

ONTWIKKELINGSVISIE DE BURGT FASE 2



GEMEENTE BOEKEL



GEMEENTE BOEKEL



Wijs(t)wonen in De Burgt

Ontwikkelvisie fase 2

Juni 2021

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:

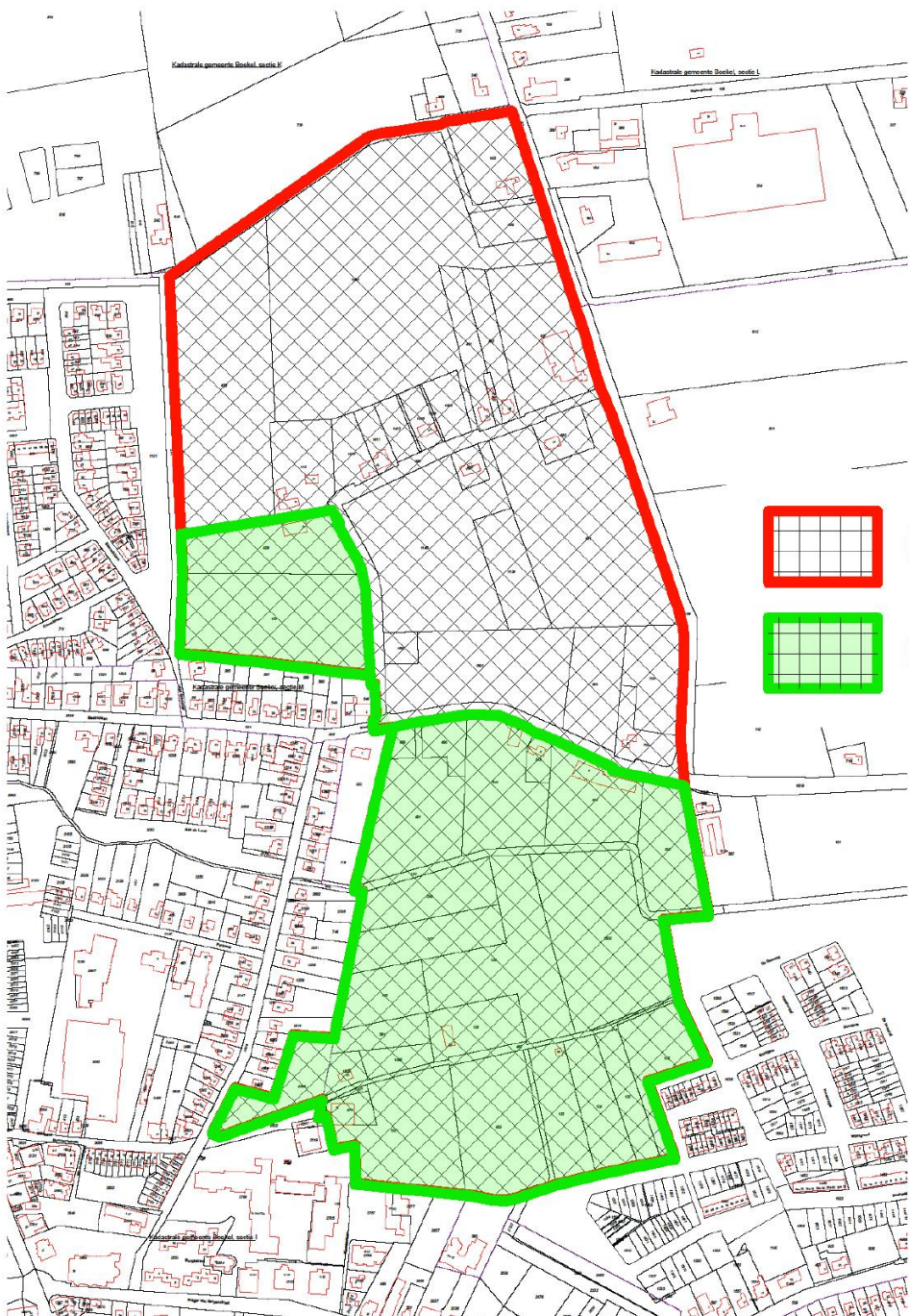
- inpassing van de Peelrandbreuk;
- toekomstige verkeersafwikkeling;
- behoud van het karakter van de in het gebied gelegen buurtschappen.

