DUIN-VLAGHEIDE SCHIJNDEL
BEELDKWALITEITPLAN

JANUARI 2013

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp

Oude Dieze 17 | 5211 KT | 's-Hertogenbosch | Nederland

T +31 (0)73 6149321 | info@burolubbers.nl | www.burolubbers.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1. Inleiding
4 opgave
5 visies en beleid

2. Analyse
10 ligging
11 landschapsstructuur
12 functionele structuur
13 ecologie en natuur
14 water
15 groen
16 huidige situatie

3. Hoofdstructuur
18 **plankaart**
19 onderdelen
20 duurzame afronding
22 ontsluitingslus
26 water

4. Deelgebieden
28 karakteristiek
30 traditioneel bedrijventerrein
36 overgangskamer
42 groene kamers
48 boskamer MOP-noord

Colofon

Visies en beleid

Opgave

De gemeente Schijndel wil het gebied Duin-Vlagheide opnieuw ontwikkelen. Het gebied biedt ruimte voor uitbreiding van het huidige bedrijventerrein op een duurzame en groene manier. De uitgangspunten van de ontwikkelingsplannen zijn beschreven in een structuurvisie. In het verlengde hiervan wil de gemeente nu een beeldkwaliteitplan opstellen voor Duin-Vlagheide als geheel, het deelgebied Duin III en een specifieke bedrijfslocatie (Berco) in Duin III. In juni 2012 is Buro Lubbers geselecteerd om dit beeldkwaliteitplan vorm te geven.

Visies en beleid

Het opstellen van dit beeldkwaliteitplan is een logisch vervolg van diverse ontwikkelingen en ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus. Het onderhavige gebied tussen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel heeft te maken gehad met diverse veranderingen. In de 19e eeuw bestond het gebied uit jonge heide-ontginningen, vanaf de Tweede Wereldoorlog kwamen er mobilisatiecomplexen en een vliegveld en in de tweede helft van de 20e eeuw ontstond er langzamerhand bedrijvigheid (o.a. grootschalige houthandels, een afvalverwerking, composteringsbedrijf, grootschalige landbouw) in het buitengebied tussen de gemeentes. Ook recent zijn er diverse ontwikkelingen: de grootschalige landbouw loopt terug, de afvalverwerking is sinds 2003 dicht, het asielzoekerscentrum is sinds 2004 gesloten en met het gereedkomen van de A50 in 2006 is het gebied extra aantrekkelijk voor nieuwe bedrijven, maar ontstaat meer druk op de ecologische, recreatieve en cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap. De beleidvorming als gevolg van al deze ontwikkelingen is erop gericht het randgebied tussen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel duurzaam te revitaliseren.

De voor dit beeldkwaliteitplan belangrijkste beleidsstukken zijn, in chronologische volgorde:

1. Globale visie Schijndel-Zuid augustus 2003 – Gemeente Schijndel
2. Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel mei 2005 - SAB
3. Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o. augustus 2006 - Taken Landschapsplanning bv
4. Gemeente Schijndel Structuurvisie Duin-Vlagheide november 2010 - Pouderoyen compagnons



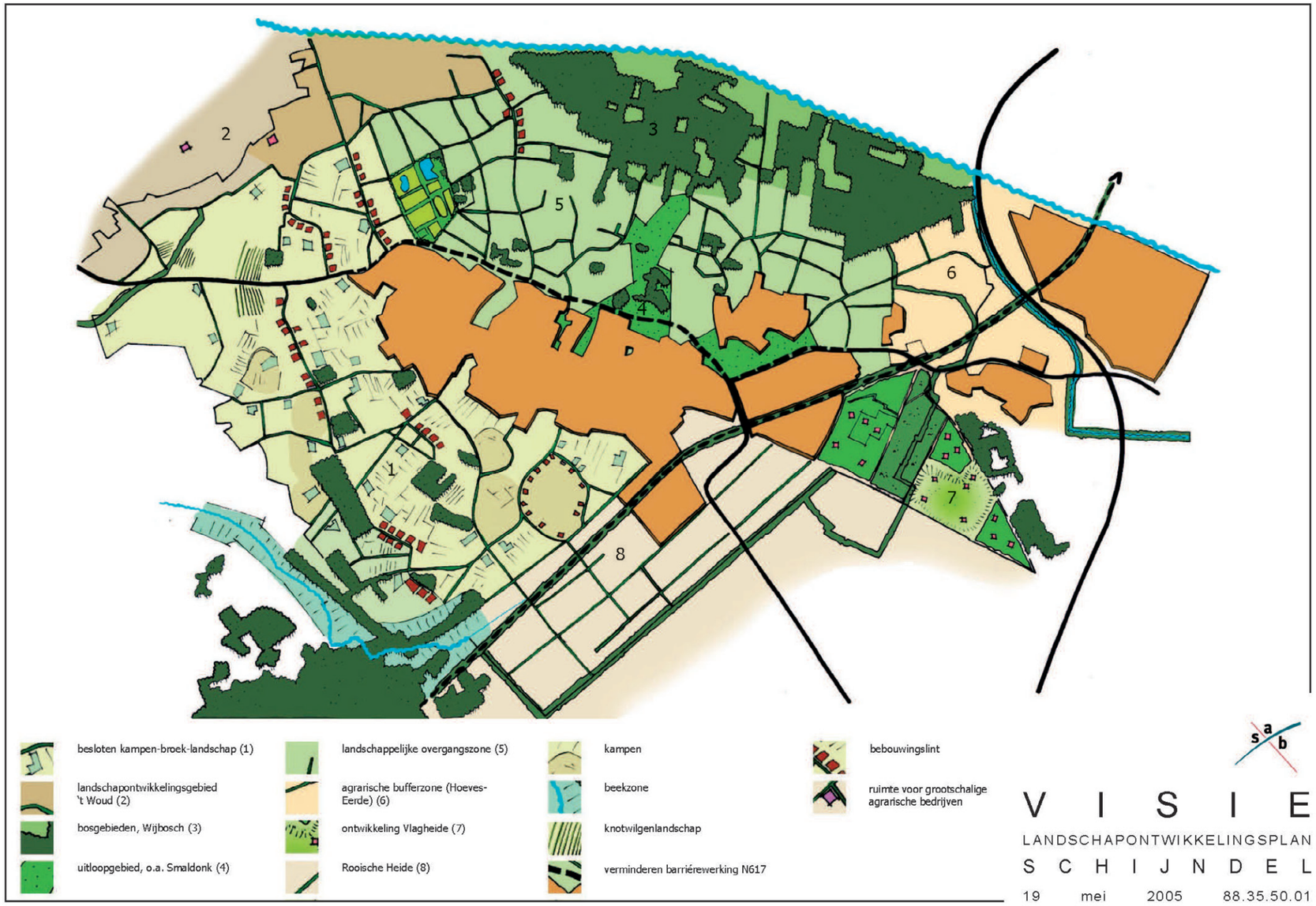
Visies en beleid



De hoofdlijnen, voor zover deze betrekking hebben op Duin-Vlagheide, worden hieronder kort toegelicht.
In de Globale visie Schijndel-Zuid 2003 worden de randvoorwaarden vastgelegd om het randgebied tussen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel om te vormen naar een aantrekkelijk, multifunctioneel landschap, volgens hiernaast afgebeelde kaart. Het gebied wordt opgedeeld in 3 zones. Van noord naar zuid zijn dit een zone met dorpsrandactiviteiten, werken en intensieve recreatie in een groen kader (zone 1), een mengzone met grondgebonden landbouw en landschapsgebonden recreatie (zone 2) en een zone voor natuurontwikkeling en extensieve recreatie (zone 3). De ecologische structuur wordt versterkt door de aanleg van een nieuwe ecologische verbindingszone (in zone 2) tussen de Beeksche Waterloop (ten westen van het gebied) en het Wijboschbroek (ten noordoosten van het gebied). Langs de Schijndelseweg is een recreatieve fietsroute gedacht met een verbinding naar zone 3 en via een recreatief knooppunt in zone 2.
Het bestaande bedrijventerrein Duin krijgt in zone 1 kans om zich te ontwikkelen tot een gebied voor functies die niet passen in de kern en niet thuishoren in het buitengebied. Als landschappelijk kader moeten groene compartimenten ontwikkeld worden waarbinnen de voorzieningen een plaats kunnen vinden.

Visies en beleid

Het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel 2005 beschrijft de mogelijkheden voor recreatie en toerisme van de landschappelijke kwaliteiten van de gehele gemeente Schijndel. Voor het gebied Duin-Vlagheide wordt in de visie geadviseerd in te zetten op een krachtig landschap als tegenwicht voor stedelijke druk. Het agrarisch gebied wordt ingezet als buffer voor de uitbreiding van het stedelijk gebied. De heuvel van de voormalig vuilstortplaats kan een nieuwe bestemming krijgen als uitzichtpunt. Vanaf dat punt is het bedrijventerrein Duin-Vlagheide duidelijk zichtbaar.

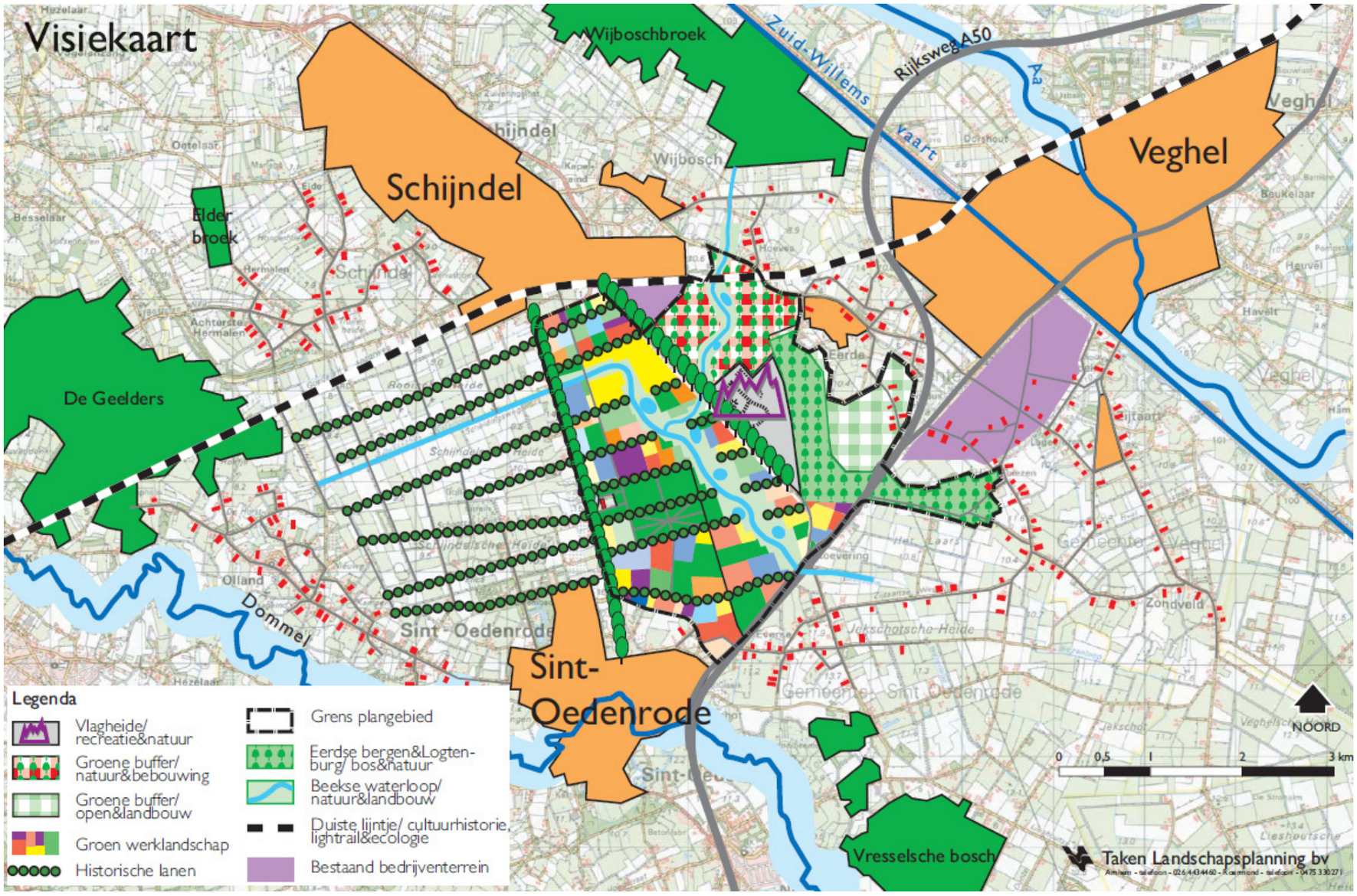


1. Inleiding

Visies en beleid

Het Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide 2006 geeft nadere handvaten voor de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteiten uit de eerdere beleidsstukken. Het bestaande raamwerk van lanen en randen wordt verder versterkt en ingezet als kapstok voor het inpassen van bestaande en nieuwe functies. Dit casco wordt ingevuld met een gebiedseigen mozaïek van verschillende functies, karakters en beelden, verdeeld in vijf zones. Het onderhavige plangebied Duin-Vlagheide bevindt zich in de legenda-eenheid 'Groene buffer/ natuur & bebouwing' en valt binnen zone 2a Groene Buffer tussen Schijndel en Veghel, waarbinnen tevens een ecologische verbindingszone loopt. De belangrijkste doelstelling voor dit gebied is, te voorkomen dat Schijndel en Veghel aan elkaar groeien. Paradoxaal genoeg, zijn nieuwe economische dragers nodig om verdere verstedelijking te voorkomen. Daarbij zijn een bepaald maximum aan nieuwe functies en een sterke groene inpassing belangrijke voorwaarden. Bovendien is op sommige plekken verplaatsing van bestaande grote bedrijven nodig, om bepaalde delen van het landschap vrij te maken van verstedelijking.

Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o. augustus 2006 - Taken Landschapsplanning bv



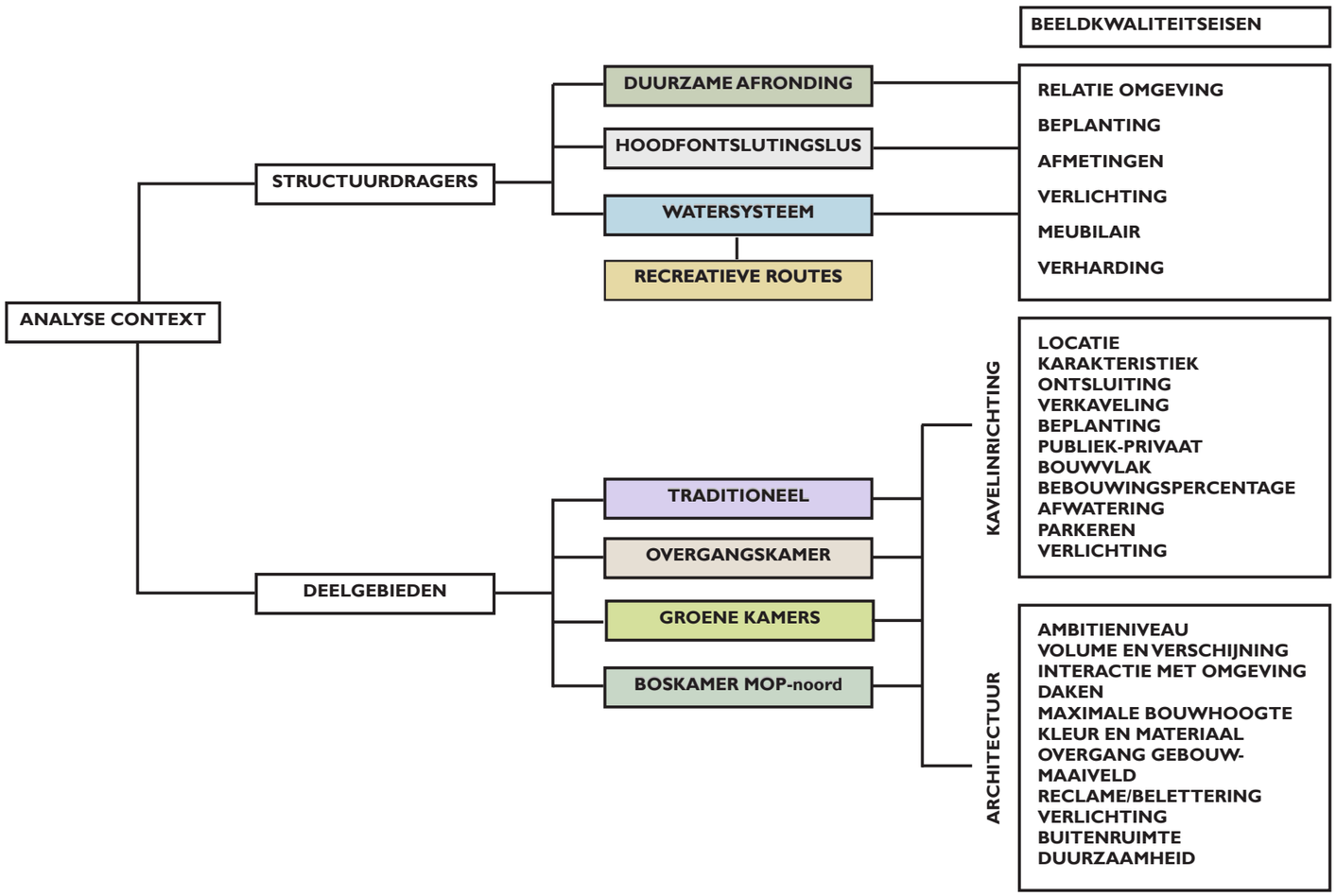
Visies en beleid

Zoals de naam al aangeeft zoomt de Structuurvisie Duin-Vlagheide 2010 in op het onderhavige plangebied. Voor Duin III deelplan Zuid fase 2 wordt een voorstel gedaan voor het duurzame en groene karakter van de bestemming ‘toekomstige bedrijfsdoeleinden’ en de herontwikkeling van het MOP-noord-complex. De structuurvisie voorziet in een groene omranding van het bedrijventerrein als zichtvang tussen de Schijndelse heide en het stedelijk gebied. De zone daarachter bestaat uit 3 deelgebieden: 1. bestaande en uit te breiden traditionele bedrijven, 2. grootschalige bedrijven in groene kamers en 3. de herontwikkeling van het bosrijke MOP-noord-complex. Het totale terrein moet bovendien ruimte bieden voor waterberging, duurzaam zijn ten aanzien van energie en duurzaam worden beheerd door middel van parkmanagement.
Bovenstaande ambities zijn vertaald in navolgende structuurvisiekaart, die als vertrekpunt dient voor het hierna te beschrijven beeldkwaliteitplan.



1. Inleiding

Opgave



Leeswijzer
Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een aantal stappen. We beginnen de opgave met een beknopte analyse van het plangebied in relatie tot zijn omgeving.

