



HET MOLEN KWARTIER

BEELDKWALITEITSPAN



COLOFON

PROJECTNAAM:

Het Molenkwartier

PUBLICATIEDATUM:

15 - 04 - 2024

IN OPDRACHT VAN:

Bolton Ontwikkeling BV
Zegveldse Uitweg 1
343 JE Woerden

PROJECTTEAM:

Bolton Ontwikkeling
Arjan de Groot
Desiree van der Zalm

Klunder Architecten

Sjoerd Berghuis
Rens de Ruiter

Haver Droeze

Jeroen Heij
Kevin van Leeuwen

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

VOORBEHOUD:

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.



KLUNDER ARCHITECTEN



INHOUD

4.

5.

6.

DE OPGAVE

- INLEIDING

- DE OPGAVE

12.

13.

17.

20.

24.

STEDENBOUWKUNDIGE OPGAVE

- INLEIDING

- STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

- STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

- PROGRAMMA EN DOELGROEPEN

32.

33.

35.

36.

BUITENRUIMTE

- INLEIDING

- INRICHTINGSPLAN

- BUITENRUIMTE

52.

53.

54.

64.

ARCHITECTUUR

- HOOFDPRINCIPES

- BEELDKWALITEIT

- MATERIALISATIE BUITENRUIMTE

70.

71.

72.

DUURZAAMHEID

- HOOFDPRINCIPES

- EEN DUURZAAM PLAN

DE OPGAVE

DE OPGAVE INLEIDING NAAR HET MOLENKWARTIER

Dit document beschrijft de herontwikkeling van de Watermolenlaan 4 en de Houttuinlaan 5 te Woerden, hierna **Het Molenkwartier**. Bolton is eigenaar van de Watermolenlaan 4 en heeft in 2022 een herontwikkelingsvoorstel voor 55 appartementen voorgelegd aan de gemeente Woerden. Dit voorstel sluit aan op de ontwikkelvisie voor de transformatie van Nieuw-Middelland. In 2023 deed zich de kans voor om ook het kantoorpand aan de Houttuinlaan 5 aan te kopen. In samenspraak met de gemeente heeft Bolton een integraal plan ontwikkeld voor beide locaties, waar ruimte is voor ca. 20 stadswoningen en ca. 120 appartementen. In oktober 2023 hebben Bolton en de gemeente Woerden een intentieovereenkomst getekend om de herontwikkeling verder vorm te geven.

In dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan worden de locatie, context en kaders van de herontwikkeling beschreven. Daarna wordt de

stedenbouwkundige opgave voor de locatie uiteengezet. Hierin is ook een inrichtingsplan van het gebied opgenomen. Vervolgens wordt het beeldkwaliteitsplan met de beoogde architectuur toegelicht. Tot slot komt het duurzame karakter van het plan aan bod.

Klunder Architecten heeft samen met Haver Droeze, in opdracht van Bolton Ontwikkeling BV, het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

PLANNING

Eind 2024 zullen de huurders van de Watermolenlaan 4 en de Houttuinlaan 5 de kantoorpanden verlaten. In 2025 worden de panden gesloopt waarna het terrein bouwrijp wordt gemaakt. Medio 2026 zal gestart worden met de bouw.

“Door de locaties als één ontwikkeling te benaderen, ontstaat er meer ruimte voor groen, collectiviteit en ontmoeten.”



DE OPGAVE EEN LOCATIE ANALYSE

Zowel de Watermolenlaan 4 als de Houttuinlaan 5 zijn in eigendom van Bolton Ontwikkeling BV. Beide locaties zijn momenteel nog in gebruik door huurders. Naast de kantoorgebouwen is de locatie voornamelijk in gebruik als parkeerterrein met her en der een boom. De huidige bebouwing zal gesloopt worden. Vanwege de herontwikkeling zullen de bestaande bomen niet behouden kunnen worden.

De Watermolenlaan 4 is een gebouw met metalen beplating van vier bouwlagen hoog. Het pand is in 1984 gebouwd. De Houttuinlaan 5 is een betonnen gebouw van vier verdiepingen hoog uit 1978. Beide gebouwen hebben weinig kwaliteit en relatie met de omgeving. De locatie is grotendeels verhard met een klinker- en tegelverharding en dient als parkeerplaats.

Er is een inventarisatie gedaan van de huidige bomen. Het merendeel van de bomen heeft een lage waarde en zijn gesitueerd waar nieuwe bebouwing voorzien is. Hierom zullen de bestaande bomen niet gehandhaafd blijven.



FOTO'S BESTAANDE SITUATIE

DE OPGAVE CONTEXTUELE ANALYSE

Woerden maakt een sterke ontwikkeling door. Met name de gebieden rondom het station maken de afgelopen jaren een transformatie door waardoor er in de toekomst aantrekkelijke woon-, werk- en verblijfsgebieden ontstaan. In 2019-2020 is door SVP een visie opgesteld voor het stationsgebied van de gemeente Woerden. In deze visie wordt dit gebied getransformeerd naar De Poort van Woerden om hier een aantrekkelijker stadsentree van te maken, met een betere mobiliteitsknoop en ruimte voor wonen en werken.

Hiernaast zijn er een aantal andere significante ontwikkelingen. Deels zijn deze al gebouwd en deels nog in ontwikkeling. Ten noorden van het spoor zijn de projecten Defensie Eiland, Woerden Centraal en De Witt gerealiseerd. Aan de zuidkant van het spoor ligt naast het stationsgebied zelf, ook het project Snellerpoort. Dit project is nog volop in ontwikkeling. Ten zuiden van het station komt er een nieuwe oost-west as voor langzaam verkeer die Nieuw-Middelland met Snellerpoort verbindt.

Het projectgebied van **Het Molenkwartier** is onderdeel van Nieuw-Middelland en bevindt zich in het noordelijke deel.

Middelland-Noord is een gebied van circa 50 hectare in het hart van Woerden dat zich nu nog kenmerkt door de aanwezigheid van veel bedrijven en kantoren. Een deel van de kantoorgebouwen is verouderd en er staan diverse kantoorpanden leeg. Tegelijkertijd biedt de directe ligging naast het centrum en NS-station de kans om Nieuw-Middelland tot een nieuw gemengd stedelijk woongebied van Woerden te maken. De ontwikkeling van dit gebied levert daarmee een belangrijke bijdrage om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar woningen in Woerden.

In Middelland-Noord is de herontwikkeling in volle gang. De Houttuin (BAM) en The Mill/De Molenhoek (Sustay) zijn reeds gerealiseerd. Ook de Zaagmolenlaan 4 en Watermolenlaan 1 zijn in ontwikkeling en zullen getransformeerd worden. Aan deze snel veranderende context zal **Het Molenkwartier** in de toekomst ook een belangrijke impuls geven.



DE OPGAVE STRUCTUURVISIE

Urhahn heeft in opdracht van gemeente Woerden een structuurvisie voor Nieuw-Middelland opgesteld. Deze structuurvisie is in november 2019 vastgesteld en vormt het kader waarbinnen de ontwikkelingen, inclusief **Het Molenkwartier**, plaatsvinden. Nieuw-Middelland is ingedeeld in vier deelgebieden, te weten: De Weteringzone, de Spoorzone, de Centrale Campus en de Bleek.

CENTRALE CAMPUS

Het plangebied van **Het Molenkwartier** valt onder het deelgebied 'Centrale Campus'. In dit deelgebied ligt een grote kans om de groene omgeving beter te ontsluiten, te versterken en in te zetten als centrale groene zone van Middelland.

De belangrijkste kenmerken van de campus zijn:

- Groene campussfeer, parkachtige ruimte.
- Aantrekkelijke buitenruimte.
- Mix aan functies, voornamelijk met wonen.
- Gebouwen maken direct contact met het maaiveld en zijn primair alzijdig ontworpen.
- Zaagmolenlaan en Watermolenlaan worden autoluw ingericht.
- Kansrijke doelgroepen ten noorden van de Zaagmolenlaan o.a.: starters, senioren, één- en tweepersoonshuishoudens.



“Eén van de belangrijkste kenmerken is de parkachtige ruimte.”



DE OPGAVE STRUCTUURVISIE

RUIMTELIJKE SPELREGELS

Het Molenkwartier grenst aan twee straten, de Houttuinlaan en de Watermolenlaan. In de structuurvisie zijn voor beide straten ontwerpprincipes opgenomen. Deze principes zijn verwerkt in het plan:

Principes Watermolenlaan

- Autoluw zone
- Woonkarakter
- Een groene zone rondom de bebouwing draagt bij aan een groene en campusachtige uitstraling
- De buitenruimtes worden onderdeel van de hoofdgroenstructuur

Principes Houttuinlaan

- Aantrekkelijke route voor langzaam verkeer
- Brede stoep met aandacht voor verblijfskwaliteit
- Multifunctionele plinten zorgen voor levendigheid

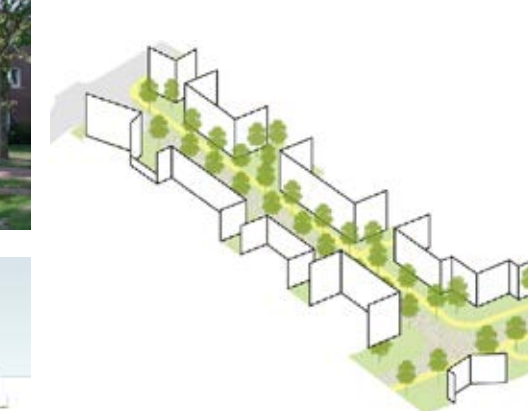
Principes Watermolenlaan



Principe doorsnede (illustratief)



Illustratieve uitwerking van de Watermolenlaan



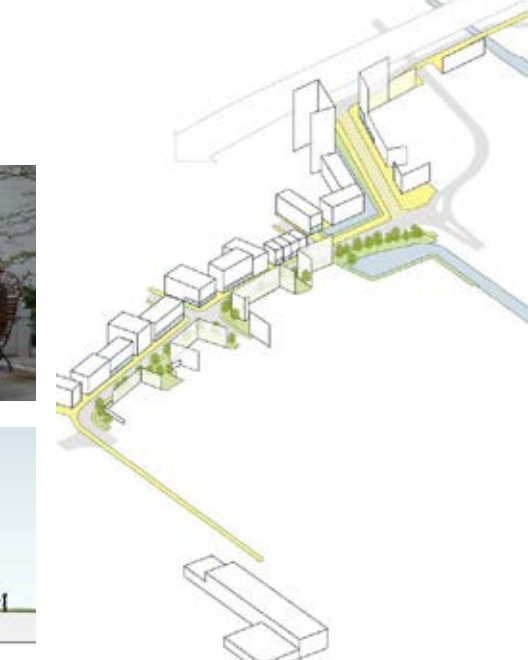
Principes Houttuinlaan



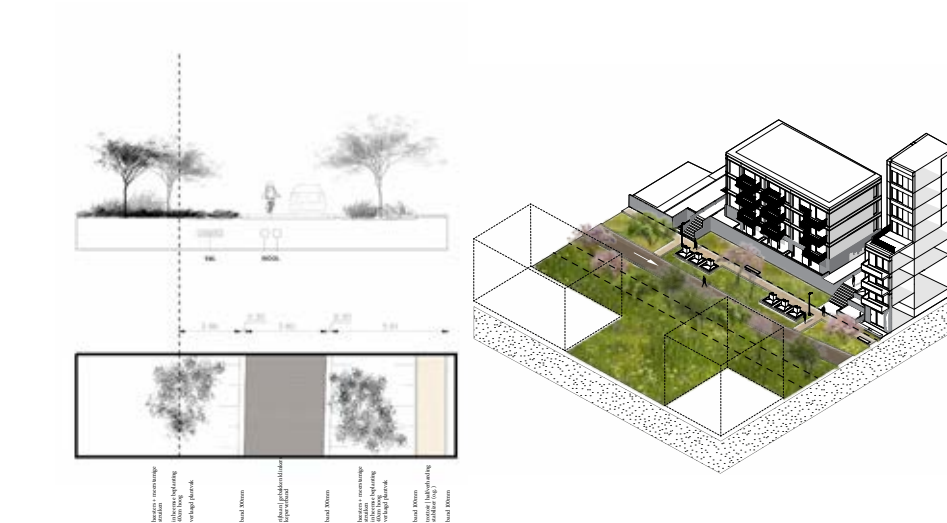
Principe doorsnede (illustratief)



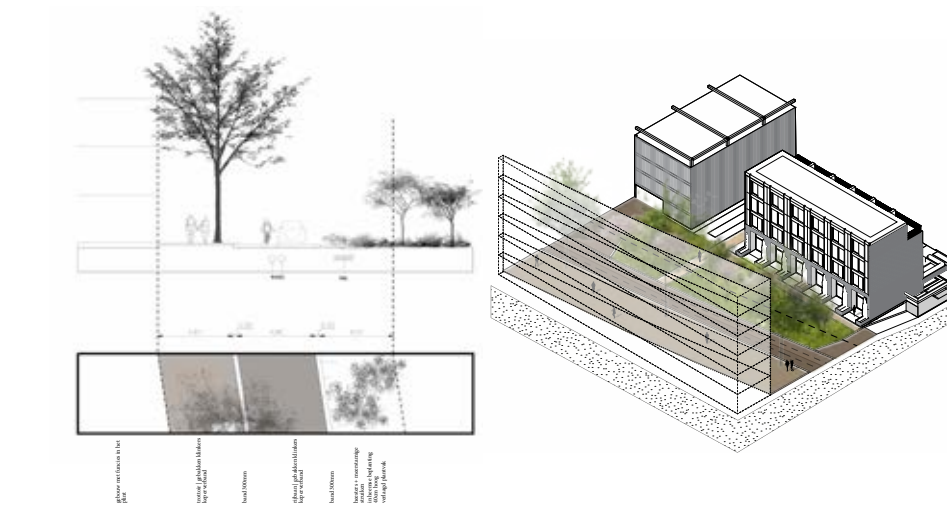
Illustratieve uitwerking van de Houttuinlaan



VO openbare ruimte



VO openbare ruimte



DE OPGAVE STRUCTUURVISIE

HOOGTE

Voor de bouwhoogte geldt als uitgangspunt een afwisselende basishoogte van 3 tot 4 bouwlagen. Op strategische plekken zijn hoogteaccenten van 7 tot 8 bouwlagen mogelijk. Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt bij hoogteaccenten is de onderlinge afwisseling qua positie. Rondom alle bouwvelden is een groene inrichting vereist. De maatvoering van deze omzoming wordt ruimtelijk afgestemd op de hoogte van de bebouwing en stedenbouwkundig onderbouwd.

SPELREGELSKAART 'CENTRALE CAMPUS' STRUCTUURVISIE NIEUW-MIDDELLAND

LEGENDA	
	Ontwikkelveld
	Bouwen in de rooilijn
	Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
	Groene inrichting
	Zone toegang parkeren
	Oriëntatie van gebouwen
	Multifunctionele plint
	Kavels worden in samenhang ontwikkeld
	Bouwhoogte (aantal bouwlagen)
	Hoogteaccent mogelijk
	Zoekgebied openbare verbinding
	Huidige bebouwing
	Huidige perceelsgrens
	Huidige infrastructuur
Algemene spelregels	
Parkeren uit het zicht van de toekomstige openbare ruimte	



DE OPGAVE ANDERE GEMEENTELIJKE KADERS

PARKEERVISIE / NOTA PARKEERNORMEN

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende spelregels:

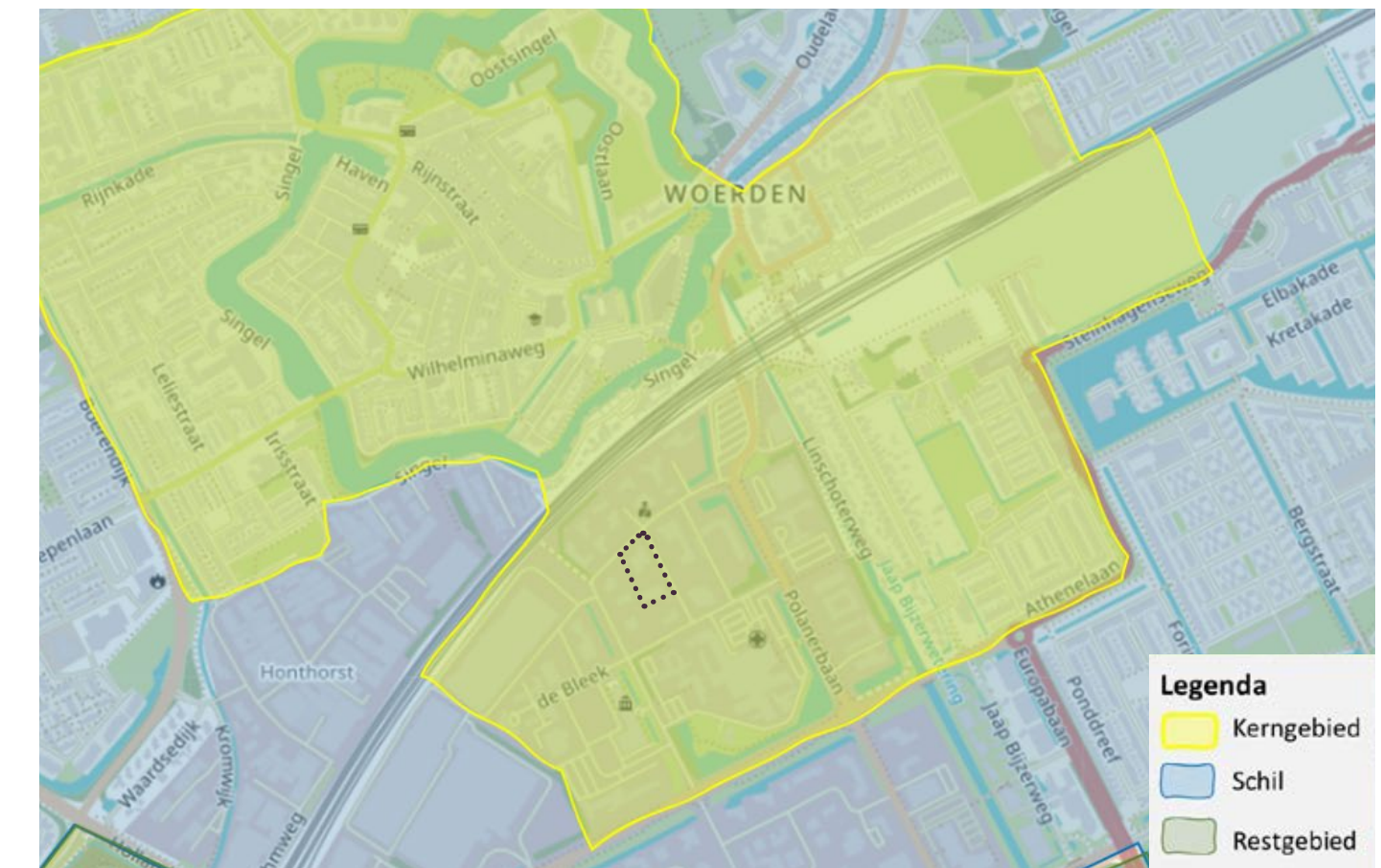
- Nieuw-Middelnd valt onder het gebied "centrum"
- Al het parkeren (privé en bezoekers) is uit het zicht en op eigen terrein
- Uitzonderingen mogelijk met een mobiliteitsconcept (max. 20% deelauto's)
- Fietsparkeren belangrijk

Voor Het Molenkwartier is een mobiliteitstoets opgesteld door Goudappel.

WOONVISIE

In de gemeente Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning. De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren en mensen met een laag- en middeninkomen. Maar ook voor gezinnen en hogere inkomens moet worden gebouwd. In Het Molenkwartier wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, aansluitend op verschillende doelgroepen. Het addendum op de woonvisie is hierbij leidend. Dit betekent dat 20% sociale huur, 10% middeldure huur en 20% goedkope/betaalbare koop gerealiseerd wordt.

GEBIEDSINDELING – 'NOTA PARKEERNORMEN GEMEENTE WOERDEN, 2022'



"In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad."

- Woonvisie Woerden

STEDENBOUWKUNDIGE OPGAVE

INLEIDING DE AMBITIE

Het Molenkwartier sluit naadloos aan op de ambities en kaders om van Nieuw-Middelland een aantrekkelijk woon- en werkgebied te maken. Doordat de Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 als één integrale ontwikkeling gerealiseerd worden, kunnen we de uitgangspunten van de 'Centrale Campus' volledig integreren. Hierbij sluiten we aan bij de principes van het spinnenwebdiagram waarin de vier hoofdambities zijn vastgelegd, te weten Ruimte, Programma, Mobiliteit en Duurzaamheid.

RUIMTE

Het Molenkwartier is ontworpen om ontmoeting te stimuleren. Niet alleen voor de bewoners van ons plan maar ook voor omliggende ontwikkelingen. Het is een groen, doorwaadbaar gebied waar ruimte is voor ontmoeting en spelen. Op twee centrale plekken aan het binnenhof zijn collectieve ruimtes gesitueerd die een verbinding tussen de gebouwen en het openbaar gebied maken. Ontmoeten wordt nog extra gestimuleerd doordat bijna alle voordeuren zich aan het binnenhof bevinden. Ook de stijgpunten vanuit de parkeergarage komen, via de appartementencomplexen, uit op het binnenhof.

PROGRAMMA

Programmatisch sluit Het Molenkwartier aan bij de ambitie om een gemengd stedelijk woongebied te creëren. Hierbij voldoen we aan de gevraagde percentages uit het addendum op de woonvisie. Naast appartementen worden ook grondgebonden stadswoningen in

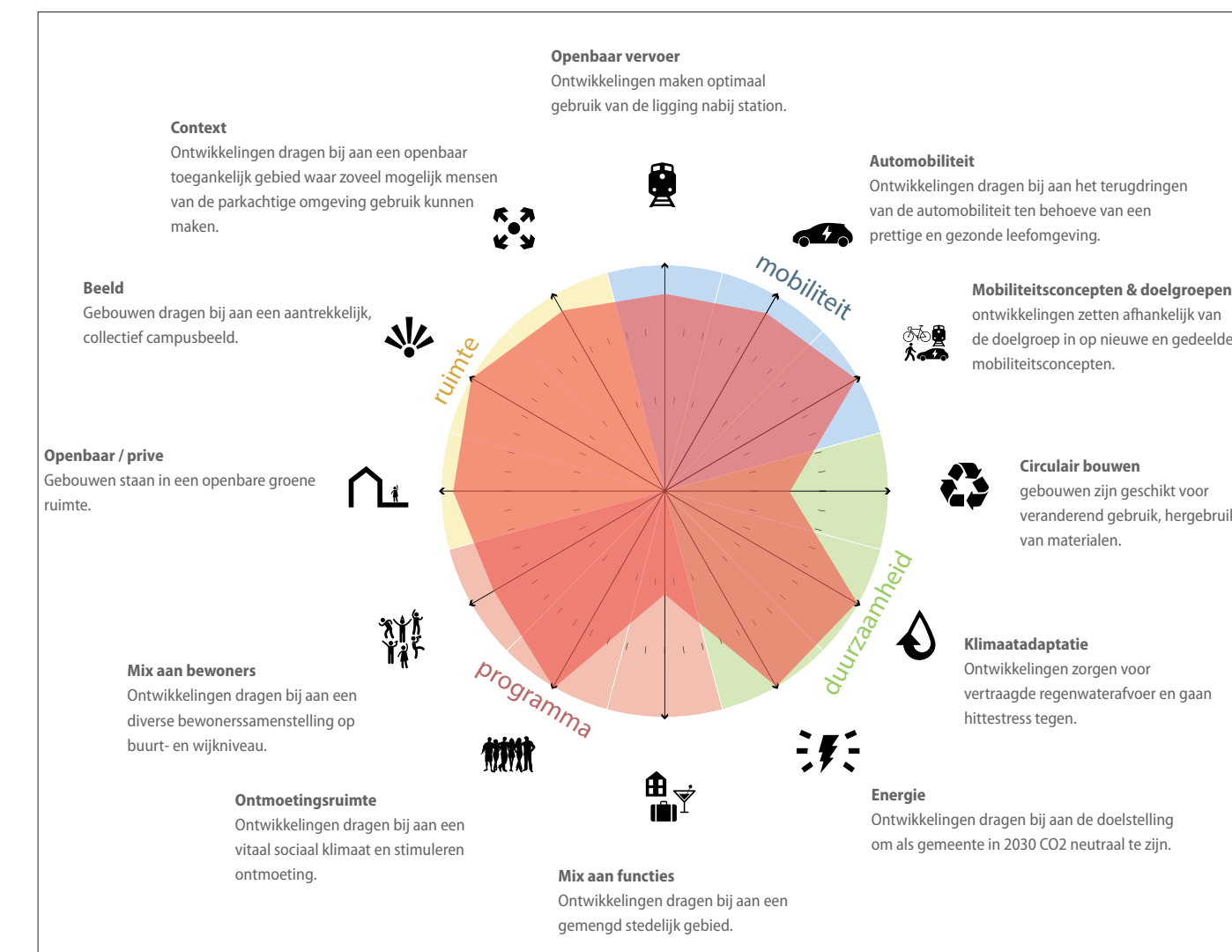
verschillende prijscategorieën aan het plan toegevoegd zodat er ook woningen voor gezinnen gerealiseerd worden. Hiermee biedt het plan een gevarieerd woningbouwprogramma.

MOBILITEIT

Net als de rest van de Centrale Campus ligt Het Molenkwartier dicht bij het station en bij de binnenstad van Woerden. Hierdoor liggen hier hoge kansen om duurzame vormen van mobiliteit te promoten. Door de ligging nabij het station wordt het gebruik van het OV gestimuleerd. Daarnaast ligt het plan aan de autoluwe Watermolenlaan. Ook lopen en fietsen wordt hierdoor aangemoedigd. Het plan is daarnaast zo ontworpen dat er én genoeg parkeerplaatsen zijn én ruimte is voor duurzame (deel)mobiliteit.

DUURZAAMHEID

Met Het Molenkwartier maken we een toekomstbestendig woningbouwplan waar rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het



grootste speerpunt is het doorwerken van de groene campus omgeving in de openbare ruimte, erfafscheidingen en het binnenhof.

Door de opzet van het plan ontstaan er verblijfsgebieden in zowel de zon als schaduw waardoor het fijn vertoeven is in het binnenhof. Doordat ontmoeting gestimuleerd wordt, draagt het plan ook bij aan sociale duurzaamheid

“Het Molenkwartier is ontworpen om ontmoeting te stimuleren.”

