



VO VERKAVELINGS- & BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENTERREIN SURFPLAS

TE TILBURG

Verkavelingsplan en Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Surfpas te Tilburg

Datum: juli 2004
Projectnummer: 748

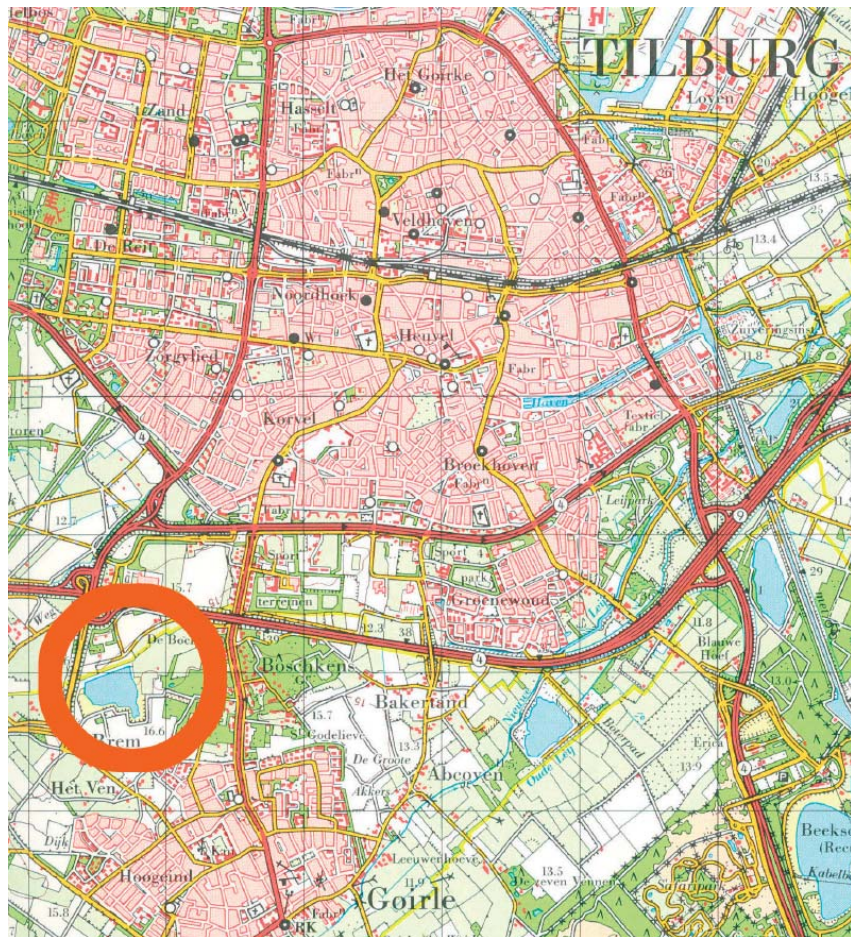
In opdracht van:
Gemeente Tilburg
Postbus 90157
5000 LL TILBURG

Gemaakt door:
BURO LUBBERS BV
landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp
Postbus 1530
5200 BN 's-Hertogenbosch
T. 073 6149321
E. bastion@burolubbers.nl

COLOFON

VO VERKAVELINGS- &
BEELDKWALITEITSPLAN
BEDRIJVENTERREIN SURFPLAS

TE TILBURG



SITUERING PLANGEBIED SURFPLAS



LUCHTFOTO TERREIN SURFPLAS EN DEEL BOSCHKENS

1. Inleiding	p. 6
2. Doelstelling verkavelings- en beeldkwaliteitsplan	p. 7
3. Uitgangssituatie	p. 7
<i>context</i>	
<i>algemeen</i>	
<i>landschap en natuur</i>	
<i>ontsluiting en bebouwing</i>	
<i>plankaart</i>	p. 10
4. Principe en stedenbouwkundige toelichting	p. 12
<i>in hoofdlijnen</i>	
Surfplas Zuid	
<i>groene plint rond de bebouwing; landschap en natuur; ontsluiting en bebouwing</i>	
<i>principe Zuid</i>	
<i>referentiebeelden Zuid</i>	p. 15
<i>plankaart Zuid</i>	
<i>systemen Zuid</i>	
Surfplas Noord	p. 16
<i>drie kwaliteiten, drie richtingen, driehoeksontsluiting;</i>	
<i>landschap en natuur; ontsluiting en bebouwing</i>	
<i>principe Noord</i>	p. 17
<i>referentiebeelden</i>	p. 18
<i>plankaart</i>	
<i>systemen Noord</i>	p. 19
5. Verkavelings- en Beeldkwaliteitsplan	p. 20
<i>algemeen, watersysteem</i>	
Verkavelings- en Beeldkwaliteitsplan Zuid	p. 23
<i>Percelen, bebouwingsgrens en rooilijn; architectuur, kleuren</i>	
<i>en materialen; reclame; materialisatie openbare ruimte;</i>	
<i>beplanting; verlichting; hekwerken; ontsluiting en parkeren</i>	
<i>profielen Zuid</i>	p. 26
Verkavelings- en Beeldkwaliteitsplan Noord	p. 29
<i>Percelen, bebouwingsgrens en rooilijn; architectuur, kleuren</i>	
<i>en materialen; reclame; materialisatie openbare ruimte;</i>	
<i>beplanting; verlichting; hekwerken; ontsluiting en parkeren</i>	
<i>profielen Noord</i>	p. 34
Natuurzone, Katsbogte en Surfplas	p. 36
<i>plankaart, oevers Surfplas</i>	
<i>referentiebeelden</i>	
<i>systemen Noord</i>	p. 39
Beeldkwaliteit Katsbogte, Natuurzone, Surfplas	p. 41
<i>Profiel natuurzone</i>	p. 42
6. Aanbevelingen	p. 45

INHOUDSOPGAVE

I. Inleiding

Surfplas is een te ontwikkelen hoogwaardig, kleinschalig bedrijventerrein te Tilburg. Door de gunstige ligging aan de autosnelweg A58 is het een goede vestigingslokatie voor bedrijven. Door de aanwezige landschappelijke elementen in het gebied, zoals de Surfplas, beekdal de Katsbogte en waardevolle beplanting is het een kans voor de gemeente Tilburg om een hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen, waarmee de gemeente Tilburg in de grote vraag naar kleinschalige bedrijfskavels kan voorzien. Dit verkavelingsplan c.q. beeldkwaliteitsplan is gemaakt in opdracht van de gemeente Tilburg door BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het verkavelingsplan Surfplas.

Het verkavelingsplan en het beeldkwaliteitsplan Surfplas zijn een vervolgstap op het stedenbouwkundig masterplan (SMP) Surfplas Boschkens Bakertand, dd juni 2000 (verder SMP SBB genoemd). Het SMP SBB is opgesteld in opdracht van de gemeente Tilburg en Goirle door Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur bv en DHV Milieu en Infrastructuur bv.

Als uitgangspunten van de opgave dienden onder meer dit SMP en het bestemmingsplan 'Surfplas', dd 19 mei 2000 opgesteld door BRO adviseurs in ruimtelijke ordening economie en milieu. Voor het noordelijk deel wordt op twee punten afgeweken van het bestemmingsplan Surfplas. Het betreft hier de kavels waar kantoorbebouwing is voorzien, te weten de twee kavels tussen de rotonde en de Blaakweg en de kavel in de noordoost hoek van het plangebied. De afwijking van het bestemmingsplan betreft hier het feit dat er zelfstandige kantoorbebouwing zal worden toegelaten en de maximaal toegestane hoogte 24 meter wordt.

De inhoudelijke eisen van de opgave zijn o.a. het benutten van landschappelijke potenties, ontwikkelen van een hoogwaardig, kleinschalig bedrijventerrein, ontwerpen van een landschappelijk ingepast verkavelingsplan, het maken van een financieel en markttechnisch haalbaar plan, voldoen aan eisen m.b.t. ecologie en ontsluitingsstructuur zoals opgenomen in het SMP.

Dit rapport behandelt het verkavelingsplan en het daarvoor opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Na beschrijving van de doelstelling van het beeldkwaliteitsplan volgt een korte omschrijving van de uitgangssituatie. Vervolgens zullen de analyse van het gebied, hoofdgedachte en het plan worden toegelicht.

Het hoofdstuk 'Verkavelings- en beeldkwaliteitsplan' beschrijft en verbeeldt de richtlijnen voor respectievelijk het noordelijk en zuidelijk plandeel. Er wordt ook een aanzet gegeven voor de beeldkwaliteit van de Katsbogte, natuurzone (ecologische zone) en de Surfplas. Het rapport wordt afgesloten met aanbevelingen ter inspiratie voor het vervolgproces.

2. Doelstelling verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het opstellen van een verkavelings- en beeldkwaliteitsplan is een vervolgstap in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Surfplas. Bij het maken van het stedenbouwkundig masterplan SBB is een analyse op groter schaalniveau gemaakt en zijn een aantal (bewust) globale ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt. Op basis van het SMP SBB is het globale bestemmingsplan 'Surfplas' opgesteld waarbij het SMP SBB juridisch vertaald is en voorschriften zijn opgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Bij het opstellen van het verkavelings- en beeldkwaliteitsplan wordt sterker ingezoomd op het plangebied en is een gebiedsgerichte analyse gemaakt. De in het masterplan en bestemmingsplan omschreven kwaliteit wordt aangevuld door het verkavelings- en beeldkwaliteitsplan, waarin de beoogde kwaliteit specifiekere wordt omschreven en verbeeld.

Eisen, richtlijnen, adviezen en voorbeelden die in het verkavelings- en beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn bedoeld om toekomstige eigenaren, inrichters en gebruikers van terreinen en gebouwen richting te geven, te begeleiden en te inspireren om uiteindelijk de gewenste kwaliteit te bereiken en de ondernemers een aantrekkelijke lokatie te kunnen bieden.

Voor het realiseren van een bedrijventerrein dat voldoet aan de vooraf beoogde kwaliteit, dienen zaken met betrekking tot de a) de inrichting van de openbare ruimte en b) percelen & bebouwing te worden vastgelegd.

Ten aanzien van de openbare ruimte is één van de uitgangspunten de handhaving en versterking van de aanwezige landschappelijke elementen met als doel een landschappelijk ingepast verkavelingsplan te realiseren; de openbare ruimte als drager van het plan. Om nu de bestaande landschappelijke elementen duurzaam in te passen en de uit te breiden landschappelijke elementen voldoende slagingskans te geven is het van belang om eisen te stellen aan en adviezen te geven voor verdere ontwikkelingen en het toekomstig gebruik van het terrein.

In het beeldkwaliteitsplan (zie hoofdstuk 5) worden ook voorwaarden en richtlijnen gesteld aan de percelen en de bedrijfsbebouwing. De gemeente Tilburg hecht sterk aan een flexibel verkavelingsplan, met het doel te kunnen voorzien in kavels van verschillende grootte, ligging en bereikbaarheid. De flexibele verkaveling vergroot de economische haalbaarheid voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

3. Uitgangssituatie

context

Bedrijventerrein Surfplas maakt deel uit van de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied Surfplas, Boschkens en Bakertand door de gemeenten Tilburg en Goirle. De gemeente Goirle zal in en rondom het centraal gelegen woonbosgebied Boschkens een nieuwe woonwijk realiseren. Ten oosten en westen van Boschkens zal de gemeente Tilburg bedrijventerreinen ontwikkelen in respectievelijk Bakertand en Surfplas. Surfplas zal door de gemeente Tilburg ontwikkeld worden tot een bedrijventerrein. De gemeente Goirle zal aan de oostzijde van het plangebied de nieuwe woonwijk realiseren.

Beide gemeenten realiseren een natuurzone/ ecologische (verbindings)zone die de beide gebieden scheidt.

algemeen

Het gebied Surfplas Boschkens Bakertand, waarvan het bedrijventerrein deel uitmaakt, ligt aan de zuidrand van de gemeente Tilburg, op de grens met gemeente Goirle.

De grenzen van het gebied Surfplas worden –met de klok mee– gevormd door de Turnhoutsebaan–Blaakweg, rijksweg A58 en de aansluiting daarop, woonbos Boschkens met de nieuwe uitbreiding en de Rillaersebaan.

Deelgebied Surfplas beslaat in totaal 52 ha (bruto). Na aftrek van het perceel van Essent, de te realiseren ecologische verbindingszone, de surfplas inclusief oevers en het eikenbosje resteert circa 33 ha dat in principe voor verkaveling in aanmerking komt.

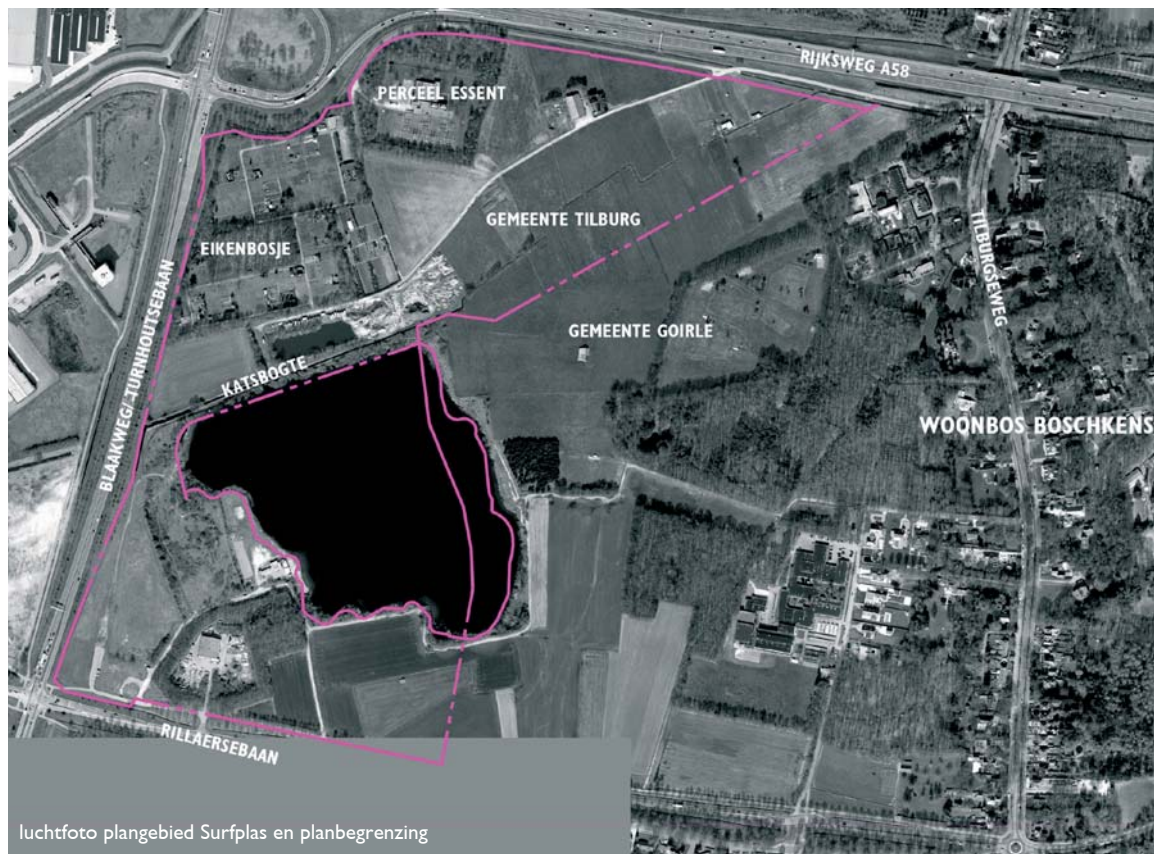
De surfplas ligt nu verscholen in het gebied en is nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving. Rondom de plas is veel spontane vegetatie ontwikkeld en tussen de waterspiegel van de Surfplas en het omliggende terrein zijn hoogteverschillen aanwezig tot wel 4 m l.

