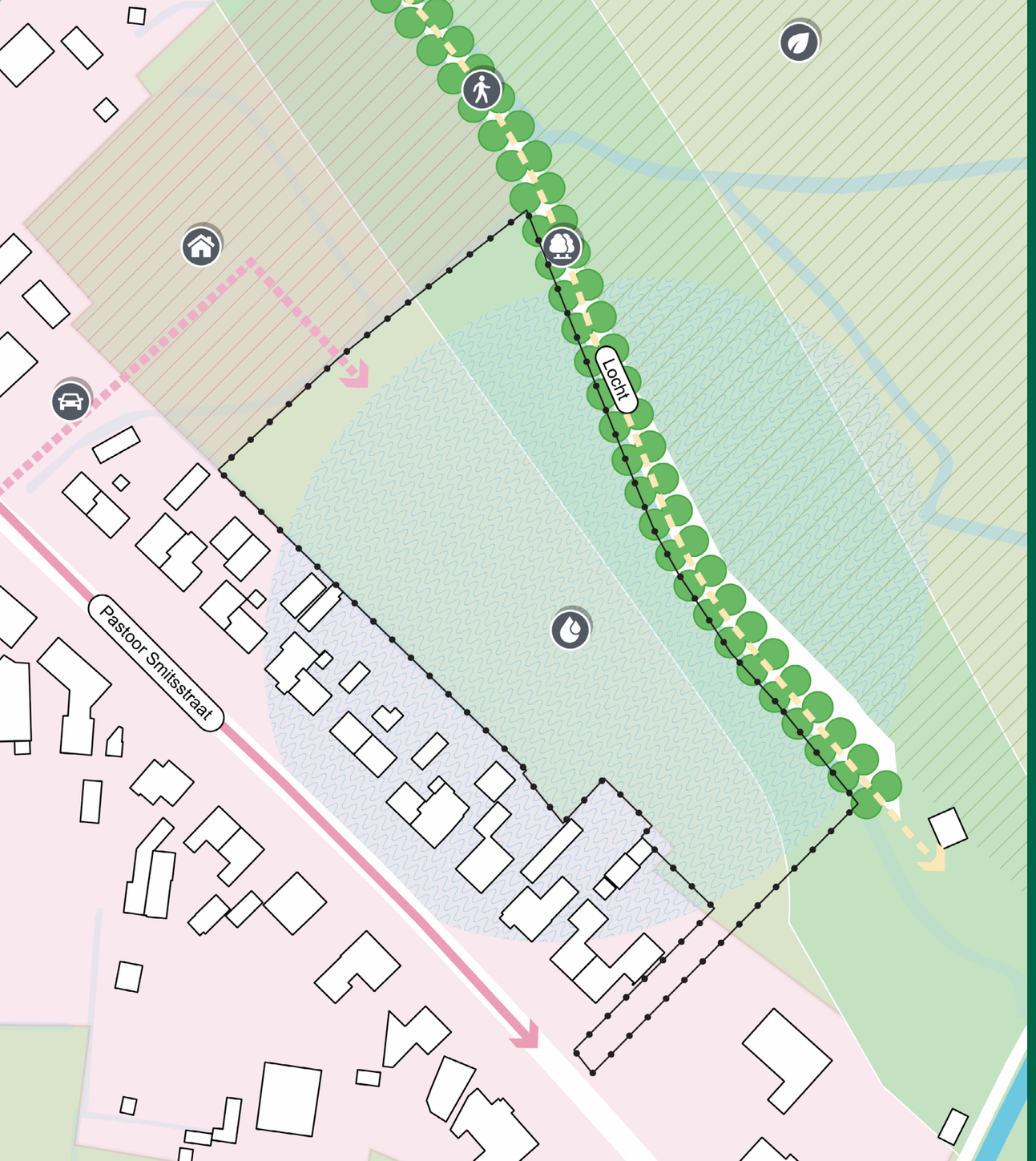


Ruimte. Mensen. Toekomst.

Gebiedsvisie Locht

Olland, gemeente Meierijstad

Definitief

BRO

colofon

projectnaam
Gebiedsvisie Locht
Olland, 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 - Olland 8

3 Ruimtelijke verkenning 9
Resultaten lagenbenadering 9
Huidige situatie in beeld 11
Ruimtelijke analyse 12

4 Draagkracht 13

5 Visie 14

6 Stedenbouwkundig plan 15

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente is voornemens om woningen te realiseren op agrarische gronden tussen de Locht en de Pastoor Smitsstraat in Olland. 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 zuidoosten van Olland. De locatie ligt achter de bestaande lintbebouwing aan de Pastoor Smitsstraat. Het plangebied ligt naast het nieuwbouwplan ‘Roest’, en wordt verder omsloten door het groene buitengebied van Olland. Het onverharde pad De Locht vormt de begrenzing aan de noordoostzijde. Het plangebied zal primair worden ontsloten via de Roest, maar er komt ook een ontsluiting aan de zuidzijde voor calamiteiten, routing langzaam verkeer en de ontsluiting van aangelegen woningen.

Planvoornemen

In het ontwerp komen ongeveer voor de helft sociale huurwoningen en voor de andere helft koopwoningen. 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.

De woningen worden één laag met kap, en krijgen een dorpse uitstraling. Alle woningen kijken uit op een groene omgeving. De woningen staan midden in een parkachtige ruimte. De huurwoningen in het zuiden zijn zogenaamde rug-aan-rug (of vergelijkbaar type). Deze woningen hebben aan weerszijde 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.

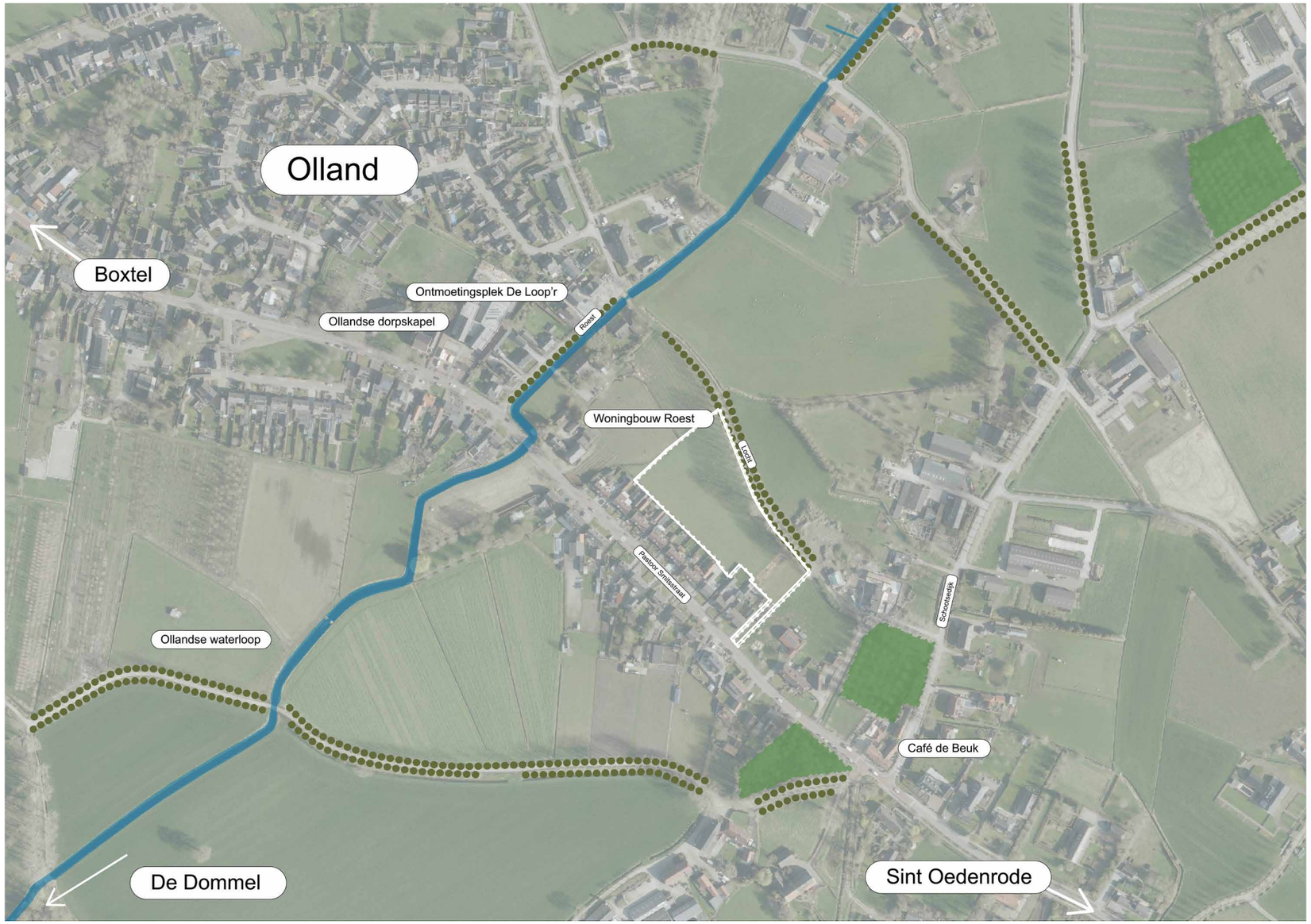
De woningen worden ontsloten via de Roest, maar er komt ook een ontsluiting aan de zuidzijde voor calamiteiten, routing langzaam verkeer en de ontsluiting van aangelegen woningen. Parkeren gebeurt overwegend in clusters. Alleen de hoek-koopwoningen en de vrije sector-koopwoningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein. Wandelaars kunnen ook naar en over het onverharde pad de Locht lopen.



