

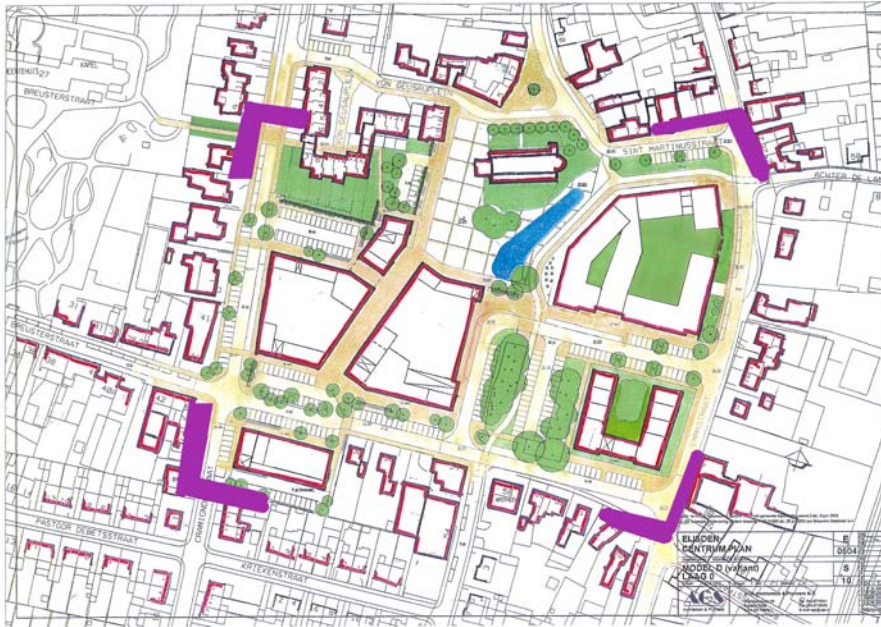


INHOUD

*

- 1. Algemeen
 - 1.1 Inleiding
 - 1.2 Gebiedafbakening
 - 1.3 Omgevingsbeelden / dorpskarakter
- 2. Het definitief stedenbouwkundig ontwerp
- 3. Openbare ruimten
 - 3.1 Het dorpsplein
 - 3.2 Groen en water
 - 3.3 Inrichting
- 4. Winkelgebied
 - 4.1 Algemene typering
 - 4.2 Inrichting
 - 4.3 Groen
 - 4.4 Materiaalgebruik openbare ruimte
 - 4.5 Architectuur
 - 4.6 Materiaal en detaillering gebouwen
 - 4.7 Parkeren en bevoorraden
- 5. Zorgcentrum De Bron - appartementen hoek Emmastraat/Breusterstraat
 - 5.1 Algemene typering
 - 5.2 Inrichting
 - 5.3 Groen
 - 5.4 Materiaalgebruik openbare ruimte
 - 5.5 Architectuur
 - 5.6 Materiaal en detaillering gebouwen
 - 5.7 Parkeren
- * Overzichtsplattegrond (uitklapvel)

1. Algemeen



1.1 Inleiding

In de openbare raadsvergadering van 13 december 2005 heeft de raad ingestemd met het definitief stedenbouwkundig ontwerp centrumplan.

Om de kwaliteit van deze bijzondere plek van Eijsden te bewaken is een kadernotitie opgesteld. Deze notitie geeft (in woord en beeld) de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp.

Het is een op de locatie en situatie afgestemde referentiekader voor de architectonische vormgeving.

De notitie borduurt voort op de welstandsnota, Mergelland, visie welstands beleid d.d. 26 februari 2004.

De sfeer van het totale gebied wordt naast de nieuwe bebouwing bepaald door de bestaande bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De architectonische kwaliteit van de bebouwing en het ontwerp van de openbare ruimte dienen elkaar te versterken.

Het dorpsbeeld wordt bepaald door de stedenbouwkundige opzet, vormgeving van gebouwen, straatprofielen, inrichting van plein, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

1.2 Gebiedafbakening

Breusterstraat, Cramignonstraat (locatie huidige supermarkt), Kennedylaan, Von Geusauplein, Sint Martinusstraat, Emmastraat.

1. Algemeen



1.3 Omgevingsbeelden / dorpskarakter

In het gebied komen zowel oudere als nieuwere bebouwing voor die qua schaal en korrel zich voegen in de kleinschalige basisstructuur. De bebouwing is geïntendeerd op de wegen en rond open en groene ruimte.

