

Beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein "Eeneind West" te Nuenen



Titel: Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Eeneind West te Nuenen

Rapportnummer: 208x00652

Status: Concept

Datum: 25-03-2014

Opdrachtgever: Gemeente Nuenen

Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. T. Bröcheler

Projectleider BRO: Marc Oosting

Projectteam BRO: Dionne van Gendt, Marc Oosting

Trefwoorden: Beeldkwaliteit, architectuur, uitstraling, openbare ruimte

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pag.

Colofon	3
Inleiding	7
Zone Collse Hoefdijk; gebouw, pluskwaliteit	9
Zone Collse Hoefdijk; erf, pluskwaliteit	11
Middengebied; gebouw, basiskwaliteit	13
Middengebied; erf, basiskwaliteit	15
Buitengebiedzone; gebouw, pluskwaliteit	17
Buitengebiedzone; erf, pluskwaliteit	19
Inrichting openbare ruimte; basiskwaliteit	21
Reclameuitingen	23
Landschappelijke inpassing; pluskwaliteit	25
Bijlage: samenvatting hoofdcriteria	29

Plangebied



Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein 'Eeneind West' te Nuenen. Dit plan draagt in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van het nieuwe bedrijvenpark van de gemeente Nuenen. Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitplan speelt in op de eisen uit het beeldkwaliteitplan "Eeneind II Zuid" voor het bedrijventerrein maar er is rekening gehouden met enige flexibiliteit, zowel in de verkaveling als in de criteria voor beeldkwaliteit.

Bedrijventerrein Eeneind West ligt ten zuiden van Nuenen, langs de Collse Hoefdijk richting Geldrop. De uitbreiding van het bedrijventerrein zal plaatsvinden aan de zuidzijde.

Bedrijven gelegen langs de Collse Hoefdijk dienen een hoogwaardige representatieve uitstraling te krijgen. Middels een rotonde sluit de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein aan op de Collse Hoefdijk. Deze hoofdontsluiting volgt de bestaande landschappelijke structuur, de Wetering, een zandpad met laanbeplanting. Vanuit deze groene ader wordt het terrein ontsloten. De randen van het bedrijventerrein grenzen aan EHS-gebied, beschermd natuurgebied. Er zal op een zorgvuldige manier worden omgegaan met de inpassing van het plan aan deze randzone.

Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan, dat het enige juridisch bindend instrument is, speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat per gebied uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder (deel)gebied is ook een criteriaschema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kan de toelichtende tekst of de beelden uitsluitend bieden.

Op de volgende pagina's wordt de gewenste beeldkwaliteit per (deel)gebied omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden. Het plangebied van bedrijventerrein Eeneind-West is opgedeeld in de deelgebieden 'Zone Collse Hoefdijk', 'Middengebied' en 'Buitengebiedzone'. Deze drie zones zijn achtereenvolgens gekwalificeerd als gebieden met een 'Plus-', 'Basis-' en wederom 'Pluskwaliteit' en wordt per deelgebied onderscheid gemaakt naar een toetsingskader voor de gebouwen en een toetsingskader voor de erven. Afhankelijk van de gewenste kwaliteit (Plus of basiskwaliteit) worden verschillende eisen gesteld

aan de situering, vormgeving, het materiaalgebruik en de detaillering. Daarbij is een zorgvuldige afstemming tot stand gebracht tussen het bestemmingsplan voor wat betreft de 'ruimtelijk relevante aspecten' en dit beeldkwaliteitplan voor wat betreft de 'niet-ruimtelijk relevante aspecten'.

Concreet houdt dit in dat zaken als maatvoering (bouwhoogte, afstand tot...) en functies (parkeren toegestaan, buitenopslag wel/niet toegestaan) in het bestemmingsplan zijn geregeld en dat het bestemmingsplan hiervoor leidend is. De andere niet maatvoering en functie gerelateerde aspecten zoals vormgeving, materiaalgebruik, kleurgebruik, detaillering worden in dit beeldkwaliteitplan geregeld. Daar waar een discrepantie wordt geconstateerd in de regelingen, geldt de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorts zijn ook aparte eisen omschreven voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Op deze wijze wordt op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de verplichting een goede aansluiting van het bedrijventerrein op het omringende landschap tot stand te brengen. Tot slot zijn er toetsingsbladen aangemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de wijze waarop reclame-uitingen mogen worden geplaatst.

Als bijlage zijn een tweetal modeltoetsingsbladen opgenomen met uitleg over de werking van deze bladen.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader. Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Verkavelingsprincipe

Voor de inrichting van de uitbreiding van het bedrijventerrein Eeneind West te Nuenen is gekozen voor de toepassing van een flexibel verkavelingsprincipe. Door middel van dit verkavelingsprincipe kan de gemeente optimaal inspelen op de wensen en vragen vanuit de markt. Op deze manier zullen leegstand of onverkochte kavels tot een minimum worden teruggebracht waardoor het functioneren van het terrein optimaliseert.

Het verkavelingsprincipe is gebaseerd op kavels van 500 tot 3.000m². Grotere kavels kunnen op een gepaste plek worden ingepast. Kleine kavels kunnen worden geplaatst aan een extra verbindingsweg haaks op de ontsluitingwegen.

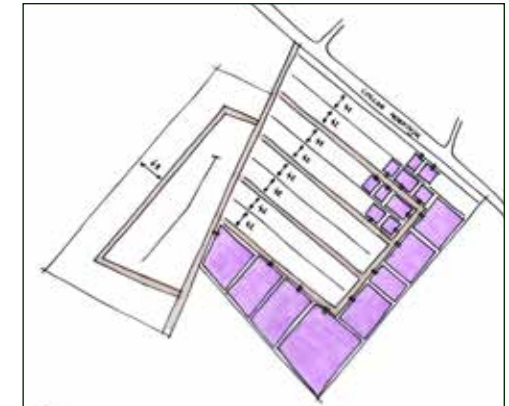
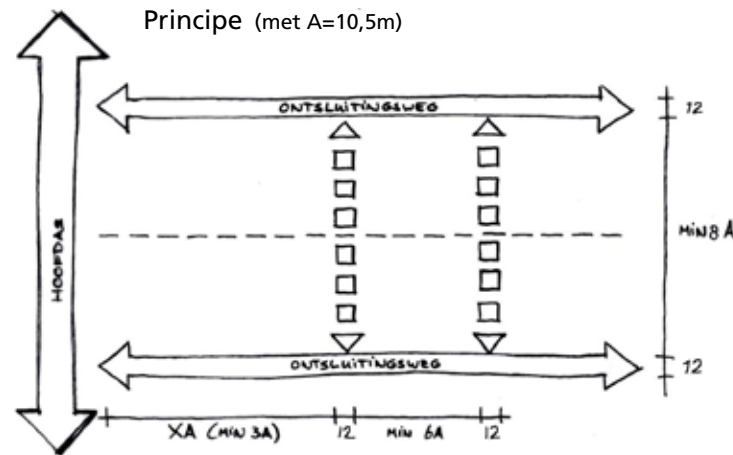
Binnen de maatvoering van de principeverkaveling is rekening gehouden met een functionele en wenselijke verhouding tussen de breedte en diepte van kavels van maximaal 1:1. Om ervoor te zorgen dat er geen nutteloze restgebieden overblijven, is binnen dit verkavelingsprincipe rekening gehouden met enkele minimale maten.

In de flexibele verkaveling wordt wel rekening gehouden met enkele vaste stedenbouwkundige uitgangspunten die ervoor zorgen dat de beeldkwaliteit en de inpassing van het terrein goed tot stand zal komen.

Deze uitgangspunten zijn:

- De zone aan de representatieve as, Collse Hoefdijk, ook in uitstraling laten aansluiten zodat dit het visitekaartje vormt van het bedrijventerrein Eeneind West.
- Het creëren van een kwalitatieve rand richting het buitengebied.
- Het binnengebied dient met name functioneel te worden ingericht.

In dit beeldkwaliteitplan is vanuit deze uitgangspunten ook onderscheid gemaakt in een basis kwaliteit, met name voor het middengebied, een plus kwaliteit die extra eisen stelt ten aanzien van de representatieve uitstraling aan de Collse Hoefdijk en een pluskwaliteit voor de buitengebiedzone met extra eisen ten aanzien van de aansluiting op het omliggende buitengebied.





Zone Collse Hoefdijk

Gebouw

Pluskwaliteit



Algemeen beeld

Dit gebied, vormt het visitekaartje voor de uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind en herbergt tevens de hoofdentree van het terrein.

