ontmoeting, spel, educatie en water.



'Overhoeken' openbare ruimte

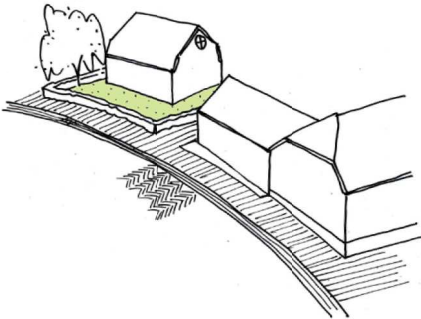
Vergroenen met gras en bomen als 'dorpsgaard' of verhardten met solitaire boom en zitplek.



Parkeren

Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht, bijvoorbeeld:

- Op eigen kavel achter een groene haag;
- In openbare ruimte in 'boomgaard'. Parkeercoffer verbinden met langzaamverkeersrouting;
- Bezoekersparkeren als langsparkeren. Zelfde materialisering als weg. Te denken valt aan gebakken klinkers met ander straatverband.



Brabantse stoep

Overgang van woning naar het erf informeel door gebruik van Brabantse stoep;

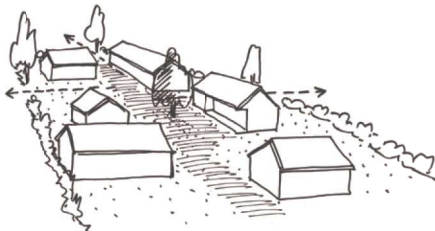
De ruimte is een intermediair tussen privé en openbare ruimte.

Boerenhaag met huisboom

Naast de Brabantse stoep ook overgangen openbaar/privé creëren door middel van een boerenhaag (gemengde haag) met een ondiepe voortuin voorzien van een huisboom;

Door te variëren in type overgangen ontstaat een informeel karakter wat aansluit bij de sfeer van Liempde.

5.4 Uitwerking en bouwstenen 'Landschappelijk wonen'



Woonvolumes vormen een ensemble

Woonvolumes situeren om een gezamenlijk erf;

Samenhang tussen woonvolumes, opstallen, parkeren, bloementuin, moestuin, de 'erfboom', waterput, zitplek etc;

Mix van verschillende woontypes en verspringende rooilijnen zorgen voor een informele setting;

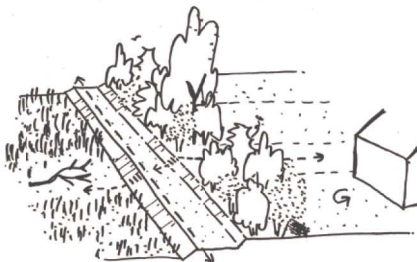
De volumes vormen een familie in materiaalgebruik: sobere, rustige detaillering en traditioneel/robuust materiaal gebruik;

Historische bebouwingskarakteristieken omgeving vormen inspiratiebron.



Vanuit erf relatie met het landschap

Doorzichten en routes vanuit gezamenlijk erf naar het landschap.



Houtwal

De houtwal vormt de landschappelijke overgang tussen de kavels en het landschap;

Samenstelling van de houtwal dient voort te komen uit de gebiedseigen soorten van het Scheekenlandschap;

Houtwallen en vlechthagen zijn typerende landschapselementen van het Scheekenlandschap;

Met de 'dichtheid' van de houtwal zijn de mate van privacy en de vensters op het landschap te sturen;

Naast een ruimtelijke functie zou de houtwal ook een bijdrage kunnen leveren aan biodiversiteit (bijen-, insecten- en vogellokkende beplanting) en aan educatie (mogelijk eetbare planten);

Markeren van een fysieke doorsteek van de houtwal t.b.v. bijvoorbeeld routes door middel van een boomvormer.

