

Concept-uitvraag
Vernieuwend Boxtel
Noord, West thuis best
Voorstellen, luisteren en bijschaven

Gemeente Boxtel wil toewerken naar concrete voorstellen voor woningbouw in de noordwesthoek van de kernen Boxtel en nabij Esch. Daarbij moeten alle andere belangen die in het gebied spelen worden meegewogen. Het voorstel betreft in eerste instantie een gedocumenteerde, gemotiveerde en geïllustreerde 'praatprent' en dient als opmaat naar een masterplan/koersdocument of (woningbouw)programma.

Het gebied ligt tussen het noordwesten van Boxtel en Esch. Dit betreft in grote lijnen het gebied Tongeren, Nergena, spoorlijn Eindhoven– Den Bosch en zuidoostkant Esch.

Met inachtneming van onderstaande uitgangspunten vragen wij uw bureau voor uw rekening een geheel vrijblijvende presentatie te verzorgen aan leden van het college van Boxtel en enkele ambtenaren. Wij zijn dan benieuwd naar uw aanpak en eventuele aanvullingen op onze overwegingen. Als u ons overtuigt, zijn wij voornemens opdracht te verstrekken aan uw bureau. Een eventuele formele uitvraag wordt na uw presentatie en uw suggesties, specifiek(er) geformuleerd. Daarna ontvangen wij op basis van deze formele uitvraag graag uw definitieve aanpak, uw prijsopgave, een planning van de doorlooptijd en de naam van uw projectleider(s). Eventuele gunning van de opdracht één op één is afhankelijk van de toetsing aan ons aanbestedingsbeleid. Hieromtrent maken wij dus ook uitdrukkelijk een voorbehoud.

Uitgangspunten

Beleidsakkoord Samen aan de slag

Directe aanleiding voor onze concept-uitvraag vloeit voort uit ons beleidsakkoord. Hierin wordt noordwest Boxtel benoemd: "Het gebied nodigt uit tot ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen (onder andere De Oksel en uitbreiding Esch met behoud van het dorps karakter), energieopwekking, agrarische of andersoortige bedrijvigheid (onder andere toerisme) en natuurontwikkeling met eventueel het opplussen van de bestaande EVZ. Die dynamiek moet in goede banen worden geleid om de leefbaarheid te waarborgen in de woongebieden. Deze dynamiek én de verwachte aanpak van de vier gelijkvloerse spoorwegovergangen in dit gebied leggen tevens druk op de verkeersafwikkeling in het gebied en de bebouwde kommen van Boxtel en Esch. Aangezien we ook de economie een impuls geven is de verkeersafwikkeling via dit gebied een cruciaal onderdeel van onze visie op de gehele ruimtelijke ontwikkeling van Boxtel en het totale verkeersconcept voor Boxtel. Daarom moet de ontsluitingsstructuur hier in worden meegenomen (zie Infrastructuur en mobiliteit)." Tevens is in het Beleidsakkoord opgenomen dat Sparrenrijk te allen tijde wordt ontzien.

Focus op woningbouw waarbij alle andere belangen worden meegewogen

In onze uitvraag staat centraal hoe en waar woningbouw kan landen in het gebied. De andere belangen worden eveneens beschreven en gevisualiseerd, maar meer op hoofdlijnen/indicatieve aanduidingen. We streven dus nog niet naar een volledige integrale gebiedsvisie, maar gaan wel uit van een Moeten-Willen-Kunnen Analyse voor het totale plangebied. Het 'Moeten' betreft de beleidsurgenties; het 'Willen' staat voor de ambities en het 'Kunnen' staat voor de condities (fysiek, instrumentarium, financiën).

'Moeten'

Bij de woningbouwmogelijkheden wordt rekening gehouden met de essenties van het andere beleid in het gebied, zoals besluiten en evidente uitgangspunten. Een aantal sporen loopt parallel aan ons verzoek aan uw bureau. Het is daardoor nog een hele uitdaging om goede onderlinge afstemming te regelen te meer omdat de processen niet alleen lokaal maar ook regionaal worden doorlopen of zelfs landelijk

Op voorhand en in willekeurige volgorde:

- Brabantse Bossenstrategie
- Globale kaderstellende visie Tongeren
- Hoogwaterbergingsopgave 's-Hertogenbosch
- Verstedelijkingsakkoord 's-Hertogenbosch (in voorbereiding)

- Gebiedsgerichte aanpak Kampina (in voorbereiding)
- Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Woonvisie 2016-2025
- Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011
- Duurzaamheidsvisie 2030 en uitvoeringsprogramma
- Regionale Energiestrategie Noordoost Brabant
- Visie recreatie en toerisme, horeca- en detailhandel (tweede kwartaal 2022)
- Bestemmingsplan(nen) buitengebied
- Omgevingsverordening Noord Brabant
- Mobilee 2040 (vast te stellen in de zomer van 2022): Onder andere een nieuwe noordelijke ontsluiting met landschappelijke inpassing
- Stikstofproblematiek
- Leefbaarheidsplan Esch

'Willen'

Het 'Willen' betreft onze ambities. De noordwesthoek tussen Boxtel en Esch is nu als het ware de achteringang van Boxtel; een hal bezaaid met ruimteclaims/belangen. Daar willen we orde in aanbrengen. We vragen u uit te zoeken welke woningbouw mogelijk is; wat is kansrijk en wat niet. De verstedelijkingsopgave voor de lange termijn is nog niet uitgekristalliseerd. De praatprent is mede bedoeld om de discussie te kunnen voeren over de lange termijnopgaven. Bij een toename van het aantal inwoners met 4000, zouden circa 1800 woningen moeten worden gerealiseerd. De vraag daarbij is welke opgave kan landen in de noordwesthoek en hoe zich dat verhoudt tot Rijks- en provinciaal beleid. 250 woningen nabij Esch? 750 woningen in de oksel nabij Boxtel? Deze aantallen liggen niet vast. Onze onderzoeksvraag hieromtrent betreft ook het laadvermogen van het gebied in relatie tot de kwaliteiten van het gebied. Bovendien willen we nog rekening kunnen houden met de resultaten van burgerparticipatie. Faseringsvoorstellen zijn met dergelijke aantallen vanzelfsprekend noodzakelijk. Deze lange termijn doorkijk kan input zijn voor een toekomstig verstedelijkingsakkoord 's-Hertogenbosch. Toekomstige woningbouw in de Noordwesthoek versterkt Boxtel als onderdeel van de stedelijke regio. Daarmee kan meerwaarde ontstaan voor Boxtel als geheel. Denk bijvoorbeeld aan Intensivering van de Boxtelse stationsomgeving.

We gaan er van uit dat e.e.a. wordt verbeeld in een schetsmatige opzet/vlekkenplan in enkele varianten. We verwachten daarbij inzicht (op hoofdlijnen) in aantallen, differentiatie, typologie, kwalitatieve uitgangspunten, sfeerbeelden, skylinebeelden én faseringsmogelijkheden. Daarbij rekening houdend met alle andere (nog af te wegen) belangen zoals milieucirkels, geur, geluid, externe veiligheid én ambities in het gebied. Genomen besluiten of redelijkerwijs te verwachten besluiten en ambities (zie 'Moeten') omtrent die andere belangen worden betrokken bij de variantenstudies.

We willen dat de invulling wordt gelabeld als 'Vernieuwend Boxtel' dus getuigend van 'vernieuwende elementen', 'durf' en 'statements' 'biobased bouwen'. Het moet zijn gericht op natuurinclusief wonen, natuur in de wijk en grondgebruik waarbij de bodem centraal staat en de kwaliteiten van het landschap (natuurlijke-, cultuurhistorische- en aardkundige structuren en –elementen) als uitgangspunten worden genomen. Daarmee moet een aantrekkelijk hedendaags Boxtel ontstaan en een verrijking van Esch. De invulling moet recht doen aan de profilering van de gemeente als één van de meest duurzame gemeenten in Nederland door het realiseren van groene innovaties binnen de 'Biobased Economy' (biomassa toepassen voor de productie van materialen, chemicaliën, transportbrandstoffen en elektriciteit en warmte).

Bij de inrichting van de 'praatprent' (in woord en beeld) gaan we beleidsmatige uitdagingen niet uit de weg.

- Zo streeft de Brabantse Bossenstrategie naar ruimte voor nieuw bos. Daarbij wordt door de provincie aangetekend dat nieuwe woonvormen, zoals tiny houses daarvoor noodzakelijk zijn. Dergelijke extensieve vormen van wonen zijn bij de provincie bespreekbaar als sprake is van landschappelijke meerwaarde.
- We zoeken naar kansen voor collectieve woonvormen in het buitengebied.
- Zo vragen we ons af of in het kader van Gebiedsgerichte aanpak Kampina, in de noordwesthoek van Boxtel mogelijkheden zijn te creëren die verdroging van de Kampina tegen gaan; waterrijk wonen? In hetzelfde kader zouden we willen dat De Mortelen en De Scheeken worden verbonden met de Kampina.

- We willen zo spoedig mogelijk energieneutraal zijn, onder andere via het realiseren van 50 hectare zonnepark. Maar Boxtel heeft te maken met langdurige transportschaarste van energie. (Bedoeling is om haalbaarheid van een energiehubs op/rondom Ladonk te gaan onderzoeken, waarbij energieproductie (zon op land en bedrijfsdaken en wind op land) in nabije omgeving van afname (Ladonk) wordt gerealiseerd.) De noordwest hoek is hierbij nadrukkelijk in beeld (met name langs infrastructuur: spoorlijnen en nieuw te realiseren noordwesthoek).
- We zien kansen voor recreatie en toerisme in en rondom De Kampina, Sparrenrijk en De Langspier indien zich dat verdraagt met de (ruimtelijke) status van de gebieden (o.a. Natura 2000).
- Andere wensen en kansen kunnen gaandeweg het ontwerpproces naar voren komen. Het is de bedoeling dat deze eveneens als ambities worden gemarkeerd in woord en beeld.

We verwachten dat uw bureau duidelijke suggesties doet (in woord en beeld) voor de optimaal na te streven kwaliteiten in de noordwesthoek én dat u omschrijft wat de ondergrens van deze kwaliteiten is.

'Kunnen'

De te vervaardigen 'praatprent' geeft een eerste inzicht in ons instrumentarium om de doelen te bereiken.

- De inrichting van de 'praatprent' wordt opgebouwd vanuit de lagenbenadering. Dit houdt in dat de scenario's voor de toekomstige inrichting van gebied worden bepaald door kenmerken van de ondergrond (fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem), vervolgens de kenmerken van netwerken (water, groen, verkeer, energie et cetera) en daarna de kenmerken van de occupatie (woon- en bedrijfsbebouwing en voorzieningen) inclusief de milieu hygiënische situatie. We verwachten dat de basiskwaliteit van het gebied in kaart wordt gebracht om van daaruit voorstellen te doen (praatprent) voor woningbouwscenario's in samenhang met de situering van de nieuwe noordelijke randweg.
- De 'praatprent' beschouwt ook de grondeigendomssituaties. Deze zijn echter niet leidend voor het ontwerpproces. Met een schuin oog kijkend naar de eigendomsverhoudingen verwachten wij dat u ons inzicht verschaft in de noodzaak/wenselijkheid om bepaalde grondpolitiieke instrumenten in te zetten.
- In feite is de Omgevingsvisie een vorm van publiekrechtelijk faciliterend grondbeleid. Het traject voor de Omgevingsvisie 2040 loopt. We geven invulling aan thema's zoals 'aangenaam leven', 'inclusieve duurzaamheid', 'krachtige economie' en 'verbindend netwerk'. We verwachten de vaststelling binnen circa 3 jaar. Daarna is de Omgevingsvisie wettelijk zelfbindend voor het bestuursorgaan. Wij verzoeken u in uw aanbod voldoende afstemmingsmomenten op te nemen met de projectleider Omgevingsvisie. In het instrumentarium van de nieuwe Omgevingswet is de Omgevingsvisie immers leidend.
- Een ander instrument van de Omgevingswet betreft het programma; het hulpmiddel om van omgevingsvisie naar uitvoering te komen. De vervaardiging van een 'praatstuk' zien wij als de eerste stap om te komen tot een (woning)bouwprogramma.
- Natuurlijk vragen wij u ook inzicht te geven in de wijze waarop u burgerparticipatie vorm wilt geven. We willen voorkomen dat de praatprent op een later moment de indruk wekt dat 'alles al vast ligt'.

Wij gaan ervan uit dat u in uw aanpak en presentatie inzicht geeft in inrichting van een aantal werkateliers om de samenhang tussen de woningbouwmogelijkheden en de andere belangen te borgen.

Tot slot

Uw bureau heeft kennis genomen van deze concept uitvraag.

Binnen enkele weken ontvangt u een uitnodiging om uw aanpak te presenteren aan de wethouders Désiré van Laarhoven, Fred van Nistelrooij en Wim van der Zanden, aan Paul Schoneveld (teammanager), Guido Woutersen (beoogd projectleider), Astrid Goijaarts (strategisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling), Jack Dörfel (beleidsmedewerking verkeer- en vervoer), Lynn Hagendoorn (adviseur landschap en natuur), Fridthjof Leerdam (beleidsmedewerker economie, duurzaamheid, recreatie en toerisme) en Mark Weering (adviseur wonen) en eventueel een beleidsmedewerker milieu.

Aan de hand van uw presentatie beoordelen wij of uw bureau wordt geselecteerd voor de opdracht.

Eventueel zullen wij op basis van uw suggesties de uitvraag nog wat aanscherpen.

Als wij in principe voor uw bureau kiezen, dan verzoeken wij u op basis van onze uitvraag offerte uit te brengen. Indien deze past binnen ons aanbestedingsbeleid dan zijn wij voornemens opdracht te verlenen.

Na opdrachtverlening wordt u uitgenodigd om aan het voltallige college van Boxtel bij wijze van start nogmaals uw aanpak te presenteren.