

Beeldkwaliteitsplan Kapelbeemd

Inhoud

1. Inleiding
2. Inventarisatie en analyse
3. Verkaveling en beeldkwaliteit kavels Steenoven
4. Referentiebeelden kavels Steenoven
 - bebouwing
5. Verkaveling en beeldkwaliteit kavels Boschdijk
6. Referentiebeelden kavels Boschdijk
 - bebouwing
 - groen
7. Referentiebeelden
 - reclame

1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan Kapelbeemd is een richtlijn voor alle partijen die bij de ontwikkeling van een tweetal locaties (1 - buitenrand en hoofdentree vanuit de Boschdijk en 2 - de bouwstrook langs de Steenoven) zijn betrokken. Het document dient als handleiding en als inspiratiebron voor de initiatiefnemers en hun adviseurs en als toetsingskader voor de Welstandscommissie. Het doel van het beeldkwaliteitsplan Kapelbeemd is de bevordering van de hoogwaardige ruimtelijke invulling van beide in ontwikkeling zijnde locaties van het bedrijventerrein Kapelbeemd.

2. Inventarisatie en analyse

Locatie Steenoven

De bouwlocatie ligt langs de hoofdentree van het bedrijventerrein. De tegenoverliggende percelen zijn al bebouwd. De achterkant wordt gevormd door een (nog aan te planten) openbare groenstrook met landschappelijke waarde, die tevens als groene buffer tussen het bedrijventerrein en het woongebied Acht-noord gaat fungeren. De andere kant van de groenstrook wordt gevormd door de Maasstraat, die hoofdzakelijk eenzijdig bebouwd is met vrijstaande woningen.

Aan de zijde van de Steenovenweg liggen diverse ondergrondse leidingen, die het aanplanten van bomen moeilijk kunnen maken. De overgangssituatie tussen de grootschalige bedrijvigheid van Kapelbeemd en het kleinschalige woongebied Acht is bepalend voor de maat en schaal van de verkaveling en de bebouwing.

Locatie Boschdijk

De bouwlocatie aan de Boschdijk is verdeeld in twee eenheden. De locatie ten zuiden van het kruispunt van de Boschdijk met Steenoven is bestemd voor één bedrijf en wordt aan twee zijden begrensd door een strook openbaar groen met landschappelijke en ecologische waarde, terwijl de beide andere zijden worden begrensd door de openbare weg. De smalle groenstrook aan de zuidwestelijke kant is gedeeltelijk bestemd voor de aanleg van een vrijliggend fietspad.

De locatie ten noorden van het kruispunt wordt begrensd door de Boschdijk, Steenoven, de greppel gelegen langs de achterkanten van de bestaande bedrijven en de toekomstige ecologische verbindingszone. Achter deze zone grenst de locatie aan het knooppunt Ekkerswijer (A58/A2/E25) wat inhoudt dat het meest noordelijke deel van de locatie als een zichtlocatie vanaf de autosnelweg aangemerkt kan worden.

Op de locatie zijn een aantal waardevolle bomen aanwezig.

Ontsluiting van de locatie vanaf de kant van de Boschdijk is niet toegestaan. De enige verkeersveilige oplossing is om een doodlopende ontsluitingsweg aan te leggen in het westelijke deel van de locatie.

Bedrijventerrein Kapelbeemd

Situatie

VERKLARING

- PLANGRENS STUDIEGEBIED
- BESTAAND BEDRIJVENTERREIN
- TE ONTWIKKELN BEDRIJVENTERREIN
- OPENBAAR GROEN
- ECOLOGISCHE ZONE
- OPENBARE WEG



3. Verkaveling en beeldkwaliteit van de percelen Steenoven

De verkaveling van de strook is gebaseerd op een frontbreedte-maat van 39,5m. Een marge van max.1,5m is mogelijk. Het eerste en de laatste twee bedrijven vormen hierop een uitzondering. De percelen nrs.1, 8 en 9 hebben een afwijkende breedte.

Voor alle percelen geldt dat (op zijn minst) de voorkant wordt gevormd door een zorgvuldig ontworpen bouwmassa, een "doos" representatief van karakter, met een breedte van ca 32m of ca 19,5m, afhankelijk van het perceel en een (streef)hoogte van 8m (max.10m is toegestaan) Positie en maatvoering van inrit staan vast (7,5m) De minimaal verplichte bouwdiepte van elke doos is 5m. Zij dienen gesitueerd te worden op de rooilijn van 10m van de erfgrens aan de Steenoven en op de erfgrens met het naburig perceel.

Het streven is wel dat het volledige bouwvolume als een hoogkwalitatieve "doos" ontworpen zal worden en dat over een minimale diepte van 5m het model toegepast zal worden ("doos") wanneer de aard van het bedrijf andere ontwerpeisen stelt (haalbaarheid)

Het ontwerp mag zich niet uitsluitend beperken tot zorgvuldige vormgeving van de voorgevel (geen "scherm")

Er is gekozen voor zo veel mogelijk dezelfde maatvoering met de bedoeling dat het strakke ritme het straatbeeld sterk zal bepalen en op deze wijze zal zorgen voor geleiding en onderlinge relatie. De maatvoering en ligging van de opritten zijn eveneens van tevoren bepaald. De "dozen" dienen een architectonisch hoogwaardige uitstraling te hebben en te fungeren als een ruimtelijke rand. Daarachter kunnen die delen van de bedrijven gevestigd worden die minder uitstraling nodig hebben en/of een ondergeschikte functie vervullen en/of parkeer- en fietsvoorzieningen herbergen. De hoogte van deze bebouwing dient gelijk of lager zijn dat de bouwhoogte van de "doos".

