

GEMEENTE BOEKEL



GEMEENTE BOEKEL



Wijs(t)wonen in De Burgt

Ontwikkelvisie fase 2

Juni 2021

Inhoud

1. ACHTERGROND EN PROCES
2. VISIE EN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET
3. MILIEU
4. PROGRAMMA EN FINANCIËN
5. COMMUNICATIE
6. RISICO'S EN PLANNING



1 Achtergrond en proces

De komende jaren is er in de gemeente Boekel een grote 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 locatie De Burgt aangewezen voor verdere uitwerking. Deze locatie is opgeknipt in twee fasen. Op 3 oktober 2019 heeft uw gemeenteraad een besluit genomen over de ontwikkelvisie van fase 1. Inmiddels wordt daar invulling aan gegeven door de gefaseerde uitwerking in bestemmingsplannen. Om alvast vooruit te kunnen kijken wordt nu de ontwikkelvisie voor fase 2 aan u voorgelegd.

Deze ontwikkelvisie bevat een integraal plan voor de ontwikkeling van de tweede fase van De Burgt en biedt ruimte voor de toekomstige woningbehoefte in de gemeente. Daarnaast sluit deze visie aan op de omgeving, past deze op de locatie en in het karakter van Boekel en is deze financieel haalbaar.

Het voorliggende document geeft inzicht in de uitgangspunten van de gemeente op verschillende gebieden, zoals:

- Doelgroepen, bouwprogramma en woningtypologie;
- Uitgangspunten op het gebied van groen, verkeer en bebouwing;
- Duurzaamheid en energie;
- Financiën, planning en communicatie/participatie.

AANLEIDING

De vraag naar woningen in Boekel groeit. Het Rijk en de Provincie Noord-Brabant monitoren vrij continu in welke mate de maatschappij naar verwachting zal veranderen de komende jaren. Het Rijk brengt rapporten uit op landelijk niveau, terwijl de Provincie meer specifiek kijkt naar de diverse deelgebieden binnen Noord-Brabant. In de meest recente prognose van de Provincie Noord-Brabant (september 2020) 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 verwacht dat de ontwikkeling van de woningvoorraad tussen 2020 en 2030 met circa 390 woningen groeit. Daarnaast is bureau Companen van mening dat de behoefte aan nieuwe woningen in diezelfde periode nog harder zal stijgen, namelijk met 630 woningen. Dit laat zien dat het belangrijk is om de komende jaren nieuwe woningen toe te voegen aan de huidige woningvoorraad.

In 2018 heeft de gemeente Boekel een onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke uitbreidingslocaties in Boekel, waarmee in de woningbehoefte kan worden voorzien. In de uitgevoerde quickscan zijn zes locaties met elkaar vergeleken op verschillende aspecten, zoals omvang, planologische kaders, ruimtelijke inpassing, ontsluiting, natuur en belemmeringen (o.a. geur en bedrijvonzonering). 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 een nieuwe woonwijk.





UITGANGSPUNT

In oktober 2019 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de ontwikkelvisie voor fase 1. Deze ontwikkelvisie is uitgangspunt geweest voor de uitwerking in een stedenbouwkundig plan en gefaseerd bestemmingsplan.

In januari 2021 heeft een nieuw woonbehoefte onderzoek plaatsgevonden waarin de behoefte aan huisvesting voor de komende jaren is verkend. Bureau Companen heeft daarbij de nadruk gelegd op het aantal woningen, maar ook de type woningen zijn onderzocht. Daarnaast is gestart met de initiatieffase voor fase 2: de eerste verkenningen, haalbaarheidsstudie en projectplan. Bovendien is gestart met voorbereidingen voor verwerving van de kavels in het plangebied.

De afgelopen maanden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en stappen gezet. Op basis van deze resultaten is de voor u liggende ontwikkelvisie opgesteld. Als uw raad instemt met deze ontwikkelvisie zal dit als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking van fase 2 van De Burgt.

PARTICIPATIE KLANKBORDGROEP

Voordat werd gestart met de eerste fase van de Burgt is al besloten om bij de planvorming gebruik te maken van de omgevingsdialoog als communicatie instrument. Dit sluit aan bij de werkwijze van de nieuwe Omgevingswet, met als achterliggend doel de omgeving beter te betrekken bij de plannen. Er is in 2019 een klankbordgroep opgericht, waarmee in een vroeg stadium een planvisie is opgesteld waarin de belangen van de omgeving zoveel mogelijk zijn verwerkt. Ook heeft dit participatieproces geholpen om vroegtijdig de lokaal aanwezige kennis van het gebied in beeld te krijgen, inzicht te krijgen in mogelijke deelbelangen en draagvlak te bouwen voor de toekomstige ontwikkeling.

De klankbordgroep is tussen december 2018 en mei 2019 driemaal bijeengekomen. Tijdens deze bijeenkomsten is informatie gedeeld en zijn reacties vanuit de aanwezigen opgehaald. De onderwerpen die hierbij op verzoek van de aanwezigen de meeste aandacht kregen waren:

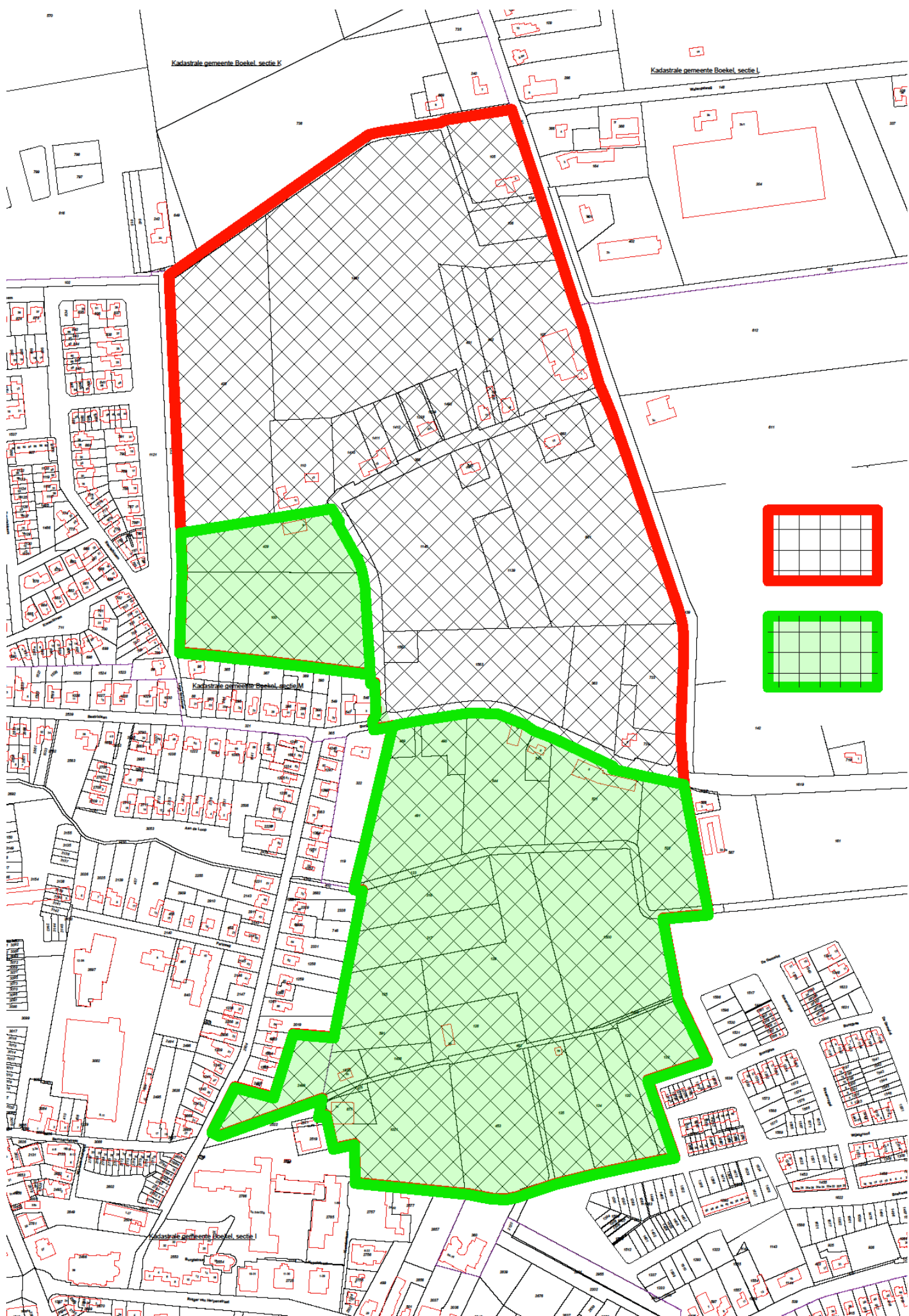
- inpassing van de Peelrandbreuk;
- toekomstige verkeersafwikkeling;
- behoud van het karakter van de in het gebied gelegen buurtschappen.