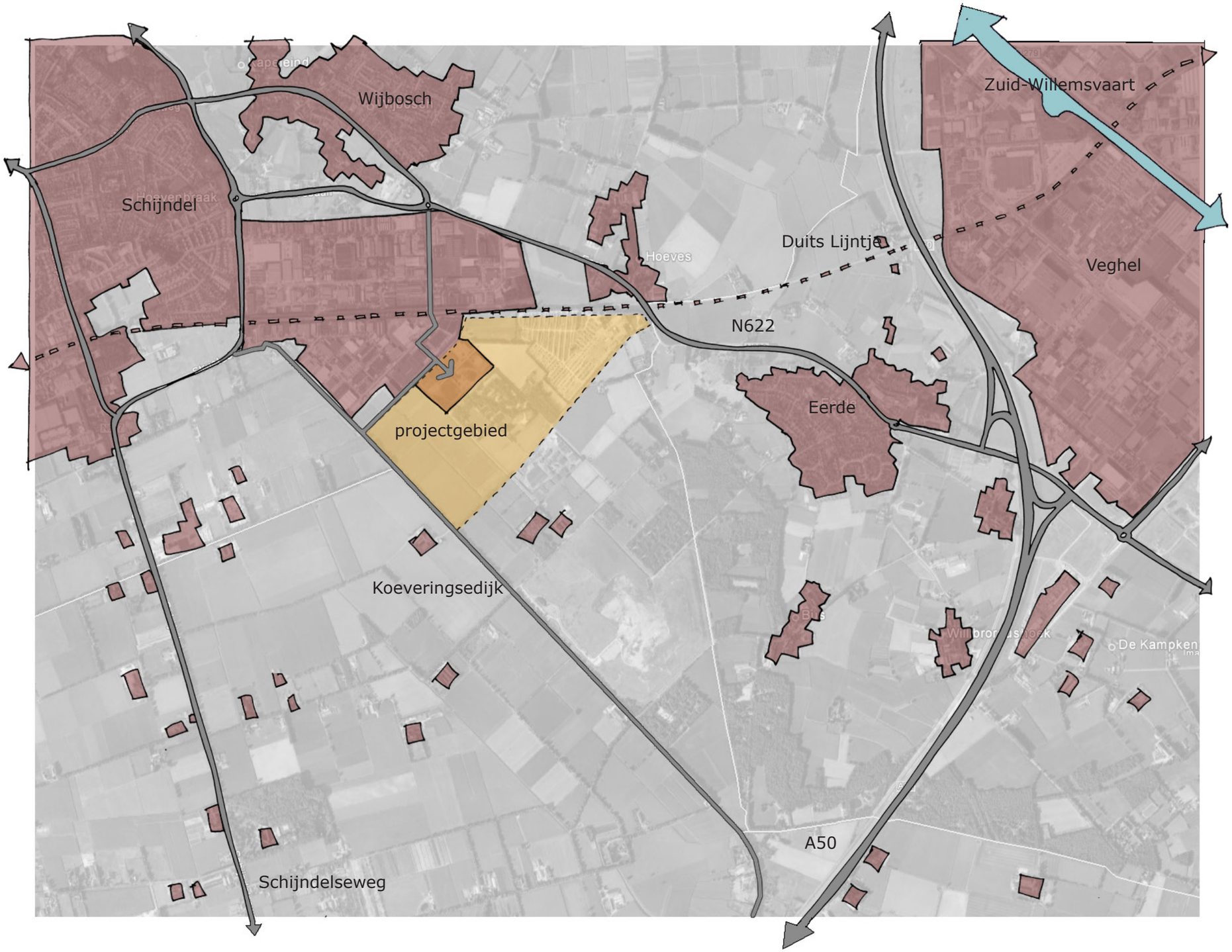
Vanuit een integrale benadering formuleren we een samenhangende identiteit voor het landschappelijke raamwerk, dus voor het plangebied als geheel. Dat doen we door middelen en instrumenten te zoeken die een verbinding kunnen vormen tussen de omgeving, de randen en de verschillende deelgebieden in het terrein. Deze samenhang komt tot uiting in de structuurdragers, kenmerkende overkoepelende onderdelen van het totale plan, zoals de groene omranding van het plangebied, de ontsluitingslus waar alle deelgebieden aan grenzen, de hoofdwatergangen en de langzaamverkeersroutes die aantakken op het omringende landschap. Duurzaamheid is van alle structuurdragers een belangrijk thema, dat tevens bijdraagt aan de identiteit.

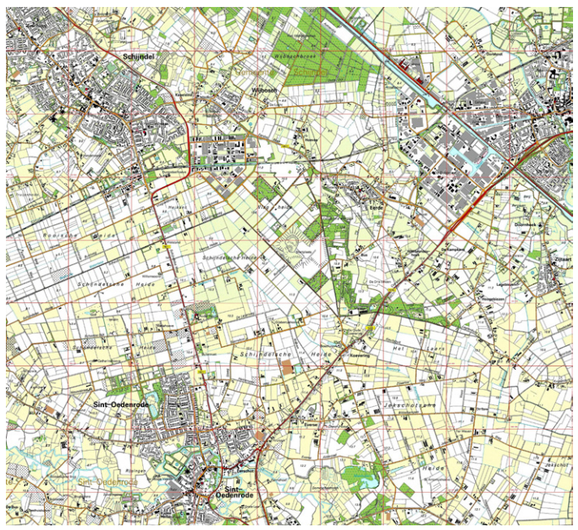
Binnen deze overkoepelende structuur nemen de verschillende karakters van de deelgebieden een logische plaats in. Er worden vier deelgebieden onderscheiden, het traditionele bedrijventerrein, de overgangskamer, de groene kamers en de boskamer van het MOP-noord-complex. Voor elk deelgebied worden beeldkwaliteitseisen geformuleerd, zowel op kavelniveau (beplanting, zonering, parkeren, overgang openbaar-privé, bebouwingspercentage etc.) als op architectuurniveau (karakter, gevelbehandeling, materiaal etc.)

Tot slot wordt ten behoeve van het bouwplan van Berco op een kavel in de overgangskamer (deelgebied Duin III fase 2), een kavelboekje opgesteld. De kwalitatieve beeldkwaliteitomschrijving van de overgangskamer wordt nader gespecificeerd. Eisen ten aanzien van de kavelinrichting en het bouwvolume worden gekwantificeerd. Dit kavelboekje is een separate uitwerking van het Beeldkwaliteitplan en maakt daarom geen onderdeel uit van voorliggend document.

Ligging

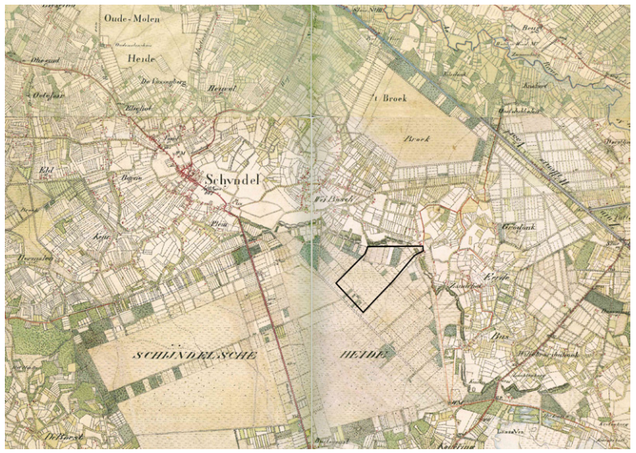
Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Schijndel, in het overwegend agrarisch gebied tussen de kernen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel.
Duin III en Duin-Vlagheide zijn een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen Duin I ten noorden van het Duits Lijntje en Duin II, gelegen tussen het Duits Lijntje, de Koeveringsedijk en de Landingsweg.
Duin III en Duin-Vlagheide zijn aantrekkelijk voor nieuwe bedrijven vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de A50. De ontsluiting verloopt via de Eerdsebaan, Nieuwe Eerdsebaan, Edisonweg, Van Leeuwenhoekweg en de Newtonweg. In de toekomst wordt mogelijk ook een ontsluiting voorzien aan de zuidzijde, via een verbinding tussen het plangebied, Vlagheide en Eerdsebaan.



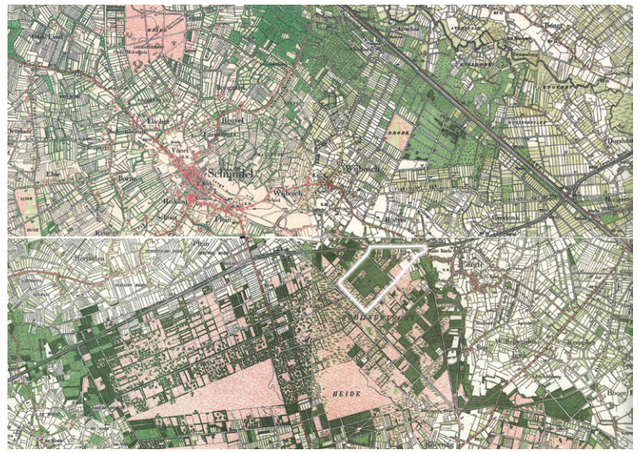


2. Analyse

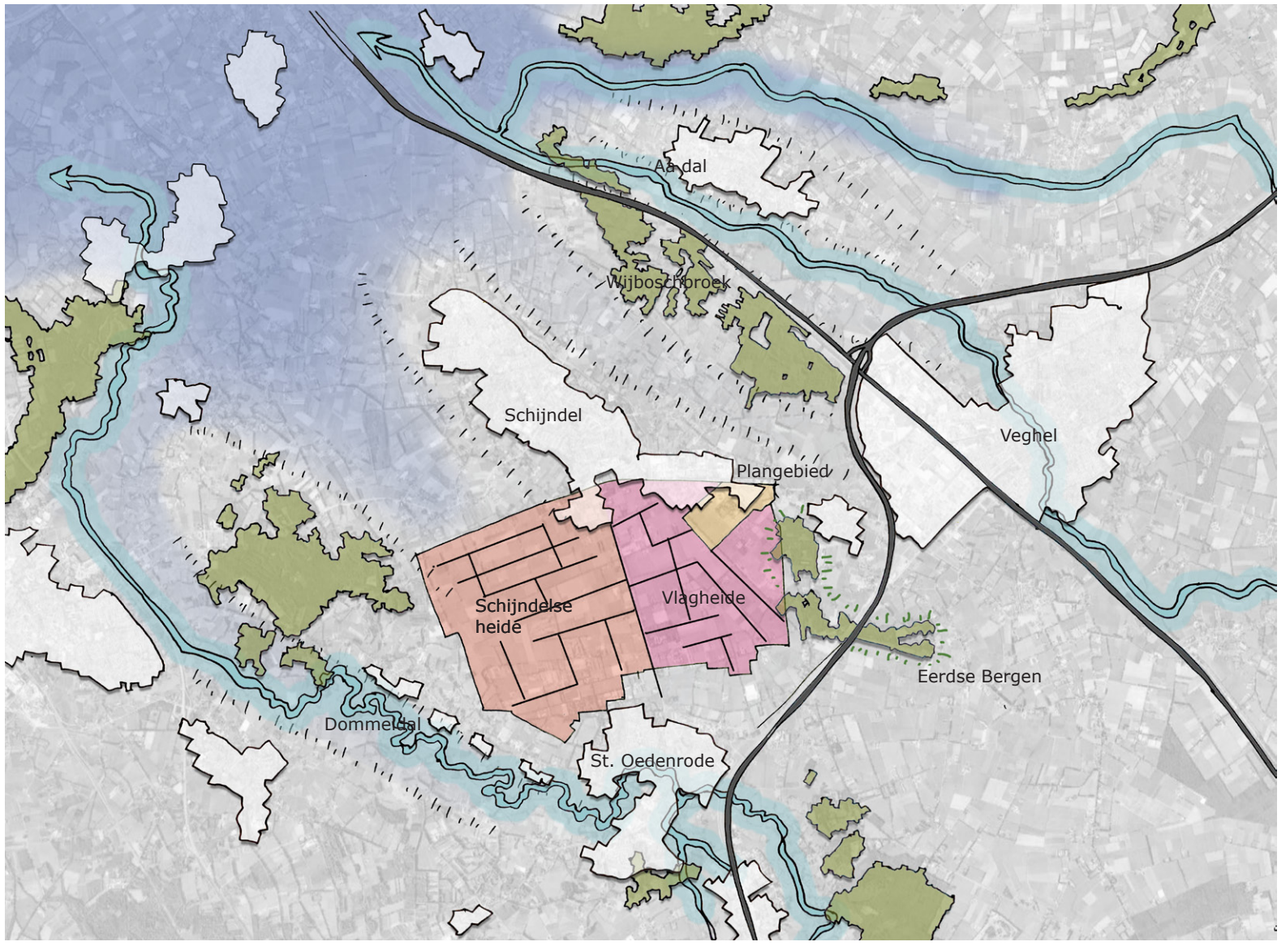
Landschapsstructuur



+/- 1840



1900



Het gebied tussen de kernen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel is van oudsher een heidegebied. Op de kaart van 1840 is de heide nog te zien als een groot open gebied tussen de beekdalen van de Dommel en de Aa. De bebouwing ligt verspreid in gehuchten op de overgangen van hoog naar laag, parallel aan de beken. Op de heide zijn de eerste ontginningsassen van de heide zichtbaar, de huidige Schijndelseweg, de Koeveringsedijk en de Scheidingsweg (gemeentegrens). Op de kaart van 1900 is de heide al grotendeels ontgonnen. Kenmerkend zijn de grootschalige rechthoekige percelen, gescheiden door lanen en zandpaden. In het huidige landschap ten westen van de Schijndelseweg is deze historie momenteel nog steeds afleesbaar. De afwisseling van openheid en lanen wisselen elkaar af en het grondgebruik is hoofdzakelijk agrarisch. Het gebied ten westen van de Schijndelseweg, waar ons plangebied zich bevindt, is minder open, door de aanplant van grote bospercelen. Kenmerkend is het stuifzandgebied bij Eerde. De verstuivingen werden tegengegaan door de aanplant van eikenhakhout, waardoor nog meer zand gevangen werd. Daardoor ontstonden randwalduinen, die met name aan de zijde van Schijndel ook weer afgegraven zijn. Op de kaart van 1900 is ook het in 1878 aangelegde Duits Lijntje te zien, de spoorlijn tussen Boxtel en Wesel.

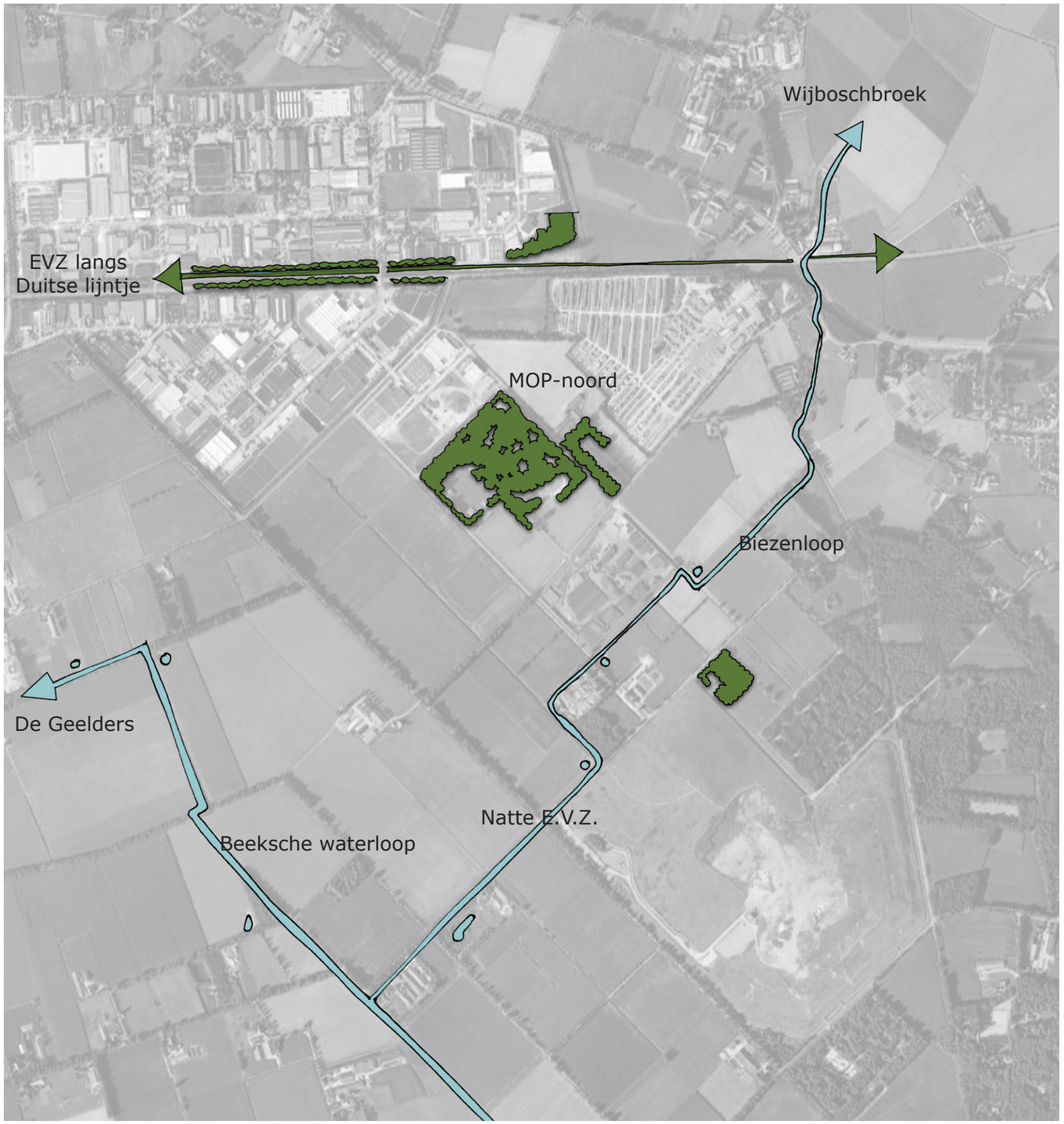
De oorspronkelijke structuren zijn in het huidige landschap nog steeds herkenbaar in de vorm van lanen, bospercelen (o.a. MOP-noord-complex) en sloten. In het gebied hebben echter ook grootschalige functies een plaats gekregen, die de leesbaarheid en de aantrekkelijkheid van het landschap beïnvloeden.

Functionele structuur

In het wegen- en lanenpatroon van de oude Vlagheide hebben in de loop der tijd diverse functies een plaats gekregen. Het noordelijk deel bestaat uit de bedrijventerreinen Duin I en II en de eerste fase van Duin III. Berco heeft aangegeven de gronden ten zuiden en westen van zijn huidige bedrijven te willen verwerven. In de noordoosthoek is de grootschalige houthandel Van Swaaij gevestigd. Midden in het plangebied ligt het voormalige MOP-noord-complex waarin achtereenvolgens een asielzoekerscentrum, hondensportvereniging en het Brabants muziektheater is gevestigd. Dit MOP-noordcomplex wordt herontwikkeld binnen het totale plan, waarbij de groene kwaliteiten behouden blijven en waar nodig gecompenseerd worden. Ten zuiden van het plangebied ligt composteringsbedrijf Den Ouden, dat mogelijk in aanmerking komt voor verplaatsing naar Duin-Vlagheide. De oude vuilstort ten zuiden van Den Ouden wordt omgevormd tot een golfterrein. Op het hoogste punt wordt mogelijk een uitkijkpunt gerealiseerd. De Eerdse Bergen worden omgevormd tot natuur- en recreatiegebied.



Ecologie en natuur



Het plangebied bevindt zich tussen de stroomdalen van de Dommel en de Aa, op een voormalige heide-ontginning. Met uitzondering van het bos op het MOP-noord-complex maakt het plangebied geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Toch heeft het gebied met zijn open heidegronden, lanen en watergangen een belangrijke betekenis als leefgebied voor vogels en amfibieën. Daarnaast speelt het gebied een belangrijke rol als verbinding tussen verschillende natuurgebieden. Het Duits Lijntje, ten noorden van het plangebied, is een droge ecologische verbindingszone.

Ten zuiden van het plangebied loopt een natte Ecologische Verbindingszone de Biezenloop, die een verbinding legt tussen De Beeksche Waterloop in het zuiden en het Wijboschbroek in het noordoosten. Een tweede natte Ecologische Verbindingszone verbindt de Beeksche Waterloop met het gebied De Geelders in het noordwesten. Langs deze natte ecologische verbindingszones worden poelen aangelegd die als stapstenen fungeren voor amfibieën.