Het straatbeeld zal dus grotendeels bepaald worden door een strak stramien van repeterende wanden, die verder vrij invulbaar zullen zijn.

Qua **materialisering** is hier gekozen voor bruin-rode of donkerrode baksteen die zich in het algemeen goed voegt in de sfeer van de naastliggende woonwijk. De ondergeschikte delen van de bedrijven kunnen in andere materialen dan baksteen uitgevoerd worden, doch qua kleur, textuur en structuur moeten ze harmonieus aansluiten bij de architectuur van de "doos" om een eenheid te vormen. Het streven is om voor alle 9 dozen dezelfde bouwhoogte toe te passen (8,0m), zodanig dat de gevraagde ritmiek voelbaar is.

Het thema van een "doos" impliceert invulling op een abstracte manier. Bij het ontwerp van de achtergevels en de perceelinrichting dient men rekening te houden met de aanwezigheid van de woonfunctie langs de Maasstraat (zicht, leefbaarheid, vermijden confrontatie, terughoudendheid, beheersbaarheid e.d.)

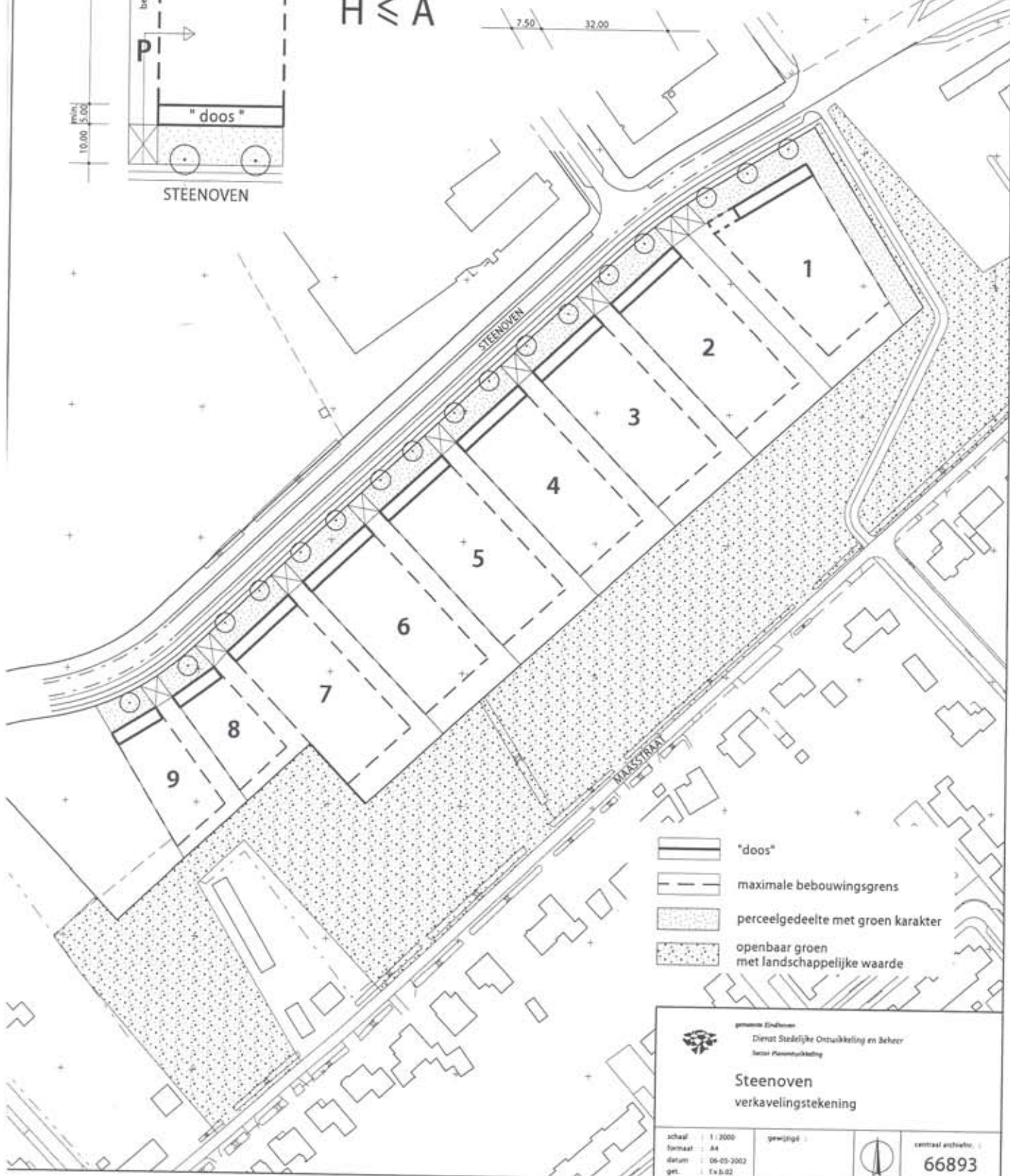
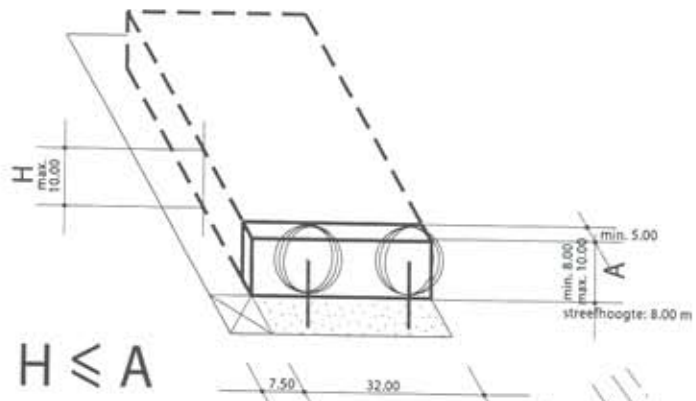
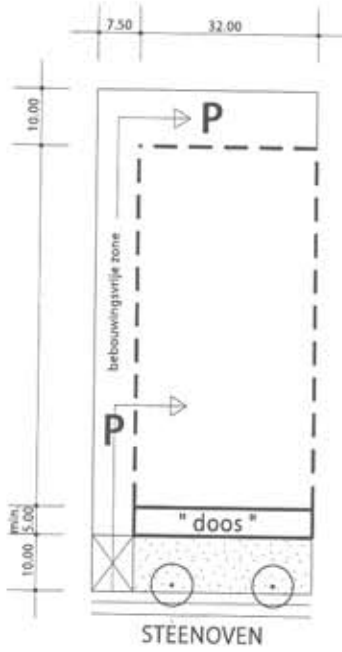
Reclame dient een integraal onderdeel van de architectuur te vormen en binnen het bouwvolume te blijven (geen vrijstaande reclame-uitingen op het dak of op het perceel) Wel dient deze zodanig flexibel te zijn dat de eventuele naam- of brancheverandering het concept van het pand niet zal aantasten.

