

Bijlage 1: Praatprent Boxtel Noordwest

25 februari 2025

Aanleiding

Gemeente Boxtel wil toewerken naar concrete voorstellen voor woningbouw in Boxtel Noordwest. Daarbij moeten alle andere belangen die in het gebied spelen worden meegewogen. In het beleidsakkoord 2021-2026 'Samen aan de slag' is opgenomen dat we een visie opstellen voor Boxtel Noordwest. Het gebied nodigt uit tot ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen, agrarische bedrijven, recreatie, energieopwekking en natuurontwikkeling met het mogelijk opplussen van de bestaande ecologische verbindingszone (EVZ) tussen Sparrenrijk en Kampina. Deze dynamiek moet in goede banen worden geleid om de leefbaarheid te waarborgen. De ontsluitingsstructuur is een cruciaal onderdeel van deze gebiedsvisie. Woningbouwontwikkelingen in het gebied en de ontsluiting daarvan zijn nauw met elkaar verbonden en zijn zelfs wederzijds afhankelijk. Deze visie wordt uitgewerkt onder de nieuwe Omgevingswet. De omgevingsvisie Boxtel 2040 vormt de basis voor het uit te werken gebiedsgericht programma Boxtel Noordwest.

In dit programma behandelen we meerdere thema's en opgaven in samenhang, om zo bij te dragen aan de ambities van de omgevingsvisie Boxtel 2040. Nu de omgevingsvisie is vastgesteld wordt dit een Gebiedsgericht Programma onder deze omgevingsvisie. Boxtel Noordwest is in de omgevingsvisie aangeduid als een zoekgebied voor duurzame en passende woningbouwuitbreiding. Daarnaast zijn in de Regionale Woondeal 1.500 woningen opgenomen voor dit gebied voor de korte tot middellange termijn. De nabijheid van het station en een goede fiets- en autobereikbaarheid zijn belangrijke voorwaarden om tot een toekomstbestendige ontwikkeling daarvan te komen.

Plangebied

Het gebied ligt aan de noordwestzijde van Boxtel en beslaat circa 415 hectare. Boxtel Noordwest wordt in het zuiden en oosten begrensd door spoorlijnen naar Tilburg en Den Bosch, in het noorden door het dorp Esch en aan de westzijde door de Kleine Aa. Het studiegebied bevindt zich op een unieke locatie in Het Groene Woud, omringd door bijzondere landschappen zoals de Kampina. Het gebied ligt in de nabijheid van station Boxtel en de A2.

Verkenning

Om te komen tot een gebiedsgericht programma voor Boxtel Noordwest is een onderzoeksvraag uitgezet naar de potenties van dit gebied en deze te vertalen naar een 'praatprent'. Met de term 'praatprent' willen we tot uitdrukking brengen dat dit nog geen volledig of integraal afgewogen visie of plan betreft. Deze prent geeft richting aan de verschillende ambities en vormt de basis voor participatie, verdere uitwerking en onderzoek. Onderdeel van de uitvraag was een Moeten-Willen-Kunnen-analyse van het gebied.

Bij 'Moeten' zijn o.a. de volgende beleidsstukken en belemmeringen in beeld gebracht (deze lijst is niet compleet en is in willekeurige volgorde weergegeven): Beleidsakkoord 2021-2026 'Samen aan de slag', omgevingsvisie Boxtel 2040, Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027, (ontwerp) Mobiliteitsplan 2040, (ontwerp) VAB-beleid, de Economische Agenda 2030, de Visie Bezoekerseconomie Boxtel 2022-2030, Beleidskader leefomgeving 2030 provincie Noord-Brabant, HoWaBo (Hoogwater Aanpak Brabant Oost) en hindercirkels ten aanzien van geluid, trilling, externe veiligheid en geurcirkels.

Bij 'Willen' zijn de ambities in beeld gebracht, waaronder:

De realisatie van Zonnepark Renbaan-Esschebaan, het uit voeren van het koersdocument voor de Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) Kampina en Oisterwijkse Vennen, het versterken van de EVZ Sparrenrijk-Kampina, de realisatie van een nieuwe noordelijke ontsluitingsstructuur en het verbeteren van de leefbaarheid in Esch. De woningbouw zal voornamelijk gericht zijn op natuurinclusiviteit, integratie van natuur in de wijk en duurzaam grondgebruik, waarbij de bodem centraal staat. De kwaliteiten van het landschap, zoals natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen, zullen als uitgangspunten dienen.

Bij 'Kunnen' richten we ons op condities, zoals:

Oppakken als gebiedsgericht programma onder de omgevingsvisie Boxtel 2040, werken met goede fasering en het organiseren van de juiste samenwerkingsvormen.

