

---

# Johan de Wittlaan Beeldkwaliteitsplan

+ eerste impressies

---

Woerden

30-11-2021



**URBAN  
CLIMATE  
ARCHITECTS**



**BIUM**

**ESPRIT** projectontwikkeling



**BiUM**  
**URBAN  
CLIMATE  
ARCHITECTS**

**ESPRIT** projectontwikkeling

## Disclaimer

Dit is een samengesteld boekwerk.

Esprit Projectontwikkeling heeft Urban Climate Architects + BiUM de opdracht gegeven een schetsvoorstel uit te werken voor de transformatie van een bestaand object.

Bij vragen en/of opmerkingen is Esprit Projectontwikkeling het eerste aanspreekpunt.

Er is een aanname gedaan op basis van de constructieve gegevens die voorhanden zijn.

De inhoud van het onderhavige boekwerk alsmede het gepresenteerde concept voor de voorgenomen transformatie is gezamenlijk eigendom van Urban Climate Architects + BiUM en Esprit Projectontwikkeling. Deze informatie kan niet gebruikt worden zonder schriftelijke toestemming. Het kopiëren van dit boekwerk alsmede het verstrekken van deze informatie aan derden zonder toestemming is dan ook niet toegestaan.

# INHOUD

INLEIDING	4
INLEIDING	5
AANSLUITING STEDENBOUW	6
RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN GEMEENTE 20-05-2019	7
RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN GEMEENTE - CONCLUSIE	8
UITWERKINGSMODEL 12 APRIL 2021	9
VANUIT STEDENBOUW	10
EENHEID & DIVERSITEIT	15
EENHEID & DIVERSITEIT	16
OPEN & DICHT	17
GEBRUIK	18
ZUIDELIJK LEVEN	19
EIGENTIJDS	20
PUBLIEK & PRIVE	21
REFERENTIES	22
ARCHETYPE / OERVORM	23
ONDERLIGGEND	24
AANSLUITING OPENBARE GEBIED	26
MIDDENGEBIED	27
VERBLIJFSKWALITEIT OPENBARE GEBIED	28
MIDDENGEBIED	29
DOORSNEDEPROFIELEN	30
PRIVAAT & OPENBAAR GEBIED	31
HOEKOPLOSSINGEN	32
TYPE AFSCHEIDINGEN PUBLIEK / PRIVAAT	33
MATERIALISATIE & TECTONIEK	34
AARDSE TONEN	35
DETAIL DAKEN	38
RELIEFS / OVERGANGEN IN DE GEVEL	39
METSSELVERBAND & VOEG	40
KOZIJNEN	41
BALKONS & DAKAFSCHEIDINGEN	42
GELUIDBELASTING SPOOR	43
DUURZAAMHEID	44
ECOLOGIE - GROENINRICHTING	45
NATUURINCLUSIEF	46
MATERIAALGEBRUIK EN VERWERKING	47
DUURZAME ENERGIE	48

INLEIDING



Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan dat tot stand is gekomen door een samenwerking tussen de opdrachtgever Esprit Projectontwikkeling en Urban Climate Architects + BiUM ten behoeve van de stedenbouwkundige opzet en de randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking.

Sinds 2019 is in nauwe samenwerking met de gemeente gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing. De gemeente heeft hierbij een aantal randvoorwaarden opgesteld waar het plan stedenbouwkundig aan moet voldoen.

In dit plan is in het bijzonder gekeken naar de impact van het ontwerp op het omliggende gebied. De locatie fungeert als een overgang tussen een vrij stedelijke ontwikkeling aan de westzijde en een traditionele wijk aan de oostzijde.

Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de huidige vraag naar woningen is een haalbaarheidsstudie gedaan. Hieruit zijn meerdere volumestudies gerealiseerd waaruit een model is gekomen die hier de beste aansluiting maakt.

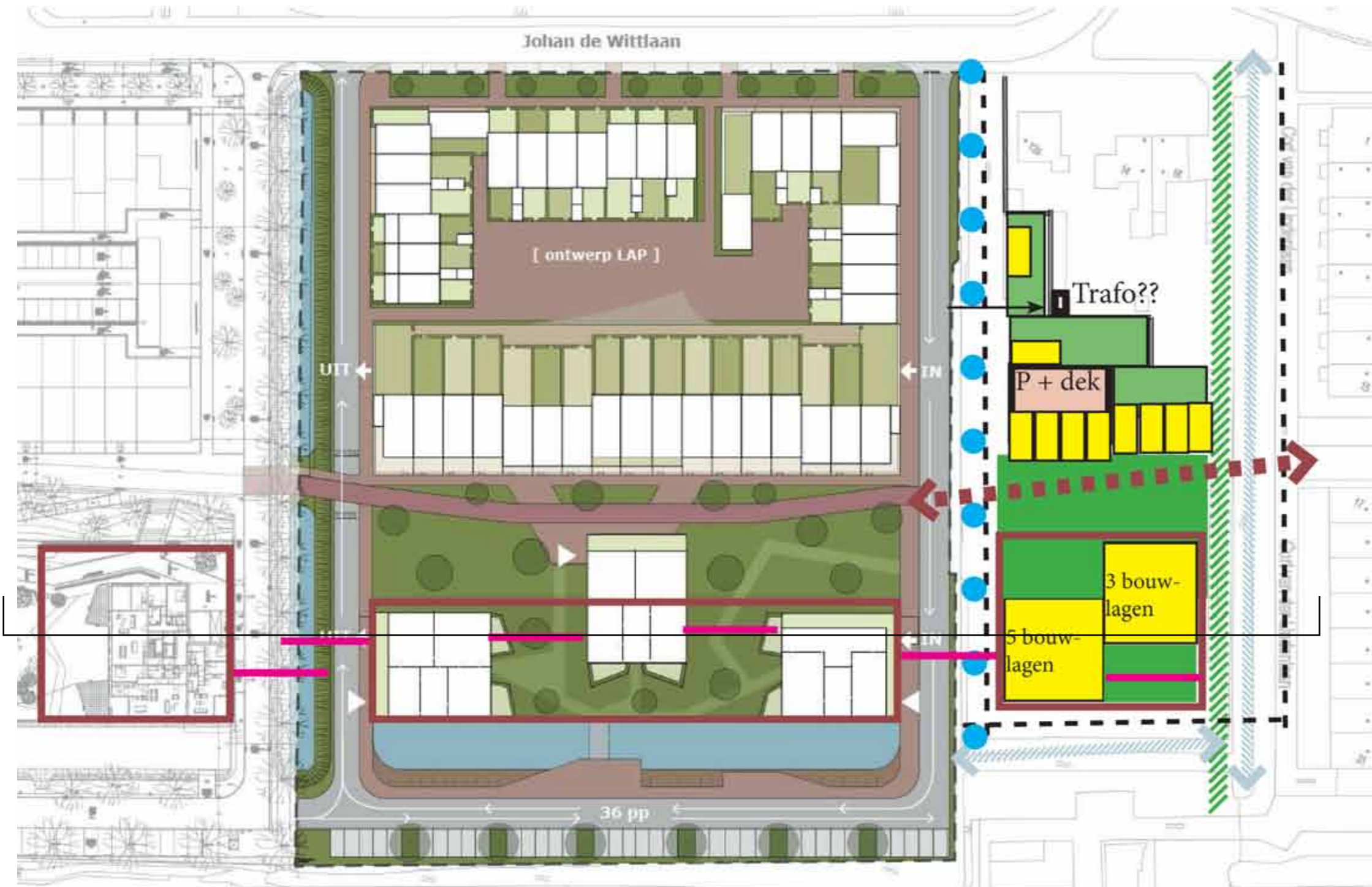
Op de volgende pagina's vindt u de conclusie die uit dit voortraject is gekomen en worden de randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking verder toegelicht.



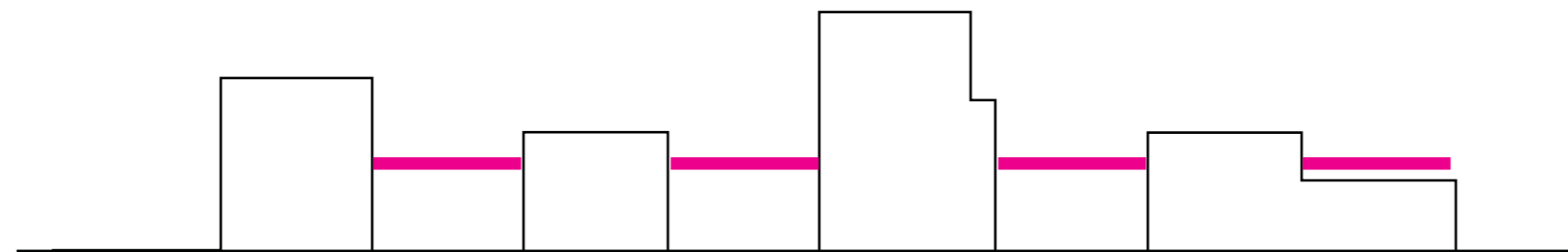
# AANSLUITING STEDENBOUW



# Ruimtelijke randvoorwaarden gemeente 20-05-2019



Plattegrond



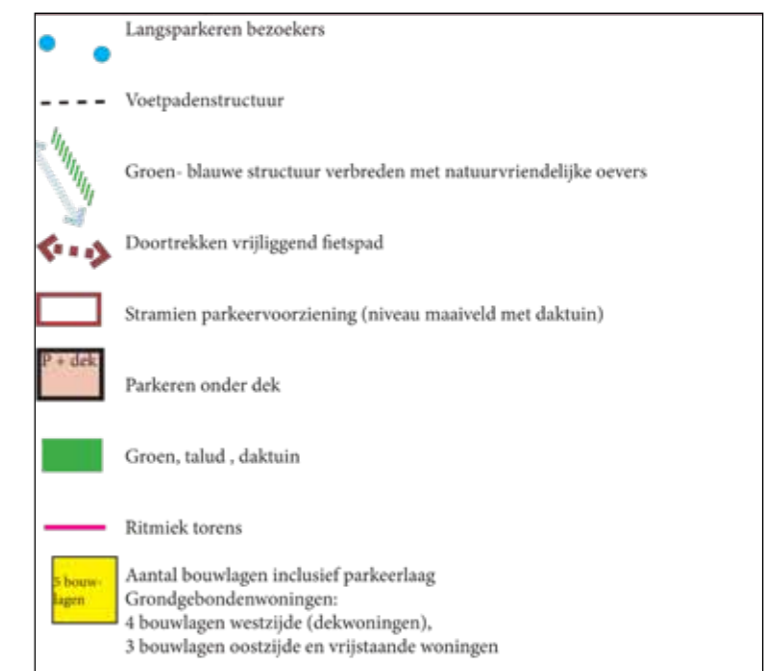
Randvoorwaarden gemeente 20 mei 2019:

- Bebouwing Noordzijde: 3 lagen (vrijstaand / rijtjes)
- Bebouwing Zuidzijde (bouwblok) : grondgebonden woningen. 4 bouwlagen westzijde (dekwoningen) en 3 bouwlagen oostzijde.
- Doortrekken vrijliggend fietspad
- Parkeren onder dek
- Langsparkeren bezoekers
- Oppakken ritmiek van torens
- Toevoegen van groen

Op de locatie is het principe van de naastgelegen bouwblokken doorgezet.

