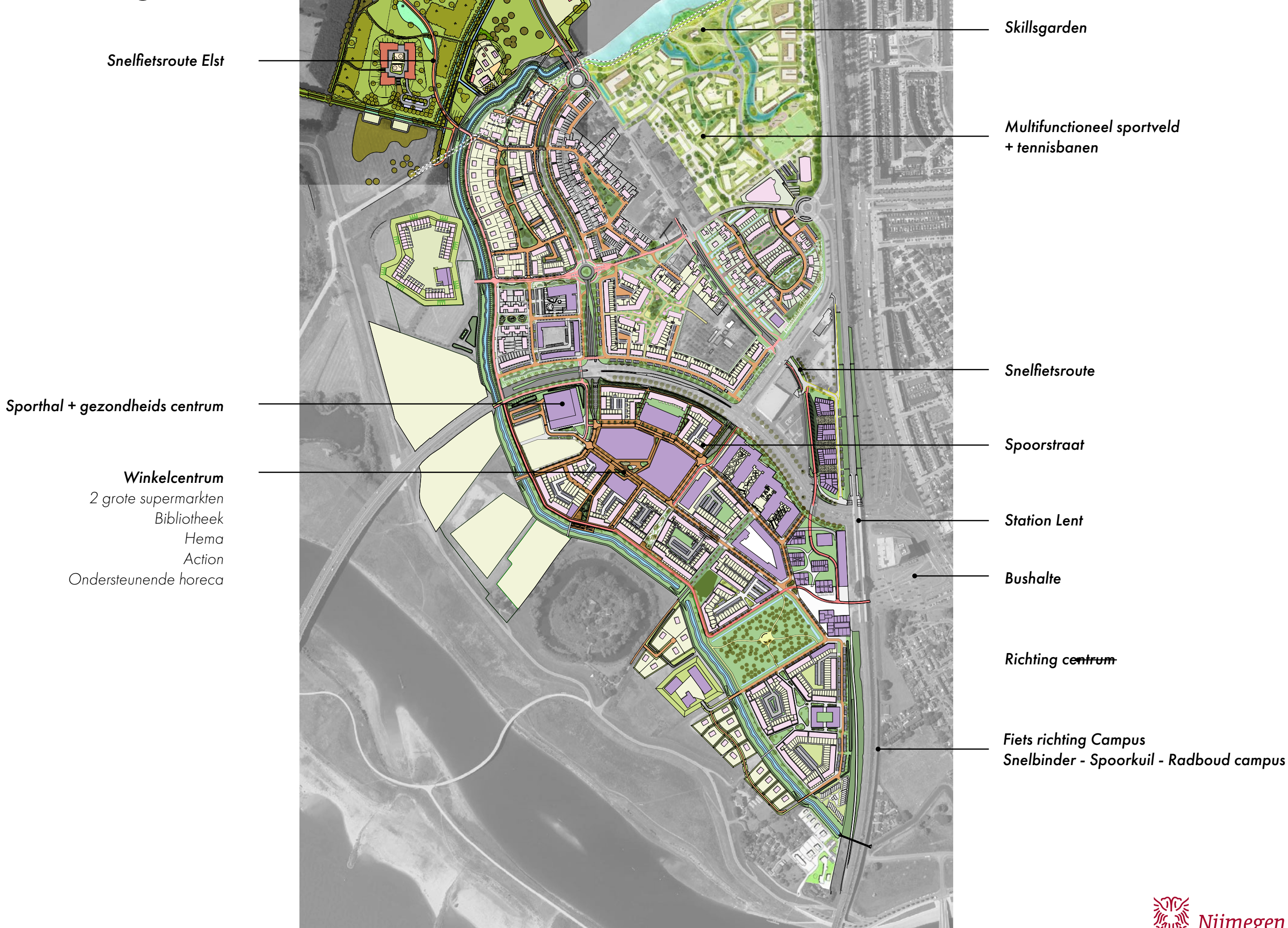
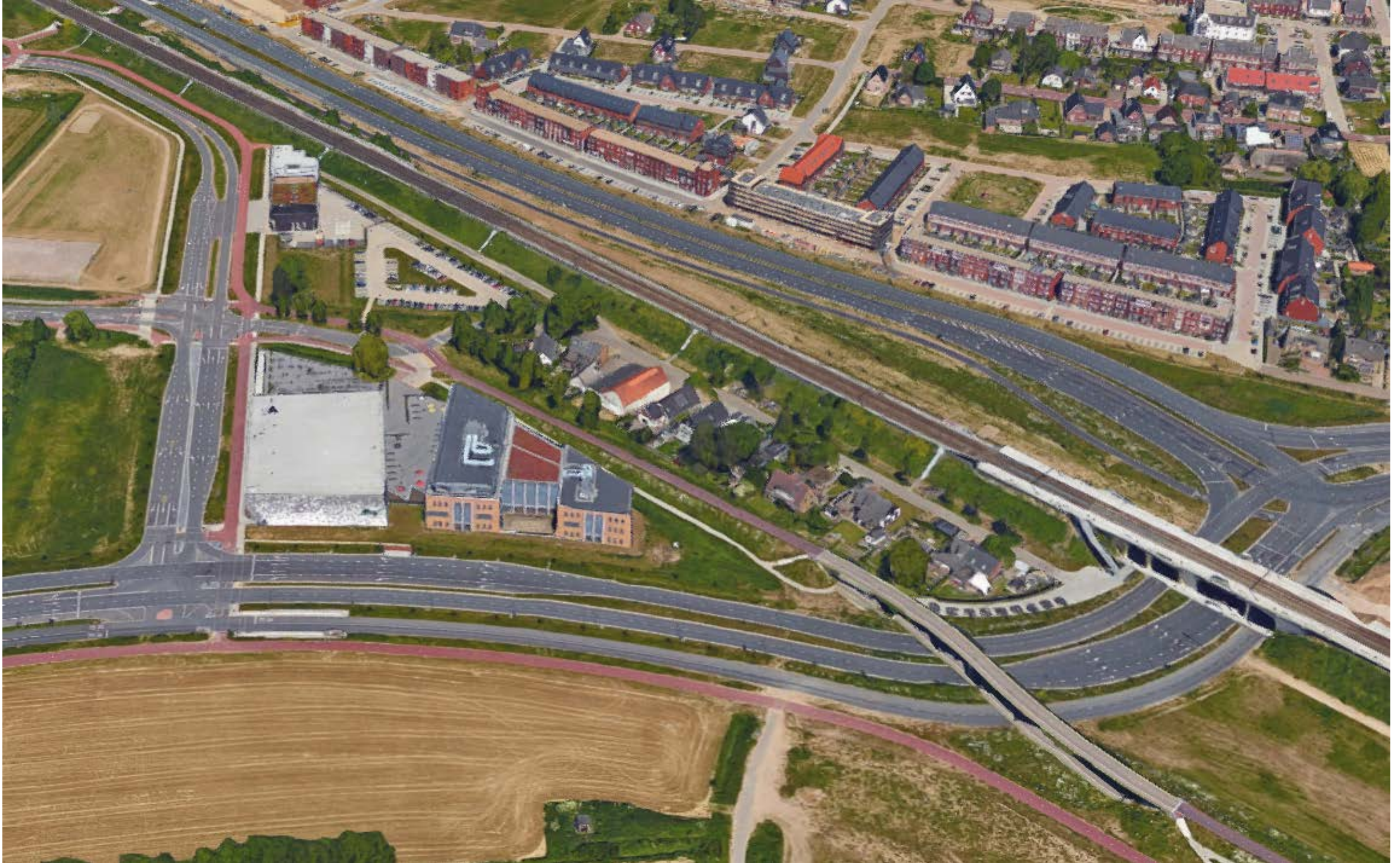


PSU - Spoorstraat

Positionering locatie



Spoorstraat bestaande situatie



Spoorstraat bestaande situatie



Model studie - A



Model studie - B



Model studie - C



Reken model



Reken model

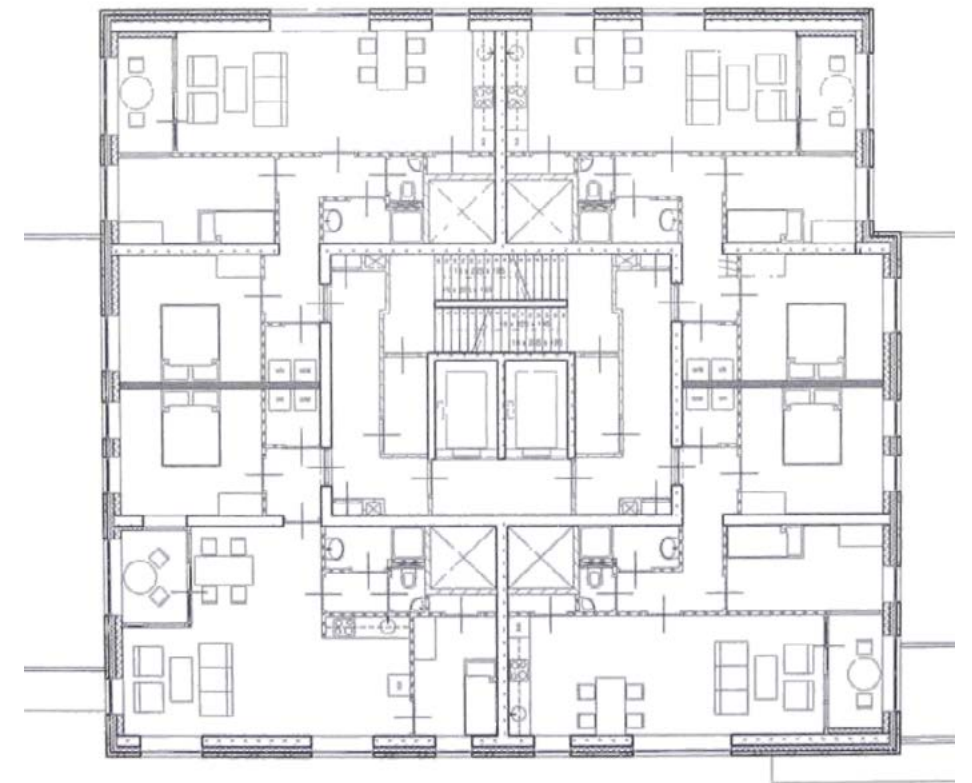
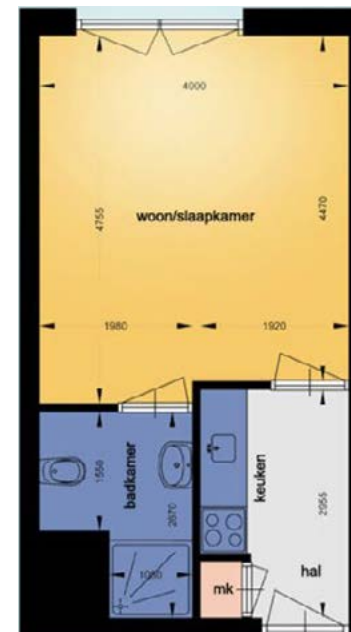
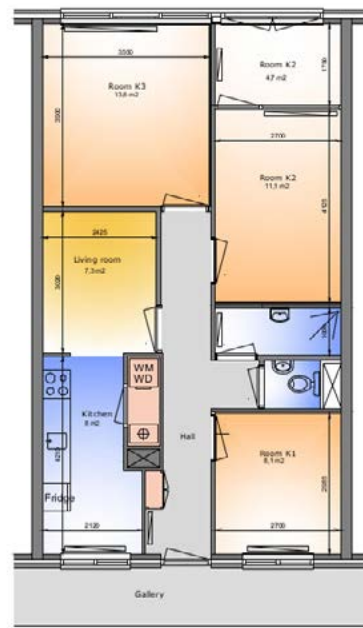
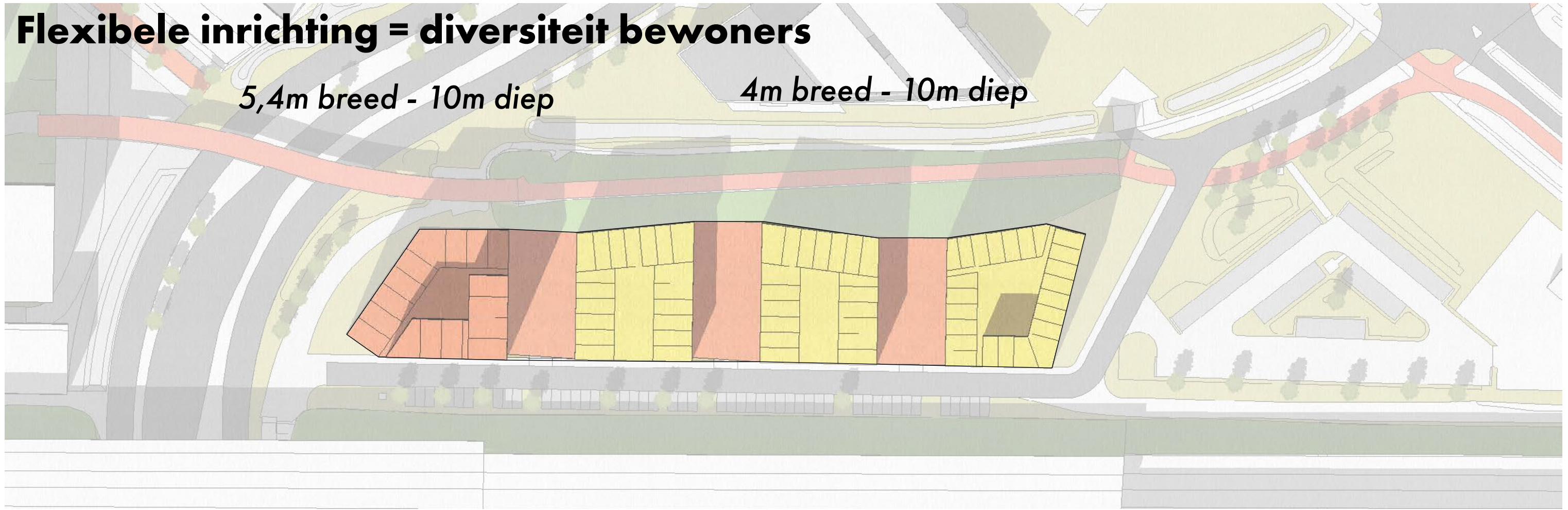


	Bouwlagen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
SSH&	1 Bergingen	24	24	24	24	24	11	11	11				153
	2 Bergingen	18	18	18	18	12							84
	3 Bergingen	18	18	18	18	7							79
												Totaal	316
Sociaal	4 Bergingen	16	16	16	16	16	16	7	7	7	7		124

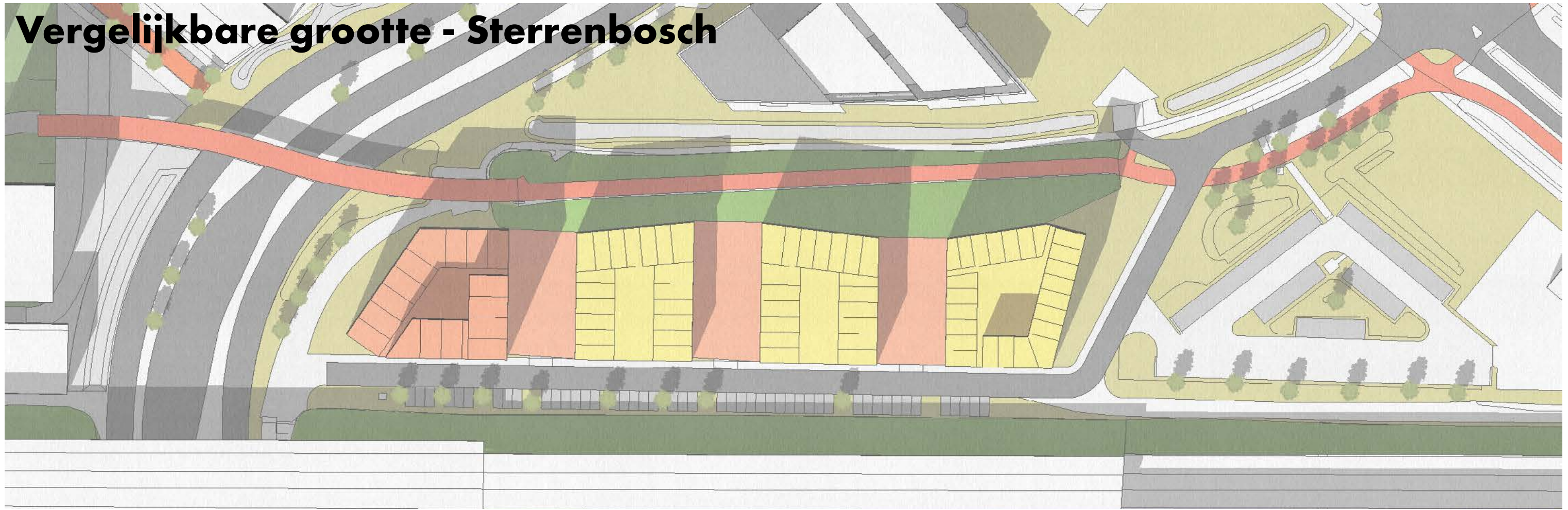
Flexibele inrichting = diversiteit bewoners

