



GEMEENTE BOEKEL



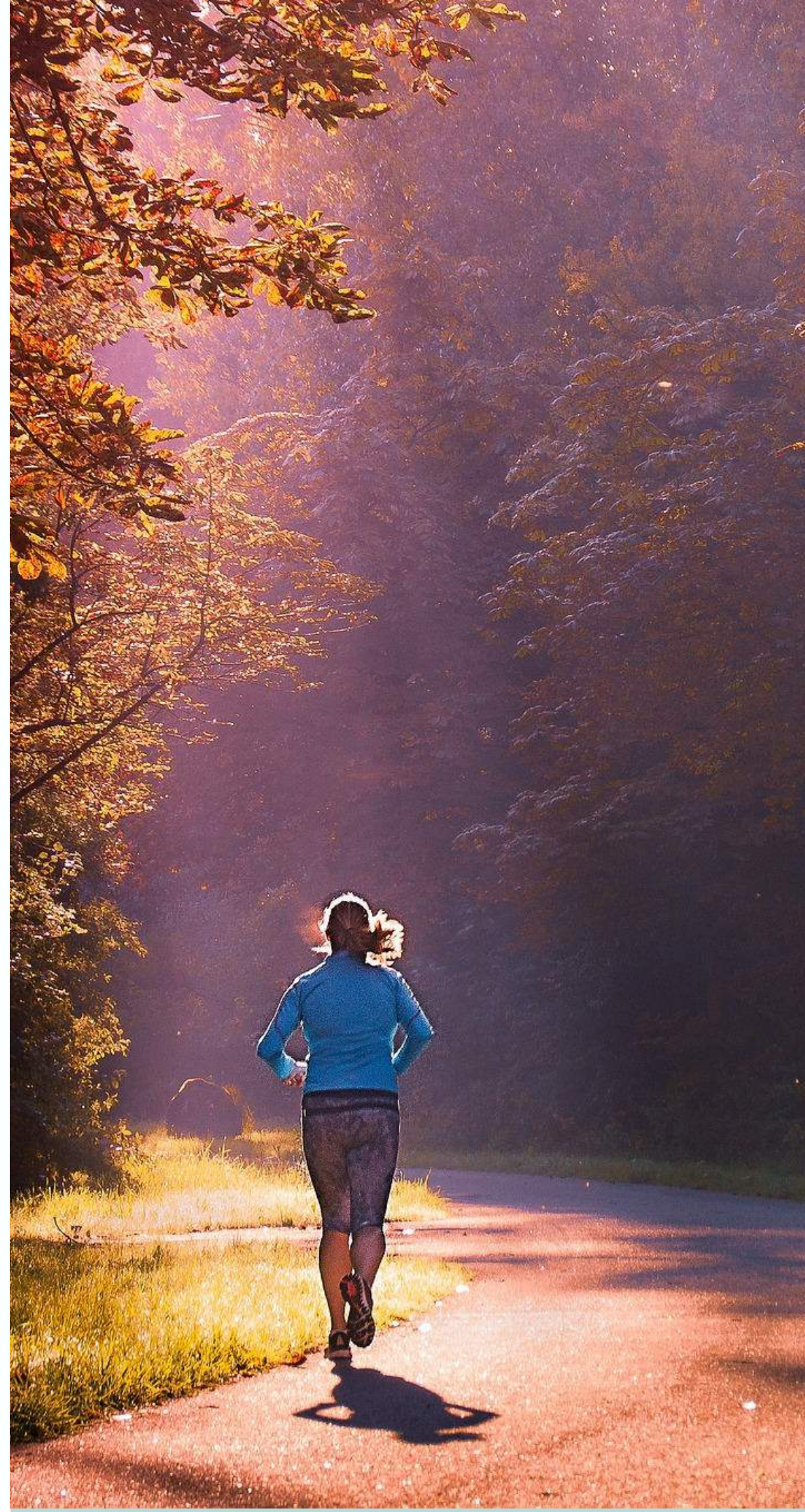
Wijs(t)wonen in De Burgt

Planontwikkeling woningbouw

augustus 2019

Inhoud

1. INLEIDING
2. ACHTERGROND & PROCES
3. VISIE OP WONEN IN DE BURGT
4. FINANCIËN EN VERWERVINGEN
5. MILIEUKUNDIGE ONDERZOEKEN
6. RISICO'S & PLANNING
7. COMMUNICATIE



Inleiding

De komende jaren ziet de gemeente Boekel een toename in de behoefte aan nieuwe woningen. Op basis van een onderzoek naar de meest geschikte plekken voor nieuwbouw in de gemeente is in de zomer van 2018 De Burgt aangewezen als locatie voor verdere uitwerking. De inpassing van circa 600 nieuwe woningen, opgedeeld in twee realisatiefasen is in de daarop volgende maanden verwerkt in een concept stedenbouwkundige opzet.

Hiertoe heeft het gemeentelijk projectteam verschillende onderzoeken laten uitvoeren op het gebied van programma, verkeer, milieu. Parallel hieraan heeft een participatieproces plaatsgevonden met omgevingspartijen. Concreet zijn in deze trajecten de kaders van het in het najaar van 2018 gepresenteerde projectplan verder uitgewerkt.

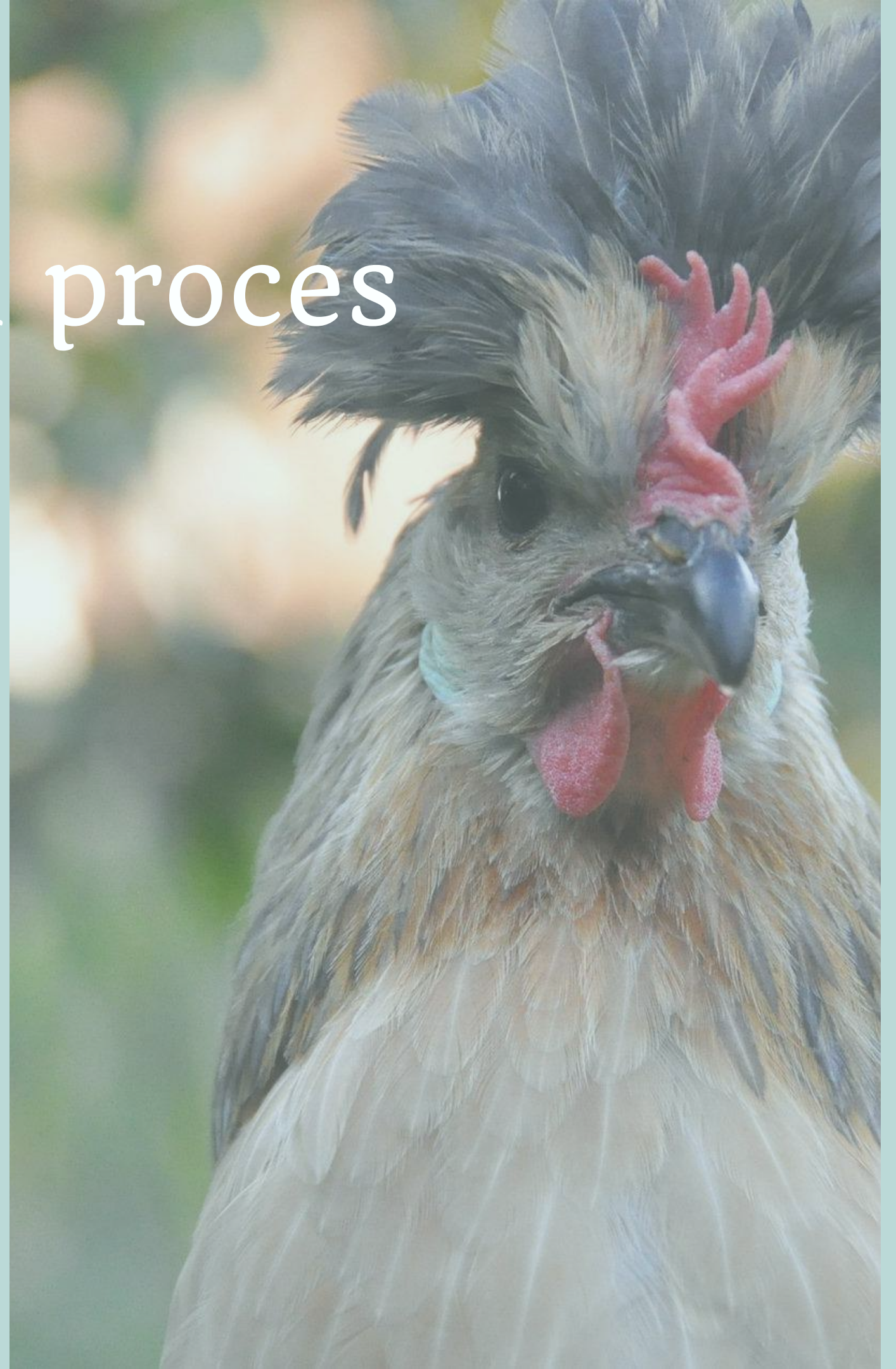
Resultaat is de voor u liggende ontwikkelvisie: een integraal plan voor ontwikkeling van de eerste fase van de Burgt. Een visie die niet alleen ruimte biedt voor de toekomstige woningvraag in de gemeente, maar die ook aansluit op (de wensen van) de omgeving, past op de locatie en in het karakter van Boekel en financieel haalbaar is.

Deze ontwikkelvisie geeft inzicht in de uitgangspunten van de gemeente op het gebied van

- doelgroepen, bouwprogramma en woningtypologie
- uitgangspunten op het gebied van groen, verkeer en bebouwing
- duurzaamheid en energie

Daarnaast worden de kaders geschetst voor wat betreft financiën, planning en communicatie/participatie.

Achtergrond en proces



AANLEIDING

De vraag naar woningen in Boekel groeit. 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 de meest recente prognose van de Provincie zijn de benodigde aantallen woningen per gemeente berekend om de verwachte verandering in het aantal huishoudens op te vangen. Op basis hiervan wordt voor de gemeente Boekel aanbevolen om in de komende 10 jaar ruim 600 woningen toe te voegen aan de huidige voorraad.

In dit kader heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke uitbreidingslocaties in Boekel, waarmee in deze woningbehoefte kan worden voorzien. In deze quickscan zijn zes locaties met elkaar vergeleken op verschillende aspecten (omvang, planologische kaders, ruimtelijke inpassing, ontsluiting, natuur en belemmeringen zoals geur en bedrijven). Een combinatie van Lage Schoense fase 4 en De Donk fase 4 is hierbij als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Deze combinatie, hierna 'De Burgt' genoemd, is door de gemeente aangewezen voor de ontwikkeling van ca 250-300 (fase 1) tot circa 600 woningen in totaal.





BESLUITVORMING & PROCES

In 2018 heeft gemeenteraad akkoord gegeven om te starten met verkenning van de mogelijkheden. Op basis hiervan is in opdracht van de gemeente een woonbehoefte onderzoek plaatsgevonden waarin de behoefte aan huisvesting voor komende jaren, zowel in aantal als in type woningen, verder is verkend. In de tweede helft van 2018 gestart met de initiatieffase: de eerste verkenningen, haalbaarheidsstudie en projectplan. Bovendien is gestart met voorbereidingen voor verwerving van de kavels in het plangebied en communicatie met omgeving (klankbordgroep bijeenkomsten).

Afgelopen maanden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is de voor u liggende ontwikkelvisie opgesteld, compleet met:

- ruimtelijke ambities, kaders en uitgangspunten;
- een nadere uitwerking van het woningbouwprogramma in typen en aantallen;
- een overzicht van de te verwachten kosten- en opbrengsten voor de volledige exploitatie
- inzicht in planning voor vervolgproces.

Dit hoofdstuk schetst het doorlopen proces en de belangrijkste uitgangspunten voor het opgestelde plan.

Een vooruitblik op komende tijd en planning richting realisatie is terug te vinden in het hoofdstuk Planning.

