



# Wijs(t)wonen in De Burgt

Groen, ruim en karakteristiek  
wonen - in het centrum van  
Boekel



# Agenda

1. **Proces** (Eva Gaaff – projectmanager gebiedsontwikkeling, Gemeente Boekel)
  - Doorlopen stappen
  - Kaders
  - Vooruitblik
2. **Stedenbouw** (Sander Klein Obbink & Ingmar Bisschop – Stedenbouwkundig ontwerp, NieuwBlauw)
3. **Afronding en vragen**



# Visiedocument

- kaders en uitgangspunten
  - doelgroepen,
  - bouwprogramma en
  - woningtypologie
- ambities & visie
  - groen, water en verkeer
  - duurzaamheid en energie
- planning, risico's



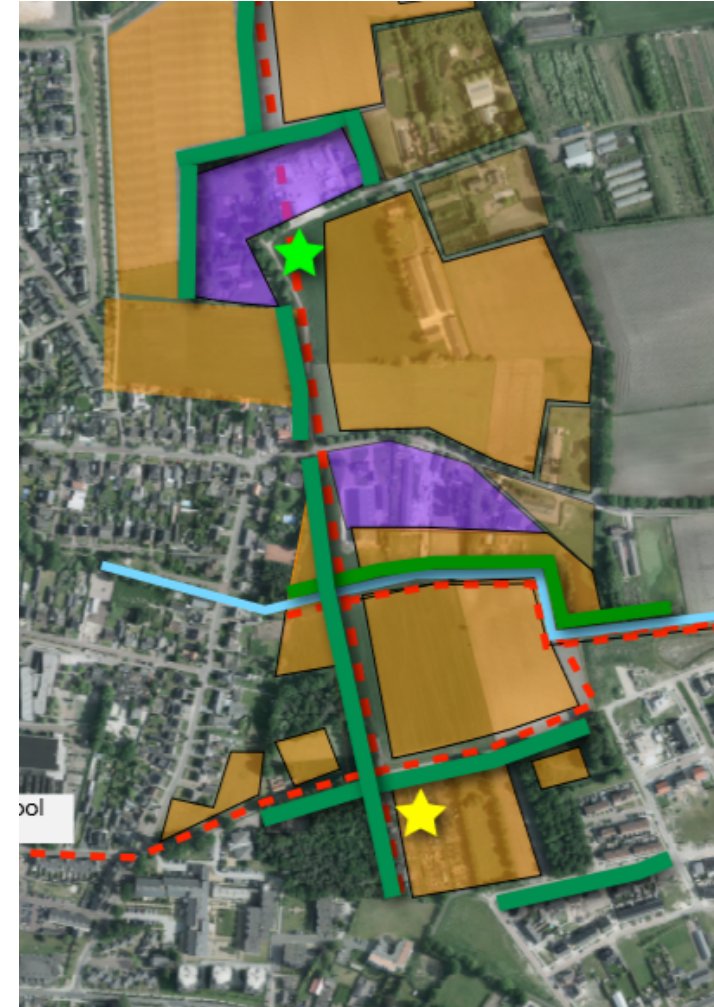
# Kaders: Fasering

- Geurbelasting
- Huidige kavelstructuur



# Kaders: Klankbordgroep

- Vlekkenplan
- Belangrijke aandachtspunten
  - Karakter buurtschappen: herkenbaar, onderscheidend
  - Hogere dichtheden richting centrum
  - Koppeling groen met langzaam verkeerstructuur
- Vervolg participatie-traject



# Kaders: Verkeer

- Toename verkeersbewegingen
- Nieuwe randweg en autoluw centrum

## Uitwerking:

- Stimuleren langzaam verkeer
  - Vrijliggende fiets- en wandelpaden
  - Ruimte voor groen en brede stoepen
  - Parkeren
  - Ontsluiting autoverkeer
  - Peelrandbreuk: knip autoverkeer
- Huidig netwerk & toename verkeersdruk
- Variantenstudie door Kragten



# Kaders: Peelrandbreuk

Peelrandzone: groene ruggengraat, ca 40 meter breed (meanderend)

- Bebouwingsvrije zone van 10 meter aan weerszijden
- Aanvullend: bebouwingsluwe zone van 10 meter aan weerszijden



# Grondexploitatie

- Fase 1: licht positief
  - Voorinvesteringen: Peelrandzone & verwervingen
  - Kleinere kavels
  - Advies: kosten nader uitwerken obv ontwerp
- Fase 2 positief
  - Grotere kavels

