

VOSP Rooiseweg,
Schijndel

oktober 2025

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

BY BREKEL
VASTGOED

01 Huidige situatie 03

02 Analyse 04

03 Lagenbenadering 09
- Ondergrond 10
- Netwerk 13
- Occupatie 15
- Conclusie 18

04 Raamwerk 19

05 Ontwerp 21

06 Sfeerbeelden 26

07 Facetten 28
- Typologie 29
- Bouwhoogtes 30
- Ontsluiting en parkeren 31
- Wijkontsluiting 32
- Hoogtekaart 35
- Technische uitwerking 36
- Water 37
- Beplanting 38
- Overgang openbaar-privé 39
- Natuurinclusief 40
- Wegenstructuur 41
- Calamiteiten 42
- Afvalinzameling 43
- Verharding 44
- Meubilair en speelvoorzieningen 45
- Verlichting 46

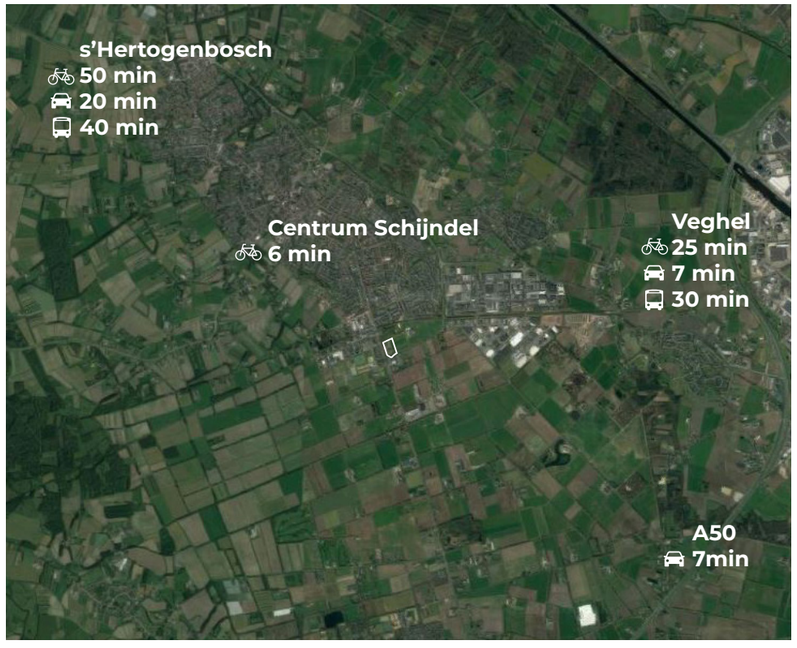
08 Kwaliteitsbijdrage 47

09 Profielen 49

10 Technische kaart 52

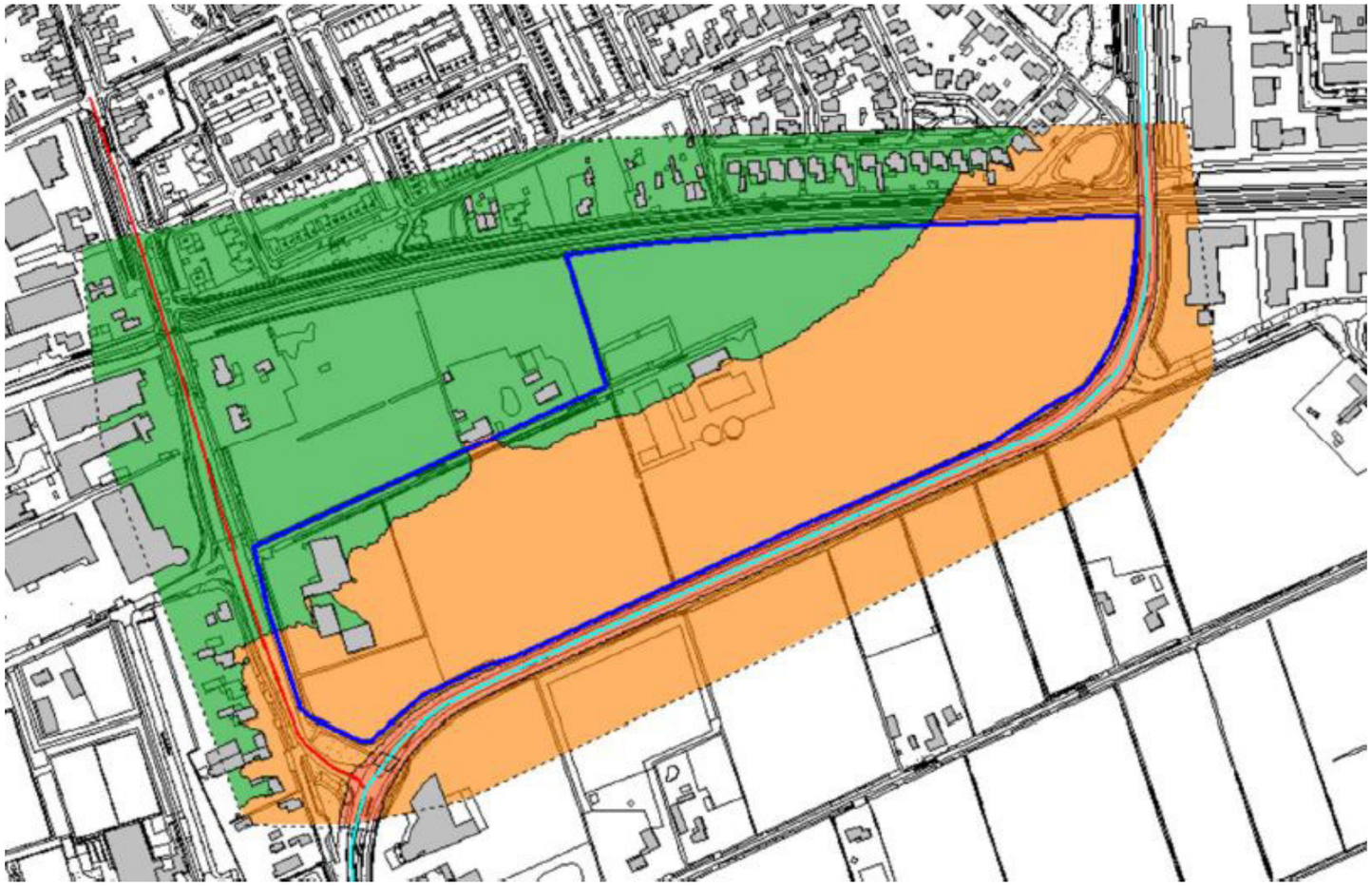

Het Hooghekke
Rooiseheide
Rooiseweg
Structuurweg

ANALYSE |


s'Hertogenbosch
50 min
20 min
40 min
Centrum Schijndel
6 min
Veghel
25 min
7 min
30 min
A50
7min

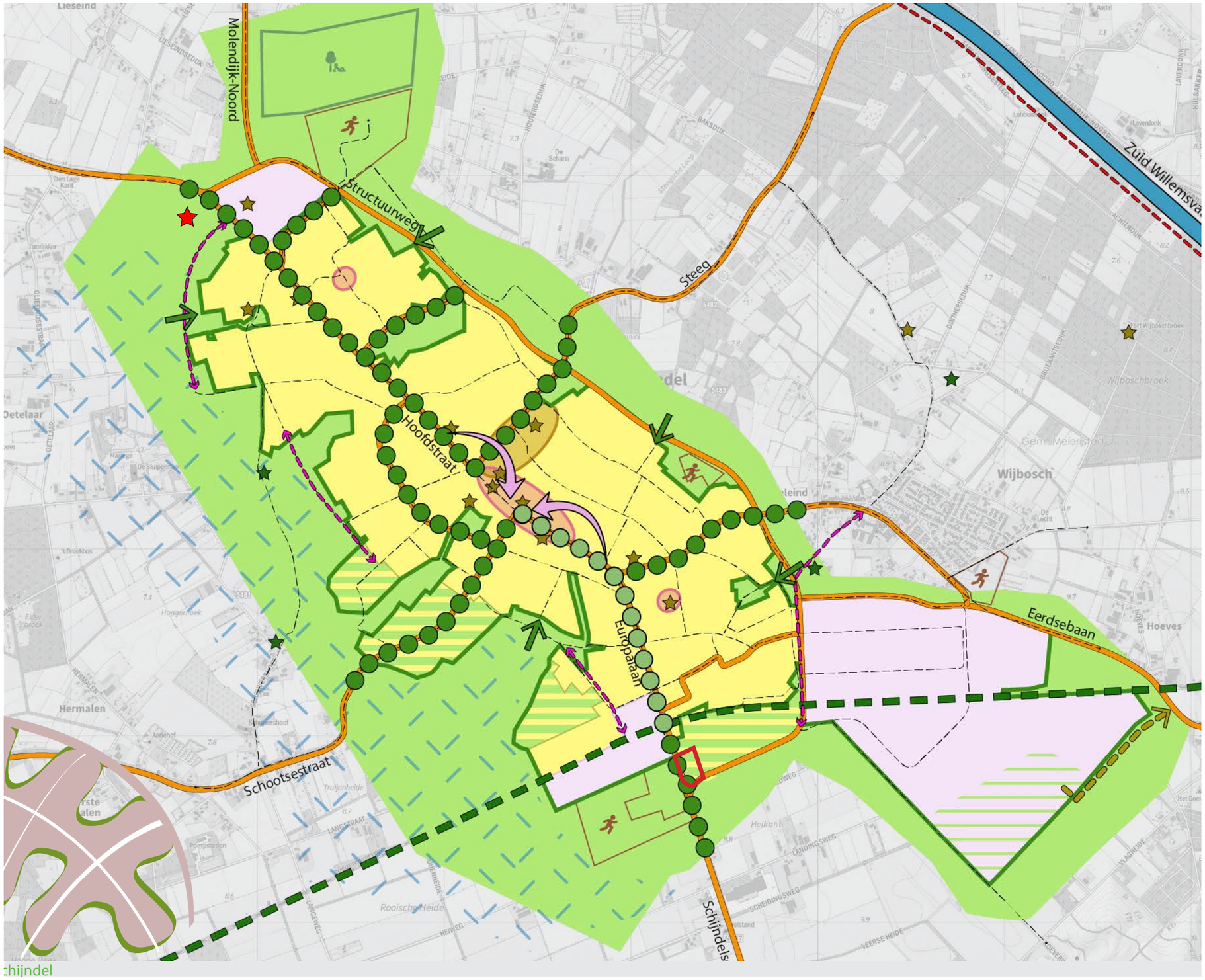






Contour Kleur	Geluidklasse	opmerking
	Geluidbelasting kleiner of gelijk aan 48 dB	Er wordt voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op aan de realisatie van de woningen.
	Geluidbelasting groter dan 48 dB maar kleiner dan of gelijk aan 63 dB	De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter gerespecteerd. Woningbouw is mogelijk onder voorwaarden. Voor de woningen dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid, zoals: - Geluidluwe gevel - Geluidluwe buitenruimte - Woningindeling Daarnaast dienen gevelmaatregelen te worden getroffen om te voldoen aan het binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit.
	Geluidbelasting groter dan 63 dB	De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Woningbouw is alleen mogelijk door het treffen van verregaande maatregelen, zoals (meerdere) dove gevels of gevels van geluidwerende schermen te voorzien. In dit gebied dient aandacht te zijn voor de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de weg.

Geluid vanaf Structuurweg, 2e verdieping



chijndel

“Om de biodiversiteit en hittestress te verbeteren worden natuuroases gemaakt door toevoeging van bomenclustersbijvriendelij bermbeheer en door water zichtbaar en beleefbaar te maken. Dit wordt geborgd door heldergroenbeleid en een integraal ontwerpkader voor de openbare ruimte.

Een bijzonder element binnen Schijndel is het Duits Lijntje. De spoorlijn liep van Boxtel tot Wesel via 10 Nederlandse en 7 Duitse haltes. Het Duits Lijntje wordt versterkt als droge ecologische verbindingszone (EVZ) (Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Duits Lijntje). Het Duits Lijntje biedt tevens allerlei aanknopingspunten op toeristisch recreatief vlak. De belevingswaarde van de route wordt bepaald door de bijzondere historische of vernieuwde elementen van de lijn. In het rapport “Het Duits Lijntje verbindt” , gemaakt in opdracht van de samenwerkende gemeenten in Noordoost-Brabant, wordt gepleit voor ontwikkeling van het Duits Lijntje als o.a. verbinding voor woon-werkverkeer. Hierin worden 5 basisprincipes voor ontwikkeling benoemd: verbinding landschap-ecologie, stad-land, wonen-werken, heden-verleden, droom en realisatie. Concreet betekent dit een fietsroute naast het Duits Lijntje.

In het dorp zijn bebouwing en groen in balans. Dit komt enerzijds door de hiervoor genoemde robuuste groenstructuur, anderzijds door de geringe bouwhoogte in de vorm van de bebouwing: vrijwel altijd voorzien van een kap. Ook hebben de voortuinen altijd een groene erfgrens en staan ze aan straten met bomen. Deze elementen bepalen mede de kwaliteit van het dorp. Het is daarom belangrijk hierop aan te sluiten.” (Gemeente Meierijstad, 24-03-2020)



“Groene wiggen

Zowel aan de oostzijde als aan de westzijde dringt het landschap in de vorm van groene wiggen diep de bebouwede kom in. Door de meanderende rafelige dorpsrand liggen veel woningen aan het landschap. De sterke samenhang en de ontstaansgeschiedenis van Schijndel met het landschap is nog steeds duidelijk herkenbaar. Het behoud van de groene wiggen is dan ook een voorwaarde voor het behoud van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Schijndel. Ook bij nieuwe ontwikkelingen dient de lobbenstructuur, maar bijvoorbeeld ook de informele (vaak historische) padenstructuur als integraal ontwerpprincipe te worden gerespecteerd.”



“Robuuste bomenstructuur

Door de jaren heen is er een zorgvuldig opgebouwd bomenbestand binnen het dorp gegroeid. Het netwerk van bomen loopt vanuit de kern naar buiten. Naast begeleiding van de wegen zijn deze bomen ook van belang in het kader van ecologie, klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress. Ook bij nieuwe ontwikkelingen moeten er minstens aan een zijde van de wegen bomen worden geplant en ruimte zijn voor clusters bomen.”



“Dorpse bebouwing

De maat en schaal van de bebouwing is dorps. Er is een grote variatie te zien in dwars- en langskappen en korrelgrootte. De woningen staan op een relatief grote kavels. De bebouwing heeft een beperkt aantal lagen en is afgedekt met kappen met een lage goothoogte en in de gevels is veel ornamenthiek en detaillering te zien. De kavels hebben veelal groene erfgrenzen.”

