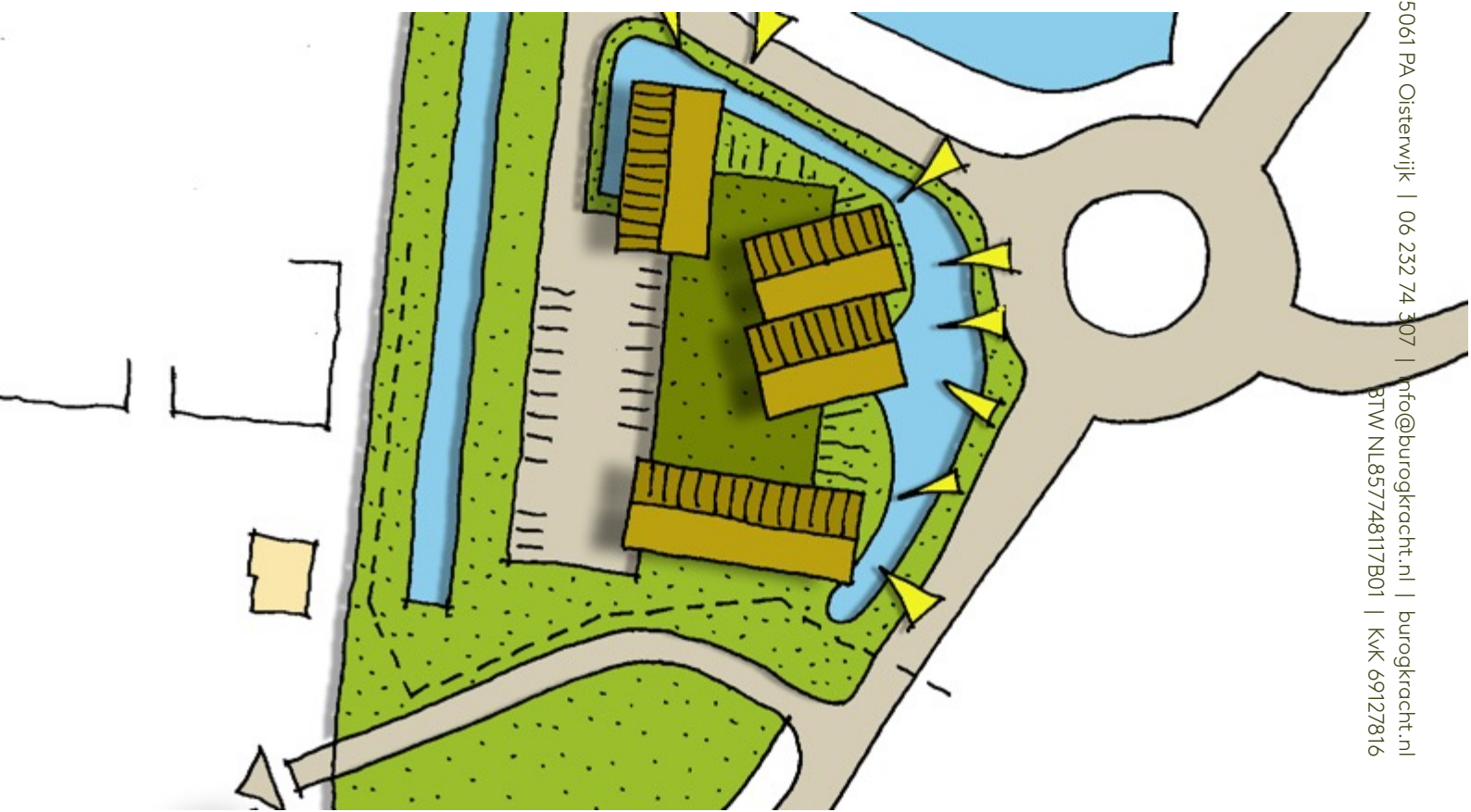


Kavelpaspoort ‘Vensters op Kesteren’

Nieuwe bedrijfsbebouwing te Kesteren
Iov Kesteren Zuid C.V.



Inhoud

1. Locatie en uitgangspunten	3
2. Ideevorming	7
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	9
4. Criteria voor uitstraling	11

1. Locatie en uitgangspunten



Structuurplan Casterhoven met in rood de ligging van de locatie

Aan de Hoofdstraat van Kesteren wordt een nieuwe locatie ontwikkeld. Het terrein is deel van de ontwikkeling van Casterhoven maar het betreft in dit geval geen woningbouw. Het terrein is in het Structuurplan aangewezen als nieuwe bedrijfslocatie en geeft vorm aan één van de in het Structuurplan genoemde "Lanen". De locatie is gelegen aan de rotonde ten zuiden van de wijk en is daarmee één van de blikvangers van deze entreelocatie van Kesteren.

