

Visie omgeving Prodrive

Gemeente Son en Breugel



Visie omgeving Prodrive

Gemeente Son en Beugel

Datum:

Maart 2014

Projectgegevens:

RAP01-0252445-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opgave	3
2	Analyse	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Foto's bestaande situatie	6
2.3	Visie Werklandschap Ekkersrijt	8
2.4	Analyse Omgeving Prodrive Park	10
3	Uitbreiding Prodrive	15
3.1	Programmatistische behoefte Prodrive	15
3.2	Consequenties voor Ekkersrijt	16
3.3	Consequenties voor omgeving Prodrive	17
4	Ambities voor het Sciencepark	19

Leeswijzer

Dit document dient als opmaat tot verdere uitwerking van het Sciencepark Ekkersrijt met als primair doel om van borging tot beleid te komen. In de inleiding worden de aanleiding en de opgave toegelicht. Vervolgens biedt de analyse inzicht in de huidige situatie en de visies die er liggen. De programmatistische uitbreiding van Prodrive heeft invloed op de directe omgeving en op Ekkersrijt en daagt haar omgeving uit hierop aan te haken. Dit wordt in beeld gebracht. Tot slot worden er conclusies getrokken voor de toekomstige ambities voor de ontwikkeling van het Sciencepark.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Werklandschap Ekkersrijt

In juni 2011 is het eindrapport van de studie 'Werklandschap Ekkersrijt' (Studio Marco Vermeulen en Urban Xchange) afgerond. De studie geeft antwoord op fundamentele vragen met betrekking tot de potenties en het toekomstig gebruik van Ekkersrijt.

De studie is een zoektocht naar een mogelijk nieuwe identiteit van Ekkersrijt als werklandschap in de 21e eeuw en de ruimtelijke en programmatische kansen en / of opgaven die daaruit voortvloeien. Daarnaast worden er in de studie concrete projecten geformuleerd die een strategische bijdrage leveren aan het onderscheidend vermogen van het 'werklandschap Ekkersrijt'.

Vanuit het Programma Brainport Development gezien biedt Ekkersrijt (waaronder Science Park) bijzondere kansen voor een hoogwaardig werklandschap dat aansluit op het nieuwe werken. In dit concept is werken integraal onderdeel van de werkomgeving. Er wordt juist gezocht naar functiemenging, quality of life op de locatie en een attractieve omgeving voor de onderneming en de mens. De werkomgeving moet stimulerend zijn voor interactie, kennisdeling, creativiteit en innovatie.

Het DB Industrieschap Ekkersrijt heeft de toekomstvisie omarmd en vervolgens opdracht gegeven voor een Fase 2 waarin vijf deelprojecten worden uitgewerkt. Een van de deelprojecten betreft 'het creëren van een park in Science Park Eindhoven' (opdracht Studio Marco Vermeulen en Urban Xchange). In de studie werd duidelijk dat er een buitengewoon interessante ontwikkeling plaatsvindt bij het hightech bedrijf Prodrive, gevestigd in het hart van Science Park Eindhoven. Dit bedrijf maakt een enorme groei door en hanteert vooruitstrevende opvattingen over hun werknemers, het bedrijf en de directe omgeving.



Afbeelding: Toekomstvisie (Werklandschap Ekkersrijt)



Afbeelding: Impressie onderdeel uitbreiding Prodrive (VFO Architects)

Prodrive is een eigenzinnig bedrijf dat zich onafhankelijk en authentiek ontwikkelt naar eigen maatstaven. Het bedrijf heeft in de afgelopen jaren een grote sprong gemaakt, die onder meer heeft geleid tot een nieuwe hoofdvestiging op Science Park. Prodrive kiest bewust voor deze plek vanwege de onafhankelijkheid richting klanten en toeleveranciers.

Het gebouw is vernieuwend met het verbinden van allerlei bedrijfsfuncties in één gebouw van meerdere verdiepingen. Kantoren, projectruimtes, onderzoeksruimtes, productie en voorzieningen zijn bijeengebracht in een werksetting gericht op continue innovatie met veel aandacht voor informele ontmoetingen van werknemers onderling.

Intussen staat het bedrijf niet stil. Prodrive verwacht eens te meer een grote schaal-sprong te maken in de komende jaren. Men wil de verticale integratie completeren. Het bedrijf vernieuwt zichzelf voortdurend en verwacht een doorbraak te maken met het verder uitbouwen van productieprocessen, wat een verdubbeling in omvang in de nabije toekomst zal betekenen. Hiervoor is ruimte nodig, het liefst in aansluiting op de bestaande locatie.

De ambitie is om het betrekkelijk gesloten karakter van het nieuwe gebouw om te buigen naar een veel transparantere setting en een opener campusachtige sfeer met allerlei voorzieningen voor werknemers die ook voor andere gebruikers aantrekkelijk zijn. Een verdere groei van Prodrive op deze locatie zal dan ook gebaat zijn met een transformatie van de buitenruimte die veel meer stimulerend is voor informele interactie, creativiteit, onderlinge kennisdeling etc. Bovendien kan een veel transparanter gebouw meer helderheid schaffen over het bedrijf en de plek in de maatschappij.

