An aerial photograph showing a rural landscape. A multi-lane highway runs horizontally across the middle. To the right of the highway, a river flows. Further right, there is a large industrial or commercial site with several large buildings and parking lots. The surrounding area is dominated by green and brown agricultural fields. A small village or residential area is visible to the right of the industrial site. The sky is not visible, and the overall scene is captured from a high angle.

CONCEPT Gebiedsvisie uitbreiding bedrijventerrein
SCHELLUINEN-WEST

Plangebied



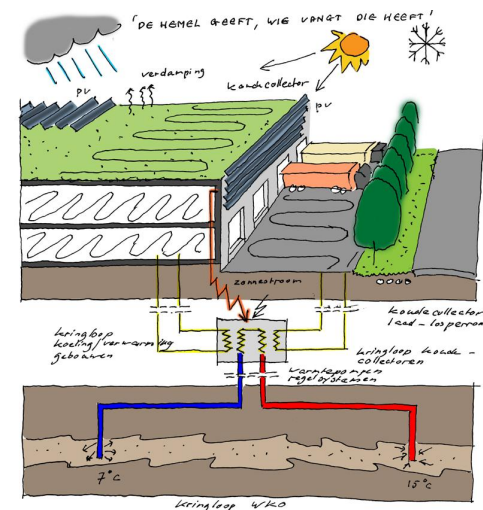
Situatietekening

Uitbreiding bedrijventerrein Schelluinen-west

Schaal: 1:2000
Gelek.: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Datum: 21-03-2022

Kansen voor verduurzaming

- Mogelijkheden voor circulariteit
- Klimaatadaptief, natuurinclusief en hittebestendige inrichting
- Energieopwekking, -opslag of -uitwisseling
- (Deel)mobiliteit
- Collectieve voorzieningen