INLEIDING HOOGTEPUNTEN

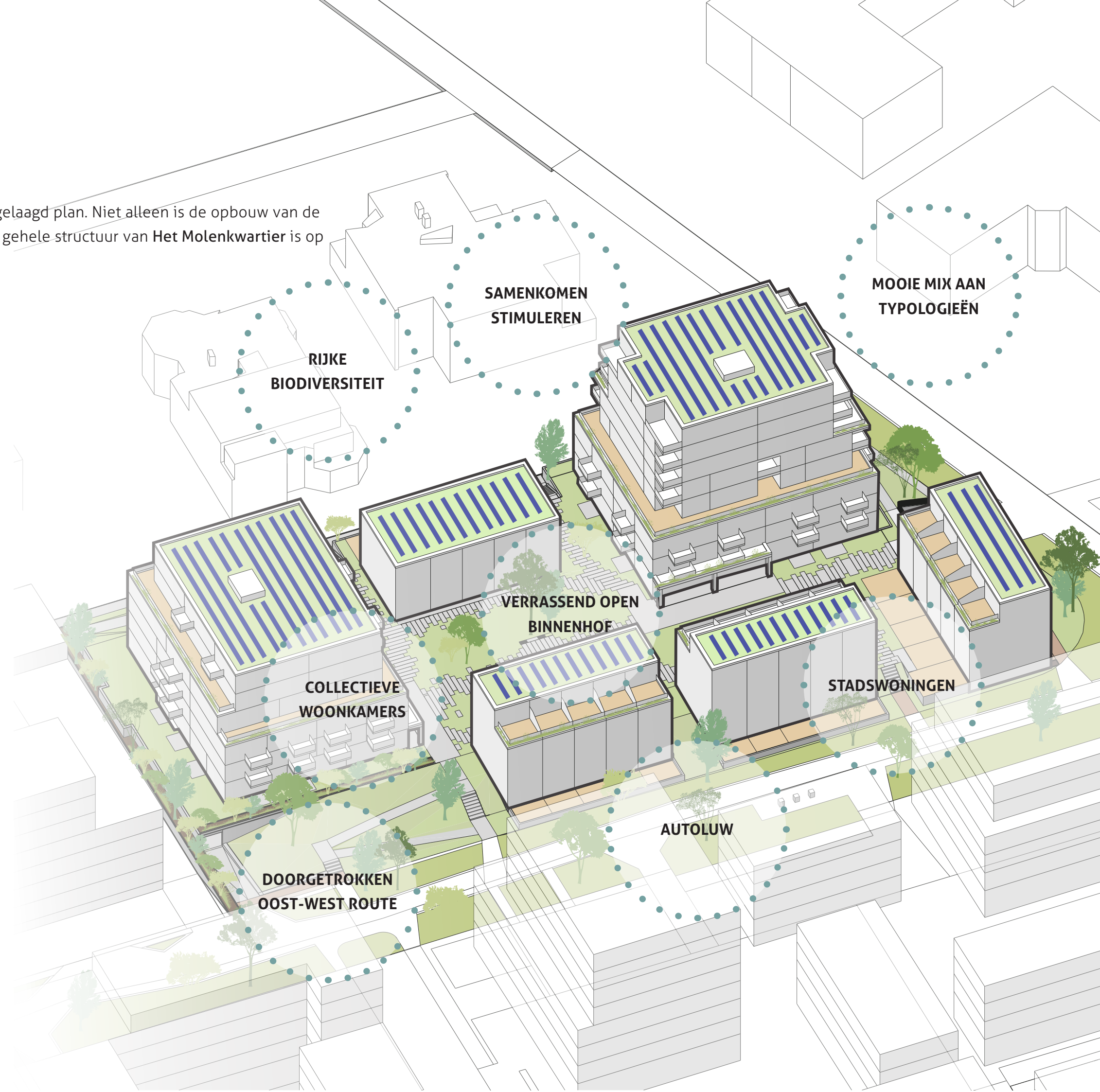
Onze ambities hebben we vertaald in een rijk, gelaagd plan. Niet alleen is de opbouw van de gebouwen aan het binnenhof gelaagd, maar de gehele structuur van Het Molenkwartier is op deze wijze vormgegeven.

GELAAGD PLAN

Het plan is letterlijk gelaagd, met blokken die opgebouwd zijn met een onder- en bovenbouw en een plint. Deze gelaagdheid wordt ook doorgetrokken in het groen met een rijke biodiversiteit.

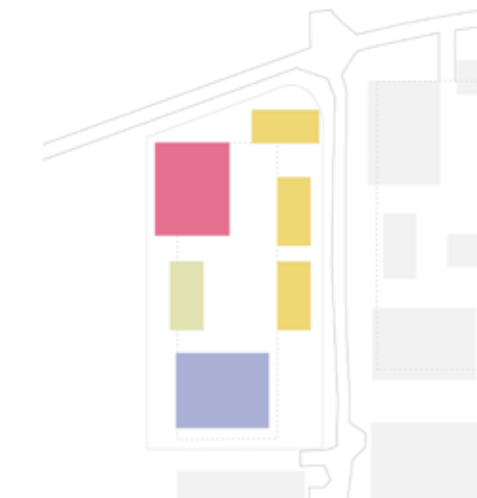
In het plan wordt belevings- en verblijfsruimte toegevoegd met verrassende wandelroutes en verblijfsplekken. Deze zorgen voor een sterke verbinding met de omgeving. Extra aandacht wordt besteed aan een goede overgang tussen openbaar en privégebied door het toepassen van pergola's en groene erfafscheidingen. Het autovrije binnenhof versterkt het groene, parkachtige karakter van het plan.

Ook de typologieën en doelgroepen zijn gelaagd. Dit zorgt voor een gemengde buurt waar verschillende doelgroepen hun thuis kunnen vinden.



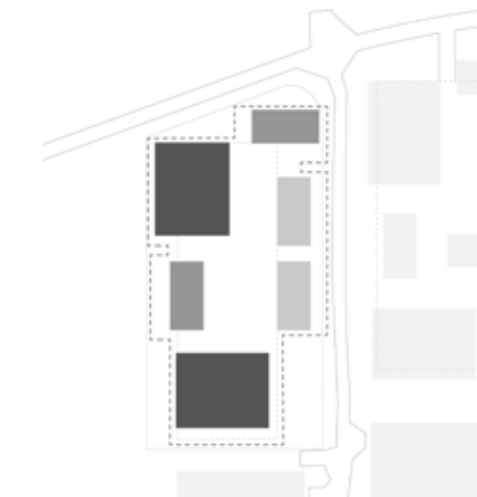
INLEIDING PRINCIPES

Het Molenkwartier heeft een duidelijke opbouw, die is gebaseerd op de volgende zeven principes:



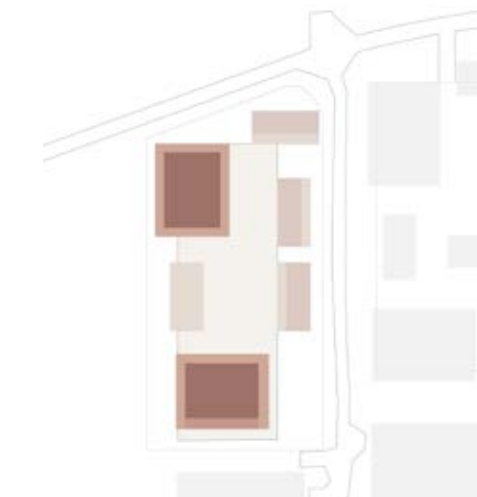
EEN GEMENGDE BUURT

- Mix van bouwtypen en doelgroepen
- Vrije sector koop appartementen
- Grondgebonden eengezinswoningen
- Middeldure huur en sociale huur



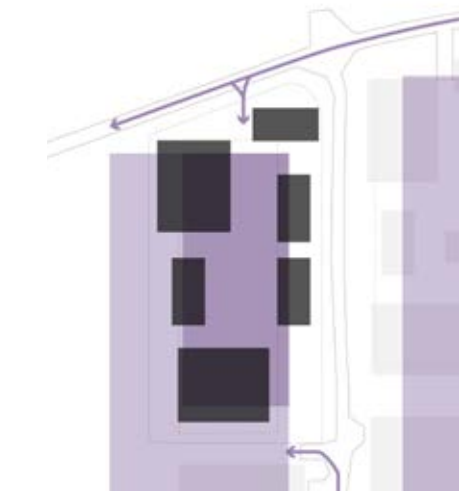
WOERDENSE SCHAAL

- Kleinschalig maar toch stedelijk
- Losse structuur
- Verspringende gevels



STEDELIJKE LEEFOMGEVING

- Hoge dichtheid
- Dicht bij station en binnenstad
- Variatie in hoogtes, korrel en blokken
- Contrast en verrassing



EEN AUTOVRIJE BUURT

- Auto's buitenlangs, binnenhof autovrij
- Auto- en fietsparkeren in half-verdiepte parkeervoorziening



WONEN IN HET GROEN

- Alzijdige blokken in campusomgeving
- Het landschap verbindt
- Doorwaadbaar
- Groene daken, (kop)gevels, pergola's, tuinen en erfafscheidingen



VERBONDEN PLAN

- Sterke Oost-West en Noord-Zuid routes
- Geschakelde verblijfsruimtes
- Twee centrale buurtkamers langs Oost-West route



RUIMTE VOOR ONTMOETING

- Ontworpen vanuit open ruimtes
- Variatie ruimtes binnen en buiten de blokken
- Fijne gradatie openbaar-privé en aandacht voor privacy
- Ingericht voor verblijven, zitten, spelen en ontmoeten

INLEIDING PLANKAART



STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT INPASSING IN CAMPUS

Nieuw-Middelland transformeert naar een gemengd stedelijk woongebied. Kenmerkend zijn straks de lange lijnen van de polder en het groene karakter van het plan. De Centrale Campus, waar **Het Molenkwartier** onderdeel van is, kenmerkt zich door alzijdige bouwblokken in een weelderige en groene setting. Het plan sluit aan op de naastgelegen ontwikkelingen, zowel in schaal als in de stedenbouwkundige structuur. Door de Centrale Campus loopt een groene zone, welke door wordt getrokken in **Het Molenkwartier**.

STEDENBOUWKUNDIGE COHERENTIE

De Centrale Campus wordt gezien als een collectieve groene wereld waarin alzijdige blokken staan van divers karakter in een los te interpreteren orthogonaal grid, waarbij al het parkeren gebouwd wordt opgelost. Zo ontstaat een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied als centrale groene zone van Middelland. De blokken aan weerszijden van onder andere de Watermolenlaan kunnen hiervan profiteren en een kwaliteitsverbetering realiseren door ten eerste een collectieve groene omzoming te maken, en op termijn wellicht het gehele gebied een groenere inrichting te geven.

De alzijdigheid van de woonblokken, de gehanteerde grid-positionering, het eigentijdse karakter en de bepaalde schaal van de blokken zorgen voor een sterke stedenbouwkundige samenhang in de Campus. **Het Molenkwartier** conformeert zich volkomen aan deze opzet.

OPENBARE RUIMTE NIEUW MIDDELLAND EN DE CENTRALE CAMPUS

In Nieuw Middelland wordt het raamwerk gevormd door een openbare ruimte met een eenduidige aanpak. De verschillende verkeersstromen worden omgeven door een lommerrijke parkachtige zone, tevens hoofd groenstructuur, waarin het regenwater wordt opgenomen en die een grote bijdrage levert aan de ecologische kwaliteit van Nieuw Middelland. De ontsluitingsstraten krijgen een laanachtig karakter waarbij paden en wegen meanderen in een natuurlijk landschap. Het verloop in straatbaksteenkleur binnen het profiel versterkt dit beeld.

“Het Molenkwartier is ontworpen om ontmoeting te stimuleren.”



STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT AANSLUITING OP OMLIGGENDE PLANNEN

Het Molenkwartier is ontworpen met respect voor de omliggende bebouwing. In ons ontwerp hebben we dan ook aan willen sluiten op de naastgelegen plannen, niet alleen in architectuur, maar ook in stedenbouwkundige structuur en massa. Zo voelt Middelland-Noord straks als één geheel, maar heeft elk deelgebied zijn eigen 'look-and-feel'.

De buitenruimte van het plan Het Molenkwartier voegt zich om de woongebouwen en vormt zodoende als contramal een netwerk van stedelijke ruimtes. De context is zeer divers, want het sluit aan op de andere deelplannen die onderdeel uitmaken van de Centrale Campus, te weten het recent opgeleverde plan Houttuin, plan Watermolenlaan 1, Zaagmolenlaan 4, The Mill en later de westelijk gelegen deelplannen aan de Blekerijlaan. De buitenruimtes van de verschillende deelplannen gaan straks naadloos in elkaar over zonder de eigen identiteit te verliezen.

De onderlinge plangrenzen zijn onzichtbaar door de samenhang in beplanting, het ontbreken van erfscheidingen en de continuïteit van materiaal en meubilair van de doorgaande padstructuren.

Zo ontstaat een 'doorwaadbaar' stedelijk en groen maaiveld met een schakeling van verblijfsplekken, terrassen bij de buurtkamers, voorzieningenhubs, spontane ontmoetingsplekken en speellocaties, waarbij de bewoners en bezoekers worden uitgenodigd het gehele maaiveld als hun thuis te beleven.



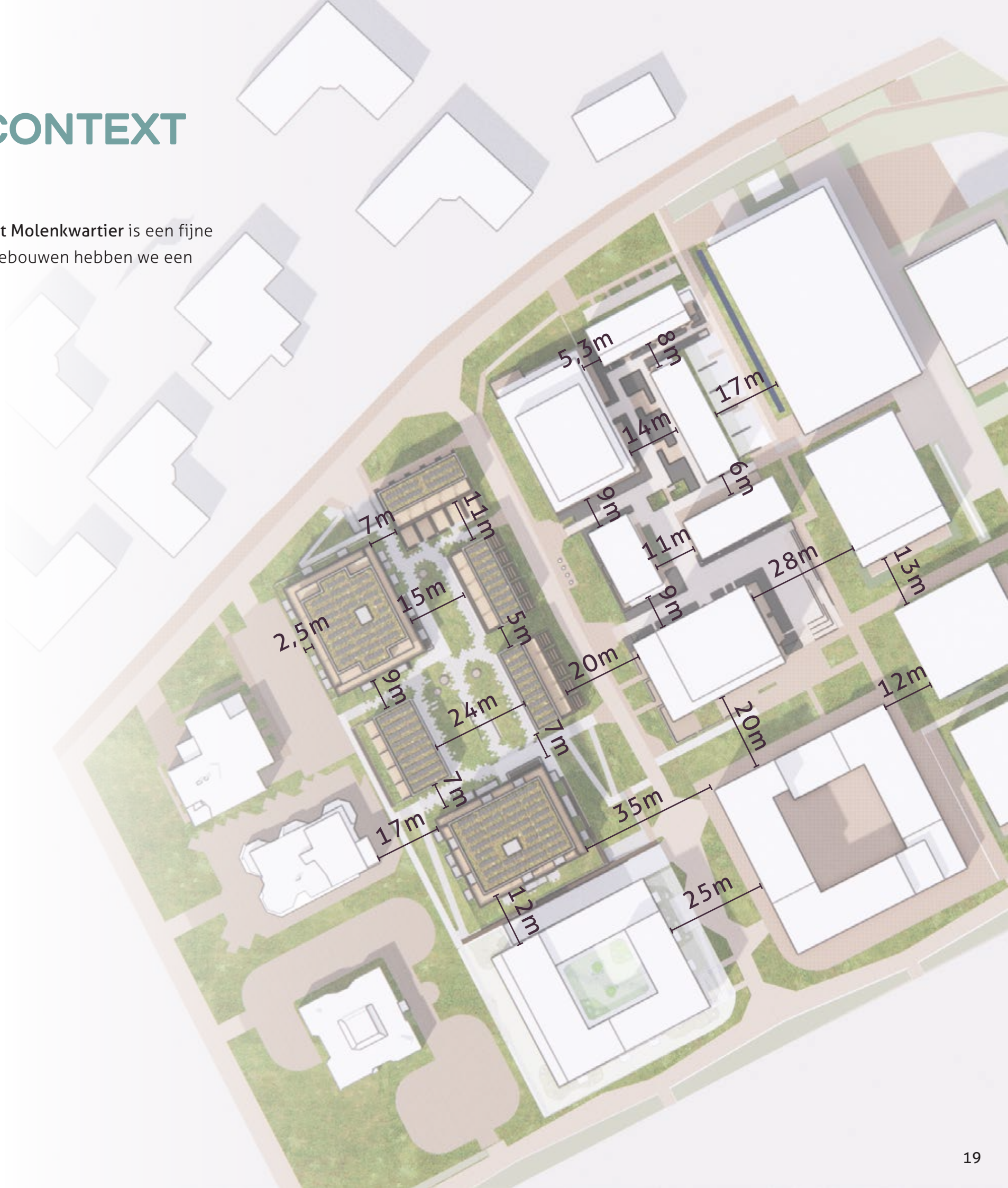
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT AFSTANDEN TUSSEN BEBOUWING

Intieme straatjes, doorkijkjes en een verrassend open binnengebied; Het Molenkwartier is een fijne plek om te vertoeven. Door na te denken over de afstanden tussen de gebouwen hebben we een behaaglijke plek willen creëren.

ONDERLINGE AFSTANDEN

In de bestaande stedenbouwkundige opzet hebben we met opzet aangesloten op de naastgelegen plannen. De positie en afstanden van de bouwblokken ten opzichte van elkaar zorgen ervoor dat er kleine straatjes ontstaan waar bewoners kunnen verdwalen. Dit hebben wij doorgezet in Het Molenkwartier. De doorkijkjes variëren in grootte, zodat hierin dynamiek ontstaat. Vanaf de Watermolenlaan en Houttuinlaan kan, door de geringe afstand tussen de gebouwen, telkens een glimp opgevangen worden van het weelderige binnengebied. De 24 meter afstand tussen de gebouwen is op deze manier niet direct waarneembaar vanaf de ontsluitingswegen, waardoor het groene hof een échte verrassing is.

“Tussen de gebouwen door kan er een glimp van het weelderige binnengebied opgevangen worden.”

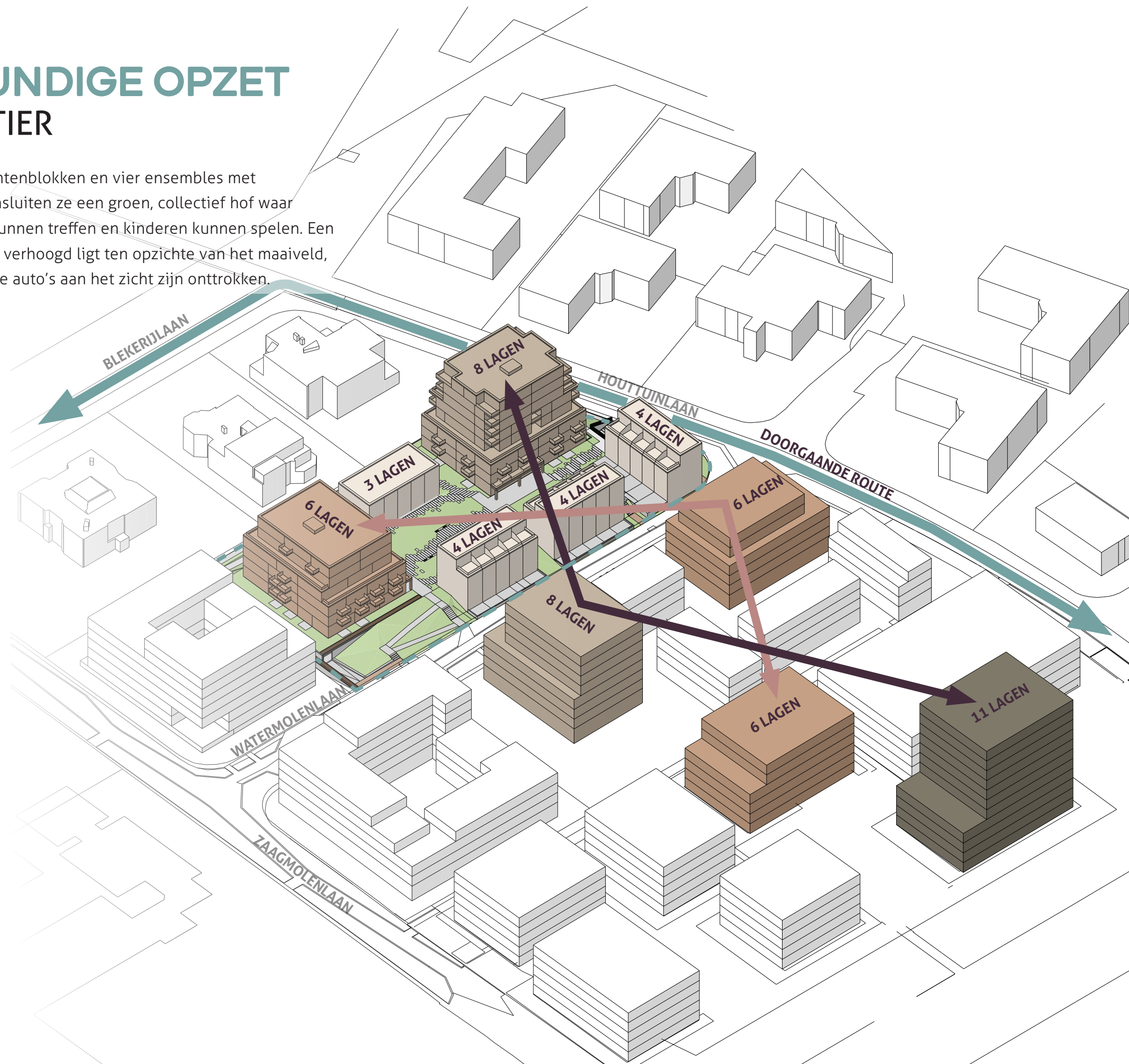


STEDENBOUWKUNDIGE OPZET VAN HET MOLENKWARTIER

Het Molenkwartier bestaat uit twee appartementenblokken en vier ensembles met grondgebonden eengezinswoningen. Samen omsluiten ze een groen, collectief hof waar bewoners doorheen kunnen wandelen, elkaar kunnen treffen en kinderen kunnen spelen. Een halfverdiepte parkeergarage maakt dat het plan verhoogd ligt ten opzichte van het maaiveld, wat zorgt voor een rustig straatbeeld, doordat de auto's aan het zicht zijn onttrokken.

HOOGTEACCENT

In de spelregels is vastgelegd wat de maximale bouwhoogtes mogen zijn voor Het Molenkwartier. Door de jaren heen zijn er diverse ontwikkelingen bijgekomen in de Centrale Campus. Met Het Molenkwartier zoeken we aansluiting op de nieuwe ontwikkelingen. Zo sluit alle bebouwing in de Centrale Campus aan op elkaar. Zodoende worden de appartementenblokken straks zes tot acht bouwlagen in hoogte en de eengezinswoningen drie tot vier. Zowel op de hoeken van Het Molenkwartier als de naastgelegen ontwikkelingen zijn diverse hoogteaccenten ontworpen. Deze verspringen ten opzichte van elkaar, waardoor het geheel een speels en dynamisch uiterlijk krijgt. Om te zorgen voor een herkenbaar punt binnen de centrale campus, hebben we in Het Molenkwartier een hoogteaccent van 8 lagen hoog langs de doorgaande route ontworpen. Naast goede oriëntatie geeft deze positionering, gelegen in de noordoostelijke hoek, tevens de minste schaduwwerking voor de naastgelegen ontwikkelingen. Daarbij markeert dit hoogteaccent de nieuwe entree naar de wijk.



KORREL

De appartementenblokken kennen beide een grote korrel. Door middel van setbacks op verschillende verdiepingen worden deze massa's opgebroken en ogen beide blokken veel vriendelijker in schaal. Alle eengezinswoningen hebben dezelfde korrelgrootte en beukmaat van 4.20m, maar met ieder een eigen, variërende plattegrond.

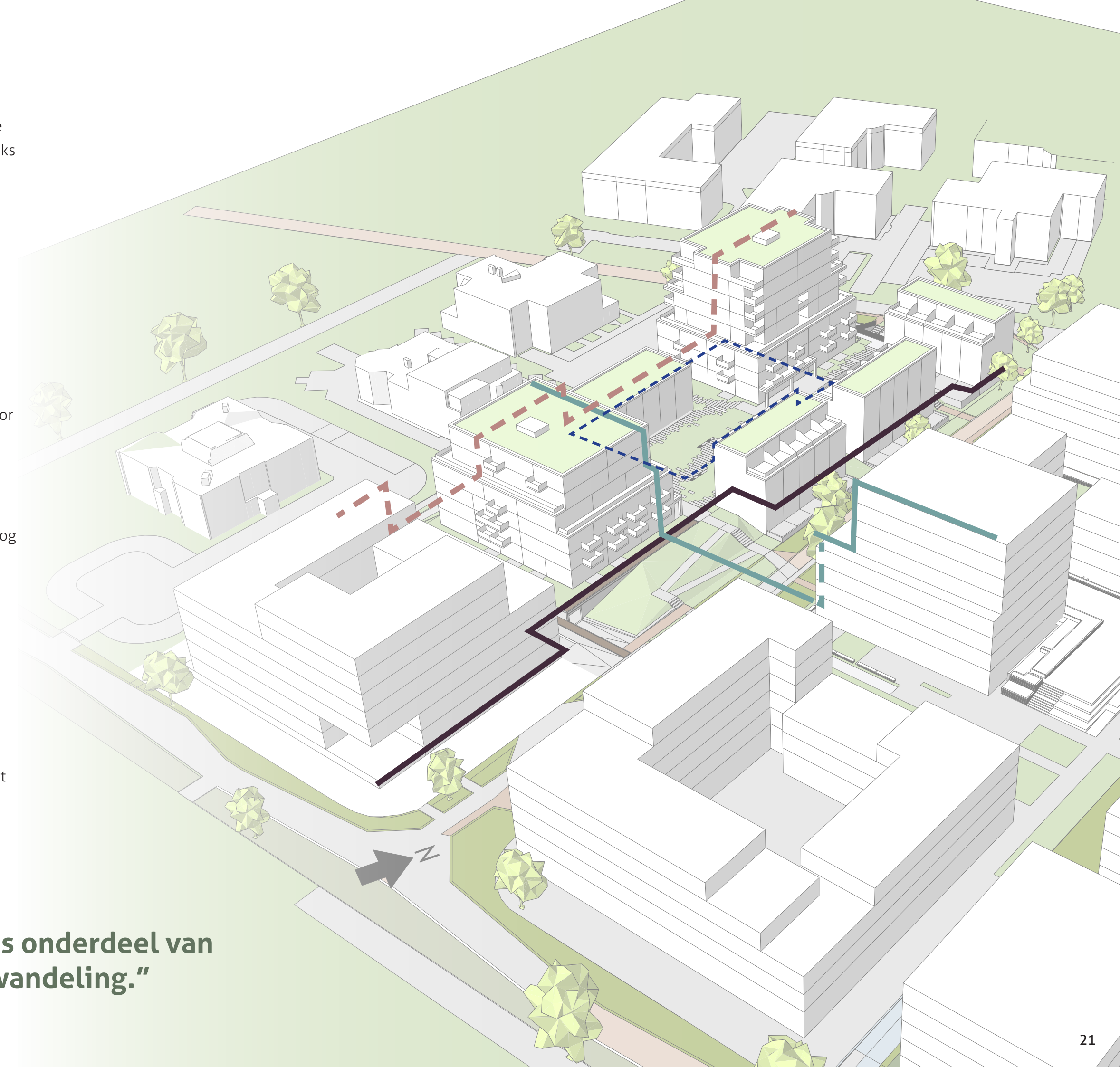
VERSPRINGENDE ROOI- EN NOKLIJNEN

Om het gevoel van een campussetting in het groen te versterken, hebben we ervoor gekozen de rooilijn te laten verspringen. Hierdoor staan de blokken speels in het landschap en krijgt het geheel een dynamisch uiterlijk. De verspringende noklijnen benadrukken deze dynamiek nog eens extra.

