

Bijlage op het Beeldkwaliteitplan Bloemenbuurt-Zuid, Eindhoven

DEFINITIEF

Inhoud bijlage op het Beeldkwaliteitplan Bloemenbuurt-Zuid

1. Inleiding

- Aanpassing Beeldkwaliteitplan.
- Overzicht van de aangepaste regels
- Overzicht van de gemaakte en nog te maken procesafspraken.

P. 3

2. Uitbouwen voorzijde straten.

- Aanleiding
- Voorstel aanpassing regels

P. 5

3. Wijzigingen met betrekking tot het daklandschap: verhogen van de dwarskappen t.o.v. de langskap en wijzigen dakhelling van de dwarskappen.

- Aanleiding
- Voorstel aanpassing regels

P. 8

4. Wijzigingen aan het niveauverschil in nokhoogte langskap t.p.v. dwarskap en gootlijn.

- Aanleiding
- Voorstel aanpassing regels

P. 14

5. Wijzigingen met betrekking tot het dakprofiel van de eindwoningen.

- Aanleiding
- Voorstel aanpassing regels

P. 17

6. Wijziging m.b.t. de toegangen naar het binnenterrein.

- Aanleiding
- Voorstel aanpassingen regels

P. 19

7. Procesafpraak t.a.v. de goot.

- Aanleiding
- Voorstel vormgeving
- Gootdetails

P. 22

8. Procesafpraak ten aanzien van de toegangen naar het binnenterrein.

- Aanleiding
- Voorstel vormgeving
- detaillering poorten

P. 28

1. Inleiding.

Voor u ligt een bijlage op het Beeldkwaliteitplan voor de Bloembuurt-zuid in Eindhoven waarin de verschillende afwijkingen ten opzichte van het huidige BKP punt voor punt worden toegelicht. De afwijkingen raken hier en daar diverse niveaus (Niveau I: buurt / Niveau II: blok/ Niveau III: woning) en worden doorgelicht waar nodig. Hiernaast worden tevens de procesafspraken t.a.v. de goot en de poort omschreven.

Het Beeldkwaliteitplan (BKP) Bloemenbuurt-Zuid (BBZ), gedateerd december 2006, is begin 2008 door de raad vastgesteld. Het BKP is een vervolg op het in 2005 door de Raad vastgestelde Masterplan Bloemenbuurt-zuid en moet in samenhang met het bestemmingsplan Bloemenbuurt-zuid en het voorlopig stedenbouwkundig plan (VSOP) worden gelezen. Tezamen vormen ze een bindend kader voor de planontwikkeling van de nieuwe buurt Bloemenbuurt-zuid. Het BKP maakt tevens onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandnota en is een toetsingskader voor de Welstand.

Opgemerkt dient te worden dat als gevolg van de ontwikkeling van het blok D, genaamd het Lotusblok, de rooilijn zowel aan de Iris- als aan en de Dahlialaan 70 cm verschuift richting de laan. Om het binnengebied en met name de tuinen van de woningen kwalitatief te verbeteren is het blok D in totaliteit 140 cm verdiept. De patiowoningen passen zich hierop aan. Het ernaast gelegen en nog te ontwikkelen blok C dient tevens de nieuwe rooilijn te volgen. Het doet niets af aan de breedtes van de laanprofielen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Gedurende de planontwikkeling is er behoefte ontstaan om op een aantal punten af te wijken van het vastgestelde Beeldkwaliteitplan Bloemenbuurt-Zuid. Voorgesteld wordt om daarvoor de ontsnappingsclausule in te zetten. De ontsnappingsclausule, welke in het BKP is opgenomen is geldend, indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde kan worden gecreëerd of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid de regels. Er kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van de welstandscommissie.

De te volgen werkwijze wordt in het BKP op pagina 10 en 11 beschreven. Daarbij wordt de spanning tussen het ontwikkelen van een “Gesamtkunstwerk” (culturele daad) en het ontwikkelen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) beschreven. In het BKP zijn procesafspraken opgenomen om bewoners in de gelegenheid te stellen om op die punten inbreng te kunnen hebben. De rol van kopers, huurders en opdrachtgever binnen het ontwikkeltraject levert hier en daar bijzondere situaties op.

De taak van het Coördinatieteam is eveneens op pag. 11 beschreven als initiator uitwerking procesafspraken, coaching architecten en advies aan welstand. Voorstellen worden ingebracht vanuit het Architectenoverleg dan wel via gezamenlijke workshops van CT en het Architectenoverleg.

Aanpassing beeldkwaliteitplan (december 2006)

Voor elke afwijking is een apart voorstel geformuleerd, waarin achtereenvolgens aan de orde komen: de aanleiding van het wijzigingsvoorstel, de aan te passen regel(s) in het BKP, de betreffende regel(s) in het BKP, de toelichting in het BKP, de aangepaste regel(s) in het BKP en aangepaste toelichting. Voor deze aanpak, gelijk aan het BKP, is gekozen, zodat het ook voor derden te volgen is hoe hiertoe is gekomen. Het gaat om de volgende wijzigingsvoorstellen:

1. aangepast voorstel voor de uitbouw aan de voorzijde aan de straten: voor de grondgebonden woningen en de appartementen op de begane grond worden dezelfde bebouwingsmogelijkheden als aan de Leostraat voorgesteld.
2. aangepast voorstel voor de dwarskappen:
 - a. Dwarskap 1 meter hoger dan de langskap; consequent in het hele plan toe te passen.
 - b. Hellingshoek dwarskap : 55° voor de woningen een marge van 5 graden naar beneden.
3. aangepast voorstel niveauverschil nokhoogte langskap ter plaatse van niveauverschil in maaiiveld (overgangskap).
4. voostel om regel III-C.1 aan te passen en voor alle beëindigingen van toepassing te verklaren om meer rust en eenduidigheid in plan te krijgen en de aansluiting op bestaande bebouwing te verbeteren (geen schilddak).
5. aangepast voorstel voor de toegangen naar het binnenterrein.

Procesafspraken

Voorstellen vanuit het Architectenoverleg.

1. voostel vormgeving van de goot.
2. voorstel vormgeving van de toegangen naar het binnenterrein.

Overzicht van de aangepaste regels en toelichtingen

	Aangepast	in het BKP op pagina	In de bijlage op het BKP op pagina
Regels op Niveau I, Buurniveau:			
I – A: DAKVLAK	regel en toelichting	14	9,10
I – B: GOOT (DETAIL)	regel en toelichting	14	15
I – E: KAP	regel	15	11, 18
I – F: GEVELINDELING	regel en toelichting	16	12
I – G: VERSCHIL IN NIVEAU	regel en toelichting	17	13, 16
I – I: TOEGANG BINNENTERREINEN	regel	17	19
Regels op Niveau II, Blokniveau:			
II – B2: UITBOUW VOORZIJD	regel	24	7,8
Regels op Niveau III, Woningniveau:			
III – C1: EINDWONING MET SCHILDDAK	regel en toelichting	34	22
III – C2: EINDWONING ZONDER SCHILDDAK	regel niet meer van toepassing	34	

Overzicht van de gemaakte procesafspraken

	Kleur/kenmerk/materialisering/vorm	in het BKP op pagina	In de bijlage op het BKP op pagina
Regels op Niveau I, Buurniveau:			
I – A: DAKVLAK	dakhelling voor de langskappen	14	9,10
	dakhelling voor de dwars- en overgangskappen	14	9,10
	dakpan	14	9,10
I – B: GOOT (DETAIL)	vormgeving	14	22 t/m 27
I – C: (GEVEL) STEEN	basis (gevel) steen	14	
I – I: TOEGANG BINNENTERREIN	toegangstelsysteem en vormgeving	17	28 t/m 35
Regels op Niveau III, Woningniveau:			
III – A1: GEVELSTEEN	gevelsteen (max.10% van de gevel)	31	
III – F4: GEVELSTEEN	gevelsteen (patiowoningen)	42	

Overzicht van de nog te maken procesafspraken

	Kleur/kenmerk/materialisering/vorm	in het BKP op pagina	In bijlage op het BKP op pagina
Regels op Niveau I, Buurniveau:			
I – J: OBJECTGERICHTE TOETSINGSCRITERIA	energiebesparende oplossingen	18	<i>Volgt in een later stadium.</i>
Regels op Niveau II, Blokniveau:			
II – A1: ERFAFSCHEIDING	vormgeving	20	<i>Volgt in een later stadium / per woonblok</i>
II – B1: ERFAFSCHEIDING	vormgeving	23	<i>Volgt in een later stadium / per woonblok</i>
II – C1: ERFAFSCHEIDING	vormgeving	25	<i>Volgt in een later stadium / per woonblok</i>

2.

2. Uitbouwen voorzijde straten.

Aanleiding.

Voor alle woningen en appartementen aan de Violierstaat en de Anjelierstraat geldt de regel op Niveau II, Blokniveau: II-B: STRAAT

II – B2: UITBOUW VOORZIJDE

Voor deze regel wordt een aangepast voorstel ingediend waarmee de grondgebonden woningen en appartementen dezelfde bebouwingsmogelijkheden op de begane grond krijgen als aan de Leostraat.

In het BKP worden uitbouwen aan de voorzijde van de begane grond in de straten niet toegestaan vanwege het smalle straatprofiel en het veiligstellen van de privacy van bewoners. Tevens is het versterken van de ruimtelijke werking van de twee dwarskappen in blok G een aandachtspunt.

De erfafscheiding bestaat in de straten uit een kleine voortuin 'het Brabants stoepje', vergelijkbaar met de rest van het plan.

De wens van de toekomstige bewoners in het CPO ontwikkeltraject blijkt anders te zijn. Een grotere woning wordt als belangrijk ervaren en de beoogde privacy minder. Vanuit de woning zelf ervaren bewoners met een uitbouw aan de voorzijde een grotere mate van sociale controle, een betere zicht op de straat en een straat die meer ruimtelijk oogt.

Het voorstel is om in deze bijzonder situatie uitbouwen aan de begane grond toe te laten conform het beeld zoals geldt voor de Leostraat. De uitbreiding zal op een vergelijkbare manier voor alle typen woningen en appartementen gelden, zodanig dat de ruimtelijke continuïteit in de straten gehandhaafd wordt.

De voorgestelde aanpassingen hebben betrekking op diverse niveaus uit het beeldkwaliteitplan en worden hiervoor op alle niveaus aangepast

Voorstel aanpassingen regels

Voor de buurt gelden de regels op Niveau II, Blokniveau:

II – B2: UITBOUW VOORZIJDE

Regel

Toelichting

Voorbeeld

STRAAT

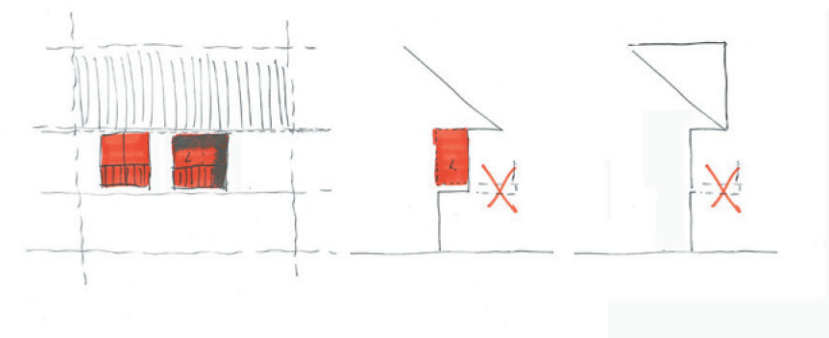
BESTAAND (ZIE P. 24 IN BKP)

II-B2: UITBOUW VOORZIJD

- Uitbouw niet toegestaan aan de voorzijde.
- Uitzondering vormen de woningen, die liggen in het verlengde van de laan conform voorbeeldtekening. Hier wordt een dwarskap ingezet als een afleesbare en herkenbare beëindiging van de laan. De dwarskap wordt op een gelijke manier vormgegeven als bij de lanen, maar met een maximale standaard uitbouw met een diepte van 700mm.
- Een Frans balkon en loggia zijn toegestaan op de verdieping.
- Een balkon is niet toegestaan op de verdieping.



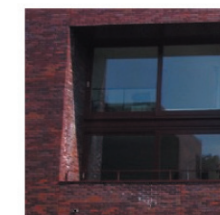
Plek van uitzonderingen



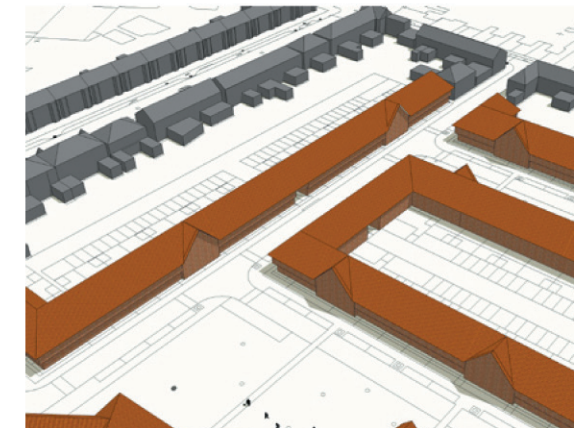
Voorbeeld loggia, frans balkon.

"standaard woning"

"dwarskap" (standaard uitbouw voorzijde).