5,4m breed - 10m diep

4m breed - 10m diep



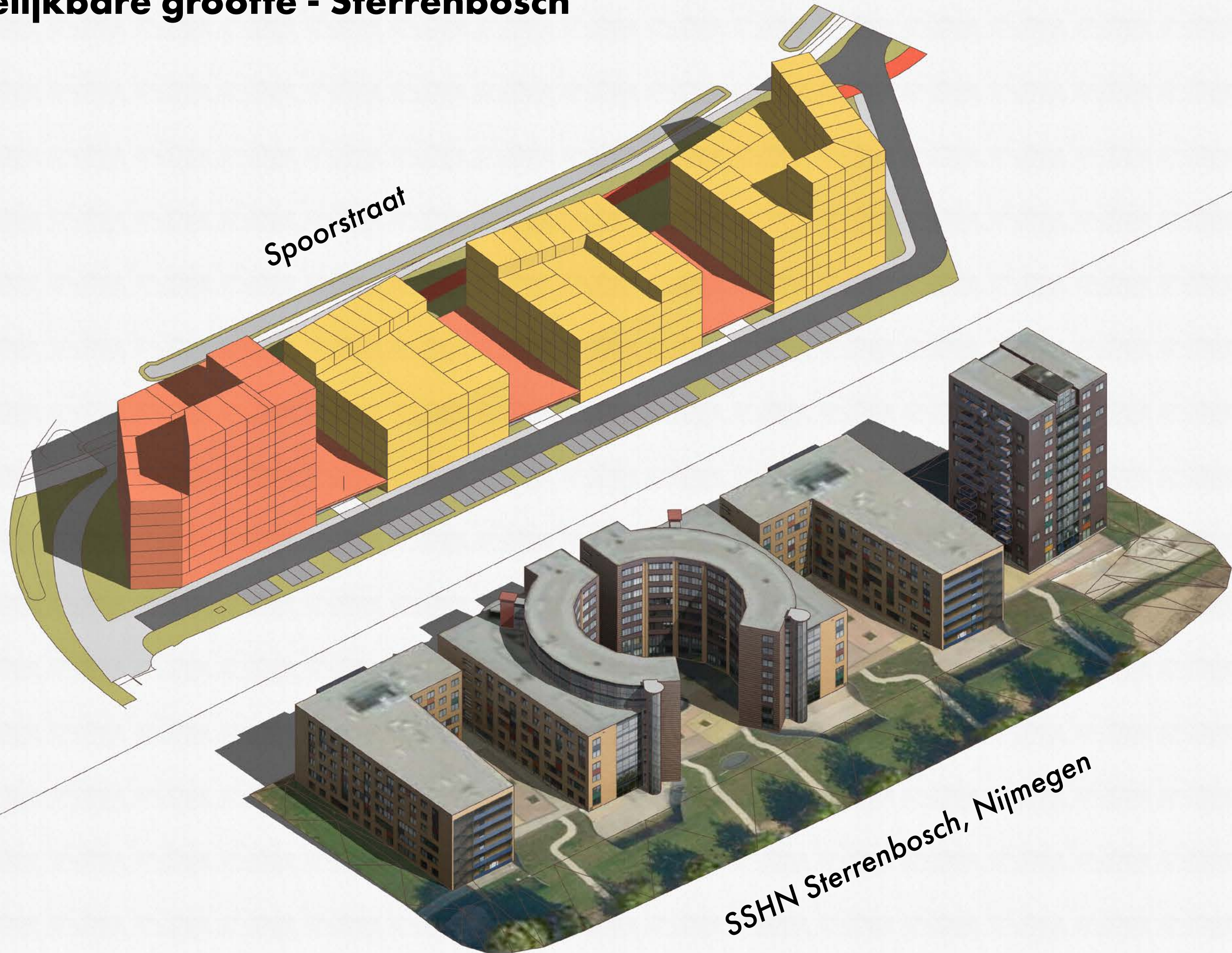
Vergelijkbare grootte - Sterrenbosch



SSHN Sterrenbosch, Nijmegen

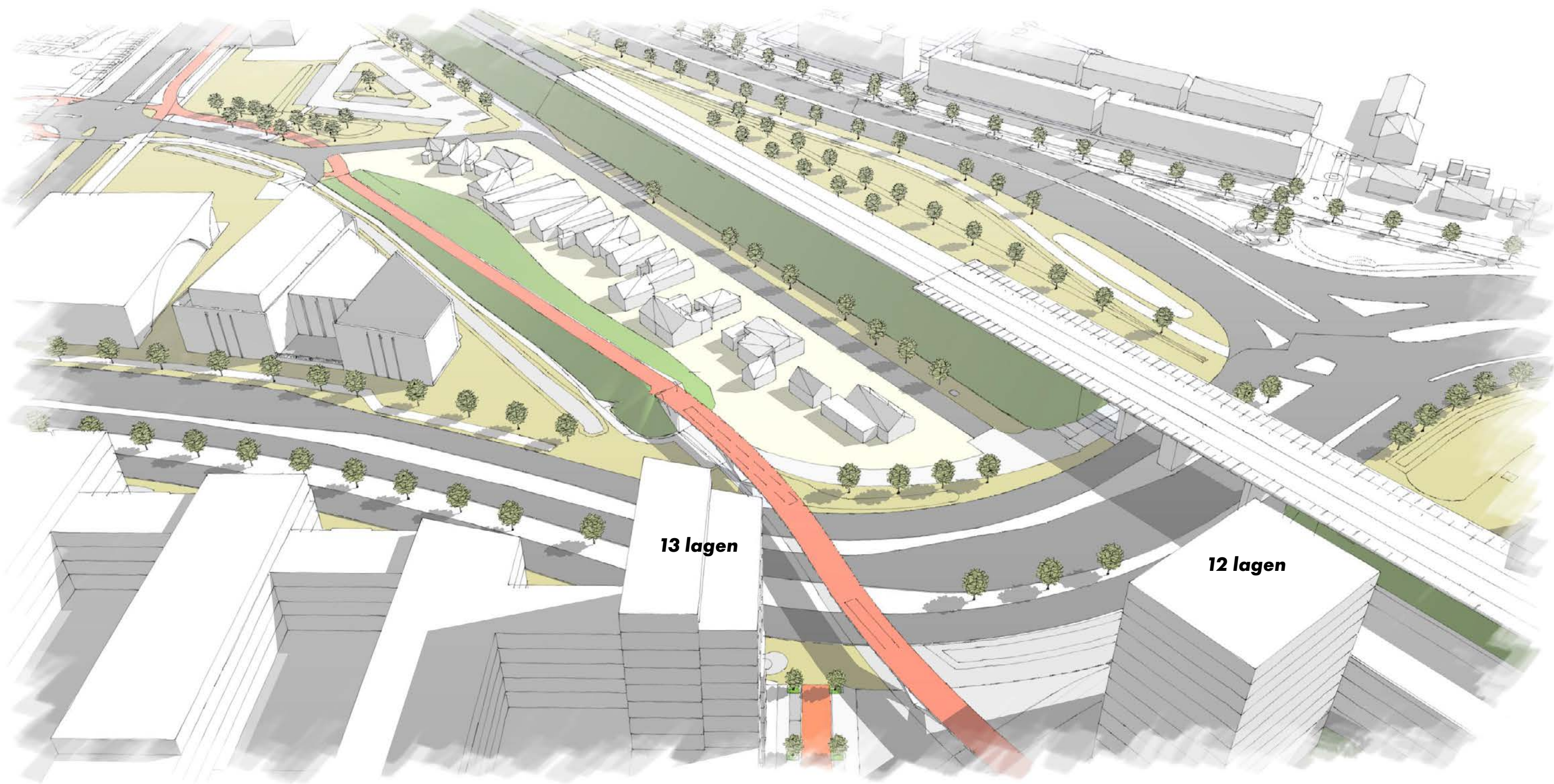


Vergelijkbare grootte - Sterrenbosch



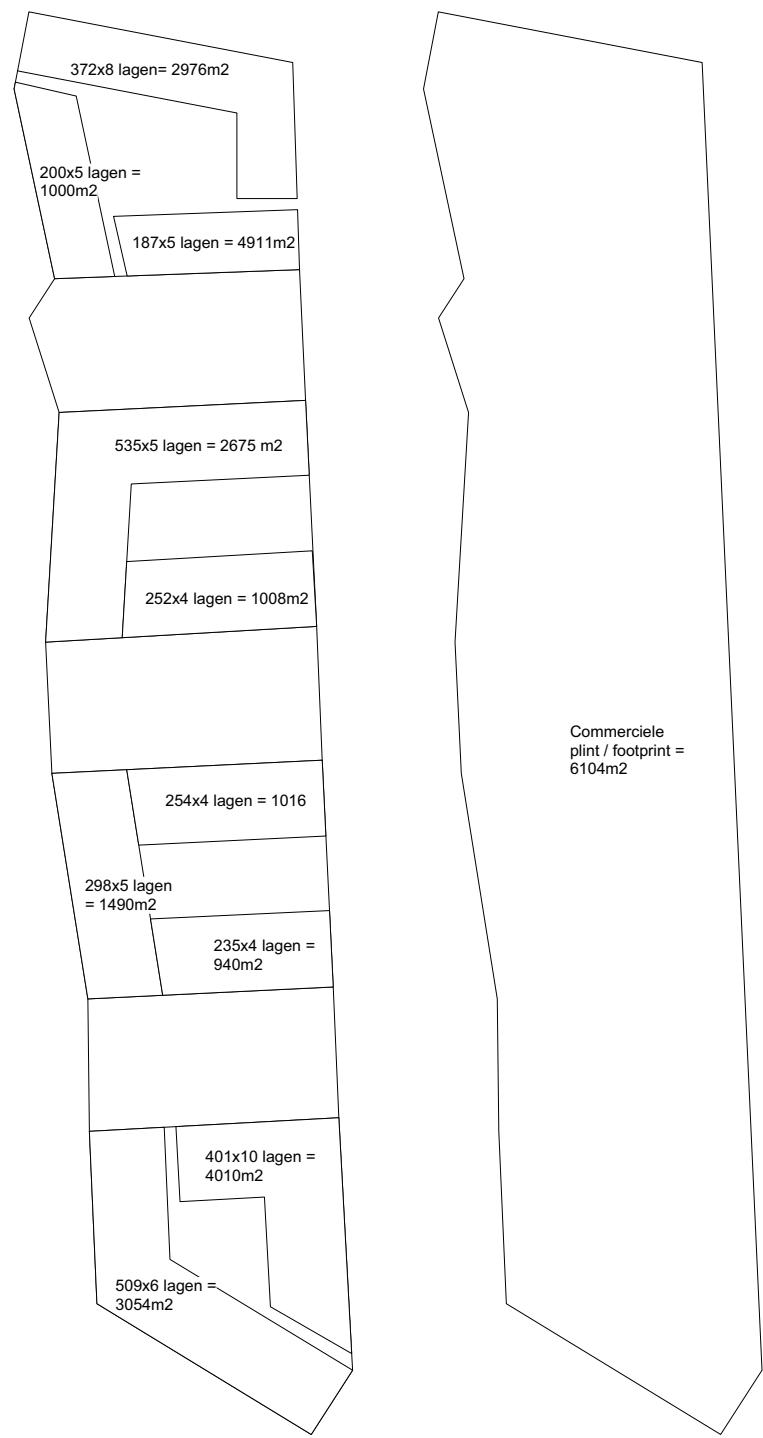
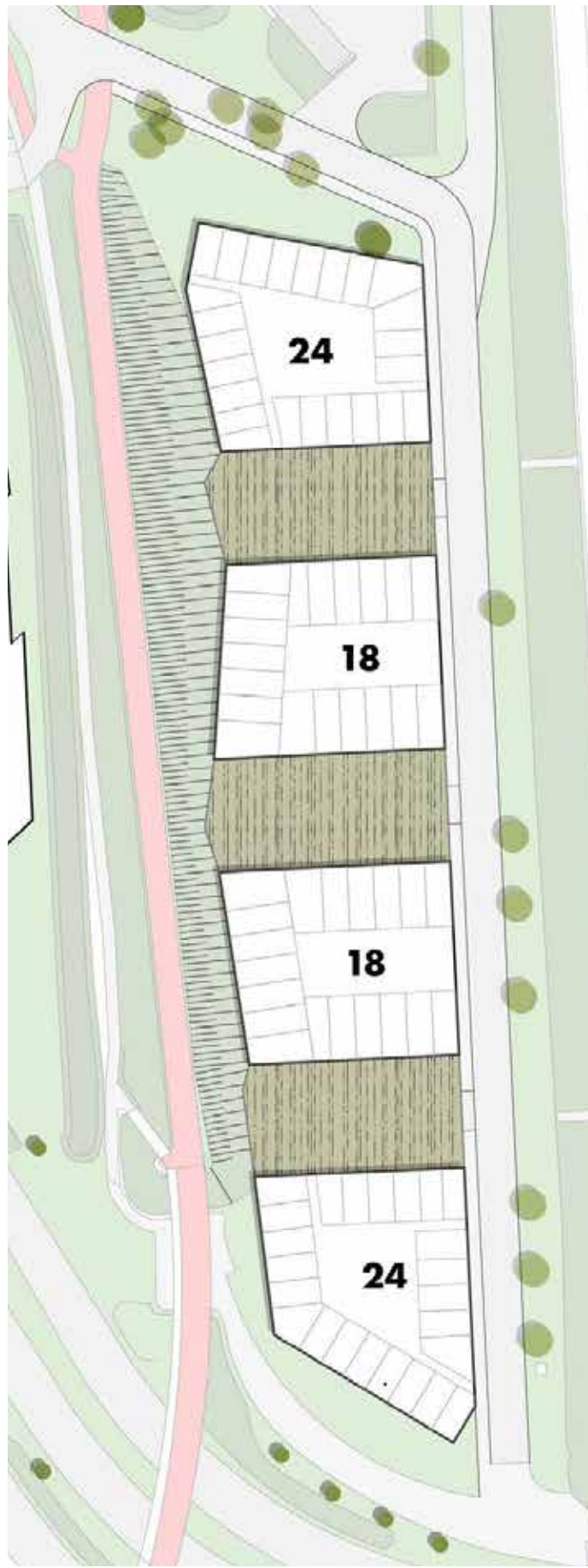
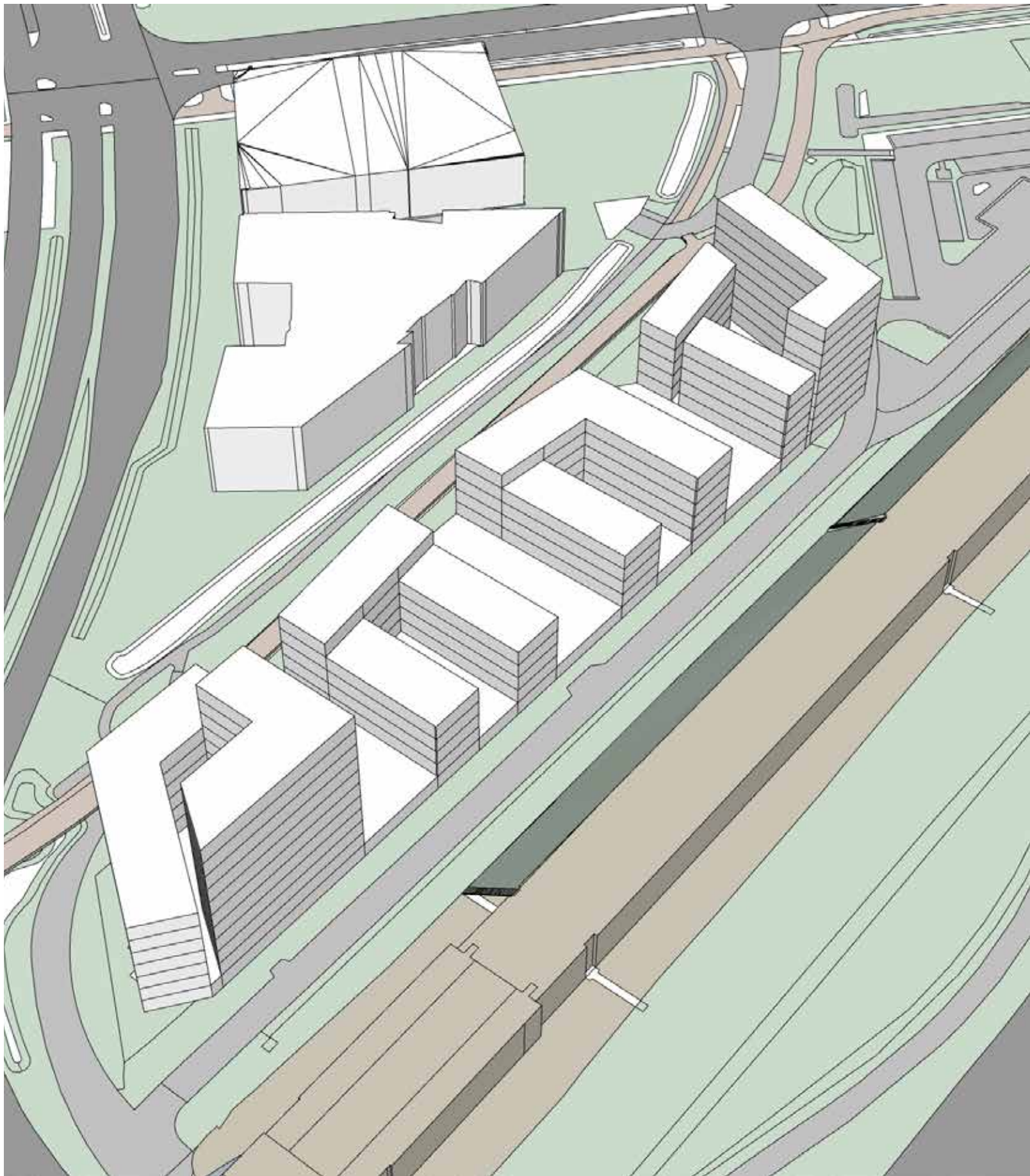
Onderdeel van knooppuntontwikkeling in het nieuwe 'stadje'