De plas krijgt een prominentere rol in het gebied door de situering van het bedrijventerrein aan de plas.

landschap en natuur

Het plangebied is momenteel overwegend in gebruik als landbouwgrond. Van een uitgesproken landschapstypering is geen sprake. Gegevens omtrent bodemkundig en hydrologisch onderzoek zijn onderzocht door Arcadis Ruimtelijke Ontwikkeling b.v., zie rapport dd. 12 oktober 2001 'Nader Bodemkundig/ Hydrologisch onderzoek zone SBB' voor gedetailleerde informatie.

Als beeldbepalende landschapselementen zijn in het plangebied te onderscheiden: het eikenbosje, de beplanting op en rondom het perceel van Essent, de beplanting langs de oprit naar de A58, het beekdal van de Katsbogte, de waardevolle laanbeplanting langs de Blaakweg/Turnhoutsebaan, het hoogteverschil tussen het terrein en de Rillaersebaan met in en langs het talud een mooie laanbeplanting en de Surfplas.



luchtfoto plangebied Surfplas en planbegrenzing

Het eikenbosje is waardevol vanwege zijn voormalige functie als hakhoutbosje en vanwege het monumentale karakter.

De beplanting op het perceel van Essent ontleent zijn waarde vooral aan de inpassing van de bebouwing en de camouflerende werking.

De Katsbogte is in beginsel een beekloop. De loop van de Katsbogte is niet in alle situaties meer oorspronkelijk en de Katsbogte is ook afgesneden. De Katsbogte wordt nu gevoed door regenwater afkomstig van het omliggende terrein en watert af in oostelijke richting. De Katsbogte staat delen van het jaar droog. Er is niets bekend over een eventuele verbinding tussen de Surfplas en de Katsbogte. Langs de Katsbogte zijn op enkele plaatsen waardevolle natuurwaarden aangetroffen en de Katsbogte is een waardevol historisch element.

De Surfplas is ontstaan door zandwinning. Aan de oevers heeft zich een spontane vegetatie kunnen ontwikkelen en de plas heeft een recreatieve functie. De plas wordt gebruikt door de surfvereniging en heeft daarnaast diverse andere informele functies, zoals sportvissen. In de huidige planvorming is rekening gehouden met het behoud van deze functies en verdere uitwerking zal in overleg met de gemeente Tilburg gedaan worden.

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt het terrein 4 meter hoger dan de waterspiegel en de oevers zijn steil. De steile oevers vormen een buitengewone biotoop voor uiteenlopende flora en fauna. In het noordelijk deel van de plas is de overgang tussen land en water veel geleidelijker en is het hoogteverschil ca. 1 meter. Het bedrijventerrein wordt gerealiseerd ten noorden en ten zuiden van de Surfplas.

De plas is nu vanuit de omgeving nauwelijks te zien ten gevolge van de randbeplanting en de hogere ligging van het terrein ten opzichte van de waterspiegel.

Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein ligt iets hoger dan de Rillaersebaan en flink hoger dan de surfplas (3 à 4 meter). De relatie tussen de hoogteligging en de te ontwikkelen vegetatie zal hier minder manifest zijn dan in deel noord.

In het noordelijk plandeel biedt de hoogteligging wel aanleiding om middels inrichting en beheer een specifieke vegetatie tot stand te brengen.

Na inventarisatie door Ecologisch Adviesbureau Cools zijn in het gebied enkele waardevolle natuurwaarden ontdekt, met name aan de oevers van de plas (watergebonden soorten), het eikenbosje en aan (een deel van) de loop van de Katsbogte. Ook het hoogteverschil van het beekdal speelt daarin een rol.

Verspreid over het gebied is een grote variatie aan soorten gevonden, in kleine tot zeer kleine aantallen. Vooral de zoombeplanting van bosjes lijkt daarin een grote rol te spelen. De natuurwaarden en aanbevelingen & randvoorwaarden zijn in kaart gebracht door Ecologisch Adviesbureau Cools.

ontsluiting en bebouwing

In de huidige situatie zijn de Turnhoutsebaan, Blaakweg, Rillaersebaan en Tilburgseweg de voornaamste wegen die het gebied ontsluiten. De A58 speelt hierin nog nauwelijks een rol; het gebied vervult daarvoor op dit moment een te lokale functie. Vanaf de Tilburgseweg is het mogelijk in het gebied te komen via een weg, de Katsbogte. Langs de autosnelweg A58 loopt een rijweg die de toegang verschaft tot het perceel van Essent. Verder zijn er in het gebied niet of nauwelijks rijwegen.

Het energiestation van Essent, de boerderij, het clubgebouw van de surfvereniging en het gemeentelijk depot vormen de enige bestaande bebouwing in het plangebied.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein komt er een ontsluiting vanaf de Turnhoutsebaan. Hiermee wordt voorkomen dat de Rillaersebaan een ontsluitingsfunctie krijgt voor Surfplas. Bij de totstandkoming van het SBB was dit een belangrijke randvoorwaarde.



VERKAVELINGSPLAN



SURFPLAS

4. principe & stedenbouwkundige toelichting

in hoofdlijnen

Bij het ontwerp van het nieuwe bedrijventerrein Surfplas zijn de aanwezige waardevolle landschappelijke elementen versterkt en manifest gemaakt. De uitwerking van het noordelijk plandeel verschilt van het zuidelijk plandeel. Het verschil in uitwerking (in hoofdlijnen) zal per deel worden toegelicht. Meer op detailniveau wordt de inrichting beschreven in het volgende hoofdstuk.

Surfplas Zuid

–groene plint rond de bebouwing–

In hoofdzaak bestaat de structuur in deel zuid uit een hoofdontsluitingsweg die de waardevolle randen van het bedrijventerrein volgt. Het binnenliggende bedrijventerrein wordt doorsneden door expeditiestraten, die een visuele relatie bieden met de surfplas.

Rondom de bouwblokken wordt een groene plint geïntroduceerd, waarin alle benodigde voorzieningen (parkeren, entrees, verlichting e.d.) een plek krijgen. De randen en deze strook vervullen een belangrijke functie in de gewenste kwaliteitsuitstraling van het bedrijventerrein. De beoogde hoge kwaliteit wordt vastgelegd door vanuit de profielen te ontwerpen.

landschap en natuur

De waardevolle natuurlijke elementen in deel zuid zijn beperkt tot specifieke randen. In het gebied zelf zijn niet of nauwelijks waarvolle elementen aanwezig. De randen van het deelgebied worden gevormd door de Turnhoutsebaan, Rillearsebaan, Surfplas en de nieuw te ontwikkelen woonwijk Boschkens.

Waardevolle laanbeplanting in het talud langs de Rillaersebaan vormt aan de zuidzijde de begrenzing en wordt gehandhaafd. De Turnhoutsebaan heeft eveneens waardevolle laanbeplanting en vormt de begrenzing aan westelijke zijde.

De oostelijke zijde zal gevormd gaan worden door de nieuw te ontwikkelen woonwijk 'Boschkens' van de gemeente Goirle.

In het gebied zelf is ingezet op een zo efficiënt mogelijke infrastructuur en verkaveling, waarbij de kwaliteit van de randen benut en versterkt wordt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente Tilburg om een hoog uitgiftepercentage in combinatie met een hoog bebouwingspercentage te realiseren.

De waterspiegel van de Surfplas ligt 3 tot 4 meter lager dan het bedrijventerrein. Door de dichte begroeiing is de Surfplas nu nauwelijks beleefbaar. Door in de beplanting enkele openingen te maken, bij voorkeur ter plaatse van de dwarsstraten, kan de beleving van de Surfplas worden vergroot. Vanuit de dwarsstraten, die de kortsluitingen vormen in de rondweg op het bedrijventerrein, is er dan zicht op de Surfplas. De oriëntatie op de Surfplas geeft het gebied een duidelijke identiteit.

ontsluiting en bebouwing

Door de situering van de hoofdontsluitingsweg aan de rand van het gebied is een zeer efficiënte verkaveling mogelijk, die tevens rekening houdt met de gewenste flexibele invulling van het terrein bij uitgifte van de percelen.

Een belangrijk deel van de kwaliteit van deel zuid wordt behaald door het ritme van onder meer hagen, parkeervakken en bomen in een strook van 5 of 7 meter breed. Parkeren voor bezoekers wordt gerealiseerd langs de hoofdrijbaan in extra diepe parkeervakken in clusters van maximaal 7 parkeervakken gescheiden door hagen en haagblokken met gestrooide bomen daarin. De hoofdrijbaan die parallel loopt aan de Turnhoutsebaan krijgt een afwijkende parkeeroplossing. Naast de hoofdrijbaan komt een secundaire rijbaan, te bereiken via inritten, afgescheiden door een doorlopende haag met parkeervakken daar achter. De veiligheid ter plaatse van medegebruik door fietsers wordt vergroot en de auto's worden zo grotendeels onttrokken aan het zicht vanaf de Turnhoutsebaan.

Parkeren voor personeel geschiedt binnen de rooilijn, op eigen terrein uit het zicht, en draagt bij aan de kwaliteit. De parkeerplaatsen zijn te bereiken middels de expeditiestraten. De zichtzijde van de bebouwing kan daardoor geheel gericht worden op klanten en bezoekers, terwijl de expeditiestraat gericht is op personeel en bevoorrading.

Voor de architectuur wordt gedoeld op bebouwing met een sobere tijdloze uitstraling, zoveel mogelijk gesloten, orthogonale bouwvolumes en zorgvuldig gedetailleerd.

(Zie voor de verbeelding van bovenstaande tekst de tekeningen op de naastgelegen pagina)



Watersysteem



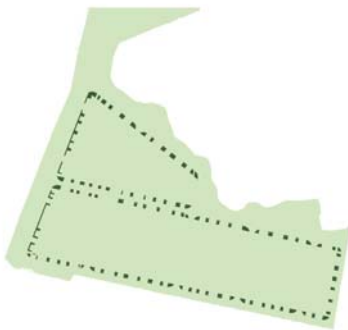
Uitgeefbaar



Bomen



Bebouwing



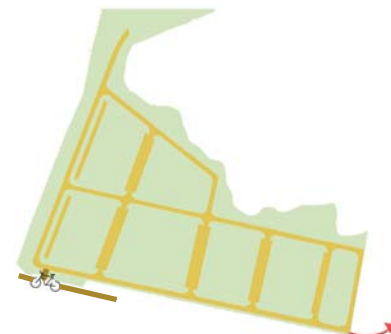
Hagen



Kabels & Leidingen



Parkeren en laad-/losplaatsen
bezoekersparkeren en parkeren persoonlijk



Autoverkeer
& calamiteitenroute
& aansluiting fietsroute

Surfplas Noord

-drie kwaliteiten, drie richtingen, driehoeksontsluiting-

Voor deel Noord is de structuur geënt op de drie landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Deze worden in het plan zichtbaar en beleefbaar gemaakt en versterkt. Bovendien zijn deze elementen letterlijk richtinggevend geweest.

Het gaat om het eikenbosje, de randbeplanting rondom het perceel van energiebedrijf Essent en het beekdal van de Katsbogte.

De hoofdontsluiting raakt op de meest intensieve wijze aan de kern van deze drie onderdelen, waardoor de beleving ervan optimaal is.

De gewenste kwaliteit van het bedrijventerrein wordt bepaald vanuit de profielen. Door het kiezen voor een sterk ruimtelijk kader, brede groene bermen, is de uiteindelijke kwaliteit van het gebied als geheel sterker. Nu wordt de kwaliteit zowel door de groene uitstraling als de uiterlijke verschijningsvorm van bedrijven die zich op het terrein vestigen bepaald.

Het profiel van de hoofdrijbaan, met uitzondering van de rijbaan langs de Katsbogte, beslaat altijd minimaal 27 meter, waarvan de middelste 7 meter rijbaan is. Aan weerszijden van de rijbanen wordt een 10 meter brede beplantingsstrook aangebracht, die ter hoogte van het eikenbosje en het perceel van Essent wordt vervangen door een dichtere beplanting met een ander sortiment. Daarbuiten geldt het profiel als leitmotiv. De openbare ruimte vormt de drager van het bedrijventerrein en komt voort uit de bestaande landschappelijke elementen.

landschap en natuur

Om het eikenbosje en de beplanting op de grens van het Essent-terrein goed in te passen, is ervoor gekozen om op een strook van respectievelijk 15 en 12 meter breed direct om de bestaande beplanting heen aanvullende beplanting van dezelfde soort aan te brengen. Deze strook blijft overigens vrij van alle denkbare voorzieningen. Tevens voorkomt de gekozen maat en inrichting van de strook dat de wortels van de waardevolle beplanting worden beschadigd.

Als ruimte, die qua inrichting naar het water verwijst, wordt het beekdal behouden. Het natuurlijke verhang in het terrein wordt zo veel mogelijk behouden en bij het ontwikkelen van het watersysteem voor het bedrijventerrein is het als uitgangspunt gebruikt. Het water wordt op deze wijze zo natuurlijk mogelijk naar het beekdal geleid.

