Beeldkwaliteitsplan

Kapelkesstraat 9-11



gemeente eijsden-margraten

BKP

0 50 100 200

NU architecten is niet verantwoordelijk voor afwijkingen; derhalve maten meten en controleren in het werk!

_01

Beeldkwaliteitsplan
Kapelkesstraat 9-11, 6245 AG te Eijsden

Onderdeel
Planlocatie in situatie

Schaal
1:2000

Datum
10.07.2024

NU architecten
Heugemerstraat 82
6229 AS Maastricht

+31 (0)6 47 48 80 27
info@nuarchitecten.nl
www.nuarchitecten.nl

NU ARCHITECTEN

Planlocatie

Beschrijving en afbakening plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Kapelkesstraat, de doorgaande weg richting de buurtschap Hoog-Caestert, ten zuiden van de kern Eijsden en in het zuidwesten van de gemeente Eijsden-Margraten.

Het plangebied wordt begrensd door de Kapelkesstraat aan voorzijde / westzijde en een (niet openbaar) groengebied ten zuiden.
Ten noorden van het plangebied, en eveneens aan de overzijde, zijn woonkavels gesitueerd.
Aan de achterzijde (ten oosten) van het plangebied ligt het parkeergedeelte behorende bij het Stationsplein. Dit is een doodlopende weg met aan het eind een parkeerplaats voor circa 60 auto's.
Ten noordoosten daarvan ligt het station Eijsden aan de spoorlijn Maastricht-Vise-Luik. Nog verder ten oosten ligt het industrieterrein van PQ Silicas B.V.. Dit bedrijf is een toonaangevende wereldwijde producent van gespecialiseerde anorganische prestatiechemicaliën en katalysatoren.

De planlocatie en begrenzing van het plangebied is op afbeelding hiernaast weergegeven.

Op de gronden is thans een bedrijf gevestigd. De bedrijfsbebouwing (nr.9) bestaat uit een hal die is opgebouwd in één bouwlaag met kap. Het tweede gebouw op het terrein is de bedrijfswoning (nr. 11); deze bestaat eveneens uit één bouwlaag en is afgedekt met een plat dak. Tevens staat op dit terrein een transformatorhuis van Enexis.

De Kapelkesstraat is een bebouwingslint tussen de kern Eijsden en het zuidelijk daarvan gelegen buitengebied dat hoofdzakelijk bestaat uit lintbebouwing in de vorm van woningen van allerlei aard.
Achter de tuinen van de woningen ten westen van de Kapelkesstraat is sprake van agrarisch gebied.



gemeente eijsden-margraten

BKP

0 10 20 50

NU architecten is niet verantwoordelijk voor afwijkingen; derhalve maten meten en controleren in het werk!

_02

Beeldkwaliteitsplan
Kapelkesstraat 9-11, 6245 AG te Eijsden

Onderdeel
Situatie | Projectie op luchtfoto

Schaal
1:500

Datum
10.07.2024

NU architecten
Heugemerstraat 82
6229 AS Maastricht
+31 (0)6 47 48 80 27
info@nuarchitecten.nl
www.nuarchitecten.nl

NU ARCHITECTEN

Beeldkwaliteit

Stedebouwkundig beeld

De rooilijn van het woongebouw volgt de rooilijn van de bebouwing aan deze zijde van de Kapelkesstraat. Ook verloopt de voorgevel parallel aan de voorgevel van de woningen rechtstreeks aan de overzijde van de Kapelkesstraat.
De diversiteit aan woningtypes aan de Kapelkesstraat zorgt voor een beeld van verscheidenheid in verschijningsvorm (bouwmassa en hoogte).
De bouwmassa sluit naadloos aan op deze omliggende bebouwing en continueert gelijktijdig het bebouwingslint naar de te behouden en zeer kenmerkende groene wand.

Het gebouw krijgt drie bouwlagen, waarbij de bovenste laag voor een groot deel wordt uitgevoerd als setback. Door de begane grond tevens direct aan te sluiten op het niveau van de Kapelkesstraat (positie huisnummering en brievenbussen) sluit de bouwmassa perfect aan op de gegeven situatie.

Het natuurlijke hoogteverschil van ca 1m. wordt overbrugd middels een hellingbaan, zodat ook de entree aan het Stationsplein (rolstoel)toegankelijk blijft, t.b.v. levensloopbestendig wonen.

De woningen op de begane grond worden uitgevoerd als grondgebonden woning met een eigen entree en omliggende tuin. Dit tezamen met de royale terrassen van de bovenwoningen zorgt voor een vergroening van het gevelbeeld en een natuurlijke overgang van het bouwlint naar de groene wand.

