

Raadsvoorstel

Opsteller

Lemmen, Jeroen van

Vergadering van

27 september 2022

Kenmerk

Z/22/050511 / D/22/073425

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Middelland

Onderwerp

stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 Nieuw-Middelland

Samenvatting

Wij stellen de raad voor het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van de locatie van het huidige kantoor van de Kamer van Koophandel. Op deze locatie worden door Ter Steege Vastgoed Delft BV, na sloop van het bestaande kantoorgebouw, 134 woningen gerealiseerd.

Gevraagd besluit

Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Watermolenlaan 1 vast te stellen.

Inleiding

Het bestaande bedrijventerrein Middelland-Noord transformeert de komende jaren tot nieuw gemengd stedelijk woongebied: Nieuw-Middelland. De ambities en ontwikkelingsrichting daarvoor zijn opgenomen in de structuurvisie Middelland-Noord die de raad op 14 november 2019 heeft vastgesteld. Inmiddels zijn de eerste twee projecten in Nieuw-Middelland in aanbouw en diverse plannen in ontwikkeling. Eén van die nieuwe ontwikkelingen betreft de locatie aan de Watermolenlaan 1 waar nu nog het kantoor van de Kamer van Koophandel is gehuisvest. Deze locatie is in 2021 eigendom geworden van Ter Steege Vastgoed Delft BV, met het doel om dit kantoor na afloop van de huurperiode te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe woningen te realiseren. In november 2021 is tussen gemeente en deze eigenaar een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een nieuwe woningbouwontwikkeling te onderzoeken. Naar aanleiding daarvan hebben diverse gesprekken over de beoogde ontwikkeling plaatsgevonden. Die hebben geleid tot een Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan dat nu aan uw raad wordt voorgelegd om vast te stellen als kader voor de toekomstige ontwikkeling.

Participatieproces

In de aanloop naar de in 2019 vastgestelde structuurvisie Middelland-Noord hebben diverse cocreatie-bijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens die bijeenkomsten is met onder andere eigenaren, gebruikers, ondernemers, makelaars en provincie de basis gelegd voor de huidige aanpak van Nieuw-Middelland. Bij die bijeenkomsten waren ook enkele leden van uw raad aanwezig.

De locatie Watermolenlaan 1 is een concrete ontwikkeling die volgt op dat eerdere proces. Het nu voorliggende Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is in opdracht van de eigenaar/initiatiefnemer opgesteld, in nauwe samenwerking met de gemeente. De architect van de nieuwbouw en de landschapsontwerper van de buitenruimte hebben dit document samengesteld en gebruiken dit als basis voor de verdere planuitwerking. Gelet op de gewenste samenhang met de naastgelegen ontwikkeling De Houttuin heeft tevens afstemming met de landschapsarchitect van dat

plan plaatsgevonden. Op 12 mei 2022 heeft over de ontwikkeling van deze locatie een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor belanghebbenden en omwonenden. Daarvoor waren ook toekomstige bewoners van de koopappartementen in het naastgelegen plan De Houttuin uitgenodigd; een aantal daarvan was aanwezig om zich te laten informeren. De plannen zijn positief ontvangen. Over dit Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan heeft de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed positief geadviseerd.

Wat willen we bereiken

In de structuurvisie Middelland-Noord zijn de ambities voor de transformatie van Nieuw-Middelland benoemd. De locatie Watermolenlaan 1 maakt deel uit van de 'centrale campus', dat in de structuurvisie als deelgebied is onderscheiden. Het nu voorliggende Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is een instrument om te kunnen sturen op de gewenste ontwikkeling. Het geeft de kaders voor de verdere uitwerking van de woningen en de buitenruimte.

Wat gaan we daarvoor doen

De architecten gebruiken het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor het ontwerp van de woningen en de buitenruimte. Tevens zal de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed dit als formeel toetsingskader gebruiken bij de beoordeling van de woningbouwplannen.

Argumenten

1. Het planvoorstel sluit aan bij de kaders uit de structuurvisie Middelland-Noord

In de door de gemeenteraad op 14 november 2019 vastgestelde structuurvisie is het perceel Watermolenlaan 1 opgenomen als locatie die deel uitmaakt van het gebied dat getransformeerd wordt naar gemengd stedelijk woongebied. Aan de hand van de gebiedsdoelen uit het spinnenwebdiagram is het plan voor Watermolenlaan 1 integraal uitgewerkt op de verschillende gebiedsdoelen 'ruimte, programma, mobiliteit en duurzaamheid'. Die uitwerking is in goede samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer tot stand gekomen. Daarbij is rekening gehouden met de voorgenomen ontwikkelingen in de omgeving. Het planvoorstel sluit bijvoorbeeld aan op de nieuwe ontwikkelingen van het plan De Houttuin (voormalig hoofdkantoor FNV), het plan De Molenhoek aan de Zaagmolenlaan 12 en op het ontwerp dat in voorbereiding is voor het openbaar gebied in Nieuw-Middelland.

2. Variatie in woningbouwprogramma dat overeenkomt met uitgangspunten woonvisie

De ontwikkeling van deze locatie is onderdeel van de strategische woningbouwplanning, waarover de raad via de raadsinformatiebrief over de Jaarbrief wonen (D/22/048500) tijdens de thema-avond op 10 februari 2022 is geïnformeerd. Het huidige stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan gaat uit van 134 woningen, onderverdeeld in 11 grondgebonden eengezinswoningen en 123 appartementen. De nieuwbouw op deze locatie is een belangrijke impuls voor de verdere ontwikkeling van Nieuw-Middelland. Omdat voor deze ontwikkeling de intentieovereenkomst getekend is vóór de vaststelling van het Addendum op de woonvisie in de raad van december 2021, geldt voor dit project de in november 2019 door de raad vastgestelde woonvisie Middelland-Noord als uitgangspunt. In het huidige plan wordt 21% van de woningen in de categorie sociale huur gerealiseerd (uitgangspunt woonvisie is 20%) en 14% in de middenhuur (uitgangspunt woonvisie is 15%). De overige woningen worden in een mix van huur en koop in diverse prijsklassen gerealiseerd. Naast deze woningen voorziet het programma ook in een 'buurtkamer'. De invulling hiervan krijgt in de verdere planontwikkeling nader vorm, maar de bedoeling is om in deze buurtkamer maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen te realiseren die van betekenis zijn voor de bewoners van dit deel van Nieuw-Middelland. In het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is de mogelijkheid van een postpakketpunt, ondergeschikte horeca of flexwerkplekken gesuggereerd. Dergelijke functies dragen bij aan de doelstelling om in Nieuw-Middelland ook niet-woonfuncties toe te voegen die de levendigheid en sociale ontmoeting kunnen bevorderen.

3. Stedenbouwkundige verbinding met naastgelegen ontwikkelingen

In ruimtelijke opzet sluit het plan goed aan bij de ambities uit de structuurvisie Middelland-Noord en op de naastgelegen ontwikkelingen. De verschillende routes voor langzaam verkeer die in het plan voor De Houttuin waren geïntroduceerd, zijn mede uitgangspunt geworden voor de opzet van het plan voor Watermolenlaan 1. Zo ontstaat er een belangrijke oost-west route waarin een bestaande bomenrij wordt geïntegreerd en die beide plannen met elkaar verbindt en aansluit op de Watermolenlaan. Aan deze route is een pleinruimte ontworpen en hier bevindt zich een hoogteaccent van 8 bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage. De ligging aan de nieuwe langzaam verkeersroute en onder andere de relatie met de andere hoogteaccenten in Nieuw-Middelland maken dit ruimtelijk een geschikte plek. Op de begane grond van dit

gebouw is de buurtkamer met terrasmogelijkheid opgenomen. Deze nieuwe oost-west route bevindt zich nu nog op particulier terrein maar zal, samen met andere delen grond, na voltooiing van het plan aan de gemeente als openbaar gebied worden overgedragen. De verblijfsruimte op het parkeerdek van de halfverdiepte parkeergarage gaat ook deel uitmaken van de wandelroutes door dit deel van Nieuw-Middelland. Rondom dit deel van het plan zijn appartementengebouwen van 4 en 6 bouwlagen gesitueerd en grondgebonden eengezinswoningen van 3 en 4 bouwlagen.

4. Parkeren voor bewoners en bezoekers in halfverdiepte parkeergarage

Een belangrijke kwaliteitsimpuls voor het gebied is dat het parkeren voor bewoners en bezoekers volledig plaatsvindt in een halfverdiepte parkeergarage. Het parkeren is daarmee uit het zicht van de openbare ruimte opgelost. Er wordt in het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan uitgegaan van circa 115 autoparkeerplekken voor bewoners en bezoekers, waarvan 4 plekken worden ingezet voor deelauto's. De garage wordt voor auto's ontsloten aan de Houttuinlaan. De berekening van het exact benodigde aantal parkeerplaatsen wordt opgenomen in de parkeeronderbouwing die onderdeel uitmaakt van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan. In de gebiedsdoelen voor Nieuw-Middelland wordt sterk ingezet op het stimuleren van het fietsgebruik. De halfverdiepte parkeergarage biedt daarom ook plaats aan een collectieve fietsenstalling voor ruim 400 fietsen. De fietsers krijgen via de Watermolenlaan toegang tot de fietsenstalling.

5. Samenhang met inrichting openbare ruimte

Doordat er geen auto's op maaiveld worden geparkeerd ontstaat er ruimte voor een groene inrichting van de buitenruimte die past bij de beoogde campusopzet. Het groen in de buitenruimte en op de daken draagt ook bij aan het gebiedsdoel om klimaatadaptief te bouwen. De waterberging wordt geregeld door middel van diverse maatregelen om neerslag te kunnen opvangen en vertraagd te kunnen afvoeren. De inrichting van de buitenruimte is afgestemd met de ideeën voor de toekomstige inrichting van de Watermolenlaan. Deze krijgt het karakter van een woonstraat waarbij het parkeren uit het straatbeeld verdwijnt.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Flexibiliteit tijdens verdere planuitwerking

Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de verdere planuitwerking, in combinatie met het op een later moment door de raad vast te stellen bestemmingsplan. In het kader van dat bestemmingsplan zal nader aan de orde komen op welke manier flexibiliteit wordt geregeld om in de planuitwerking voldoende te kunnen anticiperen op onder andere marktontwikkelingen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De kosten voor de uitvoering van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast worden, overeenkomstig de door de raad vastgestelde Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland, in de met initiatiefnemer af te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomst afspraken gemaakt over onder andere de verschuldigde exploitatiebijdrage.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal ook een beeld ontstaan van het nieuwe openbaar gebied dat als onderdeel van deze ontwikkeling aan de gemeente wordt overgedragen. De beheerkosten van dit extra areaal worden op basis van de uitgewerkte plannen inzichtelijk gemaakt.

Communicatie

Via de website www.nieuw-middelland.nl en via de digitale nieuwsbrief worden belangstellenden geïnformeerd over het raadsbesluit.

Vervolgproces

Een vervolgstap op dit Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is het opstellen en in procedure brengen van een (ontwerp)bestemmingsplan. Als onderdeel van die procedure wordt de ontwikkeling van deze locatie nogmaals aan de

raad voorgelegd, maar dan in het kader van de besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan. De verwachting is dat het bestemmingsplan begin 2023 aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. Daarna wordt het ontwerp voor deze locatie verder uitgewerkt.

Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 12a van de Woningwet. Dit artikel biedt de mogelijkheid een beeldkwaliteitsplan een aanvulling te laten vormen op de welstandsnota indien de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan in haar vergadering vaststelt.

Bijlagen

- Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 (D/22/073754)
 - Raadsbesluit vaststellen Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 (D/22/073759)
-

RAADSBESLUIT

D/22/073759

Z/22/050511



Onderwerp: Stedenbouwkundig - en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 Nieuw-Middelland

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 27 september 2022 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op artikel 12a van de Woningwet

b e s l u i t:

het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Watermolenlaan 1 vast te stellen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

Watermolenlaan

Stedenbouwkundig plan en
Beeldkwaliteitplan

Woerden

24 juni 2022

Colofon

Publicatiedatum

24 juni 2022

Adres

SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

[info@svp-svp.nl]

Projectteam SVP

Projectteam Haver Droeze

In opdracht van

Ter Steege Gebiedsontwikkeling

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.

Watermolenlaan

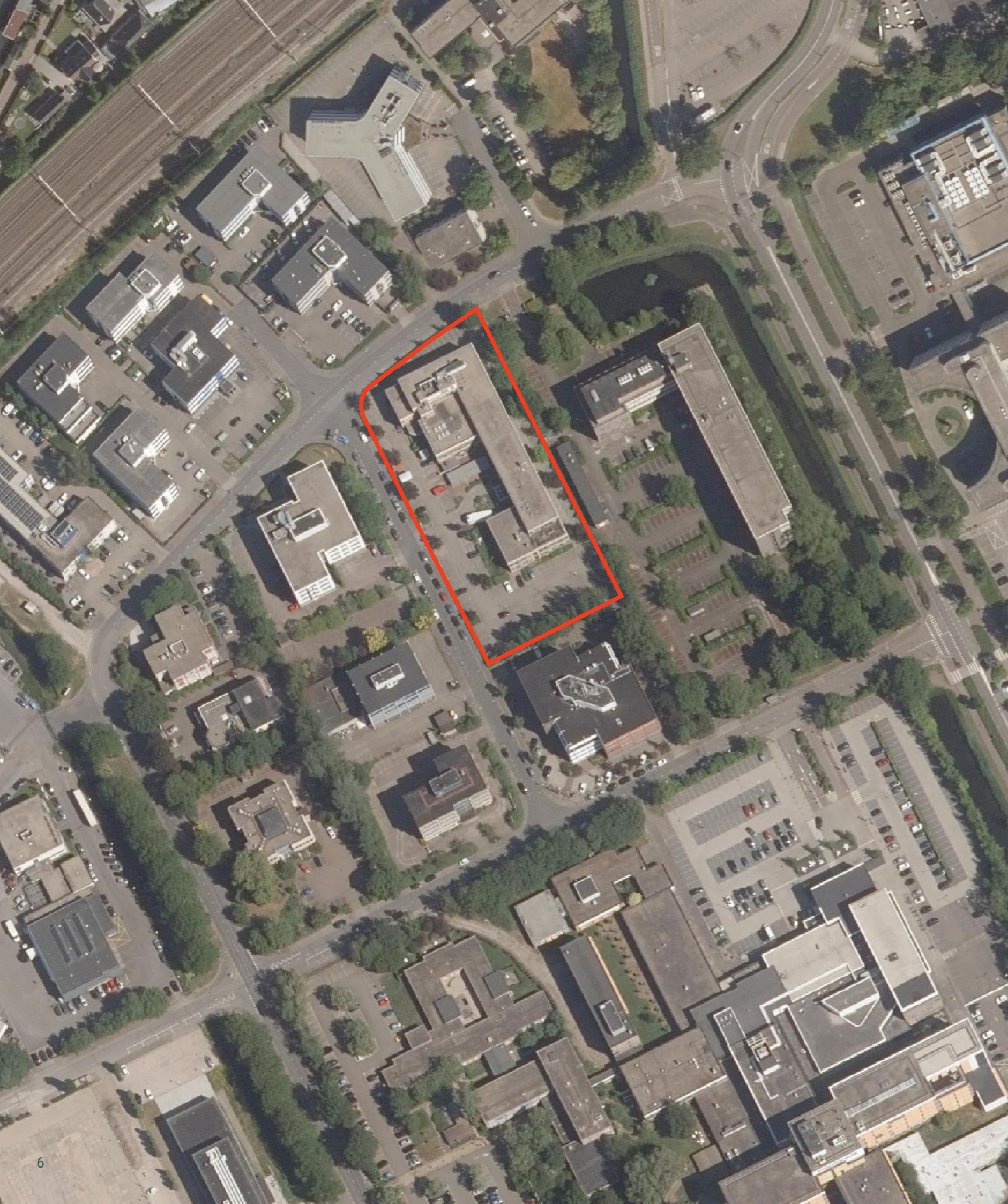
Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan

Woerden

24 juni 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	7	Beeldkwaliteitplan	83
De opgave	7	Hoofdprincipes	85
Locatie	9	Gevelgeleding en raamindeling	89
Context	11	Materialen en detaillering	91
Structuurvisie	13	Balkons	93
Andere gemeentelijke kaders	19	Plint	95
		Materialisatie buitenruimte	
Stedenbouwkundig plan	21	Inleiding	101
Inleiding		Boven en beneden	103
De ambitie	23	Straatmeubilair en verlichting	105
Hoogtepunten	25	Erfafscheidingen	107
Principes	27	Natuurinclusiviteit en circulariteit	
Plankaart	29	Een gelaagd plan	111
Stedenbouwkundige context		Natuur rond en in de gebouwen	113
Inpassing in campus	31	Circulair	115
Aansluiting op omliggende plannen	33		
Bouwhoogtes			
Opbouw	35		
Principedoorsnedes	39		
Bezonningsstudie	41		
Programma en doelgroepen			
Een gemengde wijk	43		
Woningtypologiën	47		
De buurtmaker	51		
Buitenruimte			
Inleiding	53		
Concept en programma	55		
Omzoming van het plan	57		
Opgangen naar dekruimtes	61		
Sequentie van ruimtes	67		
Privé ruimtes	71		
Ontsluiting en parkeren	73		
Een duurzaam plan			
Kansen	75		
Waterberging	77		
Het inrichtingsplan	79		



Inleiding De opgave

In 2021 heeft Ter Steege Gebiedsontwikkeling het terrein van de Kamer van Koophandel op de Watermolenlaan 1 te Woerden aangekocht. SVP heeft samen met Haver Droeze, in opdracht van Ter Steege, een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan opgesteld voor het kavel.

Dit document beschrijft ons voorstel voor de locatie. Dit is het resultaat van een traject dat samen met de gemeente is doorlopen van april 2021 tot maart 2022.

In dit boekje worden eerst de context, locatie en kaders beschreven. Daarna wordt het stedenbouwkundig plan voor de locatie uiteengezet. Hierin is ook een inrichtingsplan van het gebied opgenomen. Vervolgens wordt het beeldkwaliteitsplan uitgelegd.

Wat betreft de planning van het project richting start bouw kan gezegd worden dat dat zal zijn vanaf augustus 2025, of zoveel eerder als de huurder KVK de huisvesting heeft verlaten.



Foto bestaande locatie



Analyse Locatie

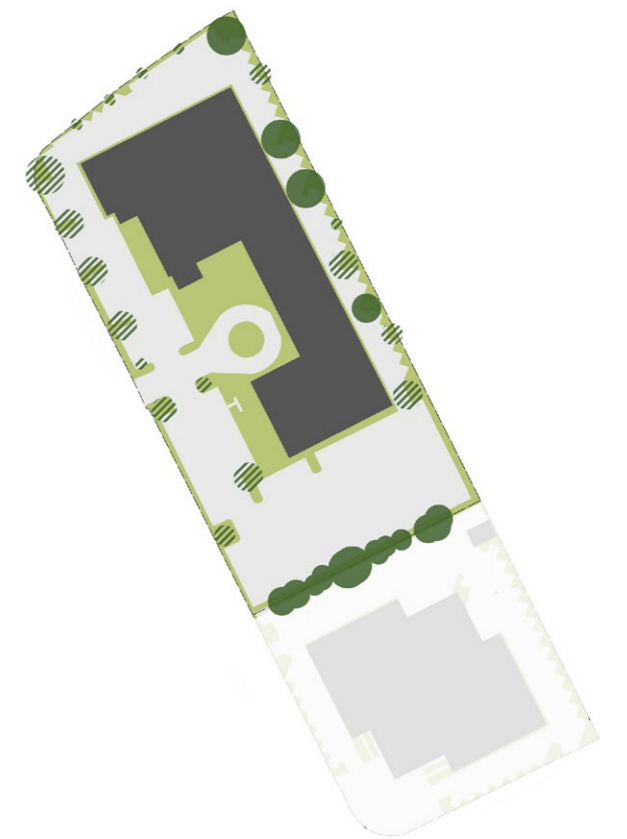
De locatie is in eigendom van Ter Steege en is op dit moment nog in gebruik door de Kamer van Koophandel. Naast het kantoorgebouw is de locatie voornamelijk in gebruik als parkeerterrein met her en der een boom. De huidige bebouwing zal gesloopt worden. Het is de ambitie om een aanzienlijk deel van de bomen te behouden.

De Kamer van Koophandel zit in een bakstenen gebouw van drie verdiepingen dat in 1983 is gebouwd. Het gebouw heeft weinig kwaliteit en weinig relatie met zijn omgeving. De locatie is verder grotendeels verhard met parkeren om het pand heen.

Er is een inventarisatie gedaan van de huidige bomen. Het merendeel van de bomen heeft een lage waarde, maar de ambitie is wel om een flink aantal bomen te behouden om zo vanaf het begin een meer volwassen groenstructuur te kunnen realiseren.