Voorbeeld



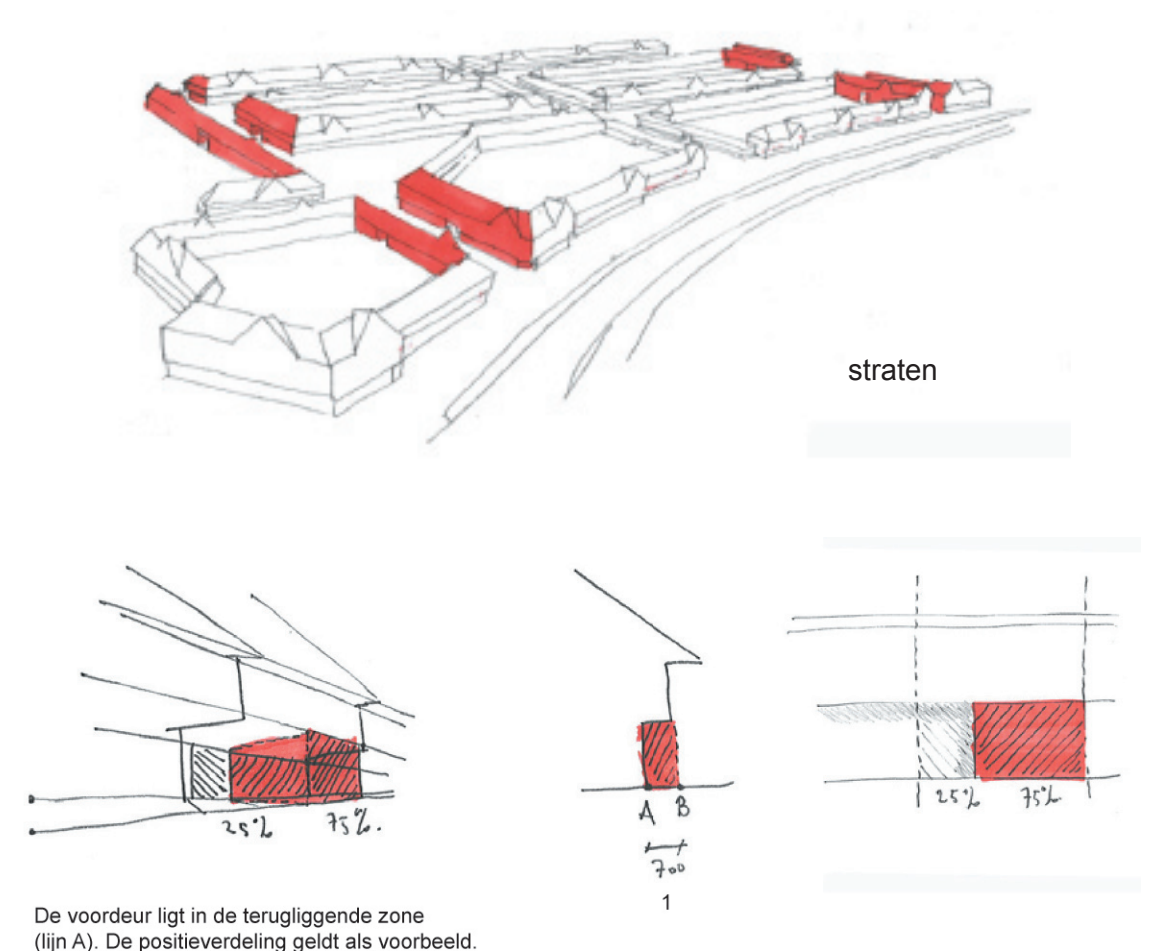
AANGEPAST VOORSTEL

II-B2: UITBOUW VOORZIJDDE

- Uitbouw voorzijde op begane grond toegestaan.
- Maximale diepte uitbouw is 700 mm (B, zie voorbeeld)
- Maximaal 75% van de voorgevel per woning mag uitgebouwd worden.
- De voordeur van de woning ligt altijd op lijn A.
- De woningen, die liggen in het verlengde van de laan hebben een dwarskap als afleesbare en herkenbare beëindiging van de laan. De dwarskap wordt op een gelijke manier vormgegeven als bij de lanen, maar met een maximale standaard 100 % uitbouw met een diepte van 700 mm (lijn B).
- Een Frans balkon en loggia zijn toegestaan op de verdieping (van een woning).
- Een balkon is niet toegestaan op de verdieping (van een woning).

Let op:

- Een balkon is voor appartementen toegestaan op de verdieping. Zie hiervoor op Niveau Woning bestaande Regels II-E: APPARTEMENTEN en III-E1: APPARTEMENTEN UITBOUW (zie P.38 in BKP).



3. Wijzigingen met betrekking tot het daklandschap: verhogen van de dwarskappen t.o.v. de langskap en wijzigen dakhelling van de dwarskappen.

Aanleiding.

In het BKP zijn dwarskappen in het gehele plan en aan de Leostraat bedoeld om structuur aan te brengen, de langskappen te doorbreken, een bocht te maken en hoogteverschillen in de lengterichting van het blok op te vangen. In het BKP wordt uitgegaan van dwarskappen die even hoog zijn als de langskap. Het BKP schrijft een vaste dakhelling voor. Dat geldt voor zowel de dwarskappen als voor de langskappen. In beide gevallen is er een marge gelaten, om tijdens het ontwerp ontwikkeltraject van fase 1 over te gaan tot een voor het hele plan vaste dakhelling (één voor alle dwarskappen en één voor de langskappen als zgn. procesafpraak).

Tijdens de ontwikkeling van fase 1 is naar voren gekomen dat wanneer de dwarskappen echter worden verhoogd ten opzicht van de langskap het nagestreefde doel beter wordt bereikt. De ruimtelijke werking van de dwarskappen wordt hiermee versterkt.

Het voorstel is om naar aanleiding van de directe omgeving en de vormverhouding de nok ter plaatse van de dwarskappen met 1 meter te verhogen en de dakhelling steiler te maken. Vanwege het komen tot meer flexibiliteit in het ontwikkelen van plattegronden (binnen CPO) en van een betere verhouding in de gevel, wordt flexibiliteit in de dakhelling voorgesteld. De dwarskap heeft een basishelling van 55 graden met een mogelijkheid tot het teruggaan naar een helling van 50 graden. In principe zal de dakhelling de 55 gradenhoek benaderen om zo goed in verhouding met de gevelopbouw te zijn.

In het algemeen wordt geadviseerd de dwarskappen ook aan de achterkant te maken.

De voorgestelde aanpassingen hebben betrekking op diverse niveaus uit het beeldkwaliteitplan en worden hiervoor op alle niveaus aangepast

Voorstel aanpassingen regels

Voor de buurt gelden de regels op Niveau I, Buurniveau:

- I – A: DAKVLAK
- I – E: KAP
- I – F: GEVELINDLING
- I – G: VERSCHIL IN NIVEAU

Regel

Toelichting

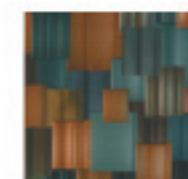
Voorbeeld

BESTAAND (ZIE P. 14 IN BKP)

I-A: DAKVLAK

- Eén kleur dakvlak; één kleur en één soort dakpan voor voor- en achtergevel.
- Goede logische inpassing in daklandschap van Stratum.
- Voor de hele buurt geldt een vaste dakhelling voor de langskappen. Uitgangspunt is een helling van 45 graden, waarbij een afwijking van 5 graden mogelijk is. De afwijking geldt dan voor heel de buurt, vast te leggen door middel van een procesafpraak op buurniveau.
- De dwarskappen hebben geen afwijkende nokhoogte ten opzichte van de langskap.
- Voor de hele buurt een vaste dakhelling van 40 graden voor de dwarskappen en de overgangskappen, nader te bepalen door middel van een procesafpraak op buurniveau.
- Kleur en kenmerken pan nader bepalen via procesafpraak op buurniveau.

- Het daklandschap is geïnspireerd op de architectuur in volkshuisvesting in de jaren 20. Met dit als inspiratiebron kan in het nieuwe plan een evenwichtige compositie ontstaan met aandacht voor het lijnenspel van het dak.



Kleur en soort pan als voorbeeld (!)
 Exacte kleur en type via procesafpraak.

Regel

Toelichting

Voorbeeld

AANGEPAST VOORSTEL

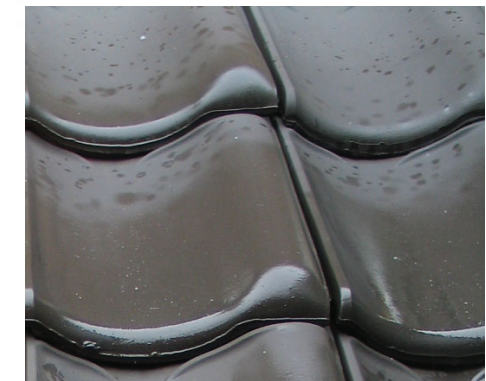
I-A: DAKVLAK

- Eén kleur dakvlak; één kleur en één soort dakpan voor voor-en achtergevel.
- Goede logische inpassing in daklandschap van Stratum.
- Voor de hele buurt geldt een vaste dakhelling voor de langskappen. Uitgangspunt is een basishelling van 45 graden, waarbij een afwijking van 5 graden naar boven (tot maximaal 50 graden) mogelijk is. De afwijking geldt voor heel de buurt en is bij deze vastgelegd als procesafpraak op buurniveau en bindend.
- De dwarskappen hebben een afwijkende nokhoogte ten opzichte van de langskap met 1 meter hoger.
- Voor de hele buurt geldt een dakhelling voor de dwarskappen waarbij het uitgangspunt een basishelling van 55 graden is met een marge van 5 graden naar beneden (tot minimaal 50 graden). De variatie in dakhelling geldt voor de hele buurt en is bij deze vastgelegd als procesafpraak op buurniveau en bindend.
- Kleur en kenmerk pan zijn nader bepaald via procesafpraak op buurniveau en bindend voor de hele buurt. Zie beeldmateriaal.

- Het daklandschap is geïnspireerd op de architectuur in volkshuisvesting in de jaren 20. Met dit als inspiratiebron kan in het nieuwe plan een evenwichtige compositie ontstaan met aandacht voor het lijnenspel van het dak.
- Met het verhogen van de dwarskappen met 1 meter boven de langskap en het steiler maken ervan kunnen de lange straatwanden beter gestructureerd worden. Het doorbreken van de noklijn (gevellijn A) biedt een mogelijkheid om structuur aan te brengen. Dit is tevens geldend bij de overgangskappen. Daarbij is het van belang verschillende plekken te verbijzonderen, met name de dwarskappen. Deze plekken werken als oriënteringspunten voor de wijk.



voorbeeld dakpan



Regel

Toelichting

Voorbeeld

BESTAAND (ZIE P. 15 IN BKP)

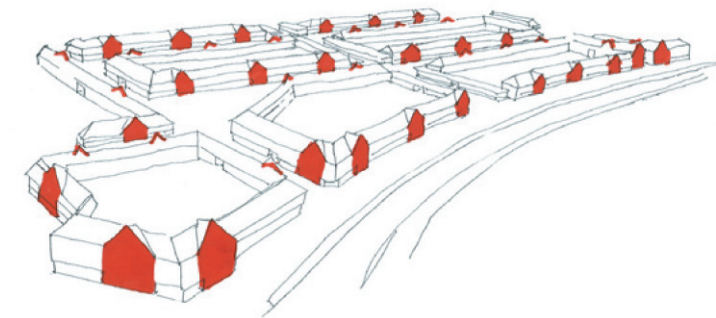
I-E: KAP

- De woningen hebben een zadeldak, behalve aan het Gerarduspad en eindwoningen conform III-C1.
- Het zadeldak wordt in vaste ritmes onderbroken door een dwarskap.
- Door de positie van de dwarskap ontstaat een regelmatig patroon in de lanen en aan de Leostraat.
- Binnen een laan liggen de tegenover elkaar liggende dwarskappen altijd gespiegeld.

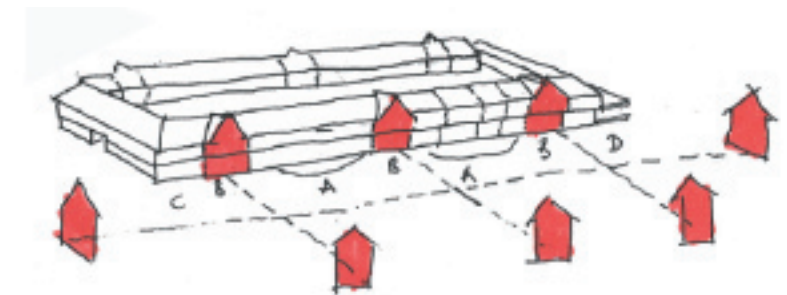
AANGEPAST VOORSTEL

I-E: KAP

- De (eind)woningen hebben een zadeldak, behalve aan het Gerarduspad (patiowoningen).
- Het zadeldak wordt in vaste ritmes onderbroken door een dwarskap.
- Door de positie van de dwarskap ontstaat een regelmatig patroon in de lanen en aan de Leostraat
- Binnen een laan liggen de tegenover elkaar liggende dwarskappen altijd gespiegeld.



Dwarskap wordt bepaald vanaf de Leostraat.



De dwarskappen zijn herkenbaar en dienen als "Boekensteun" (B) van de buurt te worden beschouwd. De gespiegelde ligging zorgt voor een herkenbaar ritme aan weersijden van de lanen.

Regel

Toelichting

Voorbeeld

BESTAAND (ZIE P. 16 IN BKP)

I-F: GEVELINDELING

- De horizontale gevellijnen A, B, C, D (van het voorbeeld) moeten herkenbaar zijn uitgezonderd ter plaatse van de dwarskappen en de overgangskappen.
- De horizontale lijn E (van het voorbeeld) mag niet worden onderbroken. (E ligt tussen lijn B en C).