De belangrijkste mijlpalen die afgelopen planvormingsfase bij zijn doorlopen:

- september 2018:
Akkoord Gemeenteraad vestiging Wet Voorkeursrecht Gemeente (Wvg) op geselecteerde kavels, start initiatief/verkenningfase
- november 2018:
Eerste bijeenkomst Klankbordgroep
- december 2018:
Akkoord Gemeenteraad op Projectplan (incl bijbehorende grondexploitatie) - start planvormingsfase
- januari 2019:
Tweede bijeenkomst Klankbordgroep
- februari - mei 2019:
Onderzoeken, quickscans, vorming stedenbouwkundige opzet en uitgangspunten
- april 2019:
Derde bijeenkomst Klankbordgroep
- mei 2019:
Thema-avond De Burgt voor Gemeenteraad
- mei 2019:
Eindproduct klankbordgroep (incl. vlekkenplan) gepresenteerd
- mei - augustus 2019:
Verwerking resultaten onderzoeken en participatieproces in een concept stedenbouwkundige opzet en rapportage (ontwikkelvisie)



PARTICIPATIE EN OMGEVING

Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet heeft het college besloten de planvorming als een omgevingsdialogoog vorm te geven. Doel van het organiseren van de hiertoe opgerichte klankbordgroep is om tot een planvisie te komen waarin de belangen van omgeving vanaf het begin zoveel mogelijk worden meegenomen. Daarnaast biedt dit participatieproces mogelijkheid om vroegtijdig kennis te krijgen van de lokaal aanwezige kennis van het gebied, inzicht te krijgen in mogelijke deelbelangen en draagvlak te bouwen voor de toekomstige ontwikkeling.

De klankbordgroep is in tussen december 2018 en mei 2019 drie maal bijeen gekomen. Tijdens deze bijeenkomsten is informatie gedeeld en zijn reacties vanuit de aanwezigen opgehaald. De onderwerpen die het meeste ter sprake kwamen waren:

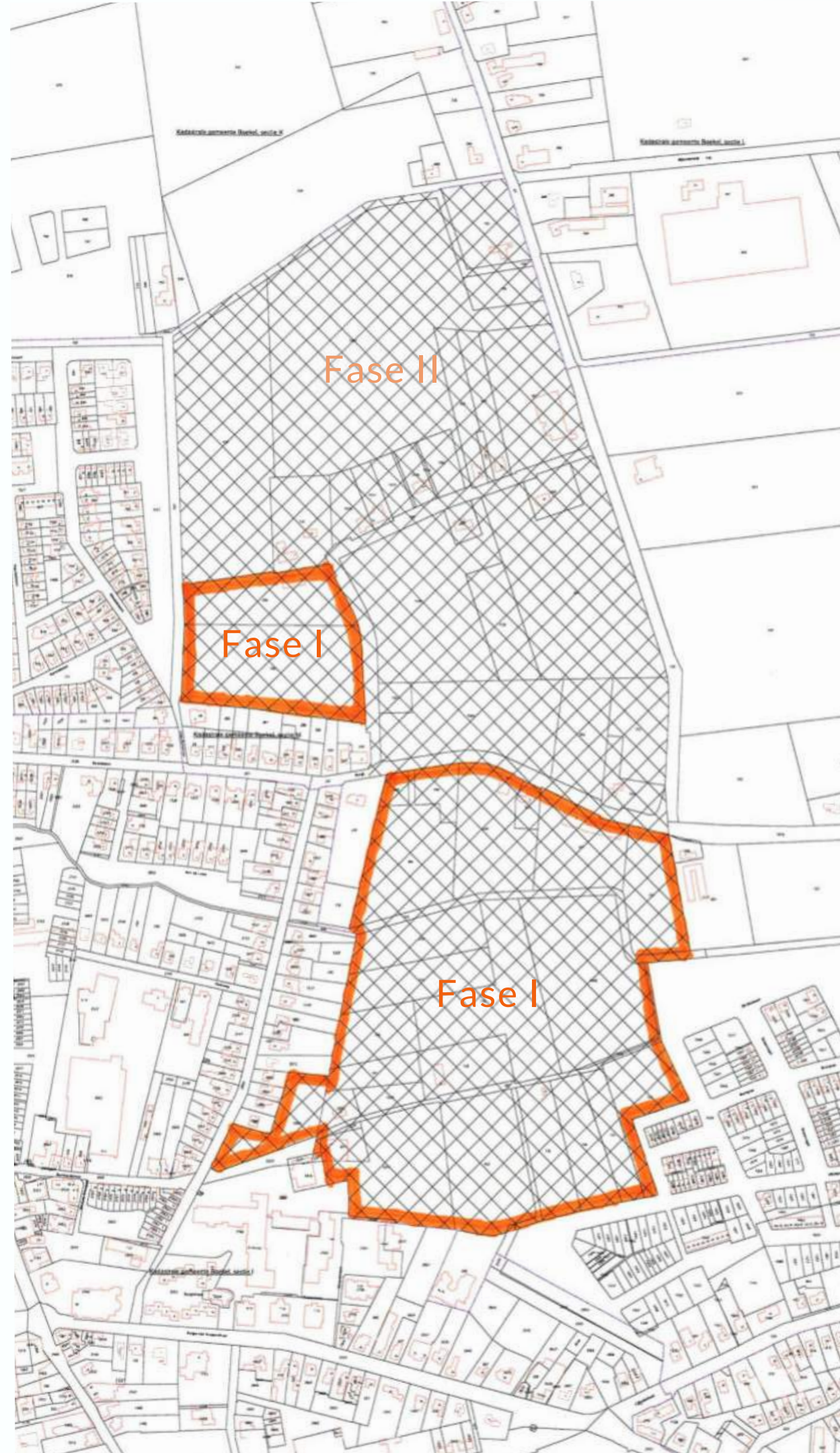
- inpassing van de Peelrandbreuk;
- toekomstige verkeersafwikkeling;
- behoud van het karakter van de in het gebied gelegen buurtschappen.

De visie die tijdens deze bijeenkomsten is gevormd zijn gebundeld in het Vlekkenplan dat eind voorjaar 2019 is gepresenteerd. De opmerkingen en uitgangspunten hiervan zijn zoveel mogelijk in deze ontwikkelvisie verwerkt en worden in de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet meegenomen.



Deelnemers van de Klankbordgroep waren (onder anderen):

- vertegenwoordigers van BrabantZorg;
- Boekel Energie;
- Heemkundekring;
- 'Sint Achten op Boeckel';
- KBO Boekel;
- Stichting Bomen Boekel;
- PeelrandWonen;
- Stichting D'n Eik;
- ZLTO;
- inwoners en omwonenden.



Plangebied De Burgt



Fase I

FASERING

Het plangebied van De Burgt is van dusdanige omvang dat een zorgvuldige fasering gewenst is. De locatie op opgedeeld in twee deelgebieden: fase 1 en fase 2. Beide fasen bieden ruimte aan circa 250-300 woningen.

De grens van de fasering is mede ingegeven door de geurbelasting van veehouderijen in de omgeving. Deze belasting maakt het niet mogelijk de gronden in fase 2 momenteel voor woonfunctie te bestemmen. Er wordt voorzien dat door maatregelen aan de uitstoot of herlocatie van deze bedrijven de gronden in fase 2 op termijn worden vrijgespeeld voor ontwikkeling. Vanuit het praktisch oogpunt van verwerving zijn de fasen verdeeld over de grenzen van de huidige verkaveling.

De fasering heeft de volgende voordelen:

- optimale afstemming van het aantal en type woningen op de ontwikkelingen in woningbehoefte (hoge garantie afname);
- beperkte, gefaseerde voorinvesteringen in infrastructuur en openbare ruimte.

3. Visie



UITGANGSPUNTEN

Startpunt voor de ontwikkeling van De Burgt is de visie op kwaliteit en karakter van de toekomstige buurt. Wat maakt de Burgt uniek, en wat is de meerwaarde voor Boekel als geheel?

LIGGING

Het gebied, met name fase 1, ligt direct aan de rand van het centrum van het dorp. Ook in vergelijking met andere recente nieuwbouwontwikkelingen (de Donk, de Run) heeft De Burgt een zeer centrale ligging binnen de gemeente. Deze ligging wordt benut door ruimte te geven aan langzaam verkeer en door de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande en omliggende en structuren.

DIVERS EN KLEINSCHALIG

Wat De Burgt verder bijzonder maakt is de wens om op deze plek ruimte te bieden voor zeer diverse woonvormen, afgestemd op de behoeften van verschillende doelgroepen die komende jaren een nieuwe woning zoeken binnen de gemeente. Wat ontstaat zijn kleinschalige woonbuurten, met menselijke maat: waar ruimte is voor rust en ontmoeting.





WIJS(T)WONEN

De Peelrandbreuk markeert de overgang tussen de Peelhorst en de lager gelegen Centrale Slenk. Grondwater stroomt van hoog naar laag. Op het breukvlak komt het water als kwel aan de oppervlakte, de zogenaamde wijst.

Ook in Boekel manifesteert de breuk zich. Op sommige plekken is het hoogteverschil goed zichtbaar. Het typische oranje, ijzerrijke water, is zeer typerend voor dit landschapstype. In De Burgt is ook de zijbreuk goed zichtbaar, wat te zien is aan het landschappelijk patroon.

De Peelrandbreuk en haar typische kenmerken zijn hét ontwerpmotief geweest bij de opzet van deze nieuwe wijk. Hoogteverschillen zijn opgepakt voor de hoofstructuur en de landschappelijke kwaliteiten van de hoofd-en zijbreuk worden benadrukt voor het creëren van een uniek woonklimaat.

Het wijstwater wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt in deze nieuwe woonwijk. Bijzondere beplanting, uniek voor dit natuurverschijnsel, maakt de wijk compleet en bijzonder. Vandaar de naam Wijs(t) wonen in de Burgt: de eerste woonwijk die volledig is geënt op de unieke kenmerken van dit bijzondere natuurverschijnsel.

PEELRANDBREUK

De Peelrandbreuk en de zijbreuk vormen de verbindende en structurerende elementen in de nieuwe woonwijk. Er wordt een bebouwingsvrijzone zone van 20 meter vrijgehouden (10 meter aan weerszijden) voor de primaire breuklijn. Daarnaast is een 'bufferzone' van nog eens 10 meter aan beide zijden, waar deels lichte bebouwing is toegestaan.

Door deze bufferzone ontstaat een circa 40 meter brede vrije parkzone die door het hele plangebied loopt. Ook de zijbreuk wordt zoveel mogelijk vrijgehouden. Dit is niet noodzakelijk vanuit constructief oogpunt, of voor behoud/bescherming van de breukzone, maar ingegeven vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Op sommige plekken zijn lagere delen waar de wijst zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt. Deze bijzondere zone krijgt een bijzondere inrichting met specifieke soorten zoals knotwilgen, elzen en kastanjes (oranje bast en bladeren!) en afgewisseld met koekoeksbloem, dotterbloem en moeraskartelblad.



Langs de Peelrandzone zien we specifieke woonvormen. Huizen met een lichte constructie, bij voorkeur van hout, die zich volledig oriënteren op deze bijzondere landschappelijke zones.

Deze zogenaamde 'wijstwoningen' kunnen iets opgetild worden boven het maaiveld. Een vlonder kan de overgang markeren tussen openbaar en privé.



Impressies van de Peelrandzone



BUURTSCHAPPEN

Kenmerkend voor Boekel zijn de buurtschappen die door de gemeente verspreid liggen. Binnen het plangebied zijn twee van deze buurtschappen al sinds 1875 aanwezig. Behoud en versterking van deze buurtschappen wordt in de structuurvisie Boekel benoemd en is uitgangspunt in de ontwikkeling van De Burgt.

De twee buurtschappen, Burgt-Zijp en een gedeelte van buurtschap De Burgt zijn zorgvuldig ingepast (een deel van buurtschap De Burgt ligt in fase 2) . Met respect voor de losse bebouwing worden deze buurtschappen verdicht met losstaande bebouwing waarbij de eigenheid en de leesbaarheid van de buurtschappen behouden blijft.

