

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid

Uden

oktober 2021
Projectnummer 619.110.92
Laatste wijziging gewijzigd door Stantec | november 2023





3.4. Bedrijventerreinen



Wat is er aan de hand?

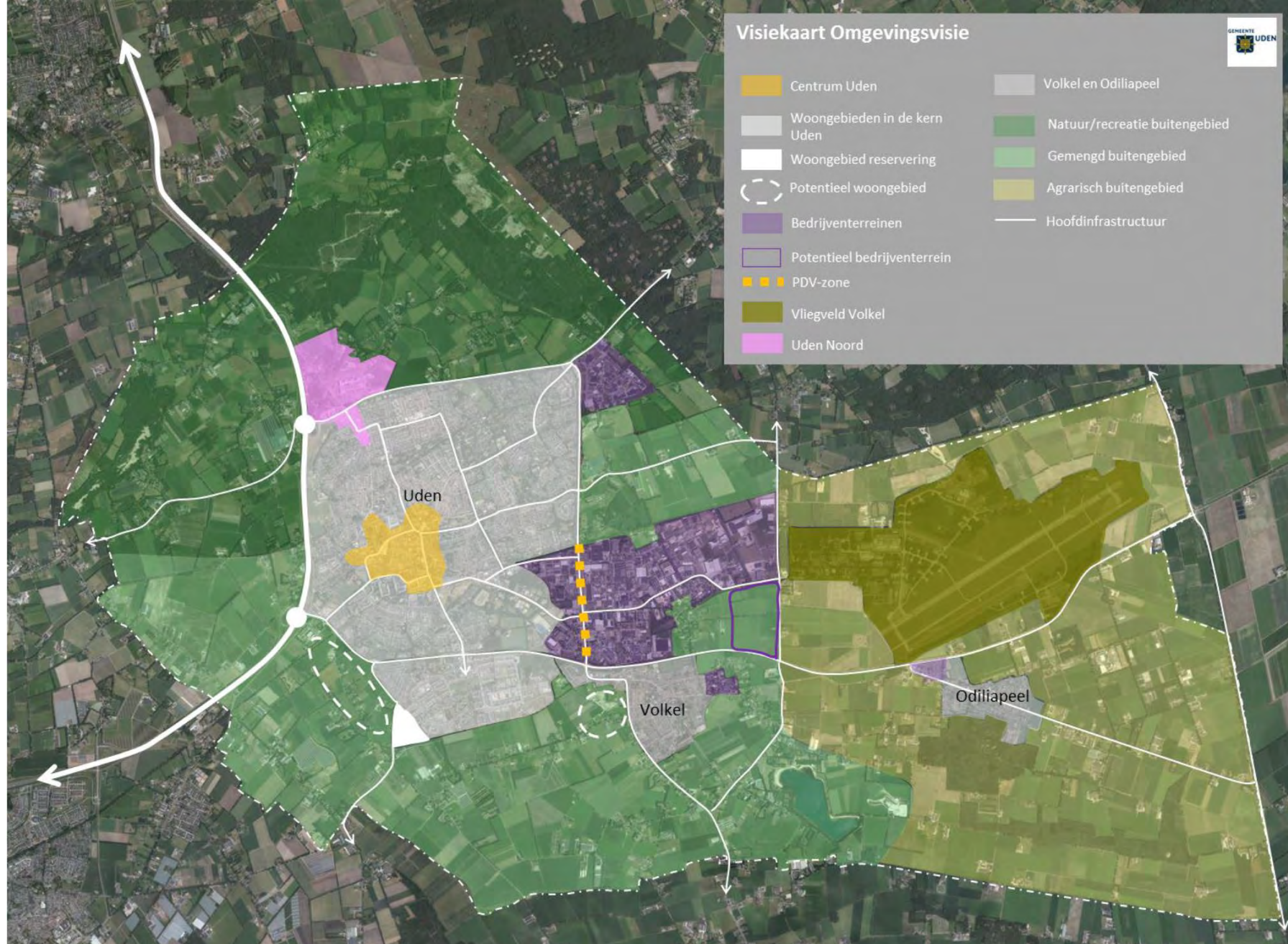
Uden kent monofunctionele bedrijventerreinen ten oosten van de kern. De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen met de A50 behoeft verbetering. Op de oudste delen van het bedrijventerrein komt leegstand voor. Er is voldoende ruimte beschikbaar voor nieuwe bedrijven.

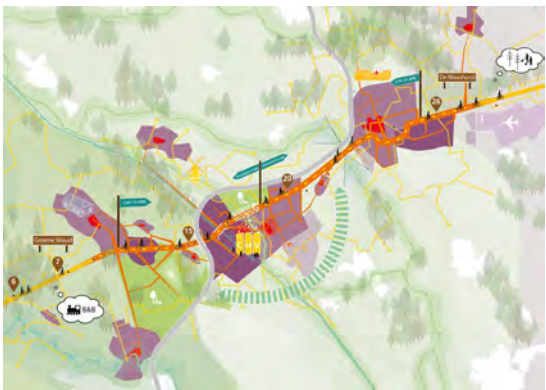
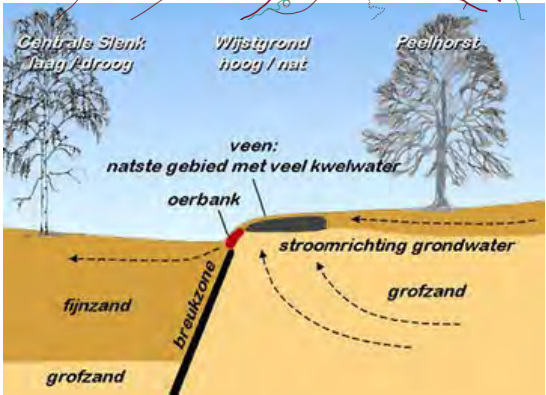
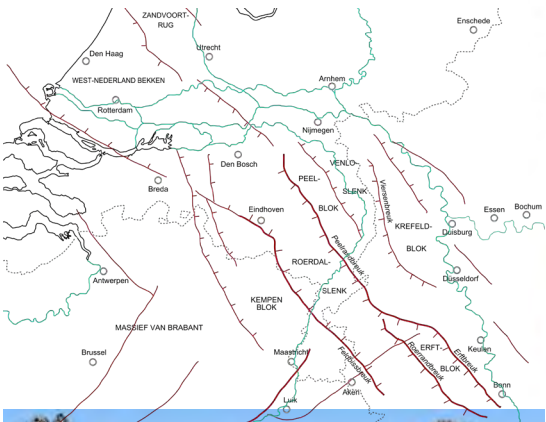
Wat willen we bereiken?

- Behoud en groei van de economie en werkgelegenheid;
- Een duurzaam en goed bereikbaar bedrijventerrein met oog voor ruimtelijke kwaliteit;
- Concentratie van perifere detailhandel/winkels die niet in het centrum passen, langs het zuidelijk deel van de Industrielaan;
- Nieuwe ontwikkelingen mogen het functioneren van bestaande bedrijven niet belemmeren.

Hoe willen we dat bereiken?

We willen belemmerende regelgeving voor bedrijven zoveel mogelijk beperken. We voorkomen dat bedrijven beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bewoners hinder ondervinden van bedrijven, door deze functies in principe niet te mengen. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen gaat voor uitbreiding. Nieuwe uitbreidingsruimte naast de bestaande uitbreidingsruimte is niet noodzakelijk.





