

Vlagheide Schijndel

Inrichtingsplan

CONCEPT

04-08-2022

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Introductie

M. den Ouden & Zn. Holding B.V. heeft aan de Vlagheide een tweetal percelen in eigendom. Deze percelen, kadastraal bekend Schijndel, sectie P, nr. 67 en 68, worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. Deze percelen behoren tot een gebied dat is voorzien als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Dit voornemen is verankerd in de Structuurvisie Duin-Vlagheide en ruimtelijk verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan Duin-Vlagheide.

De bestaande bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan de Hermalen te Schijndel worden verplaatst naar de Vlagheide. Op deze locatie worden de bedrijfsactiviteiten voortgezet en is er ruimte voor verdere uitbreiding. Met deze beoogde ontwikkeling wordt de eerste stap gezet met de uitbreiding van het bedrijventerrein.

De structuurvisie (2010) en het beeldkwaliteitplan (2013) zijn op onderdelen gedateerd. Zowel in de structuurvisie als het beeldkwaliteitplan wordt uitgegaan van verplaatsing van het bestaande composteerbedrijf van Den Ouden aan de Vlagheide 6c te Schijndel. Verplaatsing van dit bedrijf is niet meer aan de orde. Daarnaast zijn er plannen om de recreatie in het gebied Vlagheide te versterken en de infrastructuur aan te passen. Hierbij wordt het MOB complex gehandhaafd. Tot nu toe is de ruimte voor het uitbreiden van bedrijventerreinen schaars en is het noodzakelijk de beschikbare ruimte intensiever te gebruiken zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit.

In dit rapport wordt een voorstel gedaan voor aanpassing van het beeldkwaliteitplan Duin-Vlagheide. Hoewel de toekomstige recreatieve en infrastructurele ontwikkelingen nog niet concreet zijn, wordt hier in het ontwerp rekening mee gehouden.

Structuurvisie Duin-Vlagheide | 2010

Structuurvisie Duin-Vlagheide

Met de Structuurvisie Bedrijventerreinen Schijndel (vastgesteld d.d. 10 november 2011) legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijven(terreinen) in Schijndel. Elk bedrijventerrein heeft een eigen karakteristiek en een eigen problematiek. De visies per bedrijventerrein zijn tot stand gekomen door de principes van de hoofdlijnen van beleid toe te passen op de problematiek van de individuele locaties. De beleidsuitgangspunten die voor individuele bedrijventerreinen gemaakt worden (Duin-Vlagheide, deelgebied I februari 2015) hangen met elkaar samen en hebben ook effect op elkaar. Voor alle terreinen geldt dat parkeren en laden en lossen aandacht vragen en in principe altijd op eigen terrein plaatsvinden.

Uitbreiding bedrijventerrein

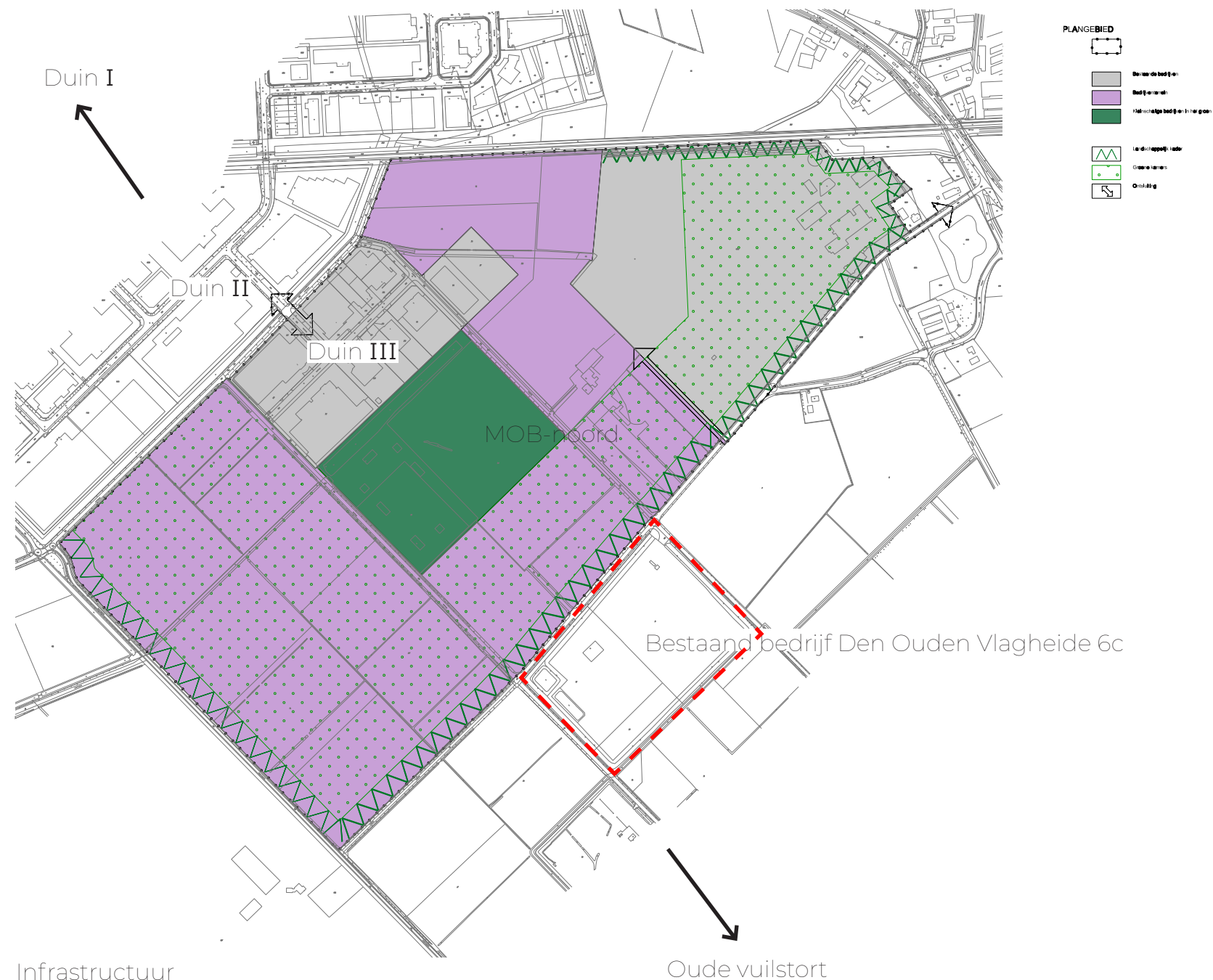
Volgens het onderzoek "bedrijventerreinen in Meierijstad" is er een tekort aan bedrijfsruimte. Op 4 november '21 is door de gemeenteraad besloten om - afhankelijk van behoefte - 22 tot 45 ha extra bedrijfsgrond uit te geven, met name bedoeld voor uitbreiding en vestiging van lokaal gewortelde ondernemingen.