De ruimtelijke kwaliteit is ontstaan door de sterk variërende beeldwerking van de relatief gesloten straatwanden.

De gevelgeleding voegt zich overwegend in de kleinschalige korrel. De variatie in kleur en materiaal, baksteen, stucwerk en wit geschilderde gevels en bij oudere bebouwing streekeigen natuursteen versterken dit beeld.

Met name oudere gevels zijn zorgvuldig gedetailleerd met bijzondere aandacht voor raamlijsten, dakranden en dakkapellen.



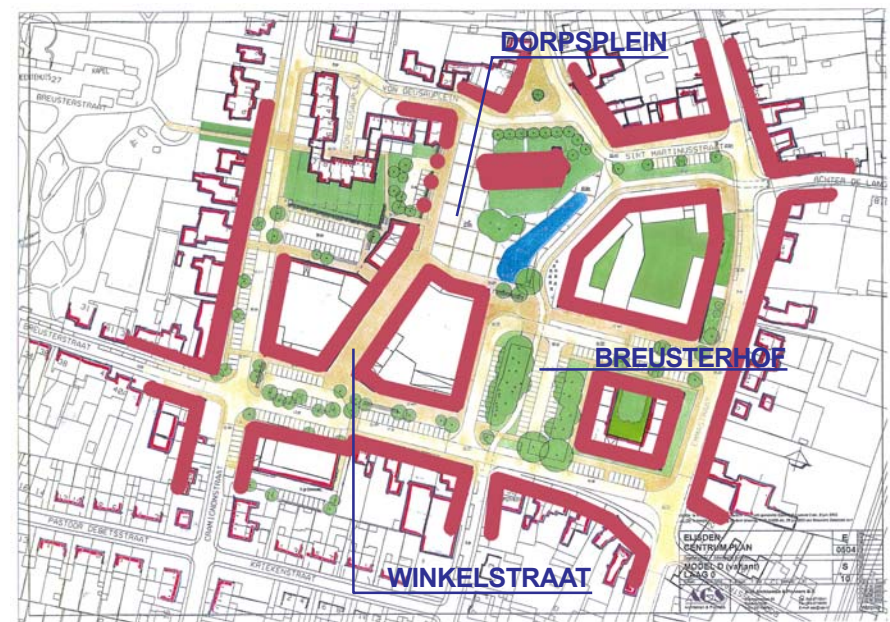
2. Het definitief stedenbouwkundig ontwerp



Het ontwerp gaat uit van de aanwezige waarden in het gebied zoals de St. Martinuskerk, de Waterbron, de grote bomen aan de Breusterstraat en de aanwezige woningen c.q. bebouwing rond het plan. Rondom de St. Martinuskerk is een plein gecreëerd. De kerk krijgt een dominante positie door de zichtlijnen naar de kerk te openen. Tussen de Breusterstraat en plein ontstaat een nieuwe winkelstraat. Het Breusterhof wordt ingericht als groen- en parkeergebied. De Emmastraat, Breusterstraat en Kennedylaan worden binnen het plangebied opnieuw ingericht. Het dorpskarakter dient door de variatie in eenvormigheid en contrasten, in architectuurstijlen, in massaopbouw en detaillering vorm te krijgen.

Het stedenbouwkundig ontwerp heeft een duidelijk herkenbare structuur:

- het dorpsplein rondom de St. Martinuskerk
- een nieuwe winkelstraat, tussen de Breusterstraat en dorpsplein
- een nieuwe verbinding tussen de Emmastraat en Breusterstraat, het Breusterhof
- de bestaande straten Breusterstraat, Emmastraat en Kennedylaan.



3. Openbare ruimte

3.1 Het dorpsplein

Algemene typering

Dit plein heeft een belangrijke functie als ontmoetingsruimte voor de Eijdsense gemeenschap en biedt ruimte voor evenementen en feestelijke bijeenkomsten.

Aan de oostzijde van het plein is het zorgcentrum De Bron geprojecteerd met terras aan de recreatieruimten. Aan de noordzijde de kerk en begraafplaats, die gerespecteerd worden.

De bestaande woningen Von Geusaplein beperken de mogelijkheid van wandvorming aan de westzijde.

