



BKP berckelbosch

update beeldkwaliteitplan tongelresche akkers eindhoven

diederendirrix
open architectuur
open stedenbouw

eindhoven
juli 2019

- 03 inleiding
- 04 beeldkwaliteit en supervisor
- 05 plankaart april 2019
- 06 stedenbouwkundige planopzet

- 07 deelplannen
- 08 deelplannen gerealiseerd / in ontwerp

- 09 beeldkwaliteit op wijkniveau
 - 10 steenkleur metselwerk
 - 11 groen op wijkniveau
 - 12 voorbeelden profielen
 - 14 standaard inrichtingsniveau
 - 15 dakvormen

- 16 beeldkwaliteit op deelplanniveau

Dit document is bedoeld ter actualisatie van het vigerende Beeldkwaliteitplan Tongelresche Akkers Eindhoven van **mei 2005**.

Het plangebied Tongelresche Akkers heeft inmiddels de nieuwe naam Berckelbosch gekregen. Onder meer door voortschrijdend inzicht en veranderende marktsituaties hebben in de loop der jaren verschillende herverkavelingen plaatsgevonden. Gewijzigde verkavelingen voorzien in andere woningtypologieën en andere aansluitingen op de openbare ruimte. Hierdoor is de behoefte ontstaan de ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de deelplannen die in ontwerp zijn of komen te actualiseren in de vorm van een update van het huidige BKP. Voor wijzigingen of verbouwingen binnen de gerealiseerde plandelen, wordt verwezen naar het oorspronkelijke BKP uit 2005.

Het plangebied Berckelbosch ligt aan de oostzijde van Eindhoven, ingeklemd tussen het Eindhovensch kanaal, de spoorlijn Eindhoven-Weert en de Josef Israëllaan. In 2005 is in opdracht van Ballast-Nedam door diderendirrix architecten voor dit gebied een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld, in samenwerking met Karres Jen[Brands landschapsarchitecten.

Het plan kent een grote diversiteit in woningtypologieën en woonmilieus, waarbij bestaande sportvelden een nieuwe inpassing hebben gekregen. In totaal telt Berckelbosch circa 950 woningen op een totale oppervlakte van ongeveer 40 hectare. De hoofdstructuur wordt gevormd door de openbare ruimte die gebaseerd is op de aanwezige landschappelijke onderlegger. Het BKP geeft inzicht in de ruimtelijke en architectonische kwaliteit bij uitwerking van het plan.

Status Beeldkwaliteitsplan

Een zekere mate aan flexibiliteit wordt doorgezet door niet langer te spreken van een beeldkwaliteitsplan in de letterlijke zin maar van een inspiratiedocument. De nadruk komt te liggen op het inspireren in plaats van het uitvoerig vastleggen in regels. (zie ook artikel 2.2.3 van het nieuwe bestemmingsplan: 'van Beeldkwaliteitsplan naar inspiratiedocument').



luchtfoto van het noordelijke, gerealiseerde deel van Berckelbosch

Doel en functie Beeldkwaliteitplan

Het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) en het Beeldkwaliteitplan (BKP) Tongelresche Akkers vormen samen de hoofdkaders voor verdere planontwikkeling in Berckelbosch. In het Stedenbouwkundig Plan zijn aspecten als samenhang en verschil in structuur, typologie, verkaveling en planhoogten, overgangen tussen privé en openbaar en openbare ruimte zorgvuldig verweven en op elkaar afgestemd. In het Beeldkwaliteitplan worden ten aanzien van deze aspecten uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor het ontwerpen van de woningen en de openbare ruimte. Er wordt in woord en beeld ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit en de wijze waarop dat kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden.

De basis voor dit geactualiseerde Beeldkwaliteitplan is het (her)verkavelingsplan van april 2019. Uitgangspunt voor het Beeldkwaliteitplan is dat Berckelbosch als één samenhangende wijk ontwikkeld wordt. Vanwege de fasering en het feit dat meerdere architecten de verschillende deelplannen uitwerken is het van belang dat deelontwerpen tijdens de planvorming op elkaar afgestemd worden. Er is hiertoe ingezet op kwaliteitsbewaking door een supervisor aan de hand van dit Beeldkwaliteitplan.

De geformuleerde kwaliteitsomschrijvingen hebben meer het karakter van uitgangspunten dan van bindende regels. Het is van groter belang dat de betrokken ontwerpers geïnspireerd en gestimuleerd worden, dan dat strikt aan de beschreven regels en getoond beeldmateriaal gehouden wordt. In dat licht dienen ook de referentiebeelden gelezen te worden. Ontwerpvoorstellen die afwijken van de directe regels of voorbeelden in dit Beeldkwaliteitplan maar die, binnen de geest van het plan, een duidelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben kunnen na overleg met de supervisor, Gemeente Eindhoven en Ballast Nedam gehonoreerd worden. Het Beeldkwaliteitplan is gedurende het gehele realiseringstraject van toepassing en zal na realisatie als toetsdocument gehanteerd worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij aanvragen tot wijzigingen.

Rol supervisor als stedenbouwkundig coördinator

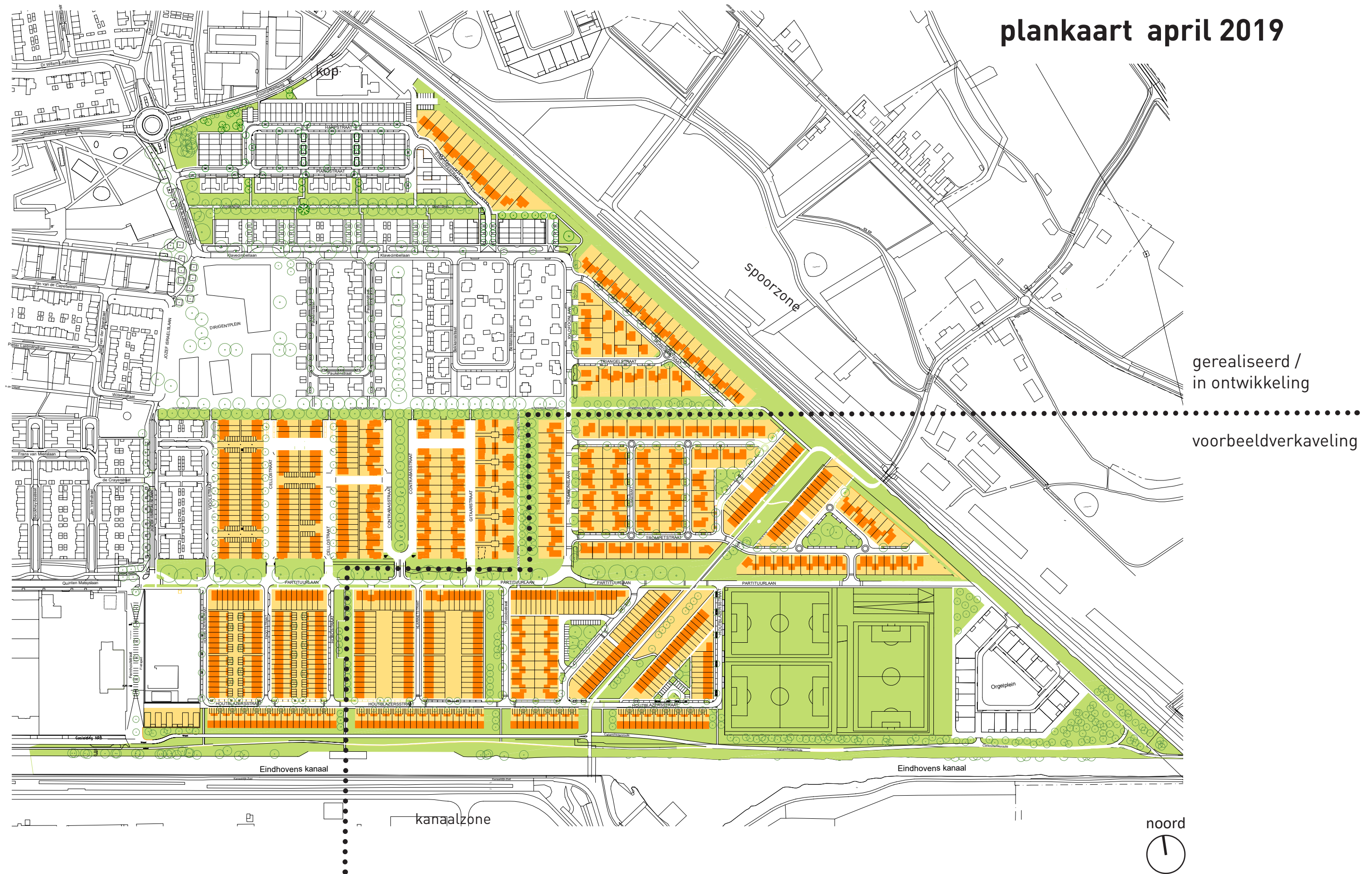
Om voldoende creatieve inspanning en meerwaarde aan het verdere ontwerpproces te geven is door de gemeente Eindhoven en Ballast Nedam gekozen voor het aanstellen van een supervisor als stedenbouwkundig coördinator. De rol van de supervisor is van groot belang in het verdere uitwerkingsproces. De supervisor is verantwoordelijk voor toetsing van de plannen aan de vastgestelde ambities ten aanzien van beeldkwaliteit, voor onderlinge afstemming van de verschillende deelplannen en voor inpassing in het ontwerp van de openbare ruimte.

Concrete verantwoordelijkheden van de supervisor zijn:

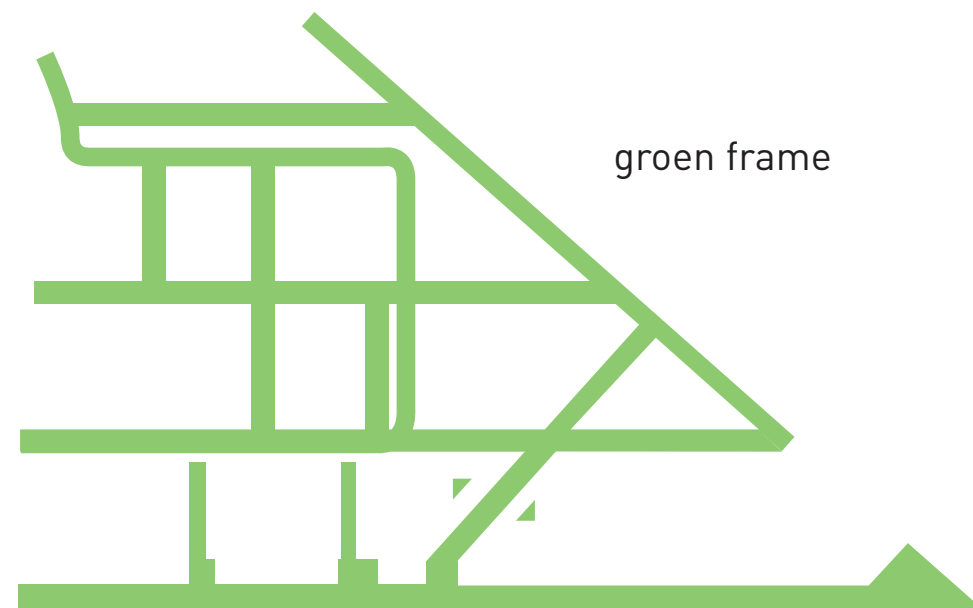
- Bewaking van de stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang;
- Advisering Ballast Nedam over de keuze voor architecten en ontwerpers van de openbare ruimte;
- Inhoudelijke aansturing ontwerpers en toetsing bouwkundige deelplannen en het inrichtingsplan op stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;

De supervisor werkt in opdracht van Ballast Nedam. De huidige supervisor, Bert Dirrix, is met goedkeuring van zowel gemeente Eindhoven als Ballast Nedam benoemd. In geval van een verschil van inzicht zal bij herziening, wijziging of beëindiging van de opdracht overleg met de gemeente plaatsvinden. Aanstelling van een andere supervisor behoeft de goedkeuring van de gemeente. De supervisor en Ballast Nedam voeren gezamenlijk overleg met de gemeente over de planuitwerking.