Recreatie Vlagheide

Tenzuidenvanhetbestaandecomposteringsbedrijf ligt de recreatie. De oude vuilstort wordt een toeristische trekpleister, waar men kan fietsen, wandelen en spelen.

Den Ouden

De grond ten Noordwesten van het composteringsbedrijf is ook eigendom van Den Ouden. Hier vindt een uitbreiding plaats van het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Het huidige composteringsbedrijf blijft behouden. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast.



Infrastructuur

De infrastructuur van het bestaande bedrijventerrein sluit aan op de huidige verkeersdruk van Vlagheide. Bij de uitbreiding van het nieuwe bedrijventerrein en de recreatieve ontwikkelingen neemt de verkeersdruk toe. Er is een voornemen voor infrastructurele ingrepen aan de Vlagheide, vanwege de verkeersveiligheid en de recreatieve ontwikkelingen.

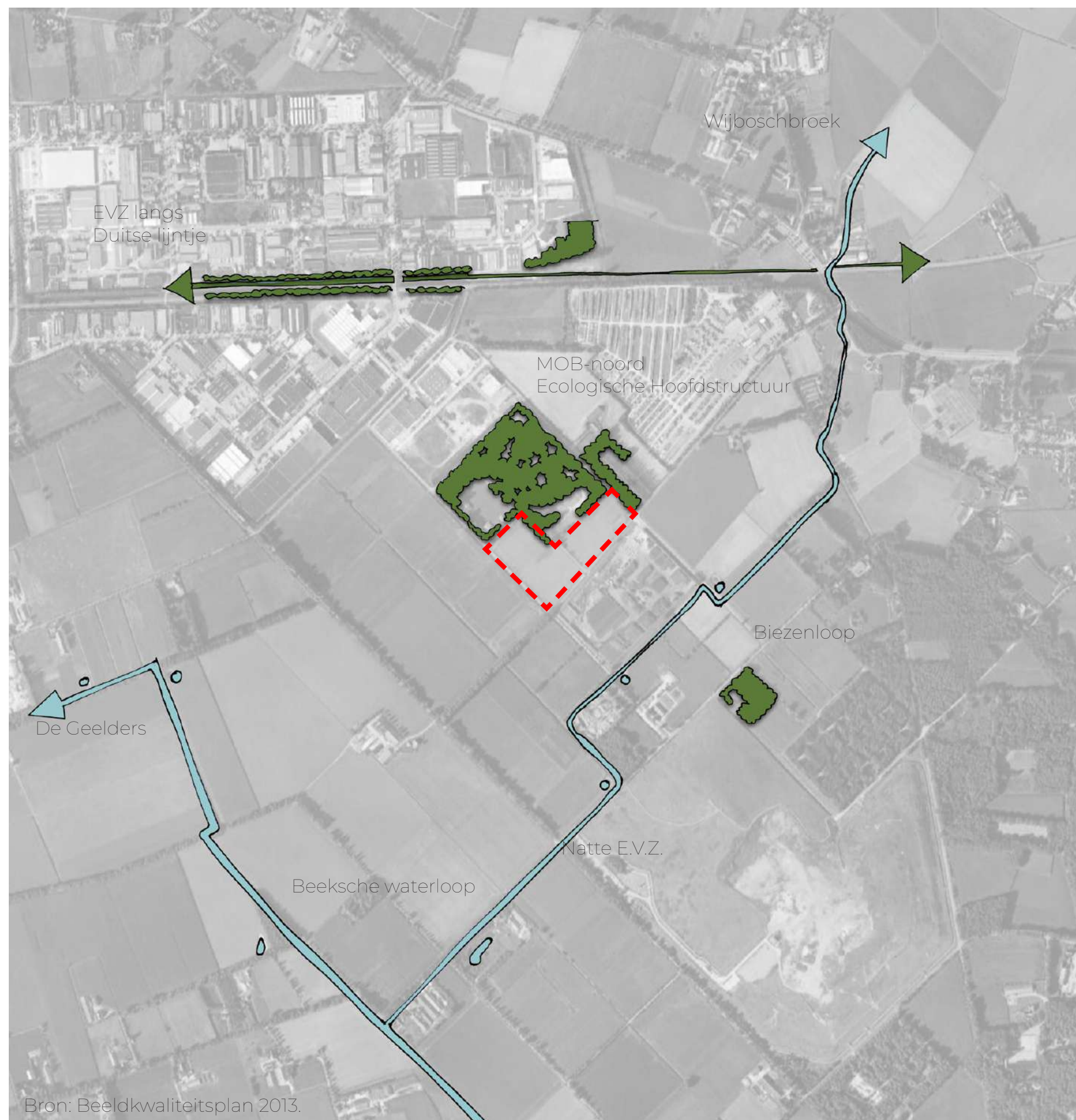
Huidig plangebied



In tegenstelling tot de structuurvisie wordt het MOB-complex niet als bedrijventerrein uitgegeven en zal het bestaande bedrijf Vlagheide 6c niet verplaatsen

Het plangebied bevindt zich tussen de stroomdalen van de Dommel en de Aa op een voormalige heideontginning. Met uitzondering van het aangrenzende bos op het MOB-noord-complex, maakt het plangebied geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Toch heeft het gebied met zijn open heidegronden, lanen en watergangen een belangrijke betekenis als leefgebied voor vogels, amfibieën en de das. Daarnaast speelt het 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 de 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.

Er zullen geen ingrepen binnen het NNB plaatsvinden. De huidige natuurwaarden zullen dan ook niet aangetast worden. Ook zal er geen areaal van het NNB verloren gaan. Wel kunnen er externe effecten als gevolg van de activiteiten op de onderzoekslocatie van invloed zijn op de huidige natuurwaarden van het NNB. In de planvorming wordt hier rekening mee gehouden. Ook de aanwezigheid van de dasen maatregelen om verstoringen zo veel mogelijk te voorkomen, worden in de plannen meegenomen.



Bron: Beeldkwaliteitsplan 2013.