Duits lijntje


EHS bos MOP-noord

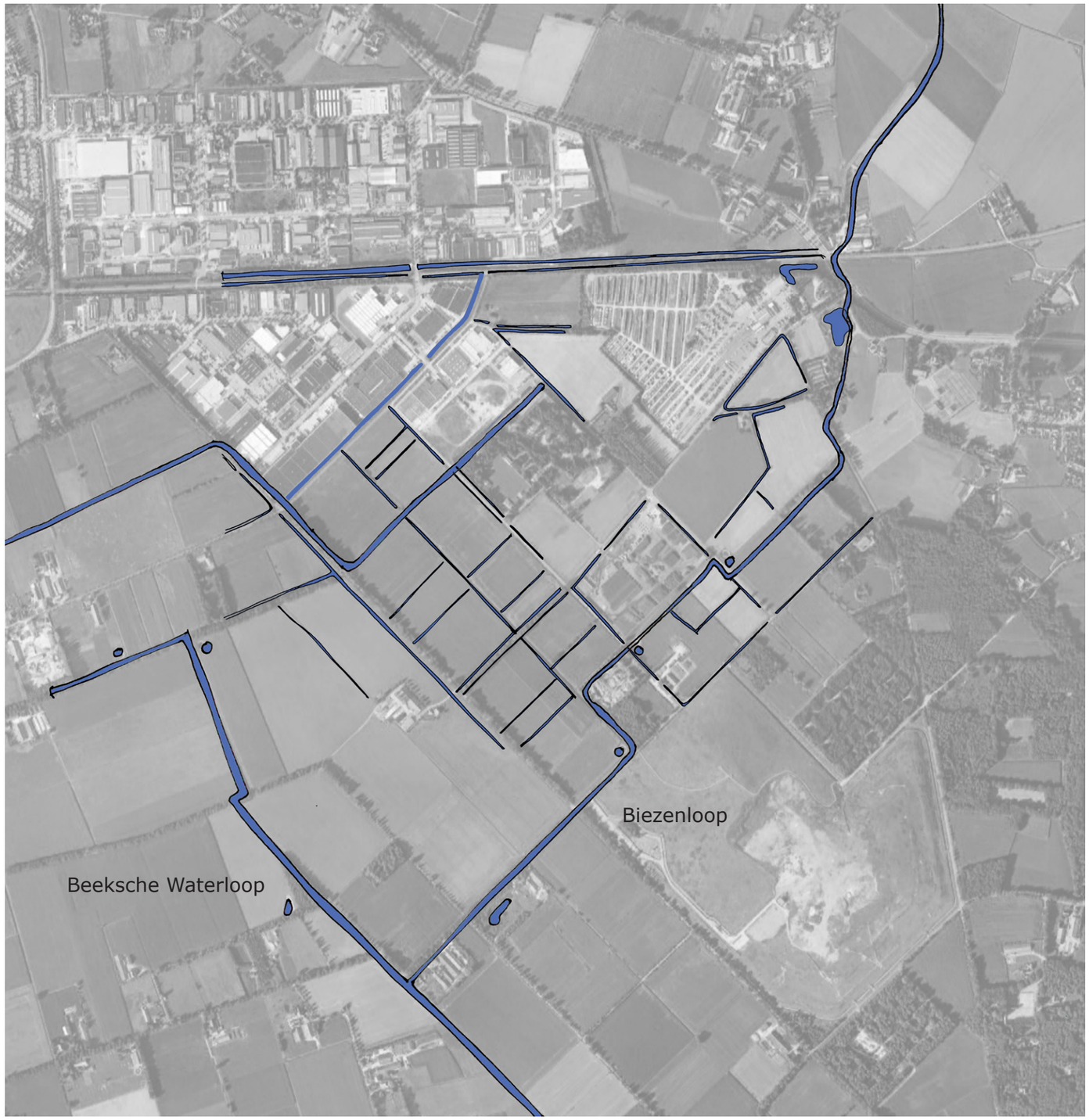
Water

De belangrijkste watergangen buiten het plangebied zijn de Beeksche Waterloop en de Biezenloop. Langs en door het plangebied lopen twee brede watergangen, parallel aan de Landingsweg (ten noorden van plangebied) en de Scheidingsweg (ten noorden van het MOP-noord-complex). Dwars daarop staan kleinere ontwateringsloten. Tezamen vormen ze een kenmerkend watersysteem, dat het orthogonale heideontginningspatroon volgt.



Waterbergingssloot MOP-noord





Groen



De belangrijkste boscomplexen zijn de Eerdse Bergen en het MOP-noord-terrein, restanten van de bosaanplant na de grote heide-ontginningen. De overige beplanting bestaat voornamelijk uit lanen, die het patroon van de heide-ontginning volgen. De lanen vormen samen een sterk visueel raamwerk.


Bestaande laanstructuren


EHS bos MOP-noord

Huidige situatie

Het plangebied wordt momenteel op verschillende manieren gebruikt. De noordzijde is in gebruik als bestaand bedrijventerrein met traditionele bedrijven. De ruimtelijke kwaliteit laat te wensen over. Het bedrijventerrein oogt stenig door de brede ontsluitingsweg waar weinig groen aanwezig is (1, 2) en door lange blinde gevels (12) langs de randen. De inpassing van parkeerplaatsen is wisselend, soms zijn de plekken goed ingepast door hagen, terwijl op andere plekken geparkeerde auto's het straatbeeld domineren (16).

Buiten het bedrijventerrein zijn twee grote bedrijven aanwezig, houthandel Van Swaaij in de noordoosthoek en afvalverwerkingsbedrijf Den Ouden ten zuiden van het plangebied (15).

Het overgrote deel van het plangebied heeft momenteel een agrarische bestemming. De verkaveling is orthogonaal, de beplanting en de watergangen volgen het rechthoekige patroon van de heide-ontginning (4, 11). Hoewel de lanen kenmerkend zijn voor het gebied, is het nodig deze structuren te versterken en uit te breiden, om uit te groeien tot een herkenbaar en robuust raamwerk. De watergangen hebben eveneens potentie, maar zijn momenteel dichtgegroeid en worden begrensd door blinde gevels van bedrijven. De verblijfs- en belevingskwaliteiten van het water kunnen sterk verbeterd worden.

Een deel van het terrein is bebost. Hier bevindt zich het voormalige MOP-noord-complex (9). Dit beboste terrein ligt centraal in het gebied en heeft een belangrijke ecologische functie. In de toekomstige situatie kan het terrein een rol vervullen als extensief uitloopgebied binnen het nieuwe bedrijventerrein.



Huidige situatie



1


2


3


4


5


6


7


8


9


10


11


12


13


14



15


16

Plankaart

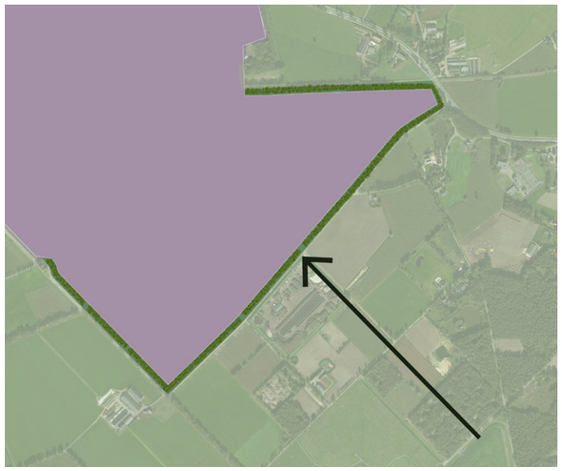
Het Beeldkwaliteitplan (afbeelding rechts) is een nadere uitwerking van de Structuurvisie (afbeelding onder).
Ten opzichte van de Structuurvisie zijn de volgende wijzigingen aangebracht:
- De hoofdontsluitingslus is verkleind. De lus komt hiermee centraal en symmetrisch in het plan te liggen. De bestaande weg wordt aan beide zijden begrensd door de huidige traditionele bedrijven. In de nieuwe situatie ligt het MOP-noord complex altijd aan de binnenzijde van de ring en grenst aan de buitenzijde aan de Groene Kamers.
- Als gevolg hiervan is het logischer om de terreinen ten oosten van het MOP-noord complex als Groene Kamer te bestempelen, in plaats van als traditioneel bedrijventerrein zoals in de Structuurvisie
- Om voldoende ruimte te bieden voor traditionele bedrijven, is de kamer ten westen van het huidige bedrijventerrein bestempeld als Overgangskamer. De overgangskamer heeft het groene karakter van een Groene Kamer, maar biedt voor bebouwing meer ruimte voor traditionele invullingen. De plaats van de Overgangskamer ligt logisch in het verlengde van de strook reeds bestaande traditionele bedrijventerreinen en wordt begrensd tussen de belangrijke watergangen. Deze aanpassingen leiden tot een begrijpelijk en helder plan.





3. Hoofdstructuur

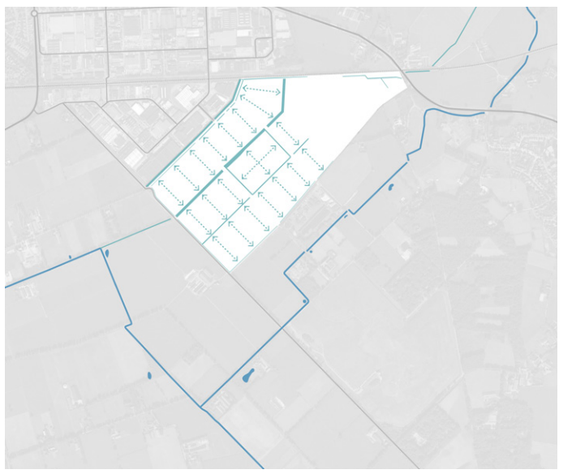
Onderdelen



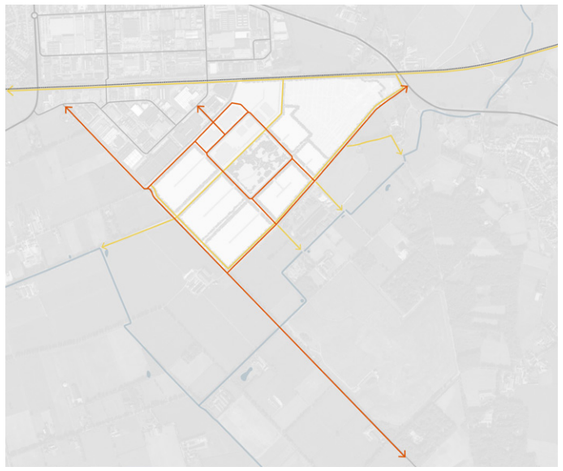
duurzame afronding
De structuurvisie voorziet in een duurzame omranding van het bedrijventerrein als zichtvang tussen de Schijndelse heide en het stedelijk gebied. De duurzame afronding bestaat uit een brede houtsingel, die het bedrijventerrein omarmt en verdere groei richting het landelijk gebied fysiek beperkt.



hoofdontsluiting
De hoofdontsluiting van het gehele bedrijventerrein vindt plaats via een ontsluitingslus. De ontsluitingslus heeft een herkenbaar profiel met bomen en hagen. Dankzij het duidelijke imago draagt de lus bij in de oriëntatie binnen het gebied. In de toekomst kan de hoofdontsluiting mogelijk aan de zuidzijde een doorkoppeling krijgen.



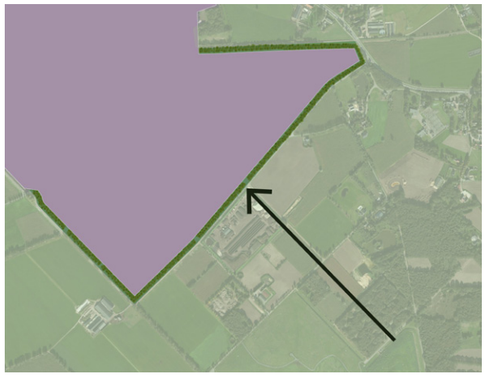
afwatering
De hoofdstructuur van de afwatering volgt het rationele blokpatroon van de heide-ontginning. Het systeem bestaat uit 4 parallele brede watergangen (deels bestaand, deels nieuw of verlengd) in zuidwest-noordoostrichting. Dwars op dit systeem zijn greppels aangebracht, waarin het water van de kavels kan infiltreren. Deze hebben een overstort op het hoofdsysteem.



langzaam verkeer
Gekoppeld aan voorgaande onderdelen (duurzame omranding, hoofdontsltuitingslus en watergangen) zijn routes en paden gekoppeld voor langzaam verkeer.
Door de koppeling met landschappelijke ingrediënten zoals houtsingel, laan of water, zijn de routes aangenaam om te volgen en heeft het gebied meer te bieden dan een traditioneel bedrijventerrein.
De langzaam verkeersroutes worden nader toegelicht als onderdeel van de voorgaande onderdelen van de hoofdstructuur, dus niet als apart onderdeel.

Duurzame afronding

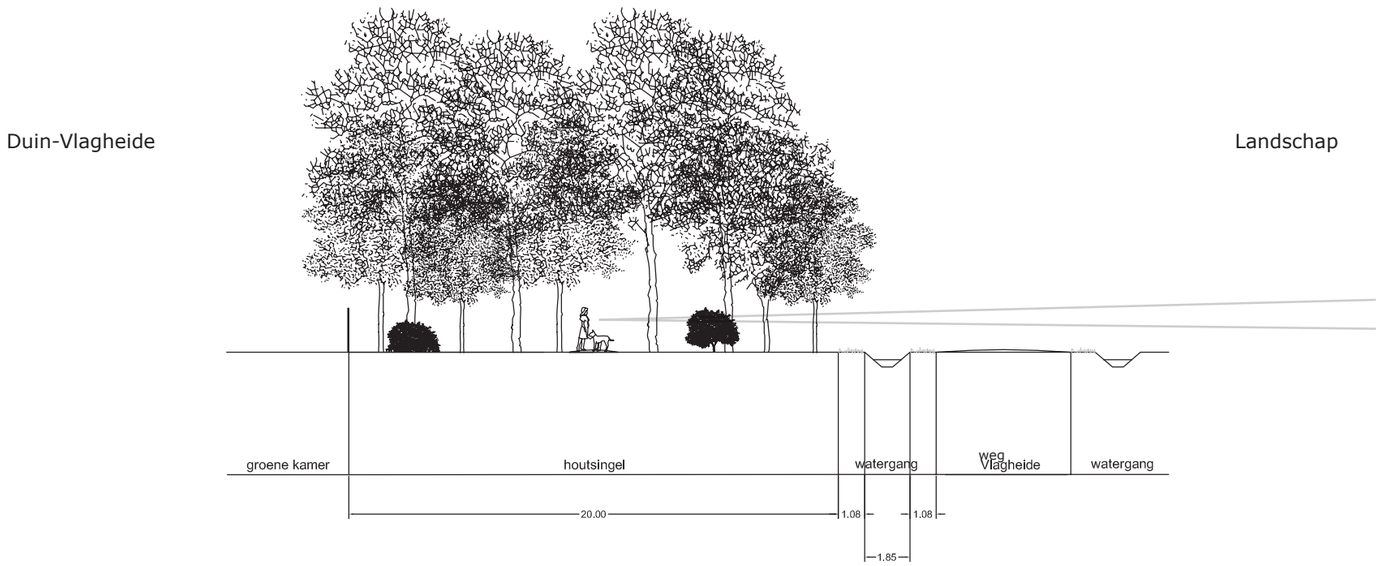
Relatie omgeving
Afronding verstedelijkt gebied, groene aanblik vanuit landelijk gebied (golfbaan en ecologische zone)







Profiel en afmetingen
Afmetingen: 20 meter breed



3. Hoofdstructuur

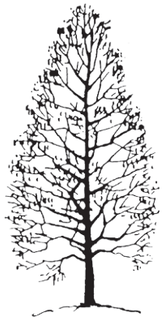
Duurzame afronding



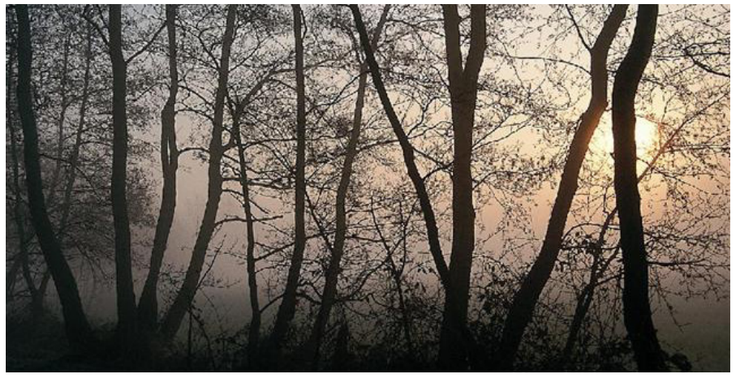
berken



eiken



elzen



Beplanting
Houtsingel, diverse soorten uit aangrenzend landschap: eiken, berken, elzen







Infrastructuur
Langzaam verkeersroutes

Verharding:
halfverharding of houtsnippers







Meubilair en Verlichting
Geen verlichting
Bankjes, type Natuur Comfort Grijsen of vergelijkbaar

Ontsluitingslus

Relatie omgeving
Aansluiting op Van Leeuwenhoekweg via Newtonweg, mogelijke latere aansluiting op Eerdsebaan via de weg Vlagheide.
Herkenbaarheid binnen plangebied door een herkenbare groene kwaliteit in het profiel de overhand te geven.

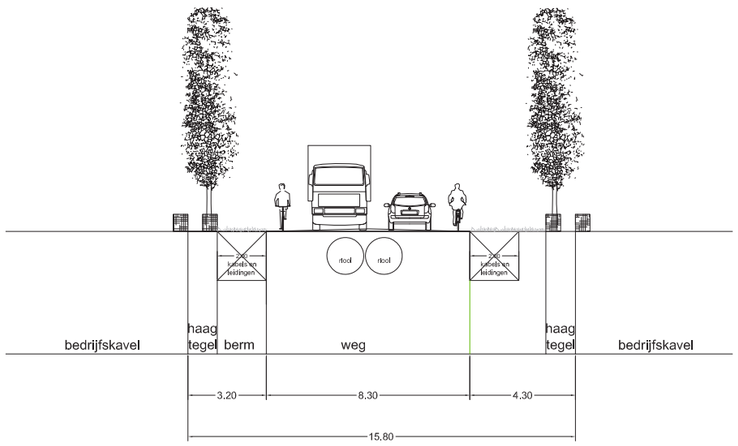




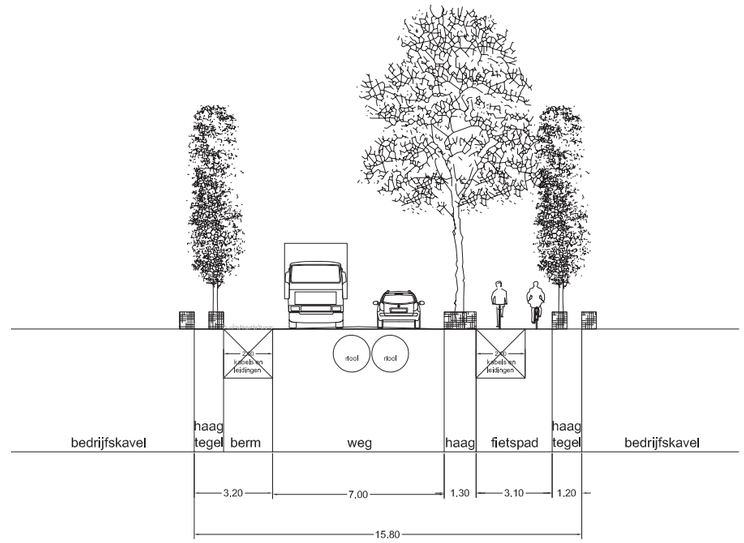
Huidig profiel

Profiel en afmetingen
Het huidige profiel wordt als uitgangspunt genomen. De locatie van kabels, leidingen en riool is leidend voor de aanpassing van het profiel. Het huidige profiel wordt vergroend door auto- en langzaamverkeer te scheiden. De tussenliggende ruimte wordt benut voor een brede haag met forse boom. Op deze manier staat het groen niet meer naast het profiel, maar in het profiel. Daardoor is de groene kwaliteit beter ervaarbaar.
Het aangepaste profiel is als volgt opgebouwd:
1m berm - 3,6m fietspad – 2,3m haag met boom – 7m rijbaan - 2m berm (totaal 15,9m)

De nieuwe profielen sluiten aan op het aangepaste profiel. Verdere vergroening is hier mogelijk omdat kabels. leidingen en riool nog niet aanwezig zijn en optimaal ingepast kunnen worden. De nieuwe profielen worden op de navolgende bladzijden toegelicht.