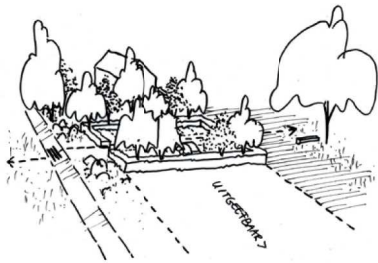


Binnenerf

Woonvolumes staan rondom een interne, intiem 'besloten' plek: het binnenerf;

Het erf zal een functie kunnen vervullen als gezamenlijke tuin waar ruimte is voor ontmoeten, spelen, klussen, tuinieren, water bergen en/of zichtbaar afvoeren;

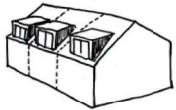
Te denken valt een de volgende erfelementen: erfboom, zitplek, bloementuin, moestuin, boomgaard, waterput, zitplek, speelplek, klusschuur, etc.



Parkeren

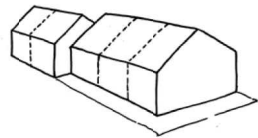
Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht, bijvoorbeeld:

- Parkeren op eigen kavel;
- Parkeren in openbare ruimte in een 'boomgaard' ontnemt zicht op de auto's;
- Parkeerkoffer opnemen tussen de kavels en niet op het erf, deze vormt een verbinding tussen het erf en het landschap.



Kleine op het landschap aangepaste schaal

Volumes met een kleine korrel en één laag met kap vormen een aangename overgang naar het landschap;
Variatie in korrel en richting vormen een informeel beeld.



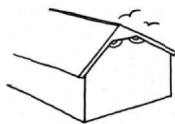
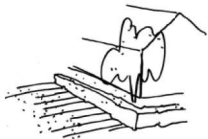
Geschakelde woningen vormen één volume

Geschakelde woningen als één geheel ontwerpen;
Opnemen als één 'korrel' en voorkomen lange rechtstanden



Brabantse stoep

Overgang van woning naar het erf informeel door gebruik van Brabantse stoep;
Maakt 'zitten' aan het erf mogelijk.



