



Schetsontwerp Wvg locatie

Schijndel

17 oktober 2022

COLOFON

17 oktober 2022

Het schetsontwerp Schijndel is opgesteld door:

SPACE
VALUE

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:



In samenwerking met:



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Locatie	6
Analyse	8
Structuurvisie	16
Schetsontwerp	18
Oppervlak uitgeefbaar	26
Oppervlak nieuw toe te voegen perceel	28
Profielen	30

INLEIDING

Inleiding

Voor Schijndel is één locatie aangewezen om het dorp uit te breiden. Op deze locatie is Wet Voorkeursrecht Gemeente (Wvg) gevestigd. BEECKK Ruimtemakers heeft de opdracht gekregen om een haalbaarheidsonderzoek te doen voor deze nieuwe ontwikkeling. Dit wordt gedaan in een team met Gloudemans, Buro Waalbrug en Spacevalue, bijgestaan door tlu landschapsarchitecten.

Er is afstemming geweest met meerdere disciplines van de gemeente, waterschap en andere adviseurs zoals Geonius.

Dit schetsontwerp vormt de basis voor het haalbaarheidsonderzoek waarmee Gloudemans de berekeningen heeft gemaakt.

Leeswijzer

Uit analyse bleek dat deze locatie gedeeltelijk een waterreserveringsgebied is.

In de in dit boek uitgewerkte variant van de structuurschets is niet de totale wateropgave binnen het plangebied opgelost. Bij uitwerking bleek dit om een volume van 75.035 m³ voor de waterberging te gaan van het bestaand stedelijk gebied, nieuw te bouwen gebied en een deel van het landelijk gebied (10%, naar rato van de overlap van het reserveringsgebied door de nieuwbouwlocatie).

Er is een apart scenario uitgewerkt waarin de waterberging (het volume van 75.035m³) opgelost wordt aan de zuidzijde van het plangebied. Voor dit scenario verwijzen we naar de oplegnotitie. Dit trekken we los van het haalbaarheidsrapport locatie Schijndel.



LOCATIE



ANALYSE



Historisch landschap

De Wvg-locatie ligt ten noord-oosten van Schijndel en was in het verleden een cultuurlandschap dat zich kenmerkte door de kleinschalige verkaveling en het coulissen landschap. Houtwallen, dreven, lanen en kleine bospercelen zorgen voor een gesloten karakter waarin akkers als kamers in het landschap liggen.

Door ruilverkaveling zijn de kleine percelen groter geworden en zijn de houtwallen en hagen sterk gereduceerd. De agrarische gronden zijn van bedrijven waar boeren en vrijwilligers samenwerken aan de bescherming van weidevogels.



Vrijwillige bescherming Weidevogels



Hagen landschap



Enkelbestemming



Omgevingsverordening

Enkelbestemming

Het plangebied heeft momenteel de enkelbestemming 'kleinschalig landschap' en 'natuur en landschap'. Bovendien grens het westelijk deel van het plangebied aan een Natura 2000 zone, derhalve is dit als groenblauwe mantel gemarkeerd, zie omgevingsverordening.

Omgevingsverordening

Een groot deel van het gebied is gereserveerd voor waterberging. Dat betekent niet dat dit per definitie water dient te worden maar wel dat een gebied ter grootte van de gemarkeerde vlek beschikbaar dient te blijven voor waterberging. Eventueel kan de locatie hiervan worden verplaatst mits mogelijk gemaakt.

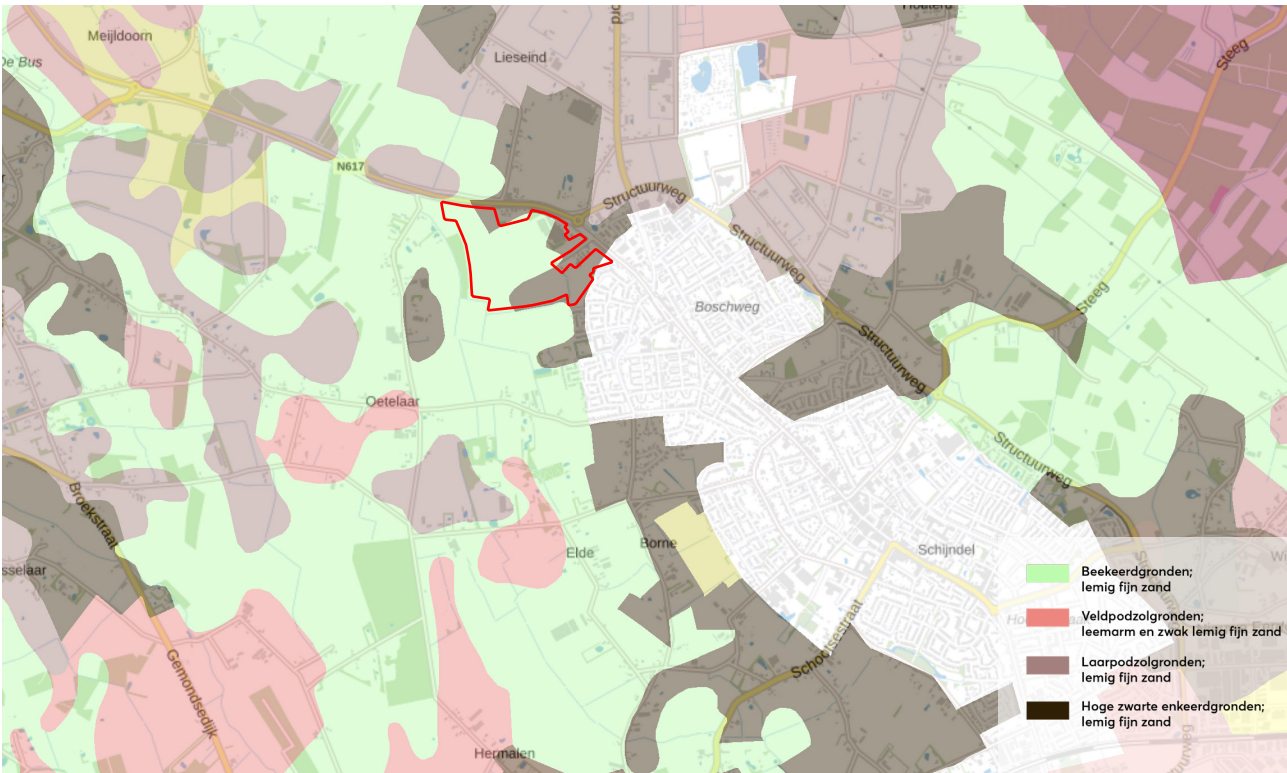
De watercompensatie is berekend door Geonius, zie document: *Klimaatadaptieve planvorming Wvg-locatie Schijndel. CA220022.001. RO1v0.1, dd. 14 juni '22.*