De visie die tijdens deze bijeenkomsten is gevormd zijn gebundeld in het vlekkenplan dat aan de gemeenteraad is gepresenteerd. De opmerkingen en uitgangspunten hiervan zijn daaropvolgend zoveel mogelijk in de stedenbouwkundige opzet verwerkt. Dit vlekkenplan was gericht op het hele plangebied De Burgt en heeft al ten grondslag gelegen aan de invulling van fase 1 in De Burgt. Het vlekkenplan omvat ook fase 2, dus zal als basis dienen voor de verdere invulling van deze tweede fase.



Deelnemers van de Klankbordgroep waren vertegenwoordigers van:

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



FASERING

Het gehele plangebied De Burgt heeft een flinke omvang en daarom is gekozen voor een gefaseerde uitvoering. De gemeente heeft eerder besloten om het gebied in twee gebieden (fase 1 en fase 2) in te delen, waarbij deze bij de realisatie waarschijnlijk ook nog in kleinere deelfasen wordt opgesplitst. Deze verdere deelfasering is afhankelijk van het groeitempo van Boekel en van verwervings- en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Beide deelgebieden fase 1 en fase 2 zullen elk ruimte kunnen bieden aan circa 250-300 woningen.

De verdeling tussen fase 1 en fase 2 is eerder gebaseerd op de geursituatie ter plaatse. Voor het gebied in fase 1 was het al vroeg duidelijk dat geur geen belemmering is. Voor fase 2 was nader onderzoek nodig. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn namelijk een aantal veehouderijen gelegen, waarvan de geurcirkels invloed kunnen hebben op de nieuw te bouwen woningen in fase 2.

Inmiddels is er meer inzicht in de geursituatie voor fase 2. Uitgangspunt was en blijft dat een in het plangebied gevestigde pluimveehouderij wordt verplaatst. Het blijkt dat met die maatregel over een groot deel van fase 2 een acceptabel geurniveau voor wonen realiseerbaar is. Maar we willen verder. We willen naar een goed geurniveau. Ook dat blijkt haalbaar middels maatregelen rondom het plangebied. Gesprekken daarover lopen. In de kostenanalyse zijn hiervoor ook middelen gereserveerd.

Het opknippen van het plangebied in fasen heeft de volgende voordelen:

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

ONTWIKKELVISIE

Behalve het participatieproces en gesprekken met omwonenden zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd op het gebied van programma, verkeer en milieu. Hiermee zijn de eerder vastgestelde kaders verder uitgewerkt.

De voor u liggende ontwikkelvisie is daarvan het resultaat: een integrale visie voor ontwikkeling van fase 2 van de Burgt, dat past bij het karakter van Boekel, aansluit op de wensen van omgeving en woningzoekenden en financieel haalbaar is.

Deze ontwikkelvisie bevat onder andere:

- ruimtelijke ambities, kaders en uitgangspunten
- de inpassing van bovenstaande aspecten op de locatie (stedenbouwkundige visie);
- een overzicht van de te verwachten kosten- en opbrengsten voor de exploitatie;
- een globale planning voor het vervolgproces met voorbereidingsfasen, realisatie en uitgifte.



2

Visie en stedenbouwkundige opzet

De Burgt wordt ontwikkeld tot een prettige woonwijk, waar de inwoner het goed naar zijn zin heeft. Een wijk waar voldoende ruimte is voor verschillende doelgroepen en waar een fijne woon- en leefomgeving ontstaat. Door voldoende aandacht te schenken aan de openbare ruimte wordt aangesloten bij wijk De Donk, maar tegelijkertijd zal woonwijk De Burgt zich onderscheiden door de unieke aanwezigheid van de Peelrandbreuk.

WIJS(T) WONEN

De Peelrandbreuk markeert de overgang tussen de Peelhorst en de lager gelegen Centrale Slenk. Het grondwater stroomt van hoog naar laag. Op het breukvlak komt dit water als kwel aan de oppervlakte. Dit wordt wijst genoemd.

In Boekel is het hoogteverschil op sommige plaatsen goed zichtbaar. Het oranje, ijzerrijke wijstwater is zeer typerend voor de breuk. Ook in het landschappelijk patroon is de breuk of een eventuele zijbreuk vaak goed herkenbaar.

De Peelrandbreuk en de bijbehorende kenmerken hebben als uitgangspunt gediend voor het ontwerp en de opzet voor deze nieuwe wijk. Hoogteverschillen zijn gebruikt en op sommige plaatsen versterkt. De landschappelijke kwaliteiten van de Peelrandbreuk worden benadrukt om zo een uniek woonklimaat te creëren.

Het wijstwater wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt in deze nieuwe woonwijk. Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere beplanting, uniek voor dit natuurverschijnsel. Dit 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.





Langs de Peelrandzone is ruimte voor specifieke woonvormen, zogenaamde wijstwoningen. Huizen met een lichte constructie, bij voorkeur van hout, die zich volledig oriënteren op deze bijzondere landschappelijke zones.

PEELRANDBREUK

De Peelrandbreuk bestaat uit diverse breuken van de aardkorst. De aardlagen bewegen waardoor er in het landschap hoogteverschillen ontstaan. Het zakkende deel heet de Slenk en het stijgende deel heet de Horst. De breuken zijn van invloed op de waterhuishouding in het gebied. Doordat het grondwater door het verschil in zand aan beide zijden van de breuk niet weg kan wordt het zodra het bij de breuk komt omhoog gestuwd. Juist de hoger gelegen gronden zijn hierdoor natte gebieden, dit heet het wijstverschijnsel en is daarom zo bijzonder. Het grondwater is rijk aan ijzer en dit zie je terug in de oranje, roestige kleur van het water. In Boekel is dit goed te zien in de sloten bij o.a. de Perekker. Omdat de Peelrandbreuk dwars door de Burgt gaat, willen we dit unieke verschijnsel in deze woonwijk een waardevolle plek geven.

Door Rimbaud Lapperre (Landslide Milieuadviesbureau) is uitgebreid onderzoek gedaan naar de Peelrandbreuk. De eigenschappen en ligging van de breuk is in beeld gebracht. Omdat de Peelrandbreuk het verbindende element in de nieuwe woonwijk vormt, is de inrichting van het stedenbouwkundig plan afgestemd op het breukonderzoek.

Het uitgangspunt hiervoor is dat het unieke verschijnsel zoveel mogelijk beschermd wordt, maar ook dat de breuk meer zichtbaar en beleefbaar wordt. Om dit goed uit te werken is regelmatig overleg gevoerd met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Deze partijen zijn erg enthousiast over de wijze waarop de gemeente Boekel omgaat met de Peelrandbreuk en het wijstverschijnsel.

De bijzondere plekken worden uitgelicht en waar mogelijk wordt het wijstverschijnsel zichtbaar gemaakt. Zo ontstaat er een unieke omgeving rondom de breuk, waar ook de inrichting van de natuurzone aan bij zal dragen. Denk daarbij aan specifieke beplanting die kenmerkend is voor de breukzone, met daarbij aandacht voor de oranje, roestige kleur van het wijstwater.

BUURTSCHAPPEN

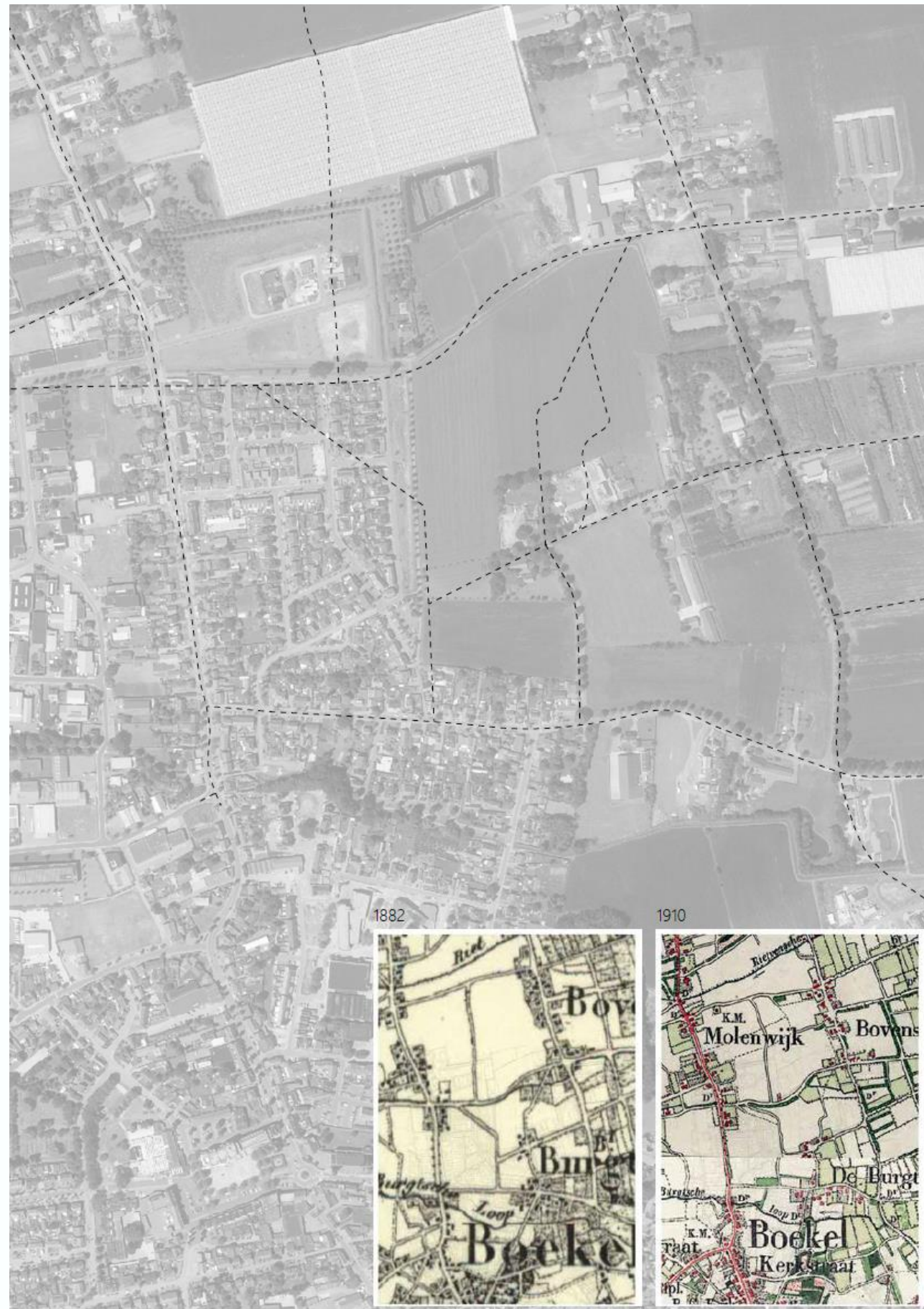
Verspreid door de gemeente Boekel liggen verschillende buurtschappen, die elk kenmerkend zijn. De twee buurtschappen in plangebied De Burgt, 'Burgt-Zijp' en 'Burgt', zijn al sinds 1875 aanwezig. Uit het proces van de klankbordgroep en uit de structuurvisie blijkt dat het behoud en versterking van deze buurtschappen erg belangrijk is. Deze buurtschappen worden dan ook zorgvuldig ingepast in het plan.