Opnemen bestaande landschapselementen

Isolatie
Nestelplaatsen voor vogels

Recreatie

Imago
Vlinderplanten

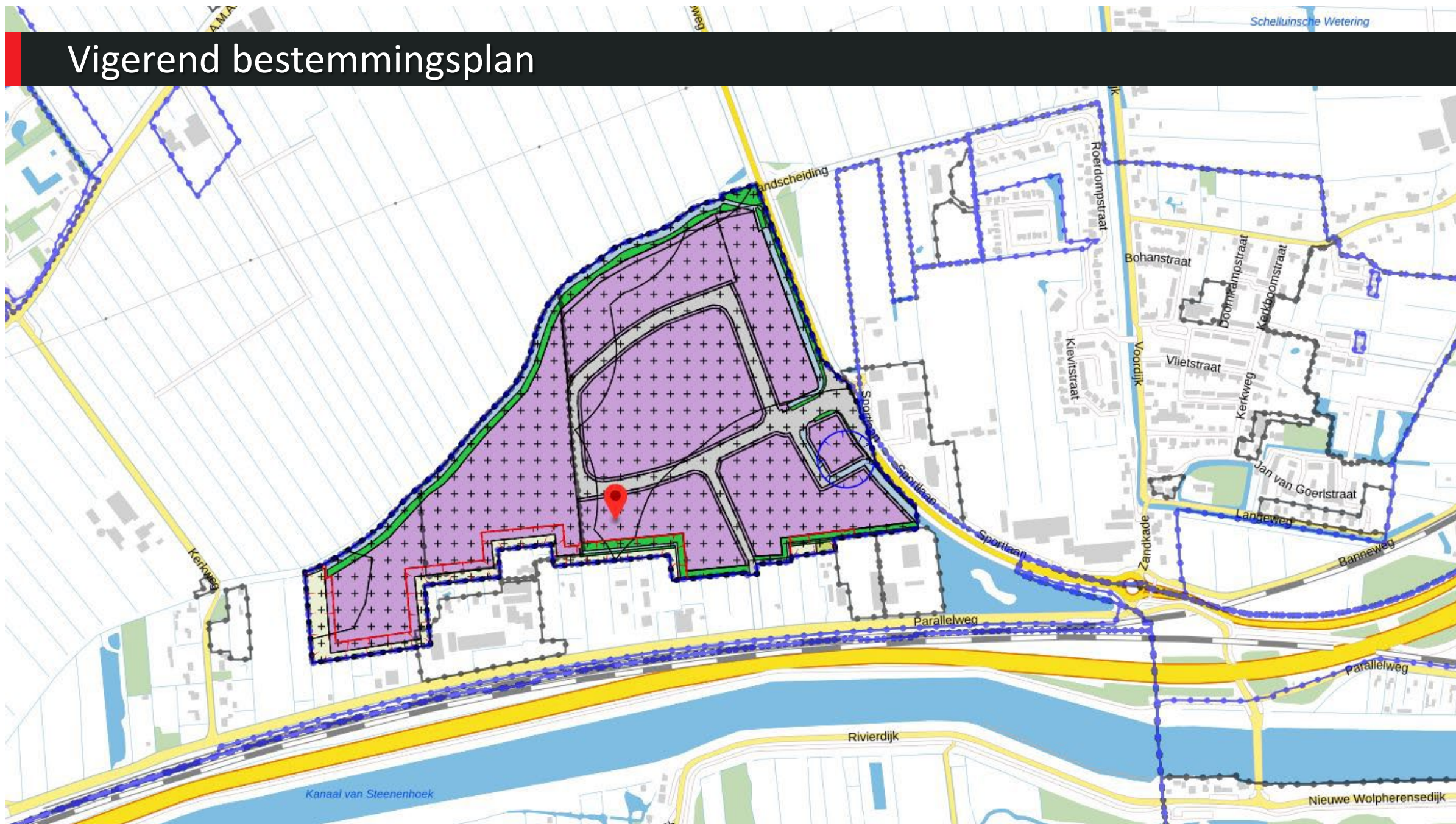
Waterzuivering

Leefgebied voor moerasvogels

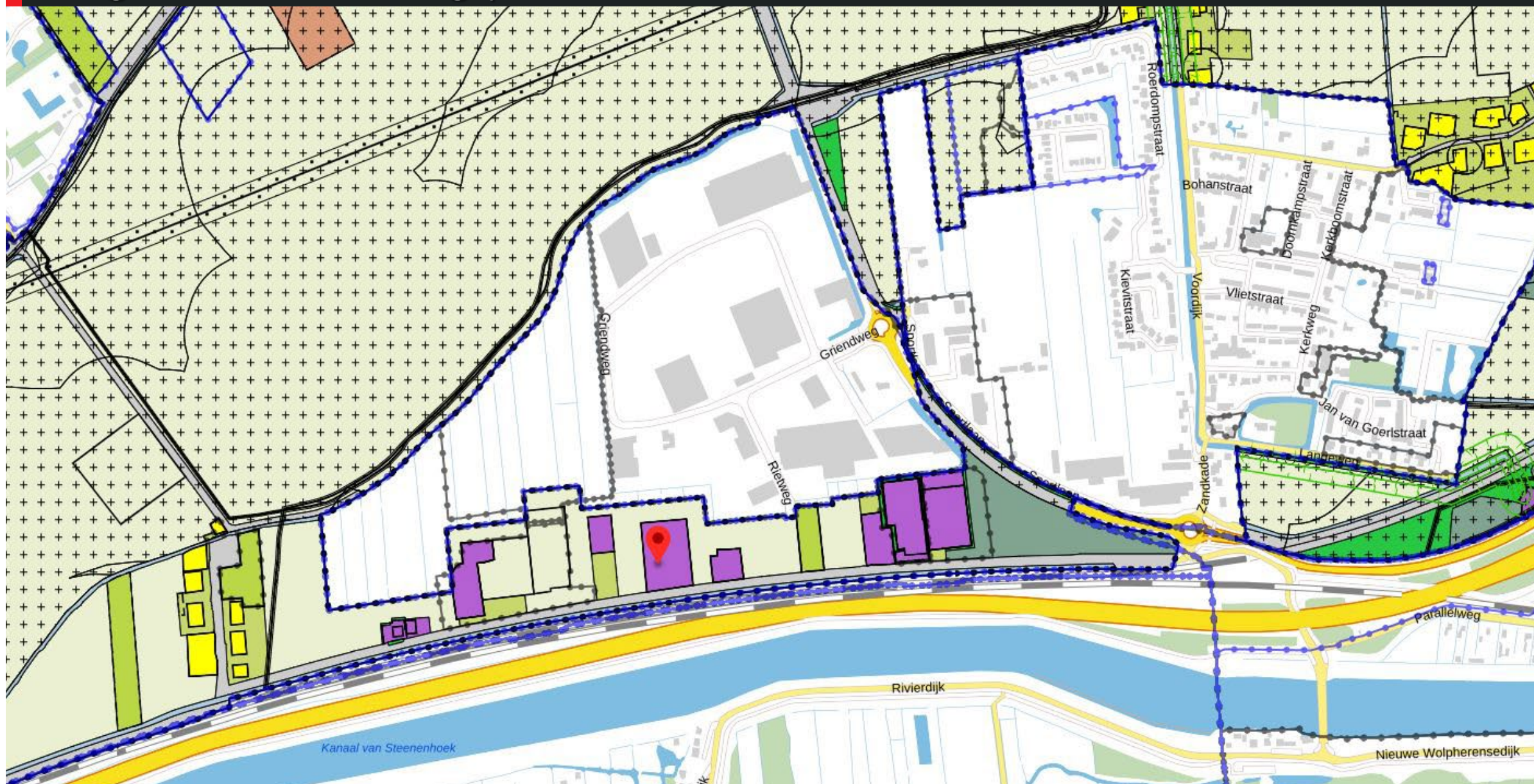
Waterbuffering

Leefgebied voor amfibieën

