Woningbouw te Woudrichem

Ontwerpboek fase 1

22-10-2018

OP 'T LOEV
WOUDRICHEM

"Te gast in het groen aan de afgedamde Maas"

LENGKEEK
architecten en ingenieurs bv

Colofon

Op’t Loev te Woudrichem
Datum: 22 oktober 2018

Opdrachtgever:

Bouwlinie B.V.
‘t Rond 1
4285 DE Woudrichem

t: 088 520 4000
e: info@bouwlinie.nl
w: www.bouwlinie.nl

Tankens Bouw en Ontwikkeling
Hoofdgraaf 69a
4281 NN Andel

t: 0183 441841
e: info@tankens.nl
w: www.tankens.nl

Architect:

LENGKEEK architecten en ingenieurs bv
Aeolusweg 127
3731 XE De Bilt

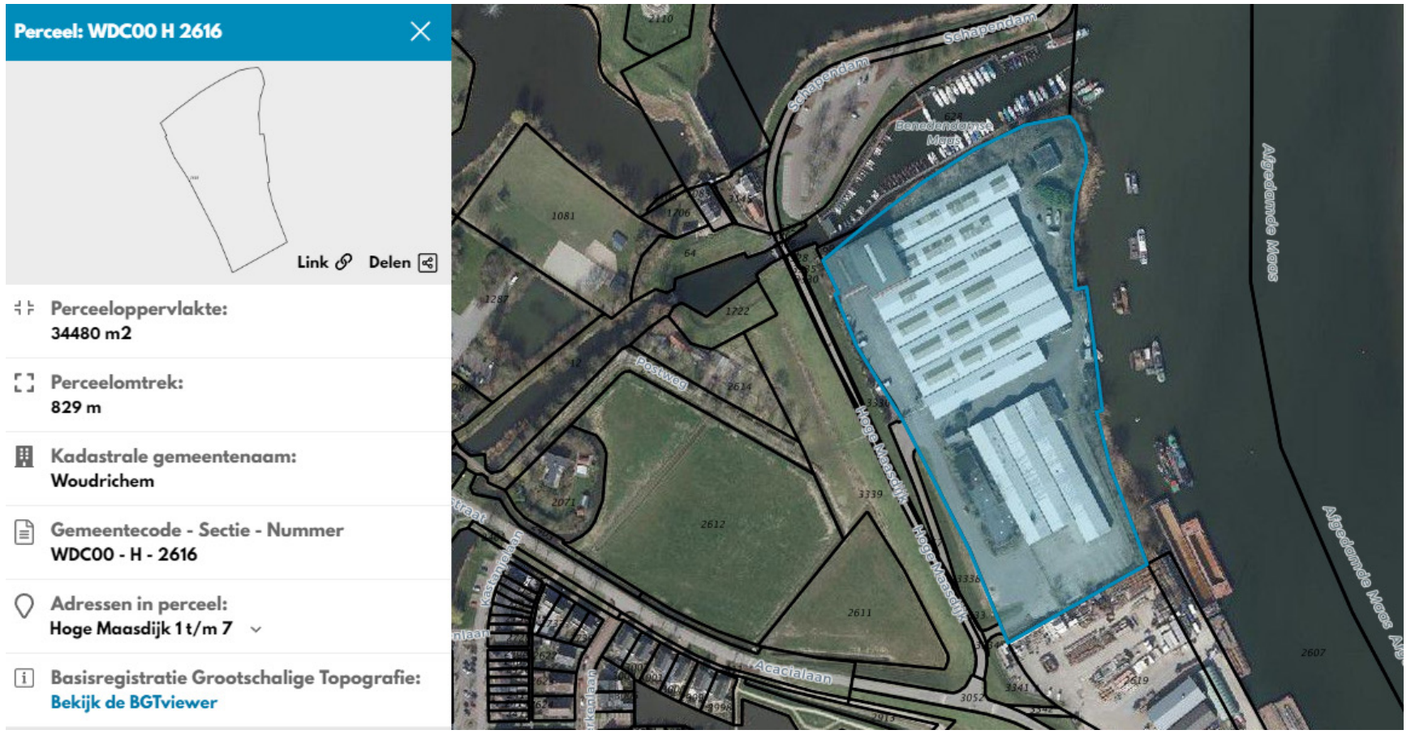
t 030-220 15 87
e info@laib.nl
w www.laib.nl

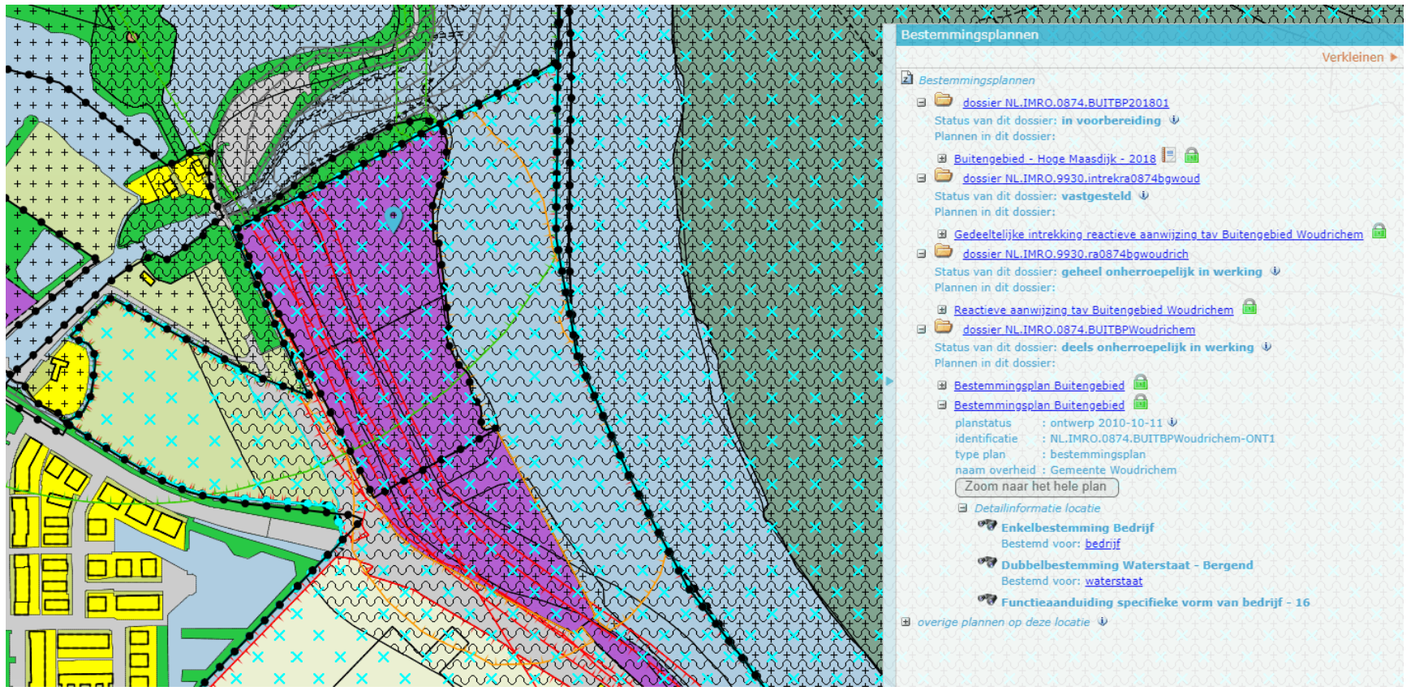
Vestingsstad Woudrichem

Woudrichem lag strategisch aan de samenvloeiing van Maas en Waal als vestingstad. In 1815 werd Woudrichem opgenomen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Nieuwe Hollandse Waterlinie is een verdedigingslinie van 85 kilometer lengte tussen Muiden en de Biesbosch. De linie is aangelegd ter verdediging van het westen van het land door onder water zetten (inundatie) van brede stroken land. In de omgeving van de stad mocht voortaan niet meer gebouwd worden. Pas in 1955 werd de vesting opgeheven.

Dit schiep de mogelijkheid om woonwijken buiten de vestingwallen aan te leggen. De Vesting Woudrichem is met haar militaire gebouwen goed bewaard gebleven. Het inundatiesysteem is nog compleet aanwezig. Het inlaatpunt voor het water van de Merwede - via de riviertak van de Afgedamde Maas - bevindt zich ten noorden van de locatie bij de haven. Via een inundatiesluis en de doorlaatsluis werd het water ingelaten in de polder Oude Ban van waaruit het verder de polder vulde. De historische context, waar de vesting grensde aan het landelijk gebied, is inmiddels sterk gewijzigd. In de huidige situatie is de relatie tussen de inundatiewerken en de inundatiekom niet meer waarneembaar door de stadsuitbreiding van Woudrichem in de voormalige polder Oude Ban. De Waterlinie heeft officieel gefunctioneerd tot en met 1963. De NHW is aangewezen als grootste Rijksmonument van Nederland en staat op de voorlopige lijst van UNESCO Werelderfgoed.

