



BLIXEMBOSCH NOORDOOST
BEELDKWALITEITSPLAN / DOSP

Vastgesteld november 2009

november 2009

COLOFON



samenstelling en layout:

wurck
Sluisjesdijk 46
3087 AH ROTTERDAM

t 010 429 07 09
f 010 429 36 01
i www.wurck.nl
e info@wurck.nl

NOVEMBER 2009

INHOUD

1	"HET GECREËERDE LANDSCHAP"	p. 4 - 11
2	VERKAVELINGSSUGGESTIE	p. 12 - 17
3	OPENBARE RUIMTE	p. 18 - 21
4	BEELDKWALITEIT	
	- LANDSCHAP	p. 22 - 27
5	BEELDKWALITEIT	
	- ARCHITECTUUR	p. 28 - 37
6	PROCES	p. 38 - 39

Samen met het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (DOSP) geeft dit beeldkwaliteitsplan sturing aan de verdere vormgeving van de nieuwe woonbuurt Blixembosch Noordoost. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de sfeer en kwaliteit van de openbare ruimte en van de bebouwing. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan een verkavelingsuggestie, kavelpaspoorten voor bouwplannen en inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte. Om de ruimtelijke kwaliteit na gereedkomen van het plan te waarborgen worden in een later stadium gebiedsgerichte en objectieve welstandscriteria opgesteld.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Het ontwerp voor Blixembosch Noordoost zoals in dit plan wordt verbeeld is tot stand gekomen binnen een zorgvuldig doorlopen ontwerpproces. Allereerst is een visie opgesteld die de basis vormt voor de nieuwbouwontwikkeling Blixembosch Noordoost. In een ontwerpteam is samen met stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten van wUrck de visie verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP). In juli 2008 heeft B&W ingestemd met het voorlopig stedenbouwkundig plan. Dit plan is uitgewerkt tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (DOSP) en een beeldkwaliteitsplan. Bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan en het DOSP is Bert Dirrix (diederendirrix) als coördinerend architect aan het ontwerpteam toegevoegd.

PROCES

De rol van de coördinerend architect is tweeledig. In eerste instantie input geven voor de architectuur en bebouwingsregels in het beeldkwaliteitsplan. In tweede instantie, in opdracht van de ontwikkelaars, begeleiden en aansturen van architecten voor de projectmatige woningbouw. Voor de architecten die woningbouwontwerpen maken voor de door de gemeente uit te geven kavels heeft de coördinerend architect dezelfde rol. De openbare ruimte wordt gelijktijdig ontworpen door wUrck.

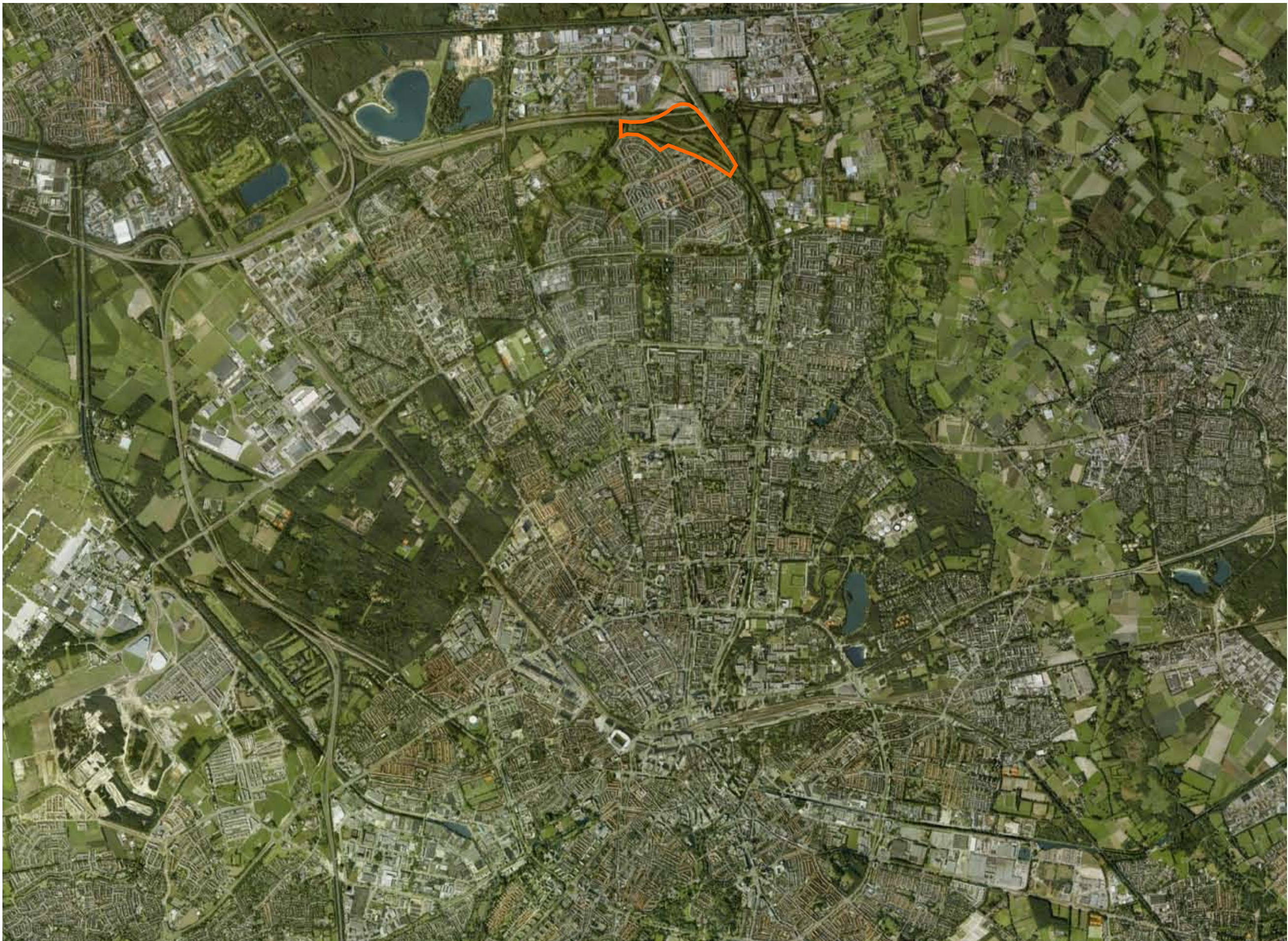
De bewaking van de ruimtelijke kwaliteit ligt bij het kwaliteitsteam. Het toetsingkader is het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en DOSP. Het kwaliteitsteam bestaat uit;

- Stedenbouwkundige van de gemeente Eindhoven;
- Conceptontwikkelaar van Hurks Vastgoedontwikkeling;
- Stedenbouwkundige van Bouwfonds Ontwikkeling;
- wUrck;
- Diederendirrix.

Het kwaliteitsteam begeleidt en geeft advies bij de totstandkoming van woningbouwontwerpen, de stedenbouwkundige inpassing ervan en de inrichtingsvoorstellen voor de openbare ruimte.

Daarna worden de plannen voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Ontwerpvoorstellen die afwijken van het beeldkwaliteitsplan, dienen wel in de geest van het beeldkwaliteitsplan te passen en duidelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben. Beoordeling hiervan ligt bij het kwaliteitsteam.





plangebied in relatie met Eindhoven

LIGGING

Blixembosch Noordoost is gelegen aan de noordoostzijde van Eindhoven, op de rand tussen stad en landschap. Het gebied sluit aan de zuidzijde aan op de bestaande wijk Blixembosch en is daarmee verbonden met de stad. Blixembosch is een wijk in Eindhoven, gelegen in het stadsdeel Woensel-Noord. De wijk is gebouwd op voormalige akkergronden en bestaat na gefaseerde nieuwbouwplannen van de gemeente Eindhoven uit verschillende buurten. In 1980 werd begonnen met de bouw van Blixembosch. Gestart werd met de diamantbuurt en sprookjesbos, later is overgegaan op buurten waarbij de architectuur is ontleend aan landentema's (Engels, Frans, Italiaans en Amerikaans). Centraal in de wijk ligt een centrum met winkels en maatschappelijke functies. De belangrijkste groenstructuren van Blixembosch zijn de Aanschotse Beemden en Park Aanschot.

Als gevolg van de ombouw van het snelwegenknooppunt Ekkersrijt is ten noordoosten van Blixembosch grondgebied beschikbaar gekomen. Hier komt een van de laatste grootschalige uitbreidingen ten behoeve woningbouw in Eindhoven. In de nieuwe woonbuurt is ruimte voor ongeveer 450 grondgebonden woningen. De bijzondere ligging van Blixembosch Noordoost nodigt uit om hier een uniek woonmilieu te creëren.





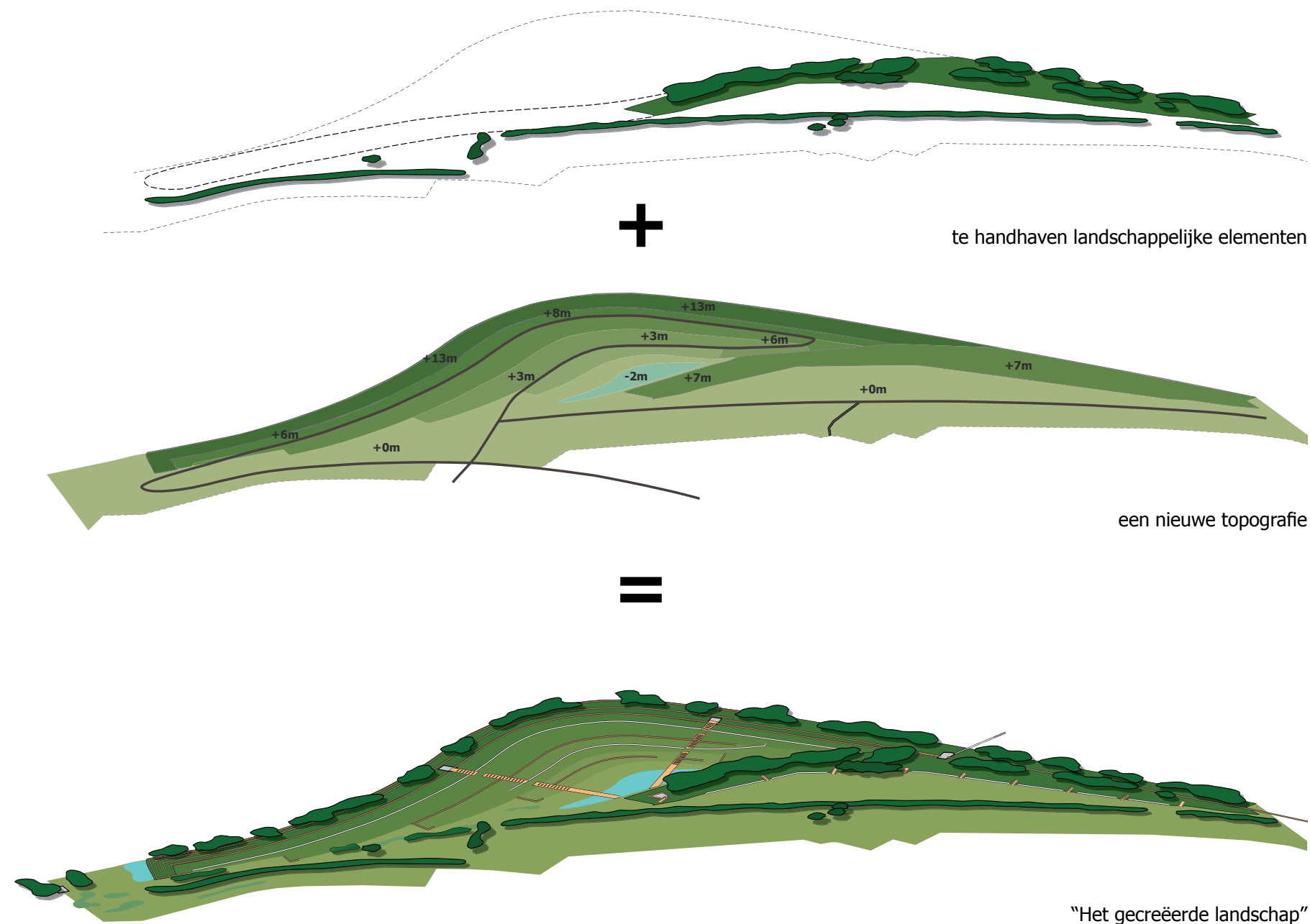
luchtfoto plangebied

VERHAAL VAN DE WIJK

De 'gemeenschappelijke drager' voor het woongebied wordt het gecreëerde landschap. Hiermee wordt bedoeld: het wonen in een buurt waarbij bestaande en nieuwe, landschappelijke elementen aanleiding zijn voor het maken van verschillende woonmilieus waarbij het landschap voor eenheid zorgt. Landschappelijke elementen zijn bijvoorbeeld aanwezige bosjes en bomenrijen maar ook de bestaande en de toekomstige geluidswal. Ook omliggende landschappelijke gebieden zoals de Aanshotse Beemden en Esp geven aanleiding tot het creëren van bijzondere woonmilieu's. Blixembosch Noordoost wordt als het ware omarmd door een groene landschappelijke contour. Variatie in woningbouwprogramma, wisselende woningdichtheden en zorgvuldige ontworpen parkeeroplossingen zijn belangrijke uitgangspunten bij het maken van verschillende woonmilieu's, zoals wonen met hoogteverschillen, wonen in het landschap en wonen aan het water. De aanwezige kwaliteiten zijn aanleiding om af te stappen van de landentema's van Blixembosch. Elk woonmilieu heeft een gevarieerd woningprogramma dat aansluit bij de woonbehoefte van de doelgroepen.