Bodem

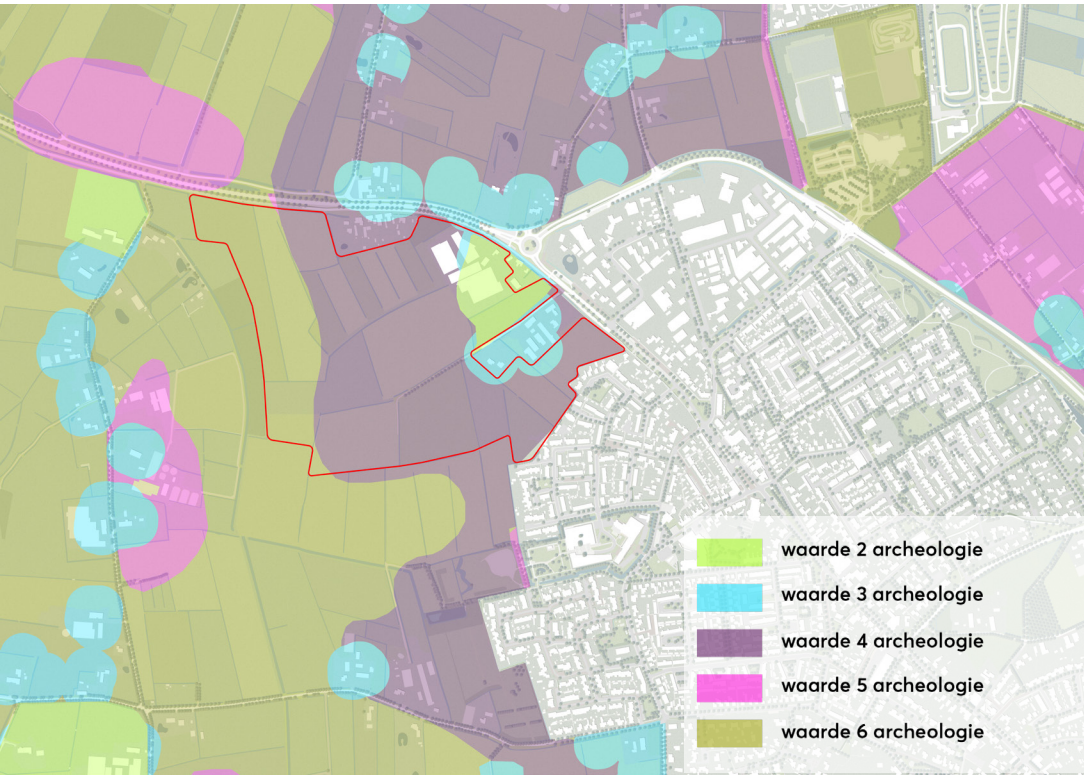
Het hele plangebied heeft lemig fijn zand in de bodem. De zone nabij de provinciale weg en nabij het dorp zijn Laarpodzolgronden, de westzijde van het plangebied zijn Beekeerdgronden.

Dubbelbestemming - Archeologie

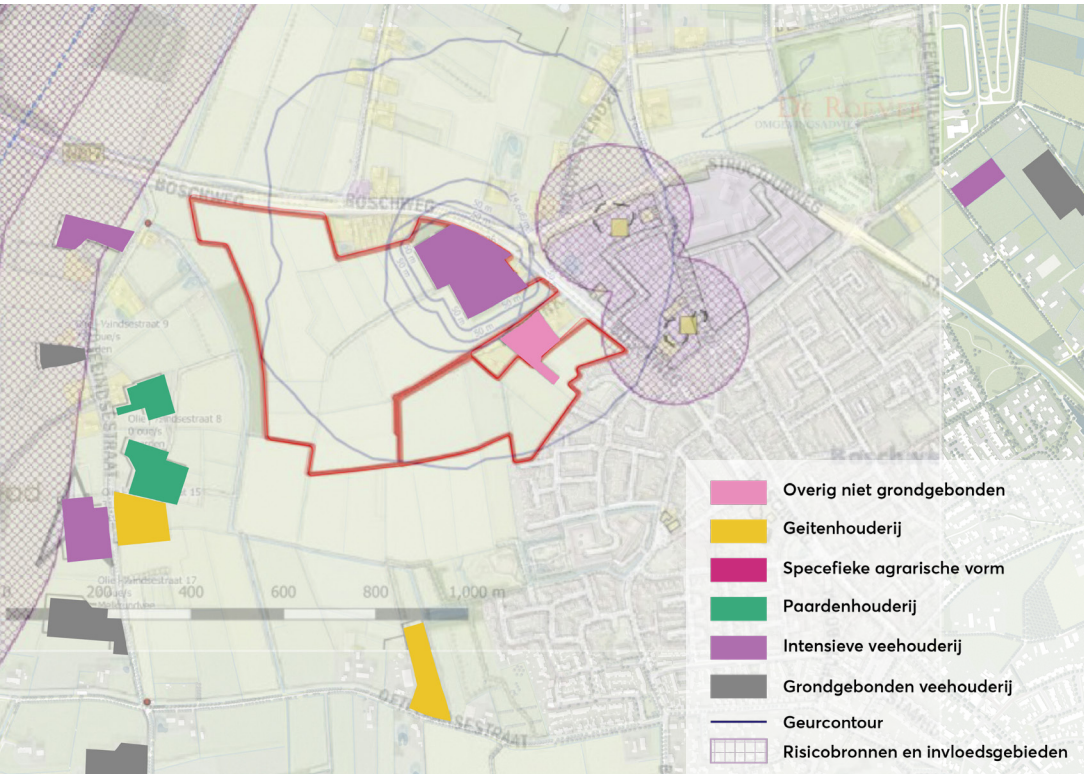
De verwachting op het aantreffen van archeologische complexen wordt in het oosten nabij de rotonde middelhoog verwacht. De verwachting is in de rest van het gebied laag.



Bodemkaart



Dubbelbestemming



Functieaanduiding

In verband met archeologische waarden in het gebied dient rekening te worden gehouden met de beleidsregels.

Functieaanduiding - Veehouderijen

Nabij de rotonde zit een intensieve veehouderij, aan de zuidzijde van het beoogde plangebied zit een geitenhouderij. De bedrijfsactiviteiten op deze locaties moeten zijn beëindigd alvorens een ontwikkeling kan plaatsvinden.

Klimaatkaart

Het dorp Schijndel is gesitueerd op hogere grond, het noordwestelijk deel richting Den Bosch is lager gelegen en water voert af in deze richting. De

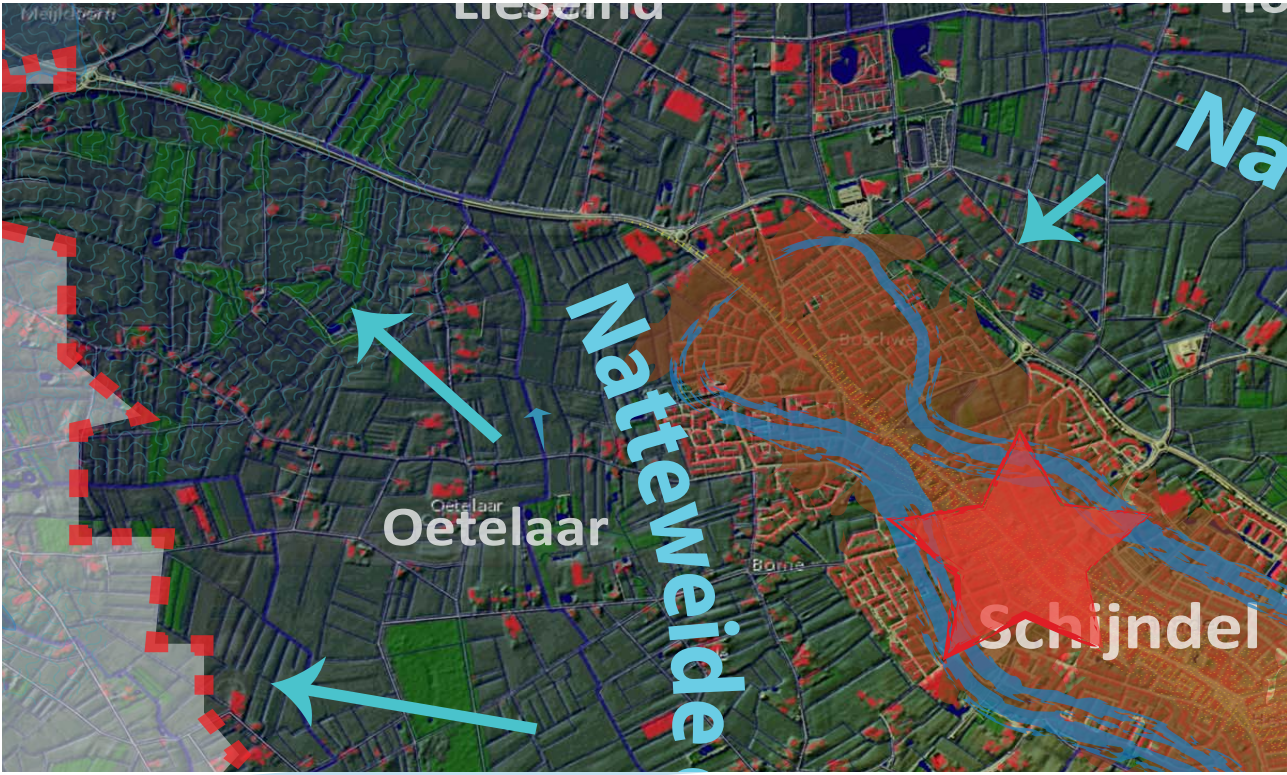
watercompensatie is hierdoor een belangrijke opgave op deze locatie.

