

Woningbouwplan aan de Dorpsstraat in Schaft

Ter plaatse van voormalige locatie houtindustrie

vanGisbergen
gewoon goed.

bouw en ontwikkeling



10 maart 2026

Inhoud

1. Inleiding
2. Proces tot nu
3. Toelichting op het woningbouwplan door Urban Jazz
4. Vervolgstappen en planning
5. Vragenronde



Inleiding

Doel van deze avond:

- Informeren over het woningbouwplan
- Ruimte voor vragen en opmerkingen
- Formele stap in proces: omgevingsdialog

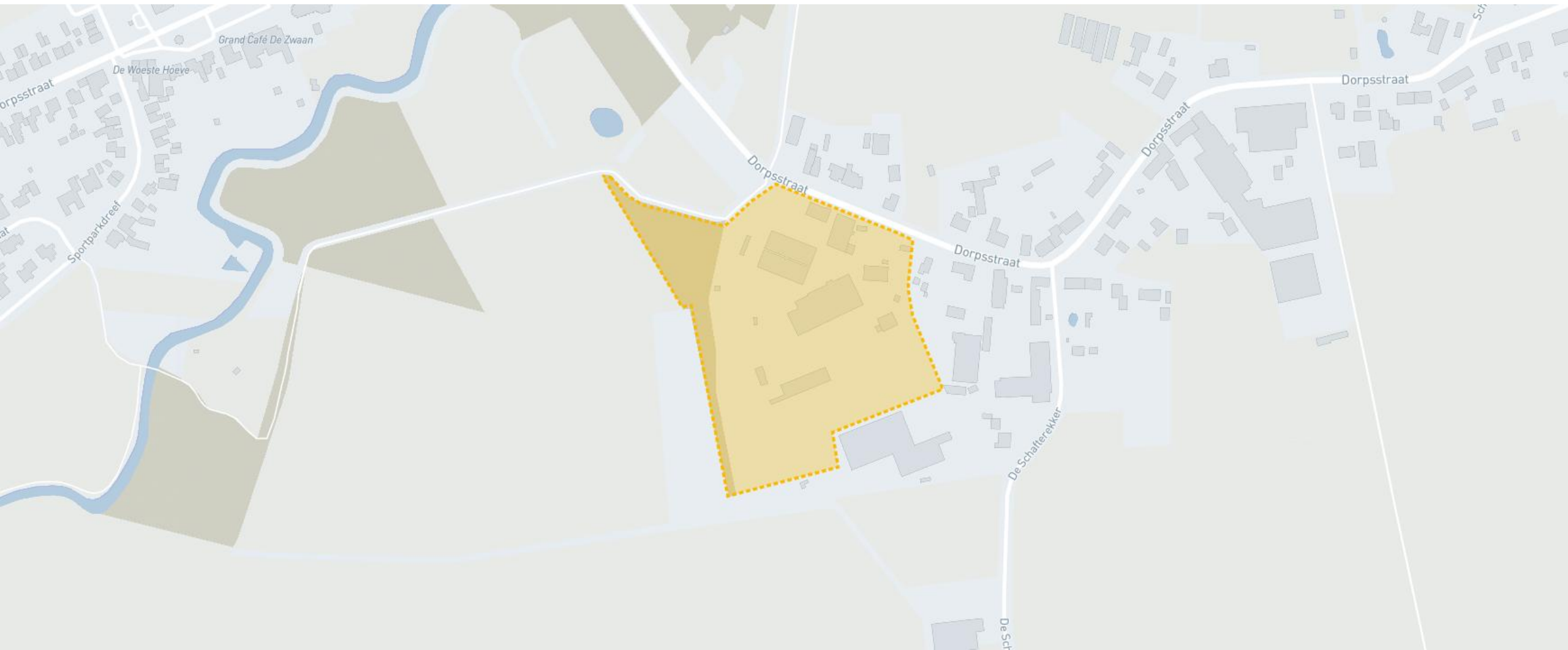
Wat wordt er gedaan met uw reactie?:

- Deze worden verzameld en meegenomen in het vervolgproces
- In samenspraak met de gemeente beoordelen we de reacties inhoudelijk
- In het verslag koppelen we aan u terug wat er is gedaan met de reacties (en waarom)