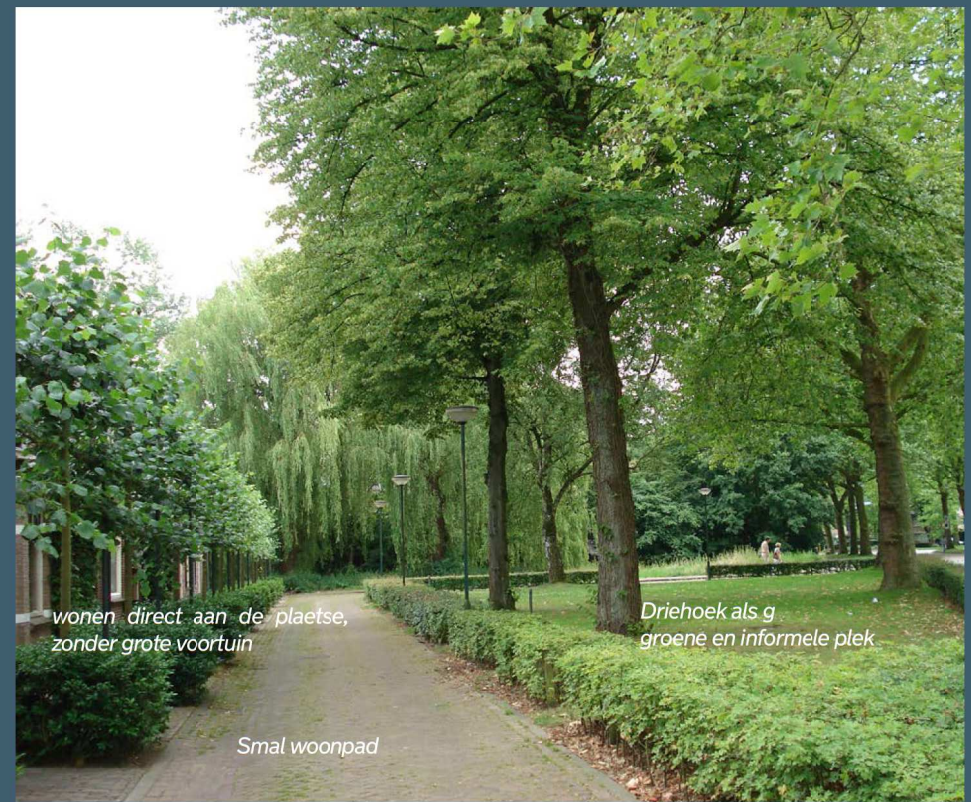
Boerenhaag met huisboom

Naast de Brabantse stoep ook overgangen openbaar/privé creëren door middel van een boerenhaag (gemengde haag) met een kleine voortuin voorzien van een huisboom;
Door te variëren in type overgangen ontstaat een informeel karakter wat aansluit bij de sfeer van het erf.

Natuurinclusief bouwen

Nestgelegenheden opnemen als onderdeel van de architectuur

Sfeerbeelden dorpswonen: wonen aan de driehoek en wonen aan het lint



Sfeerbeelden landschappelijk wonen: wonen aan een hof



5.5 Uitwerking woonlint Hamsestraat

Het verkavelingsplan van een 11-tal woonwerkkavels langs de Hamsestraat is in oktober 2016 als vocrontwerp opgenomen in het bestemmingsplan en terinzage gelegd. Met de ontwikkeling van de totaalvisie voor het plangebied is er een mogelijkheid ontstaan van de herijking van het oorspronkelijke verkavelingsplan. Hierdoor ontstond de kans om een plan te maken met meer ruimtelijke kwaliteit, die recht doet aan de karakteristiek van Liempde.

Uitgangspunten voor de herziening van de kavels aan de Hamsestraat:

- aantakking van een nieuwe fietsverbinding met de toekomstige woonontwikkeling erachter.
- handhaven volwassen eikenopstand en enkele grote bomen ten behoeve van de inpassing van de kavels.
- afwisselend beeld van vrijstaande woningen op ruime, groen ingerichte kavels en groene ruimten.
- landelijk sfeer behouden door bij voorkeur landelijk architectuurtype, handhaven (of gefaseerd vervangen) populierenrij, berm en sloot.

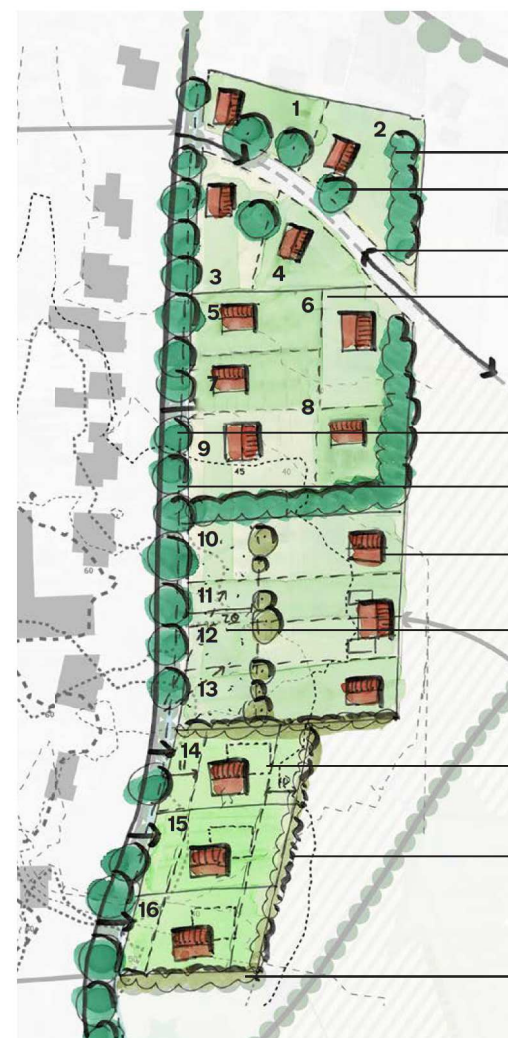
Op de volgende pagina zijn enkele bouwstenen uitgewerkt als kader voor de stedenbouwkundige uitwerking.

