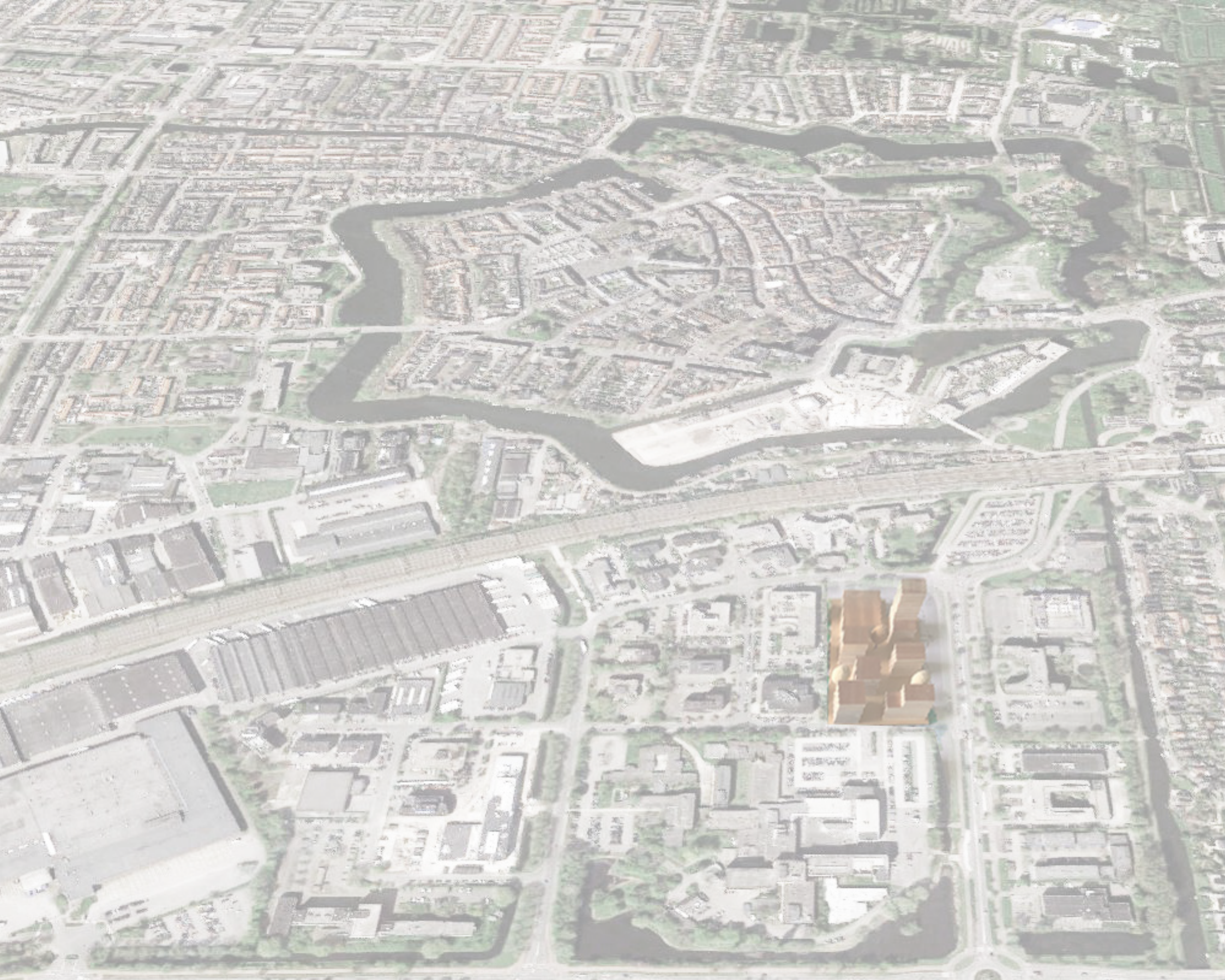




DE HOUTTUIN, WOERDEN

STEDENBOUWKUNDIG EN BEELDKWALITEITSPLAN

november 2019

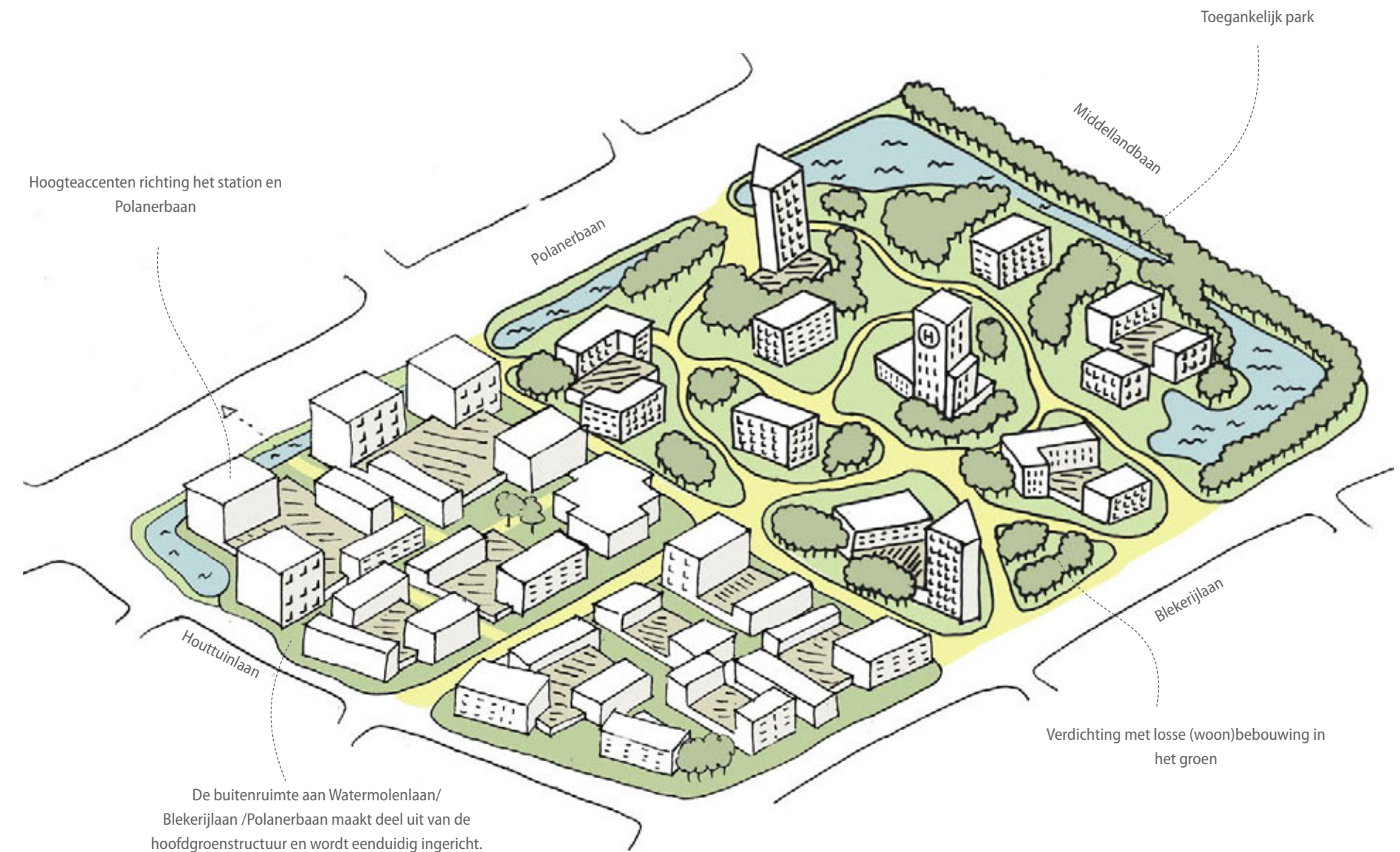
INLEIDING

BAM Wonen en Stichting GroenWest hebben de voormalige FNV locatie, gelegen aan de Houttuinlaan in Woerden, verworven met het doel om hier woningbouw te realiseren. De ontwikkeling anticipeert op de Ontwikkelingsvisie en de Structuurvisie die door de gemeente zijn opgesteld en als basis dienen voor de ontwikkelingen in Middelland.

Kenmerkend voor de ontwikkeling op het voormalig FNV-terrein is de polder campus waarin losse gebouwen zijn geplaatst in een groene context. De ruimte tussen de gebouwen is een collectief parkachtig gebied waarin de auto te gast is. De ontwikkeling bestrijkt een 6-tal appartementen-gebouwen en een mobiliteitshub waarin de auto's geparkeerd gaan worden. Om dit mogelijk te maken dient de bestemming van het perceel gewijzigd te worden. In dat kader is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De ambities voor de ruimtelijke kwaliteiten zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt ingegaan op de invulling van het openbare gebied, de architectonische verschijningsvorm van de gebouwen en de samenhang met eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen Middelland-Noord.

Het voorliggende plan voor 'De Houttuin', zoals de ontwikkeling op het voormalig FNV-terrein is genoemd, is de eerste van een reeks ontwikkelingen die van Middelland-Noord een toekomstig woon-, werk- en verblijfsgebied moeten maken.



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING.....	pag.2	ALGEMENE REGELS ARCHITECTUUR	pag.68
LOCATIE	pag.6	- BLOKKEN OPBOUW	pag.70
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	pag.12	- GEVELOPBOUW	pag.78
- POLDERCAMPUS	pag.14	- BUITENRUIMTES	pag.80
- BOUWSTENEN	pag.16	- MATERIALISATIE EN DETAILLERING	pag.84
- POLDERSTRUCTUUR	pag.18	- ENTREES	pag.86
- MOBILITEIT	pag.22	- MOBILITEITSHUB	pag.90
- DICHTHEID EN PROGRAMMA	pag.24		
- DUURZAAMHEID	pag.26		
- VERBINDEN	pag.32		
- SCHEMATISCH TOTAALPLAN	pag.34		
INRICHTING OPENBARE RUIMTE			
EN OVERGANG PUBLIEK-PRIVE	pag.36		
- POLDERSTRUCTUUR	pag.38		
- CENTRALE RUIMTE	pag.40		
- INFORMELE DWARSRUIMTES	pag.42		
- MOBILITEIT	pag.44		
- HULPDIENTEN EN LOGISTIEK	pag.46		
- BEPLANTING EN WATER	pag.48		
- PRINCIPESCHETS	pag.50		
- OVERGANG PUBLIEK-PRIVÉ	pag.52		
- COLLECTIEF GEBRUIK	pag.62		
- WATERCOMPENSATIE.....	pag.64		
- ZONNESTUDIE	pag.66		

LOCATIE



LOCATIE

BINNENSTAD

STATION

FNV TERREIN

ZIEKENHUIS

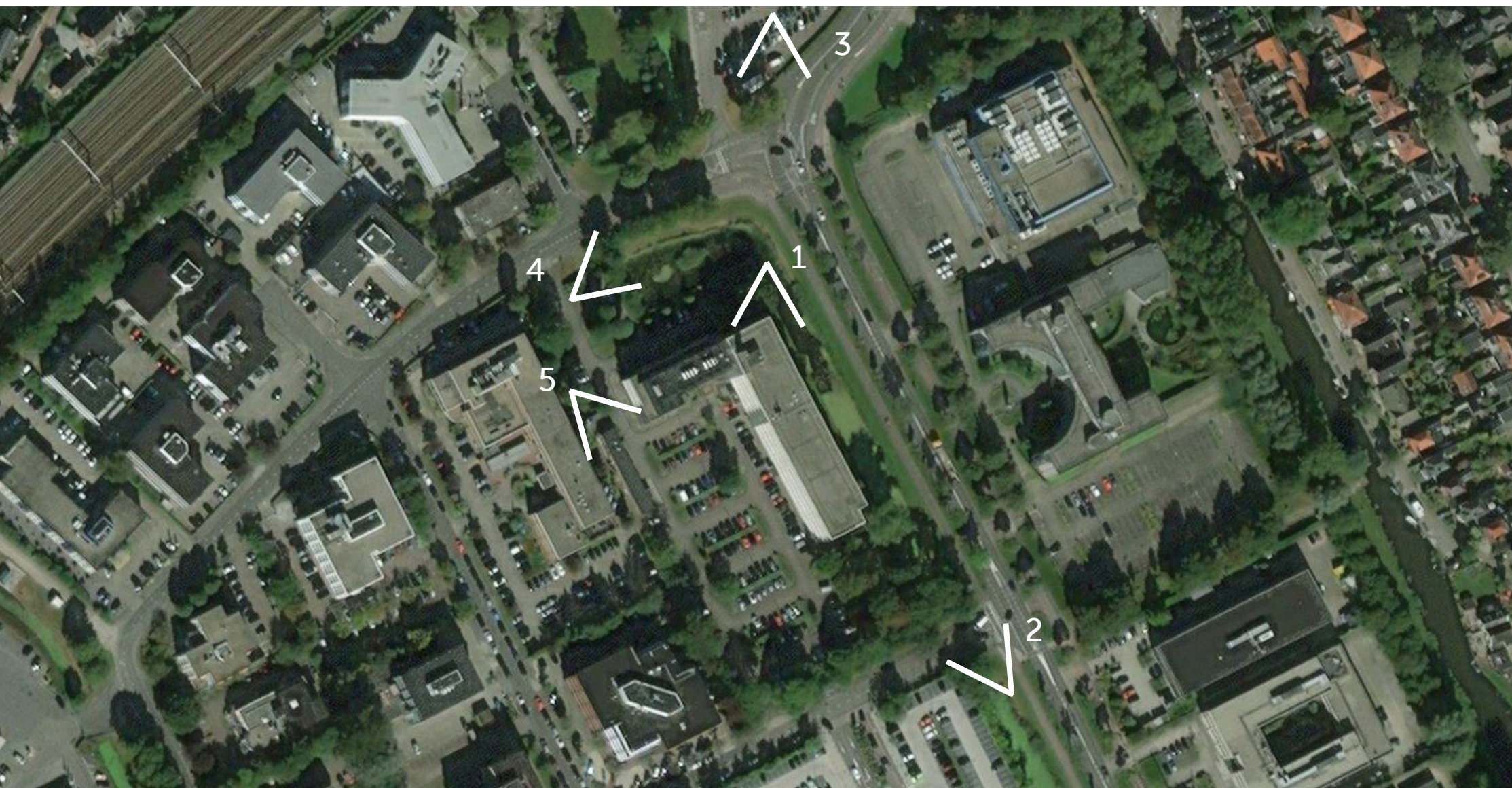
RICHTING
DEN HAAG /ROTTERDAM

RICHTING
UTRECHT /AMSTERDAM



LOCATIE

Middelland is een duidelijk herkenbaar gebied binnen Woerden. Niet alleen vanwege de omvang maar ook vanwege de ligging, ten zuiden van de spoorlijn Utrecht – Den Haag/Rotterdam. Het gebied is een belangrijke schakel tussen de binnenstad van Woerden en de A12. De ligging nabij de A12 zorgt ervoor dat de grotere steden in de Randstad goed bereikbaar zijn. Dat geldt ook voor het openbaar vervoer. Doordat Middelland grenst aan het NS-station van Woerden zijn er uitstekende treinverbindingen naar andere delen van de Randstad. Kenmerkend van het gebied is de groene context, omringd door water, gelegen aan de hoofdaansluiting van het oude centrum van Woerden, de Polanerbaan. Middelland Noord is een nieuwe ontwikkellocatie van Woerden, waarbinnen een aantrekkelijk woon- en werkmilieu moet gaan ontstaan.

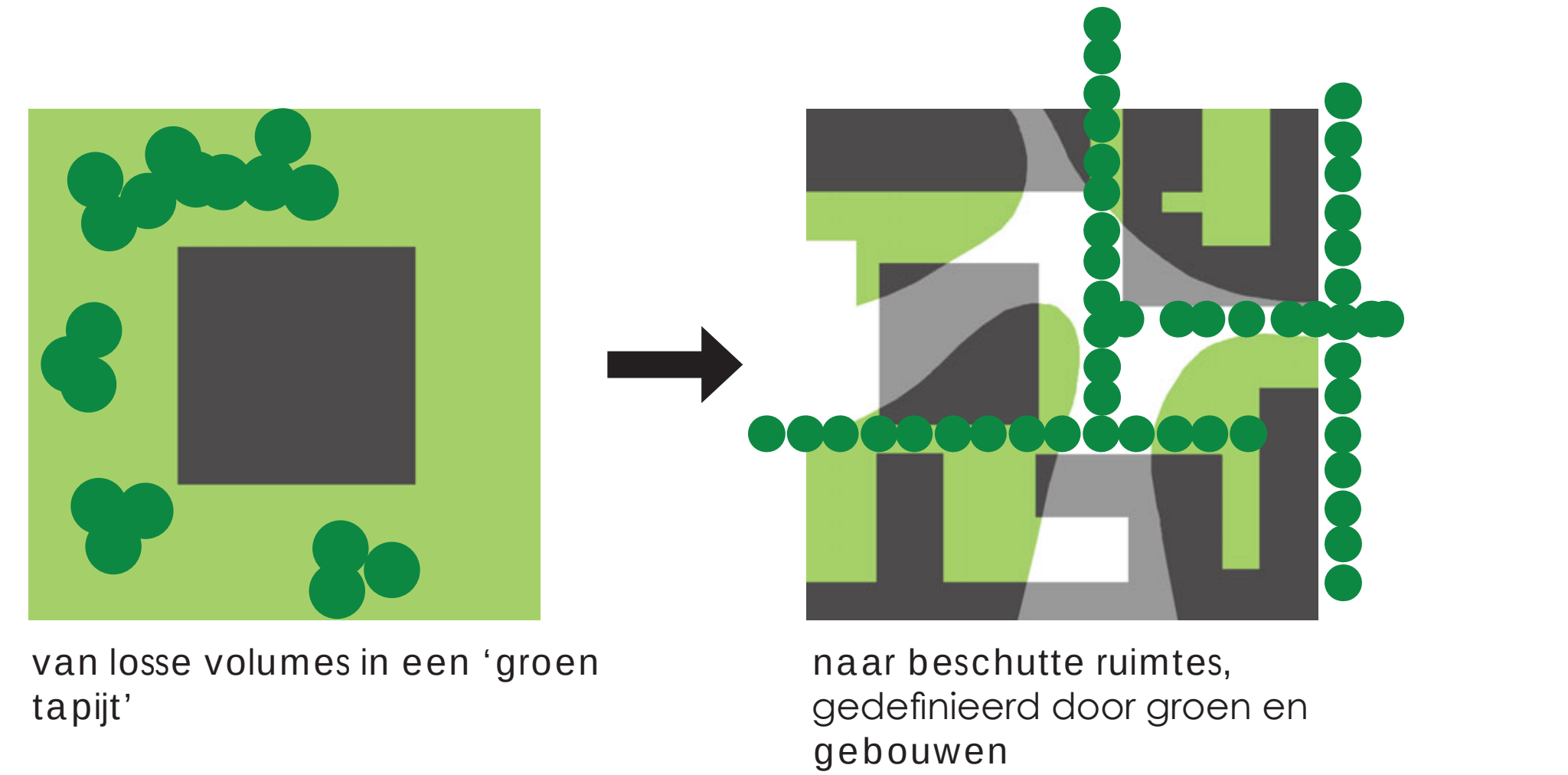


STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT



POLDERCAMPUS

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het deelgebied ‘de centrale campus’ van Middelland. Het deelgebied wordt ontwikkeld tot een poldercampus. Dit betekent dat de kwaliteiten van het originele polderlandschap worden gecombineerd met de compacte dichtheid van de stad. Dit uit zich middels bouwvolumes in een stedelijk landschap, waarbij de ervaring op ooghoogte leidend is. Deze compactheid vraagt om een heldere landschappelijke structuur.



Stapsgewijze ontwikkeling binnen helder ruimtelijk raamwerk.

n.b.: buiten de kavelgrens zijn de impressies slechts indicatief



BOUWSTENEN

De uitgangspunten van de poldercampus zijn vastgesteld op de volgende vijf thema's.



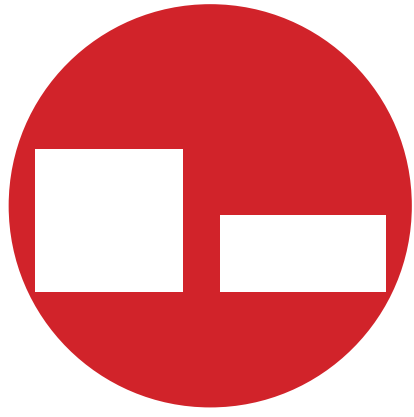
1. Polderstructuur

- + Aandacht voor gebiedsdoelen
- + Maken van raamwerk openbare ruimte; plekken en ruimtes in een campus opzet
- + Poldercampus als vertrekpunt
- + Groene rand langs Polanerbaan
- + Toevoegen van routes voor langzaam verkeer
- + Hulp- en bezorgdienst route is geïntegreerd in het plan
- + Openbare ruimte opdelen in bijzonder geprogrammeerde plekken
- + Systeem van straten, plekken, ruimten voor sporten, bewegen en ontmoeten



2. Mobiliteit

- + OV locatie met nadruk op langzaamverkeer en lage P-norm
- + Autoparkeren in parkeergebouw (mobiliteitshub)
- + Mobiliteitshub heeft een positieve invloed op de plek
- + Kan mogelijk een rol spelen in de parkeerbehoefte van het gebied
- + Nadruk op fietsgebruik
- + Extra functies onderbrengen in mobiliteitshub
- + Ambitie: mobiliteitshub in circulair gebouw; flexibel in de toekomst en met hergebruikte bestaande materialen



3. Dichtheid

- + Gebouwen oriënteren zich naar openbare ruimte
- + Overgangen openbaar / privé zorgvuldig ontwerpen
- + Ca. 265 woningen
- + Bebouwing tussen 4 en 6 lagen
- + Accent tussen 8 en 11 lagen
- + Diversiteit in woonmilieu's / doelgroepen
- + Sociaal, vrije sector huur en koop
- + Bezonnig en windklimaat leidend



4. Duurzaamheid/ klimaatadaptatie

- + Hergebruik van bestaande materialen
- + Hoogwaardige beplanting en zo min mogelijk verharding tegen stedelijke hittestress
- + Waterretentie en opvang
- + Duurzame maatregelen voor energievoorziening en opslag
- + Geïntegreerde nestkasten en vleermuiskasten
- + Insectvriendelijke beplanting en ecologisch verantwoord maaibeheer
- + Gescheiden afvalinzameling



5. Verbinden

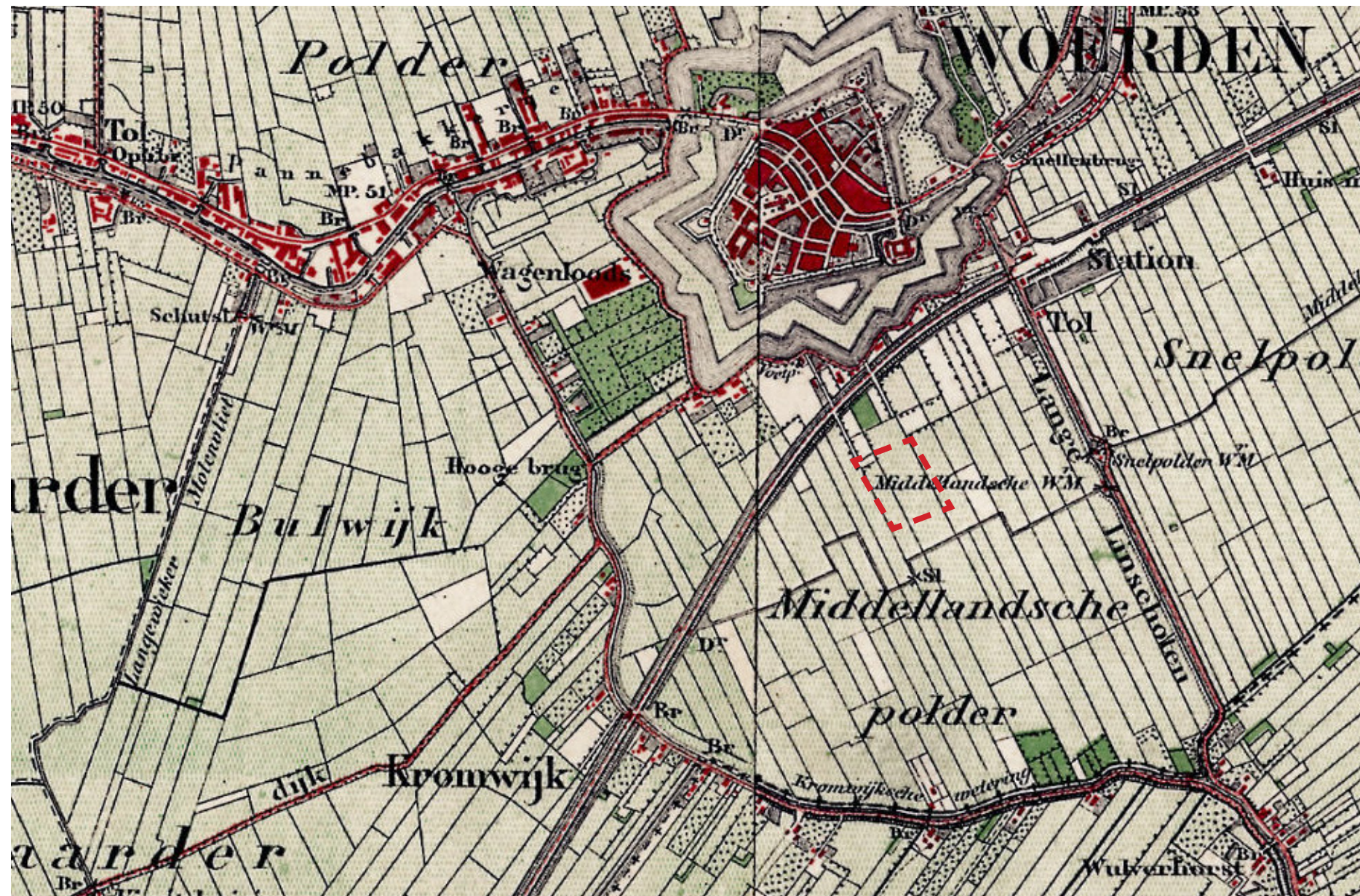
- + Stimulering van beweging en minder autogebruik voor een 'duurzaam' leven
- + Ruimtes voor ontmoeting
- + Collectieve buitenruimtes met een duidelijke functie en ingericht naar verschillende doelgroepen
- + Realiseren van sportvoorzieningen. Stimuleren actieve levenshouding.