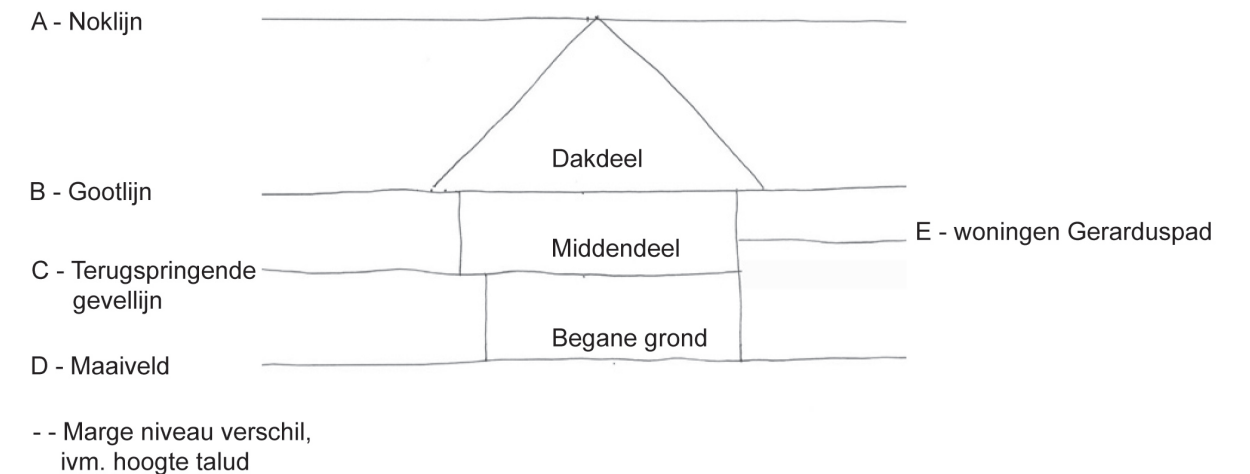
AANGEPAST VOORSTEL

I-F: GEVELINDELING

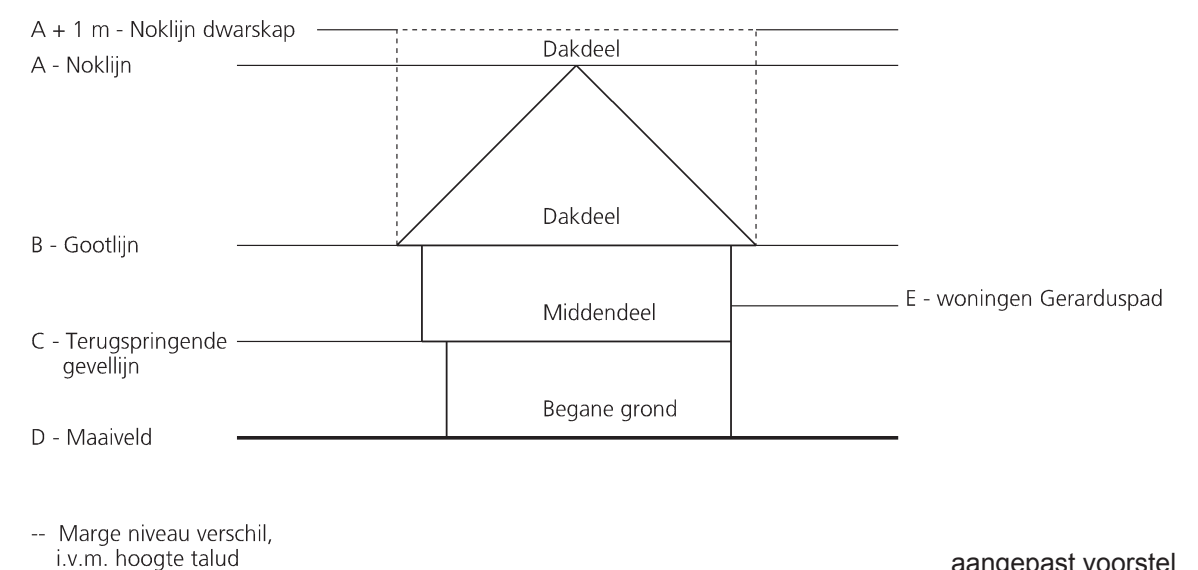
- De horizontale gevellijnen A, B, C, D (van het voorbeeld) moeten herkenbaar zijn uitgezonderd ter plaatse van de dwarskappen en de overgangskappen. Ter plaatse van de dwarskappen wordt de noklijn A doorbroken. De nok van de dwarskappen steekt een meter boven noklijn A uit.
- De horizontale lijn E (van het voorbeeld) mag niet worden onderbroken. (E ligt tussen lijn B en C).

- Doel is dat aangegeven horizontale gevellijnen op buurniveau afgelezen kunnen worden.
- De gevellijnen herkenbaar vormgegeven.
- In tegenstelling tot lijn A en D kunnen B en C feitelijk gezien worden als een band. Band B is het aanzicht van de goot. Band C is een weerspiegeling van de 1e verdiepingvloer.

- Doel is dat aangegeven horizontale gevellijnen op buurniveau afgelezen kunnen worden. Met het verhogen van de dwarskappen met 1 meter boven de langskap en het steiler maken ervan kunnen de lange straatwanden beter gestructureerd worden. Het doorbreken van de noklijn (A) biedt een mogelijkheid om op een sterkere manier structuur aan te brengen. De dwarskappen werken ordenend in het straatbeeld en als oriënteringspunten voor de wijk.
- De gevellijnen herkenbaar vormgegeven.
- In tegenstelling tot lijn A en D kunnen B en C feitelijk gezien worden als een band. Band B is het aanzicht van de goot. Band C is een weerspiegeling van de 1e verdiepingvloer.



- Het aanzicht van de woning is onderverdeeld in drie zones:
- De begane grond: in beginsel ligt de gevel terug. Door uitbreidingsmogelijkheden ontstaat een gevarieerd en spannend spel van naar voren komende en verder naar achterliggende geveldelen, waarin de individualiteit van de woning zijn uitdrukking aan de voorzijde dient te krijgen.
- Het middendeel: dit deel bepaalt de identiteit van het blok, het dient een zekere rust te geven ten opzichte van de variatie van de begane grond.
- Het dakdeel: Het monumentale daklandschap bepaalt het gezicht van de hele buurt; het verbindt de individuele woningen samen met het middendeel tot het blok, en het is het verbindende element tussen de blokken; met name hierin krijgt het idee van het "Gesamtkunstwerk", "de buurt uit één stuk" vorm.



aangepast voorstel

Regel

Toelichting

Voorbeeld

BESTAAND (ZIE P. 17 IN BKP)

I-G: VERSCHIL IN NIVEAU

- Het niveauverschil wordt opgelost via een dwarskap. (Dit is een hoogteverschil tussen de verdiepingen van de woningen en hoogteverschil als gevolg van een niveauverschil bij het talud).

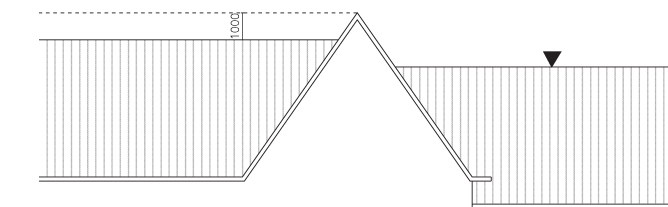
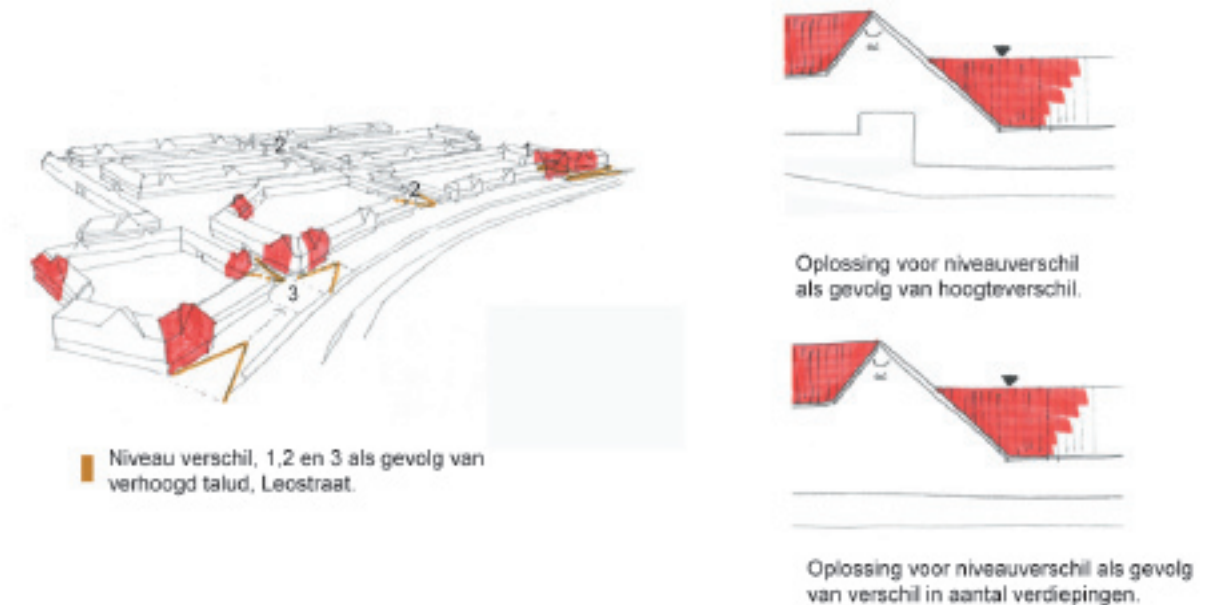
AANGEPAST VOORSTEL

I-G: VERSCHIL IN NIVEAU

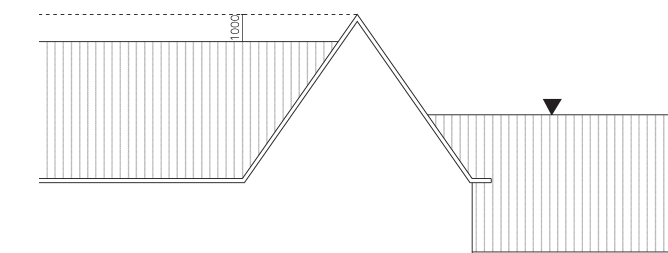
- Het niveauverschil wordt opgelost via een dwarskap. (Dit is een hoogteverschil tussen de verdiepingen van de woningen en hoogteverschil als gevolg van een niveauverschil bij het talud). Hierbij wordt ter plaatse van het hoogteverschil de gootlijn even onderbroken.

- Doel is overgang in hoogteverschil geleidelijk op te vangen, zonder dat de doorgaande lijnen aangetast worden.

- Doel is overgang in hoogteverschil van het maaiveld geleidelijk op te vangen.



Oplossing voor niveauverschil als gevolg van verschil in hoogteverschil



Oplossing voor niveauverschil als gevolg van verschil in aantal verdiepingen

aangepast voorstel

4. Wijzigingen aan het niveauverschil in nokhoogte langskap t.p.v. dwarskap en gootlijn.

Aanleiding.

Het BKP geeft aan dat het hoogteverschil in een bouwblok, ontstaan door het maaiveld of door het toevoegen van een verdieping, moet worden opgelost via een doorgaande dwarskap. Tevens wordt voorgeschreven dat de doorlopende gootlijn een belangrijk en cruciaal detail vormt aan de buitenzijde van het blok die niet mag worden onderbroken.

In het ontwerpproces voor de blokken B en L is gebleken dat het even doorbreken van de doorgaande lijn ofwel het maken van een verticale sprong bij het opvangen van hoogteverschillen in de bebouwing een beter architectonisch beeld oplevert. De dwarskappen worden onderbroken ter hoogte van het hoogteverschil; 'potlood van het papier' wat wil zeggen dat er een verticale sprong zit tussen de onderste beëindiging van de dwarskap en de goot van de onderste langskap.

Ook het bestuderen van vergelijkbare woningbouw uit de jaren '20 en '30 laat veelal de voorgestelde oplossing zien. Zelfs in de huidige Bloemenbuurt is de uitvoering vergelijkbaar.

De voorgestelde aanpassingen hebben betrekking op diverse niveaus uit het beeldkwaliteitplan en worden hiervoor op alle niveaus aangepast

Voorstel aanpassingen regels

Voor de buurt gelden de regels op Niveau I, Buurniveau:

I – B: GOOT(DETAIL)

I – G: VERSCHIL IN NIVEAU

Regel

Toelichting

Voorbeeld

BESTAAND (ZIE P. 14 IN BKP)

I-B: GOOT (DETAIL)

- Eén cruciaal gootdetail (in uitwerking en materialisering) voor voor- en achtergevel
- Doorlopende overstekende gootlijn vormt een belangrijke doorgaande lijn die in de voorgevel c.q. aan de buitenzijde van het blok niet mag worden doorbroken.
- Brede overstek goot: ca. 700 mm.
- Kleur, materialisering en vorm nader te bepalen via procesafpraak op buurniveau.

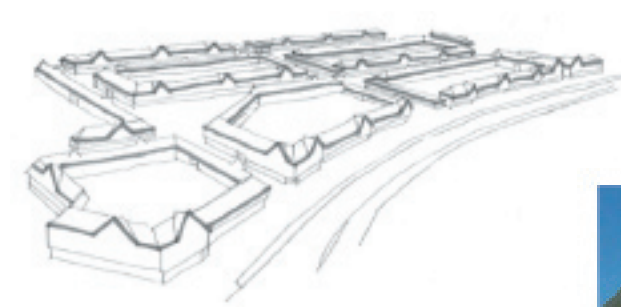
AANGEPAST VOORSTEL

I-B: GOOT (DETAIL)

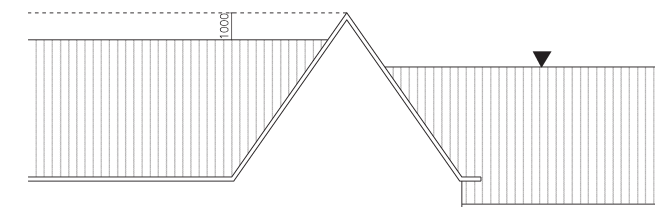
- Eén cruciaal gootdetail (in uitwerking en materialisering) voor voor- en achtergevel
- De goot vormt een belangrijk doorgaande lijn die in de voorgevel c.q. aan de buitenzijde van het blok alleen mag worden doorbroken ter plaatse van hoogteverschillen in de bebouwing die tevens gemarkeerd worden door dwarskappen.
- Brede overstek goot: ca. 700 mm.
- Kleur, materialisering en vorm worden nader bepaald via procesafpraak op buurniveau en is bindend voor de hele buurt.

- Creëer een afleesbare herkenbare doorgaande lijn op buurniveau.
- De goot vormt een cruciaal detail vanwege de verbindende werking tussen de verschillende blokken.

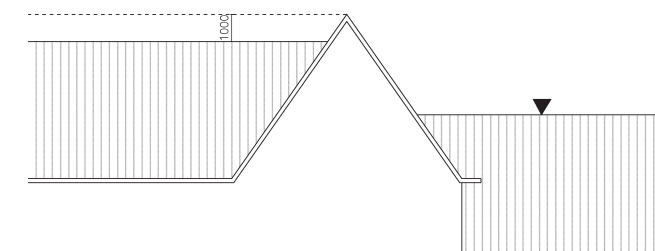
- Creëer een afleesbare herkenbare lijn op buurniveau.
- De goot vormt een cruciaal detail vanwege de verbindende werking tussen de verschillende blokken



Detail goot als voorbeeld (!) Belangrijk zijn de doorgaande lijn en overstekende goot.



Oplossing voor niveauverschil als gevolg van verschil in hoogteverschil



Oplossing voor niveauverschil als gevolg van verschil in aantal verdiepingen

aangepast voorstel

Regel

Toelichting

Voorbeeld

BESTAAND (ZIE P. 17 IN BKP)

I-G: VERSCHIL IN NIVEAU

- Het niveauverschil wordt opgelost via een dwarskap. (Dit is een hoogteverschil tussen de verdiepingen van de woningen en hoogteverschil als gevolg van een niveauverschil bij het talud).