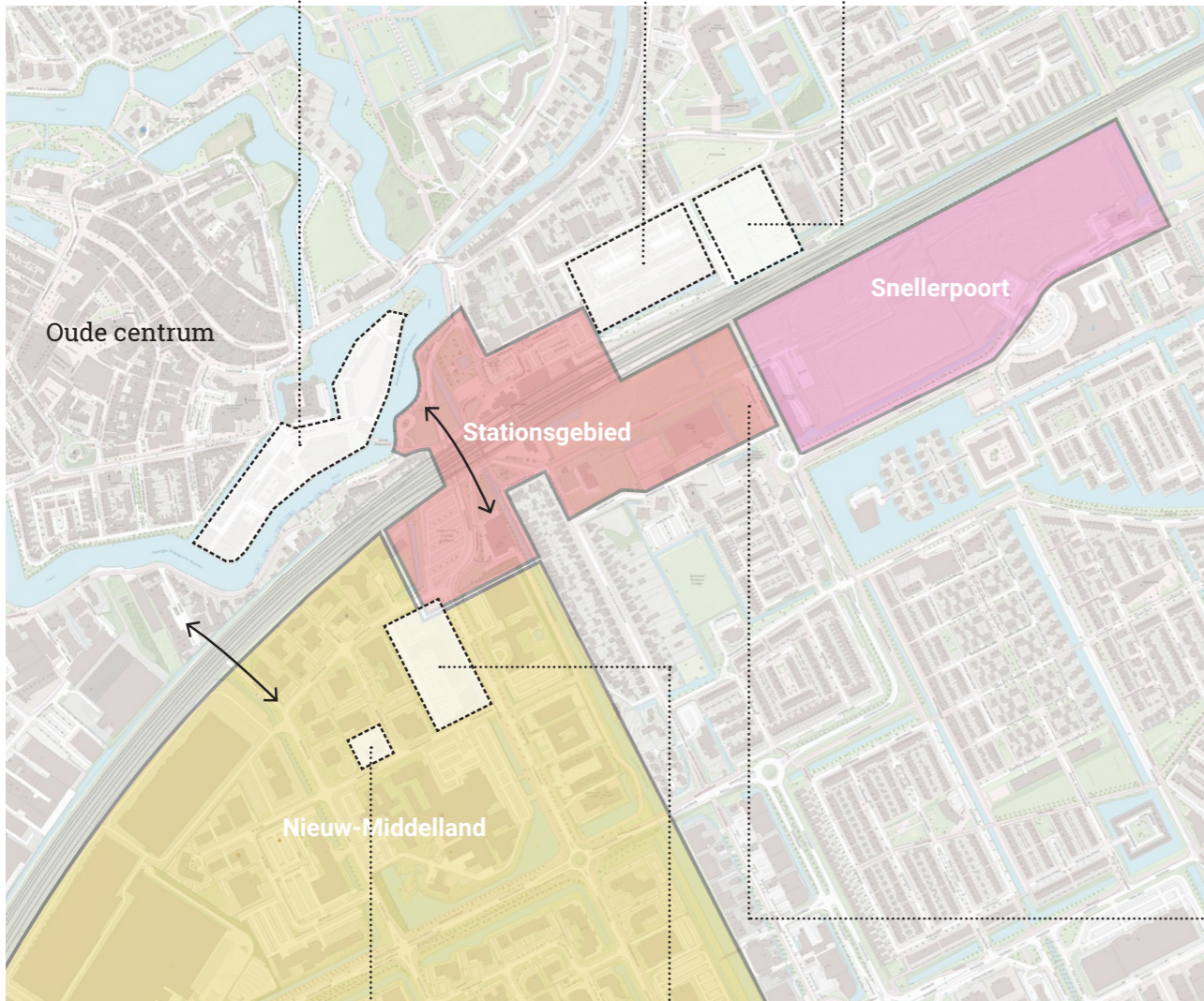
De geluidsbelasting van de locatie bedraagt ten hoogste 61dB, dit is boven de voorkeurswaarde, maar onder de uiterste grenswaarde uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Hier moet rekening mee worden gehouden bij de architectonische uitwerking van de gebouwen.

Er zijn mogelijk archeologische resten op de locatie. Hier zal voorafgaand aan de bouw verder onderzoek naar gedaan worden.



Plan bestaande locatie





Inleiding Context

Woerden maakt een sterke ontwikkeling door. Rond het station zijn in de afgelopen 10 jaar veel ontwikkelingen geweest en deels nog bezig, die het gebied compleet aan het transformeren zijn. Als onderdeel daarvan zal Middelland-Noord de komende jaren ook veranderen in een nieuwe woonomgeving.

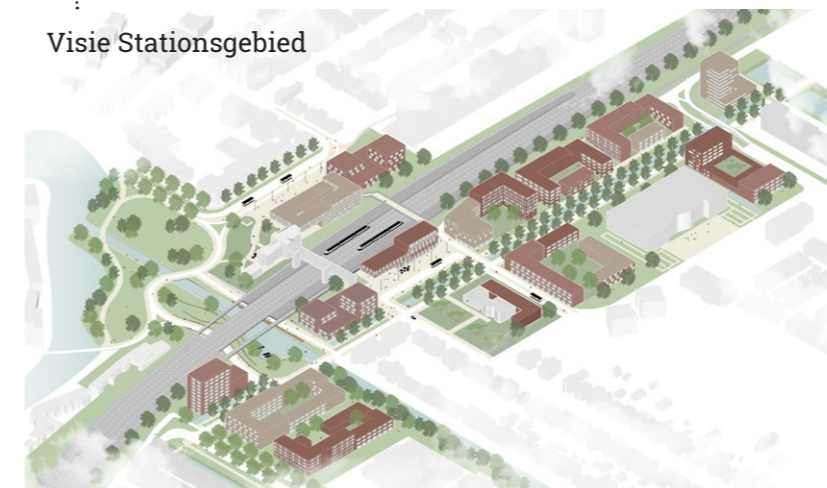
De locatie valt zelf binnen Nieuw-Middelland. Dit is het noordelijke deel van het Middelland bedrijventerrein, wat getransformeerd wordt naar een nieuw gemengd stedelijk woongebied. Het gebied ligt dicht bij het oude centrum van Woerden en het NS station is op loopafstand.

Er is in 2019-2020 door SVP een visie opgesteld voor het stationsgebied voor de gemeente Woerden. In deze visie wordt dit gebied getransformeerd naar De Poort van Woerden om hier een nog aantrekkelijker stadsentree van te maken, met een betere mobiliteitsknoop en ruimte voor wonen en werken. Er is ook een plan om de Polanertunnel af te sluiten voor autoverkeer.

Hiernaast zijn er een aantal andere significante ontwikkelingen. Deels zijn deze al gebouwd en deels nog in ontwikkeling. Ten noorden van het spoor liggen Defensie Eiland, Woerden Centraal en Plan Witt. Aan de zuidkant van het spoor is er naast het stationsgebied zelf ook de Snellerpoort.

In Nieuw Middelland is de herontwikkeling al in volle gang. De Houttuin (BAM) is onder constructie en ook voor het project De Molenhoek (Sustay) is de bouw inmiddels gestart.

Aan deze snel veranderende context zal ons plan in de toekomst ook een belangrijke impuls kunnen geven.





Inleiding Structuurvisie

Urhahn heeft in opdracht van gemeente Woerden een structuurvisie voor Middelland-Noord opgesteld. Deze structuurvisie is in november 2019 vastgesteld en vormt het kader waarbinnen de deelontwikkelingen, inclusief dit project, plaatsvinden.



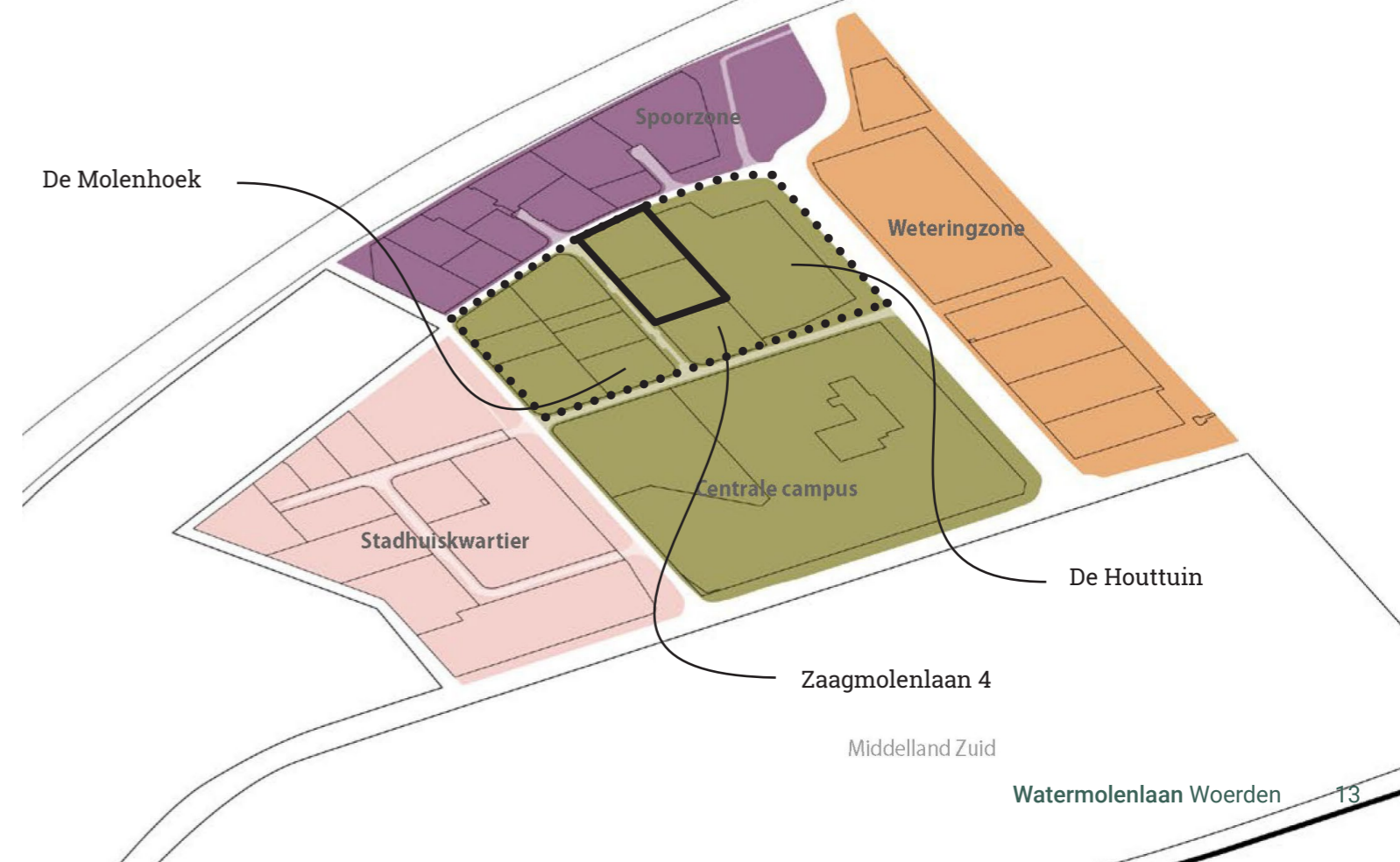
Centrale Campus

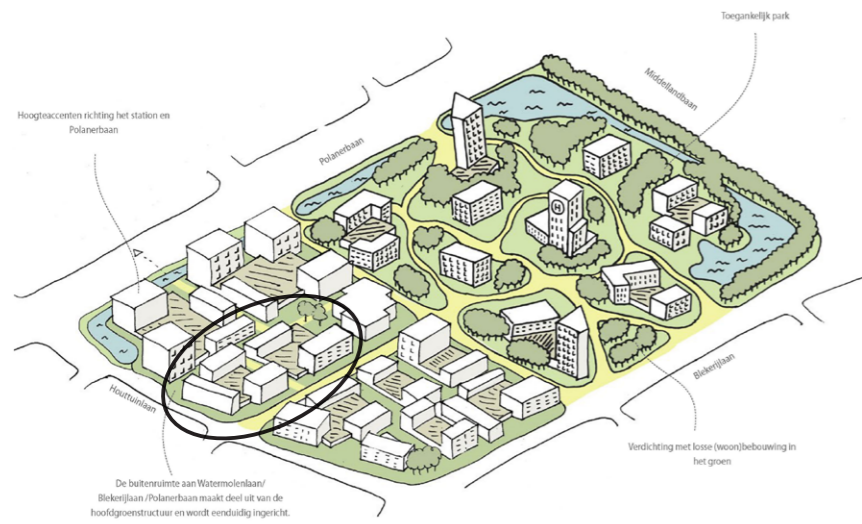
Ons plangebied valt in het noordelijk deel van de buurt "Centrale Campus". Deze buurt is opgedeeld in drie ontwikkelvelden waarbij onze kavel deel uitmaakt van het noordoostelijke zone. Samen met De Houttuin en Zaagmolenlaan 4 zal dit plan een nieuwe buurt vormen binnen de Centrale Campus.

De belangrijkste kenmerken van de campus zijn:

- Groene campusfeer, parkachtige ruimte.

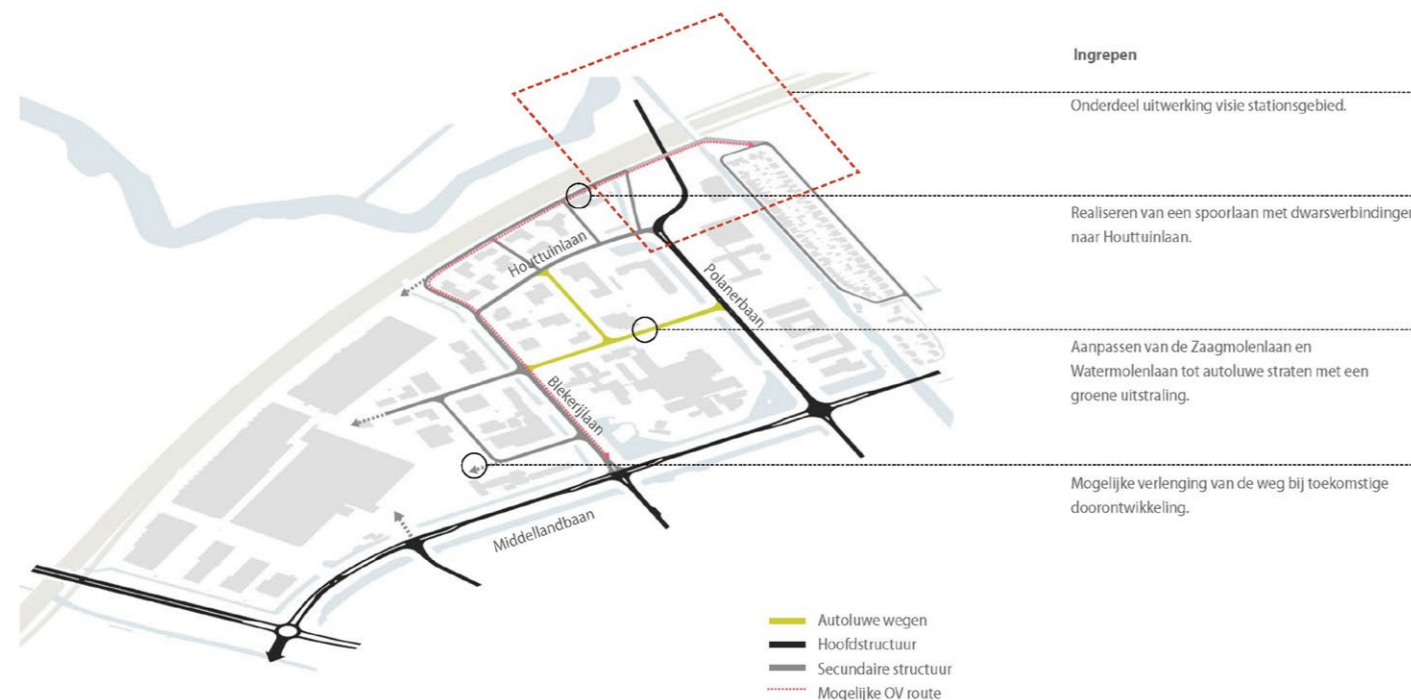
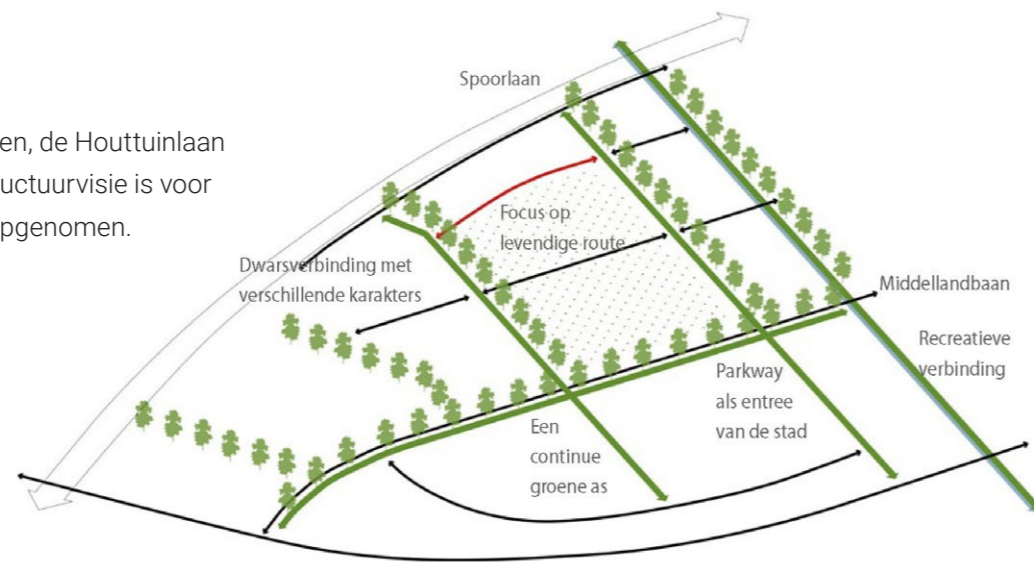
- Aantrekkelijke buitenruimte.
- Mix aan functies, voornamelijk met wonen.
- Gebouwen maken direct contact met het maaiveld en zijn primair alzijdig ontworpen.
- Zaagmolenlaan en Watermolenlaan worden autoluw ingericht.
- Kansrijke doelgroepen ten noorden van de Zaagmolenlaan o.a.: starters, senioren,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





Straten

De locatie grenst aan twee straten, de Houttuinlaan en de Watermolenlaan. In de structuurvisie is voor beide straten een beschrijving opgenomen.



Ingrepen

Onderdeel uitwerking visie stationsgebied.

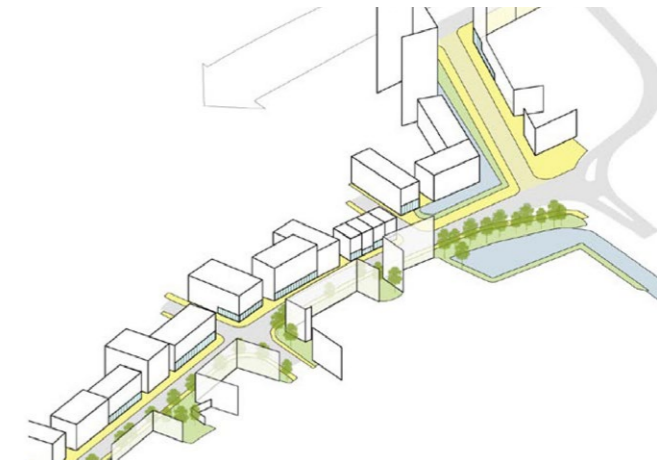
Realiseren van een spoorlaan met dwarsverbindingen naar Houttuinlaan.

Aanpassen van de Zaagmolenlaan en Watermolenlaan tot autoluwe straten met een groene uitstraling.

Mogelijke verlenging van de weg bij toekomstige doorontwikkeling.