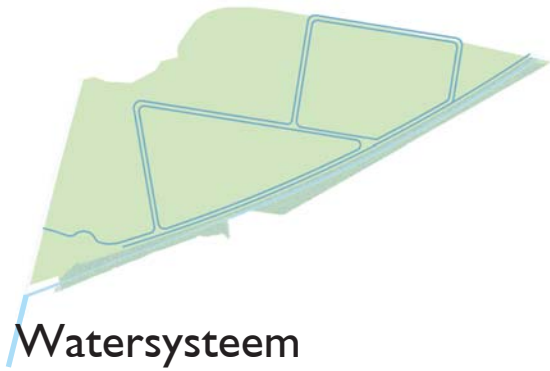
Aan de zuidzijde van het deelgebied Noord wordt een natuurlijke zone gecreëerd. Het beekdal van de Katsbogte vormt een waardevolle open ruimte en vormt een passende overgang naar de achterliggende woonwijk. Voor de omschrijving van natuurlijke kwaliteiten en potenties van de zone, zie hoofdstuk 5 'beeldkwaliteit Katsbogte, natuurzone en surfplas'.

ontsluiting en bebouwing

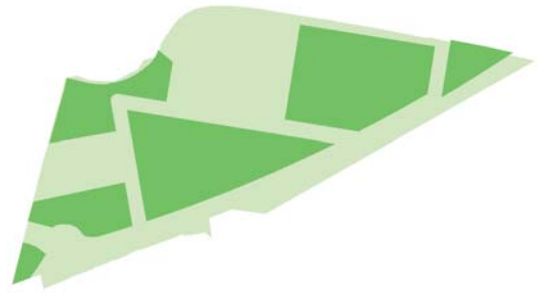
De hoofdontsluiting wordt sterk beeldbepalend. Bomen van verschillende afmetingen worden aangeplant in een brede berm en vormen uiteindelijk een brede bosstrook. Achter de bermbeplanting worden de bedrijven gesitueerd.

Inritten voor de bedrijven worden zo veel mogelijk gecombineerd om zo min mogelijk doorsnijdingen van de bermen te hebben. Onder de inritten liggen ook de rioolaansluitingen naar de bedrijven.

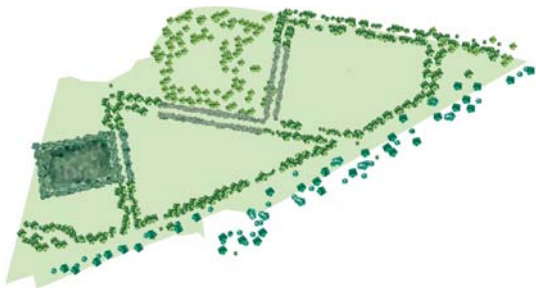
In tegenstelling tot andere bedrijventerreinen is in het noordelijk deel niet alleen de presentatie van bedrijven langs de rijbaan belangrijk, maar ook het groene karakter van het rijbaanprofiel. De bedrijven staan in een groene setting. Voor de architectuur wordt, net als in het zuidelijk deel, gedoeld op bebouwing met een sobere tijdloze uitstraling, zoveel mogelijk gesloten, orthogonale bouwvolumes met een zorgvuldige detaillering.



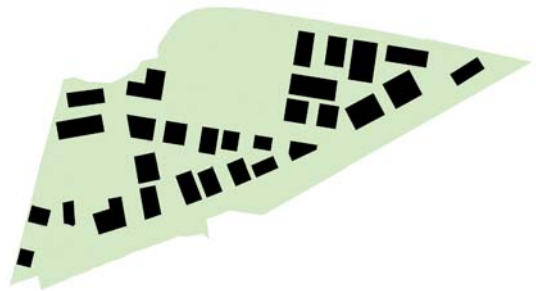
Watersysteem



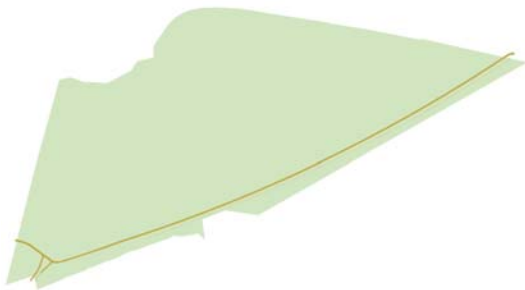
Uitgeefbaar



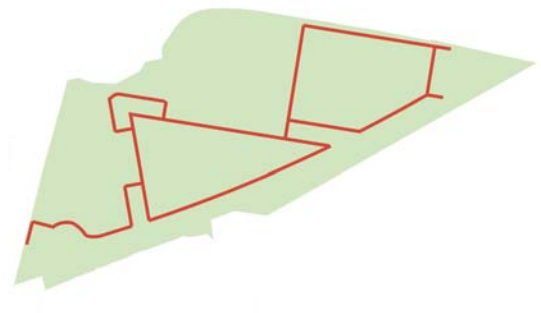
Bomen



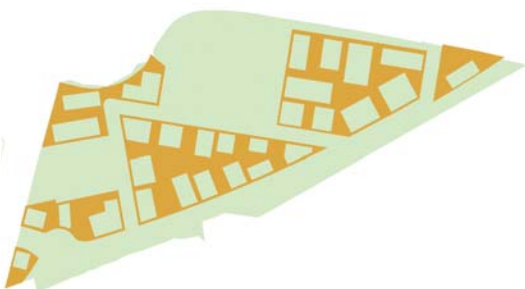
Bebouwing



Fietsroute



Kabels & Leidingen



Parkeren & Laden/Lossen



Autoverkeer
& calamiteitenroute

5. Verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan

algemeen

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt er sterk ingezet op een kwalitatief, hoogwaardig bedrijventerrein. Dit vertaalt zich zowel in de inrichting van de openbare ruimte als in de architectuur. Bedrijventerrein Surfplas is fysiek duidelijk gescheiden in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Ook in de uitwerking is het onderscheid herkenbaar.

De samenhang is echter van belang voor de presentatie van het bedrijventerrein 'naar buiten toe'. Het is belangrijk dat het bedrijventerrein duidelijk herkenbaar is en overzichtelijk is voor zowel bezoeker als gebruiker. Op een aantal vlakken dient daarom aandacht te worden besteed aan bindende elementen.

Op de eerste plaats vormt de surfplas zelf een bindend (want: vrijwel overal zichtbaar) element. De leegte van de Surfplas is een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van de plek.

Op de tweede plaats vervult de materialisatie van de (semi-)openbare ruimte een bindende functie. Door niet teveel materialen te kiezen wordt een eenduidig, rustig en overzichtelijk beeld gecreëerd in de buitenruimte. Onderscheid in hoofdroute, entrees, parkeren en langzaamverkeer kan overzichtelijk worden aangeduid door materiaalgebruik.

Aan de architectuur worden in noord en zuid vergelijkbare eisen gesteld, vooral gericht op een rustig en gelijkmatig beeld. Onderstaand worden voor noord en zuid afzonderlijk meer specifieke eisen beschreven waaraan de bedrijfsbebouwing dient te voldoen.

Bij het formuleren van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de natuurlijke zone spelen de natuurlijke waarden en potenties van het gebied (eikenbosje, beplanting op en rondom het perceel van Essent, Katsbogte) een belangrijke rol.

De Katsbogte zal moeten worden verlegd teneinde het terrein te kunnen ontwikkelen. Voor het verleggen van de beek zijn geen specifieke voorwaarden bekend; afgezien van het meest westelijke deel van de beek zijn direct aan de beek geen natuurwaarden gekoppeld.

Ten behoeve van de inrichting van het beekdal van de Katsbogte en de oevers van de Surfplas (voor zover van toepassing) zullen in een later stadium natuurdoeltypen worden bepaald op basis van de rapportage van Ecologisch adviesbureau Cools, d.d. november 2002 en juni 2003. Ten aanzien van de afwatering van het gebied zijn er specifieke voorwaarden voor de inrichting van de Katsbogte, in verband met bezinking van verontreiniging in afgevoerd hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en retentie van hemelwater van daken en verharding.

Bij de inrichting van het beekdal dient rekening te worden gehouden met het feit dat het overgrote deel van het gebied eigendom is van de gemeente Goirle. Voor de inrichting van het betreffende gebiedsdeel wordt in dit plan wel een aanzet gegeven; de daadwerkelijke uitvoering van het plan dient in nader overleg tussen de gemeenten Tilburg en Goirle te worden afgestemd. Dat geldt tevens voor het beheer van het gebied

Duurzame ontwikkeling.

De gemeente Tilburg vindt een duurzame ontwikkeling van haar ruimtelijke gebieden belangrijk. Ook binnen het gebied Surfplas zal aandacht zijn voor de verschillende duurzaamheidsthema's (water, ecologie en groen, mobiliteit, ruimtegebruik, geluid, lucht, bodem, veiligheid, energie, afval, gezondheid, duurzaam bouwen) die binnen het gemeentelijke beleid aan de orde zijn. Sommige van deze thema's hebben een duidelijke gebiedscomponent, zoals infrastructuur, groen en natuur, mobiliteit. Sommige hebben een duidelijke gebouwcomponent, zoals duurzaam bouwen. Sommige hebben beide, zoals water en energie.

In de verdere planontwikkeling zullen de duurzaamheidsthema's verder uitgewerkt worden, uitgaande van het gemeentelijk beleid en ambities op dit gebied. De instrumenten voor het zekerstellen van de ambities (zoals de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen) zullen worden gebruikt voor alle te bouwen gebouwen. Tevens zal een onderzoek gedaan worden naar de meest kansrijke wijze van warmtelevering in het gebied.

WATERSYSTEEM

algemeen

Een vereiste bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is om water zo veel mogelijk te bufferen en te infiltreren in het plangebied.

In het algemeen geldt dat in deel zuid en deel noord de afwatering op dezelfde manier wordt aangepakt: water van daken wordt ondergronds afgevoerd naar retentievoorzieningen in het gebied; water dat op verhard oppervlak valt, wordt zo veel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar retentievoorzieningen.

zuid

Deel zuid ligt min of meer op gelijke hoogte; daar wordt het hemelwater van de rijbanen in goten opgevangen. In deel zuid is minder tot geen gelegenheid om water plaatselijk te laten infiltreren. De rijbaan wordt in geheel deel zuid tonrond gelegd; de parkeer- en expeditiestroken aan weerszijden op één oor. Het water dat op de al dan niet openbaar verharde opeervlakken valt wordt via goten afgevoerd naar een bak aan de rand van de natuurzone langs de Turnhoutsebaan.

Water dat van de dakoppervlakken komt kan direct ondergronds naar de Surfplas worden gevoerd.

Voor het vuilwater van de bedrijfsbebouwing dient een afzonderlijk riool te worden aangelegd.

noord

In deel noord speelt het verloop in hoogteligging een wezenlijke rol van betekenis bij de zichtbare afvoer. Dat houdt in dat het vloerpeil van elk van de bedrijven wordt afgestemd op de bestaande maaiveldhoogte ter plaatse; bedrijven dicht bij de Katsbogte hebben diensgevolge een lager vloerpeil dan bedrijven aan de zijde van de A58. Het verschil in hoogteligging tussen de ene zijde van het perceel en de andere zijde dient door het bedrijf op de kavel te worden ingepast/opgelost.

Door deze benadering kan het water dat op verhard oppervlak valt (rijbaan, parkeren), in principe via greppels naar een lager gelegen terrein worden afgevoerd.

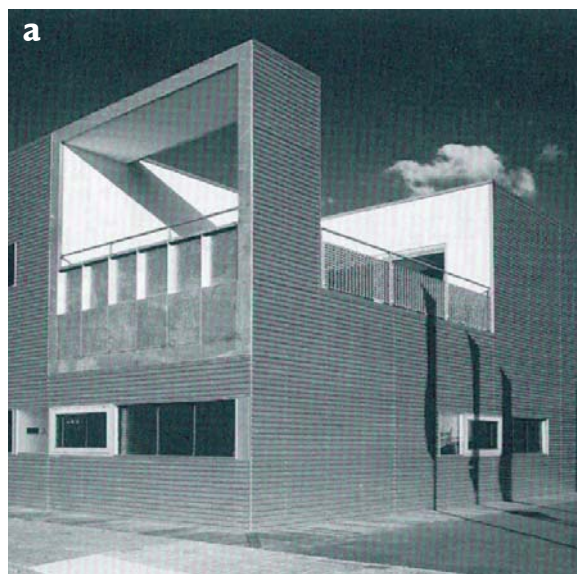
De rijbaan wordt in geheel deel noord tonrond gelegd. Het water stroomt vervolgens naar de greppels aan weerszijden van de rijbaan (voorbezinken van verontreiniging en transport). Daar kan het water infiltreren. Het water wat niet infiltreert stroomt naar een bezinkbassin. Deze bestaat uit een betonnen, ingegraven bak met een bovenbreedte van 4 meter. Hierin wordt het water vastgehouden; deels infiltreert in de bodem en deels wordt na verloop van tijd afgegeven aan de Katsbogte of de Surfplas. In een nadere uitwerking moet de bezinkvoorzieningen verder uitgewerkt worden en zal o.a. de benodigde capaciteit worden bepaald, waar en hoeveel uitstroomopeningen noodzakelijk zijn, definitieve materialisering e.d. Het zuiverende effect zou bereikt kunnen worden, mits een bepaalde vegetatie ontstaat/ wordt aangebracht. Het beoogde effect is eigenlijk de met de eerste aanvoer van afgevoerd hemelwater meegesleurde vervuiling in deze stroken opvangen en zoveel mogelijk binden op de zogenaamde 'bodempassage'.

Water dat van de dakoppervlakken komt kan direct ondergronds naar de Katsbogte of de Surfplas worden gevoerd. De bezinkvoorziening beschikt over een beperkte bergingscapaciteit. De Katsbogte wordt ingericht voor een maximale berging ten behoeve van retentie. Bij hevige neerslag wordt ook hemelwater geborgen in de Surfplas

Voor het vuilwater van de bedrijfsbebouwing dient een afzonderlijk riool te worden aangelegd.

De benodigde ontwateringsdiepte dient altijd te worden gehaald. In dit beeldkwaliteitsplan wordt wat dit betreft verwezen naar de rapportage 'Nader bodemkundig/hydrologisch onderzoek zone Surfplas Boschkens Bakertand' van Arcadis, d.d. 12 oktober 2001.

