

VISIE OP HET GEBIED
SCHAIJK-WEST
GEMEENTE LANDERD

CONCEPT

In opdracht van:
Princen Projects

23 MEI 2022

VERBODEN

VER

HOEV

Aanleiding en opgave



Aanleiding en situatie

De gemeente Landerd heeft een grote woningbouwopgave voor alle kernen. Voor de kern Schaijk bevindt zich de grootschalige uitbreidingslocatie 'Akkerwinde' momenteel in de afrondende fase, waardoor de gemeente op zoek is naar een nieuwe uitbreidingslocatie voor het dorp. De westzijde van het dorp is hiervoor in beeld.

In deze dorpsrand van Schaijk is het agrarisch tuinbouwbedrijf Jonkergouw gevestigd. Het bedrijf ligt direct aan het stedelijk gebied, wat zorgt voor overlast (verkeer en geluid) en heeft bovendien groeiambities. Jonkergouw is met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden van een verplaatsing van het bedrijf. De financiële haalbaarheid hiervan wordt deels bepaald door de ontwikkelingsmogelijkheden op zijn gronden in de dorpsrand.

Opgave: een gebiedsvisie

Om te beoordelen of en op welke wijze het gebied kan doorontwikkelen is een integrale gebiedsvisie nodig voor de gehele westelijke dorpsrand: de gehele zone tussen de Zandstraat in het noorden en de Willevestraat in het zuiden. De visie betreft een duurzaam toekomstperspectief, waarbij naast woningbouw mogelijkheden ook andere opgaven worden meegekoppeld, zoals klimaatadaptatie, versterking van landschap, de biodiversiteit en de recreatieve uitlopmogelijkheden voor het bestaande stedelijke gebied. Een gebiedsvisie vormt zo een samenhangend ruimtelijk kader dat als basis dient voor een verdere ontwikkeling van het gebied. Binnen dit ruimtelijk kader kunnen onderdelen nader uitgewerkt en ontwikkeld worden.

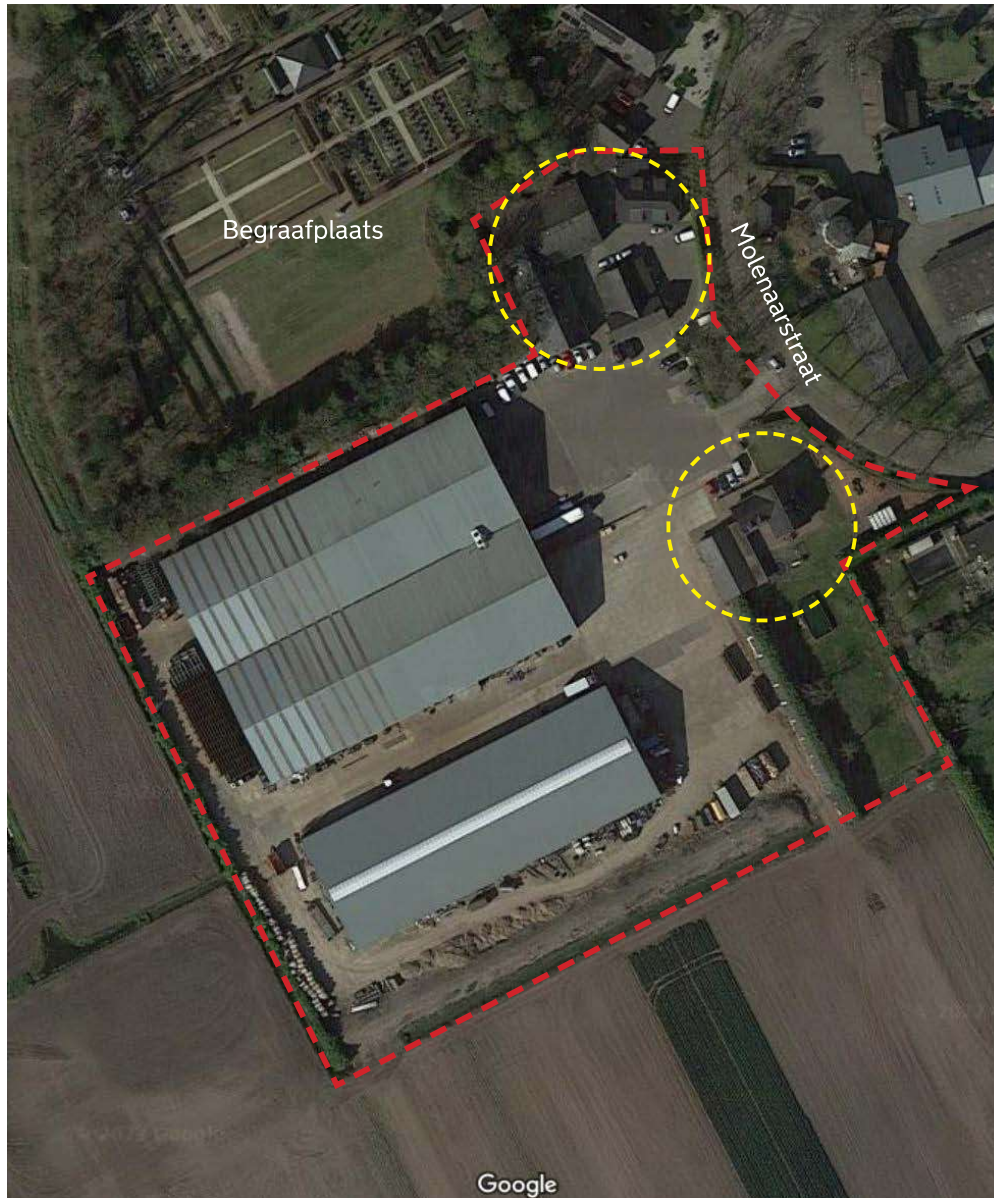
Status document

Dit document biedt de eerste aanzet/verkenning voor de gebiedsvisie vanuit een brede landschappelijke analyse. Alle lagen van het landschap, zoals cultuurhistorie, water, bodem, verkeersafwikkeling, recreatieve routing, beleving zijn in beeld gebracht. Voordat het daadwerkelijk een status als gebiedsvisie kan krijgen, dient er nog een inhoudelijke verdiepingsslag plaats te vinden en in dialoog met diverse disciplines gemeente, aanwonenden en partijen als waterschap en provincie aangescherpt te worden.