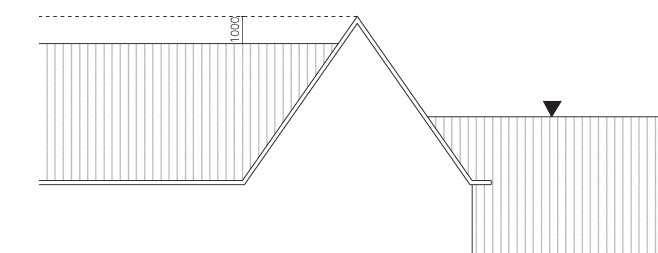
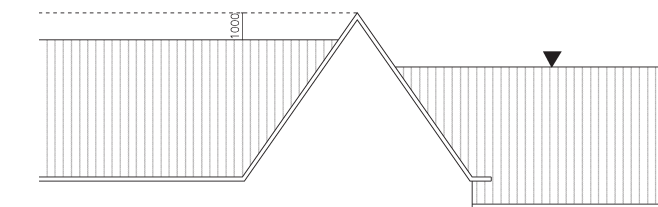
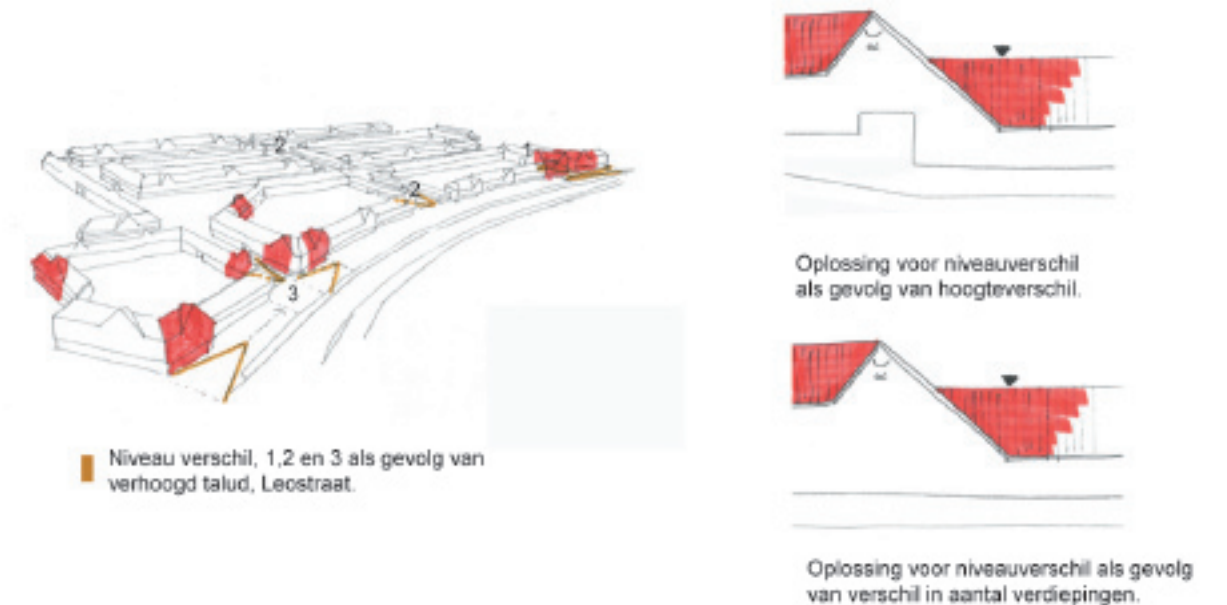
AANGEPAST VOORSTEL

I-G: VERSCHIL IN NIVEAU

- Het niveauverschil wordt opgelost via een dwarskap, welke 1 meter hoger ligt ten opzichte van de langskap (gemeten vanaf de hogere noklijn). (Dit is een hoogteverschil tussen de verdiepingen van de woningen en hoogteverschil als gevolg van een niveauverschil bij het talud). Hierbij wordt ter plaatse van het hoogteverschil de gootlijn even onderbroken.

- Doel is overgang in hoogteverschil geleidelijk op te vangen, zonder dat de doorgaande lijnen aangetast worden.

- Doel is overgang in hoogteverschil geleidelijk op te vangen.



Oplossing voor niveauverschil als gevolg van verschil in aantal verdiepingen

aangepast voorstel

5. Wijzigingen met betrekking tot het dakprofiel van de eindwoningen.

Aanleiding.

Op één uitzondering na schrijft het BKP voor dat alle bouwstroken/bouwblokken moeten worden beëindigd met een schilddak. Ter plaatse van het Gerarduspad is deze keuze niet gewenst. Het is wenselijk om voor de zuiverheid de stroken daar recht af te snijden en de eindwoningen een zadeldak te geven. De bebouwing aan het Gerarduspad wordt tegelijkertijd hierdoor scherp vormgegeven.

Ook op andere plaatsen daar waar de nieuwbouw aansluit aan de bestaande bebouwing wordt de aansluiting helderder en is een betere aanhechting mogelijk door de beëindiging recht te maken i.p.v. een schilddak. De ruimtelijke werking van deze kapvorm is ten opzichte van de continuïteit van de laanbebouwing positiever te noemen. De continuïteit van de lanen komt hierdoor beter tot zijn recht.

De voorgestelde aanpassingen hebben betrekking op diverse niveaus uit het beeldkwaliteitplan en worden hiervoor op alle niveaus aangepast

Voorstel aanpassingen regels

Voor de buurt gelden de regels op Niveau I, Buurniveau:
I – E: KAP

Voor de buurt gelden de regels op Niveau III, Woningniveau:
III – C1: EINDWONING MET SCHILDDAK

Regel

Toelichting

Voorbeeld

BESTAAND (ZIE P. 15 IN BKP)

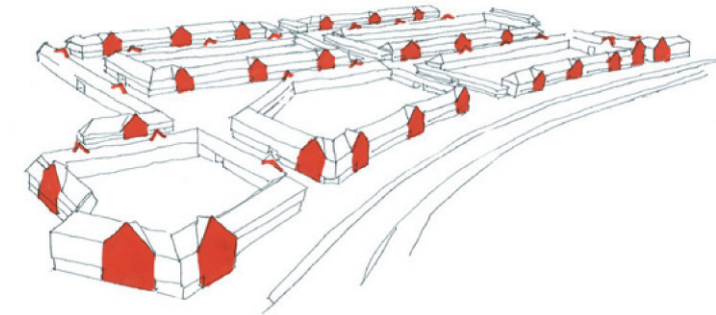
I-E: KAP

- De woningen hebben een zadeldak, behalve aan het Gerarduspad en eindwoningen conform III-C1.
- Het zadeldak wordt in vaste ritmes onderbroken door een dwarskap.
- Door de positie van de dwarskap ontstaat een regelmatig patroon in de lanen en aan de Leostraat.
- Binnen een laan liggen de tegenover elkaar liggende dwarskappen altijd gespiegeld.

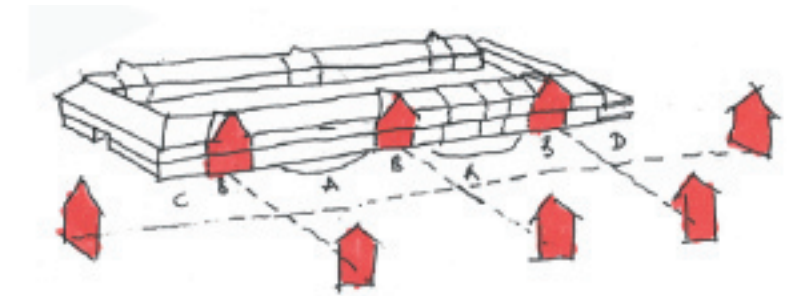
AANGEPAST VOORSTEL

I-E: KAP

- De (eind)woningen hebben een zadeldak, behalve aan het Gerarduspad (patiowoningen).
- Het zadeldak wordt in vaste ritmes onderbroken door een dwarskap.
- Door de positie van de dwarskap ontstaat een regelmatig patroon in de lanen en aan de Leostraat
- Binnen een laan liggen de tegenover elkaar liggende dwarskappen altijd gespiegeld.



Dwarskap wordt bepaald vanaf de Leostraat.



De dwarskappen zijn herkenbaar en dienen als "Boekensteun" (B) van de buurt te worden beschouwd. De gespiegelde ligging zorgt voor een herkenbaar ritme aan weersijden van de lanen.

6. Wijzigingen met betrekking tot de toegangen naar het binnenterrein

Aanleiding.

Het BKP schrijft voor dat de toegang naar het binnenterrein eenduidig dienen te worden opgelost via een procesafpraak op buurtniveau. De binnenterreinen van de blokken zijn toegankelijk in verband met parkeren voor bewoners en hebben het doel om alle blokken een gelijkwaardige herkenbare entree naar het binnengebied te geven en daarbij de sociale controle en levendigheid rond de poort te vergroten.

De poort is qua afmeting bepaald door de toegankelijkheidseis voor een redvoertuig van de brandweer. Zie ook pagina 17 in het BKP, d.d. december 2006.

In het plan lijkt het onmogelijk bij een aantal poorten vast te houden aan deze eis, aangezien er geen mogelijkheid is om er met een redvoertuig in te kunnen draaien (afmeting draaicirkel onhaalbaar) en op een normale manier uit het binnenterrein weg te kunnen rijden.

In overleg met de Gemeente en Brandweer is bepaald dat deze eis kan vervallen. Indien nodig worden vervangende maatregelen getroffen.

De afmeting van de poort kan tevens hierdoor gewijzigd worden.

De voorgestelde aanpassingen hebben betrekking op buurtniveau uit het beeldkwaliteitplan en wordt hiervoor aangepast.

Voorstel aanpassingen regels

Voor de buurt gelden de regels op Niveau I, Buurtniveau:

I – I: TOEGANG BINNENTERREIN

Regel

Toelichting

Voorbeeld

BESTAAND (ZIE P. 17 IN BIJLAGE BKP)

I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

- De toegang naar de binnenterreinen wordt op een eenduidige manier opgelost.
- De poort is qua afmeting toegankelijk voor een redvoertuig van de brandweer.
- Breedte van de poort is ca. 4500, hoogte ca. 4200 mm.
- De poort is afsluitbaar. Door middel van een procesafpraak (op buurniveau) wordt de keuze voor het toegangssysteem en de vormgeving van de poort bepaald.

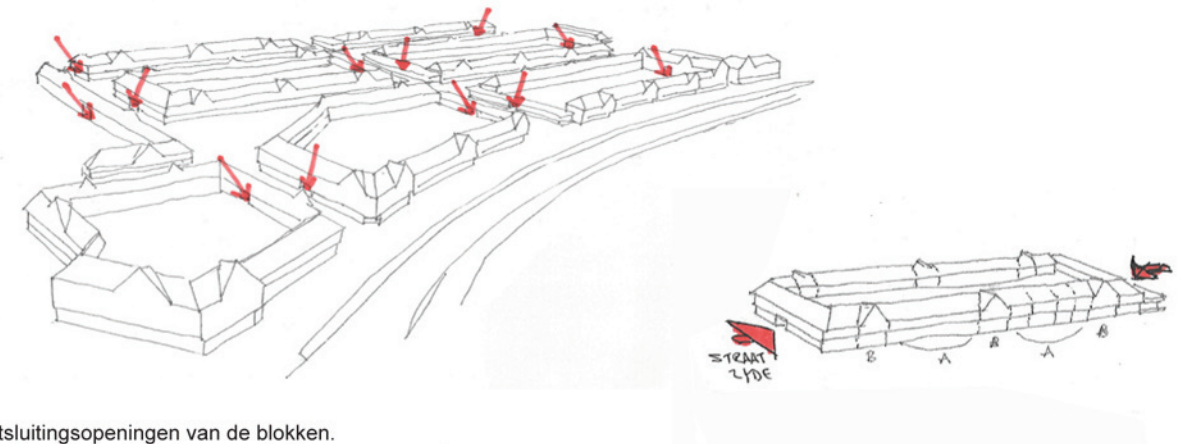
AANGEPAST VOORSTEL

I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

- De toegang naar de binnenterreinen wordt op een eenduidige manier opgelost.
- Breedte van de poort is ca. 4500, hoogte ca. 2450 tot 2700 mm.
- De poort is afsluitbaar. Door middel van een procesafpraak (op buurniveau) wordt de keuze voor het toegangssysteem en de vormgeving van de poort bepaald.

- De binnenterreinen van de blokken zijn toegankelijk in verband met parkeren, voor bewoners.
- Doel: alle blokken een gelijkwaardige herkenbare entree naar het binnengebied geven en daarbij de sociale controle en levendigheid rond de poort vergroten.

- De binnenterreinen van de blokken zijn toegankelijk in verband met parkeren, voor bewoners.
- Doel: alle blokken een gelijkwaardige herkenbare entree naar het binnengebied geven en daarbij de sociale controle en levendigheid rond de poort vergroten.



Ontsluitingsopeningen van de blokken.
Het Gerarduspad is niet toegankelijk voor autoverkeer.



Doel is sociale controle en levendigheid rond de poort te vergroten.
Dit kan door de poortwoning te voorzien van gevelopeningen aan de poortzijde.
Ook wonen boven de doorgang kan hier aan bijdragen.