Om ruimte te creëren ten behoeve van de groene landschappelijke kwaliteit van het totale plangebied heeft de nieuwe wal naast een recreatieve functie ook een woonfunctie gekregen. Via de wal kunnen recreatieve verbindingen worden gemaakt naar de geluidswal bij Castilliëlaan, Esp en de Aanshotse Beemden. Daarnaast kunnen delen van de bestaande wal worden gebruikt om het gecreëerde landschap te bewerkstelligen. De hoogteverschillen geven interessante uitzichten over de nieuwe woonbuurt, de stad en het snelwegenknooppunt.





HET GECEËERDE LANDSCHAP

De eigen identiteit en het eigen karakter van de nieuwe wijk Blixembosch Noordoost zal in sterke mate bepaald worden door de aanwezige en nieuw aan te leggen geluidwallen. De grote hoogteverschillen bieden een exclusieve kwaliteit binnen Eindhoven. Gekozen is om het kunstmatige landschap dat ontstaat te combineren en te integreren met de van oudsher aanwezige boomstructuren. Het op deze wijze ontstane basislandschap zal krachtig vormgegeven worden, waardoor een herkenbaar kader ontstaat waarin woningen en openbaar gebied als het ware ingeplaatst kunnen worden.

Concreet zal 'het landschappelijke kader' herkenbaar worden in de vormgeving, materialisatie en beplantingskeuze van de lange structuurlijnen in het plan, de randen, de steilwanden en de trappen die nodig zijn om de hoogteverschillen te overbruggen. Daarnaast spelen in dit basislandschap de groen/blauwe invulling van de laagte tussen de bestaande en de nieuwe wal een belangrijke rol. Bovendien zijn de bestaande waardevolle bomen in het plangebied dusdanig belangrijk dat ook deze een plaats krijgen in dit basislandschap.

Het onderscheiden van de twee ontwerpniveaus: enerzijds de ruimtelijke landschappelijke draagstructuur, 'het gecreëerde landschap' en anderzijds de inrichting daarbinnen, past bij de visie dat voor landschap autonome kwaliteitsuitgangspunten gelden die 'streng' geregisseerd en bewaakt zullen worden. Ontwerpoverwegingen op het niveau van de woningen en de woonomgeving mag niet leiden tot het uit elkaar vallen van de basisstructuur.

HET CONCEPT

De bestaande geluidswal blijft deels gehandhaafd en vormt samen met de nieuwe geluidswal de basis voor de lay-out van het plangebied. Het nieuw gecreëerde landschap kent twee woongebieden die als het ware door de groene wallen omarmt worden. Tussen de twee woongebieden is een centrale landschappelijke laagte gelegen die de ruimtelijke verbinding vormt tussen Aanschotse Beemden en Esp.

De twee woongebieden, De Terrassen en De Velden, zijn in het gecreëerde landschap ingebed en hebben ieder een eigen identiteit maar vormen een eenheid door onder andere de wijze waarop de groene wallen aaneengeschaald zijn. Beide gebieden ontleen hun kwaliteit aan het hoogteverschil maar ieder op een eigen karakteristieke wijze.

Blixembosch Noordoost wordt rechtstreeks ontsloten op de Tempellaan. Het gebied waar deze ontsluiting doorheen loopt heeft de naam 'Entreegebied' gekregen en dient nog ontworpen te worden. Daar het Entreegebied een integraal onderdeel uitmaakt van Blixembosch Noordoost staat bij het ontwerp ervan het thema 'het gecreëerde landschap' centraal en kent continuïteit in sfeer en beeld van Blixembosch Noordoost. Daarnaast wordt het gebied aangesloten op de auto-ontsluiting van bestaand Blixembosch namelijk op de Opera nabij de basisschool De Vuurvlinder en op de Duke Ellingtonlaan.





deelgebied "De Terrassen"

DE TERRASSEN

In woongebied De Terrassen worden woningen gerealiseerd op een naar het zuiden gerichte helling. Door de terrasvormige opbouw ontstaat een onderscheidend woonmilieu en wordt ruimte gecreëerd ten behoeve van de groene kwaliteit in het plangebied. Het is een belevenis om via de gecurve weg het gebied te betreden.

De weg loopt vanaf de Duke Ellingtonlaan via het bestaande Eikenlaantje als een lus evenwijdig aan de hoogtelijnen van de helling door dit woongebied en sluit weer aan op De Laan van deelgebied De Velden. De weg stijgt van maaiveldniveau naar ongeveer 6 tot 7 meter hoogte en daalt vervolgens weer naar maaiveldniveau. Er is hierbij geen sprake van een steile klim waardoor de woningen ook voor minder validen goed te bereiken zijn.

De hoogteverschillen zijn voor Nederlandse begrippen groot en vormen de aanleiding voor bijzondere verkaveling. De woningen die op de helling gelegen zijn, bestaan voor een groot deel uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Deze woningen zijn ten opzichte van elkaar, op een dusdanig wijze op het perceel gesitueerd, dat elke woning een zo goed mogelijk (uit)zicht heeft op het lager gelegen landschap. Er ontstaan hierdoor zowel vanuit de woning als vanuit het openbaar gebied bijzondere zichtlijnen op het gecreëerde landschap. De structuur van De Terrassen wordt op twee plaatsen door trappen doorbroken. De trappen worden begeleid door een aaneengeschaakt woningtype en maken het hoogteverschil op een geheel eigen wijze optimaal beleefbaar. De trappen zijn niet identiek en symmetrisch. De opbouw vanaf de laagte is anders en tevens is er een kleine nuancering in de schakeling tussen privaat en openbaar.

Op de koppen van de terrassen komen bijzondere accenten.

DE VELDEN

Het woongebied De Velden ligt tussen de bestaande wal en de wijk Blixembosch. Centraal door De Velden loopt evenwijdig aan het te handhaven fietspad Esperheide en de al aanwezige groenstructuur een lichtgebogen laan die via het Entreegebied op de Tempellaan ontsloten wordt.

Haaks op de laan liggen auto-vrije groene woonstraatjes. De bestaande wal vormt het groene decor aan het einde van elk woonstraatje. Het groene autovrije woonstraatje loopt op een natuurlijke wijze middels trappen over in de bestaande wal. Het idee leeft om Blixembosch Noordoost via een langzaamverkeersverbinding over de Kennedylaan te verbinden met Esperheide. De verschillende schakeling van woningtypen, de verspringen in rooilijnen en wisseling in overgangen openbaar - privé zorgen ervoor dat elk woonstraatje een eigen intiem karakter krijgt. Deze eigen identiteit wordt versterkt door variatie in de inrichting van de openbare ruimte.

Ten behoeve van de beleving van het gecreëerde landschap en het groen in De Velden is het uitgangspunt dat het parkeren voor bewoners zoveel mogelijk achter de woning uit het zicht van de openbare ruimte wordt opgelost.

Aan de zuidzijde van De Velden wordt op zorgvuldige wijze aangesloten op de bestaande Italiaanse en Amerikaanse wijk.

De woningclusters die de overgang tussen het Entreegebied en De Velden én tussen de Velden en De Laagte vormen, worden "De Scherven" genoemd. Deze clusters worden op een speciale manier met de groene omgeving verbonden. Op deze plekken wordt bewust gekozen voor voor lagere bebouwing ten behoeve van de beleving van het gecreëerde landschap.



deelgebied "De Velden"

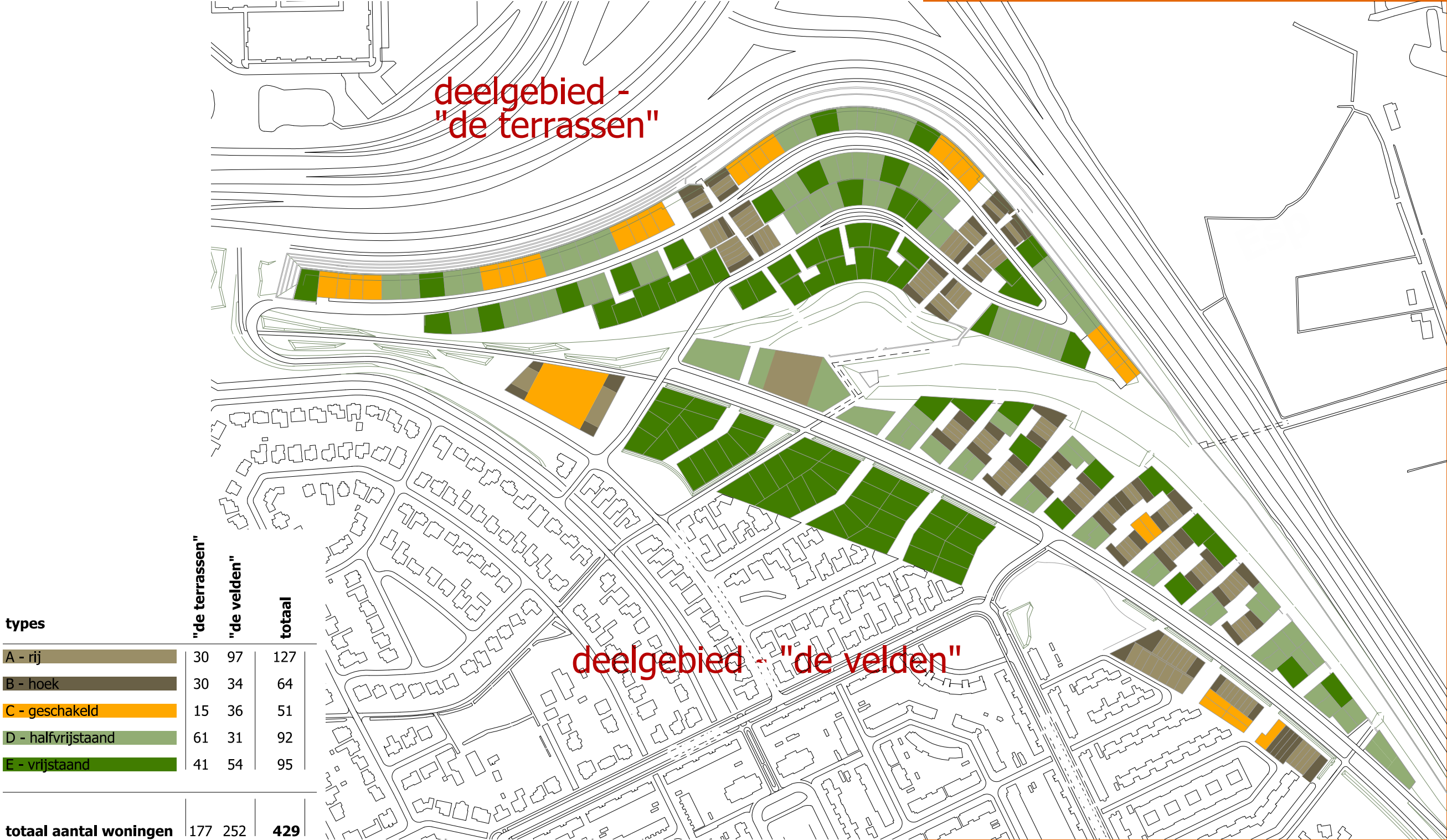


verkavelingssuggestie 1:4.000

In deze verkavelingssuggestie wordt aangetoond dat met het gestelde programma, de uitgangspunten en de randvoorwaarden een ruimtelijk kwalitatief goede invulling kan worden gerealiseerd. Het is aan de gemeente, ontwikkelaars en architecten om te zoeken naar optimalisatie van de ruimtelijke kwaliteit.

2 VERKAVELINGS-SUGGESTIE

INDICATIEF PROGRAMMA

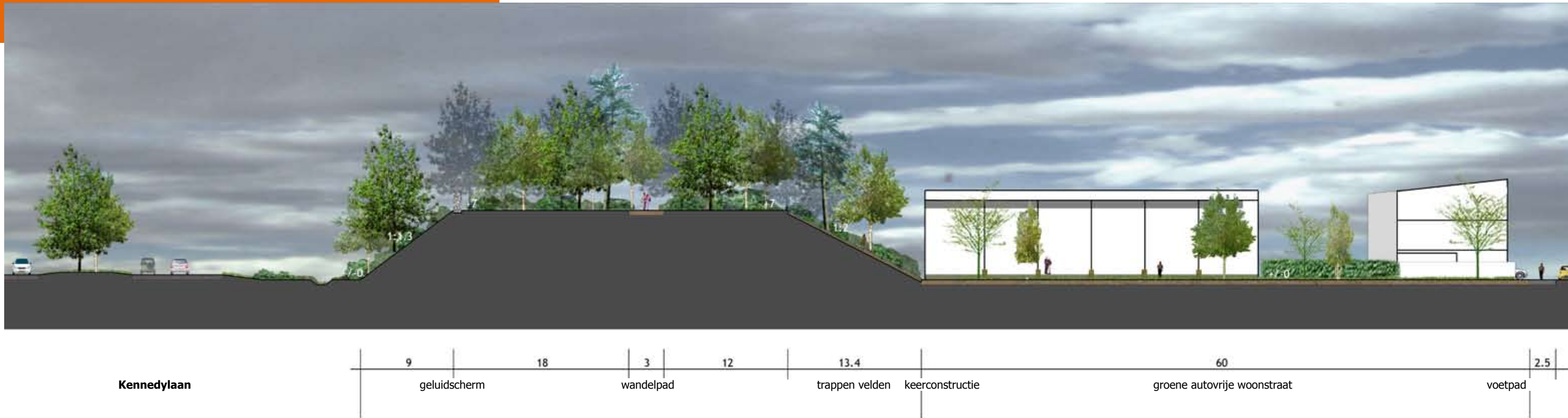


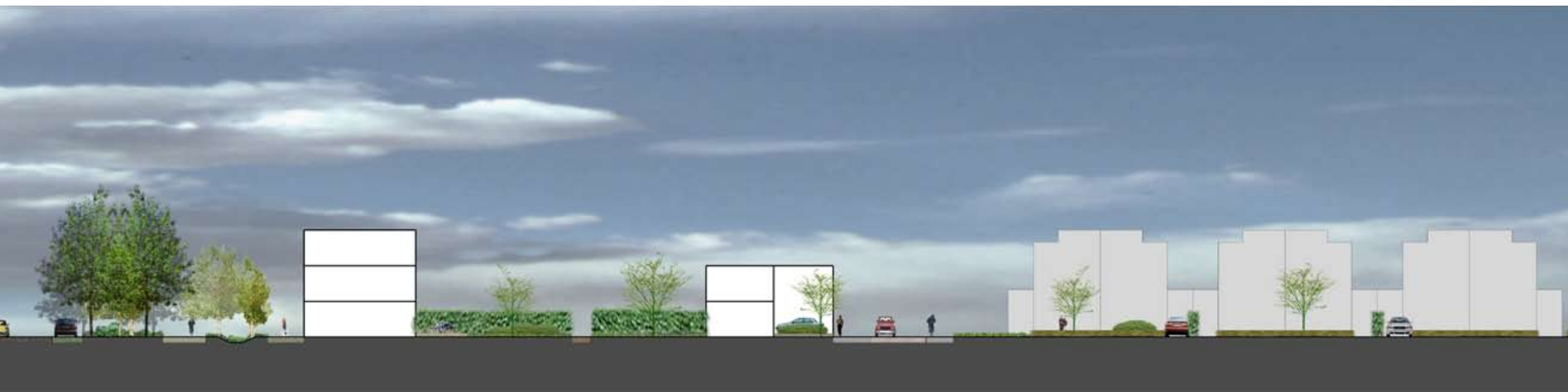
PROFIEL "DE TERRASSEN"





