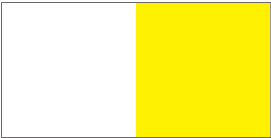


b e e l d k w a l i t e i t s p l a n
p o l y n o r m eindhoven

mei 2006



1.0	inleiding	4.1	sfeer
1.1	aanleiding	4.2	afstemming materialen
2.0	hoofdopzet stedenbouwkundig plan	4.3	erfafscheiding
2.1	stedenbouwkundig concept	4.4	overige elementen
2.2	infrastructuur	4.5	profielen
2.3	parkeren	4.6	materialen en kleuren
2.4	groenstructuur	5.0	beeldkwaliteit openbare ruimte
2.5	verkavelingsstructuur	5.1	de openbare ruimte
2.6	woningtypologie	5.2	het groenplein
3.0	inrichting openbare ruimte	5.3	lange groenzône
3.1	de randen	5.4	korte groenzône
3.2	woonstraten	5.5	woonstraten
3.3	groenzônes [lang en kort]	5.6	meubilair verlichting
3.4	groenplein	6.0	toetsingscriteria
4.0	beeldkwaliteit woningen		





situering van Polynorm in Lievendaal

1.1 aanleiding

De Polynormbuurt is gelegen aan de noordwestzijde aan de stadsrand van Eindhoven. De buurt maakt onderdeel uit van de wijk Lievendaal die weer deel uitmaakt van het stadsdeel Strijp. De huidige Polynormbuurt heeft een oppervlakte van ca. 4,6 hectare. Momenteel zijn er 212 woningen, allen grondgebonden eengezinswoningen in de huursector. De gemiddelde dichtheid is 46 woningen per hectare.

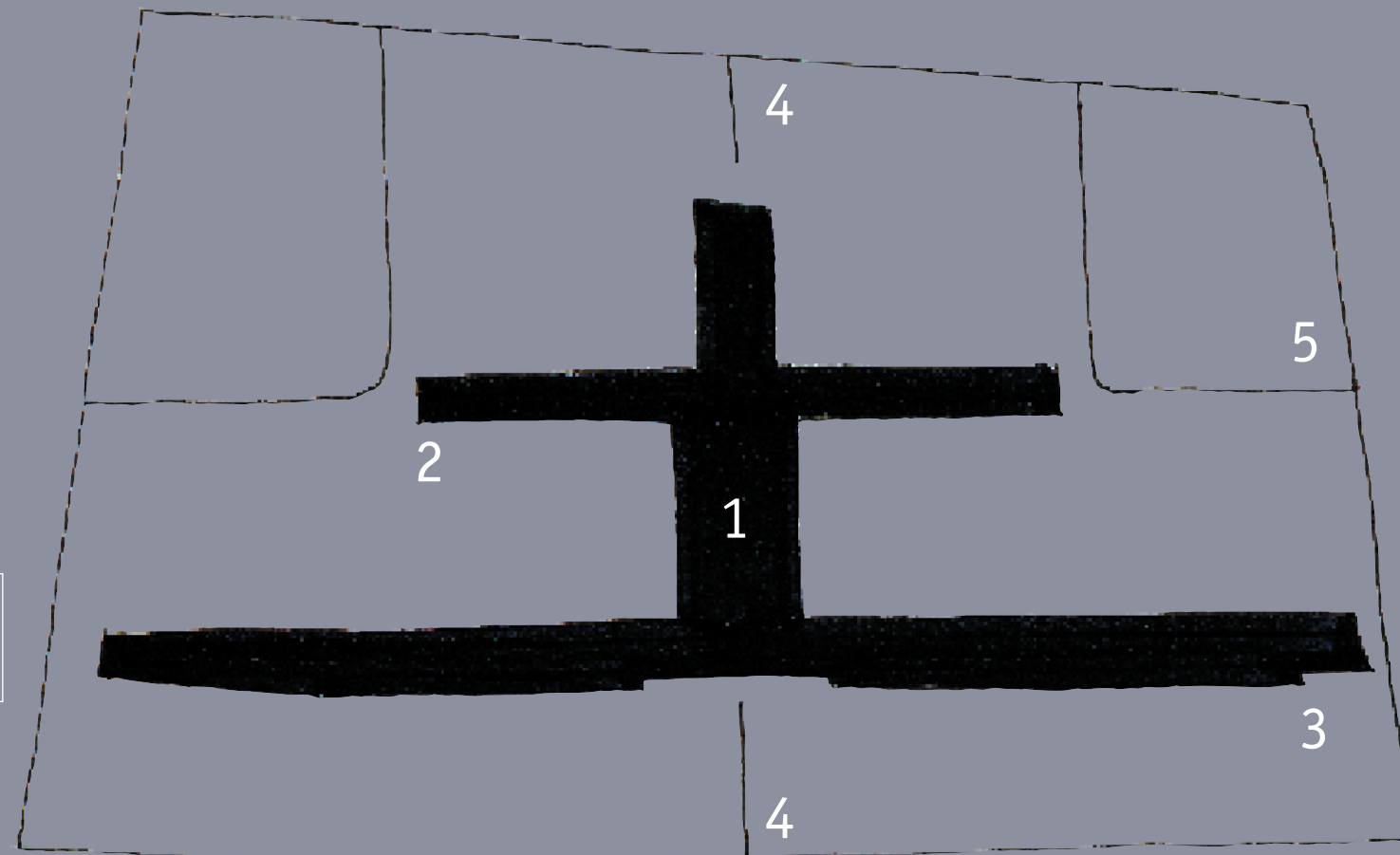
De Polynormbuurt ontleent zijn naam aan de geheel droge bouwwijze van de woningen met de produktnaam Polynorm. Gezien de bouw- en woontechnische staat van de woningen was vernieuwing [renovatie of sloop/nieuwbouw] noodzakelijk.

Door de aanwezigheid van asbest in de woningen is eind 2001 door Woonstichting Hhvl in overleg met de gemeente Eindhoven, besloten om de woningen te slopen en er een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving terug te brengen. Het stedenbouwkundig plan is een verdere uitwerking op het eerder door de raad goedgekeurde masterplan. [Planproces en Masterplan Polynormbuurt d.d. 9 juli 2003]



