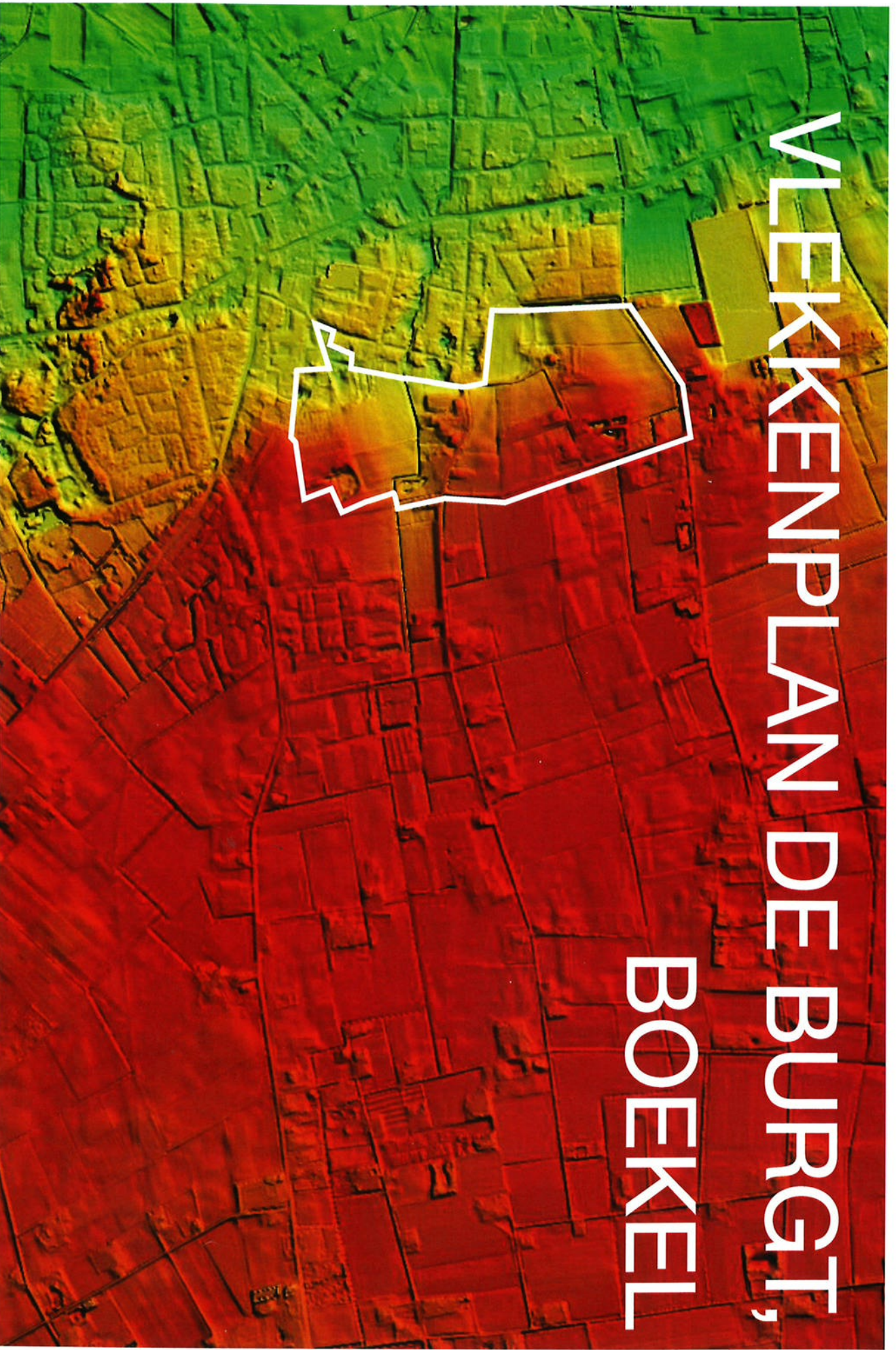


VLEKKENPLAN DE BURGAT, BOEKEL



Colofon

titel Vlekkenplan de Burgt, Boekel
datum 27.05.2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Locatiekeuze	3
3	Plangebied	4
4	Participatieproces	4
5	Aanpak planontwikkeling	6
6	Vlekkenplan	16
7	Bijlagen	17

in opdracht van Gemeente Boekel

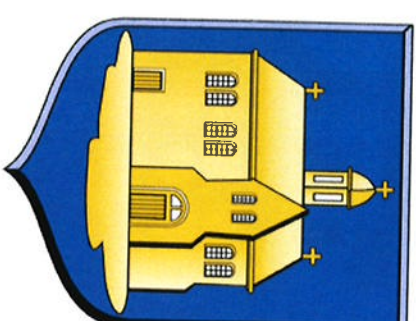
productie in samenwerking met
klankbordgroep de Burgt



MOUNTAIN projectmanagement & advies

PLANNENDOKTER
stedenbouw en landschap

GEMEENTE BOEKEL



1 Inleiding

Woningbouwopgave

Het Rijk en de Provincie monitoren vrij continu in welke mate de maatschappij naar verwachting zal veranderen de komende jaren. Het Rijk brengt rapporten uit op landelijk niveau, de Provincie kijkt meer specifiek naar de diverse deelgebieden binnen Noord-Brabant. In 2017 is een provinciale prognose uitgebracht met de benodigde aantallen woningen per gemeente om de verwachte verandering in het aantal huishoudens op te vangen. Voor de gemeente Boekel zouden er in de komende circa 10 jaar circa 600 woningen moeten worden toegevoegd aan de huidige voorraad.

2 Locatiekeuze

Om dat te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad het gebied De Burgt aangewezen als grootste uitbreidingslocatie in Boekel, op basis van het onderzoek 'quick scan woningbouwlocaties' (Arcadis, (15-1-2018).

Hierin zijn omvang, planologische kaders, ecologische structuur, natuur en landschap, geur-situatie, ruimtelijke inpassing, verkeer en eigendom van een aantal potentiële woningbouwlocaties met elkaar vergeleken. De Burgt, als combinatie van Lage Schoense fase 4 en de Donk fase 4, kwam als voorkeurslocatie naar voren, om als woningbouwlocatie te worden ontwikkeld.