Figuur 1: Plangebied



Figuur 2: Voorlopig ontwerp



Figuur 3: Scope plangebied

2 Beleidsscan

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Noord-Brabant

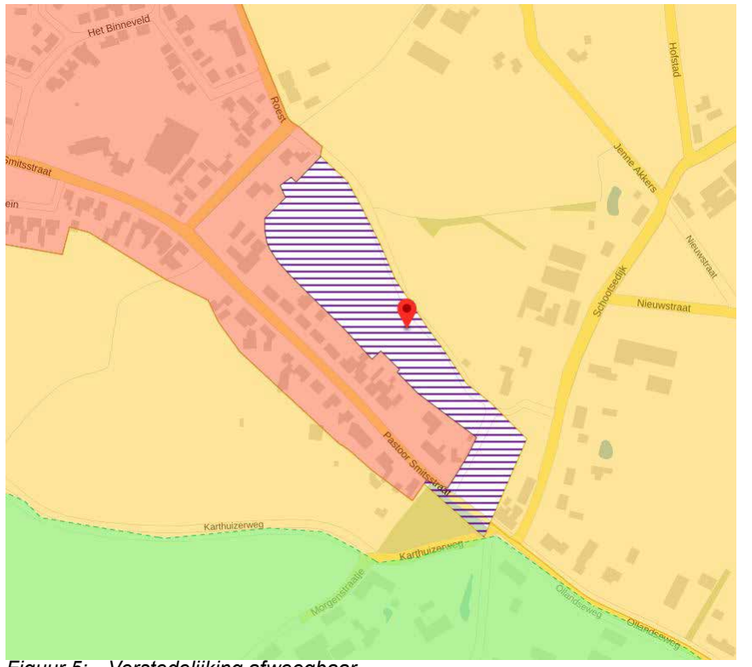
Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. Het bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen 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 5. 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;
- De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.



Figuur 4: Omgevingsverordering Noord Brabant 2023



Figuur 5: Verstedelijking afweegbaar

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.
Er dient daarom inzichtlijk te 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 gemeente Meierijstad heeft als minimum bijdrage bedraagt 1% van de uitgifteprijs bepaald.

Cultuurhistorische waarden

Ten noordoosten van het plangebied (ten noordoosten van de Locht) is het gebied aangemerkt als gebied met cultuurhistorische waarden. Ontwikkelingen hierin dienen de aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Het gebied heet de Geelders en kenmerkend voor dit landschap zijn onder andere houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). De populierenlaan van de Locht is dus kenmerkend voor dit landschap en dient behouden te blijven.

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. Hierin worden de kernkwaliteiten voor ontwikkelingen benoemd.

Olland

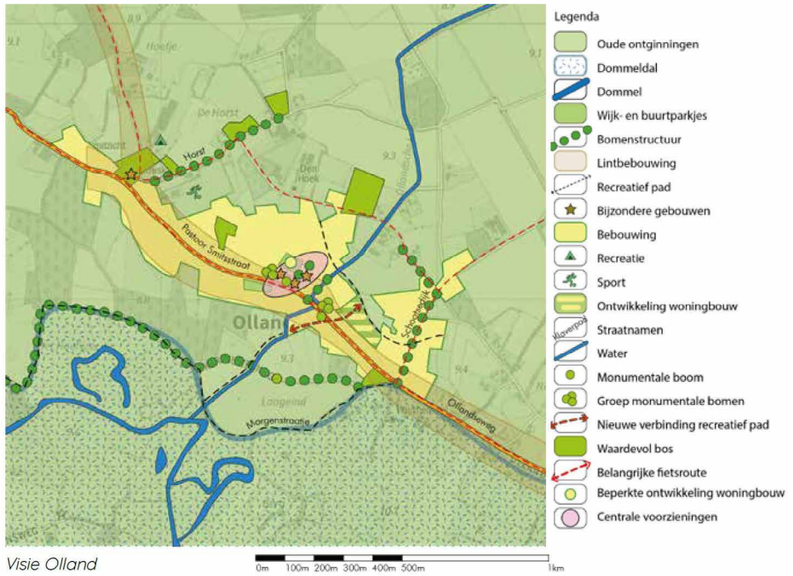
Olland ligt midden in het zogenaamde Broeken Donkengebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn onder meer een grillig wegen- en kavelpatroon, opgaande populierenbeplantingen langs perceelsranden en wegen (lanen), afgewisseld met kleine populierenbosjes. Het is een karakteristiek kleinschalig cultuurlandschap met een in hoofdzaak agrarisch grondgebied.

De Pastoor Smitsstraat is de centrale as van de kern. Aan dit lint liggen verschillende karakteristieke panden uit de vooroorlogse periode. Het zijn (langgevel) boerderijen die beeldbepalend zijn in het huidige straatbeeld. De lintstructuur is bepaald door de situering van de boerderijen. De kernwaarden van Olland zijn: De Dommel, recreatie, cultuurhistorische waarden (linten, beuken en kerk), landschappelijke inpassing, gemengd woon-werkdorp en grote saamhorigheid.

Het plangebied is aangewezen voor ontwikkelling woningbouw. Hard uitgangspunt hierbij is voor de inpassing dat de bebouwing op voldoende afstand van de Locht blijft. Dit om het authentieke karakter met de bomen van de Locht te handhaven.



Figuur 6: Bouwsteen Olland



Figuur 7: Bouwsteen Olland

Beeldkwaliteitskaders Gemeente Meierijstad - Olland

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 Olland. Dit draagt bij aan een prettige leefomgeving dicht bij de natuur.



Figuur 8: Beeldkwaliteit Olland

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 woningbouwontwikkeling 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 Locht ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere zandgronden. Vanuit de ondergrond is hier woningbouw voorstelbaar. Bij de waterhuishouding van het gebied dient rekening te worden gehouden met de dalvormige laagte.
- De GHG ligt gemiddeld 78 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.
- Aan de randen van het plangebied bevindt zich een hoge trefkans voor archeologische waarden. Binnen het plangebied is dit niet het geval. Het is alsnog voorstelbaar dat er waardevolle archeologische vondsten worden gedaan, gezien de directe ligging aan waardevolle gebieden en de geschiedenis van de plek.
- Het plangebied is gelegen ten noorden van het Dommeldal tussen Nuenen-Gestel. Aan dit Dommeldal bevinden zich oude bouwland-complexen met oude wegen. Het plangebied is een van deze oude akkers. De Locht is gelegen aan de rand van het plangebied en maakt deel uit van de oude wegenstructuur.

Laag 2: Netwerklaag

- De planlocatie heeft op dit moment geen directe toegang tot een autoweg. De ontwikkeling aan de Roest biedt echter mogelijkheden om dit te realiseren. Vanuit de nieuw te ontwikkelen wijk kan het autoverkeer worden doorgelust naar de planlocatie.
- De Locht biedt ruimte voor het verbreden van het recreatief gebruik in de omgeving. Vanuit de planlocatie kan de Locht worden ingezet als voetgangers- of fietsverbinding.
- Binnen de planlocatie bevinden zich geen belangrijke watergangen. Toch heeft een ontwikkeling wel invloed op de waterbergingsopgave in het gebied. Er moet binnen het plangebied voldoende ruimte zijn voor waterberging. Dit kan worden bereikt door het aanleggen van waterbergende voorzieningen.
- De Pastoor Smitsstraat, de Roest en de Schootsedijk vormen oude groenstructuren die als waardevol worden beschouwd. Deze structuren moeten behouden blijven. Naast de groenstructuren binnen de dorpskern vormt ook de populierenlaan aan de Locht een belangrijke groenstructuur.

Laag 3: Occupatielaag

- De planlocatie maakt deel uit van het gebied De Geelders, een afwisselend landschap met een mozaïekachtige verkaveling, populierenbossen en een verscheidenheid aan randbeplanting. De populierenlaan aan de Locht is een van deze cultuurhistorische beplantingsstructuren en dient behouden te blijven en in waarde gelaten te worden. Nieuwe beplantingsvormen moeten aansluiten bij typerende beplantingstypes die in de omgeving voorkomen.
- De bestaande functies hebben geen directe belemmering voor de ontwikkeling van het gebied.



Dekzandvlakte
Dalvormige laagte
GHG = 78 cm - mv
Nieuwbouwontwikkeling de Roest
Pastoor Smitsstraat als ontsluitingsroute
Locht als recreatieve verbinding
Populierenlaan
De Geelders

Figuur 9: Overzichtskaart lagenbenadering

Huidige situatie in beeld

Het plangebied en omgeving bestaat uit een halfopen landschap, waar veel bomenrijen de percelen scheiden en wegen en paden begeleiden. Opgaande beplanting markeert vaak de onregelmatige blokverkaveling.