05

1.0

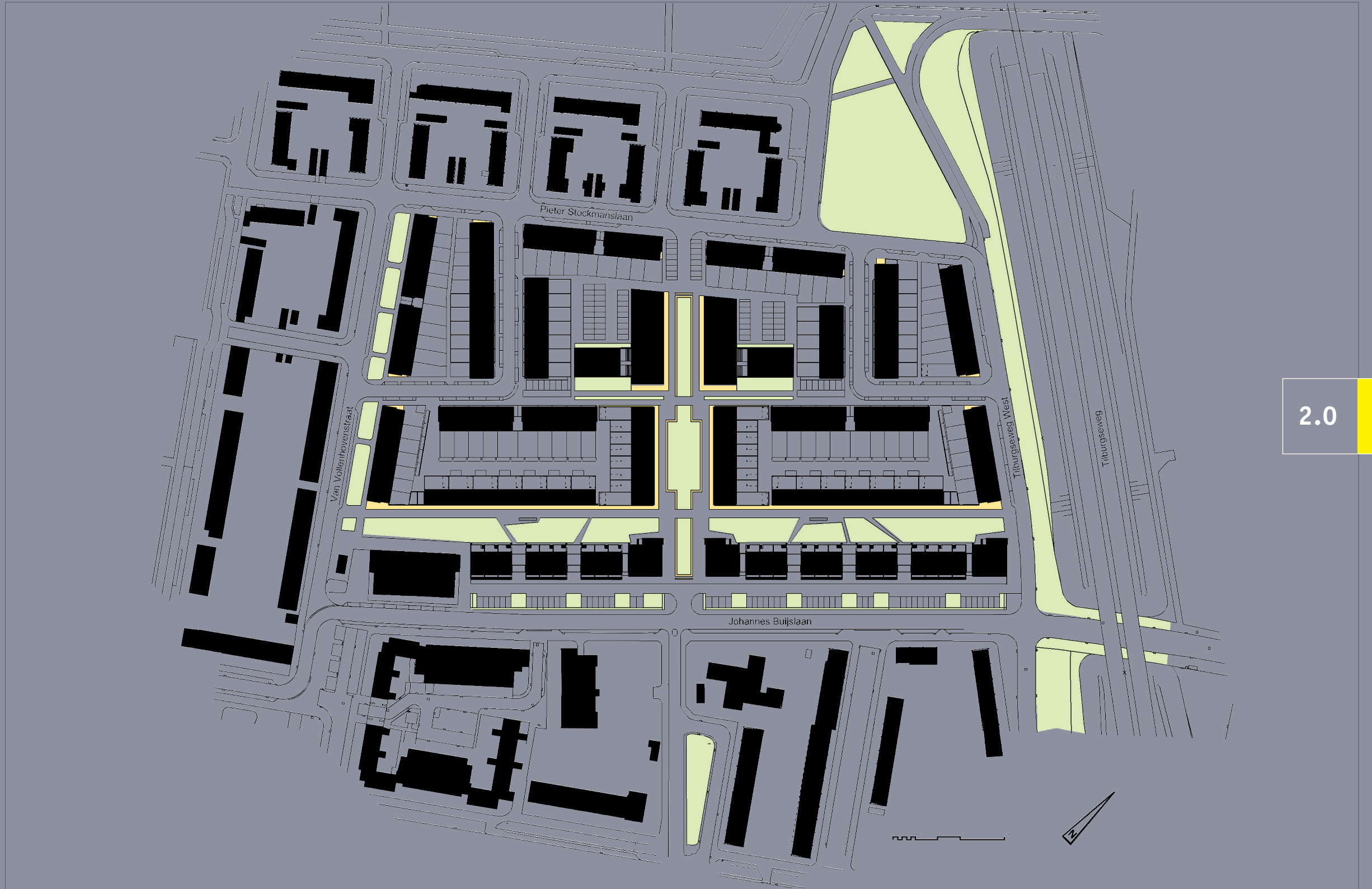


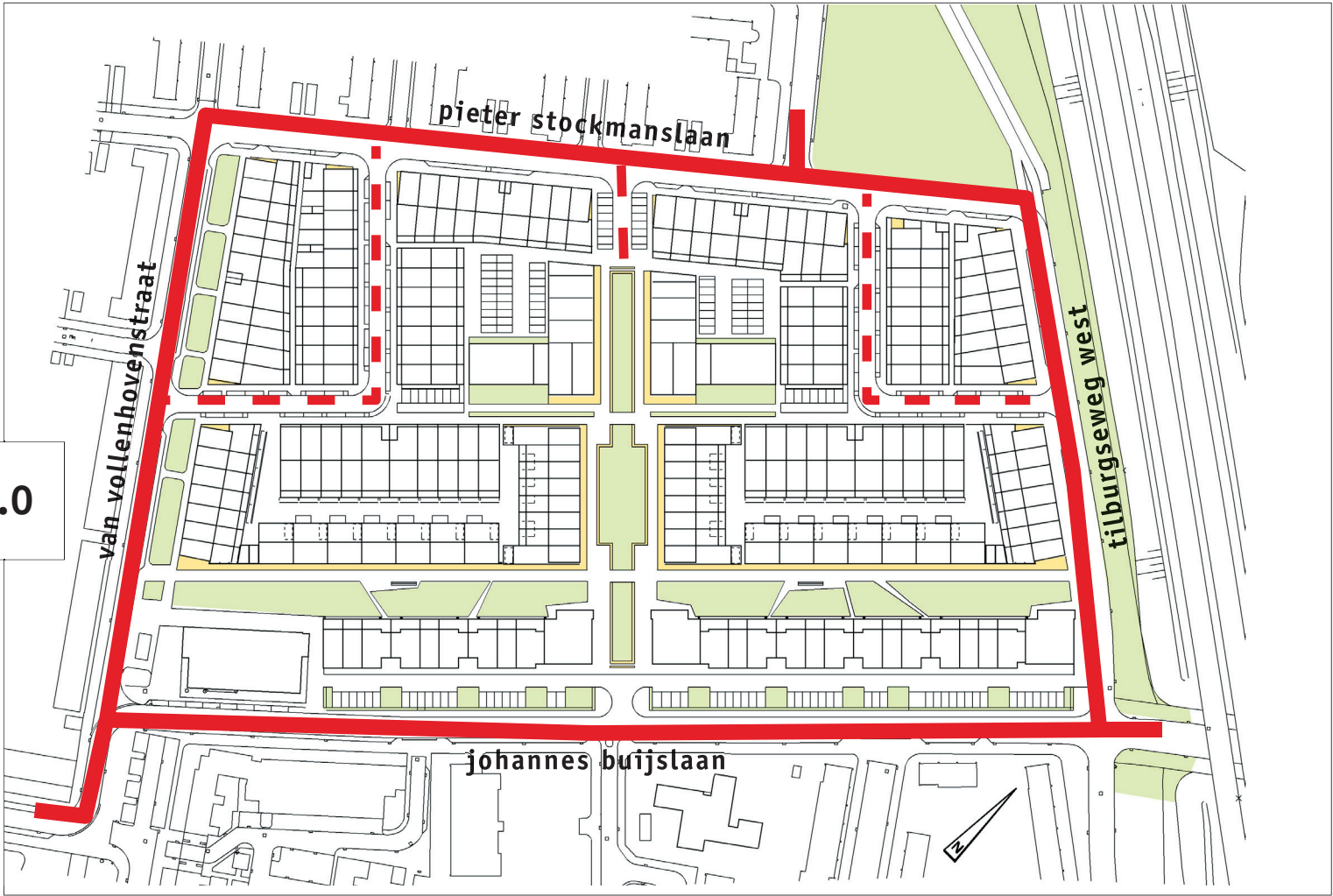
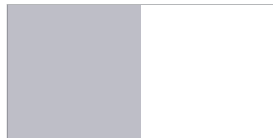
2.1 stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept dat volgt uit het Masterplan gaat uit van een nagenoeg symmetrische opzet met een centraal gelegen groen plein. Vanuit dit plein wordt een groene relatie gelegd met de randen van het plangebied. [groenzônes] Tevens worden er stedenbouwkundige accenten gelegd bij de entrees van de buurt langs de Johannes Buijslaan.

Het parkeren vindt grotendeels plaats op binnenterreinen. Door alleen twee hoeken van het plangebied te voorzien van woonstraten en twee parkeermogelijkheden te maken nabij het groenplein komt het plan vrij van auto's en is er ruimte voor stedelijke groenaanplant. Door toevoeging van een bijzondere woonvorm kan er een accent in de bebouwing aan het groenplein gerealiseerd worden.

1 groen plein 2 korte groenzônes 3 lange groenzônes 4 parkeerplaatsen 5 woonstraat

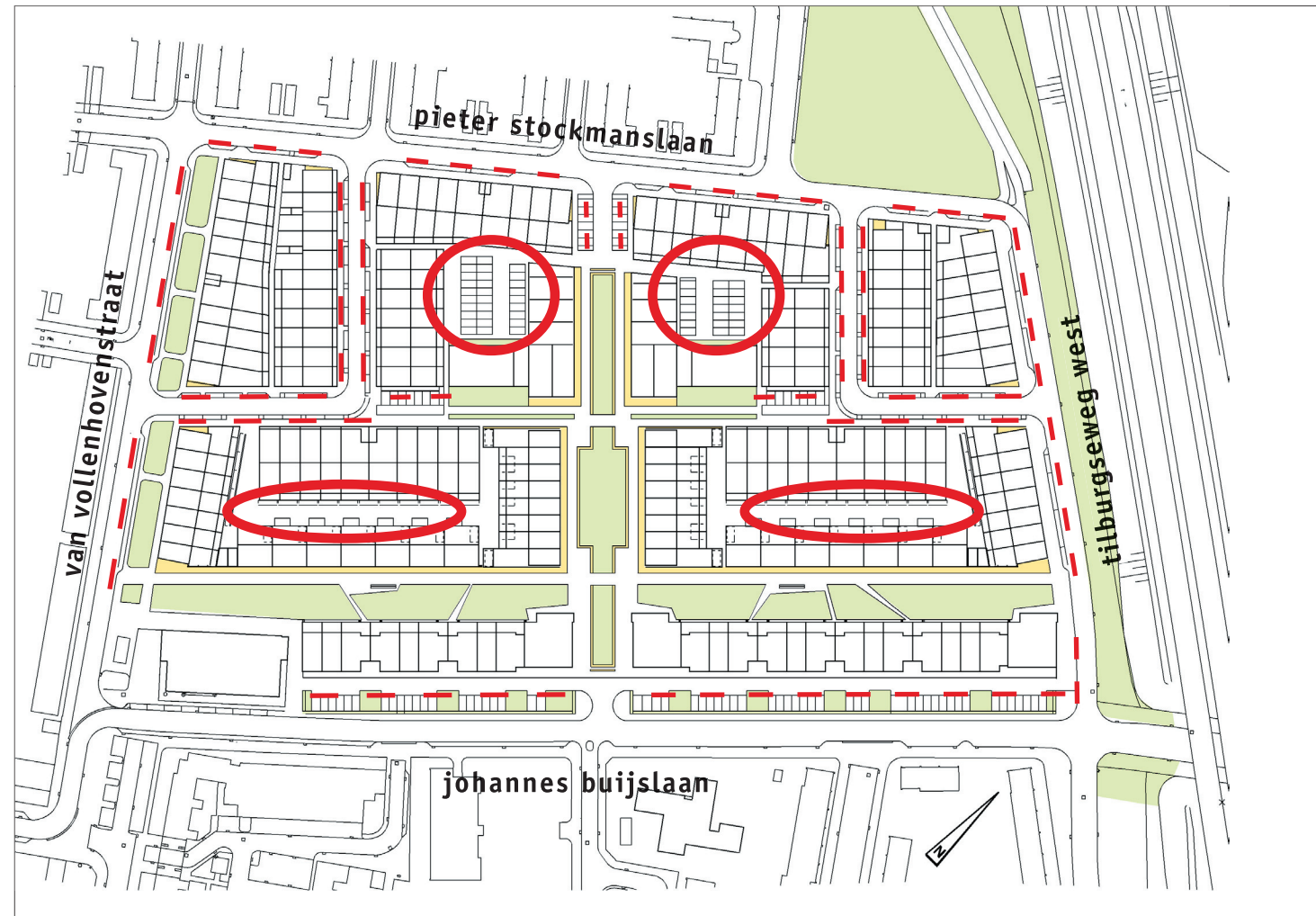




infrastructuur

2.2 infrastructuur

Het plangebied ligt aan de Tilburgseweg, en wordt begrensd door de Tilburgseweg West, de Johannes Buijslaan, de van Vollenhovenstraat en de Pieter Stockmanslaan. Aan de Johannes Buijslaan wordt een ontsluiting gemaakt ten behoeve van een parkeerweg met parkeerplaatsen voor de woningen. Aan de van Vollenhovenstraat en aan de Tilburgse weg West worden zijaan-sluitingen gemaakt die een verbinding vormen met de Pieter Stockmanslaan. Hierop worden ook 2 binnenterreinen ontsloten. Aan de Pieter Stockman-slaan wordt een 3e aansluiting gemaakt die zorgt voor de ontsluiting van de andere 2 binnenterreinen.



parkeren

2.3 parkeren

Het parkeren voor de meeste koopwoningen vindt plaats op eigen terrein. Aan de Johannes Buijslaan in de garages en op de bijbehorende parkeerplaatsen, voor de overige koopwoningen op de vier binnenterreinen. Voor de huurwoningen wordt, op een paar uitzonderingen na, voorzien in parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit kan zowel langsparkerplaatsen aan de straten als parkeerplaatsen grenzend aan de groenzones betreffen. Bezoekersparkeren voor zowel huur- als koopwoningen vindt plaats in de openbare ruimte.





