

Grote Braak is een initiatief van:

ruimte voor ruimte
ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling



Combinatie Muller Wagemakers V.O.F



Locatie Grote Braak
Een nieuwe
dorpse woonlocatie
in Schijndel



Een nieuwe dorpse woonlocatie

De afgelopen maand kwam het nieuws naar buiten dat Ruimte voor Ruimte, in samenwerking met de Combinatie Muller Wagemakers V.O.F, een nieuwe woonlocatie aan het ontwikkelen is voor de kern Schijndel. De locatie is gelegen in de hoek Plein–Langstraat–Venushoek en wordt doorkruist door het historische, onverharde pad Teeuwishoek. Het plan is vormgegeven met behoud van de historische lobbenstructuur van Schijndel.

Om u te informeren over alle ins en outs van het project en daarover met u in gesprek te gaan, zouden wij u normaal gesproken uitnodigen voor een bijeenkomst. Vanwege de coronamaatregelen is dit helaas niet mogelijk en informeren wij u met deze folder.

Waarom deze locatie?

In de periode tot 2028 heeft de kern Schijndel behoefte aan 700 nieuwe woningen. Hiervan kan een groot deel worden opgevangen binnen het bestaande stedelijke gebied, maar voor 400 woningen zal ruimte gezocht moeten worden op een uitbreidingslocatie.

Op deze locatie worden ongeveer 195 woningen gerealiseerd, waarvoor het programma voldoet aan de Woonvisie van de gemeente Meierijstad. Ofwel een heel divers programma, waar door een groot aanbod aan sociale en goedkopere woningen ook jongeren een plek kunnen krijgen.

Proces

De plannen worden nu eerst aan de omgeving gepresenteerd en wij zijn benieuwd naar de reacties. Vervolgens gaan we de ontvangen reacties beoordelen en daar waar wenselijk nader met omwonenden in overleg.

Nadat we deze zogeheten Omgevingsdialoog hebben afgesloten met een notitie waarin alle reacties zijn opgenomen en voorzien van een commentaar, dienen we het stuk in bij de gemeente Meierijstad, met daarbij het verzoek om medewerking te verlenen aan de volgende stap, zijnde het opstellen van een bestemmingsplan.

Welke uitgangspunten zijn er gehanteerd bij het opstellen van het ontwerp?

De gemeente Meierijstad heeft in de opgestelde Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel afgewogen waarom deze locatie kan transformeren naar een woonlocatie en onder welke voorwaarden.

Bij het opstellen van het ontwerp voor deze locatie hebben wij de balans gezocht tussen de aanwezige waarden in het gebied, het creëren van een meerwaarde en het oplossen van problematieken, zoals de grote behoefte aan woningbouw en de verplaatsing van een agrarisch bedrijf.

Daarnaast hebben we bij het ontwerp gekeken naar het historisch verkavelingspatroon en de elementen ‘landschap’ en ‘water’ leidend laten zijn. Behoud van het cultuurhistorisch pad Teeuwishoek stond voor ons buiten kijf.

Bovendien hebben we goed ‘van buiten naar binnen’ en ‘van binnen naar buiten’ gekeken, voor het creëren van een goed woon- en leefmilieu voor de bestaande én nieuwe bewoners van het gebied.

Het plan zal op twee plekken aan de Langstraat ontsloten worden. Dit omdat de fietsstraat Plein zich daarvoor niet leent en ook de landelijke weg Venushoek daarvoor niet geschikt is.

Voor het creëren van een zo’n dorps mogelijke wijk, waarin de openbare ruimte kwaliteit heeft, is ervoor gekozen om parkeerhoven te realiseren, zodat er zo min mogelijk ‘blik op straat komt te staan’.



Bouwsteen Schijndel

- Contour landschap
- Wonen
- Visie woninguitbreiding toekomst
- Bedrijventerrein
- Landschap met waterberging
- Hoofdbomenstructuur
- Hoofdbomenstructuur met opgave profielwijk
- Langzaamverkeer routes bestaand
- Zoekgebied langzaamverkeer routes
- Nieuwe gewenste landschappelijke verbinding
- Groene verbinding Duits lijntje



Auto en ontsluiting parkeren

- Plein = fietsstraat
Venushoek = landbouwweg
ontsluiting op Langstraat
- twee primaire entrees aan
Langstraat, één secundaire entree
aan Plein
- Schijndels profiel, groen en dorps
- parkeren grotendeels in
parkeerhoven, uit het zicht
- één verbonden
langzaamverkeersnetwerk met de
Teeuwishoek als hoofdader
- autovrije routing langzaam verkeer



Differentiatie woonvelden

- beeld van lintbebouwing met
vrijstaande woningen aan Plein
en Langstraat
- gemengd dorpsprogramma,
patiowoningen, tweekappers,
bouwkavels en appartementen



Speelplekken

- voldoende speelgroen
‘dooraderend’ door het gebied

Heeft u vragen of wilt u meer informatie, dan kunt u contact opnemen met Ruimte voor Ruimte:

Telefoon: 073 – 2202 120

E-mail: communicatie@ruimtevooruimte.com

Schriftelijk: Brabantlaan 3D, 5216 TV 's-Hertogenbosch

Heeft u een reactie, dan ontvangen wij die graag vóór 15 april a.s. Vervolgens inventariseren wij alle ontvangen reacties, gaan bezien waar we wel of niet aan tegemoet kunnen komen en koppelen dit vervolgens aan u terug.



ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling

Gebiedsontwikkeling

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is gebiedsontwikkelaar van de locatie Plein in Schijndel. Ruimte voor Ruimte ontwikkelt namens de Provincie Noord-Brabant agrarische gronden tot bouwlocaties voor particulieren. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte kan de bouw kavels aanbieden dankzij de zogeheten Ruimte voor Ruimte-regeling van het Rijk. Hierbij zijn veestallen in het buitengebied afgebroken en mogen in plaats daarvan elders in de provincie Brabant aan de rand van steden en dorpen bouw kavels worden uitgegeven. De sloopvergoeding die de agrariërs ontvangen hebben, wordt gefinancierd uit de opbrengst van de kavels. Daarnaast is Ruimte voor Ruimte ook in te zetten om actuele maatschappelijke vraagstukken op te lossen.



Combinatie Muller Wagemakers V.O.F. is een samenwerking tussen Muller Bouw en Bouwbedrijf Wagemakers, beide uit Oss. Zij ontwikkelen, verkopen en bouwen de projectmatige woningen.

Combinatie Muller Wagemakers V.O.F