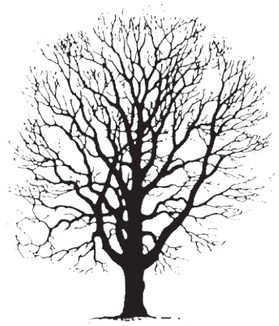
Huidige profiel



Aangepast profiel

3. Hoofdstructuur

Ontsluitingslus



eiken



Beukenhaag





Beplanting
Beukenhaag als scheiding tussen fietspad en weg.
Enkele laan: bomen in haag, soort: eiken







Infrastructuur
Hoofdontsluiting voor alle verkeer

Verharding
Rijweg: betonstraatsteen antraciet
Fietspad: betontegel grijs 50x50cm









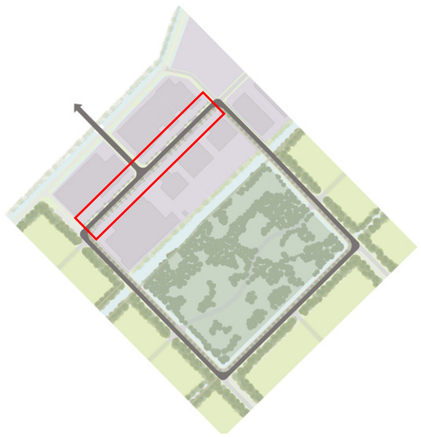
Meubilair en Verlichting
Bankjes: Natuur Comfort Grijsen of vergelijkbaar
Reclameborden: 1 type voor alle bedrijven, plaatsing in haag tussen fietspad en rijbaan, bij oprit
Hekwerken, 1,80m hoog, eenvoudig spijlenhekwerk, RAL 7024
Paaltoparmatuur langzaamverkeer: 4m, merk Philips Metronomis Torino of vergelijkbaar
Paaltoparmaturen rijweg: Philips MileWide LED BRS421 of vergelijkbaar

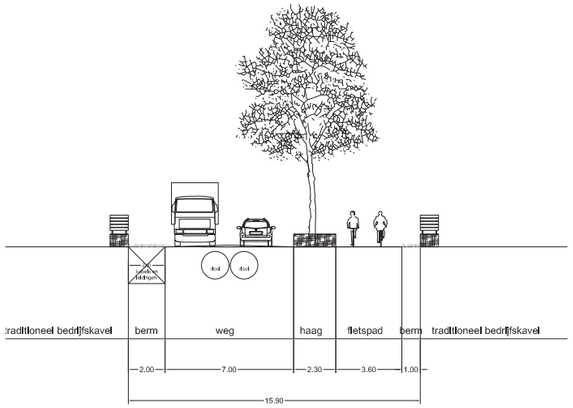
Ontsluitingslus

De ontsluitingslus loopt langs verschillende sferen; traditioneel bedrijventerrein, groene kamer en het MOP-noord. Deze deelgebieden hebben elk hun eigen elementen; bos, houtwal, sloot en haag. Het herkenbare profiel van de ontsluitingslus wordt dus altijd aan de linker- of rechterzijde geflankeerd door de ingredienten van het naastgelegen type bedrijventerrein.



Situatie traditioneel - traditioneel
Hagen aan weerszijden



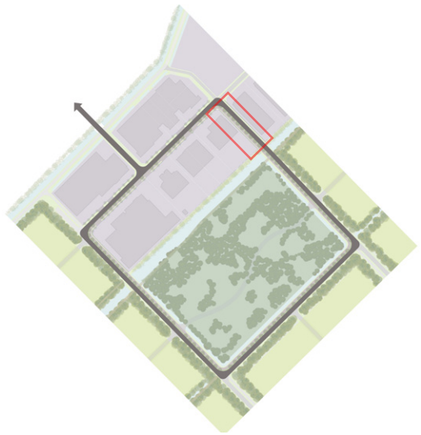


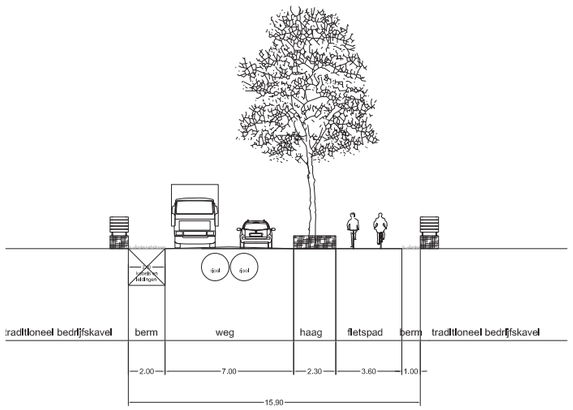
Nieuwe situatie



huidige situatie aan te passen volgens profiel

Situatie traditioneel - traditioneel
Aan de noordkant loopt dezelfde haag aan weerszijden nog een klein stukje door.





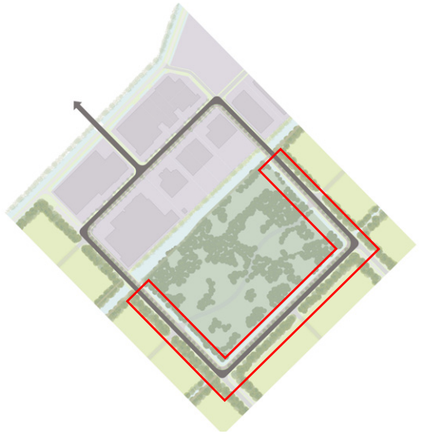
Nieuwe situatie

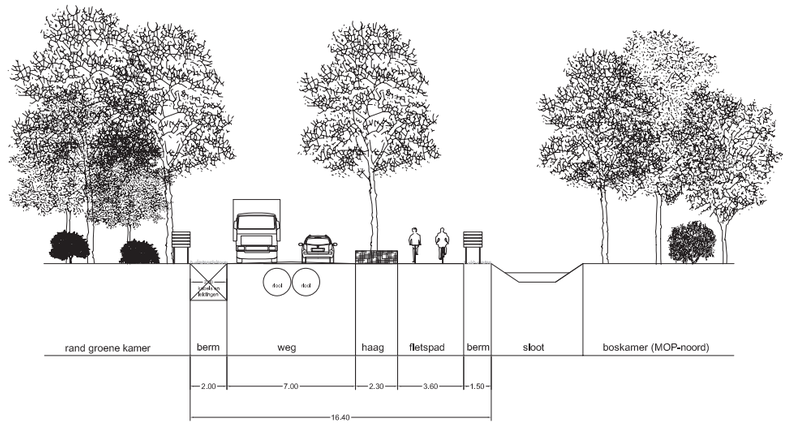


huidige situatie aan te passen volgens profiel

3. Hoofdstructuur

Ontsluitingslus



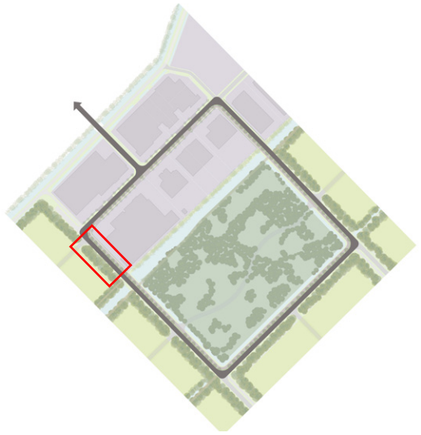


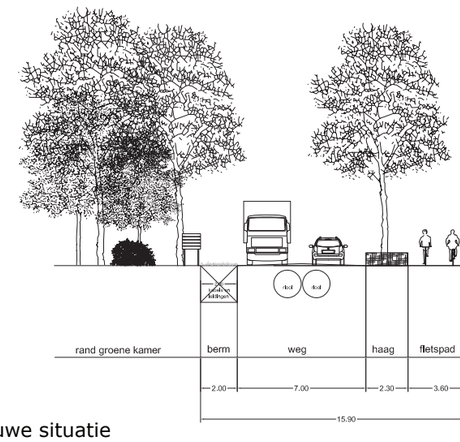
Nieuwe situatie



huidige situatie aan te passen volgens profiel

Situatie MOP-noord - Groene kamer
Bos aan zijde MOP-noord, houtsingel aan zijde Groene Kamer





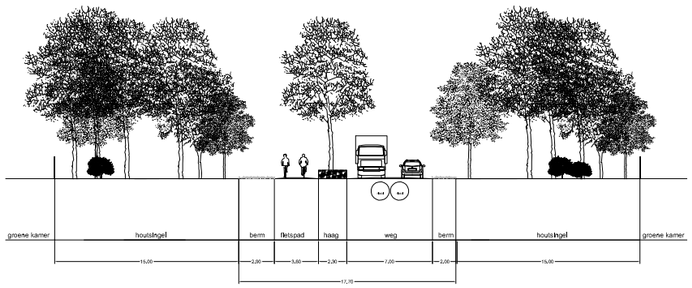
Nieuwe situatie



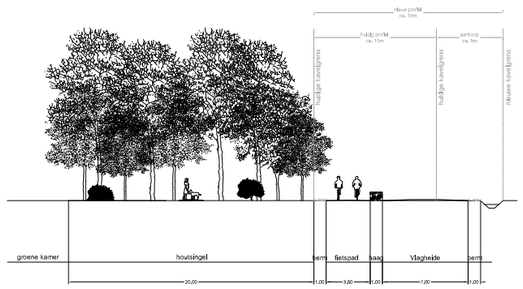
huidige situatie aan te passen volgens profiel

Situatie Overgangskamer - traditioneel
Houtsingel aan zijde Overgangskamer, haag aan zijde traditioneel





Toekomstige weg tussen groene kamers

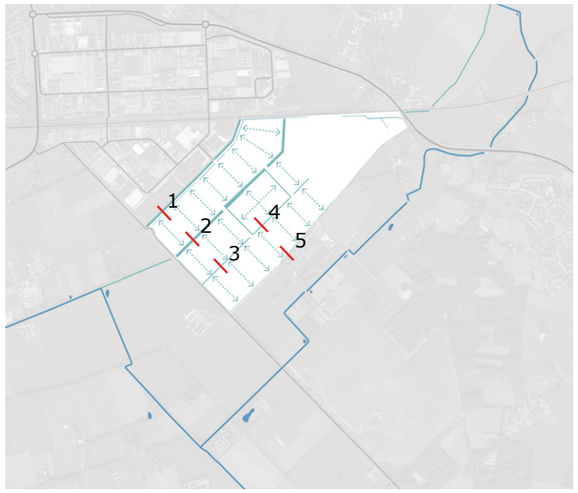


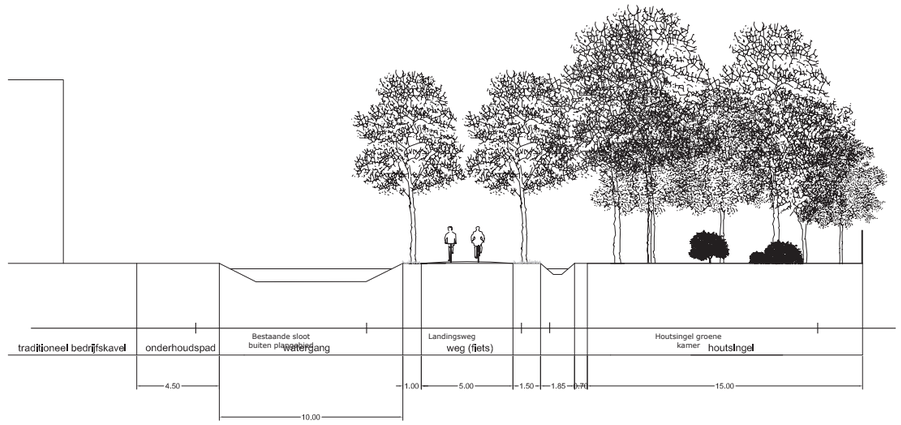
Toekomstige weg langs zuidzijde plangebied

Situatie mogelijke doorkoppeling lus
Binnen plangebied analoog aan hoofdlus.
Buiten plangebied, aan zuidzijde, zelfde ingredienten als hoofdlus, maar aangepast aan de specifieke situatie.

Water

Relatie omgeving
Aansluiten op hoofdwatersysteem, voeden poelen ecologische zone

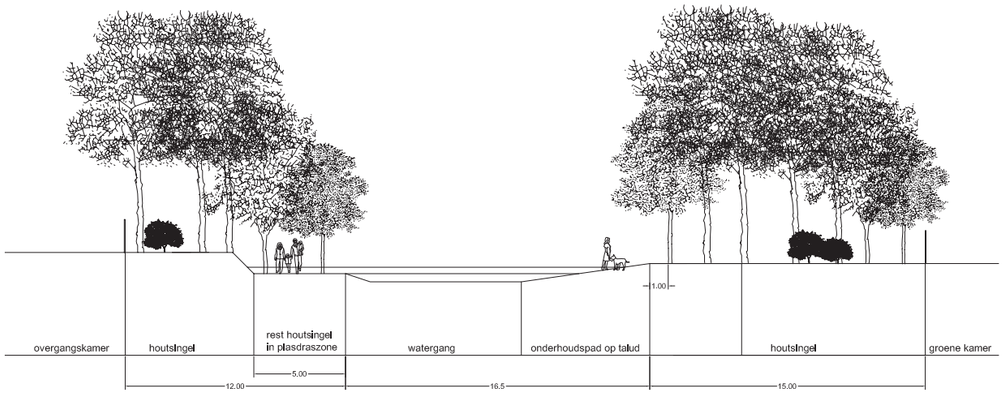




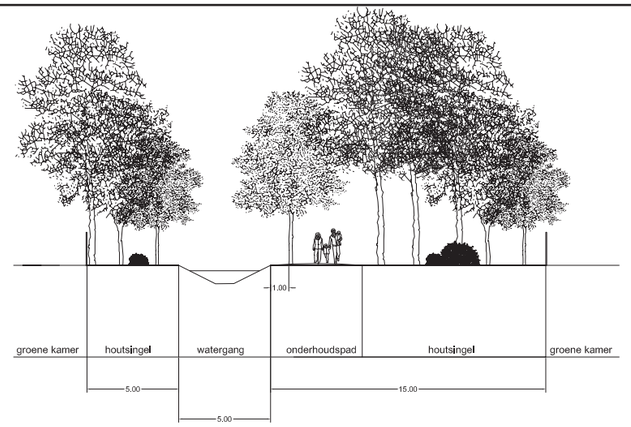
1 Bestaande sloot watergang langs landingsweg

Profielen en afmetingen
1 Bestaande sloot watergang langs landingsweg
2 Brede watergang 19,5m tussen groene kamers (inlcusief onderhoudspad en plasdraszone)
3 Watergang van 5m breed tussen groene kamers
4 Watergang tussen boskamer en groene kamer
5 Watergang tussen duurzame afronding en landschap

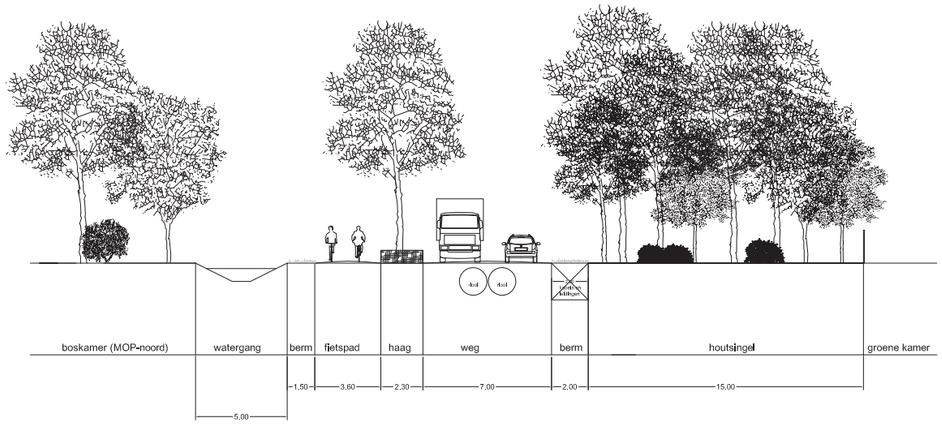
Langs alle wateren die beheerd worden door het waterschap is een onderhoudspad nodig. De regels daarvoor zijn volgens de keur van Waterschap De Dommel. Dit houdt onder andere in dat er aan één zijde van het water een pad van 5 meter breedte aanwezig moet zijn. Hierop kunnen bomen staan, echter deze staan minimaal op 1 meter uit de insteek van het water en de hart-op-hart afstand tussen twee solitair bomen is minimaal 8 meter, achter de bomen dient een obstakelvrije ruimte van 4 meter beschikbaar te zijn. Er zijn uitzonderingen op deze regels mogelijk, daarom dienen de watergangen en onderhoudspaden ontworpen te worden in overleg met het waterschap.



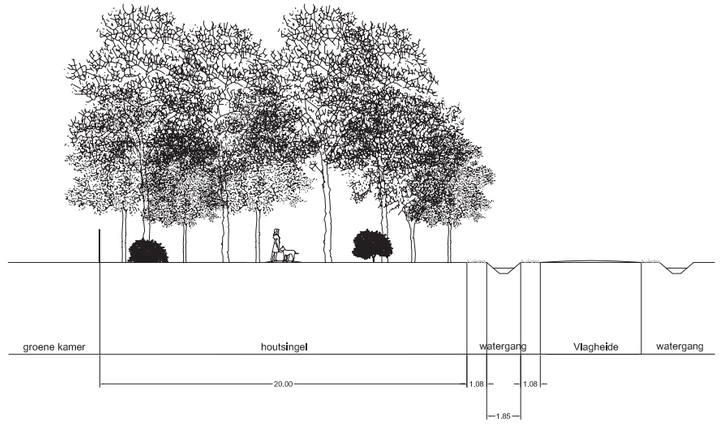
2 brede watergang tussen groene kamers



3 smalle watergang tussen groene kamers



4 watergang tussen boskamer en groene kamer



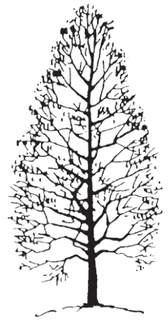
5 watergang tussen duurzame afronding en landschap

3. Hoofdstructuur

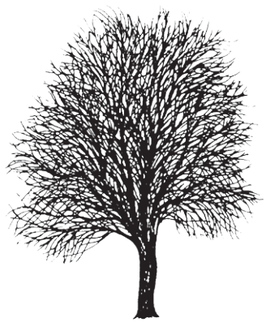
Water



riet



elzen



wilgen

Beplanting
Op de taluds van de watergangen kunnen riet, elzen en wilgen ontstaan.
De beplanting naast de watergangen is conform de beplanting van het aangrenzende type bedrijventerrein (solitaire bomen op het traditionele gedeelte, houtsingels langs de groene kamers en bos bij het MOP-noord).







Verharding
Onverhard voetpad langs brede watergangen, opgenomen in de structuur van de Groene Kamers of het MOP-noord.
De watergang rondom het MOP-noord loopt langs het verharde fiets/voetpad van de hoofdlus.
Langs de grote watergang aan de overgangskamer kan over het grastalud gelopen worden.







Meubilair en Verlichting
Vlonders: volgens vast ontwerp, uit te werken in een inrichtingsplan. Ondernemers kunnen dit vlonder optioneel kopen.
Bankjes: type Natuur Comfort Grijsen of vergelijkbaar

Karakteristiek

Traditioneel bedrijventerrein

Karakter:
Traditioneel bedrijventerrein, aansluitend op bestaand bedrijventerrein

Beplanting:
Hagen en individuele bomen

Schaal en type bedrijven:
Medium, traditionele bedrijven

Overgangskamer

Karakter:
De overgangskamer heeft het groene karakter van een Groene Kamer, maar biedt voor bebouwing meer ruimte voor traditionele invullingen.