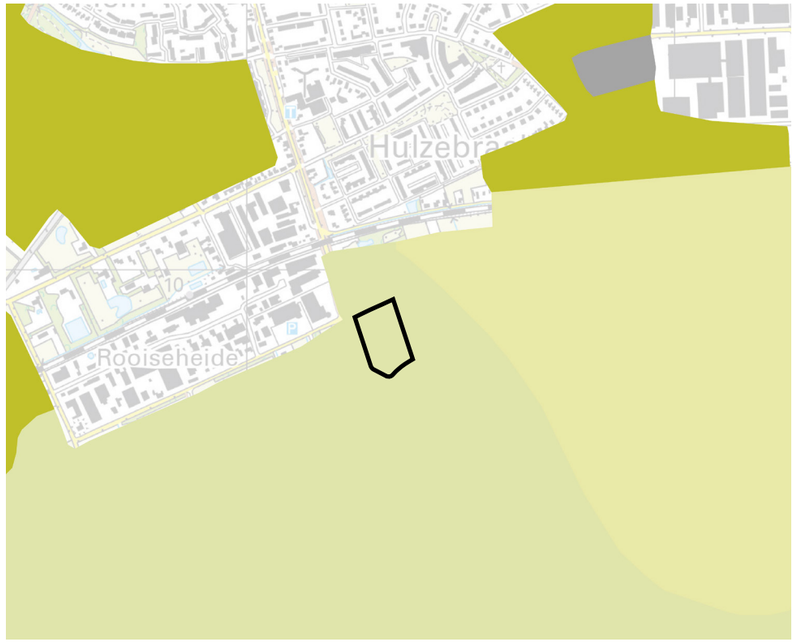


“Zorgvuldige inrichting van de openbare buitenruimte

De openbare ruimte is zorgvuldig ingericht. Deze gaat samen met een heldere groen - en padenstructuur. De langzaamverkeersroutes lopen door brede groene zones, hier in de richting van het centrum de kerk in het vizier.” (Gemeente Meierijstad, 24-03-2020)

LAGENBENADERING |

Geomorfologische kaart



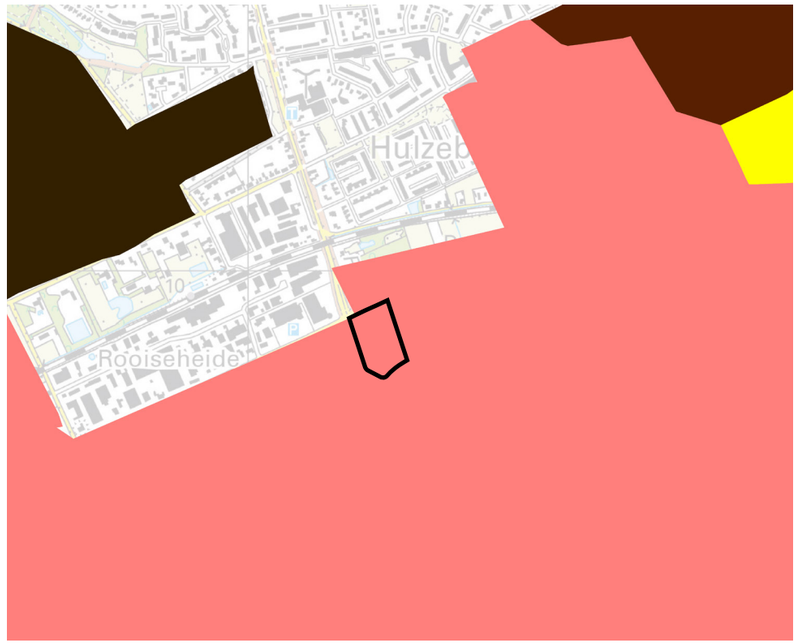
In het gebied van Schijndel vlakte met dekzanden. De bodemsamenstelling van deze droge heidelandschappen is heterogener, waarbij vooral veldpodzolgronden zijn te vinden.

Bron: Kaartbank, 2024

Legenda

- *Dekzandvlakte*
- *Dekzandwelvingen*

Bodem



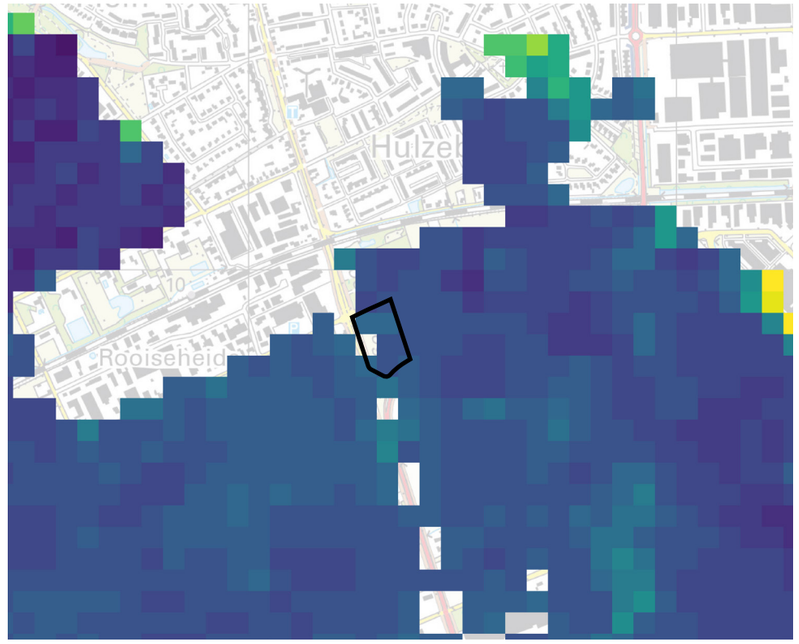
Het plangebied ligt in een veldpolzolgronden met een leemarme en zwek lemig fijn zand. Podzolgronden zijn ontstaan door een bodemvormend process waarbij water de bovenste bodemmateriaal humus-, ijzer- en aluminiumdeeltjes heeft weggespoeld.

Bron: Kaartbank, 2024

Legenda

- *Veldpodzolgronden*
- *Dikke eerdgronden*
- *Duinvaaggronden*
- *Hoge zwarte enkeerdgronden*

Grondwaterstand



In het plangbied liggen verschillende grondwaterstanden. Gemiddeld ligt het grondwaterdiepte (GHG) op 40-80 cm onder maaiveld. Het is belangrijk bij planontwikkeling rekening te houden met de hoogte waterstand in relatie tot het maaiveld.

Bron: Kaartbank, 2024;

Legenda

- *+ 80- 90 cm*
- *+ 60 - 80 cm*
- *+ 40-40 cm*

Hoogtekaart



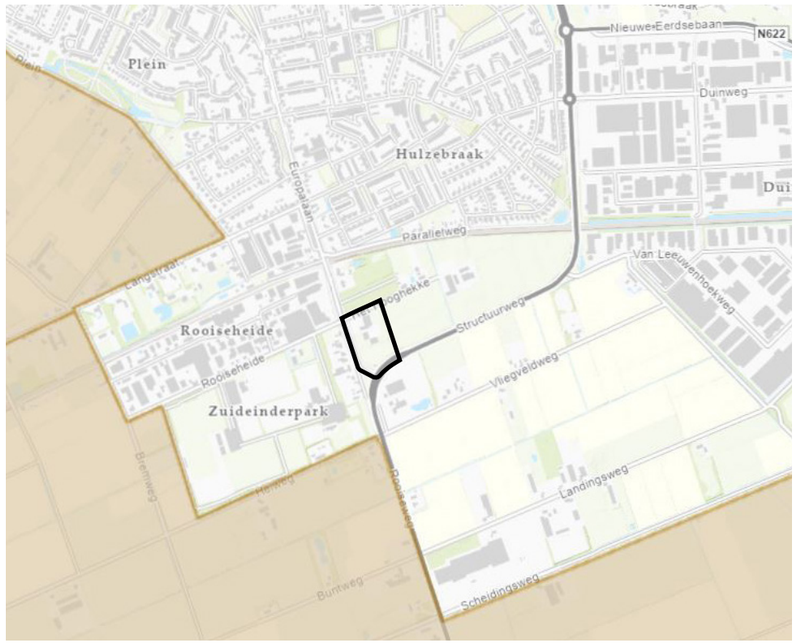
Het maaiveld van plangebied ligt volgens de AHN (Algemene Hoogtebestand Nederland) gemiddeld tussen de 9,40 en 9,80 m +NAP. Aan de noordzijde van het plangbied ter hoogte van de bestaande boederij ligt het maaiveld rond de 10,00 m +NAP.

Bron: AHN viewer, 2025

Legenda

- *+ 8,03 - 8,80 m +NAP*
- *+ 8,80 - 9,6 m +NAP*
- *+ 9,6 - 10.25 m +NAP*
- *> 10,25 +NAP*

Cultuurhistorie



Het gebied bestaat uit grote heideontginningen met een rechtlijnig patroon van wegen en waterlopen. De Schijndelse en Rooijsche Heide aan de zuidwesten van het plangebied zijn vandaag de dag nog duidelijke voorbeelden van jonge heideontginningen. Het is een zeer open landschap dat als landbouwgrond wordt gebruikt. Ten noordzijde van het plangebied ligt het Duits lijntje, deze is aangewezen als historische lijn met hoge cultuurhistorische waarde.

Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart 2024

Legenda

- *Cultuurhistorische waardevol gebied*



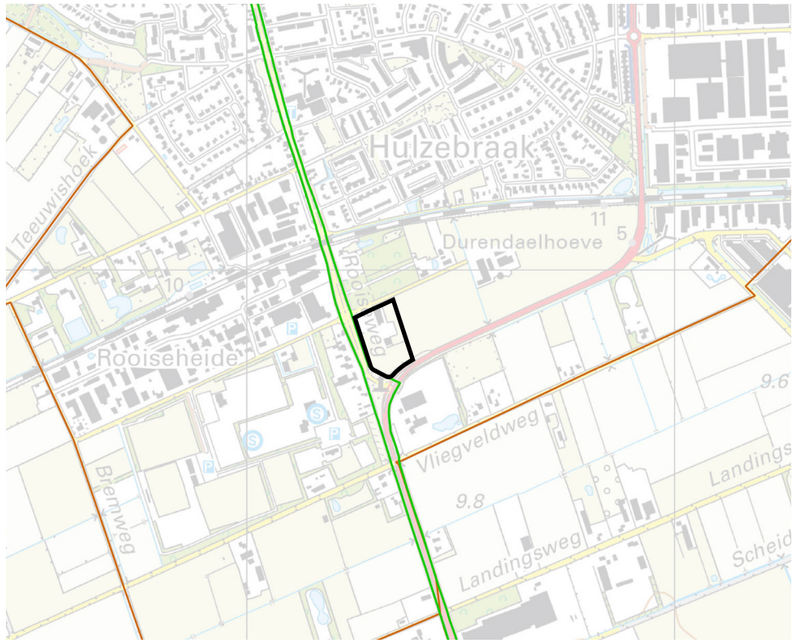
Conclusiekaart Ondergrond

Het plangebied ligt op een dekzandvlakte met een gemiddelde maaiveld van 9,50 m +NAP. De grondwater standen zijn in het plangebied relatief hoog, de GHG ligt rond de 8,8 m +NAP. Het is belangrijk aandacht te blijven houden voor de hoge waterstanden in het gebied. Maatregelen voor een juiste waterbergingsopgave zijn een uitgangspunten. Daarnaast is het belangrijk de huidige cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied te handhaven. Het Duits lijntje in relatie met het bosperceel en de groenstructuren aan de Rooiseweg en Structuurweg zijn belangrijk groene gebieden langs het plangebied. De houtwal aan de westzijde van het gebied is een belangrijke groenstructuur/ scheiding van het plangebied.

Legenda

- *Dekzandvlakte*
- *Dekzandwelvingen*
- *Natuur Netwerk Brabant*
- *Duits lijntje*
- *Groenstructuren*

Infrastructuur



Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Structuurweg, aan de noordzijde wordt het ontsloten door de Hooghekke. Via de Rooisweg, aand de zuidzijde van het plangebied wordt de verbinding gelegd met de rest van Schijndel. Aan de Rooiseweg ligt ook de fietsverbinding van het regionale fietsnetwerk. Ten zuiden naast het buitengebied ligt een route van het regionale wandelnetwerk.

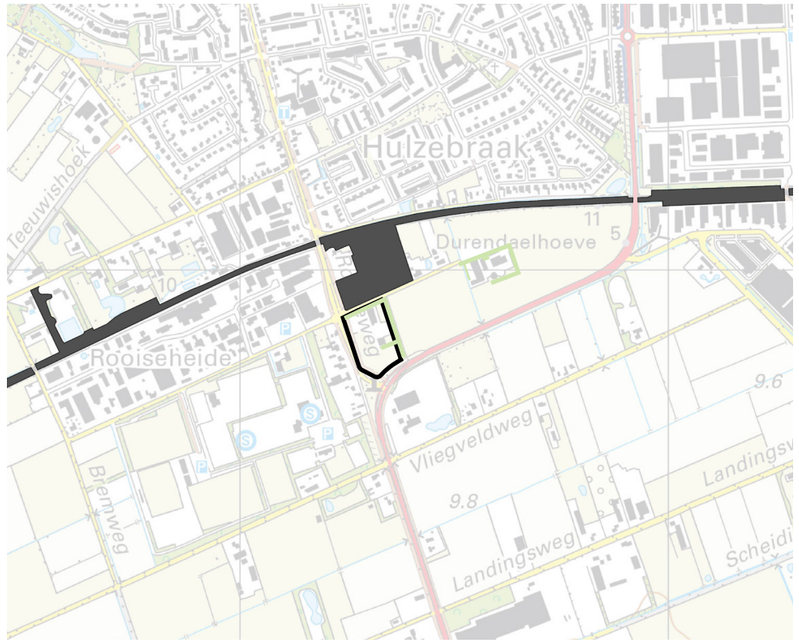
Bron: Kaartbank, 2024

Legenda

Regionaal fietsnetwerk

Regionaal wandelnetwerk

Groenstructuur



Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het gebied grenst wel aan Natuur Netwerk Brabant. Het Duits lijntje en het bosperceel aan de noordzijde van het gebied zijn NNN-gebieden. De Structuurweg is een groene structuur binnen Schijndel welke wordt versterkt door knotwilgen. Samen met de laanbeplanting aan de Rooiseweg heeft de omgeving van het plangebied belangrijke groenstructuren.

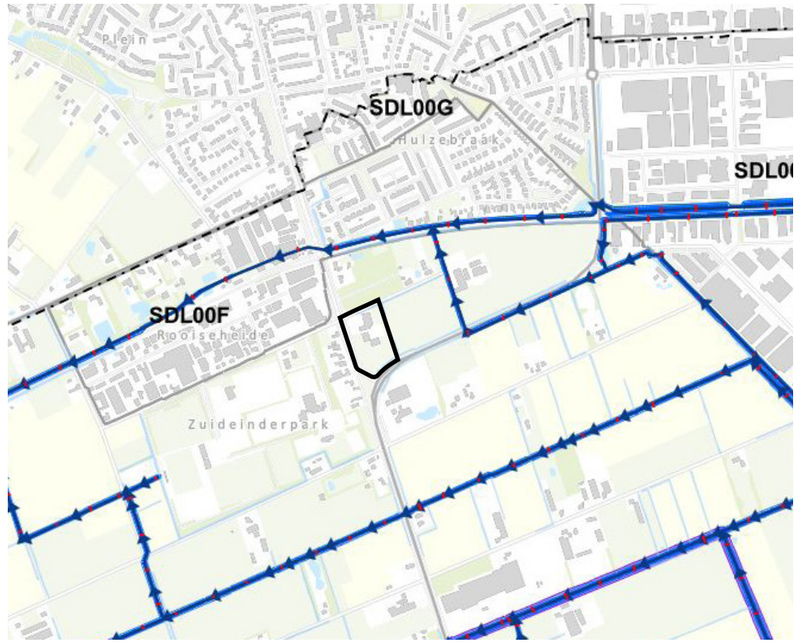
Bron: Kaartbank, 2024

Legenda

Natuur Netwerk Brabant

Waardevol groen (Groene kaart, Meierijstad)

Waterstructuur



Het plangebied wordt omgerind door B-watergangen van Waterschap de Dommel. Aan de oostzijde in het Hooghekke liggen A-watergangen. In deze watergangen wordt het water door verschillende stuwen gereguleerd. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een sloot die de scheiding tussen het plan en Rooiseweg voorziet.

