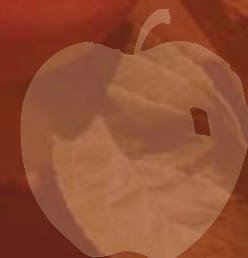




GEMEENTE VEGHEL
5 april 2016 | v7

stedebouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan



Titel: Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitplan Foodpark Veghel



Gemeente Veghel
contactpersoon
Richard Kinderdijk
Gemeente Veghel
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Uitgave:
definitief versie 7

Datum:
05 april 2016

foodpark | Veghel
**stedenbouwkundig plan
& beeldkwaliteitsplan**

1 Inleiding

2 Stedenbouwkundige uitwerking

- 2.1 De opgave
- 2.2 Ruimtelijk en landschappelijk kader
- 2.3 Stedenbouwkundig concept voor het bedrijventerrein

3 Beeldkwaliteit openbaar domein

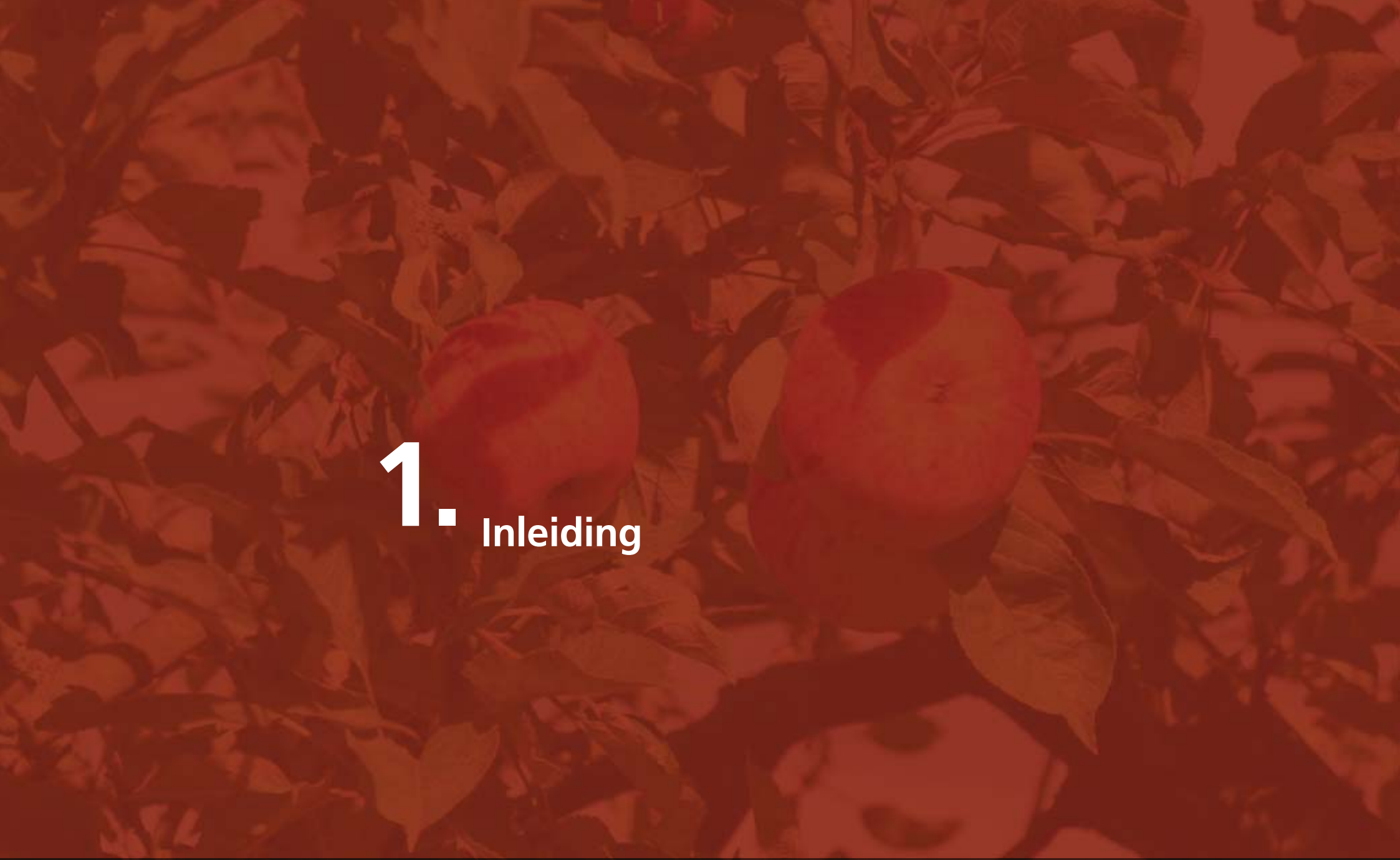
- 3.1 Groenblauw casco
- 3.2 Ontsluitingsstructuur
- 3.3 Inrichtingselementen
- 3.4 Profielen

4 Beeldkwaliteit uitgeefbaar terrein

- 4.1 Beeldkwaliteit uitgeefbaar terrein
- 4.2 Vertrekpunt
- 4.3 Basisregels
- 4.4 Zonering en Orientatie
- 4.6 Bebouwing
- 4.7 Terreininrichting
- 4.8 Architectuur
- 4.9 Duurzaamheidsmaatregelen gebouwen

5 Beheer / parkmanagement





1. Inleiding

plangebied

Plangebied

0m 100m 200m

1.1 Doel en status

Dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan geldt als een leidraad en inspiratiebron voor de verdere uitwerking van het bedrijventerrein Foodpark Veghel. Het stedenbouwkundig plan beschrijft het ontwerp van het terrein. Dit ontwerp heeft het detailniveau van een Schets Ontwerp (SO). Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de structuur van het terrein en de opzet van de openbare ruimte. In het beeldkwaliteitsplan is zowel de kwaliteit en daarmee het ambitieniveau van de openbare ruimte als van het uitgeefbaar terrein aangegeven. Het Schets Ontwerp dient als basis voor de exploitatie en het bestemmingsplan.

De ontwikkeling van Foodpark Veghel zal in meerdere fases plaatsvinden. Het stedenbouwkundigplan vormt samen met beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan het kader waarbinnen de eerste fase van het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het plan stelt daarbij randvoorwaarden om de beoogde kwaliteit van het gebied te bereiken. Al geldt het beeldkwaliteitsplan vooralsnog alleen voor de eerste fase, het kan ook gebruikt worden voor een eventuele volgende tweede fase.

Hierdoor kan zo goed mogelijk op toekomstige ontwikkelingen geanticipeerd worden, om voor de langere termijn tot een goede samenhangende kwaliteit te komen.

De uitgangspunten voor ontwerp en inrichting, zoals beschreven in dit beeldkwaliteitsplan, ontleen hun bindend karakter aan het feit dat het plan door middel van een raadsbesluit als beleidsnota wordt vastgesteld en als zodanig maakt het onderdeel uit van het toetsingskader van het gemeentelijk welstandsbeleid.

verbeelding bestemmingsplan

Plangebied

Plangebied Bedrijventerrein Foodpark

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- AW Agrarisch met waarden
- B Bedrijf
- BT Bedrijventerrein
- G Groen
- N Natuur
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

- vrijwingszone - overlegzone weg
- vrijwingszone - radar
- vrijwingszone - weg

Funcieaanduidingen

- agrarisch bedrijf
- bedrijf van categorie 3.1
- bedrijf van categorie 3.2
- bedrijf van categorie 4.1
- bedrijf van categorie 4.2

- bedrijfswooning
- specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgesloten
- specifieke vorm van bedrijf - stucadoorsbedrijf
- specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsweg
- water

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - overbouw
- specifieke bouwaanduiding - geen bebouwingspercentage-els

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding



De insteek van dit beeldkwaliteitsplan is dat het als praktische gebruikershandleiding kan worden gehanteerd bij de inrichting- en de uitgifte van de bedrijfskavels. Voor de gemeente is het een handvat bij de inrichting en beheer van de openbare ruimte op het Foodpark. Voor de ondernemers biedt het inspiratie en houvast voor de invulling van hun kavel waarop de gemeente het door hun ingediende plan toetst. Na realisatie speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol in de kwaliteitsbewaking van het gebied in relatie tot het beheer en onderhoud en de naleving van de randvoorwaarden met betrekking tot het gebruik van de individuele bedrijfskavel.

1.2 Filosofie

De basis van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is kracht door samenhang. Het bedrijventerrein wordt als een functionele werkomgeving die zorgvuldig op haar omgeving moet zijn aangesloten, een visitekaartje is voor ondernemend Veghel en een aangename duurzame werkomgeving voor de werknemers.

1.3 Leeswijzer en definities

In het stedenbouwkundig plan wordt eerst een beschrijving van het plangebied gegeven en wordt de algehele visie op het gebied verwoord, waarna het stedenbouwkundig concept en haar onderdelen worden toegelicht. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte en het uitgeefbaar terrein worden vervolgens in aparte hoofdstukken beschreven. Voor het uitgeefbare terrein wordt zowel de gewenste beeldkwaliteit geschetst van de gebouwen als van de private buitenruimte door middel van eisen, spelregels, principes en referentiekader. Openbare ruimte en uitgeefbaar terrein (alle bedrijfskavels), vormen samen het bedrijventerrein. Een bedrijfskavel bestaat uit bedrijfsgebouw(en) en private buitenruimte.





2. stedenbouwkundig plan

omgeving foodpark veghel

JUMBO
supermarkten

agrifirm

MUSON VAN DER DREE

Freelance/Commissie

Mars

VEGHEL

Sligro

Van Den Kerkhof

Hutten

EERDE

fase 01

ZIJTAART

A50

zuid willems vaart

2.1 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Veghel kent aan de zuidwestzijde een uitgestrekt gebied van aaneengesloten bedrijventerreinen. De A50 vormt de grens van deze bedrijvigheid in het westen. In aansluiting op het bedrijventerrein Doornhoek wordt ten zuiden van de weg Corsica het Foodpark Veghel gerealiseerd.

In de twintigste eeuw ontstond in Veghel een enorme bedrijvigheid rondom het thema voedsel. De Zuid-Willemsvaart en de haven maakten de toegang tot Veghel mogelijk via het water. De aanleg van doorgaande rijkswegen zorgden voor goede bereikbaarheid over de weg. Toen de Noord-Brabantse Christelijke Boerenbond zich vestigde in Veghel zorgde dit voor een enorme bloei van het havengebied. Veghelse familieondernemers startten bedrijven die nu van (inter)nationale betekenis zijn. De uitstekende multimodale verbindingen via weg, water en spoor, de nabijheid van een vliegveld, het actieve ondernemerschap van de Veghelse families en de coöperatieve gedachte van de Boerenbond pasten wonderwel bij de voedselproductie die hier van oudsher al plaatsvond.

Zo is Veghel gegroeid tot een centrum van productie en distributie van voedsel. Grote namen als Jumbo Supermarkten, Royal Friesland Campina, Mars Nederland, Sligro Food Group, Maison van den Boer, Hutten Catering, Agrifirm en Vanderlande Industries hebben hun plek al gevonden in Veghel. Samen met een groot netwerk aan toeleveranciers, nichespelers en specialisten bedienen zij maar liefst een kwart van de Nederlandse consumenten. Alle kennis, ervaring, faciliteiten en bestuurlijk commitment zijn dus al aanwezig. De voordelen van ondernemen in Veghel:

- De helft van de Brabantse foodbedrijven met een jaaromzet van meer dan 1 miljard euro is gevestigd in Veghel. Er is een groot netwerk aanwezig van foodbedrijven en toeleveranciers met kennis en ervaring.
- Uitstekend (inter)nationaal netwerk. Veghel is met 28.000 banen één van de twee gemeenten in Noord-Brabant met de hoogste werkgelegenheidscijfers. En dit aantal groeit nog steeds.
- De ambitie bestaat om in Veghel een innovatiecentrum te openen, waar

de voeding van morgen samen met producenten en mkb kan worden onderzocht en ontwikkeld. Ook zijn er plannen voor 'Foodworld', een plek waar alles draait om de beleving van voeding en de mening en het gedrag van de consument.

- Veghel staat bekend om haar uitstekende ondernemersklimaat. Het Foodpark wil dit ook uitstralen, ook als het gaat om een flexibele verkaveling, het stimuleren van duurzaamheid en het gunstig implementeren van de geldende regelgeving voor (food)bedrijven.

2.2 Gebiedsvisie

2.2.1 vertrekpunt

Een stedenbouwkundige studie voor het bedrijventerrein is opgesteld in 2009 met het doel om stedenbouwkundige voorwaarden en ruimtelijk-functionele kwaliteitseisen te benoemen. Daarnaast om inzicht te geven in de kwalitatieve en kwantitatieve potenties voor toekomstige bedrijven ten behoeve van het bedrijfenschap. Deze zijn in dit document uitgewerkt tot een Schets Ontwerp.

2.2.1 een terrein dat werkt!

Een bedrijventerrein is in de eerste plaats een functionele werkomgeving. Het moet ten dienste staan van de ondernemer. De maatvoering van kavels moet daarbij relevant zijn voor verschillende soorten ondernemers. Het vele vrachtverkeer vraagt een ruime en veilige ontsluitingsstructuur. Voor de werknemers dient het een aangename werkomgeving te zijn. Ondernemers en hun werknemers moeten trots kunnen zijn, dat hun bedrijf op Foodpark Veghel is gevestigd.

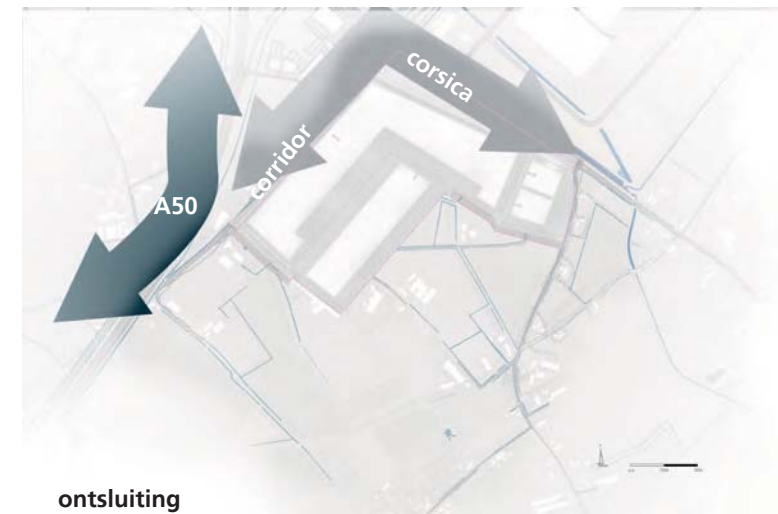
2.2.2 inpassing en kwaliteit

Het Foodpark ligt direct aan de A50 en de zuidelijke entreeweg van Veghel. Op de overgang van stad en landschap grenst Foodpark zowel aan de bestaande bedrijventerreinen De Dubbelen, Doornhoek en de Poort van Veghel als het omliggende kleinschalige zandlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door houtwallen, singels, lanen en bosjes. In het huidige landschap is dit nog wel herkenbaar, maar niet meer zo gaaf.

De oostelijke grens wordt daarbij gevormd door de Biezendijk. Aan de zuidwestzijde is dit in de toekomst de omgelegde N279. Met de komst van de N279 wordt straks Foodpark geheel omgeven door infrastructuur, met aanvullend aan de noordzijde de weg Corsica (tevens de toegangsweg naar Zijtaart) en aan de westzijde de A50 en de (verlengde) Corridor. Ten westen van de Corridor ligt het bedrijventerrein Doornhoek. Mede als entree van Veghel is Foodpark erg zichtbaar. Dit vraagt een zorgvuldige en representatieve of hoogwaardige uitstraling.

