

Bloemenbuurt Zuid

Ruimte om te bloeien

Bouw je droomhuis
in een bloeiende wijk



Paginanummer

Inhoudsopgave

3

Eindhoven stad in ontwikkeling.

4 - 7

Op weg naar een nieuwe Bloemenbuurt-Zuid.

8 - 9

Wonen in een zelfontworpen huis - *Domijn*huis.

10 - 11

Bloemenbuurt-Zuid architecten stellen zich voor.





Aangenaam in Eindhoven

Kiest u voor Eindhoven dan kiest u voor een puur Brabantse stad, want Eindhoven is een gezellige en dynamische stad. Een heerlijke stad om te wonen te midden van goede voorzieningen die het woon- en leefklimaat erg aangenaam maken. Eindhoven behoort wat betreft omvang en kwaliteit van haar voorzieningen tot de top-tien van steden in Nederland.



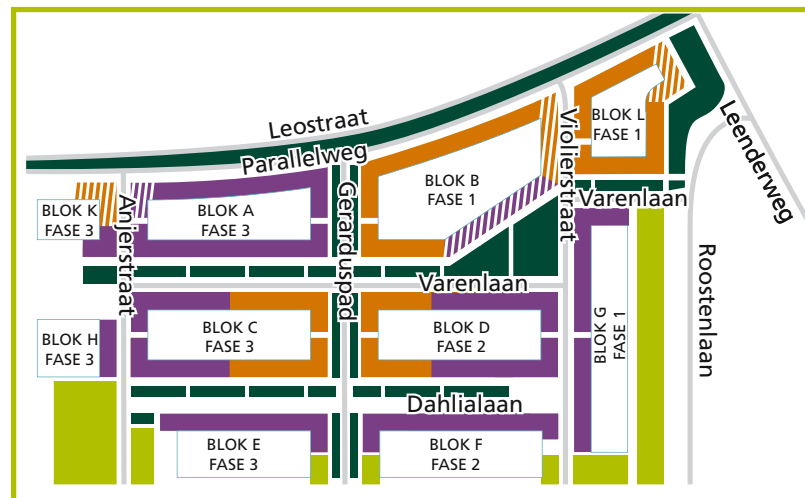
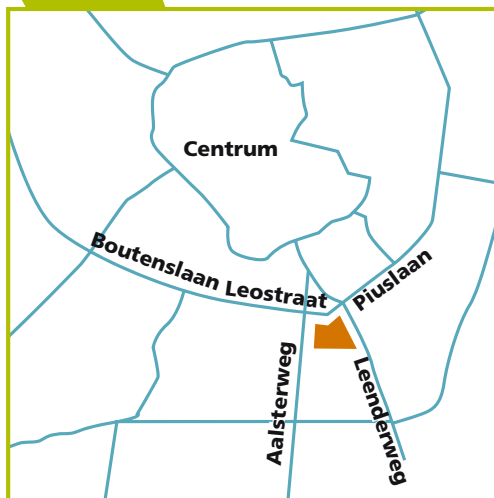
Veelzijdige en bruisende stad

Deze puur Brabantse stad biedt veel mogelijkheden voor recreatie en ontspanning. Wat denkt u bijvoorbeeld van uiteenlopende sportaccommodaties, een dynamisch stadscentrum, diverse musea waaronder het beroemde Van Abbemuseum, Muziekcentrum Frits Philips, Parktheater Eindhoven, Beursgebouw Eindhoven de langste uitgaansstraat van Nederland en een serie andere uitgaansgelegenheden? Voor een heerlijk hapje of drankje kunt u terecht in De Bergen, op het Stationsplein, de Markt en het Wilhelminaplein. In Eindhoven hoeft u zich dus geen minuut te vervelen. Ook tijdens de jaarlijkse terugkerende evenementen als Fiësta del Sol, Jazz in Lighttown, Eindhoven Culinaire en Park Hilaria bruist Eindhoven van de gezelligheid.

