

Bergen Binnen

SLIM VERSTEDELIJKEN NAAR EEN ENERGIEKE EN DUURZAME STADSWIJK

03 INTRINSIEKE AANPAK

Lange termijn ontwikkeling vraagt om een open proces met een sterke en eerlijke visie.

07 INWEVEN IN DE BERGEN

Op deze plek worden grote stedelijke ambities vervlochten met de verhalen van individuen.

12 ENERGIEKE STADSWIJK

Een plek die geen centrumgebied wil zijn, noch een gangbare woonwijk maar een ontspannen samengaan van wonen, werken en verblijven.

19 STEDELIJKE BIOTOOP

We bouwen een nieuw ecosysteem waarin stad en natuur samengaan met waarde voor luchtkwaliteit, waterhuishouding en biodiversiteit.



VANUIT DE GENEN VAN DE PLEK

De Bergen is een echte stadswijk met een menselijke maat. De diversiteit in mensen, bebouwing en functies geeft het een levendig en sfeervol karakter. Een nieuwe ontwikkeling heeft de keuze om aan te sluiten bij de kwaliteiten van De Bergen of een andere weg in te slaan. Omdat de sfeer en het karakter van De Bergen waardevol en uniek is voor Eindhoven, en de wijk haast een opzichzelfstaande entiteit vormt binnen de stad, kiezen we voor een plan dat dichtbij de aard van de plek blijft. Een plan wat zich bewust is van de betekenis, zich voegt naar de waarden van De Bergen en respect heeft voor de omgeving. Een eigentijdse inbreiding en transformatie die nauwkeurig en vanzelfsprekend worden ingeweven in de buurt. Feitelijk een vervolg van het eeuwenoude organische transformatieproces van De Bergen. Daarmee kiezen we voor het ontwikkelen in samenhang met de bestaande (historische) situatie in plaats van een autonoom ontwerp.

We kiezen voor het ontwikkelen in samenhang met de bestaande (historische) situatie in plaats van het ontwikkelen van een autonoom ontwerp

POLITIEBUREAU 1953

Intrinsiek ontwikkelen

INTRINSIEK ONTWIKKELEN ALS CONCEPT

Ons doel om werkelijke meerwaarde te creëren voor de stad vraagt vandaag de dag om een onconventionele, hartveroverende en oprechte aanpak. We kiezen daarom voor een intrinsieke aanpak voor de ontwikkeling van de locatie Deken van Somerenstraat. Zowel procesmatig, ruimtelijk als in de mindset van de mensen die er aan werken. Met een eerlijke kijk op duurzaamheid en innovatie. We bieden een open proces met een duidelijke visie. Een proces op een plek waar grote stedelijke ambities als verdichten en veraangename vervlochten kunnen worden met de kleine verhalen van individuen. Een plek waar de twee snelheden in de stad samen komen.

Werkelijke meerwaarde creëren voor de stad vraagt om een onconventionele, hartveroverende en oprechte aanpak

THE FUTURE IS NOW!

Veranderende tijden vragen om onconventionele perspectieven, nieuwe samenwerkingen en verbreed vakmanschap maar ook om duidelijke visie. Daarom is het nu tijd om op een andere manier naar gebiedsontwikkeling te kijken. Het aanbieden van een bouwproduct en daarbij (indirect) zeggen “take it, or leave it” is verleden tijd. We pleiten voor een intrinsieke gebiedsontwikkeling en wel op alle vlakken.

Vanuit deze visie zijn wij als team van lokaal gewortelde professionals een nieuw soort samenwerking aangegaan. In een team wat werkelijke waarde wil creëren door te zoeken naar oplossingen en processen die tegemoetkomen aan de behoeften van alle stakeholders. Daarbij vermijden we een te eenzijdige focus op de fysieke gebouwde structuur.

Wij starten daarentegen met het helder definiëren van de opgave. Een opgave die in onze optiek niet bestaat uit het ontwerpen van een vastomlijnd plan om dat dan snel goedgekeurd te krijgen in de buurt zodat de bouw kan beginnen. De werkelijke opgave bestaat uit het zoeken naar de daadwerkelijke match tussen de vraag van buurt en toekomstige gebruikers en het aanbod (het plan). Een plan dat flexibel is en gebalanceerd meegroeit met en vanuit de buurt. Dit vraagt om een manier



van werken die gericht is op samenwerken, op openheid en vertrouwen, op vervlechten van ecosystemen, op het integreren van waarden en kennis en die vraaggestuurd is.

Deze aanpak resulteert in een gebied dat zich over een lange termijn gaat in waarde gaat ontwikkelen door 'kwartier maker' en het starten van een interactief proces. Waarde in de vorm van een kwalitatieve leefomgeving. Maar ook waarde in een verdienmodel doordat een gebied een gewaardeerde en gewilde omgeving wordt. Hiervoor hebben wij diverse partijen gezocht en gevonden die geloven in de potentie van deze plek en zich ook langdurig hieraan willen verbinden. In deze langdurige verbintenis zit ook de betrokkenheid om de openbare ruimte hoogwaardig te maken en te houden en de sociale cohesie te versterken. Slim verstedelijken dus.

Omdat wij van mening zijn dat het realiseren van teveel gebouwen op een te kleine plek niet passend is bij het karakter van De Bergen hebben we voor een kleiner programma gekozen met meer kwaliteit. Geen winstmaximalisatie en te grote gebouwen om het bod omhoog te stuwten. Eerlijke stedenbouw en architectuur met toegevoegde waarde voor de buurt. Met aandacht voor biodiversiteit en groen in de stad.

Een stukje stad afmaken door in te weven op een natuurlijke en zorgvuldige manier. Het proces bepaalt de invulling die verrassing en verrijking brengt voor Eindhoven

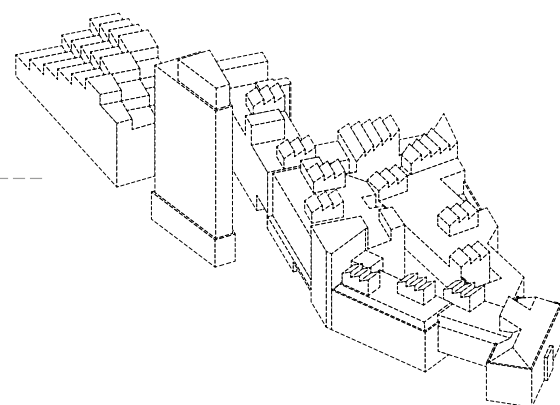
1 INTENTIES

Welke waarde willen we toevoegen?

1. We werken aan nieuwe stedelijkheid
2. We bedden nieuwbouw fijnzinnig in
3. We gaan zuinig om met het bestaande
4. We bouwen voor een inclusieve stad
5. We omarmen de natuur in de stad
6. We streven naar een gezonde stad
7. We willen Techniek-Design-Kennis voelbaar maken
8. We ontwikkelen duurzaam en zijn betrokken en benaderbaar
9. We geloven in samenwerking en een interactief proces
10. We geloven in lokale verankering en verbinden aan de plek

2 CONCEPT, VISIE EN RAAMWERKPLAN

Stedenbouwkundige basis, ingrediënten en kwaliteitsborging



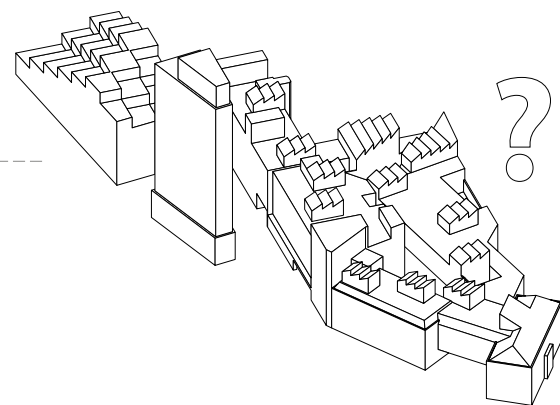
3 OPEN PROCES VAN WAARDECREATIE

Uitwisseling met en input van belanghebbenden, nieuwe gebruikers en gemeente



4 DEFINITIEF BOUWPLAN

Definitief programma, inrichting openbare ruimte, typologieën, architectuur etc.



Een open proces met een duidelijke visie

LANGDURIGE PARTNERSCHAPPEN

We kiezen voor een open proces waarin we de verbindende schakel willen zijn tussen opgaven, kansen en mensen. Op die manier kunnen we waarde vermeerderend werken. Onze visie is geen vastomlijnd plan voor uitvoering, maar de opening van het gesprek met omwonenden, overheden en toekomstige bewoners en ondernemers. Hierdoor groeit het plan organisch gedurende het proces. Wij geloven in de waarde die ontstaat door het betrekken van stakeholders en het aangaan van nieuwe (langdurige) partnerschappen, voorbij de stelling bottom-up of top-down en voorbij een flinterdunne marketing. Hiermee ontstaan oplossingen die innovatiever, betekenisvoller en hoger van ruimtelijke kwaliteit zijn. Dit leidt tot minder frictie, meer plezier maar ook betrokkenheid, onverwachte vondsten en eigenaarschap. Een resultaat is immers pas geslaagd als deze sociaal-cultureel geadapteerd is.