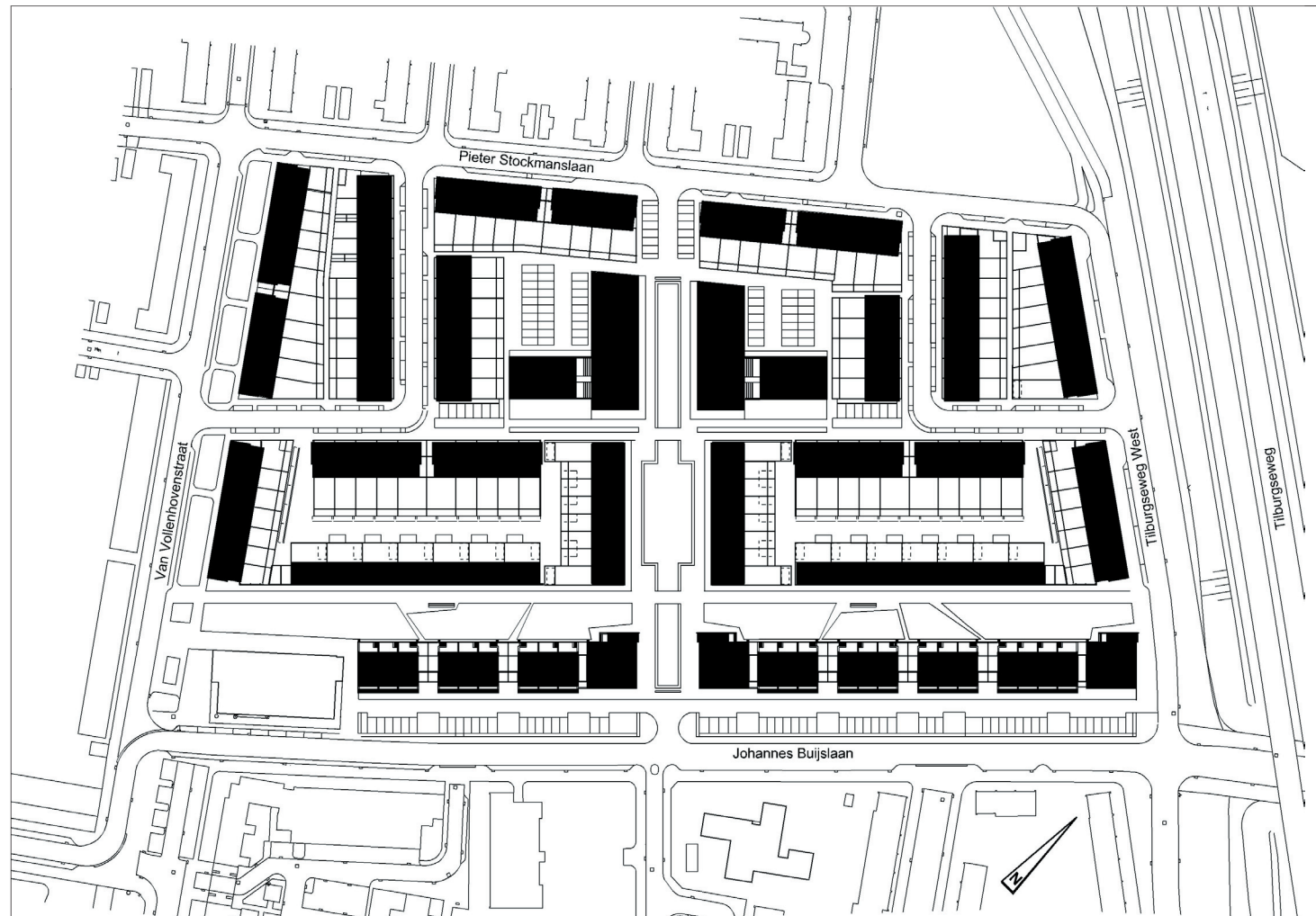
2.4 groenstructuur

De bestaande groenzones met bomen langs de Van Vollenhovenstraat, Pieter Stockmanslaan en de Tilburgseweg West blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd en worden zelfs uitgebreid met enkele nieuwe soortgelijke bomen. De huidige groenzone aan de Johannes Buijslaan wordt vervangen door een nieuwe groenzone met nieuwe bomen. Onderzocht wordt of er nog bestaande bomen ingepast kunnen worden.

Vanuit het centraal gelegen groenplein wordt een relatie gelegd met de randen van het plangebied. Aan de achterzijde van de geprojecteerde woningen aan de Johannes Buijslaan wordt evenwijdig daaraan eveneens een groenzone gesitueerd. Deze lange groenzone is gericht op de versterking van de kwaliteit van de daaraan gesitueerde woningen.

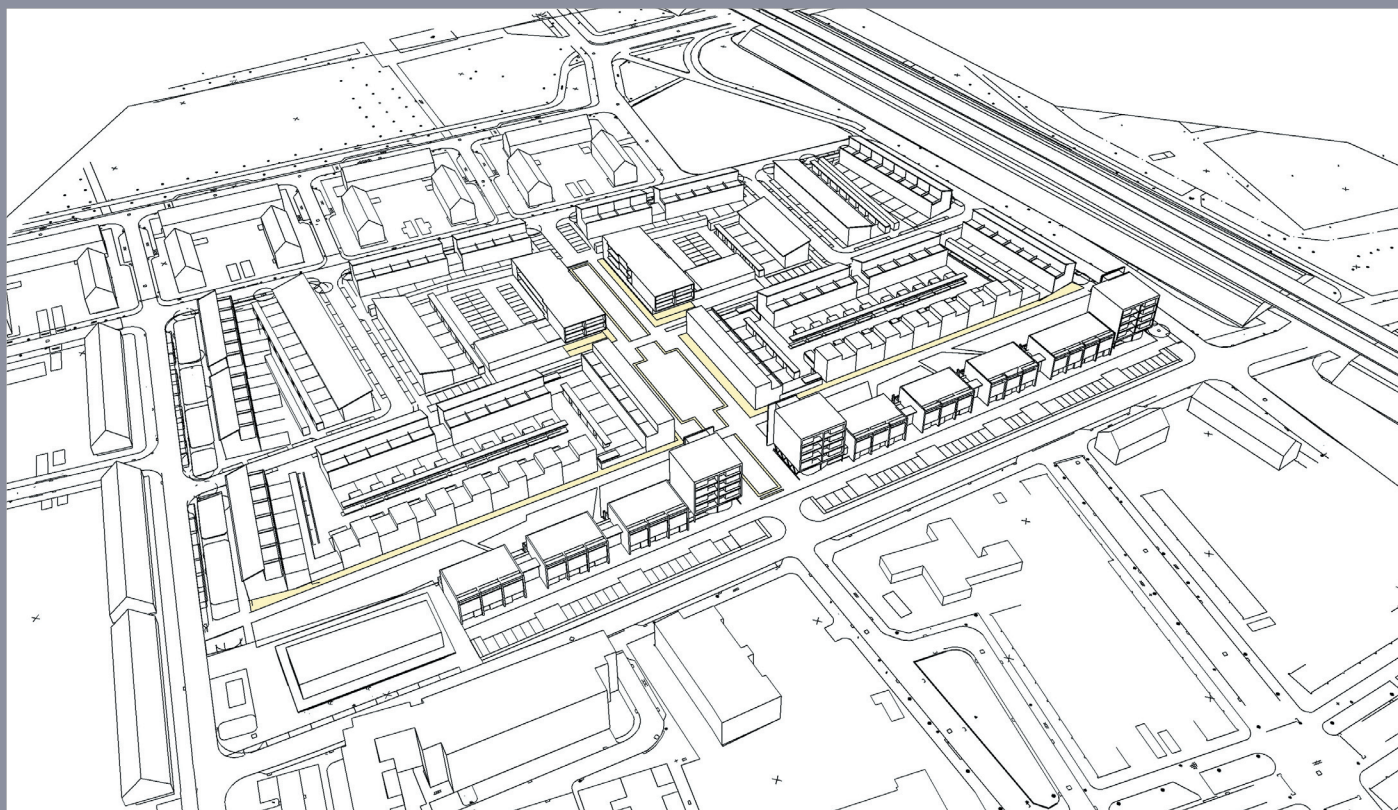
In de stedenbouwkundige opzet wordt de lange groenzone beschouwd als openbaar gebied. De korte groenzone is deels tuin en deels ingericht voor parkeren en komt uit in de woonstraat. Getracht wordt om hier het groen karakter zoveel mogelijk te laten doorlopen naar de randen.

Door de groene ruimten in het plan vrij van auto's te houden, wordt niet alleen de woonkwaliteit, maar ook de kwaliteit van spelen in de buurt bevordert. Deze opzet garandeert een kindvriendelijke woonomgeving.