Sfeerbeschrijving

De bouwwerken in dit deelgebied liggen direct in het zicht van de doorgaande route over de Collse Hoefdijk en vormen het visitekaartje van het bedrijventerrein. Er worden daarom hogere eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de op te richten bebouwing en aan te leggen erven in deze zone.

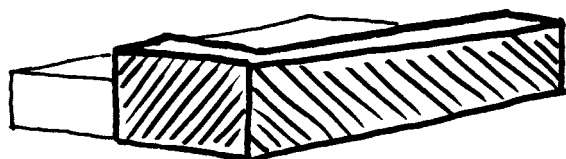
De voorzijden van de bedrijfspanden zijn representatief vormgegeven en worden geïoriënteerd op de Collse Hoefdijk of ventweg. De voorgevel kan als massadeel herkenbaar zijn (middels een gevelsprong) of één geheel vormen met het functionele deel maar is over de gehele lengte representatief vormgegeven. De representatieve gevel dient over elke zijgevel naar achteren te worden voortgezet over een lengte van minimaal 1,5 maal de breedte van de onbebouwde strook tussen gebouw en zijdelingse perceelsgrens met een maximum van 15 meter (zie pagina 14 voor principe). Hiermee wordt gestreefd naar het situeren van gebouwmassa's in de voorgevelrooilijn en worden gaten tussen gebouwen zo klein mogelijk gemaakt.

Bij het ontbreken van een ventweg vindt de ontsluiting van percelen plaats vanuit het middengebied en gelden voor de uitstraling van gebouw en erf aan die zijde de criteria voor beeldkwaliteit behorende bij het middengebied (zie pagina 14, basis gebouw).

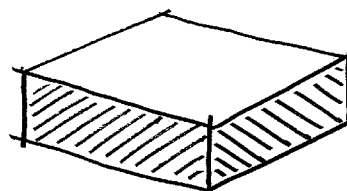
Het materiaal- en kleurgebruik van het representatieve gebouwdeel is afwijkend ten opzicht van het functionele deel. Hiermee wordt dit representatief bouwdeel verbijzonderd en daarmee onderscheidend in de vormgeving. De zij- en achtergevels zijn onderling gelijk in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik.

Hoekkavels

Voor hoekkavels in deze zone gelden aanvullende beeldkwaliteitseisen. Deze gebouwen dienen voor wat betreft de representativiteit meerzijdig te worden vormgegeven, namelijk zowel aan de voorzijde (Collse Hoefdijk) (100% representatief) als aan de zijgevels gelegen aan de hoofdas of een andere zijstraat. De representativiteit van de voorgevel dient hier over een lengte van 50% van de zijgevel doorgetrokken te worden.



of



functioneel deel

representatief deel

alzijdig gebouw

Situering	Oriëntatie - Op de weg of alzijdig. - Bij het ontbreken van een ventweg is de oriëntatie minimaal tweezijdig (Collse Hoefdijk en middengebied)
Massa en vorm	Bouwmassa - Samengestelde bouwmassa, bestaande uit een zich van elkaar onderscheidend representatief gebouwdeel aan de voorzijde met daarachter een functioneel deel, de bedrijfshal grenzend aan de zij- en achterperceelsgrens. 100% van de gevel grenzend aan de Collse Hoefdijk is representatief uitgevoerd. - De representativiteit dient over elke zijgevel naar achteren te worden voortgezet over een lengte 1,5x de breedte van de onbebouwde strook tussen gevel en zijdelingse perceelsgrens met een max. van 15 meter. - Bij hoekkavels is de zijgevel grenzend aan openbaar gebied representatief uitgevoerd over een lengte van 50% van het representatieve deel aan de voorzijde. Het representatieve gebouwdeel ligt op de hoek. - Indien de zone wordt ontwikkeld als parkachtige randzone dienen de bedrijfsgebouwen alzijdig representatief te worden vormgegeven. - Bij ontsluiting vanaf de achterzijde gelden voor de achtergevel de beeldkwaliteitseisen van het middengebied. (pag 14, basis gebouw) Kapvorm - Functioneel bouwvolume: plat dak. - Representatief bouwvolume: vrij. - Indien hellend minder dan 15 graden vormgegeven als doorgetrokken schuin aflopende gevel. Kaprichting - Vrij.
Gevel-karakteristiek	Gevelopbouw en geleding - Om te lange gesloten gevels te vermijden, worden zijgevels aan de straatzijde om de 20 meter verbijzonderd door bijvoorbeeld: - textuur, afwijkend materiaal of kleurgebruik, - het transparant maken van een deel van de bedrijfshal (waar werkzaamheden te zien zijn of producten worden getoond), - het opnemen van reclame in de gevel; - een verticale of horizontale geleding in de gevel aan te brengen of; - een deel van de gevel vooruit of terug te laten springen. Plasticiteit - Vrij.
Kleur en materiaal	Materiaalkeuze - Basisvolume: plaatmateriaal met of zonder gemetselde plint. - Representatief deel of evt tweede toegevoegd volume: baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt). - Uitgesloten: damwandprofielen. - Kozijnen: vrij. Materiaalkleur - Toepassen van materiaaleigen kleuren. - Baksteen: midden- tot donkere spectrum (rood-bruin, grijs, antraciet, mangaan, zwart). - Stalen beplating: donkere grijs tinten / antraciet. - Het toepassen van fluorescerende en/of signaalkleuren is niet toegestaan.
Overige	Detailering Hoge kwaliteit van afwerking en detailering van het representatieve bouwvolume.



Zone Collse Hoefdijk

Erf

Pluskwaliteit



Algemeen beeld

De Collse Hoefdijk is opnieuw ingericht. Om de bedrijven te ontsluiten wordt mogelijk een ventweg langs de Collse Hoefdijk aangelegd of wordt de ontsluiting van de bedrijven gelegen langs de Collse Hoefdijk via de achterzijde van de bedrijven geregeld.

Sfeerbeschrijving

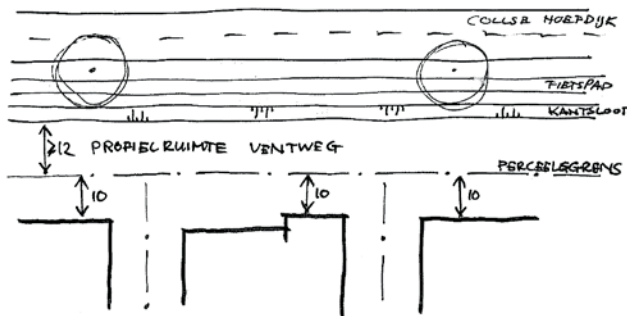
Voor de erfinrichting wordt gestreefd naar een sober en doelmatig gebruik van de percelen. Uitzondering hierop is het voorterrein. Tussen de bebouwing en het wegprofiel van Collse Hoefdijk of ventweg ligt een groen ingerichte voorzone met een diepte van 10 meter. Dit is inclusief de berm of groenstrook behorend tot het profiel van de Collse Hoefdijk of Ventweg. De groene voorzone dient volledig als groenstrook te worden ingericht en bestaat uit lage beplanting (perkplanten) of gras. Solitair geplaatste bomen op het voorterrein vullen het beoogde groene beeld aan.



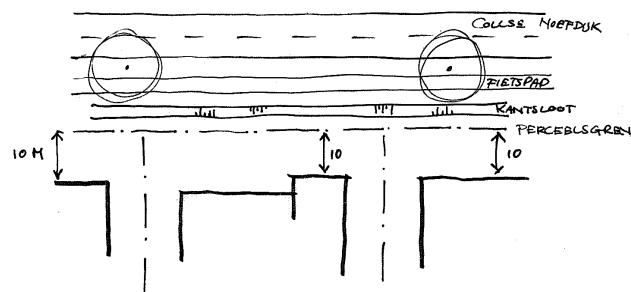
In de strook voor de voorgevel is geen parkeren, laden en lossen en buiten opslag toegestaan, dit vindt plaats aan de zijkant of aan de achterzijde van de bebouwing. Wel mag de entree van de bebouwing (inclusief paden) en de inrit van het terrein aan deze zijde worden gesitueerd.

In en achter de representatieve zone zijn transparante spijlenhekwerken met boven- en onderligger toegestaan. Gaas hekwerken zijn uitgesloten. Hekwerken worden uitgevoerd in een matzwarte kleur. Voor de afscheiding van de representatieve zone kan ook worden gekozen voor een groene erfafscheiding in de vorm van een haag in combinatie met een hekwerk.

