

BEELDKWALITEITPLAN DRENTS DORP, EINDHOVEN

Beeldkwaliteitplan
Deelgebied A

Drents Dorp

Gemeente Eindhoven
WOONBEDRIJF SWS.Hhvl

Maastricht, 27 maart 2008

Vastgesteld 19 mei 2009

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Opdracht
- 1.3 Leeswijzer

2. VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Concept
- 2.3 Voor Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

3. KADER BEELDKWALITEIT

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Inspiratiebronnen
- 3.3 Totaalconcept

4. BEELDKWALITEIT KERN

5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING GROENE GORDEL

- 5.1 Woonpark
- 5.2 Multifunctionele zone

6. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

- 6.1 Groene Gordel
- 6.2 Kern
- 6.3 Assenkruis

BIJLAGE:

Overzichtstabel



LIGGING DRENTS DORP

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

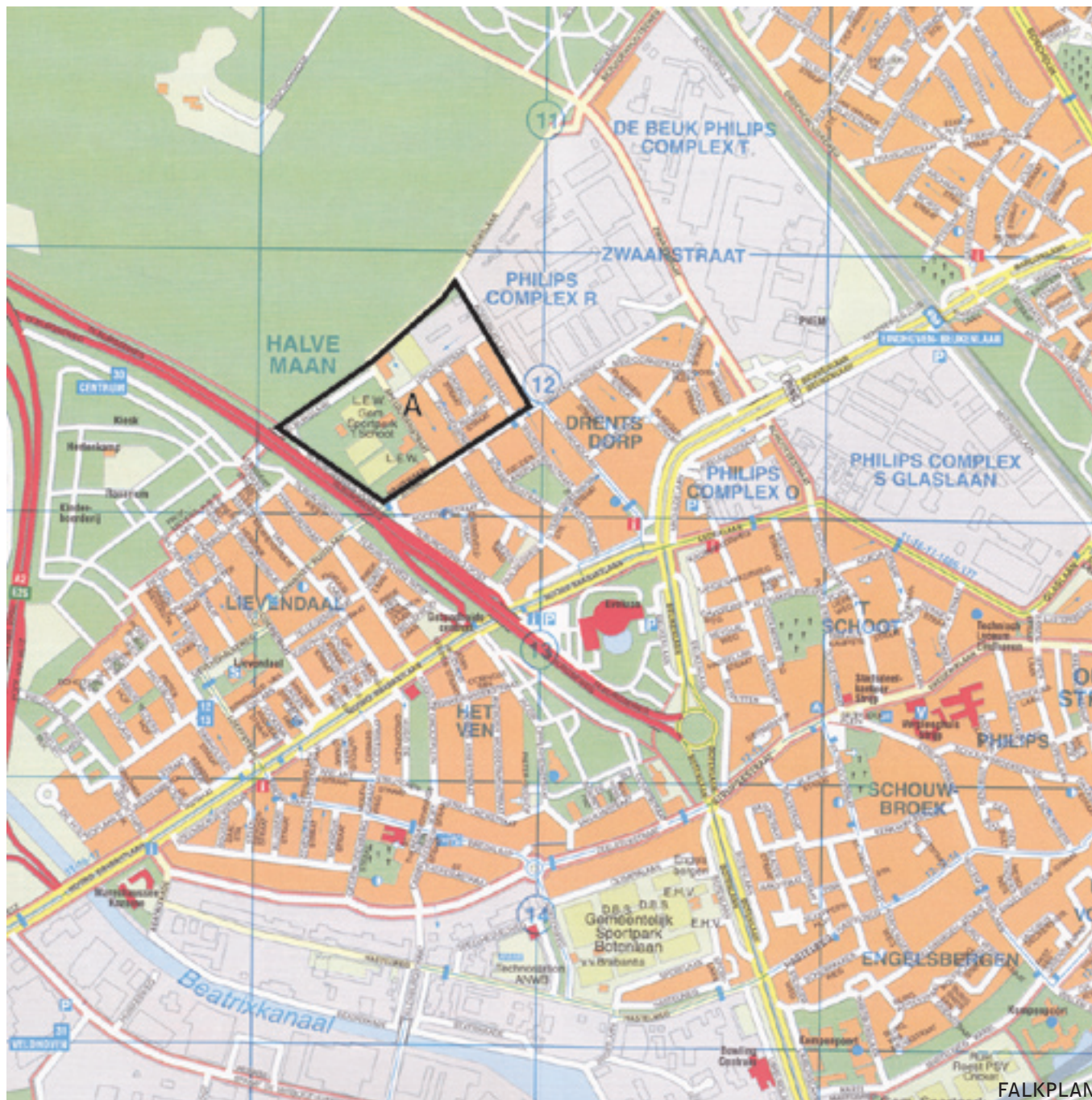
Dit rapport gaat over de wijk Drents Dorp. Drents Dorp maakt onderdeel uit van het stadsdeel Strijp, dat gelegen is in het westen van Eindhoven. De wijk bevindt zich op korte afstand van de binnenstad van Eindhoven, maar ligt gevoelsmatig aan de rand van Eindhoven tegen het landgoed de Wielewaal.

Door de fysieke verslechtering en veroudering van Drents Dorp, door het eenzijdige woningaanbod en de slechte bouw- en woontechnische staat is een upgradering van het gebied noodzakelijk. In 2000 is Drents Dorp aangewezen als een van de vooroorlogse wijken waar gemeente Eindhoven en Woonbedrijf SWS.Hhvl (voorheen Woonstichting Hertog Hendrik van Lotharingen) samen met andere partijen werken aan stedelijke vernieuwing.

In 2003 is het Masterplan Drents Dorp, een globaal plan op hoofdlijnen, vastgesteld. Bij dit Masterplan hebben de 'Startnotitie Drents Dorp' en de 'Kadernotitie Drents Dorp' als onderlegger gediend. In de startnotitie zijn de procedurele afspraken vastgelegd; in de kadernotitie staan de ambities, randvoorwaarden en uitgangspunten voor de planvorming verwoord. Het gezamenlijk opgestelde masterplan is in januari 2004 door de gemeenteraad goedgekeurd. Een belangrijk onderdeel van het masterplan is de aanpak van Drents Dorp Noord, vaak ook plandeel A genoemd.

De gemeente Eindhoven en WOONBEDRIJF SWS.Hhvl hebben Buro 5 Maastricht verzocht om op basis van de uitgangspunten een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) en een Beeldkwaliteitplan (BKP) voor deel 'A' te maken, het noordwestelijk kwadrant.

De inventarisatie en analyse van Drents Dorp is opgenomen in een separate rapportage, evenals het VOSP. Voor u ligt de rapportage waarin het beeldkwaliteitplan is opgenomen.



1.2 OPDRACHT

De opdracht voor het Beeldkwaliteitplan voor deelgebied A te Drents Dorp hebben wij als volgt geformuleerd:

'Voor deelgebied A te Drents Dorp dient samen met de gemeente, WOONBEDRIJF SWS.Hhvl en (toekomstige) bewoners een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld dat eisen stelt aan de te restaureren bebouwing, nieuwe bebouwing en het openbaar gebied, zoals die is weergegeven in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan. Het beeldkwaliteitplan zal, op moment dat het is vastgesteld door de welstands- en monumentencommissie, onderdeel uit gaan maken van het gemeentelijke welstandsbeleid'.

1.3 LEESWIJZER

Om een goed begrip van het beeldkwaliteitplan te krijgen, wordt eerst kort ingegaan op het VOSP in hoofdstuk 2. Vervolgens worden de doorwerking van het VOSP naar het Beeldkwaliteitskader uitgelegd in hoofdstuk 3. De daarop volgende hoofdstukken gevende principes van beeldkwaliteit weer: hoofdstuk 4 en 5 voor de bebouwing in de Kern en de Groene Gordel en hoofdstuk 6 voor de openbare ruimte in Groene Gordel, Kern en Assenkruis. Een overzichtstabel van beeldkwaliteiteisen en -voorstellen sluit het beeldkwaliteitplan af.



HALVEMAANSTRAAT



RUURLOSTRAAT



ORIGINELE HOGE MUUR GROENLOSTRAAT



SFEER HUIDIGE BEBOUWING

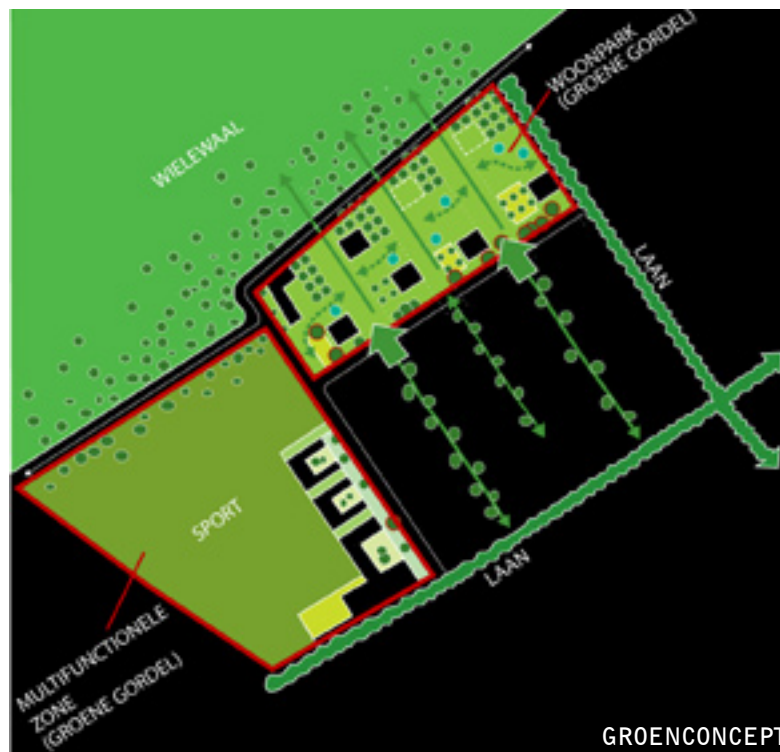
2. VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1. INLEIDING

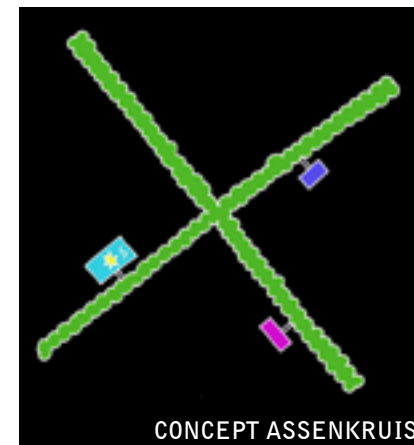
Het VOSP moet zorgdragen voor de gewenste integratie van deelgebied A in Drents Dorp door het behoud van de sfeer en charme met daaraan toegevoegd een eigentijdse architectuur die fris en ruim is. Daarnaast dient de relatie met de Wielewaal en de parken versterkt te worden zodat Drents Dorp deze kwaliteiten naar binnen haalt en een impuls gegeven wordt aan het toekomstig woonmilieu. Het VOSP zegt iets over de manier waarop omgesprongen wordt met groen, bebouwing, functies en ontsluiting. Dit vraagt met name om een nauwe samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Het VOSP en in het vervolg BKP moeten ruimte bieden voor een diversiteit aan woningen en plekken met een grote gebruikswaarde.