Een open en waarde creërend proces waarin we verbindend zijn tussen opgaven, kansen en mensen

IN GESPREK MET DE OMGEVING

Deze insteek vraagt om openheid van proces en flexibiliteit van plan. Uiteraard zijn er een aantal vastigheden. Daarom is deze inzending een raamwerkplan met mogelijkheden voor omwonenden, toekomstige gebruikers en belanghebbenden om mee te denken. Op zoek naar een hogere kwaliteit voor de plek ruimen we tijd in waarin we 'spiegelen' met de omgeving door middel van een 'Omgevingsteam Bergen Binnen'. Dit team is benaderbaar en gaat in een vroeg stadium luisteren, vragen beantwoorden, suggesties ophalen en waar mogelijk kansen verbinden.

PROCES VOOR LANGDURIGE BETROKKENHEID

In de overtuiging dat een gezonde stad en samenleving niet in korte tijd gemaakt kunnen worden maar moeten groeien naar een volwassen vorm gaan we werken met partijen die bewust een langdurige relatie met de locatie willen aangaan. Dit geldt voor eindgebruikers, zoals de kopers of huurders én voor investerende partijen. Geen ontwikkelaars of beleggers die voor een hoog rendement op de korte termijn gaan. Op deze manier kunnen partijen meegroeien in het project en verandering van inzichten en woonwensen ook opvangen en wordt de kwaliteit op lange termijn geborgd. Dit maakt het tot een prettige plek om te leven maar ook tot een beter product om in te investeren.

Om mensen duurzaam te verbinden aan de plek starten we een reeks ateliers waarin toekomstige gebruikers de mogelijkheid krijgen om mee te werken aan hun eigen woon- en werkomgeving. Voorafgaand aan het gebruikelijke proces van plannen maken (doing) start een organisch proces van verbinding maken, het activeren van creativiteit en het onderzoeken van mogelijkheden (being). Hierin bouwen we samen aan een

verhaal zodat vraag (hoe wil ik leven?) en aanbod (wat wordt er gebouwd?) daadwerkelijk matchen. Oftewel de start van een werkelijk ingebedde oplossing.

MEER BOUWSTENEN = MEER KWALITEIT

Hiermee benaderen we ook op het vlak van ontwikkeling en financiering het project vanuit intrinsieke waarden en vanuit het oogpunt van kwaliteit. We kunnen en willen niet kiezen voor de traditionele wijze van ontwikkelen waarbij het gehele gebied door één ontwikkelaar wordt ontwikkeld. Deze partijen zijn doorgaans na oplevering direct uit beeld. Daarom werken we met verschillende kleinschaligere bouwstenen binnen een gezamenlijk plan en proces. Alsof het een stukje stad is wat gedurende decennia volgroeit op zijn plek. Hierbij wordt de kwaliteit geborgd door een gebiedsregisseur en een kernteam met inhoudelijk gedreven ontwerpers. Zij gaan voor de algehele kwaliteit in het plan op diverse vlakken: de invulling met het juiste programma op het juiste moment, kwartiermaken vanaf de start, de samenhang van een separaat bouwdeel in relatie tot de totale ontwikkeling, de openbare ruimte en de relatie tussen stedenbouw en architectuur.

MAATSCHAPPELIJK INVESTEREN = DUURZAAM INVESTEREN

Het plan Bergen Binnen voorziet in enkele kleinschalige, aangename en typisch 'De Bergen-functies', zoals betaalbare ateliers voor creatievelingen. Deze functies maken een plek interessant maar worden doorgaans geschrapt in nieuwbouwplannen vanwege het lagere rendement. Door het onderdeel te maken van een groter plandeel kan het opgevangen worden. Een groot voordeel is dat als het gebied eenmaal gevestigd is dit op de lange termijn als een goede investering zal worden beschouwd.

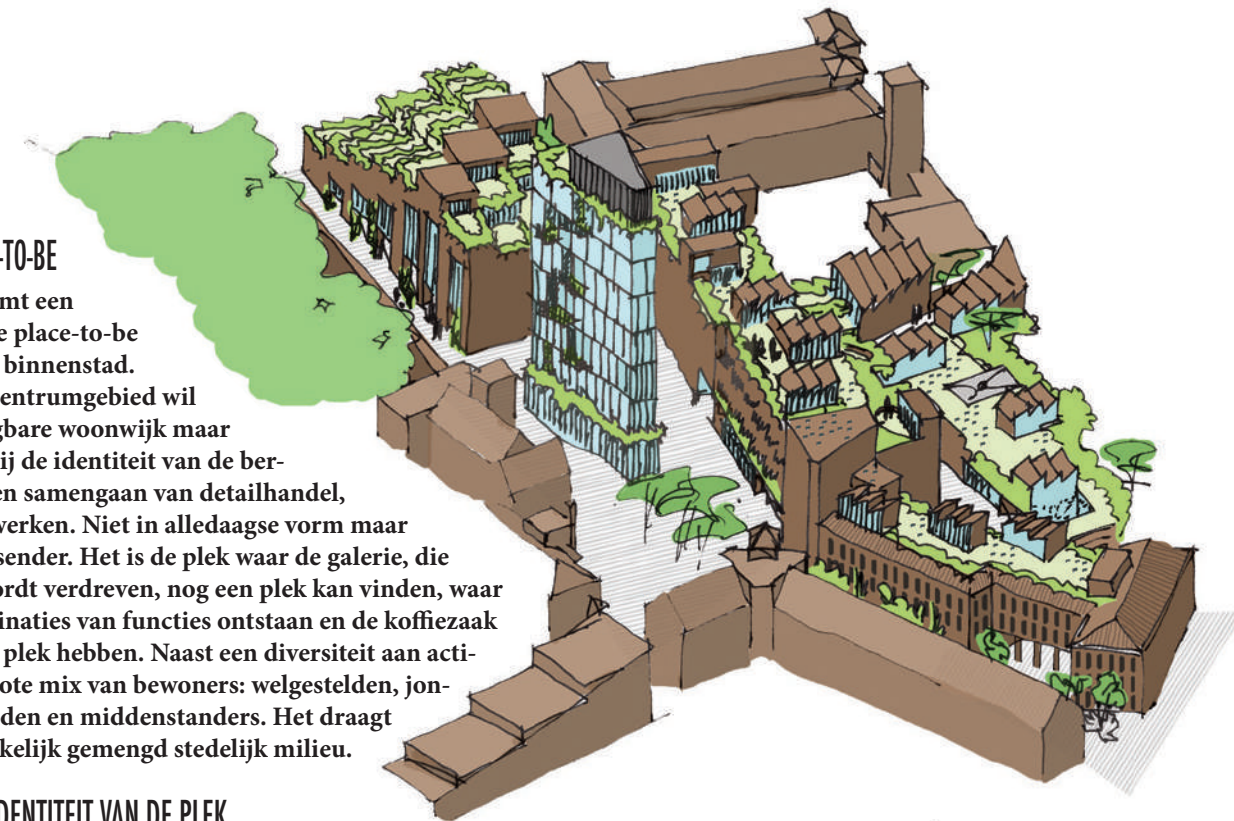
Een plek die aansluiting zoekt bij de gebiedsidentiteit van de Bergen: een ontspannen samengaan van educatie, horeca, detailhandel, wonen en werken met ruimte voor verrassing en stedelijke dynamiek



Fijnzinnig inbedden

VERRASSENDE PLACE-TO-BE

Bergen Binnen vormt een nieuwe dynamische place-to-be aan de rand van de binnenstad. Een plek die geen centrumgebied wil zijn, noch een gangbare woonwijk maar aansluiting zoekt bij de identiteit van de bergen: een ontspannen samengaan van detailhandel, horeca, wonen en werken. Niet in alledaagse vorm maar specialer en verrassender. Het is de plek waar de galerie, die van Kleine Berg wordt verdreven, nog een plek kan vinden, waar onverwachte combinaties van functies ontstaan en de koffiezaak en kapper nog hun plek hebben. Naast een diversiteit aan activiteiten is er een grote mix van bewoners: welgestelden, jongeren, hoogopgeleiden en middenstanders. Het draagt bij aan een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu.