Een gesloten bomenrij tussen de bestaande woningen en de nieuwe winkelbebouwing begrenst de pleinruimte aan de westzijde.

Aan de zuidzijde ontstaat de toegang naar de winkelstraat en een wand met winkels en bovengelegen zorgwoningen.

3.2 Groen en water

Het plein heeft een overwegend stenig karakter.

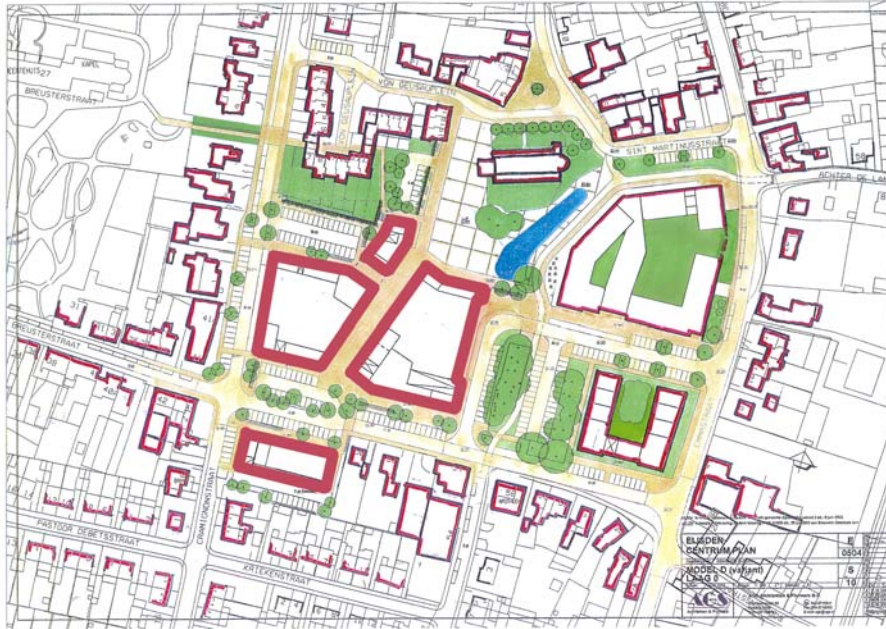
Naast de bomenrij aan de westzijde blijft de omgeving van de kerk t.p.v. het kerkhof en de waterbron een groene omgeving, versterkt door bestaande bomen. Onderzoek vindt plaats naar de waterbron om deze in de vorm van een waterpartij onderdeel te laten uitmaken van de inrichting van het dorpsplein.

3.3 Inrichting

Aan de oostzijde van het plein is een fietsstrook geprojecteerd, een belangrijke verbinding in de schoolroute en voor de (winkel)voorzieningen in het centrumgebied.

Bijzondere aandacht verdient de keuze van het straatmeubilair (banken, prullenbakken) en de verlichting van het dorpsplein in relatie tot de verblijfsfunctie en tot de langzame verkeersroute.

4. Winkelgebied



4.1 Algemene typering

In aansluiting op de bestaande winkelvoorziening in de Breusterstraat en Kennedylaan ontstaat een nieuw winkelgebied. Winkels zijn gesitueerd op de hoek Cramignonstraat, Breusterstraat en in de twee gebouwen hoek Kennedylaan, Breusterstraat.

Een nieuwe voetgangersstraat ontstaat tussen de Breusterstraat en het dorpsplein.

Door de winkels met bovengelegen zorgwoningen ontstaat een levendig centrumgebied.

Een zorgvuldige architectonische uitwerking is van belang die rekening houdt met het dorpse karakter van Eijsden.

4.2 Inrichting

De wegen rond het winkelgebied dienen een duidelijke verblijfsfunctie te krijgen (30 km/h) met een eigen herkenbare uitstraling. De automobilist dient zijn snelheid te verminderen. De straten zijn wel doorrijdbaar maar door de verharding op elkaar afstemmen, onderscheid in bestratingsmaterialen ontstaat het gewenste karakter van een verblijfsgebied waarin de auto "te gast" is. In dit kader dienen de "entrees", Kennedylaan / Von Geusauplein, Cramignonstraat / Breusterstraat, Emmastraat / Sint Martinusstraat / Achter de Lang Haag en Emmastraat / Breusterstraat / Boomkensstraat uniform ingericht te worden door middel van kruispuntplateaus. Aandacht verdient het niveauverschil tussen de Breusterstraat en het noordelijk gebied bij de uitwerking en inrichting van het openbare gebied.