De open ruimte voor de bebouwing dient een **groen karakter** te hebben en dient bij te dragen aan het representatieve karakter van het bedrijf. Deze groene inrichting zal samen met de groene zone, het totale beeld van "gebouwen in het groen" versterken. Afhankelijk van de perceelbreedte worden hier 1,2 of 3 bomen (gemeenschappelijke boom van 2^e grootte) per perceel geplant. De plaats waar de bomen geplant moeten worden, wordt mede bepaald door de aanwezigheid van de kabels en leidingen.

Het parkeren incl. fietsvoorzieningen dient zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden. De bebouwingsvrije zone tussen de gebouwen of de ruimte achter het bedrijf zijn daarvoor uitermate geschikt. Als uitzondering zijn eventueel 1 –3 parkeerplaatsen in de groene voortuinzone toegelaten (zie voorbeeldtekening) mits deze direct aan een inrit gekoppeld zijn en de inrichtingskwaliteit van de zone niet aantasten.

De mogelijke **erfafscheiding** dient in de voorgevelrooilijn geplaatst te worden.

Een inrichtingsplan van het bouwperceel dient onderdeel van het bouwplan te zijn. De tekeningen met verkavelingvoorbeelden illustreren de mogelijke opties.

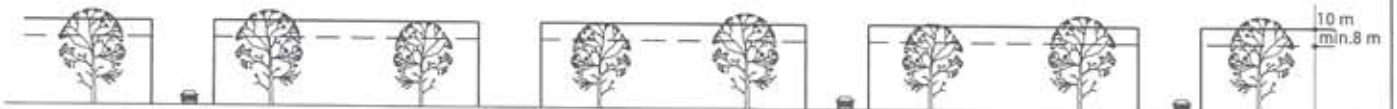


- "doos"
- maximale bebouwingsgrens
- perceelgedeelte met groen karakter
- openbaar groen met landschappelijke waarde

gemeente Eindhoven
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
 Interne Planontwikkeling