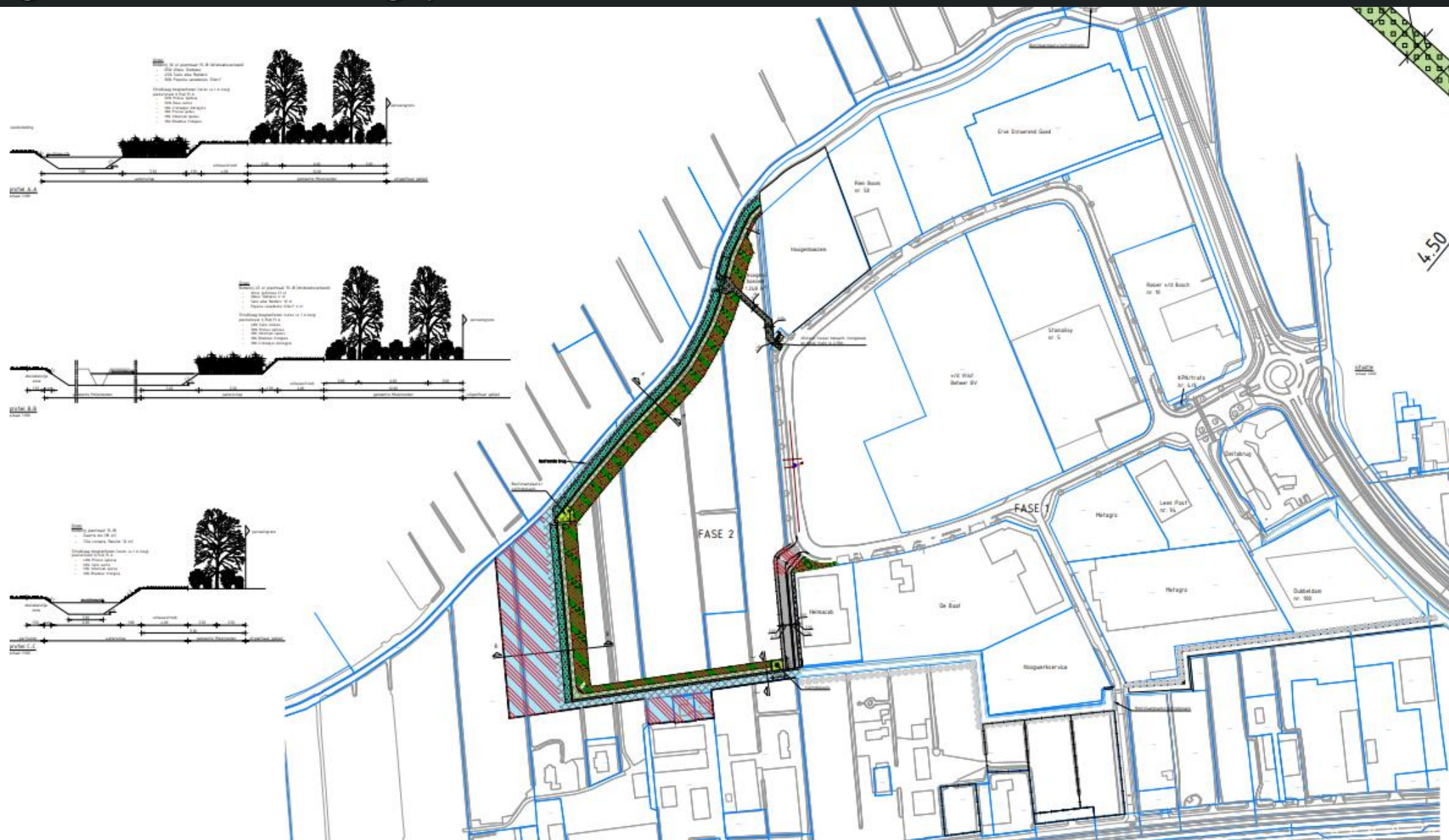
Vigerend bestemmingsplan



Vigerend bestemmingsplan



Vigerend bestemmingsplan



Bestaande situatie

Griendweg

- Profiel ca. 16,5 meter, inclusief vrijliggend fietspad.
- Minimale ruimte voor bomen of groene bermen.