## Continue wisselwerking

- Bouwprogramma
- Groen en infra

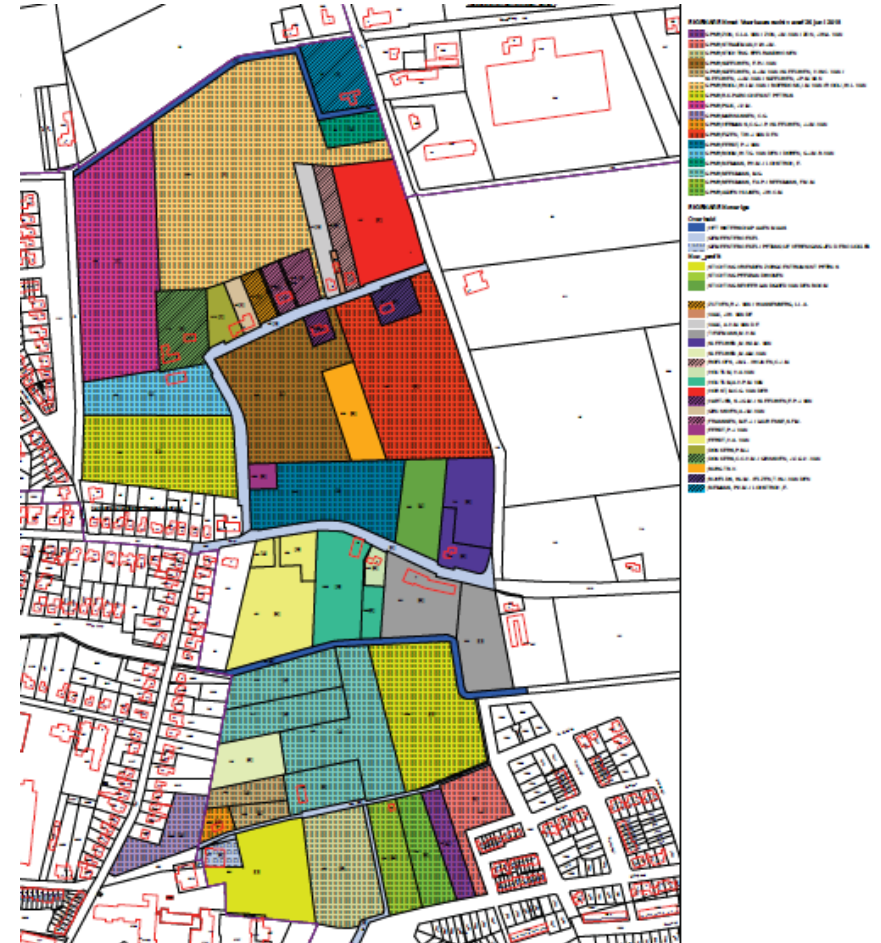




# Verwervingen

- Actief grondbeleid
- Gesprekken lopen

Kaartnummer	Oppervlakte	Wvg	Fasering	Huidig gebruik
63	4211	Nee	Buiten	Woonhuis met grond
19	8360	Ja	Fase 1	Grond met woonhuis
20	15950	Ja	Fase 1	Grond (regulier verpacht)
31	5067	Nee	Fase 1	Verkeer
32	844	Nee	Fase 1	Grond
33	1978	Nee	Fase 1	Woonhuis
34	9658	Nee	Fase 1	Bedrijf en grond
35	7520	Nee	Fase 1	Bedrijf en woning
36	1050	Nee	Fase 1	Woonhuis
37	1630	Nee	Fase 1	Grond
38	7480	Nee	Fase 1	Keukenbedrijf
39	6600	Nee	Fase 1	Grond met vijver
40	3490	Nee	Fase 1	Water
41	5740	Ja	Fase 1	Grond
42	5740	Ja	Fase 1	Grond
43	4270	Nee	Fase 1	Bos
44	12280	Ja	Fase 1	Grond
45	16652	Ja	Fase 1	Grond (regulier verpacht)
46	193	Nee	Fase 1	Verkeer
47	2440	Ja	Fase 1	Grond
48	4787	Ja	Fase 1	Grond
49	1225	Ja	Fase 1	Bedrijf
50	1625	Ja	Fase 1	Grond
51	4380	Ja	Fase 1	Grond
52	1930	Nee	Fase 1	Verkeer
53	226	Nee	Fase 1	Verkeer
54	1288	Nee	Fase 1	Recreatie
55	10775	Nee	Fase 1	Bos
56	10500	Ja	Fase 1	Volkstuinen
57	1160	Nee	Fase 1	Verkeer
58	5020	Ja	Fase 1	Grond
59	4850	Ja	Fase 1	Grond
60	3130	Ja	Fase 1	Bos
61	5370	Ja	Fase 1	Grond/ bos
62	155	Nee	Fase 1	Bos
1	3250	Nee	Fase 2	Water
2	25590	Ja	Fase 2	Grond
3	45865	Ja	Fase 2	Grond
4	5600	Nee	Fase 2	Grond met woonhuis
5	2560	Ja	Fase 2	Grond
6	5530	Nee	Fase 2	Woning met tuin (buurtschap)
7	2275	Nee	Fase 2	Woning met tuin (buurtschap)
8	1400	Nee	Fase 2	Woning met tuin (buurtschap)
9	1445	Nee	Fase 2	Woning met tuin (buurtschap)
10	155	Nee	Fase 2	Woning met tuin (buurtschap)
11	1350	Nee	Fase 2	Woning met tuin (buurtschap)
12	150	Nee	Fase 2	Woning met tuin (buurtschap)
13	1960	Nee	Fase 2	Grond (buurtschap)



# Vooruitblik

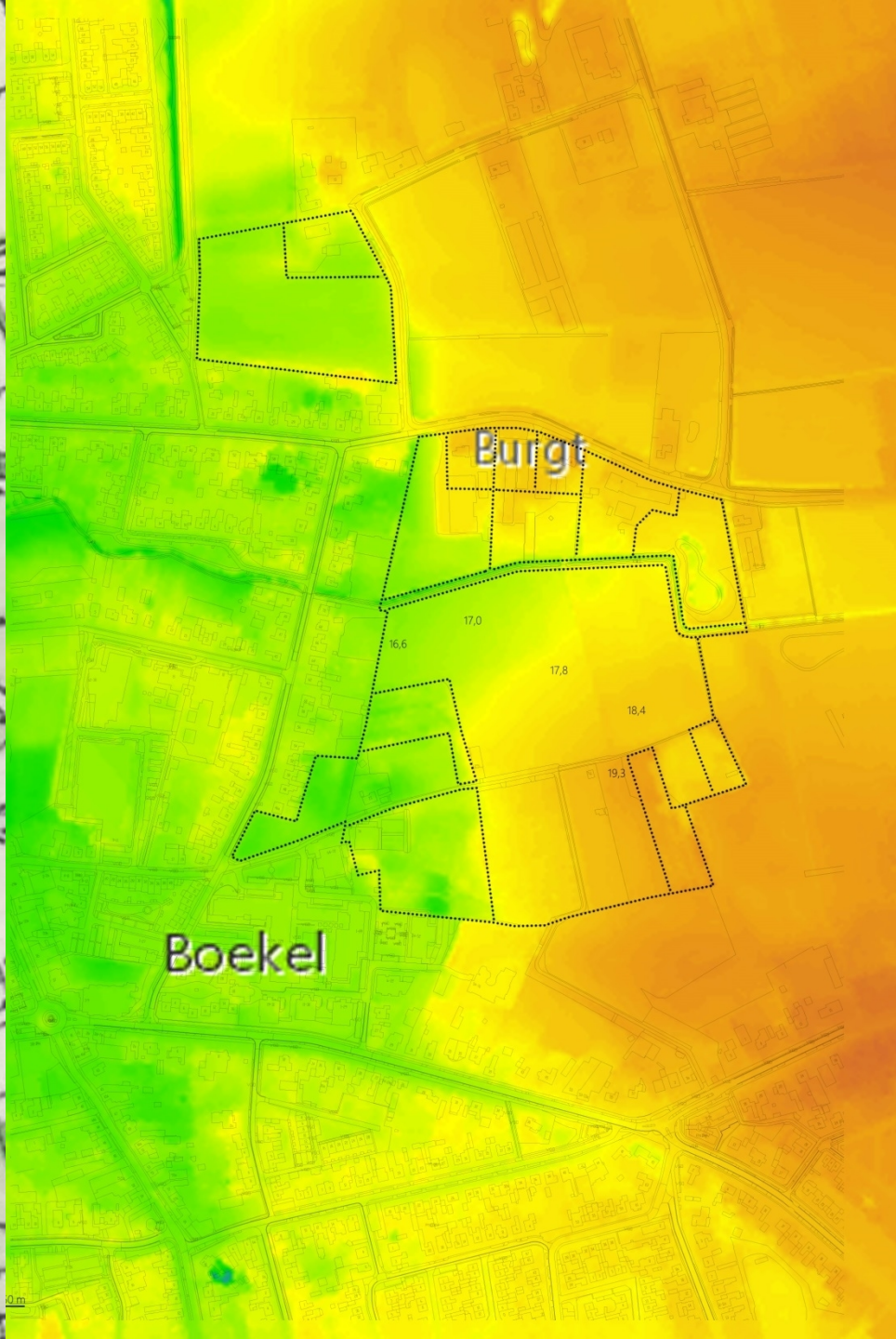
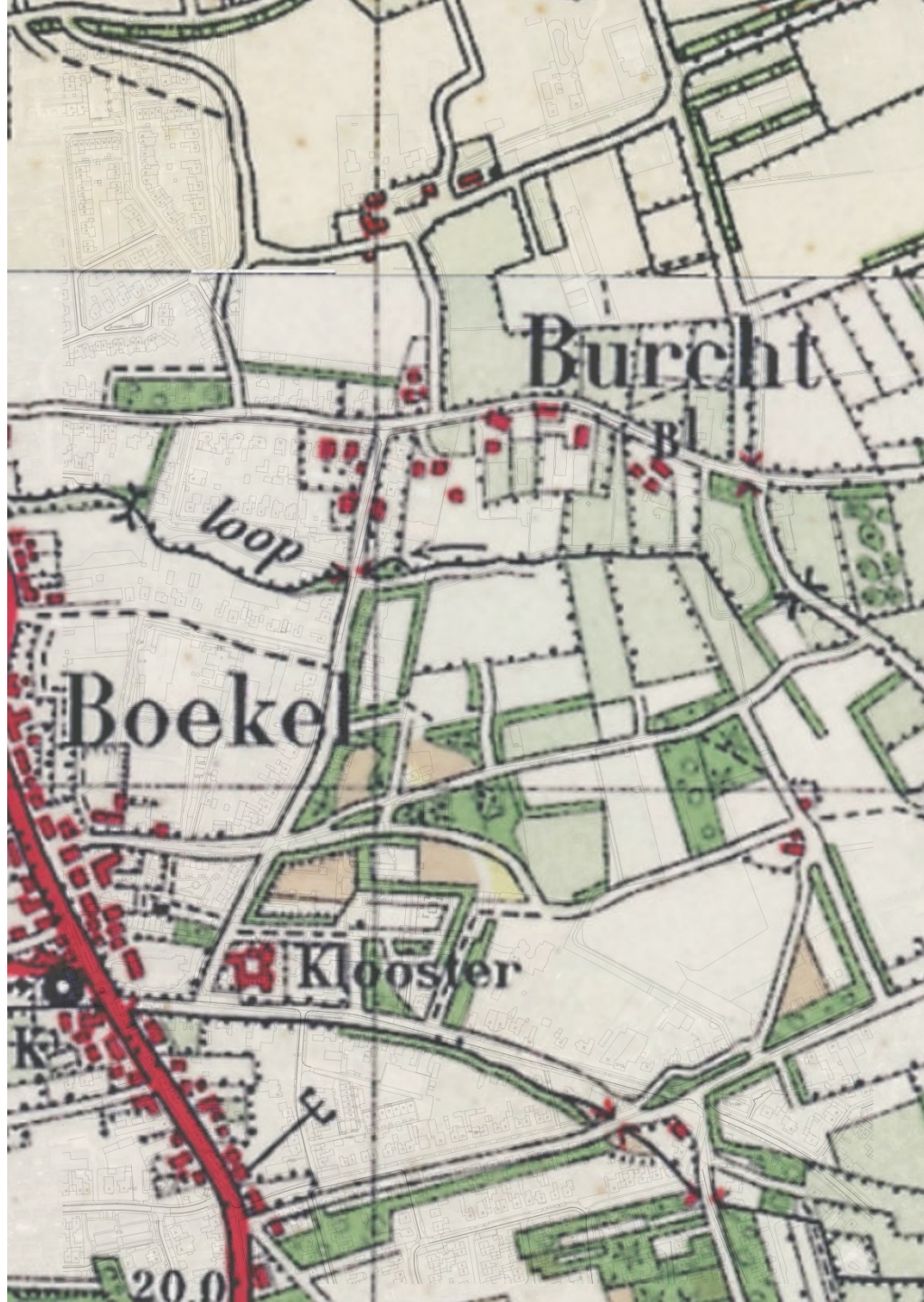
- Medio mei: definitief vlekkenplan aan de klankbordgroep
- Eind juni: Ontwikkelvisie concept gereed
- Augustus: Ontwikkelvisie VO gereed
- **Najaar 2019: besluitvorming**
  - Instemming met Ontwikkelvisie
    - September: bespreking in College
    - Oktober: agendering in Gemeenteraad
- **Najaar 2019 - 2020: start volgende planvormingsfase**
  - Stedenbouwkundige uitwerking
  - Vaststellen vernieuwde grondexploitatie
  - Vervolg verwervingen
  - Vervolg participatie-traject
  - Voorbereiding bestemmingsplanprocedure
- **2021:**
  - Bouwrijp maken
  - Aanpassingen openbare ruimte
  - Start realisatie eerste kavels
- **Eind 2021/2022:**
  - Mogelijke oplevering eerste woningen

