



DUURZAME DORPSRAND

SELISSEN BOXTEL

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Gemeente Boxtel

24 FEBRUARI 2016

COLOFON

SELISSEN - BOXTEL

CONCEPT FASE

BOE01-0253568-01A

OOSTERHOUT, 24 FEBRUARI 2016



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com

www.croonenburo5.com

INHOUD

1	INLEIDING	05
2	CONTEXT	09
	HISTORISCHE CONTEXT	
	BESTAANDE SITUATIE	
	VIGEREND BELEID	
3	RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS	19
4	SWOT-ANALYSE	27
	HOOGTEKAART	
	SLOOP	
	GROENKAART	
	BIJZONDERE ELEMENTEN	
	BUFFERZONE A2	
	INFRASTRUCTUUR	
5	RANDVOORWAARDENKAART	41
6	VARIANTENSTUDIE	45
7	DEELSTUDIES	53
8	DE VOLGENDE STAP	59

1

INLEIDING



1

INLEIDING

Dit document betreft de concept-fase voor de stedenbouwkundige visie Selissen. Naast de locatie Selissen behoren tevens de Bosscheweg, locatie Lindenlust en de noordelijke driehoek met Oertijdmuseum De Groene Poort tot het plangebied.

Voor het gebied gelden zeer hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, zo wordt biomassa gezien als kans.

Belangrijke aandacht dient uit te gaan van het zicht vanaf de A2 op Boxtel in relatie tot (dure) geluidsremmende maatregelen.

Het document zal dienen als inspiratie- en ontwerpkader voor de ontwikkeling van het gebied.

Voor het gebied Lindenlust hebben is kennis genomen van de volgende stukken:

- Ontwerpvisie planlocatie Lindenlust Boxtel, ENA Architecten, 06-05-2013;
- Samenwonen in leefstijlen, Molenaar&Bol&VanDillen Architecten;
- 601A Struktuurstudies Terrein Lindenlust * Zorgcomplex Sefkat, Molenaar en Koeman architecten, 26-11-2008
- Visie Lindenlust Boxtel, architectenbureau Visser en Bouwman bv, 06-05-2013
- Architectenselectie Sefvliet a.d. Bosscheweg 113 te Boxtel, architektenburo Snijders en Van Stekelenburg, 06-05-2013.

2

CONTEXT



2

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

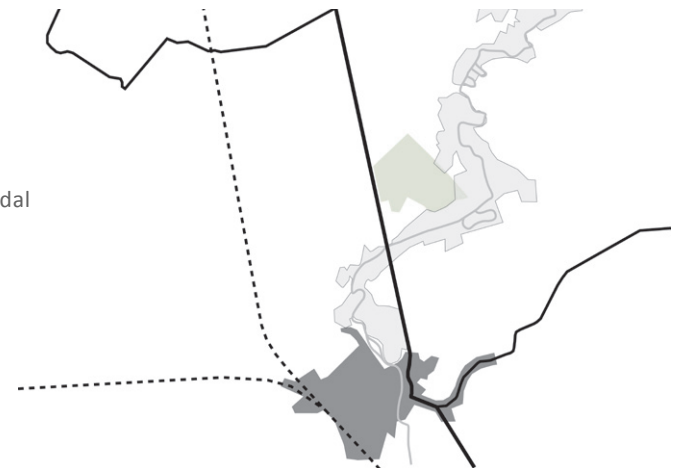
Selissen is een buurtschap ten noorden van Boxtel. De buurtschap werd voor het eerst vermeld in 1293 en de naam werd toen gespeld als: Zelicel.

De buurtschap is niet ver van het dal van de Dommel gelegen, en de boerderijen werden op relatief hoge delen gebouwd. De huidige boerderijen liggen op dezelfde plaats als hun voorgangers.

In 1741 werd de straatweg van 's-Hertogenbosch naar Eindhoven aangelegd en deze liep vlak langs Selissel. Dit leidde tot de bouw van enige uitspanningen en ook tegenwoordig is er nog een herberg en een wegrestaurant, ondanks het feit dat in 1967 een autosnelweg ten oosten van Selissen is aangelegd.

Tussen 1952 en 1965 werd ten westen van de buurtschap een wijk van Boxtel gebouwd die eveneens de naam Selissen droeg.