Nader onderzoek zal nog nodig zijn naar de verschillende milieuaspecten en de onderbouwing daarvan in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om te komen tot een bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling toelaat.

samenwerking belanghebbenden

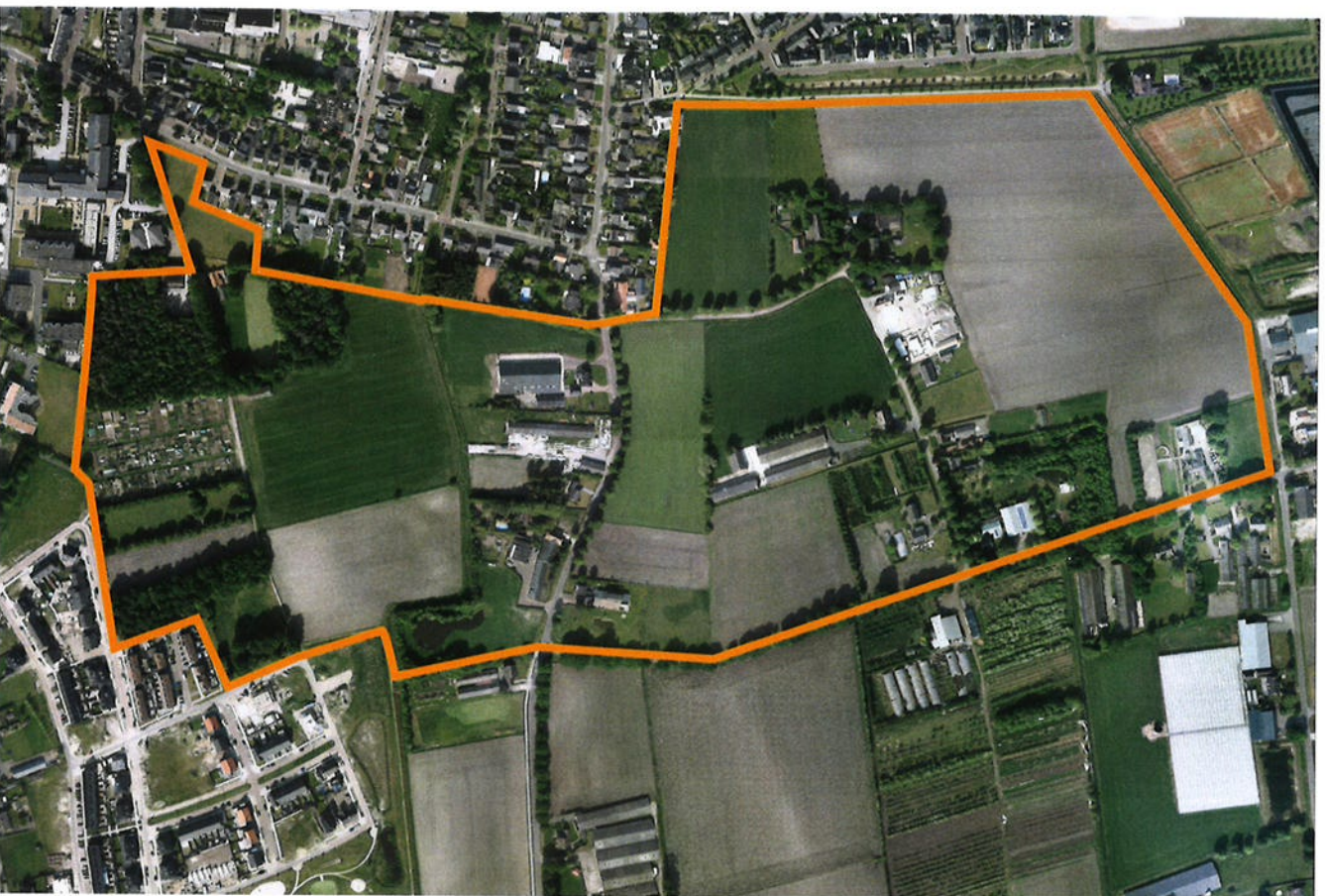
Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet heeft het college besloten de planvorming als een omgevingsdialoog vorm te geven. Een proces waarbij vooraf met belanghebbenden wordt gesproken, om tot een gezamenlijke en gedragen planvisie te komen over de hoofdzaken van de ontwikkeling. Belanghebbenden zijn mensen met specifieke kennis van het gebied, mensen die in en om het gebied wonen en/of werken en mensen die bepaalde collectieve belangen vertegenwoordigen, zoals cultuurhistorie en natuur.

Het resultaat is een Vlakkenplan. Dit is een plan dat de hoofdlijnen van de ontwikkeling schetst en dat als 'input' kan dienen voor de latere op te stellen planfiguren: het bestemmingsplan en de verschillende stedenbouwkundige plannen.



In dialoog met belanghebbenden

3 Plangebied De Burgt (oranje omlijnd)



4 Participatie proces

Het aan de voorkant actief betrekken van belanghebbenden bij ruimtelijke ontwikkelingen is steeds belangrijker en is een van de pijlers van de nieuwe Omgevingswet. Met de planvorming voor de Burgt loopt Boekel hier op vooruit en wordt ervaring opgedaan in participatieprocessen. Doel is om deze ontwikkelprocessen beter laten te verlopen, vroegtijdig kennis te krijgen van (mogelijk tegenstrijdige) deelbelangen en draagvlak te creëren voor de uitgangspunten van een ontwikkeling.

Het Vlekkenplan voor de Burgt is in een aantal stappen tot stand gekomen.

1 12.9.2018 informatiebijeenkomst

Tijdens de informatiebijeenkomst is algemene informatie gedeeld over de Burgt, zijn zaken opgehaald over kansen en bedreigingen die de aanwezigen ervaren en zijn de klankbordgroep leden geworven.

2 22.11.2018 werkbijeenkomst 1

3 17.01.2019 werkbijeenkomst 2

4 17.04.2019 werkbijeenkomst 3

5 29.05.2019 eindpresentatie

De werkbijeenkomsten zijn gemiddeld door 28 personen bijgewoond, met daarin vertegenwoordigers van: Brabant Zorg, Energie Boekel, Heemkunde Boekel, KBO Boekel, Stichting Bomen Boekel, Peelrand Wonen, Stichting D'n Eik en ZLTO en niet te vergeten inwoners en omwonenden van het plangebied.



