De ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel

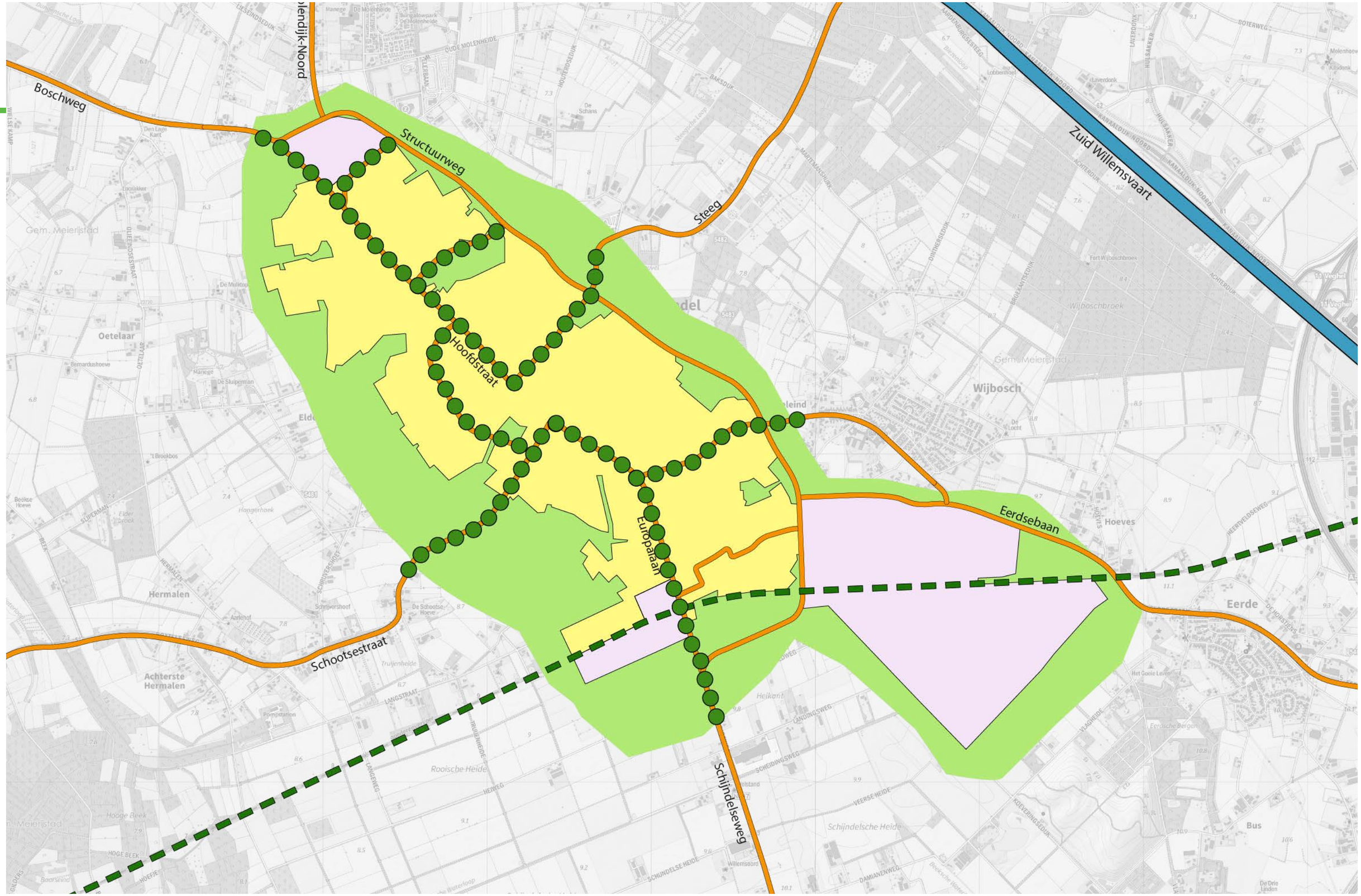
voor de omgevingsvisie

Gemeente Meierijstad

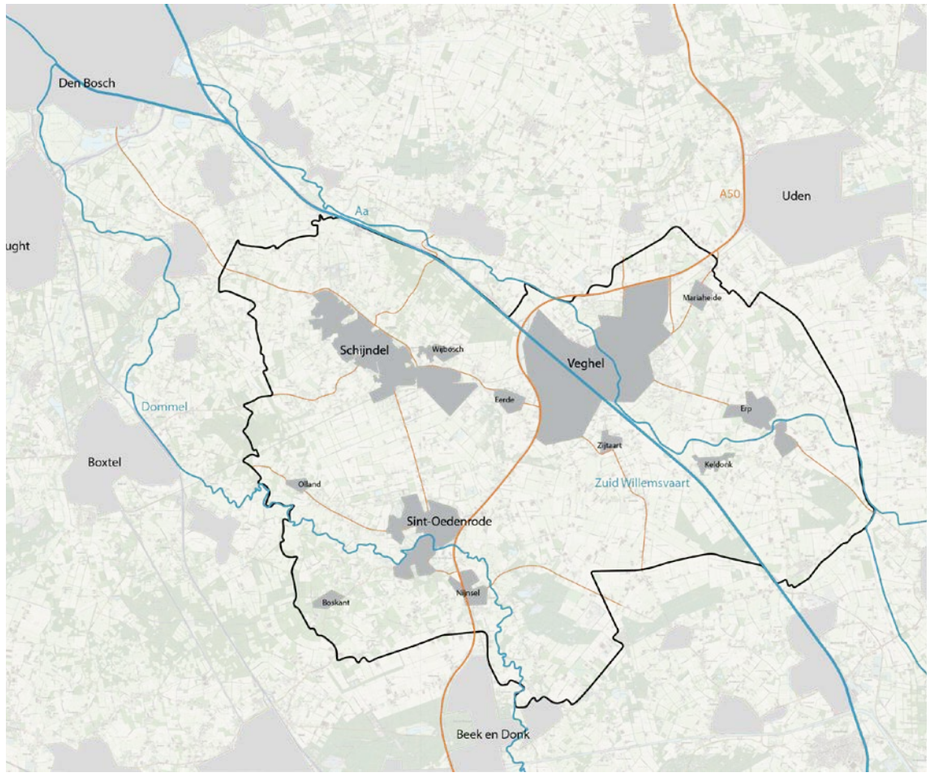
24 maart 2020

Inhoud

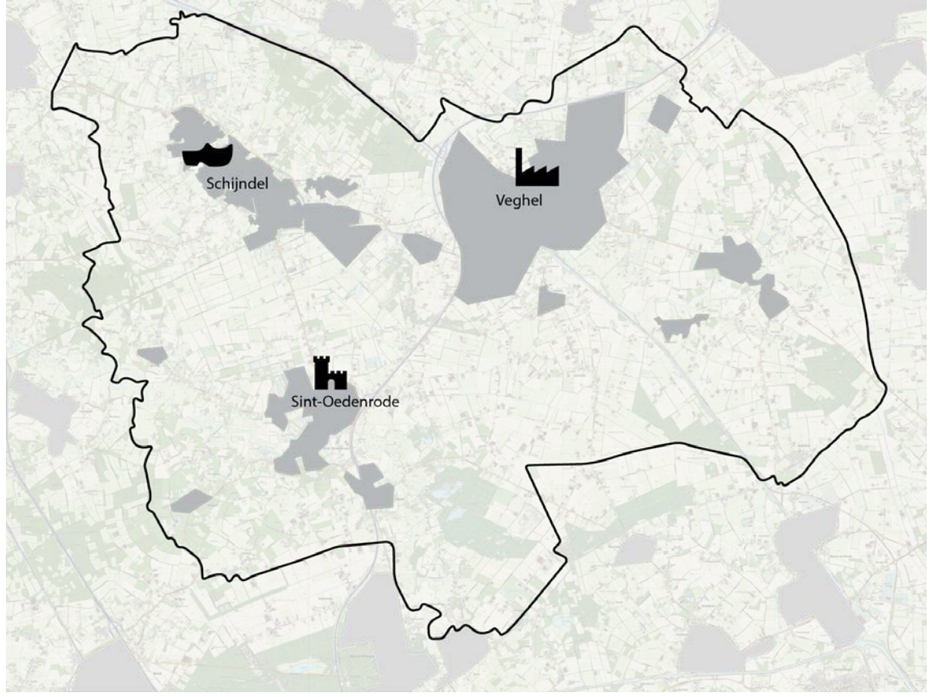
1	Inleiding	5
2	Onwikkelingssgeschiedenis	7
3	Analyse	11
4	Elf kernwaarden	25
5	Visie op de opgaven voor de toekomst	29
6	Uitwerking woningbouwopgave	35
	Colofon	47



Plangebied Schijndel



Ligging Schijndel in gemeente Meierijstad



3 Grote kernen in gemeente Meierijstad

1. Inleiding

Aanleiding

‘Een bouwsteen voor Schijndel’ legt de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 voor de kern Schijndel in grote lijnen vast. Het is een ruimtelijke vertaling van het reeds vastgelegde beleid. Tevens zijn interviews met ambtelijke stakeholders en disciplines gehouden.

‘Een bouwsteen voor Schijndel’ vormt de opmaat naar de omgevingsvisie. Als vervolg op de Structuurvisie Ruimte uit 2012 van de voormalige gemeente Schijndel en als input voor de omgevingsvisie is er voor Schijndel een ruimtelijke analyse en functionele ‘update’ gemaakt. Hieruit blijkt dat het voorzieningenniveau in Schijndel goed op peil is en aansluit bij de behoefte. Er is wel een aandachtspunt: een beperkte krimp van de detailhandel in het centrum.

In de Woonvisie uit 2018 is de kwantitatieve woningbehoefte voor Schijndel opgenomen. In deze Bouwsteen wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteitskaders.

De druk op de Schijndelse woningmarkt is groot. Tot 2028 ligt er een opgave om binnen de kern Schijndel circa 700 woningen te realiseren. “*Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig en zorgconcepten. Duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt. De gemeente Meierijstad stimuleert afwisselend ontwikkelingen, stelt kaders, biedt experimenteerruimte en bewaakt de overall kwaliteit*” (Woonvisie 2018).

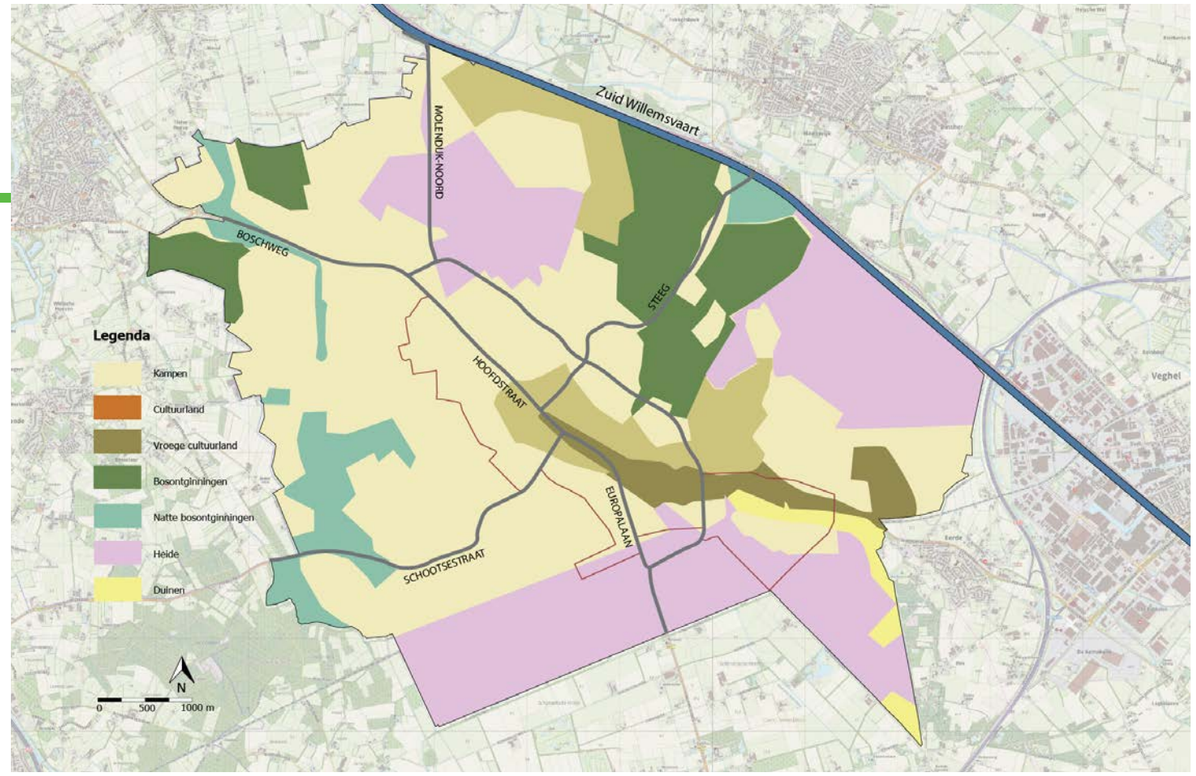
‘Een bouwsteen voor Schijndel’ richt zich vooral op de ruimtelijke kwaliteiten van Schijndel en hoe deze kwaliteiten ook in de toekomst met de gevraagde opgaven kunnen worden behouden. Het gaat daarbij om het aangeven van ontwikkelingsrichtingen, kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en ruimtelijke kwaliteitskaders.
Zo gaat het in ‘Een bouwsteen voor Schijndel’ bijvoorbeeld meer om de vraag welke soort woningen op welke plaats kunnen worden gebouwd, dan om het vastleggen van de aantallen te bouwen woningen per jaar.

Voor nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiding van de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern.

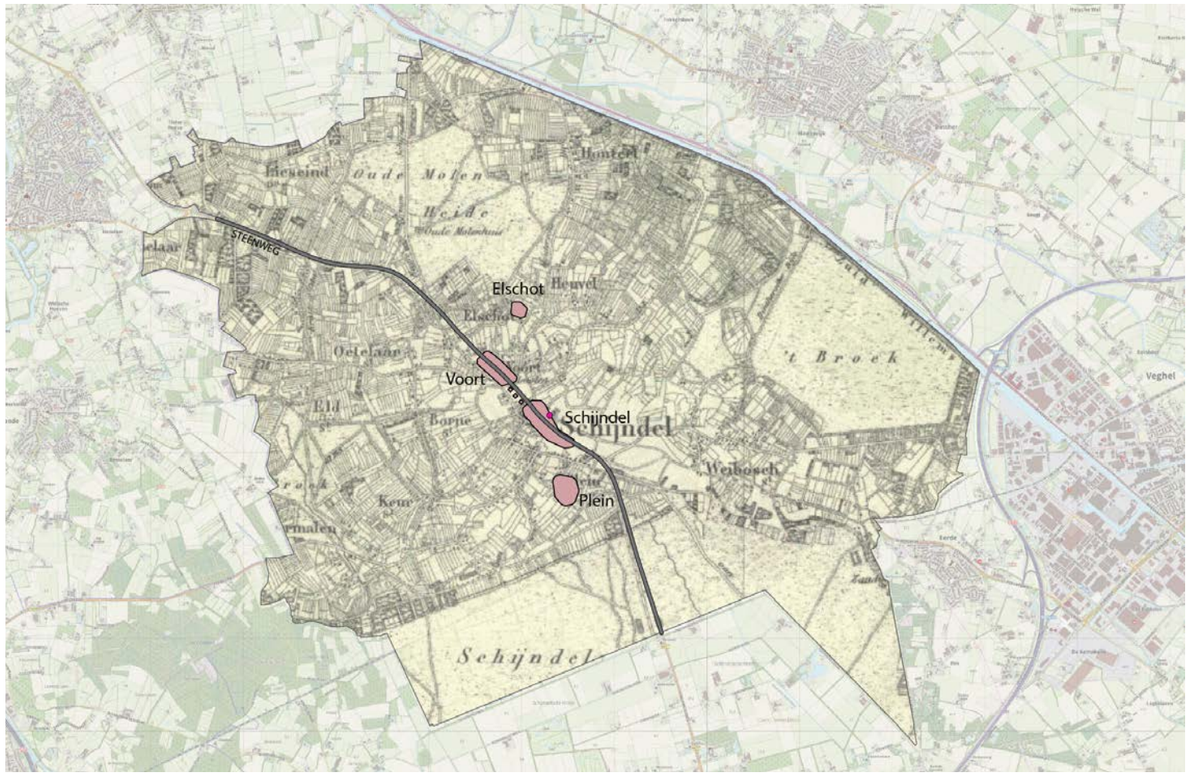
Initiatieven met betrekking tot woningbouw moeten voldoen aan ruimtelijke kwaliteitscriteria. In ‘Een bouwsteen voor Schijndel’ worden de kernkwaliteiten voor ontwikkelingen benoemd. Met name de ruimtelijke kwaliteitscomponenten, de elf kernwaarden, benoemd in hoofdstuk 4, dragen er aan bij dat Schijndel haar eigen, specifieke dorpse identiteit behoudt, die door de traditie van zorgvuldig ruimtegebruik, het stellen van kwaliteitseisen en het respecteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden ook in de toekomst wordt gecontinueerd.