POLDERSTRUCTUUR

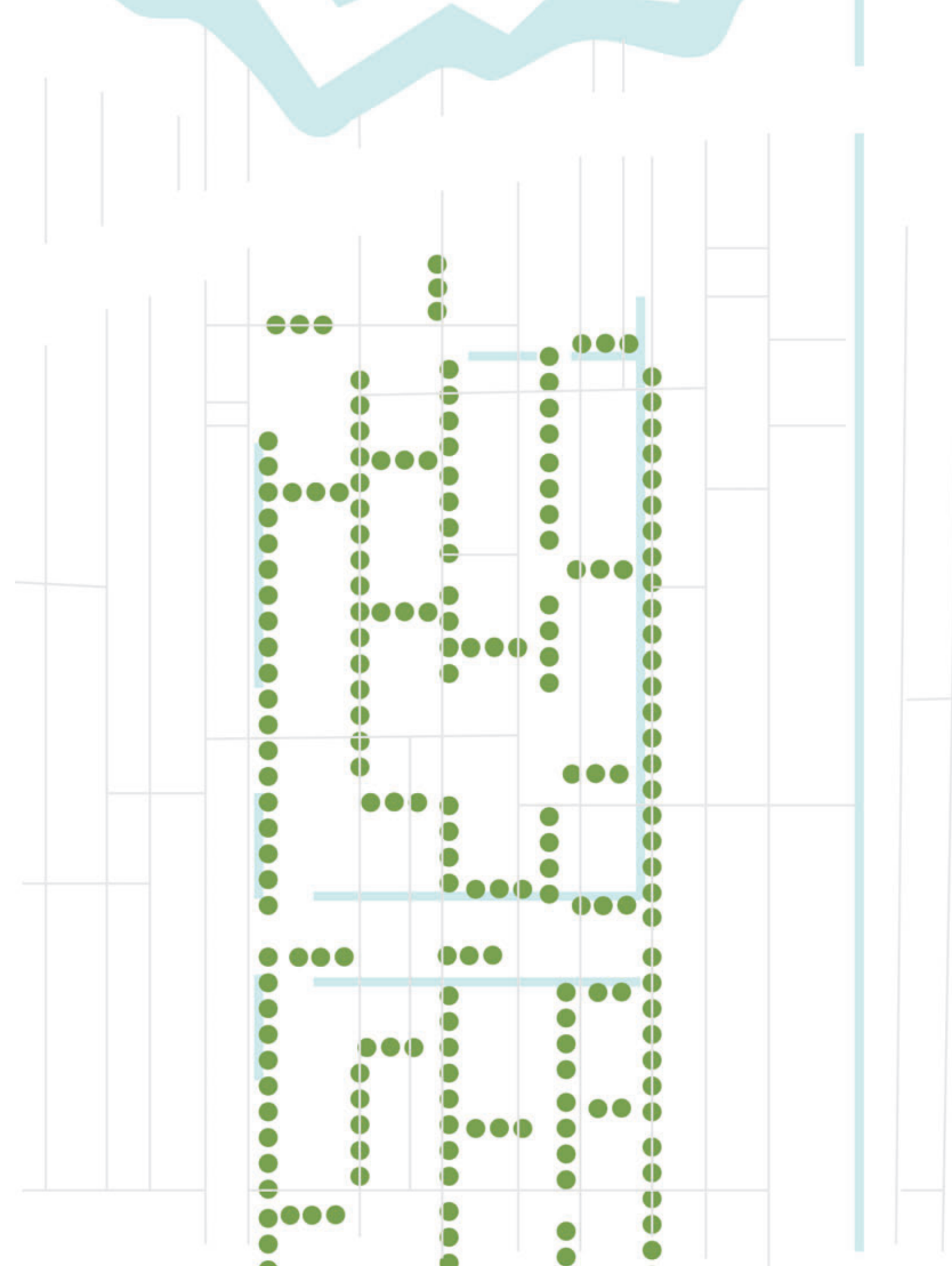


De historische kavelstructuur wordt niet hersteld, maar wel gewaardeerd. Dit betekent veel groen in een orthogonale structuur. Deze structuur kan worden gecreëerd met bijvoorbeeld bomenrijen en watergangen, maar ook middels heldere zichtlijnen, duidelijke beplantingsvakken en wadi's.



kaart ca. 1875

n.b.: buiten de kavelgrens zijn de impressies slechts indicatief

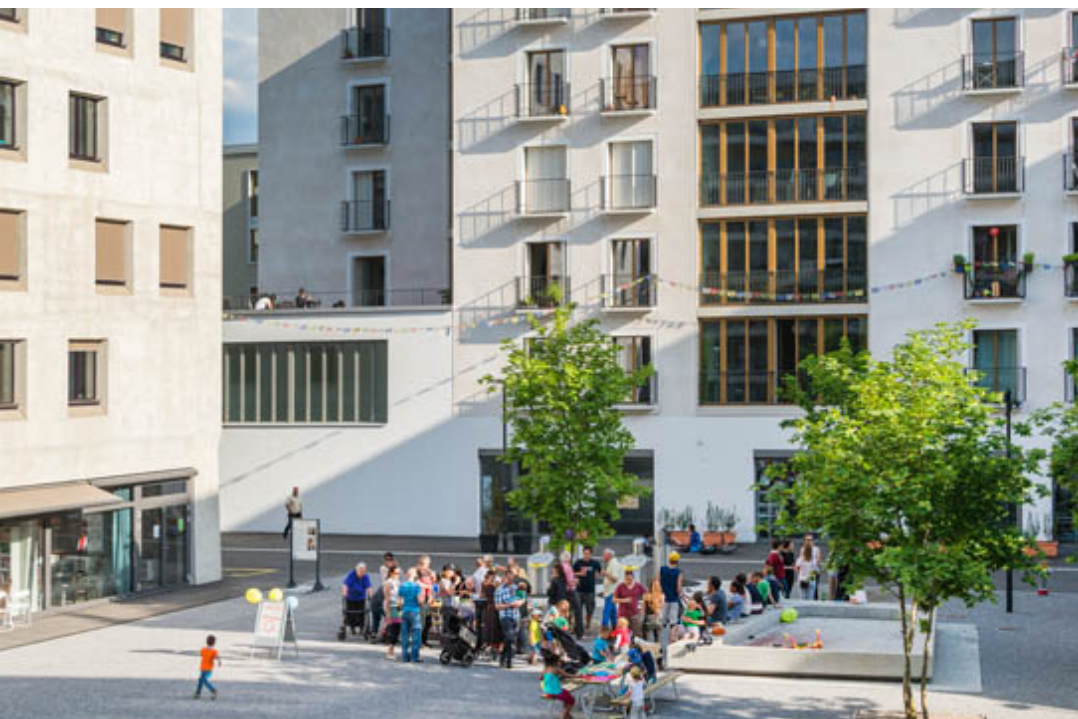


landschappelijke structuur versterken met respect voor de historische verkaveling

POLDERSTRUCTUUR



Nieuwe gebouwen volgen deze landschappelijke structuur, maar kunnen verspringen ten opzichte van elkaar. Zo ontstaat een raamwerk met sequenties van verschillende ruimtes met zoveel mogelijke collectieve voorzieningen en beperkte privéruimten. Zo blijft het gebied doorwaadbaar voor langzaam verkeer.



collectiviteit



polderstructuur



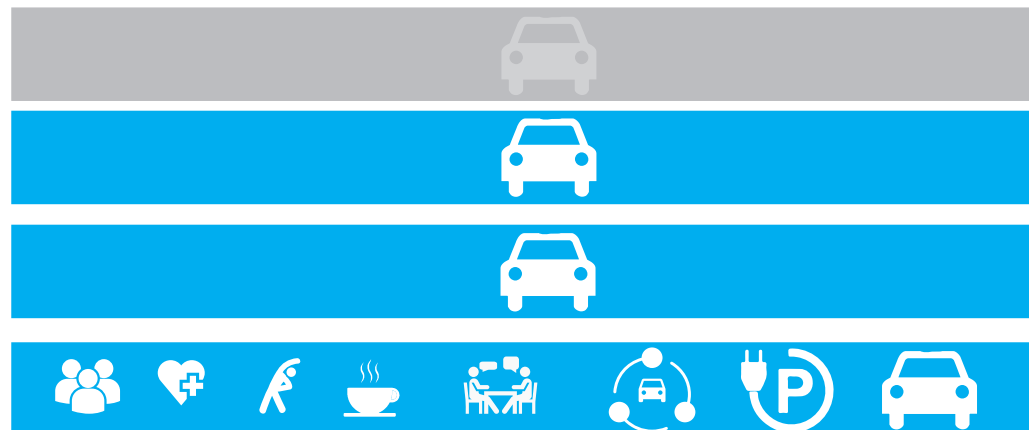
n.b.: buiten de kavelgrens zijn de impressies slechts indicatief

gebouwen volgen de landschappelijke structuur, hierbinnen worden nieuwe ruimtes gecreëerd

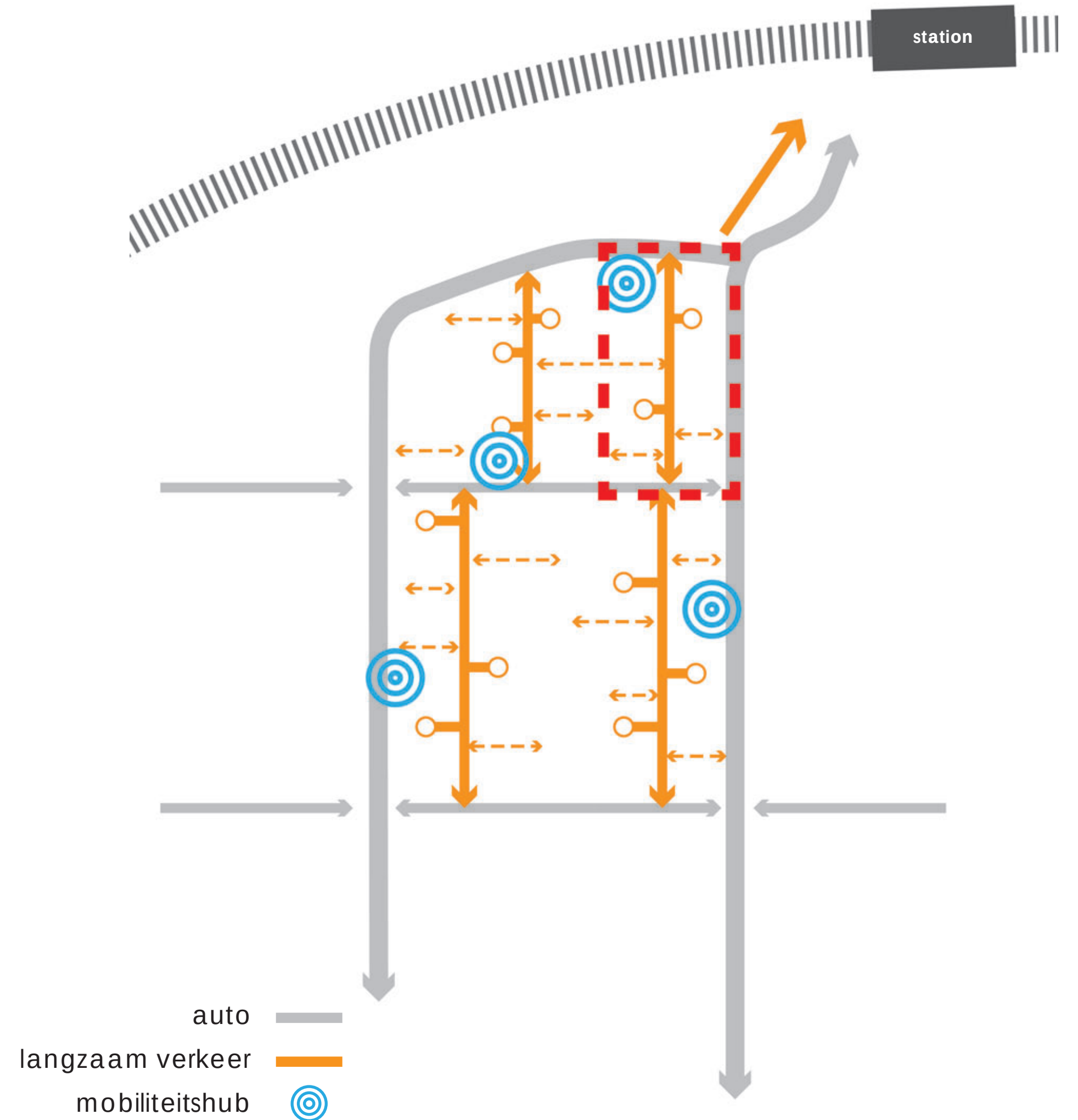
MOBILITEIT



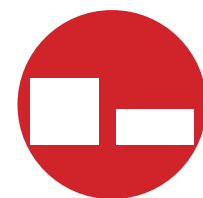
Middelland Noord kenmerkt zich door een aantal hoofdverkeersroutes met dwarsverbindingen voor het autoverkeer. Aan deze hoofdverkeersroutes worden de mobiliteitshubs voor de deelplannen gerealiseerd. Voor langzaam verkeer zullen informele routes door de deelgebieden heen aangelegd worden.



n.b.: buiten de kavelgrens zijn de impressies slechts indicatief



DICHTHEID & PROGRAMMA



De bouwhoogte bedraagt gemiddeld 4-6 bouwlagen en heeft een accent tot max. 11 lagen. Er komt een mix aan doelgroepen in het gebied. Van starters tot senioren of gescheiden oudergezinnen, sociale huur en vrije sector. Een deel van de plint van de mobiliteitshub aan de centrale as zal gebruikt worden als flexibele ruimte ten behoeve van (semi)publieke functies als horeca, buurthuis, tool-storage, pickup point etc.



(semi)publieke functie in de plint van de mobiliteitshub



n.b.: buiten de kavelgrens zijn de impressies slechts indicatief

gevarieerd woonprogramma

DUURZAAMHEID



Duurzaamheid wordt integraal verwerkt. Verschillende maatregelen op en aan de gebouwen, maar ook in de openbare ruimte zorgen voor een natuurvriendelijk gebied.

Dit gebeurt door middel van o.a.:

- Nest- en insectenkasten.
- Goed uitgekiende beplanting en ecologisch verantwoord maaibeheer.
- Waterretentie en waterbuffering.
- Vergroenen van de gevel van de mobiliteitshub.
- Goede thermische schil.
- Gescheiden afvalinzameling.
- Toepassen van zonnepanelen en/of groene daken.
- Grote biodiversiteit voor de openbare ruimte.
- Zo mogelijk groene buitenruimtes v/d appartementen.
- Integraal energiesysteem.
- Eventueel gebruik maken van bestaande materialen voor de mobiliteitshub.



DUURZAAMHEID



Hergebruik:

bestaand kunstwerk
metselwerk tableau's bestaande hal
herdenkingsboom (slachtoffers in de bouw)
natuursteen beplating (voor de mobiliteitshub)

Circulair:

mobiliteitshub wordt demontabel uitgevoerd en flexibel opgezet zodat
functie-uitbreiding mogelijk is.



Flora en fauna:

In de ruimte tussen de gebouwen wordt maximaal groen gecreëerd
om hittestress te voorkomen;
hoogwaardig groen wordt in het plan verwerkt;
behoud / verhogen biodiversiteit door beheer en insectvriendelijke
beplanting, nestkasten en bomenrijen voor vleermuizen.



Collectieve ruimten & functies:

Stimuleren van sociale cohesie;
onnodig ruimtegebruik voorkomen door functies te verminderen in
de woning en te verzamelen in een collectieve ruimte;
stimuleert een 'duurzaam' leven.



Sportvoorzieningen:

bewoners de mogelijkheid geven zich te ontspannen middels het
realiseren van sportvoorzieningen; stimuleren actieve levenshouding;
mogelijk onderdeel van een groter geheel op wijkniveau.



Fietsen:

Voor de bewoners fietsenstallingen en enkel fietsparkeerplaatsen
voor de bezoekers in buitenruimte; stimuleren actievere
levenshouding en minder autogebruik.



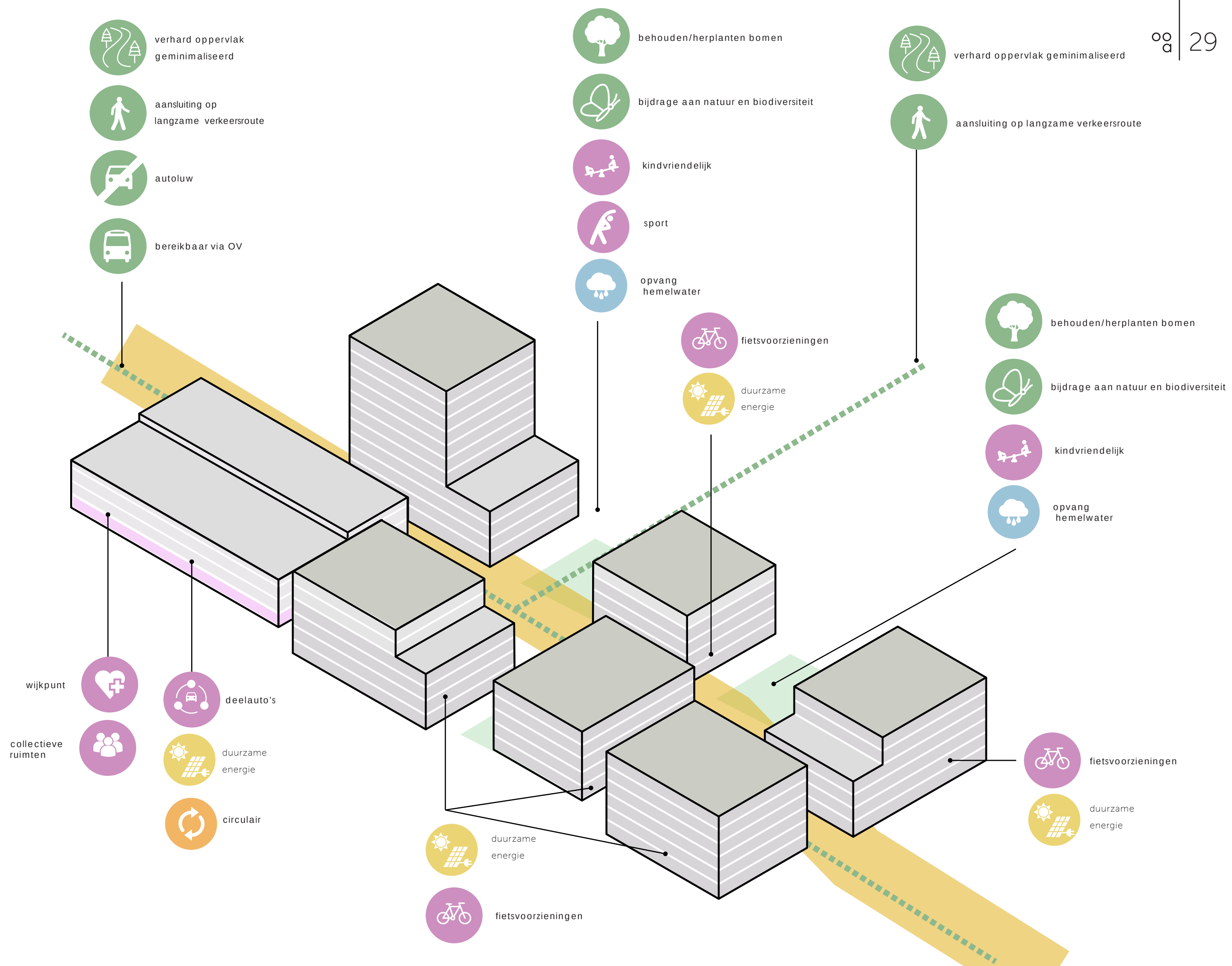
Regenwater:

Bufferzone(s) voor het regenwater, minder verharding toepassen.



Duurzaame energie:

Alle woningen worden voorzien van warmtepompen met
bodemopslag en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning;
er wordt onderzocht of de parkeergarage voorzien kan worden
van PV-panelen zodat een deel van de energievraag op locatie
opgewekt kan worden



DUURZAAMHEID

OOGSTKAART AMBITIE:

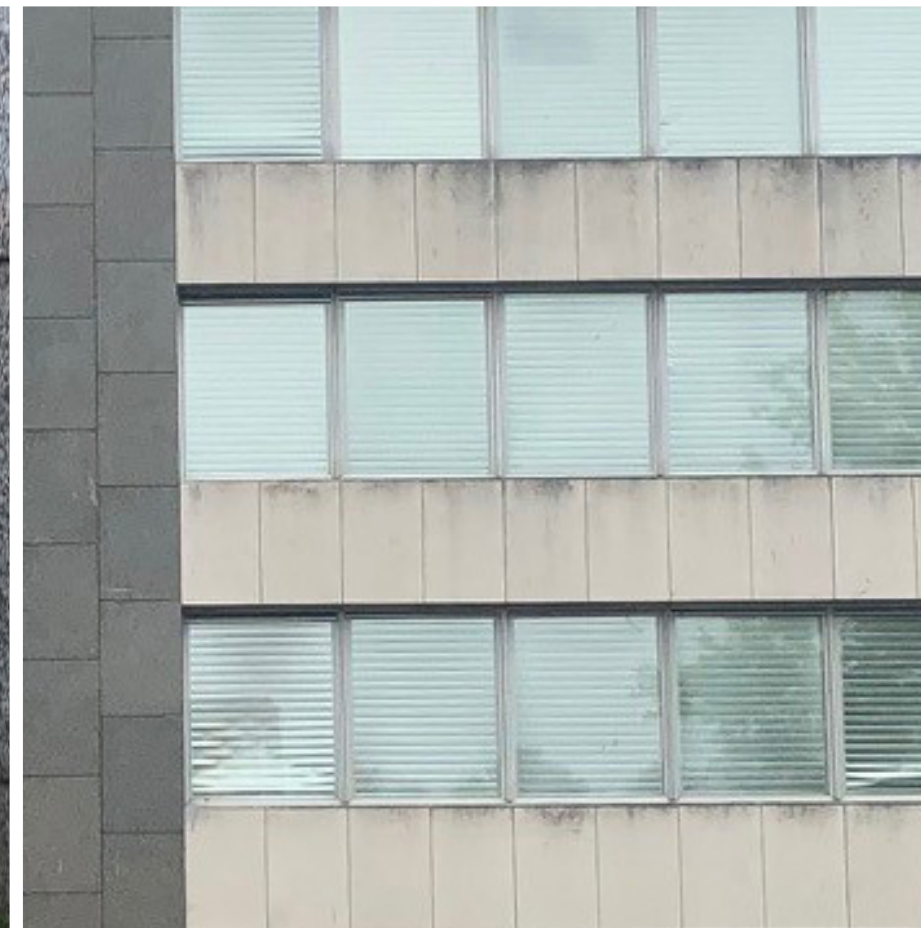
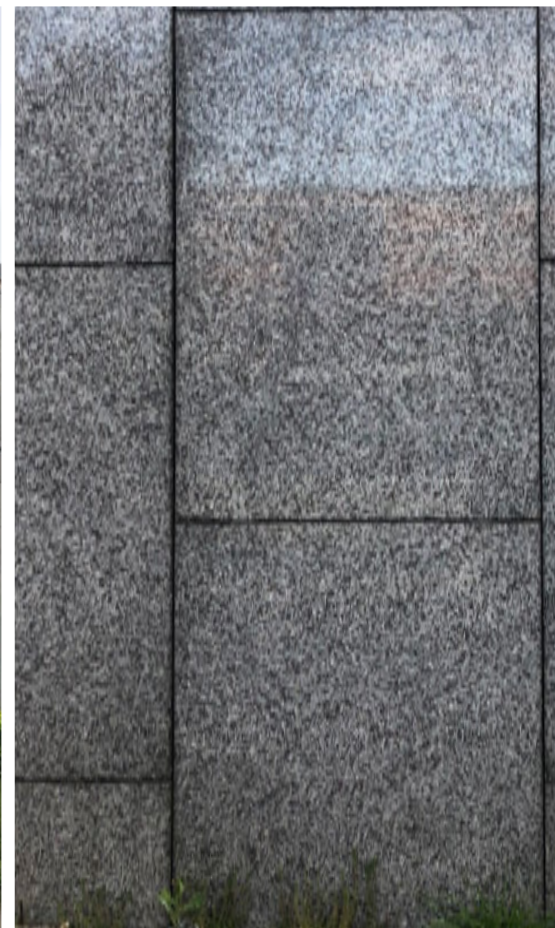
- Bestaand kunstwerk opnemen in nieuwbouw.
- Metselwerk tableaux bestaande hal opnemen in nieuwbouw.
- Herdenkingsboom (slachtoffers in de bouw) herplanten.
- Natuursteen delen in mobiliteitshub verwerken.
- Lichtmasten hergebruiken in openbare ruimte.
- Straatklinkers toepassen in parkeergarage.



herdenkingsboom



lichtmasten



natuursteenelementen



kunstwerk/metselwerk tableau's



VERBINDEN



De openbare ruimte is dé plek om mensen onderling te verbinden en te stimuleren tot een gezonde leefstijl.

De centrale as is een plek voor ontmoeting. Hieraan liggen groene buurtpleintjes met verschillende functies rondom het thema ‘gezonde leefstijl’, zoals sport en de collectieve tuin.

De entrees zijn zo gepositioneerd dat middels verschillende dwarslijnen de gebouwen en verblijfsplekken altijd onderling zichtbaar en met elkaar verbonden zijn. Aan de centrale as ligt ook de mobiliteitshub. Deze draagt bij aan het ‘duurzaam’ leven door middel van het extra programma met buurtfuncties.



thema ‘gezonde leefstijl’

verbindingsplekken

SCHEMATISCH TOTAALPLAN

Binnen de huidige structuur van Middelland Noord en de mogelijke, organische ontwikkeling van dit gebied wordt het voormalige FNV terrein ingevuld met de suggestie van een poldercampus.

De ontwikkeling van deze locatie zal een vliegwiel zijn voor overige initiatieven en zal daardoor ook een katalysator zijn voor het totaalplan.

Het schematische totaalplan geeft daarom ook een suggestie weer voor het eindbeeld.



als eerste project in Middelland



n.b.: buiten de kavelgrens zijn de impressies slechts indicatief

schematisch totaalplan

INRICHTING OPENBARE RUIMTE EN OVERGANG PUBLIEK-PRIVE

POLDERSTRUCTUUR

In dit hoofdstuk worden de thema's uit de stedenbouwkundige context toegepast op "De Houttuin".

