

Adviescommissie
Team Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Nuenen c.a.

Datum zitting
3 mei 2022

Aanwezige leden TRK
V. Marks (voorzitter), S. Klein-Obbink, H. van Helmond, B. Vuksanovic, M. van Osch

Aanwezig secretariaat
J. de Vrees (secretaris)

Dit advies vat kort samen hoe de advisering voor dit plan is verlopen en welke zaken er na de verlening Omgevingsvergunning nog moeten worden afgestemd met het TRK.

Het TRK adviseert binnen de grenzen en mogelijkheden van het onherroepelijk bestemmingsplan uit 2016. In Augustus 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Dit advies sluit de tussentijdse adviseringen af. In deze periode is geprobeerd om samen met de indiener te komen tot een plan dat qua architectuur zo rustig mogelijk is en qua groeninpassing het maximale bereikt.

Architectuur opslaggebouwen

Het aanvankelijke ontwerp toonde abstracte cortenstalen boomfiguren op de sandwichplaten gevels met de bedoeling om het een vriendelijke aanblik te geven. Het TRK was van mening dat dit te veel aandacht op de gebouwen zou vestigen en dat een zo rustig mogelijke verschijning een beter alternatief is op deze locatie. Ze heeft daartoe referenties van soortgelijke *ware houses* aangereikt. Meer verspringingen in de rooilijn, zoals voorgesteld door het TRK, bleken financieel onhaalbaar. De gevels zijn vervolgens abstracter gemaakt en tonen nu een afwisseling van geprofileerde sandwichplaat en licht doorlatende stroken. Er is na uitgebreid overleg gezamenlijk gekozen voor een donkergrijze kleur voor het grootste volume en voor een champagnekleur voor de kleinere volumes.

Op nadrukkelijk verzoek van het TRK is de dakconstructie versterkt zodat die geschikt is voor PV-panelen wanneer het elektriciteitsnet uitgebreid is. Ook op verzoek van het TRK zijn de trafo's niet langer losse opstellingen op het terrein, maar inpandig gepositioneerd. Een deel van de gebouwen is hoger dan in het bestemmingsplan is toegelaten. Het TRK heeft geen bezwaar tegen het oprekken van de bouwhoogte (van 12 m1 naar 14 m1) voor een deel van de gebouwen via een binnenplanse vrijstelling in het bestemmingsplan. *T.o.v. de zeer forse gevellengtes van de gebouwen speelt de hoogte van deze gevels nl een ondergeschikte rol.*

Afgesproken is om bovendakse installaties zó ver van de dakranden op te stellen dat deze vanaf de omliggende straten niet te zien zijn. Er komen geen afvalbeveiligingen (hekwerken) langs de dakranden. Regenwaterafvoeren worden inpandig geplaatst. De reclame-uitingen worden t.z.t. aangevraagd en overlegd met het TRK. Op de tekeningen staan er nogal wat installaties nabij de dakranden. Er dient te worden gecontroleerd of vanuit alle omliggende infra de installaties zichtbaar zijn. Als die wél zichtbaar worden zullen ze verschoven moeten worden.

Beoordeling van de laatste planaanpassingen:

Op de definitieve tekeningen leek het dat de hoogte van het dakvlak, vanwege de noodzakelijke afschotten, hoger is dan de dakranden. Dit kan betekenen dat er vanaf de omliggende verkeersinfrastructuur zicht komt op die dakvlakken op afschot en alle installaties die daar hun plek vinden. Dit is niet gewenst. In de komende werktekeningenfase moet dit worden opgelost. Allereerst dient te worden gecontroleerd d.m.v. doorsnedetekeningen of vanuit alle omliggende infra de dakvlakken en installaties zichtbaar zijn. Als dat het geval blijkt te zijn, kan er gekozen worden om de gevels hoger te maken of het dak lager. Later bleek dat het wellicht uitsluitend gaat over de hoger opgaande brandmuren. Als dat inderdaad de enige bouwdelen zijn die hoger zijn dan de trim, is dat akkoord.

Architectuur hoekkantoren

De hoekkantoren met de afgeronde hoeken zijn nauwelijks gewijzigd en leveren een welkome verbijzondering van de zeer grote opslagvolumes. De kleurstelling van de gevels en kozijnen van de kantoren volgt die van het betreffende opslaggebouw.