Over de gehele breukzone worden geen wegen aangelegd. Het zijn groene parkzones waar alleen fiets- en wandelpaden doorheen lopen: volop ruimte voor recreatie en natuurbeleving.



De kaart hiernaast geeft inzicht in hoe fase 1 is in te delen in verschillende buurten en gebieden. De Peelrandzone loopt van noordwest naar zuidoost als een groene vrije zone door het gebied.

De witte pijlen geven ontsluitingswegen aan. Waar de lijnen gestippeld zijn is alleen fietsverkeer toegestaan. De Burgtseloop en de Bernhardstraat overlopend in Burgtsepad vormen de oostwest lopende structuurlijnen. Aan deze lijnen hangen de langzaamverkeerverbindingen van en naar het centrum van het dorp.

In de geel gemarkeerde gebieden zijn geschakelde eensgezinswoningen voorzien. De hoogteverschillen tussen de hoge horst en de lage schenk zijn hier namelijk het grootst. Dit wordt benadrukt door wegen in dit gebied haaks op de hoogtelijnen te laten lopen. Door de zo ontstane terrasvorming worden de fysieke gevolgen van de Peelrandbreuk nog beter zichtbaar en beleefbaar.

In aansluiting op de bestaande buurtschappen en boskavels worden buurten voorzien, met bijvoorbeeld een klein aantal woningen, omringd door groen. Langs de Peelrandzone ontstaan zones voor bijzondere woningen: met bijvoorbeeld een veranda direct aan het park.



Voorkeursvariant:

- knip oost-west autoverkeer,
- waar mogelijk benutten bestaande onstluitingsstructuren,
- en verkeer buiten het centrum en bestaande woonbuurten om afwikkelen

VERKEER

Hoe garanderen we veilige woongebieden en routes van en naar de school en sportvelden? En hoe voorkomen we dat bestaande wegenstructuur niet te zwaar worden belast?

Deze vragen overstijgen het plangebied en vragen een benadering op een hoger schaalniveau. De toekomstige verkeersbewegingen die met de nieuwe woningen zijn te verwachten zijn in kaart gebracht. Op basis hiervan, en met het oog op de wens om autoverkeer door het centrum van Boekel komende jaren verder te ontmoedigen, zijn verschillende scenario's overwogen.

De scenario's variëerden van het alleen aanleggen van wegen binnen de nieuwe buurten en de omliggende wegen verder ongewijzigd laten tot de aanleg van volledig nieuwe onsluiting, ook voor omliggende wijken. De scenario's zijn getoetst aan thema's als veiligheid, financiële haalbaarheid en inpassing in het bestaande netwerk. Daarnaast zijn de scenario's besproken bij de klankbordbijeenkomsten.

De scenario's waarbij het grootste gedeelte van het autoverkeer wordt afgewikkeld richting het noord-westen komen tegemoet aan de wens vanuit de omgeving om zo min mogelijk nieuw verkeer door de huidige buurten te laten verlopen. Bovendien scoren ze het hoogst op thema's veiligheid en inpassing.

ONTSLUITING AUTOVERKEER

Uitgangspunt voor de ontworpen verkeersstructuur is een optimale spreiding van auto's en zo min mogelijk extra belasting op de nabijgelegen woonbuurten.

Er is geen directe autoverbinding tussen de verschillende woonbuurten. De buurten kennen dus alleen direct bestemmingsverkeer en er ontstaan geen nieuwe doorgaande routes door het gebied.

In de verkeersstructuur is de Peelrandbreuk ook als knip voor autoverkeer doorgezet. Zo wordt de parkzone versterkt, direct autoverkeer naar het centrum ontmoedigd en het gebruik van langzaamverkeerroutes (fiets/wandel) naar het centrum gestimuleerd.



Uitgangspunten:

- langzaam verkeer stimuleren
- afwikkeling autoverkeer zo min mogelijk door huidige woonbuurten
- vrijliggend fietspad richting sportvelden
- doodlopende straten in de buurten
- voorsorteren op noord-oost ontsluiting Boekel



LANGZAAM VERKEER

Fietsers en voetgangers krijgen alle ruimte. In oost-westrichting lopen twee reeds bestaande belangrijke langzaamverkeersroutes. Deze blijven behouden en worden op plekken versterkt.

Een nieuwe drager voor het langzaam verkeer is het nieuwe Peelrandpark, dat het hele plangebied in noord-zuid richting doorsnijdt. Samen met de schouwpaden langs de waterlopen vormen deze paden een fijnmazig netwerk van sociaal- en verkeersveilige langzaam verkeer routes. Zo zijn de nieuwe buurten zowel onderling als direct met de dorpskern van Boekel verbonden.

VEILIGE ROUTE CENTRUM - SPORTVELDEN

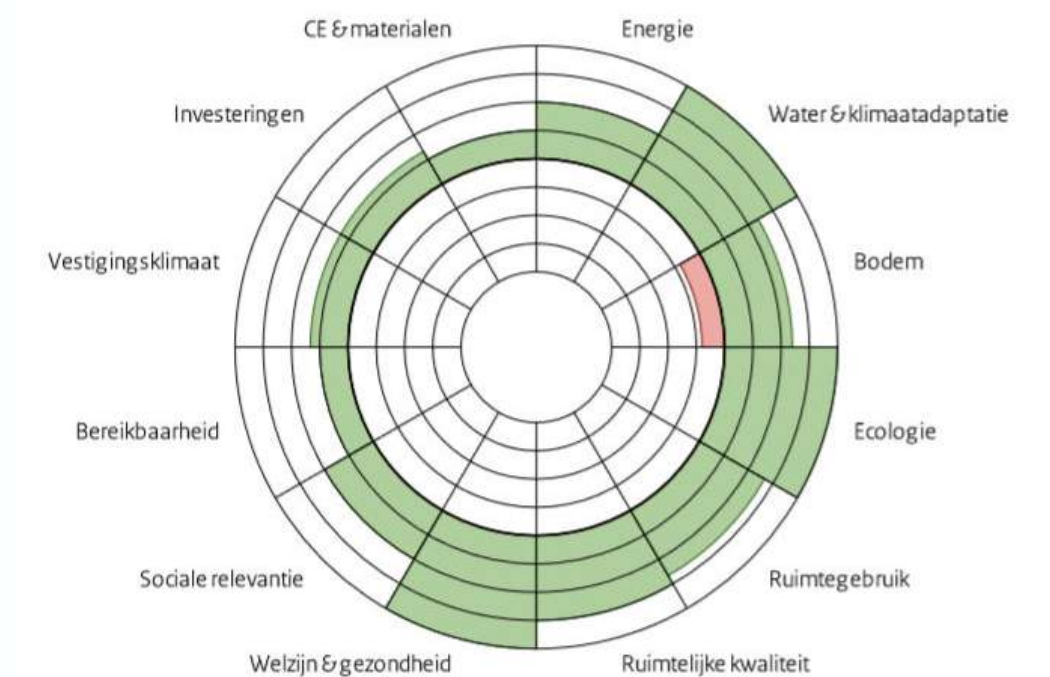
De bestaande fietsroute van vanuit het centrum via de Burgt naar de sportvelden wordt opgewaardeerd. Ten westen van de Peelrandzone wordt deze route ingericht als fietsstraat. Hier heeft de fietser voorrang is de auto te gast. Bij het Peelrandpark gaat de weg over in een ruim bemeten tweerichting-fietspad.

Ten oosten van het park komt een parallelstructuur bestaande uit een vrijliggend tweerichting-fietspad en parallel hieraan gelegen een autostraat. De autostraat dient als ontsluiting voor de ten noorden hiervan gelegen woningen en doorkruist het fietspad niet. Op deze manier wordt het fietsverkeer zoveel mogelijk gescheiden van het autoverkeer om een zo veilig mogelijke situatie te creëren.

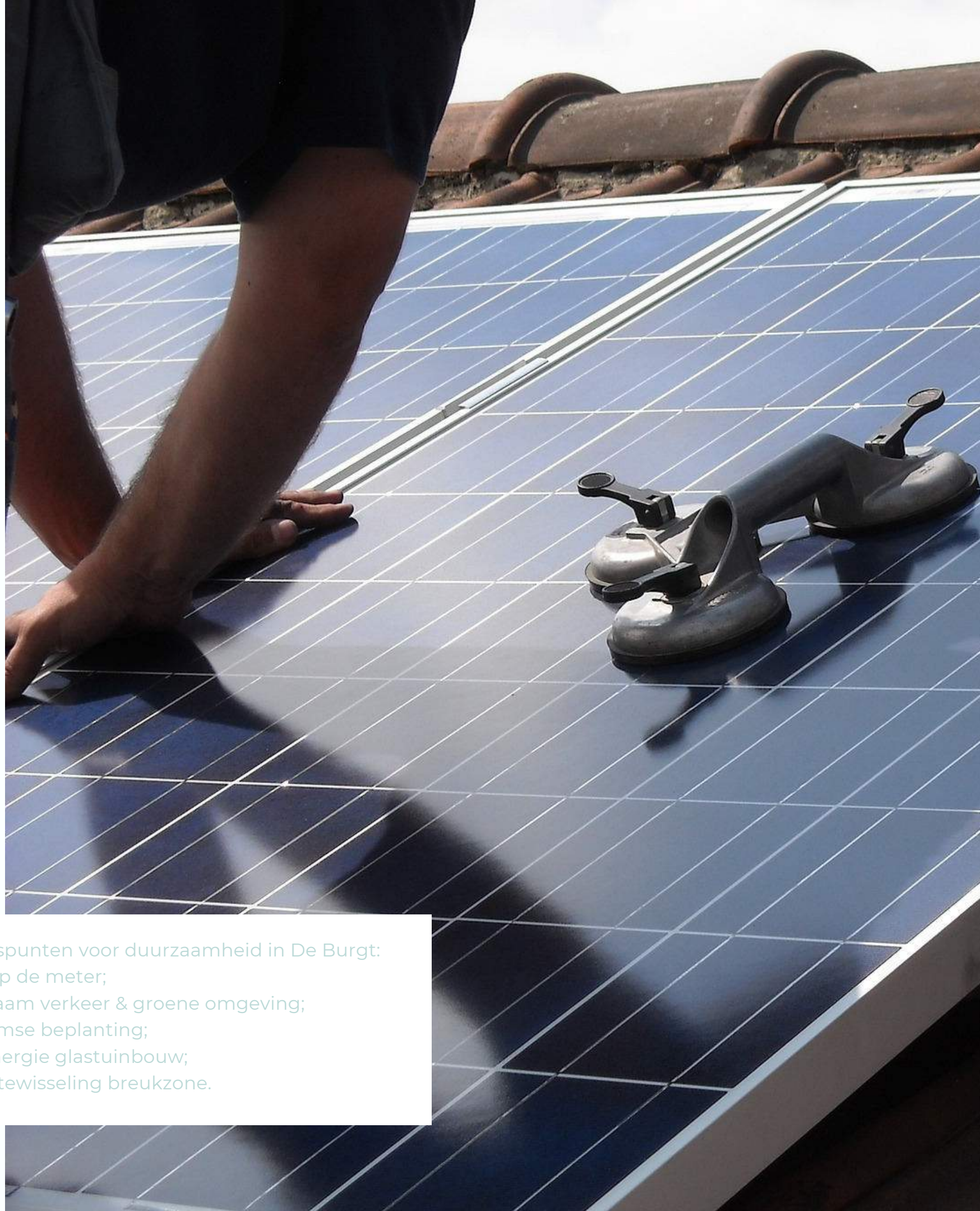
DUURZAAMHEID

De gemeente speelt in op toekomstige ontwikkelingen in de energietransitie, De ambitie is dan ook om de Burgt zeer duurzaam te ontwikkelen. Naast het minimaliseren van de nieuwe energiebehoefte en het stimuleren van langzaam (nietgemotoriseerd) verkeer ligt de nadruk op het benutten van de locatie an sich. De Peelrandbreuk die door het gebied loopt biedt unieke kansen voor groen en recreatie (gezonde leefomgeving), maar ook op het gebied van watermanagement en mogelijk energieopwekking.