# Presentatie

raadsbijeenkomst 10 september 2019

WIJS(T) WONEN





Fase II: nadruk op groen, ruimte voor het bestaande:  
250-300 woningen, met name gezinswoningen en grotere kavels

Gezinnen/  
alleenstaanden:  
50-100  
rijwoningen/  
hofjes

Gezinswoningen:  
20-50 groot  
geschakeld/vrijstaand

Groene zone:  
20-50 woningen  
CPO/big-tiny-  
houses

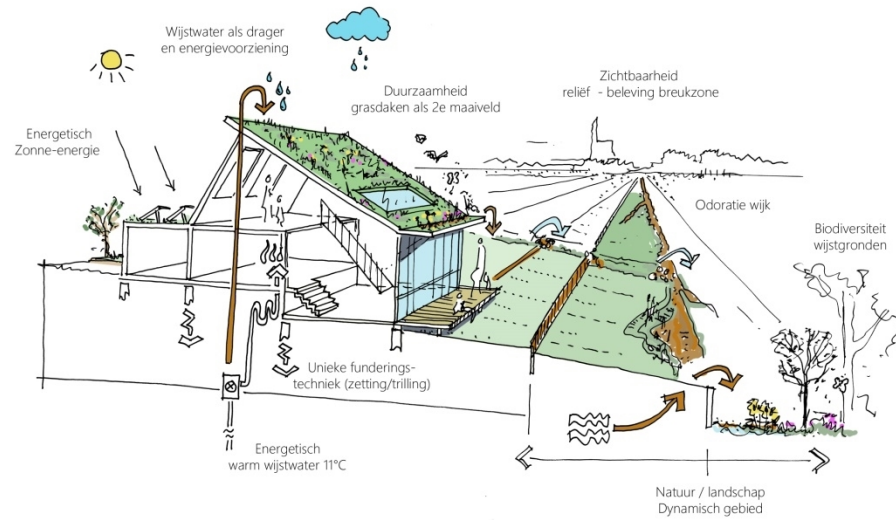
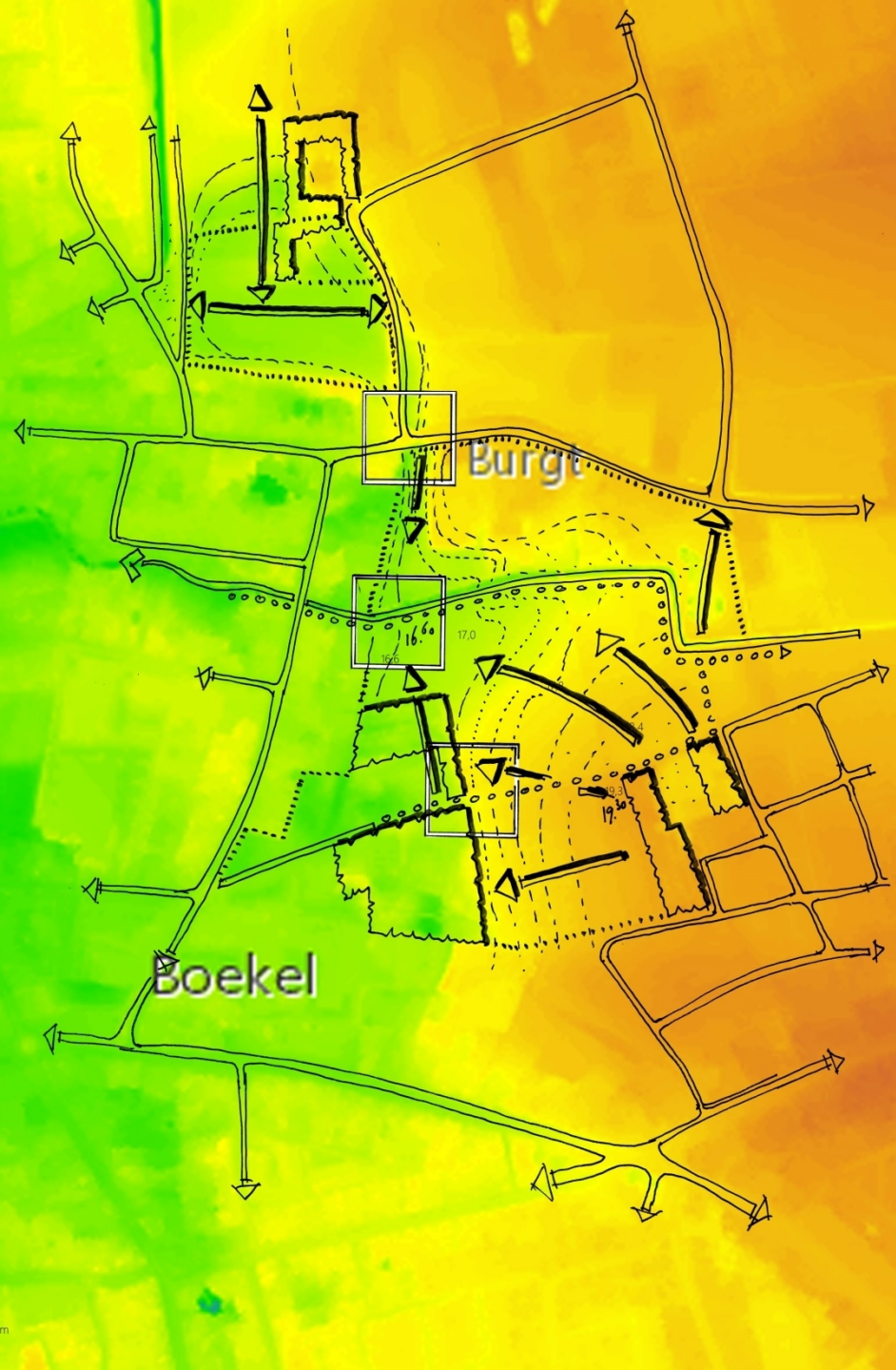
Ouderen/  
alleenstaanden:  
Ca 50  
appartementen