BEBOUWINGSCONCEPT



GROENCONCEPT



CONCEPT ASSENKRUIS

2.2. CONCEPT

Drents Dorp bezit een heldere structuur in de vorm van een viertal kwadranten. De kwadranten worden van elkaar gescheiden door de Koenraadlaan en de Halvemaanstraat, het zogenaamde 'assenkruis'. Deelgebied A is gelegen in het noordwestelijke kwadrant van het assenkruis. De buurt bestaat uit een "niet afgeronde" woonkern en een groene rand.

BEBOUWINGSCONCEPT

In het bebouwingsconcept wordt uitgegaan van een vijftal bebouwingsvelden (de Kern) met grondgebonden woningen, die georiënteerd zijn op de omliggende straten. De velden zorgen voor de opname van de te handhaven woningen. Daaraan toegevoegd worden woningen die grote gelijkenis vertonen met bestaande woningen in Drents Dorp.

Rondom de bebouwingsvelden ligt een groene zone, waarin nieuwe, eigentijdse en bijzondere bebouwingsobjecten zijn opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in "de multifunctionele zone" en "het woonpark".

In de multifunctionele zone worden aansluitend aan de bestaande sportvelden het SPIL-centrum en een tweetal woonclusters (bijzondere typologie) toegevoegd. De drie bebouwingseenheden vormen door een identieke voorgevelrooilijn, een open ruimte aan de straat en een gezamenlijke voorzone met parkeren en groen een samenhangend beeld. De eenheden worden van elkaar gescheiden door smalle groene buffers. In het woonpark worden vijf compacte, alzijdige appartementencomplexen geplaatst. Indien het ETOS--terrein bij de groene zone kan worden getrokken, kunnen twee appartementen worden toegevoegd. Bij de situering van de gebouwen is rekening gehouden met de bestaande (markante) bomen, met de zichtlijnen vanuit de Kern op de Wielewaal en met een groene dooradering rondom de complexen. Het kerkgebouw wordt geïntegreerd in het park.

De bouwhoogte neemt vanuit het bestaande Drents Dorp richting de Wielewaal toe: 1 laag met kap (te renoveren woningen Kern), 2 lagen met kap (nieuwe woningen Kern), 4 woonlagen (appartementencomplexen aan de Lochemstraat), 7 woonlagen (appartementencomplexen aan de Elburglaan). De maximale hoogte van 7 woonlagen hangt samen met de hoogte van de bomen in de Wielewaal (circa 20 meter), met de hoogte van 6-7 bouwlagen van de bestaande kantoren aan de rand van Drents Dorp en het voorkomen van inkijk in de tuinen van de woningen in de Wielewaal. Aan de Lochemstraat is, gezien de grondgebonden woningen van de Kern, een maximale hoogte van 4 woonlagen toegestaan. De hoogte van de appartementengebouwen bestaat uit 4 en 7 woonlagen plus een halfverdiepte parkeergarage plus een liftopbouw.



GROENCONCEPT

Het groenconcept vormt een tegenwicht aan het bebouwingsconcept en speelt in op de ligging aan de Wielewaal en de groene sportvelden en streeft ernaar deze kwaliteiten voor een grote doelgroep ervaarbaar te maken. De sfeer van het landgoed wordt over de Elburglaan heen getrokken waardoor met de bestaande sportvelden een groen gebied ontstaat: hierna de 'Groene Gordel' genoemd. Het behoud van de bestaande waardevolle bomen is uitgangspunt binnen het concept.

Aan het groen in de multifunctionele zone is geen dominante functie toegekend. Er is sprake van gebruiksgroen (speelplek ten behoeve van het SPIL-centrum, voorzone ten behoeve van de parkeervoorzieningen). In deze zone vormen groene hofjes de gezamenlijke entree voor de woningclusters en het SPIL-centrum. De gebouwen zijn van elkaar gescheiden door groene tussenzones, die moeten zorgen voor een onderbroken bebouwingswand.

Het woonpark heeft een meer open en parkachtig karakter met een tweetal uitlopers in de woonbuurt (Zutphenstraat en de Needestraat). De nieuwe bebouwingsobjecten zijn losse, alzijdige elementen, waar het groen in een golfbeweging doorheen vloeit. Het is de intentie om het groen in het woonpark volgens een bepaald concept te realiseren:

Dit concept gaat allereerst uit van het behoud van vrije zichtlijnen (noord-zuid) en in tweede instantie van de realisatie van een groene golfbeweging (oost-west). Deze beweging wordt aan weerszijden begrensd door de alzijdige bebouwing in een groene voet. Aan de zijde van de Wielewaal is sprake van een hogere dichtheid (20 meter hoge bomen in een vrij dicht plantverband) en nabij de Kern is de beplanting lager en meer open. Ook bevinden zich in deze zone de speelplekken. De vrije zichtlijnen zijn vrij van beplanting, terwijl de groene golf wordt gekenmerkt door hier en daar kleine kleurrijke (fruit)bomen. Centraal staat tevens het behoud van de karakteristieke waardevolle bomen. Drents Dorp bezit een heldere structuur in de vorm van een viertal kwadranten. Deze kwadranten worden van elkaar gescheiden door de Koenraadlaan en de Halvemaanstraat, het zogenaamde 'assenkruis'. De structuur wordt versterkt door het aanplanten van grote bomen en het koppelen van de meeste bijzondere functies van de wijk aan het assenkruis.

TOTAALCONCEPT

Het totaalconcept wordt getoond in de bijgevoegde kaart. Het groen- en bebouwingsconcept en het assenkruis zijn hierin opgenomen. In het bebouwingsveld, de Kern, zijn de te handhaven woningen en de nieuw te realiseren woningen zichtbaar. De architectuur van de nieuwbouwwoningen sluit nauw aan bij die van het bestaande Drents Dorp. De Groene Gordel (woonpark en multifunctionele zone) rondom bestaat uit solitaire objecten met meer eigentijdse en op landschap gerichte architectuur en herbergt naast appartementen een bijzonder woningtype (patio-woningen), het SPIL-centrum en de bestaande kerk. Door de situering van de Kern wordt ook de hoofdontsluiting van dit deelgebied zichtbaar: tussen de Groene Gordel en de Kern loopt de ontsluiting die aantakt op de Halvemaanstraat en de Koenraadlaan: de Lochemstraat en Apeldoornstraat.

VO Stedenbouwkundig Plan

- Kern (grondgeb.woningen 2 lagen + kap)
- te handhaven woningen
- SPIL-centrum
- groene gordel met bebouwing
(appartementen 4-7 woonlagen en grondgeb.woningen 2 woonlagen)
- mogelijke toekomstige
uitbreiding groene gordel
- mogelijke toekomstige
bebouwing groene gordel
- indicatieve aanduiding parkeer-
voorziening (half)ondergronds
- bestaande voorzieningen
(sportkantine, kerk)
- bestaande bomen
- waardevolle bomen
- waardevolle bomen te verwijderen
- nieuwe bomen aanplant
- plangebied



2.3. VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plan dient de karakteristiek en de sfeer in Drents Dorp te verrijken. Het plan is gebaseerd op een rechthoekig verkavelingspatroon, de Kern, omringd door een groene rand, de Groene Gordel.

In de Kern worden de bestaande woningen aangevuld met nieuwe rijwoningen in twee lagen met kap om een hecht geheel te bewerkstelligen. Het wonen in het 'oude' Drents Dorp is sterk aanwezig in de Kern. De nieuwbouwwoningen kennen grote gelijkenissen met de bestaande architectuur binnen Drents Dorp.

De Groene Gordel staat in nauwe relatie met het landgoed Wielewaal. Het bosgebied Wielewaal ten noorden van de Elburglaan (natuurlijk) gaat over in het woonpark, een open parkzone met clusters van bomen en licht glooiende grasheuvels (cultuurlijk). Een integraal onderdeel van dit park vormen de parkwegen en een aantal kleinere speelplekken. In het woonpark zijn glooiende heuvels, zichtlijnen vanuit de Kern naar de Wielewaal en bestaande en nieuwe bomen en speelplekken bepalend voor de inpassing van de appartementencomplexen. De groene vloer wordt maximaal uitgespreid naar de omliggende straten, de complexen zijn op de groene vloer gelegd waarbij de zichtlijn vanuit de Kern naar de Wielewaal vrijgehouden dient te worden. In het woonpark is uitgegaan van vijf appartementenblokken van vier tot zeven woonlagen hoog. Twee complexen kunnen worden toegevoegd indien het ETOS-terrein beschikbaar komt.

In de multifunctionele zone is de groene ruimte gekoppeld aan het SPIL-centrum. De ruimte is in gebruik als speelplaats, als parkeervoorziening en als Kiss & Ride strook. Uitgangspunt is dat de Kiss & Ride plaatsen buiten het 'spitsuur' van het SPIL-centrum toegevoegd kunnen worden aan de speelplaats. Dit vereist de nodige aandacht in het inrichtingsplan; samen met de integratie van de bestaande bomen en de toevoeging van 'nieuw' groen.

In de multifunctionele zone aan de Halvemaanstraat is ruimte gereserveerd voor twee clusters met vier patio-woningen van maximaal twee bouwlagen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor het SPIL-centrum. Het SPIL-centrum is een verzameling van basisschool, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, welzijnsvoorziening en gymzaal.

3. KADER BEELDKWALITEIT

1.1. INLEIDING

In Eindhoven wordt voor projecten zoals Drents Dorp, waar hoge eisen gesteld worden aan de ruimtelijke kwaliteit, gebruik gemaakt van beeldkwaliteitplannen. Een beeldkwaliteitplan kan worden gedefinieerd als:

"een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch ontwerp" (naar: Het Beeldkwaliteitplan, RPD, 1999).

Het beeldkwaliteitplan Drents Dorp dient drie doelen:

- als beleidskader: het vastleggen van de hoofdlijnen van beleid gericht op de algemene betekenis van het plangebied;
- als ontwerp- en uitvoeringskader;
- als toetsingskader: bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling functioneert het plan als objectieve achtergrond waartegen de bouw- en inrichtingsplannen moeten worden beoordeeld.

