



Onderwerp Dorpsontwikkelingsplan Wijbosch

Agenda , punt

Samenvatting raadsvoorstel

Het dorpsontwikkelingsplan Wijbosch is door een breed samengestelde stuurgroep voorbereid en aan ons college gepresenteerd. Het plan kan als startpunt dienen voor de uitwerkingen.

Geschiedenis

In 2003 is het schetsplan Wijbosch ontwikkeld. Dit plan voorziet in de wijziging van de structuur van Wijbosch ten oosten van klooster Annahof nadat de Omleidingsweg in gebruik is genomen. Dit plan is voorgelegd aan de PPC. Deze commissie heeft gewezen op de ontwikkelingen met betrekking tot de uitwerking van het provinciale streekplan. In het uitwerkingsplan is het gebied ten zuiden en ten oosten van de kern Wijbosch als mogelijk transformatiegebied aangewezen. Transformatie houdt een wijziging van de bestemming in. De provinciale adviescommissie geeft aan een visie te ontwikkelen die niet alleen betrekking heeft op het gebied van het oude provinciale wegtracé maar ook te kijken naar een wat groter gebied. Dat wil niet zeggen dat woningbouw in een groter gebied mogelijk moet worden maar het wil ook niet zeggen dat er niet meer woningbouw gepland moet worden dan in het Schetsplan Wijbosch staat aangegeven.

Daarnaast is een particulier initiatief ontwikkeld dat voorziet in woonbebouwing ten oosten van het bestemmingsplan Broekkant (omgeving Klaverwei). Uw raad heeft medio 2004 een krediet beschikbaar gesteld om een visie te ontwikkelen betrekking hebbende op bovenomschreven gebieden.

Tijdens de voorbereiding van deze visie bleek dat het mogelijk was dit plan om te zetten in een zogenaamd dorpsontwikkelingsplan. Gedeputeerde Staten hebben gelden ter beschikking gesteld voor een impuls aan "sociale economie en leefbaarheid in de revitalisering". In een plan van aanpak 'Leefbaarheid en Revitalisering' is een en ander nader uitgewerkt voor het thema leefbaarheid. Zo is het idee van de ontwikkeling van dorpsontwikkelingsplannen ontstaan. Onder een dorpsontwikkelingsplan kan worden verstaan (uit de nota 'Leefbaarheid en Revitalisering'): Een integraal dorpsontwikkelingsplan (IDOP) kijkt zo'n tien jaar vooruit en geeft antwoord op de vraag hoe de inwoners het leven in hun dorp beoordelen en vinden dat hun dorp zich zou moeten ontwikkelen. Er is tevens in opgenomen hoe de leefbaarheid bevorderd zou moeten worden. Er is een mogelijkheid om subsidie te krijgen voor het maken van een dorpsontwikkelingsplan. Voor het jaar 2004 was nog geld beschikbaar maar dan moest de planontwikkeling zeer snel opgestart worden. Aangezien we al bezig waren met het opstarten van een planologische studie, was het een logische stap om die studie om te zetten in een dorpsontwikkelingsplan. Daar kwam nog bij dat ook vanuit de dorpsraad van Wijbosch en de actiegroep Omleiding Nu in diezelfde periode gevraagd werd of de gemeente samen met hen plannen wilde ontwikkelen voor de situatie ná de ingebruikname van de aan te leggen Omleidingsweg Wijbosch.

Vanuit de provincie wordt aangegeven dat dorpsontwikkelingsplannen op verschillende manieren vorm kunnen krijgen, maar participatie van burgers, commitment van de gemeente en het gezamenlijk stellen van prioriteiten zijn de belangrijkste succesfactoren voor de haalbaarheid en het benodigde draagvlak van plannen die voortkomen uit een dorpsontwikkelingsplan. Eind 2004 is aan uw raad het Projectplan Dorpsontwikkelingsplan Wijbosch voorgelegd.

In het Projectplan is het einddoel aangegeven: een uitvoerbaar dorpsontwikkelingsplan. Het dorpsontwikkelingsplan is een plan voor de komende jaren.

De thema's die in het plan aan de orde kunnen komen zijn:

- wonen en werken;

- voorzieningen en leefbaarheid;
- verkeer en vervoer;
- natuur, landschap en cultuurhistorie;
- recreatie en toerisme

Ook is in het projectplan de organisatie opgenomen. Besloten is om het plan voor te doen bereiden door een breed samengestelde stuurgroep. De volgende instanties en bedrijven en belanghebbenden hebben hierin zitting gehad:

- Initiatiefgroep Wijbosch (samenwerking tussen dorpsraad en actiegroep Omleiding Wijbosch Nu) met vier personen
- Skopos (overkoepelend orgaan schoolbesturen)
- Bouwvereniging Huis & Erf
- Vertegenwoordiger eigenaren Klaverwei II
- Staatsbosbeheer
- BWI: Brede welzijnsinstelling (later toegevoegd)
- Verzorgingshuis Sint Barbara
- Klooster Annahof
- Wethouder Grondgebiedszaken en wethouder Welzijn (later toegevoegd)
- Ambtelijke ondersteuning (VROM en WSO)