Uitgangspunt is om deze buurtschappen, met respect voor de aanwezige bebouwing, te verdichten met losstaande bebouwing waarbij de eigenheid en herkenbaarheid van de buurtschappen overeind blijft.



STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

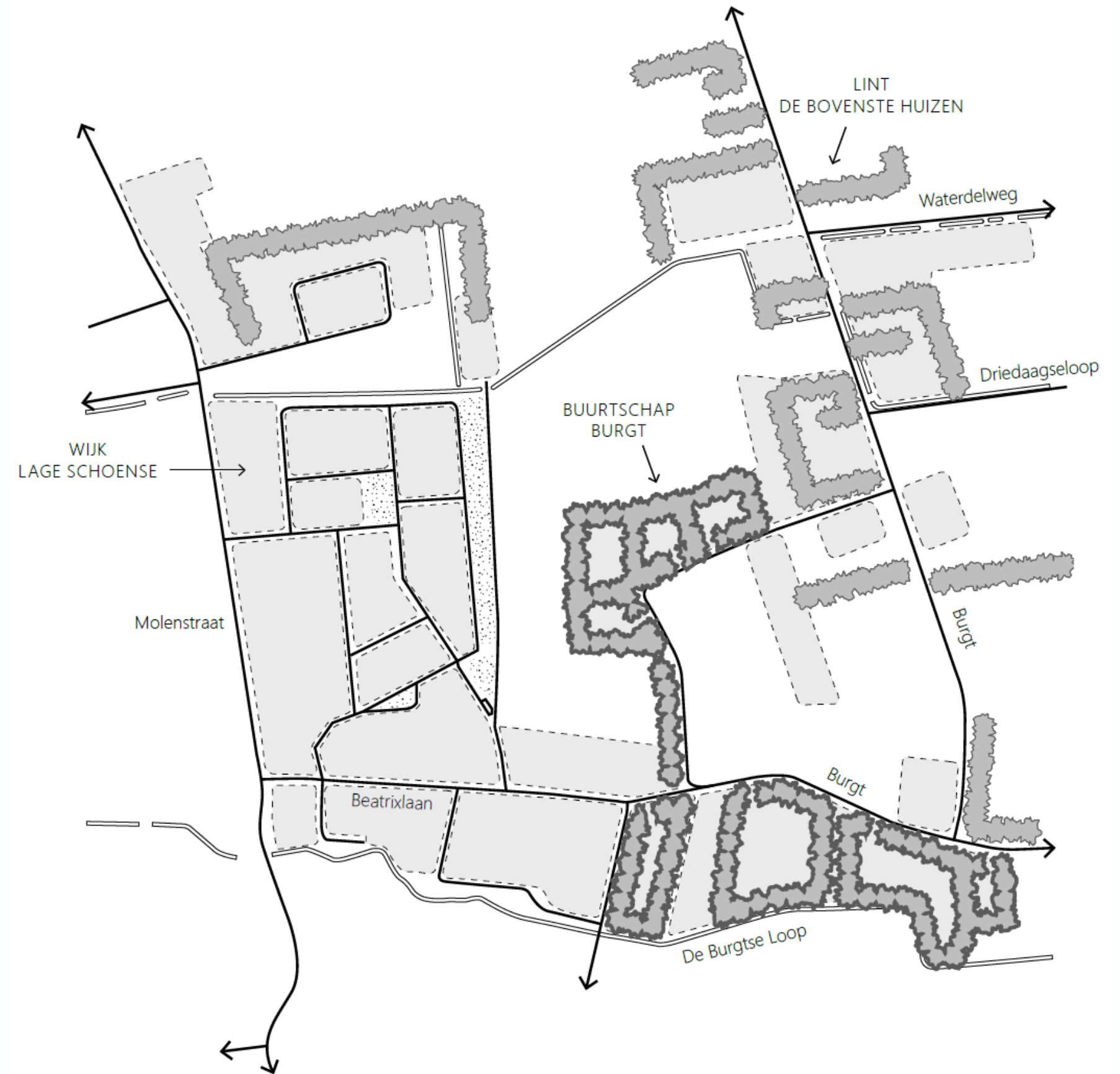
Voor de invulling van het plangebied van fase 2 wordt gekeken naar de kwaliteiten van het gebied, waarbij de belangrijke kenmerken gerespecteerd worden. Zo wordt het buurtschap De Burgt ingepast en worden ook historische kenmerken bekeken. Hiernaast zijn de historische kaarten en routes weergegeven. Deze historische lijnen zijn opgepakt als basis voor het ruimtelijk concept.



Historische kaarten en routes

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het plangebied is een open agrarisch gebied dat ligt ingeklemd tussen de bestaande wijk Lage Schoense en de lintbebouwing aan de Bovenstehuis. Het buurtschap De Burgt is van oorsprong een klein en compact bebouwingscluster, dat tegenwoordig meer op lintbebouwing is gaan lijken. Dit buurtschap ligt centraal in het plangebied en wordt in de planvorming ingepast.

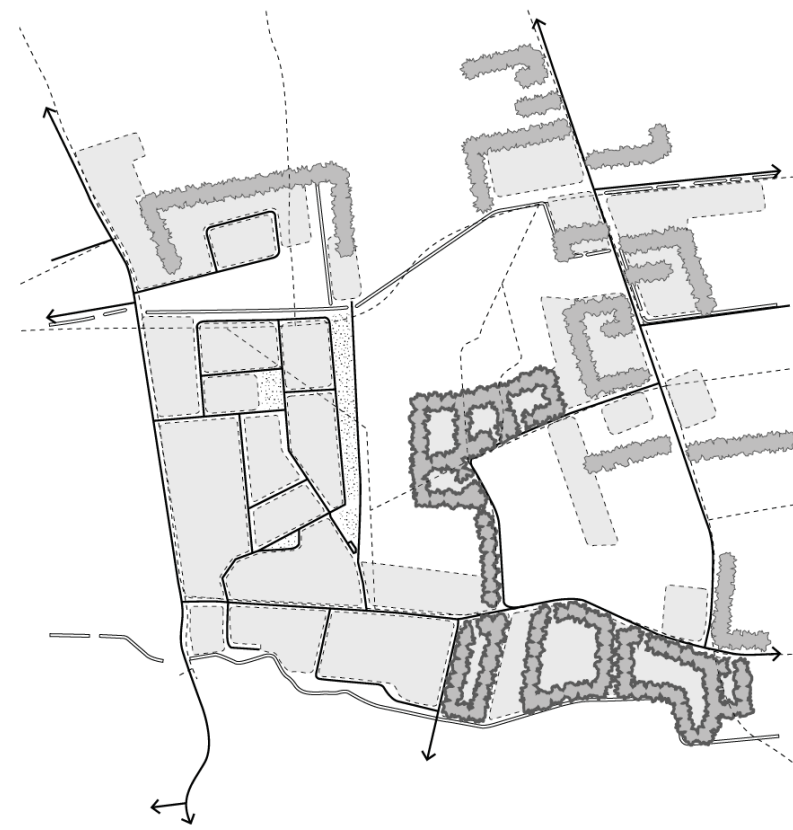


Huidige situatie

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Voor de eerste analyse op hoofdlijnen zijn naast de historische structuren ook de hoogtelijnen in beeld gebracht. Het meest unieke aan deze locatie is natuurlijk de Peelrandbreuk die in noord-zuid richting door het plangebied loopt.