Gezinnen/  
ouderen/  
alleenstaanden  
50-100 klein  
geschakeld/hofjes

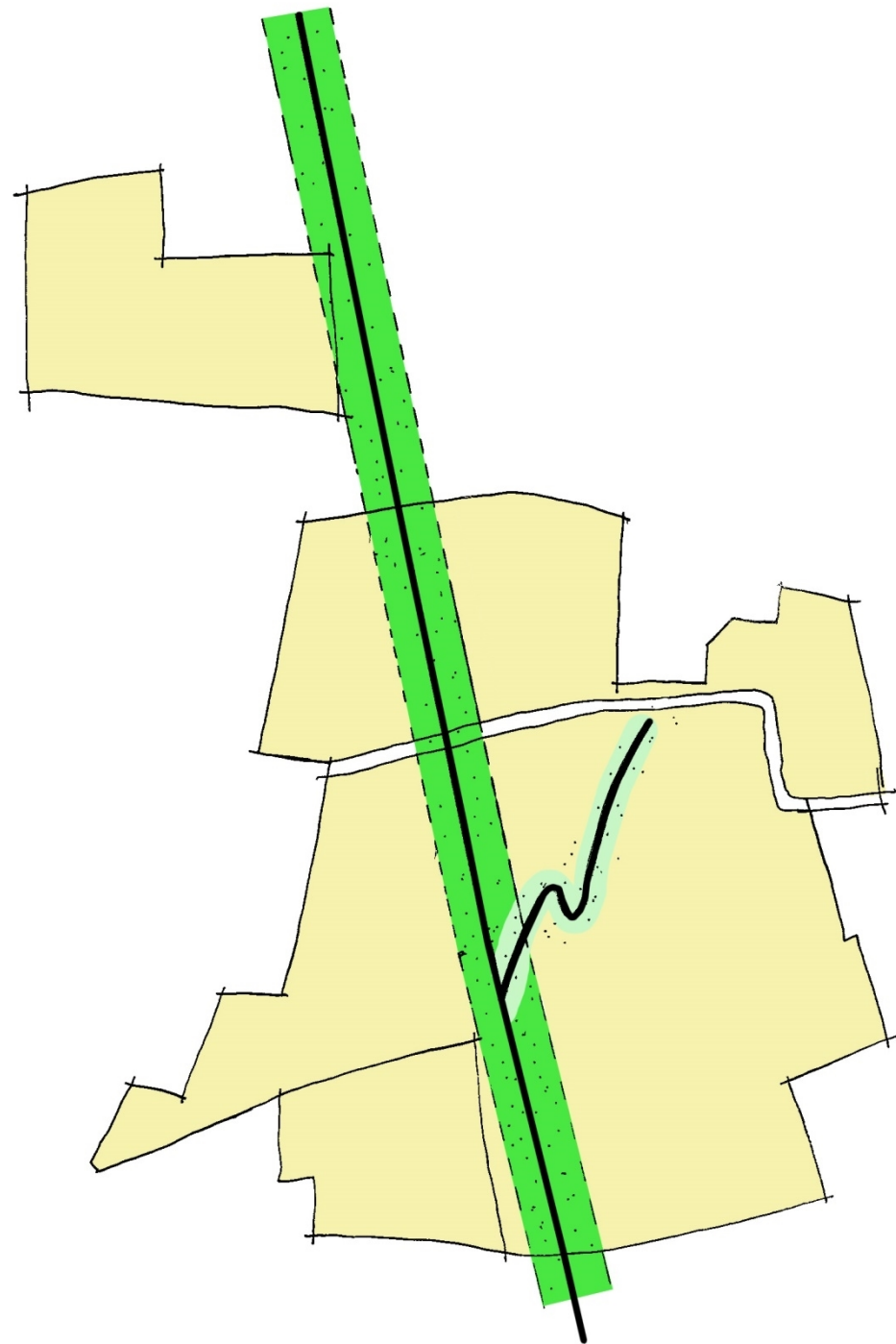


## 6 Vlekkenplan

- ontwikkelvelden,
- versterking buurtschap, bebouwing lint
- veilige langzaam verkeersroutes: oost-west en noord-zuid, ook de schouwpaden langs de watergangen
- groenstructuren
- indicatie gestapelde woningbouw
- gekwalificeerde beëindiging 'peelrandpark' bij buurtschap
- waterloop, dragers van natuur- en landschapsontwikkeling
- mogelijke verkeersafwikkeling 'buitenom', nader te detailleren