plankaart april 2019

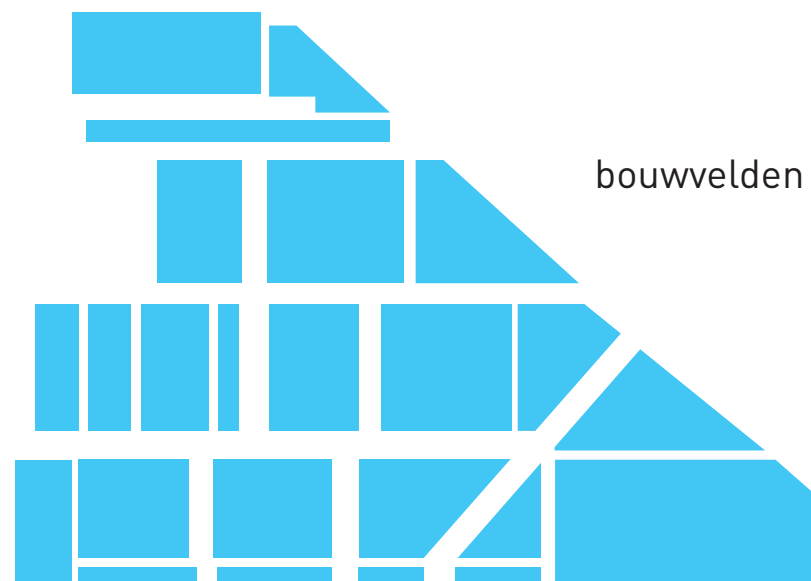


stedenbouwkundige planopzet

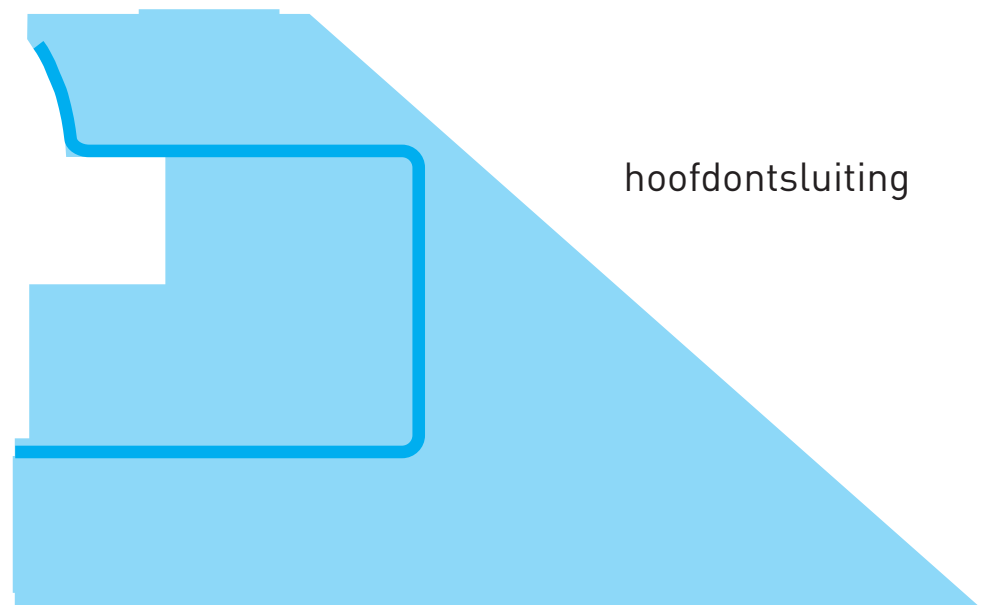


Het landschappelijke raamwerk (frame) laat ruimten vrij voor bebouwing. Dit zijn de woonvelden. De hoofdontsluiting loopt langs alle velden. De velden hebben geen doorgaande wegen maar zijn door middel van lussen aangesloten op de hoofdontsluiting.

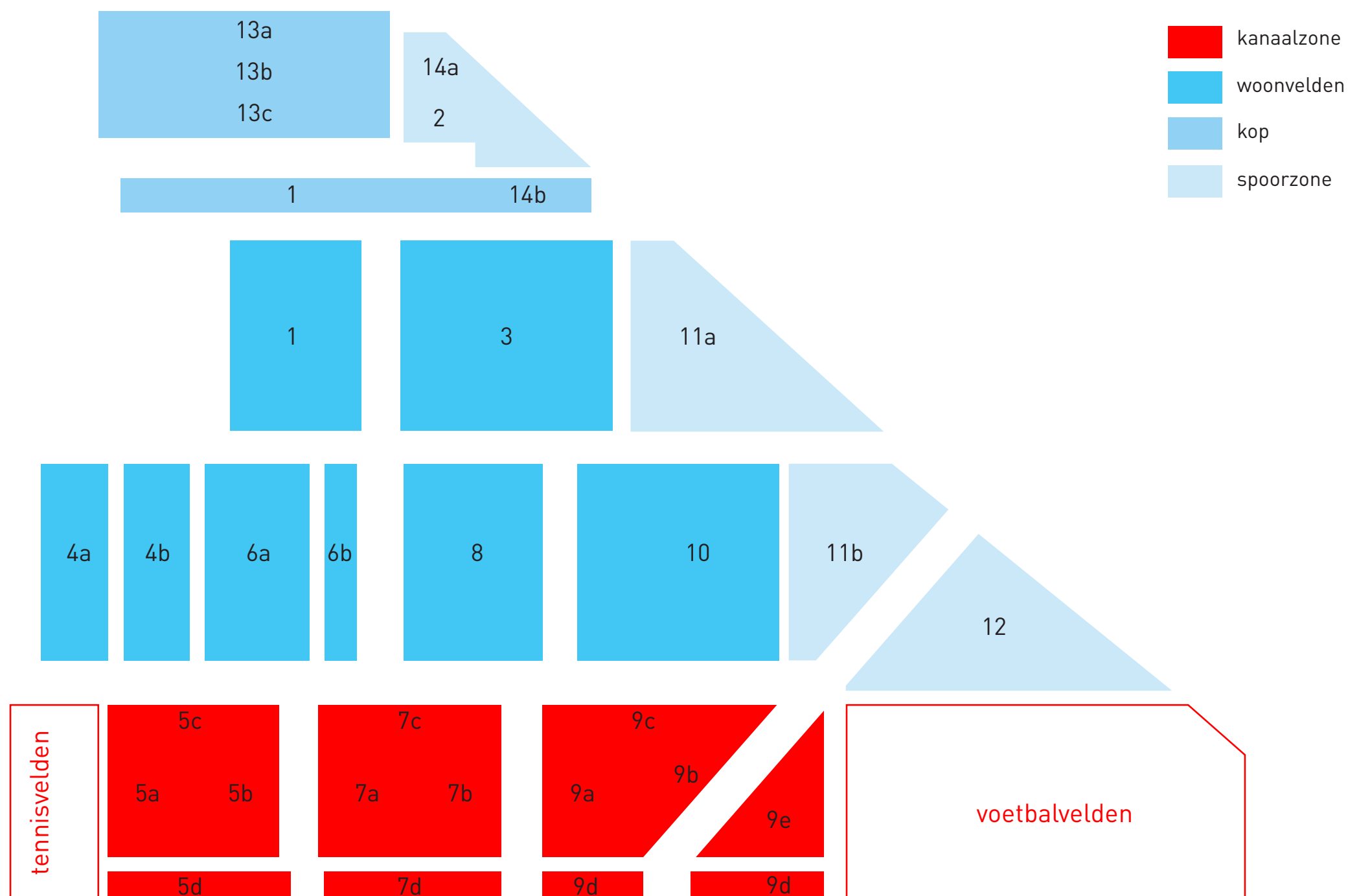
Ieder woonveld heeft zijn eigen identiteit. Deze wordt gevormd door diversiteit binnen een veld te beperken en de randen krachtig te definiëren. Doordat een veld omringd wordt door verschillende openbare ruimtes, zal iedere rand anders reageren op de specifieke condities. Hierbij blijven ze echter altijd verwant aan elkaar.



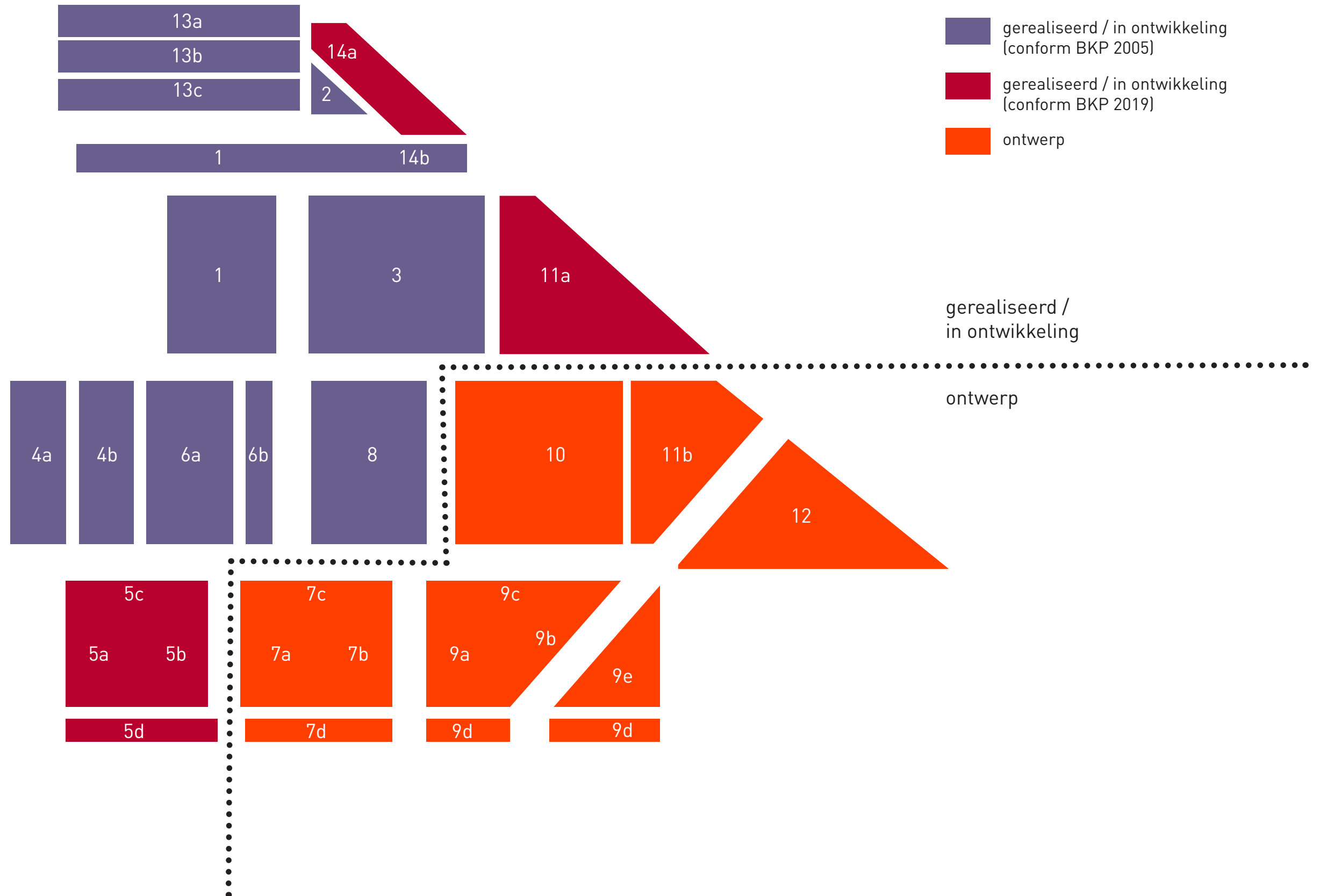
De diversiteit binnen een woonveld moet gezien worden als nuancering: waar binnen één woonveld verschillende woningtypes voorkomen moet in architectuur en materialisatie een verwantschap ontstaan. Waar in meerdere velden dezelfde types voorkomen dient in architectuur verschil te ontstaan. Hiermee is de architectenverdeling in principe losgekoppeld van typologie. Waar nodig worden extra richtlijnen gegeven.