AANSLUITEN BIJ DE IDENTITEIT VAN DE PLEK

Een belangrijk onderdeel van onze visie is het aansluiten bij de identiteit van de plek. In de mengeling van typologieën en massaopbouw in De Bergen slaan we een weg in die uit gaat van samenhang met de bestaande (historische) situatie. Dit zorgt voor een fijnzinnige inbedding op basis van bestaande kwaliteiten van de buurt. Onderdeel hiervan is het herbestemmen van het oude politiebureau en transformeren van ambulancegarage.

EEN HOOGSTEDELIJK PROGRAMMA

Hoogstedelijk wonen met een publieksgerichte plint en groene verblijfsplekken vormen de pijlers van het plan. De plint wordt gevuld door kleinschalige horeca en commerciële functies passend in de buurt. Het woonprogramma bestaat uit een gevarieerde mix van wooneenheden voor een diversiteit aan doelgroepen. Gedurende het proces wordt ruimte geboden aan specifieke programma's (bijvoorbeeld flexwonen of woongroepen) en mooie, onvoorziene combinaties van functies (bijvoorbeeld wonen en zorg of fietsenmaker en wijnbar).

Ontdekken van routes, plekken en een verborgen toren

KWALITEIT VAN DE BERGEN

Bergen Binnen heeft de potentie om een plek te worden die ruimtelijk nog nauwelijks in de stad aanwezig is, maar toch heel vertrouwd overkomt. Dit bereiken we door het samensmelten van hoogstedelijkheid, innovatie (TDK) en de

beleving van De Bergen. Intieme straten en plekken, een gemoedelijke combinatie van horeca, winkels, wonen en werken, kwaliteit in architectuur en openbare ruimte, een levendig straatbeeld, aanwezigheid van de menselijke maat en een boeiende diversiteit op vele vlakken. De stedelijkheid bereiken we door te verdichten met 5 à 6 bouwlagen en enkele hoogteaccenten.

Het plan introduceert bewust geen nieuwe grote structuur maar voegt zich in de context. Het maakt De Bergen 'af' door zich te schikken naar het bouwblok en daarnaast door de statuur van de beeldbepalende panden als de school, brandweerkazerne, het Gazellenhuis en het politiebureau te erkennen. Panden die, naar goed voorbeeld, de overheersende kleinschalige parcellering overschrijden, maar toch aansluiting vinden bij de karakteristiek van De Bergen. Mede door het gebruik van de kenmerkende baksteenarchitectuur.

VERBORGEN TOREN

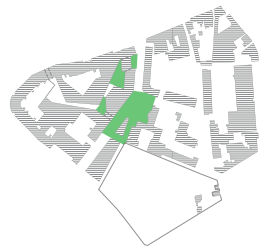
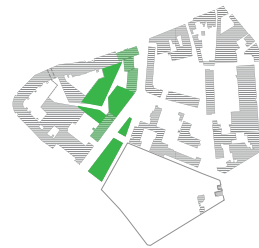
In het overwegend intieme straatbeeld, tussen de bouwblokken, ontstaat een betekenisvol en aangenaam stadsplein. Op het plein verrijst een glazen, ranke en middelhoge toren. De toren wil geen dominante speler in de stad wil zijn, maar eerder een Eindhovense, onconventionele uitzondering in de wijk. Het is een toren die je pas ontdekt wanneer je het bouwblok binnen gaat of om de hoek kijkt. Door de positie in het bouwblok en de krommingen in het wegennet is er nauwelijks sprake van lange zichtassen, maar eerder van visuele afsluitingen waardoor het intieme karakter wordt versterkt.

STAPPENPLAN NAAR EEN DUURZAME STADSWIJK



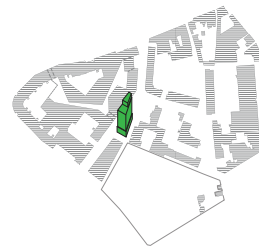
1. DE CONTOUREN VAN HET BOUWBLOK AANHELEN EN STRAATWAND VULLEN Verder bouwend op de sfeer en ruimtelijke karakteristiek van De Bergen worden de bouwblokken gevuld en ontstaan volwaardige 'Bergse' straten. In het midden, aan de voet van de waardevolle gebouwen ontstaan een intiem stadsplein.

2. INWEVEN IN DE BERGEN De nieuwbouw hecht zich in maat, positie, uitstraling en schaal aan de bestaande buurt. Een hoge dichtheid in een behapbare korrel zorgt voor stedelijkheid. Nieuwe doorsteken voor de voetganger snijden door het binnengebied.



3. EEN RIJKDOM AAN PLEKKEN VAN HOGE KWALITEIT CREEREN Aan de straten en doorsteken vormen zich plekken om te verblijven en aan te wonen zoals een speels stadsplein en een groen waterhof. Een openbare inrichting van hoge kwaliteit en mooie materialen. Met een actieve plint zodat het sociaal veilig is en met functies voor de wijk.

4. TOEVOEGEN VAN EEN 'VERSTOPT' KRISTAL Op het stadsplein, min of meer verstopt voor de stad, richt zich een ranke middelhoge toren op. Afwijkend van zijn omgeving vormt het een identiteitsdrager van de plek. De toren heeft een kleine footprint en een lichte structuur waardoor deze zich nestelt in zijn omgeving.



5. AFMAKEN VAN HET NETWERK VAN KENMERKENDE ROUTES EN DOORSTEEKEN De straten, doorsteken en plekken vormen een interessant dwalmilieu voor de voetganger. Vanuit de Kleine Berg ontstaat een logische route naar het gebied. Op een hoger schaalniveau kan het netwerk worden uitgebreid naar de rest van de buurt.

6. EEN PRETTIG GEBIED VOOR DE VOETGANGER EN SLIM GEORGANISEERDE MOBILITEIT De Deken van Somerenstraat wordt een veilige en gelijkvloerse éénrichtingsstraat. Tijdens starten en uitgaan van de school vormt het plein ook een zoen & zoefstrook. Parkeren vindt zo veel als mogelijk ondergronds plaats.



7. HET VORMEN VAN EEN STEDELIJKE BIOTOOP Door een klimaatstraat, een waterhof, groene terrassen en dak- en gevelgroen wordt nieuwe natuur toegevoegd aan de wijk. Groen heeft een hoge natuur- én belevingswaarde en zorgt voor klimaatbestendigheid door het opvangen van piekmomenten in neerslag.

8. MET EEN UNIEK DAKLANDSCHAP Op de daken van de bebouwing ontstaat een uniek daklandschap met openbare plekken met urban sports, collectieve dakterrassen en private buitenruimtes. Ook wordt hier gewoond op niveau in 'Tiny Houses' en gezinswoningen.



STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK



Een eigentijdse inbreiding die nauwkeurig, met respect en vanzelfsprekend ingeweven wordt in de buurt

Gedurende het proces krijgen de omwonenden en toekomstige gebruikers een rol in de planvorming. De stedenbouwkundige plattegrond is daarom geen kant en klaar plan maar een raamwerk

WE STAAN OPEN VOOR LOKALE INITIATIEVEN!

Bergen Binnen biedt veel ruimte voor maatwerk voor individuen en groepen binnen de context van een duurzame waarde voor de stad zoals het stedenbouwkundig raamwerk, inclusief woonprogramma, klimaatbestendigheid, slimme mobiliteit en innovatie. Kom aan tafel!



TERRASAPPARTEMENTEN AAN DE EDENSTRAAT

Een energieke stadsbuurt

STEDELIJKE INVULLING

Het programma van Bergen Binnen komt tot stand vanuit de ambitie om een aantrekkelijke en stadse omgeving te creëren evenals een inclusieve samenleving. Binnen het plan ontstaat een eigen - schaars in Eindhoven aanwezige - synergie van horeca, ambachtelijke en culturele galleries, kleinschalige dienstverlening, winkels, wonen en een stedelijke groene openbare ruimte. In een goede balans met de andere functies in de wijk. Er is plaats voor de hoge dynamiek van de stad maar tegelijkertijd zijn er momenten van rust en ontspanning, passend bij de woonfunctie en de buurt.

INCLUSIEF WONEN

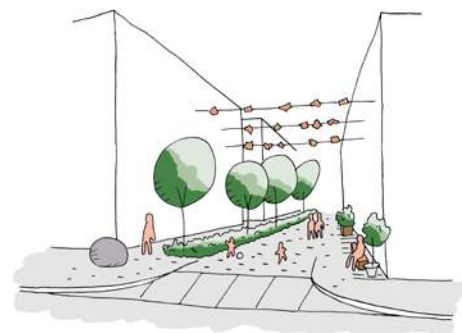
De locatie aan de rand van de Binnenstad, Schrijversbuurt en de Bergen is een aantrekkelijke woonlocatie voor alle doelgroepen die in een stedelijke omgeving willen wonen. In het verlengde van de verschillende doelgroepen die De Bergen altijd hebben bewoond is het woonprogramma van Bergen Binnen hier dan ook een vertaling van. Uitgaande van een inclusieve samenleving met een gezonde samenstelling is er gezocht naar een mix van sociaal, midden en hoger segment; koop en huurwoningen.