Het gebied volgt de historische polderstructuur door zijn originele orthogonale verkaveling: verticale structuren zijn visueel dominant en meer continu, horizontale structuren verspringen en zijn unieker. De gebouwen volgen de landschappelijke structuur en staan in één doorgaand landschap. Ze staan zoveel mogelijk in het groen en verspringen ten opzichte van elkaar, waardoor ruimtes ontstaan die door diagonale zichtlijnen met elkaar verbonden zijn.



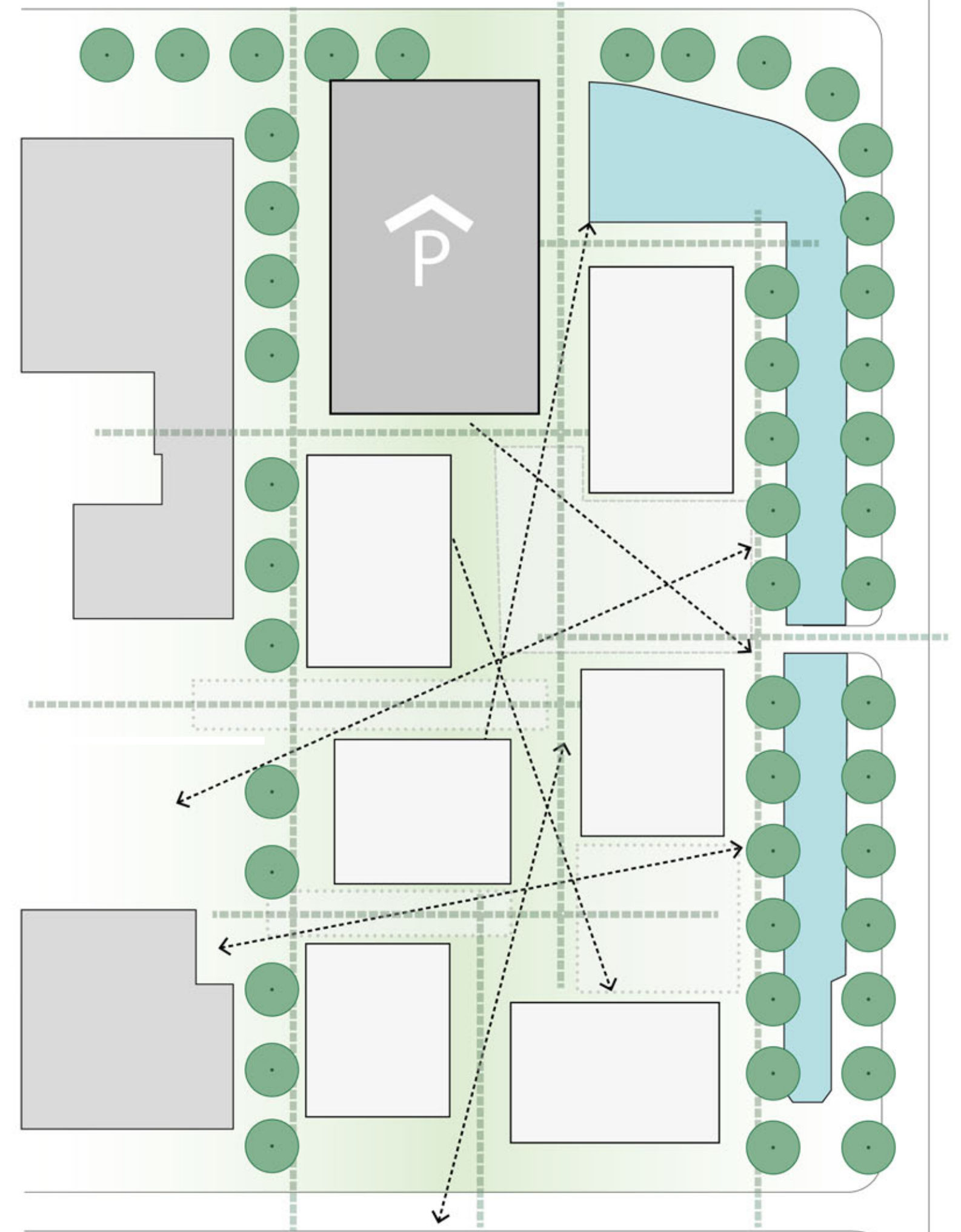
doorgaand landschap



gebouwen volgen landschappelijke structuur



ruimtes tussen gebouwen



de orthogonale structuur met verspringende ruimtes creëert diagonale zichtlijnen

CENTRALE RUIMTE

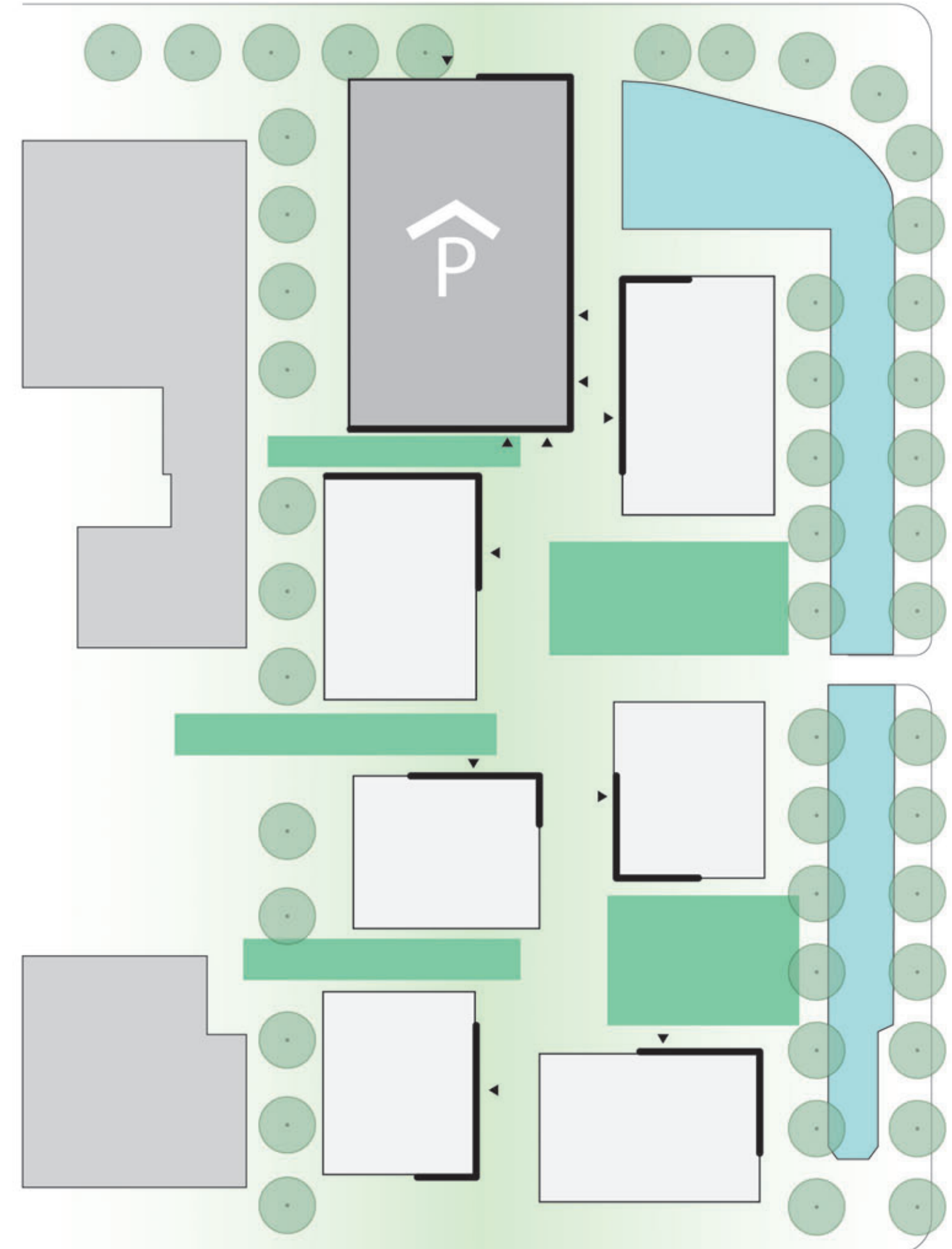
- Door de dominantie van de verticale (of noord-zuid) lijnen en de organisatie van de gebouwen ontstaat een centrale, doorgaande ruimte in het gebied.
- Aan of nabij deze ruimte zijn de hoofdentrees georiënteerd.
- De ruimte wordt gedefinieerd door zijn richting en gebruik, niet specifiek door de materialisatie.
- De ruimte zorgt voor verbindingen met haar omgeving en de aangrenzende planontwikkeling.



entrees, programma en activiteiten zijn aan de centrale drager gekoppeld

INFORMELE DWARSRUIMTES

- Benadrukken van het gebruik van het maaiveld.
- Dwars op de centrale drager ontstaan informele tussenruimtes. Deze ruimtes kunnen eenvoudig, maar verschillend ingericht zijn.
- Woningen op de begane grond kunnen hier een buitenruimte aan hebben.



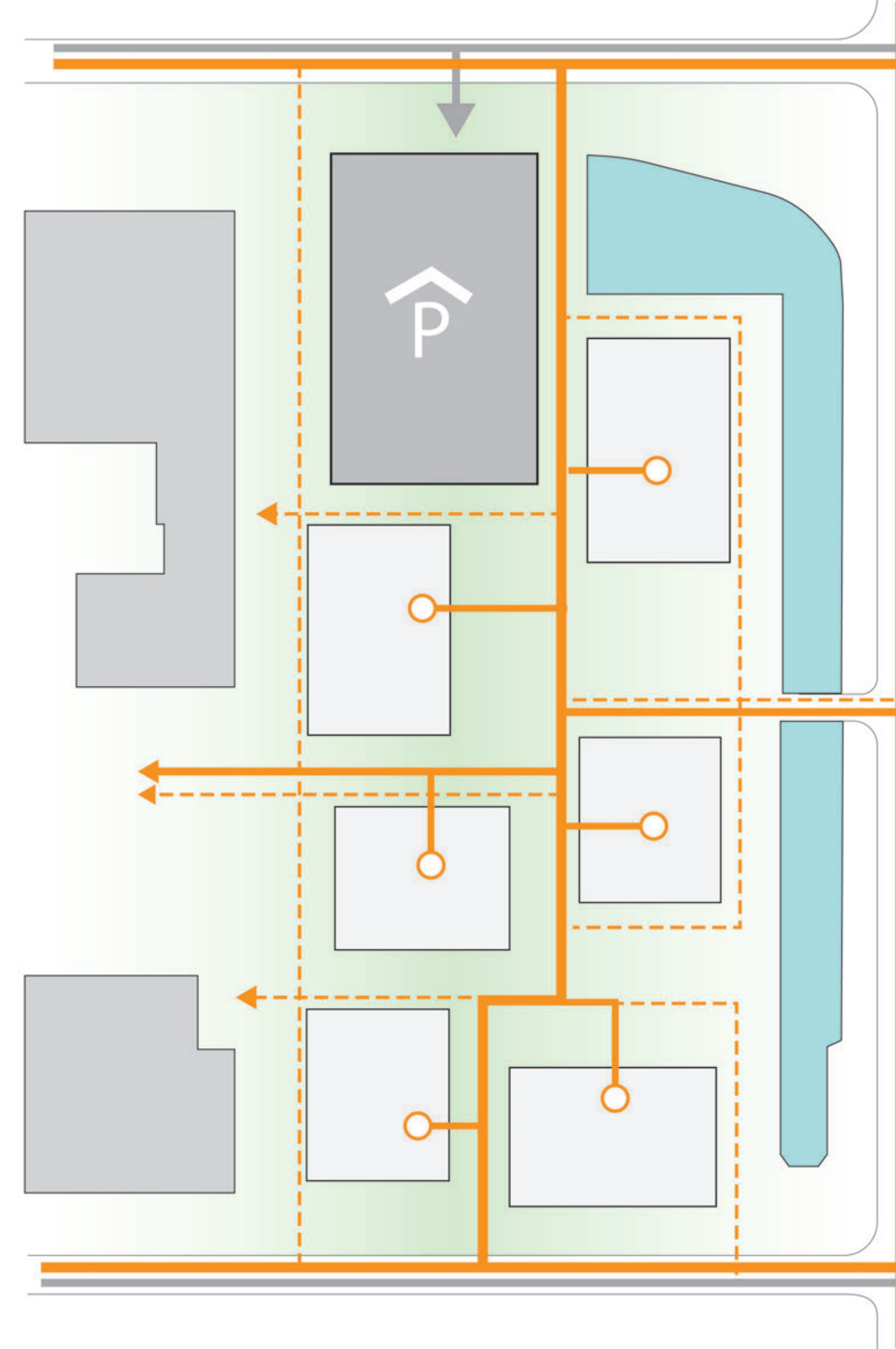
informele ruimtes dwars op de centrale ruimte

MOBILITEIT

- De centrale as geldt als ontsluiting voor langzaam verkeer, hierdoor is deze centrale ruimte autovrij.
- Inpandige fietsenstallingen nabij centrale as.
- Voor bezoekers worden fietsparkeerplekken opgenomen in de uitwerking van de openbare ruimte zonder rekken, maar met bijvoorbeeld subtiel gemarkeerde vakken.
- De mobiliteitshub voorziet in een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per woning en is ontsloten vanaf de Houttuinlaan.
- De dwarsverbindingen, inclusief de brug naar de Polanerbaan, zijn voor langzaam verkeer.
- Alle assen sluiten aan op de overige verbindingen in Middelland Noord.



- auto ———
- hoofdroute fiets ———
- langzaam verkeer - - - - -
- parkeergarage 

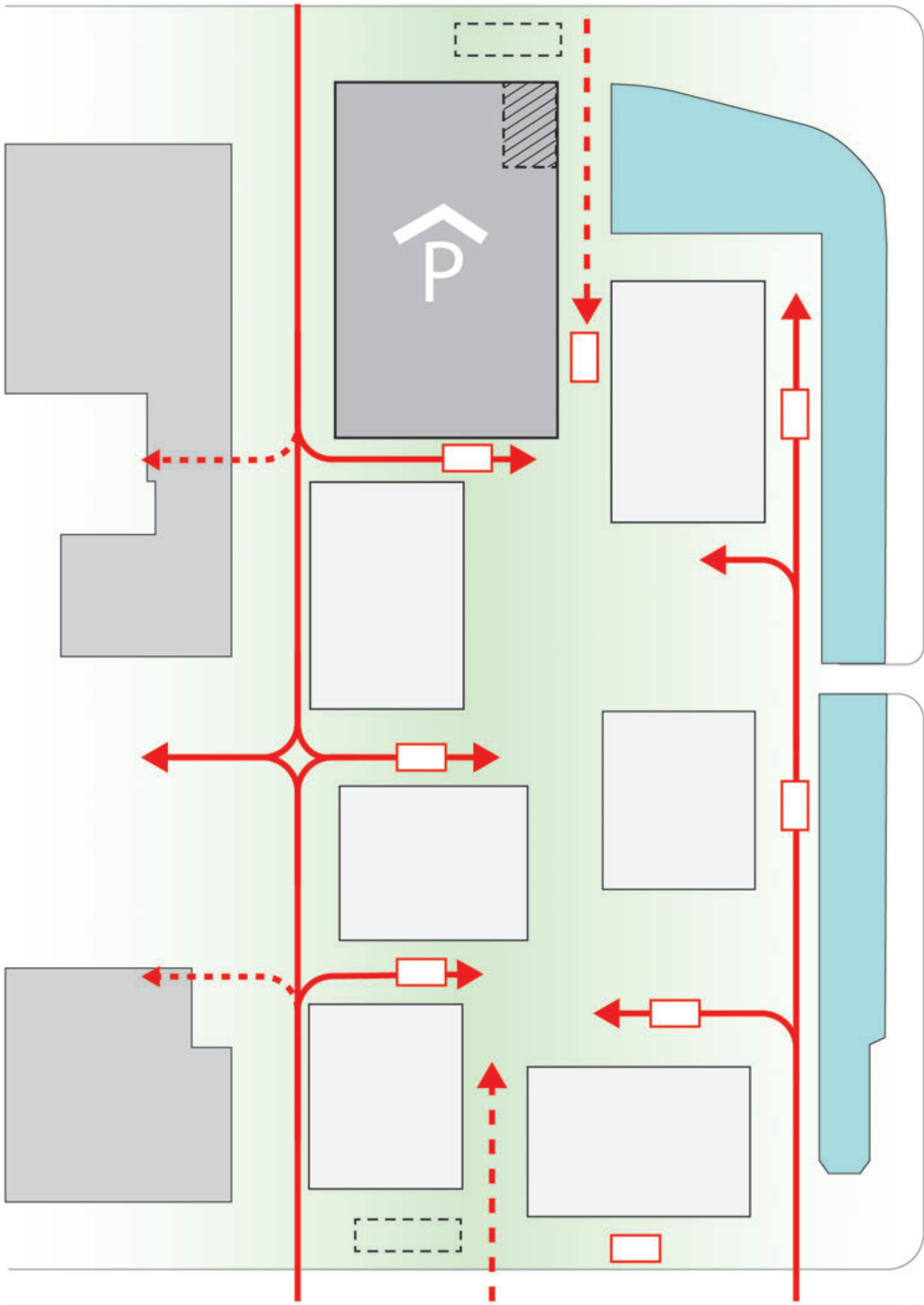


HULPDIENTEN EN LOGISTIEK

- De routes voor hulpdiensten gaan buitenom.
- Pick-up point voor pakketdiensten in mobiliteitshub.
- Afvalinzameling aan de rand van de projectlocatie.
- Routes voor hulpdienst ook t.b.v. onderhoud en evt. verhuishwagen, etc.
- Het is niet de bedoeling om binnen het gebied met motorvoertuigen te verblijven.



- opstelpak brandweer (blus- en ladderwagen)
- brandweer
- alternatieve aanliegroute
- pakketdiensten
- afvalinzameling

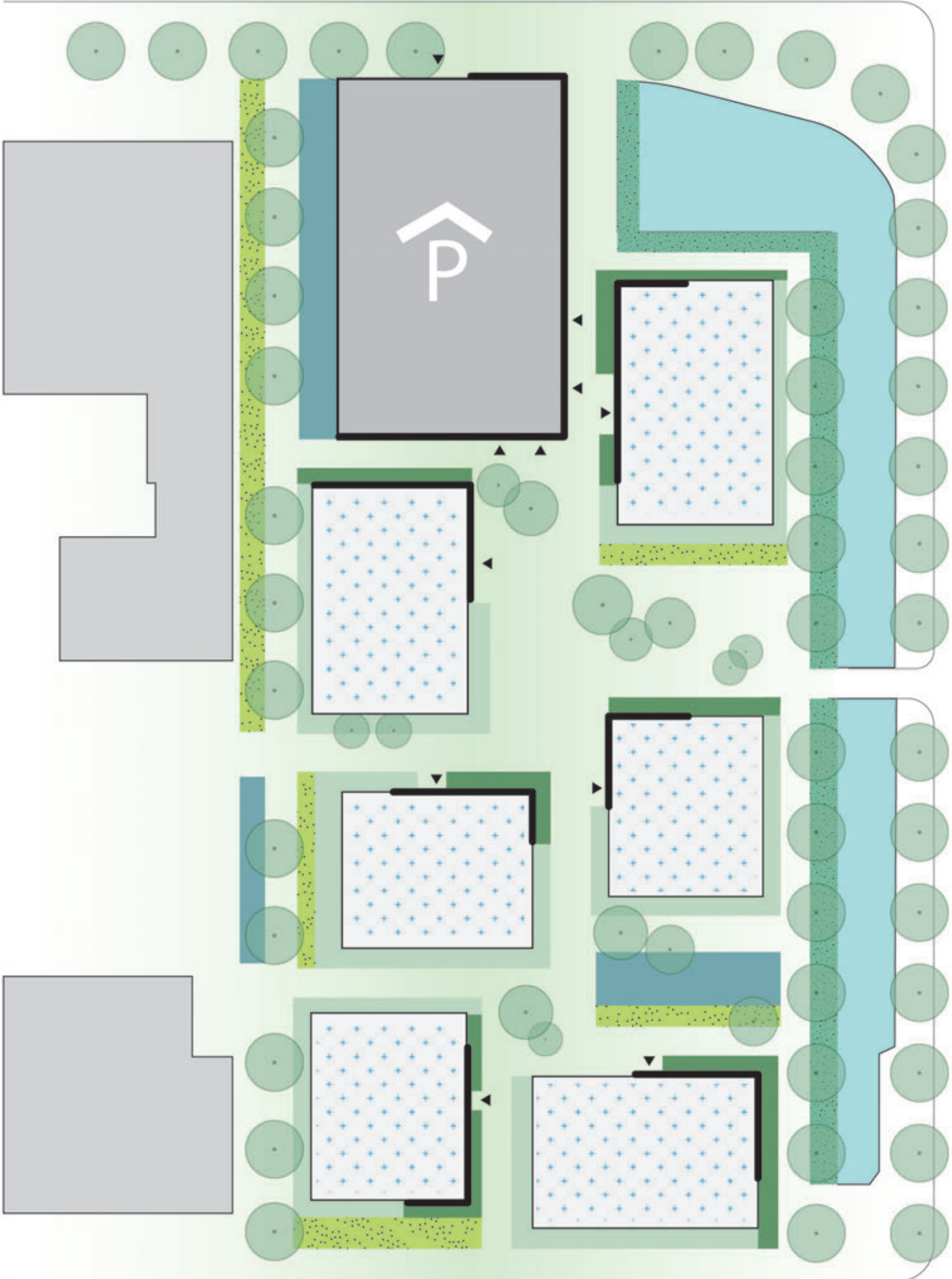


BEPLANTING EN WATER

In de basis is het plan aan de hand van de polderstructuur opgezet, maar door hoogwaardige beplanting en (evt. ecologisch) maaibeheer zal het beeld verzachten. Beplanting bestaat uit gras gecombineerd met kruidenrijke vegetatie. Gebouwen worden deels omzoomd door vaste plantenborders. Privé-tuinen worden enkel onder balkons geprojecteerd. Vanaf de daken wordt het water vertraagd afgevoerd via wadi's naar het grondwater of oppervlaktewater. De beschoeide oever wordt vervangen door een natuurlijk oeverprofiel. Door de beplanting ontstaat binnen de grotere, orthogonale hoofdstructuur een gevarieerd maar aaneengeschaakt gebied.



- gras/extensief maaibeheer
- bloemen/kruidenvegetatie
- vaste planten/openbaar
- oeverbeplanting
- tuin/privé
- wadi
- afkoppeling regenwater, buffer op daken en/of wadi



PRINCIPE SCHETS

Op basis van de uitgangspunten voor de hoofdstructuur is een eerste schetsontwerp gemaakt.

