

Landschappelijke verantwoording
Philips Innovation Center Eindhoven North



Landschappelijke verantwoording Philips Innovation Center Eindhoven North

Rapportnummer: 211x08838

Datum: juni 2020

Opdrachtgever: Philips Medical Systems NL

Projectteam BRO: RT

Concept: augustus 2019, november 2019

Definitief: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Philips Innovation Center Eindhoven North (hierna Philips) in Best heeft behoefte aan extra bouw- en gebruiksmogelijkheden en is daarom op zoek naar uitbreidingsruimte. De invulling van de uitbreidingsruimte dient aan te sluiten bij de bedrijfsvisie van Philips op het terrein. Philips ziet het terrein niet als een pure productielocatie, maar als werklandschap. De uitbreiding dient een meerwaarde te zijn voor de locatie zelf en haar omgeving. Niet alleen is het vanuit maatschappelijk verantwoord ondernemen belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de ruimte, maar ook vanuit de positie van het bedrijf en het gevoel dat Philips wil creëren bij haar werknemers, klanten, leveranciers en bezoekers. Philips is van mening dat een aantrekkelijk (werk)landschap een positieve bijdrage levert aan de productie en het welzijn van haar werknemers.

De behoefte aan uitbreidingsruimte en de bijkomende versterking van het werklandschap past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide”. Om het initiatief juridisch- planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Hiervoor is in maart 2017 een principeverzoek ingediend waarin een zoekgebied is aangeduid van de uitbreidingsruimte. Het college heeft daartoe principemedewerking verleent aan de verdere uitwerking van het initiatief. Het initiatief is gericht op de realisatie van een extra vleugel aan de westkant van het terrein. Daarnaast dient er ook de mogelijkheid te zijn om bebouwing richting de A58 uit te breiden. In onderstaande figuur is de uitbreidingswens als zoekgebieden weergegeven. Deze weergave betreft de maximale variant, aangezien niet alle (ruimtelijke) uitgangspunten duidelijk zijn. Deze zullen aan de hand van onderhavige rapportage worden aangescherpt.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk de planologische haalbaarheid aan te tonen. Het is niet het doel om expliciet aan te geven op welke plek gebouwd kan worden, maar eerder de randvoorwaarden vast te stellen die voortvloeien uit de aanwezige gebiedswaarden en (kern)kwaliteiten.



Figuur 1.1: Zoekgebieden uitbreidingsruimte

Leeswijzer

Dit rapport is onderdeel van de juridisch- planologische onderbouwing van het initiatief in het bestemmingsplan. Het eerste gedeelte bestaat uit een beschrijving van de aanwezige gebiedskarakteristieken. Daarin is ingegaan op de huidige en de historische situatie van de plek en zijn omgeving. Met behulp van kennis over de landschappelijke setting, een historisch- ruimtelijke analyse en de interpretatie hiervan zijn de karakteristieken van de plek samengevat tot kernwaarden. Een inrichtingsplan illustreert vervolgens op welke wijze de aanwezige kwaliteiten kunnen worden versterkt in samenhang met de invulling van de uitbreidingsruimte.

1. Gebiedswaarden en karakteristieken

Het gebied dat centraal staat, Philips Innovation Center Eindhoven North (locatie) en zijn omgeving (context), is gelegen aan de zuidflank van de kern Best in het voormalig heidelandschap. Het huidige landschap wordt gekenmerkt door zowel historische en actuele landschapselementen als productiebossen, stuifzanden en heidevegetaties. Onder invloed van grootschalige infrastructurele werken, zoals het Wilhelminakanaal en de A58 is het gebied versnipperd geraakt, uiteindelijk is daaruit ook bedrijventerrein 'Heide' ontstaan, waar de site een belangrijk en omvangrijk onderdeel van uitmaakt.

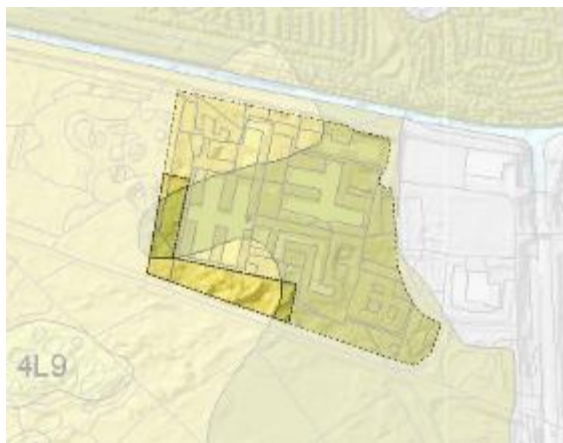
1.1 Locatie in zijn context

Om inzicht te krijgen in de waarden van de locatie als onderdeel van zijn omgeving zijn de gebiedswaarden en karakteristieken onderzocht aan de hand van de volgende aspecten:

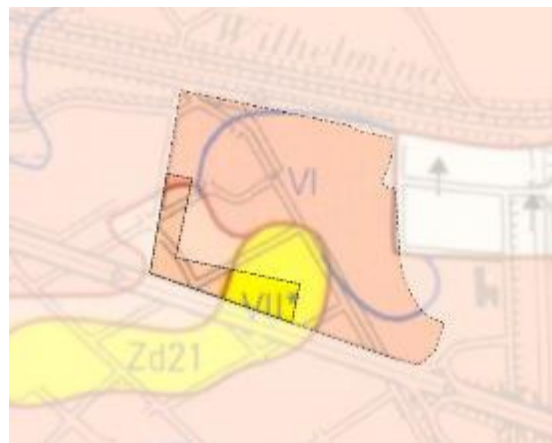
- Landschap
- Economie
- Ecologie
- Archeologie

Landschap

Het huidige landschap rond Best behoort tot de zandgronden van het Brabants Plateau, gekenmerkt door enkele grote dekzandruggen, heidevelden en beekdalen. Langs de randen van de hoge zandruggen werden van oudsher dorpen en buurtschappen gevestigd, zoals Best en Aarle. Op een aantal plaatsen zijn de dekzandruggen doorbroken door beken en op hogere delen zijn heidevelden met vennen ontstaan. Rondom de kernen werd de grond ontgonnen en in cultuur gebracht. Als gevolg van ontbossingen in de (late) middeleeuwen is het dekzand gaan verstuiven en ontstonden land- en stuifduinen op de hogere delen van de rug (code 4L8 en 4L9 op de uitsnede geomorfologische kaart). Op de heidegronden ten zuiden van Best zijn daarentegen met name in de eerste helft van de twintigste eeuw op grote schaal (productie)naaldbossen aangeplant.