Beeld van werkbijeenkomst

Tijdens de allereerste informatie bijeenkomst is nadrukkelijk de Peelrandbreuk op de agenda gezet. In de daarop volgende werkbijeenkomsten is de Peelrandbreuk een steeds terugkerend onderwerp geweest, dat door voortschrijdend onderzoek tijdens het participatieproces steeds beter in beeld is gebracht.

In de werkbijeenkomsten is in een aantal stappen een beeld geschetst van de belangrijk geachte hoofdzaken van de ontwikkeling. In de laatste werkbijeenkomst is uitgebreid aandacht besteed aan het aspect 'verkeer' naar aanleiding van vragen uit de klankbordgroep.

Structuur werkbijeenkomsten

De werkbijeenkomsten vonden plaats in de Raadszaal van het Gemeentehuis. Vroeg in de avond werden de deelnemers ontvangen, met soep en een broodje. Een compacte agenda zorgde ervoor dat de bijeenkomsten tot circa 2,5 uur per avond konden worden beperkt.

Inhoud werkbijeenkomsten

Het programma werd gestart met een korte terugblik op de vorige bijeenkomst. Enkele presentaties van de voortgang, meestal in twee delen: voortgang van het geologisch onderzoek en de zoektocht naar de relevant geachte ruimtelijke aspecten. Vervolgens een gedeelte waarin een actieve bijdrage van de klankbordgroep werd gevraagd en tenslotte een reflectie van wat er werd 'opgehaald' die avond en een afsluiting, met vooruitblik op de volgende bijeenkomst.

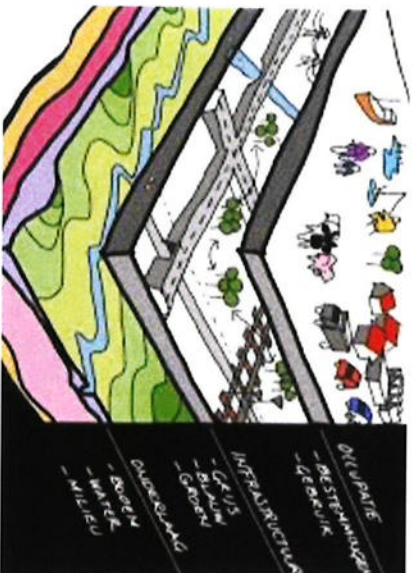
De deelnemersgroep is nagenoeg in ongewijzigde vorm bij alle bijeenkomsten aanwezig geweest, wat iets zegt over de grote betrokkenheid.

5 Aanpak planontwikkeling

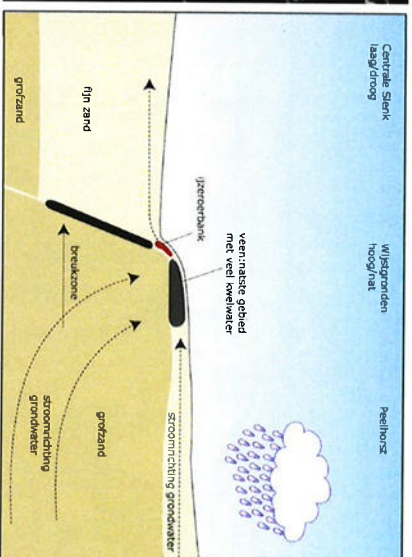
In het proces om te komen tot een Vlekkenplan is gewerkt van- uit de 'lagenbenadering'. Dit is een methodiek om bij analyse en ontwerp zorgvuldige afwegingen te kunnen maken bij een gebiedsontwikkeling. De lagen zijn:

- 1 de ondergrondlaag; in Boekel bovenaan de agenda, vanwege de Peelrandbreuk en het daarmee samenhangen de specifieke regionale watersysteem
- 2 de netwerklaag: het gegroeid samenhangend netwerk van infrastructuur, waterstructuur, groenstructuur
- 3 de occupatielaag: invloed van mens; het grondgebruik en bewoningsspatronen,

In het algemeen geldt: hoe langzamer de veranderingssnelheid van een laag, hoe zorgvuldiger je er mee omgaat.