LEGENDA

algemeen

plangrens

maatvoering in meters

profiel / doorsnede aanduiding

entreepijl gebouw

water en groen

water

wadi

publiek groen

overgangszone prive-openbaar (nader definiëren in SO landschap)

indicatie tuin begaande grond (nader definiëren in SO landschap)

verstevigd gras (nood/hulpdiensten)

heesters en struiken in gras

vaste planten (openbaar)

hagen

bomen (nader te bepalen)

verharding

verharding centrale as (nader te bepalen)

informele padenstructuur

bebouwing

bebouwing nieuw

fietsenstalling (appartementenblok)

entreegebied (appartementenblok)

programma mobiliteitshub

inrichtingselementen

zitelement

zitrand

vlonder grondgebonden woning

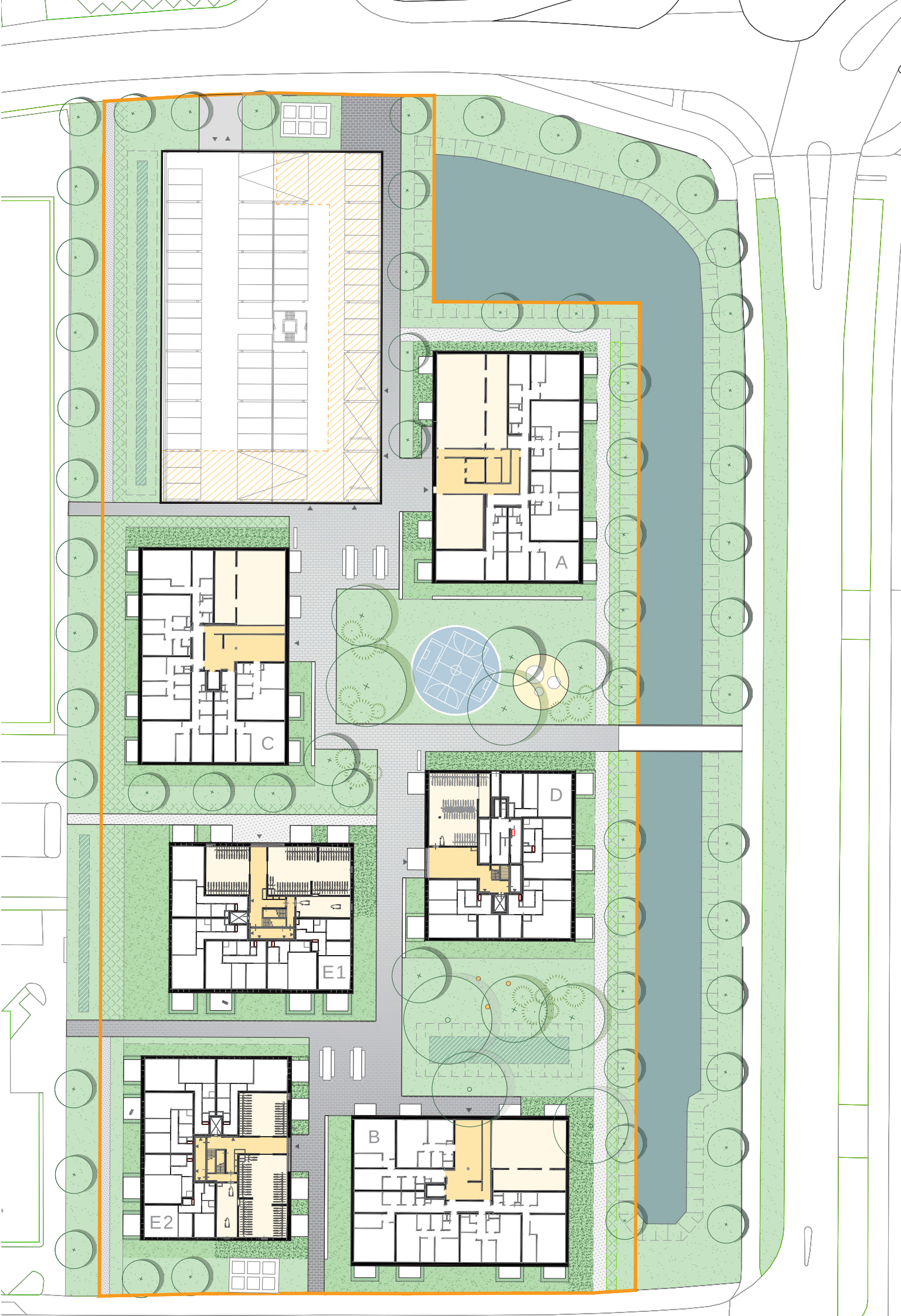
plantenvak ter afscheiding

gebouwd element ter afscheiding

speel / sportaanleiding

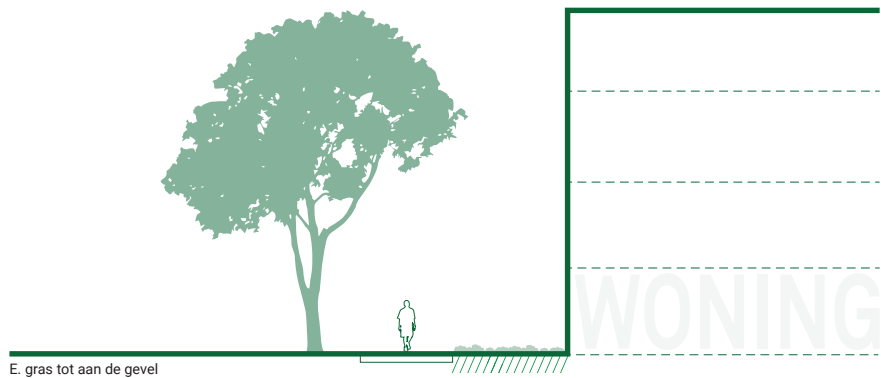
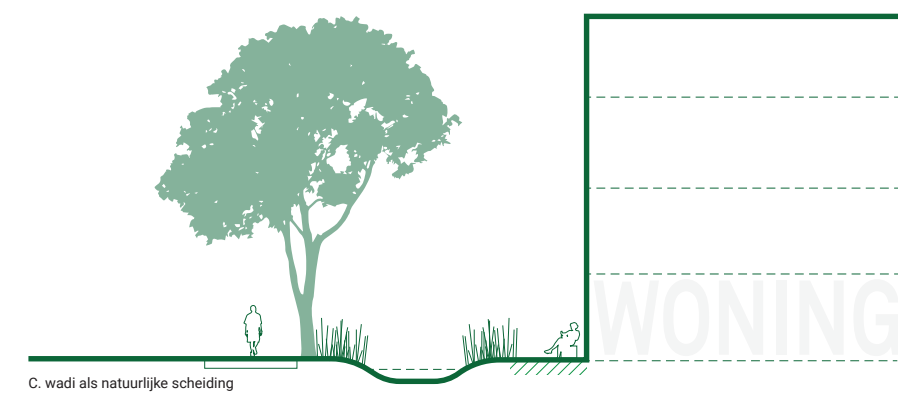
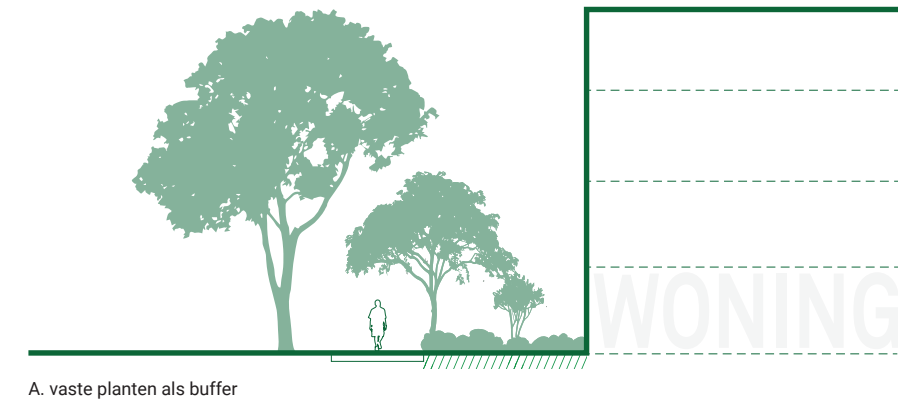
1.50

schetsontwerp



OVERGANG PUBLIEK PRIVÉ

Door de hoge dichtheid van het plan is de overgang tussen buitenruimte en gebouw van groot belang. Deze overgang zal op verschillende manieren worden uitgewerkt. De onderstaande principes zijn in de maat gezet in de doorsneden op de volgende pagina's.



OVERGANG PUBLIEK PRIVÉ

De doorsnedes zijn een verkenning naar de maatvaste inpassing van de verschillende types overgang privé-openbaar.

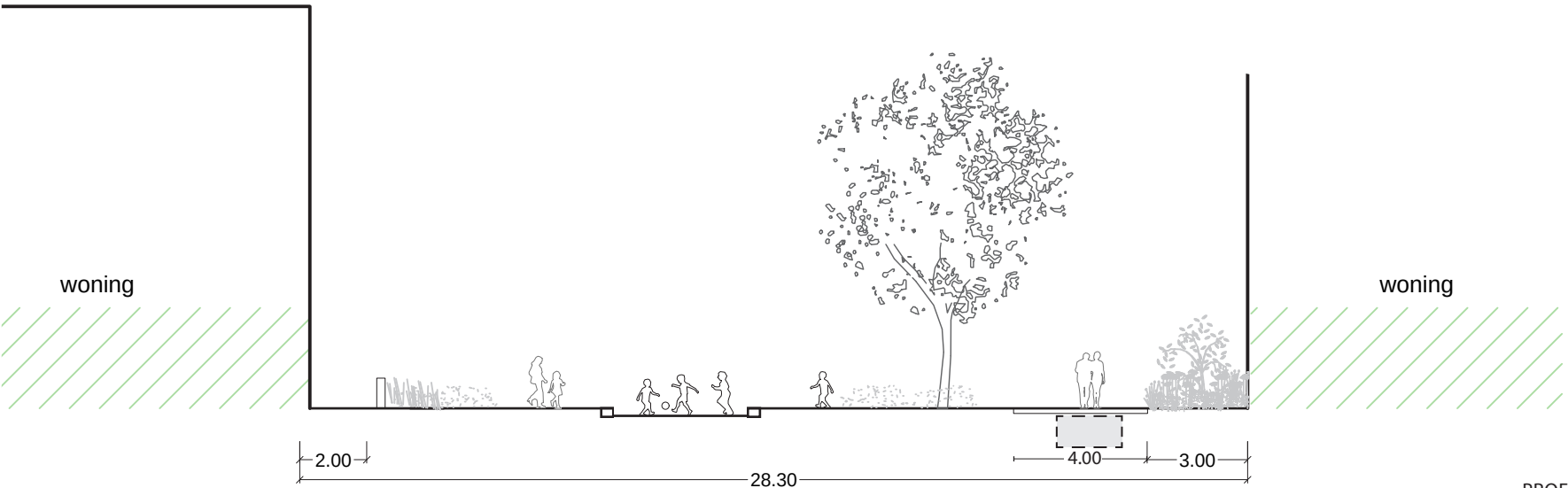
Naast de dwarstuinen zijn er een aantal grotere, collectieve plekken. Deze plekken articuleren het gebruik van het maaiveld door aanleiding te geven tot sport, spel en ontmoeting.



PROFIEL A

Vaste planten als zachte overgang naar de entree / fietsenstalling.

Gebouwd element als prominente grens tussen sport/speelplek en privé.



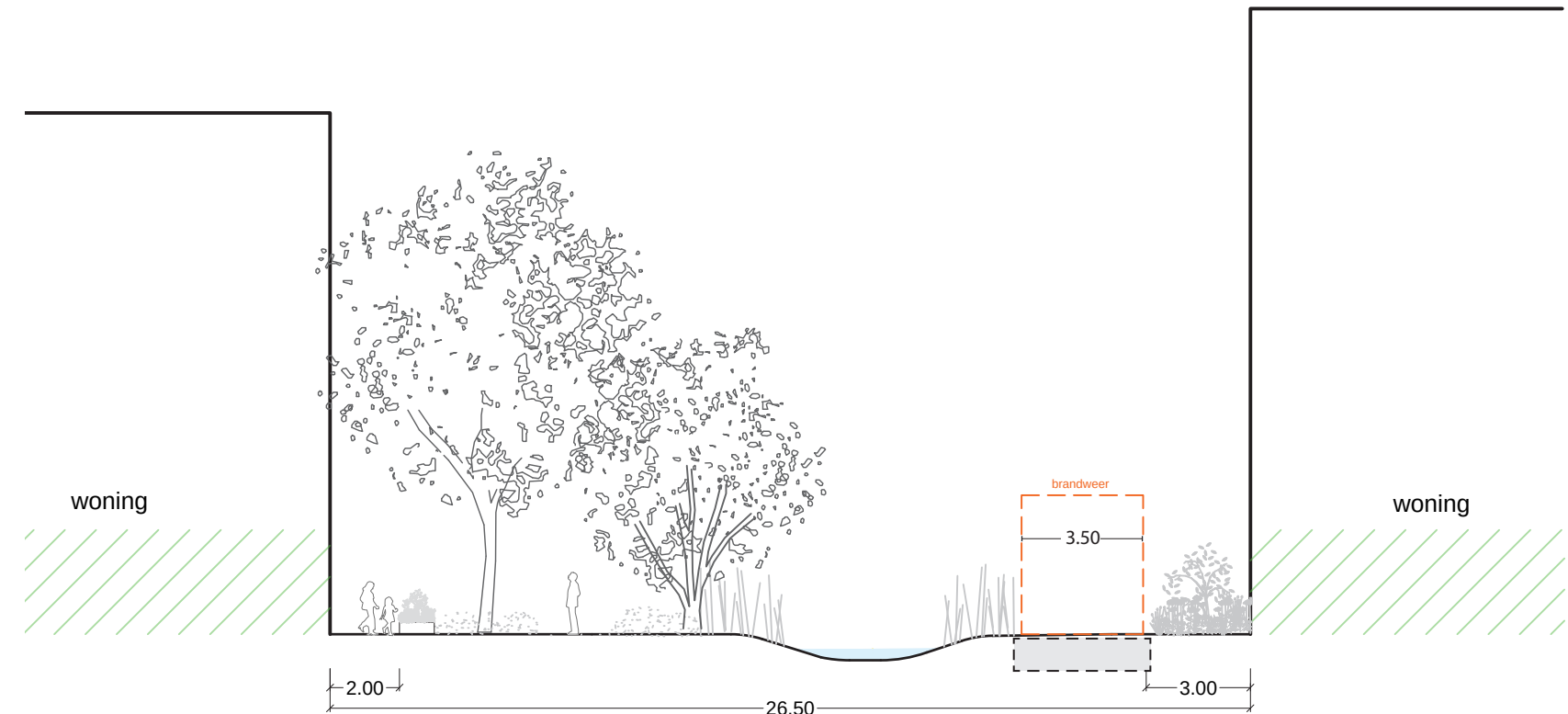
PROFIEL AA (1.200)

Vaste planten als zachte overgang naar de schaduwrijke noord/oost gevel.

Plantenvak met opstaande rand als semi-harde grens tussen park en prive.



PROFIEL B



PROFIEL BB (1.200)

OVERGANG PUBLIEK PRIVÉ

De centrale drager krijgt een kwaliteitsimpuls door het autoverkeer op te vangen in de mobiliteitshub. Deze parkeeroplossing heeft een interessant programma in de plint dat zich opent naar de aangrenzende openbare ruimte.



PROFIEL C

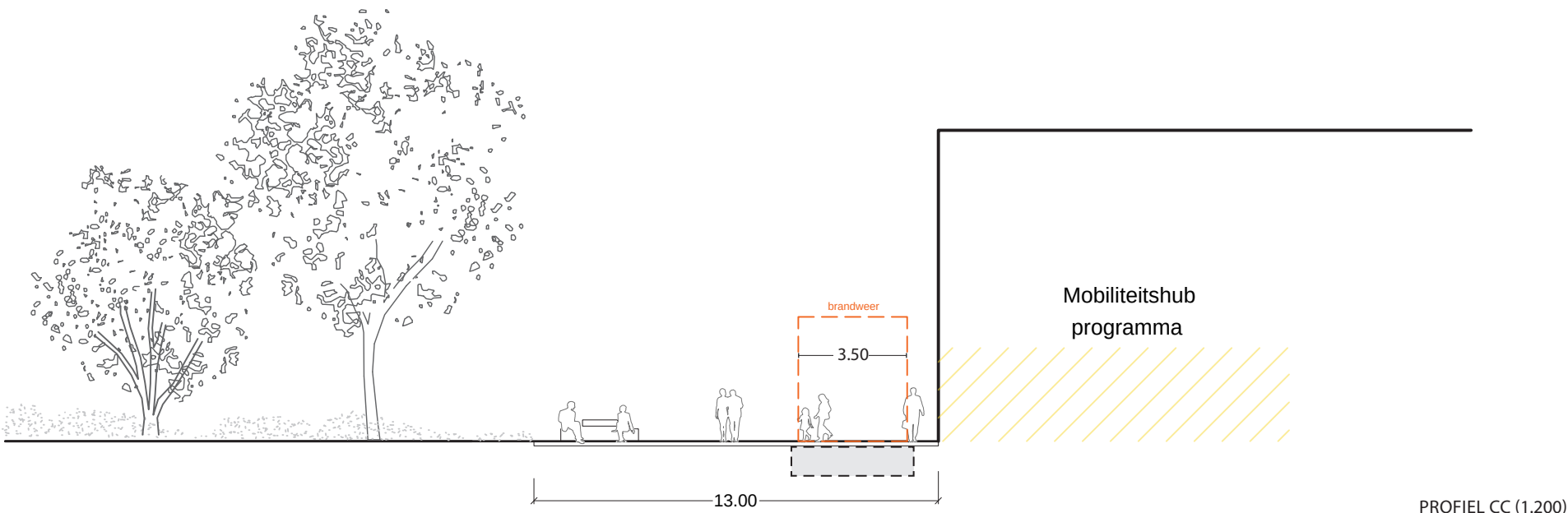
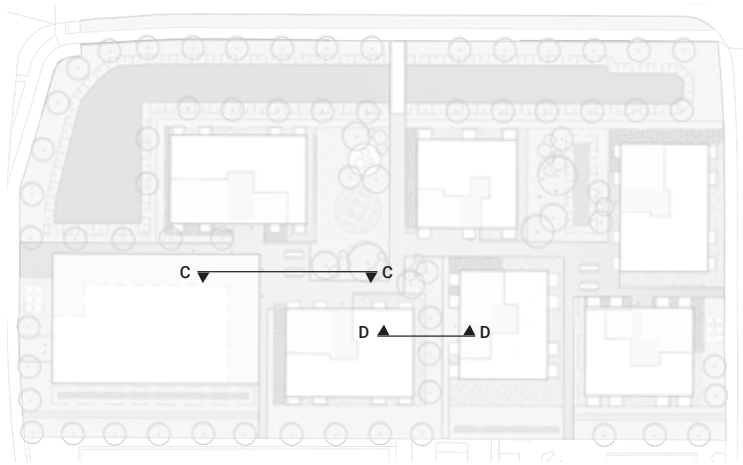
Dwars op de centrale drager ontstaan tussenruimtes. Deze ruimtes zijn eenvoudig maar divers ingericht. Woningen kunnen hier een semi private zone hebben aan de publieke ruimte.

Verharding als verlengstuk van de woningen op begane grond.

Vaste planten als zachte overgang naar de entree / fietsenstalling.



PROFIEL D



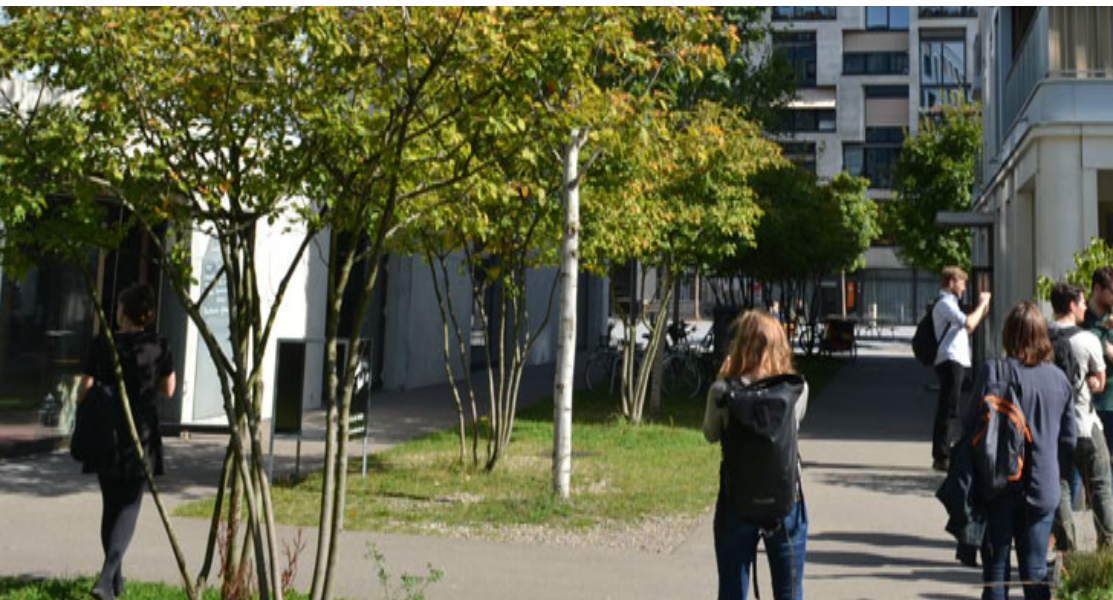
PROFIEL CC (1.200)



PROFIEL DD (1.200)

OVERGANG PUBLIEK PRIVÉ

Dwars op de centrale drager ontstaan tussenruimtes. Deze ruimtes zijn eenvoudig maar divers ingericht. Grondgebonden woningen kunnen hier een semi private zone hebben aan de publieke ruimte.



PROFIEL E



Vaste planten als zachte overgang naar de schaduwrijke noord/oost gevel.



Verharding als verlengstuk van de woningen op begane grond.

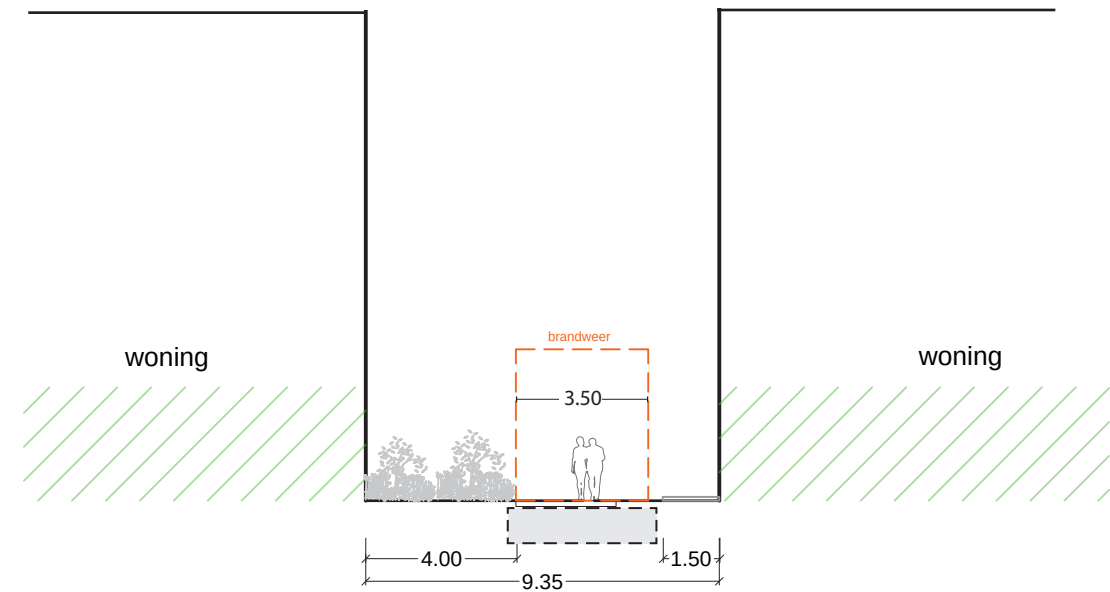
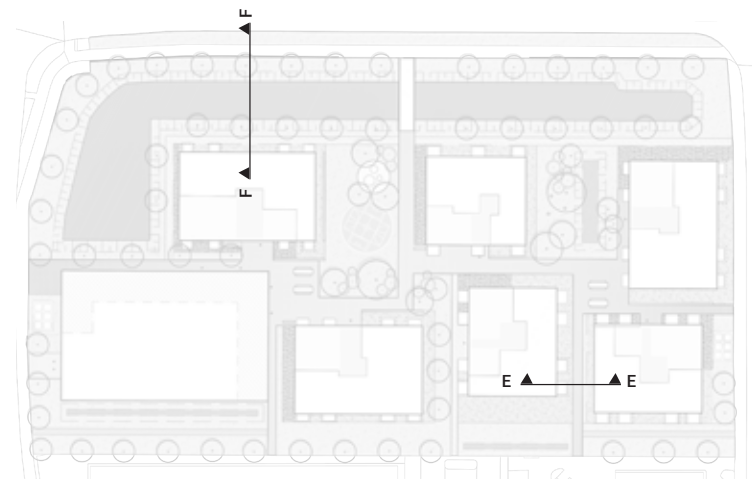
Aan de rand van het projectgebied ontstaan bredere tussenruimtes met een sterk groen karakter. Deze ruimtes stimuleren de doorwaadbaarheid naar huidige en toekomstige ontwikkelingen.



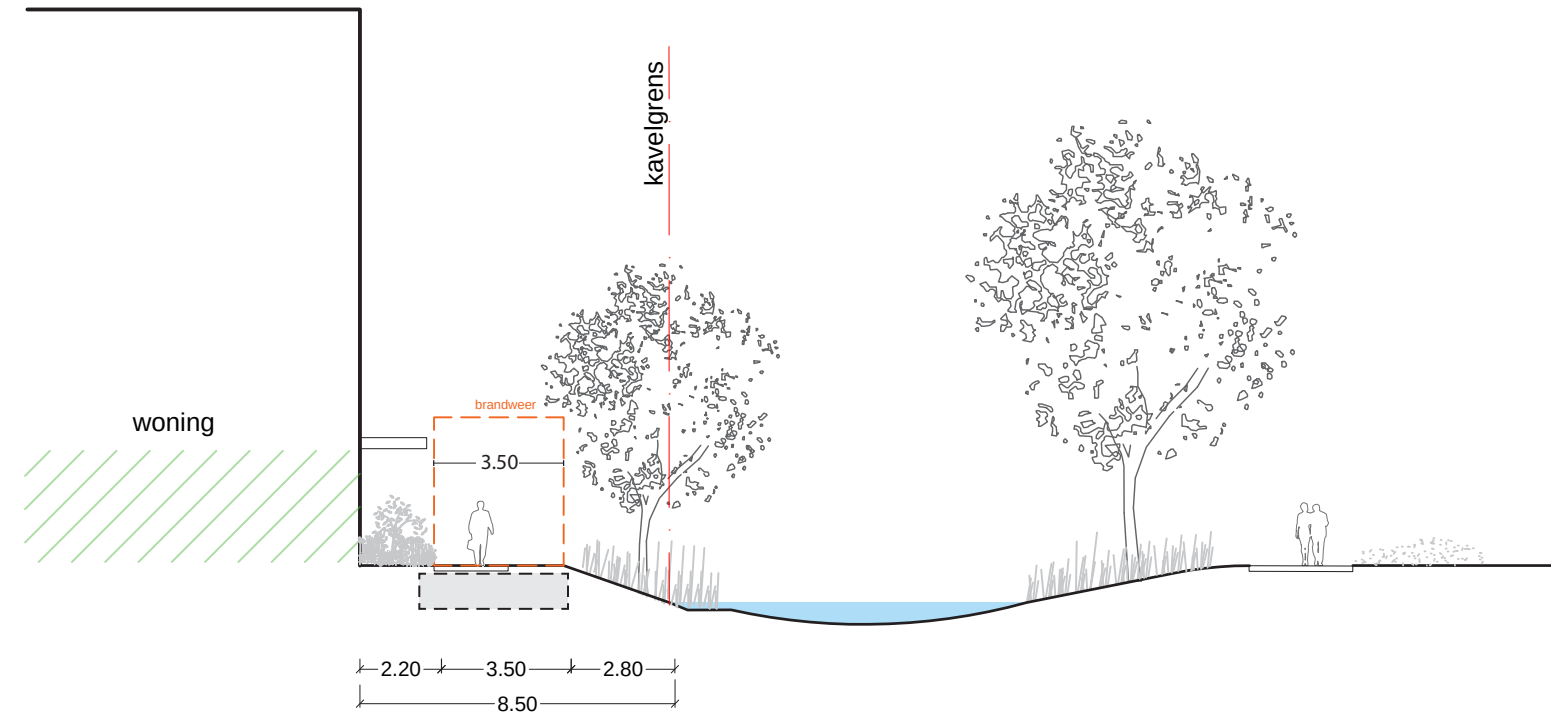
PROFIEL F



Vaste planten als zachte overgang tussen woning en pad.



PROFIEL EE (1.200)



PROFIEL FF (1.200)

OVERGANG PUBLIEK PRIVÉ

Aan de rand van het projectgebied ontstaan bredere tussenruimtes met een sterk groen karakter. Deze ruimtes stimuleren de doorwaadbaarheid naar huidige en toekomstige ontwikkelingen.