Ligging in de omgeving



Huidige situatie Jonkergouw



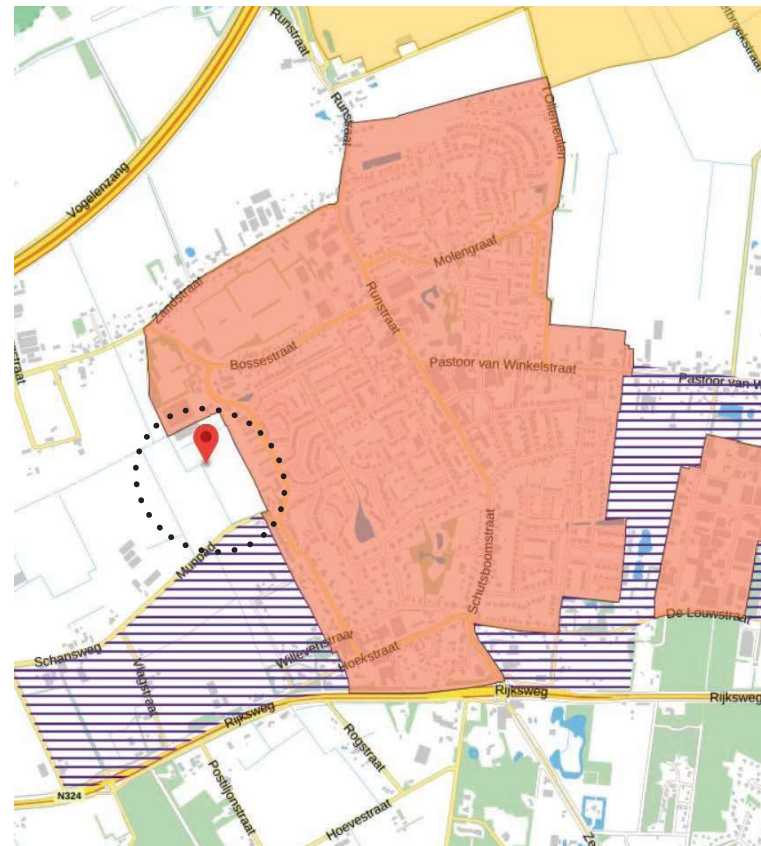
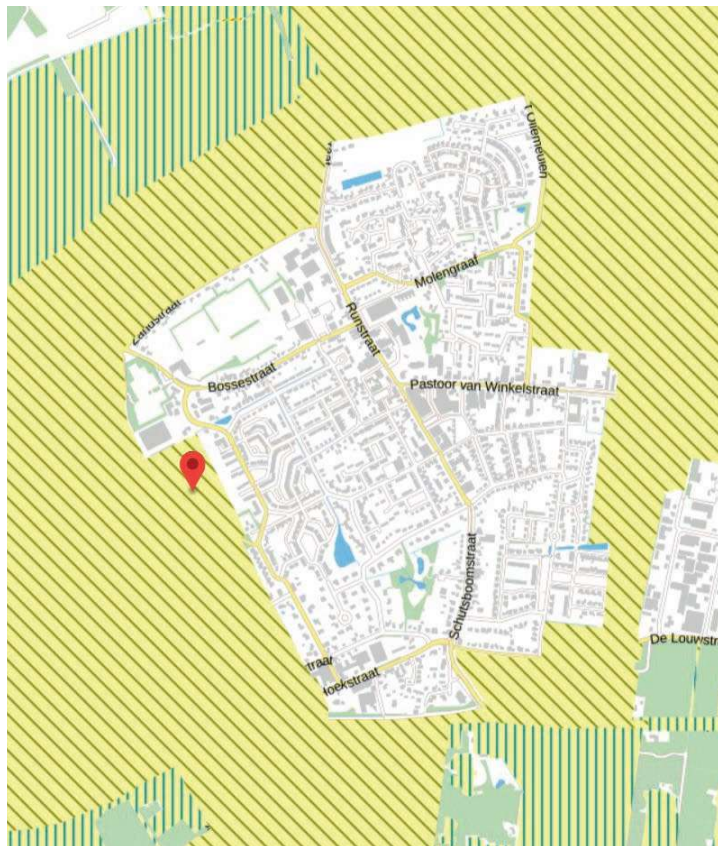
Huidige situatie

In de huidige situatie is ten zuiden van de begraafplaats het bedrijfserf van Jonkergouw gelegen. Het erf bestaat uit twee grote loodsen, opslagruimte rondom de loodsen, een bedrijfswoning met tuin aan en een aantal (woon/bedrijfs-)gebouwen aan de noordzijde. De bedrijfswoning en de noordelijke gebouwen zijn momenteel in gebruik als huisvesting voor arbeidsmigranten. Deze zijn aangeduid met de gele cirkels op de naastgelegen kaart. Het erf is omzoomd met een grondwal en (wintergroene) beplanting.

Toekomstige situatie

Wanneer het bedrijf van Jonkergouw verplaatst wordt naar een andere locatie komt de achterblijflocatie geheel beschikbaar voor transformatie naar woningbouw. De loodsen, verhardingsvlakken en grondwallen zullen worden verwijderd. De gebouwen waarin de arbeidsmigranten gehuisvest zijn zullen behouden blijven en dienen te worden ingepast in de toekomstige woonomgeving.

ANALYSE | BELEID



- Landelijk gebied
- Gemengd landelijk gebied
- Groenblauwe mantel

- Stedelijk gebied
- Concentratiegebied
- Landelijke kern
- Verstedelijking afweegbaar

Het meest recente beleidsdocument van de Provincie Noord-Brabant betreft de Interim Omgevingsverordening (2021).

In de IOV zijn twee kaarten van belang voor de westelijke dorpsrand van Schaijk:

Landelijk gebied/landbouw

Het gehele plangebied is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied', waarbij het geheel buiten de groenblauwe mantel gelegen is. De zone direct rondom de bebouwde kom is aangeduid als 'verbod uitbreiding veehouderij', het gehele plangebied valt binnen deze zone. In het gebied zijn geen natuurwaarden, NNB of EVZ gelegen.

Stedelijk gebied

De huidige bebouwde kom van Schaijk is in de IOV aangeduid als 'landelijke kern'. Rondom de kern zijn aan de zuidwest en zuidoostzijde een tweetal gebieden aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Het zuidelijke deel van het plangebied (ten zuiden van het Munpad) valt binnen deze zone. Het kerngebied valt buiten deze zone, waardoor een stedelijke ontwikkeling hier niet zonder meer mogelijk is. Een gebiedsvisie middels de diep-rond-breed methode van de Provincie Noord-Brabant dient aan te tonen waarom een dergelijke ontwikkeling een goede ruimtelijke ontwikkeling vormt.



De Structuurvisie Landerd (2014, wijzigingen 2019) formuleert de ruimtelijke beleidskaders. De visie is enigszins verouderd, gaat nog uit van een overcapaciteit aan bouwplannen. Wel duidt de visie het belang van drie doelgroepen: 'jongeren/jonge gezinnen', 'ouderen' en 'wonen en zorg'.

De gemeente Landerd hecht sterk aan de overgangen van de bewoningskernen naar het buitengebied, de zogenaamde dorpsranden. De ruimtelijke inpassing van ontwikkelingen op het snijvlak 'stad en land' is nu vaak niet voldoende. In deze dorpsranden moet ruimte zijn voor landschap, groen, recreatie, water, ecologie en cultuurhistorie. Elke 'rode' ontwikkeling moet gepaard gaan met een zodanige kwaliteitsimpuls dat per saldo sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.