Perceelsinrichting	Voor voorgevelrooilijn - Collse Hoefdijk - De uitstraling is representatief. - Het voorterrein dient volledig (100%) groen te worden ingericht met uitzondering van de toegang tot het terrein en gebouwen. - Parkeren, laden en lossen en buiten opslag zijn niet toegestaan - Hekwerken zijn transparant, voorzien van spijlen (geen gaas), boven- en onderligger, zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en bij voorkeur in combinatie met een haag.
	Achter voorgevelrooilijn - In deze zone is parkeren en laden en lossen toegestaan. - Buitenopslag is toegestaan mits niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. Bij kavels grenzend aan het landelijke gebied is de opslag afgeschermd, bijvoorbeeld door middel van een begroeid hekwerk. De buitenopslag mag niet boven de afscherming uitsteken. - Hekwerken zijn transparant, voorzien van spijlen (geen gaas), boven- en onderligger, zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en bij voorkeur in combinatie met een haag. - Bij ontsluiting vanaf de achterzijde gelden voor de erfzone gelegen aan de achtergevel de beeldkwaliteitseisen van het middengebiet.



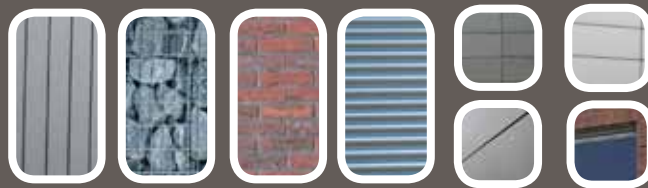
principeprofiel met ventweg



principeprofiel zonder ventweg



M a t e r i a l e n s t a a t



Middengebied

Gebouw

Basiskwaliteit



Algemeen beeld

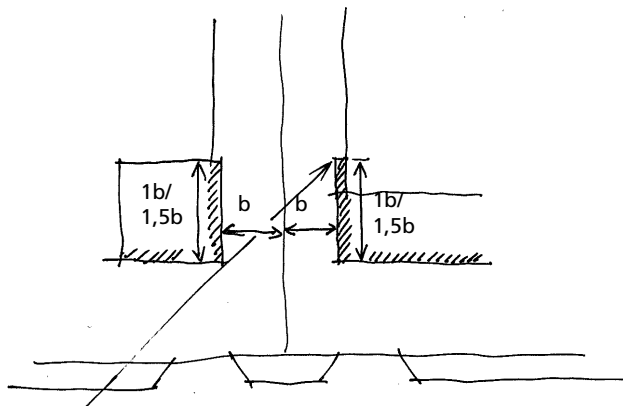
Dit deelgebied is het middengebied van het bedrijventerrein. Het gebied wordt aan drie zijden omsloten door een buitengebiedzone die direct grenst aan het buitengebied en aan één zijde door een representatieve zone aan de Collse Hoefdijk.

Elk perceel grenst minimaal met één zijde aan de openbare weg. Met name voor de beeldkwaliteit is het wenselijk in de flexibele verkaveling rekening te houden met kavels die met de korte kavelzijde georiënteerd zijn naar de openbare weg. Hiermee kan worden geregeld dat met name opslag achter de voorgevelrooilijn zal plaatsvinden en het gebouw als presentabel object aan de weg staat. In dit blad wordt door middel van een criteriatabel, een bijbehorende beschrijving en sfeerbeelden verbeeld welke beeldkwaliteit gewenst is.

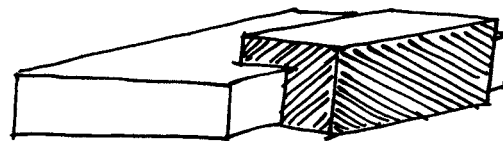
Sfeerbeschrijving

Het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bedrijfspanden is een sobere uitstraling en een minimum percentage van 65% van de voorgevel dat qua kwaliteitseisen representatief wordt uitgevoerd. Voorgevels zijn georiënteerd naar het openbare gebied. Het representatieve bouwdeel zal in tegenstelling tot het sobere basisvolume worden voorzien van een afwijkend en hoogwaardiger materiaal- en kleurgebruik. Hiermee wordt dit representatief bouwdeel verbijzonderd en onderscheidend in de vormgeving. De representatieve gevel dient over elke zijgevel naar achteren te worden voortgezet over een lengte van minimaal 1 maal de breedte van de onbebouwde strook tussen gebouw en zijdelingse perceelsgrens met een maximum van 8 meter. De zij- en achtergevels van het functionele gebouwdeel zijn onderling gelijk in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik. Doordat zij is opgebouwd als één volume vormen de gevels één schil rondom de zij- en achterzijden van het gebouw.

Bij hoekkavels geldt hetzelfde uitgangspunt, met dien verstande dat de zijgevel van het representatieve deel om de hoek gesitueerd wordt over een lengte van 35% van de zijgevel.

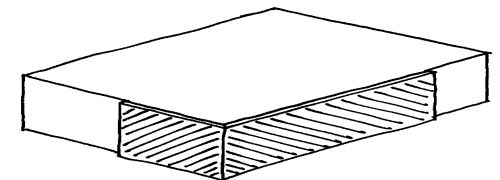


principe: representativiteit aan de zijgevel



functioneel deel

uitbouw als representatief deel



functioneel deel

schijf als representatief deel

Situering	Oriëntatie Op de weg.
Massa en vorm	Bouwmassa - Samengestelde bouwmassa, bestaande uit een zich van elkaar als schijf onderscheidend representatief gebouwdeel en functioneel deel, de bedrijfshal grenzend aan de zij- en achterperceelsgrens. - Minimaal 50% van de voorgevel is representatief uitgevoerd. - De representativiteit dient over elke zijgevel naar achteren te worden voortgezet over een lengte 1x de breedte van de onbebouwde strook tussen gevel en zijdelingse perceelsgrens met een max. van 8 meter. - Bij hoekkavels is de zijgevel grenzend aan openbaar gebied representatief uitgevoerd over een lengte van 35% van de zijgevel. Het representatieve gebouwdeel ligt op de hoek. Kapvorm - Functioneel bouwvolume: plat dak. - Representatief bouwvolume: vrij. Kaprichting - Vrij.
Gevel-karakteristiek	Gevelopbouw en geleding - Om te lange gesloten gevels te vermijden, worden zijgevels aan de straatzijde om de 20 meter verbijzonderd door bijvoorbeeld: - textuur, afwijkend materiaal of kleurgebruik, - het transparant maken van een deel van de bedrijfshal (waar werkzaamheden te zien zijn of producten worden getoond), - het opnemen van reclame in de gevel; - een verticale of horizontale geleding in de gevel aan te brengen of; - een deel van de gevel vooruit of terug te laten springen. Plasticiteit* - Vrij.
Kleur en materiaal	Materiaalkeuze - Basisvolume: plaatmateriaal met of zonder gemetselde plint. - Representatief deel of evt tweede toegevoegd volume: baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt). - Kozijnen: vrij. Materiaalkleur - Toepassen van materiaaleigen kleuren. - Baksteen: midden- tot donkere spectrum (rood-bruin, grijs, antraciet, mangaan, zwart). - Stalen beplating: donkere grijs tinten / antraciet. - Het toepassen van fluorescerende en/of signaalkleuren is niet toegestaan.
Overige	Detailering Hoge kwaliteit van afwerking en detailering van het representatieve bouwvolume.



Middengebied

Erf

Basiskwaliteit



Algemeen beeld

Voor de erfinrichting wordt gestreefd naar een sober en doelmatig gebruik van de percelen. Er wordt gestreefd naar het bereiken van een eenheid in uitstraling, zowel qua (gebouwde) voorzieningen als erfscheidingen als qua functioneel gebruik, bijvoorbeeld het toepassen van groen en parkeren op het kavel.

Sfeerbeschrijving

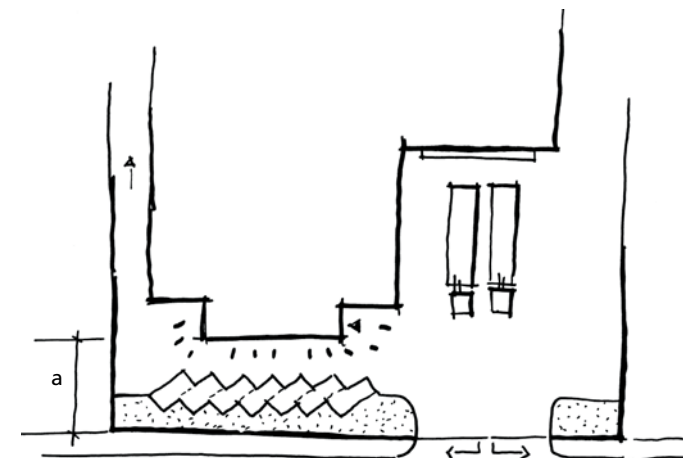
Op de voorerven van de bedrijven kunnen meerdere functies een plek krijgen, zoals de ontsluiting, de entree, het parkeren, groen en erfafscheiding. Het aandeel groen op het voorerf beslaat minimaal 20% van de gehele oppervlakte van het voorerf (breedte perceel x diepte tot voorgevel). Tevens wordt hier buiten opslag uitgesloten, waarvoor elders op het bedrijfsperceel ruimte kan worden opgenomen.

