

Beeldkwaliteit Esp



SOB / DI

Briefnr.: 00.0000018...

Datum: 24-2-00...

INHOUD

Beeldkwaliteitsplan ESP

Adviesnota Beeldkwaliteitsplan ESP

Handleiding situering gebouwen

Beeldreferenties Esp

Beeldkwaliteitsplan ESP

Introductie

Het beeldkwaliteitsplan ESP is als volgt opgebouwd. Allereerst is de status van het beeldkwaliteitsplan omschreven en voor wie het is bedoeld. Daarna wordt beknopt ingegaan op de ambitie waarmee de gemeente Eindhoven deze opgave heeft aangepakt, en tot welke uitgangspunten dit heeft geleid om het gebied te ontwikkelen als een bedrijventerrein. Vervolgens zijn deze uitgangspunten gespecificeerd in de gewenste beeldkwaliteit die de gemeente voor ogen staat.

Status van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is richtlijn voor alle partijen die bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn betrokken. Het dient als handleiding voor de initiatiefnemers en als toetsingskader voor de dienst BBV en DSO, en voor de Welstandscommissie.

Ambitie van de opgave

Het toekomstige bedrijventerrein ESP is gelegen aan de entree van de stad aan de John F. Kennedylaan en de Eindhovenseweg, op de overgang tussen de stad en het omringende landschap. Het is een **waardevol gebied met cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden**. Om deze waarden in de toekomst niet verloren te laten gaan, is besloten deze waarden te gebruiken voor het realiseren van een kwalitatief bijzonder bedrijventerrein. Dit is gedaan door de bestaande kwaliteiten van het landschap als onderlegger te gebruiken voor het ontwerp. De oorspronkelijke landschappelijke compartimentering van het gebied, een aantal belangrijke groenelementen en het op een nieuwe manier gebruik maken van dit gebied als bedrijventerrein heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten om de verandering van dit gebied in een **hoogwaardig ruimtelijk en milieutechnisch verantwoord bedrijventerrein** daadwerkelijk mogelijk te maken.

Uitgangspunten voor het ontwerp

Deze bepalen het krachtenveld waarbinnen de inrichting van het bedrijventerrein plaatsvindt.

- 1) De **structuur van het bestaande landschap vormt de grondslag voor de inrichting** van het bedrijventerrein.

De ontsluitingsstructuur volgt voor een groot deel de oorspronkelijke compartimentering door eikenlaantjes en houtwallen. Doorsnijding is zoveel mogelijk vermeden, waardoor een ontsluitingsstructuur van één centrale en drie nevenlussen is ontstaan. Het beeld dat hierdoor ontstaat, is een aantal door wegen begrensde bedrijvenlokaties in een landelijke omgeving. Een aantal buiten de lussen gesitueerde kavels heeft een aparte vorm en/of heeft een extra groen karakter. Het bijzondere karakter van deze kavels dient ook in de gebouwen en, voor

zover dit mogelijk is, in een groenere inrichting van de kavel tot uitdrukking te worden gebracht. Centraal in het gebied is een groene plek met erfbeplanting van de voormalige hoeve "Hurk" ingepast. Deze krijgt de functie van een klein parkje waar het plezierig vertoeven is tijdens de lunchpauze. De bebouwing en de inrichting van de aangrenzende kavel(s) dient een positieve bijdrage te vormen aan de beleving van het parkje.

- 2) **Bijzondere oplossingen met betrekking tot de ecologie van het terrein vormen de basis voor een milieutechnisch verantwoorde transformatie van het gebied.**

Bestaand groen is zoveel mogelijk ingepast. Waar bomen toch moesten wijken, zijn de bomen zoveel mogelijk verplant in plaats van gekapt. Geïsoleerde groen elementen zijn onderling met elkaar verbonden en kortgesloten met de belangrijke ecologische verbindingen ten noorden van het gebied. Het netwerk van sloten speelt een belangrijke rol bij zowel natte ecologische verbindingen als bij de ontwatering van het terrein. Het dakwater wordt direct afgevoerd naar de sloten en overgeslagen naar het water van het Waterschap. Het water dat valt op openbare- en terreinverharding wordt via een zogenaamd smart drain system gescheiden in vuil en relatief schoon water, en respectievelijk afgevoerd naar het riool en de sloten.

- 3) **De onderlinge afstemming van groen, openbare ruimte en gebouwen is gericht op het maken van een samenhangend eindbeeld.**

De gebouwen staan los van elkaar in het groen op de gevelrooilijn d.i. de 3-meterlijn, in het geval van een tussenkavel, en op het snijpunt van beide gevelrooilijnen in het geval van een hoekkavel. Voor elk gebouw ligt tot aan de voorgevel een 3-meter brede groenstrook, die collectief zal worden ingericht. Het effect van deze opstelling van de gebouwen in het groen dient versterkt te worden door het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de straat te laten plaatsvinden. Het bezoekers parkeren aan de voorkant blijft echter mogelijk.

Specificatie van de gewenste beeldkwaliteit

De uitgangspunten vormen de basis voor het plan, maar nog geen garantie voor een goede en duurzame kwaliteit. Om de gewenste samenhang in de inrichting en bebouwing van het terrein te waarborgen zijn de uitgangspunten gespecificeerd en toegespitst op de onderdelen Groen, Verkaveling, Parkeren, Openbare ruimte, Gebouwen, Transformatorhuisjes, Gasregelstation en Reclame. Belangrijk hierbij is dat deze specificatie voldoende ruimte biedt om een balans te vinden tussen het doel om een samenhangend eindbeeld te willen maken en de individuele wensen en verlangens van elke ondernemer om zich door middel van het gebouw juist te willen onderscheiden van de andere bedrijven.

1) Groen

Een belangrijk ontwerpthema in het groenplan is het **contrast tussen natuurlijk en cultureel groen**. Het natuurlijke groen is geconcentreerd in het raamwerk van de oorspronkelijke beplanting van het gebied. Dit raamwerk wordt versterkt met nieuwe aanplant van inheems groen. Het raamwerk zal daarbij gaan bestaan uit volledig gesloten (bomen met hoge heesters) en transparante delen (bomen met braam). De ruimte binnen het natuurlijke raamwerk zal worden ingevuld met cultureel groen. **De bedrijfsgebouwen staan als het ware op een tapijt van gazon**, waarin plantvakken zijn uitgespaard. De 3-meter strook, aangevuld met 'restruimte' in de 7-meter strook moet dit beeld oproepen. Een gazonstrook

langs de trottoirband zal dit beeld versterken. De plantvakken dienen te worden ingevuld met laagblijvende heesters (maximaal manshoog) met hoge sierwaarde. Gedacht wordt aan een combinatie van wintergroene, besdragende en bloeiende heesters. De groenstrook wordt zo min mogelijk onderbroken door inritten. Voor een zo goed mogelijk resultaat wordt aanbevolen het onderhoud van de groenstrook als onderdeel van een te voeren parkmanagement door één bedrijf te laten verrichten. De groene inrichting van de kavels direct grenzend aan het centrale groenelement zou moeten worden afgestemd op de groene inrichting van dit centrale groenelement.

Om het effect van gebouwen die in het groen staan niet onnodig te verstoren wordt aangeraden geen erfafscheidingen tussen kavel en straat / trottoir te plaatsen. De beveiliging van de kavels kan rondom (maximaal aan 3 zijden) door middel van hekken gebeuren tot de 10-meter lijn (d.i. voorkant grote doos) of tot de 3-meter lijn (d.i. voorkant kleine doos). Een erfafscheiding die op de 3-meter lijn wordt gezet dient een bijdrage te vormen aan het groene karakter van het bedrijventerrein. **Ideaal zou zijn helemaal geen hekken te plaatsen.** Mede omdat er geen buitenopslag op het kavel is toegestaan kan dit de aanleiding zijn om te kiezen voor een gebouwbeveiliging in plaats van een kavelbeveiliging.

2) Verkaveling

Op het bedrijventerrein is naar gelang de ligging van de kavels een onderscheid gemaakt in verschillende categorieën kavels, te weten de **standaard-, de zicht-, en de bijzondere locatie**. Per categorie gelden specifieke spelregels voor wat betreft de situering van een gebouw op een kavel: voor de standaardlocaties gelden de standaardregels, voor de zichtlocaties gelden de standaardregels plus een extra spelregel voor de kleine doos, en voor de bijzondere locaties geldt dat er om stedenbouwkundige redenen gemotiveerd afgeweken mag worden van de standaardregels, bijvoorbeeld omdat het vrijstaande gebouw rondom een bijzondere en hoogwaardige architectonische kwaliteit uitstraalt.