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 Boeckel';
- 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:

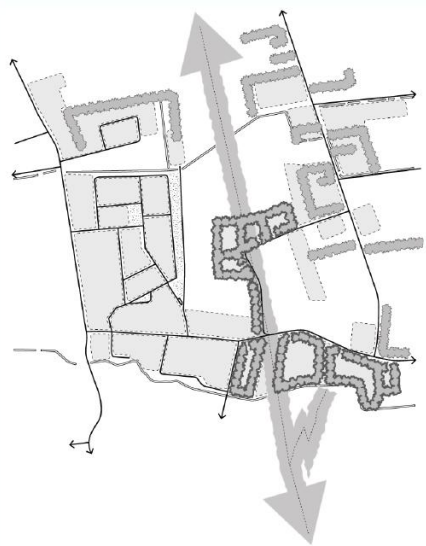
- optimale afstemming van het aantal en type woningen op de ontwikkelingen in woningbehoefte (hoge garantie afname);
- tussentijdse mogelijkheid tot bijsturing op bouwprogramma;
- beperkte, gefaseerde voorinvesteringen in infrastructuur en openbare ruimte.



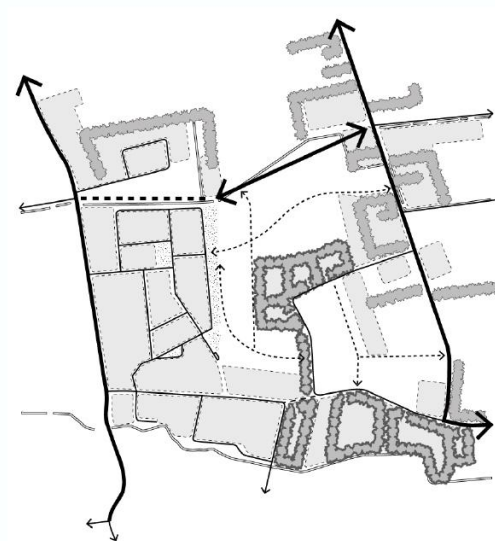
Huidige situatie met historische routes



Hoogtelijnen



Huidige situatie met breuklijn



Huidige situatie met voorbeeld hoofdstructuren

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.

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

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.