Terreininrichting

De gevraagde profieltekeningen ontbreken. Afgesproken wordt dat die worden na geleverd en dat die bij de verdere uitwerking van het plan door het TRK worden beoordeeld.

Uitgebreid is gezocht naar mogelijkheden om het aandeel verharding te reduceren. Er zijn naar de mening van het TRK met name te veel parallel lopende fietspaden. Voor wat betreft het fietspad langs de Collse Hoefdijk blijkt vandaag dat dit het gevolg is van het feit dat het bestemmingsplan vereist dat ontsluitingswegen in het plangebied minimaal 12 meter breed moeten zijn. Er is voor gekozen om het fietspad onderdeel te laten zijn van het tracé van de ontsluitingsweg om zo op die 12 meter te komen. Ook t.a.v. de fietspaden langs de Wetering adviseert het TRK dat de gemeente zich maximaal inspant om de fietspaden te vervangen door groen. (Het besluit blijft voorbehouden aan college van B&W).

Groenbeplanting

Het is de mening van het TRK dat gebouwen van zulke grote proporties zich niet landschappelijk laten inpassen c.q. verbergen. Daarom is de insteek gekozen om de gebouwen zoveel als mogelijk te omzomen met een robuuste bomenstructuur waardoor een zo landschappelijk mogelijke compositie bereikt wordt en de gebouwen zich zo minder opdringen aan de omgeving.

De robuuste boomstructuren rondom het complex zijn goed uitgewerkt waarbij plantschema's, boomsoorten en aanplantmaterialen zijn aangegeven. Het TRK heeft hiervoor waardering. De bomen op het complex zelf zijn helaas nog niet uitgewerkt. Ook zien we op de visual dat de bomen op de parkeervelden te klein zijn. Dit onderdeel ziet het TRK graag nader uitgewerkt in de volgende fase. Het TRK ziet graag welke bomen hier komen en in welke plantmaat ze worden aangeplant.

Over hagen die het zicht op geparkeerde auto's verminderen, wordt afgesproken dat onderzocht wordt waar er nog ruimte is om dat toe te voegen. Niet als snippergroen maar in een robuuste maat.

Het boomgroepje in het retentiegebied aan de zijde van de Collse Hoefdijk, goed zichtbaar op de visual, ontbreekt op de plattegrond. Dit dient te worden aangevuld.

In het terrein worden zaken als fietsenstallingen, poorten, hekken en bewegwijzering e.d geaccepteerd als logisch en onvermijdelijk, met dien verstande dat de totaalinrichting zo eenvoudig en rustig als mogelijk vormgegeven wordt om zoveel mogelijk visuele onrust te vermijden. De toepassing van de felle kleuren is uitgesloten.

Samengevat

Vanuit het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak t.o.v. het kavel zo groot dat het ontwerp bestaat uit een gebouw (mal) met daaromheen een beperkte groene schil (contramal). Idealiter zou voor deze plek passend zijn dat het Dommeldal landschap leidend is (mal) met daarin gebouwen (contramal).

Binnen de beperkte mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om de bebouwing op de locatie landschappelijk in te passen is er in gezamenlijk overleg het maximale eruit gehaald hetgeen betekent dat het TRK kan instemmen met het plan onder de nadrukkelijke voorwaarden dat de uitwerking van het plan in een later stadium nog wordt overlegd en besproken. Het TRK wil daarbij v.w.b. de volgende zaken betrokken worden:

- Bemonstering.
- Bouwkundige en landschappelijke werktekeningen en details.
- Robuustere bomen op de parkeervelden.
- Aangepaste terreintekening met m.b.t. de beoogde vermindering van fietsroutes.
- Detailleringen van verhardingsoplossingen en meubilair zoals hekken, fietsvoorzieningen, etc..
- Reclamevoorzieningen.
- Buitenverlichtingsplan.
- Ontbrekende profielen.
- Visuals (op de ooghoogte genomen) vanaf de omliggende infra op de gevels van de gebouwen waarbij duidelijk wordt dat er niets te zien is van de dakvlakken en de daarop gesitueerde installaties.

Het TRK wil graag betrokken blijven bij de verdere uitwerking door overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en een afvaardiging van het TRK. Definitieve uitwerkingstekeningen zullen dus nog door het TRK worden beoordeeld.

Bijlage:

Overzicht documenten en tekeningen Ontwerp Eeneind West

Team Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Nuenen c.a.
Veronique Marks, voorzitter