Uitwerking van het nieuwe stedenbouwkundige plan ten opzichte van het eerdere plan:

- Groot deel van de kavels wijzigen naar een bestemming wonen doordat de woningen buiten de geluidscontouren kunnen worden geprojecteerd. Enkel de zuidelijke kavels behouden de bestemming Bedrijf - Woon-werklocatie met de daarbij behorende regels. Hierdoor kunnen de grotere werkkavels worden gesplitst en qua maat en schaal aansluiten bij het achtergelegen woongebied.
- Niet alle woningen zullen een oriëntatie aan de Hamsestraat hebben. De woningen kunnen zich ook oriënteren aan de nieuwe pad die de kern van Liempde met het nieuwe woongebied en het landschap zal verbinden. Ook bestaat de mogelijkheid om de woning te oriënteren naar het nieuwe woongebied. De achterzijde van deze kavels inrichten als 'landschapsgroen'. Te denken valt aan weide, akkertje, bloemenveld voorzien van een landschappelijke erfgrens.
- Er zullen veel minder directe inritten op de Hamsestraat worden ontsloten waardoor de bomenlaan en de watergang minder onderbroken zullen worden.
- In plaats van individuele voorzieningen voor de berging van het regenwater in de achtertuinen kan het hemelwater via de watergang langs de Hamsestraat worden afgekoppeld naar de Watermachine waar het water vertraagd, getrapt en mogelijk ook gezuiverd wordt afgevoerd naar de Groote Waterloop.



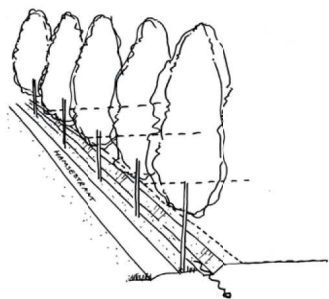
Stedenbouwkundig advies met schets BRO bijgevoegd bij Voorontwerp bestemmingsplan Woonwerklocatie aan de Hamsestraat (okt. 2016)



- bestaande houtsingel handhaven
- bestaande bomen handhaven
- pad (langzaamverkeersverbinding)
- kavels 1 t/m 13 met bestemming 'wonen'
- populierenlaan gefaseerd vervangen
- bestaande watergang handhaven, afkoppelen naar watermachine
- woningen met oriëntatie naar nieuwe woningontwikkeling
- 'achterzijde' kavels aan Hamsestraat inrichtingen als 'landschapsgroen' bijv. als weide, akkertje, bloemenveld met landschappelijke erfgrenzen
- kavels 14 t/m 16 behouden bestemming bedrijf- woon - werklocatie met de daarbijbehorende regels
- achterzijde kavels voorzien van landschappelijke erfgrens als overgang naar toekomstige woningen
- zuidzijde kavel voorzien van landschappelijke erfgrens om zicht bebouwing te ontnemen en een groene 'entree' naar de nieuwe woonwijk te garanderen.

Herijkte verkaveling i.r.t. de totale landschapsonwikkeling

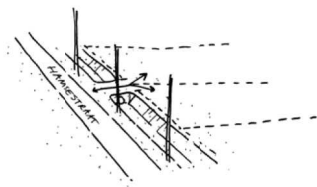
Bouwstenen woningen aan de Hamsestraat



Laanbeplanting met greppel Hamsestraat behouden of vervangen

Bestaande laanbeplanting van populieren gefaseerd vervangen te beginnen met de bomen met een minder goede levensverwachting. Landschappelijke verankering met het buitengebied;

Bestaande watergang bij voorkeur handhaven, hierop kan het HWA van de kavels afwateren, infiltreren en eventueel afvoeren naar 'watermachine'.