OOST-WEST ROUTE

Dwars door de Centrale Campus loopt de Oost-West route, een meanderende wandelroute die bewoners en bezoekers langs de verschillende plangebieden en groene binnenhofjes brengt. Deze route loopt straks ook door Het Molenkwartier heen, waardoor het plan onderdeel wordt van deze geënceneerde wandeling. Deze warme, uitnodigende beleving wordt versterkt door fraaie alzijdige gevels, weelderig groen en aangename doorkijkjes.

“Het Molenkwartier is onderdeel van een geënceneerde wandeling.”

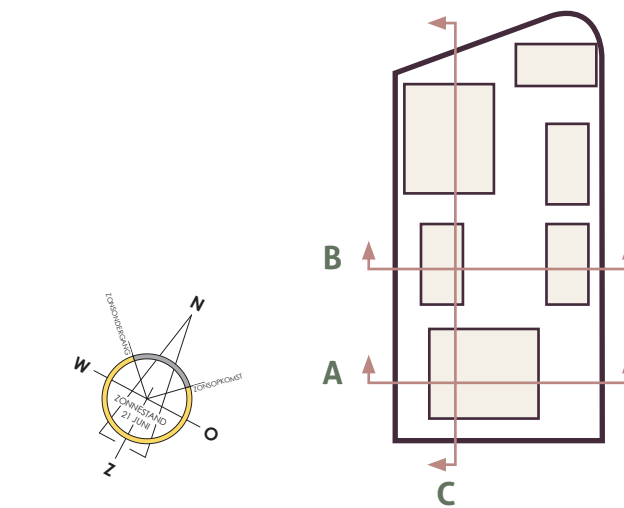


STEDENBOUWKUNDIGE OPZET PROFIELEN

Deze profielen illustreren zowel de onderlinge verhoudingen tussen de gebouwen zelf, als de connectie tussen de gebouwen en de omliggende buitenruimtes. Het ensemble en de omgeving zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Op basis van de naastgelegen ontwikkelingen, het omringende landschap en de structuurvisie zijn we tot de meest kwalitatieve compositie gekomen.

ONDSCHIEDENDE BEELDKWALITEIT

De blokken hebben in het maaiveldontwerp een individuele voetprint, terwijl tussen de blokken het landschap geleidelijk anderhalve meter naar boven vloeit. Het Molenkwartier is zo als deelplan onderscheidend in beeldkwaliteit van architectuur en binnenhof, de deelplangrens zelf is onzichtbaar en het maaiveld loopt als continue landschap van het ene plan naar het andere.



“We zijn tot de meest kwalitatieve compositie gekomen.”

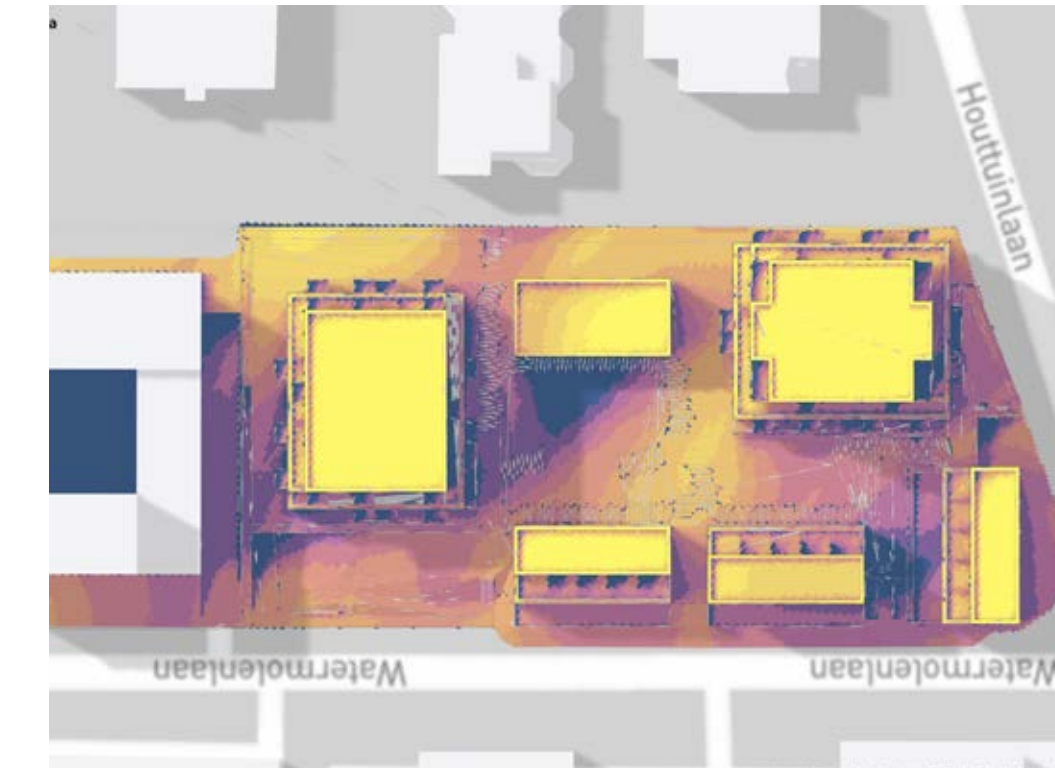
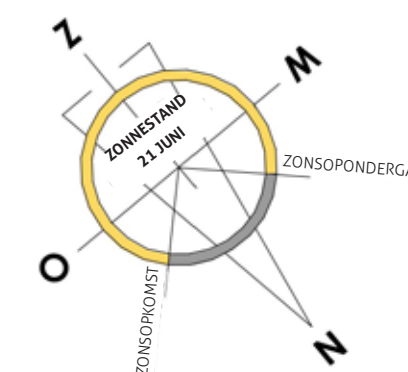
STEDENBOUWKUNDIGE OPZET BEZONNINGSTUDIE

De zonnestudie gaat uit van de hoogste en laagste zonnestand, en data waarin de zon precies ertussenin staat. Dit betreft de volgende data: 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december.

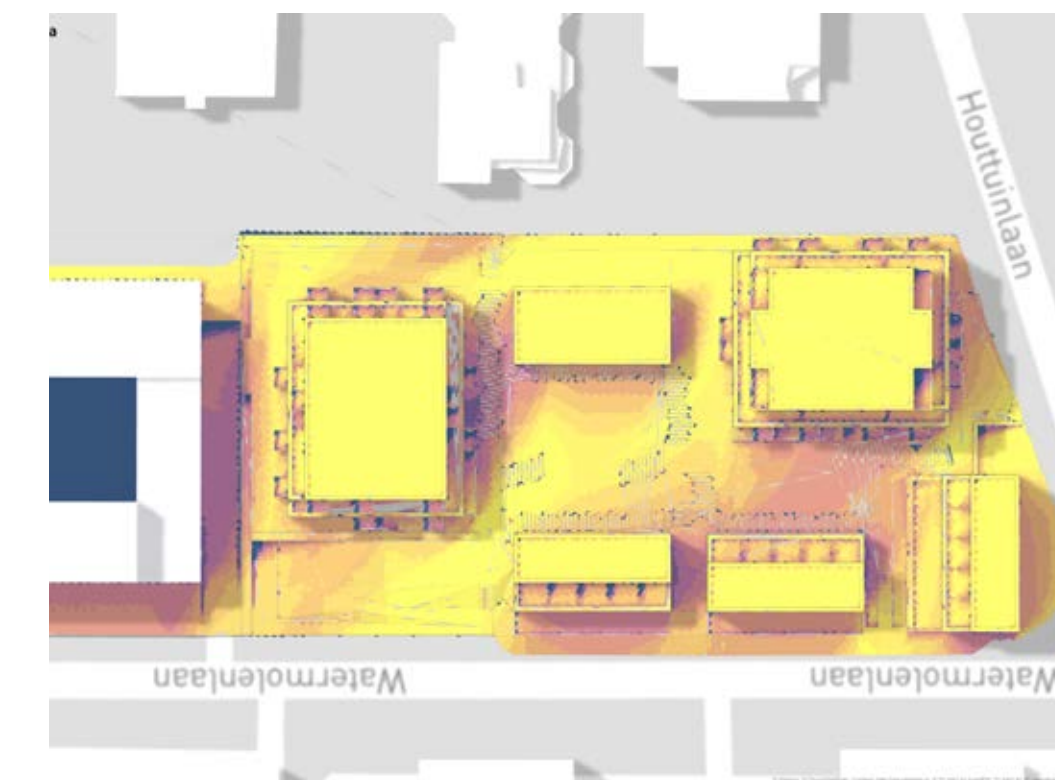
Het is duidelijk te zien dat het riante binnenhof veel verschillende soorten zonintensiteiten kent, waardoor het in alle jaargetijden gebruikt kan worden. Er kan gekozen worden om in de zon te zitten, of juist in de schaduw te vertoeven. De twee collectieve ruimten spelen hier dan ook op in, door zowel aan een zonnige óf schaduwrijke buitenruimte te liggen.

De eengezinswoningen krijgen daarnaast veel zon in hun tuin óf dakterras.

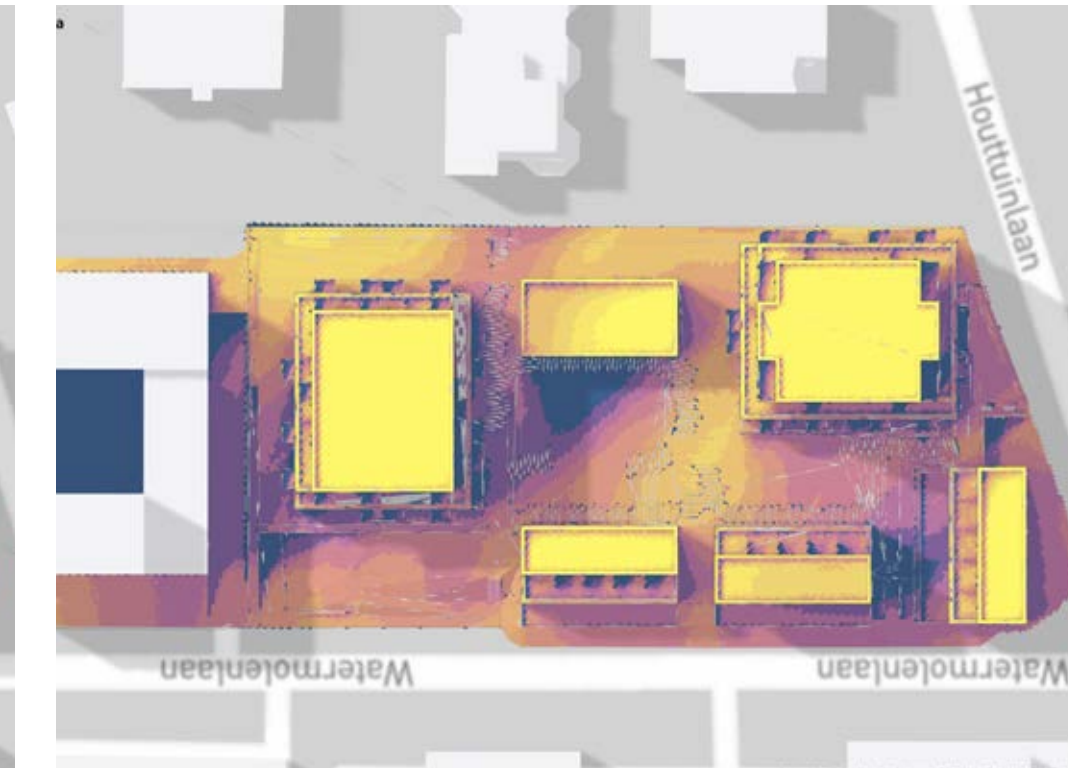
Het Molenkwartier houdt goed rekening met de zonnestand en de zonintensiteit, en creëert daarmee aangename leefomgeving voor de bewoners.



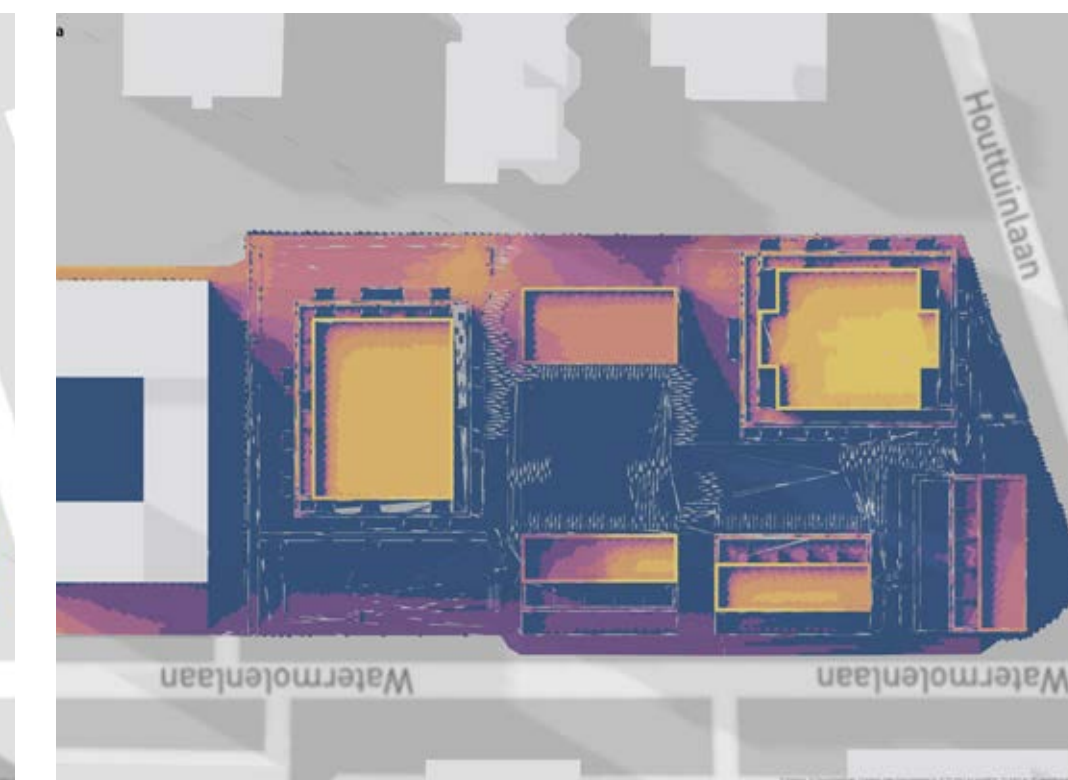
21 maart



21 juni



23 september



22 december

PROGRAMMA & DOELGROEPEN EEN GEMENGDE WIJK

Nieuw-Middelland is volop in ontwikkeling. Gemeente Woerden heeft een ambitieus ontwikkelplan neergelegd, waarmee Nieuw-Middelland straks getransformeerd wordt naar een gemengd, stedelijk woongebied. De ideale wijk kent een rijke variatie aan bewoners; het "standaardgezin" bestaat vandaag de dag niet meer. Om zo veel mogelijk doelgroepen te bedienen kent **Het Molenkwartier** een rijke variatie aan woningtypologieën. Zo spelen we in op de groeiende vraag naar woningen en zorgen we ervoor dat iedereen zich hier straks thuis voelt, van starter tot empty-nester.



STARTERS

De starter zoekt geen grote woning, maar zoekt vooral een eigen plek. Het liefste zijn er goede voorzieningen dichtbij en is de bereikbaarheid met het OV goed. Starters zijn vaak twintigers of dertigers die vanuit huis of een studentenkamer komen en op zoek zijn naar een betaalbare huur- of koopwoning.



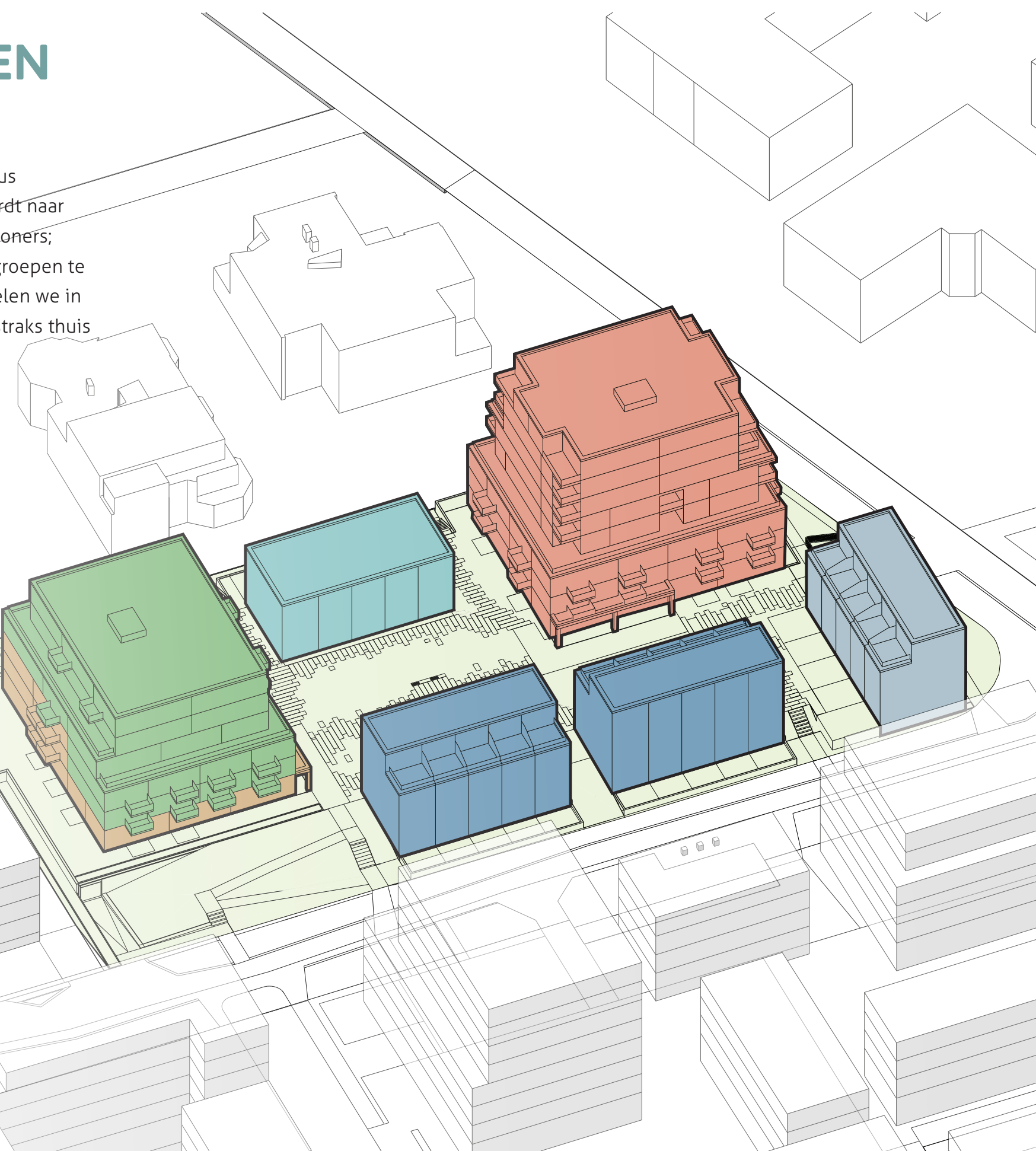
[GROTE] GEZINNEN

Gezinnen zijn vaak op zoek naar een ruime woning met genoeg slaapkamers en een tuin of andere hoogwaardige buitenruimte. Daarnaast hechten ze waarde aan de kindvriendelijkheid van een buurt. Ze zoeken vooral stabiliteit en veiligheid: een koopwoning met financiële zekerheid, in een veilige, groene omgeving.

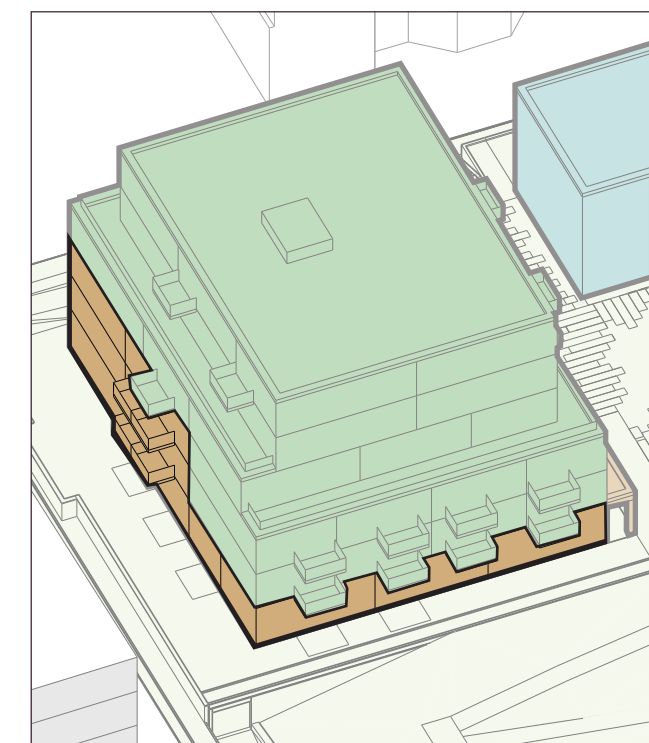


EMPTY-NESTERS EN VITALE OUDEREN

Empty-nesters en ouderen zijn één van de grootste doelgroepen op de woningmarkt. Vaak wonen ze in een té grote woning die geschikt is voor gezinnen. Ze zoeken een gelijkvloerse, levensloopbestendige woning met een buitenruimte. Qua kwaliteit mag de woning niet onderdoen voor hun huidige woning.

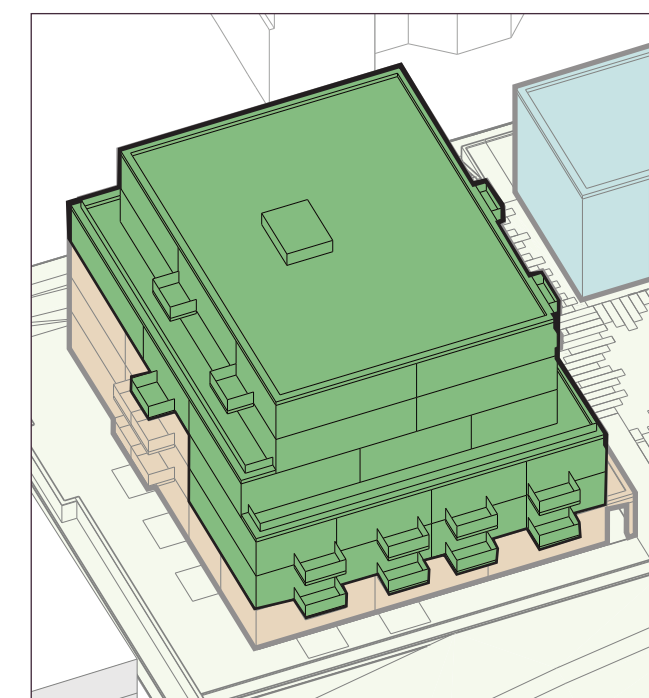


PROGRAMMA & DOELGROEPEN UITEENZETTING



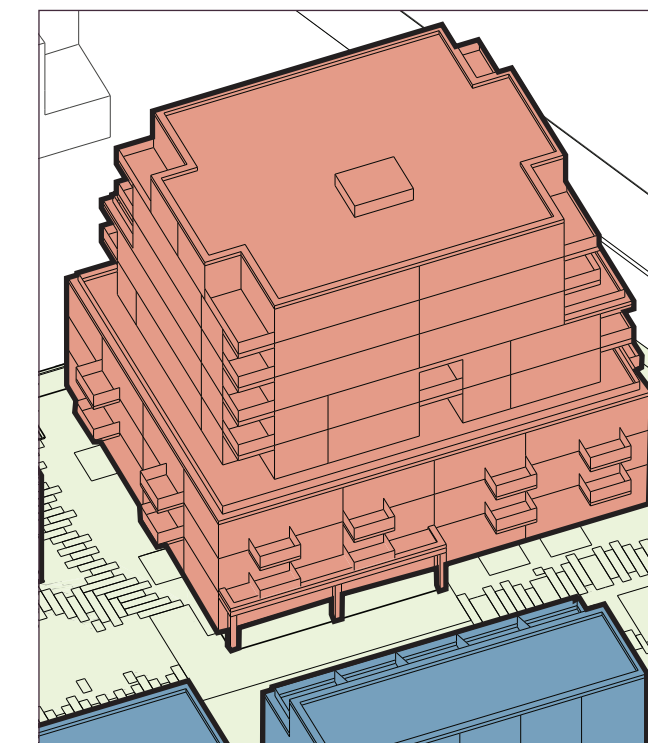
SOCIALE HUUR

De 27 woningen die in het huurblok worden gerealiseerd zijn sociale huurwoningen van 40m² tot 45m² groot. Deze appartementen verweven we met de vrije sector huurappartementen, waardoor er verschillende doelgroepen in dit blok wonen en we de sociale duurzaamheid een boost kunnen geven. De sociale huurwoningen kunnen middels een portiekontsluiting hun woningen bereiken en vanuit de entree zijn de collectieve ruimte en de halfverdiepte parkeergarage bereikbaar.