In de huidige fase van planvorming is een quick-scan gedaan aan de hand van de Omgevingswijzer. Op deze manier zijn voor de verschillende thema's op het gebied van duurzaamheid, de kansen en uitdagingen voor De Burgt in kaart gebracht. De uitkomsten zijn samengevat in een beknopt rapport en het hiernaast weergegeven diagram. In een volgende fase zullen de hieronder beschreven onderwerpen verder in detail moeten worden onderzocht.



Belangrijkste kansen voor duurzame gebiedsontwikkeling in De Burgt



Uitgangspunten voor duurzaamheid in De Burgt:

- plus op de meter;
- langzaam verkeer & groene omgeving;
- inheemse beplanting;
- restenergie glastuinbouw;
- warmtewisseling breukzone.

ENERGIE

Belangrijke kansen voor natuurlijke energieopwekking worden gezien in de speciale omstandigheden die de Peelrandbreuk biedt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- het benutten van het warmteverschil in de ondergrond voor warmteopslag /-wisseling;
- de hoogteval van het grondwater voor waterkracht;
- en het hoge gehalte ijzer van het wijstwater (elektrolytische lading).

De mogelijkheden voor windenergie zijn beperkt, gezien de nabije ligging van vliegbasis Volkel.

Er zijn concrete ideeën over energieuitwisseling van de woningen in de nieuwe wijk met nabijgelegen ondernemingen (glastuinbouw). Ook de kansen die grootschalige veehouderijen (biomassa) hierin bieden dienen in een volgend stadium verder te worden onderzocht.

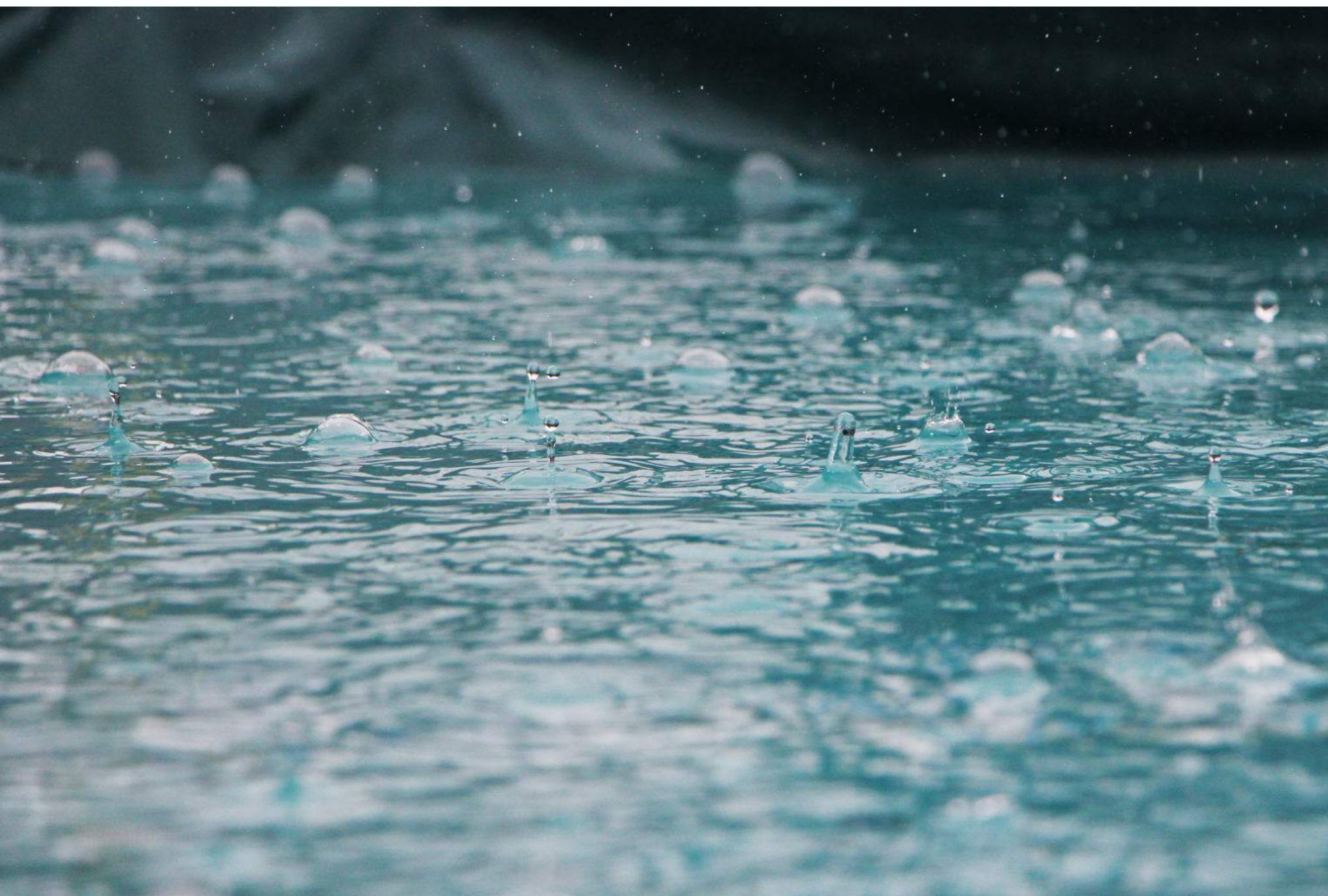
DUURZAME MOBILITEIT

Na Uden liggen de grotere kernen en veel regionale werkgelegenheid op meer dan 10 km afstand. Openbaar vervoer in Boekel is beperkt tot enkele buslijnen. De auto is voor de meeste Boekelaren dan ook het belangrijkste middel voor woon-werkverkeer. Dat zal komende jaren niet veranderen.

De Burgt onderscheidt zich echter door haar ligging: vlak bij het centrum van Boekel en daarmee op loop- en fietsafstand van alle dagelijkse voorzieningen. Ook scholen en sportvoorzieningen zijn via veilige langzaamverkeersroutes in minder dan 5 minuten te bereiken.

Zoals ook in eerdere hoofdstukken beschreven wordt daarom veel ruimte gegeven aan langzaam (niet gemotoriseerd) verkeer. Hierdoor wordt niet alleen CO₂-uitstoot teruggedrongen, maar wordt ook bewegen en een gezonde levensstijl van de bewoners gestimuleerd.





KLIMAATADAPTATIE

Afgelopen jaren is er alleen bij extreem weer sprake geweest van wateroverlast. Met het oog op klimaatverandering wordt wel rekening gehouden met een toename van dergelijke situaties op lange termijn. Bij de ontwikkeling wordt hier op ingespeeld door de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte groen, natuurlijk en 'rainproof' te ontwerpen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- het minimaliseren van verharding;
- groene daken;
- natuurlijke plekken voor tijdelijke opslag regenval (wadi's).

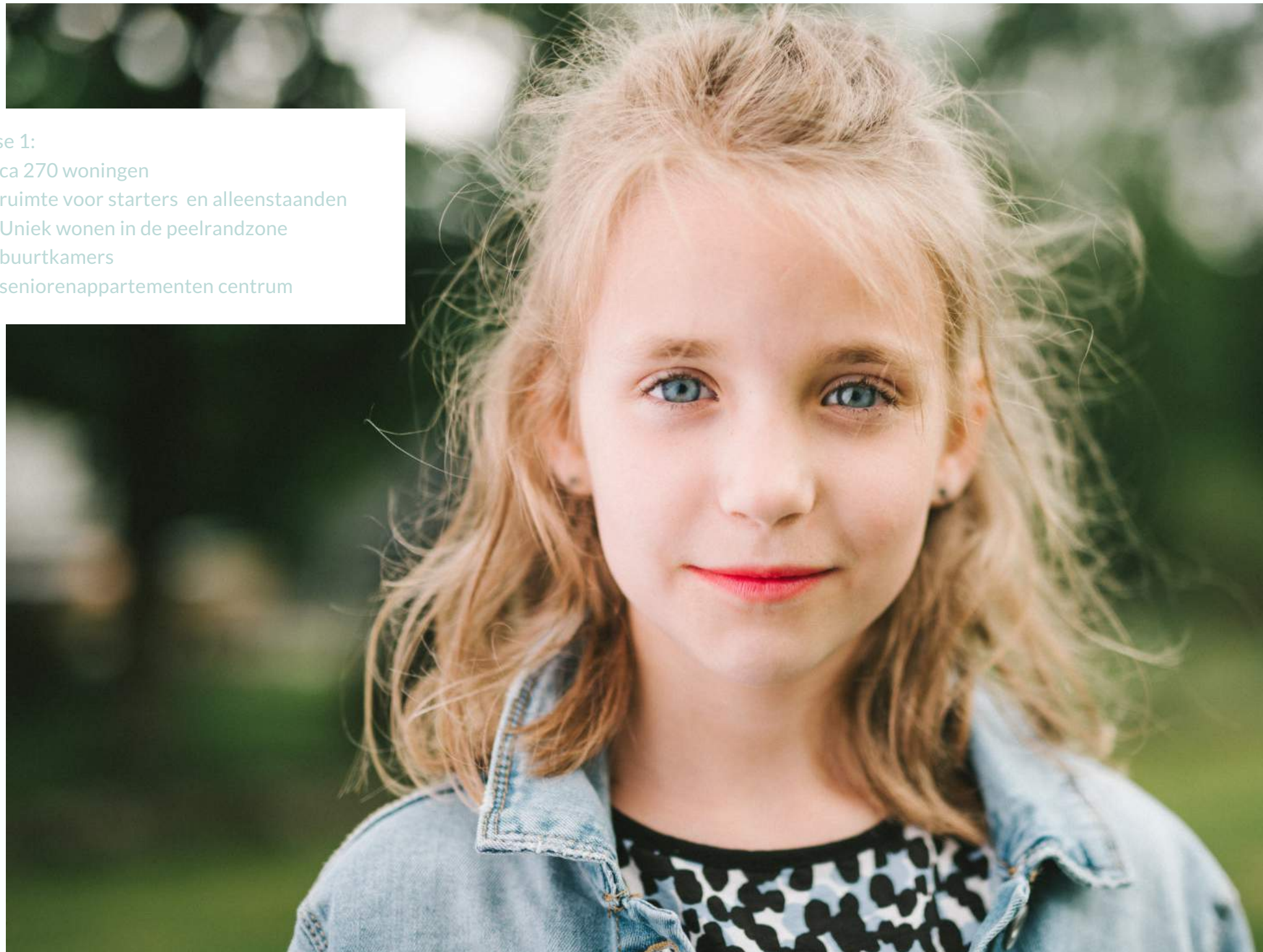
Verder biedt het hoogteverschil kansen voor systematische infiltratie en afdracht van regenwater. Hier wordt in de opzet van de wijk en ontwerp van de straten rekening mee gehouden. Door het toevoegen van oppervlaktewater en het reserveren van ruimte voor tijdelijke opslag van regenwater wordt bovendien eventuele kans op hittestress en watertekort in de toekomst tegengegaan. Zie ook de eerdere paragrafen waar dieper in wordt gegaan op de inrichting van de Peelrandzone en groenvoorziening in De Burgt.

Programma & financiën



Fase 1:

- ca 270 woningen
- ruimte voor starters en alleenstaanden
- Uniek wonen in de peelrandzone
- buurtkamers
- seniorenappartementen centrum



De Gemeente Boekel ontwikkelt in De Burgt een gevarieerd woonmilieu, met ruimte voor diverse doelgroepen en woningtypen. Eind 2018 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten schetsen hoe de woningbehoefte zich komende jaren ontwikkelt. De aantallen en typen woningen, het programma dat in De Burgt is voorzien is op deze prognose afgestemd.