INSPIRATIE  
PEELRANDBREUK



BASIS

Plangebied fase 1  
Peelrandbreuk + zijbreuk





KWALITEITEN

Waardevolle bosgebieden  
De Burgtse Loop



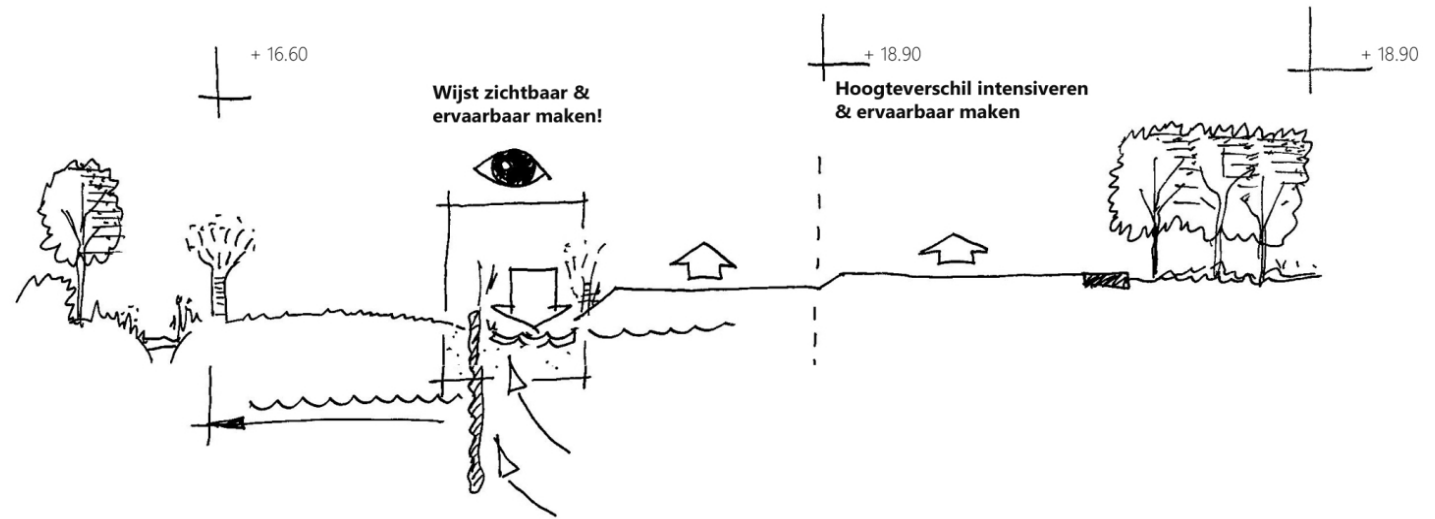
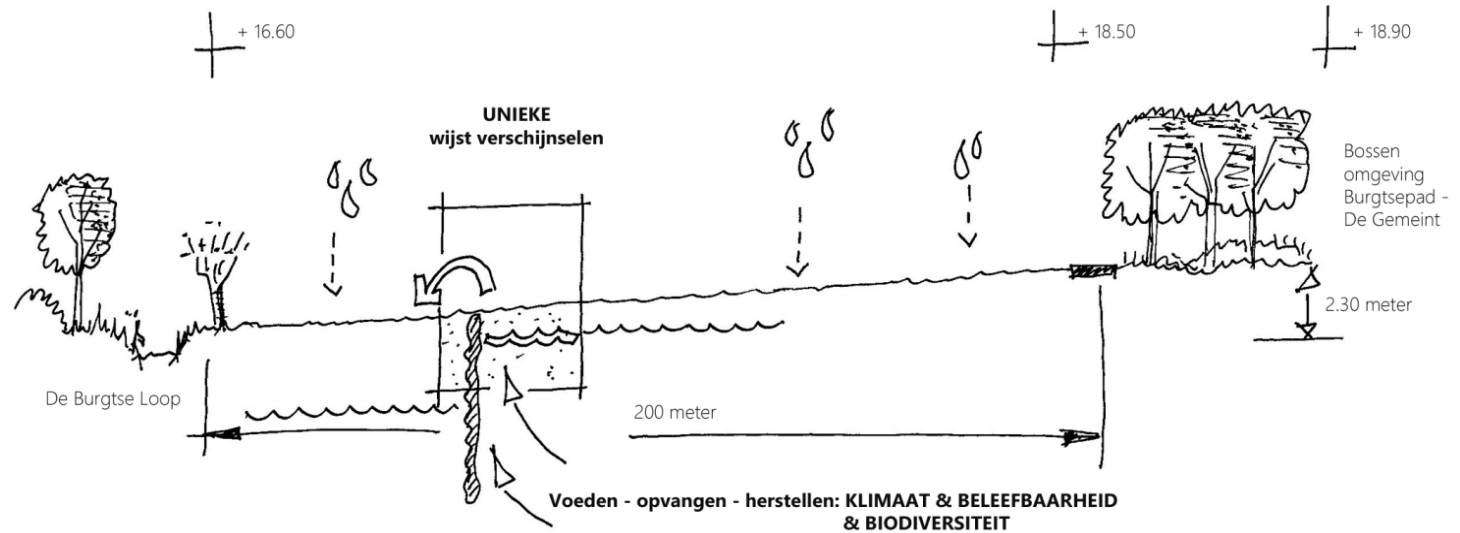
## INSPIRATIE UIT LANDSCHAP

Wijst verschijnselen op de  
hoge & natte horst

Benadrukken hoog – laag  
haaks op hoogtelijnen

Ervaring unieke plek aan  
de Peelrandbreuk

HOOG & NAT – oranje water  
& unieke flora & fauna



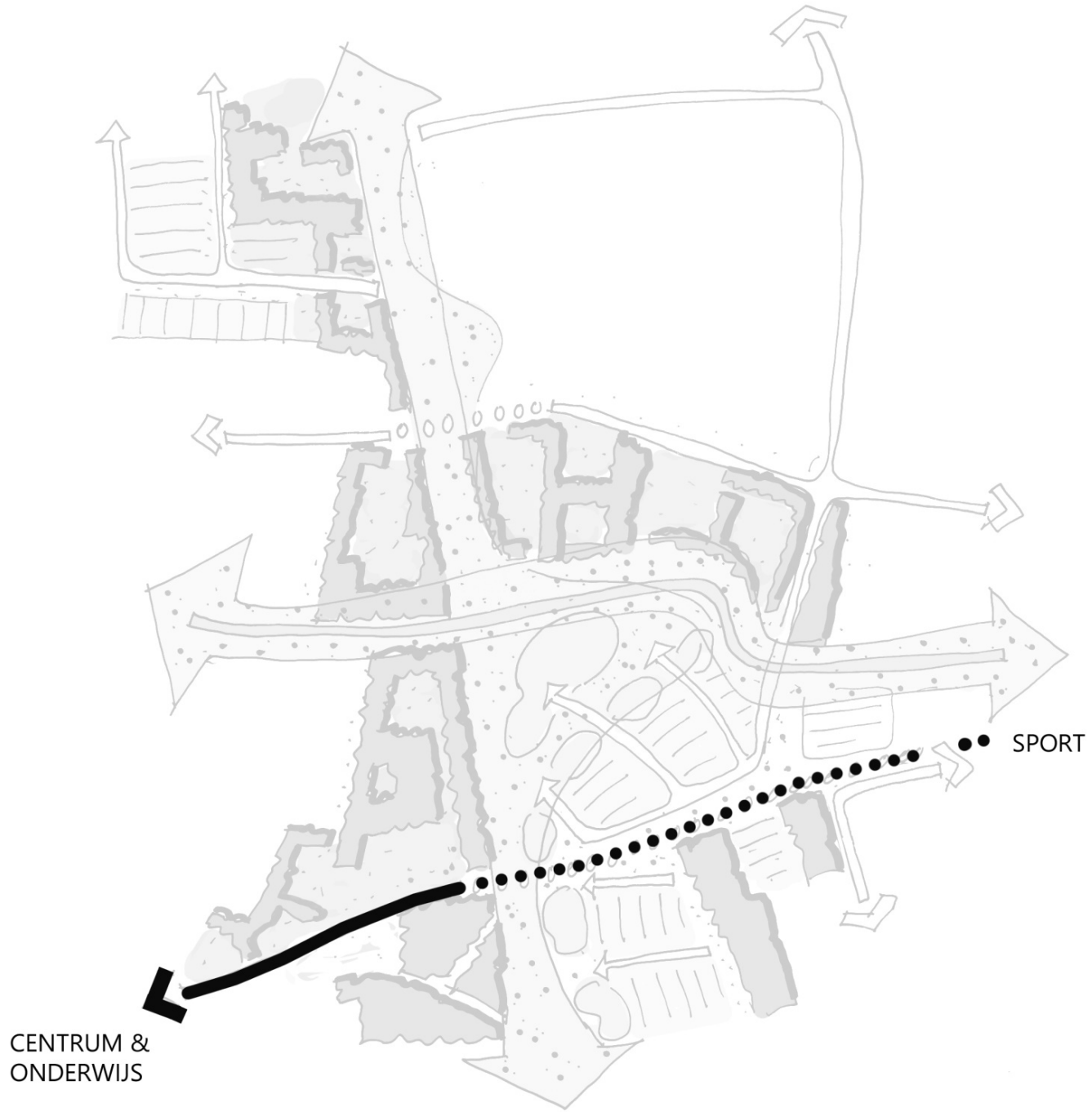
HOOGTEVERSCHIL  
inzetten voor uniek woonmilieu



