

DE TWIJNDERIJ 32, LEUSDEN

ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteit

De herontwikkeling van De Twijnderij 32 biedt kansen voor een nieuw, stedelijk bouwvolume in het centrum van Leusden. Het volume sluit in beeldtaal aan bij andere recente ontwikkelingen zoals Het Huis van Leusden en De Verborgten Tuinen. Er zijn circa 36 appartementen voorzien in een gebouw van vijf lagen op een halfverdiepte parkeergarage. De bovenste bouwlaag is met kappen afgedekt.

1. BOUWVOLUME

1.1 Bouwvlak, nokhoogte en goothoogte

In het bestemmingsplan zijn de maximale nokhoogte (20 meter), goothoogte (15,5 meter) en het bouwvlak vastgelegd.

1.2 Kappen, topgevels, nokrichting oost-west

De bovenste bouwlaag is volledig met kappen afgedekt. De verplichte nokrichting is oost-west en aan de Van der Postlaan zijn er topgevels in de rooilijn. De breedte van een topgevel is niet groter dan 10 meter. Met deze topgevels ontstaat er een evenwicht tussen het te realiseren bouwvolume en het tegenovergelegen project De Verborgten Tuinen. Samen vormen deze twee projecten een poort tot het centrumgebied van Leusden.

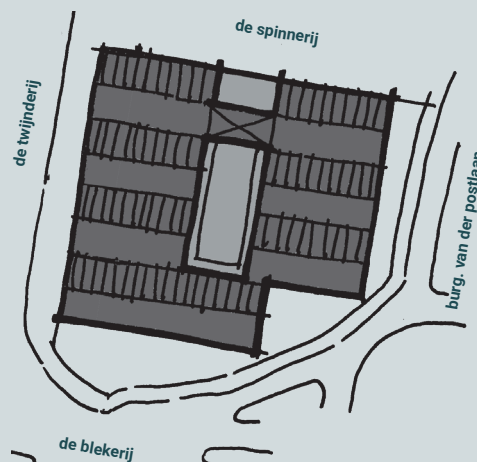
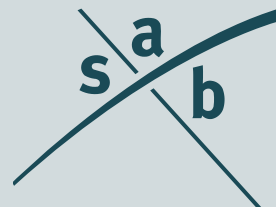
1.3 Kappen aan de Van der Postlaan niet verbonden

De kappen op de bovenste bouwlaag hebben geen onderlinge verbindingen in de eerste 10 meter achter de rooilijn aan de Van der Postlaan. Hierdoor blijft vanuit ook vanaf de hogere verdiepingen van tegenovergelegen woningen het beeld van een gebouw met dwarskappen behouden. Ook is er voor deze woningen hierdoor meer zicht op de lucht en zonlicht bij lage zonnestanden.

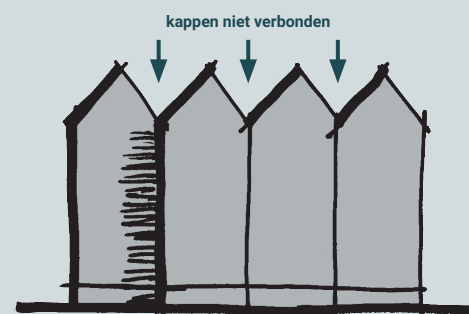
Installaties worden niet tussen de kappen maar inpandig opgelost. Schoorstenen van beperkte omvang zijn uiteraard wel denkbaar.

1.4 Getrapte hoek

Op de hoek van de Van der Postlaan en De Blekerij loopt het bouwvlak rond. Hier wordt qua hoofdopzet een getrappt bouwvolume beoogd, waarbij de openblijvende ruimte groen wordt ingevuld.



Bovenaanzicht mogelijk bouwvolume met verplichte nokrichting



Mogelijk silhouet aan Van der Postlaan, met topgevels



2. VERBINDING MET DE OMGEVING

2.1 Entrees aan De Twijnderij en/of De Spinnerij

De entree van het gebouw wordt bereikt vanaf De Twijnderij of De Spinnerij. De inrit van de parkeerkelder voor auto's ligt aan De Twijnderij.