Beplanting:
Brede singels/houtwallen, zowel rondom als binnenin de kamer

Schaal en type bedrijven:
Medium, traditionele bedrijven

Groene kamer

Karakter:
Groene kamers grenzend aan buitengebied

Beplanting:
Brede singels/houtwallen, zowel rondom als binnenin de kamer

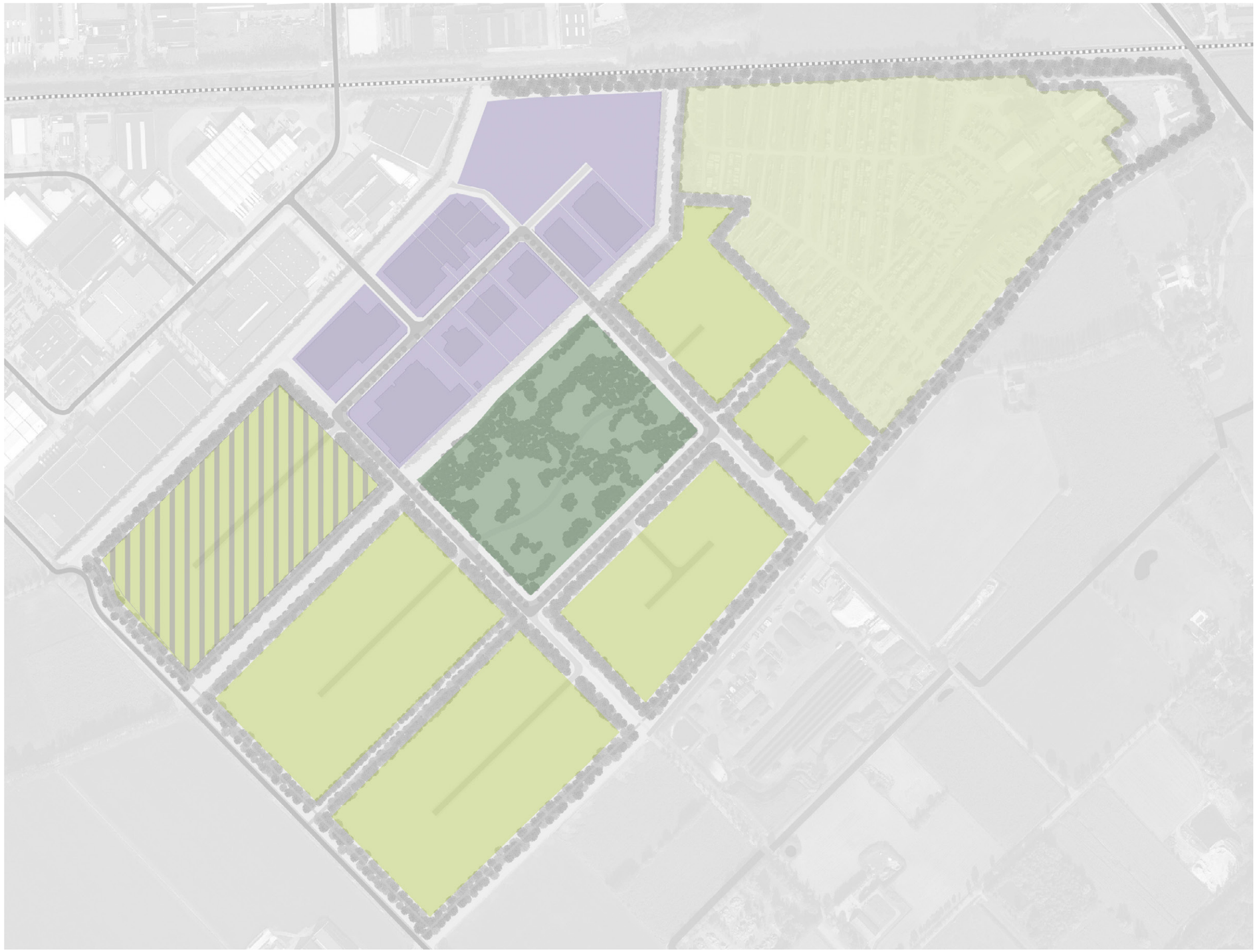
Schaal en type bedrijven:
Medium en Large, ambitieuze bedrijven, gericht op duurzaamheid en (technologische) innovatie en onderlinge samenwerking, duidelijke profilering

Boskamer

Karakter:
Verborgen boskamer op MOP complex

Beplanting:
Parkbos met recreatieve functie voor overig bedrijventerrein

Schaal en type bedrijven:
Small, kleine bedrijven die bij voorkeur een relatie met duurzaamheid en een hoogwaardige uitstraling hebben. Zakelijke dienstverlening en kantoren behoren ook tot de mogelijkheden



4. Deelgebieden

Karakteristiek



huidig beeld traditionele verkaveling



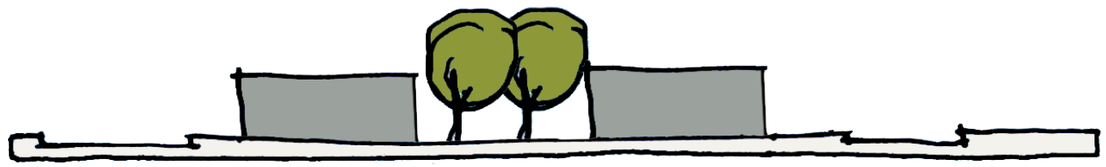
referentiebeeld Groene kamer en Overgangskamer



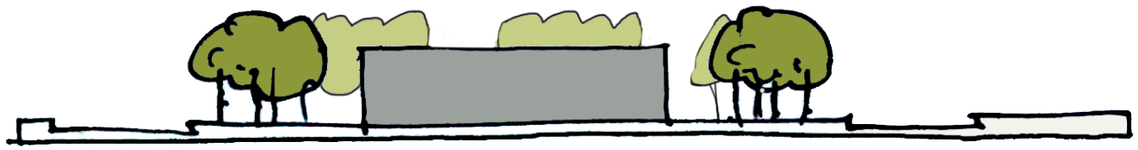
huidig beeld boskamer (MOP-noord-complex)

groen

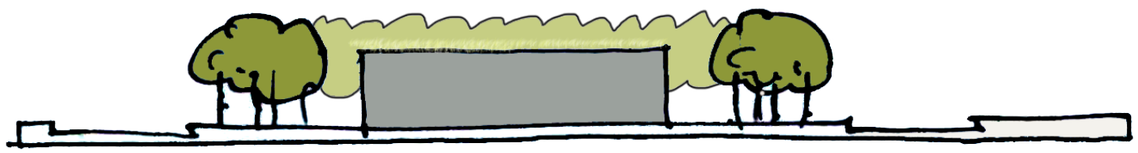
bebouwing



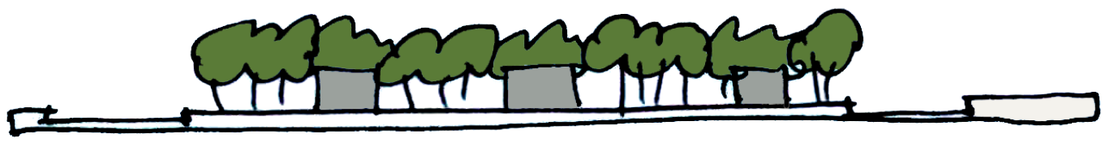
traditioneel



overgangskamer



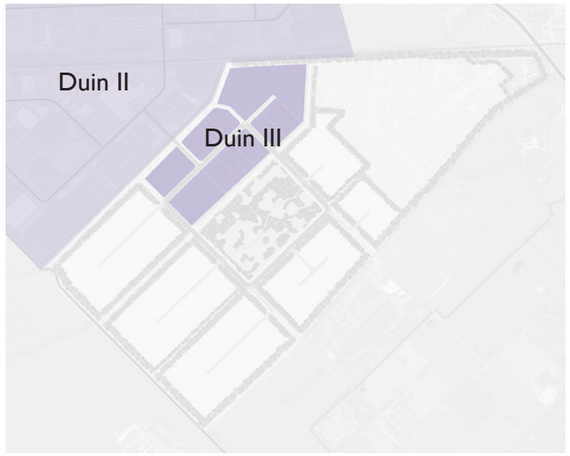
groene kamer



boskamer

Traditioneel

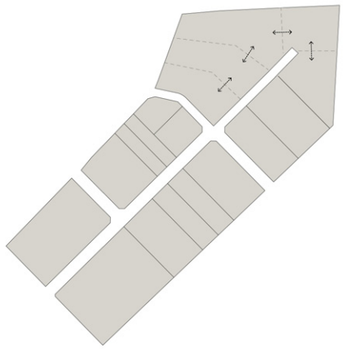
KAVELINRICHTING
Locatie
Aansluitend op Duin II en III





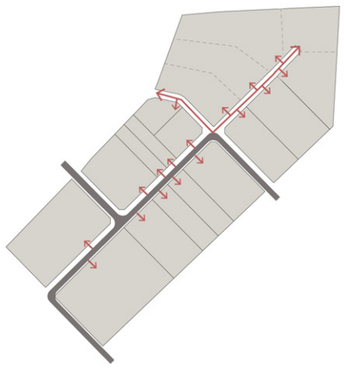


Karakteristiek
Traditionele verkaveling





Ontsluiting
- ontsluiting is direct aan de hoofdlus (donkergrijs op tekening) of middels een inprikker (wit op tekening) die direct aansluit op de hoofdlus
- het profiel van de inprikker is een betonklinkerweg van 6,6m





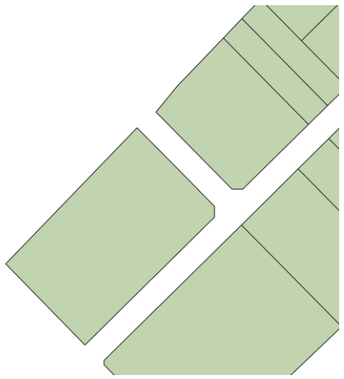


4. Deelgebieden

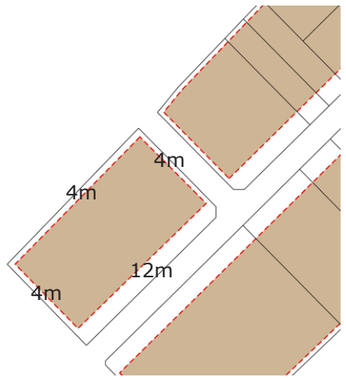
Traditioneel



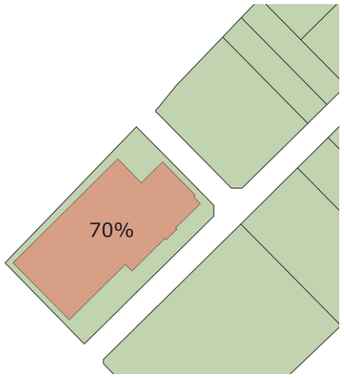
kavel



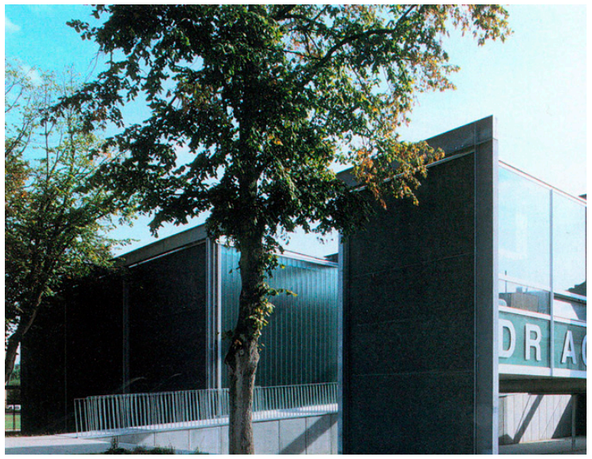
bouwvlak



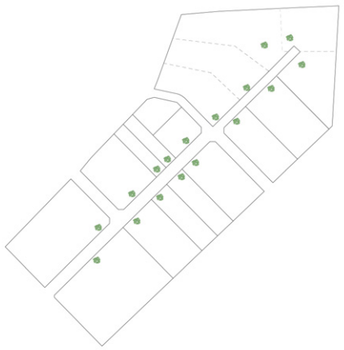
bebouwingspercentage



Verkaveling, bouwvlak, bebouwingspercentage
- Maximaal verkaveld, 1000 – 5000 m2
- het oppervlak van het kavel is maximaal 70% bebouwd
- de bebouwing blijft 12m uit de voorzijde en 4m uit de achterzijde/zijkant

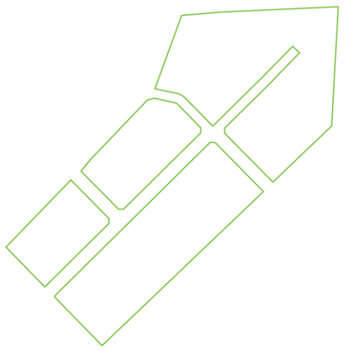






Beplanting
Minimaal 1 boom van de 1e orde aan de voorzijde

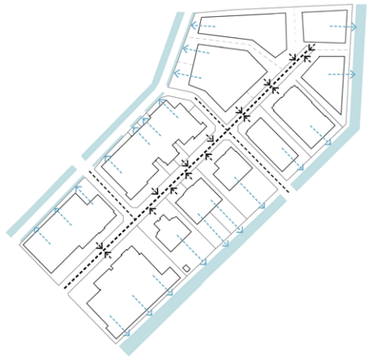


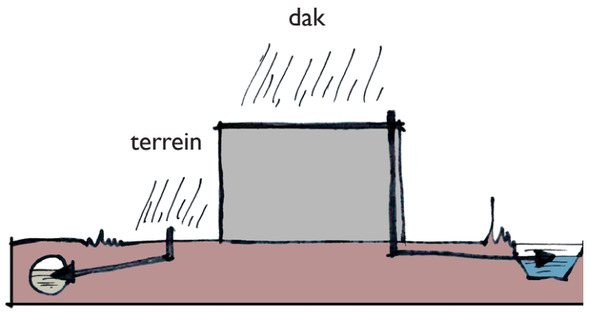


Publiek-privaat
- de overgang van openbaar naar prive is altijd met een haag, of een combinatie van een hek en een haag
- het hele kavel is omsloten

Traditioneel

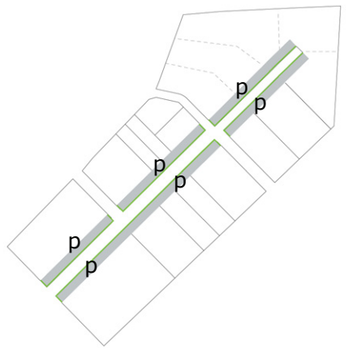
Afwatering
- Afwatering van dak naar sloot ondergronds
- Afwatering van terrein naar riool







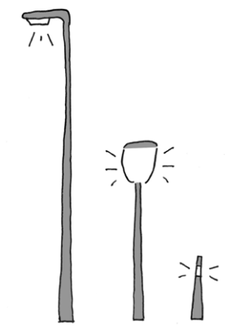
Parkeren
Aan voorzijde achter haag

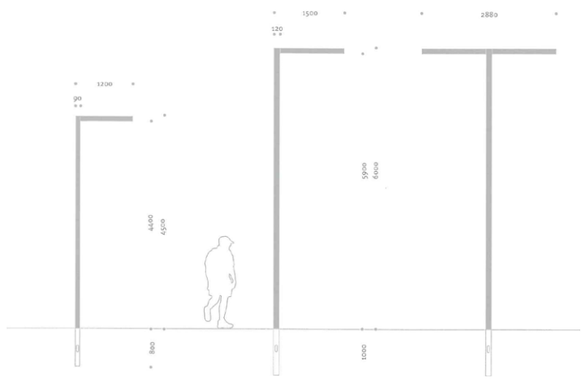






Verlichting
Keuze uit op te stellen catalogus. Kleur als openbare ruimte. RAL 7024





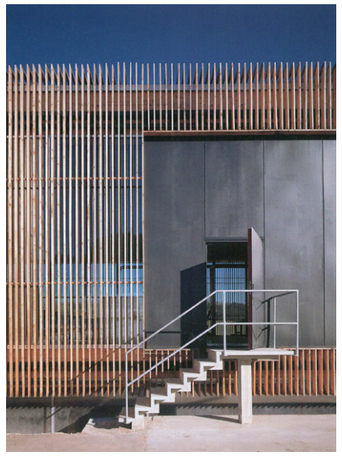


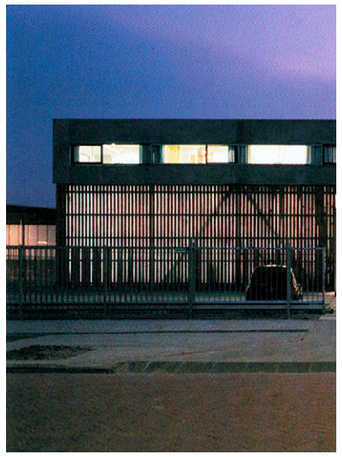
4. Deelgebieden

Traditioneel





ARCHITECTUUR

Volume en verschijning

Ambitieniveau: basis

Eenvoudig hoofdvolume, heldere contouren, terughoudende vormentaal, geen klassieke of monumentale verwijzingen

Alle gevelzijden zijn in samenhang met elkaar ontworpen

Interactie met omgeving

Communicatieve frontgevel, deels transparant, en met een interessante gevelcompositie (lijnenspel / materiaalgebruik). Zij- en achtergevels mogen uit één materiaal bestaan en hoeven niet noodzakelijkerwijs voorzien te zijn van gevelopeningen, mits ze een duidelijke verwantschap in vormgeving vertonen met de frontgevel. Lange blinde gevels van bestaande bouw worden bij voorkeur verfraaid met gevelbeplanting of houten latten.

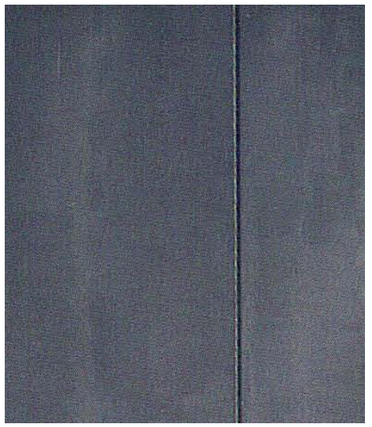
Daken

Maximale bouwhoogte is 12m

Plat

Traditioneel

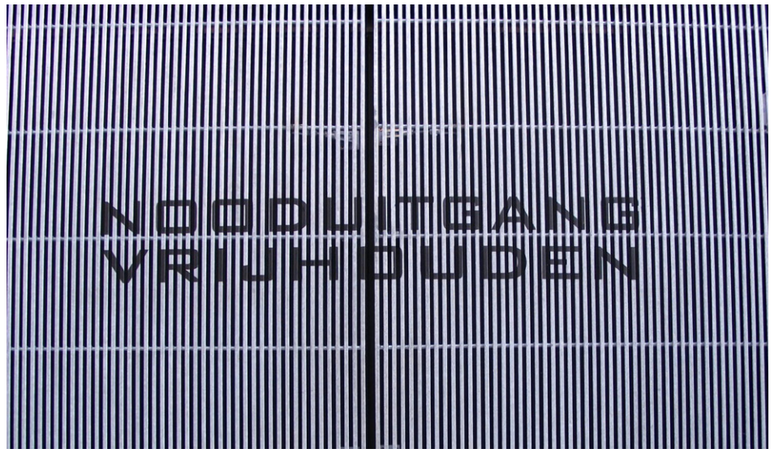
Kleur en Materiaal
Terughoudend kleur- en materiaalgebruik






Reclame/belettering
Op of aan de gevel en bij voorkeur integraal onderdeel van het architectonisch concept. Geen losse borden/belettering staand op de dakrand.
In de openbare ruimte worden uniforme borden voorzien, waar elk bedrijf zichzelf kan presenteren.