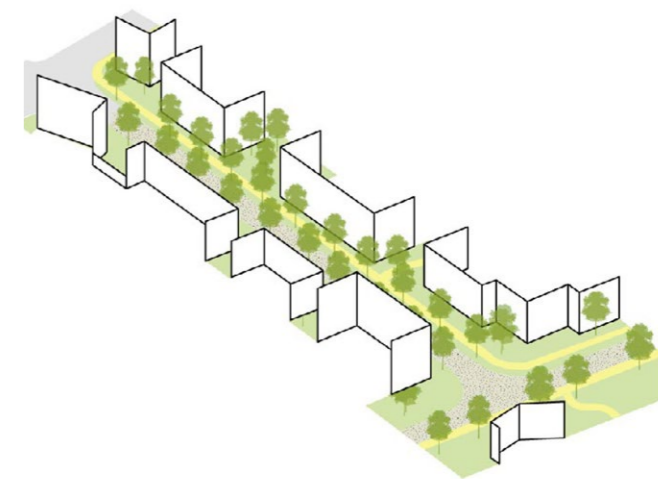
Houttuinlaan

- Levendige route
- Plinten met functies in het noorden van de locatie
- Groene omzoming Centrale Campus



Watermolenlaan

- Autoluwe straat
- Woonkarakter
- Groen om de bebouwing
- Buitenruimte onderdeel van de hoofdgroenstructuur






Spelregels

- Oriëntatie gebouwen aan noord-, west- en oostzijde
- Parkeren uit het zicht van de openbare ruimte

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

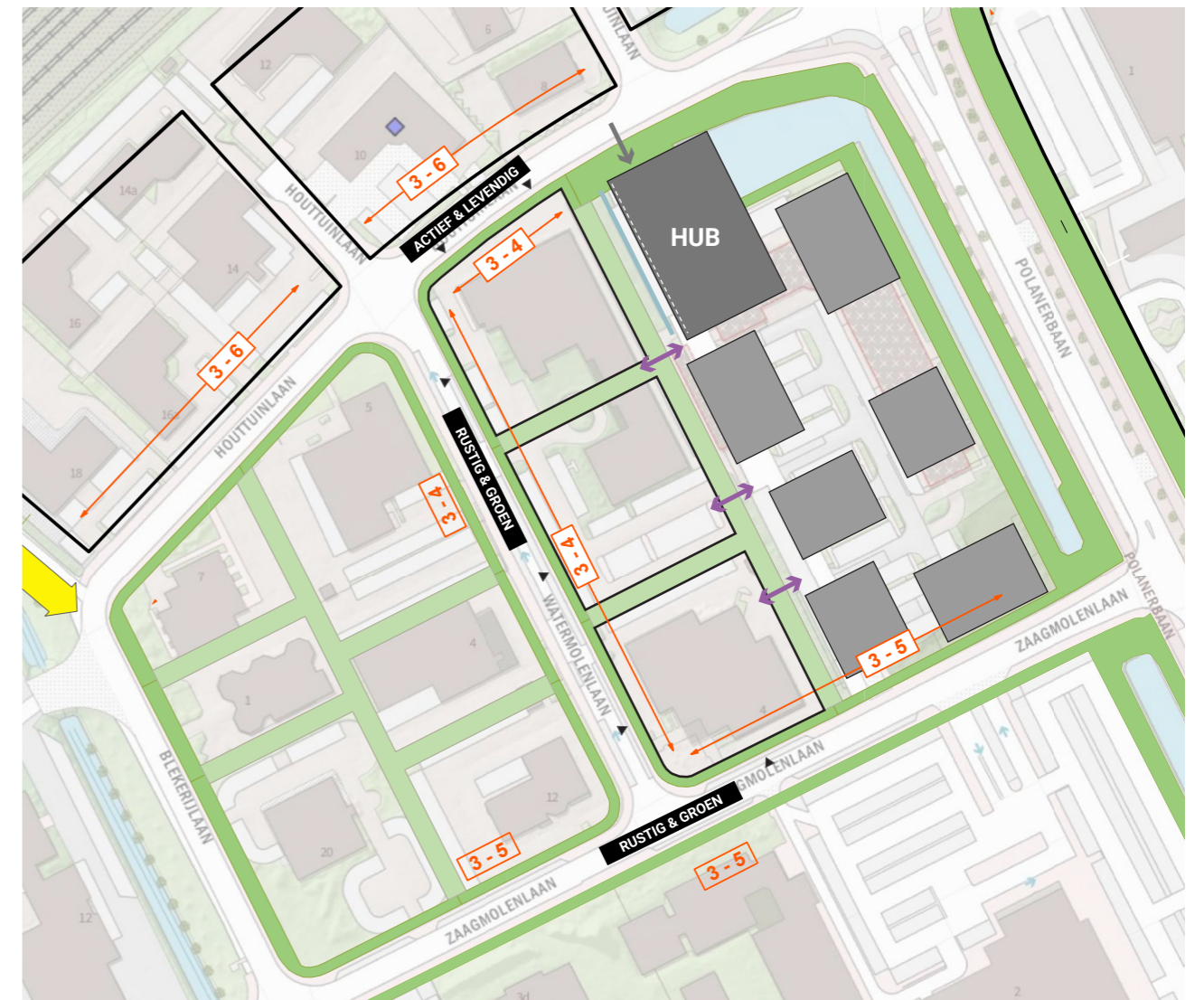
Algemene spelregels

Parkeren uit het zicht van de toekomstige openbare ruimte



Ruimtelijke randvoorwaarden

- 3-4 lagen
- Accenten 7-8 lagen mogelijk op strategische plekken



Parkeervisie

- Valt onder gebied "centrum"
- Al het parkeren (privé en bezoekers) uit het zicht op eigen terrein
- Uitzonderingen mogelijk met een mobiliteitsconcept (max. 20% deelauto's)
- Uitgegaan van nieuwe parkeernormen, wat is opgenomen in een separaat rapport, opgesteld door Goudappel
- Fietsparkeren belangrijk



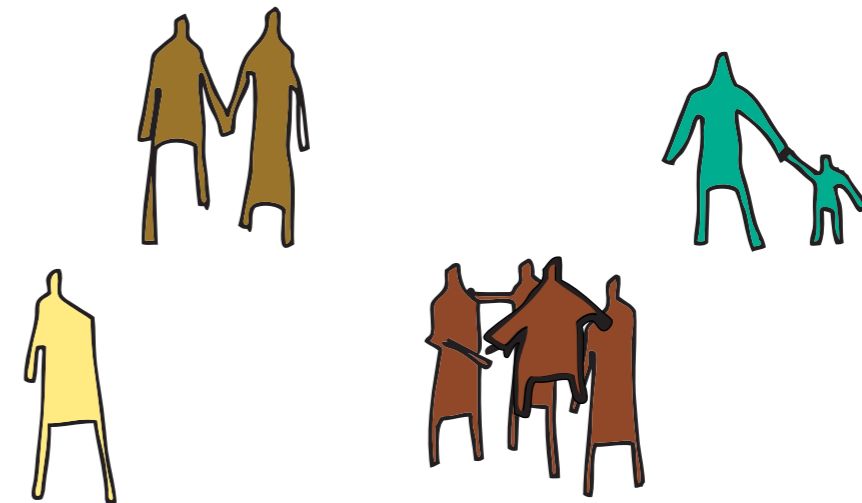
Inleiding

Andere gemeentelijke kaders

Het plan moet ook voldoen aan de kaders die gesteld worden door de woonvisie en de parkeervisie.

Woonvisie

- Uiterste mix, aansluiten op verschillende doelgroepen
- Aandacht voor woonzorgvoorzieningen en kwetsbare doelgroepen
- 20% sociale huur en 15% middeldure huur en/of goedkope koop



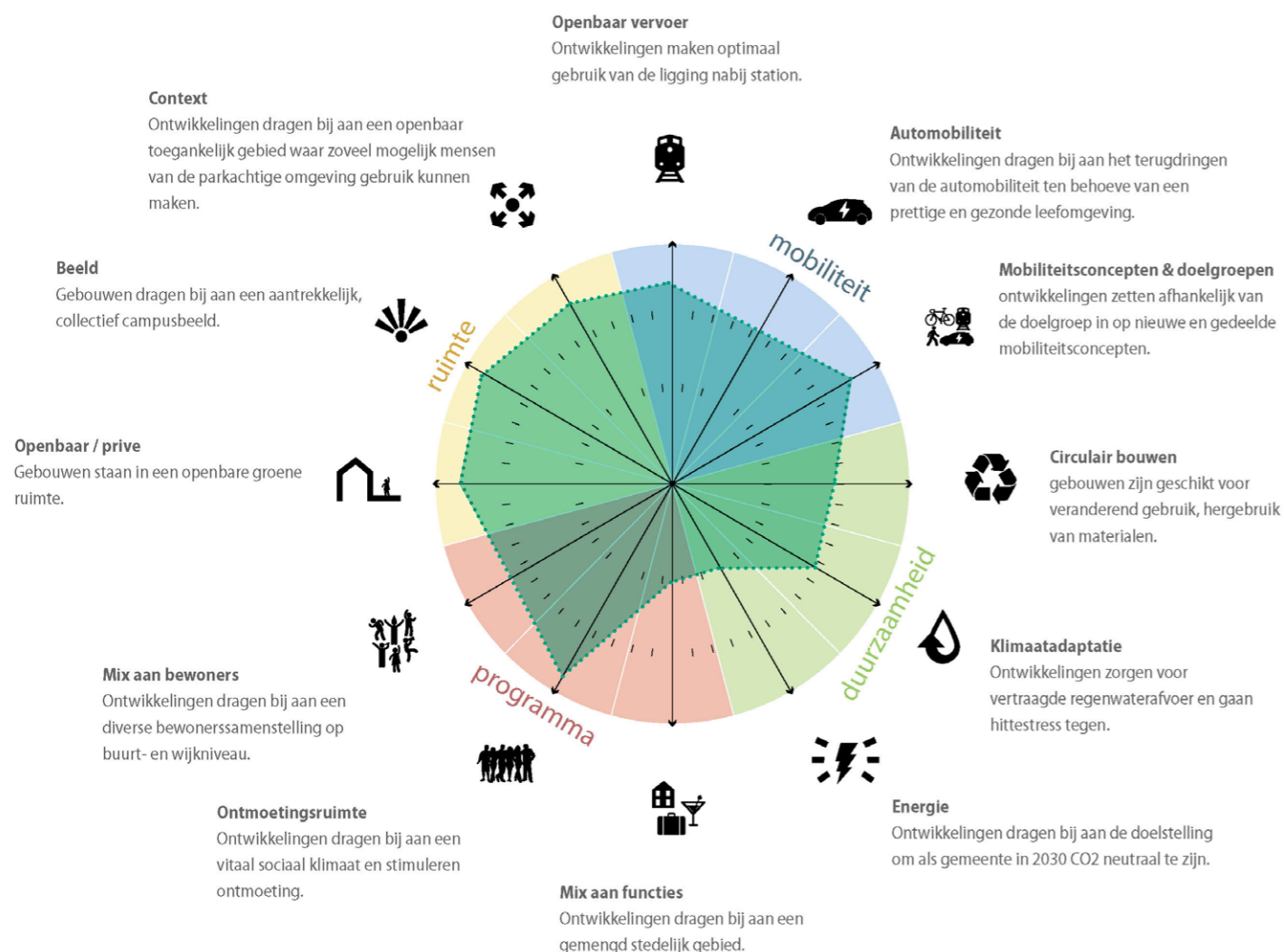
'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

Stedenbouwkundig plan

Inleiding

De ambitie

Ons voorstel sluit naadloos aan op de ambities en kaders van de structuurvisie, maar heeft de ambitie om nog een kwaliteitssprong in de hele Centrale Campus te bewerkstelligen. De ambitie is om een plan te maken waarbij we één verhaal proberen te maken van de gemengde stedelijke omgeving, de ruimtelijke beleving van het plan en de duurzaamheid. Een plan dat past bij Woerden en in de Campus, maar dat hier ook een eigen draai aan geeft.



Mobiliteit

Net als de rest van de Centrale Campus ligt ons plan dicht bij het station en bij de binnenstad van Woerden. Hierdoor liggen hier hoge kansen om duurzame vormen van mobiliteit te promoten. Het plan is zo ontworpen dat er én genoeg parkeerplaatsen zijn én dat duurzame mobiliteit de prioriteit krijgt in de openbare ruimte en in de gebouwen. Het plan is gericht op lopen en fietsen en natuurlijk het OV, met het station om de hoek. Pas daarna komt deelmobiliteit en de privé auto.

Programma

Programmatisch voldoet ons plan aan de gevraagde percentages, maar voegt ook een extra laag toe aan wat er elders gebeurt met de grondgebonden woningen en maisonnettes. Deze woningen spreken weer andere doelgroepen aan en zorgen voor een sterkere relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte.

Ruimte

Ook ruimtelijk voegt ons plan een extra verdieping toe aan de Centrale Campus. Een gevarieerde mix van ruimtes om de blokken heen creëren een sterke verbinding met de omliggende plannen. Op het podium worden daar nog een aantal ruimtes aan toegevoegd die samen met een schakering aan privé

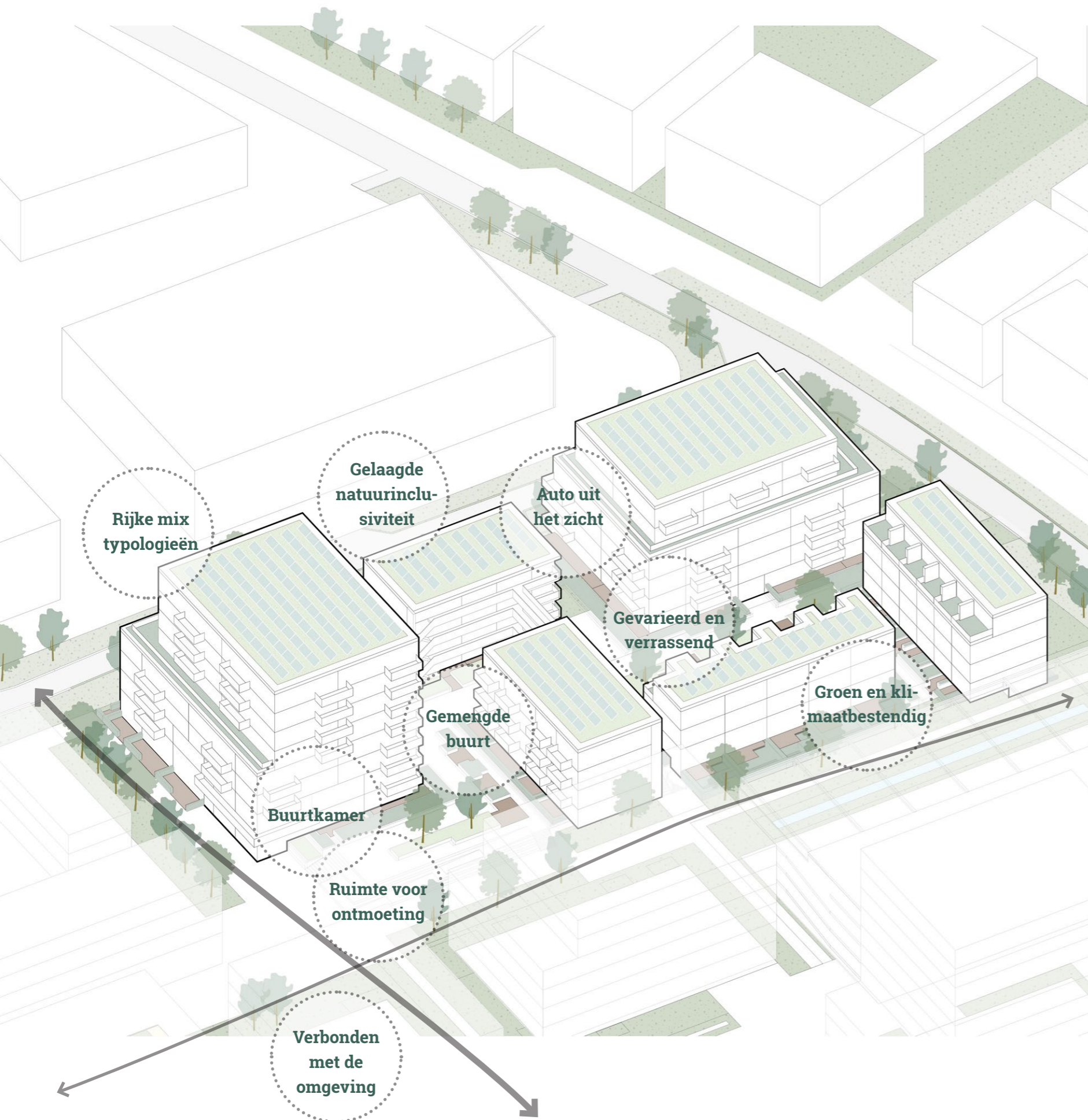
ruimtes een vloeiende overgang en rijkdom creëren in de overgang van openbaar en privé.

Het plan is ontworpen voor ontmoeting. Niet alleen voor bewoners van ons plan, maar ook van omliggende ontwikkelingen en daarbuiten. Dit wordt versterkt door o.a. de centrale opgang naar het podium, maar vooral middels de centrale groene ruimte met de buurtmaker.

Duurzaamheid

We zien veel kansen voor duurzaamheid. Natuurlijk is mobiliteit hier een speerpunt, mede door de locatie bij het station. Daarnaast zal er ook een energieconcept ontwikkeld worden dat zal bijdragen aan de ambities en regelgeving.

Het grootste speerpunt is echter het doorwerken van de groene campus omgeving, niet alleen in de ruimtes om de gebouwen, waar we zoveel mogelijk groen behouden en toevoegen, maar ook op het podium en op de gebouwen zelf. Hier hebben we de gelaagdheid van het plan verder doorgetrokken in het groenconcept. We hopen dit nog verder te kunnen versterken door delen van het bestaande gebouw te hergebruiken.



Inleiding Hoogtepunten

Deze ambities hebben wij vertaald in een rijk plan. Een gelaagd plan, waarbij niet alleen het podium met de gebouwen gelaagd is bedacht, maar waarbij ook het totale verhaal op die manier wordt opgebouwd.

Een 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 en de natuurinclusiviteit.

Ook de ruimtes zijn gelaagd, deels in de volle grond, deels verhoogd op het dek en met een mix van schaal en oriëntatie, met verrassende routes en veel verschillende plekken. Deze zorgen voor een sterke verbinding met de omgeving. Dit zorgt tevens voor voldoende ruimte voor een fijne groene woonomgeving en ook ontmoeting. Dit wordt versterkt doordat er in het gehele binnengebied geen auto's te zien zijn.

Ook de typologieën en doelgroepen zijn gelaagd. Met een gevarieerde mix die zorgt voor een gemengde buurt met woningen die variëren van 2 kamer appartementen tot 4 kamer appartementen en daarnaast ook een flink aantal meerlaagse typologieën - maisonnettes en grondgebonden woningen.

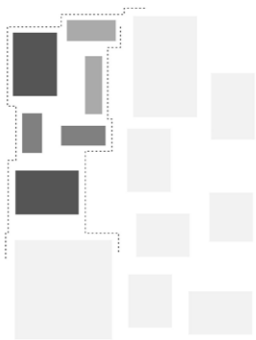
Inleiding Principes

Het plan heeft een duidelijke opbouw, gebaseerd op de volgende zeven principes.



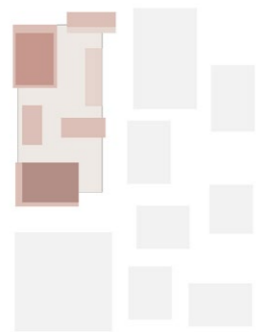
Een gemengde buurt

- Mix van bouwtypes en doelgroepen.
- Vrije sector koop appartementen, maisonnettes en grondgebonden huizen
- Middeldure huur
- Sociale huur



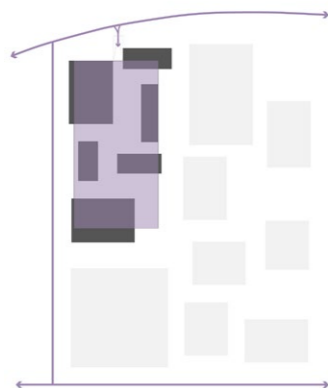
Een Woerdense schaal

- Kleinschalig
- Losse structuur
- Verspringende gevels



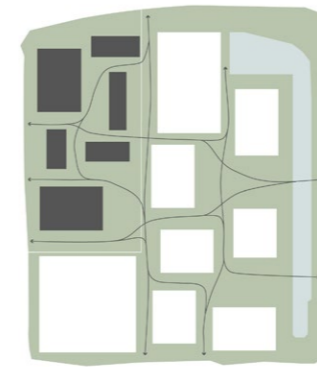
Een stedelijke leefomgeving

- Hoge dichtheid
- Variatie hoogtes, korrel, blokken
- Contrast en verrassing



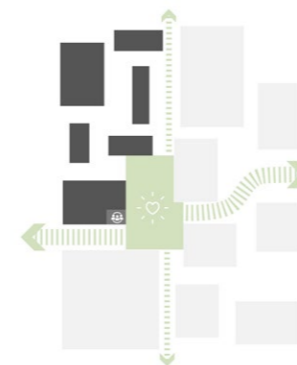
Een autovrije woonbuurt

- Auto's langs randen, woongebied autovrij
- Parkeren in halfverdiepte parkeergarage



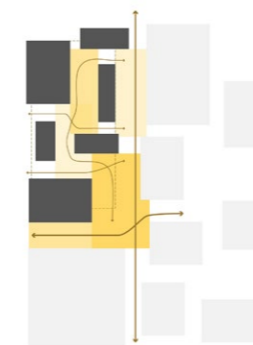
Wonen in het groen

- Alzijdige blokken in campusomgeving
- Het landschap verbindt
- Doorwaadbaar



Verbonden plan

- Sterke O-W en N-Z routes
- Centrale ontmoetingsruimte langs O-W route met buurtmaker



Ruimte voor ontmoeting

- Ontworpen vanuit open ruimtes
- Variatie ruimtes binnen en buiten de blokken
- Fijne gradatie openbaar-privé

Inleiding Plankaart





Stedenbouwkundige context Inpassing in campus

In Nieuw Middelland wordt het raamwerk gevormd door een openbare ruimte met een eenduidige aanpak. De centrale campus wordt gevormd door alzijdige blokken in een groene omgeving. De korrel van de blokken is zich nu aan het ontwikkelen met de verschillende deelplannen. In De Houttuin en De Molenhoek zijn twee korrelgroottes present. Wij voegen hier nog een derde grootte aan toe om een fijnere, meer Woerdense schaal te introduceren. Alle plannen worden verbonden door de openbare ruimte.