Het plangebied is in de huidige situatie een weiland ingesloten tussen de Locht en de achterkanten van de woningen aan het lint Pastoor Smitsestraat. De Locht is een onverhard pad met aan weerszijden populieren. De populierenlaan is een kenmerkende structuur die het plangebied aan de noordzijde afbakend. De Locht maakt deel uit van een regionaal wandelpad, ook wel bekend als het Duits lijntje. Vanaf dit pad zijn de tuinen en achterkanten van de woningen aan de Pastoor Smitstraat goed zichtbaar. Deze achterkanten geven een wat rommelig beeld door diverse aan- en uitbouwen.

De rij woningen heeft een dorps karakter en wordt aan weerszijde geflankeerd door percelen met een meer landelijke en agrarische uitstraling. Deze percelen bevatten onder meer een moestuin en een veldje waar vee kan grazen.



1. Startpunt van de wandelroute door het groen richting het plangebied gezien vanuit de Roest.
2. De beleving van de wandelroute naar het plangebied, met zicht naar links en rechts.
3. Uitzicht vanuit de wandelroute en en plangebied over het omliggende groene landschap.
4. Zicht vanuit de zuid-westzijde van het plangebied op de populierenlaan, die een mooie groene afscheiding vormt.
5. Het plangebied grenst aan tuinen van omliggende percelen. Lange zichtlijnen over deze percelen eindigen op bomen en beplanting.
6. De achterkantsituatie gezien vanuit het plangebied. Die zorgt voor een rommelig beeld.
7. De huidige entree naar het plangebied. Mogelijke ruimte voor aansluiting op recreatie, calamiteiten etc.

Richting en locatie van fotowaarneming

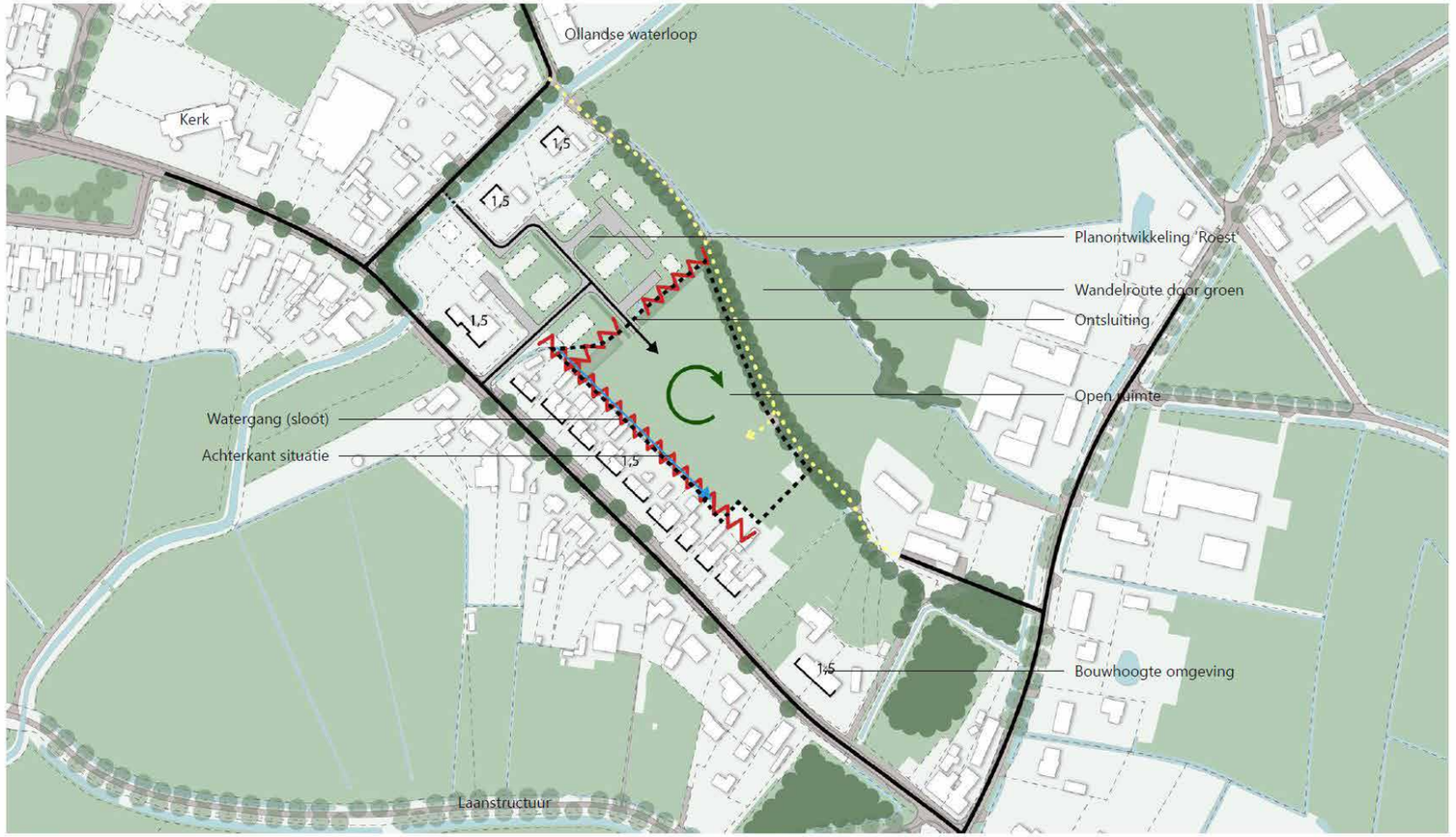
Figuur 10: Foto's huidige situatie (bron: Bureau Nieuwblauw)

Ruimtelijke analyse

De locatie van het project ligt aan de rand van de bebouwing van het dorp Olland. De Ollandse waterloop scheidt deze fysiek van de dorpskern. Een kleine onbebouwde zone rondom de waterloop straalt ook uit dat men zich hier weer naar het landelijke beweegt. Een wandelroute door het landelijk gebied begrenst het perceel aan de noordzijde. De begeleidende bomen versterken deze grens ook.

Naast de ruimtelijke structuren laat de analysekaart ook de nieuwe ontwikkeling van woongebied ‘Roest’ zien. Het perceel ten noordwesten van het plangebied krijgt een aantal woningen. Door deze ontwikkeling ontstaat een nieuwe toegangsweg naar het perceel de Locht en deze kan gebuikt worden als primaire toegang naar de woningen.

In de directe omgeving bevinden zich ook veel soorten gebouwen: twee-onder-een-kapper, vrijstaande woningen, boerderijen en agrarische bijgebouwen. Deze gebouwen stijgen niet boven de anderhalve verdieping uit. Het is van belang dat de nieuwe ontwikkelingen deze hoogtes ook aanhouden als maximale bouwhoogte. Zo sluit de nieuwe ontwikkeling goed aan op de bestaande situatie en het beeld van het dorp.