Plangebied

Oppervlakte is ongeveer 4 hectare



Proces tot nu

Wat hebben we tot nu toe gedaan:

- Juni 2023: Principeverzoek ingediend bij gemeente
- Augustus 2024: Intentieovereenkomst gesloten met gemeente
- September 2024: Starten met opstellen stedenbouwkundig plan en haalbaarheidsstudie
- November 2024: Gesprekken met direct omwonenden en Dorpsinitiatief (werkgroep Woningbouw)
- April 2025: Uitvoeren nader bodemonderzoek
- Augustus 2025: Haalbaarheidsstudie verder uitwerken
- Vanavond: Informatiebijeenkomst voor breed publiek



Proces tot nu

Huidige status van het plan:

- Ambtelijke overeenstemming op het stedenbouwkundig plan (op hoofdlijnen)
 - Dus nog niet bestuurlijk
 - Er is nog ruimte voor aanpassing verbetering
- Gebiedsconcept verder uitwerken (stedenbouwkundig plan, haalbaarheidsstudie en omgevingsdialog)



Stedenbouwkundig plan

Opsteller:  **URBAN JAZZ**
stedenbouw & landschap

vanGisbergen
gewoon goed.

bouw en ontwikkeling

Plangebied

Plangebied
opp≈4ha





Bospartij in het noordwesten van het plangebied



Bomenrij in het westen van het plangebied



Huidige situatie plangebied in het noordoosten



Huidige situatie plangebied in het noordwesten



Huidige situatie plangebied in het noordwesten



Huidige situatie plangebied in het zuiden

Historie



1850 - Beekdal onbebouwd, wel agrarisch gebruikt, Dorpsstraat en Schaffterekker al aanwezig. Veel kleinschalige agrarische akkers en graslanden.



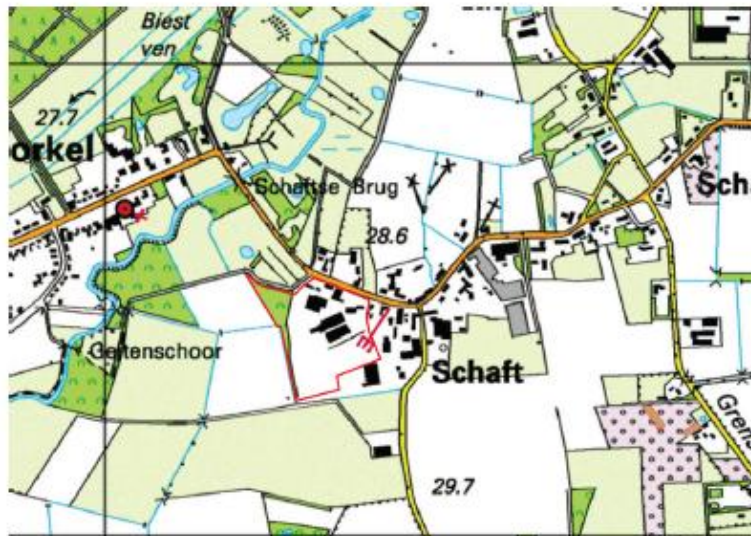
1910 - Eerste bebouwing binen het plangebied, Borkel ontwikkeld met kerk als drager. Struweelbeplanting al afbakening van agrarisch landschap.