Ontwerp openbare ruimte

De straten in de openbare ruimte kenmerken zich door een groene uitstraling. De rij-profielen zijn er zo smal mogelijk om zoveel mogelijk lommerrijk groen op te kunnen nemen. In deze zone wordt het regenwater opgenomen en levert daarmee een grote bijdrage aan de ecologische kwaliteit van Nieuw Middelland. De ontsluitingsstraten krijgen een laanachtig karakter waardoor paden bewegen: de paden en wegen meanderen als 'droge rivierbeddingen' door een natuurlijk landschap. Het verloop in straatbaksteenkleur binnen het profiel versterkt dit beeld.

Voor de campus zorgen extensief gemaaide kruidenrijke bermen met meerstammig inheemse struiken voor een krachtige en eenduidige sfeer. Hierin worden ook de bestaande bomen opgenomen. Verlageningen zorgen voor de vertraagde afvoer van het regenwater naar de bestaande watergangen. De Houttuinlaan, een straat met een functionele plint als verlenging van het centrum krijgt een bredere voetgangerszone, met een bomenrij aan de noordzijde.

De Houttuinlaan is hierbij een tweerichtingenroute, terwijl de Watermolenlaan éénrichting is, vanaf de noordzijde in te rijden.

Campus

De campus en specifiek de buitenruimte, krijgt een extra dimensie door het contrast met de ruimtes tussen de woonblokken. Zijn de paden en straten in het raamwerk routes met een sterk natuurlijk verloop, in het aangrenzende Houttuin wordt als vormconcept uitgegaan van bouwen in de voormalige polder Middelland. In het maaiveldontwerp voor de Houttuin zijn deze polderlijnen gewaardeerd en is de polder inspiratie voor vormgeving en uitwerking. Met andere woorden, in beplantingskeuze en materialisatie is de orthogonale opzet van de polder steeds het uitgangspunt geweest. De voetpaden, voorzien van grootformaat betonplaten, vormen zodoende een orthogonaal netwerk door een groen woonlandschap. Het grijs van de verharding en het frisse groen van de beplanting contrasteert met de weelderige natuur van warme aarde-kleuren van de hoofdpaden en wegen.

Drie niveaus

De buitenruimte in en om het plan Watermolenlaan kent 3 sfeer niveaus: het landschap van het raamwerk van natuurlijke bermen, bloemen, heesters, aardekleurige baksteen en meanderend wegverloop; een orthogonaal grid van betonnen polderplaten en grootformaat tegels. Soms met grasvoeg en tot slot het dek, op de parkeervoorziening, voorzien van opgetilde plantvakken, houten en betonstenen vlonders.



Stedenbouwkundige context Aansluiting op omliggende plannen

Het plan sluit aan op de omliggende plannen en toekomstige plannen kunnen op hun beurt ook weer goed aansluiten op dit plan. Vooral met De Houttuin en Zaagmolenlaan 4 is er een sterke relatie, omdat deze binnen dezelfde zone van de campus vallen.

De Houttuin

De Houttuin wordt nu gerealiseerd. Dit plan wordt ontwikkeld door BAM en Groenwest.

Het plan voor Watermolenlaan sluit naadloos aan op de opzet en schaal van De Houttuin, maar biedt niet meer van hetzelfde. Het biedt nieuwe typologieën, met name grondgebonden woningen en maisonnettes, en biedt ruimte voor andere doelgroepen dan De Houttuin.

Er is overlegd met de landschapsarchitect van De Houttuin (Karres en Brands) om te zorgen dat de openbare ruimte als één geheel zal worden.

De nieuwe noord-zuid route en met name de oost-west route en het nieuwe hart, zorgen ervoor dat het één nieuwe buurt gaat vormen. Een buurt met veel variatie, maar die ook voelt als een eenheid.

De parkeergarage verdient specifieke aandacht. Ruimtelijk willen wij hier positief op aansluiten om hier geen achterkant te creëren. Daarnaast is het bij het ontwerp van de aanliggende woningen ook een belangrijk aandachtspunt. Aan de andere kant moet er natuurlijk gezorgd worden dat de parkeergarage geen overlast geeft bij onze bewoners (vnl. koplampen auto's).

Zaagmolenlaan 4 (Pure)

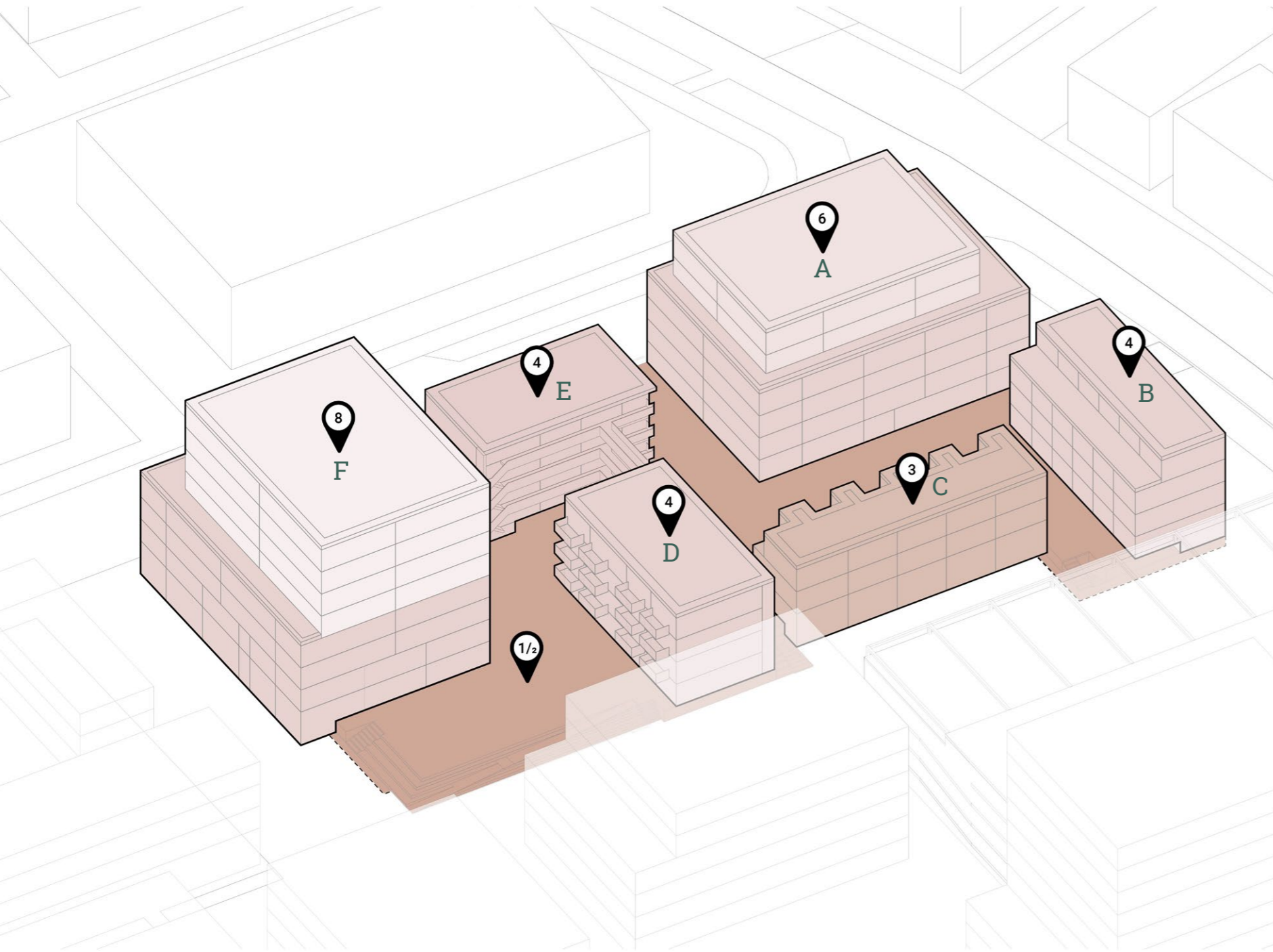
De Zaagmolen 4-locatie was nog volop in ontwikkeling tijdens de productie van dit document. Er zijn gesprekken gevoerd om ervoor te zorgen dat de plannen goed op elkaar aansluiten en dat vooral de oost-west route en de centrale ruimte ondersteund worden door het plan voor Zaagmolenlaan 4.

De Molenhoek (Sustay)

Aan de andere kant van de Watermolenlaan ligt er ook al een ontwerp voor Sustay. Dit plan ligt ook in het campus gebied. Langs de Watermolenlaan, maar ook door de nieuwe oost-west route zal er hier in de toekomst ook een sterke connectie ontstaan.

Andere ontwikkelingen

Voor andere kavels zijn nu nog geen concrete plannen, maar d.m.v. de gebiedsvisie en de gebaande paden die nu door Houttuin, Sustay en ons plan zijn gecreëerd, ontstaat er in de toekomst een gebied met een goede balans tussen eenheid en variatie.



Bouwhoogtes Opbouw

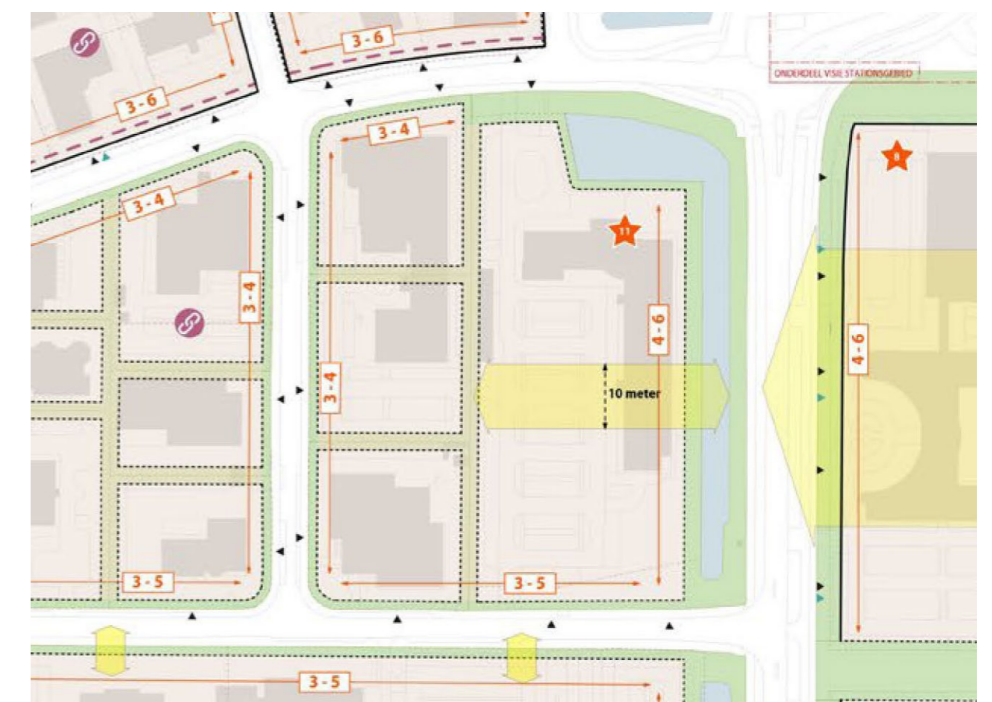
Het plan bestaat uit zes gebouwen, die gezamenlijk op/aan een verhoogd podium staan. Onder dat podium bevindt zich een halfverdiepte parkeergarage. De zes gebouwen zijn onderverdeeld naar drie types: Portiek, galerij en grondgebonden. De twee portiek-ontsloten blokken hebben een onderbouw van 4 verdiepingen, met daarbovenop een terugliggende bovenbouw.

Korrel

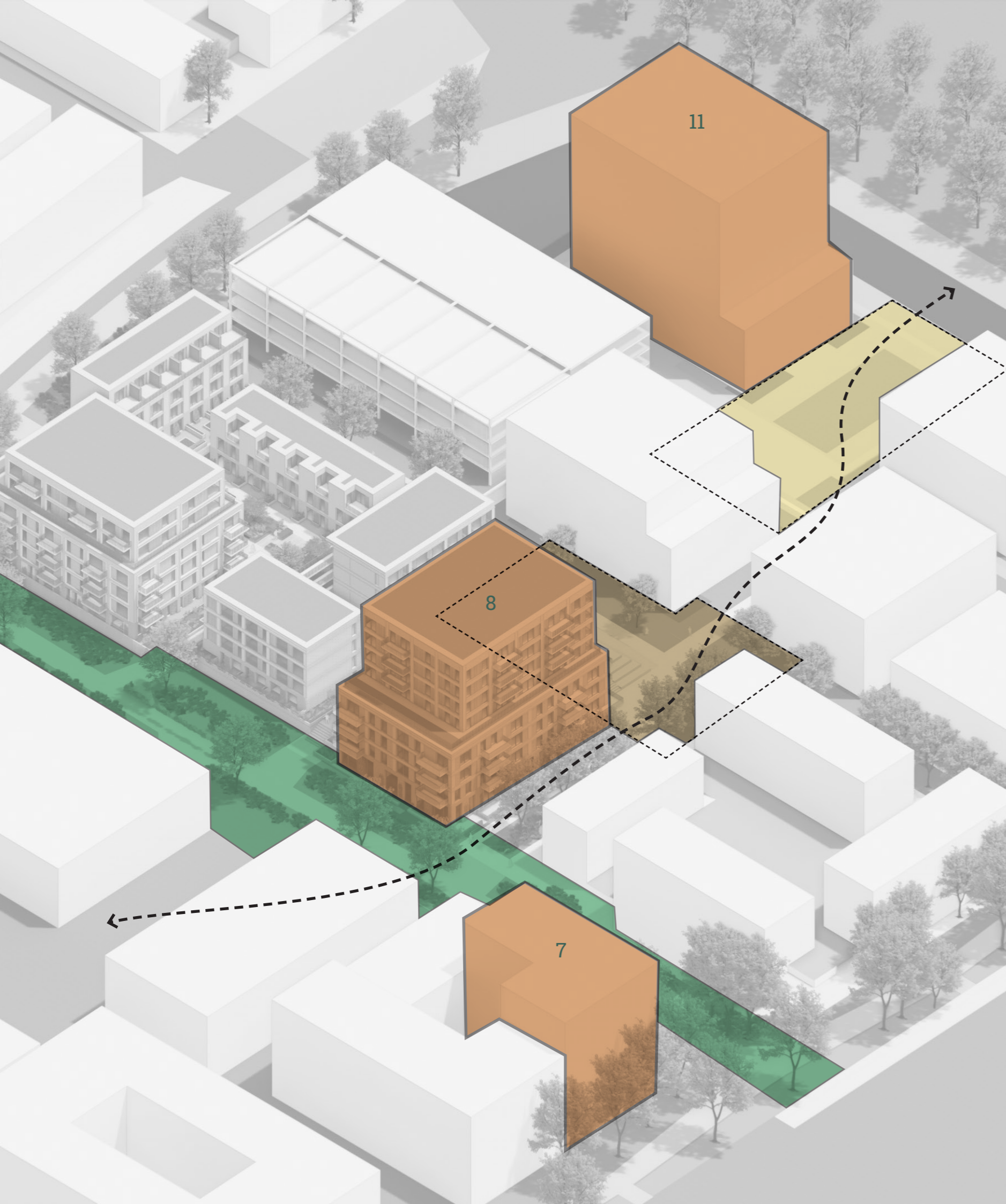
De drie bloktypologieën hebben elk hun eigen korrel. Blok A en F zijn grotere blokken. De sociale blokken hebben een kleine compacte vorm en de grondgebonden woningen hebben een vergelijkbare korrel, maar een meer langwerpig formaat.

Hoogtes

De basishoogte is 3-4 lagen. Deze hoogte komt in elk blok terug waarbij alle blokken 4 lagen aanhouden en één rijtje grondgebonden woningen heeft 3 lagen. Boven deze basis hebben blok A en F nog een bovenbouw element, dat 2 en 4 lagen bovenop de onderbouw is (dus 6 en 8 lagen). Alle gebouwen staan op het podium, wat een halve laag uitsteekt boven het maaiveld.



Spelregelkaart structuurvisie

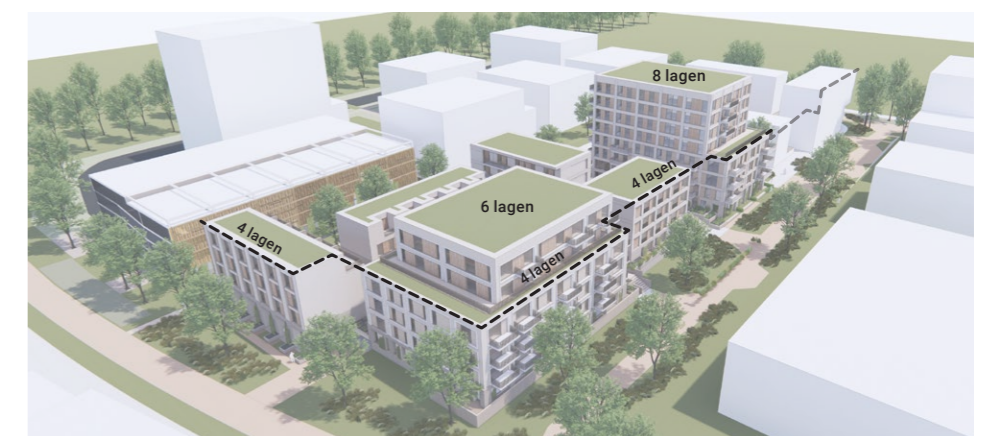


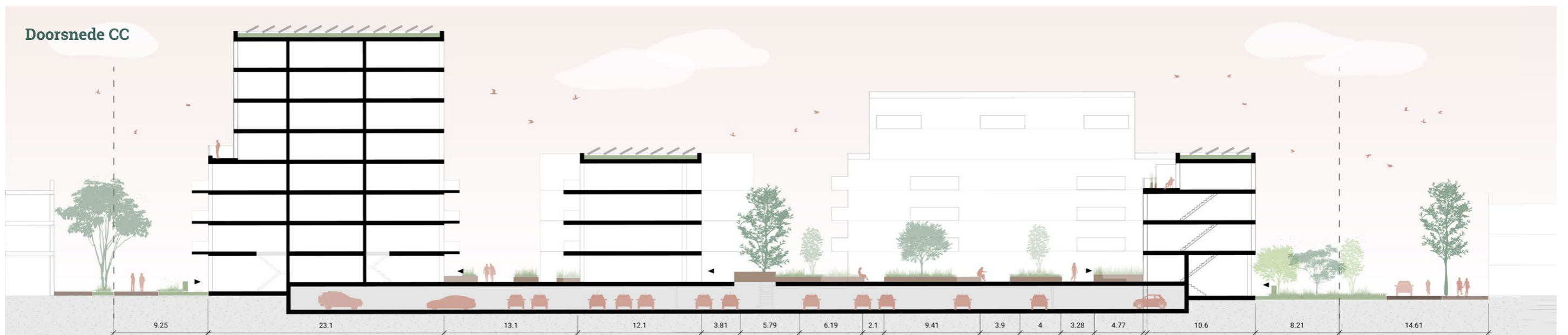
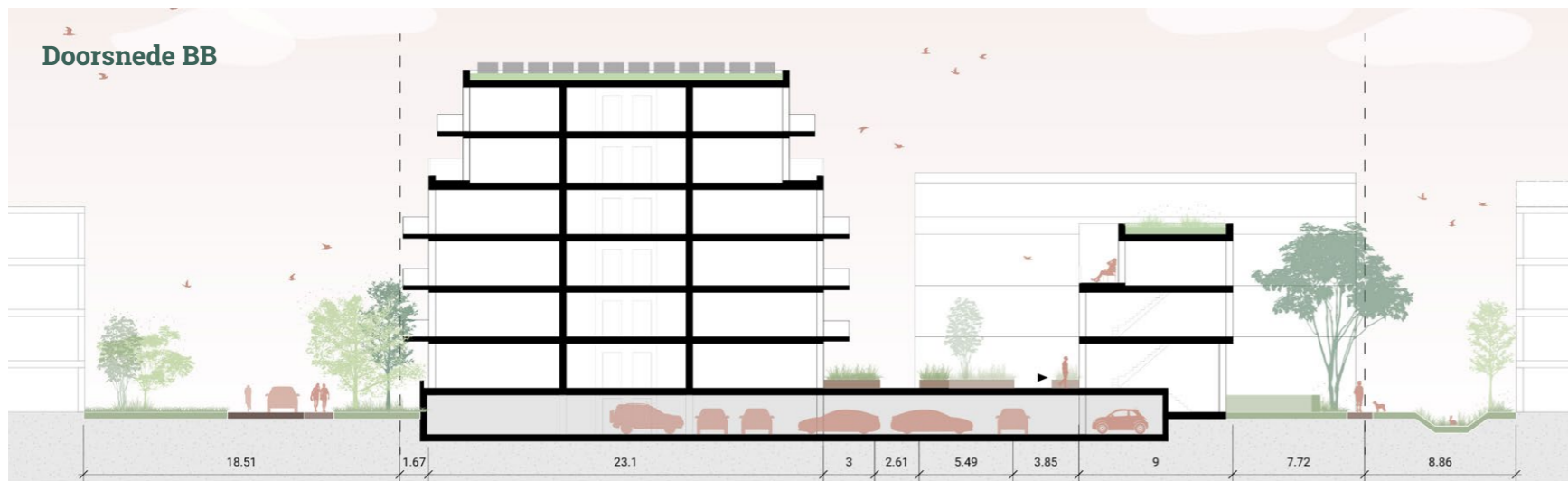
Structuurvisie

Langs de Houttuinlaan en de Watermolenlaan worden de regels van de structuurvisie gevolgd. Met 3-4 lagen langs beide straten en met een gevarieerde gevellijn. Terugliggend zijn er een tweetal hogere gebouwdelen van 6 en 8 lagen gepositioneerd op weloverwogen locaties. Dit past binnen de spelregels van de structuurvisie.