Vanwege het nabijgelegen spoor en de potentiële ontwikkeling van het Stationsplein (intercity) moet de gevel aan de stationszijde geluidswerend worden uitgevoerd.



gemeente eijsden-margraten

BKP

0 5 10 20

NU architecten is niet verantwoordelijk voor afwijkingen; derhalve maten meten en controleren in het werk!

_03

Beeldkwaliteitsplan
Kapelkesstraat 9-11, 6245 AG te Eijsden

Onderdeel
Beeldkwaliteit | Stedebouw

Schaal
1:200

Datum
10.07.2024

NU architecten
Heugemerstraat 82
6229 AS Maastricht
+31 (0)6 47 48 80 27
info@nuarchitecten.nl
www.nuarchitecten.nl

NU ARCHITECTEN

Beeldkwaliteit

Architectonisch beeld

De situering, de oriëntatie, de massa, de hoogte, de geleding, de dakvorm en de materiaal- en kleurenkeuze zijn specifiek afgstemd op de bestaande locatie, het terrein en de omgeving.
Zonder te historiseren, maar op een hedendaagse wijze, die geinspireeerd wordt door de kwaliteiten van deze situatie en haar omgeving.

Het woongebouw is door haar ligging tweezijdig georiënteerd; zowel aan de Kapelkesstraat als aan het Stationsplein komt een voorgevel met prominente entree. De entrees liggen centraal in het gevelbeeld met aan weerskanten de grondgebonden woningen. Zodoende ontstaat een gebouw met meerdere gezichten, zonder duidelijke voor- en achterkant benadering.

Door afstemming van beukmaat , woningtoegang en balkons krijgt het geheel haar verticale geleding die aansluit op de bestaande omgeving.

Er worden acht levensloopbestendige appartementen voorzien, verdeeld over drie woonlagen. De grondgebonden appartementen hebben elk een eigen entree en aangrenzende tuin. Op de verdieping komt een breed middenappartement met twee uitgekiende hoekappartementen aan weerszijden met ruime balkons en grote glaspuien.

De kers op de taart zijn twee zeer royale penthouses uitgevoerd als setback. Dit zijn ware terraswoningen met een zee van uitzicht en lichtinval.

Zowel interieur als exterieur oogt het gebouw licht en transparant. Voorzien van natuurlijke materialen en dito kleurnuances vormt het een rustiek gebouw, passend in een unieke omgeving.







gemeente eijsden-margraten

BKP

_04

Beeldkwaliteitsplan
Kapelkesstraat 9-11, 6245 AG te Eijsden

Onderdeel
Beeldkwaliteit | Architectuur

Schaal
-

Datum
10.07.2024

NU architecten
Heugemerstraat 82
6229 AS Maastricht

+31 (0)6 47 48 80 27
info@nuarchitecten.nl
www.nuarchitecten.nl

NU ARCHITECTEN

Beeldkwaliteit

Stationsplein

Het gebouw is door straatnaam gelegen aan de Kapelkesstraat, maar is onverminderd georiënteerd aan het Stationsplein, waarbij al nadrukkelijk rekening is gehouden met de mogelijk toekomstige ontwikkeling.

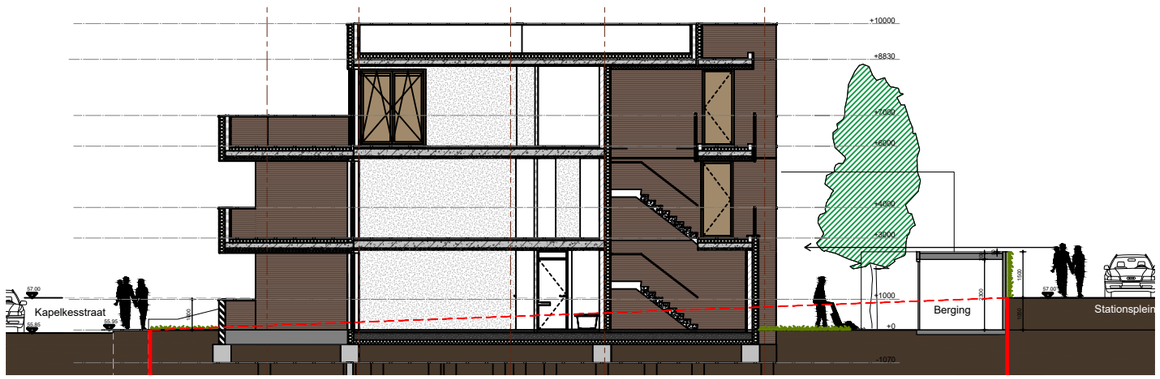
Het parkeren (sociale controle), de entree, de bergingen en de tuinen van de grondgebonden woningen zijn allen aan het plein gelegen.
De vergroende bergingen worden verdiept aangezet en zijn daardoor slechts 1.5m hoog aan het plein, waardoor enerzijds het geheel een open/groen karakter behoudt en anderzijds de tuinen hun privacy en natuurlijke bescherming van het spoor genieten.