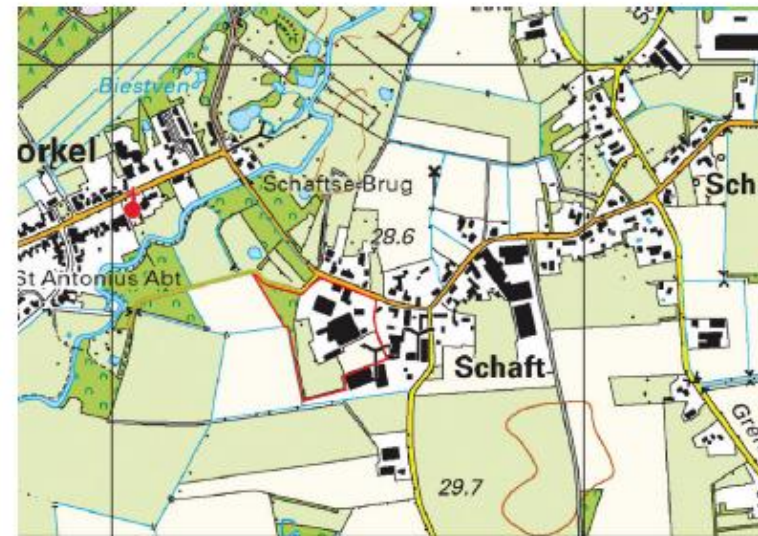
1970 - Heide landschap verdwijnt, Borkel groeit waar Schaft in omvang gelijk blijft, Biestven verdwijnt, Struwelen lijken vervangen door geclusterde boschages, plangebied kleinkorrelig bebouwd.



1980 - Kleine korrels worden vervangen door loodsen en meer grootschalige bebouwing. Fijnmazige agrarische landschap veranderd in meer grootschalige percelen.



2000 - Plangebied en directe omgeving krijgen huidige vorm. In het buitengebied ontstaan grotere agrarische bedrijven.



2021 - Natura 2000, uitbreiding bedrijvigheid binnen en rondom het plangebied