2.2 Binnenplaats en ontsluiting

Vanwege het woon- en leefklimaat wordt gedacht aan een gebouw met een binnenplaats met galerij-ontsluiting. Zo kunnen alle woningen twee buitengevels hebben, waarvan één geluidsluw is. Er bevinden zich geen galerijen aan de buitenkant van het bouwvolume. Directe ontsluiting van enkele woningen aan De Twijnderij is ook denkbaar.

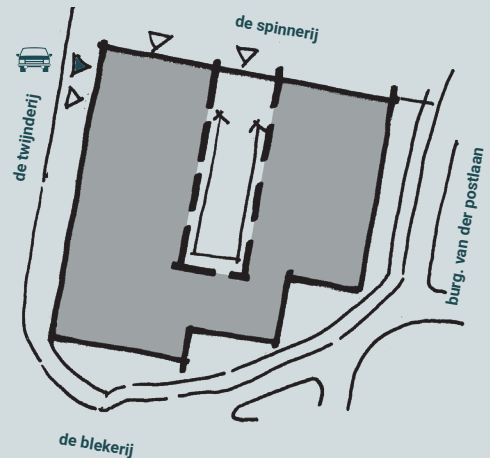
2.3 Plint

Het gebouw krijgt een half verdiepte kelder, waarbij de onderste woonlaag maximaal anderhalve meter, en indien mogelijk minder, boven maaiveld ligt (zie definitie in bestemmingsplan). De gevelvlakken lopen door tot maaiveld. Eventuele ventilatie-openingen voor de kelder zijn geïntegreerd in het gevelontwerp.

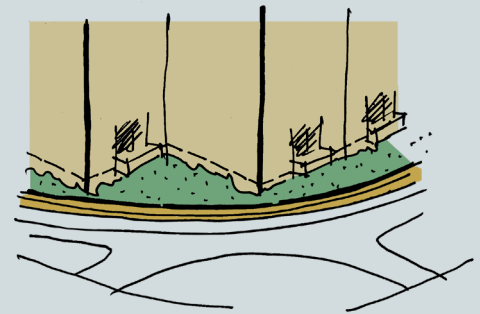
2.4 Tuin en tuinmuur

De aansluiting op de openbare ruimte rondom het gebouw wordt - voor zover het gebouw niet direct aansluit op de openbare ruimte - ontworpen met een tuinmuur die in materiaalgebruik aansluit bij het bouwvolume. Aan De Blekerij en de Van der Postlaan wordt in ieder geval een muur als overgangselement meegenomen in het bouwplan. Door een hoogte van ca. 45 centimeter is dit tevens een zitobject.

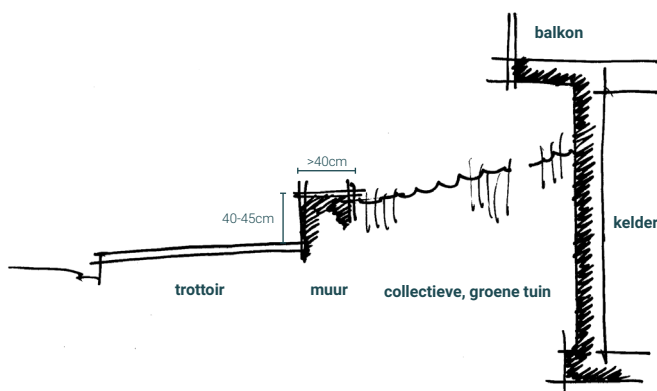
Achter de muur ligt, voor zover de ruimte niet bebouwd is, een groene tuin die de plint van de halfverdiepte garage verzacht (zie ook 1.4).