3) Parkeren

Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de straat onttrokken. In de groenzone wordt niet geparkeerd. Het parkeren voor bezoekers is mogelijk in de 7-meter strook en is direct gekoppeld aan de in- en uitrit van het kavel. De inrichting van deze 7-meter strook dient bij te dragen aan het representatieve karakter van het bedrijf. Een soortgelijke groene inrichting als in de 3-meter strook heeft sterk de voorkeur, omdat dit het beeld van gebouwen in het groen benadrukt.

4) Openbare ruimte

Het wegdek van de straten zal bestaan uit zwart asfalt, dat van het fietspad uit rood asfalt. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte dient te beantwoorden aan de categorie standaard / standaard+ uit het IBOR (integraal beleid openbare ruimte).

5) Gebouwen

In het algemeen bestaat een bedrijf meestal uit een kantoorgebouw en een bedrijfshal. Deze eenvoudige karakterisering vormt het uitgangspunt voor de verschijningsvorm van een bedrijfsgebouw, namelijk **de doos (bedrijfshal en kantoorgebouw) of een combinatie van een grotere doos (de bedrijfshal) en een kleinere doos (het kantoorgebouw)**. De afwisseling in de bedrijfsgebouwen en de individuele herkenbaarheid van een bedrijf wordt mogelijk gemaakt door de kleine(re) doos in elk vrij te kiezen materiaal en kleur anders dan van de grote doos uit te voeren. De onderlinge samenhang wordt bereikt door alle grote dozen van gelijksoortige gevelbeplating te maken met precies dezelfde kleur, en de maatvoering van deze dozen op elkaar af te stemmen.

De grote doos bestaat uit zilverkleurige (RAL 9007) metalen gevelbeplating. De naden van de gevelbeplating lopen verticaal en het geveleppervlak is zo vlak mogelijk (de verhouding vlak-sponning is minimaal 85-maximaal 15). De contour van de doos is regelmatig, dus geen verspringingen in grondvlak of daklijn. De kleine(re) doos bestaat uit elk ander gevelmateriaal anders dan metalen gevelbeplating, dus van hout of beton, van steen of stucwerk of wat dan ook. De gebouwen bestaande uit één doos zijn aan 3 zijden gemaakt van zilverkleurige metalen gevelbeplating RAL 9007, de voorgevel is van elk willekeurig ander materiaal en kleur anders dan de metalen gevelbeplating. De gebouwen staan los van elkaar, maar met een zijgevel op de kavelgrens. De dozen mogen aan de achterkant van het kavel tegen elkaar aangebouwd worden. Voor ondermeer de hoogtematen van de dozen zie het bestemmingsplan p.6/7 en p.25/26.

6) Transformatorhuisjes

De transformatorhuisjes staan met de voorgevel op de 3-meter grens en vormen een **herkenbare serie gebouwtjes** door de toepassing van hetzelfde materiaal, in dezelfde kleur en detaillering. In samenwerking met de NRE is gekozen voor een anthracietkleurige grootformaat MB1betonsteen, een anthraciet gekleurde voeg, en worden alle metalen delen zoals de roosters, de deur en de daktrim gemoffeld in de kleur RAL 7043.

7) Gasregelstation

Het gasregelstation is qua materiaal, kleur en detaillering **identiek aan de transformatorhuisjes**.

8) Reclame

De reclame dient geïntegreerd in het ontwerp opgenomen te zijn en als zodanig **een bijdrage te vormen aan het bijzondere karakter van elk afzonderlijk gebouw**.

Adviesnota Beeldkwaliteitsplan ESP

1 Inleiding

Het bedrijventerrein ESP ligt aan de noordzijde van de stad waar de J.F.Kennedylaan en de Eindhovense weg elkaar kruisen en markeert als zodanig een belangrijke entree van de stad. Tevens is het op dit moment een waardevol gebied met cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden. Dit heeft geleid tot een hoge ambitie met betrekking tot het integreren van deze kwaliteiten in de opzet van dit nieuwe bedrijventerrein. Een belangrijk onderdeel hiervan is de gewenste beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen en de richtlijnen die hiervoor in de vorm van het beeldkwaliteitsplan ESP zijn opgesteld.

2 Probleemstelling

Het bestuurlijk vaststellen van een beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein ESP op grond waarvan een hoogwaardig ruimtelijk en milieutechnisch verantwoord bedrijventerrein daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, waarbij er een evenwichtige afstemming plaatsvindt tussen individuele wensen en collectieve belangen. Dit vastgestelde beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie.

3 Maatschappelijke effecten en het meetpunt voor succes

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt voor de initiatiefnemers inzichtelijk gemaakt hoe zij op basis van specificaties met betrekking tot het groen, de verkaveling, het parkeren, de openbare ruimte, de gebouwen en de reclame een gebouw kunnen ontwikkelen dat past in het stedenbouwkundige plan en het daarbij behorende hoge ambitienivo.

4 Wijze van aanpak / oplossingsrichting

De ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein ESP volgt voor een groot deel de oorspronkelijke compartimentering door eikenlaantjes en houtwallen door middel van straten in de vorm van lussen. Doorsnijding van deze compartimentering is zoveel mogelijk vermeden. Het beeld dat wordt nagestreefd is een aantal door deze lussen begrensde bedrijvenlocaties in een landelijke setting. Een aantal kavels buiten deze lussen hebben een aparte vorm en/of een extra groen karakter. Deze bijzondere kenmerken dienen ook in de gebouwen en in de groene inrichting van deze

zogenoemde bijzondere kavels tot uitdrukking te komen. Voor de zichtkavels aan de Kennedylaan en de Eindhovense weg geldt dat ook hier extra kwaliteit wordt gevraagd voor de gebouwen.

Bestaand groen is zoveel mogelijk ingepast. Dit heeft geleid tot het handhaven van nagenoeg alle bomen in het gebied, waar bomen toch moesten wijken worden deze zoveel mogelijk verplant. Geïsoleerde groene elementen zijn onderling met elkaar verbonden en kortgesloten met de belangrijke ecologische verbindingen ten noorden van dit gebied. Het netwerk van sloten speelt een belangrijke rol bij zowel natte ecologische verbindingen als bij de ontwatering van het terrein. Een smart drain system wordt toegepast.

De gebouwen staan los van elkaar in het groen op de gevelrooilijn die 3 meter vanaf de kavelgrens ligt. Deze 3-meter zone is een groenzone die collectief zal worden ingericht en onderhouden. Het effect van gebouwen in het groen wordt versterkt door het parkeren zoveel mogelijk vanaf de straat uit het zicht te laten plaatsvinden, het bezoekersparkeren aan de voorkant blijft mogelijk.

In het beeldkwaliteitsplan zijn specificaties opgenomen met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit en er is een handleiding opgesteld met betrekking tot de mogelijke plaatsing van de gebouwen op de verschillende categorieën kavels, te weten de standaard-, de zicht-, en de bijzondere kavels.

5 Financiële gevolgen en risico's

n.v.t.

6 Overige gevolgen van de aanpak

Dit beeldkwaliteitsplan is een richtlijn voor alle partijen die bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein ESP zijn betrokken. Het dient als handleiding voor de initiatiefnemers en als toetsingskader voor de dienst BBV en DSO, en voor de Welstandscommissie.

7 Resultaten van overleg / inspraak

Het beeldkwaliteitsplan is door de gemeentelijk stedenbouwkundige besproken met de Welstandscommissie en als zodanig instemmend ontvangen op 22 september 1999. Afgesproken is dat alleen die plannen door de Welstandscommissie worden geagendeerd die door de gemeentelijke stedenbouwkundig als passend in het stedenbouwkundig plan zijn aangemerkt op grond van een voorlopig ontwerp.

8 Communicatie

Het beeldkwaliteitsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Daarnaast zal dit beeldkwaliteitsplan door de dienst SOB bij intake-gesprekken worden uitgereikt aan potentiële gegadigden, zodat zij met deze informatie een voorlopig ontwerp kunnen gaan maken.