Opzet van ‘Een bouwsteen voor Schijndel’

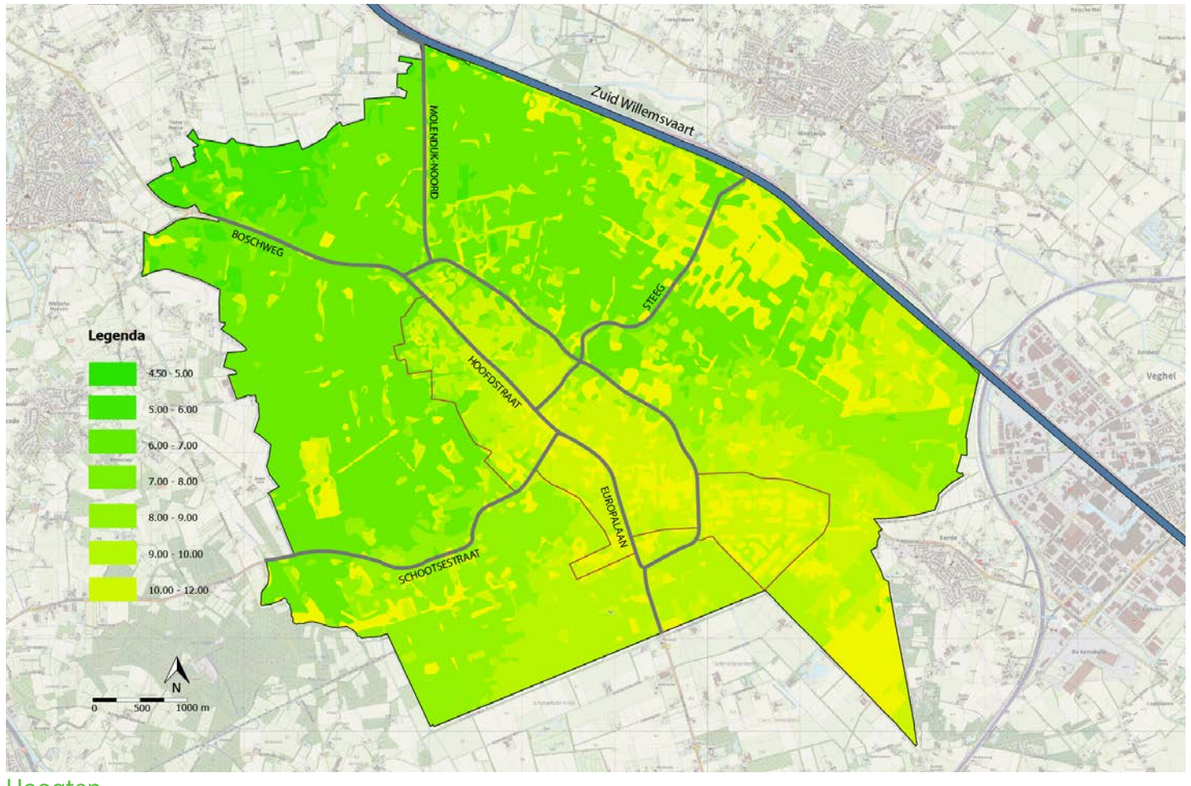
De visie beschrijft eerst in het kort de ontwikkelingsgeschiedenis van Schijndel. Daarna volgt een analyse van de genoemde ruimtelijke en functionele thema’s in relatie tot bestaand gemeentelijk beleid in hoofdstuk 3. Hieruit volgen elf kernkwaliteiten van Schijndel. Op basis hiervan formuleren we de visie op de opgaven voor de toekomst, die we vertalen in de gewenste ruimtelijk-functionele hoofdstructuur en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in hoofdstuk 5. De rapportage wordt afgerond met een aantal spelregels voor de uitwerking van de woningbouwopgave in hoofdstuk 6.



Ontginningen



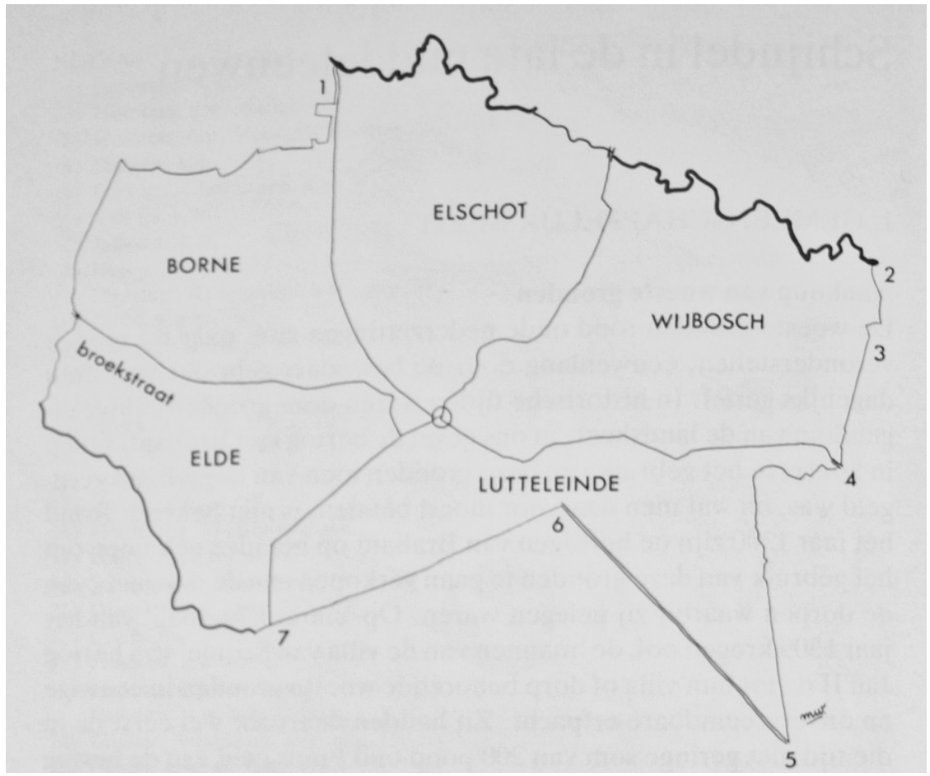
1850 - Start van de ontwikkeling



Hoogten

Populieren in en rond Schijndel

2. Ontwikkelingsgeschiedenis



Gemeente Schijndel

Klompenmakerij Schootsestraat

Ondergrond

Schijndel is ontstaan op een hoger gelegen dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa en de Dommel. Het landschap rondom Schijndel had een sterke samenhang met de ondergrond. Het dorp Schijndel bestond uit een kleine dorpskern met open velden eromheen. Dit zijn de oude cultuurgronden, die vanuit het oude dorp werden ontgonnen. Door het gebruik van heideplaggen en bemesting ontstonden opgehoogde, 'bolle' akkers. In de lager gelegen gebieden werden de gronden ontgonnen vanuit individuele boerderijen, waarbij iedere boerderij haar eigen perceel begrensde met bomen. 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. Hierdoor ontstond een kleinschalig landschap met verspreid staande boerderijen langs wegen met veel erf- en perceelbeplanting. De gronden die te nat waren voor landbouw werden gebruikt voor de houtproductie, de huidige broekbossen aan de noordoostzijde.

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 eerste verkeersverbindingen

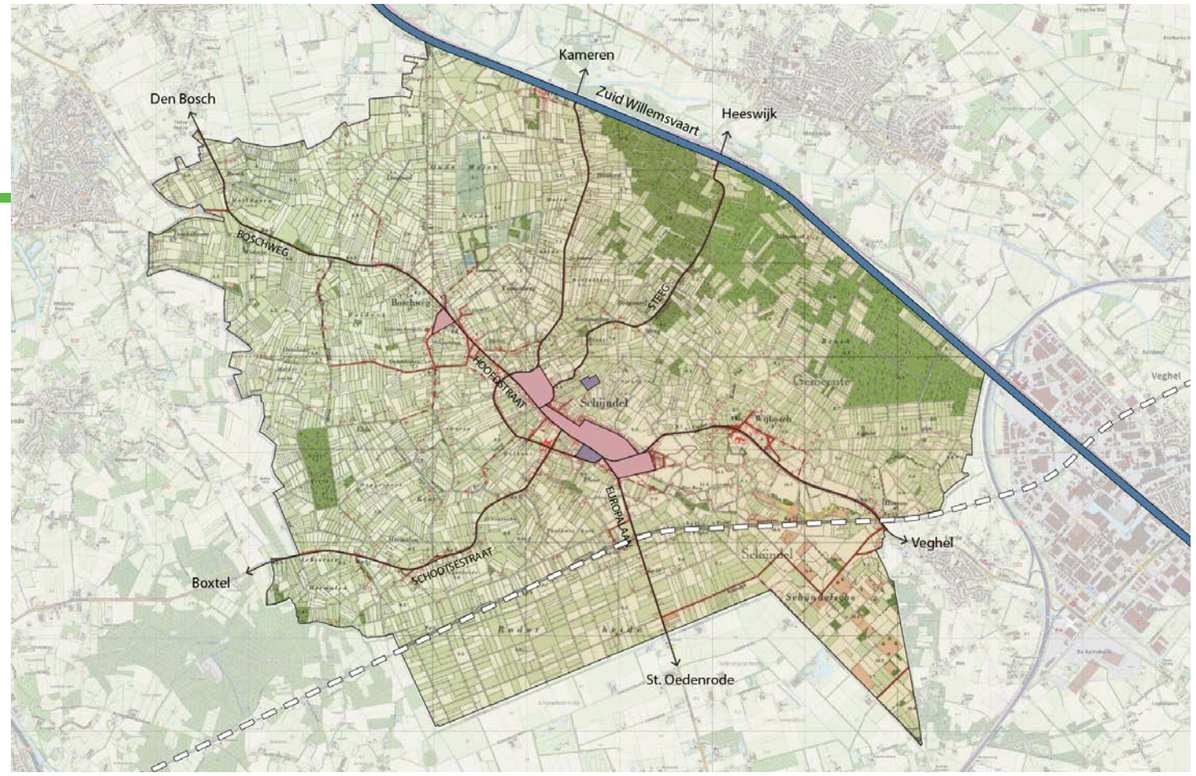
Schijndel, vanouds verdeeld in vijf gehuchten (Wijbosch, Elschot, Borne, Lutteleind en Broekstraat), kende tot 1740 alleen zandwegen. In 1740 kwam de eerste weg van keistenen. Dit was een weg van 's-Hertogenbosch naar Best. Bijna een eeuw later volgde omstreeks 1830 de ingebruikname van de Zuid-Willemsvaart tussen Maastricht en 's-Hertogenbosch. 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.

Ambachten in de 18e eeuw

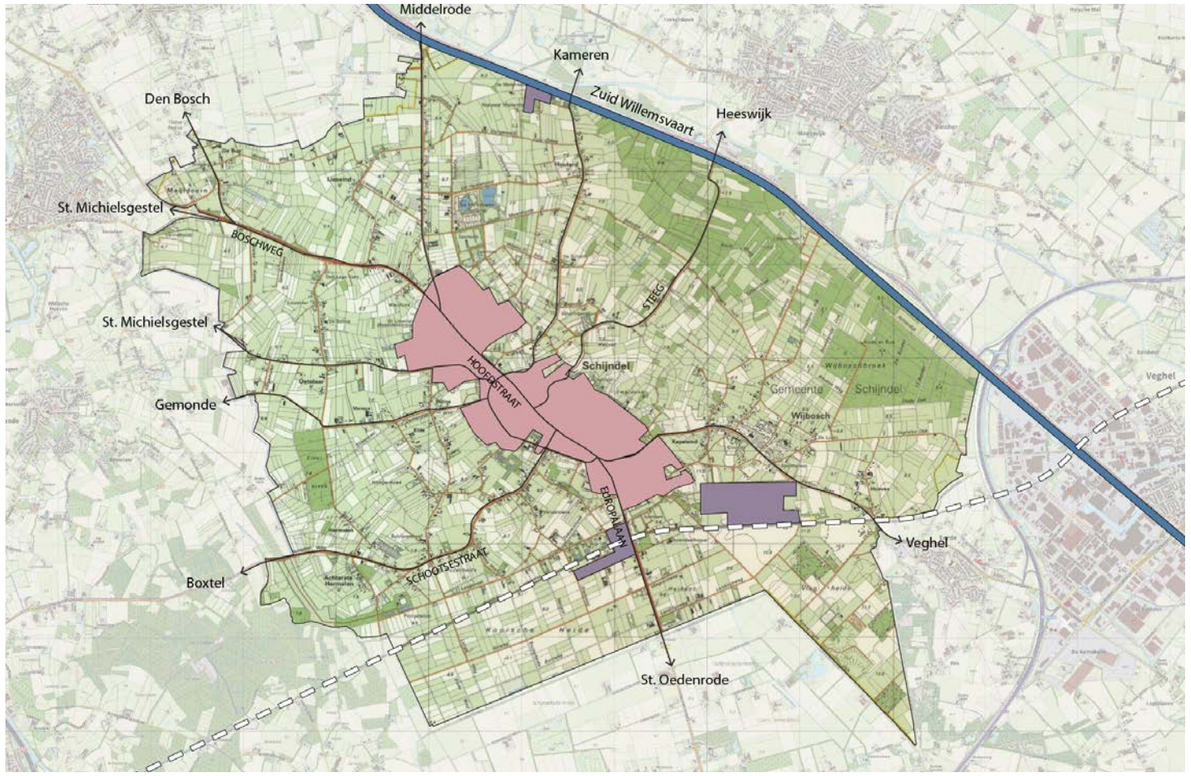
De belangrijkste bestaansbron was landbouw met akkerbouw als hoofdzaak. De aanwezige eikenbomen, populieren en hop zorgden naast de landbouw voor kansen voor een blijvend bestaan in Schijndel. Al in de 15e eeuw werd in Schijndel op grote schaal hop geteeld. Rondom de teelt en de handel in hop is in Schijndel een complexe bedrijvigheid ontstaan, die eind 19e eeuw verloren is gegaan. Daarnaast telde Schijndel in 1716 zeven bierbrouwerijen. In de loop der eeuwen zijn de brouwerijen allemaal verdwenen. Sinds enkele jaren heeft Schijndel echter weer een eigen bierbrouwerij (Sint Servattumus), een hopveld en een hopoogstfeest. Door de aanwezige houtrijkdom ontstonden er met name in de 18e eeuw ook ambachten zoals het maken van klompen, hoepels en manden. Voor de hoepels werden wilgentenen gebruikt. Hiertoe werden op grote schaal knotwilgen aangeplant waarvan restanten nog steeds aanwezig zijn.

Welvaart in de 19e eeuw

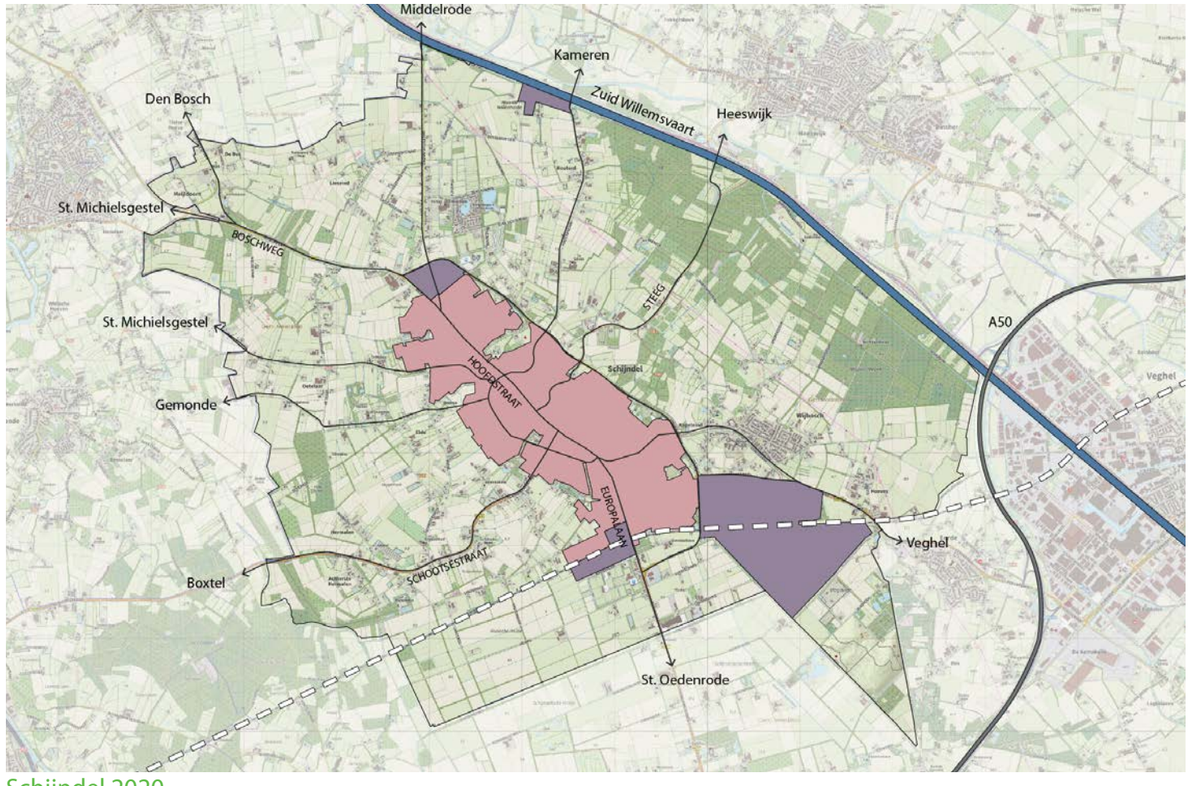
In 1865 telde Schijndel zeven leerlooierijen. Omstreeks 1850 waren de landerijen over het geheel genomen niet meer toereikend om daarvan te kunnen bestaan en ging men zich meer toeleggen op de handel. Daarbij bleven de houtproducten, zoals klompen en hoepels, van aanzienlijke economische betekenis. Tussen 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. Tot in de jaren 90 zaten er 2 klompenmakerijen. De populieren die werden gebruikt voor de productie sieren nog steeds 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.