2.5 verkavelingsstructuur

Het plan kent een symmetrische opzet met een centraal gelegen groenplein. Hieraan gekoppeld liggen 2 groenzones in noord-oost en zuid-west richting. Aan de Johannes Buijslaan liggen stadswoningen met op de hoeken appartementgebouwen van vijf lagen. De lange groenzone is een openbaar groengebied tussen de woningen aan de Johannes Buijslaan en de te realiseren 'stijlwoningen'. Aan het groenplein liggen hofwoningen die de pleinwand vormen. De korte groenzone is deels tuin en deels ingericht voor parkeren en komt uit in de woonstraat. Aan de woonstraten liggen rijwoningen met een lessenaarsdak. In het middengebied vormen twee appartementgebouwen een smallere ruimte. Aan de Pieter Stockmanslaan liggen rijwoningen met een lessenaarsdak.

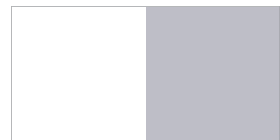


2.6 woningtypologie

De woningen langs de Johannes Buijslaan worden beschouwd als eerste strook bebouwing. De bebouwing wordt gevormd door grondgebonden stadswoningen met op de koppen stedenbouwkundige accenten [appartementen]. Zowel de stadswoningen als de appartementen grenzen aan de achterzijde aan een openbare groenzône. De stadswoningen hebben dan ook een tweezijdige oriëntatie, waarbij een verhoogde terrastuin de rand vormt van de groenzône.

De tweede strook bebouwing wordt gevormd door verschillende woningtypen. Aan de groenzône staan de zgn. stijl-woningen. Brede maar ondiepe woningen die middels particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden. De hofwoningen vormen de pleinwand van het groenplein. Deze zijn drie lagen hoog. Aan de Tilburgseweg en aan de Van Vollenhovenstraat staan rijwoningen met een lessenaarsdak.

De derde strook bebouwing wordt aan de van Vollenhovenstraat, de Pieter Stockmanslaan, de Tilburgseweg West en de twee woonstraten voorzien van rijwoningen met een lessenaarsdak. Aan de randen van het plangebied zijn dit wat hogere woningen, in de woonstraten wat lager. In het midden gebied vormen patiowoningen gecombineerd met appartementen twee hoekaccenten.



rijwoning met lessenaarsdak
type A en D

rijwoning met lessenaarsdak
type B en E

hofwoning
type C

stijlwoning
type H

stadswoning
type K

patiowoning
type F en G

appartementen
type F en G

appartementen
type K

openbaar groen

parkeerplaats

boom



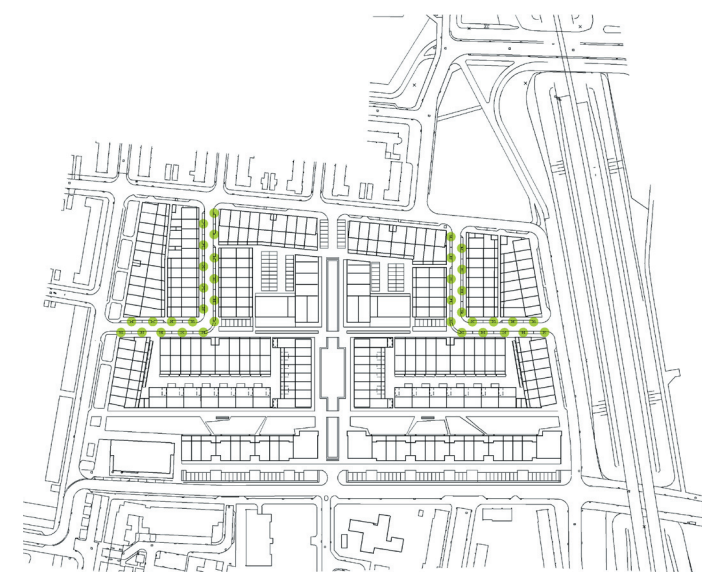


3.1 de randen

De Johannes Buijslaan krijgt een éénduidig straatbeeld met strakke groenzônes in de vorm van een haag. In deze zônes komen bomen te staan. De soort is hetzelfde als de bestaande bomen in de Johannes Buijslaan. Tussen de haag en de woningen ligt een parkeerweg met parkeerplaatsen.

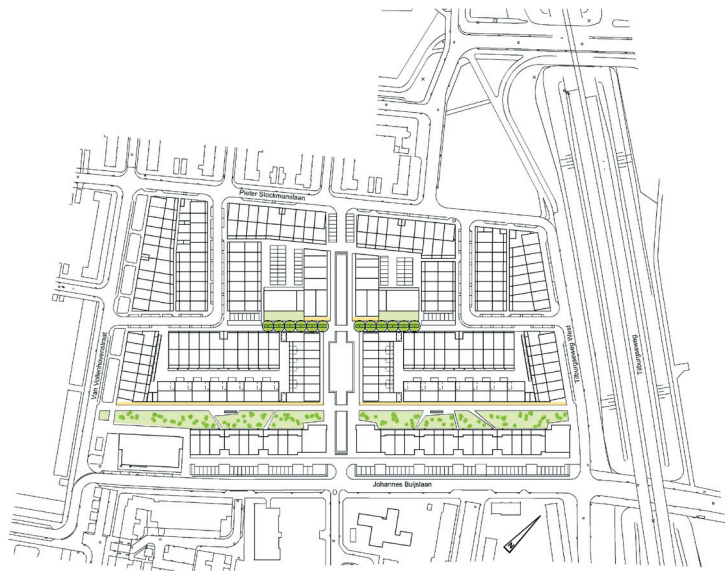
De Van Vollenhovenstraat wordt gekenmerkt door een groenzône van gazon met bestaande bomen. De Pieter Stockmanslaan kenmerkt zich doordat langsparkeren wordt afgewisseld met bomen. De bomen staan in een boomspiegel tussen de parkeervakken en sluiten qua soort aan bij de reeds bestaande boomsoorten in deze straten. Dit om het groenbeeld en de sfeer van deze straten te versterken.

De Tilburgseweg West wordt begrensd door een groenzône met de verhoogde Tilburgse weg. Aan de woningzijde wordt langsparkeren afgewisseld met bomen.



3.2 woonstraten

Deze straten kenmerken zich door een smal profiel met aan weerszijden langsparkeren afgewisseld met bomen. Er wordt hier gekozen voor een boom met transparante kroon omdat de afstand tot de gevel gering is. Hierdoor blijft er voldoende lichtinval in de woningen bestaan. Deze bomen staan in plantgaten, op gelijk niveau met de parkeervakken.

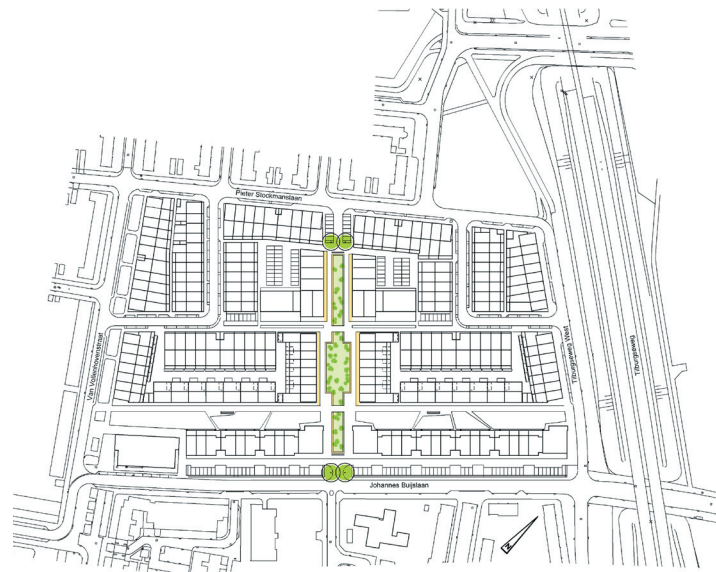


3.3 groenzônes [lang en kort]

Het groenplein op de centrale as koppelt de twee groenzônes die de dwarsverbindingen vormen naar de randen van het plangebied. Deze groenzônes zijn alleen toegankelijk voor langzaam verkeer.

Korte groenzône: Deze komt uit op het centrale groene plein en kenmerkt zich door een gazon met enkele klein blijvende bomen. Het gazon krijgt hier een brede opsluitingsband op gelijk niveau als de bestrating.

Lange groenzône: Deze wordt ingericht als 'boomweide' waar bomen een plek krijgen in een gazon. In verband met de lichtval wordt voorgesteld meer transparante kroonvormen te kiezen boven bomen met een dichte kroon.



3.4 groen plein

Deze plek ligt centraal in de buurt, en maakt deel uit van de centrale as die aan de Pieter Stockmanslaan wordt afgesloten met een parkeerplaatsen. Het is een plek in een autovrije omgeving waar buurtkinderen rustig kunnen spelen. Verspreid in het veld worden enkele bomen geplaatst, verder komen er verschillende speelobjecten met zitelementen te staan. De ruimte wordt ingericht als speelplek voor kinderen in de leeftijdscategorie tot 6 jaar.

4.1 sfeer

De hoofdropzet bestaat uit een centrale groene as met daaraan vier groenzônes. Het wonen aan deze groengebieden bepaalt in hoge mate de sfeer van het gebied. Het groen verbindt de verschillende stedelijke ruimten met elkaar en loopt door tot de randen. Doordat deze groengebieden autovrij zijn, zijn ze uitermate geschikt voor ontspanning en als speelplek. De architectuur is sober en ingetogen. Door het toepassen van bijzondere gevelelementen wordt een regelmatig gevel ritme geïntroduceerd die de individualiteit van de woningen laat samenvallen in het bouwblok.

4.2 afstemming materialen

De samenhang wordt gerealiseerd door het toepassen van hetzelfde metselwerk. De kleurtoon van het metselwerk is aangegeven in de referentiebeelden. De woningen met hellende daken worden voorzien van kunststof roeven. De dakranden worden gelijkvormig gedetailleerd. Materiaal accenten worden gemaakt middels het toepassen van verschillend voegwerk. Terugliggende donkere voeg of platvol geborsteld in speciekleur.