Vegetatie

Malpe nationaal bos

Groene 'tunnel' tussen Borkel en Schaft

Bosschage in het plangebied

Meer groen in het straatbeeld

Bijzondere vegetatie

Bomen in straatbeeld vooral in voortuinen

Stevige bomenrij





Stevige bomenrij ten westen van het plangebied



Boschage in het noordwesten van het plangebied



Groene 'tunnel' tussen Borkel en Schaft (Natura 2000)



Weinig bomen in de openbare ruimte, enkele in voortuinen



Groen in het straatbeeld en in de openbare ruimte



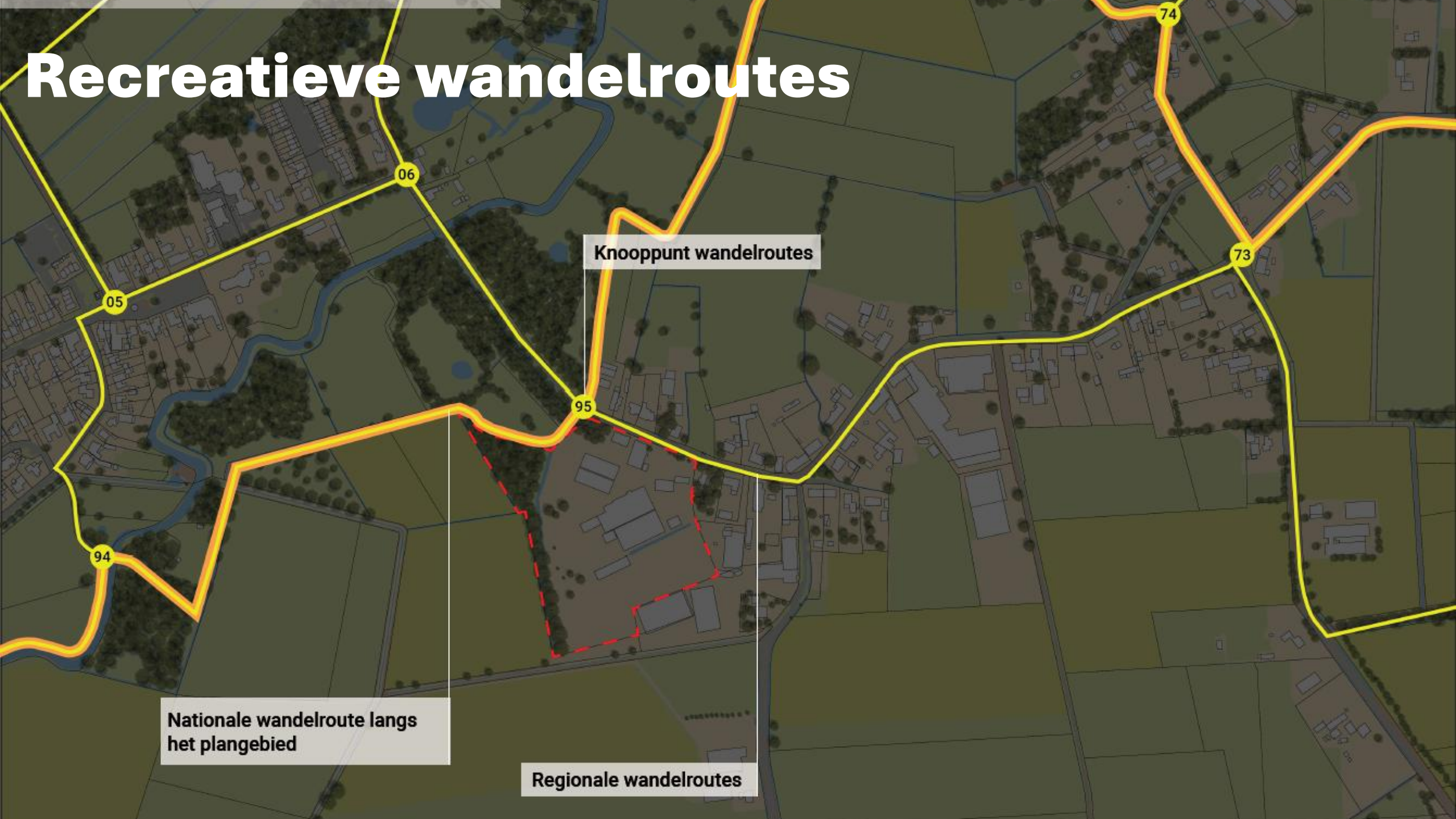
Bijzondere vegetatie ten westen van het plangebied