Inventarisatie | Water

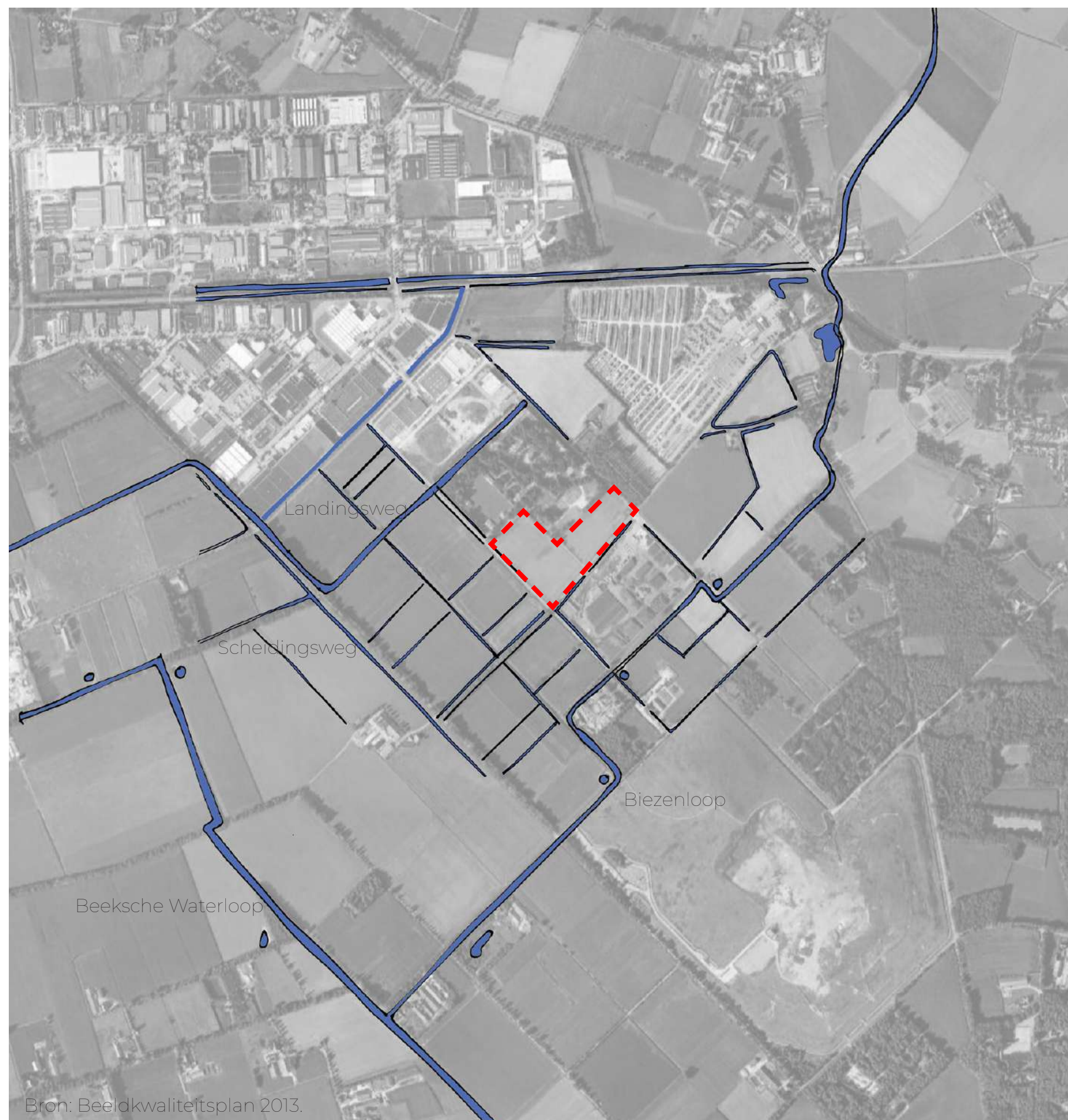
De belangrijkste watergangen buiten het plangebied zijn de Beeksche Waterloop en de Biezenloop. Langs het plangebied lopen twee brede watergangen, parallel aan de Landingsweg (ten noorden van plangebied) en in het verlengde van de Scheidingsweg (ten noorden van het MOB-noord-complex). Dwars daarop liggen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



Watergang parallel aan de Landingsweg

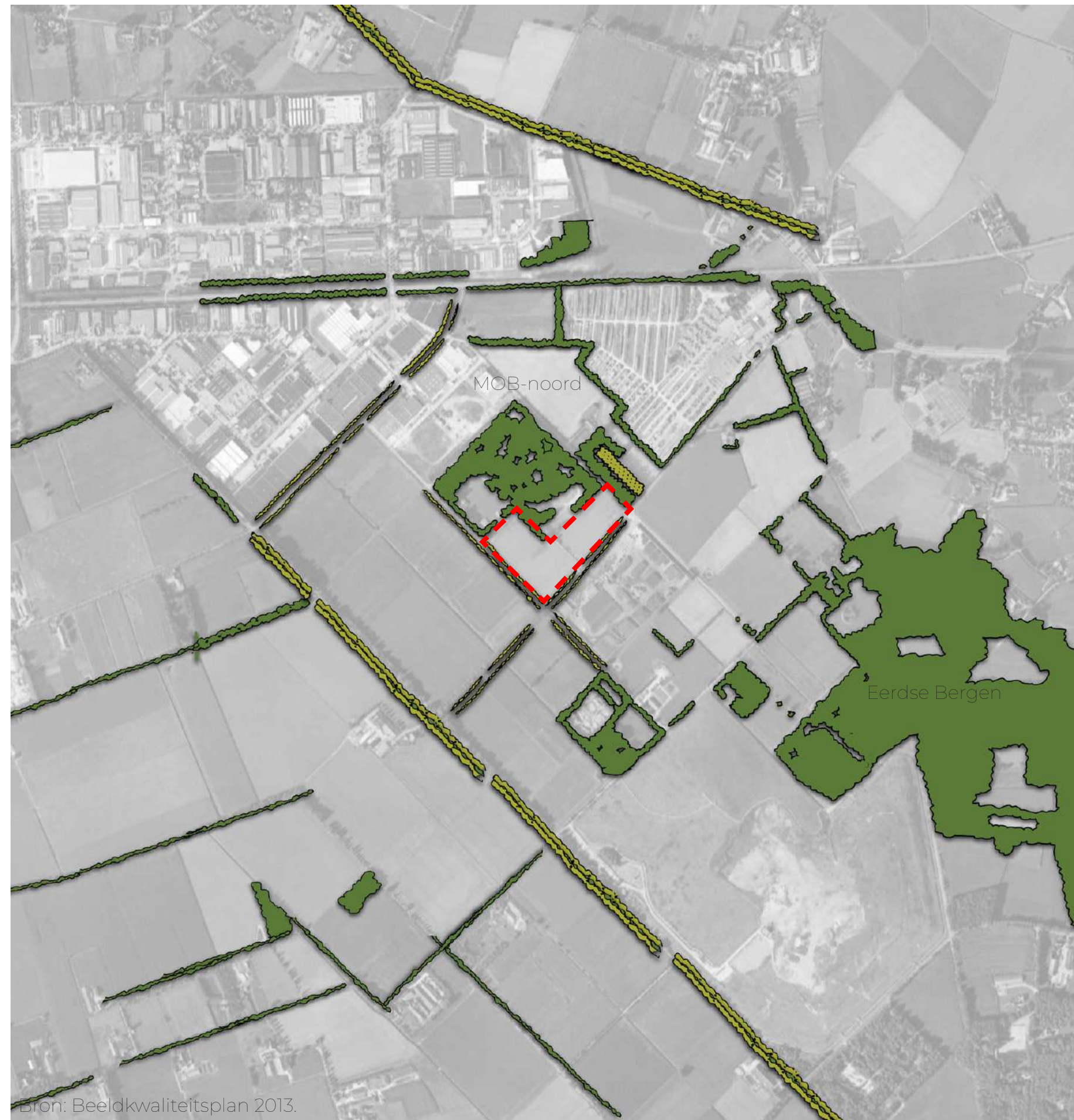


Watergang in het verlengde van de Scheidingsweg



Bron: Beeldkwaliteitsplan 2013.