Daarnaast is het van belang dat de filosofie van het VOSP doorwerkt in het Beeldkwaliteitplan. Dat betekent het integreren van deelgebied A in Drents Dorp en in zijn omgeving op een zodanige wijze dat bestaande bewoners de eigenschappen van 'hun' wijk herkennen, maar ook dat het woonmilieu vernieuwend en eigentijds is en een grotere doelgroep aanspreekt.

gewenste samenhang "familie"
kern en groene gordel



3.2. INSPIRATIEBRONNEN

Als inspiratie voor het concept van de beeldkwaliteit is geput uit de door de gemeente Eindhoven opgestelde cultuurhistorische quick-scan voor deelgebied A en de analyse van de aanwezige gebieds- en omgevingskwaliteiten.

Cultuurhistorische kwaliteiten

De bestaande architectuur en stedenbouw van deelgebied A wordt als volgt getypeerd:

- Kenmerkend is een rechthoekige wegenstructuur zonder knikken en schuine hoeken;
- Bebouwing bestaat voornamelijk uit rijen arbeiderswoningen, overwegend bestaand uit 1 laag met kap. Op de koppen en halverwege de rijen zijn dwarskappen geplaatst;
- De woningen zijn niet in gesloten bouwblokken gerealiseerd, maar in stroken bebouwing met openingen op de koppen. De hoekoplossingen (hoge tuinmuren, groenstroken op hoeken) zijn ook in latere tijd veelvuldig toegepast;
- De bebouwing bestaat uit simpele, doeltreffende arbeiderswoningen met nauwelijks versiering maar met een karakteristieke opbouw en detaillering. Een groot deel van de zadeldaken is voorzien van grote dakkapellen. De topgevels zijn zorgvuldig vormgegeven en soms zijn versieringen aangebracht zoals een vierkant, mannetje of verticaal metselwerk;
- Bijzonder zijn de (beeldbepalende) schuurtjes achter de woningen. De schuren staan op de perceelsgrens maar ongeveer halverwege de tuin. De tuinen zelf zijn vrij diep;
- Het woningblok van twee bouwlagen met een kap met hoekaccenten op de koppen aan de Halvemaanstraat tussen Zutphenstraat en Needestraat is erg karakteristiek.

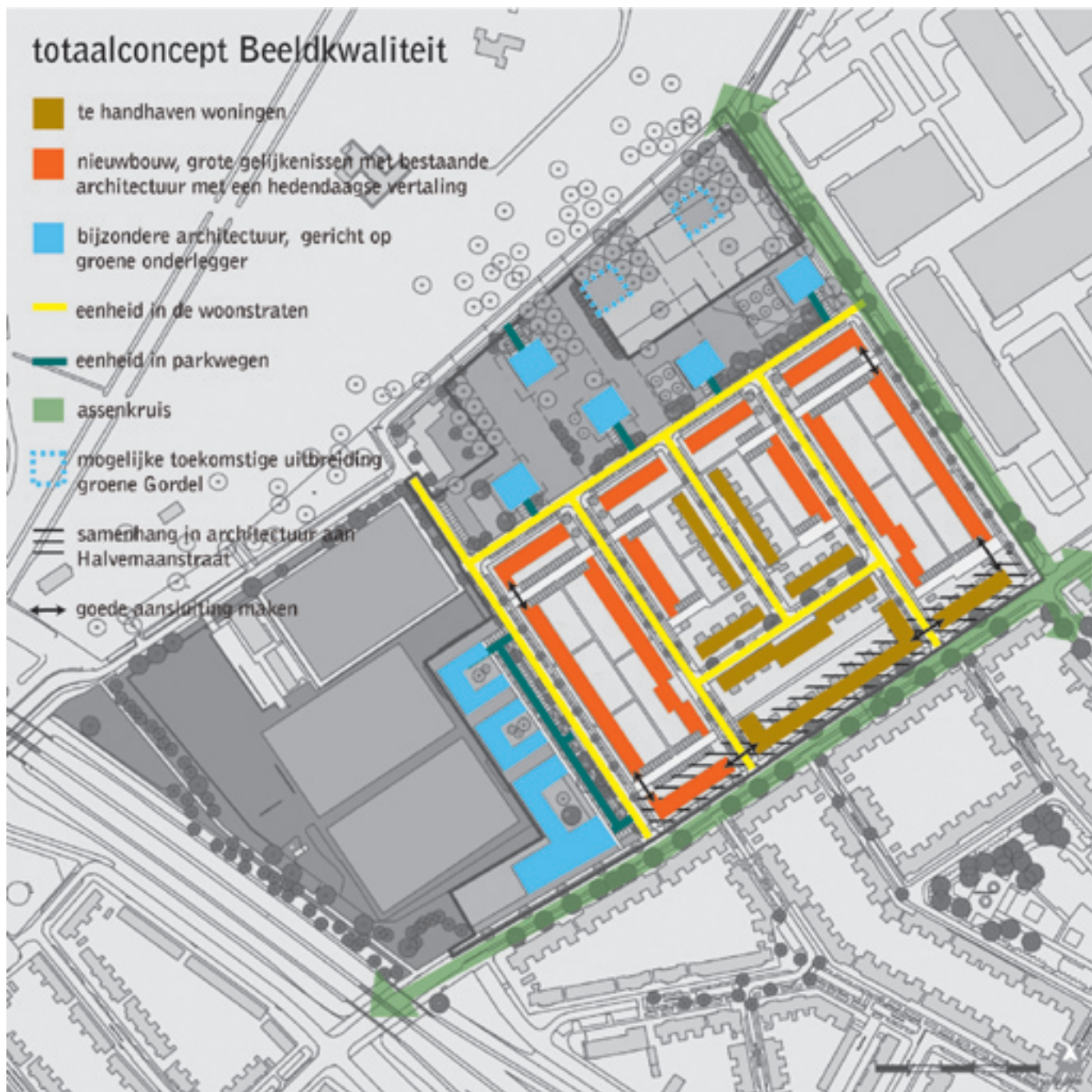
Omgevings- en gebiedskwaliteiten

Deelgebied A heeft geen eenduidige uitstraling. Dit komt voor een deel doordat het deelgebied nooit duidelijk is beëindigd. Er wordt gewoond in de sfeer van deelgebied B en C, waarbij de restruimte is ingevuld met functies voor heel Drents Dorp. Er zijn diverse functies aanwezig, waaronder een bedrijf, sportvelden, woningen en een kerk. Maar het is ook het enige deelgebied met groene functies en ruimte. Planontwikkeling biedt de kans om het woongebied af te ronden en de groene sfeer van de Wielewaal binnen in Drents Dorp te halen. Het gebied wordt gekenmerkt door een rechthoekige wegenstructuur, rijwoningen, zadeldaken en het gebruik van baksteen en keramische dakpannen. De bestaande bebouwing wordt in 2007 en 2008 gerenoveerd in de sfeer van deelgebied B.

In het beeldkwaliteitplan worden deze karakteristieken van de wijk opgepakt, vertaalt naar een praktische en eigentijdse stedenbouw en architectuur aangevuld met richtlijnen voor nieuwbouw en openbare ruimte.

totaalconcept Beeldkwaliteit

- te handhaven woningen
- nieuwbouw, grote gelijkenissen met bestaande architectuur met een hedendaagse vertaling
- bijzondere architectuur, gericht op groene onderlegger
- eenheid in de woonstraten
- eenheid in parkwegen
- assenkruis
- mogelijke toekomstige uitbreiding groene Gordel
- samenhang in architectuur aan Halvemaanstraat
- goede aansluiting maken



3.3 TOTAALCONCEPT

Het totaalconcept is een doorvertaling van de kwaliteiten die ook in het VOSP aanwezig zijn en de randvoorwaarden die door de buurt en de professionals zijn gedefinieerd.

Op de bijgevoegde 'familiekaarten' is de gewenste samenhang aangegeven. Deze conceptuele kaarten vormen de basis voor de beeldkwaliteit en geven een ordening/hiërarchie aan. Zo wordt er op het hoogste schaalniveau een contrast nagestreefd tussen de Kern enerzijds en de Groene Gordel anderzijds. De Kern dient in samenhang met de overige delen van Drents Dorp (deelgebied B en C) gezien te worden.

Kern

Om aan te sluiten bij de zo gewaardeerde sfeer en charme van de woonbebouwing van Drents Dorp is gekozen om direct aansluitend aan de bestaande en te handhaven woningen nieuwe architectuur met grote gelijkenissen met de bestaande bebouwing in Drents Dorp (materiaal baksteen en dakpannen, symmetrie binnen woonstraten) te realiseren.

Groene Gordel

Het vorm geven van de solitaire objecten in de buitenrand speelt in op de bijzondere ligging in de Groene Gordel: naast de sportvelden en aan de Wielewaal. De architectuur moet eigentijds zijn en afwijken van de geformuleerde architectuur in Drents Dorp. Zij staat ten dienste van het groen rondom en uit zich in natuurlijke materialen en geen opvallende kleuren.

Openbare ruimte

Het openbaar profiel van de verschillende wegen is afgestemd op het karakter van de verschillende zones: Groene Gordel (Parkwegen), Kern (Woonstraten) en Assenkruis (Hoofdontsluitingswegen).

Om de gebruikswaarde van het beeldkwaliteitplan te optimaliseren, zijn in de volgende hoofdstukken richtlijnen en randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit per deelgebied aangegeven. Gelijkenissen, verwantschap en inspiratie zijn meetbare criteria als deze worden vertaald naar concrete begrippen, zoals materiaal (steen, dakpan), kleur, vorm, inspiratie, typologie, dakvorm, dakhelling (vast of variabel), rooilijnen, ensemble, hoekoplossingen (divers/homogeen) etc.