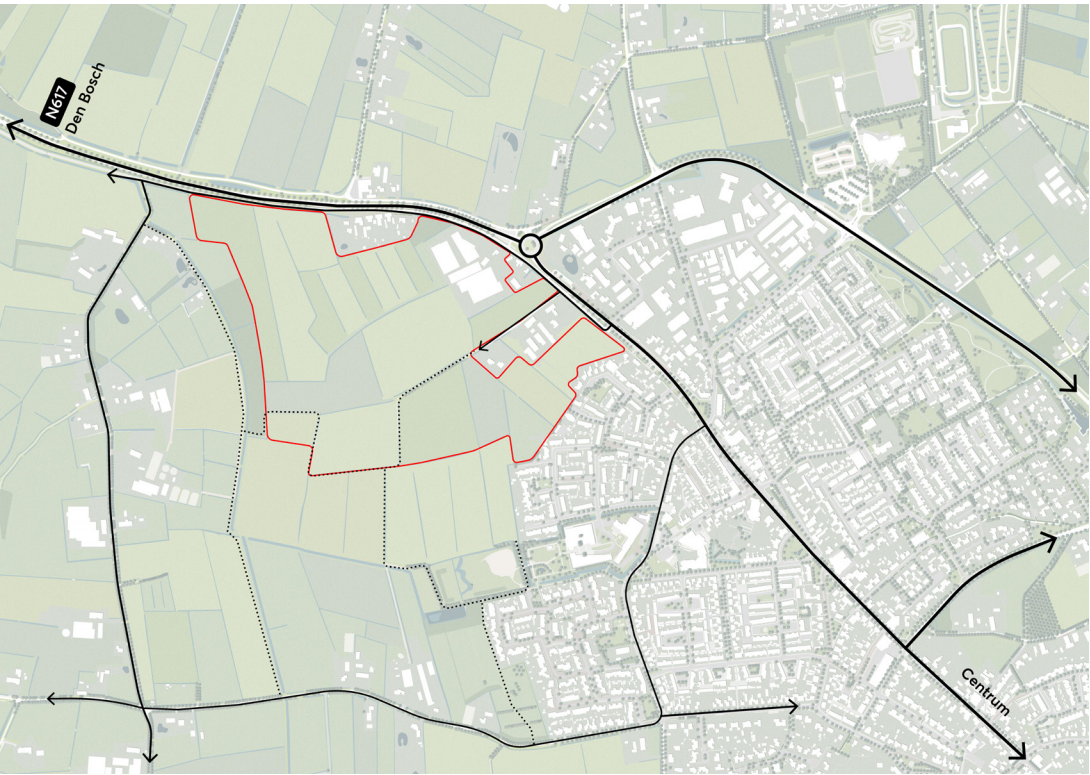
Bestaande verkeersstructuur

In de huidige situatie ligt een rotonde op de kruising van de Boschweg en de Structuurweg welke drie aantakkingen heeft. Ten noorden van deze rotonde wordt de Boschweg een provinciale weg en is er geen mogelijkheid om extra kruisingen te maken. Een eventuele extra aantakking op deze rotonde vraagt aandacht in het vervolgproces.

Reactie Provincie - De vraag is of dit wel haalbaar is met de huidige inrichting van het verkeersknooppunt (rotonde). Veel soorten verkeer maken gebruik van deze rotonde. Naast