Dommeldal



Groene Woud



Verkaveling Buurtschap





- Oermuseum De Groene Poort
- Bestaande bebouwing
- Zorgterrein Lindenlust
- Bedrijvenpark Duit / Dukaat
- Kassencomplex
- Villa Venrode
- Landgoed Venrode
- Dommeldal
- Boskamers
- Bosgebied

2

BESTAANDE SITUATIE

- Oermuseum De Groene Poort
- Zorgterrein Lindenlust
- Bedrijvenpark Duit / Dukaat
- Kassencomplex
- Villa Venrode
- Landgoed Venrode
- Dommeldal
- Boskamers
- Bosgebied





1. Museum Groene Poort



2. Villa Venrode



3. De Ketting



4. Open locatie aan Bosscheweg



5. Zicht op Tuincentrum



6. Lindelust



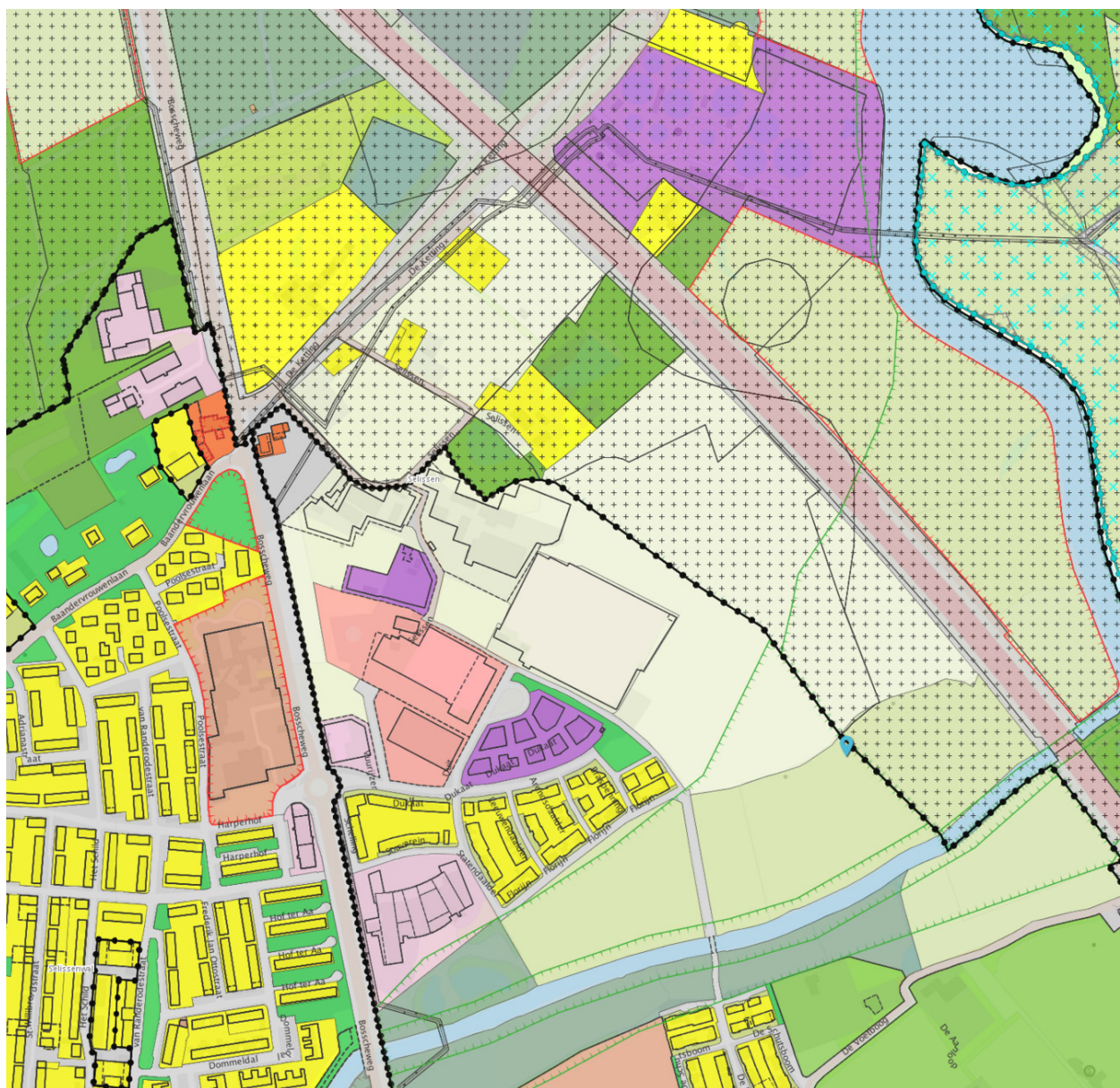
7. Woningen grenzend aan bedrijventerrein