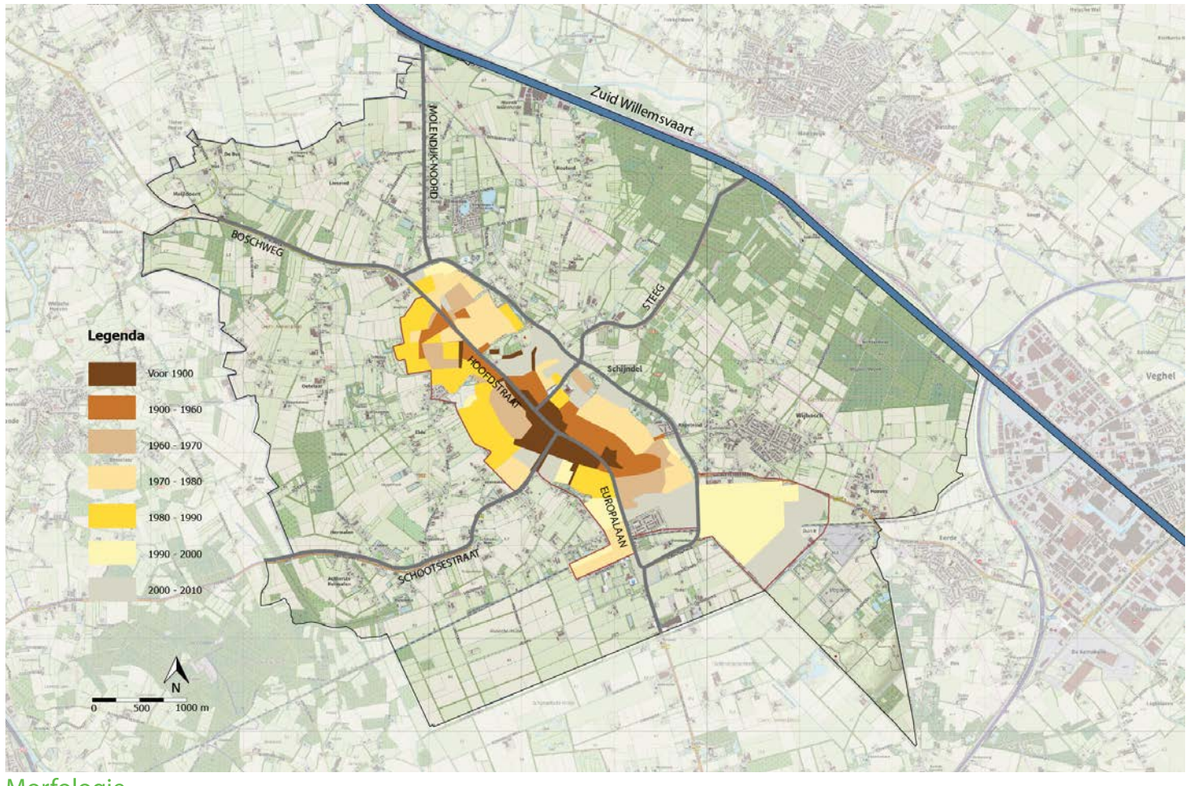
Schijndel 1960



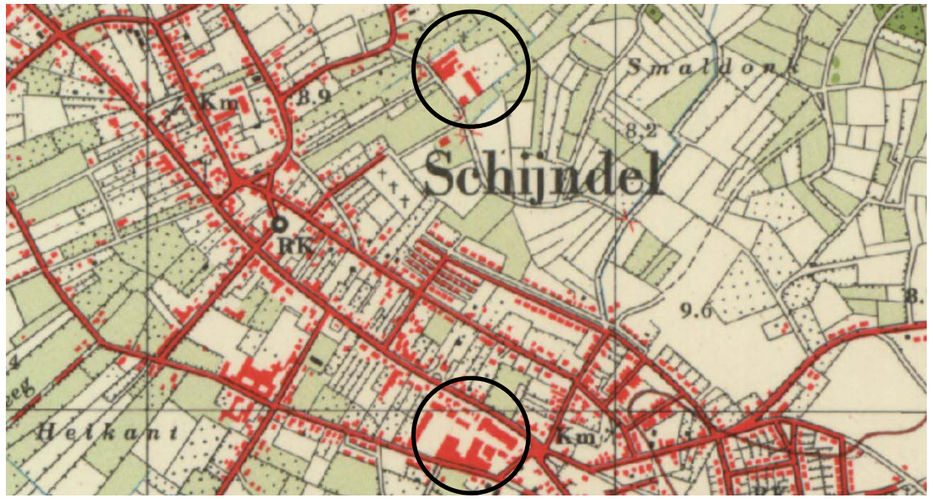
Schijndel 1990



Schijndel 2020



Morfologie



Kousenfabriek Jansen de Wit (zuid) en kaarsenfabriek Bolsius (noord) in 1956

Duits Lijntje als groene wandelverbinding

Hedendaags straatbeeld centrum Schijndel met oude en nieuwe bebouwing

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 intact. 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 (zie foto). De economische pijlers die na de oorlog overeind waren gebleven, maakten na de oorlog een grote groei door. Ook werd er 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.

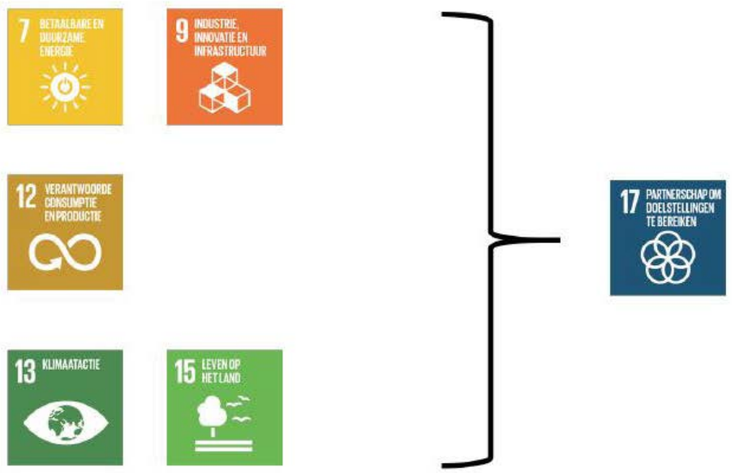
Landschappelijke en stedelijke ontwikkeling van Schijndel

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 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.

1. Energiek en Verantwoord

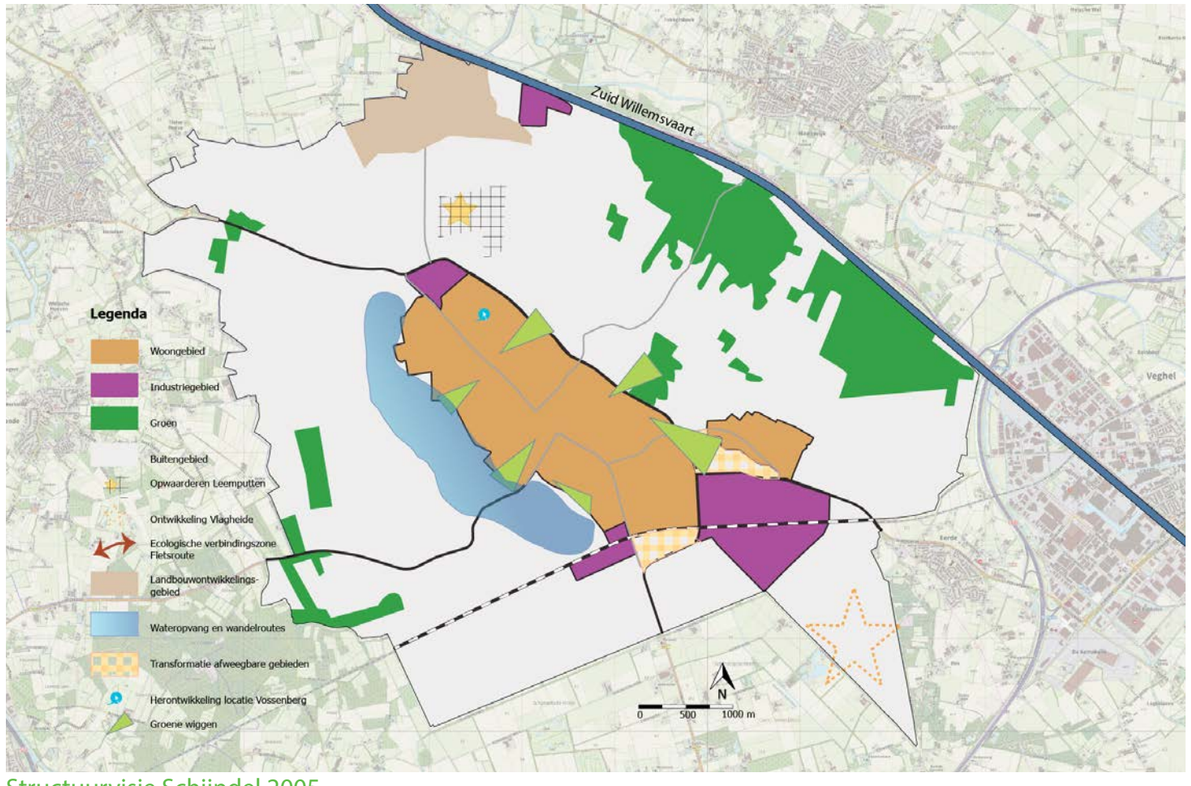
2. Circulair en Schoon

3. Klimaatbestendig en biodivers

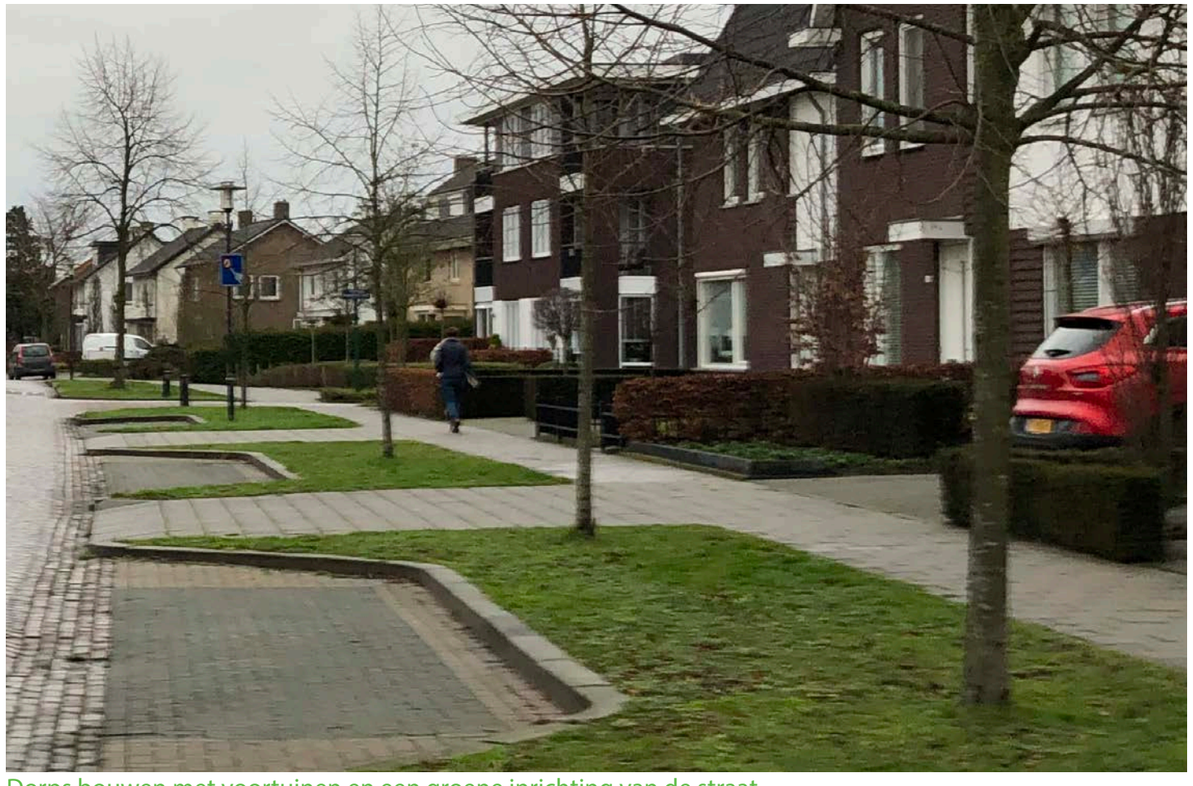


3 Duurzaamheidsthema's, gekozen Global Goals en partnerschap

Brabantse Woonvisie



Structuurvisie Schijndel 2005



Dorps bouwen met voortuinen en een groene inrichting van de straat

3. Analyse

Duurzaamheidsvisie

Wonen en leefbaarheid

Schijndel is een echt Brabants dorp in het hart van de Meierij en bestaat uit de deelgebieden De Beemd, De Borne, Hoevenbraak/Hulzenbraak, Plein, Hopstraat, Boschweg, Grevekeur en Langstraat. Het dorp Wijbosch ligt direct naast Schijndel. Het aantal inwoners is (inclusief Wijbosch) circa 24.000, waarvan ca. 21% ouder dan 65 jaar is en ca. 26 % jonger dan 25 jaar. De verwachting is dat het aantal 65+ binnen 10 jaar zal oplopen naar 30%.

De provincie Brabant legt in de Brabantse Agenda Wonen uit 2018 het accent op duurzame verstedelijking met als uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij meer nadruk op de bestaande woningvoorraad moet komen te liggen. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.

In de Woonvisie van de gemeente Meierijstad is aangegeven dat er tot 2028 nog ca. 700 woningen moeten worden gebouwd. Gezien de bevolkingsopbouw en demografische ontwikkeling is over de hele gemeente Meierijstad grote behoefte aan starterswoningen en woningen voor senioren. Dan gaat het onder andere om gestapelde huurwoningen en goedkope kleine huur-en koopwoningen.
Deze 700 woningen kunnen binnen Schijndel worden gerealiseerd, omdat er voldoende potentiële inbreidingslocaties zijn.
Voor nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Daar moeten de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd. Toekomstbestendig bouwen betekent doorstroming bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk benut blijft. Transformatie van vrijkomende bebouwing, mits geschikt, kan eveneens worden benut.
Potentiële inbreidings-en transformatielocaties zijn in kaart gebracht. Hiervoor worden afwegingskaders gemaakt.
Omdat er op korte termijn behoefte is aan nieuwbouw is daarnaast uitbreiding nodig. Voor uitbreiding komen de locaties in aanmerking die een kwalitatieve verbetering voor het dorp betekenen.

Duurzaamheid

Een belangrijk beleidsdoel van de gemeente Meierijstad is duurzaamheid.
“*Bij alles wat we doen, rekening houden met de effecten op ‘elders en later’*”. Deze definitie geeft aan dat een duurzame gemeente, een gemeente is die zich ontwikkelt in balans met zijn omgeving. Dat betekent dat ieder mens, dier en iedere plant een plekje verdient in onze samenleving en dat hier rekening mee wordt gehouden bij alle besluiten en acties door de gemeente. Punten uit het gemeentelijk uitvoeringsprogramma zijn o.a. een reductie van vervoersbewegingen en maximaal inzetten op voet-en fietsverkeer.
Voor nieuwbouw wordt gestreefd naar vergroening, circulariteit en levensloopbestendig volgens de Cradle tot Cradle principes.

Wat is de kracht van Schijndel?

Schijndel ademt een dorps sfeer. Schijndel kenmerkt zich door natuurlijke rust, ontspanning en veiligheid. De hoeveelheid groen en bomen binnen het dorp, de dorpse structuur en de korte afstand tot het buitengebied dragen hier zeker aan bij. De sterke relatie met de landbouw en populierenteelt is nog steeds voelbaar.
Er is in de voormalige gemeente Schijndel heel lang beleid gevoerd op dorps bouwen, waarbij woningen op een relatief grote kavel staan, de bebouwing een beperkt aantal lagen heeft, en afgedekt met kappen met een lage goothoog-

Dorps bouwen

Kleinschalige menging van bebouwing

Glazen Boerderij

Sint-Servatiuskerk aan de Markt

Dorp niet zichtbaar vanaf de Structuurweg

Landschap niet zichtbaar vanuit het dorp

te en veel ornamenthiek en detaillering in de gevels. De kavels hebben veelal groene erfgrenzen. Het gevolg van dit heldere beleid is nu nog steeds zichtbaar in de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en heeft een beeld opgeleverd van kleinschalige menging van bebouwing. Dit is het sterkst zichtbaar rondom de oude kernen.
Het dorp heeft veel voorzieningen. Met het autovrij maken van de het centrale deel van de Hoofdstraat, de bouw van de Glazen Boerderij, het nieuwe icoon voor Schijndel, en de herinrichting van de openbare ruimte is er een compact, overzichtelijk en aantrekkelijk dorpscentrum gerealiseerd met een afwisseling van winkels en horeca. Er heerst een levendige sfeer waarin bezoekers af en aan fietsen, gezellig op het terras een kop koffie drinken en even een praatje maken met bekenden.

De kleinschaligheid van het dorp wordt door inwoners erg gewaardeerd.

Schijndelaren blijven graag in Schijndel wonen. Dat heeft consequenties voor huisvesting, doorstroming van senioren, toename van zorg, en goede toegankelijkheid van voorzieningen.

Ruimtelijke opbouw

De kern Schijndel heeft door zijn ontstaan een duidelijke opbouw met hoofdontsluitingswegen en aan weerszijden woonwijken. Zowel aan de oostzijde als aan de westzijde dringt het landschap in de vorm van groene wiggen diep de bebouwde kom in. In de groene wiggen liggen parken, bospercelen, sportvelden en agrarische gronden. Door de meanderende rafelige dorpsrand liggen veel woningen aan het landschap. Het eikenblad staat symbool voor deze lobbenstructuur. Het fijnmazige stratennetwerk in de woonbuurten sluit goed aan op de paden en wegen in het buitengebied. Dit is een belangrijke waarde van Schijndel, de nabijheid van het landschap.

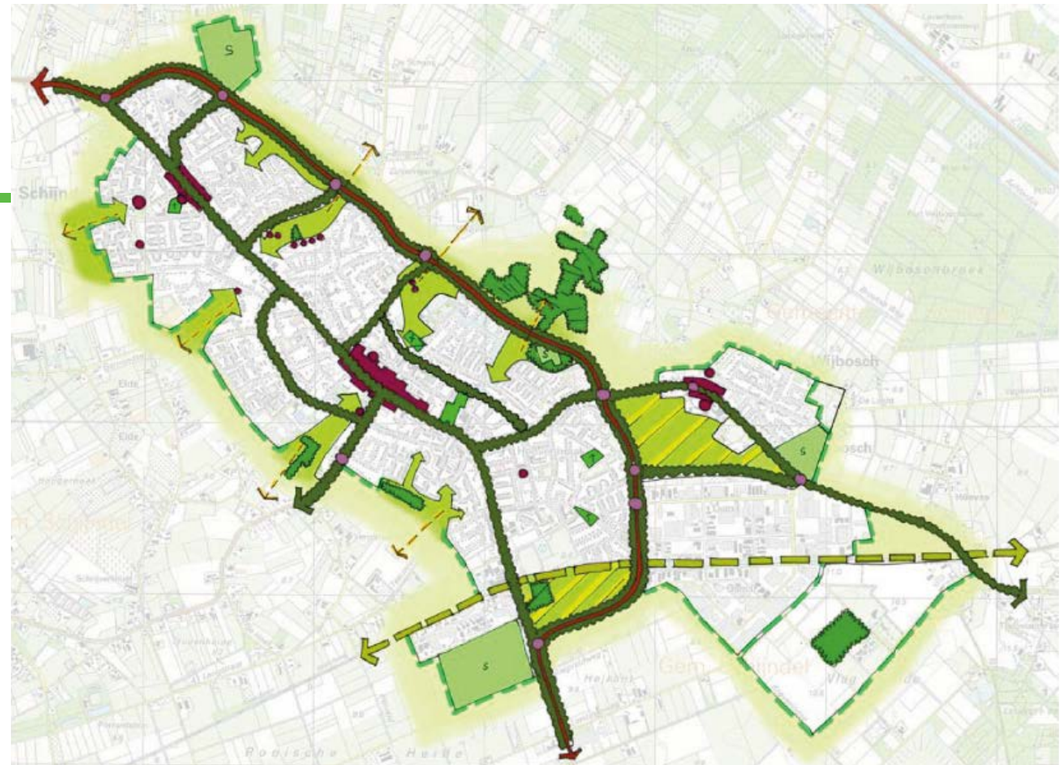
Het behoud van de groene wiggen is dan ook een voorwaarde voor het behoud van de identiteit van Schijndel. Ook binnen nieuwe ontwikkelingen dient de lobbenstructuur geïntegreerd te worden.