Klimaatkaart



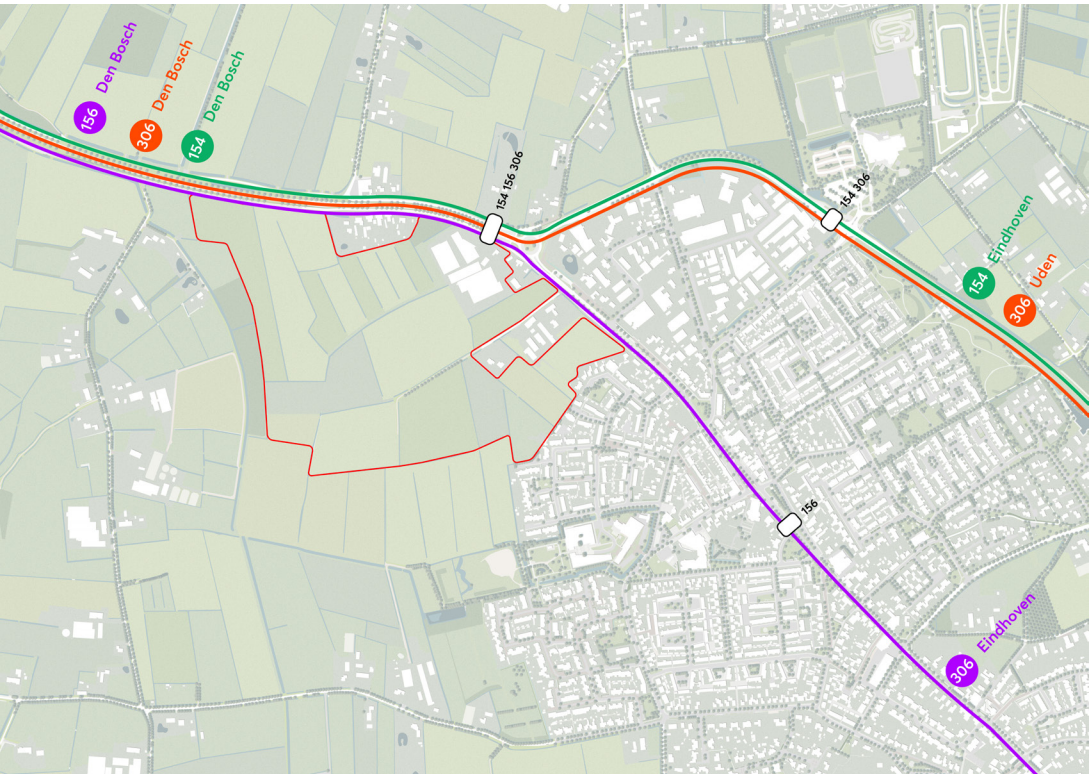


Infrastructuur

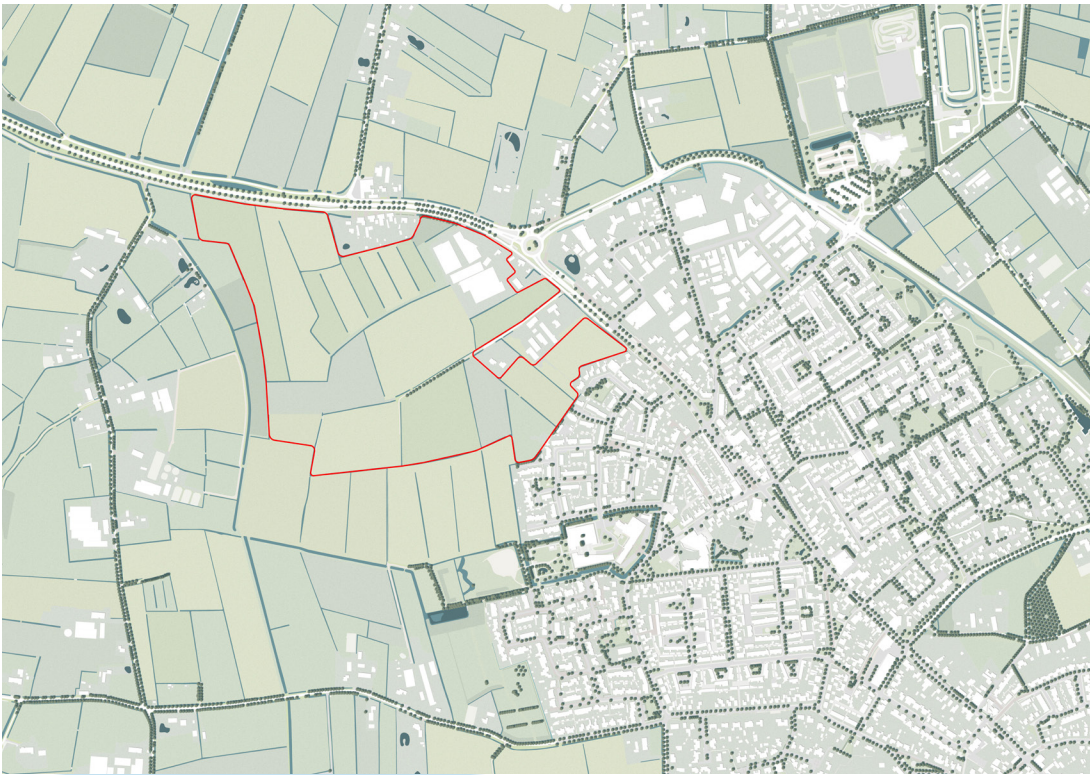
het reguliere verkeer vraagt het ook aandacht voor fietsers, hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en de parallelle structuur. Er gebeurt veel op deze rotonde en is daarmee complex. Een extra aansluiting bovenop de huidige 3.5 aansluitingen betekent: de aansluitingen te dicht op elkaar komen te liggen bij de huidige rotonde; een volle en drukke rotonde tijdens de spits (alles loopt vast). Vanuit verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid is dit niet verantwoord met de rotonde in de huidige vorm en daarmee ook een zorgpunt (kan in de reactie naar de gemeenteraad).

OV
Nabij deze rotonde ligt een bushalte voor buslijnen richting het centrum van Schijndel en richting Den Bosch.

Groenstructuur
Schijndel heeft meerdere grote bomenlanen die structurerend werken. Bijvoorbeeld de Boschlaan als ruggengraat van het dorp, maar ook meerdere bomenlanen ten noorden van Schijndel zijn voorzien van bomen. In het nieuwe plangebied zijn er momenteel weinig bomen langs een laan die structurerend werken maar die stonden er in het verleden wel. Het is dan ook niet meer dan logisch de bomenlanen weer in ere te herstellen.



OV



Groenstructuur

EIKENBLAD STRUCTUUR



Legenda

Contour landschap

Wonen

Visie woninguitbreiding toekomst

Bedrijventerrein

Bedrijven en groen

Sportterrein

Recreatieterrein

Wijk- en buurtparkjes

Landschap

Landschap met waterberging

Horeca en detailhandel

Voorzieningen concentreren in centrum

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Hoofdbomenstructuur

Bezienswaardigheden

Landschappelijke bezienswaardigheden

Langzaamverkeer routes bestaand

Nieuwe schakels in langzaamverkeer routes

Nieuwe gewenste langzaamverkeer routes

Groene verbinding Duits lijntje

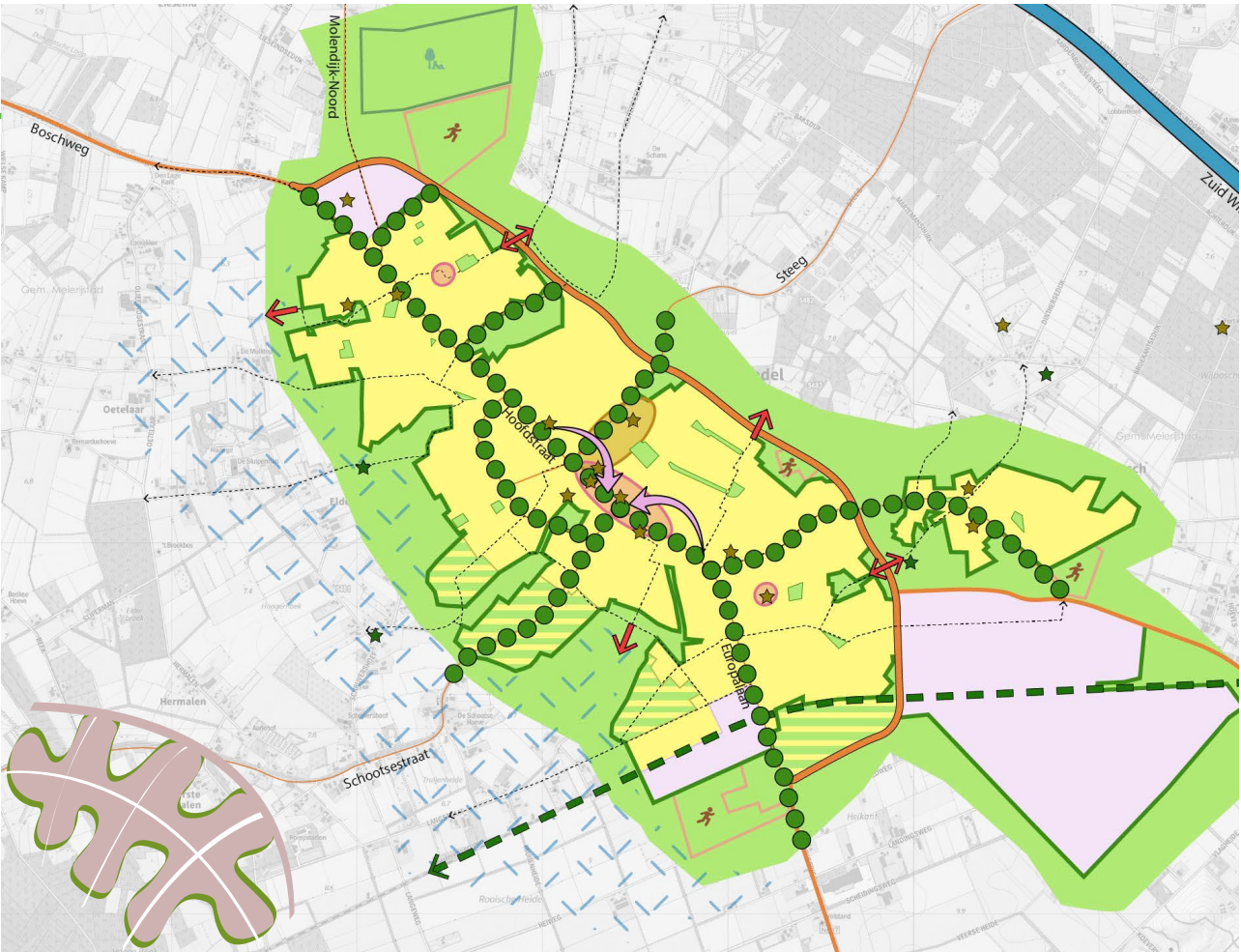
Structuurweg

Primaire weg

Secundaire weg

Zuid Willemsvaart

0 100 300 500 1000 m.



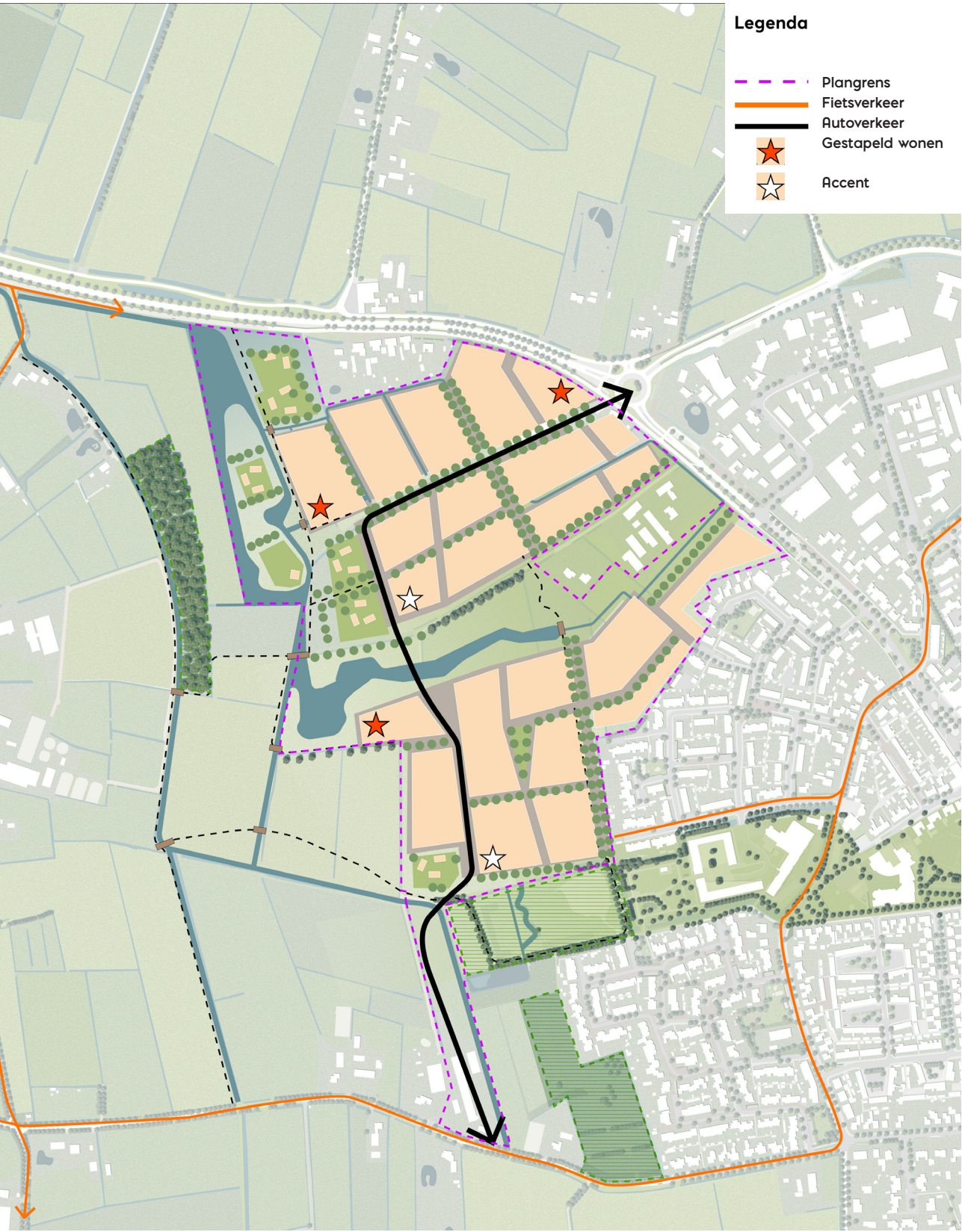
Structuurvisie Schijndel

Groene lobben

De bouwsteen van Schijndel omschrijft helder hoe de structuur van Schijndel is. Het is een langwerpig dorp waar meerdere groene lobben insteken, zodat zelfs in het midden van het dorp het landschap kan worden gezien en ervaren.

Deze lobben dienen te allen tijde te worden gerespecteerd en bij uitbreiding van het dorp te worden toegevoegd in de nieuwe structuur.

STRUCTUURSCHETS



Schetsontwerp

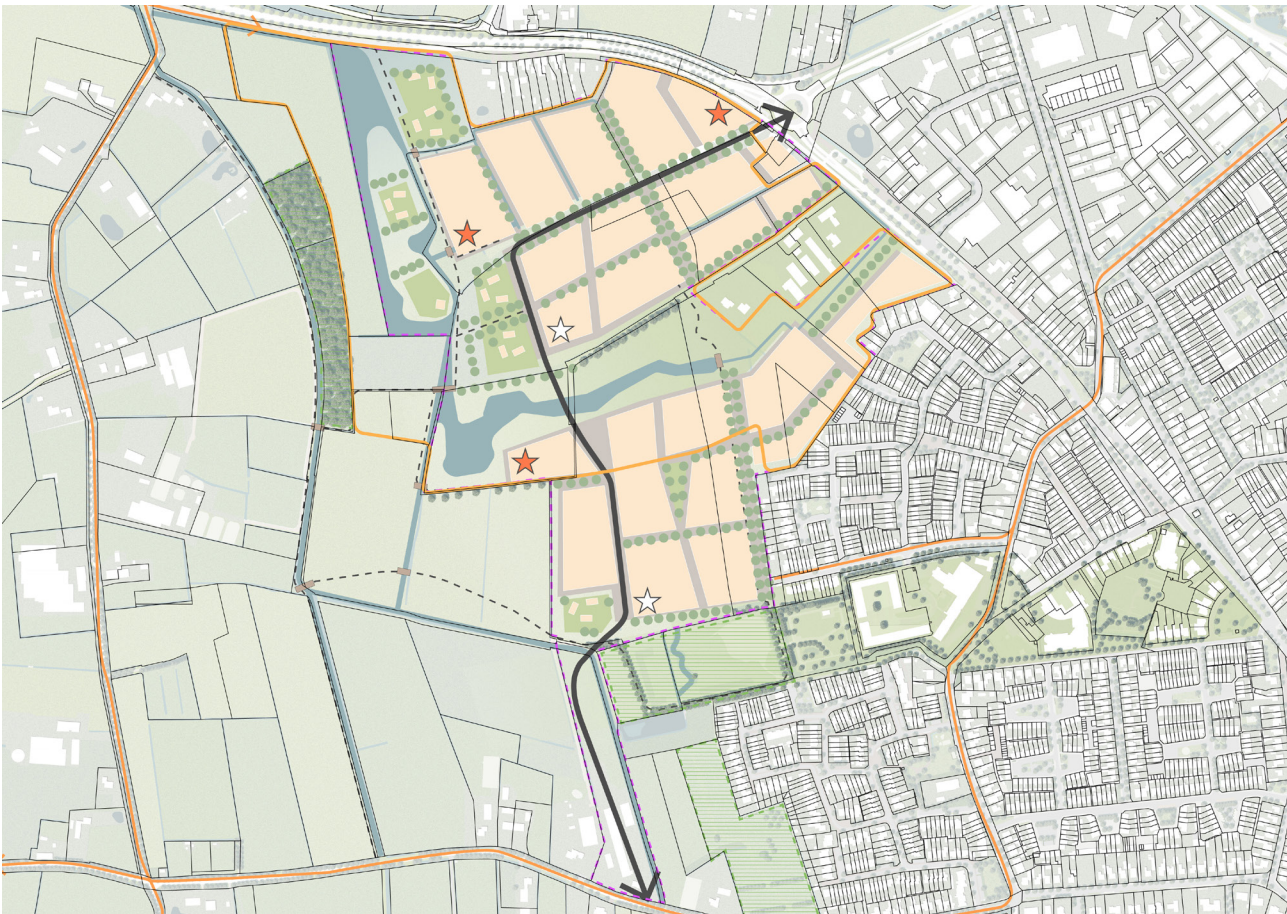
Plagebied

Het gebied waar Wvg op gevestigd is gemarkeerd op onderstaande kaart met de oranje lijn. Hier zijn ook de percelen zichtbaar. Gedurende het proces is het plangebied aangepast. Hier zijn meerdere redenen voor:

- De groenzone als inham in het midden van het plangebied blijft groen, zie eikenbladstructuur uit de structuurvisie Schijndel.
- De zone langs de provinciale weg heeft een hoge geluidsbelasting, hier is woningbouw gecompliceerd

dus dit blijft groen of wordt water.

- De zone aan de westzijde is gemarkeerd als groenblauwe mantel.
- Het gebied ten zuiden van de Wvg-locatie leent zich uitstekend voor ontwikkeling, hier kan worden aangesloten op de bestaande bebouwing en bestaande verkeersstructuur.
- Het plangebied is verbonden met de Oetelaarseweg zodat hier op kan worden aangesloten met de buurtontsluitingsweg.



Rafelige dorpsrand

De dorpsrand wordt rafelig van structuur en vertand op meerdere plekken, waardoor er een hele lange dorpsrand ontstaat. Dat betekent dat er veel meer mensen aan de dorpsrand en dus aan het groen wonen.

Deze dorpsrand wordt soms voorzien van een openbare weg zodat alle verkeersgebruikers zich bewust zijn van het groen. In de meeste gevallen wordt er een woonpad gesitueerd langs de woningen. Een smalle toegang naar de woningen die zo weinig mogelijk ruimte in beslag neemt zodat er zo veel mogelijk groen voor de woningen wordt gesitueerd.

Dit woonpad is een trottoir die eigenlijk alleen voor voetgangers te gebruiken is om het adres van de woningen te bereiken. Het wordt mogelijk gemaakt voor hulpdiensten en verhuishagens om over deze woonpaden de woningen te bereiken. Een optimale groenbeleving zodat de bewoners het landschap tot aan de gevel ervaren.

Oost-west oriëntatie wegen

Om hittestress in de toekomst te minimaliseren is het belangrijk om openbare wegen van groen te voorzien, de nieuwe straatprofielen worden iets breder gemaakt om hiervoor ruimte te creëren. Hier worden bomen aan toegevoegd voor extra

schaduw. De schaduwwerking van de bomen werkt stukken beter wanneer de straten oost-west georiënteerd zijn. Immers als de zon laag staat in het oosten en westen zijn de schaduwen lang. Als de zon hoog staat in het zuiden zijn de schaduwen kort en is de schaduwwerking op kavels acceptabel in relatie tot zon in de tuin en op zonnepanelen.

Zicht op het groen

Door de oost-west oriëntatie van de straten wordt het zicht op het landschap in het westen geoptimaliseerd. Er worden ook kortere straten en pleintjes gemaakt om de intimiteit van de straten te benadrukken, dat is meer in de noord-zuid richting. In alle gevallen wordt het zicht op het groen geoptimaliseerd. Op deze manier wonen alle nieuwe bewoners direct of indirect aan het groen.

Gestapelde bebouwing

Op meerdere plekken worden appartementengebouwen gesitueerd. De eerste plek is nabij de rotonde, deze plek markeert de entree van de wijk. Het maakt de woningen er achter wat meer geluidsluw wat wenselijk is in verband met de geluidsoverlast van de Bosweg. Bovendien ligt hier de bestaande bushalte en dit is qua mobiliteit de optimale plek.



Dorpsrand, Sint-Oedenrode



Gestapeld wonen, ONX

De twee andere locaties voor gestapelde bouw zijn aan de rand van het dorp. Het is wenselijk dat niet alleen de dure vrijstaande woningen en twee-kappers aan de dorpsrand staan maar dat bewoners van alle categorieën woningen van het uitzicht kunnen genieten.

Erven langs de dorpsrand

Op meerdere locaties langs de dorpsrand worden velden gemaakt met woningen in het landschap. Uitgangspunt voor de hoeveelheid groen is dat de kavels ongeveer 65% van het uitgeefbaar gebied bezetten. Het worden erven met woningen die op het groen georiënteerd zijn. De erven krijgen het uiterlijk van boeren erven en zijn geïnspireerd op Veghels Buiten. Hier staan vrijstaande woningen, twee-kappers, rijwoningen en speciale woonvormen. De woonvormen kunnen vanalles zijn; knarrenhoven, patiowoningen, beneden-bovenwoningen, lofts, etc. Alles is mogelijk mits het landschappelijke karakter de boventoon voert. De woningen zijn zo op het landschap georiënteerd dat grote percelen niet nodig zijn.

Wonen aan het water

Aan de westzijde van Schijndel worden waterpartijen gegraven voor watercompensatie. Deze watergangen zijn bovendien van belangrijke waarden voor ecologie en recreatie. Bewoners kunnen hier varen, spelen op het water en wonen aan het water. Belangrijk is dat er geen wereld van schuttingen langs het water ontstaat maar dat groen prevaleert, dat er open zichtrelaties behouden blijven en dat natuurvriendelijke oevers worden gemaakt.



Wonen aan het water en groen



Wonen op een erf, Veghels Buiten

WOONVORMEN

Woonvormen

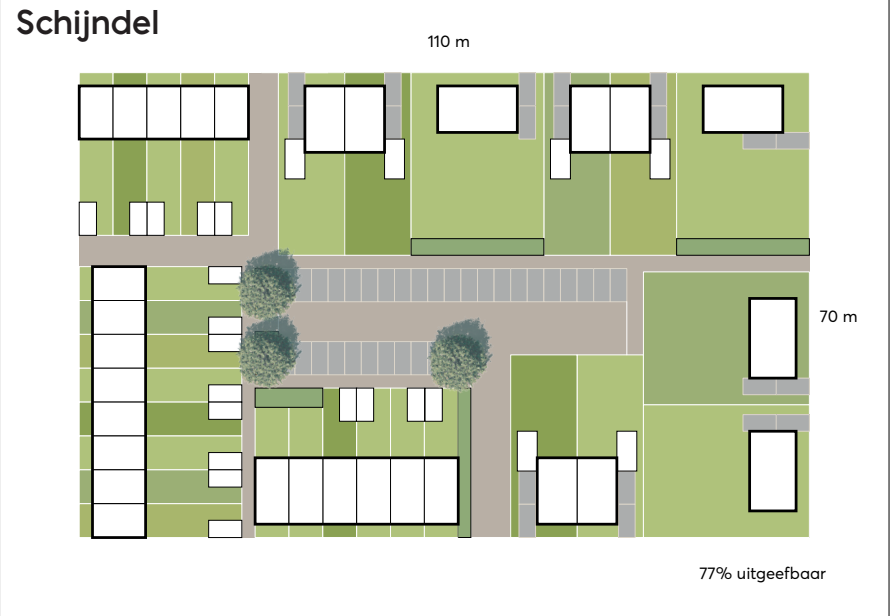
Het woningbouwprogramma is vooraf door de gemeente meegegeven. Hierin zijn de hoeveelheden woning-categorieën aangegeven per segment: sociale huur, midden huur, goedkope koop, midden koop en dure koop. Daarnaast is er een reservering aangegeven voor experimenteerruimte, met een bandbreedte van tussen de 7% en 12%.

Dit is bedoeld voor bijzondere woonvormen zoals woongroepen, begeleid wonen, zorgwonen, of zelfstandig wonen in bijzondere woning typologieën. Hierbij valt te denken aan knarrenhoven, tiny houses, etc.

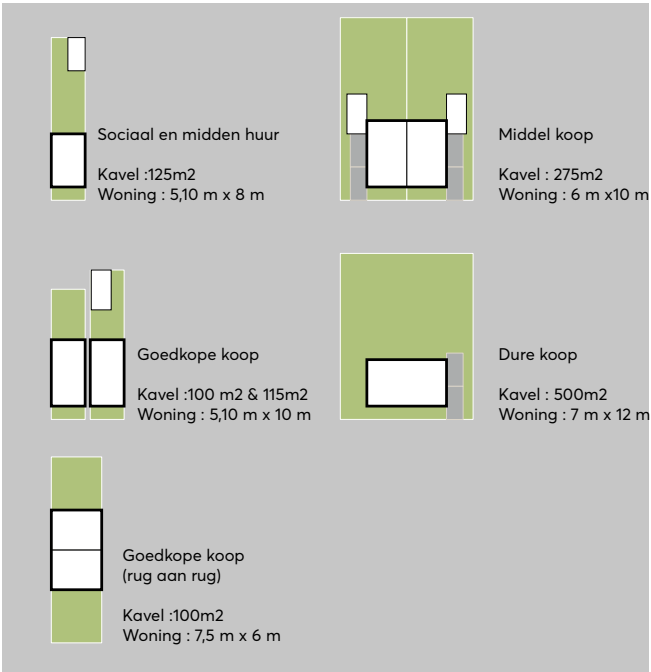
De traditionele woningtypes zullen vooral voorkomen in de reguliere woningblokken. Aan de hand van het programma van de gemeente is een proefverkaveling opgesteld. In dit voorbeeld zijn alle woningtypes gemixt in één bouwblok. Het parkeren is deels in het bouwblok opgelost. Als het ontwerp wordt geoptimaliseerd is ca 80% van het oppervlak in gebruik voor percelen, de overige 20% wordt gebruikt voor ontsluiting en parkeren.

In de erven aan de randen van het dorp is ruimte voor bijzondere woonvormen in het landschap. Referenties hiervoor zijn bijvoorbeeld buurtschap Te Veld in Eindhoven, of ecowijk Eva Lanxmeer. Gestapelde woningen kunnen hier ook

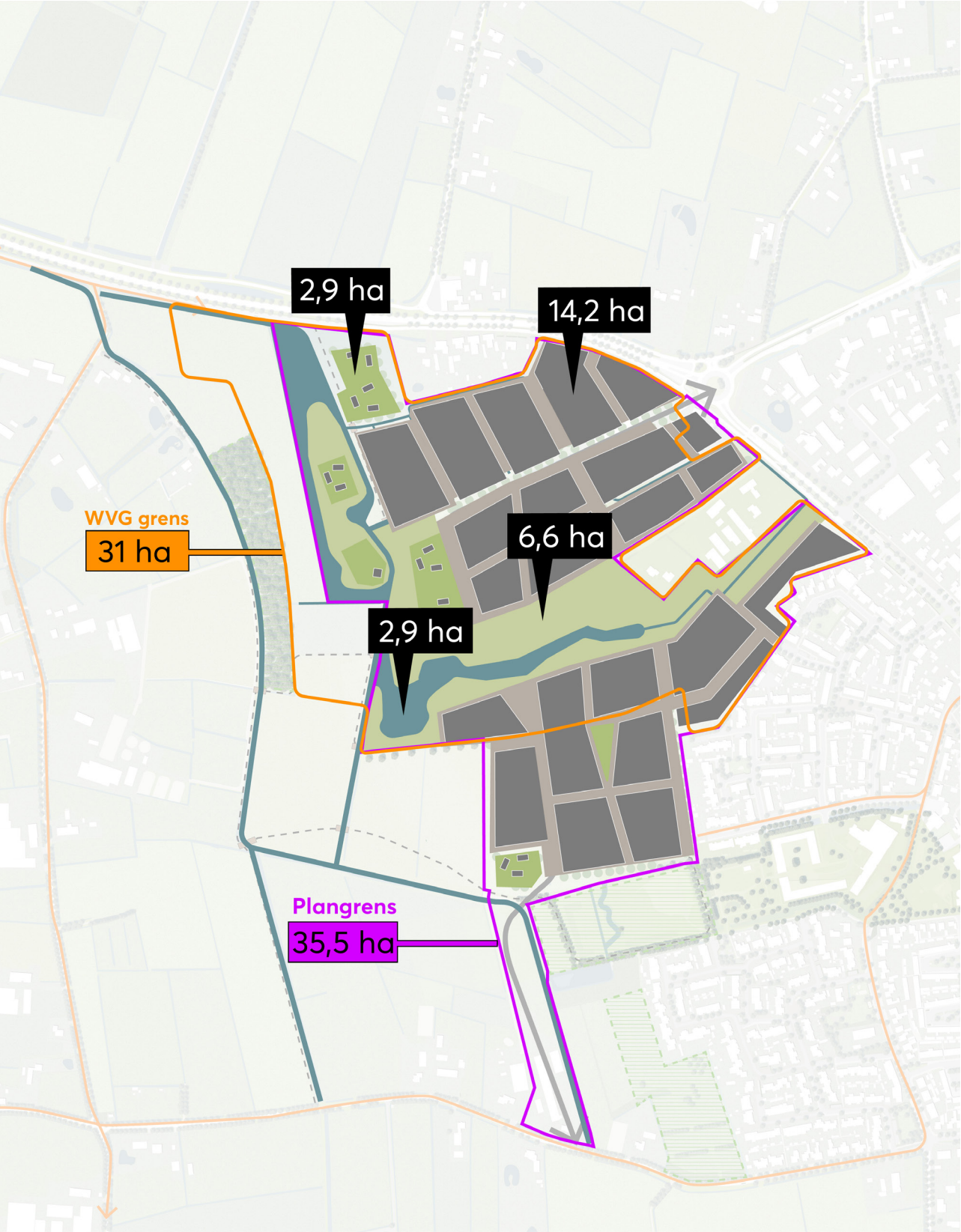
worden toegepast, indien zij worden ontworpen als boerderij of hoeve achtig volume. Voorbeelden hiervoor zijn de Bernisse hoeve in Zuidland of Erve Oostermaet nabij Lettele.



Parkeerbalans			
Eigen terrein	Behoefte	In plan	Tekort
Dure koop	9 P	8 P	1 P
Midden Koop	12 P	12 P	0 P
Openbaar			
Goedkope koop	11 P	30 P	3 P
Sociale en midden huur	22 P		
Totaal			4 P



OPPERVLAK UITGEEFBAAR



Oppervlaktes

Het deel waar Wvg op gevestigd is ligt voor een groot deel in het waterbergingsgebied. Dit deel van het plan, aan de westzijde van het gebied, ligt laag en overstroomt bij extreme regen en bij hoog water van de Maas. Deze percelen zijn uit het plangebied gelaten omdat de ontwikkelingspotentie op deze locatie lager is.

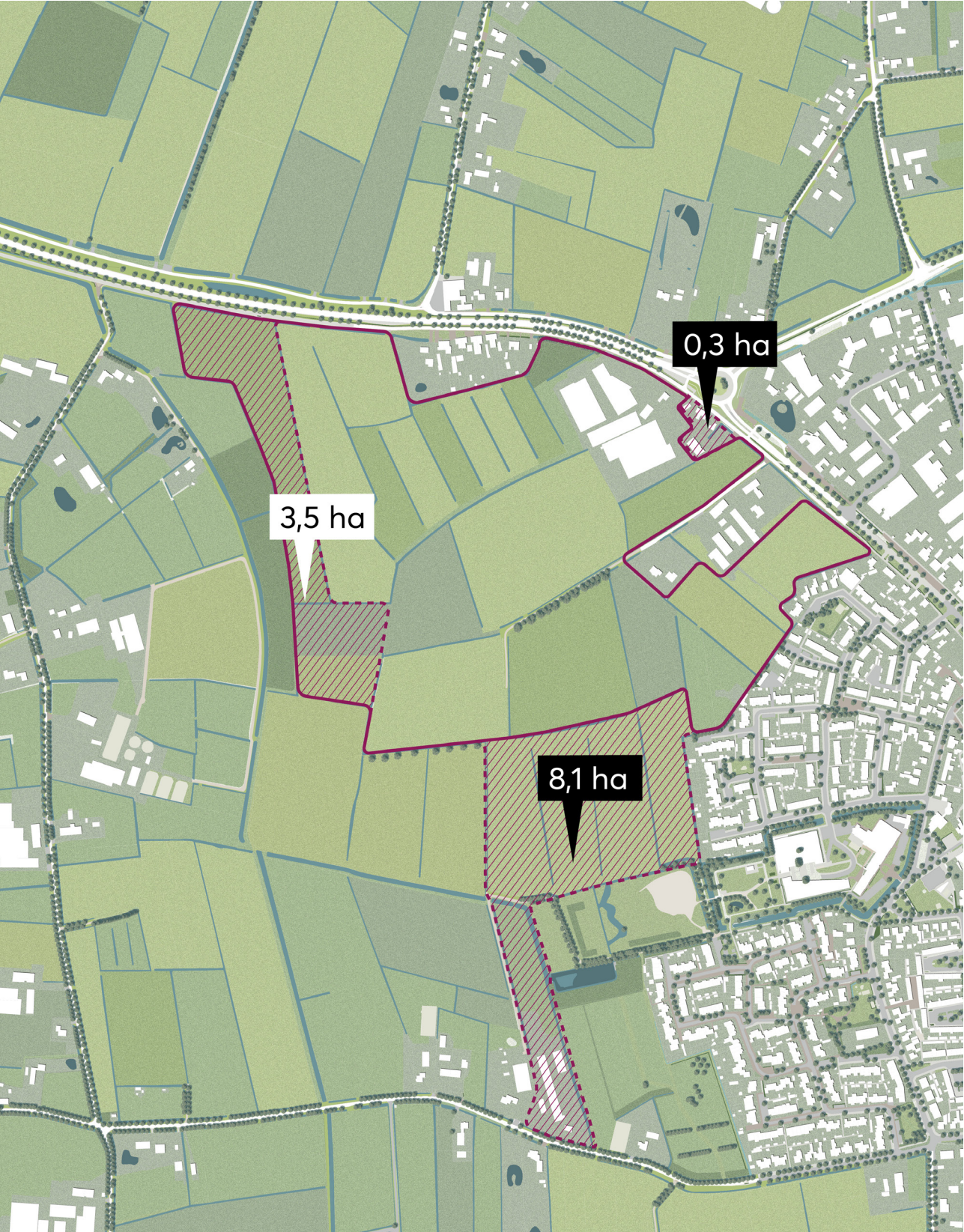
Aan de zuidzijde zijn juist percelen toegevoegd omdat de ontwikkelingspotentie hoger wordt geacht. Bovendien is het perceel dat aansluit op de Oetelaarseweg toegevoegd aan het plangebied om de ontsluiting te maken richting het zuiden.

Het totale uitgeefbaar gebied van de bouwvelden is opgesomd, alsmede de bouwvelden met 'strooigoed in groen'. Dit betreft velden die met een lagere dichtheid worden bebouwd, wonen in het groen, vergelijkbaar met de erven van Veghels Buiten.

Bovendien zijn de oppervlaktes groen en water berekend. Van het oppervlak van de bouwvelden wordt ca 80% kavels, de overige 20% van het oppervlak wordt gebruikt voor parkeerkoffers, verkeresontsluitingontsluiting en groeninrichting..

bouwvelden	14,2 ha
strooigoed in groen	2,9 ha
water	2,9 ha
groen	6,6 ha
Totaal uitgeefbaar	17,1 ha
80% = perceel	13,7 ha

OPPERVLAK NIEUW TOE TE VOEGEN PERCEEL



WVG grens
plangrens

toegevoegd
buiten de scope

PROFIELEN



Buurtontsluitingsweg Schijndel



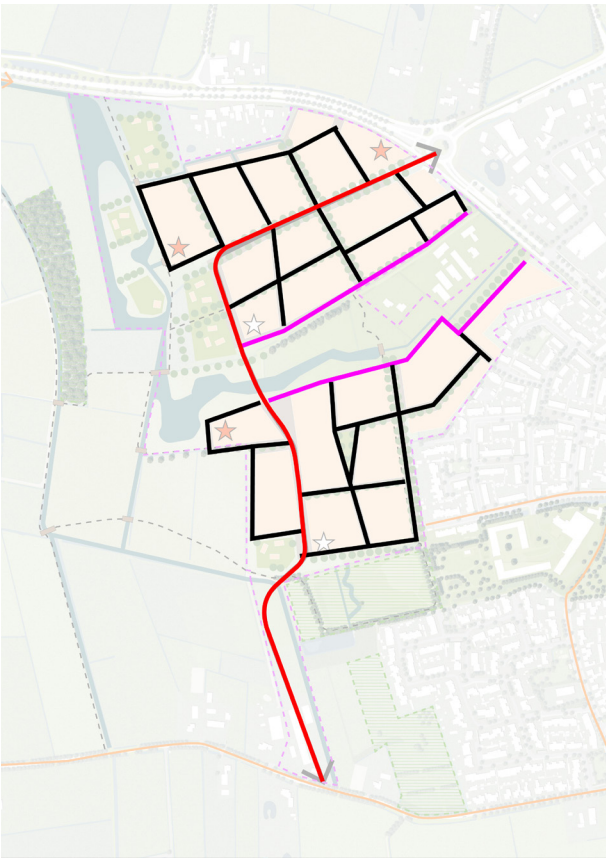
Woonstraat Schijndel



Woonpad Schijndel

Profielen

De buurtontsluitingsweg loopt vanaf de rotonde in het noorden, naar de Oetelaarseweg in het zuiden. Deze nieuwe weg ligt in de wijk en wordt een 30km/u weg. Het profiel van deze weg wordt breed, om ruimte voor groen te scheppen. Het wordt een bomenlaan met twee rijen bomen aan weerszijden van de weg. De woonstraten worden voorzien van groenstroken die variëren tussen de 2 en de 4 meter breedte. Hier worden incidenteel solitaire bomen geplant. De woonpaden worden smalle trottoirs in het groen, zoals omschreven bij de dorpsranden.



- Ontsluitingsweg
- Woonstraat
- Woonpad