De ambities uit de omgevingsvisie Boxtel 2040 vormen de basis voor de integrale afweging, in samenhang met lopende projecten in het gebied. Bij de verkenning van dit gebied passen wij de lagenbenadering toe. Deze benadering verdeelt het landschap in drie lagen: ondergrond, netwerken en gebruik. De lagenbenadering helpt ons om duurzame plannen te maken voor een gebied. Hierbij kijken we naar de lange termijn effecten op zowel de bodem als de infrastructuur. Zo kunnen we betere beslissingen nemen door rekening te houden met zowel de mensen als de natuur in het gebied. We hebben de kansen en obstakels in kaart gebracht en het gebied opgedeeld in verschillende zones voor diverse functies. Wij streven ernaar een woongebied te ontwikkelen waarin innovatieve elementen, gedurfde keuzes, duidelijke statements en biobased bouwen worden geïntegreerd. De gekozen invulling moet recht doen aan de profilering van de gemeente Boxtel als een van de meest duurzame gemeenten in Nederland.

Praatprent

We zien bij deze gebiedsontwikkeling kansen om de kwaliteit van de omgeving in brede zin te verbeteren met als uitgangspunt het substantieel toevoegen van woningen. Hierbij omarmen we actuele thema's zoals landbouwtransitie, natuur- en landschapsontwikkeling, en specifiek omgaan met klimaatverandering, energietransitie, een bouwcultuur die uitgaat van circulariteit en een nieuwe visie op mobiliteit. Daarmee moet de gebiedsontwikkeling onderscheidend zijn en een nieuw visitekaartje voor Boxtel vormen.

Deze praatprent geeft inzicht in de geplande functies binnen het gebied en toont de zones met verhoogde aandacht voor deze functies. Het betekent niet dat een zone die bijvoorbeeld is aangeduid voor 'woningbouwontwikkeling' geen ruimte biedt voor andere functies.

Deelgebieden ontwikkelen zich in verschillende tempi, afhankelijk van de mogelijkheden die zich in elk deelgebied voordoen. Elke fase zich richt op de drie voornaamste pijlers: wonen, natuur en mobiliteit. De drie ontwikkelingsfasen, die een prognose geven van de realisatie per zone, zijn; 2030, 2035 en 2045. Hoewel het ontwikkeltempo per deelgebied kan variëren, is het doel om in elke fase, in samenhang, een deel van het woningbouwprogramma te realiseren, de infrastructuur te ontwikkelen en de groene en blauwe kwaliteiten te versterken.

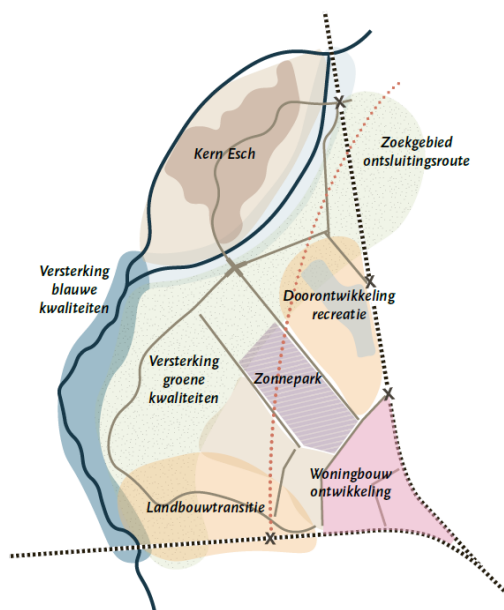
Op de praatprent is zichtbaar binnen welke zones er extra aandacht wordt besteed aan de landbouwtransitie (onder meer door middel van VAB-beleid en de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties), aan het versterken van recreatie, toevoegen van woningen en de versterking van groene en blauwe kwaliteiten. Ook is er aandacht voor mobiliteit (o.a. mobiliteitstransitie, het inrichtingsprincipe STOMP ¹, de ontsluitingsstructuur en de spoorwegovergangen). Op de locatie Renbaan-Esschebaan is tot 2045 een zonnepark voorzien. Dit deelgebied komt in aanmerking om na de exploitatieperiode van het zonnepark omgezet te worden naar woningbouw, zoals te zien is in de prent van 2045.

In deze praatprent beperken we ons tot de hoofdlijnen van de verzamelde informatie. Deze visualisaties vormen de basis voor het gebiedsgerichte programma Boxtel Noordwest. Aan deze visualisaties en toelichting kunnen geen rechten worden ontleend. Om te komen tot een integraal en haalbaar gebiedsgericht programma is participatie met belanghebbenden, een nadere analyse per ontwikkelfase en een ontwikkelstrategie benodigd. Deze aspecten maken deel uit van de vervolgstudie.