Het parkeren mag voor zover inpasbaar en gelet op de eis ten aanzien van het aandeel groen voor het pand worden gesitueerd. Overige noodzakelijke parkeervoorzieningen (zie bestemmingsplan) dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd. De afstand van het parkeren tot aan de voorgevel van het bedrijfspand, is minimaal de fysiek benodigde afstand (conform de ASVV) plus 10%.

De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een zwart spijlen hekwerk met boven- en onderligger eventueel voorzien van een haag. Aan de achterzijde is de keuze voor het type hekwerk vrij, maar is deze eveneens transparant.



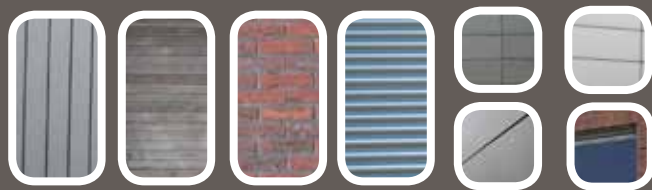
Perceelsinrichting	Voor voorgevelrooilijn - De uitstraling is representatief. - Het voorterrein dient minimaal voor 20% te bestaan uit een groene inrichting (beplanting). - Buiten opslag is niet toegestaan - Overige functies zijn toegestaan (waaronder o.a. parkeren en laden en lossen). - Hekwerken zijn transparant, voorzien van spijlen (geen gaas), boven- en onderligger, zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en bij voorkeur in combinatie met een haag.
	Achter voorgevelrooilijn - Toegestaan is buitenopslag, parkeren en laden en lossen. - Hekwerken zijn transparant en bij voorkeur in combinatie met een haag.



voorbeeld van erfinrichting
a is de minimaal benodigde ruimte ten behoeve van parkeren +10%



M a t e r i a l e n s t a a t



Buitengebiedzone

Gebouw

Pluskwaliteit



Algemeen beeld

Dit deelgebied betreft de strook bedrijfsbebouwing op de overgang met de ecologische hoofdstructuur. De randzone ligt als een 'schil' om het middengebied en vormt de afscheiding naar de ecologische hoofdstructuur.

Sfeerbeschrijving

De basiseisen aan beeldkwaliteit zijn een sobere uitstraling voor het functionele basisvolume en een deels representatief vormgegeven voorgevel. De voorgevel is daarbij georiënteerd op het openbaar gebied en is als massadeel herkenbaar. Het representatieve bouwdeel zal in tegenstelling tot het sobere basisvolume worden voorzien van een afwijkend materiaal- en kleurgebruik. Hiermee wordt dit representatieve bouwdeel verbijzonderd en daarmee onderscheidend in de vormgeving. De zij- en achtergevels van het basisvolume zijn onderling gelijk in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik.

De representatieve gevel dient over elke zijgevel naar achteren te worden voortgezet. (zie tabel voor maatvoering) (zie pagina 14 voor principe).



Situatie 1: voorzijde gericht op buitengebied

Een ontsluitingsweg ligt tussen bedrijfskavels en buitengebied en de voorzijde is gericht op het buitengebied. Vanwege deze ligging verdient de beeldkwaliteit aan de voorzijde extra aandacht.

Situatie 2: Achterzijde grenzend aan buitengebied

De achterzijde van de gebouwen ligt aan de ecologische hoofdstructuur. Vanwege beperking van hinder op de ecologische hoofdstructuur verdient het aanbeveling zoveel mogelijk aaneengesloten te bouwen en gaten tussen bebouwing te sluiten middels een doorgetrokken muur en/of opgaande begroeiing. De voorzijde van de bebouwing is gericht op het middengebied. De beeldkwaliteit wordt daarom meer op het middengebied afgestemd.

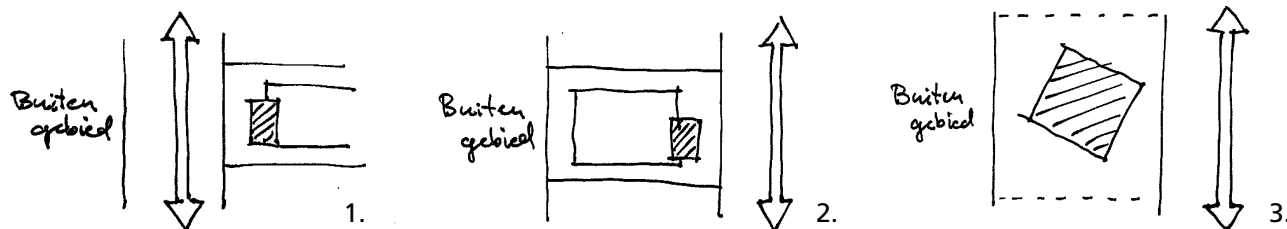
Situatie 3: paviljoenachtige setting

Vanwege de situering in een groene parkachtige rand zijn de gebouwen alzijdig representatief en vormgegeven als één massa. Een functionele hal ontbreekt.

Hoeksituaties:

In geval van situatie 1 is 50% van de zijgevel in de zijstraat representatief. In geval van situatie 2 is dat 35%.

In dit beeldkwaliteitplan wordt een inspanning geleverd om de eenheid in uitstraling te versterken. Er wordt vanuit gegaan dat bij de inrichting van de ecologische hoofdstructuur rondom het bedrijventerrein rekening wordt gehouden met de landschappelijke inpassing van dit bedrijventerrein.



Situering	Oriëntatie Situatie 1 en 2: - Op de weg, met achterzijde naar middengebied of buitengebied. Situatie 3: - Alzijdig, paviljoenachtig, gericht op zowel bedrijventerrein als buitengebied
Massa en vorm	Bouwmassa Situatie 1 en 2: - Samengestelde bouwmassa, bestaande uit een zich van elkaar onderscheidend representatief gebouwdeel met eventueel vooruit geplaatste gevels en functioneel deel, de bedrijfshal grenzend aan de zij- en achterperceelsgrens. - Het representatieve gebouwdeel ligt op de hoek. Situatie 1: - Minimaal 65% van de voorgevel is representatief uitgevoerd. - De representativiteit dient over elke zijgevel naar achteren te worden voortgezet over een lengte 1,5 x de breedte van de onbebouwde strook tussen gevel en zijdelingse perceelsgrens met een max. van 10 meter. - Bij hoekkavels is de zijgevel aan openbaar gebied representatief uitgevoerd over een lengte van 50% van de zijgevel. Situatie 2: - Minimaal 50% van de voorgevel is representatief uitgevoerd. - De representativiteit dient over elke zijgevel naar achteren te worden voortgezet over een lengte 1 x de breedte van de onbebouwde strook tussen gevel en zijdelingse perceelsgrens met een max. van 8 meter. - Bij hoekkavels is de zijgevel aan openbaar gebied representatief uitgevoerd over een lengte van 35% van de zijgevel. Situatie 3 (paviljoenachtige setting): - Alzijdige bouwmassa indien sprake is van een zone waarin in een parkachtige setting gebouwen worden gesitueerd. - Het gebouw is alzijdig representatief. Er is geen functioneel bouwvolume
	Kapvorm - Functioneel bouwvolume: plat dak. - Representatief bouwvolume: vrij. - Indien hellend minder dan 15 graden vormgegeven als doorgetrokken schuin aflopende gevel. - Bij toepassing van een schuine kap heeft een groen dak de voorkeur die op het omringende landschap is gericht.
	Kaprichting Vrij.
Gevel-karakteristiek	Gevelopbouw en geleding - Om te lange gesloten gevels te vermijden, worden zijgevels aan de straatzijde om de 20 meter verbijzonderd door bijvoorbeeld: - textuur, afwijkend materiaal of kleurgebruik; - het transparant maken van een deel van de bedrijfshal (waar werkzaamheden te zien zijn of producten worden getoond); - het opnemen van reclame in de gevel; - een verticale of horizontale geleding in de gevel aan te brengen of; - een deel van de gevel vooruit of terug te laten springen. - Achterzijde richting EHS: gesloten gevel.
	Plasticiteit Vrij.
Kleur en materiaal	Materiaalkeuze - Basisvolume: plaatmateriaal met of zonder gemetselde plint. - Representatief volume: baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt). - Uitgesloten: damwandprofielen. - Kozijnen: vrij. Materiaalkleur - Toepassen van materiaaleigen kleuren. - Baksteen: midden- tot donkere spectrum (rood-bruin, grijs, antraciet, mangaan, zwart). - Stalen beplating: donkere grijs tinten / antraciet. - Niet toegestaan zijn fluorescerende en/of signaalkleuren.
Overige	Detailering Hoge kwaliteit van afwerking en detailering van het representatieve bouwvolume.