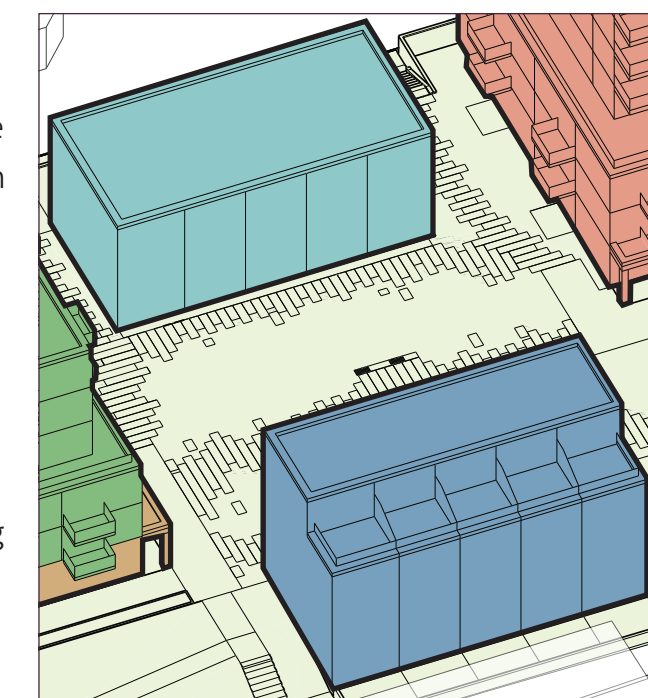
MIDDELDURE & VRIJE SECTOR HUUR

Van de 54 appartementen zijn 14 bestemd voor de middeldure huur en 13 voor de vrije sector huur. Deze appartementen variëren in oppervlakte van 50m² tot 70m² en sluiten hiermee naadloos aan op de wensen van de starter. De huurprijs van de middeldure huur ligt tussen de €763,47 en €1.004,16 en is gebaseerd op Woerdense Woonvisie '19 – '24. De appartementen van het huurblok zijn middels een portiekontsluiting bereikbaar. Vanuit de entree zijn eveneens de collectieve ruimte en de halfverdiepte parkeergarage bereikbaar.



KOOPWONINGEN

Het koopblok behelst 63 appartementen in drie verschillende categorieën. Er zijn 41 appartementen, welke variëren van 40m² tot 50m², bestemd voor de betaalbare verkoop. 17 appartementen, variërend tussen de 65m² en 70m², zijn bestemd voor de middeldure verkoop. Dit zijn 14 woningen meer dan de gestelde eis, waarmee we bijdragen aan het totale aantal betaalbare woningen in Woerden. Tot slot zijn de laatste 5 appartementen van ca. 80m² bestemd voor het hogere koopsegment. Het blok wordt ontsloten middels een portiek die in verbinding staat met de parkeergarage en in de plint is een collectieve ruimte opgenomen.



EENGEZINSWONINGEN

De vier overige blokken bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen met een woonoppervlakte van 115m² en 140m². Deze grondgebonden woningen zijn er in drie varianten: de tuin-, de terras- en de atelierwoning. De tuin- en terraswoningen hebben hun entrees aan het collectieve hof, terwijl de atelierwoningen hun entree aan de Houttuinlaan hebben. Zo stimuleren we de sociale veiligheid van **Het Molenkwartier**. De bewoners van de eengezinswoningen kunnen eveneens parkeren in de halfverdiepte garage en middels de portiekontsluiting en het groene binnenhof hun woning bereiken.

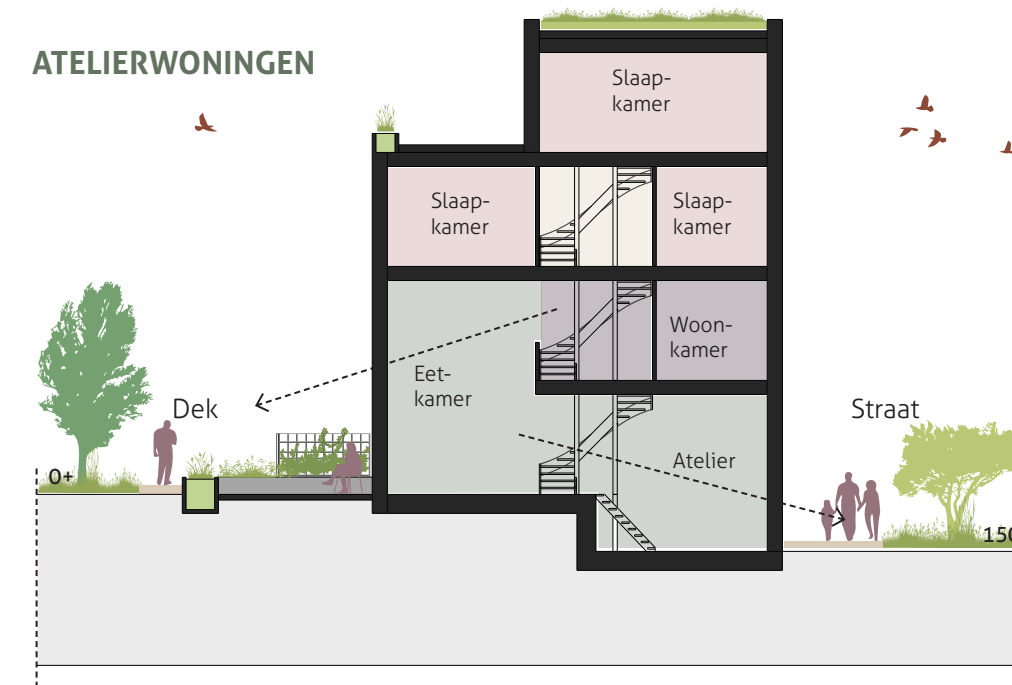
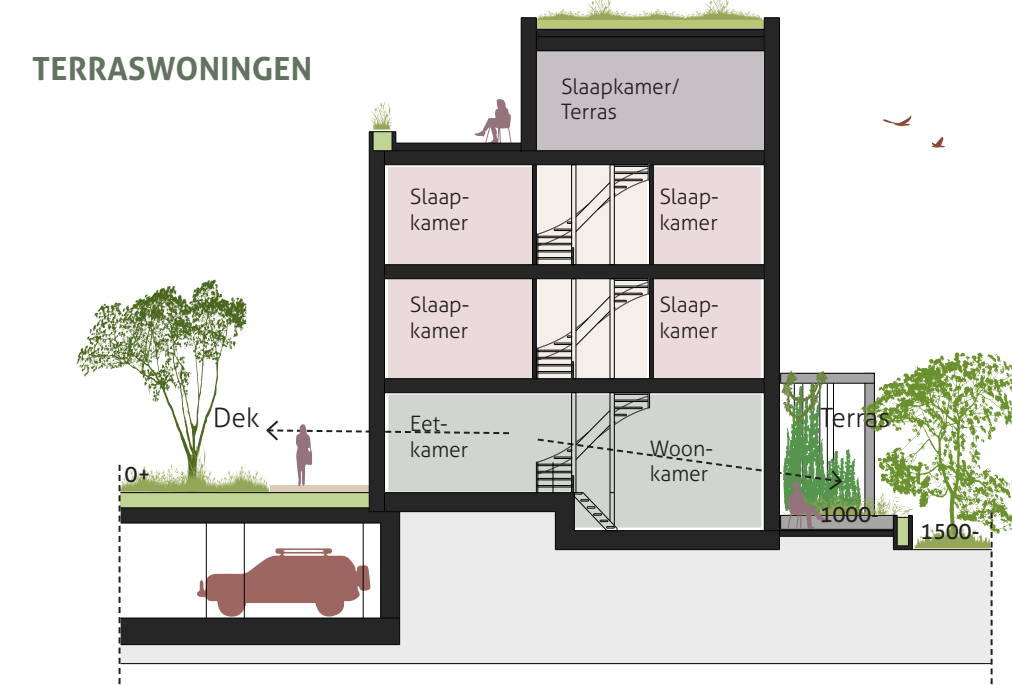
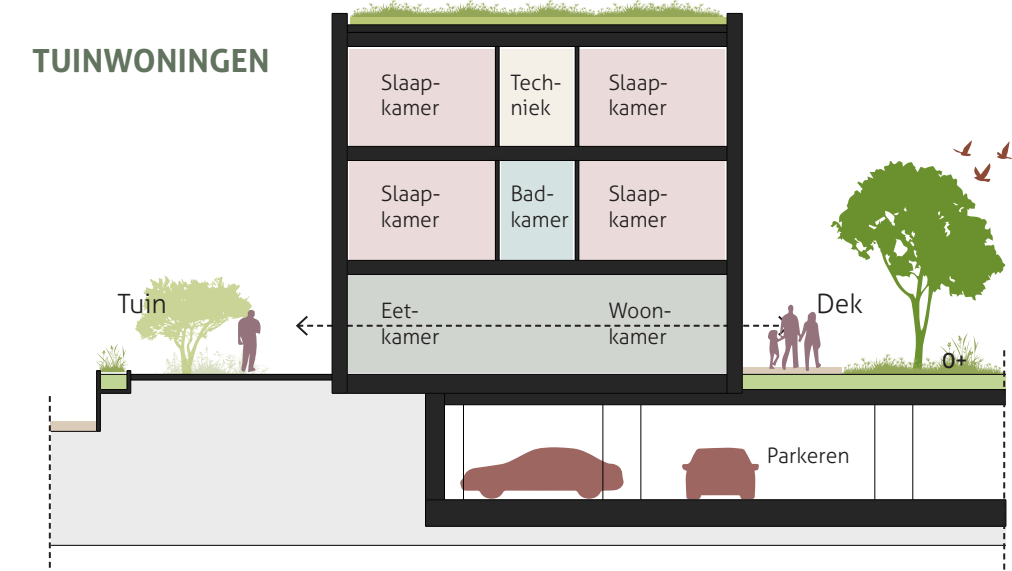
PROGRAMMA & DOELGROEPEN WONINGTYPOLOGIEËN

In **Het Molenkwartier** spelen variatie en diversiteit een grote rol. De verschillende woningtypes trekken een mooie mix aan bewoners aan. Hiermee willen we **Het Molenkwartier** ook een sociaal duurzame plek maken, niks is mooier dan met elkaar in gesprek te gaan en van elkaar te leren. Hierom hebben we in ons ontwerp veel waarde gehecht aan het creëren van woningtypes die op verschillende mensen én levensfasen aansluit.

HET HUURBLOK kent een portiekontsluiting vanuit waar de woningen te bereiken zijn. Het blok bestaat uit een drielaagse onderbouw, met een setback op de vierde en vijfde woonlaag. In de plint, op de noordoostelijke hoek, is een collectieve ruimte gesitueerd. Het huurblok ligt verhoogd door de halverdiepte parkeergarage. De sociale huurappartementen bevinden zich hoofdzakelijk in de onderbouw en de middeldure en vrije sector huurappartementen in de bovenbouw.

HET KOOPBLOK heeft eenzelfde soort opzet als het huurblok. Ook hier zijn de woningen bereikbaar middels een portiekontsluiting. Ook dit blok bestaat uit een onderbouw van drie lagen hoog en heeft setbacks op de vijfde en zevende verdieping. Op de hoek, aan het binnengebied, is één van de twee collectieve ruimtes gesitueerd.

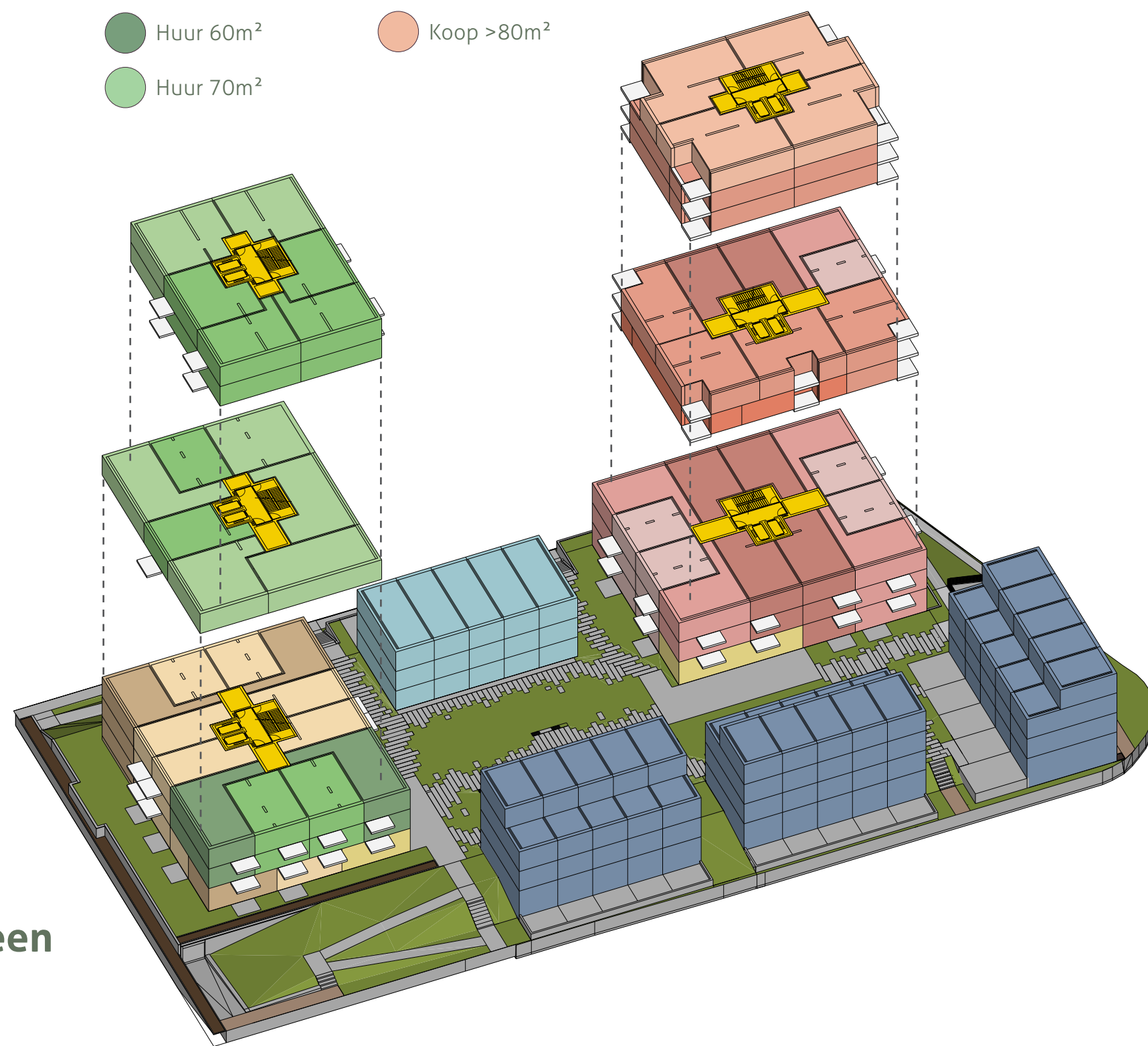
DE EENGEZINSWONINGEN: TUIN, TERRAS EN ATELIER verschillen in opzet. De tuinwoningen zijn drie woonlagen hoog met een tuin van ca. 5 meter diep aan de zijde van de Blekerijlaan. De terraswoningen staan aan de Watermolenlaan en zijn drie-en-een-halve woonlaag hoog. De begane grond kent een splitlevel van één meter met een fraaie buitenruimte aan het 'Watermolenpark'. Het terras ligt verhoogd ten opzichte van de Watermolenlaan, waardoor bewoners meer beschut zitten. Een pergola met opklimmend groen draagt bij aan de privacy en geborgenheid. Op de vierde woonlaag van de terraswoningen is ruimte voor een dakterras zodat ook later op de dag nog genoten van worden van de zon. Ook de atelierwoningen, gelegen aan de Houttuinlaan, kennen een splitlevel structuur, maar dan van 1,5 meter hoog. De zijde aan het binnengebied heeft een dubbele hoogte, waardoor een leefruimte van 4,5 meter hoog ontstaat. Aan de Houttuinlaan is ruimte voor een atelier of praktijk aan huis.



PROGRAMMA & DOELGROEPEN WONINGTYPOLOGIEËN

De woningaantallen in Het Molenkwartier zijn gebaseerd op het addendum van de Woonvisie. Dit houdt in dat 20% van de woningen in de sociale huur gerealiseerd moet worden, 10% in de middeldure huur en 20% moet betaalbare koopwoningen zijn.

In ons plan hebben we 27 sociale huurappartementen ontworpen, wat neerkomt op 20%. Hiermee voldoen we aan het gestelde percentage. In de categorie middeldure huur realiseren we 14 woningen, wat neerkomt op 10%, waarmee eveneens is voldaan aan het gestelde aantal. Tot slot realiseren we 41 betaalbare koopwoningen, dit komt neer op 30%. Hiermee hebben we een afwijking van +10% ten opzichte van de eis uit het addendum van de Woonvisie Woerden. Zo dragen we bij aan het tegengaan van een tekort aan betaalbare koopwoningen.



	TYPLOGIE	aantal woningen	(m ²) GO	(%) in plan	vraag uit Woonvisie	afwijking beleid	(m ²) GO totaal	(m ²) BVO
EGW	tuinwoning	5	115	4%	-	-	575	700
	terraswoning	10	140	7%	-	-	1400	1700
	atelierwoning	5	140	4%	-	-	700	850
KOOP	goedkoop/ betaalbaar	27	40-45	30%	20%	+10%	1145	1600
	midden	14	<50				700	980
	duur	17	65-70	12%	-	-	1135	1590
		5	>80	4%	-	-	400	560
HUUR	sociaal	27	40-45	20%	20%	0%	1115	1540
	midden	14	50-55	10%	10%	0%	740	1020
	duur	13	60-70	9%	-	-	870	1210
TOTAAL		137		100%	50%	+10%	8780	11750

“Zo dragen we bij aan het tegengaan van een tekort aan betaalbare koopwoningen .”

PROGRAMMA & DOELGROEPEN HALFVERDIEPTE PARKEERKELDER

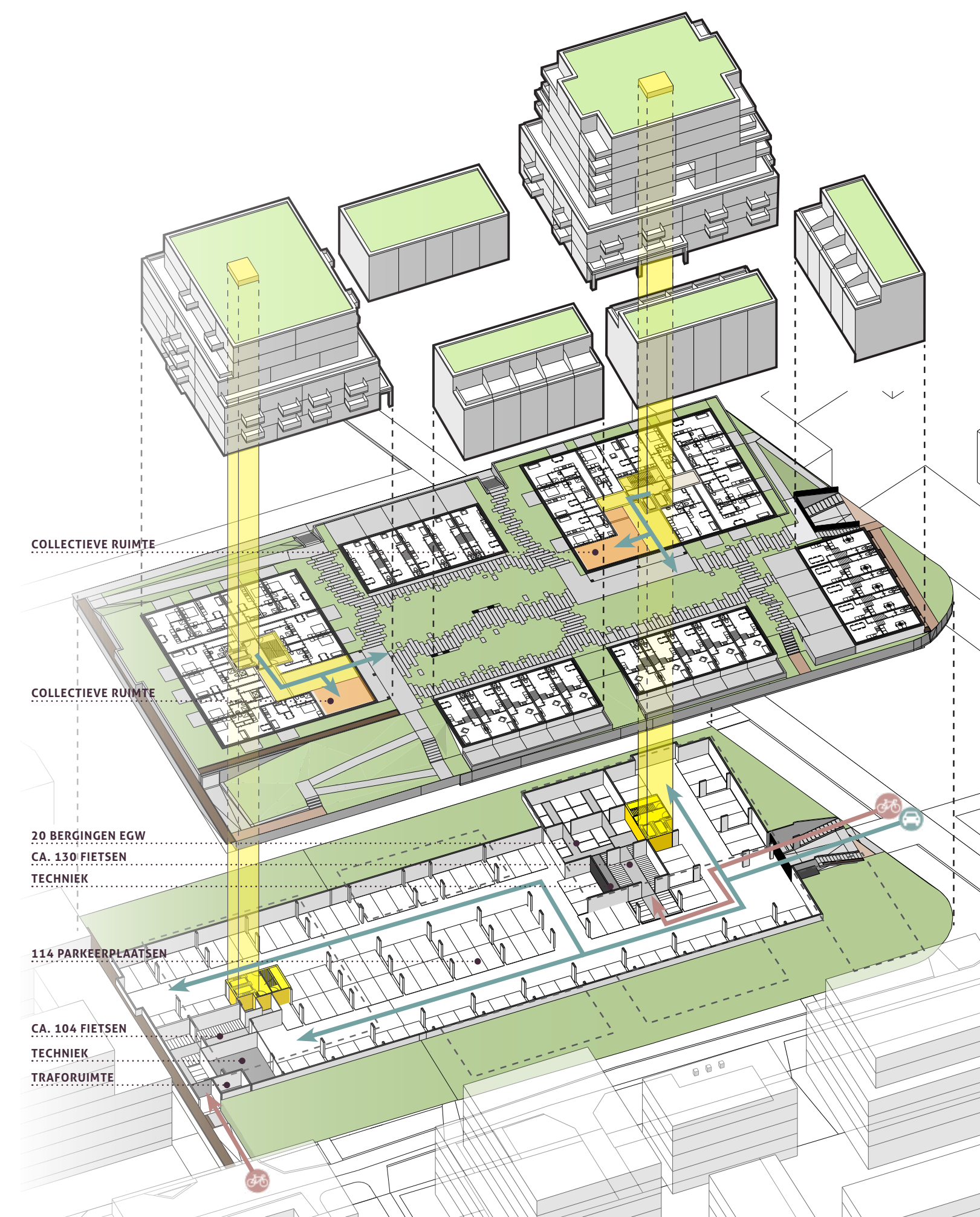
Om Het Molenkwartier in beleving nog een kwaliteitsimpuls te geven, hebben we al het parkeren aan het zicht onttrokken door een half verdiepte parkeergarage te ontwerpen. Parkeren op straat zorgt immers voor een onrustiger beeld dan een garage.

De entree naar de parkeergarage voor zowel de automobilist, als de fietser, bevindt zich aan de Houttuinlaan. Aan de Watermolenlaan hebben we nog een extra entree ingepast voor de fietser d.m.v. een luie hellingbaan. In deze zelfde entree hebben we de traforuimte geïntegreerd, zodat deze niet in het openbaar gebied opgelost hoeft te worden.

Met oog op de toekomst willen we inzetten op deelmobiliteit 'categorie 3', waardoor we een parkeerreductie van 20% kunnen waarborgen. Er is een mobiliteitsonderzoek opgesteld door Goudappel*, waarin een parkeeronderbouwing is meegenomen. Hieruit blijkt dat de in totaal 114 parkeerplaatsen in de kelder, waarvan 5 gereserveerd zijn voor deelauto's, voldoet aan de benodigde parkeergelegenheid.

De appartementen krijgen een collectieve fietsenstalling in de kelder voor ongeveer 234 fietsen, waarin we rekening houden met verschillende groottes en soorten fietsen. Zo komen er standaardfietsenrekken (80%), grote rekken (15%) en stallingsplekken voor bakfietsen (5%). De eengezinswoningen hebben ieder hun eigen berging in de parkeerkelder, conform Bouwbesluit. De appartementen kunnen gebruik maken van hun collectieve fietsenstalling en hebben in de woning een berging die minimaal voldoet aan de eisen conform Amsterdamse Bouwbrief.

In het thuiskomen hebben we anonimiteit tegen willen gaan door bewoners dezelfde ontsluiting te laten gebruiken, ongeacht of ze in een appartement of eengezinswoning wonen. Dit is een extra stimulans om bewoners elkaar te laten ontmoeten.



*rapport 'Parkeeronderbouwing Het Molenkwartier Woerden'

PROGRAMMA & DOELGROEPEN COLLECTIEF

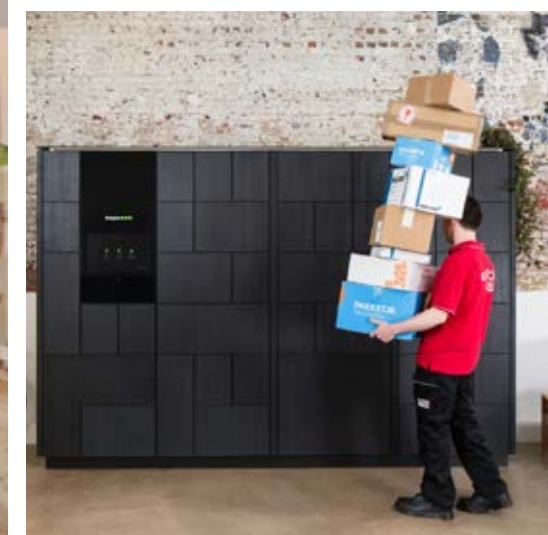
Het stimuleren van onderlinge, spontane ontmoetingen tussen bewoners loopt als rode draad door het ontwerp heen. Om **Het Molenkwartier** een extra kwaliteitsimpuls te geven, hebben we twee collectieve ruimtes gesitueerd in de plinten van de appartementenblokken, waar bewoners elkaar kunnen treffen.

SPONTAAN SAMENKOMEN

De twee collectieve ruimtes grenzen direct aan het groene binnengebied, waardoor passerende bewoners direct uitgenodigd worden langs te komen. Daarnaast zorgt de naastgelegen ontsluiting naar zowel de parkeergarage, als de woningen, ervoor dat bewoners ook eerder geneigd zijn even een kijkje te nemen. Deze collectieve ruimtes zijn bedoeld voor alle bewoners en kunnen aan de hand van participatieavonden samen met hen ingericht worden. Door de bewoners mee te laten beslissen in een eventuele invulling, zorgen we daarmee gelijk voor meer draagkracht en sociale duurzaamheid van deze collectieve ruimtes. Ervaring leert ons dat bewoners vaak behoefte hebben aan een gemeenschappelijke woonkamer waar men kan ontspannen en bij kan kletsen. Andere mogelijkheden zijn faciliterende ruimtes, zoals een wasserette, studieruimte of koffiebar.