4.3 erfafscheiding

De hoeken en kopbeëindigingen van de woningen zijn een middel om de eenheid van het plan te versterken. Op de kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden de woningen voorzien van een raam. De tuinmuren maken onderdeel uit van de woning en koppelen de bouwblokken aan elkaar. De binnengebieden worden met spijlenpoorten afsluitbaar gemaakt. De woningen aan de woonstraten en de korte groenstrook hebben voortuinen om daarmee een vriendelijkere uitstraling te bewerkstelligen. De erfafscheidingen van de voortuinen worden op elkaar afgestemd. Ze kunnen bestaan uit stalen buizen op kniehoogte in kleur gemoffeld, hagen of bestrating met plantvakken.

4.4 de “Stijlwoningen”

Een veertiental woningen [de zgn. stijlwoningen, type H] worden gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap. Van de bouwblokken zijn de kavelgrootte, de rooilijnen en de bouwhoogte vastgelegd.

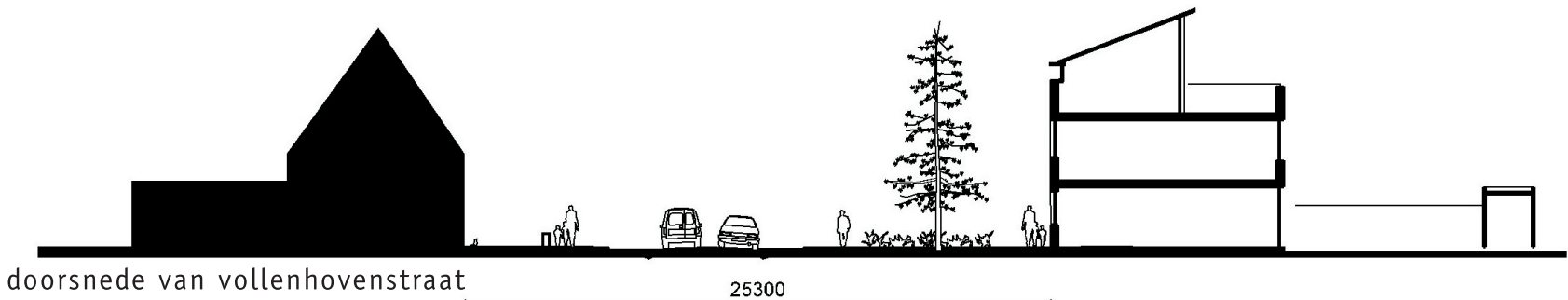
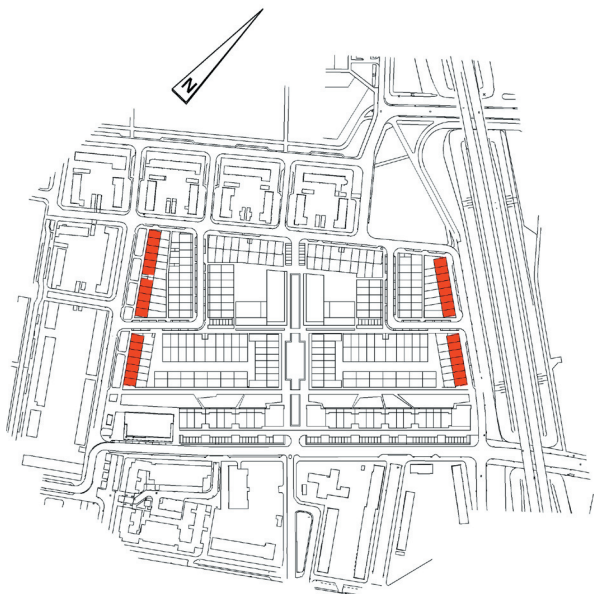
Ten gunste van de herkenbaarheid als bouwblok wordt voorgesteld om een regelmatig ritme en/of bindend element toe te passen in het ontwerp. Vorm-, kleur- en materiaalgebruik dienen overeen te komen met de omliggende woningen zodat de eenheid in het gehele plan gewaarborgd blijft. Voor de stijlwoningen wordt ten behoeve van de stedenbouwkundige samenhang een horizontaal dak voorgeschreven. De derde laag van de woning moet minimaal voor de helft bebouwd zijn. De toegang voor auto's is via het binnenterrein. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de achterzijde van de woning. Verder gelden de richtlijnen genoemd in paragraaf 6.0.

4.5 overige elementen

- Een aan- en uitbouw aan de voor- en zijgevel is niet toegestaan. Een uitbouw aan de achtergevel is toegestaan mits deze niet hoger is dan 3,3 m en maximaal 3,5 m diep. Aanbouw voorzien van een plat dak. Materiaal- en kleurgebruik dienen over een te komen met die van het hoofdgebouw.
- Rolluiken en/of screens worden inbouwbaar gemaakt [achter de metselwerk lateien].
- Schotels/antennes dienen niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte. In andere gevallen diameter schotel kleiner dan 60 cm en in gaasachtige uitvoering.
- Dakdoorvoeren aan achterzijde woning situeren, indien dit niet mogelijk is de doorvoeren opnemen in een prefab schoorsteenkap.
- Kasten van nutsbedrijven meenemen in de aanleg van het openbaar gebied. Bijvoorbeeld door schakelkasten op te nemen in gebouwen of groenhagen.
- Alle spijlenpoorten ten behoeve van het afsluiten van de binnenterreinen uitvoeren in hetzelfde type en in dezelfde kleur.

4.6 profielen

Op de volgende bladen zijn de straatprofielen van de verschillende woningtypen aangegeven.