8. Plangebied

2





-  Plangrens
-  Agrarisch
-  Agrarisch met waarde
-  Detailhandel
-  Verkeer
-  Wonen
-  Bedrijf
-  Horeca
-  Kantoor
-  Archeologische Waarde
-  Water
-  Natuur
-  Recreatie

2

2.3 VIGEREND BELEID

Bestemmingsplan

3 bestemmingsplannen:

Boxtel Noord (2010)

Boxtel Noord-Oost (2015)

Buitengebied 2011 (2012)

Een groot deel van het plangebied valt binnen:

- Gebiedsaanduiding miliuzone beekherstel
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensive-ringsgebied
- Dubbelbestemming Waarde - Attentiegebied EHS
- Dubbelbestemming Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap

3

RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS

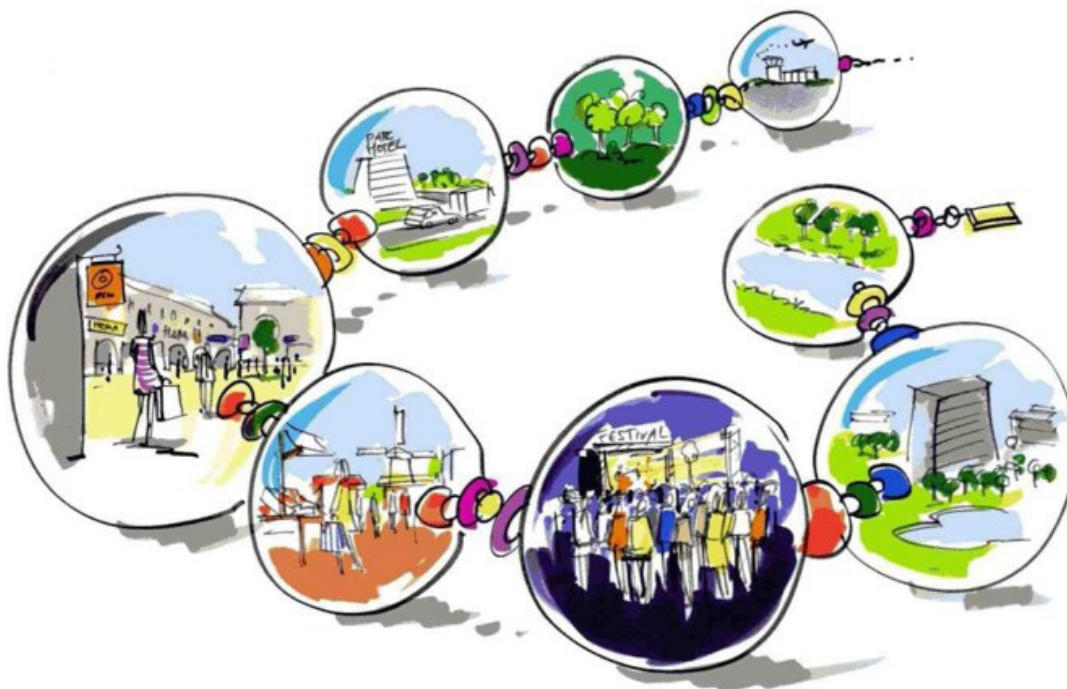


3

RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS

BOSSCHEWEG

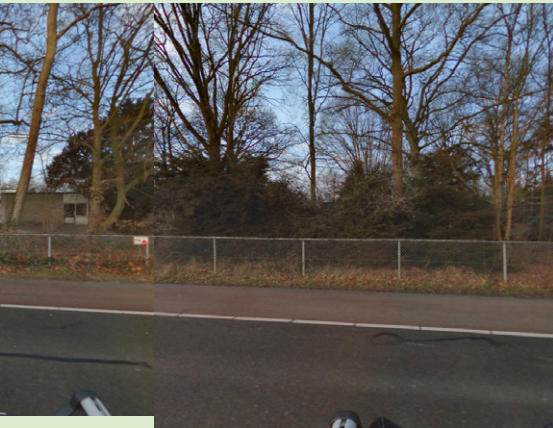
- Verbinding van Groene Poort tot Kern
- Entree voor Boxtel
- Parelketting van sferen
- Functioneert als één geheel
- Ruggegraad en hoofdontsluiting
- Specials en objecten
- Duidelijke en overzichtelijke aftakkingen



BOSSCHEWEG:



PLANGEBIED



BOSSCHEWEG:





PLANGEBIED





HUIDIG PROFIEL NOORDELIJK DEEL BOSSCHEWEG

SCHRAAL, HARD
RIJDEN WORDT
GESTIMULEERD



VOORSTEL PROFIEL NOORDELIJK DEEL BOSSCHEWEG

4



4



SWOT-ANALYSE

4

2.5 SWOT-ANALYSE

De ruimtelijke analyse van het woonpark wordt gevormd door een SWOT-analyse. Hiermee worden de kansen in beeld gebracht maar dit geeft ook een beeld van de verbeterpunten.