Ook de kasteelvestingen het Muiderslot en Slot Loevestein maken deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ridder Dirc Loef van Horne gaf rond 1357 opdracht tot de bouw van het kasteel. Na hem kwam het slot in handen van de heer van Holland en werd het gebruikt als verdedigingswerk. Toen het in handen kwam van de staat werd het een onderdeel van de Oude en de latere Nieuwe Hollandse Waterlinie. De militaire functie werd in 1951 opgeheven. Van 1925 tot 1986 werd het complex gerestaureerd; momenteel doet het dienst als rijksmuseum en heeft het de status van rijksmonument. Een ander belangrijk gebouw dichtbij de locatie is de molen Nooit Gedagt. Het betreft een zogeheten 8-kanten stenen stellingmolen. In 1996 is de molen herbouwd. De molen was in gebruik als korenmolen voor de stad.

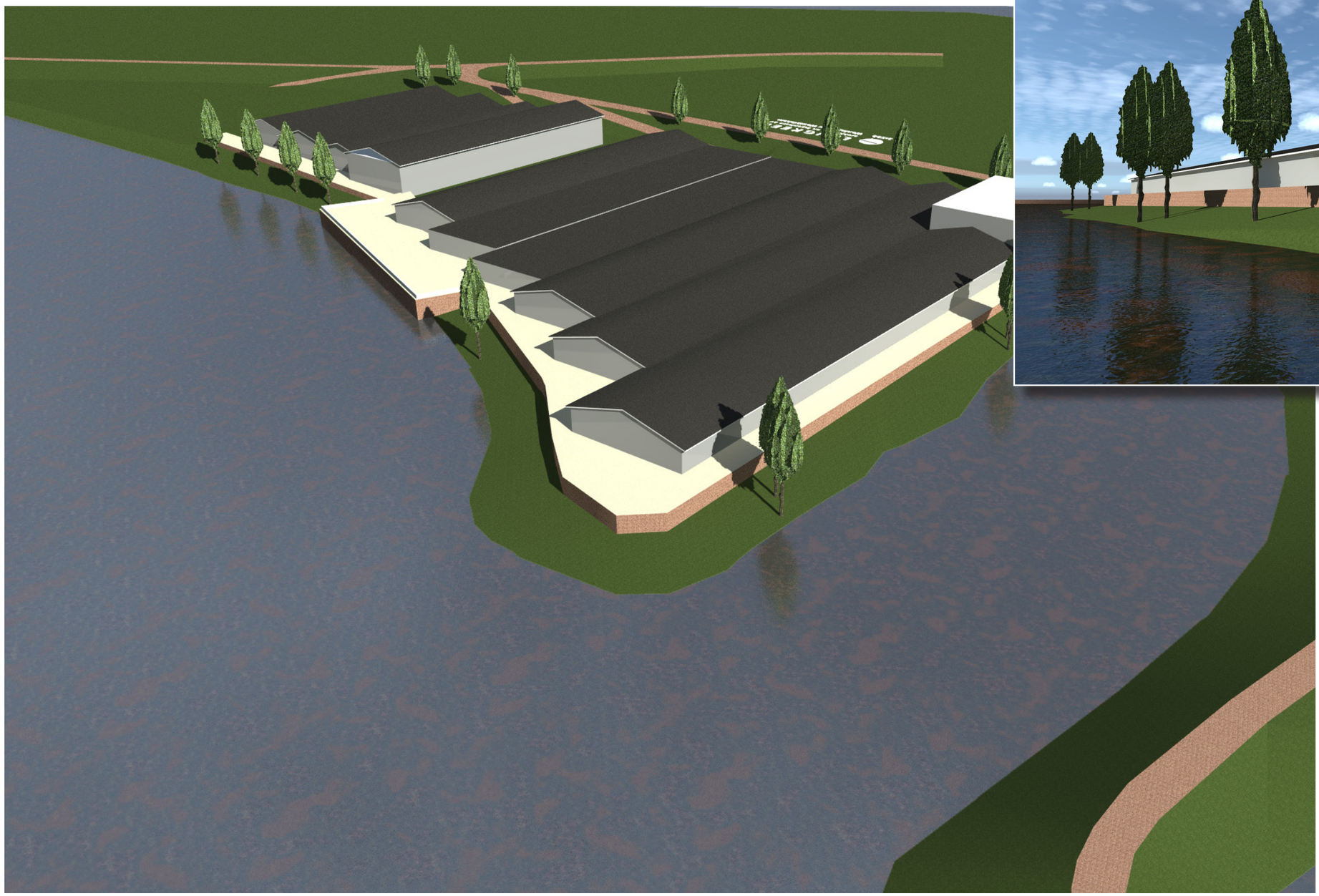




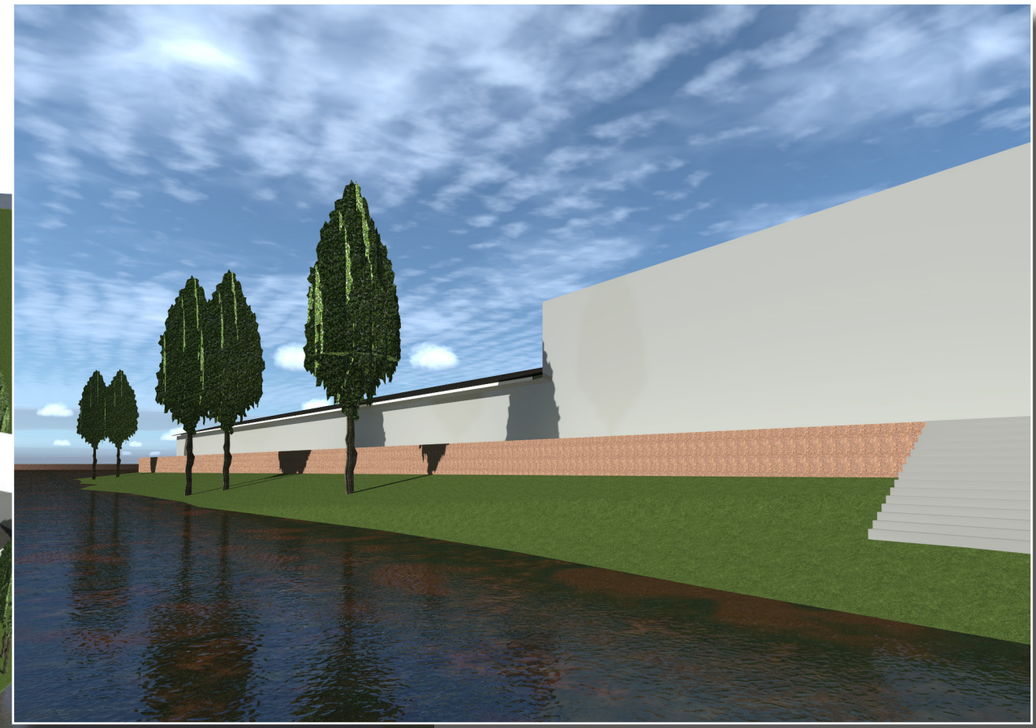
Bestaande situatie
De locatie Hoge Maasdijk 1-5 te Woudrichem ligt buitendijks en is een gezoneerd industrieterrein. Het terrein ligt aan de Afgedamde Maas, dichtbij het drie rivierenpunt Maas-Waal-Merwede. Aan de noordkant van het terrein ligt de jachthaven, de molen Nooit Gedagt en de vesting Woudrichem en aan de zuidkant het staalconstructiebedrijf De Klerk, die aan de afgedamde Maas ligt voor af- en aanvoer. Het terrein wordt vanaf de dijk twee keer ontsloten in het midden en in het zuiden. Het terrein is omsloten door een damwand van circa 1,5 meter vanaf maaiveld. Op het terrein staan loodsen die een gezamenlijke oppervlakte hebben van 14.875 m2. De totale kantooroppervlakte op het terrein is 2.210 m2.

Ontwerprichtlijnen vanuit de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Visie Woudrichemse Waterkant:

1. een herkenbaar ruimtelijk waterlinieprofiel
2. een tweetal zichtlijnen vanaf de Hoge Maasdijk
3. een kade waarvandaan alle cultuurhistorische hoogtepunten gezien kunnen worden.
4. Een architectuurstijl afwijkend van de vesting



Birdseye view op plangebied bij visualiseren bestemmingsplan



zicht vanaf Hoge Maasdijk (vanuit 't Gatje)

huidig Bestemmingsplan;

Waterniveau 't gatje: 0,00 m +NAP
Kadeniveau: 5,45 +NAP
Maaiveld: 3,95 m +NAP
Bouwhoogte; max 8 meter meter boven maaiveld
Goothoogte; max 5,5 meter meter boven maaiveld
bedrijfswoning bebouwen tot 10 meter hoogte

nieuw Bestemmingsplan;

Maaiveld: 3,9m +NAP
Bouwhoogte; max 13,1 meter boven maaiveld
Bouwhoogte landmark; max 18,1 meter boven maaiveld

huidig bouwplan;

Maaiveld: 3,9m +NAP
Bouwhoogte; 12 meter
Bouwhoogte landmark; max 17,5 meter

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet is om op maaiveld de berging, het parkeren en het groen te situeren. Dit om bij de mogelijkheid tot overstromen de kans op schade zo klein mogelijk te maken. De bergingen en het parkeren moeten zoveel mogelijk onder de woonblokken, zodat de meeste auto's uit het zicht zijn. Op de eerste verdieping, het kadeniveau, is het mogelijk te wonen met mooi uitzicht zowel op de Afgedamde Maas, Slot Loevestein, de jachthaven, de molen, de vesting en de polder Oude Ban. Dit zicht hebben de woonlagen ook op de tweede en derde verdieping. De derde verdieping is een dakopbouw.

De bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element. Dit gebouw bestaat uit 5 lagen vanaf de kade.

De kade loopt langs de bestaande damwanden en is net zo hoog als de bovenkant van de damwanden. De wandeling over de kade moet een bijzonder cultuurhistorische beleving worden omdat alle historische elementen zichtbaar zijn. Vanaf de kade kan men de appartementen aan de haven en kadewoningen bereiken maar ook de groene gebieden tussen de woonblokken. Twee groene gebieden functioneren tevens als zichtlijnen naar de Afgedamde Maas. De twee belangrijkste appartementengebouwen liggen aan de haven aan de noordkant van het terrein. Het zicht vanaf de vesting Woudrichem zal zijn op de jachthaven en de bestaande wal met groene damwand. Op de bovenkant van de damwand begint een brede kade voor voetgangers met daaraan een langgerekt appartementencomplex van twee lagen met een dakopbouw en een appartemententoren van 5 lagen vanaf de kade op de hoek aan de Afgedamde Maas.

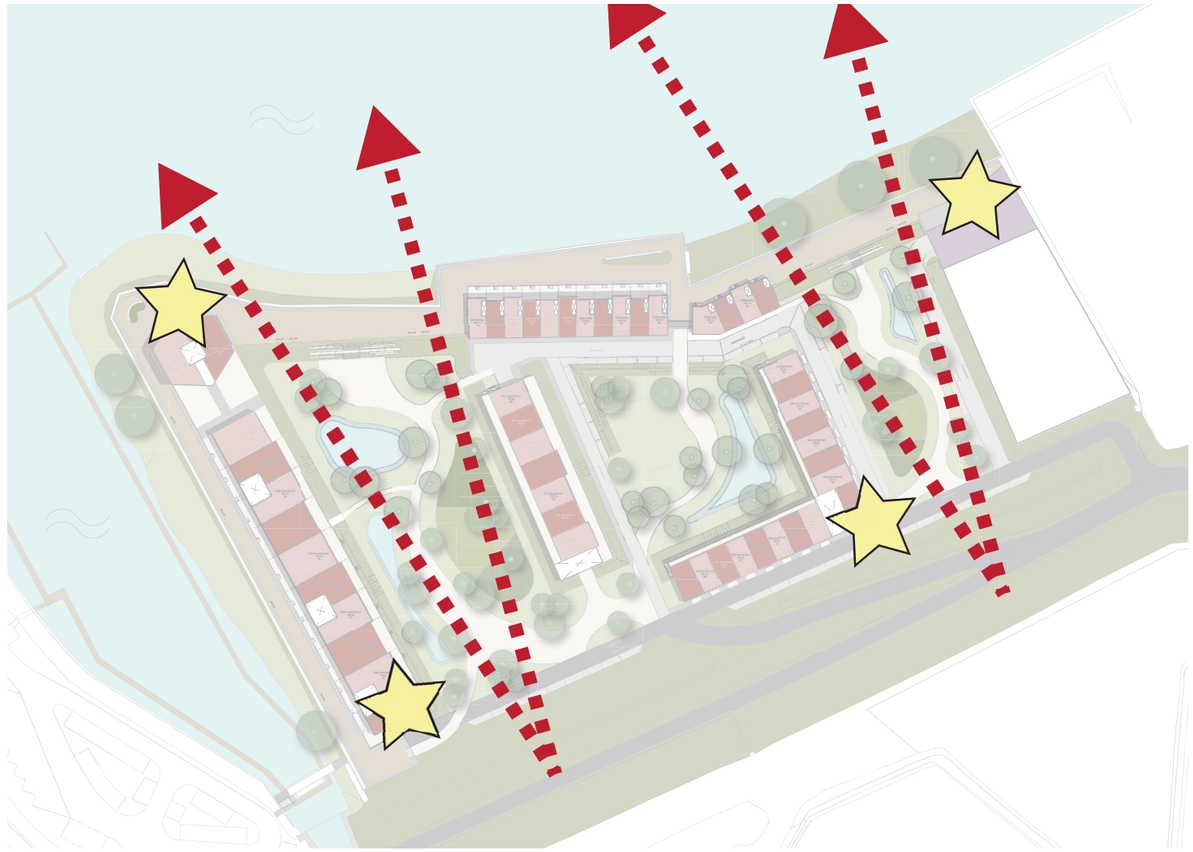
In het middengebied komen woonblokken in een carrévorm. Aan de oostkant zijn het kadewoningen met twee lagen en dakopbouw vanaf de kade met zicht op de Afgedamde Maas. Aan de westkant drie lagen vanaf maaiveld met zicht op de polder Oude Ban. Dit woonblok bestaat uit appartementen op de eerste en tweede verdieping waaronder parkeren en berging op maaiveld. Dit geldt ook voor de woonblokken in het midden van de carré, alleen deze appartementen hebben uitzicht op het groen. Het deel aan de zuidkant van het terrein, dat grenst aan het terrein van De Klerk is bestemd voor bedrijfsunits, kantoren of eventueel een restaurant en/of Grand Café. De hoogte en het gevelbeeld moeten passen bij de woonsfeer van het woonblok in het middengebied.

Fauna loopbrug
Restaurant
Tuinwoning appartement 110 m2 27
Tuinwoning appartement 100 m2 28
Kade appartement 100 m2 16
Kade appartement 100 m2 17
Kade appartement 100 m2 18
Kade appartement 120 m2 19
Kade appartement 75 m2 12
Kade appartement 120 m2 11
Parkeergarage 75 m2 40
Parkeergarage 75 m2 41
Parkeergarage 75 m2 42
Parkeergarage 75 m2 43
Parkeergarage 75 m2 44
Parkeergarage 75 m2 45
Parkeergarage 75 m2 46
Parkeergarage 75 m2 47
Tuinwoning appartement 110 m2 29
Tuinwoning appartement 100 m2 30
Tuinwoning appartement 100 m2 31
Tuinwoning appartement 100 m2 32
Tuinwoning appartement 100 m2 33
Tuinwoning appartement 100 m2 34
Tuinwoning appartement 100 m2 35
Tuinwoning appartement 100 m2 36
Kade appartement 100 m2 38
Kade appartement 100 m2 39
Kade appartement 120 m2 50
Kade appartement 120 m2 49
Kade appartement 75 m2 51
Kade appartement 75 m2 52
Kade appartement 75 m2 53
Kade appartement 75 m2 54
Kade appartement 75 m2 55
Kade appartement 75 m2 56
Kade appartement 75 m2 57
Kade appartement 75 m2 58
Kade appartement 75 m2

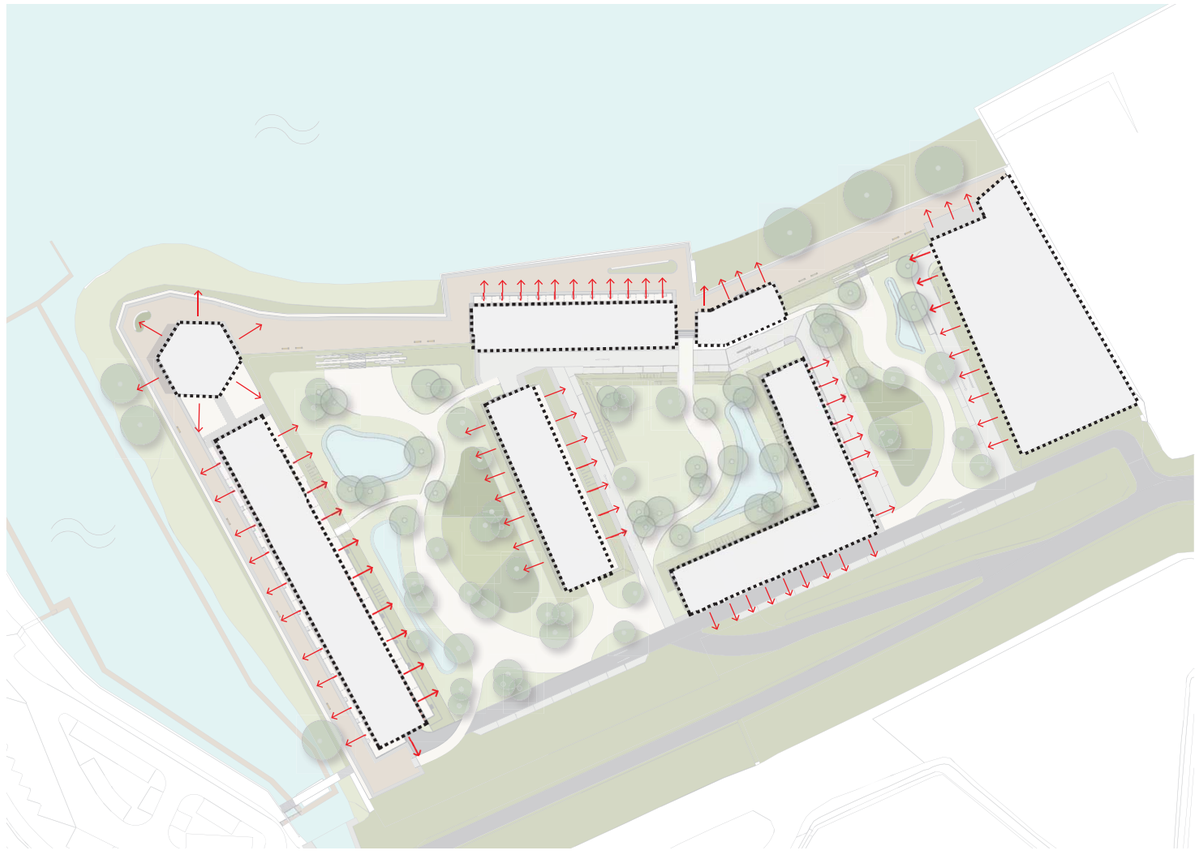
Stedenbouwkundig Concept

Het stedenbouwkundig is tot stand gekomen vanuit de structuurvisie van de gemeente Woudrichem waarbij de nadruk wordt gelegd op de zichtlijnen en doorkijken vanaf de Hoge Maasdijk naar de afgedamde Maas. Vanuit deze wens ontstaan er als van natuurlijk twee open(bare) ruimtes met open, groene parken. Rondom deze twee parken zijn de diverse woongebouwen gesitueerd welke allen meerzijdig georienteerd zijn. In het hart van het plan omsluit de bebouwing een binnenterrein waarmee een derde park wordt gecreerd.