Duurzaamheid
Intensief ruimtegebruik, fietsgebruik stimuleren door goede stallingsmogelijkheden, duurzaam materiaalgebruik, mogelijkheden voor duurzame energieopwekking (zonne-energie, WKO)



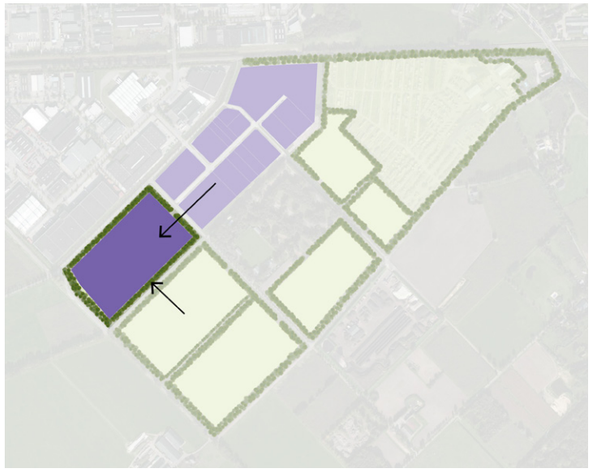

Overgang gebouw-maaiveld
Geen nadere eisen
Verlichting
Geen nadere eisen
Buitenruimte
Geen nadere eisen

Overgangskamer

KAVELINRICHTING

Locatie

In het verlengde van de strook bestaande traditionele bedrijventerrein en als logische overgang tussen de groene kamers aan de randen en de traditionele bedrijven.

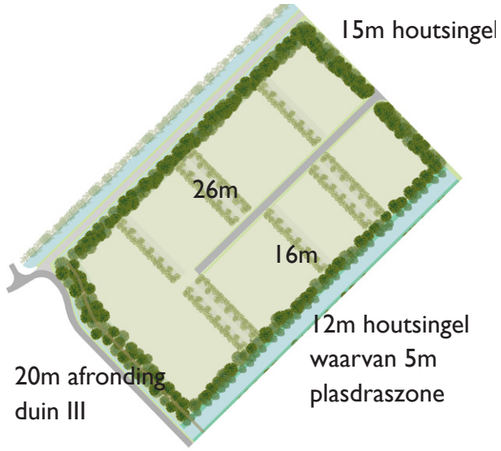


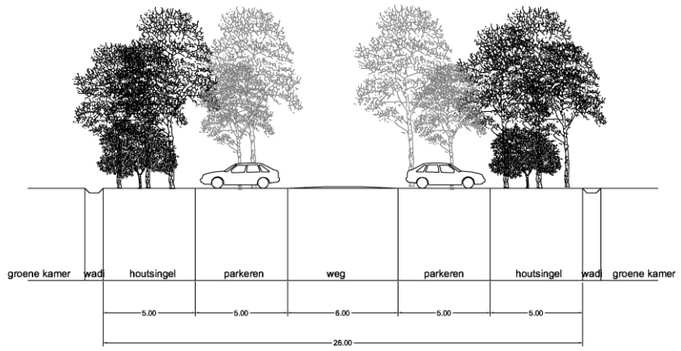


Karakteristiek

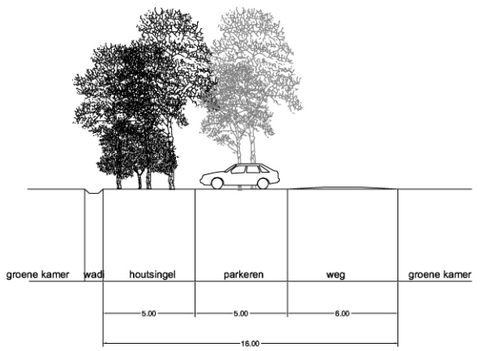
De overgangskamer heeft het groene karakter van een Groene Kamer, maar biedt voor bebouwing meer ruimte voor traditionele invullingen. Het landschappelijk kader is vergelijkbaar met de Groene Kamers: grote open ruimten omzoomd door forse houtsingels en voorzien van (parkeer) bosjes tussen de kavels intern

- de rand van de kamers is 20m (duurzame afronding) of 15m breed (omranding). Uitzondering is de rand langs de watergang, deze is 12m breed met 5m plasdras-situatie begroeid met wilg en els.
- De kamer wordt intern opgedeeld en vergroend door parkeerbosjes 26 of 16m breed.





parkeerbosje 26m



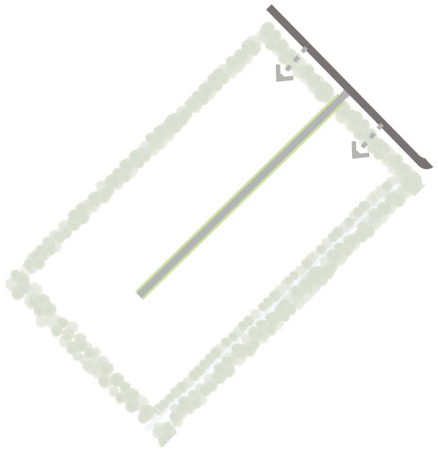
parkeerbosje 16m

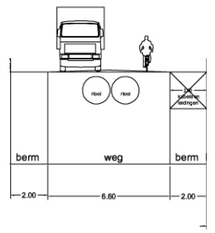
Ontsluiting

Inprikker vanaf de hoofdlus, rationeel, breed, betonklinkers

- Ontsluiting is een inprikker gekoppeld aan de hoofdlus
- Het profiel is een betonklinkerweg van 6,6m
- Aan weerszijden van de weg zijn grasbermen van 2m breed voorzien

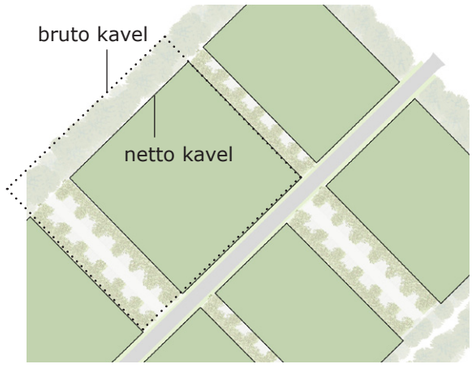
De eerste twee kavels van de overgangskamer mogen 1 extra ontsluiting voor laden/lossen maken aan de oostzijde.



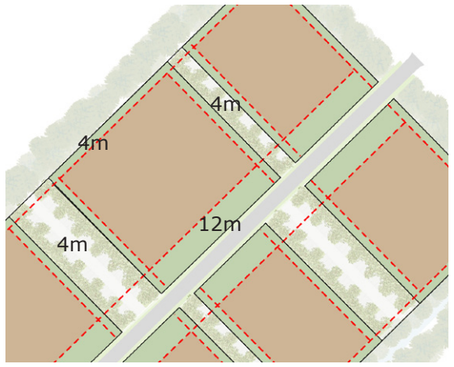


4. Deelgebieden

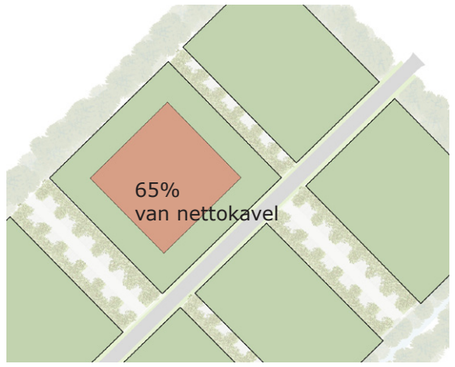
Overgangskamer



kavel



bouwvlak

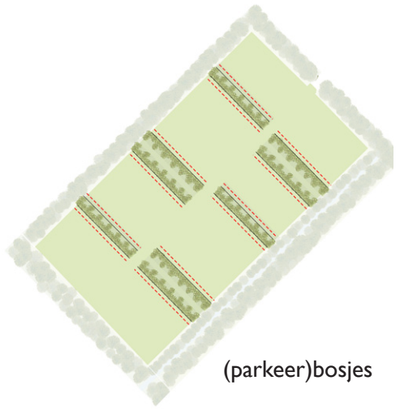


bebouwingspercentage

Verkaveling, Bouwlak, Bebouwingspercentage

- Flexibele afmetingen, opgespannen tussen ontsluiting en rand. Kavelafmetingen volgen de behoefte. Meerdere kleinere bedrijven kunnen eventueel gezamenlijk één kavel vormen. Bruto kavelgrootte is 1000-5000 m2, meer dan 5000 m2 voor te herplaatsen bedrijven
- De afzonderlijke kavels zijn minimaal 15m breed

12 meter afstand vanaf kavelgrens aan voorzijde
4 meter afstand vanaf houtwal aan zijkant en achterzijde
Bebouwingspercentage 65% van het netto kavel



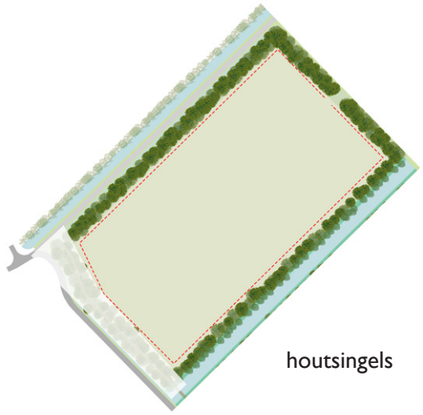
(parkeer)bosjes



berken



vuilboom



houtsingels



berken



eiken



elzen



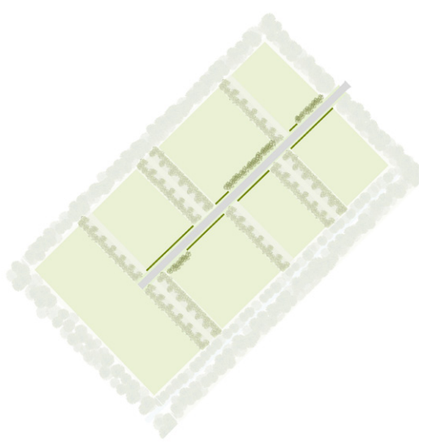
wilgen

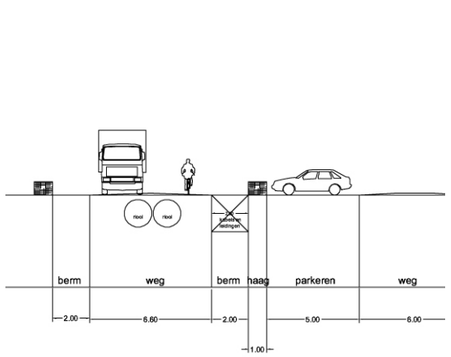
Beplanting

- naast iedere kavel komt een (parkeer)bosje
- de breedte van het bosje hangt af van de breedte van de naastgelegen kavel
- kavelbreedte tot 60m: bosje 16m breed
- kavelbreedte vanaf 60m: bosje 26m breed

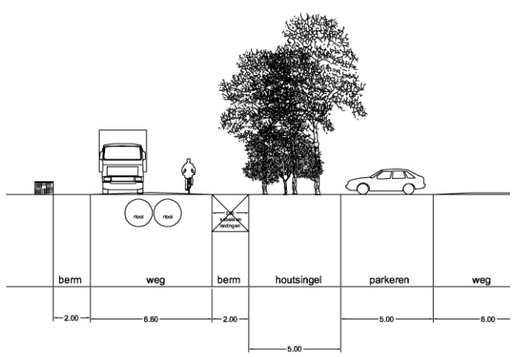
- In de plasdraszone worden wilgen en elzen aangeplant die horen bij de natte situatie







Hagen



Houtsingel

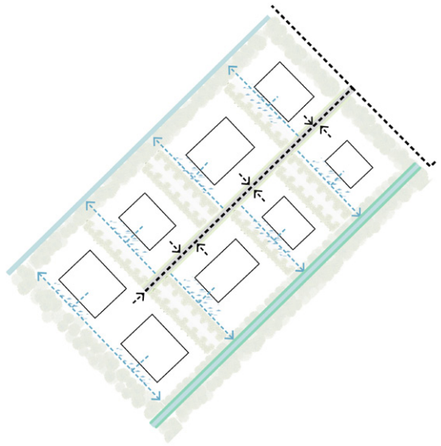
Publiek-privaat

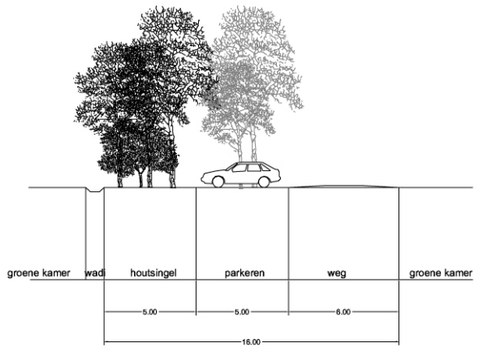
- aan de voorzijde is de keuze uit:
  - haag, 80cm hoogte, minimaal 1m breed
  - hek + haag
  - houtsingel van minimaal 5m breed
- aan de achterzijde staat een hek in de rand
- in de (parkeer)bosjes mag een hek geplaatst worden op de grens met de naburige kavel

Overgangskamer

Afwatering
Langs de (parkeer)bosjes liggen wadi's die afwateren op de sloten die door de randen lopen

Daken wateren af op deze wadi's
Water dat op het terrein valt watert af op riool

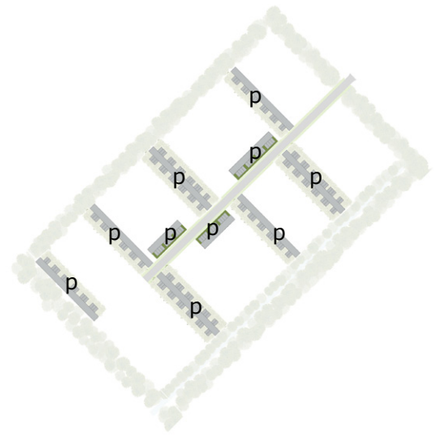




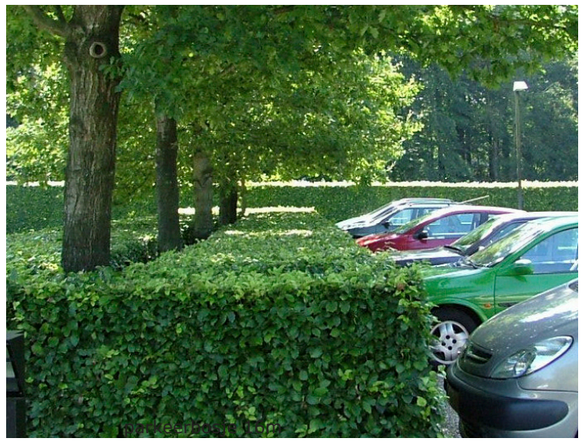
Wadi langs parkeerbosje



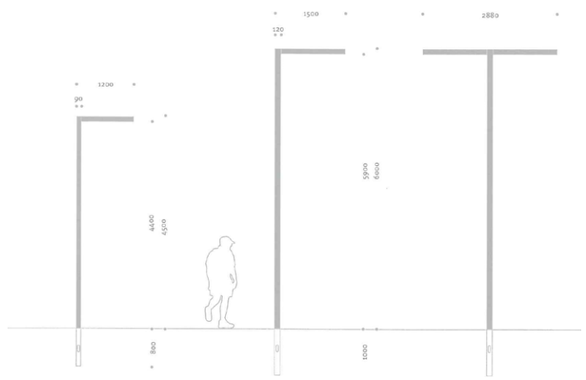
Parkeren
- parkeren uit het zicht: naast het gebouw in een parkeerbosje
- als parkeren aan voorzijde: dan achter en tussen hagen van minimaal 1m breed
Bij het laden en lossen staan de voertuigen volledig op eigen terrein en wordt geen beslag gelegd op het openbaar gebied

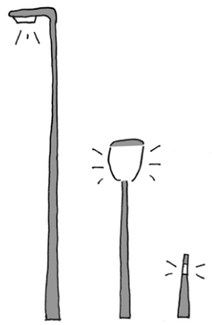


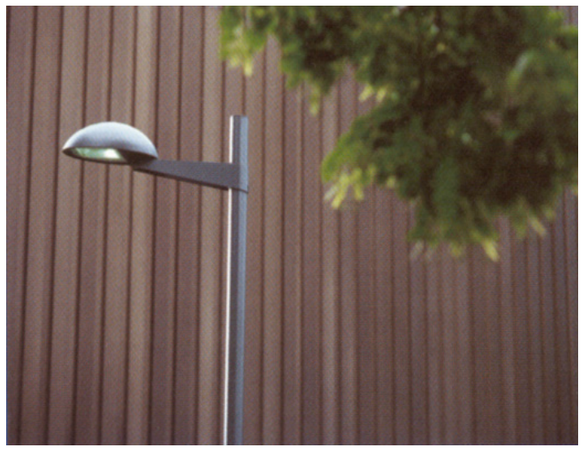




Verlichting
Keuze uit op te stellen catalogus, afstemming per kamer.
Kleur als openbare ruimte.







4. Deelgebieden

Overgangskamer



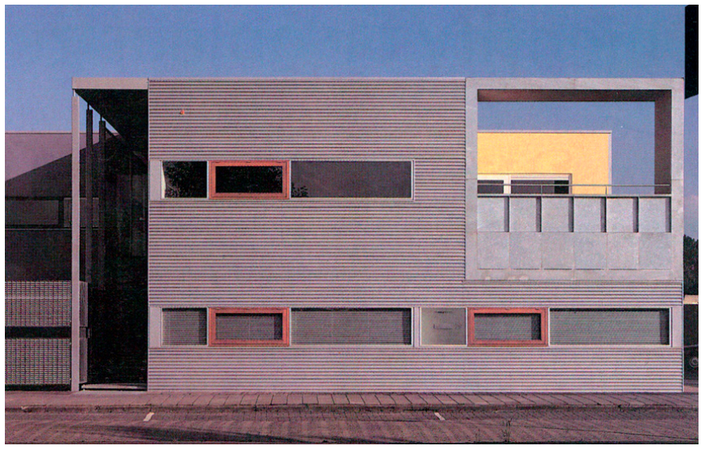


Volume en verschijning
Ambitieniveau: basis
Eenvoudig hoofdvolume, heldere contouren.
Alle gevelzijden zijn in samenhang met elkaar ontworpen. Geen monumentale verwijzingen zoals kroonlijsten, timpanen etc.





Interactie met omgeving
Communicatieve frontgevel, (deels) transparant.
Duidelijke geleding van het volume door bijvoorbeeld een samenhangend spel met stramienlijnen, transparantie of verschillende gevelmaterialen.
Zij- en achtergevels mogen uit één materiaal bestaan en hoeven niet noodzakelijkerwijs voorzien te zijn van gevelopeningen, mits ze een duidelijke verwantschap in vormgeving vertonen met de frontgevel. Niet-communicatieve gevels zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg en worden door de groene omkadering aan het zicht onttrokken.





Daken
Maximale bouwhoogte is 12m.
Daken zijn plat.

Overgangskamer

Kleur en Materiaal
Kwalitatief hoogwaardig materiaal. Beton, (melk) glas, hout, staal, baksteen. Materiaal in natuurlijke verschijningsvorm en in gedekte tinten.
Baksten met textuur en terugliggende voeg.







Overgang gebouw-maaiveld
De gebouwen staan zonder tussenkomst van andere materialen of gearticuleerde plinten op het maaiveld.



Reclame/belettering
Geen nadere eisen aan belettering op/aan het gebouw.
Borden bij de entree van het kavel: 1 type voor alle bedrijven, plaatsing in haag aan voorzijde.
Type en kleur nader te bepalen door landschapsarchitect.