In de entreehal van het koopblok willen we bring-me-boxen plaatsen, een centraal pakketpunt waar bewoners hun pakketjes naartoe kunnen laten sturen. Dit is nog een extra stimulans de burens te ontmoeten.

“Passerende bewoners worden uitgenodigd even langs te lopen.”



BUITENRUIMTE

BUITENRUIMTE INLEIDING

De buitenruimte van **Het Molenkwartier** maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Centrale Campus. De Centrale Campus van Nieuw-Middelland heeft een sterke identiteit die gekenmerkt wordt door een dichte structuur van bouwblokken, door de afwezigheid van parkeren en verkeer, veel groen, een padennetwerk voor zowel wandelen als spelen en verblijfsplekken op ruimtelijke knooppunten.

UITNODIGEND LANDSCHAP

Het idee is een woonhof, te voet is het belangrijkste vervoersmiddel, een collectief gevoel het resultaat. **Het Molenkwartier** sluit hier naadloos op aan. Dit betekent dat het landschap vloeiend over het noodzakelijke parkeerdek getrokken moet worden, zodat men als vanzelf uitgenodigd wordt het opgetilde landschap te betreden. Zo is er straks sprake van openbare toegankelijkheid. Wel gaan we ervan uit dat door een eigen inrichtingssfeer toe te passen, de bewoners zich vrij, maar wel te gast voelen wanneer ze de binnenhoven betreden.

“Het idee is een woonpark, een collectief gevoel het resultaat.”



BUITENRUIMTE CONCEPT EN PROGRAMMA

Voor de inrichting van de buitenruimte zijn vier leidende principes te formuleren. Deze principes zorgen ervoor dat er een aangenaam verblijfsklimaat wordt gerealiseerd en dat de buitenruimte zich voegt in het totale maaiveldconcept van de Centrale Campus.

1. HET CAMPUSGEVOEL

De maaiveldinrichting van **Het Molenkwartier** moet naadloos schakelen aan dat van de Centrale Campus. De buitenruimte is maximaal 'doorwaadbaar'; het plan is 'gastvrij' bij de toegangen.

2. OPGETILD MAAIVELD

Het hoogteverschil moet geen belemmering zijn in de wandelrouting van de Centrale Campus. **Het Molenkwartier** kent een aantal opgangen naar het anderhalve meter niveau, waarvan er drie zijn uitgerust met een toegankelijke hellingbaan in combinatie met een comfortabele trap met zijleuning.

3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De woonblokken hebben ieder een individuele identiteit en daarmee ook telkens een eigen aansluiting op het maaiveld. Hiermee zorgen we ervoor dat er geen sprake is van een half gesloten bouwblok, maar van losstaande blokken in het groen. De twee hoofdgebouwen hebben elk een eigen buurtkamer die op de twee diagonaal overstaande hoekpunten van het binnenhof betekenis geven aan levendigheid en spontane ontmoetingen.

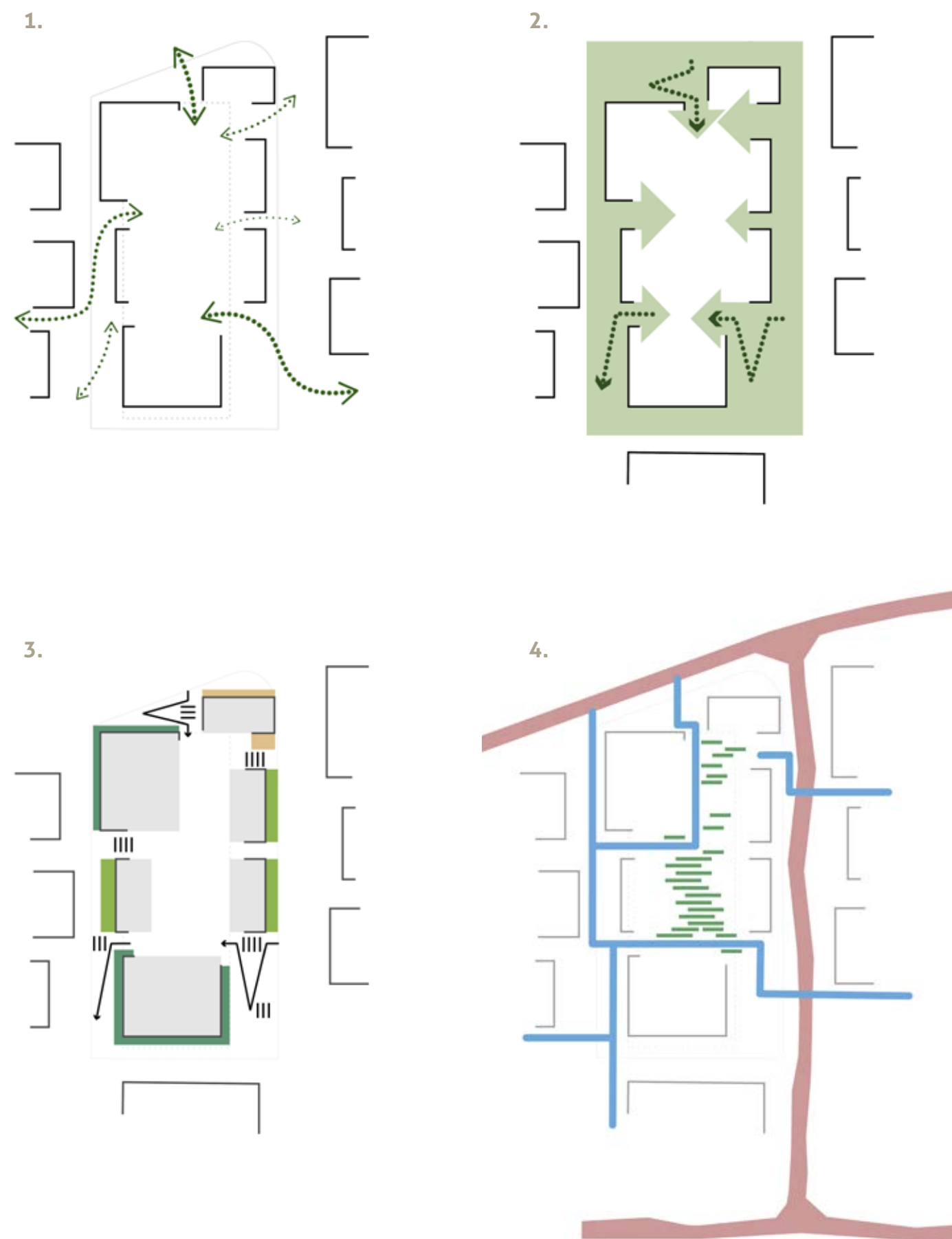
4. HET MAAIVELD IN DRIE NIVEAUS

De drie niveaus in de openbare- en buitenruimtes van de Centrale Campus volgen elk een eigen patroon die functioneel sterk verweven zijn, maar wel ieder een eigen identiteit bezitten.

De hoofdstructuur, bestaande uit smalle profielen van straatklinkers, beweegt zich licht meanderend door een natuurlijke, groene 'bedding'. Vaak delen fiets, auto, en soms zelfs de wandelaar, hetzelfde profiel. De parkeervoorzieningen en entrees van de deelplannen worden hiermee ontsloten, evenals de noodzakelijke locaties voor containers en opstelplaatsen voor pakketleveranciers.

Het formele wandelnetwerk past in het orthogonale patroon en loopt in karakteristieke betonplatenverharding door alle deelgebieden heen. De buurtkamers liggen aan deze routes.

Alle specifieke deelplannen hebben een eigen 'look and feel', net zoals **Het Molenkwartier**, wat een eigen karakter heeft.



BUITENRUIMTE HET INRICHTINGSPLAN



0 5 15 25
1:400 op A3

Doorgaande paden

Trap

Hellingbaan

Boventuin

Erfafscheidingen

Dekpaden

Zitbank

Speelplek

Bomen & Heester

Fietsparkeren

Afval

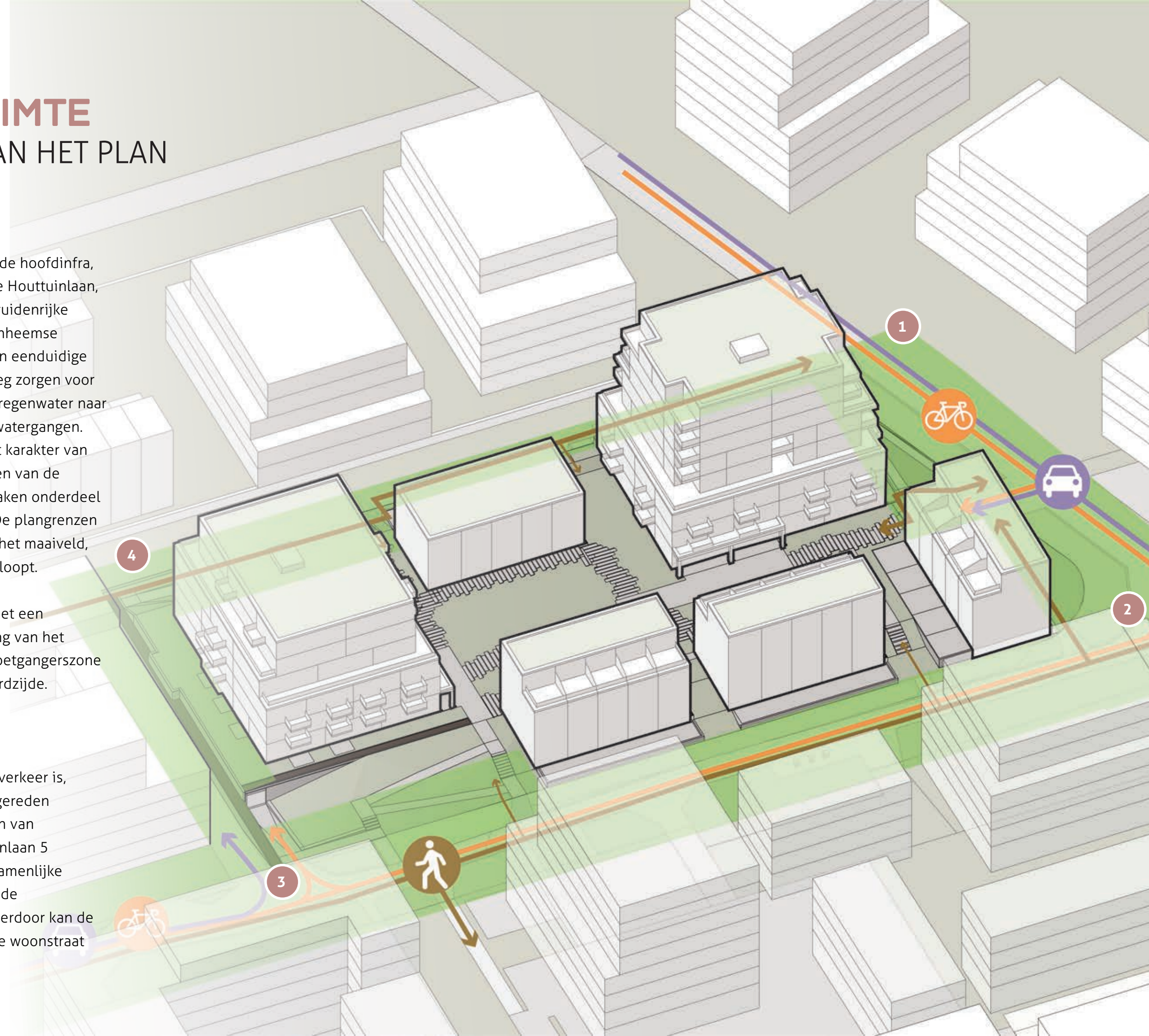
BUITENRUIMTE OMZOMING VAN HET PLAN

EEN PARKWAY

Voor de groenstructuur langs de hoofdinfra, hier de Watermolenlaan en de Houttuinlaan, zorgen extensief gemaaide, kruidenrijke bermen met meerstammige, inheemse heesters voor een krachtige en eenduidige sfeer. Verlagingsen naast de weg zorgen voor de vertraagde afvoer van het regenwater naar ondergrondse en bestaande watergangen. De hoofdwegen krijgen zo het karakter van een 'parkway'. De margeranden van de verschillende deelplannen maken onderdeel uit van deze groenstructuur. De plangrenzen zijn dan ook niet zichtbaar in het maaienveld, waardoor alles naadloos doorloopt.

De Houttuinlaan, een straat met een functionele plint als verlenging van het centrum, krijgt een bredere voetgangerszone met een bomenrij aan de noordzijde.

Hierbij is de Houttuinlaan een tweerichtingsroute, terwijl de Watermolenlaan éénrichtingsverkeer is, welke vanaf de noordzijde ingereken kan worden. Het samenvoegen van Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 heeft geresulteerd in één gezamenlijke parkeervoorziening die vanaf de Houttuinlaan bereikbaar is. Hierdoor kan de Watermolenlaan een autoluwe woonstraat worden.



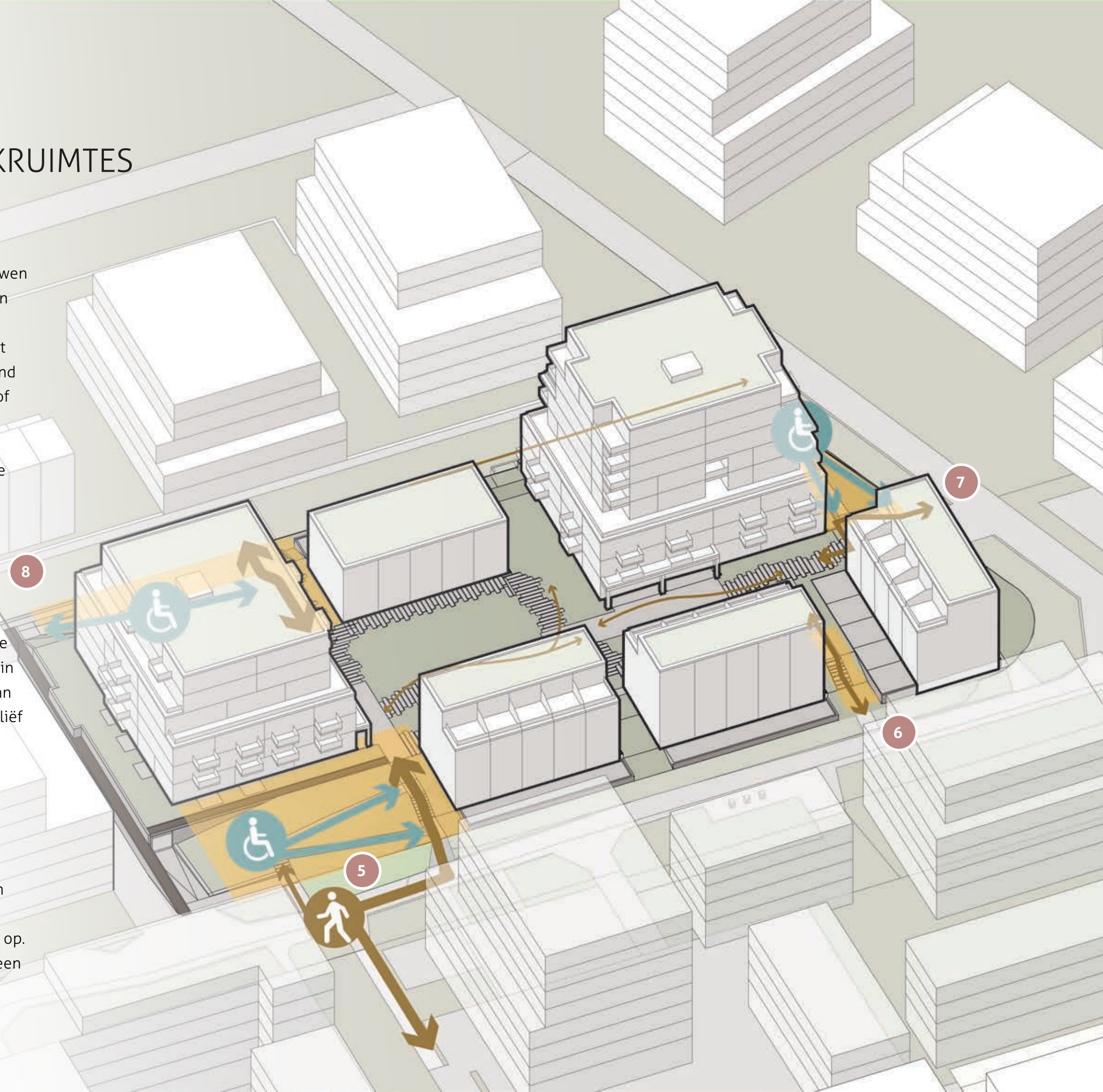
BUITENRUIMTE OPGANGEN NAAR DEKRUIMTES

VAN LAAG NAAR HOOG

Op vrijwel elke ruimte tussen de woongebouwen bevindt zich een opgang, die qua materiaal en oriëntatie als vanzelfsprekend toegang biedt tot het binnenhof. Het hoogteverschil met het maaiveld is zodanig dat een volwassene staand beneden nog nét op het verhoogde binnenhof kan kijken. Ze bestaan uit vrij luie trappen, zitranden en groen, waarbij de beplanting in ruime taluds 'mee oploopt' voor een optimale integratie tussen beneden en boven. De inrichting van het binnenhof transformeert geleidelijk in formaat en materiaal tot een verweven patroon van groen en verharding.

De wandelroute van het padennetwerk in de Centrale Campus is herkenbaar aan de strakke tegelpaden, terwijl de semi openbare ruimte in het binnenhof een informeel karakter kent van stepping stones, natuurlijk groen en grond reliëf met grotere bomen.

De hellingbaan, gelegen op drie locaties, verbinden het opgetilde landschap met het maaiveld. De helling is minimaal op 1:20 gedimensioneerd en hebben elk een middenrustpunt op halve hoogte. Ze liggen in groene taluds zodat het landschap soepel en geleidelijk omhoog loopt, het verhoogde dek op. Je wandelt dus per trap of hellingbaan door een groene wereld van laag naar hoog. Het groen dringt zo de beleving het binnenterrein in en verbindt het landschap van de 'parkways'.



BUITENRUIMTE RUIMTES VERBINDEN

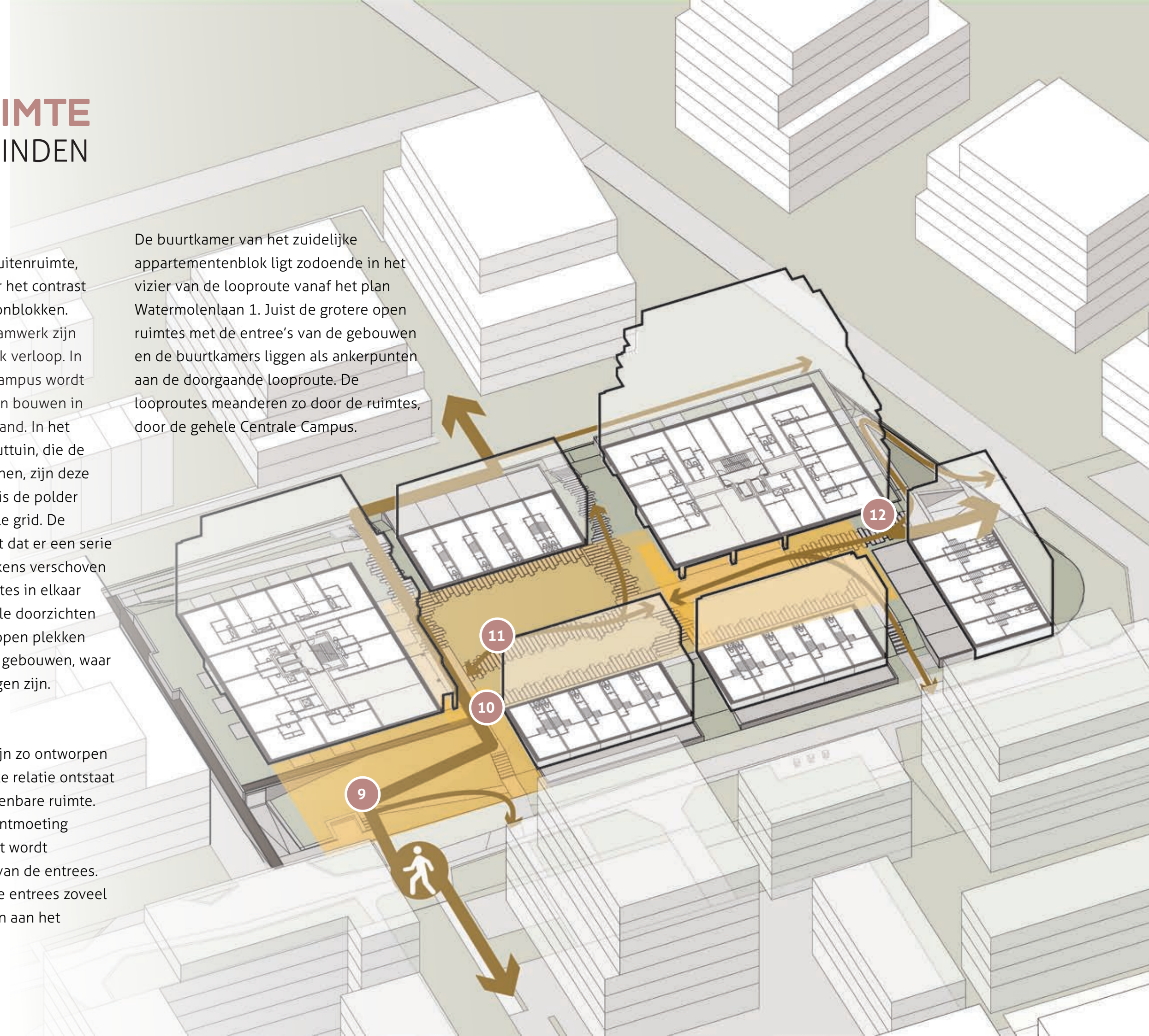
POSITIE WOONBLOKKEN

De campus, en specifiek de buitenruimte, krijgt een extra dimensie door het contrast met de ruimtes tussen de woonblokken. De paden en straten in het raamwerk zijn routes met een sterk natuurlijk verloop. In de buurten van de Centrale Campus wordt als vormconcept uitgegaan van bouwen in de voormalige polder Middelland. In het maaiveldontwerp voor de Houttuin, die de toon zet voor de overige plannen, zijn deze polderlijnen gewaardeerd en is de polder aanwezig door het orthogonale grid. De woonblokken zijn zo geplaatst dat er een serie ruimtes ontstaat. Ze staan telkens verschoven op het grid, waardoor de ruimtes in elkaar overvloeien en lange diagonale doorzichten mogelijk zijn. Bij de grootste open plekken staan de meest forse en hoge gebouwen, waar ook de buurtkamers aan gelegen zijn.

PLEKKEN EN RUIMTES

De gebouwen en woningen zijn zo ontworpen zodat er een zo sterk mogelijke relatie ontstaat tussen de woningen en de openbare ruimte. Dit zorgt voor levendigheid, ontmoeting en natuurlijke surveillance. Dit wordt ondersteund door de ligging van de entrees. We hebben ervoor gekozen de entrees zoveel mogelijk aan de hoofdroute en aan het binnenhof te leggen.

De buurtkamer van het zuidelijke appartementenblok ligt zodoende in het vizier van de looproute vanaf het plan Watermolenlaan 1. Juist de grotere open ruimtes met de entree's van de gebouwen en de buurtkamers liggen als ankerpunten aan de doorgaande looproute. De looproutes meanderen zo door de ruimtes, door de gehele Centrale Campus.



BUITENRUIMTE COLLECTIEF HOF ALS VERBIJZONDERING

Eén van de belangrijkste kwaliteitsimpulsen in **Het Molenkwartier** is het weelderige binnenhof. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten op warme zomerdagen, kunnen kinderen fijn buitenspelen en bezoekers wandelen.

EEN WEELDERIGE BINNENWERELD

Het groene binnenhof is het meest omsloten deel van het verhoogde maaiveld. Hier wordt aan gewoond en geleefd. Het binnenhof is rijkelijk gevuld met groen. Dit zorgt voor een aangenaam microklimaat; het zuivert lucht, biedt plek voor vogels en insecten, dempt echo en zorgt voor een extra dimensie in de beleving van de seizoenen. Tussen het groen zijn beschutte zitjes gepositioneerd. De inrichting is informeel en de paden tonen zich als stapstenen in het groen. Door de diversiteit in positie en hoogte van bouwblokken en groen is er altijd wel ergens schaduw of zon. Tussen de bouwblokken door is zicht op de buitenwereld en de levendige plint aan de Houttuinlaan. Andersom rijdt men onder een groen dak door bij het inrijden van de parkeervoorziening.

De informele binnenwereld biedt de bewoners gelegenheid om de woning te bereiken, zowel vanaf het maaiveld als vanuit de twee centrale stijgpunten. Ook de tuinen en de plaatsjes liggen aan het binnenhof en hebben verbinding met elkaar om zo ontmoetingen te stimuleren. Het binnenhof faciliteert zoals gezegd

de activiteiten van de bewoners en bezoekers. Daarbij is het groene binnenhof het midden tussen privé en openbaar gebied, ligt het tussen voor en achter en zoekt de balans tussen formeel en informeel. Dit stimuleert bewoners tot gebruik van het binnenhof voor spontane ontmoetingen, spel, buiten werken en studeren. Zit- en ontmoetingsplekken zijn dan ook subtiel verweven in het binnenhof.

Daar waar het plan aansluit op de openbare ruimte wordt dezelfde beplanting gekozen als in de bermen. Scheiding tussen de buitenruimte van het plan en de openbare berm is daarmee onzichtbaar en zo ontstaat er één wereld: die van de Centrale Campus!

“Het groen zorgt voor een aangenaam microklimaat.”