Dit door het toevoegen van twee lagere woontorens langs de zuidelijke strook. Deze bouwblokken aan oostzijde zijn een stuk lager om zo aansluiting te maken met de naastgelegen traditionelere woonwijk.

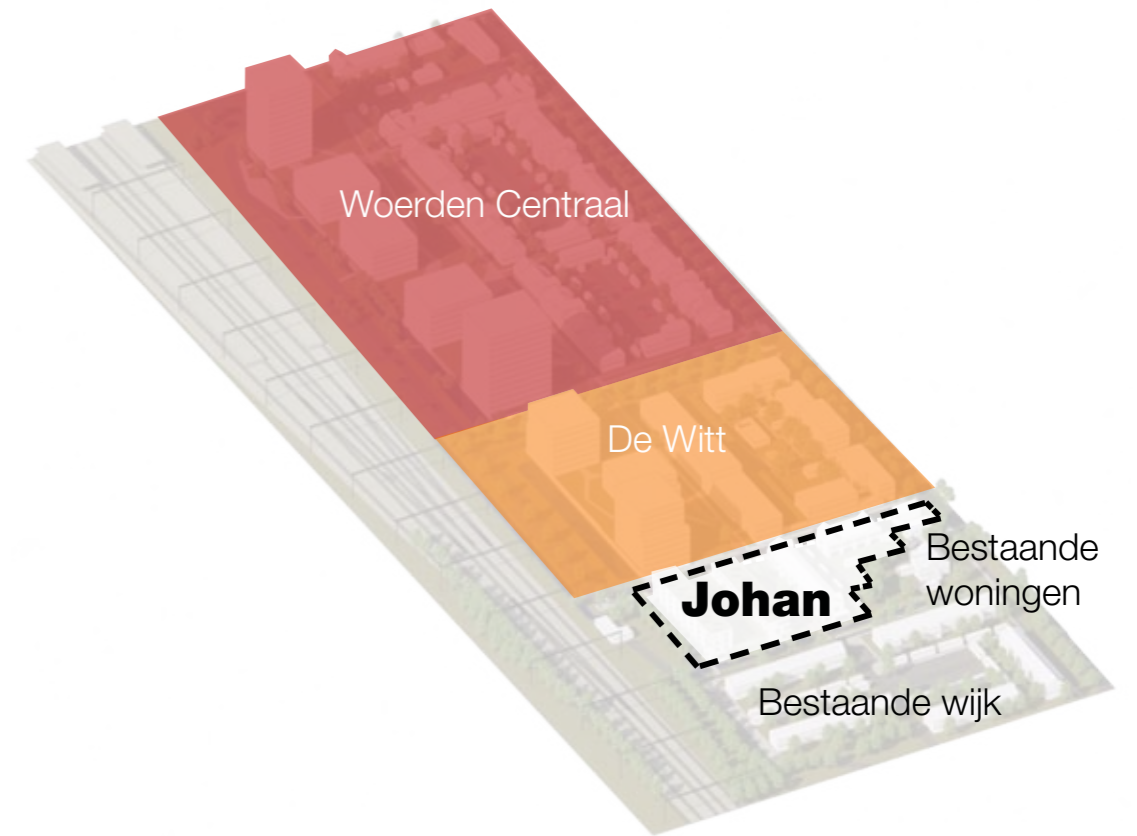
De doorwaadbaarheid van het gebied wordt hier doorgezet in een groene middenzone waar een fietspad is bedoeld.







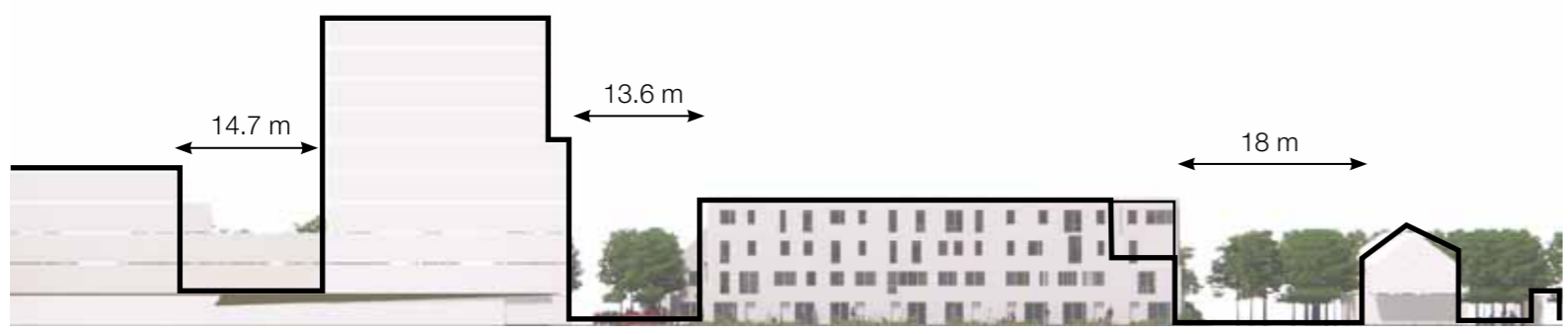
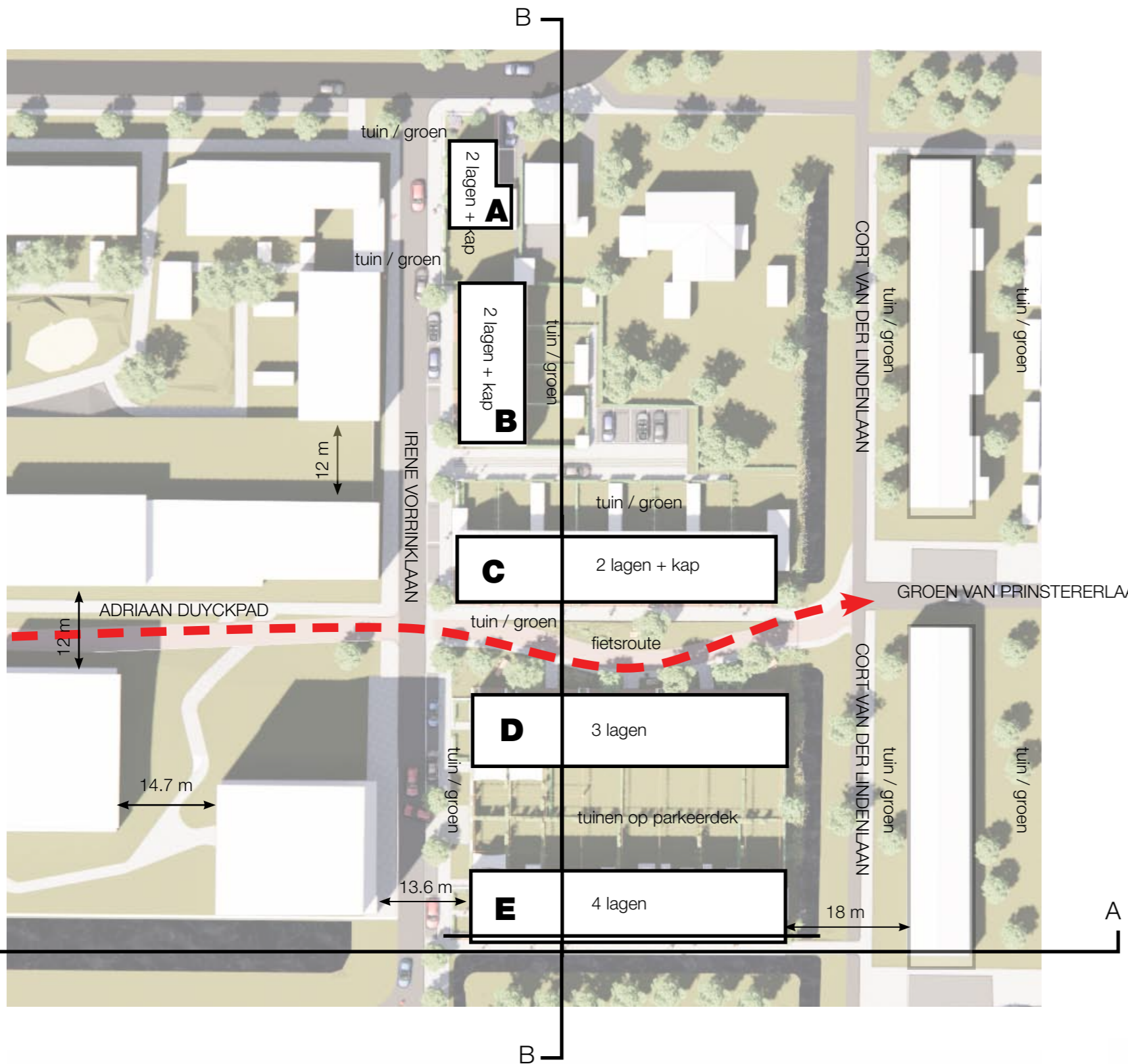




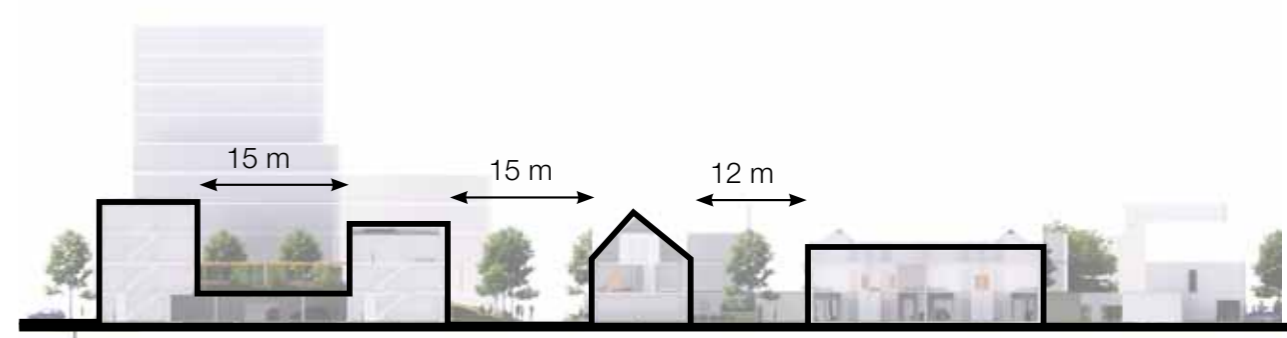
De locatie is een overgang tussen de nieuwe ontwikkelingen en de tradionele woonwijk