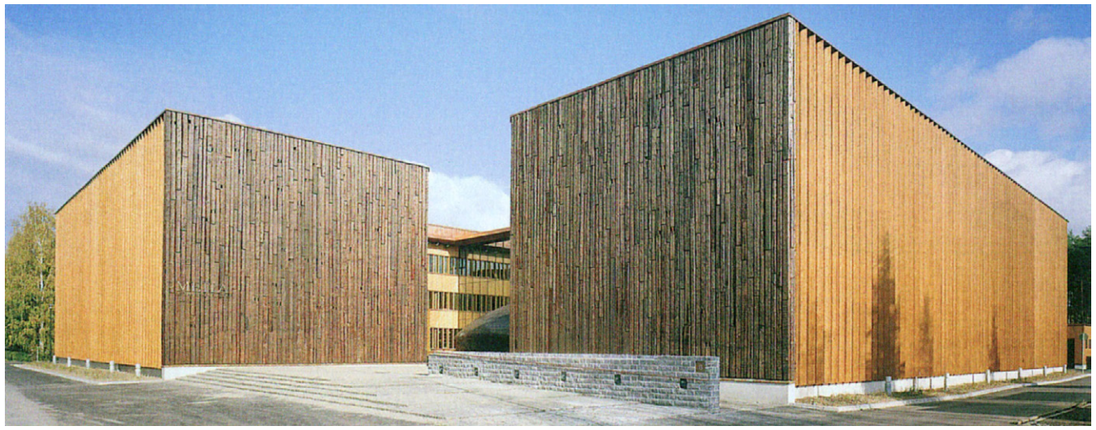
4. Deelgebieden

Overgangskamer





Verlichting
Verlichting is zoveel mogelijk geïntegreerd in de gevel of het maaiveld, zonder dat losse armaturen zichtbaar zijn. Enkel gebruik maken van LED's die vleermuisvriendelijk zijn. Terreinverlichting wordt qua type en kleur afgestemd op de verlichting in de openbare ruimte.

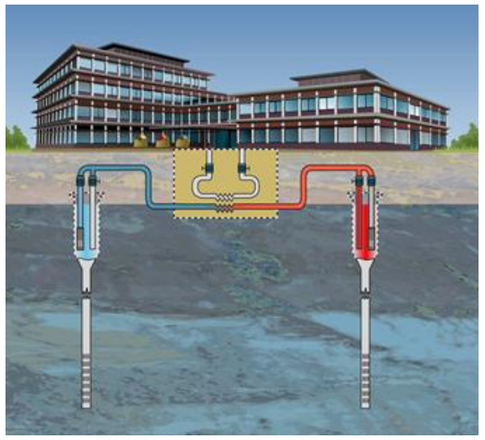




Buitenruimte
De verschillende bedrijven in de kamer stemmen hun buitenruimte op elkaar af, vergelijkbaar met de ruimte tussen de verschillende gebouwen op een erf van een boerderij.









Duurzaamheid
Bedrijven stemmen onderling per kamer ruimtegebruik, energiegebruik en -opwekking, waterbeheer en bijvoorbeeld grondstromen op elkaar af. De kamers zijn bij voorkeur energieneutraal of produceren energie voor derden door duurzame energieopwekking door WKO, zonnecollectoren, windturbines en bio-vergistingsinstallaties
Hemelwater wordt naar de smalle wadi's tussen de kavelscheidende parkeerbosjes getransporteerd, waar het kan infiltreren of uitstromen naar de hoofdwatergangen langs de rand van de kamer.

Groene kamers

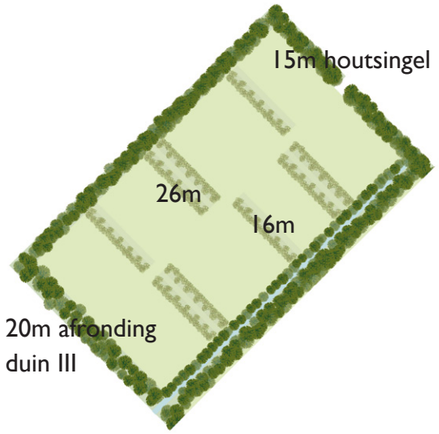
KAVELINRICHTING
Locatie
Randen

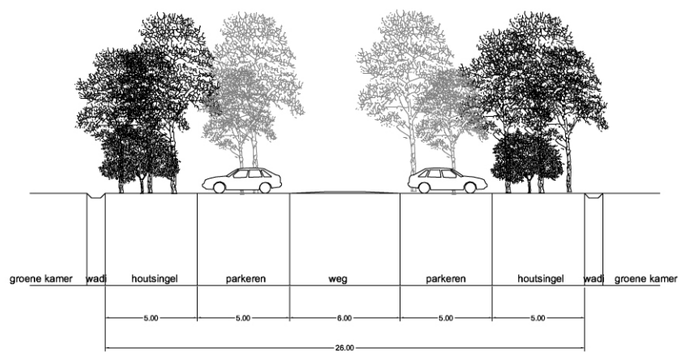




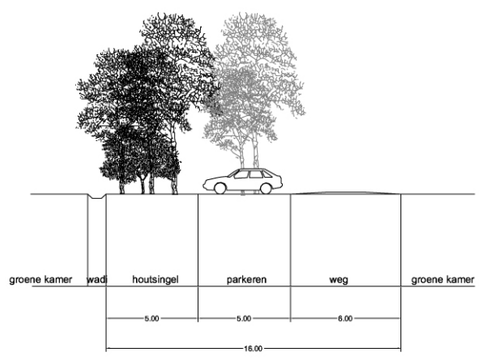
Karakteristiek
Groene Kamers: grote open ruimten omzoomd door forse houtsingels en voorzien van (parkeer)bosjes tussen de kavels intern

- de rand van de kamers is 20m (duurzame afronding) of 15m breed (omranding).
- De kamer wordt intern opgedeeld en vergroend door parkeerbosjes 26 of 16m breed.



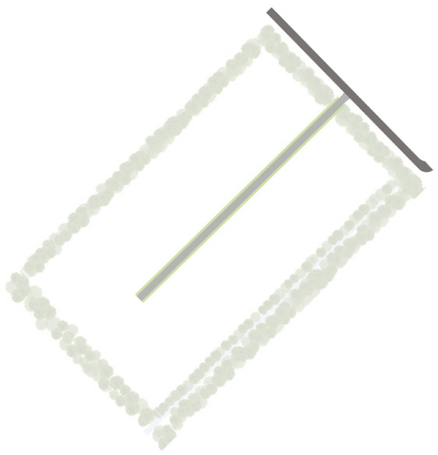


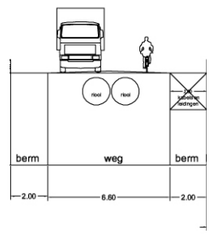
parkeerbosje 26m



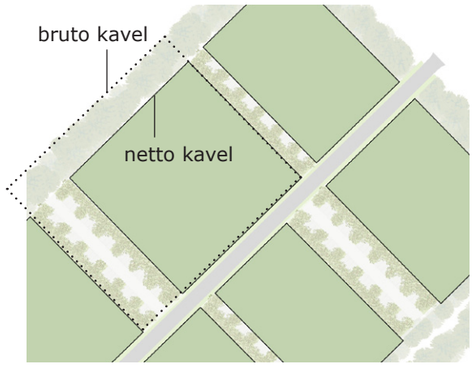
parkeerbosje 16m

Ontsluiting
Inprikker vanaf de hoofdlus, rationeel, breed, betonklinkers
- Ontsluiting is een inprikker gekoppeld aan de hoofdlus
- Het profiel is een betonklinkerweg van 6,6m
- Aan weerszijden van de weg zijn grasbermen van 2m breed voorzien

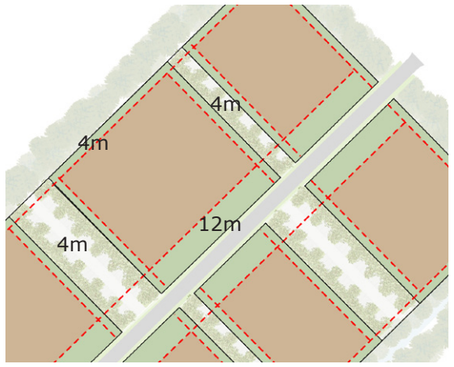




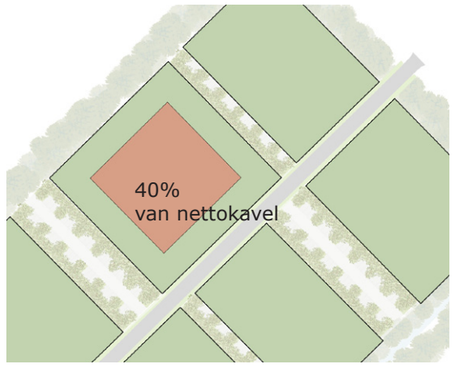
4. Deelgebieden



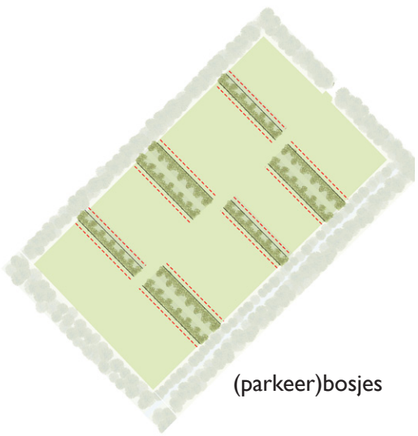
kavel



bouwvlak



bebouwingspercentage



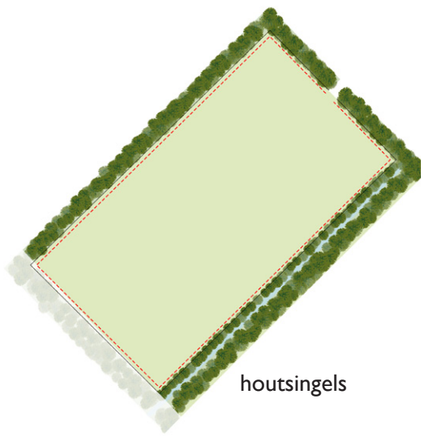
(parkeer)bosjes



berken



Vuilboom



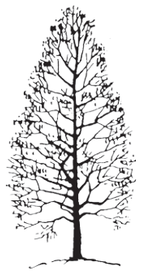
houtsingels



berken



eiken



elzen

Groene kamers

Verkaveling, Bouwlak, Bebouwingspercentage

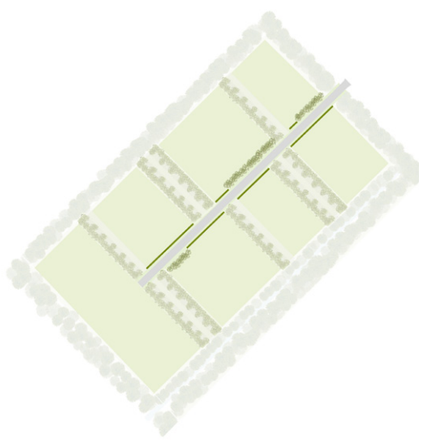
- Flexibele afmetingen, opgespannen tussen ontsluiting en rand. Kavelafmetingen volgen de behoefte. Meerdere kleinere bedrijven kunnen eventueel gezamenlijk één kavel vormen. Bruto kavelgrootte is 1000-5000 m2, meer dan 5000 m2 voor te herplaatsen bedrijven
- De afzonderlijke kavels zijn minimaal 15m breed

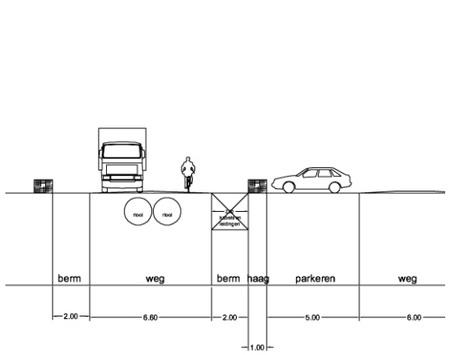
12 meter afstand vanaf kavelgrens aan voorzijde
4 meter afstand vanaf houtwal aan zijkant en achterzijde
Bebouwingspercentage 40% van het netto kavel

Beplanting

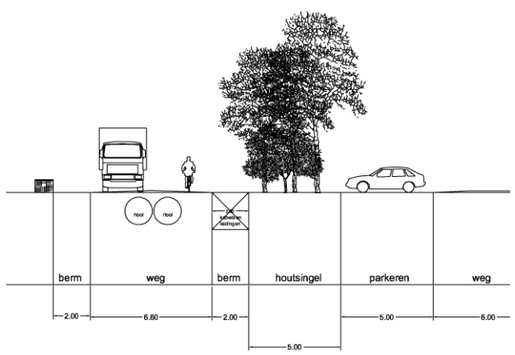
- naast iedere kavel komt een (parkeer)bosje
- de breedte van het bosje hangt af van de breedte van de naastgelegen kavel
- kavelbreedte tot 60m: bosje 11m breed
- kavelbreedte vanaf 60m: bosje 26m breed







Hagen



Houtsingel

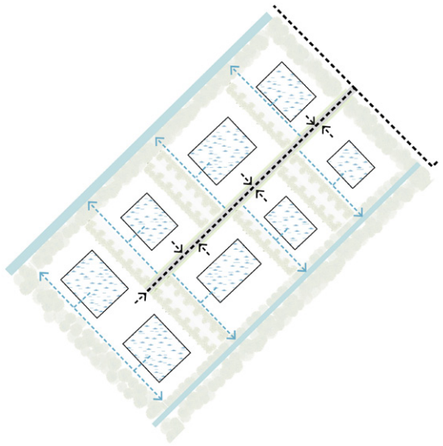
Publiek-privaat

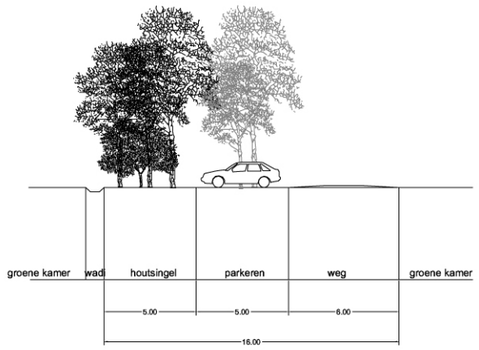
- aan de voorzijde is de keuze uit:
  - haag, 80cm hoogte, minimaal 1m breed
  - hek + haag
  - houtsingel van minimaal 5m
- aan de achterzijde staat een hek in de rand
- in de (parkeer)bosjes mag een hek geplaatst worden op de grens met de naburige kavel

Groene kamers

Afwatering
Langs de (parkeer)bosjes liggen wadi's die afwateren op de sloten die door de randen lopen

Daken wateren af op deze wadi's
Water dat op het terrein valt watert af op riool



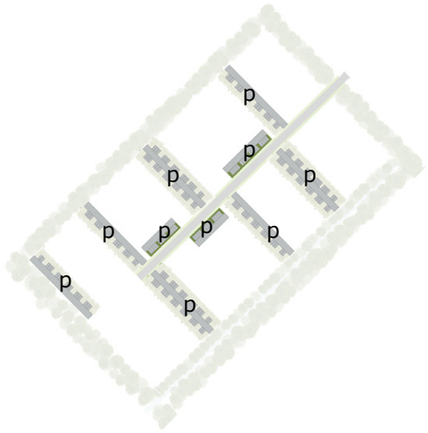


Wadi langs parkeerbosje

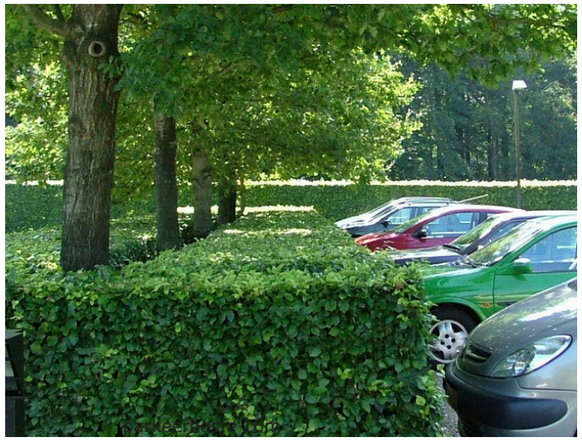


Parkeren
- parkeren uit het zicht: naast het gebouw in een parkeerbosje
- als parkeren aan voorzijde: dan achter en tussen hagen van minimaal 1m breed

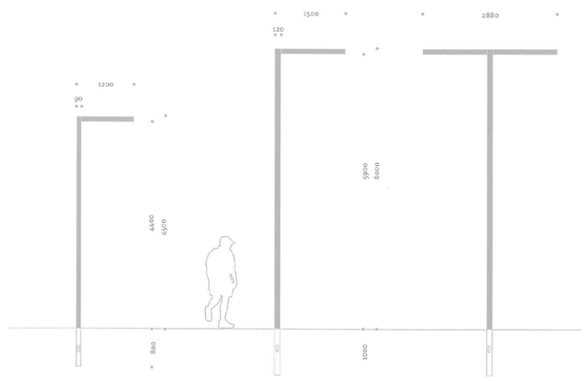
Bij het laden en lossen staan de voertuigen volledig op eigen terrein en wordt geen beslag gelegd op het openbaar gebied

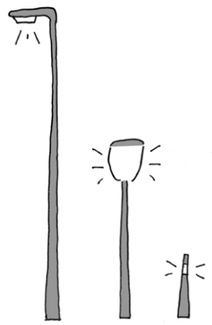






Verlichting
Keuze uit op te stellen catalogus, afstemming per kamer.
Kleur als openbare ruimte.







4. Deelgebieden

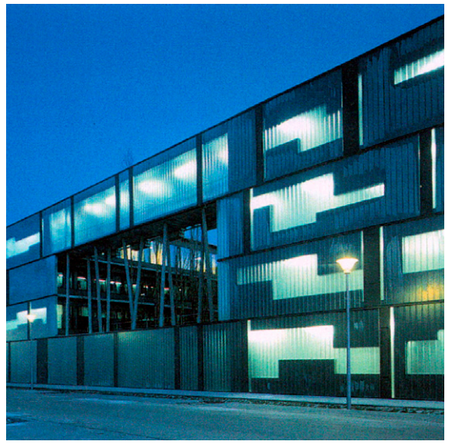


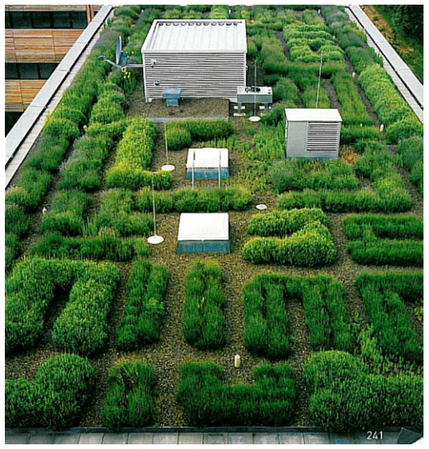
















Groene kamers

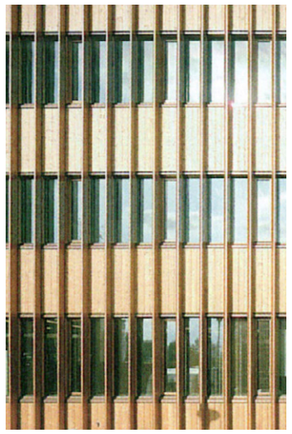
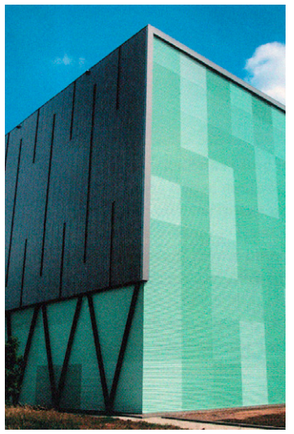
Volume en verschijning
Ambitieniveau: plus
Eenvoudig hoofdvolume, heldere contouren.
Alle gevelzijden zijn in samenhang met elkaar ontworpen.
Sterk architectonisch beeld, het gebouw weerspiegelt de ambities op het gebied van duurzaamheid, innovatie en nieuwe manieren van samenwerken.
Het functioneren van het gebouw of haar bouwwijze is afleesbaar in het gebouw door duidelijke tektoniek.
Geen monumentale verwijzingen zoals kroonlijsten, timpanen etc.

Interactie met omgeving
Communicatieve frontgevel, (deels) transparant.
Duidelijke geleding van het volume door bijvoorbeeld een samenhangend spel met stramienlijnen, transparantie of verschillende gevelmaterialen.
Indien interactie met de omgeving of de gewenste alzijdigheid van het gevelbeeld voor 1 geveldeel onmogelijk blijkt (vanwege de achterliggende functie zoals logistiek of opslag), is een groene gevel gewenst. De groene gevel moet in dat geval wel in samenhang met de overige gevels ontworpen zijn.