Nadere uitwerking van het watersysteem zal gemaakt worden bij het waterhuishoudingsplan.



VERKAVELINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN ZUID

Percelen, bebouwingsgrens en rooilijn

De verkaveling in deel zuid sluit aan op de ontsluitingsstructuur: elk bedrijf beschikt over een logistieke zijde en over tenminste één zichtzijde. Bedrijven die op de hoek van een blok zijn gevestigd beschikken wat de zichtzijde betreft over meer mogelijkheden. Daarvan kan bij de uitwerking gebruik worden gemaakt.

De ingetekende verkaveling dient als basis voor de verdere uitwerking; gedurende het verkooptraject kan worden besloten om meerdere kavels samen te voegen, dan wel de grenzen anders te bepalen.

Binnen het verkavelingsplan liggen de volgende onderdelen vast:

- de kavelblokken zijn genummerd van Z1 tot en met Z29. (voor de surfvereniging wordt onderzoek gedaan naar een geschikte lokatie. kavel Z20 en Z29 zijn optioneel; nader te bepalen);
- de grens van het uitgeefbaar terrein valt samen met de kant van de weg; voor de kavels aan de oever van de surfplas geldt dat langs de plas een strook van minimaal 4 meter vrij blijft ten behoeve van onderhoud van oevers en waterkant;
- direct langs de gevel van de oost-west georiënteerde wegen is een strook aangewezen van 3,5 meter voor de situering van alle kabels en leidingen; aan de inrichting van deze strook zijn door de nutsbedrijven beperkingen verbonden;
- de ligging van de rooilijn is leesbaar in de profielen en wordt bepaald door de totale ruimte die nodig is voor (haag en ventweg), parkeren en de kabels en leidingenstrook;
- eventuele opslag van goederen dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg.

Uitsluitend in de semi-openbare strook in de expeditiestraten mag ruimte worden aangewezen voor het plaatsen van afvalcontainers.

Architectuur, kleuren en materialen

De ontwerpen van de bebouwing moeten aan alle voorwaarden voldoen van het bestemmingsplan en de in het beeldkwaliteitsplan omschreven beeldkwaliteit. Alle gebouwen worden parallel of loodrecht op de wegen georiënteerd.

Richtlijnen ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik leveren een belangrijke bijdrage aan het gewenste kwaliteitsbeeld. Bij kleurgebruik wordt gedacht aan terughoudende kleuren met eventueel accenten. Uitgesloten materialen zijn kunststofbeplatingen, spiegelen glas en steenstrips.

Enkele richtlijnen t.a.v. de architectuur:

Deel zuid is in het bestemmingsplan aangemerkt als B(UW III). Toegelaten worden bedrijven in de categorieën 2 en 3, waarvoor de bebouwing moet voldoen aan onder meer de volgende bepalingen:

- maximale bouwhoogte 8m met vrijstellingsmogelijkheid voor stedenbouwkundige accenten tot 12 meter over 20% van de gevelbreedte (categorie 2), maximale bouwhoogte 12 meter met incidenteel een stedenbouwkundig accent tot 16 meter (categorie 3);
- kantoorgedeelte aan de wegzijde gelegen;
- hoe hoger de categorie, hoe belastender de bedrijfsactiviteiten voor de omgeving; uitsluitend de minst belastende bedrijven worden toegelaten tot de strook direct langs de ecologische zone, langs de Rillaersebaan en de strook grenzend aan de toekomstige woonlocatie in Goirle.

Los van de eisen die door of in aanvulling/afwijking op het bestemmingsplan worden gesteld, gelden de volgende eisen:

- de gevels dienen op het maaiveld de rooilijn te volgen, en mogen niet erachter staan;
- de gevels dienen verticaal opgericht te zijn tot aan de hoogte van het dakvlak;
- het dak moet zijn: vlak;
- de contour van de bebouwing moet zoveel mogelijk een eenvoudige, heldere en rechthoekige vorm beschrijven, ook als het bouwvolume niet doorloopt (zie referentiebeeld a, pag 22);
- bij voorkeur loopt de daklijn van de bebouwing binnen een blok op één hoogte;
- de afwatering dient of in de gevel (achter de rooilijn) of aan de zijde van de expeditiestraat te worden geplaatst;
- technische installaties (koelinstallaties, ontvangstapparatuur) op het dak dienen niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg;

- de voorgevel mag in principe geen uitbouwen hebben, meer dan 1 meter uitstekend;
- toepassing van zink is niet toegestaan. Dit i.v.m. afvoer/bestemming van hemelwater;
- verlichting van het gebouw dient van binnen uit te komen, met uitzondering van de entree; aanlichten van de rest van het gebouw en van de verkeersruimte is toegestaan in de binnenhoven, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;

Bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn niet toegestaan.

reclame

Reclame is niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding. Het logo en bedrijfsnaam dienen te worden mee ontworpen en terughoudend, als integraal onderdeel van de architectuur te worden opgenomen. Met behulp van zorgvuldige ontwerpen kan voorkomen worden dat door een teveel aan visuele signalen in de omgeving de bedrijven elkaar moeten gaan overschreeuwen. Logo en bedrijfsnaam mogen niet boven op het dak geplaatst worden.

materialisatie openbare ruimte (*)

Er wordt onderscheid gemaakt in materialisering tussen de rijbaan, parkeervakken, loopstroken en de expeditiestroken. Dit bevordert de overzichtelijkheid van het bedrijventerrein. De rijbaan wordt in zwart asfalt (niet afgestrooid) uitgevoerd. Parkeervakken worden uitgevoerd in BSS zwart, met licht grijze stenen als parkeervakaanduiding. De 5 meter brede expeditiestrook en de 2 meter brede strook direct langs de gevel worden uitgevoerd in grijze stelconplaten, voorzien van een stalen hoekprofiel.

Let op: de K&L-strook, ter breedte van 3,5 meter wordt uitgevoerd in lichtgrijze BSS.

Naast de rijbaan wordt een grijze betonnen goot aangebracht met een breedte van 0,5 meter (exacte afmetingen dienen nader bepaald te worden i.v.m. waterberekening). Het water in de goot wordt afgevoerd naar de retentievoorziening, via de bezinkvoorziening.

beplanting (*)

De eiken (*Quercus robur*) langs de Turnhoutsebaan en de Rillaersebaan zijn zeer beeldbepalend en dienen te worden gehandhaafd. Bouwactiviteiten in de nabijheid van de bomen dienen met uiterste zorgvuldigheid te geschieden. De laanbeplanting zorgt voor een mooie, groene overgang van het bedrijventerrein naar het omliggende gebied, zoals de aan de Rillaersebaan gelegen woonwijk van de gemeente Goirle. De Rillaersebaan is eveneens de entree naar de gemeente Goirle en behoudt haar groene karakter.

Waar mogelijk wordt de visuele relatie vanuit het bedrijventerrein met de surfplas gerealiseerd. Dat betekent dat in het verlengde van de expeditiestraten in elk geval geen beplanting wordt aangebracht. Zelfs zal in overleg met het ecologisch adviesbureau worden bekeken in hoeverre de op de oevers aanwezige beplanting kan worden verwijderd.

Gezien de eigendomssituatie ('openbaar parkeren en groen' op uitgeefbaar terrein) vindt realisatie van het concept voor deel zuid bij voorkeur plaats door de gemeente Tilburg of door het parkmanagement. Aanplant van de beplanting kan weliswaar op particulier initiatief gebeuren, de soortenkeuze wordt middels dit beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Voor de bomen is gekozen voor een lariks (*Larix kaempferi*) of esdoorn (*Acer saccharinum* 'Pyramidale')

Hagen dienen groenblijvend te zijn, bijvoorbeeld hulst (*Ilex*), liguster (*Ligustrum*), taxus (*Taxus*), struikkamperfoelie (*Lonicera*). Groenblijvende bodembedekkers en gazon zijn in deze semi-openbare ruimte niet toegestaan. De bermstrook tussen rijbaan en oevers van de surfplas wordt ingezaaid met een bermmengsel.

Voor de hoofdrijbanen (de niet-expeditiestraten) dient te worden vastgehouden aan de op tekening aangegeven inrichting.

Bij de inrichting van de expeditiestraten wordt in de 5 meter brede strook aan weerszijden van een perceelscheiding tenminste 4 meter haagbeplanting aangebracht. Voorts krijgt de wenselijkheid van laad- en losmogelijkheden voorrang, evenals ruimte voor de plaatsing van containers, nooduitgangen en trafo's. De ruimte die na aanleg/reservering van deze voorzieningen resteert wordt ter plaatse

van de 5 meter brede strook voorzien van haagbeplanting.

verlichting (*)

De hoofdrijbaan wordt verlicht door middel van een armatuur aan een gebogen mast boven het midden van de weg (lichtpunthoogte 6m). Een lichtopbrengstberekening heeft nog niet plaatsgevonden; vooralsnog wordt vastgehouden aan een gemiddelde (armatuurafstand = 4x lichtpunthoogte). De lichtmasten worden, bij de wegen aan de buitenzijde van het bedrijventerrein, aan de kant van de bebouwing geplaatst (enkelzijdig).

In de overige straten, voornamelijk noord-zuid georiënteerde wegen, worden de masten wisselend links en rechts van de rijbaan geplaatst.

Alle materialen moeten voldoen aan wettelijke normen en in de gemeente Tilburg geldende voorwaarden.

hekwerken

Het is wenselijk dat de terreinafscheidingen onderdeel zijn van het ontwerp van het gebouw. De hekwerken mogen niet beeldbepalend zijn. De hekwerken, daar waar nodig, dienen mee ontworpen te worden in de architectuur en dienen zicht te bevinden in de gevel, of in het verlengde daarvan of daarachter. Bewegende delen, zoals schuif- of draaihekwerken, dienen in dezelfde vormgeving te worden uitgevoerd. Wanneer hekwerken geplaatst dienen te worden dan wordt geadviseerd een spijlen- of rasterhekwerk te plaatsen. Gaashekwerken zijn niet toegestaan.

ontsluiting & parkeren

Ontsluiting van deel zuid vindt vanaf de A58 plaats via de Turnhoutsebaan via een op het bedrijventerrein aan te leggen rotonde. De hoofdrijbaan, parallel aan de Turnhoutsebaan, heeft een profiel met een secundaire route direct langs de bebouwing, die toegang geeft tot parkeerplaatsen voor personenauto's. Deze parkeerstrook wordt van de hoofdrijbaan gescheiden door een haag. Dit biedt ook meer veelzijdigheid aan het medegebruik door fietsers op de rijbaan en de auto's worden onttrokken aan het zicht vanaf de Turnhoutsebaan.

Elders langs de rijbanen zijn clusters van maximaal 7 parkeerplaatsen aanwezig, telkens onderling onderbroken door haagblokken, met al dan niet een boom erin. Deze parkeerclusters zijn direct vanaf de hoofdrijbaan te bereiken.

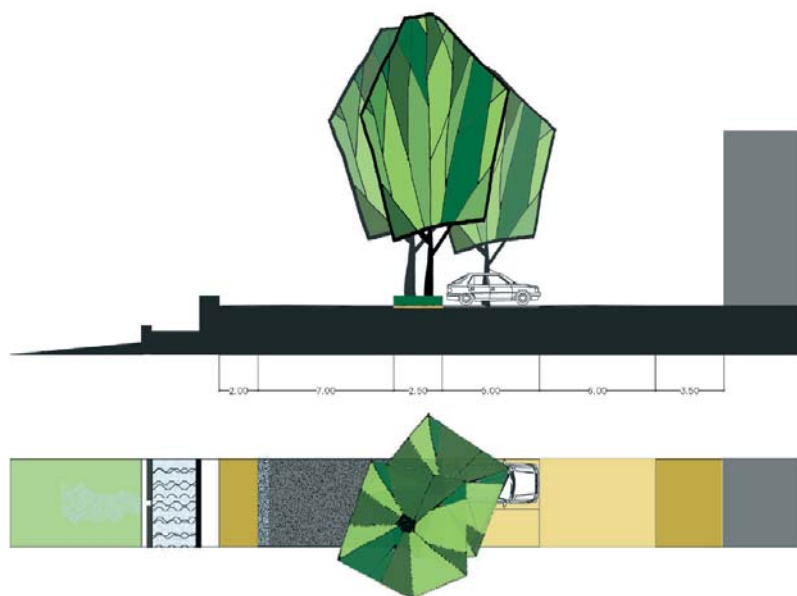
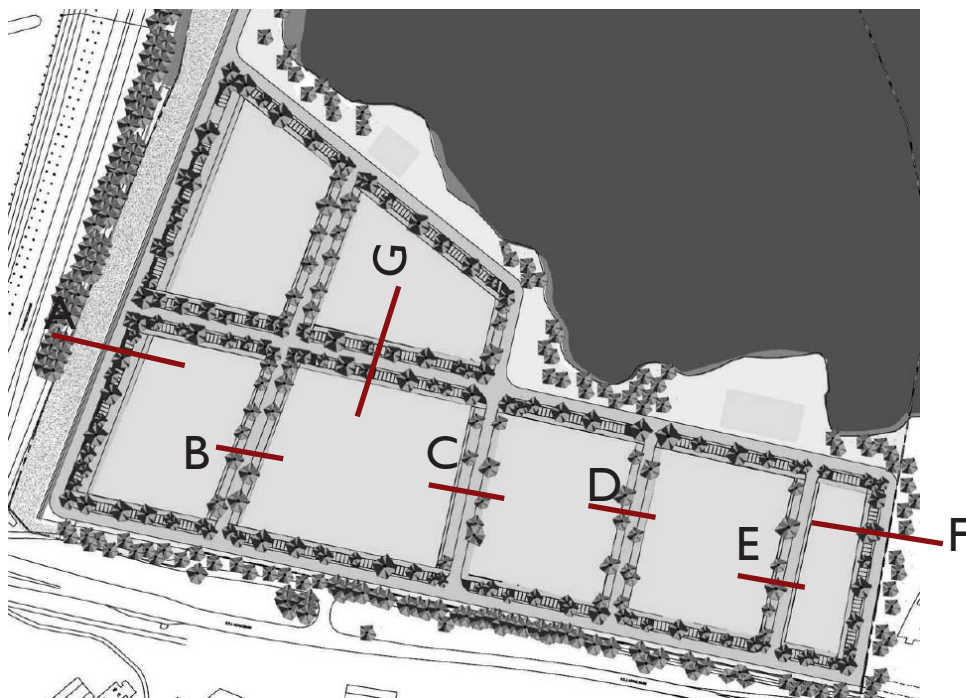
Naast deze parkeervakken dienen de afzonderlijke bedrijven op eigen grond te voorzien in een eventuele grotere parkeerbehoefte, zowel voor personeel als voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen moeten worden aangelegd achter de rooilijn/gevel aan expeditiezijde van de bebouwing. Het parkeren van eigen personeel op eigen terrein dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg. Aan dit aantal is in principe geen maximum verbonden.