Voor de breuklijnen, wijstgronden en het Duits lijntje worden extra inspanningen gevraagd, naast het reguliere beleid zoals hierboven genoemd. Per element gaan we hierop in.



Roestbruin kwelwater, kenmerkend voor wijst.

Breuklijnen en wijstgronden

Door de gemeente Uden lopen breuklijnen met bijbehorende wijstverschijnselen die uniek zijn voor Uden en voor het oosten van Brabant. We willen:

- De herkenbaarheid en beleving van deze bijzondere geomorfologische verschijningsvorm in stand houden en beter zichtbaar maken;
- De ecologische en recreatieve (beleving) potenties van de breuklijnen en wijstverschijnselen benutten.

Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur niet op breuklijnen gerealiseerd. Nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving van de breuklijnen moeten bijdragen aan de herkenbaarheid en beleefbaarheid ervan. Breuklijnen en wijstgronden worden optimaal geïntegreerd in het ontwerp voor inrichting en beheer.



Duits lijntje

De voormalige spoorlijn Boxtel - Wesel, ook wel het Duits lijntje genoemd, is belangrijk cultuurhistorisch erfgoed. De lijn is nu deels fietspad en deels ecologische verbinding.

We willen de cultuurhistorische, ecologische en recreatieve potenties van de lijn benutten.

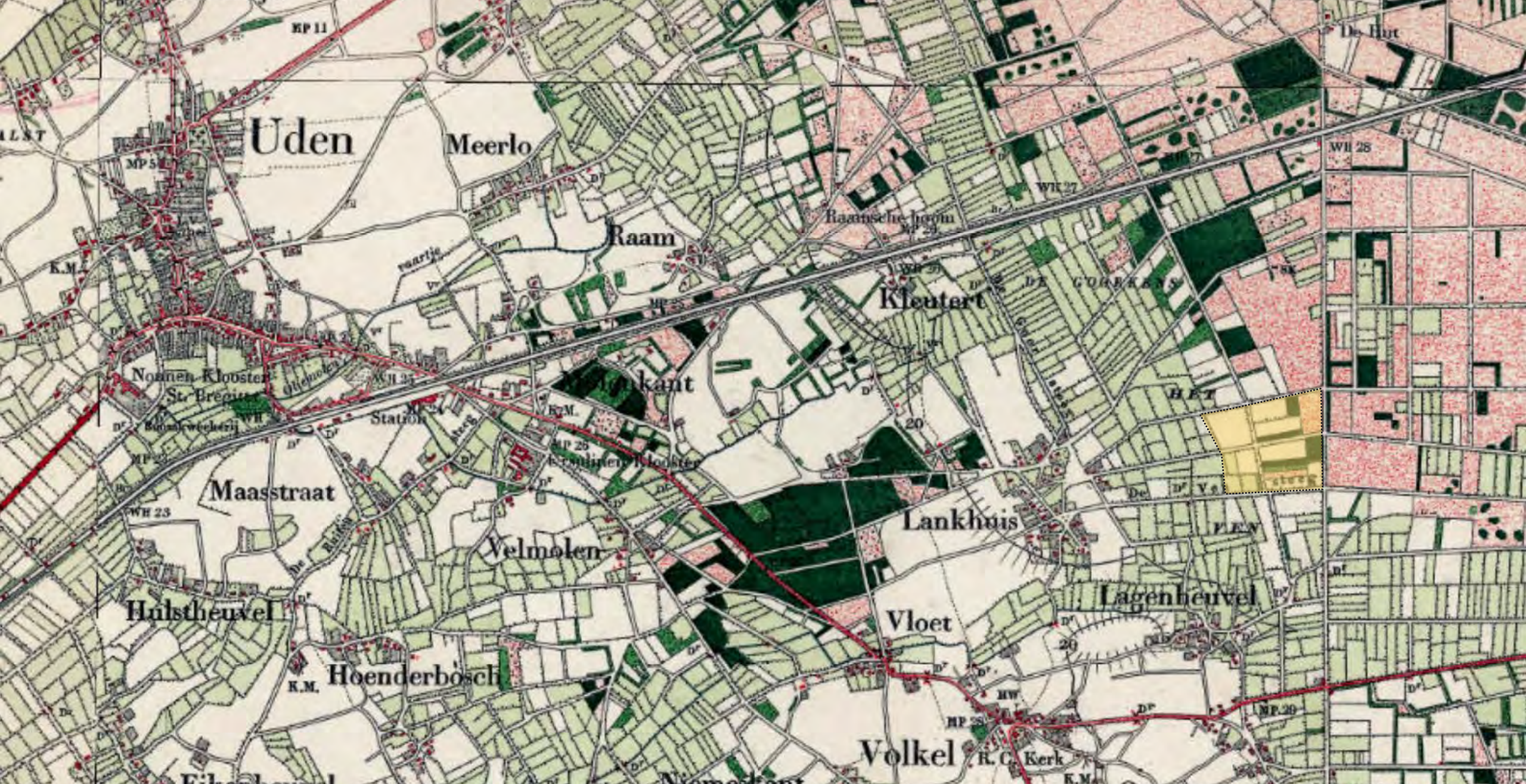
Nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving moeten bijdragen aan de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de spoorlijn en/of aan de functie van de ecologische verbindingszone.



Duits lijntje: ecologische verbindingszone en fietspad







KAART VAN 1925 - OUDE STRUCTUREN HERKENBAAR



LANDSCHAPPELIJKE, CULTUURHISTORISCHE, ECOLOGISCHE en RECREATIEVE WAARDEN



UITSTRALING BESTAAND BEDRIJVENTERREIN HOOGVELD ALS UITGANGSPUNT

UITGANGSPUNTEN VOOR DE NIEUWE BEDRIJVENTERREIN

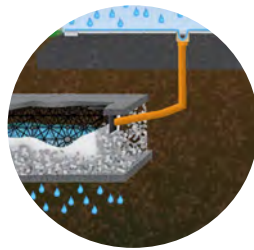
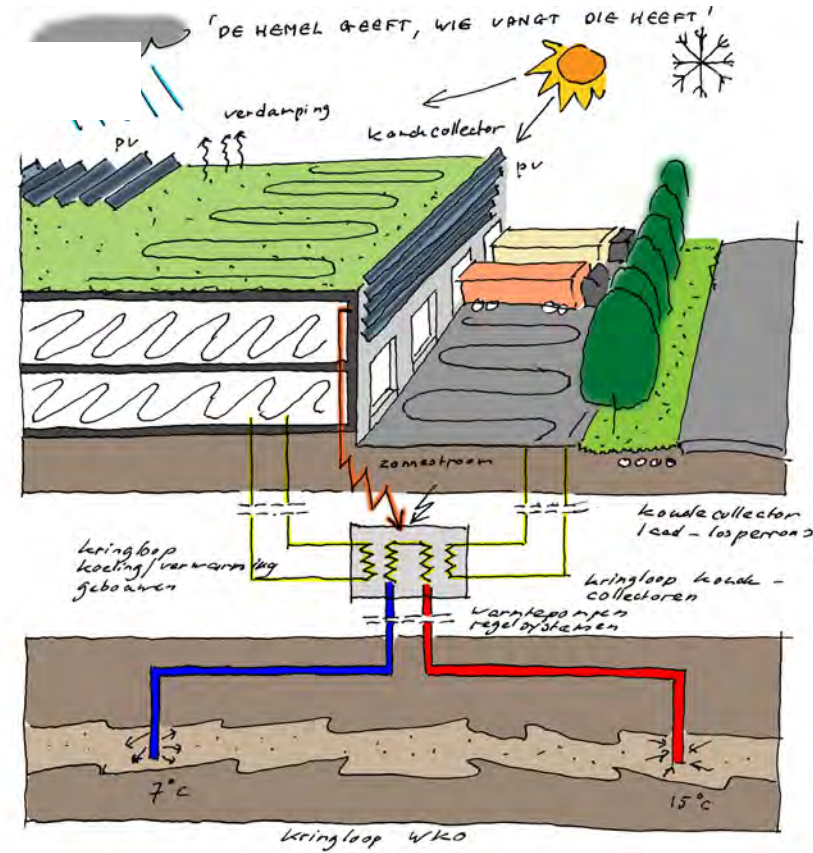
RUIMTELIJK