# RUIMTELIJK CONCEPT



LANDSCHAPPELIJKE DRAGERS



CENTRUM &  
ONDERWIJS

SPORT

VRIJ-LIGGEND FIETSPAD OOST-WEST

3-DAAGSE -  
RONDWEG

BOVENSTEHUIS

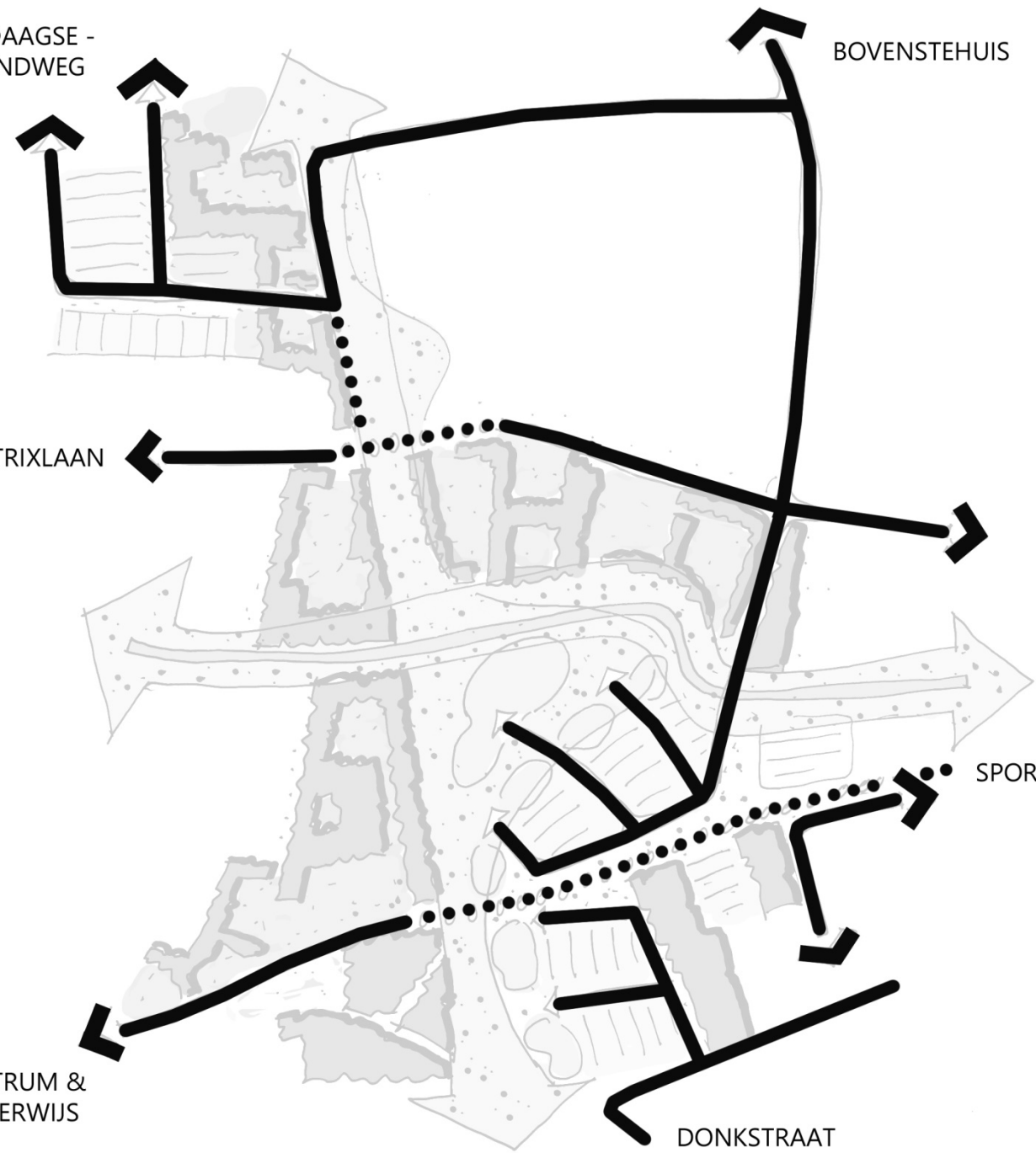
BEATRIXLAAN

SPORT

CENTRUM &  
ONDERWIJS

DONKSTRAAT

ONTSLUITING

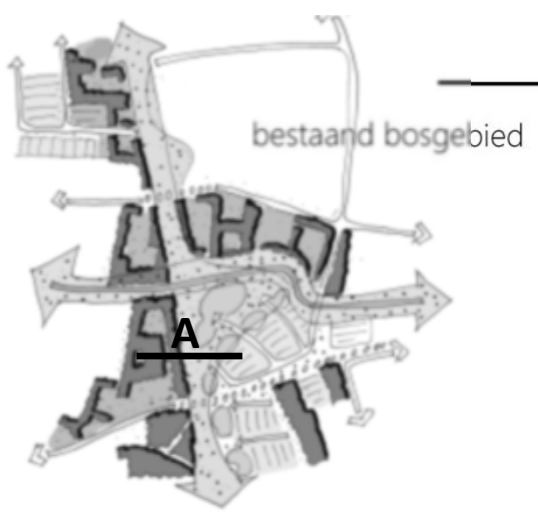




PROGRAMMA  
FASE 1 DE BURGT

- 12 vrijstaande woningen
- 91 geschakelde woningen
- 65 rijwoningen
- 36 appartementen
- 42 terras woningen