2.2.3 duurzaamheid

Elke nieuwe gebiedsontwikkeling dient een duurzame ontwikkeling te zijn. Dit geldt ook voor Foodpark. In de stedenbouwkundige structuur wordt daarom ook veel aandacht besteed aan onder andere water en groen.



ontsluiting

2.2.4 fasering

De ontwikkeling van Foodpark kent verschillende fasen. Het stedenbouwkundig plan geeft de opzet weer voor het complete terrein. De eerste fase van Foodpark Veghel beslaat circa dertig hectare uitgeefbaar gebied. De eerste kavel zal in 2016 uitgegeven worden. Naar verwachting zal het zeventig hectare tellende park in tien jaar worden gerealiseerd. Elke fase moet een logisch en volledig afgeronde eenheid vormen.

2.3 Stedenbouwkundig concept

Een heldere interne structuur (infrastructuur en groenstructuur) gekoppeld aan robuuste randen (infra, groen of water) vormt de basis voor het stedenbouwkundige plan. Het Foodpark zal de start van Veghel aankondigen. Een baken aan de Westzijde vormt de entree van Veghel. De monumentale as (Corridor) zal hier eindigen. Aan de Zuidwest zijde zal de overgang naar het landschap belangrijk zijn. Aan de Noordzijde zal de grote waterpartij een overgang vormen naar het bedrijventerrein Doornhoek en de Corsica. De ruimtelijke structuur van het Foodpark wordt naast een 'op maat gesneden' nieuw ontsluitingssysteem

in belangrijke mate bepaald door aanwezige overgangen naar het landschap. Hier is het de opgave om de overgang tussen het stedelijk gebied en het open landelijk gebied ruimtelijk zo goed mogelijk vorm te geven.

Samenvattend wordt het stedenbouwkundig concept gevormd door de volgende peilers:

- een herkenbare en functionele ontsluitingsstructuur;
- aansluiting op omliggende structuren;
- een robuust en duurzaam groen/blauw casco;
- elke fase is een afgeronde eenheid.

2.3.1 ontsluitingsstructuur

Foodpark kent 2 entrees aan de Westzijde, Corridor en aan de Noordzijde aan de Corsica. Deze vormen de basis voor de ontsluitingsstructuur. Door deze entrees te koppelen ontstaat een ringstructuur. Aanvullend worden bedrijven binnen het terrein ook ontsloten door bedrijfsstraten. Deze zijn in uitwerking (profielbreedte, uitwerking etc.) van een lagere orde dan de hoofdwegen die de ringstructuur vormen.



ontsluitingsstructuur

De hoofdwegen worden begeleid door fiets/voetpaden. De bedrijfsstraten hebben geen begeleidende fiets- en/of voetpaden. De ervaring leert dat het gebruik op dit niveau minimaal is. Het nut van deze paden is daarom beperkt, terwijl ze wel ruimte kosten en onderhoud zouden vragen.

2.3.2 groen/blauw casco

Een robuust groen/blauw casco vormt het aantrekkelijke en duurzame kader van de bedrijven. Het sluit aan op de hiërarchie van de ontsluitingsstructuur en maakt deze daardoor beter leesbaar. De hoofdroute krijgt daarom een zwaardere uitwerking dan de bedrijfsstraten.

De groenstructuur zorgt voor een duidelijke begrenzing of geleiding van ruimtes en voor een verankering met de omgeving.



groenstructuur

Het watersysteem is zo ontworpen dat regenwater wordt opgevangen, gereinigd en gebufferd in het gebied. Waterkanten met rietkragen vergroten de biodiversiteit in het gebied. Ook het inzaaien met kruidenrijk mengsel en extensief beheer daar waar het kan vergroot de biodiversiteit.

2.3.3. aansluiting op omgeving

Zoals eerder aangegeven kent het terrein verschillende randen, welke daarom ook verschillend zijn uitwerkt. Zo vormt de waterpartij aan de Noordzijde de overgang naar het bedrijventerrein. De oostzijde vormt de overgang naar het landelijk gebied en de randen zullen worden ingepast door het toepassen van rijen populieren die zo als lamellen het zicht op de bedrijven afzwakt. De randen van het plangebied worden aan de zijde van de Biezendijk (zoveel mogelijk) afgeschermd door middel van Populieren. Afscherming van het bedrijventerrein zal zo mogelijk door middel van coulissen worden afgeschermd in het landelijk gebied. Aan de

Westzijde zal de overgang naar de A50 en de afronding van de Corridor het belangrijkste zijn. Hier wordt de bestaande structuur van de Corridor doorgezet.

2.3.4 fasering

Het gebied wordt gefaseerd aangelegd. Binnen de plangrens van fase 1 wordt de infrastructuur en buitenruimte parallel aangelegd met de ontwikkeling. Alleen wat noodzakelijk is voor de ontsluiting van de locatie en de uitgeefbare kavels is voorzien.

In de aankleding van de buitenruimte is wel rekening gehouden met de introductie van een verblijfsklimaat in de omgeving en met de uitstraling van het gebied voor bezoekers en investeerders. In fase 1 wordt bijvoorbeeld de ontsluiting voor vrachtwagens, auto's, fietsers en voetgangers gerealiseerd. Daar waar voldoende draagvlak voor is, wordt de complete groenstructuur aangelegd.

In fase 1 wordt het watersysteem geïntroduceerd en zal in volgende fasen worden uitgebreid en vervolmaakt.

2.3.5 uitstraling

De infrastructurele gebieden krijgen een robuust en stoer, karakter. Dit uit zich door heldere strakke lijnen te maken en door het toepassen van materialen als asfalt en grote groenstructuren. Terwijl het groengebied in het midden meer intimiteit en een verfijndere detaillering hebben gekregen. Het bovenliggende terrein Doornhoek vormt hiervoor een goede referentie. Bovenstaande is verder uitgewerkt in de beeldkwaliteitshoofdstukken.



2.4 Duurzame gebiedsontwikkeling

Foodpark wil ook een duurzaam bedrijventerrein zijn. Op gebiedsniveau wordt daarbij vooral ingezet op:

- efficiënt en meervoudig ruimtegebruik;
- duurzame bereikbaarheid;
- een zorgvuldig watersysteem;
- een robuuste groenstructuur en ecologische meerwaarde;
- een gesloten grondbalans.

In de vervolgfase moet dit verder geconcretiseerd worden en op verschillende schaalniveaus uitgewerkt worden: van regionale inbedding en multimodaliteit tot de vormgeving van waterkanten en de juiste keuze van materialen.

2.4.1 efficiënt en meervoudig ruimtegebruik

Groen- en bedrijfsvlakken zijn zo efficiënt mogelijk opgezet, zodat ze optimaal mogelijk benut kunnen worden. Overhoeken, restruimtes en dergelijke zijn vermeden.

Ook is de ontsluitingsstructuur zo opgezet dat met minimale infrastructuur de bedrijven maximaal ontsloten kunnen worden. In het plan is op een aantal plaatsen de mogelijkheid aangegeven om over groenruimtes te bouwen (overkragingen). Hierdoor kan deze grond dubbel worden benut.

2.4.2 duurzame bereikbaarheid

Op de schaal van de locatie zijn de uitgangspunten van het Foodpark geënt op een duurzame ontwikkeling van de foodsector. Met de integratie van, snelweg, water, in combinatie met hoogwaardig openbaar vervoer langs het gebied en een langzaam verkeerstructuur die direct aansluit op het openbaar vervoer en het omliggende landschap, ontstaat een multi-modaal knooppunt. De hoge ambities ten aanzien van de modal-split auto – OV/fiets hebben hun weerslag gevonden in het inrichtingsplan in de vormgeving van veilige en comfortabele langzaamverkeersverbindingen (fiets –en voet) en toegankelijke bushaltes.

2.4.3 waterhuishouding

Het sluiten van de kringlopen komt tot uiting in het vasthouden, zuiveren en circuleren van gebiedseigen water. De waterstructuur is daarvoor zo opgezet dat het eenvoudig gefaseerd het water van wegen en bedrijfskavel kan afvoeren, bergen en infiltreren. Hiermee wordt ook verdroging van de omgeving tegengegaan. Het is niet de bedoeling om overal zichtbaar water te creëren. Dit past niet in het zandlandschap en zal veel extra (niet duurzame) maatregelen vragen. De mate waarin water zichtbaar is, zal daarom afhangen van de neerslag.

2.4.2 groen en ecologie

De groenstructuur is zo opgezet dat deze onderhoudbaar en toekomstbestendig is. Zo is er bijvoorbeeld in de profielen voldoende doorwortelbare ruimte voor bomen en is er een aparte ruimte (en aanvullende ruimtelijke reservering) voor kabels en leidingen. Toekomstige conflicten worden zo voorkomen. Het plan zet ook in op een toegevoegde waarde voor natuur.



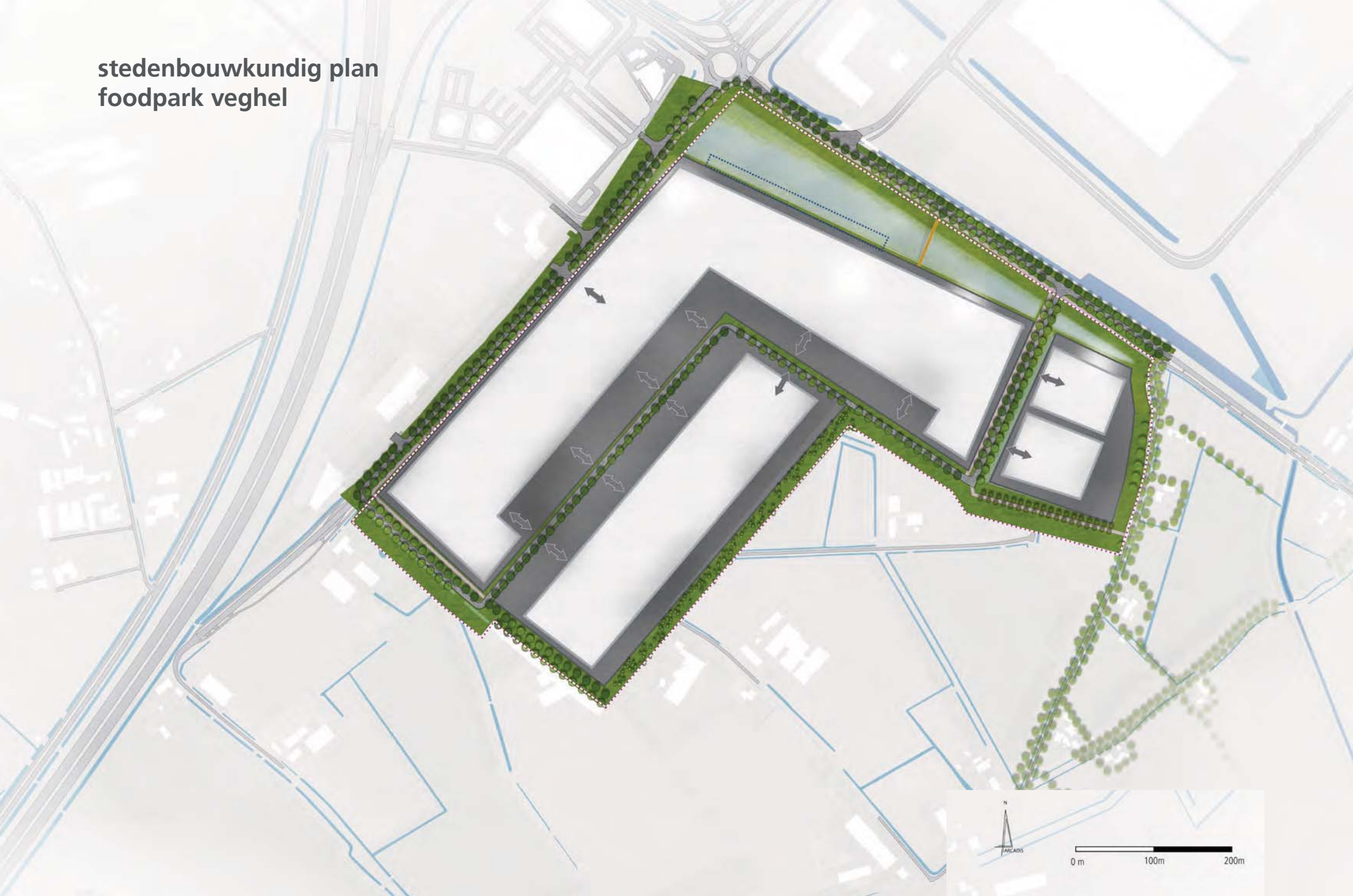
waterhuishouding

Waterkanten met natuuroevers vergroten de biodiversiteit in het gebied. Lijnvormige beplantingselementen als boomstructuren zijn goed voor vleermuizen. Daarnaast wordt ingezet op tijdelijke natuur - voor zover de gronden hiervoor beschikbaar zijn - door het toepassen en inzaaien van kruidenrijke mengsels.

2.4.4 gesloten grondbalans

In het sluiten van de grondbalans op de locatie wordt grond die vrijkomt bij het graven van sloten en tracés van kabels en leidingen in het gebied zelf verwerkt door plaatselijke ophogingen. Belangrijk aandachtspunt is dat de Gemeente Veghel de te verkopen kavels in beginsel op huidig maaiveldniveau wenst te verkopen. De Gemeente draagt dus wel zorg voor de realisatie van de infrastructuur en de aanleg van de (huis)aansluitingen, maar de Gemeente zal geen grond aanvoeren voor ophoging van de te verkopen gronden.

stedenbouwkundig plan
foodpark veghel



legenda stedenbouwkundig plan foodpark veghel



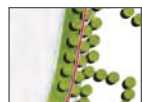
waterretentie



transparante
bosrand
(soort nader te specificeren)



laan/bomenrij
Linde
(*Tilia cordata*)



populieren rijen
(*Populus canescens* 'De
Moffart')



rijbaan



fiets/voetpad



voetgangersgebied



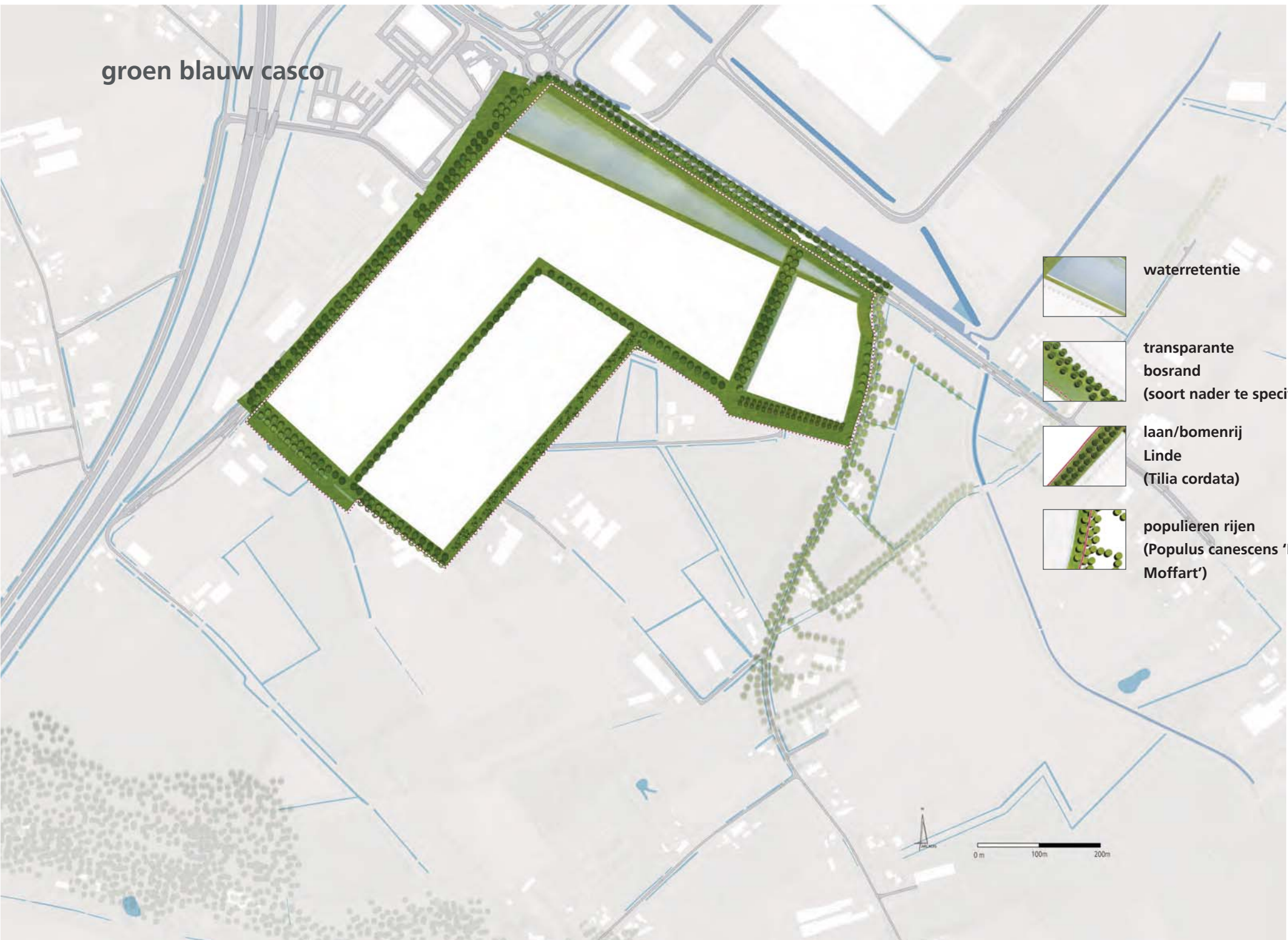
specifieke bouwaanduiding
overbouw





3. Beeldkwaliteit openbare ruimte

groen blauw casco



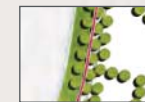
waterretentie



transparante
bosrand
(soort nader te specificeren)



laan/bomenrij
Linde
(*Tilia cordata*)



populieren rijen
(*Populus canescens* 'De
Moffart')