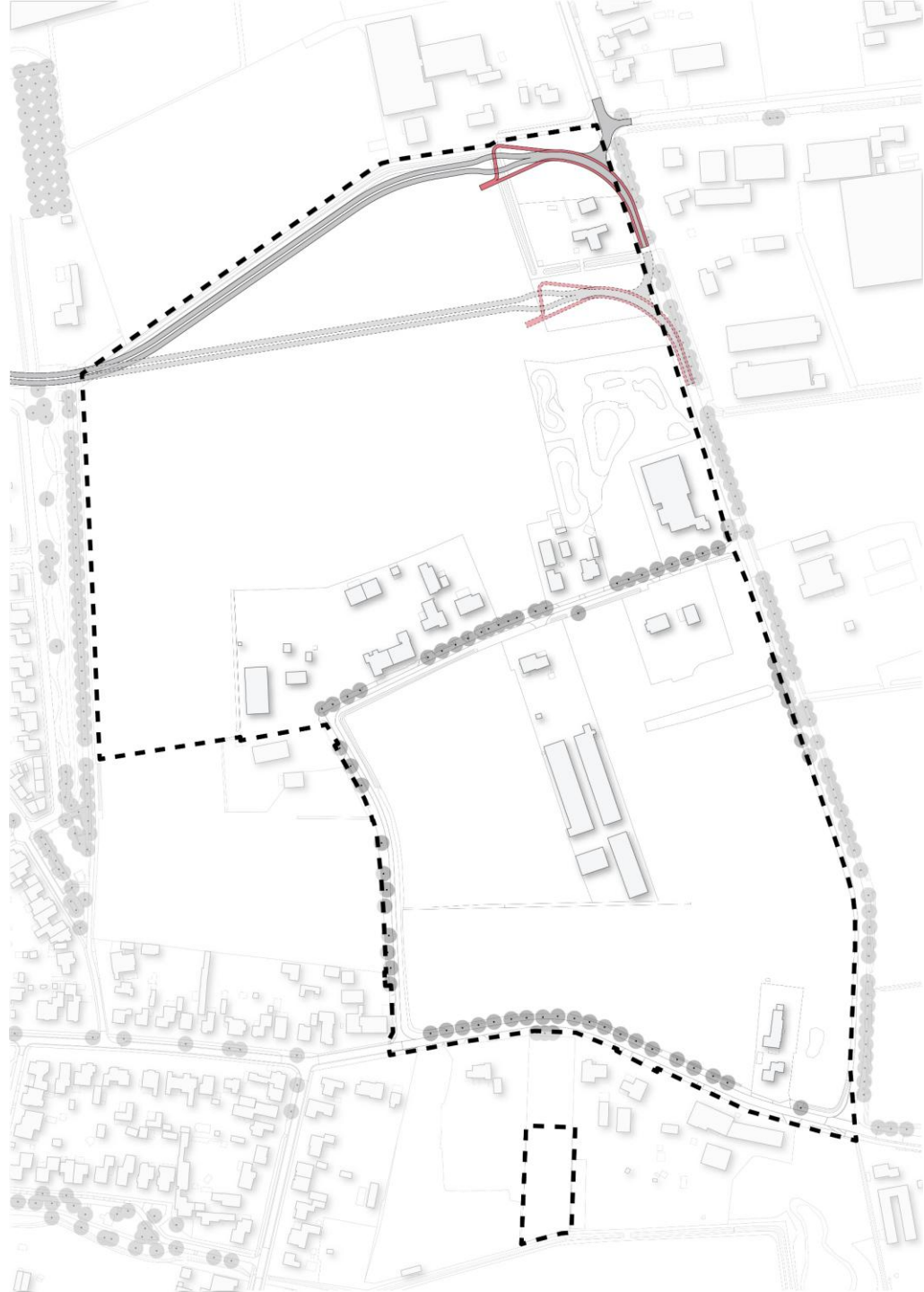
De opbouw van de bodem zorgt er voor dat het grondwater door de breuk omhoog wordt gestuwd. Dit resulteert in kwel aan het oppervlakte, waarbij de roestige oranje kleur een herkenbaar verschijnsel is. Op het gebied van waterhuishouding is het belangrijk om hier zorgvuldig mee om te gaan. Waar mogelijk 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.

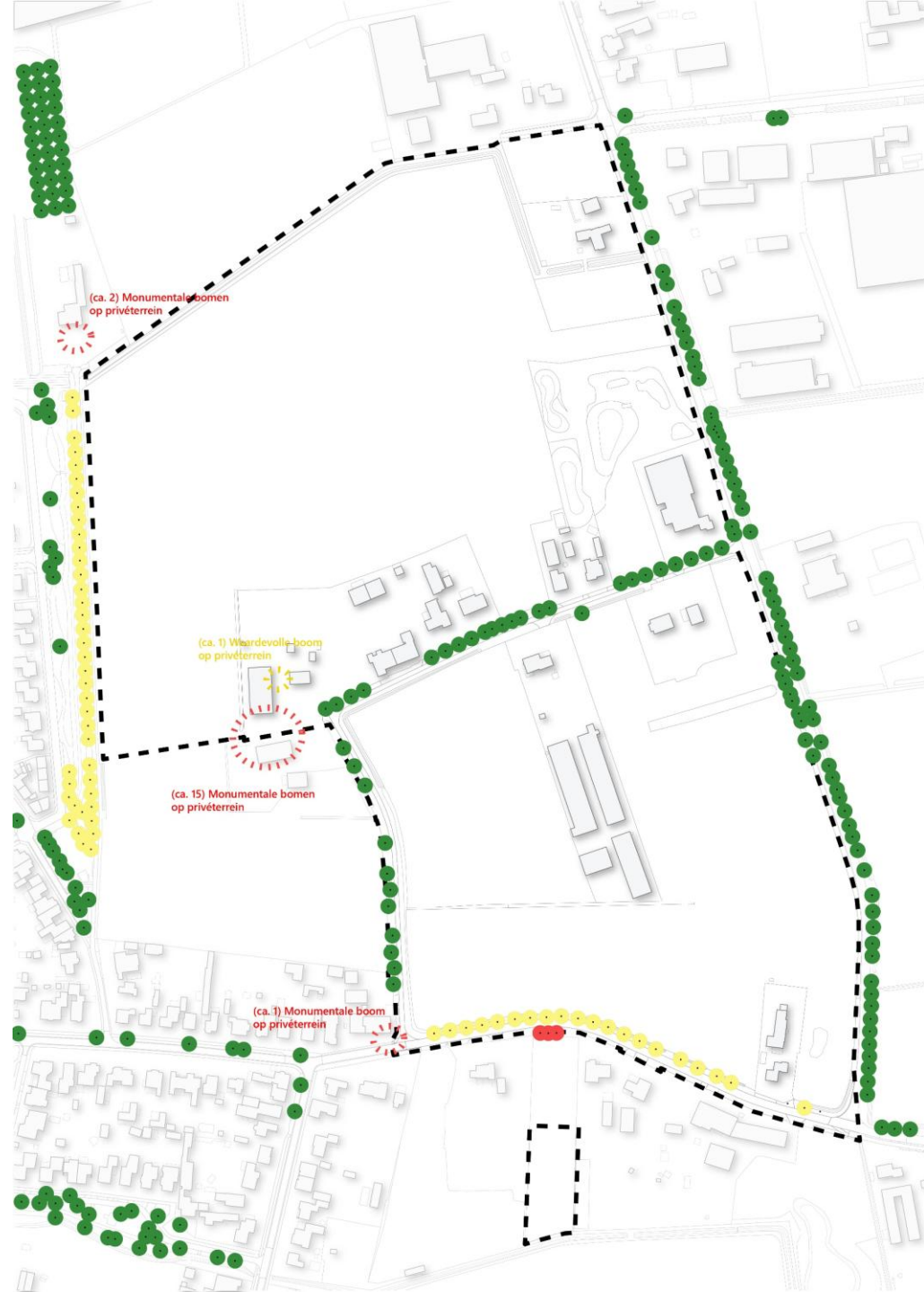


De gemeente Boekel maakt deel uit van de 7 breukgemeenten in de regio die samen een plan voorbereiden voor UNESCO Geopark Peelhorst. Het park zal dan niet alleen door wijkbewoners gebruikt worden. Als UNESCO de uniciteit van het gebied erkent, krijgt het plangebied bovenregionale- en zelfs internationale aandacht.

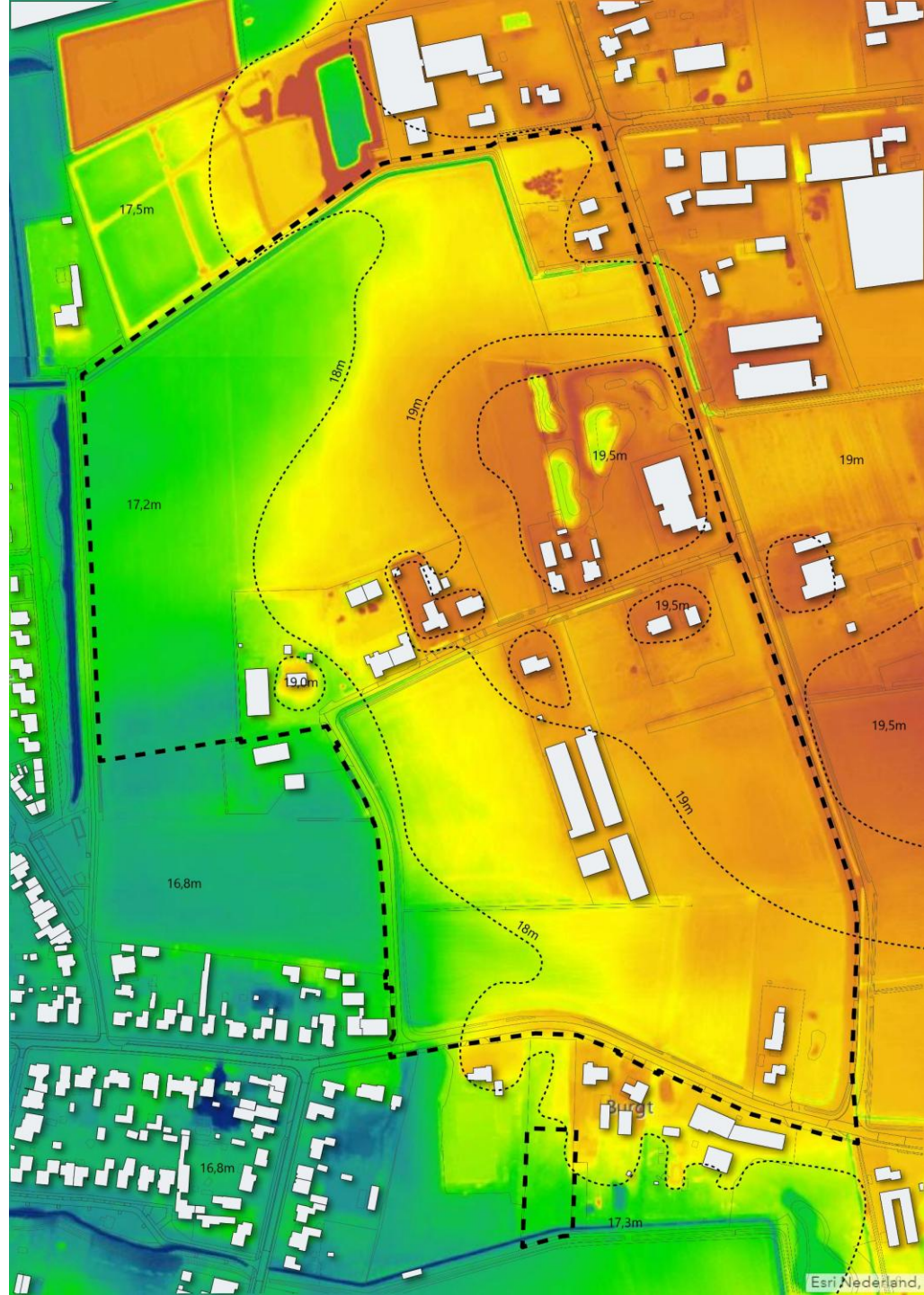
Infrastructuur (studie nieuwe verbindingsweg)



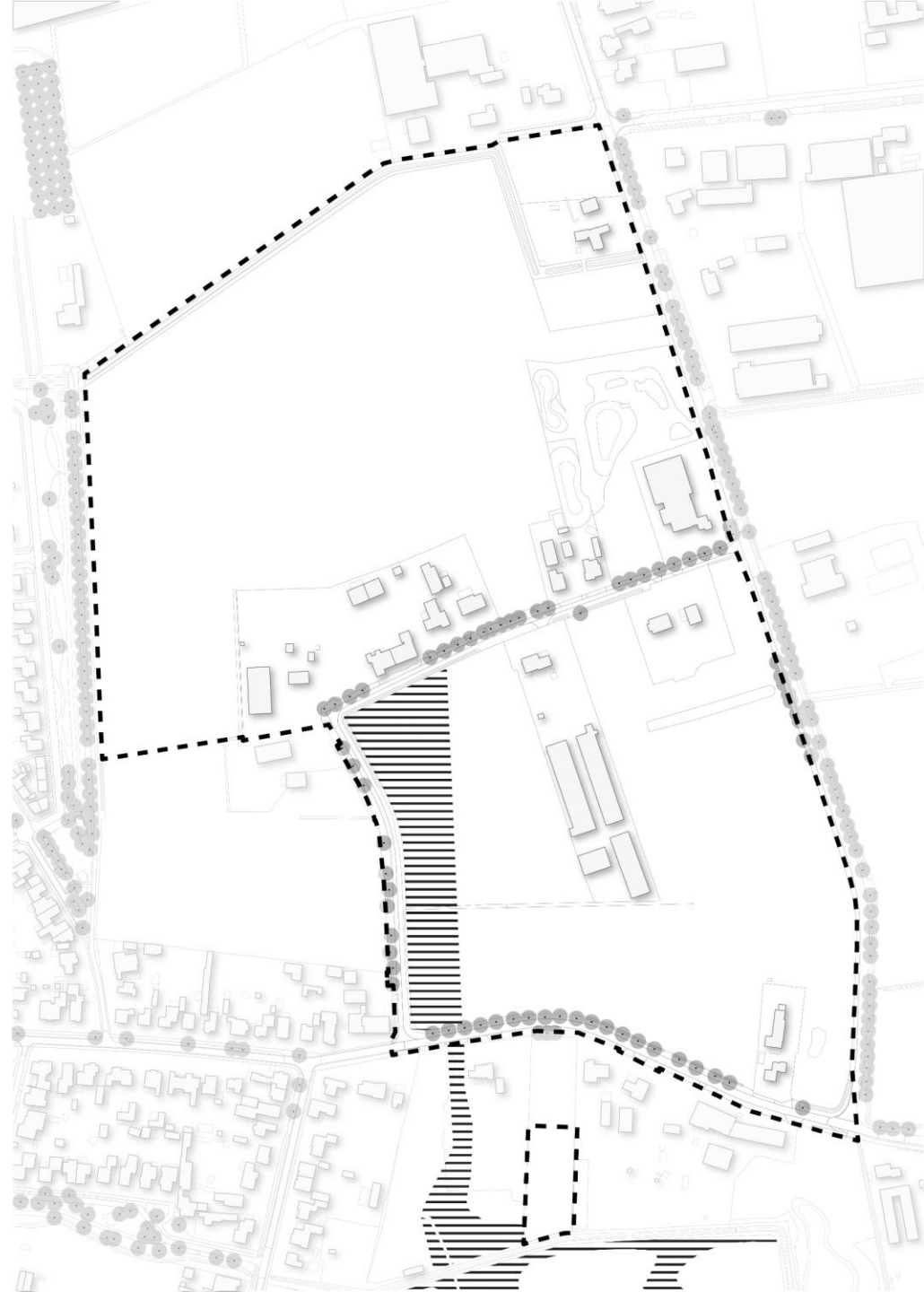
Groenstructuur (waardevolle bomen)



Hoogtekaart (AHN viewuur)



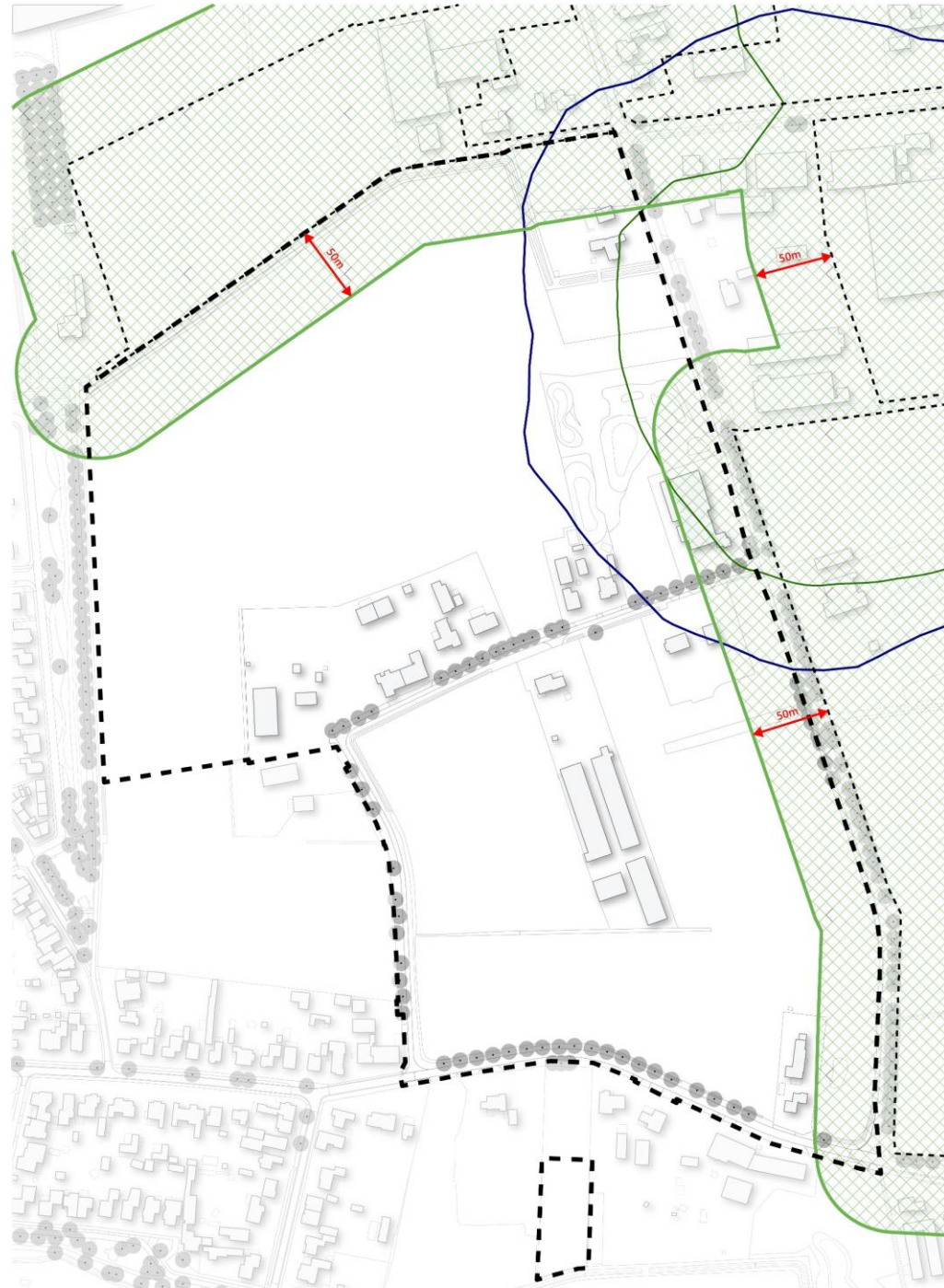
Natuurnetwerk Brabant



Peelrandbreuk (en) (inmeting)



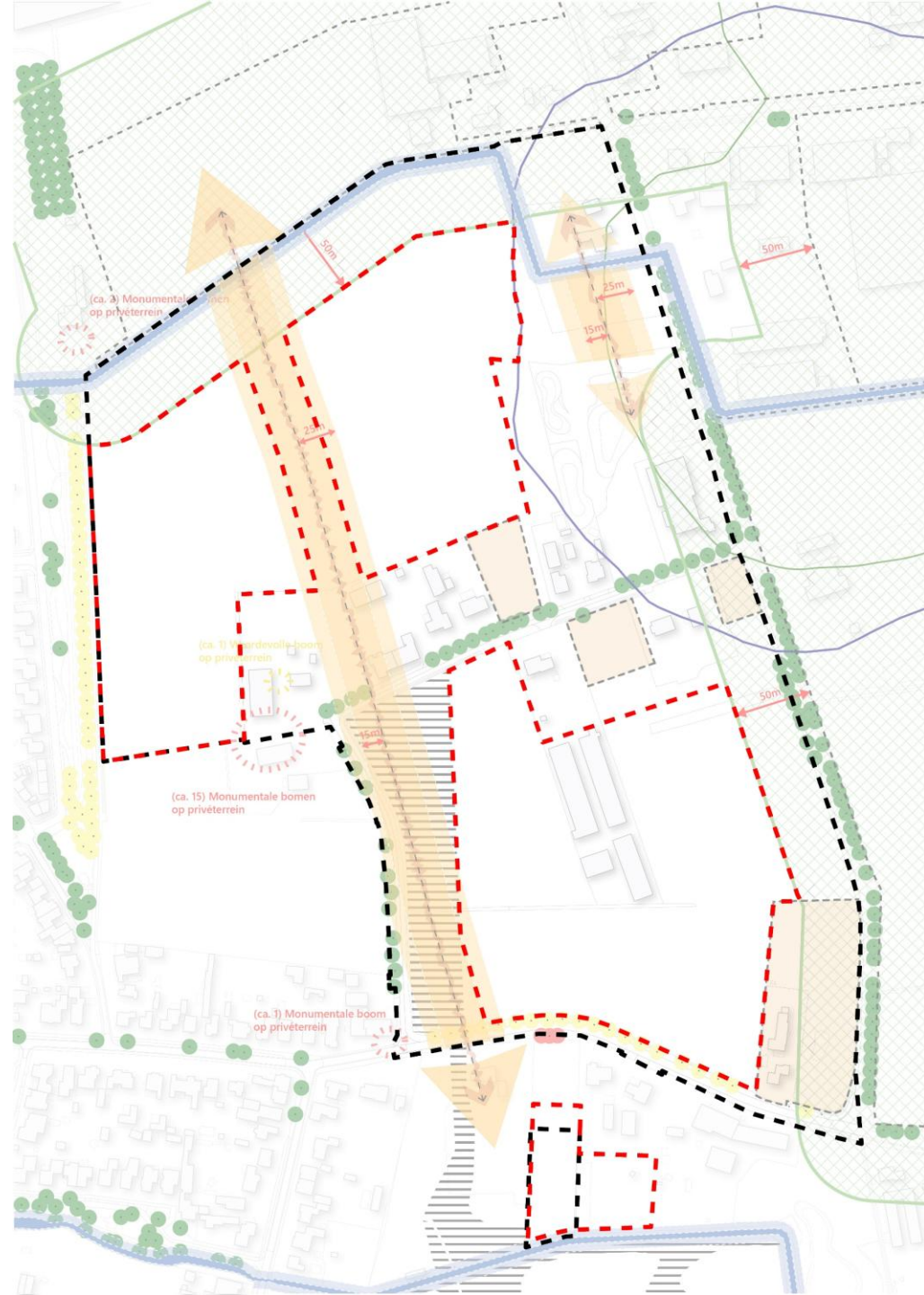
Hindercontouren (bedrijven)



Randvoorwaarden



Ontwikkelingsvelden



Stedenbouwkundig ontwerp – noord (proefverkaveling)



Stedenbouwkundig ontwerp – zuid (proefverkaveling)