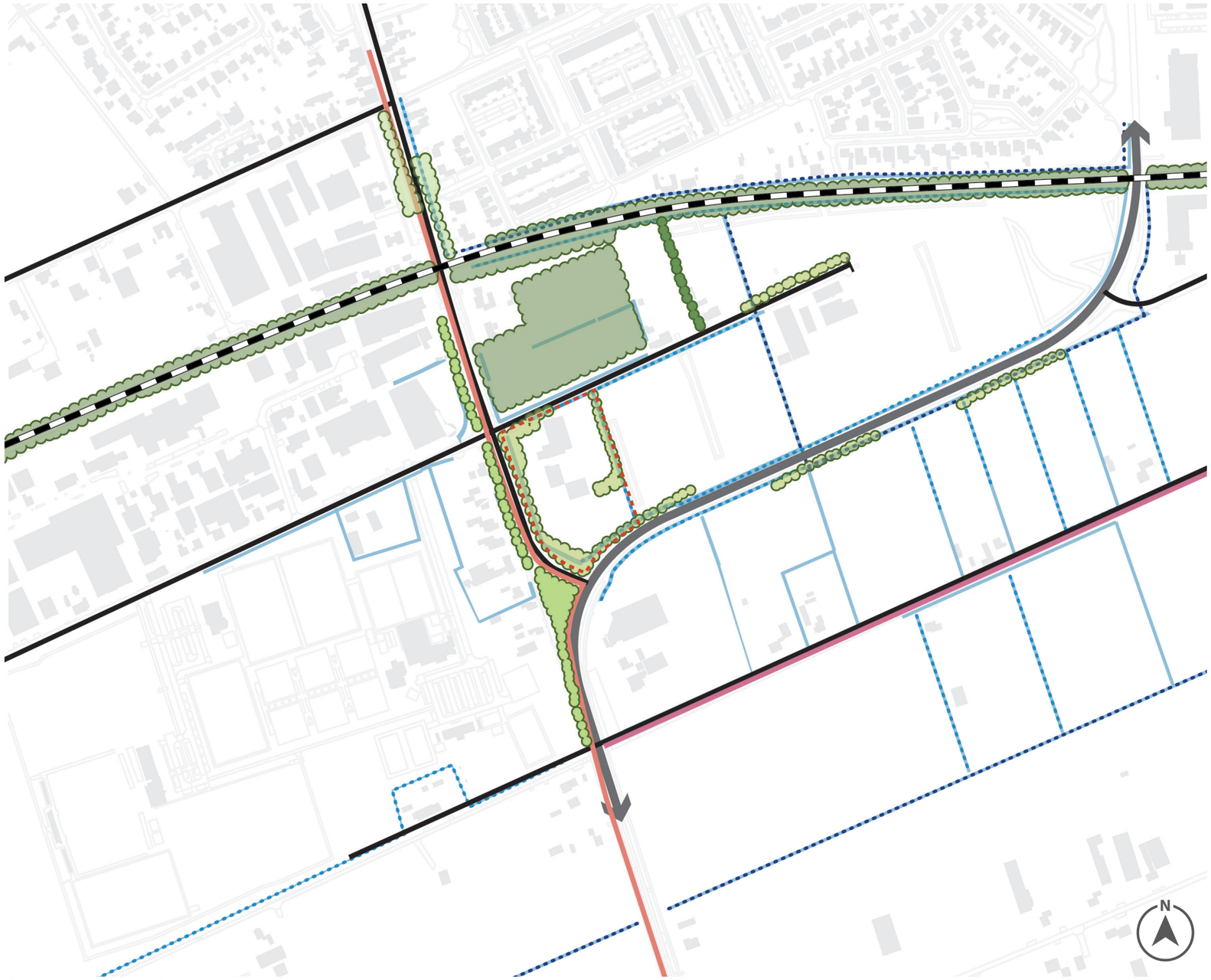
Bron: Legger Waterstaatswerken 2023 Waterschap De Dommel

Legenda

A-watergangen

B-watergangen

Sloten



Conclusiekaart Netwerk

Het gebied wordt omringd door functionele wegen die verbinding maken tussen landschappelijke gebied en het centrum van Schijndel. Het bosperceel en het Duitslijntje (NNN-gebieden) samen met de houtwall aan de westzijde en de groenstructuren aan de Rooiseweg en Structuurweg moeten worden beschermd en/of versterkt Daarnaast is er voor de ontsluiting van het gebied via de Hooghekke een juiste ontsluiting nodig. Ook is er extra aandacht nodig voor de B-watergangen en sloten van het huidige waternetwerk die rondom het plangebied liggen. Het is belangrijk dat er een samenhang ontstaat tussen het afkoppelen van het hemelwater en de huidige watergangen evenals heeft het ontwerp aandacht nodig voor de juiste waterbergingsopgave.

Legenda

- *Regionaal fietsnetwerk*
- *Regionaal wandelnetwer*
- *Wegenstructuur*
- *Hoofdweg*
- *A-watergang*
- *B-watergang*
- *Sloten*
- *Spoorlijn*
- *Natuur Netwerk Brabant*
- *Groenstructuren; waardevolle structuren*

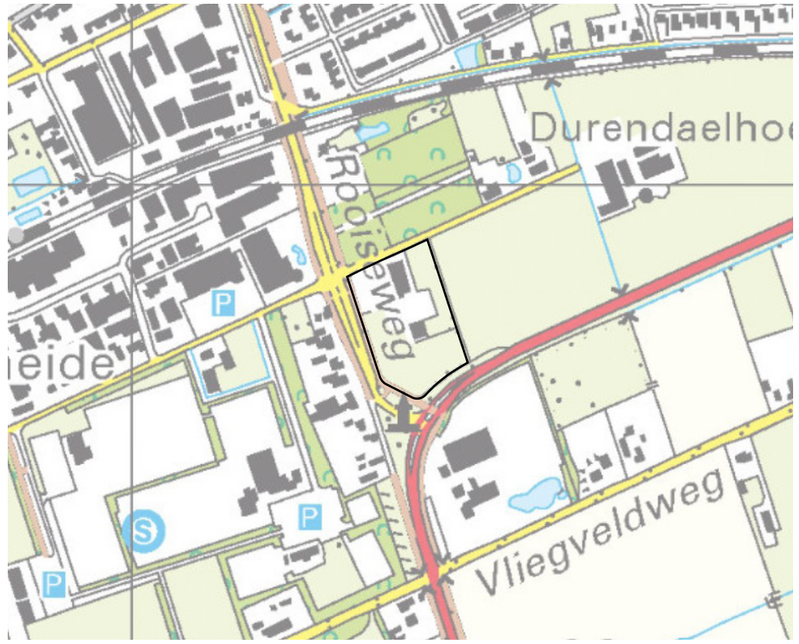
HISTORIE



1952 | Het woongebouw van de boerderij wordt gebouwd temidden van weilanden en akkers. De Rooiseweg richting het dorp Schijndel bestaat al.

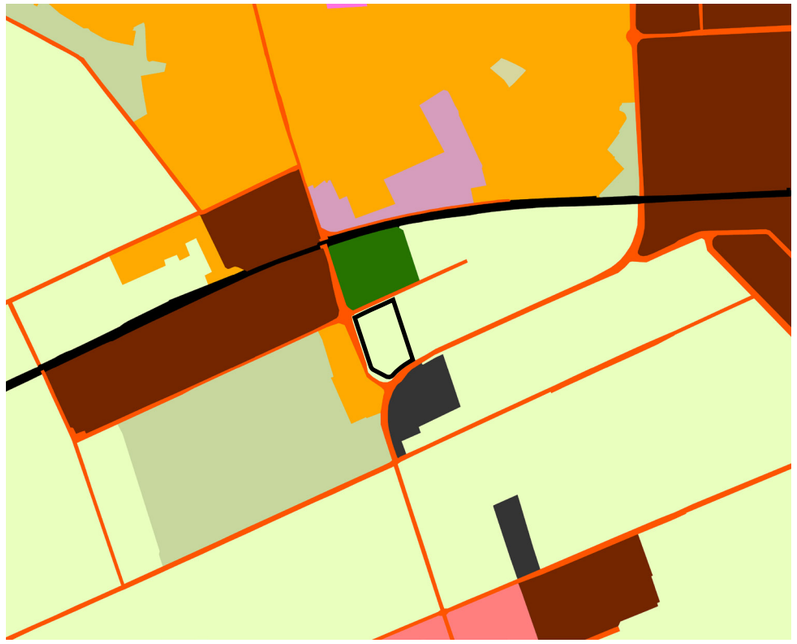


1994|Debijgebouwenwordengebouwd.Erheeftruilverkaveling plaatsgevonden waardoor er een grootschaligere structuur ontstaan is.



2021 | Het dorp Schijndel is dermate gegroeid dat het tot het plangebied rijkt. De wijk Huizebraak is gebouwd in de periode na 1995. De structuurweg is aangelegd welke de Rooiseweg ontlast.

Landgebruik



Het huidige grondgebruik van het plangebied is een grasland met een woonboederij. Ten noorden ligt een bosperceel met horecafacaliteit (pannenkoekenrestaurant). Ten oosten ligt een agrarische gebied met een paardenfokkerij. Ten westen ligt de bebouwingslint aan de Rooiseweg, hier staan voornamelijk woningen maar ligt ook een bedrijventerrein. Ten zuiden van de Structuurweg bevindt zich een autosloperij. De omgeving is een combinatie van woongebieden (Hulzebraak), agrarische gebied en bedrijfsterrein.

Bron: Kaartbank, 2024

Legenda

- *Agrarische gebied*
- *Bos*
- *Hoofdwegen*
- *Wrakkenopslagplaats*
- *Woongebied*
- *Bedrijfsterrein*

Terrein indeling



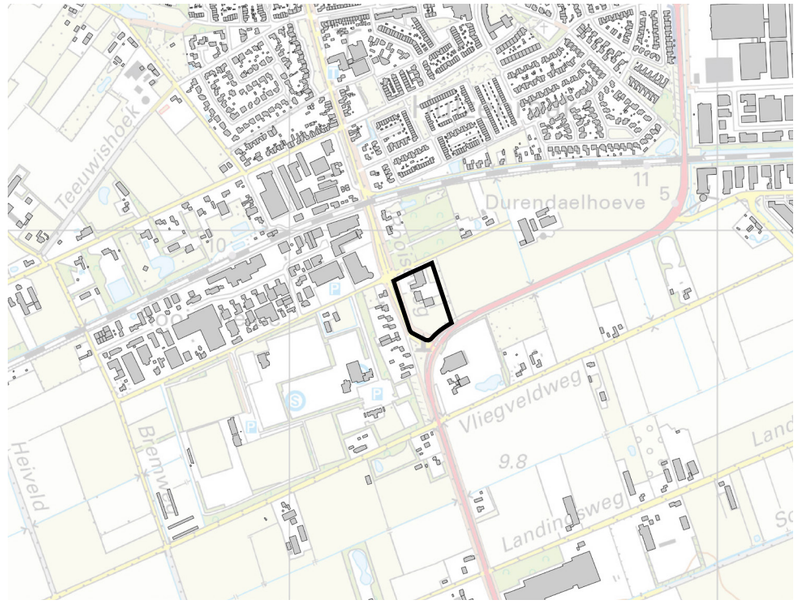
Het plangebied bestaat uit grasland. Ten noorden van het plangebied ligt een bosperceel met een horacegelegenheid.

Bron: Kaartbank, 2024

Legenda

- *Grasland*
- *Gemengd bos*
- *Akkerland*

Bebouwing



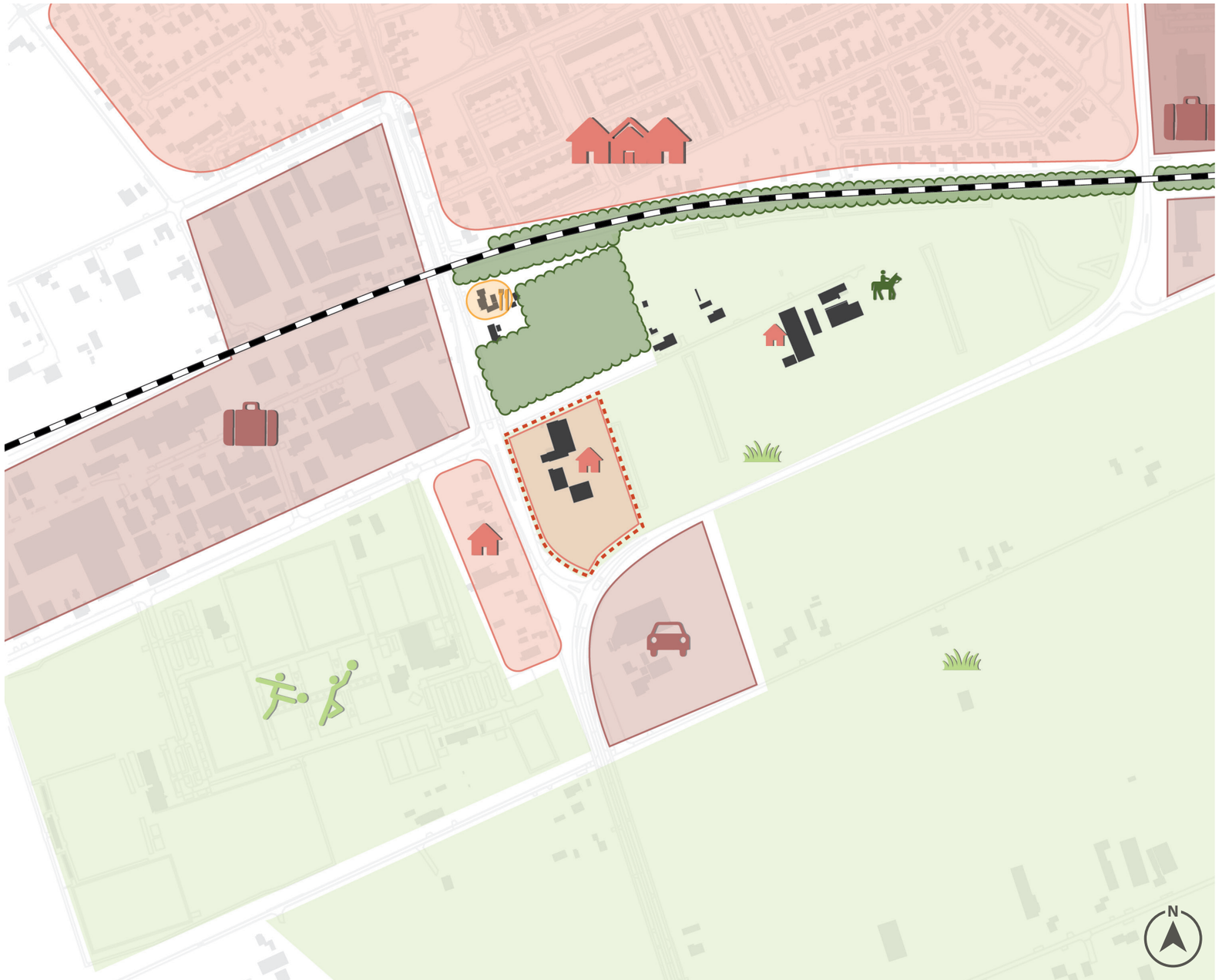
De bebouwing in het plangebied komt uit 1945 - 1960. Later in de periode tussen 1988-1995 is een deel van de boederij aangebouw.