De studie brengt op een inspirerende en beeldende wijze de kansen in beeld. De studie resulteert in een ruimtelijk concept van de campus met een sterk imago. Een dergelijk concept heeft uitstraling voor een grotere omgeving en kan dragend zijn voor een van de deelgebieden uit het Werklandschap Ekkersrijt.

Studies voor Prodrive

Inmiddels wordt er gewerkt aan ruimtelijke studies voor het bouwvolume van het gebouw. Vanuit Prodrive is er de wens om de bebouwing meer in de hoogte te concentreren zodat er op het maaiveld meer ruimte is voor een kwalitatieve en groene inrichting.



Afbeelding: Referentiebeelden sfeer uitbreiding Prodrive (VFO Architects)

1.2 Opgave

De wens vanuit Prodrive om haar gebouwen meer in de hoogte te concentreren leidt tot bouwvolumes van maximaal 50 meter en een accent van 70 meter hoog. Deze programmatische uitbreiding van Prodrive heeft invloed op de directe omgeving en op Ekersrijt en daagt haar omgeving uit hierop aan te haken. De opgave is dit in beeld te brengen. Het gaat daarbij om de kansen van een hoger volume voor de herkenbaarheid en identiteit van het deelgebied Science Park en de consequenties van een hoger volume voor de directe omgeving voor het zowel onbebouwde als het bebouwde gebied.

2 Analyse

2.1 Bestaande situatie

Bedrijvenpark Ekkersrijt is ca. 260 hectare groot en ligt aan de A50, tussen Eindhoven en de kern Son. Het terrein heeft een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Markante onderdelen zijn het Meubelplein Ekkersrijt en Science Park.



Afbeelding: Luchtfoto google van Bedrijventerrein Ekkersrijt

Vanaf 1980 is het bedrijventerrein gegroeid tot de huidige omvang. Het gebied is nog steeds in beweging, vooral op het gebied van transformaties door verandering van de bedrijvenmarkt, groeiambities van bedrijven en vertrekkende bedrijven.

Daarnaast is er in de afgelopen jaren veel gebeurd rondom de infrastructuur en staat er nog meer te gebeuren.



Afbeelding: Grote diversiteit aan gebruikers (Werklandschap Ekkersrijt) in de bestaande situatie

2.2 Foto's bestaande situatie



Hoogte accent aan de hoofdontsluiting: Ekkersrijt West



Prodrive kantoor en gebouwd parkeren



Kantoor omroep Brabant



2.3 Visie Werklandschap Ekkersrijt

Identiteit als drager

Wij sluiten aan bij de studie 'Werklandschap Ekkersrijt' (Studio Marco Vermeulen en Urban Xchange) waar wordt gezocht naar een sterke identiteit voor het werklandschap. Een sterke identiteit is een belangrijke drijfveer voor een succesvolle gebiedsontwikkeling. Een sterke identiteit betekent dat er sprake is van een helder en reproduceerbaar verhaal. Een verhaal dat het proces versnelt doordat het partijen verbindt.

Nieuwe identiteit Ekkersrijt

In de zoektocht naar de identiteit van Ekkersrijt kwam vooral naar voren dat Ekkersrijt allerlei bestaande sterke kwaliteiten heeft, maar deze nog weinig belicht.

In de zoektocht wordt geconcludeerd dat Ekkersrijt een groot werklandschap is met diverse belevingswerelden. De belevingswerelden sluiten aan op de huidige realiteit met deelgebieden die nu al een eigen karakter hebben (Science Park, Meubelplein) en de minder uitgesproken delen (oostelijk deel).

De toekomst van Ekkersrijt is gebaat bij sterke eigen karakters voor de deelgebieden, zodat bedrijven zich kunnen herkennen en identificeren met hun werkomgeving en er ruimte ontstaat voor vernieuwing en verrassende initiatieven.

Het resultaat is een verdeling in de volgende deelgebieden:

1. Freezone
2. Ontwikkelzone A50
3. Home & Living
4. Entreegebied
5. Science Park

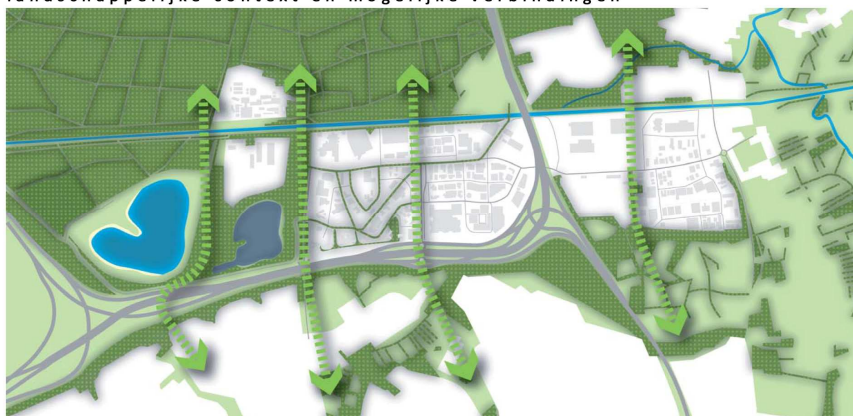
De ruimtelijke structuur van het gebied, bestaande uit infrastructuur (A50, entrees, hoofdroutes naar omliggende gebieden) en groene verbindingen naar de omgeving ondersteunt deze opdeling. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (bijv. nieuwe entree oostelijk deel) versterken deze verdeling verder.