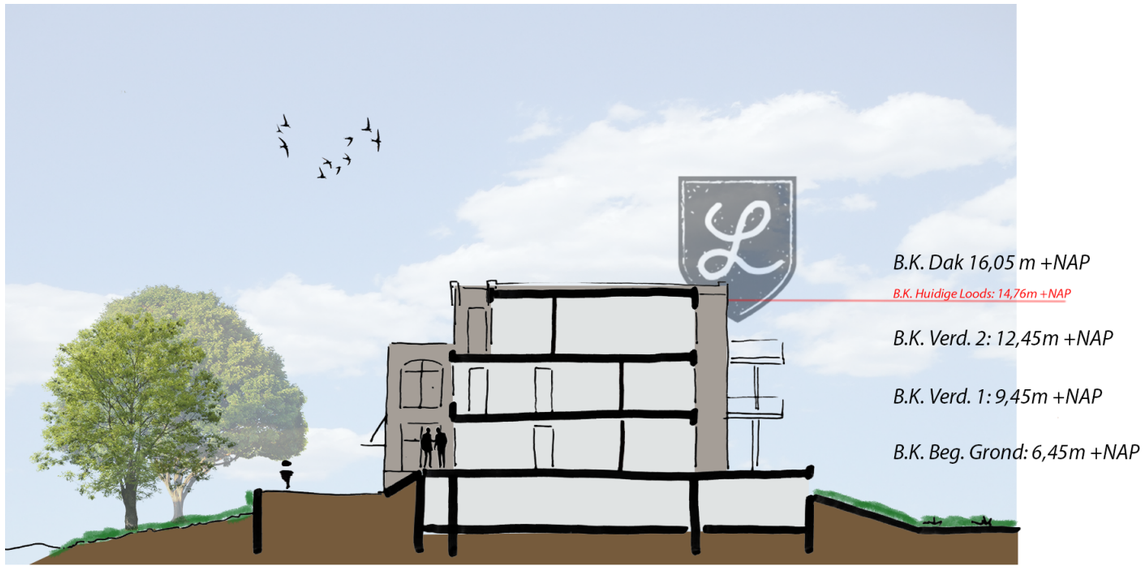
Mede door de kade die langs de bestaande damwand loopt en zicht geeft op het ensemble van monumentale onderdelen: het inlaatpunt, de vesting, de Afgedamde Maas, het Slot Loevestein en de korenmolen Nooit Gedagt. De kade en de zichtlijnen maken de monumentale elementen voor het publiek beleefbaar en er kunnen plekken op de kade gecreëerd worden waar de werking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie verklaard wordt. De wandeling langs de kade moet cultuurhistorisch en recreatief een interessante wandeling worden. De ruimtelijke kwaliteit, de openheid, begaanbaarheid van het plan 't Loev zal niet te vergelijken zijn met de huidige bebouwing. Ook zal meer dan de helft van het totale terrein groen worden.



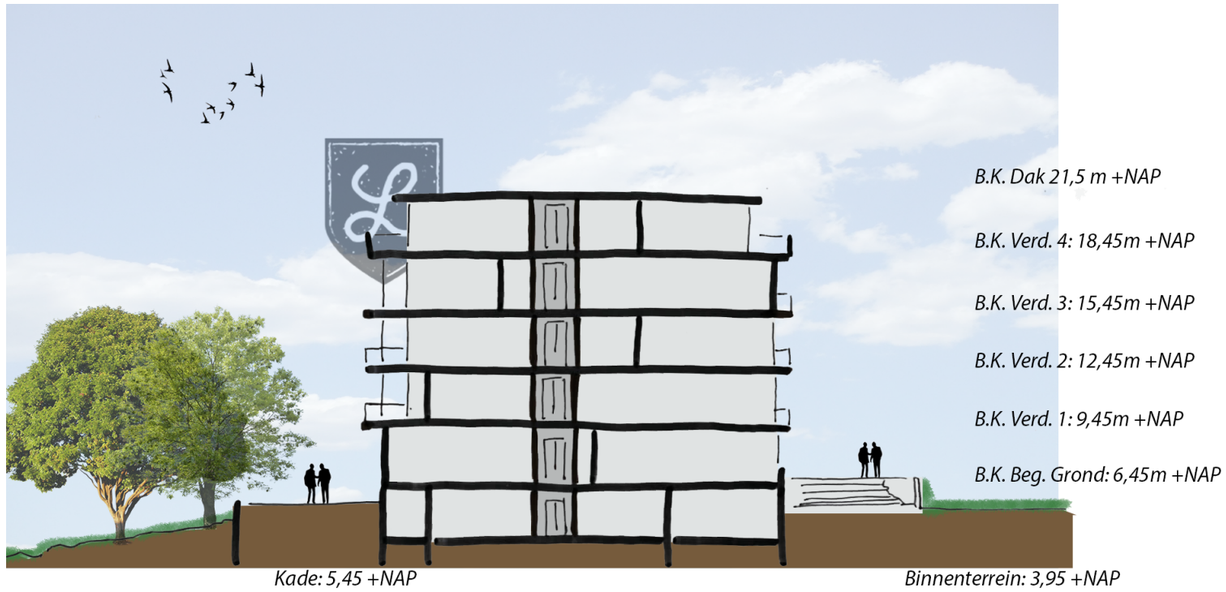
Zichtlijnen en 'iconen'



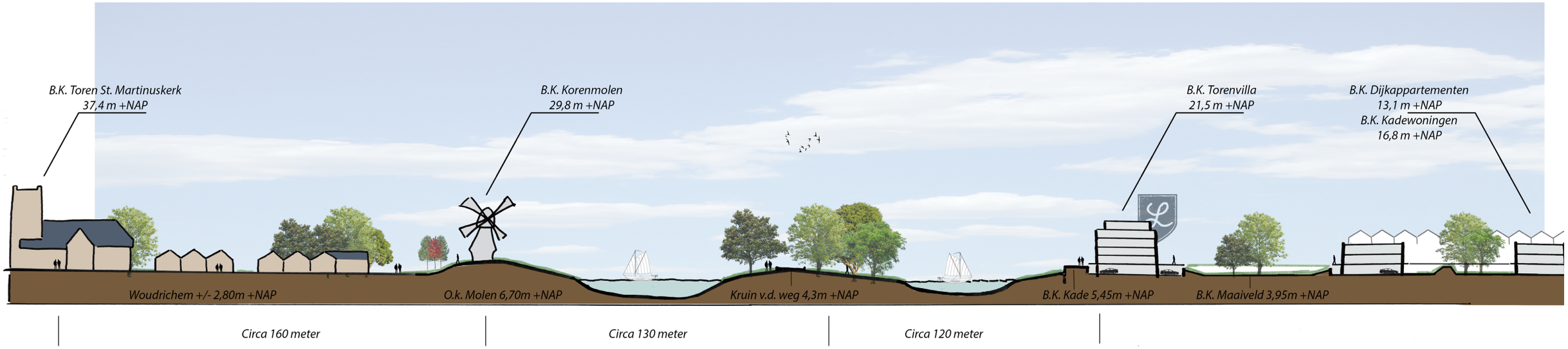
Orientatie blokken



Profiel HavenAppartementen

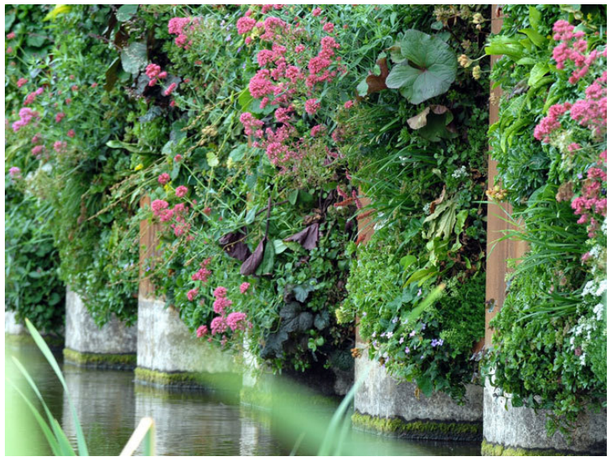


Profiel torenvilla



Totaalprofiel Woudrichem - Op't Loev

Fase 1: 33 appartementen 90 - 300 m2
Snede Torenvilla
Snede Kadeappartementen
Totaalsnede



Groene Kade

Stedelijke Kade - Nabij Kadewoningen

Groenplan
In het stedenbouwkundig plan is meer dan 50% van het oppervlakte gereserveerd voor openbare ruimte.
Deze openbare ruimte concentreert zich aan de randen van het plangebied en in drie grotere groengebieden tussen de woonblokken in. Twee van de grotere groengebieden vallen samen met de gewenste zichtlijnen vanaf de Hoge Maasdijk naar Slot Loevestein, aan de overzijde van Afgedamde Maas.