Figuur 2: Uitsnede Geomorfologische kaart
(Bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen/ Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Figuur 3: Uitsnede bodemkaart
(Bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen/ Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

Dat het gebied bestaat uit voornamelijk droge, voedselarme grond is te zien op de bodemkaart, met de aanwezigheid van duinvaaggronden (Zd21), veldpodzolgronden (Hn21) en haarpodzolgronden (Hd21). Deze gronden bestaan voornamelijk uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Met een grondwatertrap van

VI en VII* betreft het een zeer droog gebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt bij grondwatertrap VII tussen de 80 en 140 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand wordt dieper dan 160 cm aangetroffen. De haarpodzol en de duinvaaggronden hebben code* achter deze gwt VII staan, dit duidt erop dat het hier om een “zeer droog deel” gaat waarbij de GHG dieper dan 140 cm –mv wordt verwacht.

Economie

Philips is wereldwijd één van de drie grote spelers op het gebied van technologische gezondheidszorg. De Philips site in Best speelt op internationaal niveau een belangrijke innovatieve rol in het creëren van de toekomst van radiologie, cardiologie en kankerbestrijding. Op de site wordt met name gefocust op het ontwikkelen en vervaardigen van hoogwaardige producten en oplossingen op het gebied van beeldvormende medische technologie, zoals röntgen- en MR-scanners. Deze innovaties maken voortijdige diagnose en behandeling mogelijk van gezondheidsproblemen zoals hartaandoeningen, kanker en vaatziekten. Verder bevinden zich op de campus in Best allerlei ondersteunende functies zoals logistiek, service en marketing. Ook is er een aantal kleinere innovatieve healthcare-gerelateerde startups actief. Philips in Best is met meer dan 3.000 medewerkers en circa 40 hectare terreinoppervlakte de grootste gecombineerde ontwikkel- en productiesite van Philips ter wereld.

Philips heeft als streven om een inspirerende, veilige, gezonde en duurzame werkplek te maken, waarbij de cultuur zich richt op gezondheid en welzijn. Op die manier kan het bedrijf uitblinken in haar activiteiten, de concurrentie voorblijven en toptalent van de hele wereld aantrekken. Het landschap van de locatie en de directe omgeving wordt als een van de sterkste punten gezien om deze werkplek te bereiken. Een goede werkplek vertegenwoordigt daarmee een belangrijke economische (voor)waarde. De vorming van de werkplek (werklandschap) is een organisch en dynamisch proces dat vraagt om flexibiliteit en innovatie. Zo zijn de bestaande gebouwen gerenoveerd en gemoderniseerd, zijn er gebouwen bijgekomen en is natuur gecreëerd om de werkplek zo aangenaam mogelijk te maken. Philips wil nu verder doorpakken en wenst daarvoor bebouwing uit te laten breiden.

Ecologie

De geografische ligging van de locatie zorgt ervoor dat het een belangrijke stapsteenfunctie heeft voor natuur in de omgeving. De locatie ligt centraal in de verbinding van het stedelijk groen van de kern Best naar het heidegebied in de gemeente Oirschot, ten zuiden van de A58. De barrières A58 en het Wilhelminakanaal zijn voor veel soorten te overbruggen, waardoor de site een belangrijke functie als ecologische stapsteen vervult.

Het gebied Oirschotsche en Aarlesche Heide waar het plangebied in gelegen is, heeft de volgende actuele ecologische kenmerken en waarden: *“Naast grotendeels vergraste heidevelden, stuifzanden en soortenarme bossen, treft men plaatselijk nog heidevegetaties aan met klokjesgentiaan, kleine zonnedauw, bruine en witte snavelbies. Soorten als nachtzwaluw, wulp, levendbarende hagedis en gentiaanblauwtje komen er nog voor. De natuur- en landschapsdoelstellingen voor het gebied Oirschotsche en Aarlesche Heide: Voor de stuifzanden en heidevelden wordt handhaving en vooral herstel van de oorspronkelijke vegetaties voorgesteld, en voor de naaldbossen een verhoging van de natuurwaarden”¹.* De vegetatie ter plaatse bestaat uit grove den met Amerikaanse eiken als tweede boomsoort. In de rand tussen de houtopstanden en het bedrijventerrein bevindt zich lage kruidvegetatie waaronder heide. In de uitsnede uit het Natuurbeheerplan 2020 van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de

¹ Quicksan flora en fauna “Ontwikkeling Philips Healthcare Campus”- Veenpluis 4-6 te Best, BRO-augustus 2017.

locatie deel uitmaakt van een groenverbinding, bestaande uit droog productiebos (N16.01). De groenstrook verbindt NNB-gebieden² (bestaande uit N07.01 Droge heide) aan weerszijden van het bedrijventerrein langs de A58 en is daarmee een ecologische schakel.

Indien de groenverbinding door de nieuwe ontwikkeling voor een (groot) deel wegvalt kan er in enige mate ontsnippering optreden.