De belangrijkste boscomplexen zijn de Eerdse Bergen en het MOB-noord-terrein, dit zijn 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.



Bron: Beeldkwaliteitsplan 2013.



De situatie vanuit het beeldkwaliteitsplan 2013 met in rood de nieuwe percelen van Den Ouden.



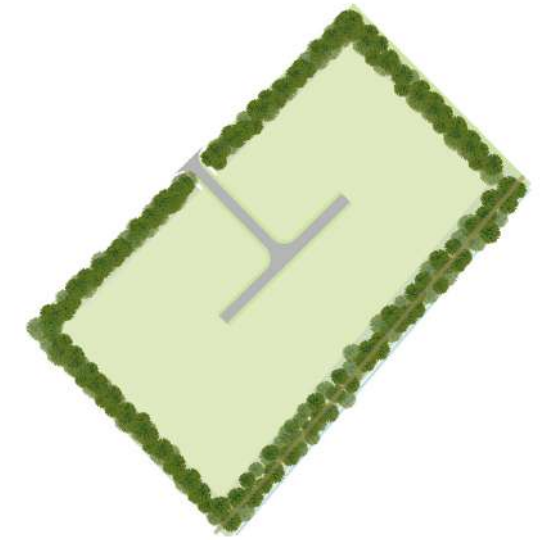
Duurzame afronding

Volgens de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan uit 2013 zou een deel van het MOB-noord-complex worden ontwikkeld tot groene kamer. Het composteringsbedrijf van Den Ouden zou verplaatsen naar een andere locatie. Dit is nu niet meer het geval. Bedrijventerrein Duin-Vlagheide wordt uitgebreid, het MOB-complex blijft behouden en het bestaande bedrijf wordt niet verplaatst.



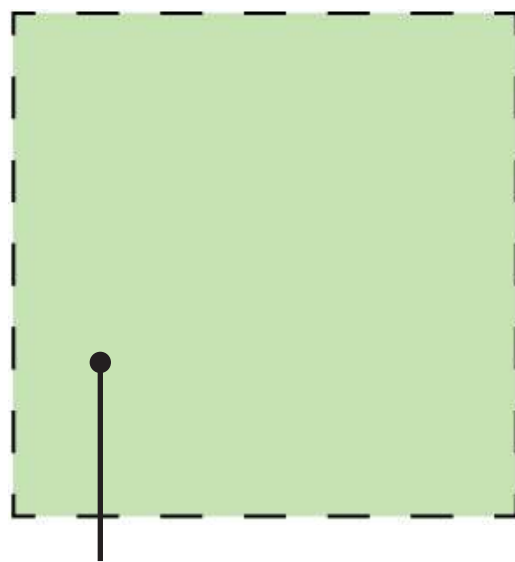
Groene kamers

Grote open ruimten omzoomd door forse houtsingels. De rand van de kamers is 20m (duurzame afronding) of 15m breed (afronding).

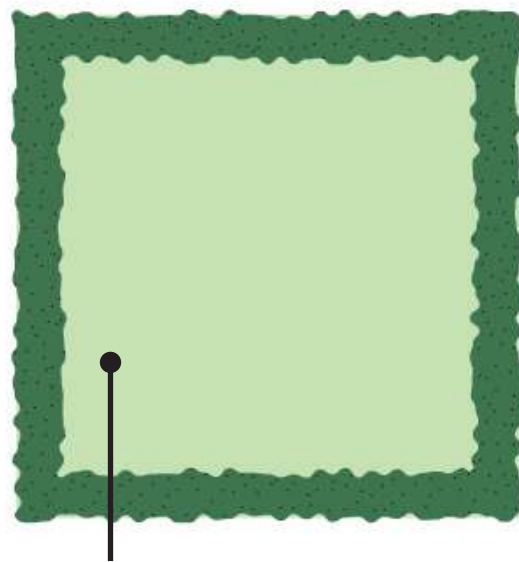


Houtsingel van 15m aan de buitenrand, 20m langs Vlagheide

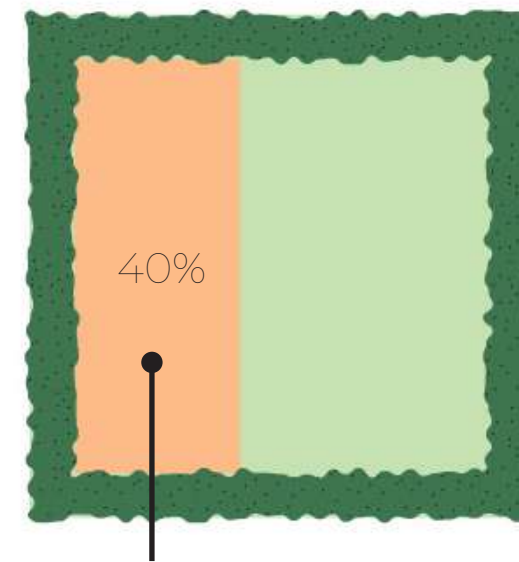
Verkavelingsprincipe



Kavel



Bouwvlak met groene randen



Bebouwingspercentage

Aanpassingen beeldkwaliteitplan



Volgens de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan uit 2013, zou een deel van het MOB-noord-complex worden ontwikkeld tot groene kamer. Het plan was dat het composteringsbedrijf van Den Ouden zou verplaatsen naar een andere locatie. Dit is nu niet meer het geval. Het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide wordt uitgebreid. De uitbreiding wordt zo ontwikkeld dat het MOB-complex geheel kan worden behouden. Dit om zijn natuurlijke waarde en het Natuurwaarde en Natuur Netwerk Nederland in stand te houden.



Om het zicht op de uitbreiding van het bedrijventerrein af te screenen, wordt de de uitbreiding ingepast binnen een groene kamer.