PROFIEL "DE VELDEN"





bestaande Italianse wijk



GROENSTRUCTUUR

De bestaande beplanting wordt optimaal geïntegreerd in het nieuwe plan. Alle als waardevol aangeduide bomen worden gespaard. Het groen op de hellingen en in de laagte is natuurlijk groen dat extensief beheerd kan worden waardoor het gebied een natuurlijke uitstraling kent en er een biotoop voor bijzondere planten en diersoorten wordt gecreëerd.



Er zal alleen een vuilwaterriool en geen hemelwaterriool worden aangelegd, dus alle regenwater zal direct in het plangebied moeten worden afgekoppeld. Door de geaccidenteerde ligging is er in principe altijd oppervlakkige afstroming mogelijk. Echter wanneer blijkt dat bij oppervlakkige waterafvoer (middels goten) er ongewenste of onveilige situaties voor gebruikers en bewoners ontstaan moet naar alternatieven worden gezocht.

In de centrale laagte zal het water worden geborgen waarna het vertraagd wordt afgevoerd. Gezien de bodemgesteldheid zal het water slechts in beperkte mate infiltreren. In "De Velden" zal water middels goten en greppels worden getransporteerd naar "De Laagte" en/of direct afgevoerd worden naar de singels in Blixembosch. Via berm passages zal het water van de wegen worden gefilterd en bij parkeerplaatsen bestaat de mogelijkheid om het water onder de verharding te filteren en te bergen.

Centraal in het plangebied is een waterpartij opgenomen. Deze waterpartij heeft een natuurlijk karakter met flauwe, kindvriendelijke en ecologische oevers. Het is dus geen grote stadsvijver maar meer een natuurlijk ven. Gezien het natuurlijke karakter van deze waterpartij en de toevoer van regenwater waardoor ook doorstroming bereikt wordt zal de kwaliteit van dit water aan de normen voor oppervlaktewater voldoen. Wel is een goede dimensionering noodzakelijk (voldoende waterdiepte ivm het opwarmingseffect) en zal een bij de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan passend beplantingsplan moeten worden opgesteld.

WATERSTRUCTUUR



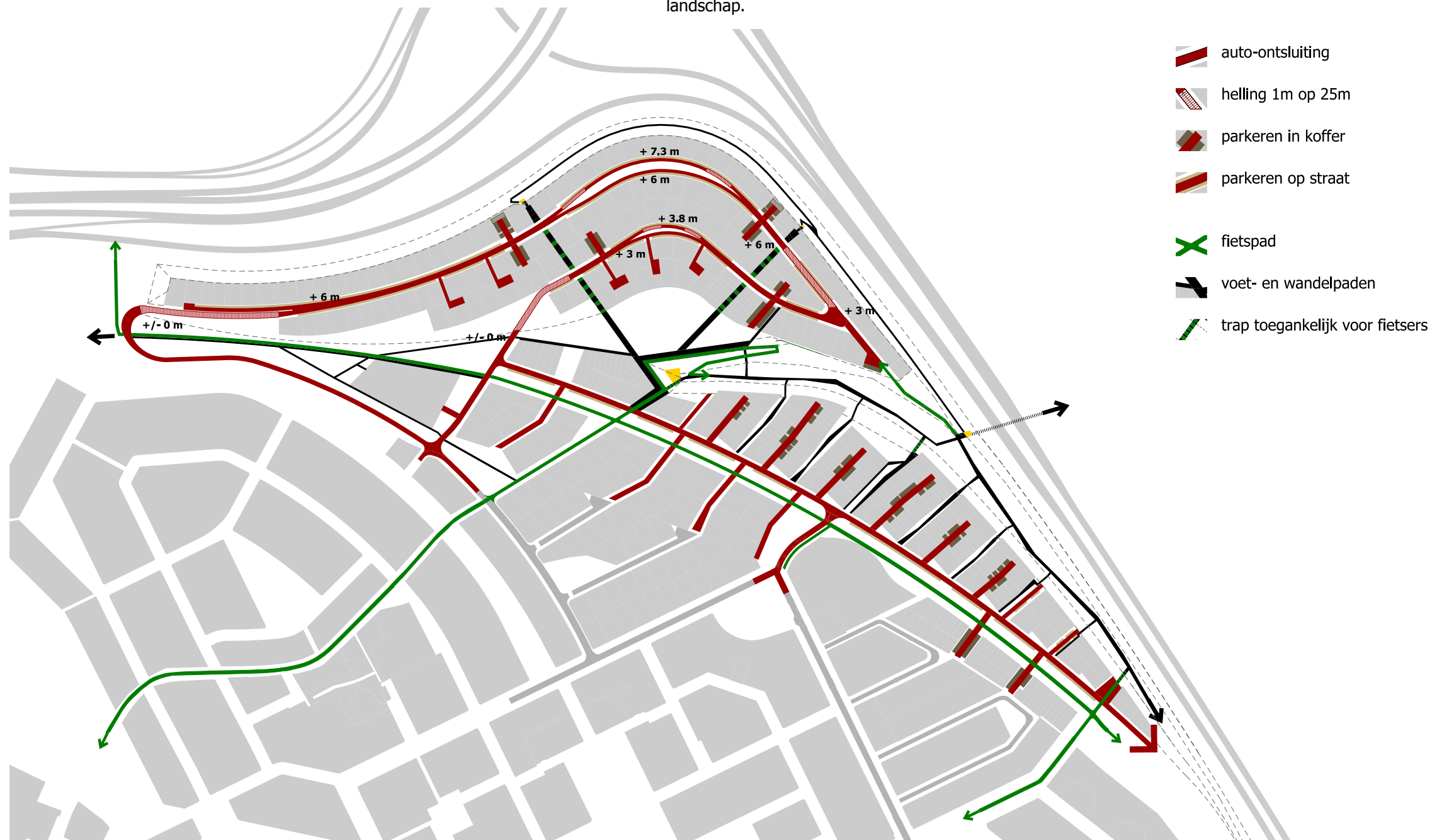
VERKEERSSTRUCTUUR

Het gebied kent een eenduidige ontsluitingsstructuur. De nieuwe hoofdontsluiting van Blixembosch Noordoost begint bij een nieuw aan te leggen kruispunt op de Tempellaan. Direct na de kruising Tempellaan komt men Blixembosch Noordoost binnen en rijdt men via een lange oprit door een natuurlijk, bosachtig gebied naar de woningen. Het gebied is geaccidenteerd, maar via de laan en de terrassenwegen zijn alle woningen op een comfortabele en veilige manier te bereiken, zowel per auto, te voet als met de fiets en uiteraard ook voor minder validen. Om het woongebied te bereiken wordt in de openbare ruimte gebruik gemaakt van flauwe hellingen met een maximale hoogteverschil van 1m op 25m.

Het parkeren is zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken. Privé parkeren vindt plaats in parkeerkoffers en op eigen terrein, bezoekersparkeren is op straat. Een continue doorlopend parkeerstrook (langs de bergweg tweezijdig en langs de laan enkelzijdig) zorgt voor een ruimschots aanbod aan parkeerplaatsen en daardoor ook voor een groene uitstraling van de wijk.

De parkeernorm bedraagt voor de rij- en hoekwoningen 1.8 per woning. Voor de geschakelde en vrijstaande woningen is de parkeernorm 2 per woning. De parkeernorm is inclusief bezoekersparkeren.

Fietsroutes koppelen Blixembosch Noordoost met het stadsdeel Woensel, de binnenstad en het omliggende landschap. De informele looproutes op de bestaande wal worden voetpaden en het bestaande fietspad Esperheide wordt geïntegreerd in de nieuwe opzet. Wellicht is er op lange termijn zelfs een brug over de Kennedylaan mogelijk die dit gebied direct verbindt met het omliggende landschap.



In bestaand Blixembosch is er nu al veel ruimte voor spelen, ook bij de Vuurvlinder ontstaat nieuwe speelruimte. Blixembosch Noordoost geeft een belangrijke aanvulling op het aanbod van spelen. De unieke hoogteverschillen in het terrein worden hiervoor ingezet. Tevens zal Blixembosch Noordoost een belangrijke schakel in het recreatieve wandel- en fietspadennetwerk van Blixembosch kunnen gaan vormen.

De opzet van de wijk is autoluw en een groot deel zelfs autovrij waardoor er veel ruimte is voor spelen op straat en in het openbaar gebied. Voor de kleinste kinderen zijn de kleine speelplekjes dichtbij huis prima inpasbaar in het plan, voor grotere kinderen is er avontuurlijk spelen mogelijk in de natuurlijke laagte en op de (binnenzijde) van de bestaande wal. Centraal in het plan kan op de bestaande wal en bij het water een bijzondere speelplek worden ingericht waarbij het hoogteverschil een bijzondere spelaanleiding kan zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een klimmuur of een glijbaan. Bij de Vuurvlinder is ook aan een trapveldje gedacht.

In het landschapsplan worden de spelaanleidingen nader uitgewerkt. De materialisatie van de spelaanleidingen moeten aansluiten bij het concept van 'het gecreëerde landschap'.





4 BEELDKWALITEIT LANDSCHAP

De gemeenschappelijke drager van Blixembosch Noordoost is het (gecreëerde) landschap. Het landschap heeft een uitgesproken karakter en verleent de identiteit aan de nieuwe wijk. Hierbij is in eerste instantie te denken aan het vormgeven van bestaande niveauverschillen en het introduceren van nieuwe hoogtes waarbij de bestaande beplanting (mooie gebogen zomereikenlaan, de solitaire eiken, de aaneengesloten groenstructuren van de lange singel en de wal) wordt geïntegreerd in de nieuwe topografie. Maar het gaat ook om het natuurlijk integreren van de waterafvoer met als hoogtepunt de waterberging in het centrale gedeelte van de laagte. Dit "gecreëerde landschap" is ongepolijst en natuurlijk, maar duidelijk door mensenhanden gemaakt.

Er is een duidelijk verschil tussen "het gecreëerde landschap" dat vooral een meer robuuste en weelderige uitstraling kent en de inrichting van de woongebieden. Hier is sprake van een meer gecultiveerde invulling. In hoofdzaak wordt het beeld bepaald door de toe te passende keerconstructie. Hierbij wordt gedacht aan begroeide stapelturven aan de zijde van Ekkersrijt en een steenachtige oplossing in de vorm van stapelstenen in het woongebied.

Binnen de contouren van het gecreëerde landschap heeft de natuur op de wal en in de laagte vrij spel. Een weelderige natuurlijke begroeiing zal hier al snel als vanzelf ontstaan. Echter zal ook nieuwe natuurlijke aanplant en de sturing van de beheerder noodzakelijk zijn. Er wordt vooral gebruikt gemaakt van natuurlijke materialen zoals turf, hout en grind. Op deze manier ontstaat in absolute nabijheid van de woningen een groengebied, dat uitnodigt om te recreëren, te spelen en buiten in de natuur te zijn.

Binnen de woongebieden is sprake van een zorgvuldige positionering van parkbomen, fraaie heester en vaste planten groepen. Wat betreft het "harde" materiaalgebruik is er een sterke eenheid in tint en basismateriaal.