De belangrijkste doelgroepen zijn starters, gezinnen (jonge gezinnen en doorstroomgezinnen), alleenstaanden, ouderen en zorgbehoevenden. Om deze groepen optimaal te huisvesten zijn in De Burgt appartementen, rijwoningen van verschillende grootte, tweekappers, geschakelde en vrijstaande woningen opgenomen. Hierin zijn ook woningen voor de zorgsector en sociale huur voorzien.

De hogere dichtheden vinden op natuurlijke wijze hun plek het dichtst bij het centrum. In dit zuidwestelijke gebied (dicht bij het centrum) zijn appartementen en grondgebonden woningen voor met name senioren, alleenstaanden en jonge gezinnen opgenomen. De grotere percelen voor vrijstaande woningen zijn richting het buitengebied en later in fase 2 terug te vinden. Langs de Peelrandzone zijn plekken voor bijzonder wonen ingericht. Hier lopen park en tuin in elkaar over: raakt het groen de gevel.

Deelgebied - Lage SchoenseUitgeefbaarheid: ca. 15.000 m²

Programma:

- ca. 27 rijwoningen
- ca. 20 geschakelde woningen
- ca. 2 vrijstaande woningen

TOTAAL: ca. 49 woningen

Deelgebied - De BurgtUitgeefbaarheid: ca. 9.960 m²

Programma:

- ca. 8 rijwoningen
- ca. 10 geschakelde woningen
- ca. 6 vrijstaande woningen

TOTAAL: ca. 24 woningen

Deelgebied - BernhardstraatUitgeefbaarheid: ca. 17.000 m²

Programma:

- ca. 48 appartementen
- ca. 18 geschakelde woningen
- ca. 4 vrijstaande woningen
- ca. 5 wijstwoningen

TOTAAL: ca. 75 woningen

Deelgebied - BurgtsepadUitgeefbaarheid: ca. 34.450 m²

Programma:

- ca. 42 rijwoningen
- ca. 50 geschakelde woningen
- ca. 37 wijstwoningen

TOTAAL: ca. 129 woningen

TOTAAL

Uitgeefbaarheid

Deelgebied Lage Schoense	15.000 m ²
Deelgebied Bernhardstraat	17.000 m ²
Deelgebied De Burgt	9.960 m ²
Deelgebied Burgtsepad	34.450 m ²

TOTAAL: 76.410 m²

Programma

- ca. 77 rijwoningen (28%)
- ca. 98 geschakelde woningen (35%)
- ca. 12 vrijstaande woningen (4%)
- ca. 48 appartementen (17%)
- ca. 42 wijstwoningen / duur geschakeld (16%)

TOTAAL: ca. 277 woningen

De opbrengsten voor de ontwikkeling bestaan uit de te verwachten inkomsten uit de verkoop van bouwrijpe kavels. Niet alle kavels worden voor dezelfde prijs (€/m²) verkocht. Zo wordt er onderscheid gemaakt voor verschillende woningtypen. Vooralsnog wordt aangesloten bij dezelfde uitgiftecategorieën als in de rest van de gemeente Boekel, te weten (alle prijzen ex btw, tarieven worden jaarlijks herzien):

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling) € 195;
- Rijwoning/ starterswoning € 215;
- Half vrijstaande woning € 245;
- Vrijstaande woning € 275.

GRONDEXPLOITATIE

De grondexploitatie is het financieel kader voor de ontwikkeling van De Burgt. Eind 2018 heeft de gemeenteraad de eerste grondexploitatie voor het plan vastgesteld. Deze is in het kader van de jaarrekening begin 2019 herzien.

OPBRENGSTEN

Er is gekozen om de zone langs Peelrandbreuk niet te bebouwen en in te richten als landschapspark. Dit heeft invloed op het aandeel uitgeefbare gronden in het plangebied. De te verwachten inkomsten zijn derhalve lager dan bij een vergelijkbare ontwikkeling zonder breukzone. Door de kwaliteiten van het groen in te zetten als meerwaarde voor luxere woningen (met bijvoorbeeld een veranda direct aan het park) is een realistisch en financieel haalbaar plan ontstaan.

In totaal is in dit plan 61% van de grond van het netto exploitatiegebied (exclusief te handhaven percelen bos) en 44% op basis van bruto plangebied beschikbaar voor exploitatie. Op basis van de voorziene woningaantallen en typen is een opbrengst van €17,2 mln voorzien.

KOSTEN

De grondexploitatie bestaat uit alle te verwachten kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met de ontwikkeling. De huidige prognose van de kosten maakt dat de balans voor de ontwikkeling van Fase 1 sluitend is. Voor Fase 2 worden grotere kavels (hogere grondopbrengsten) en lagere investeringen voorzien.

De actuele exploitatie wordt in het voorjaar van 2020 in de jaarlijkse grondbedrijfsrapportage voor de gemeenteraad meegenomen.

Herziening van de grondexploitatie is een continu proces, waarbij rekening wordt gehouden met actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten. Op dit moment wordt in de grondexploitatie uitgegaan van een standaard procentuele reservering voor de aanleg en aanpassing van infrastructuur. Deze richt zich met name op de wegen binnen het plangebied en de aansluiting aan het omliggend netwerk. Indien, ook vanuit de lange termijn verkeersvisie van Boekel, wordt ingegeven dat de aanleg van nieuwe wegen noodzakelijk is zal moeten worden onderzocht in tot op welk niveau een bijdrage vanuit het project hieraan kan worden geleverd.



De belangrijkste kosten in de grondexploitatie zijn:

- grond (verwerving, vrijmaken van rechten);
- sloop, verwijdering, verplaatsing en tijdelijk beheer;
- bodemsanering en grondwerken;
- aanleg voorzieningen in het gebied;
- kosten buiten het gebied;
- onderzoeken en opstellen ruimtelijke plannen;
- gemeentelijke apparaatskosten;
- planschadekosten.



Overzichtskaart
verdeling huidig
eigendom kavels in het
plangebied

GRONDBELEID

De gemeenteraad van Boekel heeft ervoor gekozen om een actief grondbeleid te voeren. Dit betekent dat de gemeente de intentie heeft om alle gronden in het plangebied in eigendom te verkrijgen. Hiertoe is eind 2018 Wet Voorsrecht Gemeenten (WVG) gevestigd op een groot aantal kadastrale percelen in het plangebied. Door het vestigen hiervan zijn grondeigenaren verplicht om bij verkoop van hun grond deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiermee probeert de gemeente bij de uitvoering van ruimtelijk beleid de inzichtelijkheid van de grondmarkt te vergroten en prijsopdrijving door speculatie te voorkomen.

VERWERVINGEN

Het plangebied van De Burgt kent een groot aantal grondeigenaren. Eigenaren variëren van particulieren met een relatief kleine hobbyweide, tot aan grote agrarische bedrijven van meerdere hectaren. De gemeente heeft de intentie om met alle grondeigenaren de mogelijkheid tot verkoop te bespreken. Niet alleen de prijs is hierbij van belang. Ook de planning en andere voorwaarden komen hierbij aan bod. Met ondernemers denkt de gemeente bijvoorbeeld graag mee naar de mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing naar een toekomstbestendige locatie.

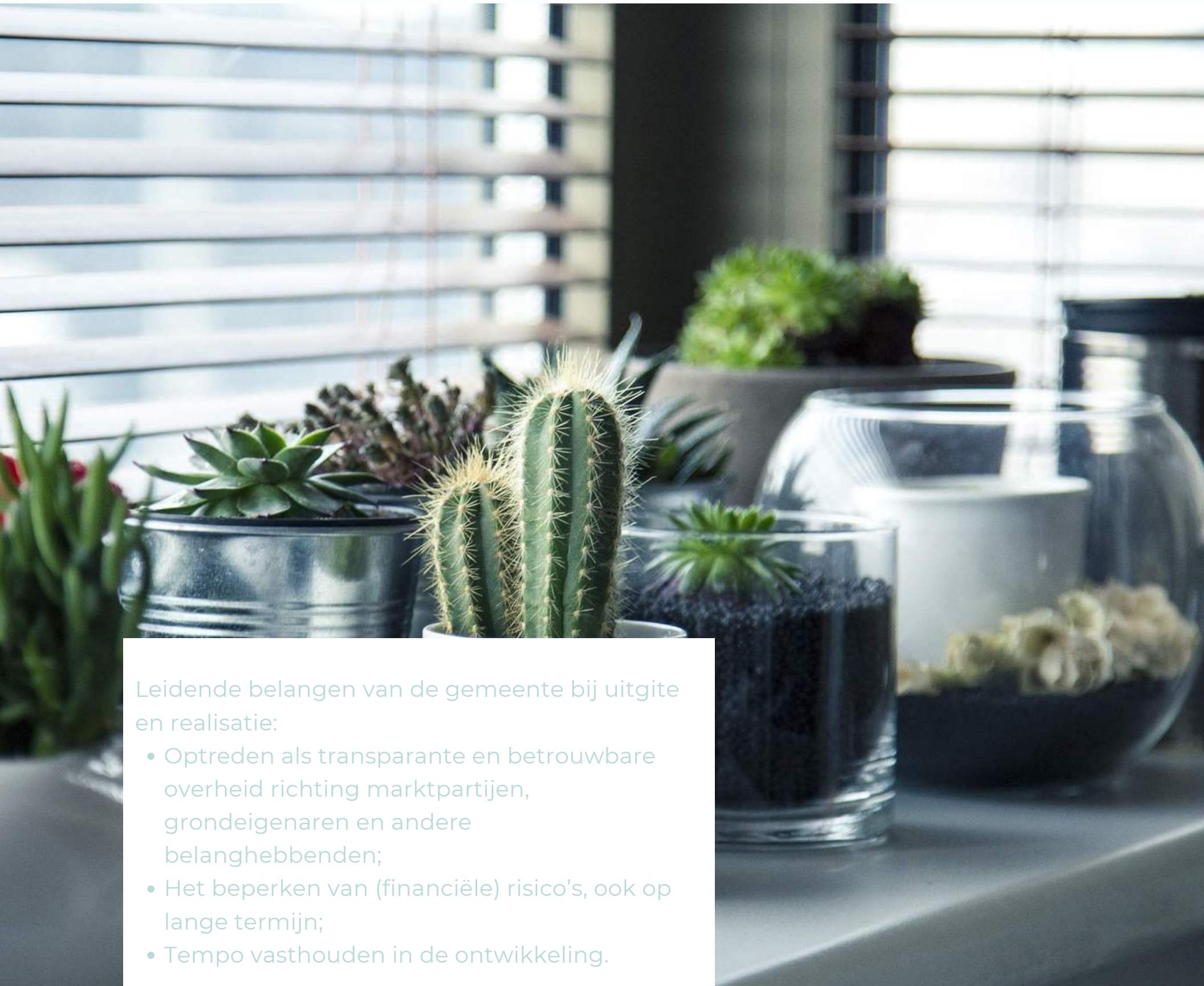
VOORTGANG

Op dit moment wordt er gesprekken gevoerd met de diverse eigenaren. Er is op het moment van schrijven (augustus 2019) nog geen grond door de gemeente verworven in De Burgt.

Recent blijkt dat er vanuit de markt interesse is de ontwikkeling van De Burgt. Concreet is bekend dat enkele lokale aannemers/ontwikkelaars parallel aan de gemeente gesprekken voeren met de huidige eigenaren in het gebied, om zo positie te verwerven.

Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat deelgebieden onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld. Ook binnen Fase 1 (en later Fase 2) is daardoor ruimte voor een gefaseerde ontwikkeling. Hierdoor is het mogelijk om de ontwikkeling te starten, ook als niet alle kavels zijn verworven. Dit geeft lucht en biedt zowel de gemeente als huidige grondeigenaren meer ruimte in de gesprekken.





Leidende belangen van de gemeente bij uitgifte en realisatie:

- Optreden als transparante en betrouwbare overheid richting marktpartijen, grondeigenaren en andere belanghebbenden;
- Het beperken van (financiële) risico's, ook op lange termijn;
- Tempo vasthouden in de ontwikkeling.