Mogelijke posities entrees en principe ontsluiting



Aansluiting op het trottoir met tuin en tuinmuur



Principe-doorsnede trottoir, tuin en tuinmuur

3. ARCHITECTONISCHE OPBOUW

3.1 Eenheid en verscheidenheid

De beoogde bebouwing vormt één samenhangend, samengesteld volume. Een beeld van aan elkaar geschakelde panden, zoals bij De Verborgten Tuinen, is denkbaar, mits deze panden samen duidelijk één bouwvolume vormen en in één kleur zijn uitgevoerd. Grote contrasten zijn gezien het compacte volume op het kleine kavel niet passend.

3.2 Gevelcompositie

De gevels kenmerken zich, net als bij Het Huis van Leusden en De Verborgten Tuinen, door een meer verticale dan horizontale gevelcompositie. Door dieper liggende of verbijzonderde gevelopeningen of verbijzonderingen in het gevelvlak wordt de compositie verder versterkt.

3.3 Buitenruimtes: dakterrassen en balkons

De buitenruimtes van de woningen bestaan uit dakterrassen en balkons. Balkons zijn in principe binnen de bouwmassa gelegen. Alleen aan de Van der Postlaan zijn balkons tot 1 meter buiten de bouwmassa denkbaar. Ook de woningen op de onderste woonlaag hebben een balkon. De groene tuin tussen tuinmuur en gebouw (zie 2.3) is collectief.

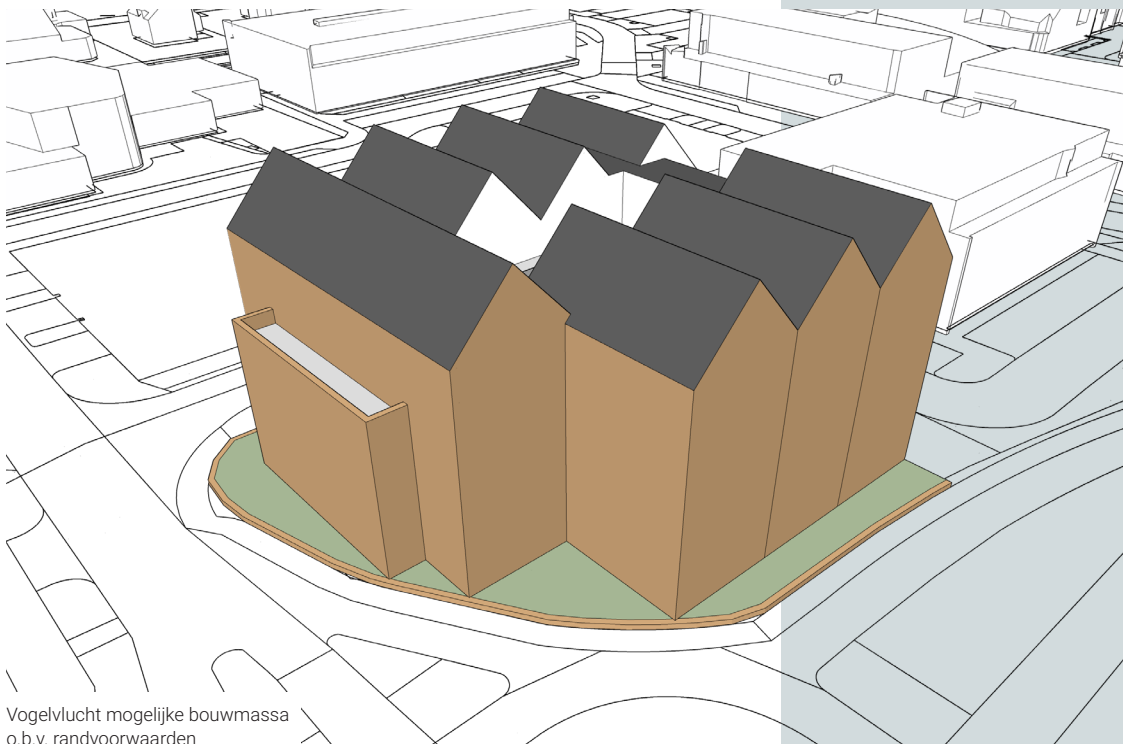
Dakterrassen zijn denkbaar, mits geïntegreerd in het totale ontwerp en met behoud van het basisuitgangspunt van een volume afgedekt met kappen.



