

An aerial photograph of a large estate. In the foreground, a long, multi-story building with a dark roof and a red stripe runs horizontally. To its left is a smaller, more ornate building with a circular courtyard. The estate is surrounded by dense green trees and fields. In the background, a city skyline is visible under a clear sky.

verbinden, verweven, verankeren, verwonderen
visie op StadsLandgoed Stapelen



Voorwoord

Voor u ligt de samenbundeling van krachten, wensen, belangen en toekomstverwachtingen over een gebied, midden in de bebouwde kom van Boxtel, dat tot nu toe nagenoeg niet toegankelijk was. Op initiatief van de Paters Assumptionisten (Assumptiestichting), eigenaar van park en kasteel Stapelen, zijn in eerste instantie gesprekken gevoerd met de directe burens en de gemeente Boxtel over de toekomst van het kasteel en de openstelling van het park voor de bewoners van Boxtel.

Toen bleek dat de paters verfrissende ideeën hadden over de toekomst van het gebied, haakten steeds meer inmiddels enthousiast geworden partijen aan. Het beschikbaar komen van de agrarische/natuurgronden aan de overzijde van De Dommel (Dommelbeemden) en de subsidie in het kader van Landschappen van Allure zorgden voor een stroomversnelling. De gedachten over een openbaar terrein waarin kunst, stilte, religie, water en natuur als inspirerende elementen reeds aanwezig zijn, kreeg nog meer vorm nadat betrokkenen als referentiebeeld kennis gingen nemen van Insel Hombroich in Neuss (D). Er groeide bij velen een sterk gevoel dat dit een unieke kans is om vorm en inhoud te geven aan een nieuw StadsLandgoed Stapelen voor de bewoners van de gemeente Boxtel.

Ruim een jaar later zijn we zover dat een gebiedsvisie op tafel ligt. Hierin staan van de betrokken grondeigenaren (waaronder ook de gemeente) hun ambities en doelen geformuleerd. Zij spreken uit, dat ze de visie als een gezamenlijk kader willen hanteren om de toekomstige inrichting, het onderhoud en beheer van dit gebied

vorm te geven. Met 'ambities' bedoelen de gezamenlijke grondeigenaren, dat zij samen onderzoeken hoe de verwoorde wensen voor de toekomst van het projectgebied vorm en inhoud kunnen krijgen. Een unieke prestatie die van onderop tot stand is gekomen en waarvan we het resultaat willen presenteren aan de bewoners en het bestuur van Boxtel. Opgemerkt dient te worden dat de gemeente een bijzondere rol vervult in dit proces. Op de eerste plaats heeft de gemeente wettelijke taken en bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening en vergunningsverleningen. Daarnaast is de gemeente ook eigenaar van een deel van het projectgebied. Het is de gezamenlijke ambitie van alle betrokken partijen om de visie met vereende krachten tot uitvoering te brengen. We mogen trots zijn.

Namens de stuurgroep Stadslandgoed Stapelen,

Sjaak Beirnaert (directeur Assumptiestichting)

Leeswijzer

De visie StadsLandgoed Stapelen is een document waarin de totaalvisie van de eigenaren in het gebied in beeld en in woord uitgebreid wordt toegelicht. Dit rapport is opgebouwd vanuit een totaalvisie, om vervolgens in te zoomen op de diverse deelgebieden. De gemeente wordt gevraagd deze visie van de eigenaren te omarmen door het vaststellen van deze visie.

In de visie (zie hoofdstuk 3) wordt kunst nadrukkelijk meegenomen. Het kunstprofiel zorgt voor een borging van de kunst in een landschappelijk-stedenbouwkundige context. Het kunst- en landschapsprofiel van de deelgebieden wordt gezamenlijk ontwikkeld in samenwerking met de eigenaren van de deelgebieden.

Het inweven van een kunstlaag in een landschappelijk-stedenbouwkundige context kan beschouwd worden als een pilot, waarin dit kunst- /landschaps-project niet alleen de spil maar ook de motor kan zijn in het gehele proces. Het Kasteel met haar omgeving - samengevat als StadsLandgoed Stapelen - is in die zin uniek te noemen in Brabant.

De inleiding (hoofdstuk 1) geeft een beeld van het doel van deze visie en een inzage van het proces tot nu toe. In hoofdstuk 2, de positie van StadsLandgoed Stapelen, wordt aangegeven hoe bijzonder de ligging van het StadsLandgoed langs de Dommel is en welke mogelijke rol dit StadsLandgoed hierin kan vervullen.

In hoofdstuk 3 wordt de visie verwoord met daarbij ruim aandacht voor gebruik en functies. De visie wordt onderbouwd met het benoemen en verklaren van de

dragere van het plan (hoofdstuk 4): water, natuur en

religie. Om het StadsLandgoed te verbinden, te verweven en te verankeren in zijn omgeving, worden bouwstenen ingezet. Deze bouwstenen (entrees, balkons en paden) worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

In hoofdstuk 6 worden vervolgens de deelgebieden van het projectgebied toegelicht. Elk individueel gebied met zijn karakteristieke kenmerken wordt beschreven. Naast het kunstprofiel is ook een ruimtelijke opgave geformuleerd.

In hoofdstuk 7 (uitvoering) worden de algemene uitgangspunten genoemd voor samenwerking tussen de grondeigenaren.

Inhoudsopgave

1. Inleiding -----	7	7. Uitvoering -----	65
2. Situering StadsLandgoed Stapelen -----	13	8. Samenwerkingsovereenkomst -----	67
Projectgebied -----	15	9. Beleid-----	69
3. Visie StadsLandgoed Stapelen -----	17	10. Nawoord -----	75
4. Dragere -----	25	11. Bronvermelding-----	77
Water -----	27	12. Colofon -----	79
Natuur-----	29		
Religie -----	31		
5. Bouwstenen -----	33		
Entrees -----	35		
Balkons-----	37		
Paden-----	39		
6. De Deelgebieden -----	41		
I Park Stapelen-----	43		
II Over de Dommel -----	45		
III Dommelbimd -----	47		
IV Woonstichting Sint Joseph -----	49		
V De Dommel-----	51		
VI Jacob Roelandslyceum -----	53		
VII SintLucas -----	55		
VIII Eindhovenseweg 8A-10-12 -----	57		
IX Prins Hendrikstraat 43-45 -----	59		
X Historische as -----	61		
XI Perceel Burgakker-----	63		



1. Inleiding

StadsLandgoed Stapelen Boxtel - Een visie voor de toekomst
 samenvatting met medewerking van Liesbeth Melis - kunst- en architectuurhistoricus



Kasteel Stapelen in Boxtel, gelegen in het beekdal van de Dommel, kent een lange geschiedenis. In 1293 werd het kasteel voor het eerst genoemd en de vroegste bouwresten dateren uit begin veertiende eeuw. Het kasteel is nauw verbonden met de geschiedenis van Boxtel. In 1850 werd het grondig verbouwd, waarbij onderdelen werden afgebroken en nieuwe elementen toegevoegd. In 1915 werd het samen met het omringende park, dat veel oude en bijzondere bomen bevat, verkocht aan de paters Assumptionisten. Assumptionisten zijn een oorspronkelijk in 1845 in Frankrijk opgerichte maar inmiddels internationale congregatie. De leden zijn werkzaam in het onderwijs, het pastoraat, de zorg- en hulpverlening en de missie. Assumptionisten worden gekenmerkt door een open houding met ‘aandacht voor onderwijs, persoonlijke ontwikkeling en gemeenschap’, zoals hun toelichting luidt. Aanvankelijk werd het kasteel gebruikt als seminarie, maar in 1927 verhuisde dit naar een nieuw nabijgelegen gebouw aan de zuidzijde van het kasteel. Sinds 1939 is het kasteel in gebruik als verblijfsruimte voor de paters en als provinciaal (bestuur) van de Nederlandse provincie van de Congregatie der Assumptionisten. In 2010 werd het kasteel opnieuw gerenoveerd en aangepast aan de meer eigentijdse wensen van de paters, van wie er nog slechts enkele zijn overgebleven. Het seminarie is in de jaren zeventig verkocht aan Woonstichting Sint Joseph. Die bouwde het om tot een appartementencomplex. Landschappelijk is het nog steeds sterk verbonden met het park en het kasteel. In 2015 verblijven de Assumptionisten honderd jaar op deze plek. Dit honderdjarig bestaan was voor de paters aanleiding om na te denken over de toekomst van kasteel en park. Zij willen graag dat hun

gedachtengoed voor de toekomst behouden blijft en dat kasteel en park een daarbij aansluitende bestemming krijgen. Daarom hebben zij contact gezocht met buitenstaanders om hiermee over na te denken. Ze willen graag iets blijven betekenen voor de bevolking van Boxtel. Daarbij wordt gedacht aan een plek voor bezinning en contemplatie, waarbij religie, natuur en water de kernwoorden zijn. Al gauw groeide de ambitie om het omringende landschap erbij te betrekken en het geheel tot een samenhangend parkachtig gebied te maken. Kasteel Stapelen en het bijbehorende park grenzen aan een prachtig oud cultuurlandschap, dat door de loop van de Dommel is gevormd en een grote biodiversiteit kent. Het zesentwintig hectare grote groengebied ligt tegen de oude kern van Boxtel. Al met al een unieke situatie, die zorgvuldig bewaard en versterkt moet worden en waar ook ruimte voor een duurzame gebiedsvernieuwing moet zijn. Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken is in 2014 de stuurgroep StadsLandgoed Stapelen in het leven geroepen. Met subsidie uit het programma Impulsgelden van de provincie Noord-Brabant - dat door bkkc (Brabants Kenniscentrum voor Kunst en Cultuur) wordt uitgevoerd - is een gebiedsvisie geschreven. In deze visie zijn kunst en landschap nauw met elkaar verweven.

Verbinden, verweven, verankeren

Het gebied, omgedoopt tot StadsLandgoed Stapelen, heeft acht verschillende eigenaren en kent elf deelgebieden. Het wordt geografisch begrensd door de Eindhovenseweg, de Grote Beemd, de Prins Hendrikstraat, Parallelweg Zuid/Spoor en de Dommel. Een groot deel van het gebied was lang ontoegankelijk, omdat het te nat is of privé-eigendom was. Vanwege de



bestaande landschappelijke kwaliteiten en geografische ligging aan de Dommel en tegen de oude kern van Boxtel, heeft het alle ingrediënten in zich om zich verder te ontwikkelen tot een groot landgoedachtig park. Vanuit de hoger gelegen bebouwingsrand is een wijds zicht op het cultuurlandschap van de Dommel met haar drassige weiden, populieren en wilgenbosjes. Niet alleen moesten de verschillende partijen, die ieder een stuk van het gebied in eigendom hebben, bij elkaar worden gebracht. Ook de fysieke inrichting van het gebied kent uiteenlopende landschappelijke en cultuurhistorische elementen; zoals een redoute, een paardendijkje, een kasteel en een historische as. Deze elementen moeten beter met elkaar in samenhang worden gebracht en met elkaar verbonden worden. Ook moeten de afzonderlijke plekken met hun eigen karakteristieken explicieter en daardoor duidelijker herkenbaar worden gemaakt. Tegelijk is het van belang dat de verbinding met de oude dorpskern verstevigd wordt en dat het StadsLandgoed van daaruit goed ontsloten wordt. De rand van de omringende bebouwing is nu erg rafelig en gefragmenteerd. Ze zou als stedelijke rand beter herkenbaar moeten worden gemaakt, vooral ook gezien vanuit het lager gelegen parklandschap. Vroeger keek men vanuit het stedelijk gebied het landschap in. In de nieuwe situatie kan men ook vanuit het landschap naar het stedelijk gebied kijken. De gebiedsvisie voorziet in drie bouwstenen: 'balkons', 'entrees' en 'paden'. Vanaf de balkons kan worden uitgekeken over het gebied. Die moeten dan ook als zodanig manifest worden gemaakt. Vanuit zes goed herkenbare entrees wordt het gebied ontsloten, waarmee de toegankelijkheid vanuit de omringende dorpsbebouwing wordt gewaarborgd. Een van deze

entrees bevindt zich in de nog slechts met moeite herkenbare historische as vanuit de Sint Petrusbasiliek naar het kasteel. Ook deze as zou weer moeten worden hersteld. Met de paden worden de verschillende gebiedsonderdelen en cultuurhistorische elementen met elkaar verbonden. Samen vormen ze een netwerk dat verschillende wandelroutes mogelijk maakt. De balkons met hun belvédère-achtige karakter, de wandelroutes (inclusief de historische as) en de entrees verankeren het StadsLandgoed in het stedelijk weefsel van de gemeente Boxtel en herstellen de historische verbintenis van de dorpskern met de Dommel.

Stilte, religie, kunst

StadsLandgoed Stapelen bevat een aantal van oorsprong religieuze elementen, zoals het voormalig seminarie, het klooster, de kapel, de bloedprocessie, de Mariagrot en de bijbehorende begraafplaats. Het is dan ook de nadrukkelijke wens van de paters Assumptionisten om het gebied als plek van rust, stilte en bezinning voort te zetten. Het parkachtige karakter van de omgeving rondom het kasteel en het natuurhistorische Dommellandschap scheppen hiertoe belangrijke voorwaarden. Dit betekent een expliciete keuze in deze visie voor het ervaren van natuur, religie en bezinning, rust en stilte. Dat betekent overigens wel, dat je er op een bankje je lunchpakketje op kan eten en/of je hond uit mag laten. Geen fietspaden dus, maar wandelpaden; geen lawaai, maar stilte; geen amusement maar educatie. Al gauw ontstond onder de initiatiefnemers het idee dat de kunsten een belangrijke impuls zouden kunnen geven aan de ontwikkeling van het gebied. Bovendien sluit het beschouwende karakter van kunst goed aan

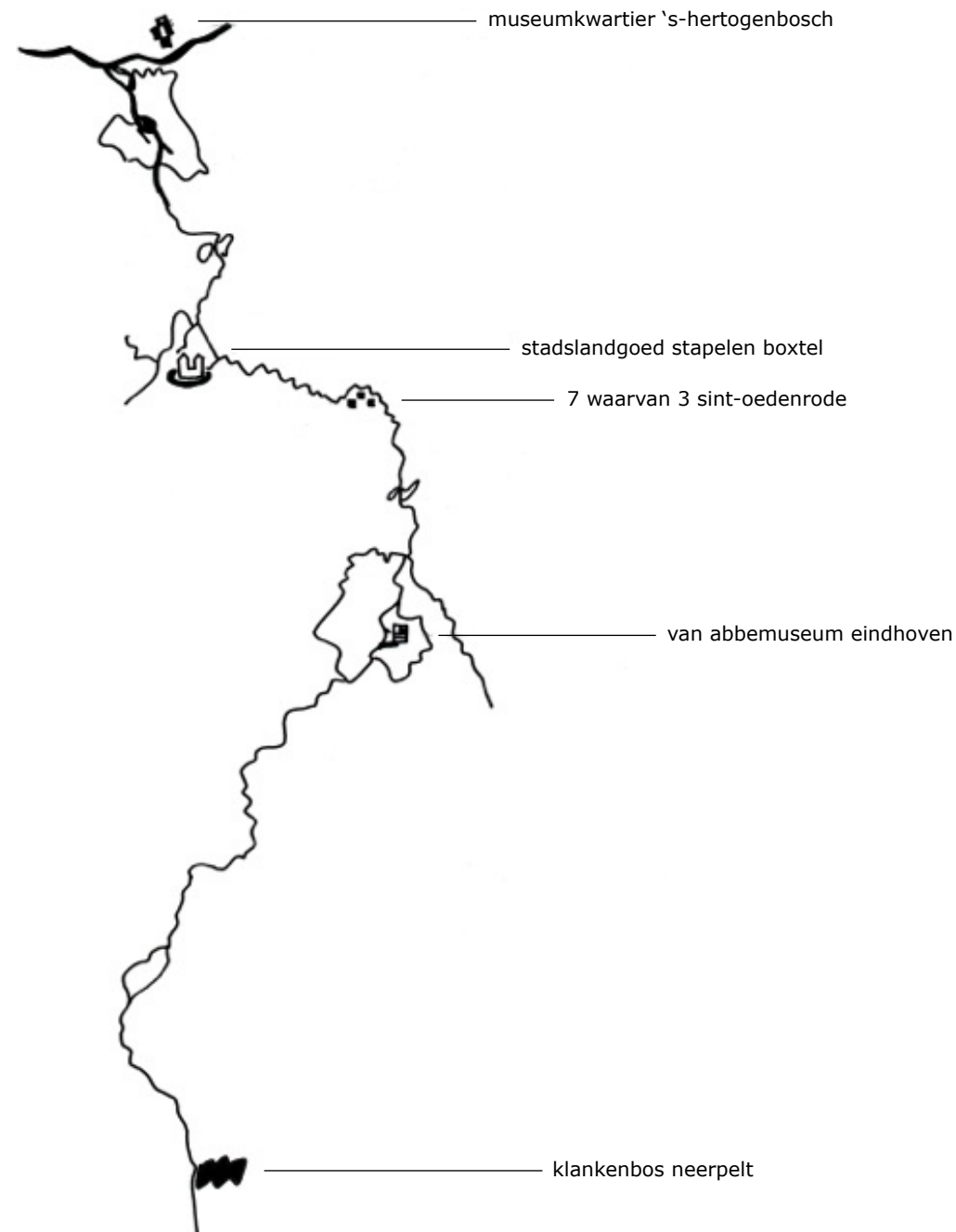


bij de behoefte aan rust, stilte en bezinning. In 2013 organiseerden de initiatiefnemers een excursie met alle betrokken eigenaren naar het Insel Hombroich, in Neuss nabij Düsseldorf. Insel Hombroich is een parkachtige enclave waar kunst, filosofie, natuur- en landschap in nauwe dialoog met elkaar staan. Deze excursie maakte duidelijk wat het samengaan van deze elementen kan betekenen en waartoe het kan leiden. Het bleek een belangrijk moment om alle partijen het in essentie eens te laten worden over de richting waarin het gebied zich zou moeten gaan ontwikkelen. In deze hier voor u liggende visie is dan ook een nadrukkelijke rol voor de kunsten weggelegd.

Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan een tentoonstellingsruimte en een 'artist in residence'-plek en in overleg met de Assumptie-stichting zijn concerten en theatervoorstellingen in het kasteel of park mogelijk. Door middel van beeldende kunstprojecten, waarbij respectvol wordt omgegaan met het natuur- en cultuurhistorisch erfgoed, kan het beschouwende karakter van het geheel verder worden versterkt. Op en rond het kasteel Stapelen komt een zone voor bezinning, stilte en ontspanning. Zo zal er in de gebouwen van het voormalige klooster en bijbehorende school onderdak worden geboden aan mensen die zich tijdelijk willen terugtrekken uit de dagelijkse beslommingen van het bestaan. In het deelgebied waar het creatieve opleidingsinstituut Sint Lucas, park Stapelen en de historische as elkaar raken zullen functies van kunst, cultuur en educatie worden geconcentreerd. Een kennis- en techniekzone in de omgeving van het Jacob Roelandslyceum en een cultuur- en educatie zone in de omgeving van SintLucas, de Eindhovenseweg en

Fellenoord zijn al in ontwikkeling.

Het is een gebied vol contrasten en van grote cultuur- en natuurhistorische waarde. Deze afzonderlijke onderdelen zullen tot een samenhangend geheel aaneen moeten worden gesmeed, wil het een heldere betekenis krijgen. Kunst kan daarbij een visionaire rol spelen om die samenhang tot stand te brengen, zonder dat de karakteristieken van de afzonderlijke delen vervagen.



2. Situering van het StadsLandgoed Stapelen

Geografische ligging

Op een hoog schaalniveau, vanaf Peer in België tot aan de Maas bij 's-Hertogenbosch, heeft de rivier de Dommel zich ingesneden in het landschap. In het beekdal van de Dommel liggen van oorsprong verhoogde markante punten. Hierop is bebouwing ontstaan, zoals Kasteel Stapelen. Op deze reeks verhoogde punten zijn kunstpunten gesitueerd.

Bovenstrooms start De Dommel nabij Peer in België, en vervolgt haar weg via het kuntpark Klankenbos in Neerpelt. Het Klankenbos toont een permanente collectie klankinstallaties in de openlucht.

Vervolgens ligt in Eindhoven het Van Abbemuseum aan de rivier de Dommel. Daarnaast is er op diverse locaties in de openbare ruimten van Eindhoven kunst aan de Dommel, onder andere op het TU/e terrein. Even verder, in Sint-Oedenrode, ligt het kunstproject 'Slotjes van Sint-Oedenrode 7 waarvan 3'. Een kunstproject met vele kunstwerken aan en nabij de Dommel.

In 's-Hertogenbosch eindigt de Dommel samen met de Aa in de Dieze. Aan de Dieze in 's-Hertogenbosch vinden we het nieuwe Stedelijk Museum samen met het Noordbrabants Museum. Daarna eindigt de Dieze in de Maas.

StadsLandgoed Stapelen, de ontbrekende schakel in dit Dommellandschap, kan de verbinding maken tussen deze kunstmomenten.

Het kleinschalige landschap van StadsLandgoed Stapelen is wat betreft natuurwaarden en cultuurhistorie een

van de mooiere en best bewaarde landschappen van de regio. Het is gelegen tegen, bijna in de kern van Boxtel. Deze cultuurhistorische en groene kwaliteit *aan de rand van Boxtel* is de identiteitsdrager van StadsLandgoed Stapelen. Dit uniek gegeven is daarmee tevens het kader voor toekomstige ontwikkelingen.

Vervolgstappen

Om de unieke positie van het StadsLandgoed goed te kunnen duiden ten opzichte van vergelijkbare parken, zal er nog een kunsthistorisch- en landschappelijk onderzoek worden verricht. Gelijktijdig zal de positionering van het StadsLandgoed aan de Dommel en de positionering lokaal en regionaal (betekenis voor Het Groene Woud, Landschappen van Allure) worden onderzocht. Met deze onderzoeken kan het unieke karakter van het StadsLandgoed verder worden onderbouwd.





Projectgebied StadsLandgoed Stapelen

Het projectgebied ligt tussen de Eindhovenseweg, Grote Beemd, Prins Hendrikstraat, Parallelweg Zuid en de Dommel en heeft een omvang van circa 26 hectare. Het gebied kent elf deelgebieden met in totaal acht verschillende grondeigenaren.

Het gebied Stadslandgoed Stapelen is weergegeven in de figuur op blz 14. In deze figuur zijn 2 grijze zones aangegeven. Op deze locaties liggen ambities om mee te participeren.

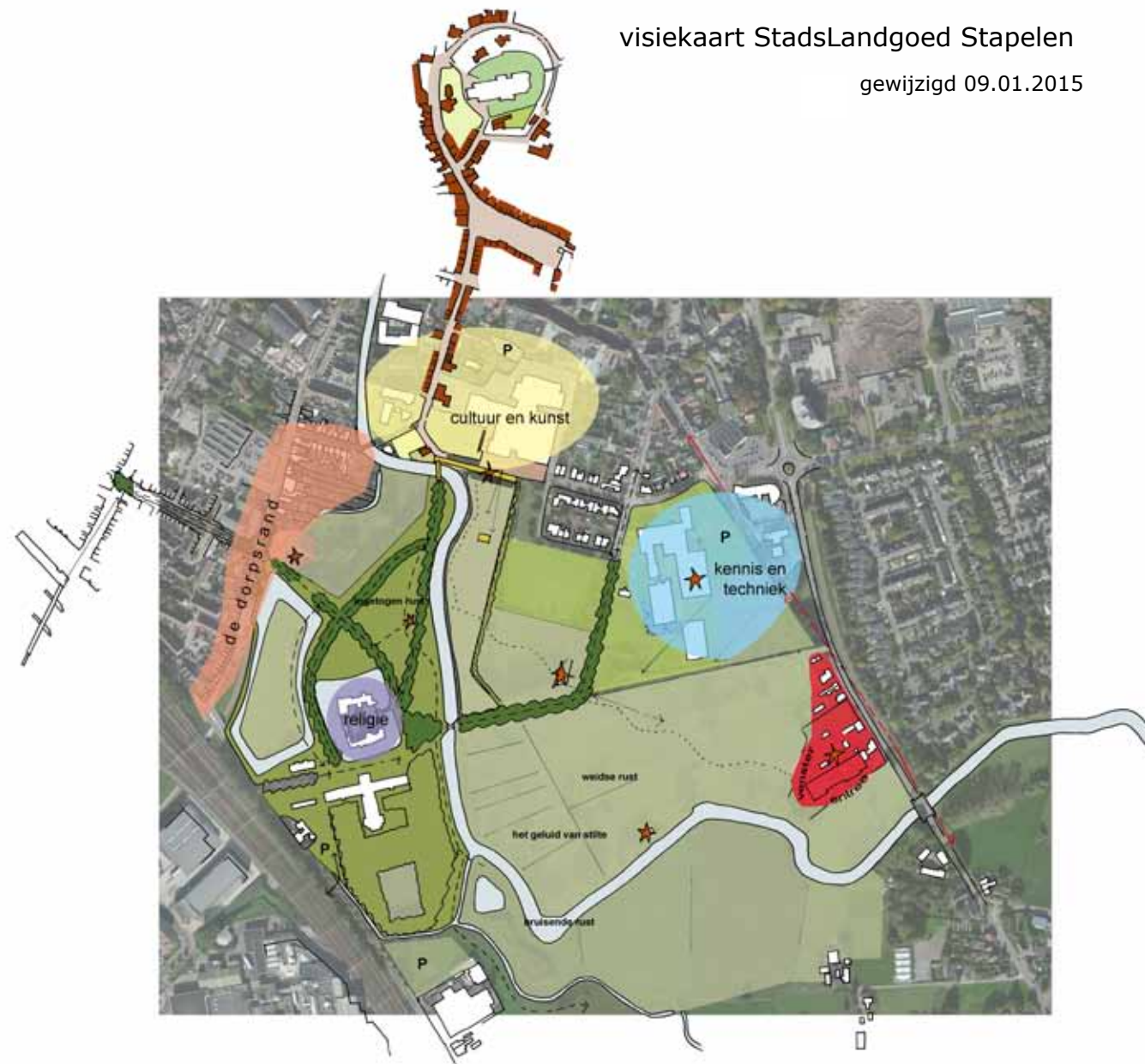
De termen verbinden, verweven en verankeren zijn al een keer genoemd. In de context van het projectgebied is het bijzonder te noemen dat de grondeigenaren met elkaar de ambitie hebben uitgesproken het projectgebied als één StadsLandgoed te gaan ontwikkelen.

Het gebied met mystieke waarden is nog nauwelijks bekend in Boxtel en omgeving.

Terreininrichting en gebruik

Binnen het gebied van StadsLandgoed Stapelen zullen diverse terreinen ingericht worden met paden, bruggen, verlichting, kunst, etc. Deze voorzieningen moeten worden getoetst aan de formele bestemmingen, die daartoe mogelijk herzien moeten worden.

Binnen de huidige bestemmingen is niet voorzien dat de betreffende gebieden als 'openbaar gebied' dienst doen met daarin ruimte voor onderwijs, recreatie en ontspanning. Ook de planologische regeling voor die gebruiksmogelijkheden zal moeten worden afgestemd op de visie op StadsLandgoed Stapelen.



- legenda**
-  park Stapelen
 -  landschap
 -  sportvelden en educatief groen
 -  De Dommel
 -  religie (kasteel Stapelen)
 -  de dorpsrand
 -  cultuur- en kunstcluster
 -  kennis- en techniekzone
 -  venster-entree landschap
 -  appartementen (voormalig seminarie)
 -  historische as
 -  cultuurhistorische lanen
 -  mogelijke kunstlocaties
 -  balkon Sint Lucas / entree (muizegaatje)
 -  verhard voetpad
 -  struinp pad

3. Visie StadsLandgoed Stapelen

VERBINDEN – VERWEVEN – VERANKEREN – VERWONDEREN

Deze visie is het resultaat van de ambities en doelen die acht eigenaren van elf deelgebieden gezamenlijk willen gaan ontwikkelen onder de naam StadsLandgoed Stapelen.

Deze integrale visie moet ervoor zorgen dat StadsLandgoed Stapelen een beleavingsplek wordt voor mensen die houden van natuur, cultuur, stilte en kunst. Door de uitwerking van deze visie ontstaat een uniek gebied in de bebouwde kom van Boxtel.

Verbinden, verweven, verankeren, verwonderen zijn vier begrippen die kenmerkend zijn voor StadsLandgoed Stapelen.

1. **Verbinden** gaat over samenwerking, het samenbrengen van belanghebbende partijen, het vormen van een netwerk, het leggen van verbindingen met andere sectoren die raakvlakken hebben met het gedachtengoed van het StadsLandgoed. Maar ook letterlijk het ontsluiten van de verborgen 'parel' van Boxtel.

2. **Verweven** gaat uit van het feit dat het StadsLandgoed een onderdeel gaat uitmaken van de stedenbouwkundige structuur van Boxtel. Samenhang creëren tussen het parklandschap Stapelen en het natuurgebied langs de Dommel. Maar ook het toevoegen van een kunstlaag aan het bestaande landschap. Op een stimulerende wijze geeft kunst de mogelijkheid het bijzondere karakter van een beschermd gezicht te behouden, te versterken en te benutten. Maar er is ook ruimte voor vernieuwing en verbreding.

3. **Verankeren** gaat over de positie en de betekenis van

het StadsLandgoed in de context van de locatie, maar ook over het waarborgen van het gedachtengoed van de paters. De culturele en maatschappelijke betekenis van het StadsLandgoed verhogen zodat het gebied toekomstbestendig wordt. Een duurzame instandhouding van StadsLandgoed Stapelen met een blijvende waarde zowel lokaal als regionaal.

4. **Verwonderen** gaat uit van het verrassen van de bezoekers met een gebied waar cultuur, natuur en kunst parallel aan elkaar te beleven zijn. Inzetten op creativiteit en bewustzijn. Bezoekers verrassen met vernieuwing, stilte, rust, religie en bezinning. Zodra je het StadsLandgoed binnenstapt beleef je die unieke sfeer. Het totale gebied ademt authenticiteit uit. StadsLandgoed Stapelen is een unieke plek, weg van de dagelijkse routine en bezigheden. Het is een toegangspoort tot een directe ontmoeting met natuur, religie, water en kunst. Bezoekers zijn vrij om deze bijzondere plek zelf te ontdekken.

OMGEVINGS- EN GEBRUIKSWAARDEN

De omgevingswaarden van het huidige gebied hebben betrekking op de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteit, de cultuurhistorie en de vitaliteit van het landschap aan de Dommel. In de transitie naar het StadsLandgoed zullen deze kenmerken worden versterkt en beleefbaar gemaakt o.a. door aandacht te besteden aan toegankelijkheid en kunstprojecten. De gebruikswaarden van het gebied zijn nu beperkt tot wonen en het gebruik door de paters in combinatie met beperkte (religieuze) activiteiten in en om het kasteel Stapelen. De gebruikswaarden van het StadsLandgoed worden verhoogd door het gebied een lokale en regionale



aantrekkingskracht te geven in de vorm van een bijzondere locatie met een unieke sfeer en beleving. Een netwerk van wandelpaden, kunstprojecten, wonen (met zorg), kleinschalige horeca en verblijf en activiteiten op het gebied van cultuur en religie verhogen de gebruikswaarden van het projectgebied.

VIER AANDACHTSPUNTEN

Toegankelijkheid

Het StadsLandgoed toegankelijk maken voor bezoekers is een belangrijk onderdeel van de visie. Door bestaande paden te herstellen en/of te verbinden met bestaande routes ontstaat een regionaal wandelnetwerk waar StadsLandgoed Stapelen onderdeel van uitmaakt. Daarnaast wordt de historische verbinding met de historische as van het gebied met Boxtel hersteld. Het StadsLandgoed krijgt tevens zes entrees, die de bezoekers uitnodigen het gebied te betreden en te beleven. De reeds aanwezige entrees worden hersteld en versterkt. Iedere entree heeft door de ligging een eigen identiteit die past in de context van de locatie. Om het StadsLandgoed met de structuur van Boxtel te verweven, is een drietal locaties aangegeven waarop het StadsLandgoed duidelijk beleefbaar is. Die locaties worden *balkons* genoemd en geven de kijker een prachtig zicht en een ander perspectief op het gebied.

Versterking van het landschap

In het gebied is een duidelijke zônering te herkennen. Eén zone herbergt een besloten parklandschap met oude bomen, laanstructuren en met verscheidene cultuurhistorische elementen/waarden. De andere zône is de rivier De Dommel met naastgelegen beemden, een oud cultuurlandschap met hoge natuurwaarden. Door kasteel en park Stapelen samen met de aangrenzende beemden te ontwikkelen als één StadsLandgoed, zal

de ruimtelijke beleving van beide gebieden worden versterkt. Zowel de aanwezige cultuurhistorische waarden als de karakteristieke natuurwaarden worden behouden en versterkt. Herstel en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische structuur zullen ervoor gaan zorgen dat het StadsLandgoed als een eenheid meer zichtbaar wordt.

De randen van het gebied

De randen van het projectgebied zijn nu gefragmenteerd en rafelig. Er is een onlogische overgang en een harde grens tussen het projectgebied en de bebouwde rand van Boxtel. Door het creëren van een StadsLandgoed, verbindingen te leggen met de omgeving en met bestaande wandelroutes en de randen te verweven met de bebouwde rand van Boxtel, wordt het gehele gebied verankerd in haar omgeving. De bebouwing in de randen van het projectgebied krijgen daardoor een duidelijke functie in relatie tot het StadsLandgoed.

Kunst

Alle partijen onderschrijven het belang van de integratie van kunst in de overgang van dit bijzondere gebied naar een StadsLandgoed. Centraal in deze visie staat het integreren van hedendaagse kunst met de geschiedenis van de plek. Het creëren van een bijzondere en hedendaagse belevingslaag voor bezoekers en bewoners, waarbij spiritualiteit en relatie tussen kunst en natuur centraal staan. Enerzijds kan een kunstenaar worden gevraagd een functioneel of geïntegreerd (toegepast) kunstwerk te ontwerpen, waarbij de kunstenaar een samenwerking aangaat met de architect en landschapsarchitect. Anderzijds kan de vraag aan de kunstenaar zijn, op een bepaalde plek in het landschap een meer autonoom kunstwerk te realiseren dat de identiteit van die plek kenmerkt.



STRUCTUUR STADSLANDGOED

Het StadsLandgoed kent drie belangrijke dragers die de duurzame cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied waarborgen.

1. Water: het element waar het landschap uit is ontstaan en het element dat nog steeds een belangrijke rol speelt voor zowel flora en fauna, als voor waterafvoer en waterberging.

2. Natuur: de groene deken in het gebied met zowel een parklandschap-setting als een natuurgebied met hoge natuurwaarden.

3. Religie: de jarenlange aanwezigheid van de paters geeft het StadsLandgoed een unieke identiteit. Religie is enerzijds zichtbaar aanwezig door de verschillende religieuze elementen, anderzijds is religie voelbaar door de serene rust en verstillings.

De drie bouwstenen van het StadsLandgoed zullen in hoge mate bijdragen tot het openstellen en ontwikkelen van het gebied tot een recreatieve belevingsplek.

1. Entrees: door het creëren van herkenbare toegangen tot het StadsLandgoed worden wandelaars/bezoekers uitgenodigd het gebied binnen te treden.

2. Balkons: deze bieden zicht op het StadsLandgoed en doen het gebied beleven vanuit een ander perspectief. Mede hierdoor verankeren we het landgoed in de stedenbouwkundige structuur van Boxtel.

3. Paden: deze maken het StadsLandgoed toegankelijk voor bezoekers. De paden vormen de verbinding tussen de bouwstenen.

FUNCTIES EN GEBRUIK

Recreëren – verblijven - wonen

Functies en gebruik van het StadsLandgoed zijn overwegend cultureel, (re)creatief en educatief van aard. Daarnaast worden nog functies zoals wonen (met

zorg) en kleinschalige horeca gerealiseerd. Een zône met kunst, cultuur en educatie is voorzien in het gebied waar SintLucas, park Stapelen en de historische as elkaar raken.

Een kennis- en techniekzone is mogelijk in de omgeving van JRL, Eindhoveneweg en Fellenoord (noordoostzijde studiegebied). De campusachtige setting van de gebouwen in het groen geven vanaf de Eindhoveneweg een groene doorkijk naar het achterliggende gebied.

De positionering van verschillende functies aan de randen en in het StadsLandgoed kunnen zorgen voor een wisselwerking tussen deze functies. Ze versterken elkaar waardoor ze meerwaarde bieden voor het totale gebied.

Functies en gebruik in de randen

Om het StadsLandgoed open, zichtbaar en duidelijk toegankelijk te maken, worden in totaal zes entrees en drie balkons in de randen gepositioneerd. Tevens bevinden zich vooral educatieve functies in de randen (twee scholen). Aandacht wordt gevraagd voor verkeersbewegingen en parkeren, die met name in de randen worden gepositioneerd.

Functies en gebruik in StadsLandgoed Stapelen

In dit deel van het projectgebied is het behoud en het versterken van de voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden belangrijk. Daarom zijn rode ontwikkelingen uitsluitend toegestaan met behoud en versterking van de landschappelijke waarden aan de randen van het StadsLandgoed.

Recreëren

Het stadslandgoed zal in hoge mate wandel- en recreatief gebruik kennen. Een netwerk van paden en verbinding met de omgeving zorgen hiervoor.



Mensen die kunst en bezinning willen ervaren, zullen het gebied bezoeken. De mate van intensiteit van recreatie is ondergeschikt aan behoud van natuurwaarden, waterbeheer en de oevers van de Dommel. Met andere woorden, bij recreatie staan rust, stilte en ruimtebeleving voorop.

Verblijven

Er zullen activiteiten plaatsvinden op het gebied van kunst en religie. Denk aan lezingen, conferenties, tentoonstellingen, films, concerten. Maar ook kleinschalige horeca en verhuur van locatie kasteel Stapelen voor onder andere vergaderingen, symposia, groepsbijeenkomsten, huwelijksinzegeningen, kamermuziekconcerten. De binnenplaats is een geschikte plek voor openluchtevenementen (harmonieën, gilden, het jaarlijks Bloedspel en bijvoorbeeld theatergezelschappen). De 'school Stapelen' wordt een bezoekerscentrum, tentoonstellingsruimte en accommodatie voor diverse cursussen, workshops en groepen. Tevens zal een aantal kamers beschikbaar komen als logeermogelijkheid voor mensen die even op adem willen komen, pelgrims, retraites, vrienden van de fiets en of bed & breakfast gebruik.

Wonen (met zorg)

Aan de randen van het StadsLandgoed (locatie Prins Hendrikstraat en Eindhovenseweg) zijn mogelijkheden tot de ontwikkeling van bebouwing met een woonbestemming.

UITGANGSPUNTEN VISIE OP ONDERDELEN

De onderstaande uitgangspunten zijn benoemd tijdens de eerder genoemde bijeenkomst met alle grondeigenaren.

Landschap/Natuur

- een park met meer belevingen
- intensief beeld tegenover extensief beeld (park versus natuur)
- behoud en versterking cultuurhistorische bomen en bomenlanen

Cultuurhistorie

- behoud redoute als element uit de verdedigingslinie van Boxtel
- behoud en versterking historische as
- kasteel Stapelen, begraafplaats en cultuurhistorische lanen behouden en versterken in hun verschijningsvorm

Kunst

Kunst introduceren op het StadsLandgoed in de vorm van toegepaste of autonome kunst. Het besef dat kunst een toegevoegde en duurzame waarde is voor het StadsLandgoed is ontstaan uit een referentiebezoek aan museum Insel Hombroich. Een museumpark dat is opgezet met als motto: kunst parallel aan de natuur.

Bebouwing

- uitsluitend aan de randen met als functie entree
- ruimtelijke inpassing bebouwing in het landschap
- verkeer; Het StadsLandgoed is om te wandelen en niet om te fietsen. De paden door het gebied zullen voor wandelaars worden ingericht.

Veiligheid

Mogelijkheid tot afsluiten van het StadsLandgoed gedurende zonsondergang en zonsopgang.

Beleid

Provinciaal (zie beleidsparagraaf, hoofdstuk 9). Gemeentelijk (idem).



Water: als vaste stof, vloeistof en gas, zonder specifieke kleur en geur. Al het leven op aarde is afhankelijk van water en bestaat grotendeels uit water.

Natuur: het gaat om het besef dat de concepten, die wij ten aanzien van natuur en landschap koesteren, integraal onderdeel worden van het systeem.

Religie: schepping van het Paradijs. En God ruste op de zevende dag van al zijn werk. Hij plaatste de mens in de hof van Eden om die te bouwen en om die te bewaken.



4. Draggers

In de visie van StadsLandgoed Stapelen zijn de drie duurzame structuurdragers water, natuur en religie belangrijke dragers om het gebied te verbinden met Boxtel en het omliggende landschap.

Er wordt een bijzondere en hedendaagse belevingslaag voor bezoekers en bewoners gecreëerd, waarbij spiritualiteit en de relatie tussen kunst en natuur centraal staan (rust, stilte, verstillings, dwalen, bezinning, inspiratie, bespiegeling, puur en natuur).

De dragers vertegenwoordigen heel duidelijk de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Deze worden gerespecteerd en zijn benut als inspiratie voor de vergroting van de landschappelijke kwaliteit van het StadsLandgoed.

Doordat structuren worden versterkt, de (rafelige en gefragmenteerde) randen worden hersteld en plekken worden geaccentueerd, wordt het StadsLandgoed verankerd in haar omgeving.

Kunstprofiel

In het verleden zocht men een plek voor een kunstwerk, nu vertrekt men vanuit de plek. Kunst geeft te denken, kunstwerken versterken de identiteit van het park, landschap en de plek. Het park is niet alleen een oord van traditie, maar ook een plek voor vernieuwing waarin het gedachtegoed verankerd is. Elke plek heeft een context en een geschiedenis, een functie en een betekenis. Inspelen op de behoeften van een plek kan alleen als het kunstwerk wordt ingebed in een traject, in een proces, waarbij de grondeigenaren samen met de maatschappelijke partners en de gebruikers van die plek

betrokken worden.

In de hierop volgende pagina's zullen de drie dragers afzonderlijk worden toegelicht.

Water

De landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het projectgebied zijn ontstaan doordat water van grote invloed is geweest op het ontstaan van het landschap. Water is nog steeds een belangrijk element voor de natuurwaarden in het gebied. In het projectgebied is een ingenieus systeem van waterafvoer en waterberging aanwezig.

In vroeger tijden was de bebouwing van Boxtel gerelateerd aan het patroon van waterlopen. De kerk en het kasteel lagen in de middeleeuwen op eilanden. Door de eeuwen heen is de historische bebouwing (onder andere de kerk) losgeraakt van de waterstructuur. De gracht rondom kasteel Stapelen is nog aanwezig, maar de zijstromen van de Dommel zijn gefragmenteerd of zelfs verdwenen (oude Dommelarm aan de westzijde).

De waterhuishouding in het projectgebied bestaat uit de rivier de Dommel, de natte graslanden en de gracht van kasteel Stapelen.

De Dommel fungeert als een sterk verbindend element tussen de kern van Boxtel, het StadsLandgoed en de omliggende omgeving. De Dommel meandert door het gebied en kenmerkt het natuurlijke karakter van een Brabantse laaglandbeek. Daarnaast maakt de rivier de Dommel onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

De aanwezigheid van kwelwater leidt tot natte graslanden met een grote rijkdom aan flora en fauna.

De gracht rondom Kasteel Stapelen is van cultuurhistorisch belang, maar speelt ook een rol in het totale watersysteem.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- oevers Dommel behouden, ecologisch beheer waardoor natuurontwikkeling gestimuleerd wordt
- behoud kasteelgracht, uitbaggeren, ecologisch beheer toepassen
- conditie (waterhuishouding) van het gebied op orde houden ten behoeve van ontwikkeling van natte natuur
- beheer en onderhoud van het watersysteem
- interactie met de Dommel (contactmomenten, beleving, wisselende waterstanden in de seizoenen), passend in de omgeving
- behoud en versterken ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone
- hier wordt beoogd originele kunstwerken te plaatsen waarin water centraal staat. De door het water beheerste ruimte en het kunstwerk moeten verband houden met elkaar. Zo kan het werk gebaseerd zijn op water, lucht of beide. Het water dient als materiaal en ook als symbool: een kunstwerk kan in een van de verschillende wateren worden geplaatst.



Natuur (zowel het park als het landschap)



Het StadsLandgoed is oorspronkelijk een beekdallandschap met daarin verschillende groene zones met ieder een eigen landschappelijke identiteit en kwaliteit. Diverse landschappelijke- en natuurwaarden van StadsLandgoed Stapelen dragen bij aan een unieke beleving samengebracht in één gebied. Deze diversiteit zorgt voor een gevoel van verwondering bij het betreden van het landschap. Het is een gesloten gebied dat, nu het open komt te liggen, onverwachte elementen en belevingen oproept.

De kenmerken van het beekdallandschap zijn nog duidelijk aanwezig. Vochtige en natte omstandigheden in de lager gelegen delen en drogere omstandigheden op de overgang naar hoger gelegen landschap. Deze variatie zorgt voor hoge natuurwaarden en veel biodiversiteit in sommige delen van het projectgebied.

Daarnaast is het oude cultuurlandschap van het Dommelbeekdal nog herkenbaar door zijn lange smalle verkaveling.

In het beekdal ligt ook het parklandschap van kasteel Stapelen. Het park heeft elementen van de engelse landschapsstijl: cultuurhistorische lanen, grote solitaire bomen, grasvlakken met heesterclumbs. De openheid die het park uitstraalt is een waardevol contrast met de natuurwaarden van de Dommelbimd.

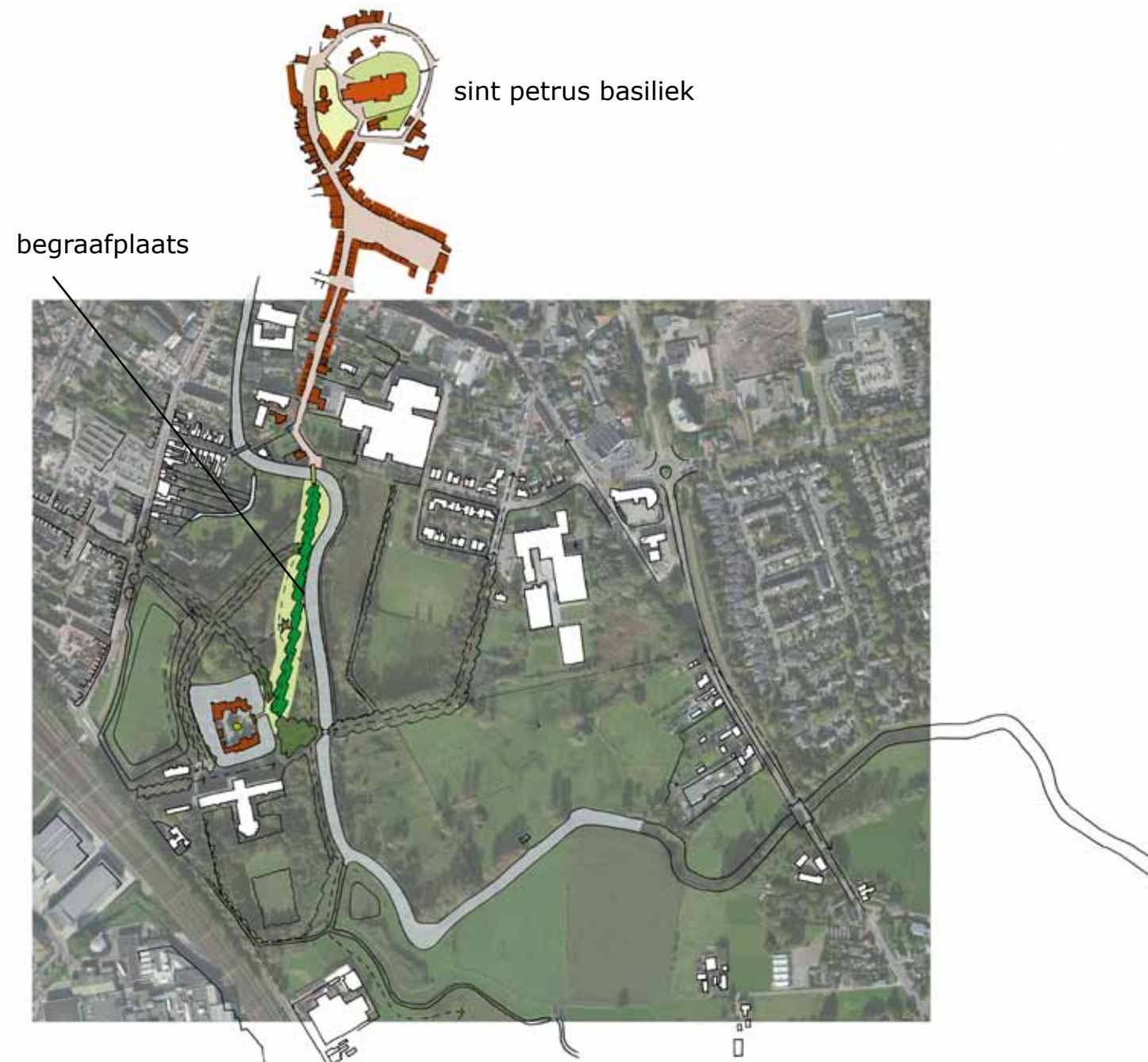
De Dommelbimd is een authentiek natuurgebied met een rijke en zeldzame flora en fauna. Dit gebied omvat onder meer natte graslanden, rietmoeras en een gevarieerd bomenbestand op het Paardendijkje langs de Dommel.



Ambitie

ambitie : beoogde doelen

- ecologische waarden versterken en mogelijk ontwikkelen en herontwikkelen
- landschappelijke waarden versterken
- belevingswaarde van de natuur versterken
- beheer afstemmen op de aanwezige waarden
- biodiversiteit verhogen
- bescherming en respecteren huidige natuur
- hoge natuurwaarden Dommelbimd behouden en versterken
- behoud en mogelijk herontwikkelen van de historische lanen
- beleving van de Dommel versterken op contactmomenten met de Dommel (bruggen), beter zicht op de Dommel
- Vanuit het kunstprofiel wordt gedacht originele kunstwerken te plaatsen die zich focussen op het door de mens en de natuur gevormde landschap. Het kunstwerk wijst op de sporen van menselijke ingrepen in het landschap en op de manier waarop de natuur het terrein heeft heroverd. Het werk kan gebaseerd zijn op aarde, water of lucht.



sint petrus basiliek

begraafplaats

Religie



Religie is door bewoners en gebruikers van het Kasteel (Paters Assumptionisten) zowel in het park als op het Kasteel herkenbaar aanwezig. Religie geeft de groene parel aan de Dommel een speciale dimensie. De kapel in het kasteel, de Mariagrot, de begraafplaats, het voormalige kleinseminarie Stapelen, het verborgen gedenkmoment (kruisje in de boom), het labyrint en het Mariabeeld op het kasteelplein. Ook het Bloedspel en de Bloedprocessie vormen religieuze elementen die dit park een bijzondere betekenis geven. Op de historische as zijn gedenksteden geplaatst die begin- en eindpunt en de route markeren.

De genoemde elementen worden nog aangevuld met een 'beziingsmoment' dat in 2015 bij het 100-jarig verblijf van de Paters Assumptionisten op het Kasteel wordt onthuld.

Park en Kasteel ademen stilte, rust en bezinning uit. Deze religieuze kenmerken zijn voelbaar aanwezig. Het is belangrijk dat deze serene sfeer gewaarborgd blijft in de verdere ontwikkeling van het StadsLandgoed.

Voor het Kasteel en het gehele gebied wordt met zorgvuldigheid een kunstenplan ontwikkeld, dat zorg moet dragen voor een duurzame leefomgeving waarin ook het gedachtengoed van de Paters Assumptionisten is verankerd.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- Door de aanwezigheid van de religieuze elementen en de dieperliggende betekenis ervan, vormt religie een van de drie belangrijke dragers van het plan.

Genoemde elementen dienen dan ook met behoud van de eigen identiteit gekoesterd te worden.

- De serene rust en de verstillings die goed voelbaar is in het gebied waarborgen (soort verlichting, soort paden, etc.)
- De beleving van religie in een hedendaagse vorm inzetten die voor iedereen toegankelijk is (ook niet-gelovigen)
- De historische as wordt hersteld om zo de verbinding tussen de kerk (huidige Sint Petrus Basiliek) en het Kasteel te versterken en op deze wijze de toegankelijkheid van het park te bevorderen.
- Vanuit het kunstprofiel wordt gedacht aan originele kunstwerken, waarin religie een essentiële rol speelt. Religie moet het werk 'dragen' en/of er het thema van vormen. Het begrip religie mag in de breedste betekenis van het woord worden opgevat bijvoorbeeld als levensbeschouwing.





Entrees: de locaties van de idylles worden zichtbaar gemaakt door herkenbare entree.

Balkons: activiteiten voor een vrijplaats, die het landschap animeren. Als ideale plek met een verhevigde landschapsbeleving.

Paden: een smalle weg, een tijdpad of levenspad een route om te bewandelen. Maar het staat de wandelaar vrij om hiervan af te wijken.



entrees



balkons



paden

5. Bouwstenen

Naast de eerder genoemde dragers die de structuur van het StadsLandgoed vormen, worden bouwstenen ingezet om het huidige gebruik te behouden en te ontwikkelen in de toekomst. Daarnaast wordt met de bouwstenen de belevingswaarde van het StadsLandgoed vergroot.

Om de toegankelijkheid en de recreatieve beleving te verbeteren, worden drie bouwstenen ingezet. Entrees, balkons en paden zullen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden tastbaar maken.

De entrees en balkons zijn gesitueerd op de overgangen van Boxtel naar het StadsLandgoed. Ze versterken de beleving van de overgang van bebouwd gebied naar onbebouwd gebied.

De paden maken het gebied toegankelijk en sluiten aan op het huidige wandelpadennetwerk van Boxtel. De paden geven de bezoeker een mogelijkheid om door de verschillende landschapstypen te dwalen.

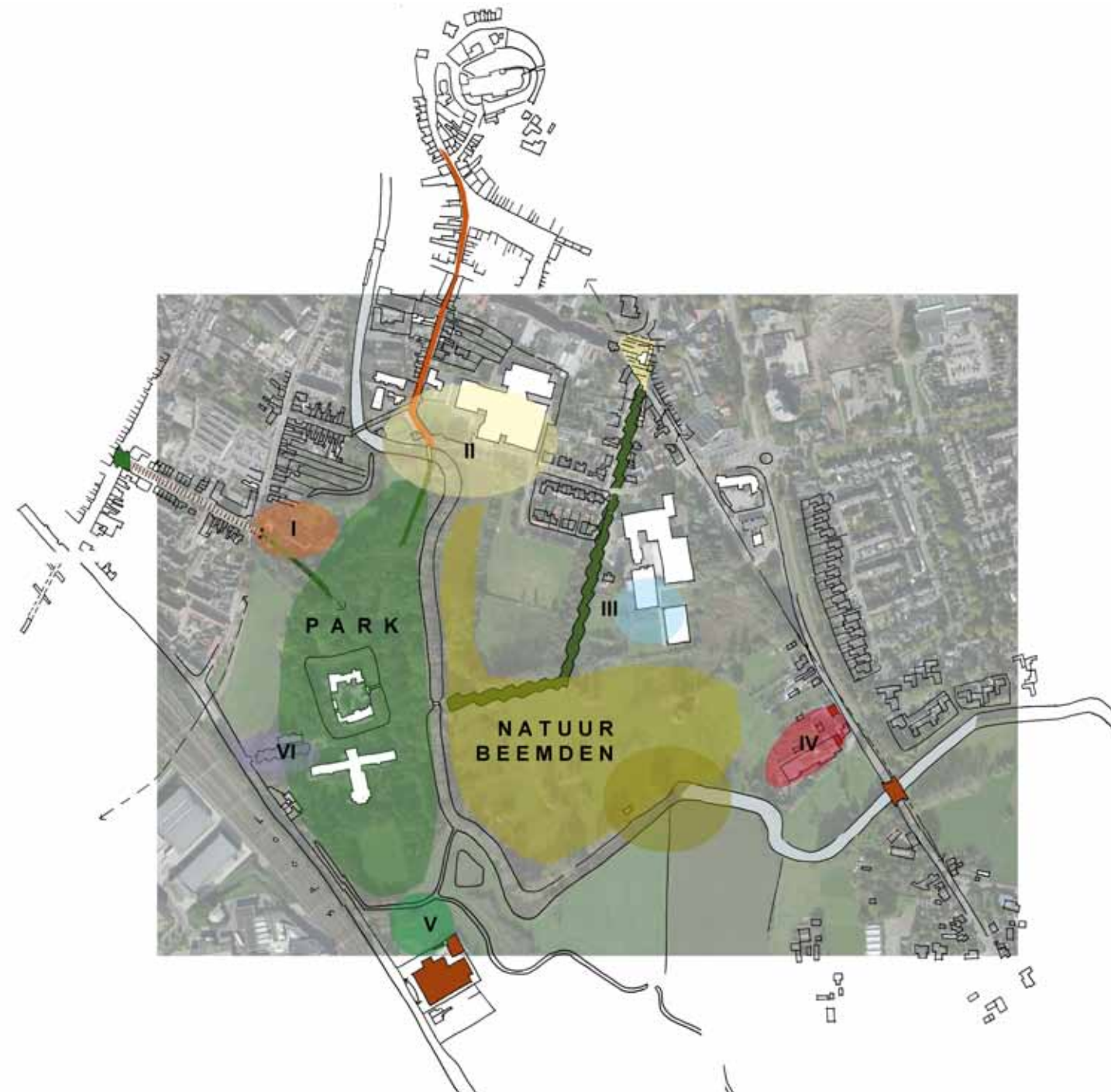
Kunstprofiel

In algemene zin kunnen er geen regels gegeven worden wanneer kunst nodig is en wanneer niet. Ook de vraag welk soort kunst in welk soort landschap of omgeving thuishoort, is niet direct te beantwoorden. Het is daarom belangrijk om kritisch te blijven in de afstemming van het landschapstype en de omgeving en de soort (toegepaste) kunst. In feite komt het er op neer, dat de opdrachtgever naast de afweging een (landschaps-)architect in te schakelen ook de afweging maakt een kunstenaar vroegtijdig bij het maken van de plannen in te schakelen. Vervolgens is het van groot belang een kunstenaar te kiezen die bij de opgave past. Een kunstwerk kan een bijdrage leveren aan het vormen van een identiteit van

een omgeving. Een kunstwerk is uniek en geeft een omgeving een eigen karakter.

Uitwerking bouwstenen

De entrees, balkons en paden worden op de volgende pagina's toegelicht. De ambitie, voor zover bekend, is aangegeven. Genoemde ambities zijn echter niet uitputtend. Verdere uitwerking en/of aanvullingen en inhoudelijke verdieping worden per bouwsteen meegenomen naar een volgende fase.



Entrees

Het StadsLandgoed ligt verborgen achter de bebouwingsrand van Boxtel. Waar het gebied vroeger een natuurlijke (ver)binding had met Boxtel, zijn het nu twee werelden. De visie geeft aan dat het projectgebied open en toegankelijk moet zijn om zo recreatie te bevorderen. Zes entrees bevinden zich in de randen van het projectgebied.

De entrees zijn nu nog niet altijd duidelijk aanwezig of als zodanig herkenbaar.

De zes entrees zijn:

- I de entree aan de verlengde Kasteellaan/ Prins Hendrikstraat
- II het muizegaatje, de verborgen entree op de historische as, via de Burgakker
- III de huidige entree via de Konijnshoolsedreef, naast JRL
- IV de Dommel-entree Boxtel (Eindhoveneweg), 'venster op het landschap'
- V de entree aan de zuidzijde, verbinding met Landgoed Velder
- VI de huidige entree, Stapelen (Parallelweg Zuid)

I Entree in het verlengde van de Kasteellaan

- bestaande kasteelpoort behouden
- groene belevingswaarde behouden
- versterken beleving verlengde kasteellaan
- herstellen 'formele' cultuurhistorische bomenlaan
- belevingswaarde versterken van de oude Dommelarmen aan de noordzijde
- versterken relatie met Stationsstraat en station
- ruimtelijke beleving verlengde Kasteellaan en



- lager gelegen Ossenweide versterken
- de cultuurhistorische bomen zijn de baas

II De verborgen entree

- deze entree is vanuit cultuurhistorische oogpunt interessant, behouden
- aanwezige verborgenheid behouden en randbeplanting dicht houden
- vanuit cultuurhistorisch oogpunt brug smal houden, laanbeplanting aan de parkzijde versterken, onderbeplanting verwijderen
- deze verborgen entree in samenhang en inrichting met het balkon aan de Grote Beemd bij SintLucas (overgang naar de lager gelegen Beemd) ontwikkelen

III Entree via Konijnshoolsedreef

- huidige belevingswaarde, de bomenlanen, behouden en versterken
- bomenlaan doorzetten richting Fellenoord (Boxtel verweven met het landgoed)
- campusachtige setting van JRL-gebouwen afstemmen met deze entree
- belevingswaarde 'zicht op lager liggend landschap' behouden
- belevingswaarde 'licht/donker', vanuit de laan behouden

IV Dommel entree Boxtel

- versterken van entree Boxtel door bebouwing (ruimtelijk markant punt in het beekdallandschap)
- entree is een vensterlocatie; vanuit dit hoger gelegen punt is er zicht op het lager gelegen beekdallandschap. Deze aanwezige

kwaliteit in verschijningsvorm en ruimtelijke beleving versterken

- entree aansluiten op wandelpad Boxtel Oost
- entree vormt een toegang op een nieuw wandelpad richting Konijnshoolsedreef

V Entree zuidzijde

- groene karakteristiek, liggend in het beekdal, behouden
- verbinding en aansluiten op wandeling 'Ommetje Blauwhoefse Loop' en Landgoed Velder
- huidig bedrijfsverzamelgebouw 'de Baanderije' eventueel meenemen in de ruimtelijke beleving en ontwikkeling
- mogelijkheid onderzoeken bij evenementen een gedeelte van dit terrein als tijdelijke parkeervoorziening te gebruiken

VI Entree Stapelen

- toegangsweg vergroenen en verzachten, asfalt vervangen door een passend verhardingsmateriaal
- laan(beplanting), rode beuken, versterken
- entree-ontsluiting voor parkeren woonstichting verplaatsen naar zuidzijde Parallelweg
- parkeren verplaatsen en vergroenen

Kunstprofiel

In het algemeen geeft een toegang ons de mogelijkheid ons te oriënteren op het pad dat we willen gaan. Een entree staat voor een uitnodiging en staat voor iedereen open. De entree is gratis.

Balkons

Net zoals de entrees bevinden de balkons zich ook in de randen van het gebied. Door balkons als middel in te zetten, krijgt de beleving een extra dimensie. Balkons als verheven uitzichtpunten die de bezoeker een ander perspectief bieden op de omgeving. Het gevoel hebben even te worden opgetild, kijkend naar een uniek landschap. Maar ook zijn balkons ontmoetingplaatsen.

De drie balkons liggen in de randen van het gebied. Door de balkons een duidelijke positie en functie te geven, worden de nu zo rafelige randen, tussen bebouwd Boxel en landschappelijk boxtel, weer logisch en duidelijk.

Balkon Prins Hendrikstraat

Dit balkon wordt gevormd door de bebouwingsrand van de Prins Hendrikstraat en de nieuwe ontwikkeling aan de Prins Hendrikstraat (voormalige zusterlocatie). De nieuwe ontwikkeling is gesitueerd aan de noordzijde van de entree, ten noorden van de ‘verlengde Kasteellaan’. Samen vormen de bestaande bebouwing en de ontwikkellocatie de nieuwe dorpsrand van Boxel, een overgang van dorp naar StadsLandgoed. De ontwikkellocatie vormt hier een belangrijk moment om deze overgang te realiseren, in de vorm van een balkon naar Park Stapelen.

Het balkon is op deze locatie de gemeenschappelijke semi-openbare buitenruimte. De bouwlocatie en de inrichting van de daarbij behorende openbare ruimte dienen de balkonfunctie te ondersteunen.

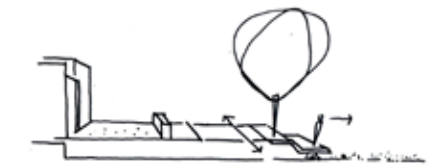
Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- het balkon vormt de overgang van de dorpsrand naar Park Stapelen
- de bouwlocatie en inrichting van de daarbij behorende openbare ruimte moeten de balkonfunctie ondersteunen
- de oude historische loop van de Dommel-armen vormen een inspiratie voor beleving als balkon en entree

Balkon SintLucas

Dit balkon is de zone aan de zuidzijde van SintLucas richting het StadSlandgoed, over de Grote Beemd naar de beekdalgronden.



Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- SintLucas aan het StadsLandgoed situeren, het gebied loopt tot aan de gevel van SintLucas
- de ommuurde tuin van SintLucas aansluiting laten maken op StadsLandgoed Stapelen
- in combinatie met historische as de verborgen entree ontwikkelen
- parkeerplaatsen aan de Groote Beemd verwijderen
- een groot balkon, iets hoger gelegen,

zwevend, boven het landschap en langgerekte beemd van het StadsLandgoed

- mogelijkheid tot het ontwikkelen van een (openlucht) amfitheater

Balkon Eindhovenseweg

Dit balkon vormt in het totale StadsLandgoed een markant, hoger gelegen punt voor de entree (Eindhovense weg) van Boxel. Vanuit het balkon is er zicht op het lager gelegen beekdallandschap. Het is geen verblijfsplek voor bezoekers, maar een doorgang naar het gebied. Vanuit het balkon is er zicht op het lager gelegen beekdallandschap.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- versterken entree locatie en balkonlocatie als geheel door middel van bebouwing
- parkeren opnemen in de verkavelingsstructuur, auto's ontnemen aan het zicht
- bebouwing vormt een venster-, zichtlocatie op het lager gelegen beekdallandschap voor bewoners en voor bezoekers
- contrast tussen bouwlocatie en beekdallandschap onderzoeken

Kunstprofiel

StadsLandgoed Stapelen beschikt over een uniek landschap. Ondanks het feit dat het een klein park is, heeft het veel verrassende zichtpunten op verhoogde plaatsen van waaruit het gebied kan worden bekeken. Gemeenschappelijke plaatsen voor ontmoeting, verhalen en gedachten.

balkon prins hendrikstraat en omgeving

balkon SintLucas en omgeving

balkon eindhovenseweg



Paden

Het park had vroeger door de historische as een duidelijke verbinding met de kern van Boxtel. Deze verbinding is er nog wel, alleen zonder duidelijke betekenis. Door het versterken en accentueren van de brug bij de Burgakker en het inzetten van een netwerk van wandelpaden wordt het StadsLandgoed ook toegankelijker gemaakt voor recreatieve doeleinden. Door de inzet van paden kunnen wandelaars het gebied beleven. Dat nodigt uit het gebied te bezoeken en er te verblijven. En dat is belangrijk voor toekomstige initiatieven, zoals bijvoorbeeld kleinschalige horeca. Het openen en herstellen van het huidige padennetwerk is een eerste stap. Om een letterlijke verbinding te leggen met de omgeving is het wenselijk aan te haken bij bestaande wandelroutes. Hierdoor komt een verbinding tot stand met De Scheeken, Landgoed Velder en de cultuurhistorische as richting de Sint Petrus Basiliek.

Een drietal wandelingen zijn uitgezet. Iedere wandeling heeft een geheel eigen natuur, cultuur en kunstbeleving.

Beleving formele wandeling

Vanuit oostelijke zijde is het StadsLandgoed toegankelijk. Vanuit station Boxtel, via de Kasteellaan, zie je in de verte al de grote bomen. Lopend door de kasteelpoort, over de verlengde Kasteellaan, verschijnt achter de bomen het Kasteel. Het wandelpad is hoger gelegen en wordt begeleid door de cultuurhistorische bomen. Wandelend door de laan geeft dit een prachtig uitzicht over de lager gelegen Ossenweide. Op een soort kruising van bomenlanen ligt het park aan je voeten.

Beleving verborgen wandeling

Vanuit de Burgakker, naar het verborgen park. De geheimzinnigheid is tegelijkertijd de kwaliteit. Een smal bruggetje verbindt het bebouwde deel van de historische

as met het groene, zachte deel van de historische as. Lopende onder de cultuurhistorische laan buigt het pad af van deze laan, het park ligt aan je voeten...

Beleving landschappelijke wandeling

Via een hoger gelegen punt ontstaat er een glimp op het landschap; een venster, een belvédère. Dit belvédère wordt gevormd door een cluster van woningen. Via een kleine doorgang is het lager gelegen landschap bereikbaar voor wandelaars. Lopend over en langs de beemden van de Dommel is er een overzicht over het totale gebied. Via het struinpad/laarzenpad kan naar de Konijnshoolsedreef gelopen worden. Deze hoger gelegen laan verbindt de wandelaar met Park Stapelen.

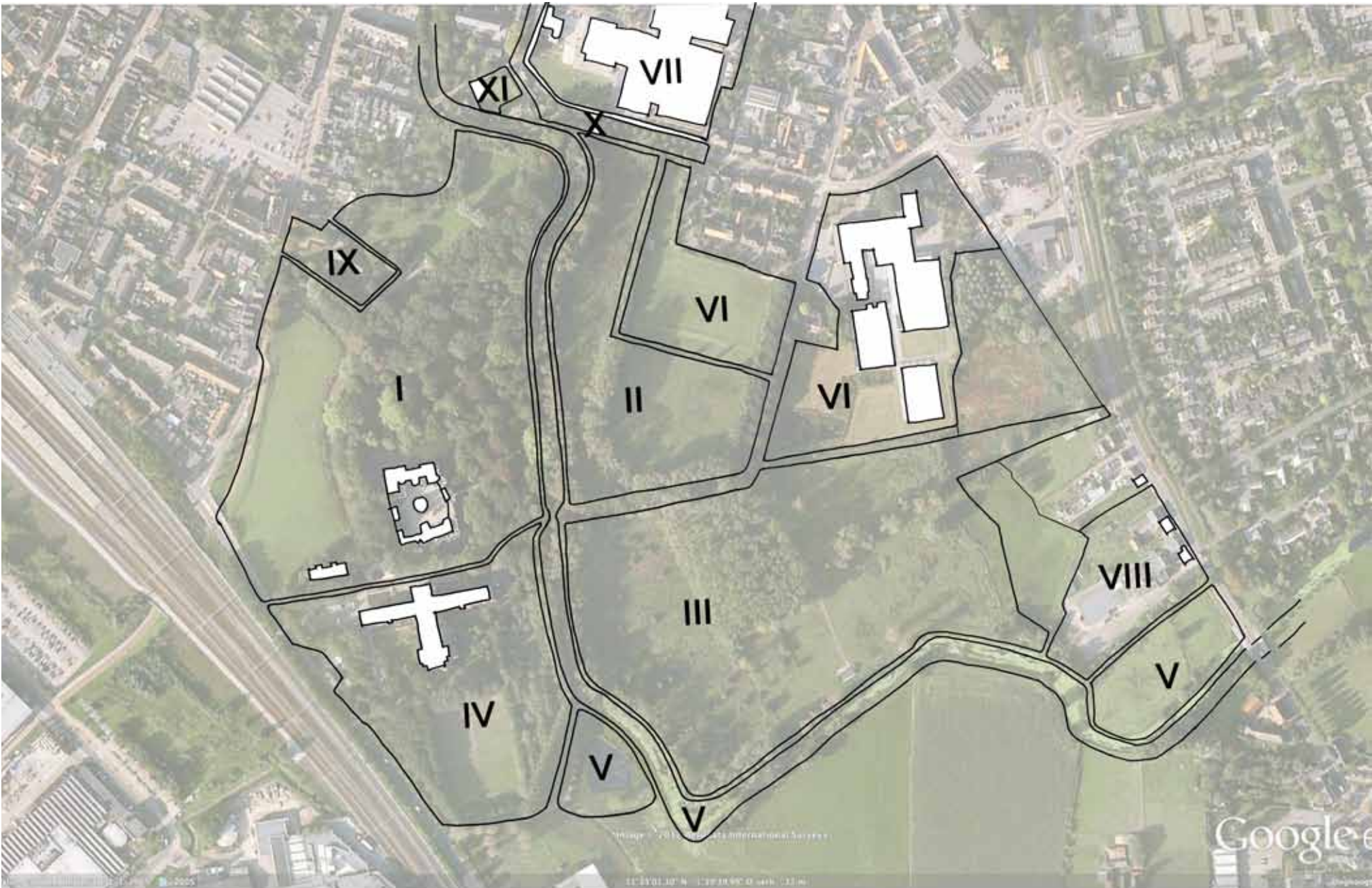
Ambitie *ambitie = beoogde doelen*

- routes uitsluitend voor wandelaars
- met bestaande en/of nieuwe paden aansluiten op bestaande wandelroutes
- herstellen historische as kerk-kasteel
- langs wandelroutes kunst opnemen (referentie Insel Hombroich)
- beleving van diverse landschapstypen realiseren
- karakter voetpaden bevestigd de typologie van de plek

Kunstprofiel

„Vanochtend weer heerlijk door het park gewandeld, heerlijk heen en weer gekronkeld over allerlei paden. Zoals altijd denk ik dan nergens aan. Ik kijk veel om me heen, kijk naar van alles; beestjes, plantjes, raar gevormde bomen, rare medewandelaars, wolken, naar eigenlijk alles wat ik op mijn pad tegenkom. Uiteraard kijk ik ook waar ik loop. Het viel me ineens op dat de omgeving van het pad elke 100 meter verandert”.





6. De deelgebieden

Voor de ontwikkeling van StadsLandgoed Stapelen is door alle betrokken partijen samengewerkt met als doelstelling één stadslandgoed te realiseren. Een openbaar toegankelijk terrein dat functioneert als hoogwaardig wandel- en recreatiegebied. Een plek waar kunst en religie een belangrijke rol spelen.

Door natuur, cultuur en kunst samen te brengen, ontstaat een gebied met allure en beleving op lokaal, regionaal en bovenregionaal niveau.

De deelgebieden van StadsLandgoed Stapelen zijn:

- I Park Stapelen
- II Over de Dommel
- III Dommelbind
- IV Woonstichting Sint Joseph
- V De Dommel
- VI Jacob Roelandslyceum
- VII SintLucas
- VIII Ontwikkeling Eindhovenseweg 8A-10-12
- IX Ontwikkeling Prins Hendrikstraat 43-45
- X Historische as
- XI Perceel Burgakker

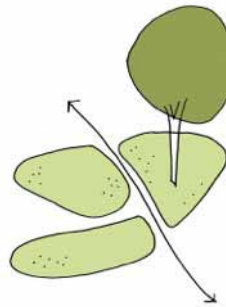
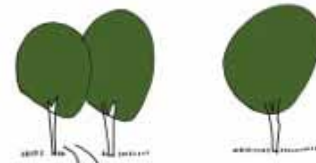
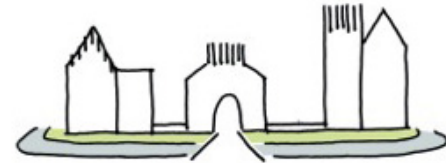
De deelgebieden worden hier per de desbetreffende eigenaar behandeld. De gezamenlijke ontwikkeling van bepaalde onderdelen zijn uiteraard soms grensoverschrijdend.

In de volgende pagina's zijn de karakteristieken van het gebied, de ruimtelijke opgave en het kunstprofiel per deelgebied aangegeven. Echter de genoemde ontwerprichtlijnen zijn niet uitputtend. Verdere uitwerking en/of aanvullingen worden meegenomen naar een volgende fase.

Deze volgende fase is het uitwerken van het kunst-en landschapsprofiel.



Eigendom: Assumptie-stichting
Oppervlakte: circa 6 ha.



I: Park Stapelen

Stapelen bestaat uit Kasteel Stapelen met het kasteelplein, het kasteelpark en de lager gelegen Ossenweide. In het park zijn het schooltje, het kerkhof en de Mariagrot gesitueerd. Het park grenst aan De Dommel. Het park heeft kenmerken van de engelse landschapsstijl. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het park zijn:

- het kasteel met zijn gracht
- de cultuurhistorische lanen
- de solitaire bomen
- de grasvlakken met solitaire bomen en heesterclumbs

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- *Kasteel Stapelen* wordt de pleisterplaats voor het StadsLandgoed
- voor bezinning, cultuur en betrokkenheid in en met de samenleving kan men hier terecht
- tevens een plaats waar men even op adem kan komen onder het genot van een kopje koffie of thee en een kleine lunch en literatuur die er toe doet
- Kasteel Stapelen is ook een vrijplaats voor mensen die op een eigentijdse manier vorm en inhoud willen geven aan levensbeschouwing en bezinning

- *Park Stapelen* is de plek voor verwondering, van gesloten naar open, van binnen naar buiten.
- Park Stapelen is de plaats waar kunst, stilte en natuur nauw met elkaar verweven zijn.
- de paden van Park Stapelen uitbreiden met een wandelpad door de Ossenweide (rondwandelen)
- Park Stapelen is de plaats waar tweejaarlijks een belangrijke tentoonstelling plaatsvindt van kwalitatief goede ruimtelijke kunstwerken.

- Park Stapelen is de plaats waar de bevolking van Boxtel kan verwijlen en recreëren met respect voor de rust en de natuur.
- Park Stapelen is een park voor de verenigingen van Boxtel die zich op gepaste wijze willen presenteren.

School Stapelen wordt een bezoekerscentrum, tentoonstellingsruimte en accommodatie voor diverse cursussen, workshops en groepen. Tevens zal een aantal kamers beschikbaar komen als logeermogelijkheid voor mensen die even op adem willen komen; pelgrims, retraites, vrienden van de fiets en of als bed & breakfast gebruik.

Kunstprofiel

De rol die kunst in dit gebied zou kunnen vervullen is meedenken en ondersteunen van concepten voor:

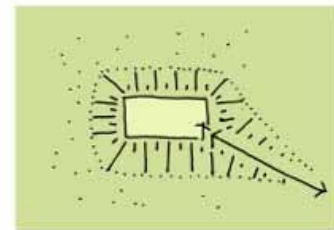
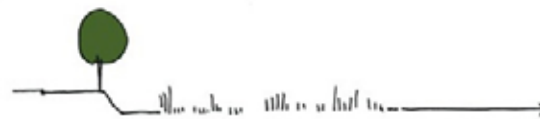
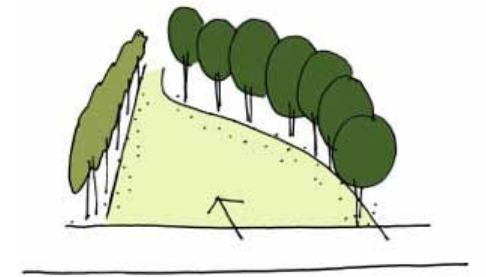
- een Mariaplaats en tuinatelier
- voorzieningen in het park
- informatievoorziening/bewegwijzering.
- activiteiten en tentoonstellingen
- entrees/toegangspoorten tot het kasteelpark
- talentontwikkeling in samenwerking met onderwijs
- parkeren en verlichting.

Voorgesteld is om het zuidelijk gedeelte van het Kasteel in te richten voor publiektoegankelijke activiteiten en kleinschalige evenementen, lichte horeca en voor overnachtingen. Het schoolgebouwtje aan de entreelaan zal deels worden ingericht als gastenverblijf.

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.



Eigendom: Gemeente Boxtel
Oppervlakte: circa 2,6 ha.



II: Over de Dommel

Het deelgebied 'Over de Dommel' heeft een tweetal karakteristieke eigenschappen die kenmerkend zijn voor een beekdallandschap, te weten een beemd en hoogteverschillen. Daarnaast bevindt zich in dit gebied ook een gereconstrueerde redoute. Deze elementen en eigenschappen geven dit gebied een unieke kwaliteit die behouden dient te blijven.

Beemd

Het langgerekte drassige grasland is gesitueerd langs de Dommel. De beplanting meandert mee met de stroming van de rivier. De andere zijde van de beemd verraaft een strakke overgang naar de omgeving. De beemd is duidelijk herkenbaar, heeft voor een groot deel nog haar oorspronkelijke vorm en is van grote kwaliteit voor het beekdallandschap.

Hoogteverschil

De beemd wordt op de hogere gronden gescheiden door een hogere rand. Een beekdallandschap kenmerkt zich door de hoogteverschillen. In de lagere delen is het drassig en op de hogere delen vindt occupatie plaats of zijn er wegen gesitueerd, zoals ook in het plangebied is te zien.

Redoute

De redoute aan de Konijnshoofsedreef herbergt veel geschiedenis. Deze redoute heeft gefungeerd als verdedigingsheuvel van Prins Willem van Oranje tegen de Belgen en maakte onderdeel uit van de verdedigingslinie rondom Boxtel.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- waarborgen benoemde kwaliteiten
- beleving van het Stadsandgoed integreren met de tuin en omgeving van SintLucas; het park loopt tot aan de gevel van SintLucas
- ruimtelijk verbinden van de lager gelegen beemd met de omgeving van het hoger gelegen SintLucas, door een 'balkon' en/of amfitheater
- verkeersfunctie op de Grote Beemd ondergeschikt maken aan de ruimtelijke groene beleving; streven naar verplaatsen van parkeerplaatsen
- waterbeheer afgestemd met het totale waterbeheer in het StadsLandgoed
- extensief beheer
- eenvoudige, natuurlijke voetgangersverbinding door de beemd realiseren

Kunstprofiel

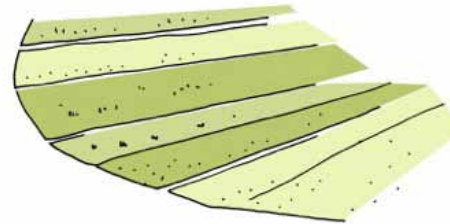
De rol die de kunst in dit gebied, samen met deelgebied X Historische as en SintLucas, kan vervullen is:

- geschiedenis en/of cultuurhistorie (monumenten)
- informatievoorziening
- locatie kan als totaal fungeren (in beeld en beleving) als een 'poort', als 'balkon'
- richting park samen met de historische as te beleven van Sint Petrus Basiliek tot aan Kasteel Stapelen.
- ruimtelijke inpassing
- omgevingsvraagstukken

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.



Eigendom: Brabants Landschap / Stichting Dommelbimd
Oppervlakte: circa 6,5 ha.



III: Dommelbimd

De Dommelbimd is een gebied met hoge natuurwaarden dicht tegen de bebouwde kom van Boxtel, een uniek gegeven. Bijzonder is dat het nog een relatief onaangetast deel van het Dommeldal in Boxtel is. Er is nog weinig ingegrepen in de bodem (met uitzondering van de gedempte Dommelarm) en het cultuurhistorische verkavelingspatroon is nog vrij gaaf aanwezig. Deze situatie (gecombineerd met de hoge grondwaterstanden en het gegeven dat er nooit intensieve agrarische activiteit heeft plaatsgevonden) naast de rust en stilte, resulteert in hoge natuurwaarden.

Oud cultuurlandschap in het Dommelbeekdal

Lange smalle verkaveling aan de westijde. Op deze lange, smalle perceelsgrenzen zijn natuurwaarden aanwezig. Op de lager gelegen beemdgronden hooilandbeheer met bloem- vlinder- en vogelrijke weilandjes.

Paardendijkje

In het gebied ligt langs de Dommel een hoger gelegen paardendijkje. Hierop staan oude bomen en veel beplantingen. Samen met de Dommel is deze zône een broed- en leefgebied voor unieke soorten vogels en amfibieën.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- behouden en versterken ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten
- behouden en versterken van de stilte, rust en duisternis
- broedseizoenen van dieren niet verstoren
- contrast relatieve openheid t.o.v. beslotenheid park Stapelen

- grazen van koeien in hoger deel
- hooilandbeheer op lagere, natte delen, behouden en versterken met bloemrijke Dommelbeemdgraslanden
- bewaken aantasting natuurwaarden bij toepassen recreatieve beleving (extensieve zône)
- entree aan de Konijnshoolsedreef kan als ontvangst fungeren
- creëren van een belevingsplek in de bocht van de Konijnshoolsedreef
- oude aanwezige schuur behouden
- toevoegen laarzenpad
- geen loslopende honden
- natuureducatie

Kunstprofiel

De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- deel van de inrichting, paden en voorzieningen
- informatievoorziening
- entree van het gebied aan de Konijnshoolsedreef kan als ontvangst fungeren (een eerste beeld van beleving) en als 'poort'
- bestaande aanwezige schuur kan als object functioneel gemaakt worden, hiervoor samenwerking te zoeken met JR

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.



Eigendom: Woonstichting Sint Joseph
Oppervlakte: circa 4,5 ha.

IV: Woonstichting Sint Joseph

Dit deelgebied is het zuidelijk deel van het oorspronkelijke Park Stapelen. In 1915 komen de Paters Assumptionisten in bezit van Kasteel Stapelen. In 1927 is in het zuidelijk deel van het park een seminarie gebouwd dat in 1976 de deuren heeft gesloten. Circa vijftien jaar later is het gebouw in gebruik genomen als appartementencomplex.

Het zuidelijk deel van Park Stapelen grenst aan de oostzijde aan De Dommel.

Park

Het zuidelijke deel van het oorspronkelijk park bestaat voor het grootste deel uit monumentale bomen. Samen vormen deze bomen een groene massa, die het appartementencomplex ‘omarmen’. Aan beide zijden van het gebouw zijn vrij open parkeerplaatsen gesitueerd.

Aan de zuidzijde is een gezamenlijke tuin van de bewoners en er is geen ruimtelijk contact met het park. Aan de zuidzijde van de gemeenschappelijke tuin is een vierkante open ruimte, in de huidige situatie in gebruik als grasland. Deze open ruimte is op historische kaarten terug te herleiden.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- huidige entreeweg vergroenen
- versterken van de groene ‘omarming’ van het gebouw. Dit wordt bereikt door de parkeerplaats aan de oostzijde van het appartementencomplex te verplaatsen richting de Parallelweg, ten zuiden van de huidige parkeervoorzieningen. De parkeerplaats aan de westzijde van het appartementencomplex

vergroenen, als ondersteuning van de groene entreeweg

- de toegang, ten behoeve van parkeren appartementen-complex, in zuidoostelijke richting verplaatsen (richting bedrijfsverzamelgebouw aan de Parallelweg)
- parkeerplaatsen sociaal veilig maken
- een wandelpad langs de Dommel realiseren, waardoor er een verbinding met ommetje Blauwhoefsche Loop ontstaat

Kunstprofiel

De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- deel van de inrichting, paden en voorzieningen richting zuiden
- informatievoorziening
- Kasteellaan in een eigentijdse identiteit terugbrengen
- entree/toegangspoort tot de Kasteellaan
- parkeren en verlichting
- omgevingsvraagstuk en ruimtelijke inpassing

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.





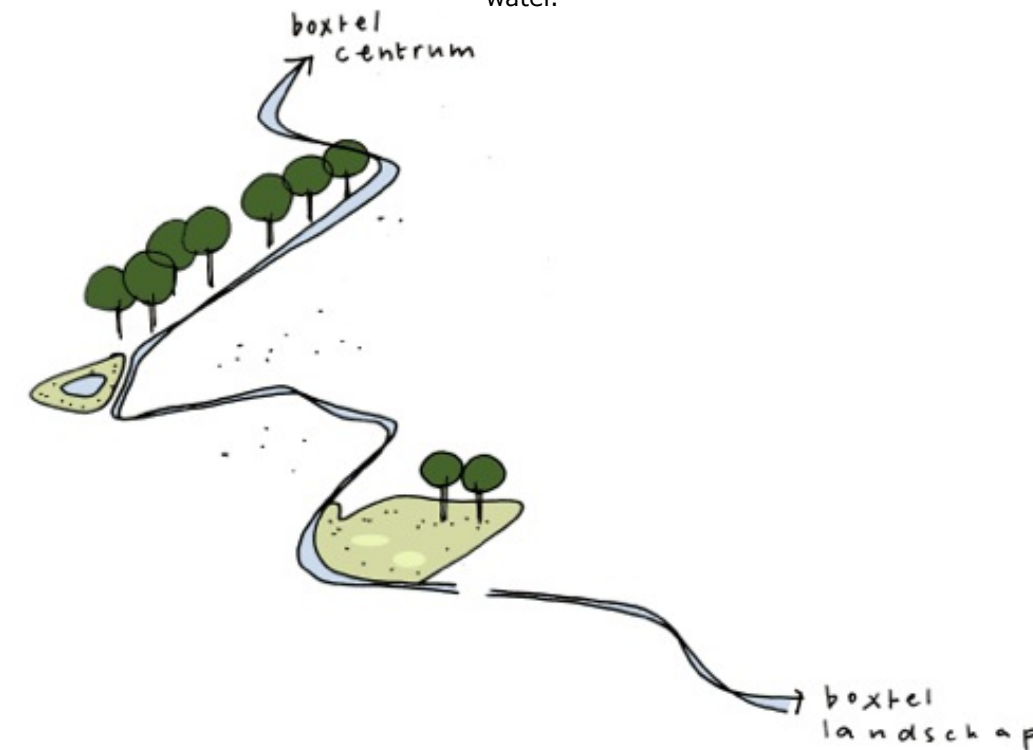
Eigendom: Waterschap De Dommel

V: De Dommel

De Dommel stroomt door het gehele StadsLandgoed. Het tracé 'Dommel door Boxtel' is in 2013 uitgevoerd en afgerond. Op termijn is Waterschap De Dommel bereid, in overleg, kansen te benutten en medewerking te verlenen om StadsLandgoed Stapelen te ontwikkelen; bijvoorbeeld wandelpaden over eigendom van het Waterschap.

Waterloop

De Dommel ligt in het oude beekdal met beekdalgronden. Deze huidige ligging zal zo blijven. De Dommel moet een onbelemmerde waterafvoer behouden. De Dommel dient bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud vanaf het water.



Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- waterbeheersysteem: huidige situatie handhaven, zo min mogelijk beheer als gevolg van beschaduwning van de beek. Alleen bij calamiteiten wordt dood hout uit de beek verwijderd
- oeverbeheer: ecologisch ontwikkelde oevers handhaven en blijven ontwikkelen. Ruimte geven aan de beek voor natuurlijke processen (erosie/sedimentatie)
- interactieve / attractieve Dommelbeleving versterken
- contactpunten met de Dommel ontwikkelen
- kleine initiatieven zoals een kano-aanlegplaats of brug zijn mogelijk

Kunstprofiel

De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- brug, water, aanlegplaats
- informatievoorziening
- locatie kan als totaal fungeren (in beeld en beleving) als een 'poort' richting park
- omgevingsvraagstukken

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.



Eigendom: Jacob Roelandslyceum

VI: Jacob Roelandslyceum (JRL)

Het Jacob Roelandslyceum is gesitueerd in de noord-oosthoek van het StadsLandgoed aan de Eindhovenseweg. Oude en nieuwe onderwijsgebouwen markeren daarmee de grens en rand van het studiegebied (buitengebied) en overgang naar de bebouwing van Boxtel. In de gebouwen is middelbaar onderwijs gehuisvest.

Ensemble van gebouwen

Op korte termijn is een uitbreiding van het Technasium een optie, de uitbreiding wordt gedacht aan de zuidzijde van de huidige gymzaal.

Het huidige ensemble van gebouwen van JRL is kenmerkend: oude en nieuwe gebouwen in het groen. Bij mogelijke ontwikkelingen en verdere concentratie van gebouwen in de toekomst is het campusmodel een aansprekende vorm om een scholengemeenschap voor de toekomst te organiseren.

Verkeer

Verkeersbewegingen op de rotonde Fellenoord en fietsroutes aan de Eindhovenseweg zijn op diverse punten onveilig en overbelast. Deze verkeersstromen vragen aandacht.

De gehele parkeersituatie aan de zuidzijde van Boxtel vraagt aandacht.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- gebied fungeert in deze visie als entree naar het gebied
- blijven nastreven van gebouwen in het groen (ensemble, campusmodel)

- landschappelijke inpassing van de achterzijden van de gebouwen
- momenten van contact met het StadsLandgoed (tussen campus door) vanaf Eindhovenseweg
- herstellen van oude Napoleonsroute (Eindhovenseweg-Fellenoord) door een visuele verbinding te leggen, mogelijk door een aangepaste fietsverbinding (fietsstunnel)
- afwikkeling van langzaam verkeer en fietsverkeer vraagt aandacht
- parkeersituatie rondom JRL oplossen, tevens de mogelijkheid van een transferium meenemen in de planvorming.
- samenwerking met Dommelbimd is wenselijk om studie voor studenten in het gebied mogelijk te maken (bijvoorbeeld bestaande schuur op locatie van Dommelbimd-buitenlokaal)

Kunstprofiel

De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- deel van de inrichting aan de rand van het park, voorzieningen aan het park, 'entreesituatie'
- informatievoorziening
- activiteiten en tentoonstelling
- entree/toegang tot het StadsLandgoed
- talentontwikkeling
- parkeren en verlichting
- omgevingsvraagstuk en ruimtelijke inpassing
- kunst via locatie en onderwijs geïntegreerd vorm te geven

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.



Eigendom: SintLucas

VII: SintLucas

SintLucas, middelbare opleiding voor creatieve industrie, positioneert zich ten noorden van deelgebied 1 (Park Stapelen) en deelgebied 2 (Over de Dommel). De gebouwen en tuinmuur van SintLucas raken deze deelgebieden, maar ook deelgebied X (Historische as).

Historische as

De gebouwen en gronden van SintLucas grenzen aan de historische as. Op een markante plek op de historische as is de verborgen entree (bruggetje Burgakker) naar Park Stapelen gesitueerd, die weer in contact staat met de tuin van het SintLucas.

Grote Beemd

De Grote Beemd heeft in de huidige situatie hoofd-zakelijk een verkeersfunctie. Er wordt ook geparkeerd op de Grote Beemd.

De lager gelegen beemd in deelgebied 2 (Over de Dommel) is een interessante aanleiding om deelgebieden met elkaar te verbinden en te verweven.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- SintLucas aan en in het StadsLandgoed positioneren: groen doortrekken tot aan de gevel van de school
- school met de voeten in het gras
- zône SintLucas, Grote Beemd en Over de Dommel transformeren tot een balkon aan het StadsLandgoed
- in SintLucas is Podium Bostel gesitueerd. In de toekomst zal ook wellicht de bibliotheek in SintLucas worden gehuisvest. Daarnaast wil SintLucas de ontmoetingsruimte toegankelijker maken voor publiek. De tuinpoorten kunnen op gepaste momenten opengaan. Hierdoor ontstaat een compleet

programma van kunst, cultuur en educatie op een belangrijke plek in Bostel (aan de historische as) en noordelijk deel van StadsLandgoed Stapelen

- verbinding maken tussen schoolgebouw en schooltuin met het Kasteelpark
- zo min mogelijk autoverkeer, alleen wandelen en fietsen
- streven naar geen parkeren in de Grote Beemd (zone SintLucas-Park Stapelen tot aan Burgakker)
- gebruik van de verschillende functies die in het gebouw van SintLucas gehuisvest zijn, zoveel mogelijk inzetten en verbinden voor en met de ontwikkeling van het StadsLandgoed

Kunstprofiel

De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- deel van de inrichting aan het park, voorzieningen aan het park, 'balkonsituatie' en 'amfitheater'
- informatievoorziening
- activiteiten en tentoonstelling
- entree/toegang tot het Kasteelpark
- talentontwikkeling
- parkeren en verlichting
- omgevingsvraagstuk en ruimtelijke inpassing

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.



Eigendom: Imvest

VIII: Ontwikkeling Eindhovenseweg 8A-10-12

De ontwikkellocatie Eindhovenseweg 8a-10-12 kenmerkt zich door de situering aan de zuid-entree van de bebouwde kom en fungeert, mede door de hogere ligging ten opzichte van het beekdal, als een markant punt van het gebied.

Het bouwplan aan de Eindhovenweg 8a-10-12 bevat:

- ca. 18 woningen op het achterliggende voormalige bedrijfsterrein bestaande uit: vrijstaand, 2 onder een kap en woningen in een rij of een combinatie hiervan
- 2 woningen te realiseren op de kavel aan de Eindhovenseweg 8a
- 1 bestaande boerderij aan de Eindhovenseweg 10
- het voormalige kantoor van Joris Meubelen. Het kantoor is een gemeentelijk monument en wordt verbouwd naar 2 appartementen. De tegen het kantoor aangebouwde woningen zullen worden gesloopt
- inrit naar achterliggend voormalig bedrijfsterrein wordt gerealiseerd tussen huisnr. 10 en nr. 12
- 1 woon-werk woning in de bestaande schuur achter Eindhovenseweg nr. 10

Voor dit programma is principe-medewerking verleend door B&W van de gemeente Boxtel.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- de totale ontwikkeling als entree (voor voetgangers) van het StadsLandgoed
- de gehele ontwikkeling als een natuurlijk balkon (venster) naar het landschap, een belvedere, in combinatie met de overige bestaande bebouwing aan de Eindhovenseweg
- de locatie vormt een verbinding van woonwijk Boxtel-Oost, via StadsLandgoed Stapelen naar Kasteel

Stapelen voor wandelaars via een laarzenpad

- bestaande monumentale panden integreren in de nieuwbouwplannen
- nieuwbouwplannen dienen de locatie te bevestigen in de landschappelijke verschijningsvorm (hoger gelegen donk in een lager gelegen beekdal)
- te ontwikkelen bebouwing als één geheel behandelen, één totaalbeeld
- overgangen privé-openbaar zijn belangrijk en verdienen de juiste aandacht, een en ander nader uit te werken in het kunst-/landschapsprofiel
- ontwikkelen van een gemeenschappelijk binnengebied (openbaar) waar de bezoeker doorheen kan lopen
- aan buitenranden van het plangebied een natuurlijke overgang maken naar de natuur, extensief gebruik
- langs de Dommel wordt een strook van 35 meter (gemeten vanaf de waterlijn) ingericht als ecologische verbindingszone

Kunstprofiel

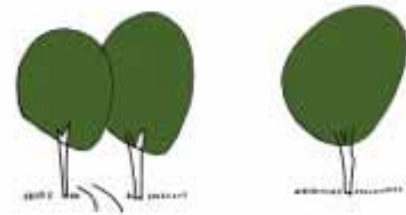
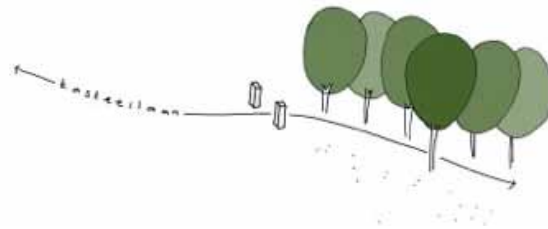
De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- geschiedenis en/of cultuurhistorie (monumenten)
- informatievoorziening
- locatie kan als totaal fungeren (in beeld en beleving) als een 'poort', als een natuurlijk 'balkon'
- venster op het gebied
- deel van de inrichting aan het landschap, voorzieningen aan het park, balkonsituatie
- entree en toegangspoort vanuit de Eindhovenseweg
- entree/toegankelijkheid naar het park
- parkeren en verlichting
- omgevingsvraagstuk en ruimtelijke inpassing

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.



Eigendom: Assumptie-stichting



IX: Ontwikkeling Prins Hendrikstraat 43-45

De ontwikkellocatie is gesitueerd aan de Prins Hendrikstraat op de locatie van het voormalige nonnenklooster (nr 45) en de voormalige garage (nr 43), ten noorden van de huidige verlengde Kasteellaan.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- versterken entree (ruimtelijk en functioneel) door middel van herstel bomenlaan en beoogde ontwikkeling
- locatie is gesitueerd in de dorpsrand van Boxtel waar Boxtel en park opnieuw met elkaar verweven moeten worden
- versterken balkonfunctie richting park
- functie van de entree heeft een belangrijke functie tussen park en station
- begeleiden en versterken van de beleving van de verlengde Kasteellaan
- cultuurhistorische bomen behouden, nieuwe bomen aanplanten
- zo min mogelijk auto's op maaiveld
- bestaande Kasteelpoort niet voor autoverkeer m.u.v incidenteel bestemmingsverkeer
- ontsluiting van de ontwikkellocatie zo noordelijk mogelijk op perceel

Kunst-profiel

De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- deel van de inrichting aan het park, voorzieningen aan het park, 'balkonsituatie' richting park
- informatievoorziening
- entree en toegangspoort vanuit de Kasteellaan
- entree/toegankelijkheid naar het Kasteelpark
- parkeren en verlichting

- geschiedenis en/of cultuurhistorie (monumenten)
- locatie kan als totaal fungeren (in beeld en beleving) als een 'poort', als 'balkon'
- omgevingsvraagstuk en ruimtelijke inpassing

Principebesluit B&W

Het college van B&W heeft een principebesluit genomen voor het bouwprogramma aan de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 in Boxtel (juni 2013). In dat besluit wordt uitgegaan van een bouwplan met een beoogd programma van:

- gebouw Prins Hendrikstraat 3.560 m2, met 32 plaatsen ouderenzorg en 24 plaatsen gehandicaptenzorg
- 2 urban villa's (42 app.) met penthouse 4.350 m2, met in totaal 42 appartementen en verdiept parkeren (bezoekers parkeren op maaiveld)

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) is/wordt opgenomen in het kunst-en landschapsprofiel.





Eigendom: Gemeente Boxtel

X: Historische as

De cultuurhistorische as is de verbinding tussen de Sint Petrus Basiliek en Kasteel Stapelen en geeft de oudste kern van Boxtel op de oostelijke oever van de Dommel weer: de kerkheuvel en omgeving, de Markt, de Rechterstraat, Burgakker en Kasteel Stapelen.

Het zuidelijk gedeelte van de historische as (Burgakker, Park Stapelen) zal, gezamenlijk met de gronden van SintLucas, ontwikkeld worden in de visie Stadslandgoed Stapelen.

De Burgakker is aan beide kanten bebouwd. In grote lijnen is deze situatie gelijk aan de historische situatie, evenals de lanen met bomen tussen Dommel en Kasteel.

Ambitie

ambitie = beoogde doelen

- herstellen en beleefbaar maken van de cultuurhistorische as vanaf/tussen de Sint Petrus Basiliek via Burgakker naar Kasteel Stapelen.
- brug, ter plaatse van de verborgen toegang, ruimtelijk duidelijk beleefbaar maken in combinatie met de historische as
- brug, historische as in combinatie met balkonfunctie ter hoogte van SintLucas (deelgebied VII, deelgebied X en deelgebied II) ruimtelijk als één totaal ontwikkelen
- brug Burgakker alleen toegankelijk voor voetgangers

Kunstprofiel

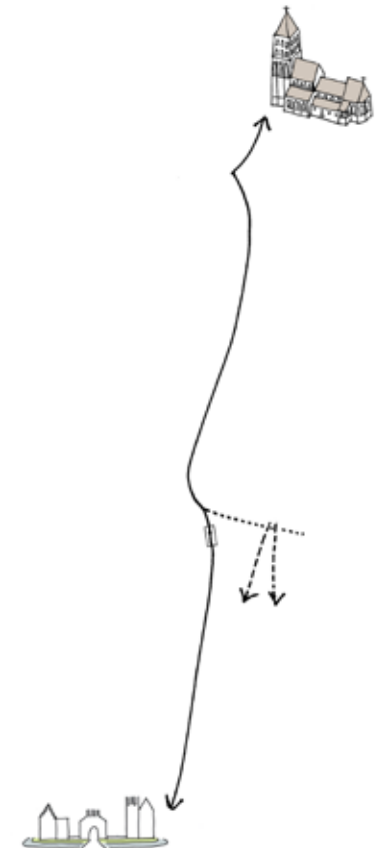
De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- geschiedenis en/of cultuurhistorie (monumenten)
- informatievoorziening
- locatie kan als totaal fungeren (in beeld en beleving)

als een 'poort', als 'balkon' richting park

- historische as te beleven van Sint Petrus Basiliek tot aan Kasteel Stapelen
- omgevingsvraagstukken en ruimtelijke inpassing

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst-en landschapsprofiel.





Eigendom: Gemeente Boxtel

XI: Perceel Burgakker

Het perceel aan de Burgakker is in de huidige situatie een groen perceel met een ruige grasbegroeiing. Het perceel is een onderdeel van de rand van de historische as. In de historische situatie was het perceel bebouwd.

Omdat momenteel de historische as op deze locatie niet ruimtelijk ondersteund wordt, is vanuit de Burgakker niet duidelijk waar de historische as op deze plek loopt: 'de ruimte loopt weg'.

Ambitie

ambitie : beoogde doelen

- ruimtelijke beleving van historische as versterken, perceel Burgakker kan hierin faciliteren
- vanuit de Burgakker de ruimtelijke beleving naar Park Stapelen versterken door middel van de historische as-route te versterken, perceel Burgakker kan hierin een ondersteunende rol hebben
- perceel Burgakker functioneel inzetten als een rand van de oorspronkelijke historische as

Kunstprofiel

De rol die kunst in dit gebied kan vervullen is:

- geschiedenis en/of cultuurhistorie (monumenten)
- informatievoorziening
- samen met de historische as te beleven van Sint Petrus Basiliek tot aan Kasteel Stapelen
- omgevingsvraagstukken en ruimtelijke inpassing

Een verdiepingsslag (randvoorwaarden) wordt opgenomen in het kunst- en landschapsprofiel.

7. Uitvoering

De uitvoering in het gebied van StadsLandgoed Stapelen geschiedt in nauwe samenwerking met de individuele grondeigenaren.

Voor de samenwerking gelden ten minste de volgende algemene uitgangspunten:

- bestaande eigendommen worden gerespecteerd. Dat houdt in dat in beginsel iedere eigenaar vrij is geweest deel te nemen aan het gemeenschappelijk overleg tussen de eigenaren.
- iedere grondeigenaar beslist over de uitvoering van maatregelen op diens eigen grond. In het kader van deze gebiedsvisie kunnen daarover afspraken worden gemaakt met andere eigenaren.
- samenwerking van de eigenaren is primair gebaseerd op het gezamenlijk besef over de meerwaarde hiervan vanuit het belang van StadsLandgoed Stapelen.
- afspraken tussen grondeigenaren vinden plaats op basis van het consensusmodel.
- afspraken en uitgangspunten zijn niet in beton gegoten: voortschrijdende inzichten zijn mogelijk.

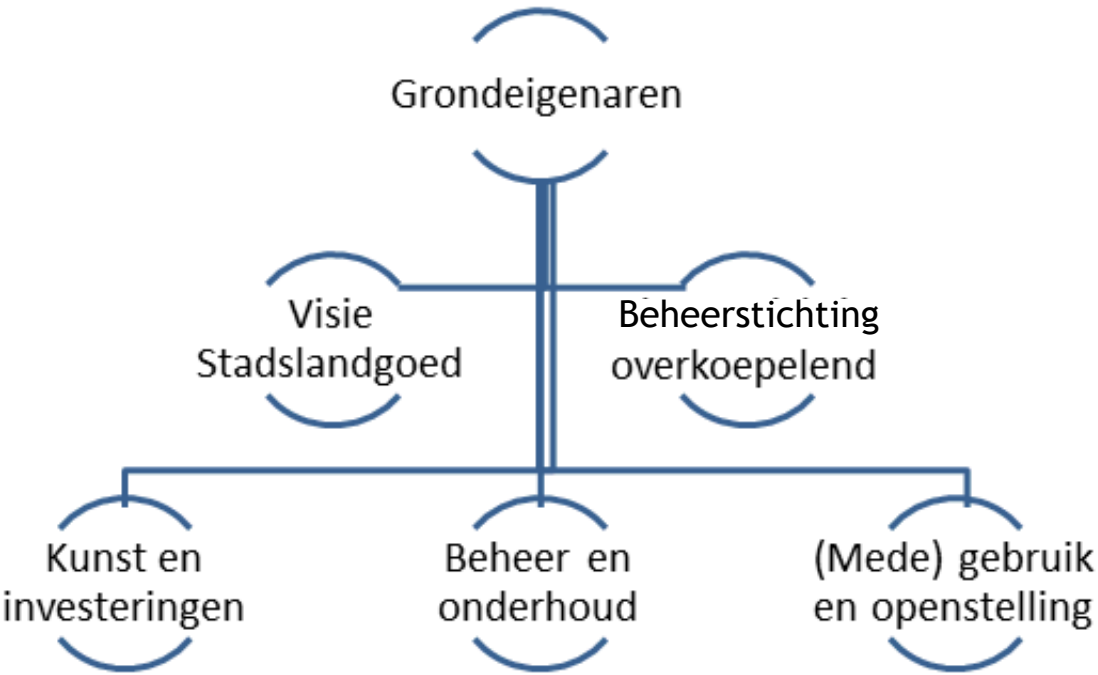
De beoogde samenwerkingsorganisatie is opgenomen in de figuur op bladzijde 64.

De grondeigenaren verenigen zich in een beheerstichting, waarin op basis van deze gebiedsvisie uitvoering wordt gegeven aan investeringen, beheer en onderhoud en afspraken over het gebruik. De beheerstichting kan worden opgericht nadat de gemeenteraad van Boxtel deze gebiedsvisie heeft vastgelegd en wanneer ook de andere grondeigenaren deze visie als leidraad voor de ontwikkelingen bevestigen.

De meerwaarde bestaat eruit dat de eigenaren door hun gezamenlijk beleid:

- de betekenis en waarde van het stadslandgoed kunnen versterken
- ongewenste ontwikkelingen kunnen controleren
- het gebruik van het stadslandgoed kunnen 'schenken' aan de bevolking van Boxtel
- door samenwerking win-win situaties kunnen benutten bij investeringen en bij beheer en onderhoud
- het beheer en onderhoud ook op langere termijn kunnen waarborgen

De afspraken kunnen worden aangepast per deelgebied. De grondeigenaren bepalen in overleg de ambities die uitgewerkt kunnen worden in plannen. Met nadruk dient te worden vermeld dat de eigendommen van derden weliswaar kunnen worden gebruikt, maar dat ze in formele zin geen gemeentelijk openbaar gebied worden. De eigenaren houden de zorgplicht voor hun eigendom(men) tenzij andere afspraken worden overeengekomen. In het kader van de beheerstichting kan de gedeelde verantwoordelijkheid voor het publieke en private gebied worden vastgelegd in afstemming op het gebruik en de maatregelen.





8. Samenwerkingsovereenkomst

Deze Visie StadsLandgoed Stapelen is tot stand gekomen uit een gezamenlijke opdracht van de grondeigenaren in het gebied. Deze eigenaren hebben bijgedragen aan de inhoud en aanpak door inbreng van kennis en ideeën over de kwaliteiten en waarden in het gebied. Ook gaven zij hun opvattingen over de toekomstige inrichting en het gebruik. De eigenaren hebben dat gedaan tijdens bilaterale overleggen en in groepsbijeenkomsten, waarin ook is afgestemd over toekomstige samenwerking.

Hoewel de verschillende eigenaren werken vanuit eigen invalshoeken en/of maatschappelijke of commerciële kaders, kan deze gezamenlijke verklaring worden afgelegd:

- I StadsLandgoed Stapelen is een groene long, dicht bij het centrum van Boxtel, voor veel bewoners en gebruikers van grote waarde.
- II Vergroting van de toegankelijkheid en versterking van de kwaliteiten en de gebruikswaarden van het StadsLandgoed Stapelen hebben prioriteit.
- III De bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie dienen daarbij zo veel mogelijk te worden versterkt.
- IV De Visie StadsLandgoed Stapelen is het gezamenlijk kwaliteitsdocument om de bestaande kwaliteiten en waarden van het StadsLandgoed te bevestigen en bewaken en ook om randvoorwaarden aan te reiken voor ontwikkeling.
- V De grondeigenaren verklaren dat zij zich zullen inspannen om de visie als kaderstellend kwaliteitsdocument te hanteren bij gebruik, ontwikkelingen, beheer en onderhoud op hun grondeigendom en bij eigendomoverstijgende

belangen.

- VI De beoogde ontwikkeling van StadsLandgoed Stapelen is een structurele opgave, waarvoor blijvende samenwerking tussen grondeigenaren noodzakelijk is.
- VII De grondeigenaren verklaren dat zij bereid zijn tot passende verdere samenwerking en desgewenst deel te nemen in de nieuw op te richten Beheerstichting StadsLandgoed Stapelen op basis van de condities zoals verwoord in de Visie en uitvoeringsparagraaf voor StadsLandgoed Stapelen.
- VIII Wanneer de gemeenteraad van Boxtel de visie als structuurvisie heeft vastgesteld, treden de grondeigenaren in overleg over het oprichten van de Beheerstichting StadsLandgoed Stapelen.
- IX De grondeigenaren verklaren dat zij zich zullen inspannen om de visie met het kunst - en landschapsprofiel als kwaliteitsdocument te hanteren bij de invulling van kunst.

De verklaring wordt afgelegd door de volgende eigenaren:

- I. Park Stapelen / Assumptiestichting
- II. Over de Dommel / gemeente Boxtel
- III. Dommelmimd / Brabants Landschap
- IV. Woonstichting Sint Joseph
- V. Waterschap De Dommel
- VI. Technasium / Jacob Roelandslyceum
- VII. School voor creatieve industrie, SintLucas
- VIII. Ontwikkeling Eindhoveneweg 8A-10-12
- IX. Ontwikkeling Prins Hendrikstraat 43-45
- X. Historische as / gemeente Boxtel
- XI. Gemeentegrond Burgakker / gemeente Boxtel



Uitsnede kaart Verordening Ruimte



Structuurvisie Verfrissend Boxtel



I Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen

9. Beleid

Algemeen

Onderstaande is wat je zoal kunt tegenkomen, dus een en ander is niet uitputtend en kan naar bevind van zaken aangevuld/aangepast worden.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

De structuurvisie biedt geen kader voor nieuwe m.e.r.-plichtige activiteiten (c-lijst). Ook biedt de structuurvisie geen kader voor nieuwe m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (D-lijst), danwel dat er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van > 2 km en er worden weinig extra verkeersbewegingen opgeroepen met de nieuwe ontwikkelingen. In het kader van deze structuurvisie is daarom geen passende beoordeling opgesteld.

Omdat binnen de visie ontwikkelingen worden voorbereid die liggen onder de drempelwaarde van de D-lijst, maar daar wel op voorkomen, is een vorm vrije m.e.r.-beoordeling vereist.

Provinciaal beleid

In de Provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening (Structuurvisie 2010 en Partiële herziening 2014) staat in hoofdlijnen het beleid voor de ruimtelijke inrichting van Brabant. Naast de visie op de ruimtelijk inrichting, geeft de Structuurvisie ook de ambitie en de doelen van de provincie aan en de manier om deze te bereiken. De Verordening ruimte is daarvan afgeleid. In de Verordening Ruimte 2014 is de locatie van Park Stapelen aangegeven als 'Integratie Stad-Land'. De rest van het Stadslandgoed, waaronder de locatie Eindhovenseweg,

heeft de aanduiding 'Landelijk Gebied'. Op pagina 68 is een uitsnede uit de kaart opgenomen.

Binnen de aanduiding 'Integratie Stad-Land' zijn stedelijke ontwikkelingen afweegbaar mits ze gepaard gaan met een goede afstemming op de groen-blauwe structuren.

Binnen de aanduiding 'Landelijk Gebied' zijn de stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden zeer beperkt of uitgesloten. De gemeente heeft bij de provincie voor het resterende deel van Stadslandgoed Stapelen verzocht om wijziging van de aanduiding naar 'Integratie Stad-Land'. Inmiddels heeft de provincie op 31 oktober 2014 een positief besluit genomen. De kaart van de Verordening ruimte zal daarop worden aangepast.

In de Visie Stadslandgoed Stapelen is de balans bereikt tussen rode, groene en blauwe functies in hun ruimtelijke en economische samenhang. Op de bouwlocaties aan de Prins Hendrikstraat en de Eindhovenseweg worden aan de randen van het Stadslandgoed in beperkte mate rode functies toegevoegd, op locaties waarop binnen de vigerende bestemmingsplannen reeds bouwmogelijkheden aanwezig zijn. De middelen (kwaliteitsverbetering landschap en de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen) die daarbij vrijkomen worden mede ingezet voor het versterken van de groene en blauwe structuren in het gebied, in aansluiting op de regeling in het kader van Landschappen van Allure, en als onderdeel van de ontwikkeling van het Groene Woud. Met uitzondering van de bouwlocaties heeft de visie voor de rest van het gebied op hoofdlijnen een conserverend of versterkend karakter voor de groene en blauwe structuren in combinatie met openstelling

voor de bevolking van Boxtel. De visie geeft de beleidsrichting aan die zal worden vertaald in bestemmingsplan(nen) voor het Stadslandgoed.

Verder dient strijdig gebruik te worden voorkomen in relatie tot de ecologische hoofdstructuur. Zie pagina 72.

Gemeentelijk beleid (*I)

Naast de (Structuur) Visie Stadslandgoed Stapelen zijn voor het gebied ook andere visies en beleidsnota's van de gemeente Boxtel van kracht. Het toepasselijk beleid wordt hieronder weergegeven.

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Kasteel Stapelen is in de structuurvisie als een 'Parel voor Boxtel' benoemd. Volgens deze structuurvisie ligt het kasteel verscholen in een mooi prachtig gebied en is het het eindpunt van de cultuurhistorische as. Het centrum, Stapelen en Stationszone vormen samen een belangrijke knoop. Het kasteel Stapelen is niet toegankelijk voor publiek. Deze waardevolle plek doet (nog) niet of onvoldoende mee in de beleving van de bezoeker.

De structuurvisie Verfrissend Boxtel neemt de

kans waar om Boxtel in meer brede zin te beleven, én buiten én binnen. Een kwalitatief centrum is de voorwaarde om Boxtel aan Het Groene Woud te verknopen door uitnodigende, veilige en comfortabele verbindingen te realiseren. Aan die verbindingen liggen de bestaande en nieuw te maken parels van Boxtel, zoals: een beter toegankelijke Dommel en een prachtig dorpspark Stapelen.

Beleidsprogramma 2014-2018: 'Ruimte voor innovatie en vernieuwing'

Op 14 juli 2009 heeft de raad de strategische visie 'Boxtel 2020: duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud' vastgesteld. Deze visie was de basis voor het beleidsprogramma 2010-2014. Ook het huidige college ziet hierin een goede basis voor het beleidsprogramma 2014-2018. Er zal meer worden gestuurd op behoud van welvaart en welzijn bij krimpende budgetten. En op de waarden kwaliteit, duurzaamheid, sociaal beleid, innovatie, creatief en vernieuwend. Voorstellen voor nieuw beleid zullen hieraan worden getoetst. Op basis van deze waarden gaat het college aan de slag met de volgende speerpunten.

Boxtel blijft voorop met duurzaamheid: het college zet zich in voor verdere ontwikkeling van Het Groene Woud, Landschappen van Allure, ondersteunt het nieuwe initiatief 'Dommelvallei', wil De Kleine aarde uitbouwen als onderdeel van 'Boxtel Duurzame Campus', werkt verder aan Boxtel Energie Neutraal in 2040 en zet zich in voor alternatieve energie.

Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een

volwaardige bedrijfstak. Het college wil 'Beleef Boxtel' verder uitbouwen, mede in samenwerking met andere gemeenten in Het Groene Woud, de toeristisch recreatieve voorzieningen realiseren, kleinschalige voorzieningen in het buitengebied bevorderen en de cultuurhistorische waarden verbeteren.

Boxtel werkt aan een sterk centrum: het college wil de fysieke herinrichting van het centrum realiseren, de cultuurhistorische as aanpakken, de winkels concentreren in een kernwinkelgebied, de Stationsstraat aanpakken en het buitengebied verbinden met de verschillende kernen.

Voor een tweetal vakgebieden wordt specifieke aandacht gevraagd:

Ruimtelijke Ontwikkeling: het college wil in alle kernen ruimte scheppen voor nieuwbouw waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Infrastructuur: het college wil het vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan', de keuzes voor de dubbele overweg en Hoogfrequent Spoor en 'Boxtel bicycle' gaan uitvoeren en daarbij de gewenste maatregelen in de verkeersinfrastructuur in beeld brengen en de mogelijkheden voor regulering vrachtverkeer in Kalksheuvel. Doorgaand verkeer weren uit woonwijken is uitgangspunt.

Woonvisie 2010 –2014 gemeente Boxtel

De Woonvisie 2010-2014 geeft de richting aan waarop de gemeente het wonen in Boxtel verder vorm wil geven. De Woonvisie geeft een ombuiging aan. Twee belangrijke aandachtsgroepen zijn de

starters en de senioren. De verwachting is dat in de toekomst een grotere vraag zal ontstaan naar woningen voor starters. Zo zijn er verhoudingsgewijs niet alleen steeds meer senioren, ze worden ook ouder. Dit is van invloed op de kwaliteit en het ontwerp van de woningen. Bij de toe te voegen woningen dient daarmee rekeningen te worden gehouden. De vraag betreft vooral woningen voor een- en tweepersoons huishoudens.

In 2015 zal naar verwachting een nieuwe woonvisie worden opgesteld. De verwachting is dat de focus zal blijven liggen bij starters en senioren. Volgens de laatste bevolkingsprognoses en trends moet Boxtel in ieder geval tot 2030 blijven bouwen voor kleine huishoudens. De provincie benadrukt daarbij de sterk groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is rekening gehouden met de woningaantallen die zijn opgenomen voor de bouwplannen voor de Prins Hendrikstraat en de Eindhovenseweg.

De WMO-verantwoordelijkheid is/zal op grond van recente wijzigingen in de regelgeving bij de gemeenten komen te liggen. Uitgangspunt voor de gemeente is (vooralsnog) dat de ontwikkeling van zorg niet mag leiden tot meerkosten voor de gemeente. Aangezien het plan voor de Prins Hendrikstraat voornamelijk bestaat uit een verplaatsing van zorgenheden binnen de gemeente Boxtel, is daarbij geen strijdigheid te verwachten met het beleid.

Wijkvisie Centrum en Breukelen

De gemeente Boxtel en woningcorporatie St. Joseph hebben in 2013 een integrale wijkvisie opgesteld voor de wijk Centrum en Breukelen. Centrum en Breukelen vormen een dynamische wijk met een grote diversiteit aan functies: wonen, winkelen, vrije tijd, onderwijs en horeca. Aandacht is er voor de Dommel, die dwars door het centrum stroomt, de cultuurhistorische as van de Sint Petrusbasiliek naar Kasteel Stapelen en de grote verkeersintensiteit in en rond het centrum. Het verbeteren van de toegankelijkheid van Park Stapelen is een belangrijk streven.

Verkeersplannen

In 2010 heeft de gemeenteraad van Boxtel het Fietsplan Boxtel Bicycle vastgesteld en heeft daarbij kennis genomen van een uitvoeringsprogramma 2011-2014. Doelstelling is dat de inwoners van gemeente Boxtel en daarbuiten in de fiets een aantrekkelijk alternatief zien voor andere vormen van mobiliteit. De verkeerscirculatie rondom het StadsLandgoed Stapelen is opgenomen in verschillende deelplannen. De verkeerscirculatie voor Breukelen-Zuid is mede bepalend voor de ontsluiting van de Prins Hendrikstraat. Daarin worden voorlopig geen aanpassingen voorzien.

Er is behoefte aan de verbetering van de verkeersontsluiting rondom de onderwijsvoorzieningen bij de rotonde aan de Eindhovenseweg en de Grote Beemd, met name voor het fietsverkeer. Dat geldt ook voor de (fiets)

verbinding met het centrum en het NS-station via de Rechterstraat.

De Assumptie-stichting is bereid - als de noodzaak daartoe zou ontstaan - samen met de gemeente, aan de rand van het gebied, in de noord-westelijke hoek, te onderzoeken of er mogelijkheden voor fietsen gevonden kunnen worden.

Toeristische-recreatieve visie Boxtel 2011-2015

De recreatieve visie 'Boxtel, Bruisend in Het Groene woud' is op 13 mei 2011 in de raad vastgesteld. De recreatieve visie is gericht op:

- optimaliseren beleving van landschap en natuur
- de cultuurhistorische plaatsen in het perspectief van heden en toekomst
- verbeteringen van de verbinding tussen centrum en buitengebied
- innovatie en duurzaamheid als basis van nieuwe ontwikkelingen
- verlengen van de verblijfsduur van één naar twee dagdelen door verbreding van het recreatieve aanbod
- het werken aan het imago: 'centrum van 'Het Groene woud', waar natuur en cultuurhistorie beleefd kunnen worden en gezelligheid vanzelfsprekend zijn.

In de recreatieve visie wordt een aantal concrete maatregelen genoemd om hiertoe te komen, zoals het verbeteren van de leefbaarheid van het landschap. Tevens worden activiteiten genoemd die in het totale aanbod worden gemist.

Ligging ecologische hoofdstructuur



In de recreatieve visie is aangegeven dat de volgende functies moeten worden gestimuleerd:

- nevenactiviteiten op het platteland (verbreding plattelandseconomie)
- verblijfsrecreatie voor gezinnen
- interne speelvoorzieningen.

De gemeente heeft daarbij duidelijk oog voor het economisch effect van toerisme voor de aantrekkingskracht van Bostel.

Kwaliteitsverbetering Landschap

De Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant stelt voor stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verplicht. Bostel heeft, op basis van afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO), een systematiek (LIR) vastgesteld voor het berekenen van de omvang van deze bijdrage. In de overeenkomst die de gemeente met ontwikkelende partijen afsluit over het verhalen van gemeentelijke kosten van planontwikkeling zal zij ook deze bijdrage opnemen.

Voor de gemeente Bostel heeft het conceptbeleid begin 2014 ter inzage gelegen. Vaststelling is voorzien in oktober 2014. Beoogd wordt gelijktijdig een fonds in te stellen, zodat ook direct de mogelijkheid bestaat om te kunnen storten in een fonds.

Grondbeleid

Op dit moment voert de gemeente een passief grondbeleid als het gaat om de beleidsdoelen voor dit plangebied. De gemeente heeft wel belang bij het mede-regisseren van de ontwikkelingen op StadsLandgoed Stapelen. Waar dit van toepassing is zal de gemeente allereerst kiezen voor een minnelijke vorm van samenwerking boven het inzetten van publiekrechtelijke instrumenten. Minnelijke afspraken kunnen worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten of andere vormen van samenwerking met particuliere eigenaren.

Kostenverhaal

Het toepassen van het wettelijk kostenverhaal is verplicht voor bouwplannen die voldoen aan de criteria op grond van artikel 6.2.1. van het Bro (besluit ruimtelijke ordening). Dat geldt tenminste voor de bouwplannen aan de Prins Hendrikstraat en aan de Eindhoveneweg. Het kostenverhaal zal worden toegepast in het kader van de planologische procedure, waarbij de afspraken vastgelegd worden in een zogenoemde anterieure grondexploitatieovereenkomst.

[Bijdrage bovenwijks/bovenplans/ruimtelijke ontwikkeling](#)

In het kader van het Fonds Bovenwijkse voorzieningen dienen nieuwe ontwikkelingen een afdracht te doen. Deze afdracht is voor woningbouw bepaald op € 8,38 per m2.

Beleid overige grondeigenaren

De overige eigenaren in het gebied kunnen gebonden zijn aan andere visies en documenten, zoals ten aanzien van het waterbeleid en -beheer, of monumentale status van panden, voorschriften voor onderwijs- of cultuurstellingen.



10. Nawoord

Met deze visie is de eerste stap gezet op weg naar de realisatie van StadsLandgoed Stapelen. In de afgelopen anderhalf jaar is hard gewerkt aan het mogelijk maken van een openbaar toegankelijk StadsLandgoed waarbij natuur, religie en kunst centraal staan.

De betrokken partijen hebben met enthousiasme en vanuit een gezamenlijk initiatief belangrijke input geleverd voor het opstellen van deze visie StadsLandgoed Stapelen.

Met het opstellen van dit rapport committeren alle betrokken partijen zich aan de opgestelde visie StadsLandgoed Stapelen. Een visie waarmee we ons zeer verbonden voelen en die kansrijk is vanuit een gezamenlijke ambitie.

Het gaat nu om de volgende stappen in het proces. De doorvertaling van deze visie: van een verdieping van de dragers en de bouwstenen naar concrete inrichtingsplannen. Belangrijk is het enthousiasme en de betrokkenheid vast te houden en toe te werken naar een StadsLandgoed Stapelen dat een meerwaarde biedt voor Boxtel en ver daarbuiten.



momentopname : initiatievenkaart

11. Bronvermelding

Bronnen

Huis Stapelen

Een bewogen geschiedenis van negen eeuwen

Monumentenadvies MAB Nijmegen

Forum Architecten Tilburg

9 april 2010

Visie Park Stapelen

ek stedenbouw | landschap

in opdracht van Paters Assumptionisten

11 juni 2013

Landschappen van Allure

Gezond verstand heeft een kloppend hart

Gemeente Boxtel

april 2013

Impulsgelden

bkkc

januari 2014

Aanvraag integratie Stad-Landschap

ek stedenbouw | landschap

in opdracht van Invest Projectontwikkeling

14 maart 2014



12. Colofon

Opdrachtgever Assumptie-stichting		IX	Ontwikkeling Prins Hendrikstraat 43-45 Assumptie-stichting	Projectteam Peter van den Berk Edith Kolkman
Partners / Grondeigenaren		X	Historische as gemeente Boxtel Margreet Kösters en Marijn Hartgerink	
I	Park Stapelen Assumptie-stichting Pater Jan Zuiker	XI	Perceel Burgakker gemeente Boxtel Margreet Kösters en Marijn Hartgerink	m.m.v. Nico van Hooijdonk (bro) Liesbeth Melis Yolanda Smulders (bureau paars)
II	Over de Dommel gemeente Boxtel Margreet Kösters en Marijn Hartgerink	Stuurgroep StadsLandgoed Stapelen Sjaak Beirnaert Wim Geukemeijer Theodoor van Leeuwen Peter van den Berk Edith Kolkman		
III	Dommelbimd Brabants Landschap / Stichting Dommelbimd Toine Cooijmans en Sylvia van Gulik en Joost van Liebergen	Comité van advies Hubert Jan Henket Marc Hoying Giel Janssens Hein van Asperen Liesbeth Jans		
IV	Woonstichting Sint Joseph Rob Dekker			
V	De Dommel Waterschap De Dommel Marinka de Wit			
VI	Jacob Roelandslyceum Leon Spaan en Hannie Mulders			
VII	SintLucas Hans van Lokven			
VIII	Ontwikkeling Eindhovenseweg 8A-10-12 Imvest Willem Claassens en Roland van Heeswijk			Bijlage: visiekaart gewijzigd 9 januari 2015 Panoramafoto blz 22: Joep Jacobs Overige foto's: Edith Kolkman



Ondertekening samenwerkende partners Visie StadsLandgoed Stapelen Boxtel

I Park Stapelen

Assumptie-stichting

Naam:

Handtekening:

II Over de Dommel

Gemeente Boxtel

Naam:

Handtekening:

vrijdag, 12 december 2014

III Dommelbimd

Stichting Dommelbind

Naam:

Handtekening:

IV Woonstichting Sint Joseph

Naam:

Handtekening:

V De Dommel

Waterschap De Dommel

Naam:

Handtekening:

VI Jacob Roelandslyceum

Naam:

Handtekening:

VII SintLucas

Naam:

Handtekening:

VIII Ontwikkeling Eindhovenseweg 8a-10-12

Invest projectontwikkeling en vastgoed

Naam:

Handtekening:

IX Ontwikkeling Prins Hendrikstraat 43-45

Assumptie-stichting

Naam:

Handtekening:

X Historische as

Gemeente Boxtel

Naam:

Handtekening:

XI Perceel Burgakker

Gemeente Boxtel

Naam:

Handtekening:

disclaimer:

De ondertekening door/namens de gemeente Boxtel betreft uitsluitend de instemming met het gebruik van het gemeentelijk perceel als onderdeel van Stadslandgoed Stapelen. Voor nadere besluitvorming door het college geldt het publiekrechtelijk voorbehoud. Indien de Visie StadsLandgoed Stapelen, zoals beoogd, aan de gemeenteraad wordt aangeboden om deze vast te stellen als een structuurvisie op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, zal ook daartoe een publiekrechtelijk voorbe-houd gelden.

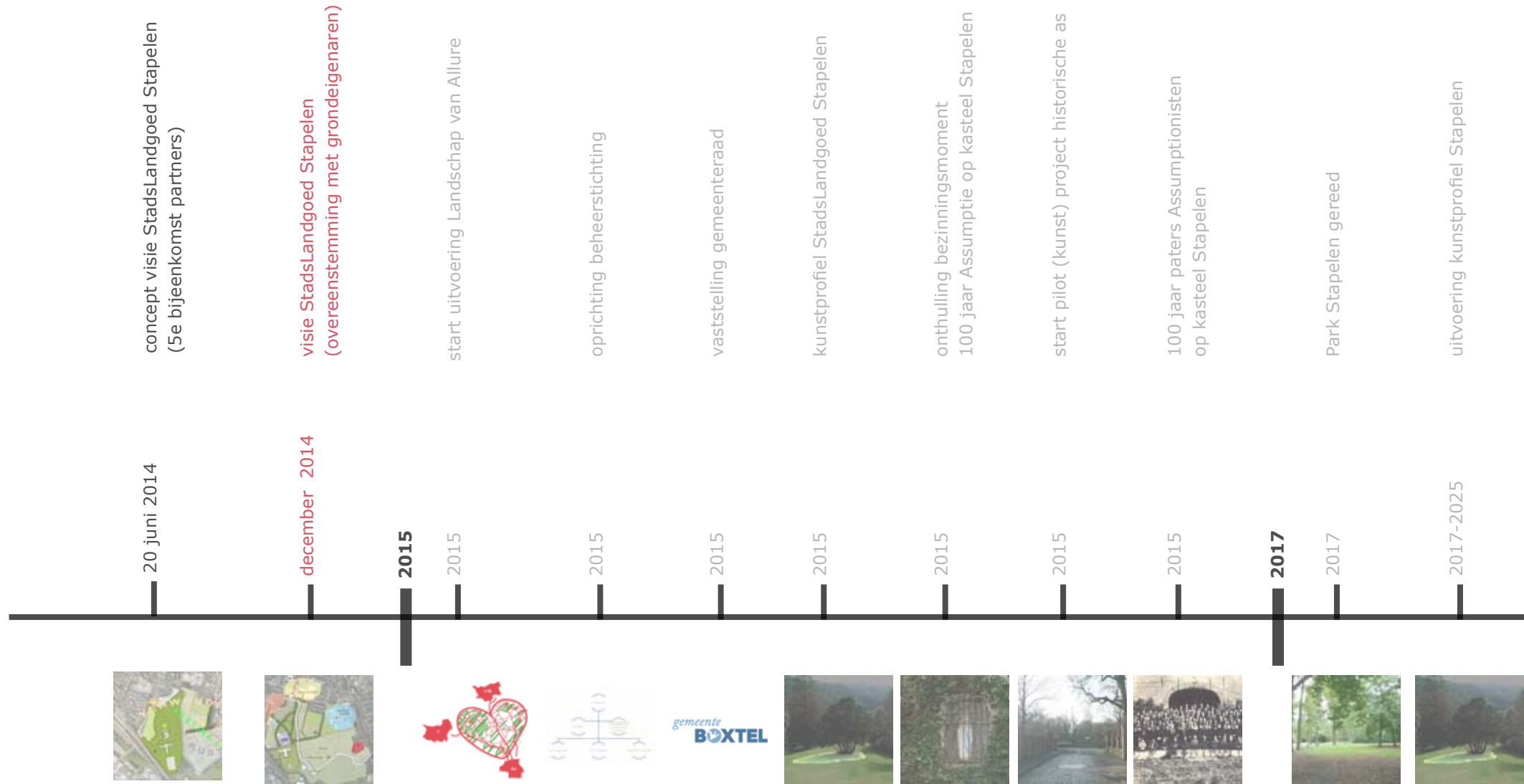


KASTEEL STAPELEN

mede mogelijk gemaakt door de Assumptie-stichting



mede mogelijk gemaakt door bkkc met een Provinciale subsidie vanuit het Impulsgelden programma



Peter van den Berk
verbeelden en bouwen
adviseren en informeren

Flight Forum 3534
5657 DW Eindhoven
info@petervandenberk.nl

e
stedenbouw | landschap
k

ek stedenbouw | landschap
edith kolkman

mozartlaan 2
5283 KC Boxtel
ek@stedenbouwlandschap.nl

visie op StadsLandgoed Stapelen - december 2014