Bestaande situatie

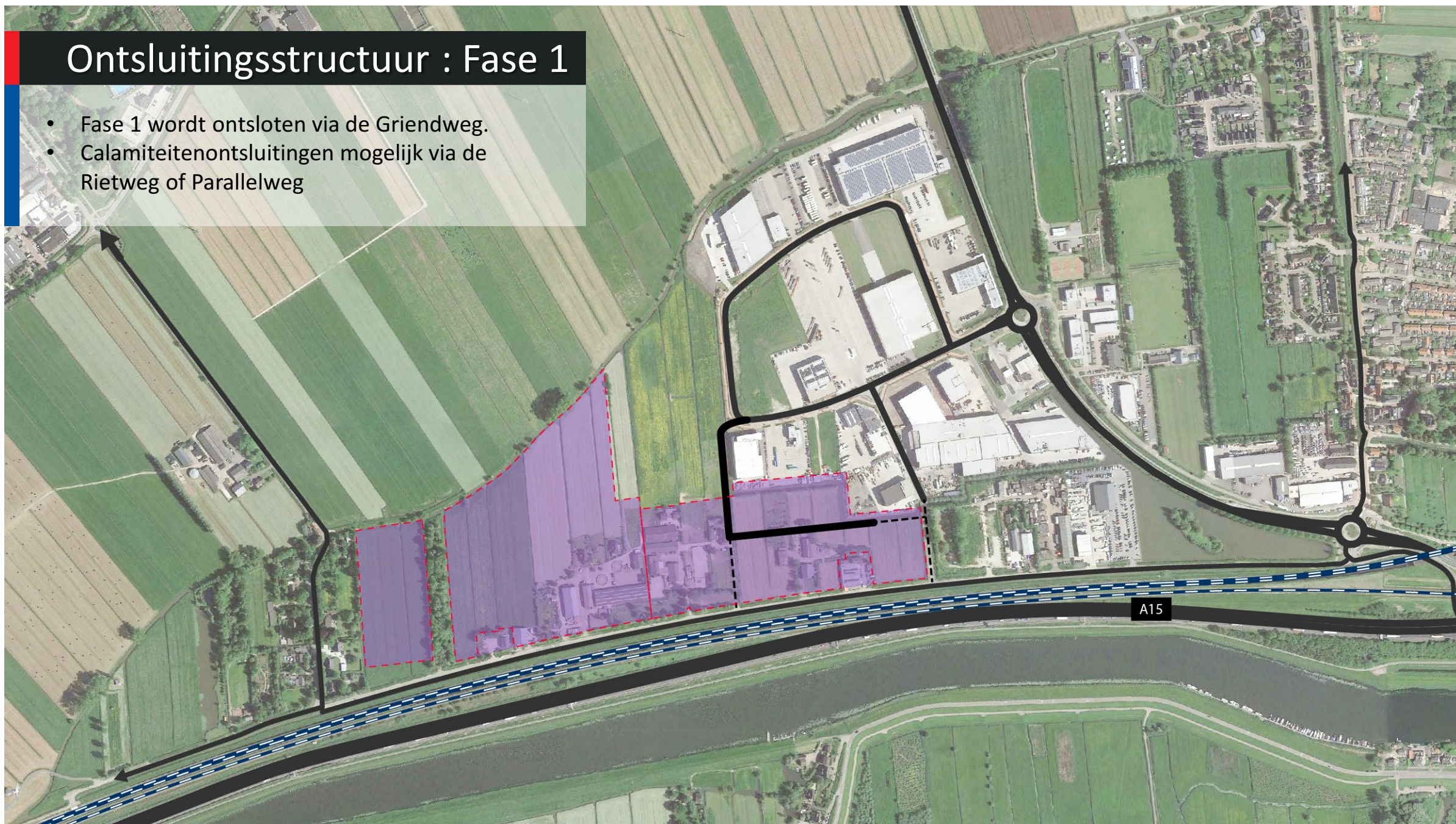
Parallelweg

- Bestemmingsverkeer.
- Afwisselend beeld langs de parallelweg.
- Aan één zijde spoorlijn en gedeeltelijk een geluidsscherm.



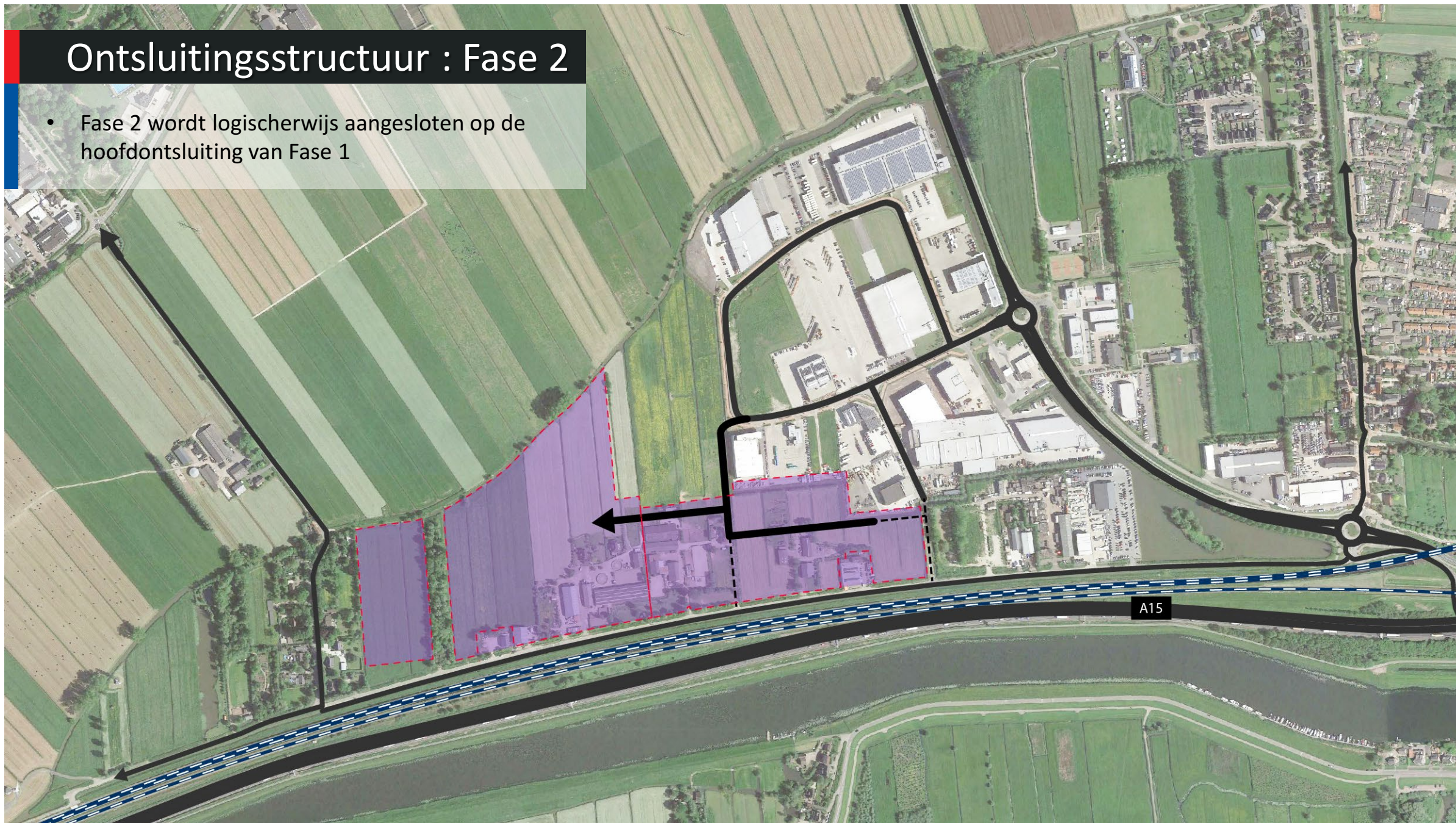
Ontsluitingsstructuur : Fase 1

- Fase 1 wordt ontsloten via de Griendweg.
- Calamiteitenontsluitingen mogelijk via de Rietweg of Parallelweg