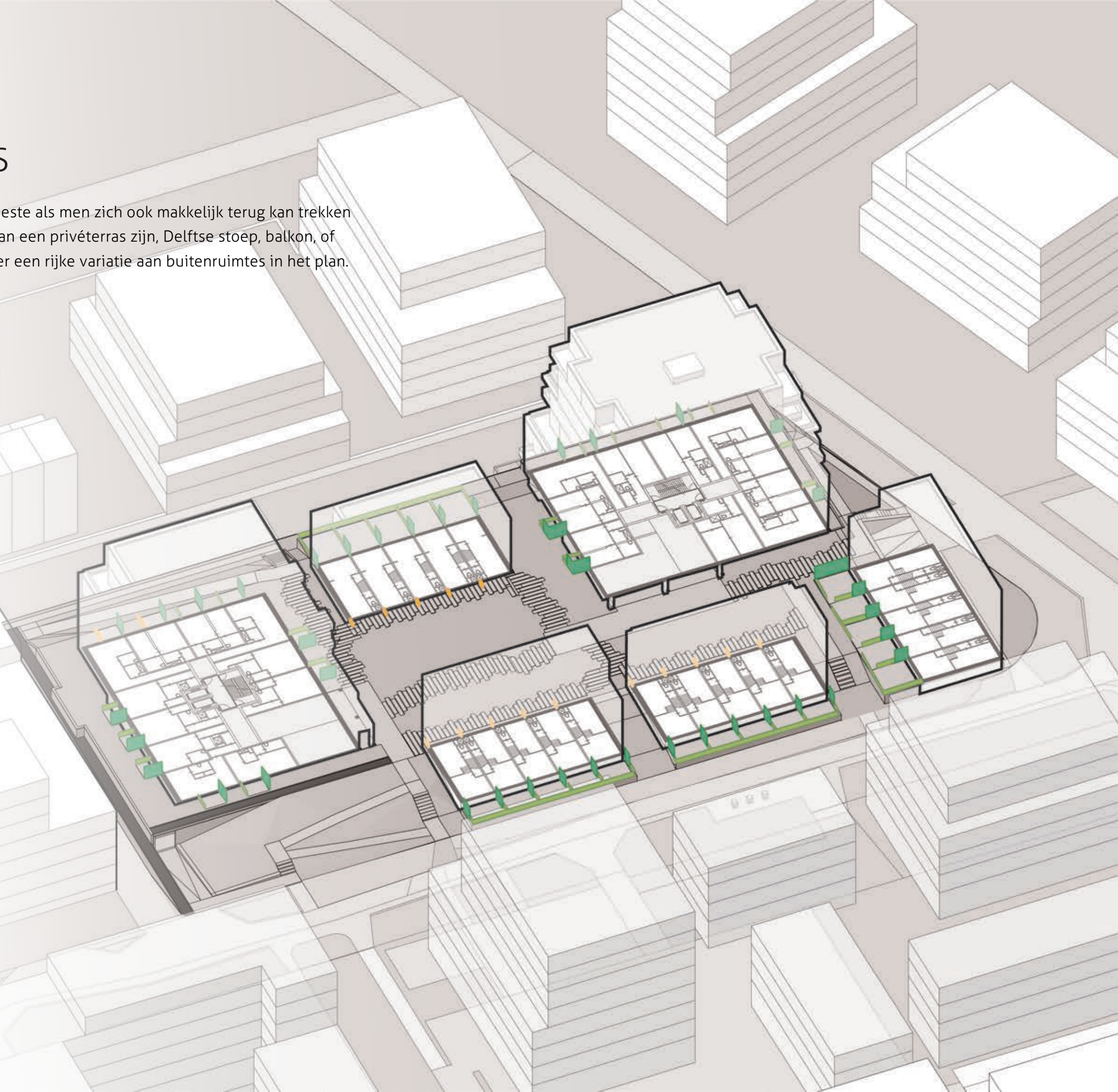


BUITENRUIMTE PRIVÉ BUITENRUIMTES

Een levendige collectieve ruimte gedijt het beste als men zich ook makkelijk terug kan trekken in de nabijgelegen privé-buitenruimte. Dat kan een privéterras zijn, Delftse stoep, balkon, of een heuse tuin op volle grond. Zodoende is er een rijke variatie aan buitenruimtes in het plan.

OVERGANGEN PRIVÉ-OPENBAAR

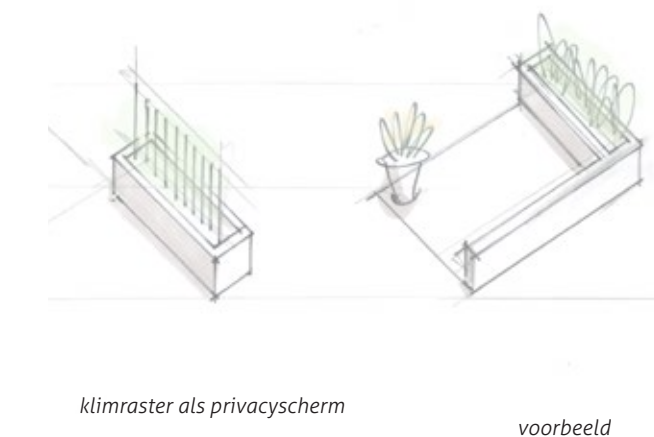
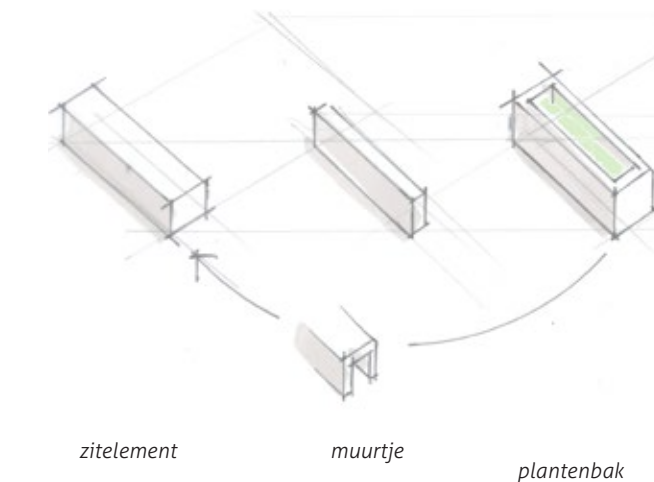
De keuze om de entrees van de woningen grotendeels aan het binnenhof te situeren leidt tot een levendig binnengebied, maar ook tot een aantal privéruimtes die aan de buitenzijde van het plan gelegen zijn. Een belangrijke ontwerpissue hier is de vormgeving van de omranding van de privé buitenruimtes. Het concept van alzijdige bouwblokken, die ten grondslag ligt aan het plan van de Centrale Campus van Nieuw-Middelland, levert bouwblokken op die een hybride vorm hebben van voor- en achterkant. De privé-buitenruimtes van de atelierwoningen liggen aan het binnenhof en kunnen als entree naar de woning gezien worden. We hebben dan ook gemeend een palet aan erfafscheidingen mee te nemen in het ontwerp die familie van elkaar zijn en een architectonische uitstraling hebben. Per blok of situatie is een andere combinatie mogelijk, maar ze leiden in ieder geval tot een hoogwaardige afscheiding, zonder dat 'hokjes' of reeksen privacy-schermen ontstaan. Muurtjes, zitpoefs, begroeiende treillages van hout en plantenbakken vormen een onlosmakelijk onderdeel van de architectuur en een



BUITENRUIMTE PRIVÉ BUITENRUIMTES

gevarieerd, maar toch samenhangend geheel van elementen.

Aan de Watermolenlaan liggen de privé-buitenruimtes van de eengezinswoningen, welke ruim een halve meter hoger dan het maaiveld liggen. Ze kennen een pergolastructuur, waarin begroeiing en onderlinge afscherming met treillages en groen worden opgenomen. Andere privé-buitenruimtes van o.a. de beneden-appartementen liggen op anderhalve meter boven het maaiveld en zijn omrand met een plantenbak voor een groene afscherming.



“Muurtjes, zitpoefs, begroeiende treillages van hout en plantenbakken vormen een onlosmakelijk deel van de architectuur.”

BUITENRUIMTE ONTSLUITING EN PARKEREN

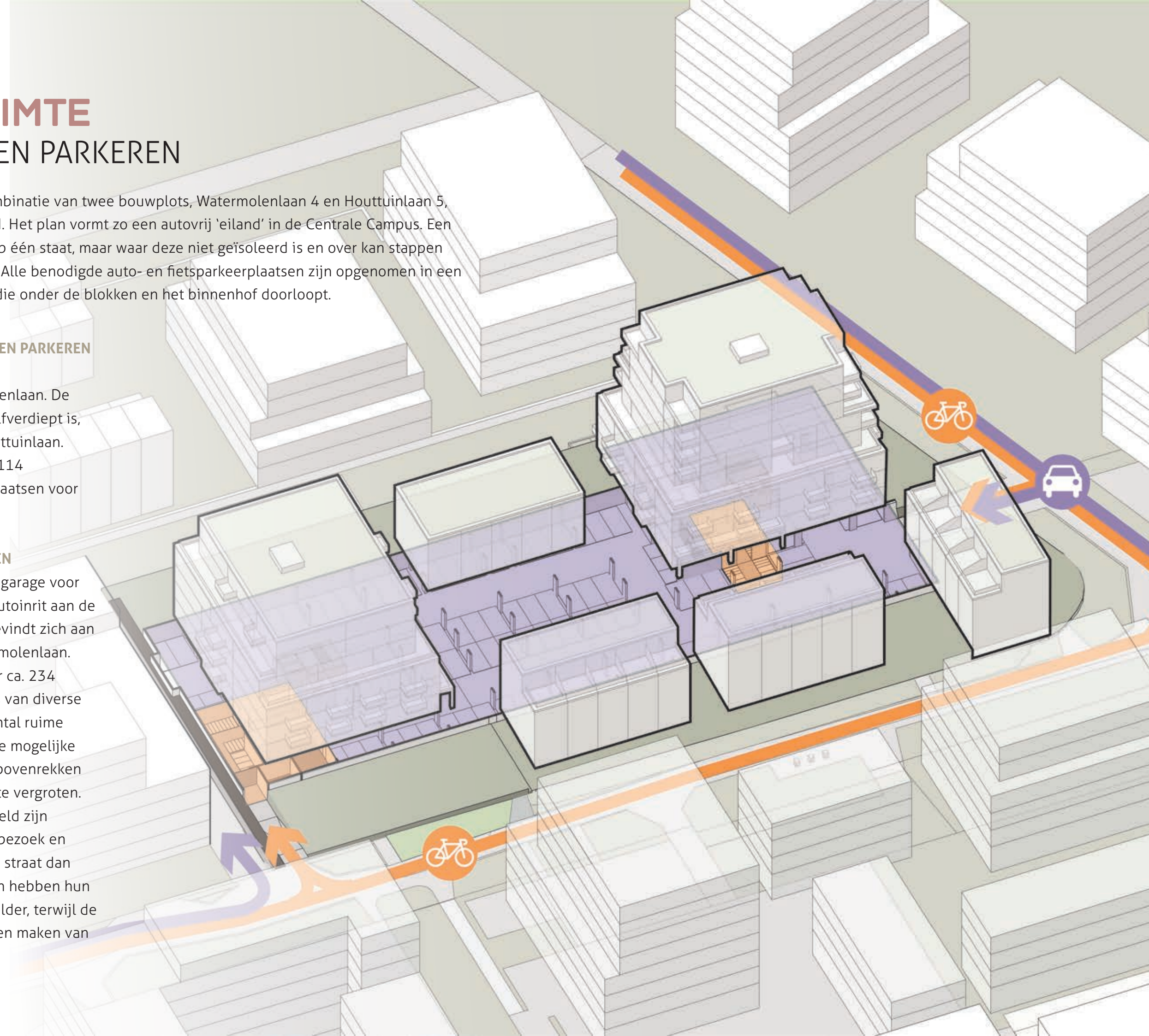
Het Molenkwartier is een combinatie van twee bouwplots, Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5, die samen worden ontwikkeld. Het plan vormt zo een autovrij 'eiland' in de Centrale Campus. Een 'eiland' waar de voetganger op één staat, maar waar deze niet geïsoleerd is en over kan stappen op andere vervoersmiddelen. Alle benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen zijn opgenomen in een halfverdiepte parkeergarage die onder de blokken en het binnenhof doorloopt.

ONTSLUITING AUTOVERKEER EN PARKEREN

Autoverkeer is beperkt tot de Houttuinlaan en de Watermolenlaan. De parkeervoorziening, welke halfverdiept is, wordt ontsloten vanaf de Houttuinlaan. Er is rekening gehouden met 114 parkeerplaatsen inclusief 5 plaatsen voor deelmobiliteit.

FIETSPARKEREN EN BERGINGEN

Er zijn twee toegangen tot de garage voor fietsers; één parallel aan de autoinrit aan de Houttuinlaan en de andere bevindt zich aan de andere zijde van de Watermolenlaan. Er is ruimte gereserveerd voor ca. 234 fietsparkeerplaatsen, op basis van diverse fietstypen, waaronder een aantal ruime plekken voor bakfietsen. Bij de mogelijke toepassing van beneden- en bovenrekken is de capaciteit fietsplaatsen te vergroten. Bij elke toegang op het maaiveld zijn fietsnietjes opgenomen voor bezoek en kort gebruik. Liever fietsen op straat dan auto's! De eengezinswoningen hebben hun eigen berging in de parkeerkelder, terwijl de appartementen gebruik kunnen maken van de collectieve fietsenstalling.



BUITENRUIMTE BEZOEKERS FIETSPARKEREN



0 5 15 25
1:400 op A3

 FIETSNIETJES BEZOEKERS

KELDER

ca. 234 fietsen, waarvan:
80% Standaard fietsplaatsen
15% Brede fietsplaatsen
5% Bakfietsplaatsen

NORM BEZOEKERSPLAATSEN

28 plaatsen nodig (137 woningen x 0,2 plaatsen*)
44 plaatsen in plan (12+4+6+6+2+8+6 in plan)

*) Uit: Nota Parkeernormen - Gemeente Woerden september 2022

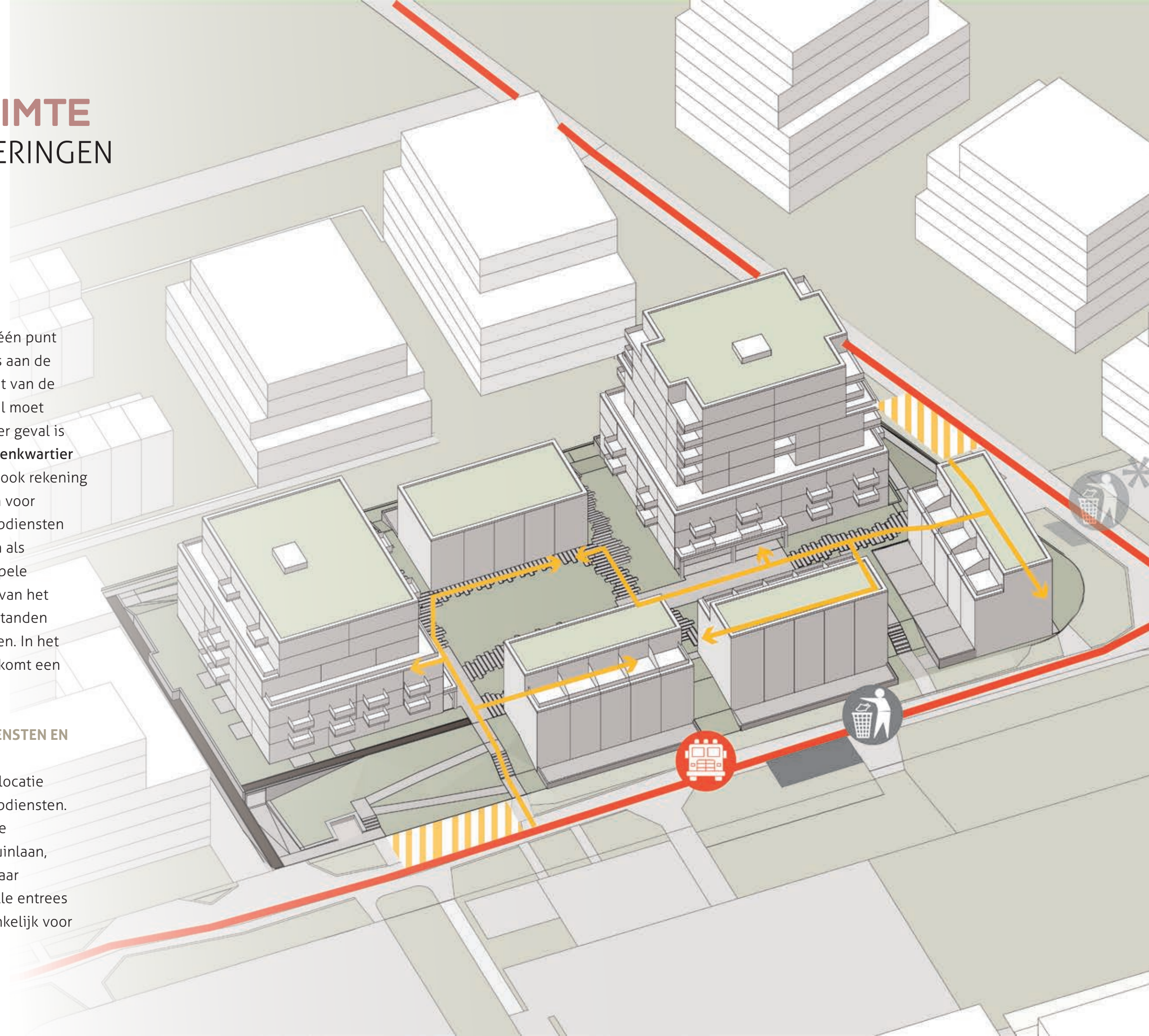
BUITENRUIMTE AFVAL EN LEVERINGEN

AFVAL EN LEVERINGEN

Er is rekening gehouden met één punt voor ondergrondse containers aan de Watermolenlaan. De capaciteit van de containers en het totale aantal moet nader bepaald worden. In ieder geval is de loopafstand vanaf **Het Molenkwartier** binnen de norm. Daarnaast is ook rekening gehouden met opstelplaatsen voor bestelbussen en nood- en hulpdiensten aan zowel de Watermolenlaan als de Houttuinlaan. Door de soepele hellingbaan aan beide zijden van het plan creëren we korte loopafstanden tot de entrees van de woningen. In het koopappartementencomplex komt een centraal pakketpunt.

TOEGANG NOOD- EN HULPDIENTEN EN VERHUIZINGEN

Vanaf de openbare weg is de locatie bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. Door de opstelplaatsen aan de Watermolenlaan en de Houttuinlaan, in combinatie met een openbaar toegankelijk achterpad, zijn alle entrees van de woningen goed toegankelijk voor hulpdiensten.



BUITENRUIMTE ROUTES NAAR AFVALLOCATIE



0 5 15 25
1:400 op A3

 ROUTES NAAR AFVALLOCATIE EN AFSTANDEN



BUITENRUIMTE

ROUTES NAAR OPSTELPLAATSEN



0 5 15 25
1:400 op A3

 ROUTES NAAR OPSTELPLAATSEN EN AFSTANDEN

ARCHITECTUUR

BEELDKWALITEIT HOOFDPRINCIPES

Het Molenkwartier heeft een samenhangende en gelaagde structuur, wat zich ook weerspiegelt in de beeldkwaliteit. Er zijn vijf belangrijke principes die het gewenste beeld bepalen:



ÉÉN ENSEMBLE

Ondanks dat de gebouwen in **Het Molenkwartier** variëren in gevelbeeld, zijn ze toch onlosmakelijk familie van elkaar en van de buurt. De samenhang wordt gezocht in kleuren, detaillering en materialisatie. Hierdoor voelt de Centrale Campus straks als één ontwikkeling.



ALZIJDIG ONTWORPEN BLOKKEN

Alle blokken in het ensemble zijn alzijdig ontworpen, waardoor er geen 'achterkanten' ontstaan. Naast dat dit bijdraagt aan de sociale veiligheid in het gebied, zorgt het ervoor dat **Het Molenkwartier** vanaf alle kanten fraai wordt beleefd.



GRIDSTRUCTUUR

Het Molenkwartier krijgt een duidelijke gridstructuur in de gevels, waardoor het straks aansluit op de naastgelegen ontwikkelingen. Variatie in materiaalgebruik en de invulling van het grid zorgen voor dynamiek in de gevel.



SCULPTURALE BOVENBOUW

Door in de massa te spelen met open hoeken en setbacks op diverse verdiepingen, wordt de bovenbouw een sculpturaal geheel. Dit draagt bij aan de vriendelijke beleving van de blokken vanaf het maaiveld.



STEVIGE PLINT

De plint wordt met oog voor detail ontworpen en krijgt een stevig en robuust uiterlijk. Elk blok in **Het Molenkwartier** krijgt dezelfde plint, waardoor deze plint als het ware alle blokken aan elkaar lijmt.



BEELDKWALITEIT ÉÉN ENSEMBLE

HUURAPPARTEMENTEN



TERRASWONING



ATELIERWONING



TUINWONING



KOOPAPPARTEMENTEN

BEELDKWALITEIT SAMENHANG EN ORIËNTATIE

Ondanks dat de Centrale Campus uit verschillende deelprojecten bestaat, is het essentieel deze niet als 'individuele eilanden' te benaderen, maar juist als één geheel. Hierom hebben we met **Het Molenkwartier** aan willen sluiten op de naastgelegen plan, zodat de bewoner en bezoeker kunnen wandelen door een gebied dat in uitstraling consequent is, maar toch ieder met een eigen karakter. Eén van de manieren om een harmonieuze samenhang te creëren is door alzijdig te ontwerpen.

EEN ONDERLINGE RELATIE

De onderlinge relatie met de diverse plannen in het Centrale Campus hebben we door een aantal elementen weten te bereiken. Allereerst begint voor ons de samenhang bij de aansluiting van het landschap. De Oost-West route wordt doorgezet in ons plan en de 'uitgang' van het naastgelegen plan sluit aan op onze 'entree', waardoor er één wandelroute ontstaat. Vervolgens hebben we in bouwhoogtes aangesloten op de naastgelegen blokken. Aan de zijde van de Watermolenlaan hebben we de bebouwing bewust lager gemaakt dan aan de Houttuinlaan. Zo voelt de bebouwing van **Het Molenkwartier** niet als een massieve muur, maar trappen de volumes op. Tot slot hebben we aansluiting in esthetiek gezocht. Kleuren, materialen en gevelconcepten zijn afgestemd op elkaar. Wat we hebben willen creëren is een eigen wereld die onderdeel is van een groter geheel.

"Harmonieuze samenhang creëer je door alzijdig te ontwerpen."

ALZIJDIGE BLOKKEN

Voor een fijne woonomgeving en sociaal veilige woonomgeving is het van belang de blokken alzijdig te ontwerpen. Hiermee willen we voorkomen dat er 'achterkanten' ontstaan die naast enige mate van onveiligheid, ook esthetisch gezien minder aantrekkelijk zijn. Beide appartementenblokken, zowel het koop- als het huurblok, hebben woningen op de begane grond, waardoor er altijd 'ogen op straat' zijn. De buitenruimtes van deze appartementen bevinden zich aan alle vier de zijden van het gebouw, waardoor deze alzijdig georiënteerd zijn. De tuin- en terraswoningen hebben hun entrees aan het groene binnenhof, terwijl hun buitenruimtes juist aan de andere zijde gesitueerd zijn waardoor aan alle zijdes reuring is. De entrees van de atelierwoningen bevinden zich juist aan de Houttuinlaan, waardoor er ook aan deze zijde mensen thuis komen.

Bovenbouw met setbacks



Gridstructuur gevel



Invulling van klampsteen/hout



BEELDKWALITEIT GEVELGELEDING EN RAAMINDELING

Het esthetische beeld van een blok wordt voor een groot deel bepaald door de geleiding van de gevels. Hiermee wordt de gevel opgeknipt in kleinere vlakken, waardoor de massa doorbroken wordt. Goede balans in de opendicht verhouding van de gevel kan deze maken of breken. Zo vormt in **Het Molenkwartier** een gridstructuur de basis voor het gevelbeeld. Daarbij zorgt de gekozen gridstructuur voor aansluiting op de omliggende ontwikkelingen, waardoor het *Centrale Campus* voelt als een samenhangende wijk.

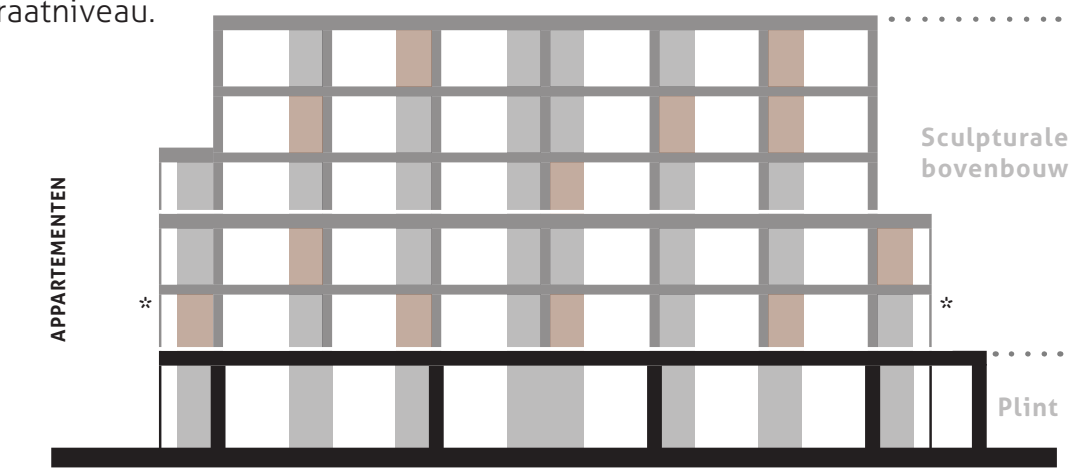
EENGEZINSWONINGEN

De eengezinswoningen kennen in hun gevelindeling een kleine afwijking ten opzichte van de appartementen. Wel delen ze dezelfde robuuste plint. In het ontwerp van de eengezinswoningen hebben we eerste en tweede verdiepingen verticaal aan elkaar gekoppeld, waardoor we extra benadrukken dat het eengezinswoningen zijn. Door ook hier verspringende houtinvullingen in het grid toe te passen, verbinden we de eengezinswoningen qua architectuur aan de appartementenblokken. Dit zorgt voor rust, regelmaat en eenheid in **Het Molenkwartier**. Daarbij zorgt deze gevelindeling ervoor dat bewoners hun eigen woning aan kunnen wijzen, waardoor je het plan enigszins personaliseert.