Door het verschil in straatprofielen en ruimtelijke opbouw zullen de terrassen en de velden verschillen. Op de terrassen wordt het groenbeeld gevormd door grote private tuinen in een decor van bomen op de wal en oeverbegroeiing langs de laagte. In de woonstraten van de velden is er juist veel collectief groen zichtbaar en liggen de private tuinen meer verscholen binnen de bebouwingsstructuur.



profiel

materialisatie

beplanting

WAL



- variabel
- steil aan noordzijde, maximaal 1:1,5
- steile stukken helling overwegend groen vormgegeven
- geluidsscherm als continue doorlopend element
- flauw aan terraszijde
- recreatieve route aan de noordzijde

- landschappelijk
- turfstenen, stapelstenen of schanskorven, (half)verharding, aarde

- landschappelijk
- bestaande beplanting, eiken, berken, hakhout, solitaire dennen en schaduwminnende onderbegroeiing

TRAPPEN TERRASSEN



- verschillend, maar altijd aan eindpunt van trappen
- plateau, met (half)verharding naar wandelroute langs wal

- landschappelijk
- stapelstenen of schanskorven, (half)verharding

- landschappelijk
- omgeven door eiken, berken, dennen en bestaande beplanting

LAAGTE

profiel

- vlakte met vijver en vlonderpad

materialisatie

- vlonderpad van hout

beplanting

- wilgen, elsen, riet en struweel



TRAPPEN VELDEN-WAL

- brede trap ingesneden in talud van de wal
- aan voet wal keerconstructie met turfsteen

- landschappelijk
- turfstenen en (half)verharding



INRICHTING WOONGEBIED

TERRASSEN

profiel

materialisatie

beplanting

TERRASSENWEG



- breedte rijbaan constant
- weg als hoogtelijn door de terrassen
- helling van maximaal 1:25
- aan weerszijde begeleid door parkeerstrook en trottoir, hemelwaterafvoer altijd in de binnenbocht

- rijloper van donker asfalt
- parkeerstrook en trottoir van natuursteenkeien grassteen / keien

- berken, niet in vast stramien
- parkbomen in groen middenberm

TRAPPEN

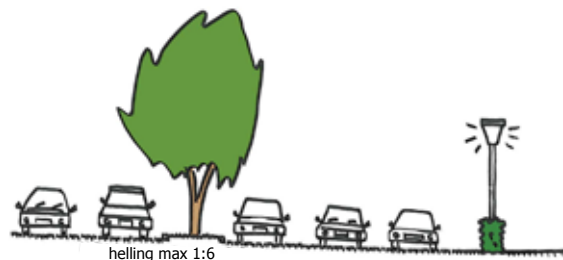


- de trappen worden niet identiek behandeld
- variatie in breedte, helling, schakeling, ritme en positie gezien vanaf "de laagte"
- flauw bij laagte, steil naar balkon
- molgoot over de gehele lengte van de trappen

- gebakken klinkers eventueel met natuursteenaccenten

- lage beplanting
- berken
- klimplanten langs gevel (wisteria, druif)

PARKEERKOFFER



- dubbel haaks parkeren

- gebakken klinkers en grasstenen

- parkeerkoffer afgezoomd met blokhagen resp. muur bebouwing trappen
- berken

LAAN / FIETSPAD



profiel

- rijbaan constante breedte
- begeleid door enerzijds trottoir en anderzijds langsparkeren en groenzone
- parallellopend vrijliggend fietspad in twee richtingen begeleid door greppel

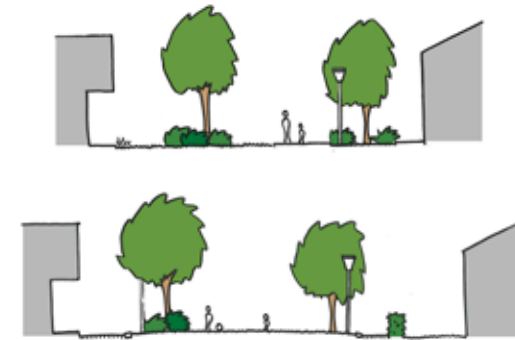
materialisatie

- rijbaan van donker asfalt
- trottoirtegels voor de voetganger en grastegels op de parkeerstrook
- fietspad van asfalt, bestaande situatie

beplanting

- bestaande beplanting zoveel mogelijk handhaven
- aangevuld met parkbomen en beuken
- geen struiken

WOONSTRAATJES

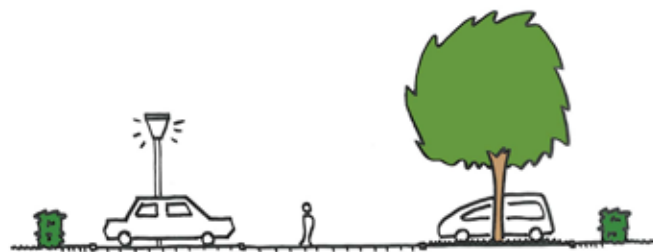


- combinatie van groene inrichting en verharding
- inrichting verschilt per straatje

- gebakken klinkers, gras en beplanting

- parkbomen 2e/3e categorie, sierheesters en hagen

PARKEERKOFFER



- achterstraat met dubbel haaks parkeerplaatsen

- gebakken klinkers en grasstenen

- blokhagen als erfafscheiding
- parkbomen 2e/3e categorie



5 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Blixembosch Noordoost ontleent haar identiteit aan het gecreëerde landschap. Het gecreëerde landschap is de ondergrond en het decor van de woningen die zich hierin op een vanzelfsprekende wijze voegen. Om dit te bereiken kent de architectuur een terughoudende en heldere vormtaal met een verfijnde en eenvoudige detaillering.

De bijzondere landschappelijke karakteristiek met zijn hellingen en hoogte verschillen nodigt uit tot bijzondere woontypologieën. Experimenteel is de wijk echter niet. Bijzondere woonoplossingen in termen van plattegrond en doorsnede zijn uitzondering en ontleen hun betekenis aan een strategische plek in het geheel.

Een wezenlijk aspect van de architectuur is de wijze waarop de overgangen van het openbare gebied naar het privé-domein zijn vormgegeven. Ze zijn specifiek ontworpen en het integreren van groen is daarbij een thema. De gevelmaterialen en kleuren hebben een natuurlijke en duurzame kwaliteit en uitstraling. Het is een wijk met een ontspannen en informele sfeer. De zorgvuldig gekozen zichtlijnen - zowel vanuit het openbaar gebied als vanuit de woning - versterken de beleving van het gecreëerde landschap.

Hoewel duidelijk ontworpen als een samenhangend woongebied is Blixembosch Noordoost te onderscheiden in twee woonmilieus: De Terrassen en De Velden. Beide plandelen verhouden zich een eigen wijze met het gecreëerde landschap. De architectuur van de Terrassen speelt in op het panoramische uitzicht en is daarom wat moderner dan de intieme omsloten kwaliteit van de Velden waar de architectuur meer vertrouwd oogt.

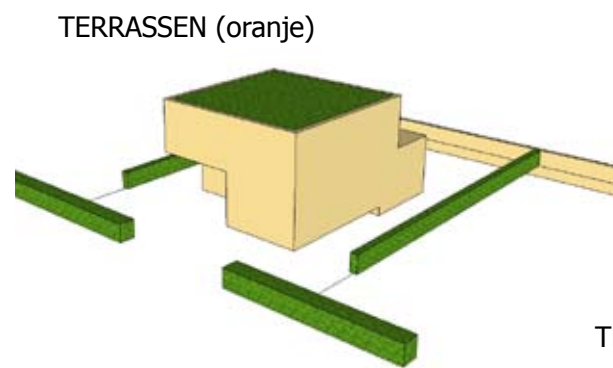


verschijningsvorm / massa volume

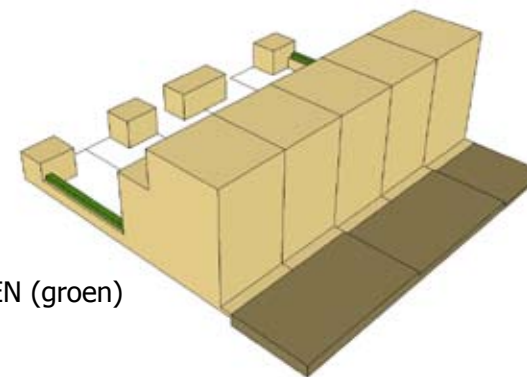
overgang openbaar - prive



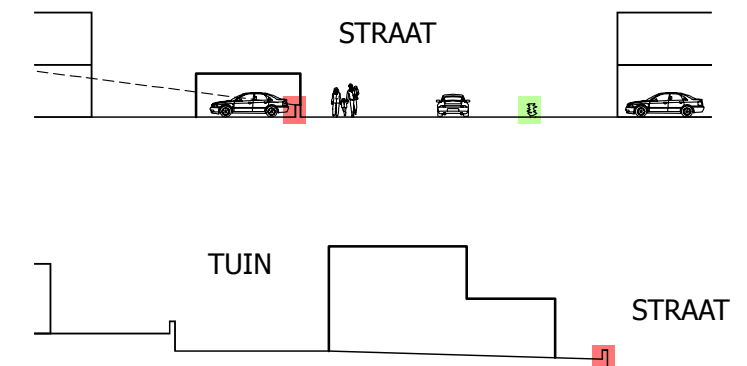
kleuraanduiding kavelpaspoorten



- kubistische plasticiteit
- aandacht voor het daklandschap > de 5e gevel
- individueel maar onderdeel van de wijk, 1 signatuur
- platte / licht hellende daken (ca. 10 graden)

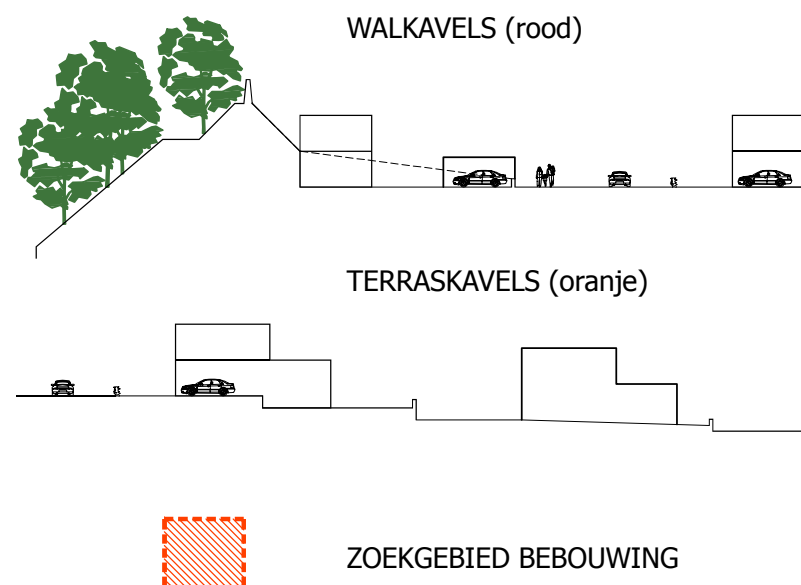


- 2 bouwlagen met mogelijkheden tot een 3e bouwlaag

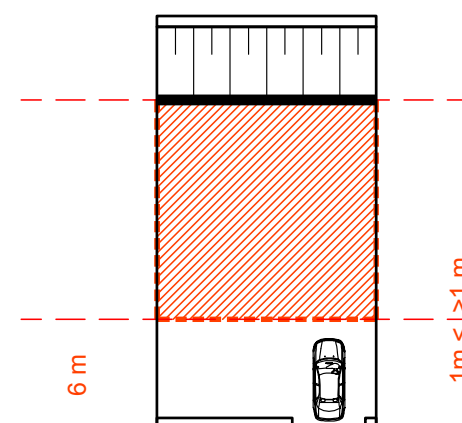


- indien gebouwd (rood) dan uniforme materiaalkeuze of met hagen (groen)
- eventueel integreren van groen

kavelpaspoorten

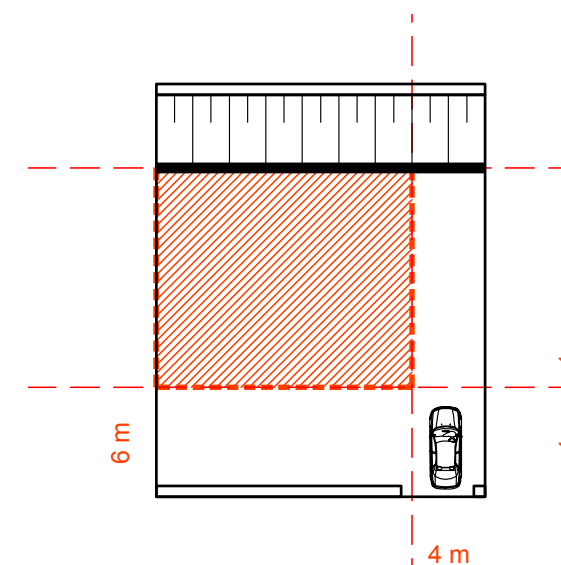


wal rijwoning (rood)



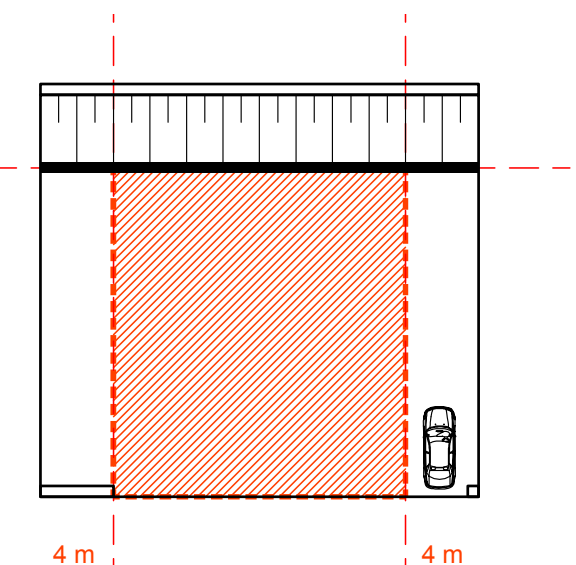
< ca. 12 m >

wal 2-kapper/hoek rij (rood)