doorsnede van vollenhovenstraat

25300

bestaande
woningen

voortuin

stoep

parkeren

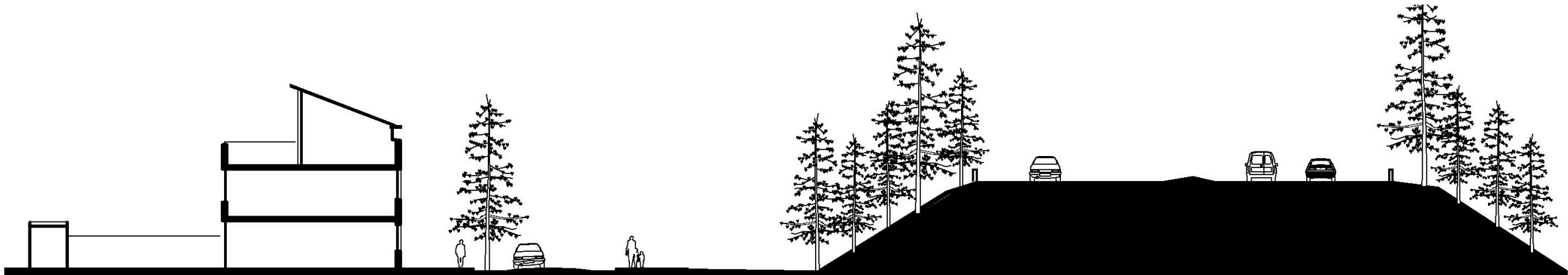
rijbaan

parkeren

groen
strook

stoep

woning
type A



doorsnede tilburgse weg west

woning
type A

stoep

parkeren

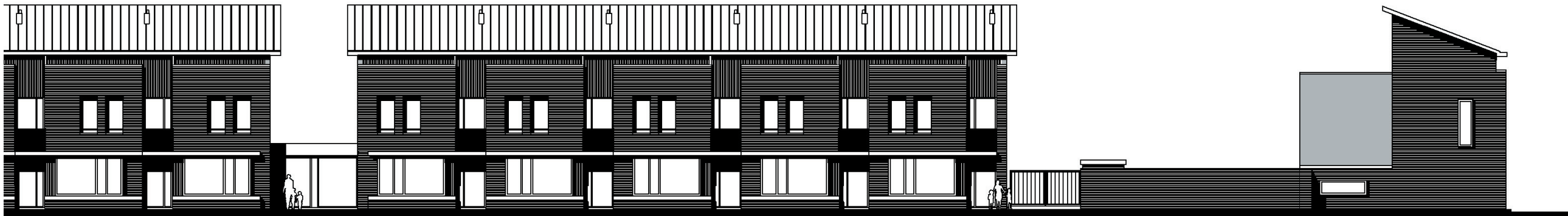
rijbaan

stoep

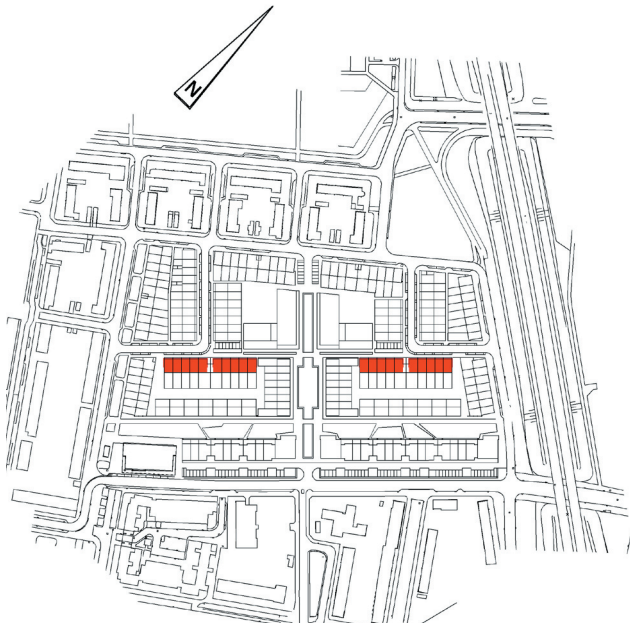
groen
strook

Tilburgse
weg

woningtype b

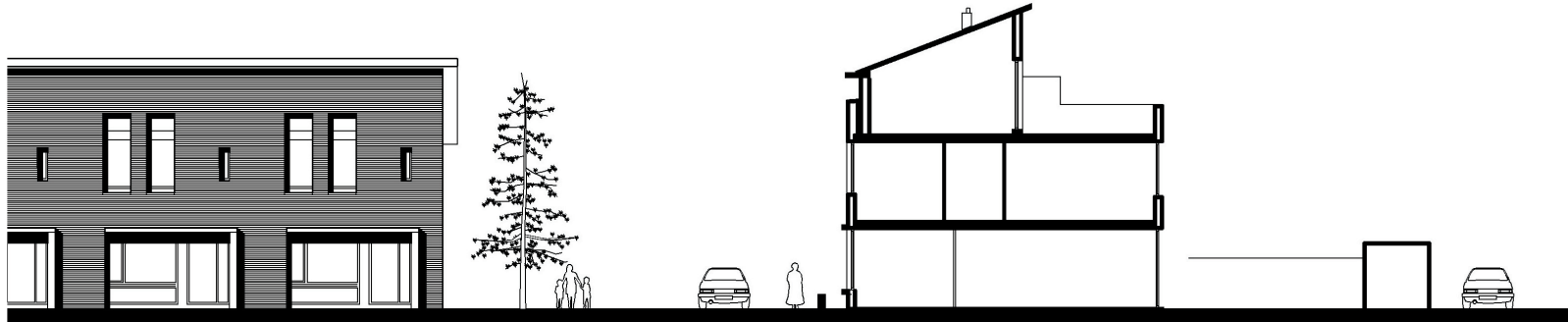


aanzicht woonstraat



woning
type B

woning
type A



12800
doorsnede type b

woning
type D

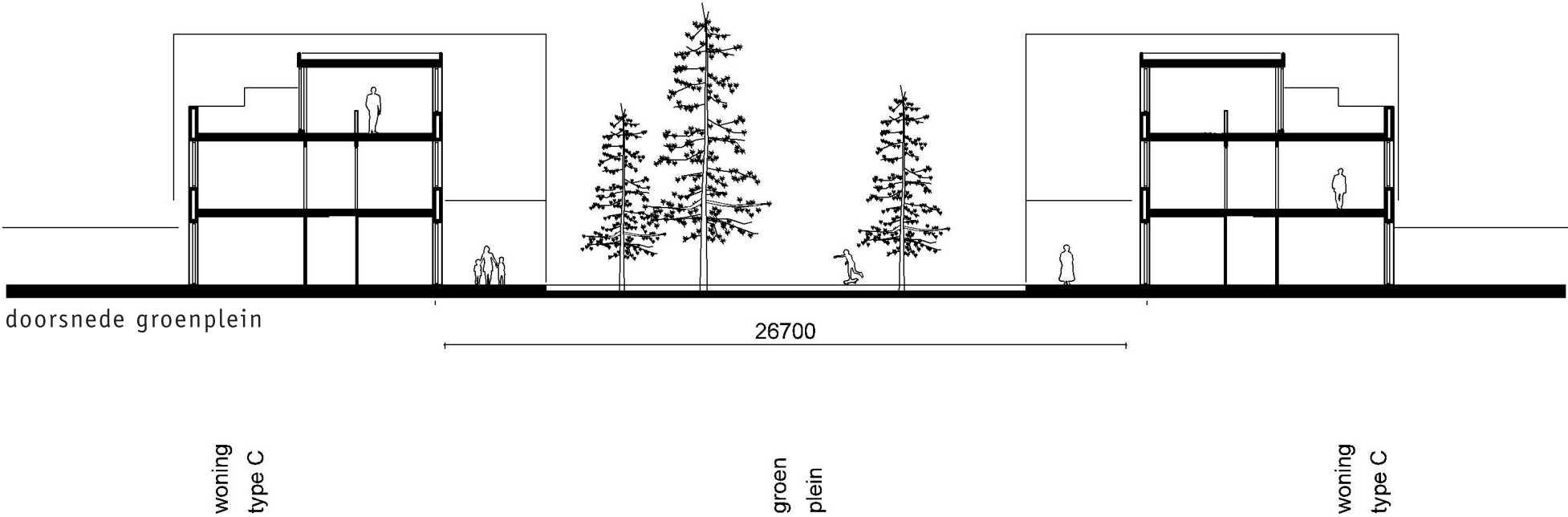
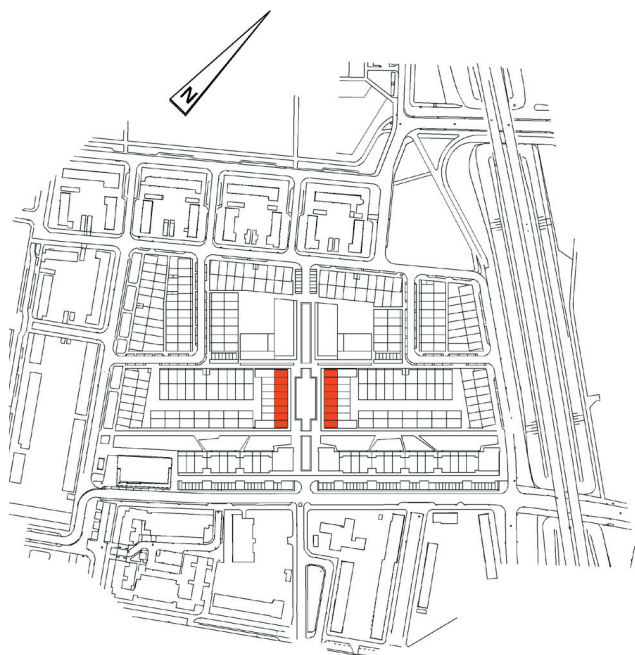
korte groen
zone