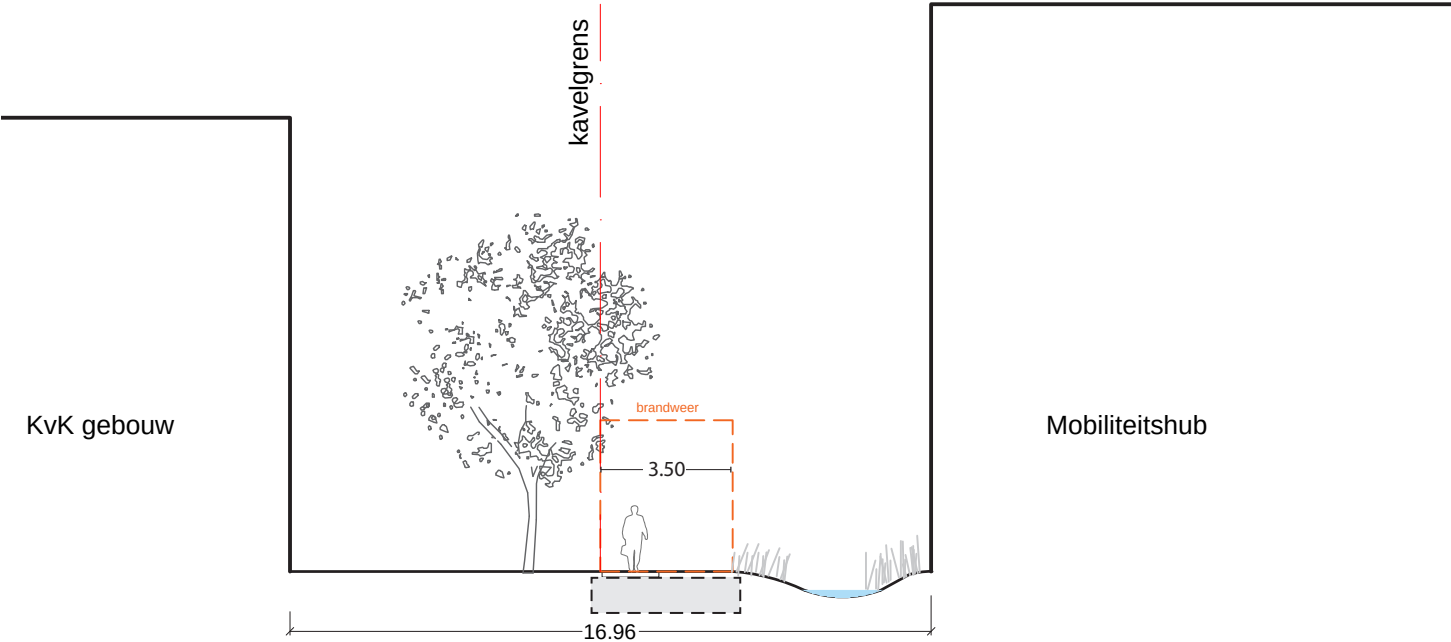
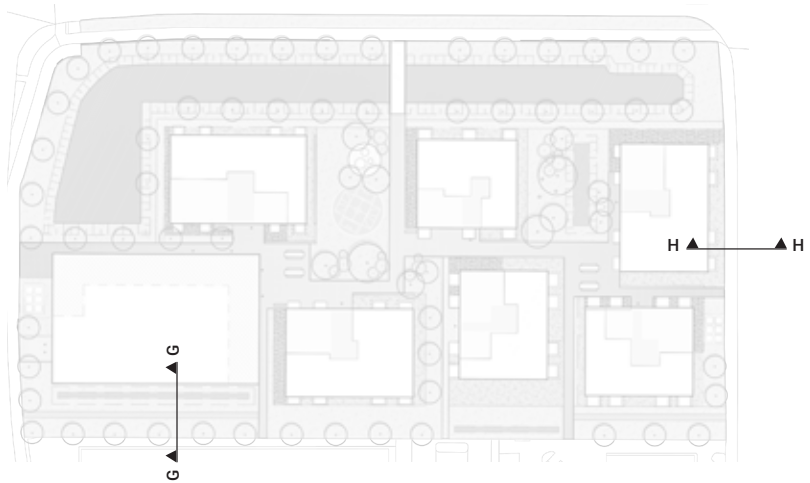
Wadi als buffer tussen privé en openbaar.



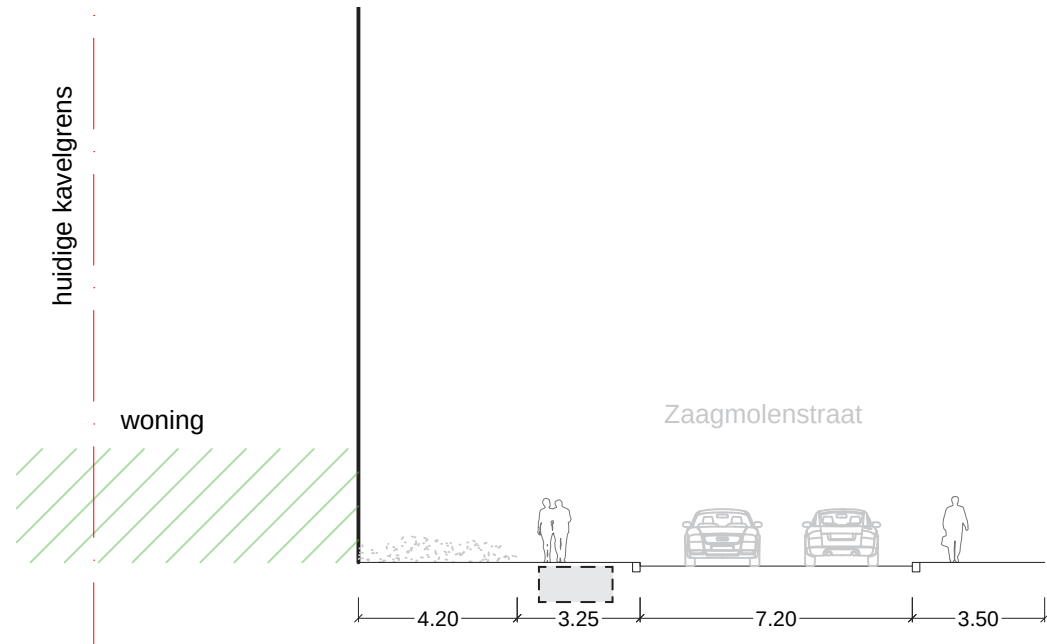
PROFIEL G



PROFIEL H



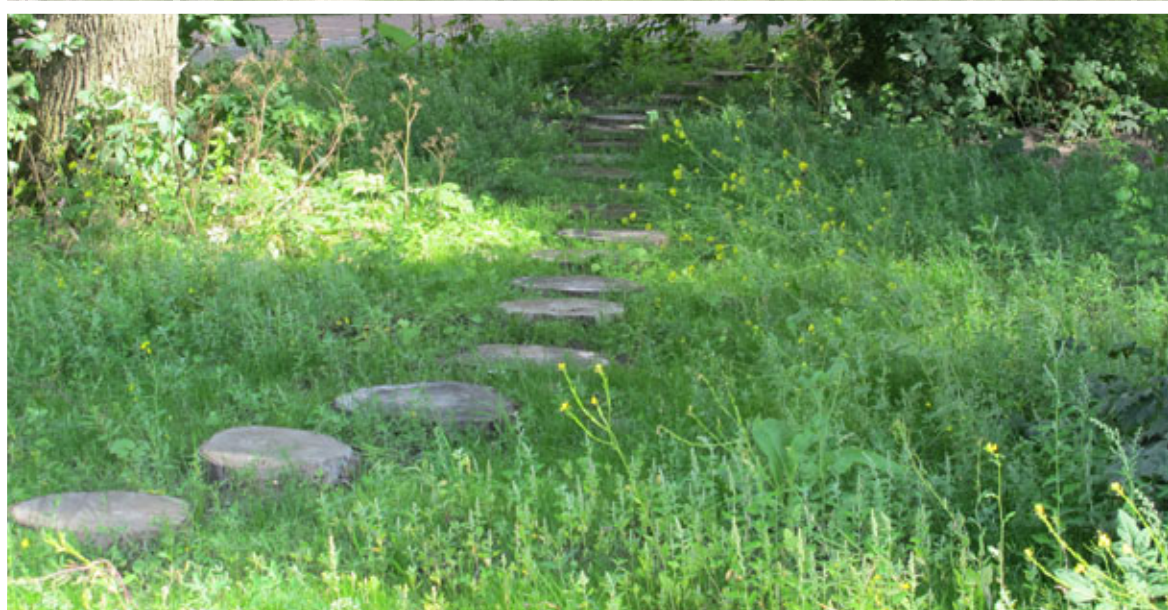
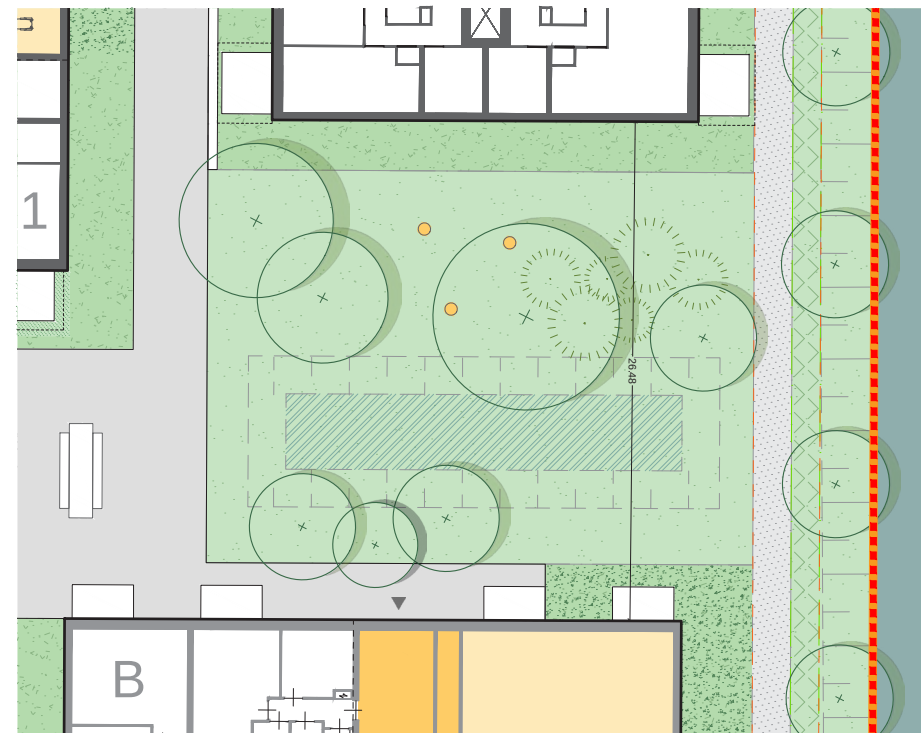
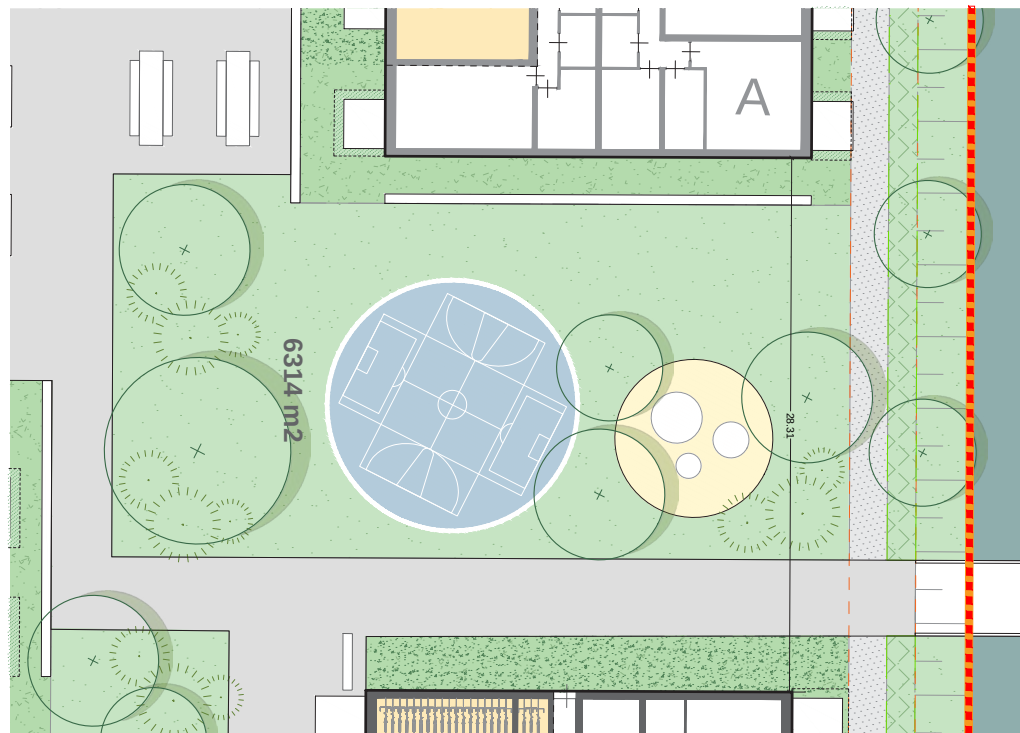
PROFIEL GG (1.200)



PROFIEL HH (1.200)

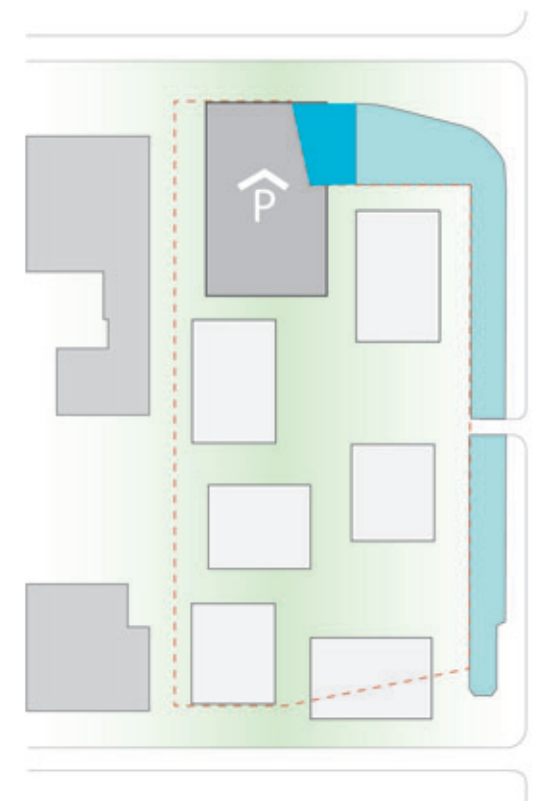
COLLECTIEF GEBRUIK

De twee grootste dwarsruimtes in het ontwerp geven aanleiding tot collectief gebruik, sport en spel. De noordelijke ruimte wordt ingericht met sportieve elementen. Het krijgt een multifunctioneel balsportveldje, verzakt in het maaiveld, en enkele klim/klauterobjecten. Het zuidelijke veld is terughoudender en groener ingericht en zal als collectieve verblijfplaats worden gebruikt. Eventueel kan er een natuurlijke spelaanleiding geïntegreerd worden met de wadi door gebruik te maken van ter plaatse gekapte boomstammen.

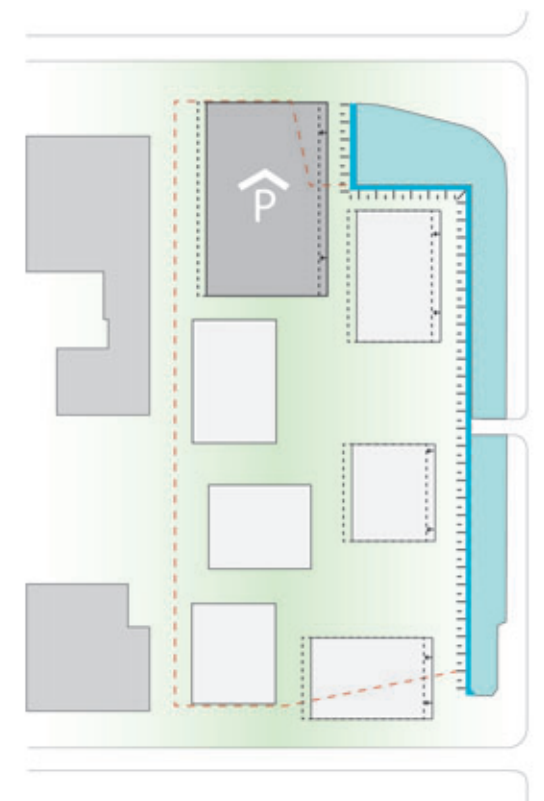


WATERCOMPENSATIE

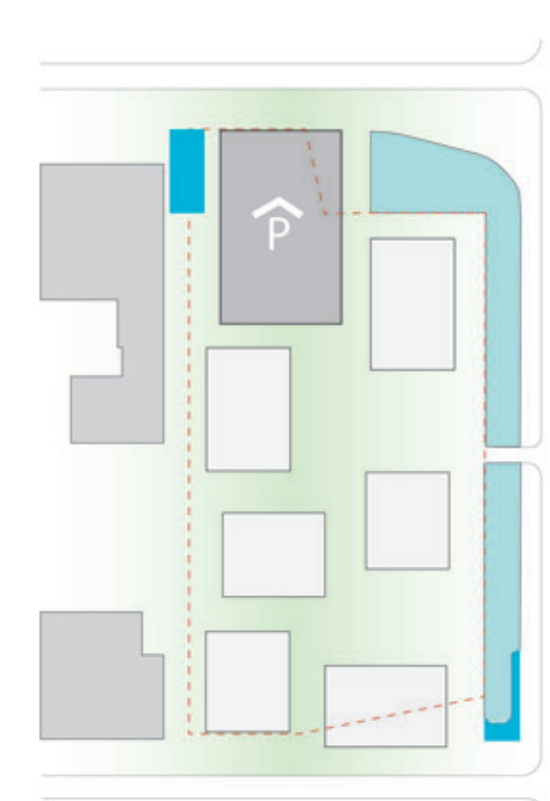
Ten opzichte van de huidige situatie wordt meer groen en minder verhard oppervlak gerealiseerd. Wel wordt een deel van de huidige sloot gedempt. Dit oppervlaktewater kan op verschillende manieren gecompenseerd worden.



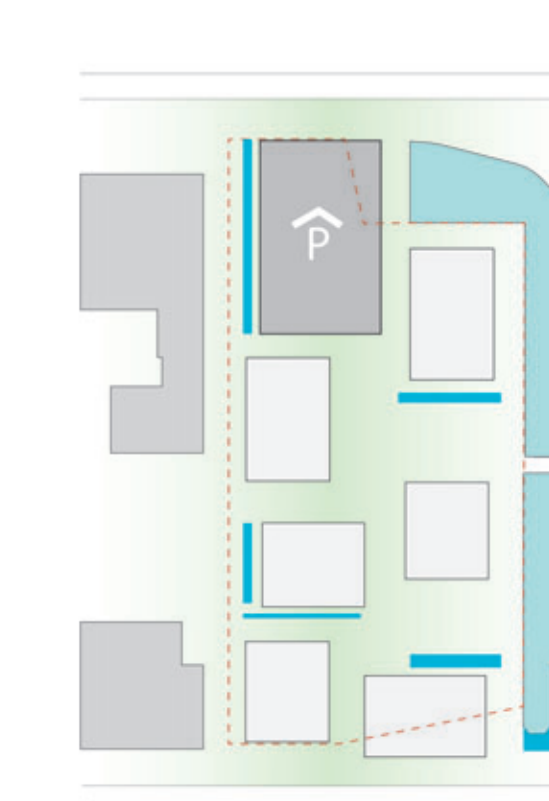
huidig wateroppervlak behouden



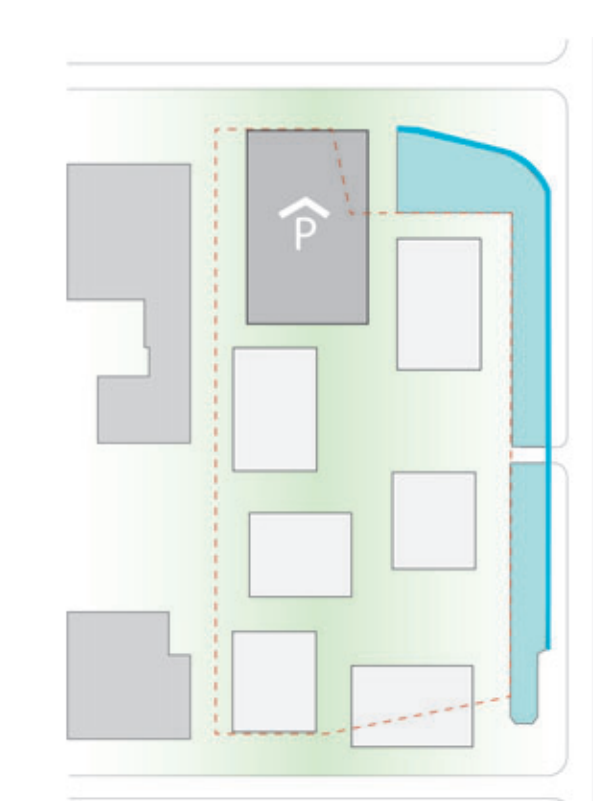
flauwer oever met groter wateroppervlak



extra wateroppervlak buiten locatie realiseren



(extra) wadi's permanent gevuld



extra wateroppervlak aan zijde Polanerbaan realiseren

ZONNESTUDIE

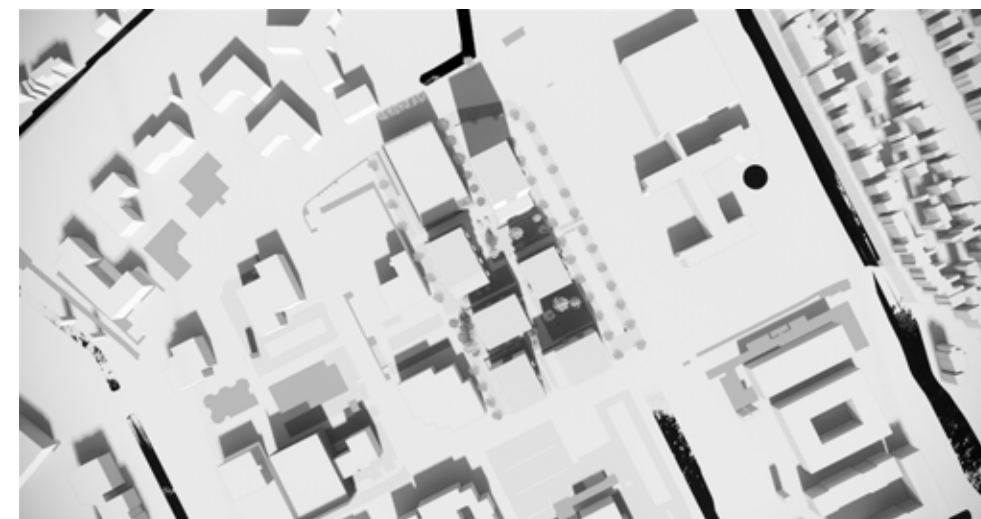
De zonnestudie in het 3D-model laat zien dat door het jaar heen, gedurende de dag de zon tot diep in het terrein weet door te dringen. In de ochtend staan de oost- en zuidzijde vol in de zon, maar ook de zuidzijde van de mobiliteitshub wordt goed bezond. In de middag draait de zon naar de zuidwestzijde waardoor de mobiliteitshub meer in de schaduw ligt, maar een groot deel van het jaar vangt de zuidzijde van het gebouw op de namiddag/avond weer meer zon.

De schaduwwerking van de nieuwbouw zal vooral op eigen terrein plaatsvinden. Enkel in het voorjaar zal het hogere gebouw in de ochtend schaduw werpen over de Houttuinlaan en op de kavel aan de noordzijde.