De stuurgroep is aan het werk gegaan en heeft al in mei 2005 een ontwerpplan gepresenteerd. Dit plan is met een tussenrapportage aan uw raad voorgelegd. Uw raad heeft besloten om de procedure voort te doen zetten. Daarbij is overwogen dat nog naar alternatieven voor het dorpscentrum zou worden gekeken, zowel qua locatie als wat betreft het gebruik maken van bestaande bebouwing. Hieraan is gevolg gegeven. Een werkgroep heeft dit onderzoek voorbereid. Er is uitgebreid onderzoek gedaan. Verwezen wordt naar het onderzoeksrapport. De resultaten van het onderzoek zijn voor de stuurgroep geen aanleiding geweest om het dorpsontwikkelingsplan te wijzigen.

Ook de bevolking zelf is nauw betrokken bij de planvorming. Zo is uitgebreid informatie verstrekt via de gemeentelijke website, zijn een drietal (zeer goed bezochte) inspraakavonden gehouden en is iedereen in de gelegenheid geweest om te reageren. De reacties zijn op diverse punten voor de stuurgroep aanleiding geweest om het plan aan te passen. De laatstgehouden avond met de bevolking heeft geen reacties opgeleverd die tot een planwijziging moeten leiden. Een tweetal nadien ingediende schriftelijke reacties betreffen meer de uitwerking van het dorpsontwikkelingsplan en behoeven nu geen antwoord.

De inhoud

Belangrijk is het te beseffen dat het hier om een globaal plan handelt: dit plan geeft een handreiking voor de op te starten uitwerkingsplannen. Het kan als een structuurvisie gezien worden. Dat kan ook inhouden dat er bij de verdere uitwerkingen moet worden afgeweken van het dorpsontwikkelingsplan. Dat zal dan uiteraard wel gemotiveerd moeten gebeuren en aan uw raad kenbaar gemaakt worden.

Duidelijk is dat het plan vele aspecten bestrijkt die te maken hebben met de leefbaarheid van Wijbosch in de ruime zin van het woord. De volgende aspecten spelen hierbij een rol: de zorg, het welzijn, het onderwijs, het wonen, natuur en landschap en andere ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Hierna wordt in het kort ingegaan op enkele onderdelen van het plan. In de tussenrapportage is al uitvoerig verslag gedaan van de inhoud van het dorpsontwikkelingsplan.

Het dorpscentrum

Eén van de onderdelen die het DOP bestrijken is het realiseren van een multifunctioneel centrum (hierbij te noemen Dorpscentrum). Het dorpsontwikkelingsplan bevat het voorstel tot het oprichten van een dorpscentrum. In dit centrum kunnen gehuisvest worden: een basisschool met peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang, een multifunctionele ruimte die tevens als gemeenschapshuis gebruikt kan worden, een servicewinkel (commerciële ruimte met dienstverlening en informatievoorziening) en een sportzaal/gymruimte. Ook is er serieuze interesse getoond om er een sportschool te exploiteren. In het dorpsontwikkelingsplan wordt geadviseerd om dit dorpscentrum aan de linkerkant van Annahof (bezien vanaf de voorzijde) te realiseren. De resultaten van het locatie-onderzoek heeft hier geen verandering in gebracht.

In het rapport van het locatie-onderzoek zijn de kosten van het dorpscentrum berekend: ruim vijf miljoen Euro. Bedacht moet worden dat het hier de maximale kosten betreft: het bedrag dat hier genoemd wordt is inclusief BTW, leges, honoraria, inrichting, stoffering etc. Uiteraard hoeft niet uitgegaan te worden van een volledig nieuwe inrichting (bestaande inrichting van bijvoorbeeld dorpshuis). Er is daarnaast geen rekening gehouden met mogelijke BTW-compensatie, de mogelijkheden van multifunctioneel gebruik, een aanbestedingsvoordeel, besparingsmogelijkheden en onderdelen die commercieel geëxploiteerd kunnen worden (servicewinkel/sportzaal/buitenschoolse opvang e.d.). Aan de batenkant hebben we verder de opbrengsten uit de verkoop van de gebouwen: basisschool en dorpshuis. Tenslotte zijn baten te halen uit de verkoop van woningen en bouw kavels op het betreffende perceel. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van een reservering voor uitbreiding van de basisschool. Tenslotte is er nog de mogelijkheid tot het verkrijgen van subsidies. Door een extern bureau is een quick-scan gemaakt die ook als bijlage is toegevoegd. In principe zijn er vele subsidiebronnen aan te boren, maar het is momenteel te vroeg om daar al een heel duidelijk beeld van te hebben.