Figuur 4: Natuurdoeltypen 2020, provincie Noord- Brabant

Archeologie

Uit Archeologisch onderzoek³ blijkt dat het onderzoeksgebied voor een gedeelte een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft op basis van een aantal vondsten en de ligging nabij een voormalig ven op de flank van een hoger gelegen zandrug. De locatie ligt binnen een zone van lage dekzandruggen en stuifduinen (zie ook figuur 1, uitsnede geomorfologische kaart). Op de reliëfkaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland is te zien dat in het zuidelijk deel van het plangebied hogere delen, waarschijnlijk stuifduinen aanwezig zijn. Jager-verzamelaars zullen de voorkeur hebben gegeven aan de flanken van de (hoge) dekzandruggen direct bij de watervoorzienende locaties (zoals wellicht de venetjes die op verschillende plekken in het landschap aanwezig waren. Hierdoor was plangebied waarschijnlijk een aantrekkelijk gebied geweest voor vestiging. Dit wordt onderstreept door de aanwezigheid van een grafheuvel uit de midden-bronstijd, welke zowel als Rijks- als gemeentelijk monument is aangemerkt. De heuvel is intact ontdekt in 1964, met een doorsnede van 16 meter en een hoogte van 1 meter. In 1986 is het wettelijk beschermde terrein verkleind tot een straal van 10 meter rond de heuvel. In het kader van het project actualisatie monumentenregister is het terrein meerdere malen onderzocht. In 2008 is geconstateerd dat het monument aan de noordzijde ten dele vergraven is. Dit als gevolg van werkzaamheden aan de parkeerplaats van Philips.

Niet alleen in het plangebied is een grafheuvel aanwezig, ook juist buiten de gemeentegrens van Best, iets ten zuiden van het plangebied zijn grafheuvels en een urnenveld uit deze periode bekend. Op de reliëfkaart is de grafheuvel dan ook duidelijk te herkennen.

² Natuur Netwerk Brabant, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

³ Verkennend archeologisch onderzoek door middel van boringen, Philips Healthcare Campus te Best, Aeres Milieu, 7 juni 2019



Figuur 5: Reliëfkaart met de grafheuvel (paars) Met de blauwe pijlen zijn mogelijk interessante verschillen in het reliëf aanwezig (stuifduinen). (Bron: Verkennend archeologisch onderzoek door middel van boringen, Philips Healthcare Campus te Best, Aeres Milieu, 7 juni 2019).

Wanneer deze kaart nader wordt bekeken zijn op meerdere plaatsen delen van cirkelvormige structuren aanwezig. Het zou hierbij eventueel kunnen gaan om andere grafheuvels. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor zowel vindplaatsen uit de periode neolithicum en bronstijd als voor vindplaatsen uit de ijzertijd, Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen.

Op basis van het onderzoek kan worden gesteld dat er een versnipperd landschap aanwezig is. Dat wil zeggen dat stukken enorm goed behouden zijn en stukken verstoord zijn, hetzij als gevolg van menselijk handelen (recent) hetzij als gevolg van natuurlijke fenomenen (verstuiven). Deze fenomenen zijn zo lokaal dat het iedere meter anders kan zijn, er kunnen dus niet expliciet stukken vrijgegeven worden of geduid worden als geselecteerd voor vervolgonderzoek.

1.2 Locatie Philips Innovation Center Eindhoven North

De locatie is van oorsprong een heidegebied, behorende tot de voormalige Bestsche Heide. Door de aanleg van het Wilhelminakanaal (1910- 1923) wordt het heideveld voor de eerste maal doorsneden door een grootschalige structuur. Rond 1950 is een groot gedeelte van de heide in gebruik genomen als productiebos, wat vanaf 1962 wordt doorsneden door de komst van de A58. Sindsdien is het gebied bekend als de Aarlesche Heide. Met de komst van bedrijventerrein 'Heide', waar het plangebied onderdeel van is, wordt de hoek Beatrixkanaal – Wilhelminakanaal – A58 ingevuld. De heidegronden zijn verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor een 'werklandschap', waarin een hoge mate van biodiversiteit en natuurbeleving is gecreëerd.

Historisch- ruimtelijke analyse

Ruimtelijk gezien heeft het gebied door de jaren heen verschillende transformaties doorgemaakt. Op basis van historische kaarten is een historisch- ruimtelijke analyse verricht die inzicht geeft in de ruimtelijke ontwikkeling van het onderzoeksgebied in samenhang met haar omgeving. Om grip te krijgen op de historie is de geschiedenis samengevat in grofweg drie fases: de locatie als grootschalig heidegebied, als onderdeel van productiebos met (2a) en zonder doorsnijding van de A58 (2b) en de huidige

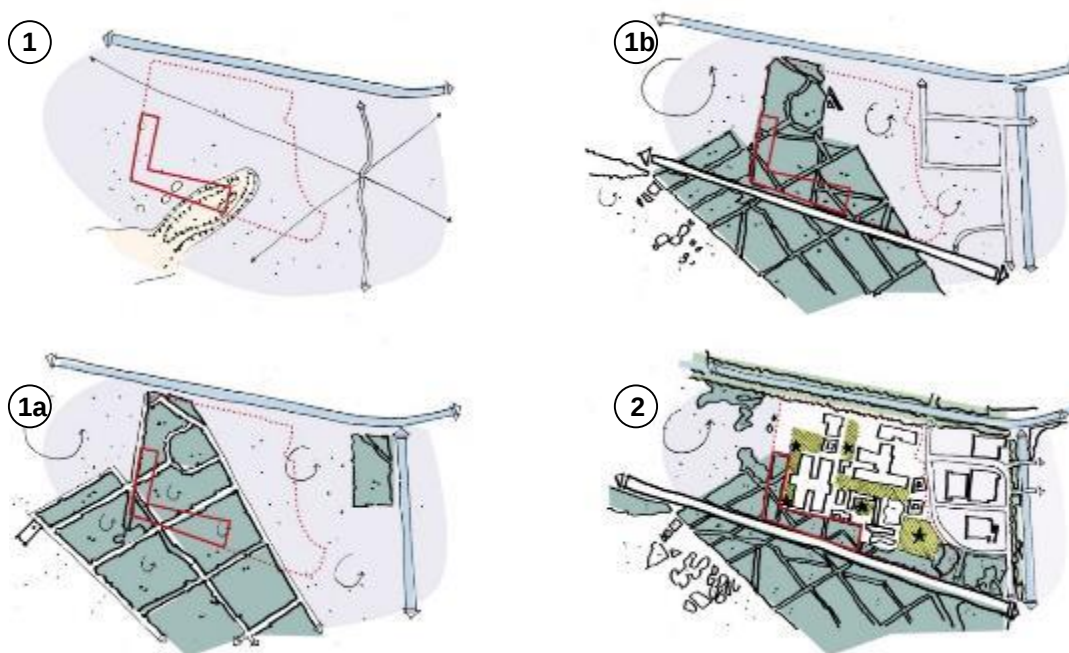
fase als bedrijventerrein. Deze geschiedenis is vertaald in navolgende figuren die op een abstracte wijze inzicht geven in de ruimtelijke transformatie van landschapselementen.