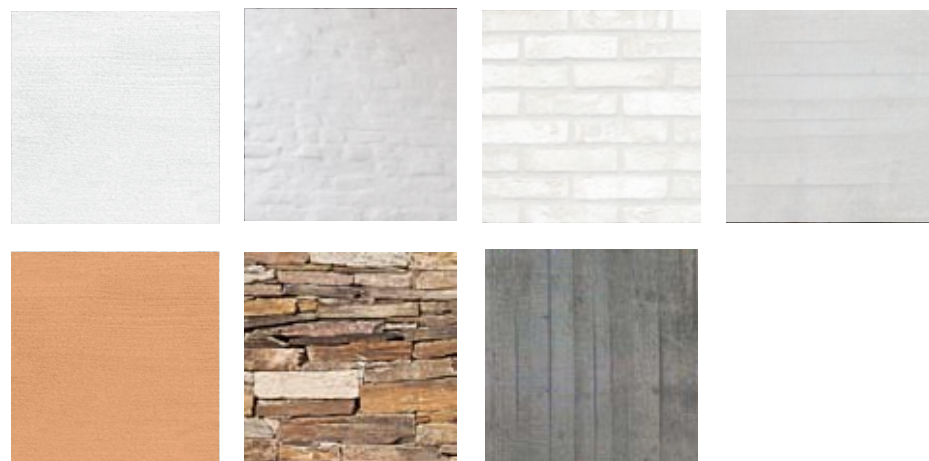
< ca. 18-20 m >

wal vrijstaand (rood)



< ca. 24 m >

materiaalgebruik



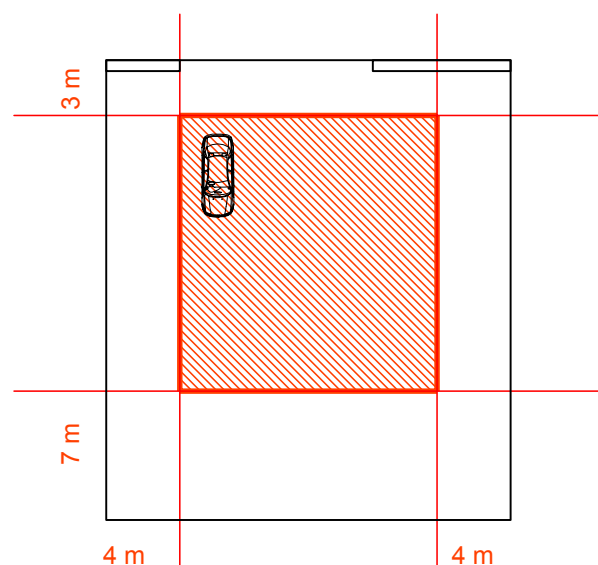
- 1 dominante kleur gevelmateriaal: wittige tinten
- verbijzondering met afwijkende natuurlijke materialen
- mooi verouderend, verantwoord onderhoud, duurzaam

bijzonderheden



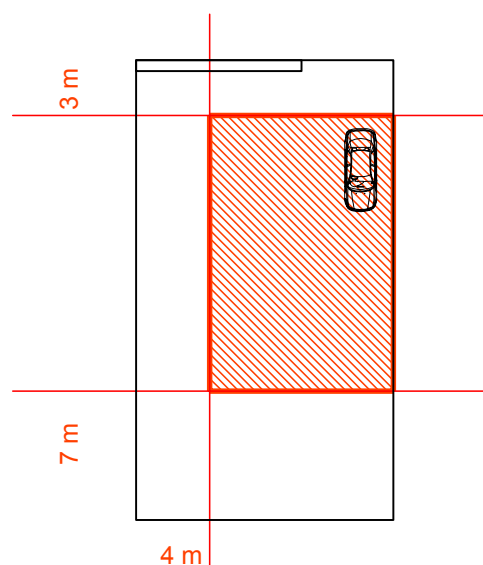
- interactie talud/trap - wonen - straatbeeld
- helling op zuid: zon & panorama
- gebouwde buitenruimtes
- 2 kappers hebben een asymmetrisch beeld

terras vrijstaand (oranje)



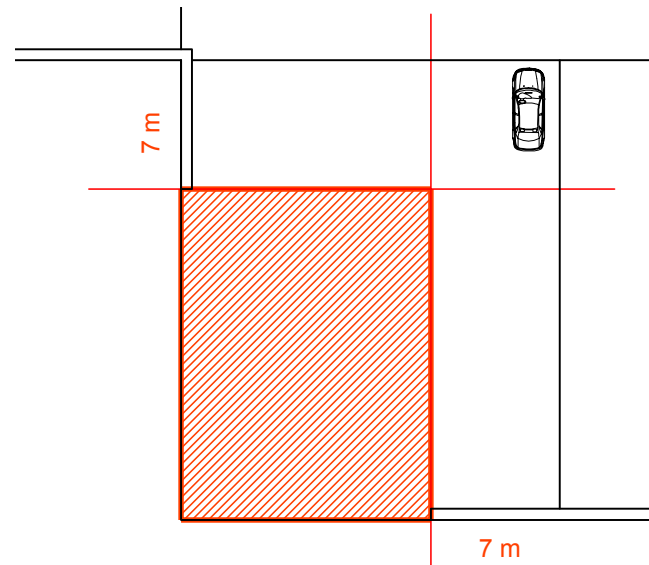
< ca. 22 m >

terras 2-kapper (oranje)



<ca. 14-16-18m>

terras 4 kopwoningen (blauw)



<ca. 18-22m>

INSPIRATIE terrassen

Hier heeft het gecreëerde landschap door de sterke hellingen een zeer uitgesproken karakter. De ordening van de woningen oogt los en informeel. Rooilijnen verspringen en er is een rijke afwisseling van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. De positie van de individuele woningen ten opzicht van andere woningen dient zeer zorgvuldig gekozen te worden. Het uitgangspunt is dat elke woning een optimaal uitzicht en hoogtebeleving geboden wordt. Om een herkenbare samenhang te creëren worden de overgangen openbaar – privé en het oplossen van de hoogteverschillen bij deze overgangen zorgvuldig geregisseerd en specifiek ontworpen. Het integreren van groen in de overgangen is daarbij een thema.

De architectuur wordt gekenmerkt door een kubische massa-volume geleiding, vriendelijk modernistisch van karakter. De architectuur is ingetogen, met heldere lichte bijna witte kleuren, het gevelmateriaal is overwegend baksteen met accenten in afwijkende kleuren en materialen. Alle woningen worden als onderdeel van een bijzonder geheel ontworpen waarbij horizontaliteit, transparantie, spelen met open en gesloten karakter van de woning, panorama, zichtlijnen en hoogteverschillen in en om de woning, thema's zijn. Geen zware volumes maar verfijnde composities van vlakken die licht en luchtig zijn. Het is belangrijk de verschillende woningen ook een individueel karakter te verlenen. De verbijzondering door middel van een afwijkende kleur en materiaal toepassing kan daartoe bijdragen.

Bij geschakelde woningen / tweekappers voorkomen dat het een herhaling betreft van dezelfde gevelbeelden: dit kan bereikt worden door asymmetrische gevelbeelden of het positioneren van de voordeur aan verschillende zijden

Voor de walwoningen en de vrijstaande woningen en tweekappers op de lager gelegen terrassen zijn kavelpaspoorten geschreven. Deze set aan regels garandeert de gewenste positie van de woning op de kavel en zorgt voor een samenhangende ordening van het gehele plandeel.

De structuur van De Terrassen wordt op twee plaatsen doorbroken. De beide trappen zijn niet identiek. Met name de opbouw vanaf 'de laagte' is anders. De trappen aan de westzijde grenzen ter hoogte van terrasniveau 1 en 2 aan kavels met vrijstaande woningen en zijn daarmee veel vrijer gelegen dan de trappen aan de oost zijde. Niveau 1 is zelfs aan de linkerzijde van de trap geheel vrij gelegen en kijkt uit over het openbaar gebied. Pas bij terrasniveau 3 t/m 5 is er sprake van verdichting aan de trap. De trappen aan de oostzijde worden vanaf terrasniveau 1 aan weerszijde begeleid door rijwoningen. Zowel vanaf de 'de laagte' als bovenaan de trap zal de beleving van de trappen dan ook anders zijn. De meest westelijke trap heeft een subtiele verspringing in breedte. De trappen hebben dus een verschillende schakeling in ritme en opbouw. De trappen behoren tot de architectuur-familie van de terrassen, tijdens de uitwerking van moet blijken in hoeverre de trappen in architectuurbeeld identiek moeten zijn, of juist op subtiele wijze moeten verschillen. De woningen hebben een subtiele plasticiteit. Dit kan bereikt worden door kleine sprongen in hoogte, of rooilijnen en gevelvlakken te laten verspringen.

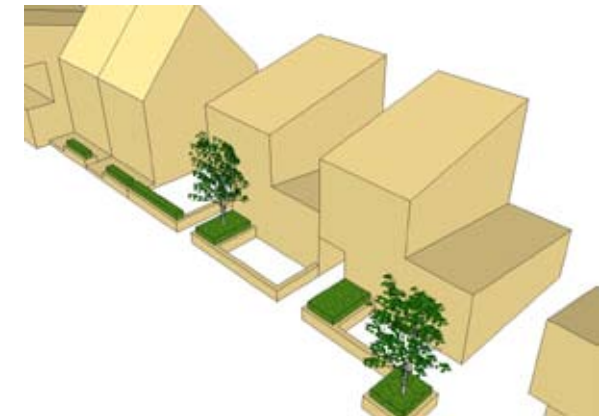
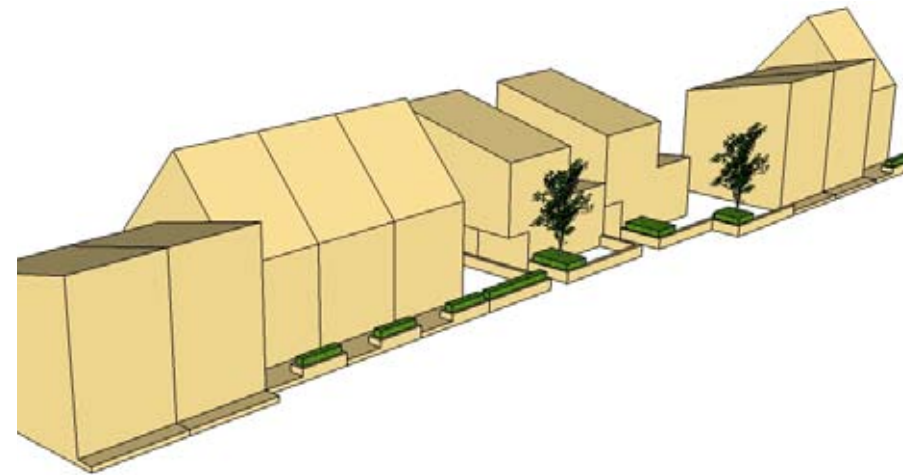
Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als getwijfeld kan worden aan de toepasbaarheid van de bebouwingsregels, kan hier aan worden voorbijgegaan na advies van kwaliteitsteam en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

verschijningsvorm / massa volume

overgang openbaar - prive



kleuraanduiding kavelpaspoorten



- verspringende rooilijnen binnen 1,5 / 3m zone
- eenvoudige kappen / zadeldaken / lessenaarsdaken
- eenvoudige detaillering
- 3 lagen / 2,5 lagen+kap / 2 lagen +kap

- eenheid en individualiteit
- laankavels: 2 woningen 1 ensemble
- elk straatje krijgt zijn eigen compositie

- gebouwd of met hagen
- indien gebouwd: mee ontworpen met de architectuur
- eventueel integreren van groen

kavelpaspoorten

rijwoning (oranje)

hoekwoning rij (oranje)

2-kapper (oranje)

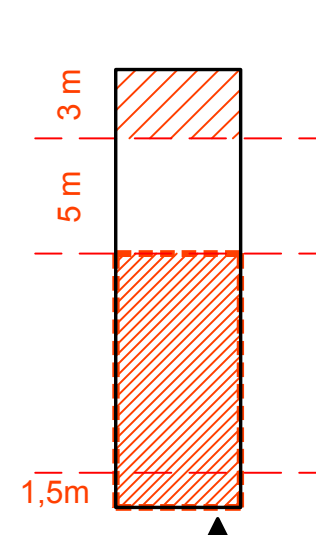
vrijstaand (oranje)