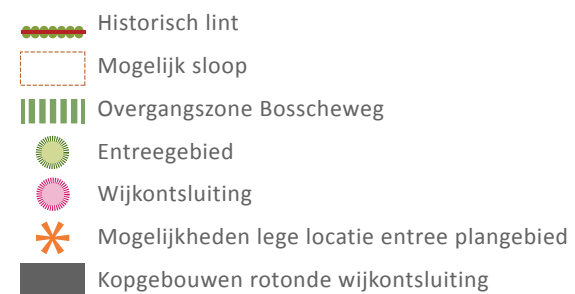
Zwakke

- A2: geluid
- Kassen en bedrijventerreinen: Rommelig en groot
- Boerderijen evt. hindercirkels
- Verdwenen structuur door bedrijvigheid
- Uitstraling de Ketting
- Te smalle en schrale profielen wegen
- Onduidelijk karakter Bosscheweg
- Zorgcomplex barriere te groot
- Ongedefinieerde lege plek aan Bosscheweg

Bedreigingen

- Parkeerdruk Groene Poort
- Kunnen niet teveel aansluitingen aan Bosscheweg
- Nieuwe bedrijven bepalend voor ontwikkeling





4

Sterkten

- + Dommeldal
- + Historisch karakteristiek lint
- + Landgoed Selissen
- + Bosgebied incl. Landgoederen en Groene Poort
- + Groene entree Boxtel
- + De Bourgondiër
- + Agrarisch karakter Noordelijke zone
- + Zicht op silouet dorpskern vanaf A2
- + Verbinding over de Dommel
- + Beeldbepalende gebouwen zorgcomplex
- + Duidelijke entree met beeldbepalende bebouwing

Kansen

- + Verbeteren entree Bosscheweg
- + Verbeteren aansluitingwijk
- + Lege plekken poort van Boxtel
- + Groene setting zorgcomplex
- + Duurzame (woningbouw) ontwikkeling





HOOGTEKAART

De hoogtekaart dicteert op een vanzelfsprekende wijze de structuur van het gebied.



4



SLOOP

De sloop van de in rood aangegeven bebouwing biedt ruimte voor nieuwe ontwikkeling en het versterken van de structuur.

 Te slopen bebouwing



GROENKAART

- Groene Woud
- Landgoederenzone
- Groene kamers
- Profiel Bosche weg
- Lintbebouwing
- Dommeldal