Materiaal- en kleurgebruik

Geïnspireerd op de bestaande agrarisch omgeving met bebouwing in bakstenen, zorgt het bouwblok voor een natuurlijke aansluiting op de donkere stenen, vergroende muur;
Metselwerk in een natuurlijk donkerbruin genuanceerd waalformaat, wasserstrich.
Kozijnen en draaiende delen in bijpassend frisse okerkleur, afgestemd op de houtlook verticale geveldelen. In het kader van duurzaamheid is gekozen voor rank aluminium voorzien van Triple glas.
De randen van de balkons, alsmede de dakrand wordt afgedekt met een duurzame composiet muurafdekker in de warme kleur bruingrijs.
Hemelwaterafvoer en zonnepanelen worden vakkundig aan het zicht onttrokken door respectievelijk de penanten (verticale geleding) en de dakopstand.

De bergingen, tuinmuren, zitelementen, en algehele terreininrichting worden uitgevoerd in idem, natuurlijke materialen voor het beoogde **Gesamtkunstwerk**.







gemeente eijsden-margraten

BKP

0 5 10 20

NU architecten is niet verantwoordelijk voor afwijkingen; derhalve maten meten en controleren in het werk!

Beeldkwaliteitsplan
Kapelkesstraat 9-11, 6245 AG te Eijsden

Onderdeel
Beeldkwaliteit | Materialisering

Schaal
1:200

Datum
10.07.2024

_05

NU architecten
Heugemerstraat 82
6229 AS Maastricht

+31 (0)6 47 48 80 27
info@nuarchitecten.nl
www.nuarchitecten.nl

NU ARCHITECTEN

Beeldkwaliteit

Bebouwingscriteria samenvattend

Situering
- Hoofdgebouw vrijstaand in de ruimte, op minimaal 2m uit de perceelgrens.
- Parallel aan voorgevelrooilijn overburen en linker belending.
- Entree aan Kapelkesstraat (straatnaam) en Stationsplein.
- Woningen zijn op de Kapelkesstraat georiënteerd wegens vereiste geluidwering t.b.v. spoor.
- Bergingen vrijstaand ter overbrugging hoogteverschil naar Stationsplein.

Hoofdvorm
- Een eenduidige en strakke hoofdvorm.
- De nieuwbouw dient hoogwaardig te worden vorm gegeven en te refereren aan de bestaande bebouwingskarakteristiek zonder te historiseren.
- Twee lagen met setback.

Gevel
- Er is sprake van verticale geleding.
- Er is sprake van een onderlinge afstemming en eenduidig beeld van de gevelaanzichten.
- Geen blinde gevels.
- Gevelmateriaal tot maaiveld.

Materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering
- Het basismateriaal van de gevels is baksteen, ondergeschikt zijn andere materialen toegestaan.
- De kleur van de steen is in hoofdzaak donkerbruin.
- Gevel in natuurlijke kleurstelling.
- Felgekleurde accenten en glimmende materialen zijn niet toegestaan.
- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Overige aspecten
- Aan- uit- en bijgebouwen (behoudens bestaand: bergingen en entree woning ten zuiden) zijn niet toegestaan.
- Installaties zijn uit het zicht.
- Zonnepanelen uitsluitend op dak hoofdgebouw; aan het zicht onttrokken achter dakopstand.
- Daar waar erfafscheiding grenst aan de openbare ruimte moet er sprake zijn van kwaliteit.
- Terreininrichting afgestemd op materiaal- en kleurenpallet gebouw; Gesamtkunstwerk.





gemeente eijsden-margraten

BKP

Beeldkwaliteitsplan
Kapelkesstraat 9-11, 6245 AG te Eijsden

Onderdeel
Beeldkwaliteit | Bebouwingscriteria

Schaal
-

Datum
10.07.2024

_06

NU architecten
Heugemerstraat 82
6229 AS Maastricht
+31 (0)6 47 48 80 27
info@nuarchitecten.nl
www.nuarchitecten.nl

NU ARCHITECTEN