De bebouwing in de omgeving komt uit dezelfde periode. De woningen aan de Hooghekke zijn later aangebouwd

Bron: Kaartbank, 2024

Legenda

- *Bebouwing*



Conclusiekaart Occupatie

Het gebied ligt aan de rand van Schijndel, in het landschappelijk gebied. In de omgeving liggen daardoor veel graslanden en agrarische gronden. Door de jaren heen is Schijndel uitgebreid tot aan het Duitse Lijntje. Hierdoor wordt het gebied aan de noordzijde omringd door woonwijken. Aan de oostzijde van het gebied liggen veelal bedrijventerrein en het sportpark Zuideinderpark. Daarnaast is in de Ruimtelijke Bouwsteen van Schijndel voorzien date deze locatie een woonuitbreiding van Schijndel is.

Legenda

- *Woongebieden*
- *Bedrijventerrein*
- *Grasland/akkerland*
- *Bos*



Conclusiekaart

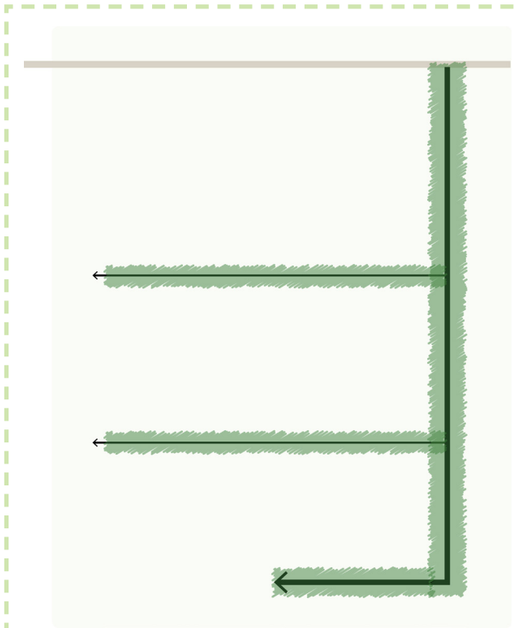
In het plangebied zijn onderstaande belangrijke uitgangspunten:

- Ontsluiting via het Hooghekke dient op een juiste wijze laten aansluiten op huidige wegenstructuur evenals het regionale fiets- en wandelnetwerk
- Versterken groenstructuren; NNN-gebieden aan Noordzijde, groenstructuur Rooiseweg men houtwal westzijde behouden dan wel versterken in het ontwerp
- Juiste aansluiting huidige waternetwerk; waterbergingsopgave in en rondom het gebied op juiste manier aansluiten en bergen

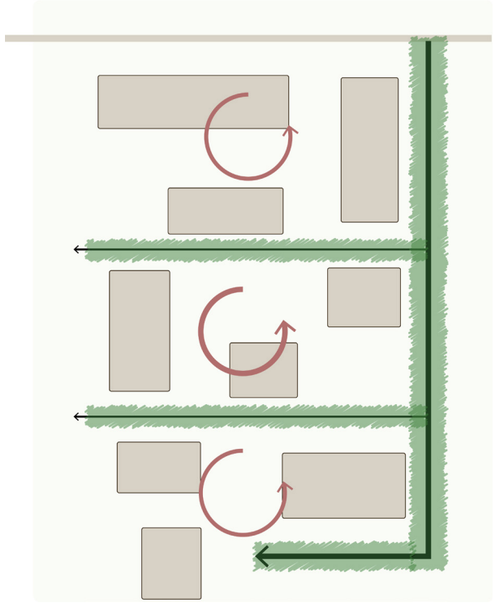
Legenda

- *Dekzandvlakte*
- *Dekzandwelvingen*
- *Natuur Netwerk Brabant*
- *Duits lijntje*
- *Groenstructuren*
- *Regionaal fietsnetwerk*
- *Regionaal wandelnetwer*
- *Wegenstructuur*
- *Hoofdweg*
- *A-watergang*
- *B-watergang*
- *Sloten*
- *Spoorlijn*
- *Woongebieden*
- *Bedrijventerrein*
- *Grasland/akkerland*
- *Bos*