4. BEELDKWALITEIT KERN

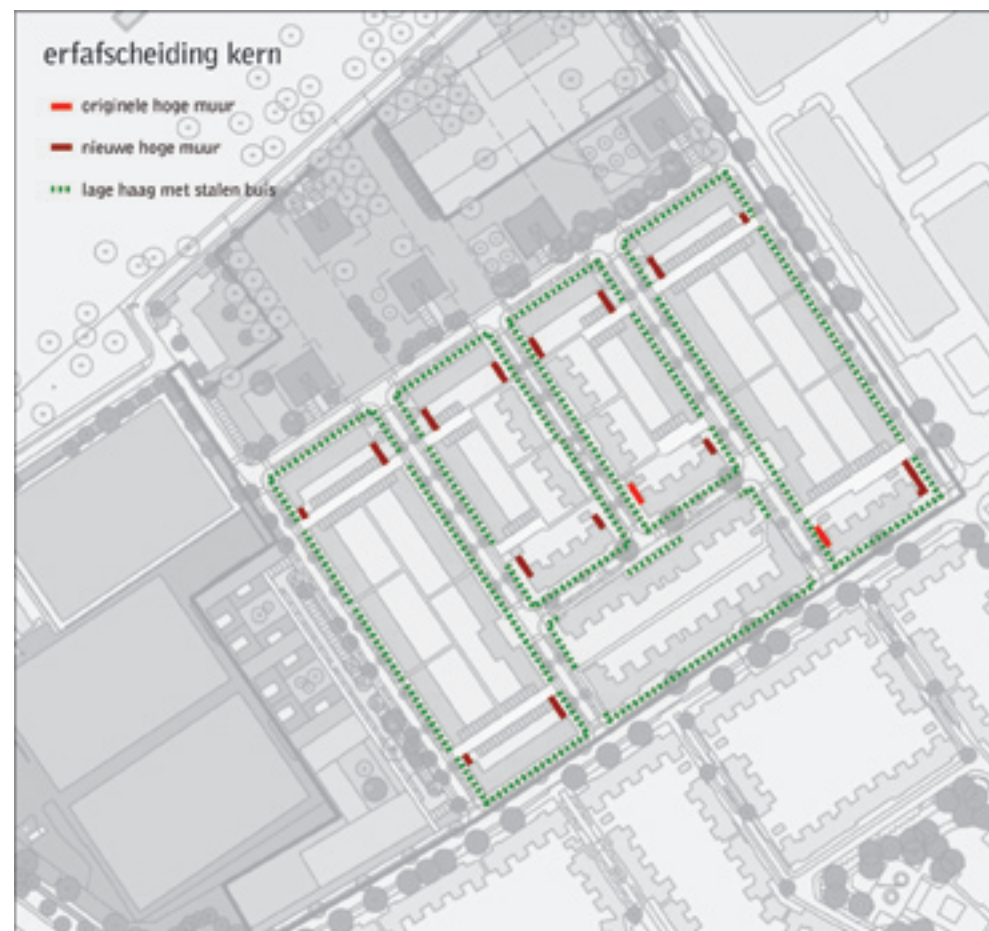
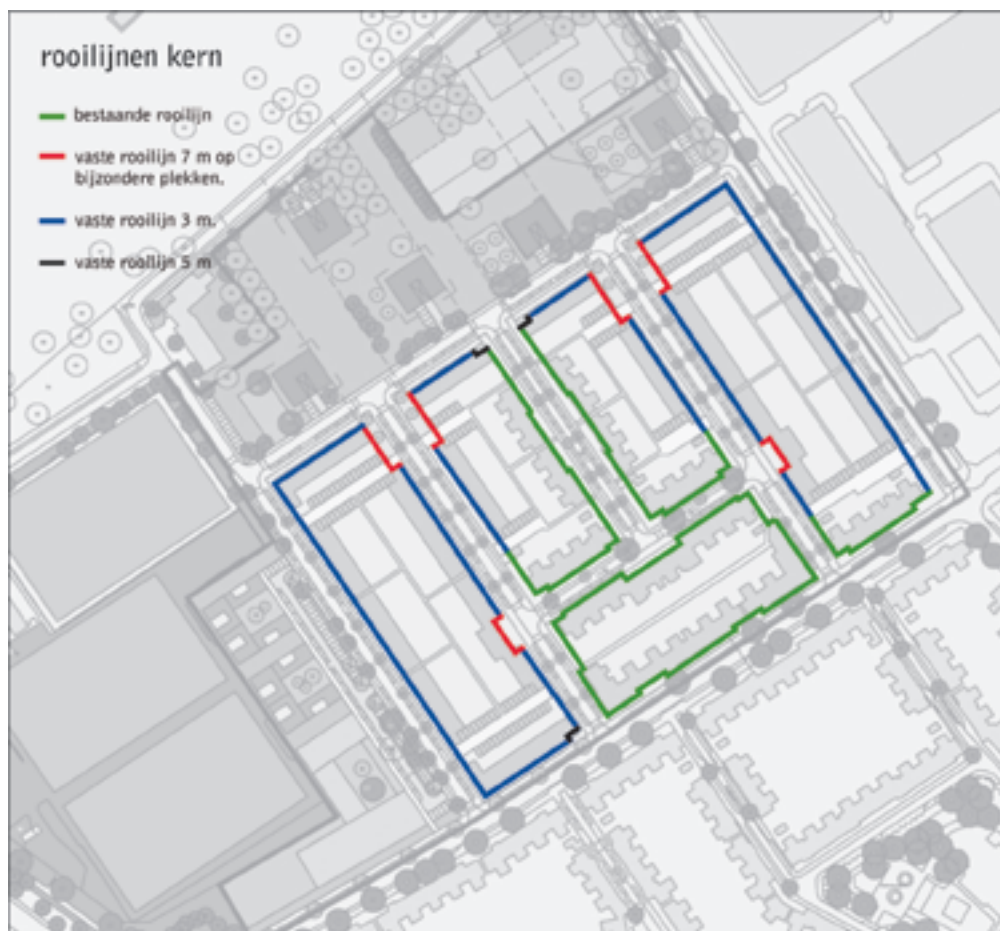
De Kern, al waar een afronding van de bestaande woningen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt beoogd, zal de sfeer van het oude Drents Dorp ademen. Hierbij wordt wel aan de eisen van de huidige tijd tegemoet gekomen in de vorm van ruimere woningen, voldoende parkeren en meer groen in de straten.

SFEER

Het architectuurbeeld zal bij de te handhaven woningen aansluiten en grote gelijkenissen vertonen met de bestaande architectuur. De bestaande woningen vormen de inspiratiebron voor de architecten. De nieuwe bebouwing kan getypeerd worden als eenvoudige, zij het eigentijdse, architectuur (dus geen letterlijke kopieën, wel geïnspireerd door het bestaande). De woningen zijn groter dan de te handhaven woningen, hebben een zadeldak en zullen nauwelijks versieringen kennen, maar bestaan wel uit een karakteristieke gevelopbouw en zorgvuldige detaillering. Symmetrie in de straten vormt de basis voor de toe te passen rooilijnen, kapverdraaiingen en bloklengthen (= lengte van de aaneengesloten woningen).

RICHTLIJNEN

<i>bouwhoogtes</i>	2 bouwlagen met kap
<i>gevels</i>	totaalcompositie van ramen en deuren nadruk begane grond (met bv. één groot raam en lage plint) vlakke gevels aandacht voor detaillering (bv. in metselwerk en voegen)
<i>kapvormen</i>	zadeldak verplicht met dak evenwijdig aan straat met duidelijk herkenbare overstek kapverdraaiingen toegestaan op blokeindes, kruispunten en rooilijnverspringingen, op de buitenste hoeken van de Kern zijn kapverdraaiingen noodzakelijk om de hoek te markeren. kapverdraaiing betreft altijd één woning dakoverstek verplicht, continue gootlijn verbijzondering mogelijk om overhoekse verbinding te versterken (bijv. kapvorm op buitenste hoeken afschuinen) dakhelling vrijwel identiek aan bestaande woningen





lage haag met stalen buis

rooilijnen

symmetrie in de straten en in de kern als totaal

in nieuwe woonstraten: basisrooilijn op 3 m van de erfgrens

kruispunten: rooilijn 7 m achter erfgrens, breedte verspringing: minimaal openbaar profiel Ruurlostraat en gelegen in as profiel

erfafscheiding

lage heg met stalen buis rondom alle bouwvelden.

er wordt gestreefd de originele muren te handhaven

op hoeken van bouwvelden afscherming privétuinen door hoge muren (hoogte ca. 1.80 m) in het verlengde van de zijgevelrooilijn. Op de grens met het trottoir loopt de lage haag met stalen buis.

De erfafscheidingen in de achtertuinen worden niet aan regels gebonden, met uitzondering van de tuinen die grenzen aan de parkeerkoffers op het binnenterrein. Hier dient een gebouwde erfafscheiding te komen waarin eventuele bergingen worden opgenomen. De mogelijkheid bestaat om het binnenterrein af te sluiten

hoekoplossing

buitenste hoeken van de Kern: woning in twee lagen met zadeldak en kapverdraaiing. Dubbele

oriëntatie van de woning door grote ramen of erkers. Entree in de zijgevel leggen. Uitbouw in

maximaal 1 bouwlaag zonder kap met bijvoorbeeld een praktijk aan huis. In het verlengde van de

zij-voorgevelrooilijn een muur als afscheiding van de achtertuin. Op de erfgrens wordt een lage haag

met buis geplant. Alle overige hoeken in de Kern bestaan uit woningen met een dubbele oriëntatie.

Kapverdraaiingen zijn toegestaan evenals uitbouwen. Op een tweetal plaatsen op de kruising met

de Lochemstraat ligt een openbare groenzone. De zijgevel ligt daardoor terug ten opzichte van de

woningen in de straat. De entree van de woning niet aan de groenzone leggen om doorkruising van het

groen te voorkomen. De erfafscheiding wordt gemaakt door een hoge muur

materialen

kleur baksteen en keramische dakpannen conform bestaande materialen te handhaven woningen en

Drents Dorp deel B en C

Eventuele ondergeschikte toevoegingen gekoppeld aan entrees of raampartijen

aan- en uitbouwen

geen aan- of uitbouwen aan de voorzijde

aan- en uitbouwen zijgevel en achtergevel dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Een

uitbouw bij de hoekwoningen van de Kern is een versterking van de gehele hoek die zorgt voor de

overhoekse koppeling. De uitbouw mag maximaal 1 bouwlaag zijn zonder kap

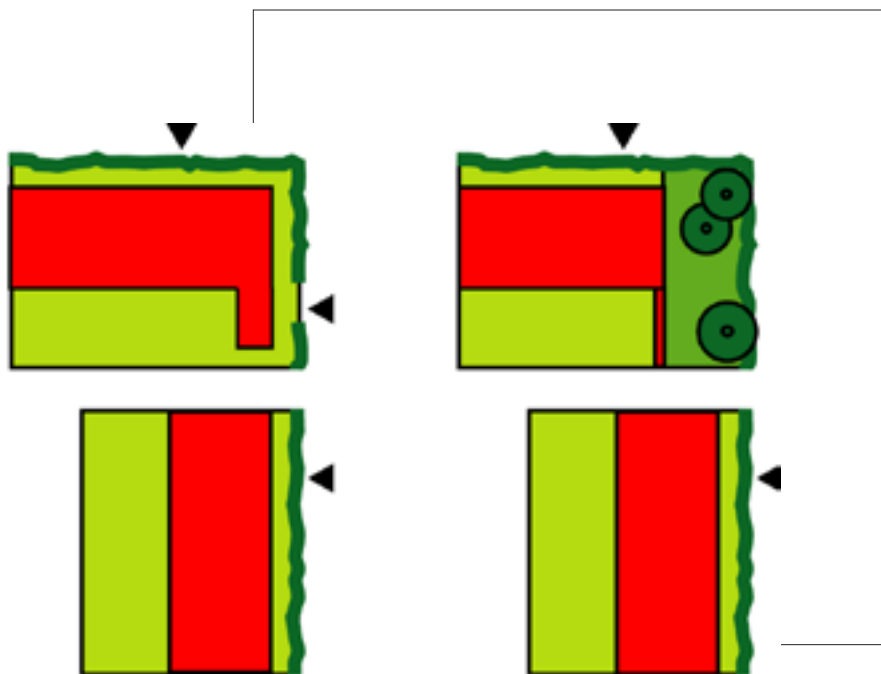
garages

minimaal 5 meter achter voorgevelrooilijn, zodat één parkeerplaats aanwezig op eigen terrein

aanwezig is. mee-ontwerpen

carports (optioneel)

mee-ontwerpen



*oplossing voor de buitenste hoeken:
woning met een dubbele oriëntatie en
uitbouw*