Wandvorming aan de zuidzijde vanwege het geluid. Voorzetting van het fietspad



Doorsnede A - A



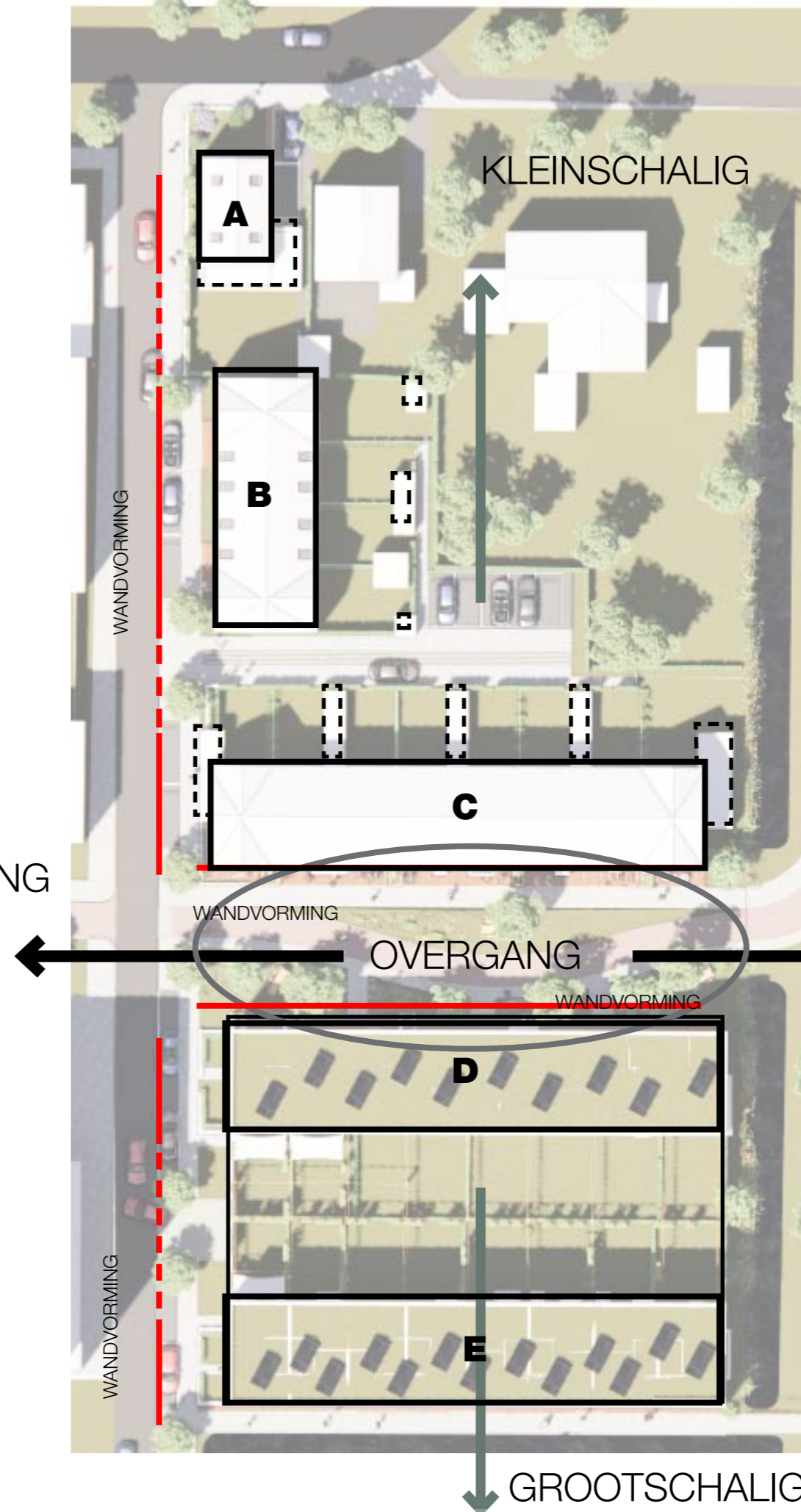
Doorsnede B - B



Het gaat hier om een overgangsgebied dat een relatie legt tussen een traditionele woonwijk en nieuw uitbreidingsplannen. Tegelijk is er ook sprake van een andere verbinding, n.l. die tussen de zuidelijke grootschaligheid en de fijnere korrel aan de noordkant. Deze twee verbindingen komen bij elkaar in de midden-zone van ons plan. Daar zal een passant, lopend of fietsend, meemaken dat de locatie visueel en sferisch in staat is om toekomst en verleden, nieuw en traditioneel en grootschalig en kleinschalig met elkaar te verenigen. Dat doen we door ons in de essentie van het ontwerp te baseren op de tijdloosheid van oervormen en bijbehorende detaillering. De twee wanden die dit middengebied omgeven zijn van gelijke strekking en leiden tot de verbondenheid tussen het iets volumineuzer zuidelijke woonblok en de kleinschaliger noordelijke woningen.

NIEUWE  
ONTWIKKELING

TRADITIONEEL



- A:
  - Alleenstaande woning
  - Grondgebonden
  - Eigen tuin
  - Twee lagen + kap
- B:
  - Rijtjeswoningen aan straatzijde
  - Grondgebonden
  - Eigen tuin
  - Twee lagen + kap
- C:
  - Rijtjeswoningen aan groene doorgang
  - Grondgebonden
  - Eigen tuin
  - Twee lagen + kap
- D:
  - Woningblok met parkeergarage
  - Grondgebonden
  - Tuin op 1e verdieping
  - Drie tot vier lagen (plat dak)





1 - Zicht vanaf noordzijde Cort van der Lindenlaan



2 - Zicht vanaf zuidzijde Cort van der Lindenlaan



3 - Zicht vanaf Irene Vorrinklaan / toren De Witt met zicht op het middengebied



4 - Zicht vanaf de bocht Irene Vorrinklaan met zicht op blok D&E





5 - Zicht vanaf Irene Vorrinklaan



6 - Zicht vanaf kruispunt fietspad Cort van der Lindenlaan



7 - Zicht vanaf noordzijde Irene Vorrinklaan

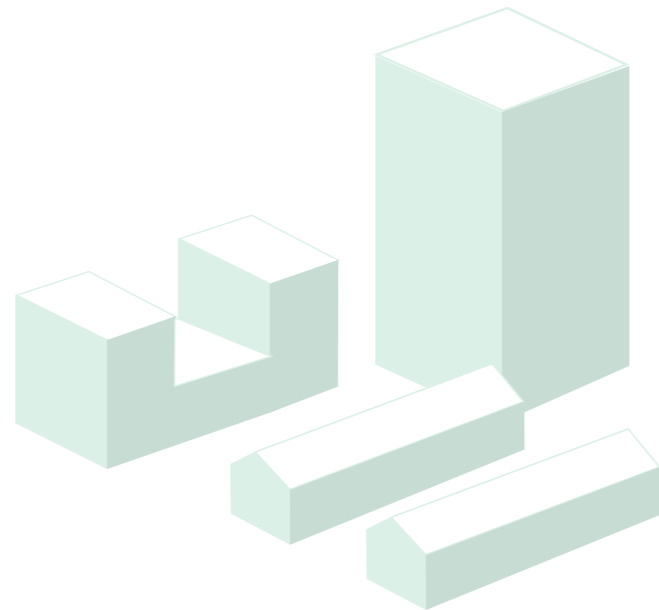


8 - Zicht vanaf Groen van Prinstererlaan



# AANSLUITING

## hoogte & typologie



HOOGTE



TYOLOGIE

De overgang tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe stedelijker locatie De Witt hebben we zo zorgvuldig mogelijk proberen te realiseren door een aantal contrasterende eigenschappen met elkaar in overeenstemming te brengen. Op basis daarvan komen we tot een eigen karakteristiek en identiteit van ons deelgebied.

### Hoogte

M.n. in het zuidelijk deel hanteren we een hoogte die de overbrugging vormt tussen de 'lage' traditionele wijk en het veel 'hogere' De Witt. Daarbij geldt als uitgangspunt dat we vooral rekening houden met het hoogteverschil met de traditionele wijk, zodat er aan de oostzijde geen te harde confrontatie plaatsvindt. Tegelijk brengen we een relatie aan tussen de hoogte van het zuidelijk en noordelijk deel van het plangebied, zodat er ook binnen het plangebied sprake is van overeenkomst en relatie.

### Typologie

Ook in de typologie van de gebouwen passen we een combinatie toe tussen de traditionele vormen van de bestaande wijk en het eigentijdse De Witt. Zuidelijk ontstaat een stedelijk woonblok en noordelijk grondgebonden zadeldak woningen. Deze twee typologieën 'ontwerpen we naar elkaar toe' door, zoals eerder gezegd, m.n. de wanden van de grondgebonden zadeldakwoningen hoger te maken en overeenkomsten in de materialisatie te realiseren.

Qua hoogte en typologie zijn we uit op overeenkomst tussen traditioneel en actueel. In zekere zin doen we dit door op zoek te gaan naar tijdloosheid. Voor ons staat de vraag daarbij centraal welke meer traditionele kwaliteiten juist in die tijd aantrekkelijk worden gevonden door mensen. Denk bijvoorbeeld aan de relatie tussen binnen en buiten, sociale interactie, veiligheid in het gebied, voldoende groen, huizen waar qua gebruik meer mogelijk is dan 'alleen maar' wonen.

# AANSLUITING

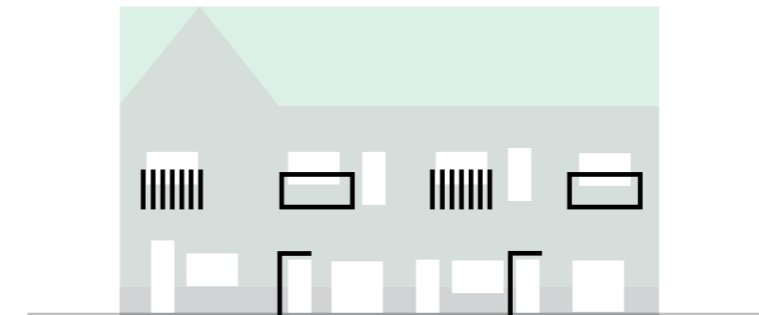
## visueel & publieke ruimte

### Visueel

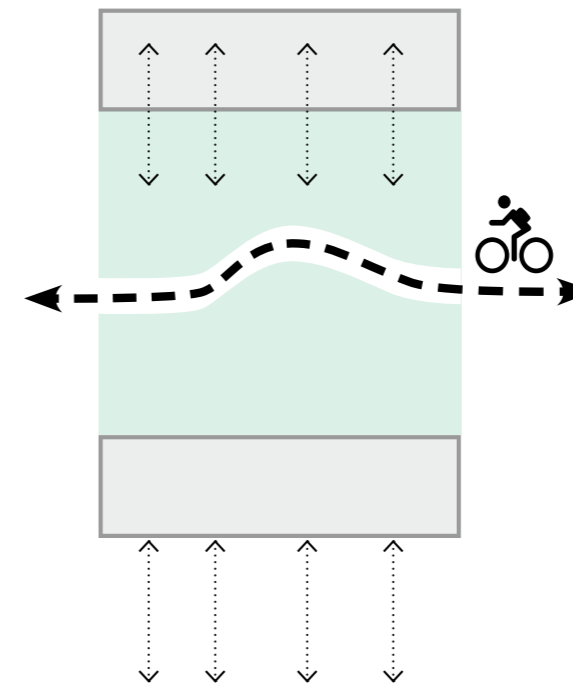
Binnen de al genoemde overeenstemming, willen we visueel benadrukken dat het hier gaat om een eigen gebied. Dat doen we door in het oog springende variatie aan te brengen die is gebaseerd op het gebruik dat er van de woningen gemaakt kan worden. (Balkons, openslaande deuren, ramen, etc.) Ook deze uitgesproken eigenheid vormt de ontmoeting tussen de veelvormige traditionele wijk en het eenduidiger vormgegeven De Witt. In ons plangebied willen we in de materialisatie letterlijk en figuurlijk wat 'lichter' zijn dan De Witt en de traditionele wijk, omdat we van mening zijn dat de overgang tussen de twee gebieden hierdoor het best tot stand komt. De eerder genoemde tijdloosheid wordt zo gecombineerd met een kenmerkende lichtere neutraliteit. We sluiten hiermee aan op de lichtere tinten van het aardkleuren pallet dat gehanteerd wordt in De Witt

### Publieke ruimte

Deze onderscheidt zich van zowel De Witt als de traditionele wijk. We komen in ons plangebied tot een zuidelijker sfeer die aansluit bij eigentijdse lifestyle wensen. Het gaat hier m.n. om de relatie tussen binnen en buiten en de overgang tussen private en publiek ruimte. We willen komen tot een actief leefgebied waar mensen niet achter hun voordeuren verdwijnen. In huis en buiten leven gaan hier soepel in elkaar over. We richten een zo groen mogelijke ecologische buitenruimte in die het hele jaar door gebruikt kan worden en voor passanten onmiddellijk herkenbaar is. In ons gebied wordt zo fijn mogelijk geleefd en dat is overal zichtbaar: open woningen, vruchtbomen, een gezamenlijke buitentafel, het gekromde 'langzame' fietspad. Het zijn eigenschappen waarmee het plangebied tot een heldere eigen identiteit komt.