- Ruimtelijke en kwalitatieve aspecten van het bestaande bedrijventerrein Hoogveld ten noorden van de Kromstraat vormen het vertrekpunt.
- Bestaande groenstructuren (bomen en houtwallen) zo maximaal mogelijk inpassen, indien waardevol.
- Behoud en zorgvuldige aansluiting op de ecologische structuur langs de Zeelandsedijk is een uitgangspunt. Deze ecologische zone begrensd het gebied aan de oostzijde en creëert een groene buffer tot aan de Zeelandsedijk.
- Het gebied van de gronddepot vormt onderdeel van de ontwikkeling.
- Particuliere percelen worden verworven ten behoeve van bedrijfsontwikkeling op de locatie.
- Het gebied ontsluiten via de Kromstraat, met voorkeur voor twee aansluitingen.
- Rekening houden met mogelijke ontsluiting van het gebied ten zuiden van de Venweg.
- Aan de westzijde een groene buffer naar het buurtschap Lankescreëren. Groen en eventueel andere niet gebouw zijnde functies zoveel mogelijk langs de westelijke rand situeren.
- Streven naar maximale uitgeefbaarheid van 75% (circa 12,5 ha).
- Ruimte voor inpassing van een kavel van circa 50.000 m².
- Parkeren op eigen terrein.

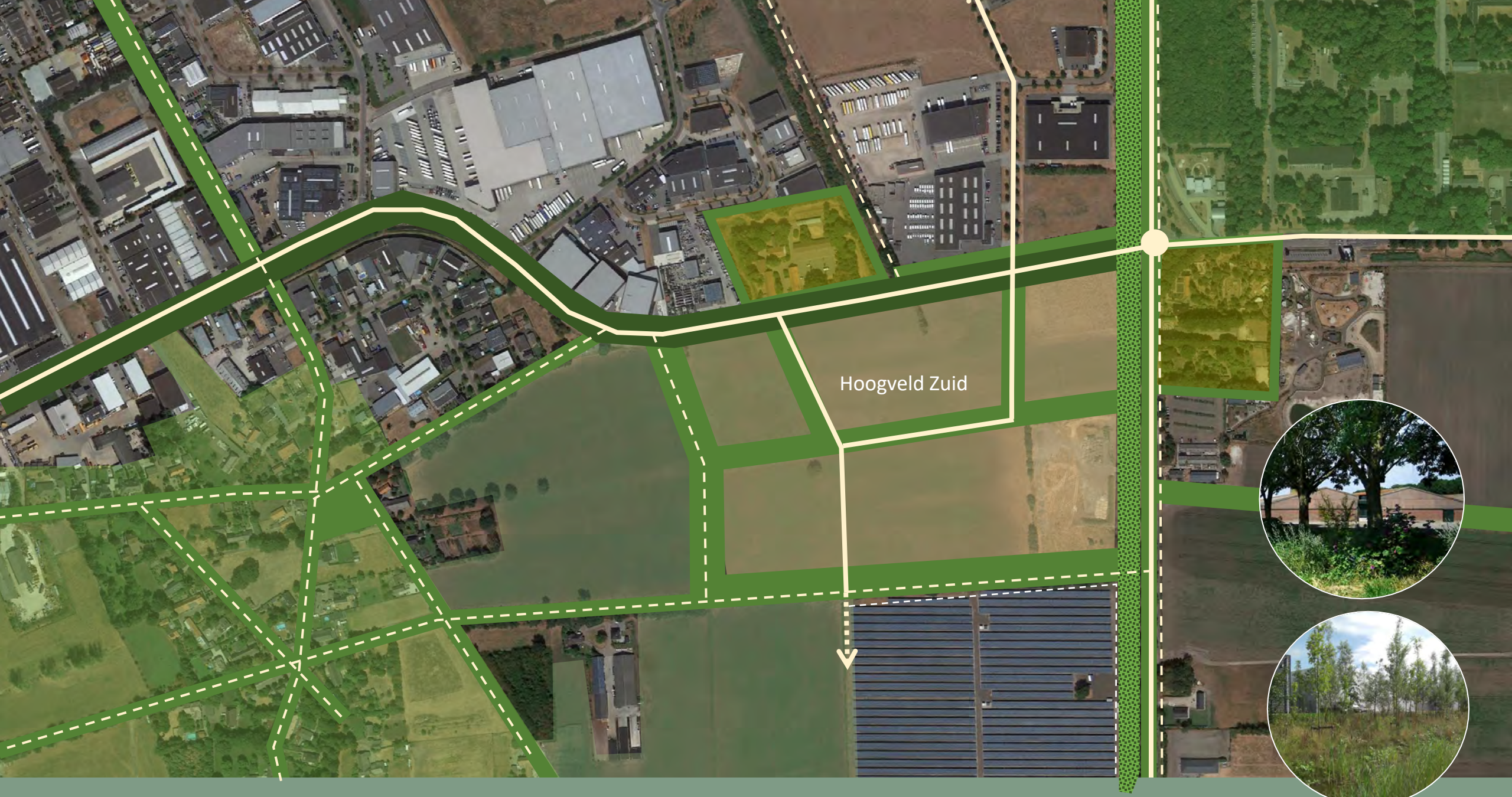
DUURZAAMHEID

- Ruimte voor natuur en ecologie: groen-blauwebufferzones.
- Energie neutraal gebouw (niet zijnde productiegebouwen)
- Regenwaterberging: minimaal 60 mm dynamische berging. Geen collectieve berging, ieder partij (kavel) voldoet aan eigen verplichtingen.