De vier rijbanen die het bedrijventerrein in noordzuidrichting doorsnijden zijn bedoeld voor de bevoorrading van de bedrijven. Het verwachtingspatroon is dat bij grotere bedrijven vaker en/ of grotere voertuigen komen en daarom zijn de profielen ruimer dan bij de kleinere bedrijven. In de bredere straten kunnen goede voorzieningen getroffen worden voor de grote voertuigen om optimaal te manoeuvreren. Bij de kleinere bedrijven is de noodzaak minder aanwezig en zijn goede alternatieve oplossingen mogelijk, zoals parallelle oriëntatie aan de gevel.

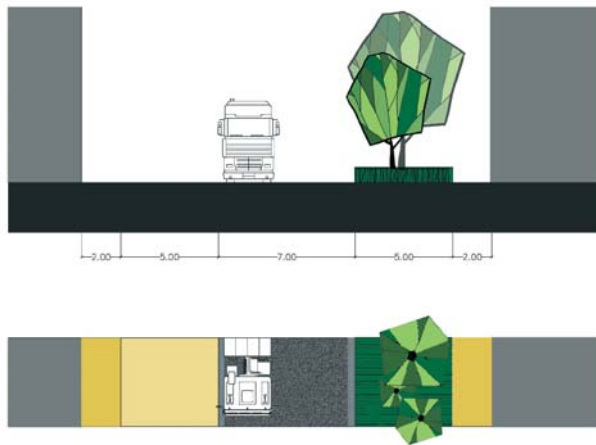
Er is geen aparte voorziening getroffen voor voetgangers en fietsers. De fietsers kunnen gebruik maken van de rijbaan parallel aan de Turnhoutsebaan om van noord naar zuid te bewegen. Langs de Rillaersebaan loopt een vrijliggend fietspad en dat wordt gehandhaafd. Op één punt wordt een aansluiting gemaakt vanaf plandeel zuid op de fietsstrook.

In de zuidoost zijde van het zuidelijk plandeel is voorzien in een calamiteitenroute.

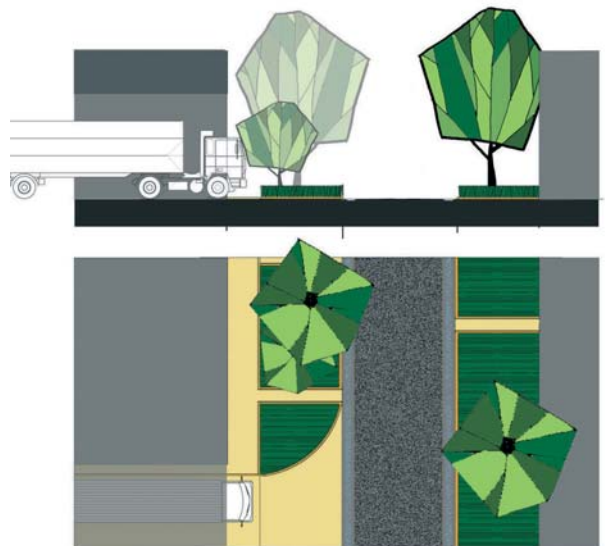
(*) materialisatie van de openbare ruimte, beplanting en verlichting zullen door de gemeente Tilburg verder uitgewerkt worden. De hierboven beschreven onderdelen zijn richtinggevend, maar kunnen door de gemeente Tilburg in een nadere uitwerking gewijzigd worden. Voor de verlichting dient ook een lichtberekening gemaakt te worden.



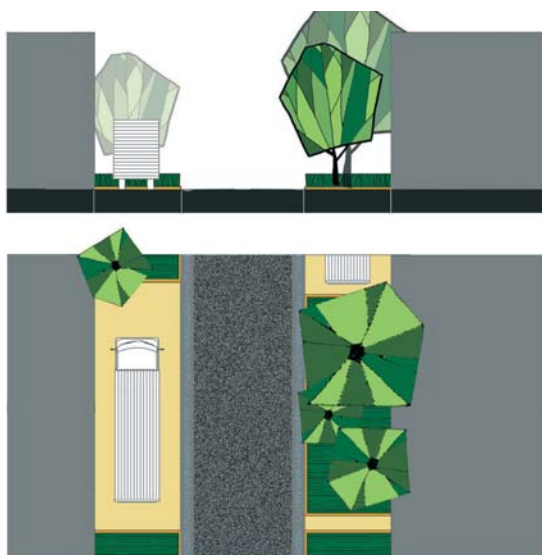
Profiel A



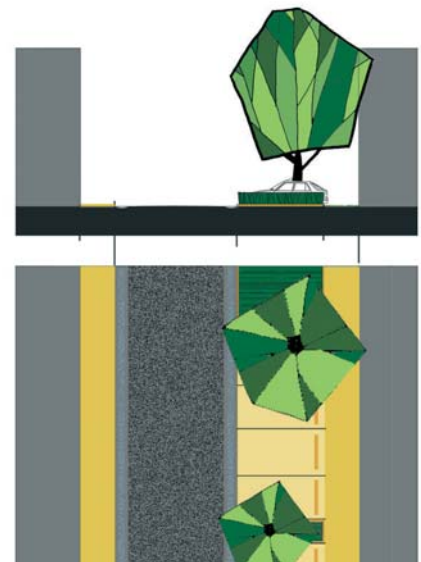
Profiel B



Profiel C



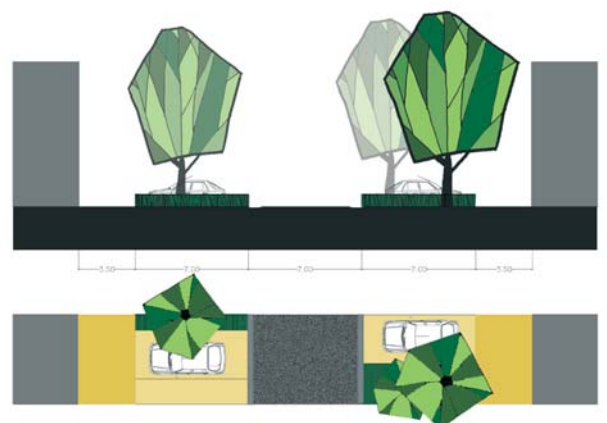
Profiel D



Profiel E



Profiel F



Profiel G

DOORSNEDEN



VERKAVELINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN NOORD

(Voor de kantoren worden andere eisen en voorwaarden gesteld. De eisen en voorwaarden voor de kantoorbebouwing worden in een later stadium opgesteld en zijn niet opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan.)

Percelen, bebouwingsgrens en rooilijn

Het verkavelingsplan komt voort uit de gekozen ontsluitingsstructuur. Binnen de twee lussen is studie gedaan naar een zo efficiënt mogelijke principeverkaveling. Daarvoor dient de gemiddelde kavelgrootte als uitgangspunt. Deze bedraagt ongeveer 4.100 m².

De ingetekende verkaveling dient als basis voor de verdere uitwerking; gedurende het verkooptraject kan worden besloten om meerdere kavels samen te voegen, dan wel de grenzen anders te bepalen.

Waar de hoofdontsluitingsweg naar de rijksweg afbuigt, is ervoor gekozen de kavels N2 en N10 zo gunstig mogelijk te oriënteren op respectievelijk de rijksweg en de hoofdontsluitingsweg langs de Katsbogte. Ook voor kavel N1 resulteert dat in een gunstige situatie.

Binnen het verkavelingsplan liggen de volgende onderdelen vast:

- de kavelblokken zijn genummerd van N1 tot en met N29 (N1, N28 en N29 zijn kantoorlokaties);
- maximaal 70% van de uitgeefbare oppervlakte van elke kavel mag worden bebouwd;
- de grens van het uitgeefbaar terrein ligt op 10 meter vanaf de kant van de weg (langs de Katsbogte 12 meter); direct achter deze lijn is een strook aangewezen van 3,5 meter voor de situering van alle kabels en leidingen; aan de inrichting van deze strook zijn door de nutsbedrijven beperkingen verbonden;
- de rooilijn ligt op minimaal 5 meter uit de grens ‘uitgeefbaar terrein’; hiermee ontstaat een goede open ruimte tussen gebouwen en beplanting;
- voor de kavels langs de A58 ligt de rooilijn op minimaal 8 meter binnen de grens ‘uitgeefbaar terrein’; daarbij is rekening gehouden met de verplichte bebouwingsvrije zone (40 meter uit de kant van de rijksweg);
- de kavels N2, N3, N4 en N5 (zichtlocatie) kennen een meerwaarde ten opzichte van de overige kavels; de kabel- & leidingenstrook (3,5 meter breed) ligt bij deze kavels buiten het uitgeefbaar gebied (zie ook profielen en uitwerking profiel 6_N pag. 35 en VO profielblad);
- opslag van goederen dient zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de openbare weg te geschieden.

Voor de kabel- & leidingenstrook gelden beperkingen ten aanzien van toe te passen verharding en beplanting. Verharding dient te bestaan uit elementen. Beplanting mag niet diep wortelend zijn (toegestaan zijn in elk geval gazon, hagen, bodembedekkers en overige laagblijvende beplanting (tot 1m hoog). Er mag geen bebouwing worden aangebracht in de K&L-strook; hekwerken mogen de strook slechts kruisen.

Voor deelgebied noord geldt dat de plaatsing van afvalcontainers dient te geschieden op eigen terrein. Alle materialen moeten voldoen aan wettelijke normen en in de gemeente Tilburg geldende voorwaarden.

Architectuur, kleuren en materialen

De ontwerpen van de bebouwing moeten aan alle voorwaarden voldoen van het bestemmingsplan en de in dit beeldkwaliteitsplan omschreven beeldkwaliteit. Alle gebouwen worden parallel of loodrecht op de wegen georiënteerd.

Richtlijnen ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik leveren een belangrijke bijdrage aan het gewenste kwaliteitsbeeld. Bij kleurgebruik wordt gedacht aan terughoudende kleuren met eventueel accenten. Uitgesloten materialen zijn kunststofbeplatingen, spiegelen glas en steenstrips.

Een hoge beeldkwaliteit wordt beoogd voor de bebouwing langs de Rillaersebaan en de A58. Laatstgenoemde geldt zelfs als ‘stadsbeeld- en imagovormend, etalage van Tilburg en Goirle. De kwaliteit van deze strook wordt zowel gezocht in de inrichting van de openbare ruimte als in de architectuur.

Voor de bebouwing zijn randvoorwaarden vastgelegd ten aanzien van onder meer bouwhoogten, te bebouwen oppervlakte en toegestane categorieën. Voor een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Surfplas’, augustus 2000.

De hierin beschreven voorwaarden zijn richtinggevend.

Binnen deel noord wordt onderscheid gemaakt in de bestemmingen B(UW I) en B(UW II).

In B(UW I) wordt ruimte geboden aan bedrijven in de categorieën 2 en 3. Voor de gebouwen gelden onder meer de volgende bepalingen:

- maximale bouwhoogte 12m, met incidenteel een accent tot 16 meter;
- voor de kavels N2, N3, N4 en N5 mag een stedenbouwkundig accent aan de zichtzijde voorkomen en wel over een breedte van 40% van de gevellengte, gemeten langs de rijksweg;
- kantoorgedeelte aan de wegzijde gelegen;
- geen zink i.v.m. afvoer/bestemming water

Ook de zone met de bestemming B(UW II) biedt ruimte aan bedrijven in de categorie 2 en 3. In het beekdal, op de bestemmingsplankaart afzonderlijk aangegeven, zijn uitsluitend bedrijven uit de categorie 2 toegestaan.

Voor deze bebouwing gelden onder meer de volgende bepalingen:

- maximale bouwhoogte 12m, met incidenteel een stedenbouwkundig accent tot 16 meter. Let op: voor bedrijven die zijn gericht naar de woonlocatie op Goirles grondgebied mogen deze accenten maximaal 20% van de gevelbreedte beslaan;
- kantoorgedeelte aan de wegzijde gelegen;
- voorafgaand aan de uitwerking onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke bodemverontreiniging i.v.m. beogde bestemming van het bedrijf;

Los van de eisen die door of in aanvulling/afwijking op het bestemmingsplan worden gesteld, gelden de volgende eisen:

- de gevel waarin zich de entree bevindt dient parallel aan te staan aan de rijbaan waaraan de hoofdontsluiting zich bevindt;
 - de gevels dienen verticaal te zijn opgericht tot aan de hoogte van het dakvlak;
 - het dak moet zijn: vlak;
 - de contour van de bebouwing moet zoveel mogelijk een eenvoudige, heldere en rechthoekige vorm beschrijven, ook als het bouwvolume niet doorloopt (zie referentiebeelden pag 28);
 - technische installaties (koelinstallaties, ontvangstapparatuur) op het dak dienen niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg;
 - de voorgevel mag in principe geen uitbouwen hebben, meer dan 1 meter uitstekend;
 - verlichting van het gebouw dient van binnen uit te komen, met uitzondering van de entree; aanlichten van de rest van het gebouw en van de verkeersruimte is toegestaan, mits niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- Bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn niet toegestaan.

Reclame

Reclame is niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding. Het logo en bedrijfsnaam dienen te worden mee ontworpen en terughoudend, als integraal onderdeel van de architectuur te worden opgenomen. Met behulp van zorgvuldige ontwerpen kan voorkomen worden dat door een teveel aan visuele signalen in de omgeving de bedrijven elkaar moeten gaan overschreeuwen.

Logo en bedrijfsnaam mogen niet boven op het dak geplaatst worden.

Uitzondering zijn de hekwerken bij de hoofdentree van de percelen, zie 'hekwerken'.