Oost-West route

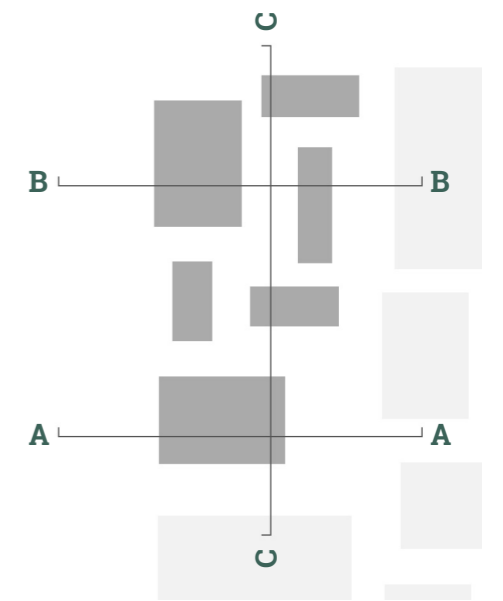
Het belangrijkste ruimtelijke gebaar binnen de Centrale campus is de Oost-West route die door het plan loopt. Deze wordt in ons plan niet alleen begeleid door de gevels, maar ook versterkt door een centrale ruimte en een hoogte accent. Samen met de accenten van De Molenhoek en Houttuin creëert dit een geënsceerde O-W route. Er is van west naar oost een opbouw van hoogtes van De Molenhoek (7), Watermolenlaan (8) naar Houttuin (11).

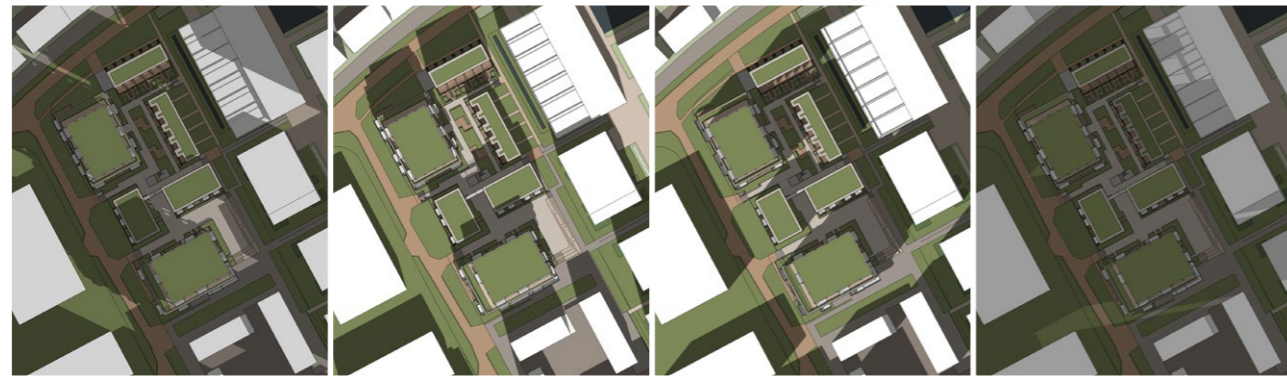




Bouwhoogtes Principe doorsnedes

Deze doorsnedes laten de relatie tussen de gebouwen onderling en de relatie tussen de gebouwen en de open ruimte zien. Er is uitvoerig gestudeerd op de kwalitatief beste compositie voor de stedelijke ruimtes en woningen. Daarop zijn posities en hoogtes van de gebouwen afgestemd.





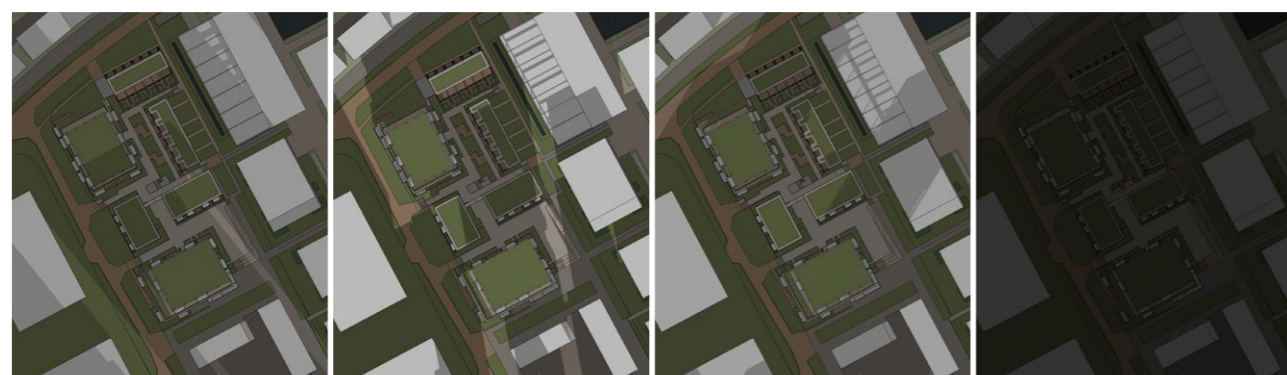
21 maart 9.00u 12.00u 15.00u 18.00u



21 juni 9.00u 12.00u 15.00u 18.00u



21 september 9.00u 12.00u 15.00u 18.00u



21 december 9.00u 12.00u 15.00u 18.00u

Bouwhoogtes Bezonningsstudie

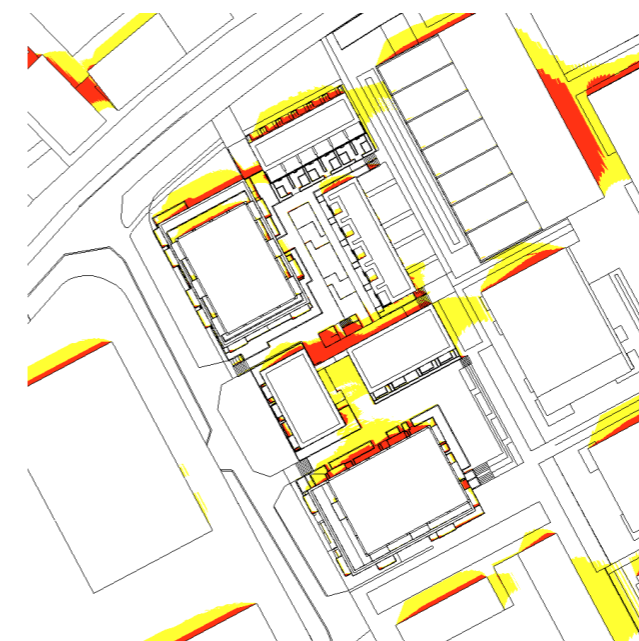
De beelden aan de linkerkant laten de bezonning zien in het plan op de dagen 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december.

Er kan worden geconcludeerd dat de verschillende ruimtes op het podium, als ook de voornaamste pleinruimte aan de Oost-West verbinding (met terras Buurtmaker) voldoende zon-uren krijgen, zowel tijdens lente, zomer en herfst. De pleinruimte en terraszone van de Buurtmaker krijgen het meeste zonlicht tussen 9 en 15u. Verder valt op dat de woningen aan de Watermolenlaan gunstig liggen ten opzichte van de zon. Daarnaast zijn de dakterrassen van de grondgebonden woningen een echte meer-

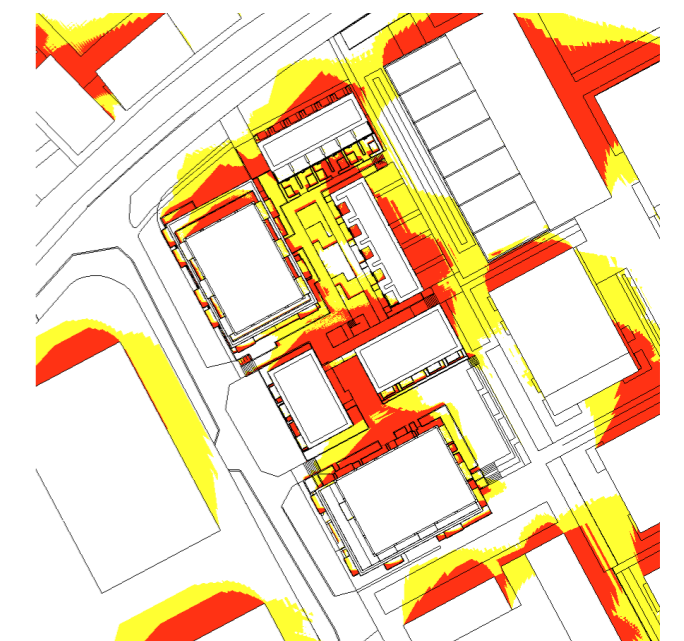
waarde voor deze types door de bezonning in de namiddag.

De kaarten op deze pagina laten zien hoeveel zonlicht de verschillende zones krijgen op de specifieke dagen 21 juni en 21 september. Gebieden in rood ontvangen tussen 0 en 1,5u zonlicht per dag. Gebieden in geel tussen 1,5 en 3u zonlicht per dag en gebieden in wit ontvangen meer dan 3u zonlicht per dag.

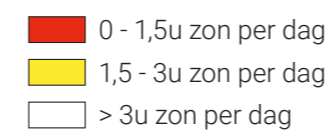
Het is belangrijk te beseffen dat de verkaveling van Zaagmolenlaan 4 niet waarheidsgetrouw is, omdat dit plan nog in ontwikkeling is.



21 juni

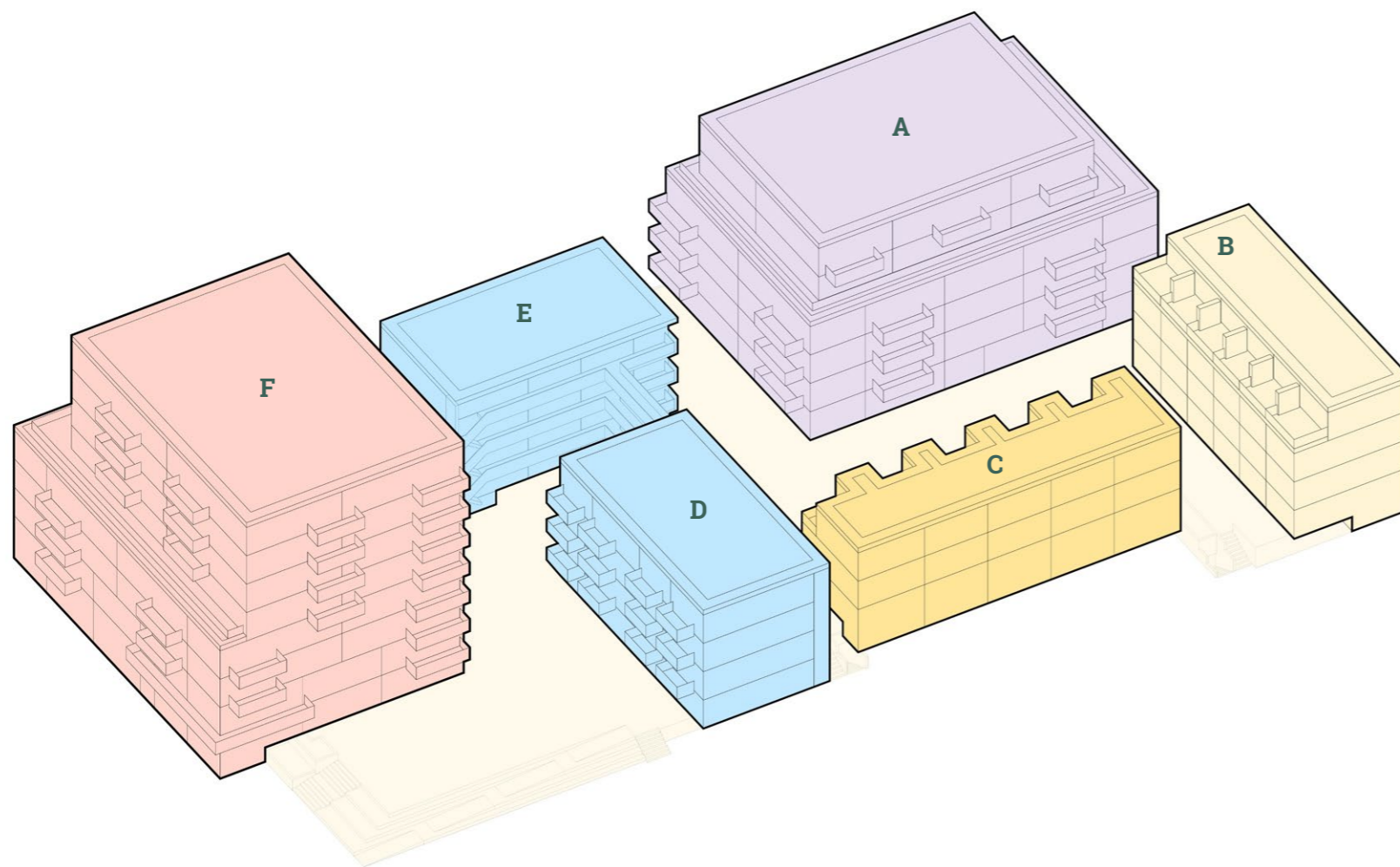


21 september



Programma en doelgroepen Een gemengde wijk

Nieuw-Middelland wordt getransformeerd naar een stedelijk woongebied. In omliggende ontwikkelingen komt een mix van appartementen met een substantieel sociaal deel. Op onze locatie is een gevarieerd programma bedacht met een mix van sociaal, middenhuur en koop in 6 gebouwen. In totaal 134 woningen waarvan 123 appartementen (inclusief 10 maisonnettes) en 11 grondgebonden woningen, voor een mix van doelgroepen (inclusief ca. 21% sociaal en 16% middelduur):



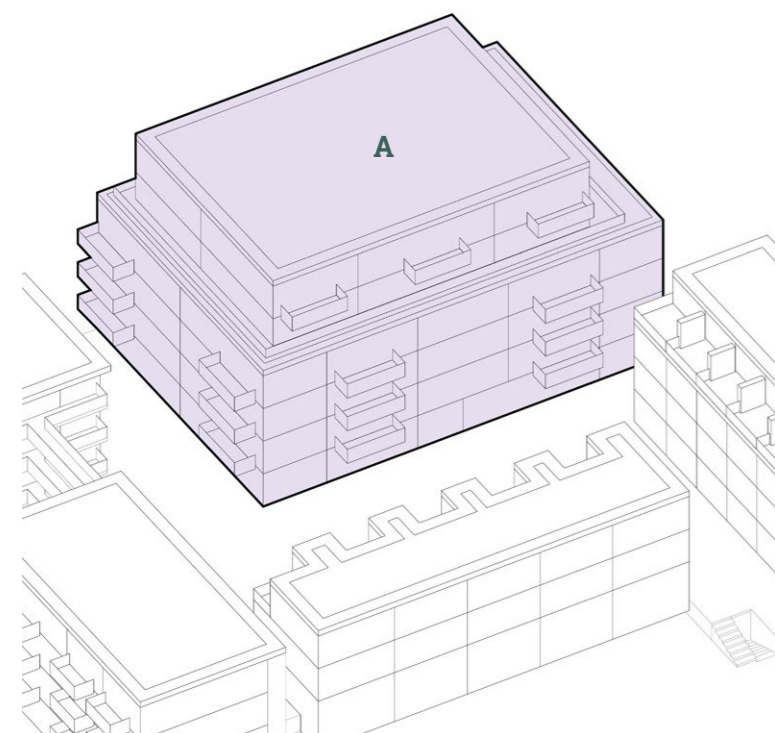
1. De 'rijpe' **middenklasse senioren**, deze hebben hun leven goed op de rit, houden hun huis op orde en onderhouden banden met familie en vrienden. De rijpe middenklasse bestaat uit vijftigplussers – meestal tussen de 50 en 75 jaar oud. Ze zijn getrouwd of wonen samen, een deel is alleenstaand. Meestal zijn er geen kinderen (meer) in huis. Deze groep is vaak middelbaar of hoger opgeleid, werken nog (fulltime of parttime) of zijn al met pensioen. Voor de deur staat meestal minimaal één auto. Het inkomen is modaal tot anderhalf keer modaal. Dit is een interessante doelgroep die ook deels voor het project de Houttuin heeft gekozen. Met name de 60-plussers lijken de overstap naar een koopappartement graag te kiezen.

2. De **samenwonende/getrouwde ouders** van de modale koopgezinnen zijn circa 30 tot 50 jaar oud en hebben vaak thuiswonende kinderen. Het inkomen is modaal of iets daarboven. Ze volgden een middelbare tot hoge opleiding, de kostwinner vervult vaak een fulltime functie en ze hebben minimaal één (lease)auto. Ze hebben een rijtjeshuis met een gebruiksoppervlakte van 90 tot 135 m² waar ze met het gezin langere tijd kunnen verblijven.

3. De **werkende ouders** met beide een eigen carrière en met schoolgaande kinderen, zijn druk bezig met hun carrière en investeren daarin ook tijd,

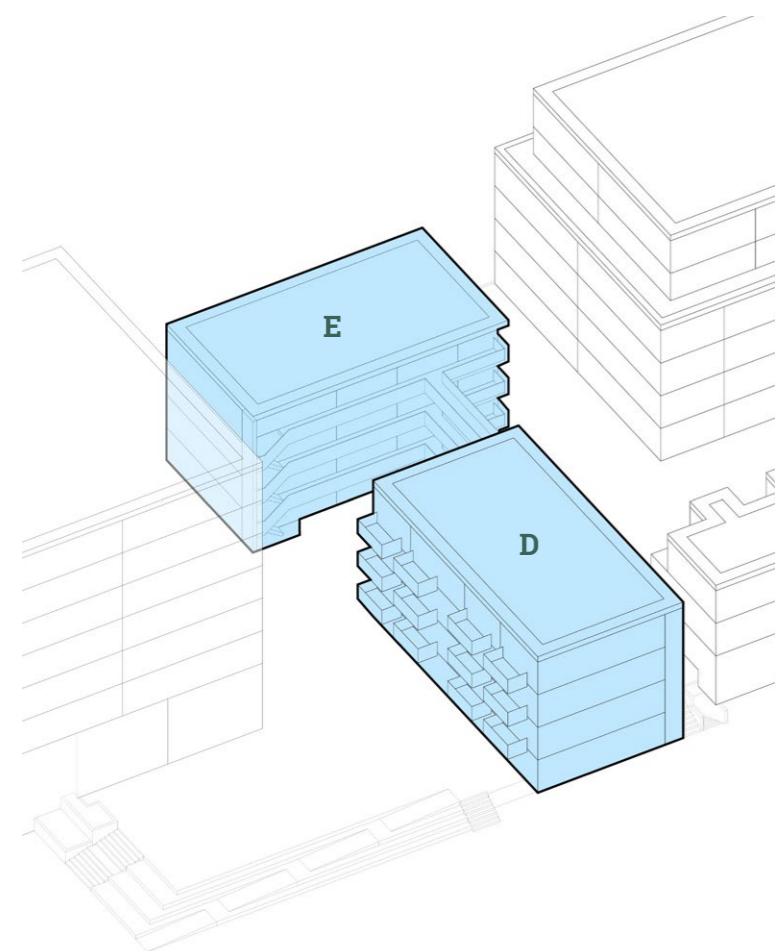
maar proberen daarnaast een gezinsleven op te bouwen. De kinderen zitten overdag op de opvang of op school, 's avonds praten ze bij aan de eettafel. Ze zijn getrouwd of wonen samen en hebben meerdere kinderen. De leeftijd van die kinderen verschilt sterk, sommige hebben zelfs al een 20-plusser. De ouders zelf zijn meestal tussen de 30 en 55 jaar. Ze zijn middelbaar tot hoog opgeleid en vervullen een leidinggevende functie. Ze hebben een koopwoning en één of meer auto's voor de deur staan. Deze twee doelgroepen zouden beide kunnen kiezen voor met name de grondgebonden woningen in ons plan. Ruime woningen met een privé buitenruimte en toch de meer stadse dynamiek van het project met ruimere open plekken voor de ontmoeting met anderen. Een plek die voor zowel jongere als meer oudere thuiswonende kinderen aantrekkelijk kan zijn.