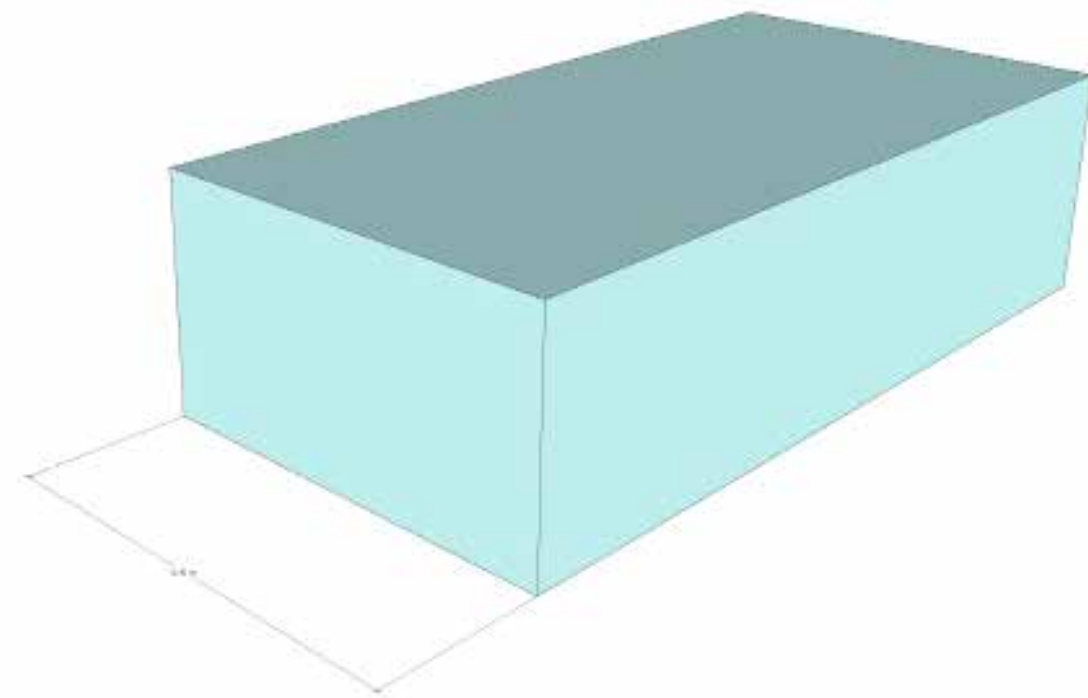




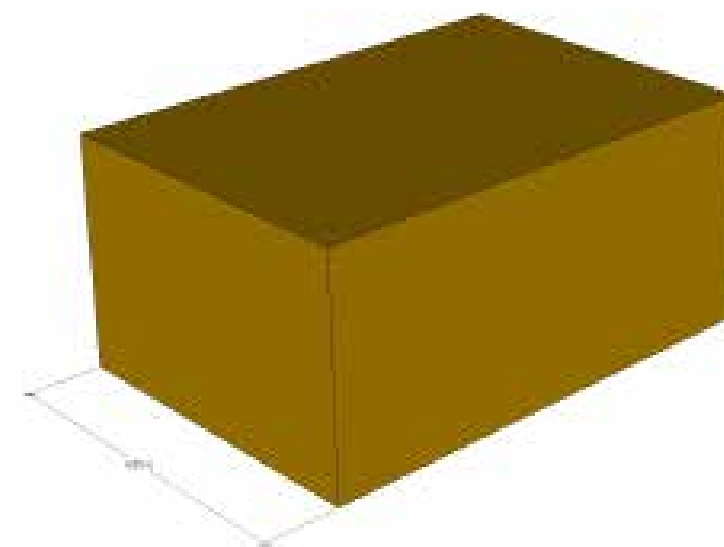
Opgave: geluid! Hoe hoog is belasting op gevels per verdieping?



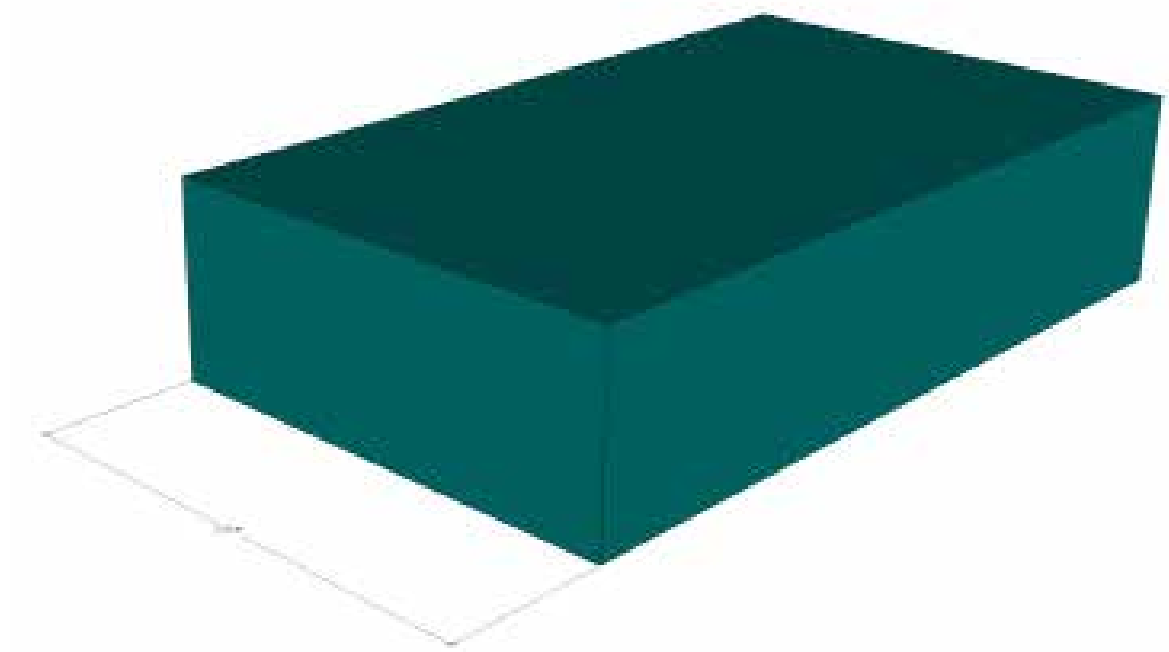
Eenheden als bouwstenen massastudie



Starters (zelfstandige studio): 59,5 m2 BVO

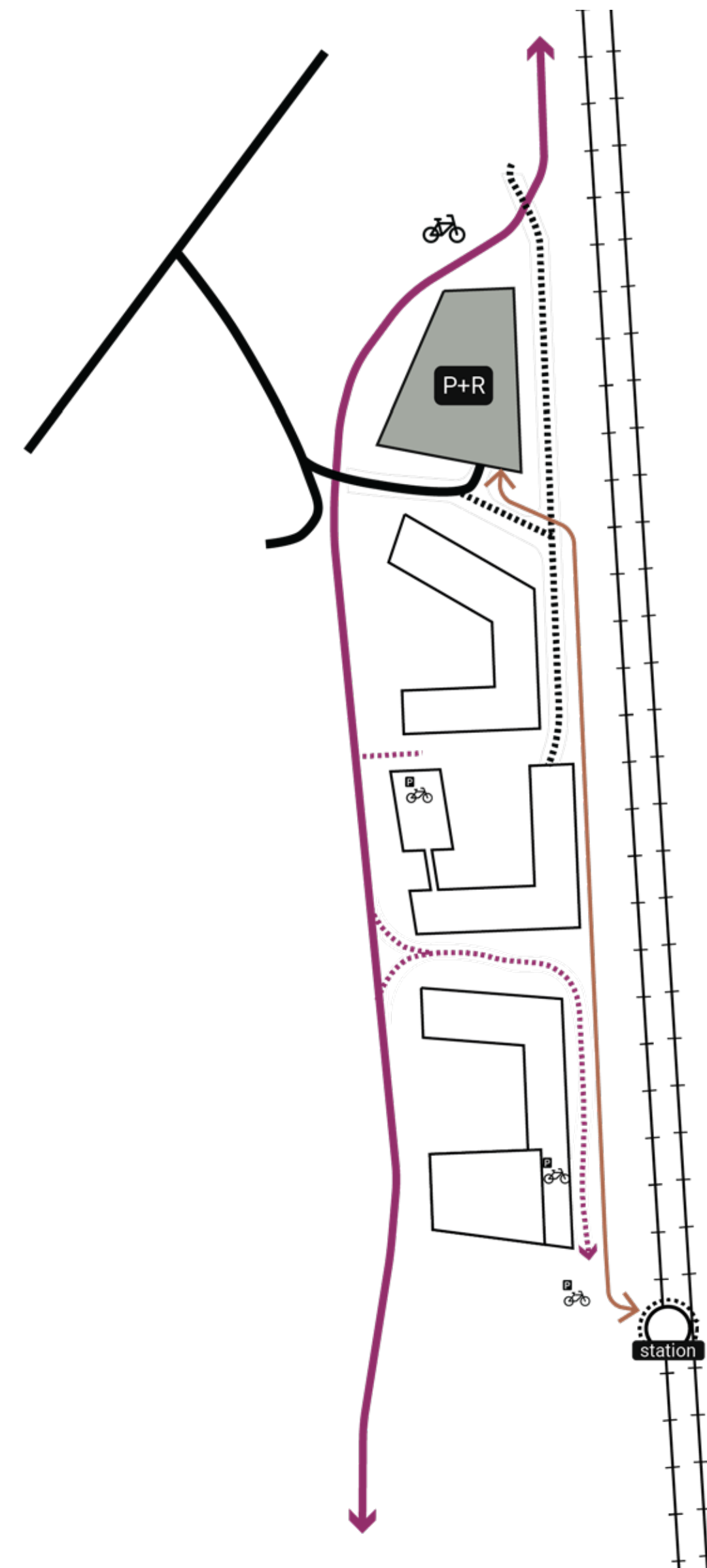
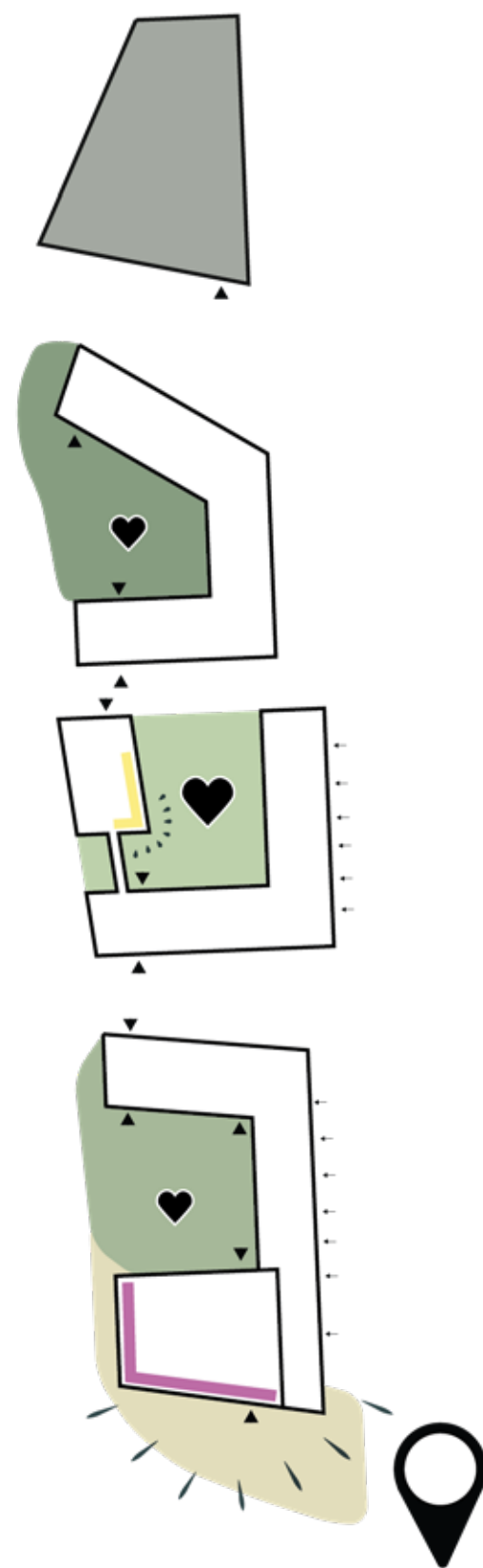