Oriëntatie bebouwing

Voorkanten richting het plangebied



Recreatieve wandelroutes



Nationale wandelroute langs het plangebied

Regionale wandelroutes

Knooppunt wandelroutes

05

06

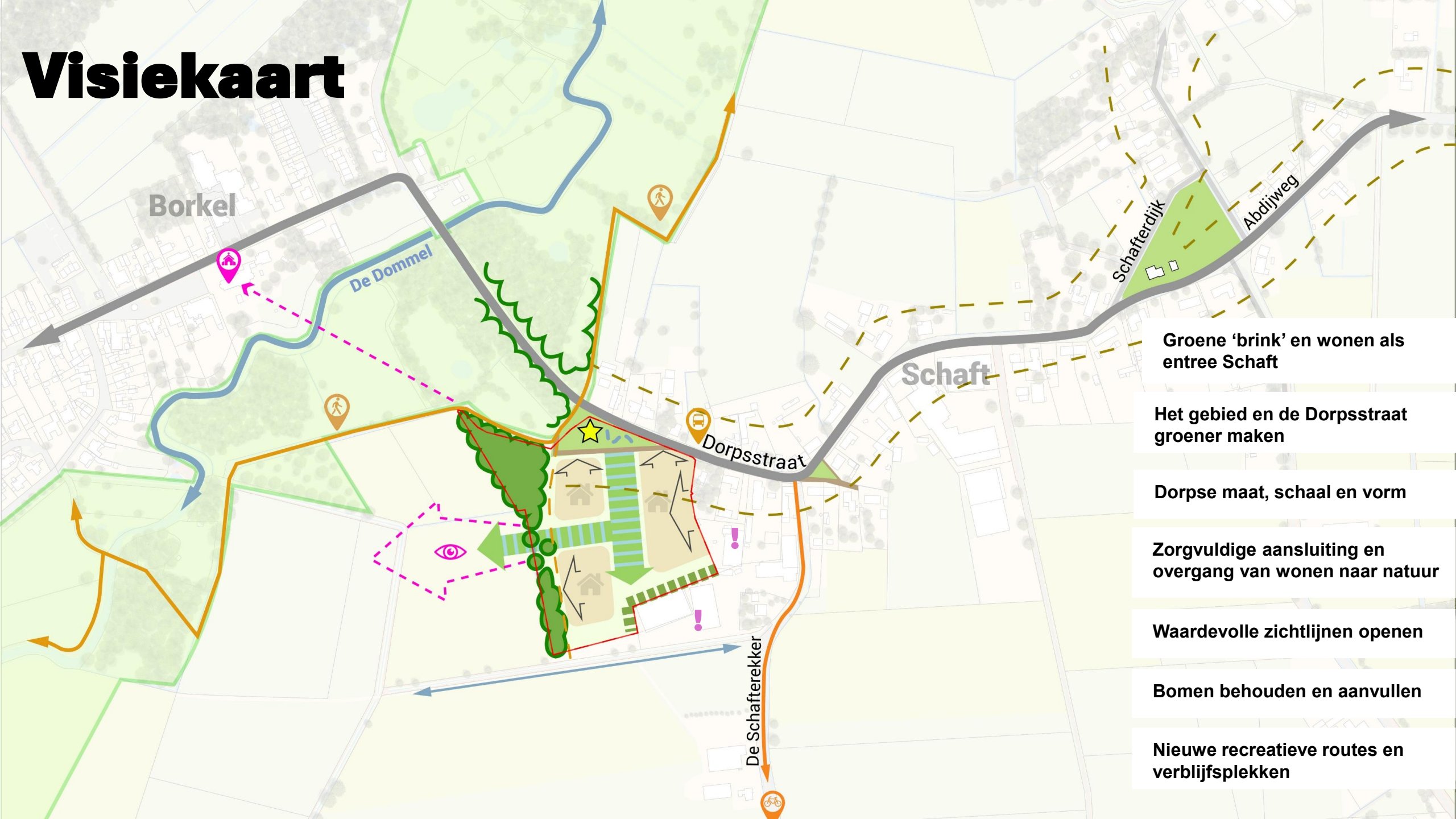
95

94

74

73

Visiekaart



Groene 'brink' en wonen als entree Schaft

Het gebied en de Dorpsstraat groener maken

Dorpse maat, schaal en vorm

Zorgvuldige aansluiting en overgang van wonen naar natuur

Waardevolle zichtlijnen openen

Bomen behouden en aanvullen

Nieuwe recreatieve routes en verblijfsplekken

Algemeen

Dorpse en groene kleinschaligheid passend bij Schaft: kleinschalige erven als onderdeel van een samenhangend buurtschap