WERKEN, WINKELN EN HORECA

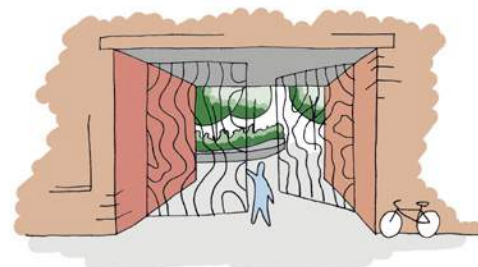
In Bergen Binnen gaan wonen, werken, horeca en winkels op een ontspannen manier samen. Niet in alledaagse vorm maar specialer en verrassender. Het is de plek waar de galerie die van Kleine Berg wordt verdreven nog een plek kan vinden, waar onverwachte combinaties van functies ontstaan en de koffiezaak en kapper nog hun plek hebben. Het is een plek die je moet gaan ontdekken in de stad. Het is een plek die toch een beetje anders dan anders is maar toch vertrouwd voelt. Wanneer je het gevonden hebt keer je altijd terug omdat het fijn voelt en het je nieuwsgierig maakt naar meer. Het programma kenmerkt zich door een puurheid: functies die letterlijk en figuurlijk gemaakt worden door eigen ondernemers en betrokken bewoners. Die soms best een beetje mogen schuren maar vooral een glimlach opwekken.

- > Totaal aantal woningen: 206 woningen
- > Waarvan 30% sociale huur
- > Totaal aantal huurwoningen 129 (29m2 t/m 110m2 GBO)
- > Totaal aantal koopwoningen 77 (110 t/m 290m2 GBO)

Door de insteek van het proces is er tijdens de ontwikkeling ruimte voor onverwachte vondsten. Juist zaken die je niet vooraf kan bedenken vormen de verrassende en eigenzinnige programmering.



EEN AUTOLUWE STRAAT



GROENE BINNENHOVEN

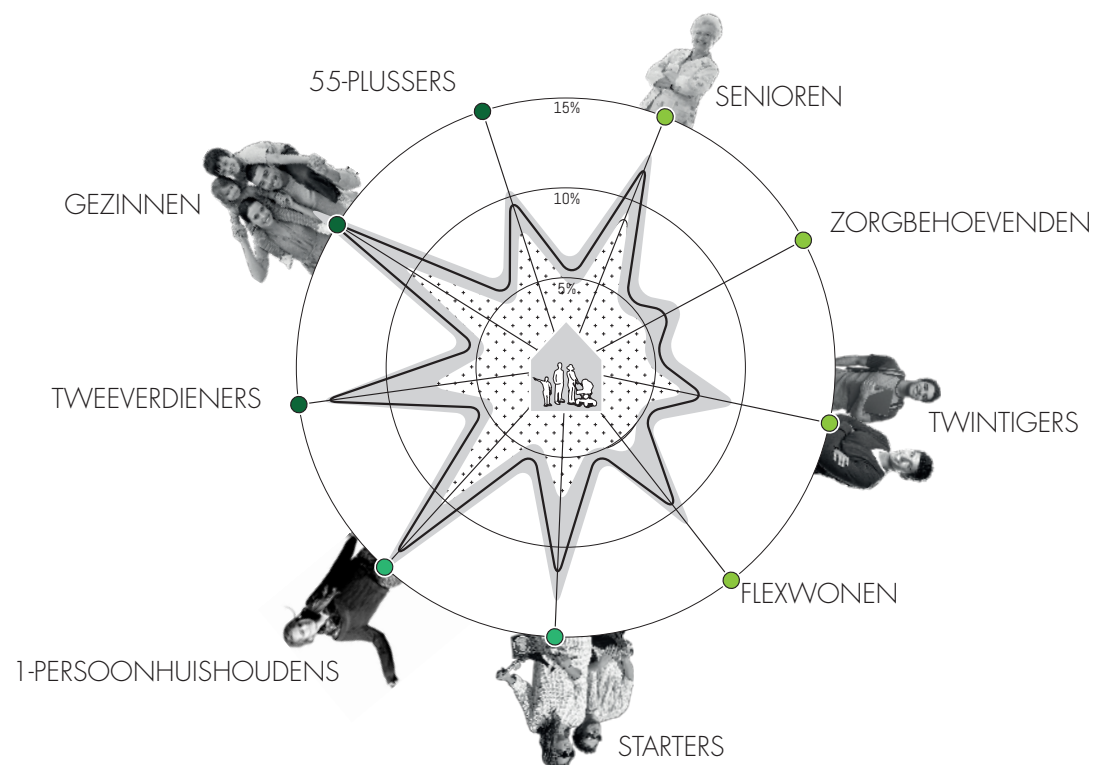


WONEN OP EEN DAKLANDSCHAP



Een 'place-to-be': groene, veilige en aangename hotspots van menselijke interactie en gedeeld gebruik

INDICATIEF WOONPROGRAMMA EN DOELGROEPEN



SENIOREN (HUUR/KOOP)

De alleenstaande senior die zelfstandig of met hulp op afroep wil wonen in het centrum. Het appartement, sociale huur, heeft een groot balkon met uitzicht op het groen. Het appartement is geschikt voor een rollator of rolstoel.

ZORGBEHOEVENDE (HUUR)

Een rustige woonplek voor jongeren met een Autisme Spectrum Stoornis, dichtbij hun familie. Een plek voor zichzelf maar ook dichtbij een collectieve ruimte en zorg. We denken dan aan samenwerking met organisaties als Futuris en de Bastide.

TWINTIGERS (HUUR)

Twee vrienden delen een appartement. Een van beide studeert nog aan de hogeschool, de ander werkt in Tilburg. Ze zijn op zoek naar een betaalbaar appartementje met collectieve voorzieningen, zoals een wasmachine of werkruimte. De stad is hun buitenruimte ze verplaatsen zich per fiets of openbaar vervoer.

FLEXWONEN (HUUR)

De alleenstaande ouder met inwonend kind wil in de buurt van familie en maatschappelijke voorzieningen wonen. De woning moet betaalbaar en flexibel opzegbaar zijn. In de toekomst willen ze namelijk verhuizen naar een permanente woonplek. De auto mag gedeeld worden, mits snel en flexibel beschikbaar.

STARTERS (HUUR/KOOP)

Een flexibel tweekamerappartement, type loft, met grote openstaande ramen aan het plein voor samenwonende starters op de woningmarkt. Middeldure huur, tot 900 euro, of betaalbare koop. Ze willen graag meedenken over de inrichting van de dakterrassen. De fiets en de bus zijn de benodigde vervoersmiddelen, misschien volgt op termijn een auto.

EENPERSOONSHUISHOUDENS (HUUR/KOOP)

Het steeds vaker voorkomende eenpersoonshuishouden is op zoek naar een betaalbaar huur of koop appartement in het centrum. Niet te groot, want het leven speelt voor een aanzienlijk deel buiten de deur af. Voor ZZP'ers in deze groep kan een woon-werkcombinatie ook interessant zijn. Een gedeelde buitenruimte wordt gezien als bonus. Vervoer gebeurt per fiets, openbaar vervoer of deelauto.

TWEEVERDIENERS (KOOP)

Het wonen in de stad wordt door deze groep tweeverdieners bijna gezien als eerste levensbehoefte. De een werkt op de High Tech Campus en ander heeft een baan in Utrecht en forenst dagelijks met de trein. Ze zoeken naar een koop- of (middel)duur huurappartement met een slaapkamer en mogelijk een werk-kamer. Ze hebben zelf ideeën voor de indeling en vormgeving van de gebouwen.

