

ONTWIKKELINGSVISIE

Dorpsmantel Noordwest

GEMEENTE BOEKEL

ONTWIKKELINGSVISIE

Dorpsmantel Noordwest

GEMEENTE BOEKEL

25-08-2020

GEMEENTE BOEKEL

NieuwBlauw
ONTWERPERS · VERBINDERS · VERBEELDERS



Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	7
1.2	De nieuwe randweg	7
1.3	Locatie	7
1.4	Proces	8
2.	**Uitgangspunten en analyse**	**10**
2.1	Uitgangspunten	11
2.2	Analyse	13
3.	**Ruimtelijk concept**	**16**
3.1	Buurtschappen	17
3.2	Verkeersstructuur	17
3.3	Bedrijvigheid	17
3.4	Wonen	19
4.	**Ontwikkelingsvisie**	**20**
4.1	Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest	21



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Noord-Brabant werkt samen met de gemeente Boekel aan de realisatie van een nieuwe randweg om Boekel. Deze weg moet de overlast van doorgaand (vracht)verkeer in de kern van Boekel oplossen.

Naar aanleiding van de komst van deze nieuwe randweg aan de westzijde van Boekel heeft Croonen Adviseurs in 2011, na een intensief proces met bewoners, de gemeente Boekel en de provincie Noord-Brabant, een ruimtelijke visie opgesteld voor de zone die gelegen is tussen de huidige dorpsrand en de randweg, van de Molenstraat tot de Erpseweg. Deze zone wordt aangeduid als "Dorpsmantel Noordwest".

In de visie die opgesteld is in 2011 is de toekomstvisie vastgelegd voor zowel de landschappelijke inpassing van de randweg als ontwikkelingsmogelijkheden binnen de Dorpsmantel Noordwest en de aanwezige buurtschappen.

In voorliggende ontwikkelingsvisie zijn de benoemde ontwikkelingsmogelijkheden uit de visie van 2011 voor de Dorpsmantel Noordwest uitgewerkt tot een ontwikkelingsvisie. In deze ontwikkelingsvisie zijn de wensen, ambities en randvoorwaarden van zowel de gemeente als bewoners opgenomen.

1.2 De nieuwe randweg

De N605 loopt van Gemert naar Uden en gaat daarbij door de kern van Boekel. Een groot deel van het verkeer op deze weg is doorgaand verkeer uit de regio. Om de leefbaarheid en veiligheid in het dorp te verbeteren, legt de provincie Noord-Brabant een nieuwe 80 km/u weg aan die buiten de kern ligt. De nieuwe N605 Randweg Boekel wordt een enkelbaans weg met 2x1 rijstrook en wordt landschappelijk goed ingepast. De weg wordt uitgevoerd met geluid reducerend asfalt. En er komen goede voorzieningen om de nieuwe weg veilig te kunnen kruisen.

