

**RUIJTER
VER DE
HOEVEN**

Inrichtingsvoorstel woongebied Frankrijkstraat - Egelstraat
Eindhoven | Next Development & Burgtbouw

Inrichtingsvoorstel woongebied Frankrijkstraat - Egelstraat

Eindhoven

opdrachtgever: Next Development BV / Burgt Bouw
in samenwerking met:
datum: 16 maart 2020
status: Voorlopig Ontwerp
documentnaam: 1955_R002_VO Groenplan Frankrijkstraat
contactpersoon: Teske de Ruijter

verhoeven de ruijter

ideeën voor stad en land

hoogstraat 301

5654 nb eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel rapport	4
2	Ruimtelijke context	6
2.1	Historische en ruimtelijke context	6
2.2	Karakteristieken buurt	8
2.3	Karakteristieken plangebied	10
3	Ruimtelijke randvoorwaarden en concept	12
4	Ontwerp	14
4.1	Inrichtingsvoorstel langzaam verkeersroute	14
4.2	Inrichtingsvoorstel zijde Egelstraat	20
4.3	Uitgangspunten en voorstel binnenterrein	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Next Development en Burgtbouw Projectontwikkeling zijn voornemens het voormalig ERF-terrein tussen de Frankrijkstraat en Egelstraat tot een woonlocatie te ontwikkelen.

Op deze locatie komen in totaal 61 appartementen. Deze appartementen zullen verdeeld worden over drie verschillende volumes, waaronder het bestaande woonhuis aan de Frankrijkstraat 97. Daarnaast worden twee nieuwe volumes ontwikkeld aan zowel de Frankrijkstraat als de Egelstraat. Verhoeven | de Ruijter is gevraagd een plan op te stellen voor de inrichting van de buitenruimte rond de nieuwbouw en de aanhechting van het plan op zijn omgeving.

Dit document beschrijft de inpassing van het stedenbouwkundig plan met groen, waaronder de bestaande bomen en beschrijft de beoogde beeldkwaliteit van de terreininrichting.

1.2 Doel rapport

Het doel van dit rapport is het vastleggen van de beeldkwaliteit openbare ruimte met beschrijving van de groene ambitie. Het dient als gemeentelijk toetsingskader.



Plangebied op luchtfoto

2. Ruimtelijke context

2.1 Historische en ruimtelijke context

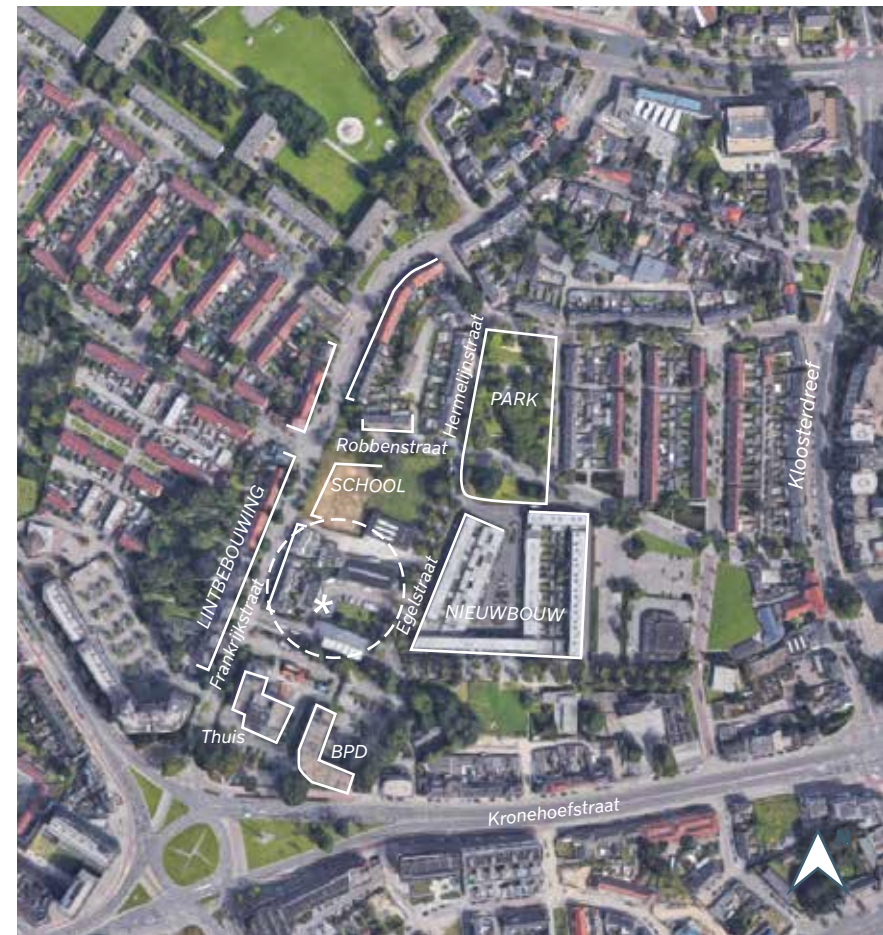
Het plangebied is gelegen aan de Frankrijkstraat in de wijk Kronehoef ten noorden van het centrum van Eindhoven. De Frankrijkstraat is de historische verbinding tussen Eindhoven en de oude gehuchten Frankrijk, Woensel, Stouthuvel en Vlokhoven.