Een andere belangrijke component van de openbare ruimte is de kade langs het jachthaventje en de Afgedamde Maas. Deze is wisselend van breedte, is verhard met gebakken straatsteen en natuursteen en krijgt een boulevard-achtige uitstraling. Hier kan de bewoner van "Op 't Loev" en de bezoeker van Woudrichem flaneren en van de pracht en praal van het vestingstadje, het water en het zicht op Slot Loevestein genieten. Op strategische plekken zal zitgelegenheid gecreëerd worden en komen informatieborden over de natuur en cultuur in en om het gebied. De bedoeling is dat de mogelijkheid tot een "ommetje" te zijner tijd voortgezet wordt in zuidelijke richting.

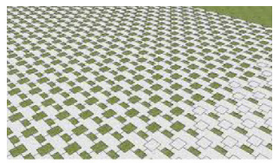
Op 't Loev: 55% Natuurlijk groen!

De Drie parken van Op 't Loev

Speelnatuur

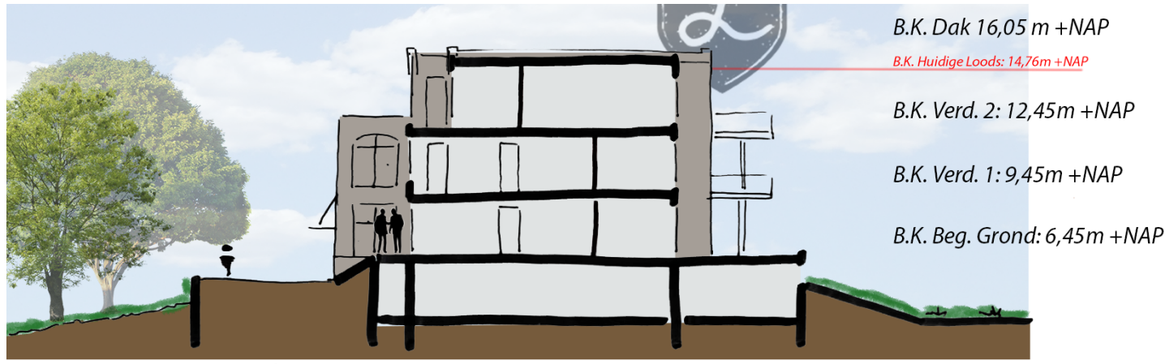
Actief in het groen; participatienatuur

Ruimte voor Ecologie



Enkel verharding waar nodig

De stadswallen van Woudrichem

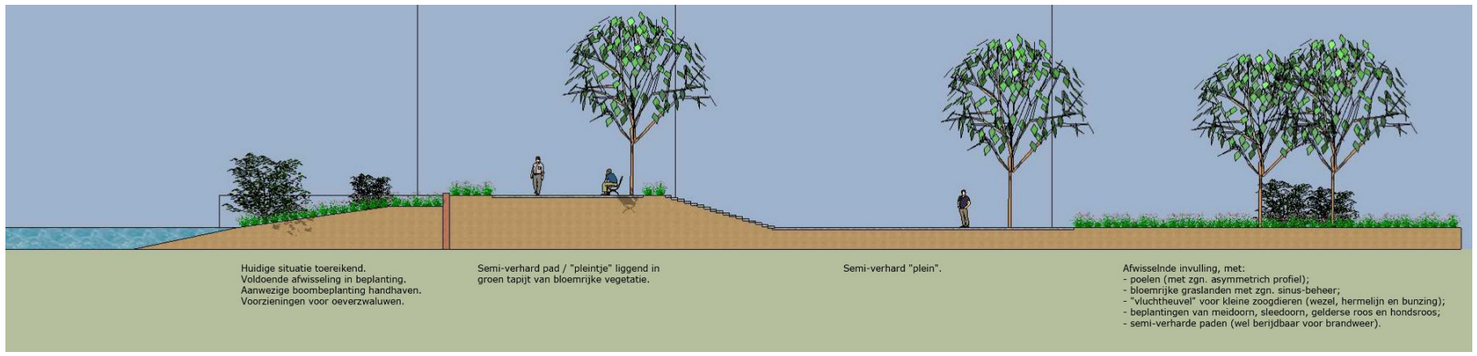


Profiel HavenAppartementen

Dijkstructuur om half verdiepte parkeerlaag te verhullen

Een eigen identiteit met een knipoog naar het verleden

Een belangrijke component van de openbare ruimte is de realisatie van veel natuur en natuurbeleving. In het provinciale natuurbeleid is de Afgedamde Maas een belangrijk onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant en is in het plangebied – in een zone van 20 m1 langs de Hoge Maasdijk – een zoekgebied voor een Ecologische Verbindingszone geprojecteerd. In overleg met de gemeente Woudrichem en de provincie Noord-Brabant is deze Ecologische Verbindingszone in het plangebied aangepast en wordt nu in de oeverzone langs het jachthaventje en de Afgedamde Maas en in een smallere zone langs de Hoge Maasdijk gerealiseerd



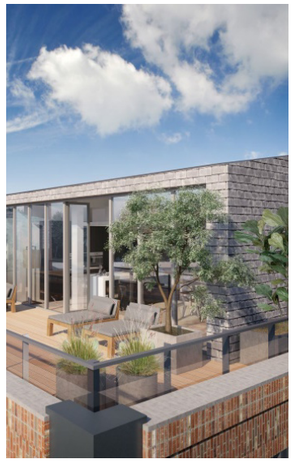
Architectuurvisie

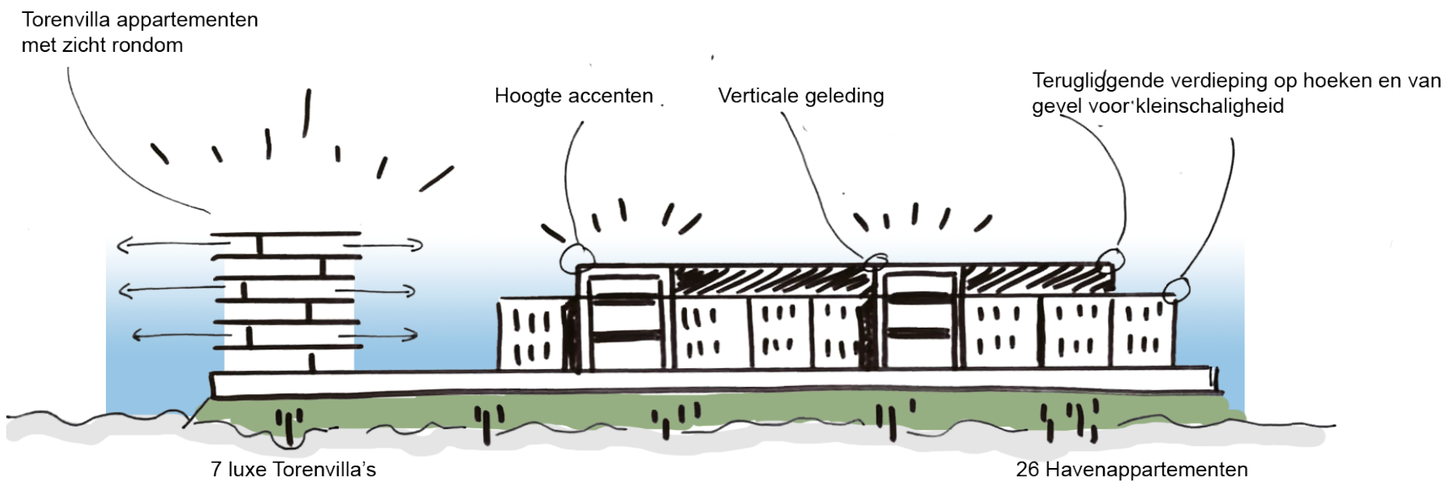
De architectuur moet niet concurreren met de vesting. Een tweede vesting in een moderne uitvoering lijkt niet gepast. De architectuur moet geen imitatie worden, maar een eigen uniek karakter krijgen. Er kunnen wel Woudrichemse elementen opgepakt worden.

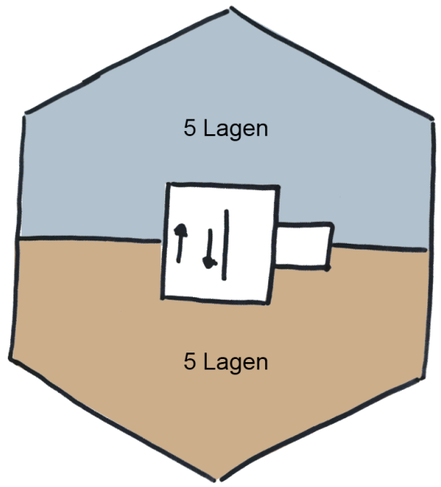
Aangezien de locatie van oudsher een bedrijventerrein is, lijkt een architectuur die een stoere en robuuste uitstraling heeft met industriële accenten gepast. Glas en metselwerk zijn de belangrijkste materialen. Bij het metselwerk moet aandacht zijn voor detail. Verder van belang is: contrast, diversiteit en ruimtelijkheid.