0 m 100m 200m

3.1 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt, naast de inrichting van de uitgegeven kavels, de kwaliteit en het imago van het bedrijventerrein. Het openbaar domein vormt de drager van het totale terrein, ze houdt de losse en bedrijfsspecifieke elementen bij elkaar. Hoe sterker en steviger de drager, hoe meer vrijheid voor losse elementen.

De basis voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt gevormd door de in het stedenbouwkundig plan aangegeven onsluitingsstructuur en groen/blauwe casco. De overgang tussen openbaar- en privédomein wordt door middel van de gestelde randvoorwaarden voor de inrichting van het uitgeefbaar terrein gestuurd, zodat het beeld van de bedrijfskavels een bijdrage levert aan het totaalbeeld van het openbaar domein.

3.2 Vertrekpunt

Bij een bedrijventerrein pas een functionele zakelijke robuuste inrichting van het openbaar gebied. Deze inrichting kent meerdere functies:

- ondersteunen bedrijfsprocessen;
- inpassen bedrijventerrein in omgeving, c.q. aansluiten op de context;
- waterberging;
- visitekaartje voor de bedrijven en Veghel;
- een aangename werkomgeving;
- uitwerking van duurzaamheid en biodiversiteit.

De openbare ruimte is vooral geconcentreerd op de plekken waar het er toe moet doen: aan de randen en langs de hoofdwegen. Deze hebben dan ook voldoende maat om tegenwicht te bieden aan de bedrijfsomgeving en goed kwalitatief en robuust uitgewerkt te kunnen worden.

3.2 Groen blauwe casco

3.2.1 groenstructuur

De groenstructuur van het Foodpark is gekoppeld aan de wegenstructuur en het water. Het groen ondersteunt de hiërarchie in wegen. Hoofdwegen kennen een zware dubbele bomenrij en de bedrijfsstraten een enkele. Het groen zorgt zo voor oriëntatie. Daarnaast heeft het groen een positief effect

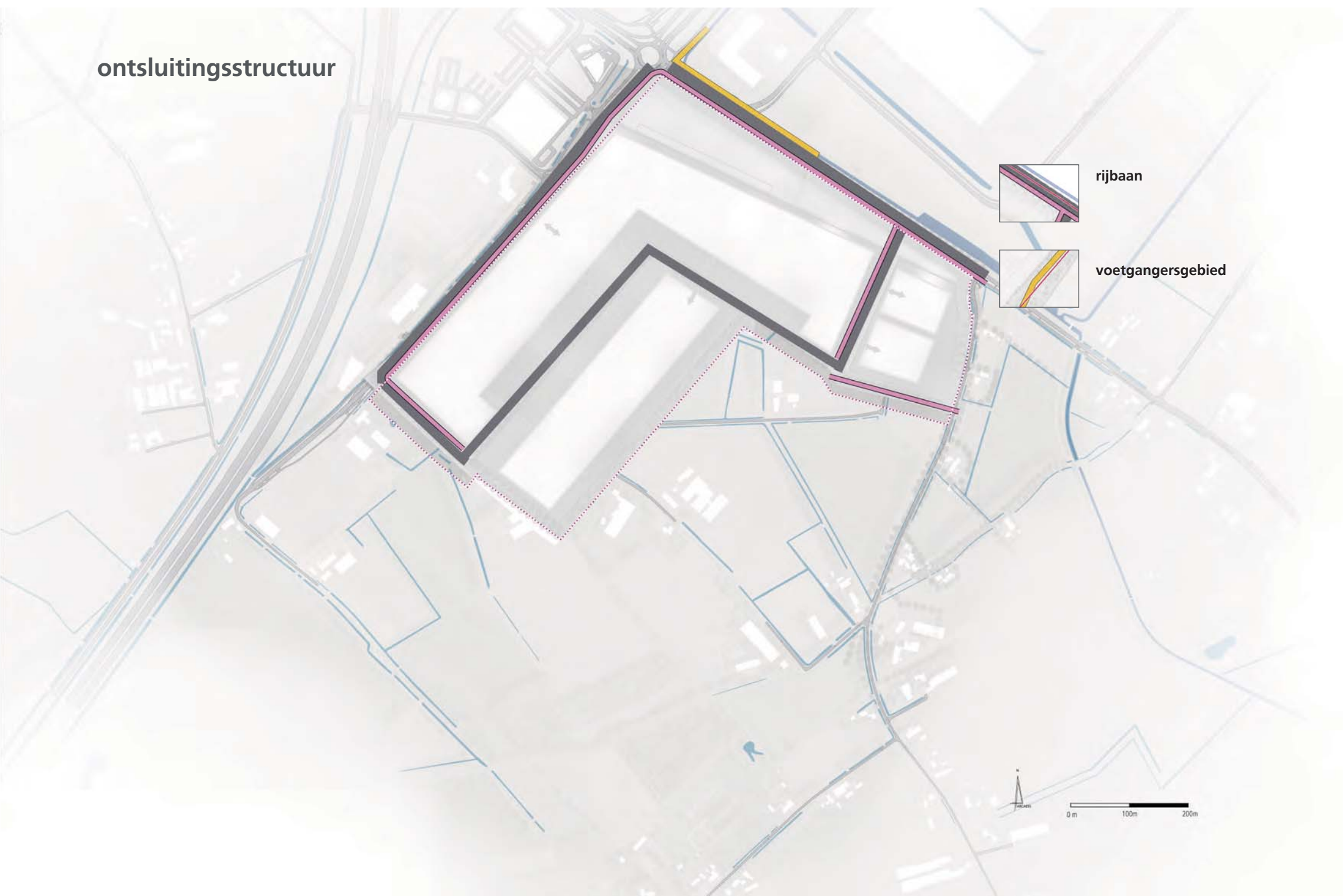
op het klimaat o.a. door luchtfiltering (fijnstof) en temperatuurregulatie.

3.2.2 waterstructuur

Het waterhuishoudingssysteem bestaat uit twee wederzijds afhankelijke zones: de waterberging en de WADI's door het gebied heen. De wadi's fungeren in het watersysteem als verzamel en afvoerkanaal van water dat op de bedrijfskavels en wegen valt. Het water dat in het gebied blijft wordt gezuiverd en vormt de basis voor ecologische ontwikkeling.

De waterstructuur bestaat uit een brede watergang aan de noordrand langs de Corsica. Al het hemelwater (openbaar en privaat terrein) wordt afgevoerd naar en geborgen in deze watergangen. Aan de bedrijfszijde komt een steile oever, waardoor aan de andere zijde (openbare kant langs de wegenstructuur) zoveel mogelijk ruimte ontstaat voor een rietoever. Deze zorgt voor filtering van het water en biedt ruimte aan water- en rietvogels.

ontsluitingsstructuur



3.3 Ontsluitingsstructuur

3.3.1 wegverkeer

Het Foodpark kent twee entrees: één aan de noordzijde vanaf de Corsica en één aan de zuidzijde vanaf de hoofdontsluitingsweg (verlengde Corridor). Voor alle wegen geldt dat er rekening moet worden gehouden met groot transport, wat betekent voldoende wegbreedte en ruime bochtstralen.

Al het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost, zodat het openbaar gebied geheel vrij wordt gehouden van auto's, waardoor een prettig groen beeld, zonder geparkeerde (vracht)auto's, trailers of containers ontstaat.

In principe wordt gestreefd naar één en het zelfde verhardingsmateriaal in zowel de hoofdwegen als de bedrijfsstraten in de vorm van zwart asfalt. De rijbanen krijgen een 20cm brede antracietkleurige verhoogde band die 'wildparkeren' moet beperken.

3.3.2 langzaam verkeer

De fietspadenstructuur sluit aan op het fietsnetwerk van de omgeving. De recreatieve routes tussen Zijtaart en Veghel. Vrijliggende voetpaden bestaan uit afgestrooid geel asfalt (referend aan landelijke halfverharde paden) met antracietkleurige brede banden. De voetpaden sluiten aan op aanliggende gebieden en op de OV-halte. Deze paden kunnen worden gebruikt door bewoners in de buurt of werknemers van het bedrijventerrein om bijvoorbeeld een luchtje te scheppen tijdens lunchwandelingen etcetera.

3.3.3 kabels en leidingen

Binnen het plan wordt rekening gehouden met twee soorten kabel- en leidingtracés: basisvoorzieningen en een duurzaamheidsreserve.

De leidingtracés liggen allen vrij in een groenstrook. Alle leidingen liggen op afstand van de kavelgrens waardoor de kavels tot aan de erfgrans kunnen worden bebouwd zonder in conflict te komen met kabels en leidingen. De ontsluiting van de individuele kavels vindt plaats binnen een hiërarchische opbouw van hoofdontsluiting tot en met de interne hoofdweg.

3.3.4 profielen

De volgende wegen worden onderscheiden:

- doorgaande hoofdweg
- bedrijfsstraat

Deze worden in de volgende paragrafen nader uitgewerkt.



Hoofdweg

De doorgaande hoofdweg vormt de verbinding tussen de Corridor en de Corsica. Hier wordt het profiel van de Corridor niet doorgetrokken. Dit betekent dat na de rotonde de weg zal overgaan in 1 rijbaan met 2 rijstroken. Wel wordt hetzelfde straatmeubilair toegepast en dezelfde laanbomen, en aan 1 zijde een vrij liggend fietspad (twee richtingen). Er worden geen voetpaden/trottoirs aangelegd. Voetgangers kunnen gebruik maken van het fietspad.

De doorgaande hoofdweg wordt ingericht zoals de huidige Corridor langs Doornhoek. Het groenbeeld bestaat uit extensieve, kruidenrijke grasbermen met lindes (*Tilia cordata*). De hoofdweg krijgt zo de 'zwaarste' beplantingsstructuur met een laanstructuur. De rijbaan van de doorgaande hoofdweg is 6,70m breed.



Bedrijfsstraat

De bedrijfsstraat heeft een wegbreedte van 6.70m, zodat er voldoende ruimte is voor draaibewegingen bij in- en uitrijden van inritten. De inritten worden bestraat met betonstraatsteen (heidepaars). Aan één zijde komt een 4 meter brede berm voor de bomen, aan de andere zijde komt een groenstrook van 3,5m wat voor kabels en leidingen is bestemd.

Deze weg is ontworpen als een bomenrij in ruige grasbermen. Deze grasbermen worden ingezaaid met een kruidrijk mengsel. Hier worden geen heesterachtigen ondergeplant.

Net als langs de hoofdweg worden hier bomen van de eerste grootte voorgesteld (linde, *Tilia cordata*). Via de interne hoofdweg worden de bedrijven ontsloten. Dit betekent dat de groenstructuur onderbroken wordt door inritten. Door het aantal inritten te beperken en de inritten van bedrijven zo veel mogelijk te combineren moet voorkomen worden dat de laan te veel versnipperd.

3.4 Inrichtingselementen

De uitstraling van de kwaliteit van de openbare inrichting wordt mede beïnvloed door de inrichtingselementen in het straatbeeld: de lichtmasten, trafohuisjes, verkeersborden, naamborden, straatnaambordjes. Indien de onderdelen op elkaar zijn afgestemd vormen ze een bijdrage aan een rustig, helder en ordelijk straatbeeld. Ze vormen samen met het groen, de bomen en hagen een onderdeel van de drager van de openbare inrichting. Voor de inrichtingselementen wordt uitgegaan van het 'handboek openbare ruimte' voor de gemeente Veghel.

3.4.1 straatmeubilair

De banken zijn eenvoudig en robuust en zullen met name staan in de groenzone. De afvalbakken zijn Veghels antraciet en de bankjes zijn van antraciet staal. De bebording streeft ook naar eenheid en zal zoveel mogelijk in de kleuren blauw of antraciet worden uitgevoerd.



referentiebeeld bankje



referentiebeeld afvalbak

3.4.2 kunstwerken

Er komt een aantrekkelijke verbinding om het bedrijventerrein te voet of per fiets op te gaan, dit kan een brug of een vlonder zijn. Wanneer een inrit op een watergang of wadi komt te liggen wordt hier een duiker geplaatst.