- 1) In de eerste periode, grofweg tot aan 1950, bestond het gebied uit grootschalige heidevelden met een variërend reliëf door de aanwezigheid van land- en stuifduinen. De afwezigheid van bebouwing en bos zorgde voor weidse zichtvelden. De dominante ruimtelijke structuur bestond uit het Wilhelminakanaal;

a) Halverwege de jaren '50 werden er op grote schaal productiebossen aangeplant in dit gedeelte van Brabant. Zo ook ter plaatse van het onderzoeksgebied. De bossen werden georiënteerd op de ligging van de toenmalige gemeentegrens, als autonome massa's in het landschap. De bossen werden rationeel opgezet, met strakke paden die grootschalige bospercelen vormden en doorzichten begeleiden. De zichtvelden vanaf de heide werden gebroken door het opgaand groen. Naast de productiebossen werd ook het Beatrixkanaal aangesloten op het Wilhelminakanaal, ten oosten van het plangebied. Langs deze kanalen werden parallelwegen aangelegd;

b) Als gevolg van de aanleg van de A58 (1962) werd het productiebos ter plaatse van het onderzoeksgebied in tweeën gesplitst. De grootschalige bospercelen waren inmiddels verdeeld in kleinere eenheden door de aanleg van paden, waardoor het rationele karakter langzaam verminderde. De bospercelen direct langs de snelweg zorgen voor een besloten sfeer voor dit gedeelte van de snelweg. In de omliggende heidevelden nam het aantal kleinere bosjes toe;

- 2) Midden jaren '80 werd het bedrijventerrein 'Heide' ontwikkeld. Door deze ontwikkeling wordt voor het eerst bebouwing aan het gebied toegevoegd en verdwijnt grotendeels het stuk productiebos ten noorden van de A58. Het heideveld in de oksel van de kanalen maakt plaats voor een 'werklandschap', dat met de opzet rekening heeft gehouden voor 'groene ruimtes'. Door de aanplant van groen op de campus maakt dat deze vandaag de dag een belangrijke functie wordt vervuld als ecologische stapsteen. De hoge mate van biodiversiteit zorgt ervoor dat de locatie zowel op lokale als regionale schaal een meerwaarde is voor de natuur.



Figuur 6: historisch- ruimtelijke analyse

Huidige inrichting

De uitbreidingswensen en –mogelijkheden zijn gebonden aan de huidige structuur van de locatie. De routing, de processen, het landschap en de bebouwing van het bedrijf zijn leidend bij de verdere ontwikkeling van de Campus. De routing is recent aangepakt en heeft ervoor gezorgd dat het middenterrein niet meer toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Het middenterrein is dusdanig vormgegeven dat gerelateerd wordt naar de omringende van heidevelden, het verleden van Philips en het centraal stellen van de gezondheidszorg. Een structuur van paden en landschapselementen vormt een ‘hart met bloedbanen’. De routing die gevormd is, betreft een rondweg van waaruit alle gebouwen te bereiken zijn. Een deel van het terrein is ingericht en vergund als tijdelijke natuur.



Figuur 7: Plattegrond Campus Best - versie juni 2017, Philips.

Biodiversiteit

De aanplant op de Campus is divers en daarmee gunstig voor flora en fauna. Uit de nulmeting biodiversiteit van 2013 (Vlinderstichting) komen enkele hotspots naar voren. Dit zijn plekken met een hoog soortenaantal en waar de biodiversiteit bestaat uit enkele kenmerkende soorten en levensgemeenschappen. Ten opzichte van 2013 is door de nieuwe inrichting van de centrale as in 2015 de draagkracht voor biodiversiteit toegenomen. De belevingswaarde van biodiversiteit op het terrein is momenteel hoog⁴, wat bijdraagt aan de waarde van het werklandschap.