Materialisatie openbare ruimte (*)

Alle openbare verharding wordt in zwart asfalt (niet afgestrooid) uitgevoerd, inclusief de kaveltoegangen tot aan de kavelgrens. Eventueel kan een opsluiting worden aangebracht in de vorm van brede trottoirbanden (180/200mm, antracietkleurig), waarin met behulp van hoekstukken openingen/doorsteekjes worden gerealiseerd om het water op de berm te laten stromen. In de berm worden zogeheten bermmatten aangebracht, ter versteviging van de berm. De matten zijn open van structuur en ze kunnen begroeid raken met gras. De matten hebben tevens een enige

infiltrerende capaciteit.

De verharding op het uitgeefbaar terrein is niet aan esthetische regels gebonden.

Voor de volgende onderdelen dient te worden gekozen uit de standaard in de gemeente Tilburg toe te passen materialen: kolken, PVC, banden. Alle materialen moeten voldoen aan wettelijke normen en in de gemeente Tilburg geldende voorwaarden.

Beplanting (*)

De landschappelijke kwaliteiten in terrein Surfplas noord worden behouden en dienen als uitgangspunt voor het ontwerp. De beplanting die om het eikenbosje wordt aangebracht bestaat uit 100% eik (*Quercus robur*) en wordt op een afstand van 1x1 meter geplant, in verschoven verband. Daarmee ontstaat een dicht en homogeen beeld met een duidelijke identiteit, die te onderscheiden is van het profiel elders langs de hoofdrijbaan. Vanuit deze basis dient door middel van gericht beheer een beplantingsbeeld te worden bereikt dat qua dichtheid overeenkomt met dat van het eikenbosje. Beheermaatregelen die daarbij kunnen worden ingezet zijn: dunnen, terugzetten en afzetten. Voor de jonge aanplant wordt gedacht aan een maat van 60/80 of 80/100. Deze maat levert relatief het snelst resultaat bij een geringe hoeveelheid inboet.

Voor het perceel van Essent en de daaromheen aan te brengen beplanting geldt hetzelfde, met uitzondering van het beplantingassortiment. Rondom de bestaande beplanting worden eik (*Quercus robur*) en berk (*Betula pendula*) toegepast, in een mengsel van 50%-50%, eveneens in een dichtheid van 1x1 meter, in verschoven verband.

Hier geldt, in tegenstelling tot de beplanting om het eikenbosje, dat concurrentie tussen eik en berk een rol zal spelen. Bij het beheer dient er daarom rekening mee te worden gehouden, dat de verhouding tussen eik en berk ongeveer dezelfde blijft.

De beplanting langs de hoofdrijbaan vormt de rode draad door het gehele plangebied. Een 10 meter brede strook aan weerszijden van de rijbaan (waar een greppel deel van uitmaakt) wordt beplant met een dichtheid van 1 st/4m². Het assortiment bestaat uit inlandse eik (*Quercus robur*, 40%), ruwe berk (*Betula pendula*, 40%), valse acacia (*Robinia pseudoacacia*, 10%) en krent (*Amelanchier lamarckii*, 10%). Aan de hoofdontsluiting langs de Katsbogte bedraagt de breedte van de plantstrook 12m. Op de overgang van openbaar gebied naar privéterrein wordt een haag aangeplant (*Fagus sylvatica* of *Acer campestre*).

In de loop van de tijd kan ervoor worden gekozen om de beplanting te dunnen of een bepaald percentage af te zetten. Daarbij mag het percentage wijzigen, maar moet elk van de soorten gehandhaafd worden. Het eindbeeld, een beplantingsstrook die het beeld oproept van een bosstrook, wordt door middel van referentiebeelden getoond.

De aanplant in de bermen langs de autosnelweg A58 heeft een afwijkende samenstelling en dichtheid. De afwijking is gering. De krent (*Amelanchier lamarckii*) zal niet in de bermen toegepast worden en er zijn meer uitsparingen in de bermen gemaakt. De afwijking van de bermbeplanting is een weloverwogen keuze en is alleen ter hoogte van de autosnelweg A58. Voor ook de uitwerking en verbeelding op pagina 33 en op het VO profielblad.

De voorgestelde greppel, die direct naast de rijbaan wordt aangelegd heeft een dubbele functie: opvangen/afvoeren van regenwater dat op de rijbaan valt en tegengaan van parkeren in de bermen.

Voor het inzaaien van de berm zal een bermmengsel worden gekozen.

Verlichting (*)

De hoofdrijbaan wordt verlicht door middel van een armatuur aan een gebogen mast boven het midden van de weg (lichtpunthoogte 6m). Een lichtopbrengstberekening heeft nog niet plaatsgevonden; vooralsnog wordt vastgehouden aan een gemiddelde (armatuurafstand = 4x lichtpunthoogte).

De lichtmasten worden bij de wegen aan de buitenzijde van het bedrijventerrein geplaatst aan de kant van de bebouwing (enkelzijdig). In de overige straten worden de masten wisselend links en rechts van de rijbaan geplaatst.



uitzicht vanuit het bedrijf op de groene bermen



beeld van de beplantingsdichtheid van de groene bermen. Aan dit beeld zullen hagen op de grens uit-
geefbaar terrein worden toegevoegd en zal er een spijlen- of rasterhekwerk aan of in het verlengde van
de gevel geplaatst worden (dus geen gaashekwerk zoals op dit referentiebeeld)

Hekwerken

De terreinafscheiding is gesitueerd achter de brede bermen aan of in het verlengde van de gevel van het gebouw. Derhalve zal de terreinafscheiding niet beeldbepalend zijn. De hekwerken dienen zo onopvallend mogelijk te zijn. Wanneer hekwerken geplaatst dienen te worden, dan wordt geadviseerd een spijlenhekwerk toe te passen. Bewegende delen, zoals draai- en schuifhekken, dienen in dezelfde vormgeving te worden uitgevoerd (met uitzondering van de hoofdentree). Hekwerken dienen in zwarte of aluminiumkleurige of antraciet uitvoering te worden uitgevoerd.

Bij de entree mag een verbijzondering aangebracht worden. De verbijzondering dient afgestemd te worden tussen de beide bedrijven die een entree delen. Een verwantschap met de architectuur van het gebouw is vereist.

Ontsluiting & parkeren

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een rotonde, aansluitend op de Turnhoutsebaan/ Blaakweg, die vervolgens aansluit op de afrit van en het viaduct over de A58.

Vanaf de Blaakweg leidt een gescheiden rijbaan naar de rotonde op het bedrijventerrein, die vervolgens toegang geeft tot het noordelijk respectievelijk zuidelijk plandeel. De rotonde is het verdeelpunt van het bedrijventerrein.

Aan het einde van de hoofdontsluitingsweg, langs de Katsbogte, buigt de weg af, gericht haaks op de rijksweg.

De hoofdrijbaan op het bedrijventerrein wordt 7 meter breed. Er wordt een afzonderlijke fietsstrook aangelegd aan de rand van de natuurzone, die leidt van de Turnhoutsebaan/ Blaakweg naar de Tilburgseweg.

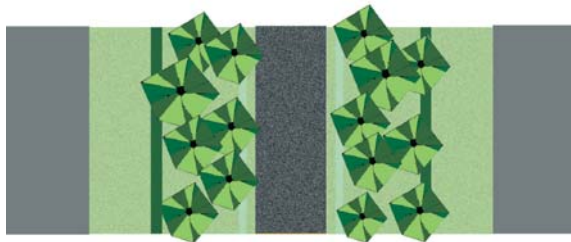
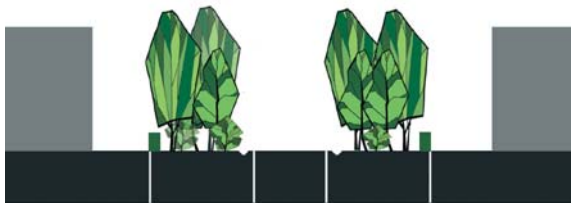
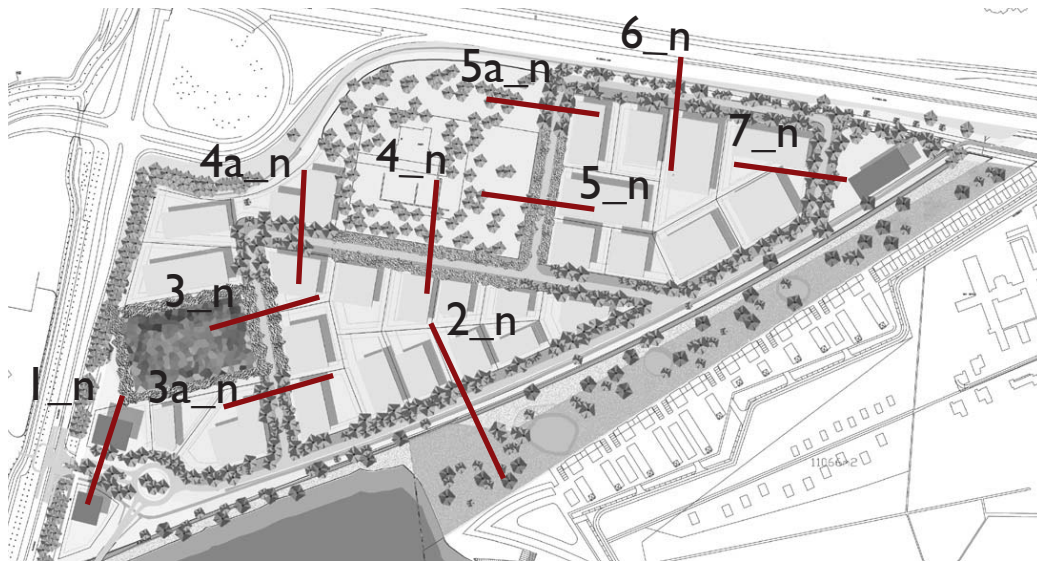
De toegang van energiestation Essent komt op de huidige plaats te vervallen. Het perceel zal worden ontsloten vanaf de hoofdrijbaan (eerste lus).

Voor parkeren worden in de openbare ruimte geen voorzieningen aangebracht; in het plan wordt ervan uitgegaan dat de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein wordt geregeld. De voorgestelde greppels die een onderdeel zijn van het watersysteem voorkomen parkeren in de bermen.

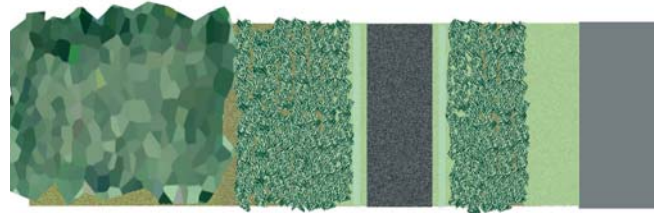
Aan de kavelontsluitingen zijn de volgende eisen gesteld:

- per perceel maximaal 1 in-/ uitrit; uitzonderingen en afwijkingen worden door de gemeente Tilburg beoordeeld;
- aan elke rechtstand van de hoofdrijbaan dient tenminste één kavelontsluiting te worden gerealiseerd;
- kavelontsluitingen dóór de nieuwe aanplant rondom Essent en het eikenbosje mogen in principe tot een maximum van 2 per beplantingsstrook voorkomen (t.b.v. kavels N5/6, N15/16, N17/18 en N25);
- kavels die voor hun ontsluiting redelijkerwijs niet de bovenbedoelde aanplant behoeven te doorsnijden dienen elders te worden ontsloten;
- kavelontsluitingen die de bedoelde aanplant wel doorsnijden zijn maximaal 7 meter breed; de kant van de toegangsweg dient minimaal 4 meter van het begin c.q. einde van de plantstrook te liggen.

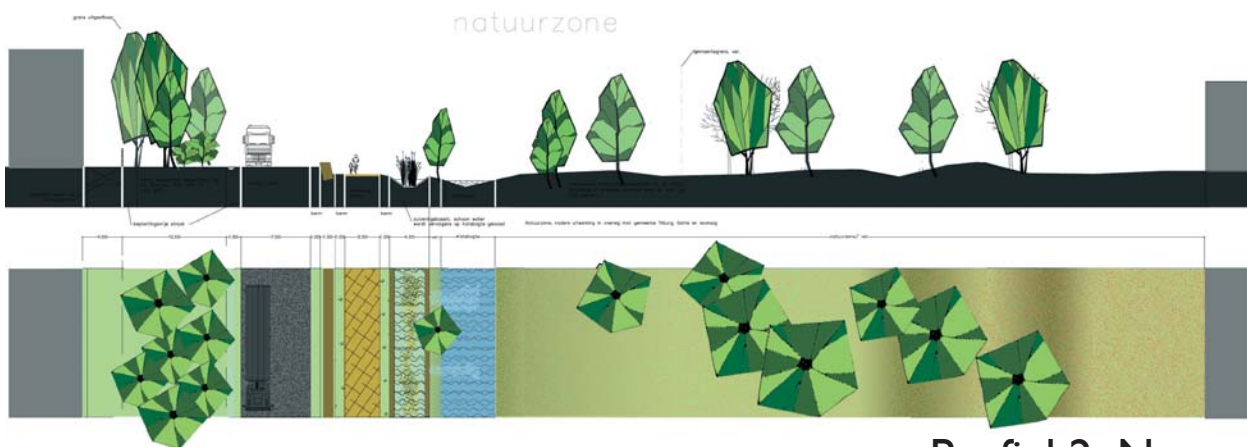
(*) materialisatie van de openbare ruimte, beplanting en verlichting zullen door de gemeente Tilburg verder uitgewerkt worden. De hierboven beschreven onderdelen zijn richtinggevend, maar kunnen door de gemeente Tilburg in een nadere uitwerking gewijzigd worden. Voor de verlichting dient ook een lichtberekening gemaakt te worden.