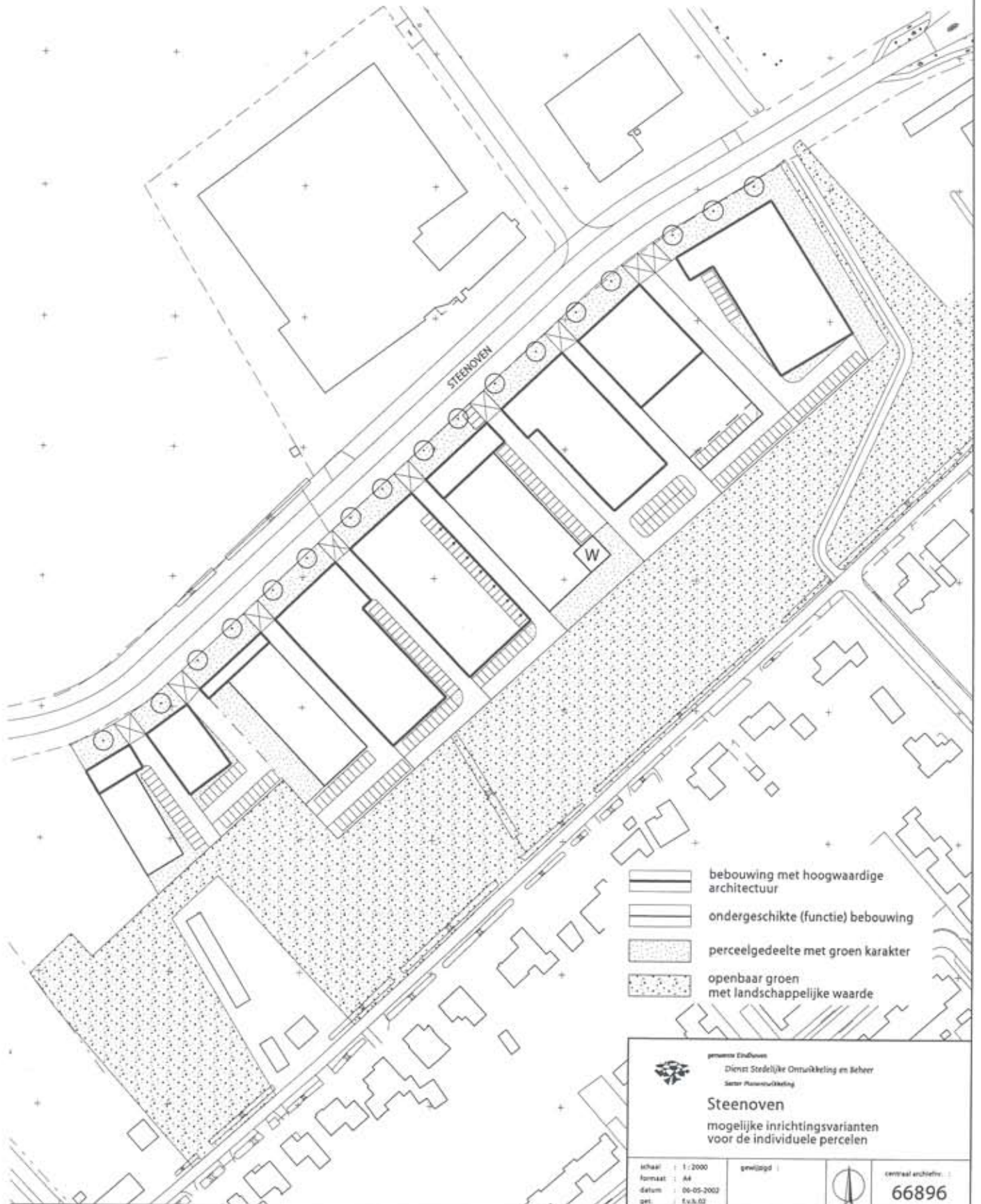
**Steenoven
 verkavelingstekening**

schaal : 1:2000	gewijzigd :		centraal archief : 66893
formaat : A4			
datum : 06-05-2002			
get. : T.v.B.02			



gewenste straatbeeld Steenoven

streefhoogte: 8 m



4. Verkaveling en beeldkwaliteit van de percelen Boschdijk

De bouwlocatie is door de weg Steenoven verdeeld in twee aparte gebieden. De zuidelijke kant van het kruispunt van de Boschdijk met Steenoven is bestemd voor één bedrijf.

Dat gebouw dient veelzijdig georiënteerd te worden, met bijzondere aandacht voor de gevels aan de Boschdijk en aan Steenoven. De maximaal toegestane bouwhoogte van 15m is aan de kant van de Boschdijk gewenst als ruimtelijke ondersteuning van de entree naar het bedrijfsterrein (met behoud van marge van 10%)

De locatie aan de noordelijke kant van het kruispunt is geschikt voor 3 of 5 bedrijven. Voor het eerste en laatste bedrijf is het gewenst dat de maximaal toegestane bouwhoogte 15m is, aan de kant van de Boschdijk. Dit als ruimtelijke ondersteuning van de entree naar het bedrijventerrein en als markering van de zichtlocatie. De hoogte van de overige bedrijven is afhankelijk van het gekozen ontwikkelingsmodel, maar in ieder geval niet lager dan 10,0m. Ook hiervoor geldt een marge van 10%.

De uitstraling van de bebouwing dient aan de kant van de Boschdijk (zicht op het bedrijventerrein) en aan de kant van de nieuwe, doodlopende ontsluitingsweg (entrees tot bedrijven) hoogwaardig te zijn. De bebouwing mag dus geen achterkanten hebben. Omdat de ingangen tot de bedrijven aan de kant van Boschdijk niet worden toegestaan, is het een bijzondere vormgevingsopgave, de gevels aan de Boschdijk, met de bijbehorende reclame-uitingen, de gewenste, hoogwaardige en representatieve uitstraling te geven. De gedachte hier gaat uit naar een abstracte, gesloten, ingetogen en niet te fijnmazige gevelopbouw, die past in het brede laanprofiel van de Boschdijk. Het voorterrein aan de Boschdijk dient een groene inrichting te krijgen en bij te dragen aan het representatieve karakter van het bedrijf. De gevels aan de kant van de nieuwe ontsluiting kunnen als open, functioneel en toegankelijk beschreven worden en het moet duidelijk zijn, waar de ingangen zijn gesitueerd.

De reclame dient een integraal onderdeel van de architectuur te zijn.