Buitengebiedzone

Erf

Pluskwaliteit



Algemeen beeld

Dit deelgebied betreft de strook bedrijfsbebouwing op de overgang met de ecologische hoofdstructuur. De randzone ligt als een 'schil' om het middengebied en vormt de afscheiding naar de ecologische hoofdstructuur.

Sfeerbeschrijving

De erven van de bedrijven in deze zone kunnen op verschillende wijzen aan het buitengebied grenzen:

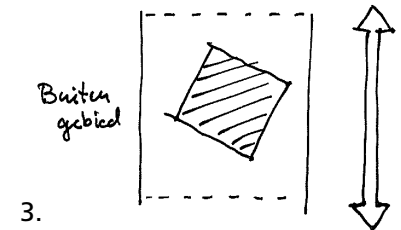
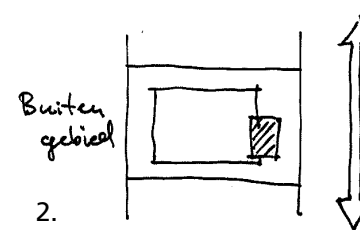
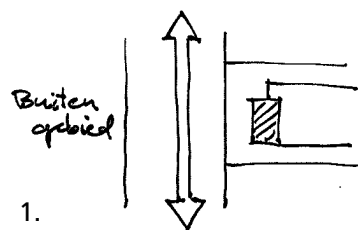
1. De voorzijde is gericht op het buitengebied. Aan de voorzijde bevindt zich de openbare weg en vervolgens het buitengebied. De achterzijde grenst aan het middengebied.
2. De achterzijde is gericht op het buitengebied. De voorzijde grenst aan de openbare weg.
3. Het bedrijf is als paviljoen gesitueerd in een groenzone grenzend aan het buitengebied. Het gebouw is alzijdig vormgegeven en grenst zowel aan het buitengebied als aan de openbare weg.



In deze zone worden verschillende verschillende verkavelingsprincipes mogelijk gemaakt. Het is toegestaan deze principes afwisselend in de zone toe te passen, waarbij als ondergrens geldt dat bij minimaal 5 opeenvolgende bedrijfskavels sprake is van hetzelfde verkavelingsprincipe, voordat een ander verkavelingsprincipe mag worden toegepast.

In dit gebied worden specifieke eisen gesteld aan buiten opslag. Op percelen grenzend aan het Kleine Dommeldal is buiten opslag in het geheel niet toegestaan. In de overige twee zones (buitengebied ten noordoosten en de zone grenzend aan het Eindhovens Kanaal) is buiten opslag slechts toegestaan achter de voorgevelrooilijn en voor zover niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. Indien buiten opslag gewenst is dient deze daarom afgeschermd te worden.

Elke situatie vraagt om een specifieke oplossing ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit. Voor elke situatie geldt dat naar de randen van het bedrijventerrein een hogere beeldkwaliteit wordt gevraagd dan in het middengebied, inhoudende dat onafhankelijk van de situering en positionering een pluskwaliteit wordt gevraagd. Onafhankelijk van de wijze waarop de landschappelijke inpassing plaatsvindt. Op onderstaande schetsen is elke situatie verbeeld. Voor specifieke eisen wordt verwezen naar nevenstaande tabel.



Perceelsinrichting	Situatie 1 - Voorzijde naar buitengebied (voor voorgevelrooilijn) • De uitstraling is representatief. • Het voorterrein dient minimaal voor 30% te bestaan uit een groene inrichting (beplanting). • Buiten opslag is niet toegestaan. • Overige functies zijn toegestaan waaronder o.a. parkeren (m.u.v. de zone grenzend aan het Kleine Dommeldal) en laden en lossen. • Hekwerken zijn transparant, voorzien van spijlen (geen gaas), boven- en onderligger, zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en bij voorkeur in combinatie met een haag.
	Situatie 1 - achter voorgevelrooilijn • Toegestaan is buitenopslag mits niet zichtbaar vanaf openbaar gebied of buitengebied, bijvoorbeeld door middel van gebruik van een begroeid hekwerk. De buitenopslag mag niet boven de afscherming uitsteken. • Hekwerken zijn transparant en bij voorkeur in combinatie met een haag.
	Situatie 2 - Voorzijde naar middengebied (voor voorgevelrooilijn) • De uitstraling is representatief. • Het voorterrein dient minimaal voor 20% te bestaan uit een groene inrichting (beplanting). • Buiten opslag is niet toegestaan. • Overige functies zijn toegestaan (waaronder o.a. parkeren en laden en lossen). • Hekwerken zijn transparant, voorzien van spijlen (geen gaas), boven- en onderligger, zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en bij voorkeur in combinatie met een haag.
	Situatie 2 - achter voorgevelrooilijn • Toegestaan is buitenopslag mits niet zichtbaar vanaf openbaar gebied of buitengebied, bijvoorbeeld door middel van gebruik van een begroeid hekwerk. De buitenopslag mag niet boven de afscherming uitsteken. • Hekwerken zijn transparant, voorzien van spijlen (geen gaas), boven- en onderligger, zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en bij voorkeur in combinatie met een haag.
	Situatie 3 - Paviljoens • De uitstraling is representatief. • De zone grenzend aan het buitengebied (tussen gevel en perceelsgrens) dient 100% groen te worden ingericht met beplanting. • De zone grenzend aan de openbare weg (tussen gevel en perceelsgrens) dient minimaal voor 30% te bestaan uit een groene inrichting (beplanting). • De zone grenzend aan de zijgevel dient voor 60% groen te worden ingericht met beplanting. • Toegestaan is buitenopslag mits niet zichtbaar vanaf openbaar gebied of buitengebied, bijvoorbeeld door middel van gebruik van een begroeid hekwerk. De buitenopslag mag niet boven de afscherming uitsteken. • Parkeren niet toegestaan in de zone tussen de gevel grenzend aan het buitengebied en het buitengebied. • Hekwerken zijn niet toegestaan. De erfafscheiding moet met landschappelijke middelen tot stand worden gebracht. • Ter plaatse van in- en uitritten is een poort met een hoogte van 1 meter toegestaan.



Bedrijventerrein

Inrichting openbaar gebied

Basiskwaliteit



Algemeen beeld

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld ten behoeve van bedrijven. Mede door de flexibiliteit in de verkaveling bestaat de behoefte om een manier te vinden waarbij de samenhang voor het gehele bedrijventerrein gewaarborgd kan worden. Dit wordt enerzijds geregeld door eisen te stellen aan de bebouwing en anderzijds aan de inrichting van de openbare ruimte. De belevingswaarde van de buitenruimte wordt voornamelijk gevormd door de openbare straten, de groen- en waterstructuren alsmede de inrichting van de percelen. Dit vormt de gezamenlijke drager van het bedrijventerrein. Er wordt daarom gestreefd naar een samenhangend straatbeeld op het gehele bedrijventerrein. Door enkele richtlijnen aan te geven aan de situering en inrichting van het wegprofiel worden kenmerken gerealiseerd die de samenhang van het terrein waarborgen.

De samenhang van het bedrijventerrein kan voor een groot gedeelte worden gerealiseerd door een uniforme inrichting van de buitenruimte. Het openbaar gebied wordt eenduidig ingericht, met een heldere vormgeving van de infrastructuur. De groene inrichting bestaat uit bermen aan weerszijde van de infrastructuur, eventueel aangevuld met lage hagen tegen de perceelgrenzen aan.

Wegprofiel

Voor de interne ontsluitingswegen wordt een breedte van 12 meter aangehouden, conform het reguliere profiel van Eeneind II Zuid. Binnen deze breedte is een rijbaan met molgoten van 7 meter en een grasberm ten behoeve van een leidingstrook realiseerbaar. De rijbaan ligt niet noodzakelijkerwijs centraal in het profiel. Omwille van de benodigde breedte voor de leidingstrook kan hiervan worden afgeweken.