WONEN IN KRACHTIGE KERNEN

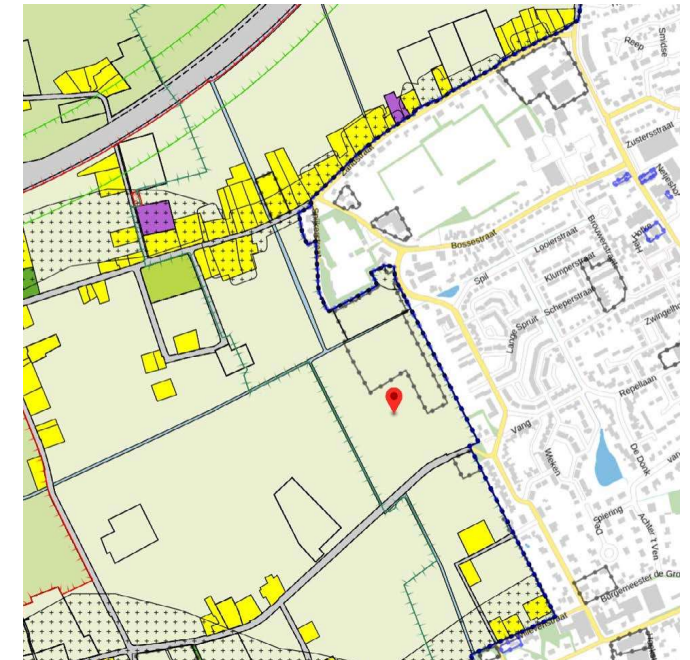
Ruimte voor vernieuwende initiatieven

Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023

19 februari 2019
Versie 0.5

In de woonvisie Landerd 2019-2023 zijn de volgende zaken van belang voor deze visie:

- 'Gamechangers' en de wens voor meer initiatieven geven aanleiding voor een meer flexibele open visie
- Buiten de bestaande 'harde' en 'zachte' plannen is ruimte aan nieuwe initiatieven in alle kernen wenselijk
- Stimuleren van kleinschalige woningbouw voor met name jongeren en ouderen
- Geen kwantitatieve maar kwalitatieve toetsing plannen
- Toetsing op 'onderscheidende thema's planverbeteraar'
- Opgaven rondom:
 - energie (energiebesparing, duurzaamheid)
 - milieu (circulair bouwen)
 - gezondheid (optimaliseren woonmilieu)
 - toekomstwaarde (o.a. klimaatadaptatie)
 - omgevingswaarde (landschap, groen en ecologie)

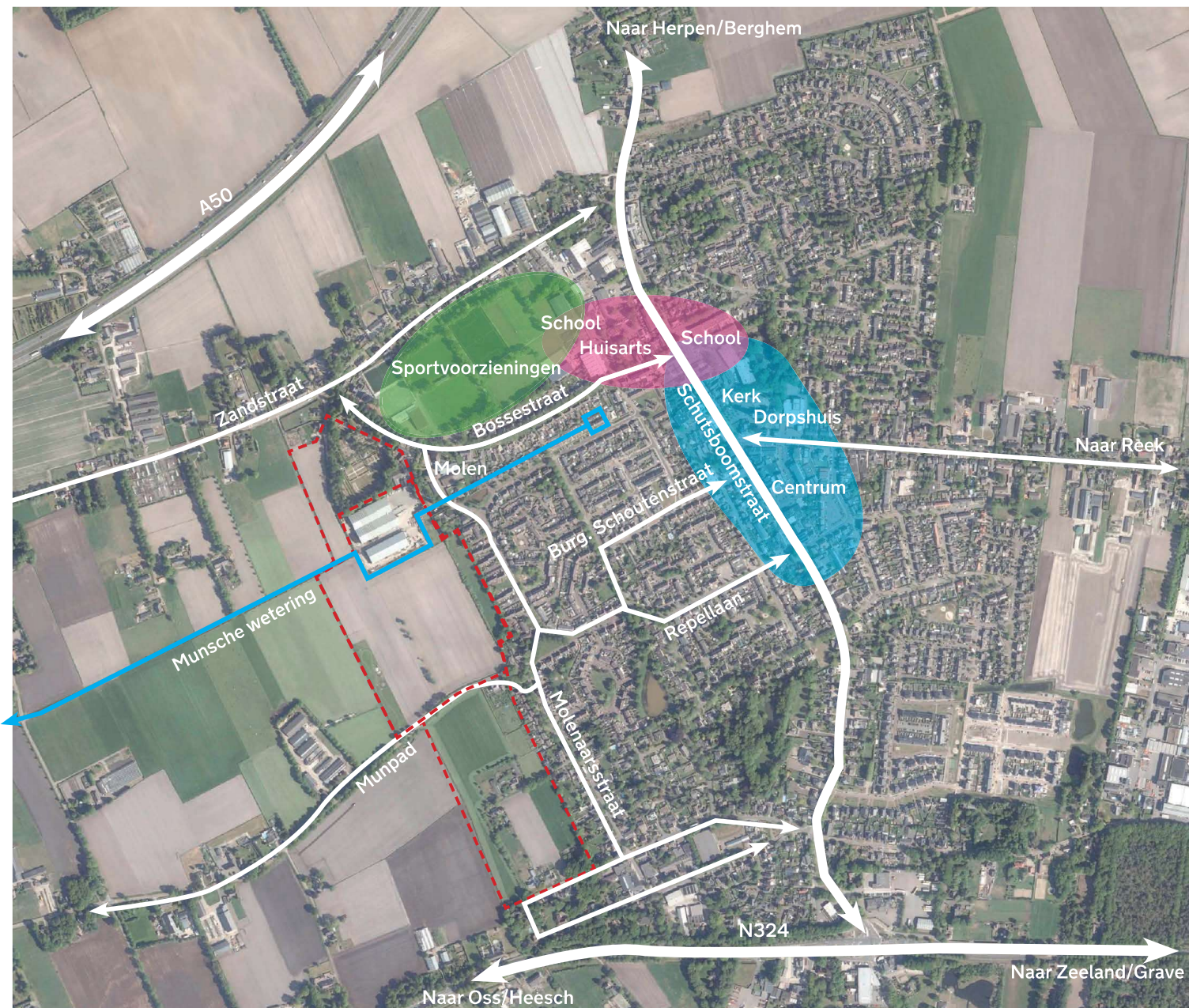


Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2015) betreft het landelijk gebied tot aan de huidige komgrens van Schaijk. Het overgrote deel van de gronden zijn als 'agrarisch-2' bestempeld, verspreid zijn ook enkele burgerwoningen gelegen. De zone van ca. 180-300m rondom de kern is aangeduid met de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

In het vigerende bestemmingsplan zijn op het plangebied geen bijzondere archeologische, cultuurhistorische, natuur of landschapswaarden opgenomen. Enkel het zuidelijkste puntje heeft een dubbelwaarde 'Archeologie 3'.