Totaal ca. 250 woningen



wijst verschijnselen  
Peelrandbreuk

GEO park  
ca. 30 meter

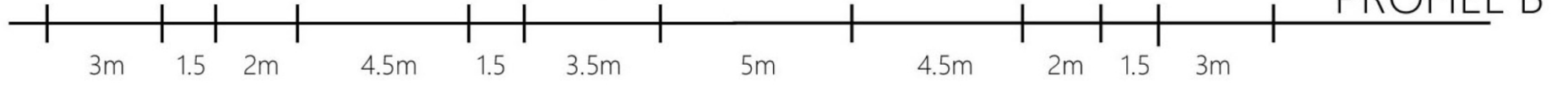
hoogte accentueren  
+ uniek woonmilieu

wijs(t) Wonen

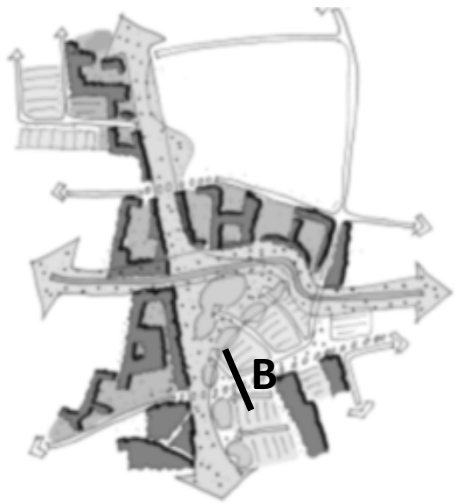
# PROFIEL A



vrijliggend  
fietspad

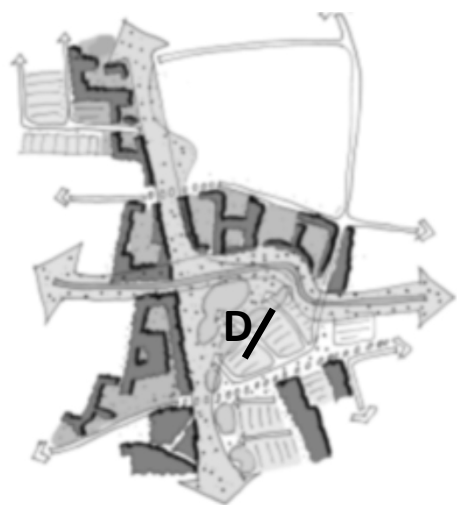
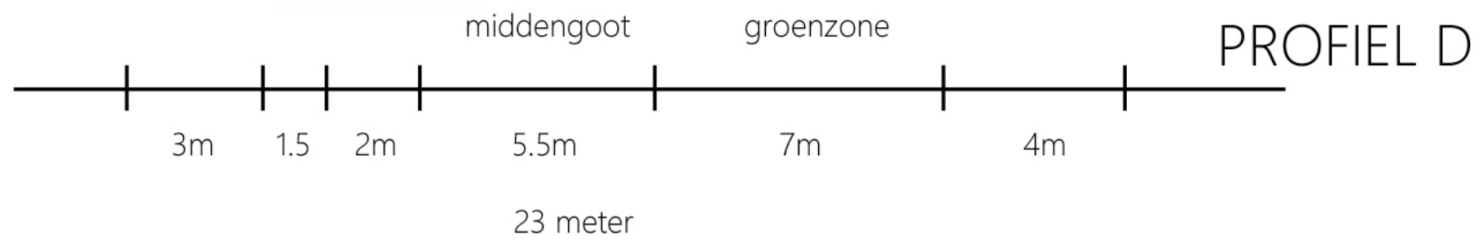