Figuur 11: Ruimtelijke analyse

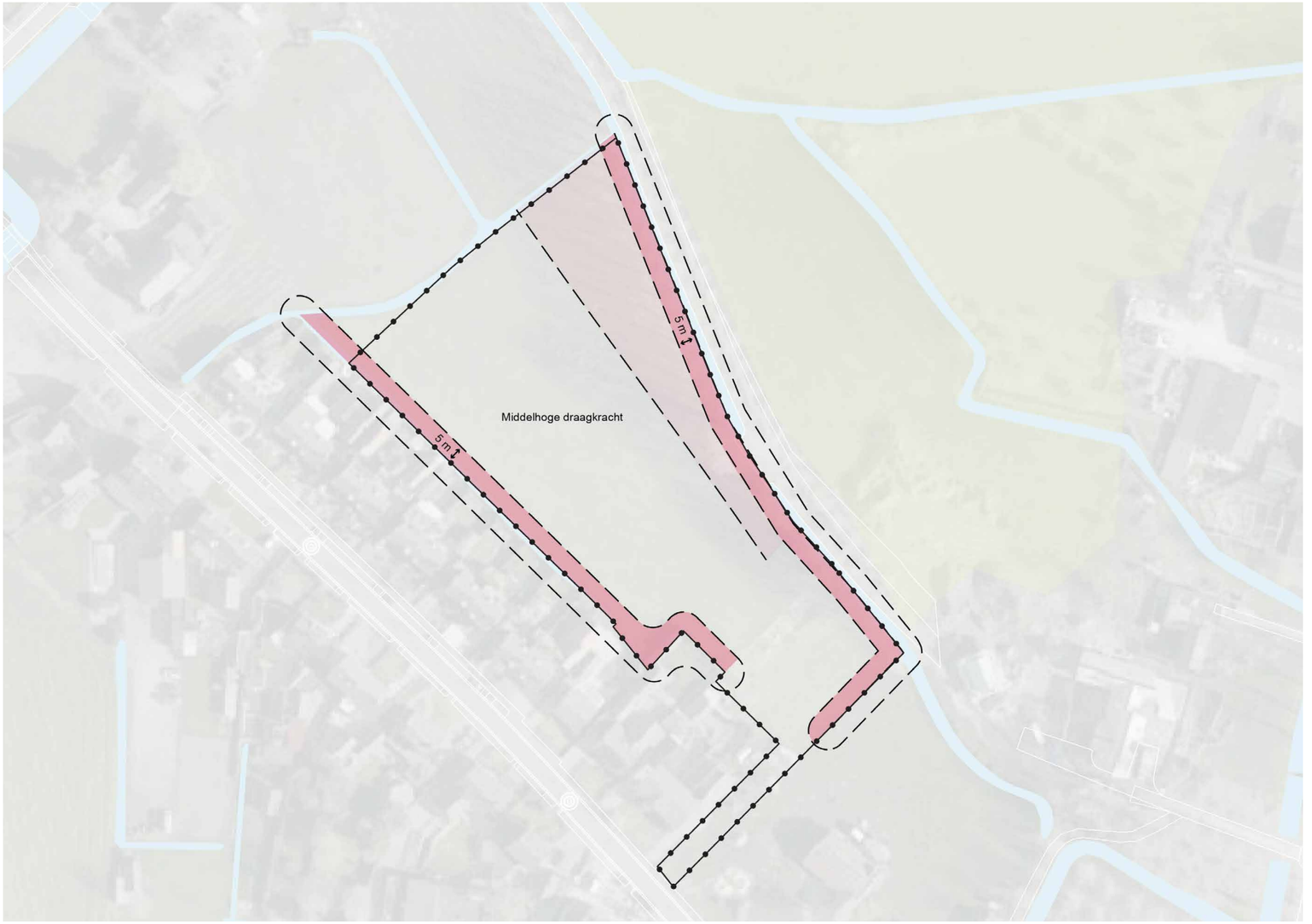
4 Draagkracht

De gemeente streeft naar de ontwikkeling van een aantrekkelijk en passend woonmilieu 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 woningen, het meerendeel hiervan is rijwoning, aaneengeschakeld/ twee-onder-een-kap, met een maximale hoogte van een verdieping met kap.

Het plan voorziet in betaalbare woningen voor onder meer starters, kleinschalige huishoudens en senioren. Het nieuwe woningbouwprogramma voor de locatie de Locht zou met betaalbare huurwoningen (9x sociale huur en zo'n 12x koop) een bijdrage geven aan de kwalitatieve woningbehoefte in Olland, zie figuur 12 woningtypologieën. Ook is er ruimte gereserveerd voor dure koopwoningen.

Langs de randen van het plangebied zijn er beperkingen voor het bouwen van woningen. Aan de zuidwestzijde is dit een zone die vrij dient te blijven voor een voldoende inpassing vanuit de bestaande woningen, hier loopt ook een smal slootje langs. Om deze overgang zo goed mogelijk te laten verlopen, wordt geadviseerd om hier een afstand van minimaal 5 meter te bewaren tussen de woningen en de plangrens.

Het gebied ten noordoosten van de Locht is aangemerkt als een landschap met cultuurhistorische waarden. Tussen het projectgebied en dit landschap loopt een groene lijn, bestaande uit volwassen bomen. Voor deze bomen geldt dat er een afstand van vijf meter moet worden bewaard tot de woningen. In deze ruimte wordt ingezet op een natuurlijke overgang van wonen naar het agrarische landschap. Deze landschappelijke inpassing kan worden doorgezet aan zuidoostzijde, het perceel wat hier ligt kan worden afgescheiden van de nieuwe onwikkeling door het doorzetten van bestaand struweel wat hier aanwezig is.



Figuur 12: Draagkracht kaart

5 Visie

1. Oriëntatie richting het agrarische landschap. Voorgevels zijn voornamelijk gericht richting de Locht en het buitengebied of het groen. Er wordt een groene buffer gecreerd tussen de bestaande woningen en de nieuw te ontwikkelen woningen.

2. Groene ruimte en waterberging. Door het openbare groen centraal in het gebied te plaatsen wordt men uitgenodigd om gebruik te maken en te profiteren van de groene omgeving. Vanwege de natte ondergrond is hier tevens plaats voor de wateropgave die hoort bij het ontwikkelen van de nieuwe woningen. Deze vindt zo veel mogelijk plaats ter plaatse van de dalvormige laagte. De wadi heeft een relatief groot oppervlak, zodat deze voldoende compenseert. Daarnaast is de bebouwingsdichtheid bij de rand van het plangebied naar het buitengebied minder hoog, dan aan de zijde van de bestaande kern van Olland. Daarnaast wordt er door middel van een groene buffer voldoende ruimte gecreëerd tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen.

3. Parkeren. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd in groene parkeerkoffers of aan de voorzijde van de gebouwen. Ze sluiten zo aan bij de beoogde toegangsweg.

4. Toegangsweg. Opties voor het verbinden van het buurtje met bestaande infrastructuur zijn gelimiteerd. Door aan beide zijdes een toegangsweg te maken is er meer plaats voor groen en andere voorzieningen zoals tuinen. Er is een mogelijkheid voor calamiteitenverkeer om door het gebied heen te rijden.

5. Groene overgangszone en natuurlijke afronding naar buitengebied. Door de bomenlaan aan de Locht aan de ontwikkelzijde groen-blauwe ruimte te bieden, wordt deze als landschappelijk kenmerk versterkt. Deze robuuste groen buffer, waar ook de wadi's in liggen, draagt bij aan de afronding naar het buitengebied, en vormt een natuurlijke overgang. Deze groenstrook wordt aan de zuidoostzijde doorgezet in de vorm van groen rondom de laatste twee woningen.



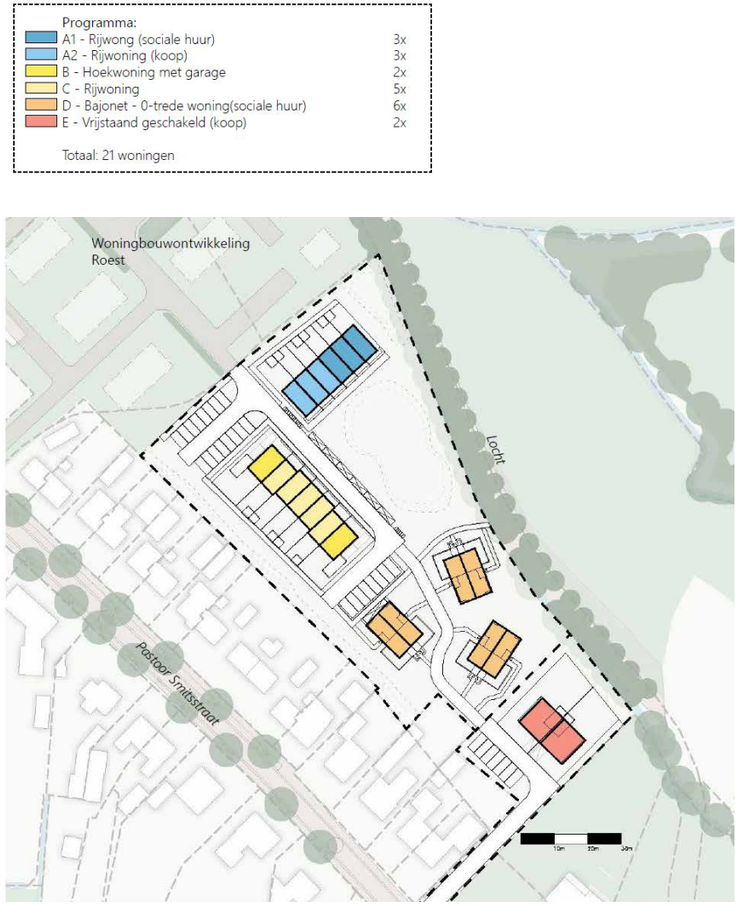
6 Stedenbouwkundig plan

Door bureau Nieuwblauw is een ontwerp gemaakt wat 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.

Aansluitend aan de Roest en de bestaande kern worden rijwoningen toegepast. Meer richting het buitengebied is gekozen voor een wat ruimere opzet met een tweekapper en rug-aan-rug (of vergelijkbaar type). Het gebied is te bereiken via twee ontsluitingen, een primaire route en een ondergeschikte route. Er wordt voldoende afstand gecreëerd tussen de bestaande woningen aan de Pastoor Smitsstraat en voldoende groene ruimte voor de bomen van de Locht. In het midden van het plan is ruimte voor groen en waterberging.

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 13: Woontypologie, bron: Nieuwblauw