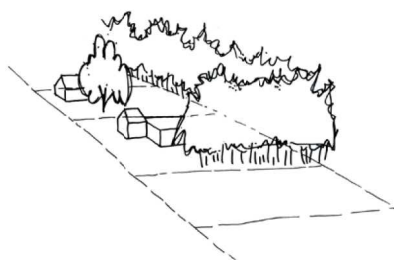


Ontsluiting

Kavels ontsloten via Hamsestraat met maximale 'inritopening' van 3m om continuïteit Hamsestraat te waarborgen en zicht op 'erf' te beperken;

Waar mogelijk inritten combineren om de 'doorbreking' van de bestaande watergang te beperken;

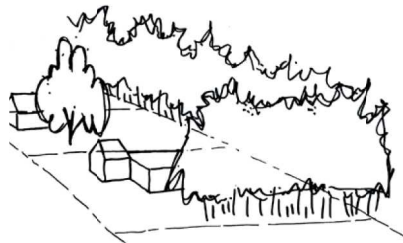
Bedrijf gerelateerde functies altijd via de Hamsestraat ontsluiten ongeacht de oriëntatie van het woonvolume.



Bestaande bomen en houtsingel handhaven

Bestaande solitaire bomen zoveel mogelijk behouden en inpassen;

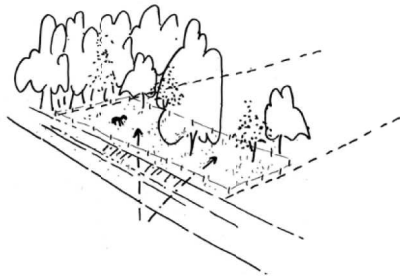
Bestaande houtsingel zoveel mogelijk behouden en inpassen (nader onderzoek naar levensverwachting en conditie van de bomen dient nog uitgevoerd te worden).



Landschappelijke inpassing

Bedrijfsgebouwen dienen aan het oog te worden onttrokken door bijvoorbeeld een houtwal of een bomenrij passend bij het Scheekenlandschap;

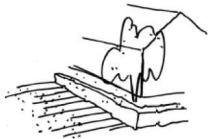
Achterkantsituaties grenzend aan het openbaargebied voorzien van een landschappelijke erfafscheiding, te denken valt aan een houtwal of struweel passend bij het Scheekenlandschap.



Landschapsgroen aan Hamsestraat

Kavels met adres aan nieuw plan en 'achtertuin' aan de Hamsestraat dienen het achterste deel van het kavel in te richten en te gebruiken als landschapsgroen;

Te denken valt aan weide, akkertje, bloemenveld voorzien van een landschappelijke erfgrans.



Boerenhaag met huisboom

Overgangen openbaar/privé creëren door middel van een boerenhaag (gemengde haag) met een voortuin voorzien van een huisboom;



Landelijke architectuur en verspringende rooilijn

Bij voorkeur volume één laag met kap;

Aansluitend op volumes overzijde Hamsestraat en als overgang naar het landelijk gebied;

Verspringende rooilijnen zorgen voor informele setting.

5.6 Uitwerking zoekgebied Ruimte voor Ruimte, Roderweg

Door het amoveren van de kassen ontstaat er een de kans om het achterliggende landschap te ontwikkelen tot natuur en de zichten over het landschap te versterken. Nu worden zichten over het landschap geblokkeerd door de kassen. Ter plaatse van de kassen is het mogelijk 3 tot 4 woonvolumes in een erf-ensemble te plaatsen. Het nieuwe erf dient zich te gedragen naar de typologie van de andere erven aan de Roderweg en de erfgrenzen dienen landschappelijk te worden ingepast. Hieronder de beknopt de uitgangspunten waaraan de kavels dienen te voldoen.