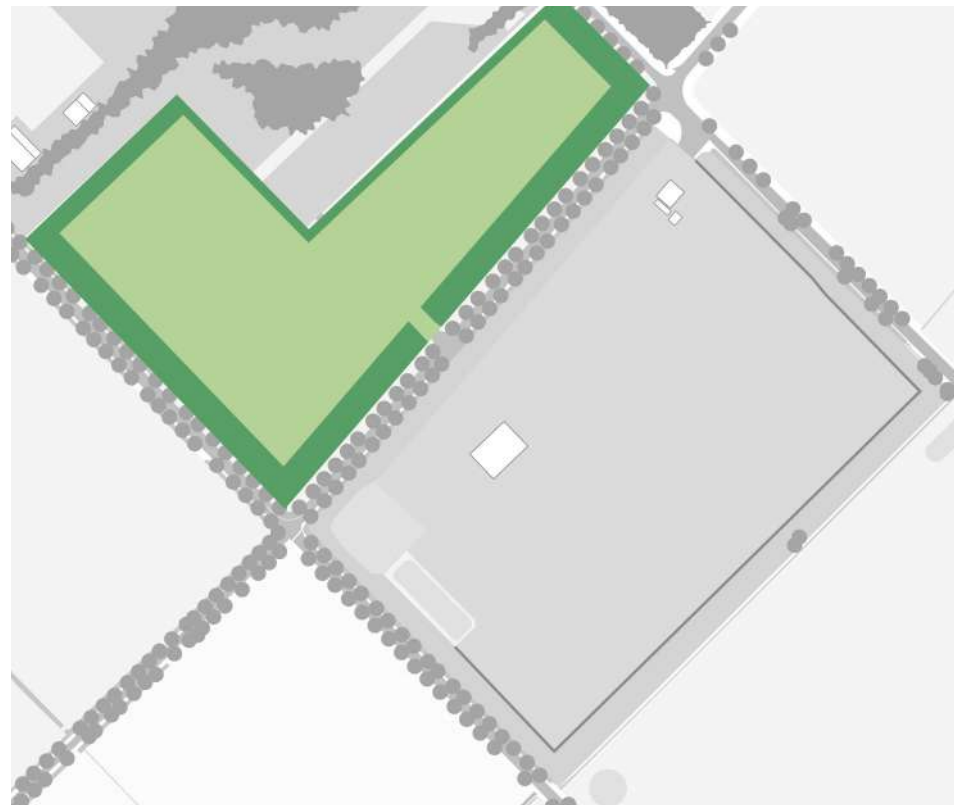
Door het aanplanten van de randen ontstaat er een orthogonale structuur die van buitenaf als één geheel wordt ervaren. Dit sluit aan bij het beeldkwaliteitplan van Duin I en Duin II

Groenstructuur



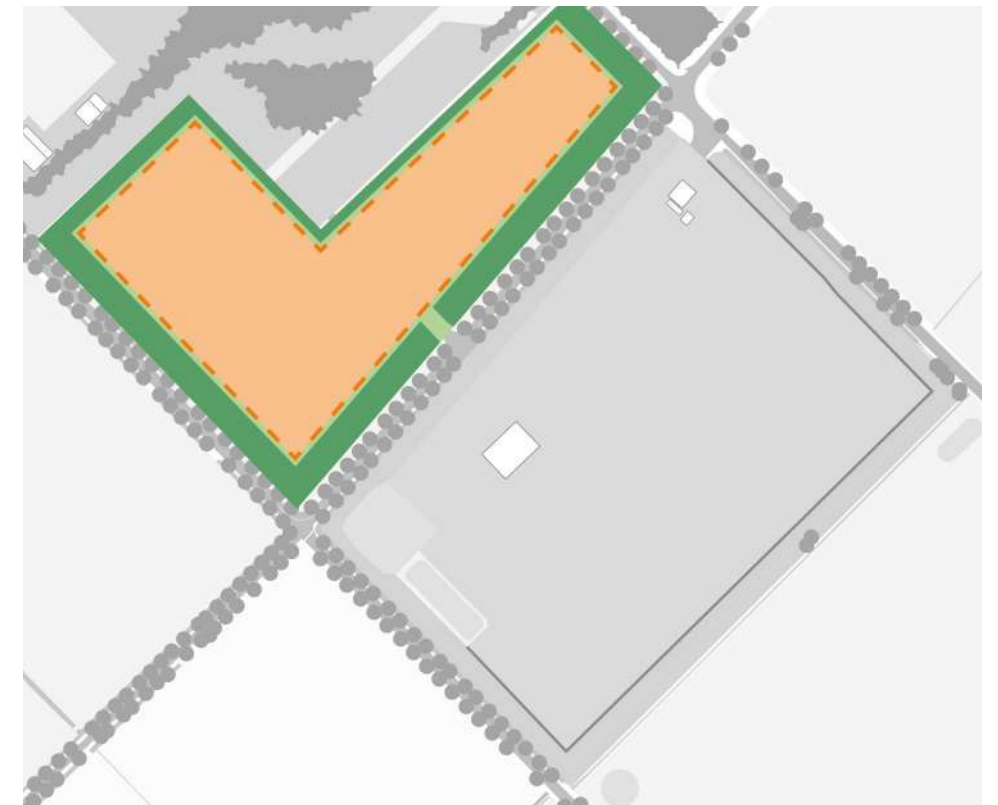
De groenstructuur heeft een wisselende maat om de bedrijvigheid af te schermen van het omliggende gebied. Aan de noordoost- en zuidwestzijde betreft de groenbuffer een zone van 15 meter. De groenbuffer aan Vlagheide is 15 meter breed. Hier is rekening gehouden met de toekomstige verbreding van de bestaande infrastructuur, waardoor een bredere groenzone later deels weer verwijderd zou moeten worden. Door de aanwezigheid van het MOB-complex ontstaat er aan de noordzijde al een groenbuffer, daar is gekozen voor een wisselende maat van 5 of 10 meter.

Bestemmingsvlak bedrijventerrein



Het bestemmingsvlak is de resterende ruimte en dient als zoekgebied voor de bebouwing.