Stad in ontwikkeling

Eindhoven is continu in beweging. Zo ook op het gebied van stadsontwikkeling. Belangrijk onderdeel hiervan wordt gevormd door wijkvernieuwingsprojecten, waarbij de kwaliteit en leefbaarheid van oudere wijken wordt aangepakt. Op deze manier worden complete woonomgevingen aantrekkelijker gemaakt. Eén van de wijken die de komende jaren een complete metamorfose ondergaat is Bloemenbuurt-Zuid. In deze buurt, waar Domein momenteel 306 woningen verhuurt, staat heel wat te gebeuren.

 **Eindhoven**
stad in ontwikkeling



- Koop- en Koopgarantwoningen (197)
- Huurwoningen (126)
- Bestaande bebouwing
- Locatie appartementen

Indeling Bloemenbuurt-Zuid

Op weg naar een nieuwe Bloemenbuurt-Zuid

Bloemenbuurt-Zuid is een echte Eindhovense buurt met historie en karakter. Het stadsdeel Stratum, waar de buurt deel van uit maakt, is één van de oudste delen van de stad met een heel eigen uitstraling. Bloemenbuurt-Zuid ligt tussen de Leostraat, Roostenlaan en het sfeervolle St. Gerardusplein. De buurt ligt dichtbij het centrum en is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Ook vanaf de snelweg en andere delen van de stad is de Bloemenbuurt goed te bereiken. Het is een levendige, gemêleerde en gezellige vooroorlogse buurt.

Bloemenbuurt-Zuid is vooral een 'mensenbuurt'. Hier wonen mensen die wat hebben met hun buurt, en die betrokken zijn bij het wel en wee van hun medebewoners. De sfeer van mensen die actief betrokken zijn bij 'hun buurt' is een kwaliteit die we met elkaar vast willen houden. Voor de Bloemenbuurt-Zuid is samen door bewoners, gemeente en Domein gewerkt aan een vernieuwingsplan dat tussen 2007 en 2011 gerealiseerd wordt. Ook van nieuwe bewoners wordt verwacht dat zij hun steentje bijdragen bij de uitwerking van de plannen, alsmede bij buurtactiviteiten. Wie samen dingen doen belangrijk vindt, zal zich snel thuis voelen in de nieuwe Bloemenbuurt-Zuid. De manier waarop de woningen en de woonomgeving tot stand komen - via de formule *Domijn*huis - stelt u in staat daar invulling aan te geven. Daar kiest u dan ook voor.

Bepaal zelf hoe Bloemenbuurt-Zuid eruit komt te zien

Het vernieuwingsplan voor Bloemenbuurt-Zuid is uniek in Eindhoven. De toekomstige bewoners bepalen namelijk als opdrachtgever hoe de nieuwe Bloemenbuurt-Zuid eruit komt te zien. En daarbij wordt er geen verschil gemaakt tussen kopers en huurders. *Domijn*huis is de eigen formule van Domein voor deze vorm van collectief opdrachtgeverschap. Dat geldt voor de woning maar ook voor de gemeenschappelijke binnenterreinen en de woonomgeving. Het houdt ook niet op als de woningen klaar zijn; er worden afspraken gemaakt over gemeenschappelijk beheer van de woningen en binnenterreinen. Wellicht kunnen met de gemeente afspraken worden gemaakt over de openbare ruimte. En bij samenwerken hoort natuurlijk ook samen feesten.





 **Het is een levendige, gemêleerde en gezellige vooroorlogse buurt.**



"Dit is een bijzondere kans om mijn eigen huis en het complete woningblok en omliggende ruimte mee in te richten", vertelt Jochem Kamp (één van de eerste kopers) enthousiast. "Het enige wat vaststaat is de grootte van het blok en de gemeente heeft een aantal richtlijnen gegeven hoe het blok eruit moet gaan zien." Om de bouw in goede banen te leiden is een zogenaamde ontwikkelvereniging opgericht. Onlangs kozen we samen een architect en zo hebben we nog veel beslissingen te nemen. En dat allemaal op een democratische manier." Lees meer over Domijnhuis op pagina 8 en 9.



Jouw stek in een kleurrijke wijk!



Groen en ruimte

De straat wordt van de bewoner. De straat is verblijfsgebied waar het straks heerlijk vertoeven is en waar je medebuurtbewoners kunt ontmoeten. Meer licht, lucht en ruimte. Maar vooral ook meer groen.