Studenten (zelfstandige studio): 28,5 m2

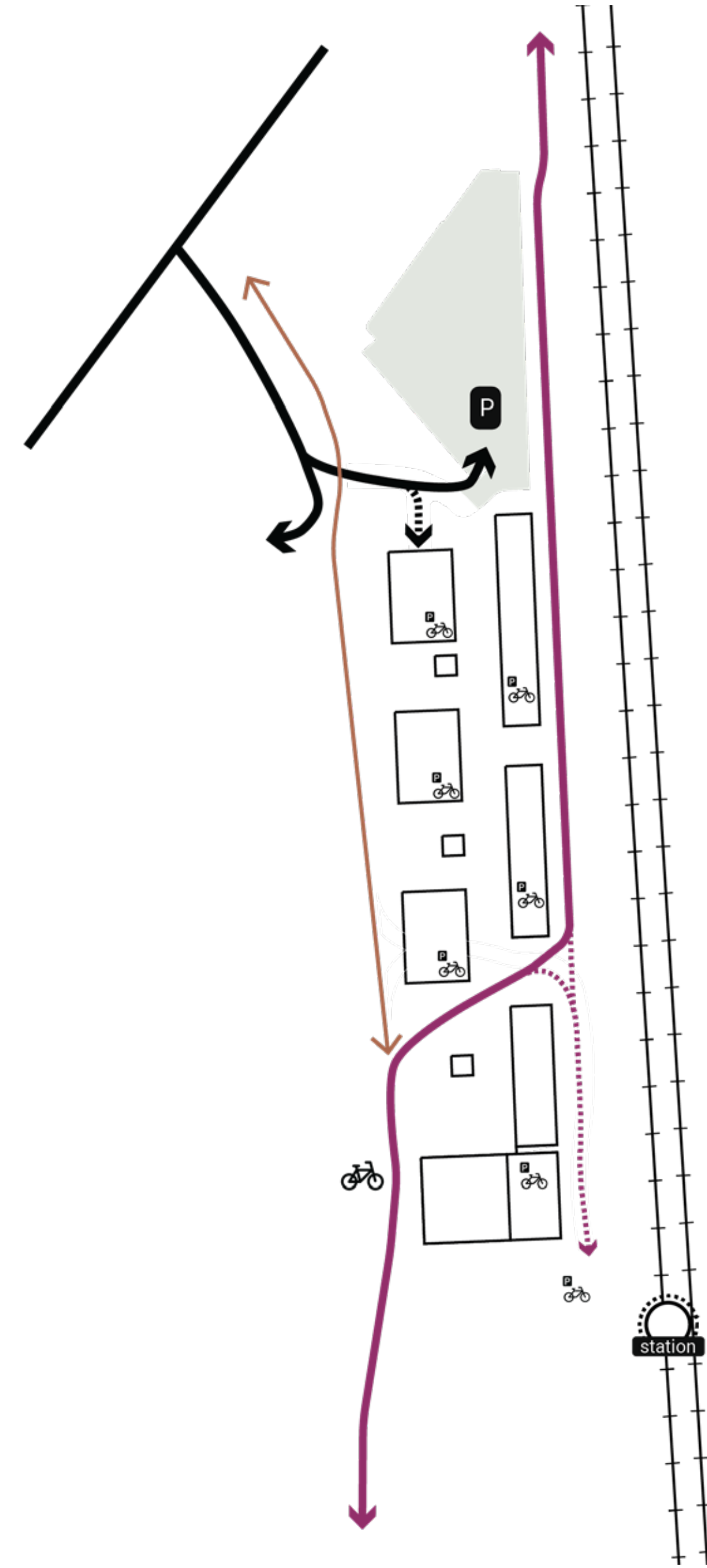


Studenten (onzelfstandige unit met 3 kamers): 97,5m2

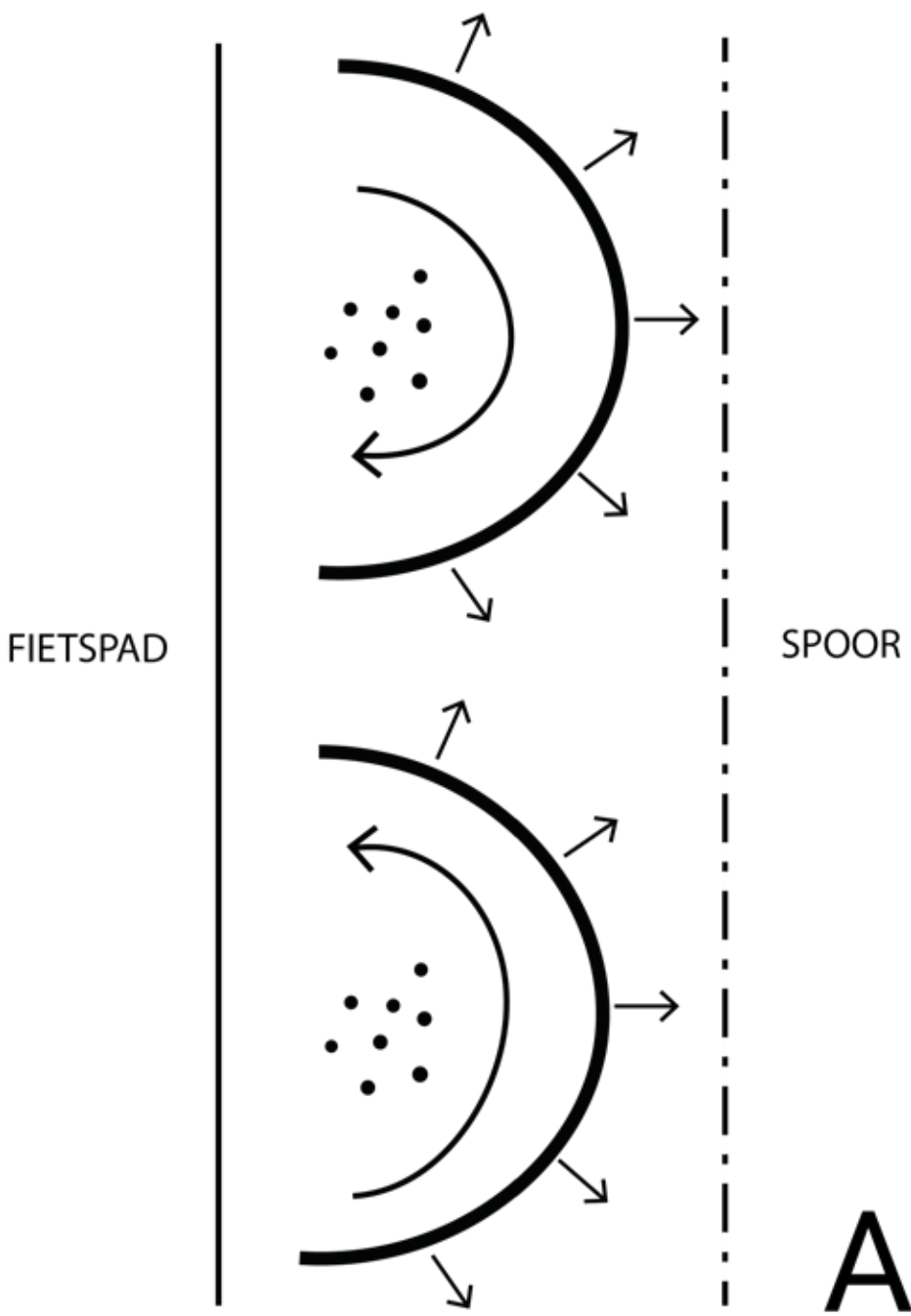
Model 1: Hoven



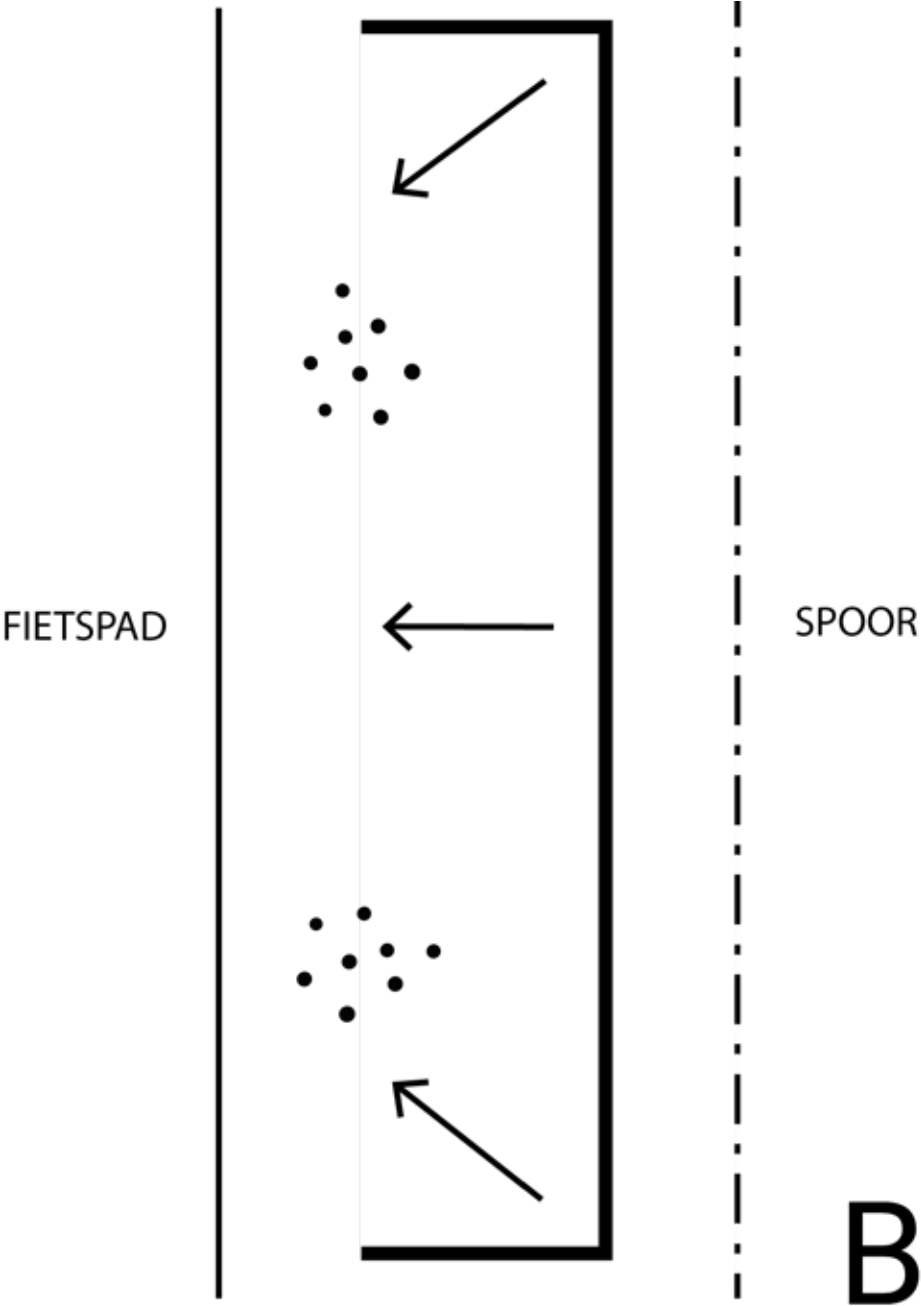
straat



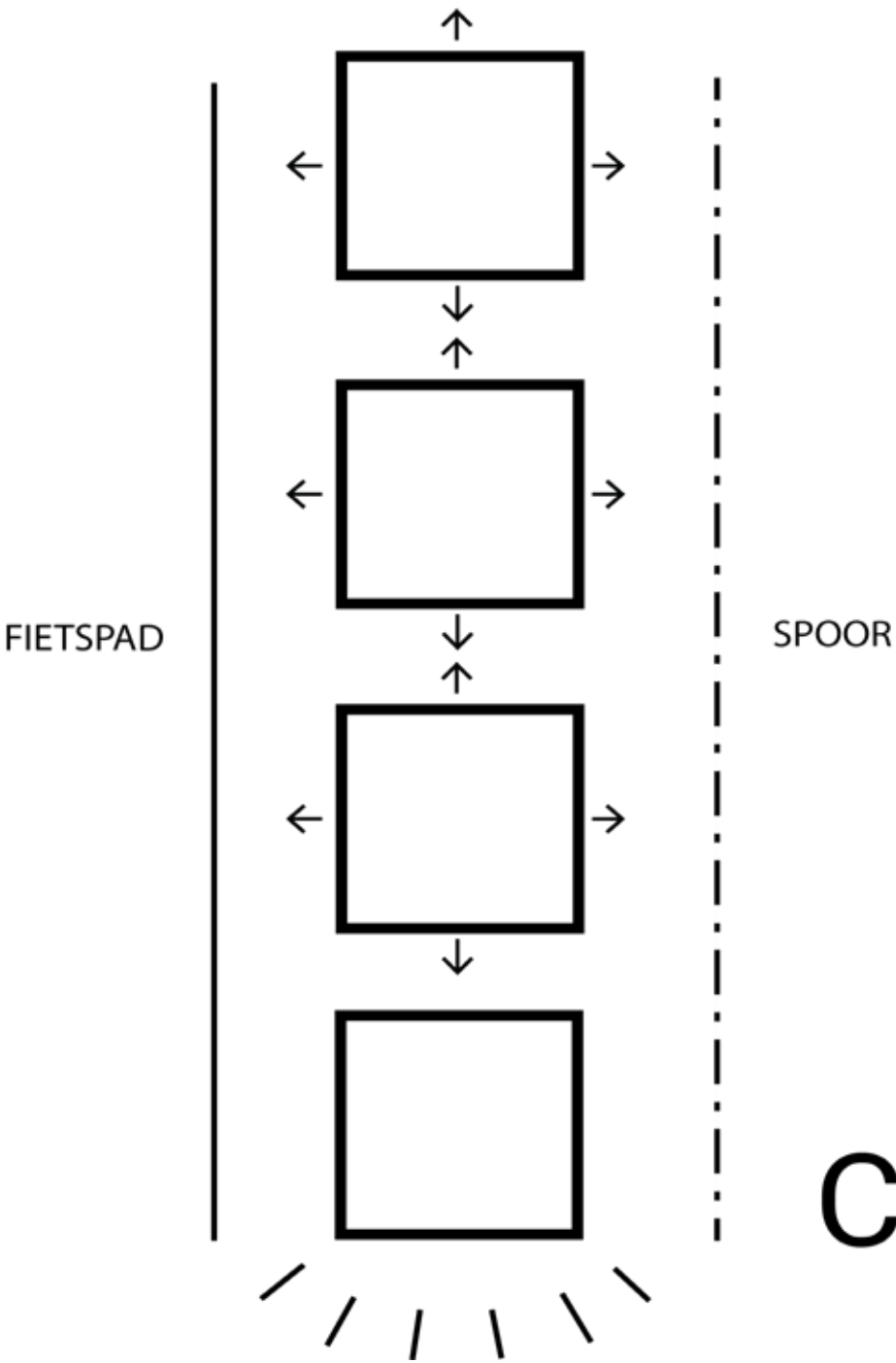
Kansen voor inpassing



Hoven

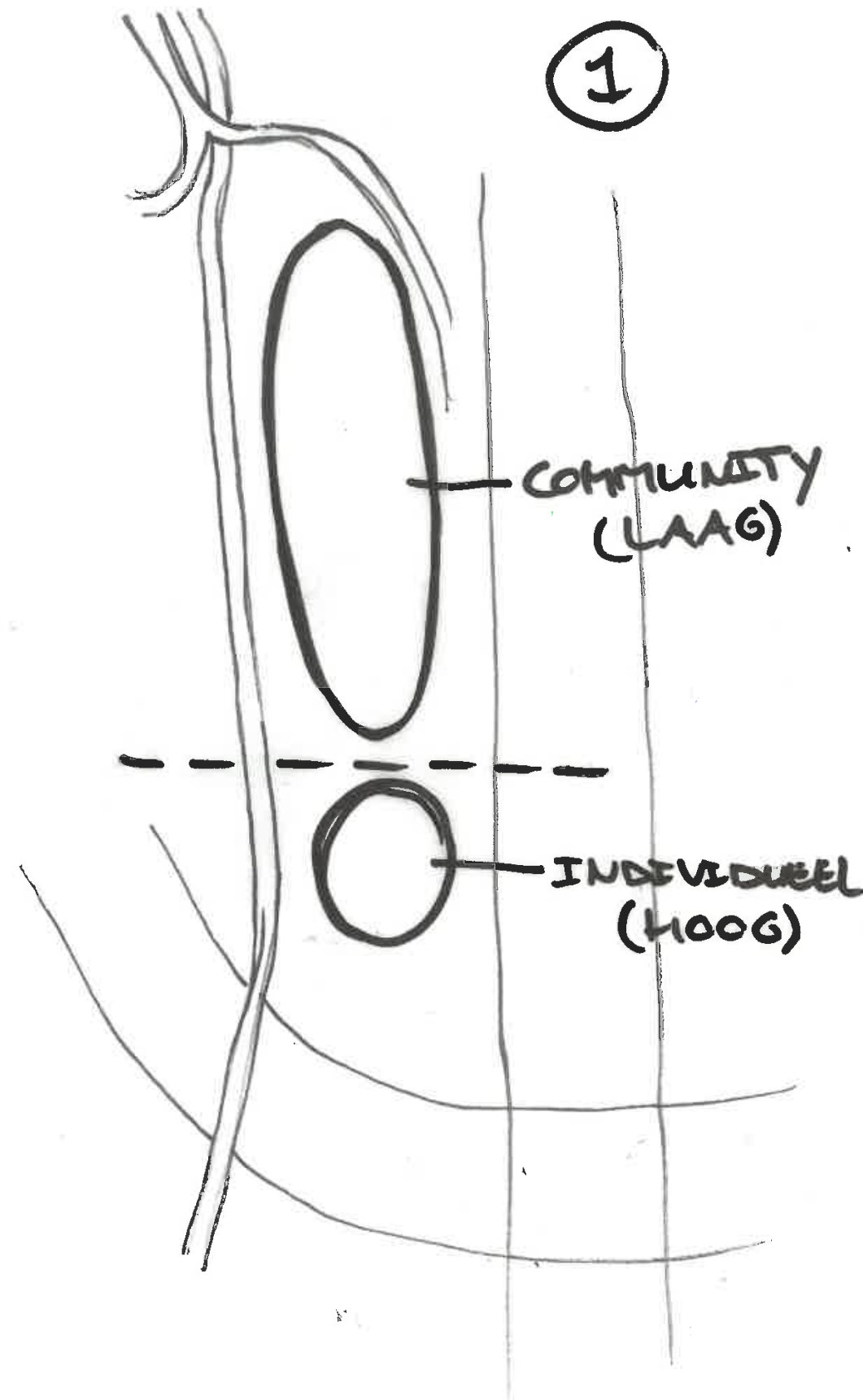


Wand



Torens

Community & individueel



Wat is meest handige plek voor studenten/starters gezien:

- geluid (balkons!)
- parkeren (gebouwd?)
- community

Uitgangspunten

Programma

- 150 starterswoningen
- 300 studentenkamers

Stedenbouw

- Aansluiten op randen (fietspad, Spoorstraat, Allard Singel)
- Hoogteopbouw richting Hart van Holland
- Geen massieve wand aan het spoor maar losse gebouwen
- Community: goede publieke verblijfsruimte, menselijke maat

Geluid

- zoveel mogelijk gesloten wanden richting spoor en Allard Singel
- Zo laag mogelijk blijven
- Alles wat geel en oranje is: zorgen voor 1 geluidsluwe gevel
- Als dat niet kan: ontheffing aanvragen

- Risico: nieuwe omgevingswet. strengere eisen geluid
- Aanvullende eisen SSH&: alle kamers geluidsluw. Dus ook bouwkundige maatregelen bij geluidsbelaste gevels (bijv. voorzetramen of logia's)

Financieel

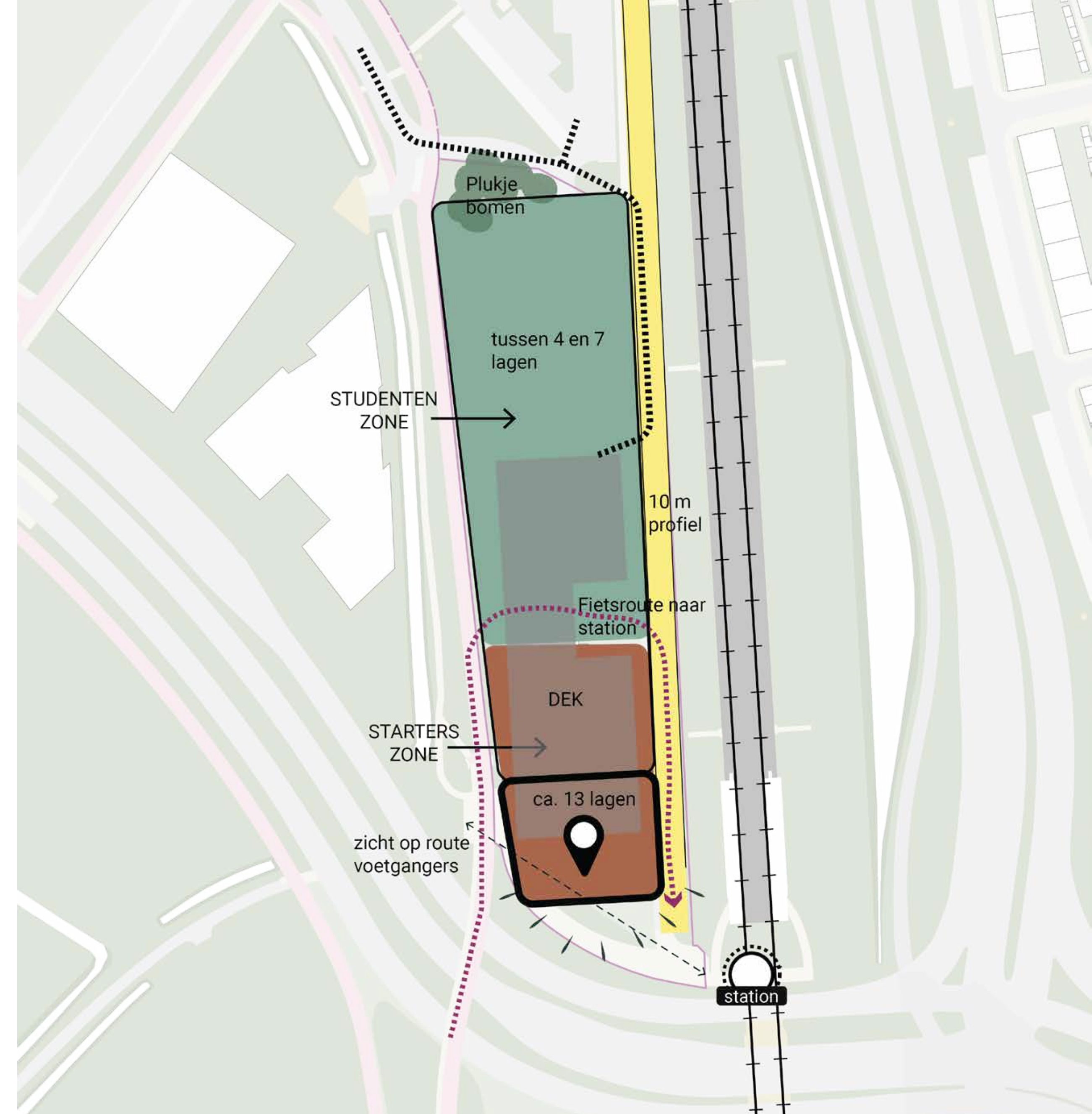
- 3 scenario's onderzocht (verhouding zelfstandig/onzelfstandig)
- 75/25 zelfstandig/onzelfstandig of 100% zelfstandig lijken haalbaar
- 75/25 zelfstandig/onzelfstandig uitgetekend in deze studie

Programma aanvullend

- 75pp op maaiveld onder dek (0,5 per starterswoning) , 30 openbaar op maaiveld (tbv bezoek)
- starters en studenten niet mixen
- onzelfstandige units (=3 kamers) hebben eigen balkon, starters en zelfstandige kamers alleen collectieve buitenruimte
- collectieve gebouwde fietsenstalling, geen individuele bergingen

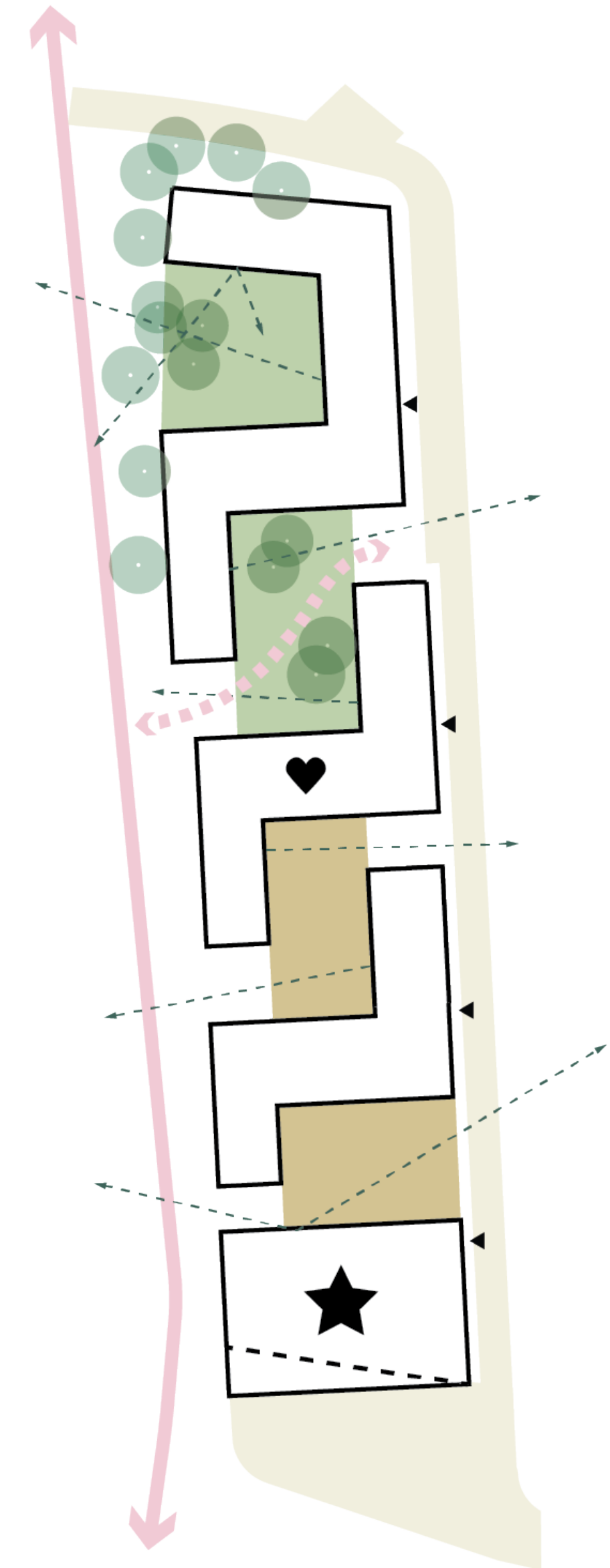
Ruimtelijke raamwerk

- Hoog accent bij het station als verbindend element naar Hof van Holland
- Zuidzijde bestemd voor starters en noordzijde bestemd voor studenten
- Spoorstraat behouden als toegangsweg
- Bomen aan de noordzijde zoveel mogelijk behouden
- Parkeerdek aan de zuidzijde om gebruik te maken van het hoogteverschil tussen de twee taluds
- Faciliteren de routing van fietsers naar de spoorstraat



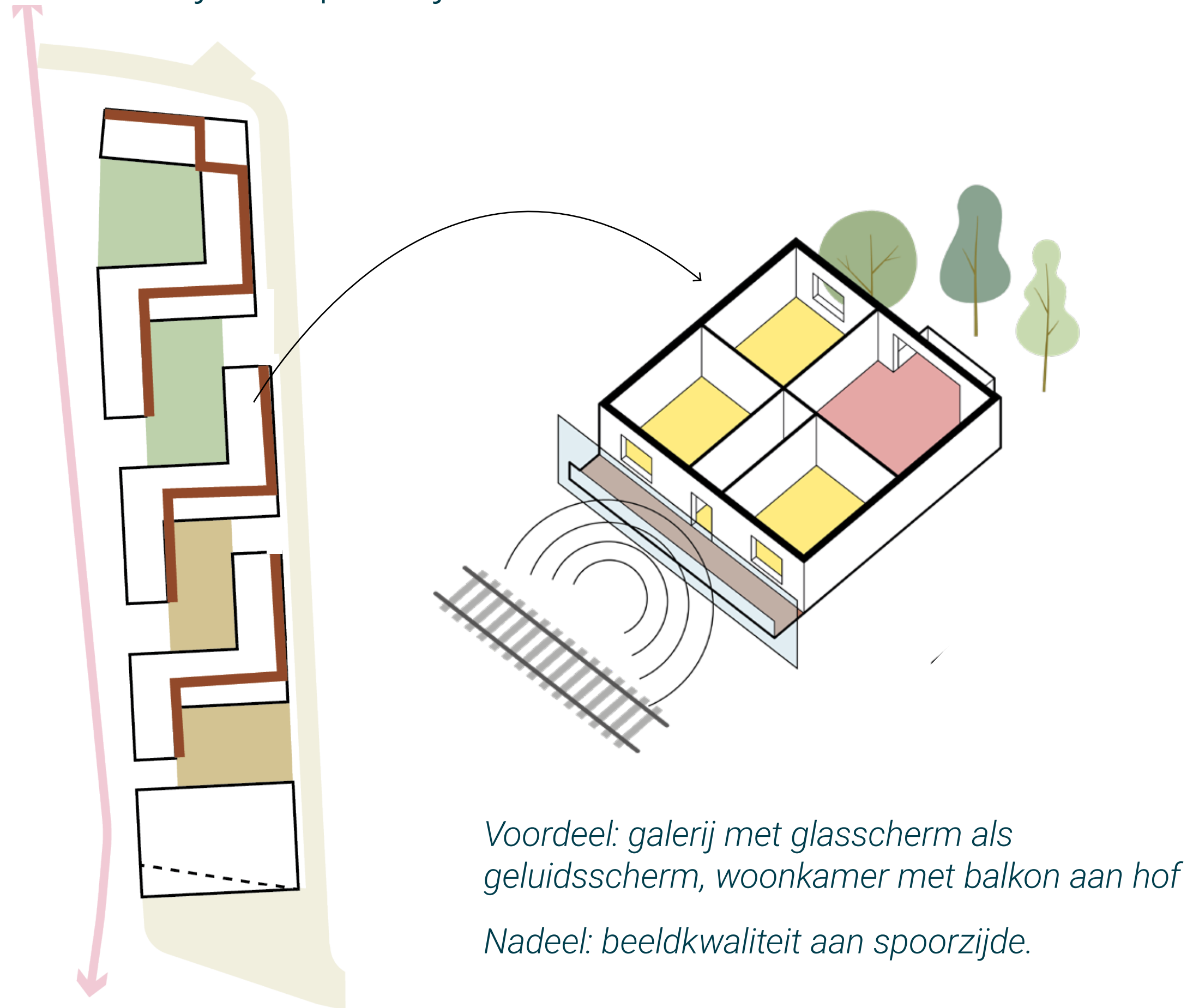
Stedenbouwkundig concept

- half-open structuur met studentenkamers rond 4 verschillende hoven
- Hoogteaccent met starterswoningen aan zijdzijde, aan pleintje bij entree station
- Alzijdige bebouwing, geen 'achterkanten'
- Veel footprint voor geluid, bezonning en menselijke maat in hoven
- collectieve ruimte(s) op strategische plekken
- Starters toren krijgt collectieve daktuin (vergl met Hof van Holland)
- Spoorstraat handhaven voor toegang fietsenstallingen, openbaar parkeren, verhuishagens, afvalinzameling, nooddiensten
- Keermogelijkheid op pleintje aan zuidzijde
- optioneel: shortcut tussen fietspad en Spoorstraat

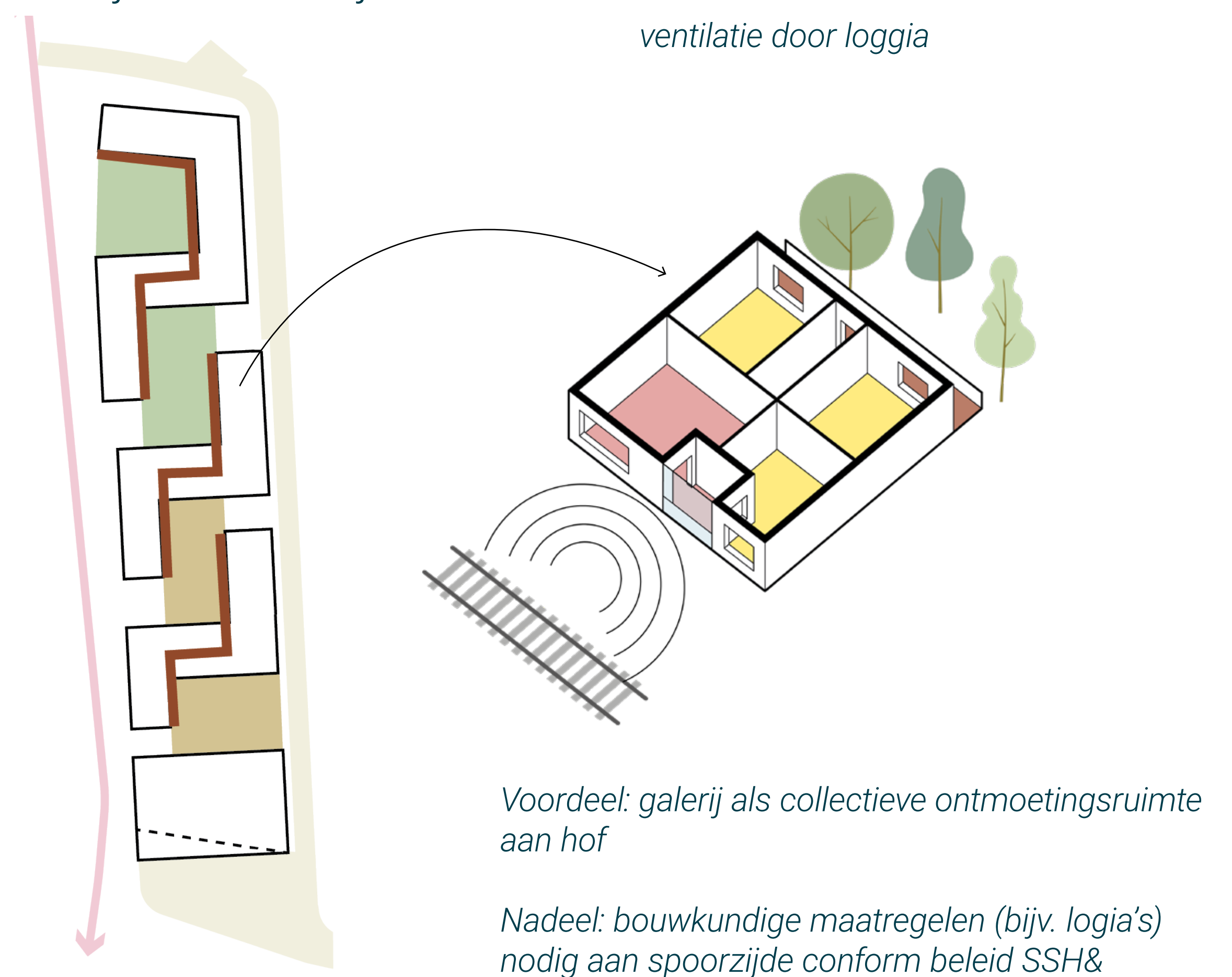


Opties voor galerij (uitwerking)