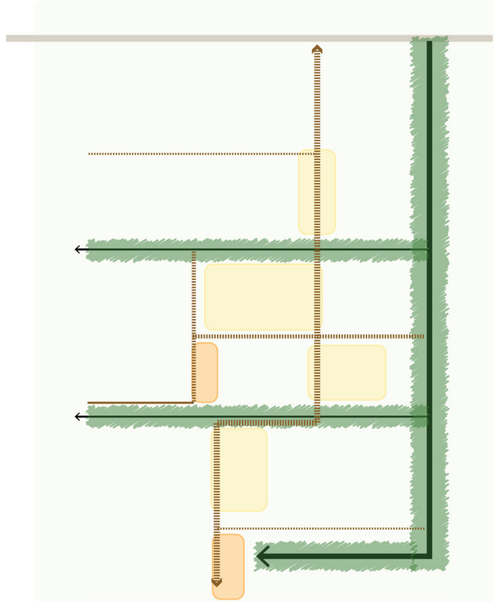
RAAMWERK |



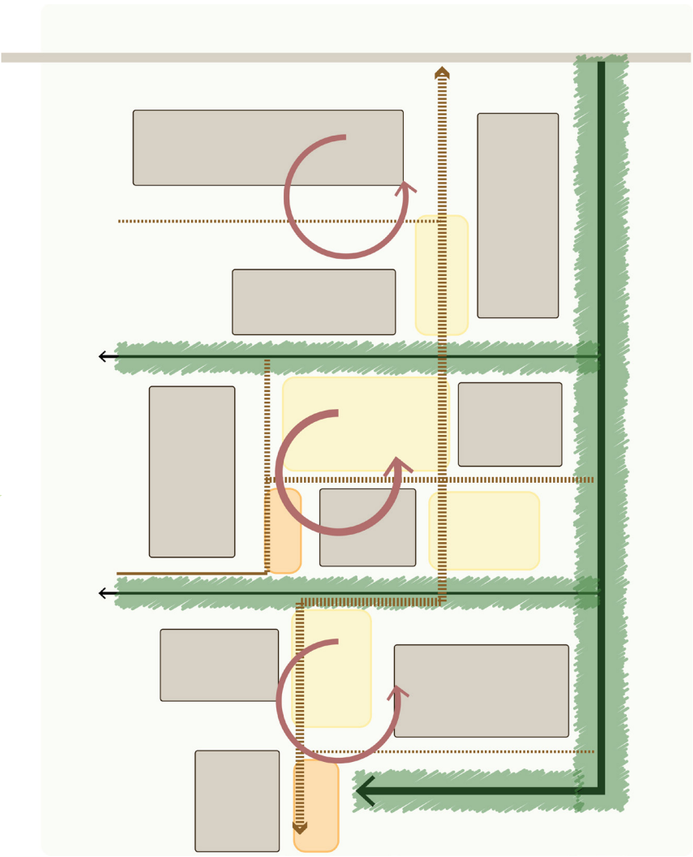
(groene) Ontsluiting creeërt structuur



Positionering woningen creeërt erven

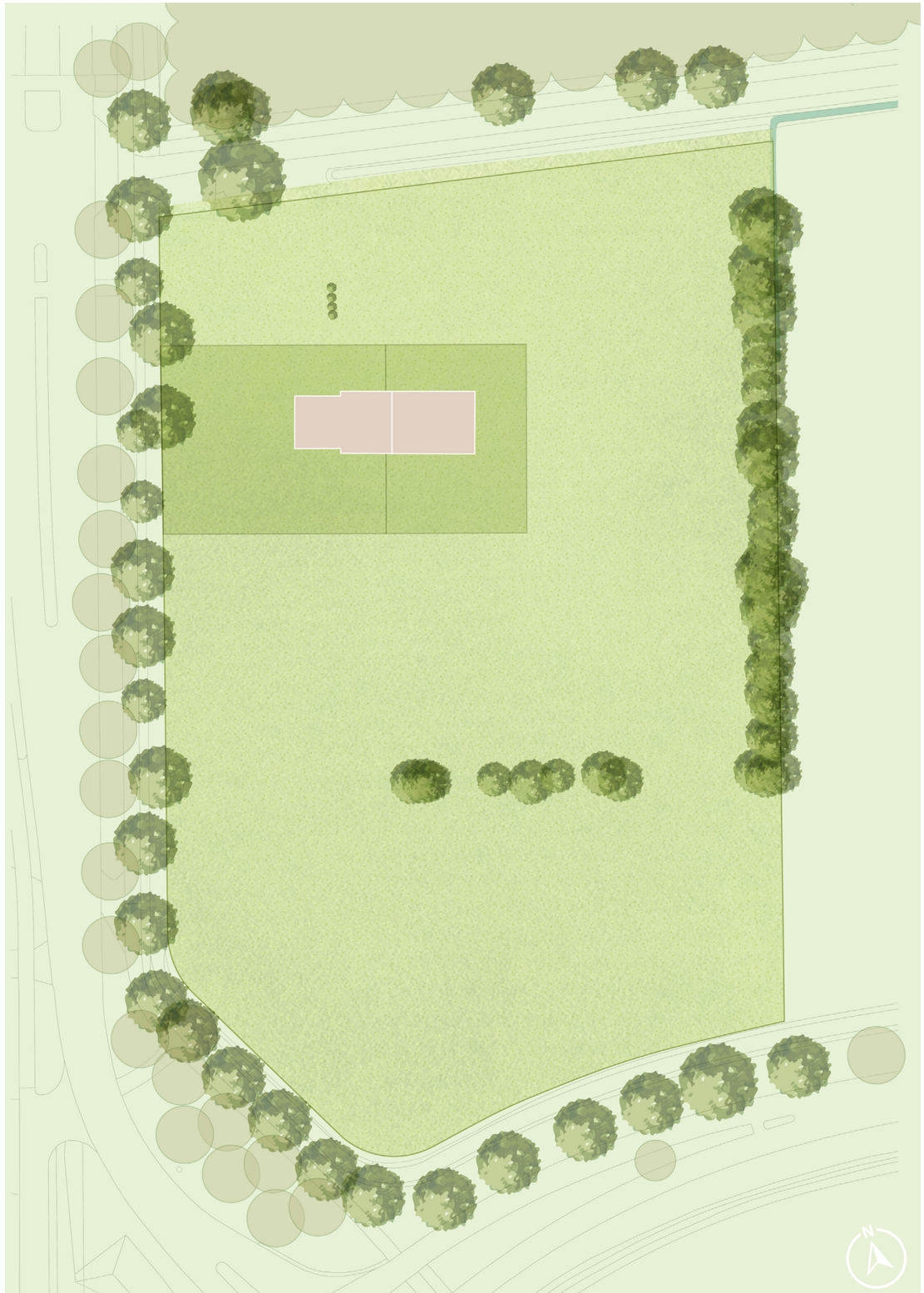


Langzaamverkeersroute verbinding tussen erven en gedeelde tuinen



Verschillende erfstructuren binnen een groot erf

ONTWERP |



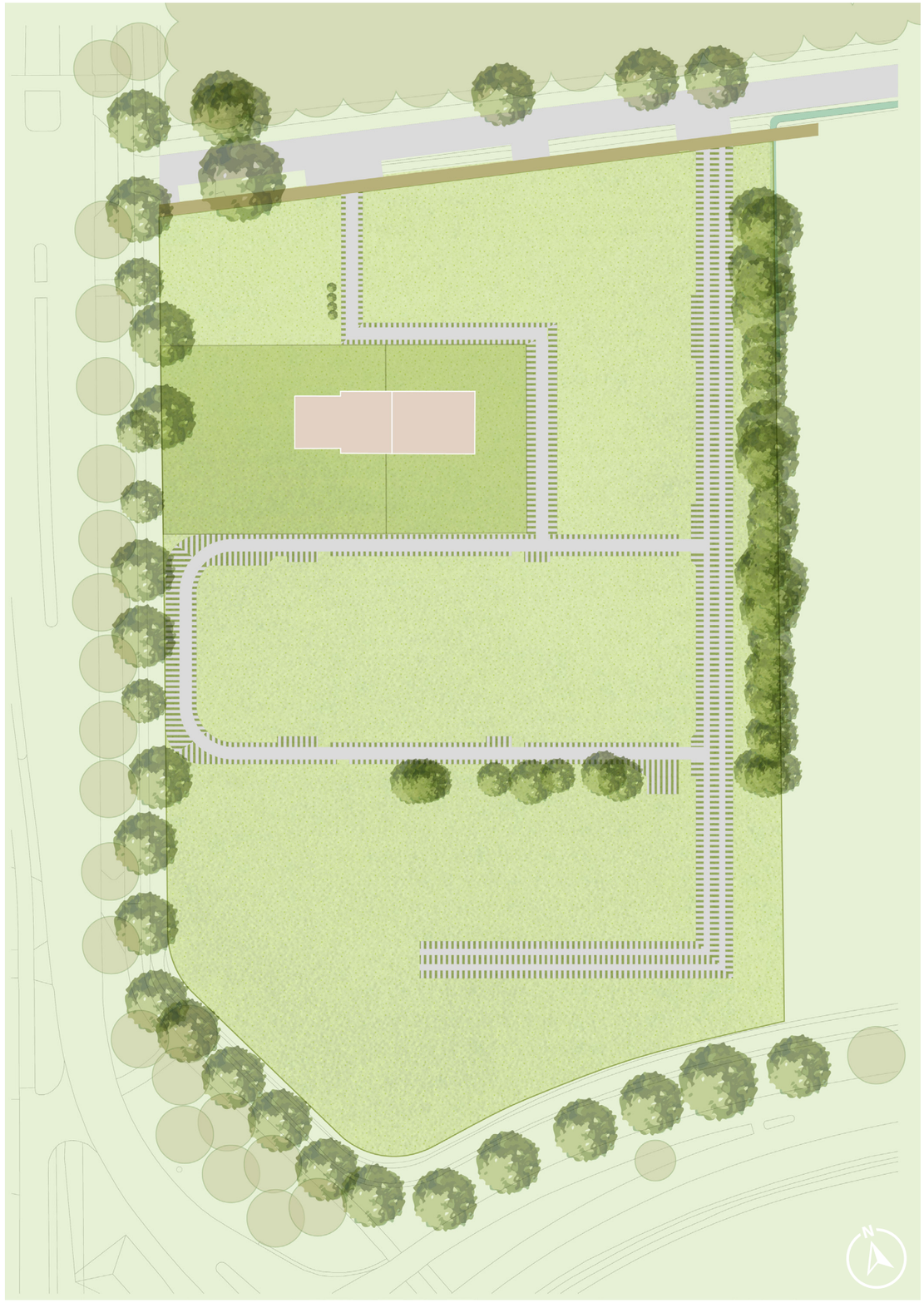


Houtwallen





Boerderijgebouw





Parkeren in houtwal



Grasstenen toepassen



Autovrij middengebied, auto aan de rand



Deelauto's





Positionering creëert verschillende tuinen



Privé stoepje aan voorkant woning



Compositie van een erfstructuur



Compositie van oud en nieuw



Appartementengebouw met groene gevel

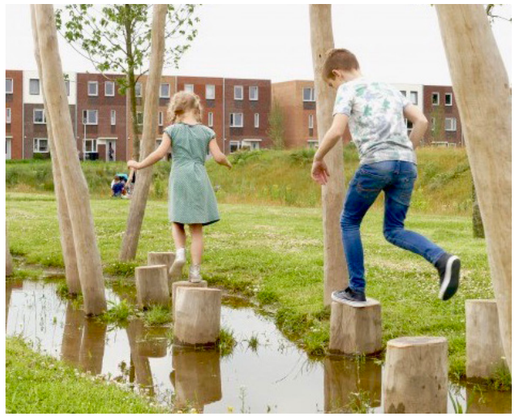






Sociale cohesie door gedeelde tuinen



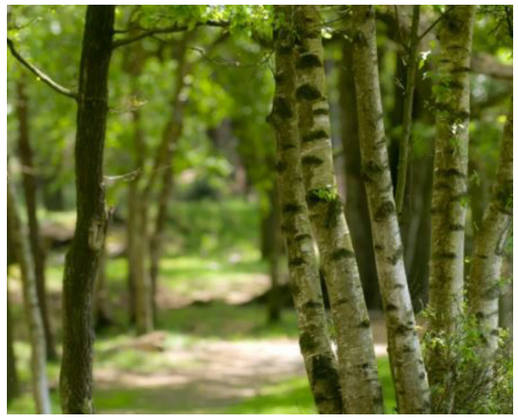


Natuurlijke speelelementen



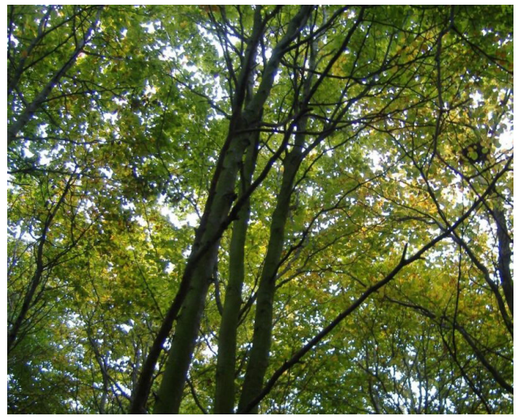
Regenwater opvangen in wadi’s

SFEERBEELDEN |





Aan- en bijplanten van houtwallen en groenstroken rondom parkeerplaatsen met inheemse bomen en struiken





Nestkasten en insectenhotel





Insectlokkende planten, heesters en bomen worden in de gedeelde tuin aangeplant



Vleermuisvriendelijke verlichting



Nestpannen en vleermuiskasten





Wadi's met natte plantensoorten vangen al het regenwater op en worden gecombineerd met speelelementen



Regentonnen houden regenwater vast



Platte daken worden uitgevoerd als groendak

FACETTEN |



Typologie	Aantal woningen
Rijwoning beukmaat 4,3 sociale koop	3
Rijwoning beukmaat 4,6 middeldure koop	10
Hoekwoning beukmaat 4,8 middeldure koop	10
Hoekwoning dure koop	2
Tweekapper dure koop	8
Rijwoning middeldure huur	4
Appartement sociale huur	21
Totaal	**58**
*	

Verdeling woningtypes	
Sociaal huur	36%
Middeldure huur	7%
Sociale koop	5%
Middeldure koop	34%
Dure koop	17%
Totaal	100%

** Plan bestaat in totaal uit 58 woningen, waarvan 56 nieuwe realisatie. 1 tweekapper dure koop in reeds bestaande boerderij. Resumé; Netto toevoeging van 56 woningen.*



Voorbeeld volume typologie: Tweekapper / semi-bungalow



Voorbeeld volume typologie: Rijwoningen



Voorbeeld volume typologie: Rijwoningen



Voorbeeld volume typologie: Appartementen complex (appartement sociale huur)

Legenda

Appartementen (sociale huur)

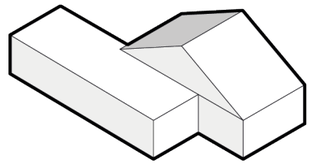
Rijwoning (middeldure huur)

Rijwoning (sociale koop)

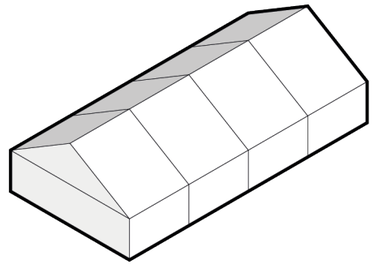
Rijwoning (middeldure koop)

Tweekapper/Semi-bungalow (dure koop)

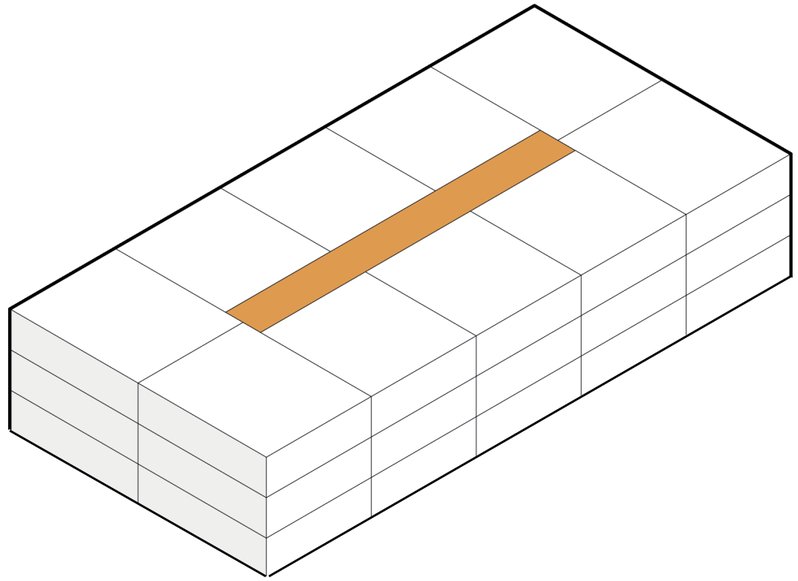




Één laag + kap (semi-bungalow)



Één laag + kap (rijwoningen)



3 lagen (appartementen)

Legenda

- *Bestaande boerderij*
- *Één laag + kap (semi-bungalow)*
- *Één laag + kap (rijwoningen)*
- *3 lagen*



Typologie	Aantal woningen	Parkeernorm		Aantal parkeerplaatsen	
		Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers
Rijwoning beukmaat 4,3 goedkope koop	7	1,7	0,15	11,9	1,05
Hoekwoning beukmaat 4,55 goedkope koop	0	1,7	0,15	0	0
Rijwoning beukmaat 4,55 middeldure koop	6	1,7	0,15	10,2	0,9
Hoekwoning beukmaat 4,8 middeldure koop	12	1,7	0,15	20,4	1,8
Vrijstaande woning dure koop	0	1,9	0,15	0	0
Tweekapper dure koop	8	1,8	0,15	14,4	1,2
Rij- en hoek woning middel huur	4	1,3	0,15	5,2	0,6
Appartement middel huur	0	1,3	0,15	0	0
Appartement goedkope koop	0	1,3	0,15	0	0
Appartement sociale huur	21	0,9	0,15	18,9	3,15
Appartement dure koop	0	1,7	0,15	0	0
				81	**8,7**
Totaal plangebied	**58**			**89,7**	**Totaal aantal parkeerplaatsen**
				82	**Verrekend met aanwezigheids**
				20	Ingetekend prive
				63	Ingetekend openbaar



Ontsluiting ‘Het Hooghekke’



Parkeren in het groen



Groene ontsluitingsweg



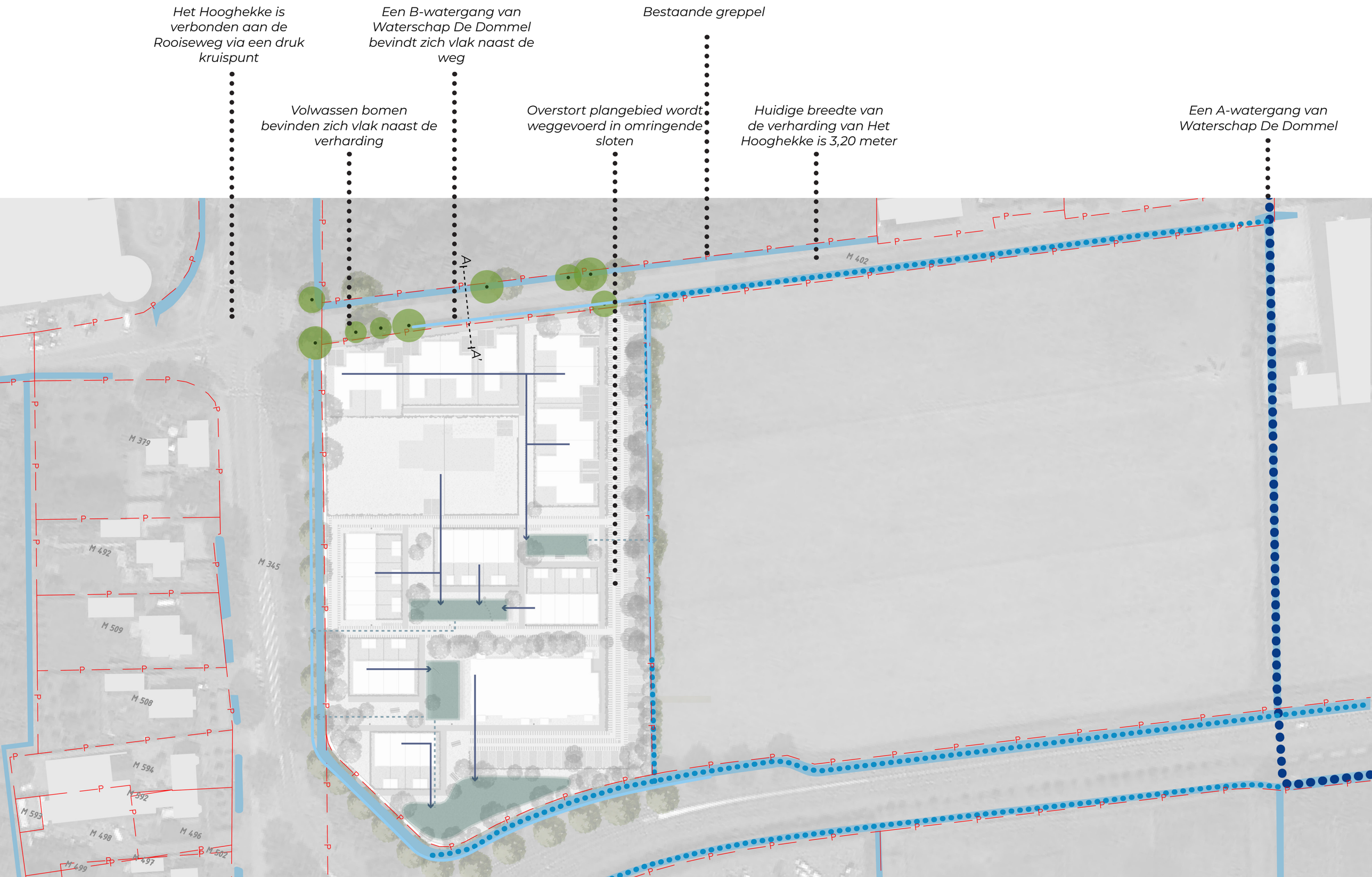
Parkeren in het groen

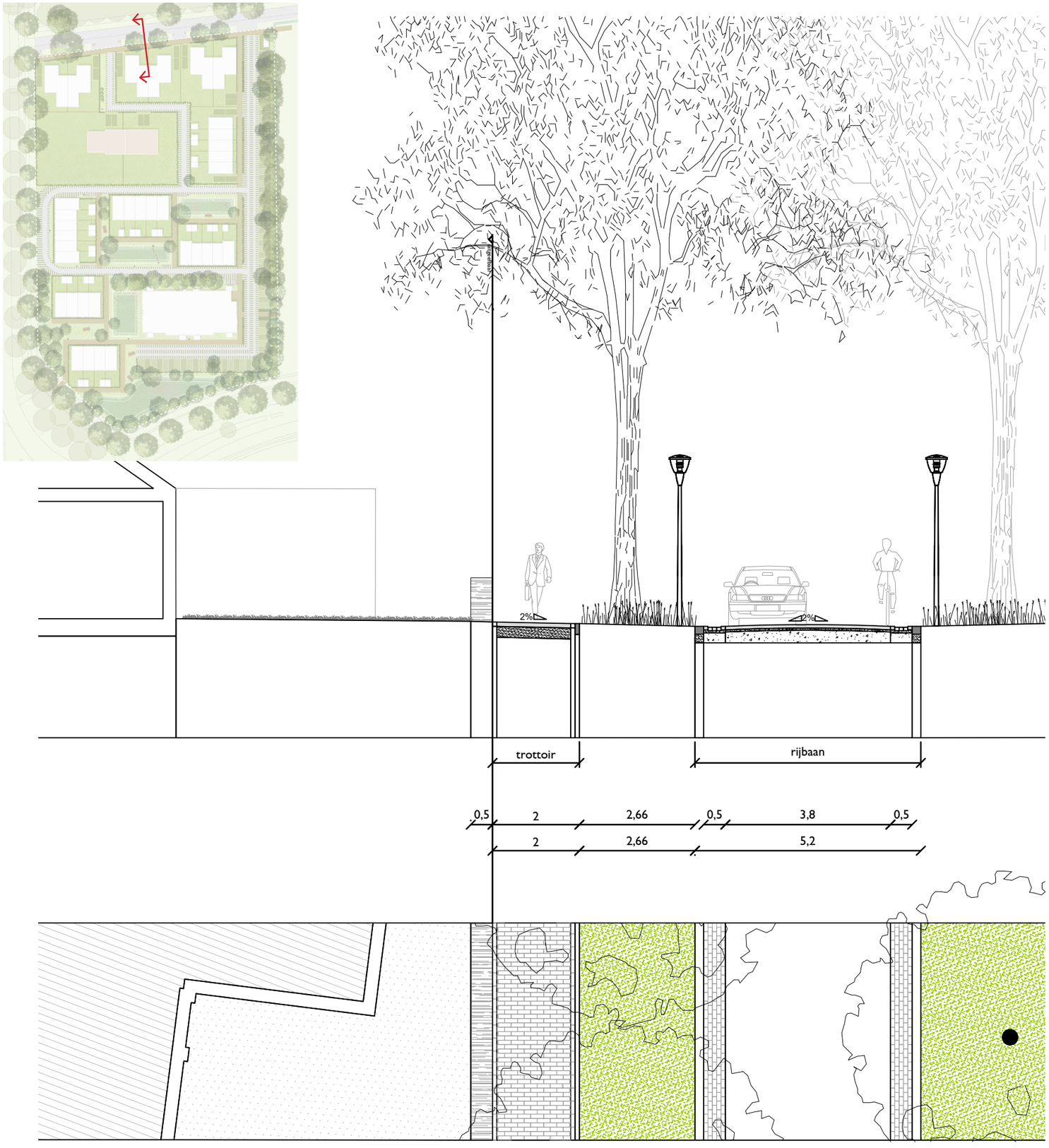
Legenda

Parkeerplaatsen op openbaar terrein (63 parkeerplaatsen)

Parkeerplaatsen op eigen terrein (20 parkeerplaatsen)

Totaal 83 parkeerplaatsen ingetekend


Het Hooghekke is verbonden aan de Rooiseweg via een druk kruispunt
Een B-watergang van Waterschap De Dommel bevindt zich vlak naast de weg
Bestaande greppel
Volwassen bomen bevinden zich vlak naast de verharding
Overstort plangebied wordt weggevoerd in omringende sloten
Huidige breedte van de verharding van Het Hooghekke is 3,20 meter
Een A-watergang van Waterschap De Dommel
A
A'
M 379
M 492
M 345
M 509
M 508
M 594
M 592
M 593
M 498
M 496
M 499
M 497
M 502
M 402



Profiel toekomstige situatie het Hooghekke (1:100)

Huidige situatie:
Het Hooghekke is momenteel een smalle landweg van ongeveer 3,20 meter breed, grotendeels tussen twee privé kavels ingesloten ligt. Om hier een wijk ontsluitingsweg van te maken, dient de verharding verbreed te worden naar 5 tot 6 meter. In de huidige situatie is hier niet genoeg ruimte voor door de bestaande greppel, een B-watergang en bomen.