lagen benadering



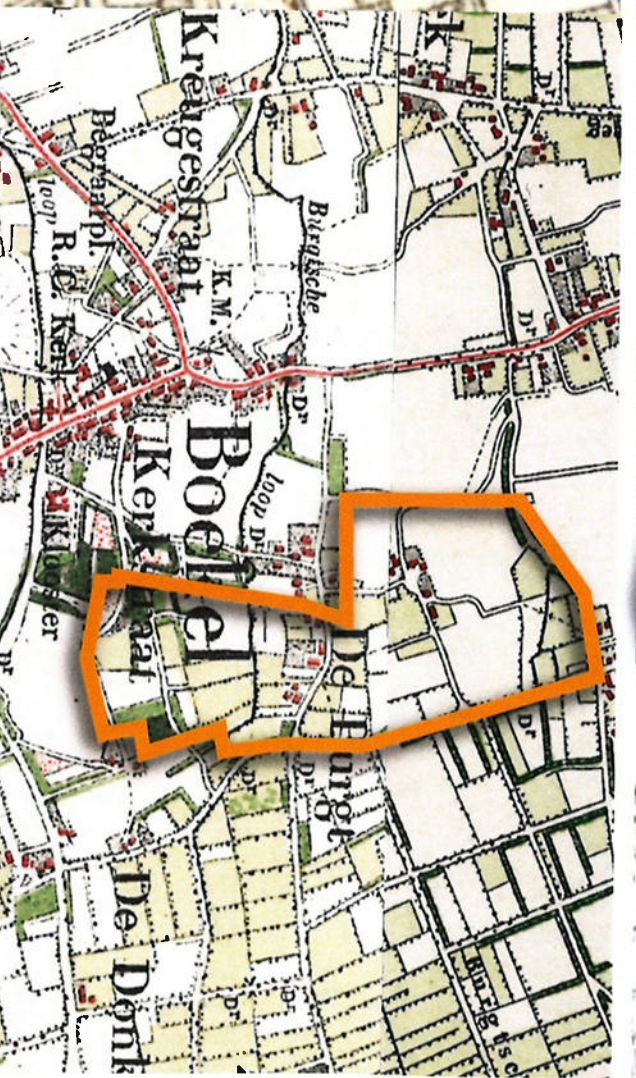
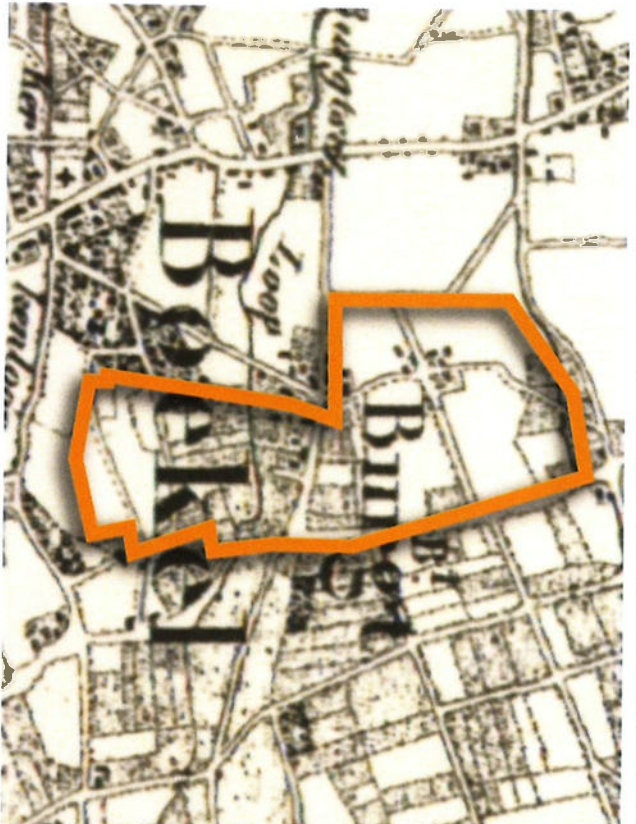
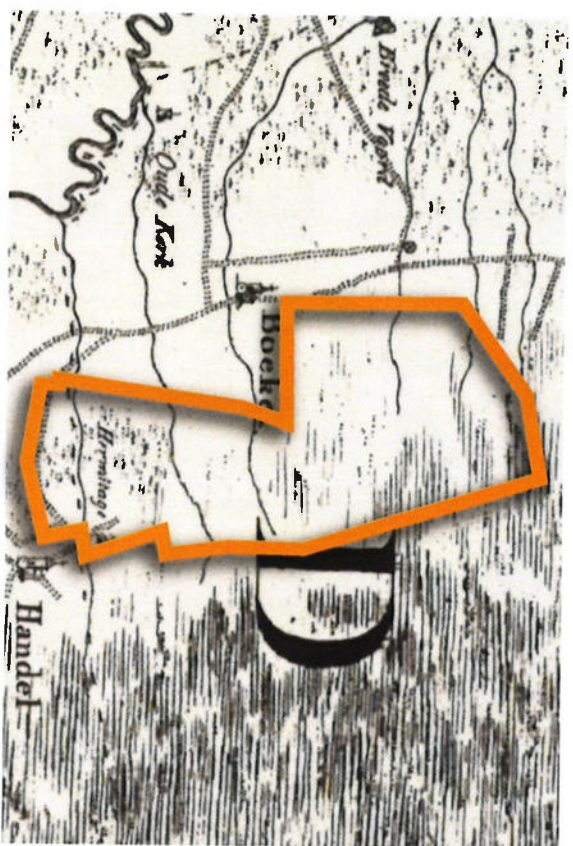
kenmerkend profiel Peelrandbreuk,
hoog = nat, laag = droog

De lagenbenadering sluit aan op de rijks- en provinciale systematiek van ruimtelijke planvorming.

Ondergrondlaag

De gemeente Boekel maakt deel uit van de 7 breukgemeenten in de regio die samen een plan voorbereiden voor UNESCO Geopark Peelhorst. Het park zal dan niet alleen door wijkbewoners gebruikt worden. Als UNESCO de uniciteit van het gebied erkent, krijgt het plangebied bovenregionale/internationale aandacht. De Peelrandbreuk moet niet gezien worden als een lastige belemmering voor planvorming, maar als een unieke kans om te laten zien dat gebiedsontwikkeling en bescherming van de aardkundige waarden hand in hand kunnen gaan. Het plangebied zal er een trotse identiteit aan kunnen ontleenen. Boekel komt in beeld als voorbeeld voor geïntegreerde ruimtelijk planvorming.

Het proces om tot een Vlekkenplan te komen is aanleiding geweest om de positie van de Peelrandbreuk tot op de meter nauwkeurig in kaart te brengen. We weten inmiddels precies waar de breuk loopt en er is een indicatie van welke beschermingszones daarbij horen, om het duurzaam behoud van het breuksysteem met de wijstgronden te waarborgen. Het nieuwe woongebied krijgt hierdoor een langerekte onbebouwde zone, die meerdere functies kan vervullen.



Reis door de tijd

Plangebiedsgrens (in oranje)
 indicatief gepositioneerd op
 topografische ondergrond.