*openbare groenstrook
erfafscheiding = lage haag + hoge muur op rooilijn
woning met een dubbele oriëntatie
Zijgevel is bereikbaar via de groenstrook*



principe-oplossing parkeercoffer

<i>tuinhuisjes, bergingen, overkappingen</i>	Vergunningsvrij tot 30 m ² , hoogte max 3 m. Licht vergunningsplichtige bouwwerken: niet hoger dan 3 meter, niet groter dan 40 m ² , meer dan 3 meter uit de erfgrans met het openbaar gebied, eventuele zijwanden in hetzelfde materiaal als hoofdgebouw. Beeldbepalende bergingen (schuurtjes) dienen opgeknapt te worden
<i>dakdoorvoeren</i>	gemetselde schoorsteen, combineren met naastgelegen woning
<i>dakkapellen</i>	dakkapel aan de voorzijde mogelijk, mee-ontwerpen, noklijn en gootlijn niet onderbreken bewoners kunnen slechts kiezen voor de ontworpen dakkapel en de daarbij behorende positie
<i>zonweringen</i>	zonweringen inbouwbaar, mee-ontwerpen
<i>zonnecollectoren</i>	niet verplicht, indien wenselijk mee-ontwerpen voor hele straat
<i>(schotel)antennes</i>	niet zichtbaar vanaf openbare ruimte, liefst onzichtbaar/ onopvallend
<i>kasten nutsbedrijven</i>	meenemen in ontwerp openbare ruimte

Bebouwingsvoorschriften hebben alleen betrekking op nieuwbouw.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van regels in het BKP, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.

PRINCIPE-OPLOSSING PARKEERKOFFER

Uitgangspunten: dwarsparkeren aan beide zijden van de straat. Tussen de parkeerplaatsen en de achtertuinen een loopstrook van minimaal 1,5 meter voor de toegang van de tuinen. Uitbouw van 1 bouwlaag met vlakke dakbeëindiging bij de hoekwoning en de woning ten zuiden van de parkeerkoffer. Erfafscheiding van een lage haag aan de openbare straat en een hoge muur die doorgetrokken wordt naar de achtertuinen.



SFEERBEEDEN BEBOUWING WOONPARK



BESTAANDE KERK



SFEERBEEDEN NIEUWBOUW KERK

5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING GROENE GORDEL

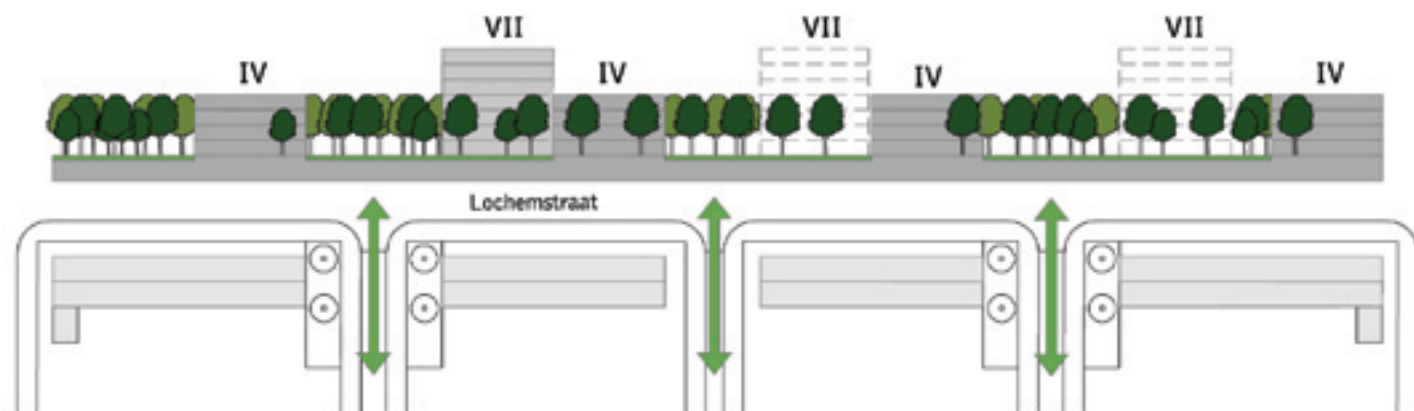
1.1. WOONPARK (APPARTEMENTENCOMPLEXEN EN KERK)

SFEER APPARTEMENTENCOMPLEX

De appartementengebouwen in het Woonpark moeten geheel in contrast met de Kern worden uitgevoerd. Dit heeft te maken met de sterke relatie met de Wielewaal. Dit betekent een totaal ander architectuurbeeld, gericht op de groene onderlegger. De architectuur en de parkachtige omgeving dienen in samenhang ontworpen te worden waarbij de architectuur de omgeving versterkt. De woningen zijn gelegen in een groene zone; echter het is geen willekeurig 'strooigoed'. De complexen worden zodanig gesitueerd dat zichtlijnen vanuit de Kern naar de Wielewaal aanwezig zijn, de bestaande bomen worden gehandhaafd en er voldoende ruimte tussen de complexen is. Zo ontstaat een bijzonder, uniek woonmilieu met de nadruk op het wonen aan de Wielewaal. De architectuur zal eigentijds, bijzonder en duurzaam zijn. De kernwoorden zijn rust, eenheid, neutraal en eenvoud. De appartementen dienen zich als alzijdige volumes te presenteren, met de nadruk op de individuele woning. Indien in de toekomst het ETOS-terrein vrijkomt voor herontwikkeling, dan zal die ook onderdeel uitmaken van deze zone.

RICHTLIJNEN APPARTEMENTENCOMPLEX

<i>bouwhoogte</i>	appartementen in 4-7 woonlagen plus een halfverdiepte parkeergarage plus een liftopbouw. De bebouwing aan de Lochemstraat (direct grenzend aan de Kern) is 4 woonlagen, de bebouwing aan de Elburglaan is 7 woonlagen. De hoogte is zodanig gekozen dat rekening wordt gehouden met de grondgebonden woningen en er een evenwichtig bebouwingsbeeld ontstaat vanaf de Kern. indien parkeren halfondergronds plaatsvindt, is sprake van ½ bouwlaag extra.
<i>gevels</i>	vlakke gevel met dieptewerking door buitenruimten e.d. maximale transparantie naar het park en Drents Dorp eenheid tussen SPIL-centrum, kerk en woningen
<i>kapvormen</i>	geen traditionele kappen (bijvoorbeeld geen zadeldak) om het contrast met de Kern zichtbaar te maken.
<i>rooilijnen</i>	bebouwing dient binnen bouwvlakken te blijven. De bouwvlakken zijn een afgeleide van de zichtlijnen van de kern naar de Wielewaal en de bestaande markante bomen.



AANZICHT WOONPARK - GROENE GORDEL VANUIT DE KERN



ERFAFSCHEIDINGEN GROENE GORDEL

<i>erfafscheiding</i>	indien een erfafscheiding wenselijk is, deze dan in een groene vorm uitvoeren. Suggestie: concentratie bloeiende struiken met af en toe rhododendrons
<i>hoekoplossing</i>	n.v.t.
<i>materialen</i>	duurzame materialen (bv. glas, staal, natuursteen, hout, baksteen), kleuren ondergeschikt aan de setting in groen (antraciet, wit, blank hout, etc.) in contrast met Kern
<i>aan- en uitbouwen</i>	de samenhang tussen groen en bebouwing dient zeer groot te zijn. aan- en uitbouwen kunnen hier afbreuk aan doen. Opties: mee-ontwerpen
<i>garages</i>	Voor de bewoners is een (half)ondergrondse garage voorzien.
<i>carports (optioneel)</i>	niet toegestaan
<i>tuinhuisjes, bergingen, overkappingen</i>	realisatie van tuinhuisjes, bergingen, overkappingen en dergelijke zijn niet wenselijk. bouw is in ernstige strijd met de redelijke eisen van welstand-
<i>dakdoorvoeren</i>	dakdoorvoeren concentreren en zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
<i>dakkapellen</i>	n.v.t.
<i>zonweringen</i>	zonweringen inbouwbaar, mee-ontwerpen
<i>zonnecollectoren</i>	niet verplicht, indien wenselijk mee-ontwerpen
<i>(schotel)antennes</i>	niet zichtbaar vanaf openbare ruimte, liefst onzichtbaar / onopvallend
kasten nutsbedrijven	meenemen in ontwerp openbare ruimte

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van regels in het BKP, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.

SFEER KERK

De Kerk “De Bron” (architect G. Arendzen) is een representant uit de periode van de Wederopbouw. Mocht in de toekomst besloten worden dat de bestaande kerk plaats moet maken voor nieuwbouw, dan zal deze aan moeten sluiten bij de sfeer van de Groene Gordel. Dit betekent een eigentijdse en bijzondere architectuur in contrast met de Kern. De architectuur weerspiegelt de functie van het gebouw.