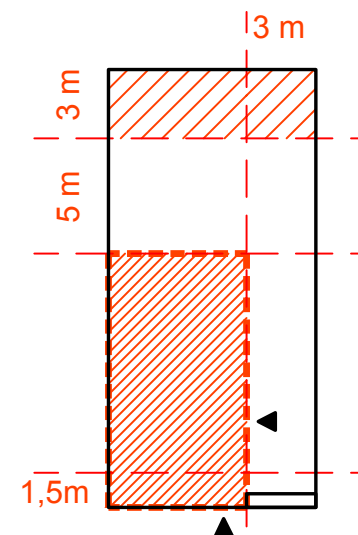
ZOEKGEBIED BERGING /
CARPORT / GARAGE



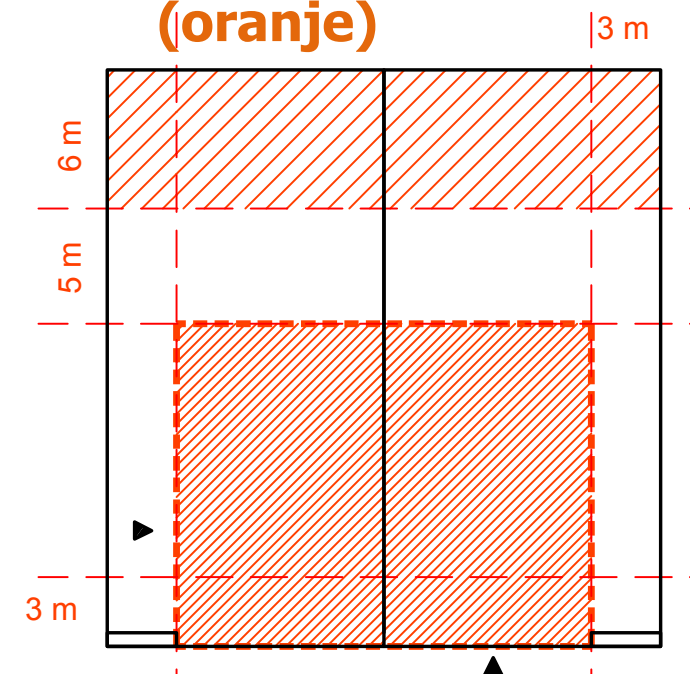
ZOEKGEBIED BEBOUWING



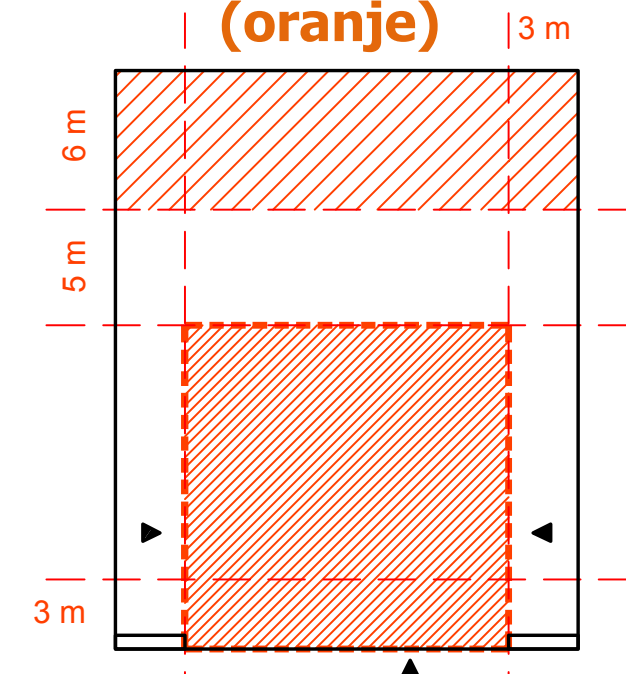
< ca. 5,4-6,0 m >



< ca. 9,0 m >

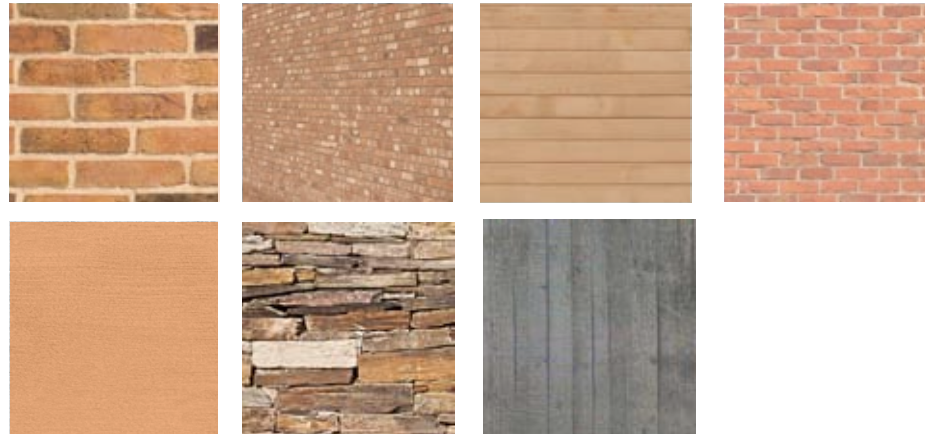


< ca. 12,0 m >



< ca. 20,0 m >

materiaalgebruik



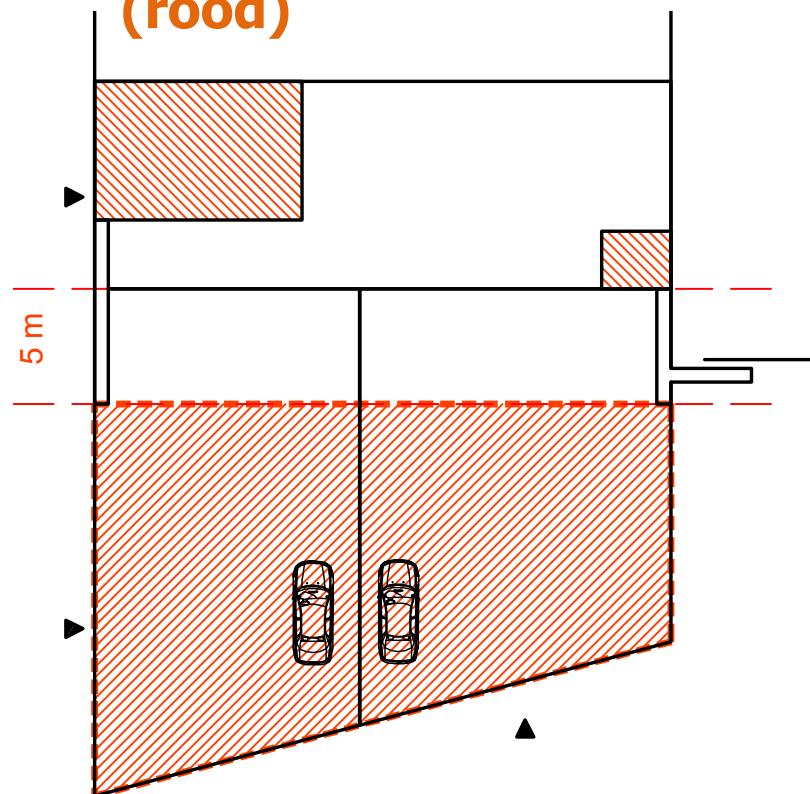
- 1 dominante kleur gevelmateriaal: roodbruin
- verbijzondering met afwijkende natuurlijke materialen
- mooi verouderend, verantwoord onderhoud, duurzaam

bijzonderheden

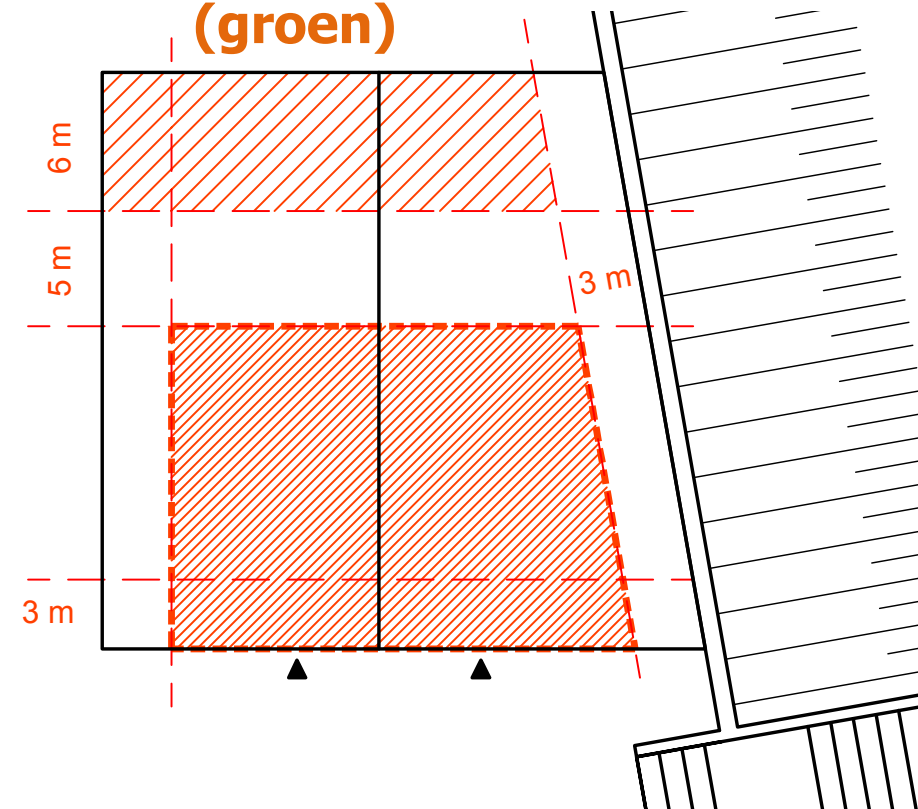


- aansluiting italiaanse wijk (paars) onder regie kwaliteitsteam
- laankavels: ook adressen aan de laan, parkeren in volume
- 2 kappers hebben een asymmetrisch beeld

2-kapper laan (rood)



taludkavel (groen)



INSPIRATIE VELDEN

De bestaande wal vormt het groene decor in De Velden. Het woongebied De Velden kent door een meer gedifferentieerde stedenbouwkundige opzet een grotere verscheidenheid aan woonmilieus en verschijningsvormen dan het woongebied De Terrassen. Ook De Velden kenmerkt zich door een ingetogen en een heldere vormtaal, al is er sprake van een meer traditioneler architectuurbeeld dan de op het modernisme geïnspireerde architectuurtaal van de Terrassen. In de Velden staan begrippen als geborgenheid, veilig en vertrouwd centraal. De vertrouwde architectuur, geïnspireerd op een enigszins traditionele bouwstijl is zorgvuldig maar redelijk strak gedetailleerd. Typend voor de identiteit van de Velden is de rijke variatie van de stedenbouwkundige opzet, de woningtypologie, de verkavelingen en de variatie in de inrichting van de openbare ruimte. Ondanks deze verschillen in stedenbouwkundige variëteit blijft eenzelfde architectuurstijl herkenbaar in het plandeel de Velden.

Woonstraatjes

Elk woonstraatje in De Velden heeft een onderscheidend karakter en identiteit. Dit ontstaat door een wisselende schakeling van woningtypes, variatie in kavelbreedte, verspringingen van rooilijnen en een variatie in kapvormen. Opvallend is de mogelijkheid van een unieke inrichting van het straatje omdat het parkeren bij de meeste woonstraatjes middels parkeerhoven aan de achterzijde van de woning is opgelost. Hierdoor ontstaat een groen autovrij openbaargebied voor de woning. Een ontwerpthemata is daarom het betrekken van het wonen bij de publieke ruimte. De straatjes krijgen hierdoor een informeel en ongedwongen karakter. Het vormgeven van dit principe gebeurt in een smalle prive zone aan de voorgevel. De tweekappers hebben voortuinen. De kopwoningen vormen een entreemotief naar de woonstraatjes maar zijn ook een herkenbare reeks aan de laan. Deze geschakelde 'duowoningen' hebben een entree aan het straatje en een aan de Laan. Bij geschakelde woningen / tweekappers voorkomen dat het een herhaling betreft van dezelfde gevelbeelden: dit kan bereikt worden door asymmetrische gevelbeelden of het positioneren van de voordeur aan verschillende zijden. Voor de straatjes in de Velden zijn kavelpaspoorten geschreven. Deze set aan regels garandeert de gewenste positie van de woning op de kavel en zorgt voor een samenhangende ordening van dit plandeel.

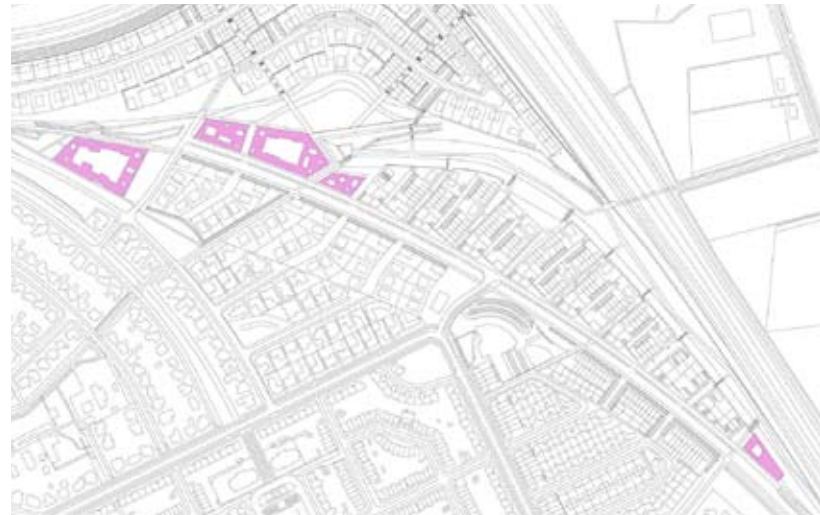
Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als getwijfeld kan worden aan de toepasbaarheid van de bebouwingsregels, kan hier aan worden voorbijgegaan na advies van kwaliteitsteam en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