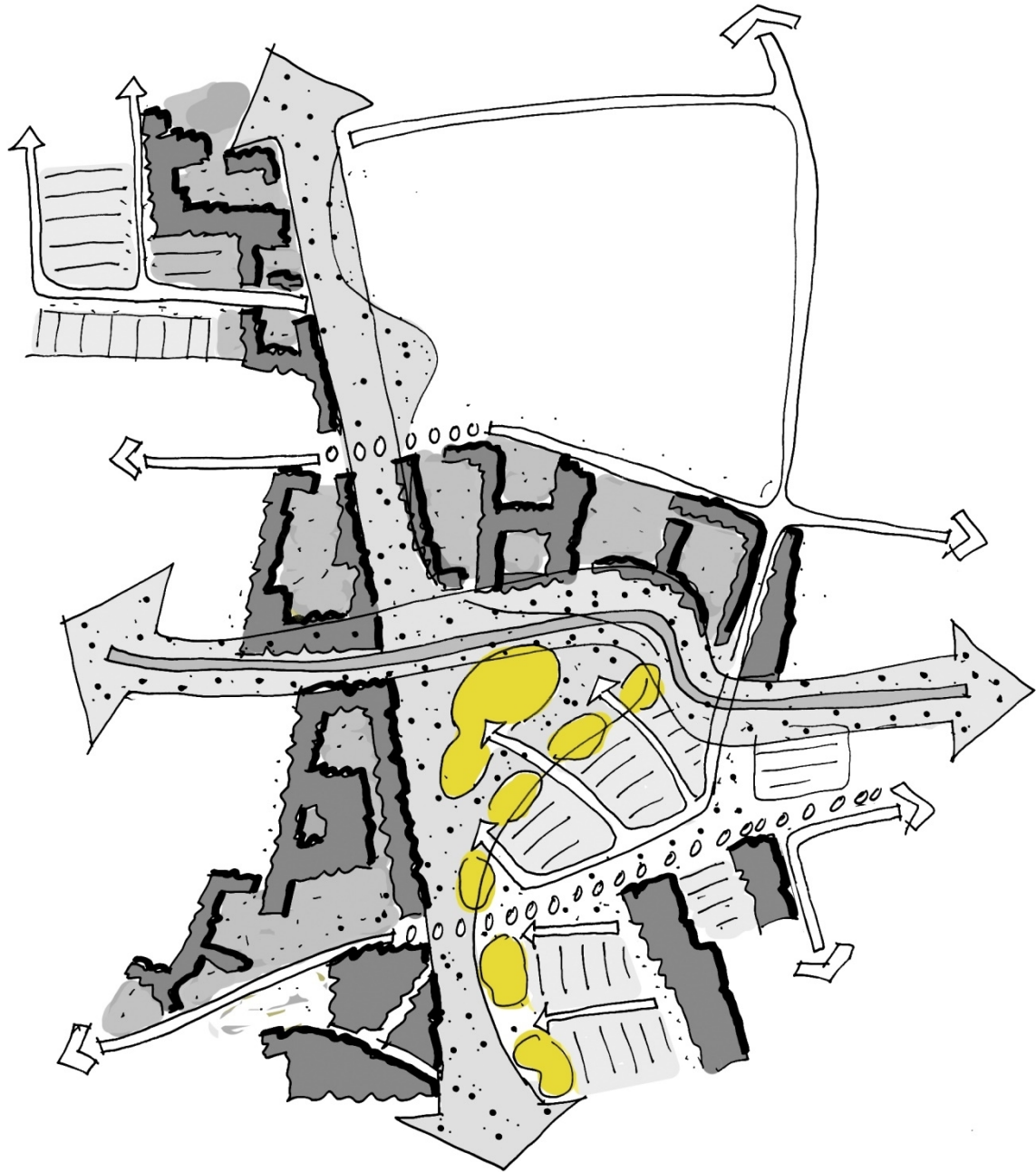
PROFIEL B



32 meter







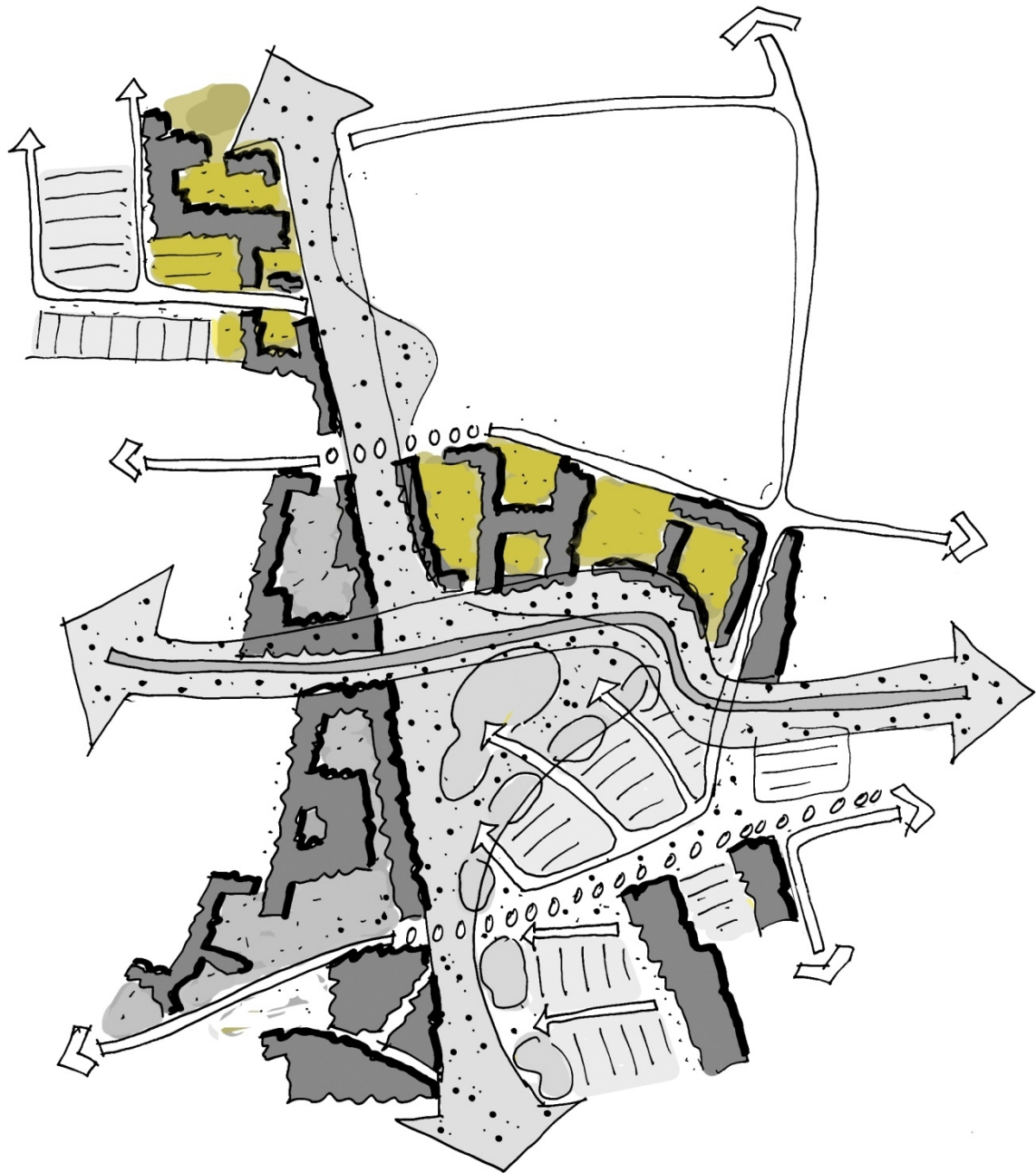


WIJST WONEN





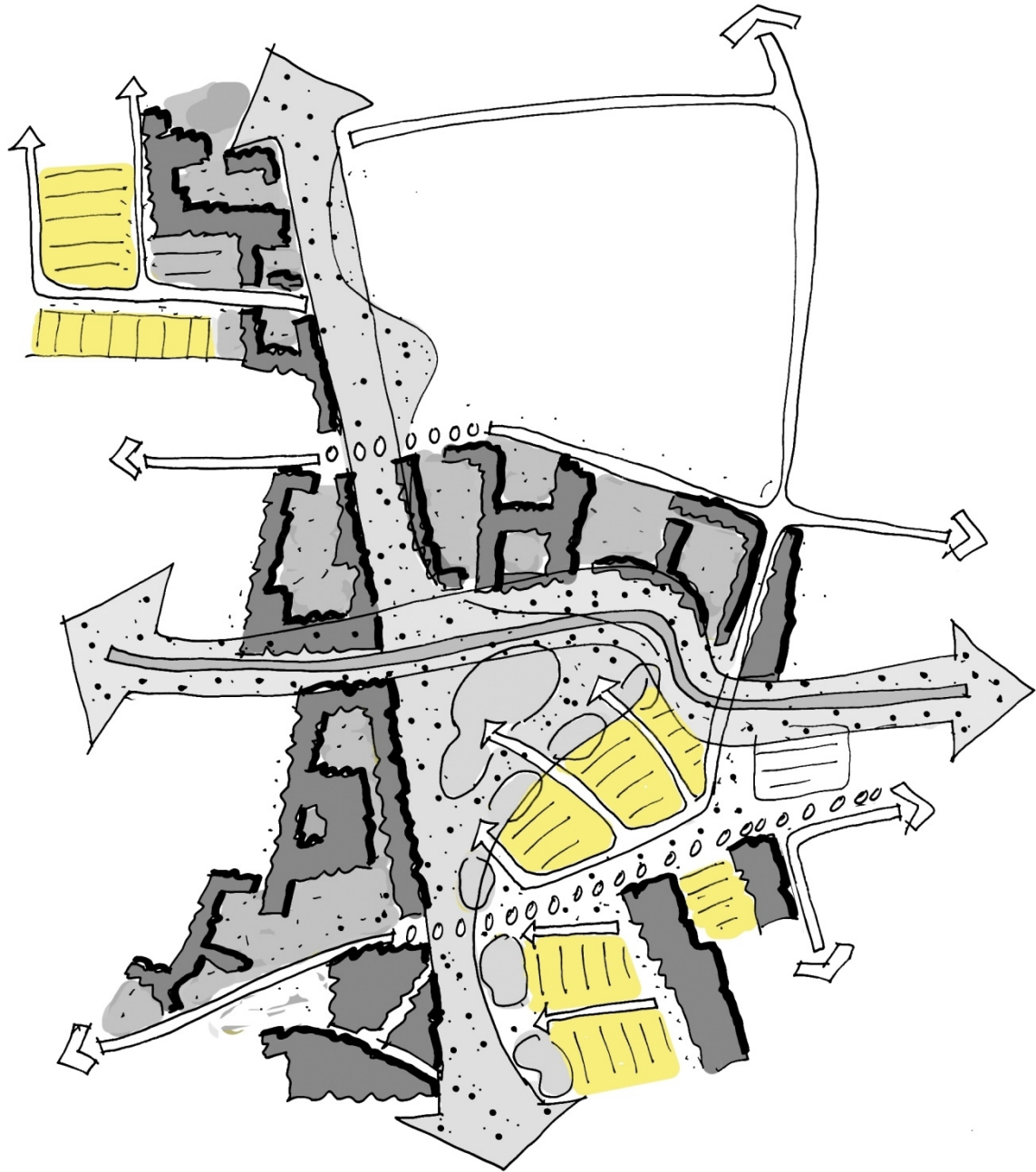
BOSKAMERS



BUURTSCHAPPEN



BUURTSCHAPPEN





BOEKELS WONEN



BEDANKT VOOR UW AANDACHT