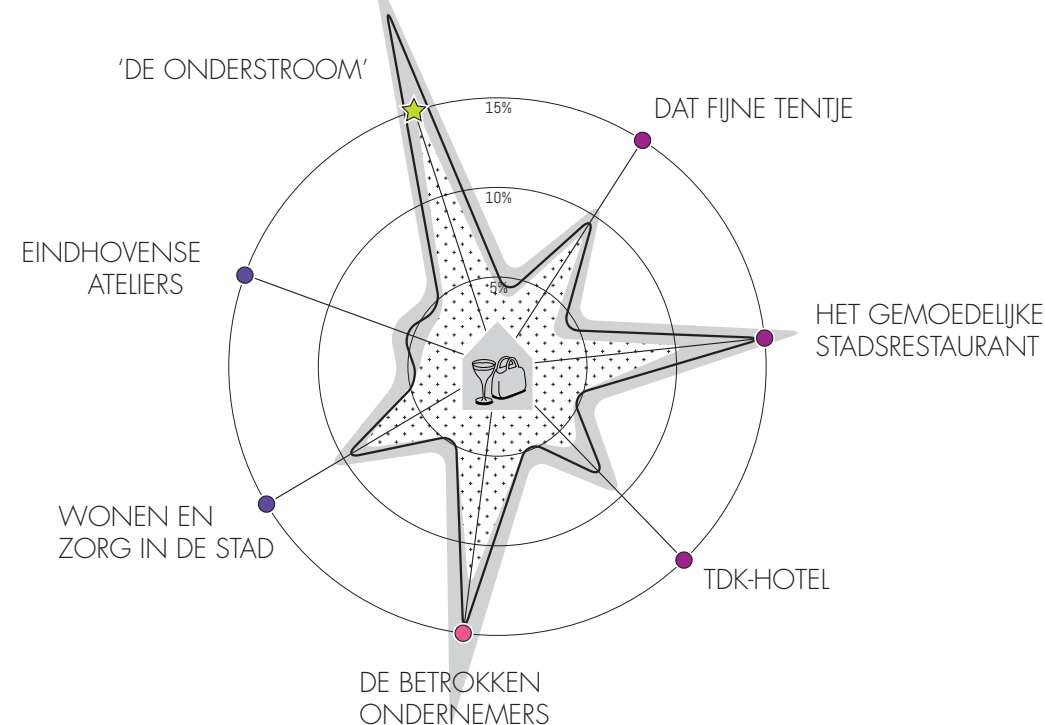
GEZINNEN (KOOP)

Het gezin met twee kinderen die dichtbij het onderwijs wil wonen voor de kinderen en de stad als hun thuis ziet. In het weekend gaan ze net zo gemakkelijk de stad in als het park aan de Dommel. Ze zijn op zoek naar een stadswoning (koop) met drie slaapkamers.

55PLUSSE (KOOP)

De gevorderde 55-plusser dat volop wil genieten van de voordelen van de stad. De kinderen zijn het huis uit waardoor ze kleiner maar wel luxer willen gaan wonen. Ze willen graag een levensloopbestendig appartement, met groot terras, kopen of huren.

INDICATIEF PROGRAMMA WERKEN, WINKELN EN HORECA



DAT LEUKE TENTJE

Je kent het wel, dat ene plekje in de stad waar je telkens terug keert omdat er een goede vibe hangt en de koffie smaakt net iets beter dan elders. Deze kleine en middelgrote horeca richt zich op de buurt en haar bewoners maar ook mensen van buiten zullen het weten te vinden in Bergen Binnen.

HET GEMOEDELIJKE STADSRESTAURANT

Het stadsrestaurant is de levendige spil van Bergen Binnen. Een uniek concept wat niet afhankelijk is van 'de loop' en gewoon zijn plek pakt in het Eindhovense horecalandschap. Zowel het eten, de setting als de mensen zijn gemeenschappelijk en authentiek.

TDK-HOTEL

Een kennis van je bezoekt de Dutch Design Week en zoekt een overnachtingsplek in stijl. Jij tipt het TDK-hotel aan de Deken van Somerenstraat. Dit hotel maakt onderdeel uit van de beleving van de stad. Het is kleinschalig en de interieurs zijn opvallend en uniek.

DE BETROKKEN ONDERNEMERS

Buiten het zicht van de clash tussen winkelketens en online shoppen ontwikkelt zich een andere groep ondernemers met specifieke producten, diensten of belevingen. Denk aan die hippe fietsenmaker, de kunstboekhandel met galerie, de schoenmaker die samenwerkt met de kapper en de beste bloemist van de stad. Lekker eigenzinnig en persoonlijk. Ze zijn bezig met hun passie en zijn daarom ondernemer. Ambacht, beleving, hospitality, specialisme en verrassend zijn termen die dit concept illustreren. Stuk voor stuk voelen zij zich verbonden met de buurt waarin ze werken.

WERKEN EN ZORG IN DE STAD

Een deel van de ruimte in Bergen Binnen is gereserveerd voor kleinschalige kantoorruimtes, zorg en/of diensten. De zorgfunctie, eventueel gekoppeld aan de woningen, maakt het aantrekkelijk voor een brede doelgroep om hier te wonen. Bijvoorbeeld een multifunctionele ruimte voor dagbesteding of mensen met een handicap. Ook kunnen de ruimtes gebruikt worden voor kleine bedrijven met een wens om in de binnenstad te werken. De ruimtes kunnen ook gebruikt worden voor kleine bedrijven met een wens om in de binnenstad te werken, denk aan de game-industrie, ICT of creatieve sector.

DE ATELIER

De stad Eindhoven groeit en wordt steeds internationaler. Betaalbare werkplekken in het centrum voor ondernemers, creatieven en designers zijn daardoor lastiger te vinden. Voor de stad zijn dit echter belangrijke functies die sfeer en vernieuwing. Deze creatieve ondernemers zijn ook belangrijk bij het creëren van 'de plek' in Bergen Binnen. Zij brengen het creatieve karakter.

DE ONDERSTROOM

Het past bij Eindhoven om buiten de kaders te denken. Zo wordt een situatie gecreëerd waarin een verrassende en verfrissende onderstroom kan ontstaan. Gedurende het open proces wordt ruimte geboden aan lastig te plannen, specifieke programma's en onvoorziene combinaties van functies. Functies die alleen maar een plek kunnen krijgen door het (toevallig?) samenkomen van locatie, mensen en kennis. Een samenkomen die gebaseerd is op serendipiteit: het doen van onverwachte vondsten terwijl je op zoek was naar iets anders. Denk aan een Plantlab waar de tomaten voor het stadsrestaurant groeien, extra klaslokalen voor de drukke school, een ruige gym waar de boksschoolhouder ook de beheerder is van het complex.

DAKLANDSCHAP

GROTE BERG

glijbaan

wonen op
niveau

proeftuin

openbaar
daklandschap

urban sports

wonen op
niveau

collectieve
daktuinen

collectieve
daktuinen

wonen op
niveau

terrasappartementen

DON BOSCO STRAAT

EDEN STRAAT

STEDELIJKE BIOTOOP:

- > Reeks aan groentypes vormt samen een nieuwe biotoop midden in een stadswijk.
- > Via 'stepping' stones wordt de natuur van de Dommel, via de begraafplaats met de wijk verbonden.
- > Klimaatstraat en waterhof zorgen voor grotere klimaatbestendigheid.
- > Thermisch comfort (natuurlijke airco) door verschillende soorten groen.
- > Inzijing en waterberging door groene daken.
- > Het plaatsen van vleermuizenkasten, wat zorgt voor muggen- en wespenvrij wonen en verblijven.
- > Een (school)plein waar het ecologische denken uit de visie een plek krijg en educatieve waarde heeft.

De waterhuishouding beleven in de eerste klimaatstraat in Eindhoven!

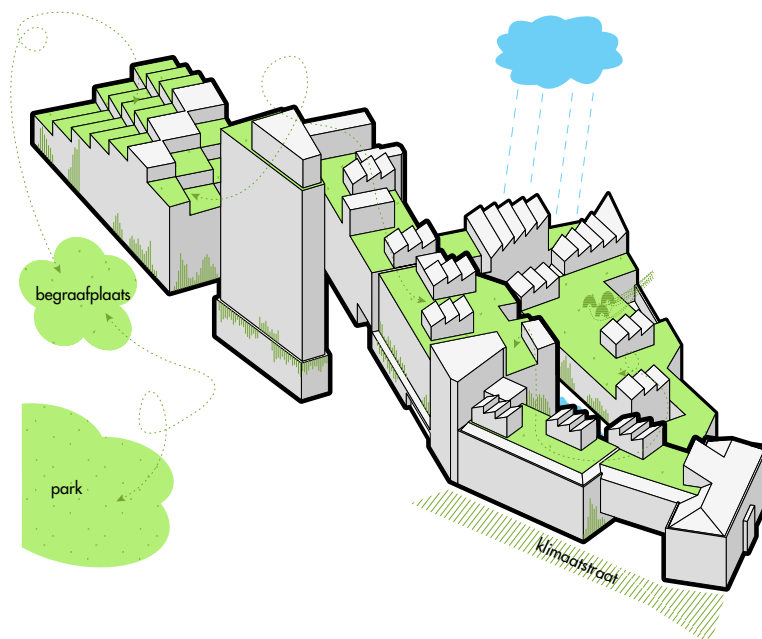
Een groene, biodiverse en klimaatbestendige buurt

GROENE BIOTOOP MET ROUTES EN BIJZONDERE PLEKKEN

De straten, plekken, doorsteken en daken worden ingezet om een nieuw ecosysteem te creëren. Het samengaan van stad en natuur wordt hierdoor 'voelbaar' en dit motiveert stadsbewoners om het duurzaamheidsidee verder zelf in te vullen. Bij dit onderdeel van het plan komt de Techniek, Design en Kennisgedachte in vorm en filosofie tot uiting.