Deelgebied Sciencepark

De opgave van Science Park bestaat uit drie componenten:

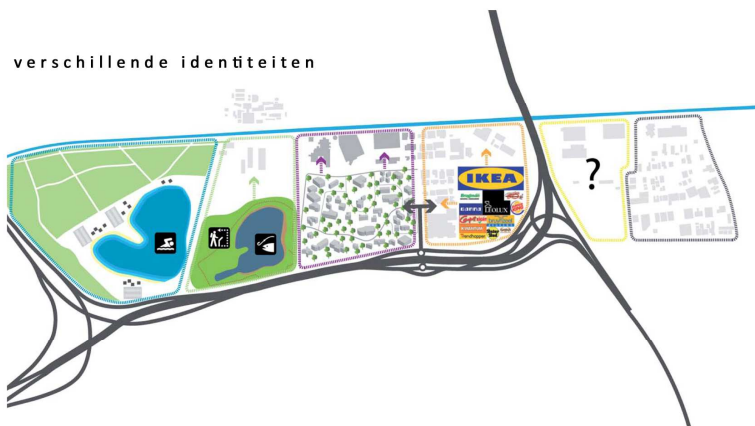
- Op lange termijn het opnieuw betekenis geven aan 'science' en 'park'. Het gaat om een geleidelijke transformatie van uiteenlopende initiatieven.
- Met 'science' wordt bedoeld het programmatisch invulling geven aan het Brainport kennislandschap waarbij kenniswerker centraal staat. De opgave is om de wensen van deze doelgroep te inventariseren en te komen tot een haalbaar programmatisch concept.
- Met 'park' wordt bedoeld de ruimtelijke studie naar de mogelijkheden om het gebied in te richten als een park. Daarbij gaat het om het verbeteren van de omgevingskwaliteit (blik uitzicht, aantrekkelijk groen) en het toevoegen van programmatische functies (sportactiviteiten, ontmoetingsplekken).