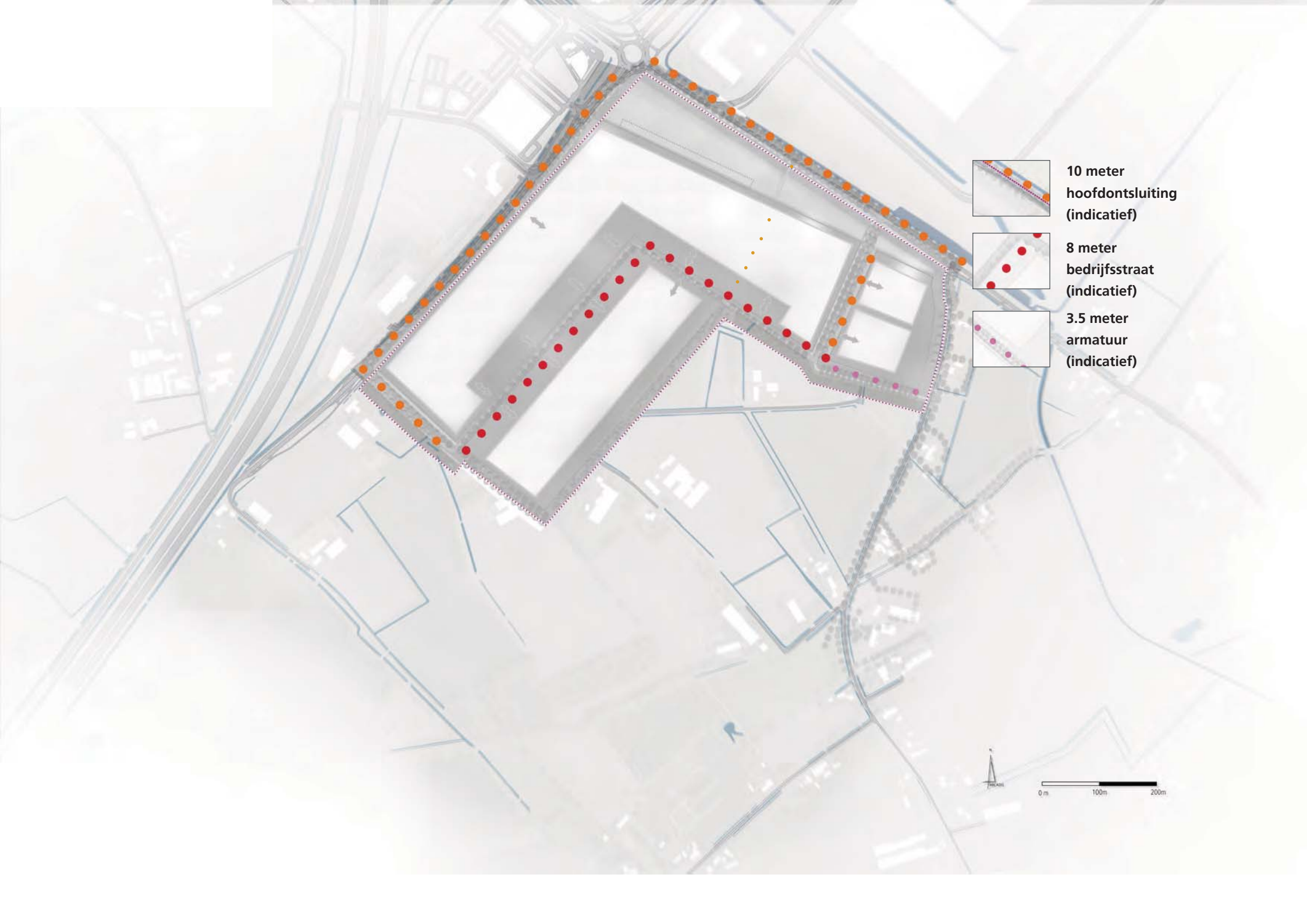
De brug is geschikt voor voetgangers en fietsers. Hij is vlak, laag en veilig, met een goede toegankelijkheid. Hij heeft een geringe doorvaarhoogte. De brug dient een bij het bedrijventerrein passende uitstraling te hebben en gezien zijn ligging ook een visitekaartje voor het gebied. Hierbij zijn vooral de kwaliteit van de zijkant en reling van de brug belangrijk, waarvoor hout en/of staal logische hoogwaardige materialen zijn.



referentiebeeld vlonder



referentiebeeld brug



10 meter
hoofdontsluiting
(indicatief)



8 meter
bedrijfsstraat
(indicatief)



3.5 meter
armatuur
(indicatief)



0 m 100m 200m

3.4.3 verlichting

Om de samenhang tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen terreinen te versterken, wordt dezelfde verlichting als op Doornhoek toegepast. Langs de Corridor, de Corsica en de hoofdstructuur wordt een 10 meter hoge blauwe mast geplaatst. Hierdoor worden de hoofdwegen als hoofdontsluitingsweg als markante lijn in het landschap benadrukt. De voet en fietspaden worden verlicht met een 3.5 meter hoge gebogen mast. De standaard mast en armaturen zijn goed vervangbaar, zodat een zelfde beeld gegarandeerd blijft.

In het kader van duurzaamheid zal er een vleermuisvriendelijke verlichting worden toegepast en zal mede daardoor dynamische LED verlichting worden toegepast. 's Nachts zal het lichtniveau met 50% worden teruggebracht. Mogelijk kan dit gecombineerd worden met sensorsystemen, waardoor het lichtniveau automatisch naar behoefte kan worden geregeld. De exacte locatie van de masten wordt vastgelegd in het verlichtingsplan. De plankaart hiernaast geeft hiervoor de zonering aan.



**10 meter
hoofdontsluiting
(indicatief)**



**8 meter
bedrijfsstraat
(indicatief)**



**3.5 meter
armatuur
(indicatief)**

te gebruiken verlichtingsarmaturen







4. Beeldkwaliteit uitgeefbaar terrein

4. 1 Beeldkwaliteit uitgeefbaar terrein

De inrichting van het uitgeefbaar terrein bepaalt samen met de inrichting van de openbare ruimte en de aanliggende gebieden het beeld voor het Foodpark als geheel. In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden beschreven voor de inrichting van de uit te geven bedrijfskavels en de bijbehorende bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan fungeert daarmee als toetsdocument voor vestigingsaanvragen en bepalingen bij gronduitgifte voor de bedrijven.

Daarnaast vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader bij de behandeling van de afzonderlijke bouwvoorvragen en vormt de leidraad voor de beoordeling door Welstand. Het beeldkwaliteitsplan formuleert eisen, spelregels en het referentiekader voor de inrichting van de kavel en voor het ontwerp van de bebouwing. **Eisen** moeten altijd door een bedrijf worden nagevolgd. **Spelregels** in de vorm van als dit, dan dat geven wat meer flexibiliteit om in te spelen op specifieke omstandigheden. Een bedrijf kan daarmee de uiteindelijke uitwerking meer naar zijn hand zetten.

Principes geven aan hoe een bepaald aspect uitgewerkt moet worden, maar laat verder aan de ondernemer over hoe het principe wordt uitgewerkt. Een **referentiekader** geeft een globale indruk van wat er van een bedrijf wordt verwacht en kan een toelichting zijn op hoe principes kunnen worden uitgewerkt. Behalve als inspiratie, helpt het de ondernemer een beeld te vormen wat van hem wordt verwacht.

4.2 Vertrekpunt

Het Foodpark moet ruimte kunnen bieden aan een scala van bedrijven, die zich zowel op de korte als de langere termijn aanbieden. Dit vraagt flexibiliteit, maar ook duidelijkheid. Te bedrijfsspecifieke voorwaarden kunnen toekomstige ontwikkelingen frustreren, maar met heldere uitgangspunten is voor nu en in de toekomst zekerheid wat ondernemers van de overheid en van elkaar kunnen verwachten. Dit schept rust door vertrouwen. Vooral door de ruimtelijke samenhang die hierdoor ontstaat wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. De uitgangspunt dienen logisch aan te sluiten op mogelijk te verwachten vormen van bedrijvigheid en de ruimtelijke en logistieke

eisen die voor hen als vestigingsvoorwaarden belangrijk zijn. De indeling van de kavel verschilt per bedrijf en bedrijfstype en is erg afhankelijk van de specifieke bedrijfswensen, de grootte en de aard van het bedrijf. Een transportonderneming stelt andere eisen aan haar bedrijfsomgeving dan een autodealer. Hierbij spelen kavelgrootte en terreingebruik, bebouwingsvorm, hoogte en oriëntatie een belangrijke rol. Logistieke eisen ten aanzien van de ontsluiting van de kavel zijn bepalend voor een op maat gesneden lay-out van een bedrijventerrein. De activiteiten binnen de bedrijfsvoering bepalen de vestigingsvoorwaarden en daarmee de locatie waar het bedrijf voor in aanmerking komt.

Niet alle delen van het terrein kennen eenzelfde beeldkwaliteit. De opzet van het terrein met verschillende randen vraagt dat aan sommige delen meer randvoorwaarden worden gesteld dan aan andere. In zijn algemeenheid geldt dat hoe zichtbaarder, hoe meer randvoorwaarden. De welstand zal juist ook in deze gebieden zwaarder toetsen.

4.3 Basiseisen, -spelregels en -principes

Eisen:

- De volledige bedrijfsvoering vindt plaats op eigen terrein van de onderneming. Dit betekent dat expeditie, laden/lossen en parkeren ten behoeve van werknemers en bezoekers op eigen kavel wordt opgelost en aantoonbaar in het inrichtingsontwerp van de eigen bedrijfskavel verwerkt is. Hierbij dient inzicht te worden gegeven in het huidige gebruik van de bedrijfskavel.
- Zowel voor het bedrijfsgebouw als de buitenruimte dienen ontwerpen te worden gemaakt. Deze dienen minimaal te bestaan uit een plankaart op schaal, relevante doorsnedes, een impressie en een toelichting. Bij de inrichting van de bedrijfskavel dient naast een architect ook een landschapsarchitect en/of landschapsontweper (minimaal HBO niveau) te worden betrokken. Zij kunnen worden gevraagd het plan toe te lichten onder andere - maar niet uitsluitend - bij de Welstand.

Spelregels:

- Bij een inrichtingsplan dient inzicht te worden gegeven in de te verwachten relevante ontwikkeling van het gebruik van de bedrijfskavel voor de komende jaren. Dit geldt - maar niet uitsluitend - voor de uitbreidingsbehoefte van bijvoorbeeld bebouwing, parkeer- en opslagruimte. Als (nog) geen inzicht in toekomstige ontwikkelingen is, dient minimaal te worden aangegeven hoe het bedrijf met veranderingen wil omgaan en flexibiliteit cq. robuuste oplossingen waarborgt.
- Voor de inrichting van de bedrijfskavel geldt, dat de vrijheid geboden wordt om het bedrijf individueel een identiteit en bedrijfsimago te bieden. Dit mag echter niet zover gaan, dat er meer sprake is van contrasten met dan van samenhang tussen bedrijven betreffende de inrichting van hun bedrijfskavel. Soms kan sprake zijn van een (inter)nationale bedrijfsidentiteit, die afwijkt van de lijn van dit beeldkwaliteitsplan. De onderneming dient dan aan te geven, hoe toch de gewenste samenhang op het terrein wordt gewaarborgd.

Principes:

- Een bedrijfskavel is een functionele, zakelijke omgeving en dient ook als zodanig benaderd te worden, in aansluiting op de werkzaamheden van het bedrijf, met respect voor de naast gelegen bedrijfskavels. De inrichting van de bedrijfskavel mag op geen enkele wijze afbreuk doen aan het openbaar gebied.
- Naast samenhang tussen de bedrijfskavels wordt ook samenhang op de bedrijfskavels nagestreefd. Het bedrijf dient daarbij een herkenbare eenheid te zijn. Een goede organisatie en samenhang geeft orde en rust en zorgt daarmee voor ruimtelijke kwaliteit op de lange termijn. Het gaat hierbij om te komen tot robuuste grotere eenheden, met eventueel (functionele) accenten.
- De bedrijfskavel dient zo duurzaam mogelijk te worden ingericht.

Referentiekader:

Op de volgende pagina's staan referentiebeelden voor de gewenste beeldkwaliteit.





4.4 Zonering en orientatie

De locatie van de kavel binnen het bedrijvengebied bepaalt in belangrijke mate de randvoorwaarden die aan de inrichting van de kavel gesteld worden.

Spelregels:

- Kavels in het zicht vanaf de nieuwe provinciale weg en de Corridor dienen een hoogwaardig representatief uiterlijk te hebben. Ze vormen het visitekaartje voor het Foodpark als geheel. Zij worden het zwaarst getoetst door de Welstand. De gevel dient een representatieve uitstraling te hebben, dat wil zeggen, een tot in detail ontworpen gevel met gevel openingen en eventueel reclameuitingen, met als doel de aard van de bedrijvigheid binnen het bouwvolume kenbaar te maken. Ook de private buitenruimte dient met zorg te zijn ontworpen. De overige als zichtlocatie aangeduide zijdes, dienen eveneens maar in iets mindere mate representatief te worden uitgewerkt. Deze zijdes zullen zwaarder worden getoetst door de Welstand.

De representatieve kant van de bedrijfskavel, - waaronder het gebouw - richt zich altijd naar de kant van de zichtlocatie. Overige zijdes dienen een voldoende beeldkwaliteit te hebben in lijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden die in dit beeldkwaliteitsplan worden gesteld.

- Op de als accenten aangeduide locaties wordt een bijzondere bebouwing nagestreefd. Deze mag meer in contrast staan met zijn omgeving, dan elders. De dient bebouwing architectonisch hoogwaardig van kwaliteit te zijn, wat door de Welstand zal zwaarder zal worden getoetst. Kan door middel van een duidelijke onderbouwing worden aangetoond, dat bebouwing niet mogelijk is, dan dient de kavel op dit punt hoogwaardig en onderscheidend te worden ingericht.
- Bedrijven kunnen geen eisen stellen aan het zichtbaar zijn van hun bedrijf langs groenzones. De beplanting die langs alle randen staat heeft juist als doel het zicht op de bedrijven te beperken. Hier, langs de nieuwe provinciale weg en de

Corsica is echter ook de mogelijkheid om over de groene ruimte heen te bouwen. Deze bebouwing dient vanwege de grote zichtbaarheid een hoge architectonische kwaliteit te hebben. Ook moet met de omliggende bebouwing samenhangen, en daarom - intengesteld tot de eerder genoemde accenten - bijvoorbeeld in materiaal, kleur, gevelconstructie niet te veel van omliggende bebouwing afwijken. Dit type overkragende bebouwing wordt zwaarder door de Welstand beoordeeld.

Principes

- Representatieve bedrijven, bedrijven waarvoor representativiteit belangrijk is, liggen zoveel mogelijk langs de provinciale weg en de Corridor. Overige bedrijven, bedrijven waarvoor representativiteit minder belangrijk is, liggen meer in binnengebied.
- De bedrijven langs de provinciale weg en de Corridor hebben een groene uitstraling. Dat wil zeggen dat hun kavel in belangrijke mate groen is ingericht.

bouwhoogtes en zichten



belangrijke zichten



bebouwingsaccenten



0 m 100m 200m

4.5 kavelopzet

Eisen:

- Conform het bestemmingsplan dient de bedrijfskavel minimaal voor 10% bebouwd te zijn.

Spelregels:

- Het streven is dat de kavel zo intensief mogelijk benut en dus ook bebouwd kan worden. Echter mede in verband met het voorkomen van brandoverslag en bereikbaarheid voor de brandweer, dient de bebouwing minimaal 5 meter uit de perceelgrens te staan. Alleen aan een zijde is het toegestaan om op de perceelgrens te bouwen. Dit zou betekenen dat in voorkomende gevallen, bedrijfsgebouwen niet over perceelgrenzen heen aan elkaar gebouwd kunnen worden, terwijl dit zowel functioneel als ruimtelijk beter kan zijn. In het bestemmingsplan wordt hiervoor wel de ruimte aangegeven, doordat bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning hiervan mag afwijken, mits de noodzaak en voordelen

hiervan kunnen worden onderbouwd. Er mag dan alleen op de achtergrens worden gebouwd als deze grenst aan een andere bedrijfskavel en niet grenst aan de openbare ruimte en/of de omgeving. Dit mag ook alleen als het veilig is, bijvoorbeeld indien gebouwen worden gekoppeld door gebruik te maken van adequate brandscheidende wanden en/of sprinklerinstallaties, waardoor bereikbaarheid voor de brandweer ter plekke niet noodzakelijk is. Ook dienen de brandveiligheidsvoorzieningen volgens het Bouwbesluit en de Modelbouwverondering aantoonbaar te worden opgelost.

