
Brainport Avenue

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

november 2010

Brainport Avenue

Brainport Avenue, criteria voor ruimtelijke kwaliteit
is opgesteld in opdracht van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)

Werkteam: Franca Claassen, Simon Dona, Wilco Otte, Casper Sluis, Enno Zuidema

ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

Schiedamsevest 93d	Frijtumerweg 3
3012 BG Rotterdam	9884 TD Niehove
t 010 4048289	t 0594 507577
f 010 4048279	f 0594 500152

www.ezstedenbouw.nl
mail@ezstedenbouw.nl

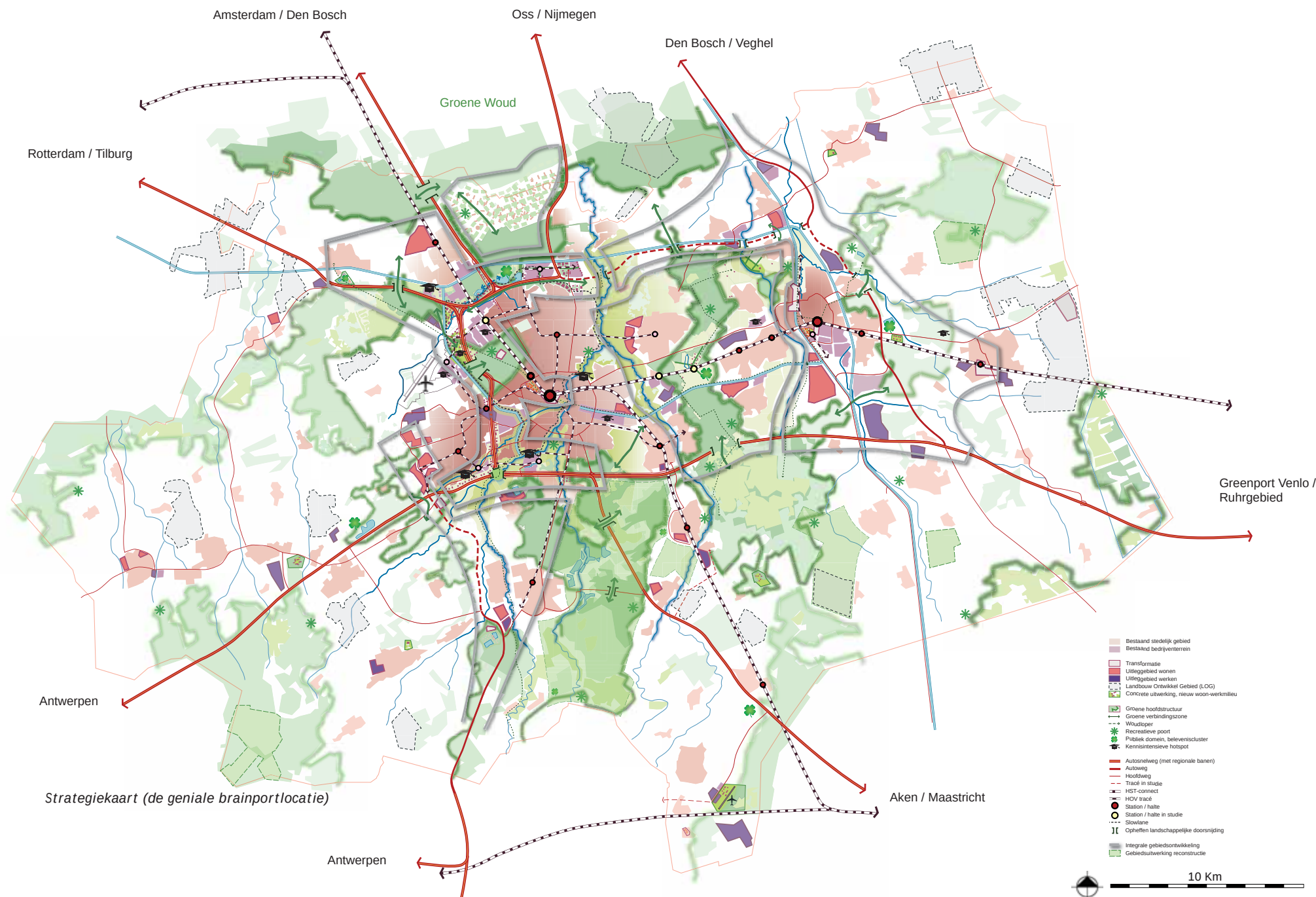
Rotterdam, november 2010
© Enno Zuidema Stedenbouw

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd
en/of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.



Inhoud

1.0	Inleiding	5	6.0	Deelgebied 'Park'	73
1.1	Inleiding	5	6.1	Opgave	73
1.2	Opgave	7	6.2	Beleving	77
1.3	Werkwijze	11	6.3	Ontwikkelingsperspectief	79
2.0	Beleving van de Brainport Avenue	13	6.4	Criteria	80
3.0	De opgave Brainport Avenue	19	7.0	Deelgebied 'Stedelijke Corridor'	89
4.0	Deelgebieden	23	7.1	Opgave	89
5.0	Deelgebied 'Mozaïek'	27	7.2	Beleving	93
5.1	Opgave	27	7.3	Ontwikkelingsperspectief	98
5.2	Beleving	29	7.4	Criteria	99
5.3	Ontwikkelingsperspectief	33	8.0	Deelgebied 'Model Brainport'	115
5.4	Criteria	34	8.1	Opgave	115
			8.2	Beleving	119
			8.3	Ontwikkelingsperspectief	121
			8.4	Criteria	122



1.0

Inleiding

1.1 Inleiding

De regio Zuidoost-Brabant geldt binnen Europa als één van de meest toonaangevende kennis- en innovatieregio's en is met de aanduiding Brainport Eindhoven door het kabinet aangewezen als sleutelgebied voor de nationale economie. De regio onderscheidt zich door een hoge mate van research en development in combinatie met industriële- en hoogtechnologische bedrijvigheid.

Sinds enige tijd onderkent de regio Eindhoven zijn bijzondere positie als een excellente internationale toplocatie voor technologie. Onder de naam Brainport wordt structureel gewerkt aan het versterken van het vestigingsklimaat voor kennisintensieve bedrijven. De transformatie van de A2 wordt aangegrepen om deze ontwikkeling zichtbaar te maken. Als op een 'catwalk' rijdt de automobilist straks door de etalage van de regio waarin de hightech industrie (research en design en maakindustrie), leisure, landschap en wonen zichtbaar zijn.



Positie van Brainport Avenue in netwerk van internationale verbindingen vanuit Regio Eindhoven

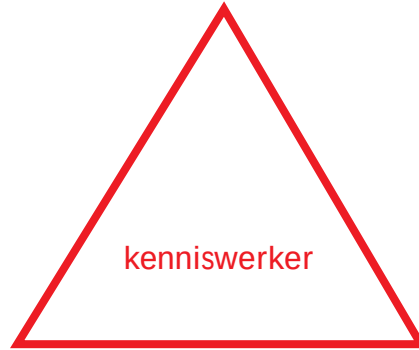
innovatief werken



wonen



kenniswerker



recreatie



Het is een representatief beeld voor de regio: een intelligente kennisstad met slimme technologische innovaties, design en kwalitatieve woongebieden. De Brainport Avenue omvat de snelwegen in de stedelijke regio (A2/N2, A58, A50 en A67) en de omliggende gebiedsontwikkeling welke zichtbaar is vanaf de snelwegen.

Brainport is meer dan alleen een bedrijvenlandschap. Niet voor niets staat *quality of life* centraal. Brainport staat voor een integraal concept van verstedelijking en landschap waarbij het de opgave is om, in samenhang met een specifiek en hoogwaardig leefmilieu, een toplocatie voor bedrijvigheid te zijn en te worden. Dat is een gedeeltelijk verstedelijkt landschap waarin geschitterd wordt omdat mondiale innovaties worden gedaan in een context waarin het buitengevoel, de rust en ontspanning overheersen. De ambitie voor de Brainport Avenue is om dit zeer hoogwaardige vestigingsklimaat met hoogwaardige architectuur en landschap te etaleren.

Alle actoren in de regio (gemeenten, provincie, bedrijfsleven, kennisinstituten en maatschappelijke instellingen) onderkennen die kwaliteiten en weten dat de regio uitblinkt wanneer de verschillende, aanvullende, kenmerken worden versterkt. Alleen zo is het mogelijk een specifiek en uniek profiel dat past bij de ambitie tot uitvoering te brengen.

Het regionaal denken is daarvoor een voorwaarde en daarin loopt de regio Eindhoven voor op andere stadsregio's in Nederland. Dat is een kracht die ook bij deze opgave opnieuw moet worden ingezet.

De regio en de gemeenten ontwikkelen op dit moment tal van locaties rond de Brainport Avenue. Dat gebeurt in een parallel proces maar niet in hetzelfde tempo. Ook is de opgave per locatie verschillend; van nieuwbouw tot herstructurering. De Criteria voor ruimtelijke kwaliteit zijn het kader voor deze uiteenlopende ontwikkelingen.

1.2 Opgave

In september 2009 is door de Stuurgroep Brainport Avenue een business case vastgesteld voor de gebiedsontwikkeling. Hierin staat de ontwikkeling van het gebied voor de komende jaren beschreven, inclusief het wensbeeld voor 2040. De totale zone verder te transformeren tot een gebied waar de combinatie van dynamiek en rust symbolisch is voor de ruimtelijke kwaliteit van de regio en echt zichtbaar wordt voor iedereen. Daarmee is met de ontwikkelingen rond de High Tech Campus, ASML, Flight Forum en het Tongelreepdal al een start gemaakt. Bij deze beoogde etalagefunctie horen hoge ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.



Plangebied Brainport, volgens bijlage bij convenant kaart Ruimtelijke Kwaliteit Brainport Avenue

Aan de Brainport Avenue liggen diverse bedrijventerreinen en natuurgebieden die de komende jaren in ontwikkeling worden genomen. Elk gebied heeft nu al zijn eigen karakter en kenmerkende elementen die bepalend zijn voor de verdere ontwikkeling. Het is heel nadrukkelijk de bedoeling met respect voor het karakter van de deelgebieden een eenheid te creëren welke meer is dan de som der delen. Om dit voor elkaar te krijgen is dit document opgesteld en wordt een Kwaliteitsteam ingesteld om de criteria te bewaken.

De Brainport Avenue is geen ontwerp vanuit een blanco situatie. Gebiedsontwikkeling en ombouw van de A2 vinden plaats in een functionerende stedelijke omgeving. Dit leidt tot verschillende snelheden in verschillende projecten. In navolging van het document 'De Geniale Brainportlocatie' is de regio met de gebiedsontwikkeling Brainport Avenue aan de slag gegaan. Sommige delen lopen hierin vooruit, andere delen zijn nog in een oriëntatiefase. Samenhang dient echter te allen tijde te worden bewaakt. Dat betekent dat een stadium aanbreekt van inspireren, bewaken, sturen en anticiperen. Een definitief Kwaliteitsteam wordt daarom nu gevormd. De rol van het team is in eerste instantie begeleiding en stimulering van het denkproces tijdens de planvorming. Uiteindelijk toetst het Kwaliteitsteam of de plannen voldoende bijdragen aan de ontwikkeling van Brainport Avenue. In de zomerbijeenkomst (2009) met het voorlopige Kwaliteitsteam en het CRA (College van Rijksadviseurs) bleek een grote behoefte aan een duidelijk toetsingskader aan de hand waarvan plannen kunnen

uitwerking van de Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit moeten antwoord geven op een tweetal doelen:

- Eenheid in de verschillende ontwikkelingen binnen de Brainport Avenue waarbij het totaal meer is dan de som der onderdelen;
- Het benoemen van de kernopgave voor de verschillende locaties en wat de bijdrage van de betreffende ontwikkeling is aan de Brainport Avenue.

De Criteria richten zich daarbij uitdrukkelijk op het uitdagen van initiatiefnemers; het is een verhaal dat uitdaagt mee te bouwen aan de kracht van de regio. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden tussen het vastleggen van kwaliteiten op schaal van de regio en het laten van ontwikkelruimte, zodat flexibiliteit en anticipatie door gemeenten mogelijk blijft. Soms is daarom precisie en strakke sturing vereist, vaker gaat het om het scheppen van condities en het inspireren van initiatiefnemers.



Vormgeving van de A2 als parkway (ontwerp VHP)



Luchtfoto van de A2 als parkway

1.3 Werkwijze

De Criteria voor de Ruimtelijke Kwaliteit voor de Brainport Avenue richten zich expliciet op de beleving vanaf de A2/N2. De criteria pogen geen stedenbouwkundige blauwdruk of dichtgetimmerd beeldkwaliteitplan te vormen voor uitwerkingen van de verschillende deellocaties. De criteria zijn de leidraad voor de toetsing van deelplannen en uitwerkingen door het Kwaliteitsteam dat de samenhang en het kwaliteitsniveau van de Brainport als geheel borgt. De criteria voor de deelgebieden zijn opgesteld vanuit de ambitie van de Brainport Avenue als geheel. Vanuit de lokale situatie is naar dit perspectief gekeken bijvoorbeeld door afstemming op lokale structuurvisies. Gezocht is naar de bijdrage die verschillende locaties vanuit de huidige opzet kunnen leveren.

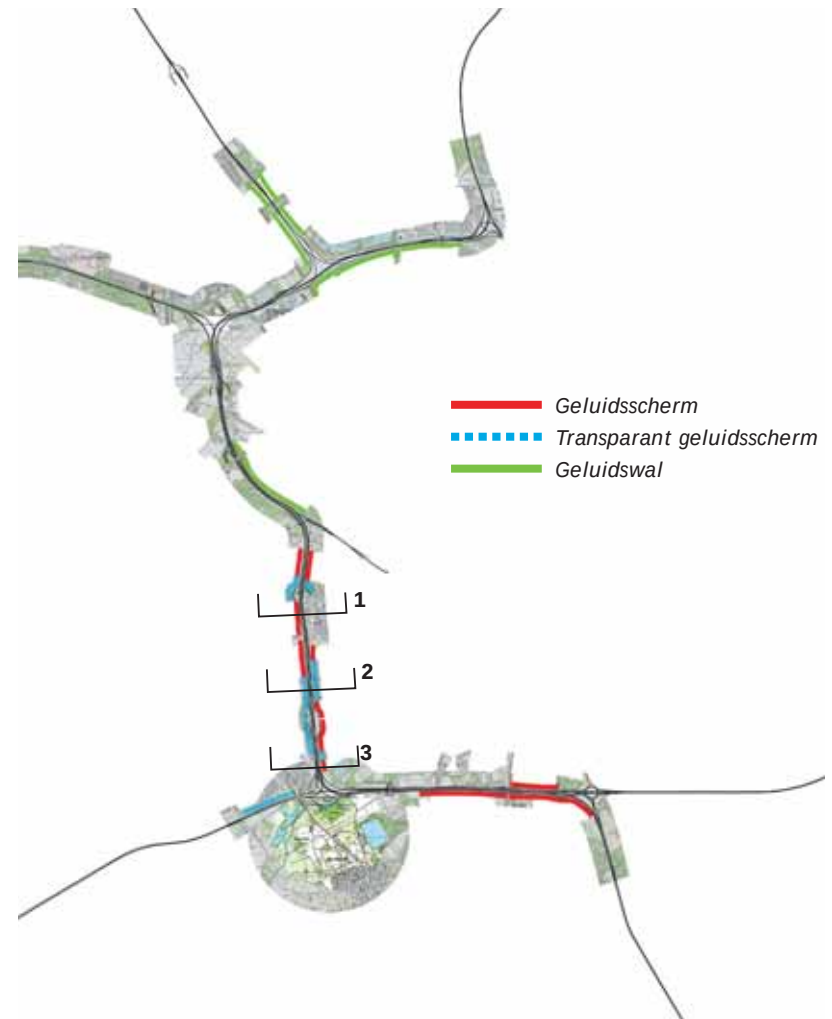
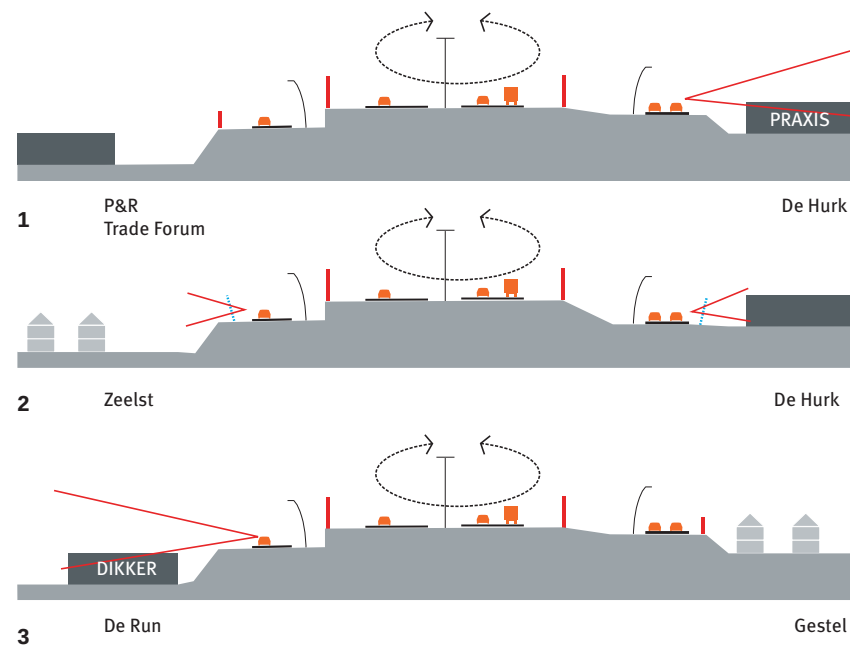
In de hierna volgende hoofdstukken worden per deelgebied (Mozaïek, Park, Runpoort A2, Model Brainport) de criteria geformuleerd. Bij ieder deelgebied wordt dit gedaan door eerst, onder het kopje Opgave, een algemeen beeld van het deelgebied te formuleren en daarin de opgaven te duiden. Vervolgens wordt bij Beleving de beoogde ervaring vanaf de A2/N2 en de daaraan te koppelen ontwikkelingen beschreven. Daarna worden bij ieder deelgebied de criteria geformuleerd die relevant zijn voor de bebouwing op de te ontwikkelen locaties welke van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit vanaf de Brainport Avenue (A2/N2). Veel locaties zijn reeds bebouwd. De criteria zijn in dat geval een streefbeeld voor nieuwbouw of transformatie van de locatie.

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit zijn tot stand gekomen in samenwerking met de betrokken gemeenten. Interviews en twee workshops met vertegenwoordigers van de gemeenten hebben geleid tot een samenhangende set criteria welke past binnen huidige ontwikkelingen en gezamenlijke ambities.

Een punt van aandacht is de uitwerking van nieuw te ontwikkelen terreinen. Om samenhang te borgen geniet het de voorkeur integrale plannen te ontwikkelen waarbij in een vroeg stadium op landschap, stedenbouw en architectuur wordt ontworpen. Dit gaat verder dan het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor een locatie. Ook bij de uitwerking geniet het de voorkeur, tenzij daar beredeneerd van wordt afgeweken, om opgaven zoveel mogelijk integraal en breed uit te zetten.

Het beeldmateriaal dat is toegepast bestaat uit foto's van de bestaande situatie en referentiebeelden van andere locaties. Daarnaast zijn collages gemaakt. De collages zijn geen ontwerp van een eindbeeld en pogen niet een toekomstige situatie vast te leggen maar zijn een schets van een toekomstperspectief, de denkrichting van de ontwikkelingen en dienen ter inspiratie.

Geluidsschermen en geluidswallen en de beleving vanaf de Brainport Avenue

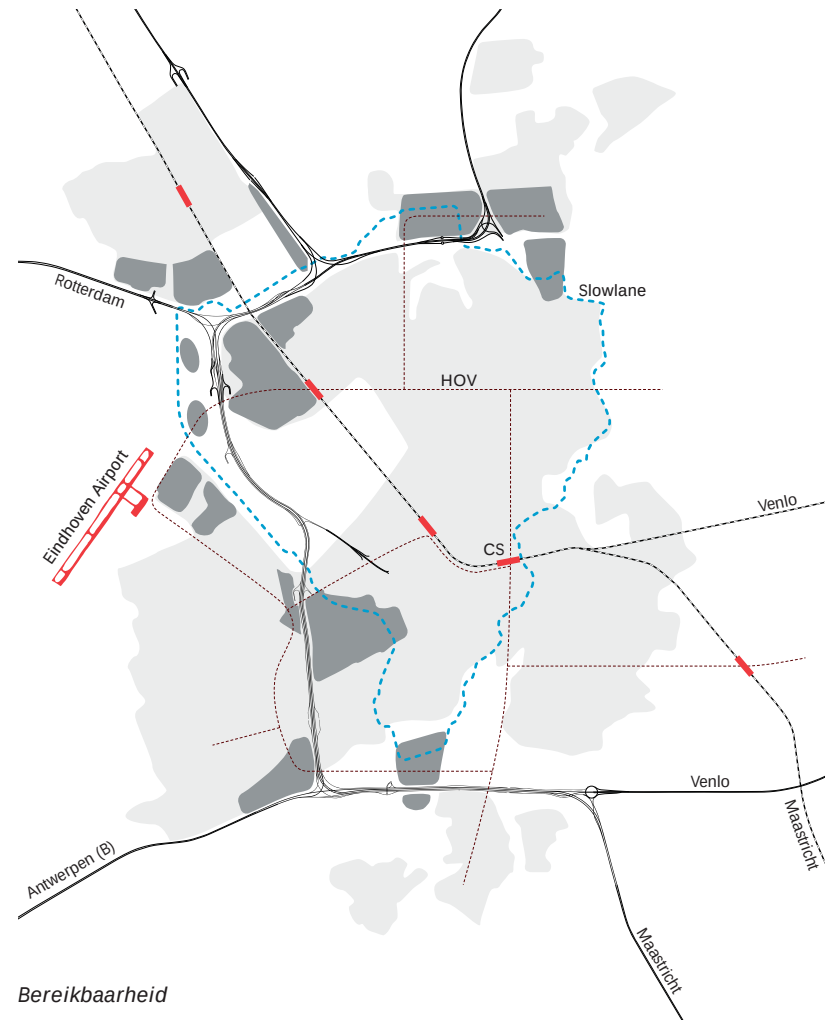


2.0

Beleving van de Brainport Avenue

Routeontwerp

De rode draad in de beleving van de Brainport Avenue is het snelwegontwerp. In juni 2010 is de enorme ombouw van het oude wegensysteem naar het nieuwe ontwerp gereed gekomen. Een totaalontwerp was daarbij het uitgangspunt. Een esthetisch programma van eisen is opgesteld om de kaders te scheppen voor alle nieuwe kunstwerken en geluidsschermen. Daarbij is gekozen voor een onderscheid in vormgeving tussen de doorgaande hoofdrijbaan en de parallel rijbanen. De knooppunten Ekkersrijt, Batadorp en de Hogt krijgen elk een eigen imago en er wordt ingezet op een specifieke en herkenbare familie van kunstwerken. De keuze voor expressieve hightech ondersteunt het karakter van de Brainport. Doel is het bereiken van samenhang én diversiteit op de weg en met de directe omgeving. Om de Brainport Avenue als Randweg herkenbaar te maken is ingezet op een eigen beeld door middel van elementen die zowel diversiteit als samenhang bewerkstelligen. Er is duidelijk verschil gemaakt tussen de hoofdrijbanen en de parallelbanen, de knooppunten hebben een eigen imago gekregen en er is ingezet op eenheid in het type kunstwerken.