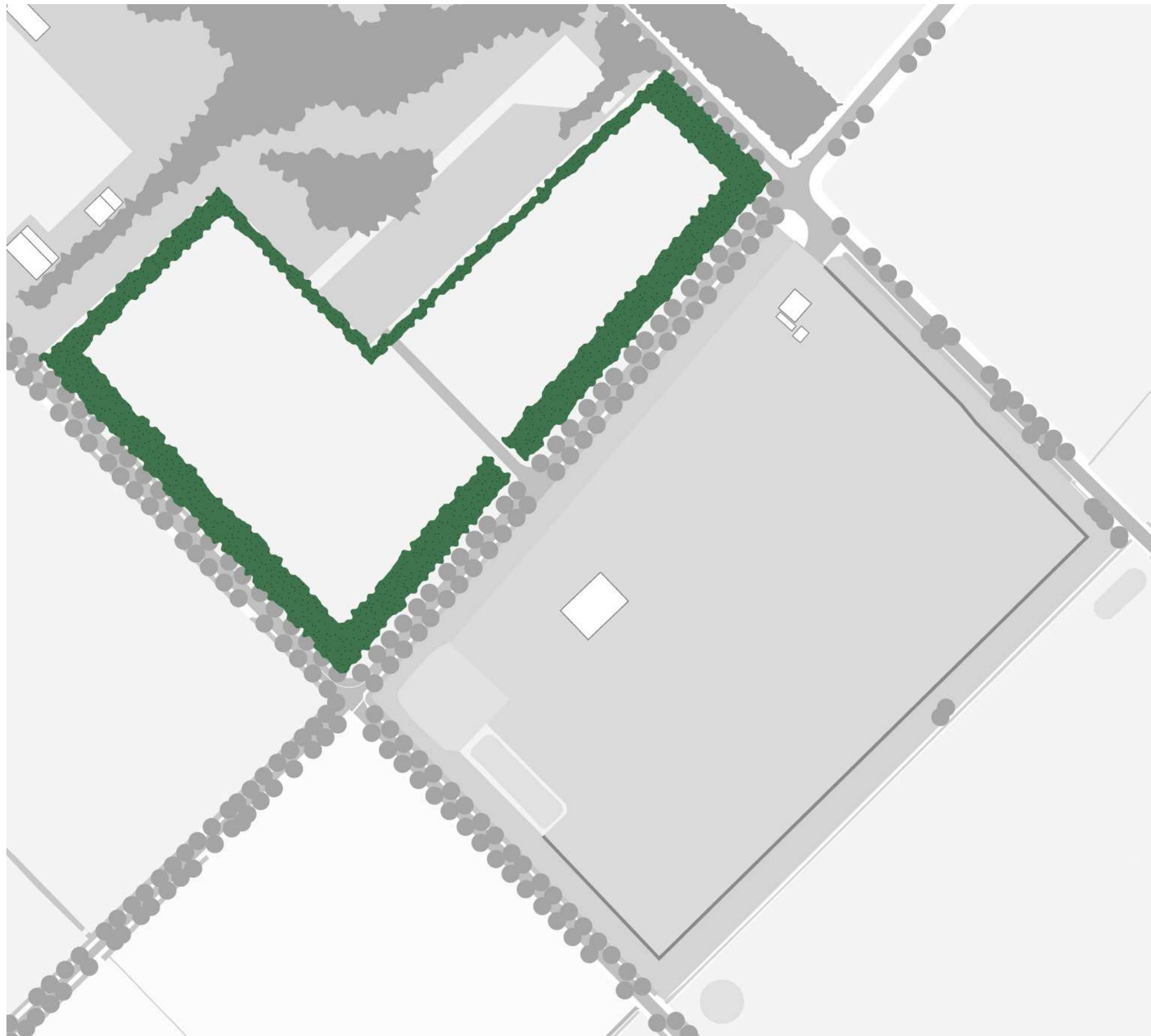
Bebouwingspercentage



Het bebouwingspercentage is met de gemeente afgestemd op maximaal 50%. Daarbij is gezocht naar een juiste verhouding tussen bebouwing en open ruimte binnen de landschappelijke inpassing.



- Legenda
- Houtsingel
 - Gras
 - Gevelgroen
 - Dakgroen
 - Verharding
 - Bebouwing
 - Zonnepanelen
 - Ontsluiting



Beplantingstypen

Er wordt ingezet op inheemse beplanting met een hoge ecologische waarde. Een klein deel van deze beplanting is wintergroen.