Aan de westzijde heeft de dorpsrand direct contact met het omliggende agrarische en toeristisch-recreatieve landschap. De dorpsrand is rafelig en groen. Aan de oostzijde vormt de structuurweg een duidelijke grens. Direct achter de geluidswallen ligt de bebouwing. De randen van de laagbouwbuurten verdwijnen achter geluidswallen langs de Structuurweg. Het landelijk gebied is niet zichtbaar vanuit de woonbuurten en het dorp is niet zichtbaar vanuit het landelijk gebied. Daardoor vermindert de herkenbaarheid en ‘leesbaarheid’ van Schijndel in het landschap. De groene wiggen liggen nog steeds binnen het dorp. De tendens is om meer afstand te houden vanaf druk bereden wegen in verband met schadelijke invloeden van het wegverkeer.

Zowel vanwege de wederzijdse zichtbaarheid van dorp en landschap als milieuinvloed van de weg is afstand van eventuele woningbouw tot aan de Structuurweg nodig.

Groenstructuur

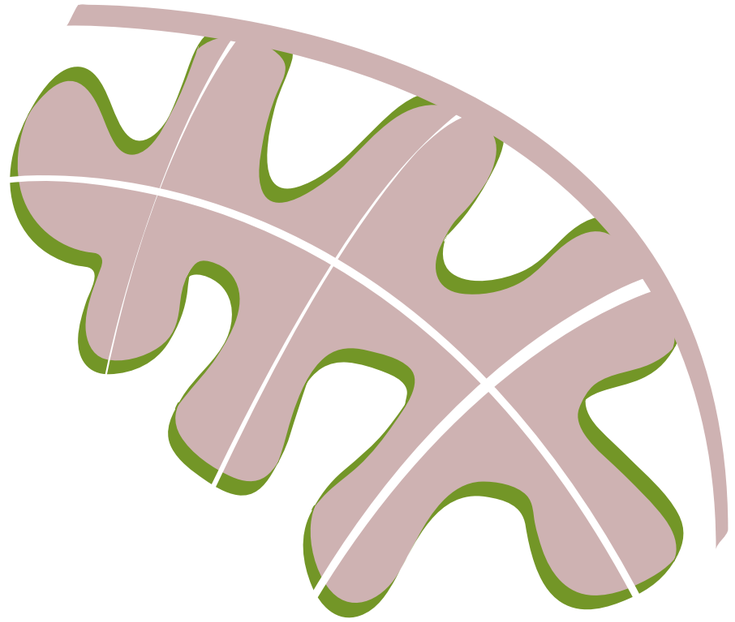
Door standvastig groenbeleid heeft Schijndel een robuust raamwerk van hoofd- en wijkgroenstructuur aangevuld met beschermde bomen. Het beleid is gebaseerd op de Bomenverordening, het Groenbeleidsplan gemeente Schijndel en het Overlastbeleid bomen Schijndel. Dit heeft geresulteerd in een sfeervol en groen dorp met een structuur van lanen doorlopend tot in het buitengebied. Door deze bomenstructuur dringt het ecologische netwerk tot diep in het dorp door. Het Schijndelse bomenbeleid is overgenomen voor de gehele gemeente Meierijstad.



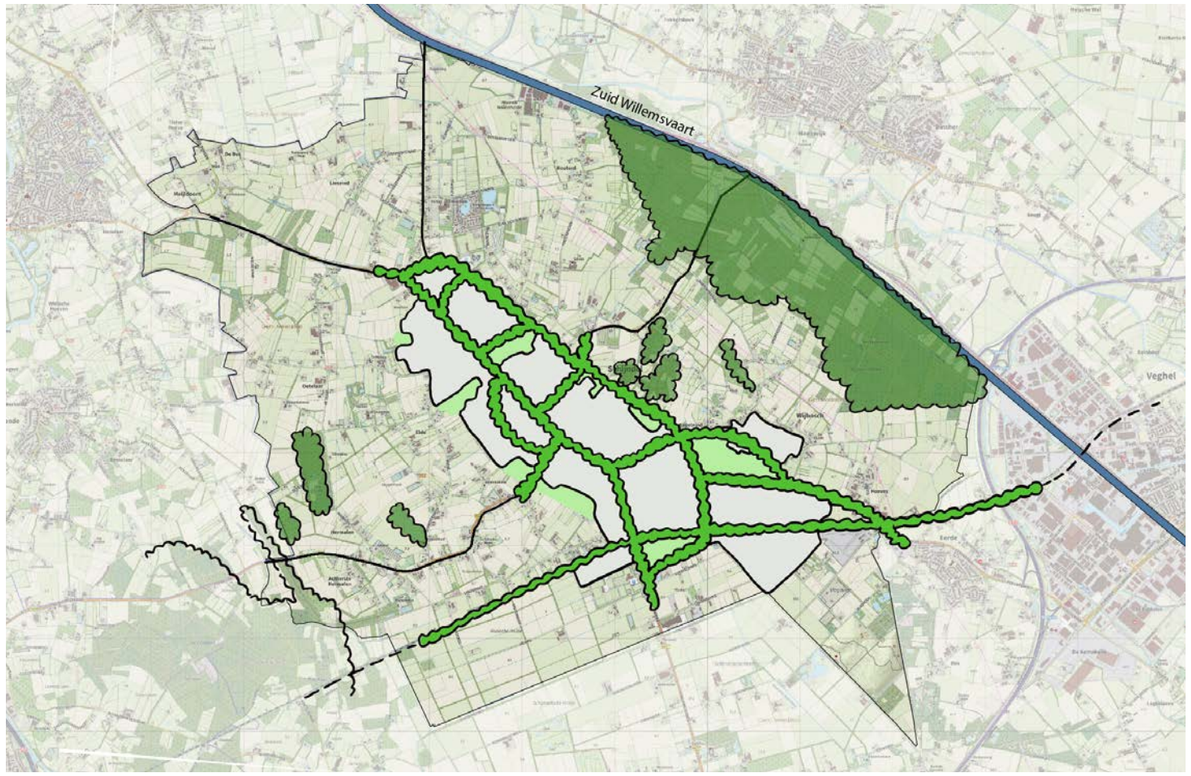
Groenbeleidsplan

Visie groenstructuur

- Open/kleinschalig landschap
- Boslandschap
- Groene wig
- Toekomstige groene wig
- Sportpark
- Begraafplaatsen/Parken
- Structuurweg
- EVZ Duits Lijntje
- Hoofdwegenstructuur versterken
- Entrees benadrukken
- Historische/Beeldbepalende elementen
- Groene dorpsranden stimuleren
- Relatie landschap - kern versterken



Ontwikkeling van Schijndel als eikenblad



Huidige groenstructuur

Oud pad richting kerk

Ecologische verbinding Duits lijntje

Inbreiding Boterweg

Bebouwde en groene gebieden wisselen elkaar af en naast de plantsoenen en groenstroken zijn er ook veel grotere parkjes in het dorp.

Om de biodiversiteit en hittestress te verbeteren worden natuuroases gemaakt door door toevoeging van bomenclusters, bijvriendelijk bermbeheer en door water zichtbaar en beleefbaar te maken. Dit wordt geborgd door helder groenbeleid en een integraal ontwerpkader voor de openbare ruimte.

Een bijzonder element binnen Schijndel is het Duits Lijntje. De spoorlijn liep van Boxtel tot Wesel via 10 Nederlandse en 7 Duitse haltes. Het Duits Lijntje wordt versterkt als droge ecologische verbindingszone (EVZ) (Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Duits Lijntje). Het Duits Lijntje biedt tevens allerlei aanknopingspunten op toeristisch recreatief vlak. De belevingswaarde van de route wordt bepaald door de bijzondere historische of vernieuwde elementen van de lijn. In het rapport “Het Duits Lijntje verbindt” , gemaakt in opdracht van de samenwerkende gemeenten in Noord-oost-Brabant, wordt gepleit voor ontwikkeling van het Duits Lijntje als o.a. verbinding voor woon-werkverkeer. Hierin worden 5 basisprincipes voor ontwikkeling benoemd: verbinding landschap-ecologie, stad-land, wonen-werken, heden-verleden, droom en realisatie. Concreet betekent dit een fietsroute naast het Duits Lijntje.

Bebouwing en groen in balans

In het dorp zijn bebouwing en groen in balans. Dit komt enerzijds door de hiervoor genoemde robuuste groenstructuur, anderzijds door de geringe bouwhoogte n de vorm van de bebouwing: vrijwel altijd voorzien van een kap. Ook hebben de voortuinen altijd een groene erfgrens en staan ze aan straten met bomen. Deze elementen bepalen mede de kwaliteit van het dorp. Het is daarom belangrijk hierop aan te sluiten.

Bij nieuwbouw wordt niet hoog gebouwd, maar kleinschalig en gemengd met oog voor kwaliteit en voldoende groen, klimaatadaptief en voldoende parkeren op een goede manier ingepast.

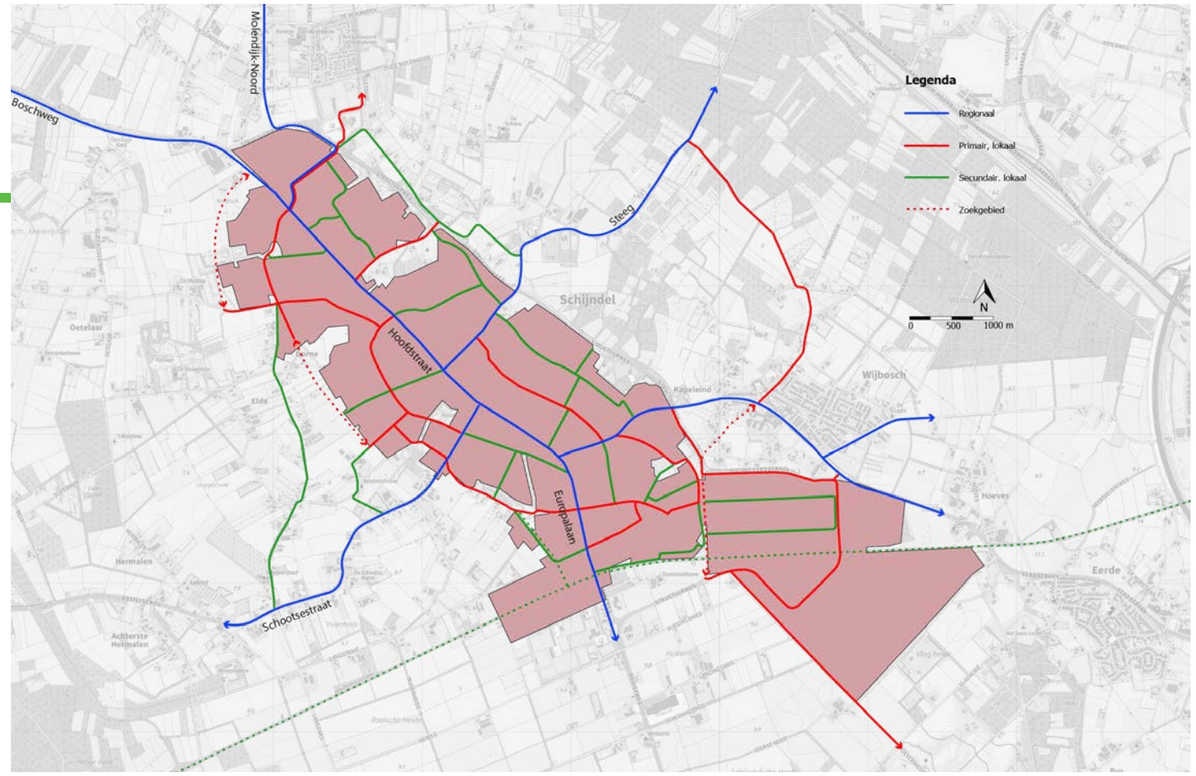
Centrum

In de centrumvisie Meierijstad staat: “*het gaat goed met het Schijndelse centrum: bezoekers zijn overwegend positief en de leegstand is minimaal.”*
Het centrum van Schijndel is lijnvormig en compact. Doordat er geen autoverkeer is heeft het centrum, samen met de markt, een hoge verblijfskwaliteit. De Glazen Boerderij is een markant gebouw dat opvalt in het dorpslint. In het voormalige gemeentehuis aan de Markt worden in de nabije toekomst de bibliotheek en het VVV gevestigd. Hierdoor krijgt de Markt, die nu wat in de luwte ligt, weer een grotere betekenis.

Een voortzetting van het huidige beleid ten aanzien van het centrum ligt dan ook voor de hand mits de huidige omvang in de toekomst nog passend is.

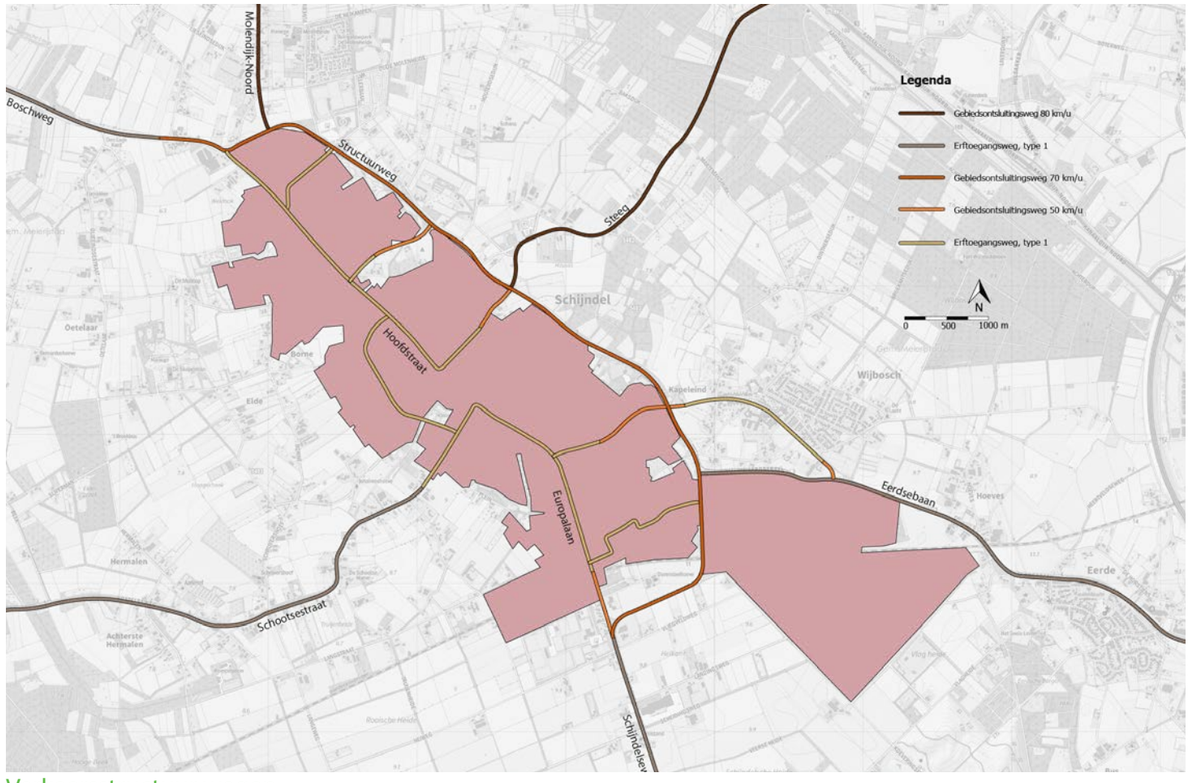
Wegenstructuur

De Structuurweg is langs de oostelijke rand van Schijndel aangelegd om het doorgaande verkeer om het dorp te leiden en om in Schijndel de verschillende buurten met een aantal invalswegen te ontsluiten.
De Hoofdstraat/Boschweg, een historische weg, is nog steeds hoofddrager van het dorp en de belangrijkste verbindende weg binnen het dorp. Vanaf deze weg lopen van oudsher de verbindingen naar de omliggende kernen
De Boschweg en de Hoofdstraat/Europalaan zijn de verkeersverdelers naar de buurten.
Ter hoogte van de winkelconcentratie aan de Hoofdstraat is een autoverkeersknip gemaakt.