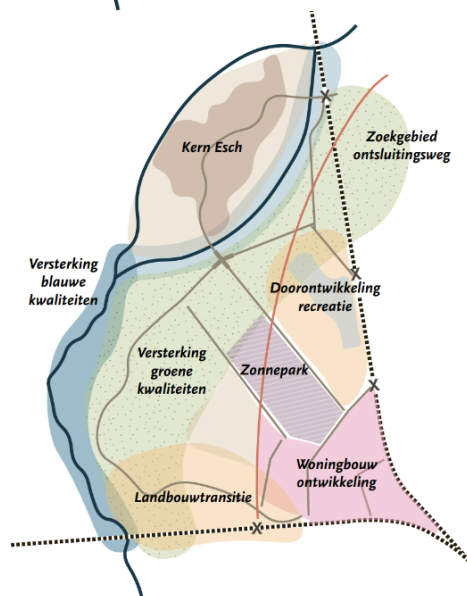
¹ Inrichtingsprincipe STOMP staat voor de prioritering Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility, Privé wagen.

Praatprent Boxtel Noordwest

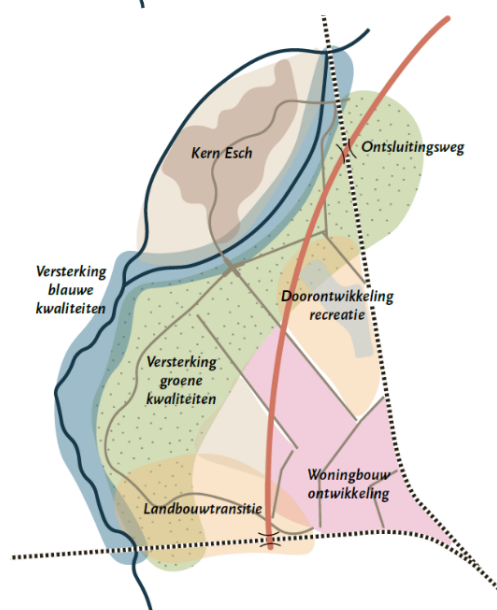
Aanduidingen zijn indicatief. Aan deze prenten kunnen geen rechten worden ontleend.



Pijler	Ontwikkelfase 2030
Wonen	Ca. 300 á 400 woningen uitgaande van programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027. Ontwikkeling gericht op natuurinclusief wonen.
Natuur	Ontwerp van robuuste groenblauwe dooradering (ca. 50m. breed) van bestaande EVZ opwaarderen en aanleg faunatunnel(s) nabij Tongeren i.c.m. aanleg infra.
Mobiliteit	Ontsluiting via bestaande wegen, waar nodig aanpassingen ter verbetering van de veiligheid. Duurzame en actieve verplaatsingen zoals lopen en fietsen krijgen prioriteit. Optimaal gebruik maken van resterende verkeerscapaciteit op de bestaande infrastructuur.



Pijler	Ontwikkelfase 2035
Wonen	Ca. 600-800 woningen, gericht op een duurzaam woongebied met voorzieningen volgens de dan geldende woonzorgvisie.
Natuur	Realisatie van robuuste groenblauwe dooradering (ca. 50m. breed) EVZ (oostzijde Esch) en aanleg van meerdere faunatunnels i.c.m. aanleg infra.
Mobiliteit	Ontwikkelen van een robuuste ontsluitingsstructuur waarbij voetgangers en fietsers gebruik kunnen maken van directe en snelle verbindingen. Doorgaande route voor autoverkeer over deels bestaande wegen tussen Esschebaan en Heikant. Anticiperend op spoorse ontwikkelingen. Op kruispunten voorrang voor doorgaande route, uitgaande van mobiliteitsvisie.



Pijler	Ontwikkelfase 2045
Wonen	Ca. 1.500 woningen conform de dan geldende woonzorgvisie, met bijbehorende voorzieningen en een toekomstbestendig, onderscheidend en duurzaam woonmilieu.
Natuur	Aanleg van grote faunapassages nabij spoorwegovergang Gestelweg (Sparrenrijk) en Kapelweg (Beerze).
Mobiliteit	Verdere inzet op stimuleren van wandelen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Dit zorgt voor het gebruik van alternatieve vervoerswijzen en duurzaam en actief mobiliteitsgedrag. Ontsluiting met gescheiden rijbanen en met tunnels onder het spoor door.