Het wegprofiel zal met name functioneel worden ingericht zodat een goede bereikbaarheid van het terrein gegarandeerd kan worden. De rijweg is bij voorkeur geasfalteerd in een donkere grijs tint, zodat een strak en uniform beeld wordt gecreëerd. Door de maatvoering en materialisatie van deze rijweg kunnen vrachtauto's elkaar makkelijk passeren.

Aan weerszijde van de rijweg liggen bermen. Deze zijn groen ingericht met gras of lage begroeiing (maximaal 0,5 meter). In deze berm kunnen ook repeterende verticale elementen zoals lichtmasten en/of kleine bomen worden geplaatst. Deze dienen midden in de berm te worden geplaatst en zijn uitgelijnd op één lijn.

Hoofdontsluiting

Onderdeel van de hoofdontsluiting van het terrein is de landschappelijke as van de Wetering die als element in het bedrijventerrein behouden blijft. Uitgangspunt is dat de inrichting van dit onverharde pad ongewijzigd blijft. Parallel aan deze as wordt de hoofdontsluiting aangelegd die kan bestaan uit één hoofdrijbaan van 7 meter breed of twee door een middenberm gescheiden rijbanen van maximaal 3,5 meter breed. Om de Wetering volledig tot zijn recht te laten komen heeft het de voorkeur de hoofdontsluiting niet nog eens te begeleiden met laanbeplanting. Meerdere incidenteel en willekeurig geplante bomen hebben de voorkeur.

Inritten

De voorkeur bestaat voor één inrit per bedrijfskavel. Indien het vanuit een optimale bedrijfsvoering noodzakelijk wordt geacht, zijn per bedrijfskavel maximaal twee inritten toegestaan. Een inrit is bij voorkeur niet breder dan 8 meter.

Indien mogelijk, kunnen twee bedrijfskavels gebruik maken van één gezamenlijke inrit. De gezamenlijke inrit mag maximaal 10 meter breed zijn. Dit draagt bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en de verkeersveiligheid.

Parkeren

Al het parkeren is voorzien op eigen terrein. Elk bedrijf moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Het parkeren op eigen terrein mag niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk zijn. Voor de representatieve zone geldt dat het parkeren niet mag plaatsvinden voor de voorgevelrooilijn.

Laden en lossen

Het manoeuvreren van vrachtauto's vindt zowel plaats in de openbare ruimte als op eigen terrein. Het laden en lossen dient volledig op eigen terrein te geschieden.

Straatmeubilair

Al het straatmeubilair dient op een zorgvuldige wijze in het ontwerp te worden geïntegreerd. Gedoeld wordt hierbij niet alleen op zitmeubilair en verlichtingsarmaturen in het openbaar gebied, maar ook op voorzieningen op eigen terrein, bijvoorbeeld ten behoeve van containeropslag, fietsenstalling e.d..

In het openbaar gebied zal straatmeubilair beperkt worden toegepast. Het straatmeubilair en de bewegwijzering dient op uniforme wijze te worden vormgegeven over het gehele bedrijventerrein.



Bedrijventerrein

Reclame-uitingen

Basiskwaliteit



RECLAME-UITINGEN

Voor reclameregels op en aan de randen van bedrijventerreinen wordt verwezen naar de reclamenota 2012 van de gemeente Nuenen.



Rand bedrijventerrein

Landschappelijke inpassing

Pluskwaliteit



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Situatie

Het terrein is gelegen in de oksel van de Collse Hoefdijk en het Eindhovensch kanaal. Ten westen van de locatie ligt het Dommelgebied. Een groot gedeelte van het aangrenzend terrein is bestempeld als EHS-gebied. Vandaar het belang van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Het terrein wordt grotendeels begrensd door sloten. Ten noorden wordt het gebied begrenst door een bossage. Indien er reeds een goede inpassing bestaat hoeft deze niet te worden aangevuld.

In de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan kunnen bedrijven op 3 verschillende wijzen aan de randen van het terrein worden gesitueerd:

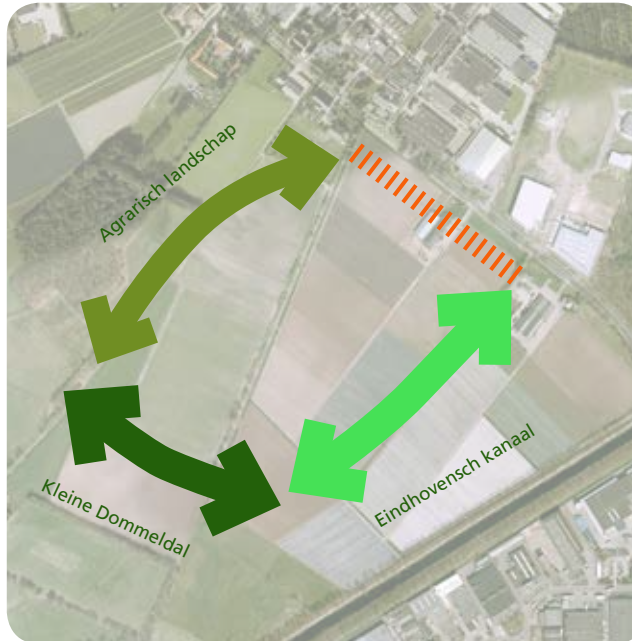
- Achterzijde gericht op het buitengebied (basis 1)
- Voorzijde gericht op het buitengebied (basis 2)
- Paviljoenachtige setting van de bebouwing (speelse positie) ten opzichte van het buitengebied (basis 2)

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dient plaats te vinden daar waar de bedrijfsbestemming direct grenst aan de natuurbestemming van het moederplan. Concreet betekent dit dat een goede en duurzame overgang van bedrijventerrein naar het omliggende landschap en Kleine Dommeldal (m.b.t. recreanten en passanten) dient te worden gecreëerd.

De landschappelijke inpassing bestaat enerzijds uit kaders voor de bebouwing aan de rand van het gebied en anderzijds uit kaders voor de landschappelijke inrichting in de overgangszone tussen het bedrijventerrein en de natuur.

Het terrein grenst enerzijds aan het Dommeldal en anderzijds aan het Eindhovensch kanaal en het agrarisch landschap. Voor al deze zijden zijn de kaders ten aanzien van de bebouwing aan de



rand van toepassing. Voor de landschappelijke inrichting vraagt iedere zijde om een specifieke inpassing:

Zijde agrarische landschap Noordwest:

- de feitelijke aanwezigheid van een forse groenzone (bos), de aanwezige bebouwing en het feitelijke grondgebruik maakt een verdere inpassing van bedrijven aan deze zijde niet noodzakelijk.



Afbeelding 2: Aanzicht randzone basisprincipe 1 (achterkanten, gesloten groene rand)



Afbeelding 3: Aanzicht randzone basisprincipe 2 (voorkanten, transparantere groene rand)

Zijde aan het Dommeldal:

- toepassing van een groene wand zodat het bedrijventerrein aan het zicht wordt onttrokken. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden tussen:
 - achterzijden van bedrijfspanden gericht op het Kleine Dommeldal: basisprincipe 1: de bossage van minimaal 10 meter en gemiddeld 15 meter vormt een gesloten zone direct achter de achterzijden van de bedrijfsgebouwen. De Plas-dras ligt aan de zijde van het Kleine Dommeldal (afbeelding 2).
 - voorzijden van bedrijfspanden gericht op het Kleine Dommeldal: basisprincipe 2: De achtergrond wordt gevormd door bossage van minimaal 10 meter en gemiddeld 15 meter. De plas-dras maakt onderdeel uit van het beeld en ligt aan de zijde van het bedrijventerrein. Tussen inpassingszone en perceel bevindt zich openbaar gebied of private grond in de vorm van een paviljoenachtige setting (losse gebouwen in het groen) (afbeelding 3).

Zijde Eindhovensch kanaal:

- daar waar waterberging het toelaat wordt een transparantere, struweelachtige inpassing voorgestaan met een wisselende hoogte van 3 tot 5 meter zodat grondgebonden activiteiten zoveel mogelijk aan het oog worden onttrokken.