BEBOUWING VELDEN

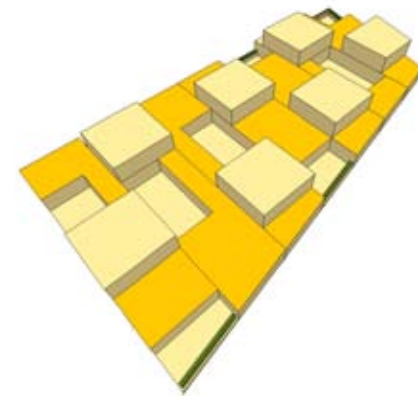
-> plandeel de scherven

verschijningsvorm / massa volume

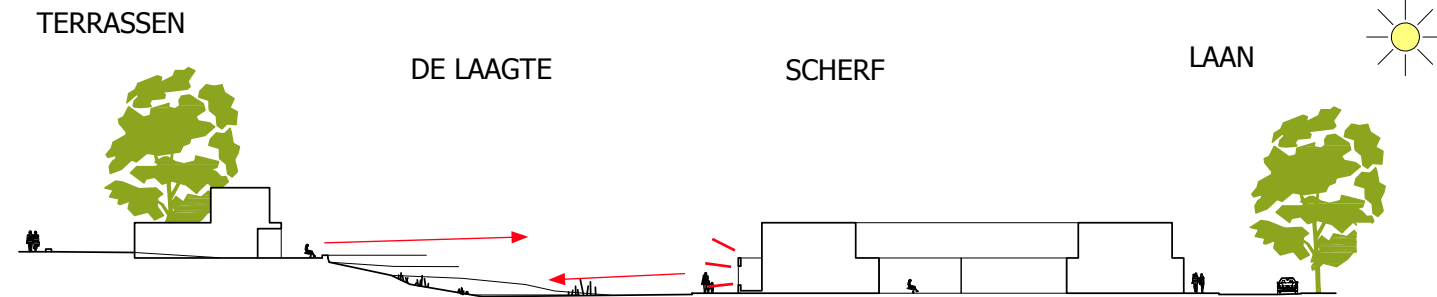
overgang openbaar - prive



kleuraanduiding scherven



- markering contour begane grondlaag door samenspel bebouwing erfafscheidingen en openingen
- 2e laag compositie volumes
- begane grond laag bouwen in de contour

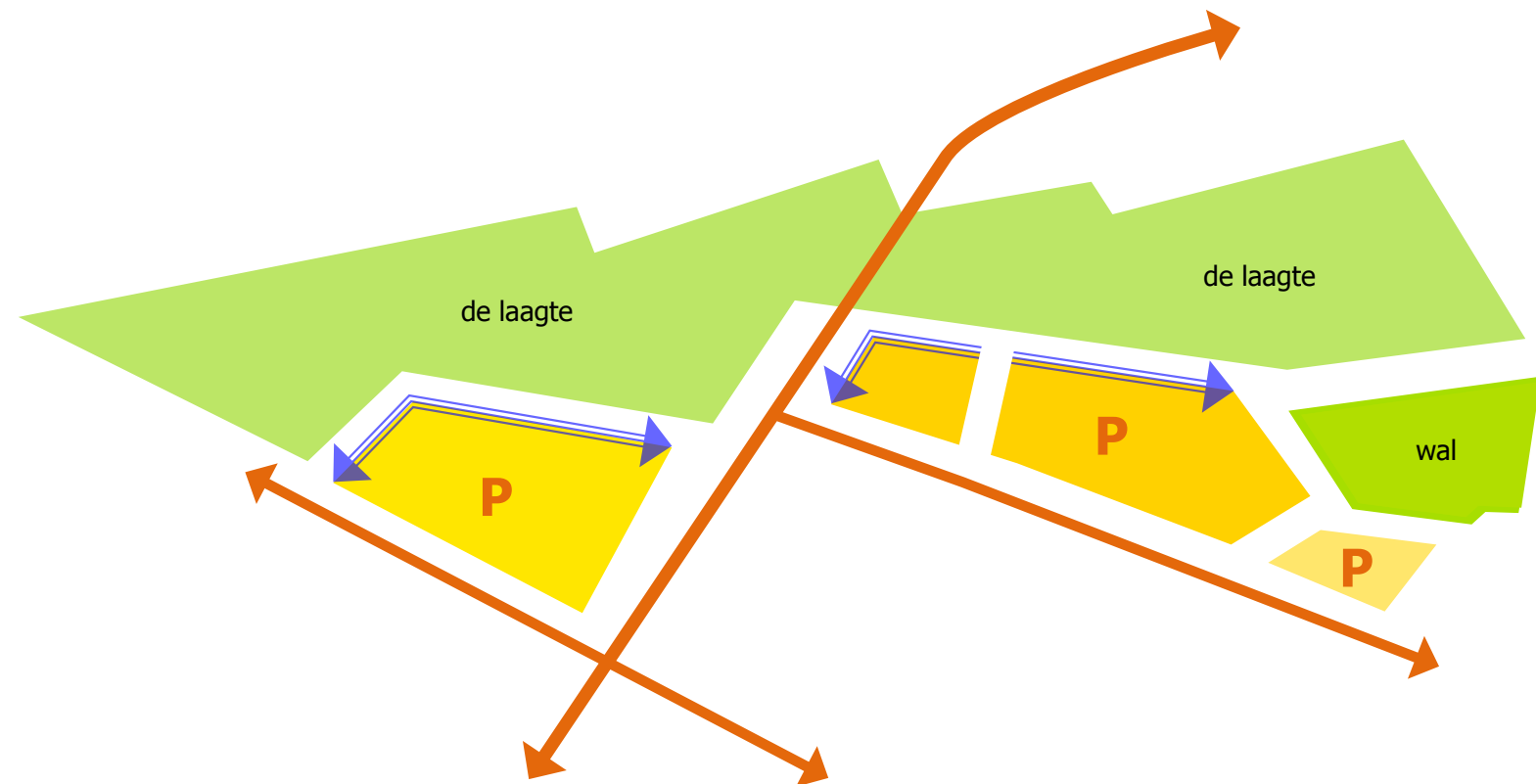


- 1 tot 2 lagen
- openheid / transparantie naar de laagte
- eenvoudige detaillering
- platte / licht hellende daken (ca. 10 graden)

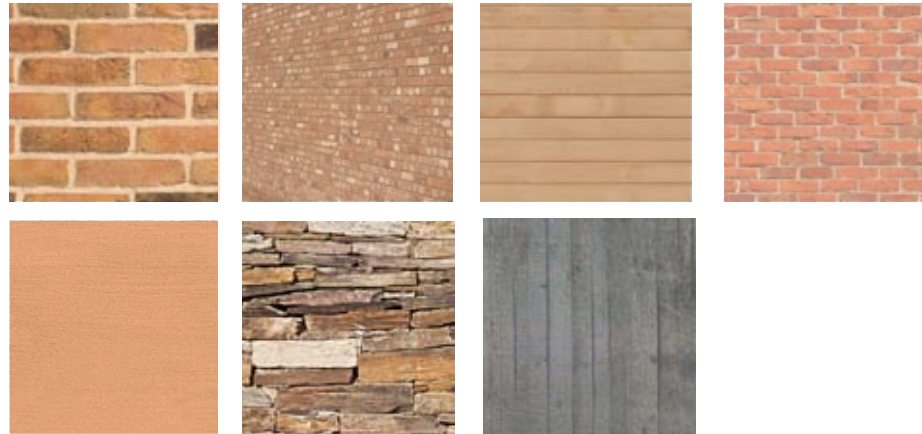
- gebouwd en mee ontworpen met de architectuur
- speciale aandacht voor de overgangen naar de laagte
- eventueel integreren van groen

basis ontwikkelcondities

- VERWANTSCHAP
- INVLOEDSFEER DE LAAGTE: SPECIFIEKE WOONKWALITEIT
- ALZIJDIGHEID / VERWANTSCHAP MATERIALISATIE PLINT-LAAG SCHERVEN - KEERWAND CONSTRUCTIES
- HARDE LIJN: MARKERING VAN DE CONTOUR
- ZACHTE LIJN: BOUWGRENS VRIJ



materiaalgebruik



- 1 dominante kleur gevelmateriaal: roodbruin
- materialisatie begane grondlaag: verbijzonderingen / onderdelen hebben verwantschap met keerwand constructies
- verbijzondering met afwijkende natuurlijke materialen

bijzonderheden



- plintlaag zorgt voor continuïteit en verwantschap
- specifieke woonkwaliteit aan de laagte
- clusters zijn 'onderdeel' van het landschap
- 'eigen terrein parkeren' binnen contour van de clusters

De Scherven

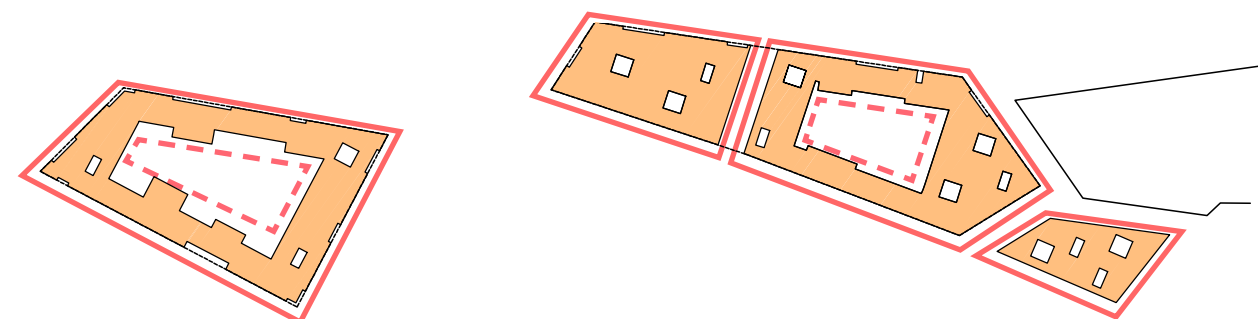
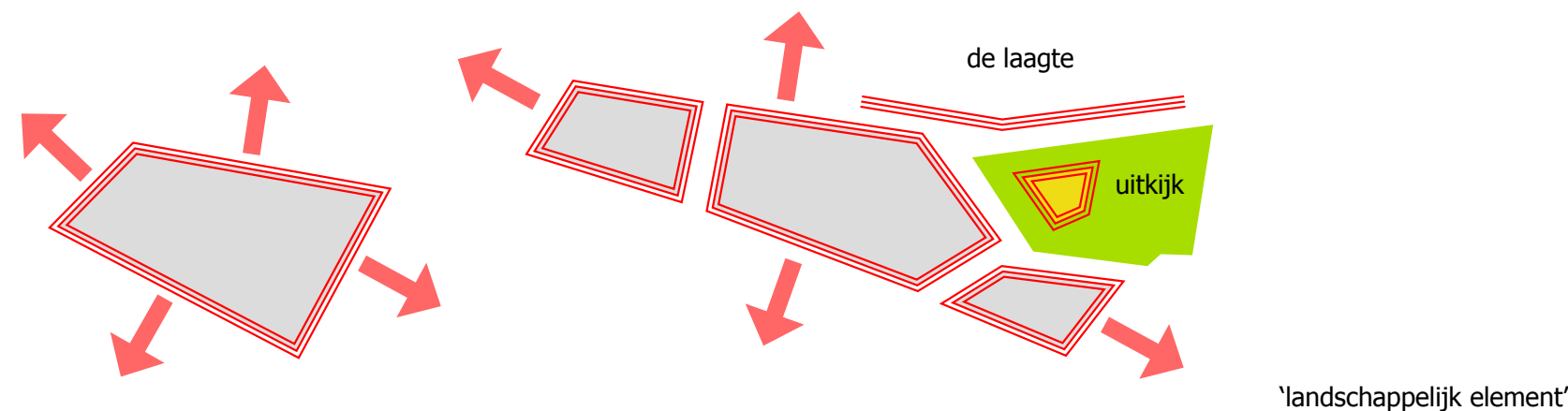
De woningclusters die de overgang vormen tussen de Laagte en de Velden en het kleine woningcluster dat de overgang vormt tussen de Velden en het Entreegebied, worden de scherven genoemd. Collectiviteit in het beeld en differentiatie per scherv is het uitgangspunt en daarmee de eigenheid van de scherven ten opzichte van de woningen in zowel de velden als de terrassen, waar individualiteit op woningniveau als vertrekpunt geldt. Door het benadrukken van het gezamenlijke, van de uniformiteit, het grotere verbindende (landschappelijke) gebaar zijn de scherven nadrukkelijk anders dan de terrassen en de velden.

De woningen zijn op de 1e laag aaneengeschakeld en kennen op de verdieping een open compositie van 'losse' volumes. Hierdoor ontstaan clusters die als platte gebouwde entiteiten in het landschap liggen en die door de materiaalkeuze van de plintlaag verwantschap hebben met de opgaande keerwanden van de bestaande wal. De hoogte wordt gemaximaliseerd op 2 lagen, hoogte accenten worden vermeden. Verbondenheid met het omringende landschap wordt nagestreefd.

De overgangen naar de openbare ruimte zijn rondom hard, waarbij de relatie met de laagte een bijzondere woonkwaliteit betekent voor sommige plandelen. Woning en landschap zijn van elkaar gescheiden door langzaam verkeerroutes eventueel aangevuld met een privestrook voor de woning. Nader ontwerponderzoek moet aantonen of er een herkenbaar verschil wordt gemaakt tussen landschapszijde en ontsluitingszijde van de scherv. Wat betreft het materiaalgebruik vormen de scherven een onderdeel van het plandeel de Velden.

