

# Structuurvisie

## Verslag bijeenkomst Koplopers

### 1 juli 2015

Aanvang: 19.30 uur

#### Aanwezig:

Koplopers: Rob Denissen (Piet van Meintjeshoeve), Geert Claassen (Gerrithoeve), Adry Hoeven (Tuinen in Oisterwijk), Kees van Puijenbroek (veehouder), Jan Vriens (Vriens Beheer, Moergestel fiets- en wandeldorp, VVE de Sonman), Ben Schonk (B&F Vastgoed), Dré van Hal (buurtraad Heukelom, Duurzaamheidsvallei, Vereniging Groen, Boer en Doen, Biodiversiteitsteam), Dennie van Helden (Van Helden Vastgoed).

Gemeente Oisterwijk: Laurie Kamerling, Femke Arts en Guido La Rose

#### a. Welkom

Alle aanwezigen worden welkom geheten. De bijeenkomst is de laatste bijeenkomst in een reeks, waarbij informatie is opgehaald voor de inhoud van de Structuurvisie. De aanwezigen zijn uitgenodigd, omdat zij veel samenwerken met de gemeente binnen het ruimtelijk domein. Tijdens de bijeenkomst worden een aantal thema's besproken aan de hand van stellingen. Hierbij is naast de inhoud ook de rol, die de gemeente daarbij speelt van belang.

#### b. Voorstelrondje

Iedereen stelt zich kort voor.

#### c. Bespreken ontwikkelingen

##### Buitengebied

##### **a. Agricultuur (agrarische sector)**

**Stelling:** *Schaalvergroting in de landbouw is noodzakelijk, de gemeente geeft aan waar dit mogelijk is.*

Schaalvergroting is volgens de aanwezigen niet het juiste begrip. Hier zitten veel negatieve associaties aan verbonden. Beter is om te spreken van ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven. Agrariërs hebben deze ruimte wel nodig om het hoofd boven water te kunnen houden. Het gaat dan met name om de grote veehouderijen. De gebruikers van het buitengebied moeten elkaar ruimte bieden (natuur, burgers, agrariërs, toeristen). Natuur en burgers doen meer dan voorheen een beroep op het Buitengebied.

De gemeente kan locaties aanwijzen, maar vaak is het al de landelijke en de provinciale wetgeving die zo beperkend werkt, dat de gemeente hier weinig keuze meer in heeft. Het is volgens de aanwezigen niet de taak van de gemeente om deze wetgeving verder aan te scherpen of tegen te spreken. Er wordt verwezen naar de 'meerwaardcreatie' uit het bestuursakkoord van de provincie.

**Stelling:** *Funciemenging is noodzakelijk voor de toekomst van het agrarische bedrijf.*

De andere vorm van een agrarisch bedrijf is kleinschaliger en veelal in combinatie met nevenactiviteiten.

De Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's) zouden meer ruimte mogen krijgen/meer mogelijkheden om een nieuwe invulling te kunnen geven aan de leeggekomen panden. Een flexibele open houding wordt hierbij verwacht van de gemeente. Met een potdicht bestemmingsplan is niet te werken. Het behoud van de (historische) woonbestemming is van belang voor oudedagvoorziening en financiële waarde van de VAB's.

De gemeente probeert steeds meer mee te denken met de ondernemers (burgerinitiatieven). In de praktijk wordt gemerkt dat de oude overheid nog wel eens botst met de nieuwe overheid. Hierdoor ontstaat een lange stroperige procedure om een ontwikkeling (bv. Deltaplan) tot stand te laten komen. Meer overleg tussen de gemeente en de ondernemer en het opzoeken van de ondernemer door de ambtenaren wordt aangeraden. Neem de ondernemer mee in de plannen!

## **b. Landschap/natuur**

**Stelling:** *Nieuwe ontwikkelingen (toerisme/landbouw) worden alleen toegestaan als ze de (landschappelijke/natuur)waarden van Oisterwijk versterken.*

Er wordt eensgezind ingestemd met de stelling. Het idee om de bijdrage van bedrijven aan de (landschappelijke) waarden breder te trekken dan alleen op het eigen perceel wordt ook positief ontvangen, alleen is hierbij wel de vraag hoe dat geregeld kan worden met aanleg en onderhoud van het nieuwe groen. Voor het bepalen en in beeld brengen van de landschappelijke waarden zijn de cultuurhistorische waarden erg belangrijk.