De wijk Kronehoef is in de jaren '50 - '70 tot ontwikkeling gekomen. De oude linten Kloosterdreef en de Frankrijkstraat worden als hoofdwegen in de ontsluitingsstructuur opgenomen. De nog niet bebouwde gebieden daartussen worden ontsloten door lange straten met dwarsstraten: een heldere en goed functionerende opzet.

2.2 Karakteristieken buurt

De buurt Kronehoef is zeer gemêleerd van opbouw zowel qua functies (wonen/niet-wonen) als qua woningtypologie (en dus ook doelgroepen). Aan de Egelstraat is in 2003 een nieuwe wijk met 71 woningen gebouwd op de plek van een oude school.

Tussen het plangebied en de Kronehoefstraat staan nog twee grote kantoorgebouwen in een groene setting. De eerste is in gebruik door woningstichting Thuis. In de andere huisvest BPD, die voornemens is te verhuizen. Dit gebouw zou eventueel ook een woonfunctie kunnen krijgen. Op de hoek Frankrijkstraat/ Robbenstraat ligt een nieuwe islamitische basisschool. Ten noorden hiervan aan de Hermelijnstraat ligt een parkje met speelvoorzieningen.



* Plangebied in de wijk Kronehoef



Historische kaart 1900



Historische kaart 1970



Topografische kaart 2018

2.3 Karakteristieken plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een fraaie villa die behouden blijft en een aantal bedrijfsgebouwen/ loodsen die plaats gaan maken voor de nieuwbouw. Op dit moment detoneert het gebied in zijn omgeving. Ook de openbare ruimte en het groen ogen sleets en kan een kwaliteitsimpuls goed gebruiken.

Boomstructuur

De bomen aan de Egelstraat maken deel uit van een dubbelzijdige laan van volwassen winterlindes. Aan de zijde van het plangebied grenzen elf lindes. Ten zuiden van het plangebied staan twee volwassen platanen. Zowel de lindes als de platanen zijn karakteristiek en behoudenswaardig.

Om de vitaliteit van de bomen te bepalen is door Pius Floris Boomverzorging een Bomen Effect Analyse opgesteld (Kenmerk: MG03P1901528a). Hieruit blijkt dat de conditie van de platanen goed is en van de lindes wisseld. Met name 'linde nr 10' (zie tabel) is in slechte conditie. Deze linde wordt gerooid.

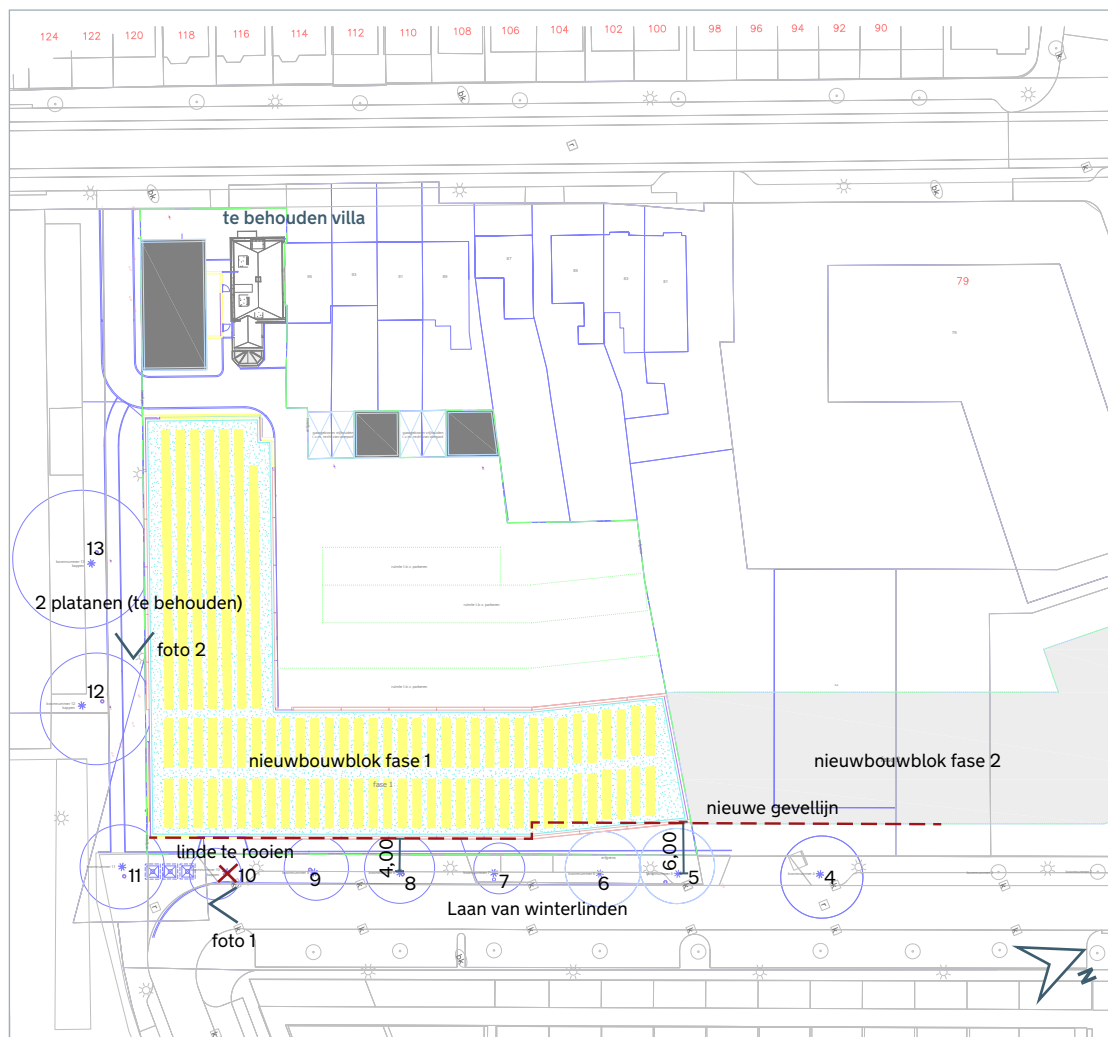
Met de gevel van de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk afstand gecreëerd tot de bomen.