De architectuur zal optimaal moeten profiteren van het uitzicht en dat betekent grote ramen, grote balkons met weidse uitzichten op de Afgedamde Maas, vesting Woudrichem, molen Nooit Gedagt en de polder Oude Ban. De bezoekers en de bewoners moeten op de kade de markante cultureel historische elementen beleven. De bewoners hebben het voordeel ertussen te wonen en kijken dagelijks vanuit de woningen, balkons en dakterrassen erop uit.

Een eigen identiteit te gast in een prachtige omgeving!

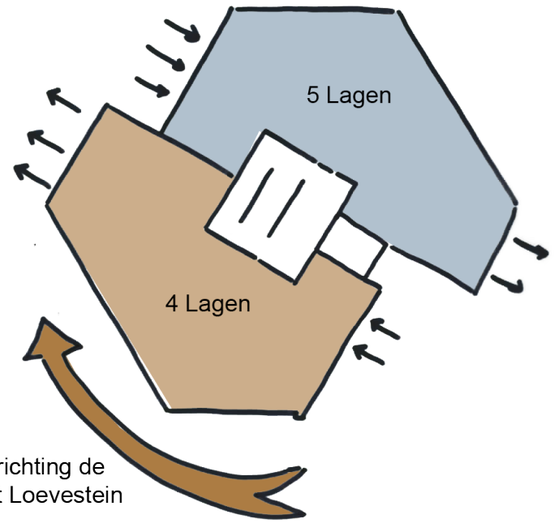






Plattegrond in massa

Massa uit stedenbouwkundig plan



Geoptimaliseerde vorm

Ontwerpstudie

Ontwerpschets, sterke horizontaliteit met zicht rondom

Artist impressie, sterke horizontaliteit met zicht rondom

Schakeren van de massa voor meer
slankheid en iconische waarde

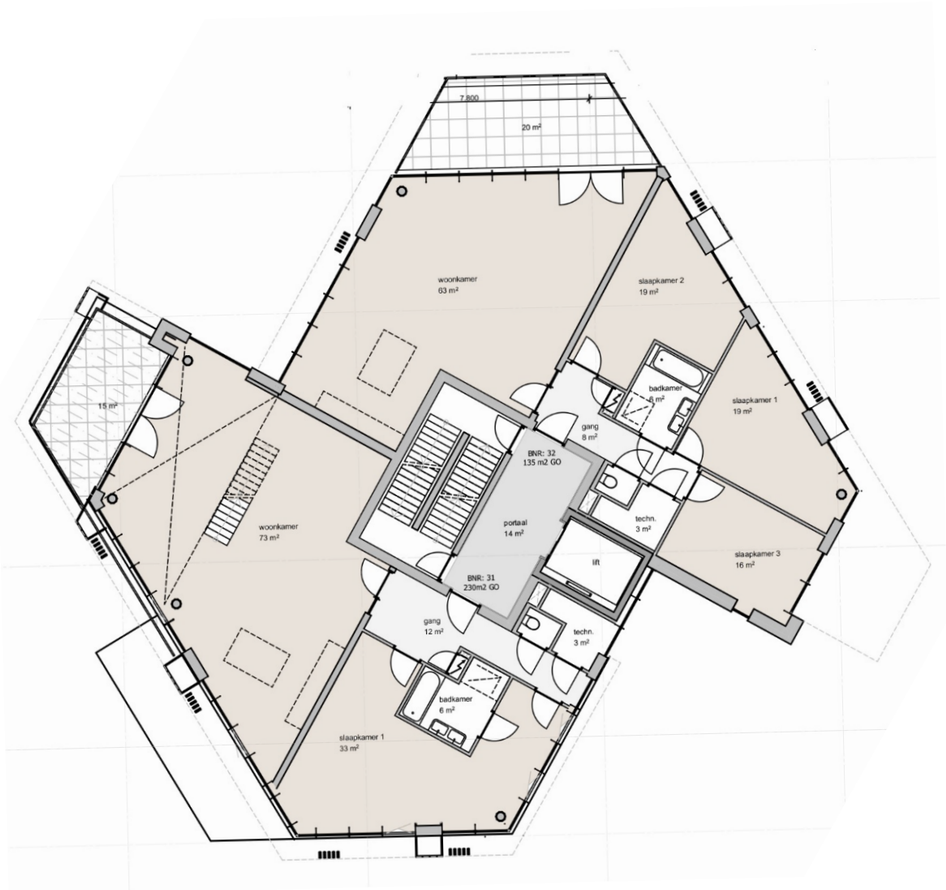
*Ontwerpstudies in samenspraak met commissie
ruimtelijke kwaliteit

Het gebouw op de kop van het plan wordt omringd door water en de meest prachtige vergezichten. Enerzijds zicht op de molen en de vesting, anderzijds op Slot Loevestein en dan laten we het zicht op de polders nog achterwege. Om deze kwaliteiten te benadrukken en de nodige aandacht te geven is de horizontale beweging in het gebouw essentieel. Grote glazen vensters beiden rondom zicht op deze cultuurhistorische parels in het landschap.

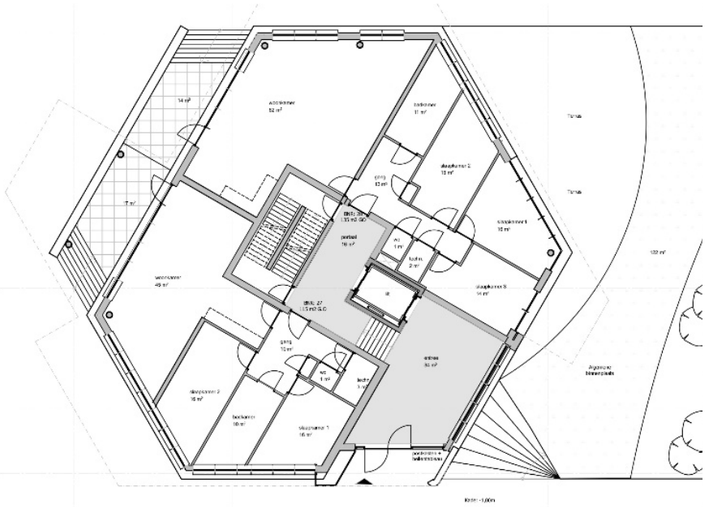
Tegelijkertijd geeft de positie van deze **'torenvilla'** aanleiding tot een markant en opvallend gebouw.

In het ontwerp hebben we dit nagestreefd door het gebouw in massa op te knippen in een hoger, sterk verticaal gebouwvolume en een lager horizontaal gebouwvolume. Door deze twee volumes iets van elkaar te schakeren wordt ontstaat er een simpel maar helder spel tussen horizontaliteit en verticaliteit.

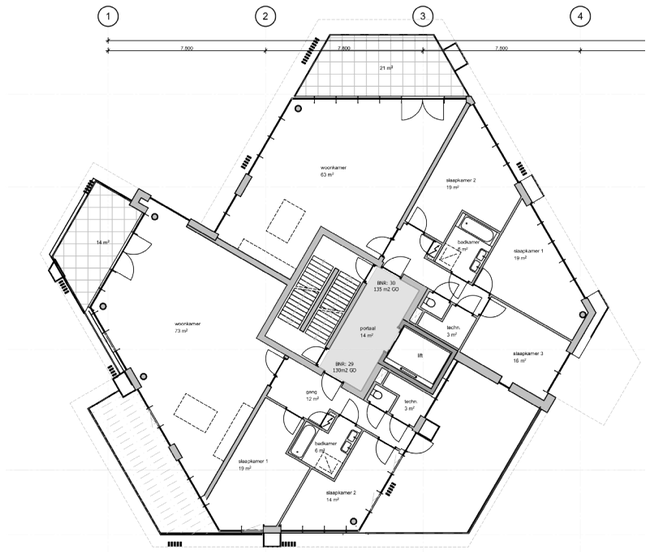
In materiaal zoeken we het contrast tussen de snedes van glas en het lichte, kronkelende metselwerk gecombineerd met de warmte van hout. Door expressieve balkons toe te passen vormt het gebouw een speels een eenduidig geheel.



