

Wat zijn de gebiedstypologieën?

Bij het ontwikkelen van het omgevingsbeleid gebruiken we gebiedstypologieën. Dat zijn perspectieven op de fysieke leefomgeving waarmee we waarden, opgaven en doelen scherper in beeld brengen. Zo'n typologie is een beschrijving van een soort gebied, zoomt in op een aantal beleidsonderwerpen, schetst een regime, en kan geassocieerd worden met concrete gebieden van ons territorium. Maar de gebiedstypologie blijft een abstractie en een hulpmiddel. Een gebiedstypologie biedt wel een denkrichting voor ontwerp, inrichting en beheer, voor functies en regels, maar kan niet één op één toegepast worden op locaties. Het is dus zeker geen bestemming.

Wat betekenen de gebiedstypologieën voor regels?

In het omgevingsplan komen regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, en voor activiteiten. Die regels hebben hun achtergrond in de bestemmingen en de bouw- en gebruiksregels van bestemmingsplannen, het huidige legale gebruik, bepalingen uit verordeningen, de welstandsnota, beeldkwaliteitsplannen en aanwijzingen van cultureel erfgoed, en ze hebben hun achtergrond in rijksregels voor de bouw en voor inrichtingen. Die achtergrond voor het omgevingsplan wordt behandeld en verrijkt met behulp van de gebiedstypologieën van de omgevingsvisie. Maar de regels van het omgevingsplan worden zelf gekoppeld aan concrete gebieden en locaties van ons territorium. Een gebiedstypologie is niet bindend.

Wat is de inhoud van de gebiedstypologieën?

De gebiedstypologieën zijn opgebouwd met drie interne discussiememo's die in de zomer van 2019 verschenen en die in oktober werden besproken in het BinnenLab Omgevingswet. Vervolgens worden ze opgenomen in het concept van de ontwerp-omgevingsvisie. In 2020 is er ook gelegenheid voor burgerparticipatie in het BuitenLab Omgevingswet. Dan vindt er nog bestuurlijke besluitvorming plaats. De inhoud staat dus zeker nog niet vast. Een indicatie van de inhoud is kort weergegeven in onderstaand schema.

Gebiedstypologie		Omschrijving
i.	Landelijk gebied, hoofdfunctie natuur	Deze gebiedstypologie behandelt landschappen en natuur. Hierbij gaat het ook om bodem, water, toerisme en recreatie. De focus ligt buiten de bebouwde kom.
ii.	Landelijk gebied, agrarisch	Deze gebiedstypologie behandelt agrarische kerngebieden en agrarische activiteiten. Hierbij gaat het ook om bodem, water, landschap, milieu en gezondheid.
iii.	Landelijk gebied, verweving van functies	Deze gebiedstypologie behandelt gebieden buiten de bebouwde kom met een mix van agrarische activiteiten, water, natuur, wonen, recreatie en toerisme.
iv.	Centrumdorps gebied	Deze gebiedstypologie is relevant voor de centra van Schijndel, Sint-Oedenrode en Erp en het hart van de kleine kernen. De focus ligt op wonen, cultureel erfgoed, detailhandel, horeca, toerisme, recreatie, klimaatadaptatie, openbare ruimte en mobiliteit.
v.	Centrumstedelijk gebied	Deze gebiedstypologie is relevant voor het centrum en Heilig Hartplein – Noordkade in Veghel. De focus ligt op

		detailhandel, horeca, transformatie, cultuur, evenementen, openbare ruimte en mobiliteit.
vi.	Verstedelijkt (woon)gebied	Deze gebiedstypologie behandelt de stedelijke woonwijken en grote delen van de kleine kernen. De focus ligt op wonen, energietransitie, klimaatadaptatie, openbare ruimte, mobiliteit, veiligheid en gezondheid.
vii.	Lichte bedrijvigheid	Deze gebiedstypologie behandelt verspreid gevestigde bedrijven, kleine bedrijventerreinen, dienstverlening en instellingen die worden als een inrichting. Hierbij gaat het niet alleen om milieu, veiligheid en vervoer, maar ook om detailhandel en wonen.
viii.	Zware bedrijvigheid	Deze gebiedstypologie behandelt grote bedrijventerreinen en bedrijven waarvoor een hogere milieucategorie gold. Hierbij gaat het vooral om milieu, veiligheid, vervoer en energietransitie.