VISUEEL



PUBLIEKE RUIMTE



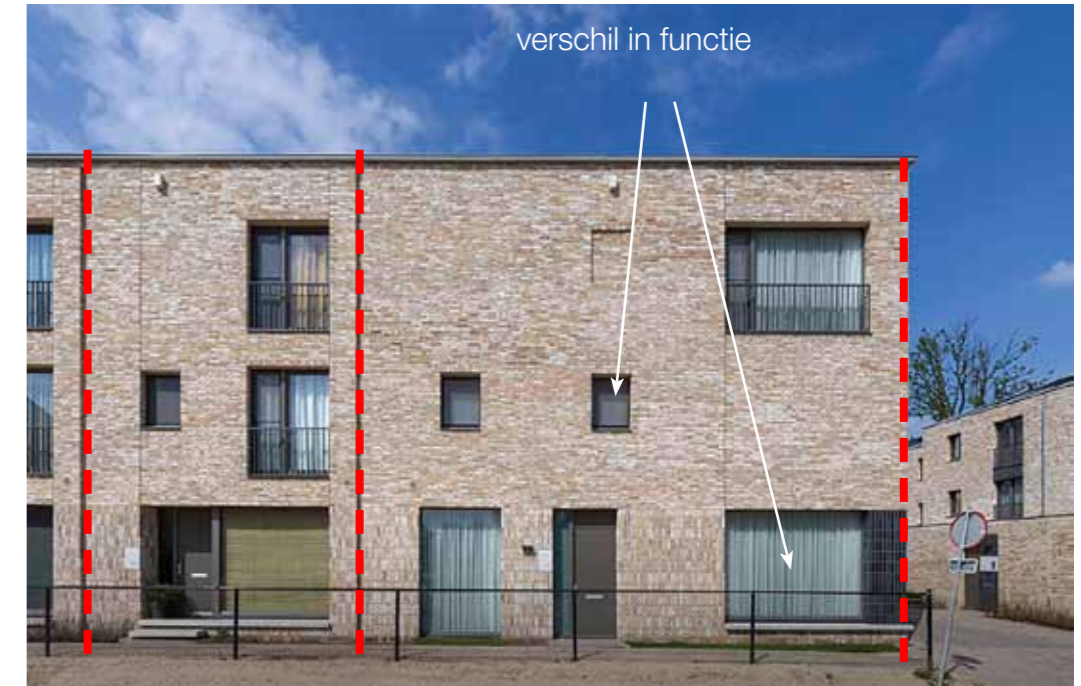
EENHEID & DIVERSITEIT

# Eenheid & Diversiteit

De bouwblokken in ons plan vormen een geheel, zowel in zich als ten opzichte van elkaar. Dit geheel is nodig om te komen tot de eerder omschreven verbindende kwaliteit. Tegelijk 'gebruiken' we dit geheel om diversiteit te creëren. Juist wanneer 'de ondertoon' bestaat uit overeenkomst, is het mogelijk om herkenbare en uitgesproken diversiteit en identiteit aan te brengen. Deze diversiteit ontstaat door uit te gaan van functionaliteit. En daarbij speelt de relatie tussen binnen en buiten een cruciale rol. We komen tot woningen waarbij deze relatie telkens anders tot stand komt. Daarbij gaat het om ramen, deuren, balkons, afdaken... etc. waarvan de plaatsing en afmetingen van elkaar verschillen, omdat er per woning anders omgegaan wordt met de relatie tussen binnen en buiten, die steeds bepalender wordt voor ons 'woongeluk'. Ook zullen er verschillen optreden in kleur, textuur en reliëfs. Ons uitgangspunt blijft daarbij dat er geen verschillen vanwege het verschil ontstaan, maar dat de diversiteit altijd veroorzaakt wordt door functionaliteit en ingegeven wordt door zachtere belevingsprincipes als herkenbaarheid en oriëntatie.



Eenheid door materialisatie en herhaling.



Eenheid door materialisatie waarin ook afwisseling mogelijk is.



eenheid



eenheid én diversiteit

De eenheid in deze gevel wordt gerealiseerd door hetzelfde materiaalgebruik + herhaling. We spreken hier niet van diversiteit

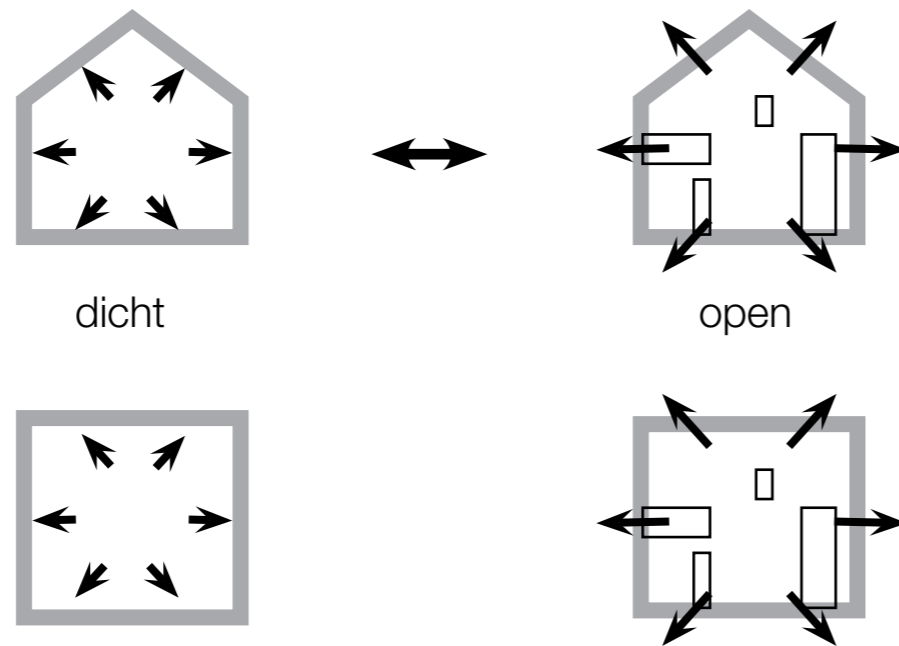
Diversiteit en afwisseling met dezelfde eenheid.



subtiel verschillen in richting, metselverband en reliëf

bron: architectenweb, project Strijp R Eindhoven van Bedeaux de Brouwer Architecten





Voor de afleesbaarheid van de woningen in de bouwblokken is het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de 'open en dicht verhoudingen'. Onder invloed van 'het steeds noordelijker zuiden' en de warmer worden zomers en het zachtere winters wordt deze verhouding steeds bepalender. Veel glas en veel (te reguleren) licht is fijn, maar deze moet in balans gebracht worden t.b.v. comfort en duurzaamheid. Voor bepaalde functies is het optimaal om weinige ramen te hebben terwijl andere functies zoveel mogelijk licht en lucht kunnen vereisen.

Door openingen te plaatsen in een massa, waardoor de massa altijd overeind blijft, kunnen de functies in het gebouw uiting geven aan de stijl en identiteit. Grote openingen vertellen iets over de binnen en buiten relatie, terwijl kleine openingen beschutting en geborgenheid bieden. Resultaat is dat er gebouwen ontstaan die hun innerlijk veruiterlijken en daarmee transparant en goed afleesbaar zijn.

Voor de woningen betekent dit concreter dat de hoeveelheid ramen (gaten) t.b.v. slaapvertrekken, bergingen of werkruimtes niet heel groot hoeven te zijn. Terwijl dit voor een woon- / leefkeuken juist intensief en zeer open mag. Dit geeft ook de mogelijkheid om een gevel aan de tuinzijdes (voor & achter) geheel open te zetten en de grens tussen privé, semi privé en publiek naar wens te kunnen reguleren.



Een oud stadje in Italië: Uitgaande van een (steenachtige) massa met gaten (ramen en deuren) die puur functioneel zijn aangebracht. Dit stadje straalt een sterke eenheid uit, binnen deze eenheid is een grote diversiteit aanwezig. Door subtiele verschillen in texturen en verschil in hoogte en diepte komt dit tot uiting.



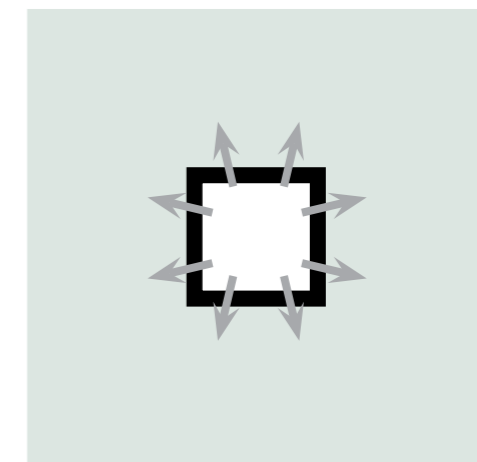
# GEBRUIK



# ZUIDELIJK LEVEN



We baseren ons op het 'zuidelijk leven' dat vanwege reiservaringen en de klimatologische veranderingen ook in ons land populair is geworden. Daarnaast is er ook sprake van noodzaak als het gaat om de klimatologische leefkwaliteit en de introductie van zuidelijker vegetatie die beter bestand is tegen stijgende temperaturen. Onder invloed van deze factoren willen we in toenemende mate een vakantiegevoel kunnen hebben in en rond ons eigen huis. En dat dan het liefst in combinatie met werk en een sociaal leven. Daarom hebben we de woningen afgestemd op de elementen. We houden rekening met zon, schaduw, wind, temperatuur en regen om het daarmee mogelijk te maken om te kunnen genieten van het binnen/buitenleven. Zo ontstaat een feestelijke, optimistisch woonklimaat waar mensen zowel op zichzelf als gezamenlijk kunnen kiezen wat ze fijn vinden. Vormgeving, details, functionele elementen...ze zijn allemaal gebaseerd op de ambitie om het bewoners en passanten zo aangenaam te maken. En dan niet zozeer door fysieke luxe, maar veel meer door woningen in een omgeving te creëren waarmee heel veel kan, het hele jaar door.