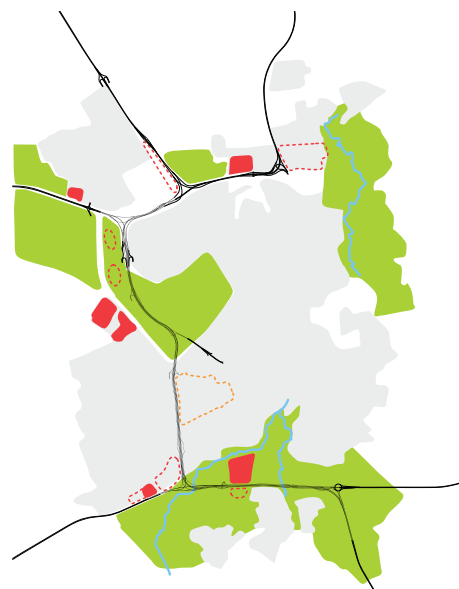


De geluidsschermen zijn opvallend: voor de hoofdrijbaan is gekozen voor een expressief karakter dat representatief is voor technologie, de parallelbanen hebben groene (begroeide damwanden) en transparante schermen.

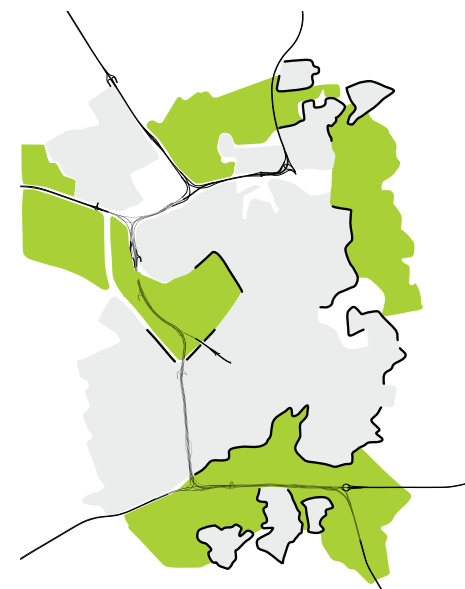
Waarden van de Brainport Avenue

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit zijn geformuleerd vanuit de beleving van de Brainport Avenue als gebied. De waarden die in ieder geval vertegenwoordigd moeten zijn in de beleving van de reiziger over de snelweg:

- De Brainport heeft een (inter)nationale, goede bereikbaarheid. De regio is met verschillende snelwegen goed verbonden met alle windstreken. Het vliegveld zorgt voor een internationale bereikbaarheid.
- De identiteit van het gebied is gericht op hightech en innovatie. Kenmerkend voor dergelijke werkomgevingen is naast de inrichting van de terreinen en de architectuur van de bebouwing de ligging: vaak liggen de bedrijventerreinen die sterk gericht zijn op innovatie dichtbij, aan of zelfs in een landschappelijke omgeving (High Tech Campus Eindhoven – Dommeldal, Brainport Innovatiepark – Landelijk Strijp, Philips Medical Systems – Aarlesche Heide, ESP – Dommeldal, etc..)
- Een onderdeel van het Brainport concept is kwalitatieve woonmilieus. Door geluidswerende maatregelen zijn woongebieden slechts beperkt beleefbaar vanaf de snelweg. Parken, bossen en open landschap zijn wel representatief voor een aangename woonomgeving.



Werken aan de groene vingers

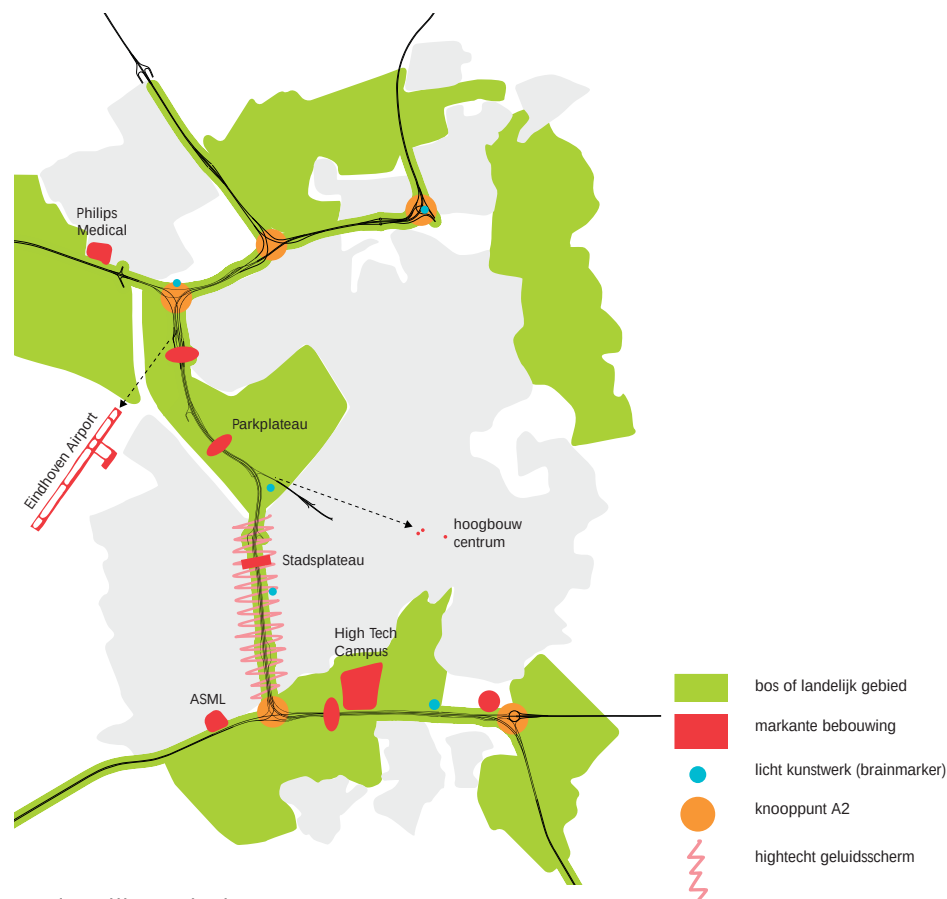


Wonen aan het landschap

De Brainport Avenue wordt door iedereen op een verschillende manier beleefd. Een dagelijkse passant heeft een andere beleving dan iemand die voor het eerst de regio bezoekt. Ook de duiding van wat een reiziger waarneemt verschilt per individu. Om bijvoorbeeld de hoogbouw van ASML te herkennen vanaf de A67 is enige kennis van het bedrijf noodzakelijk. De criteria voor ruimtelijke kwaliteit ambieert dan ook veel eerder een sfeer dan een precieze opsomming van individuele onderdelen van de Brainport. De volgende elementen zouden reizigers zich in ieder geval, als een mental map, moeten herinneren na een doorreis over de Brainport Avenue:

- Bosrijke of landelijke omgeving aan de invalswegen van de regio;
- De markante knooppunten als markeringen van de Brainport;
- Zeer hoogwaardige bedrijvencomplexen (in de huidige situatie: ASML, Philips, High Tech Campus);
- De nabijheid van Eindhoven Airport als internationale verbinding;
- Een besef van en oriëntatie op de stad Eindhoven en Veldhoven (wegvak tussen Strijp en De Hogt en zicht vanaf de Brainport Avenue op hoogbouw in het centrum van Eindhoven);
- Twee iconen voor de Brainport Avenue: het Parkplateau (Landelijk Strijp) en het Stadsplateau (I-Park);
- De Parkway Brainport Avenue als samenhangend element;
- Verschil in beleving van transit en

bestemmingsverkeer, door een eigen rijbaan met specifieke inrichting en geluidsschermen.



Belangrijke markeringen



Gemco (Eindhoven Science Park)



Googleplex

High-tech

Een terugkerend thema in alle voorliggende onderzoeken, werkbijeenkomsten en deelstudies is high-tech architectuur. Het maken van high-tech architectuur is geen garantie voor een high-tech uitstraling. Bovendien is binnen de architectuur niets zo'n vergankelijk begrip als high-tech. Vergelijk het met het verouderingstempo van een net aangekochte computer. Bovendien worden er veelal ultra-moderne innovaties gepleegd in gebouwen uit de vorige eeuw.

Een willekeurig maar treffend voorbeeld is nevenstaande foto van Gemco. Gemco is een zeer innovatief bedrijf dat wereldwijd actief is. De hoofdvestiging staat op het Science Park Eindhoven. Op de foto is een bedrijfspand te zien dat in de jaren tachtig zeer vernieuwend was: high tech architectuur welke op verschillende werklocaties is toegepast. Op de voorgrond staat een testtruck. De vrachtauto is een traditioneel model met een container, op de zijkanten is te lezen dat de TU Eindhoven deelneemt aan het onderzoek. De vrachtauto is een rijdend laboratorium waarin zowel bedrijfsleven als onderwijs participeren. Voor een passant is dit echter volstrekt niet waarneembaar. Kortom: de opgave voor de architectuur van nieuwe werklocaties in de Brainport is een manier te vinden om innovaties en het werkproces zichtbaar te maken. Ervaringen van buitenlandse voorbeelden maar ook met de High Tech Campus leren ons bovendien dat

omgevingskwaliteit een belangrijke bijdrage levert aan de creativiteit en innovatiekracht van werknemers. Creatieve processen gedijen goed in werkomgevingen waar men zich prettig in voelt, waar ruimte is voor afwisseling en variatie. Kortom: plekken waar mensen graag werken en met plezier naar toe gaan. Architectuur is daar onderdeel van maar ook de route naar het bedrijf, de buitenruimte en de inrichting van de omgeving spelen daarbij een rol. Een goed, gerealiseerd, voorbeeld is natuurlijk de High Tech Campus. Internationaal zijn Chiswick park en Googleplex voorbeelden van stimulerende werkomgevingen. Een betekenisvolle omgeving is dus een belangrijke component van high-tech werkplekken. De regio Eindhoven heeft, met de aanwezigheid van grote landschappelijke gebieden (Dommeldal, Groene Woud), bij uitstek mogelijkheden om de omgeving in te zetten bij het maken van kwalitatieve werkgebieden.

Gezocht moet daarom worden naar randvoorwaarden die een omgeving maken die innovaties in werk aanmoedigen, daar stimulerend voor zijn en het vermogen hebben dat in een beeld te communiceren naar een buitenstaander. Dat is bovendien een mogelijkheid om een verbinding te leggen tussen bedrijfsleven, onderwijs en inwoners van de regio.



3.0

De opgave Brainport Avenue

Het definiëren van de Brainport Avenue is meer dan het opstellen van een traditionele opgave. Het is een strategische opgave. Daar waar gemeenten traditioneel met de 'achterkant' tegen de snelweg aanliggen en sterk zijn gefocust op hun centra, daar dient in deze regionale opgave een omslag gemaakt te worden. De Brainport Avenue gaat over wat de gemeenten in de regio met elkaar verbindt. Letterlijk in de vorm van een ontsluiting maar ook in de betekenis van gezamenlijkheid, het staan voor een gemeenschappelijke doelstelling en ambitie. De Brainport Avenue is daarvan het tastbare resultaat. Een collectief bewustzijn van de betekenis van de A2, die dus veel meer is dan alleen een snelweg, staat daarom voorop bij het nemen van initiatieven rondom de Brainport Avenue. Daarmee is de ontwikkeling van de Brainport Avenue geen ontwerp van een lijn, even zo min als het ontwerp van de verschillende locaties een ontwerp zijn voor alleen die locaties. Het gaat hier om gebiedsontwikkeling in optima forma. En wel over een gebied dat onderdeel uitmaakt van 5 gemeenten die zijn gelegen aan de ruim 25 kilometer lange snelweg.

Als dragend element voor dit landschap van stad, velden en bossen is het concept Parkway bedacht. De Parkway is de continue factor in de snelwegbeleving van de Brainport Avenue. Typerend voor de weg is de complexiteit van weefvakken, parallelbanen en fly-overs maar ook de ruime opzet van de rijbanen in hun omgeving. Hiermee sluit het ontwerp van de A2/N2 aan op de landschappelijke omgeving. Het Dommeldal en het dal van de Run aan de zuidzijde, Landgoed De Wielewaal als beginpunt van het Groene Woud en de verschillende natuurgebieden aan de noordzijde vormen die belangrijke achtergrond waartegen alle nieuwe ontwikkelingen plaats vinden. Op enkele plekken is de stedelijke context goed zichtbaar. Hierdoor ontstaat het beeld dat de continue route door landschap en door stad snijdt. De continuïteit zit in het voortdurend aanwezig zijn van een groene omgeving. Wanneer de weg door het landschap gaat is dat een natuurlijk, en vaak groots landschap dat onderdeel is van grote structuren. Wanneer de Brainport Avenue door stedelijk gebied kruist is het groen kunstmatig en gecultiveerd. Maar altijd is dit een belangrijke waarde voor de beleving vanaf de weg.



Sfeerbeeld

Diezelfde omgeving is ook de inzet van de omgevingskwaliteit van bestaande en nieuwe werklocaties. De regio onderscheidt zich door te specialiseren op toptechnologie. Deze sector heeft behoefte aan een high-tech uitstraling en is gebaat bij een hoge mate van omgevingskwaliteit. Zodoende ontstaat een klimaat voor innovatie en creativiteit. Bovendien wordt de route van woning naar werk hierdoor aangenaam. De Parkway Brainport Avenue vertaalt deze waarden en elementen in een representatief beeld voor de reiziger. Veelal gaat dit als vanzelfsprekend, door het inzetten van landschappelijke elementen of een stedenbouwkundige orde die hierop gericht is bij nieuw te ontwikkelen terreinen en herstructurering. Soms zijn daar waar relictten uit het verleden er aanleiding toe geven, rigoureuze maatregelen voor noodzakelijk. En op enkele plekken maakt een nieuw icoon of een kleiner accent het landschap van de Brainport Avenue beter leesbaar. Het Parkplateau in Landelijk Strijp en de overkluizing van de weg bij I-park zijn de twee meest in het oog springende iconen. Zij vertegenwoordigen de verbindingen tussen stad en landschap en tussen stad en Brainport Avenue. Op andere plekken wordt vanuit de visie kunst en licht met behulp van Brainmarkers en verlichtingsplannen het concept van de Brainport Avenue ondersteund.

De Criteria voor de ruimtelijke kwaliteit zijn gericht op de randvoorwaarden van de ontwikkelingen aan de Brainport Avenue.



De vier deelgebieden van de Brainport Avenue in hun context

1. *Deelgebied 'Mozaïek'*
2. *Deelgebied 'Park'*
3. *Deelgebied 'Stedelijke Corridor'*
4. *Deelgebied 'Model Brainport'*

4.0

Deelgebieden

In de Geniale Brainportlocatie wordt gesproken over een vijftal landschapsvelden: Mozaïek, Park, Avenue, Dommel en Bos. Nu de A2 is benoemd als Brainport Avenue is de naam Avenue niet meer onderscheidend voor het deelgebied. Om te benadrukken dat de Brainport Avenue hier de stedelijke band Eindhoven – Veldhoven doorsnijdt, is dit deelgebied benoemd tot Stedelijke Corridor.

Het deelgebied Dommel is voor de Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit vanaf de Brainport Avenue te specifiek. De Dommel komt aan de orde in deelgebied Model Brainport, een voorlopige werktitel welke de titel Bos vervangt.

De hoofddoelstellingen per deelgebied zijn:

Mozaïek: eenheid brengen in uiteenlopend gebruik: van achterkanten van bestaande stedelijke situatie naar een kwalitatief gebied tussen Eindhoven en Best. Landschappelijke inpassing van bestaande

bedrijventerreinen verbeteren en landschappelijke kwaliteiten van de nog niet bebouwde locaties inzetten bij gebiedsontwikkeling. Het Mozaïek is een gevarieerd palet van werklandschappen. Door selectief te zijn in wat wel en wat niet zichtbaar is kan de uitstraling van dit deelgebied aan samenhang winnen. Gestreefd moet worden naar expliciete keuzes in wat wel en wat niet te ontwikkelen. Overal alles een beetje is een sterke bedreiging voor het Mozaïek.

Park: verbinden stad en land. Verbinden van het Groene Woud met de stad, Eindhoven Airport verbinden met de Brainport en ontwikkelen van grootschalige werklocaties. Naast het ontwikkelen van nieuwe werkgebieden (GDC en Brainport Innovatie Campus) heeft het deelgebied Park een belangrijke recreatieve rol. Het is één van de drie stadsparken van Eindhoven. Een symbiose tussen werken, recreëren en natuur staat in de beleving van het deelgebied Park centraal. Deze kwaliteiten dienen zichtbaar gemaakt te worden.



Karikatuur van het Mozaïek

Stedelijke Corridor: de Brainport Avenue heeft een stedelijke component: de stedelijke corridor in het wegvak tussen afslag Strijp en knooppunt De Hogt. De stedelijke ervaring en herkenbaarheid van de Brainport moet hier plaatsvinden. Het is daarmee ook een complex deelgebied. Er zijn reeds veel bedrijventerreinen en grote woongebieden liggen hier achter schermen aan de Brainport Avenue. Om het beeld te veranderen zal dus vanuit een transformatiestrategie moeten worden gewerkt. Om uiteindelijk een coherent eindbeeld te bewerkstelligen zal vanuit samenhang moeten worden ontwikkeld; afstemming in beeld en in tempo.

Model Brainport: de symbiose tussen werken, wonen, recreëren en landschap. De overgang richting de grote natuurgebieden ten zuiden van de regio. Het zuidelijke tracé van de Brainport Avenue kent weinig toekomstige ontwikkellocaties. Het meeste staat er reeds. De kwaliteiten zijn aanwezig maar niet altijd zichtbaar. De belangrijkste doelstelling voor het deelgebied Model Brainport is daarom het zichtbaar en beleefbaar maken van de kwaliteiten vanaf de Brainport Avenue.



5.0

Deelgebied 'Mozaïek'

5.1 Opgave

Deelgebied Mozaïek strekt zich uit in oost-westelijke richting aan de Noordzijde van de Brainport: vanaf de A58 via knooppunt Batadorp over de A2 ten zuiden van Best tot aan de A50 bij Knooppunt Ekkersrijt waar de John F. Kennedylaan de stad ontsluit op de Brainport Avenue. Knooppunt Ekkersweijer sluit de A2 uit de richting Den Bosch aan op de Brainport Avenue.

Het gebied kent een enorme diversiteit. Tussen snelweg en het Wilhelminakanaal liggen verschillende stedelijke ontwikkelingen uit uiteenlopende tijdsperioden. Bebouwing heeft verschillende architectuur, korrelgrootte, oriëntatie, inrichting buitenruimte, etc... Infrastructuur, spoor en onderliggend wegennet, in noord-zuid richting verdelen de strook tussen snelweg en kanaal in vakken. Van samenhang is geen sprake. Ten zuiden van de snelweg liggen de bedrijventerreinen GDC en Kapelbeemd. Verderop, achter geluidswallen, de noordelijke woonwijk van Eindhoven (Blixembosch). Ten oosten van het nieuwe knooppunt Ekkersrijt (aansluiting op de A50 richting Nijmegen) liggen de werkgebieden

ESP, bedrijventerrein Ekkersrijt met het Betonson terrein en de 'Daf-parkeerplaats' / De Rooy Logistics. De laatste twee zijn zeer grootschalige, functionele gebieden met een laag inrichtingsniveau.

De entrees vanuit de drie richtingen Tilburg, Den Bosch en Nijmegen over respectievelijk de A58, de A2 en de A50 worden gemarkeerd door de overgang van bos naar open en stedelijk gebied. Vanaf de snelweg is het zicht op het stedelijke programma zeer beperkt. Met name aan de westzijde tot aan Sciencepark Eindhoven (van Philips Medical Systems, Bedrijventerrein Breeven (bij Batadorp), het gebied rondom de Ploegstraat genaamd 'Groene Vlinder', de A2 zone tot en met Aquabest / ontwikkellocatie Rode Ladder) is in de huidige situatie nauwelijks enige bebouwing vanaf de snelweg waar te nemen. Het Sciencepark, meubelplein Ekkersrijt en het bedrijventerrein aan de oostzijde van de A50 liggen daarentegen dicht tegen de snelweg. Dit zijn drie zeer verschillende terreinen.

Brainmarker

Brainmarker



De Brainport Avenue is, vanuit de infrastructuur bezien, in dit deelgebied erg complex. De opeenvolging van knooppunten en daarmee gepaard gaande weefvakken komt de overzichtelijkheid van het gebied niet ten goede. Zicht over de middenberm wordt vaak ontnomen door taluds, keerwanden en op- en afritten.

Een eenvoudige, leesbare inrichting van de omgeving is daarom vereist om zowel de complexiteit van de weg te compenseren als de verscheidenheid aan programma te binden.

Opgave

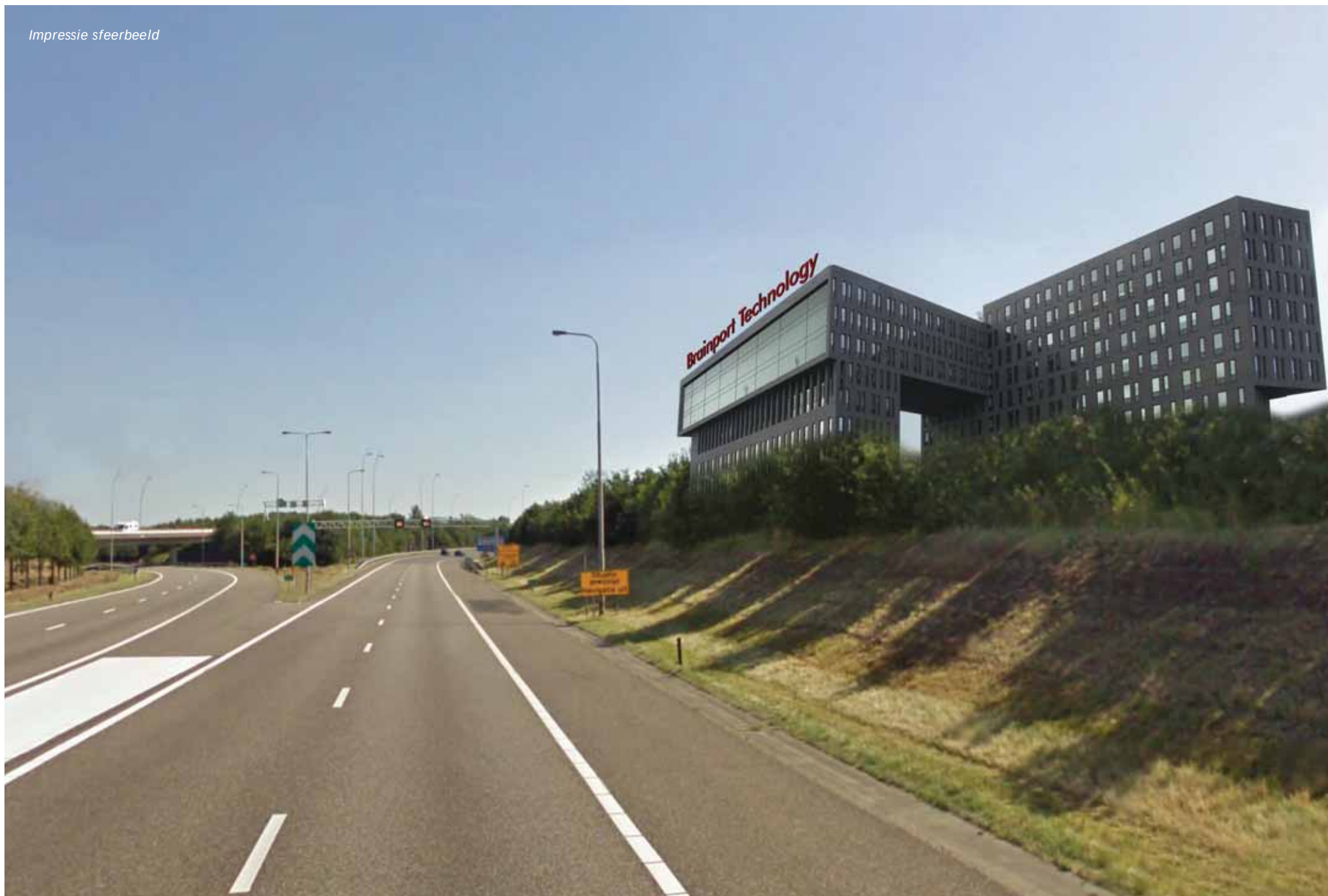
De kern van de opgave voor het deelgebied Mozaïek ligt in het definiëren van eenheden en het aanbrengen van samenhang. De basis voor het westelijke deel is bos. Daarin zijn vanaf de Brainport Avenue open ruimtes zichtbaar welke zicht geven op achtereenvolgens heide, de akkers van de Ploegstraat en de waterpartijen van Aquabest. In het bos liggen werklocaties. Bebouwing is daarvan slechts zichtbaar wanneer het boven de bomen uitsteekt. Hoogwaardige werklocaties zijn ook middels gaten in de bebouwing en onder de bomen door zichtbaar. Gestreefd moet dan worden naar het zichtbaar maken van de plint van de bebouwing en de hoogwaardige inrichting van de openbare, of bedrijfs-, ruimten van de werklocaties.

5.2 Beleving

De criteria voor de beleving van het deelgebied Mozaïek zijn gericht op de volgende ervaringen:

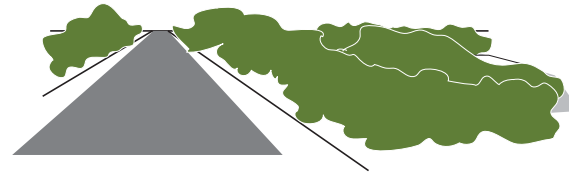
- entrees uit de richtingen Tilburg (A58), Den Bosch (A2) en Nijmegen (A50) liggen in bosrijke omgeving alvorens uit te komen op de Brainport Avenue;
- de opeenvolging van infrastructurele knopen, weefvakken en viaducten geeft een onrustig beeld op de Brainport Avenue. Gestreefd moet worden naar grote landschappelijke eenheden die deze onrust compenseren en oriëntatie op de omgeving mogelijk maken;
- een beboste zone aan de noordzijde. Op enkele plekken is zicht in open plekken mogelijk. Deze zijn verschillend van functie en karakter;
- op enkele plekken steekt bebouwing boven de bomen uit;
- aan de oostzijde manifesteren Science Park Eindhoven, Meubelboulevard Ekkersrijt en bedrijventerrein Ekkersrijt zich aan de snelweg;
- de doorsnijdingen van het gebied, door kanaal, spoor of laan, zijn zichtbaar vanaf de Brainport Avenue;
- bedrijventerreinen aan de zuidzijde zijn afgeschermd met een ecologische zone en een bomenscherm (laan). De woonwijken van Eindhoven liggen achter aardewallen.

Impressie sfeerbeeld

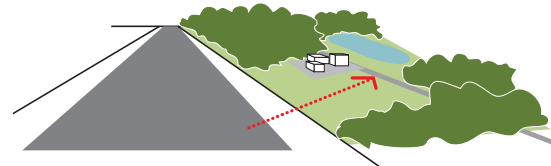


Beleving van het landschap

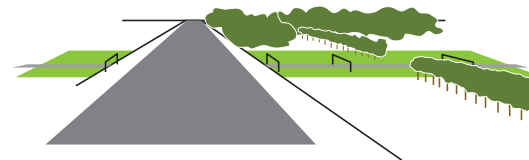
- Vanuit een dicht boslandschap komt men aan op de Brainport Avenue;



- Kamers in boslandschap: zicht op open gebied in het bos waarin karakter en functie van het gebied zichtbaar zijn (bv. Ploegstraat en Aquabest);



- Lijnen die het deelgebied in vlakken verdelen zijn beleefbaar vanaf snelweg door aanplanting lanen.



Impressie sfeerbeeld



5.3 Ontwikkelingsperspectief

Het Mozaïek kent verschillende ontwikkelingslocaties aan de snelweg.

Dat gaat over de volgende locaties:

- ESP: doorontwikkelen van hoogwaardige maakindustrie. Landschappelijke kwaliteiten van het achtergelegen Dommeldal inzetten om locatie een groene uitstraling te geven. Het gebied is representatief voor de Brainport en ligt aan een belangrijke stadsentree.
- Bedrijventerrein Ekkersrijt; aan de A50 zijn mogelijkheden voor het ontwikkelen van een zichtlocatie. Bij herontwikkeling dient een link te worden gelegd met de meubelboulevard; een verbinding voor langzaam verkeer (slow lane) in combinatie met een landschappelijke verbinding vanaf het Science Park tot in het middengebied. Betonson wordt beschouwd als onderdeel van bedrijventerrein Ekkersrijt.
- Meubelboulevard Ekkersrijt; verbeteren uitstraling aan de snelweg. Quality of life als thema van de meubelboulevard uitdragen.
- Science Park Eindhoven; versterken van de hightech uitstraling door selectie in bedrijven in de eerste zone aan de snelweg. De voorruimte tussen het Science Park en de snelweg dient te worden ingericht in het verlengde van de ecologische zone voor het GDC;

Bij Best gaat dat over in:

- T-Best, Rode Ladder: vanaf de A2 zicht op beboste geluidswal. Boven de bomen steekt bebouwing uit. Op een enkele plek steekt bebouwing door de bebossing heen. Zo ontstaan etalages aan de A2.
- T-Best , omgeving Ploegstraat: kamer in de bosstructuur. Vanaf de A2 is er zicht op en in deze kamer. Ontwikkelingen richten zich op landschappelijke kwaliteit. Inpassing van werklocaties alleen mogelijk als ook aan landschappelijke ontwikkelingen wordt voldaan om het karakter van het gebied te versterken. Het open gebied geeft ook zicht op de westzijde van de bebouwing in de Ladder aan de A2 richting Den Bosch. Deze zichtrelatie dient te worden behouden. Een terughoudende houding ten opzichte van ontwikkelingen in dit gebied is gewenst, de voorkeur gaat uit naar het concentreren van ontwikkelingen in de Ladder en herstructurering van Breeven / Batadorp.
- Kapelbeemd: bestaand regulier bedrijventerrein handhaven. Een goede, afscherpende rand maken aan de snelweg.
- Philips Medical Systems: gelegen achter een beboste rand aan de noord-westzijde van het deelgebied. Bestaande uitstraling van een bos dient gehandhaafd te blijven. Een accent boven de boomtoppen is gewenst om zodoende vanaf de snelweg een markering te maken van het begin van de Brainport. Het bestaande Philips Healthcare, met zijn landschappelijke campus inrichting, is leidend bij vernieuwingen en uitbreidingen.

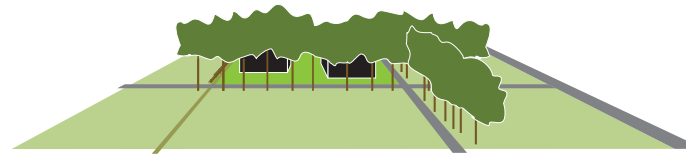
5.4 Criteria

ESP

Algemene beschrijving

Huidige situatie: ESP is een recentelijk gebouwd bedrijventerrein. Afspraken over onderhoud en beplanting van de eerste 3 meter voor de bebouwing en een beeldkwaliteitplan geven het terrein een meer uniform karakter dan traditionele, oudere, bedrijfsterreinen. ESP profileert zich dan ook als bedrijvenpark, alhoewel de openbare ruimte erg beperkt is. Het terrein grenst aan de John F. Kennedylaan. Het Sioux gebouw is een goed voorbeeld van terughoudende architectuur in de groene context van Brainport. De laatste kavels van het huidige terrein zijn onlangs uitgegeven. De randvoorwaarden die hieronder worden beschreven richten zich op de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van ESP Noord. Voor dit gebied bestaat nog geen stedenbouwkundig plan. Een eerste idee is het ontwikkelen van clusters in het groen. Wanneer toch tot ontwikkeling van de bedrijven in dit gebied wordt overgegaan dan gelden in dat kader de volgende criteria.

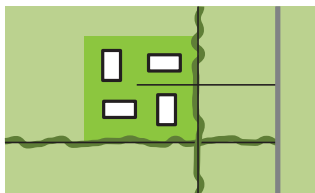
Toekomstperspectief: Ten noorden van het huidige bedrijventerrein ESP wordt een uitbreiding voorzien. Deze locatie is nu nog onbebouwd. Het is nu onderdeel van het kleinschalige Dommellandschap. Het gebied heeft bijzondere natuurlijke kwaliteiten en verkavelingspatronen. Bovendien ligt het dicht bij de stadswijken van Eindhoven. Bij eventueel ontwikkelen van ESP Noord dienen deze waarden als uitgangspunt. Dat betekent een zeer terughoudende bedrijfsontwikkeling welke zich voegt naar de



draagkracht van het landschap. Bestaande landschapspatronen, lanen, houtwallen, waterlopen, kavels en langzaamverkeersverbindingen dienen daarbij als uitgangspunt en worden ingezet als onderdeel van een goede werkomgeving. ESP Noord wordt geen monofunctionele werklocatie, de maatschappelijke betekenis blijft gehandhaafd. Nieuwe ontwikkelingen worden geclusterd in relatief kleine eenheden. Deze compacte clusters voegen zich in het landschap en worden zo ontsloten dat bestaande structuren en waardevolle landschappelijke elementen gespaard worden.

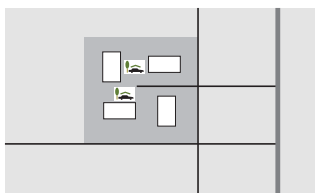
Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: De locatie ESP is niet direct vanaf de Brainport Avenue zichtbaar, wel vanaf de John F. Kennedylaan. Vanaf deze stadsentree levert ESP, en met name ESP -Noord, een belangrijke bijdrage aan het beeld van de Brainport: innovatie in een groene omgeving.



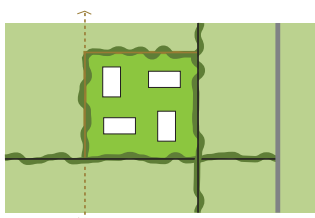


De volgende criteria gelden voor nieuwe ontwikkelingen op ESP-Noord:

Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is gegroepeerd in clusters. ESP- Noord kent geen zichtlocaties aan de weg. Werken in een hoogwaardig landschap is een belangrijk thema, en daarmee vestigingsfactor, voor nieuwe bedrijven.

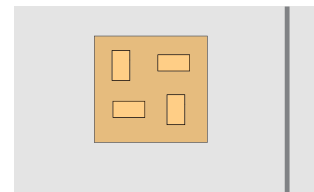


Organisatie en parkeren: de organisatie van het terrein is ondergeschikt aan de landschappelijke structuren. Parkeren vindt alleen plaats binnen de clusters in gebouwde voorzieningen. ESP-noord wordt ontsloten vanaf de Eindhovenseweg aan de oostzijde van de locatie.

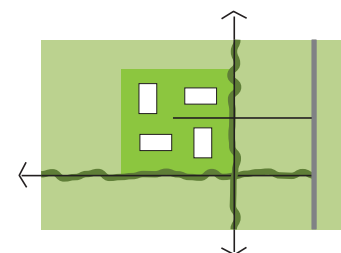


Inpassing in landschap/rand: Bestaande landschappelijke structuren handhaven. Bedrijven clusteren in compacte eenheden in dat landschap. Bijzondere aandacht voor de overgangen van de clusters met de omgeving: gebruik van natuurlijke erfafscheidingen (houtwal, haag), geen buitenopslag of parkeerterreinen aan de randen van de clusters.

Bouwhoogte en FSI: Bouwhoogte is maximaal 9 meter. Gestreefd wordt naar zeer compacte clusters. Het is vanzelfsprekend dat dit leidt tot relatief hoge waarden van de FSI. Afhankelijk van het programma en ontwerp zal blijken hoe hoog de FSI daadwerkelijk kan worden.



Bereikbaarheid/toegankelijkheid: ESP-Noord is een openbaar gebied. Clusters zijn mogelijk afsluitbaar. Voor vrachtverkeer is ESP-Noord zeer beperkt toegankelijk.



Reclame: Op ESP-Noord is alleen per cluster een aanduiding toegestaan. Overige reclame-uitingen zijn niet toegestaan.



Architectuur: Eenvoudige maar hoogwaardige architectuur. Gecombineerd gebruik van natuurlijke en moderne (high tech) materialen. Technologie en natuur zijn zichtbaar onderdeel van de architectuur. Het gebouw en omgeving zijn in samenhang ontworpen.



Sfeerbeelden

Huidige situatie



Referentiebeeld



Bedrijventerrein Ekkersrijt

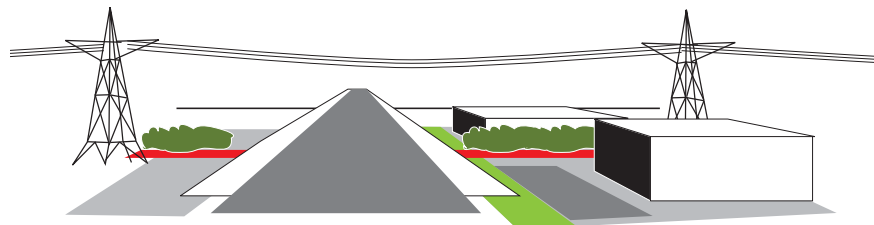
Algemene beschrijving

Huidige situatie: grote terreinen, extensief in gebruik. Betonopslag en parkeerplaats van vrachtauto's. Daarachter een gemengd bedrijventerrein dat nauwelijks zichtbaar is vanaf de snelweg. Kleinschalig achterliggende natuur (dommeldal) niet zichtbaar.

Toekomstperspectief: beeldvorming vanaf de A50 en knooppunt verbeteren; markering van de Brainport kenmerken aan het knooppunt.

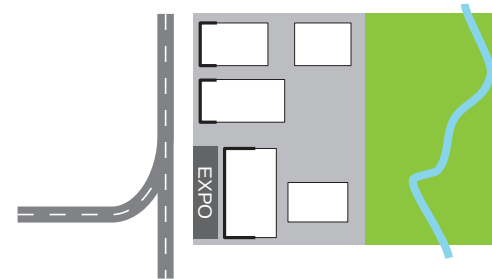
Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: na transformatie: werken in een groene omgeving (potentiële hotspot), entree vanuit het noorden, markering knooppunt.

Bedrijventerrein Ekkersrijt is een optelsom van twee grote terreinen met buitenopslag (beton en vrachtauto's) en een gemengd bedrijventerrein van beperkte omvang. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door het Wilhelminakanaal. Ten noorden van het kanaal liggen de bossen rondom Son. Na de aanleg van de A50 is het perspectief op het gebied drastisch gewijzigd: voorkant is achterkant geworden (N265) en andersom. Een ingreep om dit gebied 'Brainport proof' te maken is noodzakelijk. Vanuit de locatie gezien zijn die kansen overduidelijk aanwezig. Het terrein ligt aan één van de belangrijke entrees van de regio: A50. Het knooppunt verbindt de stadsstructuur, John F. Kennedylaan, met de Brainport Avenue. De landschappelijke kwaliteiten van de omgeving zijn hoog. De locatie ligt tussen het

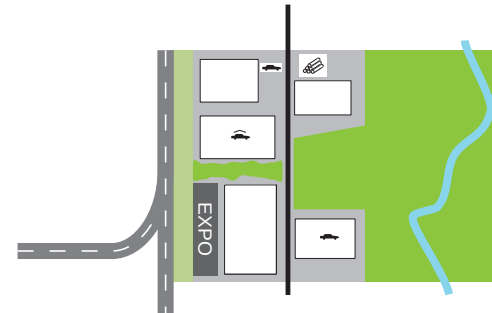


kleinschalige landschap van het Dommeldal en de uitlopers van het Groene Woud rondom Son en Breugel. De toekomstige slowlane doorkruist het gebied en maakt, via de Herpenbeek, de verbinding tussen het Dommeldal en de meubelboulevard.

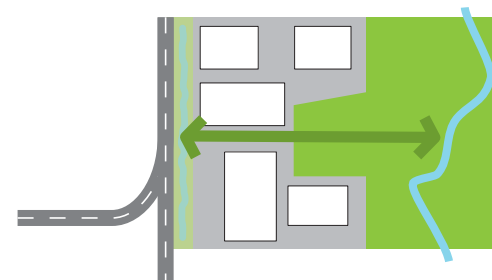
Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is georiënteerd op de snelweg. Er is een voorruimte op het kavel mogelijk, hoogwaardig in te richten en te gebruiken als expositieruimte van activiteiten binnen het bedrijf.



Organisatie en parkeren: Uitgangspunt bij het opstellen van de structuur voor het terrein is het maken van verbindingen en zichten met en naar het Dommeldal. Dit is het belangrijkste structurerend element. Parkeren en buitenopslag is niet zichtbaar vanaf de A50.



Inpassing in landschap/rand: De voorruimte tussen Bedrijventerrein Ekkersrijt en snelweg heeft ruimte voor waterberging en de inrichting sluit aan op de ecologische verbindingszone Ekkersrijt. Er wordt een groenstructuur gerealiseerd die verbonden is met het Dommeldal. Die structuur is zichtbaar vanaf de A50 en het knooppunt. De Herpenbeek wordt ingezet als landschappelijk element waaromheen het terrein wordt georganiseerd.





Reclame: Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur en/of staan boven op de bebouwing. Verlichting van de uiting zorgt voor een herkenbaar beeld, ook wanneer het donker is.

Architectuur: Gestreefd moet worden naar een evenwichtig beeld tussen bebouwing en omliggende natuur. Geen felle kleuren of pasteltinten. Materiaalgebruik richten op natuurlijke materialen en een samenhangend beeld aan de A50. Eén hoogbouw accent markeert de entree van de Brainport. De positie van dit accent wordt bepaald door een combinatie van de beleving vanaf het knooppunt (dynamisch perspectief) een koppeling met het Wilhelminakanaal als representatieve voorruimte en de markering voor de Brainport van de A50 uit noordelijke richting.



Referentiebeelden

Meubelboulevard Ekkersrijt

Algemene beschrijving

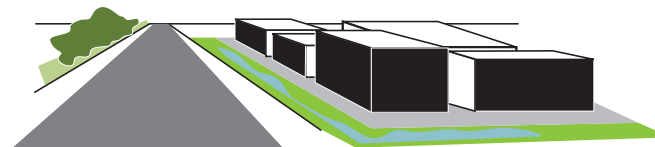
Huidige situatie: meubelboulevard: grote, gesloten, bebouwingselementen en veel parkeren in het zicht.

Toekomstperspectief: meubelboulevard handhaven; inzetten op kwalitatieve openbare ruimte verbonden met omgeving.

Waarde voor beleving vanaf de Brainport Avenue: beperkt. Meubelboulevard Ekkersrijt is een terrein dat voorziet in een behoefte die niet specifiek is voor de Brainport Avenue.

Meubelboulevard Ekkersrijt is reeds gebouwd. De IKEA heeft onlangs een verbouwing ondergaan en 'beweegt' nu mee met de bocht van de afslag van de snelweg. De bijdrage van de meubelboulevard aan de uitstraling van de Brainport is minimaal. Het gebied wijkt daarin te veel af van de overige werklocaties. Gestreefd moet worden naar drie elementen:

1. De bebouwing is zo ontworpen dat het vanaf de Brainport Avenue zichtbaar is wat er in het gebouw gebeurt.
2. De inrichting van het terrein dient te worden verbeterd: parkeerruimte uit het straatbeeld halen en op enkele centrale plekken het terrein inrichten als groene verblijfsgebieden. De voorruimte aan de Brainport Avenue wordt in samenhang met de ecologische zone en de waterbergingsgebieden voor het Sciencepark ingericht.

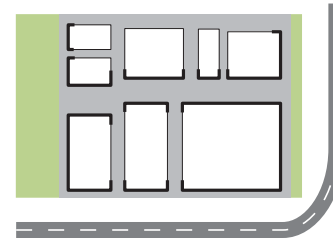


3. De meubelboulevard dient met groene lanen (waaronder de slowlane) verbonden te worden met de omgeving. De slowlane maakt waar mogelijk onderdeel uit van deze laanstructuur.

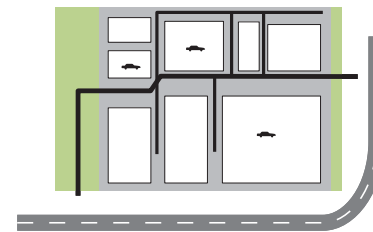
Het inzetten van licht en kunst bij het meubelplein is een middel om de plek te verbijzonderen.



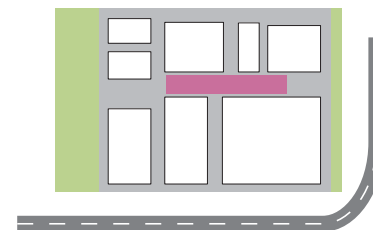
Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is georiënteerd op de snelweg en heeft daar een 'etalage'. Daarnaast is bebouwing georiënteerd op de interne openbare ruimte van de meubelboulevard zelf. Gebouwen hebben een open karakter en geven uiting aan het motto quality of life.

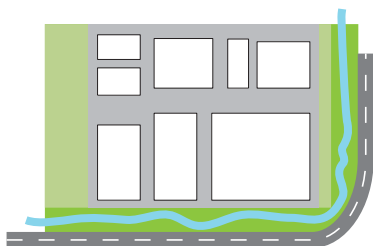


Organisatie en parkeren: Parkeren gebeurt bij voorkeur op het dak van de bebouwing of gebouwd. Innovatieve parkeeroplossingen dragen op deze locatie bij aan een duurzame uitstraling van het terrein.



Niveau inrichting openbare ruimte: De inrichting van de openbare ruimte is functioneel met uitzondering van de route van de slowlane over het terrein. De slowlane heeft een laan beplanting. Gestreefd dient te worden naar een centrale verblijfsplek welke kwalitatief hoogwaardig is ingericht.

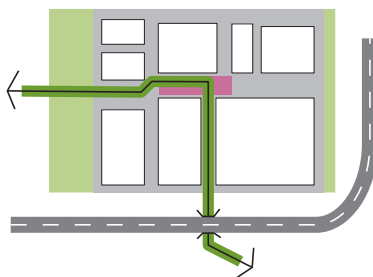




Inpassing in landschap/rand: De voorruimte tussen de meubelboulevard en snelweg heeft ruimte voor waterberging en de inrichting sluit aan op de ecologische verbindingszone Ekkersrijt.



Bouwhoogte en FSI: Bouwhoogte is minimaal 15 meter aan de snelweg. Het terrein heeft een FSI van minimaal 1,0.



Bereikbaarheid/toegankelijkheid: De slowlane loopt over het hart van de Meubelboulevard en verbindt het Science Park en Bedrijventerrein Ekkersrijt middels een onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de snelweg door.

Reclame: Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur.



Architectuur: Individuele gebouwen met een oriëntatie naar zowel de snelweg als het binnenterrein. Zorgvuldig vormgegeven gebouwen.



Referentiebeelden

Huidige situatie



Science Park

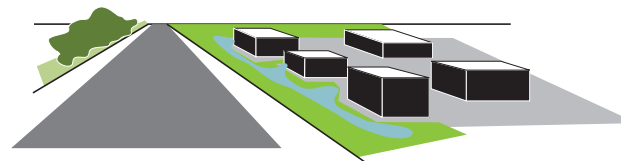
Algemene beschrijving

Huidige situatie: bestaand bedrijventerrein met solitaire bebouwing (werkvilla's)

Toekomstperspectief: versterken hightech karakter door een verbeterd inrichtingsplan.

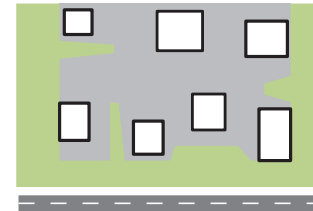
Waarde voor beleving vanaf de Brainport Avenue: hoogwaardige werkomgeving in een parkachtige omgeving.

Het Science Park is een bestaand bedrijventerrein aan de noordzijde A58. Het terrein is een parkachtige omgeving met gebogen straten en losstaande bedrijfsbebouwing met omliggende tuinen. Ten behoeve van de zichtbaarheid is de beplanting laag. Alhoewel de naam anders doet vermoeden roept de uitstraling van het terrein niet bepaald associaties op met science. Daarvoor is de bebouwing niet uitgesproken genoeg, de beplanting te veel ingericht als een plantsoen en ontbreekt het aan een centrale (groene) ruimte. Bij herstructurering van het terrein zal gestreefd moeten worden naar een beeld dat past bij open innovatie en kennisuitwisseling. De slowlane is daarvoor een uitgelezen mogelijkheid: door het koppelen van openbare verblijfsplek(ken) aan deze structuur wordt het 'werken' verbonden met verblijf en met een structuur die de verbinding maakt naar de natuurlijke omgeving.

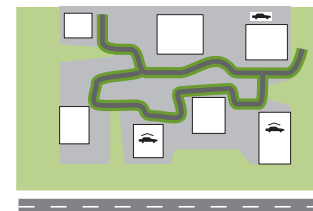


Het inrichten van de voorruimte als ecologische zone en waterberging kan een begin zijn van de transformatie. Het zorgt voor een natuurlijkere uitstraling van het terrein.

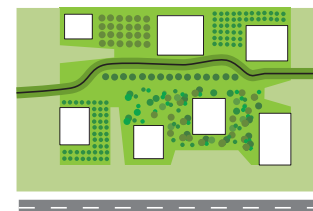
Oriëntatie bebouwing: Bebouwing aan de rand van het Science Park is georiënteerd op de snelweg en op de binnenruimte van het Science Park. Het zijn solitaire bebouwingsmassa's.

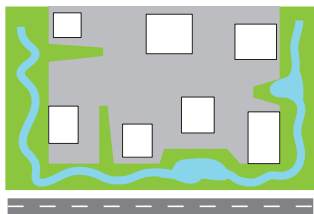


Organisatie en parkeren: Ontsluiting van het terrein gebeurt via slingerende lanen. Parkeerplaatsen zijn vanaf de snelweg niet zichtbaar. In de eerste lijn geniet het de voorkeur het parkeren inpandig (bovenop of onder het gebouw) op te lossen zodat ruime doorzichten vanaf de snelweg mogelijk zijn.

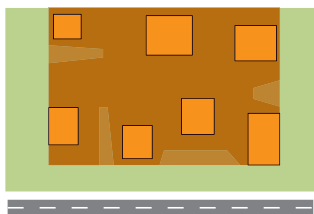


Niveau inrichting openbare ruimte: Terrein is hoogwaardig ingericht met een groene, duurzame uitstraling. Dat betekent ten opzichte van het huidige beeld dat er een nieuw beplantingsplan moet komen dat voorziet in grotere bomen.

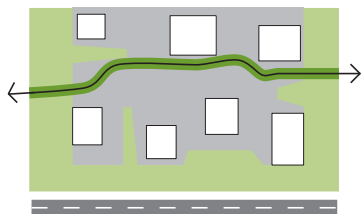




Inpassing in landschap/rand: De voorruimte tussen snelweg en Science Park is landschappelijk ingericht met ruimte voor waterberging. Inrichting sluit aan op de ecologische verbindingszone van de Ekkersrijt. Zichtbaarheid van bedrijven is een voorwaarde wat betekent dat de groenstrook geen hoog opgaande beplanting kent.

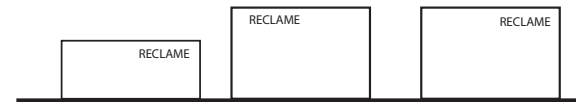


Bouwhoogte en FSI: Bouwhoogte is 9 tot 12 meter en FSI is passend bij een campus opzet. Dit betekent dat er een royale maat tussen de gebouwen moet zijn. De gebouwen vormen met de tussenruimte een groene en toegankelijk omgeving waarin de gebouwen landschappelijk ingepast zijn.



Bereikbaarheid/toegankelijkheid: Terrein is openbaar toegankelijk en wordt niet afgesloten. De slowlane loopt mogelijk over het hart van Science Park en vormt verbinding met Aquabest en Meubelboulevard. De slowlane is binnen het terrein een structurerend element: een nieuwe centrale groene ruimte is er aan gekoppeld. Indien het tracé van de slowlane elders wordt geprojecteerd blijft de ambitie om een ruimtelijke drager te introduceren op het Science Park gehandhaafd.

Reclame: Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur. Terughoudend in het aantal uitingen en omvang van de reclame-uiting.



Architectuur: individuele alzijdige bebouwing in samenhang ontworpen met buitenruimte.

(huidige situatie)



Referentiebeelden

T-Best: Rode Ladder

Algemene beschrijving

Huidige situatie: vanaf de A2 is enkel een aardewal zichtbaar, een groene entree vanuit het noorden.

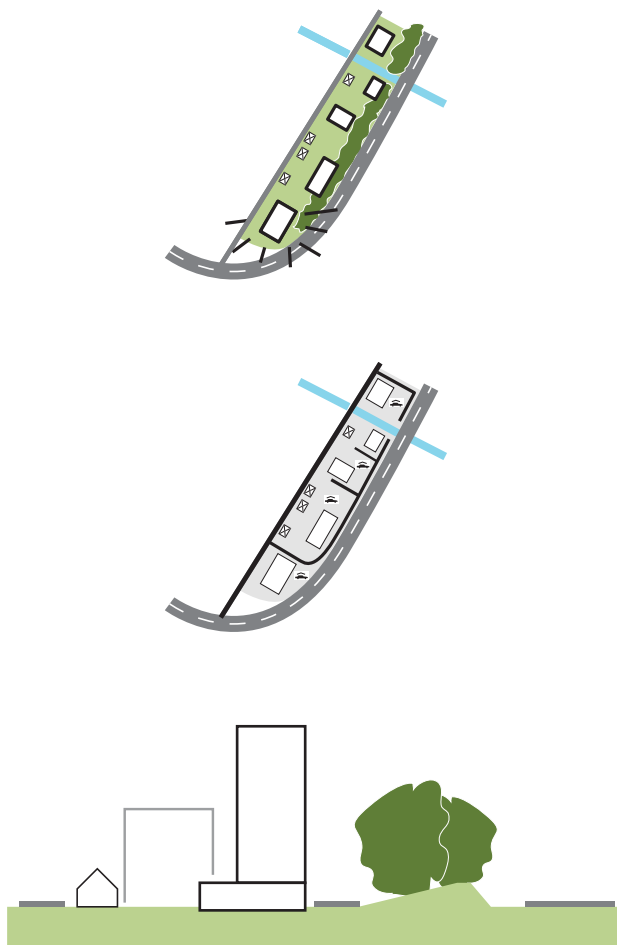
Toekomstperspectief: ontwikkelen als hoogwaardige werklocatie, markeren entree Brainport.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: entree vanuit het noorden, 'etalage' van Brainport activiteiten, markering knooppunt Ekkersweijer.



Komend vanuit de richting Amsterdam/ 's-Hertogenbosch is de Rode Ladder de eerste kennismaking met de Brainport. De Rode Ladder is een volledig nieuw te ontwikkelen locatie, nu nog onbebouwd. De locatie is vanaf de A2 slecht zichtbaar, een forse aardewal belemmert de doorkijk. Het doel is hier een locatie te ontwikkelen die voor de automobilist een representatief beeld geeft voor de Brainport Avenue. Zichtbaarheid van kennisintensieve bedrijvigheid is daarom een must. Anderzijds mag het groene karakter van het gebied niet verloren gaan. Het gebied moet het werken in een groene omgeving uitstralen. Aan de zuidzijde van de Rode Ladder grenst de locatie aan knooppunt Ekkersweijer. Dat knooppunt is één van de hoekstenen van de Brainport Avenue, een nadrukkelijke markering met een gebouwd volume is hier gewenst. Op enkele plekken is het wenselijk om direct aan de snelweg te laten zien wat er op het terrein plaats vindt. Te denken valt aan uitkragende bebouwing met 'etalages' waarin producten of (werk)activiteiten zichtbaar zijn.



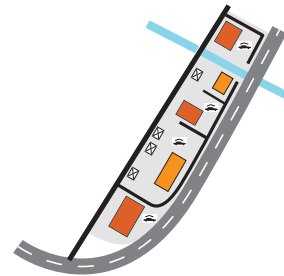


Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is alzijdig vormgegeven maar georiënteerd op de A2 en staat los in het landschap. Vanaf de snelweg is het onderliggend maaiveld niet zichtbaar. Hierdoor wordt de bebouwing vanaf de snelweg als losstaande volumes ervaren. Door de bebouwing niet in een strakke lijn te zetten wordt de suggestie gewekt dat de bebouwing niet aan één straat staat maar dat hier sprake is van een gebiedsontwikkeling. Bovendien wordt het dynamisch perspectief hierdoor versterkt. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor dit gebied moet uitdrukkelijk aandacht zijn voor de interactie tussen de hoogbouw en beleving daarvan vanaf de A2. Bebouwing die door het bomenscherm aan snelweg 'prijkt' heeft een etalage aan de snelweg.

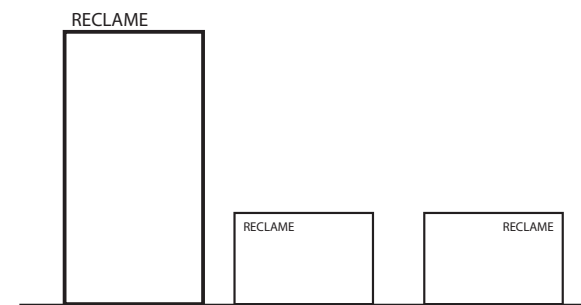
Organisatie en parkeren: Vanaf de snelweg zijn ontsluiting en parkeren niet zichtbaar. Gebouwd parkeren onder bebouwing of opgenomen in het landschap voorkomt dat het gebruikslandschap op maaiveld door autoverkeer gehinderd wordt. De ontsluiting van de Rode Ladder geschiedt middels een ventweg achter de geluidswal aan de A2.

Inpassing in landschap/rand: Bebouwing is opgenomen in bestaande boslandschap met open kamers. Op enkele plekken steekt de bebouwing door de bomenrij op de geluidswal. Bebouwing op afstand van de weg steekt boven de bomen uit.

Bouwhoogte en FSI: De bouwhoogte van de bebouwing die direct aan de snelweg ligt heeft een hoogte van maximaal 30 meter. Bebouwing op afstand van de snelweg torent boven de bomen uit. Bouwhoogte is daar minimaal 45 meter om de verticale beleving vanaf de A2 te waarborgen. Een icoon (gebouw) bij knooppunt Ekkersweijer is een uitzondering. Hier gelden geen beperkende bouwhoogtes voor, wel dient rekening gehouden te worden met de aanvliefunnel van Eindhoven Airport.



Reclame: Reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur en/of staan boven op de bebouwing. Verlichting van de uiting zorgt voor een herkenbaar beeld, ook wanneer het donker is.



Architectuur: Bebouwing van de Rode Ladder heeft een hoogwaardige uitstraling. De gebouwen hebben een ingetogen karakter en een alzijdige oriëntatie. De bebouwing springt uit het natuurlijk decor door het toepassen van harde materialen en glas. Buitenruimten en atria zijn zichtbaar vanaf de A2 en zijn hoog in het gebouw gepositioneerd. Waar mogelijk worden productieprocessen zichtbaar gemaakt vanaf de A2 door het toepassen van transparante gevels.



Referentiebeelden

T-Best: Ploegstraat

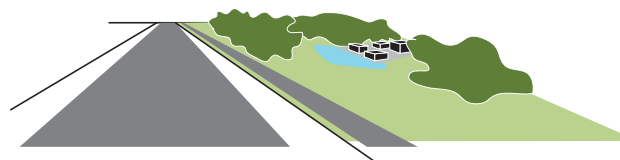
Algemene beschrijving

Huidige situatie: open landschap met waterpartijen.

Toekomstperspectief: openheid behouden, terughoudend zijn met bedrijfsontwikkelingen. Voor de Ploegstraat is een programma voorzien dat gericht is op leisure en regionale recreatie i.r.t. natuur en omgeving. Naast ontwikkelingen in gebouwd programma wordt ook een verbeterslag voor het landschap voorgesteld, bijvoorbeeld door het verbinden van de waterpartijen.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: zicht op landschappelijke omgeving.

T-Best – omgeving Ploegstraat is een moment van ruimte aan de Brainport Avenue. De locatie biedt een vista in het landschap, de openheid is kenmerkend voor de plek. Het beeld dat daarmee ontstaat is een groene, parkachtige omgeving met poelen, waterplassen, paardenweitjes, golfbaan en natuur. Dat beeld is waardevol in de beleving van de Brainport Avenue; afwisseling tussen geprogrammeerde plekken en open plekken waar natuur en recreatie zichtbaar worden. Het relatief open karakter van de plek geeft nog een andere kwaliteit: het maakt de omgeving van de Brainport Avenue 'gelaagd', het geeft het decor van de weg diepte. Door het open gebied ontstaat er zicht op de gebieden direct achter de eerste lijn van de Brainport Avenue. Om dit beeld te waarborgen dient terughoudend te worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe bebouwing. Bekeken moet worden of bebouwingsopgaven die zich aandienen voor deze locatie kunnen worden ingezet in het realiseren van de Ladder



(zie vorige locatie) of bij een revitalisering van bedrijventerrein Batadorp. Als er toch wordt gekozen om de omgeving van de Ploegstraat te ontwikkelen dan gelden de onderstaande voorwaarden.

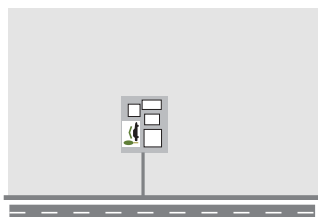
Uitgangspunt bij ontwikkeling van bedrijven op de locatie Ploegstraat zijn kleinschalige paviljoenachtige bebouwingsvormen geclusterd aan de rand van het open landschap. De ruimte binnen de clusters is collectief en heeft een groene, parkachtige inrichting. Zodoende dat ontwikkeling van bedrijven aansluit bij het landschappelijk karakter van dit gebied.

Wanneer toch tot ontwikkeling van de bedrijven in dit gebied wordt over gegaan dan gelden de volgende criteria:





Oriëntatie bebouwing: Bebouwing of bebouwingsclusters is/zijn georiënteerd op de snelweg en op het omringende landschap.

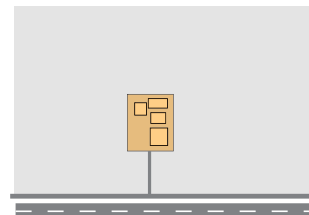


Organisatie en parkeren: Parkeren wordt landschappelijk ingepast en is niet zichtbaar van buiten de terreinen. Terrein wordt ontsloten vanaf een nieuwe route parallel aan de Brainport Avenue. Bestaande landschappelijke routes worden ingezet als groen, recreatief netwerk en blijven landelijk (Ploegstraat).



Inpassing in landschap/rand: Bebouwingscluster(s) zijn opgenomen in de bosrand en daardoor zichtbaar vanaf snelweg. De positie van de bebouwing mag geen verstoring betekenen voor het landschappelijke karakter van de plek.

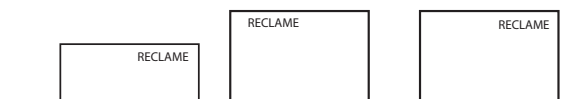
Bouwhoogte en FSI: Bebouwing heeft schaal en maat van bestaande agrarische bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen. Bedrijfshallen zijn niet toegestaan.



Bereikbaarheid/toegankelijkheid: De Ploegstraat blijft een landelijke weg, ontsluiting van nieuw programma vindt plaats over een nieuw aan te leggen ontsluiting parallel aan de Brainport Avenue.



Reclame: Losse reclame uitingen zijn een verstoring van het landschapsbeeld en derhalve niet toegestaan. Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur. Reclame uitingen worden zeer terughoudend verlicht.



Architectuur: (bedrijfs)gebouwen hebben een hoogwaardige architectuur. Bebouwing is vormgegeven als paviljoens. Dat uit zich onder andere door het gebruik van natuurlijke materialen (hout) en glas. De uitstraling van bebouwing is kleinschalig. In de architectuur dient altijd een relatie met het landschap te worden gezocht (overgangen d.m.v. bijvoorbeeld tuin, terras en overstekken).



Referentiebeelden

Kapelbeemd

Algemene beschrijving

Huidige situatie: Kapelbeemd is een bestaand gemengd bedrijventerrein aan de noordrand van de Eindhoven.

Toekomstperspectief: handhaven huidige functies, criteria richten op terughoudendheid in beeld.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: beperkt. Kapelbeemd is een functioneel terrein dat voorziet in een behoefte die niet specifiek is voor de Brainport Avenue.

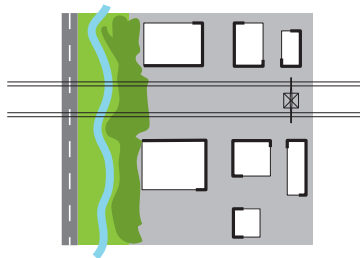
Kapelbeemd is een gemengd bedrijventerrein dat beperkt zichtbaar is vanaf de Brainport Avenue. Komend vanuit de richting Den Bosch is de infrastructuur dusdanig complex dat zicht op de Kapelbeemd ontbreekt. Bovendien zijn er veel hoogteverschillen tussen de rijbanen onderling en het maaiveld van de locatie. Het beeld is onrustig. Materiaalgebruik en reclame-uitingen van de bedrijven zijn verschillend en versterken daarmee het onrustige beeld. Door het feit dat de rijbaan hoger ligt dan het bedrijventerrein is er zicht tot ver in de straten en parkeerterreinen van het gebied. Een beplantingsplan voor de openbare ruimte zou structuur aanbrengen en het bladerdek van bomen kan de parkeerplaatsen uit het zicht onttrekken. Opvallend zijnde hoogspanningsleidingen die ter hoogte van de Kapelbeemd de Brainport Avenue oversteken. Het geeft aanleiding om vanuit het Kunst en Licht project deze masten op een bijzondere manier te behandelen. De ruimte onder de hoogspanningsleiding is onbebouwd. Dit is een aanleiding om de groenstructuur aan te



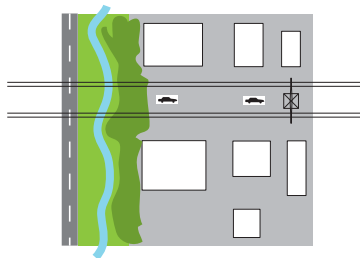
koppelen en een zone in te richten waar functies als parkeren en presentatie plaatsvindt.

Tussen het terrein en de snelweg stroomt de Ekkersrijt.

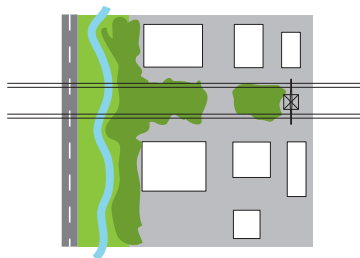
De beek wordt ingericht als ecologische zone. Bomen dienen te worden aangeplant (in groepjes en solitair) om de rand te verzachten.



Oriëntatie bebouwing: Bebouwing op de Kapelbeemd is georiënteerd op het binnengebied. Achterkanten staan naar de snelweg.

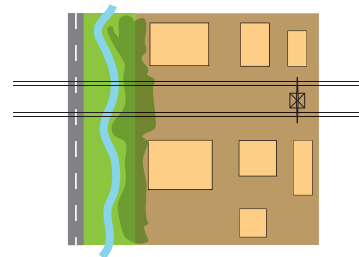


Organisatie en parkeren: Het terrein is georganiseerd in een heldere structuur. Onder de hoogspanningsleidingen ligt de hoofdstructuur, hier is ook ruimte gereserveerd voor parkeren. Parkeren tussen de bedrijven en de Brainport Avenue is niet toegestaan.

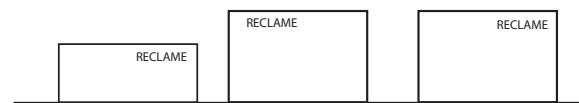


Inpassing in landschap/rand: Noordrand van Kapelbeemd, de strook waar de Ekkersrijt stroomt, inrichten als ecologische zone met enkele bomen en boomgroepen.

Bouwhoogte en FSI: conform huidig bestemmingsplan.



Reclame: Ten behoeve van een rustig aanzicht zijn reclame-uitingen onderdeel van de gevel. Lossen reclame-uitingen of reclame uitingen op het dak zijn niet toegestaan.



Architectuur: Terughoudende architectuur. Achterkanten naar de snelweg moeten zorgvuldig vormgegeven zijn. Het beeld is terughoudend en rustig: geen felle of pastelkleuren. Omdat de snelweg hoog ligt ter plaatse van Kapelbeemd moet ook aandacht besteed worden aan de vormgeving van het daklandschap. Het is een kans om het dak als 'vijfde gevel' te presenteren naar de snelweg.



Daklandschap



Referentiebeelden

Huidige situatie



Philips Medical Systems & Breeven

Algemene beschrijving

Huidige situatie: bestaande bedrijventerreinen.

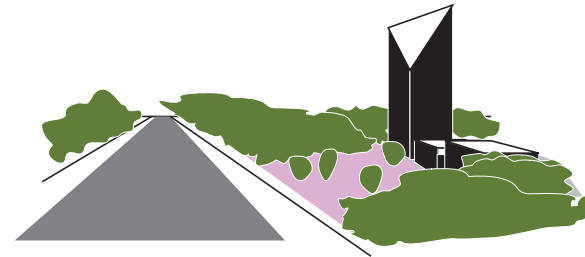
Toekomstperspectief: Philips Medical Systems zichtbaar vanaf de Brainport Avenue, Breeven handhaven in huidige vorm of revitaliseren en versterken aan de rand van de Brainport Avenue.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: Philips Medical Systems representatief voor de Brainport.

Philips Medical Systems is een uitgesproken Brainport activiteit aan één van de entrees van de Brainport Avenue maar is, door de stevige beplanting, onzichtbaar. Hier ligt daarom een opgave. Philips Medical Systems moet zichtbaar worden zodat het een herkenningspunt wordt op routeniveau. De beplanting moet daarom worden uitgedund en de onderbeplanting moet worden verwijderd. Op de schaal van de locatie is het doel de hoogwaardige activiteiten en inrichting van het terrein op enkele plekken zichtbaar te maken vanaf de Brainport Avenue.

Bedrijventerrein Breeven ligt direct aangrenzend ten oosten van Philips Medical Systems. Door de ombouw van de Brainport Avenue is het knooppunt compacter geworden en is er nu ruimte ontstaan tussen rijbanen en de bosrand die het bedrijventerrein afgeschermd. Er zijn twee opties:

1. Bedrijventerrein Breeven blijft binnen de huidige grenzen. In dat geval is er gelegenheid om de zone tussen Brainport Avenue en bosrand in te richten met een landschappelijk element (land-art).



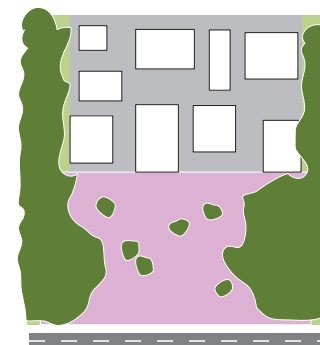
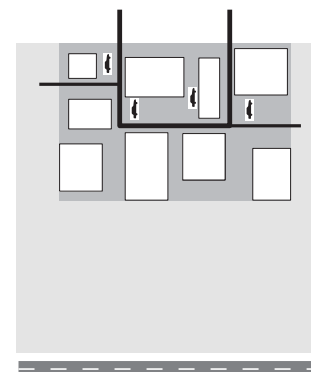
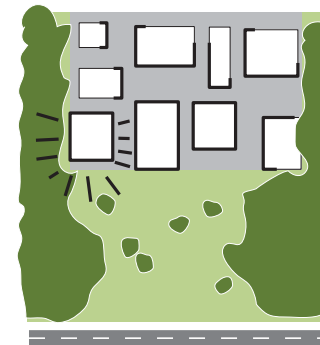
2. Bedrijventerrein Breeven breidt uit richting het knooppunt. In dat geval moet gestreefd worden naar een hoogwaardig programma (bijvoorbeeld uitbreiding Philips Medical Systems of Bata) met eenzelfde inrichtingsniveau als het hierboven beschreven Philips Medical Systems. In dit scenario dient een hoogbouwaccent het knooppunt te accentueren.

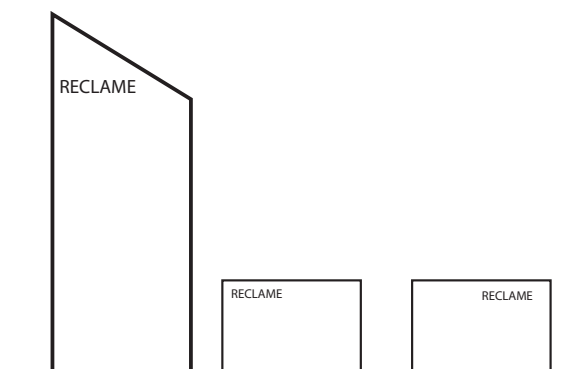
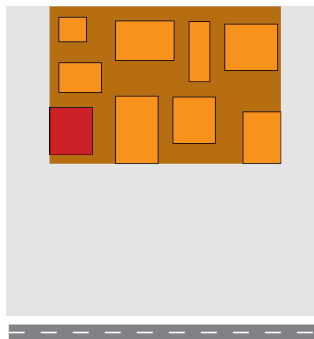
Het knooppunt Batadorp is een technisch complex knooppunt. Niet alleen kan hier een richting worden gekozen, het is ook het moment dat komend vanuit het noorden een keuze gemaakt dient te worden of men reist over de A2 (doorgaand verkeer) of de N2 (lokaal verkeer). Terughoudendheid in omgeving is daarom geboden, enkele eenvoudige accenten en een terughoudende inrichting van de omgeving is op zijn plaats. Het spektakel wordt verzorgd door de infra-knoop. Een enkel hoogbouwaccent, in de vorm van een Brainmarker, kan hierin een oriënterende en begeleidende rol hebben.

Oriëntatie bebouwing: Introvert karakter, laboratoria in het groen. Gebouwen staan aan een hoogwaardig ingerichte buitenruimte en publieke ruimte. Geen directe oriëntatie op de Brainport Avenue, met uitzondering van enkele hoogbouw accenten die de entree van de Brainport en het knooppunt Batadorp markeren. Indien hoogbouw wordt toegepast dan wordt ook ontworpen op de positionering ten opzicht van elkaar. Wanneer bedrijventerrein Batadorp niet transformeert dan wordt de huidige oriëntatie gehandhaafd en blijft bedrijventerrein Batadorp een lokaal terrein zonder meerwaarde voor de uitstraling van de Brainport Avenue. In dat geval is er ook geen sprake van een oriëntatie op de Brainport Avenue en is het van belang de huidige beplanting van het terrein te handhaven.

Organisatie en parkeren: Philips Medical Systems en Batadorp zijn beide georganiseerd rondom een eigen ontsluitingsstructuur. Parkeren geschiedt uit het zicht vanaf de Brainport Avenue.

Inpassing in landschap/rand: De continuïteit van de bebouwing als bindend element binnen het mozaïek is een belangrijk uitgangspunt. Waar mogelijk heide uitbreiden en toevoegen. Heidevelden maken het mogelijk nieuwe perspectieven vanaf de Brainport Avenue te maken en bebouwing en terrein zichtbaar te maken op plaatsen waar deze representatief voor de Brainport zijn. Onderbeplanting die nu de afscherming vormt van het terrein dient te worden uitgedund en op gekozen plekken volledig te worden verwijderd.





Bouwhoogte en FSI: Terughoudend in bouwhoogte. Streven naar een stapeling van gemiddeld drie bouwlagen. Op twee, strategische, plekken is een forse bouwhoogte gewenst. Eén welke een markering vormt voor de entree van de Brainport komend vanuit Tilburg (Philips Medical Systems), een ander accent is geplaatst in de zichtlijn van knooppunt Batadorp.

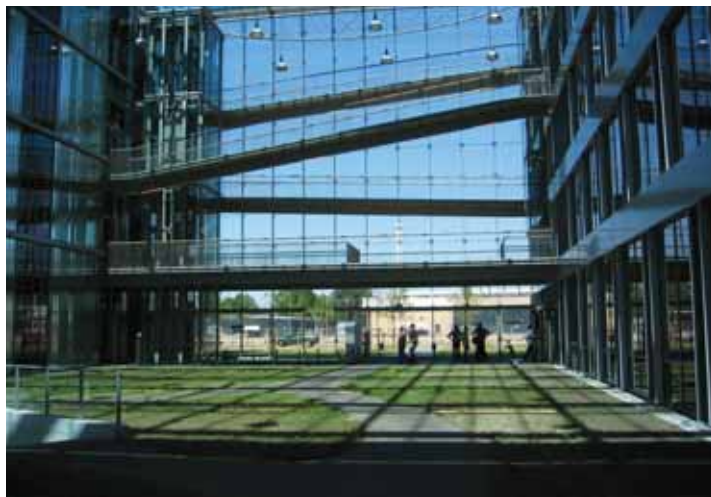
Reclame: Reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur. Losse reclame zuilen en masten zijn niet toegestaan. Duidelijk zichtbare uitingen (verlicht) gekoppeld aan het gebouw dragen bij aan de herkenbaarheid van de locatie en het programma.

Architectuur: Gestreefd wordt naar een terughoudend beeld waarbij een symbiose tussen natuurlijke omgeving en gebouw wordt gezocht. Dit kan door middel van positionering buitenruimtes en toepassen van folies, atria en serres.

De uitstraling van de bebouwing is ook in materiaal en kleurgebruik sereen. Vanuit het perspectief van de Brainport Avenue zijn specifiekere eisen niet relevant.



Referentiebeelden



Referentiebeelden



6.0

Deelgebied 'Park'

6.1 Opgave

Tussen knooppunt Batadorp en de afslag Strijp ligt de Brainport Avenue in een landschappelijke omgeving. De A2 en de N2 liggen beiden op maaiveld en passeren achtereenvolgens de gebieden van de Brainport Innovatie Campus, het GDC, landgoed De Wielewaal en de bossen rondom de golfbaan Welschap. Het is een bosrijke omgeving, maar sterk gecultiveerd. Het van oudsher kleinschalig landschap is de verbinding tussen de stad Eindhoven en het buitengebied (via de Oirschotse heide naar het Groene Woud).

Aan de westzijde van de Brainport Avenue, achter het Beatrixkanaal, ligt een sterk economisch gebied: Eindhoven Airport en Flight Forum. Dit programma, i.c.m. de ontwikkeling van de nieuwe werklocaties Brainport Innovatie Campus en het GDC, brengt een grote verstedelijkingsdruk op het gebied. Er is veel verkeer, A58 en A2 komen hier samen, lokale oost-westverbindingen staan onder verkeersdruk en vliegtuigen vliegen af en aan. De groene uitloper vanuit de stad gaat gepaard met stedelijke ontwikkelingen.

Opgave

De opgave is om deze twee schijnbaar tegengestelde ontwikkelingen, stad – land, in een sterke combinatie te laten optrekken: een kenmerk van de Brainport.

Knooppunt Batadorp is een van de hoekpunten van de Brainport Avenue. Een markering zoals op de andere knooppunten is gewenst. De lichtlijn op de hoogste fly-over is daartoe een te beperkte aanzet en daarom is een uitbreiding van het project licht en kunst ook op deze plek gewenst.

De Brainport Innovatie Campus is gericht op een specifiek segment: de mechatronica. Vanaf de Brainport Avenue is het bedrijventerrein de etalage van de toptechnologie binnen dit segment. Het werken in de landschappelijke omgeving van de Brainport is een belangrijke vestigingsfactor voor de bedrijven op het BIC. Het beeld vanaf de Brainport Avenue is dan ook werken in clusters in het groen.

Boven de ruimte tussen de noordelijke en zuidelijk clusters van het BIC ligt de aanvliegroute voor Eindhoven Airport. Een verwijzing naar het vliegveld welke een beleving van de luchthaven vanaf de Brainport Avenue mogelijk maakt is zeer gewenst. De luchthaven ligt, vanuit de vluchtlijn gezien, op twee kilometer van de Brainport Avenue, achter het Beatrixkanaal met beplante oeverwallen en de ecologische zone van de Ekkersrijt. Een letterlijke verwijzing in de zin van direct zicht op de start- en landingsbaan wordt dus als onmogelijk geacht. Wel kan met een bijzondere inrichting van de aanvliegroute in combinatie met het vrijhouden van deze zone van bebouwing en bebossing een verwijzing worden gemaakt. Hier ligt een opgave voor het project kunst en licht.

Het GDC is een grootschalig bedrijventerrein ten oosten van de Brainport Avenue. Het terrein draagt niet bij aan de uitstraling van de Brainport in de zin van



toptechnologie, kenniswerkers en verbinding tussen de economische activiteit en de landschappelijke omgeving.

De Oirschotsedijk, ingeplant met aan weerszijden vier rijen eiken, is een sterk landschappelijke lijn. De Groene Corridor is onderdeel van de oude richtingen van het gebied en wordt ingezet als een directe (recreatieve) route tussen stad en land. Samen met de bosblokken ontstaat een afwisselend beeld van een open en gesloten landschap waarin op enkele plekken in clusters gewerkt wordt.

Op de overgang van de werklocaties naar het landgoed De Wielewaal en de bossen rondom de golfbaan ligt het Parkplateau. Het icoon van de symbiose tussen stad en land. Het parkplateau verenigt in haar verschijningsvorm de technologische uitstraling van de Brainport met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Ten zuiden van het Parkplateau tot aan de afslag Strijp beleeft de automobilist op de Brainport Avenue overwegend een bosrijke rand. Alhoewel de stad in het vizier komt is de omgeving erg bosrijk. Een kwaliteit die zorgvuldig bewaakt dient te worden. Op dit punt ontstaat bij de automobilist het besef dat Eindhoven, als grootste stad van de regio, in de nabijheid is. Een markering van dat feit is noodzakelijk. Dat hoeft niet letterlijk aan de Brainport, beter is een ingreep of een toevoeging aan de stad in de vorm van een toren. Vlak voor afslag Strijp is het is het de uitgelezen plek om aan de reiziger op de Brainport Avenue een aanknopingspunt van de stad te geven. Mogelijk dat het Evoluon e.o. hier een bijdrage aan kan leveren.

Impressie sfeerbeeld



6.2 Beleving

De beleving van het deelgebied Park richt zich op drie ervaringen:

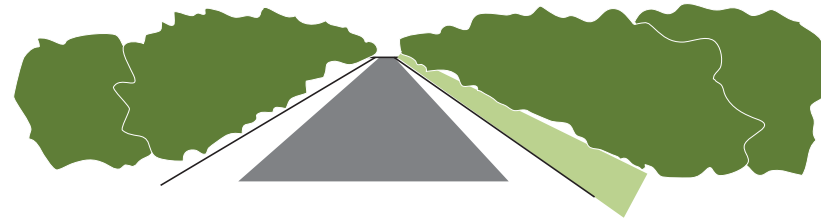
- het open landschap met daarin de clusters van de Brainport Innovatie Campus;
- het parkplateau als icoon van de verbinding tussen stad en land;
- de bosrijke omgeving van Landgoed De Wielewaal.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein GDC draagt niet bij aan de Ruimtelijke Kwaliteit van de Brainport Avenue. Daarom zijn beperkende regels en randvoorwaarden opgesteld die gericht zijn op afscherming. Hiervoor wordt een ecologische zone tussen snelweg en bedrijventerrein ingericht. Bebouwing wordt aan het oog onttrokken door aanplant van bomen. Enkel gevels met een natuurlijke (beplanting) of ecologische uitstraling onderbreken dit scherm.

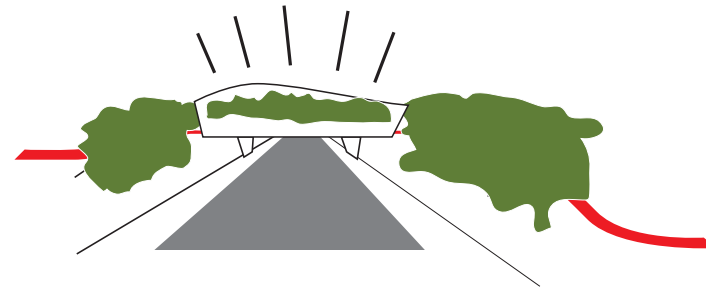
Naast het Parkplateau is ook de zichtbaarheid van de Oirschotsedijk relevant voor de ervaring van het deelgebied Park. Vanaf de snelweg is deze laan zowel vanuit het noorden als uit het zuiden zichtbaar.

Landschappelijke beleving:

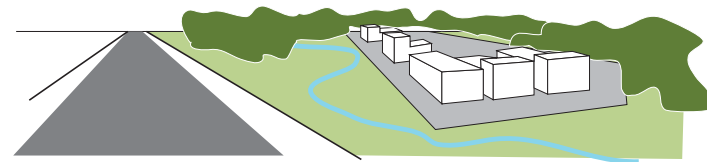
- Grootchalig boscomplex Wielewaal moet aaneengesloten bosgebied blijven.



- Het Parkplateau moet gerealiseerd worden als icoon van het landschappelijke element van de Brainport. De hightech vormgeving moet samengaan met een zichtbare landschappelijke en recreatieve verbinding.



- De Brainport Innovatie Campus moet zichtbaar zijn vanaf de snelweg. Daartoe is een open landschap vereist tussen de clusters van de campus en de Brainport Avenue.



De rijbanen van de A2/N2 liggen op maaiveld en hebben, uitgezonderd de geluidswal bij Landgoed De Wielewaal geen afschermingen. Dit gegeven verhoogt de belevingswaarde en dient behouden te blijven. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet tot gevolg hebben dat schermen of andere zichtbelemmerende maatregelen noodzakelijk worden.

6.3 Ontwikkelingsperspectief

De criteria voor bebouwing zijn gericht op de ontwikkelingen van de clusters van de Brainport Innovatie Campus en het GDC. Terwijl de criteria voor bebouwing van het BIC juist wel gericht zijn op een rol in het zicht, zijn de regels voor de bebouwing van GDC erg beperkend.

Bij het BIC wordt een evenwichtig beeld nagestreefd tussen de bebouwing van de clusters en het landschap. De schaal, positie en architectuur vormen eenheden en sluiten aan bij het natuurlijke karakter van de locatie.

De criteria voor het GDC zijn zo geformuleerd dat de bebouwing minimaal zichtbaar is.

Het Parkplateau is de verbeelding van het hightech karakter van de Brainport gecombineerd met de landschappelijke uitstraling. Het Parkplateau verbeeldt deze verbinding in materialisatie en vormgeving.

6.4 Criteria

Brainport Innovatie Campus

Algemene beschrijving

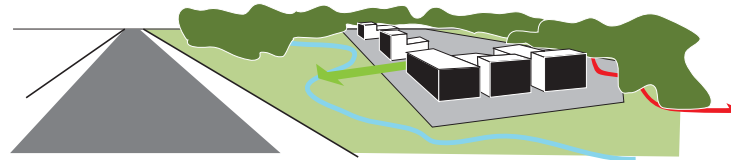
Huidige situatie: de locatie is nog onbebouwd.

Kenmerkende elementen: bosblokken en open akkers, lijnbeplanting aan het Beatrixkanaal.

Toekomstperspectief: clustergewijs ontwikkelen van hoogwaardige bedrijvensclusters met een intensieve bebouwingsdichtheid in het landschap.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: project vertegenwoordigt de waarden van de Brainport: werken en recreëren in een landschappelijke omgeving.

De Brainport Innovatie Campus ligt tussen het Beatrixkanaal en de Brainport Avenue. De werklocaties zijn georganiseerd in zeer compacte clusters met een hoge bebouwingsdichtheid ($FSI > 1,5$). Samenhang met het landschap eromheen is essentieel. Het onderliggende landschappelijk raamwerk verbindt de clusters middels groenstructuren en paden met elkaar. De kracht van de Brainport Innovatie Campus is niet de directe zichtbaarheid van een bedrijf afzonderlijk, de kracht van het BIC zijn de stevige collectieve clusters in een landschappelijke omgeving, op enige afstand van de Brainport Avenue. Werken in het groen is het bovenliggende thema. Historische landschapselementen en gebouwde relictten zijn onderdeel van het totaalbeeld. De oude Philipsboerderij De Hurk is daarvan een voorbeeld net als de Oirschotsedijk en het Beatrixkanaal als landschappelijk ordenende elementen.

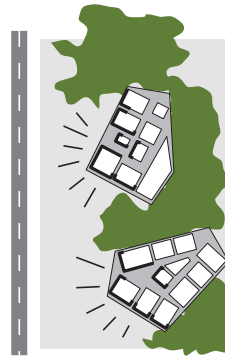


In de ontwikkelingsvisie voor de Brainport Innovatie Campus zijn vier clusters te onderscheiden. Twee ten noorden van de Oirschotsedijk en twee ten zuiden van de Oirschotsedijk. Het noordelijke deel daarvan is meer open dan het zuidelijke deel. De noordelijke clusters worden gescheiden van elkaar door het stroomdal van de Ekkersrijt. Deze breed ingerichte ecologische zone functioneert als een interieur tussen de clusters. In de uitwerking van de clusters is dit aanleiding om de randen van de clusters aan deze ruimte op een andere manier te behandelen dan de buitenranden.

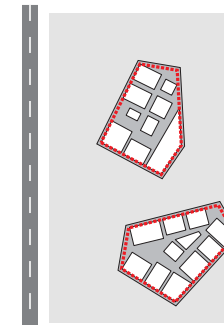
De zuidelijke clusters liggen meer verscholen in bosvakken. Hierdoor is er minder overzicht op dit gebied vanaf de Brainport Avenue.



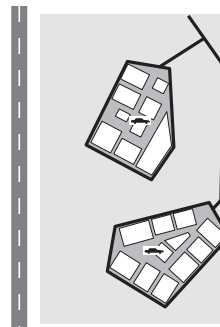
Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is georiënteerd op het landschap en de snelweg. Voorkanten van bebouwing aan de rand zijn naar buiten gericht. Ieder cluster heeft één gebouw dat zich onttrekt aan de uniformiteit van de overige bebouwing binnen het cluster. Deze uitzondering markeert het cluster aan de Brainport Avenue en geeft gezicht aan de locatie.



Plaatsing bebouwing: De bebouwing staat op één rooilijn die de rand van het cluster volgt. Op enkele plekken wordt het cluster doorsneden met een landschappelijke structuur (houtwal, laan of zandpad).

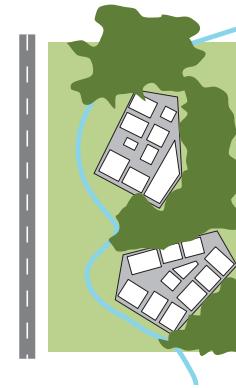
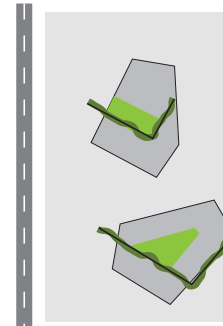


Organisatie en parkeren: Ontsluiting van het terrein gebeurt middels een ringstructuur aan de buitenzijde. Parkeren gebeurt bovenop of onder de bebouwing of midden in het cluster middels een centrale voorziening. Nadrukkelijk geen opstelplaatsen, loading-docks en parkeerplaatsen aan de rand van het cluster.

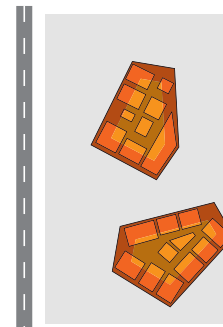


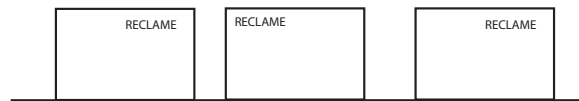
Niveau inrichting openbare ruimte: De meeste openbare ruimte van het cluster ligt aan de rand van het cluster op de overgang van landschap en cluster. De inrichting is eenvoudig en gericht op een rustige, natuurlijke overgang van cluster naar landschap. Op enkele plekken wordt een cluster doorsneden door een landschappelijke structuur. Deze structuur verbindt niet alleen het cluster met haar omgeving, het is ook een verblijfsruimte voor werknemers, bijvoorbeeld tijdens een pauze.

Inpassing in landschap/rand: Het cluster ligt ingepast in het landschap, met randen aan het bos én randen in het open landschap.



Bouwhoogte en FSI: De bouwhoogte van de bebouwing aan de rand is eenduidig, maximaal 12 meter en minimaal 8 meter, waardoor de rand een eenheid vormt. De bebouwing in het midden van het cluster is altijd lager dan bebouwing aan de rand. De FSI is minimaal 1,5.





Bereikbaarheid/toegankelijkheid: Het cluster is met paden en lanen verbonden met het open landschap en met het deels omringende boslandschap. Deze verbindingen zijn zichtbaar vanaf de snelweg.

Reclame: De reclame uiting is het meest krachtig wanneer een helder beeld van het cluster ontstaat. De identificatie van de werkplek is daarbij de belangrijkste troef. Daarom is een zeer bescheiden opstelling t.b.v. reclame uitingen een vereiste. Vlaggenmasten, reclamezuilen en losse reclames bovenop bebouwing is niet toegestaan. Reclame is daarom altijd een ondergeschikt onderdeel van de architectuur van de hoofdbebouwing.

Architectuur: De uitstraling van de bebouwing per cluster is een geheel. De gebouwen zijn in materialisatie en vormgeving familie van elkaar. Met uitzondering van het gebouwaccent is de uitstraling van de bebouwing steriel en schoon of zeer natuurlijk (begroeide gevels, ecologische materialen). De architectuur legt een verbinding tussen het interieur en exterieur van het gebouw en de groene omgeving.



Referentiebeelden

GDC

Algemene beschrijving

Huidige situatie: GDC is een locatie waarop grote hallen staan. Voor een groot deel is het gebied nog in aanbouw en worden gronden uitgegeven.

Toekomstperspectief: het GDC zal zich op korte termijn gestaag vullen met nieuwbouwloodsen. Op lange termijn, bij realisatie van de plannen voor Landelijk Strijp, komt deze locatie in een ander perspectief te staan (NS station Acht, nieuwe afslag van de snelweg). Herontwikkeling is dan te overwegen. Tot die tijd zijn de criteria gericht op het beperken van het zicht op het terrein.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: beperkt. GDC is een functioneel terrein dat voorziet in een behoefte (logistiek) die niet specifiek is voor de Brainport Avenue.

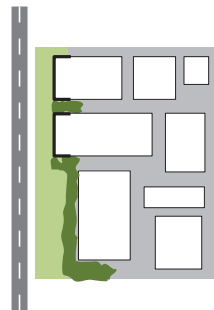
Komend vanuit noordelijke richting (A2, A58 en A50) is het GDC een prominente locatie. Het terrein ligt in het relatief open landschap van dit gedeelte van de Brainport Avenue en raakt het knooppunt Batadorp. Alhoewel dergelijke functies (distributie) noodzakelijk zijn voor het functioneren van een stedelijke regio en specifiek de Brainport, draagt het beeld van gesloten hallen en vrachtwagenbewegingen niet bij aan het beeld dat de Brainport Avenue zou moeten oproepen. De eisen die aan dergelijke bebouwing zijn te stellen zijn beperkt. Te hoge eisen bedreigen een rendabel functioneren van het terrein. Daarom zijn de criteria met name gericht op de inrichting van de randen van het terrein. Voor de randen geldt dat hier een ecologische



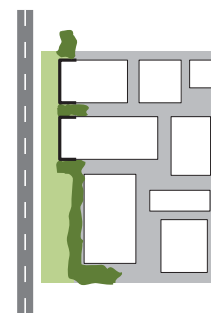
zone wordt ingericht. In deze zone dienen bomen te worden geplant, zodanig dat het zicht op de loodsen wordt geminimaliseerd. Afhankelijk van de daadwerkelijk beschikbare ruimte staan de bomen verspreid en geclusterd in groepen. Op enkele plekken ontstaat daarmee zicht op bebouwing. Voor bebouwing die in dat zicht staan gelden bijzondere criteria.



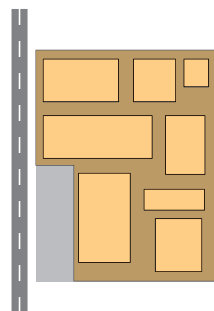
Oriëntatie bebouwing: Wanneer bebouwing door het bomenscherm heen steekt heeft deze een hoogwaardige en groene uitstraling en is georiënteerd op de snelweg.



Inpassing in landschap/rand: Het terrein heeft een voorruimte tot de snelweg die wordt afgeplant met bomen. Waar mogelijk wordt ruimte opengelaten zodat een boskamer ontstaat. Bebouwing mag door het bomenscherm heen 'prikken' wanneer de gevel een groene en hoogwaardige uitstraling heeft. Er mag geen zicht ontstaan op opslag, loading-docks en infrastructuur.



Bouwhoogte en FSI: Bebouwing is niet hoger dan 15 meter.





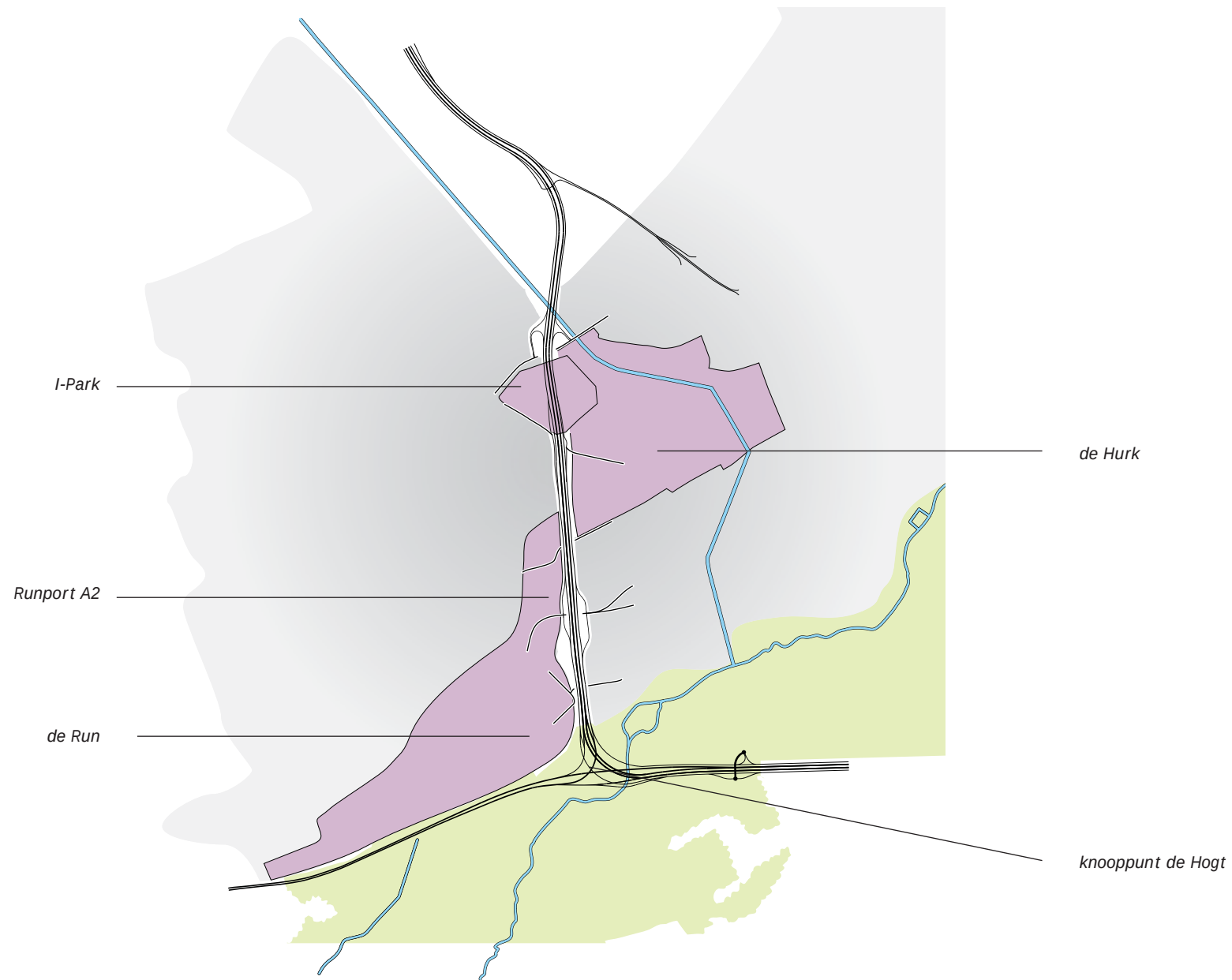
Reclame: Geen reclame-uitingen aan de Brainport Avenue.



Architectuur: Ten aanzien van de architectuur geldt dat in de eerste lijn achter het bomenscherf geen uitbundige architectuur (in vorm en kleur gebruik) is toegestaan. Bebouwing welke in het zicht vanaf de snelweg staat, ter hoogte van een onderbreking in het bomenscherf, heeft juist een uitbundige groene, natuurgevel. Voor dergelijke uitzonderingen is het ambitieniveau hoog. Gezocht dient te worden naar een aansluiting van het gebouw op de ecologische zone.



Referentiebeelden



7.0

Deelgebied 'Stedelijke Corridor'

7.1 Opgave

Tussen afslag Strijp en knooppunt De Hogt ligt de Brainport Avenue in een, in tegenstelling tot het hiervoor beschreven deelgebied, stedelijke context. Het is het meest stedelijke traject van de hele Brainport Avenue. Eindhoven en Veldhoven liggen ieder aan weerszijden van de A2 en N2, die hier duidelijk van elkaar gescheiden zijn. Die scheiding krijgt op verschillende tracés vorm door middel van geluidsschermen. Als men ergens de stedelijke component van de Brainport vanuit de auto zou moeten ervaren dan is het wel op dit traject.

Er zijn een paar factoren die deze ervaring in de huidige situatie belemmeren:

- Het profiel van de Brainport Avenue: door de verhoogde ligging van de middenbaan en de veelheid aan schermen is het zicht, zeker vanaf de A2, beperkt. Het

zicht op de parallelwegen is zeer eenzijdig gericht. Ook wanneer forse hoogbouw zou worden toegepast is de zichtbaarheid vanaf de snelweg (middenbanen) van die bebouwing nauwelijks zichtbaar doordat de schermen het zicht belemmeren. De Hurk is daarop een opvallende uitzondering. Komend uit zuidelijke richting is het terrein goed te overzien.

- Het zicht op de verstedelijking wordt ter plekke van wonen altijd ontnomen. De plekken waar de schermen worden onderbroken zijn werklocaties. De uitstraling van deze plekken is niet 'Brainport -proof'; het zijn reguliere terreinen waar vaak achterkanten van bedrijven naar de snelweg staan.
- Gemeenten als Veldhoven en Eindhoven kennen slechts beperkte hoogbouw. Vanaf de Brainport Avenue is daardoor de stad nauwelijks waarneembaar.

Brainmarker

*I-park
Stadsplateau*

Brainmarker

Runport A2



Opgave

De opgave voor dit deelgebied is duidelijk: presenteer de stedelijke component van de Brainport aan de N2 en de A2. In de Stedelijke Corridor is dat alleen mogelijk ter plekke van de bestaande bedrijventerreinen De Run en De Hurk en opnieuw te ontwikkelen locaties als I-park en Runport A2.

I-park, in het noorden van de Stedelijke Corridor aan de Veldhovense kant van de Brainport Avenue, is een nog te ontwikkelen locatie. Komend vanuit het noorden vormt I-park de entree vanuit het deelgebied Park naar de Stedelijke Corridor. Vanuit het zuiden is het een beëindiging van dit deelgebied. Een markering is daarom gewenst. Zichtbaarheid vanaf de A2 en de N2 is een voorwaarde en de uitstraling moet stedelijk zijn.

Bedrijventerreinen De Hurk en De Run zijn reguliere gemengde bedrijventerreinen. Bebouwing is gedateerd en van een schaal die niet bij de snelwegbeleving aansluit. Het zicht vanaf de Brainport Avenue bestaat uit het grijze daklandschap van de bedrijfsloodsen en, met name bij De Run, achterkanten van bedrijfspanden en buitenopslag (Zandbedrijf, Tuincentrum, bouwmarkt, opslag, etc...). Hiervoor is het volgende nodig:

- bestaande bedrijventerreinen transformeren en herstructureren. Dit is nodig om de ambitie voor dit gedeelte van de Brainport Avenue te verwezenlijken. De locatie ligt erg prominent in het zicht en is (komend vanaf de A67/Antwerpen) de entree van de

Brainport. Het gebied heeft dus een grote potentie om de Brainport een gezicht te geven maar daartoe is het nodig de uitstraling aanzienlijk te verbeteren en hier bedrijven te plaatsen die een herkenbare functie hebben in de Brainport. Het bedrijventerrein moet in de inrichting aansluiten op het aangrenzende natuurcompensatie gebied.

De urgentie voor transformatie van beide locaties is hoog. De Run ligt aan knooppunt De Hogt, het spektakelstuk van de in 2010 voltooide A2. De hoge fly-overs bieden de automobilist uitzicht. De Dommel, die in een ecologische verbindingzone onder het knooppunt doorstroomt refereert aan de natuurlijke waarden van de Brainport. Juist hier is een markering van de kennisindustrie gewenst maar wordt het beeld bepaald door het daklandschap van De Run. Hier ligt een grote kans om niet alleen een markering te maken aan de Brainport Avenue maar ook de kans om een gebied te ontwikkelen temidden van landschappelijke kwaliteiten. Door het verhoogd aanleggen van het knooppunt is het mogelijk middels langzaam verkeer routes werkgebieden in Eindhoven te verbinden met het Dommeldal richting Waalre. Zodoende ontstaat ook hier een hoogwaardige werklocatie verbonden met het landschap en in het zicht vanaf de Brainport Avenue.

Impressie sfeerbeeld



Runpoort A2 is een ontwikkelingslocatie bij de afslag Veldhoven-Zuid met een omvang van ruim 12 hectare en wordt als een van de eerste locaties ontwikkeld onder begeleiding van het Kwaliteitsteam. De locatie is enkel vanaf de N2 in zuidelijke rijrichting zichtbaar. De locatie zou bij ontwikkeling de ervaring van de Stedelijke Corridor moeten versterken. Voorwaarde daarvoor is dat bebouwing voldoende hoogte krijgt zodat ook van de A2 en N2 vanuit zuidelijke richting ditikbaar wordt.

Voor De Hurk geldt een vergelijkbare urgentie. Ter hoogte van De Hurk heeft de automobilist zicht op verstedelijking aan de oostzijde van de weg: Eindhoven. Andere bebouwing aan deze zijde ligt verscholen achter de schermen van de A2 en N2. Kortom: het is het enige moment aan de Brainport Avenue dat de stad Eindhoven zichtbaar is. Juist hier domineren, op een enkele uitzondering na, laagbouwloodsen van middelmatige tot slechte beeldkwaliteit het beeld. Dit is geen reclame voor Eindhoven Brainport aan de Brainport Avenue. Ingrijpen is zeer gewenst en gezocht moet worden naar een oplossing welke recht doet aan het goed functioneren van het bedrijventerrein De Hurk maar ook de automobilist de stedelijke component van de Brainport op een juiste manier laat ervaren.

7.2 Beleving

Bij de beleving van deelgebied Stedelijke Corridor dienen de volgende ervaringen te worden bewerkstelligd:

- Op de A2/N2 ervaart men vanaf de parkway de stedelijkheid van dit gedeelte van de Brainport.
- I-park is de noordelijke entree van de Stedelijke Corridor. Dit ervaart men door markante bebouwing die ook zichtbaar is vanaf de middenbaan van de A2 zodat deze plek een oriëntatiepunt kan vormen vanaf knooppunt De Hogt.
- Vanaf de N2 en gedeeltelijk ook vanaf de A2 is er in noordelijke richting slechts een onderbreking in de schermen ter hoogte van bedrijventerrein De Hurk. Transformatie van, in ieder geval, de eerste schil naar een stevige stedelijke wand is noodzakelijk om de ervaring van de doorsnijding door het stedelijk gebied te bewerkstelligen.
- In de binnenbocht van de A2 richting A67, bij knooppunt De Hogt, dient het bedrijventerrein De Run te worden getransformeerd tot een markante zichtlocatie. Maat en schaal dienen aan te sluiten bij de omvang en schaal van het knooppunt. De Run is een markering van de Brainport en is zowel vanuit het zuiden als vanuit het noorden een duidelijk baken vanaf de snelweg. Runport A2 dient in deze planontwikkeling een belangrijke rol te spelen.

Impressie sfeerbeeld



N2/A2

Tussen afslag Strijp en knooppunt De Hogt worden de A2 en de N2 sterk van elkaar gescheiden. Op grote trajecten is de parallelweg vanaf de doorgaande rijbaan afgescheiden met de geluidsschermen en is enkel zicht vooruit mogelijk. Dit is een reden waarom accenten bij de knooppunten De Hogt en Strijp / I-park van belang zijn. Op de N2, de parallelrijbaan is de snelheid lager en zijn meer afslagen. Dit geeft de kans om ook met onbebouwde ruimten Brainport kwaliteit te maken: kunst en licht projecten ter plaatse van afslagen kunnen daar een bijdrage aan leveren.

Beleving van het landschap

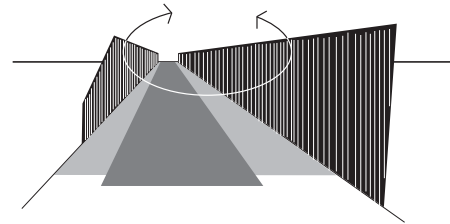
Groen is een belangrijk kenmerk van het stadsgezicht van Eindhoven en Veldhoven. Ook bij stedelijke ontwikkelingen aan de Brainport Avenue moet altijd gekeken worden hoe inrichting van groene (publieke) ruimten een rol kan spelen in de ontwikkeling en architectuur. Daarnaast is het van belang dat vanaf de Brainport Avenue het gebruik en de functie van bebouwing en ruimten zichtbaar zijn.

Impressie wensbeeld



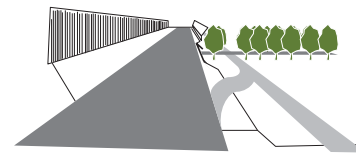
A2

- De A2 doorsnijdt een stedelijk landschap. De verstedelijking is voelbaar maar niet overal direct zichtbaar door de aanwezigheid van schermen. De schermen zorgen voor een hightech uitstraling van de Brainport Avenue. Bebouwing rondom het knooppunt De Hogt en het I-park dienen als gids voor de reiziger op de A2.

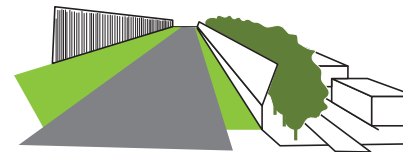


N2

- De N2 doorsnijdt een stedelijk landschap. De wereld van de snelweg is afwisselend: begroeide en transparante geluidsschermen en plekken waar bedrijventerreinen zichtbaar zijn.
- Vanaf de N2 is regelmatig zicht op het onderliggend wegennet. Door een stevige laanbeplanting dient dit te worden aangezet.



Overige stedelijke ontwikkelingen vinden plaats achter schermen. Waar nog geen bomen achter de schermen staan, moet gestreefd worden naar aanplant van bomen achter de schermen. Hierdoor ontstaat een minder schril contrast tussen scherm en lucht en krijgt de Brainport Avenue een meer continue groene uitstraling.



7.3 Ontwikkelingsperspectief

De criteria voor de bebouwing richten zich op de locaties I-park, De Hurk en de Run.

Voor deze gebieden geldt dat de bebouwing een sterke relatie met de stedelijke component van de Brainport Avenue dient te krijgen. De uitwerking van deze ambitie is per locatie verschillend. De bebouwing is van forse omvang (en ook hoogte in het geval van I-park) en richt zich op de snelweg. Vanaf de N2 is naast zicht op een stedelijke omgeving met hoogwaardige bebouwing ook de hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte zichtbaar.

I-park is een nieuwe, hoogstedelijke werklocatie en een markant moment aan de A2 met internationale allure.

Voor De Hurk zal een strategie gekozen moeten worden waarbij het bestaande functioneren van het terrein als geheel niet wordt bedreigd. Om dit te bewerkstelligen is het mogelijk de zone tussen de bestaande bebouwing en de N2 te bebouwen. Als referentie wordt hier nadrukkelijk de Wall aan de A2 in Utrecht genoemd. Een uitgelezen mogelijkheid om de excellente toptechnologie ook aan de reiziger over de Brainport Avenue te tonen.

De Run is een locatie met hoog potentieel. Hierop dient maximaal te worden ingezet. Aan het knooppunt De Hogt dient een voorruimte te worden gerealiseerd waaraan nieuwe bebouwing staat in combinatie met natuurcompensatie. Ook hier heeft de bebouwing een forse omvang (en soms ook hoogte) en richt zich op de snelweg. Zodoende kunnen bedrijven zich presenteren en wordt vanaf de snelweg het gebruik en de hoogwaardige inrichting van de werkomgeving zichtbaar. Mogelijk dat hier ook nog een verbinding voor langzaam verkeer kan worden gemaakt met het landschap van de Dommel.

7.4 Criteria

I-Park

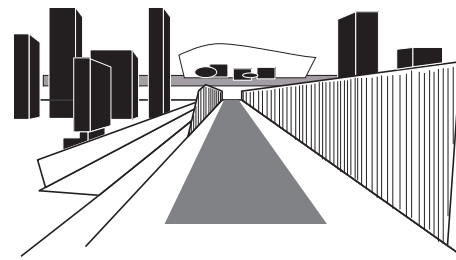
Algemene beschrijving

Huidige situatie: I-park is een nog te ontwikkelen locatie. Het plangebied voor I-park is aan de westzijde van de Brainport Avenue grotendeels onbebouwd.

Toekomstperspectief: een zeer hoogwaardige werklocatie (kantoren en publiek programma). Markering van het stedelijk traject van de Brainport Avenue.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: I-park is het stedelijk zwaartepunt van de Brainport Avenue. De overkluizing is een icoon voor de Brainport vergelijkbaar met het Parkplateau.

I-park is een ambitieus project. De ambitie is om een stedelijk en infrastructureel knooppunt van formaat te ontwikkelen met grootschalige functies. I-park heeft een andere schaal dan de omgeving. Toptechnologie bedrijven, publieke functies en recreatief programma komen hier samen. De uitstraling is gericht op expressie van het programma. De ambitie is om dit met een gebouw over Brainport Avenue kracht bij te zetten. De overkluizing moet echter niet alleen uit een gebouw bestaan, het stedelijk leven in de zin van vervoer en verblijf is onderdeel van het gebouw over de weg. Daarmee kan de overkluizing, die eerder geïnterpreteerd moet worden als een plateau met stedelijke functies, ook werkelijk een bestemming worden voor de Kenniswerkers. Bebouwing rondom het 'stadsplateau' sluit aan bij deze ambitie.

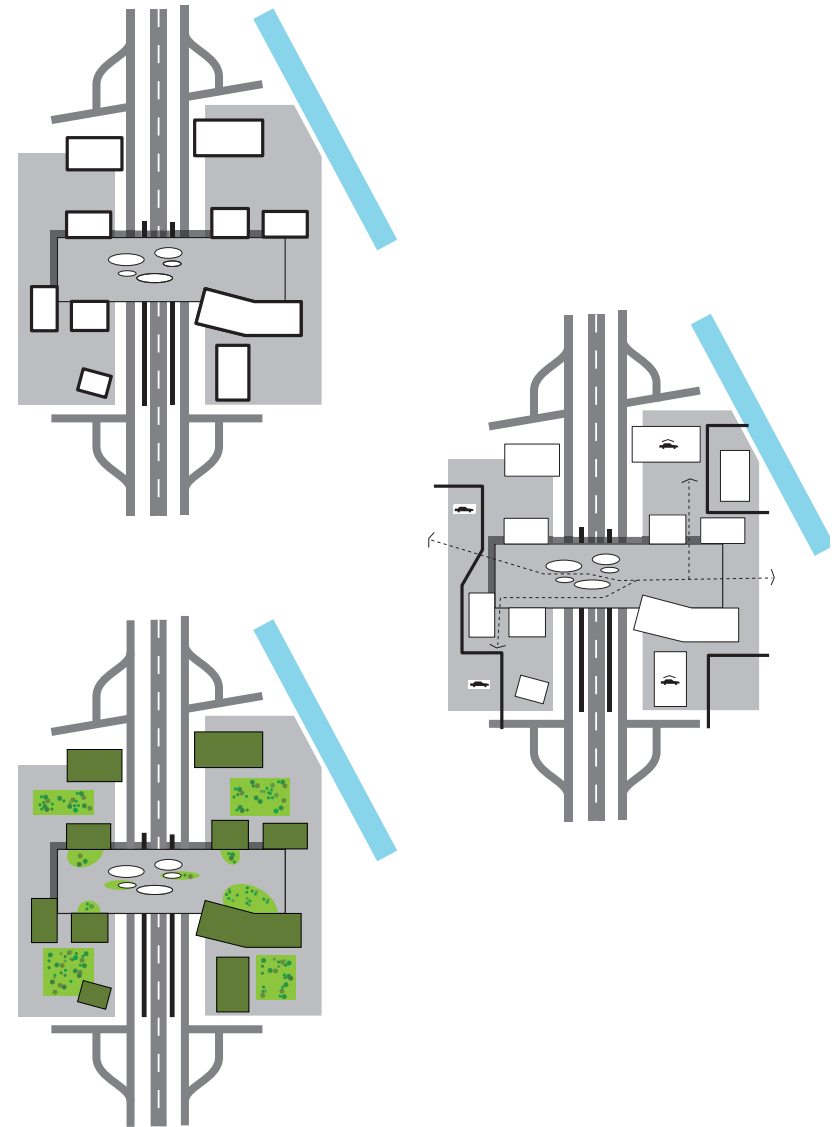


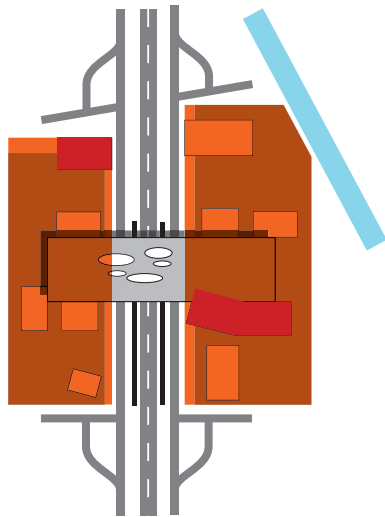
Door de hoogte is het een baken vanuit noord en zuid. I-park kent een andere schaal dan zijn omgeving. Voor I-park wordt een nieuwe aansluiting op de Meerenakkerweg gemaakt.

Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is van een hoogwaardige architectuur en heeft een alzijdige oriëntatie. Er zijn binnen I-park en specifiek op het stadsplateau publieke ruimten die specifiek op de snelweg zijn georiënteerd. Van de bebouwing rondom het stadsplateau zijn de entrees georganiseerd rondom deze centrale ruimte.

Organisatie en parkeren: Waar het maaiveld zichtbaar is moet autoverkeer uit het zicht blijven. Gebouwen worden aan de achterkant ontsloten en parkeren gebeurt achter bebouwing of in garages. Het gebied is afgestemd op voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.

Niveau inrichting openbare ruimte: Het hoogwaardige inrichtingsniveau van de openbare ruimte is zichtbaar in de vorm van daktuinen en tussen de bebouwing op (een eventueel verhoogd) maaiveld. De inrichting is gericht op aangename verblijfsplekken, rekening houdend met schaduwwerking en windvorming als gevolg van de hoogbouw.

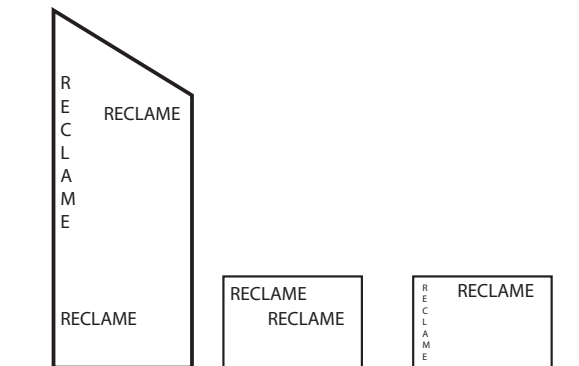




Bouwhoogte en FSI: Bouwhoogte is minimaal 20 meter met accenten van minimaal 45 meter tot maximaal 75 meter hoogte. FSI is minimaal 2,0.



Referentiebeeld



Reclame: reclame is een belangrijk element in de bijdrage aan het gevoel voor stedelijkheid en 24-uurs economie. Bedrijven worden daarom uitgedaagd reclame-uitingen bijzonder en groots uit te voeren. Er worden geen restricties verbonden aan het aantal reclame uitingen per gebouw. Voorwaarde is dat reclame altijd onderdeel is van de architectuur van het gebouw, losse vlaggen en reclamezuilen zijn niet toegestaan.

Architectuur: de bebouwing op I-park is sterk individueel te onderscheiden. Samenhang tussen de gebouwen ontstaat doordat in alle gebouwen dezelfde thema's een rol spelen: hightech uitstraling, buitenruimten op verschillende niveaus, combinatie van groene ruimten/interieurs en gebouw.



Referentiebeelden

De Hurk

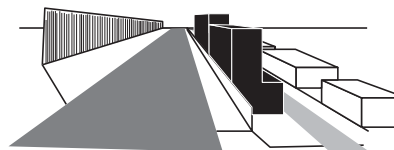
Algemene beschrijving

Huidige situatie: bedrijventerrein De Hurk is een bestaand regulier gemengd bedrijventerrein.

Toekomstperspectief: aan de rand van De Hurk aan de Brainport Avenue representatieve bebouwing realiseren.

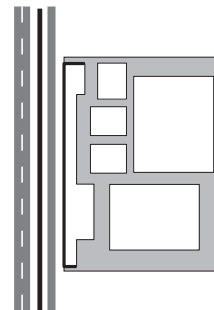
Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: in de huidige verschijningsvorm geen toegevoegde waarde voor de Brainport Avenue. Na herstructurering van de rand vertegenwoordigt De Hurk de stedelijke component van de Brainport. Hier ligt een kans om de maakindustrie (onmisbaar voor het functioneren van Brainport) zichtbaar te maken.

Voor De Hurk wordt voorgesteld in te zetten op een herstructurering van de rand, de eerste schil van het terrein grenzend aan de Brainport Avenue. In tegenstelling tot bijvoorbeeld bij het deelgebied Park wordt hier het profiel sterk 'geknepen'. Vanaf de Brainport Avenue functioneert deze schil als een etalage. Interessant voor brandstores en showrooms van technologie. Een sterke bebouwing aan de oostkant van de Brainport Avenue geeft bovendien oriëntatie aan de reiziger. Het stedelijk zwaartepunt van de regio wordt zodoende duidelijk, de stad wordt voelbaar.

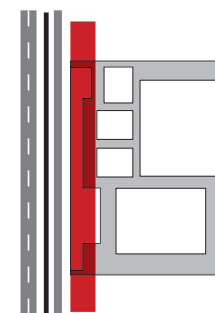


Huidige situatie

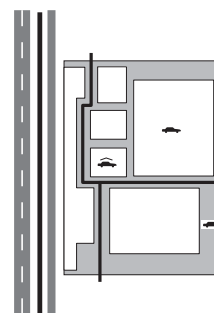
Oriëntatie bebouwing: Bebouwing in de eerste schil staat aan de N2 en is georiënteerd op de snelweg. In de bebouwing zijn vanaf de N2 activiteiten in de aangrenzende bebouwing zichtbaar als in een etalage. De bebouwing functioneert als een etalage aan de Brainport Avenue. Aan de stadszijde zijn de entrees gesitueerd.

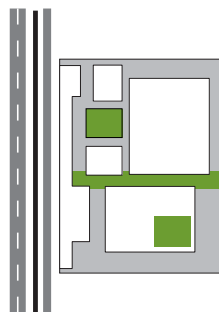


Bouwhoogte en FSI: Bebouwing steekt minimaal 6 meter (twee bebouwingslagen) boven de hoogte van de N2 of de geluidswal uit en vormt een aaneengesloten wand. FSI is bebouwing direct aan de weg is minimaal 1,5.

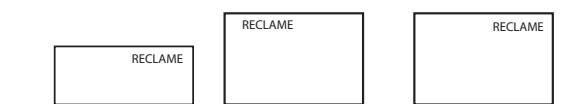


Organisatie en parkeren: Parkeren en ontsluiting van De Hurk is vanaf de Brainport Avenue niet zichtbaar.





Niveau inrichting openbare ruimte: Verblijfsplekken tussen en bovenop bebouwing hebben een groene uitstraling. Geen openbare ruimte op maaiveld tussen bebouwing en N2.



Reclame: Reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur. Omdat de bebouwing dicht op de N2 staat worden geen maximum maten opgegeven voor reclame-uitingen. Losse reclamezuilen en vlaggenmasten zijn niet toegestaan.



Architectuur: De architectuur van de bebouwing is transparant. De bebouwing is horizontaal georiënteerd en sluit zodoende aan bij de snelwegbeleving. Naast harde materialen als glas en staal zijn de verblijfsplekken met hout en andere natuurlijke materialen ingericht.

Huidige situatie



De Run

Algemene beschrijving

Huidige situatie: bedrijventerrein De Run is een bestaand regulier gemengd bedrijventerrein.

Toekomstperspectief: aan de rand van De Run aan de Brainport Avenue representatieve bebouwing realiseren.

Waarde voor de beleving vanaf de Brainport Avenue: in de huidige verschijningsvorm geen toegevoegde waarde voor de Brainport Avenue. Na herstructurering van de rand vertegenwoordigt De Run de stedelijke component van de Brainport, het terrein is het begin van de Stedelijke Corridor en de markering van het knooppunt De Hogt.

De Run is een uitgestrekt bedrijventerrein aan de Veldhovense zijde aan het knooppunt De Hogt. Over een lengte van ongeveer 4 kilometer ligt het bedrijventerrein van Run 1000 tot 8000 aan respectievelijk de A2/N2 en de A67. Het bedrijventerrein kent zeer verschillende deelgebieden. Het meest noordelijke deel (Run 1000) is nog niet ontwikkeld. Hier is ruimte vrijgekomen voor ontwikkeling vanwege de nieuwe tracering van de op- en afritten bij de N2. Er zijn vergaande plannen voorzien om het gebied te transformeren tot de Runport A2. Het is een ontwikkeling die direct inspeelt op de zichtbaarheid vanaf de Brainport Avenue. Het deel direct grenzend aan knooppunt De Hogt is zeer gemengd. De uitstraling van dit deel blijft ver achter bij het ambitieniveau van de Brainport. Verderop, aan de A67, ligt het Maxima Medisch Centrum. Daarnaast de bebouwing van de ASML kantoren en laboratoria: een hoogwaardige en klinische hightech uitstraling. Vanaf de

snelweg is de buitenruimte van het complex niet zichtbaar doordat de parkeergarage tussen de A67 en de laboratoria het zicht er op ontnemt. Ook de plannen voor uitbreiding van het Maxima Medisch Centrum voorzien in een gebouwde parkeervoorziening langs de A67. Hier is het van groot belang dat deze parkeervoorzieningen in samenhang worden ontwikkeld en bijdragen aan een hoogwaardige uitstraling van deze locatie. Naar het westen toe ontwikkelt de A67 zich als een landelijk gelegen snelweg. Aan de zuidzijde van de A67 bevindt zich het open landschap dat past bij de groene uitstraling van de entree van de Brainport. Komend vanuit westelijke richting is de toren van ASML een blikvanger en een duidelijk signaal van het begin van de Brainport. Bij ontwikkeling van de Run 7000 dient met het karakter van het gebied rekening gehouden te worden. De Run 7000 en 8000 zijn locaties waar bijzondere kansen liggen voor het ontwikkelen van een ontspannen, kleinschalige, werkcampus met een groene uitstraling. De ontwikkelingen moeten zorgen voor een groene uitstraling aan de rand langs de snelweg A67 met meer aandacht voor een natuurlijke uitstraling zoals is beschreven in het Masterplan De Run en de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.



Prioriteit moet uitgaan naar zowel de realisatie van Runport A2 (vanwege beeldvorming en haalbaarheid) als naar de herstructurering van de Run 4000, gelegen aan knooppunt De Hogt. Deze laatste locatie ligt prominent in het zicht van de Brainport Avenue en de kwaliteit van de huidige bebouwing en kavelinrichting blijft dusdanig ver achter bij het gewenste beeld dat verdere ontwikkeling van onderdelen van De Run altijd in afstemming met een totaal ontwikkelingsplan moeten worden afgewogen. In die zin worden in dit document wel criteria opgenomen voor het volledige bedrijventerrein.

Huidige situatie



Hoofdlijnen voor een toekomstperspectief voor De Run

De Runport A2 is een ontwikkellocatie. De locatie biedt mogelijkheden de kruising van de as Eindhoven – Veldhoven met de A2 kracht bij te zetten en een herkenningspunt te maken vanaf de Brainport Avenue. Juist op deze plek zijn de schermen van het 'orgel', het geluidsscherm tussen hoofdrijbaan (A2) en parallelbaan (N2) onderbroken zodat daadwerkelijk een zichtbare locatie ontstaat.

De Run 2000 / 4000 is een cruciaal onderdeel in de beleving van de Brainport Avenue. Het terrein ligt aan het meest in het oog springende knooppunt van de Brainport Avenue. Door de hoge fly-overs ontstaat uitzicht over stad en land. Het Dommeldal stroomt onder het knooppunt door de stad in. Dit vraagt om een beeldmerk in bebouwing dat samen moet gaan met een groen-blauw beeldmerk en natuurcompensatie.

Het Maxima Medisch Centrum ligt relatief onopvallend tussen het knooppunt De Hogt en de bebouwing van ASML. Het ziekenhuis is een enorm complex maar vanaf de A67 wordt dit niet als dusdanig ervaren. Het ziekenhuis is een bron van toegepaste technologie en innovatie en is gericht op menselijk welzijn en gezondheid. Waarden die één op één herkenbaar zijn in het Brainport concept. Het beter zichtbaar maken van deze activiteiten zijn een uitdaging voor het ziekenhuis welke bovendien passen bij de huidige gezondheidszorg waarin steeds meer verbinding met de omgeving wordt gezocht. Een voetgangersverbinding naar het Dommeldal voor een wandelrondje tijdens de lunch is daarom een

mogelijke denkrichting. Overwogen kan worden of het toepassen van licht en kunst een meerwaarde op deze plek biedt.

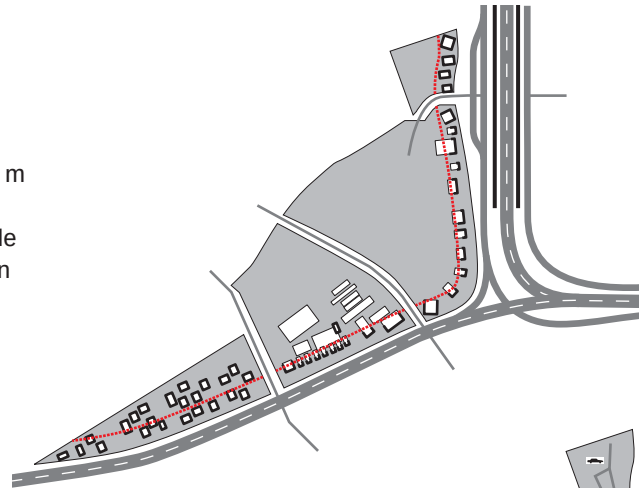
De terreinen en bebouwing van ASML zijn enorm (Run 6000). Entreepartijen, plinten en de inrichting van de buitenruimte zijn niet zichtbaar omdat een grote parkeergarage op de rand met de A67 het zicht belemmert. Voor de uitstraling van de Brainport is dit funest. Dit vraagt om een ingreep welke wellicht te combineren is met de uitbreidingsplannen.

De Run 7000 is nu nog een kleinschalig open terrein. Het laantje De Heiberg is de enige ontsluiting van het gebied. Bij ontwikkeling van de Run 7000 en 8000 moet een overgang tussen stad en land worden gemaakt. Werken in het groen is daarvoor een goed thema. Gedacht moet worden aan kleinschalige werklocaties georganiseerd rondom een middenterrein. Bestaande bomen zijn daarvoor een uitstekend decor. In dit gebied moet de groene rand langs de A67 uit de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven uitgewerkt worden.

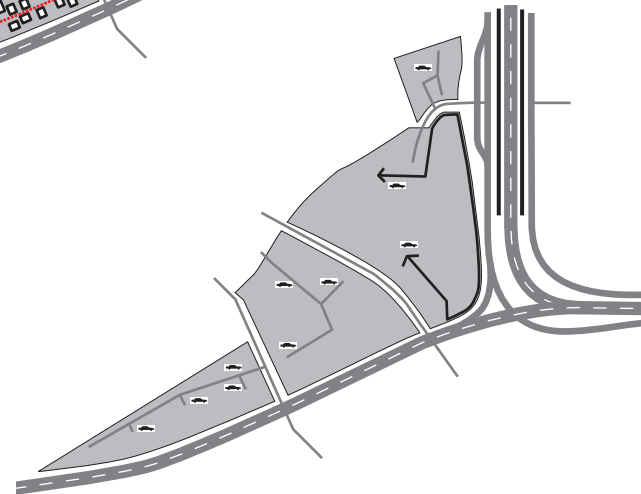
Criteria

De criteria voor De Run worden hieronder in algemeenheid beschreven. Significante uitzonderingen zijn daarachter toegevoegd.

Oriëntatie bebouwing: Bebouwing in een schil van 80 m breed (vanaf de weg) oriënteert zich op de snelweg, altijd zodanig dat achterkanten van gebouwen vanaf de snelweg niet zichtbaar zijn. Voor Runport A2 en De Run 7000 geldt een alzijdige oriëntatie.



Organisatie en parkeren: Schil van bebouwing wordt aan voorzijde (aan de snelweg) ontsloten. Parkeren gebeurt uit het zicht. Autoverkeer is wel zichtbaar aan voorzijde. Voor Runport A2, het Maxima Medisch Centrum en De Run 7000 geldt de eis t.a.v. de ontsluiting niet, de eis t.a.v. het parkeren wel.



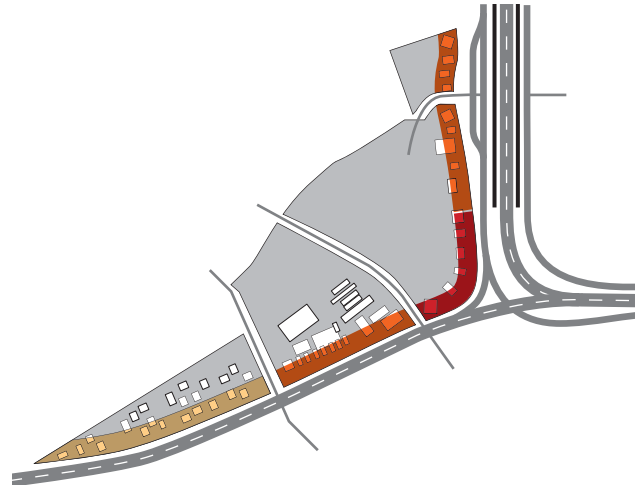
Niveau inrichting openbare ruimte: Openbare ruimte op maaiveld en op eventuele daktuinen is hoogwaardig ingericht. Het maaiveld van werklocaties wordt ingericht als één geheel en is zichtbaar vanaf de Brainport Avenue. Het retentiebekken tussen snelweg en De Run 4000 is onderdeel van deze ruimte.



Inpassing in landschap/rand: De inrichting van het maaiveld sluit aan op de inrichting van het landschap rond het Dommeldal. Er dient te worden gestreefd naar verbindingen met het Dommeldal (water, voetganger, fiets) met een brug of verbinding onder knooppunt De Hogt door of over de A67.



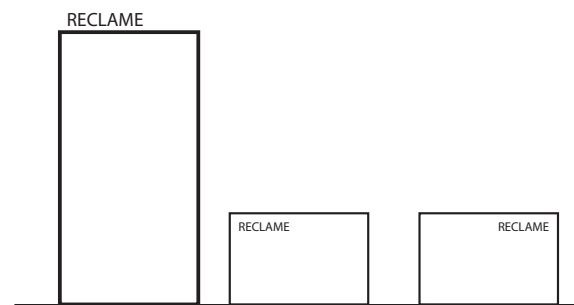
Bouwhoogte en FSI: in een schil van 80 meter breed (vanaf de snelweg) is het van belang dat de bebouwing zich prominent presenteert naar de snelweg. Daarvoor zijn accenten nodig die boven de geluidsschermen langs de N2/A2 uitsteken en zichtbaar zijn. De hoge ligging van de snelweg nabij knooppunt de Hogt vraagt om stevige bebouwing (bouwhoogte tot 16m) en forse accenten (richthoogte 40m). Hierbij is een samenhangende visie op hoogbouw op de Run en afstemming met de hoogbouw van ASML gewenst. Voor de Run 7000 en 8000 is de bebouwingsvorm compact in een groene campusachtige omgeving conform hoogte in het geldende bestemmingsplan.



Bereikbaarheid/toegankelijkheid: Vanuit het bedrijventerrein De Run wordt een verbinding gemaakt voor langzaam verkeer met het landschap van het Dommeldal.



Reclame: Reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur en zijn onderdeel van de gevel. Behalve bij het icoon aan het knooppunt. Daar staat de reclame-uiting (ook) bovenop het gebouw. Verlichting van de uiting zorgt voor een herkenbaar beeld, ook wanneer het donker is. Reclamezuilen, vlaggenmasten e.d. zijn niet toegestaan. Reclame-uitingen zijn onderdeel van het ontwerp van de gevel. Met uitzondering van de hoogbouw accenten, reclame-uitingen boven op het dak zijn hier toegestaan.



Architectuur: Om een dubbeloriëntatie (op de Brainport Avenue en de lokale structuur) te bereiken dient het bouwvolume te zijn opgebouwd uit één hoofdmateriaal. Dat wil zeggen dat alle gevels bestaan uit hetzelfde materiaal. Dit voorkomt dat er sprake is van achterkanten. Indien het bedrijf is opgebouwd uit twee gestapelde bouwvolumes is het mogelijk dat de bouwvolumes verschillen in materialisatie. Aan de snelwegzijde dient gestreefd te worden naar een open gevel. Dat wil zeggen dat activiteiten achter de gevel enigszins zichtbaar zijn vanaf de snelweg. Kantoor- en researchfuncties zijn indien mogelijk gesitueerd op de hoger gelegen verdiepingen. Het op een dergelijke manier indelen van het bedrijfspand ondersteunt de ambitie om de zichtrelatie met de snelweg te realiseren. Hoogbouwaccenten aan het knooppunt De Hogt en op Runport A2 dienen te worden ontwikkeld met de ambitie tot het maken van een icoon.



Referentiebeelden



8.0

Deelgebied 'Model Brainport'

8.1 Opgave

Het zuidelijke deelgebied van de Brainport Avenue heet niet voor niets Model Brainport. In beginsel is hier de symbiose tussen werken, wonen, natuur en recreatie vanaf de Brainport Avenue goed zichtbaar. Het Dommeldal, de Gennepersparks, de High Tech Campus Eindhoven en de bossen aan de oostzijde vormen de grote elementen. Aan de zuidzijde, aan zowel de oost- als westkant van het kerkdorp Aalst, zijn vanaf de snelweg de kamers in de bossen zichtbaar. Deze kamers zijn erg waardevol; ze vertegenwoordigen het Brabantse landschap en maken, door de hoeveelheid randlengte, zichtbaar dat de omgeving erg bosrijk en landelijk is.

Achter enorme geluidsschermen (damwanden) ligt de woonwijk Voldijn. Het is de reden waarom de schermen hier zo hoog en dicht zijn. De klimop is aangeplant, de toekomst zal uitwijzen hoe groen dit beeld daadwerkelijk zal worden.

De Dommel kruist de Brainport Avenue precies ter hoogte van knooppunt De Hogt. Een route langs de Dommel (Dommelpad of Slowlane), het verlichten van de Dommel en het maken van doorzichten ter plekke van de jonge bossages aan de noordzijde van de A2 moeten dit moment beter zichtbaar maken. Hiervoor is een specifieke, landschappelijke, uitwerking noodzakelijk.

De Hightech Campus is een icoon voor de Brainport. Alhoewel de automobilist geen duidelijk zicht heeft op het interieur van het terrein is de uitstraling van een hoog niveau. De Hightech Campus is een duidelijk identificeerbaar werkgebied. De typologie van de bebouwing en het beeld van de architectuur in combinatie met de dichtheid staan voor werken en innoveren in een groene setting. Bij eventuele uitbreiding wordt de sprong over de A2 in zuidelijke richting gemaakt. Het viaduct, in het donker op een bijzondere manier verlicht, wordt dan werkelijk de verbinding tussen de twee innovatieterrains. Bij de uitbreiding dient eenzelfde uitstraling nagestreefd te worden, uitgangspunt daarbij is de bestaande campus.

Lichtviaduct HTC

Brainmarker



De Genneparkten bieden in het winterbeeld een inkijk richting de stad. In de zomer is het volledige beeld dichtgegroeid. De parkachtige omgeving dient verder te worden verstrekt zodat het beeld vanaf de snelweg ook daadwerkelijk een groen gebied laat zien dat functies bevat voor de stedeling. Het kappen van enkele bomen aan de rand van de Brainport Avenue maakt het park vervolgens zichtbaar. In de Genneparkten liggen veel sportterreinen. Het gebruik en de toegankelijkheid van het hele gebied dienen te worden versterkt. Andere functies liggen nu nog als een zoom aan de rand. Bij herontwikkeling of nieuwbouw moet het uitgangspunt zijn dat het functies IN het park liggen door ook rondom de bebouwing park toe te voegen.

Na de afslag Aalst heeft bos de overhand in het beeld. Het is de geleidelijke overgang van de Brainport naar het heidelandschap van de Leenderheide en Strabrechtseheide. Stedelijke ontwikkelingen in dit beeld zijn ongewenst. Temeer daar open plekken inkijk geven in dat landschap. Dergelijke plekken zijn schaars.

Opgave

De opgave voor Model Brainport is het bestaande beeld te bewaken en daar waar nodig en waar kansen zich voordoen dit beeld te versterken. Bestaande kwaliteiten zijn daarbij het vertrekpunt. In de kern richt zich dat op het behoud van de landschappelijke karakteristieken van het gebied, het meer zichtbaar maken van de Dommel en Tongelreep, het versterken van de Genneparkten in toegankelijkheid, uitstraling en gebruik en het bewaken van de beeldkwaliteit van de High Tech Campus bij uitbreiding naar de zuidzijde. Het selectief rooien van bosjes en enkele bomen is daarbij noodzakelijk. Het resultaat is een betere zichtbaarheid en beleving van landschappen, park en dommeldal. De omgeving van de High Tech Campus en de woonwijken van Aalst, Waalre en Eindhoven.

Impressie sfeerbeeld



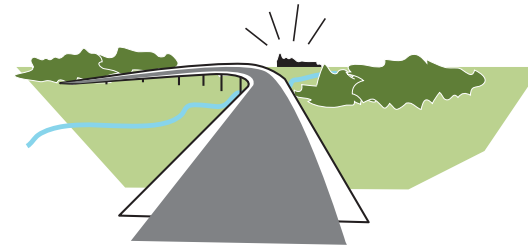
8.2 Beleving

De beleving van Model Brainport is gericht op de ervaring van:

- het landschap van bossen, open ruimten met daartussen de Dommel en Tongelreep;
- De High Tech Campus als het icoon van de Brainport;
- De complexe verknoping van de infrastructuur van de A2/N2/A67. Met name bij knooppunt De Hogt, waar dit verstrekt wordt door de aanwezigheid van het Dommeldal, is deze beleving erg sterk;
- Het suburbane woonmilieu aan de zuidzijde van de Brainport, inclusief de recreatieve waarden van het landschap door het zichtbaar maken van o.a. het Dommeldal en de Tongelreep.

Beleving van het landschap

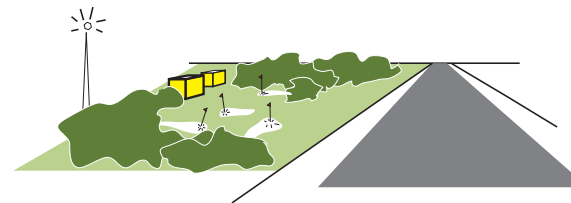
- Vanaf De Hogt, het hoogtepunt van de Brainport Avenue is het omringende landschap met bossen en woonkernen gemarkeerd als landmark.



- Het beekdalenlandschap rond Dommel en Tongelreep is zichtbaar gemaakt door waar nodig het landschap open te maken.



- Gennepersparks is zichtbaar aan de snelweg door zichtlijnen naar gebruik van het park. Publieke recreatieve functies zijn zichtbaar verbonden met het landschap.



8.3 Ontwikkelingsperspectief

In Model Brainport dient terughoudend te worden opgetreden m.b.t. toevoegingen aan het bestaande landschap. Ontwikkelingen worden geconcentreerd op de High Tech Campus. Winst is te behalen door, tussen de High Tech Campus en knooppunt De Hogt, het Dommeldal beter zichtbaar te maken. De criteria voor bebouwing zijn gericht op het bewaken van de eenheid bij uitbreiding van de High Tech Campus aan de zuidzijde van de A2.



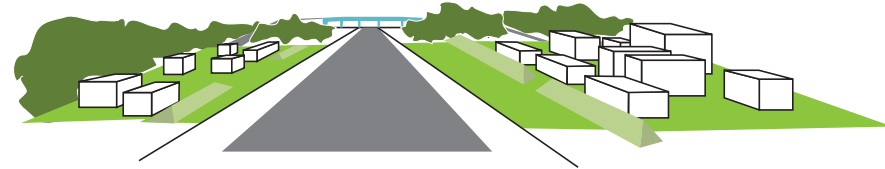
8.4 Criteria

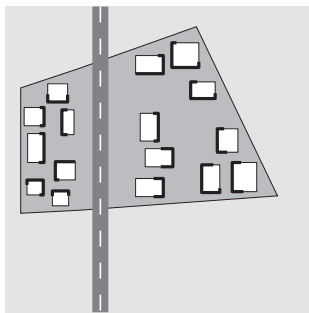
Eindhoven High Tech Campus

Algemene beschrijving

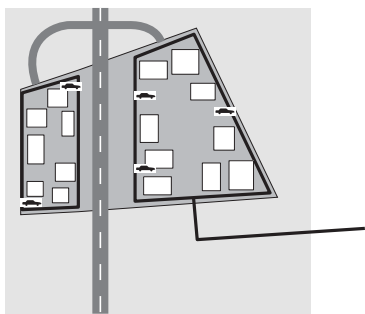
De High Tech Campus is een succesvol concept. Het oude Philips laboratorium (Natlab) is opgenomen in een volledig nieuw ontworpen campus rondom een grote vijverpartij. De High Tech Campus is opengesteld, fietsroutes lopen over het terrein en er zijn mogelijkheden om te sporten. De hoogwaardige architectuur, de groene parkeergebouwen, de landschappelijke inrichting en het opnemen van een oude boerderij in het plan maken de plek 'eigen'. Een goede invulling van het begrip hightech. Dat gaat niet alleen over de architectuur van een gebouw, ook over de omgeving en de waardering voor gebiedseigen kwaliteiten en zorgvuldig ingerichte openbare ruimte.

Bij uitbreiding van de High Tech Campus zal de zuidzijde van de Brainport Avenue worden bebouwd. Deze plek kent niet dezelfde geschiedenis als het huidige deel. De plek is landelijker en ligt tegen de noordelijke bossen van Waalre. Wanneer hier gebouwd wordt zal daarom nog meer moeten worden ingezet op een landschappelijke inpassing van het terrein en de architectuur. De onderstaande criteria gelden voor de eventuele uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van de Brainport Avenue.

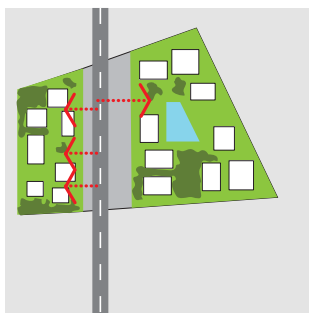




Oriëntatie bebouwing: Bebouwing is georiënteerd op de interne open ruimte tussen de gebouwen.

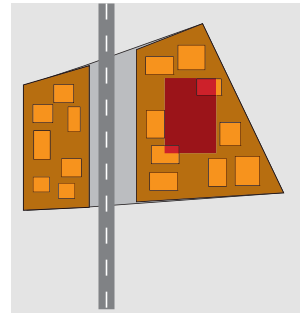


Organisatie en parkeren: Ontsluiting en parkeren ligt in de bestaande situatie deels aan de rand van het terrein, dit ontnemt het zicht op het terrein vanaf de Brainport Avenue. Bij nieuwbouw aan de overzijde van de Brainport Avenue mag een parkeergebouw het zicht op het binnenterrein niet ontnemen.

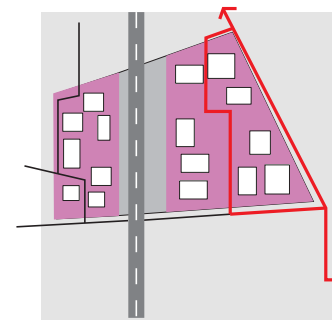


Niveau inrichting openbare ruimte: ruimte tussen bebouwing is groen en zeer hoogwaardig ingericht. Vanaf de snelweg zijn zichtlijnen naar deze interne groene wereld.

Bouwhoogte: Bouwhoogte is minimaal 9 en maximaal 18 meter.



Bereikbaarheid/toegankelijkheid: Overdag is het terrein openbaar toegankelijk, 's nachts is het afgesloten. De campus ligt aan de route van de slowlane. Overdag is er een subroute van de slowlane toegankelijk, deze ligt over de campus.



Reclame: Zeer terughoudend in het toepassen van reclame-uitingen. Reclame-uitingen krijgen bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan voor de uitbreiding van de High Tech Campus een maximum afmeting gelijk aan de afmetingen op het bestaande terrein.

Architectuur: Bebouwing staat in een campusomgeving. Dat vereist dat gebouwen een alzijdige oriëntatie hebben. Voor de uitbreiding van de High Tech Campus aan de zuidzijde van de Brainport Avenue is het bovendien vereist dat gebouwen een duurzame uitstraling krijgen. Het toepassen van natuurlijke daken en gevels, opvangen van regenwater en het toepassen van natuurlijke materialen is een vereiste.



Huidige situatie

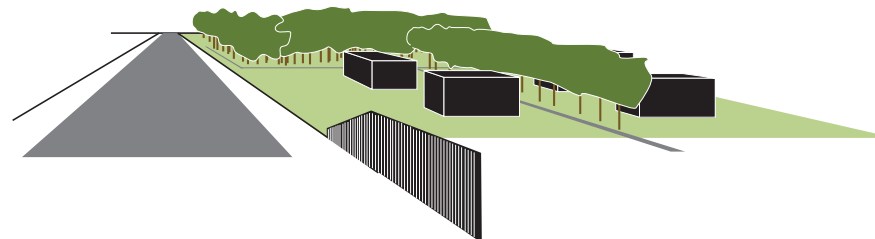
Ekenrooij-noord

Algemene beschrijving

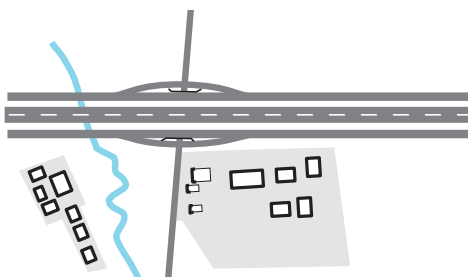
Ekenrooij-noord is een relatief kleine locatie. Het betreft hier dan ook niet het ontwikkelen van een grootschalig nieuw bedrijventerrein maar het inrichten van een locatie voor enkele bedrijfsgebouwen in een kwetsbare omgeving. De locatie ligt ingesloten tussen de Brainport Avenue en de woonwijk Ekenrooij.

Het open karakter van de huidige situatie refereert naar het landelijke karakter van de omgeving. Vanaf de hoofdrijbaan is de locatie zichtbaar: het geluidsscherm staat voor het accountants/advocatenkantoor, daarna is er vanaf de hoofdrijbaan van de Brainport Avenue vrij zicht op de weilanden van Ekenrooij-noord. Vanuit zuidelijke en oostelijke richting zal Ekenrooij-Noord de eerste zichtbare werklocatie van de Brainport worden. Dat veronderstelt een bijzondere kwaliteit voor de ontwikkelingen aan de snelweg. Een ontsluiting voor intensief vrachtverkeer is op deze plek zeer onwenselijk door de kleinschalige ontsluitingsstructuur in de bestaande situatie.

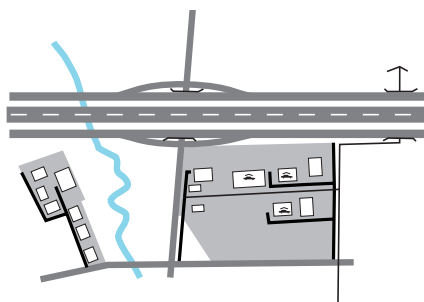
Kortom, Ekenrooij-Noord is een exclusieve locatie in een, vanaf de Brainport Avenue gezien, natuurlijke omgeving: hier zijn vanaf de Brainport Avenue, bosranden en landerijen zichtbaar. Om deze waarden, die sterk representatief zijn voor de Brainport, in te zetten dient selectief en onder hoge kwaliteitsbewaking te worden ontwikkeld. Bij die ontwikkeling is samenhang tussen gebouw, buitenruimte en omgeving de belangrijkste vereiste. De ambities voor Ekenrooij-Noord zijn hoog: bij de uitwerking dienen thema's als



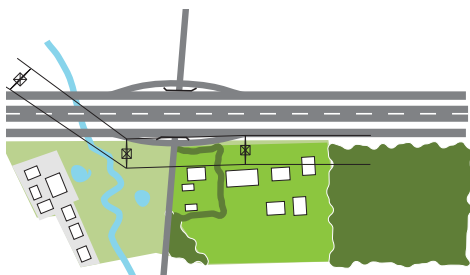
duurzaamheid en energie (denk aan materiaalgebruik van gebouw en omgeving, energiewinning en uitstraling) in vergaande mate te worden onderzocht. Exacte maten zijn daarom bij het opstellen van randvoorwaarden van ondergeschikt belang aan de wens om hier een statement te maken waarin de combinatie van natuur en architectuur een rol spelen. Meer van hetzelfde is duidelijk niet de ambitie.



Oriëntatie bebouwing: Bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie. Alle gevels zijn gelijkwaardig. De bebouwing staat op ruime afstand van de Brainport Avenue zodat vanaf de snelweg het beeld ontstaat van een gebouw in een groene omgeving.

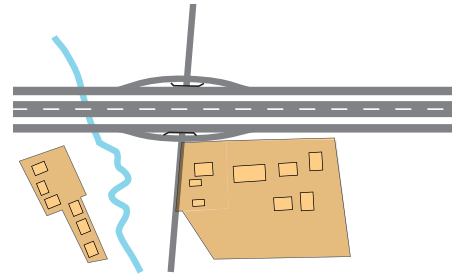


Organisatie en parkeren: Er wordt gestreefd naar minimale verharding van het terrein. Dat betekent dat parkeren dient te worden opgenomen in, op of onder het gebouw. Er is geen ruimte ingericht als manoeuvreerruimte voor vrachtauto's en er zijn geen loading-docks. Hoofdontsluiting is via de Voorbeeklaan en de Prins Mauritsweg.

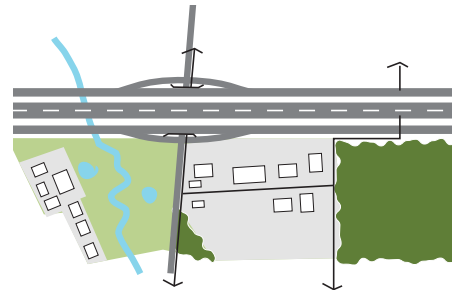


Niveau inrichting open(bare) ruimte: ruimte tussen bebouwing is groen en natuurlijk ingericht. Vanaf de snelweg is de buitenruimte van het terrein goed zichtbaar. De omgeving van het gebouw is bepalend voor de uitstraling van het terrein.

Bouwhoogte: Bouwhoogte is maximaal 12 meter. Afhankelijk van de mate van landschappelijke inpassing, duurzaamheid en het toepassen van natuurlijke materialen kan hierop een uitzondering worden gemaakt.



Bereikbaarheid/toegankelijkheid: Doorgaande routes aan de randen van het terrein zijn permanent open. De voor fietsers doorgaande route over de Prins Mauritsweg richting het viaduct onder de A2 door blijft gehandhaafd.



Reclame: Zeer terughoudend in het toepassen van reclame-uitingen. De architectuur van de buitenruimte en gebouw zijn het 'uithangbord' voor ontwikkeling. Er zijn geen losstaande reclame elementen en reclame-uitingen zijn ondergeschikt aan de architectuur van gebouw en terreininrichting.



Architectuur: Zeer hoogwaardige architectuur. Gecombineerd gebruik van natuurlijke en moderne (hightech) materialen. Technologie en natuur zijn zichtbaar onderdeel van de architectuur. Het gebouw en omgeving zijn in samenhang ontworpen.



Referentiebeelden