Omdat elke scherv een bijzondere ligging heeft en de optimale invulling ervan om maatwerk vraagt, is besloten om geen kavelpaspoort te maken. De scherven worden onder supervisie van het kwaliteitsteam ontworpen. Als vertrekpunt gelden de regels en ontwikkelcondities zoals omschreven in dit BKP.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als getwijfeld kan worden aan de toepasbaarheid van de bebouwingsregels, kan hier aan worden voorbijgegaan na advies van kwaliteitsteam en de commissie ruimtelijke kwaliteit.



suggestie verkavelingsprincipe

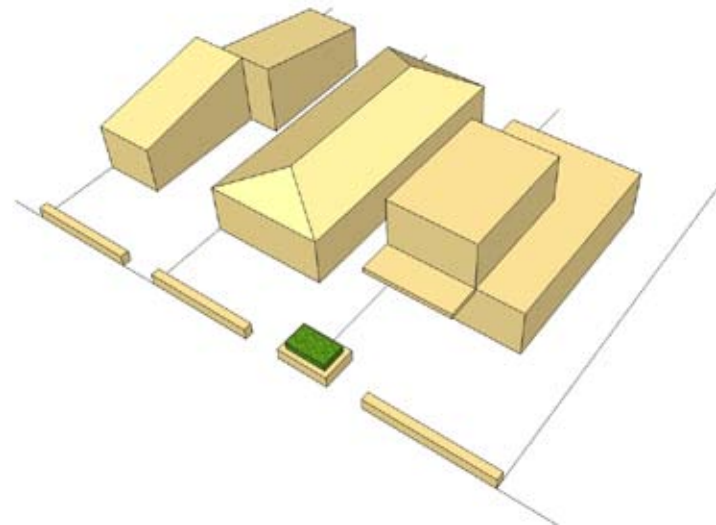
BEBOUWING VELDEN

-> aansluiting Amerikaanse wijk

verschijningsvorm / massa volume



kleuraanduiding kavelpaspoorten



- type vrijstaand
- eenvoudige kapvorm zadeldak / lessenaarsdak
- 1 laag plat / 1 laag + kap / 2 lagen plat
- max. 50 % van zoekgebied 2e laag bebouwd
- minimaal 3 m tussen hoofdbebouwingen

overgang openbaar - prive

- gebouwd of met hagen
- indien gebouwd: mee ontworpen met de architectuur
- eventueel integreren van groen

kavelpaspoorten

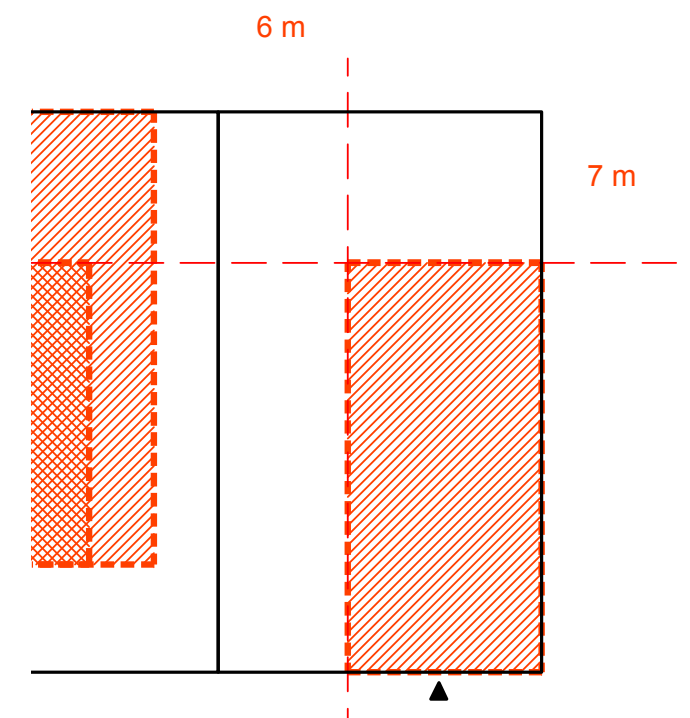
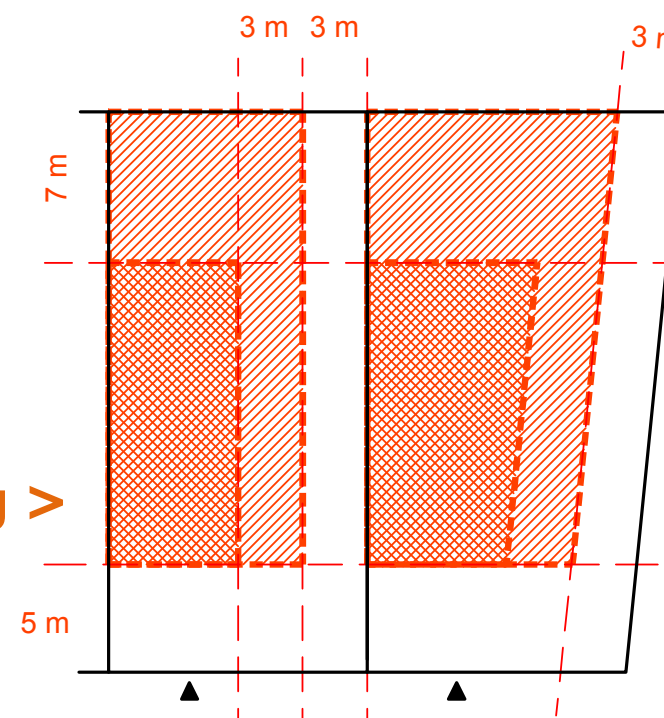
aansluiting op Amerikaanse wijk (rood)

laankavels (oranje)



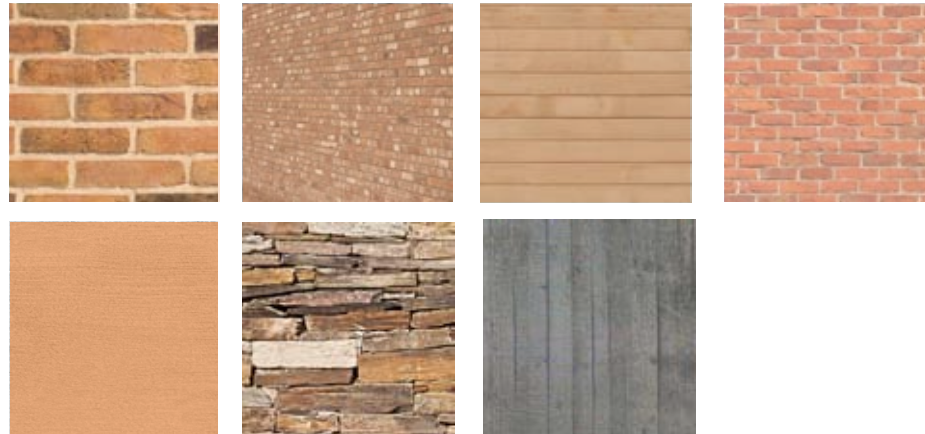
ZOEKGEBIED BEBOUWING

zoekgebied 2e laag >



Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als getwijfeld kan worden aan de toepasbaarheid van de bebouwingsregels, kan hier aan worden voorbijgegaan na advies van kwaliteitsteam en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

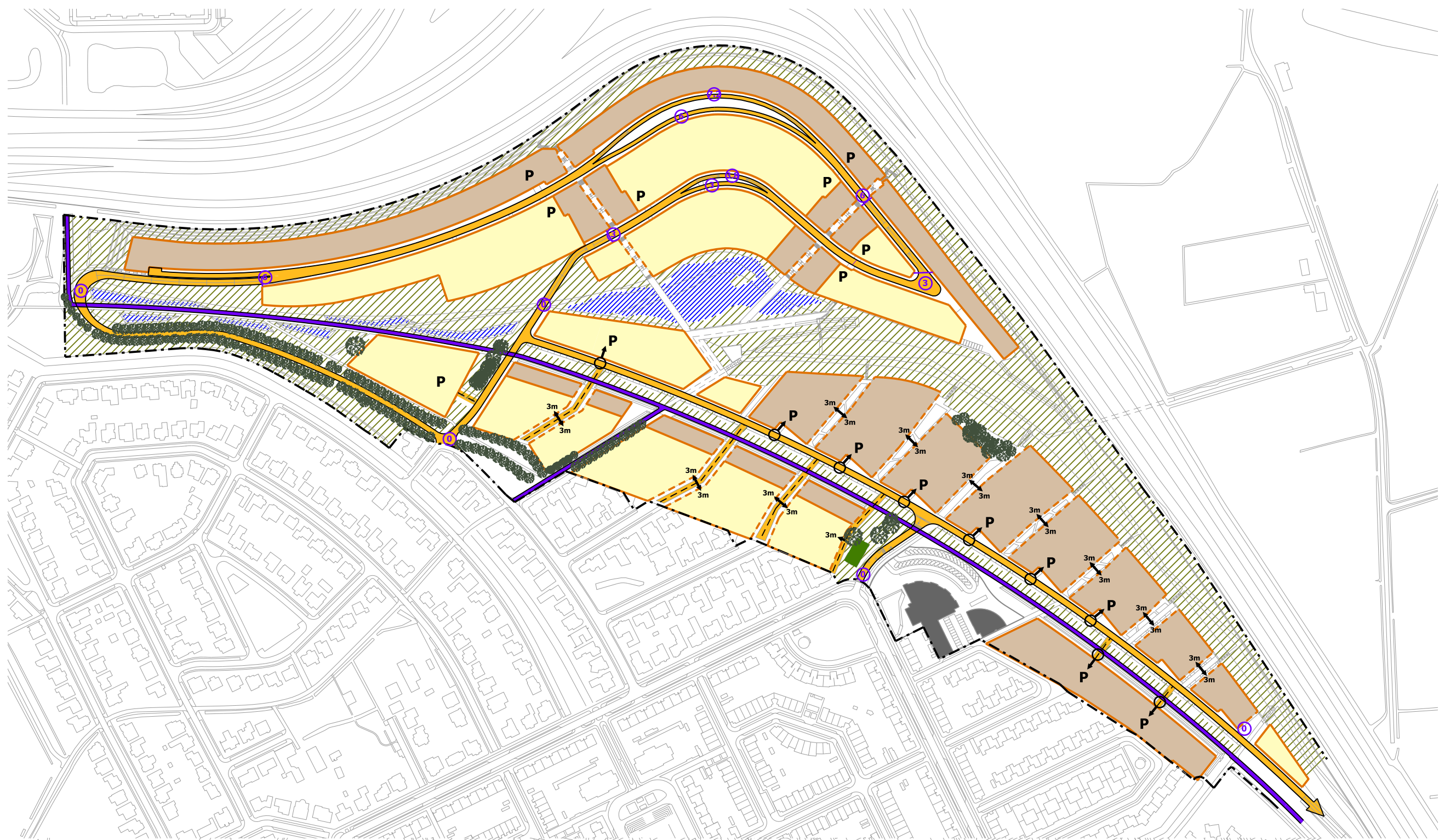
materiaalgebruik



- 1 dominante kleur gevelmateriaal: roodbruin
- verbijzondering met afwijkende kleuren
- mooi verouderend, verantwoord onderhoud, duurzaam

bijzonderheden

- laankavels 2 lagen + kap / 3 lagen plat



Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) 1:2.500

LEGENDA

 plangrens	 uitgeefbaar gebied vast	 bouwhoogte 1 tot 2 lagen	 waterberging
 wegen hoofdontsluiting vast	 uitgeefbaar gebied flexibel	 bouwhoogte 2 tot 3 lagen	 bestaande bomen
 wegen hoofdontsluiting/inrit flexibel	 parkeren	 Openbare en bijzondere gebouwen	 groenstructuur
 doorgaande fietsroutes	 maaiveldhoogtes		 positie trapveld

De ontwikkelende partijen hechten veel waarde aan de beeldkwaliteitsambities voor Blixembosch Noordoost. Een goede aansturing van de architecten die de bouwplannen gaan uitwerken vormt hierbij een belangrijk onderdeel. Het bijzondere van het plan kan immers alleen tot stand komen als de architecten die binnen het plan aan de slag gaan zich voegen in de kwaliteitsuitgangspunten voor het geheel. De kwaliteitsbewaking vindt plaats in het kwaliteitsteam. Het plan valt uiteen in verschillende onderdelen die een eigen stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische expressie krijgen en die een eigen vorm van regie krijgen.

De terrassen

Het merendeel van de woningen in de Terrassen worden projectmatig ontwikkeld. Om de gewenste beeldkwaliteit in dit unieke plandeel daadwerkelijk te bereiken is een strenge beeldregie noodzakelijk. Een tussenstap in de vorm van een ontwerp onderzoek is nodig om een beter inzicht te krijgen in de wijze waarop de samenhang tussen de woningen en het terrassenlandschap het best tot stand kan komen. Twee architecten krijgen de opdracht om in nauw overleg met de landschapsarchitect gezamenlijk door te studeren op de ruimtelijke kwaliteit, op het grensvlak van stedenbouw en architectuur. Het zo ontstane inzicht wordt benut om de ontwerp opdrachten op woningniveau goed te kunnen formuleren.

Een klein gedeelte in het plandeel Terrassen zal door een collectief van particulieren worden ontwikkeld. Dit collectief krijgt nadrukkelijk het advies om met één van beide architecten te gaan werken.

De Velden

Het plandeel de Velden valt wat betreft beeldregie uiteen in een aantal onderdelen.

Voor de projectmatig te realiseren woningen binnen het plandeel de Velden wordt door het kwaliteitsteam een lijst van zes architecten opgesteld. Deze architecten gaan aan de slag met de woonstraatjes, de kavels naast de laan en de drie scherven. Per scherv of per woonstraatje wordt door één architect een samenhangend beeld ontworpen.

Het plandeel waarin de overgang naar de Italiaanse buurt wordt gerealiseerd, wordt door een collectief van particulieren ontwikkeld. Dit collectief krijgt nadrukkelijk het advies om met één van de zes architecten te gaan werken die voor het projectmatige gedeelte in de Velden zijn aangewezen.

Het plandeel waarin de overgang naar de Amerikaanse buurt wordt gerealiseerd, behalve de projectmatige kavels grenzend aan de laan, is volledig gereserveerd voor individuele vrije sector kavels. Voor deze kavels geldt een vrije architectenkeuze. Wel wordt geadviseerd om met geregistreerde architecten te gaan werken.

De coördinerend architect, die deel uitmaakt van het kwaliteitsteam, zal de architecten begeleiden. De landschapsarchitect in het kwaliteitsteam zal in overleg treden met de architecten om tot een goede aansluiting te komen met het openbaar gebied.



overzicht architecteneenheden