4. De **starters** die vanuit Woerden en met name ook vanuit de regio of verder bewust kiezen voor Nieuw-Middelland. Een groep die net afgestudeerd is en zoekt naar een tijdelijke of vaste betaalbare woonplek. Woont alleen of binnenkort samenwonend. Heeft niet veel woonruimte nodig, maar is vooral op zoek naar een betaalbaar en prettig onderkomen. In de koopsfeer zijn de eisen hoger en meer geënt op de lange termijn en in de huursfeer ervaren men een tijdelijkheid en liggen de eisen meer op functionaliteit en gemak.



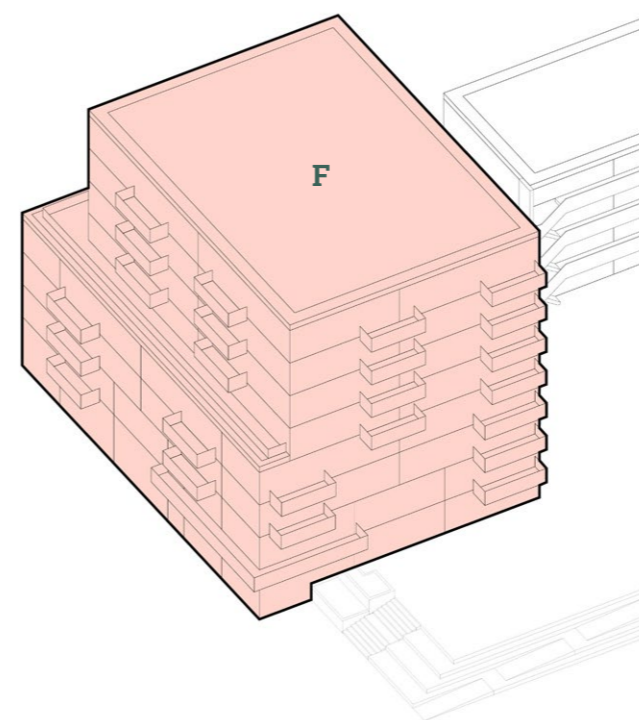
Vrije sector huur

Blok A is bestempeld voor de middenhuur c.q. vrije sector. Thans betreft het circa 48 appartementen variërend in grootte van 52 m² tot 72 m² GO. De huurniveaus zullen variëren in hoogte met minimaal 15% van deze appartementen in de middenhuur tussen de EUR 764 en EUR 1.004 per maand (prijsspeil 2022) in lijn met de gebiedsvisie Nieuw-Middelland. Dit gebouw heeft rechtstreekse toegang tot de ondergrondse parkeergarage. Deze bevat zowel parkeerplaatsen als een gezamenlijke berging voor fietsen.



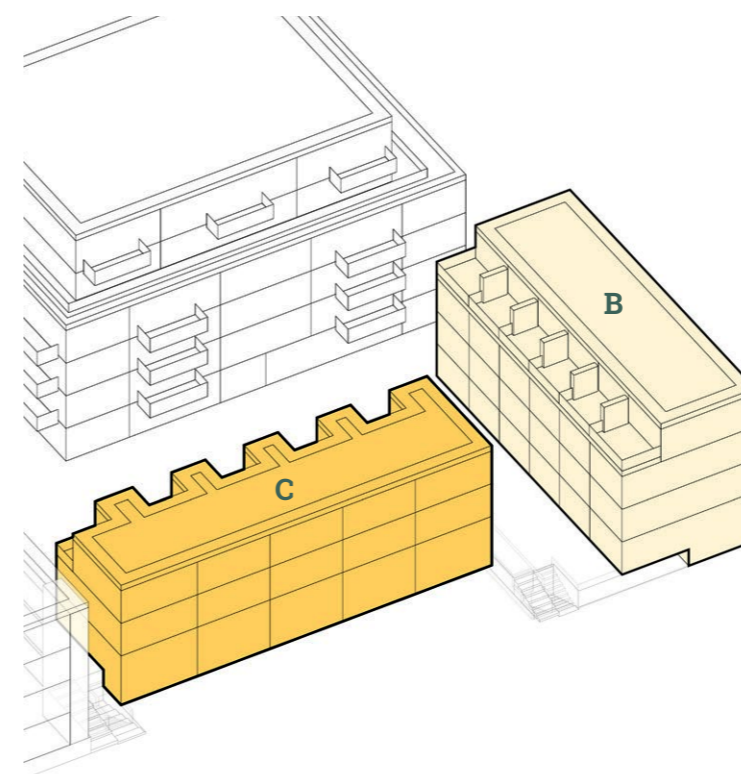
Sociale huur

Het sociale appartementenblok is met een galerij aan elkaar gekoppeld. Het staat centraal tussen de twee ontmoetingsplaatsen en zorgt daarmee voor de verbinding van beide gebieden. Beide delen van het complex hebben hun eigen programma met een tweetal type appartementen in de basis van 47 en 72 m² GO. Thans zijn hier 28 appartementen beoogd, hetgeen neer komt op ca. 21% van het totaal (20% minimum). Ook dit complex krijgt toegang tot de parkeergarage en gezamenlijke berging in de parkeergarage.



Vrije sector koop: appartementen

Het andere appartementengebouw leent zich voor de koopmarkt met iets grotere appartementen, variërend van 73 m² tot 113 m² GO. Hierin zijn 47 appartementen bedacht, waarvan 10 maisonnettes. Dit gebouw heeft rechtstreekse toegang tot de ondergrondse parkeergarage. Deze bevat zowel parkeerplaatsen als een gezamenlijke berging voor fietsen.



Vrije sector koop: grondgebonden woningen

Blokken B en C zijn twee rijtjes grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen zijn te onderscheiden in een tweetal types. De smallere woningen met een beukmaat van 4.20 meter en een oppervlakte van 145 m² GO, die ook de mogelijkheid geven voor kantoor aan huis. Daarnaast de bredere woningen van 6 meter, 131 m² GO, die een fraaie verbinding maken met de Noord-Zuid looproute. Alle grondgebonden woningen krijgen hun eigen parkeerplek direct onder de woning in de garage en ook de eigen berging zal in de nabijheid komen.

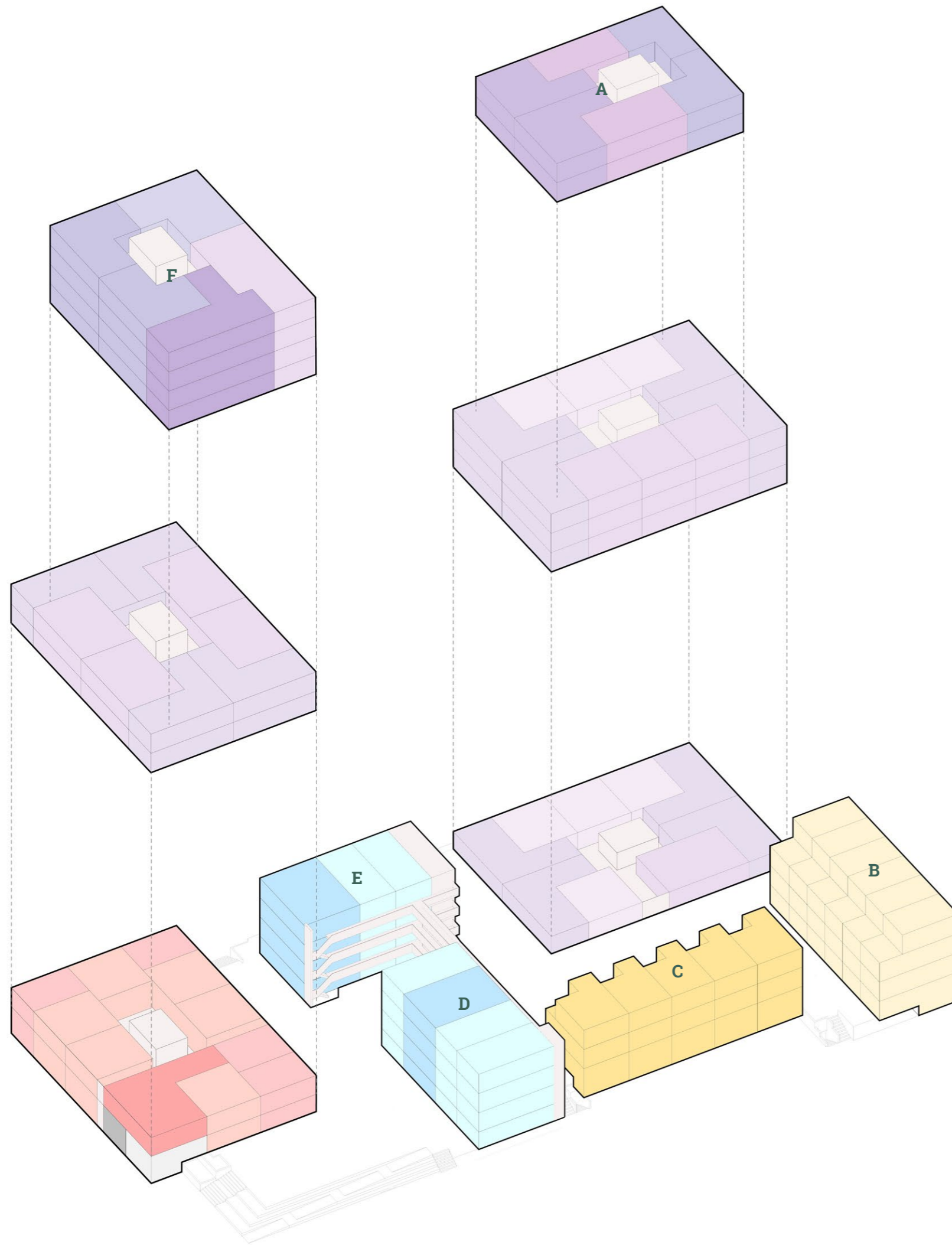
Programma en doelgroepen Woningtypologieën

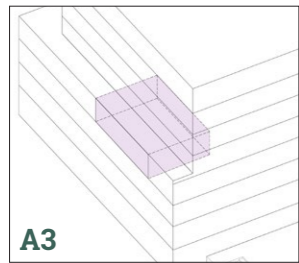
Het plan heeft een gelaagde opbouw in alle aspecten. Ook de woningtypologieën verschillen per laag. In de onderbouw van de gebouwen komt een mix 'standaard' appartementen en speciale woningen, zoals grondgebonden woningen en maisonnettes. In de terugliggende bovenbouw delen van blokken A en F komt er een mix van 2-, 3- en 4-kamer appartementen.

Blokken B en C zijn de grondgebonden woningen. Deze woningen hebben 3-4 lagen met een extra hoge plint (1,5 laag, deels op parkeergarage) en een bijzondere bovenste laag met de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras.

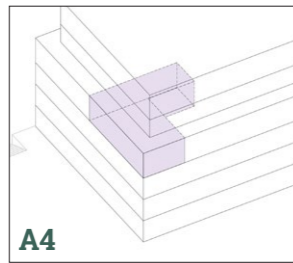
Blokken D en E zijn de sociale huur woningen. Dit zijn blokken met gestapelde woningen en een galerij-ontsluiting.

Blokken A en F hebben een gelaagdere opbouw. Beide blokken hebben een centrale ontsluiting. Blok A heeft een simpele opzet met een onderbouw en een bovenbouw. De onderbouw heeft 9 appartementen per laag. De terugliggende bovenbouw heeft 6 appartementen. Blok F heeft een complexere opbouw. Dit is het belangrijkste accent in het plan en is ook gelegen aan de belangrijkste routes en openbare ruimte. Op de begane grond en eerste verdieping is een mix van maisonnettes om een goede plint te creëren, passend bij de locatie in het plan. Op de hoek is ook 'de buurtmaker' gelegen (met één speciaal appartement erboven). De rest van de onderbouw heeft 8 appartementen rond een centrale kern. De terugliggende bovenbouw heeft 5 (grotere) appartementen.





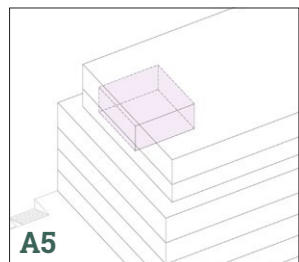
A3



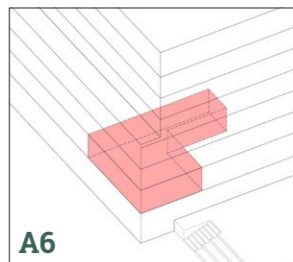
A4

Appartement type 3 - 6

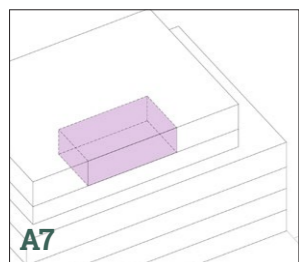
Types 3-6 zijn 2- (type 5) en 3-kamer appartementen in de onderbouw van blok A/F met balkon.



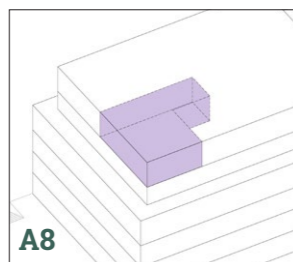
A5



A6



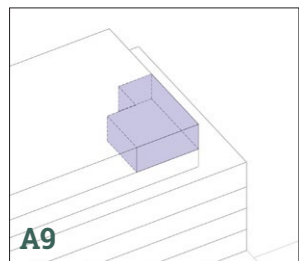
A7



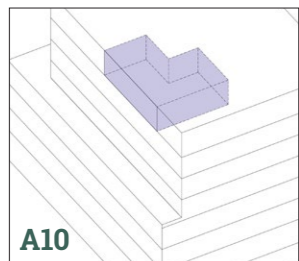
A8

Appartement type 7-9

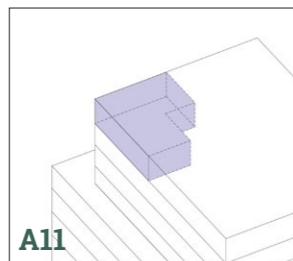
Types 7 en 9 zijn 2-kamer appartementen en type 8 is een 3-kamer appartement in bovenbouw blok A met balkon of dakterras.



A9



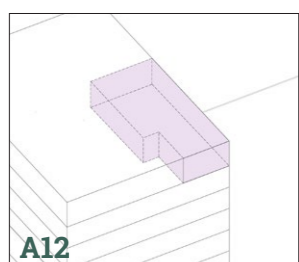
A10



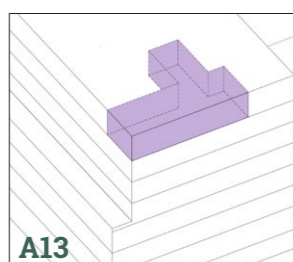
A11

Appartement types 10-14

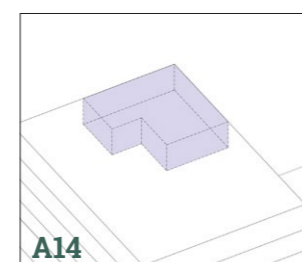
Dit zijn de appartementen in bovenbouw van blok F met balkon of dakterras. Dit zijn allemaal 3-kamer appartementen, behalve type 13 een 4-kamer appartement betreft.



A12



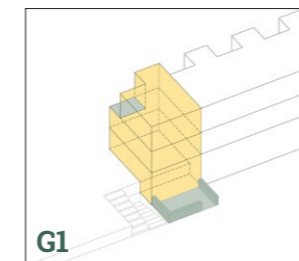
A13



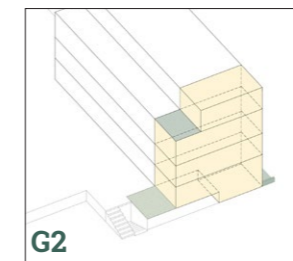
A14

Overzicht aantallen

Type	m2 GO	m2 BVO	A	B	C	D	E	F	Woningen	Fiets	Fiets totaal
G1	145	171		6					6	Individueel	-
G2	128	153			5				5	Individueel	-
M1	69	84						4	4	3	12
M2 (basis)	104	117						3	3	5	15
M2 (variant)	115	130						2	2	5	10
M2 (variant)	128	143						1	1	5	5
A1	46	53				12	8		20	2	40
A2	69	79				4	4		8	3	24
A3	79	88	7					8	15	4	60
A4	73	84	16					8	24	3	72
A5	52	59	13						13	3	39
A6	92	106						1	1	4	4
A7	56	65	4						4	3	12
A8	65	75	4						4	3	12
A9	58	68	4						4	3	12
A10	76	87						4	4	4	16
A11	78	90						4	4	4	16
A12	100	113						4	4	5	20
A13	96	110						4	4	4	16
A14	99	113						4	4	4	16
Totalen			48	6	5	16	12	47	134		401



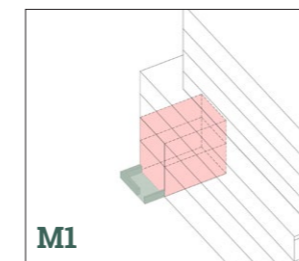
G1



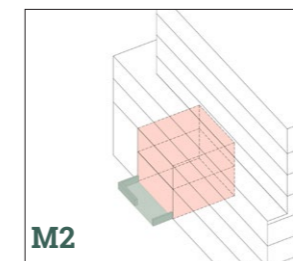
G2

Grondgebonden woning type 1 en 2

Type 1 is een 6,0m brede, 3-verdieping hoge woning. Type 2 is een 4,2m brede, 4-verdieping hoge woning met werkruimte op de begane grond. Buitenruimte aan zuidkant op podium en 3e verdieping. Harde ruimte aan noordkant richting Houttuinlaan.



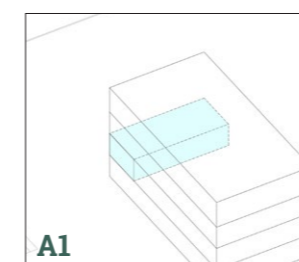
M1



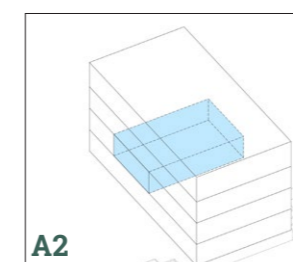
M2

Maisonnettes type 1 en 2

Type 1 is een 3-kamer woning in de plint van blok F met een groene buitenruimte voor woning. Type 2 is een 4-kamer woning in de plint van blok F. Groene buitenruimte voor woning,



A1



A2

Appartement type 1 en 2 - sociaal

Type 1 en 2 zijn een 2- en 3-kamer appartement in blok D en E (sociaal). De appartementen zijn ca. 10m diep met galerij ontsluiting. De appartementen hebben een (Frans) balkon of een podiumtuin.