boven 1815, onontgon-
 nen

onder 1875, ontgon-
 nen, akkers, grasland

boven 1850

onder 1900

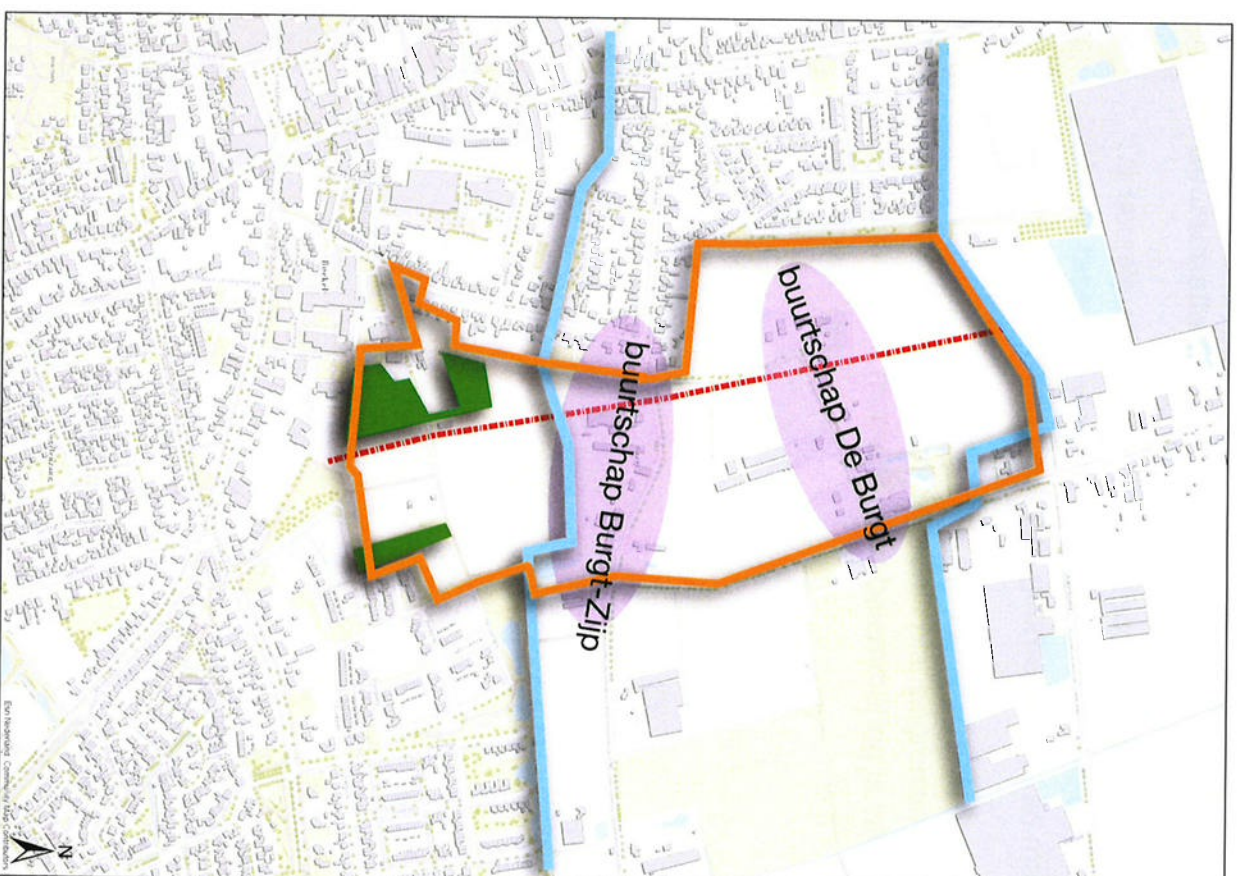
Netwerk- en occupatielaag

De opeenvolgende uitsneden van de topografische kaarten geven een beeld van de mate van verandering. De omgeving van het plangebied is een relatief jong ontginningsgebied, dat sinds de ontginning landbouwkundig in gebruik is. De bestaande wegen- en waterstructuren zijn in de loop der tijden nagenoeg ongewijzigd gebleven en vanuit dat aspect van waarde.

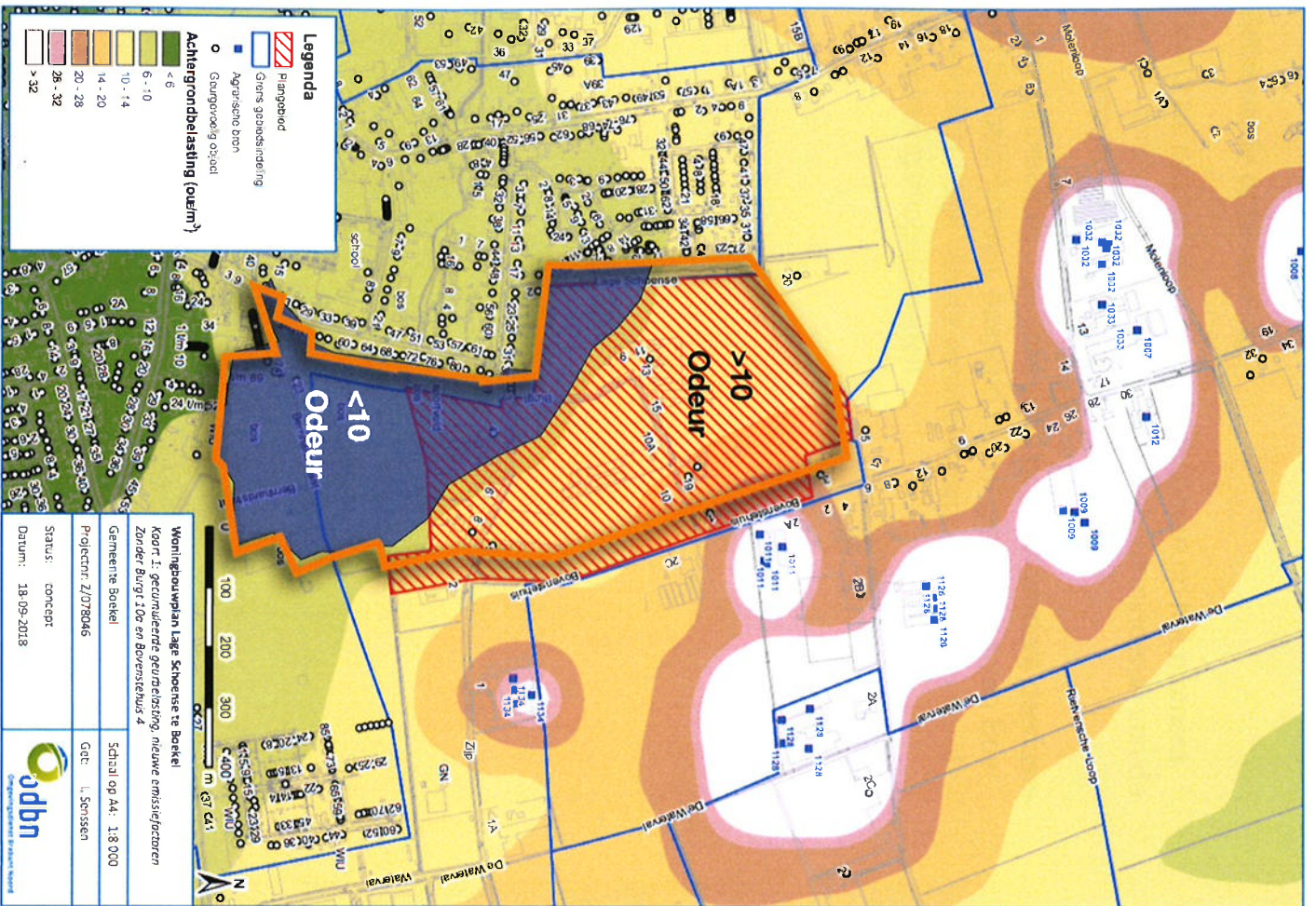
De beplantingsstructuur is vooral gebonden aan ka-velgrenzen en wegen. Met de komst van het Klooster, in de 19e eeuw, is een aantal bosjes aan de zuidzijde van het plangebied verschenen. Die gedeeltelijk nu nog aanwezig zijn en als behoudenswaardig worden beschouwd.