⁴ Graadmeter biodiversiteit Philips HC Best 2016, De Vlinderstichting 2016



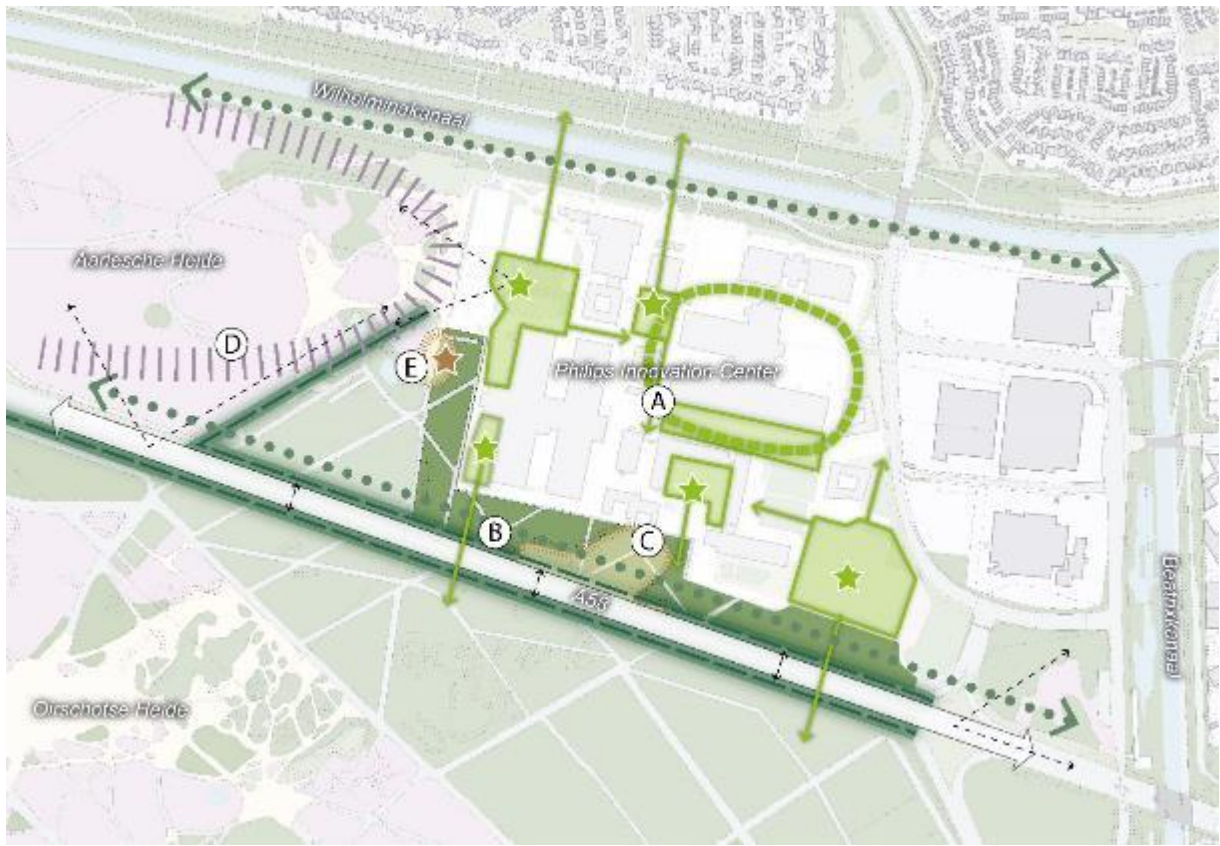
Figuur 8: Geselecteerde hotspots op basis van de nulmeting (bron: Vliegenthart, A. (2013); Nulmeting biodiversiteit - Philips Healthcare Best. Rapport VS2013.018, De Vlinderstichting, Wageningen)

2. Kernwaarden

Landschap, cultuurhistorie, ecologie en economisch belang zijn kernwoorden en –waarden die leidend zijn bij de nieuwe vormgeving van het terrein. De combinatie van aanwezige waarden vormen de kernwaarden van een locatie (van de locatie an sich en in een grotere context). De kernwaarden bepalen voor een groot deel de draagkracht van een locatie voor een nieuwe ontwikkeling, in dit geval de uitbreiding van het werklandschap. De locatie bevat vandaag de dag zowel karakteristieken en waarden uit de fase van grootschalig heidegebied, de fase van productiebos en de huidige fase als werklandschap. Daarnaast bevat het gebied diverse ecologische functies en archeologische elementen.

Samenvattend kunnen er een aantal waarden uit het voorgaande worden geëxtraheerd die gelden als kernwaarden van de locatie:

- a) De **interne groene inrichting** van het werklandschap is zowel economisch als ecologisch bijzonder waardevol. De structuur van paden en landschapselementen vormt een 'hart met bloedbanen' waarin verschillende 'hotspots' in het kader van biodiversiteit zijn gelegen. Het terrein heeft door de centrale ligging tussen stedelijk groen/natuur en de interne groene aanplant op de Campus een ecologische stapsteenfunctie;
- b) De **groene omkadering van het terrein** is een resultante van de aanplant van productiebos en de aanleg van de A58. De groenstrook heeft naast de inpassing van het bedrijventerrein ook een ecologische functie als verbinding tussen NNB- gebieden. Daarnaast zorgt de strook voor het besloten beeld vanaf de A58. De publieke zichten naar het landschap openen zich weer aan weerszijden van het bedrijventerrein;
- c) De **aanwezigheid van stuif- landduinen** langs de zuidzijde van het onderzoeksgebied: deze verhogingen in het reliëf zijn nog steeds aanwezig in het gebied en grijpen terug naar de ontstaansgeschiedenis van het oude zandlandschap;
- d) De **relatie met de Aarlesche Heide** aan de westzijde: deze ligging biedt naast een mooi doorzicht vanaf de campus ook een fysieke verbinding met de heide;
- e) De **aanwezigheid van grafheuvel(s)** aan de noord- en zuidzijde van het onderzoeksgebied zijn archeologische relictten van hoge waarde aanwezig. Voor heel het terrein geldt dat het waardevol kan zijn vanuit archeologie en dat hierop niet geanticipeerd kan worden met een ontwerp van een gebouw of landschap.



Figuur 9: kernwaarden onderzoeksgebied.

2.1 Potenties voor versterking

Om goede ruimtelijke afwegingen te kunnen maken is onderzocht welke eigenschappen de aanwezige kernwaarden bevatten en welke potentie er is voor versterking in samenhang met nieuwe ontwikkelingen. Dit geeft input voor de afweging van belangen, die uiteindelijk de doorslag geven voor de uitwerking van het initiatief.

Interne groene inrichting

De interne groene inrichting van het werklandschap bestaat uit een structuur van paden en landschapselementen ('hart met bloedbanen') waarin verschillende 'hotspots' in het kader van biodiversiteit zijn gelegen. Het zoekgebied voor de uitbreidingslocatie ligt buiten de hotspots maar zal het concept van het werklandschap moeten aansluiten. Voor een verdere toename van biodiversiteit en de beleving daarvan op de campus kunnen daarbij extra faunavorzieningen worden getroffen en/of het areaal vergroot in samenhang met nieuwe ontwikkelingen.