Wonen aan mooie, groene en rustiger plekken in een dynamische binnenstad is een grote kwaliteit. De aanwezigheid van het binnenterrein maakt het mogelijk een systeem van dergelijke 'secundaire' plekken te creëren, of beter gezegd uit te breiden. Plekken die verbonden worden door doorsteken en onderdoorgangen. Deze secundaire structuur vormt een heuse ontdekkingstocht voor de voetganger waarbij deze door asymmetrische knooppunten, afgebroken zichtassen en strategisch geplaatst groen telkens door nieuwe vista's wordt verrast.

Behalve de beeldwaarde levert het groen een bijdrage aan de luchtkwaliteit, de waterhuishouding en de biodiversiteit van Bergen Binnen. Groensoorten worden gekozen vanwege hun bijdrage aan de biodiversiteit. Gebouwgroen als gevelbegroeiing, daktuinen en overhangende beplanting vormt een toevoeging aan de minibiotoop. Samen met de bestaande waardevolle bomen aan de Edenstraat, stukken laanbeplanting, strategisch geplaatste bomen en geveltuintjes ontstaat een breed scala aan groentypen die het beeld van de groene ruimte in de stad completeren.



Het nieuwe ecosysteem is prettig wonen en is ook nog eens goed voor de luchtkwaliteit, waterhuishouding en biodiversiteit



DAKLANDSCHAP

Het levendige en compacte, maar ook intensief gebruikte maaiveld vraagt om rustpunten in de stad. Het plan voldoet aan die vraag en biedt een informeel, complex en boeiend daklandschap met een stelsel van terrassen, opbouwen en serres. Zowel ruime privéterrassen, zoals op het terrasgebouw aan de Edenstraat, als collectieve en openbare daken. Voor het daklandschap op het binnengebied wordt onderzocht of het openbaar toegankelijk kan worden, als nieuw park in de Bergen. Met brede trappen aan twee zijden. Er wordt gedacht aan een proeftuin, een speelplek en een veld voor urban sports. Het vormt een rustgevende laag waar bewoners zich kunnen terugtrekken uit het drukke stedelijk leven.

Verrassende elementen hierbij zijn de dakopbouwen. Nieuwe woonvormen als Tiny houses en design-houses, lichte paviljoens en kasachtige structuren lijken te zijn geland op het dak. Met ruimte voor het experiment met een panoramisch uitzicht op de veranderende skyline van Eindhoven. Deze 'bouwlaag' manifesteert zich nadrukkelijk als design. Ruimtelijk gezien is het daklandschap de onconventionele laag die zeer goed past bij de Eindhovense mentaliteit en het karakter van de stad. In de avonduren lichten zij op en vormen zij samen met de toren een nieuwe krans van licht in de skyline van de lichtstad.



HOOGWAARDIGE OPENBARE RUIMTE



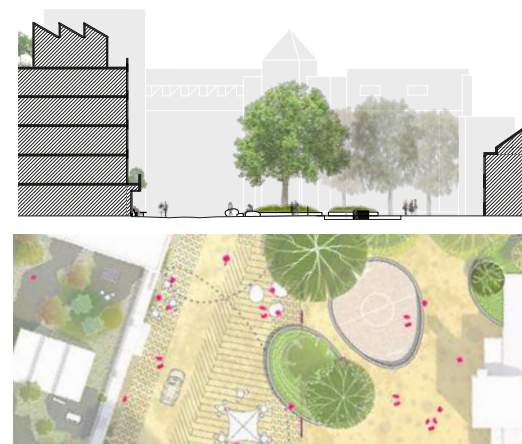
KLIMAATSTRAAT

De Deken van Somerenstraat wordt de eerste klimaatstraat van Eindhoven door ruimte te maken voor waterbuffering in combinatie met een ecologische groenstrook met verschillende soorten bomen en planten.



WATERHOF

Eén van de binnenhoven wordt ingezet om via een stelsel van goten, water zichtbaar op te slaan en vertraagd af te voeren. Zowel met als zonder water is het een prettige plek om aan de wonen met speelgelegenheid voor kinderen.



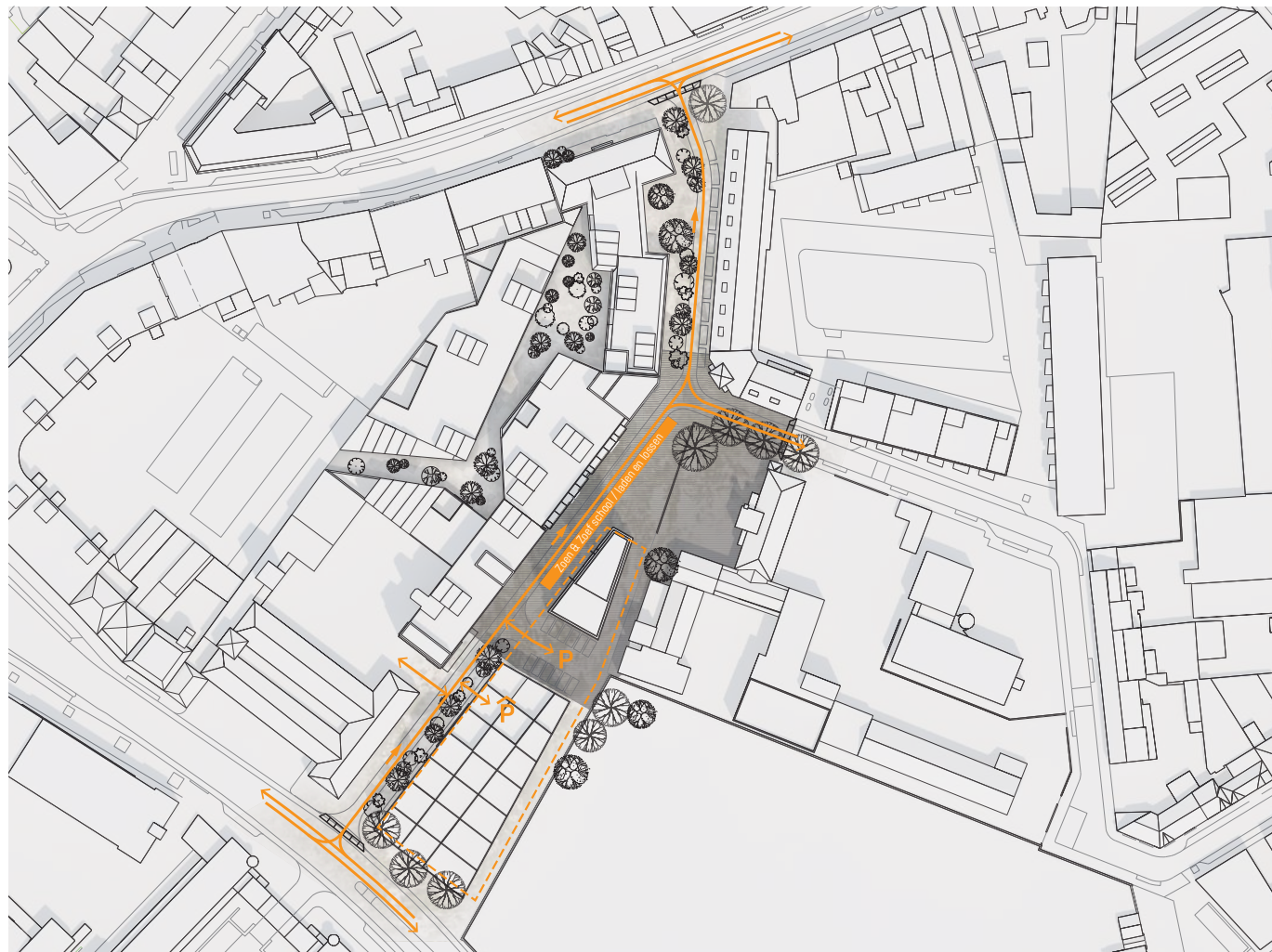
DEKEN VAN SOMERENPLEIN

Het Deken van Somerenplein wordt een nieuw levendig stadspan. In overleg met basisschool De Trinoom gaan we onderzoeken of we het plein en het schoolplein integraal kunnen ontwerpen. Tot een plek waar de duurzame benadering ook educatief gezien een plek krijgt. De pleinvloer krijgt een uniek bestratingspatroon, misschien wel ontworpen samen met de basisschoolleerlingen, geïnspireerd op de diversiteit van De Bergen.