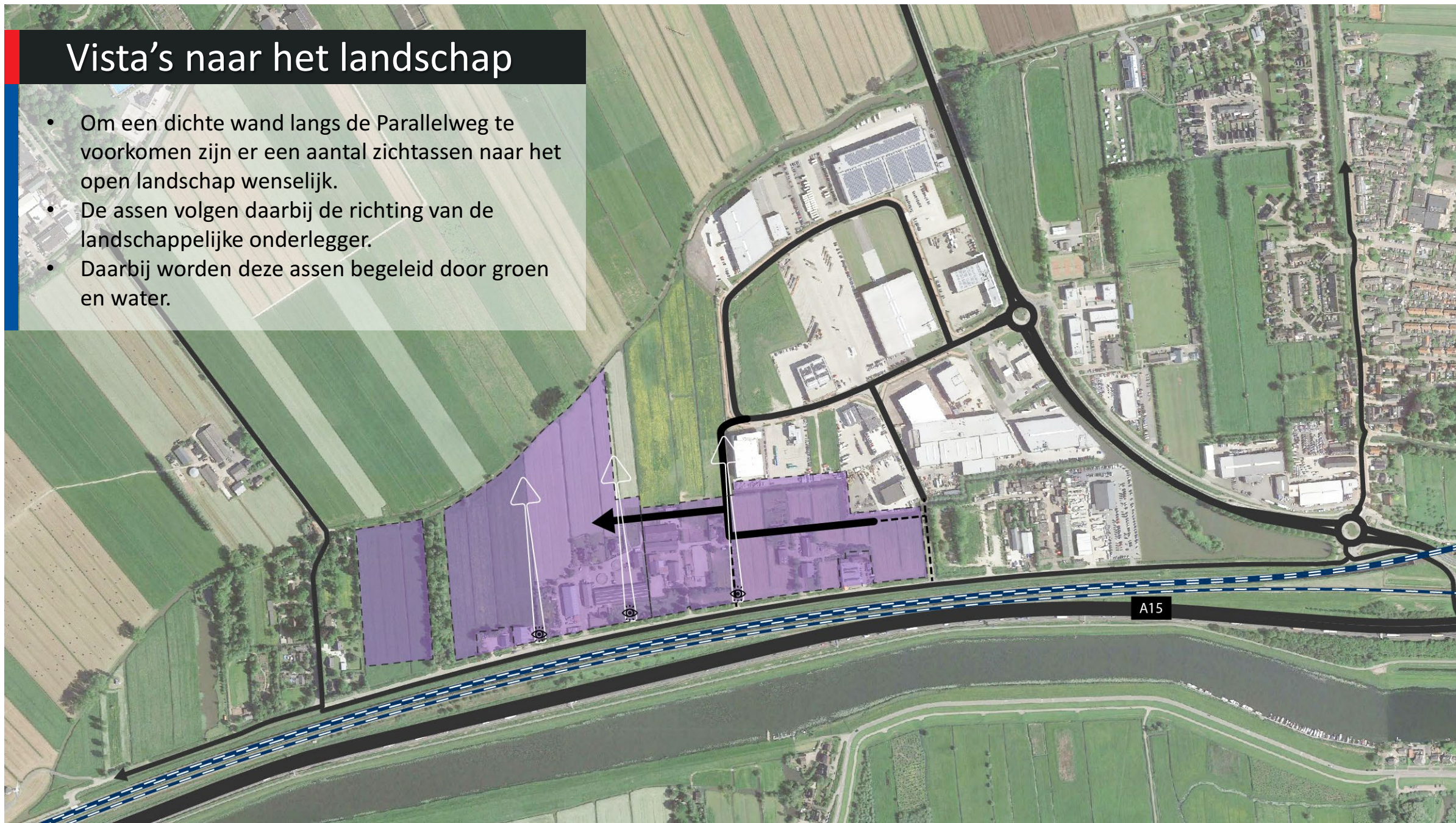
Ontsluitingsstructuur : Fase 2

- Fase 2 wordt logischerwijs aangesloten op de hoofdontsluiting van Fase 1



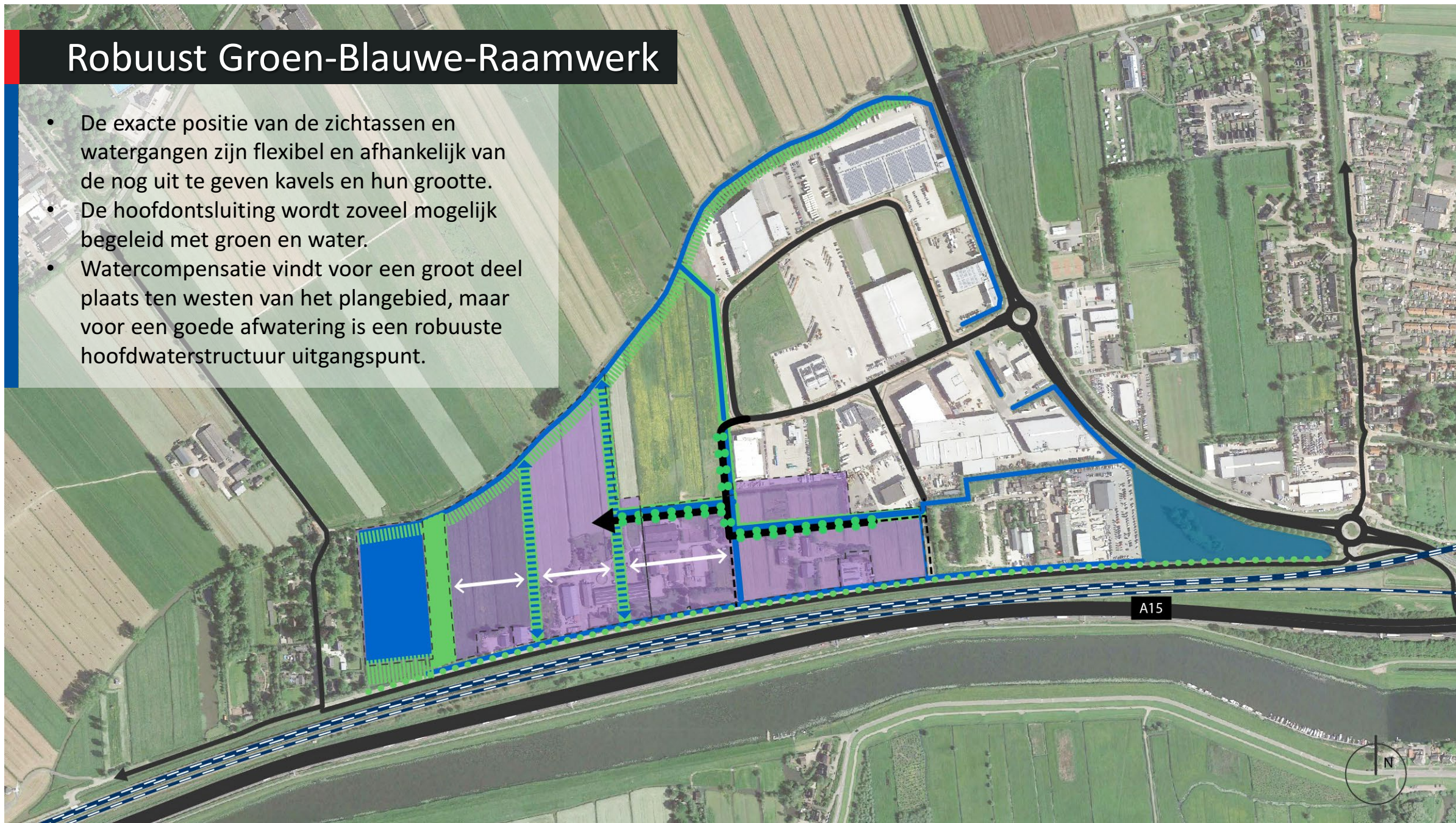
Vista's naar het landschap

- Om een dichte wand langs de Parallelweg te voorkomen zijn er een aantal zichtassen naar het open landschap wenselijk.
- De assen volgen daarbij de richting van de landschappelijke onderlegger.
- Daarbij worden deze assen begeleid door groen en water.



Robuust Groen-Blauwe-Raamwerk

- De exacte positie van de zichtassen en watergangen zijn flexibel en afhankelijk van de nog uit te geven kavels en hun grootte.
- De hoofdontsluiting wordt zoveel mogelijk begeleid met groen en water.
- Watercompensatie vindt voor een groot deel plaats ten westen van het plangebied, maar voor een goede afwatering is een robuuste hoofdwaterstructuur uitgangspunt.



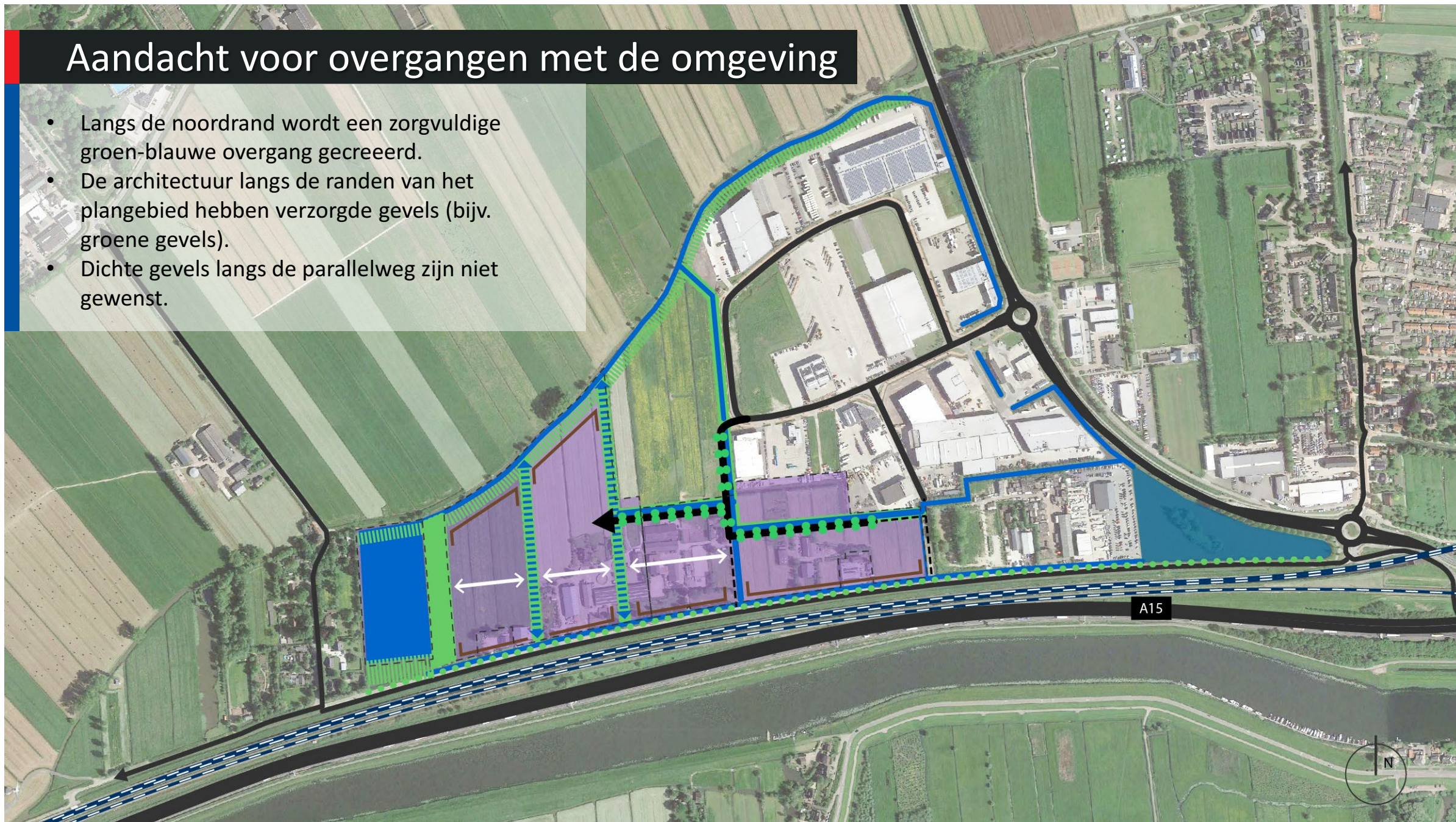
Robuust Groen-Blauwe-Raamwerk

- Aandacht voor een robuust, klimaatbestendig en hittestressbestendige inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdontsluiting zoveel mogelijk begeleiden met groen en water.
- Rekening houden en ruimte reservering voor het inpassen van bomen en ondergrondse infrastructuur.



Aandacht voor overgangen met de omgeving

- Langs de noordrand wordt een zorgvuldige groen-blaue overgang gecreeerd.
- De architectuur langs de randen van het plangebied hebben verzorgde gevels (bijv. groene gevels).
- Dichte gevels langs de parallelweg zijn niet gewenst.



Aandacht voor overgangen met de omgeving

Inrichting:

- Groene klimaatadaptieve inrichting, met ruimte voor groen en water.
- Natuurvriendelijke oevers met een flauw talud.
- Langs het open landschap, bijv. watergang in combinatie met bosschages of groene wallen.

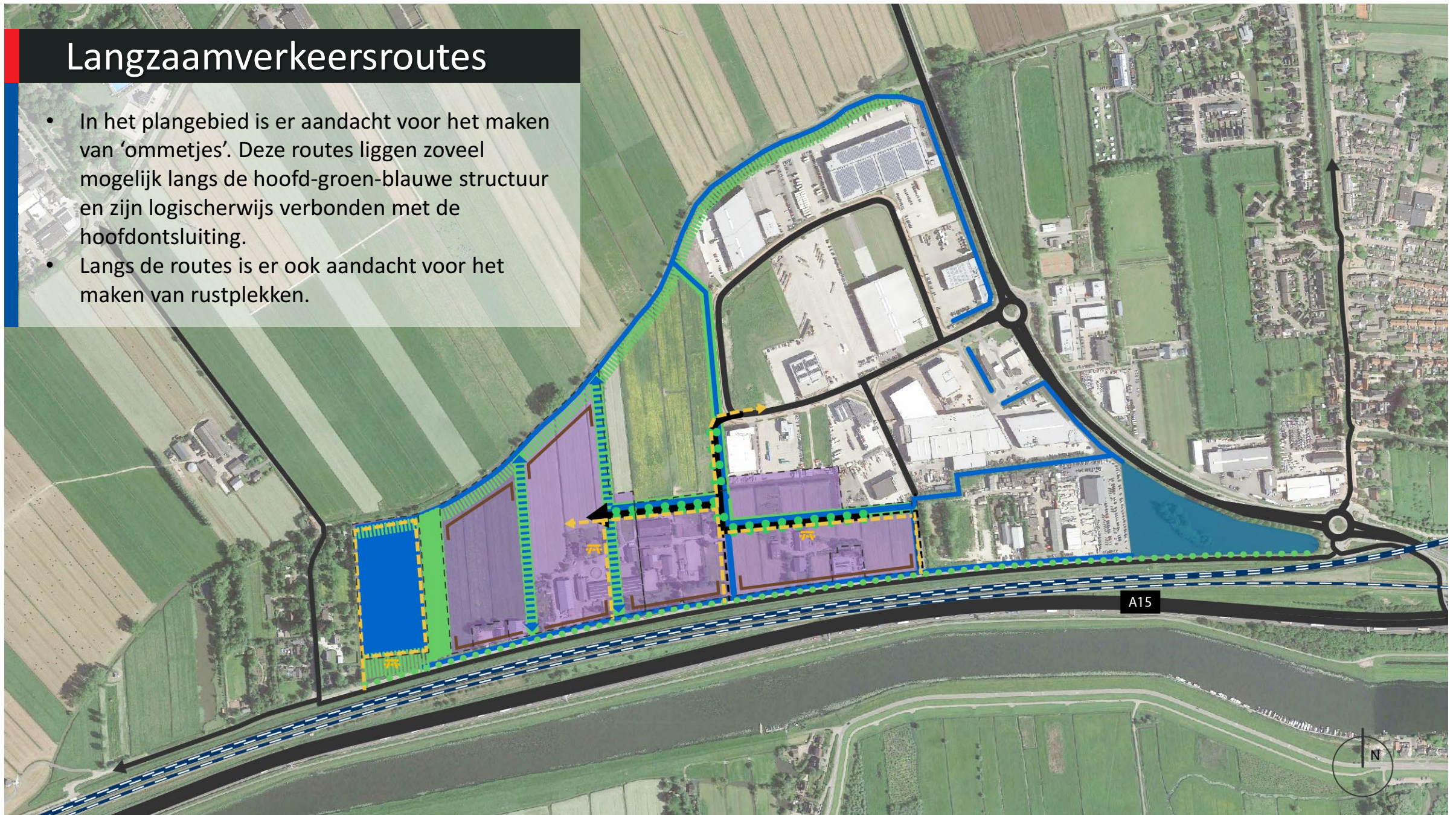
Architectuur:

- Verzorgde gevels langs de randen, bijv. groene gevels.
- Langs de parallelweg, bijv. groene gevels op de eerste bouwlagen en een architectonische fraaie uitwerking op de bovenverdieping.



Langzaamverkeersroutes

- In het plangebied is er aandacht voor het maken van 'ommetjes'. Deze routes liggen zoveel mogelijk langs de hoofd-groen-blauwe structuur en zijn logischerwijs verbonden met de hoofdontsluiting.
- Langs de routes is er ook aandacht voor het maken van rustplekken.



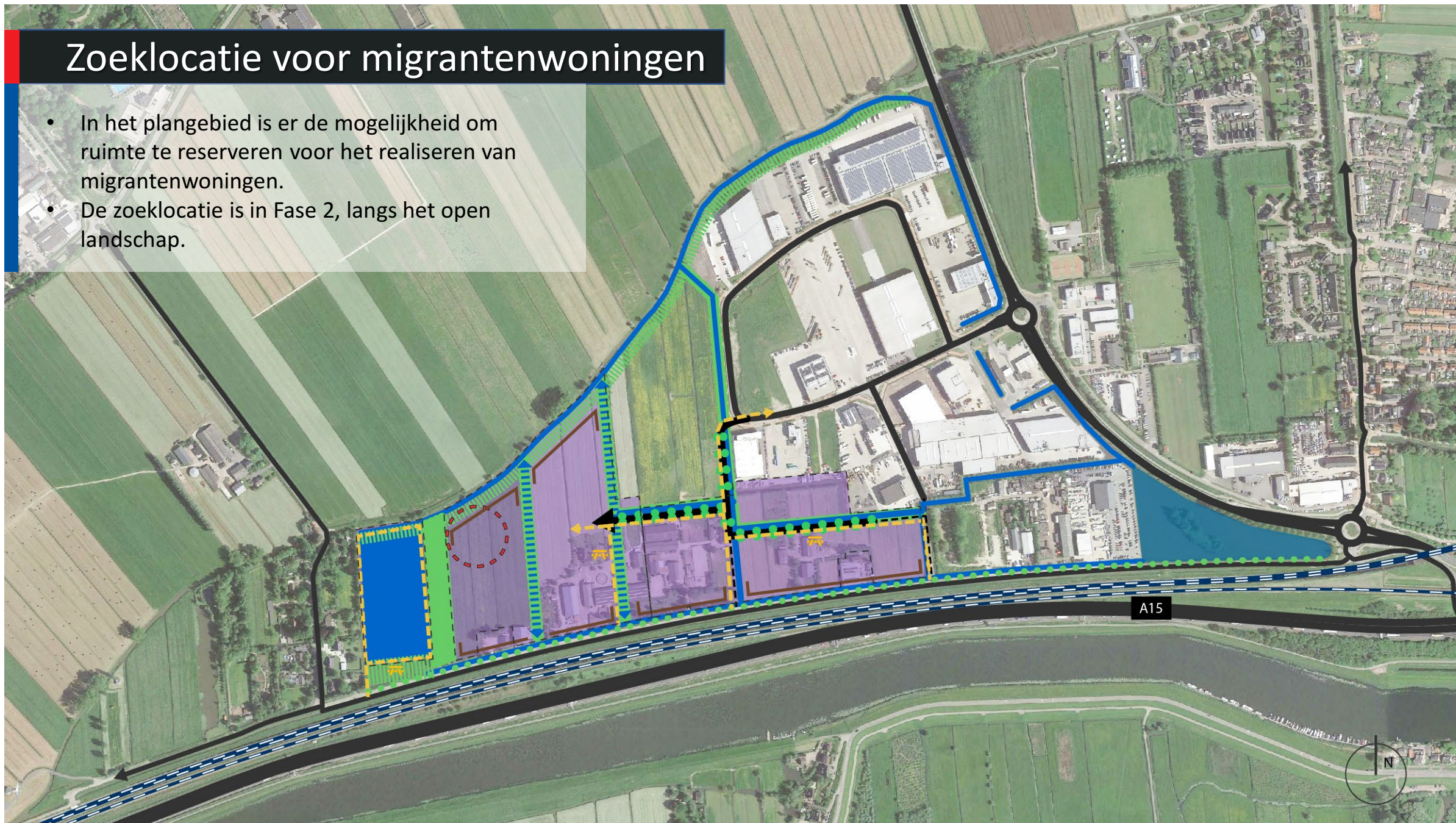
Langzaamverkeersroutes en rustplekken

- Groen-blauwe structuren hebben een positieve invloed op de gezondheid en mentaal welbevinden en zorgt voor minder stress.



Zoeklocatie voor migrantenwoningen

- In het plangebied is er de mogelijkheid om ruimte te reserveren voor het realiseren van migrantenwoningen.
- De zoeklocatie is in Fase 2, langs het open landschap.



Gebiedsvisie Schelluinen-West

LEGENDA

-  Bedrijventerrein
-  Flexibele kavelgroottes
-  Verzorgde gevels langs de randen
-  Hoofdontsluiting
-  Calamiteiten ontsluiting
-  Waterstructuur
-  Mogelijke positie watergang afhankelijk van kavelgroottes
-  Groen
-  Groene overgang naar het landschap
-  Bomen langs ontsluiting
-  Langzaamverkeersroutes
-  Zoeklocatie rustplekken langs langzaamverkeersroutes
-  Zichtassen
-  Zoeklocatie voor migrantenwoningen