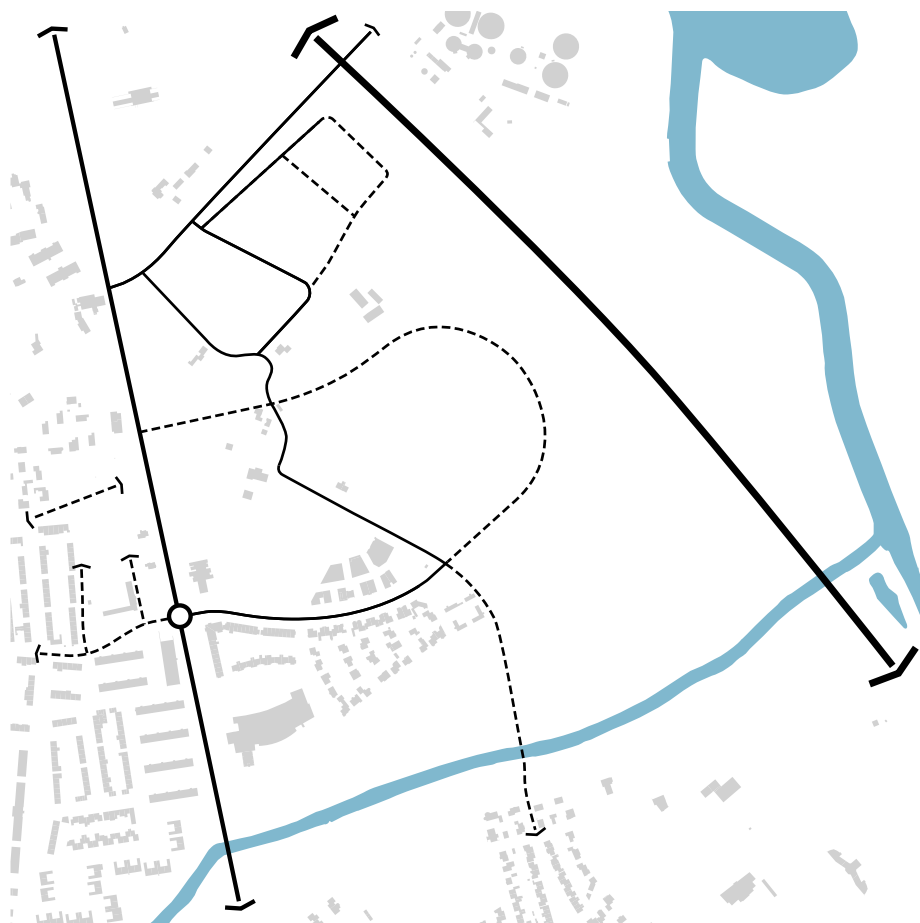
4



BIJZONDERE ELEMENTEN

In het gebied zijn een aantal bijzondere gebouwen en plekken. Aan deze gebouwen en plekken ontleen gebieden en deelgebieden hun identiteit. Aan de bijzondere elementen zijn ankerpunten toe te voegen. Door ankerpunten strategisch te combineren met de landschappelijke en de verkeerstructuur ontstaat een sterk stedenbouwkundig raamwerk.

-  A2
-  Bosscheweg
-  Oude lint Selissen
-  Dommeldal
-  Entreegebied
-  Bijzondere elementen