Galerij aan spoorzijde

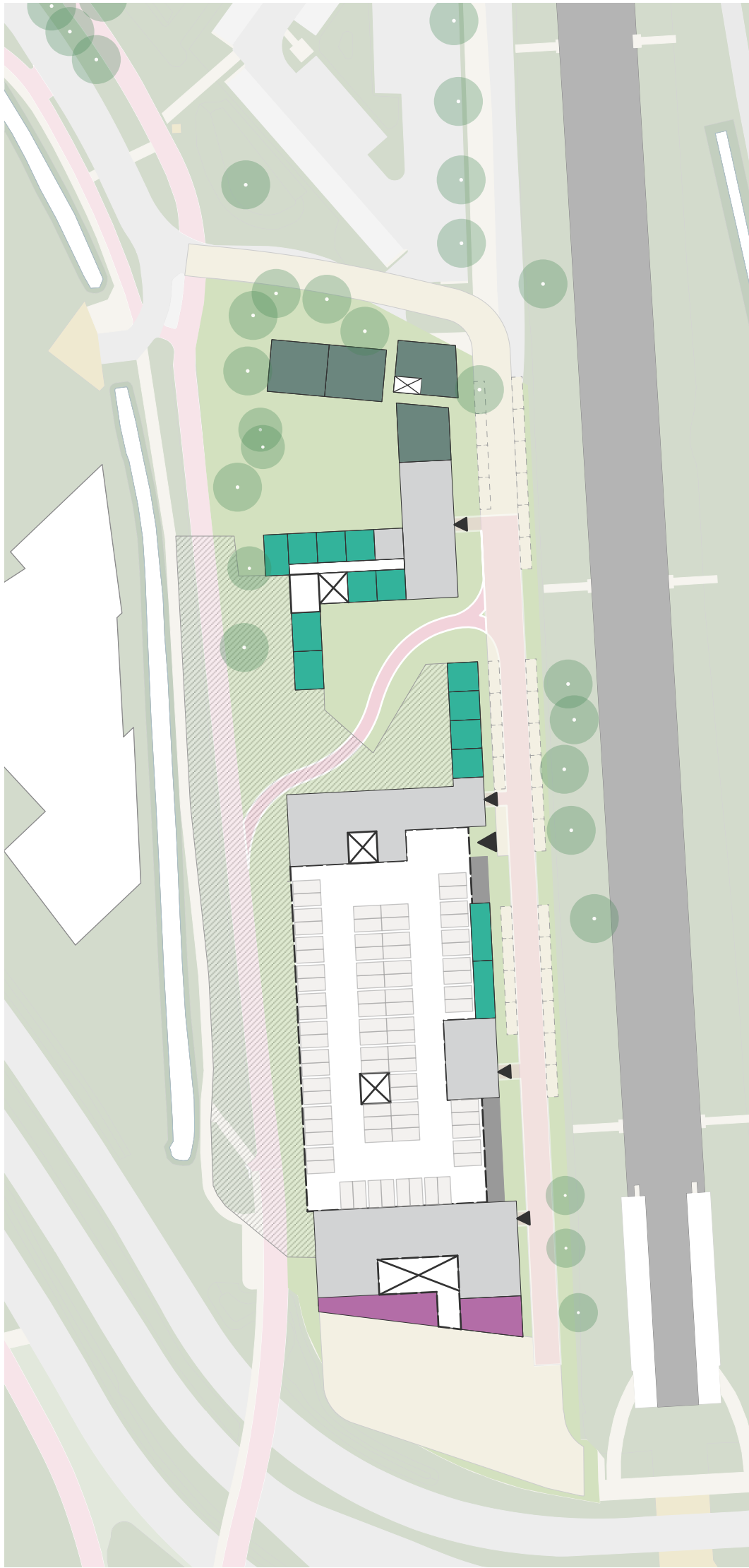


Galerij aan binnenzijde

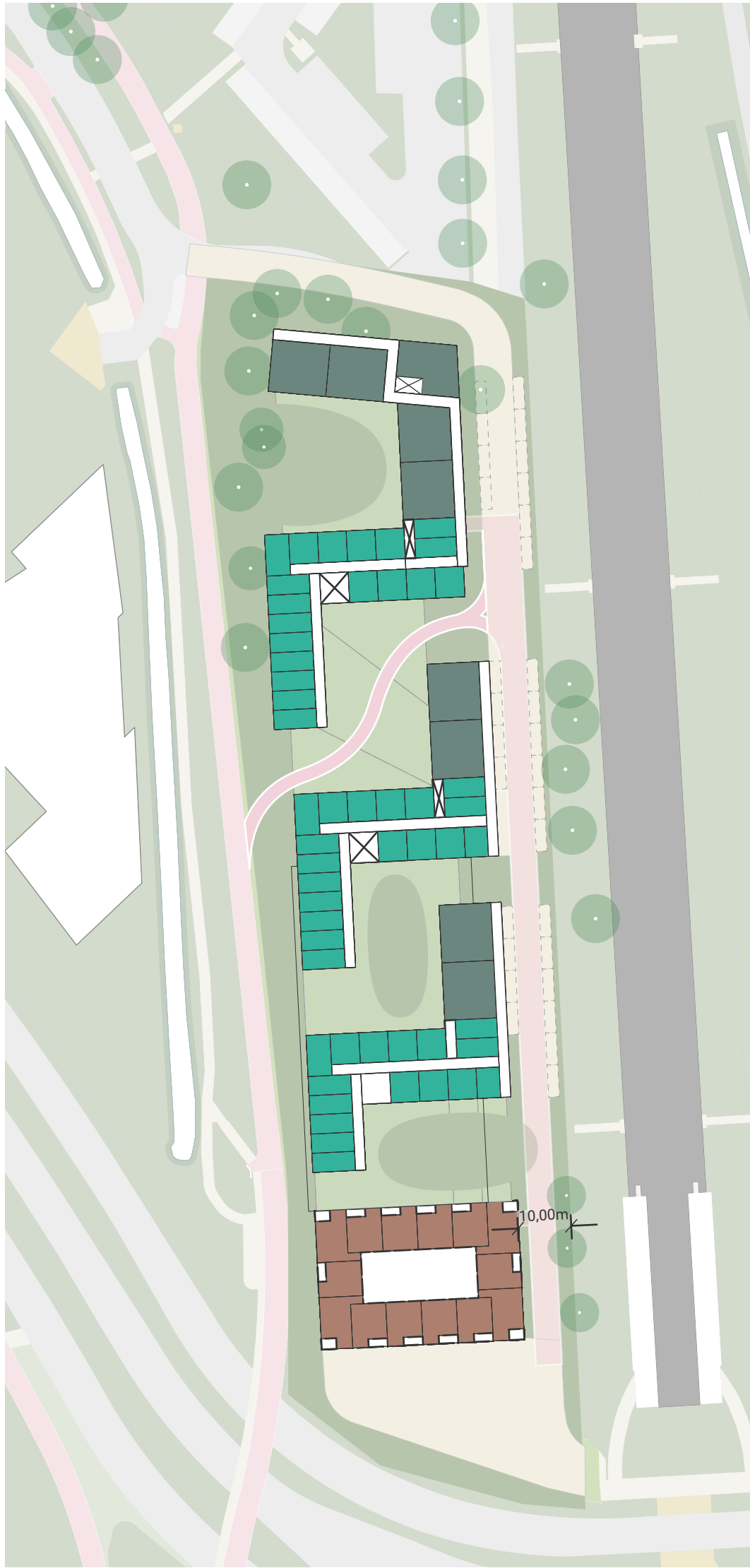


Plattegronden

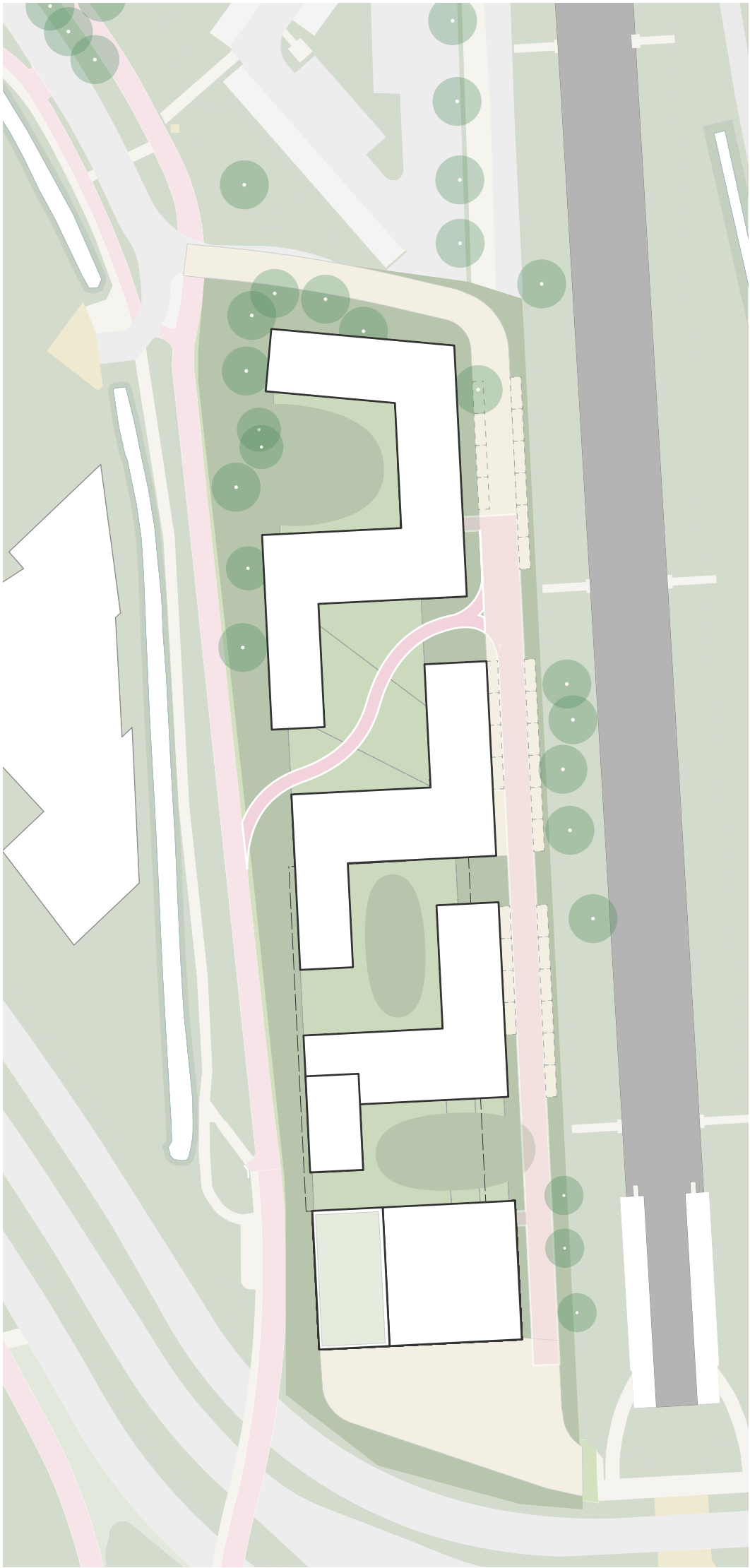
- Functies
- Commercieel ruimte
 - fietsenstalling
 - garage
 - Onzelfstandig
 - Starters
 - Zelfstandig