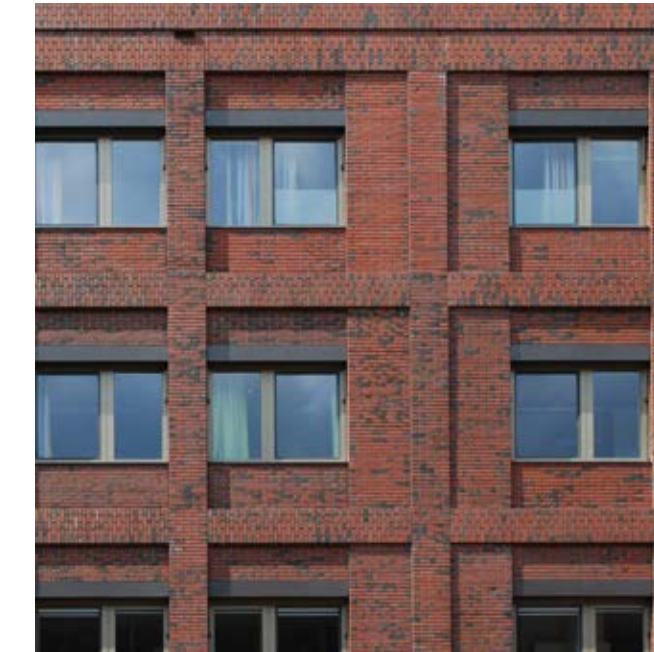


APPARTEMENTEN

Beide appartementenblokken hebben een overduidelijke gridstructuur. Om deze kloeke blokken toch veel vriendelijker aan te laten voelen, hebben we gekozen voor een houten, afwisselende invulling in de gridstructuur. Deze houten panelen worden willekeurig in het grid geplaatst, voor een speelse look. Daarbij zorgt het ervoor dat de blokken een eigen identiteit krijgen, zonder al te veel af te wijken van de naastgelegen ontwikkelingen. Waar nodig kunnen overhoekse ramen worden toegepast om de massa op te breken en meer 'lucht' te creëren. Overhoekse ramen zorgen ervoor dat de gebouwen niet massief aanvoelen en zorgen voor licht en lucht op straatniveau.



*mogelijke plekken voor overhoekse ramen



BEELDKWALITEIT MATERIALISATIE EN DETAILLERING

Het Molenkwartier is stevig, doch vriendelijk. Dit komt duidelijk naar voren in onze materialisatie en keuzes in detaillering. De gekozen materialen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, waardoor een harmonieus geheel ontstaat. Daarbij zorgen de rijke details ervoor dat we het plan naar het volgende niveau tillen.

MATERIALEN

De drie hoofdmaterialen zijn baksteen, hout en beton. De bovenbouw van zowel de appartementen, als de eengezinswoningen worden uitgevoerd in baksteen. Om de eenheid hier op te breken, hebben we gekozen voor twee verschillende kleuren metselwerk: een donker- en lichtkleurige baksteen. Door baksteen op verschillende manieren toe te passen, krijgt de gevel een gevarieerd beeld. In de neggen passen we klampstenen toe, waardoor de kozijnen verbijzonderd worden. Dit combineren we met houten panelen, wat ervoor zorgt dat de harde materialen worden opgebroken en de gevels een warm uiterlijk krijgen. De plint wordt daarentegen zeer stevig, door het toepassen van beton. Door deze uit te voeren in een robuust materiaal landt de plint goed op het maaiveld, waardoor het warme binnengebied toch een stoer uiterlijk krijgt.

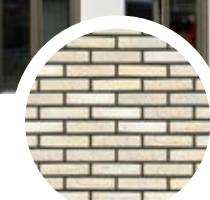
“Materialen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.”

HET ZIT IN DE DETAILS

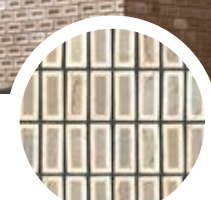
Oog voor detaillering zorgt voor bijzondere elementen in **Het Molenkwartier**. De plint hebben we verbijzonderd door een vertaalslag te maken naar het wapen van Woerden in de vorm van decoratieve wybertjes. Hiernaast wordt de robuustheid van het beton doorbroken door dit reliëf, waardoor de plint minder hard aanvoelt. De kozijnen worden uitgevoerd in contrasterende kleuren ten opzichte van de baksteen. Groene en gouden kozijnen zorgen niet alleen voor een kleine 'pop of color' in het plan, maar dragen ook bij aan het opbreken van de massa.

Kunst op de gevel is ook één van de bijzondere elementen in **Het Molenkwartier**. Waar de Oost-West route het plan binnenkomt, hebben we een kunstwerk op de gevel ontworpen. Dit kunstwerk is het logo van **Het Molenkwartier**. Op de kopgevel van de atelierwoningen komt hetzelfde kunstwerk te hangen.

Kleurstelling lichte baksteen



LICHTE BAKSTEEN



KLAMPSTEEN

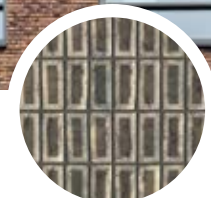


KOZIJN GROEN TINT

Kleurstelling donkere baksteen



DONKERE BAKSTEEN



KLAMPSTEEN



KOZIJN GOUD TINT

Verbijzondering door het plan



HOUTEN GEVELDELEN



BETON



BETON MET WYBERTJE-RELIËF

BEELDKWALITEIT DE PLINT

Plinten spelen een cruciale rol in stedelijk leven, naast dat ze een sociale rol vervullen, kunnen ze tevens een productieve rol vervullen. De relatie tussen de stad en het gebouw kan door middel van een goed ingevulde plint opgezocht worden. Ondanks dat onze steden steeds hoger worden, bevindt het stadse level zich op ooghoogte. De invulling van plinten op de juiste manier, creëert waarde voor de stad, het gebouw en de mens.

EEN VERBINDENDE FACTOR

In de architectuur is de plint in **Het Molenkwartier** dé verbindende factor tussen de verschillende gebouwen en zorgt het voor één geheel. De plint loopt als rode draad door het gehele plangebied heen. Door de plint uit te voeren in een robuust materiaal, landt deze goed op straatniveau en laat dit ruimte voor een rustigere bovenbouw. Hiermee creëren we balans tussen de plint en de sculpturale bovenbouw.

HET WOERDENSE WYBERTJE

Oog voor de detaillering zorgt voor verbijzondering van de plint. Overhoekse ramen zorgen ervoor dat de gebouwen niet massief aanvoelen en zorgen voor licht en lucht op straatniveau. De wybertjes, als decoratieve element in het beton, zijn een knipoog naar het wapen van Woerden. Hiernaast zorgt reliëf in de plint, in de vorm van diverse materialen en het spelen met dieptes, voor een speels uiterlijk.

**BETONVLAKKEN
MET WYBERTJE-RELIËF
UIT WAPEN WOERDEN**



BEELDKWALITEIT KOPGEVELS

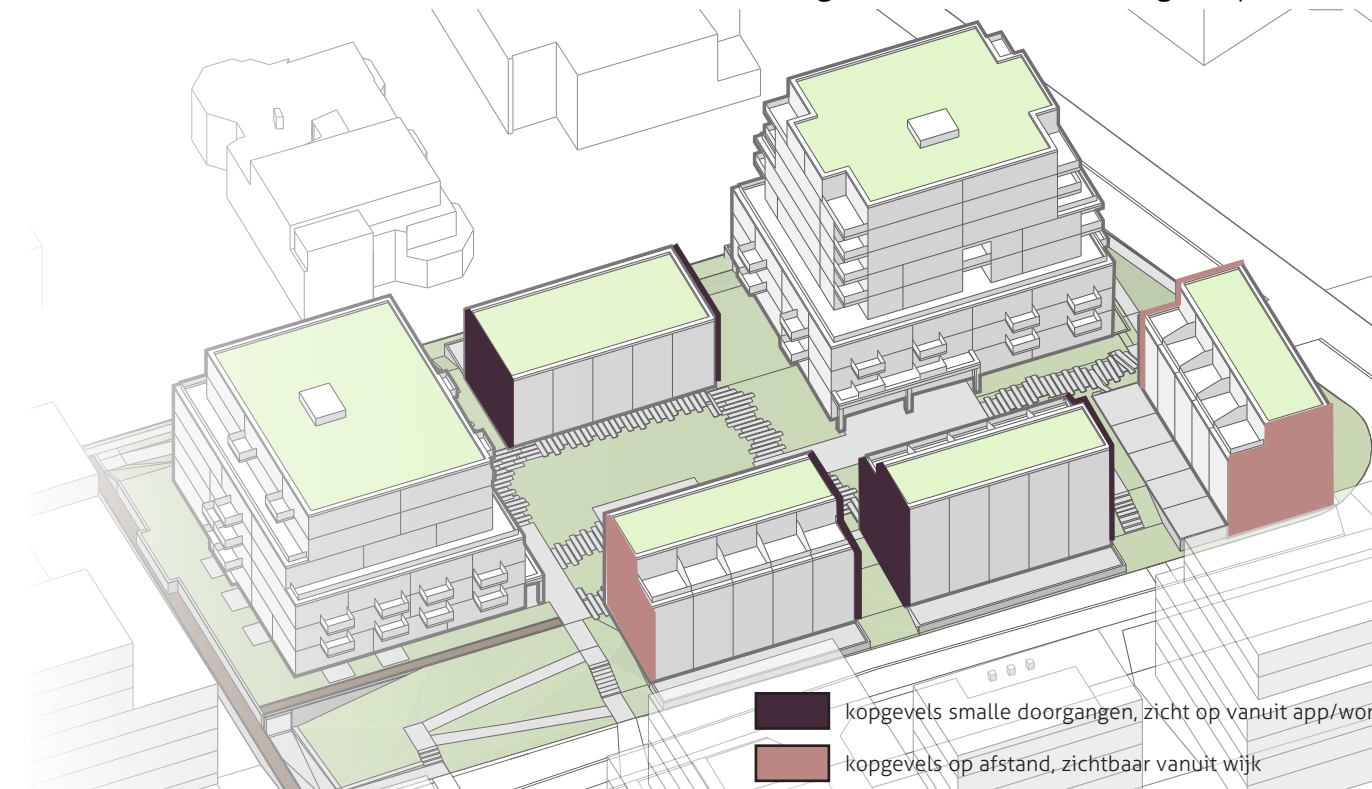
Het Molenkwartier bestaat uit een ensemble van diverse blokken, waardoor er verschillende kopgevels ontstaan. Dit zien wij als dé uitgelezen kans het plan te verbijzonderen door opklimmend groen, verschillende raampartijen en markante kunst toe te passen.

KOPGEVELS INTIEME DOORGANGEN

De kopgevels grenzend aan een intieme doorgang willen we verfraaien door verschillende elementen toe te passen. Eén van deze elementen is opklimmend groen, wat de gevel niet alleen een vriendelijke en zachte uitstraling geeft, maar ook bijdraagt aan het tegengaan van stedelijke hittestress. De raampartijen houden we hier bewust klein, waardoor we de privacy van de burens waarborgen. Met reliëf en terugliggende gevelopeningen verander je de plastic en krijgt de gevel een speels uiterlijk.

KOPGEVELS OP AFSTAND

De kopgevels die vanaf een afstand al te zien zijn, willen we een markante uitstraling geven in de vorm van bijvoorbeeld een kunstwerk, groene klimplanten, het optrekken van de plint en grotere raampartijen voorzien van een houten invulling. Door kunst op de kopgevels toe te passen wordt het plan een echte eyecatcher en markeer je de entree naar het gebied. De groene klimplanten zorgen ook hier voor een aangename beleving en de grotere raampartijen zorgen voor extra sociale veiligheid in de vorm van 'ogen op straat.'



kopgevels intieme doorgangen



kopgevels op afstand



BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTES

De buitenruimtes zijn een groot onderdeel van ons plan, een fijne buitenruimte kan een woning immers maken of breken. We maken onderscheid in verschillende soorten buitenruimtes, van dakterrassen tot loggia's. Per blok hebben we gezocht naar de buitenruimte die het best op de woning en de eventuele doelgroep aansluiten.

APPARTEMENTEN

De appartementen kennen drie verschillende soorten buitenruimtes: uitkragende balkons, terrassen en loggia's die opgenomen zijn in het volume. Om de uitkragende buitenruimtes minder massief aan te laten voelen, hebben we gekozen voor transparante hekwerken. Balkons kunnen worden voorzien van optionele glazen balkonschermen t.b.v. wind/geluid. Hiervoor gelden onderstaande spelregels. In het koopblok hebben de woningen tot aan de setback eveneens uitkragende balkons. Vanaf de eerste setback worden de buitenruimtes op de hoeken inpandig opgenomen. Dit zorgt niet alleen voor luchtige hoeken, het zorgt ook voor een aangener beeld vanaf het maaiveld en een ranke beleving van het de bovenbouw. De woningen ter hoogte van de setbacks hebben terrassen welke gescheiden worden door plantenbakken voor enige mate van privacy en een fraaie, groene uitstraling.

SPELREGELS GLAZEN BALKONSCHERMEN

- Glaspanelen zonder verticale zijprofielen.
- Overige profilering en begeleiding in dezelfde kleur als het hekwerk.
- Indien voor het gebouw een leverancier is gekozen, bij voorkeur bij volgende gevallen hetzelfde systeem toepassen.

DE EENGEZINSWONINGEN

De variatie in eengezinswoningen tekent zich eveneens af in de diverse buitenruimtes. De tuinwoningen hebben, zoals de naam al doet vermoeden, een achtertuin aan de westkant. Deze ca. 5 meter diepe tuinen worden gescheiden door houten klimrasters waartegen groen groeit, zodat bewoners zo min mogelijk inkijk van hun directe burens hebben. De terraswoningen hebben twee terrassen, één aan de Watermolenlaan en één op het dak. Doordat het terras op de begane grond zich een halve meter boven de Watermolenlaan bevindt, hebben bewoners minder inkijk. Daarbij bieden de klimrasters tussen de terrassen, begroeide pergola's en het weelderige talud ook voor beschutting. Op de vierde verdieping is een dakterras, over de halve diepte, gesitueerd waar bewoners ook heerlijk kunnen genieten van de zon. Deze terrassen worden van elkaar gescheiden middels privacy'schermen. Ook de atelierwoningen hebben zowel een terras op de begane grond als een dakterras, waar bewoners kunnen ontspannen. De terrassen van deze woningen grenzen aan het groene binnengebied, zodat ze niet alleen uitkijken op groen, maar ook intiemer aanvoelen.



BEELDKWALITEIT DE VIJFDE GEVEL

In moderne gebouwen wordt steeds meer technologie geïntegreerd, waarbij de installaties vaak op het dak worden opgelost. Om deze installaties zo min mogelijk zichtbaar te maken vanaf de straat, hebben we richtlijnen opgesteld die zorgvuldig omgaan met deze 'vijfde gevel.'

KLEUR

Installaties op hoger gelegen daken, zoals de appartementenblokken, worden uitgevoerd in een neutrale kleur. Dit zorgt ervoor dat de opbouw straks wegvalt tegen de lucht of de achterliggende gevel. Voorbeelden van geschikte kleuren zijn agaatgrijs (RAL 7021) of lichtgrijs (RAL 7035).

Voor installatieonderdelen op lager gelegen daken, zoals bij de eengezinswoningen, is het raadzaam om de kleur aan te laten sluiten op die van het dak. Op deze manier vallen ze weg wanneer er van bovenaf naar gekeken wordt. De passende kleur die wij aanraden is zwartgrijs (RAL 7021).

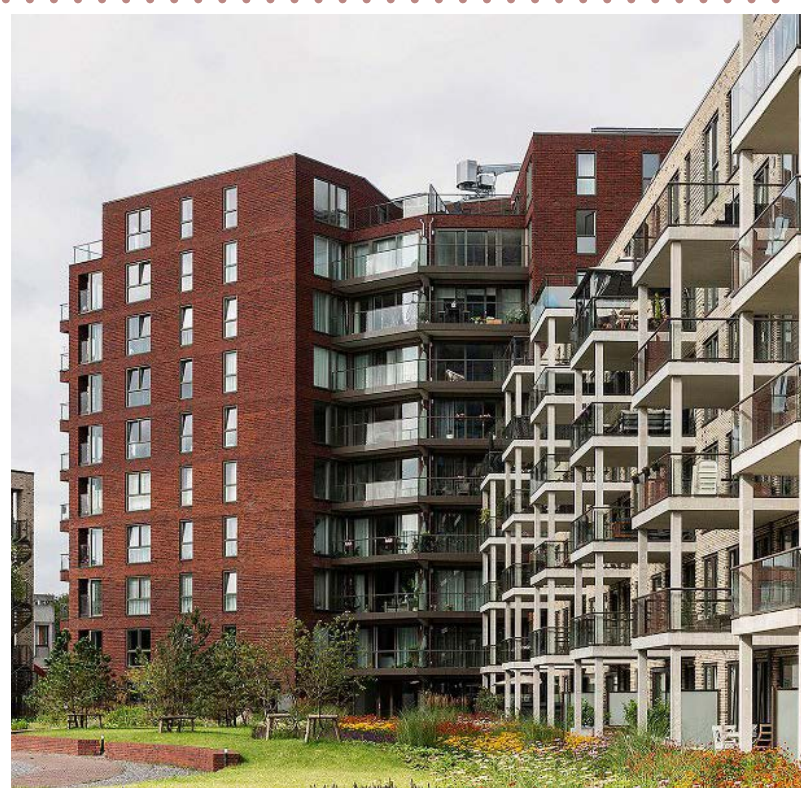
Waar mogelijk zullen de lager gelegen daken worden voorzien van een groene invulling, bestaande uit bijvoorbeeld bloeiende kruiden en/of vetplanten (sedum). In het geval van groendaken kan gekozen worden voor een kleur die overeenkomt met het dakpakket.

"Zorgvuldig omgaan met de 'vijfde gevel'"

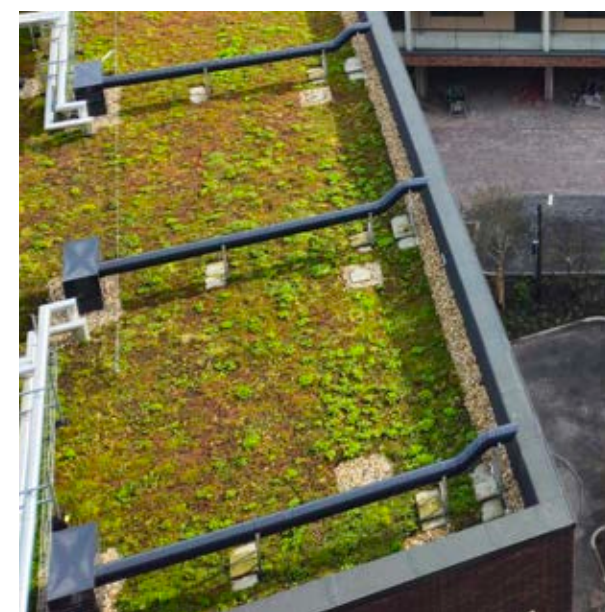
clusters



kleur hoger gelegen daken



kleur lager gelegen daken



BEELDKWALITEIT ALZIJDIG ONTWERPEN BOUWBLOKKEN



MATERIALIZATIE BUITENRUIMTE

INLEIDING

De materialisatie van de buitenruimte en de wijze van toepassing dragen substantieel bij aan de beeldkwaliteit van het plan. De verharding is daarbij een belangrijk aspect, maar ook het meubilair en de beplantingen. Qua invulling van het maaiveld gaan wij uit van maximaal groen. Het materiaalgebruik van de verhardingen volgen de verschillende 'niveaus' die op de Centrale Campus aanwezig zijn. In ons plan herkennen we vier lagen van identiteiten in de buitenruimte.

1. RAAMWERK NIEUW MIDDELLAND

De invulling van de openbare ruimte van de hoofdstructuur van Nieuw-Middelland laat een straatbaksteen wegenpatroon zien, waar de toegangen tot **Het Molenkwartier** qua materiaal op aansluiten. Op deze wijze verbinden we het plan met de grote schaal. De licht meanderende wegen, met natuurlijke beplantingen en meerstammige heesters in de bermen, eindigen bij **Het Molenkwartier** op pleintjes van dezelfde straatbaksteen, waar de fiets even geparkeerd kan worden of de parkeergarage kan worden ingereden. Het is een mooie verweving van twee werelden. Het staat in verbinding met de rest van het openbaar gebied en sluit hier vervolgens naadloos op aan.

2. CAMPUS WERELD

Zowel de bouwblokken op de Centrale Campus als het doorkruisende padenpatroon volgen de lijnen van de polder. Niet rigide, maar net uit het grid geplaatst en in een verspringend patroon. Hierdoor wordt een verrassende en informele wereld geschapen, met veel

groen, solitaire bomen, heestervakken, wadi's, en gras- en kruidenland. De paden zijn herkenbaar door de grootformat tegels, die soms met een open grasvoeg zijn gestraat. Bij de entrees en buurtkamers vormen ze een pleintje, waar men kan zitten en verblijven. In het eerste plan, Houttuin van de Centrale Campus, is deze wereld reeds zichtbaar. In **Het Molenkwartier** komt dit terug in de doorgaande wandelpaden op het verhoogde maaiveld en op de pleintjes bij de gemeenschappelijke voorzieningen. De Campussfeer en de continuïteit van de wandelroutes is hier leidend.

3. HET BINNENHOF

Het opgetilde landschap en het binnenhof bevinden zich op de halfverdiepte parkeervoorziening. Hierop wordt een daktuin gerealiseerd, met voldoende pakketdikte voor mooie beplanting. Deze wereld sluit direct aan op de privé-buitenruimtes bij de woningen en heeft dus een semi openbaar karakter. Dit komt tot uitdrukking in een eigen sfeer van langwerpige platen als stapstenen en een



MATERIALIZATIE BUITENRUIMTE

INLEIDING

weelderige begroeiing. De platen en het groen smelten samen tot één maaiveld en symboliseren de kracht van de natuur en de informele positie van de mens hierin. Op kleine verbredingen van de paden zijn bankelementen geplaatst, die tegelijkertijd fungeren als kering van een hoger grondpakket, waardoor ter plaatse bomen op het dek geplant kunnen worden. Zo zijn er een aantal zitplekken, in het groen en bij de buurtkamers, waar het groen voor de nodige schaduw kan zorgen.

4. DE VERBINDINGEN

De plekken en elementen die dienstdoen als schakels tussen binnen en buiten, en tussen beneden en boven, vragen extra aandacht. Eerder in dit rapport zijn de keringen genoemd, die de voetprints vormen van de woonblokken en beeldbepalend zijn voor de aansluiting op het maaiveld. Deze worden uniform vormgegeven als betonwand met structuuroppervlak. Ook de hekwerken, nodig als valbeveiliging, bestaan uit één familie. **Het Molenkwartier** is in dit onderdeel als samenhangend buurtje herkenbaar. De trappen krijgen betontreden met een structuurlaag op de aantrede voor voldoende grip. De hellingbanen worden eveneens uitgevoerd in beton met een stroeve structuur. De materialen vormen zo één familie. Alles is vloeiend opgenomen in de groene taluds. Ook is er aandacht

voor de stijpunten, die opgenomen zijn in de twee appartementenblokken, maar voor iedereen de toegangen vormen tot de parkeerkelder. De ruimtelijkheid, toegankelijkheid en samenhang in materialen, zowel boven als beneden, zijn hier van belang.

5. BEGELEIDEND GROEN

De kopgevels hebben we verfraaid met opklimmend groen, waardoor de looproutes een groene begeleiding krijgen. Daarmee zorgen we voor een vriendelijke entree naar het groene binnengebied en kunnen bezoekers en bewoners een eerste glimp opvangen van het weelderige karakter. Daarbij voelen de kopgevels van de blokken hierdoor veel minder massief aan.

“De campussfeer en continuïteit van wandelpaden is leidend in Het Molenkwartier.”