De bosjes bieden op dit moment broed- en nestgelegenheid. Om de waarde van de bosjes te bepalen zal nader onderzoek in kader van flora- en fauna moeten plaatsvinden.

Kenmerkend voor de omgeving van Boekel zijn de buurtschappen die rond het dorp verspreid liggen. Binnen het plangebied zijn twee van deze buurtschappen al sinds 1875 aanwezig. Behoud en versterking van deze buurtschappen worden ook in de structuurvisie Boekel als op-gave benoemd, en daarmee ook voor het Vleckenplan. In de 'Kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied' (december 2012) is ingegaan op de karakteristieken van buurtschap De Burgt en buurtschap Burgt-Zijp en hoe daar op detailniveau mee om kan worden gegaan.



Ligging buurtschappen, waterlopen, bosjes binnen plangebied, rode lijn = positie Peelrandbreuk



Geursituatie

De geursituatie rond Boekel is zodanig, dat het plangebied in fasen zal worden ontwikkeld. Het deel dat ontwikkeld kan worden heeft een geurbelasting van maximaal 10 odeur.

Het blauwe vlak binnen de oranje planbegrenzing geeft aan waar op dit moment geen belemmering is vanuit het aspect 'geur'.

Woningbouwplan Lage Schoense te Boekel
 Koort 1: geurruimende gemeentebus, nieuwe emissiefactoren
 Zonder Burger 10e en Bovenstebus 4

Gemeente Boekel

Schaal op A4: 1:8.000

Projectnr: Z/078046

Status: concept

Gcc: L. Schissen

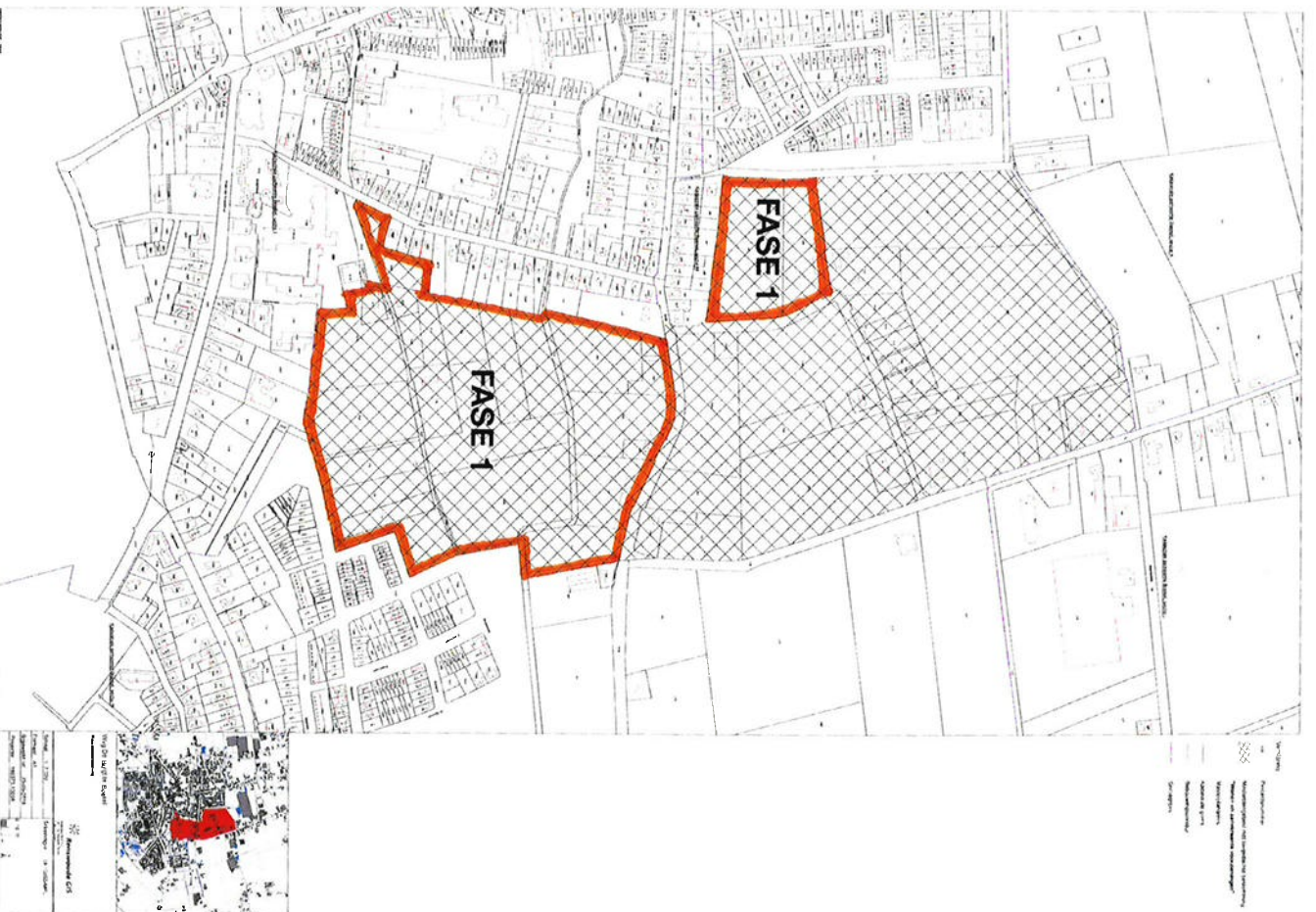
Datum: 18-09-2018



Gefaseerde ontwikkeling

Fase 2 zal pas ter hand worden genomen op het moment dat de woningbehoefte en het opheffen/verminderen van de geur belemmering dit toelaten.