De ervaring leert dat Staatsbosbeheer erg terughoudend is in het toestaan van (recreatieve) ontwikkelingen in de natuur, bijvoorbeeld een mountainbike-route. Dit zou mogelijk moeten zijn met respect voor het landschap. De aanwezige structuur in het landschap is de trekker voor de toerist (wandelen en fietsen): Oisterwijk is lief, kleinschalig en bovengemiddeld goed.

## **c. Recreatie en Toerisme**

**Stelling:** *De gemeente moet gebieden aanwijzen voor verschillende (schaal)type verblijfsrecreatie.*

Laat de ondernemers zelf bepalen waar de recreatieve functies, die vaak in de panden worden ondergebracht, het beste kunnen worden geplaatst. Door alle recreatieve bedrijven te clusteren krijg je een saai gebied zonder afwisseling. Aan de andere kant wil je ook niet dat het buitengebied één groot recreatiepark wordt. Voor grote verblijfsrecreatieve bedrijven (campings en bungalowparken) geef je duidelijk een geschikte locatie aan. Maar de kleinschalige bedrijven, zoals kamperen bij de boer, kunnen vrijwel overal terecht (behalve in de natuur). Kleinschalige recreatie op fietsafstand uit elkaar biedt meer kansen (terrassen verspreiden).

Voor de grootschalige bedrijven is het belangrijk om schaarste te creëren. De bestaande bedrijven worden op die manier opgeknapt en niet ingenomen door seizoenarbeiders. Door (veel) nieuwe parken met verblijfsrecreatie toe te staan, zullen de oude/bestaande parken verloederen en daalt het niveau van de recreatieve sector in Oisterwijk.

## Stedelijk gebied

### **a. Wonen**

**Stelling:** *Nieuwe woningen moeten alleen nog binnen het bestaande stedelijk gebied gebouwd worden.*

Nieuwe woningen zouden gebouwd moeten worden op plekken, die opgeknapt kunnen worden. Voorbeelden hiervan, die genoemd worden, zijn de oude kartonnagefabriek in Oisterwijk en het Ermelindushof in Moergestel. Herstructureren is belangrijk, inbreiden betekent niet dat ieder groen stukje in een kern bebouwd wordt. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Wanneer een lange procedure ontstaat, wordt van de gemeente verwacht de knoop door te hakken en niet teveel met verschillende winden mee te waaien.

De wijken zouden baat hebben bij de aanwezigheid van bedrijven voor de levendigheid en sociale controle. Helaas is dit in de praktijk niet (economisch) aantrekkelijk, de trend is juist dat bedrijven/winkels/horeca zich meer vestigen op een centrale plek in de kern en uit de wijken trekken.

**Stelling:** *Ondanks de vergrijzing dient de gemeente voor alle doelgroepen woningen te (laten) bouwen. Niet alleen kijken naar demografische ontwikkeling.*

Woningen zouden niet gelabeld moeten worden. Iedere woning is tegenwoordig door iedere doelgroep te bewonen. Een project als de Roozendries is hier een goed voorbeeld van: de woningen zijn daar aan te passen aan de woonwensen en portemonnee van de kopers. De prijs van de woning is wel bepalend voor wie een woning kan kopen.

Laat de markt (vraag en aanbod) zelf bepalen welke woningen gebouwd worden in een project. Een document als de woonvisie is achterhaald! Starterswoningen bijvoorbeeld zouden in principe niet in het centrum van Oisterwijk gebouwd moeten worden, omdat de grondprijs te hoog is en hierdoor met starterswoningen al snel een onrendabel project ontstaat.