Programma en doelgroepen De buurtmaker

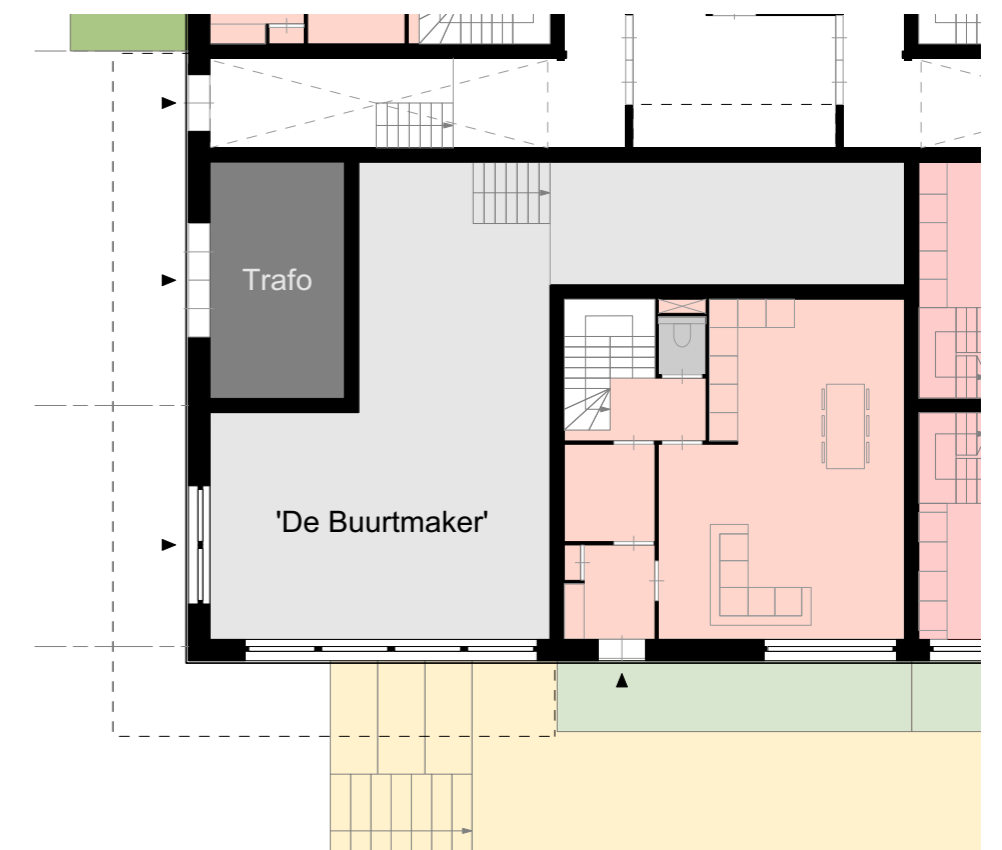
Op een strategische plek in het plan is ruimte ingepland voor een speciale functie die we de 'buurtmaker' gedoopt hebben. De buurtmaker is gelegen op de zuidoost hoek van blok F, onder het hoogte accent en aan de centrale groene ruimte en Oost-West route.

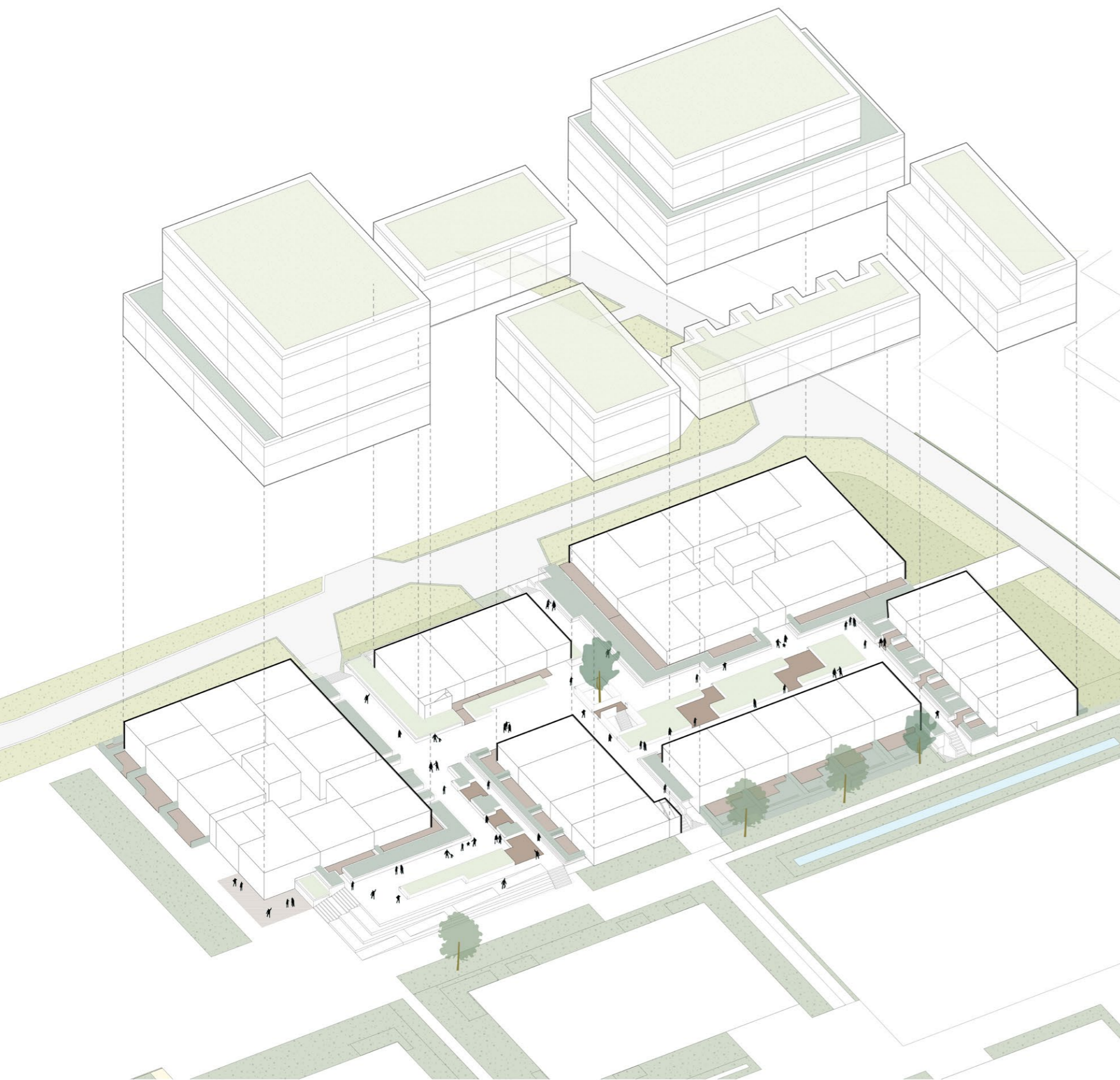
De programmering van deze ruimte moet nog verder uitgewerkt worden. Er wordt gedacht aan een buurtkamer met ruimte voor de buurt om samen te komen, te koken/ eten, gereedschap te delen etc. Dit zou gecombineerd kunnen worden met andere voorzieningen, bv. een wasserette. Het zou ook mogelijk zijn om er een meer commerciële invulling aan te geven, bv. een barista café, evt. gecombineerd met een delicatessenwinkel. Het plan is om in deze ruimte ook een pakketpunt te realiseren.



De buurtmaker

De ruimte heeft een sterke presentie aan de groene ruimte d.m.v. de open gevel en door het bijzondere hoekbalkon wat tevens als luifel dient. Daarnaast zorgt de luifel voor de afscherming van het bovenliggende appartement.





Buitenruimte Inleiding

De buitenruimte van het plan Watermolenlaan 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 Houttuin, de locatie van Zaagmolenlaan 4 en de openbare wegenstructuur van Nieuw Middelland. Deze verschillende buitenruimtes gaan naadloos in elkaar over zonder de eigen identiteit te verliezen.

Op maaiveld niveau wordt de sfeer van het aansluitende Houttuin doorgezet met een orthogonaal pad-structuur van grote platen, heesters en vaste planten borders, gras en bomen. Deze informele binnenwereld biedt de bewoners gelegenheid om de woning te bereiken, de tuinen en de plaatsjes, voor ontmoeting, om in het zonnetje te zitten, te spelen, kortom voor alles in en rondom de eigen woning. De buitenruimte faciliteert zoals gezegd de activiteiten van de bewoners en bezoekers.

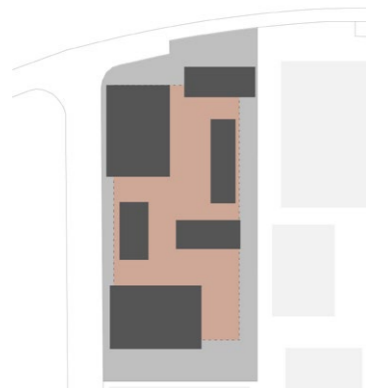
Daarbij houdt de buitenruimte het midden tussen openbaar en privé, tussen voor- en achterkant en ligt dus tussen formeel en informeel in. Dat stimuleert bewoners tot gebruik van de buitenruimte, voor spontane ontmoeting, spel, buiten werken en studeren, etc. Zit- en ontmoetingsplekken zijn dan ook breed verweven in de buitenruimte. Het opgetilde maaiveld, de buitenruimte op de parkeervoorziening maakt hier integraal onderdeel van uit.



Buitenruimte

Concept en programma

De buitenruimte is opgebouwd uit de volgende zeven principes:



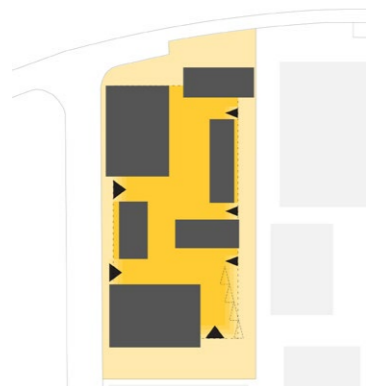
Materialisatie

- maaiveld paden van groot formaat betonplaten, deels met grasvoeg
- ontmoetingsplein met gravel
- dek van afgeleide formaat betonplaten en houten vlonders
- randen plantenbakken metselwerk, beton en staal
- zitmeubilair, stoer, hout



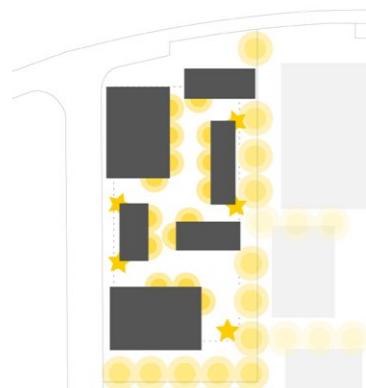
Groen

- groen op maaiveldniveau sluit aan op Houttuin
- openbaar bermgroen vloeit door tot aan de gevels
- groen loopt door tot boven op dek



Dektransities

- overgangen van maaiveld naar deklandschap
- overall trappen
- hellingbaan / annex tribune



Verlichting

- maaiveldverlichting conform Houttuin en Nieuw Middelland
- op dek zo veel mogelijk gevelarmaturen
- verlichtingsaccenten bij trapopgangen



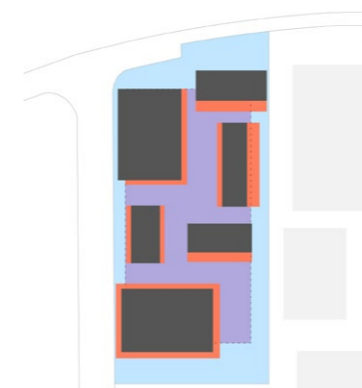
Bomen

- benutten bestaand volwassen groen: esdoorns en houtwal
- onderzoek eventuele herplant van kwalitatieve bomen
- Bomen in groen blijven behouden op huidige plek, in rood worden weggehaald (geen kwaliteit) of herplant



Waterberging

- regenwaterberging volgens cascade model:
- van dakgroen via planters op het dek naar opvang op maaiveld
- op maaiveld in wadi's in de buitenbermen
- in enkele zgn. raingardens
- waterdoorlatende oppervlaktes, aangevuld met ondergrondse regenkratten
- maatgevende bui 70 mm = 300 m3



Eigendom en beheer

- privé bij woningen, exclusief gebruik (rood)
- dek is eigendom VvE, algemeen toegankelijk (paars)
- beneden maaiveld (excl. privétuinen) is openbaar (blauw)

Buitenruimte

Omzoming van het plan

De omliggende ruimtes rond het plangebied sluiten zich naadloos aan op de omgeving, waardoor deze grotere ruimtelijke structuren doorstromen tot aan én door het plan. Het maaiveld loopt op richting het plan, waardoor het hoogteverschil met het dek zodanig dat is, dat een volwassene, in staande positie, beneden nog net op het dek kan kijken.

1 - Langs de Houttuinlaan

De ruimte waar Blok B zich oriënteert op de Houttuinlaan. De rijwoningen krijgen een groene buffer met de openbare weg. Deze zone zal qua inrichting aansluiten op de inrichting van de openbare ruimte in het Middelland. De woningen zullen bereikbaar blijven met een voetpad, waaraan ze een eigen privéstrook krijgen.

2 - Aansluiten op de Watermolenlaan

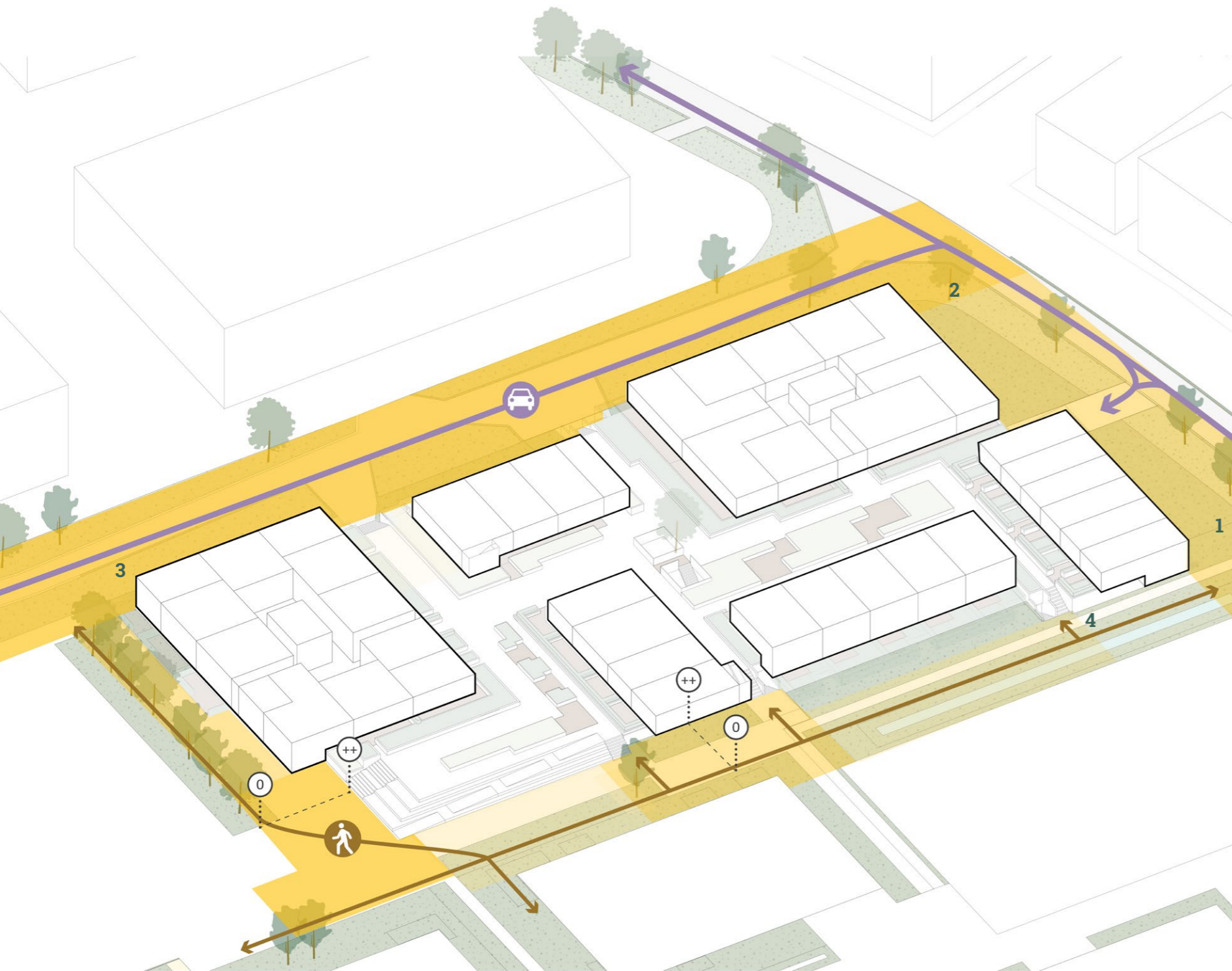
Het hoekpunt waar de Watermolenlaan aansluit op de Houttuinlaan is het meest publieke punt van het hele plan. Blok A zal hier prominent in de ruimte staan. Ook hier zal het openbare groen aansluiten op de omgeving en vloeien tot de gevel van de architectuur. Dit groen kan van dichtbij ervaren worden door het looppad dat langs het plan loopt.

3 - Kruising met het binnengebied

Aan de zuidelijke hoek van Blok F ligt een kruising waar de openbare Watermolenlaan de doorwaadbare campus ontmoet. Hier is een overgang merkbaar van de vloeiende Watermolenlaan naar de orthogonale groenruimte binnen de campus, die doorloopt tot en in de omliggende plannen.

4 - Tussen de Houttuin en de Watermolen

Een rustigere ruimte scheidt de blokken B en C met het tegenoverliggende Houttuin project. Opgangen naar het dek, de grondgebonden tuinen van Blok C en de verbindingen met de Houttuin maken deze ruimte levendig.





Buitenruimte

Opgangen naar dekruimtes

Op vrijwel elke ruimte tussen de woongebouwen bevindt zich een opgang, die qua materiaal en oriëntatie als vanzelfsprekend toegang biedt tussen de boven- en benedenruimte. Hierdoor blijven deze ruimtes luchtig en levendig en zijn de blokken omloopbaar.

5 t/m 8 - Dekopgangen

De opgangen bestaan uit 'luie' trappen, zitranden en groen, waarbij de beplanting in bakken 'mee oploopt' voor een optimale integratie tussen beneden en boven. Het materiaal van het dek transformeert geleidelijk in formaat en materiaal tot uiteindelijk op een aantal specifieke zitplekken de vloer van hout is, natuurlijk, zacht, dempend en in harmonie met de dakbeplanting.

In de verdere planuitwerking zal nog nader gekeken worden naar een tweede rolstoel/kinderwagen/rollator opgang aan de zijde van de Watermolenlaan. Hiermee zal deze gebruikersgroep een volwaardige bereikbaarheid worden geboden tot het dek.

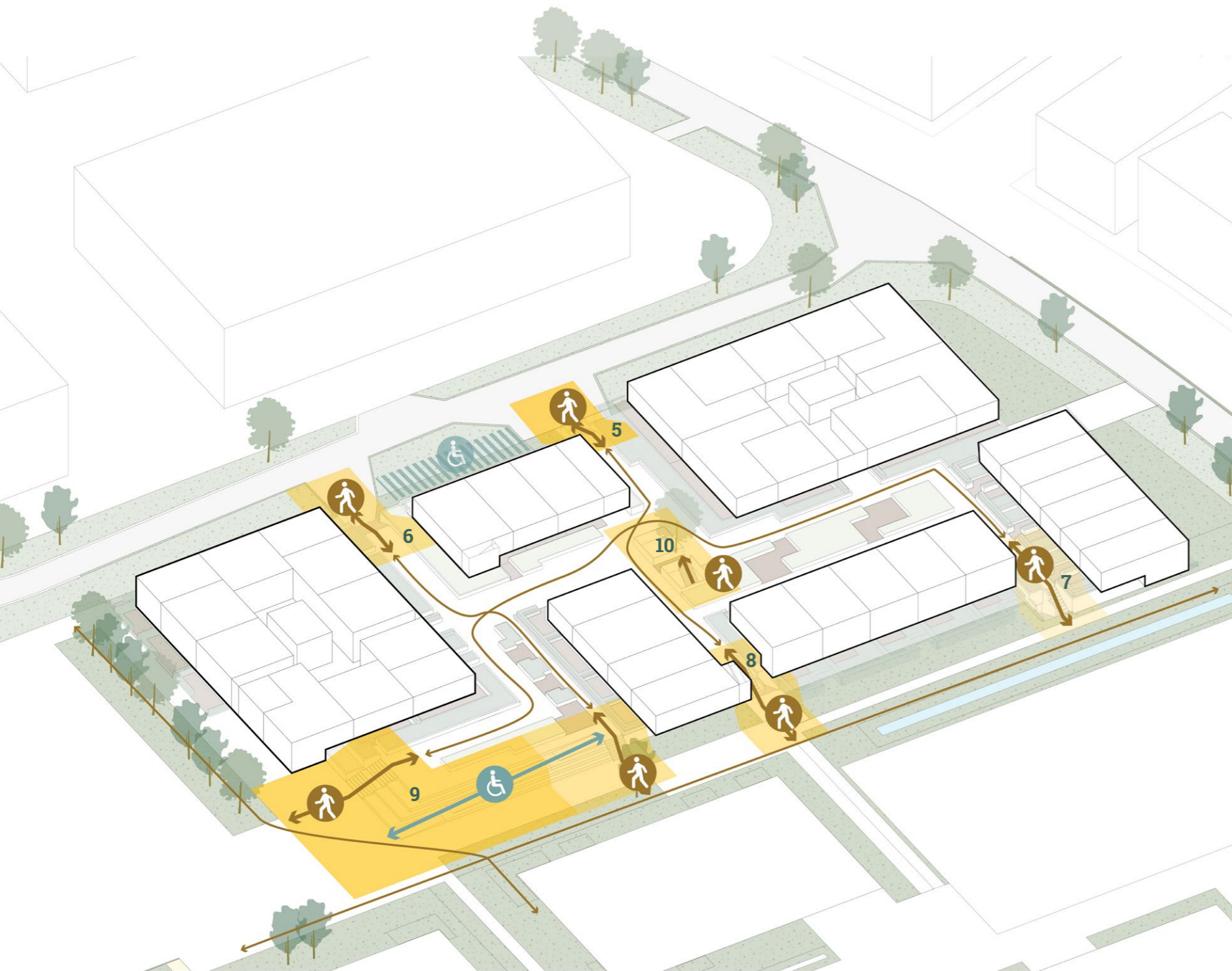
De dekopgangen 5, 7 en 8 worden gecombineerd met neergangen naar de half verdiepte garage.