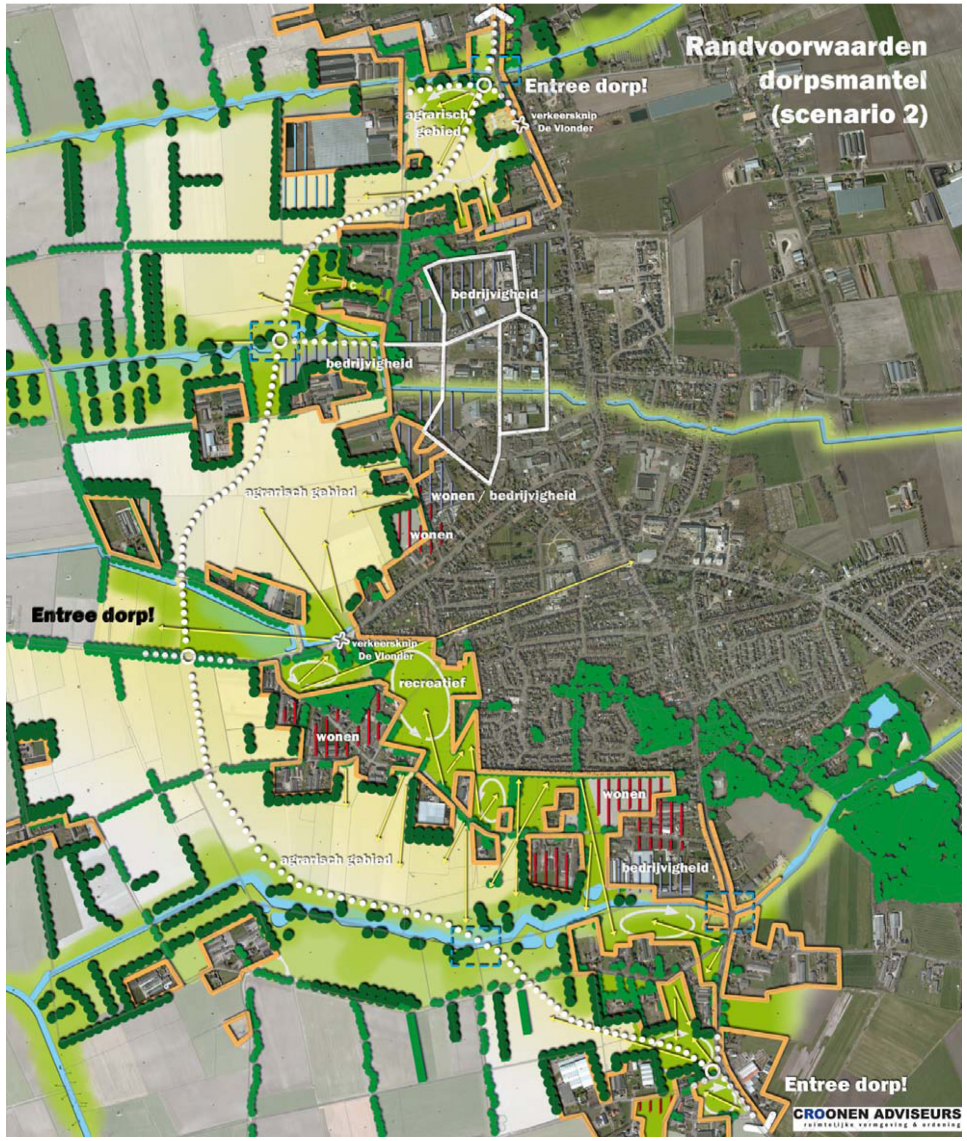
1.3 Locatie

De nieuwe randweg begint bij de kruising Gemertseweg (N605) met de Mutshoek en loopt dan in noordwestelijke richting. Ongeveer ter hoogte van Molenakker/Volkelseweg sluit de randweg weer aan op de N605. Daartussen sluiten rotondes aan op bedrijventerrein De Vlonder en de Erpseweg en de Gemertseweg.

Het plangebied van de voorliggende ontwikkelingsvisie bestaat uit de zone die globaal 'opgesloten' wordt door de nieuwe randweg, de Molenstraat, Neerbroek, Schutboom, Tuinstraat en Wilhelminatraat en Erpseweg. De Dorpsmantel Noordwest wordt gekarakteriseerd door verscheidenheid in opbouw, maar ook door verscheidenheid in gebruik.



Planlocatie Dorpsmantel Noordwest



Voorkeursvariant na ontwerpend onderzoek 2011, Croonen Adviseurs

1.4 Proces

De aanleg van de randweg is een ingrijpende ingreep in de structuur van dit deel van Boekel. Om te komen tot een totaalvisie voor Dorpsmantel Noordwest is door de gemeente Boekel de samenwerking met omwonenden en belanghebbenden doorgezet.

Er zijn in aanloop naar voorliggende visie drie sessies door de gemeente georganiseerd: een plenaire omgevingsdialoog met omwonenden, persoonlijke gesprekken tijdens spreekuren en een omgevingsdialoog met alle belangstellenden. Tijdens elk van deze sessies is gebiedskennis van de bewoners en ondernemers gedeeld en is door hen aangegeven wat er leeft in het gebied. Ook gaf de gekozen systematiek de kans om bewoners en belanghebbenden goed en tijdig te informeren over de stand van zaken rondom het project.

1e omgevingsdialoog 26 februari 2019

Tijdens deze sessie zijn de voorlopige plannen gedeeld en hebben de aanwezigen hun op- en aanmerkingen en hun wensen achter kunnen laten. Een aantal suggesties zijn in de visie mogelijk gemaakt, zoals het behoud van de karakteristiek van Neerbroek, het versterken van het recreatieve karakter van de Dorpsmantel Noordwest en het achterwege laten van het plaatsen van een geluidwand of -wal.

Individuele gesprekken 18 & 19 maart 2019

Na de eerste omgevingsdialoog zijn er spreekuren gehouden op 18 en 19 maart 2019. Tijdens deze sessies konden belanghebbenden hun persoonlijke vragen en wensen delen. Hier is goed gebruik van gemaakt.

2e omgevingsdialoog, 22 oktober 2019

Op 22 oktober 2019 is een tweede omgevingsdialoog georganiseerd voor alle inwoners van Boekel. Tijdens deze sessie is de ontwikkelingsvisie gedeeld waarin de aanpassingen naar aanleiding van de twee eerdere sessies verwerkt waren. Ook bij deze bijeenkomst konden de aanwezigen hun reactie achterlaten. Naar aanleiding van deze tweede omgevingsdialoog zijn aspecten van het plan aangepast. Zo is naar aanleiding van deze bijeenkomst de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein Lage Raam gewijzigd. In het gepresenteerde plan werden de Neerbroek en Schutboom tweemaal doorkruist door verkeer tussen De Vlonder en de randweg. Naar aanleiding van de opmerkingen is één doorkruising eruit gehaald waardoor de Neerbroek en Schuboom slechts op één plaatst doorsneden wordt. De wens om de vis- en bergingsvijver te behouden kon niet gehonoreerd worden omdat de vijver in de nieuwe situatie ingesloten zou worden door de nieuwe ontwikkelingen (versterking buurtschap Neerbroek en bedrijventerrein Lage Raam). De bergingsvijver zal worden verplaatst richting de randweg waar voldoende ruimte is en waar de vijver ingezet wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de randweg en het nieuwe bedrijventerrein (Lage Raam).



Sfeerbeelden 1e omgevingsdialoog



2 Uitgangspunten en analyse

2.1 Uitgangspunten

In de Ruimtelijke visie van 2011 is ontwerpend onderzoek gedaan naar de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling. Hierbij zijn uitspraken gedaan over drie aspecten:

- De dorpsrand
- De buurtschappen
- De randweg

De Dorpsrand

Voor de toekomstige dorpsrand is het van belang om de aanwezige kwaliteiten vast te leggen en de uitgangspunten voor het toekomstige gebruik en de verschijningsvorm van de dorpsrand en dorpsmantel te formuleren. Hierbij moet gedacht worden aan het behouden van waardevolle doorzichten en uitzichten vanuit de dorpsrand naar het landschap en ook waardevolle doorzichten vanuit het landschap richting het dorp (b.v. zicht op de kerktoren of het buurtschap).

Naast ruimtelijke aspecten wordt er in de Dorpsmantel Noordwest ook aandacht besteed aan plekken waar transformatie en kwaliteitsverbeteringen in de toekomst gewenst zijn, zowel in verschijningsvorm als gebruik.

In de Dorpsmantel Noordwest ligt een aantal karakteristieke buurtschappen. Het westen van de kern Boekel is een gebied met vele gezichten. Een gebied dat te typeren is als een relatief open agrarisch landschap met een voornamelijk oost-west oriëntatie van bomenstructuren. Anderzijds heeft het gebied besloten "kamers" tussen dorpsrand en buurtschappen die zeer waardevol zijn. De grote verscheidenheid en diversiteit zijn ook binnen de buurtschappen te ervaren. Het buurtschap Het Goor ligt van oudsher solitair in het landschap met eigen kwaliteiten en een eigen ontstaansgeschiedenis. De buurtschappen het Lage Raam maar vooral Neerbroek zijn in de loop van de tijd opgenomen in de kern maar zijn qua opbouw en structuur nog wel te herkennen als buurtschap.

Naast de individuele kwaliteiten van de buurtschappen is de ligging per buurtschap ten opzichte van de kern bepalend. Door de solitaire ligging van de buurtschappen, ontstaat de situatie dat de onbebouwde gebieden tussen dorp en buurtschap de overgang realiseren tussen dorp en landschap. Deze gebieden dienen hun "openheid" te behouden zodat de solitaire ligging van de buurtschappen behouden blijft. Er zijn situaties aanwezig waarbij de negatieve verschijningsvorm en het aanwezige gebruik aanleiding zijn om een gebied te transformeren. Daarnaast dient het gebruik afgestemd te worden op de omliggende situatie met als voorwaarde dat bijvoorbeeld de zichtrelatie vanuit het dorp naar het landschap behouden blijft en specifieke randvoorwaarden per locatie worden opgesteld.

De Dorpsmantel Noordwest leent zich goed voor een mix tussen wonen en werken. Woningen met een beperkte bedrijfsruimte aan huis kunnen in deze zone goed ingepast worden. Hiermee wordt ook qua functies een overgangszone gecreëerd tussen kern en buitengebied, waar wonen en (agrarisch)werken ook hand in hand gaan.

Ook de afronding van het bedrijventerrein De Vlonder en de aanleg van een uitbereiding van het bedrijventerrein (Lage Raam) kan goed ingepast worden in deze zone.

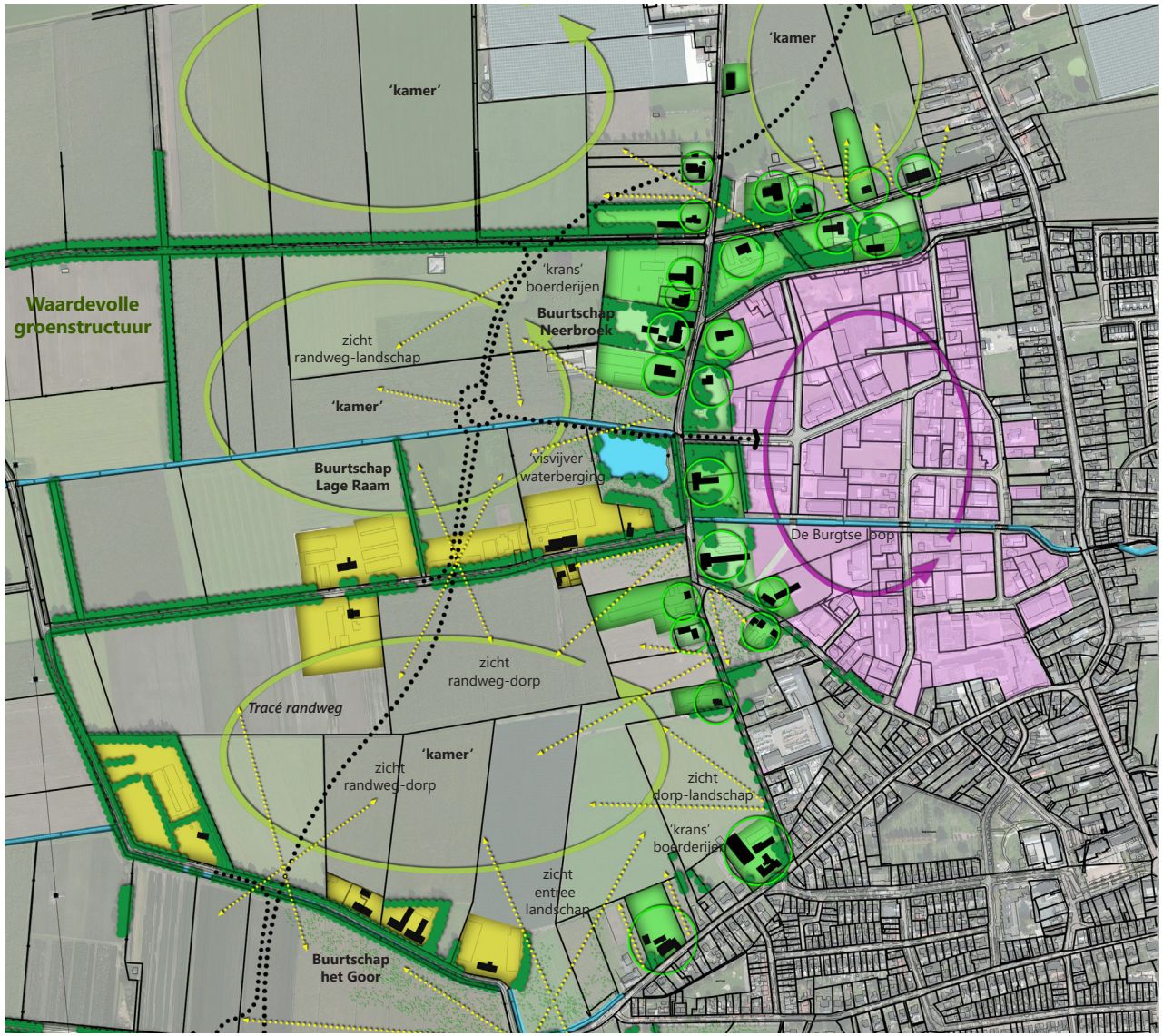
Om de Dorpsmantel Noordwest een groene uitstraling te geven is landschappelijke inpassing van bebouwing middels groene afscheidingen vereist.

De buurtschappen

Ten aanzien van de buurtschappen staat de eigenheid en karakteristieke opbouw per buurtschap centraal. Daarnaast dienen de buurtschappen hun solitaire ligging binnen het landschap te behouden, dit geeft tevens aan dat de ontwikkelingsmogelijkheden per buurtschap klein zijn en alleen gebaseerd kunnen zijn op kwaliteitsverbetering binnen de buurtschap. Ontwikkelingen dienen de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteiten te versterken met respect voor de gebiedseigen kwaliteiten per buurtschap.

Aanwezige negatieve aspecten zullen worden vertaald naar mogelijke ontwikkelingen of transformaties met als doel het versterken van de aanwezige kwaliteiten met aandacht voor schaal en sfeer van het buurtschap en de relatie van het buurtschap met het omliggende landschap.

De buurtschappen hebben ieder een bijzondere kwaliteit in het landschap. In de toekomst dienen de buurtschappen







Kwaliteiten





zowel vanuit het landschap als vanaf de toekomstige randweg ervaarbaar en zichtbaar blijven. De buurtschappen dienen niet verstopt te worden achter geluidsschermen of aarden wallen. Maar vanuit het buurtschap dient de relatie met het dorp en omliggende landschap ook gezien te worden als een bijzondere kwaliteit die behouden moet blijven.

De randweg

De randweg vormt een nieuwe lijn door het landschap. De randweg zal de woonkwaliteit in de kern verbeteren door een betere verkeersafwikkeling te genereren voor doorgaand verkeer en voor vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein De Vlonder.

Vanaf de randweg gezien dient er een geleidelijke overgang te zijn tussen het landschap naar het dorp met een panoramische beleving en zichtrelaties naar het dorp. Vanaf de dorpsrand dienen karakteristieke doorzichten naar het open landschap behouden te blijven, ongehinderd door de ligging van de randweg. Deze aspecten zijn bepalend voor de inrichting van de Dorpsmantel Noordwest en de directe inrichting van de randweg.

De Dorpsmantel Noordwest vormt de schakel tussen buitengebied en dorpsrand. Dit zegt ook dat binnen de Dorpsmantel Noordwest wel initiatieven kunnen plaats vinden, mits deze de openheid en relatie dorpsrand - landschap niet verstoren. De ruimtelijke inpasbaarheid van de randweg wordt gerealiseerd door het minimaliseren van het wegprofiel en het minimaliseren van elementen als wallen, geluidsschermen of boomstructuren langs de randweg.

2.2 Analyse

Het plangebied kent een aantal bijzondere kwaliteiten die behouden moeten blijven, maar er is ook een aantal knelpunten die in een gebiedsontwikkeling meegenomen zouden moeten worden.

Kwaliteiten

Beeldkwaliteit buurtschappen

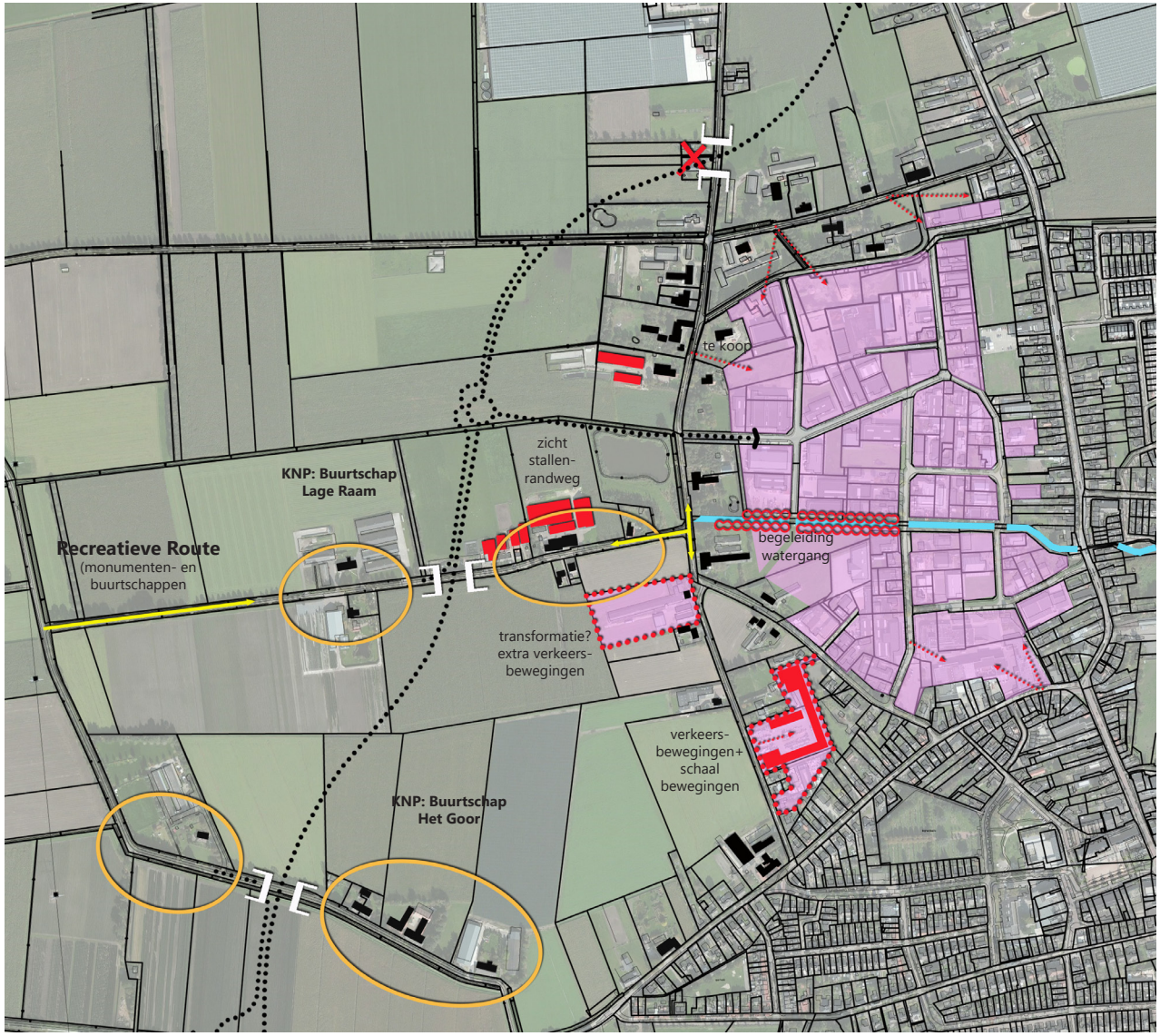
De karakteristieke buurtschappen en linten in het plangebied, zoals met name Neerbroek en Het Goor met boerderijen met een hoge beeldkwaliteit, zijn een grote ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Deze kwaliteit moet zoveel mogelijk behouden en versterkt worden om de identiteit van de plek te behouden.

Zichtlijnen richting open agrarische landschap

Vanuit het plangebied zijn zichtlijnen aanwezig naar het open agrarische landschap die als 'kamers' om de dorpsrand heen liggen.

Ingekapseld bedrijventerrein

Uniek is ook de ligging van het bedrijventerrein De Vlonder. Het terrein met bedrijfsgebouwen is ingekapseld door boerderijen aan de Neerbroek en de woonbebouwing langs


te koop
zicht
stallen-
randweg
KNP: Buurtschap
Lage Raam
Recreatieve Route
(monumenten- en
buurtschappen
begeleiding
watergang
transformatie?
extra verkeers-
bewegingen
verkeers-
bewegingen+
schaal
bewegingen
KNP: Buurtschap
Het Goor





Knelpunten





de Molenstraat. Hierdoor ontstaat in de openbare ruimte geen conflict tussen bedrijventerrein en de woonsfeer van Boekel.

Knelpunten

Ontbreken landschappelijke inpassing grootschalige bebouwing

De grootschalige bebouwing op zowel De Vlonder als in het agrarische landschap (bedrijfsloodsen en glastuinbouw) vormen een knelpunt in het landschap door het ontbreken van een landschappelijke inpassing.

Doorsnijding door de randweg

De komst van de randweg brengt veel voordelen met zich mee voor de ontsluiting en het leefklimaat in Boekel. Voor het plangebied brengt het ook een knelpunt met zich mee doordat er waardevolle historische structuren en routes (buurtschappenroute) doorsnijdt.

Verkeersbewegingen vrachtverkeer over smalle historische wegen

Door de gewijzigde ontsluitingsroute vanaf de nieuwe randweg zal aandacht moeten zijn voor de verkeersbewegingen over de smalle historische wegen zoals de Neerbroek en Schutboom.

Geurproblematiek

De geurproblematiek van De Elzen is een bekend probleem en vormt ook voor een deel van het gebied in de Ontwikkelingsvisie een beperkende factor.

Het deel ten noorden van grofweg de lijn Koesmacht-Neerbroek is op basis van de huidige geursituatie namelijk niet te ontwikkelen met geurgevoelige objecten (o.a. woningen). Echter is de gemeente in 2018 gestart met een gebiedsproces, gericht op het verbeteren van de woon- en leefomgeving in het buurtschap De Elzen. Een belangrijk onderdeel van dit gebiedsproces is het onderzoeken van mogelijkheden om de hoge geurbelasting in het buurtschap te verminderen. Veehouders in het gebied zijn op basis van vrijwilligheid samen met de gemeente op zoek gegaan naar oplossingsrichtingen (saneren, verplaatsen of moderniseren).

De gemeente Boekel wil een speelveld creëren waarin het uiteindelijke wensbeeld voor De Elzen mogelijk gemaakt kan worden, maar waarbinnen ongewenste ontwikkelingen niet kunnen plaatsvinden.

Met de aanpak op De Elzen moet een aanvaardbare geursituatie in het deel ten noorden van de lijn Koesmacht-Neerbroek ontstaan, waardoor er ruimte ontstaat om dit gebied te ontwikkelen. In de Ontwikkelingsvisie hebben we ons daarom niet laten beperken door het aspect geur.



3 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept vormt de onderlegger voor de ontwikkelingsvisie. Het concept bestaat uit 4 aspecten: buurtschappen, verkeersstructuur, bedrijvigheid en wonen.

3.1 Buurtschappen

De buurtschappen aan de westzijde van Boekel zijn waardevol en karakteristiek op de overgang van het dorp naar het agrarische landschap. De individuele ligging van de bebouwing en de fraaie verschijningsvorm zijn waardevol en dienen waar mogelijk behouden en versterkt te worden.

Het lint Lage Raam zal door de doorsnijding van de Randweg zodanig opgedeeld worden dat van een klein buurtschap geen sprake meer zal zijn. Dit gebied zal getransformeerd worden van wonen en agrarische bedrijvigheid naar bedrijventerrein.

Het kleinschalige groene profiel van de ontsluitende wegen van de buurtschappen wordt behouden. Langs deze wegen kan nieuwe woonbebouwing toegevoegd worden op gepaste afstand van de bestaande bebouwing waardoor de kwaliteit van het buurtschap niet geschaad wordt. Nieuwe bebouwing zal refereren aan de vorm van de boerderijen in de omgeving met ruime groene voortuinen. De ontwikkelingsvisie zal voornamelijk gericht zijn op het versterken van het buurtschap Neerbroek. Op de achterterreinen van de woonbebouwing in Neerbroek is het mogelijk om, op de overgang naar het bedrijventerrein De Vlonder, kleinschalige bedrijfsbebouwing te realiseren (woon-werk landschap).

3.2 Verkeersstructuur

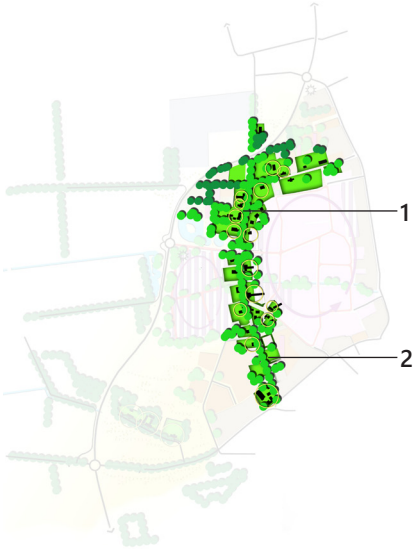
Het bedrijventerrein De Vlonder en de uitbreiding van dit bedrijventerrein (omgeving Lage Raam) worden via een rotonde ontsloten op de nieuwe randweg. Door een interne ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein Lage Raam, in de vorm van een lusstructuur, hoeft het vrachtverkeer maar één keer de Neerbroek te kruisen om De Vlonder te bereiken.

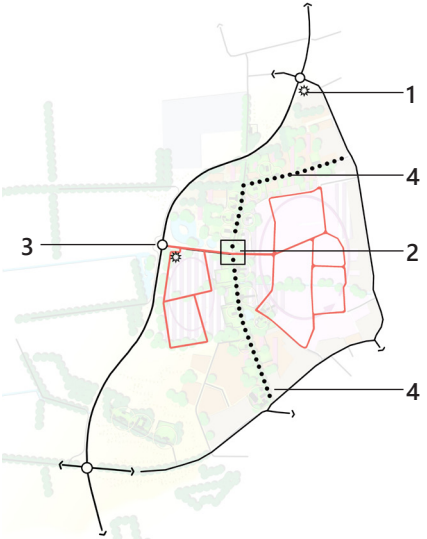
De reductie van het vrachtverkeer geeft de kans om de historische kwaliteiten van het buurtschap Neerbroek te versterken en de routes over de Neerbroek en Schutboom recreatief aantrekkelijk te maken voor langzaam verkeer (fiets- en wandelroutes). Aandachtspunt bij de uitwerking is de kruising waar de nieuwe ontsluitingsweg tussen de bedrijventerreinen De Vlonder en Lage Raam de Neerbroek kruist.

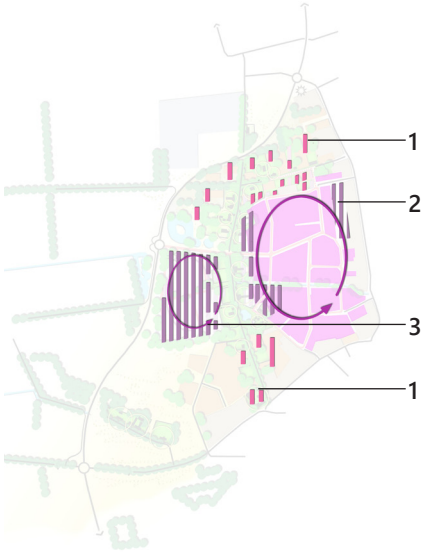
3.3 Bedrijvigheid

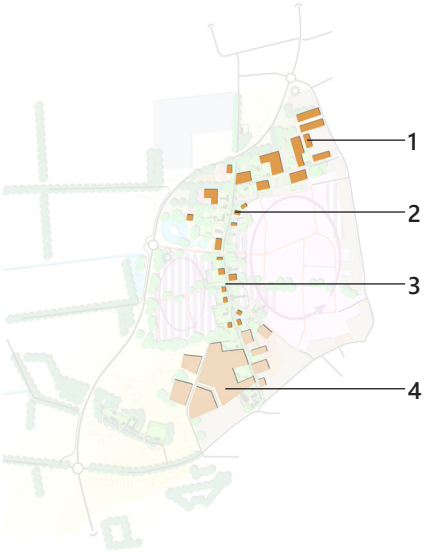
Verschillende soorten bedrijvigheid kunnen gehuisvest worden in de Dorpsmantel Noordwest. Reguliere bedrijvigheid (cat. 2 en 3) is gehuisvest op bedrijventerrein De Vlonder en in de toekomst op het nieuwe bedrijventerrein omgeving Lage Raam (cat. 2 en 3).











Het buurtschap

1. In stand houden kwaliteiten buurtschap Neerbroek
2. Lintstructuur versterken richting Schutboom.

Verkeersstructuur

1. Accent rotonde randweg
2. Doorsnijding Neerbroek door vrachtverkeer
3. Nieuwe aansluiting bedrijventerreinen De Vlonder en Lage Raam op randweg.
4. Neerbroek en Schutboom worden woonstraten met een functie voor het langzaamverkeer.

Bedrijvigheid

1. Woon-werkzone
2. Afronding bedrijventerrein De Vlonder
3. Ontwikkeling bedrijventerrein Lage Raam (gefaseerd)

Wonen

1. Woon-werkzone
2. Versterking buurtschap
3. Woon-werkzone (lange termijn)
4. Wonen (lange termijn)

Ten noorden van het nieuwe bedrijvernterrein omgeving Lage Raam, aan de noordzijde van de ontsluitende weg, kan de situering van kantoorruimte de entree van de bedrijventerrijnen een zekere allure geven, passend bij de plek. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van representatieve kantoorbebouwing in het water.

Kleinschalige bedrijvigheid (cat. 1 en 2) kan gehuisvest worden in het woon-werklandschap. Dit landschap is voorzien in het buurtschap Neerbroek waar wonen en werken (cat. 1 en 2) gecombineerd kan worden. Hierbij kan ook gedacht worden aan het combineren van recreatieve functies met kleinschalige agrarische werkzaamheden. Bedrijvigheid is ondergeschikt aan de functie wonen in het woon-werklandschap. De hoofdfunctie blijft wonen. Het wonen en werken zal ingepast moeten worden in een groene setting.

Aan huis verbonden bedrijvigheid (cat. 1 en 2) is mogelijk binnen de afronding van het woongebied Schutboom.

3.4 Wonen

Binnen de Dorpsmantel Noordwest worden bestaande structuren versterkt zonder afbreuk te doen aan de unieke verschijningsvorm van de buurtschappen. Nieuwe woningen zullen geplaatst moeten worden in bestaande historische (lint)structuren zoals aanwezig is langs de Neerbroek, Schutboom en Tuinstraat.



Ruimtelijk concept



4 Ontwikkelingsvisie

4.1 Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest

Na een intensief proces met bewoners is een ontwikkelingsvisie opgesteld die de basis is voor de ontwikkeling van de Dorpsmantel Noordwest. Er zijn binnen deze totaalvisie drie deelprojecten te benoemen:

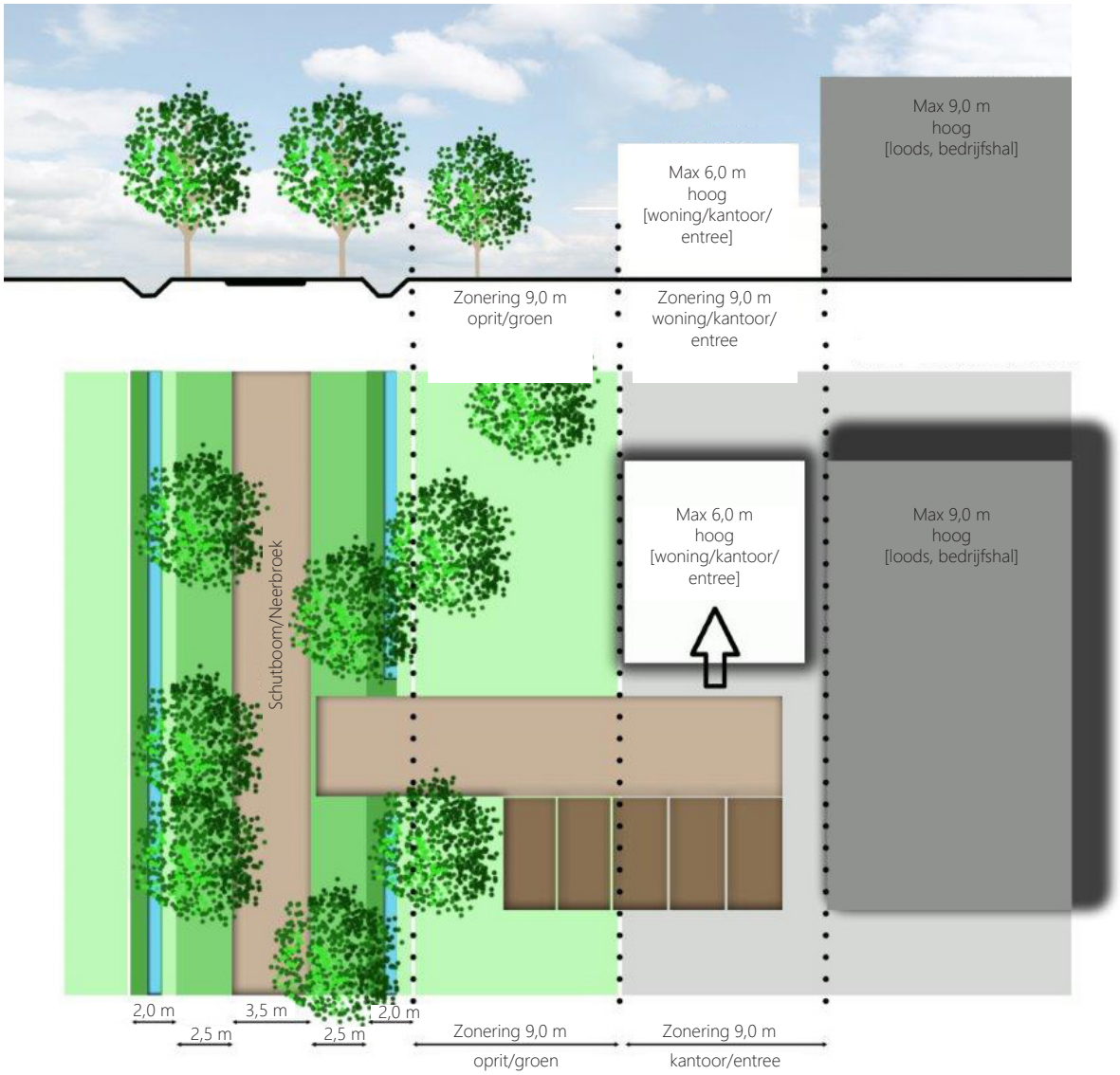
Project Neerbroek

Het buurtschap Neerbroek wordt versterkt door de toevoeging van individuele woningbouw, al dan niet in combinatie van kleinschalige bedrijvigheid in het groen. De route over de Neerbroek wordt aantrekkelijk voor langzaam verkeer door het wegvallen van het vrachtverkeer.

Het gewenste basisprofiel voor de Schutboom en Neerbroek is hiernaast opgenomen. In dit profiel zijn twee zones van 9 meter opgenomen langs de ontsluitende weg. In de eerste 9 meter is de plaatsing van het oprit en groen voorzien. In de tweede zone van 9 meter is bebouwing mogelijk in de vorm van een woning, entree of kantoor (max 6m hoog) en daarachter kan een bedrijfshal geplaatst worden (max 9m hoog). Hiermee wordt een representatieve en groene inpassing van de bebouwing nagesteefd.

Project De Vlonder en Lage Raam

Het bedrijventerrein De Vlonder kan afgerond worden. De omgeving Lage Raam is aangeduid als het zoekgebied voor een uitbereiding van het bedrijventerrein.

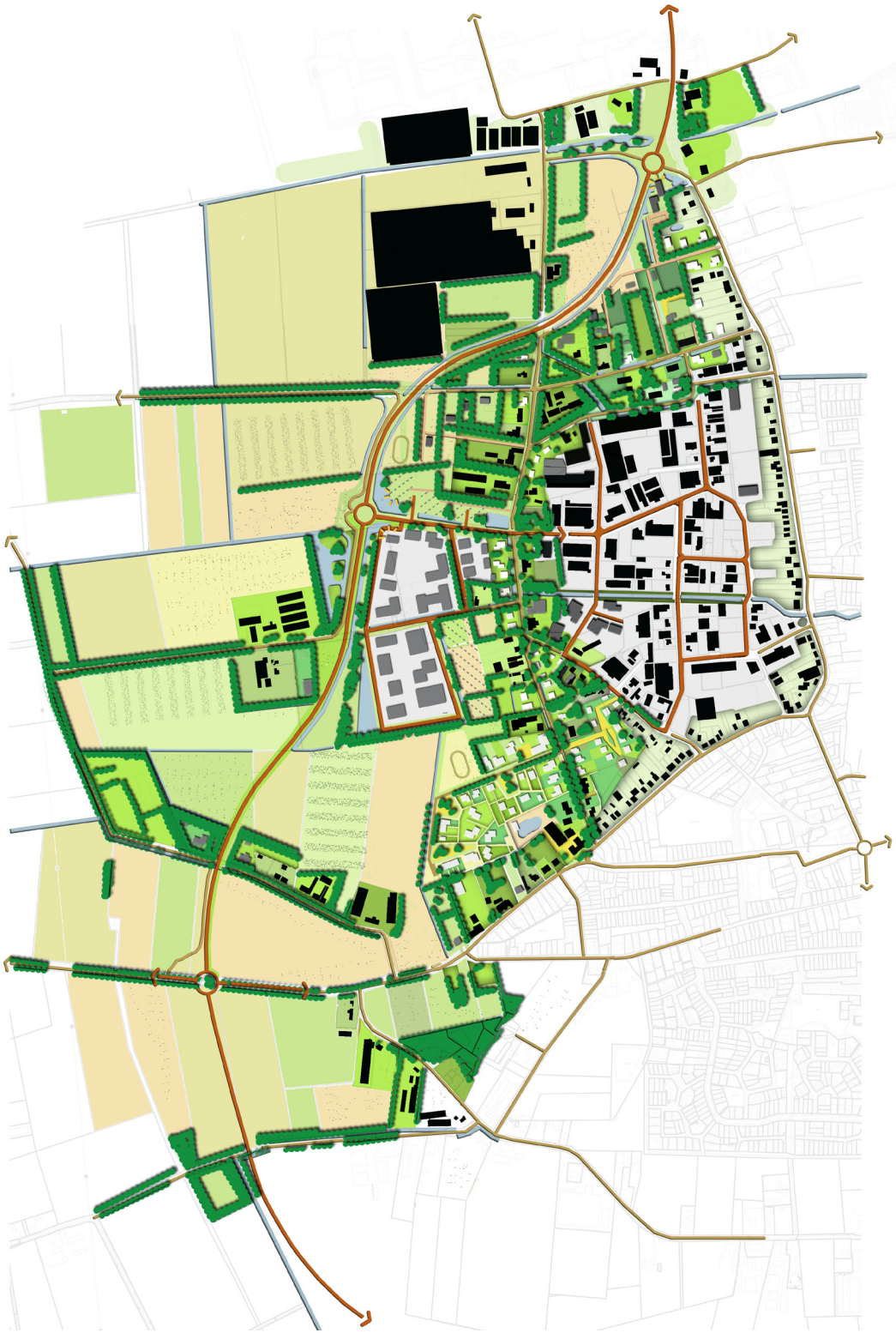


Gewenst basisprofiel Schutboom en Neerbroek



Project *S*chutboom

De ontwikkelingsvisie op dit deel van de Dorpsmantel Noordwest moet geïnterpreteerd worden als kader scheppend. De gemeente Boekel zal zich passief opstellen in deze ontwikkeling.



Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest



PROJECT: ONTWIKKELINGSVISIE DORPSMANTEL NOORDWEST
OPDRACHTGEVER: GEMEENTE BOEKEL
OPGESTELD DOOR: NIEUWBLAUW
DOCUMENTINFORMATIE: IND-BOE016-V3_VISIE DORPSMANTEL
DATUM: 25-08-2020