ANALYSE | LAGENBENADERING

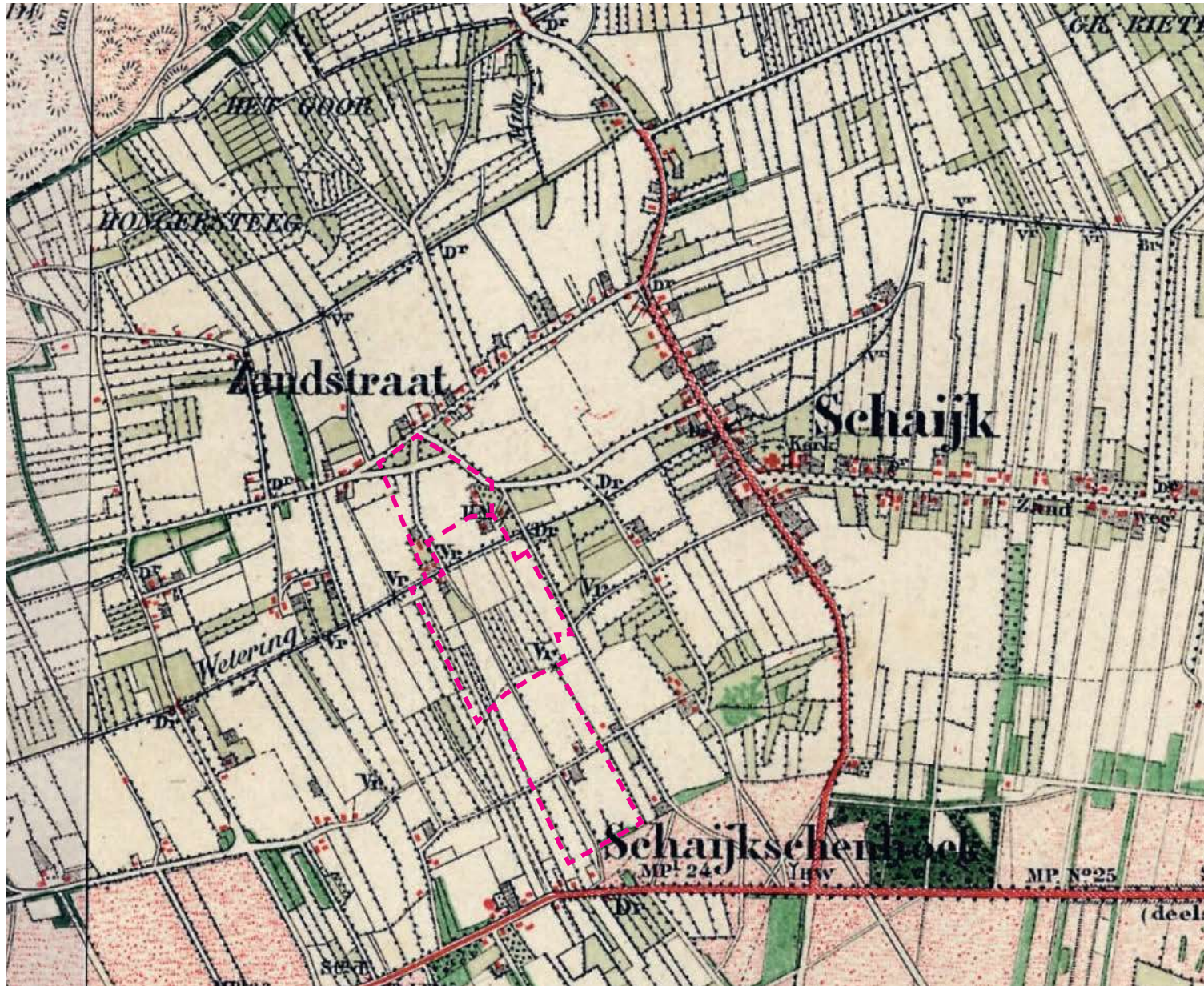
Ligging in de dorpse context



De historische lintstructuur is nog duidelijk terug te vinden in de opbouw van Schaijk. Het centrum met diverse winkels, het dorps huis en de kerk bevinden zich aan de Schutsboomstraat, die tevens de ruggengraat van het dorp vormt. Aan de noordzijde hiervan, op de kruising met de Bossestraat, is een voorzieningencluster gelegen met o.a. twee basisscholen, huisarts, bso en diverse sportvoorzieningen.

Het plangebied is gelegen aan de westrand van Schaijk. Aan de noordzijde grenst het plangebied direct aan de sportvoorzieningen. Via de Bossestraat is er een goede verbinding met de andere voorzieningen.

Ook vanuit het Munpad zijn er goede verbindingen met het centrum via de Burgemeester Schoutenstraat en de Repellaan. Het zuidelijke deel van de dorpsrand ligt wat verder van de voorzieningen af.

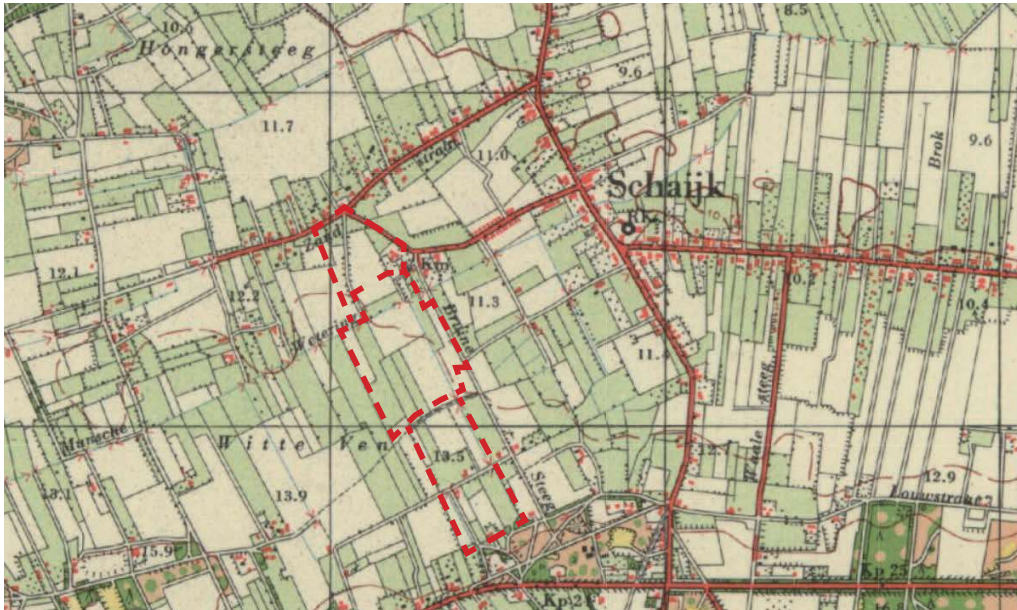


Op de oudste gedetailleerde historische kaart uit ca. 1880 is te zien dat het dorp Schaijk zich als lintdorp ontwikkelt langs de huidige Runstraat/Schutsboomstraat, met oost-west vertakkingen langs de Zandstraat en de Zandweg. Het centrum van het dorp bevindt zich op de kruising van de wegen. Het dorp is gelegen in een laagte tussen de hogere woeste heidegronden.