Winterlindes Egelstraat



Een plataan zuidzijde plangebied



Nieuwe situatie met waardevolle bomen; te behouden winterlindes Egelstraat (boomnr's 4 t/m 9 en 11).
Nr. 10 wordt gerooid vanwege slechte conditie. En te behouden platanen (nr 12 en 13) met min. snoei.



Huidige situatie Bron: BEA Pius Floris

Boomsoort	Conditie	Aantal	Levensverwachting	Aantal
winterlinde	goed	6	>15 jaar	9
winterlinde	redelijk	3		
winterlinde	matig	1	10-15 jaar	1
winterlinde	slecht	1	<5 jaar	1
plataan	goed	2	>15 jaar	2

Tabel 2: conditie en levensverwachting per soort.

De levensverwachting van 11 bomen is >15 jaar op basis van onveranderde groeiplaatsomstandigheden. De levensverwachting voor de in, matige conditie verkerende boom 2 is 10 tot 15 jaar. Voor boom 10 met kroonsterfte is dit minder dan 5 jaar.

Bron: Bomen Effect Analyse (Pius Floris)

Directe omgeving ERF-terrein

Aan de Frankrijkstraat staat aan overzijde van de straat een rij platanen (gekandalaberd). Aan de voorzijde komen er bij verschillende voortuinen nog gemetselde muurtjes voor.

Op de erfrens tussen ERF-terrein en parkeerplaats Thuis is een enigszins sleetse groenstructuur aanwezig met hortensia, krent en haagplantsoen. Ook staan er enkele houten fietsenbergingen op de parkeerplaats.

In de Egelstraat ligt aan de oostzijde een woongebied, architectuur met groen gemetselde gevels, dat groen is ingepast met brede rode beukenhagen en enkele bossages van bamboe.



Zijde Frankrijkstraat met de villa



Erfgrens Thuis / BPD oogt wat rommelig en sleets



Woningen Egelstraat ingepast met rode beukenhaag

3 Ruimtelijke randvoorwaarden en concept

3.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de inpassing van de nieuwe woonblokken worden een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld:

- voetgangersontsluiting tussen de Frankrijkstraat en de Egelstraat;
- behoud van zoveel mogelijk bomen;
- een groene voortuin met tuinmuurtje aan de voorzijde Frankrijkstraat;
- een groene overgang van gebouw naar openbare ruimte, t.b.v. privacy bewoners;
- parkeren volgens de parkeernormen op het binnenterrein;
- waterdoorlatende verharding op het binnenterrein;
- sedumdak op gebouwen voor watervertragende afvoer regenwater *;
- plek voor ondergrondse afvalcontainers aan de openbare weg;
- voldoende ruimte voor fietsparkeren in afgesloten fietsenberging op het binnenterrein en bij de entree.