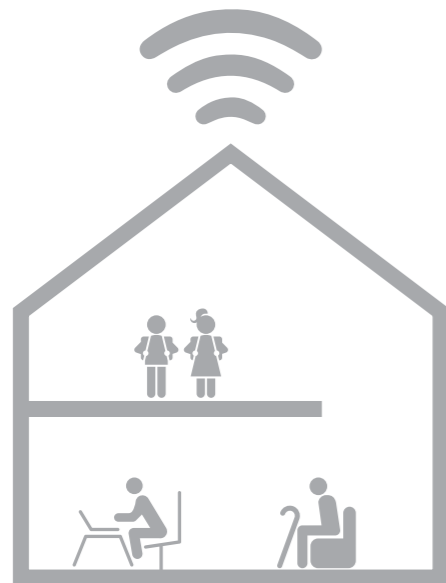




# EIGENTIJDS

We komen tot een leefomgeving die uitgaat van de menselijke maat en waar het mogelijk is om uiting te geven aan nieuwe sociale verbanden, waarmee we het ik-tijdperk achter ons kunnen laten

In deze tijden is het nodig dat ons thuis 'meer kan' en daarom maken we multi-taskende ruime woningen die goed indeelbaar zijn en daardoor geschikt voor veel soorten gebruik. Werk en privé worden steeds meer gecombineerd en daar houden we rekening mee. Tegelijk is het zo dat onze jongeren langer thuis blijven wonen en we zorgen er daarom voor dat dit mogelijk is. De komende decennia zal er ook een uitgebreide generatie ouderen ontstaan en onze familiewoningen zullen daarom ook in toenemende mate fungeren als mantelzorgomgevingen. Ook hiervoor maken we de woningen geschikt, met name door het creëren van een volwaardige derde of vierde woonlaag en voorzieningen, waarmee de indelingsruimte wordt vergroot. Denk hierbij aan extra badkamers en opgangen naar boven die redelijk zelfstandig gebruikt kunnen worden.





# PUBLIEK & PRIVE



We maken een omgeving die gekenmerkt wordt door aanwezigheid. Geen woningen waar mensen achter de voordeur verdwijnen, maar een leefomgeving waar zichtbaar en voelbaar is dat er mensen actief zijn. Ons open ontwerp van de woningen draagt hier in belangrijke mate aan bij. De aanwezige groene buitenruimte wordt voor een groot deel ingericht om gezamenlijk te gebruiken. Deze sluit direct aan op de privé domeinen. Passanten gaan hier door een gebied dat onmiskenbaar in eigendom is van de bewoners. Ze zijn er tijdelijk 'op bezoek' en welkom. Een ander deel van de buitenruimten is strikt privé. Dit geldt met name de eigen tuinen en balkons. Ook als het gaat om de buitenruimte is er dus sprake van multitaskende woningen die zowel sociale menging als afzonderlijk gebruik mogelijk maken.





# REFERENTIES





# ARCHETYPE / OERVORM

## ZADELDAK

Als je een klein kind vraagt om een huis te tekenen, dan zal het vrijwel altijd een zadeldak tekenen. Dit type dak kan gezien worden als de belangrijkste 'oervorm' van een huis in Nederland. Als voorbeeld hiernaast een replica van een woning uit de steentijd. Tot op de dag van vandaag blijft het een zeer beeldbepalende, vertrouwde vorm.

Door de massa in deze vorm te 'gieten' en uit te gaan van perforaties in deze massa, blijft deze archetype vorm gewaarborgd. Zodoende kan hier binnen van alles gebeuren: kleine ramen, grote ramen, balkons, schoorstenen etc. Zolang deze binnen bepaalde proporties blijven.

Deze vorm is herkenbaar en is onderdeel van onze menselijk maat.

Omdat een zadeldak zo'n bepalende vorm heeft zal er aandacht besteed moeten worden aan de invulling, het materiaalgebruik en de detaillering om hier een eigentijdse uitstraling aan te kunnen geven. Dat betekent voor ons in het plan afleesbaarheid van functies en diversiteit binnen de eenheid van het gehele blok.



Huis uit de steentijd



Basisvorm met uitbouw waarbij de functies afleesbaar zijn in de gevel



Basisvorm met een 'hap' uit de hoek



Basisvorm met perforaties die qua maat afwijken van de standaard





## PLAT DAK

De ontwikkeling van het platte dak, hoewel lang niet zo oud als een zadeldak of andere varianten van schuine daken, is historisch gezien een interessant fenomeen. Het is iets wat geleidelijk is ontstaan, maar pas in de 20e eeuw geperfectioneerd is. Dit vanwege de toepassing van bitumen.

Een kap met een hellingshoek tussen de 50-60 graden was uit praktische overwegingen noodzaak om een gebouw wind- en waterdicht te maken. Een plat dak werd enkel gemaakt wanneer dit een functie had, zoals een dakterras of een uitzichtpunt.

Het bouwblok aan de zuidzijde heeft platte daken. Deze platte daken zijn 'nodig' om de overgang te kunnen maken van kleinschalig, archetypische vormen naar de naastgelegen, haast grootstedelijke ontwikkeling.

Door de architectuur, materialisatie en het principe open-dicht hierin door te zetten wordt dit bouwblok met haar platte daken onderdeel van de meer archetype ontwikkeling van de bouwblokken met de zadeldaken. Zodoende wordt de traditionele kap en het moderne platte dak met elkaar verbonden. Deze verbinding wordt door ons versterkt door de zuidelijke en noordelijke wand die elkaar ontmoeten in de middenzone. Door de zadeldakwoningen wat te verhogen, ontstaan twee wanden die corresponderen. Bovendien verkleinen we het contrast tussen het zadeldak en het platte dak, door de hoek van het zadeldak minder scherp te maken.



# AANSLUITING OPENBARE GEBIED

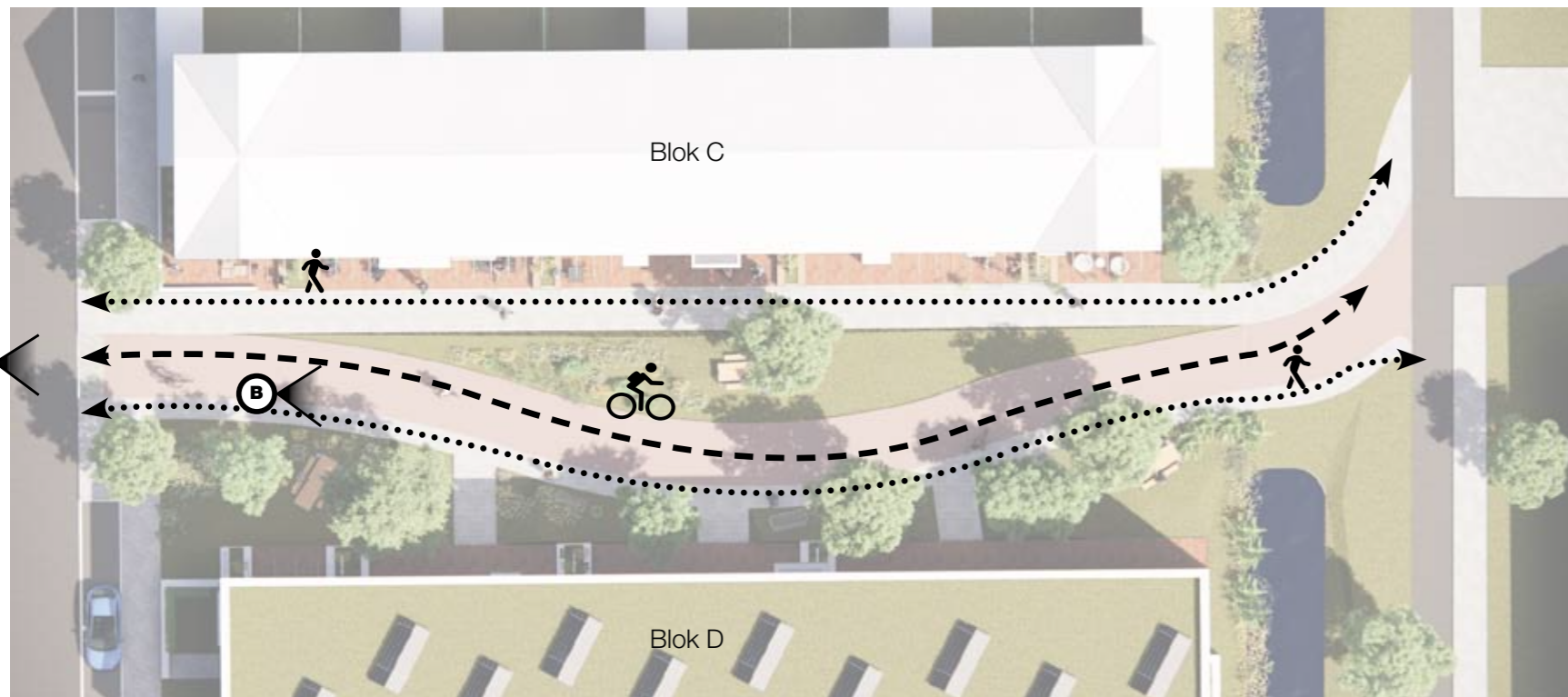


# Middengebied

Dit gebied is heel belangrijk voor de identiteit van de ontwikkeling. Door minder zwart-wit te kijken naar het onderscheid tussen privaat en publiek, ontstaat een gezamenlijk open gebruiksgebied voor bewoners en waar passanten zich tijdelijk te gast zullen voelen. We kunnen dit het best omschrijven als een zuidelijker manier van leven. Zoals gezegd, er zijn geen harde grenzen aanwezig tussen publiek en privaat maar het onderscheid wordt wel duidelijk gedefinieerd. Elke woning heeft haar eigen, private voorruimte. Het overig gebied is hun gemeenschappelijke 'voortuin'.

Het doorgetrokken fietspad mag iets unieks worden. Met behulp van materialisatie (denkend aan kasseien of andere bestrating), bochten en fysieke glooiingen in het landschap wordt er sturing gegeven aan de sfeer en snelheid op het fietspad. Deze zal hierdoor aanzienlijk worden vertraagd wat ten goede zal komen aan de overgang van 'fietsnelweg' naar verspreiding in de bestaande wijk.

Aan de zuidzijde van het middengebied (blok D) sluit de westelijke hoekwoning aan op de groene heuvel van de 'De Witt'. Bij de oostelijke hoekwoning is er sprake van een natuurlijke waterafscheiding. De aansluiting van de westelijke hoekwoning aan de noordzijde van het middengebied is meer gedefinieerd, met zoals het bouwblok ten noorden van de torens in plan De Witt. Dit gebeurt d.m.v. een laag muurtje.