RUIMTELIJK CONCEPT: Een nieuw bedrijfsbuurtschap met een sterk GROEN-BLAUWE RAAMWERK





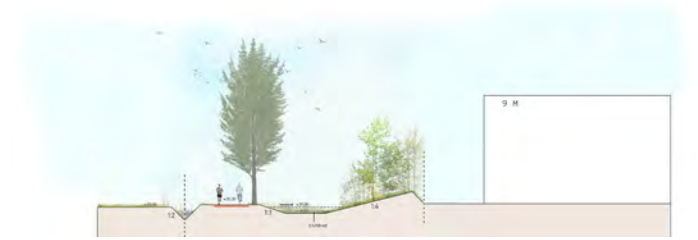




BEELDKWALITEIT

Dit stedenbouwkundig plan beschrijft op een aantal onderdelen ook de gewenste beeldkwaliteit. En geeft aanbevelingen en richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Deze richt zich op de volgende punten:

- Landschappelijke inpassing en beplanting,
- Waarborgen kleinschalige karakter,
- De oriëntatie van de gebouwen en plaatsing van accenten ,
- De hoogte van de bebouwing,
- Rooilijnen,
- Erfafscheidingen.



Groen-blaue bufferzone westzijde



Groen-blaue bufferzone Venstraat



Ecologische zone Zeelandsdijk



Ontsluitingsweg langs de houtwal

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het bedrijventerrein krijgt een plek in het vrij open landschap tussen de Kromstraat, buurtschap Lankes en de Zeelandsedijk. Dit vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein.

De landschappelijke kwaliteit wordt zo veel mogelijk behouden door:

- Behouden ruimtelijk integreren van de bestaande **groenstructuren**: Historische laantje, houtwallen en ecologische zones.
- Een stevig **groen-blauwe raamwerk** te realiseren als hoofdstructuur (ontsluitingsstructuur) van het terrein.
- Een **groene buffer** met opgaand groen langs de randen van het gebied. Vooral langs het landschap (zuidzijde) en richtingbuurtschap Lankes (westzijde).
- **Groene erfafscheidingen**. Overgang openbaar–privé zoveel mogelijk groen realiseren: houtwallen, hagen, begroeide hekwerken.

BEPLANTING

De beplanting van het bedrijventerrein is belangrijk. Bomen, struiken en hagen zijn van invloed op de uitstraling en de beleving van het terrein. Daarnaast zorgt het groen voor versterking van het biodiversiteit en ecologie in en rond de omgeving.

- Er worden **bomen** gebruikt die zorgen voor een zachtere overgang tussen de bebouwing en het openbaar gebied.
- In de groene buffers worden verschillende gebiedseigen **bomen, struiken en bloemen** gebruikt.
- **Begroeide hekken** op de erf grenzen dragen bij aan het groene karakter van het terrein. Vooral langs het landschap (achterkanten kavels) zijn de begroeide hekken gewenst.

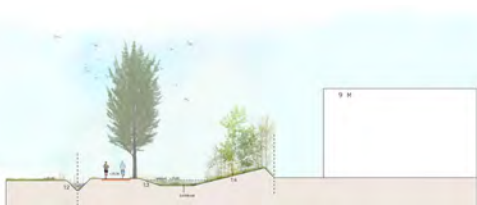




WATERSTRUCTUUR

De belangrijkste (beleids)keuzes en uitgangspunten zijn:

- Afkoppelen verhard oppervlak van de gemengde riolering.
- Verhogen van waterbewustzijn.
- Optimaliseren functioneren drukriolering.
- De gemeente Uden hecht veel belang aan duurzaamheid en gaat daarom samen met het waterschap de mogelijkheden voor het benutten van (afval)waterstromen onderzoeken.
- Conform de uitgangspunten van het waterschap moet het plangebied worden getoetst bij een bui die 1 maal per 100 jaar wordt verwacht. Bij zo'n bui is de benodigde waterberging circa 60 mm.
- Langs de A-watergang is een obstakelvrijezone van 5 meter (vanaf de kant van de watergang). Het waterschap kan eventueel bomen op de insteek toegaan mits de afstand tussen de bomen 10 meter bedraagt.
- Waterberging oplossen in wadi's langs de hoofdstructuren, in de poelenzone en op kavels (60 mm waterberging op de kavel).