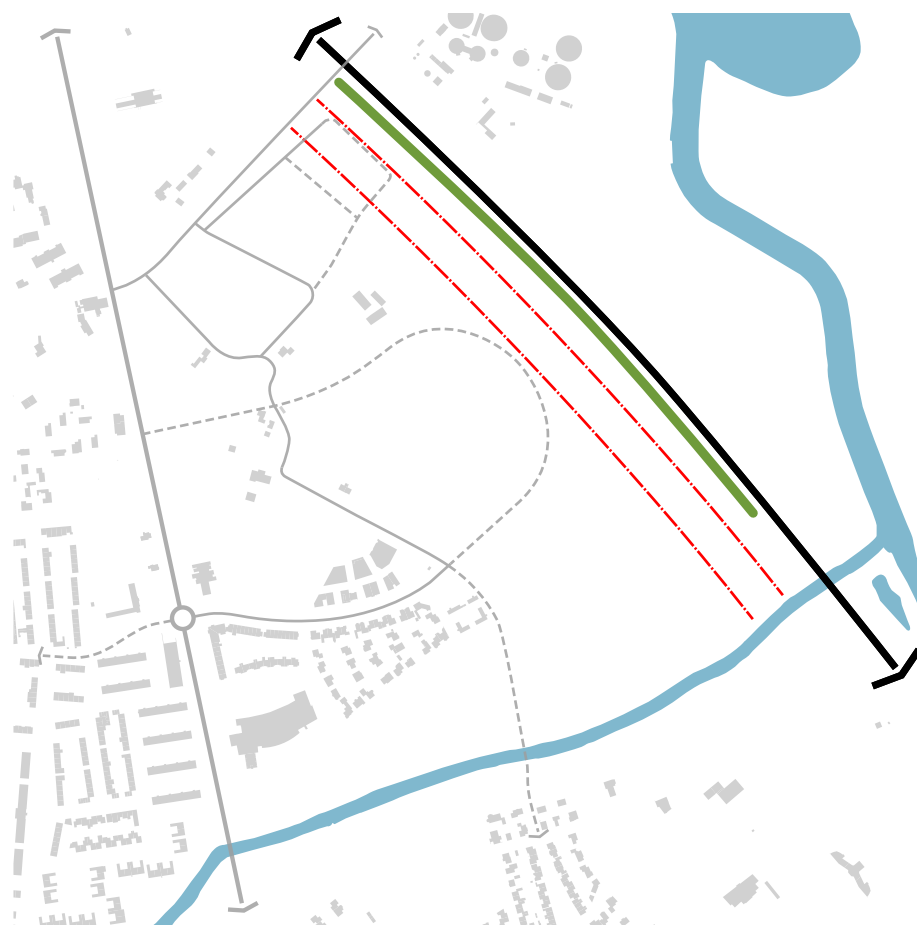
WEGENSTRUCTUUR

Belangrijk voor de wegenstructuur zijn:

- Hiërarchie tussen hoofd en substructuur
- Duidelijke routing
- Veiligheid
- Oriëntatie
- Overzicht
- Identiteit

- Mogelijk geplande wegen
- Bestaande wegen

4



A2 BUFFERZONE

BUFFERZONE A2

Ten aanzien van de A2 zijn er meerdere mogelijkheden voor geluidremmende maatregelen denkbaar.

Geluidremmende maatregelen van de A2 maken nieuwe ontwikkeling voor het Sellissengebied mogelijk, maar dit is erg kostbaar.

De geluidremmende maatregelen en het zicht van en naar het dorpsilhouet van Bortel vormen een zorgvuldige ontwerpogave.

Naast een remmende maatregel kan ook afstand worden gehouden in de vorm van een (groene) bufferzone.

- Geluidswal
- A2 buffer zone

5

RANDVOORWAARDENKAART



- Geluidswal
- - - A2 buffer zone
- > A2
- > Bosscheweg
- Oude lint Selissen
- Dommeldal
- ✱ Entreegebied
- Bijzondere elementen

5

RANDVOORWAARDENKAART

Het ruimtelijk-functioneel kader is het resultaat van de analyse van de context. Hiervan zijn het vigerend beleid, de SWOT-analyse en de ruimtelijke structuurschets een onderdeel. Dit kader dient als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. Op basis van dit kader zijn meerdere varianten mogelijk.

6

VARIANTEN





6

VARIANT 01

- wonen aan het groen.
- ontsluitingslus
- woonwerkkavels nabij snelweg
- Verschillende sferen:
 - wonen in het park
 - groene kamers (ruimte voor ruimte)
 - wonen aan het lint





6

VARIANT 02

- Aansluiten op Boxtel-Noord
- Orthogonale opzet van Boxtel-Noord als uitgangspunt.
- Ontsluitingslus
- Groene zone tussen bedrijvigheid (biomassa) en wonen.
- Vanuit de lange assen altijd zicht op het groen
- Lint rijgt groene plekken aan elkaar





6

VARIANT 03

- Landschappelijk wonen
- Organische ruimtelijke opzet
- Groene profielen
- Ontsluitingslus
- Geen enkel kavel is hetzelfde
- Oude lint als uitgangspunt voor verkaveling.
- Geluidswalwoningen in een groene setting

