

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Gebiedsvisie voormalig Sportveld

Boskant, gemeente Meierijstad

Definitief

BRO

colofon

projectnaam
Gebiedsvisie voormalig Sportveld Boskant, gemeente Meierijstad

datum
8 mei 2025

projectnummer
P07754

opdrachtgever
Gemeente Meierijstad

BRO
projectleider
AR

projectteam
AR, TN, DL

bron kaft
BRO

review
RT

Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

Aanleiding 4

Doel 4

Plangebied 4

Planvoornemen 4

2 Beleidsscan 6

Provinciaal beleid 6

Omgevingsverordening Noord-Brabant 6

Gemeentelijk beleid 7

Bouwsteen voor Sint-Oedenrode en omliggende kernen 7

Beeldkwaliteitskaders Gemeente Meierijstad - Boskant 8

3 Ruimtelijke verkenning 9

Resultaten lagenbenadering 9

Huidige situatie in beeld 11

Ruimtelijke analyse 12

4 Draagkracht 13

5 Visiekaart 14

6 Stedenbouwkundig plan 15

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente is voornemens om woningen te realiseren op en naast de locatie van een voormalig sportveld, gelegen aan de Eikenstraat en de Populierenlaan. Het gaat om sociale huurwoningen en koopwoningen. Eerder is al een planologische quickscan uitgevoerd om de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling op deze locatie in beeld te brengen. Inmiddels is de planvorming gestart en wordt er een stedenbouwkundig plan gemaakt.

Doel

De gebiedsvisie heeft als doel om richting te geven aan de woningbouwontwikkeling, waarbij handvatten en voorwaarden worden gegeven voor de stedenbouwkundige uitwerking. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het Landelijk Gebied (provinciale Omgevingsverordening) is het van belang dat deze passen in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Om deze ontwikkelingsrichting vorm te geven dient een gebiedsvisie te worden opgesteld.

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van Boskant. De locatie ligt grofweg tussen de Eikenstraat, de Populierenlaan en het villawijkje Kremselen. Aan de zuidzijde bevindt zich de bestaande woonkern. Een bossig perceel ligt tussen het plangebied en het huidige sportcomplex aan de zuidwestzijde. Een boomkwekerij omsluit het gebied aan de noordzijde en aan het noordwesten bevinden zich vrijstaande woningen.

Planvoornemen

In het ontwerp komen ongeveer voor de helft sociale huurwoningen en voor de andere helft koopwoningen. Zie de kaart voor welk type waar gepland is. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor reguliere woningzoekenden en vooral bedoeld voor de kleinere huishoudens: 1- en 2-persoons, vooral starters en senioren. Met de koopwoningen probeert de gemeente de mensen (op leeftijd) met een te grote (koop-)woning in het dorp te faciliteren kleiner te gaan wonen, maar wel in het dorp te blijven.

De woningen worden een laag met kap, en krijgen een dorpse uitstraling. Alle woningen kijken uit op een groene omgeving. De woningen staan grotendeels in een parkachtige ruimte. De huurwoningen in het noorden zijn zogenaamde rug-aan-rug (of vergelijkbaar type). Deze woningen hebben aan een zijde een kleine privétuin. Deze tuin grens direct aan de parkruimte. In het ontwerp van deze woningen is veel aandacht voor de (groene) erfafscheiding om de privacy te borgen. Alle woningen hebben een aparte berging om bijvoorbeeld fietsen te stallen.

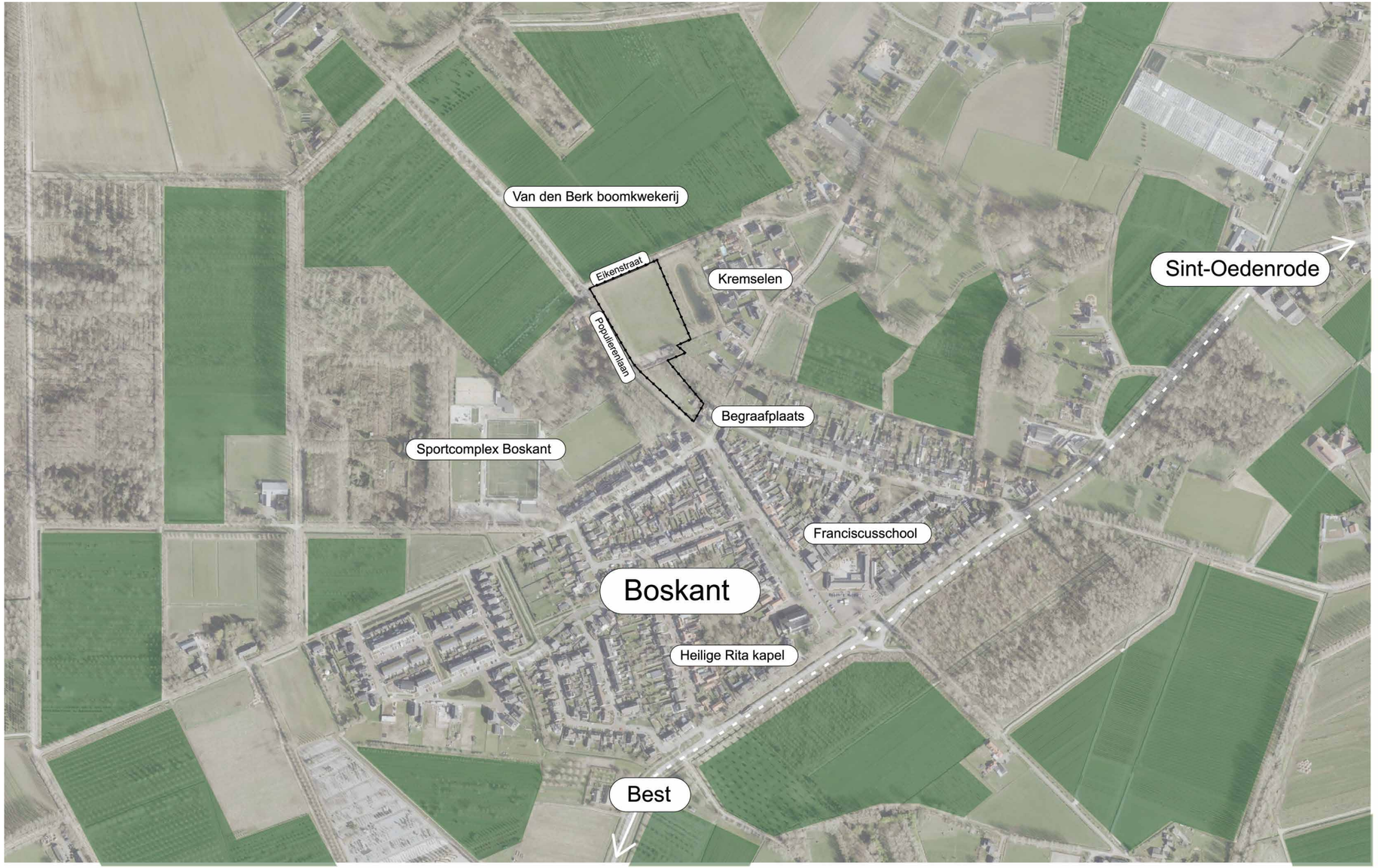
In het voorlopige ontwerp zijn de woningen bereikbaar via de Populierenlaan en parkeren is grotendeels centraal geregeld. Dit betekent dat een groot deel van de woningen geen parkeerplaats aan huis heeft. Op deze manier blijft veel ruimte over voor collectief groen en water.



Figuur 1: Plangrens



Figuur 2: VO Inrichtingsplan (Nieuwblauw)



Figuur 3: Scope plangebied

2 Beleidsscan

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. Het bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

In de voormalige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (augustus 2023) had het plangebied de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’, zie figuur 2.2. Deze aanduiding geeft aan dat er stedelijke ontwikkelingen voorstelbaar zijn wanneer er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied. Met de nieuwe Omgevingsverordening (2024) is het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ komen te vervallen. Voor stedelijke ontwikkelingen in het Landelijk gebied dient nu aan zes voorwaarden te worden voldaan (Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies):

- Er is binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;
- Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;
- De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden;



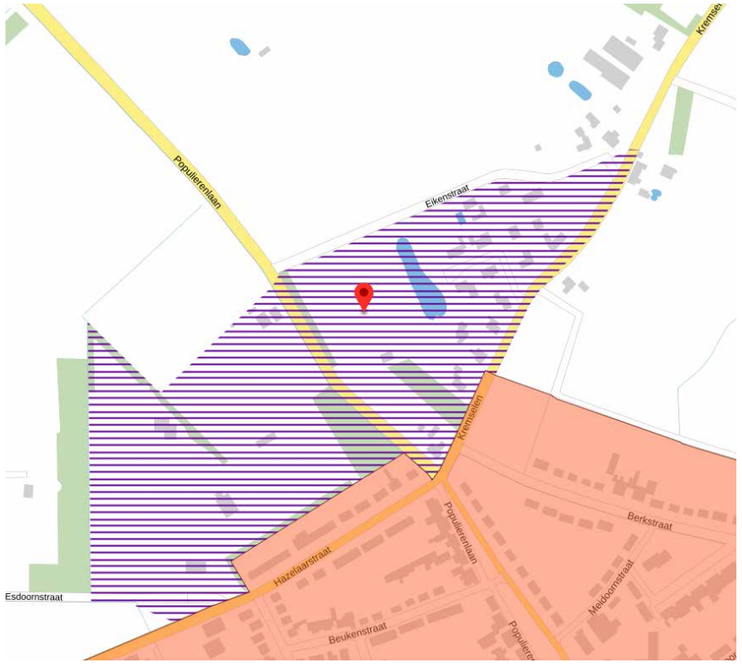
Figuur 4: Omgevingsverordening Noord-Brabant 2024

- De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

De voorwaarden geven o.a. aan dat er een gebiedsvisie nodig is om tot een stedenbouwkundige ontwikkeling te komen. Deze dient in betrokkenheid van een deskundige van de provincie te worden opgesteld.