Toepassing landschappelijke inpassing		
	Oriëntatie op het landschap	
Landschapstypologie	Voorzijde	Achterzijde
Agrarisch landschap	Uitgangspunten BKP	Uitgangspunten BKP
Dommeldal	Uitgangspunten BKP + Basisprincipe 2	Uitgangspunten BKP + Basisprincipe 1
Eindhovensch kanaal	Uitgangspunten BKP + waterberging met struweel	Uitgangspunten BKP + waterberging met struweel

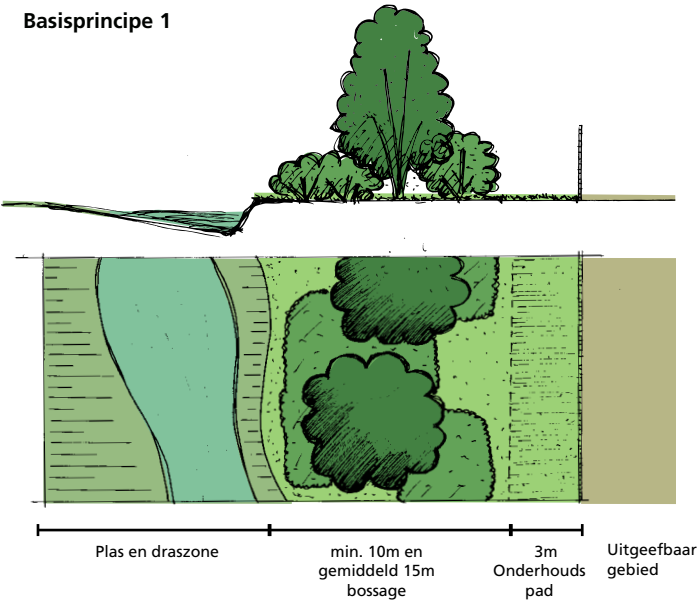
Ongeacht de wijze van inrichting van het bedrijventerrein, zijn er voor- of achterkanten van bedrijven naar de natuurbestemming gericht, moeten de inpassingsmaatregelen er altijd voor zorgen dat het bedrijventerrein visueel in het landschap ingepast is. De inpassingsmaatregelen kunnen betrekking hebben op maatregelen op de bedrijfsperven, de openbare ruimte en het landschap. Maatregelen in het landschap kunnen zowel op het bedrijventerrein als daarbuiten in de natuurbestemming worden toegepast. Omdat ervan uitgegaan mag worden dat bij tegenwoordig toegepaste bebouwingshoogten de bedrijfsbebouwing ook vanuit het Dommeldal zichtbaar zal blijven, ongeacht de maatregelen tussen gebouw en natuur, ligt er ten aller tijde ook een inpassingsopgave op de bedrijfsperven.

In dit deel wordt ingegaan op denkbare inpassingsmaatregelen aan de zijde van het Dommeldal aan het gebouw, het bedrijfsperceel, de openbare ruimte en het landschap.

Inpassing gebouw achterzijde: (basis 1)

- Standaardoplossing cf BKP pagina randzone:
- Inpassing:
 - Streven naar of afdwingen van rustige / weinig opvallende gebouwvolumes.
 - Terughouden voor wat betreft vormgeving, materiaal- en kleurgebruik
 - Geen kakefonie van materialen en kleuren, liefst keuze voor één eenduidig materiaal en kleur langs gehele natuurbestemming.

Basisprincipe 1

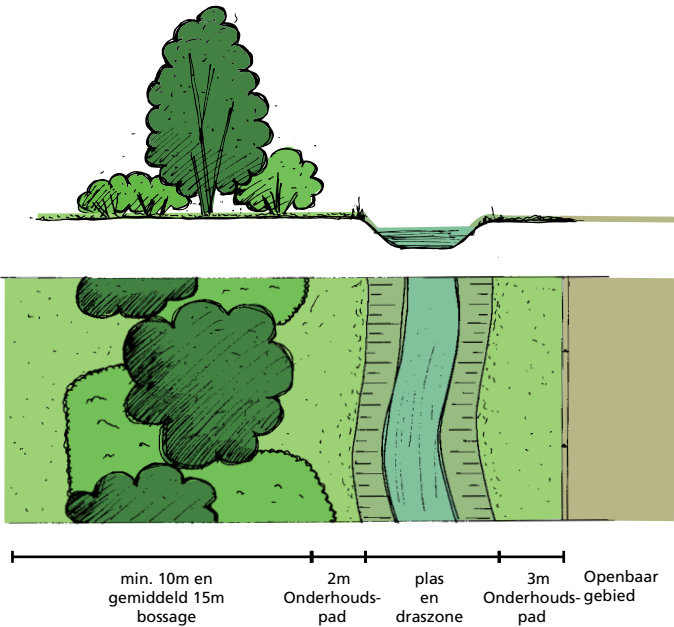


Basisprincipe 1	
Plas en draszone	Sloot gaat geleidelijk over in het landschap
Groenstrook / bossage variatie in 1e orde bomen en onderbegroeiing	Minimaal 10m diep, gemiddelde diepte 15m. Variatie in hoogte van de groene wand. Wand is gesloten.
Onderhoudspad zowel voor de bebouwing als de groenstrook	Minimaal 3m breed halfverharding of gras

Inpassing gebouw voorzijde: (basis 2)

- Standaardoplossing cf BKP pagina randzone:
- Inpassing:
 - Ten opzichte van het gestelde in het BKP waarin te allen tijde wordt uitgegaan van een ligging van de bedrijven met de achterzijde naar de natuurbestemming wordt een frontligging naar de natuurbestemming niet onmogelijk geacht. Dit betekent dat hiervoor inpassingsmaatregelen gewenst zijn die rekening houden met de ligging aan deze bestemming:
 - Indien bedrijven met het gezicht naar de natuurbestemming zijn gelegen kan er sprake zijn van een gebouw direct gelegen aan de natuurbestemming maar ook van een gebouw dat aan een ontsluitingsstraat van het bedrijventerrein ligt en toch gericht is op het landschap.
 - Uitgangspunt is representativiteit en hoogwaardigheid bij frontligging aan het landschap. Gebouwen dienen in hun vormgeving, materiaal- en kleurgebruik te refereren aan deze ligging. De invulling als ware het een representatieve zone is echter anders dan bij bedrijven in de zone van de Collse Hoefdijk.
 - Vormgeving: Eenduidigheid door één volume, eventueel de voorgevel als schijf. Daarachter zijn andere oplossingen mogelijk.
 - Kapvormen: Bij toepassing van een schuine kap heeft een groen dak de voorkeur die qua oriëntatie op het omringende landschap is gericht.
 - Kleuren en materialen: De ambitie een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren dient tot uitdrukking te komen in de materiaal- en kleuroepassingen. Laagwaardige materialen zoals bijvoorbeeld grove damwandprofielen en gebruik van signaal- en fluorescerende kleuren in gevels is daarom niet toegestaan.
 - De welstandscommissie let bij de toetsing specifiek op de onderlinge samenhang tussen gebouwen voor wat betreft architectuur, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Basisprincipe 2



Situering gebouw - Voorzijde gericht naar natuurbestemming	
Situering gebouw - Paviljoenachtige setting	
Basisprincipe 2	
Groenstrook / bossage variatie in 1e orde bomen en onderbegroeiing	Minimaal 10m diep, gemiddelde diepte 15m. Variatie in hoogte en transparantie van de groene wand
Onderhoudspad voor de groenstrook	Minimaal 2m
Plas en draszone	Sloot als ruimtelijk element aanwezig.
Onderhoudspad voor de sloot	Minimaal 3m Tevens een goede overgang naar het openbaar gebied. Hierin kan straatverlichting worden opgenomen en af en toe een zitelement van ruw onbehandeld hout.

De openbare ruimte:

Indien de openbare ruimte van het bedrijventerrein grenst aan het landschap dient ook hier de overgang naar het landschap te worden begeleid. Visueel valt te denken aan een standaardprofiel van de ontsluitingsweg waarbij qua inrichting een robuustere invulling wordt gegeven.

- Zijde bedrijven reguliere inrichting en onderhoud
- Straatverlichting slechts gericht op de openbare weg (geen verstrooiing)
- Zijde landschap:
 - Bredere wegberm overgaand in landschapszone rondom bedrijventerrein
 - Ruwe bloemrijk grassoorten, beperkt maaien
 - Facultatief: bermsloot als harde begrenzing
 - Lage hagen ter afbakening en overgang van openbare ruimte bedrijventerrein naar landschap
 - Toepassing van landschappelijke inrichtingsmaterialen:
 - Zitbanken, hekwerken in ruw onbehandeld hout

Plas-draszone:

Aan de zijde van het Dommeldal kan een plas-dras zone worden gerealiseerd. In combinatie met de andere voorgestelde maatregelen krijgt de inpassingszone een natuurlijk uitstraling die aansluit op het achterliggende landschappelijke gebied.