UITGIFTE & REALISATIE

Uitgangspunt is dat een voor deze ontwikkeling passende vorm wordt gevonden voor het proces van uitgifte en realisatie. Duidelijke afspraken over samenwerking, grondgebruik, planning en fasering en geld maken een verantwoord project. Voorop staat dat de risico's eerlijk zijn verdeeld, partners elkaar vertrouwen en elkaar vinden in een gedeelde visie en belang. De details van uitgifte en de afspraken voor samenwerking hierin zullen te zijner tijd samen met de beoogde partners verder moeten worden uitgewerkt.

De onderwerpen om verder uit te werken voor de verdere ontwikkeling en de selectie van partners in realisatie zijn:

- vaststelling van randvoorwaarden m.b.t. leef- en woonkwaliteit, relatie met openbare ruimte en infrastructuur, planning;
- afkadering van kavels, doelgroepen voor afname van grond;
- te hanteren marktbenaderingsprocedure (inclusief contract- en realstatievorm);
- indien van toepassing: te volgen aanbestedingsprocedure, (geschiktheids-)eisen, en gunningscriteria;
- een passende verdeling van planrisico's tussen gemeente en ontwikkelende partijen.

Milieukundige onderzoeken



Onderwerpen als woningbehoefte (programma), de speciale bodemsituatie en hoe om te gaan met het verkeer spelen een grote rol in de planvorming van De Burgt. Onderzoeksuitkomsten van deze thema's zijn leidend geweest in het ontwerp en zijn eerder in deze ontwikkelvisie apart uitgelicht.

De risico's op het gebied van geluidshinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn in het plangebied van De Burgt niet hoger dan op andere plekken in de gemeente. De onderzoeken op deze onderwerpen volgen dan ook -zoals gebruikelijk- in de volgende fase van voorbereiding voor het bestemmingsplan.

Geur, archeologie en natuur zijn omgevingsaspecten waarmee in dit gebied rekening dient te worden gehouden. Op deze onderwerpen zijn daarom ook reeds in deze fase verkenningen of quick-scans uitgevoerd -vooruitlopend op nadere onderzoeken richting bestemmingsplan. Ook een geotechnisch en milieuhygienisch bodemonderzoek is in de zomer van 2019 uitgezet. Het onderzoek loopt komende jaren door. De uitkomsten worden in dit hoofdstuk kort toegelicht.

Uiteraard worden ook andere milieu-aspecten verder onderzocht, zodat het bestemmingsplan wordt uitgerust een complete inventarisatie.





ONDERZOEK PEELRANDBREUKZONE

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- en zelfs internationale aandacht.

De Peelrandbreuk is 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 ontlelen. Boekel komt in beeld als voorbeeld voor geïntegreerde ruimtelijk planvorming.

Het participatieproces 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 langgerekte onbebouwde zone, die meerdere functies kan vervullen.

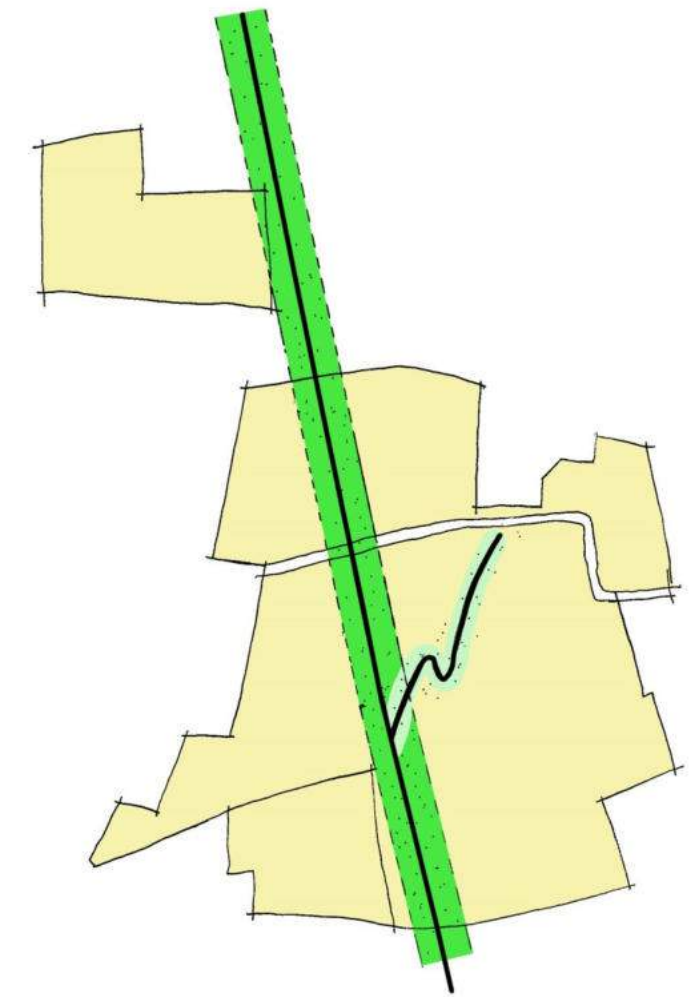
GROEN & NATUURBELEVING

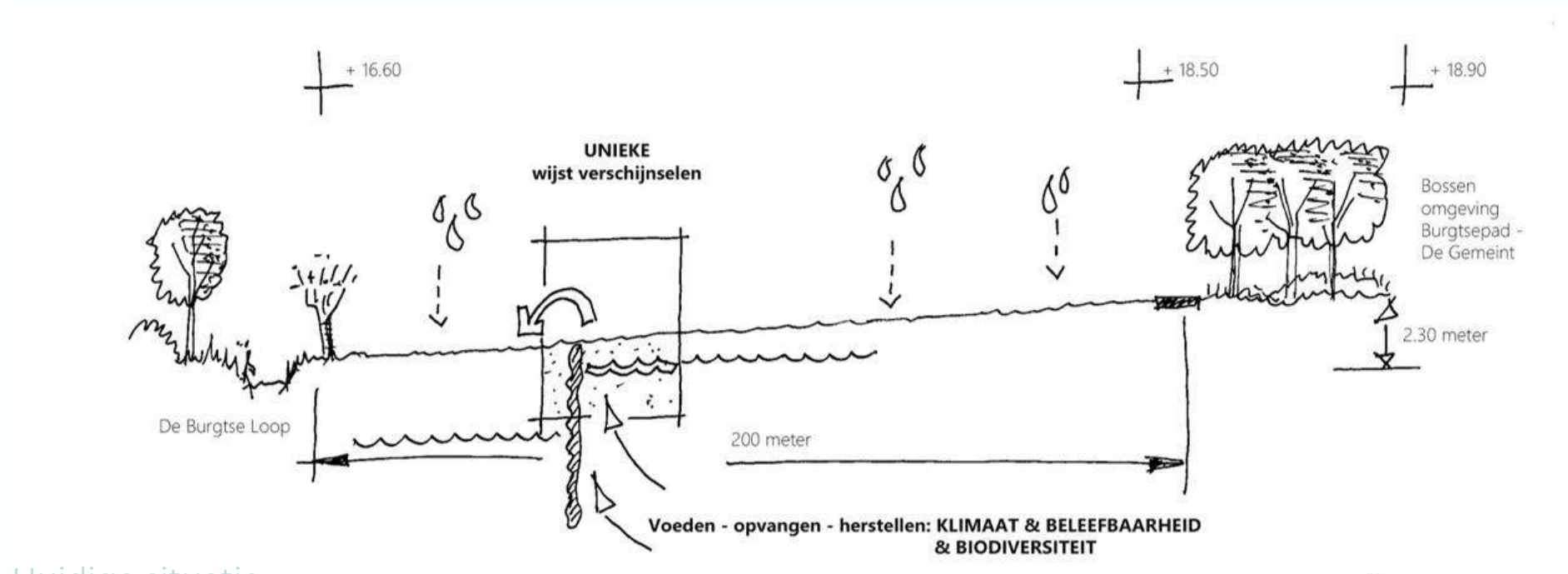
De gemeente wil zoveel mogelijk uitgaan van de natuurlijke kenmerken van de ontwikkellocatie 'de Burgt'. het plangebied De Burgt ligt op een geologisch interessant stuk grond waarbij de Peelrandbreuk zorgt voor boeiende natuurverschijnselen.

Één verschijnsel is het eerder genoemde opkomend wijstwater. Dit water wordt door de breuk opgestuwd. Het is een natuurlijk verschijnsel dat zorgt voor voeding van de beken en daarmee bijdraagt aan de waterhuishouding. Daarnaast is het ook een verschijnsel dat, indien op de juiste manier zichtbaar gemaakt, een bijdrage kan leveren aan recreatieve tot educatieve natuurbeleving. Het wijstwater wordt opgestuwd naar de grond ten oosten van de breuk. Deze grond ligt hoger, maar is hierdoor kwetsbaarder voor wateroverlast dan de lager gelegen locaties ten westen van de breuk.

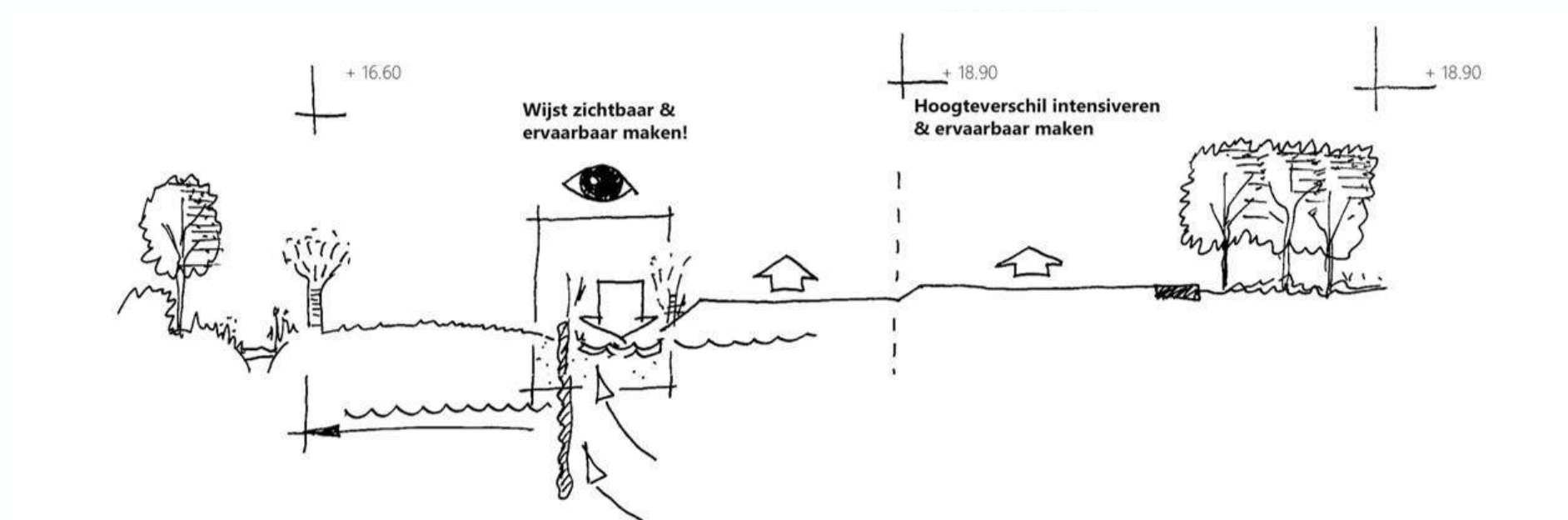
Op basis van het de uitkomsten en bijbehorend advies van het onderzoek naar de Peelrandbreuk is in het plan uitgegaan van een circa 20 meter brede zone (10 meter aan beide zijden) langs de breuk die volledig vrij van bebouwing blijft. Deze vrije zone biedt ruimte aan het park, dat de groene ruggengraat van het gebied vormt.

Aan weerszijden van deze zone wordt een bufferzone van 10 meter aangehouden waarin lichte bebouwing (houtbouw, vlonders, tuinhuisen) is toegestaan. Op sommige plekken kan deze ruimte worden bebouwd, op andere plekken blijft het open parkgebied. Zo ontstaat een meanderende groene zone.





Huidige situatie



Gewenste situatie

De Peelrandbreuk wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Op de zogeheten Horst (de hogere, nattere delen) en de Slenk (de lagere, droge delen) zal andere soorten beplanting beter kunnen groeien. Daarnaast worden de bestaande hoogteverschillen meer in zicht gebracht.

Verder kent het plangebied enkele bosgebieden, die ook in het nieuwe plan blijven gehandhaafd. Naast het park en deze boskavels is er ook in de straten en op verschillende plekken in de nieuwe buurt plek voorzien voor openbaar groen.

Door veranderingen in het klimaat kunnen we in de zomer zwaardere regenbuien en hogere hittebelasting verwachten. Bij veel verharding en weinig groen kan dit leiden tot schade en andere overlast. Beplanting heeft een verkoelend effect en tegelijkertijd draagt het toepassen van aarde in plaats van stenen bij aan optimale afdracht van water bij hevige regenval.

Groen draagt verder bij aan het handhaven en versterken van de lokale biodiversiteit en het algeheel leefklimaat voor zowel mensen als dieren in de wijk. Omdat particuliere tuinen gezamenlijk een groot deel van de ontwikkellocatie vormen wordt ook daar een inrichting met veel beplanting gestimuleerd. De gemeente is aangesloten bij de landelijke organisatie 'Operatie Steenbreek': gericht op het stimuleren en faciliteren van groen op particulier terrein.

NATUURTOETS

Boekel en omgeving zijn een natuurrijk gebied. Zo zijn ook in de Burgt verschillende plekken waar flora en fauna ongehinderd kunnen leven. Bij alle toekomstige ontwikkelingen staat het behoud van soorten en natuurlijke habitats centraal. Een plan kan alleen worden uitgevoerd als de huidige situatie en leefgebieden in kaart zijn en eventuele veranderingen voldoen aan de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland.

Daarom is in deze verkennende fase inzicht verkregen in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedssfeer van het plangebied. Het onderzoek wijst uit dat er geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig is en dat er ook geen beschermde gebieden voorkomen binnen de invloedssfeer van het plangebied.

Verder blijkt uit deze natuurtoets dat de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of worden verwacht in het plangebied:

- Vogels: huismus, steenuil, kerkuil en roofvogels;
- Zoogdieren: eekhoorn, vleermuizen en marterachtigen;
- Amfibieën: alpenwatersalamander;
- Algemene broedvogels.

In volgende fasen zal aanvullend nader onderzoek uitgevoerd worden.





GEUR

Door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) is eind 2018 een geuronderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Hierbij is gekeken naar het toetsingskader en zijn de omliggende veehouderijen in beeld gebracht.

Geurhinder is onder te verdelen in voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. Beide zijn voor verschillende scenario's voor wat betreft de handhaving van bedrijven in de omgeving naar voren gebracht. Ook zijn de mogelijkheden van eventuele maatregelen (luchtwassers) om de hinder te beperken onderzocht.

Inmiddels zijn enkele bedrijven in het gebied waarvan de geurhinder eventuele woningbouw verhindert gestopt. Wel zijn er nog veehouderijen in de directe omgeving die de een geurbelasting leggen op het gebied. De gemeente is in gesprek met verschillende eigenaren om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor verplaatsing, dan wel maatregelen om de uitstoot te verminderen. De kansen om hierdoor op korte termijn een volledig gezond en prettig niveau voor wat betreft geurbelasting te creëren zijn groot voor het plangebied van fase 1.

Vooralsnog wordt met de ontwikkeling van fase 2 gewacht tot zicht is op een situatie waarbij ook dit gebied een geurbelasting heeft die binnen alle milieunormen valt.



ARCHEOLOGIE

De burgt is een plek met een rijke historie. Daarom is in deze fase reeds een verkennend bureauonderzoek op het gebied van archeologie. Hieruit is gebleken dat er voor het plangebied een brede archeologische verwachting geldt. Dit houdt in dat er resten en sporen kunnen worden aangetroffen uit het paleolithicum tot en met de late middeleeuwen, afhankelijk van de bodemopbouw ter plaatse.

Het overgrote deel van het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als weiland of landbouwgrond. Hier zal eventueel verstoring van de bovenste lagen van het bodemprofiel opgetreden zijn.

Omdat er een middelhoge tot hoge kans is op het aantreffen van archeologische resten, wordt geadviseerd om in een volgende fase binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen uit te voeren. Een kleine zone van het noordelijke deel van het plangebied is volgens de beleidskaart vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hier hoeft dan ook geen inventariserend veldonderzoek plaats te vinden.

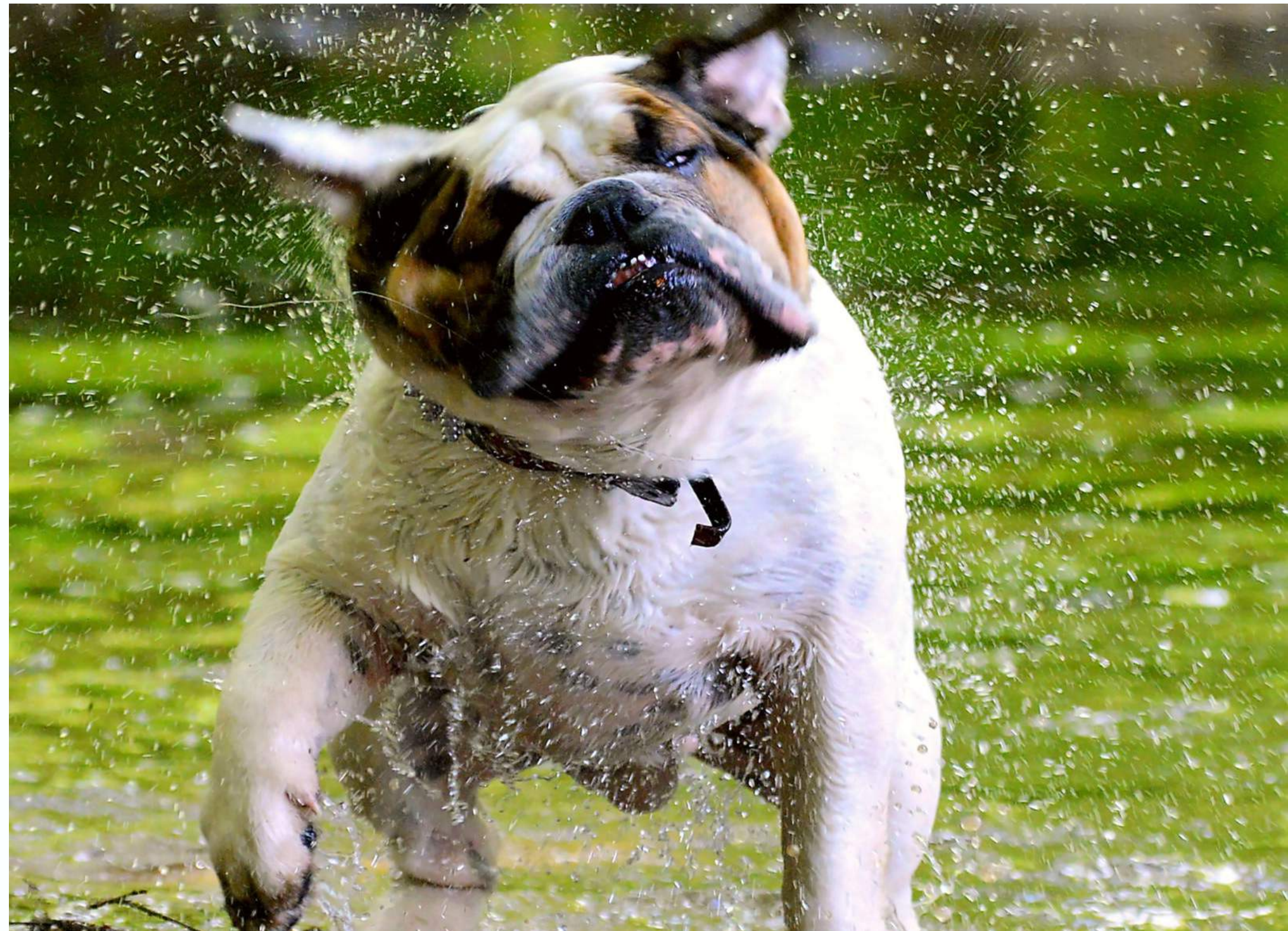
BODEM

Er zijn verschillende verkennende onderzoeken uitgevoerd naar grond en bodem in het plangebied. De eerste resultaten zijn hieronder aangegeven.

MILIEUKUNDIG VOORONDERZOEK

Uit milieukundig vooronderzoek komt naar voren dat van enkele agrarische bedrijven in het gebied bekend is dat zij dieseltanks en opslag van bestrijdingsmiddelen op het terrein hebben. Er moet daarom in beperkte mate rekening mee worden gehouden dat de activiteiten ter plaatse van deze puntbronnen tot sterke bodemverontreiniging hebben geleid. Daarnaast is mogelijk sprake van diffuse verontreiniging met bestrijdingsmiddelen.

Het vooronderzoek heeft tevens de locaties inzichtelijk gemaakt waar mogelijk sprake is van asbest in de bebouwing en dat het grondwater op enkele plaatsen verhoogde concentraties koper, lood en zink (vermoedelijk door belasting van (kunst-)mest) toont. Nader onderzoek kan aantonen in hoeverre de verontreinigingen ter plaatse problematisch zijn voor ontwikkeling, en welke maatregelen eventueel genomen kunnen worden.





ORIËNTEREND FUNDERINGSADVIES

Het oriënterend funderingsadvies geeft aan dat de opbouw en samenstelling van de ondergrond een fundering op staal goed mogelijk maakt. Hiervoor is wel grondverbetering noodzakelijk. Dieper in de bodem is een laag met samendrukbare grond aanwezig. Bij nieuwe belasting kunnen hierdoor ter plekke zettingen ontstaan. Met fundering op korte palen worden zettingen in de nieuwe bebouwing voorkomen. Daarom wordt geadviseerd om op basis van exacte bouwlocaties nader onderzoek uit te voeren naar de dikte van de samendrukbare laag -om zo overal een passende fundering voor te schrijven.