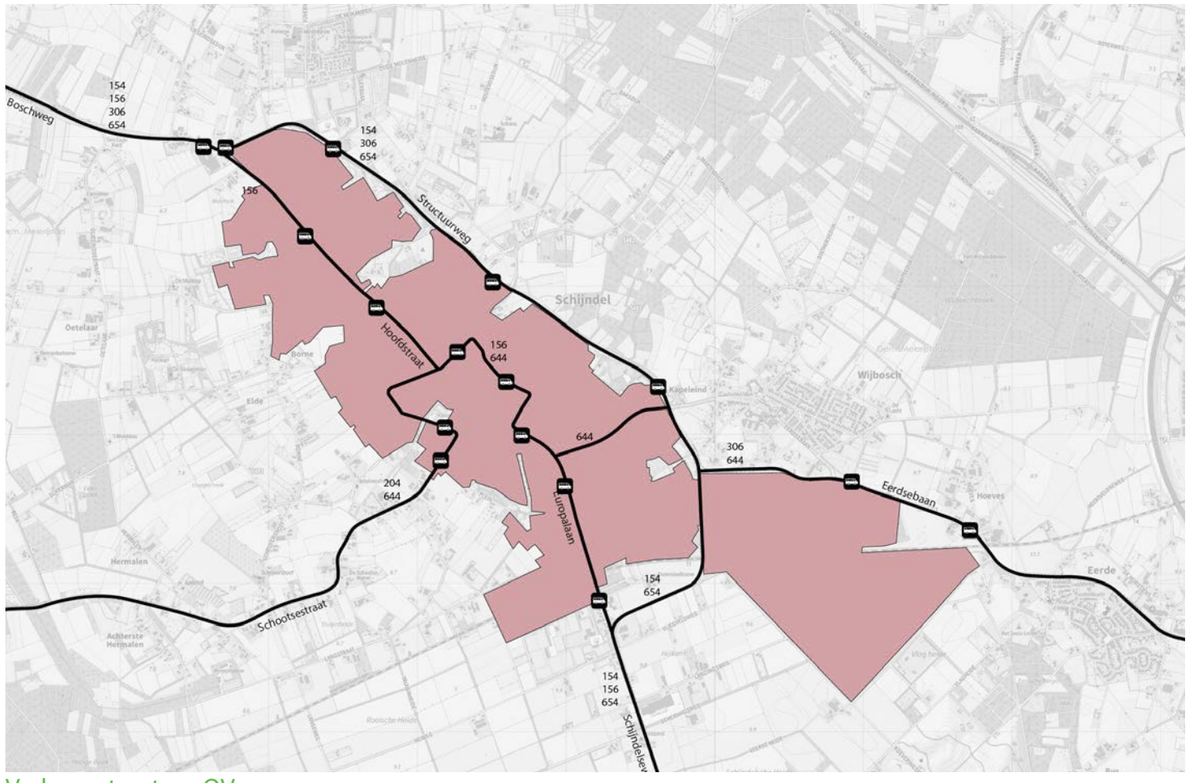


Verkeersstructuur langzaam verkeer routes

Doodlopende route richting het landelijk gebied



Verkeersstructuur wegen



Verkeersstructuur OV

Mooi voorbeeld ommetje om het dorp

Ventweg naast 30km/h weg

Profiel 30 km/h

De bedrijfsterreinen Molendijk en Rooiseheide liggen aan de uiteinden van het dorp. Het bestemmingsverkeer sluit via een korte route over de Boschweg in het noorden en de Europalaan in het zuiden direct aan op de Structuurweg. Het Duin wordt ontsloten vanaf de Eerdsebaan, de route vanuit Veghel. Dit leidt tot een heldere ontsluitingsstructuur. Wat opvalt is dat de inrichting en snelheid niet overal op elkaar zijn afgestemd. Dit geldt met name voor de Hoofdstraat tot aan het centrum, de Wijbossche weg en de Europalaan. Voor de automobilist is het onduidelijk welke snelheid hij moet aanhouden. Voor de fietsers is de discontinuïteit van de route verwarrend.

Voor een helder verkeerssysteem is afstemming van vormgeving, taak en gebruik gewenst.

Vanuit het dorp lopen diverse langzaam verkeerverbindingen naar het landelijk gebied, waar een fijnmazig netwerk van wegen en paden ligt. Een aantal van de langzaam verkeerroutes loopt dood in het landelijk gebied of op de Structuurweg.
Binnen het dorp lag/ligt een aantal oude kerkpaden. Door inbreiding en nieuwbouw zijn deze soms verdwenen. Dit geldt overigens voor meer interne verbindingen. Daardoor is de cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van het dorp minder goed herkenbaar.

Het is van belang bij nieuwe ontwikkelingen het netwerk voor langzaamverkeer te verbeteren of te herstellen.

Openbaar vervoer

Schijndel is met 4 haltes op de Structuurweg aangesloten op de hoge snelheidsverbinding, een half-uursdienst tussen Eindhoven en Den Bosch.

Fietsverkeer

Langs de Willemsvaart ligt de potentiële snelfietsroute tussen Den Bosch en Veghel. Vanuit het dorp zijn er twee verbindingen met deze route: De Steeg en de Molendijk-Noord.

Onderwijs

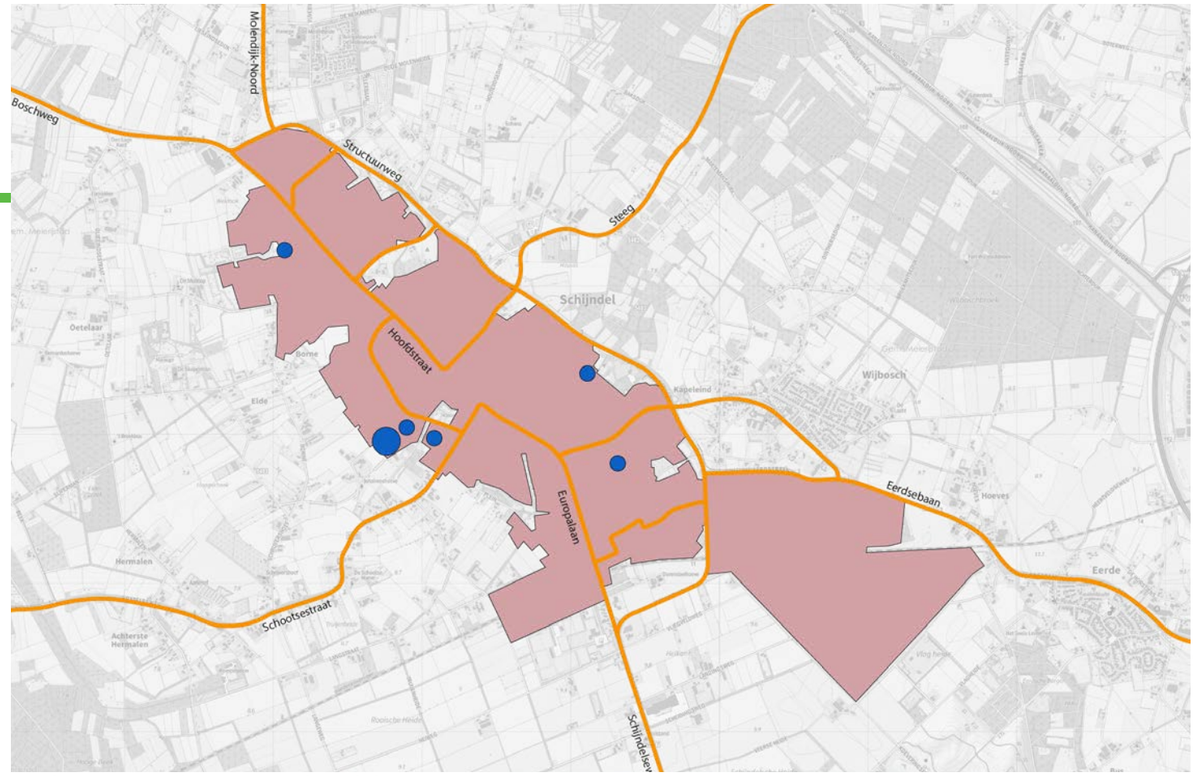
In Schijndel zijn 4 educatieve basiscentra (EBC):

- EBC Noord met de basisscholen De Vossenberg en Het Kwekkeveld
- EBC Icarus met de basisscholen De Beemd en De Kring
- EBC Centrum met de basisscholen De Heijcant en ‘t Talent
- EBC De Regenboog met basisschool De Regenboog, locatie Schijndel en locatie Wijbosch.

Hierin zijn scholen, naschoolse- en tussenschoolse opvang samengebracht. In een aantal EBC’s is ook kinderopvang gehuisvest. De belangrijkste reden om de EBC’s te vormen is het doorlopende ontwikkelingslijn van alle Schijndelse kinderen. Door intensieve samenwerking tussen de instellingen die dagelijks met de kinderen bezig zijn en het bevorderen van gemeenschappelijke visies groeien de kinderen op in een stabiele educatieve omgeving. Ouders en verzorgers kunnen er ook terecht voor opvoedingsondersteuning.

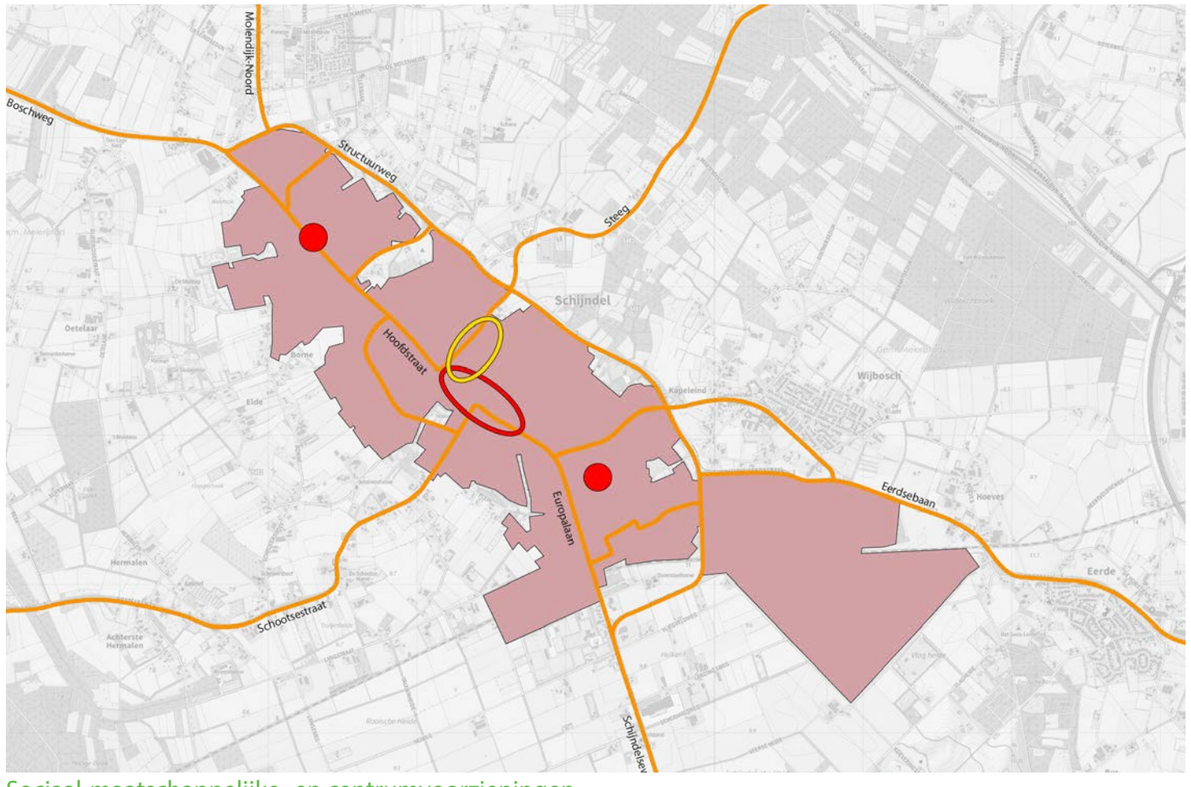
In 2020 wordt voor de gehele gemeente een integraal huisvestingsplan opgesteld. Hiervoor zullen de scholen ouder dan 25 jaar worden onderzocht op technische, ruimtelijke en functionele aspecten. Aan de hand van de resultaten zal worden bekeken of de huisvestigingssituatie op termijn gewijzigd moet worden.

Het voortgezet onderwijs in Schijndel, het Elde College, is een brede scholengemeenschap met een (sub)regionale functie. Voor het Elde College is op de korte termijn (perio-



Onderwijsinstellingen in Schijndel

Elde college



Sociaal-maatschappelijke- en centrumvoorzieningen

Centrumvisie

Centrumvoorzieningen Schijndel

de 2021-2025) de vervanging van het zogenaamde B-gebouw aan de orde. Dit kan op de huidige locatie worden gerealiseerd, waarbij de wens is om tegelijkertijd de parkeerproblematiek aan te pakken en een sportveld aan te leggen.

De herontwikkeling van het Elde-college moet zorgvuldig ruimtelijk worden geregisseerd om de bestaande kwalitatieve overgang tussen stad en ommeland niet aan te tasten.

Sport

Verspreid over Noord, Zuid en Wijbosch liggen de gemeentelijke sportvoorzieningen, waaronder sportvelden, gymzalen, sporthal en zwembad. Hiervoor zijn in de komende geen veranderingen te verwachten.

Detailhandel en horeca

De Markt is de belangrijkste verblijfsplek in het midden van het dorpslint. Het centrum is de ‘huiskamer’ van het dorp, een aantrekkelijk aankoop-, verblijfs- en ontmoetingsplek in het dorp. Naast de detailhandel wordt hier wekelijks de drukbezochte markt gehouden. Doordat de Hoofdstraat voor autoverkeer is afgesloten heeft het centrum een hoge verblijfskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling.

Het centrum van Schijndel heeft een overzichtelijke structuur met supermarkten aan beide uiteinden van het autovrije gebied. Het heeft primair een lokale verzorgingsfunctie van het eigen dorp. Tussen de supermarkten vormt de Hoofdstraat een ononderbroken lint van aantrekkelijke en gevarieerde centrumfuncties. Dagelijkse en niet-dagelijkse winkels worden afgewisseld met horeca, dienstverleners en ambachten.

Het beleid is erop gericht de detailhandel te concentreren aan de Hoofdstraat tussen de twee supermarkten in. Wonen op de begane grond is hier niet passend en niet gewenst. Winkelpanden buiten het compacte centrum kunnen wel worden getransformeerd tot woningen.

Naast het hoofdwinkelcentrum heeft Schijndel nog een wijk- en een buurtsteunpunt, respectievelijk ’t Zuid en ’t Noord. Horeca ligt verspreid langs het historische lint van de Boschweg/Hoofdstraat en Plein 1944. In de toekomst is er geen behoefte aan meer horecagelegenheden, maar wel aan een hogere toegevoegde waarde van de horeca. Vermenging van horeca met detailhandel is mogelijk.
Aan de zuidkant van het dorp ligt nog een aantal grootschalige detailhandelvoorzieningen die voor voetgangers slecht te bereiken zijn.

Instandhouding van de twee detailhandelsteunpunten als onderdeel van de buurtcentra van noord en zuid is beleid.

Centra voor zorg, cultuur en sociaal maatschappelijke voorzieningen

Van oudsher heeft Schijndel drie centra, doordat het dorp zich heeft ontwikkeld vanuit drie kernen. De kerk met klooster vormde het hart van deze centra. Nog steeds zijn die aanwezig. Ze hebben hun oorspronkelijke functie deels verloren maar herbergen nu zorg en andere maatschappelijke of culturele functies.

In het dorpscentrum zijn twee concentraties van voorzieningen: aan de Steeg, de invalsweg naar het hoofdcentrum van Schijndel, liggen het Spectrum en het Gezondheidscentrum van Schijndel. Het Spectrum is al vanaf 2005 het bruisende cultureel centrum van Schijndel met een podiumfunctie.

Aan de Steeg liggen ook diverse zorgvoorzieningen, de brandweer en het politiebureau van Schijndel.

Kunstroute

Beeld van de kunstroute app

't Spectrum

Kunstroute

Schaapskooi

Bed & Breakfast aan de Hoofdstraat

Recreatie en toerisme

De gemeente Meierijstad is met de drie grote kernen een aantrekkelijke gemeente voor toeristen. De drie kernen hebben ieder hun eigen identiteit en vullen elkaar aan ten aanzien van recreatie en toerisme.
Schijndel onderscheidt zich met een accent op beeldende kunst in de openbare ruimte en een kleinschalig netwerk van wandelpaden in het buitengebied.

In Schijndel zijn diverse kleinschalige overnachtingsmogelijkheden, zowel B&B's, kleine campings als camperplaatsen. Ook binnen het dorp is in een aantal camperplaatsen voorzien. Dit vraagt geen uitbreiding.
De bewoners van Meierijstad hebben de Schaapskooi in Schijndel als mooiste plek in de gemeente gekozen.

Bij de schaapskooi ligt het grootste voedselbos van Nederland, weliswaar nog jong, maar kan op termijn een toeristische trekker worden, een voorbeeld voor heel veel initiatieven in het land.

Kunst en cultuur

In de openbare ruimte van Schijndel staan meer dan 100 kunstwerken. De kunstroute langs deze beelden wordt veel bezocht. Naast de beeldenroute heeft Schijndel een museum, het Jan Heesterhuis. In het voormalige gemeentehuis wordt de kunstcollectie van de voormalige gemeente Schijndel openbaar tentoongesteld.
De glazen boerderij heeft voor Schijndel een vliegwieleffect gehad. Het gebouw is onderdeel van vele excursies en rondleidingen.