Het gebied tussen het bedrijventerrein en het Eindhovensch kanaal deint als zone voor de waterberging van het bedrijventerrein.

Het landschap:

In de basis en in combinatie met de hiervoor beschreven maatregelen voor wat betreft het gebouw en de openbare ruimte zal de inpassing van het bedrijventerrein naar verwachting voor het grootste deel plaatsvinden met behulp van landschapselementen. Hiervoor kan een zone met een bepaalde breedte in het gebied (buiten de bedrijfsbestemming) worden aangewezen.

Deze zone kan worden opgebouwd vanaf de grens met het bedrijfsperceel of vanaf de grens met de openbare ruimte en bestaat uit de volgende elementen:

- Eerste 3 meter (minimaal): Struweel opgebouwd door lage (<1m), middelhoge (1-2m) en hoge (>2) inheemse heesters
- Aangrenzende 7 meter (minimaal): Inheemse boomsoorten van derde (<8m) en tweede (8-15m) grootte.

Of middels stepping stones:

- Bosperceel (blokken) van inheemse boomsoorten van derde (<8m) en tweede (8-15m) grootte.
- Waterpartij met aangrenzende beplanting van derde (<8m) grootte.

Algemeen	
Ligging	De landschappelijke randzone ligt langs alle buitenzijden van het bedrijventerrein met uitzondering van de zone aan de Collse Hoefdijk en het ten noorden van het bedrijventerrein gelegen agrarisch landschap.
Opbouw en samenstelling	De landschappelijk randzone bestaat altijd uit opgaande groenelementen die (in verschillende mate) resulteren in een afschermende werking van het bedrijventerrein richting landschap. Zijde Dommeldal: • De groenzone aan het Dommeldal bestaat uit: • Eerste 3 meter (minimale breedte): Struweel opgebouwd door lage (<1m), middelhoge (1-2m) en hoge (>2) inheemse heesters • Aangrenzende 7 meter (minimale breedte): Inheemse boomsoorten van derde (<8m) en tweede (8-15m) grootte. • Deze groenzone heeft een afwisselende breedte (met in acht name van de minimale breedte) die ontstaat uit een totaalontwerp van landschap enerzijds (uitwerking natuurbestemming) en inpassing bedrijventerrein anderzijds (uitwerking bestemming bedrijventerrein). De overgang van groenzone naar landschap is natuurlijk vormgegeven en past in de ter plaatse geldende doelstellingen ten aanzien van natuur en landschap. • De zone met heesters heeft een dichtheid die het bedrijventerrein volledig aan het zicht onttrekt. • De boomsoorten van derde en tweede categorie resulteren in een vitrage die gebouwen niet geheel aan het zicht onttrekken, maar deze wel minder zichtbaar maken en gebouwen minder in het oog laten springen. • De groenzone bestaat slechts uit inheemse soorten. • Op in het beeldkwaliteitplan aan te duiden specifieke plaatsen mogen enkele doorzichten in de groenzone worden aangebracht. • Watelementen (sloten, plassen en poelen) mogen een integraal onderdeel vormen van de landschappelijke inpassing. Deze zijn indicatief opgenomen in de getoonde dwarsdoorsneden en liggen zowel aan de bedrijventerrein zijde (m.u.v. achterkantsituaties) als aan de zijde van het landschap. Zijde Eindhovensch kanaal • Daar waar waterberging het toelaat wordt een transparantere, struweelachtige inpassing voorgestaan met een wisselende hoogte van 3 tot 5 meter zodat grondgebonden activiteiten zoveel mogelijk aan het oog worden onttrokken.
Maat	• De breedte van de groenstrook aan de zijde van het Dommeldal die het bedrijventerrein afschermt van het omliggende landschap bedraagt minimaal 10 meter en heeft een gemiddelde breedte van 15 meter. Hierdoor ontstaat er een glooiende, natuurlijke inpassingszone. Deze bestaat slechts uit de hiervoor beschreven opgaande groenstrook. Watelementen of andere landschapselementen niet inbegrepen. • De groeihoogten van de groenzone is divers en hangt direct samen met de samenstelling van soorten. • Bij aanplant dienen nader te bepalen soorten met een nader te bepalen stamdikte in de groenzone te worden opgenomen.

	Zone Collse Hoefdijk	Middengebied	Buitengebiedzone		
			Situatie 1: voorzijde naar buitengebied	Situatie 2: voorzijde naar middengebied	Situatie 3: paviljoenachtige setting
Tussenkavels	Gebouw - gevel 100% representatief 1,5 x afstand zijgevel tot perceelsgrens met buurkavel tot maximaal 15 meter is representatief Bij ontbreken van een ventweg geldt voor de gevel aan de ontsluitingsweg aanvullend: - gevel 65% representatief 1 x afstand zijgevel tot perceelsgrens met buurkavel tot maximaal 8 meter is representatief	Gebouw - gevel 50% representatief 1 x afstand zijgevel tot perceelsgrens met buurkavel tot maximaal 8 meter is representatief	Gebouw - gevel 65% representatief 1,5 x afstand zijgevel tot perceelsgrens met buurkavel tot maximaal 10 meter is representatief	Gebouw - gevel 50% representatief 1 x afstand zijgevel tot perceelsgrens met buurkavel tot maximaal 8 meter is representatief	Gebouw gevels alzijdig representatief
	Voorterrein (voor voorgevelrooilijn) 100% groene voorzone diepte 10 meter gemeten vanaf bermrand behorend tot openbaar wegprofiel van Collse Hoefdijk of ventweg - toegestaan: hekwerken, ontsluiting - niet toegestaan: parkeren, laden- en lossen, buiten opslag	Voorterrein (voor voorgevelrooilijn) - voorzone met 20% groene inrichting - toegestaan: hekwerken, parkeren, laden- en lossen, ontsluiting - niet toegestaan: buiten opslag	Voorterrein (voor voorgevelrooilijn) - voorzone met 30% groene inrichting - toegestaan: parkeren (m.u.v. de zone grenzend aan het Kleine Dommeldal), hekwerken, laden- en lossen, ontsluiting - niet toegestaan: buiten opslag	Voorterrein (voor voorgevelrooilijn) - voorzone met 20% groene inrichting - toegestaan: hekwerken, parkeren, laden- en lossen, ontsluiting - niet toegestaan: buiten opslag	Voorterrein (voor voorgevelrooilijn) - voorzone met 30% groene inrichting - toegestaan: Parkeren (m.u.v. de zone grenzend aan het Kleine Dommeldal), laden en lossen, ontsluiting, hekwerk (hoogte max. 1 m) ter plaatse van de entree - niet toegestaan: hekwerken, buiten opslag
	Zij- en achterterrein (achter voorgevelrooilijn) - functionele zone voor parkeren, laden en lossen en ontsluiting bij ontbreken ventweg - toegestaan: hekwerken, parkeren, laden en lossen, ontsluiting, buiten opslag mits niet zichtbaar vanaf openbaar gebied	Zij- en achterterrein (achter voorgevelrooilijn) - functionele zone voor parkeren en laden en lossen en buiten opslag - toegestaan: hekwerken, parkeren, laden en lossen, ontsluiting, buiten opslag	Zij- en achterterrein (achter voorgevelrooilijn) toegestaan: buiten opslag (niet zichtbaar vanaf openbaar gebied en buitengebied), hekwerken, parkeren, laden en lossen, ontsluiting	Zij- en achterterrein (achter voorgevelrooilijn) toegestaan: buiten opslag (niet zichtbaar vanaf openbaar gebied en buitengebied), hekwerken, parkeren, laden en lossen, ontsluiting	Zij- en achterterrein (achter voorgevelrooilijn) - zijzone met 60% groene inrichting - achterzone met 100% groene inrichting - toegestaan in zijzone: parkeren, laden en lossen, ontsluiting, buiten opslag (niet zichtbaar vanaf openbaar gebied en buitengebied) - niet toegestaan: hekwerken
Hoekkavels aanvullend:	Gebouw 50% zijgevel aan zijstraat representatief	Gebouw 35% zijgevel aan zijstraat representatief	Gebouw 50% zijgevel aan zijstraat representatief	Gebouw 35% zijgevel aan zijstraat representatief	-
			Zij- en achterterrein buiten opslag (niet zichtbaar vanaf openbaar gebied en buitengebied)		

Regiovestigingen

BRO Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

BRO Amsterdam
Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
E amsterdam@bro.nl

Hoofdkantoor

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO België
Hendrik van Veldekesingel 150/35
3500 Hasselt
T +32 (0)11 870 862
F +32 (0)11 870 863
E info@brobelgie.be