Groen-blaue bufferzone westzijde



Groen-blaue bufferzone Venstraat



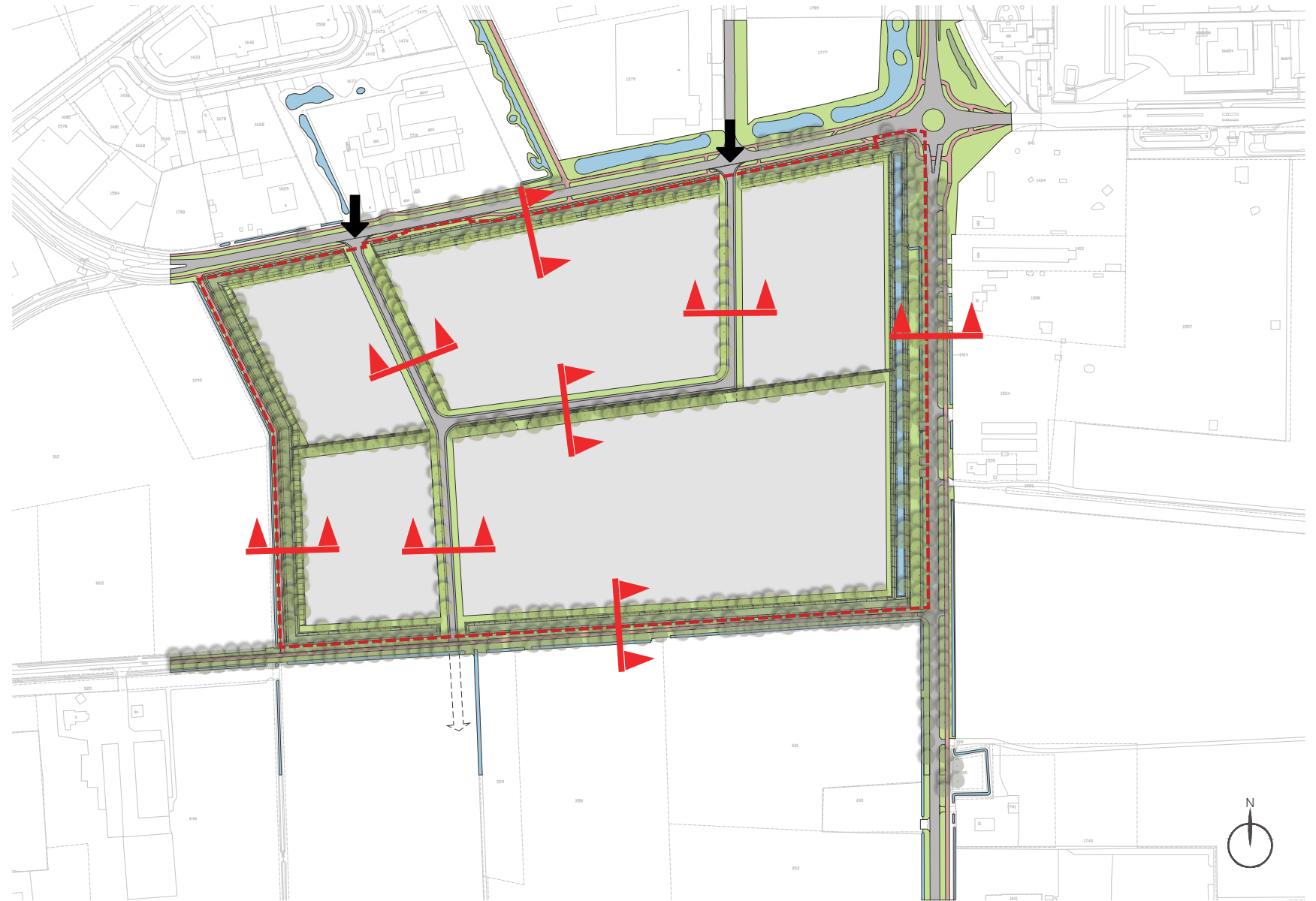
Ecologische zone Zeelandsedijk

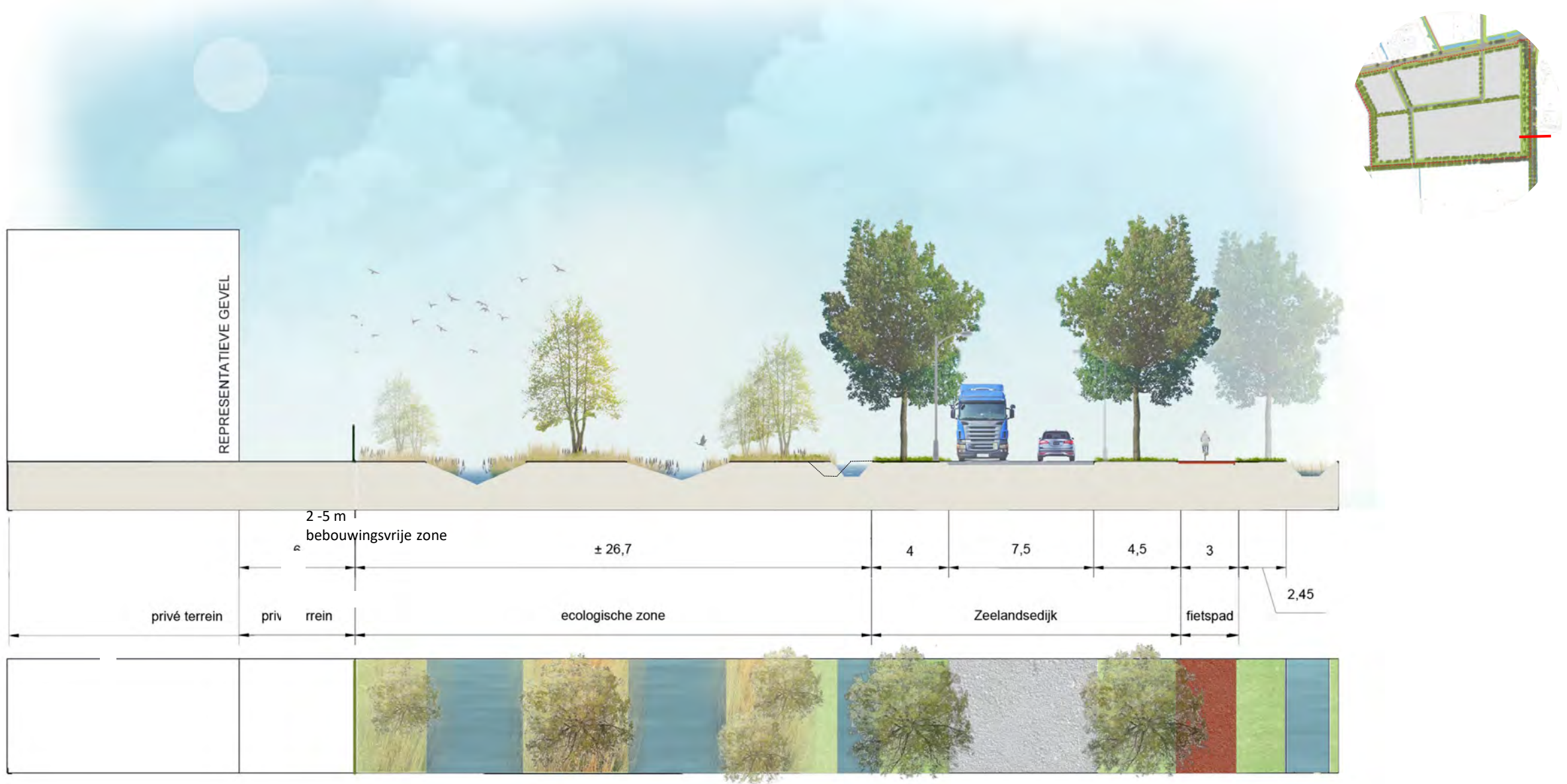


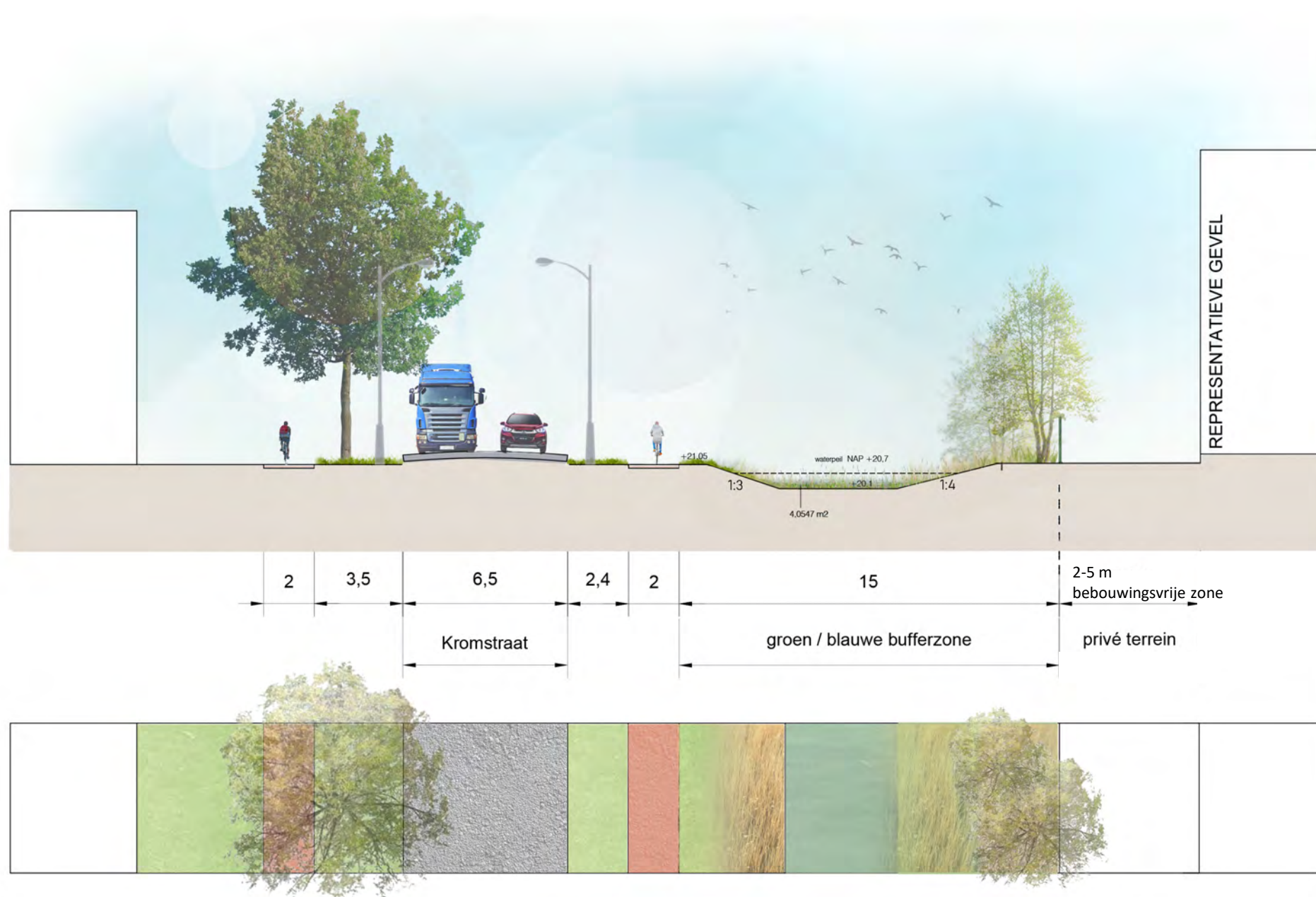