Daken
Maximale bouwhoogte is 12m.
Daken zijn plat.
Groene daken, vanwege een groen aanzien vanaf het hoogste punt van de voormalige vuilstortplaats.
Een groen dak kan eventueel uitgeruild worden tegen een groene gevel, mits deze groene gevel aantoonbaar bijdraagt aan de waterberging.

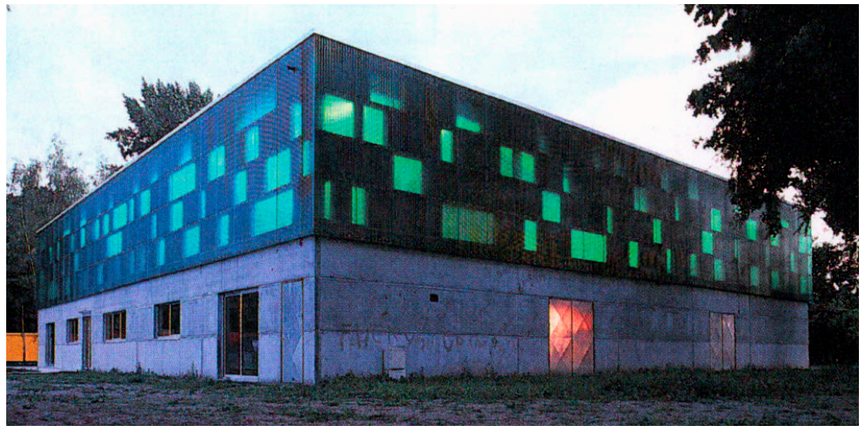
Groene kamers

Kleur en Materiaal
Kwalitatief hoogwaardig materiaal. Beton, (melk) glas, hout, staal. Beton en hout in hun natuurlijke verschijningsvorm. Glas in variaties: melkglas, helder, gekleurd. Staal in variaties: geperforeerd, strekstaal, plaatmateriaal.
De samenhang tussen de gebouwen schuilt in het dynamische spel dat gespeeld wordt met de materialen: transparant-dicht, licht-massief, vlak-tactiel, abstract-gearticuleerd etc.

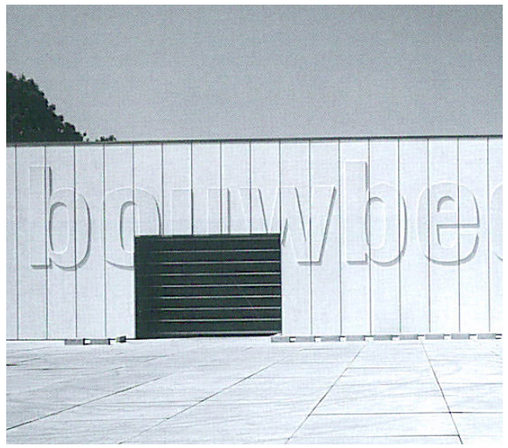






Overgang gebouw-maaiveld
De gebouwen staan zonder tussenkomst van andere materialen of gearticuleerde plinten op het maaiveld.




Reclame/belettering
De belettering is integraal onderdeel van het architectonisch concept

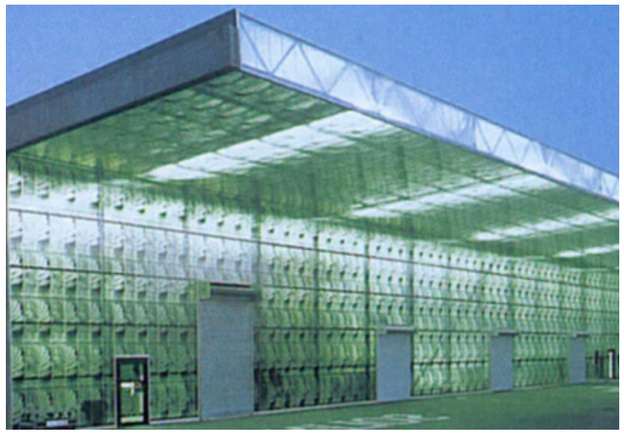




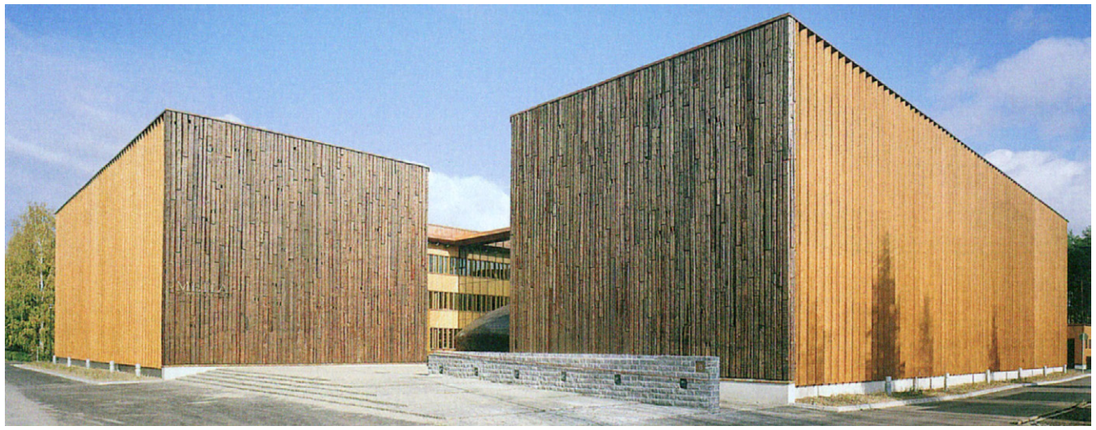
4. Deelgebieden

Groene kamers





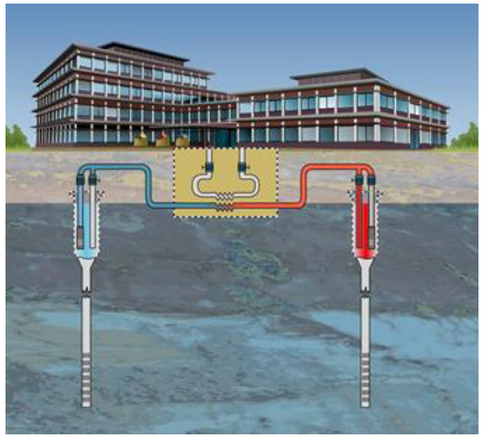


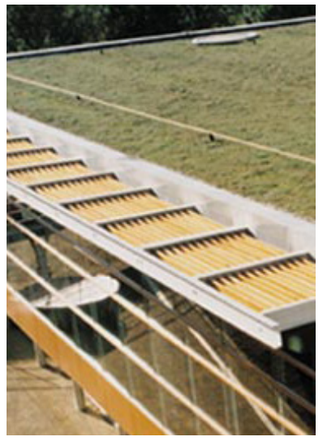












Verlichting
Verlichting is zoveel mogelijk geïntegreerd in de gevel of het maaiveld, zonder dat losse armaturen zichtbaar zijn. Enkel gebruik maken van LED's die vleermuisvriendelijk zijn.

Buitenruimte
De verschillende bedrijven in de kamer stemmen hun buitenruimte op elkaar af, vergelijkbaar met de ruimte tussen de verschillende gebouwen op een erf van een boerderij.

Duurzaamheid
Bedrijven stemmen onderling per kamer ruimtegebruik, energiegebruik en -opwekking, waterbeheer en bijvoorbeeld grondstromen op elkaar af. De kamers zijn bij voorkeur energieneutraal of produceren energie voor derden door duurzame energieopwekking door WKO, zonnecollectoren, windturbines en bio-vergistingsinstallaties
Hemelwater wordt naar de smalle wadi's tussen de kavelscheidende parkeerbosjes getransporteerd, waar het kan infiltreren of uitstromen of de hoofdwatergangen langs de rand van de kamer.

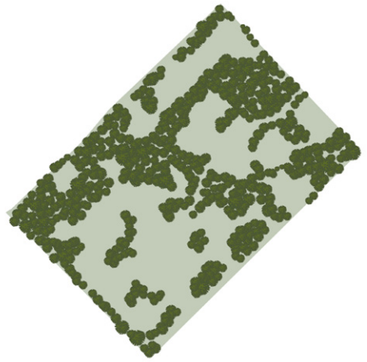
Boskamer MOP-noord

KAVELINRICHTING

Karakteristiek

- Centrale gedeelde plek met groen karakter
- Bebouwing is ondergeschikt aan het bos
- Bebouwingsvlakken, bebouwings- en -verhardingspercentages worden nader uitgewerkt, zodra een goede boominmeting uitgevoerd is.





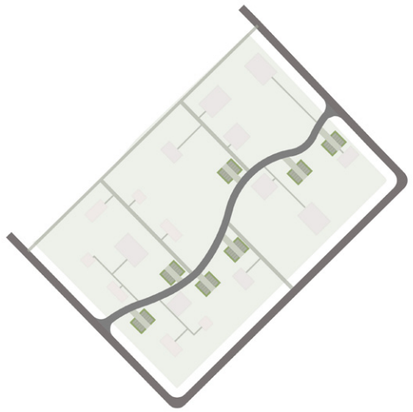


Ontsluiting

- De hoofdontsluiting is een parkweg door het gebied die aansluit op de hoofdlus
- Aan de parkweg wordt geparkeerd in parkeerkoffers die met hagen omzoomd zijn
- Er lopen 3 langzaamverkeerspaden van de buitenzijde het naar de hoofdontsluiting

Parkeren

In omhaagde parkeerkoffers, aan de parkweg

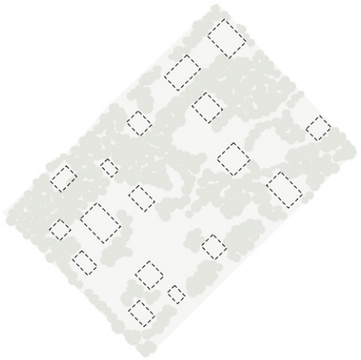






Verkaveling

- Kavels liggen aan parkweg of aan langzaamverkeersontsluitingen, kavelmaten en –vormen worden vooraf bepaald
- Kavelgrootte is 1000-5000 m2,





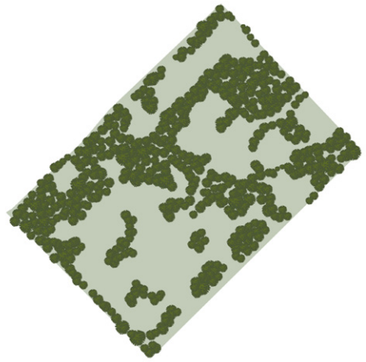


4. Deelgebieden

Boskamer MOP-noord



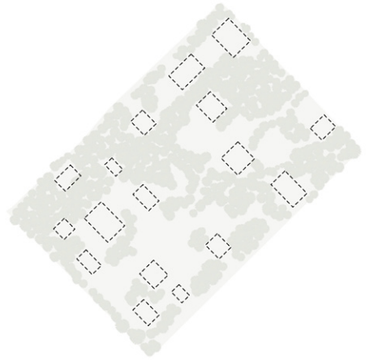




Beplanting
Gras met bomen, heesters zoals rododendron, hulst en krent en hazelaar op strategische plekken

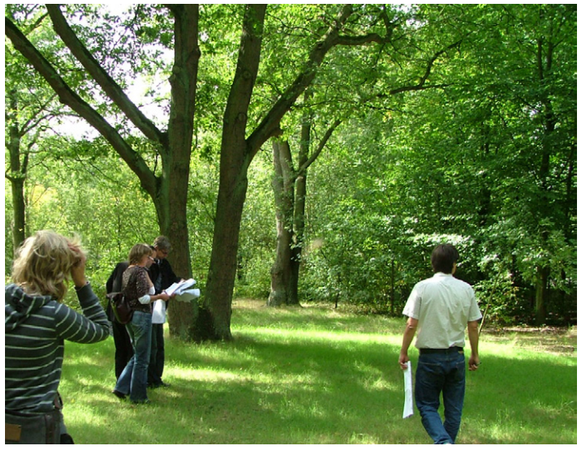


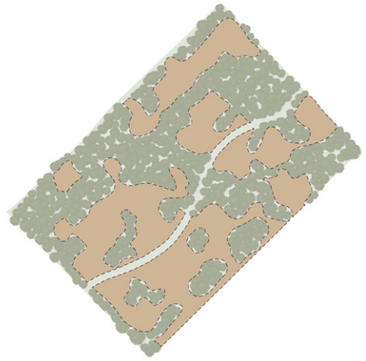




Publiek-privaat
Kavelgrenzen zijn niet zichtbaar, heesters zoals vuilboom, krent en hulst worden strategisch ingezet voor onderlinge privacy en afbakening





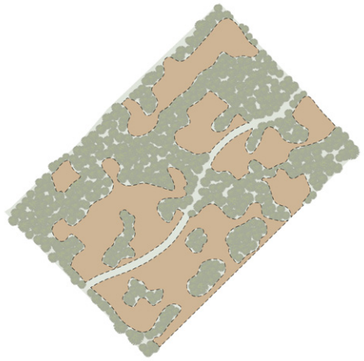


Zoekgebied bouwvlekken
Voor het bepalen van de bouwvlekken zijn de bestaande bomen leidend. Nadere uitwerking vindt plaats zodra een goede boominmeting heeft plaatsgevonden

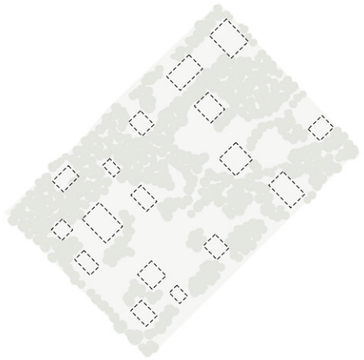
Boskamer MOP-noord

Bebouwingspercentage
Bebouwing is ondergeschikt aan het bos
Bebouwingsvlakken, bebouwings- en -verhardings-percentages worden nader uitgewerkt, zodra een goede boominmeting uitgevoerd is.

zoekgebieden bouwvlekken



kavels



bebouwing



buitenruimtes



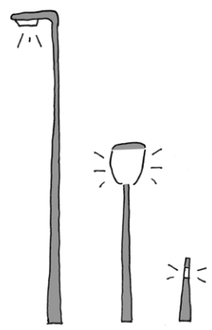
Afwatering
- Water wordt geïnfiltreerd rondom de gebouwen, mogelijk met behulp van infiltratiekratten voor een collectief van gebouwen.
- Overstort vindt plaats op de sloot die rond het terrein loopt

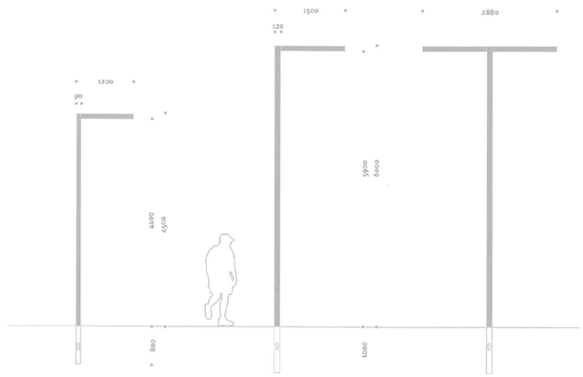






Verlichting
Uniforme verlichting, voor het gehele MOP-noord-complex. Verlichtingsplan door landschapsarchitect







4. Deelgebieden

Boskamer MOP-noord





Volume en verschijning
Ambitieniveau: plus
Kleine, individuele paviljoens.
Plastische vormgeving van het volume, geleed, geboetseerd, samengesteld.
Bestaande bomen zijn leidend voor plaatsing van het gebouw en de vorm van de footprint
De paviljoens zijn niet hoger dan de bomen en zijn horizontaal geleed.





Interactie met omgeving
Alzijdig vormgegeven volumes. De vormgeving is erop gericht, optimaal te profiteren van de rustige, bosrijke omgeving

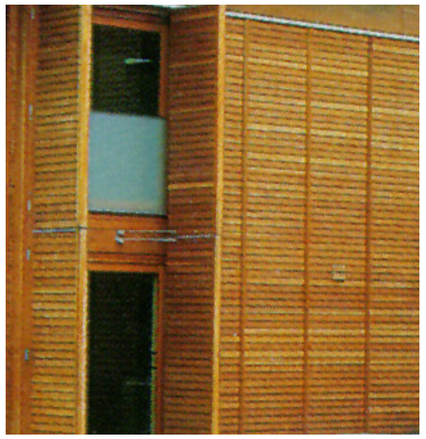


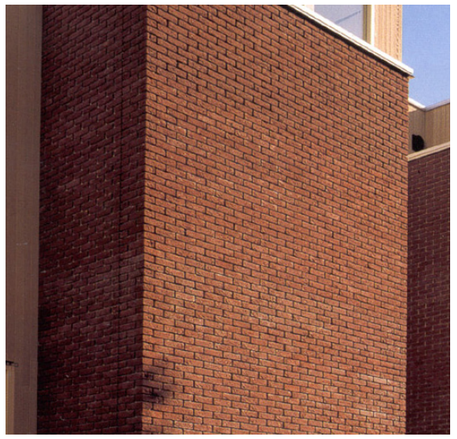


Daken
Maximale bouwhoogte is 10m
Platte, lessenaars en zadeldaken zijn mogelijk.
Aandacht voor dakterrassen

boskamer MOP-noord

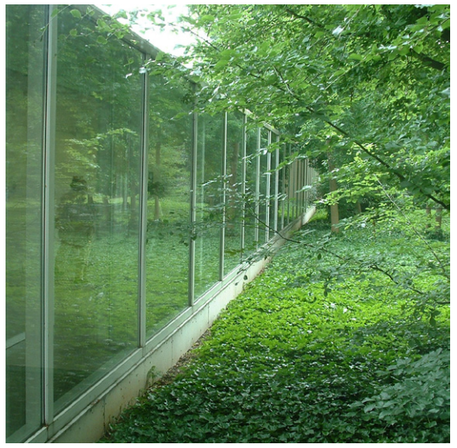
Kleur en Materiaal
Hout, glas, beton, baksteen, witte stuc.
Speciale aandacht wordt gevraagd voor de interactie tussen interieur en exterieur. Glazen puien spelen hierin een belangrijke rol en worden bij voorkeur uitgevoerd als grote vlakken, bijvoorbeeld verdiepinghoog of zelfs over meerdere lagen





Overgang gebouw-maaiveld
De gebouwen staan zonder tussenkomst van andere materialen of gearticuleerde plinten op het maaiveld of ‘zweven’ boven het maaiveld





Buitenruimte
De private buitenruimte is onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda, loggia of vlonder





4. Deelgebieden

boskamer MOP-noord













Reclame/belettering
Gebouwen worden niet voorzien van belettering en/ of reclame. Het terrein wordt voorzien van uniforme aanduidingen en bewegwijzering

Verlichting
Verlichting is zoveel mogelijk geïntegreerd in de gevel of het maaiveld, zonder dat losse armaturen zichtbaar zijn.

Verlichting is terughoudend in verband met de natuurwaarden van het gebied.
Enkel gebruik maken van vleermuisvriendelijke LED's

Duurzaamheid
Het MOP-noord-terrein is onderdeel van de EHS, de activiteiten op het terrein houden rekening met de aanwezige natuurlijke kwaliteiten.
Bebouwing is zo compact mogelijk, footprints zijn beperkt, er is zo min mogelijk verhard oppervlak.
Behoud van aanwezige beplanting, duurzaam materiaalgebruik, infiltratie van hemelwater.
De bedrijven op het MOP-noord-terrein maken gezamenlijk afspraken over duurzaamheid, het totale MOP-noord-terrein is bij voorkeur energieneutraal.

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp

Oude Dieze 17 | 5211 KT | 's-Hertogenbosch | Nederland
T +31 (0)73 6149321 | info@burolubbers.nl | www.burolubbers.nl

Projectnummer	|	1380
Project	|	Beeldkwaliteitplan Duin-Vlagheide Schijndel
Opdrachtgever	|	Gemeente Schijndel
Projectteam	|	Marian de Vries
		Alwin de Lang
		René Bosch