4.3 Groen

Behoud van waardevolle bomen in het gebied is een eerste vereiste. Met name het gebied van de Breusterhof en de twee karakteristieke bomen aan de Breusterstraat zijn van belang.

Een zorgvuldige afstemming van de inrichting en keuze bestratingsmaterialen voor de parkeervoorziening is van belang.

Bomen in de Breusterstraat en Kennedylaan tussen de parkeervoorzieningen ondersteunen het straatbeeld.

De boomgroep ter plaatse van de verruiming in de Breusterstraat, voor de kruising Kennedylaan, Cramignonstraat, vormt een groen dak boven de parkeervoorziening.

Tussen de tuinen van de woningen van het Von Geusauplein en de parkeervoorziening een visuele afscherming, een groene wand, (bijv. in de vorm van haag/bomen) in overleg met de bewoners Von Geusauplein.

4. Winkelgebied

4.4 Materiaalgebruik openbare ruimte

Kleinschalige bestrating, in een patroon, waarbij onderscheid wordt gemaakt in verblijfsgebied en parkeer- en verkeersruimte. Uniformiteit in elementen zoals verlichting verkeersborden en straatmeubilair, waarbij het streven is het aantal elementen te beperken door bijv. combinaties.

4.5 Architectuur

De bestaande bebouwing aan het westelijke deel van de Breusterstraat is een lintbebouwing met een relatief gesloten straatwand. Het oostelijke deel, richting Emmastraat bestaat grotendeels uit woningen in twee bouwlagen met kap. Dit is tevens het straatbeeld in de Kennedylaan. De woningen aan het Von Geusauplein wijken van dit herkenbaar traditioneel dorpsbeeld af.

De gesloten gevelwanden in een verticale gevelgeleding van de nieuwe winkel/woongebouwen versterken het dorps karakter. De maximale bebouwingshoogte bedraagt 3 lagen. Ter plaatse van stedenbouwkundige accenten (hoekbebouwing) is een extra laag mogelijk. In de winkelstraat bedraagt de bebouwingshoogte 2 lagen en deels 3 lagen.

De gevelopbouw van de afzonderlijke bebouwingseenheden dienen een afleesbare hiërarchie te kennen: begane grond, entrees, etalage en raam/erker die verbijzonderd kunnen worden, verdieping(en): als intermediair tussen begane grond en dakbeëindiging/kap in maat, schaal en materiaalgebruik passend binnen het totaalbeeld. De nok, bij beëindiging d.m.v. kappen, dient evenwijdig aan de straat te liggen.

Verbijzondering is mogelijk bij stedenbouwkundige accenten, bijv. de hoekbebouwing Breusterstraat/Kennedylaan en Cramignonstraat en de toegangen tot de winkelstraat.

Bijzondere aandacht is nodig voor de kwaliteit van de ontsluiting van de woningen boven de winkels.

Het dak van de winkels vormt een met groenelementen ingericht binnenhof en de tweede laag wordt ontsloten d.m.v. galerijen. T.b.v. de privacy van de woningen van het Von Geusauplein dienen de galerijen afgeschermd te worden en is met bewoners afgesproken de gevels in de directe nabijheid van hun woningen een gesloten karakter te geven.

De winkelfronten en reclame-uitingen zullen moeten passen binnen de voorgestane kwaliteit van het centrumgebied. Blinde muren, rolluiken of geblindeerde etalages dienen voorkomen te worden.

Aandacht voor inpassing koel- en ventilatie-units van de winkels in de bouwmassa.

Aandacht verdient de architectonische uitwerking van de gesloten gevelwanden van de winkels/supermarkten.



visuele samenhang tussen begane grondlaag en bovengelegen verdieping

Gebouwen staan op de grond en zijn verticaal geled

4. Winkelgebied

4.6 Materiaal en detaillering gebouwen

Het basismateriaal is rode baksteen, aangevuld met de kleuren antraciet en wit.

Voorkeur voor toepassing van streekeigen natuursteen.

Toevoeging van andere materialen, zoals stucwerk voor grote gevelvlakken dient in een ingetogen kleurenpalet te worden toegepast en het dorpse karakter te versterken.