MATERIALIZATIE BUITENRUIMTE BOVEN EN BENEDEN

1. BEELD RAAMWERK MIDDELLAND

- Straatbaksteen met natuurlijke begroeiing

2. CAMPUSWERELD

- Verspringend grid
- Lineaire paden van grootformaat betontegels, hier en daar met grasvoegen
- Meubilair voor fietsen e.d. conform Houttuin

3. HET BINNENHOF

- Verweven patroon van dakgroen en loopstroken van langwerpige platen (streepjescode patroon)
- Bij doorgaande routes worden de voegen dicht-gestraat met klein-materiaal
- Zitpoefs, banken van betonnen elementen, deels met houten zitting
- Verlichting zo veel mogelijk aan de gevels of aan draden

4. VERBINDINGEN

- Samenhang in de verbindende ruimtes tussen beneden en boven, trappen en hellingbanen.
- Trappen voorzien van leuningwerk

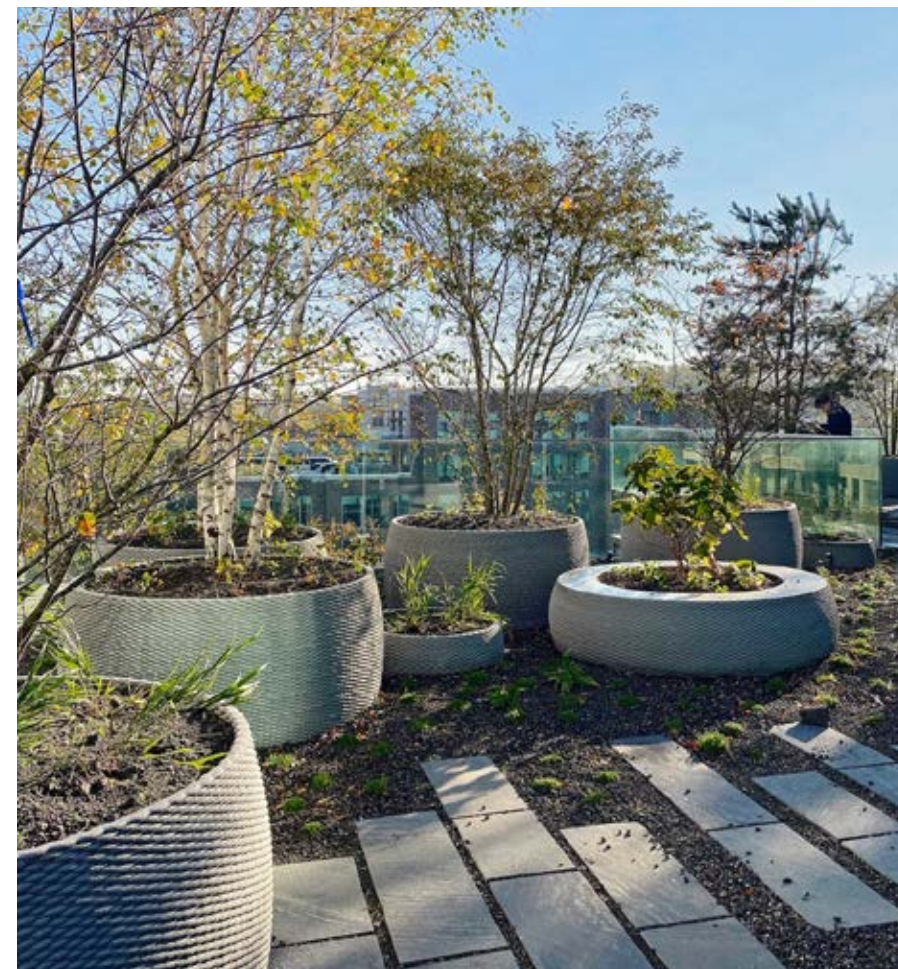
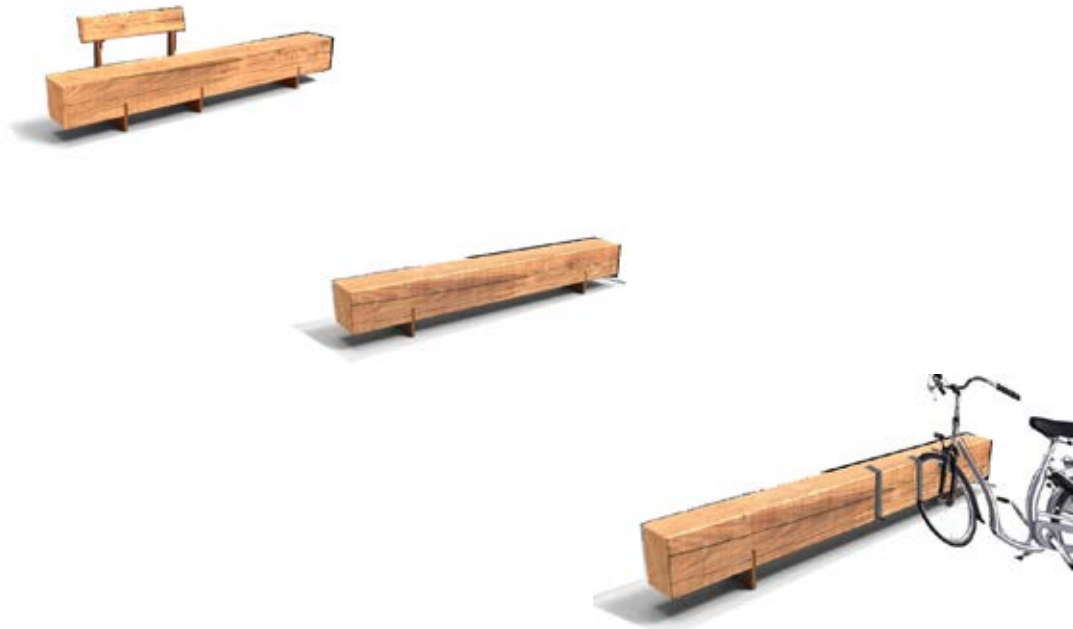
5. GEVELS

- Opklimmend groen om de looproute te begeleiden
- Kunst of naamgeving op kopgevels als markante eye-catcher



MATERIALIZATIE BUITENRUIMTE

STRAATMEUBILAIR EN ERFAFSCHIEDINGEN



DUURZAAMHEID

EEN DUURZAAM PLAN HOOFDPRINCIPES

Het Molenkwartier heeft een aantal belangrijke uitgangspunten waarmee wij het duurzame karakter van het plan willen waarborgen. Als we immers nu investeren in duurzame oplossingen, hebben de generaties na ons hier profijt van.



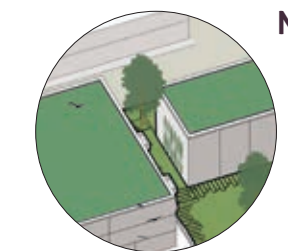
GROENBLAUWE DAKEN

In een regenachtig land als Nederland is het essentieel om na te denken over klimaat-adaptieve oplossingen, waar waterberging één van is. Het opvangen van regenwater zorgt niet alleen voor isolering tegen de hitte, maar biedt ook mogelijkheden voor de begroeiing op en rondom de gebouwen.



CIRCULARITEIT

Reduce, re-use and recycle, een gevleugelde uitspraak die ook van toepassing is in Het Molenkwartier. In het plan streven we naar een maximale, circulaire toekomstwaarde.



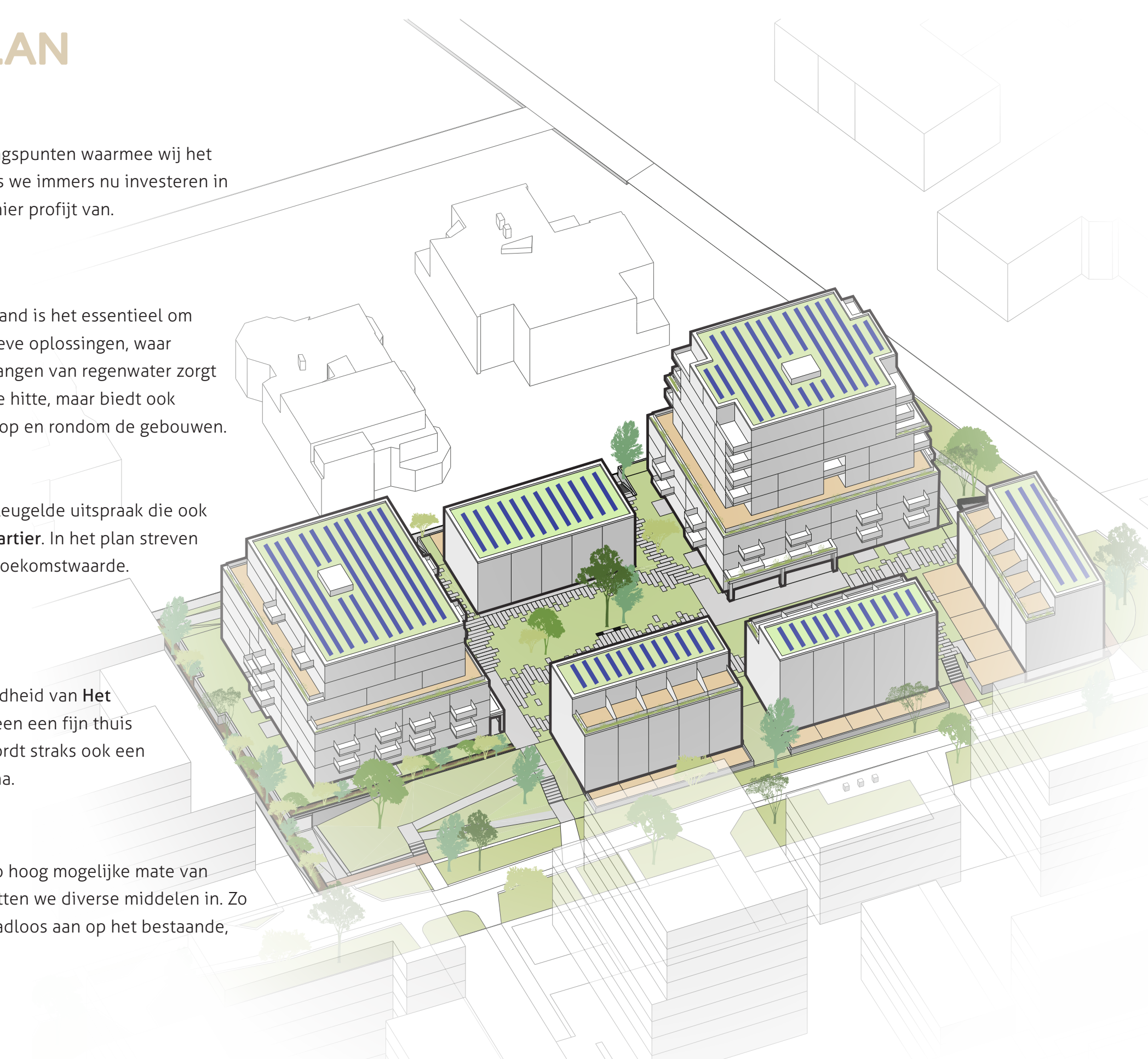
NATUURINCLUSIVITEIT

Adaptiviteit is diversiteit. De gelaagdheid van Het Molenkwartier biedt straks niet alleen een fijn thuis voor menselijke bewoners, maar wordt straks ook een herbergzame plek voor flora en fauna.



IN EN RONDOM DE GEBOUWEN

Groen, groener, groenst. Om een zo hoog mogelijke mate van natuurinclusiviteit te bereiken, zetten we diverse middelen in. Zo sluit Het Molenkwartier straks naadloos aan op het bestaande, stedelijke ecosysteem.



EEN DUURZAAM PLAN TOEKOMSTBESTENDIG

Hernieuwbaar en toekomstgericht! Het Molenkwartier bevindt zich in een jong stedelijk woon- en werkgebied. De locatie zal zich de komende jaren blijven ontwikkelen tot een hoogwaardige en bruisende verblijfsomgeving. Voor Bolton zijn duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit geen trends waar op ingespeeld wordt of losstaande doelen, maar een geïntegreerde werkwijze.

EEN LANGE LEVENSDUUR

Met inachtneming van dringende milieudoelen bestaat **Het Molenkwartier** uit duurzame woningen met een lange levensduur. Hier geldt de BENG-norm (Bijna Energieneutrale Gebouwen) als standaard. In onze projecten proberen we echter altijd een stap verder te gaan en woningen ENG (Energie neutraal) of zelfs NOM (Nul-op-de-Meter) te realiseren, zodat de woningen evenveel energie opwekken als dat ze verbruiken. In de volgende fase zullen we deze mogelijkheden verder onderzoeken.

DOORDACHTTE WONINGEN

Om dit te bereiken streven we naar een minimale energievraag. Alle woningen worden standaard voorzien van een doordachte en compacte geometrie. De gevelindeling zorgt daarbij voor een optimale verhouding tussen open en gesloten elementen. In het bouwproces wordt gewerkt met hoogwaardige isolatie en duurzame warmtepompen.

“Duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit zijn een geïntegreerde denkwijze”



EEN DUURZAAM PLAN CIRCULARITEIT

De bestaande gebouwen aan de Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 zijn helaas niet geschikt om her te gebruiken. Toch zullen we ook in ons plan voor **Het Molenkwartier** inzetten op circulariteit. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. MATERIALEN MET HERKOMST ÉN TOEKOMST (REDUCE EN RECYCLE)

Circulair bouwen vraagt erom te kiezen voor duurzame materialen die recyclebaar, gerecycled, eenvoudig te demonteren of biologisch afbreekbaar zijn. We zullen in ons plan zoveel mogelijk kiezen voor hoogwaardige materialen met een lage milieu impact (MPG).

2. MAXIMALE TOEKOMSTWAARDE DOOR DEMONTABILITEIT (REUSE)

Wij streven naar een maximaal circulaire (toekomst)waarde. Dat doen we, waar mogelijk, door de materialen op een losmaakbare manier te bevestigen zodat ze aan het einde van hun gebruiksduur herbruikbaar zijn.

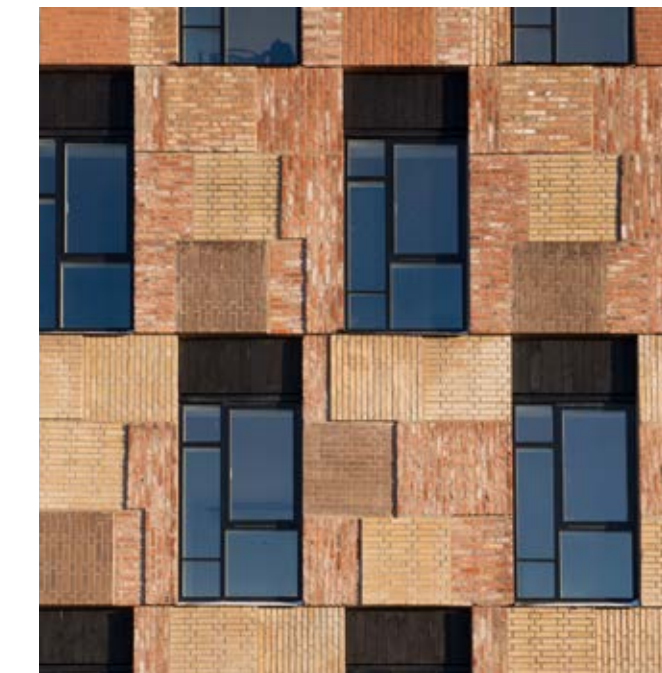
3. UP-CYCLING

Bij de sloop van de kantoorgebouwen onderzoeken wij samen met onze partners welke andere materialen wij hiervan kunnen maken. Een voorbeeld hiervan is het upcyclen van de houten balken uit het ene project, tot nieuwe stelkozijnen voor het volgende project.

4. TERUGBRENGEN NAAR GRONDSTOFFEN

Zijn voorgaande stappen niet mogelijk, dan gaan we over op het terugbrengen naar de grondstoffen waaruit het materiaal is opgebouwd. Te denken valt hierbij aan het vrij te komen beton bij de sloop van de kantoorgebouwen. Door dit terug te brengen naar betongranulaat kan hier weer nieuw beton van gemaakt worden.

“Wij streven naar een maximaal circulaire toekomstwaarde.”



EEN DUURZAAM PLAN WATERBERGING

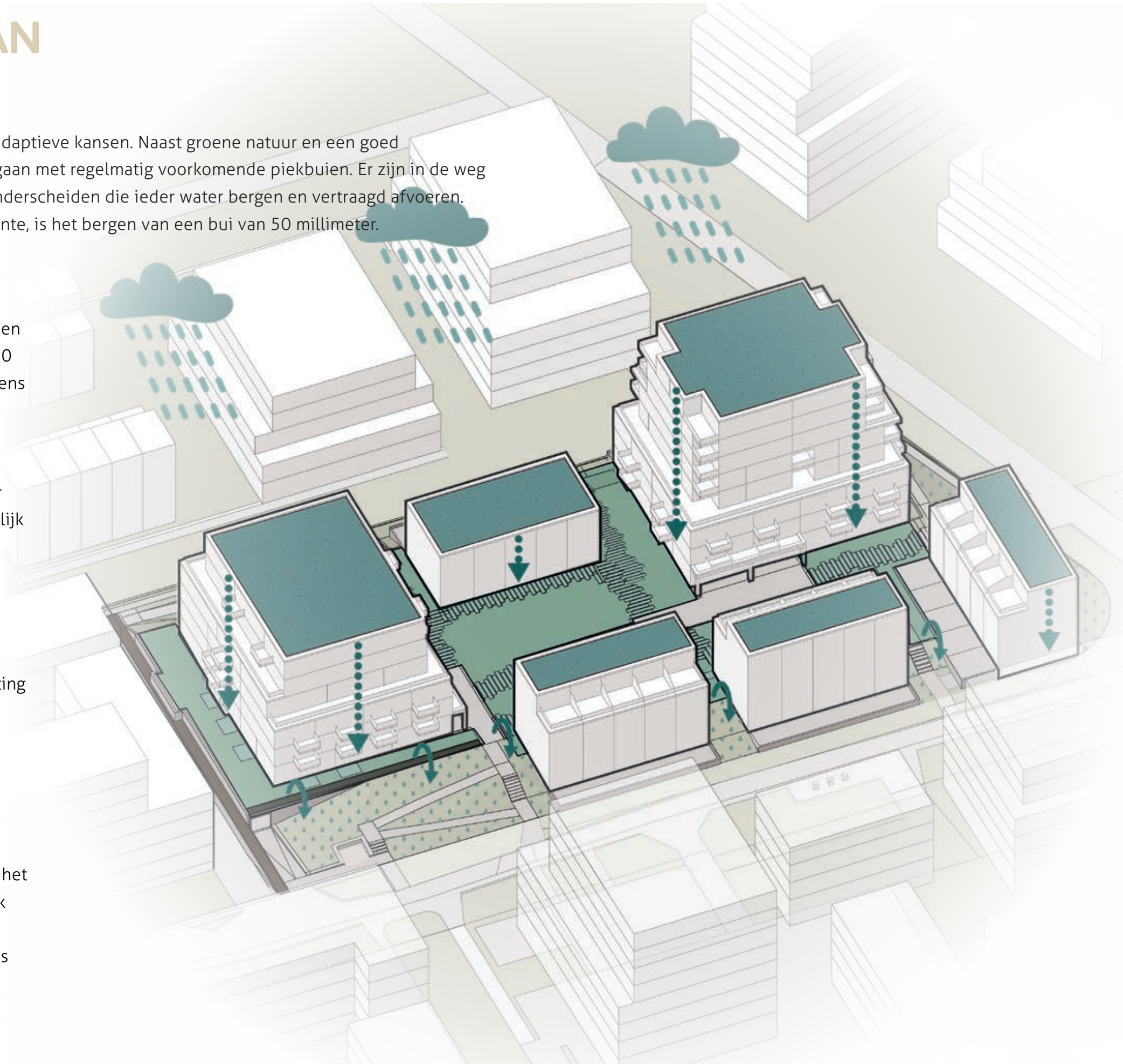
De gelaagde opbouw van het plan benut ook de klimaat-adaptieve kansen. Naast groene natuur en een goed microklimaat biedt het plan kansen om zorgvuldig om te gaan met regelmatig voorkomende piekbuien. Er zijn in de weg van hoog, waar het water valt, naar laag drie trappen te onderscheiden die ieder water bergen en vertraagd afvoeren. De opgave, in overeenstemming met de eis van de gemeente, is het bergen van een bui van 50 millimeter.

GROENBLAUWE DAKEN

Groene daken houden water vast en isoleren tegen hitte. We gaan ervan uit dat het bergen het dichtst bij de bron een eerste stap is. Dit houdt in dat op de bovenste dakdelen 50 millimeter wordt opgevangen en geborgen, welke vervolgens vertraagd wordt afgevoerd.

Afhankelijk van de omstandigheden, in het geval van een groen dak, zal een groot deel van het vastgehouden water verdampen. De dakbegroeiing biedt tevens een aantrekkelijk milieu voor insecten, zoals (inheemse) bijen, vlinders etc. Overtollig water zal vertraagd afstromen naar de aan de voet van de gevels gesitueerde plantenbakken en naar de begroeiing op het parkeerdek. Hier wordt de tweede trap, namelijk de waterbergende drainlaag, voorzien van regenwater. In drogere tijden wordt vanuit hier de beplanting van vocht voorzien door de capillaire werking.

Vanuit de drainlaag op het binnenhof zitten overstroompunten aan de randen die het water afvoeren in de groentaluds en het lage maaiveld. Met name de beplantingen die hoger op de taluds staan zijn kwetsbaar voor verdroging. Het geleidelijk afvoeren van water vanaf het dek, via de taluds, is dan een goede oplossing. Uiteindelijk komt het water in de wadi's in de bermen terecht en uiteindelijk in het grondwater. Daarnaast kan het eveneens afgevoerd worden naar open water.



EEN DUURZAAM PLAN NATUURINCLUSIVITEIT

Adaptiviteit is diversiteit. De verschillende lagen van de bebouwing bieden niet alleen ruimte voor menselijke bewoners, maar ook flora en fauna kunnen er een plek vinden. Wij zien hierbij vier te onderscheiden lagen.

BOOMKRONEN

Ter hoogte van de boomkronen ontstaat een wereld met dakgroen van de middelhoge bebouwing en enkele klimplanten op de blinde gevels. Ideaal voor kleinere fauna. Daarom is het essentieel ook in het groen binnenhof wat grotere bomen te planten.

STEDELIJKE ROTS

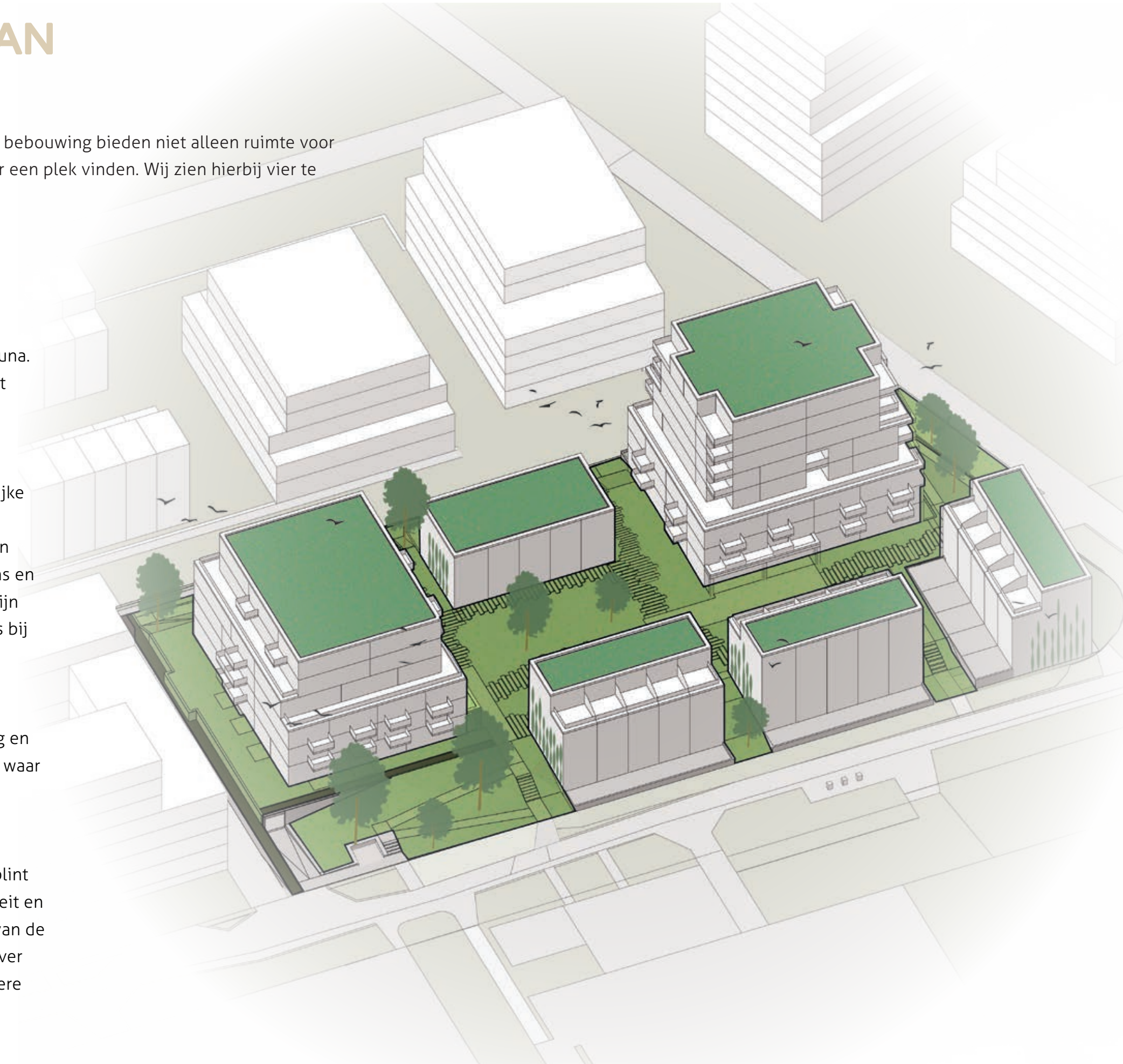
De hogere delen van de bebouwing fungeren als stedelijke rots waar vleermuis- en vogelsoorten een thuis kunnen vinden. Hiervoor worden op de juiste plekken nestkasten ingebouwd. We stimuleren bewoners ook op hun balkons en dakterrassen beplantingen in potten te plaatsen. Deze zijn voor insecten en vlinders aantrekkelijke stepping stones bij het foerageren.

DAKWEIDE

De groene daken bieden naast ruimte voor waterberging en verkoeling ook plek voor kruidenrijk gras en vetplanten, waar insecten en vogels een plek kunnen vinden.

BLOEIEND MAAIVELD

Een diverse wereld spreidt zich uit tussen, op, en in de plint van de bebouwing. Weelderige beplanting groeit en bloeit en vormt de voet van de biotoop. De kruidenrijke bermen van de Watermolenlaan en Houttuinlaan gaan dan geleidelijk over in het groen van het binnenhof. Insecten, vogels en andere kleine dieren worden zo verleid ook in het binnenhof te verblijven.



EEN DUURZAAM PLAN IN EN RONDOM DE GEBOUWEN

Voor een optimaal natuurinclusief plan worden diverse middelen ingezet. Er moet zoveel mogelijk met elkaar verbonden worden. Het is goed om een samenhangende biotoop na te streven. Welke soorten zijn te verwachten, hoe zit het met de omgeving? Het plan zal moeten aansluiten op het stedelijke ecosysteem. In de vervolgstappen zal dit nader uitgewerkt worden.

EEN INCLUSIEVE OMGEVING

In deze verdere uitwerking wordt gekeken naar de afhankelijkheid (o.a. de voedselketen) van onderlinge soorten. Het betreft hier een groen-stedelijk milieu waar veel tuinvogels, insecten, kleine zoogdieren en vleermuizen zich thuis zullen voelen. Mits er voldoende groen, beschutting en nestelgelegenheid zal zijn. Wij introduceren groen in het plan. In het binnenhof is de beplanting weelderig, bestemd voor een dak-situatie, het bloeit in alle seizoenen en trekt vlinders, vogels en bijen aan. Tussen de woonblokken is er ruimte voor verbindingen met de omgeving, hoofdgroenstructuur van ruige bermen, bloemheesters en inheemse bomen.

“In het binnenhof is de beplanting weelderig, het bloeit in alle seizoenen en trekt vlinders, vogels en bijen aan.”



HET MOLENKWARTIER