Ontsluitingsweg langs de houtwal

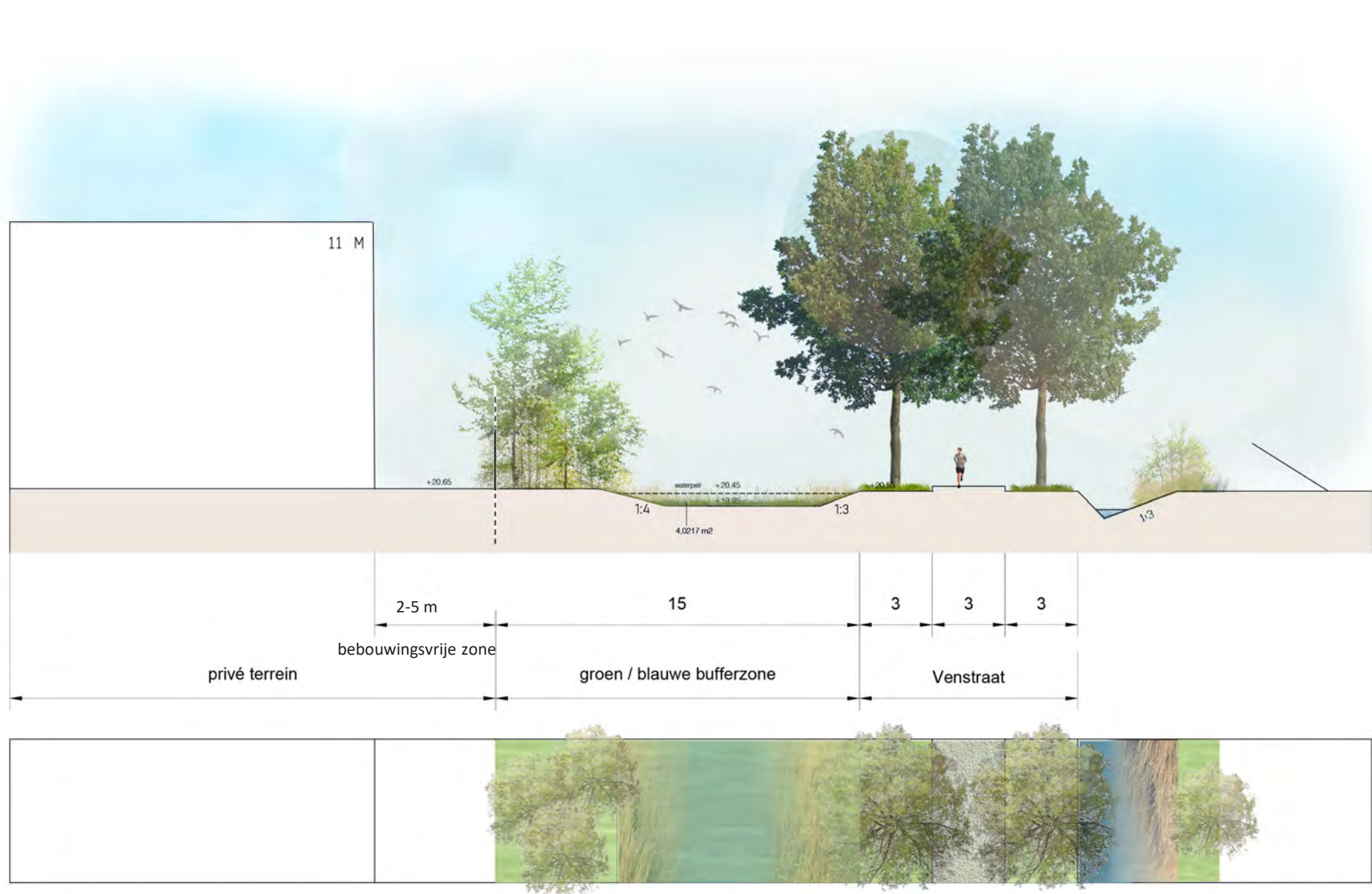
Bedrijfsbuurtschap Hoogveld-Zuid

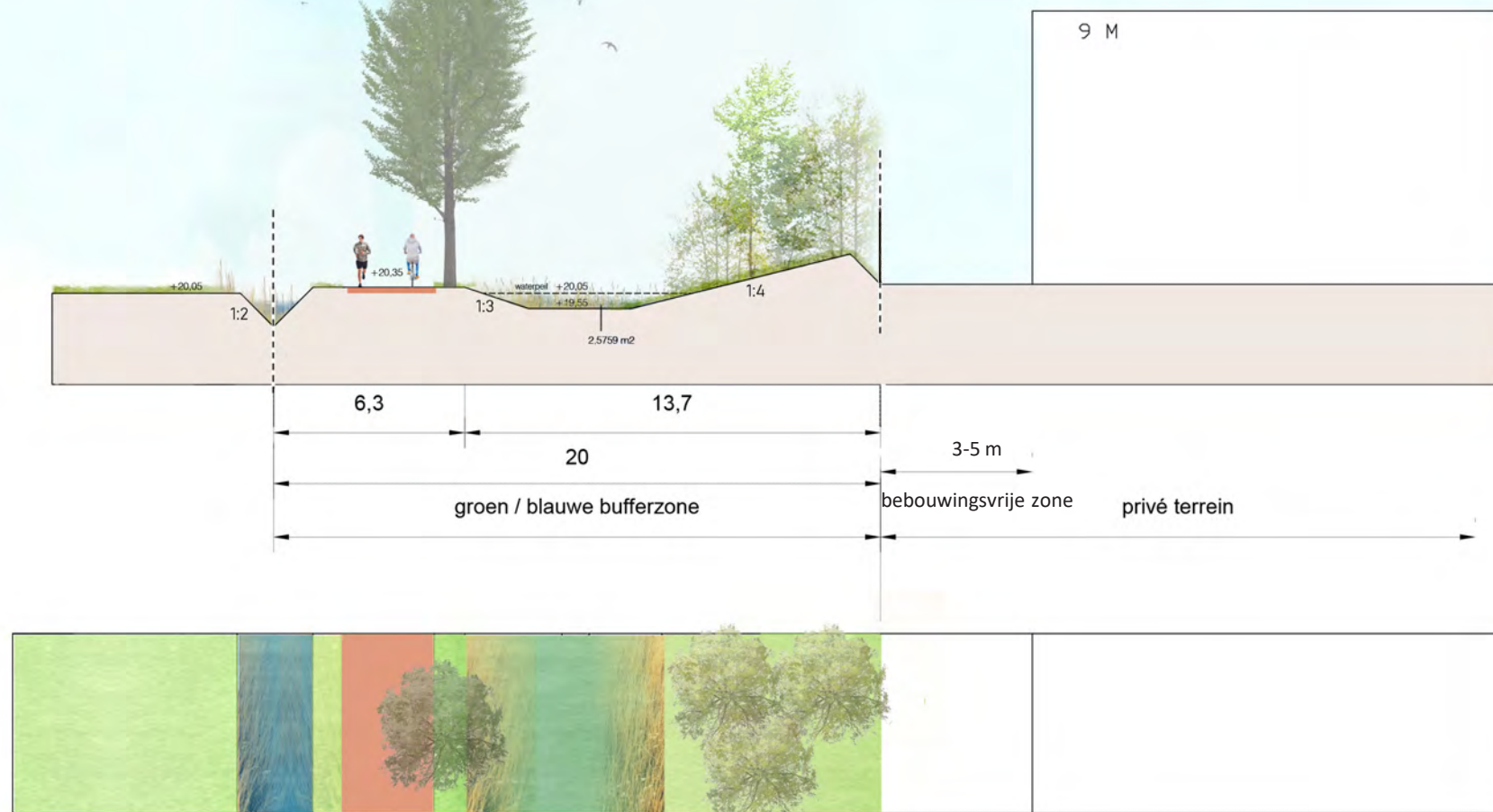
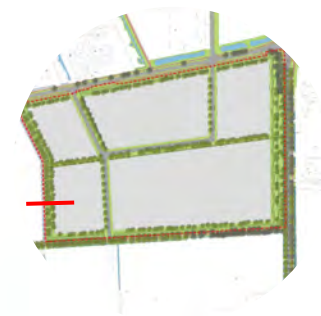
In de stedenbouwkundige visie is het concept 'groen-blauwe raamwerk bedrijfsbuurtschap' vertaald naar een stedenbouwkundige hoofdstructuur. Verschillende profielen ondersteunen het verhaal over het bedrijventerrein in het groen-blauweraamwerk.