Profiel 3a, 4a, 5a en 7_N

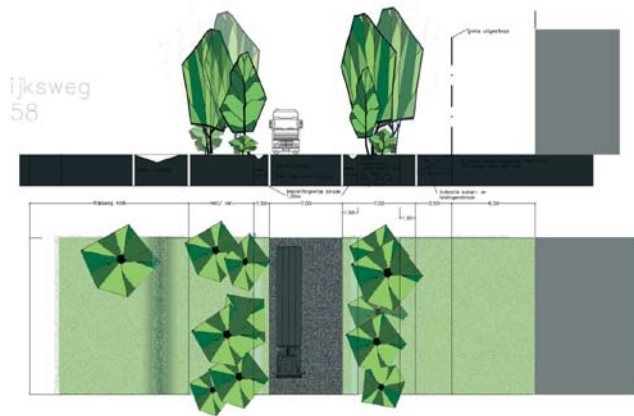


Profiel 3, 4, 5_N

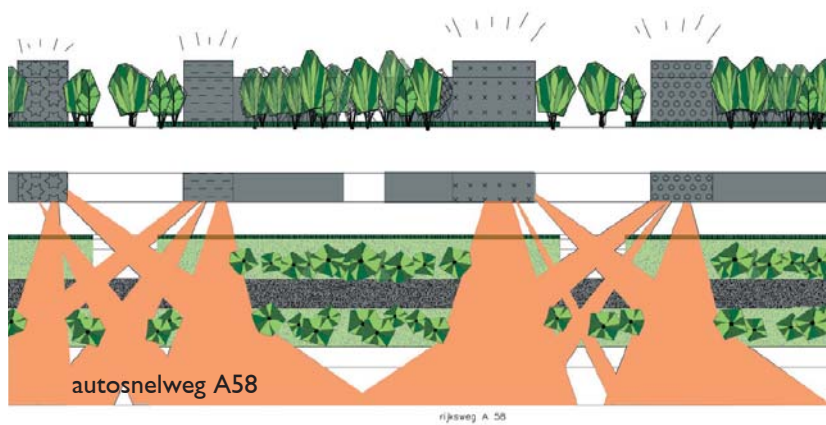


Profiel 2_N

DEELGEBIED NOORD



Profiel 6_N



uitwerking en verbeelding profiel 6_N



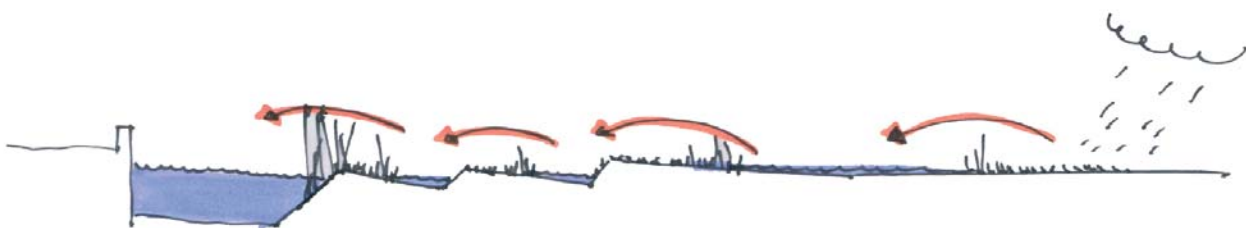
beplantingsindicatie ter hoogte van
profiel 6_N (langs autosnelweg)



In de natuurzone is ruimte voor waterberging en ontwikkeling van spontane vegetatie. Door niveauverschillen in de zone aan te brengen ontstaat er een verscheidenheid aan gradiënten. Er worden randvoorwaarden gecreeërd om uiteenlopende flora en fauna te laten ontwikkelen

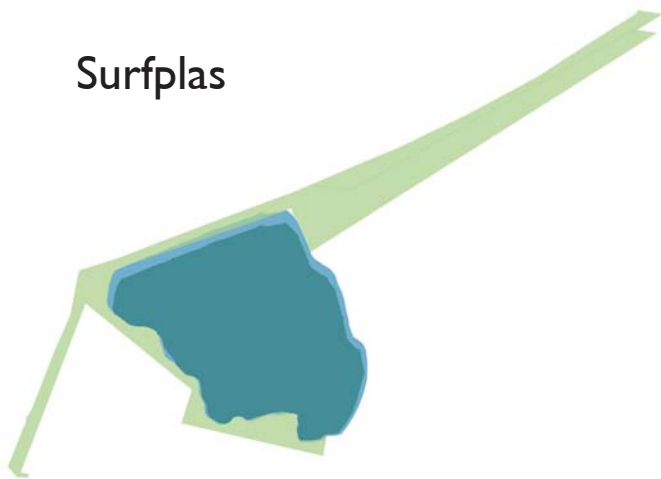


Dijkjes en laagten in de zone maken waterberging mogelijk.

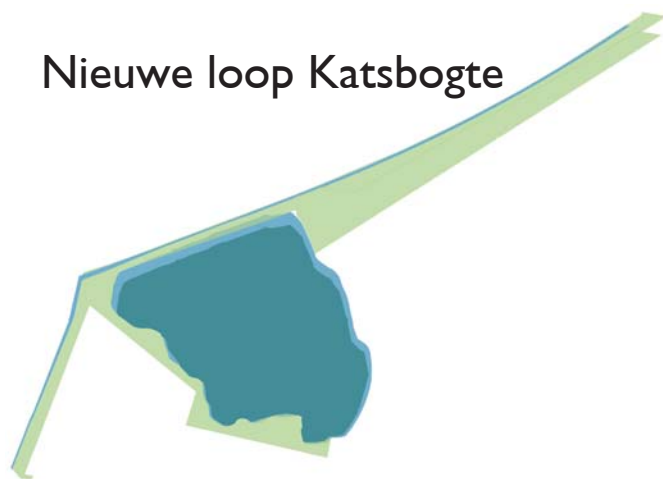


Relatief schoon regenwater, afkomstig van daken en wegen, zorgt voor een vrij constante aanvoer van water.

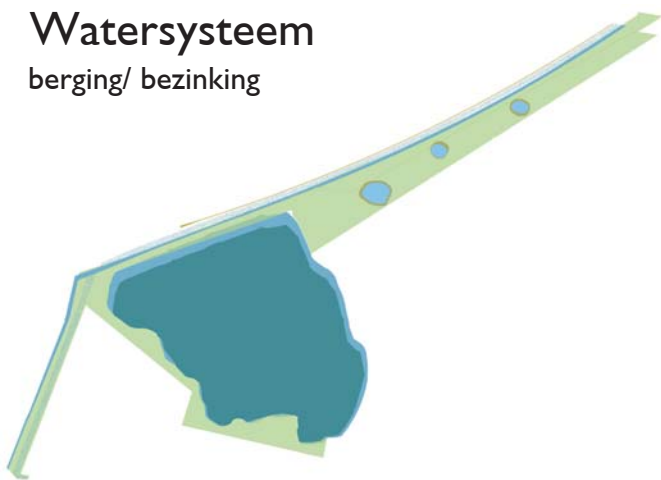
Surfplas



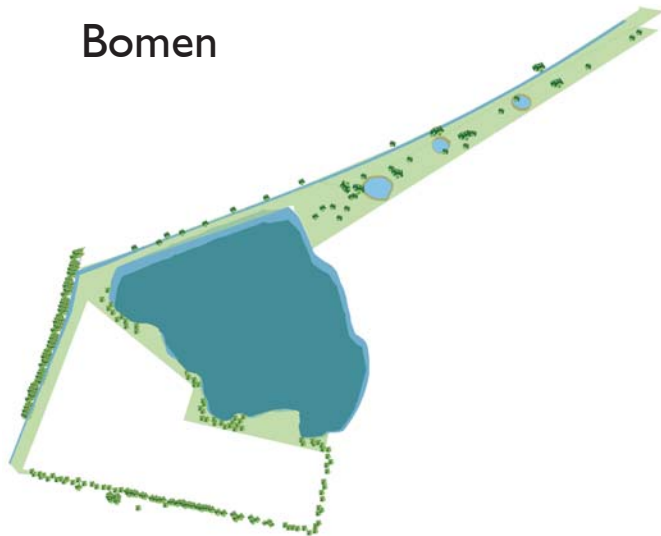
Nieuwe loop Katsbogte



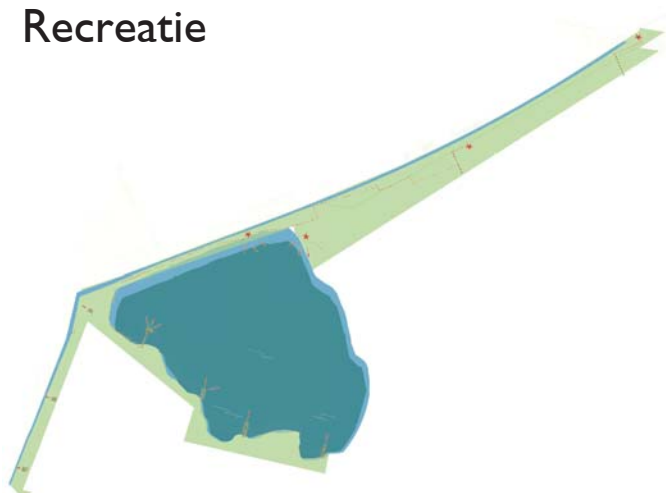
Watersysteem
berging/ bezinking



Bomen



Recreatie



BEELDKWALITEIT KATSBOGTE, NATUURZONE EN SURFPLAS

Bij het formuleren van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de natuurlijke zone en de surfplas spelen de natuurlijke waarden en potenties van het gebied een belangrijke rol.

De Katsbogte zal moeten worden verlegd teneinde het terrein te kunnen ontwikkelen. Voor het verleggen van de beek zijn specifieke voorwaarden bekend; afgezien van het meest westelijke deel van de beek zijn direct aan de beek geen natuurwaarden gekoppeld.

Ten behoeve van de inrichting van het beekdal van de Katsbogte en de oevers van de surfplas (voor zover van toepassing) zullen in een later stadium natuurdoeltypen worden bepaald op basis van de rapportage van Ecologisch adviesbureau Cools, d.d. november 2002 en juni 2003.

Bij de inrichting van het beekdal dient rekening te worden gehouden met het feit dat het overgrote deel van het gebied eigendom is van de gemeente Goirle.

Voor de inrichting van het betreffende gebiedsdeel wordt in dit plan wel een aanzet gegeven; de daadwerkelijke uitvoering van het plan dient in nader overleg tussen de gemeenten Tilburg en Goirle te worden afgestemd.

Dat geldt tevens voor het beheer van het gebied. Gedetailleerde randvoorwaarden en richtlijnen zullen in een vervolgstap uitgewerkt worden. Bij de vervolgstap zullen o.a. een ecooloog, een waterbeheerder en de gemeenten Tilburg en Goirle betrokken zijn. Voor de Katsbogte, natuurzone en de Surfplas zal in een later stadium ook een beheerplan worden opgesteld.

De Katsbogte en de natuurzone bestrijken het gebied ten zuiden van bedrijventerrein noord en ten westen van bedrijventerrein zuid. Ze vormen landschappelijk een bindend element tussen beide plandelen.

Voor de natuurzone is door de gemeente een minimale breedte aangegeven van 20 meter. Daaraan is in het verkavelingsplan voldaan.

Voor het functioneren van de natuurzone kan de Katsbogte een belangrijke rol vervullen, zeker in combinatie met de retentievoorziening (doel: water tijdelijk vasthouden teneinde een piekafvoer te voorkomen en vervuilende stoffen te laten bezinken).

De landschappelijke aantrekkelijkheid van de Katsbogte/natuurzone heeft ertoe geleid dat een doorgaand fietspad naast genoemde retentievoorziening is geprojecteerd.

De retentievoorziening, en uiteindelijk de Katsbogte en de surfplas zullen voor een belangrijk deel gevoed worden door water dat op verharde vlakken en daken in zowel deel zuid als deel noord terechtkomt.

Beplanting:

Voorgesteld wordt om in het beekdal poelen en plas-drassituaties te realiseren, in combinatie met de aanplant of natuurlijke opslag van houtige gewassen (wilg en els). Deze houtige vegetatie zal maximaal een bepaald percentage van de totale oppervlakte van het beekdal mogen beslaan. Hierover zal overleg met de ecooloog plaatsvinden.

Voor de gras- en kruidenvegetatie wordt voorgesteld om gebruik te maken van de in de bodem aanwezige zaadbron. Inzaaien en het daarmee forceren van een kruidenvegetatie in een natuurontwikkelingszone wordt daarmee voorkomen.

Fietspad en retentiebak

Gezien vanaf de hoofdontsluitingsweg in deel noord volgen in het profiel elkaar op: een berm van 2 meter, een grondkerende schanskorf (hellend 5:1), het fiets-/ voetpad, de retentievoorziening, de Katsbogte en de plas-draszone.

Water kan door de schanskorf heen geleid worden en middels een verholen goot het fietspad kruisen, om vervolgens in de retentievoorziening terecht te komen. Deze kan bestaan uit een ingegraven betonnen bak met een bovenbreedte van 4 meter, voorzien van (zo mogelijk spontane) beplanting.

Hierin wordt het water vastgehouden en na verloop van tijd afgegeven aan de Katsbogte of de Surfplas. In een nadere uitwerking moet worden bepaald waar en hoeveel uitstroomopeningen noodzakelijk zijn.