Blok C en D: Ook hier geen harde grens aan de voorzijde tussen publiek en privaat. De indeling vindt plaats door een onderscheidend materiaal/kleurgebruik



# Verblijfskwaliteit openbare gebied



GROEN



ONTMOETING

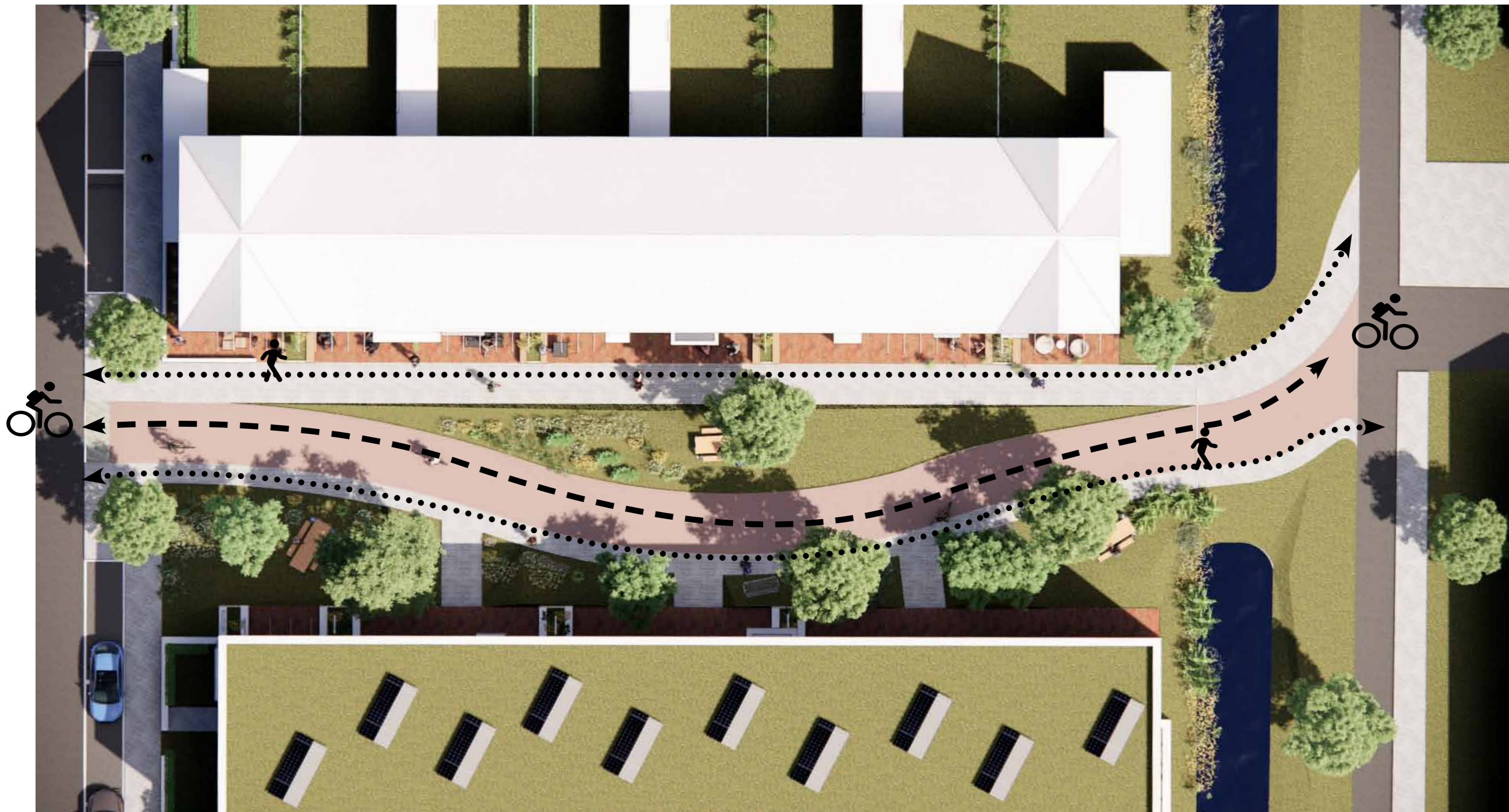


FIETSPAD MET LAGE SNELHEID



SPEELPLEK







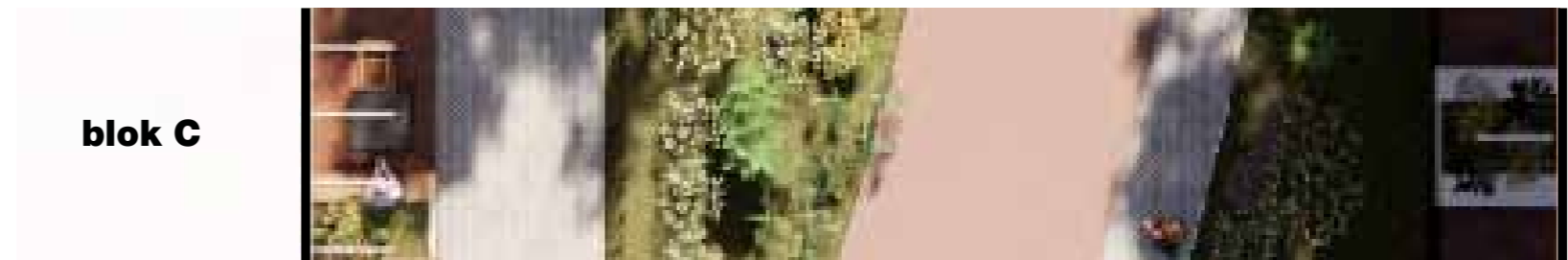
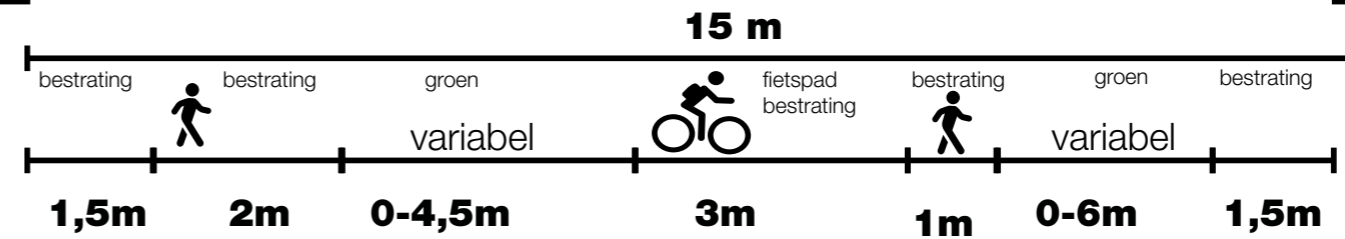
# Doorsnedeprofielen



Overgang privé-groen-publiek aan t.p.v. blok D

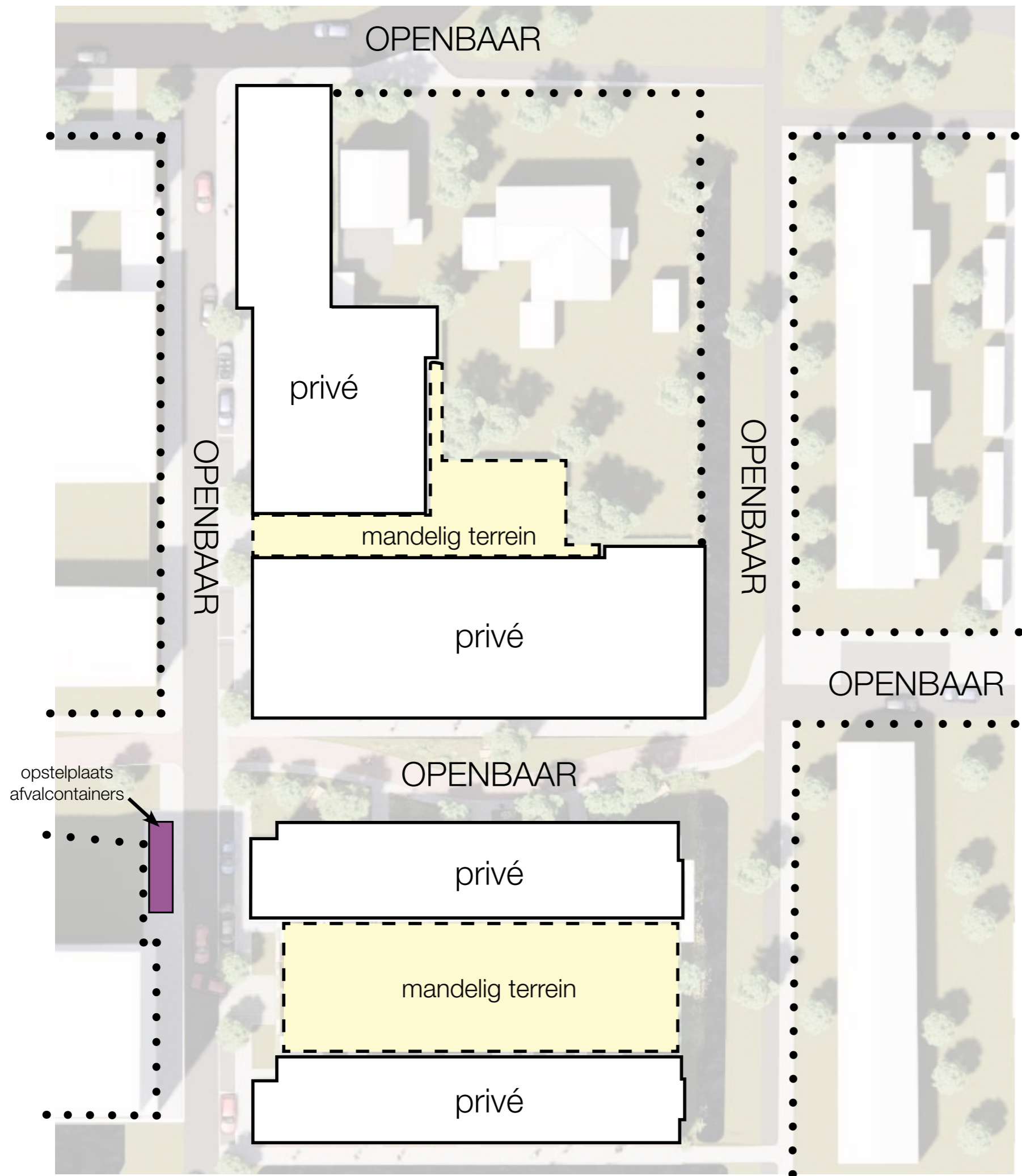


Overgang privé-publiek door middel van verschil in kleur bestrating





Privaat & openbaar gebied



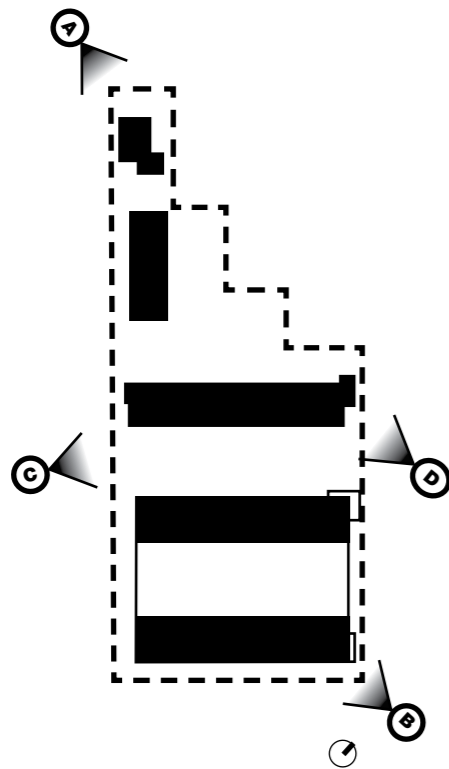


# Hoekoplossingen

Hoeken van woningen en bouwblokken ontstaan soms, zonder dat deze een relatie aangaan met de omgeving. Deze hoeken mogen meer gedefinieerd worden. Soms betekent dit dat deze open kan zijn of op subtiele wijze afgebakend, maar soms mag deze ook meer gesloten en harder zijn, als dit maar bewust gebeurt.