9 Voorstel

Het beeldkwaliteitsplan ESP plus de handleiding zoals deze zijn bijgevoegd bij dit dossier goed te keuren.

mw mr drs A.F.A.A. Cuijpers
directeur

gal/GF00002846

HANDLEIDING SITUERING GEBOUWEN

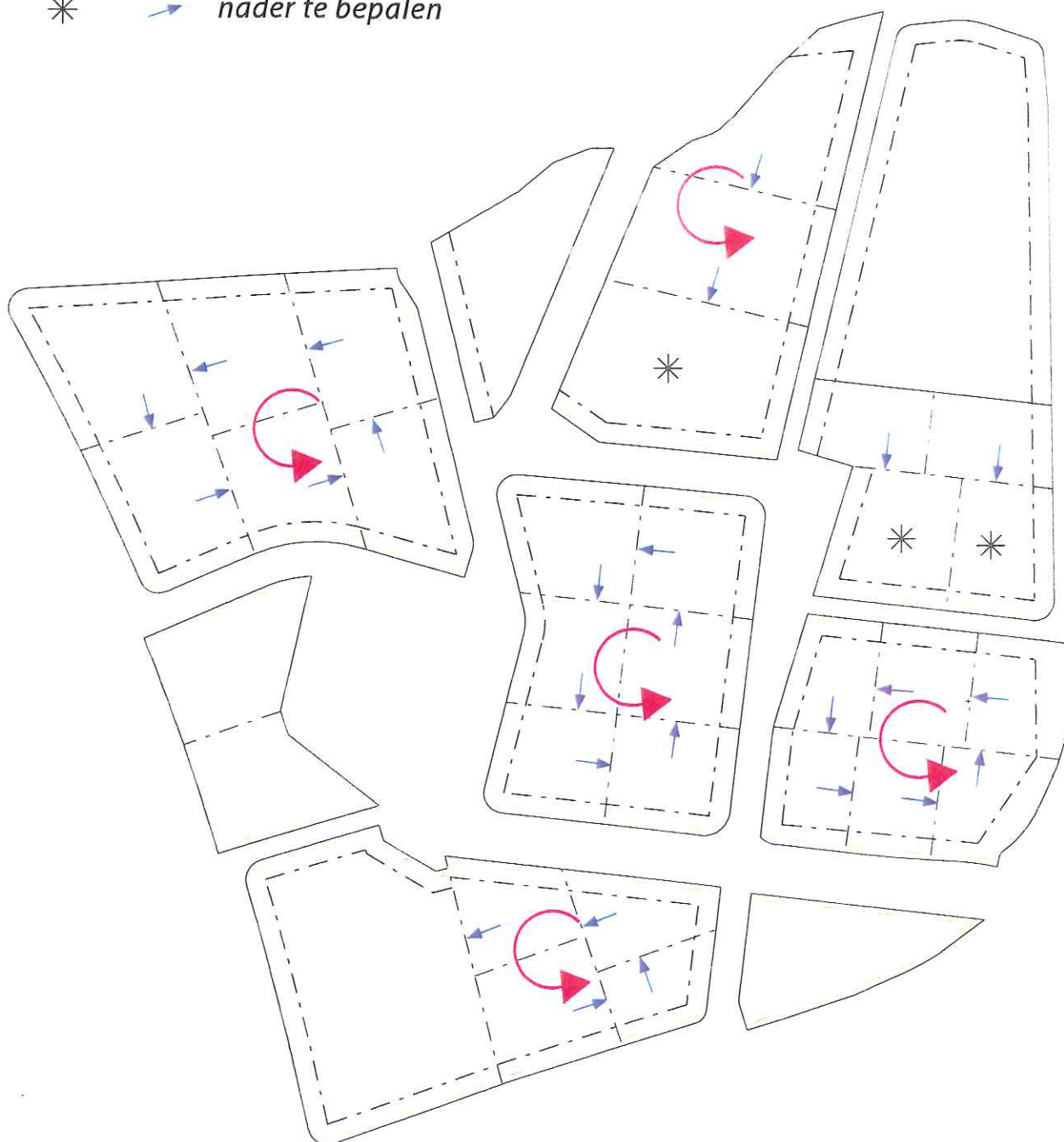
SPELREGELS

 Bouwen vanaf deze kavelgrens

 Indicatieve kavelverdeling

 Richting om  te bepalen

*  nader te bepalen



HANDLEIDING SITUERING GEBOUWEN

SPELREGELS

- Groen in de 3-meterzone aan de straatzijde
- Kantoorgebouw/kleine doos in 7 meterzone
- Bedrijfshal/grote doos eenzijdig of tweezijdig parallel aan de straat plaatsen

- Hoekkavels: $X = \text{minimaal } 11 \text{ dan } Y = 0 \text{ meter}$

$Y = \text{minimaal } 11 \text{ dan } X = 0 \text{ meter}$

(De minimale maat geldt voor parkeren/laden/lossen)

Bouwen vanaf het groene punt

De grote doos staat:

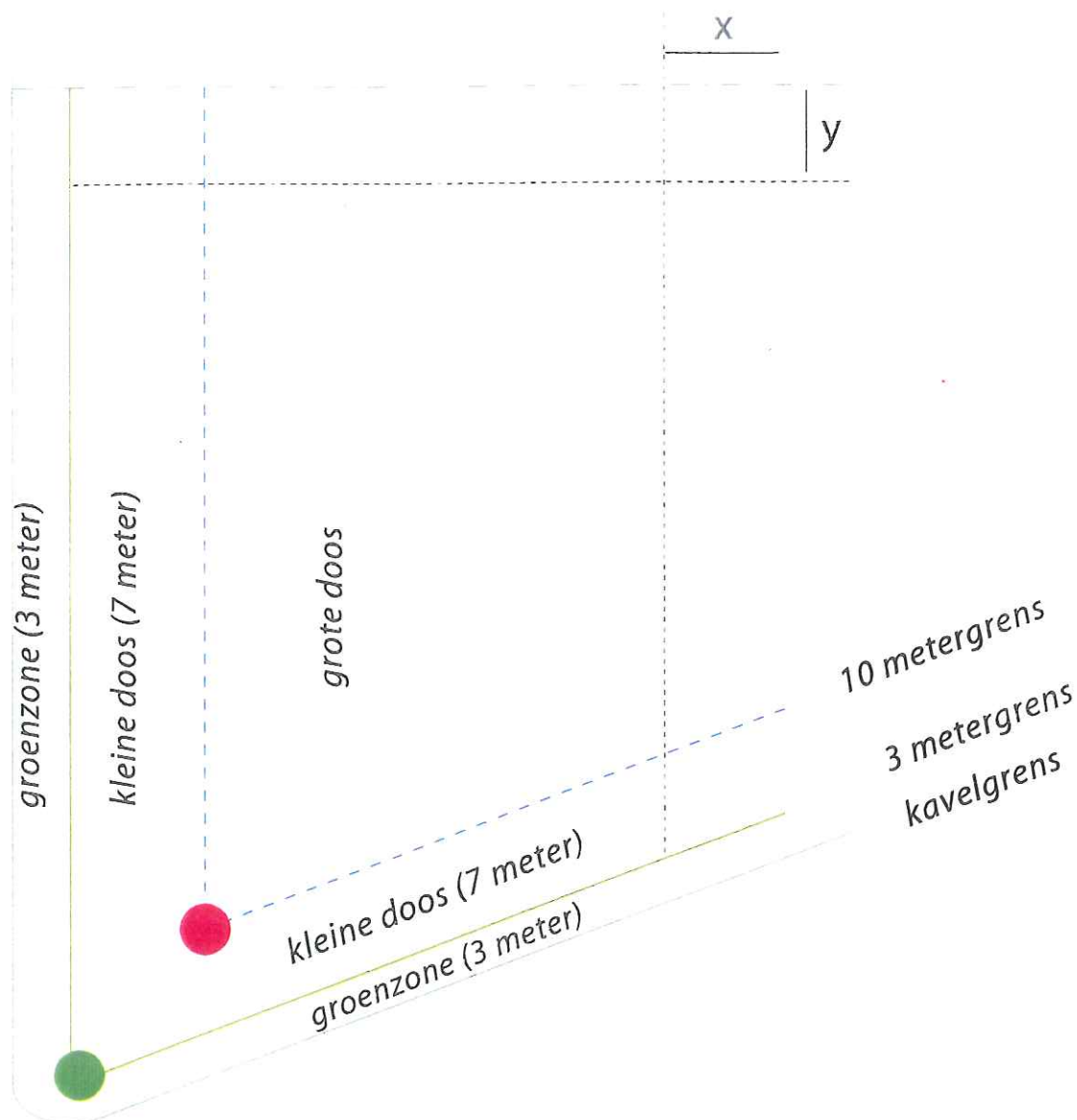
-met 3 hoeken op de 10-metergrens. Voorbeeld: 1

-of met 3 hoeken op de 3-metergrens. Voorbeeld: 4, 3 (boven)

-of met 3 hoeken op de 3- en de 10-metergrens. Voorbeeld: 2

-of met 1 hoek op het rode punt en met 1 hoek 10-metergrens.

