





projectnaam  
**Landschapsplan Habraken**

datum  
**19 december 2024**

projectnummer  
**P06731**

opdrachtgever  
**Gemeente Veldhoven**

BRO  
projectleider  
**MOo**

projectteam  
**RTa en IBI**

review  
**RTa**

Willemsplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 208 91 55  
info@bro.nl  
www.bro.nl

## Groen en Blauw in Habraken

### Aanleiding

De gemeente Veldhoven heeft voor het bedrijventerrein Habraken in 2023 een nieuw bestemmingsplan opgesteld, 'Afronding Habraken' (hierna Habraken). Op basis hiervan en het opgestelde beeldkwaliteitsplan/ambitiedocument is er behoefte aan een landschapsplan, dat invulling geeft aan de groene en blauwe elementen. De gemeente heeft BRO gevraagd dit landschapsplan vorm te geven. In het stedenbouwkundig plan voor Habraken is ingezet op een groenblauw netwerk dat hoofdzakelijk bestaat uit:

- Groenblauwe randzone: 'een groen en zachte inpassing met ruimte voor waterberging'.
- Groenblauwe dooradering: 'verbrede wegprofielen met ruimte voor groen en water. De dooradering zorgt voor een ecologische inbedding'.
- Inbedding bestaand groen: 'bestaande bomenlanen, boomgroepen en solitaire bomen worden zoveel mogelijk opgenomen in het plan'.

In het landschapsplan wordt aangegeven met welke middelen er invulling wordt gegeven aan de groenblauwe randzones en de dooradering. Het resultaat is een plankaart met enkele dwarsprofielen waarop is aangegeven hoe de groenstructuren zijn uitgewerkt. De ontwerpafwegingen en keuzes motiveren we in een ontwerpverantwoording (onderhavig document).

### Workshop 18 juni 2024

Op dinsdag 18 juni heeft er een workshop plaatsgevonden bij de gemeente Veldhoven, waarin BRO diverse wensen en kansen heeft opgehaald. Tijdens de bijeenkomst is de gewenste invulling van de planonderdelen besproken en zijn aandachtspunten benoemd waarmee rekening dient te worden gehouden bij de planuitwerking.

De Gemeente hecht veel waarde aan een groene ruimte en zoekt hierin naar een goede balans tussen water en groen. De bestaande groenstructuren dienen daarnaast zoveel mogelijk te worden opgenomen/aangevuld. Daarentegen is er weinig samenhang en is een robuuste groene rand gewenst vanuit de omwonende om het zicht op het toekomstige bedrijventerrein te beperken. Ook het verzachten van overgangen naar het omliggende landschap is wenselijk door het toepassen van een mantelzoom- principe.

De wateropgave (28.937 m<sup>3</sup>) dient volledige bovengronds te worden opgelost m.u.v. afvoer hemelwater via hemelwaterriool (ca. 6.000 m<sup>3</sup>). Het watersysteem dient zo veel mogelijk als een aaneengesloten structuur te worden ontworpen, waarbij overloop naar diverse retentiegebieden mogelijk wordt gemaakt.

De volgende uitgangspunten voor het landschapsplan zijn op basis van de workshop geformuleerd:

*1. De groenblauwe randzone wordt ingericht aan de hand van de volgende principes:*

- Zo open mogelijke gebieden met graslanden t.b.v. een geschikt habitat voor de steenuil;
- De brede gedeeltes openbaar toegankelijk maken door de aanleg van struinpaden/ maaipaden;
- Randen naar de omgeving voorzien van strategische geplaatste struweelbeplanting ter inkleding/ camouflage van bedrijfspercelen.
- Bomenrijen langs wegen die de randzone doorkruisen of begeleiden aanvullen;
- Waar mogelijk fruitbomen aanplanten ter verbetering van het leefgebied van de steenuil;

2. De groenblauwe dooradering wordt ingericht aan de hand van de volgende principes:

- Voor de profielen is het uitgangspunt: aan min. één zijde van de weg een trottoir en laanboom, aan de andere zijde een infiltratiestrook met struinpad.
  - Wegprofiel = 7 meter breed
  - Trottoir met groen = 5m breed
  - Wadi met struinpad = 5- 6m breed

*Algemene uitgangspunten:*

- Het deel langs de Oersebaan (westzijde) lijkt qua inrichting al goed aan te sluiten bij het gewenste eindbeeld;
- Langs de Heikantsebaan één perceel vrijhouden voor evt. woningbouw;
- Wandelpad doortrekken naar de Oersebaan (Noorden);
- Langs de oostzijde van het bedrijventerrein gebruik maken van beplantingsstrook die niet te hoog wordt – max. 15m. Voorstel is om een geleidelijke overgang te creëren van gras naar struiken naar bomen, waarbij er zo veel mogelijk met wintergroene beplanting wordt gewerkt.
- Langs de Oersebaan is een wandelroute wenselijk tussen het fietspad en de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