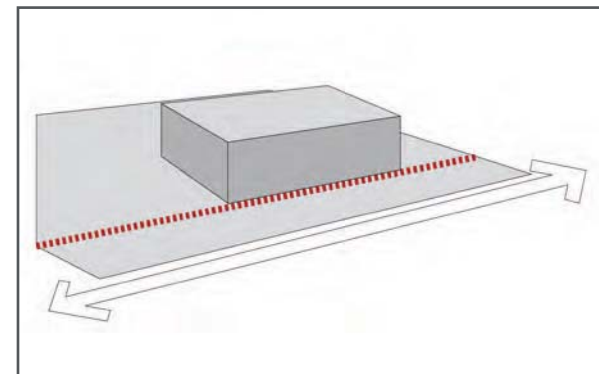
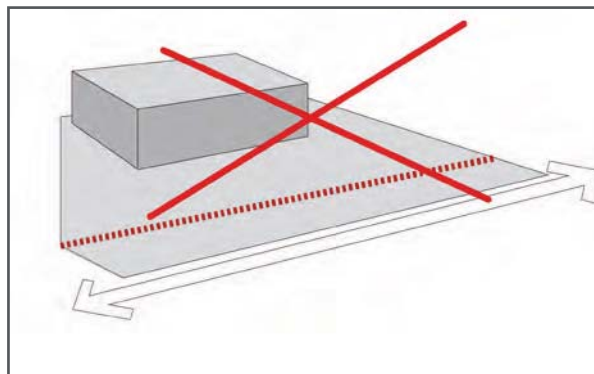
Daarnaast moet het ook stedenbouwkundig verantwoord zijn. Hierbij moet met name gelet worden op de hierna volgende punten wat betreft positionering van bebouwing op de kavel en rooilijnen. Ook wordt dezelfde mogelijkheid geboden voor het op twee zijden bouwen van de zijdelingse perceelsgrens. Dit kan betekenen dat het bedrijfsgebouw over de volle breedte van

de kavel wordt gebouwd. Dit kan gunstig zijn, omdat met een goede rooilijn en positionering op de kavel het achterliggende terrein maximaal wordt afgeschermd. Voor deze optie gelden de zelfde voorwaarden als bij het bouwen op de achtergrens.

- Voor een rustige gevellijn is sprake van een doorgaande rooilijn. Met andere woorden de bedrijfsbebouwing staat op gelijke afstand van de kavelgrens. Dit geldt minimaal voor het grootste deel van de naar de openbare ruimte gerichte gevels. Daar waar op onderbouwde wijze hiervan moet worden afgeweken, dient nagestreefd te worden dat tenminste een deel van de gevel de doorgaande rooilijn volgt. Het volgen van de rooilijn geldt het sterkt in representatieve zones en langs zichtzijdes. Bij de genoemde accenten en bij de overkragingen mag hier juist wel van worden afgeweken.
- De bedrijfsbebouwing staat zoveel mogelijk voor op het terrein. De verhouding moet in



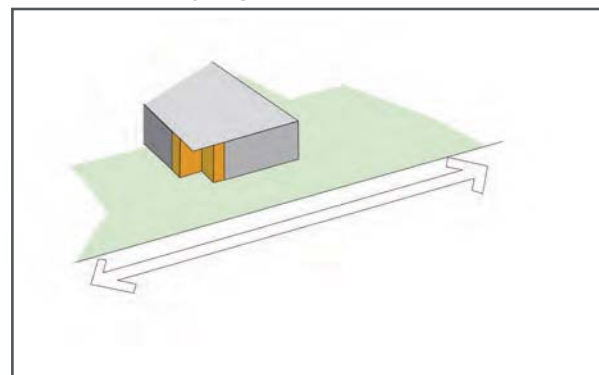
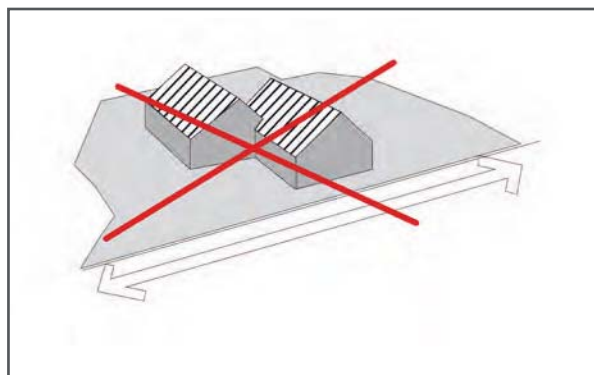
referentiebeeld horizontale belijning



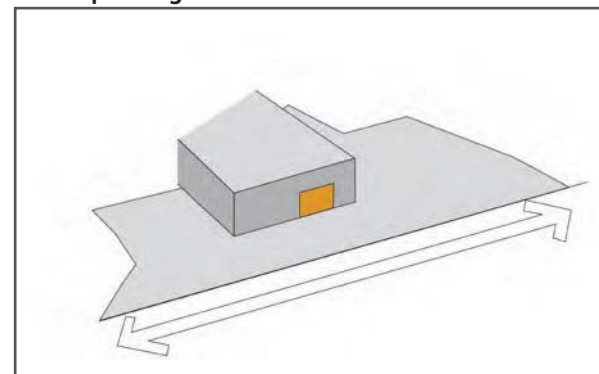
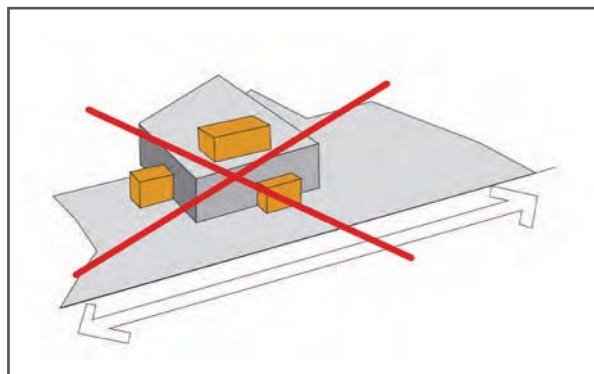
horizontale belijning



referentiebeeld accenten mogelijk



doorlopende gevel

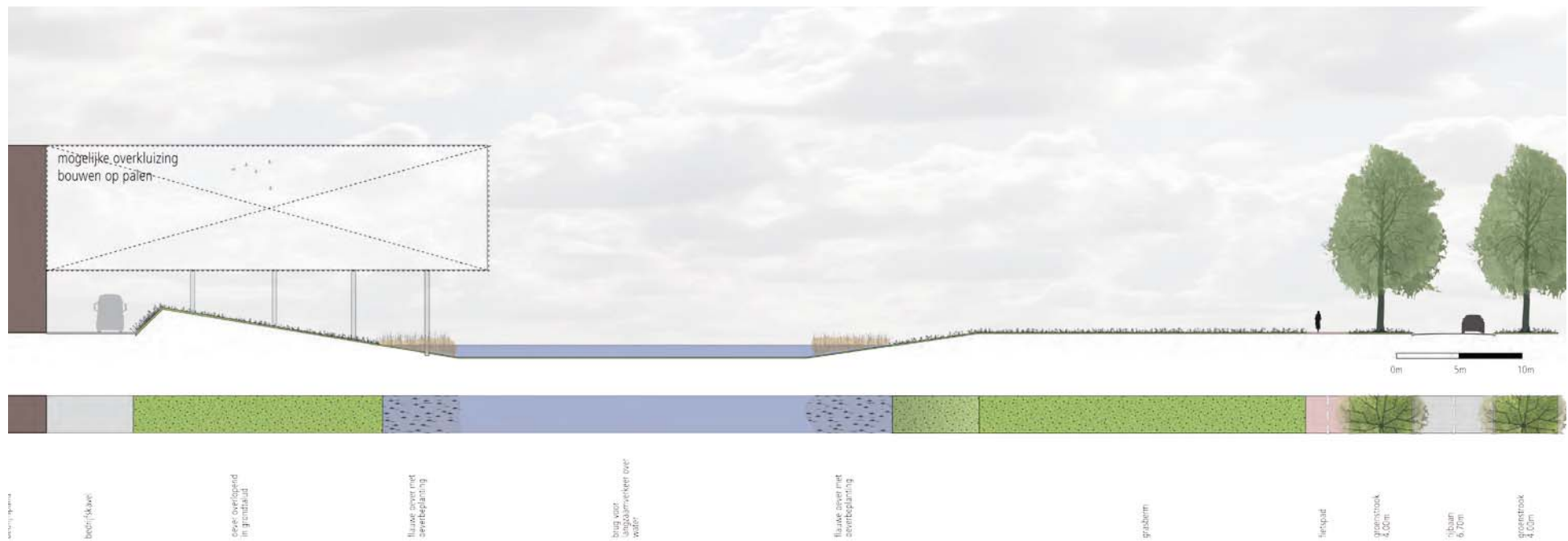


geen uitstulpingen enkel accent mogelijk

elk geval zo zijn dat het grootste deel van de bedrijfsbebouwing voor op het terrein staat en het grootste deel van de private buitenruimte hierachter ligt. Het kan voorkomen dat een bedrijf naar meer kanten aan de openbare ruimte grenst. De zijde waar de hoogste beeldkwaliteit is gewenst is waar een doorlopende rooilijn het meest belangrijk is en daarmee ook waar het grootste deel van het bouwvolume wordt gewenst.



profiel aan de corsica



4.6 Bebouwing

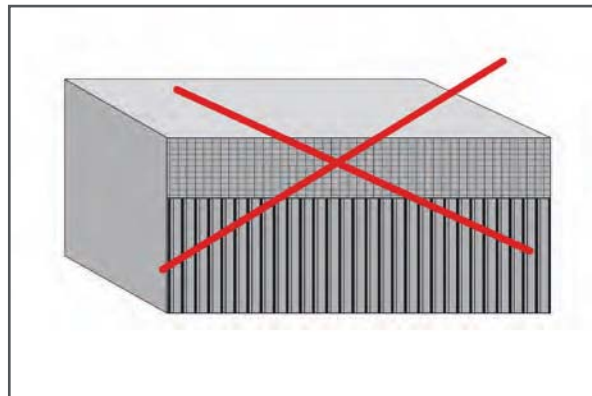
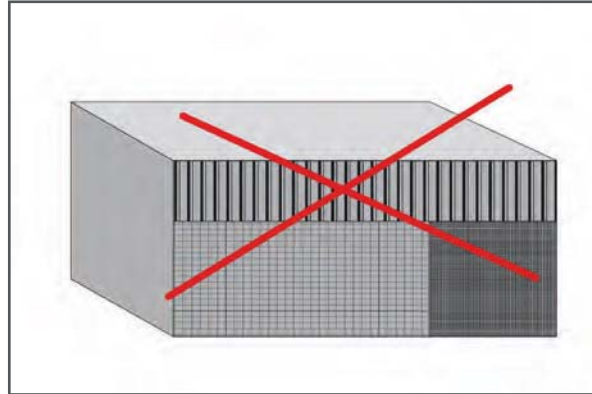
4.6.1 bouwvolume

Eisen:

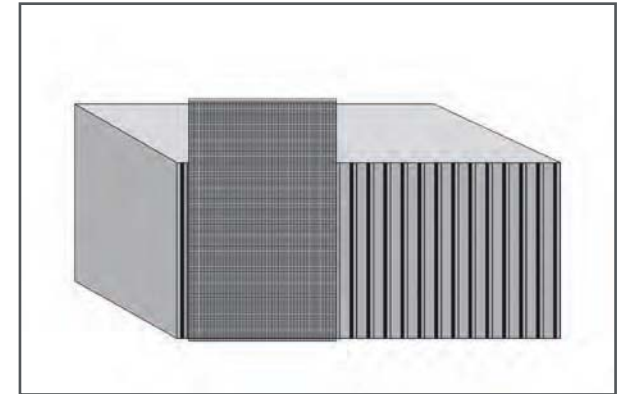
- Voor de eisen betreffende de maximale eisen aan de bouwhoogte wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Spelregels:

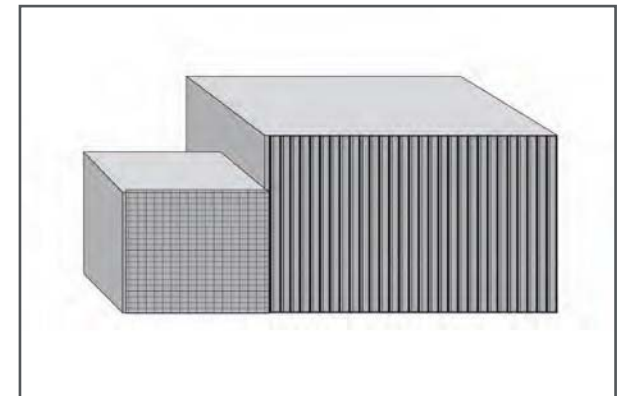
- Voor bouwhoogtes gelden dezelfde spelregels als hiervoor benoemd bij de rooilijn.
- De verschillende functies van het bedrijf: bedrijfsvloer, kantoor, opslag en dergelijke worden in één bouwvolume vormgegeven, dan wel een relatie te vertonen aan de hand van één architectonisch concept. Het losstaande kantoortje, de vrijstaande loods of garage dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Alleen bij aantoonbare noodzaak vanuit de bedrijfsvoering kan hiervan worden afgeweken. Gebouwonderdelen mogen dan afwijken, zolang ze een duidelijke eenheid vormen.
- Bebouwingsvolumes zijn eenvormig en niet veelvormig. Uitstulpingen, verschillende dakvormen etcetera moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Insnijdingen zijn daarentegen niet een probleem, zolang ze maar een beperkt deel van de gevel vormen.



referentiebeeld clustering materiaal



eenvoud in materiaal en kleurgebruik, clustering



clustering materiaal



referentiebeeld clustering materiaal

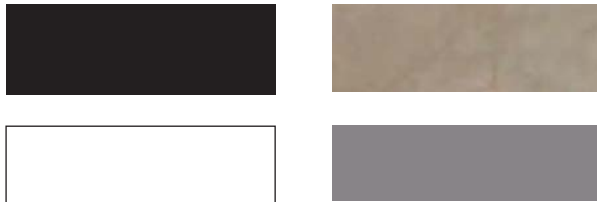
4.6.2 gevels

Eisen:

- De ondernemer dient een onderbouwde motivering te geven over de uitwerking van de gevel ten aanzien toegepast kleur- en materiaal gebruik.

Spelregels:

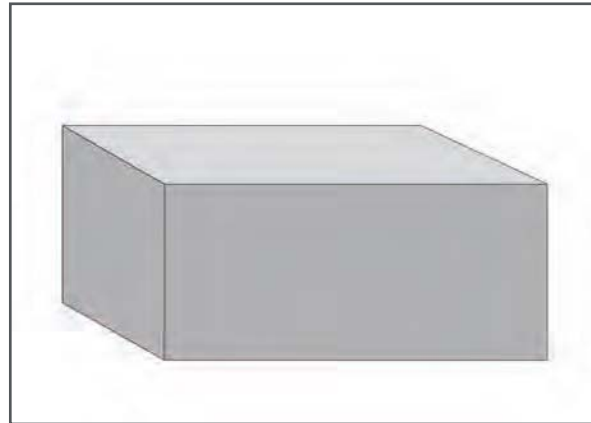
- Uitgegaan dient te worden van een sobere en eenvoudige gevel. Drukke patronen, texturen en vormen dienen te worden vermeden. Materialen en kleurgebruik wordt



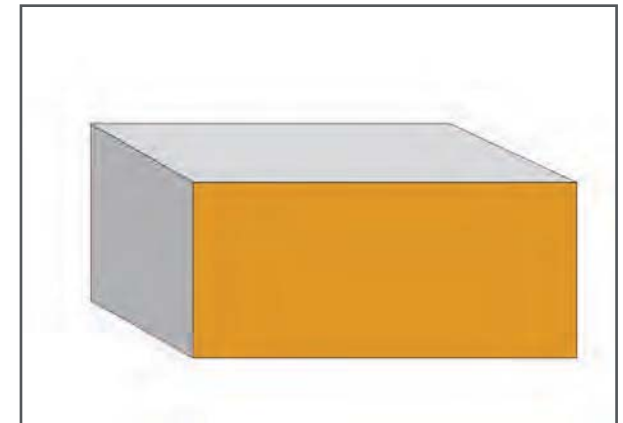
basiskleuren en materiaal
industriële, hygiënische cleane tinten: zwart-zilver-grijs, wit - aluminium, staal, beton.