deelplannen 2019











deelplannen gerealiseerd / in ontwerp



beeldkwaliteit op wijkniveau

steenkleur metselwerk



	sinterblauw	granada
 mix 1	100%	0%
 mix 2	85%	15%
 mix 4 (nieuw)	70%	30%
 mix 5 (nieuw)	50%	50%
 mix 6 (nieuw)	35%	65%
 steensortering vrije keuze uit mix 1 t/m 4		
 mix 2 icm plint/voetmuren in mix 1		
 steensortering ntb mix per bouwveld iom supervisor		

mixsorteringen in waalformaat obv monsterpanelen
Wienerberger Zaltbommel, 14 oktober 2014



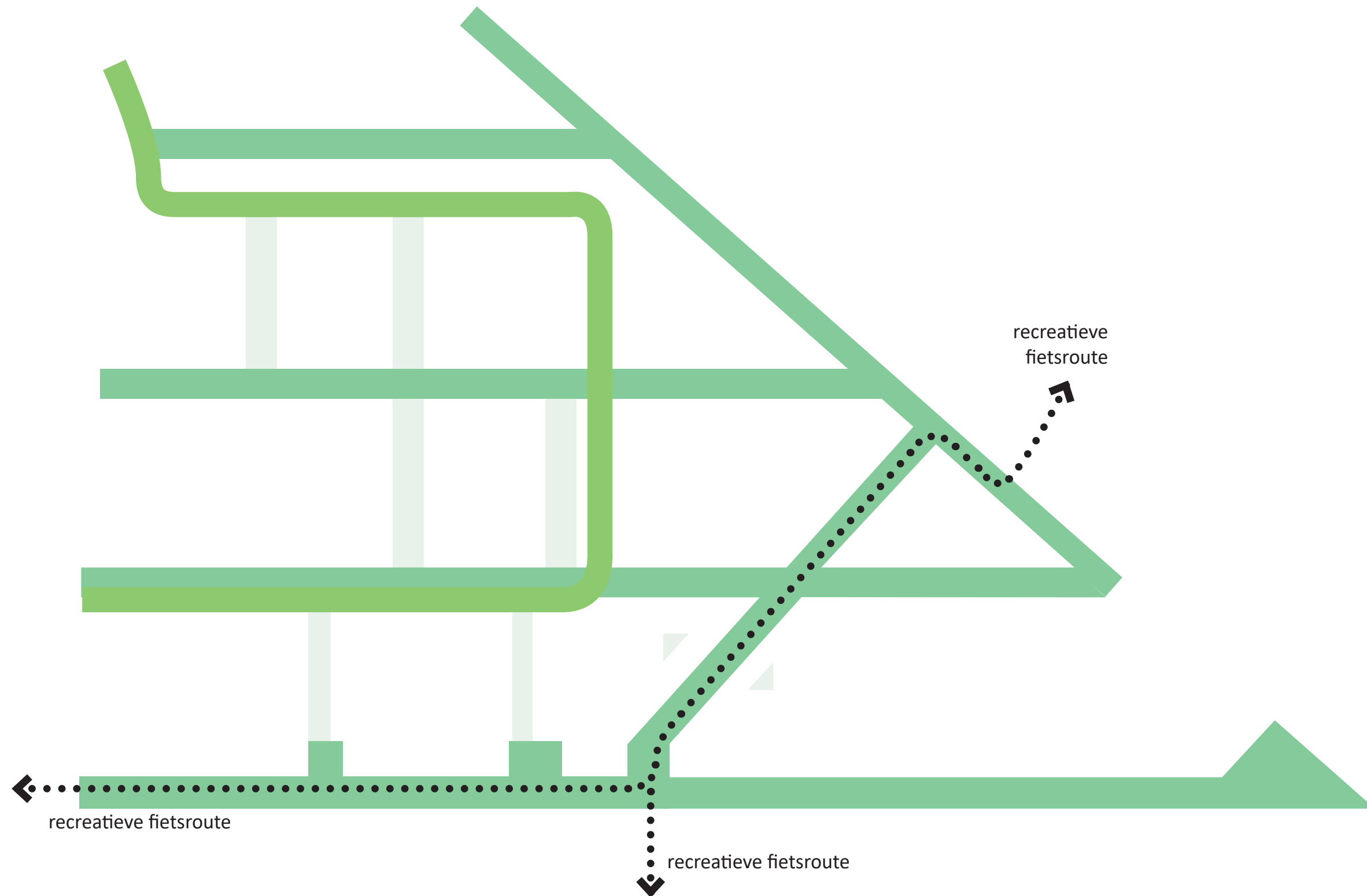
sinterblauw



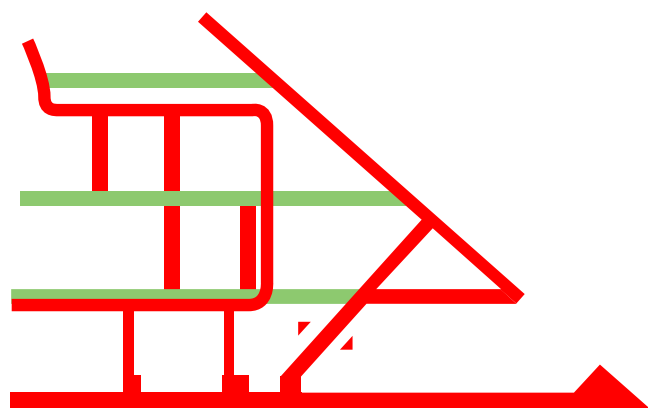
granada

groen op wijkniveau

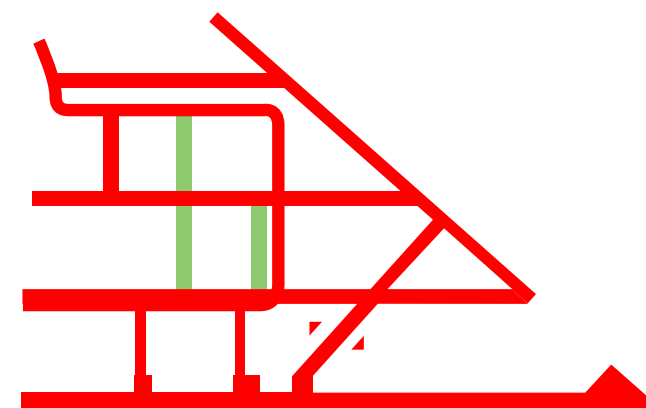
samenhang en verschil in groene ruimtes



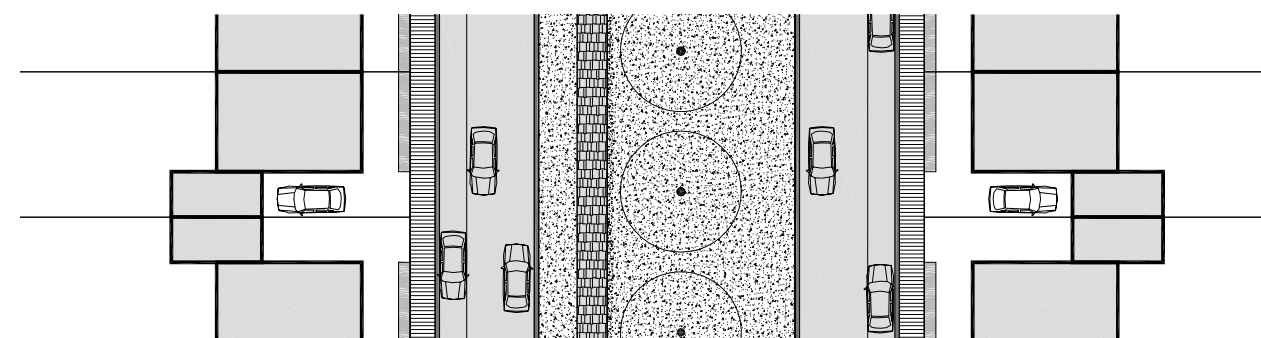
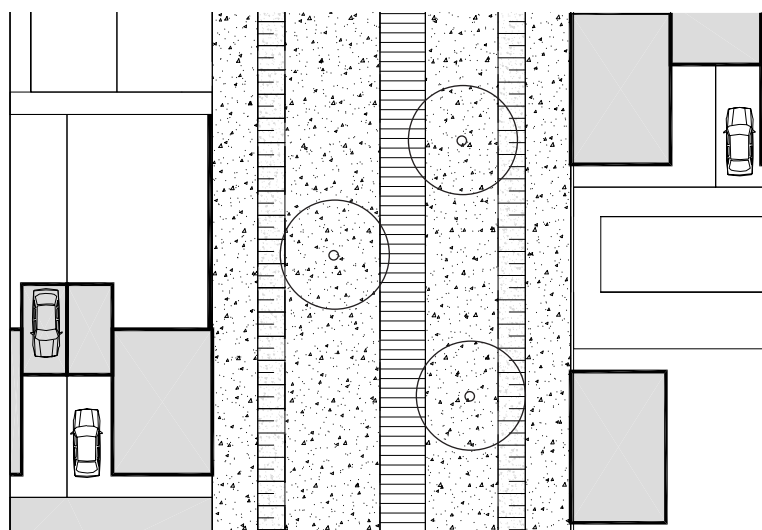
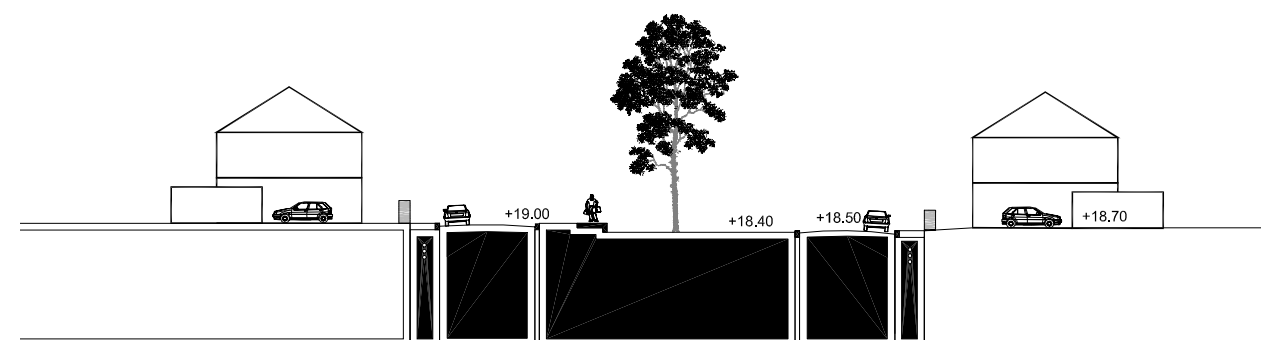
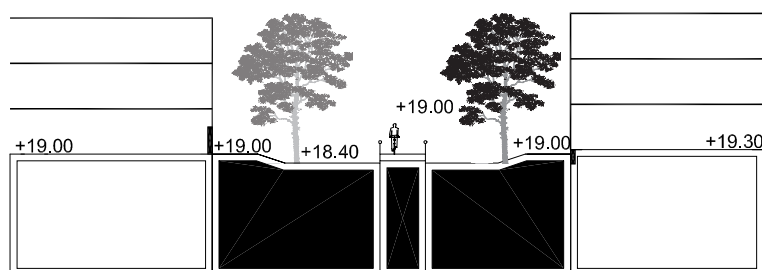
voorbeeld profielen