Figuur 14: 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

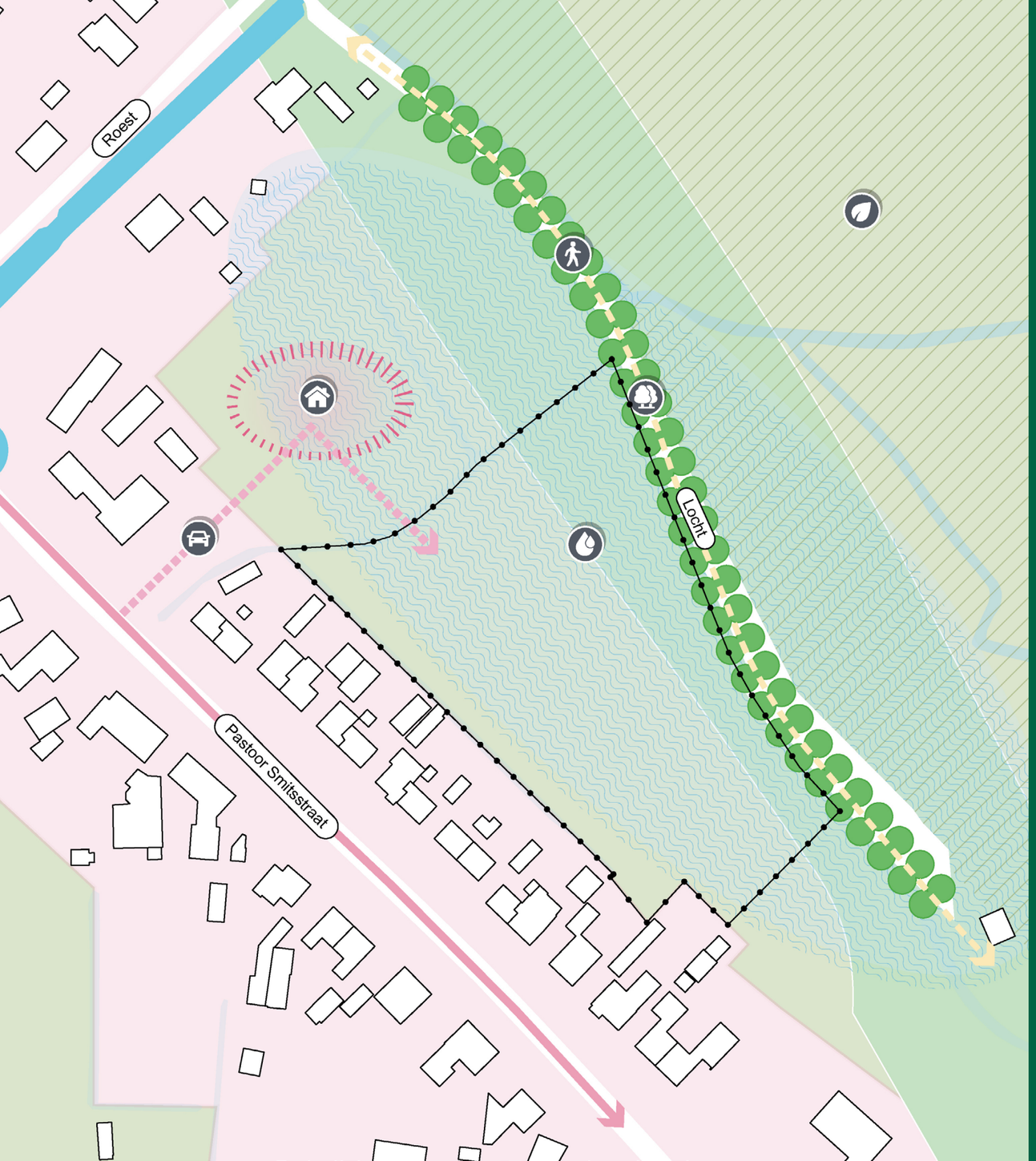
Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Bijlage 1 - Lagenbenadering





Ruimte. Mensen. Toekomst.

Lagenbenadering

De Locht, Olland

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

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
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 8

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 agrarische gronden tussen de Locht en de Pastoor Smitsstraat in Olland. 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 zuidoosten van Olland. De locatie ligt achter de bestaande lintbebouwing aan de Pastoor Smitsstraat. Het plangebied ligt naast het nieuwbouwplan ‘Roest’, en wordt verder omsloten door het groene buitengebied van Olland. Het onverharde pad De Locht vormt de begrenzing aan de noordoostzijde. Het plangebied zal primair worden ontsloten via de Roest.

Lagenbenadering

Om een goede afweging te maken voor het toestaan van woningbouw aan de Locht in Olland 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.



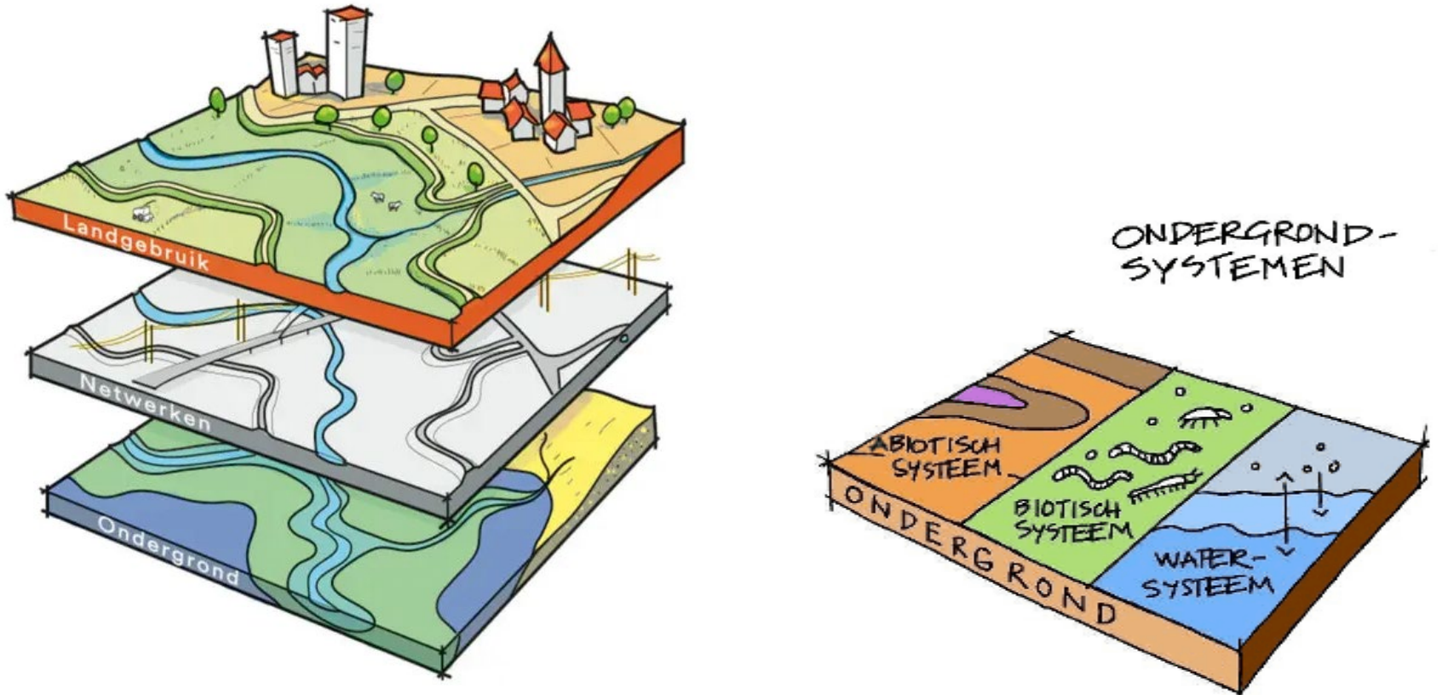
Figuur 1: globale ligging plangebied

2 Lagenbenadering

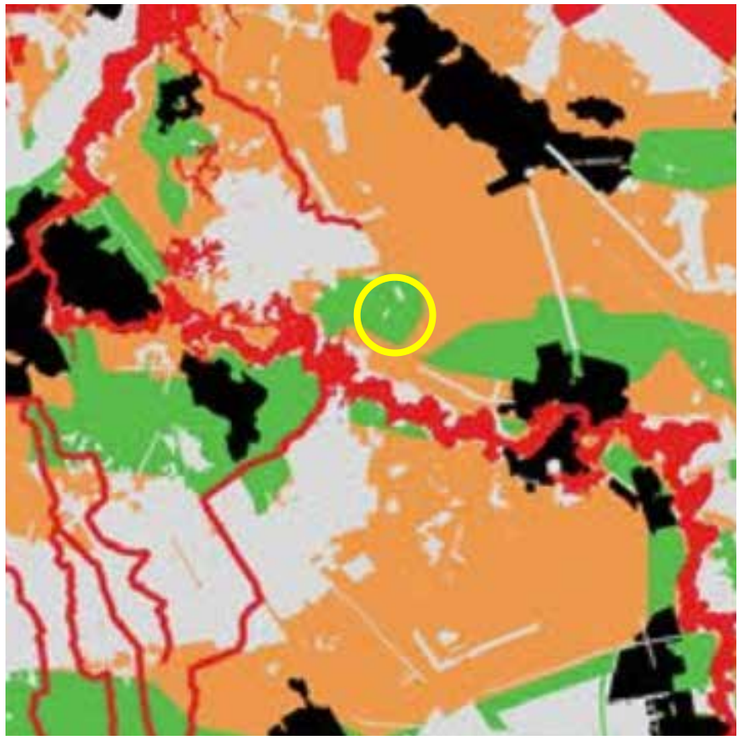
Op grond van de omgevingsverordening en de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 geldt het bodem- en watersysteem als basis voor ontwikkelingen. De verstedelijkingsstrategie van de provincie Noord-Brabant geeft handvatten voor klimaatbestendige en waterrobuuste verstedelijking, waarbij water en bodem 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 de Locht ligt op een dekzandvlakte met daarbinnen een dalvormige laagte. Op de signaleringskaart voor nieuwe uitleglocaties is het gebied aangeduid als ‘groen’: 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 ‘gooreerdgronden’, gronden waar van oudsher het grondwater hoog staat (figuur 5). Door het hoge grondwaterpeil is de bodem vaak verzadigd met water. Dit leidt tot een hoog organisch gehalte in de bodem. Geomorfologisch gezien zijn er twee eenheden bepalend voor het landschap. Enerzijds de dekzandvlakte, dit zijn landvormen die zijn ontstaan door eolische processen (door erosie of afzetting van materiaal door de wind). Deze gronden komen voor op de hogere dekzandruggen. Anderzijds bevindt er zich een dalvormige laagte binnen de dekzandvlakte. Kenmerkend voor deze geomorfologische eenheid is de permafrost. Een bodemlaag die in het verleden permanent bevroren is geweest. Deze laag kan variëren in dikte, maar blijft gedurende het hele jaar onder het vriespunt. De bovenste laag van de permafrost, de actieve laag, ontdooit in de zomer en bevriest in de winter. Dit resulteert nu in de natte omstandigheden in de bodem.