Groene omkadering

De groene omkadering van het terrein bestaat uit een strook naaldbos, die hoofdzakelijk twee functies heeft; als ecologische verbinding en als fysiek (besloten) element tussen A58 en de campus. De groenstrook kan in deze functies blijven voorzien als er vanuit ecologisch opzicht en vanuit A58 een bepaalde minimale maatvoering kan worden behouden en bepaald. Met het bepalen van een minimale maatvoering zou de rest van de strook zonder afbreuk te doen aan de kernwaarde kunnen worden ingezet voor uitbreiding van de campus. Vanuit ecologie is verhoging van natuurwaarden van het produc-

tiebos een kwalitatief verbeterpunt. Hiermee wordt de verbetering van de leefomgeving van de aanwezige doelsoorten bedoeld, wat kan resulteren in het aanbrengen van open plekken en struweelbeplantingen in het bos en aanpassingen in de verhouding tussen boomsoorten en leeftijdsgroepen. Ook leent de strook zich voor een verbijzondering richting de A58.

Stuif- landduinen

De aanwezigheid van stuif- landduinen langs de zuidzijde van het onderzoeksgebied. Het verschil in reliëf is langs de zuidzijde van de locatie het grootst. Door de overgang tussen de verschillen in maai-veld te benadrukken kan de identiteit van de oude historische laag van het landschap leesbaar worden gemaakt. De keuze ligt in het vrijwaren van het gebied voor nieuwe ontwikkelingen, omdat anders het reliëf verdwijnt, of met nieuwe ontwikkelingen het verschil in reliëf benutten en juist uitvergrooten. Door met architectuur in te spelen op de aanwezigheid van de stuif- landduinen kan er een meerwaarde worden behaald.

Relatie met de Aarlesche Heide

De relatie met de Aarlesche Heide aan de westzijde: deze ligging biedt naast een mooi doorzicht vanaf de campus ook een fysieke verbinding. Deze kernwaarde heeft betrekking op het pad en het zicht naar de heide. Met een ontwikkeling kan in ieder geval rekening gehouden worden met het doorzicht naar de heide en mogelijk meerdere fysieke of visuele verbindingen worden gerealiseerd.

Grafheuvels

De aanwezigheid van grafheuvel(s) aan de noord- en zuidzijde van het onderzoeksgebied zijn archeologische relict(en) van hoge waarde aanwezig. Voor heel het terrein geldt dat het waardevol kan zijn vanuit archeologie en dat hierop niet geanticipeerd kan worden met een ontwerp van een gebouw of landschap. Wat wel kan is de zichtbaarheid van de grafheuvels versterken met een nieuwe ontwikkeling. Net als de stuifduinen geeft de grafheuvel aanleiding voor het leesbaar maken van het cultuurhistorisch relict. Door de grafheuvel te integreren met, en zichtbaar te maken bij, nieuwe ontwikkelingen/gebouwen kan er een meerwaarde worden bereikt en de kernwaarde versterkt.

2.2 Ontwikkelingsmodellen

De uitbreidingswensen en –mogelijkheden zijn gebonden aan de huidige structuur van de locatie. Het bebouwingsgrid, de routing, de productieprocessen en het werklandschap zijn leidend voor de uitwerking van de zoeklocaties voor de toekomstige ontwikkeling. Vanuit het bedrijfsproces is het wenselijk de nieuwbouw aansluitend op de bestaande bouw te situeren en deze als het ware door te stempelen. De routing komt bij voorkeur buitenom te liggen. In aansluiting op het voorgaande is het een logisch ontwikkelingsmodel om een extra vleugel door te stempelen naar het westen aansluitend aan de bestaande bouw en een nieuw gebouw langs de zuidrand toe te voegen. De routing zal hiervoor om de nieuwbouw heen worden gelegd, met een groene afscherming naar de Aarlesche heide ter inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Met oog op de aanwezige kernwaarden is er ook een model denkbaar dat uitgaat van het behoud van de grafheuvel en daarmee meer sturend is in de situering van de nieuwbouw. Met een meer zuidelijke positie kan de grafheuvel als een nieuwe kwaliteit aan de nieuwe interne routing worden toegevoegd. De routing kan in dit model intact blijven, waardoor de nieuwbouw naar binnen is georiënteerd. Dit komt de ecologische waarden van de omgeving ten goede door de afscherming van bedrijfsactiviteiten.

Beide modellen gaan uit van een minimale maatvoering van 25m. bosstrook tussen het terrein en de A58, gemeten vanaf binnenkant hekwerk. Op deze manier blijft de ecologische functie als corridor gehandhaafd. De waterberingsopgave kan naast een rationele invulling in een meer natuurlijke vorm van 'vennen' worden ingericht.



Huidige structuur van het terrein met het bebouwingsgrid en tussenliggende groene elementen.



De routing met hotspots en(sternen) en potentiële aanvullingen (groen).



'Stempelmodel', waarbij de grafheuvel vervalt.



Model waarin de nieuwbouw zich schikt naar de kernwaarden

Figuur 10: ontwikkelingsmodellen

Gezien de meerwaarde van het laatste model op archeologisch en landschappelijk vlak verdient dit de voorkeur boven het 'stempelmodel'. Op basis van dit model is een inrichtingsplan opgesteld (zie volgend hoofdstuk).

3. Inrichtingsplan

Het voorkeursmodel is, op basis van de eerdergenoemde potenties voor de versterking van de aanwezige kernwaarden, uitgewerkt tot een inrichtingsplan. Dit plan geeft schetsmatig weer op welke wijze er is nagedacht over de te situeren nieuwbouw en ontsluiting, de inpassing aan de westzijde, hemelwatervoorzieningen en het beleefbaar maken van de grafheuvel. Kortom, op welke wijze het werklandschap van Philips en de aanwezige kernwaarden een kwaliteitsimpuls krijgen door de invulling van de uitbreidingswens.