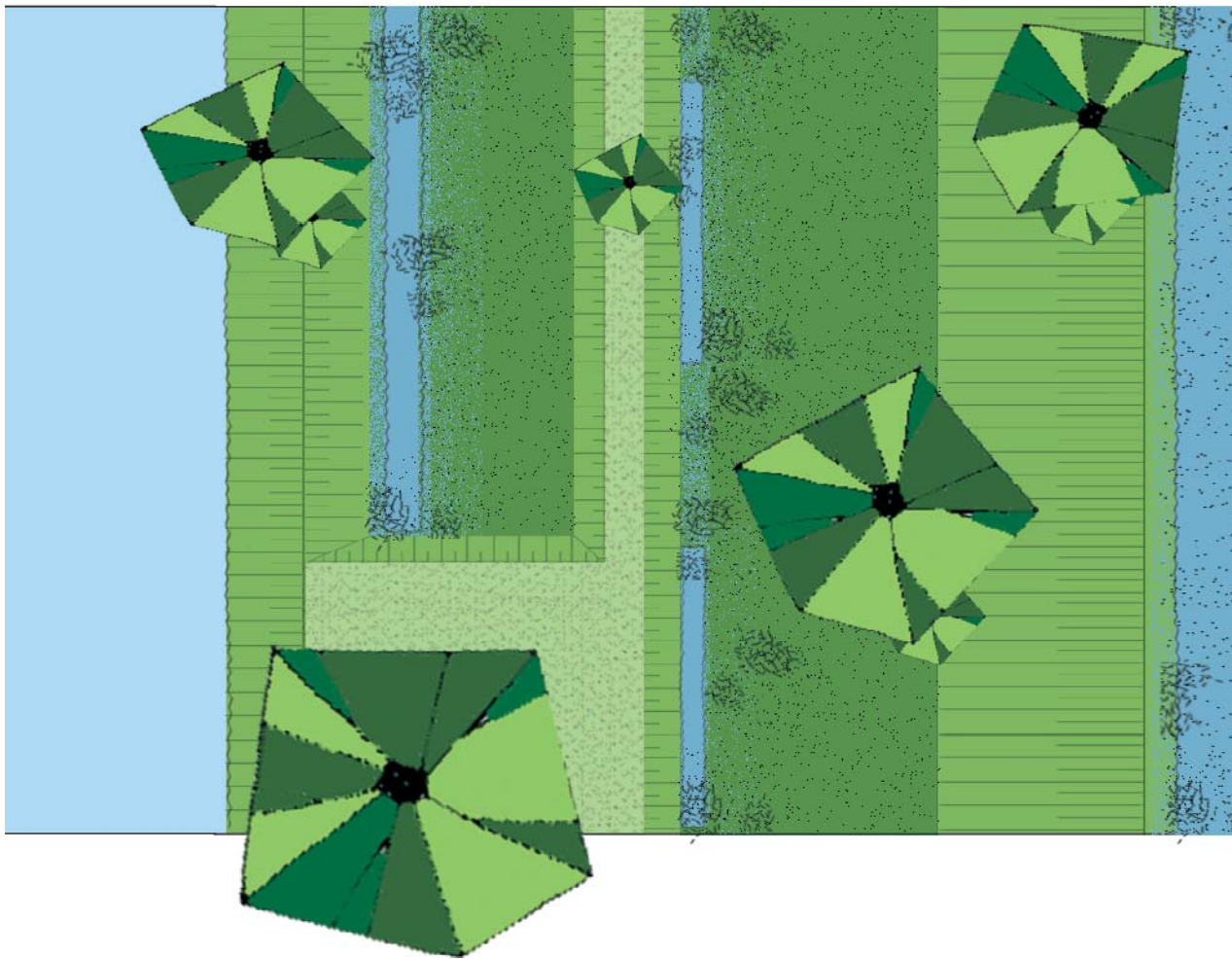
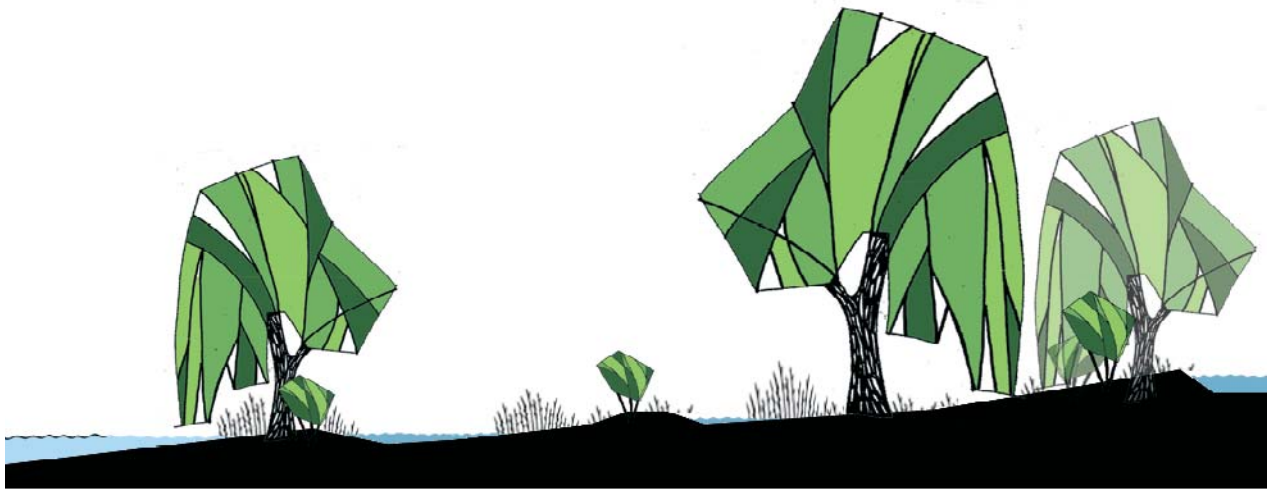
Het fietspad ligt op één oor, zodat het water richting natuurzone wordt afgevoerd.

Materialisering

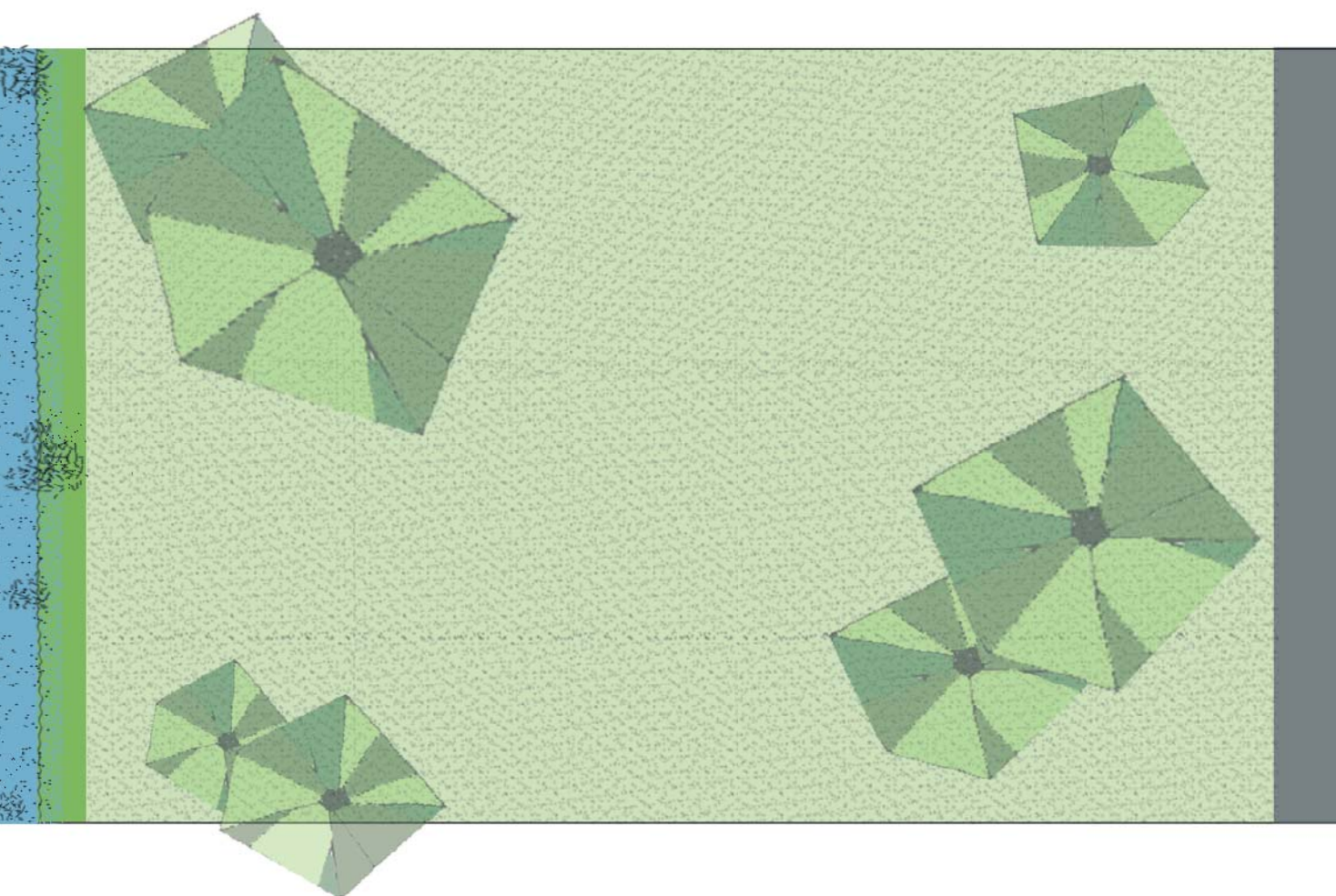
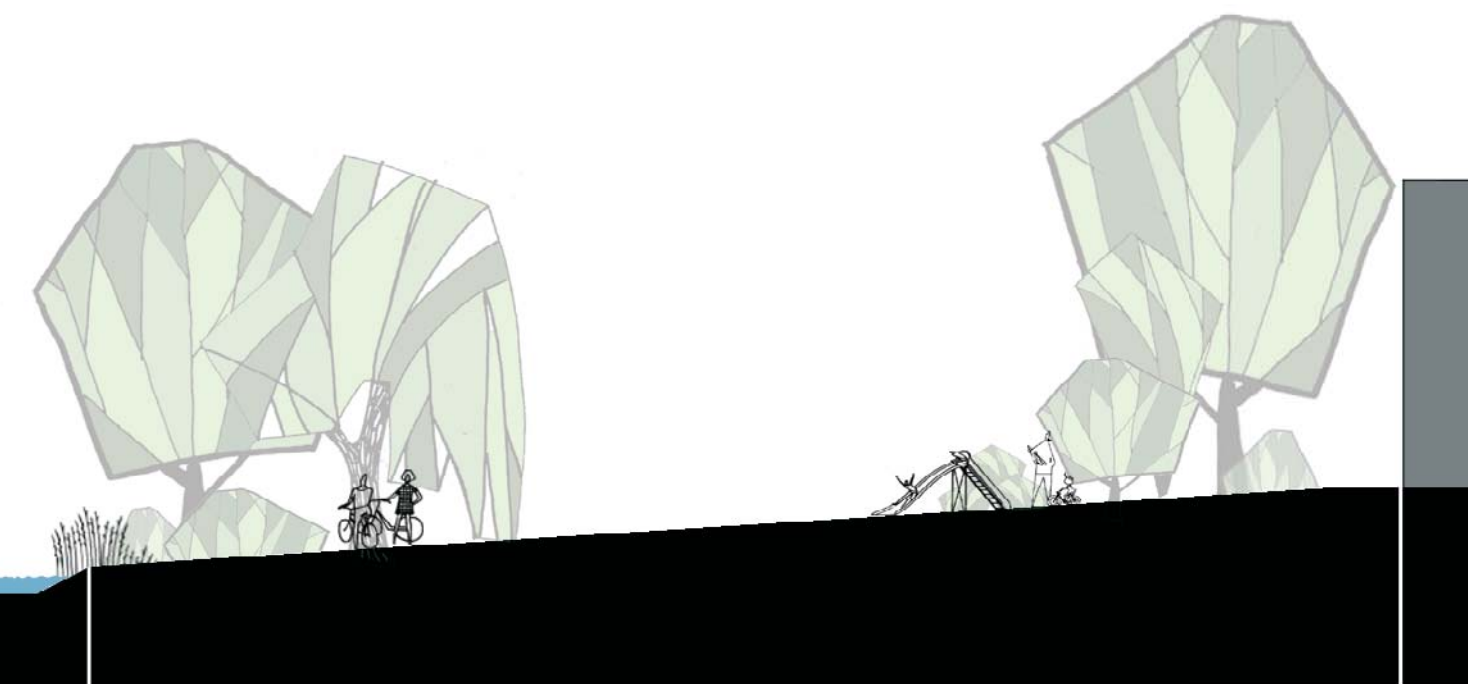
Voor het fietspad bestaat de verharding uit niet afgestrooid zwart asfalt, (medegebruik skaters).

De schanskorven kunnen worden gevuld met natuursteen of gesorteerd metselwerkpuin. De schanskorf mag begroeid raken met kruidachtigen. Houtige gewassen dienen te worden geweerd.

Alle materialen moeten voldoen aan wettelijke normen en in de gemeente Tilburg geldende voorwaarden.



DEELGEBIED MIDDEN



DOORSNEDE

6. Aanbevelingen

In het verkavelings- en beeldkwaliteitsplan zijn referentiebeelden opgenomen om de gewenste kwaliteit te verbeelden en ter inspiratie voor de toekomstige investeerders. De gebouwen zijn o.a. van CAAN architecten (pag. 28, 2^e rij rechts; pag.), Coussée & Goris architecten (pag. 28, links boven), Evelo Vandenberg architecten (pag. 22 bovenaan), Neutelings Riedijk architecten (pag. 22 midden), Op 't Root & Beerts architecten & ingenieurs (pag. 28, linksonder) waaruit blijkt dat ze ervaring hebben met het ontwerpen van hoogwaardige bedrijfsbebouwing.

Voor u ligt een VO verkavelings- en beeldkwaliteitsplan. Het is een vervolgstap geweest in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Surfplas. Tijdens het proces zijn er diverse afwegingen gemaakt, uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld en zijn er diverse partijen en disciplines betrokken geweest bij de planvorming. Tijdens het proces kwamen er ook meer randvoorwaarden, aandachtspunten, onduidelijkheden, wensen en vragen; een logisch proces. Deze punten vereisen in het vervolgproces de aandacht. Hiervoor zal aanvullende informatie verkregen moeten worden door inventarisatie, onderzoek, overleggen en afstemming met verschillende disciplines.

Enkele belangrijke aandachtspunten voor het vervolgproces zijn o.a. het ontwerp voor de natuurzone & de Surfplas. In overleg met een ecooloog en de gemeente Tilburg en Goirle dienen eisen, wensen en randvoorwaarden opgesteld te worden. Het is wenselijk dat de surfvereniging gehandhaafd wordt of een nieuwe lokatie krijgt. Vervolgens kan een ontwerp gemaakt worden.

Er dient een aanvullende bodemonderzoek gedaan te worden om gedetailleerde informatie te verkrijgen over de bodem (opbouw en mogelijke verontreiniging).

Dit is ook belangrijk voor de verder uitwerking van het watersysteem, waarvoor op basis van het VO verkavelingsplan berekeningen gemaakt kunnen worden om de capaciteit te kunnen berekenen.

De economische haalbaarheid is ook een belangrijk aandachtspunt en marktonderzoek, marketing en gesprekken met toekomstige investeerders zullen dit uitwijzen.

Het VO verkavelings- en beeldkwaliteitsplan zal, na de uitkomsten van de vervolgstappen, verder uitgewerkt kunnen worden tot een DO verkavelings- en beeldkwaliteitsplan.

AANBEVELINGEN

7. Bijlage

Bijlage I

Schema verkavelings-

BIJLAGE

VERKAVELINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN SURFPLAS