Kwaliteitsverbetering landschap

Ontwikkelingen in het buitengebied kunnen ten koste gaan van het landschap. De provincie Noord-Brabant streeft een versterking van het landschap na en heeft daarom een regeling voor ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ opgenomen in de provinciale verordening.



Figuur 5: Verstedelijking afweegbaar

Er dient daarom inzichtlijk worden gemaakt op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap. Daarnaast is een investering noodzakelijk in de landschappelijk kwaliteit. In deze visie zijn hiervoor mogelijkheden gegeven. De exacte uitwerking hiervan vindt plaats in de planologische besluitvorming.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is voor stedelijke (planmatige) ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied gesteld op een minimale bijdrage per vierkante meter uitgeefbare grond. De minimum bijdrage bedraagt 1% van de uitgifteprijs. Dit percentage is ook door de gemeente Meierijstad bepaald. Een gedeelte van de landschappelijke kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden aan de noordzijde van het plangebied,

waar het tevens een groene overgang vormt naar het buitengebied. De wadi valt hierbuiten, die maakt immers deel uit van de wateropgave van de ontwikkeling.

Groenblauwe waarden
Het gebied valt onder de groenblauwe waarden (artikel 5.46), zie figuur 6. Dit betekent dat ontwikkelingen hier duurzaam moeten zijn en rekening houden met bodem- en watersystemen. Plannen moeten een beschrijving bevatten van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Daarnaast moeten er regels worden opgesteld om deze waarden en kenmerken te beschermen. Toekomstige functies of activiteiten in het gebied moeten bovendien bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit en de waarden en kenmerken.

In het plan wordt op verschillende manieren een bijdrage geleverd aan de verbetering van water en groen. Denk bijvoorbeeld aan verbetering op het gebied van waterhuishouding, zoals beëindiging drainage van het sportveld en oppompen van grondwater. Het groen wordt op verschillende manieren verbeterd. Een verbetering is de inpassing van het NNB-gebied met een groene rand. Ook krijgt het gehele gebied krijgt een robuuste, groene omranding, waarbij rekening wordt gehouden met biodiversiteit, inheemse soorten en flauwe oevers bij wadi's.. Vergeleken met de huidige inrichting (grasveld) wordt de diversiteit in beplanting en inrichting erg vergroot, wat zorgt voor een verbetering van de biodiversiteit.

NNB-gebied
Daarnaast grenst het plangebied aan een NNB-perceel. Het gaat om een klein bosperceel ten zuidoosten van het gebied. Dit bosperceel is recentelijk voor een groot deel gekapt. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op de ecologische waarden en kenmerken van het perceel. De ontwikkeling raakt het gebied niet, maar in de inrichting dient wel rekening te worden gehouden met mogelijke negatieve effecten.

Gemeentelijk beleid

Voor de Omgevingswet is het nodig dat elke gemeente een eigen omgevingsvisie maakt. In Meierijstad wordt volop gewerkt aan een Toekomstvisie Meierijstad 2035; de toekomstige omgevingsvisie.

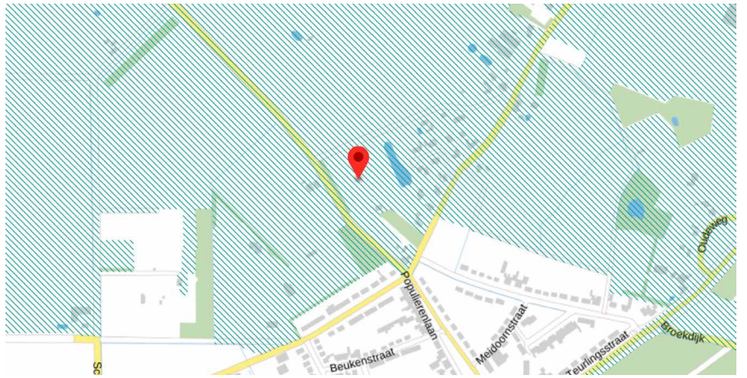
Bouwsteen voor Sint-Oedenrode en omliggende kernen
De gemeente heeft voor verschillende delen van de gemeente Bouwstenen opgesteld. De bouwsteen voor Sint-Oedenrode en omliggende kernen vormt in grote lijnen de basis voor de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2035 voor de kernen Sint-Oedenrode, Nijnsel, Olland en Boskant. In 'De bouwsteen voor Sint-Oedenrode en omliggende kernen' worden de kernkwaliteiten voor ontwikkelingen benoemd.

Boskant
Boskant kenmerkt zich door een karakteristieke lanenstructuur, die voortkomt uit de historische plattelandsverbindingen. De brede straatprofielen van het dorp bevatten relatief weinig bomen, waardoor het dorpsbeeld groener en uitnodigender gemaakt kan worden.

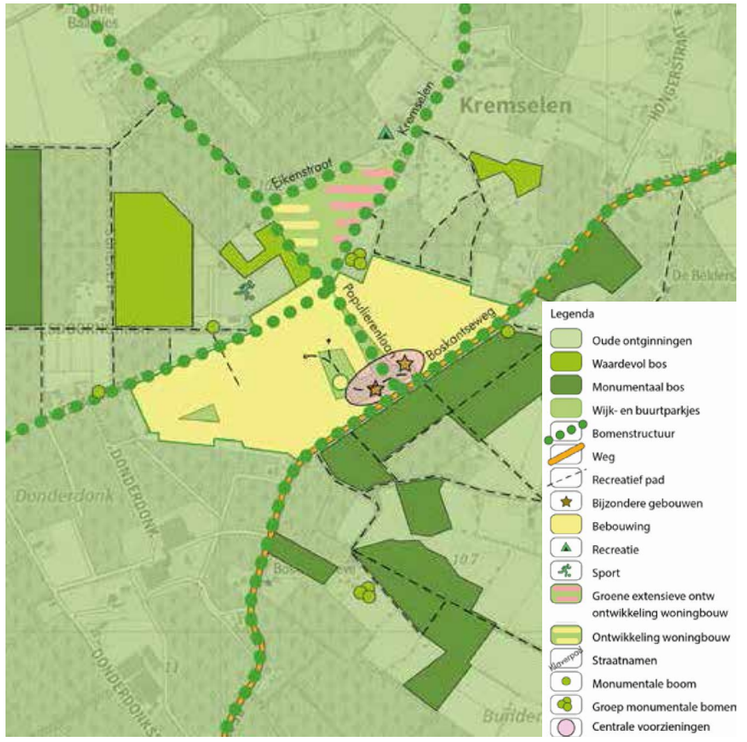
De centraal gelegen Populierenlaan is binnen het dorp beplant met essen, terwijl de beplanting buiten het dorp bestaat uit populieren en eiken. Deze laan eindigt bij het Ritaplein, waar ook de voormalige kerk staat. Boskant ligt in een oud kampenlandschap, gekenmerkt door een kleinschalig coulissenlandschap. Dit landschap heeft de afgelopen jaren echter plaatsgemaakt voor meer grootschalige boomkwekerijen.

De kernwaarden van Boskant zijn: Centrumgebied, woondorp met ruime woningen, landschappelijke inpassing, fruitteelt, opening naar het landschap, de groene as, het park en de kerk.

Het gemeentelijk beleid benadrukt het belang van integrale planvorming om de ambities op het gebied van ecologie, klimaat en biodiversiteit te realiseren. De woningbouwopgave moet bij voorkeur binnen de bestaande grenzen van de woonkernen worden opgelost. Bouwen in het



Figuur 6: Groen-blauwe waarden



Figuur 7: Bouwsteen Boskant

groen is ongewenst en alleen bespreekbaar als versnelling van woningbouw noodzakelijk is en het plan goed past binnen de groene omgeving. Bij uitbreiding van de woonkern is het essentieel dat de nieuwe dorpsrand goed aansluit op zowel het omliggende landschap als het bestaande dorp.

Ruimtelijke visie Boskant

Boskant is een dorp met een centrale groene ruimte (Eikenlaan/Ritaplein) omringd door bos en kwekerijen, waar vooral vrijstaande woningen en tuinen de ruimtelijke sfeer bepalen. De lage bebouwingsdichtheid en de traditie van zelfbouw versterken de identiteit, waarbij groenelementen in het dorp essentieel blijven. Toekomstige uitbreidingen richten zich op het behoud van het karakter, met aandacht voor informele wandelpaden en groene inrichtingen.