Voorbeeld: 3 (onder)



HANDLEIDING SITUERING GEBOUWEN

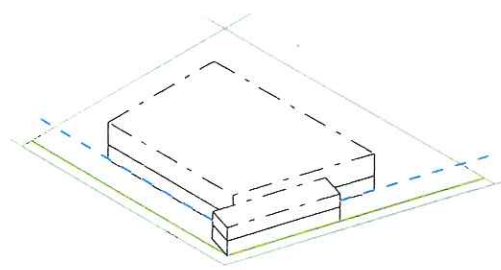
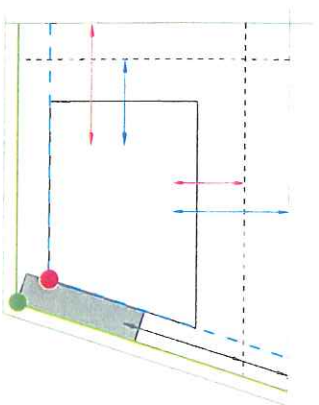
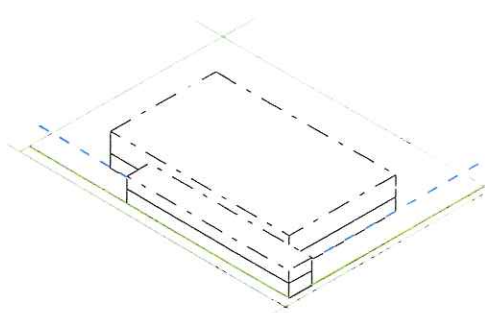
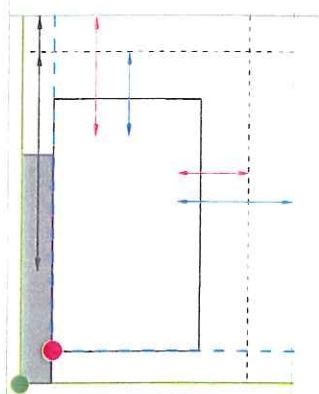
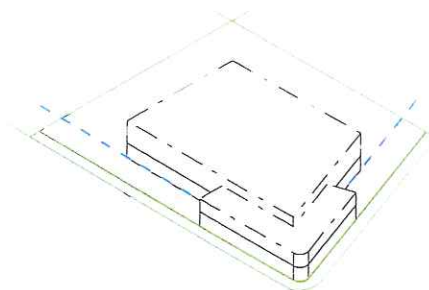
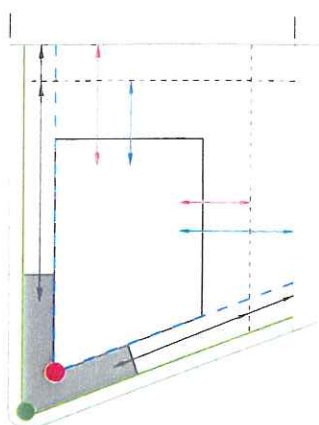
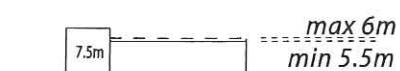
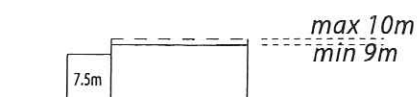
1

VOORBEELDEN

*Kleine doos in 7-meterzone,
1 hoekpunt op het groene punt.*



*Grote doos met 3 hoeken
op 10-metergrens.*



HANDLEIDING SITUERING GEBOUWEN

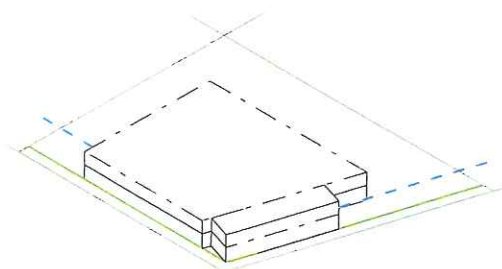
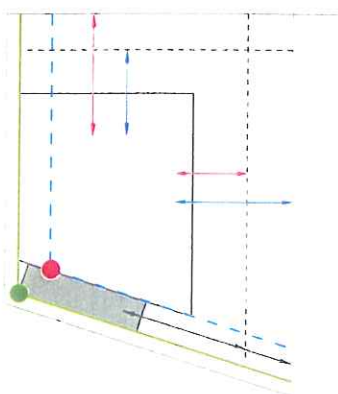
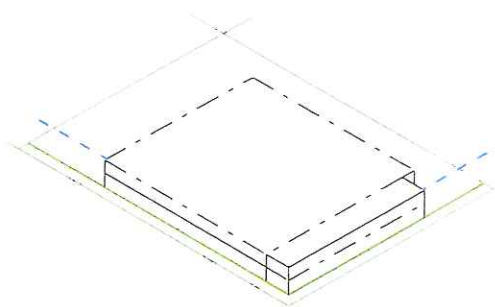
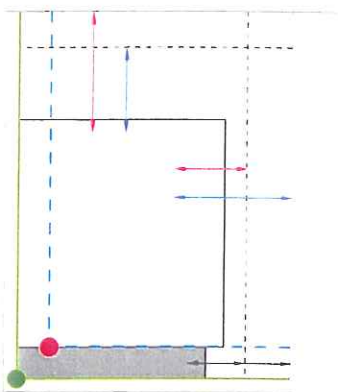
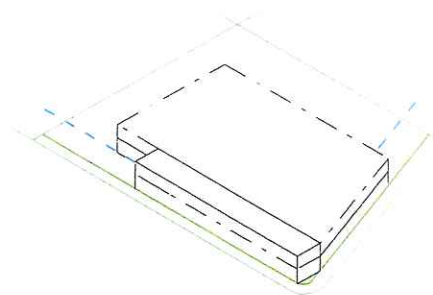
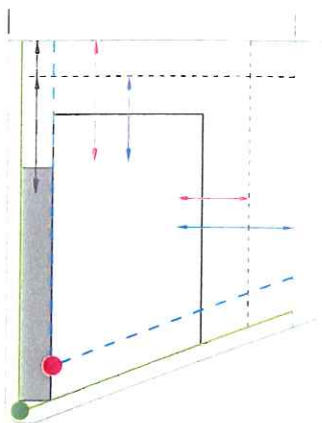
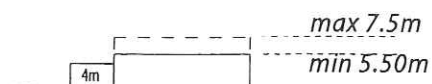
2

VOORBEELDEN

*Kleine doos in 7-meterzone,
1 hoekpunt (bij benadering)
op het groene punt.*

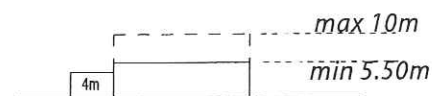


*Grote doos met hoeken
op zowel de 10 metergrens
als op de 3-metergrens.*

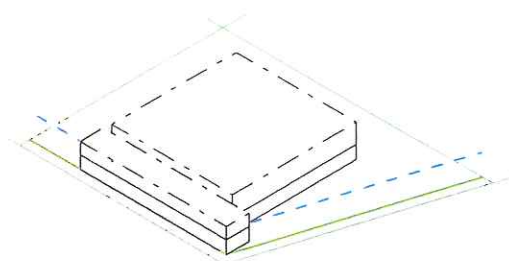
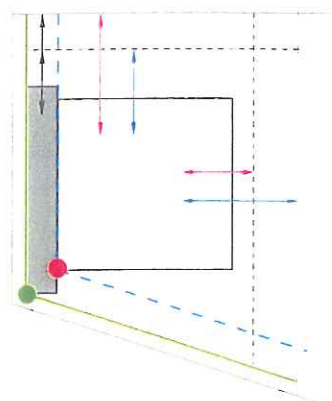
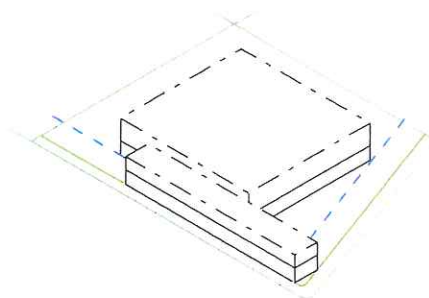
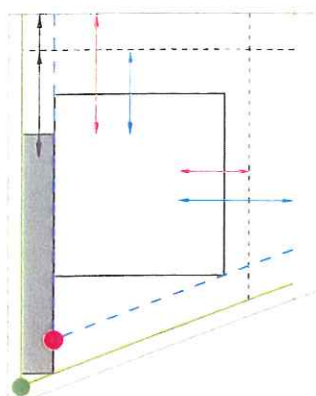
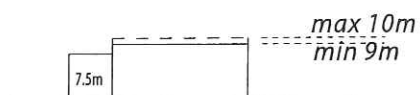


VOORBEELDEN

*Kleine doos in 7-meterzone,
1 hoekpunt (bij benadering)
op het groene punt.*

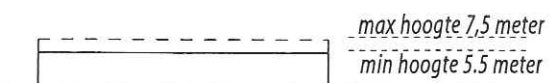


*Grote doos met 3 hoeken op 10-
metergrens of een grote doos met 2
hoeken op 10-metergrens, waarvan
1 hoek het rode punt raakt.*

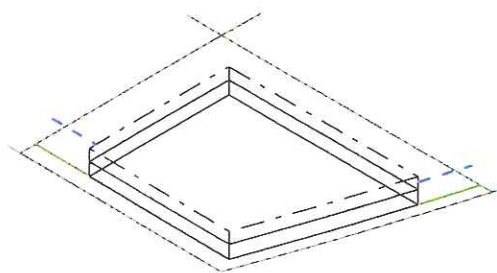
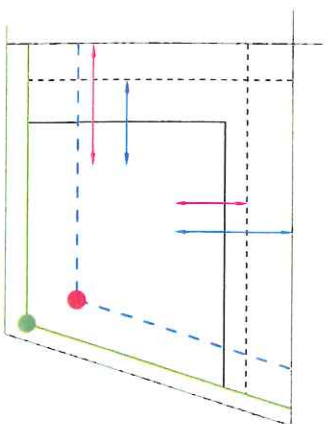
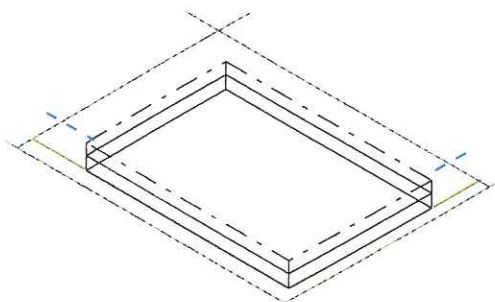
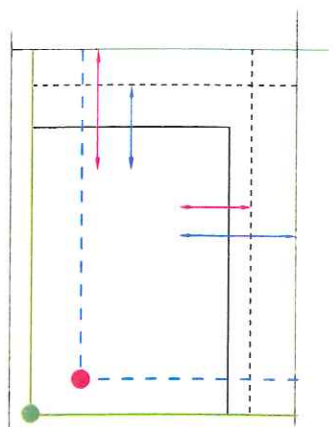
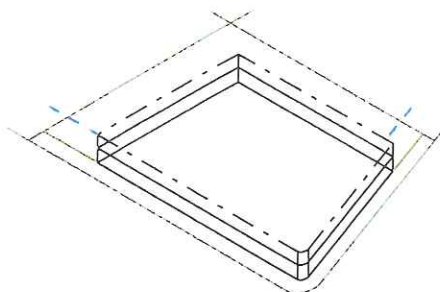
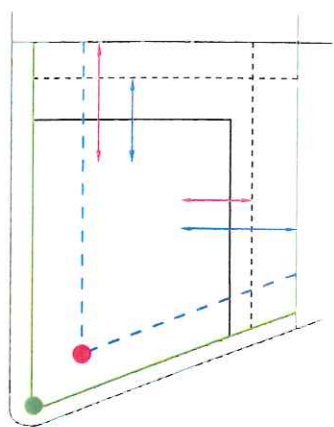


VOORBEELDEN

Geen kleine doos



Grote doos met 3 hoeken op 3-metergrens.

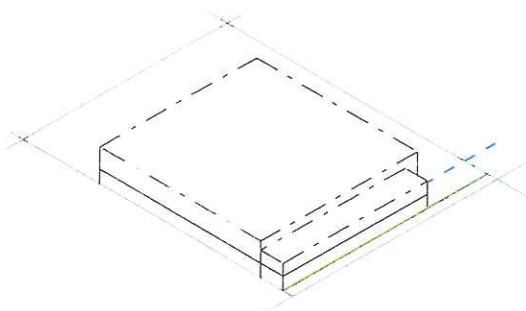
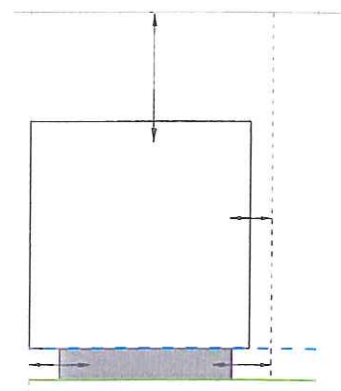
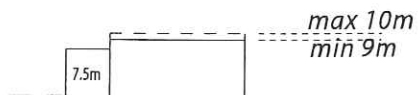


VOORBEELDEN

Kleine doos in 7-meterzone

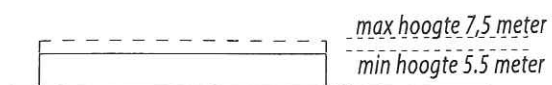


Grote doos met 2 hoeken op 10-metergrens.

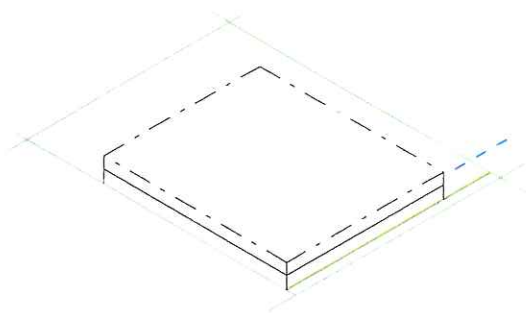
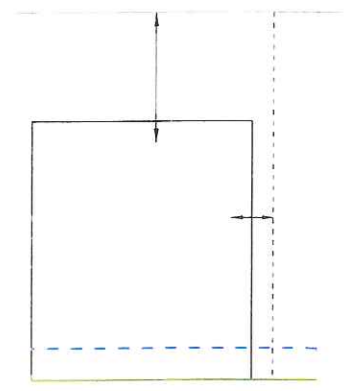


VOORBEELDEN

Geen kleine doos.



*Grote doos met 2 hoeken
op 3-metergrens.*



Beeldreferenties Esp

Inhoud



1. Groen
2. Verkaveling
3. Parkeren
4. Openbare ruimte
5. Gebouwen
6. Transformatorhuisjes
7. Gasregelstation
8. Reclame

Groen

Natuurlijk



Cultuurlijk



Groen

Natuurlijk en cultureel



Groen

Natuurlijk en cultuurlijk groen



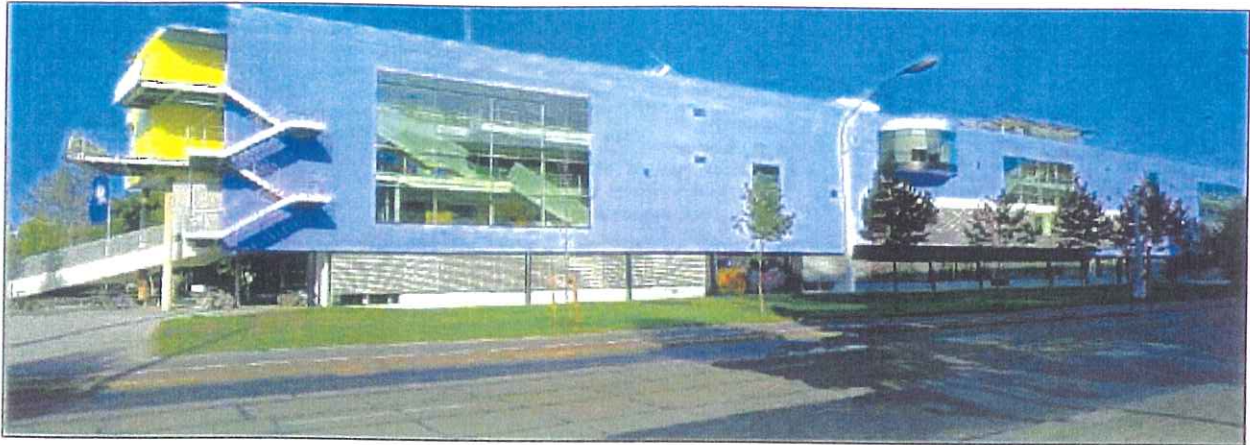
Groen

Tapijt van gazon



Groen

3-meter strook



Groen

3-meter strook



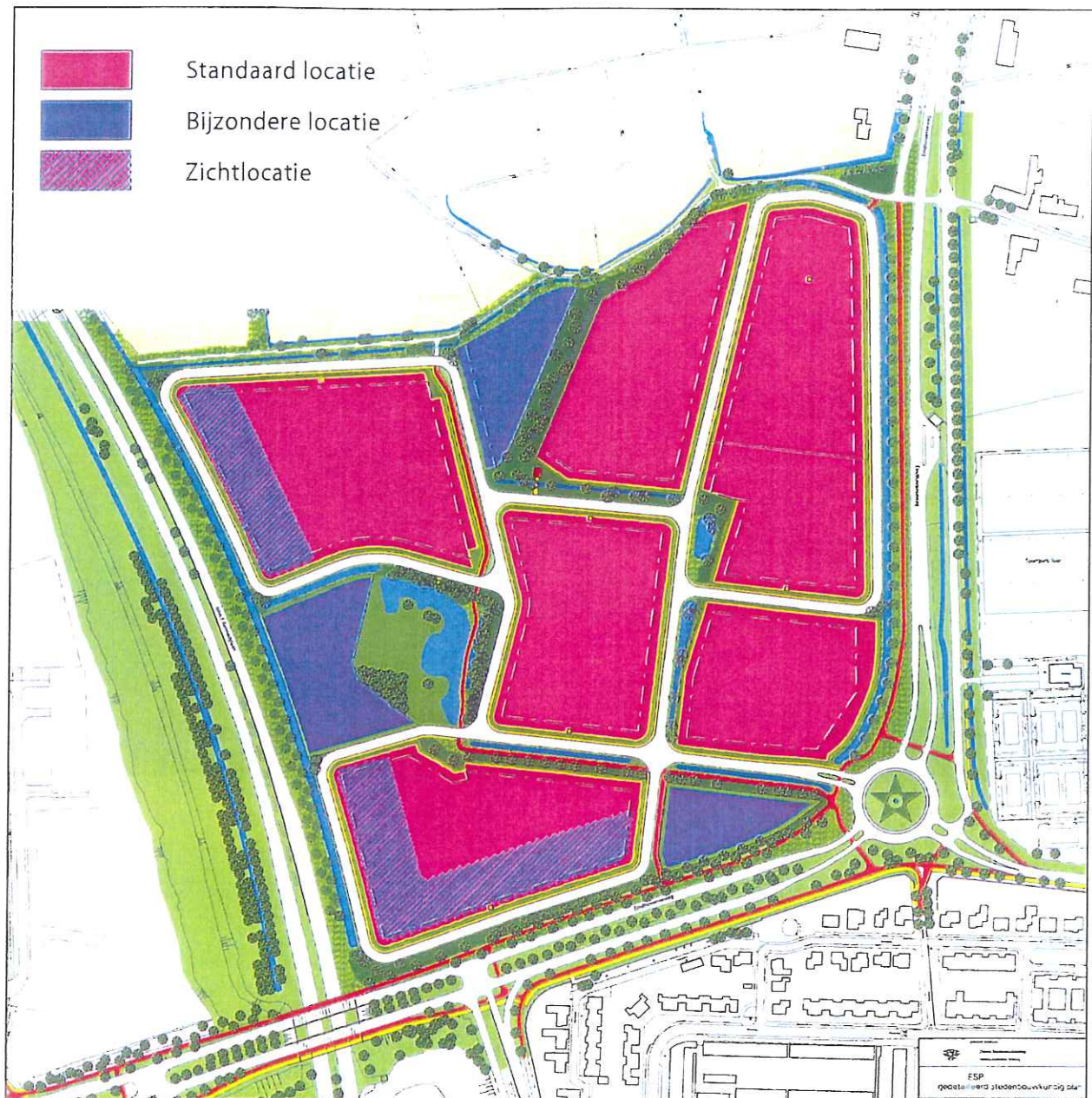