De lat voor de ruimtelijke kwaliteit ligt daarom hoog.

Voorafgaand aan de ontwikkeling van een bouwplan is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden en aspecten met betrekking tot de beeldkwaliteit opgesteld.

Het bouwplan dat gerealiseerd gaat worden dient aan deze randvoorwaarden te voldoen.

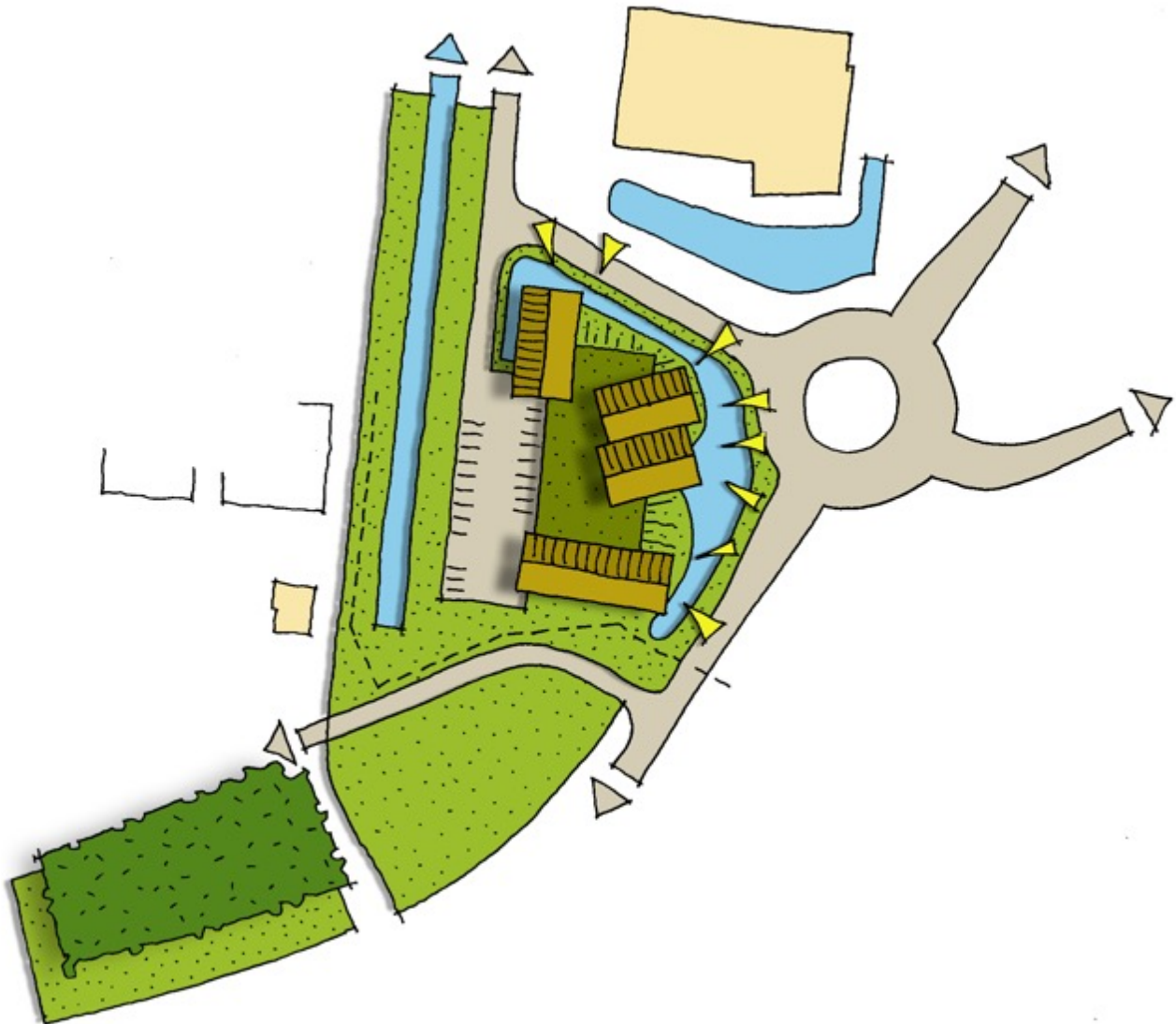
Dit document geeft aan wat het idee is bij de locatie en wat de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn. Deze bepalen waar dus een nieuwe ontwikkeling aan zal moeten voldoen. De randvoorwaarden geven inzicht in de spelregels voor de situering van de toekomstige gebouwen, de bouwhoogte en terreinindeling.