Bedrijven

Schijndel beschikt over 4 bedrijventerreinen aan de randen van het dorp, gekoppeld aan de hoofdwegenstructuur en de Zuid-Willemsvaart

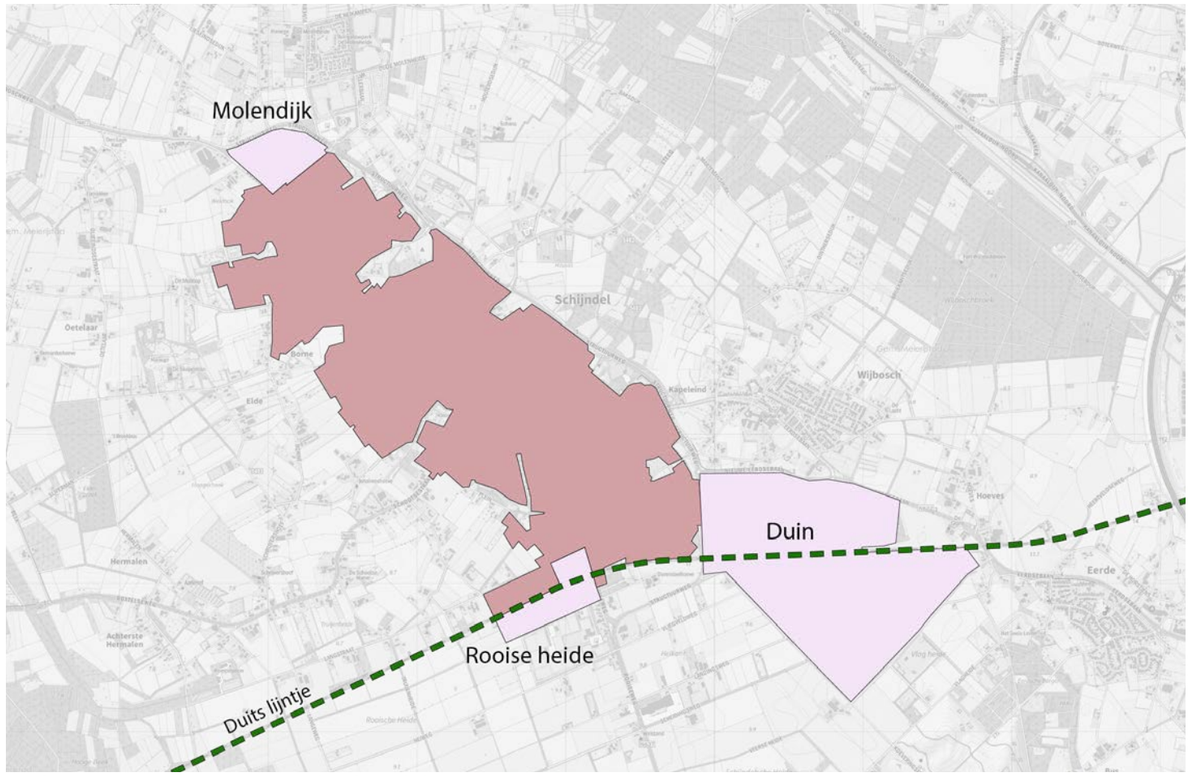
Molendijk en Rooiseheide

Molendijk en Rooiseheide zijn traditionele bedrijventerreinen die al decennialang huisvesting bieden aan de Schijndelse bedrijvigheid. Molendijk is 18 ha en Rooiseheide is 36 hectare in omvang. Deze terreinen kenmerken zich door een gevarieerd functioneel gebruik en een uiteenlopende ruimtelijke uitstraling van de panden en kavels. De toegenomen variatie in gebruik en ruimtelijke kwaliteit leveren nog geen problemen. Er zijn veel kleinschalige bedrijfskavels en ook de combinatie van bedrijfskavels met dienstwoningen komt voor. Deze laatste bedrijfsvorm komt specifiek langs voormalige landelijke wegen voor, daar waar de eerste niet-agrarische bedrijven zich vestigden.

Molendijk en Rooiseheide behouden hun gemengde karakter en zijn zowel geschikt voor starters, bestaande bedrijven als voor doorgroeiende bedrijven.

Duin

Duin en de laatste uitbreiding Duin-Vlagheide kennen een overwegend middelgroot tot grootschalig gebruik. Dit terrein is ca 120 hectare groot. Een accent ligt op bedrijven in de industrie, productie, handel, logistiek en bouw. Hier treffen we geen woningbouw aan. Midden door Duin ligt het Duits lijntje. Het tracé ervan is door de gemeente aangewezen als ecologische verbindingszone (EVZ). Om dit te realiseren op het bedrijventerrein ligt het spoortracé langs een brede groensingel.
Duin is ruimtelijk goed ingepast: er zijn groenvoorzieningen in en rondom het terrein en de bebouwing is gerealiseerd volgens de richtlijnen van een vigerend beeldkwaliteitsplan. Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein voor de reguliere bedrijfsactiviteiten.



Bedrijventerreinen in en rond Schijndel

Bedrijventerrein Duin

Bedrijventerrein Rooiseheide

Bedrijventerrein Molendijk

Nieuwe Molenheide

Nieuwe Molenheide is 7,6 ha groot. Op het terrein aan de Zuid-Willemsvaart is een beperkt aantal relatief grootschalige bedrijven gevestigd. Vroeger maakten de gevestigde bedrijven gebruik van transport over het water. In de loop der jaren heeft het terrein zich ontwikkeld naar een steeds gevarieerder gebruik. Nu is het in gebruik door het bedrijf Houtindustrie Schijndel en een energie centrale(houtverbranding).

Ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen
Uitgangspunt is dat de bedrijventerreinen in Schijndel niet verder uitbreiden en dat er geen grootschalige bedrijvenkavels komen. Daar zijn andere bedrijventerreinen in Meierijstad voor geoutilleerd. De randen van Rooiseheide en Molendijk zijn niet optimaal landschappelijk ingepast. Dit zou verbeterd moeten worden.
Voor alle terreinen geldt dat parkeren en laden en lossen aandacht vragen en in principe altijd op eigen terrein plaatsvinden.

Resume

Uit onderzoek blijkt dat het voorzieningenniveau in Schijndel goed op peil is en aansluit bij de behoefte. Aandachtspunten zijn een beperkte krimp van de detailhandel in het centrum en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteitskaders. Om hieraan te voldoen gaat inbreiding voor uitbreiding. Uitbreiding alleen dan wanneer dit nodig is om woningbouw te versnellen. De in het volgende hoofdstuk benoemde elf kernwaarden zijn daarbij leidend.

1

Compacte bebouwingsopzet op de smalle dekzandrug

Schijndel is ontstaan op een hoger gelegen dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa en de Dommel en uitgegroeid tot een langerekt lint met aan weerszijden woonwijken. Binnen het dorp liggen potentiële inbreidingslocaties, waarmee ruimtelijke knelpunten kunnen worden opgelost.

2

Groene wiggen

Zowel aan de oostzijde als aan de westzijde dringt het landschap in de vorm van groene wiggen diep de bebouwede kom in. Door de meanderende rafelige dorpsrand liggen veel woningen aan het landschap. De sterke samenhang en de ontstaansgeschiedenis van Schijndel met het landschap is nog steeds duidelijk herkenbaar. Het behoud van de groene wiggen is dan ook een voorwaarde voor het behoud van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Schijndel. Ook bij nieuwe ontwikkelingen dient de lobbenstructuur, maar bijvoorbeeld ook de informele (vaak historische) padenstructuur als integraal ontwerpprincipe te worden gerespecteerd.

3

Robuuste bomenstructuur

Door de jaren heen is er een zorgvuldig opgebouwd bomenbestand binnen het dorp gegroeid. Het netwerk van bomen loopt vanuit de kern naar buiten. Naast begeleiding van de wegen zijn deze bomen ook van belang in het kader van ecologie, klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress. Ook bij nieuwe ontwikkelingen moeten er minstens aan een zijde van de wegen bomen worden geplant en ruimte zijn voor clusters bomen.

4. Elf kernwaarden

Uit de interviews, analyse van beleidsdocumenten en ruimtelijke analyse komen de volgende kernwaarden van Schijndel naar voren. Deze kernwaarden vormen een belangrijke basis voor de Schijndelse ‘bou*wsten*en’.

4

Compacte dorpskern: huiskamer van Schijndel

Het centrum is compact door de aaneengesloten bebouwing, dorpse profielen en zorgvuldig materiaalgebruik passend bij de schaal van Schijndel. Publieke functies worden zoveel mogelijk geconcentreerd in het centrum, zodat dit dorpscentrum haar sterkte behoudt.

5

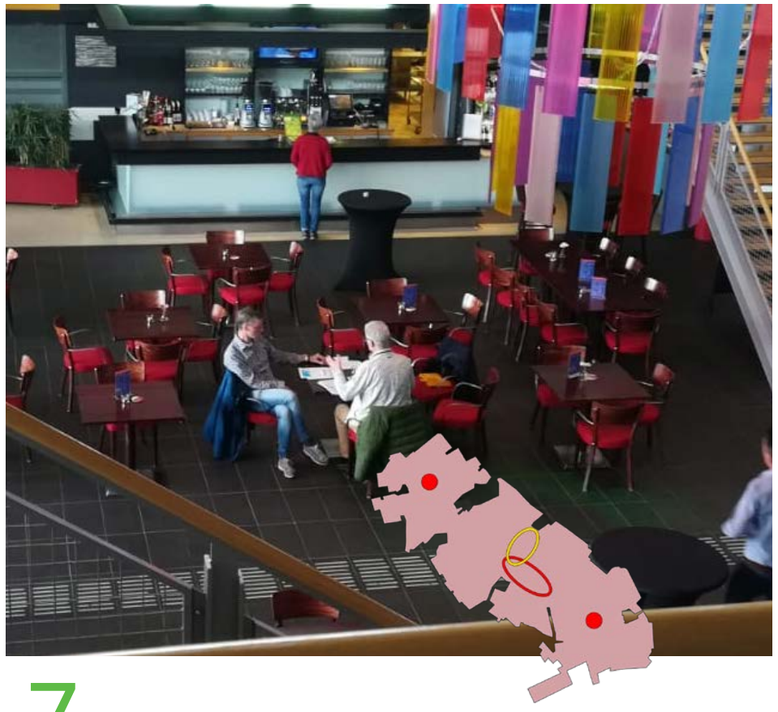
‘t Noord en ‘t Zuid

‘t Noord en ‘t Zuid zijn nog steeds als voormalige kernen herkenbaar door de straatprofielen, het soort bebouwing, de aanwezige voorzieningen. Bewoners van deze kernen identificeren zich hiermee.

6

Compleet aanbod van onderwijsvoorzieningen

Verspreid door het dorp liggen de diverse onderwijsvoorzieningen. De basisischolen zijn goed verspreid. Het voortgezet onderwijs ligt met grotere gebouwen in een groene setting. Bij nieuwbouw is het belangrijk het groen en de bebouwing in goede balans te houden.



7

Bloeiend verenigingsleven

In het dorp is een bloeiend verenigingsleven. Naast sportverenigingen zijn er twee sociaal-culturele centra, de Kajuit en De Vink. Het Spectrum centraal in het dorp is een multifunctionele accomodatie.

8

Kunst en Cultuur

Naast het culturele aanbod van het Spectrum heeft Schijndel een grote rijkdom aan kunst, zowel beelden in de openbare ruimte als de kunst in Museum Jan Heestershuis en het voormalige gemeentehuis.

9

Kleinschalige bedrijventerreinen ingebed in de dorpsstructuur

De terreinen behouden hun gemengde karakter en zijn zowel geschikt voor starters, bestaande bedrijven als voor doorgroeiende bedrijven. Uitgangspunt is dat de bedrijventerreinen in Schijndel niet verder uitbreiden en dat er geen grootschalige bedrijvenkavels komen. De randen van Rooiseheide en Molendijk zijn niet optimaal landschappelijk ingepast. Dit zou verbeterd moeten worden.

Voor alle terreinen geldt dat parkeren en laden en lossen aandacht vragen en in principe altijd op eigen terrein plaatsvinden.

10

Dorpse bebouwing

De maat en schaal van de bebouwing is dorps. Er is een grote variatie te zien in dwars- en langskappen en korrelgrootte. De woningen staan op een relatief grote kavel. De bebouwing heeft een beperkt aantal lagen en is afgedekt met kappen met een lage goothoogte en in de gevels is veel ornamenthiek en detaillering te zien. De kavels hebben veelal groene erfgrenzen.

11

Zorgvuldige inrichting van de openbare buitenruimte

De openbare ruimte is zorgvuldig ingericht. Deze gaat samen met een heldere groen - en padenstructuur. De langzaamverkeerroutes lopen door brede groene zones, hier in de richting van het centrum de kerk in het vizier.

Het eikenblad; beeldmerk voor Schijndel

5. Visie op de opgaven voor de toekomst

Het eikenblad als beeldmerk is leidend bij alle toekomstige ontwikkelingen: rafelrand en groene wiggen behouden. Ook bij nieuwe ontwikkelingen de randlengte met het landschap zo groot mogelijk houden. Dat betekent groene lobben handhaven.

Compact en verbonden Schijndel

De belangrijkste opgave van circa 700 woningen kan onder voorwaarden kwaliteit toevoegen aan het dorp. Voor alle nieuwbouw is maatwerk de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën en vooral duurzaam ruimtegebruik. Maatwerk, omdat in een bestaand kleinschalig dorp de nieuwe bebouwing zich moet voegen in de morfologie van het dorp. Potentiële locaties zijn in beeld gebracht en onderzocht op ruimtelijke haalbaarheid en verbetermogelijkheden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en milieu. De bebouwing moet op dorpse wijze kunnen worden ingepast in de omgeving, met voldoende parkeren en groen en differentiatie van woningtypen. Dat betekent:

- compact blijven bouwen, dus in de kern;
- aantallen en open ruimte/groen in goed evenwicht;
- ook een meerwaarde voor de hele gemeenschap/dorp;
- inbreiding vraagt tijd. Voor de kortere termijn is wel licht beperkte uitbreiding nodig met respect voor de elf kernwaarden.

De visie op duurzaamheid zit in alle acties en beslissingen verweven, waarbij gekeken wordt naar de sociale dimensie, de economische dimensie en de ecologische dimensie. Verduurzaming op het gebied van verkeer en vervoer hoort eveneens bij de plannen. De focus ligt dan op, op maat gesneden, collectieve vervoersvormen (o.a. deelauto's) en ook op snel individueel vervoer op basis van nieuwe brandstoffen (elektrische fietsen, scooters en mini-auto's).

De opgaven voor de toekomst worden duurzaam uitgevoerd, dragen bij aan de kwaliteit van het dorp en zijn toekomstbestending. De kernkwaliteiten van het dorp Schijndel blijven overeind of worden versterkt.

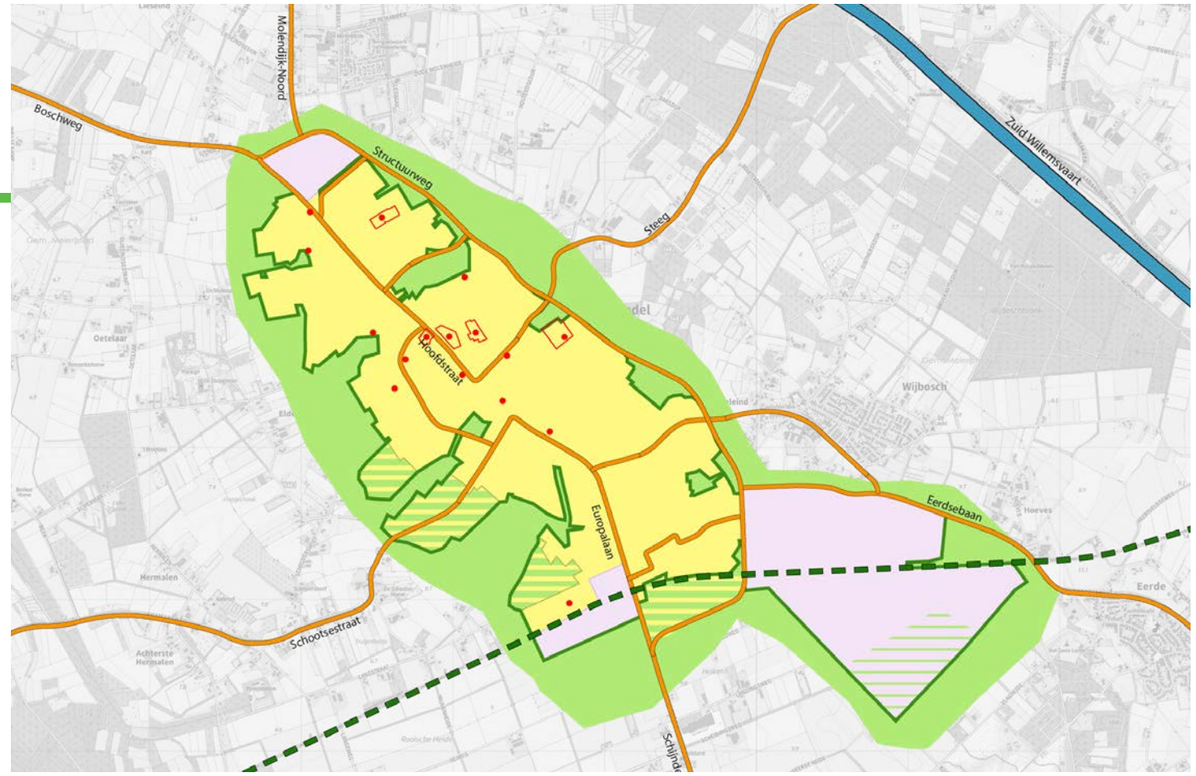
De woningbouwopgave

Inbreiding is een manier van bouwen die al decennialang kenmerkend is voor Schijndel. Veel binnenterreinen werden al omgevormd tot nieuwe woongebieden, de één beter geslaagd dan de ander. Gezien de hogere ligging van Schijndel ligt het nog steeds voor de hand om in te zetten op herontwikkeling en transformatie binnen de bebouwde kom. Hiermee kunnen door integrale planvorming ruimtelijke en/of milieuknelpunten worden opgelost en ruimtelijke kwaliteit worden verhoogd.

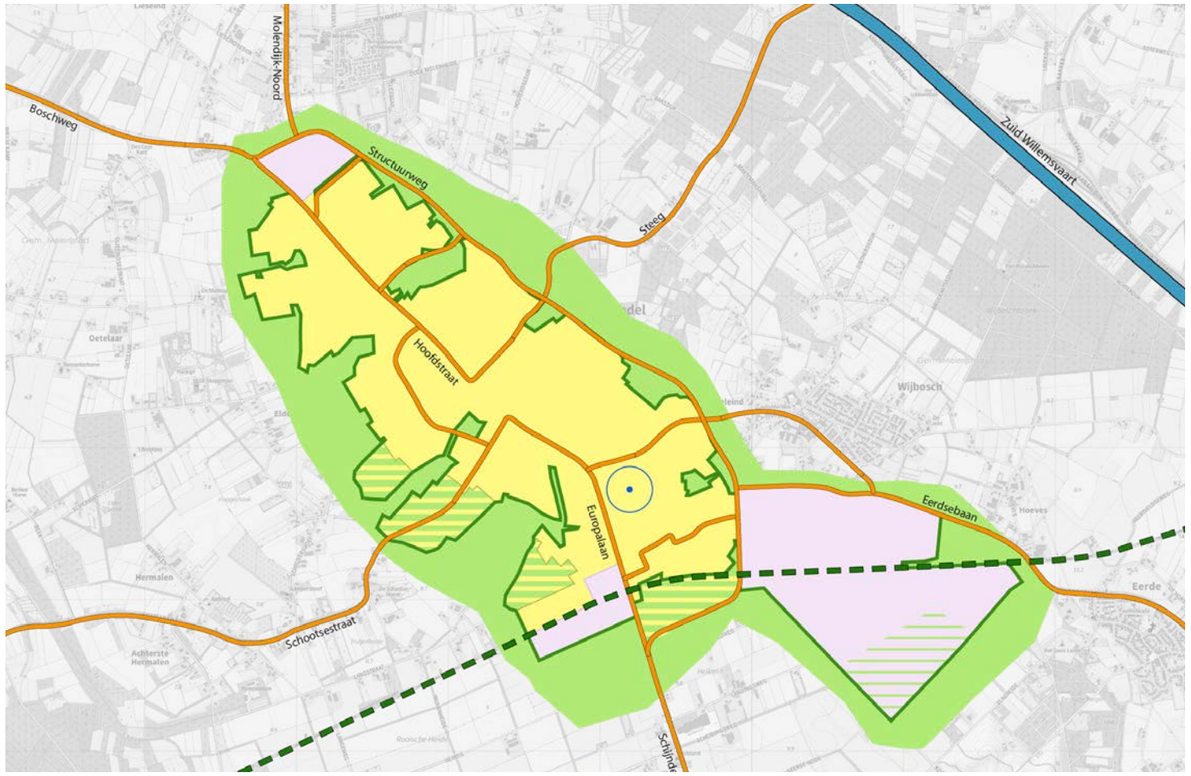
Bij inbreidingen ontstaat er versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Doordat de locatie een kwaliteitsverbetering krijgt zal dat doorwerken in de woonkwaliteit van omliggende woningen en mogelijk ook waardevermeerdering als gevolg hebben.