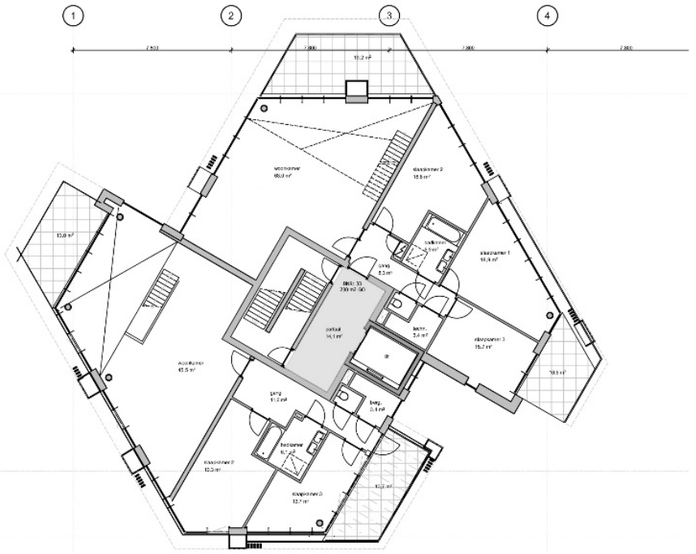
Tweede verdieping



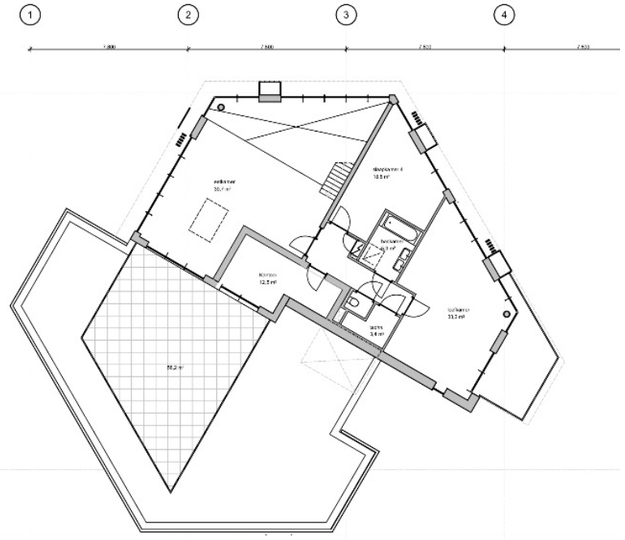
Begane Grond (Kadeniveau)



Eerste Verdieping



Derde Verdieping



Vierde Verdieping

Ontwerpstudie

Historiserende baksteen architectuur

Moderne industriele architectuur

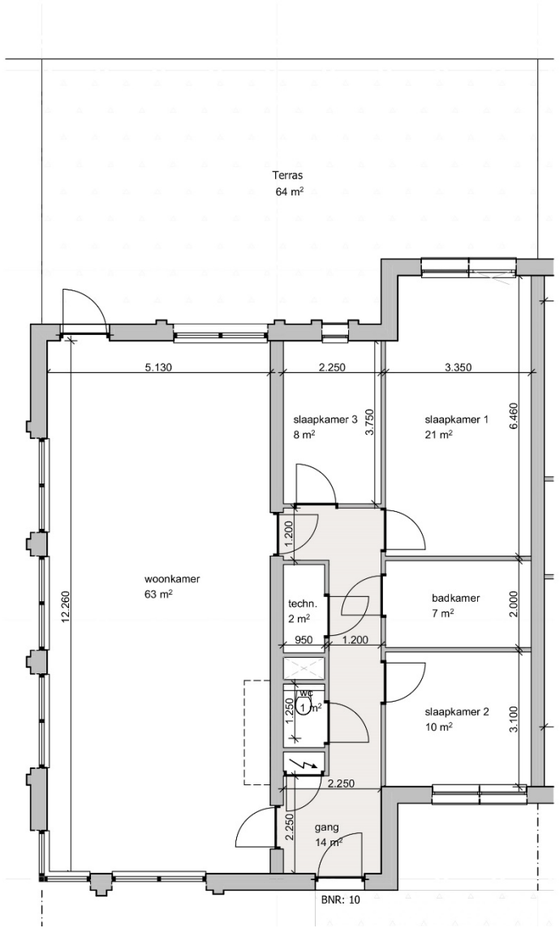
Schetsvarianten

*Ontwerpstudies in samenspraak met commissie ruimtelijke kwaliteit

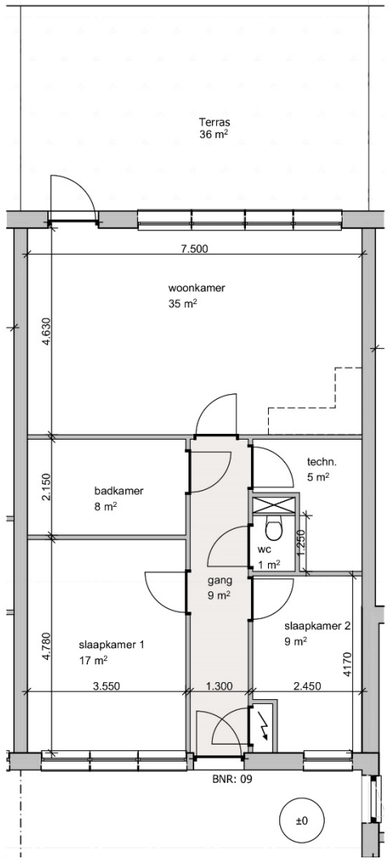
De ‘Havenappartementen’ omvatten programmatisch gezien 26 appartementen tussen de 85 en de 180 m2. Om het langgerekte volume van drie lagen optisch op te breken hebben we, in tegenstelling tot de torenvilla, een sterke verticale geleding toegepast. Waardoor er een sterk varierend beeld ontstaat langs het water.

In architectuur zoeken we een lichte referentie naar het industriele karakter van het gebied, maar tegelijkertijd staan lichte materialen, en een moderne look&feel centraal. Met een spel van licht en donker metselwerk, hout, staal en glas hebben we een ontwerp neergezet die enerzijds stoer en robuust is. Maar anderzijds ook lichtheid en transparantieuitstraald.

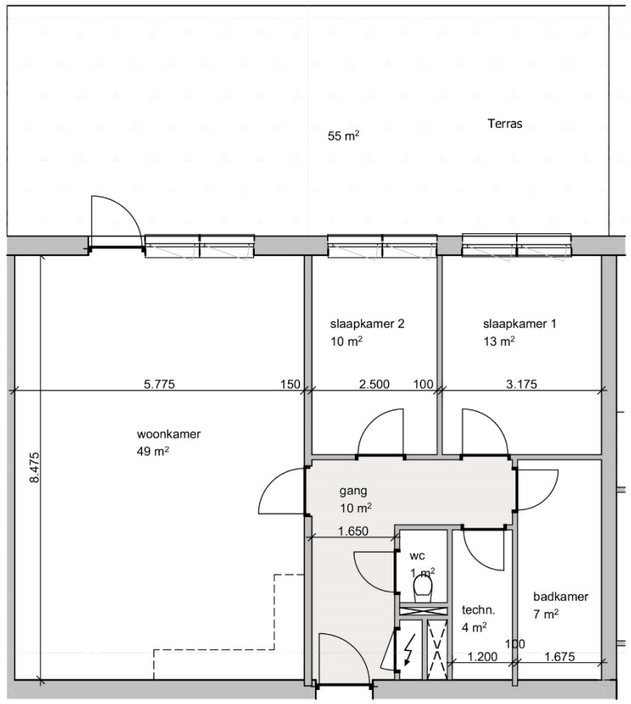
Ook is het van belang dat de gebouwen geen aansluiting vinden bij de vesting. Het plan Op’t Loev dient een eigen identiteit op te bouwen en geen tweede vesting te worden.