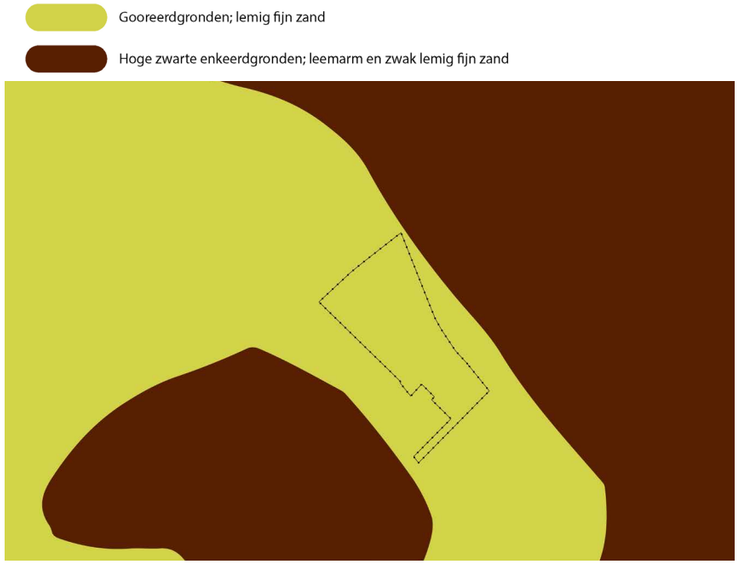
De locatie Locht ligt dus op een zandige ondergrond met natte omstandigheden.

Grondwater

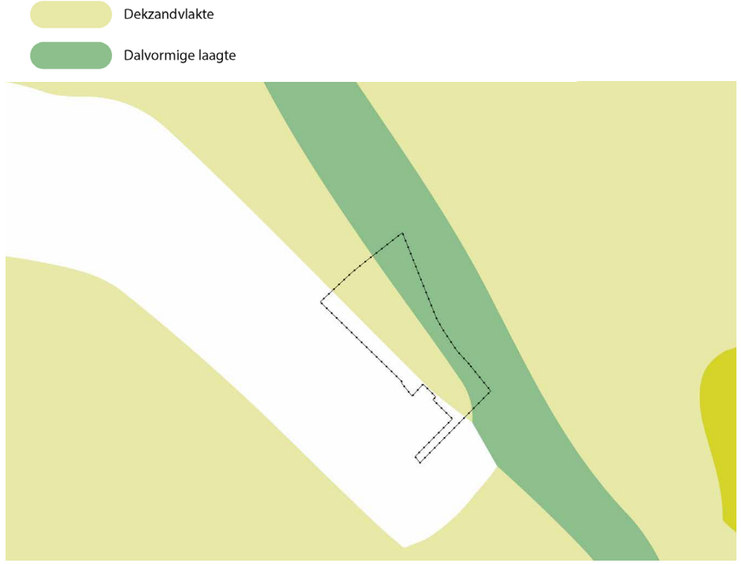
Bij functiewijzigingen wordt bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Hierbij wordt ook gekeken naar de grondwaterstand. In het gebied komt een gangbare grondwaterstand voor, waarbij voornamelijk sprake is van wegzijging in plaats van kwel. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 78 cm onder maaiveld. Tijdens de natte periodes kan het gebied overlast ondervinden aan hoog water (figuur 7). Echter zal dit geen grote problemen opleveren.



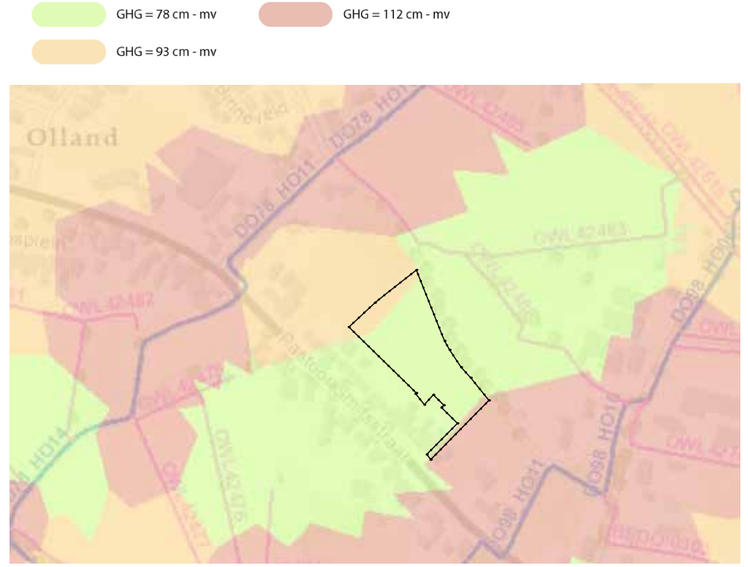
Figuur 4: Kwelkaart, bron: Klimaateffectatlas



Figuur 5: Bodemkaart, bron: PDOK BRO bodemkaart



Figuur 6: Geomorfologie, bron: PDOK BRO geomorfologische kaart



Figuur 7: Grondwaterstand, bron: PDOK BRO grondwaterspiegeldiepte GHG

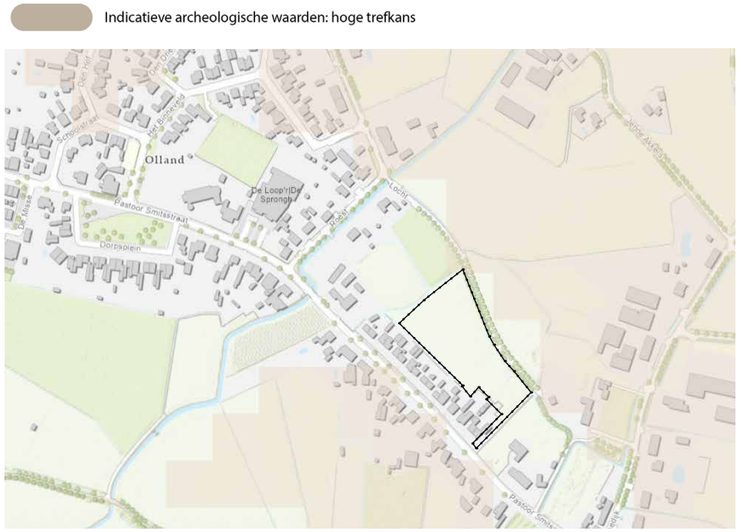
Archeologie en cultuurhistorie

Dekzandvlaktes zijn uitgestrekte gebieden die tijdens de laatste IJstijd zijn bedekt met een laag fijn zand, afgezet door wind. Na de IJstijd werd het klimaat warmer en natter, waardoor meer er meer vegetatie ontwikkelde en bodemontwikkeling plaatsvond. Vanuit de prehistorie zijn dekzandvlaktes aantrekkelijk voor landbouw, door de grote openheid. Het gebied bevindt zich op een overgang van het lager gelegen Dommeldal naar de hogere zandgronden. Deze gebieden waren in de prehistorie een fijne vestigingsplaats, waar menselijke activiteiten plaats vonden. Deze overgang van nat naar droog levert vaak interessante artefacten op, wat duidt op langdurige menselijke bezitting. Door de langdurige bezitting van verschillende culturen door de tijd heen, kan men een breed scala aan artefacten vinden uit verschillende tijdperken. De aangegeven vlakken (figuur 8) laten zien dat de oude dorpskern van Olland vondsten bevat van bebouwing voor 1250. Dit gebied is daarom aangewezen als archeologische hoge waarde. Ook figuur 9 geeft weer waar de trefkans van archeologische waarde hoog is. In figuur 11 is te zien welke landschapstypes als cultuurhistorisch waardevol worden gezien. Dominant aanwezig is het Dommeldal Nuenen-Gestel. Dit landschap omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen. Langs het Dommeldal, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwland-complexen. Het plangebied maakt hier deel van uit. Daarnaast bevinden zich aan de randen meerdere oude wegen die zijn bestempeld met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde, waaronder de Locht en het lint.

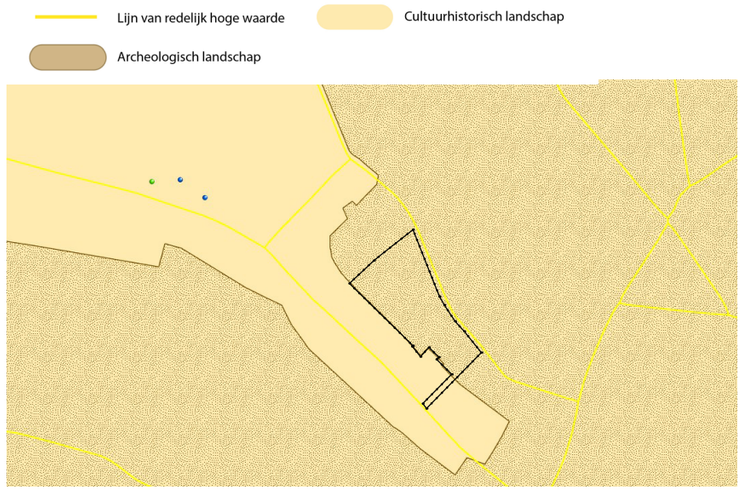
Aan de rand van het plangebied bevinden zich niet direct beeldbepalende of monumentale panden. Verder van het plangebied af zijn deze bouwwerken wel te vinden. Het grootste deel bevindt zich aan het historisch lint. Deze panden dragen bij aan historische en cultuurhistorische waarde van de omgeving.



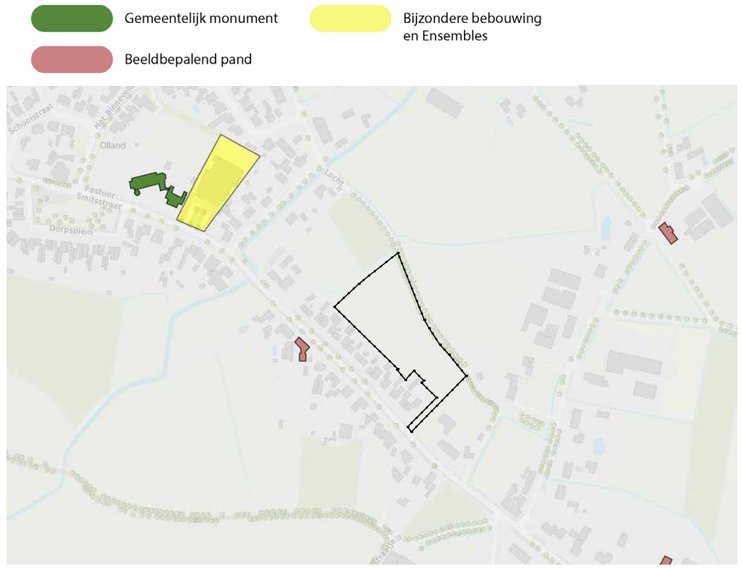
Figuur 8: Archeologie, bron: Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024



Figuur 9: Archeologisch, bron: Rijkdienst voor het Cultureel erfgoed, Archeologische landschappenkaart van Nederland



Figuur 11: Historische waarde, bron: Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024



Figuur 10: Historische panden, bron: Welstandsnota 2018 Meierijstad

Hoogte

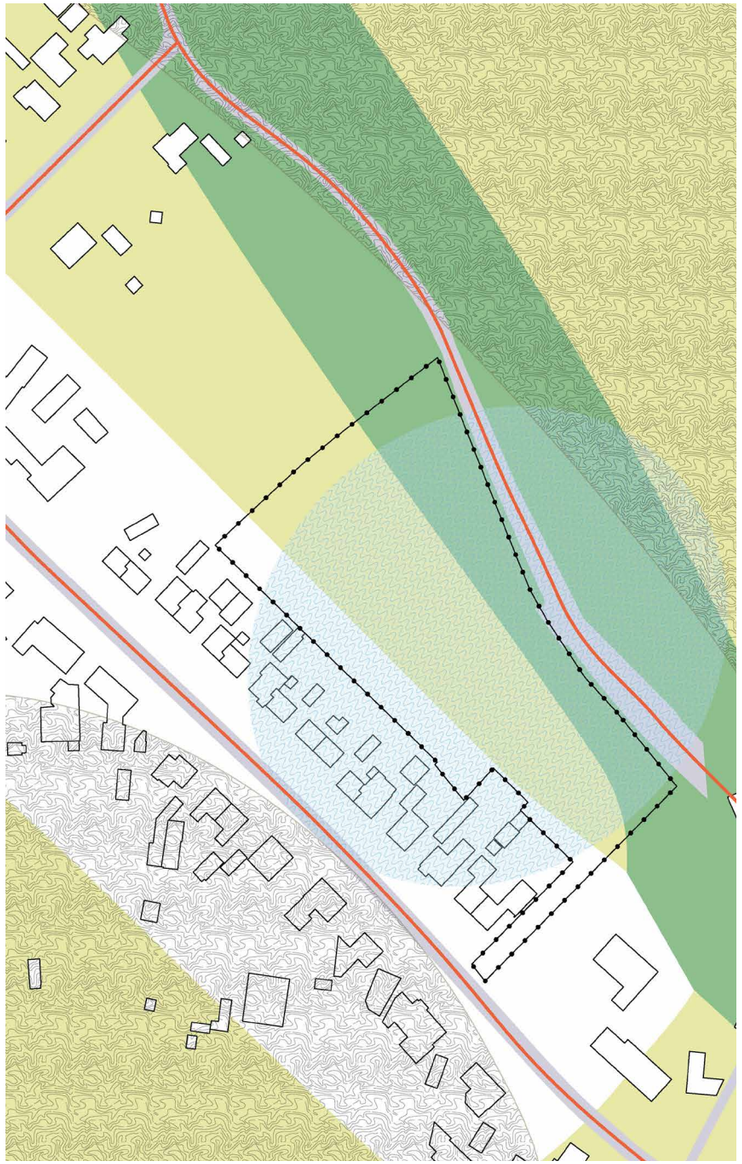
Het plangebied kent weinig hoogteverschil. Het grootste hoogteverschil binnen het plangebied bedraagd 0,2 meter. Het laagste punt ligt op 8,9 meter (+NAP), terwijl het hoogste punt zich bevindt op 9,1 meter (+NAP). Hierdoor is het terrein eenvoudig te bewerken. Het lagere gedeelte bevindt zich rondom de Locht.



Figuur 12: Hoogte, bron: AHN

Conclusie ondergrond

- De locatie Locht ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere zandgronden. Vanuit de ondergrond is hier woningbouw voorstelbaar. Bij de waterhuishouding van het gebied dient rekening te worden gehouden met de dalvormige laagte.
- De GHG ligt gemiddeld 78 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.
- Aan de randen van het plangebied bevindt zich een hoge trefkans voor archeologische waarden. Binnen het plangebied is dit niet het geval. Het is alsnog voorstelbaar dat er waardevolle archeologische vondsten worden gedaan, gezien de directe ligging aan waardevolle gebieden en de geschiedenis van de plek.
- Het plangebied is gelegen ten noorden van het Dommeldal tussen Nuenen-Gestel. Aan dit Dommeldal bevinden zich oude bouwland-complexen met oude wegen. Het plangebied is een van deze oude akkers. De Locht is gelegen aan de rand van het plangebied en maakt deel uit van de oude wegenstructuur.



Laag 2: De netwerklaag

Infrastructuur

Het plangebied is gelegen achter de Pastoor Smitsstraat en vormt de voornaamste ontsluiting en verbinding tussen Olland en Sint-Oedenrode. De locatie is dus niet direct gelegen aan een autoweg. Aan de noordzijde bevindt zich echter wel een zandpad (de Locht). Dit pad wordt enkel gebruikt als recreatief pad of als toegang tot agrarische percelen. Aan de noordwestzijde worden woningen ontwikkeld, ontwikkeling de Roest. De ontwikkeling van deze woningen biedt een extra aansluitingspunt voor de nog niet direct aanwezige infrastructuur.

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

Waternetwerk

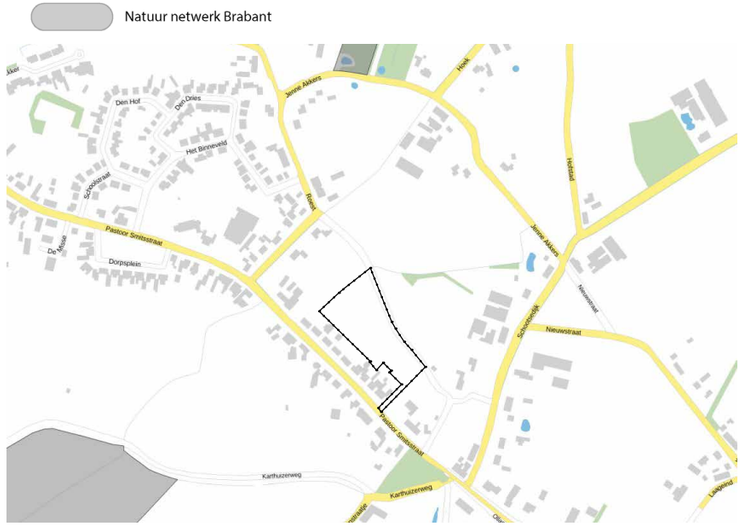
Aan de randen van de planlocatie zijn greppels te vinden. Het gaat hier om kleinschalige greppels met een beperkte waterafvoerende functie. De greppels sluiten aan op een B-watergang in het noorden vervolgens weer aansluit op een A-watergang gelegen aan de Roest. Deze A-watergang sluit vervolgens aan op de Dommel. In de omgeving zijn greppels en watergang dominant aanwezig. Dit heeft te maken met de hoge grondwaterstand en de noodzaak om dit water af te voeren richting de Dommel. De watergangen zijn aangeduid op de Vastgestelde Legger Oppervlaktewater (Waterschap de Dommel).



Figuur 15: Waternetwerk, bron: Aa en Maas, actuele legger

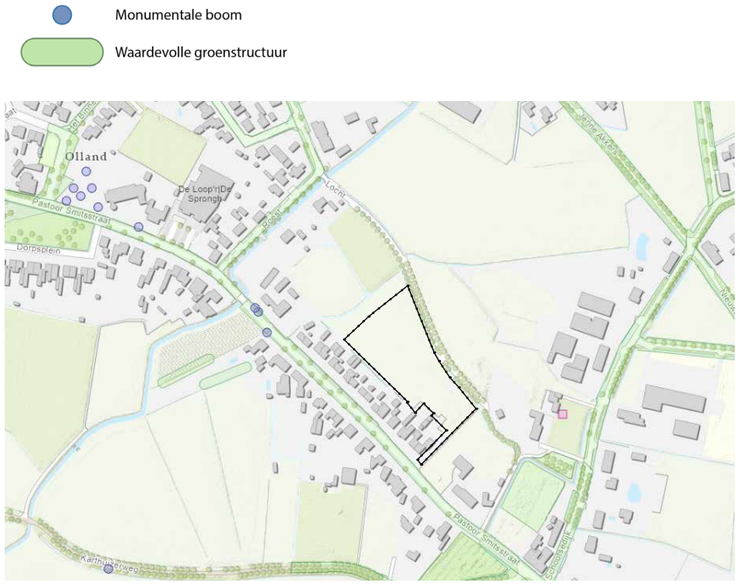
Ecologische netwerken

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Ook grenst het plangebied hier niet aan. Richting het noorden en zuiden zijn echter wel een aantal gebieden als waardevollen gebieden aangewezen. Deze gebieden maken deel uit van het Natuur netwerk Brabant (NNB). Dit heeft verder geen invloed op het plangebied.



Figuur 16: Natuurnetwerk Brabant, bron: Provincie Noord-Brabant, natuurbeheerplan

Op de groene kaart van de gemeente Meierijstad zijn de belangrijkste groenstructuren weergegeven. De Pastoor Smitsstraat, de Roest en de Schootsedijk worden begeleidt 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 Pastoor Smitsstraat bevinden zich wel meerdere monumentale bomen. Dit laat zien dat de Pastoor Smitsstraat een van de oudere structuren is binnen Olland, waar ook historische objecten behouden zijn gebleven. Deze beuken zijn kenmerkend en waardevol voor Olland.



Figuur 17: Landschappelijke waarden, bron: Groene kaart gemeente Meierijstad

Conclusie Netwerklaag

- De planlocatie heeft op dit moment geen directe toegang tot een autoweg. De ontwikkeling aan de Roest biedt echter mogelijkheden om dit te realiseren. Vanuit de nieuw te ontwikkelen wijk kan het autoverkeer worden doorgelust naar de planlocatie.
- De Locht biedt ruimte voor het verbreden van het recreatief gebruik in de omgeving. Vanuit de planlocatie kan de Locht worden ingezet als voetgangers- of fietsverbinding.
- Binnen de planlocatie bevinden zich geen belangrijke watergangen. Toch heeft een ontwikkeling wel invloed op de waterbergingsopgave in het gebied. Er moet binnen het plangebied voldoende ruimte zijn voor waterberging. Dit kan worden bereikt door het aanleggen van waterbergende voorzieningen.
- De Pastoor Smitsstraat, de Roest en de Schootsedijk vormen oude groenstructuren die als waardevol worden beschouwd. Deze structuren moeten behouden blijven. Naast de groenstructuren binnen de dorpskern vormt ook de populierenlaan aan de Locht een belangrijke groenstructuur.





Figuur 18: Netwerk analyse, bron: BRO

Laag 3: Occupatielaag

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden
Om de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied te bepalen, is het essentieel om een blik terug in de tijd te werpen. Het plangebied en zijn omgeving liggen namelijk in de Centrale Slenk, een lagergelegen zone in Noord-Brabant tussen de Peelrandbreuk en de Kempenhorst. Deze slenk is tijdens de laatste ijstijd bedekt geraakt met een laag dekzand, wat de basis vormt van het huidige landschap.

Het gebied maakt deel uit van het landschap ‘De Geelders’. Van oudsher kenmerkt dit gebied zich door een kleinschalige en gevarieerde inrichting met een afwisseling van populierenbossen, rabattenbossen, kleinschalige akkers, akkerbeplanting en lanen. De unieke mozaïekachtige verkaveling geeft het landschap zijn karakteristieke opbouw, met wegen die als kronkelende paden door het landschap slingeren. Deze kenmerken zorgden voor een afwisselend en levendig beeld.

In de omgeving zijn nog altijd enkele sporen zichtbaar van deze oorspronkelijke cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Toch zijn veel van de oorspronkelijke groenstructuren in de loop der tijd verloren gegaan, onder andere door ruilverkaveling. Een van de overblijfselen is De Locht, met zijn typerende populierenlaan die herinneringen oproept aan de oude beplantingsstructuren. Verder naar het noorden zijn nog vergelijkbare populierenlanen te vinden, evenals kleine populierenbosjes, elzensingels en rijen van wilgen, die het historische landschap van De Geelders nog altijd weergeven.

Landgebruik en functies
Het huidige grondgebruik in het plangebied bestaat enkel uit agrarisch gebruik. Aan de zuidzijde bevindt zich de Pastoor Smitsstraat als bebouwingslint en verder naar het noordwesten zijn gebruiksvormen te zien behorende tot een dorpskern.

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: Cultuurhistorische landschappen, bron: Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024



Figuur 20: Landgebruik, bron: PDOK CBS bestand bodemgebruik 2017

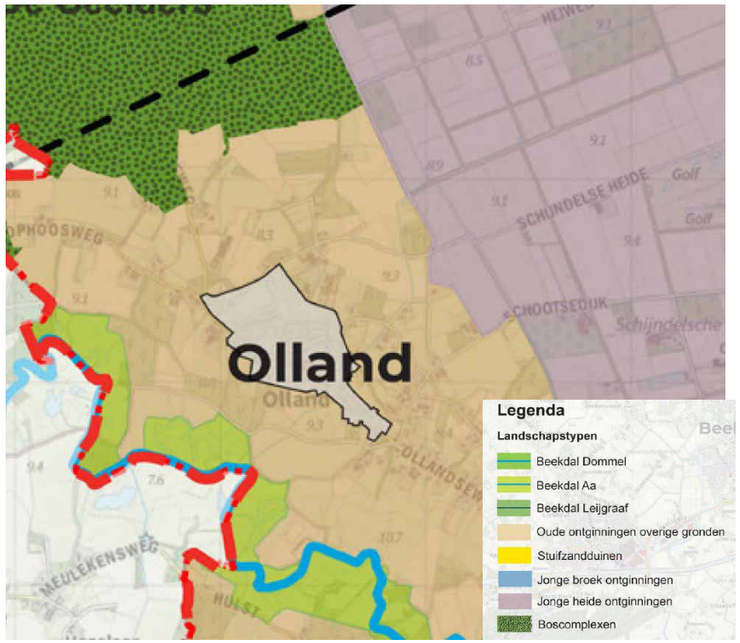


Figuur 21: Leefbaarheid Olland, bron: leefbarometer Meierijstad 2022

Landschapstype

De oude ontginningen

Bepalend voor dit type landschap 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 (enkeerdgronden). 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.



Figuur 23: Landschapstype, bron: landschapsanalyse gemeente Meierijstad

Conclusie Occupatielaag

- De planlocatie maakt deel uit van het gebied De Geelders, een afwisselend landschap met een mozaïekachtige verkaveling, populierenbossen en een verscheidenheid aan randbeplanting. De populierenlaan aan de Locht is een van deze cultuurhistorische beplantingsstructuren en dient behouden te blijven en in waarde gelaten te worden. Nieuwe beplantingsvormen moeten aansluiten bij typerende beplantingstypes die in de omgeving voorkomen.
- De bestaande functies hebben geen directe belemmering voor de ontwikkeling van het gebied.



Figuur 22: 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 geen grootschalige (historische) structuren verwijderd, en er zijn geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Ruimtelijk kan juist een meerwaarde worden behaald door het versterken van de bestaande structuren, mits rekening wordt gehouden met de genoemde aandachtspunten.

De analyse van de ondergrond laat zien dat de locatie op een dekzandvlakte ligt, met daarop een dalvormige laagte. Op de dekzandvlakte is woningbouw voorstelbaar. De dalvormige laagte kan echter problemen opleveren bij het realiseren van woningen. De grondwaterstand zal in eerste instantie geen problemen moeten opleveren.

Uit de netwerklaag komt naar voren dat de woningbouwontwikkeling aan de Roest mogelijkheden biedt voor de ontsluiting van het initiatief. De Locht kan daarentegen kansen bieden voor het versterken van de recreatieve waarden van het gebied. Ontsluiting voor auto's is hier niet wenselijk.

Buiten het plangebied liggen meerdere A- en B-watergangen, waarop aangesloten kan worden. De toename van de waterbergingsopgave zou geen problemen moeten opleveren voor deze watergangen. Waterbergende voorzieningen binnen het plangebied kunnen dit voorkomen.

De occupatielaag laat zien dat het noordelijke deel van het gebied deel uitmaakt van De Geelders, een afwisselend landschap met kenmerkende beplantingsvormen. De populierenlaan aan de Locht is een van deze cultuurhistorische beplantingsstructuren en moet binnen de ontwikkeling behouden blijven en mogelijk worden versterkt.



Figuur 24: 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