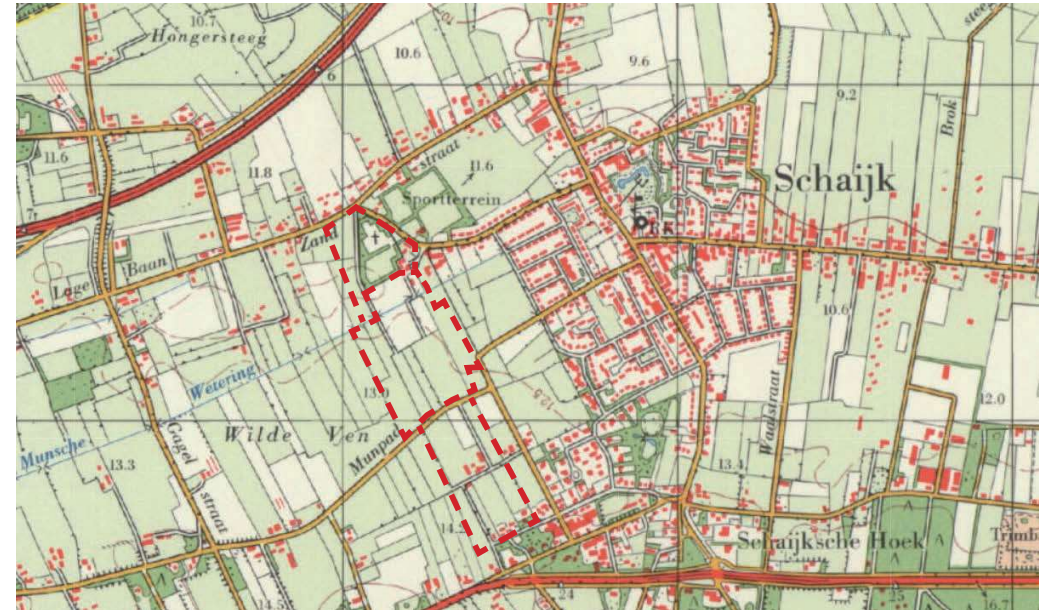
Een gegraven wetering vormt de hoofdstructuur van het gebied. Haaks op deze wetering is een verkaveling ontstaan met smalle stroken die van elkaar worden gescheiden door greppels en groenstructuren, waardoor het kenmerkende slagenlandschap ontstaan is. Rondom het dorp zijn ook enkele grotere percelen zichtbaar op de wat hogere (en drogere) gronden.

Buiten de verdichte lintbebouwing zijn ten westen van Schaijk in het landschap diverse solitaire boerderijen en kleinere gehuchten zichtbaar. Deze zijn onregelmatig verspreid over het landschap, soms in een open lint, soms in kleine vrijliggende clusters op afstand van de wegen. Dit typeert het overgangslandschap van de hoge woeste gronden naar het nattere landschap ten oosten van het dorp, waar dergelijke losse boerderijen nauwelijks aanwezig zijn.

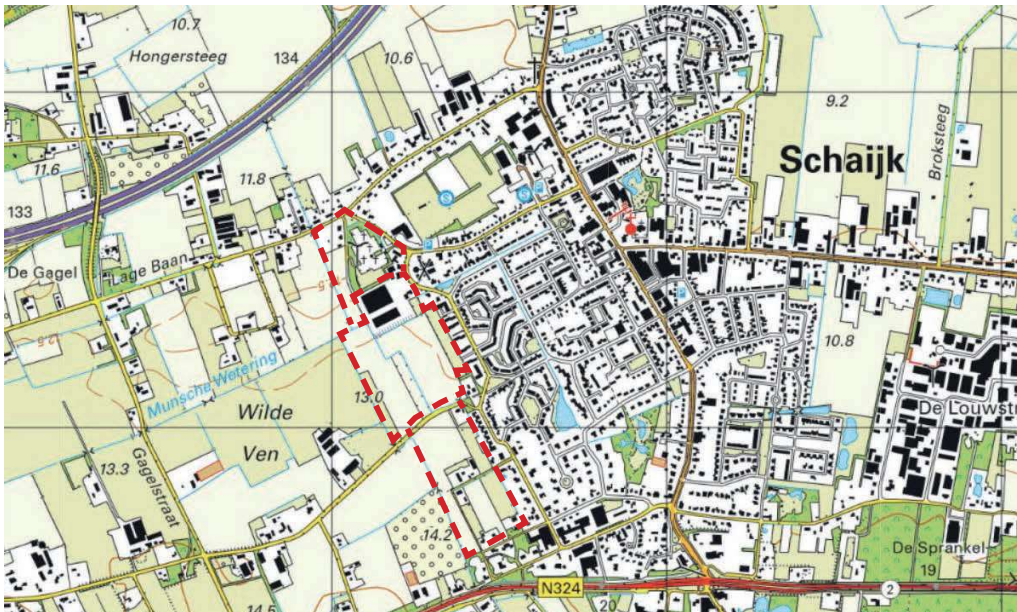
Analyse | Historische ontwikkeling 20e eeuw



1955



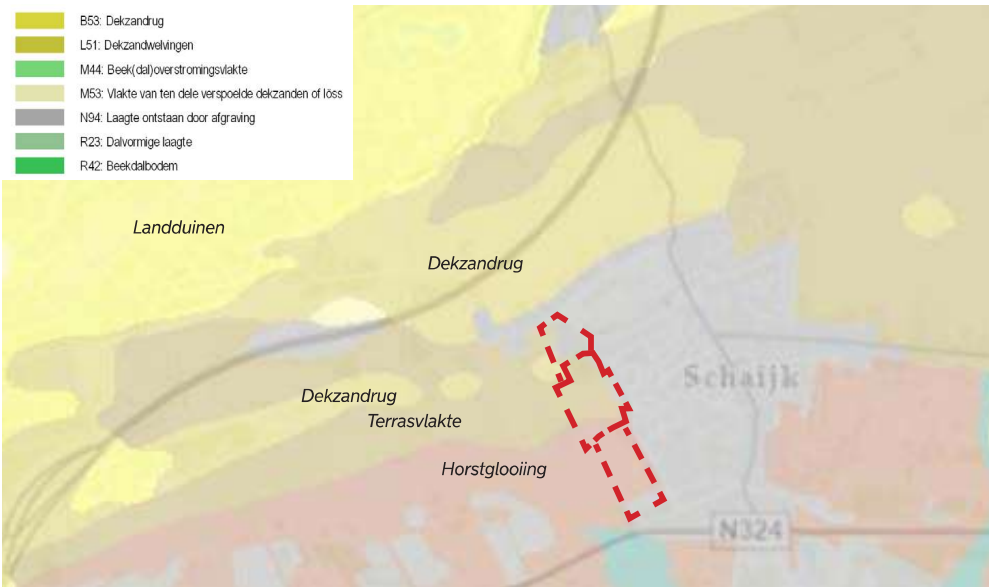
1980



2020

Het landschap is sinds begin 20e eeuw sterk veranderd, waardoor het zijn oorspronkelijke maat en schaal grotendeels heeft verloren. Op de kaart van 1955 is het landschap nog goed herkenbaar en groeit het dorp langs de verdichte linten. De strokenverkaveling met perceelsrandbeplanting is door ruilverkaveling dan al grotendeels verdwenen.

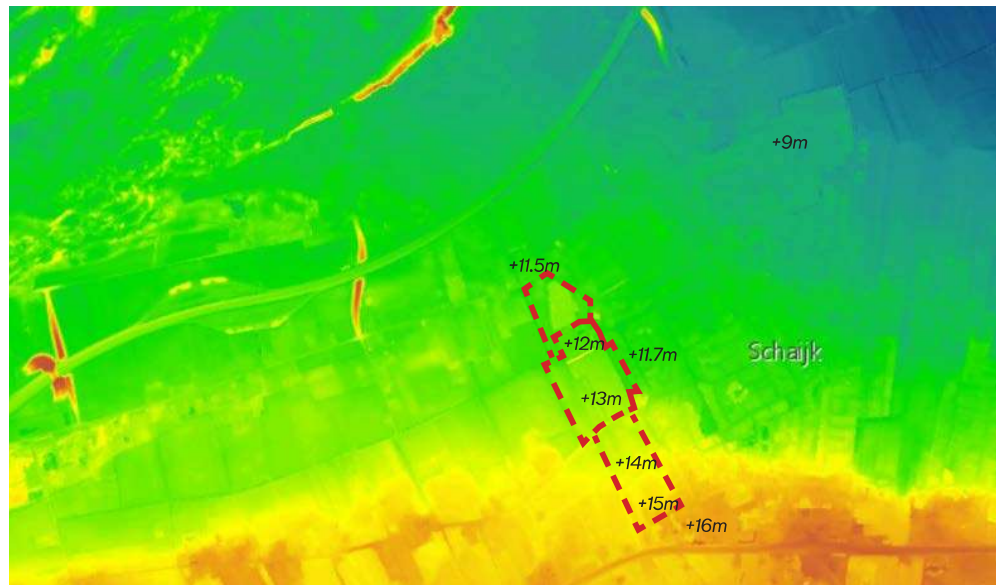
In de volgende decennia breidt het dorp zich buiten de linten uit met woonwijken. Nieuwe ruilverkavelingen zorgen voor een verdere schaalvergroting en kaalslag in het landschap. De historische wetering wordt deels gedempt en verlegd. Het Munpad groeit uit van voetpad naar autoweg die een westelijke ontsluiting van het dorp vormt.



Geomorfologische kaart



Bodemkaart

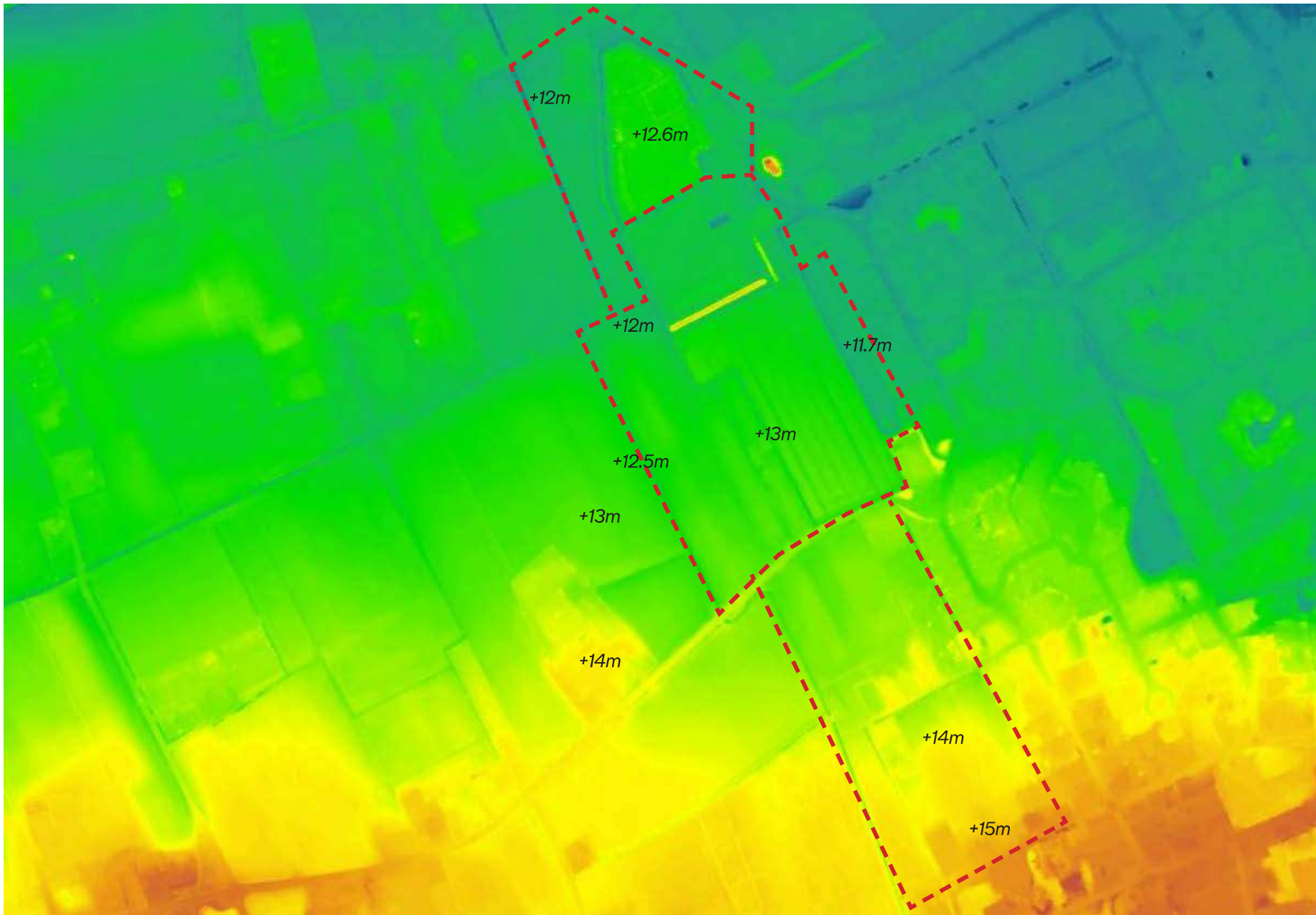


Hoogtekaart (AHN)

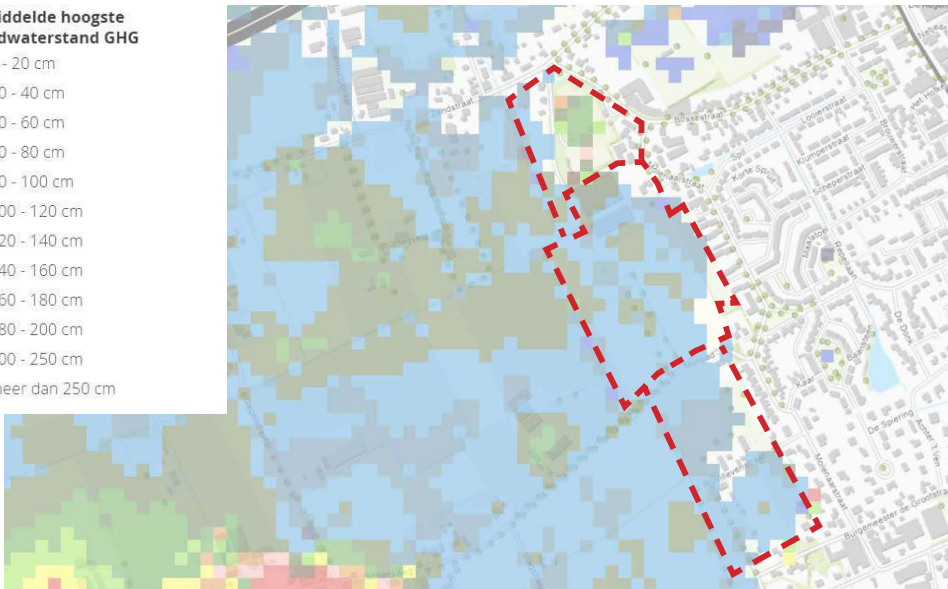
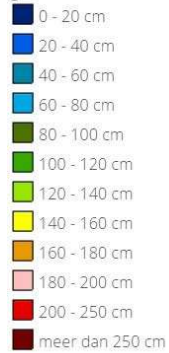
Schaijk is gelegen op de **overgang** van de hoge zandruggen naar het Maasdal, in een langgerekte oost-west **laagte met wetering**.

Het plangebied ligt ook op de overgang de hoge zandrug naar de dekzandwelingen met daarin een hoog gelegen wetering.

De hoogtekaart laat zien dat dit verschil tussen hoog en laag relatief groot is (ca. 1 meter), waarbij het plangebied wat **hoger** ligt dan de aangrenzende wijken van Schaijk.



Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG



Gemiddeld hoogste grondwaterstand



Gemiddeld laagste grondwaterstand



Legger waterschap

Het grondwater zakt in de zomer **vrij diep** weg (160-200cm), maar kan in de winter **redelijk hoog** op komen (60-80cm, plaatselijk tot 40cm).

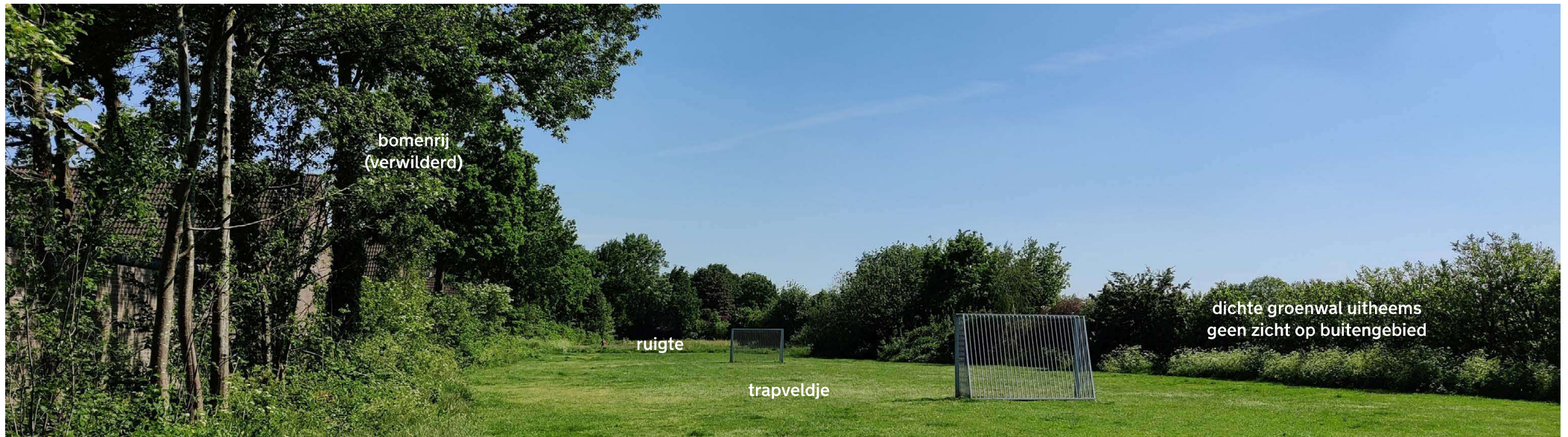
Het plangebied wordt omsloten door enkele A-watgangen met beschermingszone, waarbij door het plangebied een (verlegde) B-watgang aanwezig is: de voormalige Munsche Wetering. Het water wordt anno 2021 om het dorp heen geleid langs de noordzijde.

Vraag gemeente: ambitie ecologie Munsche wetering?

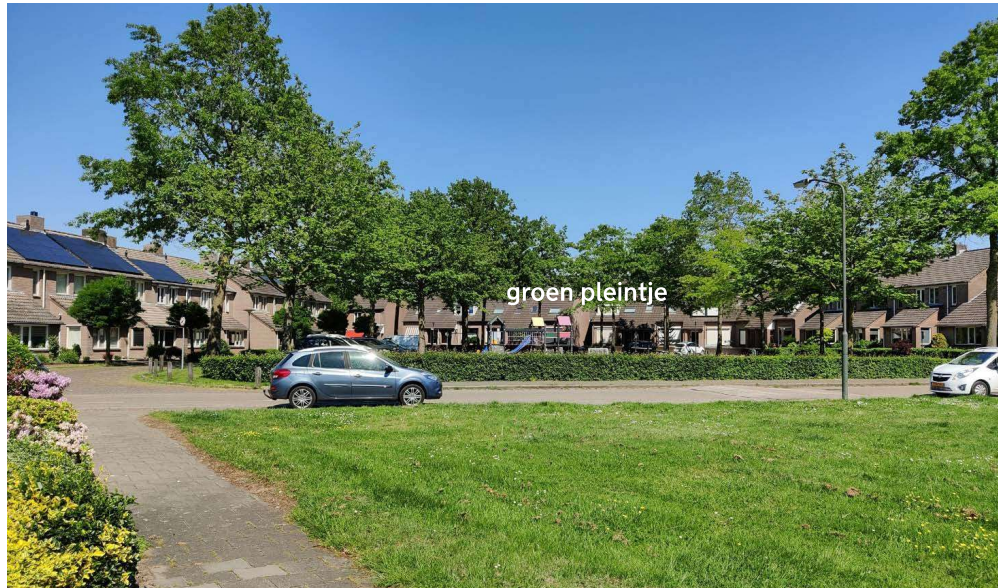
Analyse | Foto's aanzicht op de dorpsrand