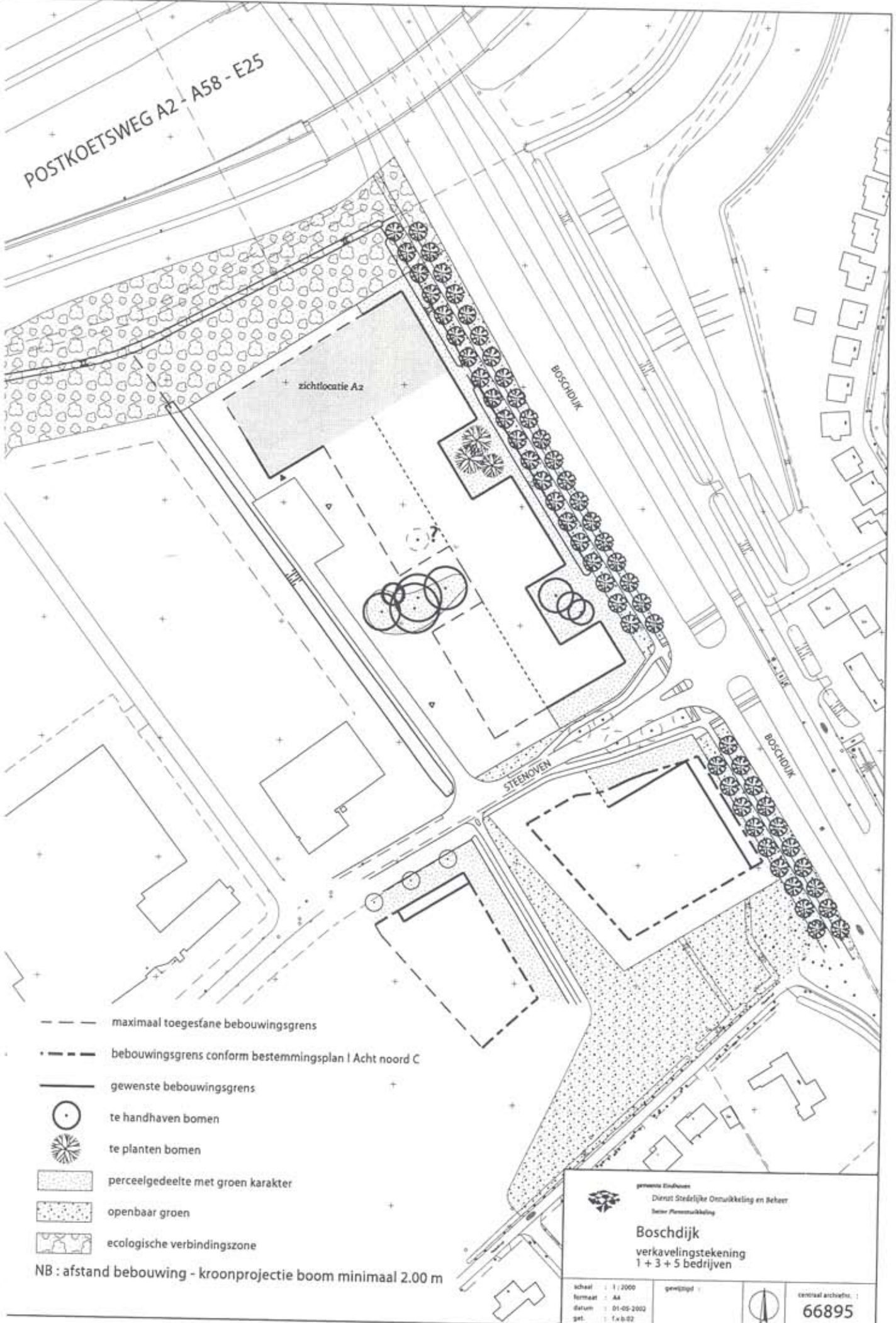
De inpassing van bestaande waardevolle bomen is een "must".

De zichtlocatie (bouwperceel naast eco-zone) dient zo veel mogelijk een maximale toegestane hoogte van 15m te bereiken. Marge van 10% is hier toegestaan. Vanwege de hoge ligging van de rijbaan ten opzichte van het maaiveld van de locatie, is extra aandacht voor een duurzame ontwerp van het dakgedeelte, met zorgvuldige inpassing van de installaties, een vereiste.

Afhankelijk van het definitieve programma zijn drie ruimtelijke modellen ontwikkeld, gebaseerd op 3 of 5 bedrijven. De definitieve bouwhoogte en onderlinge afstanden zijn daarin nog variabel. Die modellen zijn schetsmatig weergegeven in de tekening op pagina 9. In een later stadium zal in overleg met gegadigden worden gekozen voor één van de modellen. Vanaf dat moment geldt het gekozen model als hard uitgangspunt dat dan ook consequent dient te worden uitgewerkt.

Een inrichtingsplan van het bouwperceel dient een onderdeel van het bouwplan te zijn.

POSTKOETSWEG A2 - A58 - E25



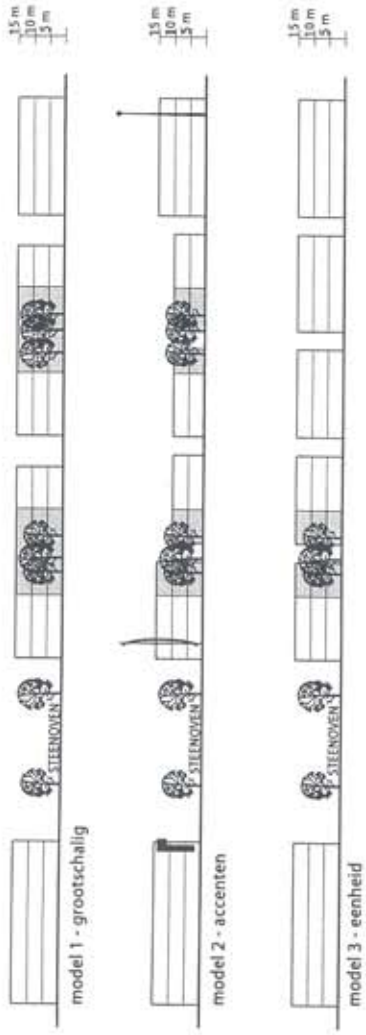
- maximaal toegesane bebouingsgrens
- - - bebouingsgrens conform bestemmingsplan I Acht noord C
- gewenste bebouingsgrens
- te handhaven bomen
- ☼ te planten bomen
- [hatched] perceelgedeelte met groen karakter
- [dotted] openbaar groen
- [wavy] ecologische verbingszone

NB : afstand bebouwing - kroonprojectie boom minimaal 2.00 m

gemeente Eindhoven
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
 Sector Planontwikkeling