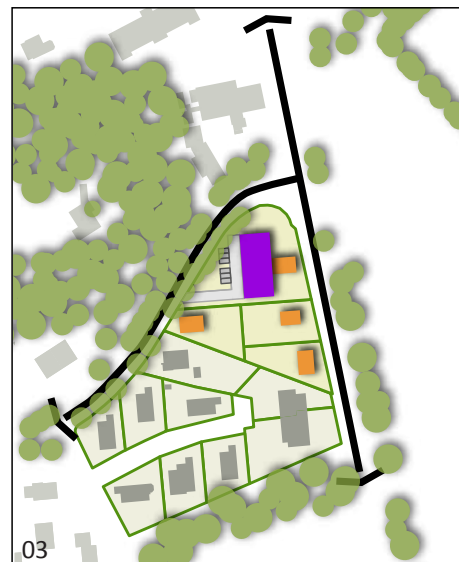
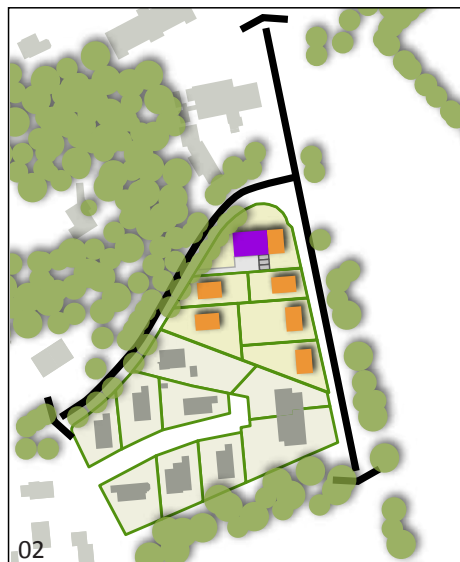
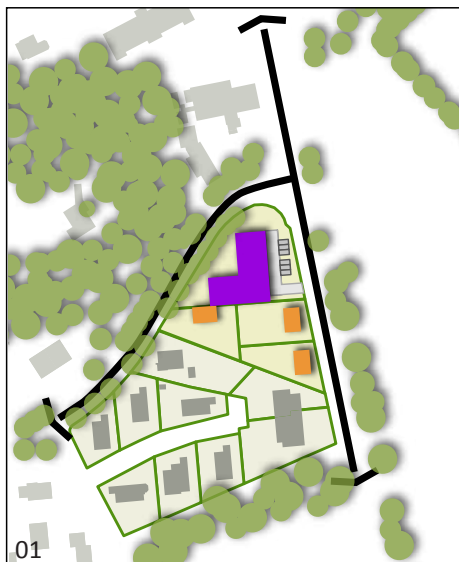


7



DEELSTUDIES

DEELSTUDIE 1: TANDARTSPRAKTIJK



7

DEELSTUDIE 2: ZORGCOMPLEX



DEELSTUDIE 3: BIOMASSA

- benodigde gebied: ca. 1,5 ha.
- Rekening te houden met hindercirkels
- Rekening te houden met ontsluiting vrachtwagens
- Basis is een eerdere studie naar 5 locaties. 2 daarvan hebben een relatie met het plangebied.
- Locatie afhankelijk van installatie grootte.
- Voorkeur gaat uit naar locatie 2 binnen plangebied:
 - Nabijheid
 - Maakt Selissen meest duurzame woonwijk van Nederland
 - exposure aan A2.



7

DEELSTUDIE 4: EXTRA PARKEERCAPACITEIT GROENE POORT

Locatie 1

Zoek de verbinding met het landgoed.

Locatie 2

Zet het parkeren in als geluidsbuffer.



8

DE VOLGENDE STAP

uitwerkingsfase:

- 1 Uitwerking van de voorkeursvariant aan de hand van een visieschets
- 1 Visieschets voor de Bosscheweg
- Omschrijving visie aan de hand van ontwerpthema's
- Omschrijving beeldkwaliteit en openbare ruimte op hoofdlijnen (bullits)
- Eindpresentatie (2)

Eindproduct: Bondige eindrapportage:

- Visieschets: aantrekkelijke verbeelding voor het plangebied 1:1000
- Visieschets: voor de Bosscheweg 1:1000
- Omschrijving visie aan de hand van thema's
- Omschrijving beeldkwaliteit en openbare ruimte aan de hand van referentiebeelden.

COLOFON

SELISSEN - BOXTEL

VARIANTENSTUDIE

BOE01-0253568-01A

OOSTERHOUT, 24 FEBRUARI 2016



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duissenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com

www.croonenburo5.com