In het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitplan zijn spelregels vastgelegd waaraan de buurt en het ontwerp van de woningen moeten voldoen. Een buurt uit één stuk. En tegelijkertijd alle ruimte voor de toekomstige bewoner om eigen ideeën te realiseren.

U bouwt samen met uw medebuurtbewoners, de gemeente en Domein aan de buurt, waar ook in de buitenlucht gezellige ontmoetingsplekken zijn, waar kinderen van alle leeftijden naar hartenlust kunnen spelen en ontspannen en waar voldoende plaats is voor een buurtfeest. Kortom, u maakt mede de buurt waar u zich helemaal op uw gemak voelt. Uw stek in een kleurrijke wijk.

Het hart van de buurt

Het St. Gerardusplein is en blijft het kloppende hart van de wijk. In een kleine straal rondom dit plein - waar op vrijdag de weekmarkt wordt gehouden - vindt u uitgebreide voorzieningen. Diverse winkels voor uw dagelijkse boodschappen maar ook een bibliotheek, kapper, fietswinkel en een speelgoedwinkel. Ook is er een basisschool met kinderopvang. Alles op loopafstand van uw woning.

Bloemenbuurt-Zuid wordt een levensloopbestendige buurt. Dat wil zeggen dat de woningen en de buurt de mogelijkheid bieden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ook als u aangewezen bent op zorg: de gemeenteraad heeft naast de basisschool een locatie voor buurtvoorzieningen (o.a. eerste lijnsgezondheidszorg en ontmoetingsruimte) aangewezen. Plannen daarvoor zijn in voorbereiding.



Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht

Impressie Leostraat

Voorrang voor fietsers en wandelaars

Om ervoor te zorgen dat de buurt per auto goed bereikbaar is, is een verkeersplan opgesteld, waarbij veiligheid en duurzaamheid uitgangspunten zijn. Snelheidsremmende maatregelen maken de straten veiliger en leefbaarder voor wandelaars, fietsers en spelende kinderen. De straten worden ruimer: de straat is niet langer het domein van de auto, maar dat van de buurtbewoners. Voor de toekomstige bewoners komen er parkeerplaatsen op binnenterreinen en in (half)verdiepte parkeerkelders bij appartementen. Bezoekers parkeren op straat. Parkeerproblemen zoals we die in veel oude wijken kennen, zijn in de Bloemenbuurt-Zuid dus niet aan de orde.



De lanen

In de nieuwe buurt wordt weer, zoals ook in de huidige situatie, gewoon langs de Leostraat. Om het woongenot te verhogen wordt de parallelweg bij de Leostraat tot maximaal 1,5 meter opgehoogd. Zo ontstaat een verblijfsgebied voor de woning en wordt het geluid van de randweg tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht.

Zoals u leest wordt de nieuwe Bloemenbuurt-Zuid een weldoordachte en prettige woonomgeving, waar u zich helemaal thuis voelt.

Domijnhuis

Bouwen met elkaar



Wonen in een zelf ontworpen huis

Als u wilt wonen in een woning die u op het lijf geschreven is en waarin uw droomwensen uitkomen, kies dan voor een *Domijnhuis*. Hoe de nieuwe Bloemenbuurt-Zuid eruit komt te zien, bepaalt u als toekomstig huurder of koper samen met de andere bewoners.

Een geweldige kans

Vanaf het begin bent u bij het ontwerp en de bouw van uw huis betrokken. Dat begint al bij de keuze voor de architect. Samen met de andere toekomstige bewoners maakt u allerlei keuzes. Zo heeft u invloed op de kavelgrootte en de inhoud van uw woning. Voor de woning en het binnenterrein bent u opdrachtgever. Wel gelden er een aantal spelregels om ervoor te zorgen dat het een buurt uit één stuk wordt. U praat bovendien mee over de inrichting van de buurt als geheel. Hierbij kunt u denken aan de inrichting van groenstroken en de aanleg van speelgelegenheden. *Domijnhuis* biedt dus ontelbare mogelijkheden. U doet dat niet alleen. Samen met de andere bewoners van het blok vormt u een vereniging. En twee weten meer dan één! Als deelnemer aan *Domijnhuis* krijgt u uitgebreide begeleiding van professionele en ervaren adviseurs, die u helpen bij het maken van de juiste keuzes. Maar u bepaalt uiteindelijk in de vereniging wat het wordt!