Boschdijk
 verkavelingstekening
 1 + 3 + 5 bedrijven

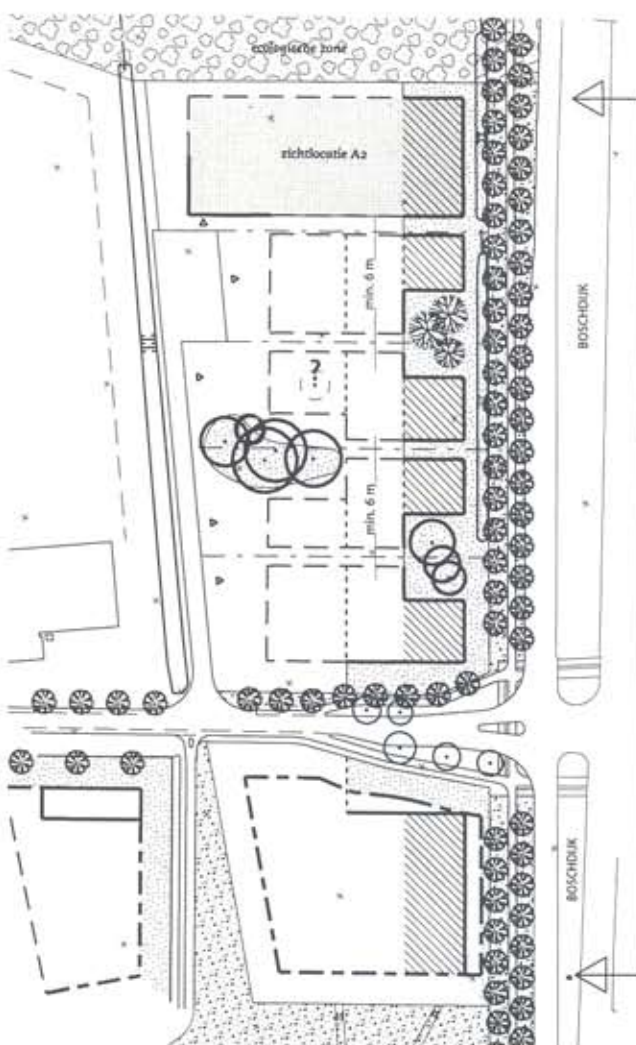
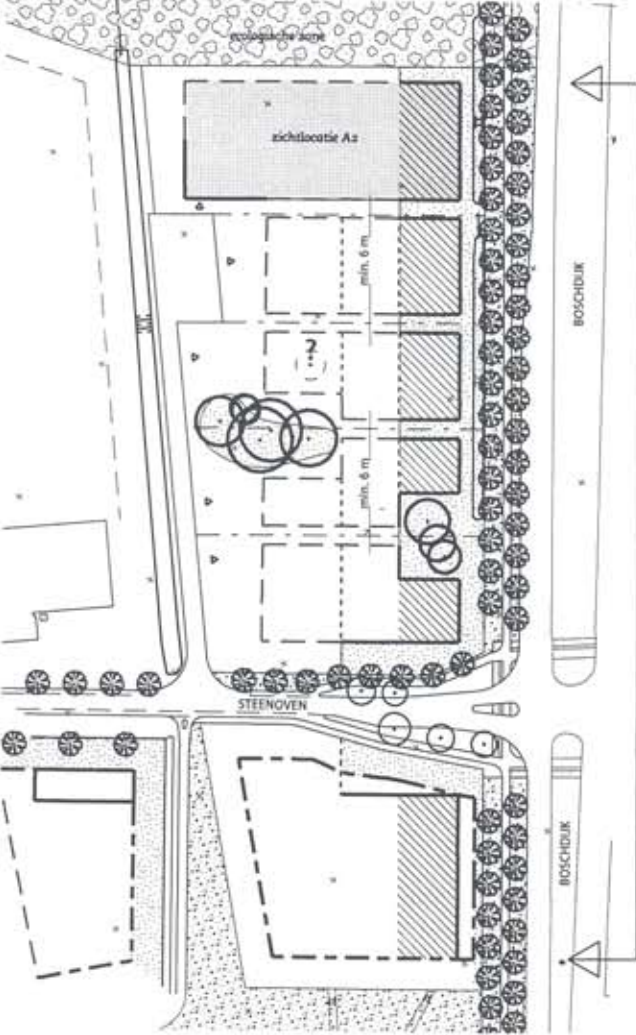
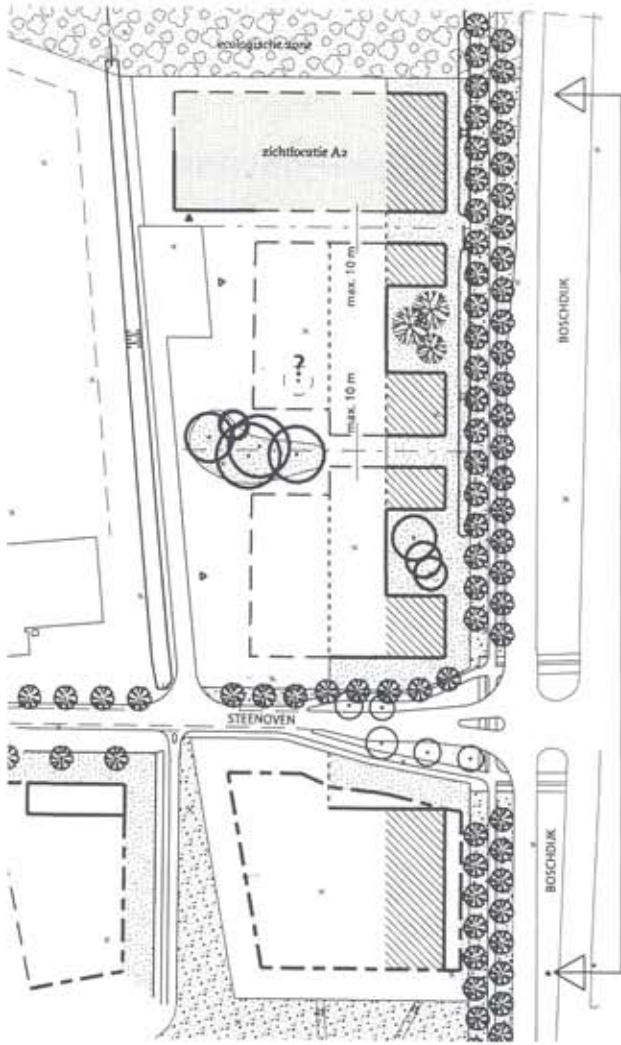
schaal : 1 / 2000	gewijzigd :		centraal archiefnr. : 66895
formaat : A4			
datum : 01-05-2002			
get. : f.v.b.02			



Gevels Boschdijk

bebouwingshoogten zijn indicatief

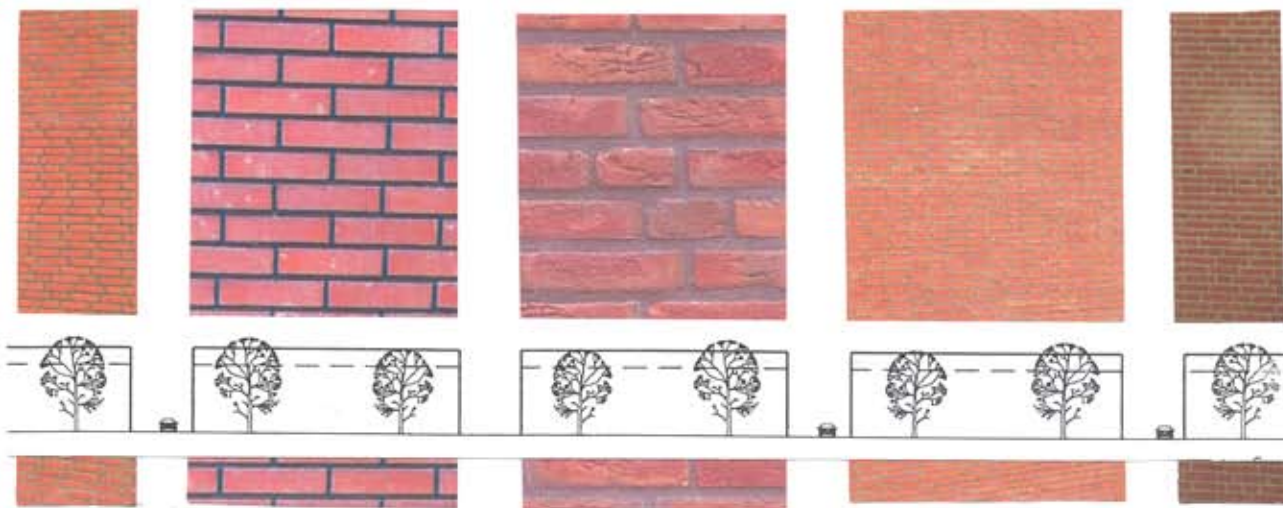
NB.: Gewenste bebouwingshoogten zijn van toepassing op het met een arcering aangegeven gedeelte van het bouwblok



Steenoven – referentiebeelden

- bebouwing ("dozen") in (donker) rode baksteen

strak stramien van bouwmassa's met individuele uitstraling



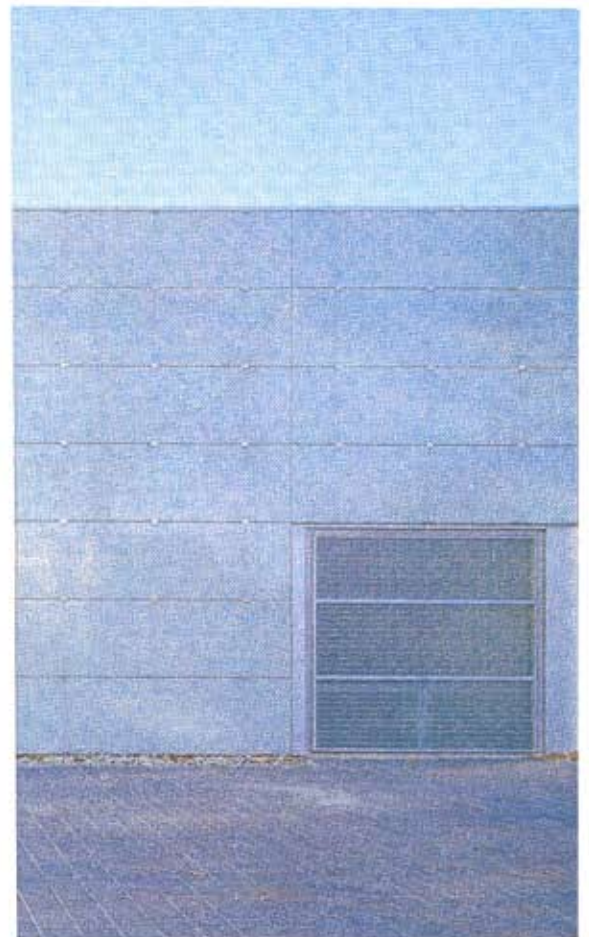
Steenoven – referentiebeelden

- bebouwing (zij – achterkanten in harmonie met hoofdbebouwing)



Boschdijk – referentiebeelden

- bebouwing (gevels aan de Boschdijk)
abstract – gesloten – ingetogen – hoogwaardig