Zoals te zien is in de voorbeelden hebben we een aantal hoeken die een andere oplossing nodig hebben:

1. Alleenstaande woning: een open hoek, door middel van een laag stenen muurtje
2. Westelijke hoekwoningen van het middengebied: aan de zuidzijde aansluitend op de groene, open structuur van De Witt met aan de noordzijde een laag muurtje.
3. Oostelijke hoekwoningen middengebied: zachte overgang door de gevarieerde ecologische begroeiing aan het water door te zetten



hoeken mogen een 'gezicht' krijgen



Openheid in de hoek



Een laag muurtje, vrij open maar duidelijke afbakening



Hoek aan de waterzijde, zachte overgang naar de oude wijk



Hoek blok C t.p.v. oostzijde. Afbakening door middel van een natuurlijk afscheiding als een laag heggetjes.



Hoek blok C t.p.v. de westzijde. Hier grenst de tuin aan het water. Hier mogen geen schuttingen gerealiseerd worden maar zal middels vegetatie dat aansluit op dit gebied afgebakend worden.





laag muurtje



een fysiek hekwerk dat open en dicht kan met een openheid van 60% a 70%



muur uitbouw, laag muurtje met daarboven groene invulling, beëindiging kolom

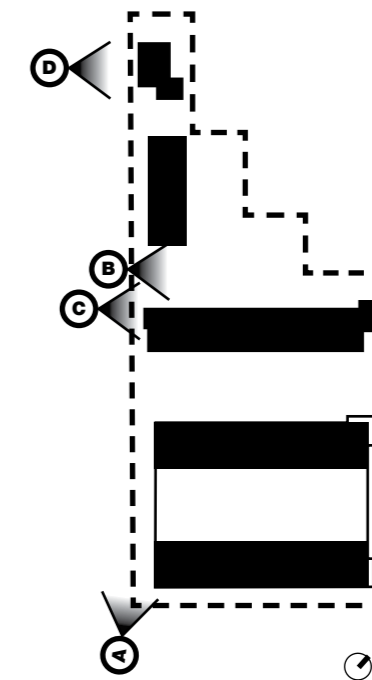


kolommen, lage muurtjes met haag erachter, poort, laag muurtje

# Type afscheidingen publiek / privaat

In dit project definiëren we drie verschillende soorten afscheidingen:

1. Hard: architectonische oplossing  
Een bakstenen wand met een structuur/relief  
Een uitbouw of schuurtje
2. Hoog: licht, zacht en groen  
Een hoog, licht hek, begroeid met klimplanten  
Een haag
3. Laag: heldere scheiding tussen publiek en privaat, maar zo open mogelijk.  
Een laag muurtje of haag  
Een verschil in terreinafwerking

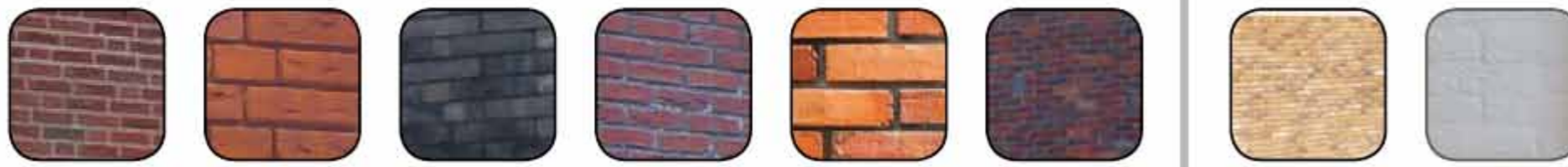


Groene parkeerplekken en inrit



# MATERIALISATIE & TECTONIEK





Kleurgebruik Campinaterrein - relatief donkere aardse kleuren met lichte accenten



Kleurgebruik ontwikkeling De Witt - lichtere aardse kleuren met donkere accenten

Vanwege de verbindende rol en de omvang van de ontwikkeling, is een identiteit wenselijk. Dit betekent zeker niet dat deze identiteit in contrast moet staan met de omliggende gebouwen. De kwaliteit van ons plan zal vooral adaptief moeten zijn. Het betekent in essentie dat we wat tijdlozer en daarmee 'opener' zullen zijn, zodat de locatie in staat is zowel 'dat wat al tijden zo is als dat wat nieuw is' te beantwoorden.

In de omgeving is een scala van geel-, rood- en bruintinten aanwezig. Dit geldt voor zowel de traditionele wijk als de nieuwe, naastgelegen ontwikkelingen. Daarin is het gebruik van baksteen de basis.

Waar we naar op zoek zijn is een kleurenpalet dat aansluit op deze aardse tinten en goed op zichzelf kan staan.

Binnen deze aardse tonen willen we het lichtere spectrum opzoeken, omdat we van mening zijn dat we hiermee het best verbindend kunnen zijn en er tegelijk een eigen (zuidelijker) sfeer ontstaat. De bouwblokken zullen onderling qua kleur en tektoniek etc. verschillen en ook binnen de bouwblokken zullen subtiele verschillen en accenten ontstaan waarmee een redelijk zachte visuele verscheidenheid ontstaat.





# AARDSE TONEN









# DETAIL DAKEN

Om het dak een eigentijdse invulling te geven zal de goot verholten  
aangebracht worden. Het voordeel hiervan is dat de vorm extra  
krachtig wordt en niet doorbroken door vaak grof uitgevoerde goten die  
de kracht van de vorm aantasten.

Blanke aluminium randprofielen of bevestigingsmiddelen zijn niet  
toegestaan. In de uitwerking dient de kleur of het materiaal zorgvuldig  
worden meegenomen in de architectonische uitwerking.

Afhankelijk van een energetische analyse, zullen er hoogstwaarschijnlijk  
pv-panelen nodig zijn. Deze p.v. panelen zullen zo geïntegreerd  
mogelijk worden aangebracht, rekening houdend met een flexibele  
(innovatieve) aanpassingen in de toekomst.



pv-panelen geïntegreerd in de vormgeving van het dak



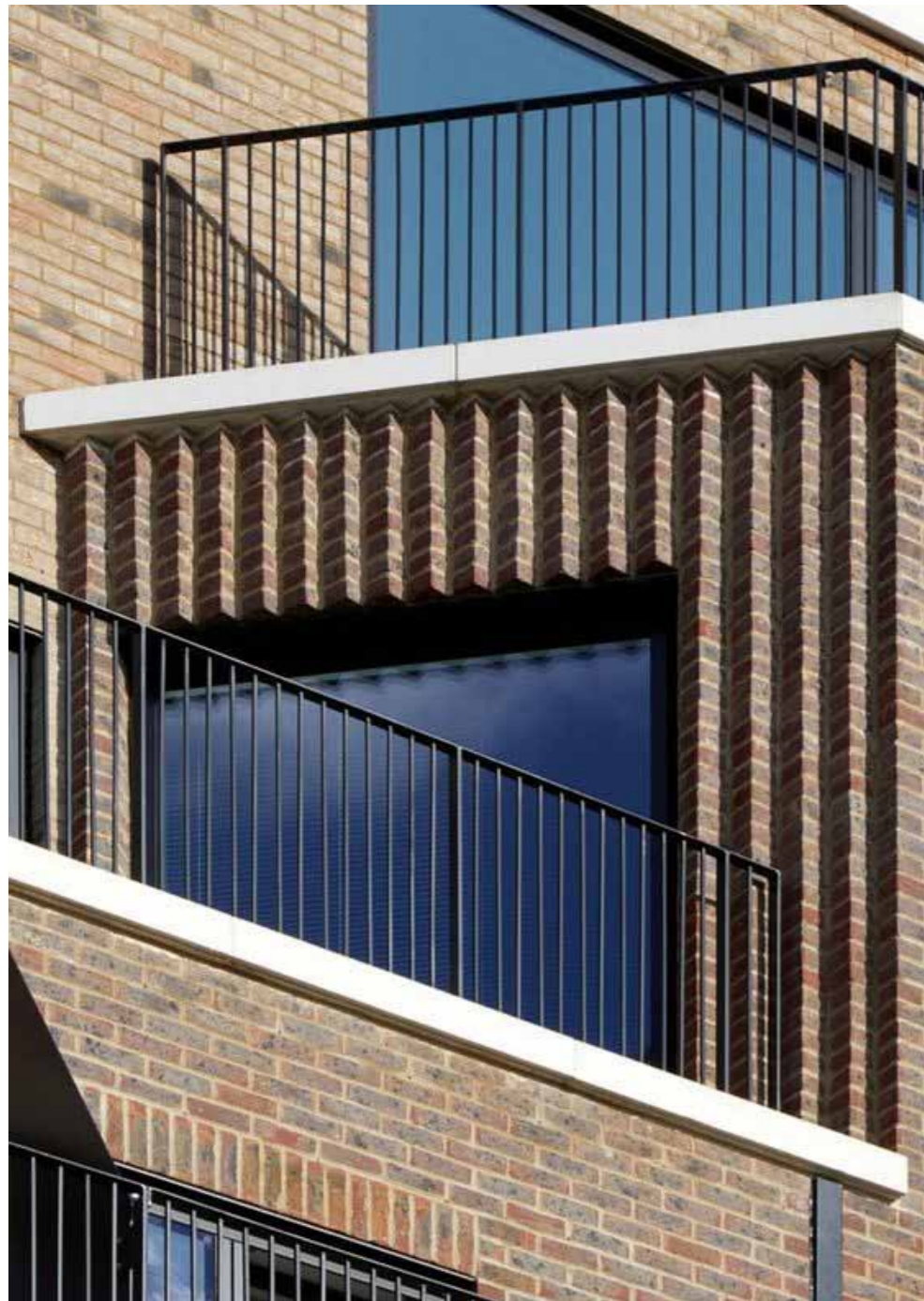


# RELIEFS / OVERGANGEN IN DE GEVEL

Door intuïtief om te gaan met het metselwerk kan diversiteit  
aangebracht worden tussen en binnen de woonblokken. Hierbij moet  
gedacht worden aan:

1. verschil in richting verticaal - horizontaal
2. verschil in voeg: terug liggend - platvol
3. verschil in diepte: reliëf

Het is hierbij van belang dat dit op een lichte en subtiële wijze wordt  
vormgegeven zodat de wandvorming en eenheid van het plan overeind  
blijven staan.





# METSELVERBAND & VOEG

Het is belangrijk om regels op te stellen voor het type metselverband en de kleur en toepassing van de voegen.

Op het moment dat de voegen in sterk contrast staan ten opzichte van het metselwerk wordt de monolieten uitstraling van de bouwblokken teniet gedaan. Het zit hem meer in de nuances. Door de kleur van de voeg dicht bij die van de steen te houden ontstaat er een belangrijke samenhang. Door verschillen toe te passen in bijvoorbeeld een platvolle voeg en een terugliggende voeg én dit in combinatie met verschil in richting kan er op speelse wijze naar variaties worden gezocht zonder grote contrasten.

Te alle tijde moet er gekozen worden voor een metselverband die karakter en betekenis geeft aan het gebouw. Een standaard halfsteensverband is sterk af te raden omdat deze zich in wezen lostrekt van de in elkaar getande stenen die vroeger voor constructieve cohesie zorgden.





# KOZIJNEN

De kozijnen moeten onderdeel zijn van het kleurenpalet als het metselwerk en ander secundaire materialen. Er mag verschil zijn, maar geen sterk contrast.