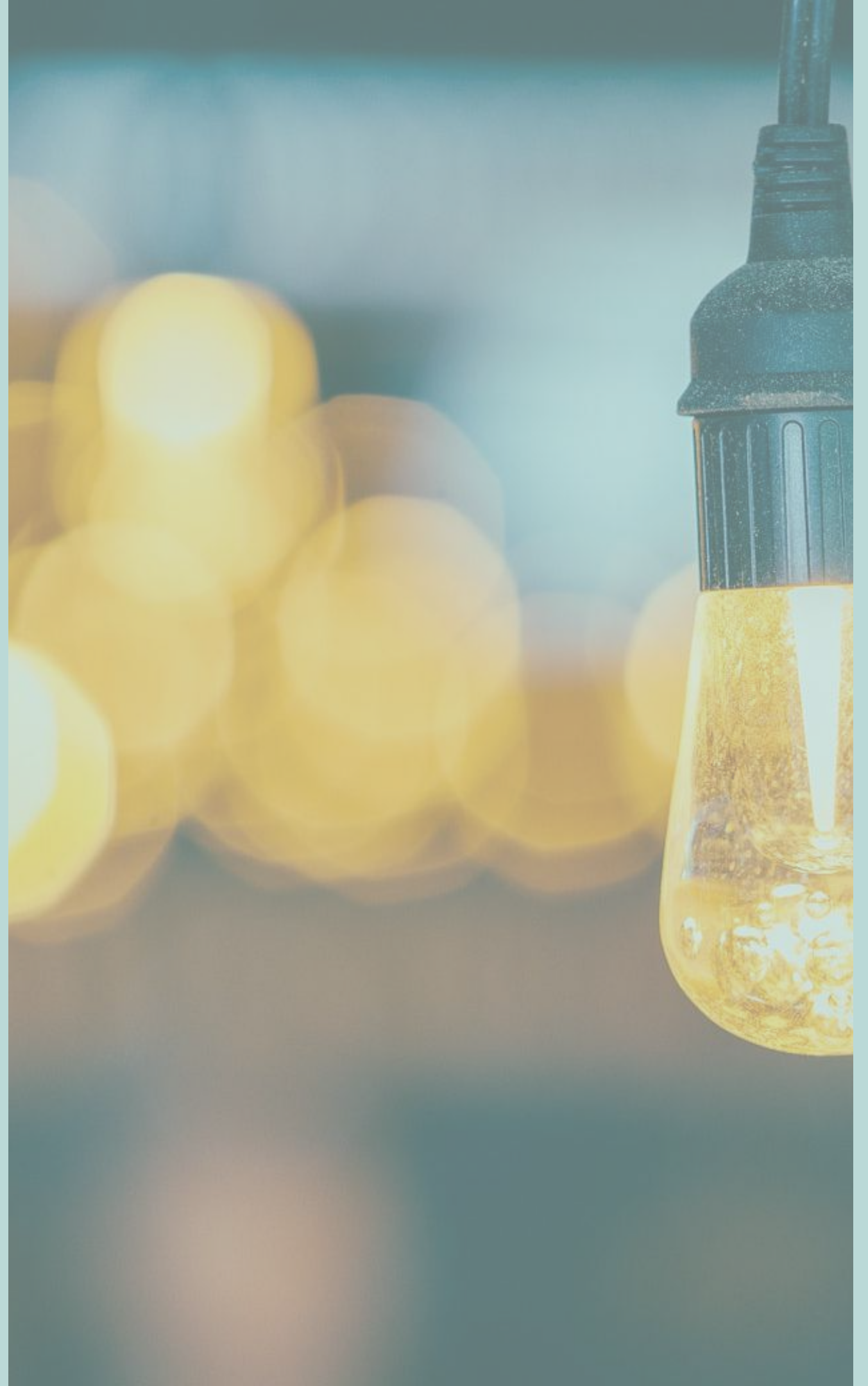
Een geohydrologisch onderzoek is uitgezet en loopt. Hierin worden de grondwaterstanden in het gebied in kaart worden gebracht. De eerste resultaten zijn bij schrijven van dit stuk nog niet binnen. Aangezien er al verschillende peilingen zijn gedaan in het gebied in het kader van het onderzoek naar de Peelrandbreuk is de kans klein dat uit dit onderzoek nieuwe risico's met betrekking tot grondwaterstanden naar voren zullen komen.

ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

Bij het onderzoek naar de Peelrandbreuk kwam naar voren dat bij de aanleg van nieuwe kabels en leidingen rekening moet worden gehouden met de Peelrandbreuk. Het aantal nieuwe doorkruisingen van de breuk dient te worden geminimaliseerd. Bij nieuwe doorkruising dienen beschermingsmaatregelen te worden getroffen.

Ook de aanleg van warmte-koudeopslag systemen kan worden bemoeilijkt door de Peelrandbreuk. Indien deze systemen wel wenselijk worden geacht, dienen de mogelijkheden hiervoor nader te worden onderzocht.

Risico's

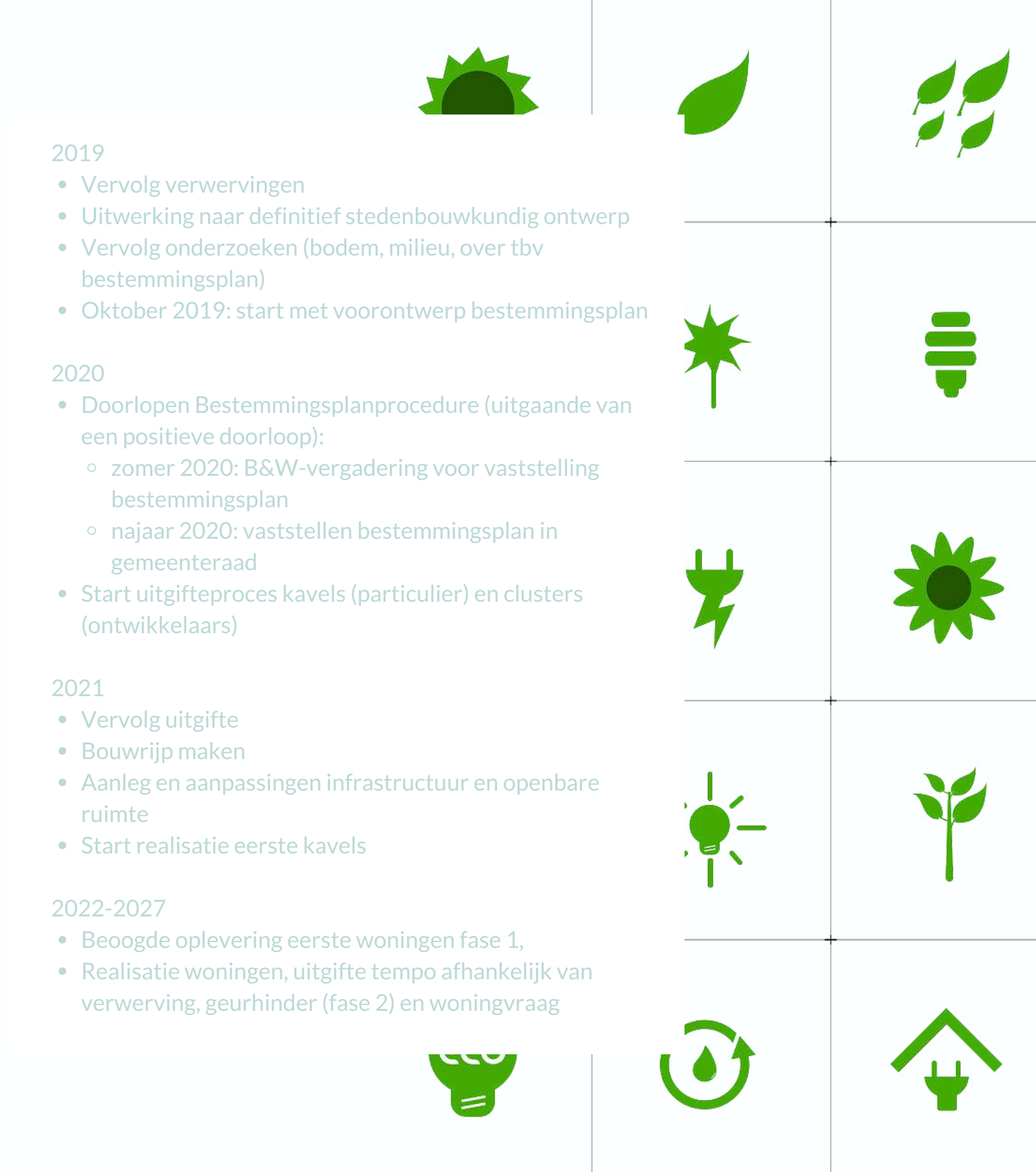


Risico	Kans (1-10)	Impact (1-10)
1 Eerdere prognoses grondexploitaties te optimistisch	6	8
2 Kavels worden niet verkocht	4	8
3 Aanpassing plannen wegens vondsten archeologie ter plekke	4	7
4 Cruciale projectinformatie gaat verloren of wordt niet meegenomen in de planvorming	9	3
5 Onverwachte kosten in GREX	8	3
6 Bestemmingsplan loopt vertraging op door bezwaar/procedures	8	3
7 Gemeente kan niet alle grond verwerven	6	4
8 Investerings ondergrondse infra (en duurzaamheidsmaatregelen) vallen hoger uit dan verwacht	5	4
9 De Burgt loopt vertraging op door weerstand gelijklopende projecten omgeving	3	6
10 Bestemmingsplan kan geen doorgang vinden ivm gegronde wijzigingen	2	8
11 Bestemmingsplan loopt vertraging op door aanvullende onderzoeken	3	5
12 Provincie geeft geen subsidie voor inrichting Peelrandzone	3	3

Aan realisatie van het programma is een aantal risico's te onderkennen. Deze risico's liggen met name in de bijzondere bodemgesteldheid, benodigde verwervingen en van het terugdringen van geurbelasting voor fase 2. Er is in het voorjaar van 2019 een risicodossier opgesteld dat afgelopen tijd is geactualiseerd en aangevuld door de verschillende projectteamleden.

Om de risico's te beperken zijn (onder andere) de volgende maatregelen in het plan getroffen:

- Woonprogramma gebaseerd op woonbehoefteonderzoek (beperking afzetrisico);
- Opdeling in Fase 1 en Fase 2 (werken met beperking geurhinder, beperking afzetrisico door spreiding aanbod woningen over de jaren en beperking voorinvesteringen infrastructuur en openbare ruimte);
- Zowel in Fase 1 als in fase 2 zijn mogelijkheden voor deelfasering van aparte buurten (beperking verwervingsrisico);
- Autoverkeer afwikkelen naar het noord-oosten en bestaande woonbuurten en het centrum ontzien (beperking omgevingsrisico);
- Vooronderzoeken naar archeologie, bodemgesteldheid en natuurwaarden (beperking planningsrisico);
- Inzetten op langzaam verkeer en de bestaande doorgaande fietspaden behouden (beperking omgevingsrisico);
- Peelrandbreuk opnemen als groene zone (beperking omgevingsrisico).



PLANNING

De eerstvolgende stappen in de planning zijn het besluitvormingsproces voor deze ontwikkelvisie zijn:

- Augustus 2019: Agendering Ontwikkelvisie College
- September 2019: Vervolg bijeenkomst klankbordgroep/omgeving
- Oktober 2019: Agendering Ontwikkelvisie in Gemeenteraad
- Najaar 2019: Start volgende fase (uitwerking plannen, voorbereiding bestemmingsplan)

Om uitvoering te kunnen geven aan de stedenbouwkundige opzet is aanpassing van het juridisch-planologisch regime (het nu geldende bestemmingsplan) noodzakelijk. De structuur en belangrijkste kaders van het gebied zijn in deze ontwikkelvisie in grote lijnen uitgezet; de resultaten van onderzoek en overleg in een volgende fase zullen bepalend zijn voor de exacte uitwerking en invulling.

Hiernaast is de globale planning voor ontwikkeling van De Burgt voor komende jaren weergegeven.

Communicatie





PARTICIPATIE

De betrokkenheid vanuit omgeving wordt bevestigd door de hoge opkomst bij de klankbordbijeenkomsten. Omwonenden, grondeigenaren als belanghebbende organisaties hebben een schat aan kennis van het gebied en denken graag mee in wat past en wat niet. Het contact goed, en de input is constructief en opbouwend.

Dit is belangrijk om vast te houden, ook in volgende fasen van uitwerking en realisatie. Met name in de invulling van de groene zone langs de Peelrandbreuk liggen kansen om de omgeving actief in het ontwerpproces te betrekken. Daarnaast kan regelmatige terugkoppeling over de voortgang van het project worden voorzien in informatieavonden en digitale nieuwsbrieven. Relevante informatie is bovendien altijd digitaal terug te vinden op de projectpagina van de gemeente.

Wijs(t) wonen in De Burgt

Projectteam:

- Joris Gerrits (RO en stedenbouw)
- Geert Rombouts (grondexploitatie & verwerving)
- Hanneke Dam (communicatie)
- Darryl Stuart (civiel)
- Stefanie van Alphen (groen en recreatie)
- Freddy van den Hoogen (ambtelijk opdrachtgever)
- Hans van Zutven (ambtelijk opdrachtgever)
- Eva Gaaff (projectmanagement)

Advies:

- NieuwBlauw architecten
- Bureau Landslide
- Kragten