Verwijderen B-watergang zuidzijde:
Aan de zuidelijke zijde ligt een B-watergang. Deze zou ingegraven moeten worden door middel van een duiker, of hij zou verwijderd moeten worden om de weg hier te verbreden. Dit heeft gevolgen voor de waterafvoer in het gebied. Aan de noordzijde van het plangebied is zoekgebied om de waterberging van de greppel te compenseren.

Het kruispunt met de Rooiseweg is verkeerskundig een druk punt. De vraag is of het verkeerskundig mogelijk is een wijkontsluitingsweg aan te sluiten. Voor de ontsluiting van de wijk zal een onderzoek plaats moeten vinden door een verkeerskundige of een aansluiting met de Rooiseweg een mogelijkheid is. Daarnaast moet onderzocht worden met waterschap of de B-watergang of greppel ingegraven kan worden, of eventueel verwijderd kan worden.



Huidige situatie het Hooghekke





Volwassen bomen bevinden zich vlak naast de verharding

Het Hooghekke is verbonden aan de Rooiseweg via een druk kruispunt



Een B-watergang van Waterschap De Dommel bevindt zich vlak naast de weg

Huidige breedte van de verharding van Het Hooghekke is 3,20 meter

Bestaande greppel



hoogte: lager <> 6.22 m
hoogte: 6.22 m <> 8.84 m
hoogte: 8.84 m <> 9.07 m
hoogte: 9.07 m <> 9.29 m
hoogte: 9.29 m <> 9.48 m
hoogte: 9.48 m <> 9.68 m
hoogte: 9.68 m <> 9.77 m
hoogte: 9.77 m <> 9.89 m
hoogte: 9.89 m <> 10.1 m
hoogte: 10.1 m <> 10.45 m
hoogte: 10.45 m <> hoger

Huidige situatie:
Het maaiveld in het gebied zit tussen de 9.4 m + NAP en 10.5 m +NAP. Rond de bebouwing zijn de hoger gelegen gebieden, in de weilanden de lager gelegen gebieden.
De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op ca. 8.8 m +NAP en de gemiddelde grondwaterstand op 8.2 m +NAP.

Volgens de geomorfologische kaart van Nederland (2023) ligt het terrein op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (westelijk deel). Ter laatse heeft zich naar verwachting een veldpodzolgrond gevormd metleemarm en zwak lemig fijn zand. Over het algemeen heeft dit type een matige doorlatendheid."

Drooglegginsgseisen

Vanuit Kwaliteitshandboek Gebiedsontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven dat de minimale drooglegginsgseis voor de rijweg 0.70 m is en voor woningen 0.9 m. Dit betekent dat de rijweg op 9.5 m +NAP moet komen te liggen en de woningen op 9.7 m +NAP. Vanuit het bodem onderzoek van Er wordt aangegeven dat er ook een minimale drooglegging van 0.5 m voor groenvoorzieningen wordt geadviseerd. Dit betekent dat deze gebieden opgehoogd moeten worden naar 9.3 m +NAP.



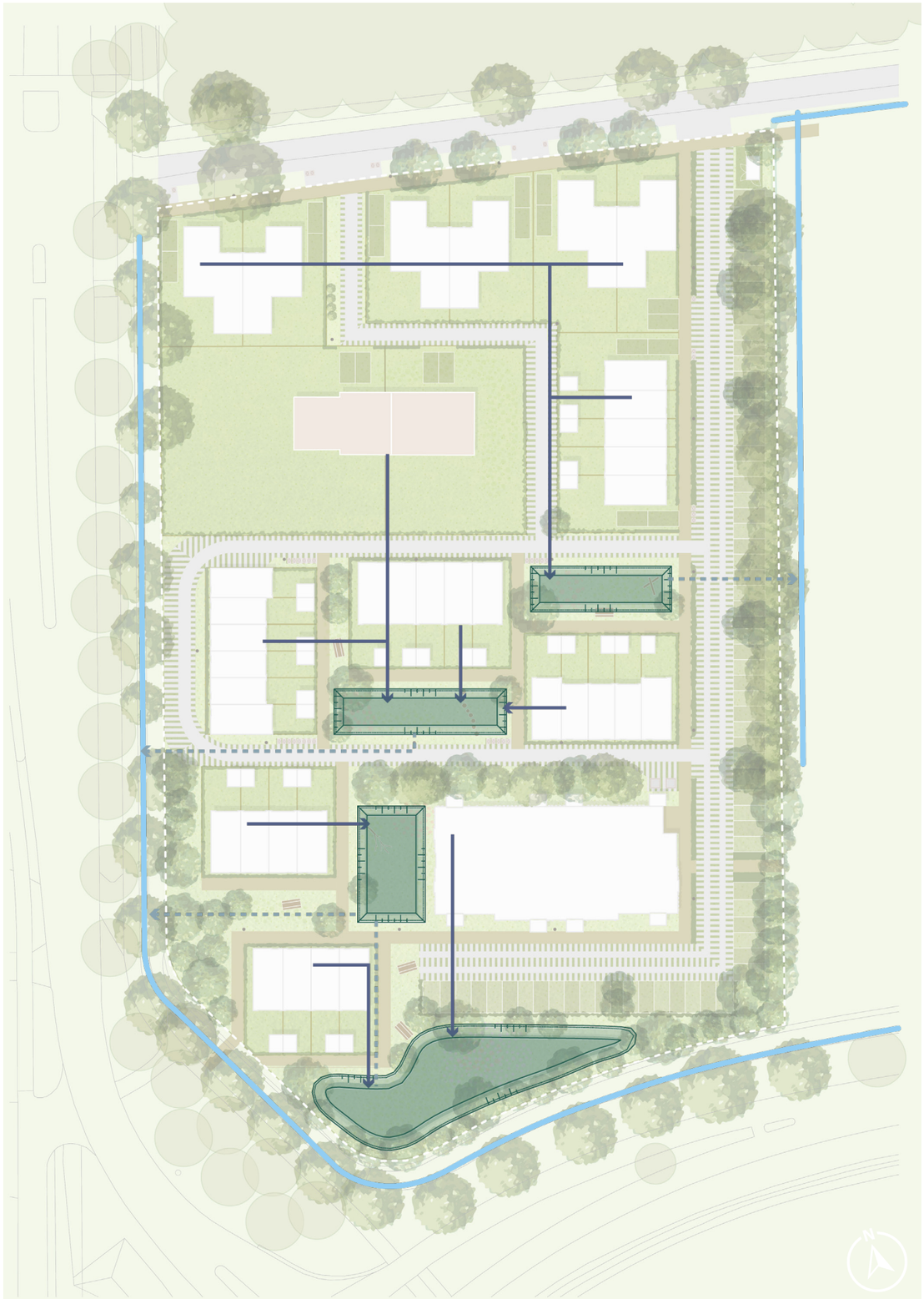
Vanuit Kwaliteitshandboek Gebiedsontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven dat de minimale drooglegginsgeis voor de rijweg 0.70 m is en voor woningen 0.9 m.

Dit betekent dat de rijweg op 9.7 m +NAP moet komen
De groenvoorzieningen liggen op 9,65 m +NAP.
De woningen liggen tussen de 9,95 - 10 m +NAP.

Dit voldoet aan de drooglegginsgeisen op de vorige pagina.

De globale peilmaten zijn in kaart gebracht door KYBYS. Ook heeft KYBYS het ruimtebeslag voor de ondergrondse infra en de afwatering ingetekend.

Disclaimer: Kaart kybys nog gebaseerd op oude plankaart!

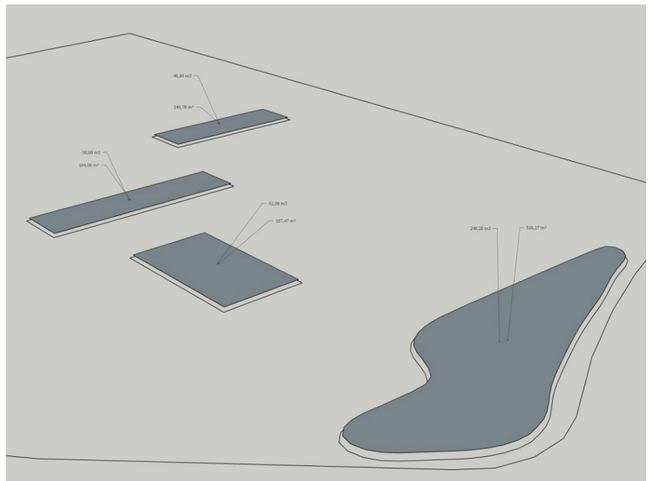


De 3 meest noordelijke wadi's zijn 0,5 m diep en de beringsopgave is berekend tot een diepte van 0,4 m. De meest zuidelijke wadi is 0,7 m diep en de bergingsopgave is berekend tot een diepte van 0,6 m. Alle wadi's hebben een talud van 1:3.

	oppervlaktes (m2)	%	mm	**waterbergingsopgave (m3)**
plangebied	14686,1			
uitgeefbare kavels woningen	6310,2			327,6
vrijstaande woningen	*0,0*	*0,70*	*0,06*	*0,0*
geschakelde woningen	*3664,6*	*0,80*	*0,06*	*175,9*
rijtjes woningen	*2809,7*	*0,90*	*0,06*	*151,7*
uitgeefbare kavels appartementen	687,7	*1,00*	*0,06*	41,3
dichte verharding	1917,7	*1,00*	*0,06*	115,1
open verharding	1317,5	*0,50*	*0,06*	39,5
parkeren openbaar	818,2	*0,50*	*0,06*	24,5
openbaar groen	3634,8	*1,00*	*0,00*	0,0
totaal	**14686,1**			**548**
			te bergen door drooglegging sloot	**50**
			totaal	**598**

bergingscapaiteit wadis (m3)		**415,24**
nr	*wadi*	
1	*noord (0,5 diep, 0,4 water)*	*46,80*
2	*midden (0,5 diep, 0,4 water)*	*58,08*
3	*naast appartement (0,5 diep, 0,4 water)*	*62,08*
4	*zuid (0,7 diep, 0,6 water)*	*248,28*

Bergingscapaciteit kratten, groendaken, lavastenen of andere infiltratie voorzieningen (m3)	**182,78**



Legenda

Bestaande sloot/greppel

Wadi

HWA bebouwing

Overstort





G3 Bloemrijkgras land - natte grond



Prunus avium



Alnus glutinosa



Prunus padus



Betula Pendula



Prunus spinosa



Rosa rubiginosa



Rhamnus frangula



Sambucus nigra

Legenda

Hagen

G3 Bloemrijkgras land - natte grond

Te kappen bomen

Nieuwe bomen woonerfen

Prunus spinosa (Sleedoorn)
Prunus avium (Zoete kers)
Alnus glutinosa (Zwarte els)
Prunus padus (Gewone vogelkers)
Betula pendula (Ruwe berk)

Nieuwe bomen Het Hooghekke

Nieuwe bomen houtwal

Prunus spinosa (Sleedoorn)
Prunus avium (Zoete kers)
Alnus glutinosa (Zwarte els)
Betula pendula (Ruwe berk)
Rosa rubignosa (Wilde Roos)
Sambucus nigra (Gewone vlier)
Rhamnus frangula (Sporkehout/Vuilboom)

Nieuwe bomen natte zone

Prunus avium (Zoete kers)
Alnus glutinosa (Zwarte els)
Prunus padus (Gewone vogelkers)





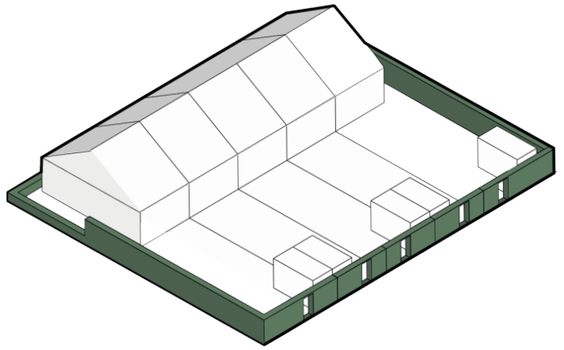
Gemengde hagen langs groene omgeving



Hagen achter en zijkant



Lage hagen aan voorzijde



Bergingen achter hagen bij collectief groen

Legenda

Entrees

Hagen voorzijde

Hagen achterzijde



Zichtbare hemelwater berging in wadi's



Open verharding om regenwater sneller te laten infiltreren



Groene daken op bergingen om water langer vast te houden

Natuur en duurzaamheid is een inclusief onderdeel van zowel de architectuur als de openbare ruimte. Ze wordt integraal meegenomen in het ontwerp, de bouw en de aanleg. Diversiteit op alle niveaus bevordert biodiversiteit. Klimaatadaptatie en de energieopgave werkt het meest efficiënt wanneer dit op alle niveaus wordt doorgevoerd, van gebouw tot openbare ruimte.

Rooiseweg kenmerkt zich door de groene inrichting, met een diversiteit aan bomen en vaste planten. De wateropgave is integraal ontworpen en multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte is het uitgangspunt. Op kavel niveau kunnen groene daken op appartementen, bergingen of garages water langer vast houden.