Ook zal worden ingegaan op de criteria op hoofdlijnen voor de gewenste architectuur het materiaalgebruik en de uitstraling.

Het bouwplan dat is beoogd, voldoet aan de ideevorming voor de locatie, de stedenbouwkundige voorwaarden en criteria op hoofdlijnen voor de gewenste (architectonische) uitstraling.

Eventuele wijzigingen in het beoogd bouwplan dienen ook aan deze randvoorwaarden te voldoen.

2. Ideevorming



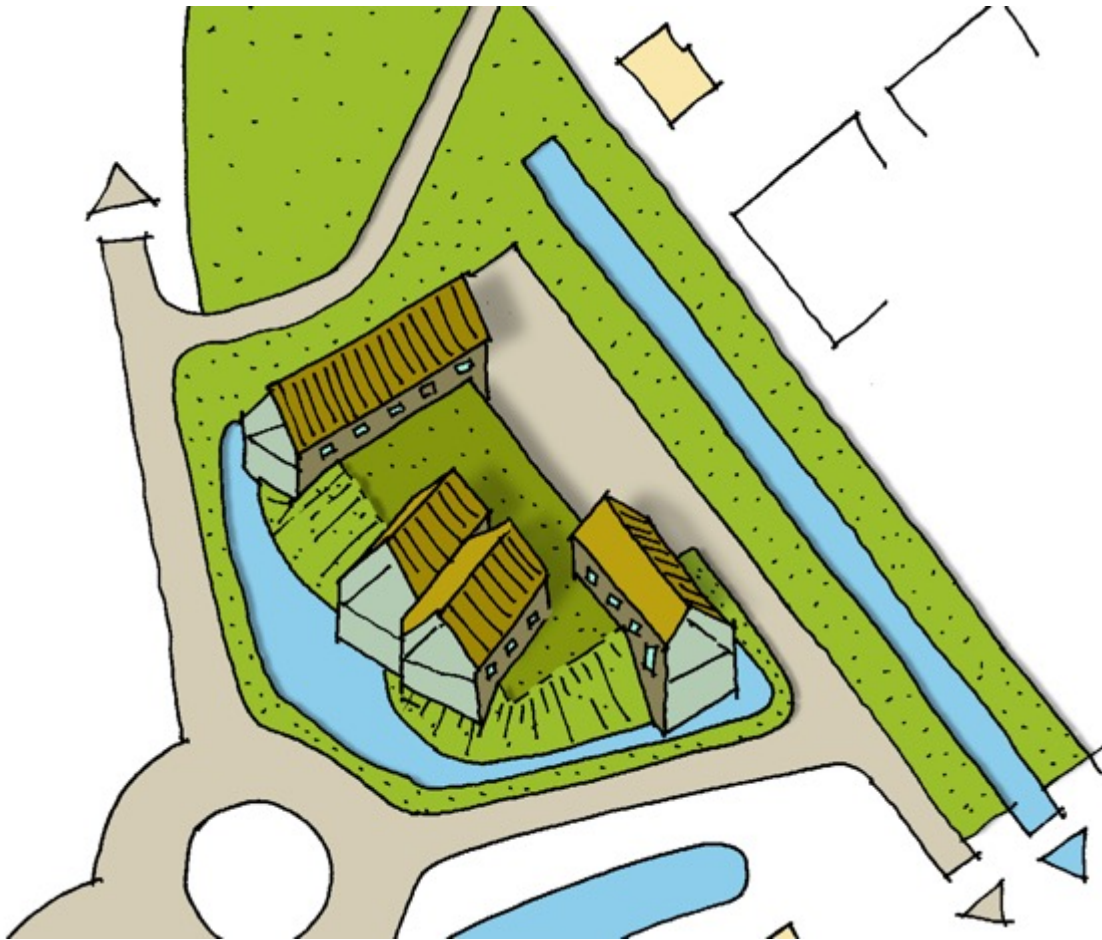
Stedenbouwkundige ideeschets van de locatie "Vensters op Kesteren" juni 2017

Voorafgaand aan de planvorming is in juni 2017 het idee gevormd voor de ontwikkeling van de locatie. Hierbij is de betekenis van de locatie de leidraad geweest.