Figuur 11: Voorstel voor de inrichting (zie bijlage voor schets op schaal)

Werklandschap

In aansluiting op het werklandschap zijn de nieuwe gebouwen in een groene setting geplaatst. Heidevelden met losse gestrooide bomen vormen hierop de aansluiting en gelden als een (interne) ecologische versterking van campus en omgeving. De potentie van een verdere toename van biodiversiteit en de beleving daarvan en het vergroten van natuurareaal worden hiermee voorzien.

Inpassing westzijde

Langs de westelijke perceelgrens is de bestaande bosstrook versterkt. Bestaande bomen worden aangevuld met een struiklaag zodat de nieuwbouw vanaf de heide gezien camoufleert is. Daarnaast zal op een aantal plaatsen het talud worden aangevuld, zodat er een robuust element ontstaat. De bosstrook functioneert namelijk als barrière voor licht en geluid vanaf de campus. In lijn met de huidige houtwal langs het parkeerterrein vormt de groenstrook een eenduidige inpassing. Door deze maatregel worden

de natuurwaarden van het productiebos kwalitatief verbetert. Dit door de toevoeging van struweelbeplantingen in het bos en aanpassingen in de verhouding tussen boomsoorten en leeftijdsgroepen.

Hemelwatervoorzieningen

Voor de nieuwe gebouwen (en aanbouw) is er een mogelijkheid geboden voor hemelwatervoorziening in de vorm van wadi's die zijn vormgegeven als vennen. Hierin kan voor ca. 350 kuub aan water worden geborgen. Met deze inrichting kan een waardevolle bijdrage worden geleverd als element(hotspot) aan de interne routing.

Langs de zuidzijde wordt het hoogteverschil in maaiveld benadrukt door een scherp talud aan te brengen naar de hoger gelegen bosstrook (zuid). Door de overgang in maaiveld te benadrukken wordt de identiteit van de oude stuifduinen leesbaar gemaakt.

Herinrichting omgeving grafheuvel

De grafheuvel wordt vrijgemaakt van beplanting en herkenbaar gemaakt als archeologisch waardevol object. Dit gebeurt door het plaatsen van paaltjes op het oorspronkelijke grondvlak, het maken van een coupure en het toepassen van een andere materialisering. Kans is hier het gebied rondom de grafheuvel niet alleen toegankelijk te maken voor de medewerkers van Philips, maar ook open te stellen voor publiek.

Op de locatie van de voormalige koeltoren is een uitkijktoren voorgesteld, die de visuele relatie tussen het heidegebied en het Philipsterrein versterkt en beleefbaar maakt.

Inspiratiebeelden kunstwerken



Kwaliteitsverbetering van het landschap

De voorgestelde gebiedsontwikkeling is gelegen in het Landelijk Gebied, wat betekent dat deze gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (zie Paragraaf 3.1.2. - Interim omgevingsverordening provincie Noord-Brabant).

Hierbij wordt vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief, waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde aanvullende 'kwaliteitsverbetering'. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Opgave kwaliteitsverbetering

De omvang van de kwaliteitsopgave wordt berekend door de omvang van ontwikkeling te koppelen aan een normbedrag uit de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best⁵. In dit geval betreft dit een netto vergroting van het bouwvlak met 4.512m².

Volgens de methodiek LIR van de gemeente Best geldt er voor een dergelijke ontwikkeling (vergroting bouwvlak niet-agrarisch bedrijf) een standaardbedrag van € 5,-/ m² dat als investering in het landschap dient te worden ingezet. Voor dit initiatief komt de opgave voor landschapsinvestering ten gevolge van de bestemmingswijziging daarmee uit op (4512m² x € 5,- =) € 22.560,-

Tegenprestatie

Er kan op meerdere manieren geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen een:

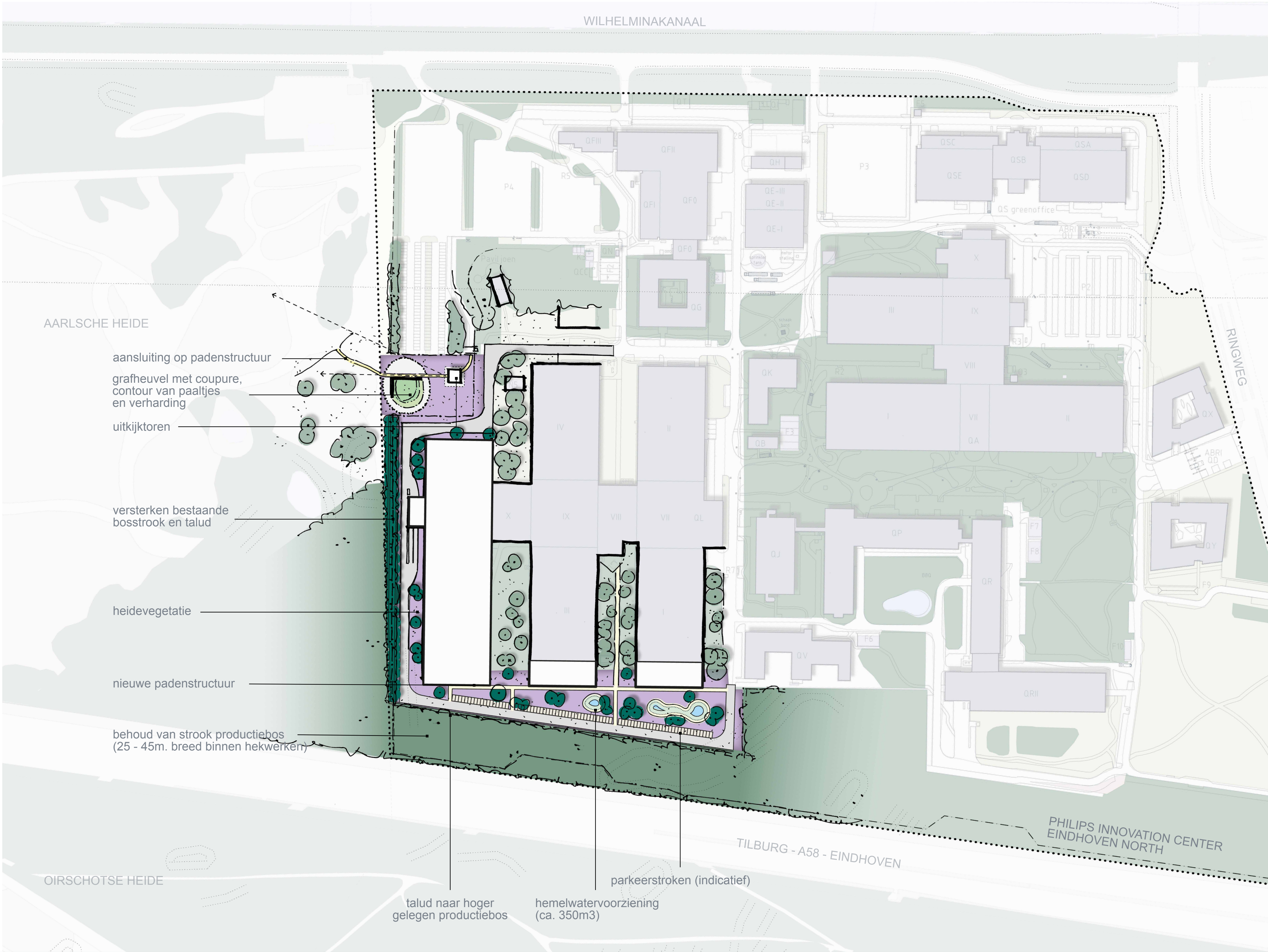
- a. Aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- b. Aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc);
- c. Fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- d. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- e. Fysieke bijdrage aan realisering Natuurnetwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingzones (EVZ's);
- f. Maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie.