landschappelijke context en mogelijke verbindingen



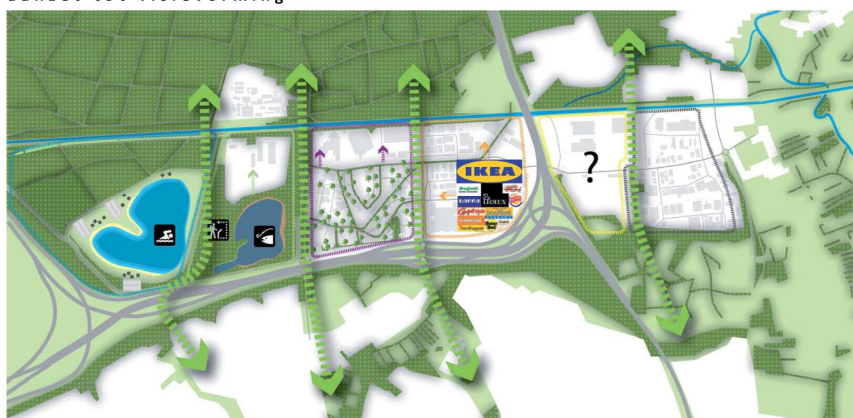
+

verschillende identiteiten

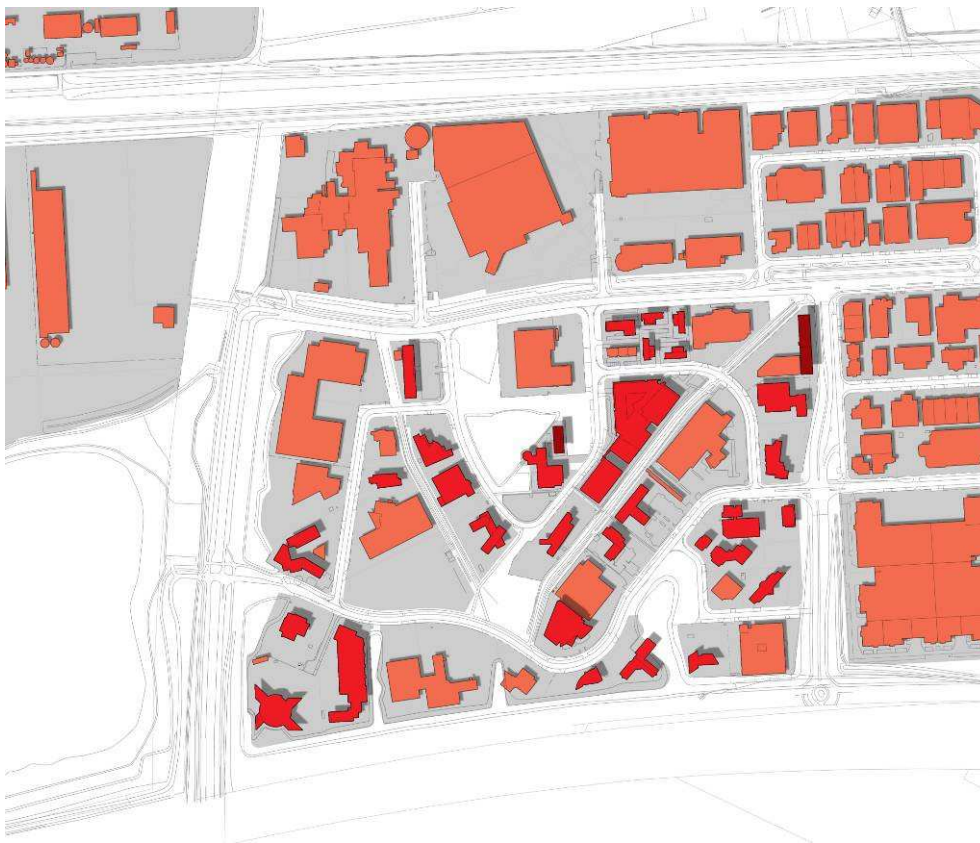


=

aanzet tot visievorming



2.4 Analyse Omgeving Prodrive Park



Verkaveling en bebouwinghoogte

In het grijs is de verkavelingstructuur van het bedrijventerrein weergegeven. Het Sciencepark, een bedrijventerrein met hoofdzakelijk kantoren, heeft een afwijkende verkavelingstructuur ten opzichte van de omliggende delen van Ekkersrijt. In het Sciencepark zijn nog enkele open locaties aanwezig. Centraal in het gebied en aan de zuidrand zijn delen ingericht als groengebied in combinatie met open water.

Voor de bebouwing wordt onderscheid gemaakt in (binnen de gebouwen zelf is in het kaartbeeld geen onderscheid gemaakt in bouwhoogtes):

- lage bebouwing: kantoren tot twee bouwlagen, loodsen (tot 8 meter, licht rood);
- middenhoge bebouwing: kantoren tussen de drie en vijf lagen (8 tot 18m, rood);
- hoge gebouwen: kantoren met meer dan vijf lagen (hoger dan 18m, donkerrood).

De concentratie van de middenhoge kantoorbebouwing bevindt zich hoofdzakelijk in het middendeel en in de zone aan de autosnelweg. Aan de randen van Sciencepark bevindt zich lagere bebouwing waarbij een aanzienlijk deel van de bebouwing uit een loods bestaat.

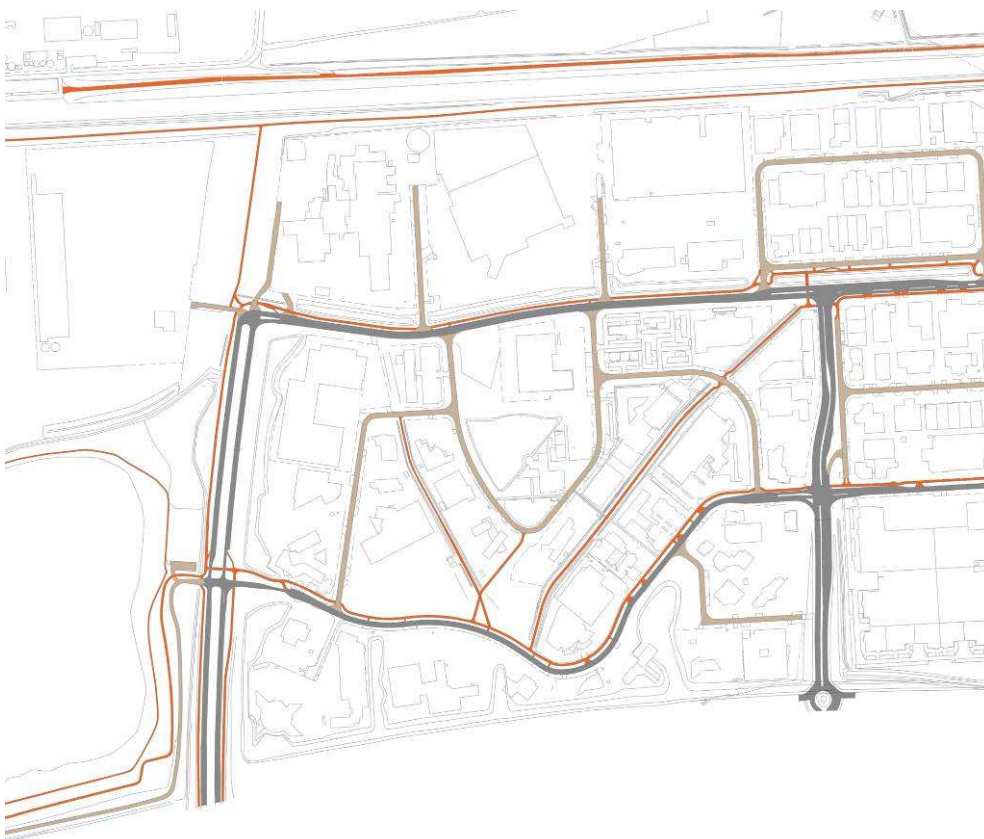


Groen en water

In de kaart is onderscheid gemaakt in:

- het water:
 - o vijver met park centraal in het Sciencepark;
 - o waterpartijen met groen (deels taluds) aan de west- en zuidrand van Sciencepark;
 - o de waterplas aan de westzijde en het kanaal aan de noordzijde;
- bosschages: de waterplas, de zware bedrijvigheid aan de westzijde en het kanaal zijn omgeven door robuuste bosschages;
- laanstructuren: de Verlengde Huizingalaan en de Ekkersrijt worden begeleid met brede bermen en een laanbeplanting. In het Sciencepark worden de hoofdroutes voor auto en langzaamverkeer begeleid door laanstructuren;
- bermen en taluds (lichtgroen);
- beplanting op kavels.