Begane grond



Verdieping



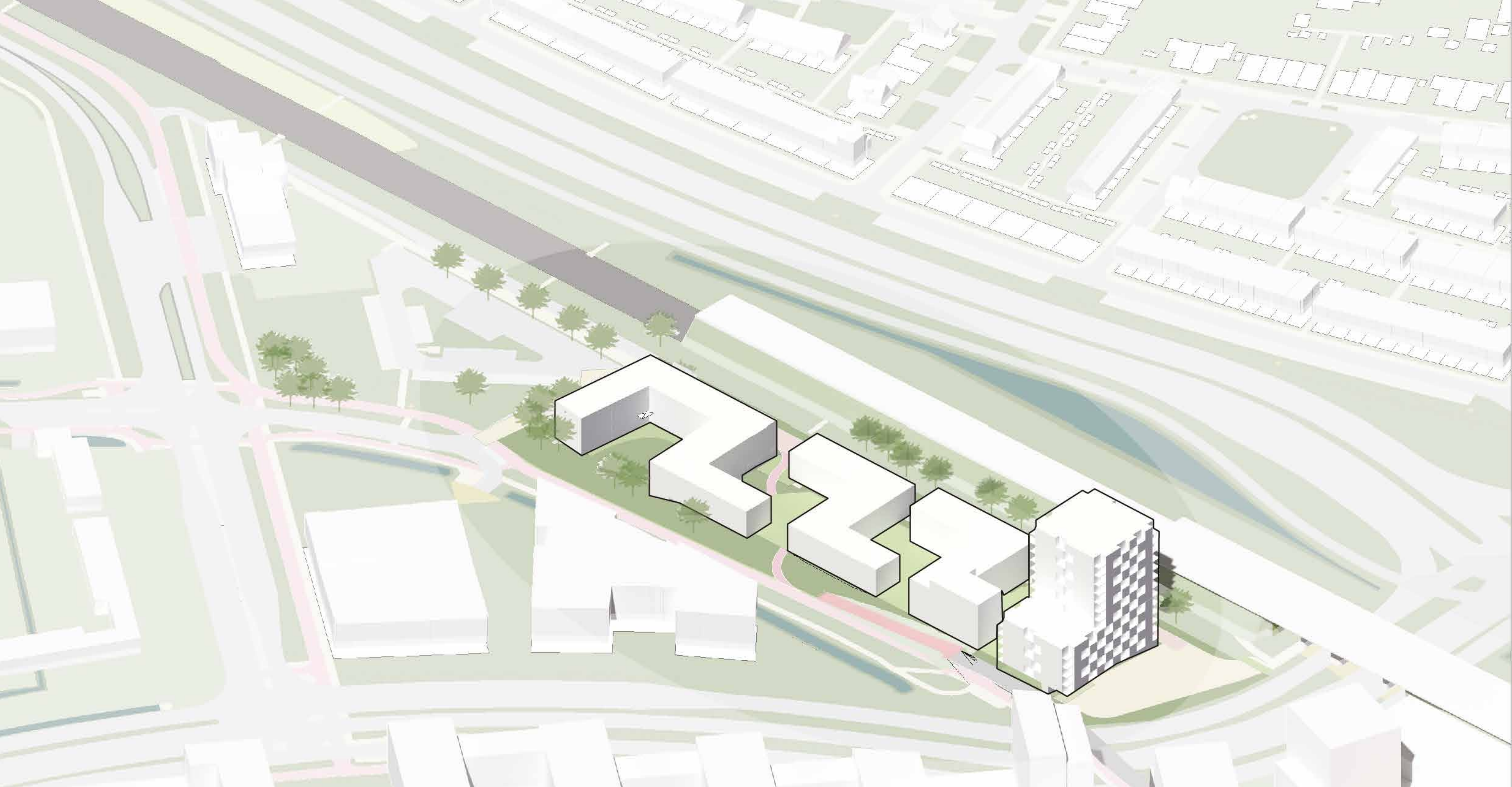
Daken

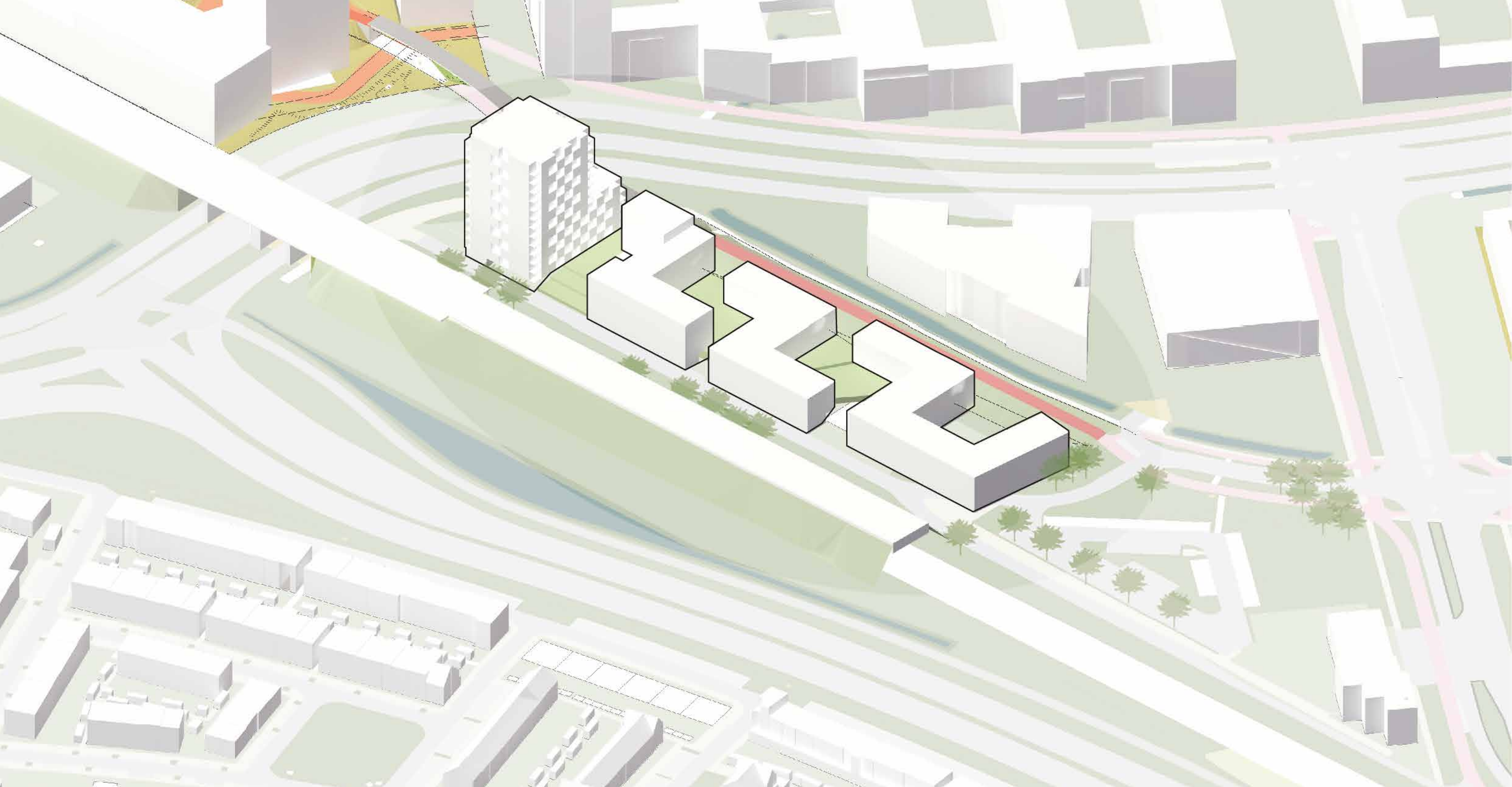
Programma:

Scenario 75/25 zelfst./onzelfst.

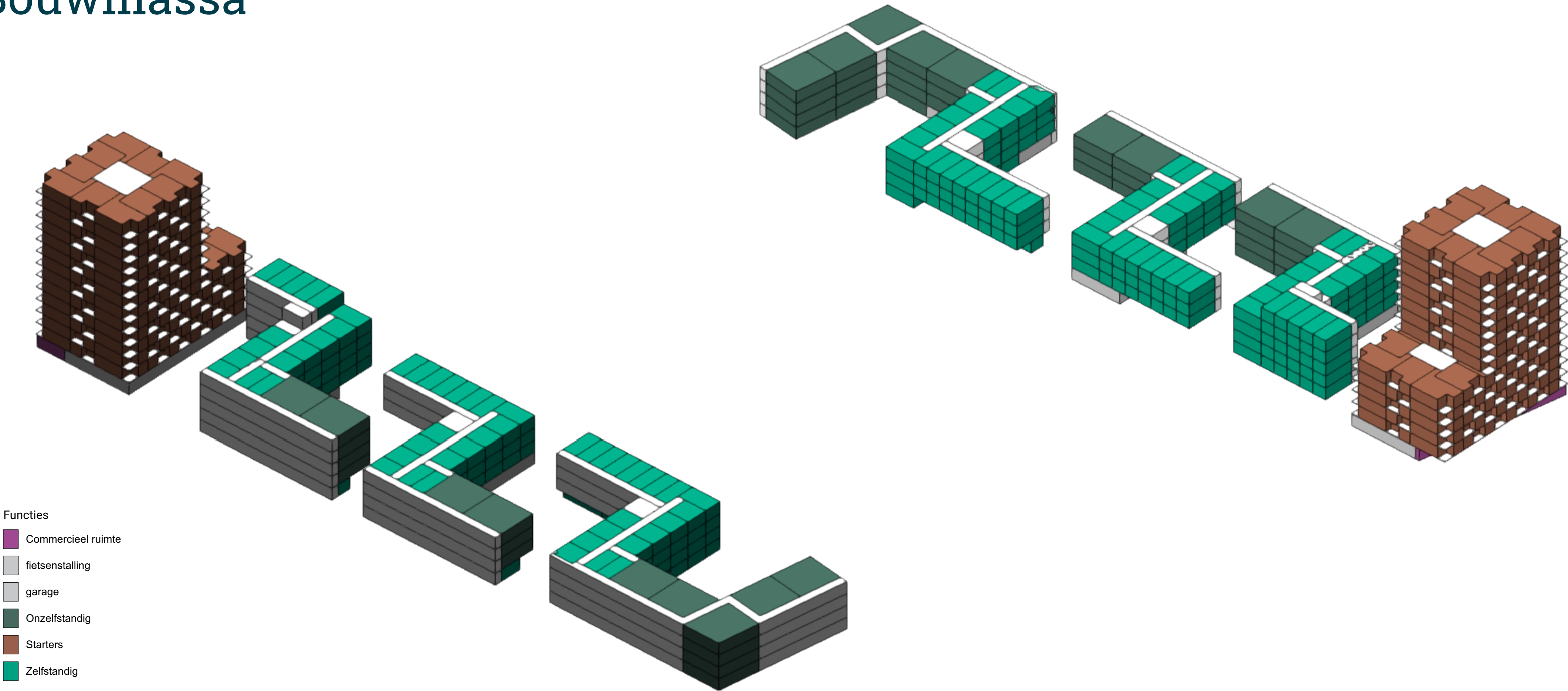
GBOwoningen	14788m²	Plangebied	12040
BVOwoningen	20245m²	FSI	2,0
GBO/BVO	73%		

Onderdeel	Aantal	GBO woningen	BVO Oppervlakte	Aandeel
Onzelfstandig	33 (X 3 kamers)	2994 m²	4099 m²	17%
zelfstandig	204	5262 m²	7203 m²	30%
Starters	150	6533 m²	8943 m²	37%
Commercieel	-		179 m²	1%
Fietsenstalling	503		1508 m²	6%
Parkeren	75		1976 m²	8%
Aantal woonunits	453	14788 m²	23909 m²	100%

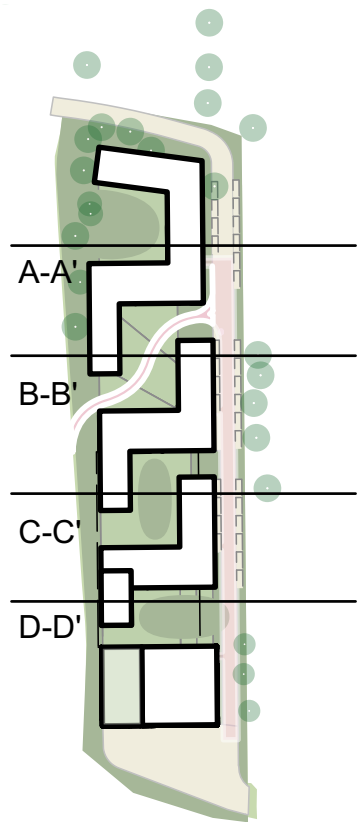
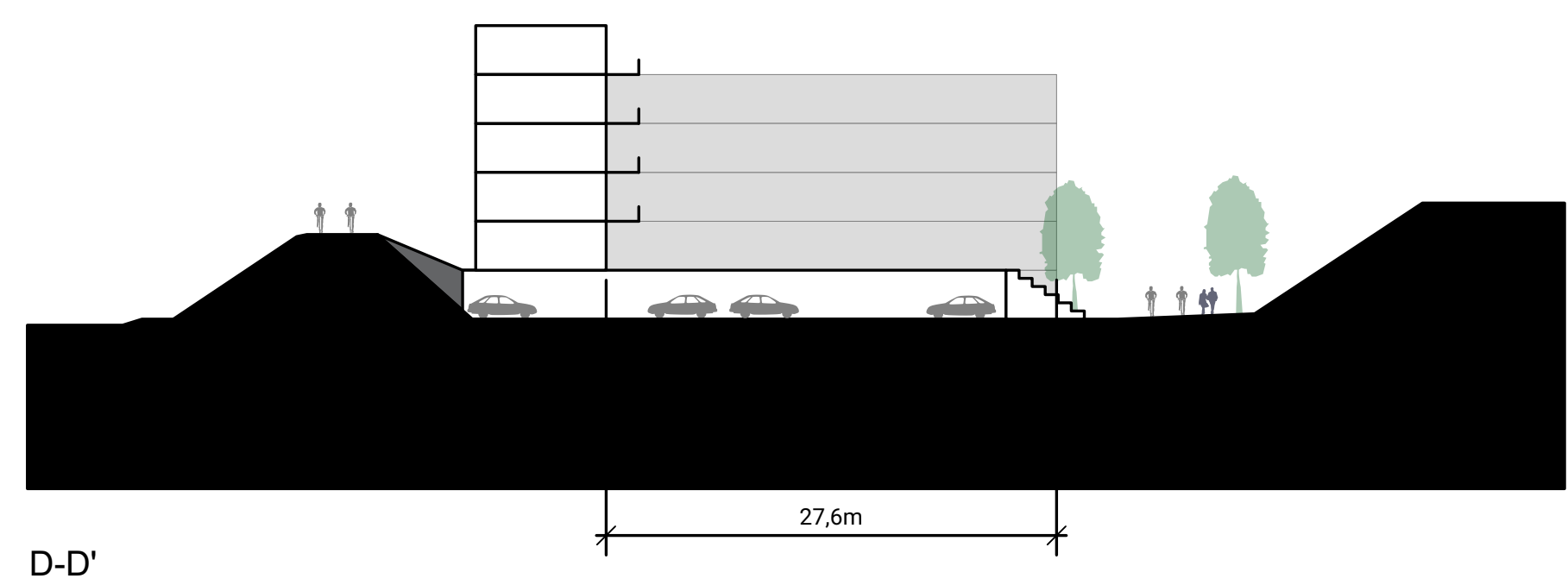
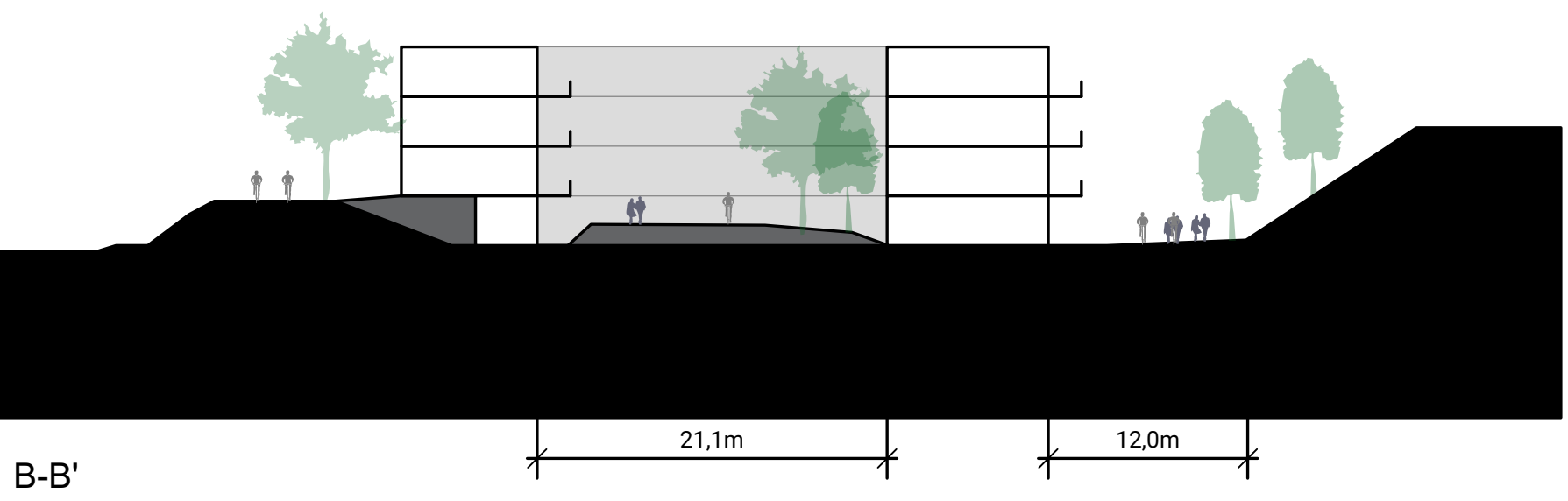
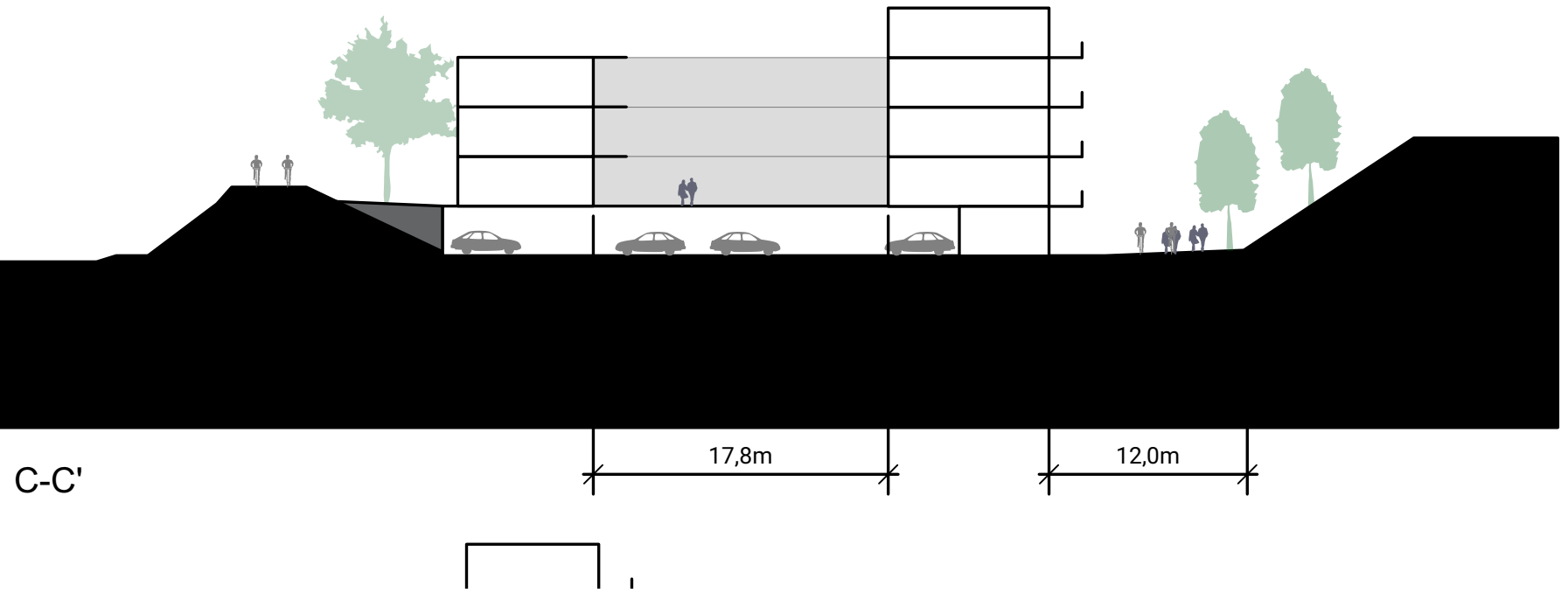
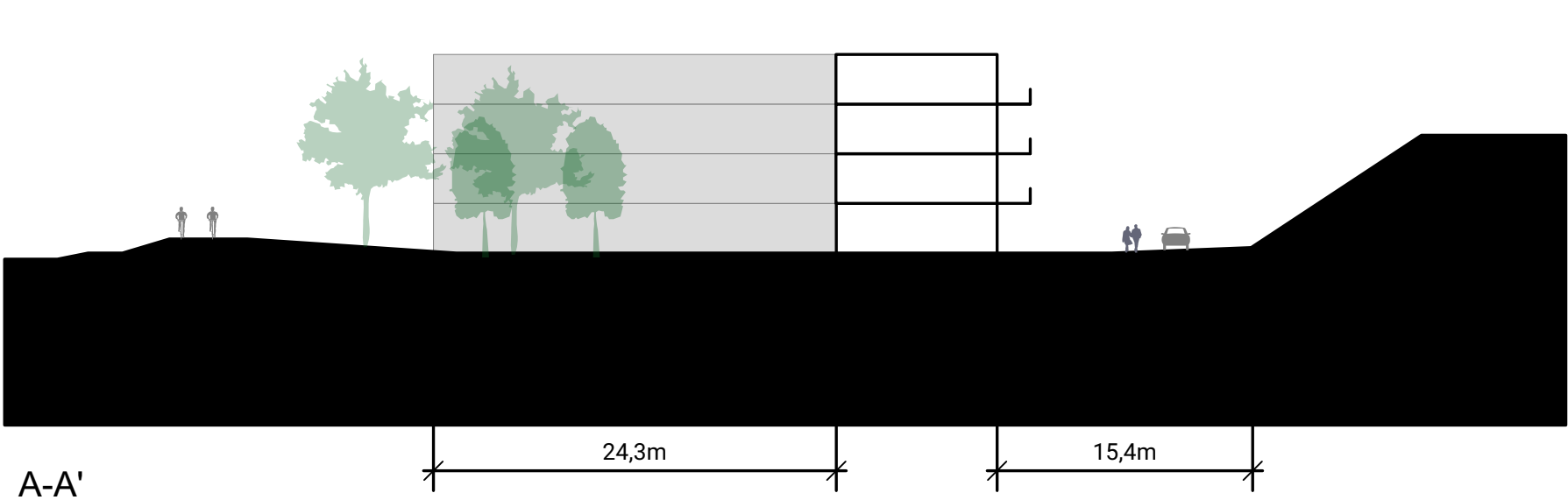