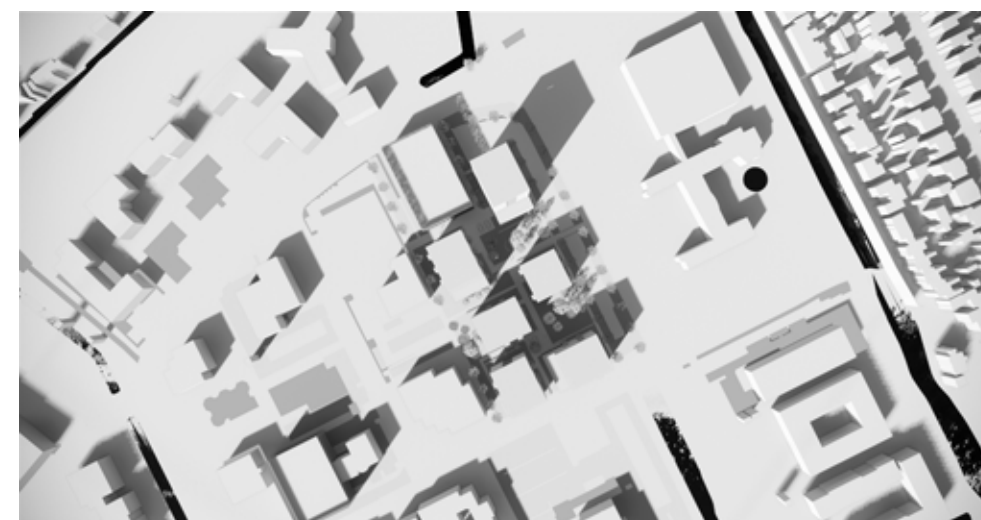
maart



10:00 uur

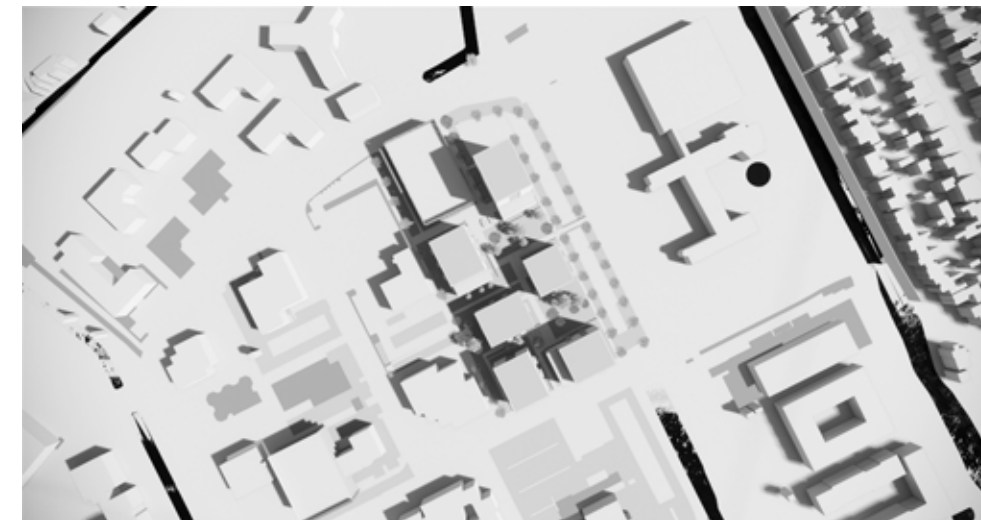


13:00 uur

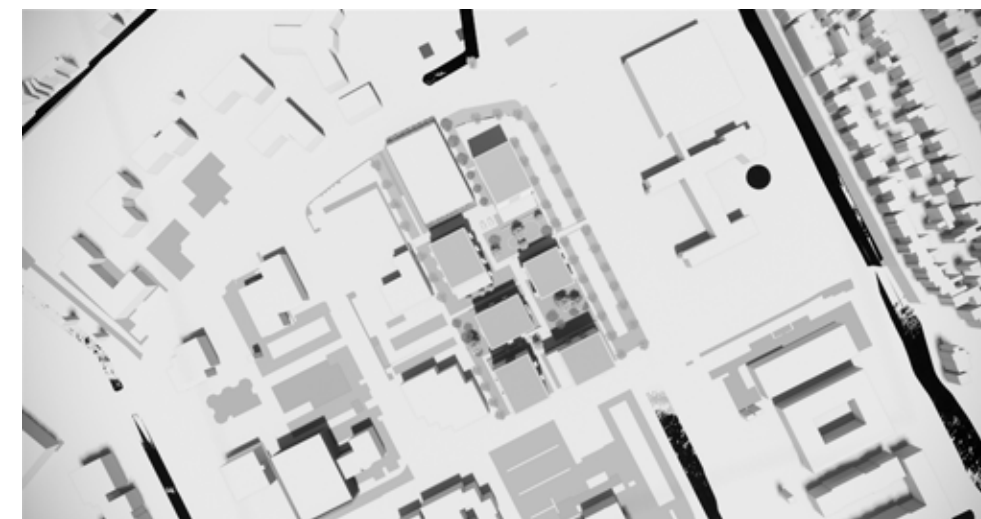


16:00 uur

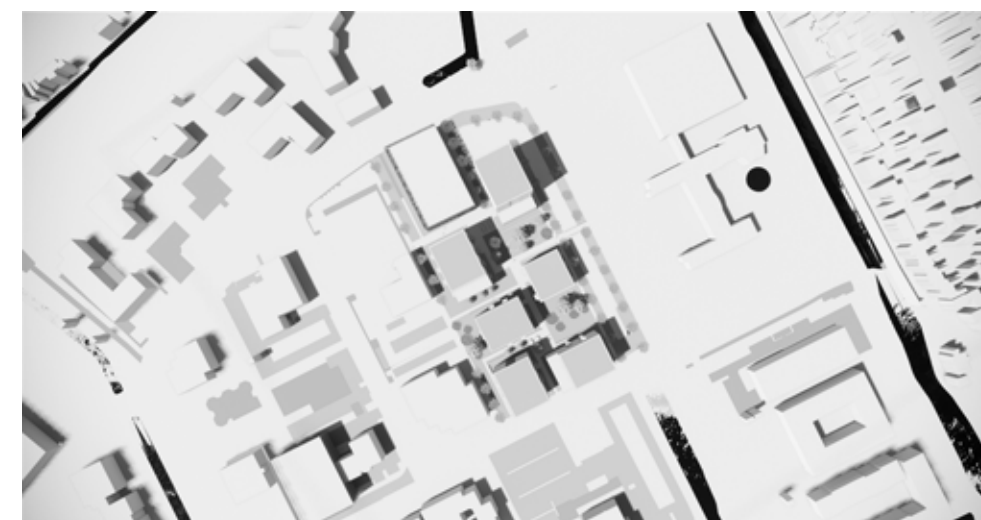
juni



10:00 uur

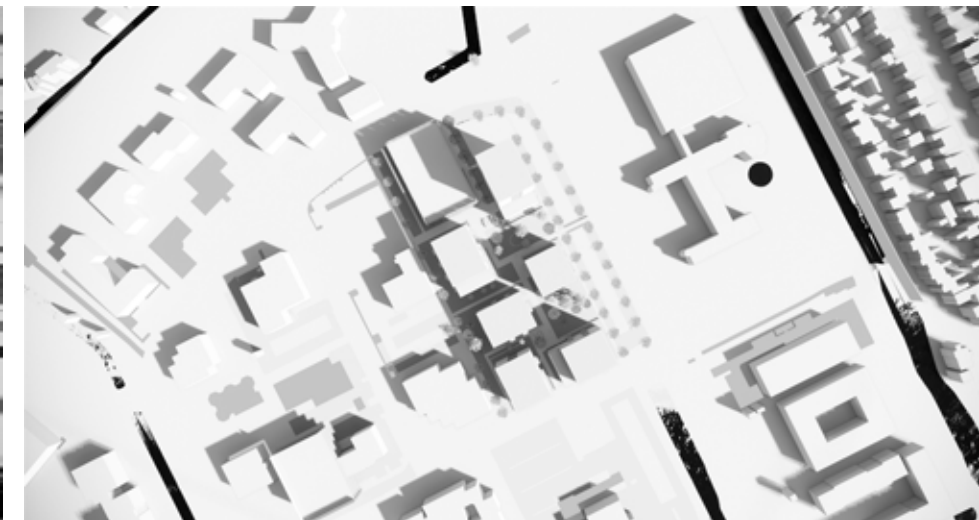


13:00 uur

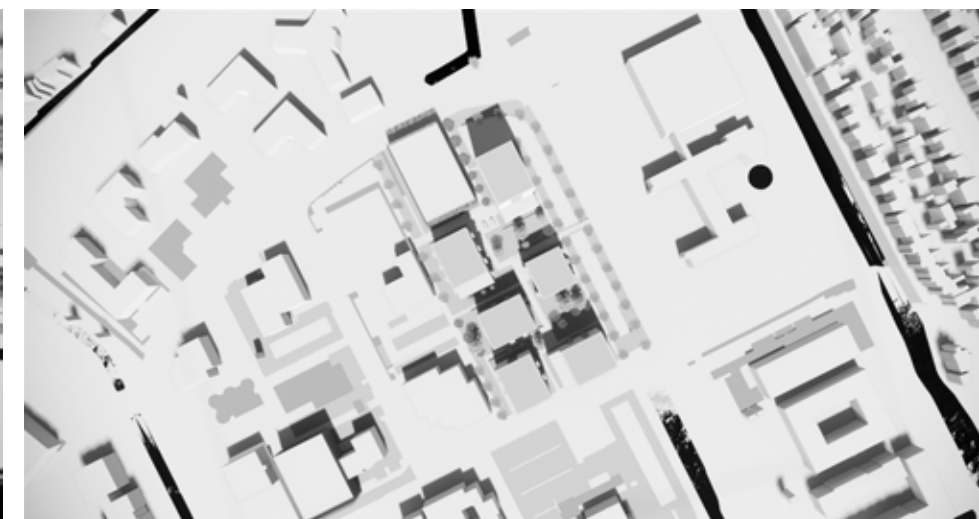


16:00 uur

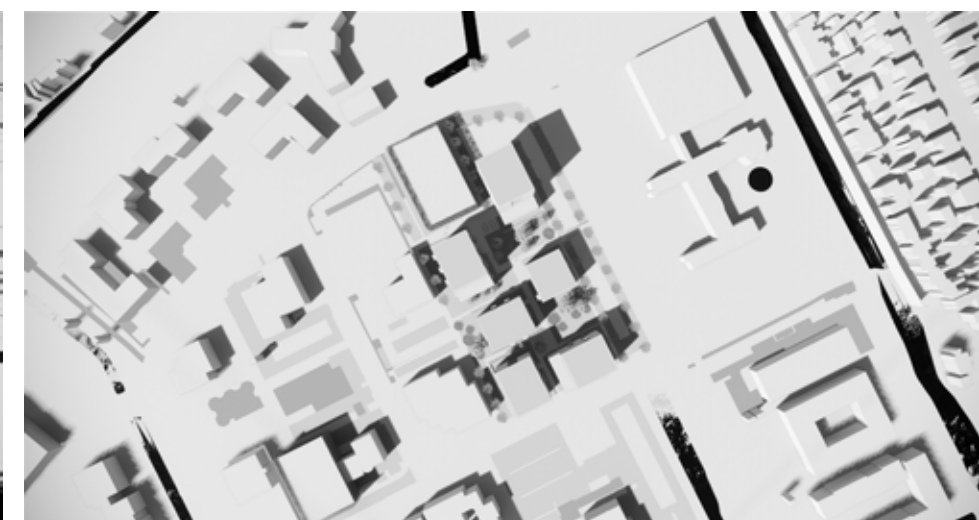
september



10:00 uur



13:00 uur



16:00 uur

ALGEMENE REGELS ARCHITECTUUR

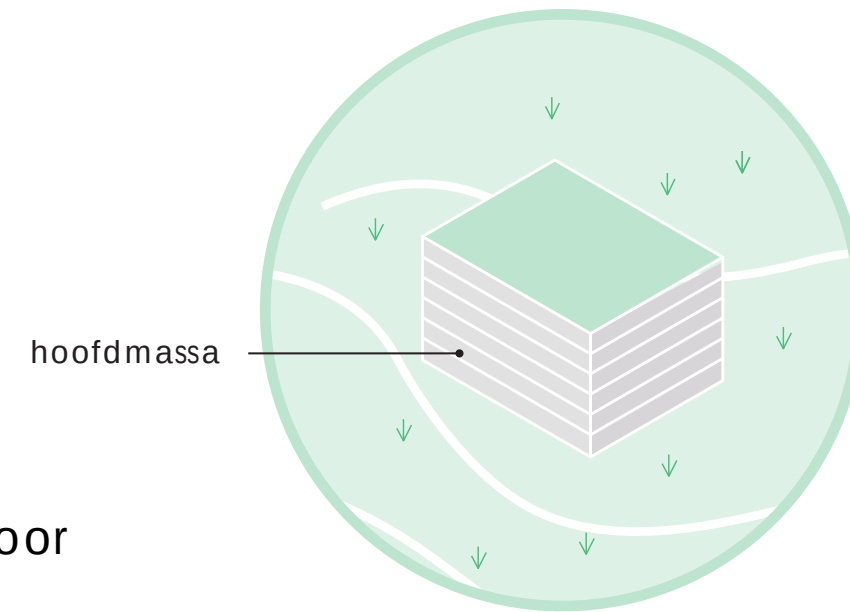
BLOKKEN OPBOUW:

- Blokken in het groen, het groen is de drager.
- "Natuurlijk stoer" als één duidelijke identiteit.
- De gebouwen staan met hun voeten op de grond.
- Blokken zijn alzijdig, geen achterkanten.
- Gebouwen reageren op de schaal van de verschillende openbare ruimten (plein, straten en doorsteken).
- Blokken hebben een duidelijke interactie met de openbare ruimten, in het belang van de sociale cohesie en sociale controle.

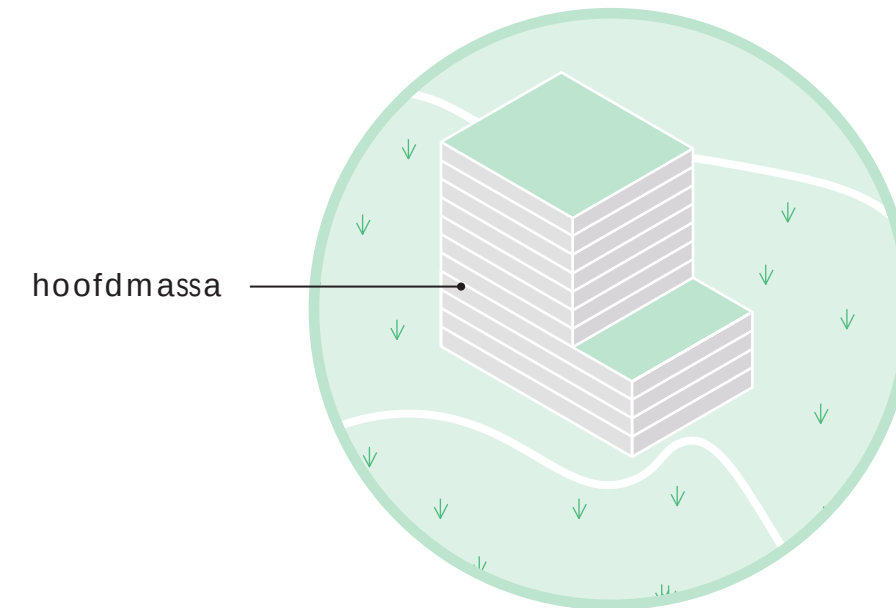
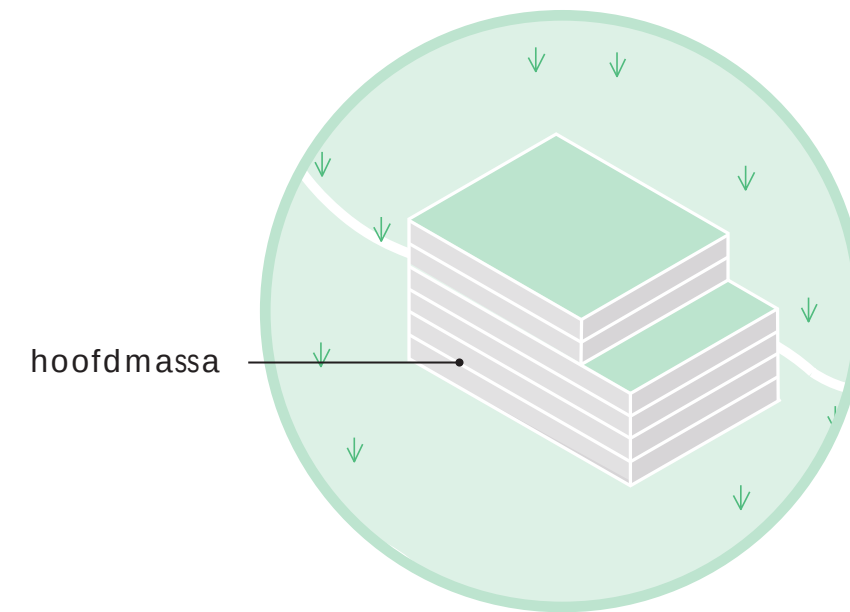


BLOKKEN OPBOUW:

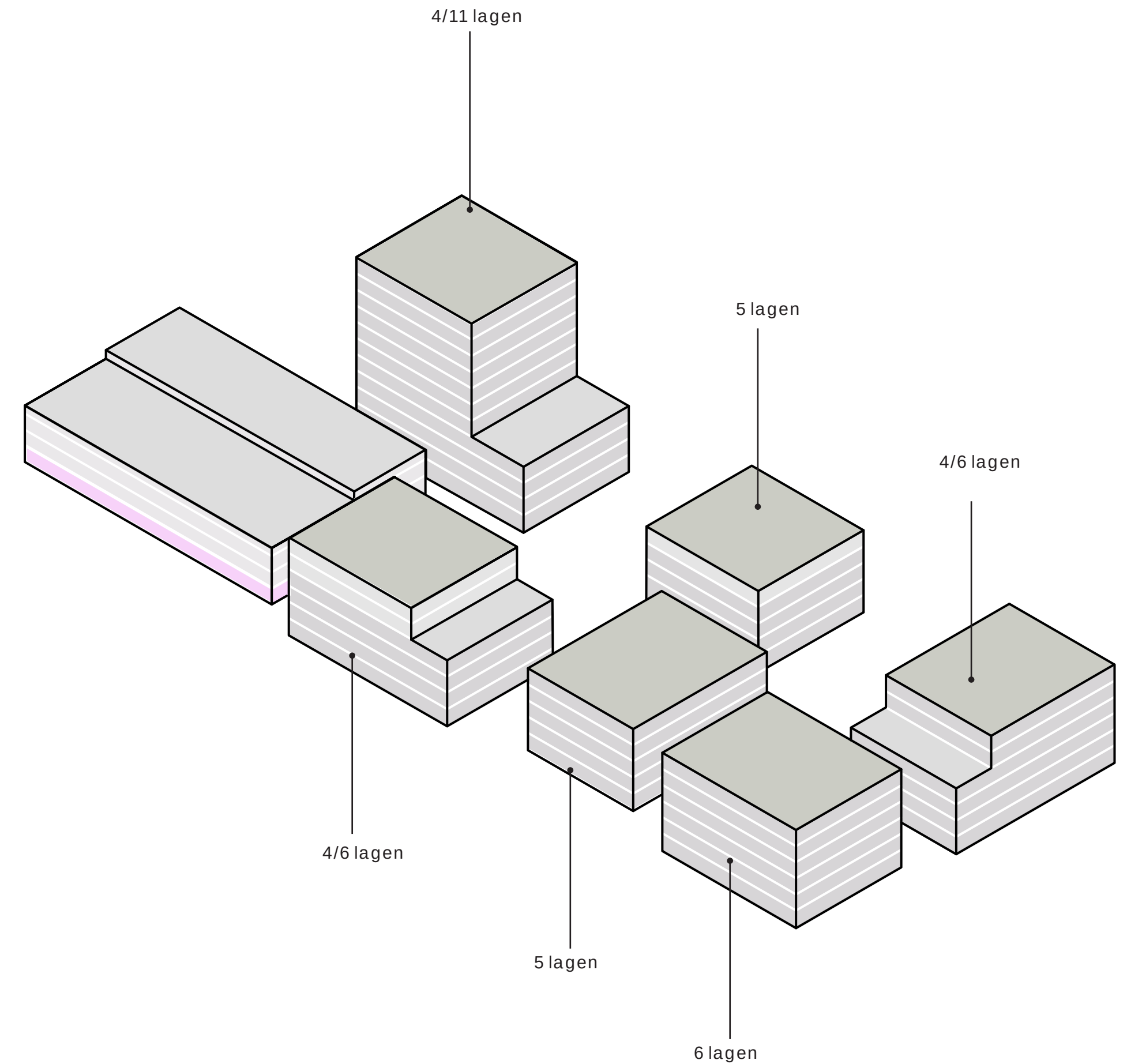
- Eenvoudig en krachtig.
- Hoofdmassa bestaat uit 4/6 lagen.
- Blokgeleding is toegestaan.
- De verticaliteit kan geaccentueerd worden door bijvoorbeeld de geleding van de ramen.



BASISVOLUMES

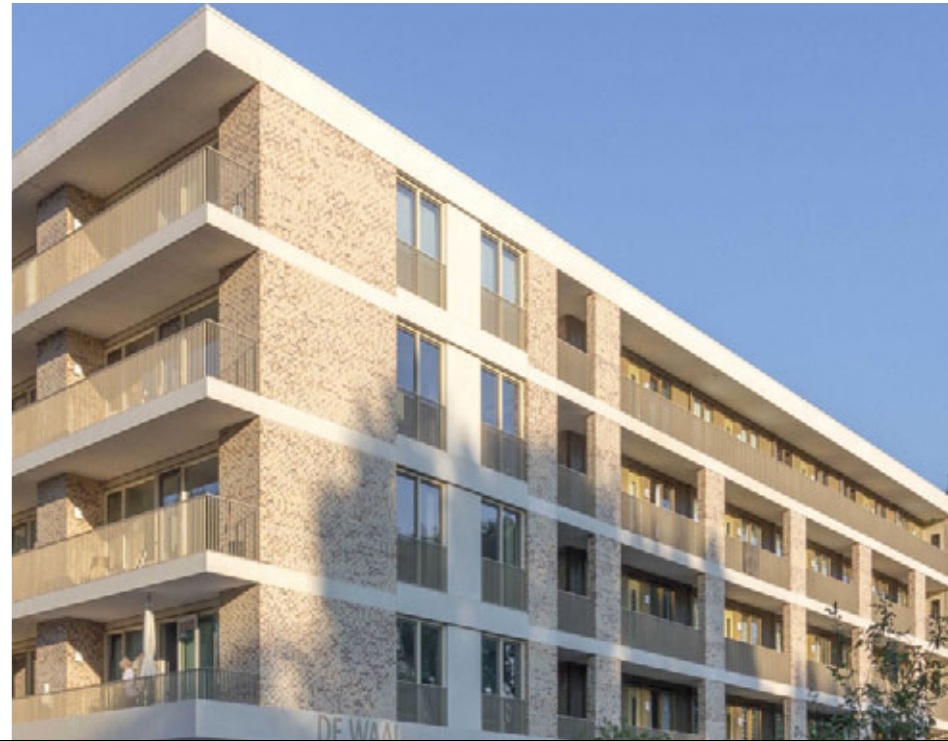


ACCENT BLOK



BLOKKEN OPBOUW:

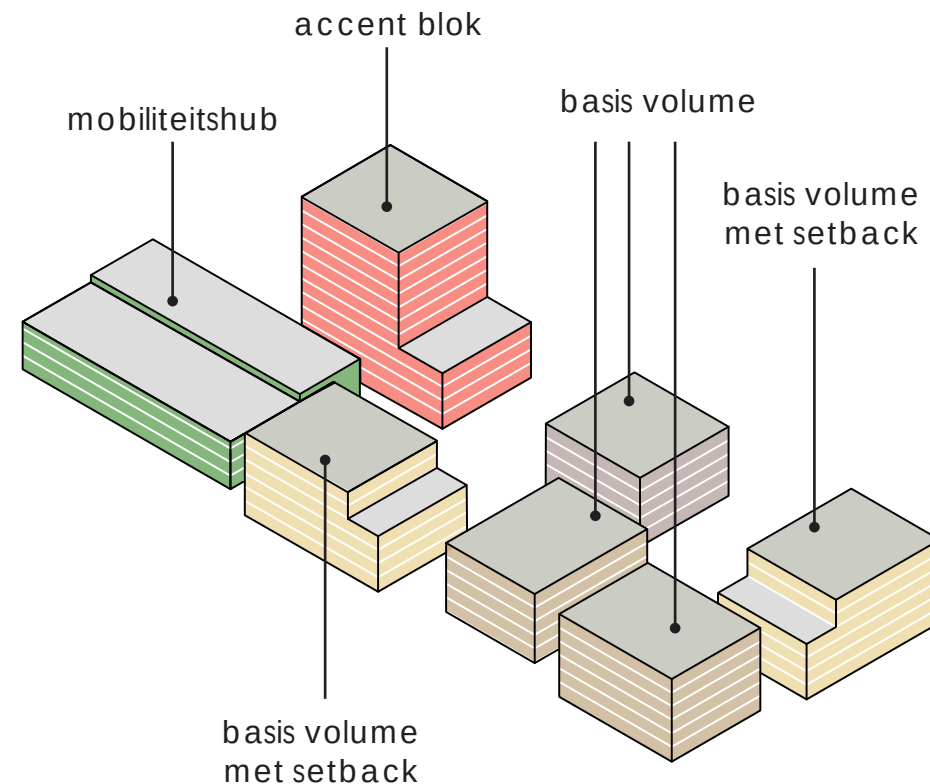
- Blokken hebben een eigen identiteit en verschillen van elkaar, maar wel binnen één familie.



horizontale geleding

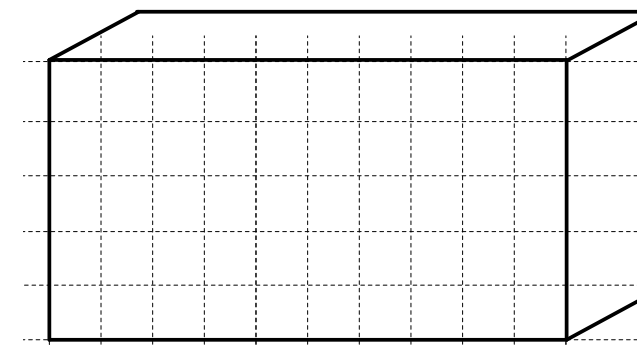
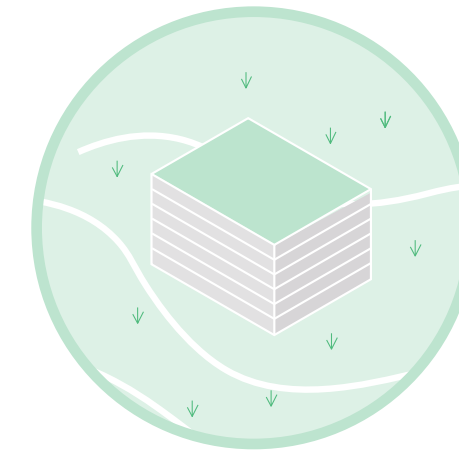


verticale geleding

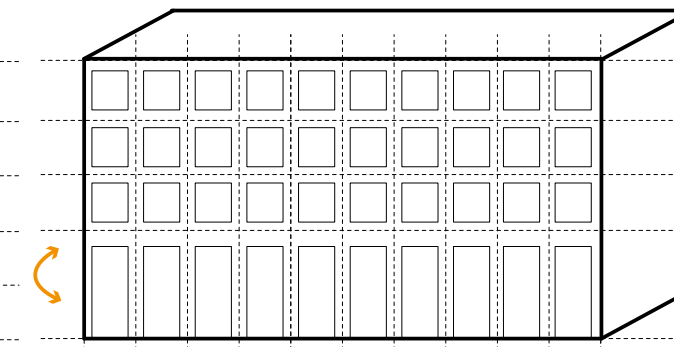


eigen identiteit in één familie

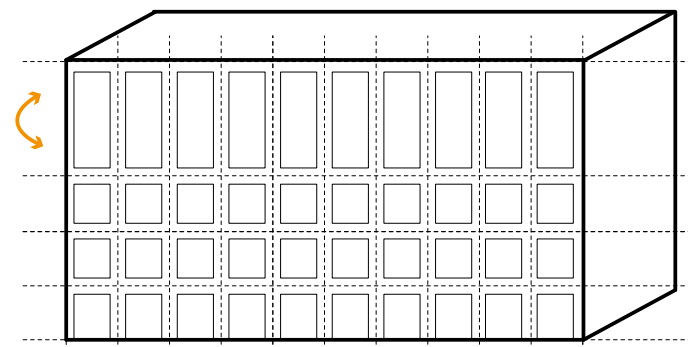
BASIS VOLUME



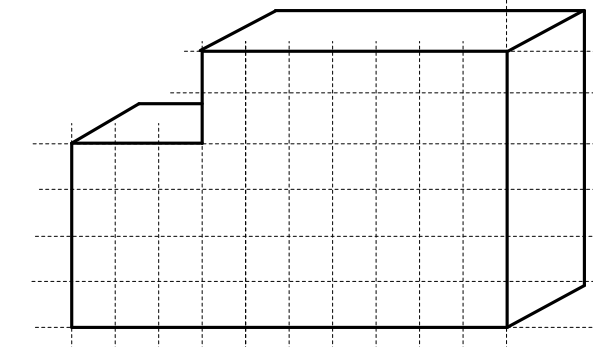
Grid als basis voor de gevel opbouw



Plint accent

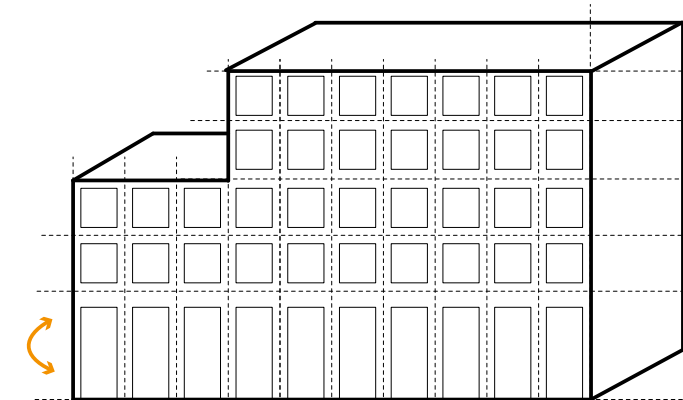


opbouw accent 'verticaliteit'