Zorgwoningen kunnen overal gebouwd worden, zowel in het centrum, dichtbij de voorzieningen als in de buitenwijken op de grotere percelen. De beschikbare type woningen in een wijk zouden een afspiegeling moeten zijn van de maatschappij. Voor betaalbare zorg is het goed rekening te houden met de wensen van de oudere mensen. De bestaande grote percelen kunnen hiervoor ook gesplitst worden. De vraag naar de hele grote percelen/woningen is op dit moment aan het dalen. Bij het splitsen van de percelen dient de kwaliteit van Oisterwijk wel behouden te blijven: groen en open wonen! Het splitsen kan dus niet oneindig doorgaan. De gemeente heeft hier een regisserende rol in door bijvoorbeeld een minimummaat te stellen voor percelen in bepaalde wijken.

## **b. Werken**

**Stelling:** *Oisterwijk moet voldoende ruimte kunnen blijven bieden aan haar ondernemers. Daarvoor moet het aantal hectare bedrijventerreinen uitgebreid worden.*

De prioriteit zou bij het revitaliseren van de oude bedrijventerreinen moeten liggen. Met name de bedrijventerrein Stokeind en Kerkhoven zijn verouderd. Door in het bestemmingsplan de bedrijven de ruimte (bv. bouwhoogte) te geven, die nodig is voor de moderne bedrijfsvoering, kunnen bedrijven nieuwe gebouwen realiseren in deze gebieden. Je bereikt alleen een hoogwaardige kwaliteit van je bedrijventerreinen als de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn. Dus geen nieuwe bedrijventerreinen bestemmen en/of aanleggen (kwaliteit voor kwantiteit). Pas dan gaan bedrijven zich ook richten op de verouderde terreinen. Bedrijven voelen zich verbonden met Oisterwijk.

Oisterwijk hoeft geen afspraken te maken met omliggende gemeenten over het type bedrijven, dat zich in de verschillende gemeente vestigen (ketenbenadering). Dit is ook geen taak voor de gemeente en in de praktijk moeilijk te sturen. Wel kan Oisterwijk zich extra profileren door zich te presenteren als een gemeente, waarin bedrijven op het gebied van leisure/toerisme en dienstverlening goed vertegenwoordigd zijn.

## **c. (Maatschappelijke) Voorzieningen**

**Stelling:** *Leegstand in de detailhandel voorkomen we door onze winkelgebieden nog verder te concentreren op een beperkt aantal plekken.*

De gemeente dient rekening te houden met 'het nieuwe winkelen'. De baliefunctie voor internetbedrijven zou bijvoorbeeld een plek moeten kunnen krijgen in het centrum. Grotere winkels vestigen zich niet in het centrum, hiervoor is de parkeerbehoefte te groot. De bereikbaarheid van het centrum is erg belangrijk samen met de parkeermogelijkheden. Het is aan de gemeente om dit goed te regelen.

Mede door de bereikbaarheid van de Kerkstraat (met eenrichtingsverkeer) trekken bedrijven daar weg. De leegkomende panden in de Kerkstraat worden op dit moment vooral ingevuld met woningen. Het bestemmingsplan is niet flexibel genoeg om deze ontwikkeling te ondersteunen. Het is belangrijk dat er voor de startende ondernemer op de locaties net buiten het centrum nog (goedkopere) panden beschikbaar blijven. Vandaar dat de opties in het bestemmingsplan wel gewaarborgd dienen te zijn. De aanwezigheid van detailhandel in een gebied bepaalt ook vaak de leefbaarheid in dat gebied.

De invulling van het KVL-terrein kan het voorzieningenniveau in Oisterwijk nog beter maken. Wel is het van belang dat het terrein goed bereikbaar wordt en de aansluiting met het centrum wordt verbeterd.

#### **4. Nog te maken opmerkingen**

Er wordt gewezen op het Brabants manifest voor samenwerking, dat door de gemeente Oisterwijk ondertekend is. Het manifest geeft aan dat de gemeente op een goede manier wil samenwerken met de burgers. De regels van het manifest horen bij de nieuwe overheid en worden in de praktijk steeds meer toegepast.

Bij projecten is het van belang om ook de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) goed in de gaten te houden. Bij de aanleg ervan kan rekening worden gehouden met hetgeen boven de grond geland is, zodat met name de bomen in de toekomst geen hinder ondervinden van de kabels en leidingen (en andersom).

#### **5. Afsluiting 21.30 uur**