

Beeldkwaliteitsplan IVS Zandrijk kanaalzone

Vastgesteld maart 2001

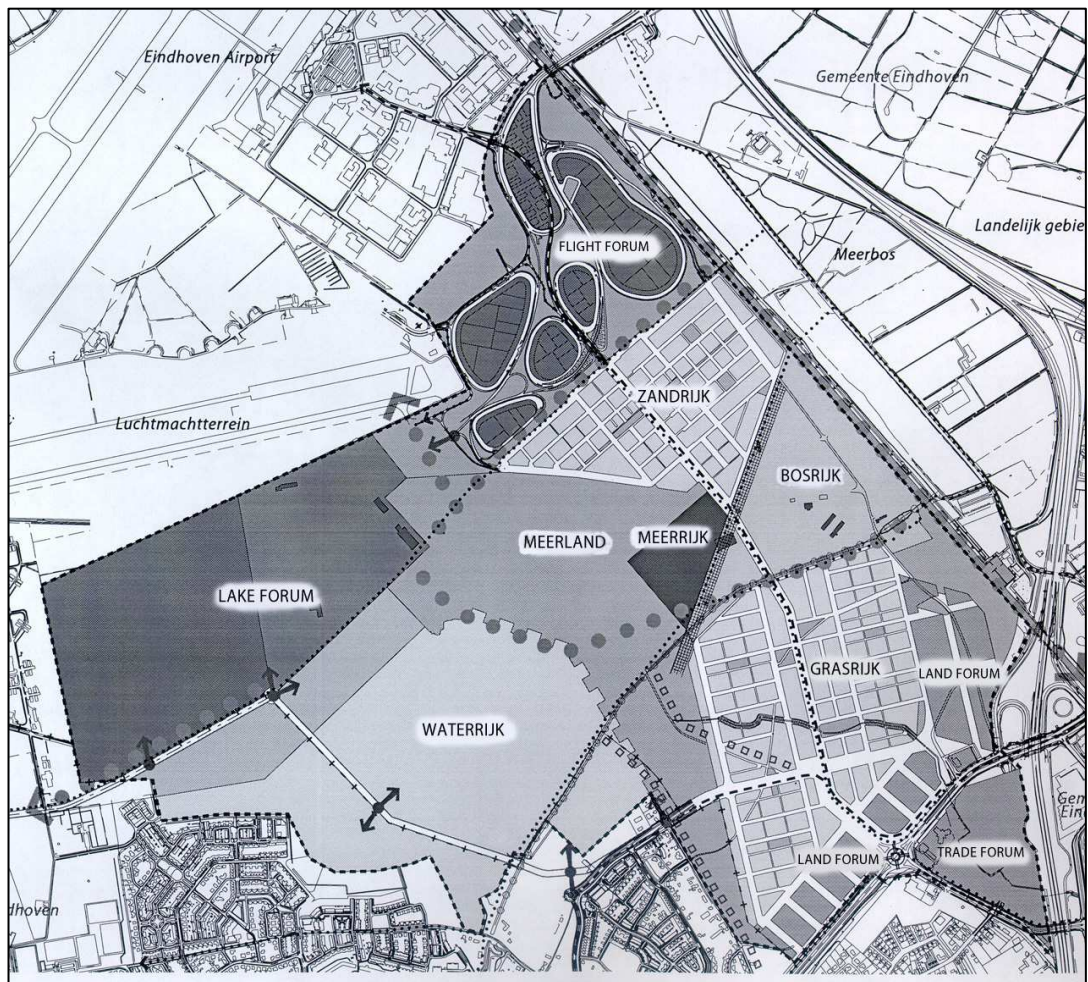
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Sector Planontwikkeling, Afdeling Meerhoven

Maart 2001

1 Inleiding

Meerhoven wordt een stadswijk in het westen van Eindhoven waar bedrijfsterreinen en woongebieden zijn gesitueerd rondom een centrale open ruimte, Meerland. De bedrijfsterreinen en woongebieden worden ontsloten door een ringweg die als hoofdontsluiting dient voor autoverkeer, een hoogwaardig openbaarvervoer lijn (HOV) en een fijnmazig netwerk van fietspaden.

Inspiratiebron voor de invulling van Meerhoven is het Kempisch landschap. Dit landschap kenmerkt zich door afwisseling van bosranden en open ruimtes. Als leidraad voor de inrichting van Meerhoven is daarom gekozen voor het thema bossfeer. De inrichting van de openbare ruimte in Meerhoven dient aan te sluiten op dit thema.



Masterplan Meerhoven

In het eerst te ontwikkelen woongebied Zandrijk worden ongeveer 1200 woningen gebouwd in een dichtheid van \pm 32 woningen per hectare. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het bouwen van woningen in verschillende woontypologieën en woonmilieus. Eén van de woontypologieën die in Zandrijk voorkomen zijn de individuele vrije sector woningen (IVS). Deze woningen worden door particulieren gebouwd op kavels die door de gemeente Eindhoven worden uitgegeven. In tegenstelling tot de collectieve woningbouw is de beeldkwaliteit van de individuele vrije sector woningen moeilijk te sturen. Daarom is voor deze groep woningen een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is om naast bebouwingsvoorschriften uit het uitwerkingsplan Zandrijk een aantal aanvullende eisen te stellen aan de vormgeving van de woning. Deze eisen zijn bedoeld om de individuele vrije sector woningen aan te laten sluiten op de gewenste visueel-ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de wijk. Naast bouwplantoetsing op bouwbesluit en bebouwingsvoorschriften wordt bij de welstandtoetsing gebruik gemaakt van dit beeldkwaliteitplan

2 Stedenbouwkundige opzet Zandrijk

Zandrijk ontleent voor een groot gedeelte haar kwaliteiten aan de omliggende deelgebieden en planelementen. Meerland, Bosrijk, Kanaalzone (met het aangrenzende gebied Landelijk Strijp) en de ecozone (nabij Flight Forum) geven Zandrijk een groene beg

renzing. Een ander element dat bepalend is voor de uit de HOV-baan en de langzaam verkeerszone stedenbouwkundige structuur voor Zandrijk is het groene assenkruis. Deze bestaat.

Op een lager schaalniveau bevinden zich in Zandrijk een aantal hoven en een rationeel rasterpatroon van paden en straten. Hierdoor krijgt Zandrijk een abstracte, zakelijke en overzichtelijke inrichting. In dit raster ontstaan vanuit Zandrijk lange zichtlijnen naar de groene randen.

Op drie hoekenpunten van Zandrijk wordt ruimte gereserveerd voor woontorens waarvan de hoogte varieert van 12 tot 15 bouwlagen. Zandrijk wordt, als het ware, opgespannen tussen deze hoge accenten. Overige woonbebouwing in Zandrijk bestaat overwegend uit 2 à 3 bouwlagen.

De vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van gebouwen en inrichting openbare ruimte in Zandrijk dienen bij te dragen aan de bossfeer. In Meerhoven is gekozen voor architectuur, waarbij samenhang tussen gebouwen onderling en gebouwen in de openbare ruimte bijzondere aandacht krijgt. Er is gekozen voor een ingetogen en tijdloze architectuur.



Stedenbouwkundig plan Zandrijk

3 IVS kavels kanaalzone

Aan de kanaalzone is plaats voor 20 individuele vrije sector kavels (zie stedenbouwkundig plan). De woningen op de kavels zijn georiënteerd op de insteken vanaf Zandschuit. Deze insteken zorgen voor een voortzetting van de stedenbouwkundige structuur waarbij zichtlijnen vanuit Zandrijk naar de groene randen ontstaan.

De IVS kavels worden aan de westzijde begrensd door de Zandschuit en aan de oostzijde door de kanaalzone. Zandschuit heeft een ontsluitende functie voor Zandrijk en heeft een ruime en groene inrichting (profiel bestaat uit 2 rijstroken en een vrij liggend fietspad).

De kanaalzone heeft naast een ecologische functie ook een recreatieve functie in de vorm van wandelpaden en waterrecreatie. Ter plaatse van Zandrijk wordt de beplanting in de ecologische verbindingszone zoveel mogelijk in het plan opgenomen. Er wordt gestreefd naar een afwisseling van dichte begroeiing met doorkijken naar het Beatrixkanaal.

Het bebouwingstype aan het Beatrixkanaal is gekozen voor bungalowwoningen waardoor vanuit de wijk de bossen van Landelijk Gebied Strijp duidelijk waarneembaar blijven. De uit te geven kavels variëren van $\pm 430 \text{ m}^2$ tot $\pm 1000 \text{ m}^2$.



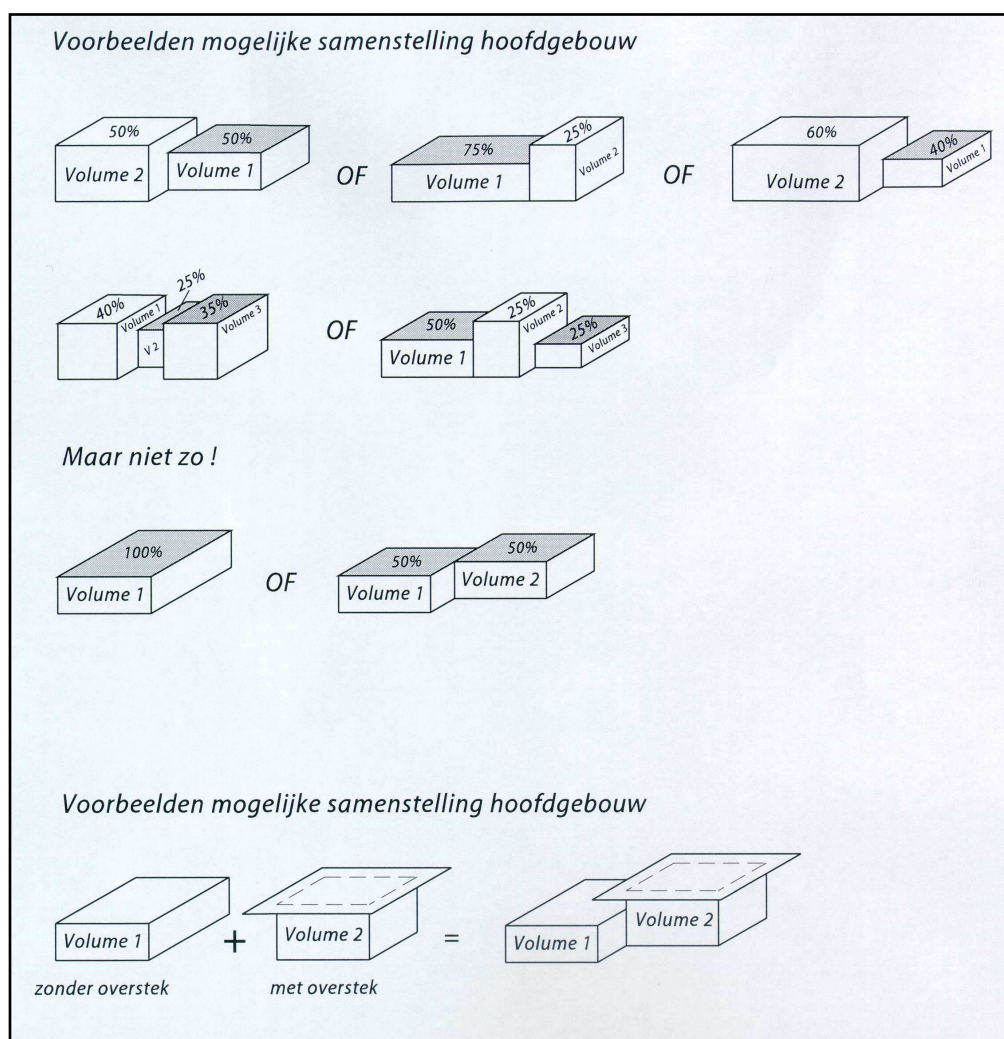
Stedenbouwkundig plan kanaalzone

4 Vormgeving bungalowwoningen

Naast bebouwingsregels uit het uitwerkingsplan worden de volgende vormgevingsregels gesteld aan de bungalowwoningen.

Eisen t.a.v. hoofdgebouw en dakvorm

- ◆ Hoofdgebouw dient opgebouwd te zijn uit minimaal twee duidelijk herkenbare orthogonale volumes (Dit ter voorkoming van het uitsmeren van de totale mogelijke woninginhoud over de gehele kavel in één volume);
- ◆ 25 tot 50% van het bebouwingsoppervlak dient gerealiseerd te worden met een hoogteverschil van 75cm;
- ◆ Dakvorm van de bungalow woningen is plat dak;
- ◆ Een boeiboord is niet toegestaan behalve als het dak wordt uitgevoerd met een overstek;
- ◆ Een combinatie van een volume met overstek en een volume zonder overstek is mogelijk. Dit versterkt het onderscheid tussen de afzonderlijke volumes.



Toevoegingen aan het hoofdgebouw

- ◆ Toevoegingen aan de volumes dienen ondergeschikt te zijn aan het totale beeld van de bungalowwoningen;
- ◆ Daarnaast dienen toevoegingen net als het hoofdgebouw een orthogonale vorm te krijgen.

Kleur- en materiaalgebruik

- ◆ De gevels van de bungalows dienen voornamelijk worden uitgevoerd in baksteen, stucwerk of glas. Het gebruik van andere materialen is toegestaan. Deze dienen wel van ondergeschikte betekenis te zijn;
- ◆ De overheersende kleurstelling voor de bungalows zijn donkere en/of lichte kleuren (antraciet, donkerrood, wit of grijs).
- ◆ Een combinatie van materialen en kleuren voor de verschillende volumes is toegestaan. Bijvoorbeeld: één volume wordt in een donker kleurige baksteen uitgevoerd terwijl het andere volume wit gekeimd wordt. Door te variëren met de hoogte, dakrand, materiaal en kleur ontstaat er duidelijke onderscheid tussen de verschillende volumes van het hoofdgebouw.

Overgang privé-openbaar

Om het thema “wonen in een bossfeer” voelbaar te maken op elke plek in Zandrijk dienen overgangen tussen privé-terrein en openbaar gebied een groen karakter te krijgen. De overgangen privé-terrein/openbaargebied aan de zijde van Zandschuit en Zandoever worden door de gemeente op openbaar gebied aangeplant (een strook van 75cm naast de perceelsgrens). Dit om het groene karakter aan de Zandschuit en Zandoever in de toekomst te garanderen.

Op de volgende bladzijden staan referentiebeelden van bungalowwoningen en erfafscheidingen.