Regel

Toelichting

Voorbeeld

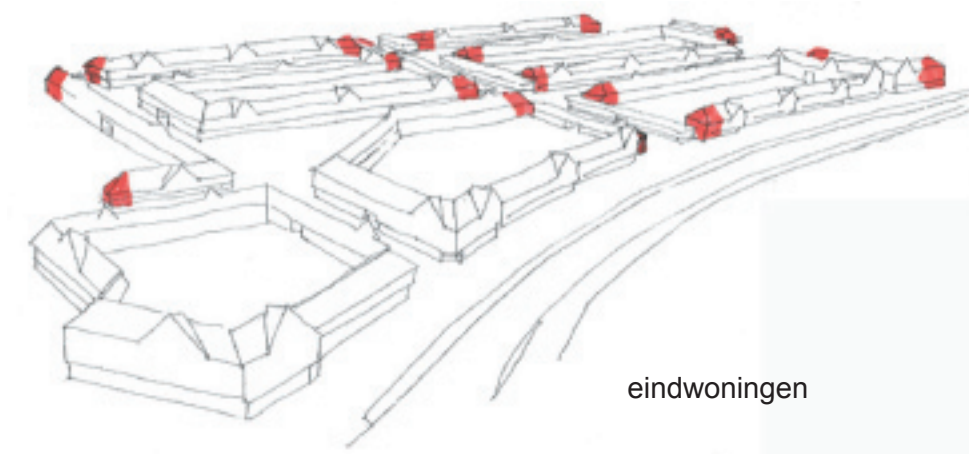
EINDWONING

BESTAAND (ZIE P. 34 IN BKP)

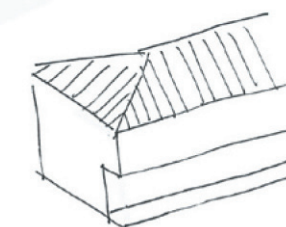
III-C1: EINDWONING MET SCHILDDAK

- Hoek beëindigen met een schilddak met een dakhelling gelijk aan de helling van de dwarskappen.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan op het zijvlak van het schilddak bij de eindwoning.

- Doel is het laten ontstaan van een gesloten bouwblok met een herkenbare beëindiging.



Voorbeeld Hoekwoning.

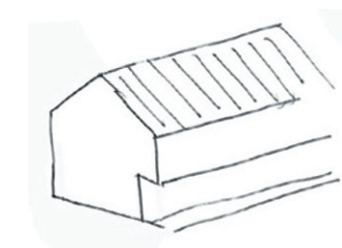


AANGEPAST VOORSTEL

III-C1: EINDWONING MET SCHILDDAK

- Geaccentueerde bebouwing in afbeelding valt onder regels die gelden voor de eindwoning zonder schilddak.
- Deze woningen dienen te worden beschouwd als 'tussenwoning', behalve de eindwoningen op de hoek Leostraat/Gerarduspad. Deze hebben de mogelijkheid van een passende verbijzondering te relateren aan architectuur uit de jaren 20. De regel III-B1: HOEK VERBIJZONDERING mag hiervoor (eventueel) gehanteerd worden.

- Doel is aan te sluiten op de bestaande bebouwing.
- Het is wenselijk om voor de zuiverheid de stroken ter plaatse van het Gerarduspad recht af te snijden en de eindwoningen een zadeldak te geven. Doel is een helderder beeld van de doorsnijding van de woonblokken met de woningen aan de Gerarduspad als mede het verbeteren van de continuïteit van de lanen.



7. Procesafspraken ten aanzien van de goot.

Aanleiding.

Het BKP schrijft voor dat de kleur, materialisering en vorm van de goot via een procesafpraak op buurniveau geregeld dient te worden.

Voorstel detaillering goot.

Volgens het BKP vormen de overstek en goot tesamen een doorlopende herkenbare lijn op buurniveau, waarbij een overstek van 700 mm dient te worden gerealiseerd.

Dit 'beeld' wordt gevolgd tot en met de eindgevelwoningen. Hierdoor is er sprake van een overal dezelfde gedetailleerde doorlopende herkenbare gootlijn, met een overstek van 700 mm.

Het materialiseren van de goot dient aan te sluiten bij de ambachtelijke wijze waarop in de jaren twintig daaraan is vormgegeven.

Er is getracht om de goot een warme natuurlijke uitstraling te geven door het zoveel mogelijk toepassen van hout. De onderzijde van de goot bestaat uit houten rabatdelen, die in de kleur wit wordt geschilderd. De goot en de zichtbare gootrand worden uitgevoerd in aluminium (zetwerk). De zichtbare gootrand, die in uitstraling niet onderdoet voor hout, maar wel onderhoudsvriendelijker is, wordt in de kleur wit uitgevoerd.

Het motief in het metselwerk kan per blok verschillen (afhankelijk van het ontwerpende architectenbureau), zoals bijvoorbeeld een staande rollaag met een overstek in het metselwerk bij de goot, hanekammen, etc. Zie hiervoor de (principe)details op blokniveau.

Toelichting

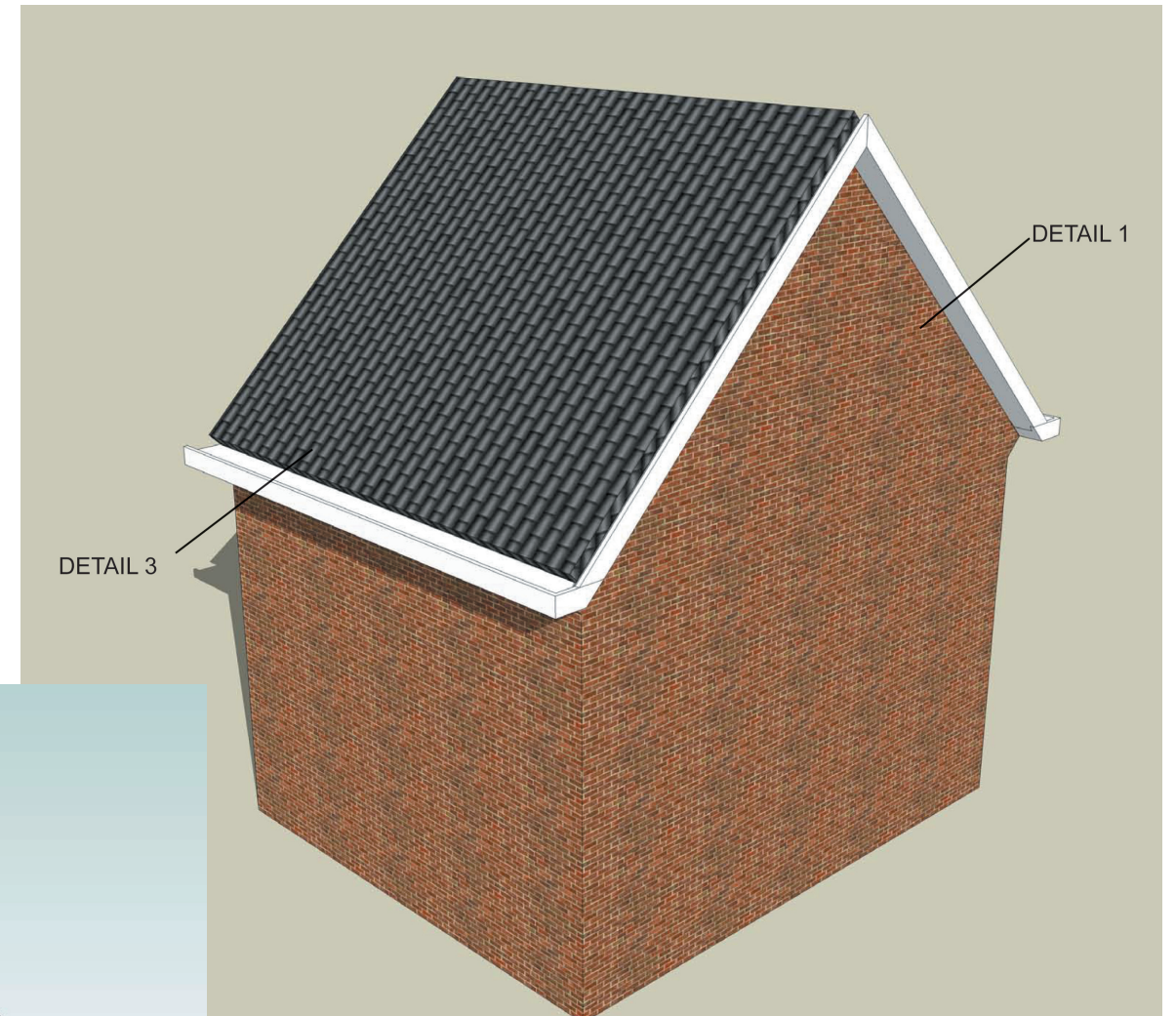
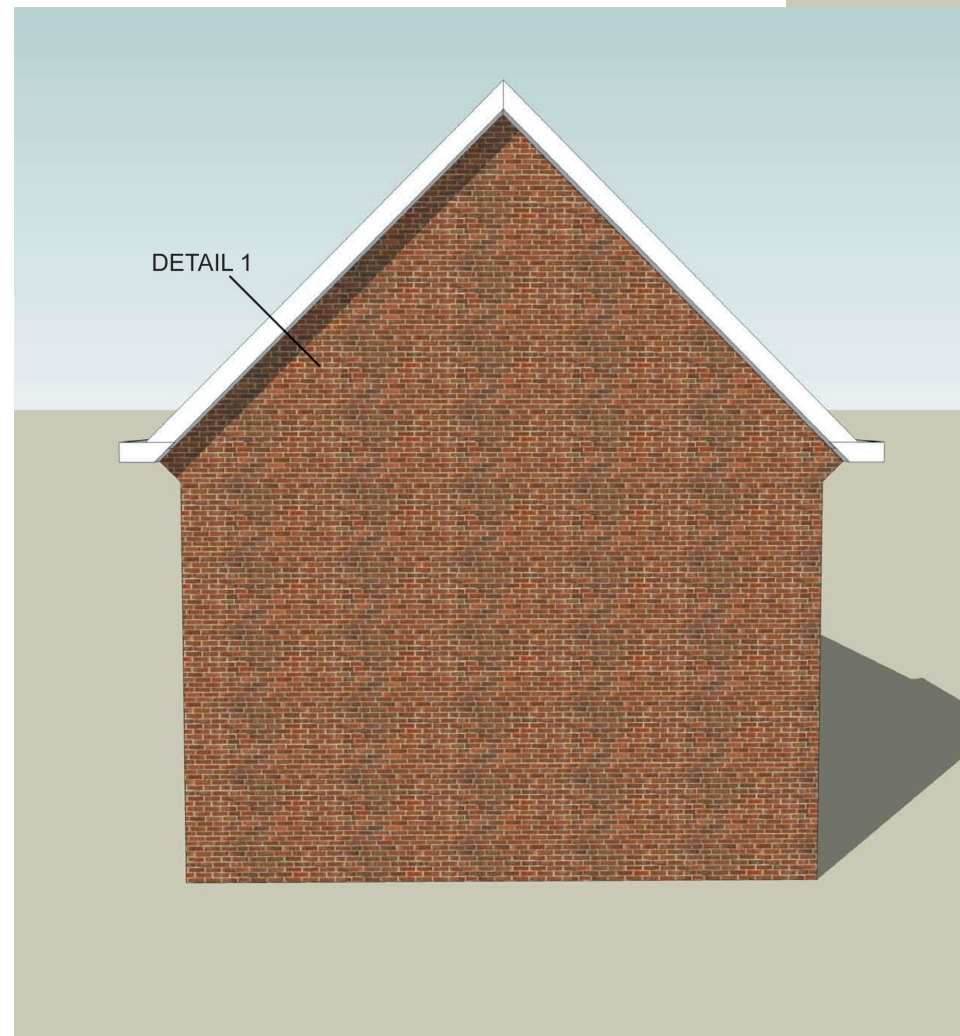
Voorbeeld

Gootdetails

OVERZICHT DETAILS

I-B: GOOT (DETAIL)

- Overzicht details 1, 2 en 3 in 3D
- *alle tekeningen gemaakt door van den Pauwert architecten, Eindhoven.*