3.2 Concept

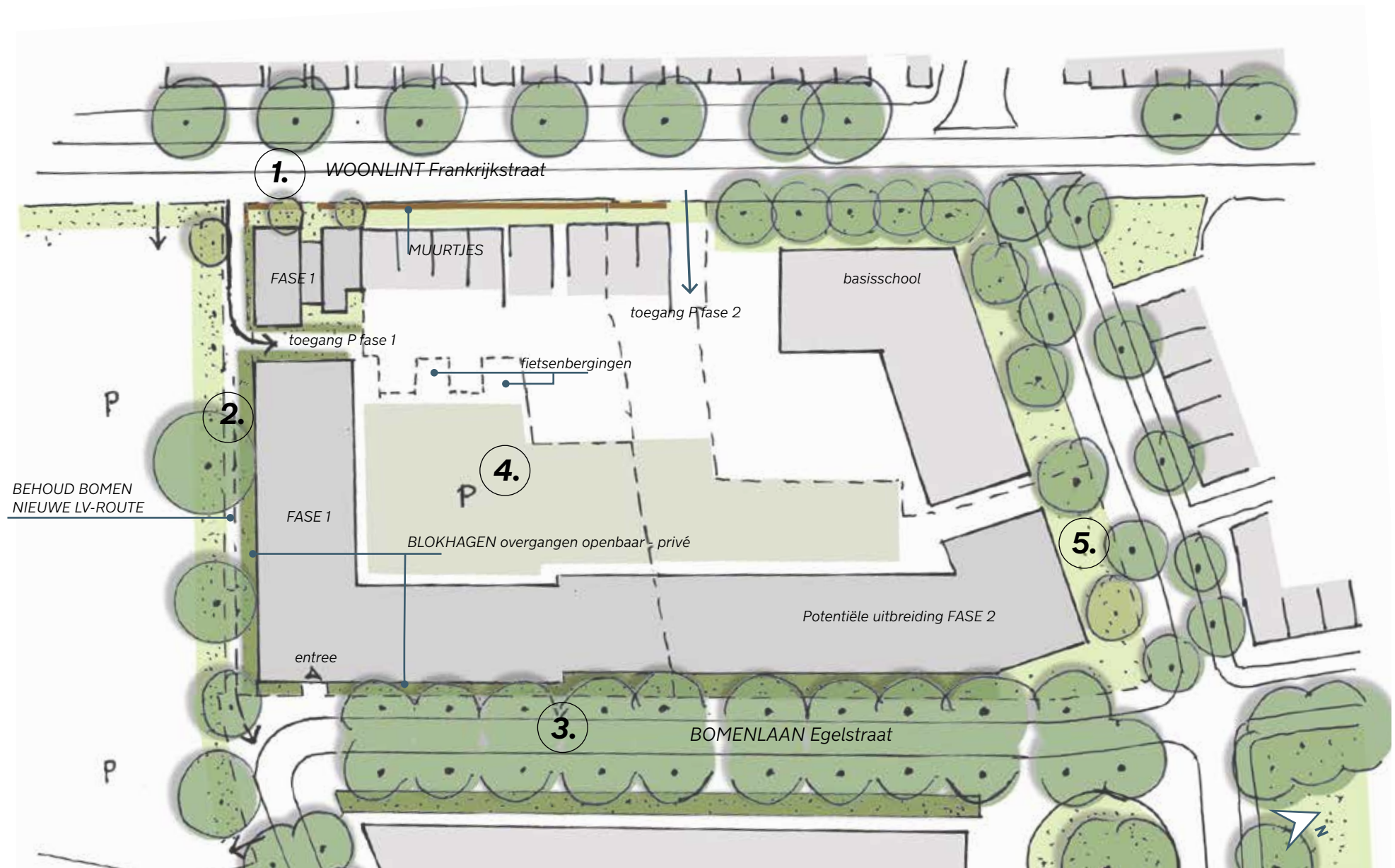
Met de herontwikkeling van het ERF-terrein wordt door het verwijderen van de opstallen een kwaliteitsimpuls aan het hele gebied gegeven. Ook het toevoegen van een nieuwe verbinding (voetpad) en het hoogwaardig inrichten van de openbare ruimte genereert een meerwaarde voor de buurt. Aan de vier zijdes van het terrein sluit de groeninrichting aan op de omgeving en de de waardevolle bomen blijven behouden.

Concept per deelgebied:

1. Frankrijkstraat; de lintstructuur blijft behouden, de voortuin voor de villa en het nieuwe bouwblok krijgen een groene voorruimte die op de erfgrans begrensd wordt door een muurtje zoals in de rest van de straat;
2. Langs de zuidzijde wordt een nieuwe langzaam verkeersroute gerealiseerd, begeleid door de bestaande groenstructuur met bomen aan de zuidzijde en een stevige blokhaag op de overgang privé-openbaar;
3. Aan de Egelstraat blijft de karakteristieke bomenlaan gehandhaafd. Daarnaast wordt een blokhaag toegepast op de overgang openbaar-privé en versterkt het groene beeld;
4. Op het binnenterrein wordt een groen parkeerterrein met waterdoorlatende verharding voorzien, met bomen in groenvakken en ruimte voor fietsparkeren;
5. Indien 'Fase 2' ontwikkeld gaat wordt, aan de noordzijde van het plangebied, een brede grasstrook met bomen voorgesteld. Maar dat valt voor nu buiten de planontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt op de deelgebieden 2 t/m 4 verder ingezoomd.

** sedumdak onder voorbehoud (afhankelijk van constructie)*



Ruimtelijk concept

4 Ontwerp

4.1 Inrichtingsvoorstel langzaamverkeersroute

Aan deze zijde ligt een zone van ca. 5m dat in eigendom is van de gemeente Eindhoven. Hier verbindt een voetpad de Frankrijkstraat met de Egelstraat. Dit is een tegelpad van 1,80m breed, dat op ca. 3,00m van de gevel ligt. Aan de zijde van de Frankrijkstraat komt een inrit die toegang geeft tot het parkeerterrein op het binnenterrein (in eindbeeld éénrichtingsverkeer, 3,50 m breed).

Om de bewoners op de begane grond privacy te bieden wordt langs het nieuwe bouwblok een brede blokhaag (ca. 3,00 m breed) van rode beuk voorgesteld. Dit sluit aan op de aanwezige beukenhagen in de Egelstraat.

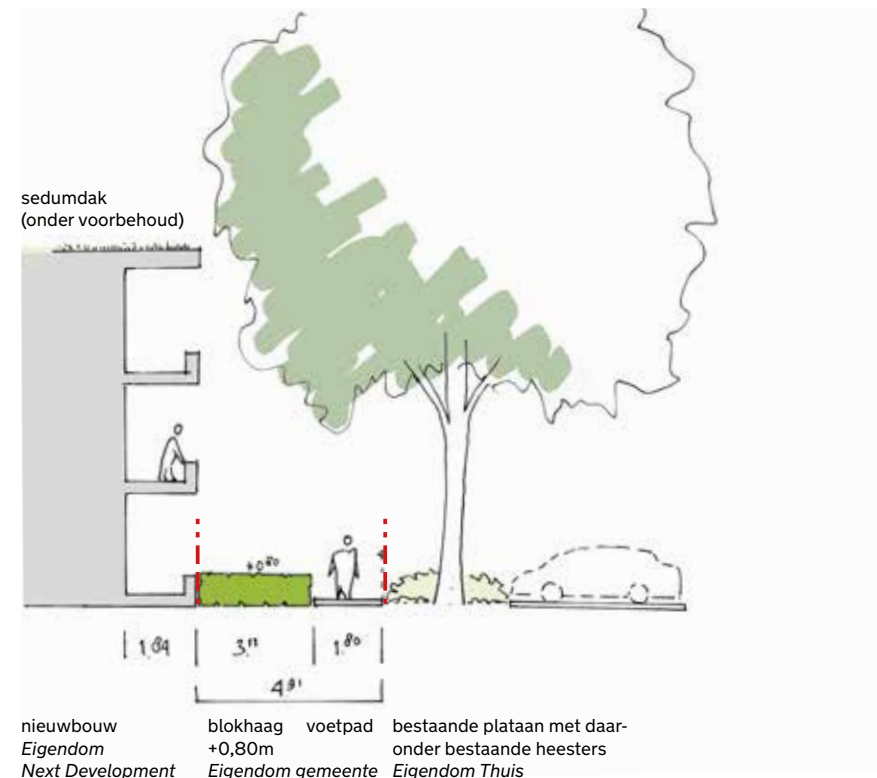
De groenstrook met de twee platanen tussen de gemeenteground en parkeerterrein van Woningstichting Thuis blijft bestaan.



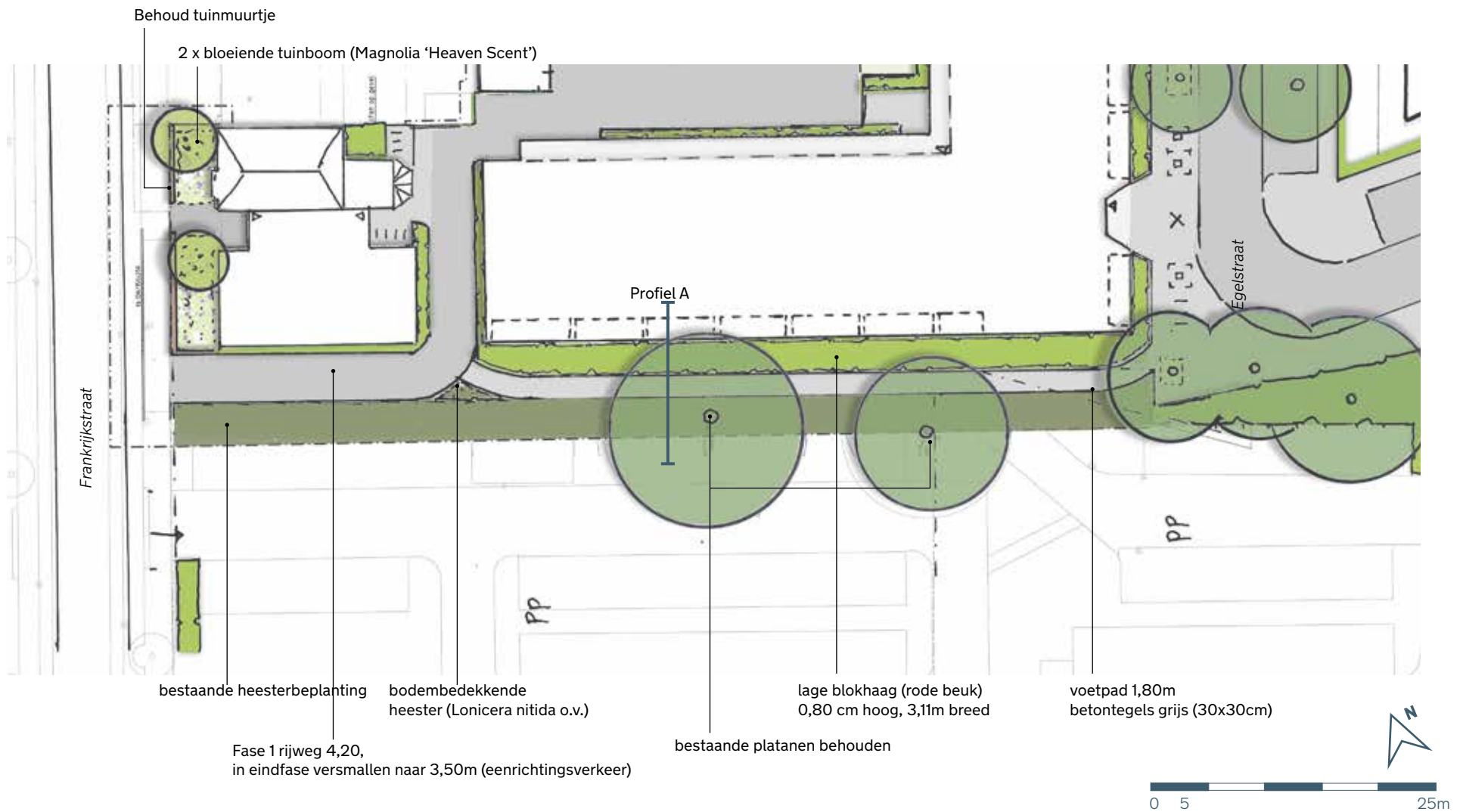
brede blokhaag tussen voet gebouw en voetpad

Profiel langzaam verkeerroute

- behoud 2 platanen en groenplantsoen op eigendom Woningstichting Thuis
- blokhaag (rode beuk) tegen voet gebouw (+0,80m), 3,11 m breedte
- voetpad 1,80m, 30x30 tegel grijs



Profiel A langzaam verkeersroute



Inzoom langzaam verkeersroute zuidzijde

4.2 Inrichtingsvoorstel zijde Egelstraat

Om de bewoners op de begane grond privacy te bieden wordt langs de voet van het nieuwe bouwblok een brede blokhaag (ca. 2,00 - 3,60m breed) van rode beuk voorgesteld. Dit sluit aan op de aanwezige beukenhagen in de Egelstraat.

Bij de hoofdentree zal één linde die in slechte conditie is gerooid worden. Naast de entree komen 3 afvalcontainers en is er ruimte voor fietsparkeren middels eenvoudige aanleunbeugels (ca. 3 stuks).

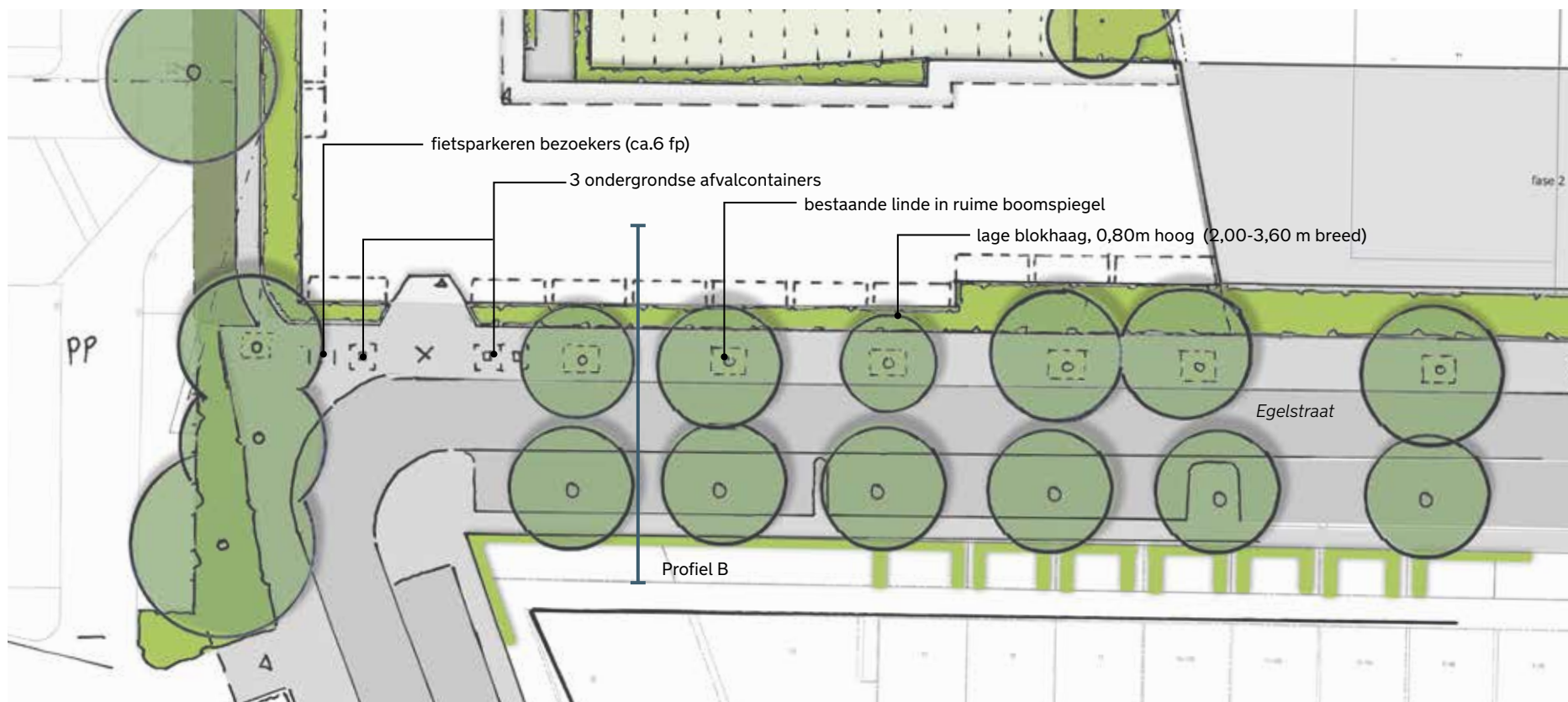
De parkeerplaatsen aan deze zijde van de straat worden omgevormd tot trottoir met ruime boomspiegels voor de bestaande lindes.



fietsaanleunbeugels



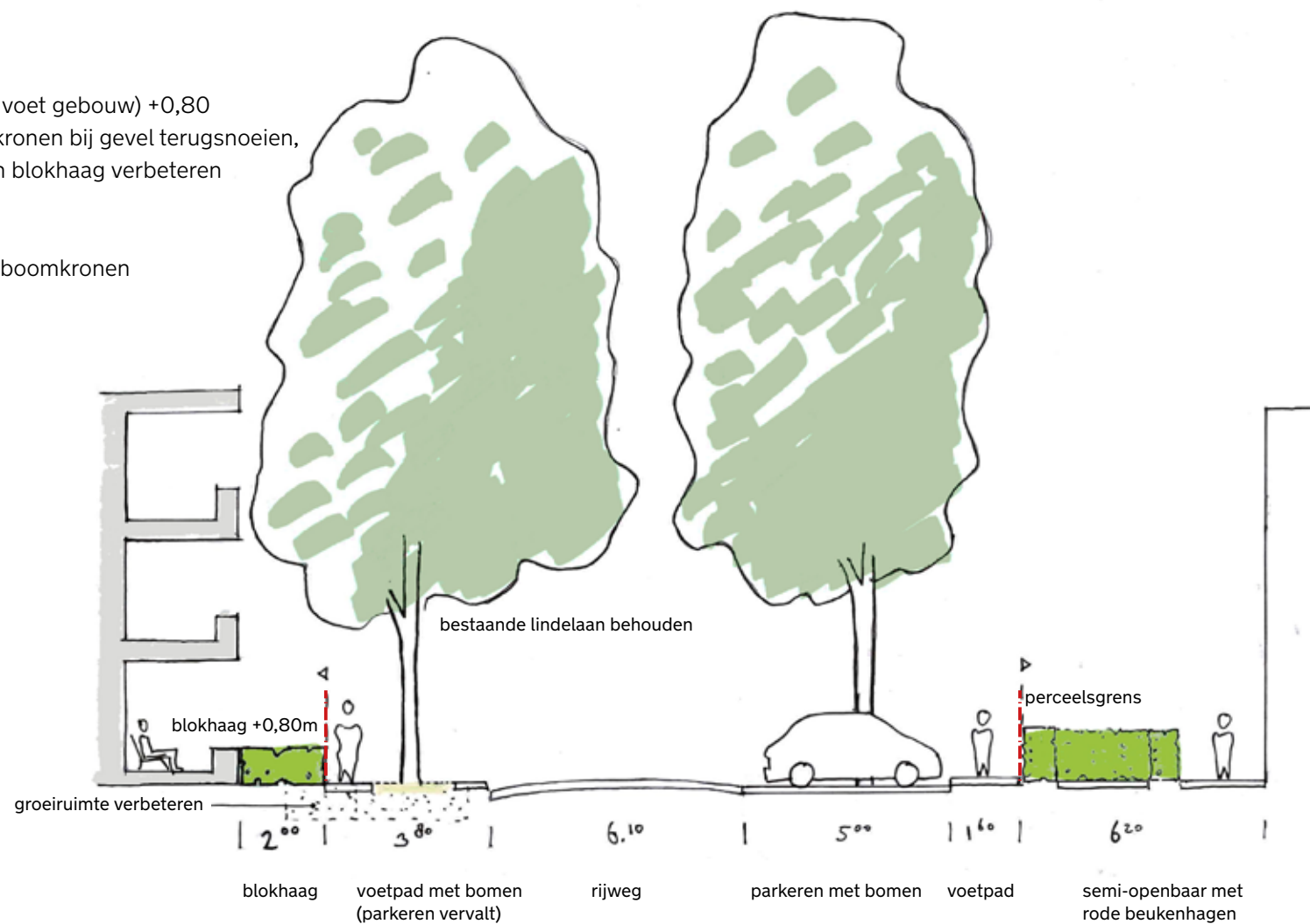
ondergrondse afvalcontainers



Inzoom Egelstraat

Profiel Egelstraat

- blokhaag (rode beuk) tegen voet gebouw) +0,80
- behoud lindes (excl. nr 10), kronen bij gevel terugsnoeien, groeiruiimte onder trottoir en blokhaag verbeteren
- ruime boomspiegels
- langsparkeren vervalt
- geen afvalcontainers onder boomkronen



Profiel B Egelstraat



Bestaande lindelaan behouden

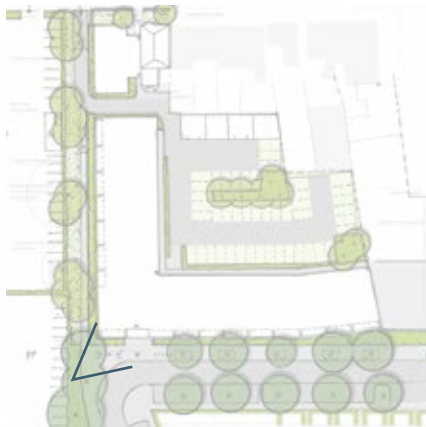


Huidige rode beukenhaag voorzijde woningen Egelstraat



Referentie: lage blokhaag aan de voorzijde van het appartementenblok

Impressie Egelstraat



Standpunt



Huidige situatie hoek Egelstraat



Huidige situatie laan



Impressie hoek langzaamverkeerroute - Egelstraat

4.3 Uitgangspunten en voorstel binnenterrein

Qua groenbeeld wordt er gestreefd naar:

- grasklinkers voor de parkeervakken (type n.t.b)
- waar mogelijk groen met bomen ten behoeve van schaduw en hittestress

Functionele uitgangspunten:

- toegankelijkheid, autoinrit vanaf Frankrijkstraat minimaal 3,50 m breed (in fase 2 komt een extra in- en uitrit)
- ruimte voor autoparkeren (46 pp)
- stimuleren deelautosysteem (4 deelauto pp)
- fietsparkeren in overdekte fietsbergingen tussen de bestaande garages
- waterdoorlatende verharding (grasklinkers)
- vakaanduiding parkeervakken met gesloten steen

Beplantingsvoorstel;

Bomen: 7 stuks

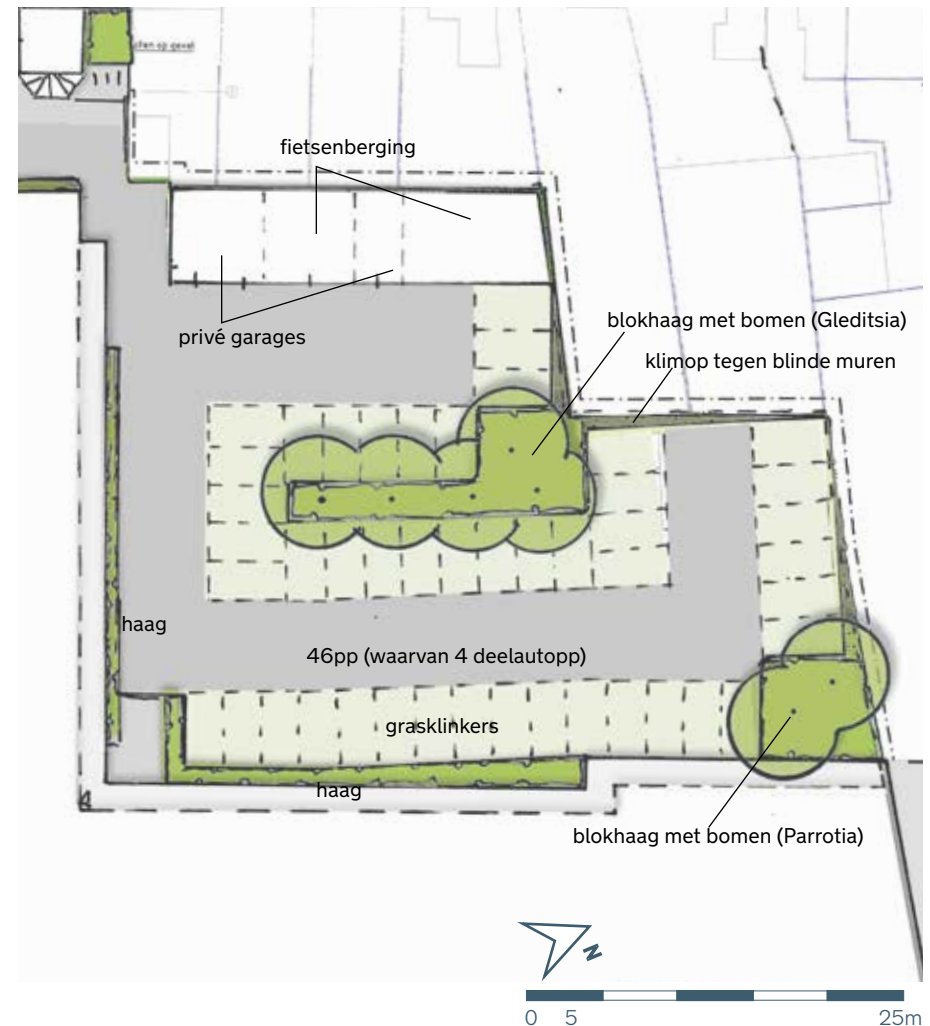
- 5 x Christusdoorn - Gleditsia triacanthos 'Sunburst', maat 20-25
- 2 x Perzisch ijzerhout - Parrotia persica 'Vanessa', maat 20-25

Hagen/ blokhagen:

- rode beuk - Fagus sylvatica 'Atropunicea'- maat 60/80

Tegen blinde muren:

- Hedera (Klimop), maat 100-150



inzoom binnenterrein

Referentiebeelden grasstenen binnenterrein



vakaanduiding met strek van dichte stenen



grasstenen Escofet (servibo.be)



Molenwiekverband met betonstraatstenen



NCB grasklinker (MBI)



grasbetontegel vlakke vierkante gaten (MBI type 7, 60x40)



Hydro Lineo (struyk Verwo)



NCB grasklinker type 1 en type 2 (MBI)