Groenconcept

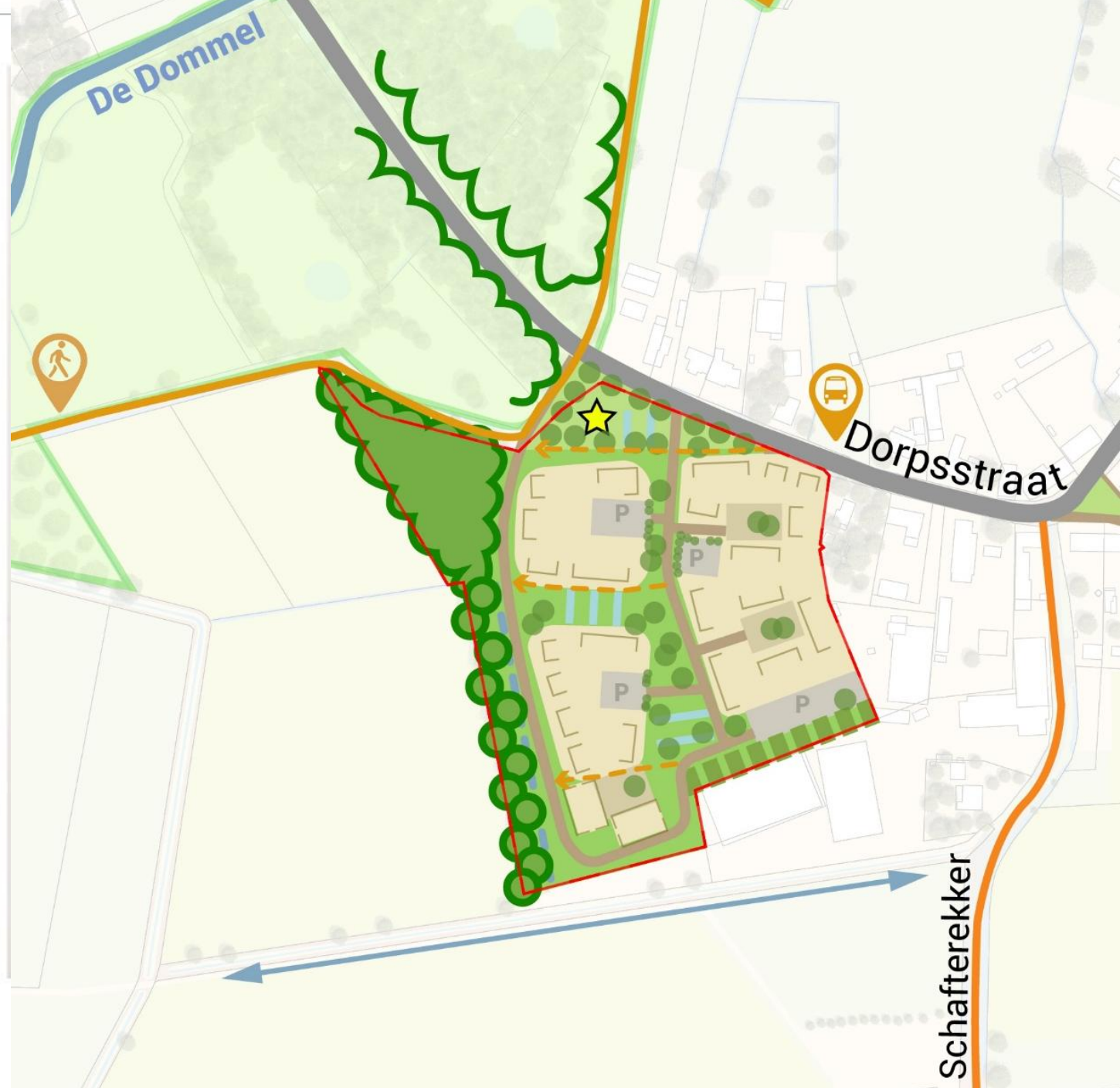
- Driehoek aan lint, aansluitend op landschap en pad
- Één centrale groenzone als hart nieuwe buurt
- Doorsteken/doorzichten naar landschap
- Erfruimte als sociaal hart kleine buurt

Infra

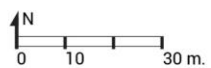
- Één centrale hoofdentree met landelijk profiel
- Tweede ontsluiting mogelijk als verhard rijpad
- Dooradering van wandelpaden naar landschap en tussen de erven

Parkeren

- Gebundeld in groen omrande hoven
- Deels in rand, uit beeld
- Deels onderdeel van landschap, in boomgaard



Voorlopig ontwerp

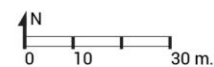


Diversiteit woontypen

103 WONINGEN TOTAAL

31 x vrije sector (30%)
7 vrijstaande woningen
10 tweekappers
14 hoekwoningen
41 x koop middensegment (40%)
4 hoekwoningen
31 tussenwoningen
6 bajonetwoningen
31 x sociaal 30%
11 rijwoningen
10 van Goeden Huizen
10 rug-aan-rug

103 woningen
16.663 m² uitgeefbaar
≈ 42% obv 4ha

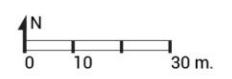


Inspiratie Architectuur



Woonsferen

-  Agrarisch/landelijk aansluitend op agrarisch lint
-  Natuurlijk aansluitend op Dommeldal
-  Traditioneel dorps architectuur



Parkeeroplossingen



Koopwoningen 70%

7 vrijstaand
10 tweekap
18 hoek koop
3 tussen beuk 5.4
28 tussen beuk 5.1
6 bajonetwoningen

Sociaal 30%

11 sociale huur
10 van Goede huizen
10 rug-aan-rug

103 woningen

Parkeren:

7 (*1,4) = 9,8
10 (*1,3) = 13,0
18 (*1,3) = 23,4
3 (*1,3) = 3,9
28 (*1,3) = 36,4
6 (*1,3) = 7,8

11 (*1,3) = 14,3
10 (*1,3) = 13,0
10 (*0,8) = 8

129,6 parkeerplaatsen
30,9 pp (103*0,3) aandeel bezoekers

Parkeervraag 160,4

nu getekend:
123 in OR

37,0 op eigen terrein

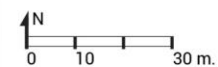
4 (4*1,0) lange oprit zonder garage
2 (2*1,5) garage met lange oprit
30 (15*2,0) dubbel met garage