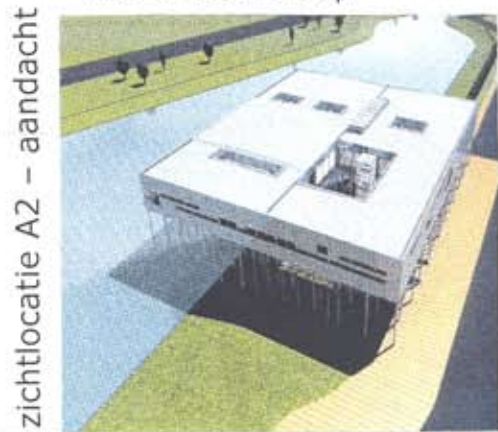


Boschdijk – referentiebeelden

- bebouwing (gevels aan de ontsluitingsweg)
functioneel – open – toegankelijk - representatief



voor dakontwerp



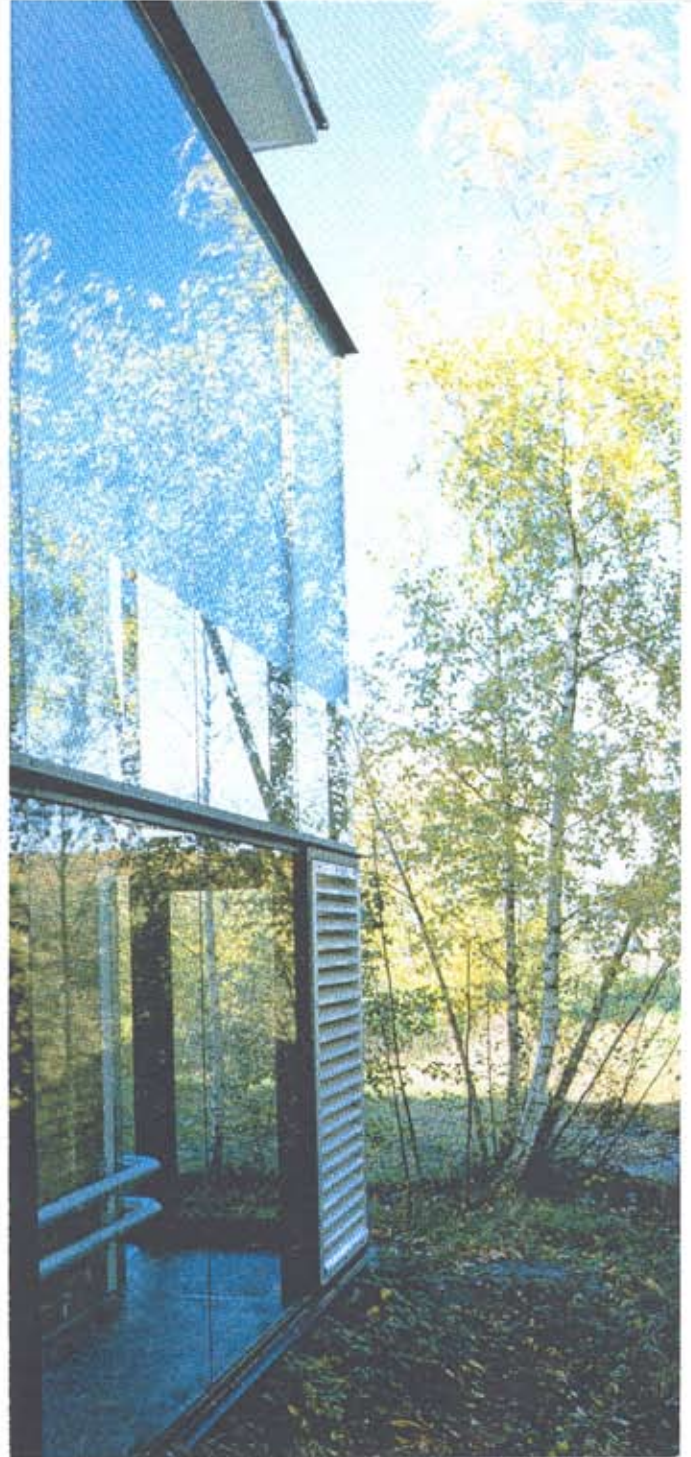
Boschdijk – referentiebeelden

- groen

versterking laanbeplanting

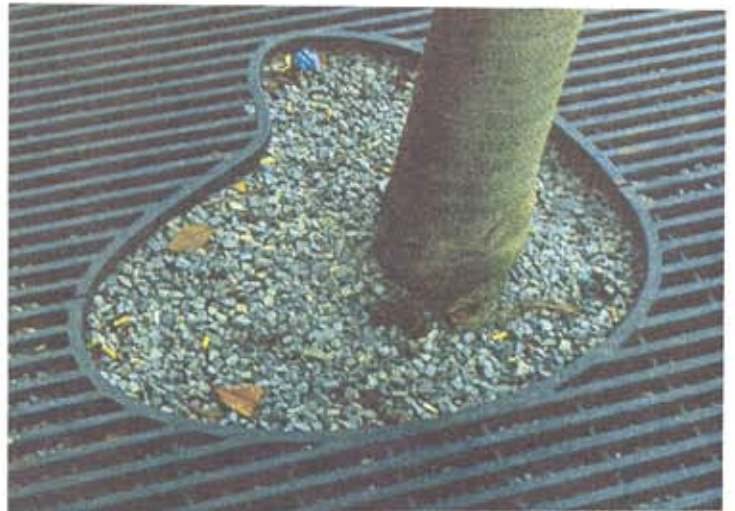


integratie groen - bebouwing



Boschdijk – referentiebeelden

- groen



Reclame

- integratie reclame - architectuur