Acer campestre



Betula pendula



Crataegus monogyna



Corylus avellana



Ligustrum vulgare



Populus tremula



Prunus avium



Prunus spinosa



Quercus robur



Rhamnus frangula



Sorbus aucuparia



Gevelgroen



Hedera helix



Hedera hibernica



Parthenocissus quinquefolia



Parthenocissus tricuspidata



Gevelgroen A2, Vught

Bevestiging



Afstandhouders



Gaasmat

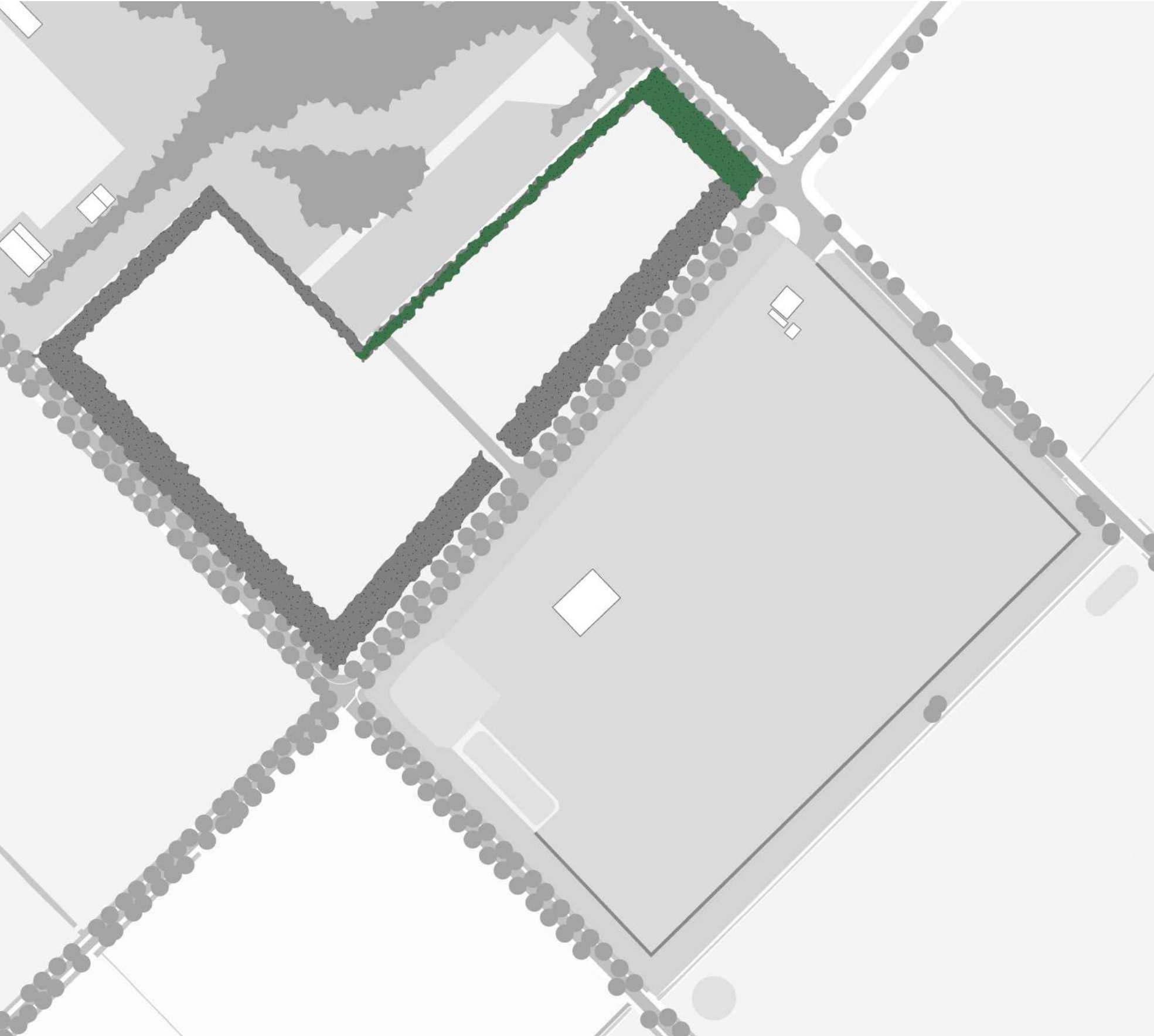
Dakgroen



Prairiegras



Mos/sedum



Bepantingstypen



Corylus avellana



Crataegus laevigata



Crataegus monogyna



Fagus sylvatica



Mespilus germanica



Prunus padus



Prunus spinosa



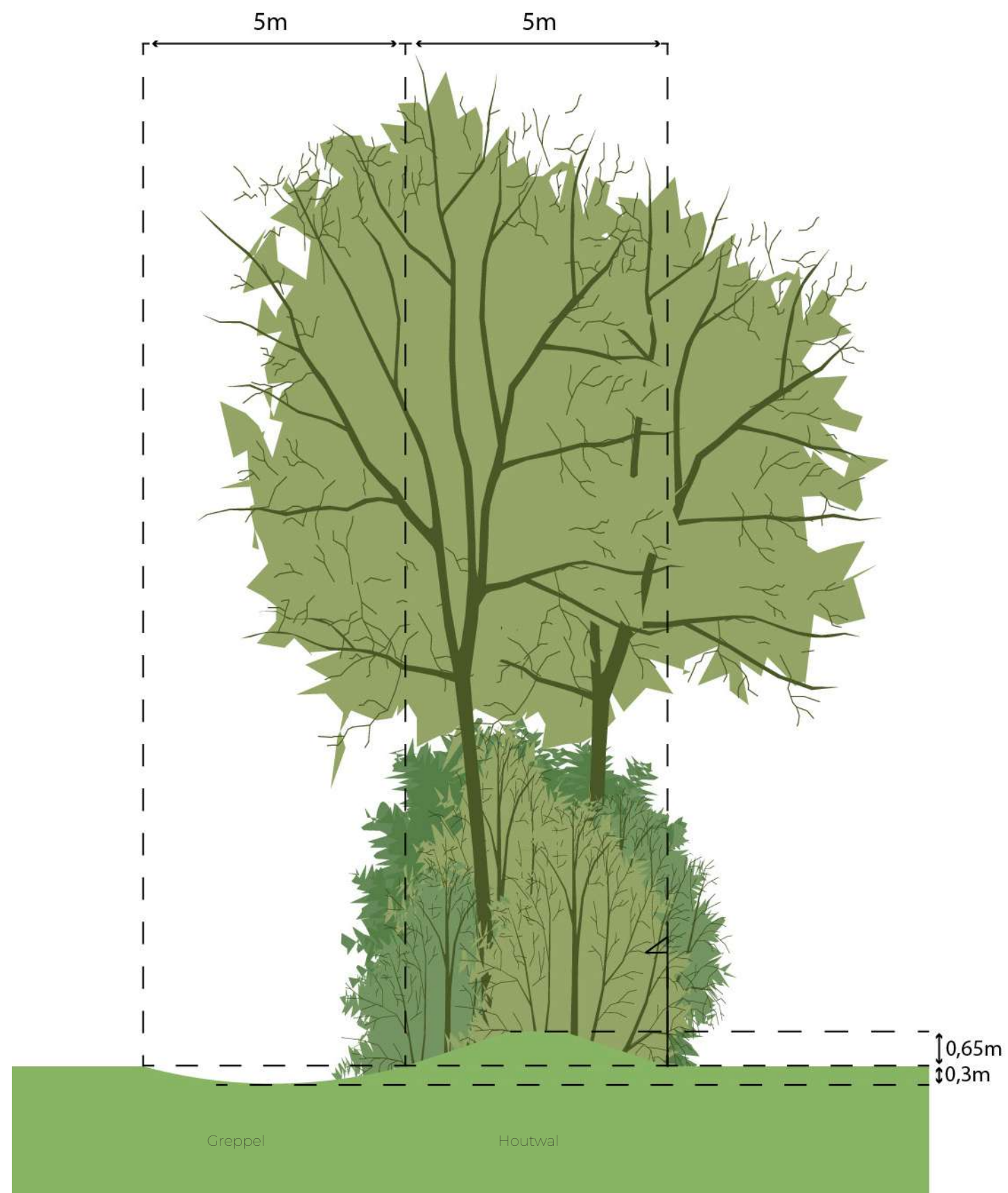
Quercus robur (max 10%)



Rosa canina



Sorbus aucuparia

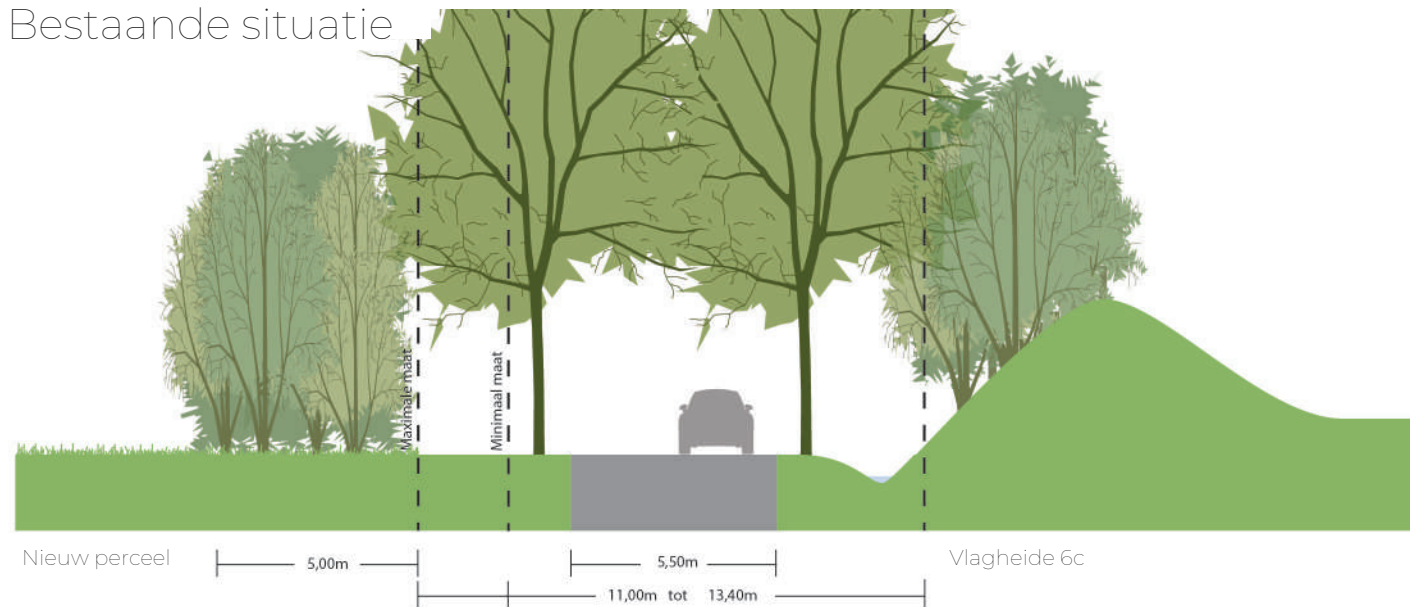


Ter compensatie van het leefgebied van de das wordt een houtwal ingericht met inheems plantmateriaal.