De planontwikkeling van Philips bevat de aspecten a, b en c uit voorgaand overzicht (zie ook het inpassingsplan). Om inzicht te geven in de tegenprestatie is hieronder een uiteenzetting gegeven van de maatregelen die bestaat uit de aanleg en beheer van landschapselementen alsmede de inrichtingsmaatregelen voor recreatieve voorzieningen en behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie. De tegenprestatie is gebaseerd op de StiKa normeringen⁶ en (een inschatting van) werkelijke kosten. Met de voorgestelde maatregelen voorziet het plan in € 39.026,- tot € 440.000,- (resp. excl. en incl. kunstwerken) aan investering, wat ruimschoots voldoet aan de gestelde bijdrage.

⁵ Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best, 20 maart 2020

⁶ Derde wijzigingsregeling Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant 25-07-2017

	Omvang	Normering	Totaal (in €,,-)
<u>Aanleg landschapselementen</u>			
- aanleg heidevelden	7.000m ²	€1,66,- /m ²	11.620
- aanvullen struiklaag	1.800m ²	€1,66,- /m ²	2.988
- aanhelen talud	900m ²	€ 5,51,- /m ³	4.959
- aanplant bomen	30 stuks	€ 64,90- /st.	1.947
- aanleg vennen	780m ²	€ 5,51,- /m ³	4.298
<i>subtotaal</i>			<i>€25.812,-</i>
<u>Beheer landschapselementen</u>			
- beheer heide (10 jaar)	7.000m ²	€ 1,47,- /m ²	10.290
- beheer houtwal (10 jaar)	1.800m ²	€ 1,16,- /m ²	2.088
- beheer vennen (10 jaar)	780m ²	€ 836,-/st	836
<i>subtotaal</i>			<i>€13.214,-</i>
<u>Inrichting omgeving grafheuvel</u>			
- Grafheuvel (coupure, paaltjes, infoborden)	900m ²	Werkelijke kosten	75.000 - 100.000
- Uitkijktoren (max. 20m hoog)	1x	Werkelijke kosten	250.000 - 300.000
<u>Totaal excl. kunstwerken</u>			€ 39.026,-
<u>Totaal incl. kunstwerken</u>			€ 364.000,- - € 440.000,-



INRICHTINGSMAATREGELEN

werklandschap

In aansluiting op het werklandschap van de campus zijn de nieuwe gebouwen in een groene setting geplaatst. Heidevelden met losse gestrooide bomen vormen hierop de aansluiting en gelden als een (interne) ecologische versterking van campus en omgeving.

inpassing westzijde

Langs de westelijke perceelgrens is de bestaande bosstrook versterkt. Bestaande bomen worden aangevuld met een struiklaag zodat de nieuwbouw vanaf de heide gezien camoufleert is. Daarnaast zal op een aantal plaatsen het talud worden aangevuld, zodat er een robuust element ontstaat. De bosstrook functioneert namelijk als barriere voor licht en geluid vanaf de campus. In lijn met de huidige houtwal langs het parkeerterrein vormt de groenstrook een eenduidige inpassing.

hemelwatervoorzieningen

Voor de nieuwe gebouwen (en aanbouw) is er een mogelijkheid geboden voor hemelwatervoorziening in de vorm van wadi's die zijn vormgegeven als vennen. Hierin kan voor ca. 350 kuub aan water worden geborgen.

herinrichting omgeving grafheuvel

De grafheuvel wordt vrijgemaakt van beplanting en herkenbaar gemaakt als archeologisch waardevol object. Dit gebeurt door het plaatsen van paaltjes op het oorspronkelijke grondvlak, het maken van een coupure en het toepassen van een andere materialisering.

Kans is hier het gebied rondom de grafheuvel niet alleen toegankelijk te maken voor de medewerkers van Philips, maar ook open te stellen voor publiek.

Op de locatie van de voormalige koeltoren is een uitkijktoren voorgesteld, die de visuele verbinding tussen het heidegebied en de campus versterkt en beleefbaar maakt.

Inspiratiebeelden kunstwerken



0 15 30 45 60 75m