Beeldkwaliteitskaders Gemeente Meierijstad - Boskant

De beeldkwaliteitskaders zijn gemaakt door Gemeente Meierijstad. De kaders dienen als handvat voor bouwaannemers, projectontwikkelaars en andere initiatiefnemers om tot een breder gedragen plan en beeldkwaliteitsplan te komen. Voor de ontwikkeling rond de Locht zijn de volgende eigenschappen van belang:

- Het straatprofiel bevat geen trottoir en wordt uitgevoerd met een dorps karakter, bestaande uit gebakken klinkers, bomen en gras- of zandbermen.
- De woningen hebben een dorpse uitstraling, mede door hun materialisatie. Ook de erfafscheidingen dragen bij aan dit karakter.
- Een groen karakter is gewenst, waarbij groen gecombineerd mag worden met natuurlijke materialen zoals hout of steen, zolang het groen de overhand heeft.
- Woningen aan de dorpsrand worden minder dicht op elkaar geplaatst om zichtlijnen naar het omliggende landschap te behouden. Woonerven worden niet toegepast.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein of zoveel mogelijk uit het zicht.
- Blinde gevels aan de openbare ruimte zijn ongewenst.
- Bebouwing aan de rand van het dorp sluit goed aan bij de omgeving. Door de groene setting is de bebouwingsdichtheid lager dan in de dorpskernen.
- Het behoud en versterken van groen is van groot belang voor Boskant. Dit draagt bij aan een prettige leefomgeving dicht bij de natuur.



Figuur 8: Beeldkwaliteit Boskant

3 Ruimtelijke verkenning

De verkenning geeft inzicht in de aanwezige waarden op basis van een lagenbenadering en een ruimtelijke analyse van de huidige situatie.

Resultaten lagenbenadering

De lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een woningbouw-ontwikkeling in het gebied heeft op drie lagen: de landschappelijke ondergrond (bodem, watersysteem en de aanwezige archeologische waarden), de netwerklaag (belangrijkste weg-, spoor-,water- en ecologische verbindingen) en de occupatielaag (ruimtegebruik). Naast de bestaande waarden kijken we ook naar potentiële waarden en kansen voor natuurverbetering- en ontwikkeling binnen het gebied. Dit kan kwalitatief of kwantitatief van aard zijn. De lagenbenadering is als bijlage 1 aan de gebiedsvisie toegevoegd. Hiernaast zijn de resulaten en conclusies uit de lagenbenadering gegeven.

Laag 1: Ondergrond

- De locatie Boskant ligt net op de overgang van dekzandvlakte naar een dekzandrug. Vanuit de ondergrond is hier woningbouw voorstelbaar.
- De GHG ligt gemiddeld 73 cm onder het maaiveld. Dit is veel voorkomend en zal in eerste instantie geen problemen opleveren. De grondwaterstand heeft invloed op de diepte van waterbergende voorzieningen. Een watertoets moet uitwijzen wat de extra bergingsopgave bedraagt en hoe deze opgevangen kan worden.
- Langs de locatie in Boskant liggen enkele routes met historische waarden, die de kern doorkruisen.

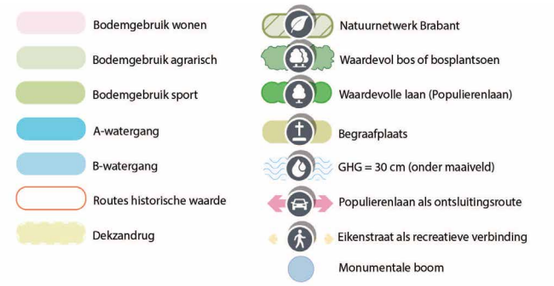
Laag 2: Netwerklaag

- Het plangebied is gelegen aan de Populierenlaan. Bij het toevoegen van woningen ontstaat hier een hogere verkeersintensiteit. Een goede aansluiting op de Populierenlaan is van belang.
- De Eikenstraat zou versterkt kunnen worden door middel van een recreatieve verbinding.
- Naast de B-watergangen die aanwezig zijn rondom het gebied, loopt er ook een A-watergang langs de Populierenlaan. Deze watergang speelt een belangrijke rol in het watersysteem van Boskant en ook van deze locatie.
- Rondom het gebied zijn er veel waardevolle groenstructuren. Deze structuren zijn er in de vorm van laanbeplanting, bos en een houtwal.

Laag 3: Occupatielaag

- Het plangebied ligt in de oude ontginningen, kenmerkend voor dit landschapstype is de kamerstructuur, deze is ook aanwezig in het plangebied en kan worden versterkt.
- De bestaande functies hebben geen directe belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. Echter dient er wel aangesloten te worden op de bestaande woongebieden.





Figuur 9: Overzichtskaart lagenbenadering

Huidige situatie in beeld

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een open grasveld waar voorheen een voetbalveld lag. Het veld wordt aan de noordzijde begrenst door de onverharde Eikenstraat die zijn naam ontleent aan de rij eiken aan weerzijden van het pad. Het perceel achter de Eikenstraat wordt gebruikt als boomkwekerij. De Populierenlaan bevindt zich aan de westzijde van het perceel en bevat, naast eiken, ook populieren.

Ten oosten van het perceel ligt een klein parkje wat voornamelijk bestaat uit een vijver. Deze strip groen scheidt de villawaijk van het perceel.

Het perceel is geen rechthoek, maar heeft nog een extra stuk aan de zuidzijde ‘hangen’. Dit gebied wordt gescheiden van het voormalige sportveld door een haag en is over de jaren verrruigd. Deze plek bevat voornamelijk een kruid- en struiklaag met bomen die het perceel omzomen.

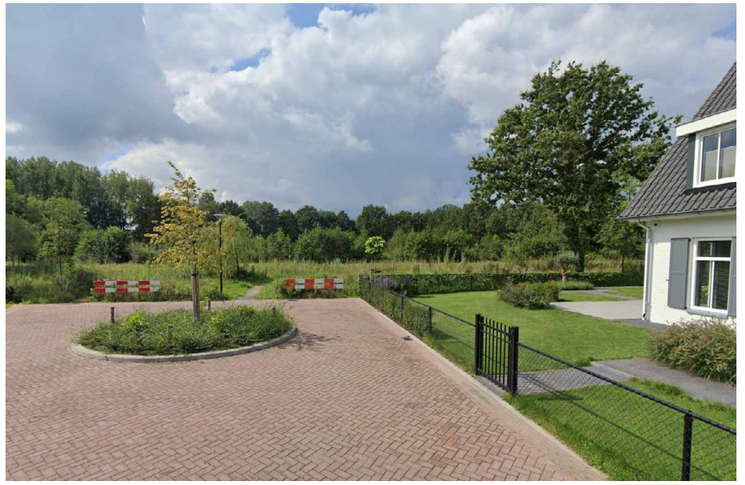
Het beeld van de omgeving wordt gedomineerd door boomkwekerijen.



Figuur 10: Zicht op voormalig sportveld vanaf Populierenlaan



Figuur 11: Eikenstraat vanaf Populierenlaan



Figuur 12: Zicht op wadi en bomen langs de Populierenlaan, gezien vanuit villawijk



Figuur 13: Verruigd perceel aan zuidzijde

Ruimtelijke analyse

Het projectgebied bestaat uit een open veld, omsloten door groen en blauw in de vorm van lanen, bosschages, een A-watergang en een waterplas met een groene rand. Dit creëert een open kamer waarin zich een ruimte voordoet voor woningontwikkeling.

Het gebied is verbonden met de bestaande infrastructuur via een toegangspoort aan de Populierenlaan, deze plek is geschikt als toegang in het uiteindelijke plan.

De woningen in de omgeving variëren in hoogte: dichtbij zijn vooral huizen van anderhalve verdieping, terwijl langs de Populierenlaan woningen van tweeëneenhalve verdieping staan. Om goed aan te sluiten bij het dorp, kan een bouwhoogte van twee tot tweeëneenhalve verdieping worden gekozen. Voor meer landelijke kwaliteit kan worden gekeken naar lagere modellen.

Langs het plangebied loopt een wandelroute, de Eikenstraat maakt hier deel van uit. Het gebied biedt een kans om Boskant sterker te verbinden met het recreatienetwerk door het mogelijk maken van een recreatieroute die dorp en omgeving met elkaar verbindt.



Figuur 14: Ruimtelijke analyse, bron: Nieuwblauw

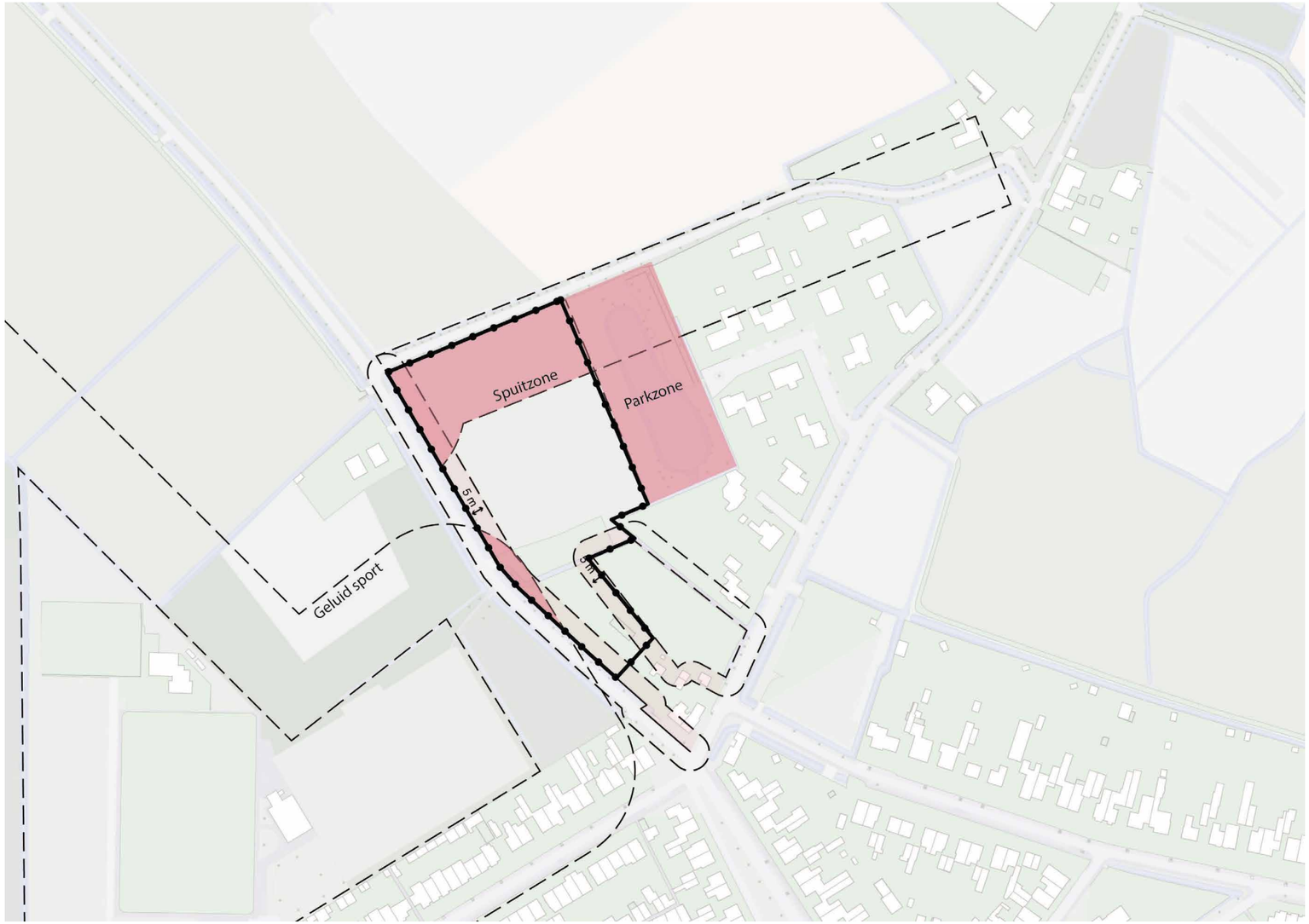
4 Draagkracht

De gemeente streeft naar de ontwikkeling van een aantrekkelijk en passendwoonmilieu met een groene uitstraling. Dit betekent dat de nieuwe woningen in balans moeten zijn met de aanwezige gebiedswaarden en de beoogde omgevingskwaliteit. Op basis van deze waarden, ontwikkelkansen én de kwetsbaarheid van deze waarden is er ruimte voor circa 25 - 30 woningen, waarvan het merendeel geschakeld.

Het plan voorziet in betaalbare woningen voor onder meer starters, kleinschalige huishoudens en senioren. Het nieuwe woningbouwprogramma voor de locatie voormaligSportveld zou met betaalbare huurwoningen (16 x sociale huur en zo'n 10 koopwoningen) een bijdrage geven aan de kwalitatieve woningbehoefte in Boskant.

Langs de randen van het plangebied gelden er beperkingen voor het bouwen van woningen. Er zijn voornamelijk restricties aan de noordzijde van het perceel, hier heeft men te maken met een spuitzone vanuit het boomkweekperceel (50m tot woning en tuin). Hier zijn dus kansen om gemeenschappelijk groen, water en/of parkeren te realiseren als toevoeging op de al bestaande parkzone aan de oostzijde.

In verband met de boomkronen van de wegbegeleidende populieren en eiken, moet hier ook een afstand worden gewaarborgd van 5 meter (indicatief). Deze restrictie geldt ook voor het stukje natuurnetwerk aan de zuidoost zijde. Ook is er vanuit het sportcomplex een geluidszone (50m tot aan de woning), deze overlapt deels met de boomkroonzone en heeft verder geen effect op het plan. Door de restricties zijn de meest noordelijke van het rijtej koopwoningen iets naar het oosten gebogen



Figuur 15: Draagkracht kaart

5 Visiekaart

1. Oriëntatie richting het agrarische landschap. De voorgevels van de woningen zijn voornamelijk gericht op de populierenlaan, de eikenstraat en naar het groen binnen het plangebied. Hiermee wordt de verbinding met de omgeving en het collectieve groen gezocht. Door de woningen zo te situeren sluiten ze ook aan bij de bestaande stedenbouwkundige uitstraling van de weg, die vanuit het dorp het landschap in loopt.

2. Openbaar groen. Het openbaar groen is vooral aan de noordzijde te vinden. Dit is het resultaat van de spuitzone van het agrarische perceel. Dit is een geschikte plek om ook het hoofd te bieden aan de wateropgave, groen en parkeren. Deze plek sluit ook aan bij het kleine park aan de oostzijde van het perceel. Alle randen zijn al groen, maar krijgen ook voldoende groene ruimte, zodat de kamerstructuur wordt benadrukt.

3. Parkeren. Door een of twee centrale parkeerkoffers te creëren blijft verharding beperkt en is er meer ruimte in de rest van het gebied en aan de randen voor vergroening.

4. Toegangswegen. Deze sluiten aan op de Populierenlaan op meerdere plekken.

5. Recreatieve verbinding. Vanuit het gemeenteijk beleid was vraag naar een recreatieve route richting het buitengebied. Deze is zo gesitueerd om aan te sluiten op het nieuwe gecreëerde groen in de buurt.

6. Hoogte van de gebouwen. De hoogte van de gebouwen komt hier niet uit boven bestaande woningen uit. Dit wordt zo adviseerd zodat het aansluit op de stedenbouwkundige kenmerken in de omgeving en een goed verloop heeft naar de agrarische omgeving.



6 Stedenbouwkundig plan

Door bureau Nieuwblauw is een ontwerp gemaakt dat aansluit op de richtlijnen uit de visie. Het plan houdt rekening met de draagkracht van het gebied, de kwaliteiten van het landschap en de beperkingen.

De noordelijke zone van het plangebied wordt voornamelijk gebruikt voor de wateropgave en het groen, omdat hier ook de spuitzone ligt. De randen krijgen voldoende groene ruimte, waardoor de kamerstructuur benadrukt wordt. Aan de Populierenlaan komen rijwoningen en tweekappers die de voorgevel richting de Populierenlaan hebben. In het noorden komen de rug-aan-rug woningen (of vergelijkbaar) op een speelse manier in het groen te staan. Centraal in het midden is ruimte voor een groene parkeerkoffer. Wandelpaden zorgen voor een goede verbinding van de kern van Boskant richting het buitengebied.

Bouwhoogtes

Voor de bouwhoogtes dient afstemming gezocht te worden met de omgeving. Zo hebben de woningen uit de directe omgeving 1 tot 2 bouwlagen met kap. De hoogte van de nieuwe woningen wordt beperkt tot 1 laag met (flinke) kap. Daarbij is vooral het ruimtelijk beeld van belang. De goot komt daarbij direct na de begane-grond-laag (ca. 3,5m hoog).



Figuur 16: Woningtypologie, bron: Nieuwblauw

Figuur 17: Stedenbouwkundig plan, bron: Nieuwblauw

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

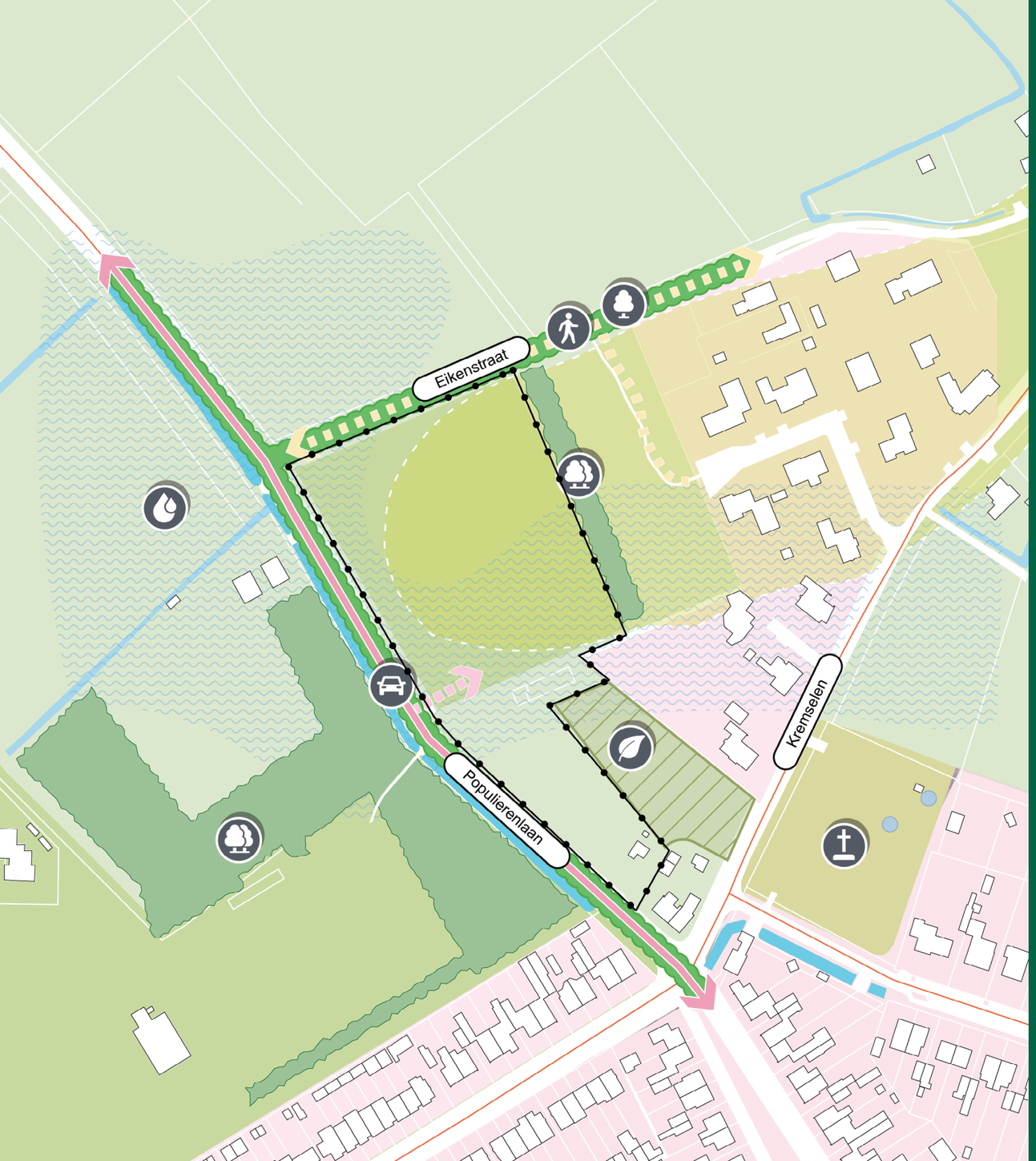
Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Bijlage 1 - Lagenbenadering





Ruimte. Mensen. Toekomst.

Lagenbenadering

Boskant

Gemeente Meierijstad

Concept

BRO

colofon

projectnaam
Lagenbenadering
De Locht, Olland,
Gemeente Meierijstad

datum
Januari 2025

projectnummer
P07754

opdrachtgever
Gemeente Meierijstad

BRO
projectleider
AR

projectteam
TN

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

Aanleiding 4

Plangebied 4

Lagenbenadering 4

Leeswijzer 4

2 Lagenbenadering 5

Laag 1: de landschappelijke ondergrond 6

Bodem en geomorfologie 6

Grondwater 6

Archeologie en cultuurhistorie 7

Hoogte 7

Laag 2: De netwerklaag 9

Infrastructuur 9

Waternetwerk 9

Ecologische netwerken 9

Laag 3: Occupatielaag 11

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden 11

In samenhang bekeken 13

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente is voornemens om woningen te realiseren op gronden tussen de Eikenstraat en de Populierenlaan. Het gaat om koopwoningen en sociale huurwoningen. Eerder is al een planologische quickscan uitgevoerd om de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling op deze locatie in beeld te brengen. Inmiddels is de planvorming gestart en wordt er een stedenbouwkundig plan gemaakt.

BRO is gevraagd om de lagenbenadering te doorlopen voor het plangebied. Deze lagenbenadering is onderdeel van een gebiedsvisie voor het plangebied. De gebiedsvisie heeft als doel om richting te geven aan de woningbouwontwikkeling, waarbij handvatten en voorwaarden worden gegeven voor de stedenbouwkundige uitwerking. In deze rapportage is inzichtelijk gemaakt welke invloed woningbouw heeft op de lagen ‘ ondergrond’, ‘netwerkenlaag’ en ‘occupatielaag’. Daarnaast is de onderlinge samenhang tussen de lagen uiteengezet.

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van Boskant. De locatie ligt grofweg tussen de Eikenstraat en de Populierenlaan. Aan de oost- en zuidzijde bevindt zich de bestaande woonkern. Daarnaast bevindt zich aan de zuidzijde ook een NatuurNetwerk Brabant gebied. Aan de westzijde ligt het bestaande sportcomplex. Het noordelijke deel van het plangebied maakt ook deel uit van dit sportcomplex.

Lagenbenadering

Om een goede afweging te maken voor het toestaan van woningbouw binnen de locatie is de lagenbenadering van de provincie Noord-Brabant toegepast. De ‘lagenbenadering’, zoals opgenomen in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (OV), bestaat uit drie lagen.

- Laag 1: de ondergrond, vormt de onderlegger voor de overige lagen. Deze verandert maar langzaam. We beschouwen hier de bodemopbouw en het reliëf, het grondwater en archeologische verwachtingen.
- Laag 2: de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. We beschouwen binnen deze laag de verkeersontsluiting, energienetwerken, natuurnetwerken en watergangen.
- Laag 3: de occupatielaag, bestaat uit de menselijke activiteit op en rond de locatie, nu, in het verleden en eventueel in de toekomst. Hierbij beschouwen we de historische ontwikkeling van het landschap, de huidige functies op en rond de locatie, de landschappelijke en de stedenbouwkundige structuur.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen. Als samenvatting is een overzicht gegeven van de belangrijkste elementen vanuit de desbetreffende laag. Aan het eind van deze rapportage zijn deze samengevoegd tot een samenhangend geheel in de vorm van een landschapsstructuurkaart.



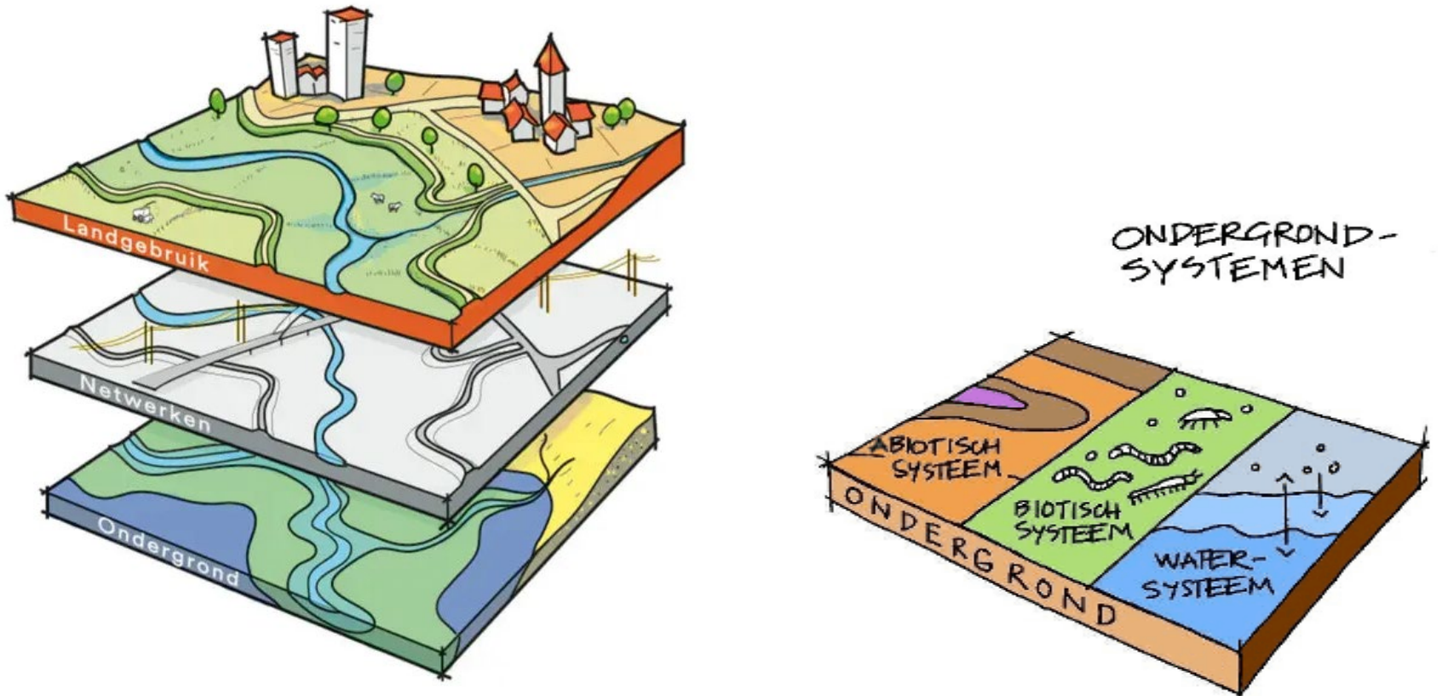
Figuur 1: Ligging plangebied

2 Lagenbenadering

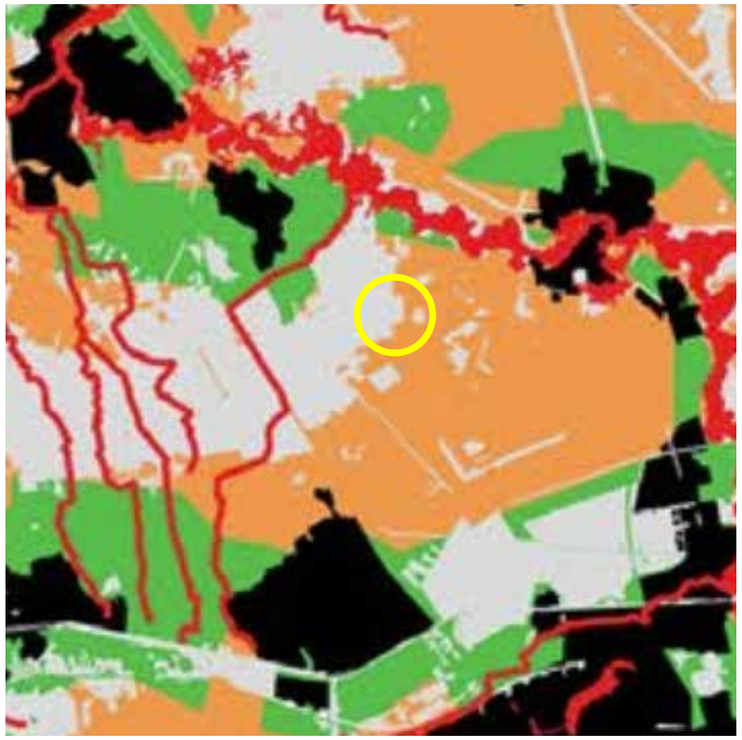
Op grond van de omgevingsverordening en de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 geldt het bodem- en watersysteem als basis voor ontwikkelingen. De verstedelijkingsstrategie van de provincie Brabant geeft handvatten voor klimaatbestendige en waterrobuuste verstedelijking, waarbij water en bodem sturend zijn. Daarvoor is een signaleringskaart voor het watersysteem opgesteld, die een signalerende werking heeft voor de geschiktheid van gebieden voor stedelijke uitleg.

De locatie in Boskant ligt op een dekzandvlakte met daarop een dekzandrug. Op de signaleringskaart voor nieuwe uitleglocaties is het gebied aangeduid als ‘oranje’: gebieden die vanuit het watersysteem bekeken, en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar zijn voor nieuwe stedelijk woon-en werkmilieus. Klimaatrisico’s zijn hier relatief beperkt en toekomstige kosten voor klimaatmaatregelen overzichtelijk.

De lagenbenadering is toegepast om vanuit de ondergrond input te geven voor een goede afweging in de keuze voor woningbouw op deze locatie.



Figuur 2: Schetsmatige weergave van lagenbenadering (bron: Deltares, BoschSlabbers en Sweco).



Figuur 3: uitsnede Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040

Laag 1: de landschappelijke ondergrond

Bodem en geomorfologie

Het plangebied ligt binnen de bodemeenheden ‘beekeerdgronden’, gronden die van oudsher nat zijn geweest en later ontgonnen (figuur 5). Het zijn veelal vruchtbare gronden die onder invoeld staan van hoog water. Geomorfologisch gezien zijn er twee eenheden bepalend voor het landschap. Enerzijds de vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss, dit zijn landvormen die zijn ontstaan door eolische processen (door erosie of afzetting van materiaal door de wind). Anderzijds bevind er zich een dekzandrug. Dit zijn van oudsher gronden die hoger hebben gelegen dan zijn omgeving. Dit waren ook veelal de plekken waar wonen toegankelijker was dan de lagere natte gronden. Dekzandruggen zijn niet altijd zichtbaar in het landschap door menselijke invloeden op het landgebruik.

Grondwater

Bij functiewijzigingen wordt er bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Hierbij wordt er ook gekeken naar de grondwaterstand. In het gebied komt een gangbare grondwaterstand voor, waarbij voornamelijk sprake is van wegzijging in plaats van kwel. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 73 cm onder maaiveld. Tijdens de natte periodes kan het gebied overlast ondervinden aan hoog water (figuur 7). Echter zal dit geen grote problemen opleveren.



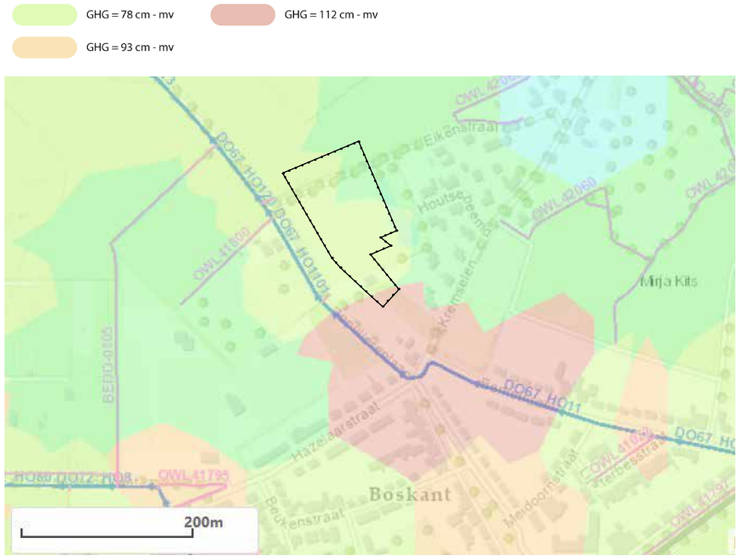
Figuur 4: Kwelkaart, bron: PDOK BRO bodemkaart



Figuur 5: Bodemkaart, bron: PDOK BRO bodemkaart



Figuur 6: Geomorfologie, bron: PDOK BRO geomorfologische kaart



Figuur 7: Grondwaterstand, bron: PDOK BRO grondwaterspiegeldiepte GHG

Archeologie en cultuurhistorie

Een “vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of lössafzettingen. Deze sedimenten zijn tijdens en na de laatste ijstijd door wind afgezet en nadien gedeeltelijk door water verplaatst of geërodeerd. Zulke landschappen zijn typisch voor gebieden waar er in het verleden veel windafzettingen waren, en waar later watererosie de bovenste lagen veranderde. Dergelijke vlaktes zijn belangrijk voor de landbouw en het bodemgebruik vanwege de relatief vruchtbare en goed te bewerken grond. Het gebied bevindt zich op een overgang van een dekzandvlakte naar een dekzandrug. De dekzandruggen zijn van oudsher interessante locaties om te vestigen. Binnen de planlocatie zijn geen archeologische waarden te vinden. Dit geldt ook voor de trefkans van mogelijke archeologische waarden. Aan de randen bevinden zich meerdere oude wegen die zijn bestempeld met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde, waaronder de Populierenlaan.

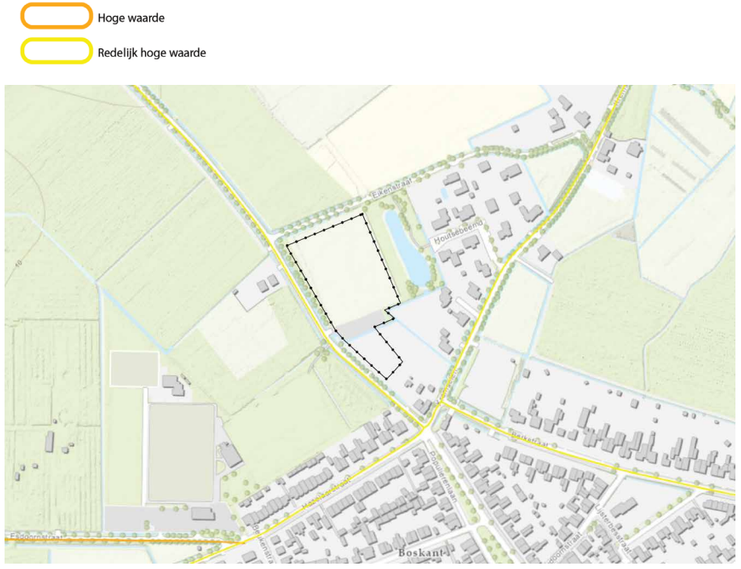
Aan de rand van het plangebied bevinden zich niet direct beeldbepalende of monumentale panden. Verder van het plangebied af zijn deze bouwwerken wel te vinden. Deze panden hebben geen directe relatie tot het plangebied.

Hoogte

Het plangebied kent weinig hoogteverschil. Het grootste hoogteverschil binnen het plangebied bedraagt 0,3 meter. Het laagste punt ligt op 10,2 meter (+NAP), terwijl het hoogste punt zich bevindt op 10,3 meter (+NAP). Hierdoor is het terrein eenvoudig te bewerken.