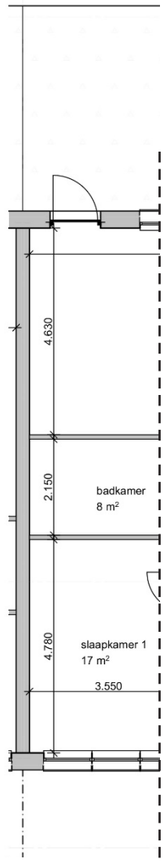
8x Type A

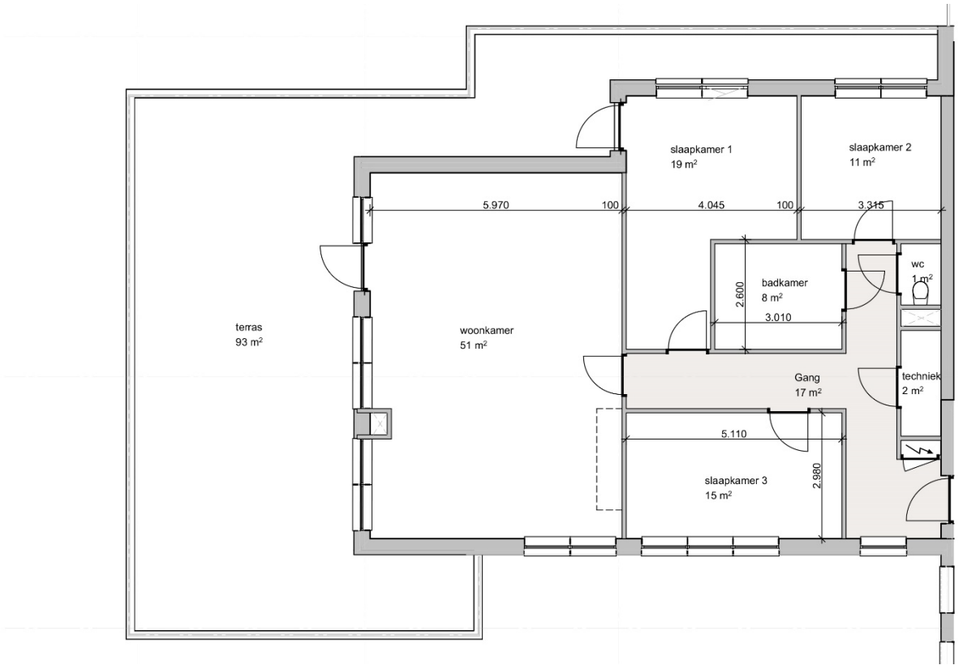


8x Type B

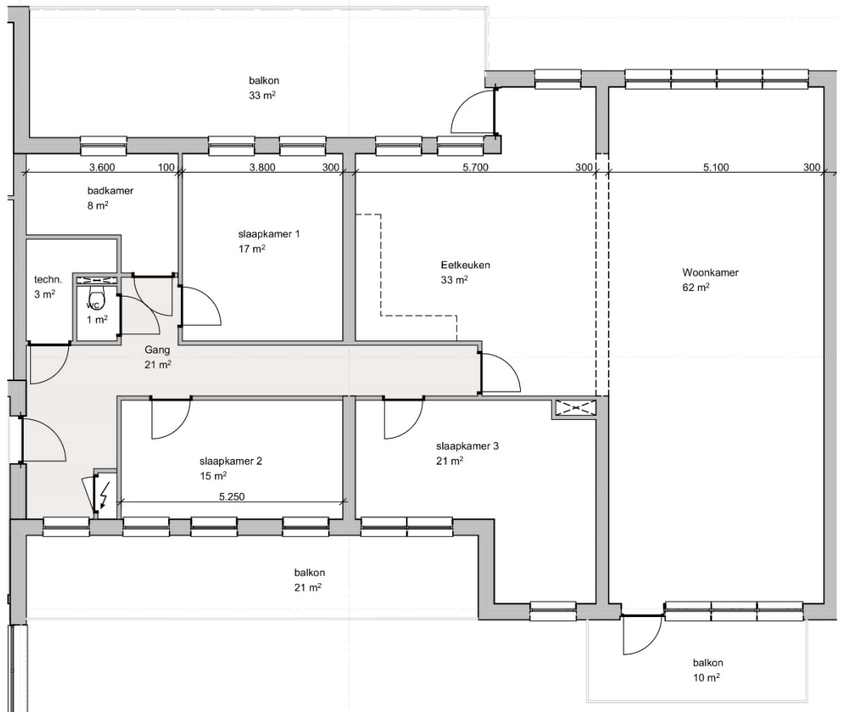


6x Type C

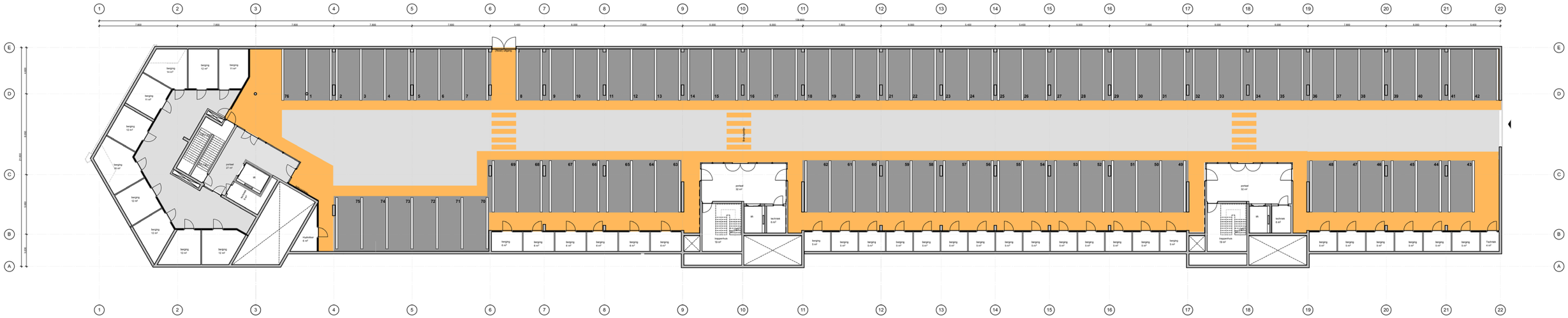




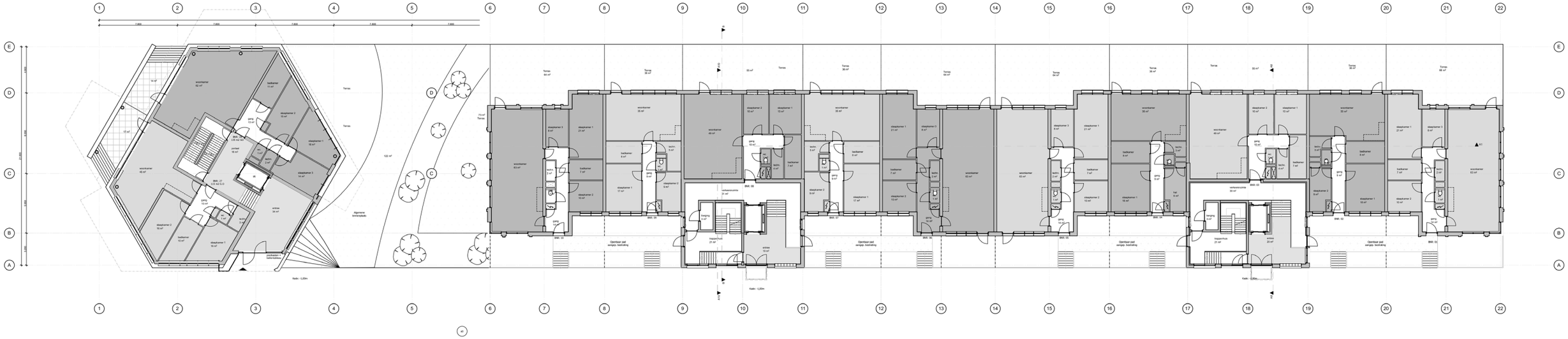
2x Type D



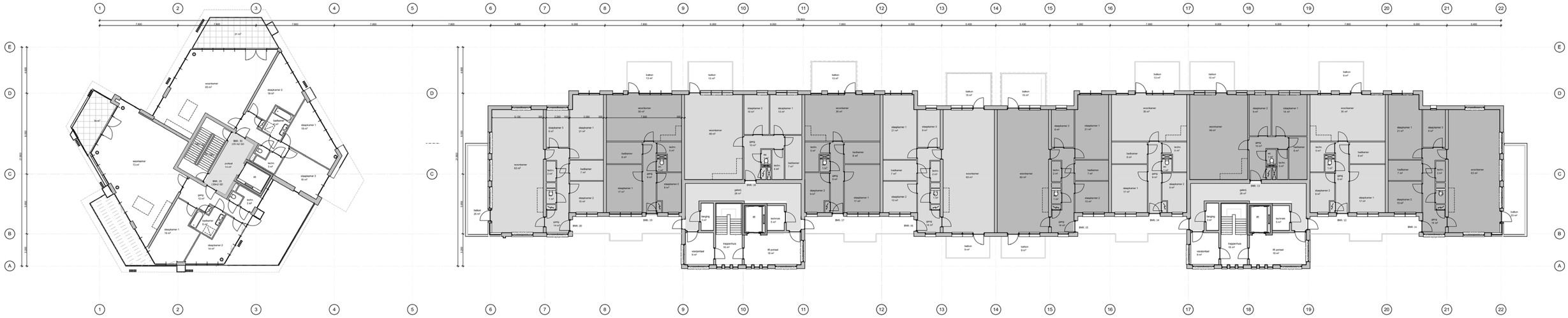
2x Type E



Parkeerlaag



Kadeniveau



Verdieping 1

Verdieping 2

Betreft : **Woningaantallen en Parkeren (excl balkons en buitenruimtes)**
Voorlopig ontwerp

	Ruimte	Aantal		m2 BvO	m2 Totaal	m2 GO	m2 Totaal	Parkeerbehoefte n=2,14		Parkeervoorzieningen in plan		
Fase 1	*Haven appartementen*											
		6		110	661	95	570	12,8		intern	56	
		8		100	798	86	688	17,1				
		8		145	1.160	125	1.000	17,1				
		2		151	302	130	260	4,3				
		2		215	429	185	370	4,3				
	totaal:	26			3.350		2.888	55,6				
Fase 1	*Toren appartementen*											
		1		133	133	115	115	2,1		intern	20	
		3		157	470	135	405	6,4				
		1		151	151	130	130	2,1				
		2		267	534	230	460	4,3				
	totaal:	7			1.288		1.110	15,0				
Fase 2	*Park appartementen*											
		21		99	2.071	85	1.785	44,9				
	totaal:	21			2.071		1.785	44,9		intern	21	
Fase 2	*Dijk appartementen*											
		8		87	696	75	600	17,1				
		24		75	1.810	65	1.560	51,4				
	totaal:	32			2.506		2.160	68,5		intern	32	
Fase 2	*Kade woningen*	10		190	1.904	160	1.600	21,4				
		4		173	690	145	580	8,6				
	totaal:	14			2.594		2.180	30,0		intern	28	
					0		0	0,0				
									totaal	intern	157	
										openb*	58	
	Totaal:	**100**			**11.808**		**10.123**	**214**			**215**	

*openbare parkeerplaatsen = langsparkeren a 2 x 6 meter, parkeervakken respectievelijk: 3x9 plaatsen, 16 plaatsen, 3x5 plaatsen = 58 plaatsen
** parkeersituatie excl bedrijfsgebouw/restaurant. Op te lossen binnen bouwvlak.

OP 'T LOEV

WOUDRICHEM