Als kenmerkend voor het Sciencepark gelden de groene dooradering, de verschillende groene plekken in het Sciencepark en de nabijheid van de waterplas.



Wegen en paden

In de kaart zijn aangeduid:

- de entree van Ekkersrijt aan de oostzijde;
- de hoofdwegen: aan de westzijde (verlengde Huizingalaan), noordzijde (Ekkersrijt) en de westzijde (entreeweg) wordt het Sciencepark omgeven door hoofdroutes. Centraal door het gebied gaat een laan met een ontsluitende functie voor het gebied en aangrenzende kavels, deze komt uit op het kruispunt nabij de entree. Deze hoofdroutes hebben vrijliggende fietspaden.
- wegen: de overige wegen kenmerken zich door een rijweg met aan weerszijden een berm, een voetpad is meestal niet aanwezig. De bedrijfskavels worden ontsloten op deze wegen (opritten);
- langzaamverkeersroutes: de hoofdroutes rondom het Sciencepark en de hoofdroute door het Sciencepark hebben een vrijliggend fietspad (tevens te gebruiken als voetpad). Daarnaast lopen er door het gebied nog enkele langzaamverkeersroutes.

Het Sciencepark kenmerkt zich door een netwerk van routes, er komen nauwelijks doodlopende structuren voor. Een ander kenmerk is de beperkte rechtstanden in de infrastructuur.

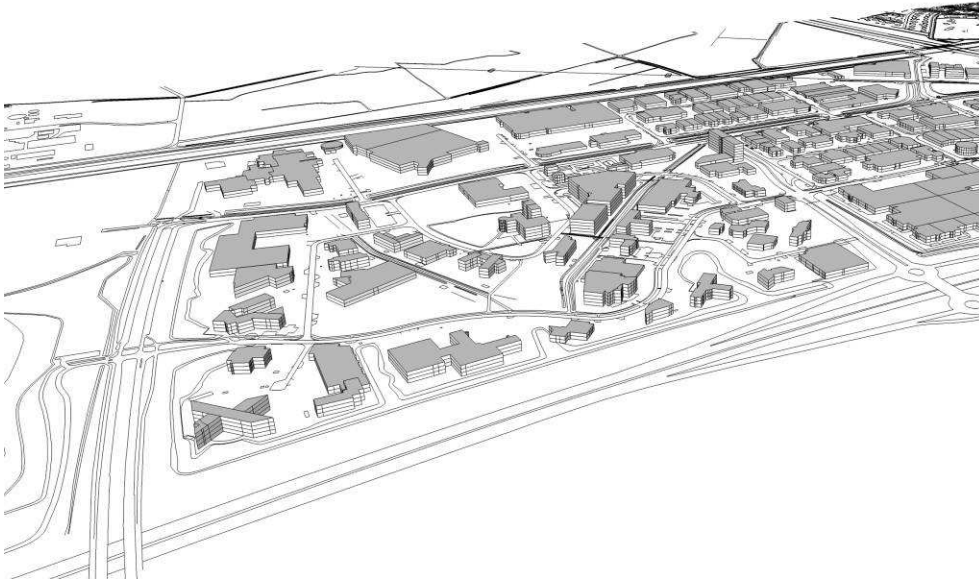
**Totaalbeeld**

Het Sciencepark onderscheidt zich van de overige delen van Ekkersrijt door de organische verkavelingsopzet, de losse bebouwingsstructuur, het vele groen in de openbare ruimte (zowel grote plekken als groene begeleiding profielen), het vele groen op de bedrijfskavels en de goede langzaamverkeersvoorzieningen.

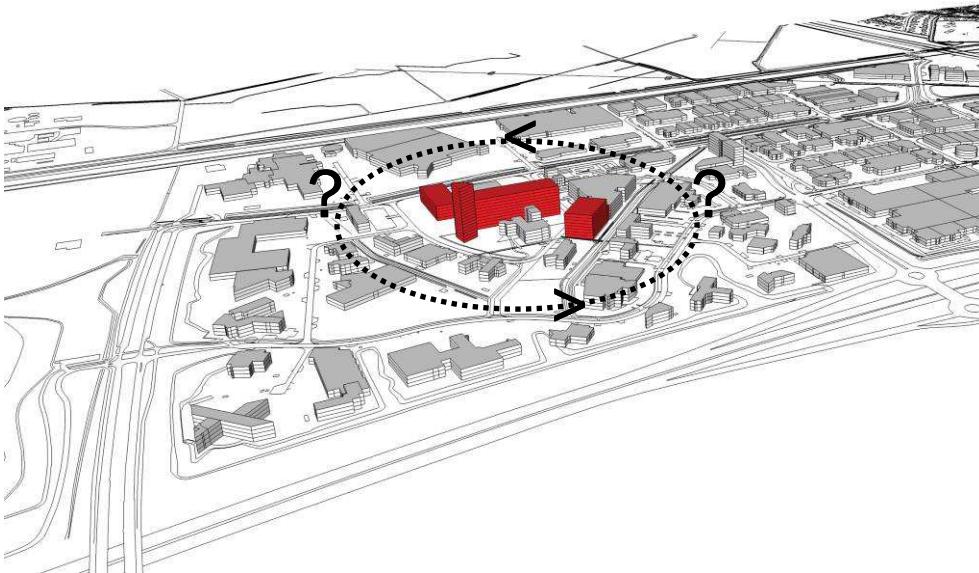
3 Uitbreiding Prodrive

3.1 Programmatische behoefte Prodrive

Onderstaande afbeeldingen laten zien dat de programmatische behoefte van Prodrive zorgt voor een behoorlijke schaalsprong tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige situatie voor Prodrive. Het laat tevens duidelijk zien dat een antwoord voor de omgeving gewenst is.