Uitgangspunten knooperf en bouwvolume

- De nieuwe woningen worden (samen met een eventuele bestaande bedrijfswoning) gegroepeerd in één samenhangend erfensemble en omgeven door erfbeplanting. Het erf wordt ontsloten middels 1 inrit.
- Er is een duidelijk verschil in korrelgrootte van de bouwvolumes. Het hoofdgebouw staat aan de straat en is georiënteerd met de lange gevel aan het lint. De overige woningen en bijgebouwen op de kavel liggen achter de rooilijn van het hoofdvolume. Ze zijn direct aan het erf gesitueerd en zijn ondergeschikt qua volume en hoogte aan het hoofdvolume.
- De woningen hebben een landelijke typologie van 1 bouwlaag en een zadeldak. De maximale inhoudsmaat betreft 800m³. Bijgebouwen eveneens één laag met kap, ondergeschikt aan het hoofdgebouw, met de maximale oppervlaktemaat van 80 m².

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Middels de erfbeplanting wordt er samenhang gebracht in het ensemble van gebouwen en wordt het erf begrensd met het omliggende landschap.
- Toepassing van sobere, gebiedseigen erfbeplanting. De voortuinen en

zijdelingse erfgrenzen: hagen en aan voorzijde bloemperken. De achterzijde van het erf dient te worden ingepast met losse heggen, houtwallen en/of bomenrijen. Daarbij dienen gebiedseigen soorten als eik, berk, sleedoorn, meidoorn, vuilboom, etc. gebruikt te worden. Geen vormbomen als zuileik of bolacacia.

- Als overgang van de achtertuin naar het landschap en aan de voorzijde van de straat is er ruimte voor een dierenweide of boomgaard.



-  *Lint*
-  *Zicht op het landschap*
-  *Zoekgebied Ruimte voor Ruimte*

6 Uitwerking in visieschets woondeel

Het ruimtelijk kader en de bouwstenen zijn uitgewerkt in een visieschets voor het oostelijk deel van het plangebied. De schets geeft een beeld van de uitwerking van de toekomstige woonmilieus in relatie tot de inrichting van het landschap. Deze visieschets vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en inrichtingsplan.



7 Uitvoeringsparagraaf

Project	Betrokken partijen	Financiën	Inhoud en stand van zaken
Groene en blauwe landschapsontwikkeling in samenhang met de rode ontwikkelingen (woningbouw)	Projectontwikkelaar, gemeente	De realisatie van de groene en blauwe landschapsontwikkeling in het kader van de woningbouwontwikkeling vormt een onderdeel van de exploitatie van de nieuwe woonwijk Hamsestraat-Roderweg. Deze hiervoor benodigde gronden worden door de ontwikkelaar verworven, ingericht en op termijn aan de gemeente Boxtel overgedragen.	Binnen de randvoorwaarden voor een gebied ‘verstedelijking afweegbaar (voorheen Integratie Stad-Land) volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is deze gebiedsvisie opgesteld. De uitwerking van de landschappelijke structuur volgens deze gebiedsvisie vormt de invulling van de groenblauwe opgave in het gebied die in samenhang met de rode ontwikkelingen (woningbouw) wordt ontwikkeld. Op dit moment wordt door de projectontwikkelaar gewerkt aan de nadere uitwerking van de groene vingers volgens de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de gebiedsvisie. Daarnaast wordt gewerkt aan een ontwerpbestemmingsplan voor het gebied. De groene vingers worden in dit bestemmingsplan via een passende bestemming juridisch vastgelegd en voor de toekomst geborgd. Tevens wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen op basis waarvan de inrichting is geborgd

Project	Betrokken partijen	Financiën	Inhoud en stand van zaken
EVZ Groote Waterloop en landschapsontwikkeling omgeving	Diverse partijen waaronder Waterschap De Dommel, Gemeente Boxtel, Brabants Landschap, SPPiLL, ARK-Natuurontwikkeling, Stichting Nationaal Landschap Het Groene Woud, Brabants Landschap, Natuurwerkgroep Liempde, grondeigenaren etc.	De EVZ Groote Waterloop maakt onderdeel uit van de programma-aanvraag 'EVZ's Het Groene Woud' op grond van het Investeringsreglement van het Groen Ontwikkelfonds Brabant. Deze aanvraag is ingediend door de 5 betrokken gemeenten en 2 waterschappen. Op 12 september 2019 heeft het Groen Ontwikkelfonds Brabant BV de gevraagde subsidie verstrekt voor de verwerving, functiewijziging en inrichting van de Ecologische verbindingzones, waaronder de EVZ Groote Waterloop. Daarnaast vormt de EVZ Groote Waterloop met omgeving een van de projecten van het Uitvoeringsprogramma Mozaïek Dommelvallei. Bij dit uitvoeringsprogramma zijn onder meer 11 gemeenten betrokken, twee waterschappen, enkele onderwijsinstanties, het Groene Woud, Brabants Landschap, Brabant Water en Agrifood Capital.	Voor de EVZ Groote Waterloop heeft Waterschap De Dommel in de eerste helft van 2020 een aanzet voor een projectplan en een plan van aanpak opgesteld. Momenteel wordt ook een eerste inventarisatie met betrekking tot de kansen en knelpunten en de benodigde onderzoeken uitgevoerd. In de loop van 2020 zullen diverse vervolgonderzoeken naar o.a. hydrologische aspecten plaatsvinden. Daarnaast wordt het participatietraject met de omgeving gestart. Verwachte start uitvoering is vermoedelijk eind 2021 of begin 2022. Ten behoeve van de "minimale" realisatie van de EVZ zijn de meeste gronden reeds in bezit van het waterschap en gemeente. Enkele gronden zijn in het verleden reeds ingericht. Een van de projecten van het Uitvoeringsprogramma Mozaïek Dommelvallei 2017-2020 is het project Groote Waterloop. Ten aanzien van dit project is in het uitvoeringsprogramma toegelicht dat uiteenlopende ontwikkelingen rondom de Groote Waterloop samen een integrale gebiedsontwikkeling vormen, gestoeld op het concept van de 'watermachines'. Onderdelen van dit project betreffen het herstel van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden, recreatieve verbeteringen, waterberging, woningbouw en zuivering van vervuild water van de snelweg A2. De gemeente Boxtel werkt in dit project samen met een groot aantal andere partijen. De gebiedsvisie bevat een voorstel op welke wijze de 'watermachine' in het gebied een motor kan zijn voor natuur- en landschapsontwikkeling. De nadere uitwerking en uitvoering hiervan vindt plaats in afstemming met het project EVZ Groote Waterloop.

Project	Betrokken partijen	Financiën	Inhoud en stand van zaken
Zoekgebied Ruimte voor Ruimte, Roderweg	Eigenaar en gemeente	Verkenning ruimtelijke en financiële mogelijkheden voor herontwikkeling locatie kassencomplex.	Op dit moment verkennen betrokken partijen gezamenlijk de mogelijkheden om het kassencomplex te amoveren in combinatie met een beperkte Ruimte voor Ruimte ontwikkeling op deze locatie. Ook worden de mogelijkheden verkend om de resterende gronden te betrekken bij het project voor de landschapsontwikkeling in het kader van het project EVZ Groote Waterloop.

Bijlage

Bronvermelding

Voor het opstellen van deze visie is gebruikt gemaakt van verschillende rapportages en naslagwerken.

Wederopbouwgebied De Scheeken, Verkennend onderzoek naar de cultuurhistorische, landschappelijke en bouwkundige waarden

Boxtel, september 2014 Stichting de Brabantse Boerderij door Overland en het Monumenten Advies Bureau

Inrichtingsplan EVZ Groote Waterloop

Concept 116-12-2014, Gemeente Boxtel door Staro natuur en buitengebied

Programma van Eisen Gemeente Boxtel Versie februari 2017

Handreiking kwaliteitsverbetering

voor initiatiefnemers in het buitengebied van Boxtel

juni 2014 Gemeente Boxtel

Mozaïek Dommelvallei Projectnaam De Groote Waterloop

Gemeente Boxtel

Stedenbouwkundig advies met schets woonwerkkavels

BRO in opdracht van Gemeente Boxtel 15 september 2016