woning
type B

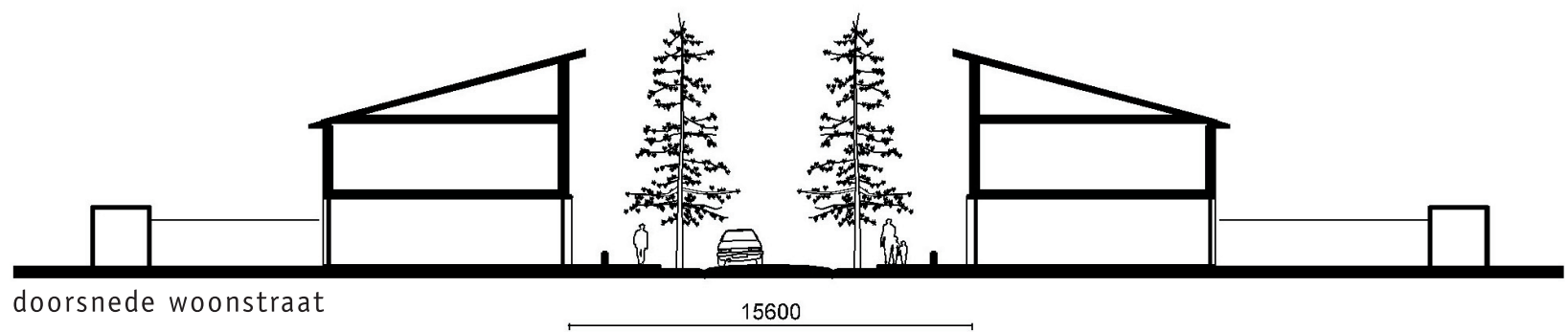
binnen
terrein

4.0

18



woningtype d



woning
type D

voortuin

stoep

parkeren

rijbaan

parkeren

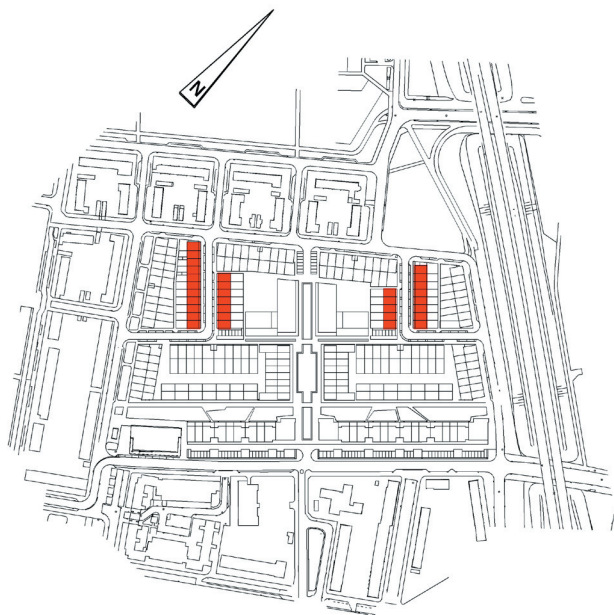
stoep

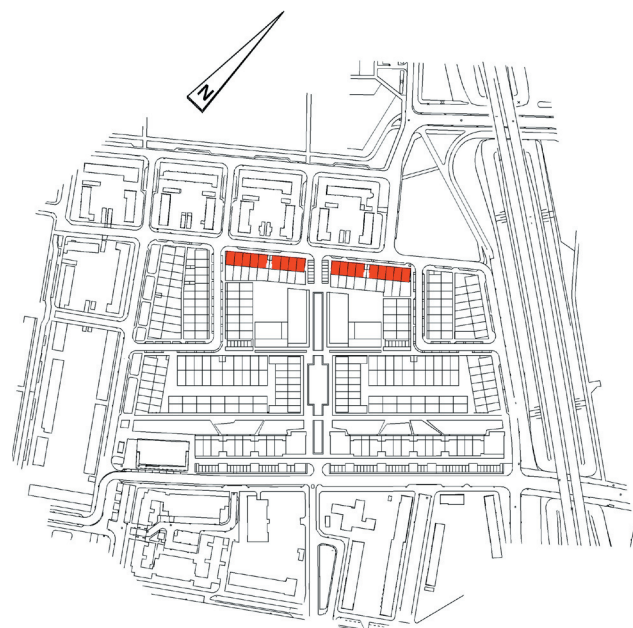
voortuin

woning
type D

4.0

20





aanzicht pieter stockmanstraat

woning
type D

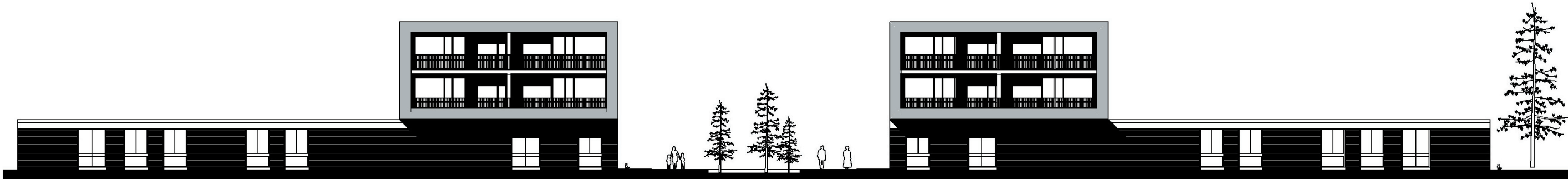
voortuin
stoep
parkeren

rijbaan

parkeren
stoep

woning
type E

woningtype f en g



aanzicht appartementen

18200

patio
type F

appartement
type G

voortuin

stoep

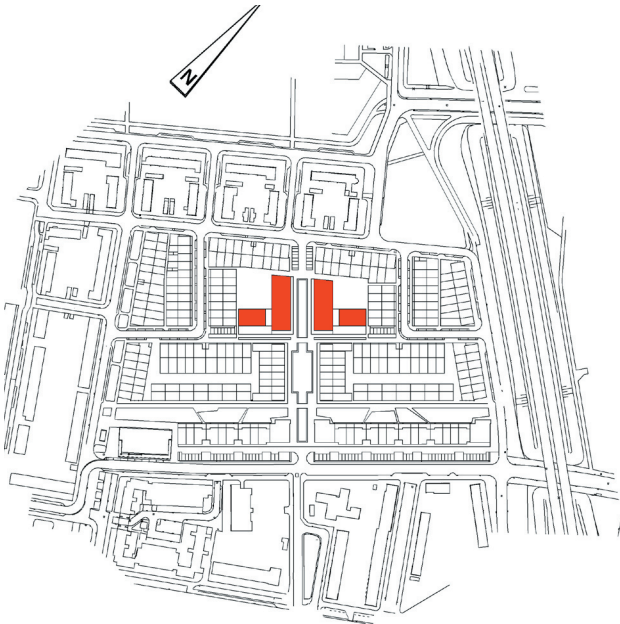
groen plein

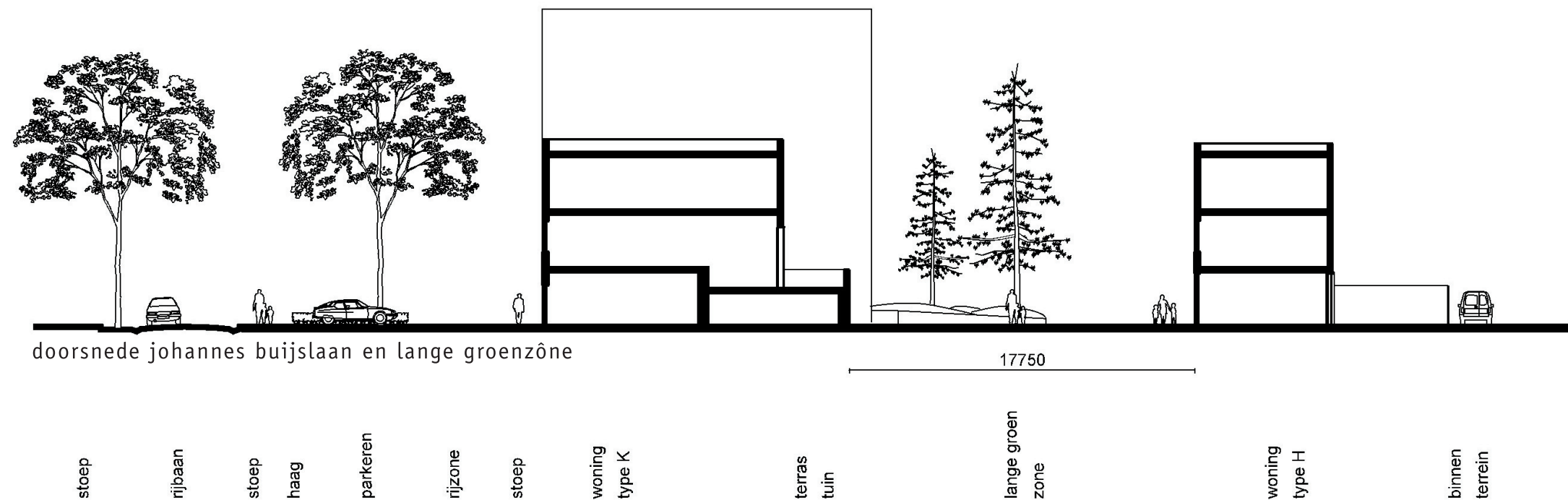
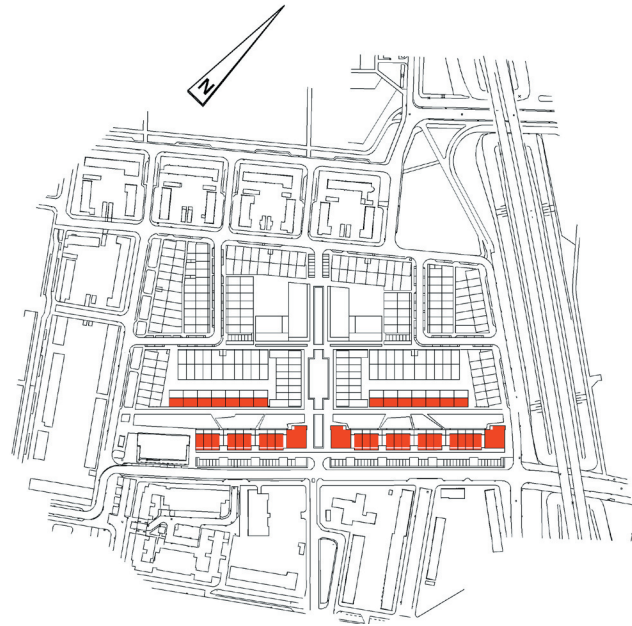
stoep

voortuin

appartement
type G

patio
type F





4.0

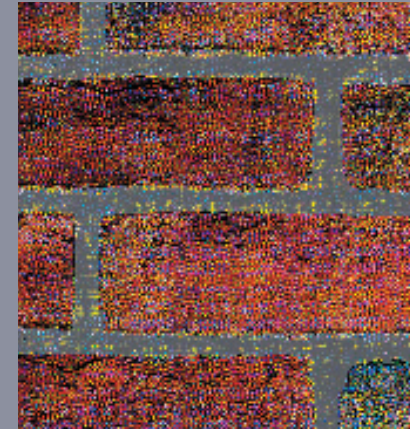
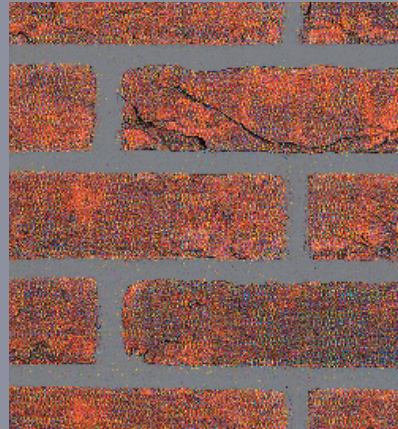
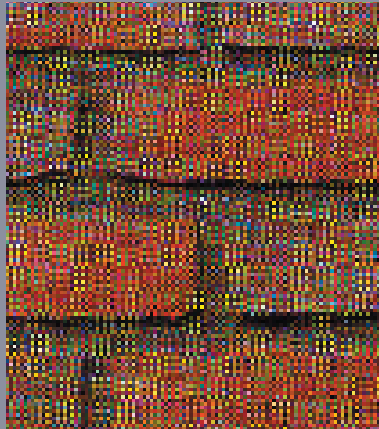
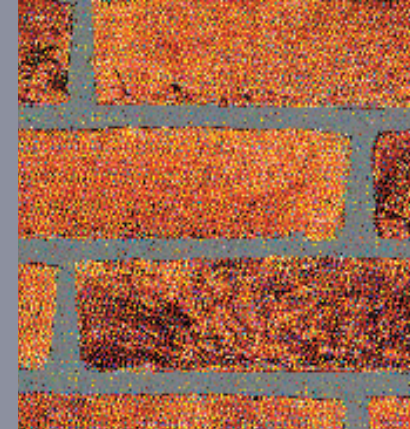
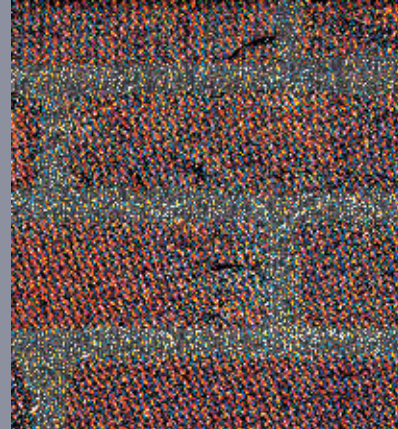


referentie



rood metselwerk met voeg
verdiept





metselwerk



5.1 de openbare ruimte

De openbare ruimte is een belangrijke drager in het plan. Ze verbindt de verschillende stedenbouwkundige ruimten en zorgt voor de aantakking met de omliggende wijk.