Zowel binnen fase 1 als fase 2 zal nog een verdere deelfasering bepaald worden, passend bij het groeitempo van Boekel en afhankelijk van de verwervingsmogelijkheden en/of ontwikkelingsmogelijkheden.



Mobiliteit/verkeer

Tijdens het proces van totstandkoming van het Vlekkenplan zijn er vragen gerezen over verkeer. Hoe voorkomen we dat er ongewenste verkeersbewegingen ontstaan? Hoe garanderen we veilige woongebieden en routes van en naar de school en sportvelden? Hoe voorkomen we dat bestaande wegenstructuur niet te zwaar worden belast? Etcetera.

Dit soort vragen overstijgen het plangebiedsniveau en vragen een benadering op een hoger schaalniveau. Hiervoor is adviesbureau Kragten ingeschakeld (zie bijlage 3).

Bureau Kragten heeft verschillende scenario's in beeld gebracht en voorzien van voor- en nadelen. Het scenario met een soort 'oostelijke rondweg', waar autoverkeer buitenom wordt geleid, lijkt het meest bij te dragen aan de woon- en leefkwaliteit van de gebiedsontwikkeling De Burgt.

Bicycle orientated planning

Fiets- en langzaam verkeer krijgen een belangrijk plek binnen de nieuwe woongebieden. De bestaande langzaam verkeersroute van de Bernhardstraat tussen school en sportvelden is reeds een belangrijke drager hiervoor. Een nieuwe drager voor het langzaam verkeer is het nieuwe Peelrandpark, die het hele plangebied in noord-zuid richting doorsnijdt. Samen met de schouwpaden langs de waterlopen vormen het Peelrandpark en de Bernhardstraat een fijnmazig netwerk van verkeersveilige en sociaal veilige en ontspannen langzaam verkeersroutes die de nieuwe buurten onderling en met de dorpskern van Boekel verbinden.

Veldwerk om Peelrandbreuk in kaart te brengen (zie bijlage 2)

Omvang breukzone Peelrandpark

De breuk vraagt om een standaard beschermingszone van circa 20 meter aan iedere zijde, dus in totaal circa 40 meter breedte. Nader onderzoek zou kunnen leiden tot kleinere afstanden.

Deze zone kan worden ingezet voor verschillende doelen: als groenstructuur binnen het plangebied, als langzaam verkeersroute, als ecologische zone die leefgebieden verbindt, als trotse toonkamer van de Peelrandbreuk, met educatieve en recreatieve betekenis, als (fourageer)gebied voor fauna, als bewegingsroute met mogelijkheden voor sport, spel en ontmoeten, als nieuwe plek voor volkstuinen, en als drager voor gedifferentieerde woonmilieus.

Opgave is om de Peelrandbreuk zichtbaar en beleefbaar te maken. In de loop der tijden is door erosie, landbouwkundig gebruik en cultuurtechnische maatregelen de terreintrede (het hoogteverschil) nauwgenoeg onzichtbaar geworden.



Peelrandpark en diversiteit

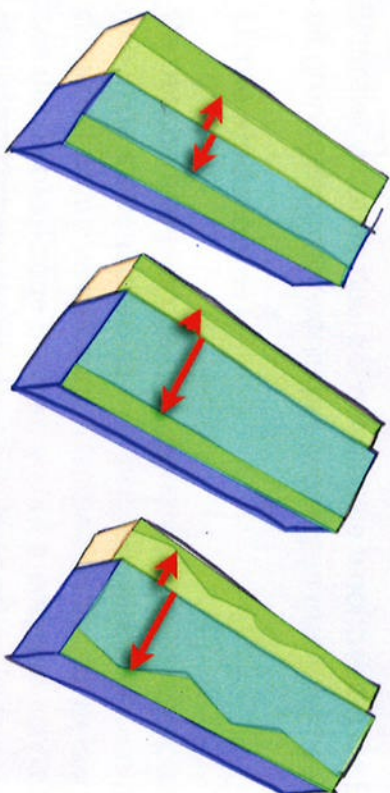
De Peelrandbreuk verdeelt het plangebied in 2 delen: het lager, droge deel aan de westzijde en het hoge, natte deel aan de oostzijde. De kwetsbaarheid van het hoge oostelijke deel in directe nabijheid van de breuk met de 'wijst' verschijnenselen en de 'ijzer-oerbank' is het grootst. De breuk hoeft niet symmetrisch in het midden van de beschermde zone te liggen.

Met de positie van de beschermingszone kan worden 'gespeeld' zodat geen kaarsrechte landingsbaan ontstaat, maar een aantrekkelijk langgerekt park waarlangs boeiende woonmilieus kunnen ontstaan.



De geomorfologische verschillen tussen oost en west kunnen aanleiding geven om diverse en onderscheidende woonmilieus te creëren ter weerszijden van de breuk.

Beschermingszone ter weerszijden van breuk	Breuk met smalle beschermingszone aan lage (droge) zijde en brede beschermingszone aan hoge (natte) zijde.	Kaarsrechte breuk met beschermingszone van wisselende breedte
--	--	---



van: saale symmetrische strook, via asymmetrie naar ruimtelijk gedifferentieerde zone

Referentiebeeld van langgerekte groenzone, het hoogteverschil in de Burgt is echter aanzienlijk minder hoog

De Burgt woonmilieus

Van waarde wordt geacht dat de bestaande buurtschappen als zodanig herkenbaar en beleefbaar blijven. De voor de buurtschappen kenmerkende ruime opzet met groene erven is hiervoor een goed vertrekpunt. De buurtschappen zijn onderscheidend in de verkaveling, de architectuur als de inrichting van de openbare ruime ten opzichte van de rest van het plangebied.