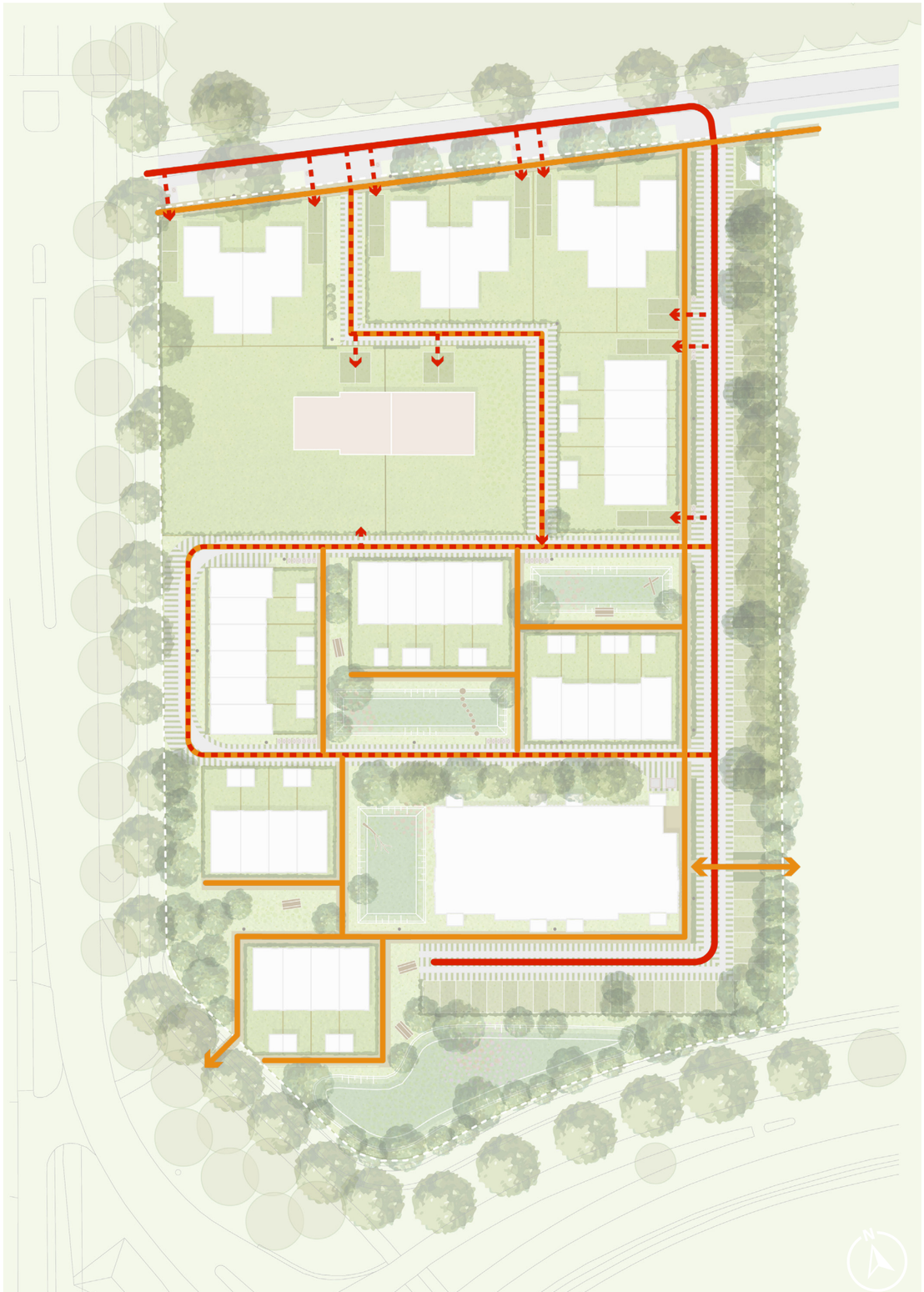
Nestkast verwerkt in architectuur

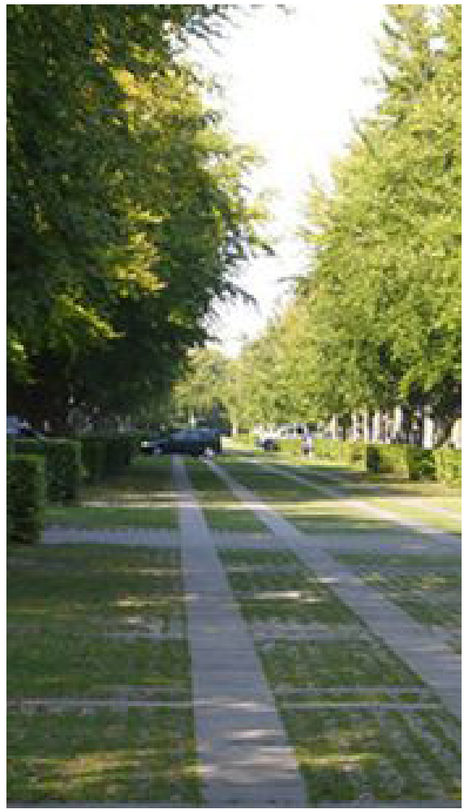


Toepassing van inheemse soorten beplanting

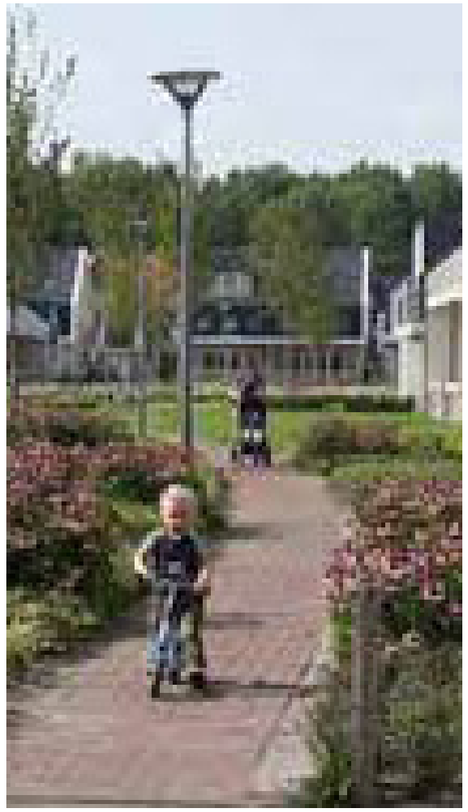


PV-panelen zorgvuldig ingepast in de architectuur





Karrespoor voor auto's

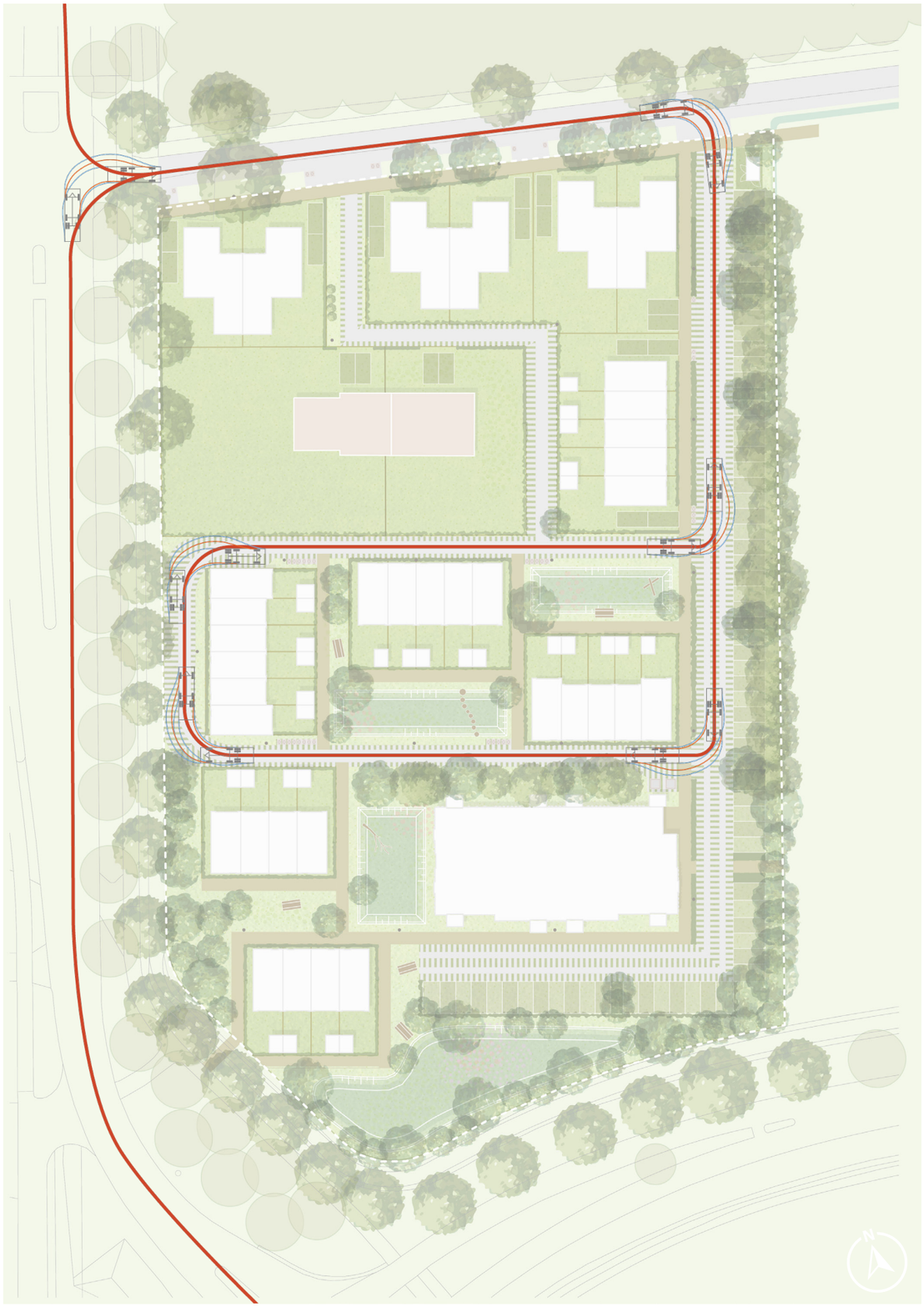


Voetgangers paden

Legenda

Auto

Voetganger



Legenda

route calamiteiten



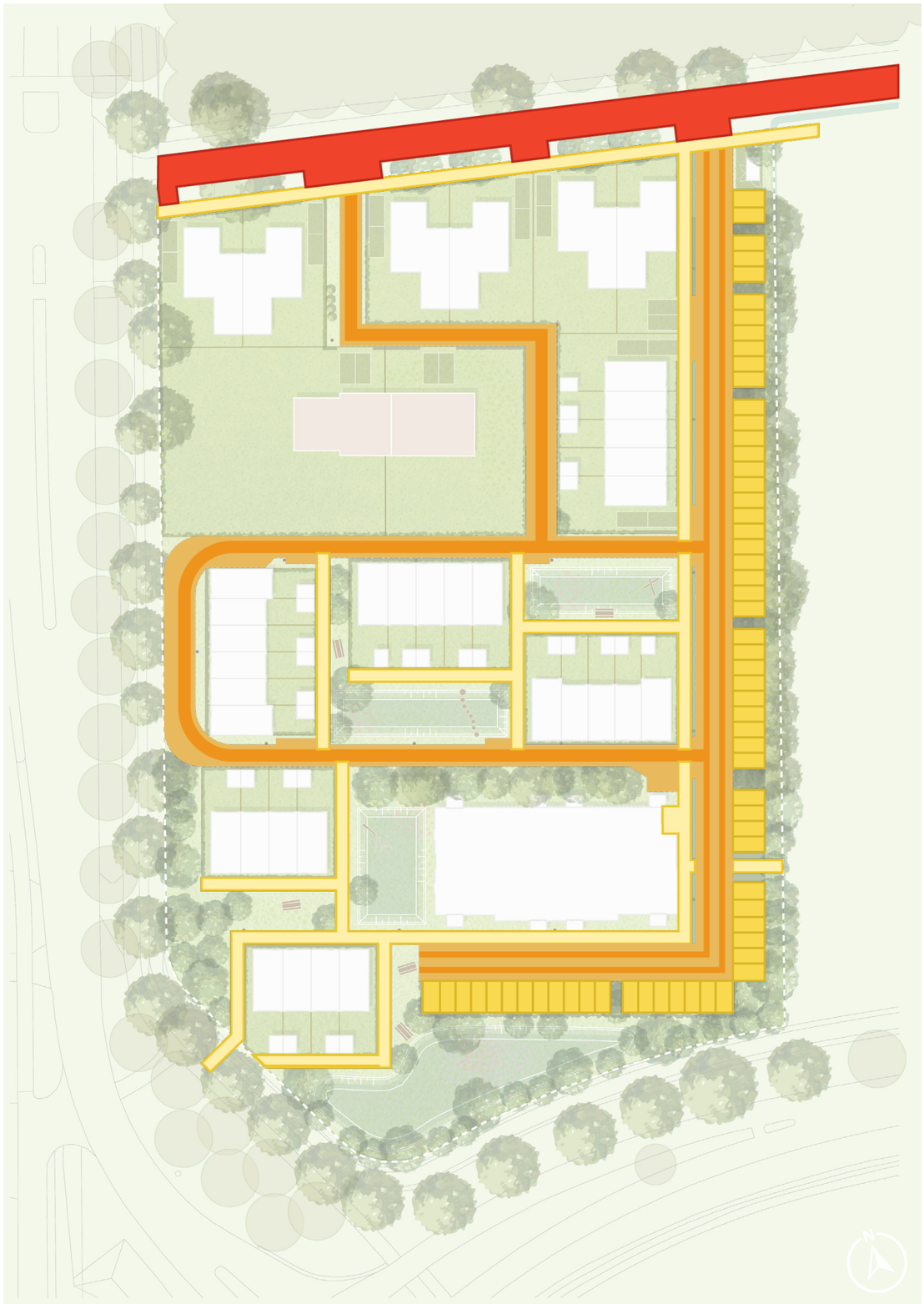
De afvalwagens zullen via het Hooghekke het gebied in gaan. Woningen aan het Hooghekke zullen hun containers op de opritten aanbieden. De afvalwagen kan het gebied in en daar een lus rijden. langs deze lus zijn aanbiedplaatsen voor containers. De appartementen krijgen mogelijk een ondergrondse container en containers die zich in de gezamelijke berging bevinden.

Legenda

Opstelplaatsen voor kliko's

Route vuilniswagen

Locatie containers





Asfalt toegepast op het Hooghekke



Grasbeton toegepast op toegangs wegen en parkeerplaatsen





Klinkers toegepast op voetgangers paden



Halfverharding toegepast in eventuele wandel routes in het groen

Legenda

Asfalt

Klinkers met grasbeton

Grasbeton parkeerplaatsen

Klinkers





Robust houten zitmeubilair



Aanleiding creeëren die uitnodigen om te ontmoeten



Natuurlijke speelaanleidingen gecombineerd met wadi's



Houten speelelementen

Legenda

*Zitmeubilair**

*Speelelementen**

** Suggestie plaatsing*





Voorbeeld van lichtmast: uitgevoerd in materiaal passend bij omgeving en andere inrichtings elementen

Legenda

Verlichtingsmast met bereik van 12,5 meter *

** Suggestie plaatsing lichtmasten, definitieve plaatsing dient mogelijk afgesteld te worden met verlichtings experts.*

KWALITEITSBIJDRAGE |



Total uitgifteprijs:

De gemeente Meijerstad heeft voor deze ontwikkeling, buiten bestaand stedelijke gebied) een minimale bijdrage van 1% van de uitgifteprijs gesteld als kwaliteitsbijdrage voor de ontwikkeling aan de Rooiseweg (Ruimtelijke Kwaliteitskader, gemeente Meierijstad 2021). Deze kwaliteitsverbetering houdt een fysieke verbetering van het landschap in.
De geschatte uitgifteprijs is:

Uitgifteprijs	*Aantal*	*ca. m²*	*Gemiddelde per eenheid / m²*		*Totale investering*
Rijwoningen (goedkope koop)	3	80	€ 490,00	€	117.600,00
Rijwoningen (middeldure koop)	10	80	€ 570,00	€	456.000,00
Hoekwoningen (middeldure koop)	10	90	€ 570,00	€	513.000,00
Hoekwoningen (dure koop)	2	95	€ 535,00	€	101.650,00
Tweekapper (dure koop)	8	200	€ 410,00	€	656.000,00
Rijwoningen (middel huur)	4	80	€ 410,00	€	131.200,00
Appartementen (sociale huur)	21	-	€ 21.000,00	€	441.000,00
	58				
Totale investering				**€**	***2.416.450,00***
Minimale omvang van de landschapsinvestering				*€*	*24.164,50*

Landschappelijke inpassing:

Op eigen terrein worden verschillende landschapsinvestering toegepast:

- Versterken laanstructuur Het Hooghekke
- Versterken van groenstructuur huidige houtwall aan oostzijde van het gebied.
- Versterken groenstructuren aan de Structuurweg. De groenstructuur vormt een groene rand naar het buitengebied.