Inbreiding dient ingebed te worden in de morfologie van het dorp. Dat betekent dat de paden door woongebied aansluiten op de aanwezige langzaam verkeerstructuur, dan wel een nieuwe structuur moet toevoegen. De 'doorwaadbaarheid' van het dorp wordt verbeterd door het verbindingennetwerk voor langzaam verkeer fijnmaziger te maken.

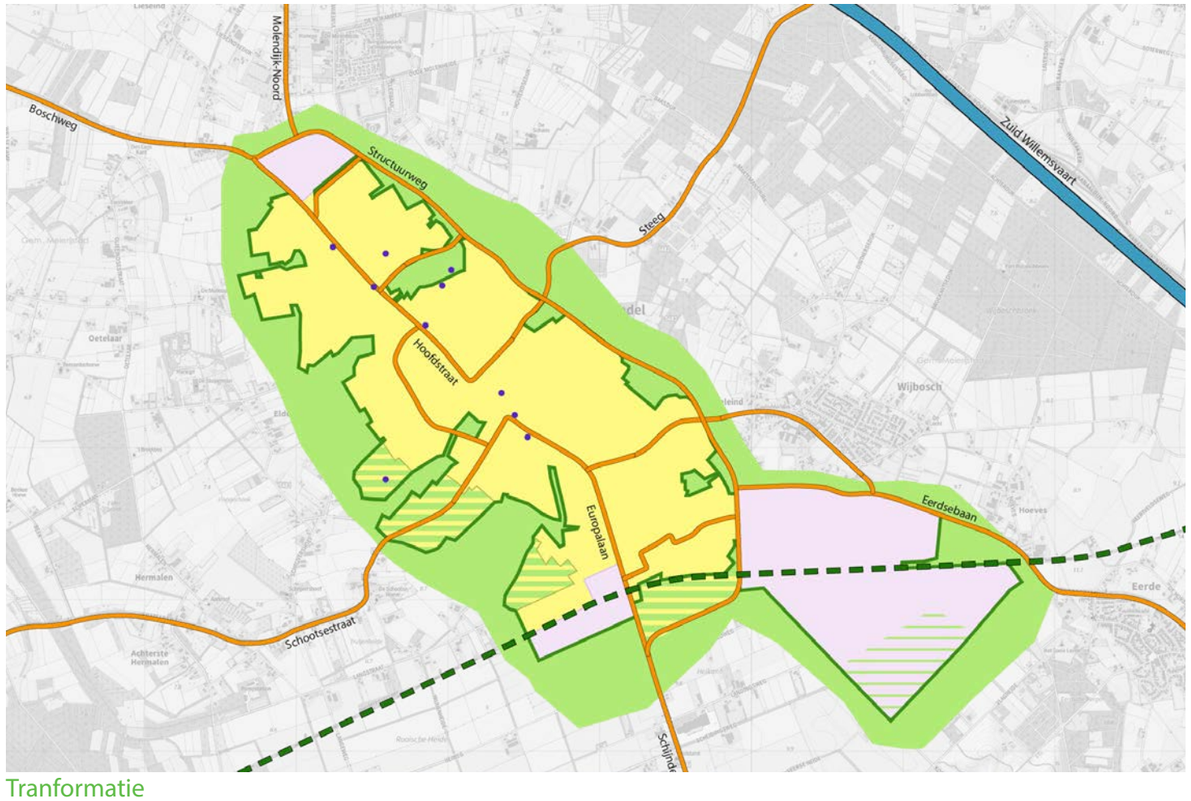
Naast woningbouw moet er voldoende groen en ruimte blijven. Ruimte en groen is nodig voor de directe woonkwaliteit, maar is zeker nodig in verband met duurzaamheid/klimaatadaptatie. Bovendien is de parkeernorm in een landelijk dorp als Schijndel hoog. Ook dit moet in de directe woonomgeving op aanvaardbare wijze worden opgelost.



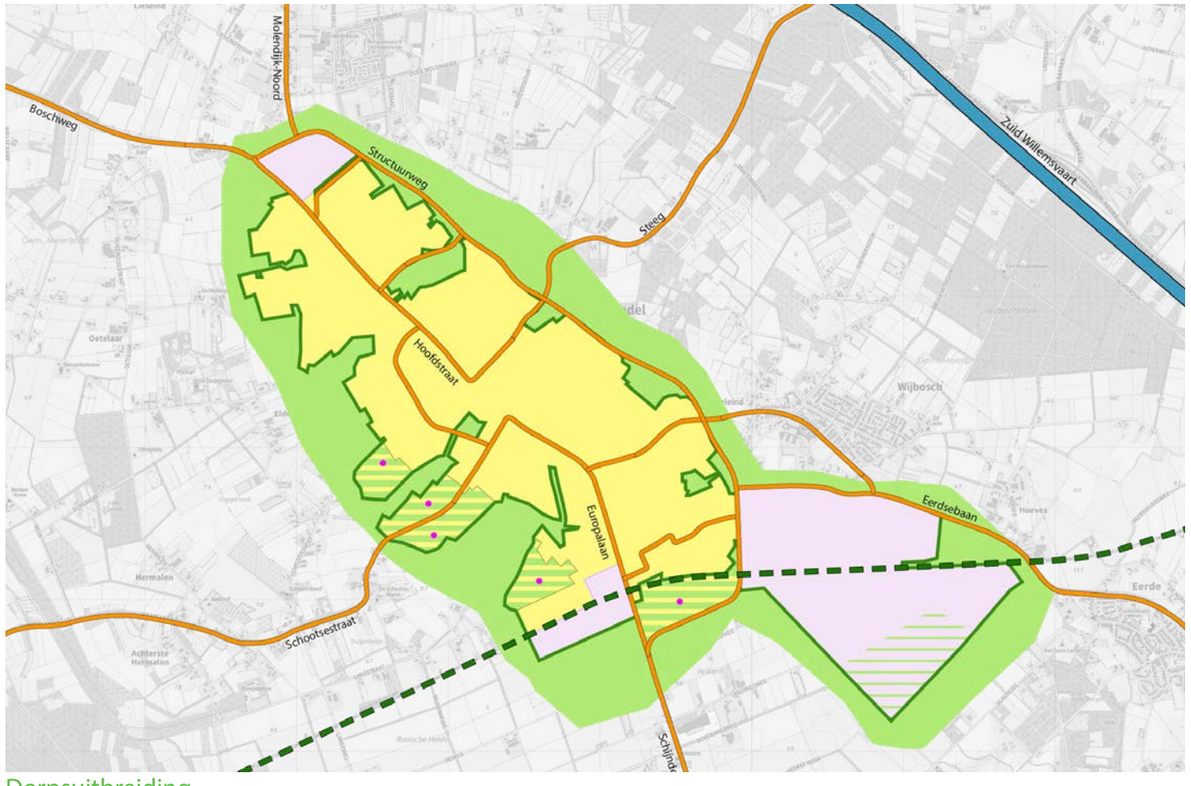
Inbreiding



Herstructurering



Tranformatie



Dorpsuitbreiding

Voorwaarde is ook dat Schijndel haar eigen, specifieke dorpse identiteit behoudt. Daartoe is continuering noodzakelijk van de Schijndelse traditie van zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitseisen stellen aan de bebouwing, kwaliteit vóór kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Op een aantal binnenterreinen in de dorpskern liggen kansen voor inbreiding. Voor een zorgvuldige en duurzame inbreiding zijn heldere randvoorwaarden en ruimtelijke kaders nodig, waarbij de elf kernwaarden in acht worden genomen.

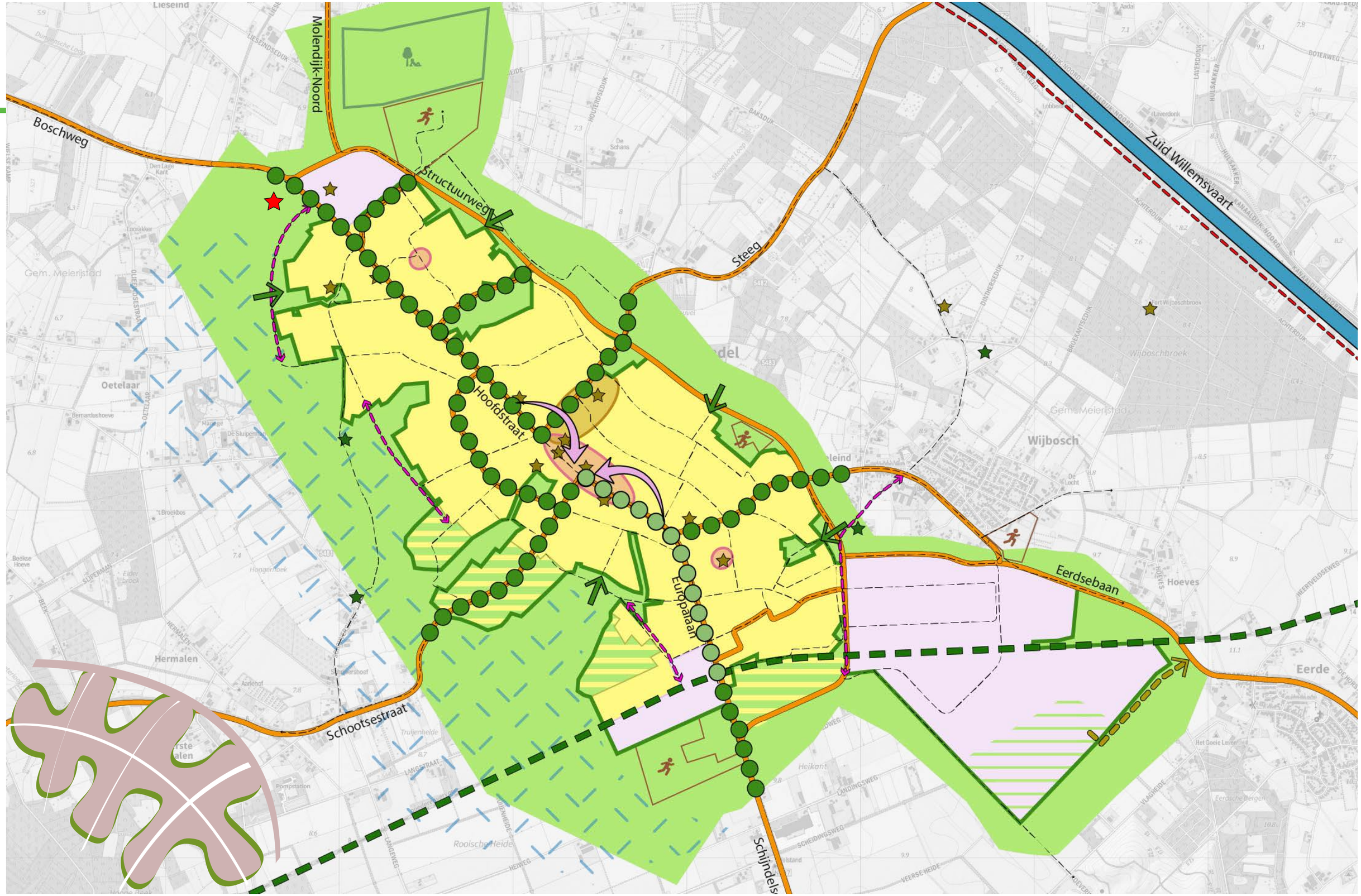
Bij **herstructurering** van buurten is vaak een aanjager nodig. Herstructurering heeft de grootste kans van slagen wanneer er een mix van van renovatie, sloop-nieuwbouw en inbreiding kan plaatsvinden, waarbij dezelfde randvoorwaarden gelden.

Bij **transformatie** gaat het veelal om omvorming van bestaande bebouwing naar woonbebouwing. Het kan gaan om cultureel erfgoed zoals bijvoorbeeld kerken, kloosters of scholen. Ook voormalige bedrijfspanden/winkelpanden kunnen hier, onder voorwaarden, voor in aanmerking komen. Ook hiervoor geldt maatwerk. Aantallen en soorten woningen moeten passen bij de vraag. Parkeren, groene (openbare) ruimte en ontsluiting moeten op orde zijn en het moet een meerwaarde voor de directe omgeving opleveren.

Dorpsuitbreiding is alleen dan aan de orde, wanneer naast de andere genoemde opties versnelling noodzakelijk blijkt. Het is dan denkbaar dat er aan de rand van het dorp een uitbreiding van woningen komt. Ook hiervoor geldt dat dit bij voorkeur op locaties gebeurt waar ruimtelijke/milieu knelpunten worden opgelost en ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. Een nieuwe uitbreiding moet vanzelfsprekend aansluiten op het bestaande dorpse weefsel met een optimale bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Ook moet de locatie een bijdrage leveren aan de verlenging van de rand van het dorp en de vorming van landschappelijke lobben.

De Provincie Noord-Brabant heeft in het verleden zoekgebied aangewezen voor uitbreiding in zuidelijke richting. Deze locatie Hooghekke is een mooi landschap ten zuiden van het Duits Lijntje. Woongebieden en bedrijventerreinen blijven door dit open gebied van elkaar gescheiden en de randlengte van het dorp wordt hier behouden. Meer voor de hand ligt een uitbreiding in westelijke richting. Mocht toch bebouwing noodzakelijk zijn in Hooghekke vanwege versnelling van de woningbouw moet rekening worden geboden met afstand tot het Duits lijntje en geen geluidswerende voorzieningen langs de Structuurweg en de lobbenstructuur versterken: in kleine clusters op landschappelijke wijze.

Hier kan woningbouw de kwaliteit van het dorp versterken. Nieuwbouwbuurten in dit gebied liggen nabij onderwijsvoorzieningen en de centrumvoorzieningen van Schijndel. Deze zijn goed bereikbaar voor langzaam verkeer, doordat er geen zware verkeersbarrières zijn en doordat er vele aanleidingen zijn om de nieuwbouwbuurten op het verbindingennetwerk van aangrenzende buurten aan te sluiten. De uitbreidingsmogelijkheden liggen in de buurt van de aansluiting van de Europalaan op de Structuurweg, waarover het autoverkeer wordt afgewikkeld.



Structuurvisie Schijndel

Legenda

Gewenste ruimtelijke hoofdstructuur

De gewenste ruimtelijke hoofdstructuur blijft een **compact** dorp Schijndel, waarbij de groene wiggen en de hoofdgroenstructuur in stand worden gehouden. **De groene wiggen zijn** van groot belang vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Continuïteit van groen zorgt ervoor dat flora en fauna kan migreren en daardoor optimaal tot ontwikkeling kan komen. Dit bevordert de biodiversiteit en de ecologie. Voldoende grote groenoppervlakten bevorderen de mogelijkheden van Schijndel voor waterberging en het creëren van **groene oases**. Continue, grote boomrijen dragen substantieel bij aan de afname van hittestress in de bebouwde kom. Via de groene wiggen zijn de dorpsbuurten via routes langs en door het dorpsgroen met het buitengebied verbonden. Op buurtniveau zijn ze ingericht om er te wandelen, zitten, spelen en elkaar te kunnen ontmoeten. Zo dragen de groene wiggen bij aan de leefbaarheid van het dorp.

Het Duitse Lijntje wordt verder ontwikkeld tot ecologische verbindingszone van formaat. Langs het Duits lijntje loopt al een wandelroute. De wens is om hier in de toekomst een fietsroute aan te koppelen.

De **hoofdgroenstructuur en hoofdverkeersstructuur** versterken elkaar. Vormgeving, taak en gebruik van een weg moeten op elkaar worden afgestemd
Het landschap wordt beter ontsloten door **ontbrekende langzaamverkeerverbindingen** aan te leggen. De landschappelijke bezienswaardigheden worden voor zover dat nog niet is gebeurd.

Het **cultureel erfgoed** blijft zichtbaar gekoppeld aan de oude kernen. Bij nieuwe bestemmingen/transformatie mag geen afbreuk worden gedaan aan de kwaliteit van de hoofdvorm van het gebouw en de ruimtelijke context van het gebouw. Hierdoor blijft het cultureel erfgoed leesbaar en te begrijpen. Een kloostertuin rondom het voormalige klooster moet vooral een groen karakter houden, bij voorkeur openbaar worden. Parkeren mag slechts een ondergeschikte rol spelen in de ruimtelijke context.

Het L-vormige **centrum** van Schijndel (detailhandel, horeca en maatschappelijk/cultureel) blijft compact. Detailhandel en andere publiekstrekkers worden zo mogelijk verplaatst naar dit centrum, mits passen qua schaal en maat. Vrijkomende winkelpanden buiten dit centrum kunnen worden getransformeerd naar woningen. De buurtcentra blijven hun functies behouden, zo mogelijk meer compact.

Naast inbreiding zijn aandachtsgebieden aangegeven waar lobbenstructuur versterkt kan worden door het oplossen van ruimtelijk knelpunten door functieverandering naar dorps wonen volgens de elf kernwaarden.