WATERHOF BINNENGEBIED

Slimme mobiliteit, prettige wijk



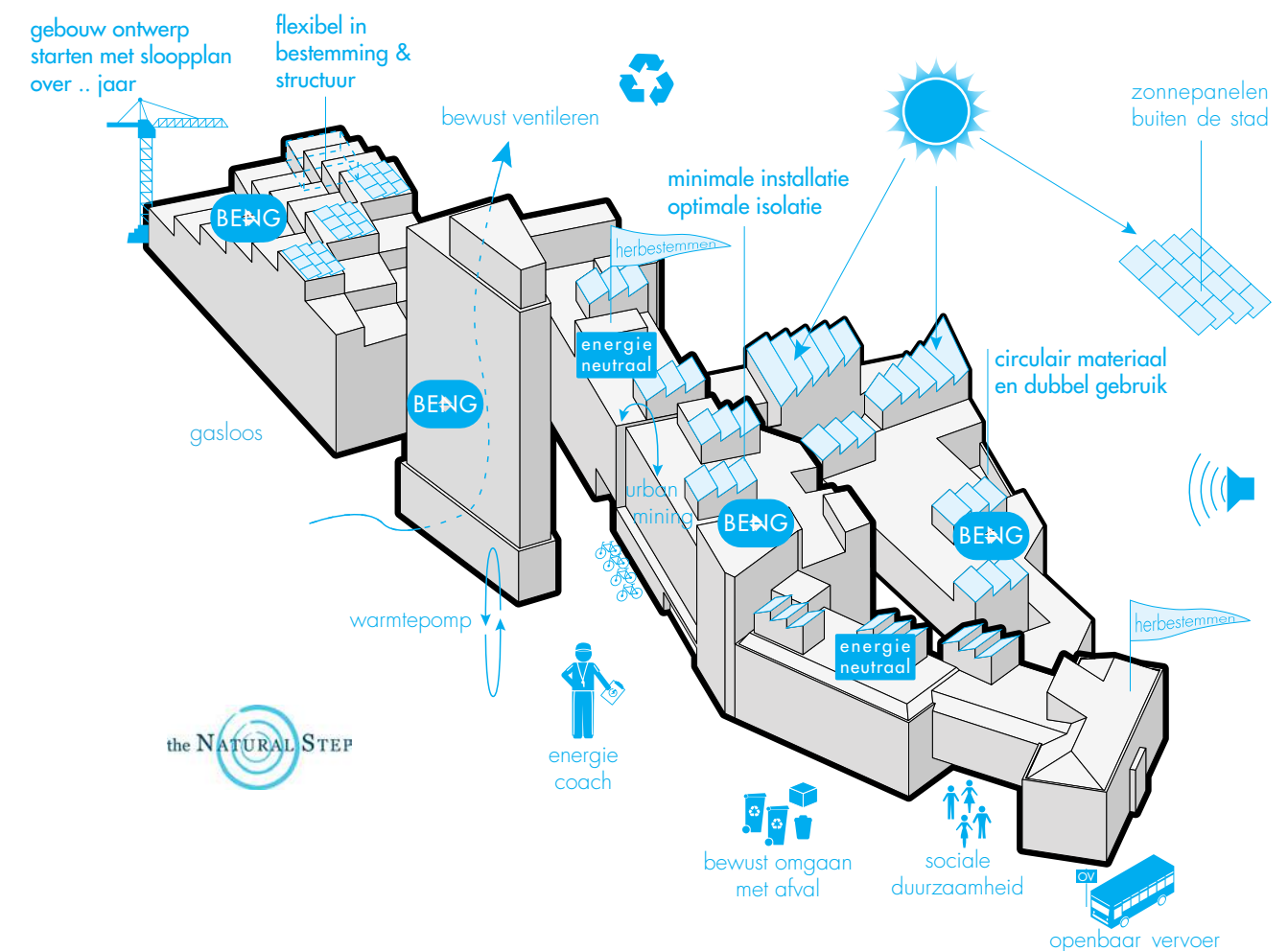
EEN AUTOLUWE STRAAT

Bergen Binnen is een autoluwe gebied, in de basis ingericht voor fietsers en voetgangers. Specifiek rekening houdend met de eisen van de basisschool. Zo wordt de ruimte voor auto's smaller, komt er meer groen en wordt de openbare ruimte gelijkvloers. Voor fietsers zijn er voldoende makkelijk toegankelijke stallingen beschikbaar. Het meeste autoverkeer duikt de ondergrondse parkeergarage in aan de rand van het plangebied. Het bestemmingsverkeer voor de school heeft toegang tot een zoen en zoef zone. Tijdens start en einde van schooltijden is het toegestaan te parkeren op de strook aan de verkeersroute over het plein. De parkeergarages dekken de reeds bestaande parkeerplaatsen in de Deken van Someren

straat en de volgens de norm nieuw toe te voegen. Dit zonder rekening te houden met de slimme mobiliteitsingrepen

De secundaire structuur van open plekken en verrassende doorsteken vormt een ontdekkingsstocht voor de voetganger. Waarbij deze door asymmetrische knooppunten, afgebroken zichtassen en strategisch geplaatst groen telkens door nieuwe uitzichten wordt verrast. De secundaire route in het gebied wordt geleid door het kunstwerk Stapelingen door Jan Wils. Wat zou het mooi zijn als deze verrassende routes een vervolg krijgen in de rest van De Bergen, de Binnenstad en de Schrijversbuurt.

Duurzaamheid: de mens centraal



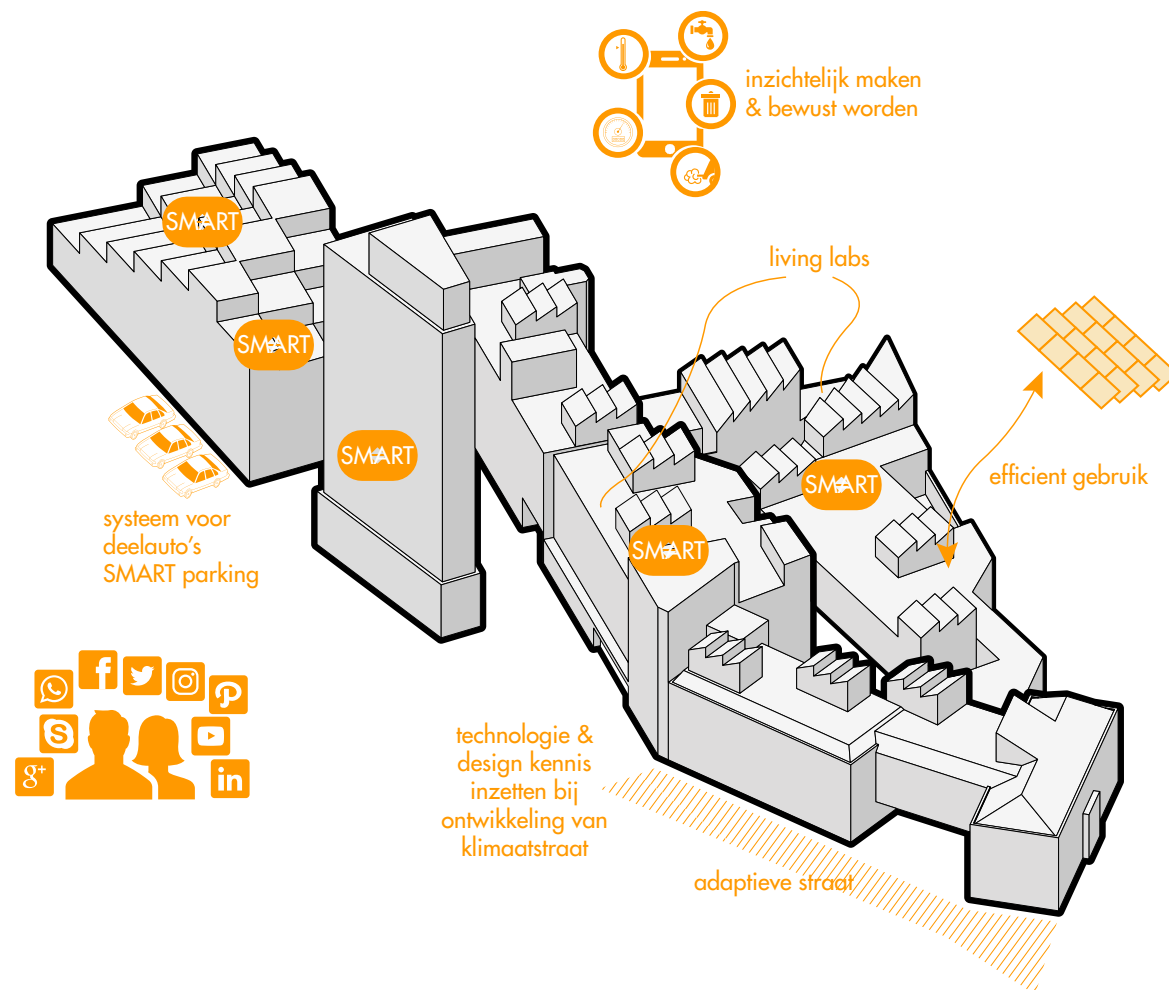
BREDE VISIE OP DUURZAAMHEID

In een duurzaam gebied wonen, werken en leven mensen prettig. We zetten de mens centraal en creëren een gezonde, veilige en comfortabele leefomgeving. Op het moment dat bewoners een fijne plek hebben om te wonen en te werken is pas de basis gelegd voor een duurzame gebouwde omgeving.