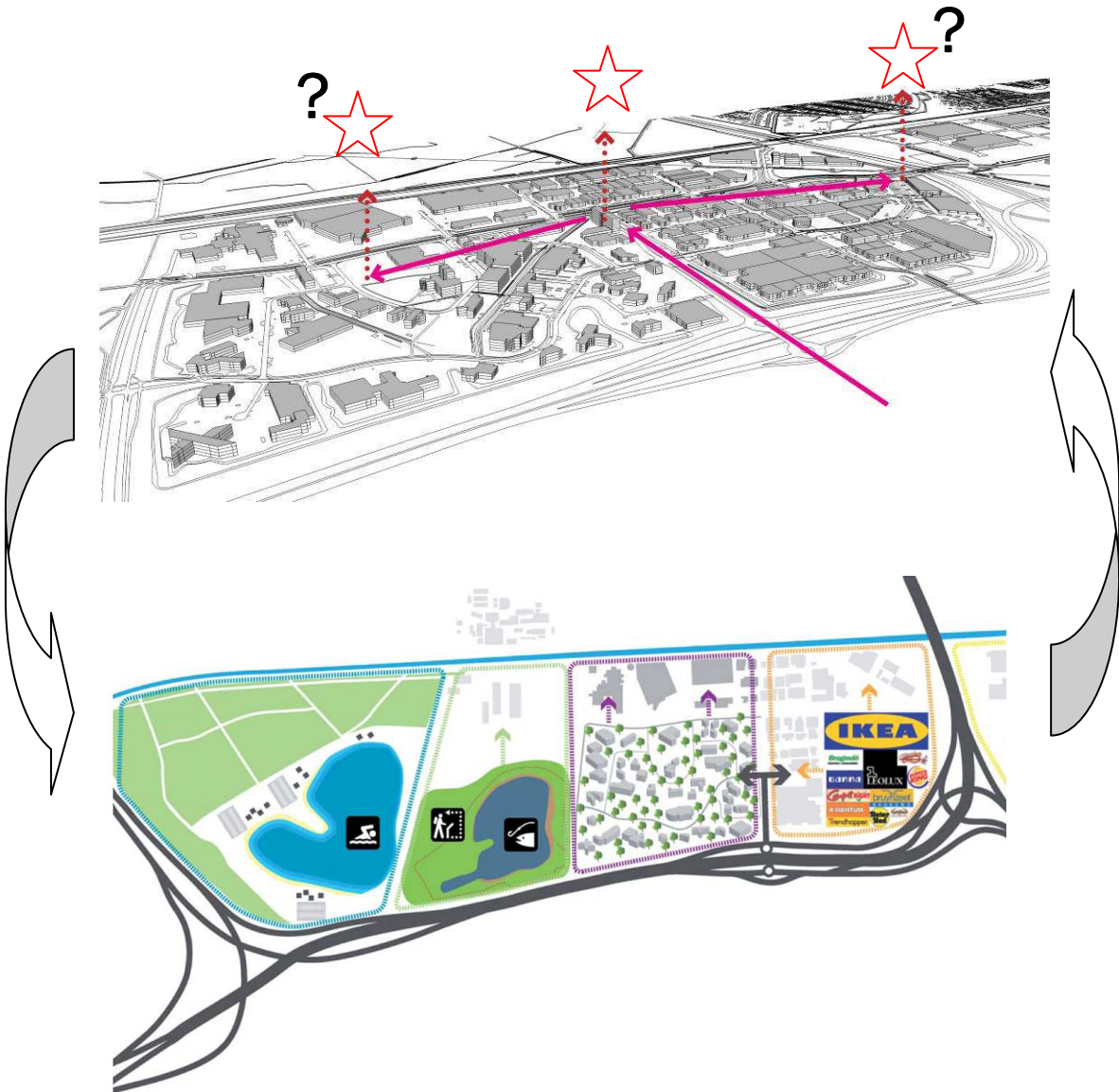
afbeelding: 3D model bestaande situatie



afbeelding: 3D model toekomstige uitbreiding Prodrive

3.2 Consequenties voor Ekkersrijt

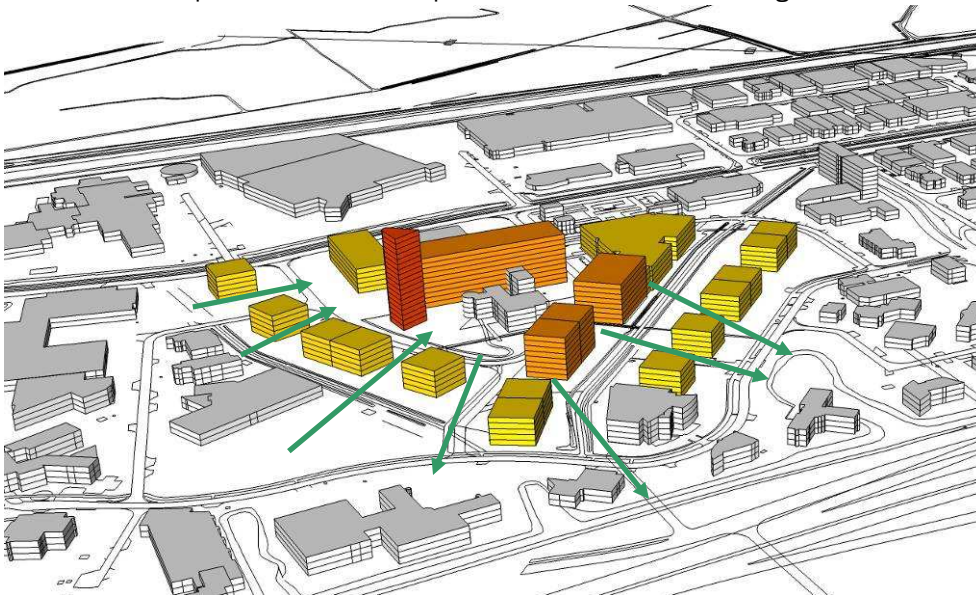
Hoogteaccenten versterken oriëntatie, herkenbaarheid en identiteit voor de omgeving. Het geeft vaak betekenis aan een plek. Met de bouw van het kantoorgebouw voor Structon/Centric in het verlengde van de hoofdontsluiting van Ekkersrijt is hiermee een aanzet gegeven. De wens van Prodrive voor een hoogteaccent is vanuit de optiek van identiteit en oriëntatie van het Sciencepark goed voor te stellen. Mogelijkerwijs is er in de toekomst een dergelijk hoogteaccent ook te realiseren in het deelgebied 'Home en Living'.



afbeelding: Hoogteaccenten versterken oriëntatie, herkenbaarheid en identiteit per deelgebied

3.3 Consequenties voor omgeving Prodrive

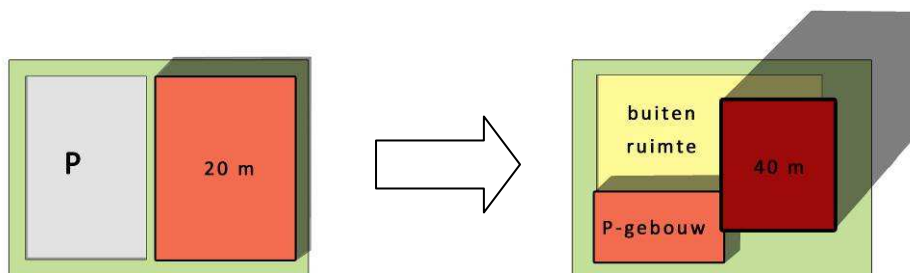