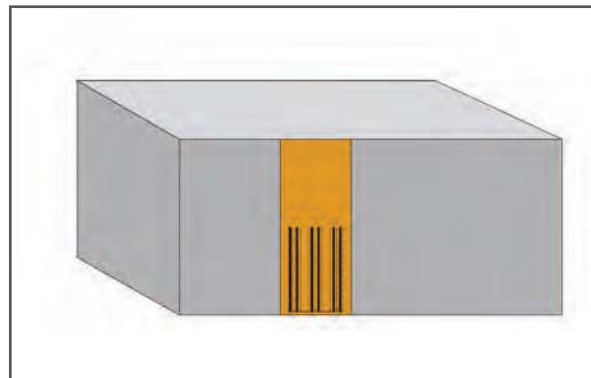
accenten fris en fel



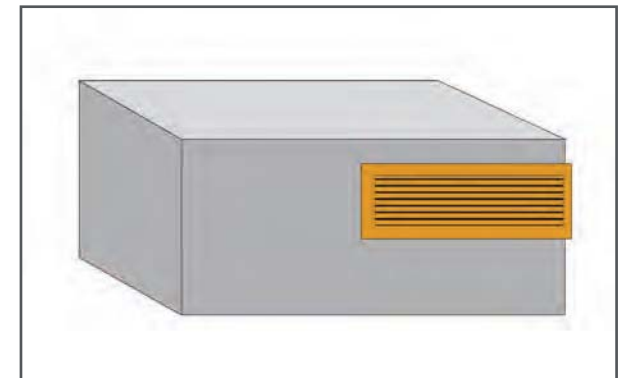
gevel is sober en eenvoudig



eenheid in accenten



accent verticaal



accent horizontaal



referentiebeeld insnijdingen en kleuraccenten

zoveel mogelijk geclusterd toegepast en volgt de structuur van de bebouwing. Wel kan op subtiele wijze met materialen en/of patronen worden gespeeld, door deze de ene keer horizontaal en een andere keer verticaal toe te passen

Accenten hebben zoveel mogelijk een functionele aanleiding.

- De te gebruiken materialen zijn ingetogen en sluiten aan op de expressie van de foodsector: hygienisch en industrieel. Metalen als staal en aluminium passen hier goed bij, maar ook beton. Hout als natuurlijk materiaal kan een expressie zijn naar de natuurlijke herkomst van de producten. Baksteen ligt niet direct voor de hand, maar zwarte baksteen zou in een enkel geval een uitzondering kunnen vormen.
- Het kleurgebruik dient het materiaalgebruik te ondersteunen. Naast de natuurlijke materiaalkleuren zelf zijn hygienische cleane tinten als zwart-zilver-grijs-wit goed toepasbaar. Juist om te voorkomen dat het terrein alleen grijsig wordt, dienen de accenten liefst ook fris en fel te zijn. Hiernaast zijn de accenttinten weergegeven die daarvoor toegepast kunnen worden.

4.7 Kavelinrichting

4.7.1 ontsluiting

Eisen:

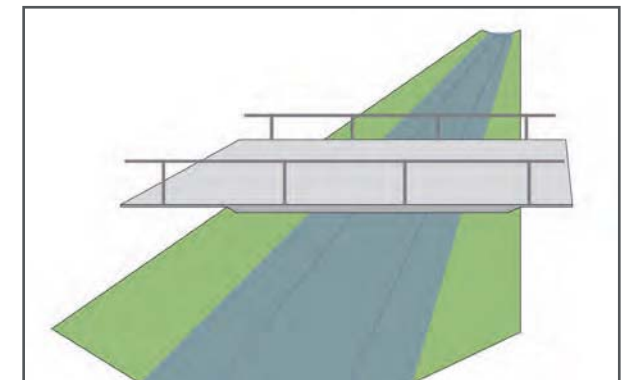
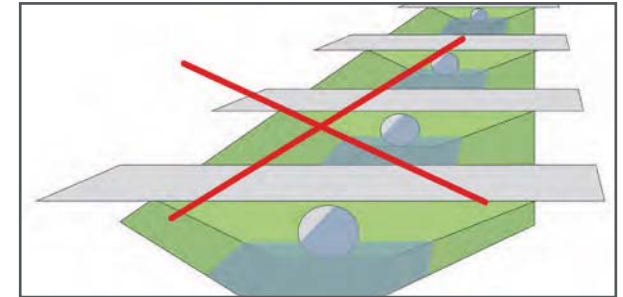
- Het direct op de openbare weg aansluiten van individuele loadingdocks of parkeerplaatsen is niet toegestaan. Dit is niet alleen vanuit de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid onwenselijk.

Spelregels:

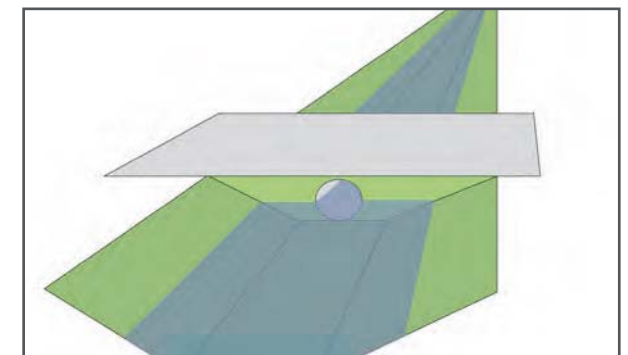
- De hoofdontsluiting dient gekoppeld te zijn aan de meest representatieve zijde. Dit is niet in alle gevallen mogelijk, zoals aan de zijde van de nieuwe provinciale weg. De hoofdontsluiting dient in dat geval aan de eerstvolgende meest representatieve zijde te liggen. Dit moet in elk geval de bezoekersingang zijn. Een personeels of goedereningang kan ook aan andere zijdes liggen.

Principes:

- Het aantal en de maat van de aansluiting op de openbare weg en daarmee doorsnijdingen van de openbare ruimte moet zo beperkt mogelijk worden gehouden. Dit geldt sterker langs de hoofdontsluiting dan langs meer ondergeschikte wegen.



bundelen van inritten voor zowel watergangen als grasbermen



sobere duikers

ontsluiting



gewenste locatie
inritten

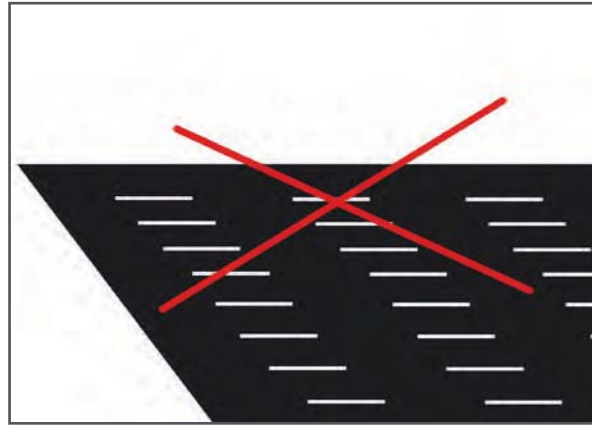


0 m 100m 200m

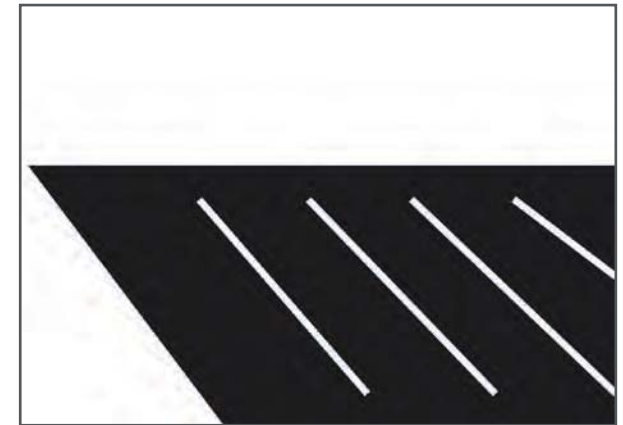
4.7.2 verharding en parkeren

Eisen:

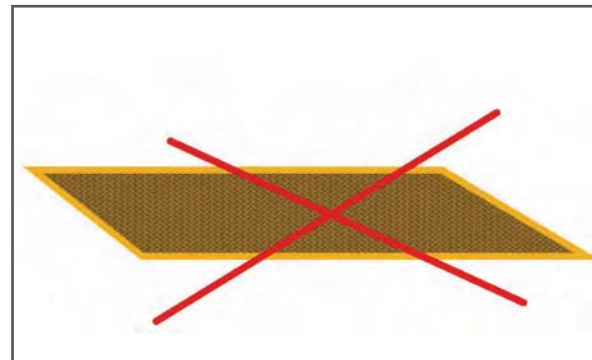
- Al het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De terreininrichting van de uitgegeven kavel zal worden getoetst op de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen in verhouding tot het te realiseren vloeroppervlak en type bedrijfsactiviteiten. Indien het bedrijf gebruik maakt van loadingdocks betekent dit dat er ruimte moet zijn voor opstelplaatsen voor een of meerdere vrachtauto's met de benodigde manoeuvreerruimte. Voor personenauto's (personeel en bezoekers) moet rekening worden gehouden met ruimtereservering voor de plaatsen zelf en een rijbaan. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke regelgeving gebaseerd op de ASVV (Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen van het CROW). Hoe groter het kantoorandeel, hoe meer ruimte er voor personenauto's nodig is.



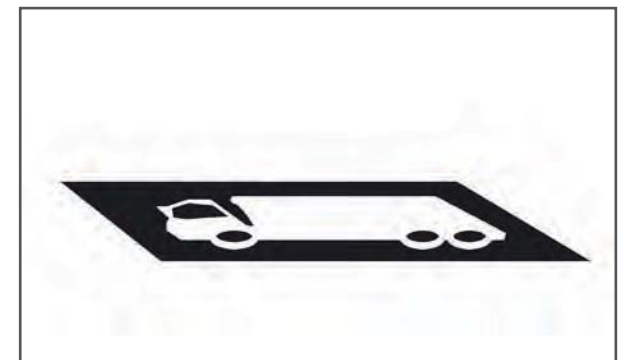
veelheid aan lijnen en patronen in verhardingsvlak



clusteren



veelheid aan kleuren in verhardingsvlak



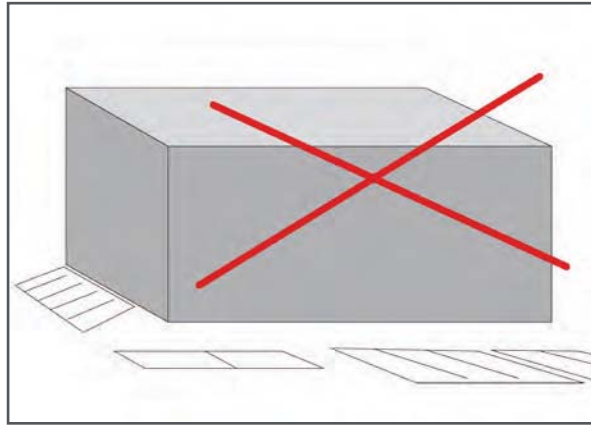
grootschalig eenvoudig stoer



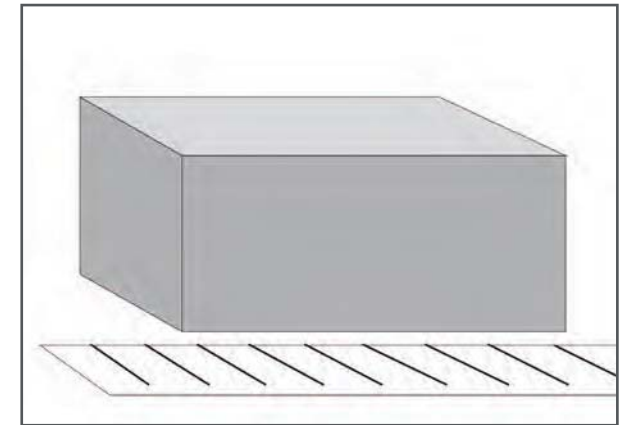
referentiebeeld groot eenvoudig stoer

Principes:

- Zorg voor een eenvoudige stoere uitstraling van de verharding in het algemeen en de parkeerruimte in het bijzonder. Voorkom een veelheid aan patronen in het verhardingsvlak. In principe wordt gestreefd naar één en het zelfde verhardingsmateriaal. De voorkeur gaat uit naar de toepassing van asfalt of beton. Door middel van symbolen en slimme kleur of patroonverschillen kunnen verschillende functies worden aangeduid, bijvoorbeeld voor looppaden naar entrees of bezoekersparkeren.
- Zorg voor aaneengesloten parkeerruimtes en parkeerruimtes die in dezelfde richting zijn georiënteerd. Dit is meestal veel efficiënter, geeft rust op het terrein en voorkomt rommelige overhoekjes.
- Er dient ook voldoende ruimte te zijn voor fietsparkeren, bijvoorbeeld overdekt.



verspreidt parkeren



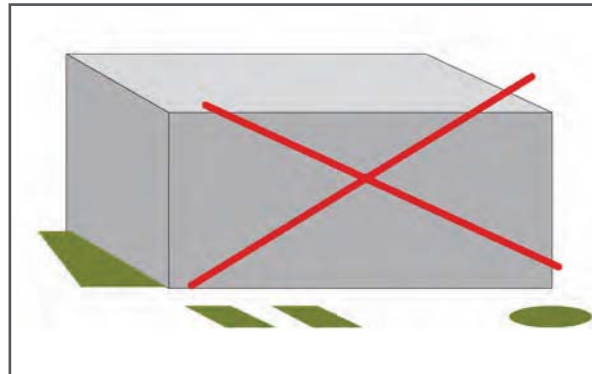
clusteren van parkeren



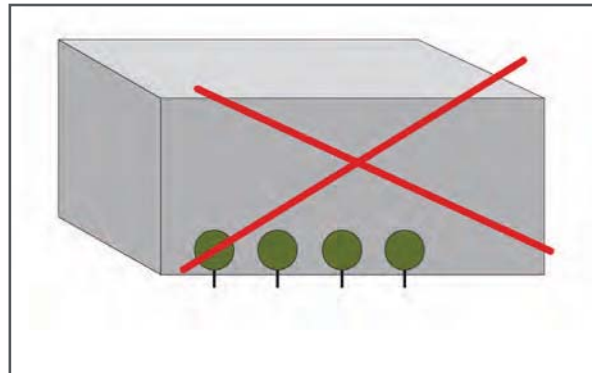
referentiebeeld clusteren parkeren



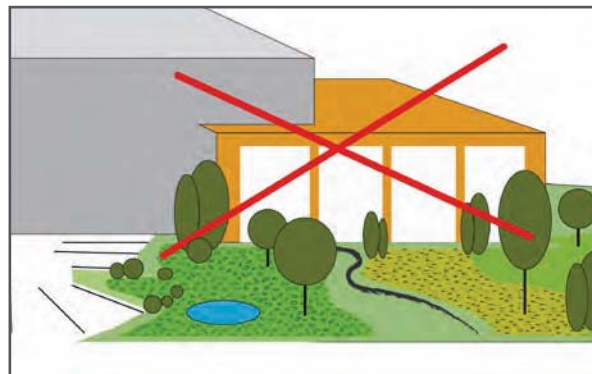
referentiebeeld sobere bedrijfstuin



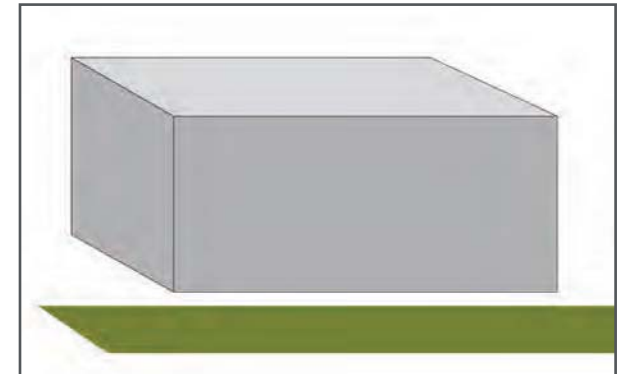
kleinschalig verspreid groen (versnipperd)