In onderstaande tabel wordt een grove inschatting gemaakt van de landschapsbijdrage:

Investering	*Aantal*		*Gemiddelde per eenheid / m²*			*Totale investering*
Aanplanten nieuwe bomen; kleine tot middelgrote bomen (versterking huidige groenstructuren aan de Structuurweg)	28	stuks (ca.)	€ 90,22	stuks (ca.)	€	2.526,16
Beheer bomen	28	stuks (ca.)	€ 31,86	stuks (ca.)/ per jaar	€	5.352,48
Overige bedrag storten in het landschapsfonds					*€*	*16.285,86*
Totale investering					**€**	***24.164,50***

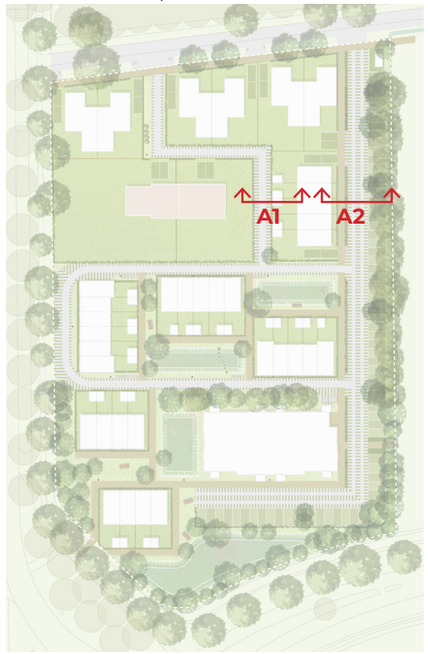
* STILA-normen Bijlage 5 behorden bij artikel 7, Subsidieregeling stimuleringsregeling ladschap Noord-Brabant;
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641265/6#bijlage_5

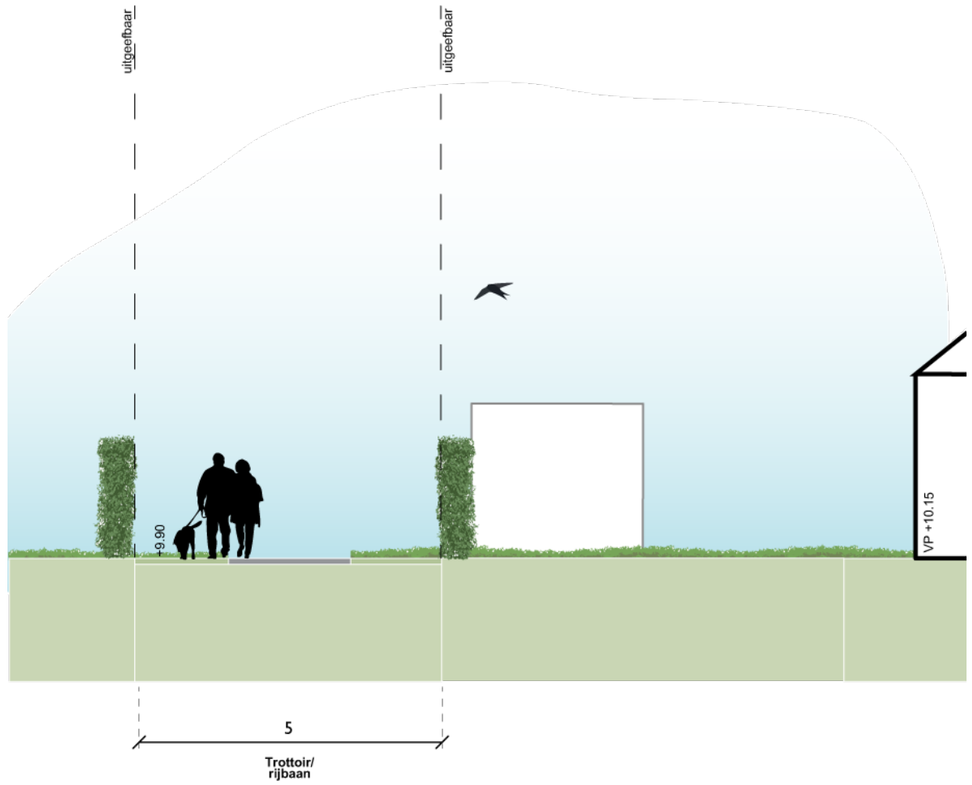
** O.b.v. beheerperiode 6 jaar

Legenda

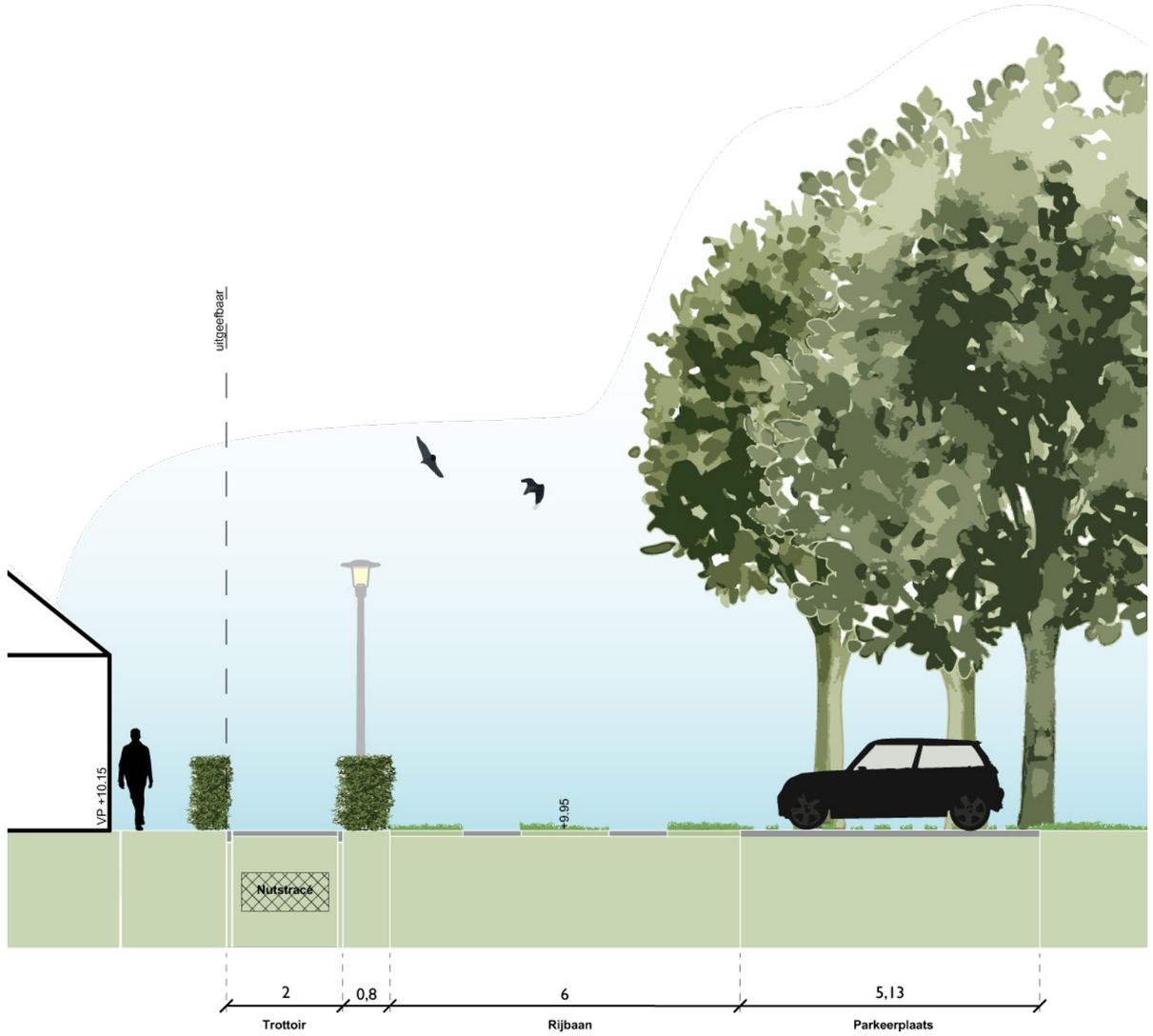
Toegevoegde bomen groene zoom (28)

PROFIELEN |

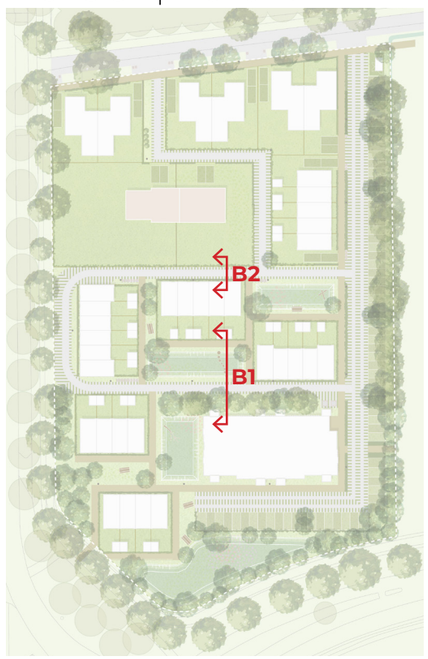


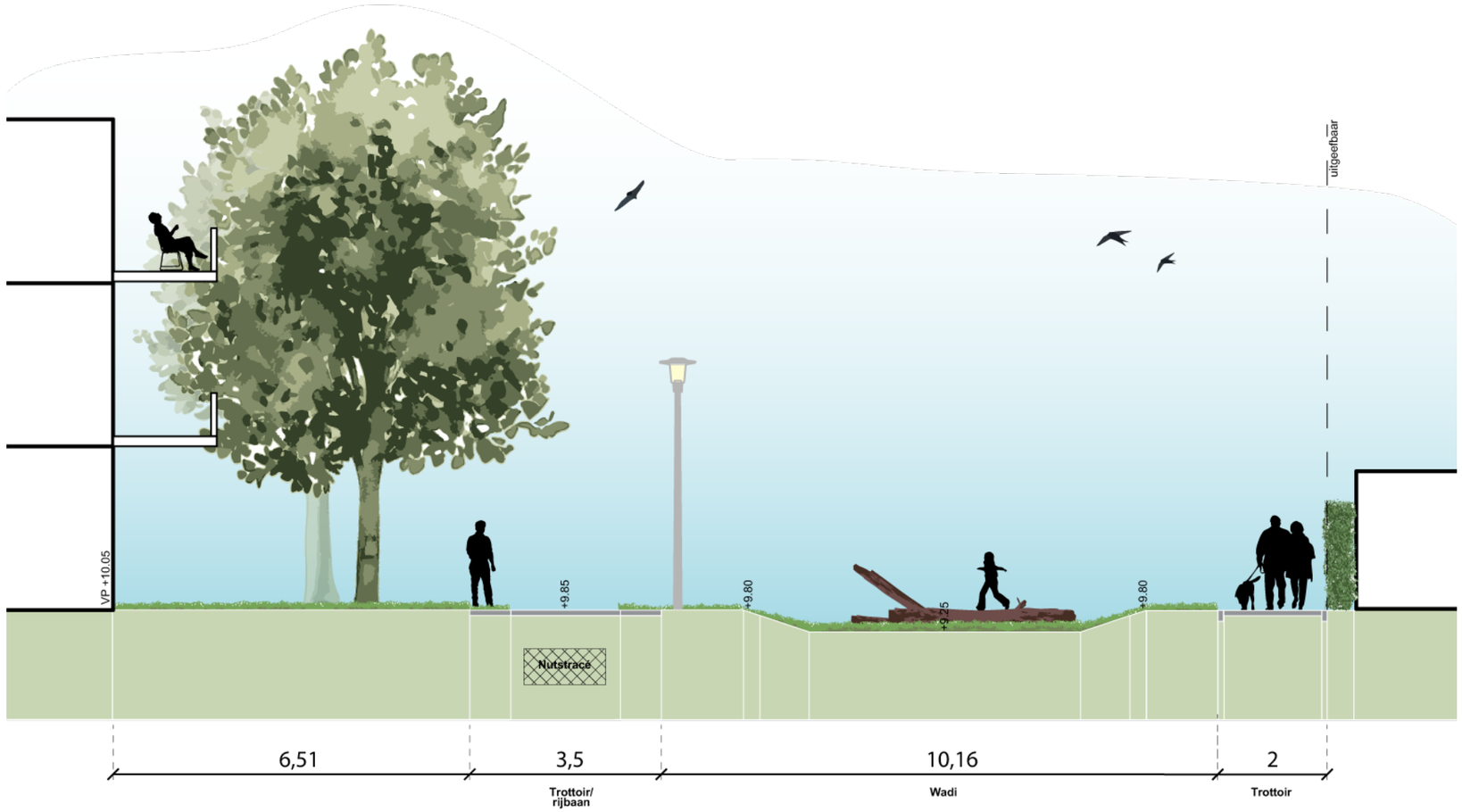


Profiel A1

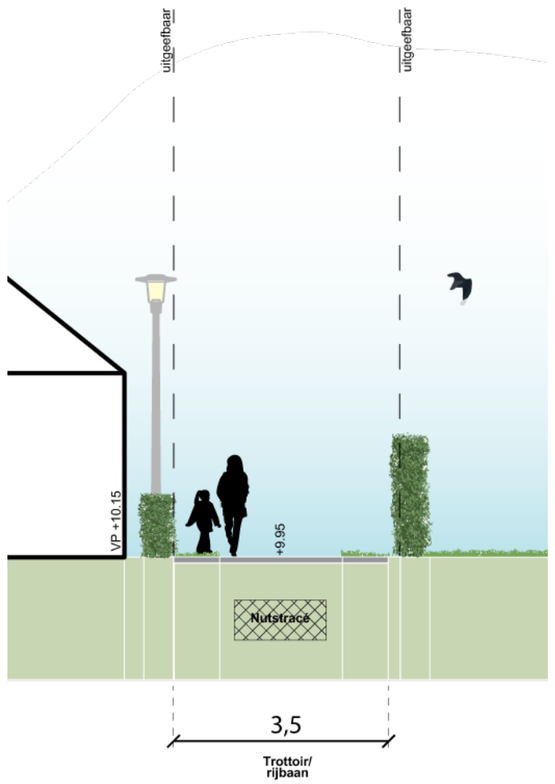


Profiel A2





Profiel B1



Profiel B2

TECHNISCHE PLANKAART |


VP +10.10
VP +10.15
VP +10.10
VP +10.20
VP +10.20
VP +10.05
VP +10.15
I13
0.4 m berging
0.5 m diep
47.23 m3 berging
VP +10.05
I13
0.4 m berging
0.5 m diep
58.43 m3 berging
VP +10.05
VP +10.05
I13
0.4 m berging
0.5 m diep
62.07 m3 berging
VP +10.00
I13
0.6 m berging
0.7 m diep
244.9 m3 berging
Roosenweg
Structuurweg

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw