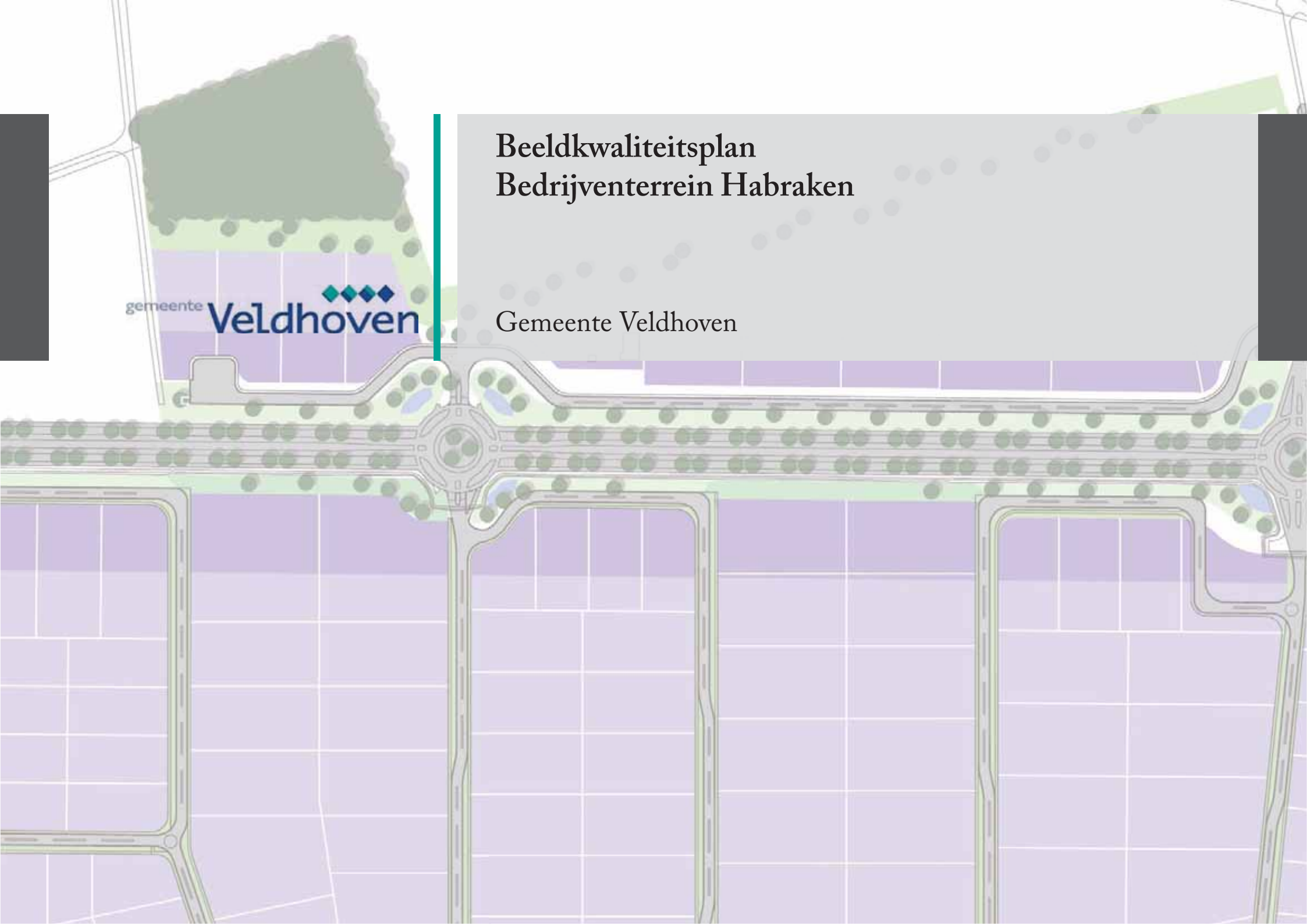


Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Habraken

gemeente  **Veldhoven**

Gemeente Veldhoven



Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Habraken

Gemeente Veldhoven

Contactgegevens Gemeente Veldhoven
Meiveld 1
5501 KA Veldhoven
Tel. 040 258 44 11

Afdeling Maatschappelijke & Stedelijke Ontwikkeling

Datum juli 2011



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Stedenbouwkundig plan	8
	2.1 Bebouwingsbeeld	10
	2.2 Duurzame bouw en stedenbouw	12
3	Beeldkwaliteit	16
	3.1 Criteria bebouwing	17
	3.2 Criteria buitenruimte privé	21
	3.3 Criteria buitenruimte openbaar	25



Het ontwikkelingspotentieel van de locatie leent zich goed voor de realisering van een gemengd bedrijventerrein. Ruimte kan worden geboden aan bedrijvigheid, die behoefte heeft aan een grootschalige opzet met ruime panden en kavels die zijn verankerd in een sterk groen raamwerk.

1 INLEIDING

De gemeente Veldhoven maakt onderdeel uit van de Stadsregio Eindhoven-Helmond. In deze regio is de economische dynamiek zeer hoog. De beschikbaarheid van voldoende uitgeefbaar terrein is van groot belang voor de versterking van de economische structuur en de ontwikkeling van werkgelegenheid. Om een duurzame economische structuur te kunnen garanderen dient de gemeente Veldhoven te voorzien in de eigen gemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen. Tevens dient Veldhoven – als onderdeel van de Stadsregio – ruimte te bieden aan de regionale overloop.

In het 'Regionaal Structuurplan' (RSP) en 'Veldhoven op weg naar 2005, Structuurvisie 1995' waren enkele gebieden aangewezen als toekomstig bedrijventerrein. Het gebied Habraken – ten noordwesten van de kern Veldhoven – is één van deze locaties. In de 'Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 2009' wordt het belang van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven in Veldhoven benadrukt.

De regio kent bovendien een belangrijk tekort aan gemengde bedrijventerreinen waar uiteenlopende type bedrijven zich kunnen vestigen. Habraken wordt een gemengd bedrijventerrein.

Hier wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid, die behoefte heeft aan een grootschalige opzet met ruime panden en kavels die zijn verankerd in een sterk groen raamwerk. Daarnaast sluiten de eisen die bedrijven op een gemengd bedrijventerrein stellen uitstekend aan bij de locatie Habraken. De bedrijven hechten bijvoorbeeld minder waarde aan de beperkte zichtlocatie van het terrein – afstand tot snelwegen – en de beperkte multimodale bereikbaarheid van de locatie en veel waarde aan de algemene uitstraling en beeldkwaliteit.

Habraken, gelegen aan de Oersebaan (in het noorden van Veldhoven), is een bedrijventerrein in ontwikkeling. Het terrein biedt ruimte aan (middel)grote bedrijven. De hoofdopzet van het bedrijventerrein ligt vast.

In toenemende mate wordt belang gehecht aan aantrekkelijke vestigingslocaties. Het gaat daarbij om een kwalitatief hoogwaardige inrichting met een heldere wegen-, groen- en waterstructuur en een moderne fysieke infrastructuur. Tevens is de presentatie en representativiteit van bedrijven van belang. Concreet betreft het de eisen die we stellen aan:

- de wijze waarop bedrijven zich zowel individueel als collectief aan het openbare gebied presenteren,
- overgangen en aansluitingen van privéterrein naar het openbare gebied,
- goede oplossingen voor de buitenopslag (achter de voorgevelrooilijn, niet zichtbaar vanaf de openbare weg en maximaal 3 meter hoog),

- de wijze waarop het parkeren en laden en lossen van vrachtauto's op eigen terrein wordt opgelost.

Van meet af aan dient aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke uitstraling en beeldkwaliteit. Daarmee wordt de profilering van het bedrijventerrein ondersteund en beschikt de gemeente ook op termijn over een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven.

De gemeente investeert daarom met name ook in ruime wegprofielen met een degelijke inrichting en behoud en versterking van de groenstructuur, zowel intern (stedelijk groen) als aan de randen (landschappelijk groen). Externe veiligheid is een belangrijk onderwerp bij besluiten over het gebruik van de inrichting van de ruimte. Rondom Eindhoven Airport liggen milieuhinder- en risicocontouren.

In verband daarmee gelden op sommige deelgebieden beperkingen voor de bouwhoogten (zie afbeelding op pag. 12) en de personendichtheid per hectare.



Het beeldkwaliteitsplan is op de eerste plaats een inspiratiekader dat tot een kwaliteitsimpuls moet leiden voor het totale plangebied. De toetsingscriteria zijn helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambitie van de gemeente wordt gewaarborgd.

De gemeente Veldhoven heeft voor het plangebied een bestemmingsplan vastgesteld. Daarin is een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen waarin duidelijke criteria zijn vastgelegd. Uit ervaring is gebleken dat behoefte bestaat aan een duidelijk en slagvaardig beeldkwaliteitskader voor Habraken. In verband daarmee is besloten om een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan is niet strenger dan hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven, maar biedt meer helderheid en duidelijkheid voor zowel de initiatiefnemers (ontwerpen en uitvoeringskader) als de gemeente (beleids- en toetsingskader). Het beeldkwaliteitsplan wordt als zelfstandig plan vastgesteld door de gemeenteraad en heeft daarmee een bindende werking voor de betrokken partijen. In 2012 wordt een herziening verwacht van het bestemmingsplan. Daarin zal worden verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal dan als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Dit beeldkwaliteitsplan levert de toetsingscriteria voor het betreffende plangebied en wordt daarmee het toetsingskader voor de stedenbouwkundige (die de rol heeft van supervisor) en de Welstandscommissie. Het biedt een leidraad voor de realisering van de geprojecteerde bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan heeft eveneens de functie van kwaliteitswaarborg in de beheerfase. Het beeldkwaliteitsplan is op de eerste plaats een inspiratiekader dat tot een kwaliteitsimpuls moet leiden voor het totale plangebied. De toetsingscriteria zijn helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambitie van de gemeente wordt gewaarborgd. Tegelijk laat het beeldkwaliteitsplan voldoende ruimte aan wensen van opdrachtgevers en initiatiefnemers en aan de creativiteit van architecten om individuele vertalingen vorm te geven. Het doel is daarom een kader te scheppen waarmee het beoogde eindresultaat kan worden bereikt dat vastgelegd is in het bestemmingsplan. Om dit doel te realiseren kan dit beeldkwaliteitsplan op drie manieren gebruikt worden:

- 1. Beleidskader:** de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied.
- 2. Ontwerp- en uitvoeringskader:** voor ontwikkelaars en architecten en overige betrokkenen bij het realiseringstraject vormt het een referentiekader.
- 3. Toetsingskader:** voor de supervisor en Welstandscommissie geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

Foto's: plangebied in ontwikkeling



Hoofdozet stedenbouwkundig plan



2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen Eindhoven Airport en militair complex aan de noordzijde en heeft een relatie aan de oostzijde met het bedrijventerrein Park Forum. Aan de zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door een van de restanten van het oorspronkelijke landschap en het stroomgebied van het riviertje de Rundgraaf. Op enige afstand ligt de bebouwing van de wijken Heikant en Oerle. In het westen liggen de “Oude Zandontginningen”, een bijzonder landschapstype wat zich kenmerkt door zijn kleinschaligheid in bebouwing en verkaveling. Dit landschapstype wordt omringd door een afwisselende beleving van het open en gesloten gebied van het coulissenlandschap.

De randvoorwaarden, ambities en programmatische en ruimtelijke bouwstenen voor het bedrijventerrein Habraken, zoals deze beschreven zijn in het bestemmingsplan zijn vertaald naar een stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken. Het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken wordt gekenmerkt door:

- Het intensieve ruimtegebruik binnen het groene casco – door het hoge percentage uitgeefbare grond – en een heldere efficiënte en grootschalige verkavelingsopzet;
- Het bedrijventerrein wordt als een afgerond stedelijk gebied omgeven door een robuuste groenstructuur. De groenstructuur heeft enerzijds een bufferwerking naar de landelijke (woon)omgeving ten zuiden van het plangebied en speelt anderzijds in op het ordeningsprincipe van omsluitende groene casco's voor stedelijke gebieden – zoals gebruikelijk in Veldhoven. Het groene casco heeft in functionele zin een rol in de beveiliging van het terrein en is belangrijk voor de flora en fauna. In het noordelijke deel van het plangebied is een nieuw bos aangelegd als onderdeel van de groenstructuur. Het bos – 1,13 ha. – is aangelegd ter compensatie van bospercelen in het plangebied, die worden cq. zijn geroid bij de aanleg van het bedrijventerrein. In de groenstructuur wordt een functie voor de waterhuishouding (berging en infiltratie) van het plangebied en haar directe omgeving geïntegreerd;
- De ontsluitings- en bijbehorende verkavelingsstructuur is opgehangen aan de Oersebaan, die de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vormt. In westelijke richting sluit de Oersebaan aan op de geprojecteerde Verlengde Oersebaan en de Zilverbaan, de hoofdontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk Zilverackers welke in de toekomst een directe aansluiting krijgt op de Heerbaan en de Kempenbaan aan de zuidwestkant van de stad. Daar wordt ook voorzien in een nieuwe aansluiting op de A67.
- De Oersebaan deelt het bedrijventerrein op in twee delen: een noordelijke en zuidelijke helft. Middels drie ontsluitingspunten op de Oersebaan (rotondes) worden de verschillende plandelen ontsloten. Het noordelijke deel van het plangebied sluit via een parallelweg aan op de twee oostelijke rotondes, die tevens de nieuwe aansluiting van Vooraard op de Oersebaan vormt. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein kenmerkt zich door een zogenaamde lusstructuur, waarbij de lussen aansluiten op de drie rotondes in de Oersebaan. De drie lussen zijn aan de zuidzijde van dit plandeel onderling verbonden en zijn hoofdzakelijk noordzuidgericht. De huidige Scherpenering is in de interne ontsluitingsstructuur opgenomen, deels als interne ontsluitingsweg en deels als langzaam verkeersverbinding. Aan de zuidzijde zijn twee ontsluitingsroutes voor langzaam verkeer voorzien, waarbij bestaande (landbouw)wegen qua functie deels zijn behouden. Het betreft de Heieindweg en de Paleisstraat.
- De interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein is rationeel, waardoor een efficiënte en logische verkaveling mogelijk is. In de verkavelingsstructuur is uitgegaan van een verkavelingsopzet met zogenaamde alzijdige bouwblokken, hetgeen betekent dat naar de openbare weg altijd een voorgevel of zijgevel is gesitueerd. De verkavelingsopzet is richtinggevend maar indicatief en afhankelijk van het individuele vraag van bedrijven. De grote 'deelgebieden' bieden mogelijkheden voor diverse bedrijfstypen en –grootten van circa 1.000 m² tot 20.000 m². Een aantal locaties op het bedrijventerrein is gesitueerd langs de Oersebaan, aan de noordzijde ontsloten via een parallelweg en aan de zuidzijde middels delen van de lusstructuur. De bedrijfskavels presenteren zich op deze locatie prominent aan de Oersebaan. Deze kavels zijn in het stedenbouwkundig plan dan ook aangeduid als 'zichtlocaties'. In dit beeldkwaliteitsplan worden voor de zichtlocaties aanvullende eisen gesteld aan de bebouwing en inrichting van het terrein. Dit vergt een selectie van bedrijven die aan deze voorwaarden kunnen voldoen. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de kenmerken van de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan: de ontsluiting van het plangebied en het parkeren, de groenstructuur, de waterstructuur en het gewenste bebouwingsbeeld. Daarnaast komen duurzaam bouwen en de beeldkwaliteit afzonderlijk aan de orde.
- Het parkeren en laden en lossen van vrachtauto's dient te allen tijde plaats te vinden op eigen terrein. De profielen van de openbare ruimte zijn daar bewust op gedimensioneerd. Elk bedrijfskavel wordt met één in-/uitrit ontsloten op de openbare weg.



Mogelijk eindbeeld verkavelingsplan

2.1 Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame kwaliteit van een bedrijventerrein is het belangrijk dat er een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd. Behalve door een strakke vormgeving van wegen- en groenstructuur wordt dit ook door de opzet en situering van de bebouwing bewerkstelligd.

De maatvoering, situering, gebruik en inrichting van het bedrijfskavel kan middels de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan worden gestuurd. Voor de architectonische expressie is aandacht voor de beoogde beeldkwaliteit bij de uitgifte van het bedrijventerrein vereist.

Situering

Alle bedrijfspanden dienen vanaf de ontsluitingswegen duidelijk zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie c.q. presentatie van individuele bedrijven. De bebouwing dient in de hoofdvoorgevelrooilijn te worden gesitueerd om het gevarieerde bebouwingsbeeld op een bedrijventerrein te structureren. Op deze wijze wordt voorkomen dat het bebouwingsbeeld door een continu verspringend profiel onsamenhangend en rommelig wordt. Minimaal 40% van de voorgevel van het hoofdgebouw dient dan ook in de hoofdvoorgevelrooilijn te worden gebouwd. Enerzijds om de hoofdvoorgevelrooilijn van voldoende bebouwingsmassa te verzekeren en anderzijds om de hoekkavels niet onnodig te belasten met volbouwen van de hoofdvoorgevelrooilijn aan twee zijden van de kavel. In het bestemmingsplan wordt, in verband met specifieke gevallen (bedrijfsverzamelgebouwen), een afwijking op de regel mogelijk gemaakt middels een ontheffing.

Op het bedrijventerrein bestaat de mogelijkheid om – onder bepaalde omstandigheden - bedrijfsverzamelgebouwen of twee bedrijven onder één dak (samen bouwen) te ontwikkelen. Bij bedrijfsverzamelgebouwen of 'samen bouwen' zijn rechthoekige footprints van gebouwen toegestaan. Afwijkende modellen zijn toegestaan (bijv. zaagtandmodel) mits ze architectonisch en stedenbouwkundig acceptabel zijn. Het dient aangetoond te worden dat afwijkende modellen passend zijn in relatie tot de beeldkwaliteit, welstand en het functioneren van het gebouw/terrein voordat definitief kan worden meegegaan in een afwijking van het reguliere (totaalbeeld) wat geldt voor Habraken.

Bouwvlak

De hoofdvoorgevelrooilijn betreft de dwingende lijn waarin de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw gebouwd dient te worden. In principe is dit de voorzijde van de bedrijfskavel. Voor hoekkavels geldt een tweezijdige oriëntatie.

De voorgevelrooilijn betreft de lijn gekeerd naar, en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte – groen en/of verkeer. De overige lijnen zijn bebouwingslijnen.

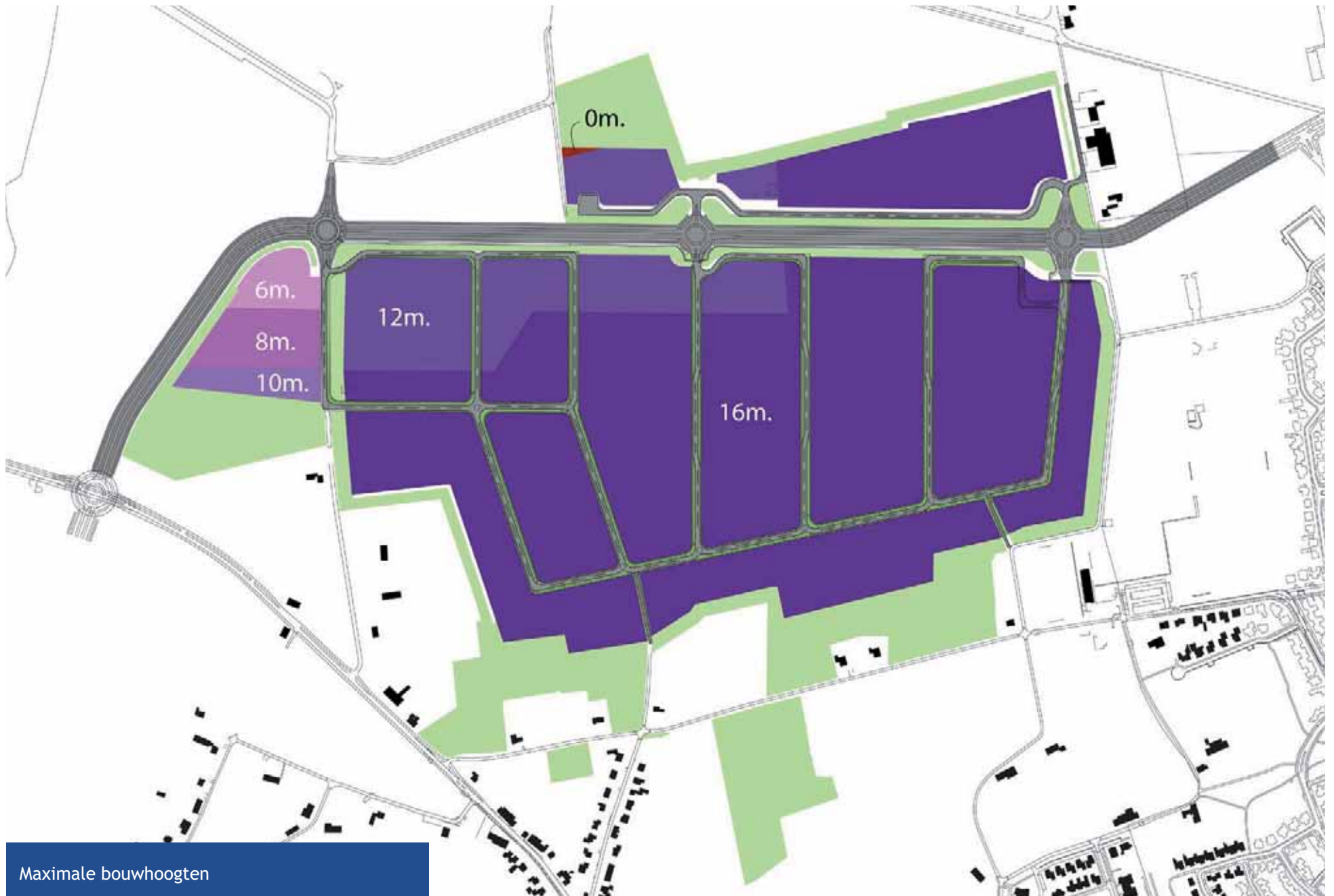
De hoofdvoorgevelrooilijnen en voorgevelrooilijnen zijn op respectievelijk 10 meter (noordzijde Oersebaan) en 12 meter (zuidzijde Oersebaan) van de bestemmingsgrens gelegen, de bebouwingslijnen zijn op de bestemmingsgrens gelegen.

Na verkaveling en uitgifte van de bedrijfskavels vormen de achter- en of zijgrenzen van het kavel de grenzen van het bouwvlak. Desalniettemin dient de afstandseis van 0 of minimaal 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. Het is dus mogelijk om in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Tevens is het van belang voor het straatbeeld dat er een bepaalde ritmiek ontstaat in de bouwvolumes. De korrelgrootte moet passen binnen het totale beeld van bedrijventerrein Habraken. Op deze wijze wordt voorkomen dat het bebouwingsbeeld door een continu verspringend profiel onsamenhangend en rommelig wordt.

Bouwhoogte

In beginsel vormt een maximale bouwhoogte van 16 meter het uitgangspunt voor het bedrijventerrein Habraken. Hierop zijn twee uitzonderingen van toepassing in verband met hoogtebeperkingen als gevolg van het Instrument Landing System (ILS) van Eindhoven Airport / Vliegbasis Eindhoven en aan de zuidzijde van het plangebied ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

- In de bouwvlakken met de code 'IV' op de bestemmingsplankaart geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter rekeninghoudend met het voorkomen van verstoring van de goede werking van het ILS. Middels een vrijstellingsbevoegdheid kan een hogere maximale bouwhoogte tot 16 meter worden toegestaan, onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiertoe dient voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS. Bij een negatief advies wordt geen vrijstelling verleend.
- In de bouwvlakken grenzend aan de bestemming 'groenvoorzieningen' met de aanduiding 'landschappelijk inpassing' is de maximale bouwhoogte in meters tenminste gelijk aan de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens van de groenvoorzieningen. Het voorgaande uiteraard met een maximum van 16 meter conform de maximale bouwhoogte op het overige terrein. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een gelijkmatige overgang van de landelijke (woon)omgeving aan de zuidzijde van het bedrijventerrein naar de hoge bebouwing op het bedrijventerrein. Het één en ander in samenhang met de inrichting van het groene casco met hoogopgaande beplanting en bomen. Op deze wijze wordt eveneens een te groot maat- en schaalcontrast tussen de toekomstige bedrijfsgebouwen en de bestaande woningbouw voorkomen.



Maximale bouwhoogten

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage van het bouwvlak van een bedrijfskavel mag ten hoogste 80% bedragen en dient tenminste voor 50% te worden bebouwd. Het minimale bebouwingspercentage is gesteld op 50% in aansluiting op het provinciale beleid om ruimte op bedrijventerrein intensief te gebruiken uit oogpunt van duurzaamheid.

Met de provincie is in het traject van het Bestemmingsplan Habraken overeengekomen dat een lager bebouwingspercentage met vrijstelling mogelijk is als de aard van het bedrijf dit vraagt – zoals opslag- en transportbedrijven – of omdat voor het bedrijf op het moment van vestiging zwaarwegende bedrijfseconomische redenen aanwezig zijn om nog niet aan het minimumpercentage te voldoen. In beide gevallen dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit de noodzaak blijkt. En in het geval van de zwaarwegende economische motieven dient uit het bedrijfsplan tevens te blijken dat binnen een termijn van 7 jaren wel aan het minimum bebouwingspercentage zal worden voldaan. In de koopovereenkomst kan hiertoe een terugkoopregeling worden opgenomen, indien de ruimte niet wordt benut. Het parkmanagement speelt hierin mogelijk een rol. Middels deze regeling wordt enige flexibiliteit toegevoegd, die in het kader van de duurzame inrichting en behoud van bedrijventerreinen eveneens van belang wordt geacht. Ondanks het hogere bebouwingspercentage, dient op het perceel voldoende ruimte over te blijven voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren en laden en lossen van vrachtwagens e.d. Door de grootschalige verkaveling wordt ondanks het hoge bebouwingspercentage een zekere openheid van het bedrijventerrein gewaarborgd door de afstand van de bebouwing tot de openbare weg en de zijdelingse perceelsgrens.

Dakhelling

De nabijheid van het vliegveld en de daarbij behorende aanliegroutes – de funnel, IHCS en ILS – heeft de gemeente bewogen om een minimale dakhelling voor de bebouwing op het bedrijventerrein te eisen. Op platte daken blijven na regenbuien dikwijls grote plassen water staan, die mogelijk een vogelaantrekkende werking hebben en als zodanig gevaar opleveren voor dalende en opstijgende vliegtuigen van Eindhoven Airport/Vliegbasis Eindhoven. Navraag bij het Ministerie van Defensie toont aan dat er tot op heden geen wettelijke verplichting bestaat om hiermee rekening te houden, echter in het kader van de externe veiligheid en de vliegveiligheid wordt hier in het voorliggende uitwerkingsplan wel rekening meegehouden.

De gewenste uitstraling van de bedrijfsbebouwing en de functionaliteit van de bebouwing vereisen echter wel een zo minimaal mogelijke hellingsgraad, derhalve dient de dakhelling minimaal 2° en maximaal 5° te bedragen. Het is evenwel mogelijk om de uitstraling van een gebouw met een plat dak te verkrijgen, door het hellende dak verzonken achter de gevels te realiseren.

Groen

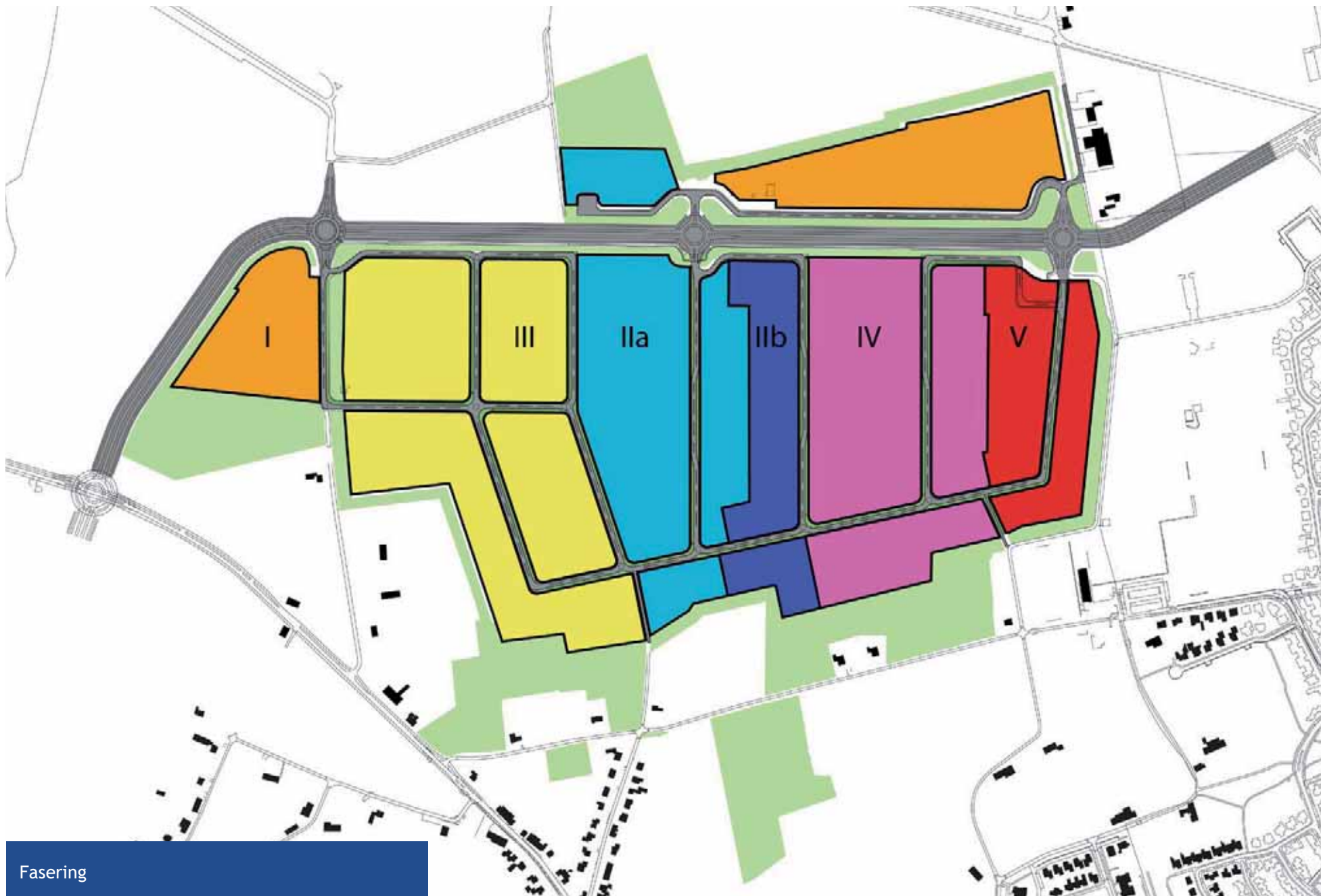
Het groen dient een ondersteuning voor de gebouwen te zijn en de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein te versterken. Naast een bijdrage aan de biodiversiteit verhoogt het aanwezige groen de kwaliteit van de werkomgeving. Dit dient dan ook uit oogpunt van beeldkwaliteit te worden gedaan. Als bijkomende kwaliteit stimuleert het de kwaliteit van de werkomgeving en ondersteunt dit het duurzaam ondernemen. Het beeld wat door de verschillende gebouwen in samenhang met het groene casco wordt gecreëerd levert een bijdrage aan de kwaliteit van het geheel.

2.2 Duurzame bouw en stedenbouw

Het stedenbouwkundig plan voor Habraken is gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een gemengd bedrijventerrein.

Dit komt tot uitdrukking in de groene overgangszone van de bedrijfskavels naar het landelijke gebied en de speciale aandacht voor een duurzaam watersysteem. Dit uitgangspunt heeft betrekking op het schaalniveau van het bedrijventerrein als geheel en de directe omgeving. In de nadere uitwerking dient hieraan een vervolg te worden gegeven door op bedrijfskavelniveau de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling en beheer te optimaliseren. Hierbij kan worden gedacht aan:

- de inrichting van de kavels en vormgeving van de bebouwing: een inrichting waarbij de mogelijkheden voor flexibel, compact en duurzaam bouwen worden geoptimaliseerd. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten op het convenant Duurzaam Bouwen van de regio Eindhoven;
- het optimaliseren van economische netwerken (kringlopen en productieketens) door een adequate segmentering;
- het benutten van ecologische netwerken: hergebruik van reststoffen en energie en gebruik van regenwater. Met name voor het gebruik van regenwater (op kavelniveau) zijn goede kansen aanwezig;
- het benutten van multimodale mogelijkheden en optimaliseren van interne vervoersstromen op Habraken door een strategische locatiekeuze;
- de optimalisatie van langzaam verkeersvoorzieningen op inrichtingsniveau ten behoeve van het woon-werkverkeer, niet alleen op het bedrijventerrein Habraken maar ook de verbindingen met de omliggende woongebieden;
- aandacht schenken aan en voorwaarden scheppen voor duurzame, sociaal veilige en innovatieve exploitatie en beheer van het bedrijventerrein.



Fasering

Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

De Structuurvisie RO (vastgesteld 1 oktober 2010) van de provincie Noord-Brabant legt een sterk accent op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen vormen een onlosmakelijk onderdeel van het beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. Duurzaamheid betekent in dit verband dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen en er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en beheer van het terrein.

Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de 'ruimteproductiviteit' wordt verhoogd.

Milieuvoordelen

De provincie vindt het van groot belang dat bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen van meet af aan wordt nagegaan hoe de inrichting van die terreinen kan bijdragen aan het voorkomen en het verminderen van de milieubelasting. Het gaat er hierbij om dat er voor bedrijven optimale mogelijkheden worden gecreëerd voor het uitwisselen van (industriële) reststromen, zoals restwarmte, reststoffen, stroom en oppervlaktewater. Ook het gezamenlijk opwekken van (duurzame) energie, afvalmanagement en het inzetten op collectief vervoer zijn belangrijke aandachtspunten. Datzelfde geldt voor het multimodaal ontsluiten van bedrijventerreinen.

Biodiversiteit

In het Groenbeleidsplan 2009 is het "omsluitende groene casco's" opgenomen als het "robuuste raamwerk". Dit raamwerk vormt de groene structuur tussen de wijken, ondersteunt de bebouwing en geeft begeleiding aan het vervoersnetwerk. Daarnaast vormt dit raamwerk de basis voor de biodiversiteit. Dit is het netwerk waarin alle dieren en planten welke van nature in deze streek voorkomen zich kunnen verplaatsen. De gevarieerdheid van planten en inrichtingen vergroten de leefgebieden van de verschillende diersoorten.

Groenstructuur

Het formaat van de uitgeefbare gebieden maakt het noodzakelijk om het bedrijventerrein te dooraderen met groene structuren. Hiermee ontstaat een netwerk van groene lijnen welke zowel het robuust raamwerk als het landschap met elkaar verbindt. Om de kwaliteit en beheersbaarheid van de groene structuren te kunnen waarborgen worden wegen op de juiste manier ingericht. Het toepassen van trottoirbanden in combinatie met inritconstructies betekent het behoud van de groenstructuur.

Beeldkwaliteit en beheer

Er wordt nadruk gelegd op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en op de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen. Om de inrichtings- en ontwerpqualität te verbeteren wordt hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht besteed. Daarom is het van groot belang dat de gebouwen welke met name aan de zichtlocatie worden geprojecteerd een samenspel aangaan met het groen en het landschap. Materiaalgebruik in de vorm van glas en staal of hout, een open en transparant beeld kan bijdragen aan het vormen van een synergie met het omringende landschap. Tevens kan er worden gezocht naar gelaagdheid in de gebouwen welke de hoogte of juist de breedte ervan versterkt.

De zichtlocaties die vooral aan de Oersebaan en de Verlengde Oersebaan zijn gelegen profileren het bedrijventerrein als eerste. Door de juiste toepassing van de goede architectuur en het juiste materiaal gebruik kan de juiste beleving voor het bedrijventerrein en het landschap optimaal zijn.



Zichtlocaties en overige locaties

3 BEELDKWALITEIT

Vanuit de beoogde, duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein worden beeldkwaliteitseisen aan de gebouwen en de buitenruimte gesteld. Het doel is om een herkenbaar en aantrekkelijk productiemilieu te verkrijgen, zowel in het openbare als het private domein. De bouwstenen voor de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein zijn als volgt samen te vatten:

- rustige en ingetogen vormgeving van de bebouwing met een moderne uitstraling;
- speciale aandacht voor de beeldkwaliteit op zichtlocaties middels een afwijkende vormgeving, materialisering en kleurstelling;
- minimaliseren van de zichtbaarheid van onaantrekkelijke elementen zoals open opslag en laad- en losplaatsen;
- samenhang en eenvoud in de vormgeving en inrichting van het openbaar gebied
- vormgeving en inrichting van de buitenruimte in aansluiting op het openbaar gebied.

Bovenstaande randvoorwaarden vormen de basis voor de beeldkwaliteitseisen, uitgewerkt in de hierna volgende subparagrafen. Naast bovenstaande beeldkwaliteitseisen dient rekening te worden gehouden met de eisen met betrekking tot beperkte mogelijkheden ten aanzien van vlies- of gordijngevels en grote glasvlakken. Een deel van het uitwerkingsgebied is namelijk gelegen binnen de munitiezonering van de Vliegbasis Eindhoven.

Uitstraling

Het bedrijventerrein Habraken is een werkmilieu voor moderne bedrijfsgebouwen met een technische en hoogwaardige uitstraling. De gebouwen hebben representatieve voorgevels en een doordachte detaillering. Op de zichtlocaties en met name nabij de rotondes, dienen de gebouwen een uitgesproken vormgeving te hebben d.m.v. het aanbrengen van (bouwkundige) accenten. In het grootste deel van Habraken is een bouwhoogte van 16 meter toegestaan. Daar binnen moeten (bouwkundige) accenten worden opgelost. Met een maximale bouwhoogte van 12 meter in het gehele omringende gebied kan een gebouw zich ook nog steeds heel goed onderscheiden. Echter de bouwhoogte is één van de weinige eisen aan een gebouw, die middels het bestemmingsplan kan worden voorgeschreven. De bouwhoogte wordt dan vaak ook niet als een aspect van de beeldkwaliteit beschouwd. Een afwijkende bouwhoogte is namelijk eerder een stedenbouwkundig ontwerpelement om de stedenbouwkundige opzet te ordenen en/of te accentueren, dan een beeldkwaliteitsaspect. Het bebouwingsbeeld aan beide zijden van de Oersebaan wordt ter plaatse van de rotondes geordend door een terugvallende bebouwingslijn, waardoor de bebouwing zich moet richten op de rotondes en een verbijzondering in het stedenbouwkundig patroon ontstaat.

Een bebouwingsaccent nabij de rotonde moet vorm krijgen door een bijzondere beeldkwaliteit op het niveau van het gebouw, dit kan op diverse wijzen vorm krijgen. Een afwijkende bouwhoogte kan een bijzondere beeldkwaliteit versterken, maar is niet per definitie een stijlmiddel. Er kan gedacht worden aan een bijzondere en afwijkende materialisering, kleurgebruik, gevelopbouw, bouwkundige elementen (uitkragingen, entreepartijen, horizontale banden, daklijsten etc.) en/of de toegepaste basisvorm van het gebouw. Er dient rekening gehouden te worden met de fixatie van de hoek ten opzichte van de start- en landingsbaan.

Het bebouwingsaccent dient zich op de zichtlocaties nabij de rotonde dan ook te onderscheiden door een bijzondere vormgeving, bijvoorbeeld door tenminste het toepassen van:

- bijzondere bebouwingselementen met een gedifferentieerde opbouw;
- een gedurfd architectonisch ontwerp, welke kan bijdragen aan de herkenbaarheid van het gebied;
- een bijzondere en onderscheidende materialisering.

De zichtlocaties betreffen de bedrijfskavels met de hoofdvoorgevelrooilijn gekeerd naar de Oersebaan (zie afbeelding op pag. 16). Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld aan de Oersebaan van hoogwaardige beeldkwaliteit.

3.1 Criteria bebouwing: bouwvolume

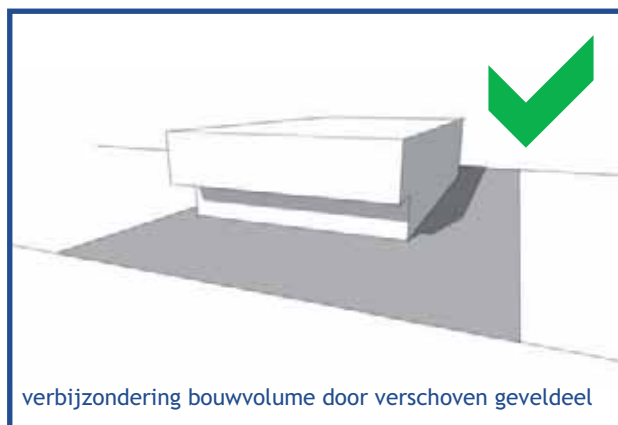
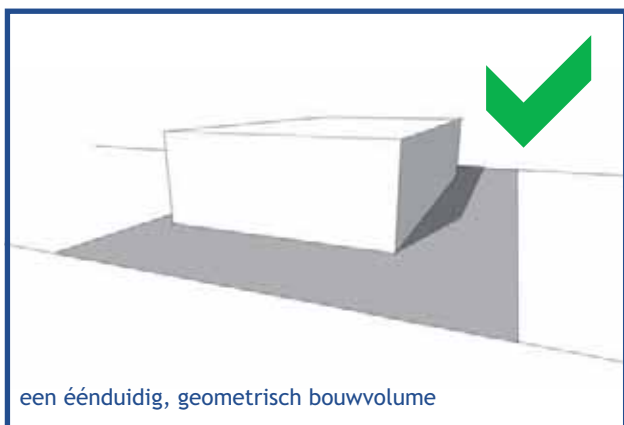
De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen. De typische karakteristiek van de grote loods met de kleine kantoreenheid zal op Habraken niet voorkomen. Kantoreenheden, entrees, erkers en dergelijke zijn in het hoofdvolume opgenomen. Door middel van verschoven gebouwdelen, uitsneden, overstekken en 'gaten' in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek.

Luifels zijn slechts toegestaan bij de laad- en losruimtes, aan de zij- en/of achterkant van de bebouwing. Deze luifels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp.

De gebouwen hebben platte daken, met uiteraard een afschot van minimaal 2 en maximaal 5 graden, zodat wordt voorkomen dat water op het dak blijft staan.

Naast het hoofdvolume is er ook een mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen. In volume mag het bijgebouw niet concurreren met het hoofdgebouw (duidelijk

onderscheid). Bij voorkeur worden de bijgebouwen geïntegreerd in het hoofdvolume. Als er geen mogelijk bestaat om de bijgebouwen te integreren (bijvoorbeeld i.v.m. brandveiligheid) moet het bijgebouw in architectuur en uitstraling afgestemd worden met het hoofdgebouw. De beeldkwaliteitseisen gelden zowel voor het hoofdgebouw als voor de bijgebouwen.



Criteria bebouwing: gevels

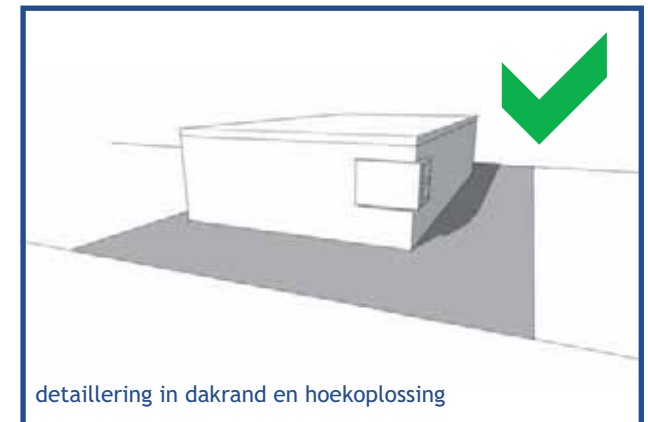
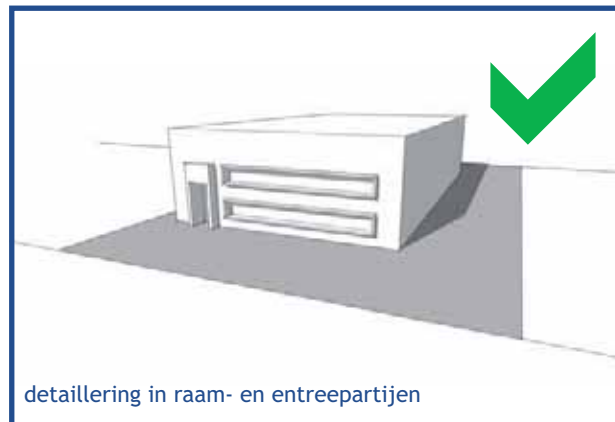
De gevels hebben een overwegend horizontale geleding, passend bij het grootschalige karakter van het terrein. Ter accentuering kan bijvoorbeeld bij entreepartijen een verticale geleding worden aangebracht. Raampartijen worden gebruikt om een visuele geleding van de gevel aan te brengen, maar ook bijzondere detaillering kan hieraan bijdragen (bv. hoekoplossingen, dakranden, etc).

De gevels hebben een strakke, moderne uitstraling die niet te 'schreeuwerig' is. Wel dienen de bedrijfsgebouwen zich op de zichtlocaties duidelijk te profileren aan de Oersebaan. De zijde aan de hoofdvoorgevelrooilijn dient zich te presenteren als voorzijde. Mogelijk dat deze zijde sec vanuit de gebouwindeling gezien zijanten zijn van de twee voorste units. Aan de 'buitenkant' dient deze gevel zich ontegenzeggelijk (architectonisch) als voorgevel te manifesteren. Ook geldt dat gevels evenwijdig aan de bouwvlakdelen behoren te lopen. De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische

vormen met platte daken. Bij bedrijfsverzamelgebouwen of 'samen bouwen' zijn afwijkende footprints toegestaan (bijv. zaagtandmodel).

Moderne gevels met een historiserende inslag (o.a. retro- of postmoderne architectuur) voldoen niet aan de gewenste beeldkwaliteit.

Installaties (zonnepanelen, luchtzuiveringsinstallaties enz.) dienen opgelost te worden binnen het bouwvolume. Installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Een opstaande rand om de installaties te maskeren is een optie. De installaties behoren opgelost te worden binnen de toegestane maximale bouwhoogte.



Criteria bebouwing: materiaalgebruik en kleurstelling

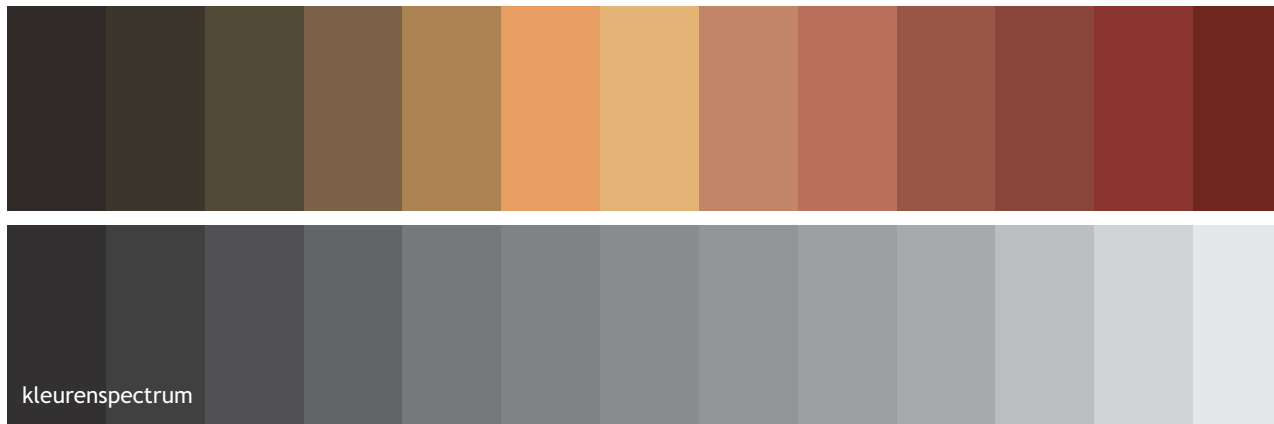
De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van steen- of plaatachtig materiaal, met ondergeschikte toepassing van geveldelen in hout, metaal en glas.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen een zone van een munitieopslag, waarvoor extra voorwaarden gelden ten aanzien van het materiaalgebruik. Daar waar stalen constructies met gordijngelvels zijn toegestaan, dient tenminste de voorgevel uit steenachtig materiaal te worden vormgegeven. Hierbij steekt de voorgevel tenminste 50 cm uit rondom "de stalen doos".

Het gebruik van kunststoffen wordt geminimaliseerd, tenzij hierbij overtuigend een blijvende hoogwaardige uitstraling kan worden gegarandeerd.

Het gebruik van spiegelen of gekleurd glas is niet toegestaan.

In het bijgaande kleurenspectrum wordt een overzicht gegeven van het toepasbare kleurenspectrum.



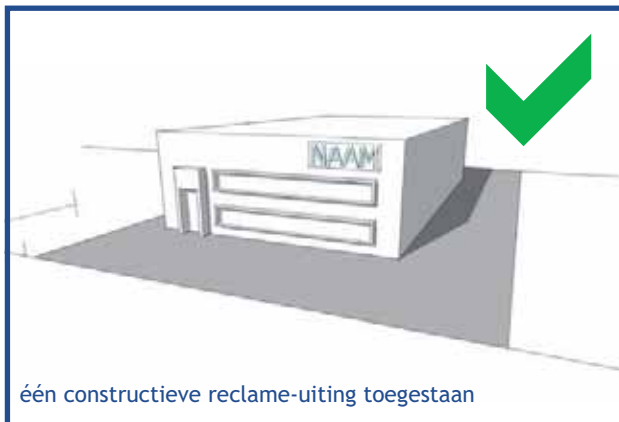
Criteria bebouwing: reclame-uitingen

Vanuit het straatbeeld is een verwijzing naar de individuele bedrijven mogelijk. Dit kan door beeldmerken aan het gebouw. Aan de onderstaande randvoorwaarden dient te worden voldaan:

- De reclame dient in het architectonische ontwerp te worden meegenomen en derhalve te worden meegenomen in de welstandsbeoordeling.
- De reclame mag niet te “schreeuwend” zijn.
- De reclame moet van bescheiden omvang zijn in relatie tot het geveoppervlak. Constructief maximaal 1 x de bedrijfsnaam en het logo op de voorgevel.
- Op de overige gevels worden in principe geen reclame-uitingen toegestaan.
- Op de voorgevel mogen reclame-uitingen in losse letters worden aangebracht, echter niet boven de dakrand.

- Het is mogelijk dat een print wordt aangebracht over een groot deel van de voorgevel.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen of ‘samen bouwen’ geldt per unit een bescheiden letter-/cijferaanduiding en een sterk ondergeschikte reclame-uiting die plat op de gevel geplaatst moet worden (bijvoorbeeld maximale afmeting van vergunningvrijevoorziening). Deze voorziening dient te passen in het totaalbeeld, op een uniforme plek plat op de gevel (per unit) en de plek dient onderdeel uit te maken van de architectuur van het gebouw.
- Per perceel is één collectieve reclamezuil toegestaan.

Voor nadere regelgeving met betrekking tot reclame-uitingen wordt verwezen naar de Nota Reclamebeleid – vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven.



3.2 Criteria buitenruimte privé: bestratingsmaterialen

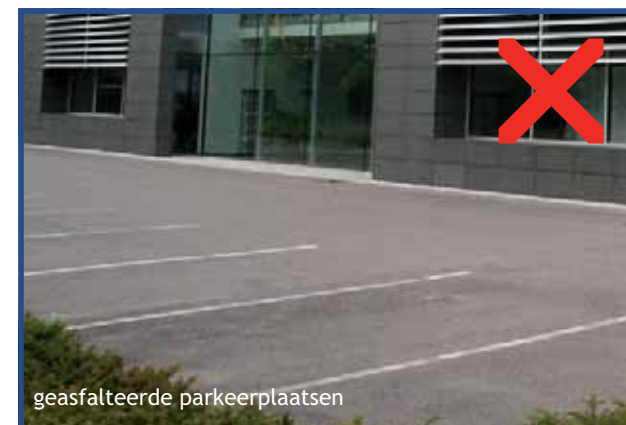
Om een samenhangende uitstraling van het bedrijventerrein te bewerkstelligen, zijn uitgangspunten benoemd voor de inrichting van de openbare ruimte en private voorterreinen. De inrichting van het voorterrein moet bijdragen aan een aantrekkelijke en groene werkomgeving. Het is van belang dat de materiaalkeuzes van de voorterreinen van de bedrijven aansluiten bij die in het openbaar gebied. Voorop blijft staan dat de uitstraling van de voorterreinen moet aansluiten bij het karakter van dit moderne bedrijventerrein (beton en asfalt). Er moet echter ruimte blijven voor individuele keuzes van de bedrijven.

Voor het private terrein geldt dat de verharding met betonstraatstenen dient te worden uitgevoerd. De verharding wordt in keperverband aangebracht, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in het rijgedeelte (grijs) en herkenbare parkeervakken (antraciet). De materialen dienen kleurecht te zijn en dubbel keiformaat wordt niet toegestaan.

Bij de bestrating op de voorterreinen mogen accenten worden aangebracht, bijvoorbeeld door middel van onderscheidende kleuren die in de gevel van het gebouw voorkomen.

Ter verhoging van het representatieve karakter en ter beperking van het onderhoud heeft het de voorkeur de inrichting van de buitenruimten bij de bedrijven op elkaar af te stemmen. Bij het eventueel opzetten van een parkmanagement zal hieraan aandacht worden besteed.

De basisinrichting van het openbaar gebied waarnaar gerefereerd dient te worden is sober: rijbanen van zwart asfalt, met een overrijdbare betonnen middengeleider, die de weg optisch versmalt en een snelheidsremmend effect heeft.



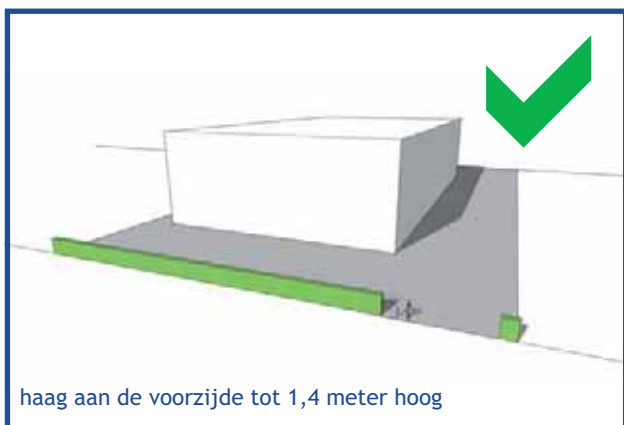
Criteria buitenruimte privé: erfafscheidingen

In verband met de eis dat op eigen terrein geparkeerd dient te worden en dat parkeerplaatsen niet rechtstreeks op het openbaar gebied ontsloten mogen worden, is het van groot belang dat de erfgrans tussen openbaar gebied en bedrijfskavel duidelijk wordt gemarkeerd. Daar waar percelen aan een voetpad grenzen, wordt een haagvormige erfafscheiding (max. 1,4 meter hoog) nagestreefd. Als alternatief kan een zwart spijlenhekwerk (max. 1,4 meter hoog) worden geplaatst (bij voorkeur in combinatie met groenvoorzieningen). Sierhekwerken en houten schuttingen passen niet in het beeld van dit moderne bedrijventerrein.

Dit geldt zowel voor erfafscheidingen voor de voorgevel als naar de daarachter gelegen erfafscheidingen. Indien percelen grenzen aan groenstroken zijn hekwerken tot 3 meter toegestaan. Alleen sobere spijlenhekwerken vóór de voorgevel (bijv. type HERAS Atlas met ronde spijlen of Pegasus cq. Athos beide met vierkante spijlen die moeilijker

zijn door te snijden/zagen) en staalmathekwerken (bijv. HERAS Pallas Security of gelijkwaardig) in en achter de voorgevel komen hiervoor in aanmerking. Alle type hekwerken dienen uitgevoerd te zijn in een zwarte kleurstelling: niet lichter dan zwart (RAL 7000) of antraciet (RAL 7016).

De staalmathekwerken zijn geschikt om haag of klimbeplanting tegen aan te brengen waardoor op termijn de scheidingsen tussen de bedrijfskavels een groen karakter krijgen.

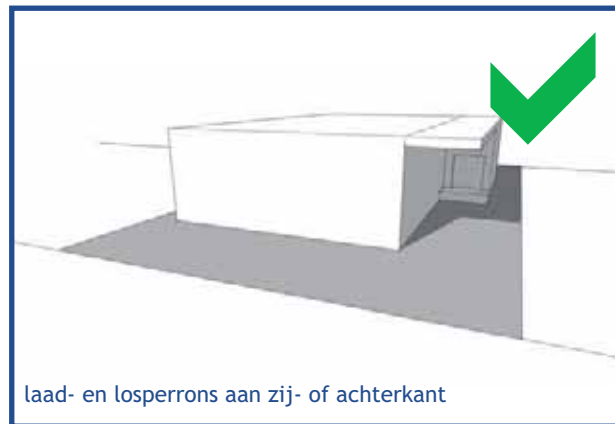
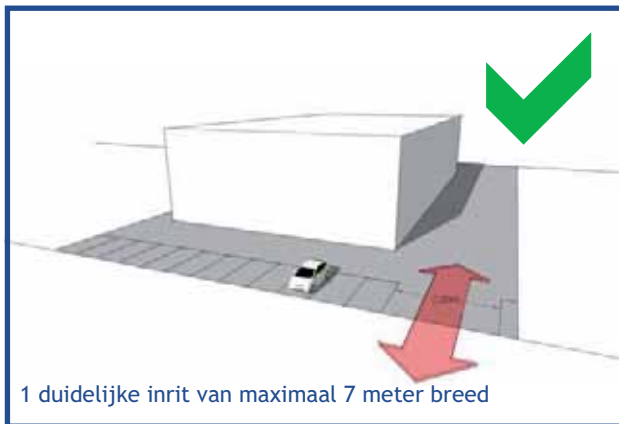


Criteria buitenruimte privé: overige inrichting bedrijfskavels

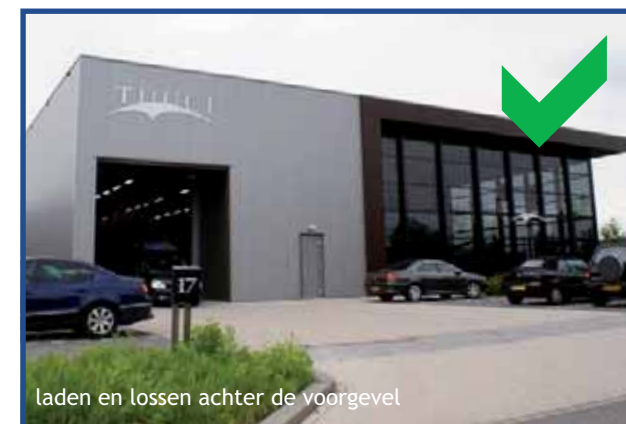
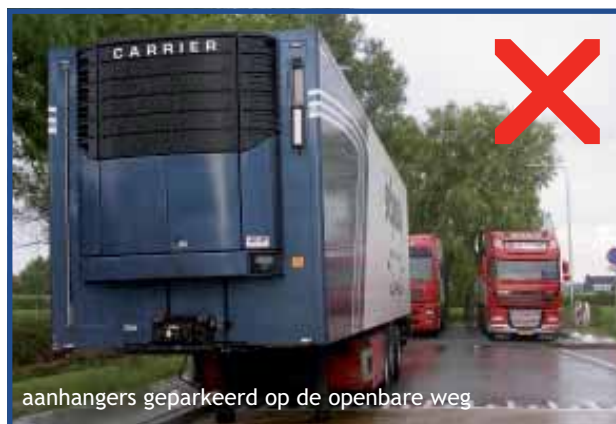
De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms worden bij voorkeur aan de zij- of achterkant van het gebouw gesitueerd. Deze dienen te worden geïntegreerd met de architectuur van de gebouwen. Vermieden dient te worden dat het openbaar gebied voor opstellen en manoeuvreren wordt gebruikt. Een blokkade van het openbaar gebied is niet toegestaan. Het laden en lossen bevindt zich achter de voorgevelrooilijn en is bij voorkeur niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.

Open opslag is niet toegestaan voor de voorgevel van de bebouwing. De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Hierbij wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de grens met de groenstrook langs de Oersebaan. Door middel van bebouwing of een gebouwde erfafscheiding die integraal onderdeel uitmaakt van de

vormgeving van het geheel of groen kan de opslag aan het zicht worden onttrokken. De maximale stapelhoogte van de buitenopslag bedraagt maximaal 3 meter. Ook moet de buitenopslag achter de voorgevelrooilijn worden opgelost en de buitenopslag mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.



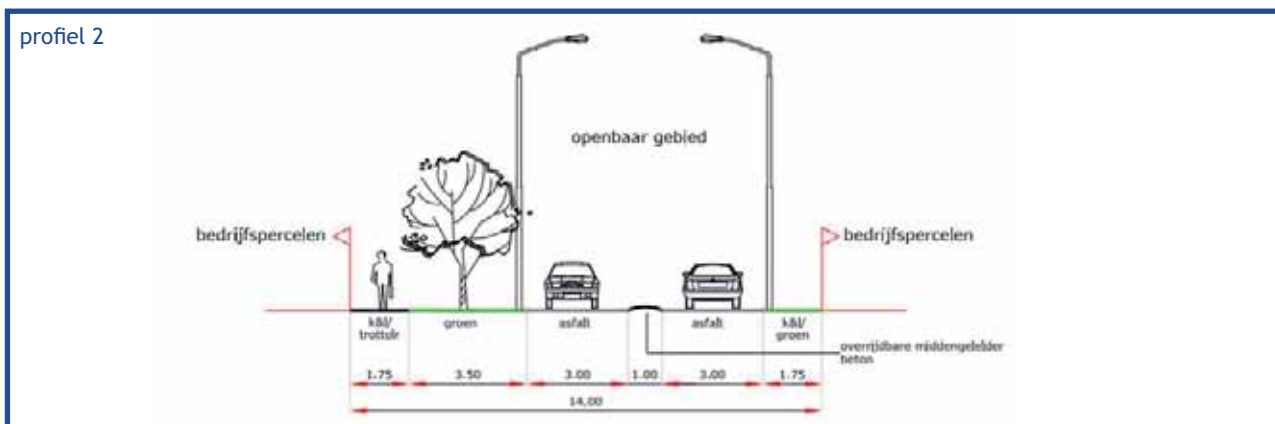
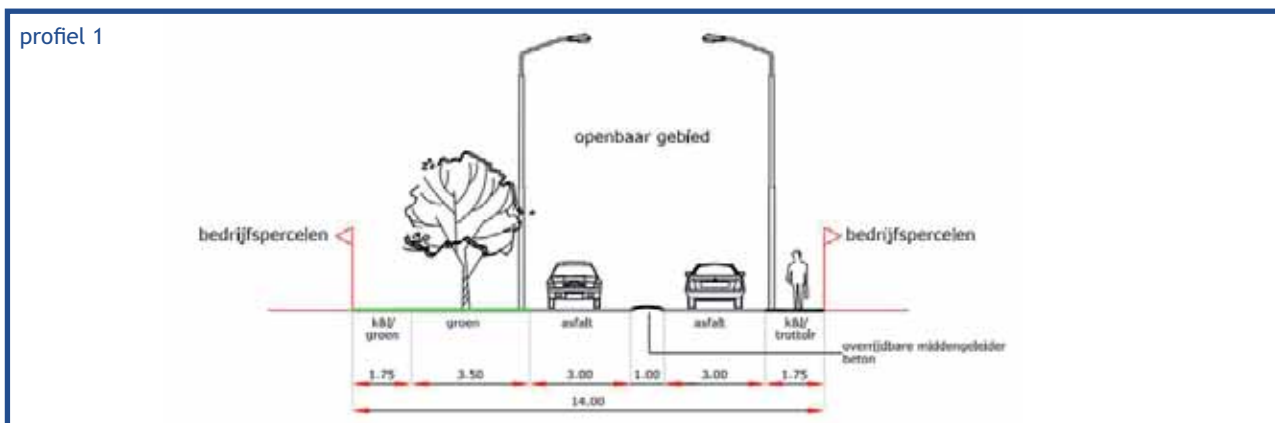
Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn alleen personenauto's mogen worden geparkeerd. Hiertoe is de hoofdvoorgevelrooilijn op 12 meter van de bestemmingsgrens gesitueerd, om voldoende ruimte op het voorterrein te creëren. Uitgangspunt is één duidelijke inrit van maximaal 7 meter breed per bedrijfskavel. Voor het overige deel van het perceel dient een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein te worden aangebracht. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten.



3.3 Criteria buitenruimte openbaar: straatmeubilair en bewegwijzering

Om eenduidigheid en samenhang te bevorderen wordt een standaardtype straatnaambordering toegepast in combinatie met duidelijke uniforme borden / zuilen met huisnummers en bedrijfsnamen. Elk individueel bedrijfsnummer moet eenduidig en duidelijk naar de openbare weg worden gepresenteerd.

Omwille van een samenhangende uitstraling van het terrein, wordt eenduidig kleurgebruik (bv. verlichting, fietsenstallingen, vuilnisbakken, etc.) ook op de voorterreinen nagestreefd.



Referentiebeelden architectuur



Referentiebeelden architectuur





The image shows a landscape architectural plan. On the left, a road with multiple lanes curves upwards. In the center, a road leads to a roundabout. To the right of the roundabout is a large, irregularly shaped area shaded in purple, which appears to be a pond or a large lawn. To the right of the pond is a rectangular area divided into several smaller rectangular plots, also shaded in purple, possibly representing a building or a structured garden. The plan includes various landscape elements like trees (represented by small green circles) and a blue area at the bottom representing water. A grey rectangular box is overlaid on the top right of the plan, containing contact information for Gemeente Veldhoven.

Gemeente Veldhoven

Meiveld 1

5501 KA Veldhoven

Tel. 040 258 44 11