Overige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden

Langs de noordzijde van Wijbosch (Klaverwei 11) bestaan mogelijkheden om tot een afronding van de dorpsrand te komen, in relatie tot het toekomstperspectief van het Wijboschbroek en de bijbehorende beschermingszones.

In de omgeving van de Eerdsebaan (nabij houtbedrijf Van Wanrooij) bestaan ontwikkelingsmogelijkheden die benut kunnen worden zodra de omlleiding van de provinciale weg gereed is en er toe bijdragen dat de huidige doorsnijding van het dorp door de Eerdsebaan wordt opgeheven (conform Schetsplan Wijbosch).

Het bijzondere van Loosbraak is dat het haar 'achterland' kwijt raakt door de ontwikkeling van Duin III en de aanleg van de omlleidingsweg en het de 'achtertuin' is geworden van Wijbosch. Deze nieuwe relatie heeft op dit moment nog geen vorm gekregen. Teneinde dit nieuwe karakter van Loosbraak ook in de ruimtelijke uitstraling tot uitdrukking te brengen zou een structuurversterkende (lint)bebouwing in relatief beperkte aantallen wenselijk zijn. Te denken valt hierbij aan zo'n vier tot maximaal acht woningen.

De capaciteit van het gehele plan bedraagt circa 125 woningen, in de komende 10 jaar te realiseren. Dit is een verlaging met circa 40 woningen ten opzichte van het aantal genoemd in de tussenrapportage. Deze woningaantallen zijn overigens nog niet opgenomen in het Woningbouwprogramma 2006-2009.

Er is een initiatief om op een huisperceel in het gebied Loosbraak een galerie met tuin en podium een 'Casa del Arte' te realiseren. In het kader van het VAB-beleid (over vrijkomende agrarische bebouwing) krijgen niet primair agrarische activiteiten onder voorwaarden weer een kans in landelijke gebieden. Voor Wijbosch betekent dit beleid nieuwe kansen voor toerisme, recreatie, kunst, cultuur en wonen. Landschapsversterking is vaak een positief neveneffect van dit soort nieuwe functies. In zoverre past het geschetste initiatief binnen het beleid. Wijbosch krijgt daardoor ook voor niet-bewoners meer betekenis. Uiteraard past deze ontwikkeling ook binnen ons beleid tot promotie van kunstuitingen. Afhankelijk van de verdere uitwerking van dit initiatief en de effecten op de omgeving kan hierover later besluitvorming plaatsvinden.

Andere beleidsterreinen

Andere beleidsterreinen die in het dorpsontwikkelingsplan besproken zijn, worden hier niet meer uitvoerig belicht. Verwezen wordt naar de uitgebreide toelichting in de tussenrapportage.

Wel wordt nog gewezen op een aanvulling met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). De gemeente Schijndel heeft een beleid vastgesteld ten aanzien van dit soort bedrijven. Kern van het beleid is het behoud van de leefbaarheid en het economische draagvlak. Niet-primair agrarische functies kunnen in vrijkomende agrarische bedrijven worden gehuisvest. Landschaps-ontsierende functies die bijvoorbeeld gepaard gaan met buitenopslag, dienen voorkomen te worden.

Voorstel

Zoals aangegeven is het dorpsontwikkelingsplan een globaal plan. Vele zaken moeten nog uitgewerkt worden, vooraleer tot bepaalde ontwikkelingen besloten kan worden. Ook woningbouwmogelijkheden dienen op haalbaarheden getoetst gaan worden: diverse onderzoeken moeten duidelijkheid geven in mogelijkheden van realisatie en fasering.

Ons college stelt voor om het dorpsontwikkelingsplan voor kennisgeving aan te nemen en het als startpunt te nemen voor de verdere integrale ontwikkeling van Wijbosch. Daartoe zal overleg met de diverse partners opgestart dienen te worden. De uitwerking van de ontwikkeling van Wijbosch kan vastgelegd worden in

bestemmingsplannen, sociaal-economische plannen, landschapsplannen en exploitatie-opzetten. Ons college zal hiervoor een plan van aanpak opstellen met aandacht voor de organisatie, de bemensing, de planning en de budgettering.

Het dorpsontwikkelingsplan is op incidentele punten gewijzigd. Als bijlage is het aangepaste plan toegevoegd, maar tevens een lijst van wijzigingen t.o.v. de eerdere u bekende versie.

Schijndel ,
burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

mr. J.H.Th. Ewalds H.Th.H. Opsteegh

Bijlagen:

Ontwerp - besluit

Ter inzage:

Dorpsontwikkelingsplan met ingevoerde errata
Locatieonderzoek dorpscentrum te Wijbosch

Ambtelijke coördinatie:

Sector: Grondgebiedszaken
Afdeling: VROM
Behandeld door: G. Waals