Woninbouwprogramma; inbreiding, herstructurering, transformatie, dorpsuitbreiding (peildatum februari 2020)

6. Uitwerking woningbouwopgave

Ruimtelijke Uitgangspunten voor de woningbouw
In de voorgaande hoofdstukken is een analyse gemaakt en is de visie voor de toekomstige opgaven beschreven. Voor de woningbouwopgave komen daaruit de volgende ruimtelijke uitgangspunten voort:

1. "*Bij alles wat we doen rekening houden met de effecten op 'elders' en 'later'*". Klik hier voor de Duurzaamheidsvisie

2. Bij alle nieuwbouw moet worden aangesloten op de Woonvisie van Meierijstad. Klik hier voor de Woonvisie

3. Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met nieuwe groenvoorzieningen, voldoende parkeren, rekening houden met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en bomen en groene erfscheidingen tussen private domein en het publieke domein. Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt. Bij de inrichting biodiversiteit nastreven aansluitend op de Duurzaamheidsvisie Meierijstad.

4. Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voortuinen en groene erfscheidingen. De kavels liggen met hun voorzijde aan openbaar gebied.

5. De openbare ruimtestructuur van nieuwbouwbuurten sluit op een vanzelfsprekende manier aan op het bestaande netwerk van Schijndel.

6. Nieuwbouw bevordert, waar mogelijk, versterking van het fijnmazig netwerk van openbaar gebied in het dorp . Daarbij worden historische paden die verloren zijn gegaan, zoals kerkpaden, waar mogelijk hersteld.

7. Uitbreiding versterkt de groenstructuur van Schijndel: de meanderende dorpsrand en de structuur van groene wiggen.

8. De relatie vanuit de bebouwing met het landschap blijft bij uitbreiding aanwezig.

9. Waar mogelijk continuïteit aanbrengen in de langzaam verkeerverbindingstructuur tussen het dorp en het buitengebied.

10. Bestaande wegen, die een andere functie krijgen door de realisatie van nieuwbouw, krijgen tegelijkertijd een aangepaste inrichting.

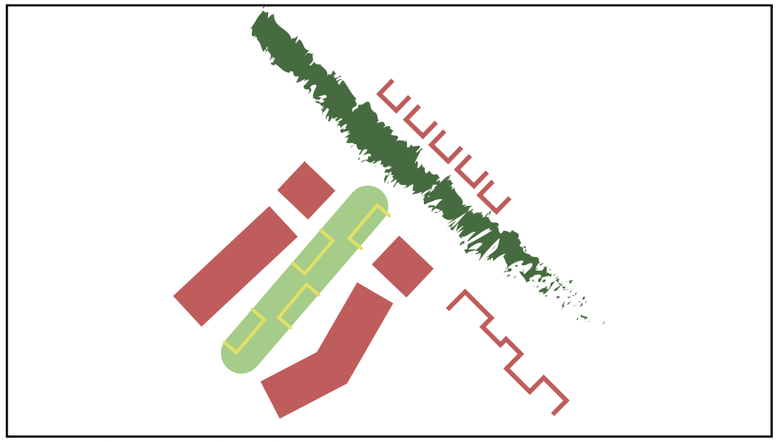
11. De gemeentelijke sneltoetscriteria van Meierijstad zijn van toepassing.

12. De Schijndelse spelregels op straatniveau zijn van toepassing voor een duurzame, leefbare, mooie leefomgeving met toekomstwaarde.

Hoofdstraat binnenterreinen

Twee grote binnenterreinen ter weerszijden van de Hoofdstraat zijn in de loop van de tijd van een agrarisch functie gewijzigd in opslagterreinen. Dit extensieve, laagwaardige terreingebruik is niet gewenst in de dorpskern. Functieverandering naar woningbouw biedt kansen voor Schijndel:

- Versterking van het draagvlak van de voorzieningen in het dorp.
- Doortrekken van langzaam verkeerverbindingen over het binnenterrein.
- Groenvoorzieningen op het binnenterrein, die ook ten behoeve van de bestaande woningbouw een functie krijgen.
- De molen van Schijndel, onderdeel van het cultureel erfgoed van het dorp, wordt beter bereikbaar en beleefbaar en komt aan een aantrekkelijke groenvoorziening te staan.

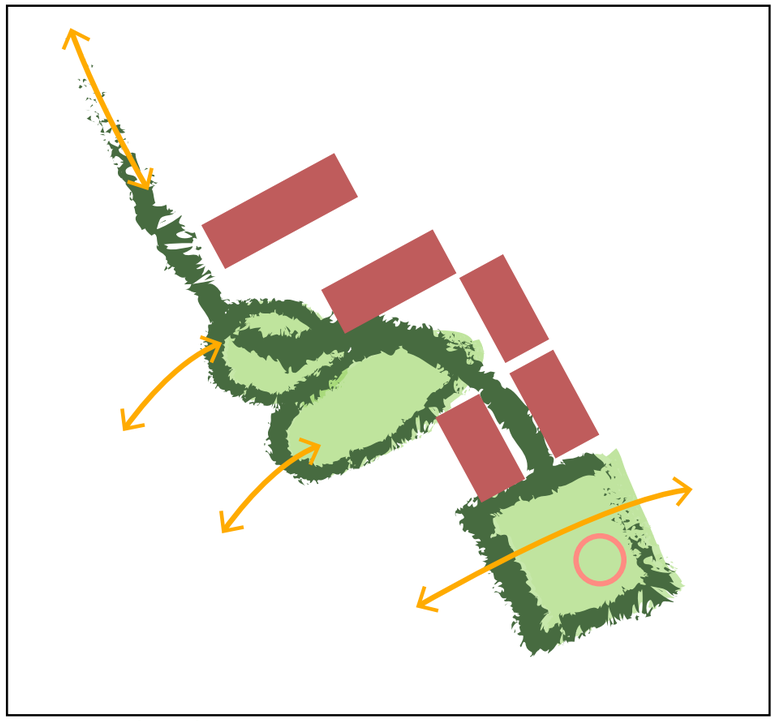


Concept locatie verbeterlocatie 1

Locatie verbeterlocatie 1

Indicatie verbeterlocatie 1

Inbreiding



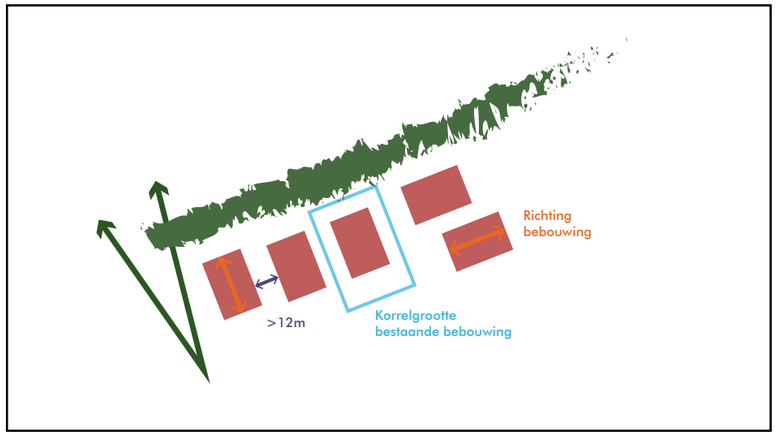
Concept verbeterlocatie 2

Locatie verbeterlocatie 2

Indicatie verbeterlocatie 2

Hopstraat

Aansluitend aan de bebouwingsstructuur van lange schuren haaks op de weg kunnen hier woningen worden gebouwd in korte rijen met ieder een eigen aansluiting op de weg. Parkeren gebeurt aan/op het erf. Vanuit de achterliggende wijk doorzichten naar het landschap van de groene wig.



Concept locatie Hopstraat

Concept locatie Hopstraat

Tussen Kloosterpark en Schootsestraat (ca 50 woningen)

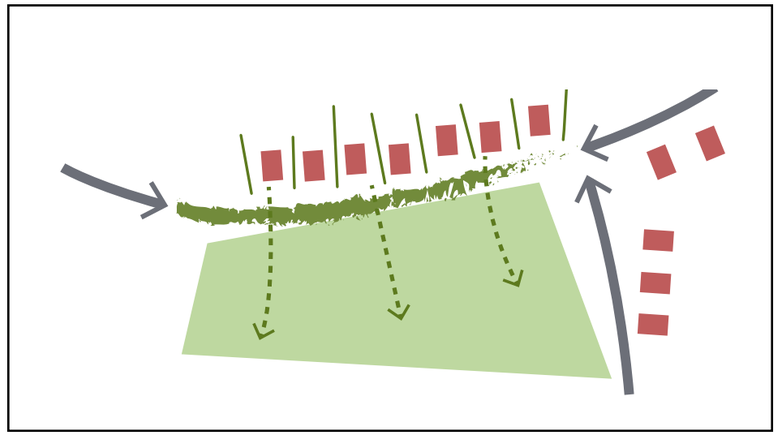
Deze uitbreidingslocatie aan de westrand van Schijndel ligt aan het Kloosterpark en de Schootsestraat, die de locatie met het dorpscentrum verbindt. De locatie ligt achter en ten zuiden van de klompenfabriek, deels in het achter de klompenfabriek gelegen populierenbosje, het productiebos voor de klompen. Het populierenbos wordt uitgebreid als groene setting voor de nieuwe woonbuurt en stevige groene rand van het Kloosterpark.
De woonbuurt wordt een kleinschalig opgezet woonpark, waar, naast prive-tuinen, veel collectief openbaar groen de woonomgeving vormt.

Concept locatie tussen Kloosterpark en Schootsestraat

Locatie tussen Kloosterpark en Schootsestraat in Schijndel

Meijgraaf

In het park liggen mogelijk 7-9 woningen die grenzen aan het landschap. De weg ontsluit enerzijds de woningen en maakt anderzijds een kortsluiting tussen twee delen van het dorp. De weg wordt begeleid door een bomenrij.

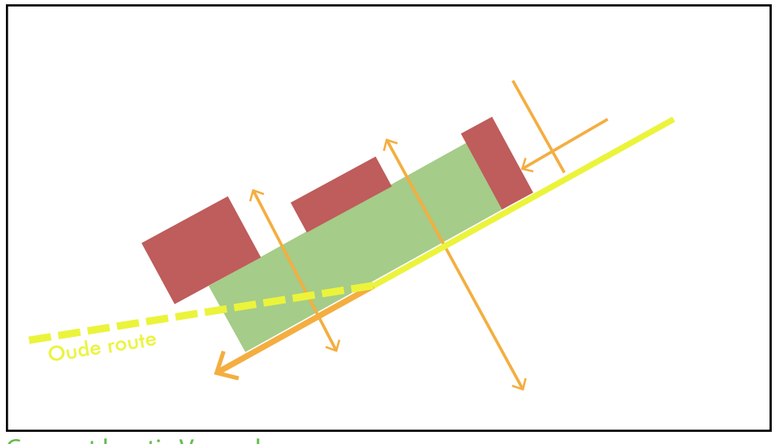


Concept locatie Meijgraaf

Locatie Meijgraaf

Vossenberg/Kajuit

Op deze locatie is het de opgave om het buurtpark te verbeteren en nieuwbouw aan de buurt toe te voegen. De nieuwbouwwoningen worden aan het park gesitueerd, zodat er sociale controle op deze ruimte komt. Door het vernieuwde park wordt een oude oost-west verbinding hersteld, die was afgebroken ter hoogte van de Papaverstraat, bij de realisatie van de woonbuurt in de jaren tachtig. Zo ontstaat er weer een doorgaande oost-west fietsverbinding en verbinding van de huidige bomenrijen op de routes aan weerszijden van het park.



Concept locatie Vossenberg

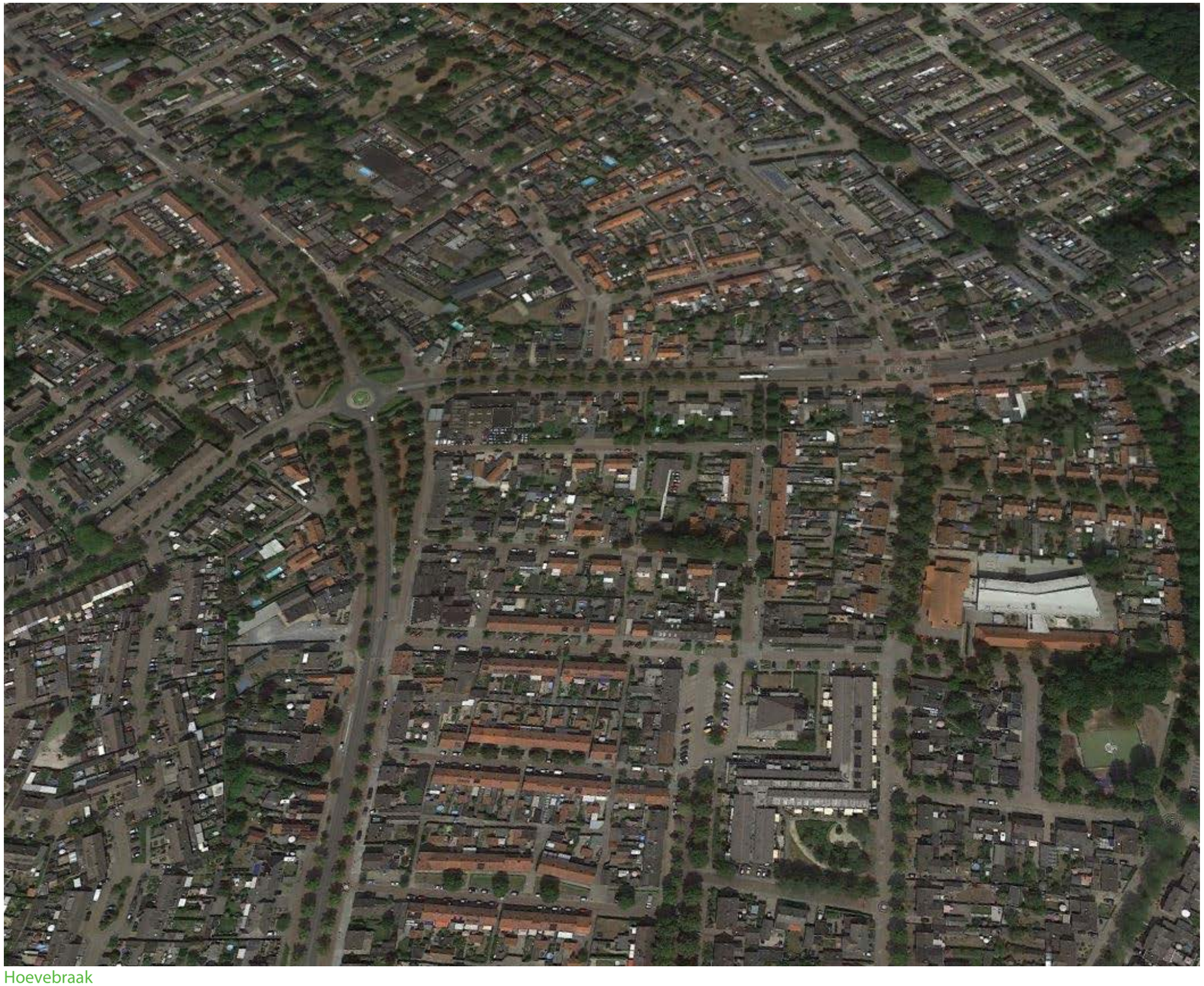
Locatie Vossenberg in Schijndel

Herstructurering

Hoevenbraak

De wijk Hoevenbraak is aan renovatie toe. De woningcorporatie bereidt plannen daartoe voor. Om te kunnen starten moeten er mogelijkheden zijn om huidige bewoners eerst door te laten verhuizen. Genoemde inbreidingslocaties bieden daartoe mogelijkheden.

Locatie Hoevebraak in Schijndel



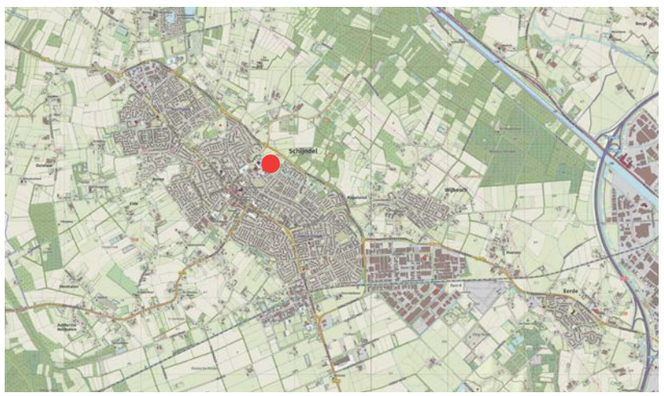
Hoevebraak

Transformatie

Bolsius terrein

De kaarsenproductie van Bolsius is al lange tijd verplaatst uit het dorp. De productiehallen staan nu nog achter het hoofdkantoor van Bolsius. Onderzocht wordt of het gebied met de hallen erop getransformeerd kan worden in een woningbouwlocatie. Deze plek in het dorp nodigt uit om er losse bebouwing in het groen te plaatsen. Zo wordt bebouwing mooi ingepast in een gebied met veel losse gebouwen, met collectieve (groene) ruimten ertussen. Hier zijn gestapelde woningen te realiseren in drie compacte bouwblokjes van drie bouwlagen, afgedekt met een kap. Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren, dienen zowel onder als naast de bouwblokjes parkeervoorzieningen te komen.

Concept locatie Bolsius - gebouwen in het groen



Locatie Bolsius in Schijndel

Indicatie locatie Bolsius

Colofon

Bronnen afbeeldingen

Voorblad
Henk van Abeelen
https://www.in-schijndel.nl/info/klompenmakerij/
http://gallusmagnus.nl/index.php/Bestand:Jansen_de_wit.jpg

Pagina 7
Brabants Dagblad

Pagina 9
http://www.railtrash.net/images/Boxtel-Veghel_30-1-2011/slides/VIC_8698.html

Pagina 10
gemeente Meierijstad
provincie Noord-Brabant

Pagina 11
Duurzaamheidsvisie Meierijstad, gemeente Meierijstad

Pagina 14
Groenbeleidsplan Schijndel

Pagina 15
Brabants Dagblad

Pagina 18
gemeente Meierijstad
TV Schijndel

Pagina 20
Henk van Abeelen
App Kunstroute Schijndel

Pagina 26
TV Schijndel

Overige afbeeldingen: Spacevalue/tlu landschapsarchitecten

‘Een bouwsteen voor Schijndel’ is samengesteld door Spacevalue/tlu landschapsarchitecten in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Meierijstad. Met dank aan de medewerkers van gemeente Meierijstad en VVV Schijndel, die ons hebben voorzien van een schat aan informatie over Schijndel.

24 maart 2020