Meer verticale dan horizontale gevelcompositie, verbijzonderingen in het gevelvlak; Huis van Leusden (DP6)



Buitenruimtes binnen de bouwmassa
Huis van Leusden (DP6)



Vogelvlucht mogelijke bouwmassa
o.b.v. randvoorwaarden

4. KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

4.1 Gevels

Het basismateriaal voor de gevels is baksteen metselwerk in een zandkleurige tot bruine gemêleerde tint, zoals ook toegepast bij De Verborgten Tuinen. De gevel rond de binnenplaats kan een afwijkend materiaal of een afwijkende kleur hebben. Voor het integreren van ventilatieopeningen in de plint is opengewerkt metselwerk denkbaar. De plint aan de zijde van De Twijnderij vraagt gezien de directe aansluiting op de openbare ruimte een extra verfijning in het ontwerp.

4.2 Daken

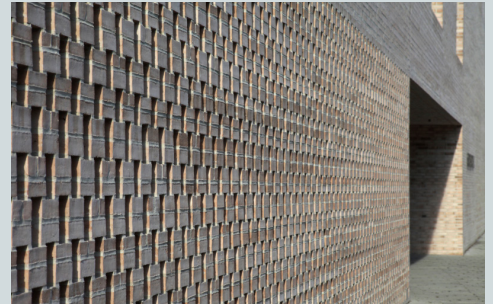
De hellende daken zijn gedekt met antraciete of blauw gesmoorde keramische dakpannen. Zonnepanelen zijn, voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte of vanuit omliggende gebouwen, geïntegreerd in het ontwerp.

4.3 Gevelaccenten

Accenten in de gevel, zoals luifels, afdekkers, balkons en hekwerken, worden uitgevoerd met een beperkt contrast, in beton of een grijze of antraciete kleur of een tint aansluitend bij het gevelmateriaal. Dit zorgt voor een rustig totaalbeeld.



Voorbeeld kleurpalet metselwerk
Verborgten Tuinen, Leusden (OOK architecten)



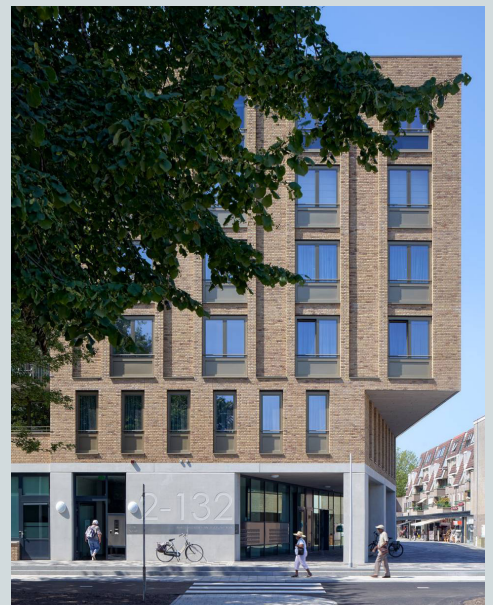
Verfijning in de plint, bijvoorbeeld in (deels) opengewerkt
metselwerk; Stadtbibliothek Heidenheim (Max Dudler)



Afwijkend materiaalgebruik binnenplaats mogelijk
Bartok, Arnhem (Barcode Architects)



Voorbeeld antraciet pannen en zonnepanelen geïntegreerd;
Hoogstede, Arnhem (Weusten Liedenaum)



Accenten in beton, antraciet en tinten aansluitend bij
gevelmateriaal; verbijzonderingen in het gevelvlak (zie 3.2)
Huis van Leusden (DP6)