Het dient aan te sluiten bij het gewenst kleinschalig beeld.

Zinken afdekking en/of de kleur van dakpannen kunnen bijdragen aan de nuances van de bouwblokken of de afzonderlijke parcellering.

Bijzondere aandacht voor het toepassen van rollagen, kroonlijsten, raamomlijstingen. Te rijk, stadse ornamentering dient voorkomen te worden.

4. Winkelgebied

4.7 Parkeren en bevoorrading

Parkeren voor bezoekers van het winkelgebied is mogelijk op maaiveld-niveau.

In de parkeergarage kunnen bovendien de bewoners van de zorgwoning- en boven de winkels en personeel en ondernemers van de winkels parkeren.

Er dient onderzocht te worden of in de parkeergarage capaciteit te creëren is voor de bewoners en personeel van het zorgcentrum De Bron.

De bevoorrading van de winkels is een belangrijk aandachtspunt.

Buiten de winkeluren is t.b.v. de kleinere winkelunits bevoorrading mogelijk via de winkelstraat tijdens de venstertijden.

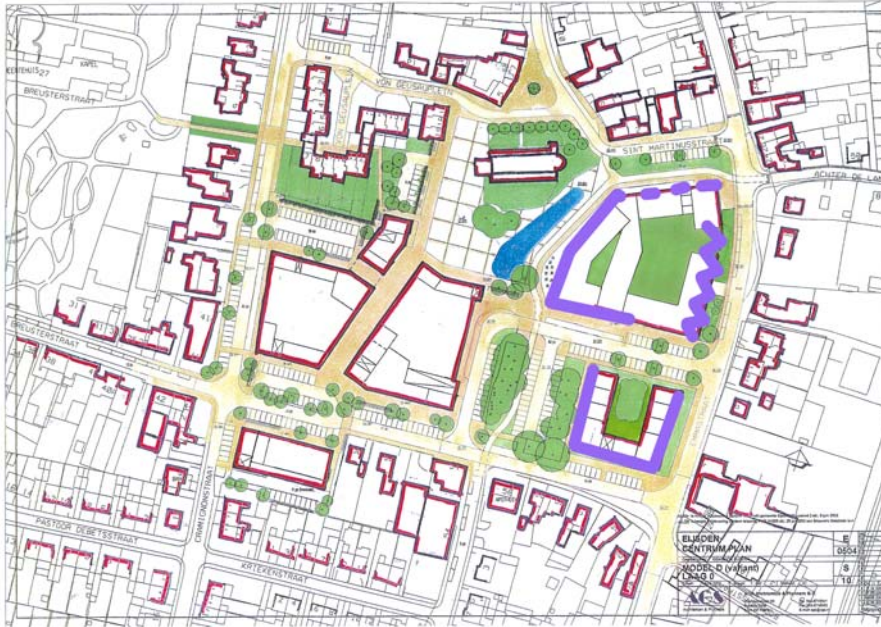
De supermarkten kunnen bevoorraad worden aan de Kennedylaan en aan de oostelijk gesitueerde parkeerplaats het Breusterhof.

Alternatieven om de bevoorrading van de supermarkten te centraliseren aan het Breusterhof, worden onderzocht.

De aan- en afvoerbewegingen van laad- en losverkeer blijft een belangrijk aandachtspunt.

Dit geldt tevens voor de inrichting en materialisering van het openbare gebied, naadloze bestrating ter voorkoming geluidsoverlast, en de keuze van “stille” rolcontainers voor bevoorrading en “stille” winkelwagentjes. Overlast voor de omgeving dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

5. Woonzorgcentrum De Bron - appartementen hoek Emmastraat/Breusterstraat



5.1 Algemene typering

De nieuwbouw van het woonzorgcentrum De Bron is gesitueerd op de huidige locatie.

Het woonzorgcentrum draagt bij aan de mogelijkheid voor de bewoners van de ouderen-/zorgwoningen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven functioneren.

Bij de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het woonzorgcentrum kan rekening gehouden worden met de verscheidenheid in functies, de algemene voorzieningen, recreatieruimten etc., psychogeriatrische, extramurale en intramurale woonfuncties bieden mogelijkheden tot de gewenste differentiatie in bouwvolumes en architectuur. Op de hoek Emmastraat - Breusterstraat is een appartementengebouw gesitueerd met op de begine grond commerciële functies.