Uitgangspunt voor de schil rondom Prodrive is om een ontwikkeling te stimuleren gelijkwaardig aan Prodrive. Dit betekent dat er een gewenste transformatie ontstaat van het 'science' en 'park' tot een Sciencepark met een nieuwe uitstraling.



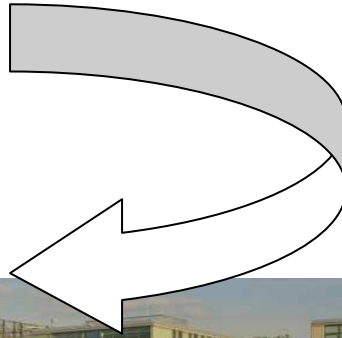
afbeelding: compacte gebouwen in een park met nieuwe groene verbindingen en doorzichten

Ontwikkelingsproces naar een nieuwe uitstraling:

Door op de omringende traditionele kavels meer programma in de hoogte toe te staan, ontstaat er een prikkel om een proces van sloop / nieuwbouw op gang te brengen waarbij er meer hoogwaardige buitenruimte beschikbaar komt aansluitend op het campus-concept van Prodrive. Tevens biedt de stimulans voor het toepassen van gebouwd parkeren de mogelijkheid om de hoogwaardigheid van het maaiveld te vergroten.



afbeelding: een hoger gebouw met kleinere footprint en gebouwd parkeren creëert meer ruimte op maaiveld.