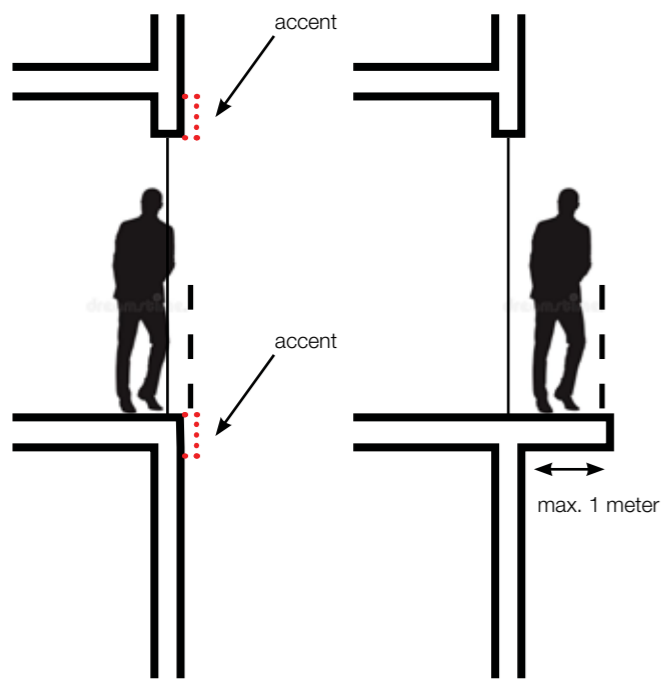
De woningen zullen worden uitgevoerd met duurzame, houten kozijnen.





# BALKONS & DAKAFSCHEIDINGEN

De door ons toegepaste balkons zorgen voor differentiatie en plasticiteit in de gevel. Veelal zijn dit beperkt uitkragende balkons. De bewoners hebben immers ook een eigen tuin als buitenruimte. De balkons zorgen daarnaast voor levendigheid en een aanwezigheid, die de sociale controle ten goede komt.



Frans balkon  
met accent in de gevel

Ondiep balkon  
max. 1 meter





# GELUIDBELASTING SPOOR



Voor dat gedeelte van de gevels in blok D en E waar sprake is van een geluidsbelasting van 55dB t/m 68dB dient een ontheffing aangevraagd te worden, zodat hier geen gebruiksbeperking is. Voor de gedeelten waar sprake is van meer dan 68dB dient een zgn. dove gevel te worden toegepast. Het betreft hier de zuidelijke en oostelijke eerste, tweede en derde verdieping van blok E.

-----  
**3e: geen te openen delen  
ventilatie en spui via noordgevel**  
-----

-----  
**2e: geen te openen delen  
ventilatie en spui via noordgevel**  
-----

-----  
**1e: geen te openen delen  
ventilatie en spui via noordgevel**  
-----

-----  
**BG: ontheffing hogere grenswaarde  
draaiende delen mogelijk**  
-----



# DUURZAAMHEID



De inrichting van de openbare ruimte wordt conform de gemeentelijke beheerseisen samengevat in de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte) ontworpen, zodat er een duurzaam te beheren openbare ruimte wordt gerealiseerd. Daarbij is de materialisatie van het naastgelegen plan Witt het vertrekpunt. Daar waar het kan, zouden we de duurzaamheid willen aanscherpen in ons plangebied. Dat geldt bijvoorbeeld de energiezuinige verlichting en open bestrating. Verder is ons uitgangspunt dat we zo natuurvriendelijk mogelijk willen bouwen. Dit komt het leefklimaat van zowel bewoners als de flora en fauna ten goede en is van positieve invloed op een blijvende waarde van het gebied.

In samenwerking met de gemeente willen we de kansen tot een concrete invulling van de inrichting. In de naastgelegen afbeelding een impressie van wat ons voor ogen staat.

1. Groene daken waar dat kan: sedum met extra bloemopgroei voor de bijen, verkoeling van woning (waterberging) en zonnepanelen.
2. Publieke ruimte met flora: een diversiteit aan (oogst)beplanting ten behoeve van mens en dier. Daarbij extra aandacht voor de warmere zomers die een 'zuidelijker' beplanting nodig maken.
3. Water(berging): het langer vasthouden van water om de belasting van de riolen te ontzien en het rustig afvoeren naar omliggend water. De berging is tevens van invloed op de biodiversiteit..

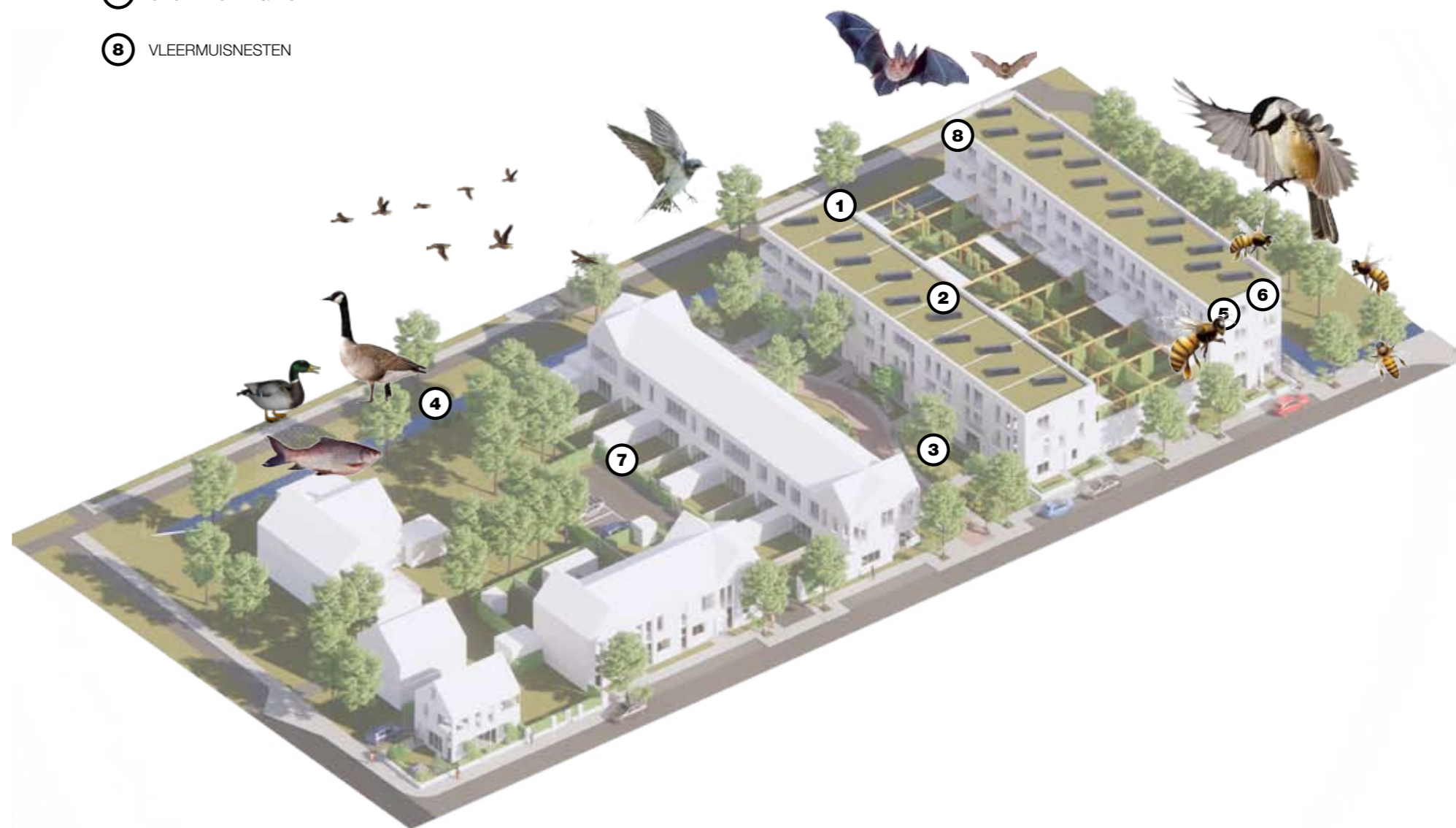
En op basis van nader onderzoek naar de lokale fauna...

4. Water(berging): het langer vasthouden van water om de belasting van de riolen te ontzien en het rustig afvoeren naar omliggend water. Het aantrekken van wil t.b.v. de biodiversiteit.
5. Bijenhôtels: een schuilplek bieden voor een van onze belangrijkste bestuivers.
6. Vogelkasten: dichte geveldelen benutten door deze te integreren met nestkasten.
7. Groene wanden: hagen (t.b.v. nestjes en doorgang klein wild), afscheidingen met klimplanten.
8. Vleermuisenkasten: dichte geveldelen benutten door deze te integreren met kasten.



30-11-2021

- 1 GROEN DAK
- 2 ZONNEPANELEN
- 3 OPENBARE FLORA GEBIEDEN
- 4 WATERRESERVOIRS VOOR DIEREN
- 5 BIJENHUIZEN
- 6 VOGELHUISJES
- 7 GROENE GRENS/MUREN
- 8 VLEERMUISNESTEN





# NATUURINCLUSIEF

- Voorzieningen in / aan gebouwen
- Dieren: nestkasten vogels / vleermuizen
- Biodiversiteit: juiste vegetatie (groendak / gevel)



pv-panelen krijgen een verkoelende werking i.c.m. groen op het dak



Slimme oplossingen om nestmogelijkheden te realiseren voor vogel en vleermuis



Het toepassen van gevelgroen op een vrij eenvoudige en onderhoudsvriendelijke wijze



# MATERIAALGEBRUIK EN VERWERKING

 globaal toe te passen materialen

In de uitwerking van het plan moet nagedacht worden over toe te passen materialen. Het plan kent een vrij traditionele materialisatie. Hiervan uitgaand zal zo veel mogelijk worden gezocht naar de minst belastende grondstoffen. Een punt van aandacht zal zeker zijn dat de gebruikte materialen bij voorkeur uit de omgeving afkomstig zijn. In de pyramide-afbeelding geven we aan van welke materialen we gebruik gaan maken.





In 2014 heeft de gemeente Woerden de ambitie uitgesproken om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te willen zijn. Daar werken we natuurlijk graag aan mee. De techniek om woningen duurzaam te verwarmen blijven zich snel ontwikkelen. Voor het plan wordt onderzocht welke techniek er wordt toegepast om de woningen zonder aardgas te verwarmen. De milieu- en energetische eisen van BENG zullen in ambitie de leidraad vormen bij deze uitwerking.

Om de woningen te voorzien van energie en te voldoen aan de eisen is hoogstwaarschijnlijk een combinatie nodig van PV-panelen en een warmtepompsysteem. Een warmtepompsysteem kan zowel individueel als collectief worden aangebracht. Hierbij kan gedacht worden aan een gezamenlijk warmtebron uit de bodem of individuele warmtepompen die in de woning wordt aangebracht.

Ook de gedragscomponent is hier belangrijk. In de woningen kunnen voorzieningen worden getroffen om er voor te zorgen dat bewoners hun eigen energieregisseur worden.

## Actieplan CO<sub>2</sub>-neutraal 2030 Speerpunt binnen opgave 'Duurzame Samenleving'



Woerden, hoofdstad van het *Groene Hart*



**ESPRIT** projectontwikkeling

**URBAN  
CLIMATE  
ARCHITECTS**

+

**BIUM**

**Delft office**  
Spoorsingel 23  
2613 BE Delft

**Groningen office**  
Poelestraat 44  
9712 KC Groningen

+31 (0) 85 - 273 54 11  
[www.ucarchitects.com](http://www.ucarchitects.com)  
[info@ucarchitects.com](mailto:info@ucarchitects.com)

Projectnr:  
**2234**