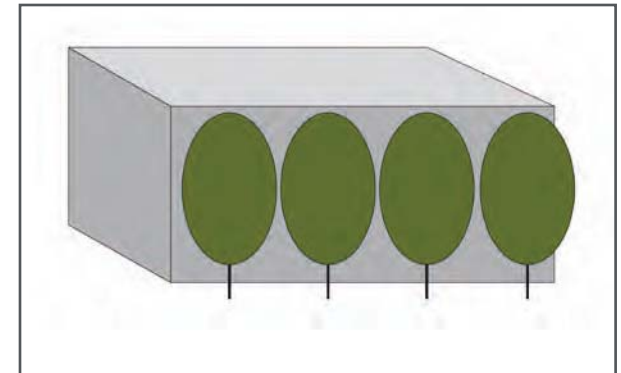
bepanting uit verhouding in maat en schaal



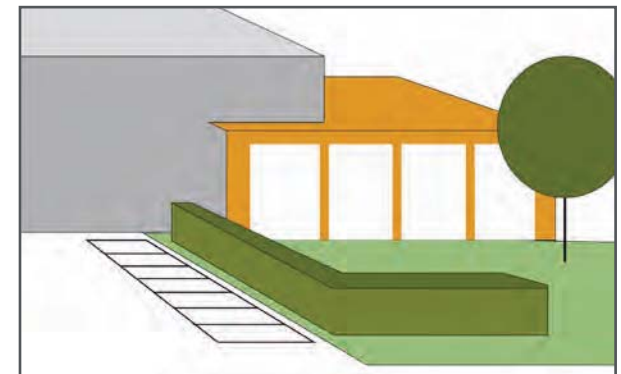
veelheid aan kleine groenelementen (tuin)



clusteren van groen



grootschalig, passend bij maat en schaal



heldere lijnen (zakelijk)

4.7.3 Groen

Principes:

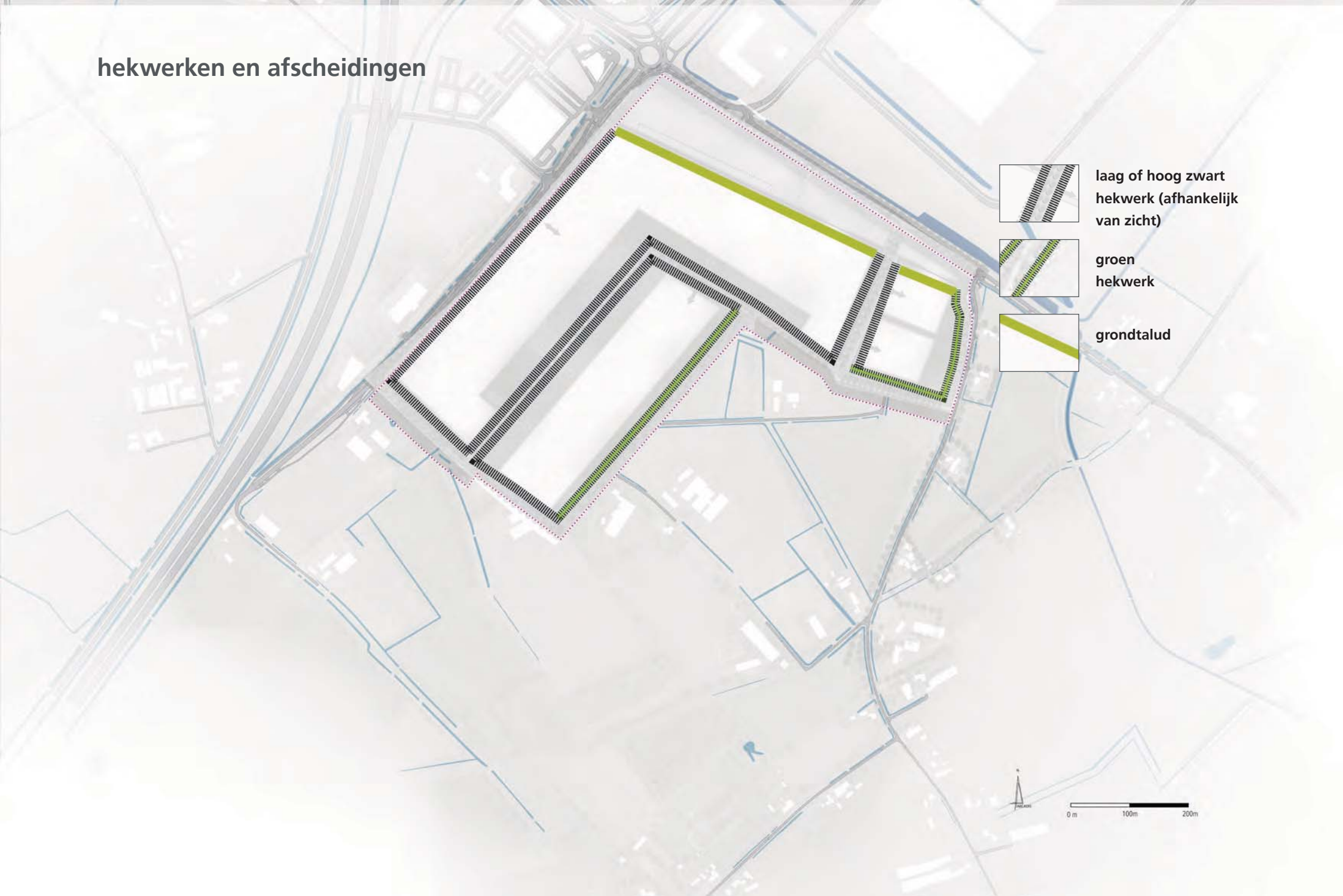
- Het groenontwerp wordt gezien als integraal onderdeel van het totale inrichtingsconcept van de bedrijfskavel.
- Toegepast groen dient wat betreft maat en schaal te passen bij het gebouw en de functie van de bedrijvigheid. Geen veelheid aan kleine tuinelementen wanneer het bedrijf een grote maat en schaal heeft. De tuin valt in maat en schaal in het niet, en zal een rommelig beeld geven. Een heldere zakelijke uitstraling met grote aaneengesloten groenvlakken wordt voorgestaan. Deze opzet zal voor de ondernemer ook veel beter te beheren zijn.
- In geval van bedrijfsverzamelgebouwen kan een gemeenschappelijke groene zone worden gerealiseerd. Hierbij is het vooral van belang dat het groen herkenbaar en representatief is voor het gezamenlijke kavel.
- Gevelgroen en dakgroen wordt altijd als positief gezien.

- Groen dient door de ondernemer adequaat onderhouden te worden. Uiteraard betekent een strakke haag een ander onderhoud dan een met een bloemenmengsel ingezaaide ruimtelijke reservering. Dat is iets anders dan onkruid dat hoog door heesters groeit.

Referentiekader:

- Bomen 1e grootte (eventueel zuilvormig) bossen meestal het beste bij grootschalige bedrijven. Met hagen kan het terrein goed en zakelijk worden ingedeeld. Grotere groenvlakken van gras, bodembedekkende heesters en/of (sier)heesters of robuuste vaste planten van een of enkele soorten past het beste. Met die sierheesters of vaste planten kunnen (op basis van grotere vakken) ook fraaie minder saaie groenbeelden worden gecreerd. Grote meerstammige solitaire heesters als magnolia's kunnen ook extra fraaie groenaccenten geven. Bij zeer grote oppervlaktes kunnen ook ruige bloemrijke weides een goed beeld opleveren.

hekwerken en afscheidingen

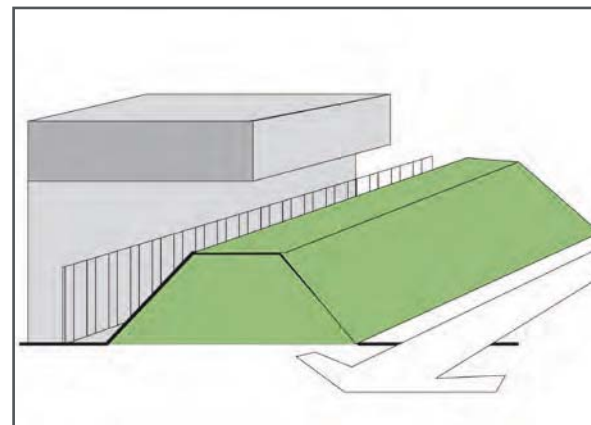
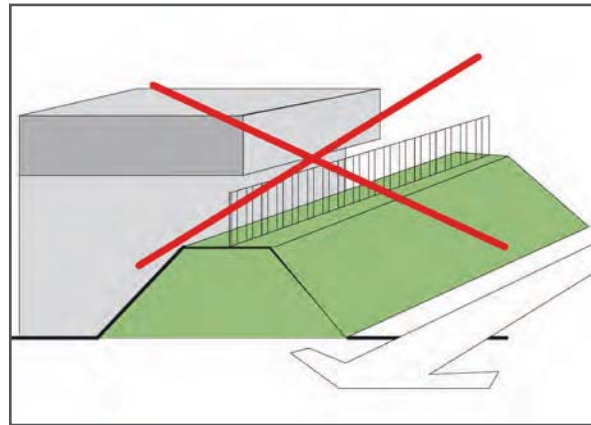


4.7.4 hekwerken en afscheidingen

Spelregels:

- Ten behoeve van eenheid en samenhang, moeten de toegepaste hekwerken worden meeontworpen met het gebouw in de voorgeschreven kleur zwart (RAL 9005). In uitzonderingsgevallen kan op basis van zwaarwegende redenen het bevoegd gezag de ondernemer toestaan om van deze eis af te wijken. Het hekwerk dient dan in vorm en type wel aan te sluiten op de standaard op het bedrijventerrein toegepaste hekwerken.
- Hekwerken bevinden zich altijd op de perceelsgrens. Uitzonderingen zijn bij uitkragende gebouwen en bij grondtaluds. In dat laatste geval dient het hekwerk achter het grondtalud te staan.
- Er worden 4 verschillende soorten hekwerken toegepast:
 1. laag zwart spijlenhekwerk (max. 1m)
 2. hoog zwart spijlenhekwerk (2m)
 3. hoog zwart gaashekwerk (2m) met klimop
 4. grondtalud met kering (eventueel met hekwerk er achter)Type 3 en 4 moeten worden toegepast conform het kaartje hekwerken en afscheidingen. Of in de overige situaties type 1 of type 2 van toepassing is hangt

af van de situatie. Alleen aan de zijde van de voorgevel, tot aan de voorgevel zijn hekwerken lager dan 1 meter toegestaan. Achter de voorgevel is sprake van een hoog hekwerk. Elk bedrijf heeft dus of een hekwerk of een grondwal.



geen hekwerk op grondtalud



referentiebeeld laag zwart hekwerk



referentiebeeld hoog zwart hekwerk



referentiebeeld groen hekwerk



referentiebeeld grondtalud

4.7.5 Opslag

Eisen:

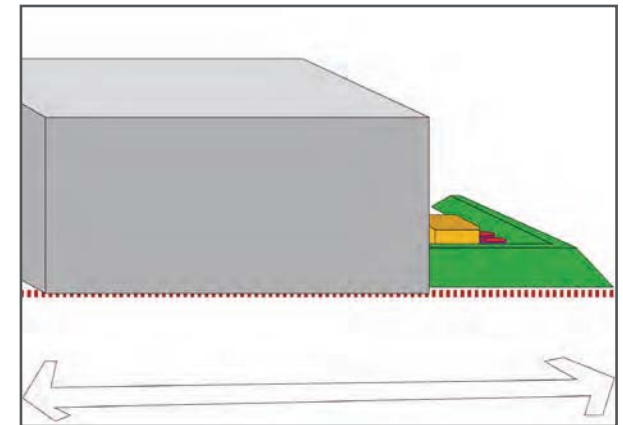
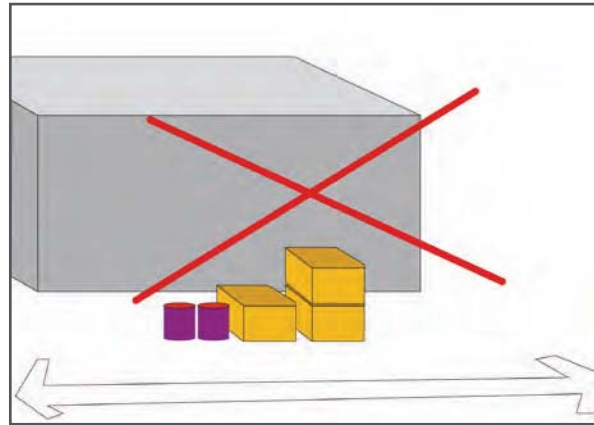
- Buitenopslag en afvalopslag dient alleen plaats te vinden achter het verlengde van de meest naar achter gelegen voorgevel. Langs de provinciale weg en de Corridor evenals op de accentlocaties is buitenopslag niet toegestaan (In deze zones moeten voorzieningen voor afvalopslag ook in het gebouw worden mee ontworpen). Bij de overige zichtlocaties dient de buitenopslag afgeschermd te worden van het zicht vanuit publiek toegankelijk gebied, zowel openbaar als uitgegeven door een voorziening van minimaal 2 meter hoog en in verhouding tot de hoogte en omvang van de opslag.

Principes:

- Door de opslag van goederen en afval ontstaat vaak een onrustig (rommelig) beeld. Deze dient daarom zo min mogelijk zichtbaar te zijn.