SFEERBEELDEN BEBOUWING MULTIFUNCTIONELE ZONE



SFEERBEELDEN SPIL CENTRUM

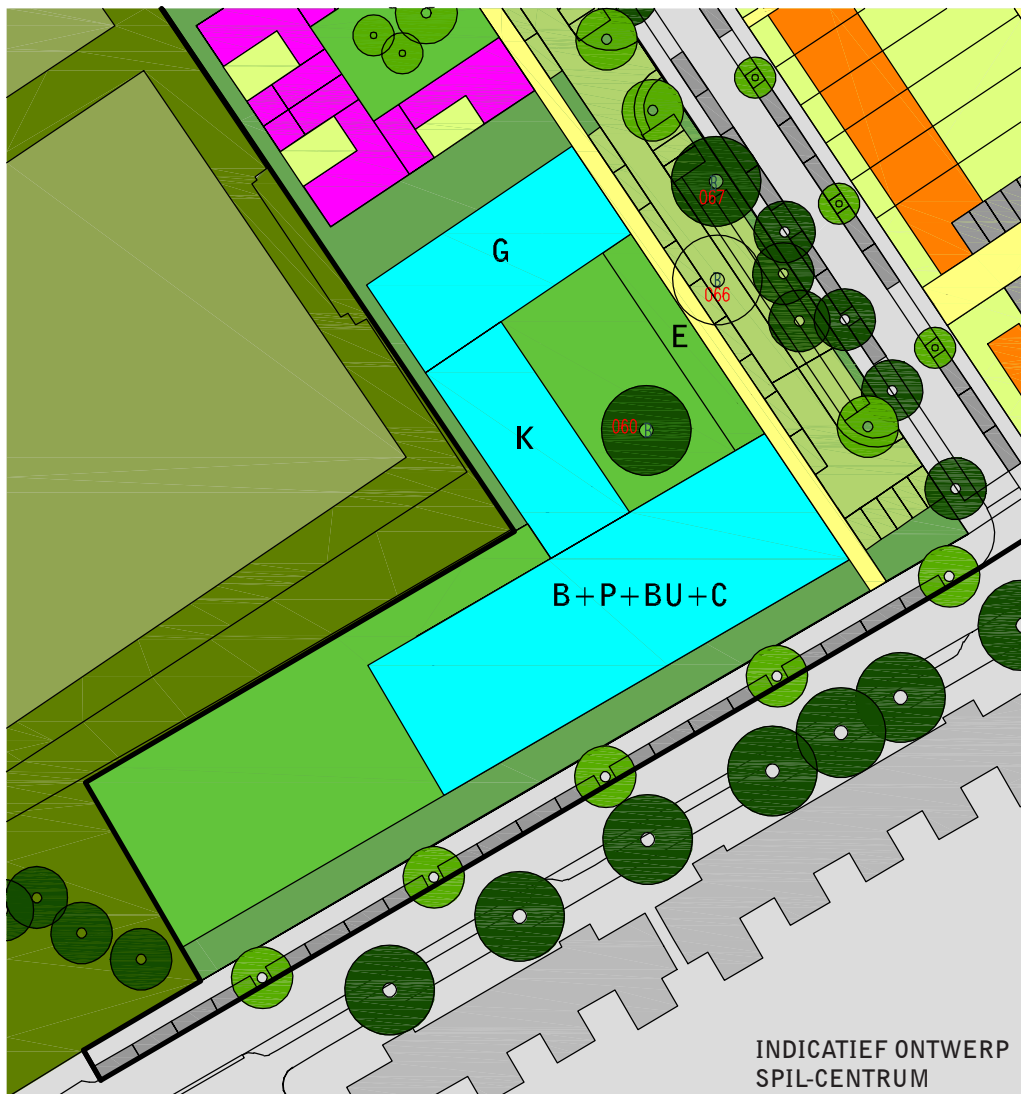
5.2 MULTIFUNCTIONELE ZONE (BIJZONDERE WOONVORM EN SPIL-CENTRUM)

SFEER BIJZONDERE WOONVORM

Het SPIL-centrum en de twee woonhofjes in de multifunctionele zone mogen geheel in contrast met de Kern worden uitgevoerd. De architectuur vertoont grote gelijkenissen met de appartementencomplexen in het Woonpark (vormen gezamenlijk de rand van Kern) echter de bebouwingsmassa's en het gebruik van de openbare ruimte zijn afwijkend. Dit betekent een totaal ander architectuurbeeld, gericht op de groene onderlegger. De architectuur dient in samenhang met de omgeving ontworpen te worden waarbij de architectuur de omgeving versterkt. De architectuur zal eigentijds, bijzonder en duurzaam zijn met een bijzondere woningtypologie. De drie massa's zijn georiënteerd op de Apeldoornstraat en Halvemaanstraat met open ruimten naar de straat. De gebouwen worden van elkaar gescheiden door kleine groene buffers. De kernwoorden zijn rust, eenheid, neutraal en eenvoud. Parkeren zal worden opgelost op maaiveldniveau aan de voorzijde van de complexen.

RICHTLIJNEN BIJZONDERE WOONVORM

<i>bouwhoogte</i>	bijzondere woonvormen (zoals patio-woningen) in max. 2 woonlagen.
<i>gevels</i>	vlakke gevel met zorgvuldige detaillering maximale transparantie naar de private tuin, entrees aan de zijde van het hof. eenheid tussen SPIL-centrum, kerk en woningen
<i>kapvormen</i>	geen traditionele kappen gewenst, dakbeëindiging dient te passen in een eigentijdse architectuur gericht op de groene onderlegger.
<i>rooilijnen</i>	bebouwing dient binnen bouwvlakken zoals opgenomen in bestemmingsplan te blijven compacte oplossing
<i>erfafscheiding</i>	Erfafscheiding onderdeel van de architectuur, mee-ontwerpen
<i>hoekoplossing</i>	n.v.t.
<i>materialen</i>	duurzame materialen (bv. glas, staal, natuursteen, hout, baksteen), kleuren ondergeschikt aan de setting in groen (antraciet, wit, blank hout, etc.) in contrast met Kern
<i>aan- en uitbouwen</i>	De bebouwingsenvelop heeft een U-vorm en compacte vorm. De bebouwing ligt in een zone waarbij alle zijden vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Aan- en uitbouwen kunnen afbreuk hieraan doen. Opties: mee-ontwerpen.
<i>garages</i>	geïntegreerd in de bebouwing
<i>carports (optioneel)</i>	niet toegestaan



- B Basisschool
- P Peuterspeelzaal
- BU Buurtontmoeting
- C Consultatiebureau
- K Kinderopvang
- G Gymzaal
- E gemeenschappelijke Entree

<i>tuinhuisjes, bergingen, overkappingen</i>	realisatie van tuinhuisjes, bergingen, overkappingen en dergelijke anders dan ondergronds of geïntegreerd in de solitaire bebouwing is niet wenselijk. Bouw buiten de solitaire bebouwing is in ernstige strijd met de redelijke eisen van welstand-
<i>dakdoorvoeren</i>	dakdoorvoeren concentreren en zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
<i>dakkapellen</i>	geen dakkapellen
<i>zonweringen</i>	zonweringen inbouwbaar, mee-ontwerpen
<i>zonnecollectoren</i>	niet verplicht, indien wenselijk mee-ontwerpen
<i>(schotel)antennes</i>	niet zichtbaar vanaf openbare ruimte, liefst onzichtbaar / onopvallend
<i>kasten nutsbedrijven</i>	meenemen in ontwerp openbare ruimte

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van regels in het BKP, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.

SFEER SPIL-CENTRUM

Het SPIL-centrum maakt integraal onderdeel uit van de Groene Gordel. In het ontwerp wordt uitgegaan van de realisatie van het voorgestane programma (basisschool, peuterspeelzaal, gymzaal, kinderdagverblijf en wijkvoorzieningen) binnen een massa van 1 tot 2 lagen zonder kap. De voorzieningen hebben daarbij een gezamenlijke entree aan de Apeldoornstraat en een binnenhofje. De architectuur is eigentijds en bijzonder en gericht op de landschappelijke onderlegger. Zo zullen twee waardevolle bomen ingepast moeten worden in het ontwerp van het gebouw. Parkeren wordt opgelost op maaiveldniveau. Er zijn in totaal 91 parkeerplaatsen noodzakelijk. De inpassing van de parkeerplaatsen moet zorgvuldig gebeuren, in samenhang met het groen en een flexibel gebruik van de Kiss & Ride strook (tevens speelplaats) mogelijk maken. Voor het halen en brengen wordt een Kiss & Ride-strook van voldoende omvang op eigen terrein voor het gebouw opgenomen. Op het terrein zal tevens een fietsenstalling worden voorzien met een capaciteit van minimaal 130 fietsen.

UITGANGSPUNTEN ONTWERP SPIL-CENTRUM

- Basismassa aan het assenkruis (hoek Apeldoornstraat – Halvemaanstraat): alzijdig en solitair
- SPIL-centrum is qua architectuur onderdeel van de gehele Groene Zone; de bebouwingsmassa dient in nauwe samenhang met de twee woonclusters te worden ontworpen.
- Realisatie gemeenschappelijke entree aan en hoofdontsluiting vanuit Apeldoornstraat
- Creëren directe verbinding tussen sportvelden en gymzaal
- Ontwerp dient ruimte te laten voor toekomstige uitbreiding basisschool
- Handhaven zo veel mogelijk waardevolle bomen
- Voldoende parkeergelegenheid op maaiveldniveau / ondergronds. Parkeren situeren in een groene, 'zachte'setting. Kiss & Ride plaatsen moeten ook bij het speelterrein betrokken kunnen worden.

RICHTLIJNEN SPIL-CENTRUM

<i>bouwhoogte</i>	1-2 bouwlagen
<i>gevels</i>	vlakke gevel met zorgvuldige detaillering maximale transparantie naar het park en Drents Dorp eenheid tussen SPIL-centrum, kerk en woningen
<i>kapvormen</i>	geen traditionele kappen; voorkeur voor een platte beëindiging.
<i>rooilijnen</i>	bebouwing dient binnen bouwvlakken te blijven. De rooilijnen zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan compacte oplossing
<i>erfafscheiding</i>	erfafscheiding wenselijk in een groene vorm of lage muur als onderdeel van de architectuur
<i>hoekoplossing</i>	n.v.t.
<i>materialen</i>	duurzame materialen (bv. glas, staal, natuursteen, hout, baksteen), kleuren ondergeschikt aan de setting in groen (antraciet, wit, blank hout, etc.)
<i>aan- en uitbouwen</i>	de samenhang tussen groen en bebouwing dient zeer groot te zijn. Aan- en uitbouwen kunnen hier afbreuk aan doen. Opties door architect laten mee-ontwerpen
<i>garages</i>	n.v.t.
<i>carports (optioneel)</i>	n.v.t.
<i>tuinhuisjes, bergingen, overkappingen</i>	realisatie van tuinhuisjes, bergingen, overkappingen en dergelijke anders dan geïntegreerd in de solitaire bebouwing is niet wenselijk. Bouw buiten de solitaire bebouwing is in ernstige strijd met de redelijke eisen van welstand
<i>dakdoorvoeren</i>	dakdoorvoeren concentreren, zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
<i>dakkapellen</i>	geen dakkapellen
<i>zonweringen</i>	zonweringen inbouwbaar, mee-ontwerpen
<i>zonnectoren</i>	niet verplicht, indien wenselijk mee-ontwerpen
<i>(schotel)antennes</i>	niet zichtbaar vanaf openbare ruimte, liefst onzichtbaar / onopvallend
<i>kasten nutsbedrijven</i>	meenemen in ontwerp openbare ruimte

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van regels in het BKP, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.

Groen

- woonpark
- mogelijke toekomstige ontwikkeling woonpark
- multifunctionele zone
- tuinen
- sportvelden
- bestaande bomen
- waardevolle bestaande bomen
- waardevolle bomen te kappen
- nieuwe bomen
- speelplekken/buitengymte SPILcentrum
- kleinschalig openbaar groen



6. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is een belangrijke drager in het nieuwe plan. Zij zorgt voor de aansluiting met de bestaande wijk Drents Dorp en de samenhang tussen de Kern en de Groene Gordel. De openbare ruimte en de architectuur dienen dan ook in samenhang bekeken te worden.