## Bestemmingsplan

De verbeelding van het bestemmingsplan: 'Habraken' komt 1 op 1 overeen met het landschapsplan. De bedrijfskavels zijn zo functioneel mogelijk ingericht, waarmee een maximaal uitgeefbaar gebied kan worden bereikt, maar ook de beoogde profilering kan worden gerealiseerd. De bestaande wegprofielen zijn hier een uitzondering op. Deze zullen waar mogelijk worden doorgetrokken richting het zuiden.

## Ontwerpprincipes groene randzone

BRO heeft door middel van de workshop op 18 juni en het bestuderen van het ambitiedocument, het BKP en het bestemmingsplan 4 ontwerpprincipes opgesteld, waarmee het landschapsplan is opgebouwd. Dit zijn:

1. De retentiegebieden dienen zo natuurlijk mogelijk te worden ingericht. De vorm van de retentiegebieden bepaalt uiteindelijk de inrichting van het randzone. De gemeente heeft aan de hand van een watertoets bepaald hoeveel kuub water er in de nieuwe retentiegebieden moet worden geborgen. De dimensionering van deze retenties heeft BRO overgenomen in het uit te werken landschapsplan.

De retentiegebieden worden aangekleed door diverse solitaire/ vrijstaande boomgroepen (bijvoorbeeld Wilg en Els), op deze manier ontstaat er een natuurlijk beeld, die eveneens aansluit op de sfeer van de bestaande retentiegebieden op het terrein;

2. Er wordt een zachte overgang naar de woonpercelen en bedrijfskavels gecreëerd door de aanleg van randbeplanting. Deze randbeplanting bestaat uit inheems struweel. Hierbij worden bes- en vruchtdragende soorten toegepast om de biodiversiteit en voedselvoorraad voor fauna te vergroten. Denk hierbij aan: Vlier, Hazelaar, Hulst, Kornoelje, Gelderse roos, e.d. Deze randbeplantingen zorgen voor een groene inbedding van de bedrijfskavels en biedt voor de woonpercelen een groen aanblik.

3. Bestaande bomenrijen en structuren worden waar mogelijk aangevuld en aangeheeld tot één gezamenlijk groen netwerk. Hiermee worden verbindingen voor flora en fauna hersteld, waardoor de leefomgeving van diverse soorten worden bevorderd. Ook wordt hiermee een sterk groen raamwerk gecreëerd. Soorten die hierbij passen zijn: Eiken, Lindes, Esdoorns en Iepen.
4. Overhoeken en restruimten worden ingericht ten dienste van de steenuil door de aanplant van diverse fruit- en notenbomen (appel, peer en walnoot). Verder zal het terrein worden ingezaagd met een passend bloem- en kruidenrijk grasmengsel.

## Ontwerpprincipe groenblauwe dooradering

De wegprofielen van het bedrijventerrein Habraken dienen zo groen mogelijk te worden ingericht. Het ambitiedocument stelt dat waar mogelijk de huidige profilering van 12m breed zal worden verbreed tot minimaal 18m. Het landschapsplan staat in zijn kracht door duidelijke ontwerpkeuzes te maken een eenvoud en uniformiteit te creëren, waarbinnen dynamische ruimten kunnen worden gerealiseerd. Dit komt tot uiting in een hoofdopzet die voor alle locaties gelijk is:

- 5 meter groenzone met een trottoir en haag aan de zijde van de bedrijfskavel;
- 7 meter rijbaan incl. fietsstroken met aan minimaal één zijde van de weg een bomenrij;
- 5 meter zone t.b.v. wadi;
- Resterende ruimte invullen ter overgang naar groene randzone of bedrijfskavel.

Deze hoofdopzet biedt de mogelijkheid om de diverse verkeersstromen beter te scheiden. Daarom wordt er tussen het trottoir en de rijbaan groen aangeplant. Denk hierbij aan lage begroeiingen (struiken/ blokhaag) en of gecombineerd met een boom. De aan te planten boom zal 1.5 meter uit de kantverharding worden geplaatst. Daarnaast wordt hiermee de ontsluiting beter begeleid en ontstaat er een sterke buffer naar het trottoir. Aan de andere zijde van de rijbaan wordt ruimte geboden voor de aanleg van een wadi (5m breed, talud 1:2, 0.5m diep). De resterende ruimte wordt ter inpassing aangevuld en vormt de overgang naar de groene randzone.