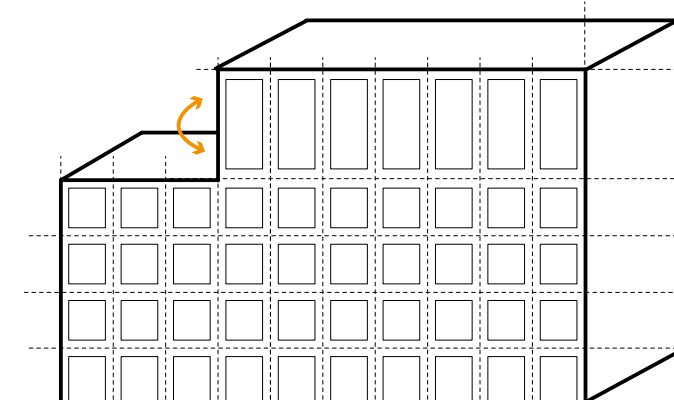


Grid als basis voor de gevel opbouw

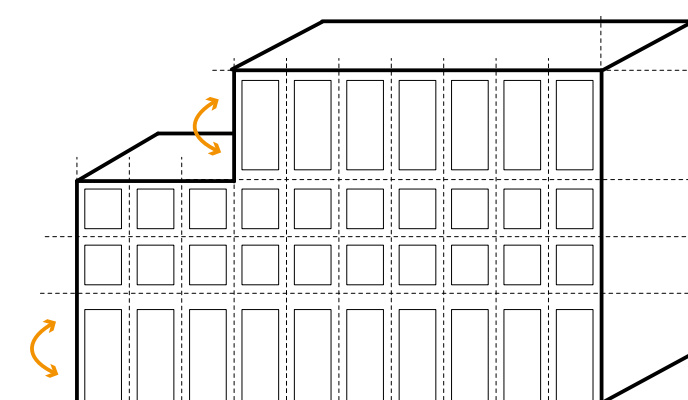
BASIS VOLUME MET SETBACK



Plint accent



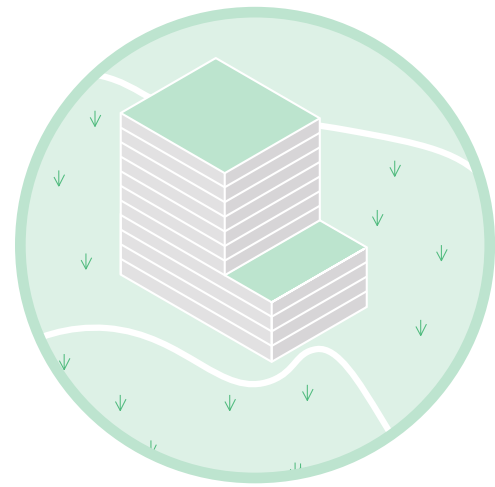
opbouw accent 'verticaliteit'



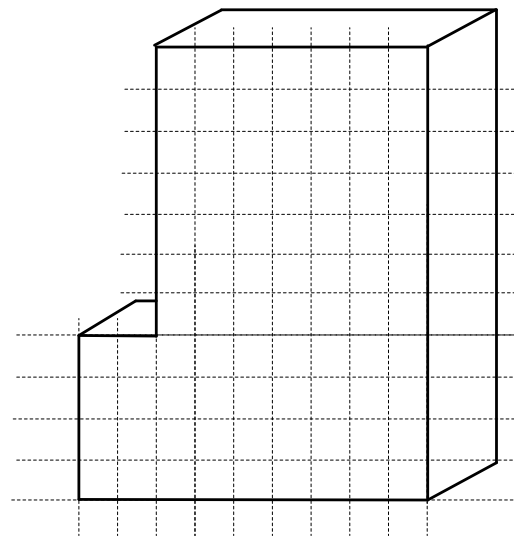
plint en opbouw accent 'gelaagdheid'

BLOKKEN OPBOUW:

Het accentblok vraagt om een geleding om het volume meer schaal te geven. De voorbeelden geven een indicatie van de mogelijkheden . Door verticaal of horizontaal te geleden ontstaat een schaalverkleining in het blok. Hiermee wordt het blok "leesbaarder" en minder massaal en zal de aansluiting gevormd worden met de overige solitaire blokken.



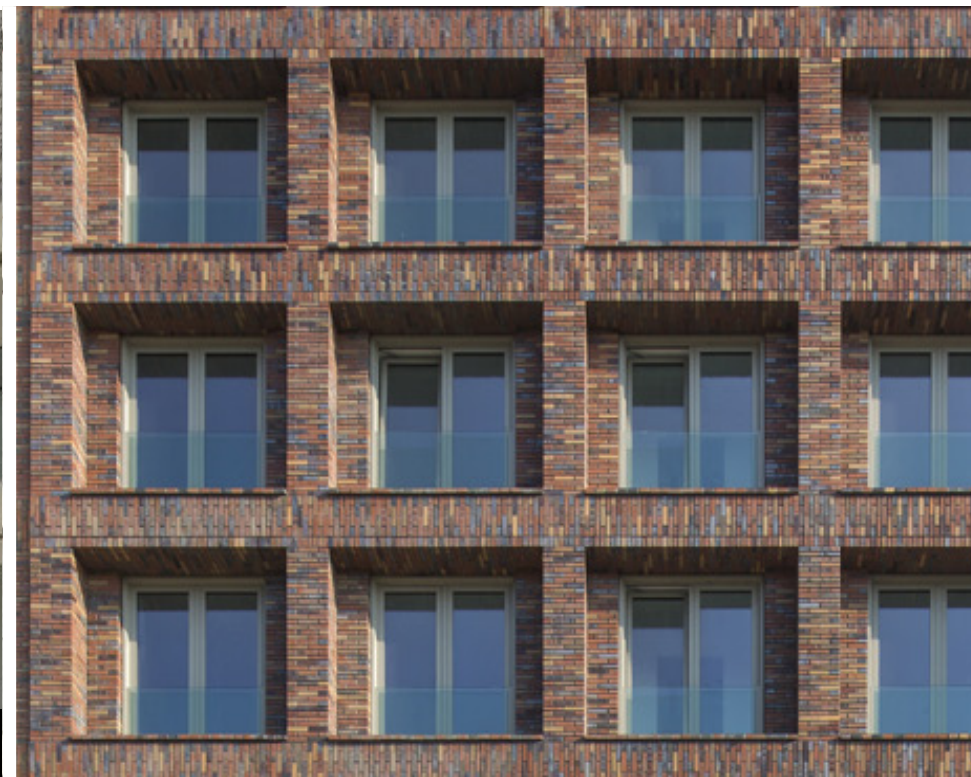
ACCENTBLOK



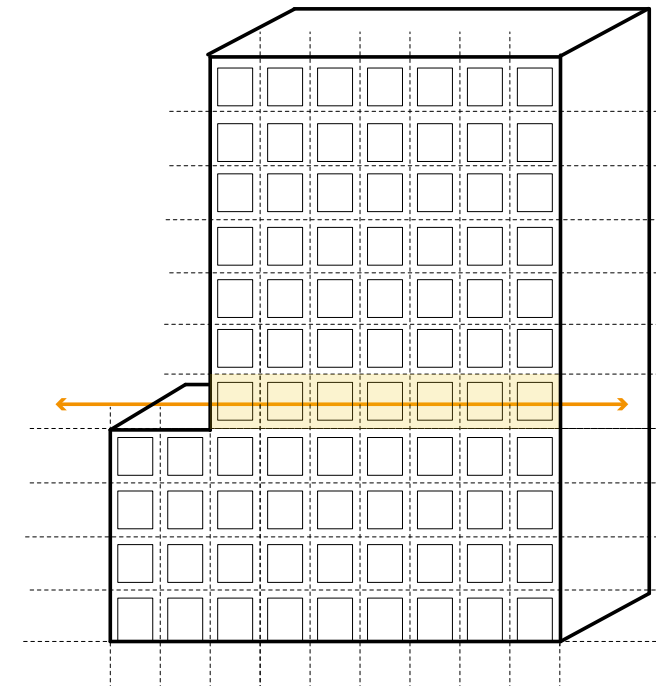
Alzijdig grid als basis voor de gevelopbouw



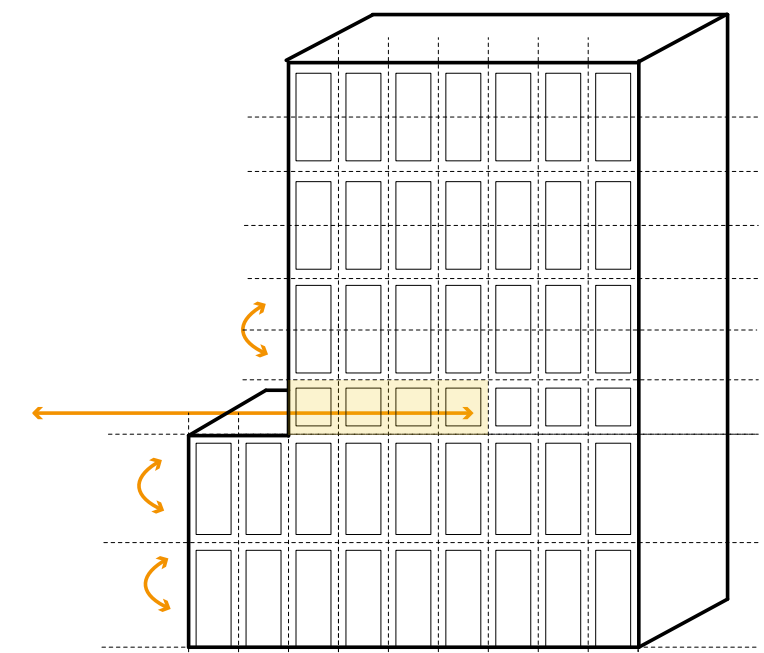
horizontale en verticale belijning



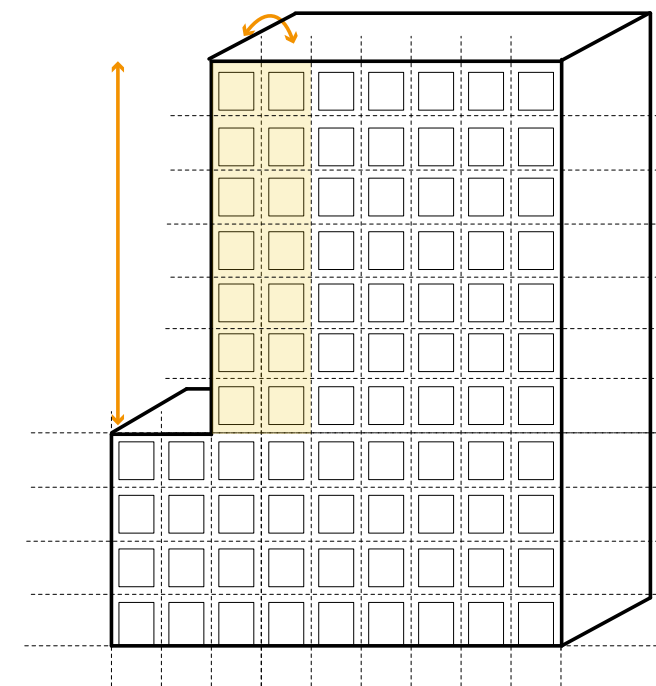
mogelijkheden tot schaalverkleining



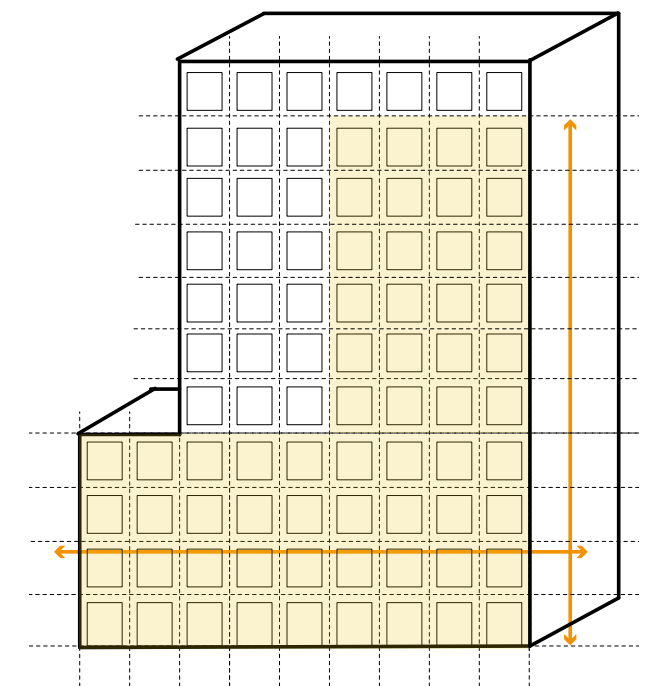
accent met een horizontale incisie



'gelaagdheid' met horizontale incisie



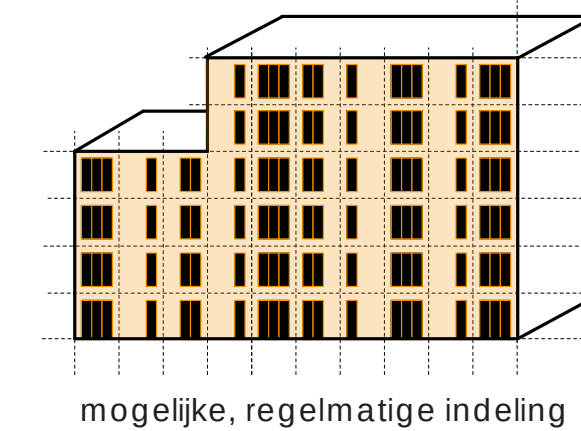
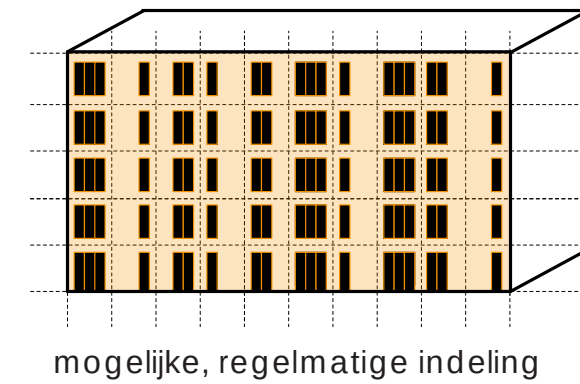
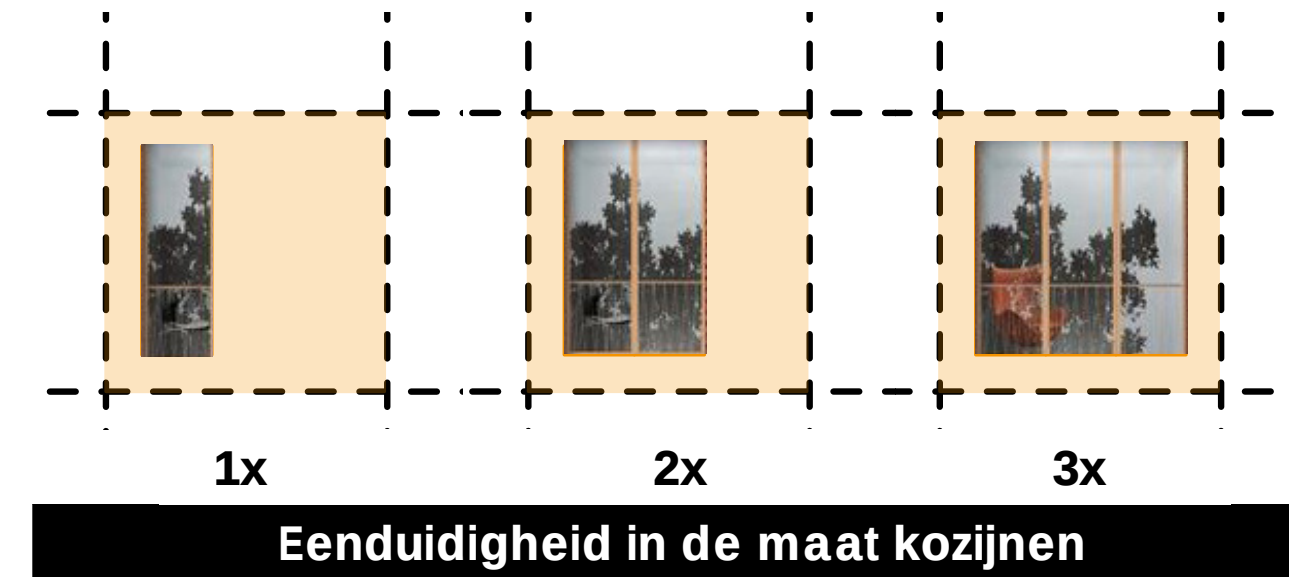
accent met verticale incisie



verticale 'gelaagdheid'

GEVELOPBOUW:

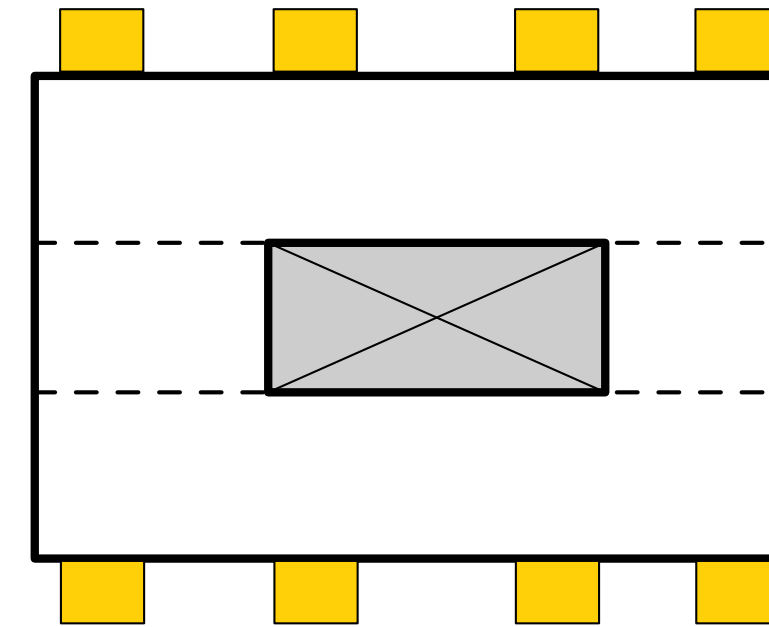
- Eenduidigheid in de maat van de kozijnen (1x, 2x, 3x).
- Gevelspel met kozijnen.
- De ramen zijn van binnenuit bewasbaar.
- Open-dicht percentage 40-60%
- Het accentblok is duidelijk één volume
- Schaal en aantal lagen duidelijk te lezen
- Groene gevels zijn toegestaan voor de mobiliteitshub.
- Een integrale oplossing met scherm en geïntegreerd groen is mogelijk waar sprake is van een geluidbelaste gevel. Dit kan ook bijdragen aan de architectonische identiteit van "De Houttuin".



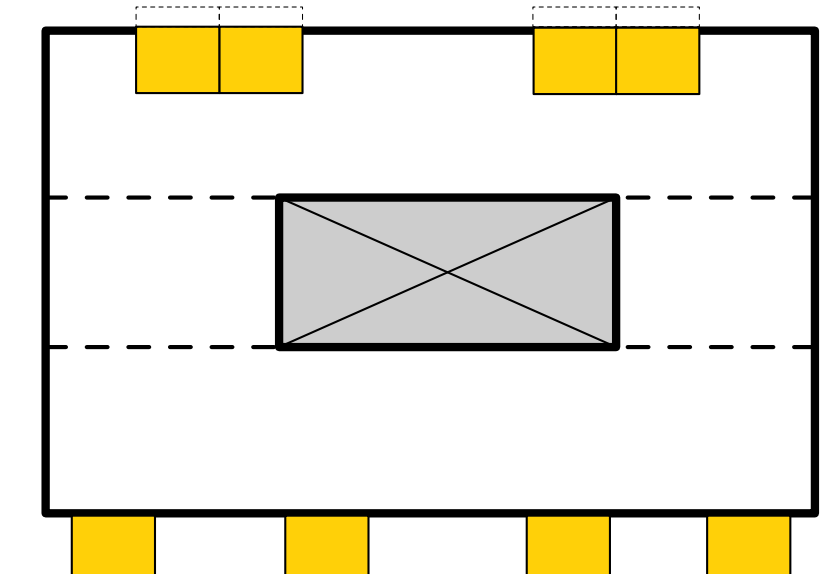
Gevelspel

BUITENRUITES

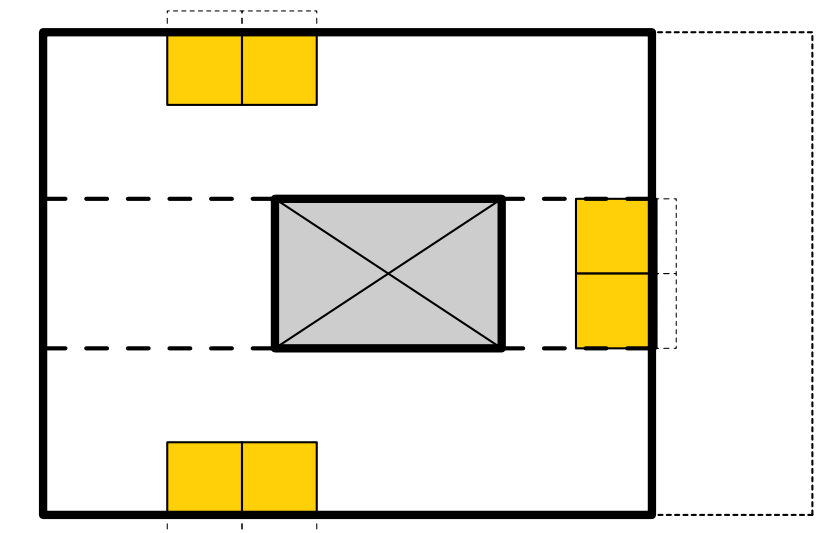
- Balkons kunnen de expressiviteit van het gebouw bepalen .
- Balkons zijn familie van elkaar en hebben (bij voorkeur) dezelfde technische uitwerking.
- Compositiespel bijvoorbeeld met één type, repeterend balkon.
- De balkons worden als elementen aan de gevel gehangen.
- De balkons kennen "lichtheid".
- In principe geen gekoppelde balkons, met uitzondering van bijzondere situaties in verband met geluidsmaatregelen.
- Bij hoogte-accenten zijn loggia's toegestaan.
- Bij het hoogte-accent geen uitkragende balkons boven de 4e bouwlaag, met uitzondering van balkons die geïntegreerd zijn in het geluidsscherm
- Op maaiveldniveau onder de projectie van de balkons zal een duidelijk gedefinieerde buitenruimte ontstaan.
- De kleurstelling van de balkons past in het kleurpalet van het metselwerk.
- Het is niet toegestaan dat de bewoners individuele privacy-schermen plaatsen die afbreuk doen aan het complex.



uitkragende balkons



combinatie loggia's en uitkragende balkons
i.v.m. geluid



loggia's in combinatie met uitkragend deel

BUITENRUIMTES



Kleurstelling pas bij kleurpalet



Expressiviteit



Expressiviteit



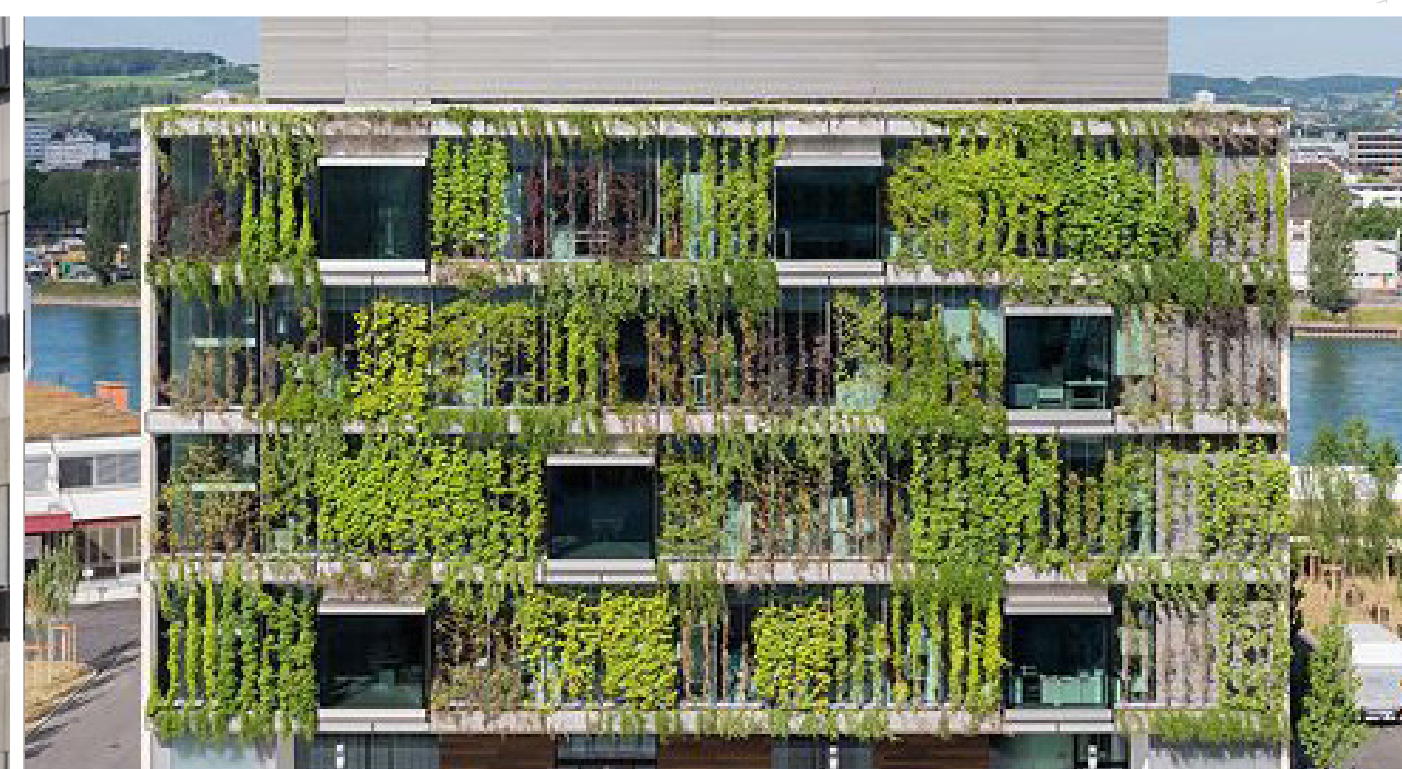
Loggia's



Loggia's



Geluidswering maatregelen geïntegreerd in de architectuur



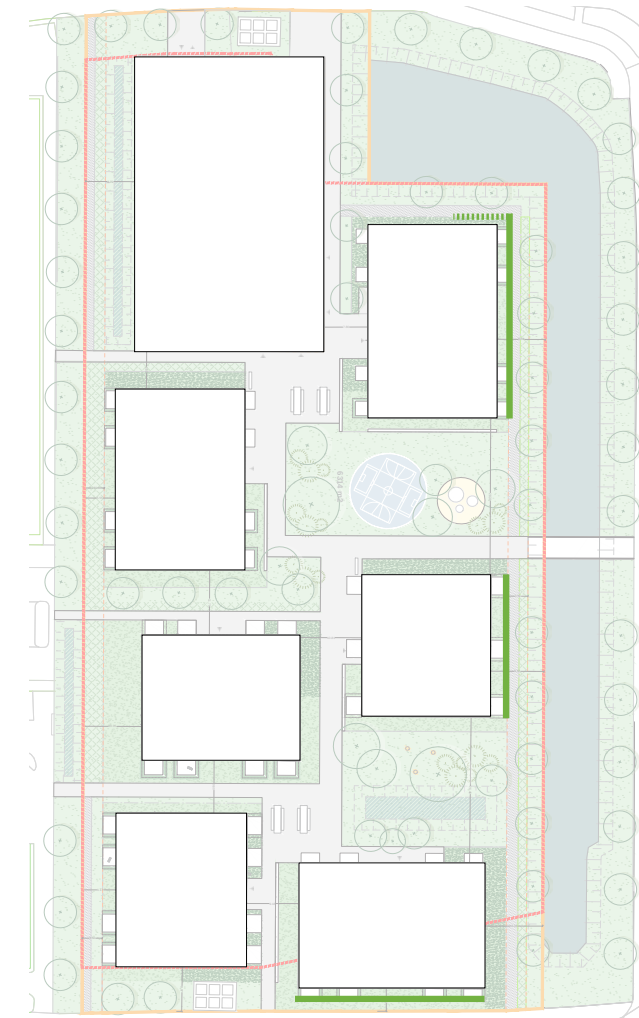
Geluidswering maatregelen geïntegreerd in de architectuur

GELUIDBELASTE GEVELS

In verband met omgevingsgeluid is het project op diverse plekken voorzien van een "geluidsscherm". De mogelijke situering daarvan is in een schema weergegeven.