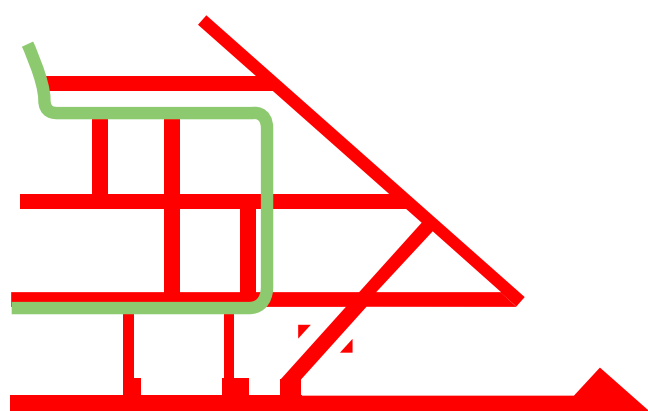
formele groengebieden



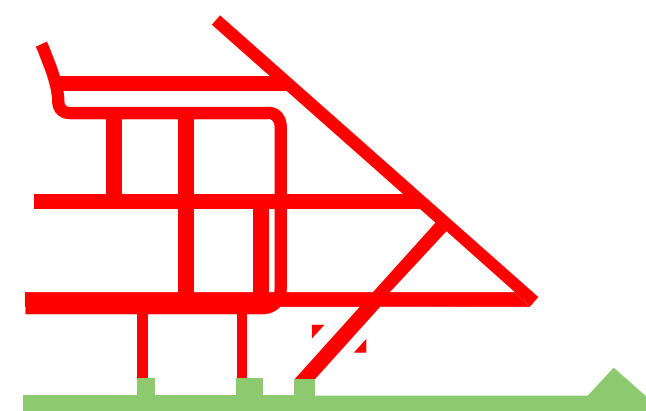
informele groengebieden
(incl. speelvoorzieningen)



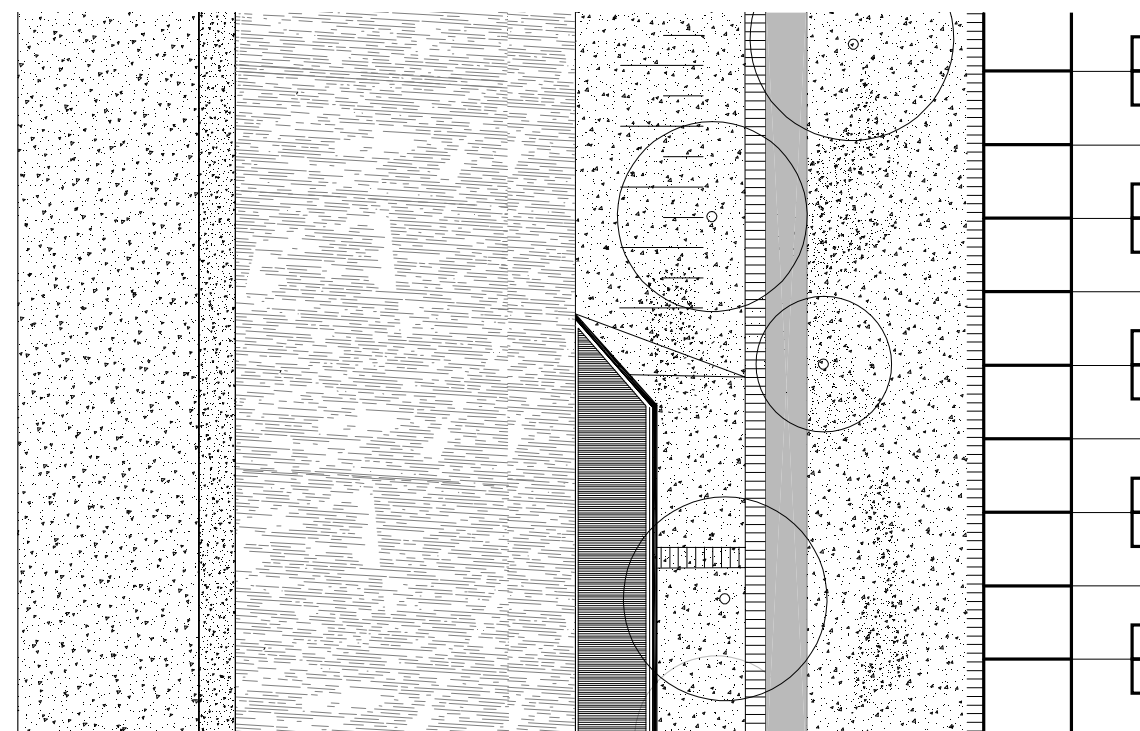
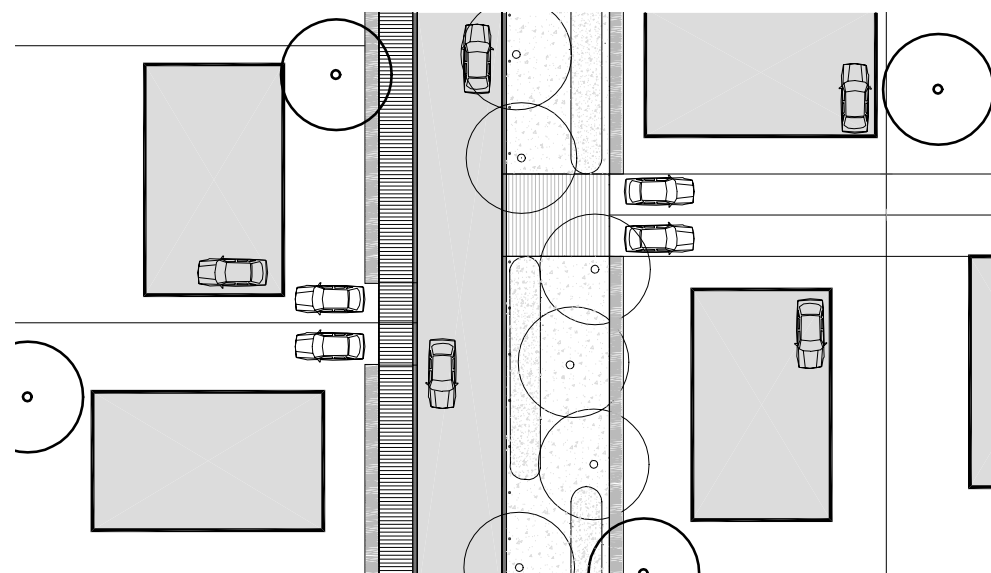
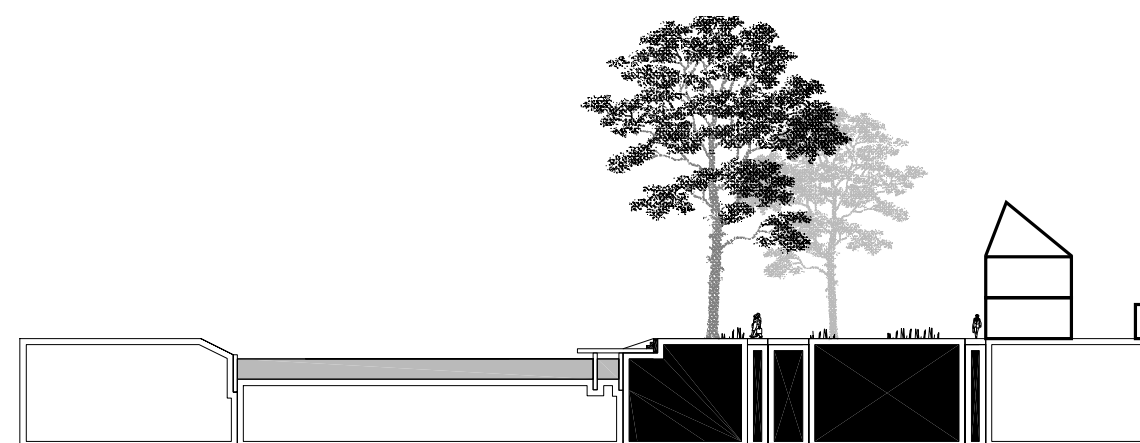
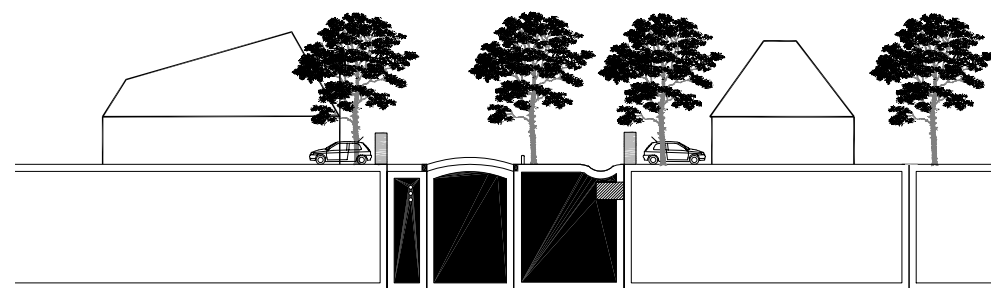
voorbeeld profielen