Figuur 10: Historische panden, bron: Welstandsnota 2018 Meierijstad



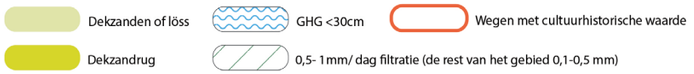
Figuur 8: Historische waarde, bron: Noord-Brabant GIS, Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024

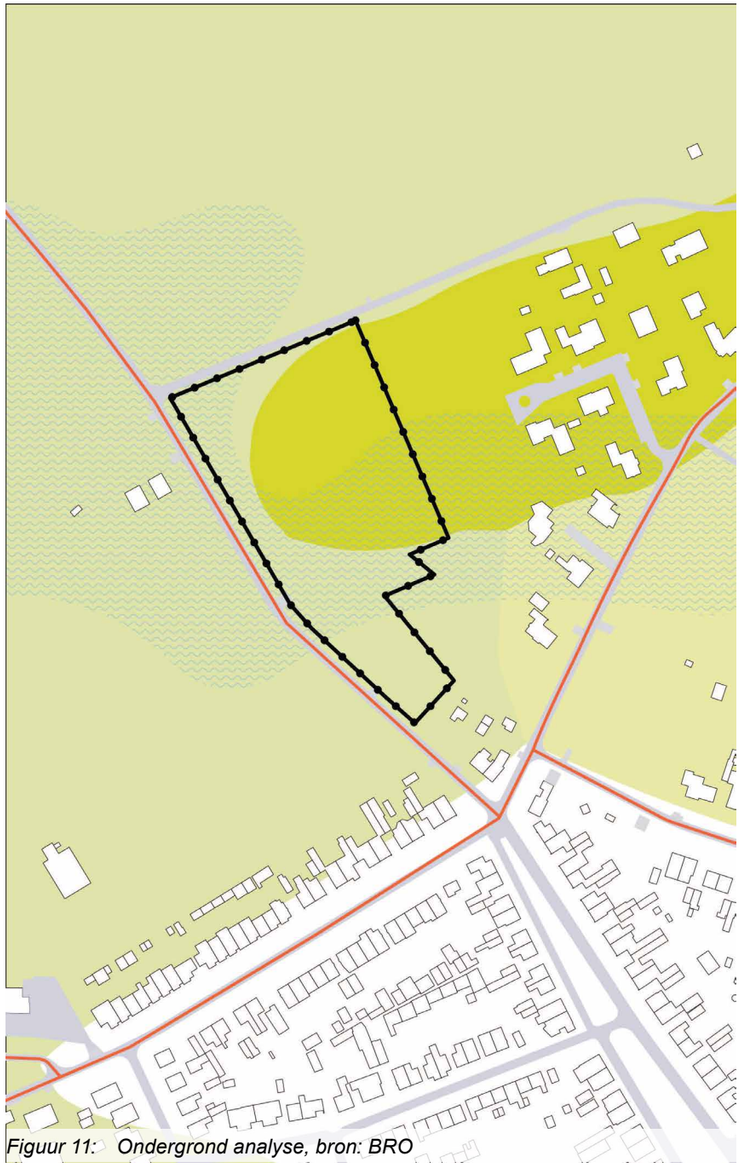


Figuur 9: Hoogte, bron: AHN

Conclusie ondergrond

- De locatie Boskant ligt net op de overgang van dekzandvlakte naar een dekzandrug. Vanuit de ondergrond is hier woningbouw voorstelbaar.
- De GHG ligt gemiddeld 73 cm onder het maaiveld. Dit is veel voorkomend en zal in eerste instantie geen problemen opleveren. De grondwaterstand heeft invloed op de diepte van waterbergende voorzieningen. Een watertoets moet uitwijzen wat de extra bergingsopgave bedraagt en hoe deze opgevangen kan worden.
- Langs de locatie in Boskant liggen enkele routes met historische waarden, die de kern doorkruisen.





Figuur 11: Ondergrond analyse, bron: BRO

Laag 2: De netwerklaag

Infrastructuur

Het plangebied is gelegen tegen de Populierenlaan en vormt de voornaamste ontsluiting en verbinding tussen Boskant en Liempde. Veder naar het zuiden sluit de Populierenlaan aan op de Boskantseweg die de voornaamste ontsluiting vormt voor Boskant. Aan de noordzijde grenst de Eikenstraat. Dit pad wordt enkel gebruikt als recreatief pad of als toegang tot agrarische percelen. Aan de oostzijde bevindt zich nog een recentere woonwijk. Deze wijk wordt afzonderlijk ontsloten maar vormt wel een recreatieve verbinding met het plangebied

De omgeving kent een fijnmazig netwerk aan regionale wandel- en fietsnetwerken te vinden. De routes vormen een verbinding tussen de dorpskern en het buitengebied. De routes zijn niet direct gelegen aan het plangebied, maar bieden wel mogelijkheden.



Figuur 12: Infrastructuur, bron: PDOK BRO wandelroutes, fietsroutes + PDOK BRO BGTNoord-Brabant, natuurbeheerplan

Waternetwerk

Ten westen van de Populierenlaan loopt een A-watergang die een belangrijke functie heeft in het afwateren van de directe omgeving. B-watergangen in de omgeving sluiten aan op de A-watergang, waaronder de watergang ten noorden van de Eikenstraat. Binnen de planlocatie zelf zijn geen dominante watergangen aanwezig. Bij het ontwikkelen van het plangebied dient aangesloten te worden op de omliggende waterstructuren.

Ecologische netwerken

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. In de buurt ligt een percee; met de aanduiding NNB. Dit perceel bestaat uit het natuurbeheertype vochtig bos met productie, het merendeel van deze bomen zijn recentelijk gekapt. Richting het westen zijn ook een aantal gebieden als waardevollen gebieden aangewezen. Een ontwikkeling dient aan te sluiten op de gebieden en te deze versterken.

Op de groene kaart van de gemeente Meierijstad zijn de belangrijkste groenstructuren weergegeven. De Populierenlaan en de Eikenstraat worden begeleid door bomenlanen en vormen daarmee een waardevolle groene ruimtelijke omkadering van het gebied. Er zijn geen monumentale of waardevolle solitaire bomen in het plangebied aanwezig. Buiten het plangebied aan de zuidzijde bevinden zich wel meerdere monumentale bomen.

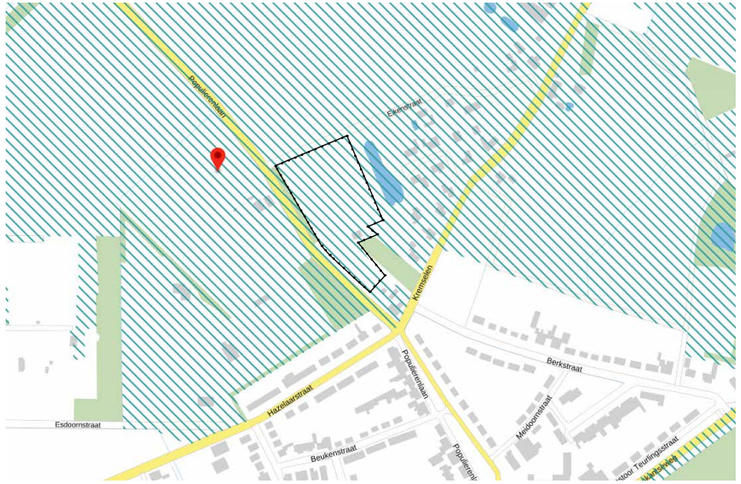
Vanuit de provinciale verordening maakt het plangebied deel uit van de groenblauwe waarden. Binnen deze gebieden dient ingezet te worden op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken.



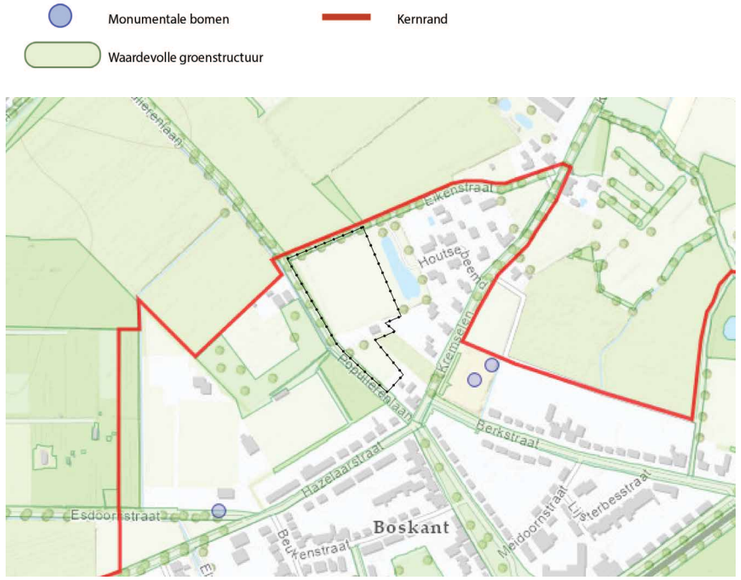
Figuur 13: Waternetwerk, bron: Waterschap De Dommel, actuele legger



Figuur 14: Natuurnetwerk Brabant, bron: Provincie Noord-Brabant, natuurbeheerplan



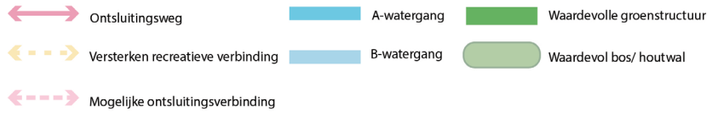
Figuur 17: Groenblauwe waarden, bron: Provinciale verordening Noord-Brabant