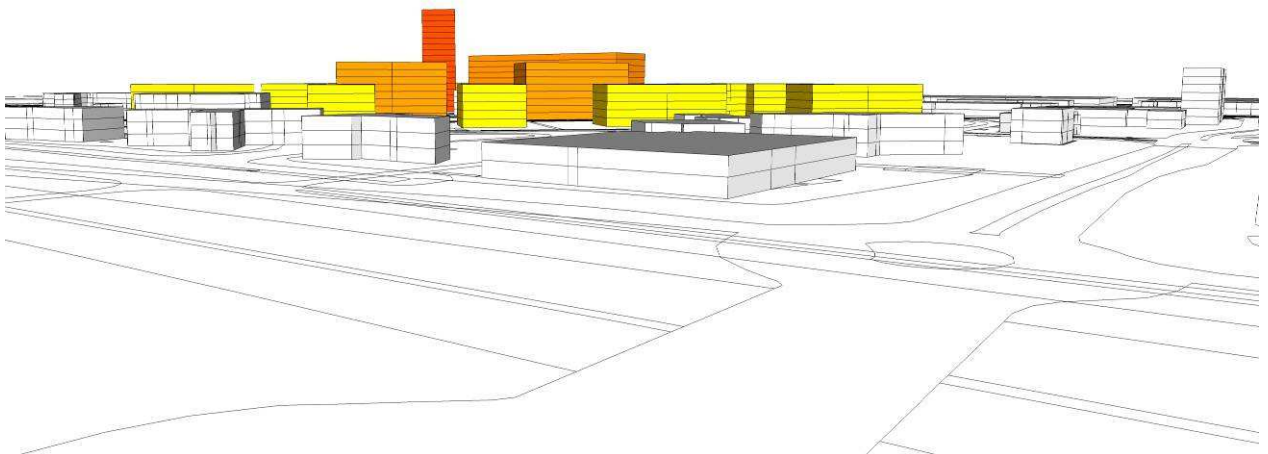
voorbeeld HTCE, combinatie van gebouwd parkeren, alzijdige architectuur en compacte bouwvolumes

Alzijdige architectuur

Doordat er een transitie proces wordt ingezet naar compactere gebouwen in een park, ontstaan nieuwe groene verbindingen en doorzichten. Hierbij dient er gestreefd te worden naar een alzijdigheid voor de gebouwen qua architectuur, zodat achterkanten worden vermeden.

Geleidelijke opbouw in hoogte

We stellen een geleidelijke opbouw in hoogte voor zodat er één duidelijke Campuspit in het deelgebied Sciencepark kan ontstaan. De getrapte opbouw zien wij in 25 meter in de A50 zone van waarachter de bebouwing oploopt in schillen naar respectievelijk 35 meter en 50 meter met als centraal punt een hoogteaccent(en) van 70 meter.

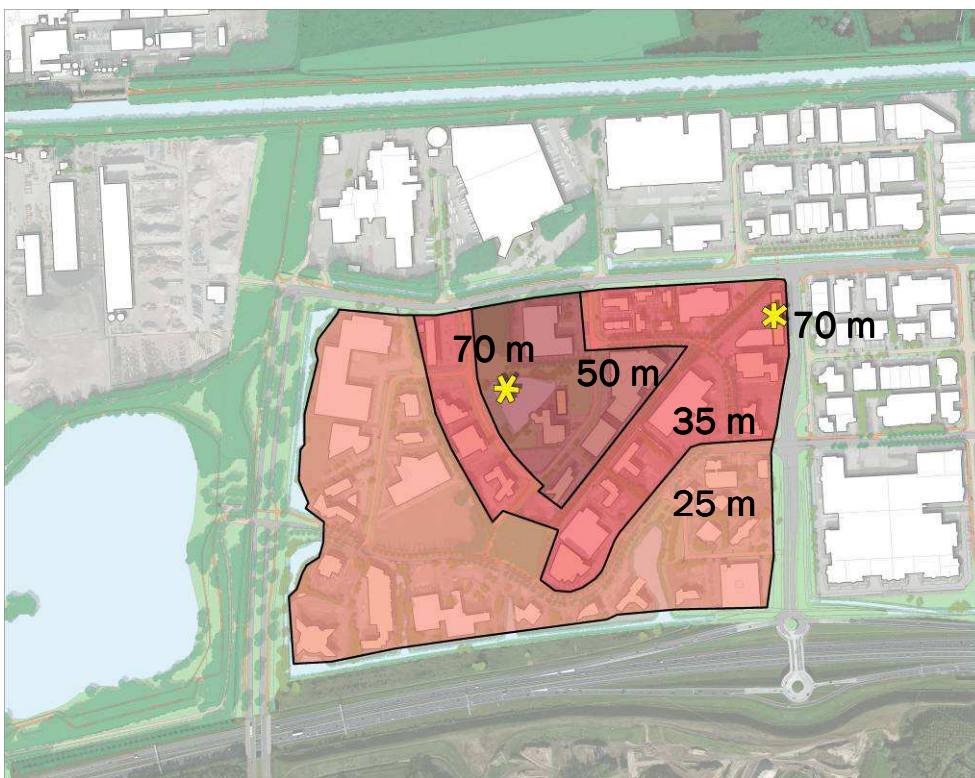


afbeelding: Getrapte opbouw maakt Prodrive zichtbaar vanaf de A50.

4 Ambities voor het Sciencepark

Tot slot zijn bovenstaande punten kort samen te vatten in een aantal ambities voor het Sciencepark als geheel.

- hoge dichtheid hoogopgeleiden bieden ruimte voor allerlei werkconcepten
- zichtbaarheid vergroten voor gebouwen vanaf de A50
- herkenbaarheid deelgebied als geheel door hoogteaccent 70 meter.
- gevoel van stedelijkheid door bouwvormen en hoge dichtheid werknemers
- straatbeeld van hoogwaardige alzijdige gebouwen (architectuur) en buitenruimte (park, functies)
- buitenruimte met hoge verblijfswaarde
- auto uit het straatbeeld (routing, parkeergebouwen)



afbeelding: schematische opbouw in hoogte

Rosmalen, maart 2014
Buro 5 - Croonen Adviseurs