- > Gezondheid (denk aan materialen; geluid; oververhitting; vochthuishouding en isolatie).
- > Beperken van de energievraag.
- > BENG (Bijna Energie Neutraal) en een gasloze oplossing.

- > Circulair bouwen: hoge mate van aanpasbaarheid en flexibiliteit. Een circulair gebouw moet gezien worden als een tijdelijke opslagplaats van bouwmaterialen.
- > Waterhuishouding: Hemelwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd, dit wordt ook zichtbaar gemaakt. Daarnaast zorgen de groene daken en gevels ervoor dat het regenwater gebufferd wordt en daardoor gedoseerd wordt afgegeven aan het openbare gebied.
- > Duurzame afhandeling van afval en de bewustwording daarvan.

Techniek-Design-Kennis



INNOVATIEF PROCES

We zetten technologie in om een duurzamere samenleving in deze buurt op te zetten. Om bestendige innovatie te bereiken is het proces zo ingericht dat deze in samenwerking met de toekomstige gebruikers bepaald en beheerd. Ook op het gebied van innovatie wordt de gebruiker centraal gezet.

Technologie is geen doel op zich. Het is vooral een andere manier van werken waardoor de stad zich op "slimme" wijze ontwikkelt

Een paar van de innovaties die we toepassen: smart mobility; bewustzijn en ontdekken wat je zelf kunt doen aan duurzaamheid; socialmedia inzetten voor cohesie; smart buildings: vraag en aanbod op elkaar afstemmen; daklandschap inzetten als functionele en groene ruimte. Local value chain: hoe kunnen er lokale circulaire stromen ontstaan waarbij het afvalproduct van de een de start is van het andere.

AMBER MOBILITY

Gedurende het ontwikkeltraject verkennen we, met partners en in overleg met de gemeente, slimme mobiliteitsconcepten. Technologische innovaties bieden mogelijkheden om mobiliteit efficiënter te organiseren wat leidt tot onder andere minder verkeersbewegingen, minder auto's, betere luchtkwaliteit en minder uitstoot. Zo staat een gemiddelde auto 23 uur per dag stil. Dit doen we in samenwerking met Amber Mobility. Dit Eindhovense tech-bedrijf ontwikkelt een platform voor deelgebruik van auto's in combinatie met een modulaire en zelfrijdende, elektrische auto. Nu nog met een bestaande elektrische auto, straks met de iconische zelfrijdende Amber One. De ruimte die vrijkomt door dit mobiliteitssysteem kan ingezet worden voor een betere woon- en leefomgeving.



KUNST EN DESIGN

Door samen te werken met een aantal verschillende Eindhovense designers en kunstenaars willen we een extra laag aan het plan meegeven. We zijn op zoek naar een twist die een stedenbouwkundige of een architect niet kan meegeven, maar die vraagt om vrije expressie. We beogen een samenwerking

met kunstenaars die de eigenheid van dit project benadrukken en met hun werk Eindhoven een nieuw uithangbord geven op het gebied van design en kunst. Een van de kunstenaars waar we een samenwerking mee aangegaan zijn is topdesigner Kiki van Eijk.



Suggestie Architectuur



AANSluiten OP DE BEELDTAAL VAN DE BERGEN

De beeldtaal van de architectuur volgt het karakter van de stadswijk De Bergen: gevarieerde straatbeelden met plaatselijk verrassingen en accenten. De straatwanden zijn grotendeels in baksteen voorzien waardoor de wijk goed aansluit op de bestaande panden. De architectuur is ingetogen, zorgvuldig gedetailleerd en esthetisch duurzaam. De baksteen gevels zijn wel allemaal net iets anders, waardoor er een gevarieerde mix ontstaat van verschillende gevels die gezamenlijk een nieuw plandeel vormen.



TERRASGEBOUW



GEBOUW AAN PLEIN



LOODS BINNENGEBIED

HERBESTEMMING EN TRANSFORMATIE

Duurzaam hergebruik en zorgvuldig omgaan met grondstoffen zijn essentiële onderdelen van ons plan om een deel van de bestaande bebouwing te transformeren. De transformatieplannen voor het oude politiebureau aan de Grote Berg en de ambulancepost zijn ontstaan door de (oorspronkelijke) kwaliteiten van het bestaande bouwwerk op een zo optimaal mogelijke manier in te passen in het nieuwe ontwerp. Oud en nieuw vloeien samen in een uitgebalanceerde compositie, waarbij niets te veel wordt weggehaald of toegevoegd.

Een gevarieerde mix van verschillende baksteen gevels met een lichte kristallen toren en een innovatief daklandschap



HELDER KRISTAL

Binnenin de ommuring van deze bakstenen gevels ligt de ranke toren, verborgen als een helder kristal dat men pas ontdekt bij binnenkomst in het gebied. De middelhoge toren heeft een transparante structuur die in contrast staat met de bakstenen gevels en wanden van het plein. De gevels van de toren worden gekenmerkt door een sterke verticale belijning. In de zuidgevel wordt het abstracte gevelvlak doorbroken met enkele loggia's. De plint van de plandelen met een publieke functie is grotendeels transparant voor een maximale interactie van binnen met buiten.



ONZE INTENTIE



1. WE WERKEN AAN NIEUWE STEDELIJKHEID

Levendigheid, verdichting, mix van functies, internationaal stadsklimaat, boeiend programma.



2. WE BEDDEN NIEUWBOUW FIJNZINNIG IN

Vanuit gebiedsidentiteit De Bergen, cultuur historische waarden, zorgvuldig toevoegen van nieuwbouw.



3. WE GAAN ZUINIG OM MET HET BESTAANDE

Transformatie en herontwikkeling vastgoed, gebruik van bestaande materialen, respect voor mensen en natuur.



4. WE BOUWEN VOOR EEN INCLUSIEVE STAD

Diverse doelgroepen, sociale huisvesting, fundamentele participatie, open maakproces, maatschappelijke betekenis.



5. WE OMARMEN DE NATUUR IN DE STAD

Stedelijke biotoop, daklandschap, waterhof en klimaatstraat.



6. WE WERKEN AAN EEN GEZONDE STAD

Reduce, reuse, recycle & rethink, klimaatbestendig, flexibiliteit, omgevingskwaliteit.



7. WE MAKEN TECHNIEK-DESIGN-KENNIS VOELBAAR

Zichtbaar en voelbaar Eindhoven-imago, kunst en architectuur, gebruik van nieuwe technologie, samenwerking Amber Mobility en topdesigner Kiki van Eijk.



8. WE ONTWIKKELEN EN FINANCIEREN DUURZAAM EN ZIJN BETROKKEN EN BENADERBAAR

Langjarige betrokkenheid, gaan voor kwaliteit, fair profit share.



9. WE STAAN VOOR SAMENWERKING EN EEN INTERACTIEF PROCES

Open proces voor waardecreatie, gebaseerd op wederzijds vertrouwen en respect.



10. WE GELOVEN IN LOKALE VERANKERING EN VERBINDEN AAN DE PLEK

Betrekken omwonenden en nieuwe bewoners, een Eindhovens team dat weet wat er speelt.

Ronald Beekmans
Stuijvesant Wealth Strategy B.V.
ronald.beekmans@stuijvesant.com
+31 (0)6 467 269 47
www.stuijvesant.com

Marlies Zuidam en Emile van Vugt
FAAM Architects
info@faamarchitects.nl
+31 (0)40 296 33 96
www.faamarchitects.nl

Tom van Tuijn
Tom van Tuijn Stedenbouw
info@tomvantuijn.com
+31 (0)6 212 212 39
www.tomvantuijn.com

Krijn de Ruijter - Arom Advisering
Ruimtelijke Ordening & Milieu
w@arom.nl
+31 (0)4 92 - 792 491
www.arom.nl