Groen

3-meter strook



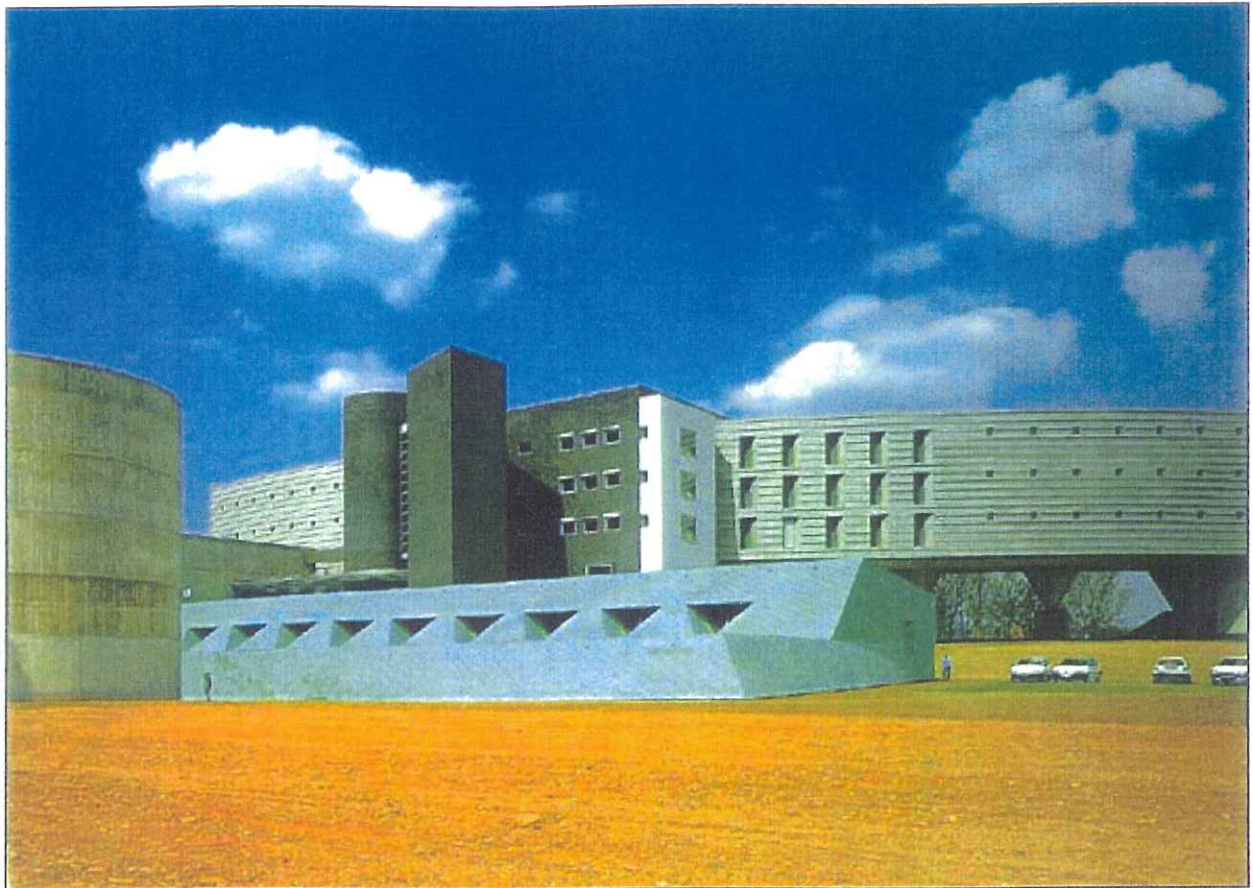
Verkaveling

Kaart



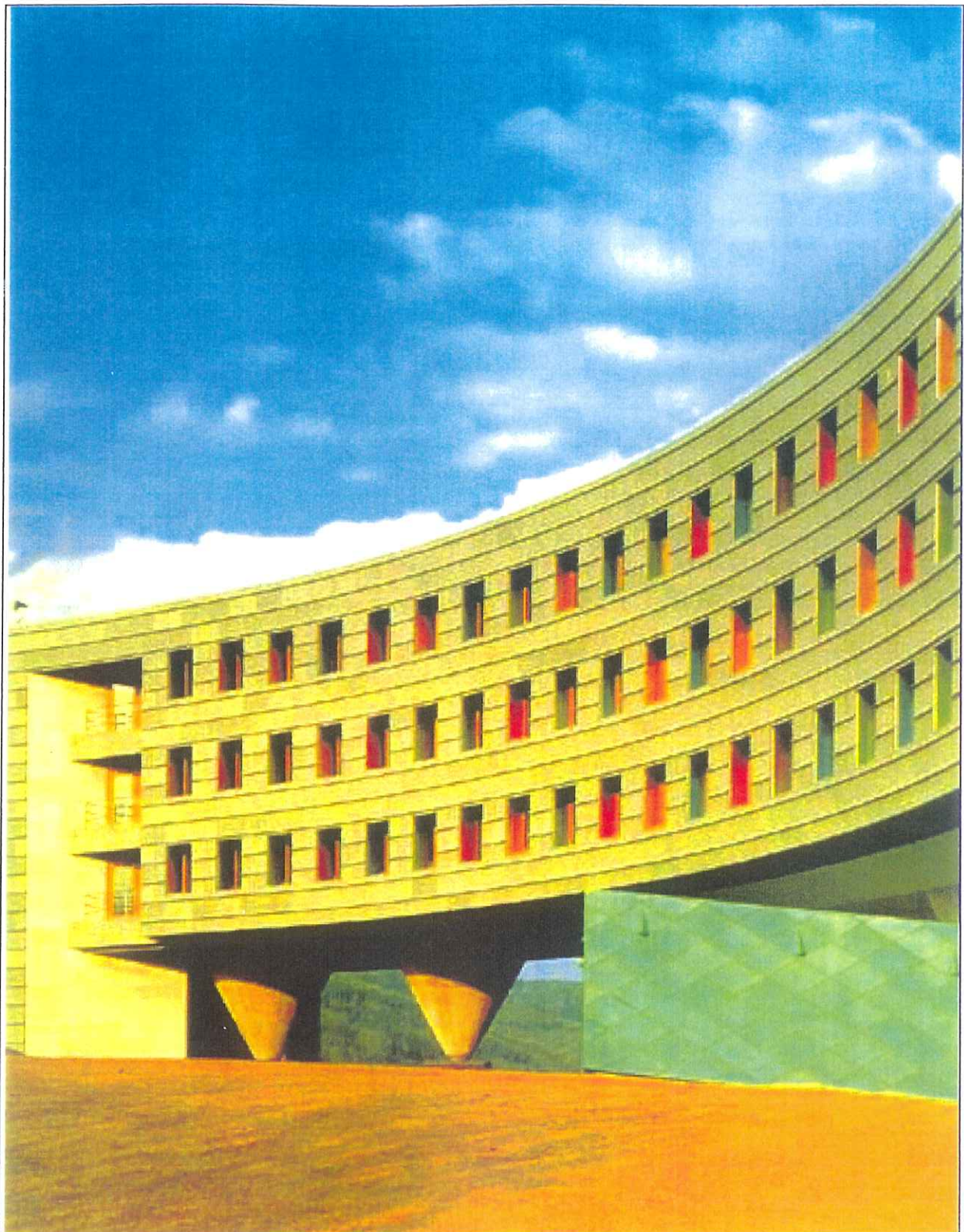
Verkaveling

Bijzondere locatie



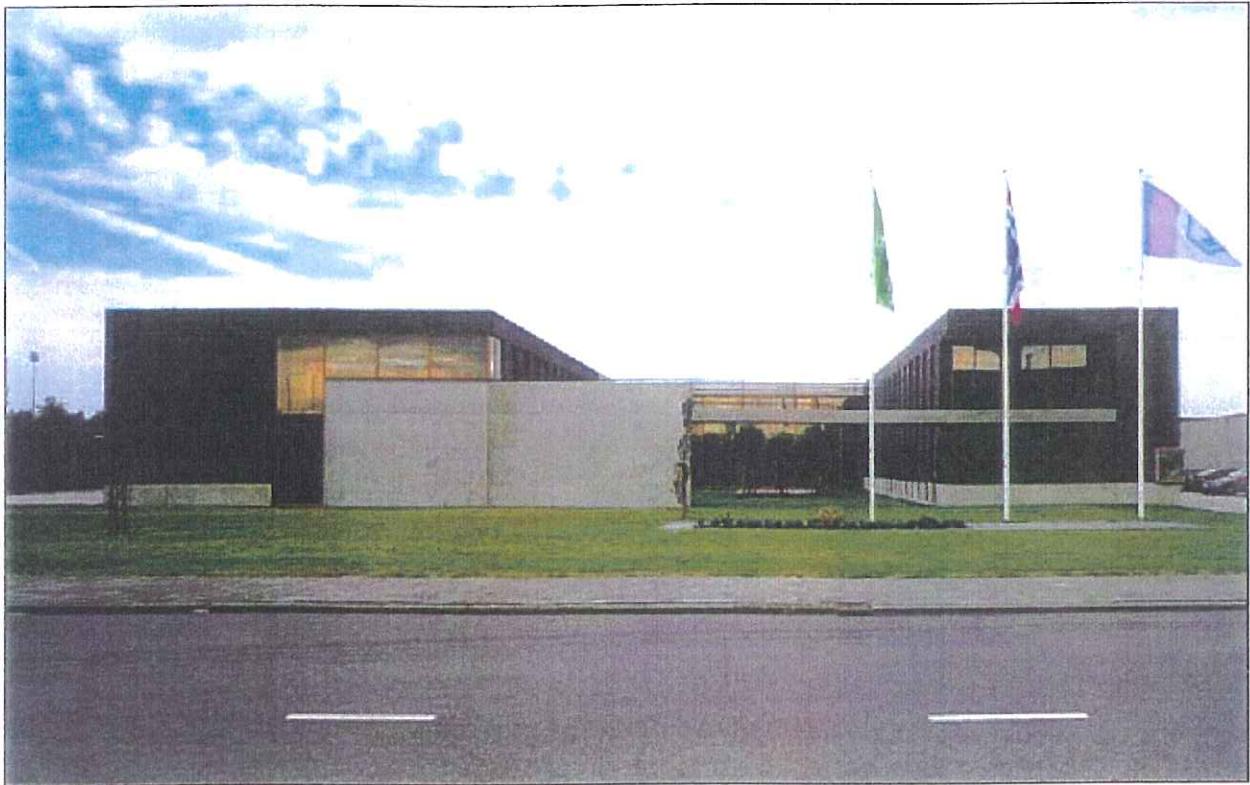
Verkaveling

Bijzondere locatie



Parkeren

Zijdelings parkeren



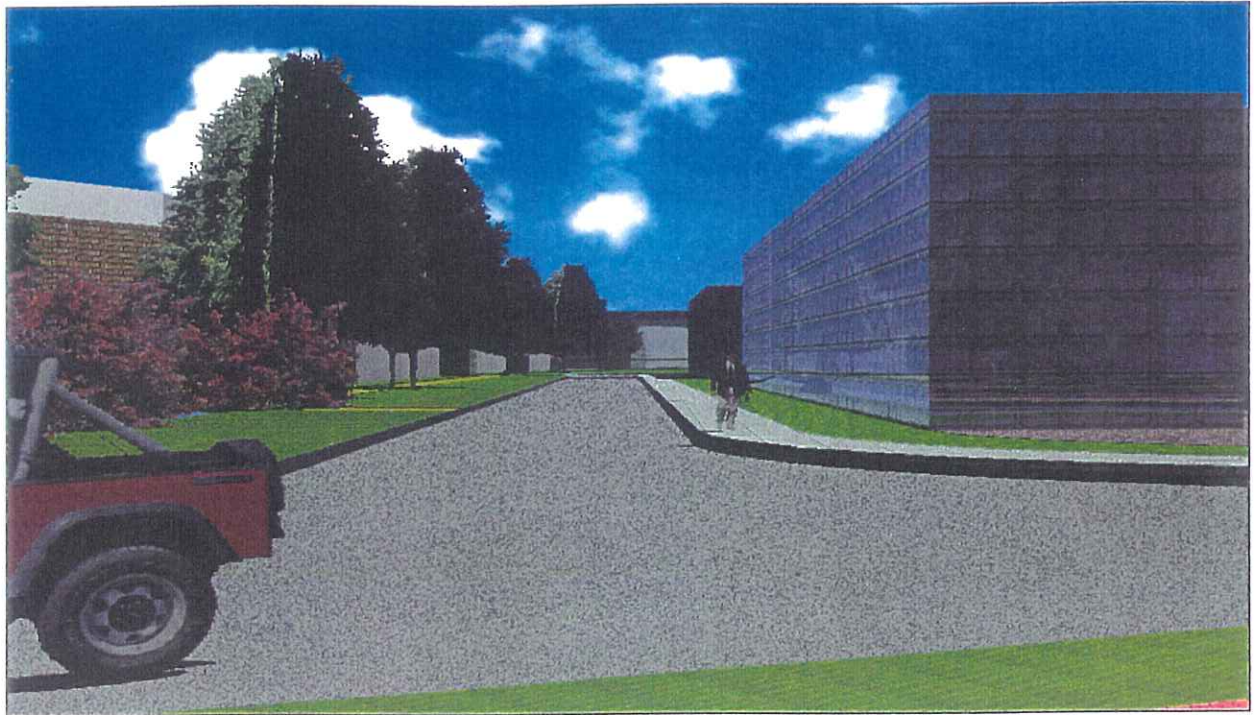
Openbare ruimte

Bestaand groen - nieuwbouw



Openbare ruimte

Gebouwen op een tapijt van groen



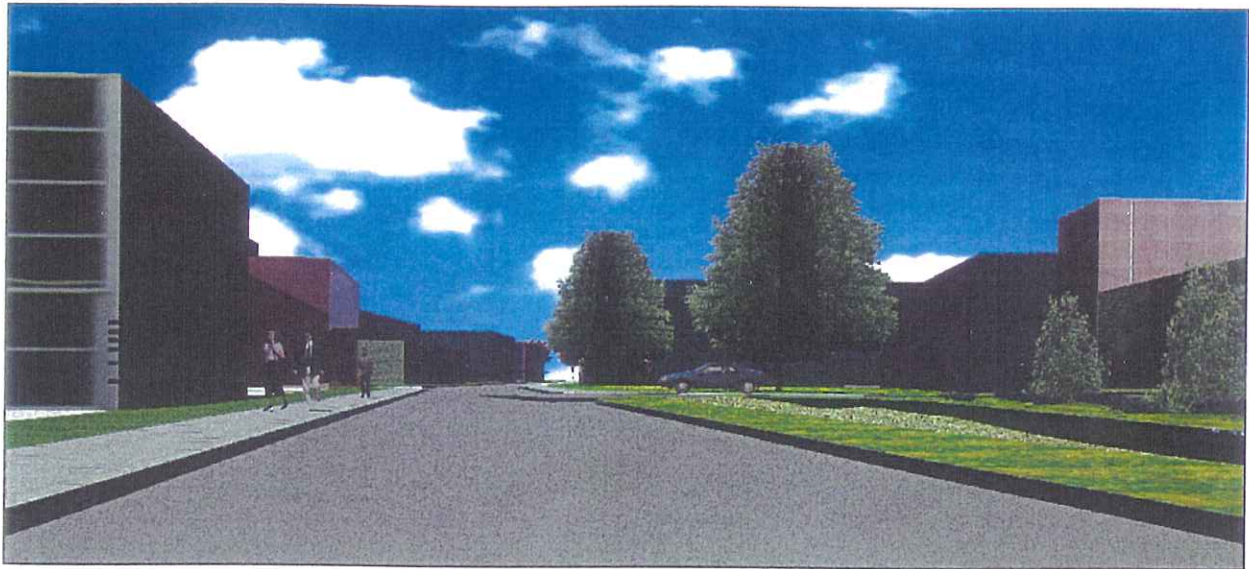