Voordelen van *Domijnhuis*

- U bepaalt wat en hoe er gebouwd wordt
- U praat mee over de inrichting van het openbaar gebied
- U betaalt de kostprijs van de woning
- U kent de buurt en de burens

Domijnhuis voor iedereen

Om het wonen (en kopen) in Bloemenbuurt-Zuid voor een breed publiek mogelijk te maken, biedt Domein naast koop- en huurwoningen, woningen aan met Koopgarant. U koopt dan uw zelfontworpen woning dus ook nog eens met een aanmerkelijke korting!

Voor Bloemenbuurt-Zuid geldt dat huidige vaste huurders voorrang krijgen bij het toekennen van huur- en Koopgarantwoningen.



Over Koopgarant en *Domijnhuis* zijn aparte brochures verkrijgbaar.

Informatieavond *Domijnhuis*

Deze manier van woningontwikkeling is helemaal nieuw. Om belangstellenden goed te informeren over het wel en wee van *Domijnhuis* organiseert Domein regelmatig voorlichtingsavonden over dit unieke project in de Bloemenbuurt-Zuid. Als u een van deze informatieavonden wilt bijwonen, kijk dan op de website www.bloemenbuurt-zuid.nl of bel 040 – 29 68 222.



Hoe de nieuwe Bloemenbuurt-Zuid eruit komt te zien, bepaalt u!



De bewoners van Bloemenbuurt-Zuid hebben een sterke band met hun wijk. En dat moet zo blijven. Daarom geeft Domein huidige en toekomstige bewoners de mogelijkheid om hun huur- of koopwoning zelf te ontwerpen. Eenmaal in de blokvereniging is het kiezen van een architect de eerste stap die gezet moet worden. Dat is immers de deskundige die de wensen omzet in een ontwerp. Nieuwe bewoners van Bloemenbuurt-Zuid kunnen kiezen uit vier architecten. Zij stellen zich op deze pagina's kort voor.



Bewoners bepalen mede het succes van de plannen

De vernieuwing van Bloemenbuurt-Zuid, een zeer herkenbare en karaktervolle wijk, is uniek doordat toekomstige bewoners zelf hun eigen woning mee vormgeven. Dat het karakter en de sfeer van de wijk bewaard moet blijven in de nieuwe plannen is een goede zaak voor de buurt. Het beeldkwaliteitplan, dat aan de vernieuwingsplannen ten grondslag ligt, legt een aantal regels op waardoor

bepaalde zaken reeds vastliggen. De woning- en gevelindeling maar ook bepaalde materialen en kleuren worden in overleg met de toekomstige bewoners bepaald. In de vernieuwingsplannen vindt tevens een kwalitatieve verbetering plaats van de openbare ruimte met meer ruimte en meer verblijfskwaliteit. XS2N architect.office vindt participatie van bewoners

belangrijk omdat zij de spil zijn van de stedelijke vernieuwing. Het gaat om hun leven en dus moeten bewoners mee kunnen praten over de plannen en de veranderingen in hun woon- en leefsituatie. Zij bepalen mede het succes van de plannen.



Een karakteristieke buurt met sfeer

Bloemenbuurt-Zuid: een karakteristieke buurt met sfeer. De keuzes die gemaakt zijn om dit karakter te behouden bij de nieuwbouw zijn in onze ogen goede keuzes geweest. De wijze waarop Domein de nieuwbouw gaat aanpakken, door de bewoners daadwerkelijk invloed te geven in het proces om te komen tot nieuwe woningen, is inspirerend en sympathiek. Dit levert een buurt op die betrokken is en uiteindelijk trots kan zijn op zijn werk.

Bij een aantal projecten van ons bureau heeft de koper veel invloed in de bouw van zijn

woning. Een van die projecten is het woningbouwproject Keelpark in Veldhoven waarbij de koper uitgaat van een basiswoning die op veel verschillende wijzen is uit te breiden. Dit project heeft een zeer flexibel woningconcept als ontwerpuitgangspunt. Andere projecten die momenteel afgerond worden, zijn het project van starterswoningen in Casteren en een project van 17 starterswoningen in Boekel.