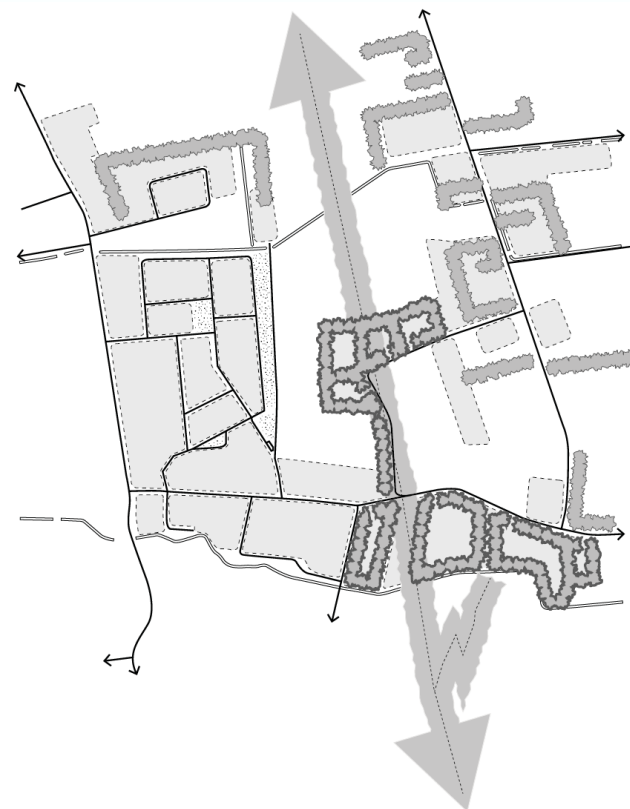
De bijzondere ligging van het plangebied, gelegen langs de breukzone zorgt ervoor dat we een unieke verkeersstructuur gaan realiseren waarbij minimale doorkruisingen van de breuk, minimale hinder op de omliggende gebieden en een evenwichtige verkeersverdeling belangrijke randvoorwaarden zijn.



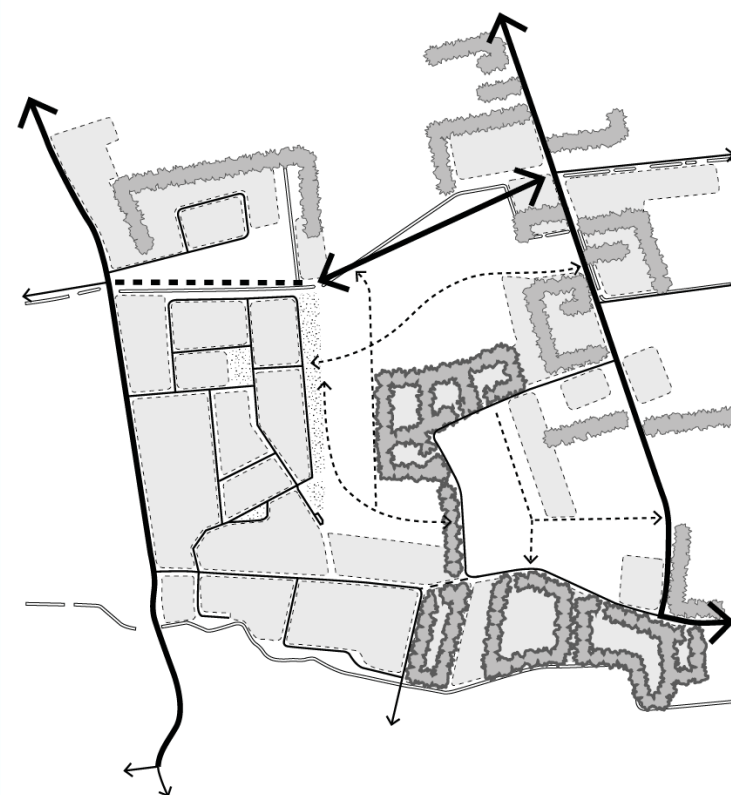
Huidige situatie met historische routes



Hoogtelijnen



Huidige situatie met breuklijn



Huidige situatie met voorbeeld hoofdstructuren

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De stedenbouwkundige structuur van fase 2 is zodanig opgezet dat het landschap optimaal ervaren wordt in de nieuwe wijk en dat tevens de locatie ruimte biedt aan voldoende woningen in diverse woonvormen en sferen.

Het plangebied is de 'schakel' tussen de werelden van de buurtschappen, linten richting Lage Schoense met daartussen een unieke openbare ruimte, het Peelrandpark. Historische structuren en verbindingen worden weer in ere hersteld en geven het plangebied haar herkenbare structuur met extra aandacht voor de unieke verschijnselen als hoogteverschillen en wijst van de Peelrandbreuk. Bestaande erven en buurtschappen worden zorgvuldig en robuust ingepast om de vrije ligging ervan deze te benadrukken.

De verschillende deelgebieden krijgen ieder een eigen sfeer en uitstraling waardoor er diverse woonsferen ontstaan die ruimte geven aan diverse doelgroepen en woningtypes. Van reguliere woningen aansluitend op de groenzone van de Lage Schoense tot boerenerven aan de linten en wijstwoningen langs de Peelrandbreuk. Door deze opdeling is het plan ook goed in fases uit te voeren en bestaat er voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op de meest actuele woningbehoefte.



Beoogde situatie met nieuwe woonvelden en globale ontsluiting

3 Milieu

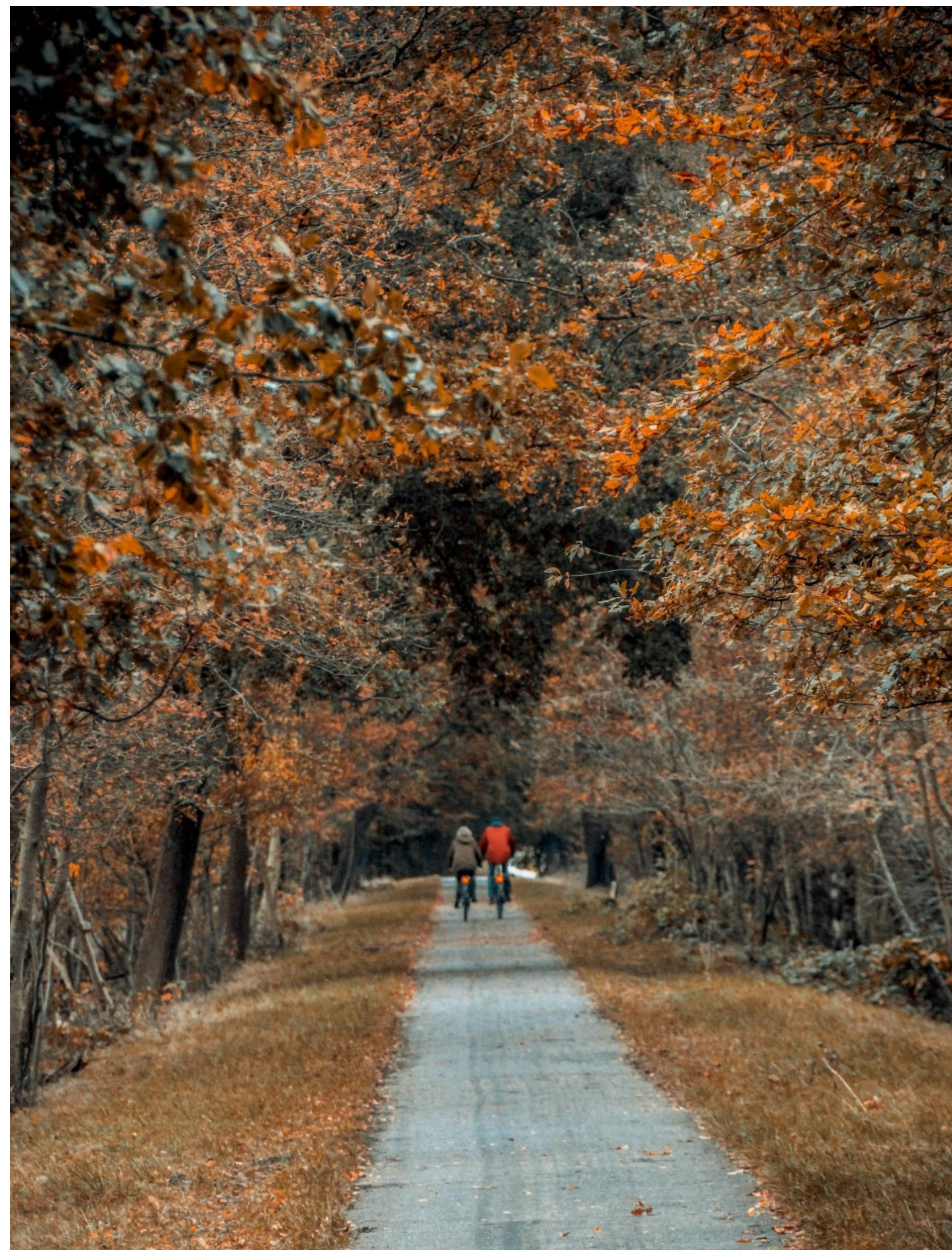
Om het plan te realiseren zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Hierbij wordt het gewenste ontwerp getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van milieu, verkeer en leefklimaat. De onderzoeken die in voorbereiding van deze ontwikkelvisie zijn gedaan geven inzicht in de onderwerpen die voor De Burgt van toepassing zijn.

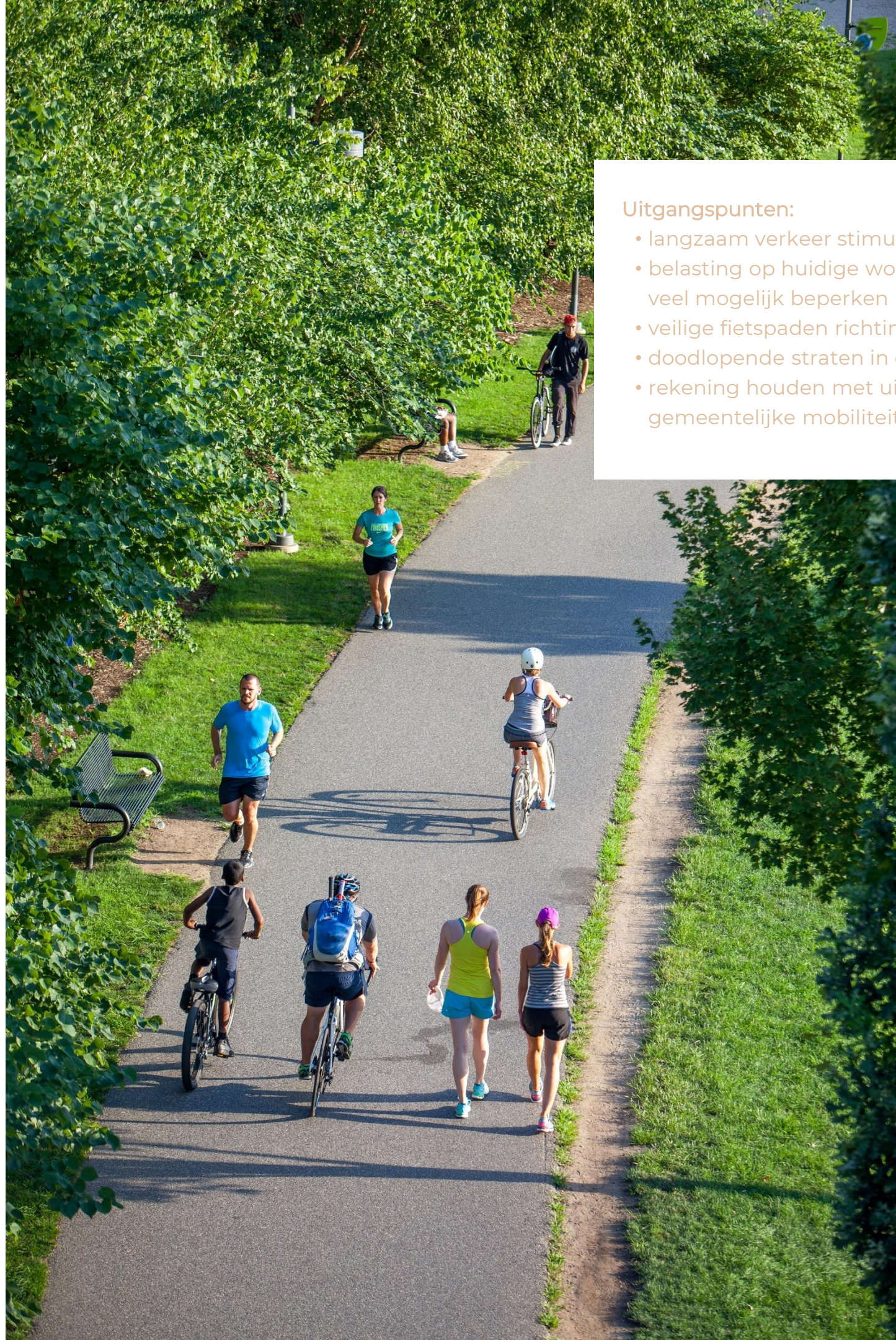
Onder andere de woningbehoefte (programma), speciale bodemsituatie en verkeer zijn onderwerpen die een grote rol spelen in de planvorming van De Burgt. Daarnaast zijn er gebruikelijke milieuaspecten zoals geluidshinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid van belang. Sommige onderwerpen zijn al voor een groot deel uitgewerkt, andere onderwerpen komen pas in beeld als een gedetailleerde stedenbouwkundige opzet gereed is. Bij de benodigde bestemmingsplanprocedure zal een complete inventarisatie van alle relevante milieuaspecten worden toegevoegd.

VERKEER

Bij het ontwerp van een nieuwe woonwijk is het erg belangrijk om de toekomstige ontsluiting en verkeersroutes goed in beeld te brengen. Het onderwerp verkeer gaat verder dan alleen een ontsluiting regelen voor de nieuwe woningen. We willen er voor zorgen dat de routes van en naar school, sportvelden, etc. veilig zijn. Ook moet er voldoende aandacht zijn voor de extra belasting op het bestaande wegennetwerk.

Om dit op een goede manier uit te voeren moet worden uitgezond en zal het plangebied in een groter geheel bekeken worden. In een gemeentelijke mobiliteitsvisie wordt breed gekeken naar onder andere verkeersstromen in de gemeente Boekel. Verwacht wordt dat in 2022 een mobiliteitsvisie met gemeentelijk verkeer- en vervoerplan zal worden vastgesteld.





Uitgangspunten:

- langzaam verkeer stimuleren
- belasting op huidige woonbuurten zo veel mogelijk beperken
- veilige fietspaden richting centrum
- doodlopende straten in de buurten
- rekening houden met uitkomsten gemeentelijke mobiliteitsvisie

AUTOVERKEER

Als we kijken naar de eerste schetsen van de ontwikkelvisie, zien we dat de Peelrandbreuk zo min mogelijk wordt doorkruist. Uitgangspunt is om de Peelrandzone zo min mogelijk te verstoren en het gebruik van langzaam verkeer routes (zoals fiets- en wandelpaden) te stimuleren.

Autoverkeer wordt zoveel mogelijk naar de buitenkant van de wijk geleid. Verder worden de auto's zo veel mogelijk verspreid waardoor de extra belasting op nabijgelegen woonbuurten wordt beperkt. Er worden zo min mogelijk nieuwe doorgaande routes gecreëerd, maar de nieuwe woonbuurten kunnen vooral door bestemmingsverkeer bereikt worden.

LANGZAAM VERKEER

In woonwijk De Burgt wordt het langzaam verkeer maximaal gestimuleerd. Er komen nieuwe wandel- en fietspaden waarmee voetgangers en fietsers de ruimte zullen krijgen. In de Peelrandzone, die in noord-zuid richting door de hele wijk loopt, komt ook voldoende ruimte voor sociaal- en verkeersveilige langzaam verkeer routes. De nieuwe woningen krijgen daarmee een aantrekkelijke verbinding met het centrum van Boekel.

DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

De gemeente Boekel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Ook in de nieuwe woonwijk De Burgt zal daarom zorgvuldig aandacht worden besteed aan duurzaam ontwikkelen. Zo wordt er zo goed mogelijk ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen in de energietransitie.

De nieuwe woningen zullen minimaal Nul op de Meter worden gerealiseerd, waarbij gestimuleerd wordt om gebruik te maken van natuurlijke materialen (circulair bouwen). Dit zal onder andere leiden tot gebruik van veel zonnepanelen. Het beplantingsplan van de woonwijk zal daarom zoveel mogelijk rekening houden met schaduwvrije daken.

In het ontwerp van de wijk wordt de ambitie vastgelegd om zoveel mogelijk regenwater vast te houden en te hergebruiken. Hierover vindt afstemming plaats met het Waterschap Aa en Maas. Daarnaast is er veel betrokkenheid van verschillende (lokale) organisaties bij de ontwikkeling van groen en uitvoering van de Peelrandzone.

De Burgt heeft een gunstige ligging, vlakbij het centrum van Boekel en met dagelijkse voorzieningen, scholen en sportaccommodaties binnen 5 minuten te bereiken via langzaam verkeer routes. Daarom wordt in De Burgt de CO₂-uitstoot beperkt door het autoluw inrichten van de wijk. Er zullen goede langzaam verkeer routes gecreëerd worden, waardoor het gebruik van langzaam verkeer gestimuleerd wordt.

Uiteraard is er op grotere afstand sprake van veel regionale werkgelegenheid. Ook is het openbaar vervoer in de gemeente Boekel vrij beperkt met enkele buslijnen. De auto zal daarom voor de meeste inwoners van de gemeente Boekel een belangrijk vervoersmiddel blijven. In De Burgt wordt het gebruik van elektrische auto's gestimuleerd door het opnemen en faciliteren van laadpalen of het technisch voorbereiden van de toekomstige mogelijkheden ervan. Daarmee wordt op het gebied van duurzame mobiliteit zo goed mogelijk voorgesorteerd op toekomstige ontwikkelingen.

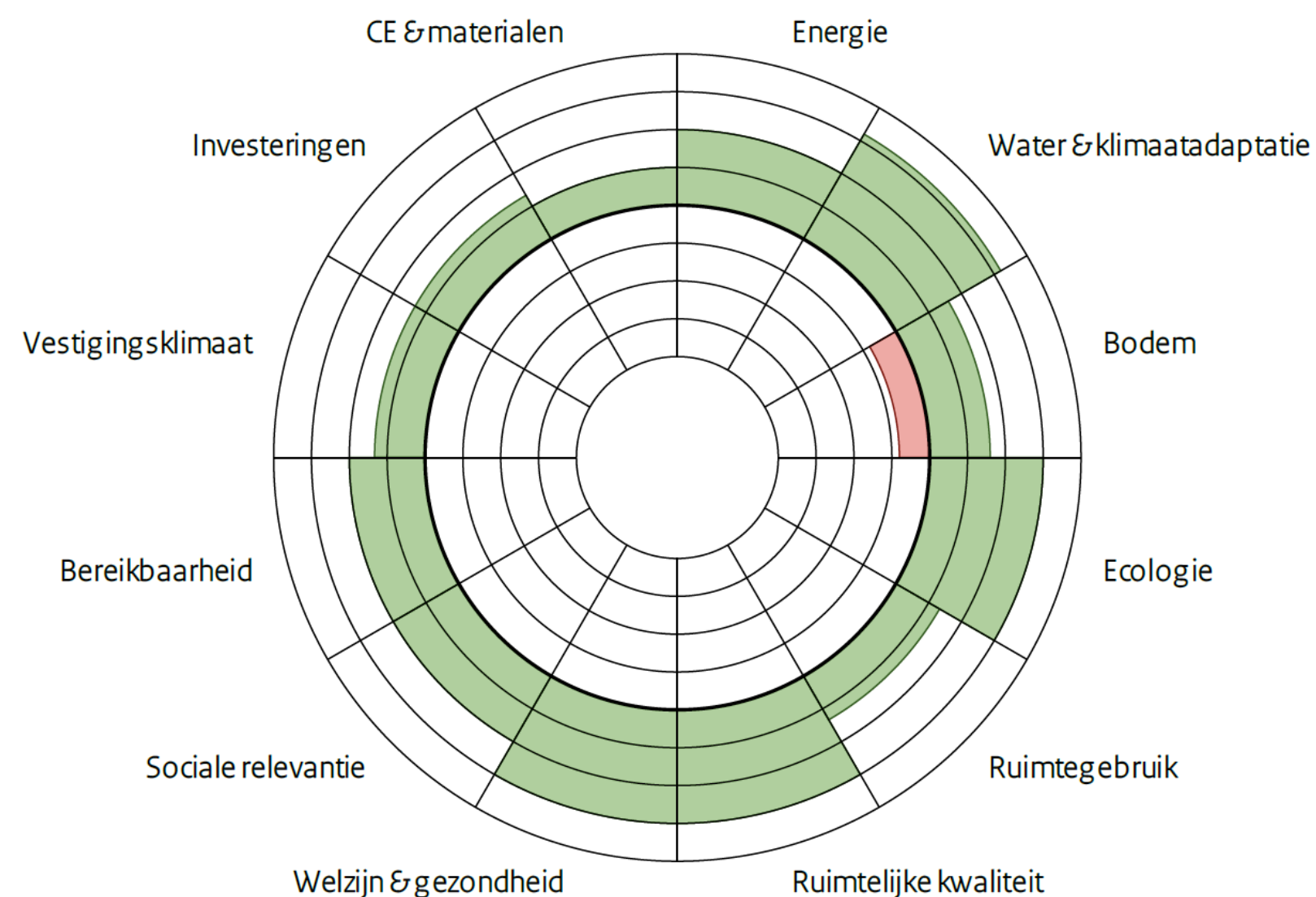


DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

De komende jaren wordt er steeds meer van ons gevraagd op het gebied van klimaatverandering. In het verleden was wateroverlast een zelden voorkomend fenomeen maar in de toekomst kan dit vaker gaan gebeuren, vandaar dat hier rekening mee gehouden wordt. Met name worden er in toekomstige zomers zwaardere regenbuien en hogere hittebelastingen verwacht. Bij veel verharding en weinig groen kan dit leiden tot schade en overlast. Bepanting heeft een verkoelend effect en tegelijkertijd draagt het toepassen van groen in plaats van stenen bij aan de optimale afdracht van water bij hevige regenval.

Bij de ontwikkeling van de woonwijk wordt hier zoveel mogelijk op ingespeeld, met aandacht voor de bebouwing en inrichting van openbare ruimte. Enkele voorbeelden zijn het beperken van het verhard oppervlak, het toepassen van groene daken en het realiseren van tijdelijke opvangplekken voor regenwater (wadi's).

Daarnaast kan het plaatselijke hoogteverschil kansen bieden voor de infiltratie en afdracht van regenwater. In het ontwerp van de wijk en straten wordt hier rekening mee gehouden. Zo wordt geprobeerd de kans op hittestress en watertekort in de toekomst zo klein mogelijk te houden.



Kansen voor duurzame gebiedsontwikkeling De Burgt (Omgevingswijzer, Rijkswaterstaat)

GROEN EN RECREATIE

De ligging en natuurlijke kenmerken van locatie De Burgt biedt kansen om deze woonwijk op het gebied van groen en recreatie onderscheidend te maken. Zo is de geologie en bodemopbouw een bijzondere, waarbij de Peelrandbreuk zorgt voor een uniek natuurverschijnsel. Het zogenoemde wijstverschijnsel is een bijzonder fenomeen dat in het ontwerp De Burgt een prominente plaats krijgt.

De opbouw van de bodem zorgt er voor dat het grondwater door de breuk omhoog wordt gestuwd. Dit resulteert in kwel aan het oppervlakte, waarbij de roestige oranje kleur een herkenbaar verschijnsel is. Op het gebied van waterhuishouding is het belangrijk om hier zorgvuldig mee om te gaan. Waar mogelijk wordt gekeken of het wijstwater zichtbaar gemaakt kan worden, maar er dient ook aandacht te zijn voor het feit dat de waterhuishouding niet wordt verstoord. Daarnaast is het zaak om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen.

In de Peelrandzone zal een recreatieve, langzaam verkeer zone worden ingericht, waarbij de natuurbeleving centraal staat. Gedacht kan worden aan wandel- en fietspaden die door deze Peelrandzone gaan, waarbij met specifieke plant- en boomsoorten ingespeeld kan worden op de verschillende bodemtypen. Zo wordt er onderscheid gemaakt tussen beplanting op de hoge kant van de breuk (de hoge, natte delen, ook wel 'Horst' genoemd) en beplanting aan de lage kant van de breuk (de lage, droge delen, ook wel 'Slenk' genoemd). De Peelrandzone zal dienen als een ruggengraat van plangebied De Burgt. Naast een recreatieve zone zal er ook voldoende aandacht gegeven worden aan rustige gebieden specifiek voor vogels en insecten.



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.



GROEN EN RECREATIE

Een uitgebreid onderzoek van breukwetenschapper Rimbaud Lapperre dient als input voor het inrichten van deze zone. Ook is input gevraagd van het Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant. Daarnaast is gebruik gemaakt van de lokale kennis van bijvoorbeeld Stichting D'n Eik, Stichting Bomen Boekel, de Heemkundekring, Stichting Speeltrein en Vogelwerkgroep Boekel-Venhorst.

Op basis van bovenstaande bevindingen, uitkomsten en adviezen wordt de zone rondom de Peelrandbreuk zorgvuldig gekozen en ingericht. Daarbij is het streven om de Peelrandbreuk zichtbaar en beleefbaar te maken en een goede balans te vinden tussen recreatie en natuurbescherming.

Verder wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de inpassing van bestaande bomen, de bosschages in de wijk zullen zo veel mogelijk beschermd worden. In de wijk worden bovendien nieuwe plekken voor openbaar groen voorzien, zoals in straatprofielen. Dit om in de wijk de biodiversiteit te vergroten, schaduwwerking uit te breiden en hittestress zoveel mogelijk te reduceren. Qua groen wordt er ingespeeld op de klimaatveranderingen door het gebruik van soorten die bijvoorbeeld goed tegen droogte kunnen.

Daarbij wordt gekeken naar het handhaven en versterken van de biodiversiteit en leefklimaat van flora en fauna in de wijk. Een groot deel van de locatie wordt straks ingevuld door particuliere tuinen, waarvoor een inrichting met veel groen, weinig verharding en natuur inclusief bouwen wordt gestimuleerd. De gemeente is aangesloten bij de landelijke organisatie 'Operatie Steenbreek', die gericht is het stimuleren en faciliteren van groen op particulier terrein.

Het streven in de wijk De Burgt is het bieden van een comfortabel klimaat en leefomgeving met groen karakter.

4 Programma en financiën

De gemeente Boekel wil graag dat de nieuwbouwwijk De Burgt een gevarieerd woonmilieu krijgt, waarbij ruimte wordt geboden aan diverse doelgroepen en woningtypen en wordt aangesloten bij de actuele behoefte.

Daarnaast is het van belang dat het plan financieel haalbaar is. Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het plan de Burgt fase 2 is door Arcadis een haalbaarheidsonderzoek (grondexploitatie op kengetallen) opgesteld. Deze ontwikkelvisie met de genoemde uitgangspunten zijn als basis hiervoor gebruikt. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op dit haalbaarheidsonderzoek.

DOELGROEPEN

Om woonwijk de Burgt zoveel mogelijk af te stemmen op de actuele behoefte heeft bureau Companen begin 2021 een analyse gemaakt van de benodigde woningbehoefte. Dit woningbehoefteonderzoek is een actualisering van de eerder uitgevoerde analyse van eind 2018 en geeft aan hoe de woningbehoefte zich te komende jaren zal ontwikkelen. Het programma van De Burgt wordt op deze verwachting afgestemd.

Belangrijke doelgroepen zijn bijvoorbeeld starters, gezinnen (jonge gezinnen en doorstroomgezinnen), alleenstaanden, ouderen en zorgbehoevenden. Om voldoende ruimte te bieden aan deze doelgroepen worden in De Burgt verschillende woontypen mogelijk gemaakt, zoals appartementen, rijwoningen, tweekappers, geschakelde en vrijstaande woningen. Ook is er ruimte voor wonen met zorg en sociale huur.

Vanuit de stedenbouwkundige opzet worden de hogere dichtheden vooral in fase 1, dicht bij het centrum, gerealiseerd. In fase 2, richting het buitengebied, zal er met name ruimte zijn voor gezinswoningen en grotere percelen. Langs de Peelrandzone zijn plekken voor bijzonder wonen ingericht. Hier lopen park en tuin zoveel mogelijk in elkaar over. Dit zorgt er voor dat in fase 1 slechts circa 50% van het plangebied wordt uitgegeven. Ook in fase 2 zal de Peelrandbreuk een grote rol spelen en kunnen de zogenaamde wijstwoningen de verbindende factor zijn tussen Peelrandzone en woonwijk De Burgt.



GRONDEXPLOITATIE

In de grondexploitatie wordt het financieel kader geschetst voor ontwikkeling van woonwijk De Burgt. Een grondexploitatie bestaat grofweg uit drie onderdelen. De boekwaarden (alle kosten en opbrengsten die hebben plaatsgevonden) en alle te verwachten kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met de ontwikkeling.

Aangezien er al aankopen zijn geweest voor De Burt fase 2 (zie verwerving) heeft de grondexploitatie al een boekwaarde.

Naast de verwerving worden er kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Hiervoor is een kwaliteitsniveau vergelijkbaar met het niveau dat in de Burgt fase 1 wordt toegepast als uitgangspunt genomen. Verder is er rekening gehouden met planontwikkelingskosten, sloop, rente en kostenstijging. In het totaal worden de kosten begroot op circa € 20 miljoen.

De bescherming van de Peelrandbreuk en inrichting van de natuurzone eromheen heeft invloed op de uitgeefbare gronden. Hierdoor zal het percentage uitgeefbaar lager liggen dan gebruikelijk is bij vergelijkbare ontwikkelingen. Het percentage uitgeefbaar is ongeveer 53%. Dit is vergelijkbaar met de Burgt fase 1. In de huidige opzet is uitgegaan van de bouw van circa 260 woningen. De opbrengsten worden nu ingeschat op circa € 20,70 miljoen.

Conclusie is dat er een realistisch en financieel haalbaar plan ontstaan met een positief saldo van circa € 0,75 miljoen op eindwaarde (31 december 2031).

Op het moment dat dit plan in bestemmingsplanfase komt zal een actuele exploitatie worden voorgelegd en in de jaarlijkse grondbedrijf rapportage voor de gemeenteraad worden opgenomen. Herziening van de grondexploitatie is een continu proces, waarbij rekening wordt gehouden met actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten.

| RUIMTEGEBRUIK | | TOTAAL |
|---------------------------|---------------|------------------------------|
| Totaal plangebied | 137,5% | 202.304 m² |
| Te handhaven | 37,5% | 55.149 m ² |
| Particuliere exploitaties | 0,0% | 0 m ² |
| Exploitatiegebied | 100,0% | 147.155 m² |
| Uitgeefbaar | 53,1% | 78.195 m ² |
| Verharding | 20,0% | 29.489 m ² |
| Groen | 21,8% | 32.113 m ² |
| Water | 5,0% | 7.358 m ² |

| PROGRAMMA | | TOTAAL |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Woningbouwkavels | 100,0% | 260 st |
| Verkochte kavels tot 2020 | 0,0% | 0 st |
| Verkochte kavels in 2020 | 0,0% | 0 st |
| Te verkopen kavels in 2021 | 0,0% | 0 st |
| Te verkopen kavels na 2021 | 100,0% | 260 st |
| Particuliere exploitatie | 0,0% | 0 st |

| OVERZICHT BOEKWAARDE | | TOTAAL |
|----------------------|-------------------|---------------------|
| A | Boekwaarde | € 2.020.000- |

| OVERZICHT KOSTEN | | TOTAAL | GEREALISEERD | NOG TE REALISEREN |
|----------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| A | Verwervingskosten | € 10.176.466 | € 2.020.000 | € 8.156.466 |
| B / C / D / E | Bouw- en woonrijp maken | € 5.786.867 | € - | € 5.786.867 |
| F / G / H | Planontwikkelingskosten | € 1.613.000 | € - | € 1.613.000 |
| I / J / K | Rente en kostenstijging | € 2.368.005 | € - | € 2.368.005 |
| TOTALE KOSTEN | | € 19.944.337 | € 2.020.000 | € 17.924.337 |

| OVERZICHT OPBRENGSTEN | | TOTAAL | GEREALISEERD | NOG TE REALISEREN |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| A | Woningbouwkavels | € 20.702.175 | € - | € 20.702.175 |
| TOTALE OPBRENGSTEN | | € 20.702.175 | € - | € 20.702.175 |

| | | | | |
|------------------|-------------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| SALDO OP: | 31 december 2031 | € 757.838 | € 2.020.000- | € 2.777.838 |
| NCW OP: | 1 januari 2021 | € 672.938 | | |

VERWERVINGEN

De gemeente Boekel heeft er in een eerder stadium voor gekozen om een situationeel actief grondbeleid te voeren. Daarmee heeft de gemeente de intentie om alle gronden in het plangebied in eigendom te krijgen. Eind 2018 is daarvoor ook de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op een groot aantal percelen in het plangebied.

Door het vestigen van deze Wvg zijn de grondeigenaren verplicht om bij verkoop van de grond, deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiermee beschikt de gemeente tot een instrument waarmee ze de grond kan aankopen.

In het plangebied hebben we te maken met verschillende eigenaren. Er zijn particulieren met relatief kleine percelen, maar ook bedrijven met grote agrarische gronden. De gemeente Boekel treedt graag met alle grondeigenaren in gesprek om te praten over verkoop van de grond. Behalve over de prijs, wordt er ook gekeken naar planning en andere mogelijkheden. Bijvoorbeeld kan meegedacht worden naar mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing naar een andere, toekomstbestendige, locatie.

Op dit moment worden er gesprekken gevoerd met diverse eigenaren. Verder is er ook vanuit de markt volop interesse in de ontwikkeling van De Burgt. Er zijn ontwikkelaars die ook met eigenaren in het gebied gesprekken voeren, om zo mogelijk positie te verwerven in het gebied. Voordat gestart kan worden met ontwikkeling van fase 2 zal de gemeente nog gronden moeten aankopen. Dankzij flexibele fasering in het plangebied is de gemeente niet afhankelijk van een bepaalde eigenaar. Ook met andere gronden kan een (kleinere) ontwikkeling gestart worden, waarmee dit de gemeente wat meer ruimte biedt in de gesprekken.





De opbrengsten voor de ontwikkeling bestaan uit de te verwachten inkomsten uit de verkoop van bouwrijpe kavels. Niet alle kavels worden voor dezelfde prijs verkocht. Zo wordt er onderscheid gemaakt voor verschillende woningtypen. Voornamelijk wordt aangesloten bij dezelfde uitgiftecategorieën als in de rest van de gemeente Boekel, zoals hieronder aangegeven met het prijspeil 2021 (excl. BTW, tarieven worden jaarlijks herzien):

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling) € 205,-/m²;
- Rijwoning/ starterswoning € 225,-/m²;
- Half vrijstaande woning € 265,-/m²;
- Vrijstaande woning € 295,-/m².

UITGIFTE

Er is gekozen voor een actieve aanpak van plan De Burgt. Dat is naar onze mening het instrument om tot vlotte woningbouw te komen. Het besluit van uw gemeenteraad om op 20 september 2018 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen is daar een resultante van.

Dat neemt niet weg dat in sommige gevallen particuliere grondeigenaren overeenkomsten sluiten met projectontwikkelaars. Het gevestigde Wvg helpt de gemeente dan om een eventuele impasse met vertraging te voorkomen. De betreffende ontwikkelaar is namelijk verplicht om tot een overeenkomst met de gemeente te komen. De gemeente is daarbij helder: de gronden worden direct doorgeleverd aan de gemeente en er wordt ontwikkeld binnen de gemeentelijke randvoorwaarden en woningbouwprogramma. De gemeente blijft autonoom in haar ruimtelijke keuzes. De ontwikkelaar kan middels een bouwclaim een deel van de woningen op het ingebrachte kavel ontwikkelen.

Deze manier van werken zorgt voor een vlot proces, waarbij we voortvarend kunnen komen tot ontwikkeling van woningen voor onze burgers. De risico's van de ontwikkeling liggen niet alleen bij de gemeente. Een deel van het plangebied blijft bij de gemeente voor uitgifte naar keuze.

Het is belangrijk goede afspraken te maken over samenwerking, grondgebruik, planning en fasering. Om een verantwoord project te krijgen moeten de risico's eerlijk zijn verdeeld, partners elkaar vertrouwen en elkaar vinden in een gedeelde visie en belang. De details van uitgifte en afspraken voor samenwerkingen worden in een later stadium uitgewerkt. Daarbij is onder andere aandacht voor het leefgenot, woonkwaliteit, doelgroepen en risico's.

Communicatie

De communicatielijn zoals ingezet bij fase 1, zal ook in fase 2 een vervolg krijgen. In deze ontwikkelvisie staat de volgende kernboodschap centraal:

Boekel is een actieve en gastvrije gemeente. Een gemeente waar het goed wonen, werken en leven is. De afgelopen tijd is hard gewerkt aan een toekomstbestendig Boekel door bijvoorbeeld te zorgen voor voldoende woningaanbod. Dit loont. Boekel heeft een florerend verenigingsleven, goede voorzieningen en de sociale samenhang is groot.

Daarom is de verwachting dat het aantal inwoners en huishoudens in Boekel de komende 10 jaar verder gaat groeien. Er zijn zo'n 600 extra woningen nodig. De Burgt, vlakbij het centrum, met veel groen en tegelijkertijd goed ontsloten, is binnen Boekel een van de mooiste plekken om in de toekomst om te wonen. Er zal is ruimte voor diverse woningzoekenden: van jong tot oud en met een kleine of grote portemonnee. En met plek voor bijzondere woonvormen zoals hofjes en CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).

COMMUNICATIEMIDDELEN

1. Contact stakeholders

Klankbordgroep

De gemeente Boekel is blij met de getoonde interesse van omwonenden, belanghebbenden en andere partijen en hecht waarde aan de geleverde input. Dit heeft in fase 1 al tot een kwalitatief goed ontwerp geleid, en zal ook in fase 2 erg belangrijk zijn. Bij de uitwerking van fase 1 hebben er meerdere klankbordbijeenkomsten plaatsgevonden. Het doel van deze klankbordbijeenkomsten was het opstellen van een vlekkenplan dat door omwonenden en belanghebbenden gedragen werd. Dit vlekkenplan was gericht op zowel fase 1 als fase 2 van De Burgt en heeft als input gediend voor de verdere uitwerking naar een conceptvisie.

Overige belangengroeperingen

Voor de uitwerking van de Peelrandzone is regelmatig overleg geweest met het Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, maar ook met lokale natuurpartijen zoals Stichting D'n Eik, Stichting Bomen Boekel, de Heemkundekring, Stichting Speeltrein en Vogelwerkgroep Boekel-Venhorst. Deze partijen hebben met veel enthousiasme meegedacht aan de invulling van deze locatie.





COMMUNICATIEMIDDELEN

2. Nieuwsbrief

Door de Corona-perikelen is het onmogelijk gebleken om geïnteresseerden en omwonenden met informatieavonden bij te praten en te informeren over de plannen. Het gemis van fysieke bijeenkomsten is opgevangen door het uitbrengen van een nieuwsbrief (in het Boekels Weekblad, op de website en via de mail) en het toesturen van relevante informatie aan onder andere de klankbordgroep.

3. Website

Om de laatste stand van zaken en zoveel mogelijk relevante informatie te verstrekken aan geïnteresseerden, is een aparte projectpagina op de gemeentelijke website aangemaakt: www.boekel.nl/deburgt.

4. Contact projectmedewerkers

Daarnaast biedt de gemeente ook mogelijkheden om telefonisch of digitaal informatie te verstrekken via de betreffende projectmedewerkers.

6 Risico's en planning

Bij een dergelijk groot project moet er vanzelfsprekend ook rekening gehouden met een aantal risico's. In dit hoofdstuk wordt het risicodossier kort toegelicht. Daarnaast wordt er een doorkijk gegeven naar de planning op lange termijn. Hoe wordt invulling gegeven aan deze ontwikkelvisie en op wat voor termijn kunnen de nieuwe woningen gerealiseerd worden?

RISICO'S

Het risicodossier voor De Burgt is door de projectgroep opgesteld en geactualiseerd. Er zijn met name risico's te benoemen op het gebied van bodem, verwervingen en het terugdringen van geurbelasting voor fase 2. Om de genoemde risico's zoveel mogelijk te beperken zijn er verschillende maatregelen getroffen. Enkele van deze maatregelen zijn:

- Zorgvuldige afstemming van programma met resultaten uit woonbehoefte onderzoek;
- Zorgvuldige (deel)fasering in procedures en uitgifte kavels;
- Zorgvuldige ontsluiting, waarbij de impact op bestaande woningen wordt onderzocht;
- Tijdige inventarisatie van mogelijke milieubelemmeringen;
- Focus op langzaam verkeer met goede en veilige wandel- en fietsroutes;
- Beschermen van de Peelrandbreuk door inrichting van beschermde groene zone.

| Risico | Kans (1-10) | Impact (1-10) |
|--|-------------|---------------|
| Grondexploitatie valt tegen door o.a. vrije ruimte Peelrandbreuk | 6 | 8 |
| Er komen onverwachte kosten bij in de grondexploitatie | 8 | 6 |
| Investerings in infrastructuur vallen hoger uit dan geraamd | 6 | 5 |
| De gemeente kan niet alle benodigde grond aankopen | 7 | 6 |
| Lokale belemmeringen zoals bodemvondsten zorgt voor aanpassing in plannen | 6 | 8 |
| Belangrijke projectinformatie wordt onvoldoende meegenomen in planvorming | 4 | 4 |
| De geursituatie in fase 2 wordt niet voldoende opgelost | 4 | 7 |
| Het bestemmingsplan loopt vertraging op | 8 | 4 |
| Het bestemmingsplan wordt onderuit gehaald door gegronde bezwaren | 2 | 8 |
| De Provincie geeft geen subsidie voor inrichting Peelrandzone | 3 | 3 |
| De Burgt krijgt last van weerstand door gelijklopende projecten in de gemeente | 3 | 5 |
| Kavelverkoop valt tegen | 4 | 8 |



2021

- Start verwervingen
- Vaststellen ontwikkelvisie door gemeenteraad
- Start onderzoeken (o.a. peelrandbreuk)

2022

- Uitwerking visiekaarten naar stedenbouwkundig ontwerp
- Vervolg benodigde milieu- en bodemonderzoeken
- Vervolg verwervingen

2023

- Uitwerking naar concept bestemmingsplan
- Afronding benodigde milieu- en bodemonderzoeken
- Doorlopen benodigde bestemmingsplanprocedure
- Vervolg verwervingen

2024

- Afronding verwervingen
- Afronding bestemmingsplanprocedure
- Voorbereiden kavelverdeling en uitgifte

2025

- Bouwrijp maken grond
- Aanpassingen infrastructuur
- Uitgifte kavels

2026-2031

- Start realisatie eerste woonkavels
- Realisatie woningen: uitgifte tempo afhankelijk van verwerving, geurhinder en woningvraag

PLANNING

Deze ontwikkelvisie is de eerste stap in de uitwerking van De Burgt, fase 2. Naar verwachting zal het college B&W in mei 2021 besluiten om de visie aan de gemeenteraad voor te leggen, ter vaststelling. Vervolgens komt deze ontwikkelvisie in juni 2021 op de agenda van de gemeenteraad.

Na vaststelling van deze ontwikkelvisie kan de nadere uitwerking plaatsvinden. De eerste stap daarbij is om de benodigde bestemmingsplanprocedure voor te bereiden. De hoofdstructuur en belangrijkste elementen van het gebied zijn eerder in het vlekkenplan van de klankbordgroep al uiteengezet, waarna dit vervolgens in deze ontwikkelvisie is uitgewerkt. De exacte uitwerking naar een stedenbouwkundig plan en definitieve invulling van het bestemmingsplan zullen daarna worden uitgevoerd. Hiernaast is een grove planning weergegeven voor de verdere ontwikkeling van fase 2.

Projectteam

- Joris Gerrits (projectleider, ruimtelijke ordening)
- Freddy van den Hoogen (grondexploitatie & verwerving)
- Stefanie van Alphen (groen en recreatie)
- Rick Ebbink (civiel)
- Hanneke Dam (communicatie)
- Liesbeth Broers (milieu en duurzaamheid)
- Hans van Zutven (ambtelijk opdrachtgever)

Adviesbureaus en betrokken partijen

- NieuwBlauw, stedenbouw en landschap
- Landslide Milieuadviesbureau
- Kragten
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Lokale partijen:
 - Stichting D'n Eik
 - Stichting Bomen Boekel
 - de Heemkundekring
 - Stichting Speeltrein
 - Vogelwerkgroep Boekel-Venhorst