Openbare ruimte

Handhaven en benutten bestaand groen



Openbare ruimte

Straatprofiel



Openbare ruimte

Straatprofiel



Gebouwen

Grote doos



Gebouwen

Grote doos



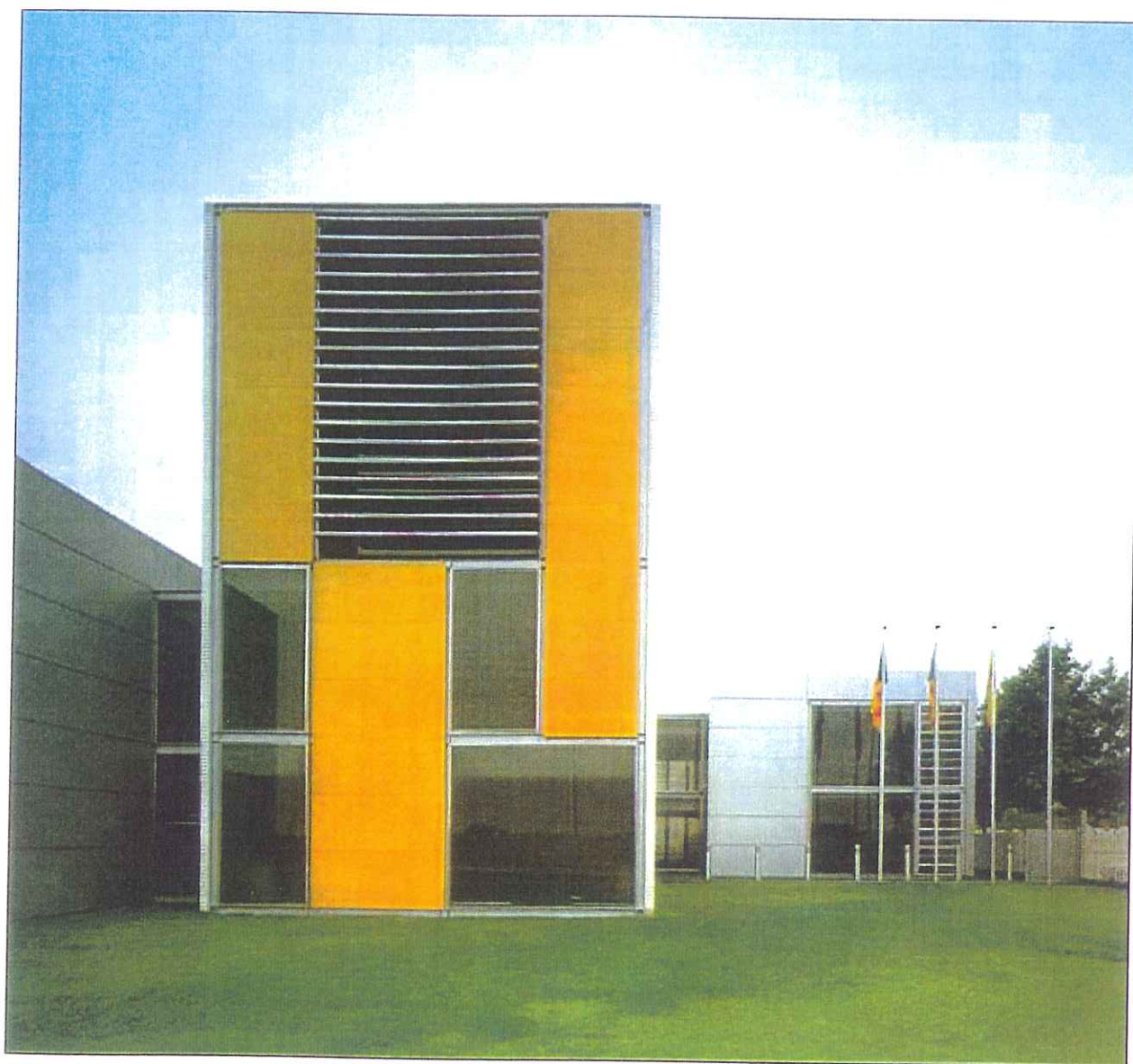
Gebouwen

Grote doos



Gebouwen

Grote doos



Gebouwen

Grote doos



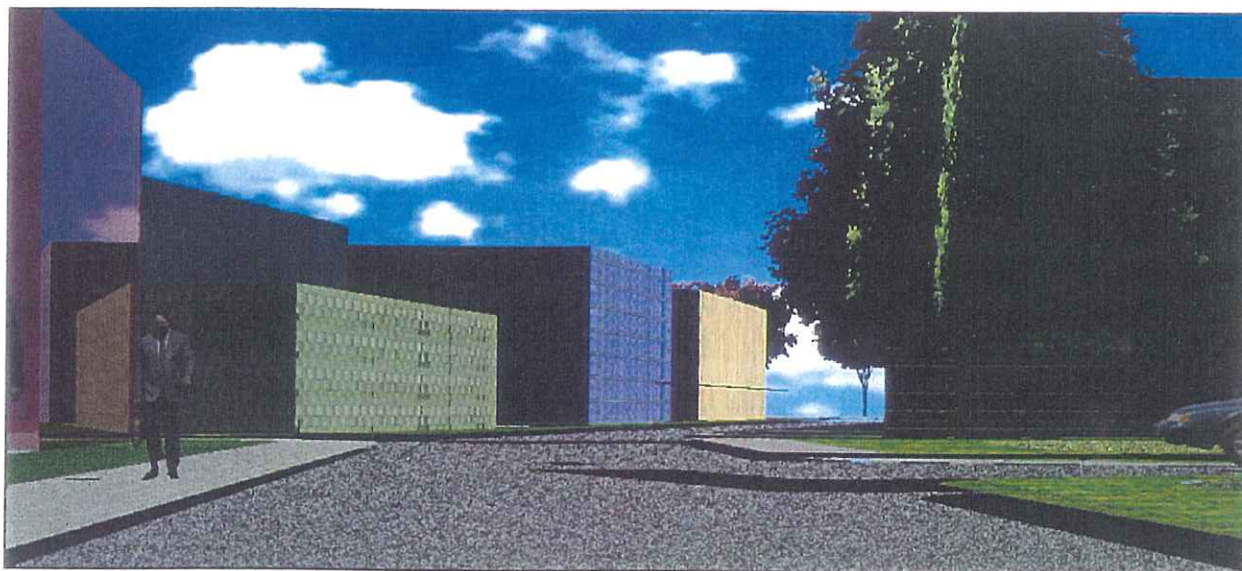
Gebouwen

Grote doos – kleine doos



Gebouwen

Verschillend materiaalgebruik



Reclame

Integreren in ontwerp



Reclame

Integreren in ontwerp