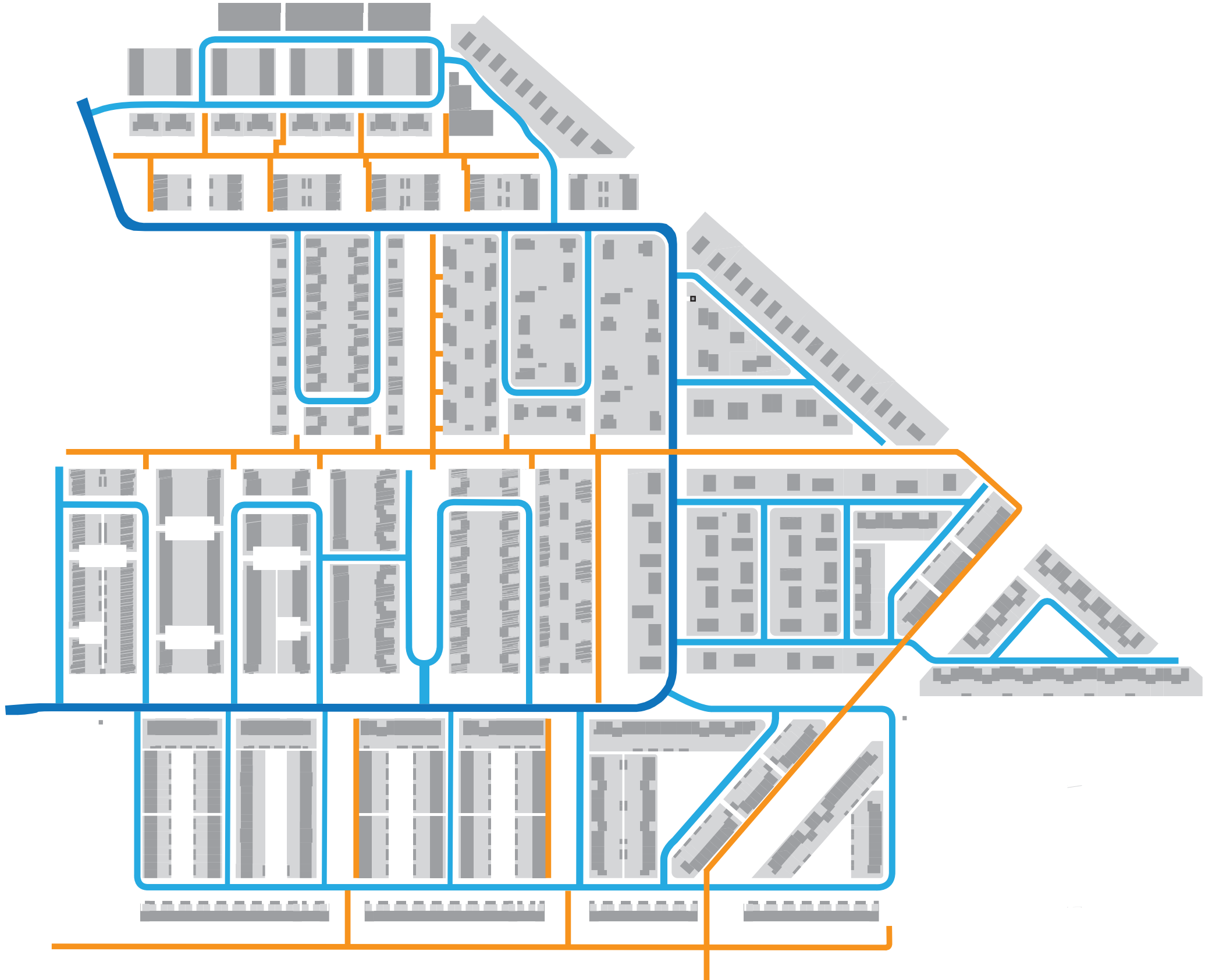
hoofdontsluiting



kanaalzone



standaard inrichtingsniveau



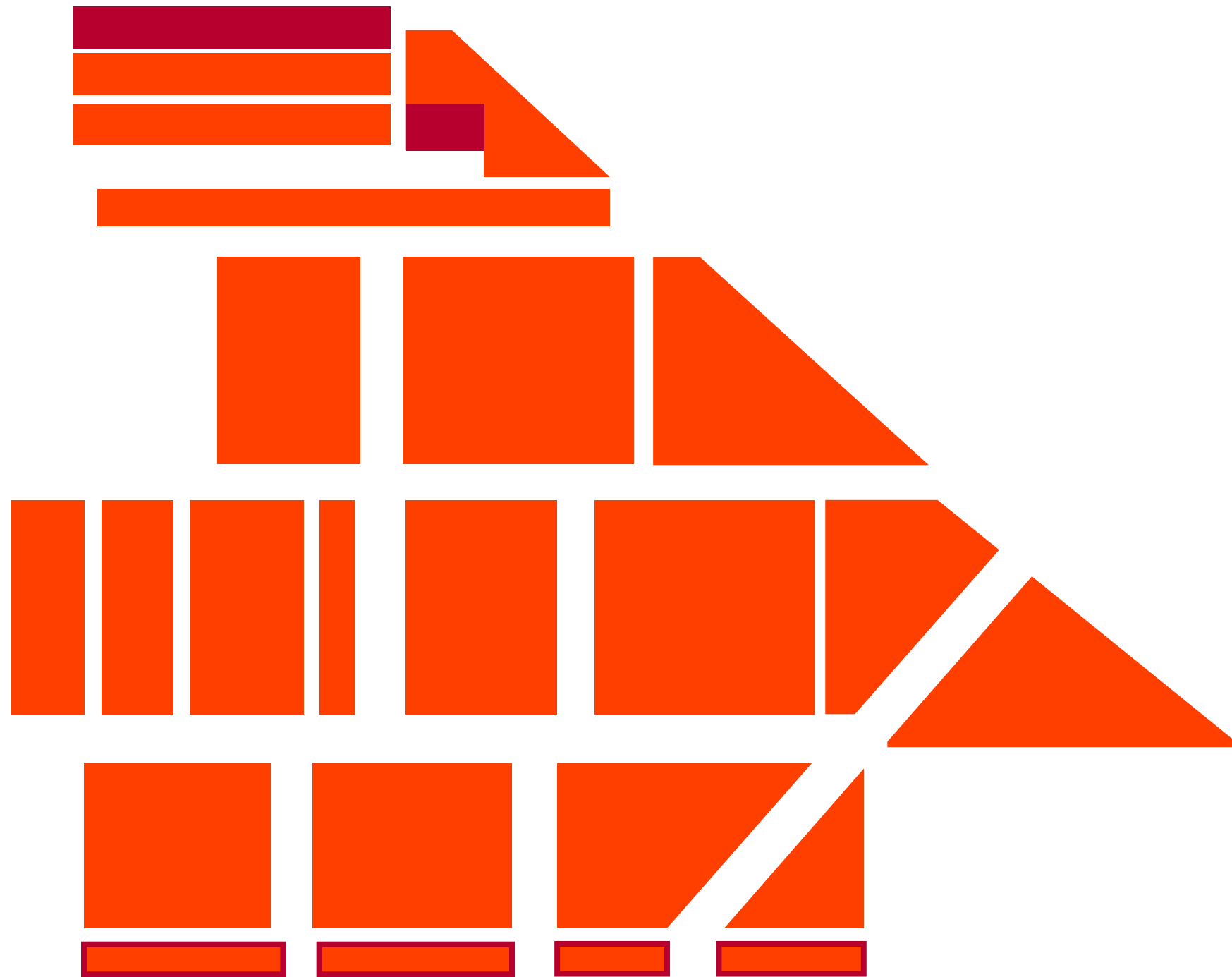
- zwarte betonsteen, 30 cm brede trottoirbanden
- rijbaan uit donkergrijze betonsteen; lichtgrijze trottoirs



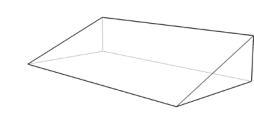
- hoogwaardiger materiaalgebruik en detaillering



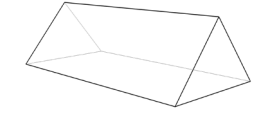
dakvormen



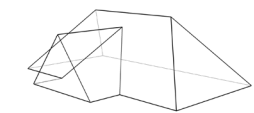
- platdak
- platdak of vrije vormen
- overige/vrije vormen



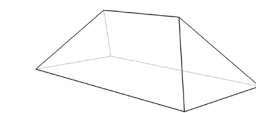
lessenaarsdak



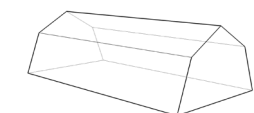
zadeldak



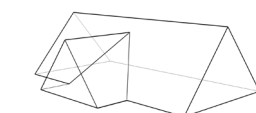
schild-en zadeldak



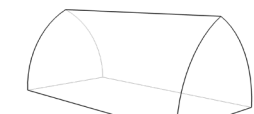
schilddak



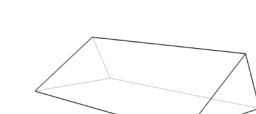
mansardekap



dubbel zadeldak



gebogen kap

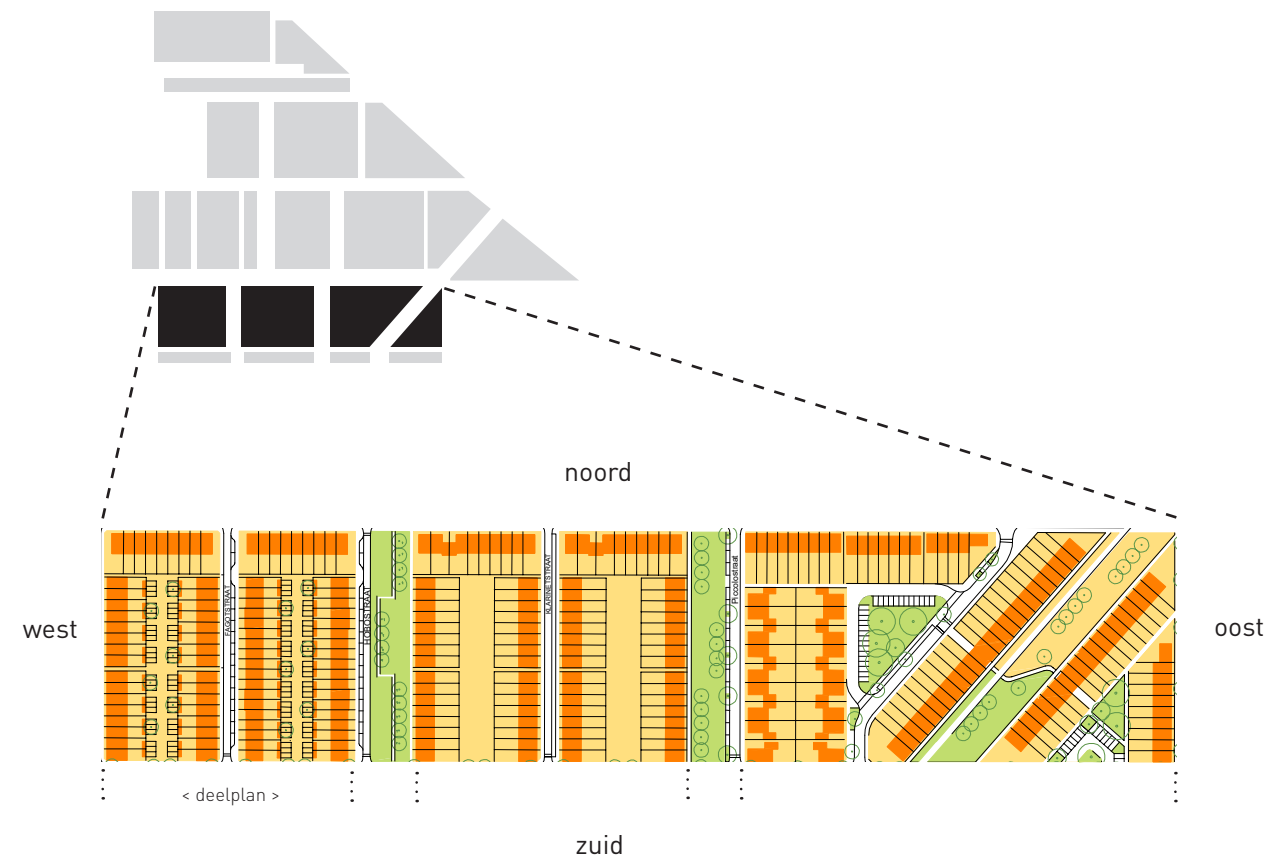


ongelijk zadeldak

beeldkwaliteit op deelplan niveau

deelplan 5abc 7abc 9abce

stadsrijwoningen met en zonder garage



verkavelingssuggestie

programma

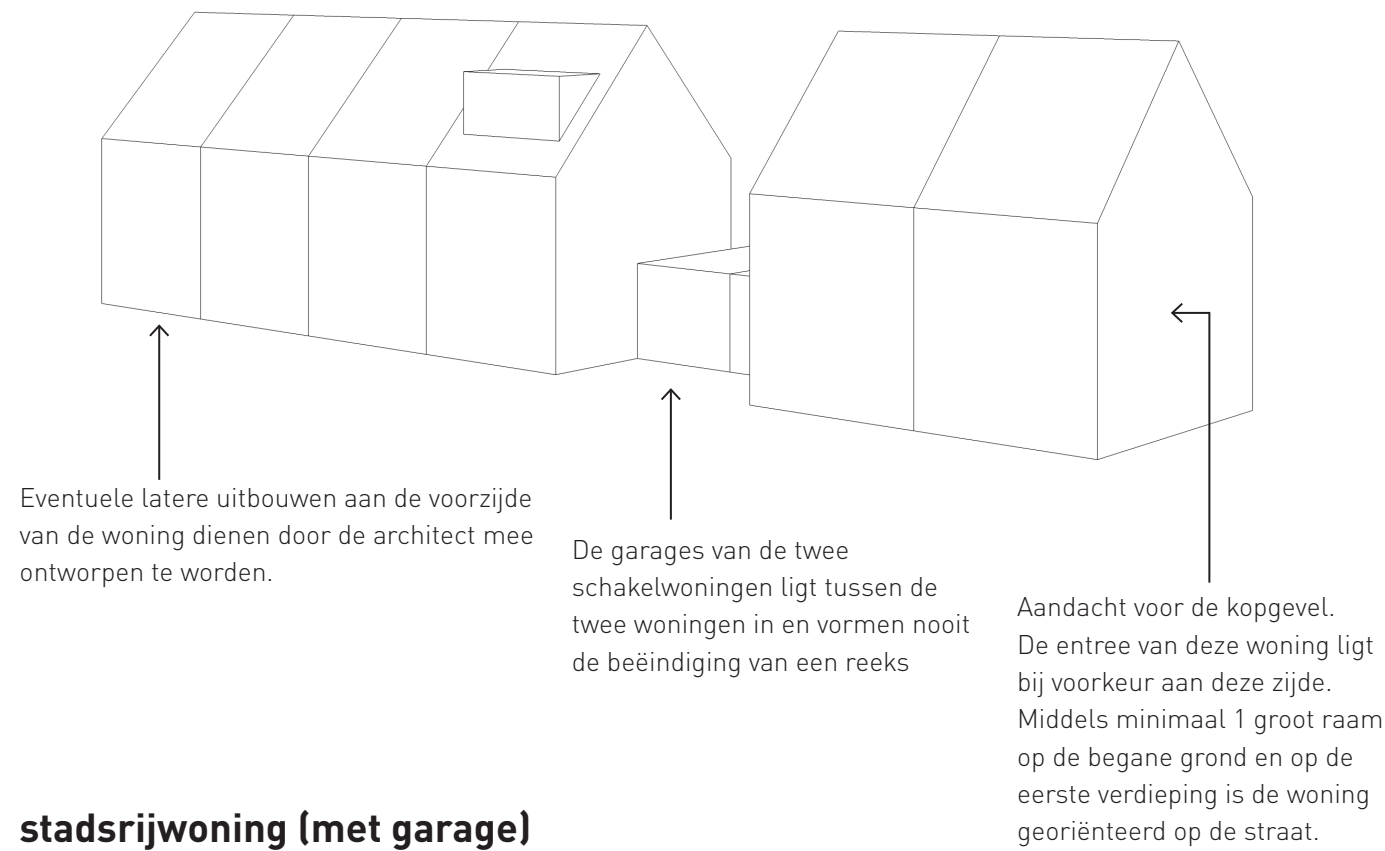
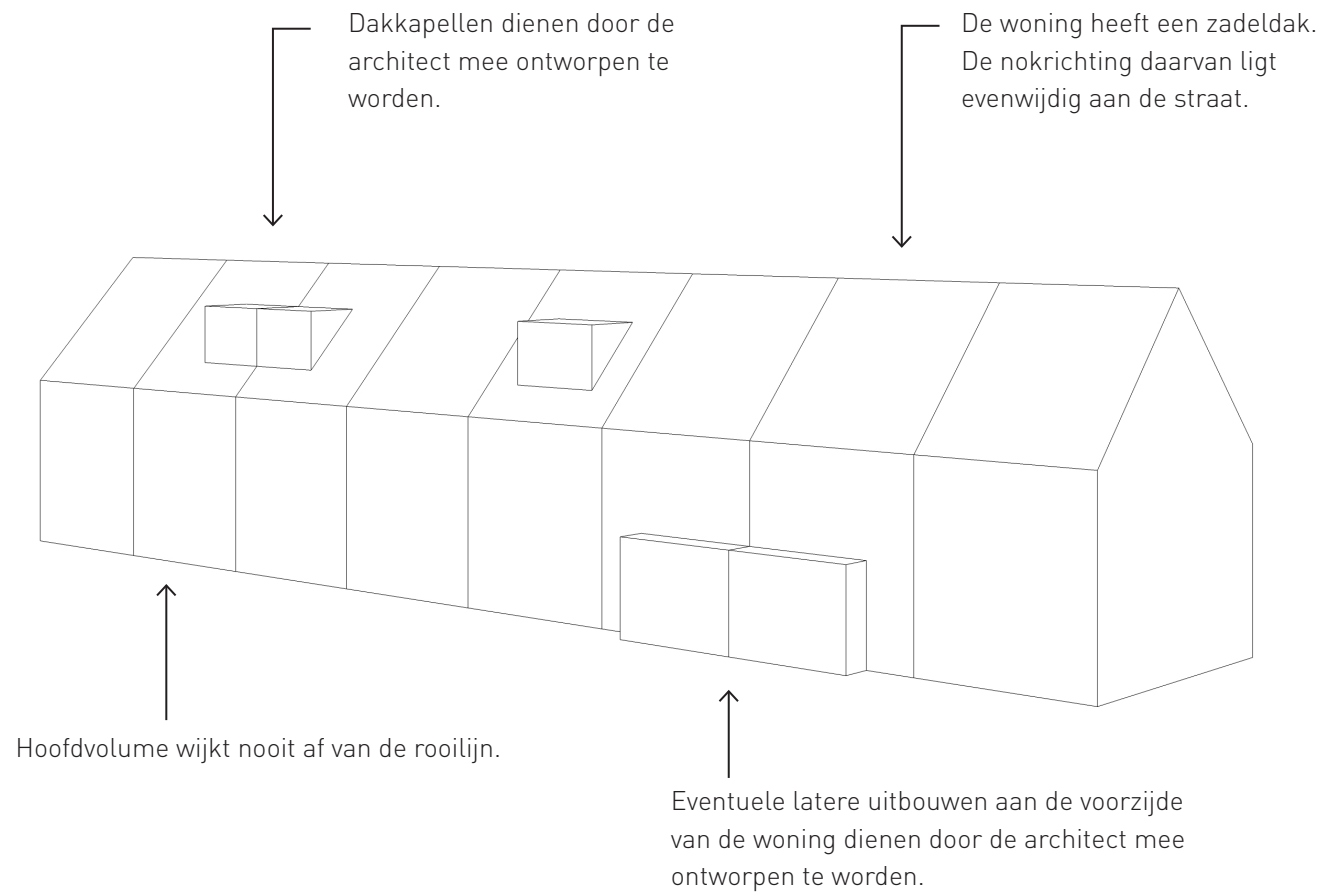
Plandelen 5a, 5b, 7a en 7b maken deel uit van het grotere geheel aan plandelen 5, 7 en 9. De bouwblokken en stroken binnen deze plandelen dienen een architectonische eenheid te vormen. De toegang tot de woningen in de bouwblokken in deze plandelen bevinden zich aan de buitenzijde van het blok. Eén bouwblok wordt door één architect ontworpen. Steenmix en kozijnkleur dienen te worden afgestemd met de andere architecten binnen het samengestelde blok (a,b,c) en met de andere samengestelde blokken (5, 7, 9).

Plandelen 5c, 7c, 9c en 9e maken deel uit van het grotere geheel aan plandelen 5, 7 en 9. Het betreft in dit geval de kopstroken van de eerste 4 bouwblokken en de vrijere invulling de laatste 2 bouwblokken. Bij de eerste 4 blokken ligt de toegang van de woningen aan de buitenzijde van het blok. De woningen aan de groenstrook gelegen hebben een voortuin met muurtje of haagje die in het koopcontract is opgenomen.

De laatste 2 bouwblokken zijn minder gesloten. De ruimte binnenin is toegankelijk en krijgt een pleinachtig uitstraling. Bij het merendeel van de woningen ligt de entree aan het binnenplein. De bouwblokken en stroken binnen de plandelen 5, 7 en 9 dienen een architectonische eenheid te vormen. Eén bouwblok wordt door één architect ontworpen. Steenmix en kozijnkleur dienen te worden afgestemd met de andere architecten binnen het samengestelde blok (a,b,c) en met de andere samengestelde blokken (5, 7, 9).

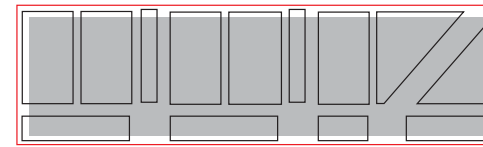
Stadsrijwoning:

- De woning heeft een zadeldak. De nokrichting daarvan ligt evenwijdig aan de straat.
- woningen met garage komen enkel als gespiegelde duo vorm voor, waarbij de garages van de twee woningen tussen de twee woningen liggen. De garages vormen nooit de beëindiging van een reeks.
- Aandacht voor de kopgevel. De entree van deze woning ligt bij voorkeur aan deze zijde. Middels minimaal 1 groot raam op de begane grond en op de eerste verdieping is de woning georiënteerd op de straat of openbaar groen.
- Aandacht voor de materialisering en detaillering van de voordeur en de eventuele garagedeur. Voorkeur voor houten deuren.
- Huisnummering en buitenverlichting bij de voordeur meenemen in het ontwerp. Door de relatief hoge dichtheid gaan elementen aan de gevel zoals buitenverlichting, huisnummerplaatjes en beltableau's een belangrijke rol spelen in het straatbeeld.
- Tuimuren aan de noord- en zuidrand van de stroken dienen in de materialisatie van de hoofdbebouwing te worden uitgevoerd.
- De gevel van de aanbouw grenzend aan de openbare weg dient voor minimaal 20% voorzien te zijn van openingen. Kozijnkleur en detaillering conform de hoofdbouw.
- Dakkapellen en eventuele latere uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden. Een erker of uitbouw wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de gevel.
- Zonnepanelen zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is. Dakdoorvoeren en ventilatieopeningen zoveel mogelijk uit het zicht. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.
- De woningen gelegen aan de noordzijde van de diagonale groenstrook liggen op de rooilijn aan het voetpad. De kopwoningen aan de diagonaal liggen terug ten opzichte van de rooilijn.
- Alle erfafscheidingen tussen privé en openbaar worden integraal meeontworpen, zijne en gemetselde voetsmuur in de gevelsteen van het hoofdvolume of met een haag / hekwerken met begroeiing als afscheiding privé-openbaar.



stadsrijwoning (met garage)

samenhang

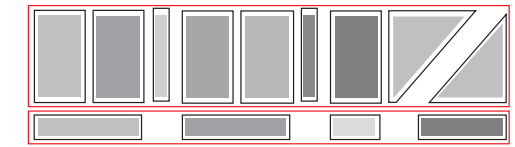


Samenhang in stedenbouwkundige zone

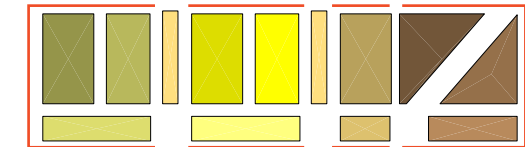


Architectonische samenhang binnen één plandeel, verschillende handschriften binnen één beeld

verschil



Verschil in bouwblokken en randoplossingen

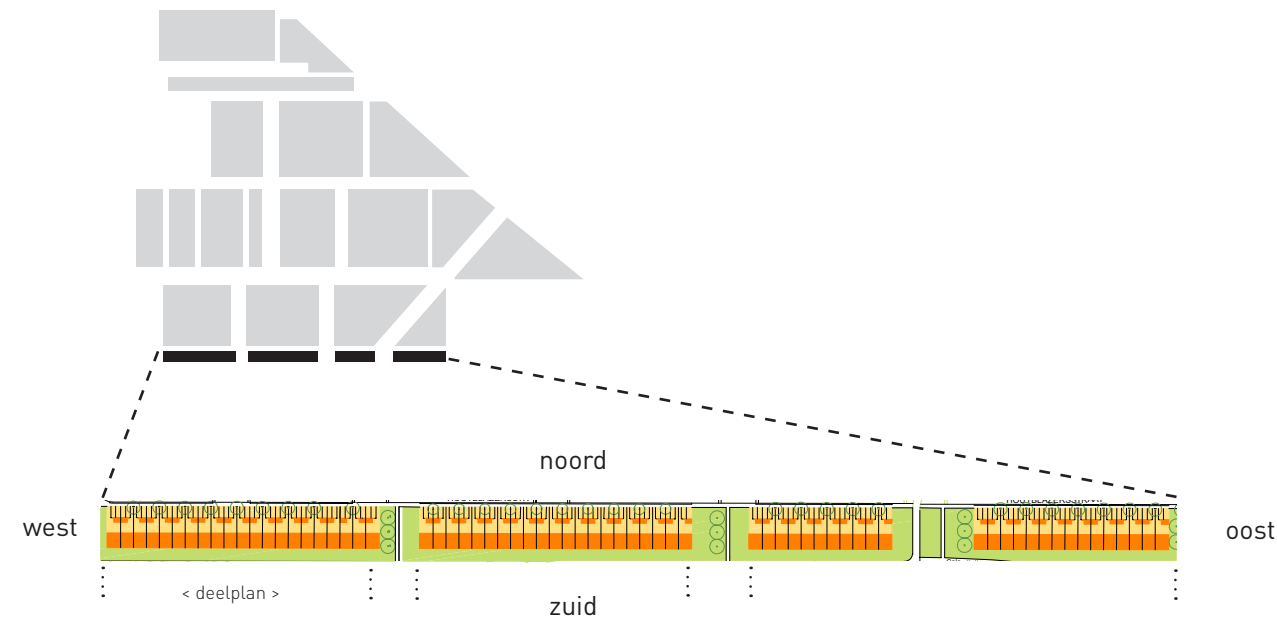


architectonische verschillen tussen de plandelen, de plandelen hebben onderlinge samenhang maar zijn genuanceerd



deelplan 5d 7d 9d

kadewoning



verkavelingssuggestie

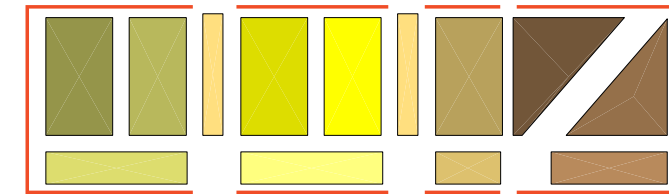
programma

Plandelen 5d, 7d, 9d maken deel uit van het grotere geheel aan plandelen 5, 7 en 9. De maat van de bouwblokken is een voortzetting van de bestaande bedrijfshallenstructuur langs het kanaal.

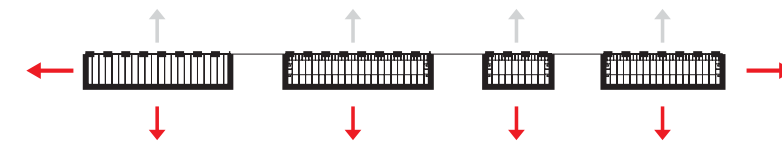
Het betreft in dit geval de kopstroken van de bouwblokken aan de kade. Bij de eerste 4 blokken ligt de toegang van de woningen aan de straatzijde van het blok. De laatste 2 blokken (deelplan 9D) zijn, indien mogelijk i.v.m. dove gevels, eventueel minder gesloten aan de kade. Bij het merendeel van de woningen ligt de entree aan de straatzijde. De bouwblokken en stroken binnen de plandelen 5, 7 en 9 dienen een architectonische eenheid te vormen. Eén bouwblok wordt door één architect ontworpen. Steenmix en kozijnkleur dienen te worden afgestemd met de andere architecten binnen het samengestelde blok (a,b,c,d) en met de andere samengestelde blokken (5, 7, 9).

Kadewoning:

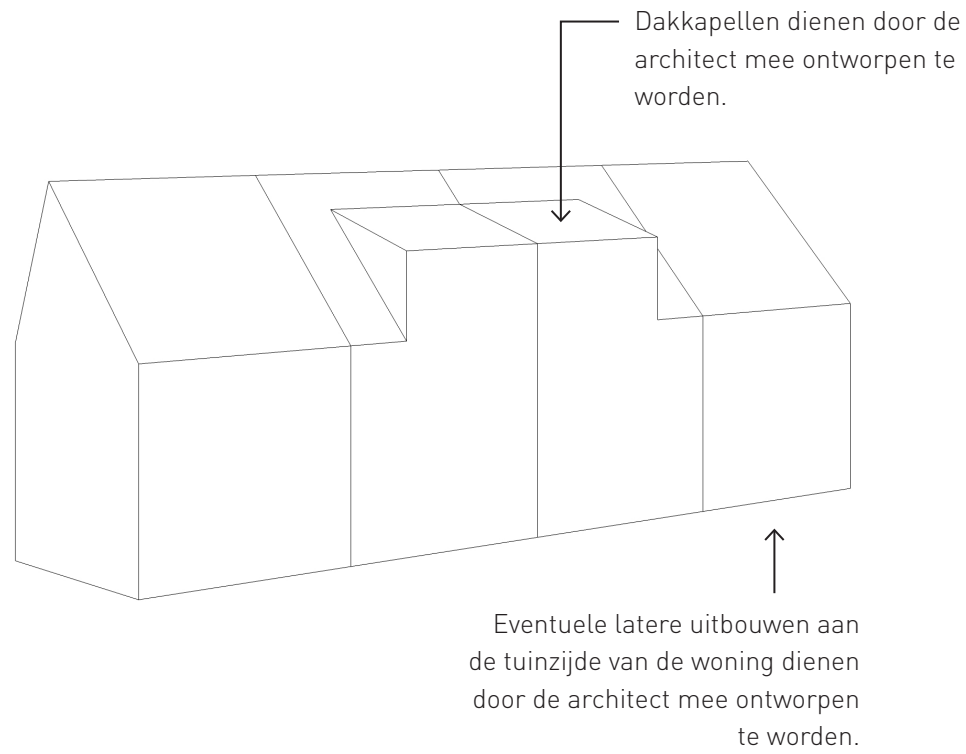
- De woningen hebben een dove gevel aan de kadezijde.
- De bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie met voordeuren aan de straatzijde en hoofdorientatie vanuit de woning op het kanaal.
- De begane grond gevel aan het kanaal ligt maximaal 1,5m achter de rooilijn. Minimaal 40% van het gevelvlak op de bovenliggende verdiepingen ligt in de rooilijn.
- Aan de straatzijde zijn achter de parkeerplaatsen gemetselde bergingen opgenomen in combinatie met bloembakken en pergola's, deze dienen wat betreft materialisatie en detaillering meegenomen te worden in de architectuur.
- Geen dichte poorten aan de straatzijde maken. Het transparante toegangshek ligt aan de tuinzijde van de berging (terugliggend).
- Eventuele latere uitbouwen aan de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonnepanelen zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is. Dakdoorvoeren en ventilatieopeningen zoveel mogelijk uit het zicht. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.



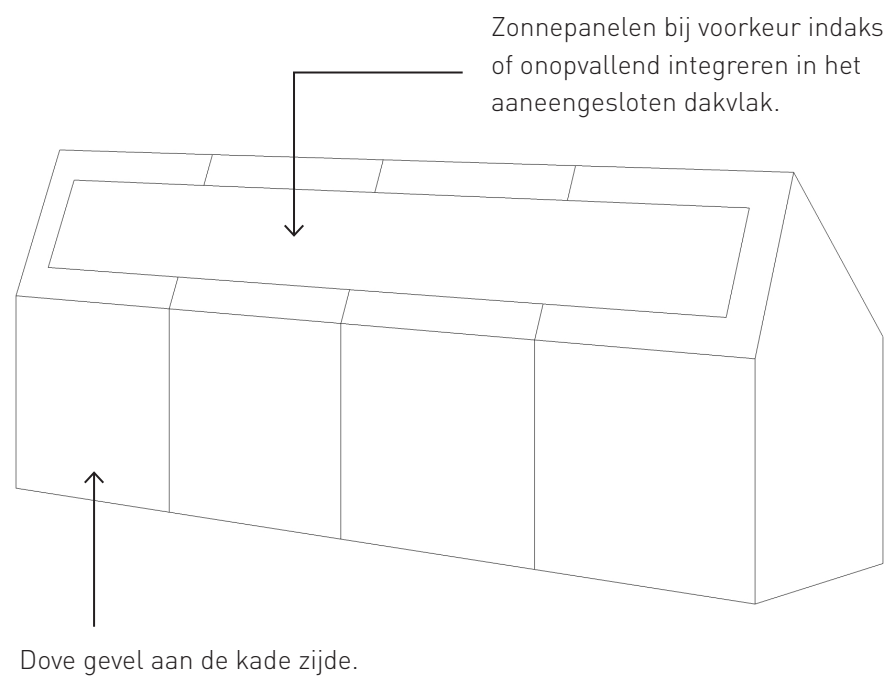
architectonische verschillen tussen de plandelen, de plandelen hebben onderlinge samenhang maar zijn genuanceerd



De bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie met voordeuren aan de straatzijde en hoofdorientatie vanuit de woning op het kanaal.



kadewoning (straatzijde)

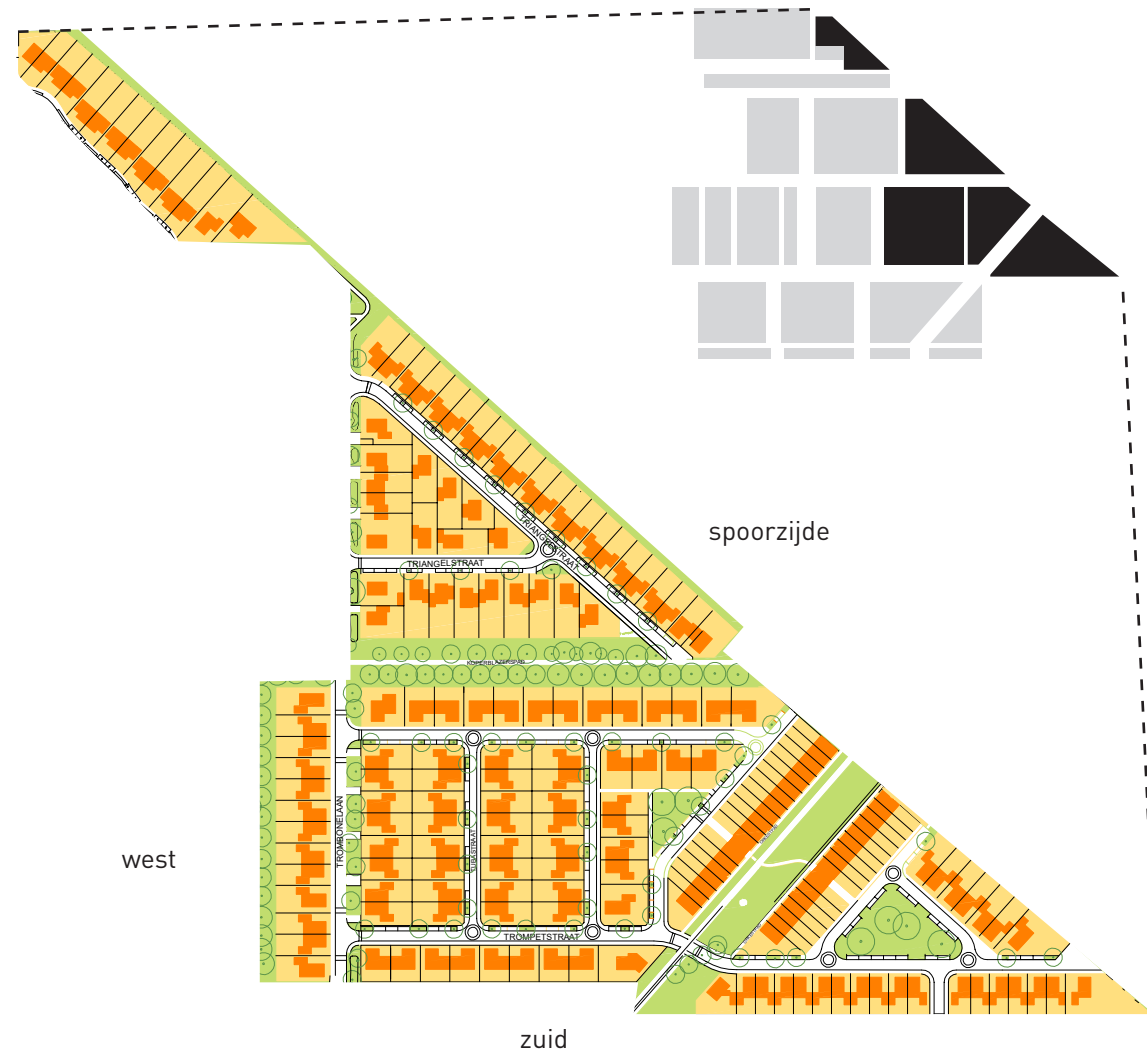


kadewoning (kadezijde)



deelplan 10 11a 11b 12 14a

landelijke woningen, stadsrijwoningen, tweekappers



programma

Plandelen 10 en 11a bestaat overwegend uit landelijke woningen (vrijstaand en tweekappers). Het gemeenschappelijke van de woningen zit in de kap die zowel wat betreft grootte als vorm beeldbepalend is. Het zou mooi zijn als naast dakpannen ook materialen als zink hout en riet als dakbedekking gebruikt zouden worden. De typologieën anders dan vrijstaand (stadsrijwoning en tweekapper) zijn al behandeld bij de voorgaande plandelen. De erfafscheiding van de kavels grenzend aan de publieke groenstroken en straten dienen als groene afscheiding te worden uitgevoerd, het beheer en handhaving dient in het koopcontract te worden opgenomen. De woningen aan de groenstrook gelegen hebben een voortuin met muurtje of haagje die in het koopcontract is opgenomen.

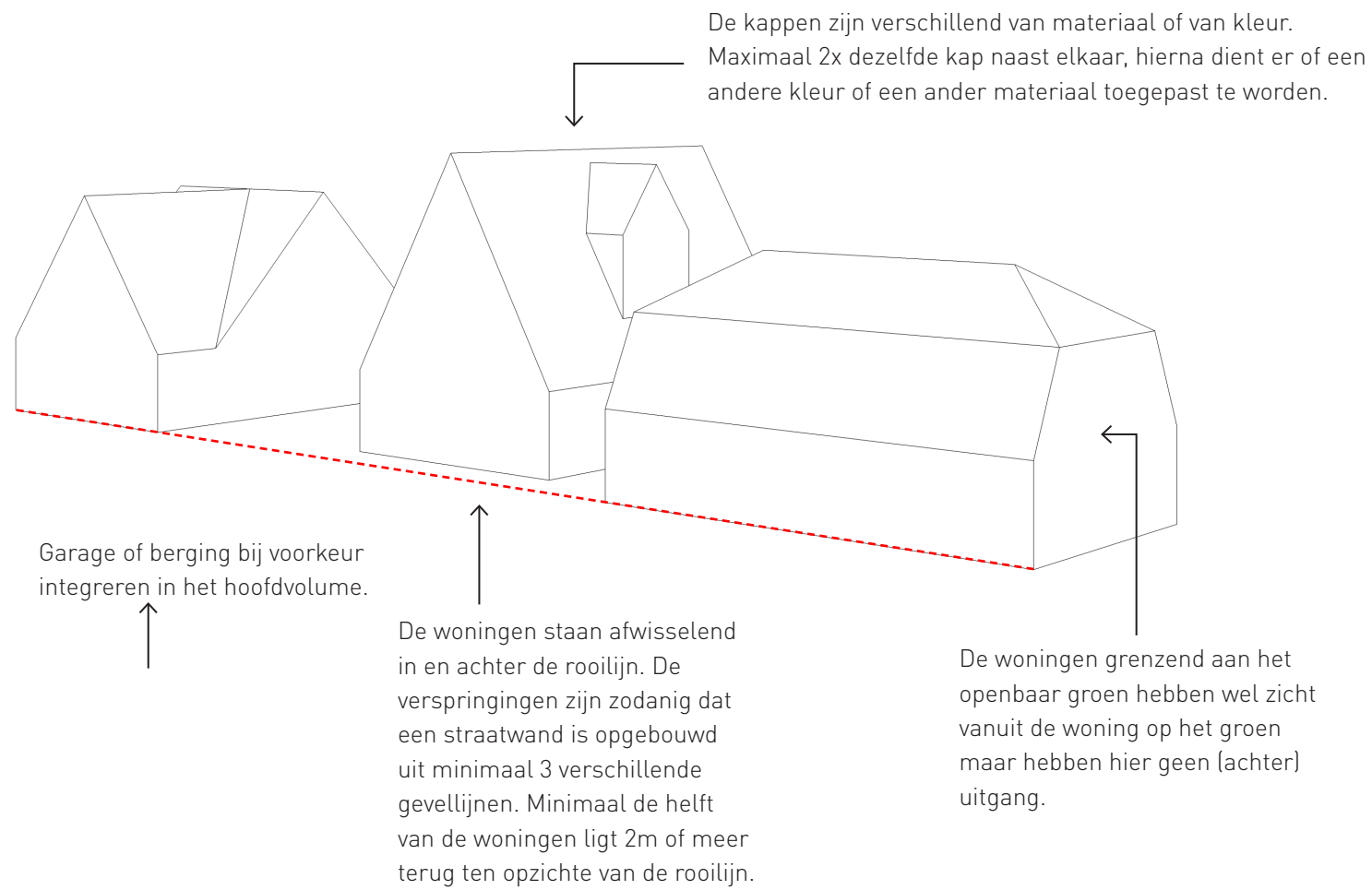
Landelijke woning (ambitie):

- De kapvorm en -grootte zijn beeldbepalend. De woningen hebben verschillende kapvormen maar door de eenheid in beeldtaal en grootte ontstaat er samenhang. Uitgangspunt is een schilddak of een zadeldak met meerdere grondvlakken.
- De woningen aan de straten in noor-zuidrichting kunnen verschillende afstanden tot de rooilijn hebben. De verspringingen zijn zodanig dat een straatwand is opgebouwd uit minimaal 3 verschillende gevellijnen.
- Voorafgaand aan de verkoop van de kavels dient er een verkavelingstekening te worden gemaakt en door de supervisor worden goedgekeurd, met daarop de positie van de woningen op de te verkopen kavels.
- Het gevelmateriaal bestaat uit één van de door ontwikkelaar en supervisor geselecteerde baksteensorteringen. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden door één van de twee naast elkaar gelegen woningen met dezelfde dakbedekking een afwijkend gevelmateriaal of kleur baksteen te geven.
- Eventuele latere uitbreidingen aan de woning dienen gemaakt te worden volgens de door de architect mee ontworpen catalogus.
- Garage of berging bij voorkeur integreren in het hoofdvolume. Eventuele bijgebouwen zoals een extra garage of tuinberging liggen duidelijk los van en bij voorkeur achter het hoofdvolume.
- Bijgebouwen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning. Waar bijgebouwen bij elkaar worden gezet dient afstemming in architectuur plaats te vinden.
- De woningen grenzend aan het openbaar groen hebben wel zicht vanuit de woning op het groen maar hebben hier geen (achter)uitgang.
- Zonnepanelen zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is. Dakdoorvoeren en ventilatieopeningen zoveel mogelijk uit het zicht. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.
- Erfscheidingen met de openbare weg dienen aangelegd te worden in een steenachtig materiaal of hagen. Erfscheidingen aan het openbaar groen mogen met meer landschappelijke middelen zijn vormgegeven, bijvoorbeeld hekwerken met begroeiing. Alle erfscheidingen dienen uitgevoerd te worden conform de - uniforme - projectmatige oplossing voor het plandeel.
- De opritten van de verschillende kavels in plandeel 10 dienen zoveel mogelijk gecombineerd te worden per twee woningen.

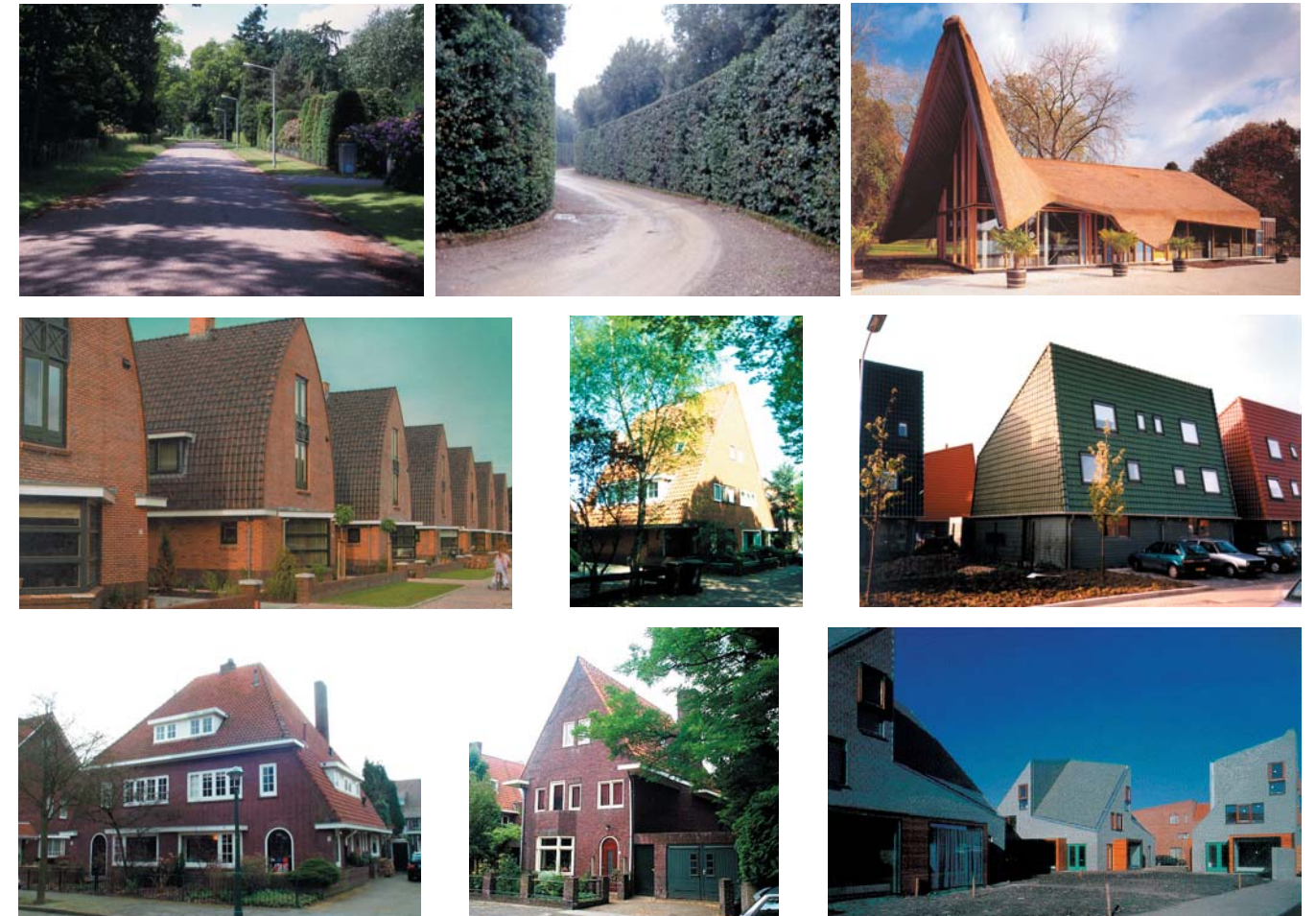
Landelijke woning vrije kavel (uitzonderingen):

- Er is plaats voor een aantal vrije kavels in plandeel 10. Er zijn verschillende verdelingen mogelijk, met inachtneming van de volgende regels:
 1. Niet op de hoeken van twee straten bij het binnenrijden van het plandeel.
 2. Geen twee aangrenzende kavels.
 3. Niet meer dan twee kavels per straat binnen het plandeel.
- De kleur- en materiaalkeuze van de kappen is vrij.
- De woningen staan afwisselend in en achter de rooilijn. De verspringingen zijn zodanig dat een straatwand is opgebouwd uit minimaal 3 verschillende gevellijnen. Minimaal de helft van de woningen ligt 2m of meer terug ten opzichte van de rooilijn.
- Voorafgaand aan de verkoop van de kavels dient er een verkavelingstekening te worden gemaakt en door de supervisor worden goedgekeurd, met daarop de positie van de woningen op de te verkopen kavels.

De kapvorm en -grootte zijn beeldbepalend. De woningen hebben verschillende kapvormen maar door de eenheid in beeldtaal en grootte ontstaat er samenhang. Uitgangspunt is een schilddak of het zadeldak met meerdere grondvlakken. Alle daken hebben minimaal 3 schuine zijden.



landelijke woning



colofon



PROJECTONTWIKKELING

Ballast Nedam Ontwikkeling
Ringwade 1
postbus 1564
3430 BN Nieuwegein



ONTWERP

diederendirrix architecten
dommelstraat 11
5611 CJ eindhoven

bert dirrix