Welke methodiek is gebruikt om te begrenzen?

Hoewel de gebiedstypologieën abstracties en hulpmiddelen zijn, willen we ze op de kaart in de omgevingsvisie met enige precisie aanduiden. In het najaar van 2019 is in vier bijeenkomsten gesproken over de begrenzing door medewerkers uit verschillende werkateliers.

Landelijk gebied, hoofdfunctie natuur

De gebiedstypologie i. LGHN kent als startpunt de beekdalen, bossen, aanduidingen van EHS / EVZ / NNB of een cultuurhistorische structuur. Prominente gebieden zijn de Dommel, de Aa, de Leijgraaf, het Wijboschbroek, Het Hurkske, het Vressels Bos en het Duits Lijntje. Hierbij is bekeken welke kansen er liggen voor het robuuster maken van deze gebieden omwille van water en natuur. Ambities van de provincie en de waterschappen worden hierin meegenomen.

Landelijk gebied, agrarisch

De gebiedstypologie ii. LGA kent als startpunt jonge ontginningen volgens de landschapsanalyse van het project Vitaal buitengebied en intensieve veehouderijen (m.n. varkens en kippen) die voortgezet zullen worden. Gebieden met overwegend akkerbouw en rundvee kunnen eenvoudiger tot de gebiedstypologie iii. LGVF gerekend worden.

Landelijk gebied, verweving van functies

Aan de randen van kernen kan een zone met woningen (of andere bestemmingen) tot de gebiedstypologie iii. LGVF gerekend zijn wanneer de verkaveling, nabijheid van een waterloop, houtopstand, woningtype of architectuur daar aanleiding toe geeft. Dan is er een zone van landelijk wonen tegen de dichter bebouwde kern aan.

Centrumdorps en centrumstedelijk gebied

De gebiedstypologieën iv. CDG en v. CSG kennen als startpunt de centrumvisie, detailhandelsvisie, horecavisie en aanduidingen van cultureel erfgoed. Daarbij is nog overwogen waar er evenementen plaatsvinden zoals carnaval, kermis, braderie en rommelmarkt.

Verstedelijkt (woon)gebied

De gebiedstypologie vi. VG kent als startpunt de huidige bebouwde kom. Daarbinnen is per kern een dorpshart of centrum onderscheiden (gebiedstypologieën iv. CDG en v. CSG). Buitensportaccommodaties aan de randen van kernen rekenen we tot vi. VG. Ontwikkellocaties aan de randen van kernen zijn al tot vi. VG gerekend indien de planvorming concreet is.

Bij kernen zijn provinciale of doorgaande wegen tot een stedelijke gebiedstypologie gerekend (meestal vi. VG). Voorbij de kernen gaan die wegen op in de betreffende typologie van het landelijk gebied. De A50 daarentegen is bij de kernen niet tot een stedelijke gebiedstypologie gerekend omdat het weglichaam landschappelijk meer van de bebouwing gescheiden is. Op dit laatste maken we evenwel een uitzondering bij grote kunstwerken (bijvoorbeeld de op- en afritten tussen Eerde en De Dubbelen – Poort van Veghel).

Lichte en zware bedrijvigheid

De gebiedstypologieën vii. LB en viii. ZB kennen als startpunt de analyse van bestaande bedrijventerreinen bij de bedrijventerreinenvisie. Clusters van bedrijfspercelen buiten de bedrijventerreinen zijn tot de gebiedstypologie vii. LB gerekend.