In het beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte wordt onderscheid gemaakt in een drietal zones: de Groene Gordel (Woonpark en Multifunctionele zone), de Woonstraten en de Lanen (Koenraadlaan en Halvemaanstraat) als onderdeel van het Assenkruis (zie tekening concept architectuur en openbare ruimte).

Er worden uitspraken gedaan over de sfeer, profielen, materialisering, beplanting, meubilair en verlichting. Dit zijn voorstellen die later door een buitenruimte ontwerper verder uitgewerkt dienen te worden en een sterke samenhang met elkaar moeten vertonen.



1.1 GROENE GORDEL

SFEER

De zone dient als groene aansluiting en overgangsgebied van en naar de Wielewaal en de sportvelden. Gezien het beperkte formaat van de zone is een zone met een robuuste landschappelijke uitstraling lastig te verwezenlijken. Het woonpark is een parkachtig gebied met een lichtglooiend graslandschap, waarbij de woonfunctie duidelijk aanwezig is. De multifunctionele zone is ingericht met functioneel groen. Dit betekent een voorzone met parkeren en bomen, groene entrees/hofjes (voor de afzonderlijke clusters) en groene scheidingszones (tussen de bouwensembles). Het is in beide gebieden van belang dat bebouwing en groen in samenhang ontworpen worden.

<i>profielen</i>	<i>profiel parkweg:</i> 4,5 m breed, opname molgoot uitzondering vormt de weg naar de kerk: 5 m breed
<i>parkeren</i>	bewoners appartementencomplexen: (half)ondergrondse parkeervoorziening bewoners patiowoningen: garage op maaiveldniveau bezoekers: in clusters, dichtbij woningen, gemarkeerd door noppen en afgeschermd door bijvoorbeeld concentratie bloeiende struiken minimaliseren verharding/ open bestrating in parkeervelden
<i>materialisering (suggestie)</i>	tijdloos en duurzaam hoogwaardig (standaard niveau en deels met het standaard-plus niveau gemeente) voorbeelden: asfalt met eventuele afstrooilaag van grind, in een lichte kleur, parkeerplaatsen in gras





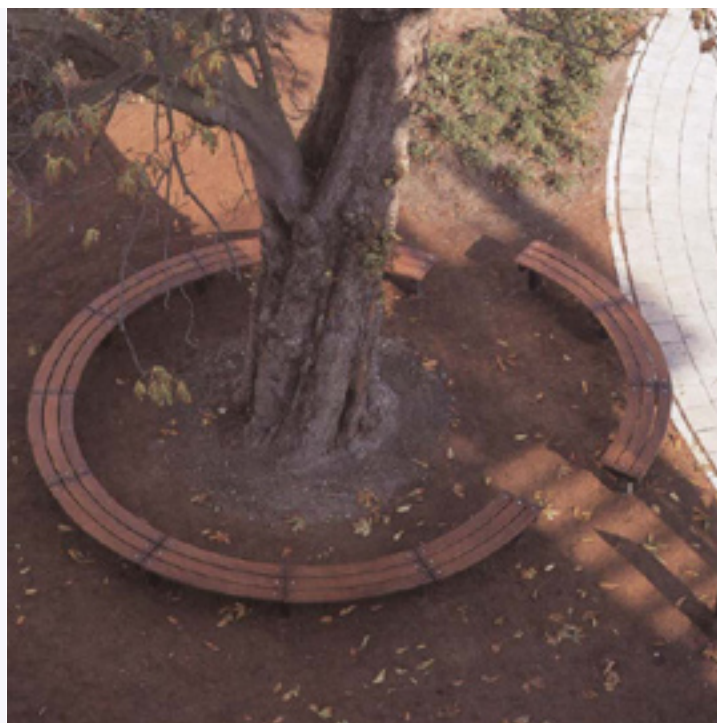
beplanting

gras (meer of minder intensief gemaaid, delen natter met bijbehorende beplanting)
 beplanting: groepen natuurlijke boomsoorten van eerste orde (tot 20 m), die in dichtheid afneemt naar het zuiden, bijvoorbeeld: eiken, haagbeuken, kastanjes, essen met af en toe een accent (bloeiende boom of boom met herfstkleur), zoals acer rubrum en prunus
 bestaande bomen zijn leidraad voor inrichting. Binnen de vrije zichtlijnen (noord-zuid) naar de Wielewaal geen bomen plaatsen. Realisatie van een groene golfbeweging (oost-west) met solitaire, kleurrijke (fruit) bomen. Kleinere speelplekken aan de Lochemstraat met kleinere bomen in een open setting.
 rondom parkeerplaatsen en appartementencomplexen: concentratie bloeiende struiken met af en toe rhododendrons (suggestie)

water

realisatie hemelwaterberging van ca. 1.375 m³ in of aan de rand van het plangebied wadi's

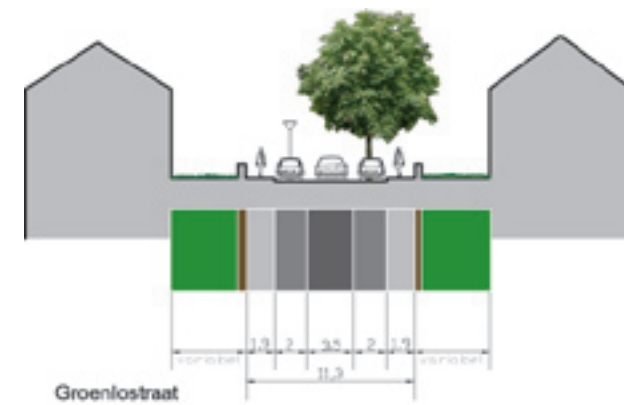
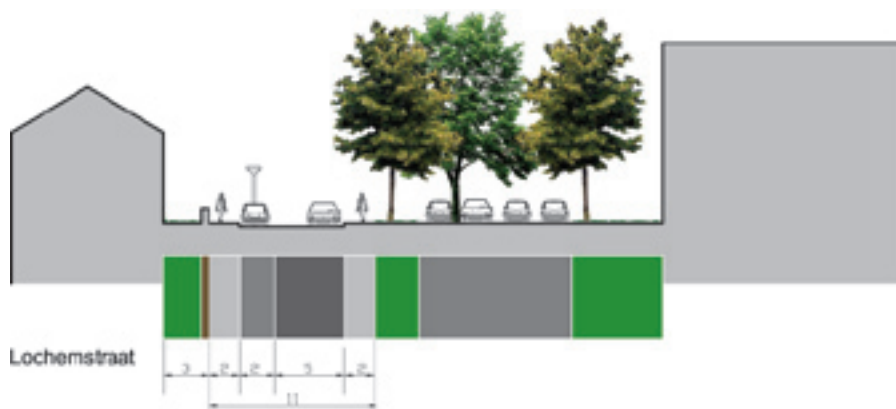
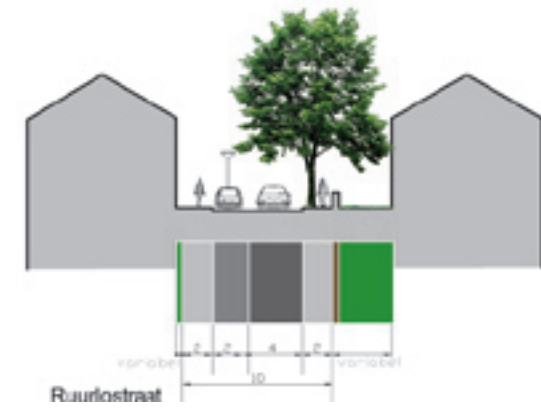
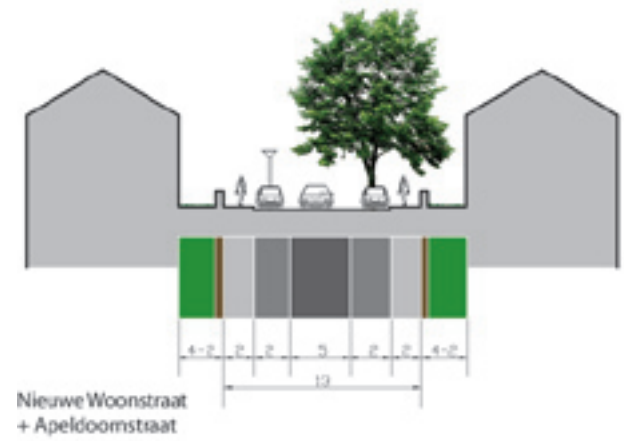
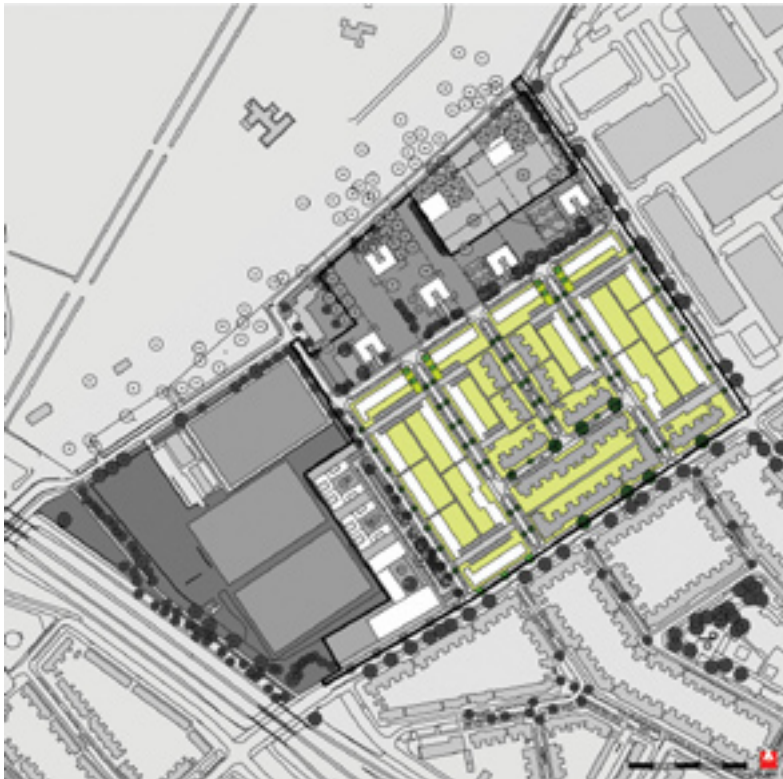






meubilair/verlichting identiek voor heel deelgebied A van Drents Dorp
meubilair bestaat uit afvalbakken en banken
praktisch, goed te onderhouden en eenvoudig/ingetogen
nutskasten: integraal mee-ontwerpen
voorbeelden: stalen afvalbakken in een antracietkleur en hout- en staal combinaties in banken.
suggestie: Philips-verlichting (gezien de nauwe band met de Philips-fabrieken, uit de Philips catalogus), zoveel mogelijk passend bij standaard armaturen van gemeente

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van regels in het BKP, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.