Toelichting

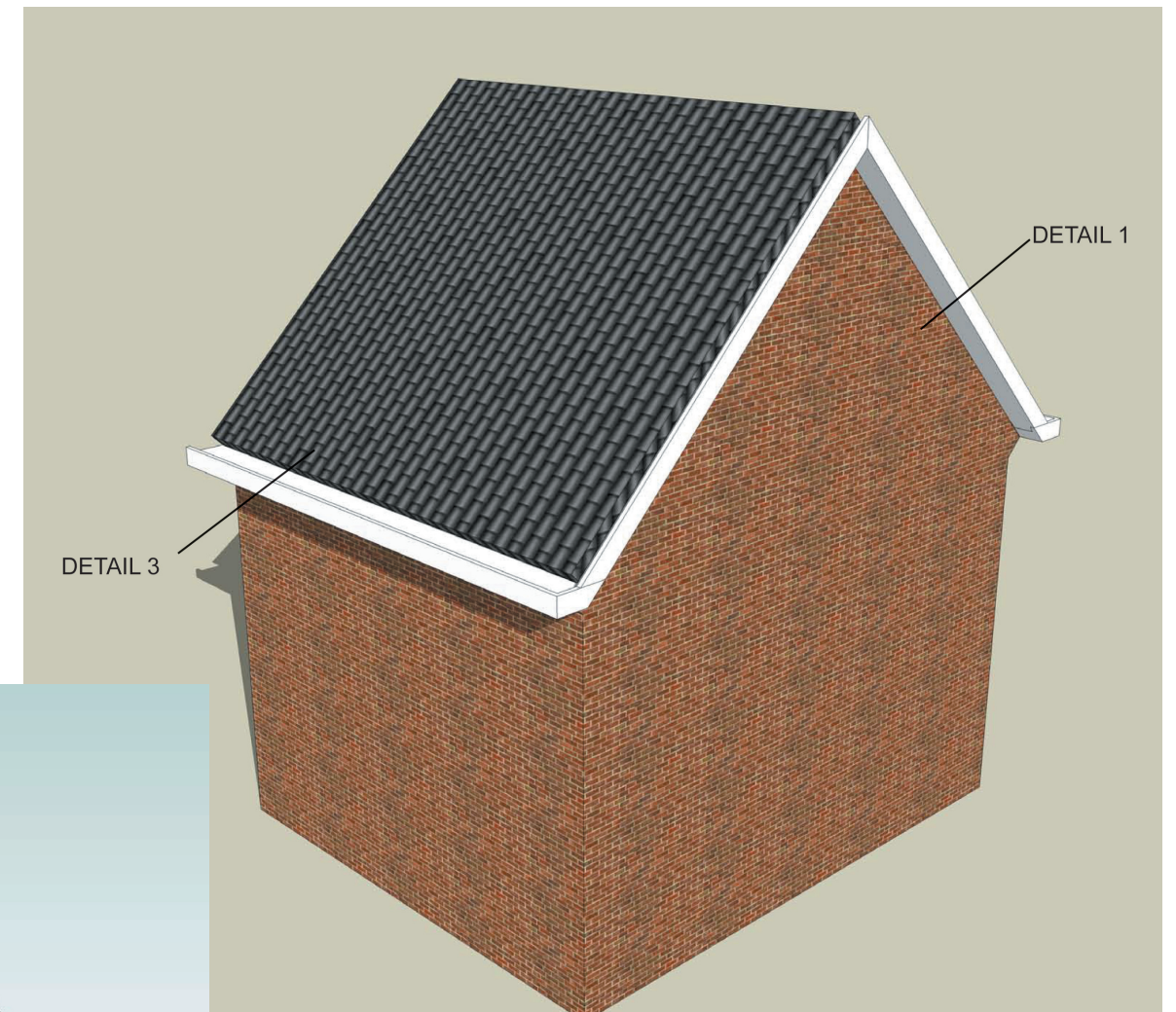
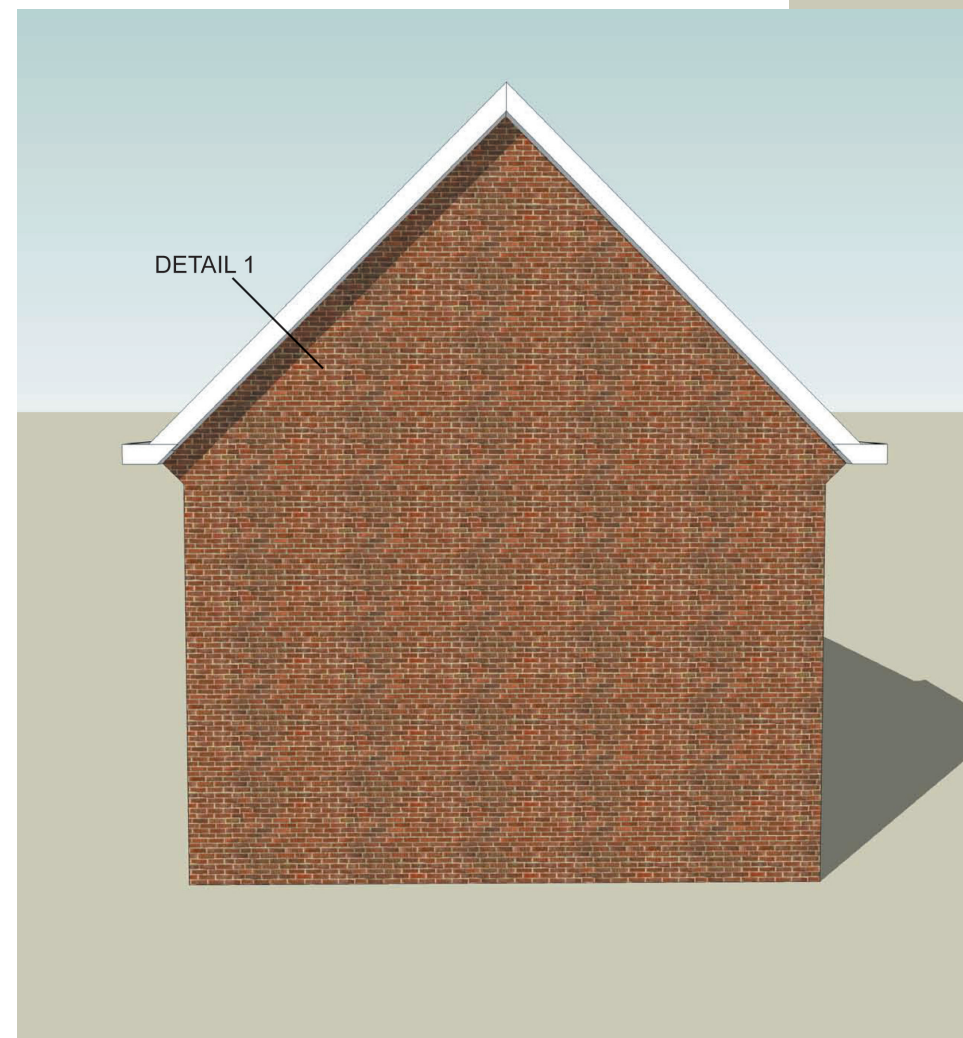
Voorbeeld

Gootdetails

OVERZICHT DETAILS

I-B: GOOT (DETAIL)

- Overzicht details 1, 2 en 3 in 3D
- *alle tekeningen gemaakt door van den Pauwert architecten, Eindhoven.*



Toelichting

Voorbeeld

Gootdetails

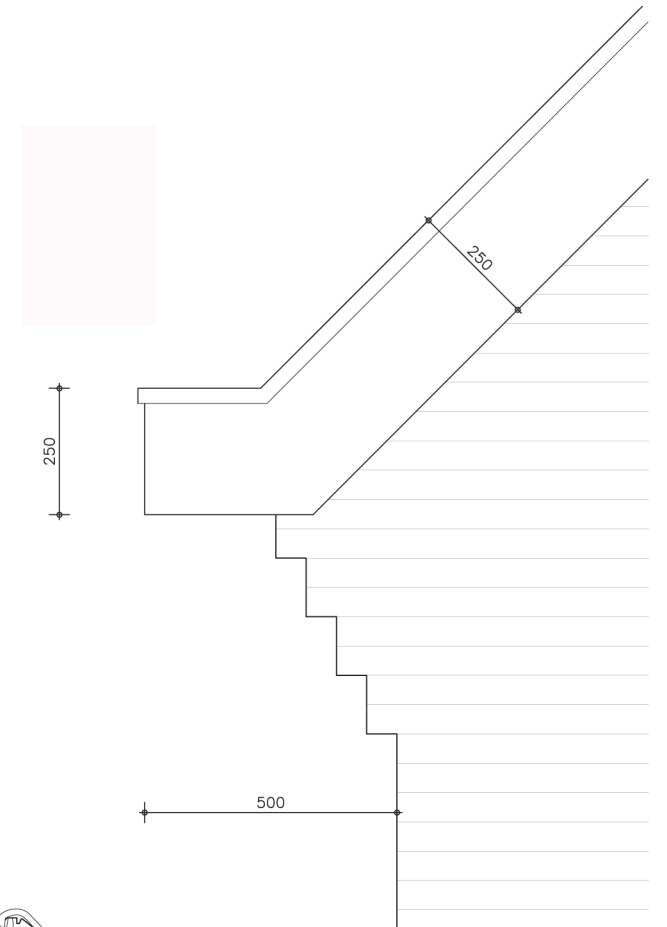
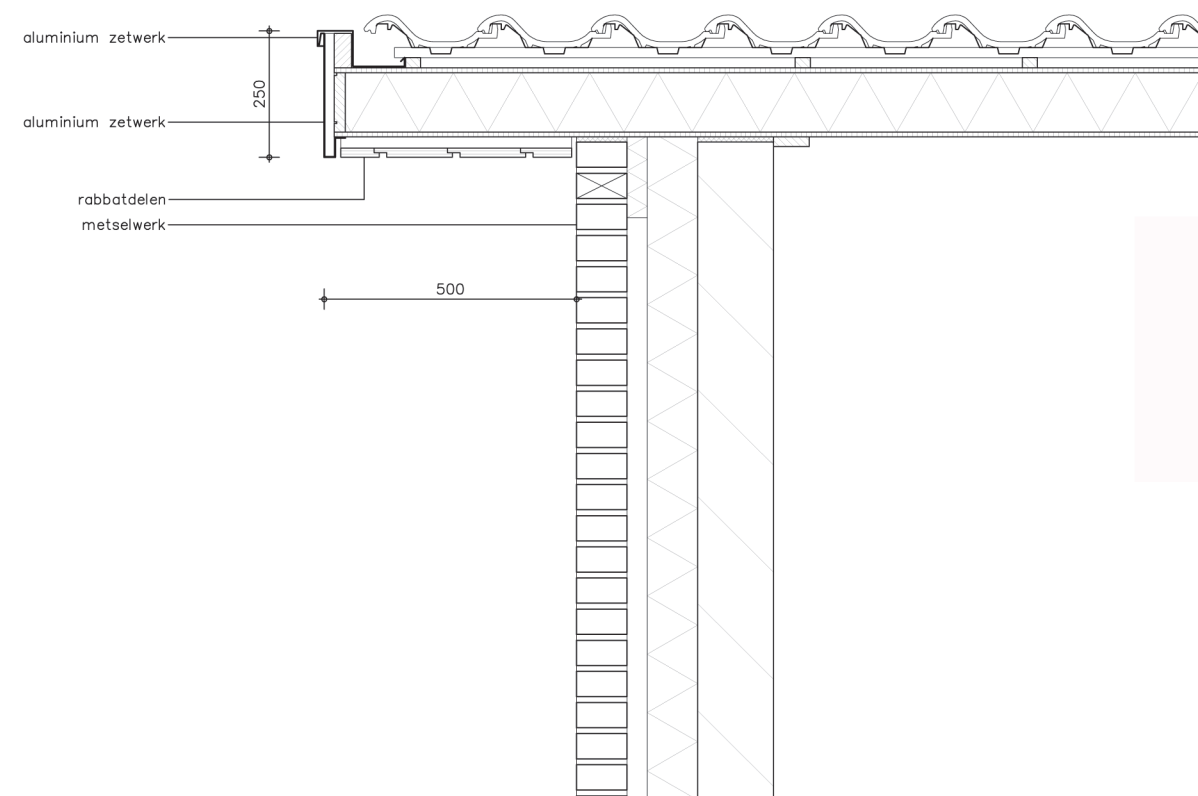
OVERZICHT DETAILS

I-B: GOOT (DETAIL)

- Principe gootdetailering: detail 1.
Verticale dwarsdoorsnede.
- Principe gootaanzicht eindgevelwoningen:
detail 1.

PRINCIPE GOOTDETAILLERING

detail 1



Toelichting

Voorbeeld

Gootdetails

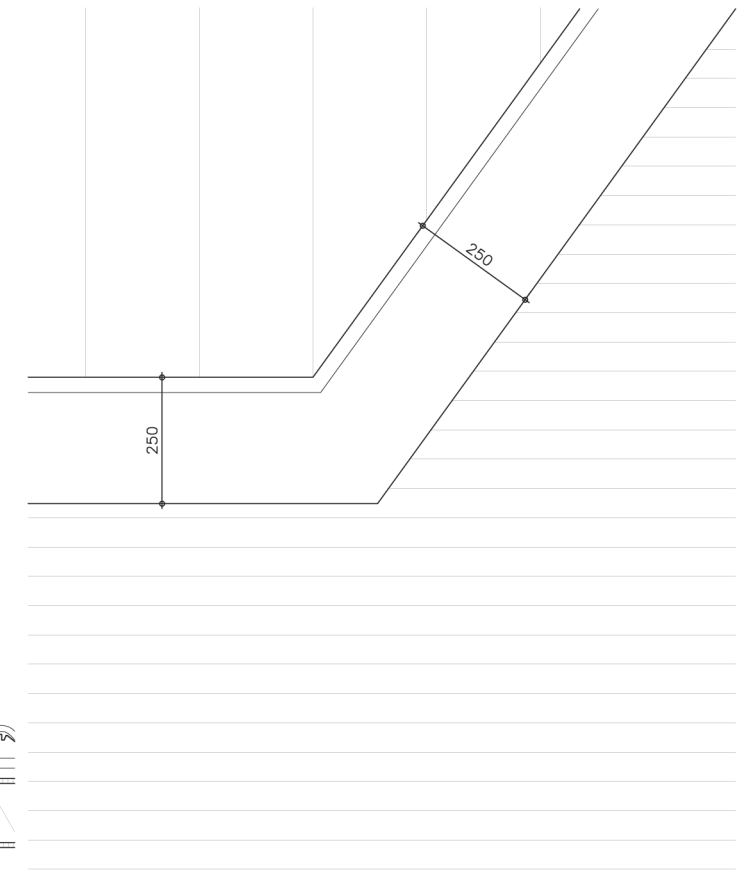
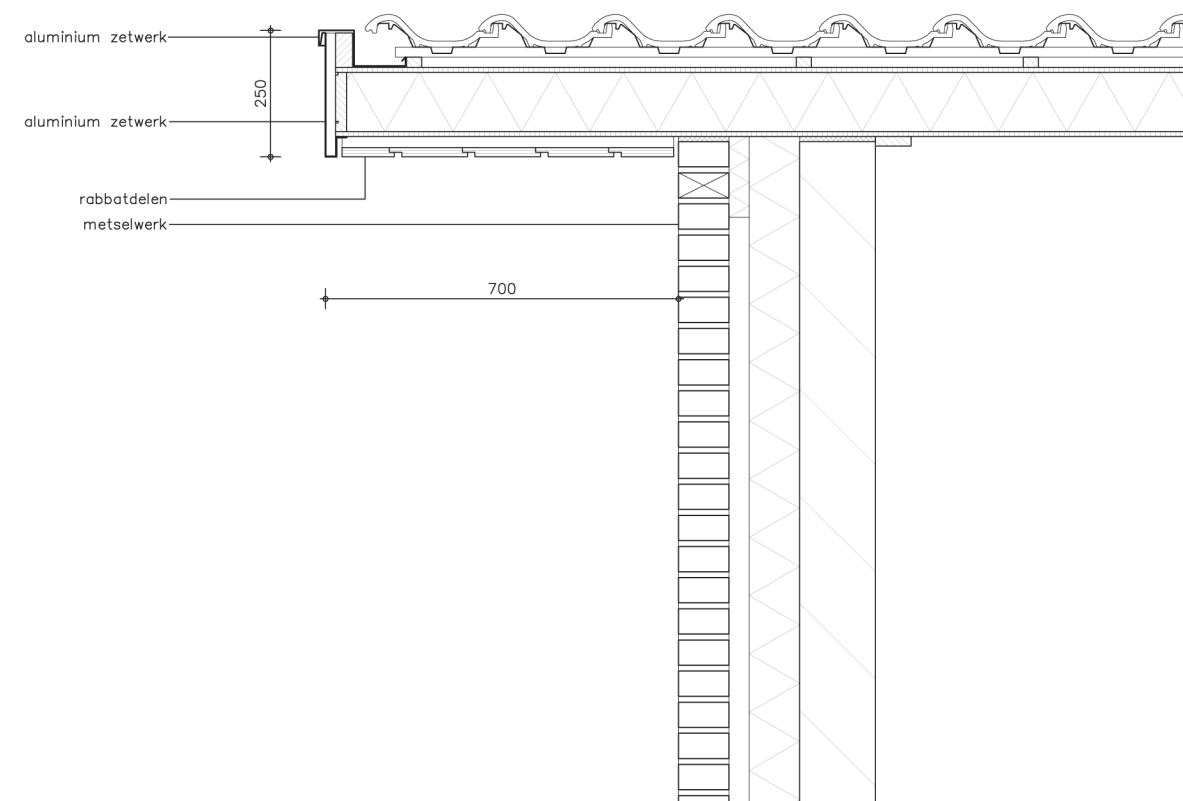
OVERZICHT DETAILS

I-B: GOOT (DETAIL)

- Principe gootdetailering: detail 2. Verticale dwarsdoorsnede.
- Principe gootaanzicht: detail 2 t.p.v. de dwarskap.

PRINCIPE GOOTDETAILLERING

detail 2



Toelichting

Voorbeeld

Gootdetails

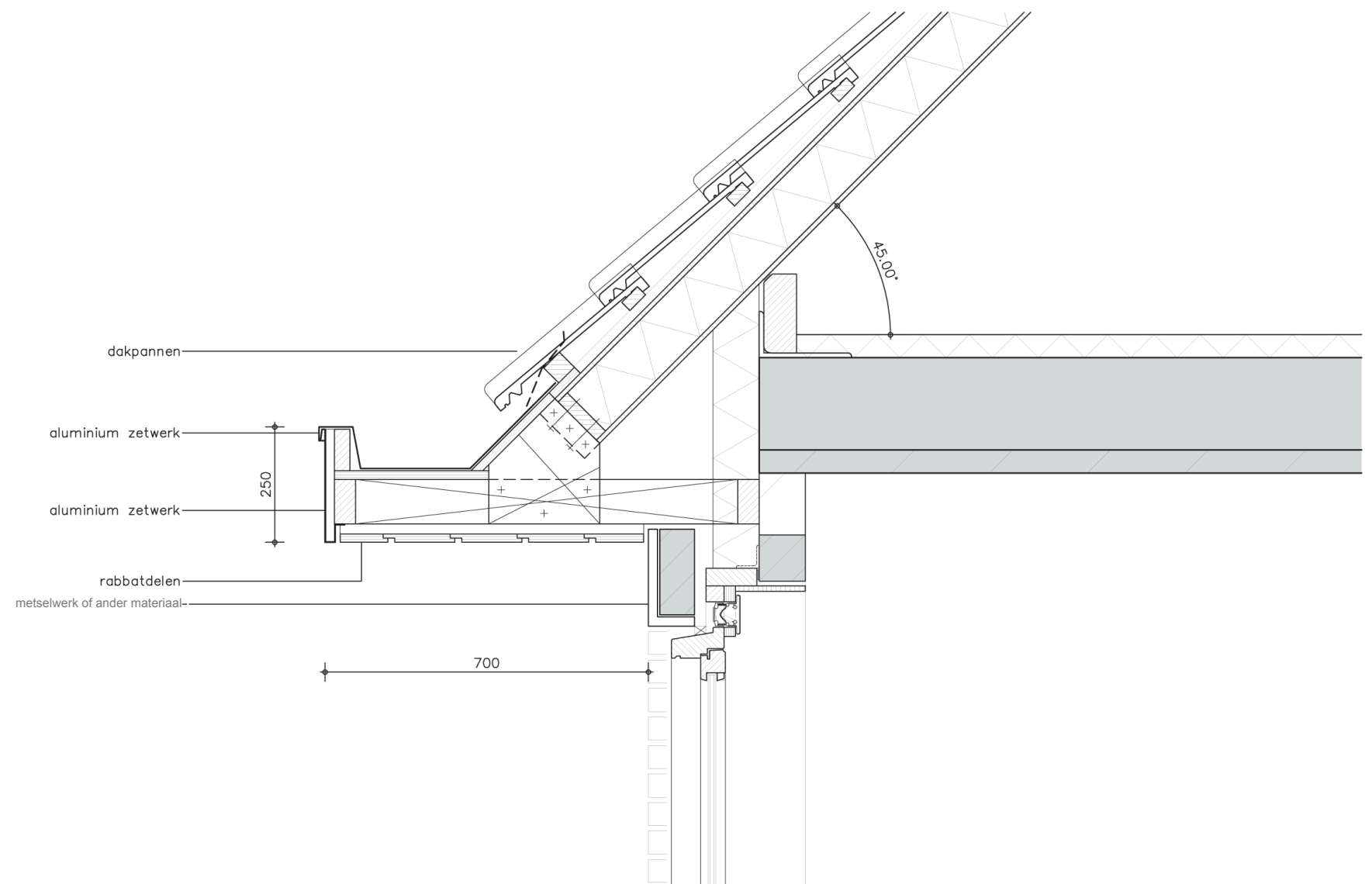
OVERZICHT DETAILS

I-B: GOOT (DETAIL)

- Principe gootdetailering: detail 3. Verticale dwarsdoorsnede.
- NB: hoek t.p.v. dwarskap is 55 graden.

PRINCIPE GOOTDETAILLERING

detail 3



8. Procesafspraken ten aanzien van de toegangen naar het binnenterrein.

Aanleiding.

Het BKP schrijft voor dat de toegangen naar het binnenterrein op een eenduidige manier dienen te worden opgelost met als doel alle blokken een gelijkwaardige herkenbare entree naar het binnengebied te geven en daarbij de sociale controle en levendigheid rond de poort te vergroten.

De binnenterreinen van de blokken zijn toegankelijk in verband met parkeren voor bewoners.

Een deel van het parkeren voor bewoners wordt geregeld op het maaiveld binnen prive binnenhoven of half verdiept in de blokken.

Doel is het maken van een 'Buurt uit een stuk'. op het niveau van architectuur wordt een relatie gezocht tussen de blokken onderling en de betekenis van ene blok voor de buurt als geheel.

Voorstel detaillering toegang binnenterrein

De eenduidigheid van de poorten wordt gezocht in de materialisering, toegangssysteem en het werken met een zelfde motief, in dit geval een bloem. De daadwerkelijke detaillering/materialisering/kleuren worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Materialisering

Voorgesteld wordt om de poorten uit te voeren in thermisch gemoffelde staal profielen en geperforeerde staalplaat gepoedercoat in kleur. De toegangspoorten hebben een grote en kleine (loop) deur. Zie details.

Toegangssysteem

De poorten worden voorzien van een veer (oliedruk) en kunnen met een afstandbediening geopend worden.

Motief

De poorten worden ontworpen alsof het families van elkaar zijn met kleine nuance verschillen. Elk blok zal een bloemmotief hanteren gebaseerd op de blokbenaming.

Verlichting

Het integreren van verlichting wordt onderzocht in het totale beeld van alle poorten..

Type poorten

Auto-ontsluiting op Violierstraat en Anjelierstraat: grote en kleine loopdeur.

Voet/fiets-ontsluiting op Seringenstraat: taatsdeur.



Voorbeeld bloemmotief Blok Passiebloem (Blok L)

Toelichting

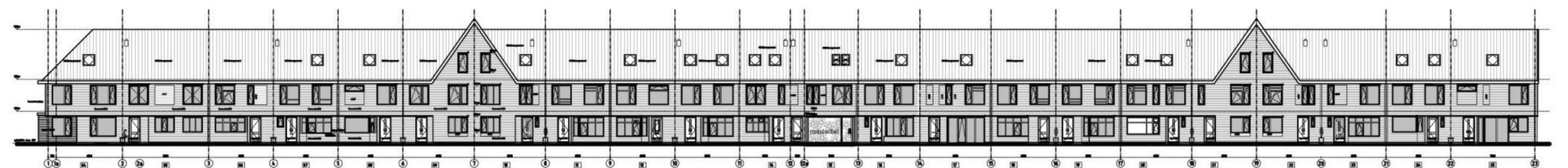
Voorbeeld

Poortdetails

OVERZICHT DETAILS

I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

- Positie poorten in de Bloemenbuurt-zuid
- Voorgevelaanzichten Violierstraat en Varenlaan Blok Madelief (blok G) van Hulshof architecten: principevoorbeeld voor alle poorten.
- *Geveltekeningen gemaakt door Hulshof architecten, Delft.*



Toelichting

Voorbeeld

Poortdetails

OVERZICHT DETAILS

I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

- Impressies Blok Madelief (blok G) in 3D
- *alle 3D tekeningen Blok Madelief gemaakt door 3D partners.*



Toelichting

Voorbeeld

Poortdetails

OVERZICHT DETAILS

I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

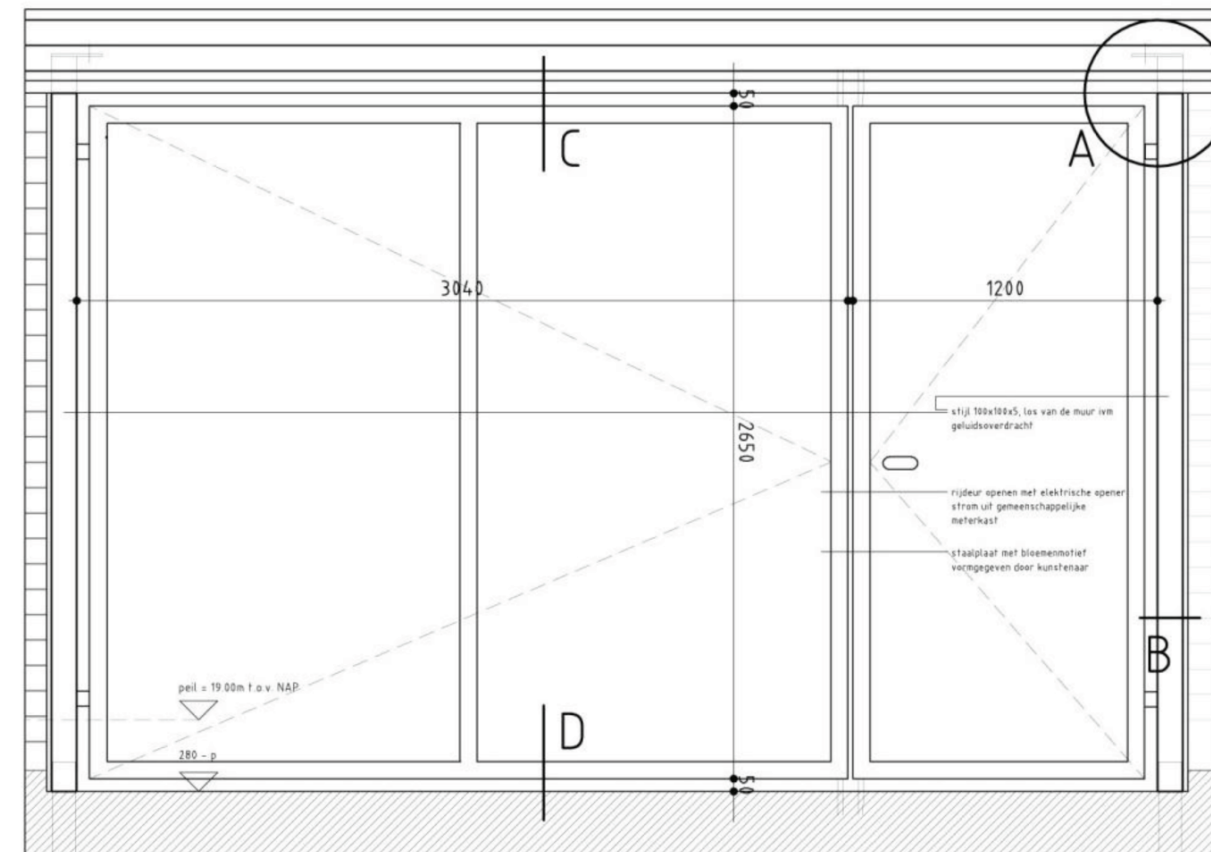
- Principe poortaanzicht: voorbeeld in het blok Madelief van Hulshof architecten.



OVERZICHT DETAILS

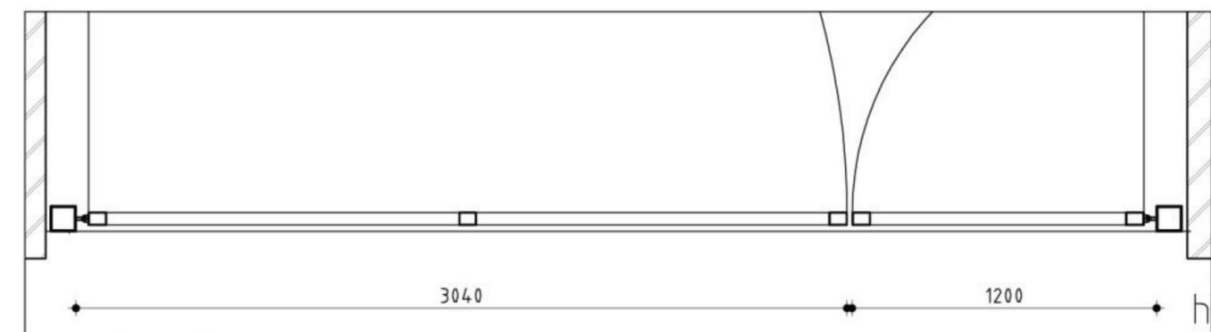
I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

- Principe poortdetailering: aanzichten en plattegrond.

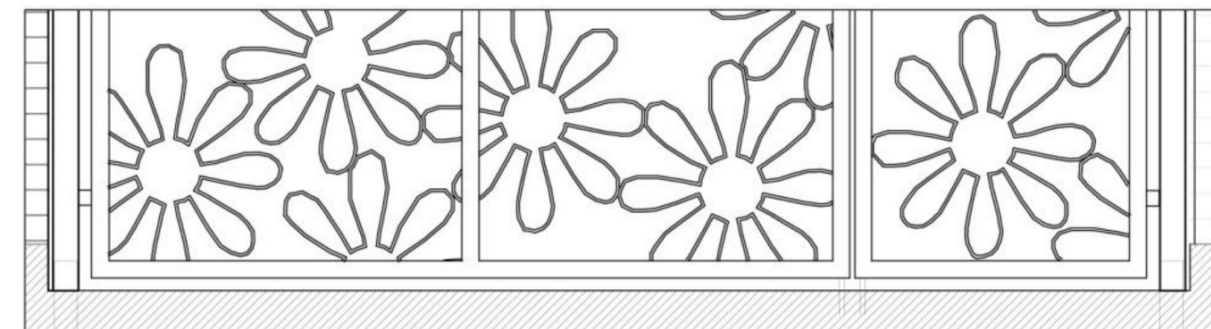


Doorsnede (schaal 1:20)

De hoogte moet naar 2750mm gebracht worden ivm met minder valide bewoner



Plattegrond (schaal 1:20)



Toelichting

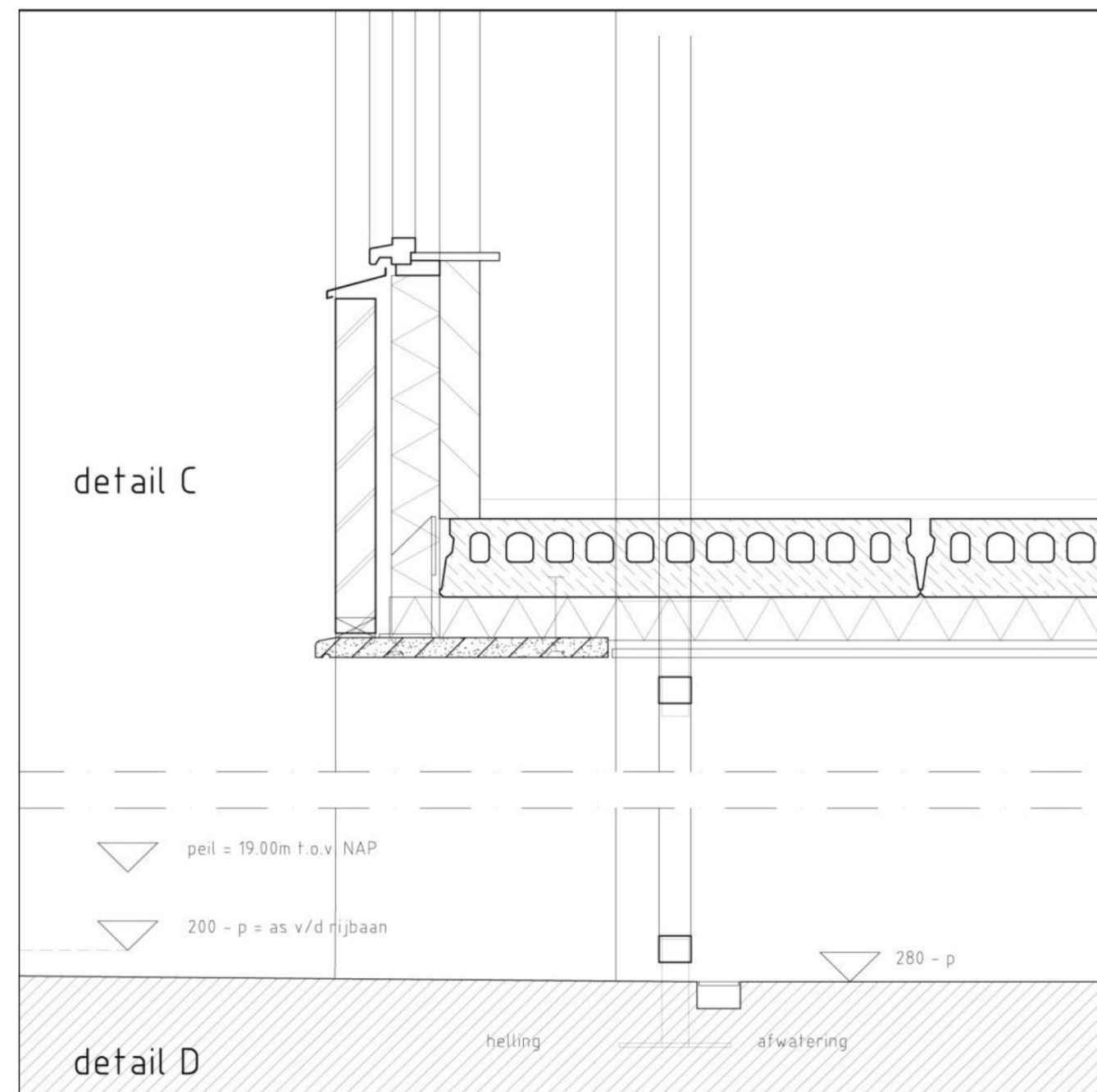
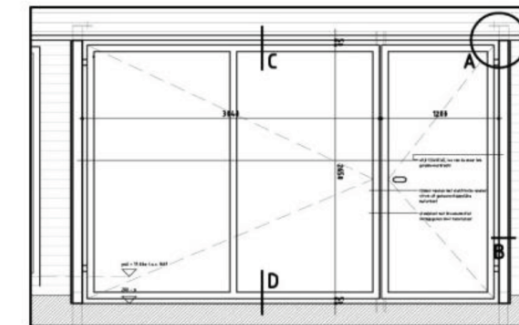
Voorbeeld

Poortdetails

OVERZICHT DETAILS

I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

- Principe poortdetailering: verticale doorsnede C en D.
- Let op: deze details zijn specifiek op blokniveau geldend voor blok G Madelief.



Toelichting

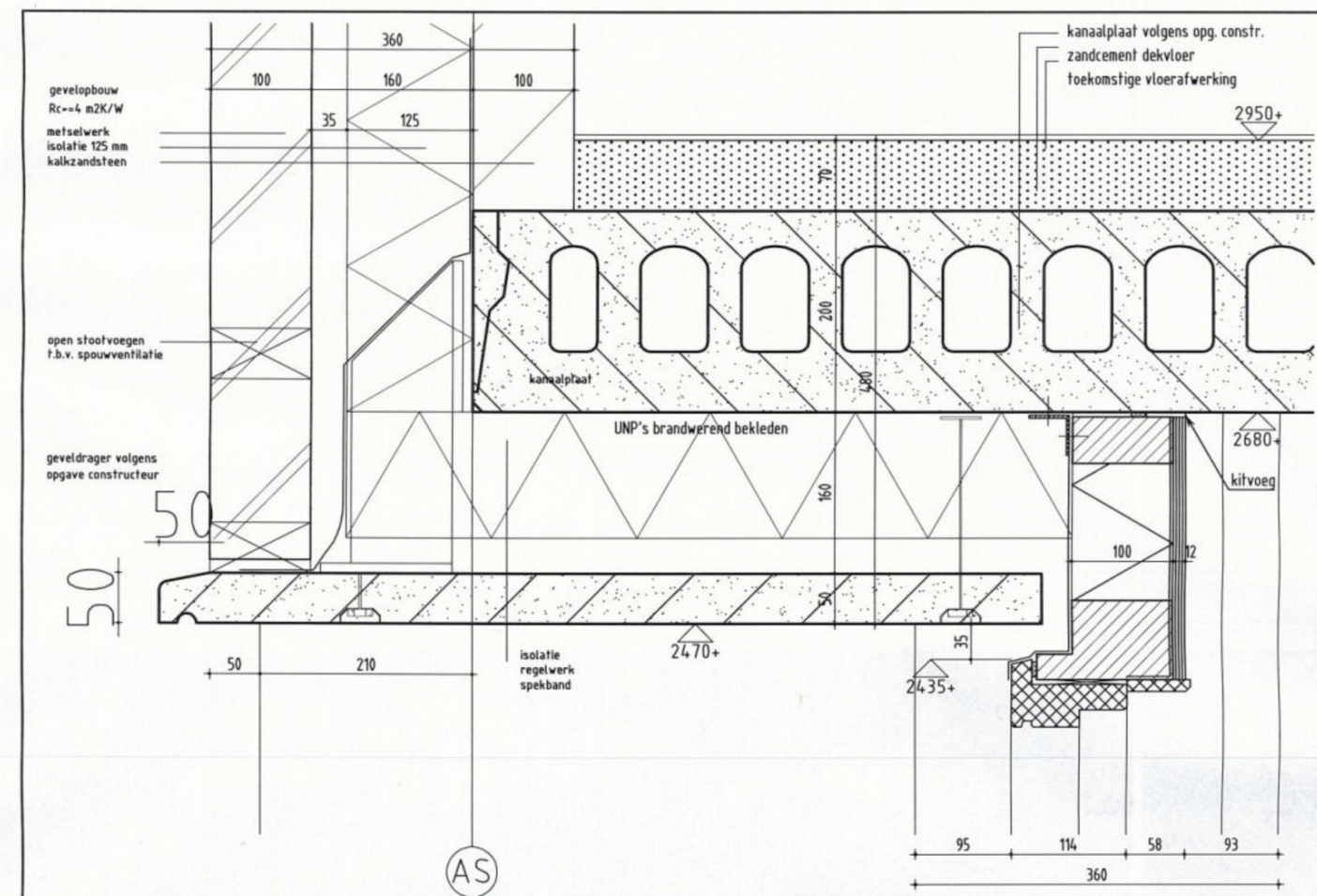
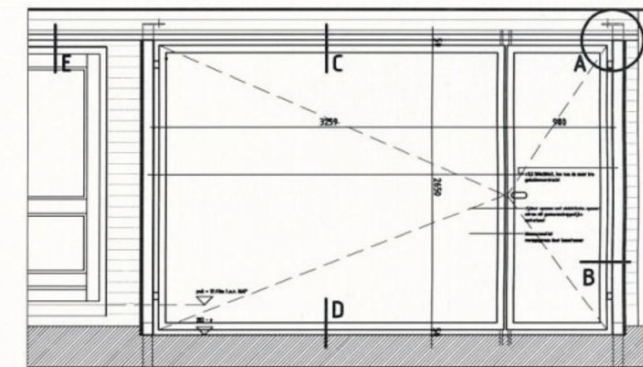
Voorbeeld

Poortdetails

OVERZICHT DETAILS

I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

- Principe poortdetailering: verticale doorsnede E.
- Let op: dit detail is specifiek op blokniveau geldend voor blok G Madelief.



Details Poort E (schaal 1:5)

Toelichting

Voorbeeld

Poortdetails

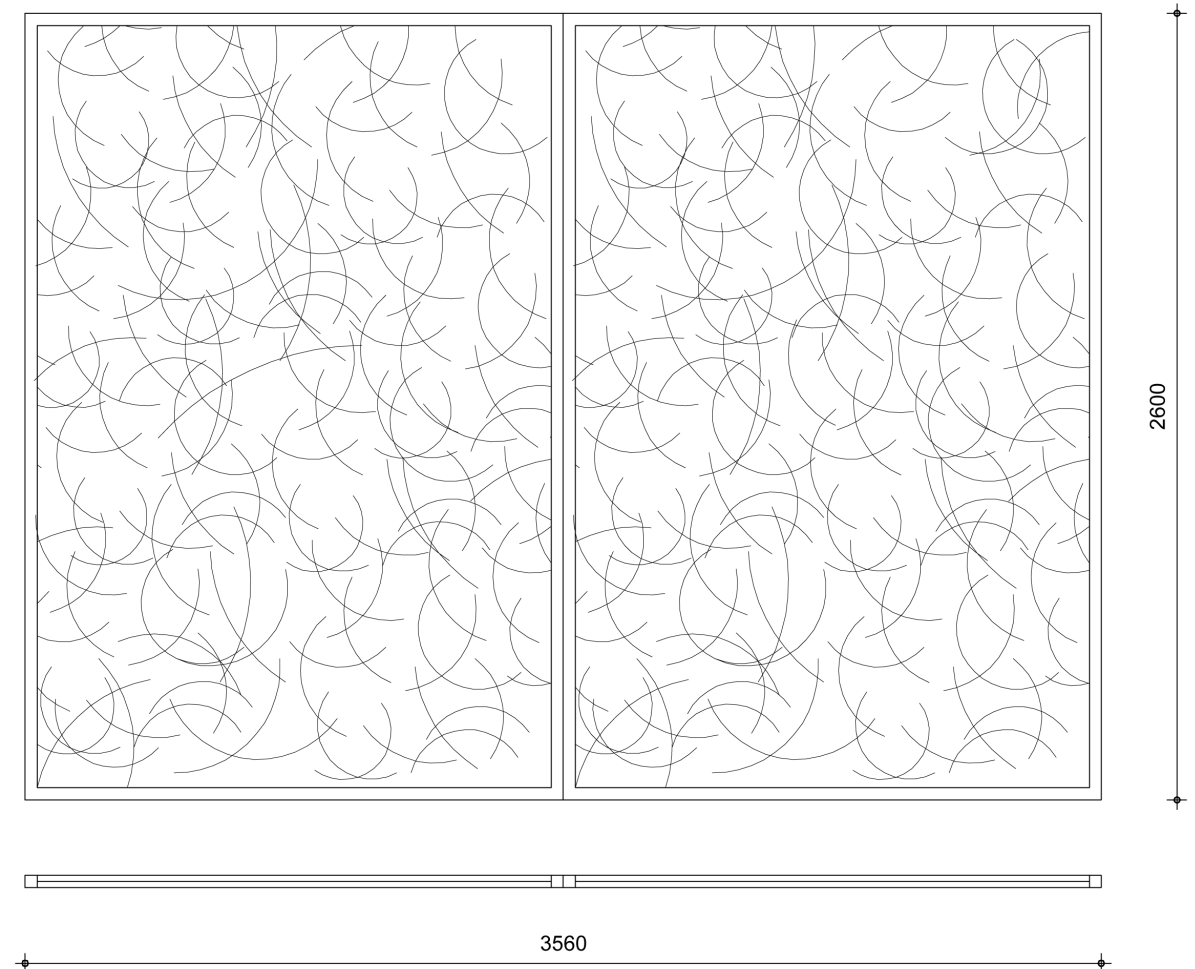
OVERZICHT DETAILS

I-I: TOEGANG BINNENTERREIN

- Principe poortdetailering.
- Principe poorttype, -aanzicht en afmetingen: voorbeeld in het blok Duizendschoon (blok B) t.p.v. de patio's aan het Gerarduspad.



Zicht vanuit het binnenterrein



OVERZICHT BLOK D: Lotus

Toepassing regels op alle niveaus.

- Impressies Blok Lotus (blok D) in 3D: binnengebied, patiowoningen Gerarduspad, hoekoplossingen etc.
- *alle 3D tekeningen Blok D afkomstig van architectenbureau BoostenRats.*



Colofon

In opdracht van:

Woningcorporatie Domein,
Eindhoven

**Vanuit het Architectenoverleg
opgesteld door:**

XS2N architect.office
ir. Nadia Jellouli-Guachati

Tongelresestraat 60F
5611 VK, Eindhoven

T: +31 (0) 40 2931124
F: +31 (0) 84 7377039
E: info@xs2n.com
I: www.xs2n.com