5.2 Inrichting

Het profiel van de Sint Martinusstraat wordt verbreed.

Hierdoor ontstaat een zichtlijn vanuit de Emmastraat richting dorpsplein en is een veilige oversteek van de Emmastraat ter hoogte van de Achter de Lang Haag voor fietsers mogelijk.

Zowel aan de Sint Martinusstraat als Emmastraat is het mogelijk de nieuwe gebouwen in een groene omgeving te plaatsen.

Aan de west- en zuidzijde van het woonzorgcentrum De Bron is de omgeving steenachtig. Aan de zuidzijde ontstaat een nieuwe ontsluitingsweg, met parkeer- en bevoorradingsmogelijkheden.

De westzijde van het woonzorgcentrum vormt de gevelwand van het nieuwe dorpsplein met voor de bebouwing ruimte voor een terras. Een zonnige plek aan het plein.

5.3 Groen

Het openbare groen dient een wezenlijke bijdrage aan de sfeer te geven.

De groene zone voor de nieuwe gebouwen aan de Emmastraat sluit aan bij het huidige groene karakter.

De nieuwe ontsluitingsweg tussen het woonzorgcentrum De Bron en het appartementengebouw aan de Breusterstraat heeft een overwegend steenachtig karakter. Bomen tussen de parkeerplaatsen begeleiden de ontsluitingsweg.

De Breusterhof, de westelijk gelegen parkeerruimte, dient naast de bestaande bomen, aangevuld te worden met groenelementen.

De binnenhof van het woonzorgcentrum en het appartementengebouw dient een groene inrichting te krijgen (aandacht voor groenvoorziening op daken van éénlaagse bebouwing van het woonzorgcentrum, i.v.m. uitzicht en beleving van bovengelegen verdiepingen).

5.4 Materiaalgebruik openbare ruimte

Zie punt 4.4.

5. Woonzorgcentrum De Bron - appartementen hoek Emmastraat/Breusterstraat

5.5 Architectuur

De maximale bebouwingshoogte bedraagt 3 lagen met incidenteel een 4^e laag, als “setback” bij het woonzorgcentrum De Bron. Een zorgvuldige architectonische uitwerking, die rekening houdt met de maat en schaal van het Dorpse karakter van Eijsden, is van belang.

Door gebruik te maken van de functionele driedeling van het woonzorgcentrum psychogeriatric, extramuraal en intramuraal, ontstaat een opsplitsing van de bouwmassa binnen het bouwblok.

Aandacht verdient de uitwerking van de intermediairs tussen de bouwmassa's, glaselementen of tuinmuren, blinde muren van kopgevels dient voorkomen te worden.

Door de situering van de algemene ruimten, waaronder de recreatie-ruimte in de plint van dit bouwdeel aan de pleinzijde met buitenterras, ontstaat het gewenste levendig beeld aan het dorpsplein.

Voor een optimale bereikbaarheid en ter ondersteuning van het straatbeeld zijn aan het dorpsplein, de zuidgevel en aan de Emmastraat entrees mogelijk naar de verschillende functies.

De westgevel en de zuidgevel dienen als een gesloten gevelwand te worden ontworpen om het dorpsplein en de “Breusterhof” te begrenzen. De bestaande bebouwing aan de Sint Martinusstraat en Emmastraat kent een overwegend kleinschalig beeld. Door een verticale gevelgeleding met variabele breedte van de bebouwingseenheden wordt ingespeeld op dit straatbeeld.

Variatie in hoogte van de gevelopbouw en gebouwbeëindiging dient aandacht te krijgen.

De commerciële functies op de begane grond in het appartementengebouw oriënteren op de Breusterstraat en de Breusterhof.

Gezien de markante hoeksituatie van het appartementengebouw op de hoek Breusterstraat/Breusterhof en Emmastraat vraagt de architectonische uitwerking bijzondere aandacht. Blinde muren dienen niet voor te komen.

5.6 Materiaal en detaillering gebouwen

Zie punt 4.6.

5. Woonzorgcentrum De Bron - appartementen hoek Emmastraat/Breusterstraat

5.7 Parkeren

Zie punt 4.7.

Onder de appartementen hoek Breusterstraat/Emmastraat worden de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de appartementen.

De situering van de toegang dient nader onderzocht te worden.