Analyse | Foto's Molenaarstraat



Analyse | Foto's Molenaarstraat

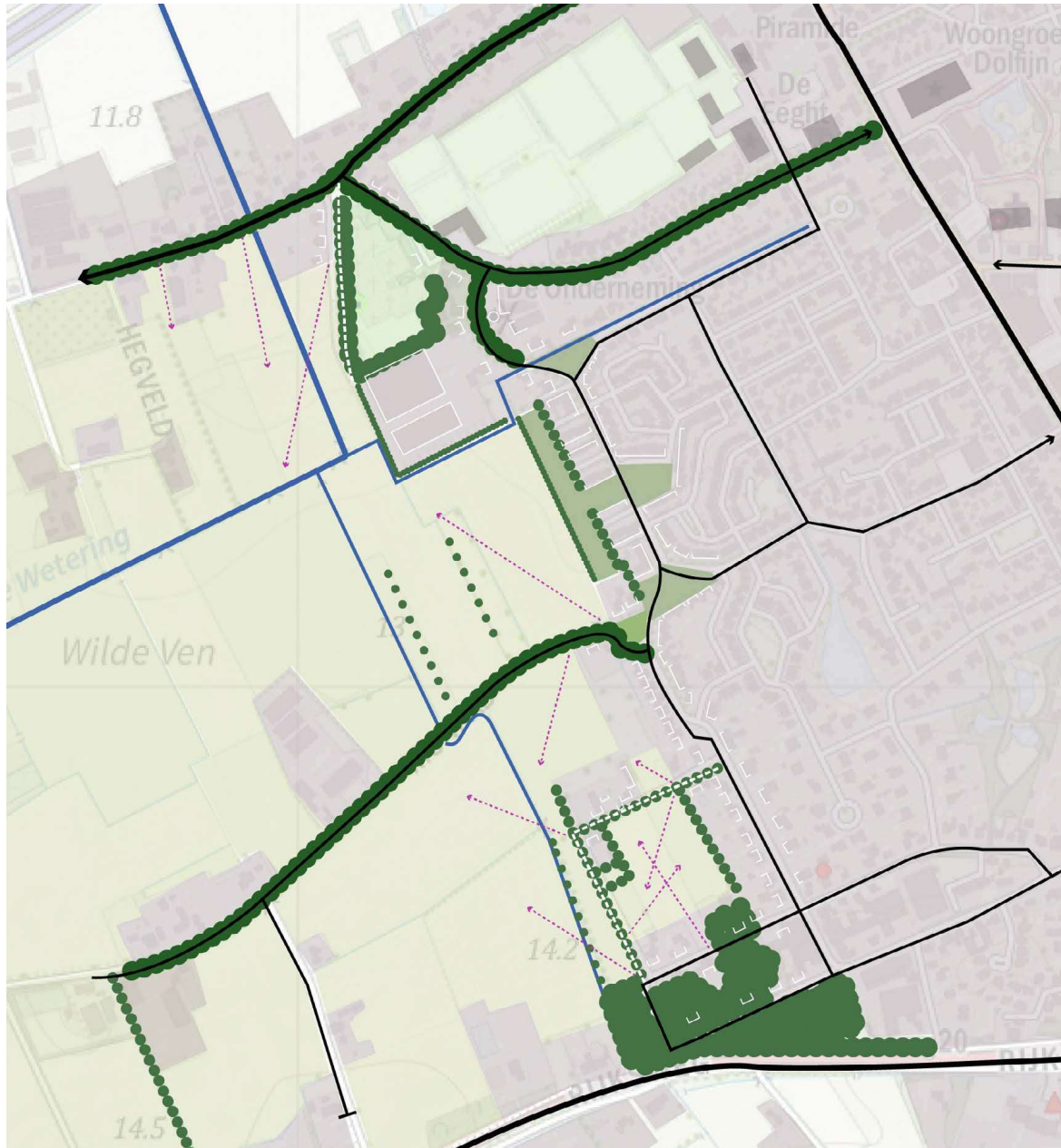


Analyse | Foto's Munpad



Analyse | Foto's zuidelijke deel: kleinschaliger





1. Heldere structuur met een introverte dorpsrand

Parallel-liggende wegen- en waterstructuur die het dorp in prikken. De noord- en zuidzijde hebben een kleinschalige sfeer met historische, authentieke elementen. De tussenliggende woonbuurten zijn naar binnengekeerd, beperkte visuele verbinding met het buitengebied.

2. Grootschalig en open agrarisch gebied

Ten westen van het dorp is open agrarisch landschap, dat zijn oorspronkelijke landschappelijke karakter grotendeels verloren heeft. Beperkte natuurwaarden/biodiversiteit.

3. Beperkte toegankelijkheid landelijk gebied

Enkel op de wegen is recreatief medegebruik van wandelaar en fiets mogelijk.

4. Groenzones in dorpsrand

Aan de Molenaarsstraat, zijn enkele fraaie groene plekken gelegen. Deze bieden kansen om het groen van het buitengebied met het dorp te verbinden.

5. Water

De watergangen zijn recht en doelmatig vormgegeven ten behoeve van de afwatering. Ecologische meerwaarde ontbreekt. Ten hoogte van Jonkergouw is de wetering verlegd. Dit onderbreekt de relatie tussen dorp en buitengebied.

VISIE



Ontwikkelen landschappelijke overgangszone tussen de bestaande kern en het buitengebied

1. Ontwikkelen van een sterk landschappelijk casco:

- groene verbindingen tussen kern en het landschap, op de plekken waar de huidige dorpsrand al openingen biedt. (o.a. de Munsche Wetering wordt opgewaardeerd met natuurvriendelijke oevers en kruidenrijke bermen).
- een robuuste klimaatadaptieve zone aan de westrand t.b.v. waterconservering en robuuste ecologische zone.
- algehele versterking van ecologische waarden en biodiversiteit.
- koesteren en versterken van het bestaande kleinschalige landschap aan de noord- en zuidzijde.

2. Nieuwe woonmilieu's ingebed in de groenstructuur

- verschillende woonbuurten met een eigen identiteit: dorps, landelijk en groene sfeer.
- ontsluiting via de bestaande hoofdwegen: Molenaarsstraat en Munpad
- woningen in voor diverse doelgroepen en prijs categorieën, met speciale aandacht voor betaalbaar en sociaal segment.

3. Versterken recreatieve toegankelijkheid

Opzetten van een padennetwerk in de dorpsrand, die zowel de bestaande woonbuurten als de nieuwe woonbuurten met elkaar en met het landschap verbindt.

Bouwstenen voor de natuurzone