Referentiekader:

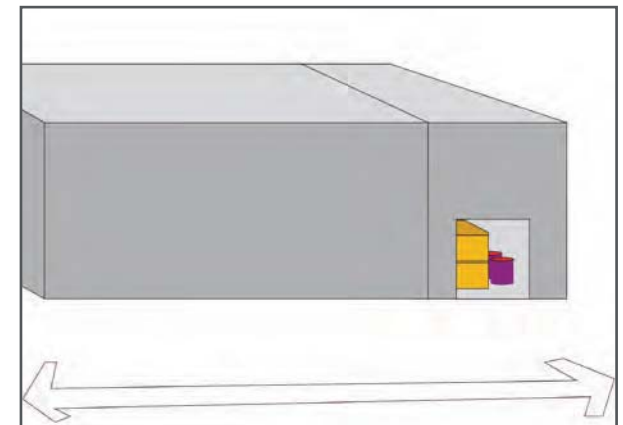
- Voorkeur voor de afscherming gaat uit naar een (groene) afscherming of beter nog een (gras) talud. Gestapelde muren van betonnen legoblokken hebben niet de voorkeur.



clustering en samenhang, afgeschermd van de weg



referentiebeeld afscherming



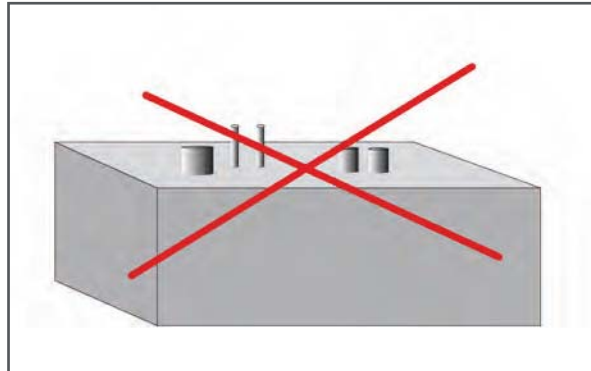
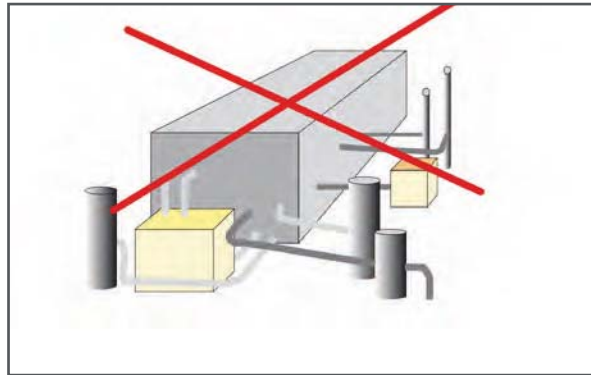
afgeschermd in de architectuur

4.8 Gebouw

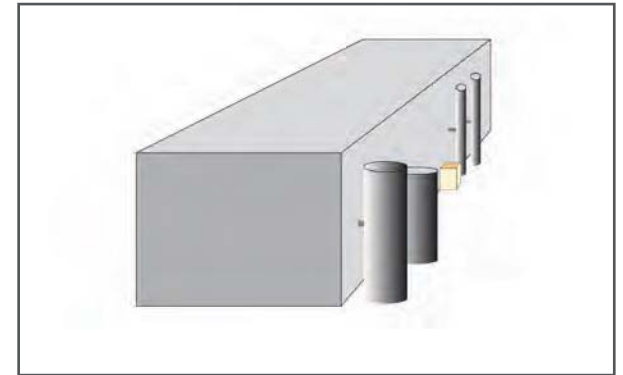
4.8.1 Installaties

Spelregels:

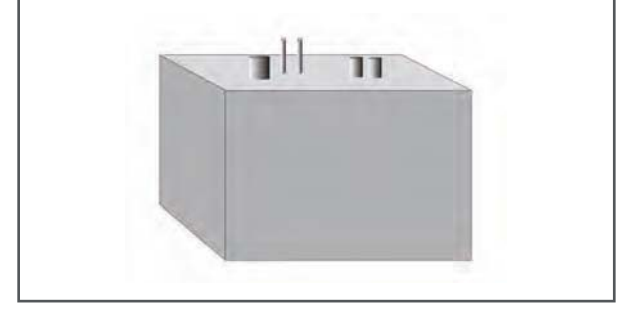
- Installaties zijn noodzakelijk voor bedrijfsprocessen, maar kunnen een intrigerend maar ook rommelig beeld geven. Daar waar vanuit veiligheidsopzicht mogelijk, dienen de de installaties zoveel mogelijk in de architectuur te worden opgelost en niet als een warboel van pijpen en cilinders aan de bebouwing te zijn “vastgeplakt”. Waar mogelijk dienen installaties op het dak door een dakrand te worden afgeschermd. Bij hogere gebouwen of bij grote dakoppervlaktes kan dit eventueel achterwege blijven, mits kan worden aangetoond dat de betreffende installaties vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn. De enige uitzondering van installaties die wel altijd zichtbaar mogen zijn, zijn installaties die een duurzaamheidsconcept van het gebouw uitdragen, zoals zonnepanelen of een mini windturbine.
- Voor installaties geldt wat betreft materiaal en kleurgebruik hetzelfde als voor de bedrijfsbebouwing.



referentiebeeld op het dak afschermen



clustering en samenhang



op het dak afschermen

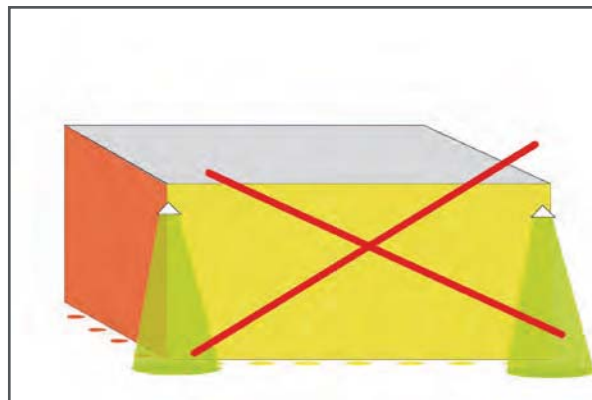
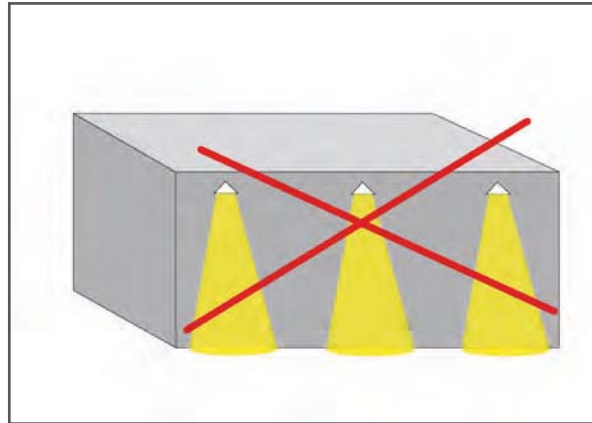
4.8.2 Verlichting

Spelregels:

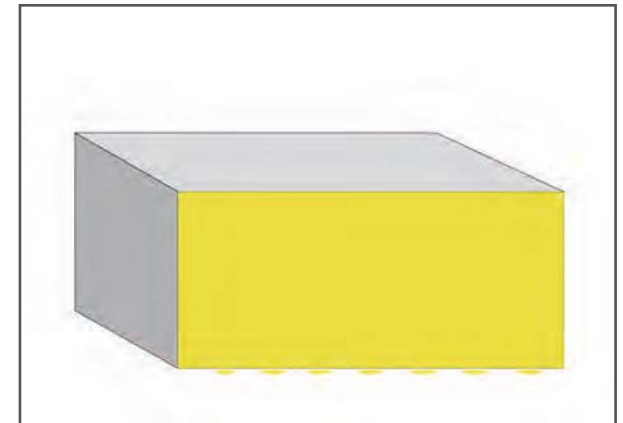
- Terrein en gevelverlichting dient zakelijk en functioneel te zijn. Lichtmasten op het terrein bijvoorbeeld even hoog, of bijvoorbeeld in twee hoogtes als daar een duidelijke functionele aanleiding voor is (vrachtzone ten opzichte van voetgangszone). Gevelverlichting vlakvullend of ter markering van accenten (dit mag ook reclame zijn).
- Terrein en gevelverlichting dient vleermuisvriendelijk te zijn.
- Om een onrustig lichtbeeld te voorkomen dient de kleur van de verlichting bijvoorbeeld overal hetzelfde te zijn, met uitzondering van een eventueel enkel (noodzakelijk) lichtaccent.

Principes:

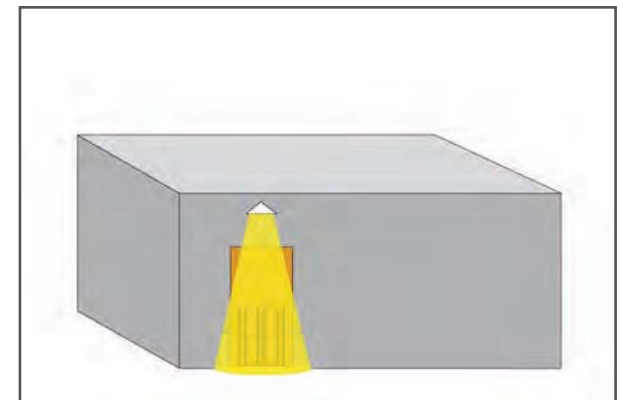
- Een lichtbron met een hoge kleurweergave draagt bij aan een aantrekkelijker uitstraling en hogere veiligheid van het bedrijfsterrein, omdat in het donker meer onderscheiden kan worden. Oranje verlichting oogt goedkoop en voelt minder veilig en dient daarom te worden vermeden.



referentiebeeld verlichting totale gebouw



verlichting totale gebouw



functioneel verlichten



referentiebeeld verlichting totale gebouw

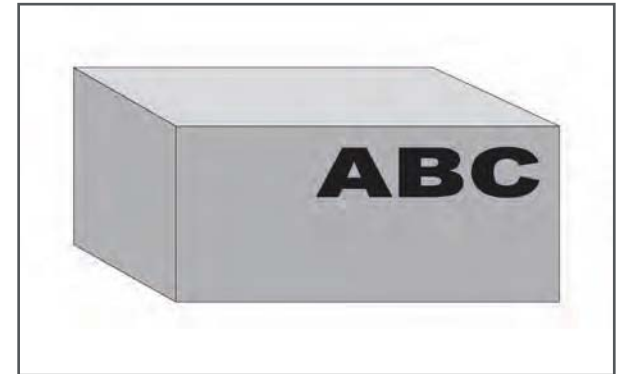
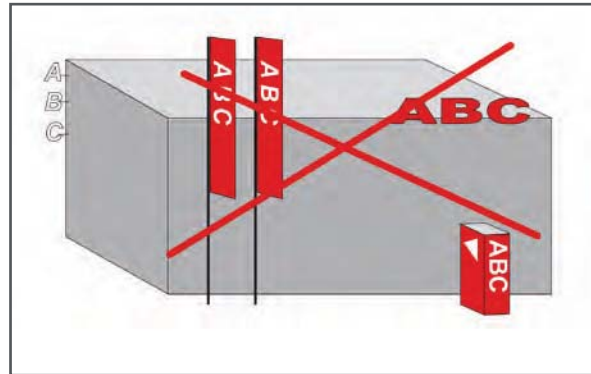
4.8.3 Reclame

Eisen:

- Het gemeentelijk reclamebeleid is hiervoor leidend.

Spelregel:

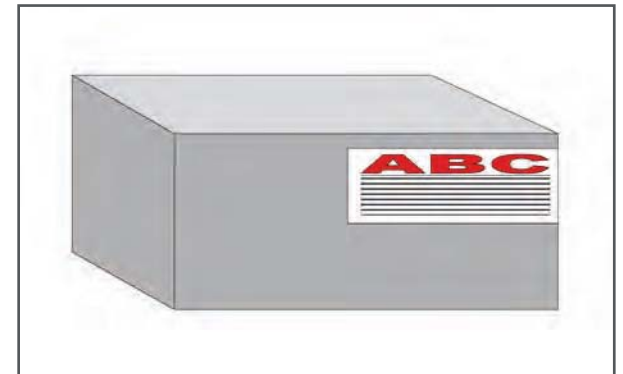
- Een onrustige mengelmoeis van reclameuitingen moet worden voorkomen. Er worden daarom 2 vormen van reclame uitingen toegestaan: tegen de gevel (niet boven de gevel uit) en op het hekwerk. Bij reclame op het hekwerk, dient deze in het hekwerk mee ontworpen te worden, net zoals de reclame tegen de gevel met de gevel mee ontworpen moet zijn. De reclame aanduiding op hekwerken mag bestaan uit staal of hout. Doekmateriaal vastgemaakt aan het hekwerk wordt niet toegestaan. De grootte van de reclameuiting op hekwerk en gevel dient in proportie met de gevel te zijn.



reclame op gevel



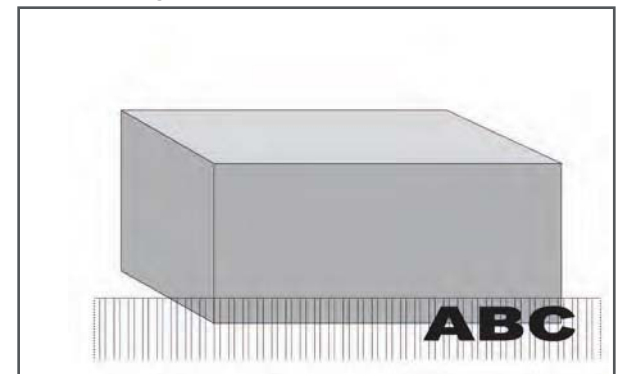
referentiebeeld reclame op gevel



reclame op gevel



referentiebeeld reclame op gevel



reclame op hekwerk

4.9 Duurzaamheidsmaatregelen op de bedrijfskavel

Ter aanbeveling volgt in deze paragraaf een korte beschrijving van duurzaamheidsmaatregelen. Voor meer informatie zie o.a. de menukaart duurzame bedrijventerreinen van de provincie Noord-Brabant.

4.9.1 proces

Het komen tot en benutten van duurzaamheidskansen begint bij het opzetten van een goed duurzaamheidsproces. Bij welke kernaspecten van het bedrijfsproces en bij de kavelinrichting is de meeste winst te halen? Juist hier liggen vaak ook de voordelen voor de ondernemer zelf. Denk hierbij aan de lange termijn. Zo kan een groen dak direct voordelen hebben wat betreft isolatie tegen kou en warmte, maar ook de levensduur van een dak verlengen. Niet alle duurzaamheid moet in een keer worden gerealiseerd. Wel moet duidelijk zijn in welke richting de onderneming wil, of zou willen bewegen. Misschien is het dak volleggen met zonnepanelen nog niet meteen mogelijk, maar kan hier wel voor de toekomst rekening mee worden. Sommige systemen moeten wel al bij de start worden gerealiseerd, zoals warmte-koude opslag. Hou bij dit soort systemen, maar ook bij alle andere duurzaamheidsoplossingen goed

in de gaten in welke mate ze flexibel zijn. Als een bedrijf sterk dynamisch is, zullen de duurzame systemen dat ook moeten zijn. Om te bedenken wat de duurzaamheidswinst voor een bedrijf kan zijn, kunnen verschillende (commerciële) systematieken worden toegepast, zoals GPR, BREEAM en GreenCalc. Deze waarderen elk op hun eigen wijze het duurzaamheidsgehalte van een gebouw.

4.9.2 aspecten en maatregelen

De volgende duurzaamheidsaspecten kunnen worden meegenomen:

- **Energie:** beperken energieverbruik (denk aan verlichting, warmte/koude vraag, natuurlijke beschaduwing etc.), duurzame energie toepassen/opwekken.
- **Water:** hou het schoon/maak het schoner, hou het vast/hergebruik het.
- **Bodem:** hou en schoon en gebruik ter plekke. Hou grondkwaliteiten gescheiden.
- **Grondstoffen en materialen:** denk Cradle to Cradle en hou rekening met beheer en onderhoud.
- **Ruimtelijke opzet:** compact bouwen (ook weinig energieverlies), intensief/meervoudig ruimtegebruik, multifunctionaliteit, meer gebruikswaarde (niet functioneel nuttig oppervlak programma's zoals gang en noodtrappen slim combineren), uitstraling, flexibiliteit.

- **Natuur, landschap en cultuurhistorie:** bewaar cultuurhistorische/landschappelijke/groenelementen, vergroot de natuurwaarde/biodiversiteit. Denk 3D: kavel, gevel, dak.
- **Leefbaarheid en veiligheid:** beperk uitstoot en overlast, zorg voor veilige werkomgeving, probeer werkklimaat zo gezond en aangenaam mogelijk te maken. Groen kan luchtkwaliteit en temperatuur in- en extern verbeteren.
- **Verkeer en vervoer:** beperk vervoerstromen (in- en extern), gebruik schone(re) vormen van vervoer, stimuleer car-poolen, OV- en fietsgebruik (goede fietsenstalling!). Denk aan elektrische oplaadpunten voor auto, fiets, scooter etc.
- **Sociaal cultureel maatschappelijk:** meerwaarde voor omgeving, kunst, MVO-programma, voorlichting/educatie/scholing, voorzieningen voor minder validen.

Sommige maatregelen richten zich op een aspect (bijvoorbeeld energie), maar vaak kan een maatregel gunstig zijn voor meerdere aspecten. Dakramen, solar tubes en dergelijke om zonlicht als natuurlijke lichtbron het gebouw overdag te laten verlichten, blijkt een aantoonbaar positief effect te hebben op de ziekteverzuim, werkbeleving etc.



bijenkasten verwerkt in gevel



windmolens op dak (donqi)



groene daken



nestkasten voor vogels of vleermuizen verwerkt in gevel



zonnecellen verwerkt in dak



groene daken