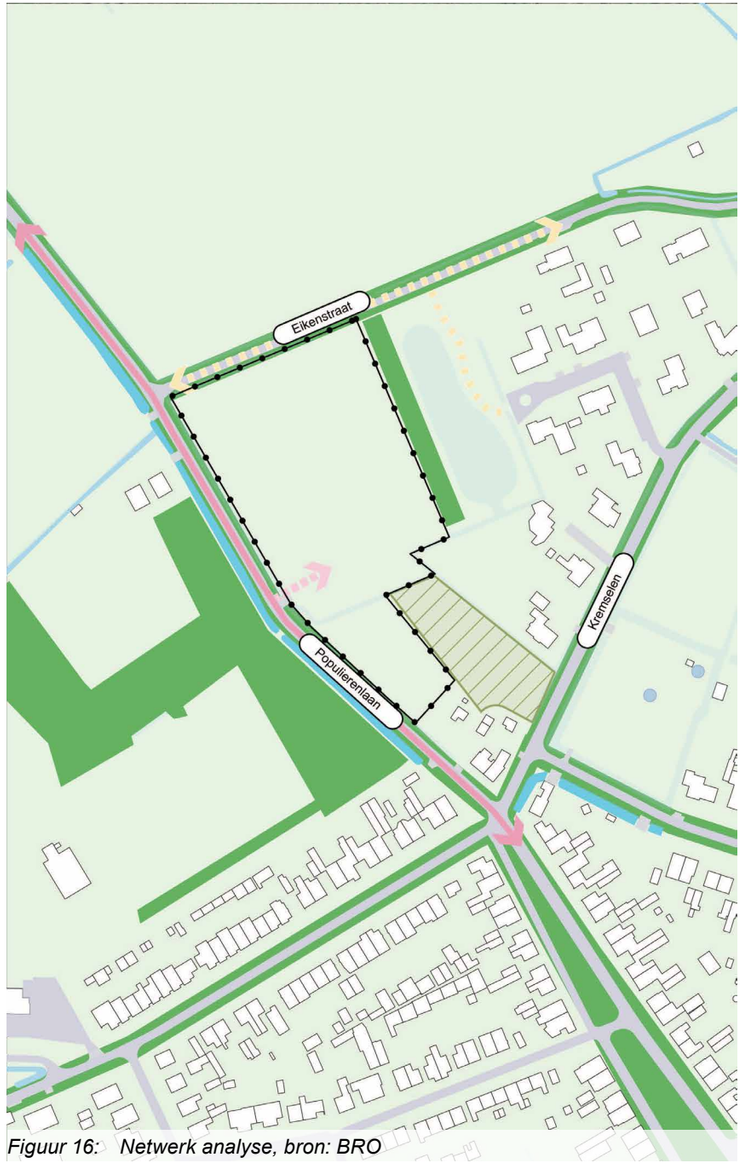


Figuur 15: Landschappelijke waarden, bron: Groene kaart gemeente Meierijstad

Conclusie Netwerklaag

- Het plangebied is gelegen aan de Populierenlaan. Bij het toevoegen van woningen ontstaat hier een hogere verkeersintensiteit. Een goede aansluiting op de Populierenlaan is van belang.
- Het langzaamverkeersnetwerk zou versterkt kunnen worden door middel van een recreatieve verbinding richting het buitengebied.
- Naast de B-watergangen die aanwezig zijn rondom het gebied, loopt er ook een A-watergang langs de Populierenlaan. Deze watergang speelt een belangrijke rol in het watersysteem van Boskant en ook van deze locatie.
- Rondom het gebied zijn er veel waardevolle groenstructuren. Deze structuren zijn er in de vorm van laanbeplanting, bos en een houtwal.





Figuur 16: Netwerk analyse, bron: BRO

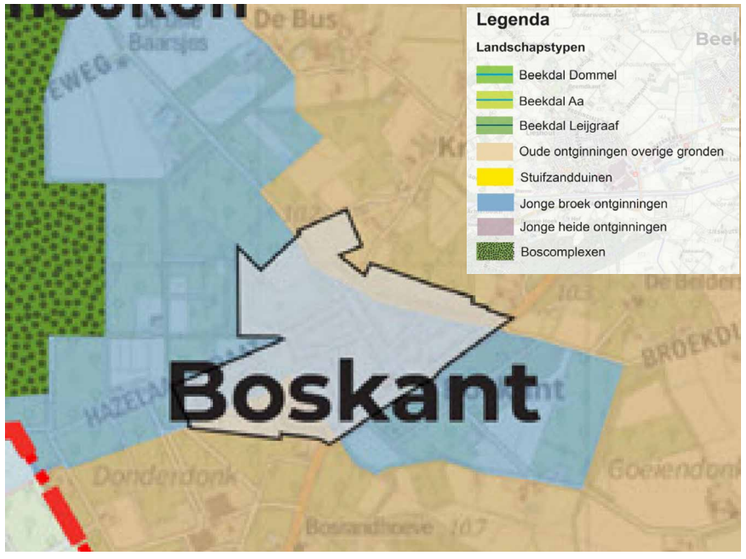
Laag 3: Occupatielaag

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Boskant ligt grotendeels op jonge broek ontginningen, maar rondom Boskant liggen vooral oude ontginningen. Het plangebied ligt op de grens van beide landschapstypes. Jonge broekontginningen worden gekenmerkt door een rationele verkavelingsstructuur. De kavels waren lang, ook wel slagen verkaveling genoemd. Sloten waren nodig om het gebied bruikbaar te maken. Een deel van deze gebieden kende naast de sloten ook hagen. Omdat sloten in de zomer droogvielen werden er hagen aangeplant als veekering. In de jonge broekontginningen staat weinig bebouwing. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit boscomplexen en grasland. Wegen zijn vaak voorzien van laanbeplantingen.

Bepalend voor de oude ontginningen was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerd-gronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezig-heid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevari-eerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzin-gen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

Van beide landschapstypes ziet men kenmerken rondom en in het plangebied terug, zoals de kenmerkende laanstructuren en de kamerstructuur.



Figuur 20: Landschapstypes, bron: gemeente Meierijstad

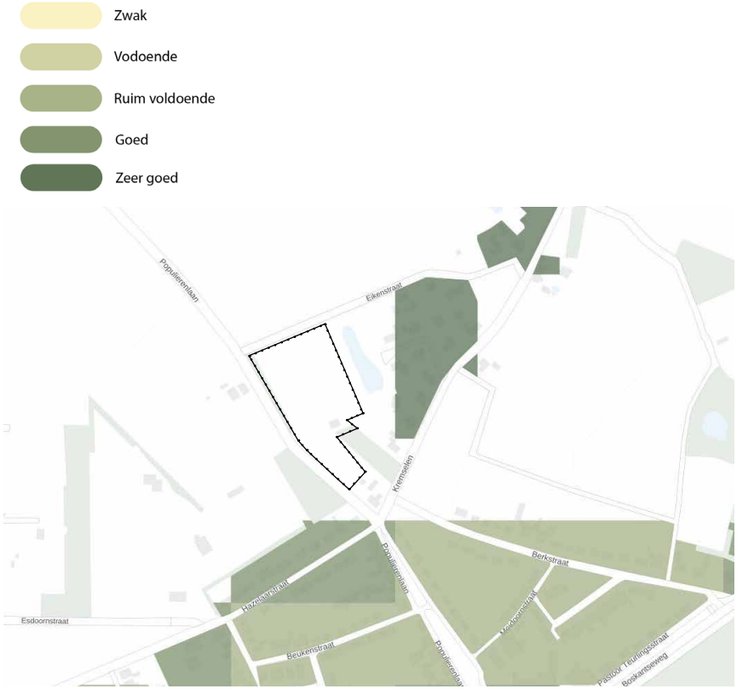


Figuur 18: Landgebruik, bron: PDOK CBS bestand bodemgebruik 2017

Landgebruik en functies

In het verleden zijn voornamelijk de functies sport en agrarisch gebruik dominant aanwezig geweest. Later is het sportterrein braak komen te liggen ten behoeven van de huidige ontwikkeling (woningbouw).
Buiten het plangebied vormen de Populierenlaan en de Eikenstraat de infrastructurele grenzen. De zuid- en westzijde vormen het woongebied.

Bewoners van de direct omliggende wijken geven hun woongebied een voldoende tot goed. Dit laat zien dat bewoners tevreden zijn met de omgeving waar zij in leven.



Figuur 19: Leefbaarheid Veghel, bron: leefbarometer Meierijstad 2022

Conclusie Occupatielaag

- Het plangebied ligt in de oude ontginningen, kenmerkend voor dit landschapstype is de kamerstructuur, deze is ook aanwezig in het plangebied en kan worden versterkt.
- De bestaande functies hebben geen directe belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. Echter dient er wel aangesloten te worden op de bestaande woongebieden.





Figuur 21: Occupatie analyse, bron: BRO

In samenhang bekeken

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee mogelijke woningbouw op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen grootschalige (historische) structuren verwijdert en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald. Een eigentijdse woonomgeving met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling, mits rekening wordt gehouden met de genoemde aandachtspunten.

De analyse van de ondergrond laat zien dat de locatie op een zandige dekzandrug ligt, op de overgang naar dekzandvlakte. Vanuit de ondergrond is hier woningbouw voorstelbaar, aangezien de niet in een laagtes of beekdalgebied ligt. Aandachtspunt hierbij is de grondwaterstand.

Vanuit de netwerklaag is af te leiden dat er door het toevoegen van woningen een hogere verkeersintensiteit en parkeerdruk op de directe omgeving te verwachten is. In de planvorming dient hier rekening mee te worden gehouden. Vanaf de Populierenlaan is het perceel echter goed te ontsluiten. In het plangebied zelf liggen geen A-watergangen, enkel aan de overzijde van de Populierenlaan. Bij de planontwikkeling dient wel rekening te worden gehouden met voldoende watercompensatie voor de toevoeging van extra verharding.

Vanuit de occupatielaag is het een logische locatie voor woningbouw, grenzend aan de kern van Boskant. Op dit moment is het plangebied een braakliggend terrein, waardoor er geen negatieve effecten op functies zijn. De kenmerkende kamerstructuur van de oude ontginningen kan door middel van het plan worden versterkt.



Figuur 22: Landschapsstructuurkaart, bron: BRO

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO