



STRUCTUURVISIE RUIMTE



STRUCTUURVISIE RUIMTE

GEMEENTE SCHIJNDEL

Dit is een uitgave van de gemeente Schijndel

De structuurvisie Ruimte is een product van de gemeentelijke afdelingen van Schijndel

Projectleider: R. Verpoort, afdeling VROM

Rapportnummer: 12.009956
NL.IMRO.0844.Ruimte-VG01

Schijndel, 4 april 2012



Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Samenvatting

Het ontstaan van Schijndel

Schijndel is ontstaan op een hoger gelegen gedeelte tussen de beekdalen van de Aa en de Dommel. De aanwezige eikenbomen, populieren en hop zorgden naast de landbouw voor volop kansen voor een blijvend bestaan in Schijndel.

Vanuit dit begin heeft Schijndel zich ruimtelijk ontwikkeld. In de loop van de tijd hebben de bewoners de omgeving bewerkt en verder ontwikkeld. Dit ontwikkelingsproces is maar ten dele bewust verlopen. Voor de ontwikkeling van de identiteit van Schijndel zijn de laatste 100 tot 150 jaar het meest bepalend geweest.

Huidig Schijndel

Om sturing te geven aan het natuurlijke groeiproces en de inrichting van de fysieke omgeving is een strategie nodig. Zo is het mogelijk een duidelijk voorzieningshart te creëren en voldoende ruimte te bieden aan wonen, vrijetijdsbesteding en zorg. Het gebied buiten de kern behoudt haar landelijke open en groene karakter voor agrarische en toeristisch-recreatieve activiteiten. Dit alles zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Schijndel.

Complexiteit

Toegenomen bevolking en welvaart zorgen voor steeds meer tegengestelde belangen en ruimteclaims. Om de ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel in goede banen te leiden, vindt er dan ook een complexe belangenafweging plaats. Ook liggen er ambities op diverse vlakken, te weten een evenwichtige (volks)huisvesting, een stabiele en sterke sociaal-economische positie, behoud van cultuurhistorie, een gezonde en robuuste natuur, adequate waterhuishouding, een acceptabele en aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voldoende ruimte voor recreatie.

Overheidsbeleid

In 2005 heeft de gemeenteraad de strategische visie "Op weg naar 't skonste plekske in 2020" vastgesteld. Deze visie biedt een samenhangend toekomstbeeld van de algemene ambities. Deze vragen om een verdere uitwerking voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel.

Dit gebeurt via deze structuurvisie Ruimte (waarmee tegelijk wordt voldaan aan de voorschriften van de Wet ruimtelijke ordening). De 'Analyse structuurvisie Schijndel' vormt de voorbereiding voor de structuurvisie Ruimte en is hiermee onlosmakelijk verbonden.

Toekomstkeuzes

De analyse geeft een actueel beeld van de verschillende ruimtelijke thema's. Daarnaast geeft de analyse een overzicht van de stappen die reeds genomen zijn. Ook komt de analyse tot een onderscheid in laagdynamische en hoogdynamische gebieden. Hiervan uitgaande belicht de structuurvisie Ruimte alleen de te maken keuzes. Het gaat dan

om onderwerpen die niet eerder aan de orde zijn geweest of waarvoor nog specifiek beleid opgesteld moet worden. Zo maakt de structuurvisie Ruimte inzichtelijk welke (groene) ruimte we willen beschermen en waar verdere bebouwing is toegestaan. Ook zet de structuurvisie de lijn uit voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen en het centrum.

Uitvoering

De rode draad bestaat er dus uit hoe de maatschappelijke ontwikkelingen beslag kunnen, maar ook gaan leggen op de aanwezige ruimte. De gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel staat centraal. Ter afronding komen in dit document daarom de instrumentele en financiële uitvoerbaarheid van keuzes aan de orde. Tegelijkertijd vormt deze visie de basis voor de aanspraak op bijdrage(n) van initiatiefnemers aan openbare werken en/of voorzieningen.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	9
Leeswijzer	9
Status en doorwerking	11
2. Kennismaking met Schijndel	13
3. Verantwoording	17
Analyse van het ruimtelijk beleid	17
Ruimtelijke uitgangspunten	17
4. Definitieve analyse	21
4.1 NATUUR, WATER en CULTUURHISTORIE	21
4.2 RECREATIE en TOERISME	22
4.3 LANDBOUW / BUITENGEBIED	23
4.4 VOORZIENINGEN	24
4.5 VERKEER en VERVOER	25
4.6 WERKEN	26
4.7 WONEN	27
5. Toekomstkeuzes	29
5.1 NATUUR, WATER en CULTUURHISTORIE	29
5.2 RECREATIE en TOERISME	33
5.3 LANDBOUW / BUITENGEBIED	35
5.4 VOORZIENINGEN	37
5.5 VERKEER en VERVOER	39
5.6 WERKEN	41
5.7 WONEN	43
6. Uitvoering	47
Vrije grondexploitatie en noodzakelijke grip	47
Grondpolitiek	47
Grondexploitatie	48
Wettelijk kader voor grondexploitatie	49
Kostenverhaal	49
Particuliere initiatieven en overheidsparticipatie	50

1. Inleiding

In 2006 heeft de gemeenteraad de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020' vastgesteld. In deze Strategische Visie is het gewenste (ruimtelijke) toekomstbeeld van Schijndel onder woorden gebracht. De Strategische Visie bepaalt de richting van de gewenste ontwikkelingen, maar niet de route waarlangs deze tot stand zullen komen. Deze structuurvisie Ruimte brengt de mogelijke 'routes' in beeld en de keuzes die daaraan verbonden zijn. Zeker voor de eerste tien jaar en als doorkijk voor de daaropvolgende tien jaar. Een visie dus voor de komende 20 jaar.

De structuurvisie Ruimte heeft ook een duidelijke relatie met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze schrijft namelijk voor dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. Volgens deze wet speelt de ruimtelijke structuurvisie een cruciale rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen.

De structuurvisie maakt het daarnaast mogelijk om lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen. Via de structuurvisie legt de gemeente, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, de lange termijndoelen vast.

De volgende vier kernwaarden waren het uitgangspunt bij de totstandkoming van deze structuurvisie Ruimte:

- verdieping van de Strategische Visie;
- behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
- regierol voor de gemeente Schijndel;
- transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Leeswijzer

Met dit hoofdstuk wordt u voorbereid op de werking en strekking van de inhoud van het document dat u voor zich heeft. In het eerstvolgende hoofdstuk maakt u kennis met Schijndel. De context waartegen de ruimtelijke koers afgezet wordt in het vervolg van dit document is belangrijk om te weten, om de aanleiding voor, maar ook de gevolgen van de ruimtelijke koers te kunnen duiden. Hoofdstuk 2 geeft daarom de ontwikkeling weer van Schijndel door de jaren heen, tot de vorm en omvang die het nu heeft.

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de methodische kant van de uitgevoerde en vastgestelde analyse door Grontmij Nederland BV uit Eindhoven. Ook treft u hierin een verantwoording aan voor de actualisatie van de analysesresultaten die in hoofdstuk 4 aan de orde komen.

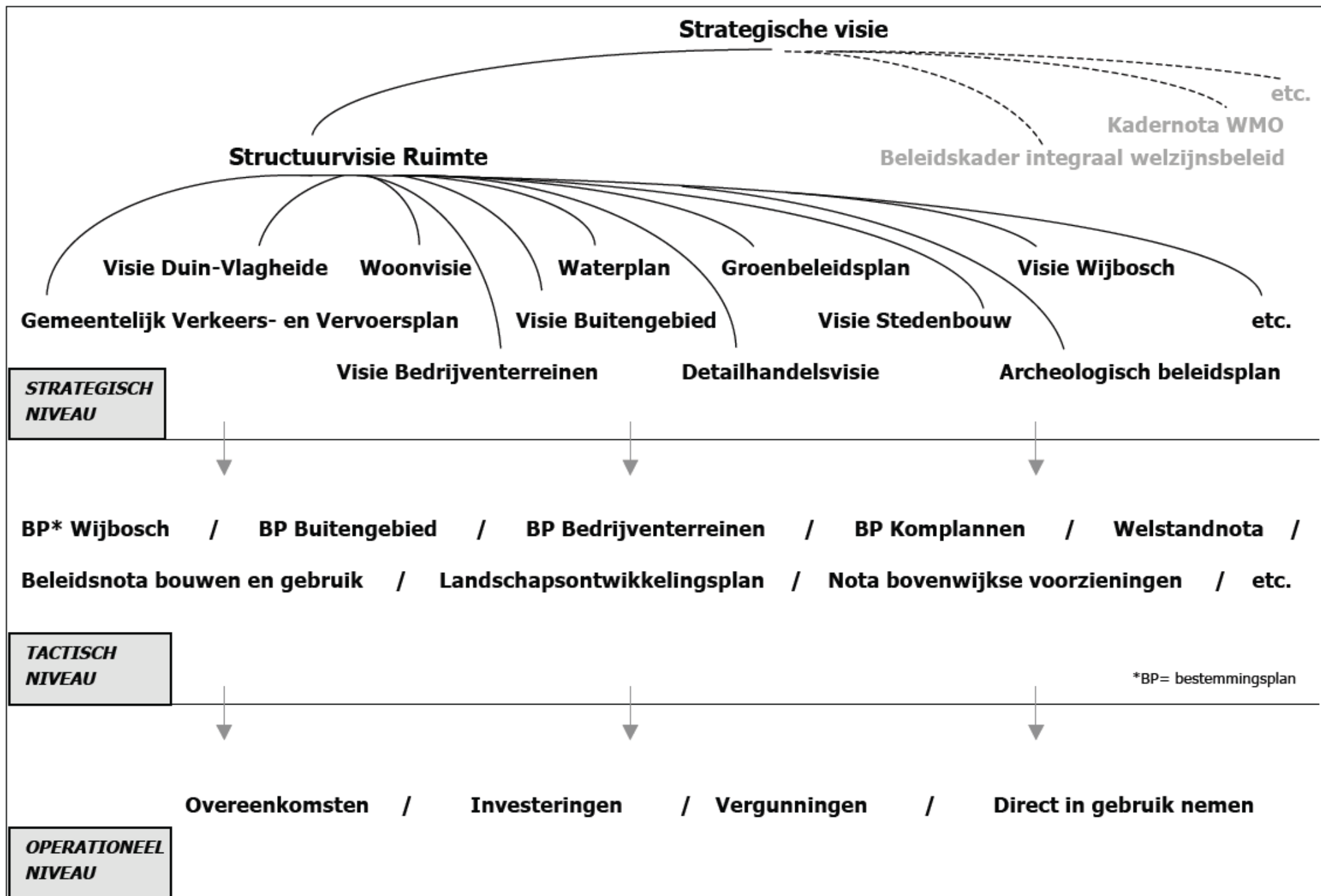
Hoofdstuk 4 presenteert de hoogdynamische ontwikkelingen volgens een zevental thema's zoals die in de vastgestelde analyse zijn gehanteerd. Door het tijdsverloop heeft Schijndel inmiddels meerdere sectorale en daarmee toegespitste beleidsvelden beschreven.

Door de spiegeling van de analyse met de laatste ontwikkelingen heeft een herziening naar een definitieve analyse plaatsgevonden in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 5 komt aan bod hoe we richting kunnen geven aan de aandachtspunten en welke keuzes hierin te maken zijn. Kortom, de toekomstkeuzes staan hier centraal. De onderliggende ontwikkelingsprojecten die bijdragen aan de verwezenlijking van de afzonderlijke beleiddoelstellingen worden aangestipt en daarmee verankerd in deze overkoepelende visie.

Het afsluitende hoofdstuk 6 is een algemene uitvoeringsparagraaf. Hierin wordt voor de komende jaren de algemene lijn aangegeven die in financiële en instrumentele zin wordt gehanteerd. Vanuit het gegeven van een nog verder terugtrekkende overheid staat hierin vertrouwen in de burgers van Schijndel en initiatiefnemers van bouwprojecten in Schijndel voorop. Ook met respect voor elkaars belangen zijn primair onderlinge afspraken aan de orde.

Om de werking van de keuzeonderwerpen en daarmee de status van deze visie in het juiste perspectief te kunnen zien volgt nu eerst nog een paragraaf, waarin aan de hand van een overzichtsschema een uitleg volgt.



Status en doorwerking

Deze structuurvisie richt zich op de hoofdlijn van gewenste en voorstelbare ruimtelijke ontwikkelingen. De strategische beleidskeuzen die deze visie kenmerken krijgen een vertaling in tactisch en operationeel beleid.

Het schema hiernaast biedt u een overzicht van de positie van de structuurvisie Ruimte binnen het geheel aan beleidsvelden met bijbehorende plannen. Deze kaders zijn opgesteld om ruimte te geven aan ontwikkelingen die de gemeente wenselijk acht in de toekomst. Het ultieme referentiepunt waar alles op terug te herleiden moet zijn, is de Strategische visie uit 2006. Deze visie is een algemene basis, maar nog niet concreet genoeg voor directe besluitvorming door de overheid op verzoeken van burgers en bedrijven. Het is de algemene stip op de horizon die verder moet worden uitgewerkt in deze structuurvisie.

Op min of meer drie wezenlijke onderdelen heeft de gemeente invloed om haar toekomst vorm te geven:

- Op sociaal-maatschappelijke gebied;
- via het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, en
- de ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening.

Dit laatste onderdeel is essentieel voor de herkenbaarheid en beleving van je woon- en werkomgeving. Het heeft een sterk invloed op de leefbaarheid. De visie die nu voor u ligt beperkt zich tot de ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening en slaat waar nodig en waar mogelijk bruggen met de twee andere onderdelen. De brugvorming met de andere twee onderdelen komt voort uit de specifieke vragen, behoeften en maatschappelijke trends die per onderdeel direct invloed hebben op de ruimtelijke vormgeving van Schijndel. De structuurvisie Ruimte hecht als het ware de ruimtelijke relevante zaken voor Schijndel aan elkaar.

De lopende ontwikkelingen en visies zijn via deze structuurvisie waar nodig en waar mogelijk samengebracht, zodat er inzicht is in de verbindende elementen. Doordat verbindingen helder zijn geworden, zijn ook de ontbrekende elementen in beeld gekomen. Volgens de gebruikelijke zeven ruimtelijke thema's wordt in deze visie aangegeven waar kansen liggen en wat absoluut behoudenswaardige zaken zijn.

De kracht door behoud van zaken is een welbewuste keuze die strategisch net zo belangrijk is als kansen voor ontwikkelingen. Bij behoud staat de gewenste identificatie van de Schijndelaar met zijn omgeving centraal en liefst waar de mogelijkheden liggen om dit te versterken.

Trapsgewijs; a) strategie → b) tactiek → c) operationeel

Sturing geven of ruimte bieden aan ontwikkelingen vindt plaats op verschillende niveaus. Het kan namelijk gaan over een verandering van een restaurant naar een winkel, om het aanwijzen van een gebied voor uitsluitend agrarische bedrijvigheid of slechts een vergunning voor de bouw van één woning, maar ook kan het gaan om nieuwe

mogelijkheden voor bedrijven op het industrieterrein en zelfs tot de financiering en de bouw van een dorpscentrum.

Kortom, allesomvattende, concrete, maar ook nog vage en abstracte plannen kunnen aan de orde komen. Om hierin structuur te brengen en een goed en zorgvuldig besluitvormingsproces voor elkaar te krijgen is een verdeling naar abstractieniveau een eerste stap in de verheldering.

a) De structuurvisie Ruimte moet worden gezien als kapstok of paraplu voor de dagelijkse werkzaamheden en producten van de gemeente Schijndel waar de inwoners en ondernemers om vragen. Deze paraplu beperkt zich tot het strategische niveau. Op dit niveau is het mogelijk om met een robuustere blik, voor langere tijd vooruit te kijken. Zo kunnen maatschappelijk, wenselijke toekomstrichtingen voor worden gelegd aan de Schijndelse samenleving. Deze structuurvisie moet ook worden gezien als strategisch verbindingsstuk tussen al het andere genoemde en bedoelde gemeentelijk beleid. De afzonderlijke strategische plannen en uit de structuurvisie Ruimte zelf, blijkt welke mate van medewerking gegeven kan gaan worden aan de uitvoering van het toekomstbeeld. In alle strategische plannen gebeurt dit op hoofdlijnen, ieder vanuit zijn specifieke invalshoek. Ieder op zich, draagt zijn eigen deel bij aan de gezamenlijke ruimtelijke ontwikkeling en dit komt samen in het proces van structuurvisie Ruimte.

b) Het volgende niveau is tactisch van aard. Hierin wordt het algemene wensbeeld concreet gemaakt. Er zitten ook direct rechten van individuele burgers en bedrijven aan vast. In deze verdiepingslag blijkt dus in hoeverre dit het handelen van de burgers en bedrijven direct kan raken. In elk geval worden spelregels opgesteld bij voldoende uitgewerkte plannen van initiatiefnemers. Naast de individuele verzoeken is het ook mogelijk dat er vanwege wettelijke of privaatrechtelijke verplichtingen een verdere uitwerking van een visie wordt opgesteld. Ook de zorgplicht van de overheid voor bestaande rechten en daarbij behorende overgangsregelingen en/of acute situaties kan een aanleiding zijn. Initiatieven voor locatie- en/of gebiedsontwikkeling worden volgens het toetsingskader nagelopen op de wenselijkheid ervan.

c) Het officiële besluit voor medewerking aan plannen is van hieruit vervolgens goed mogelijk. Op operationeel niveau leidt dit tot onderlinge afspraken tussen partijen, of het leidt (nog) tot vergunningen of zelfs tot het doen van investeringen. Sommige kaders kunnen zelfs zo helder en eenvoudig zijn dat aangegeven is wat de mogelijkheden zijn, zonder dat de gemeente er nog apart over moet besluiten.

In de praktijk gaat blijken of de doorwerking van niveau naar niveau succesvol is, of dat er toch een koerswijziging nodig blijkt. Met de maatschappelijke partijen moet daarom regelmatig worden nagegaan of de verwezenlijking van de beleidsdoelen effectief uitpakt. Tijdsge aanpassingen in de aanpak zijn dan mogelijk.

Deze structuurvisie gaat ervan uit dat de gemeente afhankelijk is van andere partijen om de beleidsdoelen te verfijnen en te verwezenlijken. Dit betekent niet dat de gemeente een afwachtende houding heeft, maar dat zij zich realiseert dat passende initiatieven uit de maatschappij welkom zijn en voortvarend opgepakt moeten worden.

Structuurvisie ruimte

Het voortouw voor initiatieven ligt bij de inwoners en het bedrijfsleven en als de plannen binnen de reikwijdte van de vastgestelde kaders liggen, dan is gezamenlijk doorpakken optimaal mogelijk.

Dynamisch

Visies op de verkeersproblematiek, de groenaanpak, het faciliteren van de ondernemers op de bedrijventerreinen zijn slechts enkele voorbeelden van specifieke aandachtsgebieden waarvoor de gemeenteraad al op zichzelf staande kaders heeft vastgesteld. Dit zijn strategische toekomstrichtingen die tijdens het proces van de structuurvisie Ruimte liepen en zijn afgerond voordat de structuurvisie is vastgesteld. Hierdoor is ervan afgezien om een allesomvattende ruimtelijke visie vast te stellen.

Er is zo slim mogelijk geprobeerd om de inhoudelijke verbindingen te leggen. Het analysedocument geeft hierin het sterkste uitdrukking aan. Een gedeelte van de analyse is integraal in de visie die voor u ligt geactualiseerd opgenomen, waardoor er uiteindelijk alleen nog een focus nodig is op de hoogdynamische locaties of ontwikkelingen. De verbindende elementen tussen de drie hoofdonderdelen van het gemeentelijk beleid komen daarom alleen nog waar het nodig en nuttig is terug in de keuzes. Voor alle duidelijkheid gaat het dus om aangelegenheden waar wel strategische keuzes op nodig zijn, maar die nog niet in ander beleid zijn ondervangen en wel met elkaar in samenhang moeten worden gezien.

Hoofdstuk 4 geeft zoals gezegd de definitieve lijst aan mogelijke keuzeonderwerpen, gevolgd door de keuzes en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de toepassing van de gemeentelijk planinstrumenten.

2. Kennismaking met Schijndel

Ontstaansgeschiedenis van Schijndel

In de vroege middeleeuwen maakte Schijndel deel uit van het Graafschap Rode (Sint-Oedenrode). Centraal stond het ontginnen van de vruchtbare bosgronden langs de Aa. Samen met de vele omringende plaatsen vormde dit het gebied de Meierij. Om de eigen belangen veilig te stellen tegen de graven van Gelre en Holland, stichtten de hertogen van Brabant rond het begin van de 13e eeuw een ring van steden in de Meierij: 's-Hertogenbosch, Oisterwijk, Sint-Oedenrode en Eindhoven. Naast de uitgifte van stadsrechten, was de verkoop van graafschappen door graven en hertogen een gangbare praktijk. Zo verkocht de graaf van Gelre het graafschap Rode aan de hertog van Brabant, waardoor Schijndel in de 13e eeuw bij het hertogdom Brabant kwam.

De stichting van Schijndel

Voor zover bekend wordt Schijndel voor het eerst genoemd in een schriftelijk stuk van Hertog Jan II van Brabant. In 1299 gaf Hertog Jan II van Brabant toestemming voor de bouw van de Koevingse molen. In zijn brief komt Schijndel voor onder de naam 'Skinle'. Deze naam zou zijn ontleend aan een eikenbos waar men in die tijd schors (skin) ging halen. Echter volgens andere bronnen is de naam van Schijndel gevormd uit de woorden schijn (spook) en loo (bos), Schijnloo: spookbos.

De uitgifte van de gemeente

Op 6 december 1309 gaf Hertog Jan II de 'gemeynte' met haar (woeste) gronden aan de inwoners ter beschikking voor gemeenschappelijk gebruik. Deze uitgifte wordt in het algemeen aangemerkt als de stichtingsakte. In deze akte werden de dorpsgrenzen vastgelegd en werd het recht verleend om vreemd vee uit de 'gemeynte' te weren. De daarop volgende eeuwen werd de 'Heerlijkheid van Schijndel' vele malen verpand en toegeëigend. Tot het jaar 1612. In dat jaar gaven de Hertog en Hertogin van Brabant, de regenten van Schijndel, toestemming om de heerlijke rechten af te kopen voor 2.350 gulden. In 1617 had het dorp dit bedrag eindelijk bij elkaar en keurde de Raad van Brabant het voorstel tot betaling van dit bedrag goed. Daarmee kwam definitief een einde aan de koehandel waaraan Schijndel sinds lange tijd was blootgesteld.

Armoede in de 16e en 17e eeuw

De Meierij kende haar grootste bloeiperiode in de 15e en 16e eeuw. De Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) maakte hier echter een einde aan. In die tijd werd Schijndel vrijwel geheel verwoest en leeg geroofd. Na 1648 behoorde Brabant tot de generaliteitslanden, waardoor het werd beschouwd als wingewest van de Republiek der Verenigde Nederlanden. De Staten-Generaal van de Republiek streefden naar uitroeiing van het Katholicisme, het onmogelijk maken van elke ontwikkeling en het weren van handel en industrie. Zo zijn ook dorpen in de Meierij van 's Hertogenbosch platgebrand en de oogsten stelselmatig verwoest. Het vroeger bloeiende dorp Schijndel, dat in 1650 ongeveer 375 huizen telde, verviel tot bittere armoede.

Het ontstaan van ambachten

In de eeuwen daarna heeft Schijndel zich geleidelijk weer tot een meer welvarend dorp ontwikkeld. Vanouds kende het voornamelijk landbouw met akkerbouw als hoofdzaak. Pas in de 20e eeuw is omkering ingetreden, waarbij de akkerbouw in het teken van de veeteelt is komen te staan.

Verder was er in Schijndel sprake van een aanwezige houtrijkdom (voornamelijk eiken en populieren). Hieruit ontstonden ambachten zoals het maken van klompen, hoepels en manden. Daarnaast bevorderden de teelt van hop, de handel daarin en het bierbrouwen de ontwikkeling van deze bedrijfstak. Zo telde Schijndel in 1716 zeven bierbrouwerijen. In de loop der eeuwen zijn deze allemaal verdwenen. Sinds enkele jaren heeft Schijndel echter weer een eigen bierbrouwerij (Sint Servattumus), een hopveld en een hopoogstfeest.

De eerste verkeersverbindingen

Schijndel, vanouds verdeeld in vijf gehuchten (Wijbosch, Elschot, Borne, Lutteleind en Broekstraat), kende tot 1740 alleen zandwegen. In 1740 kwam de eerste weg van keistenen. Dit was een weg van 's-Hertogenbosch naar Best. Bijna een eeuw later volgde omstreeks 1830 de ingebruikname van de Zuid-Willemsvaart tussen Maastricht en Den Bosch. De ontsluiting van de gemeente kwam in 1873 pas echt goed op gang. Toen werd de spoorlijn Boxtel-Gennep (Duits lijntje) aangelegd. In 1899 volgde de aanleg van de tramlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven.

Welvaart in de 19e eeuw

Schijndel telde in 1865 zeven leerlooierijen. Omstreeks 1850 waren de landerijen over het geheel genomen niet meer toereikend om daarvan te kunnen bestaan en ging men zich meer toeleggen op de handel. Daarbij bleven de houtproducten, zoals klompen en hoepels, van aanzienlijke economische betekenis. Tussen 1846-1855 telde Schijndel tenminste 60 klompenmakerijen. Tijdens het hoogtepunt van de klompenindustrie (eind 19e eeuw) was dit aantal verdubbeld. Zo'n 60 jaar later was deze bedrijfstak nagenoeg geheel verdwenen op één na. Van Kaathoven is een levendige herinnering aan de glorie tijd, maar daarnaast sieren vooral de populieren het Schijndels landschap.

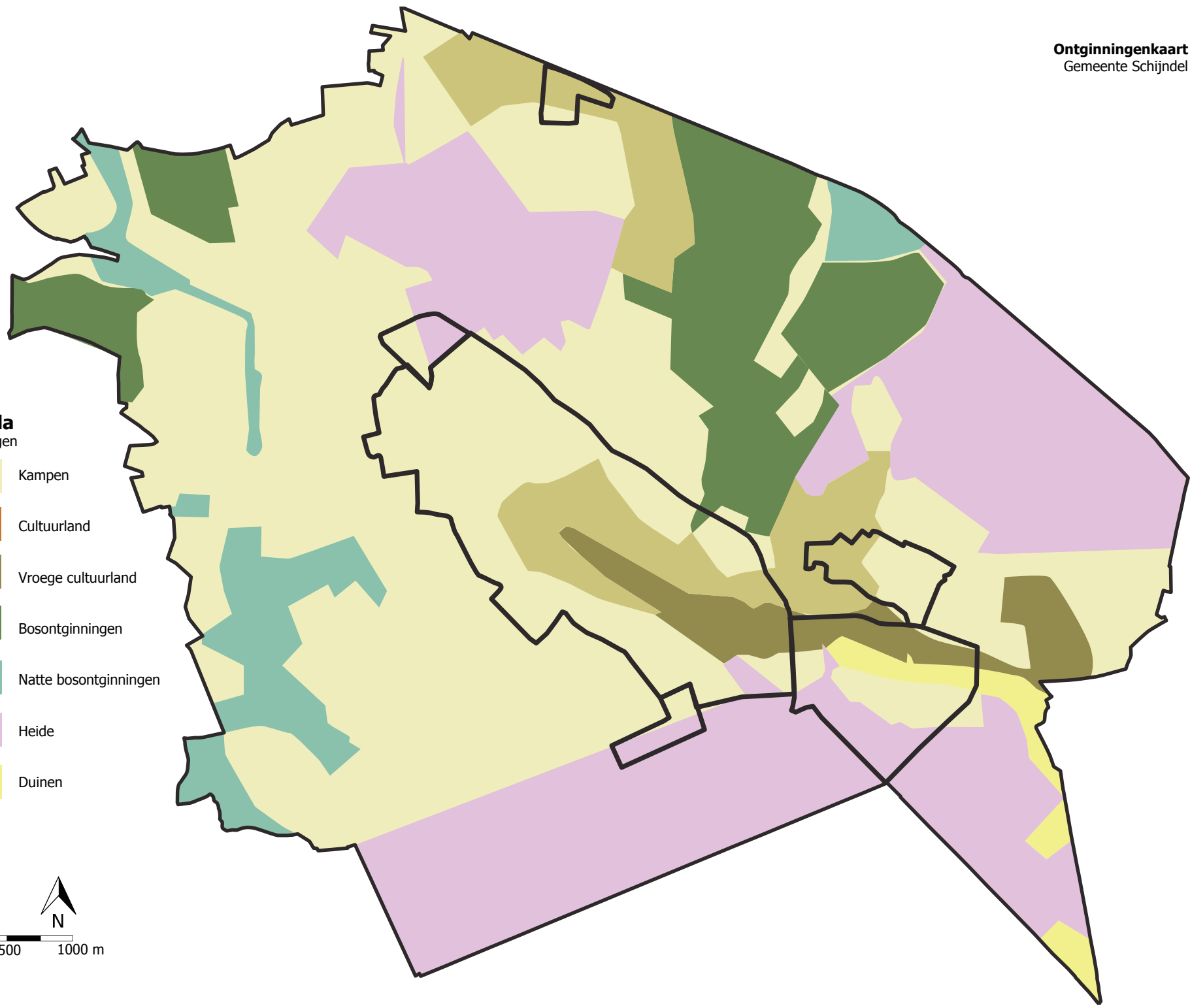
In de Molenheide werd sinds 1898 een steenfabriek geëxploiteerd. In de periode van 1900 tot 1925 werkten op deze fabriek bijna 150 personen. In 1930 werd de steenfabricage gestaakt. Doorslaggevender voor de welvaart van Schijndel waren de oprichting van de waskaarsenfabriek van de familie Bolsius in 1871, en de kousenfabriek van Jansen de Wit in 1915. Van belang was ook de stichting van het klooster van de Zusters van liefde in 1836. De zusters gaven onderwijs aan meisjes en verzorgden bejaarden.

Legenda
Ontginningen

-  Kampen
-  Cultuurland
-  Vroege cultuurland
-  Bosontginningen
-  Natte bosontginningen
-  Heide
-  Duinen



0 500 1000 m



Economische terugval

De Tweede Wereldoorlog (1940-1945) luidde een periode van economische terugval in. Door haar ligging maakte Schijndel deel uit van de militaire operatie 'Market Garden'. Zo had Schijndel een plek in het front op de bevrijdingsroute vanuit Eindhoven richting Arnhem. Zware bombardementen zorgden voor verwoesting van de dorpskern van Schijndel. De opbouw van Schijndel vanuit de oorspronkelijke plattelandsstructuur (met het lint langs de Boschweg/Hoofdstraat) was nog wel in tact. Maar er werden grote gaten geslagen in het straatbeeld. De schade aan de bebouwing was enorm.

Wederopbouw

Na de oorlog werd het centrum weer opnieuw opgebouwd. Nieuwbouw werd daarbij zorgvuldig ingepast in de overgebleven bebouwing. Dit leverde uiteindelijk een voor Schijndel kenmerkend straatbeeld op, dat zich onderscheidt van veel andere dorpskernen in de regio.

De economische pijlers die na de oorlog overleefd waren gebleven, maakten na de oorlog een grote groei door. Ook werd in die tijd de basis gelegd voor nieuwe ontwikkelingen. Schijndel groeide in de regio uit tot één van de werkgelegenheidsgemeenten. Als zodanig vormt Schijndel een aanvulling op de stedelijke regio Uden – Veghel. Daarnaast heeft Schijndel relatief veel jonge, agrarische ondernemers. De levensvatbaarheid van de kleinschalige agrarische (familie)bedrijven staat echter ook in Schijndel onder druk.

Landschappelijke en stedelijke ontwikkeling van Schijndel

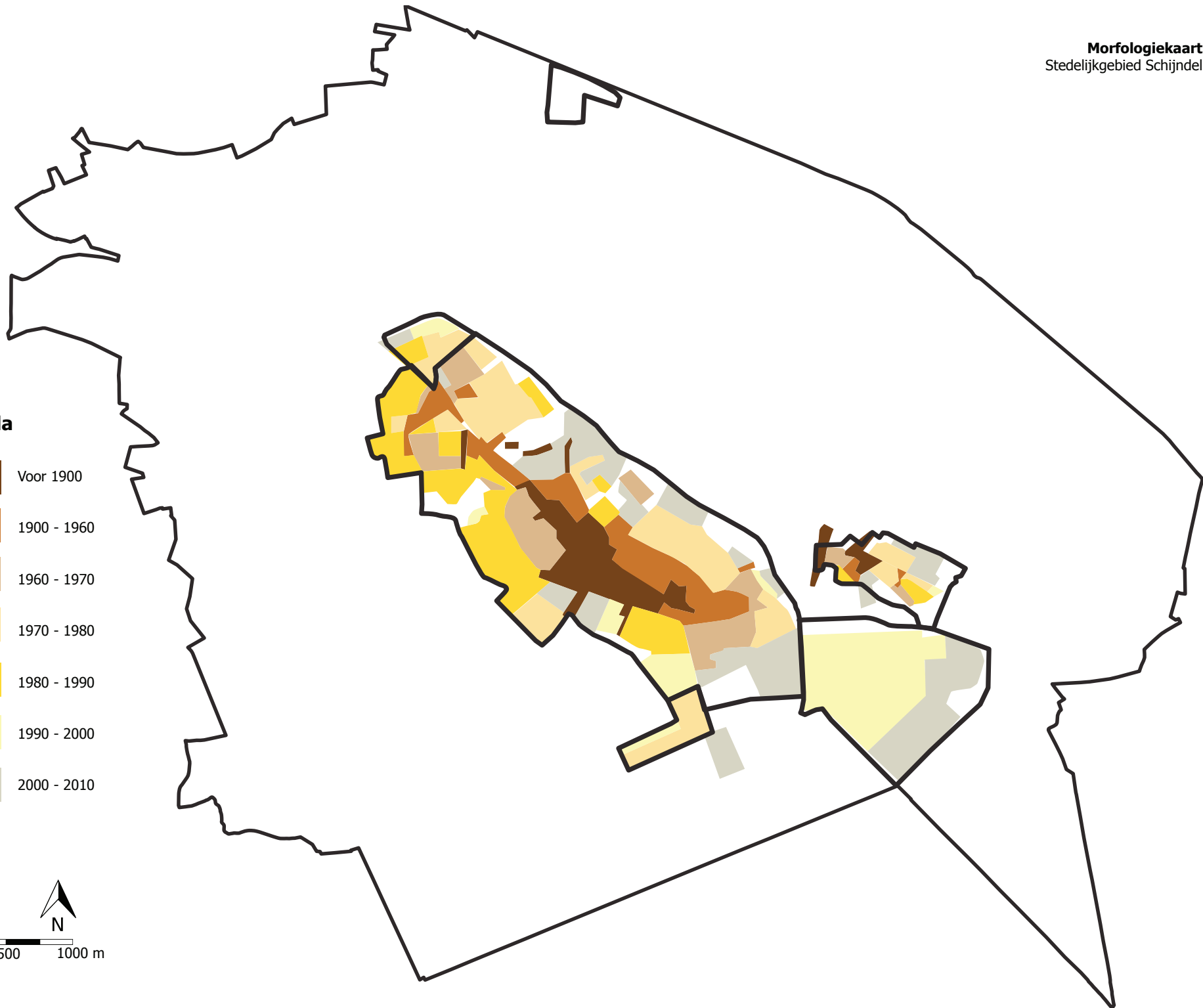
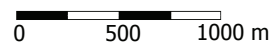
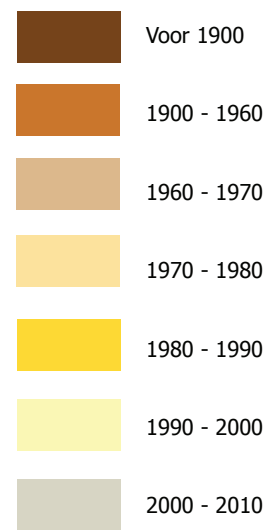
Op de afbeelding "Ontginningenlandschap" hiernaast is Schijndel weergegeven naar historische alsook duidelijk nieuwere landschapskenmerken. Schijndel kenmerkt zich binnen het vlakke tot licht golvende Meierijs landschap, als een kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken. De kleinschalige opzet van het landschap, de aanwezige plantendiversiteit en de verschillende bodemtypen zorgen voor een sterke ecologische basis. De natte beemden (richting Aa en Dommel) werden gebruikt voor het vee en het hooi. De hoger gelegen zandgronden buiten het dorp waren voor de schapen. Sinds de middeleeuwen zijn grote delen van de uitgestrekte heide en venen in cultuur gebracht. Door het gebruik van heideplaggen en bemesting ontstonden opgehoogde, 'bolle' akkers. Goede voorbeelden zijn de Borne en Venushoek. In het zuidoosten zijn er stuifduinen overgebleven door ontginning, overbeweiding en uiteindelijk winderosie. De afwisseling met woeste gronden is duidelijk herkenbaar. De oude akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en de lager gelegen broekgebieden met waterlopen en beken getuigen hier nog van. Kenmerkend zijn tenslotte de groenstructuren, diverse onverharde wegen en paden, populierenweides, langgevel-boerderijen en landgoederen.

In de hedendaagse benaming zijn nog diverse verwijzingen naar de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap te vinden (o.a. Smaldonk, Liekendonk, Heikampen, Wielse Kamp, Rooise Heide, Oetelaar). De hoger gelegen dekzandrug (midden tussen de beekdalen van de Aa en Dommel) is uiteindelijk doorslaggevend geweest voor de huisvesting van de groeiende bevolking. De afbeelding "Morfologie" geeft de stedelijke ontwikkeling goed weer. De as van deze dekzandrug heeft een noordwest-zuidoost oriëntatie.

In het verlengde van deze lijn heeft Schijndel zich verder ontwikkeld tot een geconcentreerde lintvormige bebouwingsstructuur. Inmiddels lijkt Schijndel haar definitieve begrenzing te hebben gevonden.

Legenda

Morfologie



3. Verantwoording

Analyse van het ruimtelijk beleid

In 2010 heeft Grontmij Nederland BV in opdracht van de gemeente Schijndel geanalyseerd welk ruimtelijk beleid er op dit moment is, waar ruimtelijk beleid nog ontbreekt en welke beleidsvelden verschillende ruimteclaims leggen op één en hetzelfde gebied. Het beeld dat zo verkregen is, vormt de input voor deze structuurvisie Ruimte en maakt hier onlosmakelijk onderdeel van uit.

De volgende vier kernwaarden waren het uitgangspunt bij de totstandkoming van deze structuurvisie Ruimte:

- verdieping van de Strategische Visie;
- behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
- regierol voor de gemeente Schijndel;
- transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Methode van onderzoek

Om informatie te verkrijgen heeft adviesbureau Grontmij interviews gehouden met beleidmedewerkers van diverse werkterreinen binnen de gemeentelijke organisatie. Op basis van deze interviews is een analyse uitgevoerd van vastgestelde en operationele beleidsstukken. De analyse is uitgevoerd aan de hand van de eerdergenoemde zeven beleidsvelden. Aangeduid als thema's vormen ze de rode draad van deze structuurvisie Ruimte.

Het analysedocument beschrijft voor elk van deze beleidsvelden de belangrijke ruimtelijke aspecten en aandachtspunten. De relevante elementen zijn bovendien op een kaart weergegeven zodat duidelijk te zien is welke ruimtelijke impact het beleid met zich meebrengt. Daarnaast brengt het analysedocument de 'witte vlekken' in het ruimtelijk beleid in beeld en benoemt het de conflicterende beleidsvelden.

Diverse belanghebbenden en -groeperingen hebben in bijeenkomsten het voorlopige analysedocument bediscussieerd. Deze klankbordgroep bestond uit de waterschappen Aa en Maas en de Dommel, de provincie Noord-Brabant, maar ook de lokale woningcorporatie Huis & Erf. De Kamer van Koophandel nam in dezelfde sessie deel als winkeliersvereniging Hart van Schijndel/ citymanager en 't Zuid, Ondernemers Contact Schijndel, Schijndels Netwerk voor Ondernemers en Horeca Nederland-afdeling Schijndel. Bovendien heeft er een sessie plaatsgevonden met de ZLTO-afdeling Schijndel, Stichting Toerisme en Recreatie, de Heemkundekring en het Natuur en Milieu Centrum. Tenslotte heeft ook de raad- c.q. commissie van Schijndel in een verdiepingssessie de analyseresultaten besproken.

Door dit klankbord is een verfijning ontstaan die geleid heeft tot de uiteindelijke analyse. Het college van burgemeester en wethouders heeft de analyse vastgesteld en de definitieve analyse voorgelegd aan de gemeenteraad.

Ruimtelijke uitgangspunten

Zojuist is de methode van onderzoek ter sprake geweest. De zeven thema's zijn leidend geweest in de zoektocht naar het samenstellen van hoogdynamische locaties. Hieronder worden locaties of gebieden verstaan, waarvoor nog nadrukkelijk keuzes gemaakt moeten worden. De overige (niet genoemde) gebieden worden als laagdynamisch gezien. Deze komen verder niet aan de orde, hiervoor hoeven geen ruimtelijke keuzes gemaakt te worden. De ambities voor deze gebieden zijn namelijk al voldoende in beleid verankerd, of ze wijzigen qua functie in het tijdsbestek van de structuurvisie.

Verbeelding

Het hiernaast opgenomen schema geeft een voorlopig beeld van de hoogdynamische locaties of in dit geval ontwikkelingen die op ruimtelijk gebied spelen zoals deze zijn vast komen te staan in het analysedocument. Het is de als achtergrondbron de basis voor de keuzes in deze structuurvisie Ruimte. In het volgende hoofdstuk wordt dit schema compleet en actueel gemaakt. Ter afronding daarvan volgt een verbeelding van de definitieve mogelijkheden en aandachtspunten die er zijn voor Schijndel.

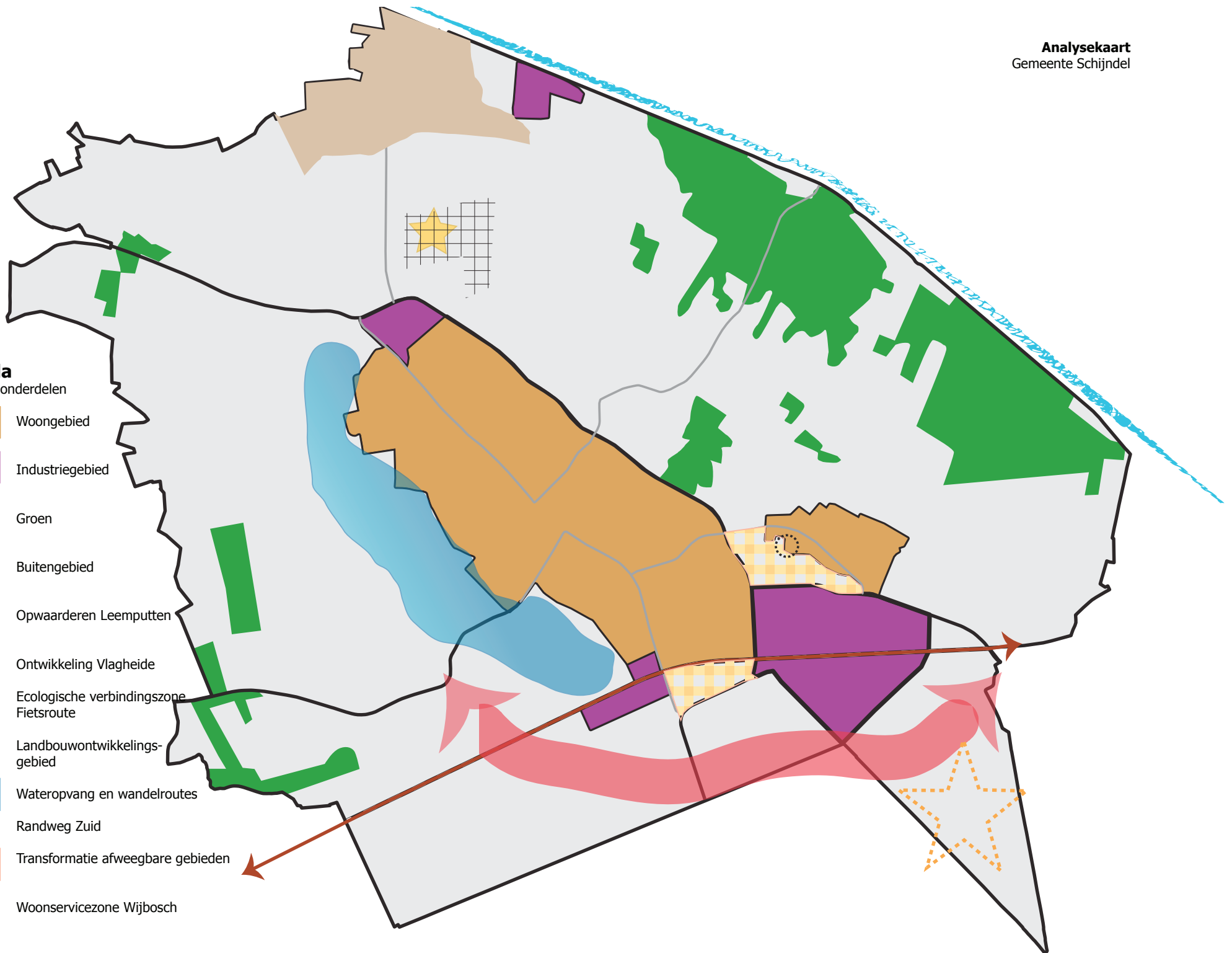
Vooralsnog is op de hierna volgende kaart het voorlopige overzicht schematisch weergegeven van de geconstateerde analyseresultaten door Grontmij. De hoogdynamische gebieden zijn hierop weergegeven als sterren, stippellijnen of symbolen. Bekijk de legenda voor een toelichting op de gebruikte symbolen.



Legenda

Standaard onderdelen

-  Woongebied
-  Industriegebied
-  Groen
-  Buitengebied
-  Opwaarderen Leemputten
-  Ontwikkeling Vlagheide
-  Ecologische verbindingszone
Fietsroute
-  Landbouwontwikkelings-
gebied
-  Wateropvang en wandelroutes
-  Randweg Zuid
-  Transformatie afweegbare gebieden
-  Woonservicezone Wijbosch



THEMA	ONDERWERPEN
NATUUR, WATER en CULTUURHISTORIE	<ul style="list-style-type: none"> - Duits Lijntje als Ecologische Verbindingszone - Combineren wateropvang / wandelroutes in kernrandgebied Schijndel
RECREATIE en TOERISME	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling gebied De Leemputten- - Ontwikkeling gebied Vlagheide tot regionale recreatieve functie - Duits Lijntje als recreatieve fietsverbinding - Vestiging fitnesscentra (en andere lichte bedrijvigheid) op randen van bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide
LANDBOUW / BUITENGEBIED	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelen Landbouwontwikkelingsgebied 't Woud - Hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing - Ontwikkeling nevenactiviteiten in het buitengebied
VOORZIENINGEN	<ul style="list-style-type: none"> - Woonservicezone Wijbosch - Uitbreiding Eldecollege - Herontwikkeling vrijgekomen ruimte EBC's
VERKEER en VERVOER	<ul style="list-style-type: none"> - Zuidelijke randweg - Duits Lijntje
WERKEN	<ul style="list-style-type: none"> - Zuidwestelijke uitbreiding bedrijventerrein Duin - Overgangszones van bedrijventerreinen Molendijk en Duin
WONEN	Transformatie afweegbare gebieden <ul style="list-style-type: none"> - Tussen Schijndel en Wijbosch - Ten zuiden van Schijndel - Ten noorden van Schijndel

Actuele analyse

Het analysedocument vormt zoals gezegd de basis voor deze structuurvisie. De structuurvisie Ruimte bevat de toekomstkeuzes, waaraan een algemene lijn van uitvoering is gekoppeld. Tussen de vaststelling van het analysedocument en de totstandkoming van deze structuurvisie Ruimte, zijn er nieuwe ontwikkelingen geweest, die beleidsmatig vertaald zijn per beleidsveld. Zo is duidelijk geworden welke invloed de **Provinciale Verordening Ruimte** heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Schijndel heeft hierdoor bijvoorbeeld nieuw beleid in visies vastgelegd voor het **buitengebied**, maar daarnaast ook zelf voor **bedrijventerreinen, verkeer en vervoer** en **detailhandel**. Specifiek op gebiedsniveau is nog in beeld gebracht hoe er voor **Wijbosch** en **Duin-Vlagheide** richting kan worden gegeven.

Deze aanvullingen zijn verwerkt in de nu voorliggende structuurvisie Ruimte. Specifiek gaat het volgende hoofdstuk hierop in. Per aandachtspunt is verantwoord welk proces of welk nieuw beleidsdocument aanleiding is voor aanpassingen op de punten uit het analysedocument. Dit kunnen ook de resterende opmerkingen uit de werksessies met de klankbordgroep zijn. Hiermee is een zo actueel en prominent mogelijk overzicht ontstaan van de relevante aandachtspunten.

De herziening van de aandachtspunten heeft per thema soms tot wijziging of zelfs tot het weglaten van onderdelen geleid, maar ook tot opname van nieuwe onderdelen ten opzichte van de conclusie uit het analysedocument zoals hiernaast is weergegeven. Uiteindelijk wordt in het volgende hoofdstuk per thema afgesloten met de definitieve aandachtspunten, die weergegeven zijn als de definitieve keuzeonderwerpen. Voor de leesbaarheid en daarmee voor de helderheid zijn deze punten achtereenvolgens alfabetisch gecodeerd.

Inspraak

Vergelijkbaar zoals in de analysefase zijn lokale partijen als klankbord geraadpleegd. Daarnaast is er een officiële inspraakronde gehouden. De betreffende overheidsinstanties zijn persoonlijk uitgenodigd. Op de inspraak is vooral toelichting nodig gebleken. Inhoudelijk bleken er geen aanknopingspunten om de keuzes te wijzigen in de structuurvisie te wijzigen. Het proces- en de status zijn verder benadrukt en de uitvoering is aangescherpt als gevolg van de inspraak. Voor een volledig overzicht van de insprekers, hun reacties en de beoordeling hiervan door de gemeente Schijndel wordt u verwezen naar de achtergronddocumenten bij de structuurvisie Ruimte.

4. Definitieve analyse

In dit hoofdstuk kunt u lezen welke hoogdynamische ontwikkelingen er binnen elk van de zeven thema's spelen. Daarnaast komt aan bod met welke aandachtspunten we bij elk thema te maken krijgen en voor welke onderwerpen een afweging gemaakt moet worden.

4.1 NATUUR, WATER en CULTUURHISTORIE

Voorlopige aandachtspunten

- *Realisatie Duits Lijntje als ecologische verbindingzone (EVZ)*
Naast de geplande EVZ's uit het Waterplan bieden de diverse waterlopen door de gemeente Schijndel ook mogelijkheden tot de aanleg van nieuwe EVZ's. Het Duits Lijntje zou als droge EVZ verder versterkt kunnen worden.
- *Combineren wateropvang / wandelroutes in kernrandgebied Schijndel*
Door de hogere ligging van Schijndel loopt het water af naar de randen en het omliggende buitengebied. Regenwater kan eenvoudig naar de kernranden worden afgevoerd en er langere tijd worden vastgehouden. Door de combinatie met wandelroutes is een versterking van de belevingswaarde van het gebied goed mogelijk.

Aanvullende of gewijzigde aandachtspunten

- *Behoud cultuurhistorische woonbebouwing*
De klankbordgroep en recente beleidsmatige overwegingen (structuurvisie Buitengebied) vragen om extra aandacht voor behoud van cultuurhistorie. Door schaalvergroting en vergrijzing krijgt Schijndel de komende jaren te maken met een terugloop van agrarische (familie) bedrijven. Zo komt steeds meer agrarische woonbebouwing vrij voor individuele woondoeleinden. Door de omvang van deze bebouwing is een toenemende splitsing ervan in meerdere wooneenheden goed denkbaar. Dit vergroot de kans dat daarmee waardevolle en karakteristieke elementen van deze cultuurhistorische bebouwing verloren gaat. Vooral bij de omvorming van agrarische woonbebouwing, draagt strikte naleving van de beeldkwaliteitseisen bij aan de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bebouwing. Voor wat betreft de gebruiksaard van het buitengebied zal in toenemende mate een beroep worden gedaan op nieuwe economische dragers van het buitengebied (denk hierbij o.a. aan toeristisch-recreatieve nevenfuncties)
- *Instandhouding of versterking landschappelijke structuren.*
Vanuit de provinciale Verordening Ruimte en in mindere mate vanuit de klankbordgroep blijft het belangrijk om oog te houden voor de instandhouding en waar mogelijk versterking van de karakteristieke landschappelijke structuur

van het buitengebied. Zeker nu de druk hoog blijft door de aanhoudende maximalisatie van het agrarisch grondgebruik en de toename van individuele bewoners in het buitengebied. De cultuurhistorische waarde blijft onder druk staan, ondanks individuele initiatieven. Individuele initiatieven vormen echter wel de bron van kansen als het gaat om cultuurhistorie van het buitengebied. Met name op toeristisch-recreatief vlak zijn er mogelijkheden.

Voor kwaliteitsverbetering van het landschap is het daarom extra belangrijk om het individuele schaalniveau te koppelen aan het gebiedsniveau, waarin inspanningen nodig zijn. Vooraf moet duidelijk zijn wat de individuele mogelijkheden en voorwaarden zijn.

Definitieve keuzeonderwerpen

Met het nieuwe punt over "*behoud cultuurhistorische woonbebouwing*" volgen hieronder de definitieve onderwerpen waarvoor een afweging plaats moet vinden. Deze afweging vindt plaats in hoofdstuk 5.

Een verdere uitwerking van individuele bijdragen aan de versterking van landschappelijke structuren heeft geen directe integrale strategische keuzes in zichzelf. Dit komt terug in de integrale herziening van het Groenbeleidsplan en het Landschapsontwikkelingsplan. Vanwege de ruimtelijke relevantie komt het nog wel ter afsluiting van de keuzes voor dit thema als hoofdlijn terug.

- A. Duits Lijntje als ecologische verbindingzone (EVZ)
- B. Combinatie wateropvang/wandelroutes in kernrandgebied Schijndel
- C. Behoud cultuurhistorische woonbebouwing

4.2 RECREATIE en TOERISME

Voorlopige aandachtspunten

- *Ontwikkeling gebied De Leemputten*
De sportieve voorzieningen in het gebied De Leemputten worden aangevuld of in dit geval versterkt door de uitbreiding van het zwembad met de sport- en wellness voorzieningen en mogelijke sportgerelateerde medische voorzieningen. De recreatieve werking hiervandaan is een aanknopingspunt voor andere recreatieve richtingen.
- *Ontwikkeling Vlagheide tot regionaal recreatief gebied*
Het Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide gaat over de invulling van het gelijknamige gebied dat zich bevindt binnen de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. Voor Schijndel gaat het met name om de gesloten vuilstort en de voormalige militaire (MOP) opslagcomplexen. De eerste recreatieve projecten worden al uitgevoerd, maar er is nog meer te doen.
- *Duits Lijntje als recreatieve route*
De spoorlijn loopt van Boxtel tot Wesel via tien Nederlandse en zeven Duitse haltes. De belevingswaarde van de route wordt bepaald door de bijzondere historische of vernieuwde elementen van de lijn. Het Duits Lijntje biedt allerlei aanknopingspunten op toeristisch recreatief vlak.
- *Vestiging van fitnesscentra (en andere lichte bedrijvigheid) op randen bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide*
Bedrijventerreinen bieden ruimte voor commerciële sportvoorzieningen en andere soorten lichte bedrijvigheid, zoals vormen van dienstverlening.

Aanvullende of gewijzigde aandachtspunten

- *Ontwikkeling gebied De Leemputten / buitengebied*
De opmerkingen uit het klankbord vormde inspiratie om beleidsmatig de mogelijkheden van de Leemputten verder uit te diepen. Over het algemeen zijn toeristisch-recreatieve activiteiten namelijk vooral aangesloten op de groene, open en weidse omgeving en de droge landschappen. Een sterke identiteit van (het buitengebied) van Schijndel is in elk geval zeer wezenlijk om als natuurlijk aanknopingspunt op terug te kunnen blijven vallen voor toeristisch-recreatieve activiteiten. Met de Leemputten als onderdeel van het Groene Woud als vertrekpunt, schept een ruimtelijke heroriëntatie mogelijk kansen. Meer aansluiting op de aanwezige (natte) structuren/landschappen zou gezocht moeten worden. Maar ook combinaties van kleinschalige voorzieningen met overnachtingsmogelijkheden (mogelijk verbonden aan streekgebonden activiteiten/producten) vergroot de toekomstmogelijkheden. Een echt succesvolle versterking of zelfs uitbreiding van het toeristisch-recreatief netwerk, hangt af van de afstemming van de belangen van de diverse 'gebruikers' van het buitengebied. Zo gaat de agrarische sector in hoge mate functioneel om met haar omgeving, wat haar natuurlijke prioriteit

is. De bewoners geven graag hun eigen draai aan hun eigen leefomgeving en ze zijn gesteld op hun privacy. Bezoekers vragen om een aantrekkelijk, toegankelijk buitengebied. Om deze belangen bij elkaar te brengen is aandacht nodig voor systemen/methodes die van onderop initiatieven losmaken. Pionieren in het uitdiepen van planologische mogelijkheden is hierbij van belang.

- *Vestiging van fitnesscentra (en andere lichte bedrijvigheid) op randen bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide*
De ruimte voor van lichte vormen van bedrijvigheid – waaronder fitnesscentra – is vastgelegd in de structuurvisie Bedrijventerreinen. Dit heeft zijn operationele vertaling in het aansluitende bestemmingsplan.

Definitieve Keuzeonderwerpen

Met de vernieuwde inzichten is een aanpassing van het keuzeonderwerp "ontwikkeling gebied De Leemputten / buitengebied" doorgevoerd en is het keuzeonderwerp "Vestiging van fitnesscentra (en andere lichte bedrijvigheid) op randen bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide" komen te vervallen. Hieronder staan de onderwerpen waarvoor een afweging plaats moet vinden. Deze afweging vindt plaats in hoofdstuk 5.

- D.** Verbeteren en opwaarderen van De Leemputten / buitengebied
- E.** Ontwikkeling Vlagheide tot regionaal recreatief gebied
- F.** Duits Lijntje als recreatieve route

4.3 LANDBOUW / BUITENGEBIED

Voorlopige aandachtspunten

- *Ontwikkelen landbouwontwikkelingsgebied 't Woud (LOG)*
De opdeling van het Landbouw Ontwikkelingsgebied (LOG) over Schijndel en Sint Michielsgestel wordt door de agrarische sector niet als gunstig ervaren. Eventuele milieubeperkingen die de bedrijfsvoering belemmeren vragen om maatwerk. Daarbij kan het LOG schuifruimte bieden.
- *Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)*
De hergebruiksmogelijkheden van VAB-locaties is een voornaam aandachtspunt voor de vitaliteit van het landelijk gebied.
- *Ontwikkeling nevenactiviteiten in het buitengebied*
In het verlengde van het voorgenoemde punt is het veranderende, maar aanvullende gebruik op agrarische bedrijven en burgerbewoning een voornaam aandachtspunt.

Aanvullende of gewijzigde aandachtspunten

- *Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) & Ontwikkeling nevenactiviteiten in het buitengebied*
Het omgaan en toestaan bij een veranderende ruimteclaim van VAB-locaties en de maximale ruimte voor niet-agrarische activiteiten, zijn bestuurlijk vastgelegd in de structuurvisie Buitengebied. De visie vindt zijn operationele vertaling in het hierop aansluitende bestemmingsplan.
- *Toekomstbewust agrarisch ondernemen*
Het buitengebied wordt hoofdzakelijk functioneel gebruikt door de landbouw, met name veehouderij. Ondanks het gegeven dat er steeds meer jonge agrariërs in Schijndel zijn, blijft de agrarische sector onder druk staan (vergrijzing, wijzigende Europese en nationale regelingen). Het klankbord ziet de toename van burgerbewoning als onzekere of belemmerende factor. Voor de agrarische bedrijfsvoering leveren burgerwoningen milieubeperking op. De oplossing hierin is gebruik maken van de bestemming "plattelandswoning", als deze wettelijk van kracht is geworden. Kortom, een gemeentelijke keuze is niet mogelijk. Overigens kiezen de nieuwe bewoners doorgaans bewust voor het buitengebied en hierdoor betrokken bij hun omgeving. Hierdoor wordt de verantwoordelijkheid verdeeld voor het behoud van het landschap (en woonbebouwing). De agrariërs staan er niet meer alleen voor.
- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*
Door onder meer de terugloop van het aantal agrarische bedrijven, is ingestoken op het ontwikkelen van nieuwe economische dragers voor het buitengebied.

In de praktijk maken echter weinig agrariërs gebruik van mogelijkheden voor de verschillende (niet-)agrarische activiteiten verbrede landbouw. Zij richten zich hoofdzakelijk op hun natuurlijke (agrarische) kernactiviteiten. Kwaliteitsverbetering van het landschap is geen voornaam onderdeel van de bedrijfsactiviteiten.

Deze constatering van het klankbord in combinatie met het gegevens van het Groene Woud als duurzaam gebiedsmerk is aanleiding voor een beleidsmatige verdieping. Pas als kwaliteit van het landschap economisch interessant is voor initiatiefnemers, treedt er meer verbetering op. Dit geldt ook voor nevenactiviteiten als horeca en kleinschalige overnachtingsmogelijkheden bij het agrarisch bedrijf. Het koppelen van kwaliteitsverbetering, verruiming van mogelijkheden voor nevenactiviteiten en agrarische bedrijfsvoering vraagt om verdere uitwerking.

Definitieve keuzeonderwerpen

Met het nieuwe onderwerp, de aanstaande wettelijk geregelde bestemming "plattelandswoning" en het wegvallen van de twee aandachtspunten "Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing" en "Ontwikkeling nevenactiviteiten in het buitengebied" staan hieronder de definitieve onderwerpen. In hoofdstuk 5 vindt hiervoor een afweging plaats. De structuurvisie voor het buitengebied heeft geen directe integrale strategische keuzes in zichzelf. Vanwege de ruimtelijke relevantie komt het nog wel ter afsluiting van de keuzes voor dit thema als hoofdlijn terug.

- G. Vormgeven landbouwontwikkelingsgebied 't Woud
- H. Kwaliteitsverbetering van het landschap

4.4 VOORZIENINGEN

Voorlopige aandachtspunten

- Woonservicezone Wijbosch
In het meerjarenbeleidsplan Wmo 2008-2011 is de vorming van vier 'woonservicezones' opgenomen. Woonservicezone Wijbosch is gekoppeld aan het integraal dorpsontwikkelingsplan Wijbosch (IDOP).
- Uitbreiding Elde College
Bij het Elde College blijft de komende jaren een toenemende ruimtevraag bestaan. Het voornemen is om de tijdelijke leslokalen om te zetten naar een permanente voorziening.
- Herontwikkeling vrijkomende locatie Vossenber
Educatief Basis Centrum (EBC) Noord komt voort uit de samenvoeging van basisscholen 't Kwekkeveld en De Vossenber. Dit is het laatste onderwijscentrum dat gerealiseerd wordt. Door de verhuizing van basisschool De Vossenber naar de locatie van 't Kwekkeveld, komt de locatie Vossenber vrij voor herontwikkeling.

Aanvullende of gewijzigde aandachtspunten

- Woonservicezone Wijbosch
Het IDOP is vastgesteld en dient als gebiedsspecifieke structuurvisie. De woonservicezone hierin is ongewijzigd gebleven.
- Uitbreiding Elde College
Bestuurlijk is vastgesteld dat het doelmatiger is om een permanente uitbreiding van het bestaande schoolgebouw te realiseren. Een gedeelte van het aangrenzende kloosterpark wordt hiervoor aangesproken.
- Verbreding horeca aanbod
Voor wat betreft de horeca is beleidsmatig geconstateerd dat er sprake is van een verbreding van het aanbod. Het gaat daarbij om paracommerciële activiteiten binnen sportverenigingen, maar ook in sociaal-culturele instellingen. Horeca is gericht op een ontmoetingsfunctie en daarmee heeft het een sterke sociale functie. Uiteraard is het centrum met haar horecaconcentratiegebieden de aangewezen plek voor een volwaardig horeca aanbod. Er zijn echter ook steeds meer horeca-initiatieven in het buitengebied, waardoor een bijstelling in het gevoerde beleid nodig is. Niet zozeer vanuit versterking van de toeristische functie van het buitengebied; het betreft vooral commerciële en paracommerciële horeca. Kleinschalige horecavestigingen kunnen toeristisch-recreatieve waarde van het buitengebied versterken. Dit aanknopingspunt biedt kansen. De aanwezige horecastructuur past bij de huidige Schijndelse behoefte. De verbreding van het horeca-aanbod door de toename van paracommerciële horeca activiteiten, kan tot een spanningsveld leiden. Voortzetting van de (bestuurlijke) monitoring vanuit de gemeente en proactief contact met de horeca ligt dan ook voor de hand.

Definitieve keuzeonderwerpen

Door de nieuwe inzichten die naar voren zijn gekomen is een aanvulling over het onderwerp horeca nodig. Omdat er geen wijzigingen zijn opgetreden voor het keuzeonderwerp "Woonservicezone Wijbosch" en voortschrijdend inzicht bestuurlijk is bekrachtigd voor de "Uitbreiding van het Elde College" komen deze onderwerpen te vervallen. De overblijvende keuzeonderwerpen waar nog afwegingen voor plaats moeten vinden, komen terug in hoofdstuk 5.

- I. Herontwikkeling vrijkomende locatie Vossenber
- J. Verbreding horeca aanbod

4.5 VERKEER en VERVOER

Voorlopige aandachtspunten

- *Zuidelijke Randweg*
Oorspronkelijk was gedacht dat de Zuidelijke Randweg een oplossing zou kunnen zijn voor de verkeersproblematiek in de kern van Schijndel.
- *Duits Lijntje*
Het opnieuw in gebruik nemen als spoorlijn voor goederenvervoer tussen Boxtel en Veghel blijft mogelijk, maar wel binnen bijzonder strenge milieubeperkingen. Er zijn dan ook nog steeds geen rendabele initiatieven ontwikkeld.

Aanvullende of gewijzigde aandachtspunten

- *Zuidelijke Randweg*
De verkeersproblematiek (overmatig intern en doorgaand autoverkeer) in Schijndel zorgt ervoor dat de leefbaarheid in de kern onder druk staat. Uit een nut en noodzaak-onderzoek is gebleken dat een Zuidelijke Randweg geen adequate oplossing gaat zijn. Hieruit is vast komen te staan dat dit onderzoekstraject moest worden gestaakt.
De Structuurweg zorgt nog voor enige lucht in het leefbaar houden van de kern, maar het capaciteitsmaximum van de knooppunten van deze weg zijn in zicht. De vergroting van de verkeerscapaciteit van de provinciale weg N279 (langs Zuid-Willemsvaart) gaat de Structuurweg zwaarder belasten. Om het functioneren van de Structuurweg in tact te houden is daarom op termijn een capaciteitsverhoging van knooppunten nodig, terwijl het interne- en het doorgaande verkeer op de noord-, zuidas door de kern Schijndel blijft gaan. In oost-, westrichting ontbreekt een alternatief voor het interne verkeer dat door de bebouwde kom rijdt. Hierdoor spitst het probleem zich toe op het tracé Kloosterstraat-Schootsestraat. Ruimtelijke aanpassingen zijn en blijven dus nodig!
Voor het borgen van een goed hoofdwegennet is met name een goed functioneren van de Structuurweg van belang. Hierdoor wordt er gezorgd voor een verbetering van de leefbaarheid door een betere geleiding van het (doorgaande) verkeer. Tenslotte zorgen ook adequate fietsroutes(verbindingen) in heel Schijndel voor een betere leefbaarheid en een grotere aantrekkelijkheid van het centrum.
- *Externe veiligheid*
Bestuurlijk is vastgesteld dat externe veiligheid in deze overkoepelende ruimtelijke visie opgenomen moet worden. Externe veiligheid gaat over het geaccepteerde gevaar waaraan Schijndelaren blootgesteld worden in hun leefomgeving. Bij zogenaamde mobiele risicobronnen gaat specifiek om hun routes (gevaarlijk transport). De transportroutes voor gevaarlijke stoffen gaan binnen Schijndel voornamelijk via de Nieuwe Eerdsebaan en de Structuurweg. De snelweg A50 is nog een invloedsgebied als risicovolle infrastructuur. Door het ontbreken van een alternatief, voert een deel van het transport van gevaarlijke stoffen in de richting

van Boxtel nog door de kern van Schijndel.

Daarnaast vormen hoge druk gastransportleidingen en elektriciteittracés in het buitengebied nog een risico.

Deze zijn een stuk eenvoudiger en veel preciezer benaderbaar, vanwege het constante vervoer van stoffen.

Door het bepalen van het risiconiveau, moeten veiligheidsafstanden worden bepaald rond deze risicovolle routes. Staan bijvoorbeeld woningen in zo'n zone, dan moeten er maatregelen getroffen worden om toch aan het veiligheidsniveau te voldoen. Op rijksniveau zijn normeringen opgesteld die leidend zijn, waaruit blijkt dat de bestaande risicozones/ invloedsferen acceptabel zijn. Schijndel behoort de juridisch verantwoorde risico's van mobiele bronnen nog nader vast te leggen.

Definitieve keuzeonderwerpen

Door de laatste inzichten is een aanvulling over het onderwerp externe veiligheid nodig. Het keuzeonderwerp "Zuidelijke Randweg" is komen te vervallen als oplossingsrichting voor de verkeersproblematiek. Het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP) heeft geen directe integrale strategische keuzes in zichzelf. Vanwege de ruimtelijke relevantie komt het GVVP als hoofdlijn nog wel terug, ter afsluiting van de keuzeonderwerpen in hoofdstuk 5 voor dit thema.

- K.** Duits Lijntje
- L.** Externe veiligheid (transport)

4.6. WERKEN

Voorlopige aandachtspunten

- *Zuidwestelijke uitbreiding bedrijventerrein Duin*
Voor uitbreiding van bedrijventerrein was het zuidwestelijke gedeelte van Duin in beeld, om vooral meer functionele samenhang te krijgen.
- *Overgangszones van bedrijventerreinen Molendijk en Duin*
Een bedrijf kan met zijn werkprocessen voor overlast zorgen en woningen betekenen milieubeperkingen voor bedrijven. Bedrijventerreinen waar van een confrontatie sprake is tussen beide zijn Molendijk en Duin.

Aanvullende of gewijzigde aandachtspunten

- *Zuidwestelijke uitbreiding bedrijventerrein Duin*
In de structuurvisie voor bedrijventerreinen (de Ruimteplanner) is vast komen te staan dat uitsluitend Duin-Vlagheide in het zuidelijke verlengde van het bestaande Duin nog voor uitbreiding in aanmerking komt.
- *Overgangszones van bedrijventerreinen Molendijk en Duin*
Voor het terrein Duin is er sprake van een redelijke afstand tussen de woongebieden en de aangrenzende bedrijven. Net zoals op het gehele terrein Molendijk is er ook voor de overgangzone van Duin bepaald dat er mogelijkheden zijn voor de lichtste vorm van bedrijvigheid. De visie op bedrijventerreinen onderstreept dit, waardoor nader beleid overbodig is.
- *Ontwikkelruimte*
Het klankbord ervaart de maximale maatvoering voor bedrijfskavels als een knelpunt voor de uitbreiding en ontplooiing van Schijndelse bedrijven. Via een (generieke) onderbouwing kan gemotiveerd worden afgeweken van de 0,5 hectare-norm van de Provincie voor Schijndelse bedrijven. De Ruimteplanner gaat hier niet op in, waardoor een beleidsmatige overweging nog nodig is. Volgens het klankbord staat deze "koude" maatvoering gelijk aan stilstand, naar mogelijk onrendabele bedrijfsverplaatsing en/of bedrijfsbeëindiging. Aan uitbreidingsruimte blijft in elk geval op de lange termijn ook nog behoefte, danwel aan schuifruimte voor bedrijven die in Schijndel willen (blijven) groeien. De regionale discussie over bedrijfsterreinitgifte brengt hiervandaan een nadere kijk met zich mee voor het meest optimale gebruik van het terrein Nieuwe Molenheide. Het is gelegen aan het water, maar het maakt er geen gebruik van. Een verandering van kwaliteitsprofiel naar watergebonden activiteiten kan duurzamer ruimtegebruik opleveren.
- *Externe veiligheid (bedrijvigheid)*
Externe veiligheid bij bedrijvigheid gaat over het geaccepteerde gevaar waaraan men is blootgesteld, niet meer vanwege mobiele, maar vanwege vaste risicobronnen.

Door het bestendige karakter van het risico is een exact beeld en zijn duidelijk te onderscheiden gebieden mogelijk.

Voor zover dit nog niet is vastgelegd moeten zogenaamde veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepaald worden. Wanneer bedrijven zich te dicht bij kwetsbare objecten bevinden zijn maatregelen nodig om toch aan de veiligheidsafstanden te voldoen. Dit helpt om aan te geven hoe er bij de verantwoordingsplicht wordt omgegaan met de risico's voor mensen in de omgeving van een bedrijf dat activiteiten heeft in gevaarlijke stoffen. Via bestemmingsplannen kunnen de aanvaardbare risico's en beperkingen van risicovolle bedrijven worden vastgesteld en vastgelegd, vanuit de bekende milieuomstandigheden.

Zonder meerwaarde voor het functioneren van het desbetreffende gebied is er weinig reden om verhoging van het bestaande risico te accepteren. Uitsluitend een economische reden is te beperkt om risicovolle bedrijven uit te laten breiden. In zeer extreme situaties is alleen woningsloop of bedrijfsverplaatsing een optie. Voor Schijndel valt dit niet te verwachten.

Definitieve keuzeonderwerpen

Door de laatste inzichten zijn de twee oorspronkelijke aandachtspunten komen te vervallen en zijn er aanvullingen over het onderwerp externe veiligheid en de ontwikkelruimte naar kavelgrootte en gebruiksvorm nodig. De afweging van de hierna volgende definitieve keuzeonderwerpen vindt plaats in hoofdstuk 5.

- M.** Ontwikkelruimte
- N.** Externe veiligheid (bedrijvigheid)

4.7 WONEN

Voorlopige aandachtspunten

- *Zoekgebied voor verstedelijking tussen Wijbosch en Schijndel (Loosbraak)*
De provincie heeft bij voorbaat de ruimte Loosbraak opgenomen als ruimte voor stedelijke functies. Het gaat dan met name om woningbouwlocaties. Het wel of niet benutten van dit gebied heeft invloed op de identiteit van het kerkdorp Wijbosch.
- *Zoekgebied voor verstedelijking ten zuiden van Schijndel (Hooghekke)*
Het gebied tussen het Duits Lijntje en de Structuurweg is eveneens voorzien van beleidsmatige mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling. Het wel of niet benutten van dit gebied betekent naast louter woningbouw, ook een verschuiving of uitbreiding van de verzorgingsstructuur door het verder oprekken van de lintvormige structuur. De locatie ligt achter de spoorlijn. Hierdoor is er sprake van een barrièrewerking, die ervoor zorgt dat Hooghekke solitair gelegen is en qua beleving moeilijk te verbinden is.
- *Zoekgebied voor verstedelijking ten noorden van Schijndel (Leemputten)*
Het eerder besproken gebied de Leemputten is vrijwel geheel recreatief ingevuld. Verdere uitbreiding met gelijksoortige functies is nog mogelijk.

Aanvullende of gewijzigde aandachtspunten

- *Zoekgebied voor verstedelijking ten noorden van Schijndel (Leemputten)*
Buiten Loosbraak en Hooghekke is slechts op beperkte schaal en volgens strenge voorwaarden woningbouw mogelijk in het buitengebied. Speciale provinciale regelingen zoals ruimte-voor-ruimte zijn hierbij van toepassing. In de gemeentelijke visie op de bebouwingsconcentraties (Structuurvisie Buitengebied) zijn de omstandigheden verder uitgewerkt.

Aan de noordkant van de kern Schijndel is het gebied Leemputten ook door de provincie aangewezen, maar alleen voor toevoeging van extensieve stedelijke functies. Dit gebied is gezien de ligging aan de overzijde van de Structuurweg eerder geschikt voor ontwikkelingen die de landelijke en groenblauwe kwaliteiten van dit gebied versterken, zoals recreatie en met name sport. Woningbouw is hier vrijwel uitgesloten, ondanks dat het een zoekgebied voor verstedelijking is. Het zoekgebied voor verstedelijking Leemputten voorziet daarom nog slechts in beperkte sportieve en recreatieve ontwikkelingen. Woningbouw is niet aan de orde. Ook de schaal van de ontwikkelingen is zo beperkt dat hier geen nadere keuze meer op nodig is.

- *Volkshuisvesting*
De provinciale Verordening Ruimte schrijft voor dat de woningbouwopgave vrijwel geheel wordt opgevangen binnen de officiële fysieke begrenzing van het

stedelijk gebied van Schijndel. Dit komt neer op herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Een mogelijke vervolgonwikkeling zoals herstructurering van woonwijken gaat vooralsnog voorbij aan Schijndel. De aard en omvang is niet dermate dat aan te geven is wanneer dit in de toekomst wel aan de orde gaat zijn.

Met enige grip op de woningmarkt is een kwantitatieve en kwalitatieve afstemming met de bestaande woningvoorraad goed mogelijk. Het belang van een Woonvisie die bij de tijd is om knelpunten te analyseren blijft groot. In wisselwerking hiermee staat het houden van de balans bij een verdergaande stedenbouwkundige ontwikkeling van Schijndel, om de kenmerkende Schijndelse eigenschappen in de veranderingen een voorname rol te laten spelen. Bij de beoordeling van de wenselijkheid van bouwontwikkelingen helpt een stedenbouwkundige visie, vanwege het tactische uitwerkingsniveau. Beleidsmatig is er behoefte aan een handvat.

Definitieve keuzeonderwerpen

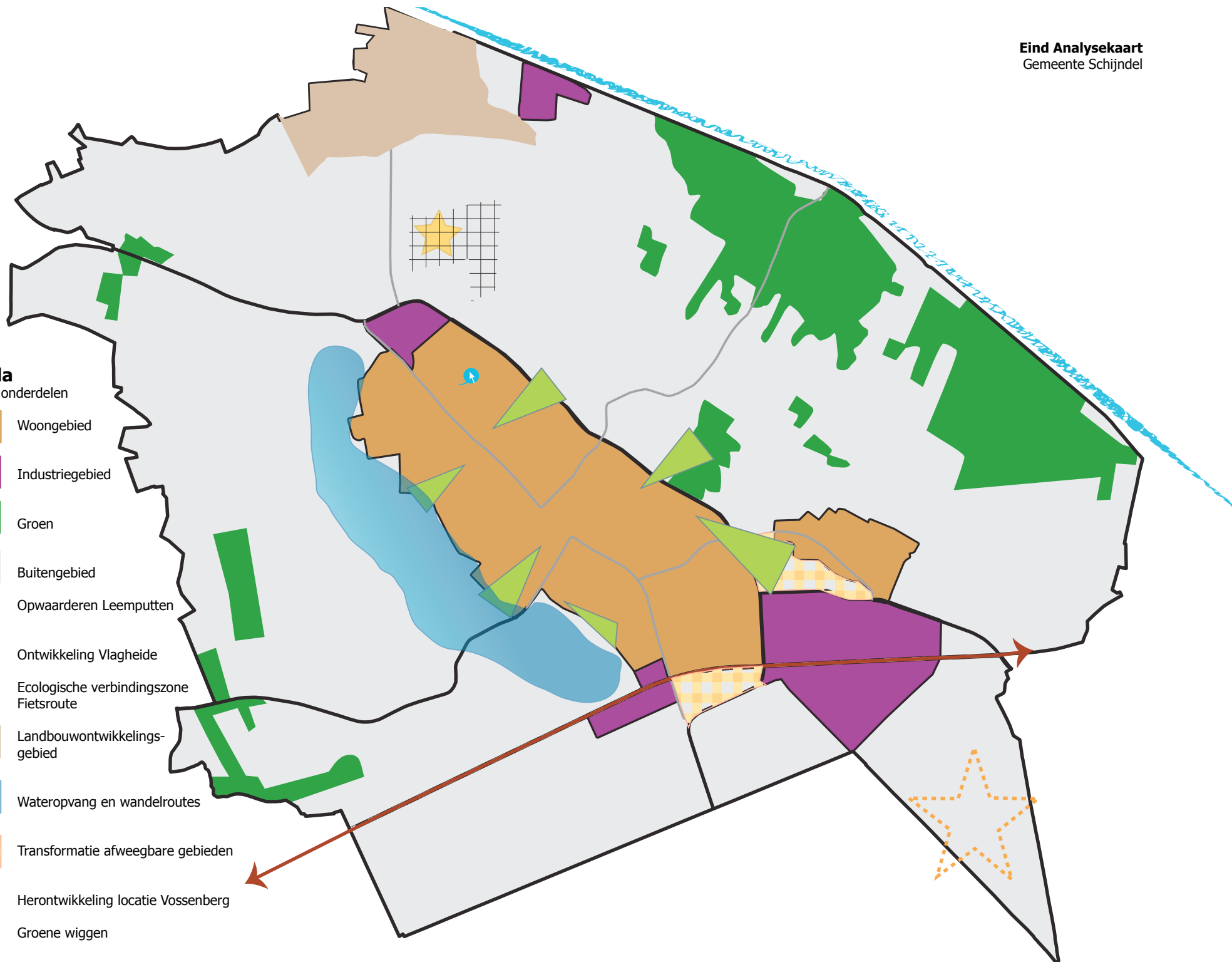
Uit het voorgaande blijkt dat het onderwerp over Leemputten is komen te vervallen. Hieronder staan de onderwerpen waarvoor specifiek een afweging plaats moet vinden. Dit vindt plaats in hoofdstuk 5. Ter afsluiting komt er nog wel een richtlijn aan bod vanuit de integraliteit en strategisch gehalte, voor handvatten om volkshuisvesting adequaat richting te kunnen geven.

- **O.** Zoekgebied voor verstedelijking tussen Wijbosch en Schijndel (Loosbraak)
- **P.** Zoekgebied voor verstedelijking ten zuiden van Schijndel (Hooghekke)

Legenda

Standaard onderdelen

-  Woongebied
-  Industriegebied
-  Groen
-  Buitengebied
-  Opwaarderen Leemputten
-  Ontwikkeling Vlagheide
-  Ecologische verbindingzone
Fietsroute
-  Landbouwontwikkelings-
gebied
-  Wateropvang en wandelroutes
-  Transformatie afweegbare gebieden
-  Herontwikkeling locatie Vossenberg
-  Groene wiggen



5. Toekomstkeuzes

Uit het analysedocument en uit dus de voorgaande geactualiseerde analyse is een definitieve reeks aan aandachtspunten naar voren gekomen. Hieruit zijn per thema keuzeonderwerpen afgeleid. In dit hoofdstuk volgen per thema de toekomstkeuzes. Deze worden vooraf gegaan door een overzicht van de betreffende onderwerpen.

5.1 NATUUR, WATER en CULTUURHISTORIE

Uit de totale analyse blijft over dat er keuzes open liggen die sterk samenhangen met de robuuste groen-blauwe, landschappelijke identiteit. De keuzes die gemaakt moeten worden, betreffen de toekomst van de groene gebieden en in het bijzonder landschappelijk gezien:

- A. het Duits Lijntje als ecologische verbindingzone (EVZ);
- B. de combinatie van wateropvang / wandelroutes in het kernrandgebied van Schijndel, en
- C. behoud cultuurhistorische woonbebouwing.

A. Duits Lijntje als EVZ

In het Waterplan bieden naast de geplande EVZ's de diverse waterlopen door de gemeente Schijndel ook mogelijkheden tot de aanleg van nieuwe EVZ's. Het Duits Lijntje is in beeld als droge EVZ. Een extra impuls voor de transformatie van het spoor naar een natuurverbinding ligt in het toevoegen van een vorm van toeristisch-recreatief medegebruik.

Dit dubbelgebruik van EVZ's is een voorname insteek vanwege duurzaam ruimtegebruik en extra mogelijkheid tot verwezenlijking van de EVZ. Op termijn zijn er ook koppelingen met andere ecologische structuren mogelijk en daardoor uiteindelijk een grotere uitwisseling van planten en dieren. De keuze is om het Duits Lijntje te versterken als droge EVZ. Toeristisch-recreatieve initiatieven kunnen hier ook aan bijdragen.

B. Combineren van wateropvang / wandelroutes in het kernrandgebied

Door de hogere ligging van Schijndel loopt het water af naar de randen en het omliggende buitengebied. Regenwater kan eenvoudig naar de kernranden worden afgevoerd. Kernranden zijn gebieden waar water en allerhande wandelroutes gecombineerd worden. Voor de afkoppeling van het watersysteem binnen de bebouwde kom is het daarom belangrijk om onderzoekgebieden aan te wijzen. De gebieden waar het dan om gaat, liggen binnen een straal van ongeveer 100 meter rondom de zuidwestelijke zijde van de bebouwde kern van Schijndel.

Deze zone bereikt in de richting van het gebied Vlagheide een ongunstig hoogtepunt. Dit zorgt ervoor dat een verbinding tussen het Wijboschbroek en de Geelders niet volgens de conventionele ecologische aanpassingen mogelijk is. Dit leidt tot de keuze dat er nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar andere natte maatregelen dan waterloopverbindingen.

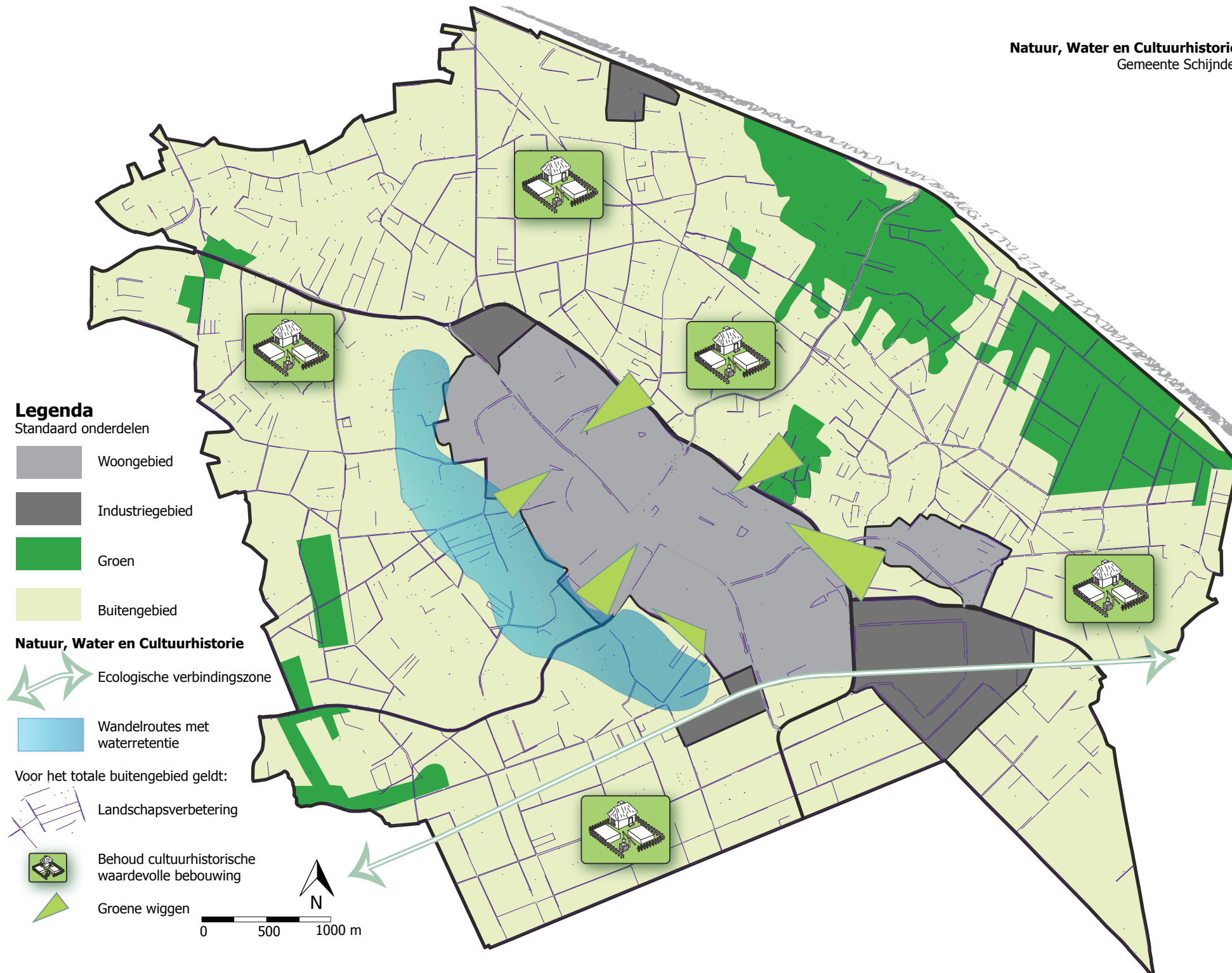
C. Behoud cultuurhistorische woonbebouwing

Het streven naar het behoud van cultuurhistorische bebouwde waarden in het buitengebied, komt vooral neer op het behoud van vrijkomende agrarische bedrijven en andersoortige woonbebouwing in het buitengebied. Beter grip krijgen op de belevingswaarde op perceelsniveau is wezenlijk voor een samenhangende aanpak op het behoud van de authentieke cultuurhistorische waarde van de oorspronkelijke bebouwing.

Er wordt daarom gekozen voor een nadere aanscherping in de Welstandsnota voor bescherming van de typische stijlkenmerken en zoveel mogelijk proactieve communicatie hierover. Dit laatste zorgt voor het nodige begrip, maar de eigen verantwoordelijkheid bij initiatieven op dit vlak weegt het zwaarst.

Richtlijn Groenbeleid (Landschapsontwikkelingsplan, Groenbeleidsplan en Waterplan) - Voor het onderwerp NATUUR komen tenslotte de groenstructuren- en gebieden specifiek ter sprake. Deze zijn zo samenhangend strategisch van aard, dat ze integraal in deze ruimtelijke structuurvisie worden besproken. De betreffende structuren en gebieden van het nieuwe Groenbeleid komen hieronder aan de orde.

- *De groene sleutellocaties die Schijndel binnen haar stedelijk gebied wil blijven koesteren bestaan uit zogenaamde groene wiggens en andere groenzones. De grootste groene zone die in stand blijft is Loosbraak, als buffer tussen Schijndel en ten zuidoosten gelegen dorpskern Wijbosch. In deze zone zijn zeer beperkte mogelijkheden tot bebouwing. Vanuit de structuurvisie Wijbosch zijn weliswaar mogelijkheden voor uitbreiding van functies en woningbouw aangegeven, maar die raken niet het bestaan en de belevingswaarde van het gebied Loosbraak. Een versterking van de randen van dit gebied door het markeren van de toegangsroutes door bebouwing is mogelijk. De mogelijkheid voor verstedelijking van dit gebied lijkt een optie, maar is onwenselijk omdat het de identiteit van Wijbosch raakt. Een verzwaring van de stedelijkheid van Loosbraak wordt dan ook niet nagestreefd.*
- *De zogenaamde te behouden groene wiggens zijn 't Hopveld en het in het verlengde daarvan gelegen groene gebied aan de overkant van de Boschweg. Samen vormen ze een groene scheidslijn tussen het meest noordwestelijk bebouwde deel (Boschweg) en het overige zuidoostelijk gelegen gedeelte (centrum e.d.) van Schijndel. De verbindende bebouwde geleiding tussen de beide kern delen vormt de inbreidingslocatie Stamhuis, dat de Boschweg nader accentueert.*
- *De groene en weidse identiteit die kenmerkend is voor Schijndel, komt voort uit de natuurlijke verwevenheid tussen de kern en het buitengebied. Denk hierbij aan locaties als het Kloosterpark, de zone Plein aan de zuidrand en de Lijsterbeslaan ten zuidoosten, het gebied Smaldonk tussen de kern en het Wijboschbroek, de groene geleiding van de Steeg in het gebied Rietbeemd, het Veronicapark en het Bloemenpad. Deze groene wiggens zijn beeldbepalend, maar minder grootschalig als de eerder genoemde wiggens. Ze zorgen voor een bijzondere bijdrage voor de interactie tussen kern en het buitengebied.*



Door deze eigenschap vormen deze gebieden een meerwaarde, waardoor ze het verdienen om op z'n minst in stand te worden gehouden.

Uit de genoemde punten uit het Groenbeleidsplan mag duidelijk zijn dat de betreffende gebieden niet bedoeld zijn om vol te bouwen en dat verstedelijking van overige delen van Schijndel alleen gebeurt volgens het principe inbreiding voor uitbreiding. Deze keuzes komen voor de thema's WERKEN en WONEN in de gelijknamige paragrafen nader aan bod.

Behoud en mogelijke versterking van de cultuurhistorische landschappelijke structuren is nog een nader punt van uitwerking. Buiten de gemeentelijke regelgeving in bestemmingsplannen en mogelijke subsidies staat vertrouwen in de bewoners en gebruikers van het buitengebied hierbij voorop. Het levert meer betrokkenheid op, wat weer leidt tot een grotere draagkracht en een groter draagvlak voor inspanningen van onderop, door de mensen zelf. Communicatie hierin vormt de sleutel. Er moet goed worden opgelet, waar het individuele belang ophoudt en het om collectieve inspanningen gaat. Ingeval individuele belangen en bijdragen niet meer leiden tot een gemeenschappelijke inspanning, ligt er weer een overheidstaak.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt bereikt door de uitvoering van diverse projecten die door de gemeente Schijndel zijn beschreven en vastgesteld in het Landschapsontwikkelingsplan en de Structuurvisie buitengebied. Concreet moet de natuur robuuster worden gemaakt (vrijere uitwisseling voor de planten- en dierenwereld van Schijndel en omgeving) en moet het landelijk gebied in worden gezet als wateropvanglocatie met een dubbelfunctie (wandel- en/of laarzenpaden). Hierdoor wordt de wateroverlast in de kern beperkt en ontstaat er een gezonder en stabielere ecologische omgeving, die tegelijk een aantrekkelijker buitengebied vormt. Met name de inrichting van de EVZ's in het buitengebied en de combinatie van wateropvang (waterzoekgebieden) met recreatiemogelijkheden in de zuidwestelijke kernrandzone zijn voornamelijk aanknopingspunten voor projecten, om tot een duurzame en robuuste waterhuishouding te komen. Het gaat om de vergroting van de biodiversiteit door het (her)inrichten van zogenaamde ecologische verbindingzones. De zones die gekoppeld zijn aan bestaande landschappelijke structuren, zijn achtereenvolgens de Biezenloop, Oude Molenheideloop, het Duits Lijntje, Dungense loop en Beeksche waterloop.

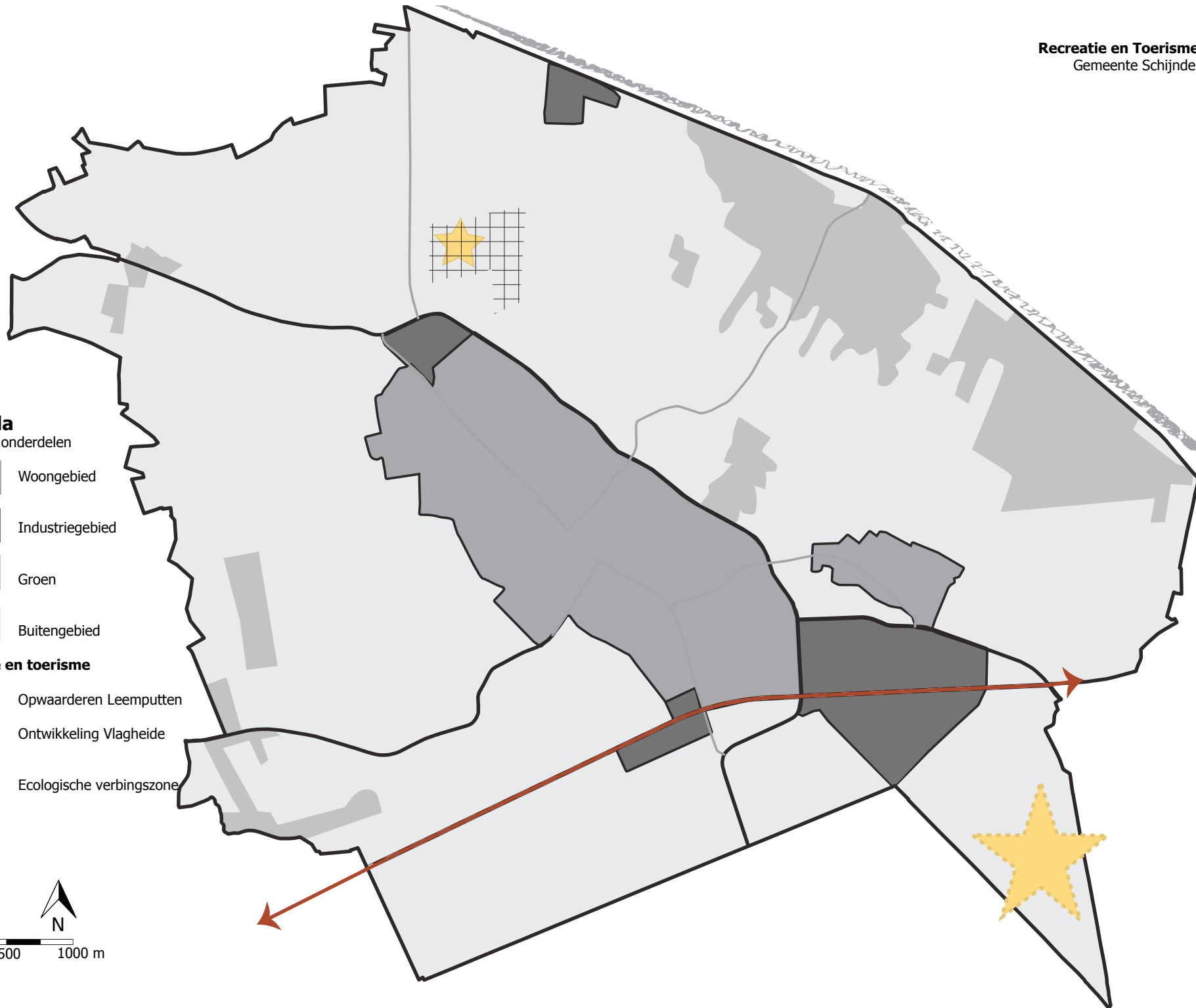
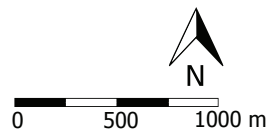
Legenda

Standaard onderdelen

- Woongebied
- Industriegebied
- Groen
- Buitengebied

Recreatie en toerisme

- Opwaarderen Leemputten
- Ontwikkeling Vlagheide
- Ecologische verbingszone



5.2 RECREATIE en TOERISME

Uit de totale analyse blijkt dat er behoefte is aan het uitbouwen van de toeristisch-recreatieve kant van Schijndel. De keuzes richten zich op:

- D.** het verbeteren en opwaarderen van De Leemputten / buitengebied;
- E.** het ontwikkelen van het Duits Lijntje, en
- F.** het ontwikkelen van het gebied Vlagheide.

D. Ontwikkeling gebied de Leemputten / buitengebied

Het versterken van wandelroutes (en fietsroutes) blijft een stevig aandachtspunt. Naast de natuurlijke gebiedskenmerken als natuur, landschap en kunst, en ook de aanwezige gebiedsmerken als het Groene Woud en 't Duits Lijntje, is ook de Leemputten zelf een natuurlijk aanknopingspunt.

Mogelijkheden die kunnen leiden tot een aanzienlijke opwaardering van het recreatief netwerk in het buitengebied richten zich bijvoorbeeld op het ontwikkelen en gebruik maken van een natte routestructuur, of andersoortige watergebonden recreatievormen. Uiteindelijk is een verbinding tussen de Leemputten via Wijboschbroek met de Vlagheide goed voorstelbaar.

Versterking van de belevingswaarde is mogelijk door het toeristisch-recreatief aantrekkelijker maken van het buitengebied (plaatsen van bankjes en creëren van wandelpaden). Een beter evenwicht tussen de vrije tijdsbesteding, ondernemen en de natuur in het buitengebied ontstaat door meer mogelijkheden voor de primaire gebruikers en grondeigenaren in het buitengebied. Verbrede landbouw is een voorbeeld, maar geheel nieuwe economische activiteiten die de gebiedsidentiteit versterken zijn zeker welkom.

Hierdoor is de keuze gemaakt om onderzoek in te stellen naar een in hoge mate zelfsturend systeem om van onderop initiatieven op te wekken en uit te voeren. Dit komt overeen met het keuzeonderwerp *H. Kwaliteitsverbetering van het landschap*. In elk geval is er medewerking voor passende toeristisch-recreatieve initiatieven die identiteitsversterkend zijn en ingaan op de natte landschapsstructuur.

E. Ontwikkeling Duits Lijntje

Als ongebruikte spoorverbinding is het Duits Lijntje nog niet in ontwikkeling genomen, behalve door de natuur. Vanwege haar hogere ligging en begrenzing aan het open agrarisch gebied is het geschikt om als recreatieve route te verkennen. Voorstelbare studievarianten waar medewerking aan verleend wordt, gaan allereerst in op het gebruik maken van de nog aanwezige spoorweg. Daarna is een gecombineerde fiets/wandelroute nog een reële optie.

De keuze is dan ook om medewerking te verlenen aan passende toeristisch-recreatieve mogelijkheden, die zich verdragen met de ecologische functie.

F. Ontwikkeling Vlagheide

Voor het gebied Vlagheide is in het Intergemeentelijk Masterplan de ruimte voor recreatieve ontwikkelingen vastgelegd. Het heeft geleid tot een verscheidenheid aan initiatieven. Hiermee kan een volwaardige bovenlokale recreatieve voorzieningsfunctie ontstaan. De voortgang in deze ontwikkeling moet door blijven gaan. Medewerking aan onvoorziene initiatieven die voldoen aan de versterking van recreatie binnen het planologische keuzekader verlopen via een maatwerk aanpak. In elk geval is medewerking voorzien voor de ontwikkeling van de golfbaan en vakantiewoningen in de punt van Vlagheide.

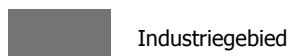
Met het daadwerkelijk uitvoeren van deze ontwikkelingen is ook een aanpassing van de verkeersstructuur nodig, om de verkeersstromen door recreanten en reguliere stromen beheersbaar te houden. Indien het nut en de noodzaak is gebleken dat de bestaande weginfrastructuur ontoereikend is voor een adequate verkeersafwikkeling als gevolg van de uitvoering van initiatieven die beantwoorden aan de bijdrage tot een regionale recreatieve functie, dan is hiermee de keuze gemaakt tot aanpassing en herinrichting van de wegen in het gebied Vlagheide. Dit kan ook gaan over de aanleg en verbetering van paden en routestructuren voor wandelen, fietsen, paardrijden, mountainbiken en andere vormen van recreatie.

Legenda

Standaard onderdelen



Woongebied



Industriegebied



Groen



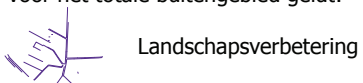
Buitengebied

Landbouw en buitengebied



LOG 't Woud

Voor het totale buitengebied geldt:

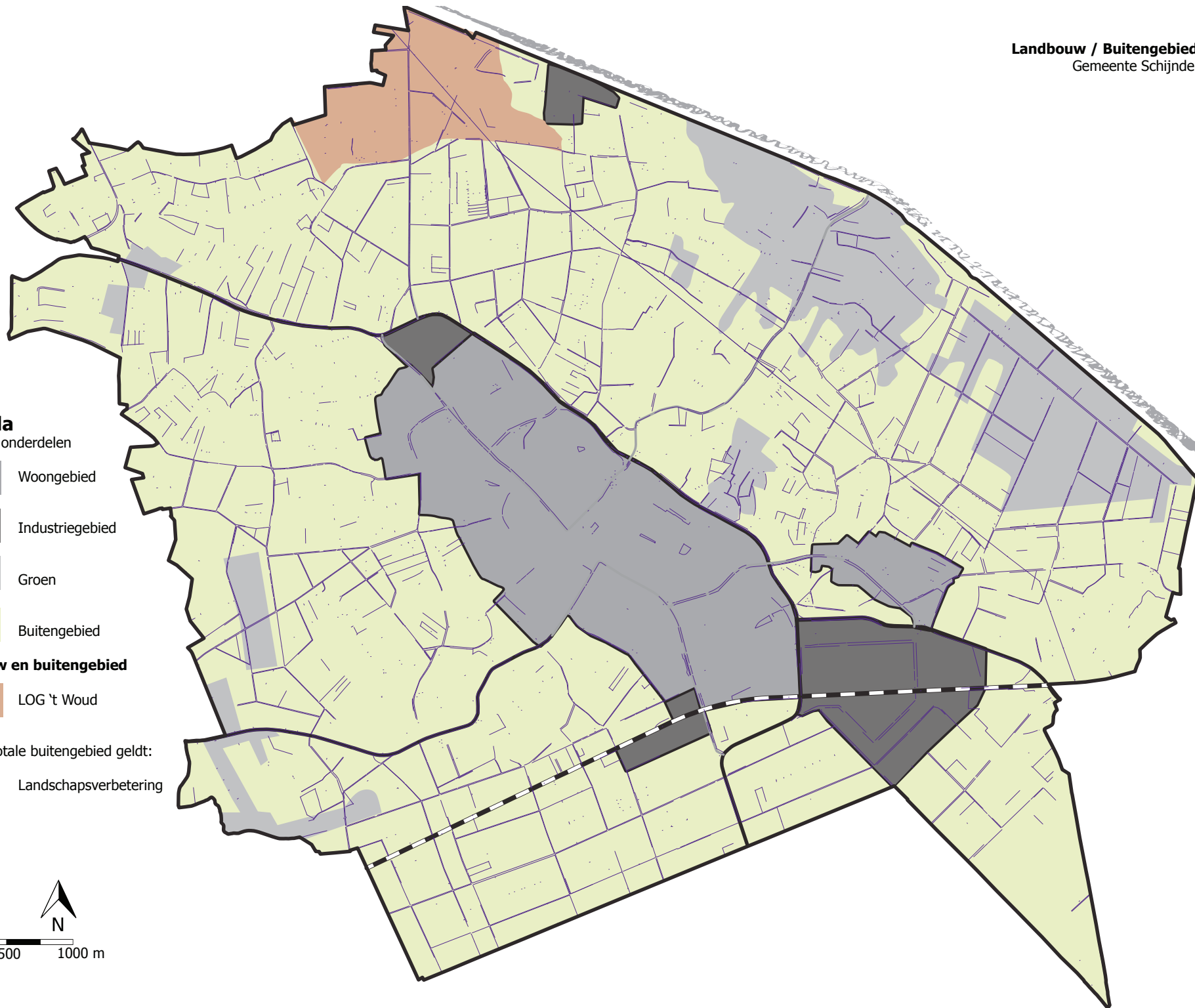


Landschapsverbetering



N

0 500 1000 m



5.3 LANDBOUW / BUITENGEBIED

Keuzes die nodig zijn voor de toekomstige inrichting van de landbouw, gaan vooral over de mogelijkheden van het buitengebied. Waar Schijndel zich dan op moet richten is:

- G.** ontwikkelen Landbouwontwikkelingsgebied 't Woud;
- H.** kwaliteitsverbetering van het landschap.

G. Ontwikkelen LOG 't Woud

Beleidsmatig biedt LOG 't Woud weinig ontwikkelruimte, zodat meerwaarde van een ontwikkelplan niet wordt ingezien. Ontwikkelingen zijn afhankelijk van de kansen, die agrarische ondernemers daarvoor willen benutten. Om die kansen te kunnen blijven bieden blijft 't Woud een gebied in de geest van de LOG-regelgeving. Hierbij wordt maatwerk geleverd bij concrete verplaatsingsinitiatieven van bestaande intensieve veehouders. De schuifruimte die uitgaat van het LOG blijft zinvol. De ruimtelijke beperkingen (functionele wegenstructuur) en de verdeling over twee gemeentes maakt het voor verplaatsers financieel onrendabel om gebruik te maken van deze ruimte. Omdat er ook verder geen aanspraak op de schuifruimte gedaan wordt, wordt er daarom voor gekozen om niet te investeren in de ontwikkeling van 't Woud.

H. Kwaliteitsverbetering van het landschap

In het actuele bestemmingsplan voor het buitengebied wordt het principe vertaald van uitbreidingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering, die tegelijk maatregelen omvatten die bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Op dit terrein staat opnieuw voorop dat de landschappelijke waarden, de groene omgeving en de rust in stand moeten worden gehouden. De agrarische bedrijfsmogelijkheden moeten daarbij zo ruim mogelijk blijven. Het is daarom belangrijk dat ondernemers in het buitengebied zo vroeg mogelijk te weten kunnen komen wat de eisen zijn die worden gesteld aan de kwaliteitsverbetering.

In aansluiting op de mogelijkheden die niet-agrarisch nevenactiviteiten bieden, is het daarom mogelijk om nog een verdere verdiepingsslag te maken wat betreft toelaatbare nevenactiviteiten. Het te onderzoeken principe gaat uit van mogelijkheden om (voormalige) agrarische complexen om te vormen naar ambachtelijke/duurzame activiteiten die Groene Woud-gecertificeerd zijn. Door op dit gebiedsmerk aan te haken ontstaat een natuurlijke versterking van de identiteit van het buitengebied. Hierdoor kan de (authentieke) belevingswaarde van de locatie en haar directe omgeving van onderop worden vergroot.





De keuze is om onderzoek in te stellen naar een systeem met een werking zoals het zojuist is beschreven, waarbij tenminste een duidelijk eisenpakket moet worden opgesteld om helderheid vooraf te kunnen geven.

Hoofddlijn beleid landelijk gebied - *In de Structuurvisie Buitengebied zijn ambities geformuleerd die vanuit strategisch niveau direct doorwerken naar de uitvoering voor kwaliteitsverbetering van het landschap in combinatie met agrarische bedrijfsvoering. Deze koppeling is zo wezenlijk voor het behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, dat het integraal in deze ruimtelijke structuurvisie wordt besproken.*



- *Leidend voor Schijndel is daarom de keuze om binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties ruimte te bieden voor toevoeging van nieuwe bebouwing en nieuwe functies. Daaraan gekoppeld is een compensatiemaatregel om in het omliggende landschap te investeren in natuur en landschap.*
- *Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied zal specifiek aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het verdient de voorkeur om daarbij niet alleen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen na te streven, maar ook te kijken naar kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap.*

Legenda

Standaard onderdelen

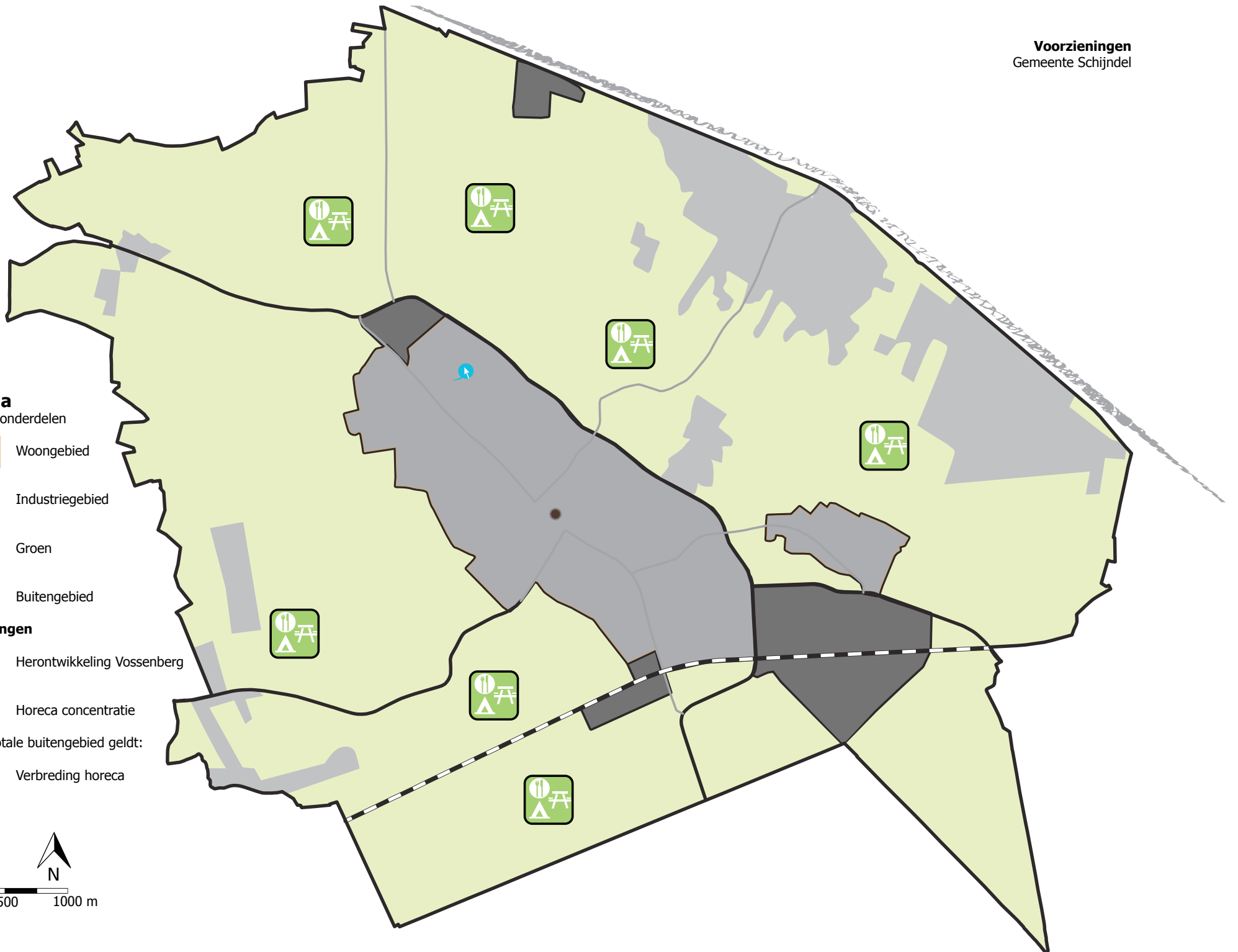
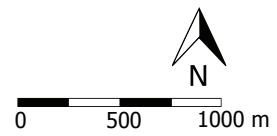
-  Woongebied
-  Industriegebied
-  Groen
-  Buitengebied

Voorzieningen

-  Herontwikkeling Vossenberg
-  Horeca concentratie

Voor het totale buitengebied geldt:

-  Verbreding horeca



5.4 VOORZIENINGEN

Volgens de analyse blijven er nog keuzes over voor twee terreinen die de voorzieningenstructuur van Schijndel in ruimtelijke zin beïnvloeden:

- I.** herontwikkeling vrijkomende locatie Vossenberg
- J.** verbreding horeca aanbod.

I. Herontwikkeling vrijkomende locatie Vossenberg

De schoollocatie Vossenberg komt vrij door de verplaatsing van de school. Een nieuwe vergelijkbare educatieve invulling is dan ook niet denkbaar. Vooraf worden allerhande andere invullingen van de Vossenberg niet uitgesloten. Voorstelbaar zijn bijvoorbeeld woningen, een park, een buurtvoorziening (wellicht commercieel) of een combinatie van deze soorten. Voorop staat dat de invulling een verbetering van de leefbaarheid op moet leveren. Dat betekent dat het een door de buurt gemeenschappelijk gedragen herontwikkeling op moet leveren. De keuze is om de buurtbewoners zelf voorstellen te laten ontwerpen voor de toekomstige invulling van de locatie Vossenberg.

J. Verbreding horeca-aanbod

De aantrekkelijkheid en levendigheid van de Schijndelse horeca staat voorop. Het moet echter wel in balans zijn met de leefbaarheid in haar omgeving. Het aanbod is voldoende, maar er is meer variatie mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen op medewerking rekenen als het toeristische initiatieven zijn, met name als het om overnachtingsvoorzieningen en/of kleinschalige eetgelegenheden gaat, gekoppeld aan recreatieve routes. Overige horecaontwikkelingen mogen alleen ondersteunend van aard zijn. Binnen de kern, in het kernwinkelgebied, wordt uitbreiding en/of toevoeging van horecagelegenheden ondersteund.

Voor de overige gebieden, buiten die in het buitengebied geldt dat de bestaande horecagelegenheden elk op hun eigen manier waardevol zijn voor hun omgeving. Mocht het toch ter sprake komen om deze gelegenheden om te vormen naar andere passende functies, dan kan er op medewerking worden gerekend.

Voor zover mogelijk houdt de gemeente Schijndel hier rekening mee in de actualisatie van bestemmingsplannen. Voorop staat de keuze om passende horecavoorzieningen of omvorming te faciliteren.

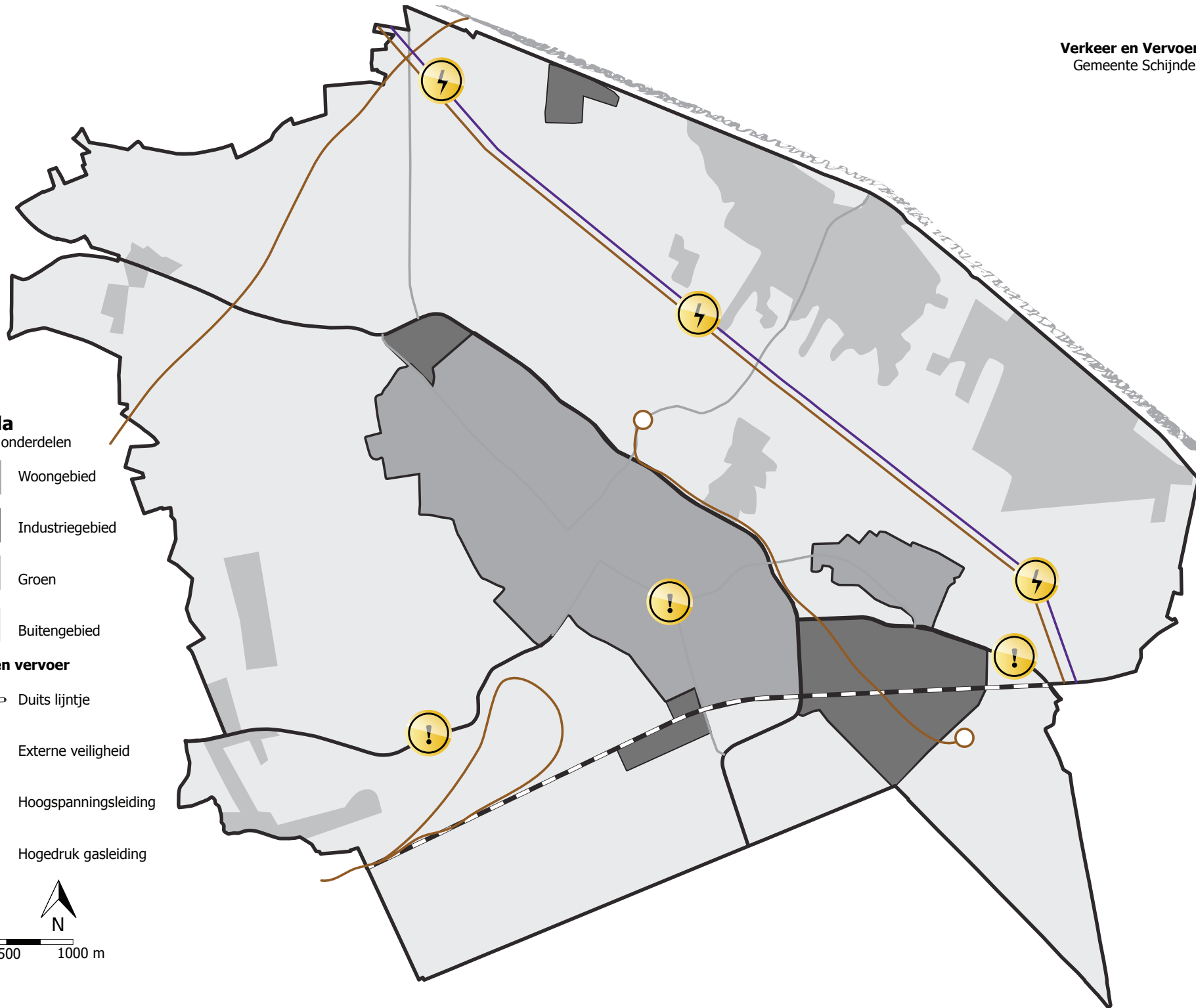
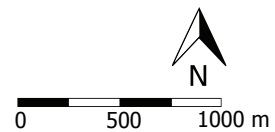
Legenda

Standaard onderdelen

- Woongebied
- Industriegebied
- Groen
- Buitengebied

Verkeer en vervoer

- Duits lijntje
- Externe veiligheid
- Hoogspanningsleiding
- Hogedruk gasleiding



5.5 VERKEER en VERVOER

Op het gebied van verkeer en vervoer is er na de analyse overgebleven dat er nog keuzes nodig zijn over de toekomstige infrastructuur en de bijbehorende veiligheid. Er zijn nog twee zaken die daarbij specifiek naar voren komen:

- K.** het Duits Lijntje, en
- L.** externe veiligheid (transport).

K. Route Duits Lijntje

Voor het toekomstig gebruik van het tracé Duits Lijntje spelen diverse belangen een rol. De grote diversiteit aan belangen vertegenwoordigen een evenzo grote diversiteit aan gebruiksvormen. Nadat deze zijn samengebracht is duidelijk dat vooral een mogelijke reactivering van het spoor conflicteert met de reeds ophanden zijnde ontwikkeling en andere gemaakte keuzes voor het tracé. De keuze is om hergebruik van het Duits Lijntje als spoorlijn uit te sluiten.

L. Externe veiligheid (transport)

Leidend voor het groeps- en persoonsgebonden risico zijn de wettelijke kaders en rijkscirculaires. Deze principes moeten verankerd zijn in (juridisch) bindend beleid voor inwoners en het bedrijfsleven. De keuze is gemaakt om dit te verankeren waar nodig en om nieuwe risicovolle bedrijven niet toe te staan. Ook niet langs uitvalswegen. Er is juist medewerking mogelijk voor passende herontwikkeling van bestaande milieuhinderlijke bedrijvigheid in de bestaande kern.

Hoofdpijn verkeers- en vervoersbeleid - *De bestaande ambities komen specifiek ter sprake, want deze zijn dermate strategisch van aard, dat ze integraal in deze ruimtelijke structuurvisie moeten worden besproken. Als richtlijn in het nieuwe gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) komen ze hieronder aan de orde.*

De leidende principes waarop Schijndel omgaat met haar verkeerssituatie is in het bijzonder de verkeersveiligheid. Naast de veiligheid hoort hier ook de leefbaarheid voor de directe omgeving bij. Concreet gaat het om maatregelen om de transportintensiteit in dichtbevolkte delen te beperken.

Daarnaast ligt de focus op het aantrekkelijker maken van Schijndel voor fietsverkeer. Hier moeten nog voorzieningen voor worden getroffen.

Deze drie zaken zijn zoveel mogelijk integraal onderzocht met de gebruikelijke verkeerskundige aangelegenheden. Het herziene GVVP geeft een uitgewerkte toekomstige insteek van wenselijke en haalbare maatregelen.

De vastgestelde projecten moeten zo leiden tot een betere leefbaarheid en aantrekkelijkere fietsomgeving, ondanks toenemende (auto)mobiliteit. Om bijvoorbeeld de verkeersstromen van en naar Schijndel goed te blijven beheersen is een herinrichting van zogenaamde inprikkers nodig, maar ook herinrichting van verkeersknooppunten.

Bij een goede bereikbaarheid horen daarnaast nog goed toegankelijke haltes voor het openbaar vervoer.

Specifiek voor de bevordering van het fietsverkeer zijn (nieuwe) fietspaden en oversteken nodig. Fietstunnels zijn ook in beeld, maar vooral herinrichting van bestaande routes leveren op korte termijn een goede bijdrage. Tenslotte moeten in en rond het centrum betere fietsfaciliteiten worden aangebracht.

Legenda

Standaard onderdelen

 Groen

Werken

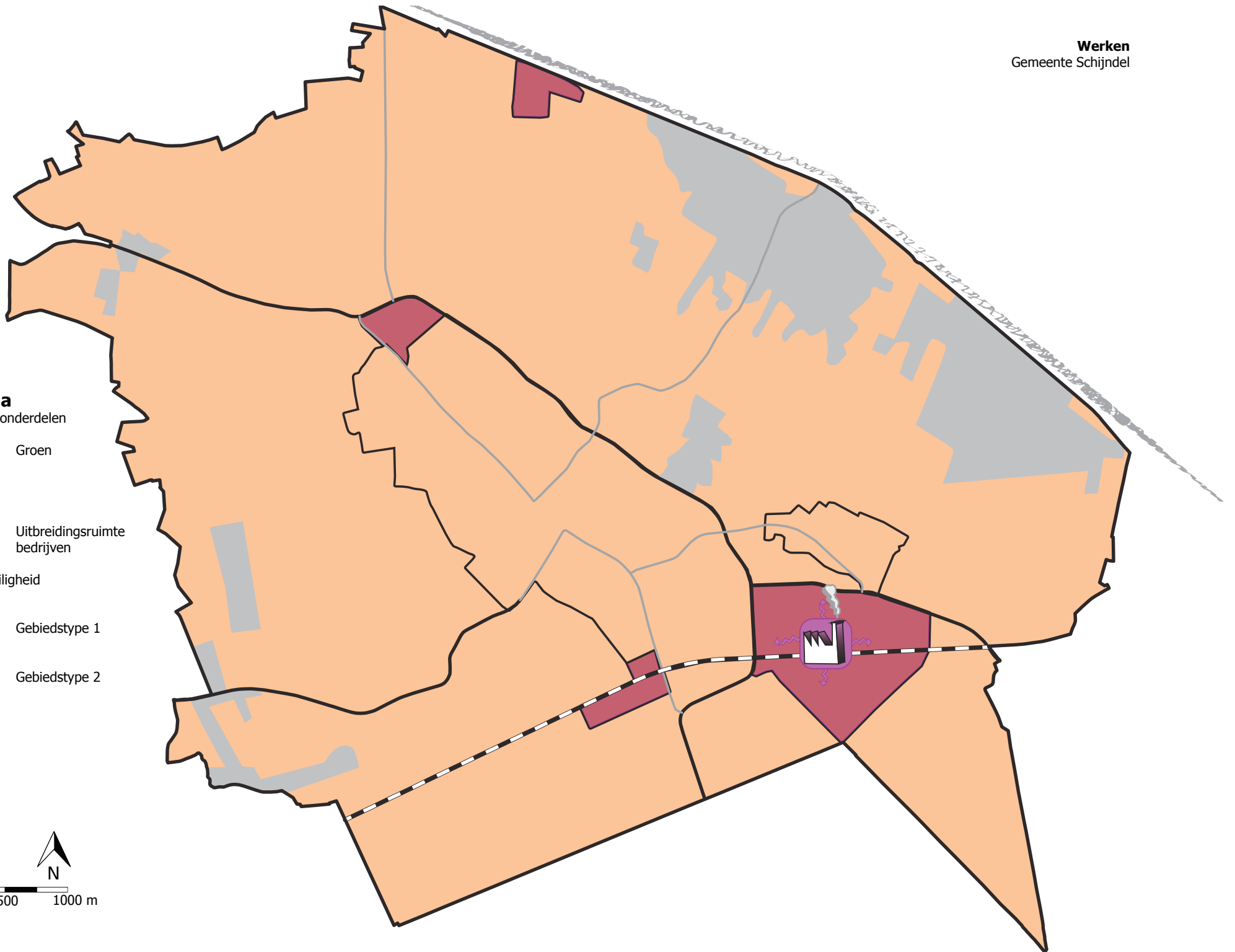
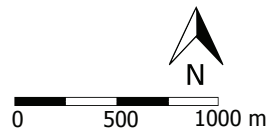


Uitbreidingsruimte
bedrijven

Externe veiligheid

 Gebiedstype 1

 Gebiedstype 2



5.6 WERKEN

Werken is een veel besproken en uitvoerig geanalyseerd thema. Beleidsmatig is er zelfs een specifiek traject voor ingezet: de Ruimteplanner. Voor een integraal ruimtelijke toekomstbeeld zijn de volgende concrete keuzeonderwerpen aan de orde:

- M.** ontwikkelruimte, en
- N.** externe veiligheid (bedrijvigheid).

M. Ontwikkelruimte

Groei faciliteren door een geforceerde bedrijfsverplaatsing naar elders, zorgt voor onwenselijke sociaal-economische effecten. Het natuurlijke groeiproces van bedrijven in Schijndel krijgt daarom alle ruimte. De aard en schaal van de bestaande bedrijven, het aantal lokale werknemers en de lokale verbondenheid geven voldoende legitimatie om de ontplooiing van bedrijven niet vooraf te binden aan een bovengrens naar kavelomvang.

Vanwege de aard en omvang is de provinciaal voorgeschreven maximale bedrijfskavelomvang (0,5 ha) wel een geschikte leidraad bij de nieuwvestiging van bedrijven in Schijndel.

Ruimte in het buitengebied voor duurzaam en ambachtelijk ondernemen in het teken van het Groene Woud verdient nader onderzoek. De kansen die er liggen voor mogelijke identiteitsversterking en aantrekkelijker landelijk gebied zijn zeker aanwezig. Dit komt overeen met het keuzeonderwerp **H.** Kwaliteitsverbetering van het landschap. Het terrein Nieuwe Molenheide aan de Zuid-Willemsvaart bestaat uit vrij lokale bedrijven in voornamelijk traditionele productie en/of bewerking. Hiermee heeft het terrein een afwijkend profiel met Rooiseheide en Molendijk. Nieuwe Molenheide bevat geen watergebonden bedrijven en gezien de ligging nabij het water blijven er mogelijkheden onbenut. Het is daarom juist interessant vanuit duurzaam ruimtegebruik om na te gaan welke kansen er liggen voor een betere uitwisseling tussen de bedrijvigheid en het kanaal. De keuze is om vernieuwing of doorontwikkeling van de bedrijvigheid, met een aanvulling of transformatie naar zelfs andersoortige watergebonden functies te onderzoeken.

N. Externe veiligheid (bedrijvigheid)

Met risicobeheersing van externe veiligheid kunnen grote kosten gemoeid zijn. Woningsloop of bedrijfsverplaatsing wegen voor het bedrijf of de lokale overheid vrijwel nooit op tegen het voordeel. In Schijndel doet zich een dergelijk scenario niet voor. Om toekomstige situaties te voorkomen staat voorop dat aan uitbreiding van risicovolle bedrijven alleen wordt meegewerkt, als het een meerwaarde inhoudt voor het functioneren van het desbetreffende terrein. Flexibiliteit is vanzelfsprekend, maar wel binnen de (milieu)wet- en regelgeving. Een onderscheid in twee gebiedstypen is voor Schijndel afdoende voor adequate risicobeheersing. De keuze is om voortaan een tweedeling naar kwetsbaarheid van de omgeving te hanteren:

Gemengd gebied (gebiedstype 1) - Op alle *bedrijventerreinen* geldt "nee, tenzij" voor nieuwe risicovolle bedrijven. Leidend is in elk geval het groeps- en persoonsgebonden risico volgens de wettelijke kaders en de algemeen geaccepteerde rijkscirculaires.

Risicoluw gebied (gebiedstype 2) - Het *buitengebied* komt niet in beeld voor nieuwe risicovolle bedrijven, op inrichtingen met een propaantank en LPG-tankstations na. Vooral vanwege de ligging aan doorgaande wegen liggen hier nog mogelijkheden. In het *centrum* en in de overige woonwijken zijn nieuwe risicovolle bedrijven uitgesloten. Deze principes moeten verankerd worden in beleid dat ook inwoners en in dit geval met name het bedrijfsleven bindt.

Hoofdpijn bedrijventerreinbeleid (structuurvisie Bedrijventerreinen en structuurvisie Duin-Vlagheide)

– Bij uitstek mag duidelijk zijn dat beleid om bedrijven te faciliteren nadrukkelijk de ruimtelijke vormgeving beïnvloed. De integraliteit met de ruimtelijke ordening zijn zo sterk, dat het nodig is om de samenhang met de (lokale) economie in deze ruimtelijke visie aan de orde te stellen. Bovendien worden er operationele uitgangspunten uit afgeleid voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen, zoals de bedrijfsterreinitgifte.

- *Voor een stabiele economie en toekomstig behoud van lokale werkgelegenheid is het belangrijk dat bedrijven in Schijndel gevestigd kunnen blijven en zich ook kunnen blijven (door)ontwikkelen. De sterk lokaal georiënteerde bedrijvigheid heeft doorgaans niet het groeipotentieel, waardoor een bedrijfsverplaatsing economisch rendabel is. Over het algemeen zoeken de bestaande bedrijven naar mogelijkheden op het eigen perceel of bij de omliggende buurpercelen om door te ontwikkelen. Het ondernemerschap en dan vooral de bedrijfsontwikkeling in Schijndel wordt daarom zoveel mogelijk ruimte geboden.*
- *Om een acceptabele ruimtelijke uitstraling te krijgen en te behouden, en mogelijke verkeers- en/of parkeerproblemen te voorkomen zijn er maximale bouwhoogtes, vrije voorruimte op het bedrijfskavel, mogelijkheden voor buitenopslag en beeldkwaliteitseisen voor bebouwing nodig. In elk geval zijn er voor de Nieuwe Eerdsebaan en de Structuurweg voorgeschreven beeldkwaliteitseisen nodig, maar ook duidelijke straatprofielen zorgen voor een kwaliteitsborging.*
- *Mogelijkheden voor bedrijven op solitaire locaties in de kern of in het buitengebied vragen om maatwerk, maar vooral om zicht in de herinrichtings-, herontwikkelings- of transformatiemogelijkheden van het bedrijf zelf. Als eerste is het bedrijf zelf verantwoordelijk voor alternatieven.*
- *De collectieve verantwoordelijkheid die samen met ondernemers wordt verwacht voor duurzaam ruimtegebruik, houdt in dat inzicht in de reële omvang van leegstand nodig is, eer nieuwe bedrijfsgronden worden aangesproken.*

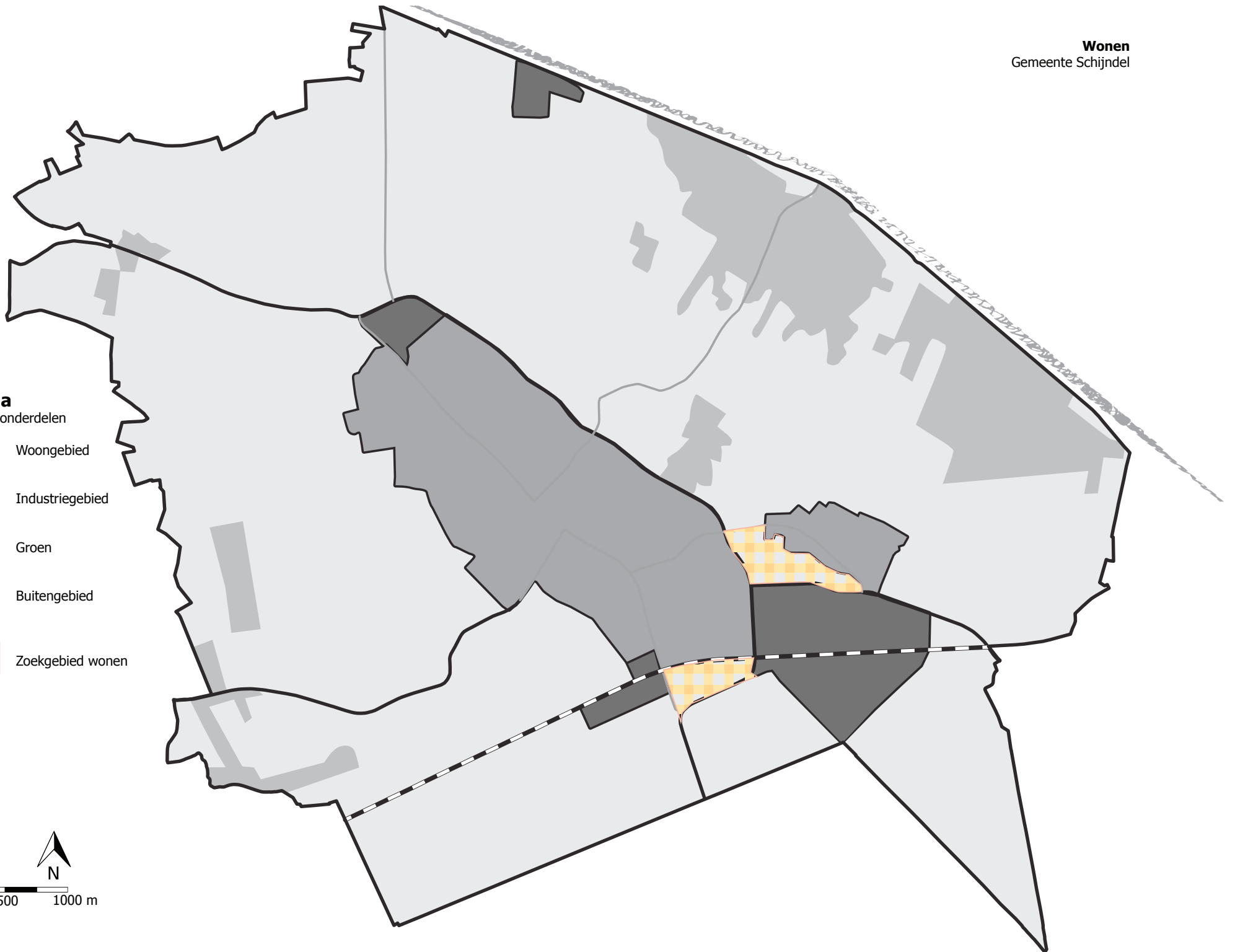
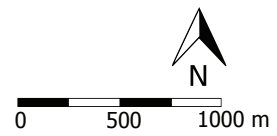
Legenda

Standaard onderdelen

- Woongebied
- Industriegebied
- Groen
- Buitengebied

Wonen

- Zoekgebied wonen



5.7 WONEN

Voor het thema wonen zijn uit de analyse keuzes naar voren gekomen die betrekking hebben op ontwikkellocaties die door de provincie Noord-Brabant zijn aangewezen, oftewel zoekgebieden voor verstedelijking:

- O.** zoekgebieden tussen Schijndel en Wijbosch (Loosbraak);
- P.** zoekgebieden ten zuiden van Schijndel (Hooghekke).

O. Zoekgebied Loosbraak

Het dichter aaneengroeien van Schijndel en Wijbosch is gezien de opbouw van Schijndel (drie aaneen gegroeide kernen langs een verbindingsweg en geleed door groene lobben) een karakteristieke groeiwijze van Schijndel. Uit identiteitsoptiek – ondersteunt vanuit de structuurvisie Wijbosch – wordt een versterking van Wijbosch voorgestaan, maar niet het opgaan in de kern van Schijndel. Zoals eerder beschreven in de analyse is versterking door het benadrukken van de randen door bebouwing goed mogelijk. De versterking is beoogd door woningbouw en voorzieningen aan de voormalige doorgaande weg in Wijbosch. Hieruit volgt de keuze om geen gebruik te maken van de Loosbraak als uitbreidingslocatie.

P. Zoekgebied Hooghekke

Het tracé van de aanwezige Spoorlijn wordt historisch geografisch heel hoog gewaardeerd. De bij de gemeente ingediende woningbouwinitiatieven voorzien in de reguliere woningbouwopgave tot 2020 en kunnen ruimschoots binnen de bebouwde kom gerealiseerd worden. Daarom is de keuze nu gemaakt om het gebied over de spoorlijn tot aan de Structuurweg niet aan te spreken als woningbouwlocatie.

Richtlijnen volkshuisvesting (Woonvisie) – *Gelijk op met de economische recessie en de woningmarkt problematiek zijn er ook nieuwe, sterkere trends aan de orde gekomen die invloed hebben op de toekomstige volkshuisvesting. De relatie met de aard van de bebouwingsvormen en -typologieën hangt daarmee samen. Door de samenhangende strategische betekenis hiervan komen de hoofdlijnen van de Woonvisie in deze ruimtelijke structuurvisie aan bod.*

Schijndel wordt beleidsmatig gezien als landelijke gemeente met groeisaldo-0¹. Vanuit dit ontwikkelingsmodel vragen de algemene trends als vergrijzing, gezinsverdunding en het doelgroepenbeleid (leidend zijn inkomens van huishoudens) om specifieke aandacht voor de kwalitatieve aspecten van woningbouw. Extra dimensies die daar bovenop komen zijn de specifieke taakstelling vanuit Europa via het Rijk (voorzien in de huisvesting van statushouders en beperkingen in de sociale huursector) en ontwikkelingen die zorg en wonen uit elkaar halen. Het zorgt voor een grotere druk op de onderkant van de woningmarkt.

¹ Provinciale typering voor Schijndel; maximaal aantal te woningen bouwen om in de natuurlijke bevolkingsontwikkeling te voorzien, bij een gelijk aantal vertrekkende als vestigende mensen in de gemeente.

De zorgplicht van de overheid voor adequate huisvesting, de eigen verantwoordelijkheid en de zelfredzaamheid van burgers vormt de stelregel bij de woontypeverdeling: "gelijke kansen voor iedereen!". Enige grip op de woningmarkt is daarom nodig en goed mogelijk door een kwantitatieve en kwalitatieve afstemming met de bestaande woningvoorraad. Het belang van een Woonvisie die bij de tijd is om knelpunten te analyseren en kansen te benutten blijft groot.

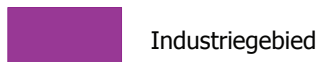
Het voorgaande in combinatie met de afhankelijkheid voor woningbouw van commerciële particuliere en individuele particuliere partijen zorgt ervoor dat een afzonderlijke stedenbouwkundige visie nodig is. Alleen zo kan er grip gehouden worden op de verdere fysieke ontwikkeling van Schijndel. De kenmerkende Schijndelse eigenschappen moeten in wisselwerking met haar omgeving in balans blijven, zodat de identiteit herkenbaar blijft. Zo is weliswaar bekend dat Schijndel maximaal 4 bouwlagen als uiterlijke bouwhoogte wil toestaan, maar nog niet geduid is of dit ook overal de bedoeling is. Bij de beoordeling over de wenselijkheid van bouwontwikkelingen helpt een stedenbouwkundige visie, vanwege het tactische uitwerkingsniveau.

Legenda

Standaard onderdelen



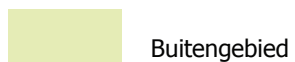
Woongebied



Industriegebied

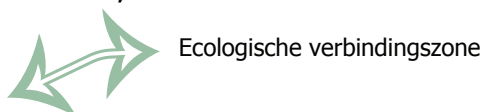


Groen

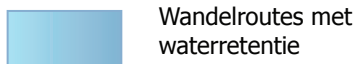


Buitengebied

Natuur, Water en cultuurhistorie



Ecologische verbindingzone

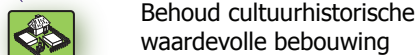


Wandelroutes met waterretentie

Voor het totale buitengebied geldt:



Landschapsverbetering

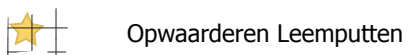


Behoud cultuurhistorische waardevolle bebouwing



Groene wiggen

Recreatie en toerisme



Opwaarderen Leemputten



Ontwikkeling Vlagheide



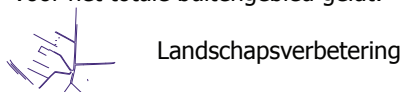
Ecologische verbindingzone

Landbouw en buitengebied



LOG 't Woud

Voor het totale buitengebied geldt:



Landschapsverbetering

Voorzieningen



Herontwikkeling Vossenbergherontwikkeling



Horeca concentratie

Voor het totale buitengebied geldt:



Verbreding horeca

Verkeer en vervoer



Duits lijntje



Externe veiligheid

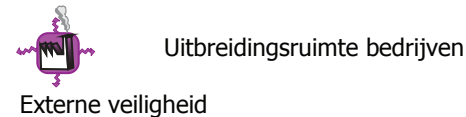


Hoogspanningsleiding



Hogedruk gasleiding

Werken

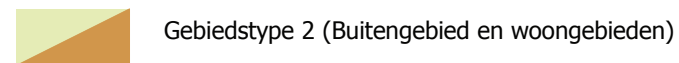


Uitbreidingsruimte bedrijven

Externe veiligheid



Gebiedstype 1 (Bedrijventerreinen)

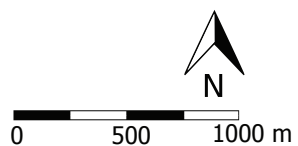


Gebiedstype 2 (Buitengebied en woongebieden)

Wonen



Zoekgebied wonen





6. Uitvoering

Om de voorgenomen keuzes ook te kunnen (laten) verwezenlijken is er een duidelijke aanpak nodig. Duidelijkheid begint aldus met de keuzes die voor de toekomst van Schijndel wenselijk zijn. Instrumenten, middelen, maar ook de juiste instelling zorgen voor optimaal resultaat. Dit hoofdstuk brengt naar voren welke planvormen en wettelijke regelingen van toepassing zijn op locatie- en gebiedsontwikkeling, waarvan de gemeente zich kan bedienen. Voor de hand liggend zijn bestemmingsplannen om de uitvoering van voornemens te verzekeren. Daarnaast zijn er echter ook verschillende manieren om tot afspraken met initiatiefnemers te komen, waaronder medebekostiging van gemeentelijke projecten, maar ook het opleggen van ruimtelijke voorwaarden. Het hoofdstuk begint met de vormen van locatie- en/of gebiedsontwikkeling en de juiste houding van de betrokken partijen hierin.

Vrije grondexploitatie en noodzakelijke grip

Grip op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is een verantwoordelijkheid van de overheid voor haar inwoners. Door locatie- en/of gebiedsontwikkeling vindt verandering van de woon- en leefomgeving plaats. Grondbezit en de exploitatie van gronden zijn hierin cruciaal. Behalve de specifieke ruimtelijke aspecten zijn financieel-economische overwegingen bepalende factoren voor het echt verwezenlijken van de doelstellingen. De risico's van grondverwerving en het bezitten van grond, worden almaar groter en zeker in een tijd dat er meer-en-meer gericht wordt op de herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. De risicoverantwoording in combinatie met de lokale volkshuisvestings- en bedrijfs(terrein) ontwikkeling heeft ertoe geleid dat veel gemeenten in de praktijk steeds minder vaak als grondeigenaar betrokken zijn.

Een particuliere grondeigenaar kan en mag in beginsel zijn eigen perceel geheel ontwikkelen. Particuliere locatie- en/of gebiedsontwikkeling heeft inmiddels de overhand genomen en kent geen ommekeer. Voorbeelden van uitzonderingen hierbij in de praktijk zijn gemeenten als Amsterdam die grond uitgeven met erfpacht, maar bijvoorbeeld ook Almere en Lelystad die grond uitgeven na overname van de nieuwe gronden door de landwinning van de rijksoverheid. Met een afnemende woningbouwopgave op de lange termijn in het vooruitzicht is locatie- en gebiedsontwikkeling dan ook steeds afhankelijker van (de belangen van) externe partijen.

Locaties binnen bestaande woon- en leefomgevingen zijn nog eens extra gevoelig voor vertraging vanwege de complexiteit van de betrokken belangen. Vooral het handelen vanuit het eigenbelang door individuele particulieren zorgt voor een afwachtende houding. Naast uitstel komt in voorkomende gevallen zelfs afstel voor. De grip op ruimtelijke ontwikkelingen is hierdoor afgenomen en daarmee de realisatie van de bestuurlijke ambities. Er zijn kortweg slimmere planningsmethoden nodig.

Voor de positie van de gemeente is beperkt grondbezit of in dit geval passieve grondpolitiek wel gunstig geweest. Zo zijn bijvoorbeeld de extreme (financiële) gevolgen van de huidige economische crisis aan Schijndel voorbij gegaan.

De basis voor optimale grip vanuit de hedendaagse grondsituatie wordt in elk geval bereikt met een professionele, zakelijke en pro-actieve houding van de overheid als het gaat om de begeleiding van initiatieven. Dit komt de continuïteit van (woning)bouwprojecten ten goede. De begeleiding vanuit de gemeente gaat daarbij volgens het principe uurtje-factuurtje. De gemeente wil daarmee haar betrokkenheid direct in de voorfase van de planontwikkeling doorvertalen naar de initiatiefnemer. Deze extra begeleiding is geen vereiste, maar er wordt wederzijds draagvlak en optimale voorbereiding bij de initiatiefnemer mee bereikt. Dus naast de wettelijk verplichte werkzaamheden rondom bouwaanvragen is er nog een extra mogelijkheid om een beroep te doen op de gemeente.

Vanuit het algemeen belang streeft de gemeente naast een goede ruimtelijke kwaliteit ook een eerlijke verdeling van kosten en baten na. Onvermijdelijk blijft uiteindelijk de afhankelijkheid tussen overheid en marktpartij voor de toekomstige vormgeving van Schijndel.

Grondpolitiek

Via het politieke beleid over de handel en eigendom van grond kan de mate van regie op ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald. Strategische grondposities zijn het meest voor de hand liggend in de huidige tijd voor de situatie van Schijndel om gericht invloed uit te oefenen. Deze uitgangspositie is echter verre van gunstig, omdat:

- er slechts beperkt ruimte is voor uitleglocaties;
- de focus vooral ligt op inbreiding;
- er een beperkte woningbouwopgave voor Schijndel ligt;
- de financiële draagkracht van de gemeente beperkt is.

Een sterke uitgangspositie hangt daarmee af van gelegeheidsaankopen. Sommige komen voort uit reguliere aankopen, maar niet is uitgesloten dat gebruik moet worden gemaakt van onteigening om beleidsdoelstellingen te halen. Hiermee drijft Schijndel een passieve, maar slimme grondpolitiek.

Slimme grondpolitiek gaat dan niet alleen over interessante deals, maar ook over het inzetten van het wettelijk instrumentarium om regie te houden op de voorbereiding en uitvoering van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De start is bij uitstek het vaststellen van een (ruimtelijke) structuurvisie. Dit legt de basis van een degelijke verankering en vormt de opzet van een robuuste ontwikkelingsstrategie. Vanuit een overkoepelende blik wordt zeer selectief gestuurd op verwerving van grondposities. De focus ligt op cruciale locaties voor het verwezenlijken van een integraal beleidsprogramma of om aanzienlijke knelpunten in beleidsambities een impuls te geven (afhankelijk van de noodzaak en wenselijkheid). Desnoods zijn naast de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) nog andere juridische handvatten (Wet voorkeursrecht gemeenten, Onteigeningswet) mogelijk om druk uit te oefenen om de status van gronden om te vormen.

In het proces van grondaankopen, bouwrijp maken en benodigde nutsvoorzieningen komt op een gegeven, geschikt moment de grondverkoop voor woningbouw, bedrijven en/of voorzieningen in beeld. Vergroting van de gemeentefinanciën door grondposities is geen doel op zich. De baten/lasten-afweging en de grondpositie bepaald wel het risicogehalte en

Structuurvisie ruimte

daarmee het aangaan van de mate van grondpolitiek. De mate van grondpolitiek is vervolgens sterk afhankelijk van de eigendomspositie.

- Als de ontwikkellocatie volledig bestaat uit gemeentegrond dan kan de gemeente de exploitatiekosten verrekenen in de gronduitgifteprijs. Via de grondverkoop vindt dan het kostenverhaal plaats. De grondprijzen moeten wel marktconform zijn. Een objectieve prijsbepaling vindt daarom plaats door marktconsultatie, naar bouwgrond (wonen of bedrijvigheid) en reststroken.
- Indien private partijen dusdanig grote belangen hebben, waardoor er een grote afhankelijkheid van deze partijen is door een gedeelde grondpositie, dan is een mengvorm van actief en passief grondbeleid de beste keuze.
- Zijn de gronden volledig in private handen dan rest een kaderstellende rol. Waar nodig worden de juridische handvatten ingezet om de gewenste ontwikkelingsrichting te bereiken door het stellen van locatie-eisen en het wellicht vooraf opleggen van een woningdifferentiatie.

Woon-, bedrijfs- of natuurruimte

Om het woningbouwprogramma te verwezenlijken zijn er al voldoende grondposities ingenomen door marktpartijen op potentiële belangrijke en voorname inbreidingslocaties. Voortgangsbewaking en medewerking vindt plaats op basis van het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwlocaties. Er is geen behoefte aan extra significante grondposities voor de gemeente. In het overzicht "Woningbouwlocaties" als onderdeel van het woningbouwprogramma, is weergegeven voor welke gebieden woningbouwplannen in ontwikkeling zijn. Dit complete programmaoverzicht is de ruimtelijke onderlegger voor de Woonvisie.

Schijndel wil daarnaast haar economische dynamiek optimaal faciliteren. Hiervoor is uitbreidingsruimte voor bedrijven nodig op basis van de lokale behoefte. Om de lokaal gevestigde bedrijven hiervoor ruimte te kunnen bieden is het gebied Duin-Vlagheide als enige in beeld. Regie voeren om ook zorgvuldig ruimtegebruik toe te kunnen passen met een vrij laag financieel risico zorgt er dan voor dat actieve grondpolitiek verantwoord is. Een nadere verdieping staat uitvoerig beschreven in de visies "Bedrijventerreinen" en "Duin-Vlagheide". Bovendien worden via het Regionaal Ruimtelijk Overleg afspraken met een 20-tal gemeenten in Noordoost Brabant en de provincie Noord-Brabant gemaakt en voortdurend worden de afspraken bijgehouden op naleving en effectiviteit.

Natuurontwikkeling is tenslotte een dermate collectieve aangelegenheid dat hier onmiskenbaar een rol voor de overheid ligt. Dit moet dan zo breed mogelijk en gemeentee overstijgend worden gezien. Voor de ecologische verbindingzones wordt de grondpolitiek van de provincie (of andere partners) als leidend beschouwd. De gemeente gaat voor natuurontwikkeling op zelfstandige voet geen grondposities aan. Gelegenheidsaankopen worden niet uitgesloten. Ze staan in dat geval altijd direct in dienst van het lokaal belang. Er is geen vooropgezet stappenplan hiervoor.

Grondexploitatie

Om een locatie- en/of gebiedsontwikkeling te beheersen of te bewaken is een initiatief hiertoe van de overheid zinvol. De diverse (investerings in) ruimtelijke projecten binnen het exploitatiegebied geven pas invulling aan de totale gewenste ontwikkeling als de gemeenteraad de grondexploitatie opent. De kosten van deze projecten worden afgedekt door inkomsten vanuit de gronduitgifte door de gemeente, maar ook zijn inkomsten in de vorm van subsidies mogelijk. De grondexploitatie is dus een verzameling van projecten, kosten en opbrengsten die samen leiden tot een (minimaal) kostendekkende ontwikkeling van een specifiek plangebied. Medewerking aan een geheel privaat initiatief vindt dan ook alleen plaats als het plan kostendekkend is. Een grondexploitatie kan in handen zijn van één of meerdere partijen, waarop verschillende handelwijzen van toepassing zijn.

- Als er een samenwerkingsverband is gevormd met een marktpartij, dan wordt dit uitgewerkt in één of meerdere overeenkomsten. Marktpartijen krijgen binnen het kader van een verantwoorde grondexploitatie voldoende speelruimte om plannen te ontwikkelen die rendabel zijn. Met een realistisch ambitieniveau voor zowel het programma als het kwaliteitsniveau van bijvoorbeeld openbare ruimte en architectonische uitstraling. De uitdaging daarbij is het vormen van een optimaal programma met voldoende planologische kwaliteit, dat niet alleen goed op de markt aansluit, maar ook financieel haalbaar is. De bedoeling is gemeenschappelijk voordeel halen.
- Als een grondexploitatie geheel aan een private partij is, blijft het einddoel hetzelfde. De risico's liggen echter vrijwel geheel bij de private partij. Zo verwerft deze de grond, maakt deze bouwrijp en richt onder regie van de gemeente de openbare ruimte in, legt de benodigde infrastructuur aan en is geheel verantwoordelijk voor (financiële) planschade.

In het geval dat er publiekrechtelijk (via een exploitatieplan) meegewerkt wordt aan uiteindelijk een verliesleidend plan, is er wel een risico voor verhaalbaarheid van de gemeentelijke apparaatskosten. Die kunnen dan niet verder gaan dan de geraamde opbrengsten (macroaftopping).

Deze laatste vorm van locatie- en/of gebiedsontwikkeling is veelal de huidige praktijk. De afgelopen jaren is gebleken dat Schijndel hier prima mee uit de voeten kan. Voorafgaand aan deze vorm van locatie- en/of gebiedsontwikkeling worden met elkaar afspraken gemaakt over de planbegeleiding. De basis moet namelijk wederzijdse betrokkenheid zijn, zonder vrijblijvendheid. De "Wegwijzer Ruimtelijke plannen" biedt het stappenplan voor een gedegen voorbereiding en de juiste mate van verantwoordelijkheidsbesef bij de initiatiefnemer. Om het kostenverhaal te regelen heeft de wetgever in de Wro een onderscheid gemaakt tussen de mogelijkheid om vrijwillig tot overeenstemming te komen of op basis van vastgestelde criteria en procedure(s).

Wettelijk kader voor grondexploitatie

Het zuinig en zorgvuldig omgaan met de omgeving betekent een kwalitatieve meerwaarde voor de totale woon- en leefomgeving. Dit geldt ook voor een goed beheer van de financiën. De rollen en de hulpmiddelen voor de overheid zijn vastgelegd in het grondexploitatiegedeelte van de Wro. Zelfs een regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie zijn erin opgenomen. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en zogenaamde free-riders niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken. Ook is er meer transparantie en zeggenschap voor de consument en concurrentie. Vrijwillige samenwerking staat echter voorop.

Het instrumentarium bestaat uit overeenkomsten, de omgevingsvergunning, het exploitatieplan en uiteraard het bestemmingsplan. Via een bestemmingsplan wordt uiteindelijk elke locatie- en/of gebiedsontwikkeling juridisch verankerd. Voor een nieuwe ontwikkeling moet daarbij ook direct helder in beeld worden gebracht op welke wijze het kostenverhaal wordt geregeld. Dit is dus een cruciale stap in het formele proces. Dan worden de onderhandelingen afgerond en is de uitkomst duidelijk. Ieders verliezen, winsten en daaraan gekoppeld de risico's liggen dan voor aanvang van de uitvoering vast en voor iedereen zijn wederzijdse afspraken inzichtelijk. In de paragraaf over het kostenverhaal wordt een nadere beschrijving gegeven over het kostenverhaalssysteem, met daaraan gekoppeld de uitgangspunten voor de gemeente Schijndel over de manier waarop afspraken met ontwikkelende partijen mogelijk zijn en voor welk soort locatie- en/of gebiedsontwikkeling dit van toepassing kan zijn.

Kostenverhaal

Onder kostenverhaal wordt verstaan dat grondeigenaren met hun bouwplannen bijdragen aan de kosten van de grondexploitatie. Gemeenten zijn verplicht tot het verhalen van deze kosten bij grondeigenaren. Dit kan op twee manieren: privaatrechtelijk (via zakelijke overeenkomsten) of publiekrechtelijk (via overeenkomsten, gebaseerd en gekoppeld aan exploitatieplannen). De wetgever maakt vervolgens nog onderscheid in verschillende kostenverhalen, zoals bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening of bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. Eerst komen de principes van de twee manieren en daarna de essentie van elk type kostenverhaal aan bod. Er wordt afgesloten met de meest gewenste aanpak hierin voor Schijndel.

Afzonderlijk van deze structuurvisie, maar sterk aan de werking ervan gekoppeld wordt in de notitie over bovenwijkse voorzieningen uitgebreid hierop ingegaan. Vooral de hoogte en de wijze van financiële bijdragen voor openbare (civiele) werken door particuliere ontwikkelaars ligt hierin vast.

Privaat of publiek

De puur privaatrechtelijke weg is de meest gebruikelijke vorm van kostenverhaal. Het biedt namelijk veel onderhandelingsruimte over kostensoorten en eventuele locatie-eisen, dat niet aan specifieke wettelijke (Wro) criteria gebonden is. Een zakelijke overeenstemming – een anterieure overeenkomst – vormt een solide basis, die vertrouwen en respect uitstraalt voor elkaars belangen en zo het ontwikkelingsproces optimaal garandeert.

Zijn vrijwillige afspraken niet mogelijk dan liggen er strakke richtlijnen voor de afspraken (= publiekrecht). Zo zijn er wettelijk voorgeschreven kostenposten, locatiekosten, criteria (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit; oftewel 'ptp'-criteria) en een zogenaamd exploitatieplan gekoppeld aan een bestemmingsplan. De bijbehorende procedures en waarborgen moeten leiden tot een dwingende overeenstemming – in een posterieure overeenkomst – met een jaarlijkse actualisatieplicht van het vastgestelde exploitatieplan voor de gemeente. Mocht een overeenkomst ook niet mogelijk zijn, dan wordt de af te geven omgevingsvergunning gekoppeld aan het exploitatieplan, op basis waarvan afrekening van de plankosten plaatsvindt.

Duidelijk mag zijn dat de publiekrechtelijke weg een bewerkelijke aanpak is en dat bewegingsruimte beperkt is. Alleen als stok achter de deur en uiterste sturingsmiddel is dit een uiterst geëigend instrument.

Kostenverhaaltype "bijdrage ruimtelijke ontwikkeling"

Het gaat hier om een bijdrage van de particuliere ontwikkelaar voor kosten voor de realisatie van maatschappelijk belangrijke voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur, en cultuur. Respect en vertrouwen voor de maatschappelijke belangen blijkt uit de bereidheid tot het onderling afspraken maken over financiële bijdragen. Dit type kostenverhaal mag alleen op een anterieure wijze leiden tot een overeenkomst, met een ruimtelijke structuurvisie als basis. Essentieel is hierin de ruimtelijke samenhang tussen de bebouwde omgeving en de beoogde ontwikkelingen. Voor de eerder genoemde twee rode functies (woningen en bedrijven) zijn infrastructurele en groene voorzieningen nodig om een optimale woon- en werkomgeving te hebben. De meeste voorzieningen liggen in het plangebied zelf en worden bij de planontwikkeling zelf opgeleverd. Zijn er aanpassingen nodig in bijvoorbeeld het bestaande overige wegennet als gevolg van de aanstaande nieuwbouwlocaties (zie overzicht in de bijlage), dan is het redelijk om een evenredige bijdrage te eisen vanuit de nieuwe ontwikkeling. De voorzieningen die de komende jaren zijn voorzien zijn opgesomd in het GVVP. Groene of culturele voorzieningen die gewenst zijn voor een goed woon- en leefklimaat zijn grotendeels opgenomen in het Groenbeleidsplan.

Kostenverhaaltype "bovenwijkse voorzieningen"

De kosten voor voorzieningen waarvan ook andere locaties zoals die van de particuliere ontwikkelaar profiteren, zoals de aanleg van verkeerswegen, riolering, groen, licht en dergelijke kunnen naar proportie in rekening worden gebracht bij de particuliere ontwikkelaar. De definitie van "bovenwijks" is dan bijzonder cruciaal en op anterieure en op posterieure wijze

Structuurvisie ruimte

kunnen overeenkomsten worden gesloten. Anterieur zijn er geen specifieke wettelijke vereisten en posterieur is het zojuist beschreven totaalpakket van toepassing. Voor beide wegen geldt dat een structuurvisie en een fonds of bestemmingsreserve wel zeer gewenst zijn voor de toerekening van kostensoorten.

Kostenverhaaltype "bovenplanse verevening"

Vergelijkbaar gaat het er aan toe bij het kostenverhaal van een locatie- en/of gebiedsontwikkeling met tekorten om te verevenen met ontwikkelingen die een overschot hebben in de exploitatie. Voornamelijk onderdelen die een exploitatie beïnvloeden zijn de kosten van openbare (civiele) werken. Om het tekort te verevenen met financiële plussen is een ruimtelijke structuurvisie en fondsvorming nodig. En daarmee wederom de ruimtelijke samenhang.

In de anterieure fase geldt deze aanpak als een "bijdrage ruimtelijke ontwikkeling", zonder verplichte fondsvorming. Posterieur is het kostenverhaal gehouden aan wederom de wettelijke 'ptp'-criteria (voor de toerekening van kosten/bijdragen), het exploitatieplan en fondsvorming. Dezelfde effecten van bewerkelijkheid en beperkte bewegingsruimte maken deze methode niet

Uitgangspunt:

Afspraken over exploitatiekosten worden per definitie met de tegenpartij onderzocht. Mocht dit in de definitiefase nog niet zijn gelukt en is er een dermate groot maatschappelijk belang met het project gemoeid, dan volgt een publiekrechtelijke regeling voor de kosten. De verdeling naar investeringskosten volgens de nota over bovenwijkse voorzieningen is leidend.

aantrekkelijk, maar het kan noodzakelijk zijn.

Particuliere initiatieven en overheidsparticipatie

De gemeente Schijndel treedt steeds verder terug. Ook op het gebied van locatie- en gebiedsontwikkeling is dit aan de orde, wat blijkt uit een steeds verdere passieve grondpolitiek. Er wordt steeds meer uitgegaan van vertrouwen in inwoners en initiatiefnemers van bouwprojecten volgens de noemer overheidsparticipatie. Dit principe is de rode draad in de uitvoering van het beschreven beleid in deze visie, om de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling te bewerkstelligen. Randvoorwaarden blijven nodig, waarbij een verschuiving van overheidscontrole waar nodig naar het zelfregulerend vermogen van de samenleving waar mogelijk plaatsvindt.

De uitdagingen en oplossingen om tot een gedragen ruimtelijke ontwikkeling te komen, houden ook financiële afspraken in voor bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen waar heel Schijndel baat bij heeft. Onderlinge overeenkomsten om ruimtelijke en financiële randvoorwaarden vast te leggen verlopen via vertrouwen en respect in elkaars belangen. Dit onderdeel van locatie- en/of gebiedsontwikkeling is privaatrechtelijk, maar is onlosmakelijk gekoppeld aan het publiekrechtelijke deel ervan. Niet alleen tussen de gemeente en de initiatiefnemer, maar dus ook tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de samenleving moet worden nagegaan welke behoeften en eisen er zijn.

Op beide terreinen moet telkens na worden gegaan waar de mogelijkheden liggen om de initiatiefnemer met de direct betrokken burgers of bedrijven zoveel mogelijk hun gezamenlijke uitkomst vast te kunnen gaan stellen.

Deze visie is daarmee een richtinggevend vertrekpunt voor aanknopingspunten om initiatieven te onderzoeken op wenselijkheid, ondanks dat er in overig geldend beleid (nog) geen mogelijkheden voor zijn. Bij de eindafweging door het gemeentebestuur gaat het om de balans tussen het algemene belang en het individuele belang, met een juridische basis in de wetgeving. Met de voorliggende visie wordt de set aan planinstrumenten afgerond, waar in wordt gegaan op het wenselijk ruimtelijk beleid. In het volgende schema is hiervan een overzicht weergegeven.

Visies	Uitvoering
<i>Per sector</i>	<i>Per bestemmingsplan op adresniveau</i>
Groen (herzien)	Bedrijventerreinen (nieuw)
Verkeer (herzien)	Landelijk gebied (herzien)
Water (herzien)	Molenstraat e.o. (nieuw)
Bedrijventerrein (nieuw)	Woongebied (nieuw)
Detailhandel (nieuw)	
Wonen (herzien)	
Stedenbouw (nieuw)	
Archeologie (nieuw)	
<i>Uiterlijk 2011 gereed of gestart in 2012</i>	<i>Actualisatie uiterlijk 2013 gereed of gestart</i>
<i>Per gebied</i>	<i>Regeling voor kostenverhaal</i>
Duin-Vlagheide (nieuw)	Nota over bovenwijkse voorzieningen (nieuw)
Wijbosch (nieuw)	
Buitengebied (herzien)	De gebiedsvisies voorzien hier zelf in
<i>Uiterlijk 2011 gereed of gestart in 2012</i>	

Uitvoering in de praktijk

Naast de beoogde ambities is de structuurvisie vooral een toetsingskader voor particuliere initiatieven. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan bestaand planologisch beleid. Bestemmingsplannen binden de inwoners en bedrijven namelijk direct. Pas als het niet binnen de geldende planologisch-juridische voorschriften past komen de strategische plannen en visies eraan te pas. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Een particulier initiatief wordt

op onderstaande wijze in behandeling genomen;

1. Toets aan tactisch beleid (bestemmingsplannen)

Voor het overgrote deel van de initiatieven is er voldoende uitgewerkt beleid om relatief eenvoudig te besluiten om medewerking te verlenen aan een ruimtelijke ontwikkeling. De wenselijkheid is via concrete regels aangegeven en een nadere toetsing aan bijvoorbeeld een visie is daarmee niet aan de orde.

Past een initiatief niet binnen tactische kaders, dan is stap 2 t/m 4 aan de orde.

2. Toets aan strategisch beleid (visie's)

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente. Indien een initiatief hier aan bijdraagt en het inpasbaar is in de directe omgeving, dan volgt de beoordeling op alle van toepassing zijnde wettelijke criteria.

3. Toets volgens wet- en regelgeving

Het initiatief moet voldoen aan wet- en regelgeving voor specifiek zaken. Het gaat dan om normen voor geluid, luchtkwaliteit, mate van bodemverontreiniging, milieuzonering, natuurwaarden, archeologie en cultuurhistorie/monumentenzorg, waterhuishouding, verkeer en parkeren, externe veiligheid, maar ook de verzekering van het kostenverhaal moet duidelijk zijn en de economische uitvoerbaarheid moet zijn aangetoond.

4. Planologische procedure

Indien een initiatief voldoet aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van bestemmingsplanwijziging / uitgebreide omgevingsvergunning opgestart. Ingeval er zaken over het hoofd zijn gezien, dan is dit de periode om dit te ontdekken, mogelijk met behulp van betrokken omwonenden. Tegelijkertijd is het ook mogelijk om specifieke individuele belangen op te halen en deze in de besluitvorming op een aanstaande ruimtelijke ontwikkeling mee te laten wegen. De uitkomst van zo'n planprocedure staat dus niet op voorhand vast, maar al het mogelijk bekende is wel in de planontwikkeling betrokken, uitgewerkt en in kaart gebracht.

Het uiteindelijke besluit van de gemeente is tenslotte de basis voor de uiteindelijke ruimtelijke vormgeving van dat gedeelte van Schijndel waar het de initiatiefnemer om ging. De inzet is altijd een toekomstige vorm van gebruik en bouwkundige inrichting waar alle partijen optimaal aan hebben bijgedragen. grondpolitiek. Er wordt steeds meer uitgegaan van vertrouwen in inwoners en initiatiefnemers van bouwprojecten volgens de noemer overheidsparticipatie. Dit principe is de rode draad in de uitvoering van het beschreven beleid in deze visie, om de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling te bewerkstelligen. Randvoorwaarden blijven nodig, waarbij een verschuiving van overheidscontrole naar het zelfregulerend vermogen van de samenleving plaatsvindt. De uitdagingen en oplossingen om tot een gedragen ruimtelijke ontwikkeling te komen, houden ook financiële afspraken in voor bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen waar heel Schijndel baat bij heeft.

Onderlinge overeenkomsten om ruimtelijke en financiële randvoorwaarden vast te leggen verlopen via vertrouwen en respect in elkaars belangen.