1.2 KERN

SFEER

De huidige woonstraten in de Kern worden gekenmerkt door een stenig, smal profiel. Door groen en ruimte in te brengen ontstaat een goede overgang van de Groene Gordel naar overig Drenth. Het biedt de mogelijkheid om aan de huidige eigentijdse normen en behoeftes te voldoen.

RICHTLIJNEN

profielen

openbaar profiel Nieuwe Woonstraat + Apeldoornstraat (inclusief verlenging):

13 meter met rijweg van 5 meter (inclusief molgoten)

aan weerszijden langspaarkeerstroken (circa 2 meter) en trottoirs (circa 2 meter)

ritme: 3 parkeerplaatsen, één boom dan wel straatverlichting

openbaar profiel Ruurlostraat (éénrichtingsstraat):

10 meter met rijweg van 4 meter (inclusief molgoten)

aan één zijde langspaarkeerstroken (circa 2 meter), aan twee zijden trottoirs (circa 2 meter)

ritme: eenzijdig opgevuld met bestaande en nieuwe bomen

openbaar profiel Groenlostraat:

11,3 meter met rijweg van 3,5 meter (inclusief molgoten)

aan weerszijden langspaarkeerstroken (circa 2 meter) en trottoirs (circa 1,9 meter)

ritme: 3 parkeerplaatsen, één boom dan wel straatverlichting

openbaar profiel Lochemstraat (éénrichtingsstraat):

11 meter met rijweg van 5 meter

aan één zijde rijwoningen langspaarkeerstroken (circa 2 meter), aan twee zijden trottoirs (circa 2 meter)

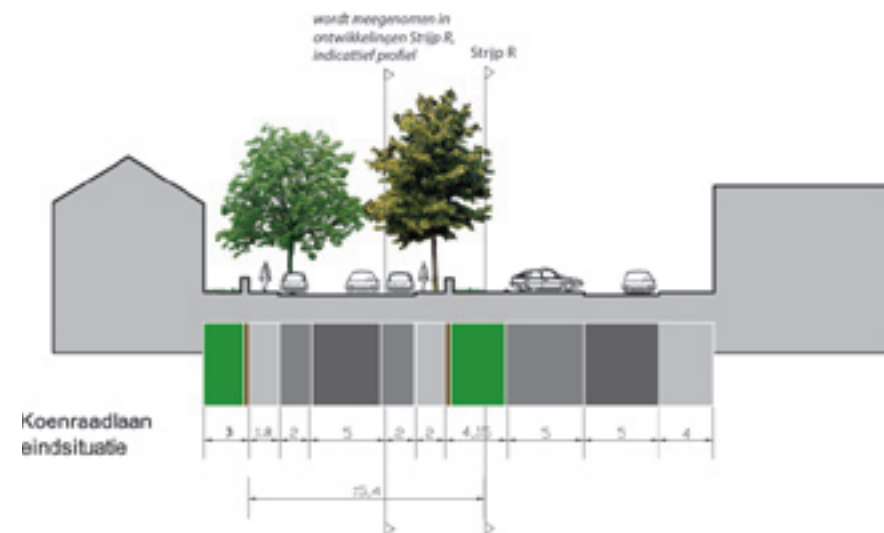
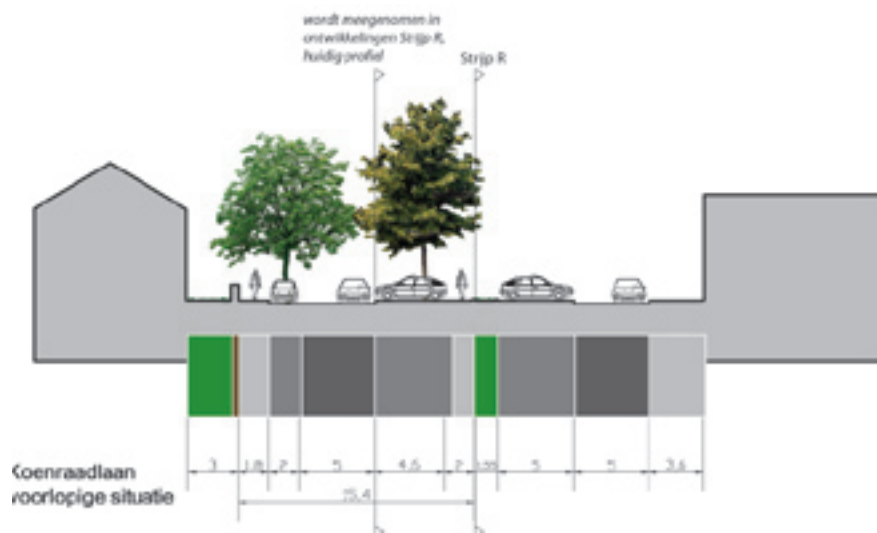
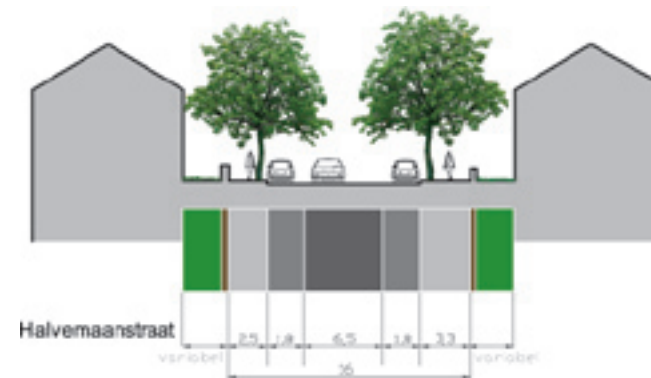
toevoeging parkeerplaatsen in openbaar gebied middels o.a. parkeerkofters. Parkeerkofters worden zodanig gedetailleerd dat elke woning een eigen achteringang heeft.



MATERIAALISERING PARKEERKOFFER

<i>materialisering</i> <i>(suggestie)</i>	tijdloos en duurzaam
	insteek: standaard niveau gemeente
	trottoir: 30 bij 30 cm betontegel, kleur antraciet (voorstel)
	parkeervakken in trottoir aangegeven door betontegel, bv. 15 bij 15 cm, zwarte natuurstenen top laag
	rijwegen: uitvoering in asfalt of een betonklinker
	band tussen trottoir/parkeervak en rijweg: uitvoering in een antraciet kleur
	bomen: in een boomspegel van zand met opstaand betonrandje
	parkeerkofters: betonklinkers in een antraciet kleur
	voorbeelden materialisering groene gordel: asfalt met eventuele afstrooilaa g van grind, in een lichte kleur. suggestie: parkeerplaatsen uitvoeren in gras
<i>beplanting</i>	woonstraten: aanplant van gecultiveerde bomen van 3e orde (tot 5 m) in verharding
	soorten: nader te bepalen, voorkeur voor bolvorm
	bij entrees Needestraat en Zutphenstraat: groene openingen, groene lage haag
	voorbeelden: rhododendrons en de Saphora Japonica
<i>meubilair/verlichting</i>	identiek voor heel deelgebied A van Drents Dorp
	meubilair bestaat uit afvalbakken en banken
	praktisch, goed te onderhouden en eenvoudig/ingetogen
	voorbeelden: stalen afvalbakken in een antracietkleur en hout- en staal combinaties in banken
	suggestie: Philips-verlichting (gezien de nauwe band met de Philips-fabrieken, uit de Philips catalogus), zoveel mogelijk passend bij standaard armaturen van gemeente
<i>Openbare groenstrook</i>	openbaar groen is open en toegankelijk. Het kan als ontmoetingsplek gebruikt worden

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van regels in het BKP, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.





HALVEMAANSTRAAT



HALVEMAANSTRAAT

1.3 ASSENKRUIS

SFEER

Deelgebied A wordt begrensd door een assenkruis van wegen: de Halvemaanstraat en Koenraadlaan. De straten worden als laan versterkt door nieuwe aanplant van grote bomen tussen de parkeervakken.

RICHTLIJNEN

profielen

openbaar profiel Halve Maanstraat (bestaand): 16 meter met rijweg van 6,5 meter (inclusief molgoten), te handhaven bestaande situaties
aan weersijden langspaarkeerstroken (1,8 meter) en trottoirs (ca. 2,5-3,3 meter)

openbaar profiel Koenraadlaan (voorlopige situatie): 15,4 meter met rijweg van 5 meter (inclusief molgoten)
bestaande parkeerstrook zijde Strijp R handhaven

openbaar profiel Koenraadlaan (eindsituatie): 13,8 meter met rijweg van 5 meter (inclusief molgoten),
versmalling ten gunstig van privé-percelen en nieuwe bomen tussen parkeervakken, aan weersijden
langspaarkeerstroken (2 meter) en trottoirs (circa 2 meter)
dwarsparkeerplaatsen omzetten in langspaarkeerplaatsen, waardoor bestaande bomen in groene berm.
langspaarkeerstrook wordt net zoals in de bestaande situatie op hetzelfde niveau gelegd als de rijweg. bij
ontwikkeling Strijp R wordt het profiel van de straat definitief



*materialisering
(suggestie)*

tijdloos en duurzaam

insteek: standaard niveau gemeente

Halvemaanstraat en Koenraadlaan: aansluiting op bestaande materialen rijweg, trottoir en parkeervak
voorbeeld rijweg: asfalt, parkeervakken: asfalt, trottoir in 30 bij 30 cm betontegels, kleur afgestemd op bestaande situatie

beplanting

bijplanten nieuwe platanen (ontstaan continue bomenlanen)

bestaande, kleinere bomen aan westzijde Koenraadlaan kappen en aanplant nieuwe rij platanen

meubilair/verlichting

identiek voor heel deelgebied A van Drenth Dorp

meubilair bestaat uit afvalbakken en banken

praktisch, goed te onderhouden en eenvoudig/ingetogen

voorbeelden: stalen afvalbakken in een antracietkleur en hout- en staal combinaties in banken

suggestie: Philips-verlichting (gezien de nauwe band met de Philips-fabrieken, uit de Philips catalogus),

zoveel mogelijk passend bij standaard armaturen van gemeente

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van regels in het BKP, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.

COLOFON

Buro 5 Maastricht
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T: 043 – 325 32 23
F: 043 – 325 59 96
info@buro5.nl

in opdracht van

Gemeente Eindhoven
Stadhuisplein 10
5611 EM Eindhoven
T: 040-2389222

WOONBEDRIJF SWS.Hhvl
Postbus 280
5600 AG Eindhoven
T: 040-2434343
F: 040-2606505
www.woonbedrijf.com

Team Buro 5 Maastricht

Selma van Mensvoort
Ulrike Sommer
Meriam van Dijck
Andrea Nickisch
Wesley van Rooij
Jornt Schröder



BURO 5 MAASTRICHT
ruimtelijke ordening, stedenbouw en architectuur



gemeente Eindhoven