In het project in Casteren hebben wij gekozen voor een stapsgewijze benadering waarbij de Kopersvereniging steeds de keuze kreeg tussen een

aantal oplossingen waarbij we de voor- en nadelen van iedere variant toelichtten. Een en ander werd middels foto's van gerealiseerde projecten als voorbeeld verder verduidelijkt. Aansluitend ontwikkelden we een aantal woningtypes die in grootte en kostprijs varieerden. Achterliggend idee is dat niet iedere starter/koper gelijk is; het blijkt dat het maximaal te investeren bedrag, de wensen qua grootte, type woning en smaak onderling sterk verschillen. We proberen binnen de beperkingen van het stedenbouwkundig plan en het budget te komen tot een maatpak voor iedere koper.

Referentie impressie



**XS2N
architect.office**



Samen bouwen we de nieuwe Bloemenbuurt-Zuid



**Hulshof
Architecten**

Referentie impressie

Aangezien bij *Domijn*huis de kopers en huurders de opdrachtgever zijn, bepaalt u wat mooi of lelijk is. Hulshof Architecten ontwerpt altijd vanuit de gebruiker. U vertelt wat u wilt, wij smeden dat tot één geheel. Het moet een wijk worden die een eenheid is en tevens ruimte laat voor individuele invulling. De persoonlijke wensen komen

vooral tot uiting in de ramen, erkers, dakkapellen en in de indeling van de woningen. Door de ruime ervaring met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (oftewel *Domijn*-huis) beschikt Hulshof Architecten over de juiste instrumenten om te helpen een eigen woning in de Bloemenbuurt-

Zuid te ontwerpen samen met toekomstige burens. De kracht van Hulshof Architecten is de ruime ervaring met het begeleiden van projecten met bewoners. Twee van onze CPO-projecten zijn recent gelauwerd vanwege de uitstekende procesbegeleiding en leefbaar maken van de wijk.



De schoonheid van de eigen keuze

Gelukkig zijn fantasie en feestelijkheid terug in de architectuur. De absolute drang naar functionaliteit is op zijn retour. Geen aaneengesloten identieke rijtjeshuizen maar schakeling van verschillende woonvormen. Als architecten bleken we niet altijd in staat om mensen iets te bieden waar ze verliefd op werden, zegt Fons Rats. Collectief particulier opdrachtgeverschap maakt één ding volstrekt duidelijk. Dat is hoe verschillend de woonwensen van mensen kunnen zijn.

Het is al langer bekend dat wanneer de bewoners hun eigen woning en buitenruimte

minder onderhoudskosten. Als architectenbureau zijn wij met verschillende projecten voor herstructurering met bewonersgroepen bezig. Deze vaak te kleine woningen met verouderde parkeeroplossingen en te weinig verschillende woonvormen om wooncarrière te kunnen maken worden vervangen. Het zijn geen echt dure of goedkope kleine huizen maar wel huizen die samen met bewoners worden ontworpen in een betere en groenere woonomgeving.

Bouwen is ook plannen en budgetteren en vanzelfsprekend is de bouwbegeleiding van groot belang. Werken met en voor mensen. Voorsuccesvol collectief particulier opdrachtgeverschap

is de inzet van een goede architect van belang. Uiteindelijk is de beeldkwaliteit van het collectief met de juiste individuele woonwensenlijst, individuele kavelkeuze, individuele parkeeroplossing, detaillering, budgettering en planning het resultaat van een gezamenlijke inspanning.

Om deel te nemen aan Collectief particulier opdrachtgeverschap is ook lef nodig. Wij krijgen de kans om aan dit interessante project in de Bloemenbuurt-Zuid deel te nemen.



Referentie impressie

**Bureau Boosten Rats bna
architectuur en stedenbouw**



Voor meer informatie zie www.bloemenbuurt-zuid.nl of neem contact op met Domein, Boschdijk 7-13, Eindhoven, T (040) 29 68 222.

© 2007. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.