De houtwal wordt aangeplant in driehoeksverband met 2 à 3 stuks per vierkante meter.

De houtwal kan zich ontwikkelen tot robuuste uitgegroeide struiken die besdragend zijn. Om de struiken vitaal te houden moeten ze om de 6-8 jaar bij de grond afgezet worden (10 – 15 cm boven maaiveld) zodat de stronk opnieuw uitgroeit. Dit moet gefaseerd plaatsvinden zodat geen kaalslag plaatsvindt in het gebied.

Bestaande situatie



Deze profielen laten de Vlagheide zien tussen het bestaande bedrijf Vlagheide 6c en het nieuwe perceel. Naast de bestaande situatie worden er 3 varianten voor de toekomstige inrichting voorgesteld: een rijbaan van 7 meter en 2 varianten met een rijbaan van 15,60 meter. De varianten scheppen een beeld van de mogelijkheden en bijbehorende consequenties.

Rijbaan van 7 meter

Het profiel bevat een gemengde rijbaan en past binnen de huidige eigendomsgrenzen. Aan de zijde van het nieuwe perceel wordt een bomenrij verwijderd om ruimte vrij te maken om de rijbaan van 7 meter te verwezenlijken.

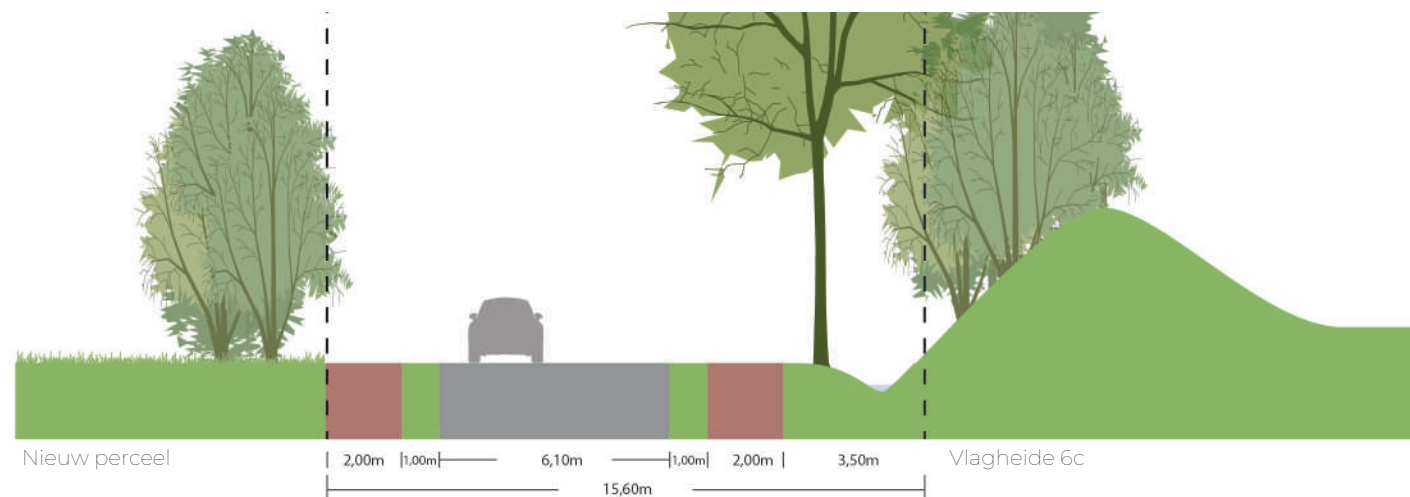
Rijbaan van 7 meter inclusief fietssuggestiestroken



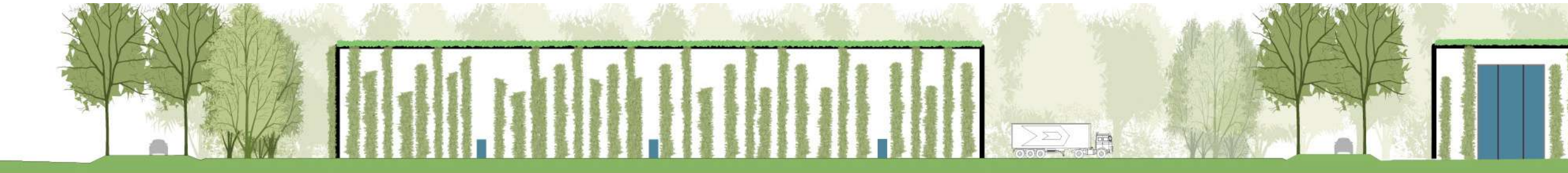
Rijbaan van 15,60 meter

Het profiel bevat gescheiden rijbanen voor gemotoriseerd en fietsverkeer. De rijbaan heeft een minimale breedte van 5,80m bij een 50km/u weg. Rekening houdend met het vrachtverkeer is er gekozen voor 6,10m. De minimale breedte van een enkelzijdig fietspad is 2,00m.

Rijbaan van 15,60 meter inclusief 2 fietsstroken

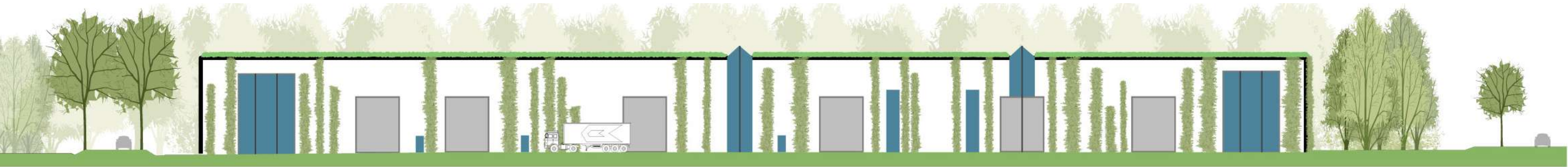


De invulling van de bebouwing is gebaseerd op de vogelvluchtreferentie en heeft de maximale hoogte van 12meter



AA

AA'



BB

BB'