5.2 het groenplein

Het groenplein wordt aan de Johannes Buijslaan beëindigd met de toegang naar de parkeerplaatsen voor de stadswoningen. Aan de Pieter Stockmanslaan wordt het groengebied beëindigd met de toegang naar de twee binnenterreinen. Bij de toegangen wordt de aanzet gemaakt middels bestrating, bomen en hagen naar het groenplein. Dit zal vooral een open graslandschap zijn met informele paden waar de woonfunctie duidelijk aanwezig is. In het gras worden nieuwe meerstammige bomen geplaatst.

5.3 lange groenzône

Wordt ingericht als boomweide. De groenzone wordt door omkadering losgehouden van de terrasmuur van de stadswoningen en van het pad wat voor de stijlwoningen loopt. Het voorstel is om met naaldbomen het gebied een bijzonder karakter te geven. De voordeuren van de stijlwoningen zijn bereikbaar met een verhard pad.

5.4 korte groenzône

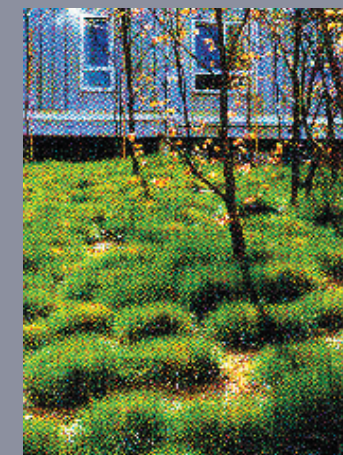
Hier wordt het groen gevormd door een gazon en een haag met daarin een aantal bomen. Het ander deel bestaat uit parkeerplaatsen. Ook hier kan middels grastegels en hagen het groen karakter versterkt worden om deze uit te laten lopen in de woonstraten.

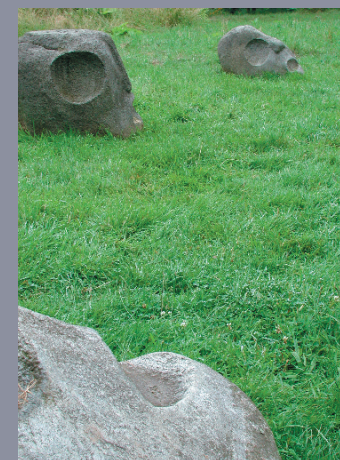
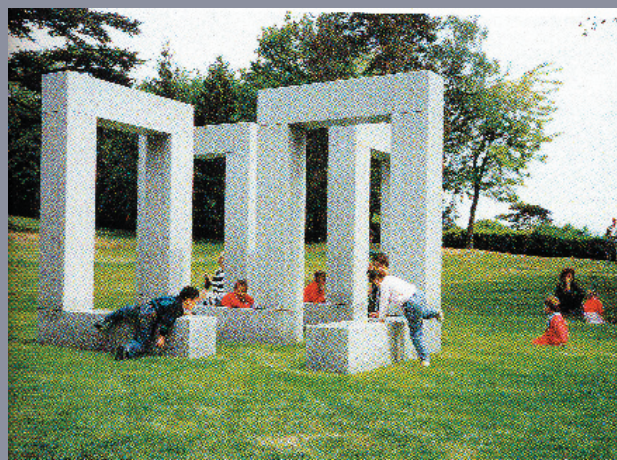
5.5 woonstraten

De woonstraten met een smal profiel zijn aan weerszijden ingericht met langsparkeren afgewisseld met bomen. Hiervoor worden bomen van de tweede grootte gebruikt zodat er voldoende lichtinval in de woningen blijft bestaan. De voortuinen zijn privé en kunnen groen worden ingericht.

5.6 meubilair/verlichting

Het meubilair bestaat uit afvalbakken en banken. Op het groenplein worden een aantal speelvoorzieningen opgenomen voor kinderen tot 6 jaar. Accentverlichting kan worden aangebracht aan de gebouwen die aan het groenplein liggen.



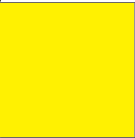
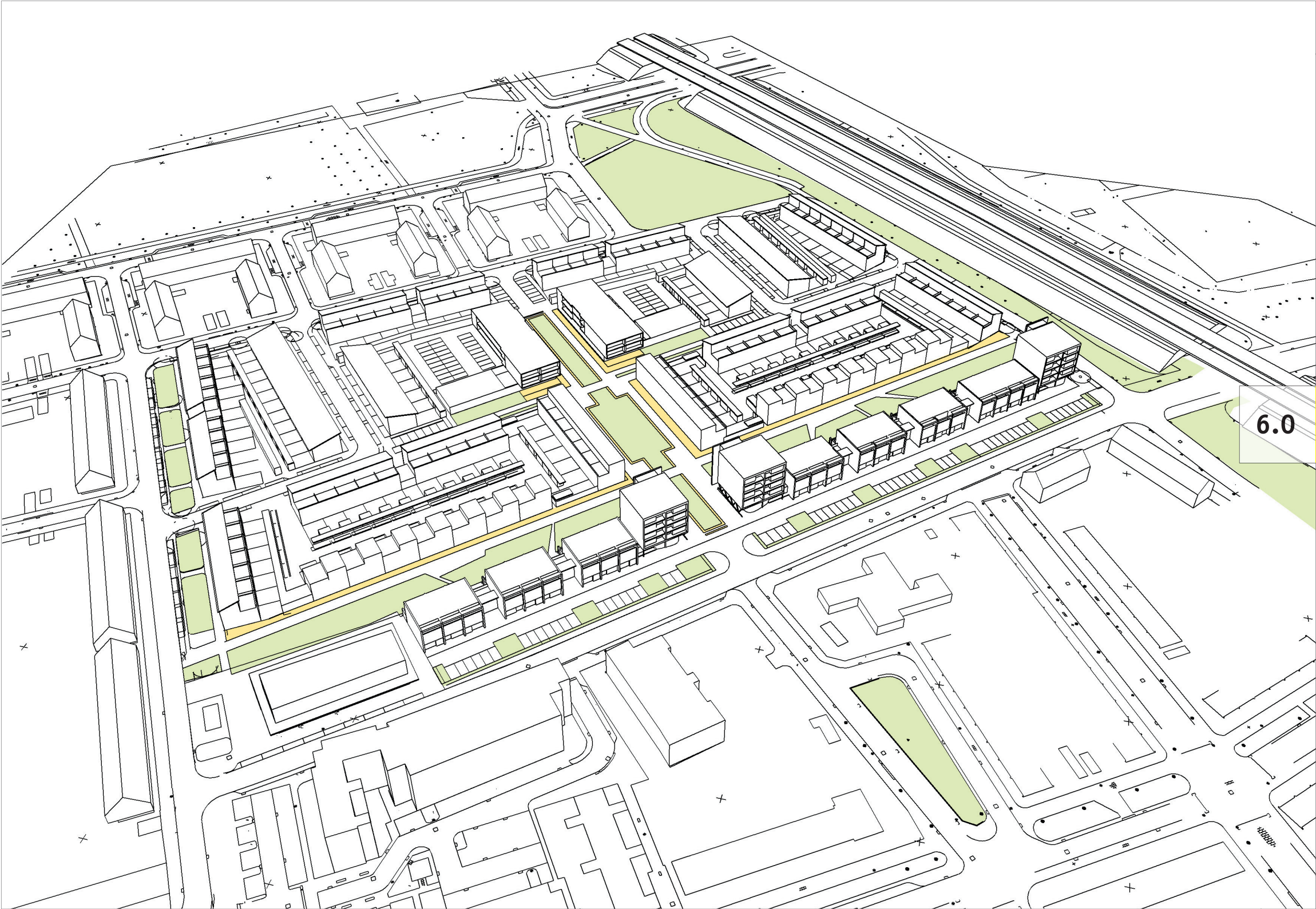
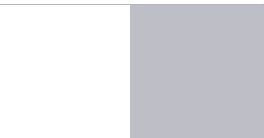


richtlijnen

In het plan zitten al een aantal richtlijnen opgesloten. De grens openbaar/privé is door de rooilijnen bepaald. Eventuele uitbreiding of aanpassingen worden al in de planfase aan de toekomstige bewoners aangeboden. De voor Polynorm specifieke criteria zijn:

- de kwaliteit van de woonomgeving en de inrichting van de openbare ruimte moet te allen tijde gehandhaafd blijven.
- de architectuur van de woning en het bouwblok dient als uitgangspunt bij verdere uitwerking van het plan.
- Het materiaalgebruik dient te passen bij het hoofdmateriaal zodat de eenheid in het plan behouden blijft.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan door Burge-meester en Wethouders hieraan worden voorbijgegaan, na een advies van de Welstandscommissie.



WOONBEDRIJF SWS.Hhvl
Postbus 280 - 5600 AG Eindhoven
E info@woonbedrijf.com
I www.woonbedrijf.com



gemeente Eindhoven
Stadhuisplein 10
postbus 90150 - 5600 RB Eindhoven
T 040 238 92 22
E gemeente@eindhoven.nl
I www.eindhoven.nl



gemeente Eindhoven

architecten werkgroep
H. Ronnerstraat 5 - 5038 KH
postbus 351 - 5000 AJ Tilburg
T 013 468 69 63 F 013 467 13 85
E info@architectenwerkgroep.nl
I www.architectenwerkgroep.nl

ARCHITECTEN WERKGROEP