Een frame geplaatst voor de gevel voorziet in de buitenruimtes die afgeschermd zijn met een wegklapbaar glazen scherm. Ook worden in het frame groenbakken opgenomen. Het frame, glazen hekken en groen zijn de ingrediënten voor een architectonisch geluidsscherm dat voor de gevel geplaatst is.

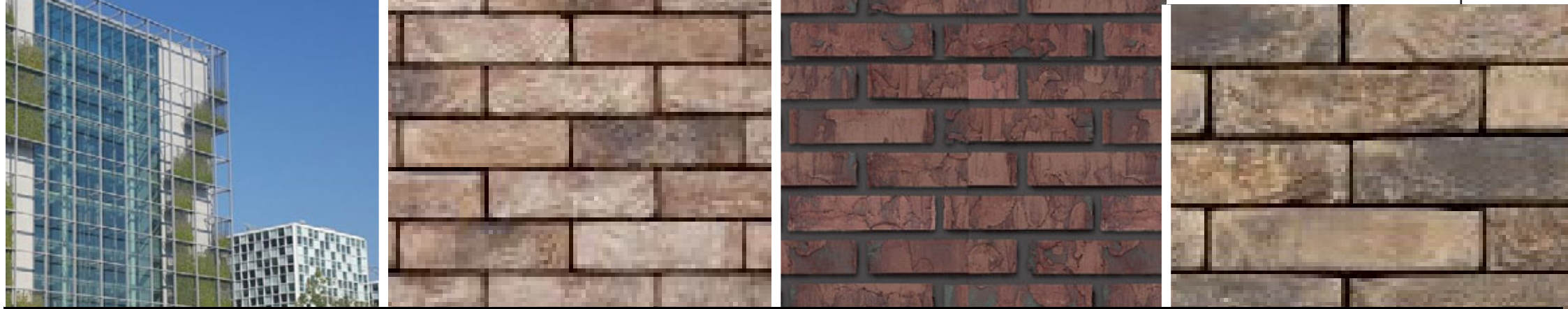
De geluidsschermen presenteren zich langs de Polanerbaan en bepalen hier de architectonische identiteit van "De Houttuin".



Geluidswering maatregelen geïntegreerd in de architectuur

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

- Het materiaal van de hoofdmassa is baksteen.
- Eenduidige steen(-kleur) keuze voor de hoofdmassa.
- Bijzondere metselwerkverbanden als accent.
- Mogelijk andere materialen voor secundaire toepassing.
- Kloeke en eenduidige detaillering.
- Aandacht voor plasticiteit.
- De algehele kleurstelling is opgebouwd uit een natuurlijk palet.
- HWA van de daken inpandig.
- HWA van balkons in het metselwerkvlak.
- Eventueel geluidsscherm van staalprofiel.
- Integrale oplossing voor buitenverlichting, huisnummering, algemene belettering op gevel, etc.



Natuurlijke kleuren



Invulling met metselwerk of een secundair materiaal



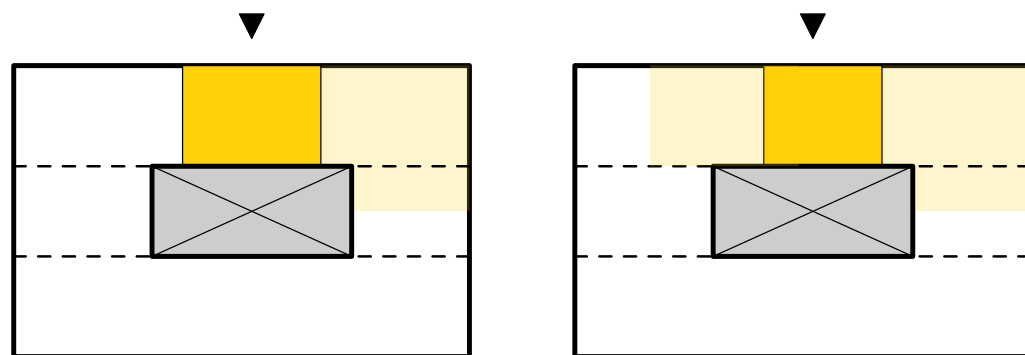
Geluidsscherm van staalprofiel



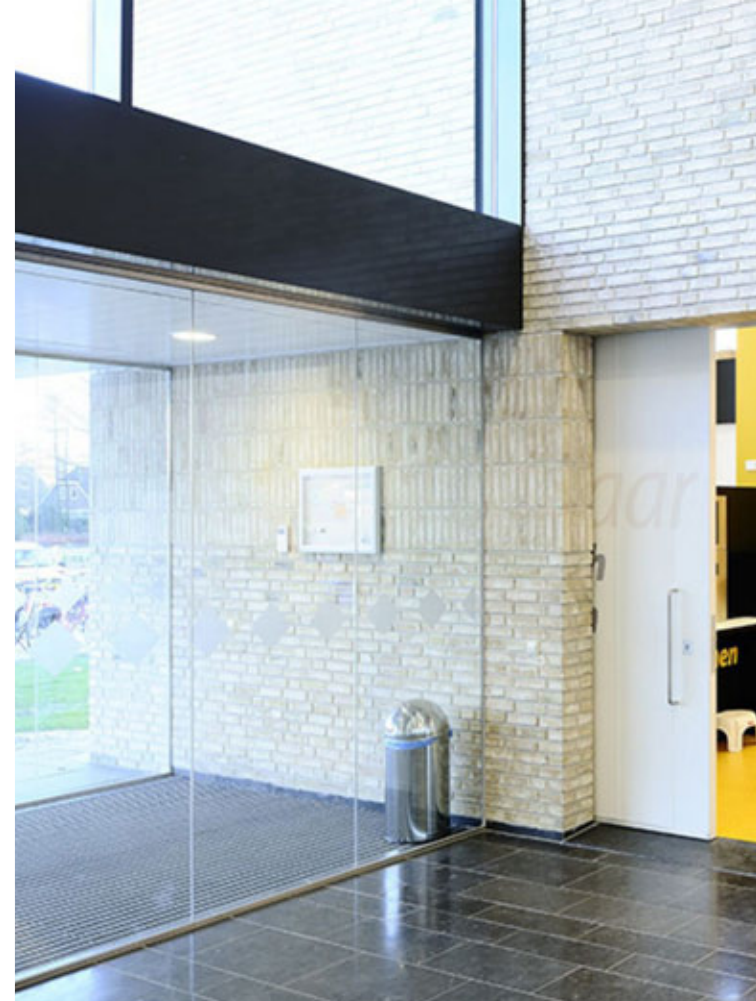
Kloeke en eenduidige detaillering

ENTREES

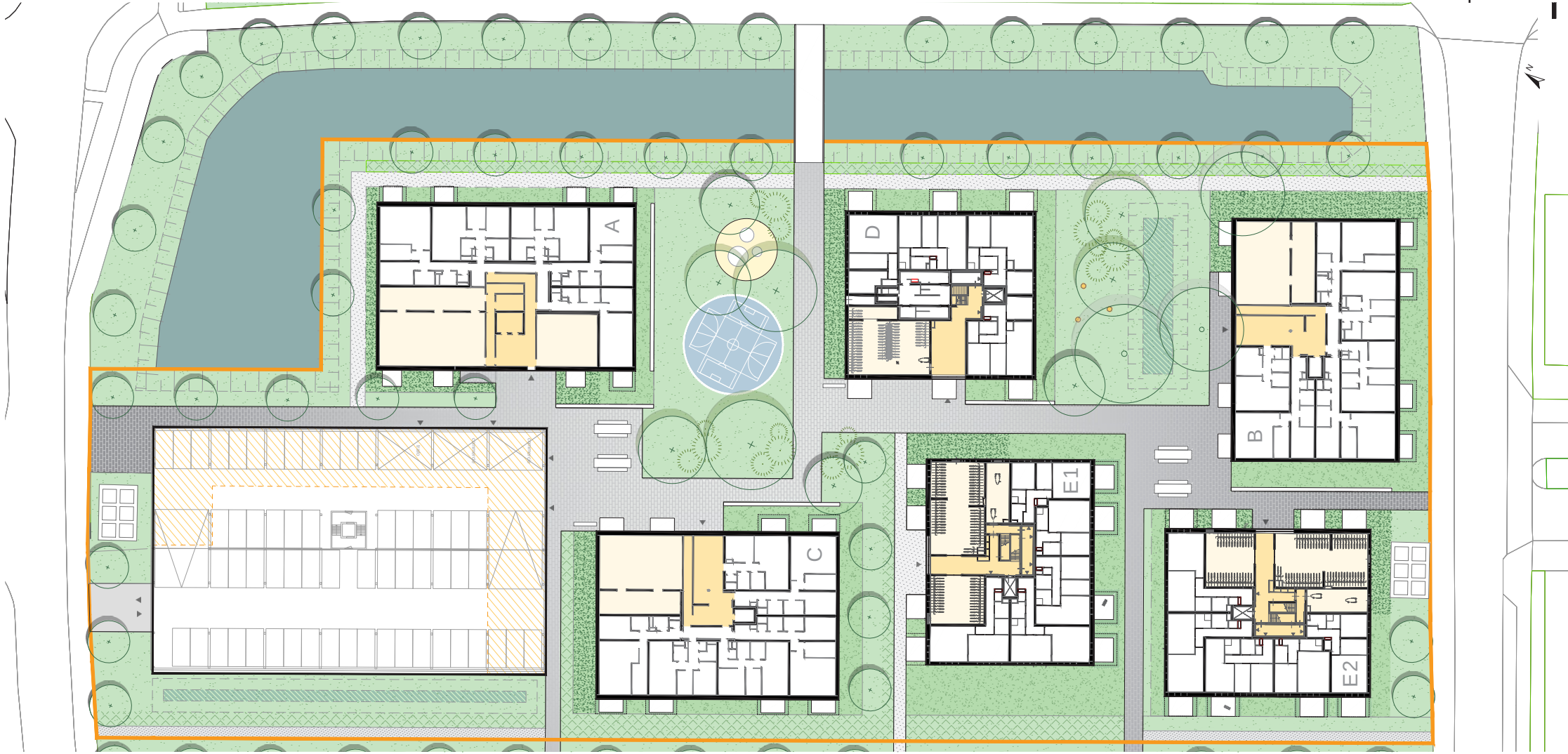
- Entrees zijn herkenbaar, vindbaar en dragen bij aan de doorwaadbaarheid van de wijk.
- Entrees zijn maximaal transparant, ook in relatie met sociale controle.
- Entrees worden integraal in de gevelarchitectuur opgenomen.
- Entrees hebben een kenmerkende detaillering.
- De materialisatie van gevel en vloer lopen door in de entree.
- Postkasten zijn opgenomen in het gevelvlak. Mogelijke combinatie met fietsenstalling.
- Integrale oplossing voor verlichting, huisnummering, belettering, etc.



positie entree i.v.m. structuur



Materialisatie buiten/binnen



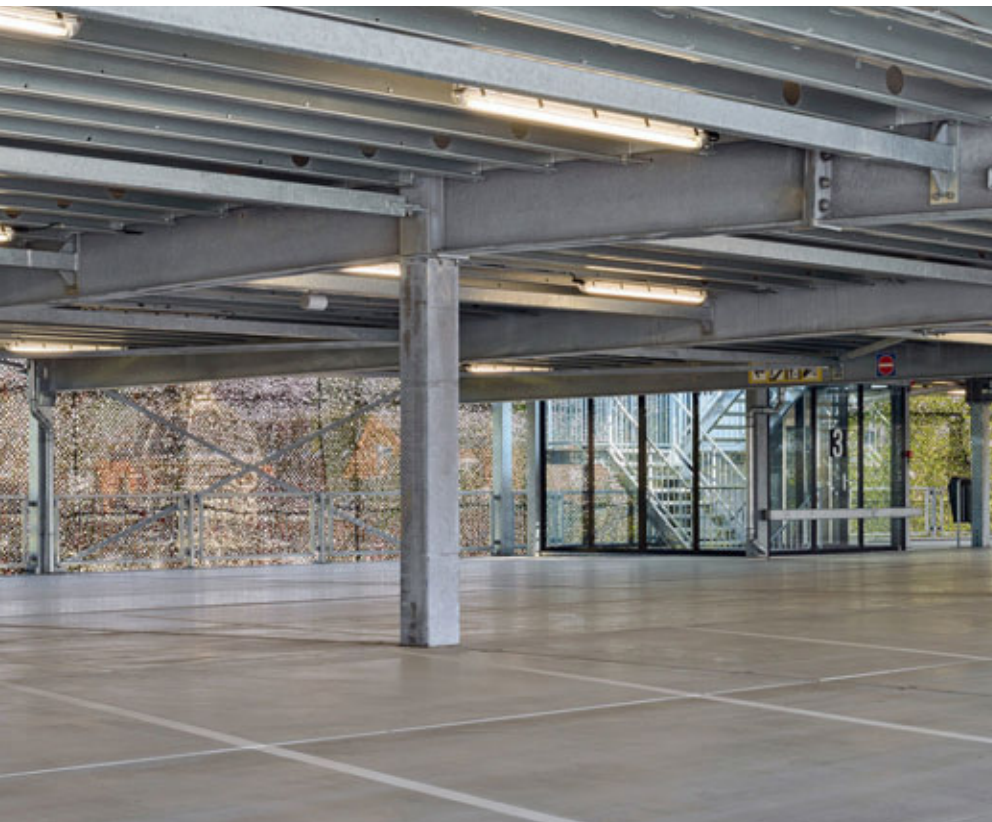
Maximaal transparant



Postkasten in het gevelvlak

MOBILITEITSHUB

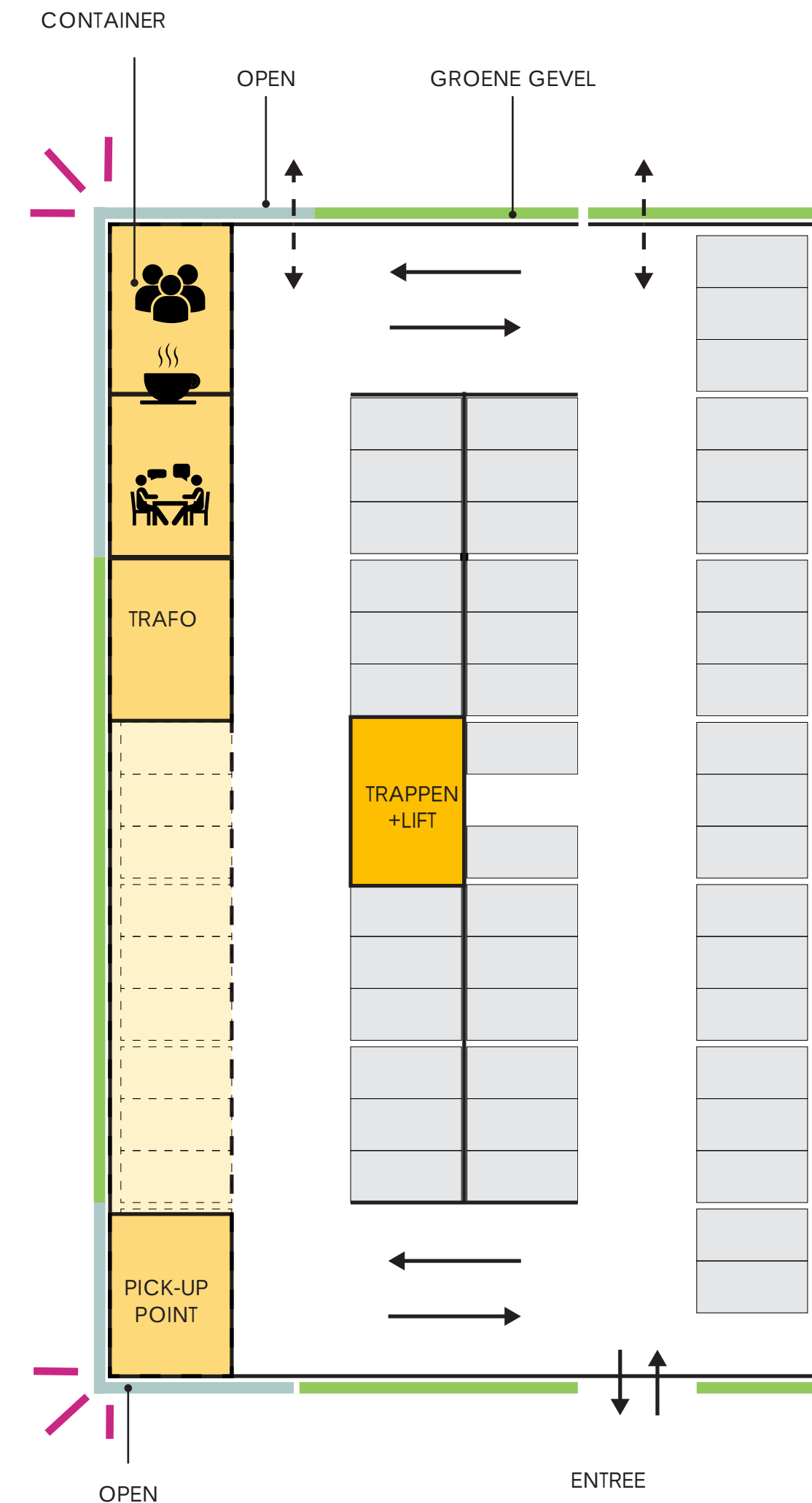
- Niet alleen voor de auto.
- Circulair: hergebruik elementen van het bestaande gebouw (bijv. natuursteen), demontabele, herbruikbare gevelbekleding (bijv. hout).
- Flexibel gebruik.
- Equivalent aan openbaar, meervoudig ruimtegebruik.
- Groene gevel.
- Aangevuld met publieke (buurt-)functies.
- Signing onderdeel van architectuur.



demontabel/flexibel



herbruikbare materialen

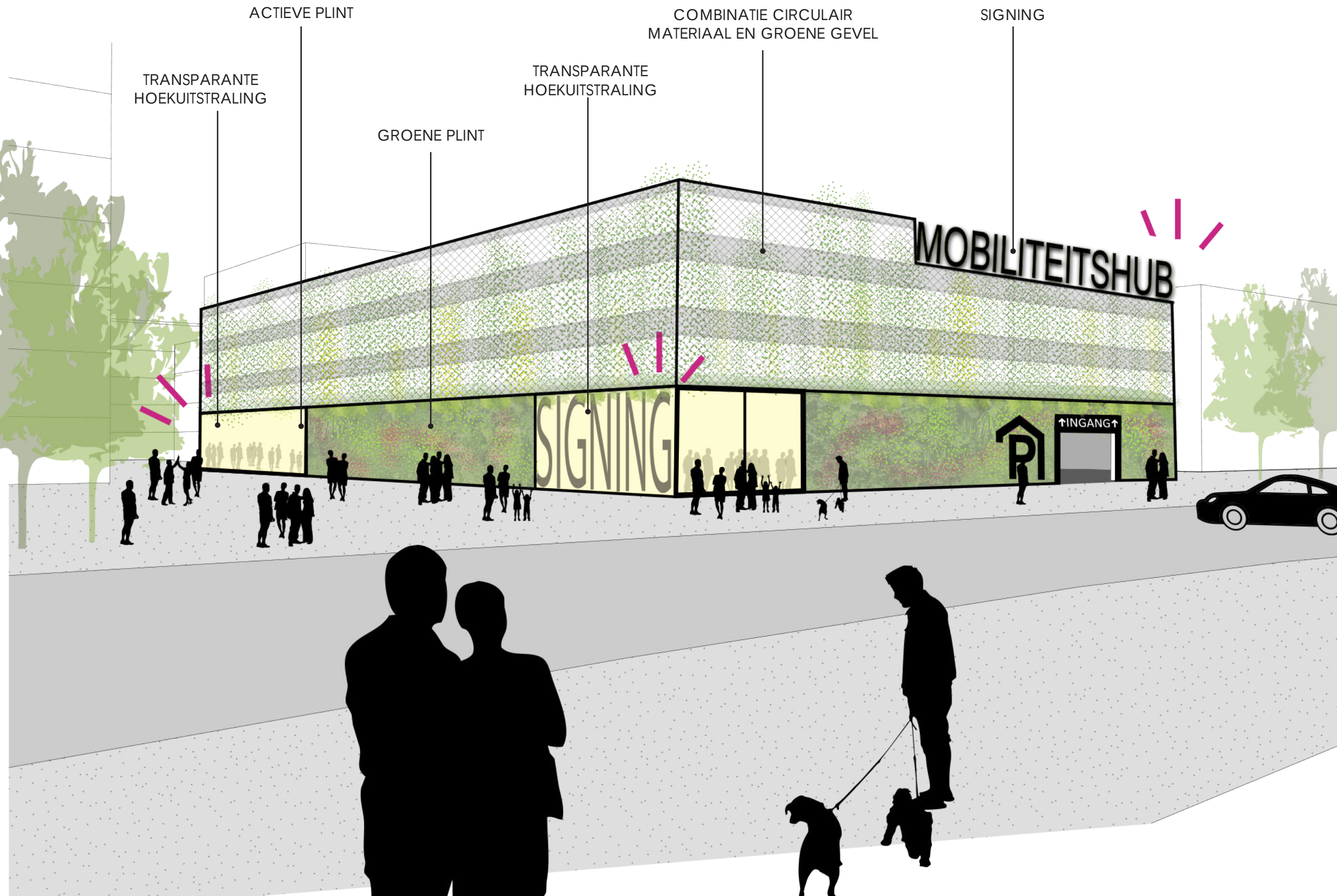


Publieke functies



Zichtbare duurzame maatregelen

MOBILITEITSHUB

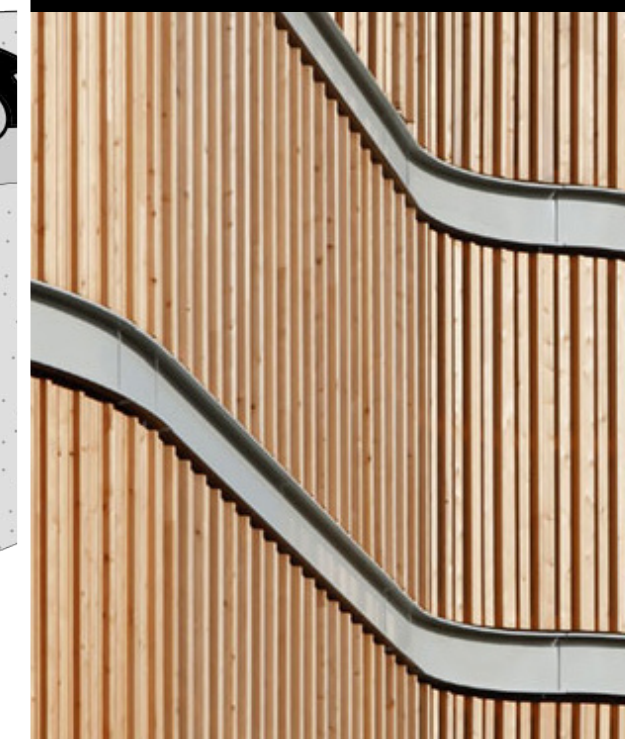


Bovenbouw



Groen in plint en aanvullen in bovenbouw

Ambitie: hergebruik natuursteen



Circulair materiaal



Container als pop-up



TEAM DE HOUTTUIN:



KARRES
BRANDS



GroenWest