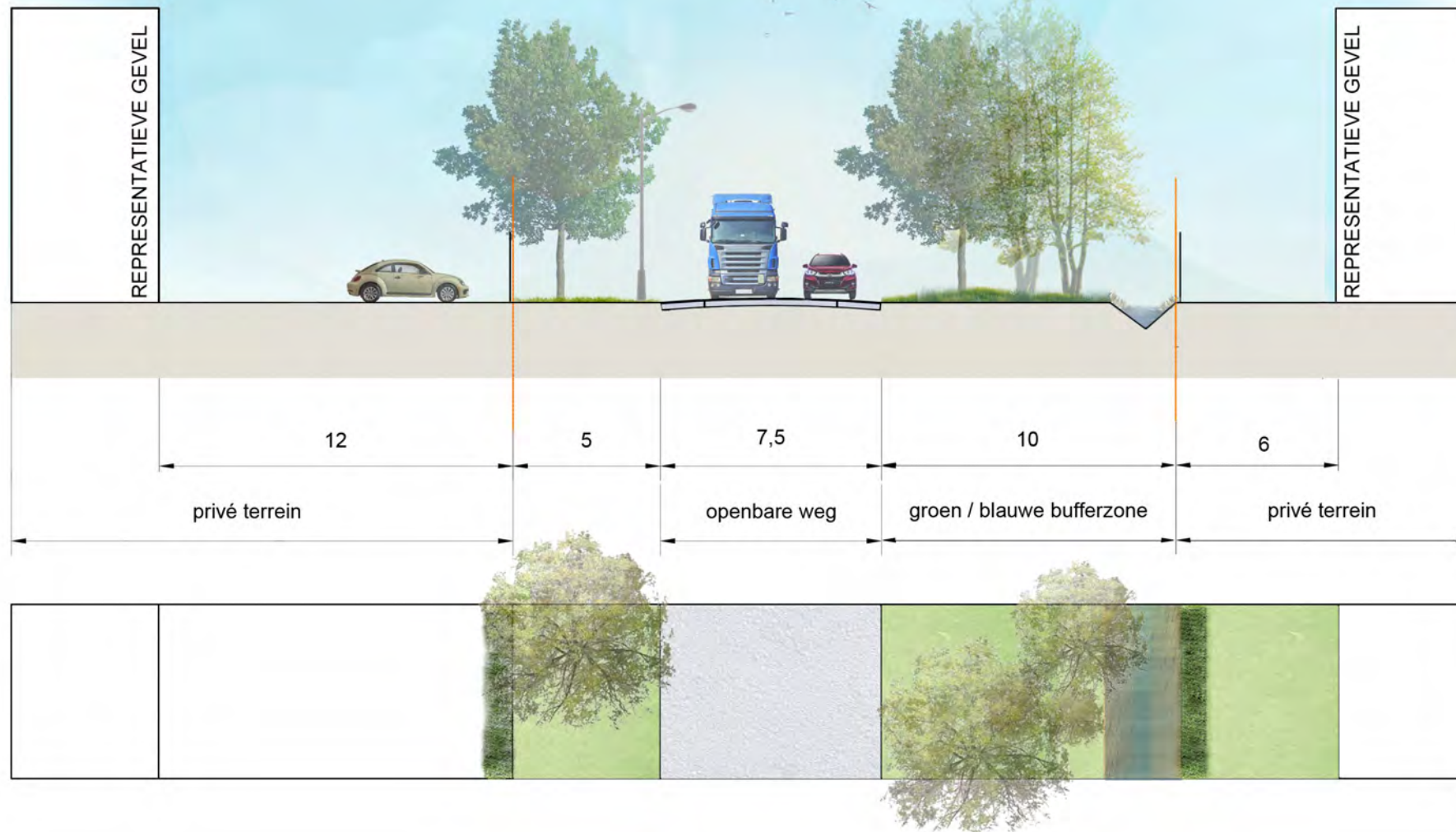


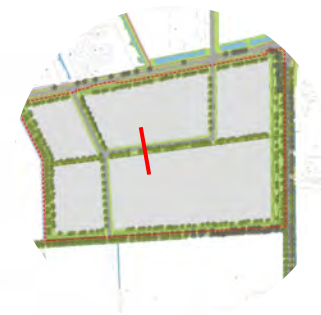
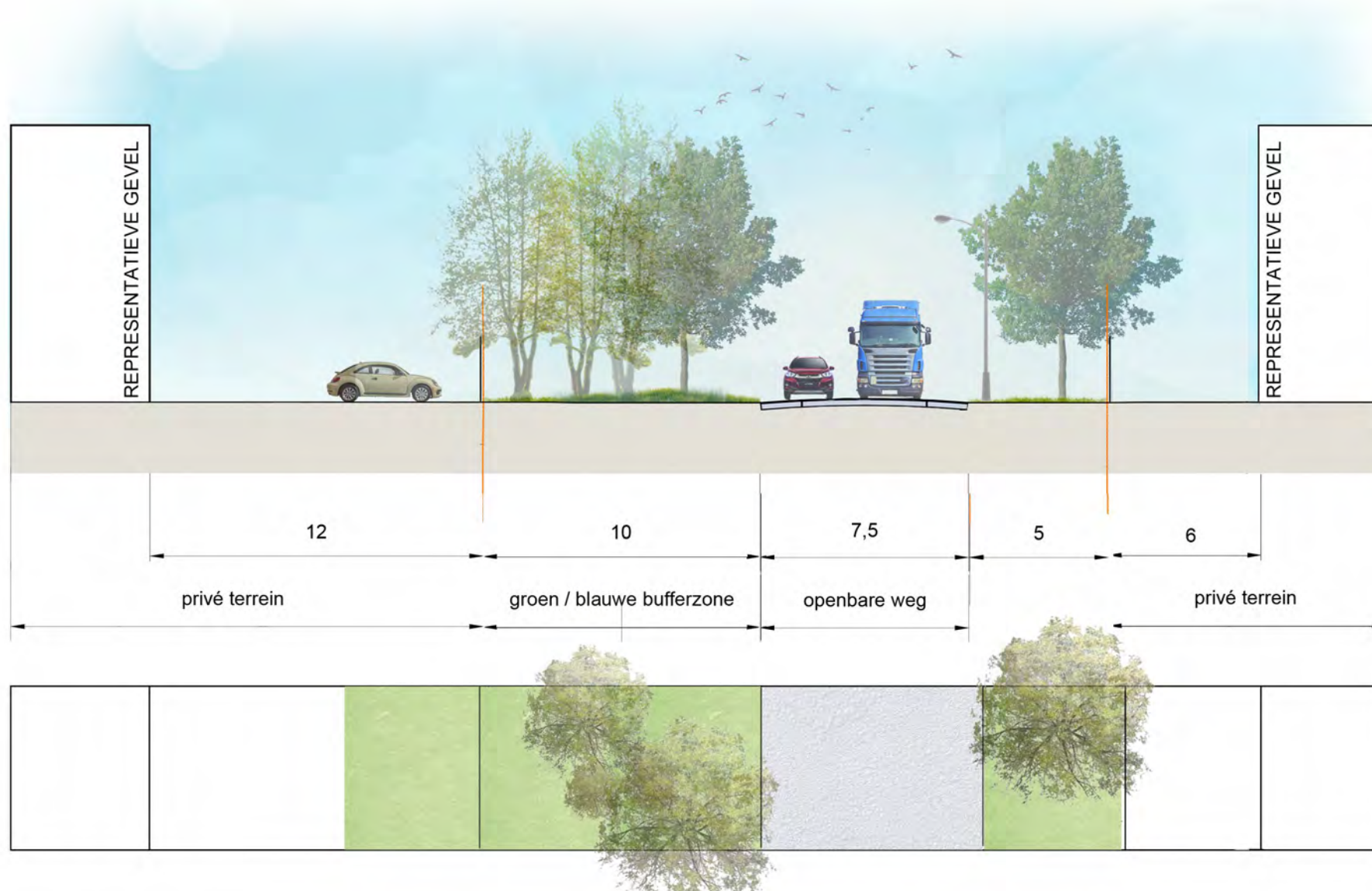












WAARBORGEN KLEINSCHALIGE KARAKTER

Het bedrijventerrein grenst aan het buurtschap Lankes, de relatie met het buurtschap mag niet verstoord worden.

Het kleinschalige karakter kan gewaarborgd worden door:

- De **massa** van de bedrijvenkleintehouden. Kleine korrel aan de west- en zuidzijde, grotere korrel aan de noord- en oostzijde.
- De **bouwhoogte** van de bedrijven beperken tot maximaal 10 meter. Aan de westkant is de maximale bouwhoogte 9 meter.
- **Groene buffers** tussen het landschap en bedrijfskavels. Groene brede overgangszones zijn circa 15 meter breed.
- **Kleine kavels** vooral situeren langs de westrand om het uitzicht op het bedrijventerrein vanuit buurtschap Lankens zo groen en laag mogelijk te beleven.
- **Architectuur** van bebouwing bestaat uit meerdere bouwvolumes (minimaal 2) en bebouwing met grote kappen is toegestaan (schuren als referentie).
- **Materialagebruik** met ingetogen uitstraling. Bijvoorbeeld door het toepassen van lichte kleuren in de gevel. Voorkeur hebben lichtgrijze kleuren tot groen-grijze tinten. Toepassen van houten groene gevels, met name langs de randen, is ook gewenst.
- Het bedrijventerrein richt zich op **duurzaamheid**, zowel in inrichting van de openbare ruimte, de percelen als in de materialisering van de bebouwing.

Bedrijfsbuurtschap



ORIËNTATIE en ERFAFSCHIEDINGEN

De belangrijkste uitstraling van het bedrijventerrein is naar de Kromstraat en de Zeelandsedijk. Terwijl langs de west-en zuidzijde de nadruk op groene landschappelijke overgang ligt. Het grootste deel van het bedrijventerrein ligt achter de groene buffers (groenstructuren) met zijkanten en achterkanten naar de omgeving.

De entrees van de bedrijven zijn aan de bedrijfsontsluitingsweg gesitueerd. Binnen het bedrijfsterein betekent dat dat de entrees voornamelijk aan de binnenkant zijn gesitueerd. Hiermee zijn veel zijkanten en achterkanten van de bebouwing in het zicht langs de doorgaande structuren. Wat betreft de representatie en uitstraling wordt hier op de volgende manier mee om gegaan:

- **Gebouwaccenten** markerende entrees van het gebied langs de Kromstraat.
- Voorkanten en entrees van de bedrijven zijn gesitueerd aan de ontsluitingsweg. Dit zijn de **representatieve bedrijfsgevels**.
- Langs de Kromstraat en Zeelandsedijk (noord-en oostzijde) presenteren de bedrijven zich met zijkanten of achterkanten. De gevels dienen een **zorgvuldige uitstraling** te hebben. Langs deze structuren zijn representatieve delen (zoals kantoorruimte, reclame uiting) toegestaan.
- Aan de twee randen langs het landschap (zuid-en westzijde) presenteren de bedrijven zich met zijkanten of achterkanten. Langs deze zijden is een ingetogen gevel met een natuurlijke uitstraling wenselijk als overgang naar het landschap. Het gebruik van hout en groen in de gevel is aanbevolen.
- De voorgevels aan de ontsluitingswegen (binnen) staan op **één rooilijn**. Dit zorgt voor een rustig beeld aan de hoofdontsluiting. Langs de randen kunnen de **rooilijnen** van gebouwen verspringen. Dit creëert een meer landelijk beeld naar de omgeving. Uitzondering vormen de rooilijn langs de Kromstraat, deze liggen op één lijn.
- Stalen hekken in een uniforme kleur (antraciet) vormen de erfafscheiding tussen privé-openbaar gebied. De hekken zijn minimaal 2 meter hoog en staan langs de voor en zijkanten van de kavels.
- Langs de randen, in overgang naar het landschap, is het gewenst om de hekken te laten begroeien. De hekken zijn hier ook minimaal 2 meter hoog.



- Representatieve voorkant of zijkant
- Zorgvuldige uitgevoerde zijkant of achterkant
- Zijkant of Achterkant met groene uitstraling als overgang naar het landschap
- * Accenten markeren de entree