Parkeeraanbod 160,5

(1) Parkeren
aan bosschage

Openbaar parkeren
op halfverharding

(2) Berging inpandig



Groen en water



Hagen met boomvormers



Centrale groene zone
Gras, Bomen en hagen



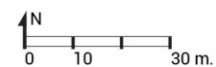
Groene perceelsafscheidingen



Klimaatadaptieve openbare ruimte

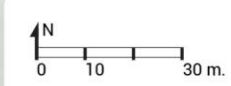


Leibomen en blokhagen toepassen



Routing en verkeer

- Verharding
- Rijweg auto (hoofdroute)
- Rijweg auto (Secundairroute)
- Rijweg parkeercoffer
- Voetpad
- Erf (voetgangersgebied, incidenteel deels bereikbaar)



Voorlopig Ontwerp





Stedenbouwkundig plan

Gefaseerd bouwen:

- Plan wordt in meerdere fasen gebouwd
- Fasering is nodig omdat circa 100 woning in één keer bouwen teveel is voor Borkel en Schaft
- We hopen met de eerste fase zo snel mogelijk te kunnen starten. Daarna per fase bekijken
- Faseren kan de kansen voor starters (en anderen) uit eigen dorp vergroten
- In elke fase zoveel mogelijk gedifferentieerd woningaanbod
- Exacte fasering wordt in een later stadium uitgewerkt

Uitgevoerde onderzoeken

In een later stadium worden nog meer onderzoeken uitgevoerd bijvoorbeeld: stikstof, archeologie, etc.

In dit stadium zijn een aantal onderzoeken alvast uitgezet:

Ecologie

Onderzoek naar uilen, gierzwaluw, steenmarter en vleermuizen. Uit onderzoek blijkt dat het beoogde bouwplan niet voor een verstoring van deze soorten zorgt.

Geluid

Onderzoek naar wegverkeerslawaaï van Dorpsstraat is uitgevoerd. Conclusie is dat er geen belemmeringen zijn.

Onderzoek naar inrichtingslawaaï afkomstig van bedrijven loopt nog.

Bodemonderzoek

Op een deel van het plangebied is een verontreinigd met zink aangetroffen. Voor de locatie wordt een plan van aanpak gemaakt om de bodem geschikt te maken voor wonen.

Vervolgstappen en (voorlopige) planning

Stappen:	Planning:
Verwerken reacties uit omgevingsdialoog	Eind maart 2026
Gebiedsconcept en verslag omgevingsdialoog indienen	Begin april 2026
Besluit op gebiedsconcept door gemeenteraad	September 2026
Vorbereiden omgevingsplan	Oktober 2026 – september 2027
Omgevingsplan procedure (zienswijze/vaststelling/beroep)	Oktober 2027 – Augustus 2028
Omgevingsplan onherroepelijk (bij geen beroep ingesteld)	Eind 2028
Start verkoop (fase 1)	Begin 2029
Start bouw (fase 1)	Eind 2029
Opleveren woningen (fase 1)	2030/2031

In de tussentijd

- Op dit moment worden een aantal loodsen op het terrein verhuurd
- Alle huren zijn opgezegd
- Alle opstallen worden gesloopt, start sloop vanaf **medio mei** dit jaar
- Funderingen en verhardingen blijven liggen
- Terrein wordt afgezet door middel van bestaand hekwerk, eventueel aangevuld met bouwhekken
- Mogelijk wordt het hekwerk ook verwijderd, in dat geval wordt het terrein volledig met bouwhekken afgezet.

vanGisbergen
gewoon goed.

bouw en ontwikkeling



Presentatie nog eens rustig teruglezen?

Op de hoogte blijven over het plan?

Reageren op het plan? Ook als u het een goed plan vindt!

Of heeft u een superleuke naam voor de nieuwe woonwijk?

Ga naar:

www.dorpsstraat-borkelenschaft.nl

vanGisbergen
gewoon goed.

bouw en ontwikkeling

Vragen?