*Voorbeeld van hoeve-achtig ensemble dat zou kunnen dienen als inspiratie voor ontwikkelingen in/om de buurtschappen, naast het toevoegen van vrijstaande woningen op vrije kavels.
bron: Veghels Buiten.*

Gestapelde bouw

In het woningbouwprogramma voor de Burgt is een beperkt deel 'gestapeld programma' opgenomen. Als goede plek voor de stapeling wordt het zuidelijk deel van het plangebied beschouwd, in de omgeving van de Bernhardstraat. Redenen hiervoor zijn: de bestaande bosjes aldaar zijn in staat de gestapelde bebouwing 'te bufferen'. In het zuidelijk deel is reeds bestaande gestapelde bouw aanwezig van het bestaande zorgcentrum.

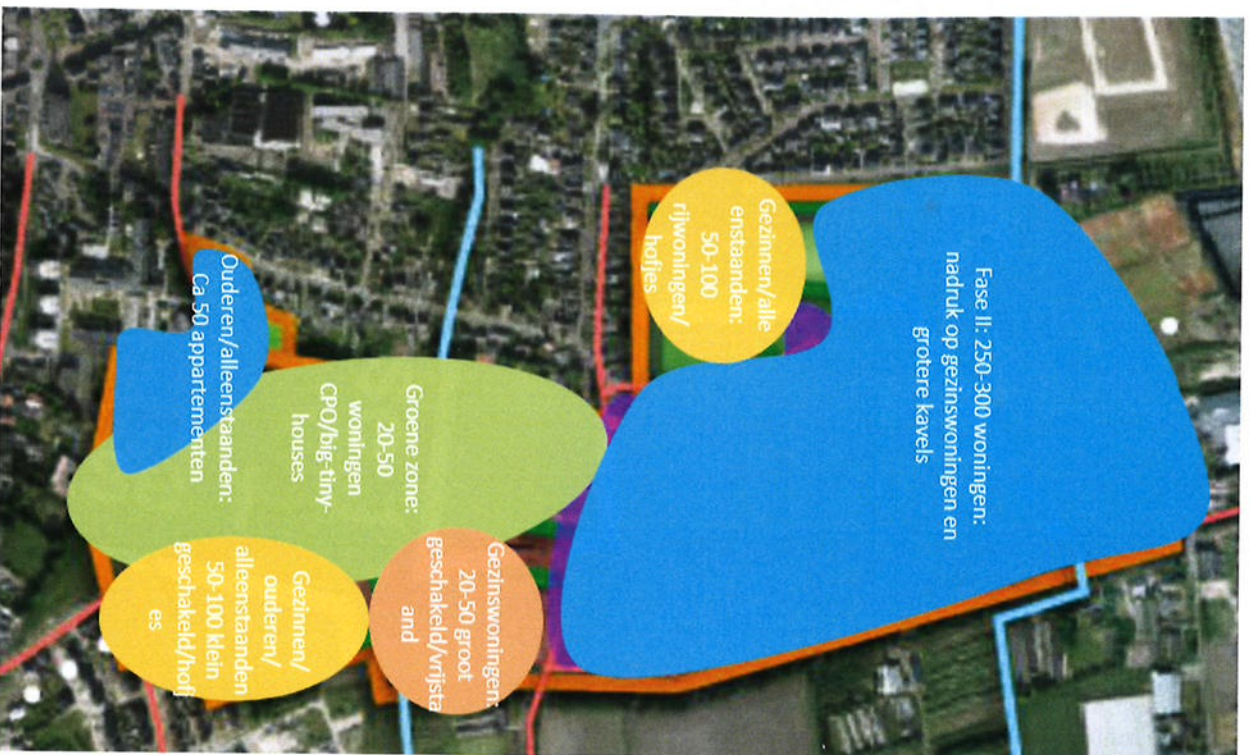
Voor het grootste deel zal het nieuwe woongebied De Burgt uit grondgebonden woningen (woningen met tuin) bestaan.

Lichte stedenbouw

De bescherming van de breukzone vraagt slimme oplossingen in de stedenbouw. Zo min mogelijk verstoren van de ondergrond is dan vertrekpunt. Slimme riooltracés en wegtracés die de breukzone ontzien, en het toepassen van lichte stedenbouw (houtskeletbouw, tiny houses) en in combinatie met andere bouwrijp methodes, bieden mogelijk oplossingen voor bouwlocaties dicht in de buurt van de breukzone.

Waterlopen

De waterlopen zijn nu vooral gericht op het landbouwkundig gebruik. Gepleit wordt voor ecologisch beekherstel waarbij landschap en ecologie aan kwaliteit winnen. Dit geeft meer beleving en kansen voor nieuwe, aantrekkelijke woonmilieus in de omgeving van de waterlopen.



Eerste idee van gemeente Boekel over mogelijke woonmilieus, met nadruk op fase 1. Fase 2 zal in een later stadium gespecificeerd worden.

Globaal woningbouwprogramma

Boekel bouwt naar behoefte. Companen heeft in december 2018 een woningbehoefte onderzoek gepubliceerd dat input verschaft voor het woningbouwprogramma voor de Burgt. Dit onderzoek zal regelmatig worden getoetst aan de actualiteit.

In de Burgt wordt een duurzaam en gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd: huur en koop, (collectief) particulier opdrachtgeverschap op vrije kavels, van goedkoop tot duur, gestapeld en grondgebonden. Voor starters, gezinnen, senioren en 1-persoonshuishoudens. Kortom het hele spectrum van de woningmarkt.



Voorbeeld van Tiny Houses uit Boekel die mogelijk in de Burgt een plek kunnen krijgen. Tijdelijk, bijvoorbeeld als 'placemaker' voor het gebied, of permanent op meer kwetsbare plekken.

6 Vlekkenplan



ontwikkelvelden

versterking buurtschap, bebouwing, wingslint

veilige langzaam verkeersroutes: oost-west en noord-zuid, ook de schouwpaaden langs de watergangen

groenstructuren

indicatie gestapelde woningbouw

gekwalificeerde beëindiging 'Peelrandpark' bij buurtschap

waterloop, dragers van natuur- en landschapontwikkeling

mogelijke verkeersafwikkeling 'buiten om', nader te detaileren

7 Bijlagen

Bijlage 1 Woningbehoefte onderzoek, Companen, 12.2018

Bijlage 2 Breukrand onderzoek, Landslide, 04.2019

Bijlage 3 Onderzoek effecten verkeersafwikkeling,
Kragten, 04.2019