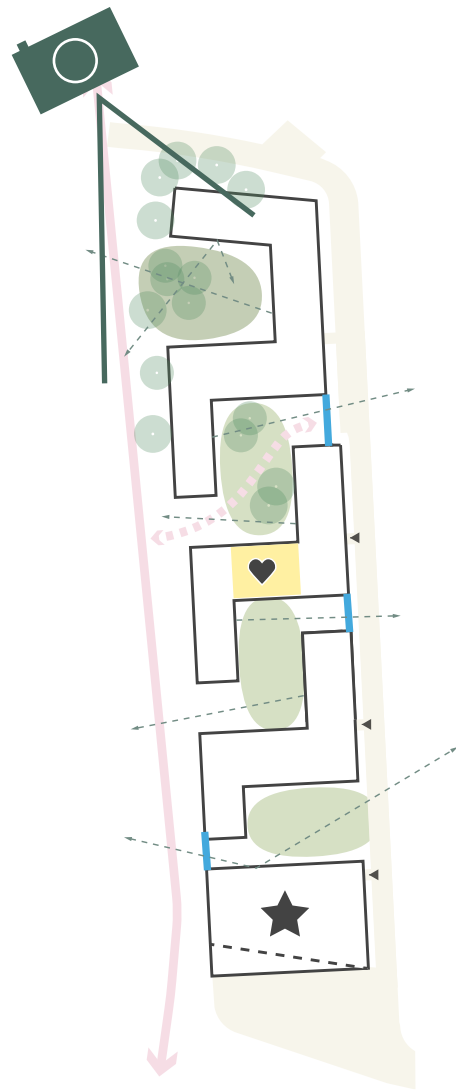
Bouwmassa



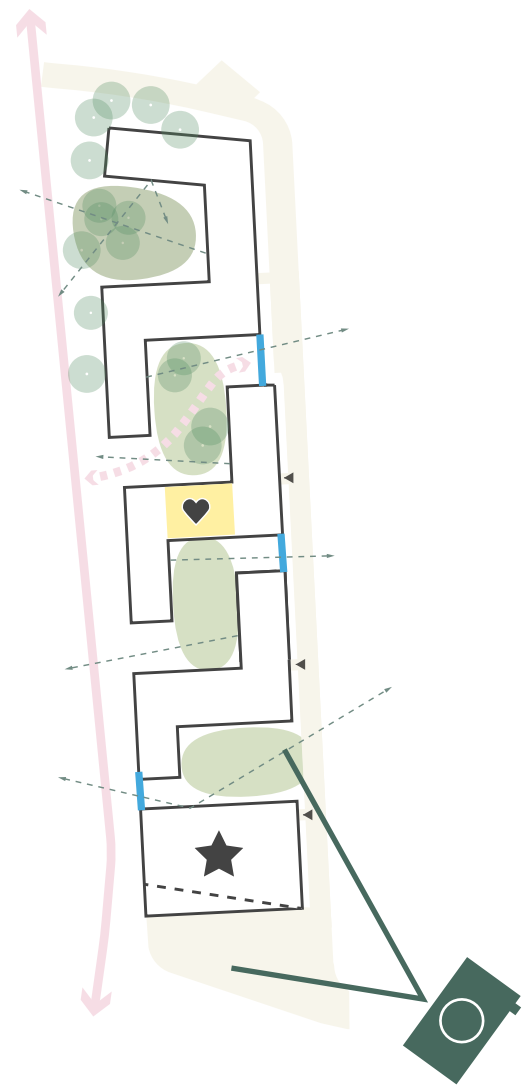
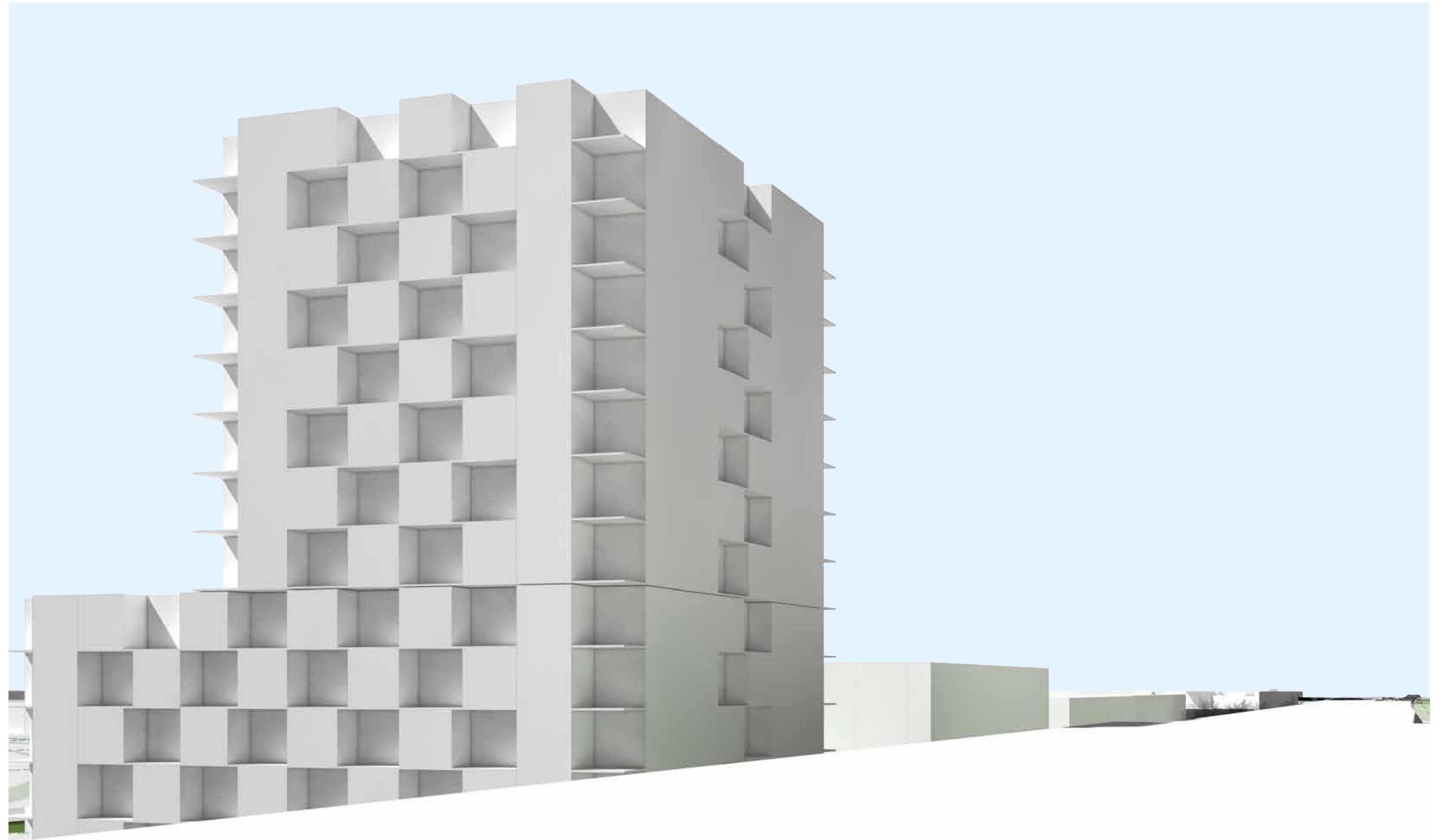
Dwarsdoorsnedes



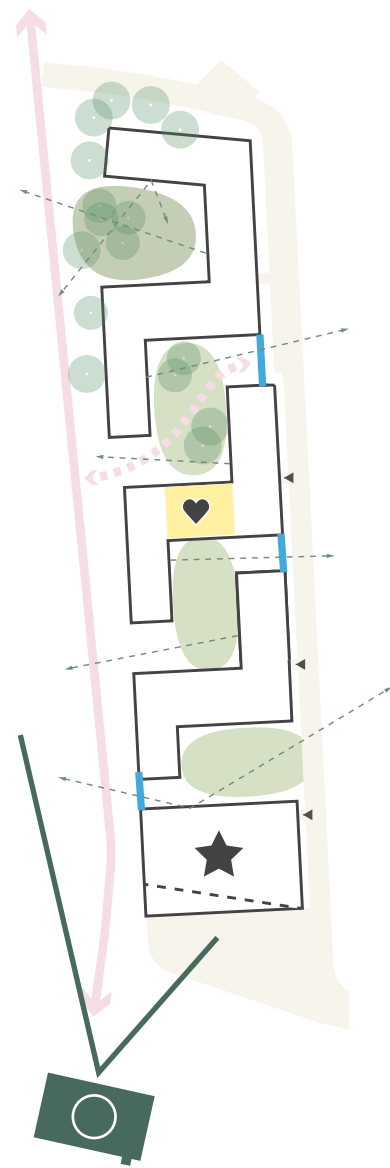
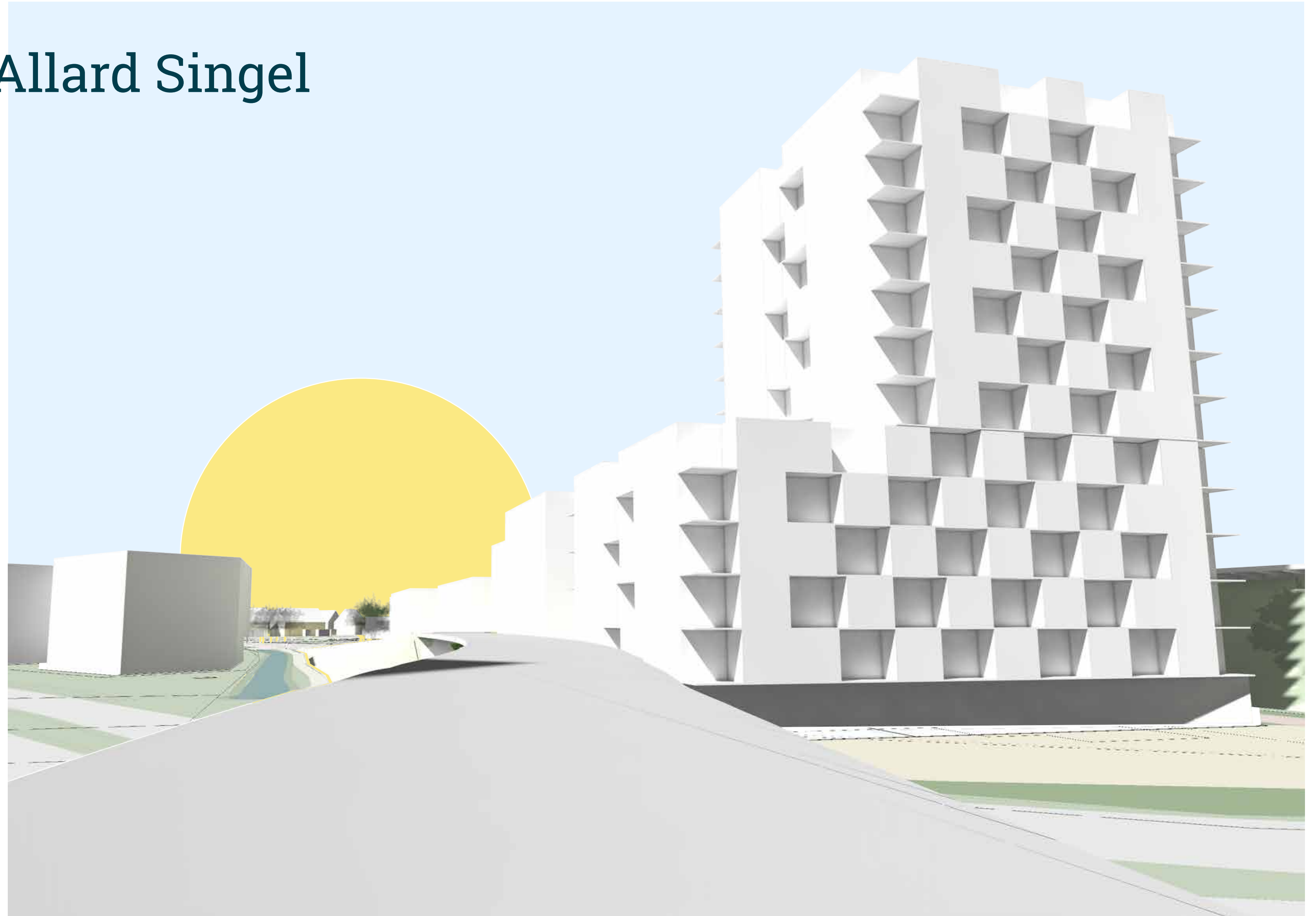
Impressie zijde fietspad - Spoorstraat



Impressie spoorzijde



Impressie fietspad - Allard Singel



Impressie hof 2