"De "Vensters op Kesteren" is een samengesteld gebouw eventueel via de begane grond gekoppeld en onderdeel van een geprofileerd maaiveld dat de gelegenheid biedt om lichte bedrijven te huisvesten die zich wensen te etaleren naar de omgeving.

Het gebouw is een moderne variant van de loodsen die zo kenmerkend zijn voor de laanboomteelt. De gebouwen zijn aan de zichtlocatie met glas opengewerkt."

2. Ideevorming



Suggestieve uitwerking bij ideevorming uit juni 2017

Uitgangspunt voor de locatie en de uitwerking van het bouwplan is het maken van een moderne variant van de veldschuren of loodsen die zo kenmerkend zijn voor de laanboomteelt.

Van belang is dat er een uit meerdere “loodsen” opgebouwd gebouw wordt ontworpen dat onderdeel is van het landschap. De loodsen worden op de koppen opengewerkt waardoor een blik in het pand, en vanuit het pand zelf op

Kesteren wordt gegeven.

De locatie is gelegen aan een belangrijke entree van Kesteren en de nieuwe wijk Casterhoven. De openheid in de “loodsen” en de prominente plek van het project voor Kesteren maakt het de “Vensters op Kesteren”.

Voor de bouwplanontwikkeling geldt een aantal ontwerpcriteria. Deze worden hieronder opgesomd.

3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Impressie nieuwbouw gezien vanaf de rotonde (bron: Marco van Veldhuizen)

De ideevorming heeft geresulteerd in een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. Aan de hand van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is het bouwplan voor de geplande nieuwbouw samengesteld.

Ten aanzien van de positie en bouwhoogten is het volgende bepaald:

- Het bouwplan dient opgebouwd te worden uit meerdere volumes die refereren aan veldschuren of loodsen;
- Eventueel kunnen de volumes via éénlaagse bebouwing gekoppeld worden. Deze koppeling is gelegen onder een verhoogd maaiveld;
- De kopgevels van de loodsen zijn open gewerkt. De overige gevels zijn dat niet;
- De loodsen bestaan maximaal uit twee lagen met een kap en snijden in het eventueel verhoogde maaiveld in het geval sprake is van éénlaagse bebouwing voor de koppeling van de loodsen;
- De positie van de loodsen dient zo

gekozen te worden dat ze het bouwplan als het ware “opsluiten” en geplaatst worden aan de buitenkant van het perceel en er dient een loods geplaatst te worden bij de toekomstige rotonde;

- De breedte van de loodsen staat niet vast met dien verstande dat voldoende openheid tussen de loodsen moet worden gerealiseerd;
- Parkeren en ander functioneel ruimtegebruik dient aan de westzijde van het gebouw gepositioneerd te worden. Eventueel noodzakelijke berging van hemelwater kan aan de zuid- en oostzijde van het gebouw worden ingepast.
- Ten noorden van het gebouw dient een bomenrij te worden aangeplant. Deze bomenrij begeleidt de ‘Laan’ van dit deel van Casterhoven.

Het bouwplan dat is beoogd, voldoet aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden. Eventuele wijzigingen in het beoogd bouwplan dienen ook aan deze randvoorwaarden te voldoen.

3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Situatie nieuwbouw (bron: Marco van Veldhuizen)

4. Criteria voor uitstraling



Impressie nieuwbouw (bron: Marco van Veldhuizen)

Vanuit de ideevorming en de daarop gebaseerde stedenbouwkundige randvoorwaarden is ook een tweetal richtinggevend criteria geformuleerd met betrekking tot de uitstraling van de gebouwen:

- De materialisatie van de loodsen is van een hoge kwaliteit. Er hoeft niet persé de keus worden gemaakt voor traditionele materialen zoals baksteen of hout. Beoogd wordt om een eigentijdse uitstraling te geven aan de “loodsen”.
- Qua kleurstelling dient gekozen te worden voor een ingetogen kleur van de loodsen. Deze ingetogenheid is kenmerkend voor de laanboomteelt. Hierdoor blijft de aandacht op de vormtaal gevestigd.

BuroGkracht,
creatief met leefomgeving, sterk in omgevingsrecht

Almystraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 232 74 307
info@burogkracht.nl
www.burogkracht.nl

2 juli 2020