9 - Centrale tribune

De opgang bij de centrale groene ruimte dient ook als tribune. De hellingbaan is hierbij geïntegreerd waardoor er één doorlopend object ontstaat. Doordat de centrale tribune is gesitueerd naast de Buurtkamer en ligt aan de Oost-West-route, wordt met name deze zone een erg levendige plek.

10 - Opgang naar het podium

Op de kruising van het voorplein naar de podiumtuin, met de informele doorsteek tussen Houttuin en de Watermolenlaan, ligt de open verbinding met de parkeervoorziening. Hier is contact tussen de bovenwereld en het souterrain waar de fietsen en auto's zijn ondergebracht. Daarmee komt daglicht beneden. Een prominente plek, waar een stoere boom met de wortels beneden door de opening groeit en op het dek z'n bloesem en bladerdek toont! Langs het bladerdek loopt een trap van boven naar beneden.







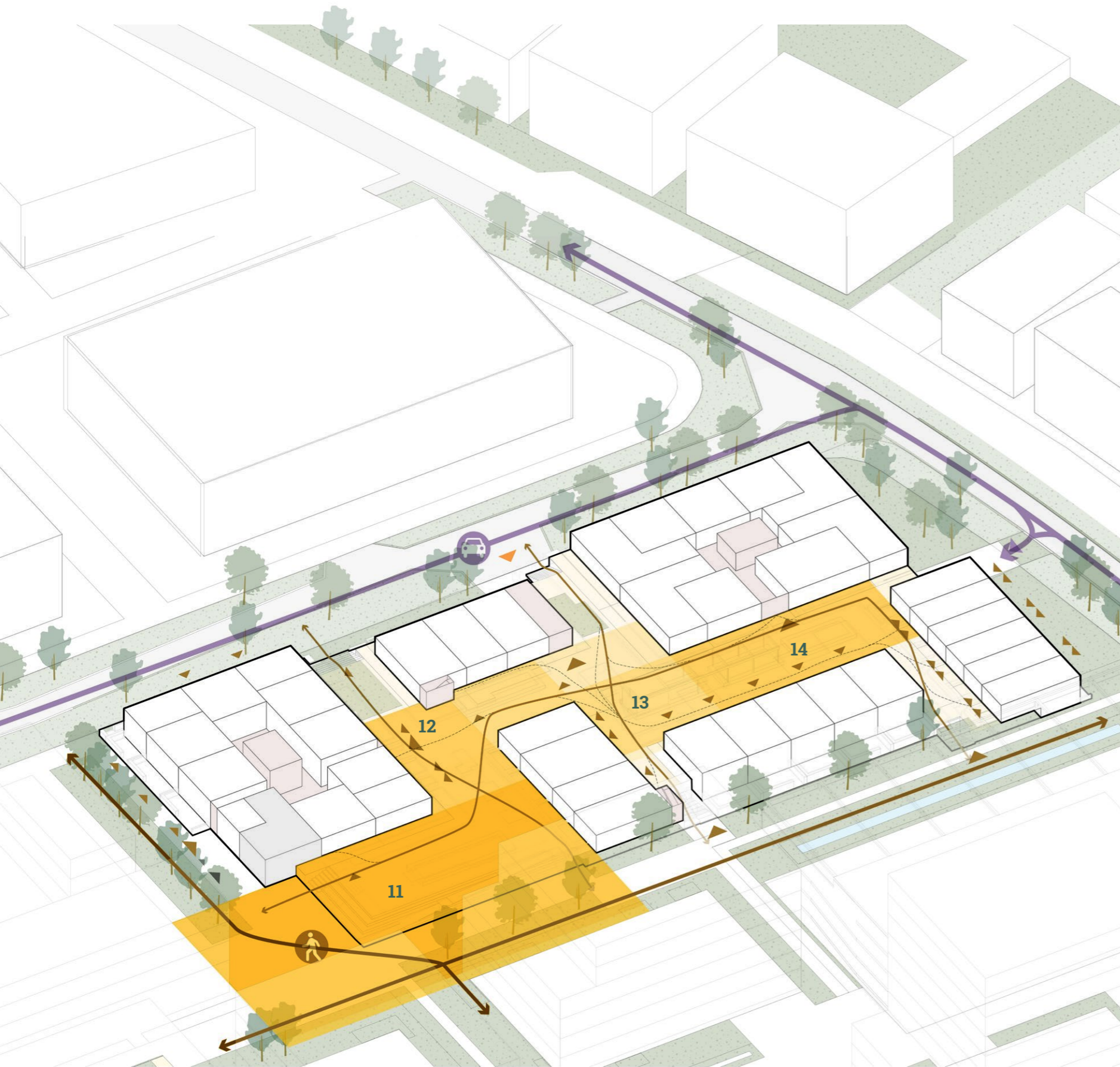
Buitenruimte Plein als verbijzondering

Waar de boven- en benedenwereld het meest prominent bij elkaar komen, is een tribune gecombineerd met een hellingbaan. Dit biedt de Buurtmaker en de centrale ontmoetingsplek gelegenheid om te zitten, activiteiten met publiek te kunnen doen etc. De trap verbindt de groene centrale ruimte met het ontmoetingsplein in het hart van de campus.

De groene centrale ruimte vormt samen met het ontmoetingsplein beneden één geheel, waarbij de ruimte flexibel is in gebruik. De gevelwanden bepalen hierbij de ruimte, het groen verzacht en vernatuurlijkt de ruimte. De tribunetrap is hierbij de intermediair tussen beneden en boven. Het is ontworpen om de verbinding tot stand te brengen en niet als barrière. De

trap is zowel tribune als zitplek. Het kan dienen voor allerlei activiteiten en kleine voorstellingen. De hellingbaan is hierbij geïntegreerd en vormt samen met de tribunetrap een geheel eigen ruimtelijk object. De verbinding tussen beneden en boven komt daarvoor als vanzelf tot stand. Dit is dan ook het meest openbare deel van het dek.





Buitenruimte Sequentie van ruimtes

De blokken zijn zo geplaatst dat er een serie ruimtes ontstaat. Deze kan op verschillende manieren doorlopen worden, maar de belangrijkste sequentie is van de centrale groene ruimte naar de podiumtuin.

Entrees

De gebouwen en woningen zijn zo ontworpen dat 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 strategische posities van de entrees. We hebben er namelijk voor gekozen zoveel mogelijk entrees aan de podiumtuin te leggen, om zoveel mogelijk interactie tussen de bewoners te bewerkstelligen.

11 - Centrale groene ruimte

12 - Voorplein

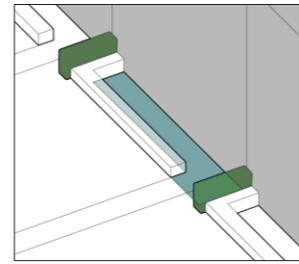
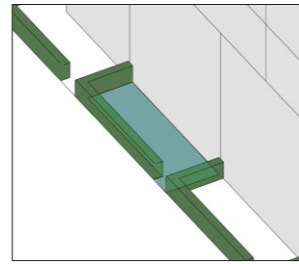
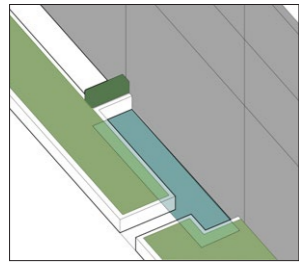
De belangrijke entree van het markante blok F ligt aan het voorplein. Dit plein vormt verder de schakel tussen de centrale groene ruimte met de podiumtuin. Een ruime looproute meandert door de ruimtes, terwijl de privéterrassen worden omkaderd door opgetilde beplantingsvakken. Het groen begeleidt zodoende de looproute dat het tevens een afscherming vormt voor wat privacy.

13 - Opgang naar podium

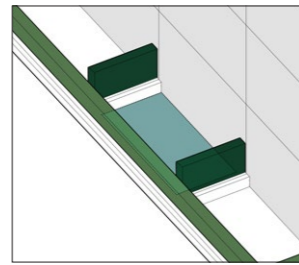
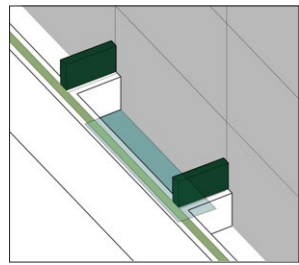
14 - Podiumtuin

Het meest besloten deel van het dek is de podiumtuin. Hier wordt aan gewoond en geleefd. De tuin is rijk gevuld met groen. Dat groen zorgt voor een aangenaam microklimaat, het zuivert lucht, geeft schaduw, biedt plek voor vogels en insecten, dempt echo en maakt de beleving van seizoenen een extra dimensie. Tussen het groen zijn beschutte zitjes gepositioneerd. Tussen de twee noordelijke 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.

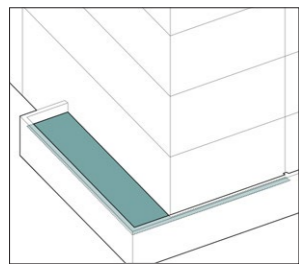




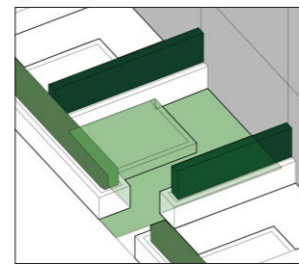
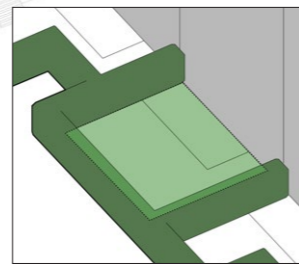
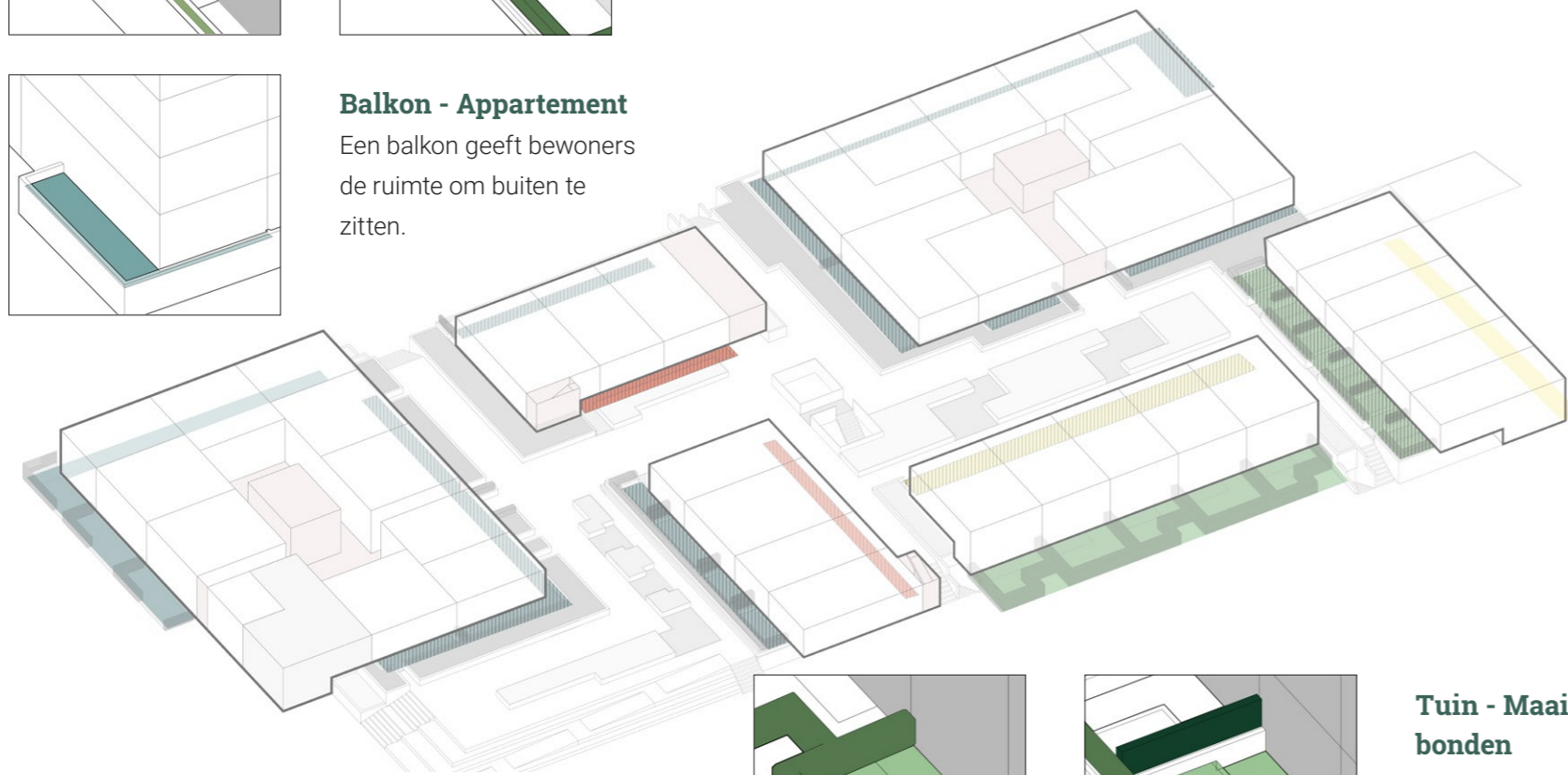
Terras - Maisonnette
Afscheiding van buren door hagen en plantenvakken geven de nodige privacy op dekniveau.



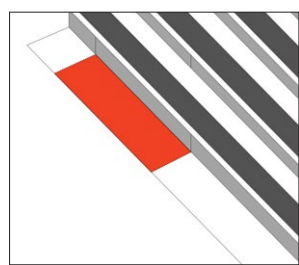
Terras - Sociaal
Afscheiding van buren door groene schermen en hagen geven de ruimtes privacy met de openbare ruimte.



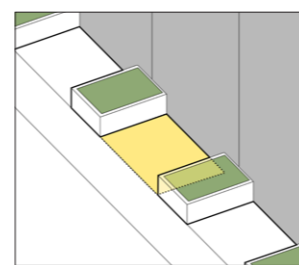
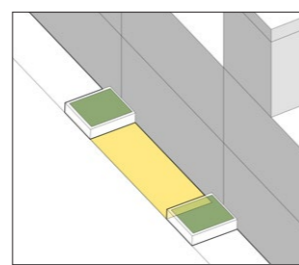
Balkon - Appartement
Een balkon geeft bewoners de ruimte om buiten te zitten.



Tuin - Maaiveld Grondgebonden
De grondgebonden woningen krijgen een tuinruimte op ofwel het dek of op maaiveld.



Omloop - sociaal
Omlopen geven toegang tot de sociale huurwoningen.



Privéruimte - dek grondgebonden
Privéruimtes geven een buffer aan de ingang van de woningen.

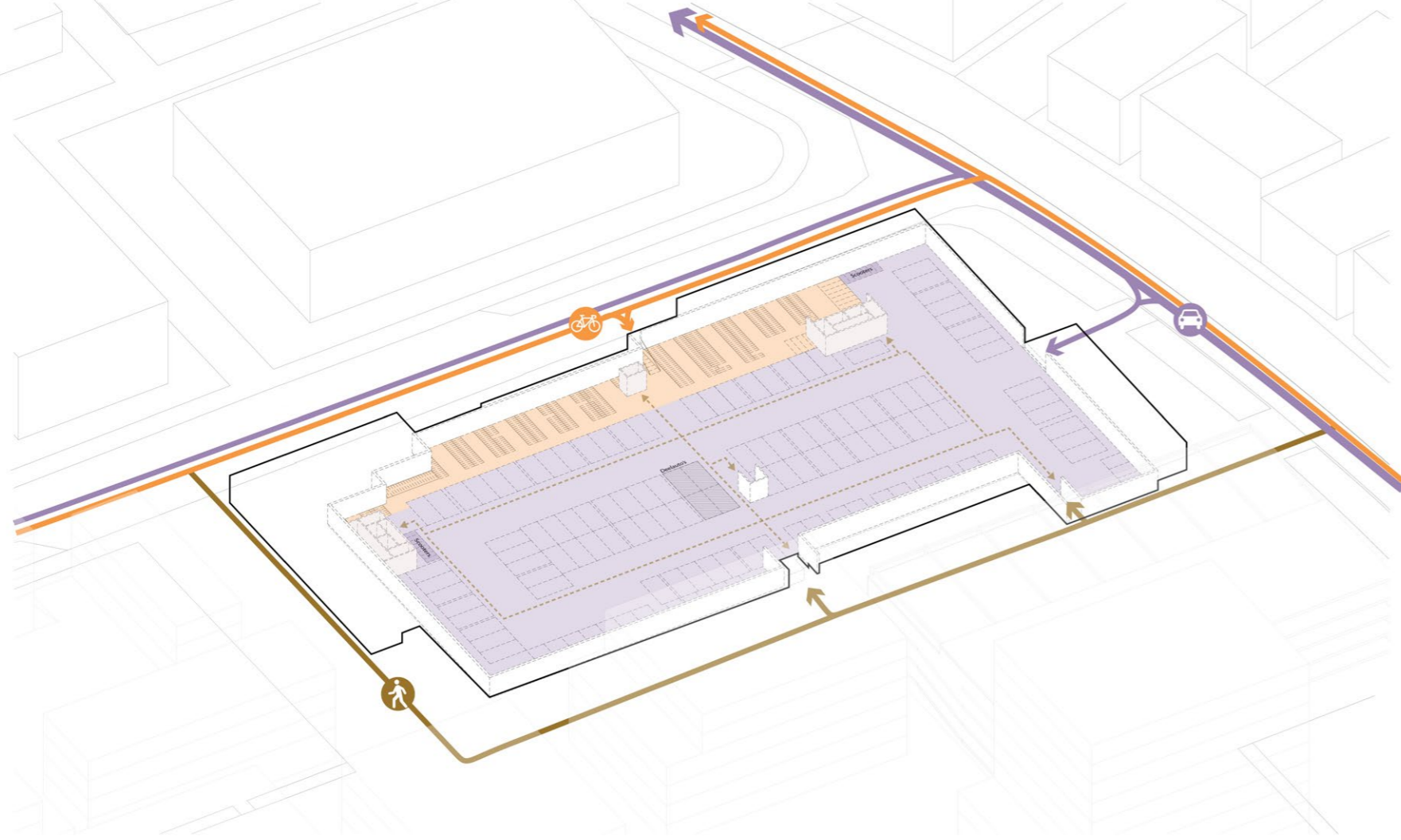
Buitenruimte Privé ruimtes

Er is een rijke variatie van buitenruimtes in het plan. Van (Franse) balkons tot dakterrassen en tuinen op het podium en in de volle grond.

Overgangen binnen-buiten

Het plan aan de Watermolenlaan in Woerden heeft veel diversiteit in zich. Verschillende woningtypes, verschillende groottes van buitenruimtes in de openbare ruimte en ook verschillende sferen in de straten en ook tussen de gebieden op maaiveld en die op het podium. Het podium zelf is echter aan alle zijdes van het plan een verbindende factor en dat is niet alleen in de gevels te zien, maar met name in de doorsnedes.

Op dat podium, maar ook aan de randen met het maaiveld, wordt extra aandacht besteed aan een vloeiende overgang van binnen naar buiten. Dus geen vlakke gevel die rechtstreeks aansluit op openbaar gebied, maar een gelede gevel (met dieptewerking), die via een goed ontworpen privé buitenruimte uitkomt op openbaar gebied. Zo ontstaan zones rondom de gebouwen die daarmee behoren bij de bewoners zélf en ook op die manier gebruikt worden. Ook de balkons op de verdiepingen zorgen voor een verzachting van de overgang tussen binnen en buiten. De balkons worden waar mogelijk gepositioneerd boven de entrees van de woningen op de begane grond, om zo droog en beschermt de woning te kunnen betreden. Dat komt duidelijk tot uiting in de doorsnedes.



Buitenruimte Ontsluiting en parkeren

Het plan vormt samen met de Houttuin en Zaagmolenlaan 4 een autovrij gebied in de grotere campus. Een gebied 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 half verdiepte parkeergarage die onder de blokken doorloopt.

Ontsluiting autoverkeer en parkeren

Autoverkeer is beperkt tot de Houttuinlaan en de Watermolenlaan. Het autoparkeren is geheel opgelost in een half verdiepte parkeergarage, die wordt ontsloten vanaf de Houttuinlaan. Er is rekening gehouden met 115 parkeerplaatsen inclusief 4 deelauto's. Er is ook ruimte gereserveerd voor 14 scooters. De parkeerbehoefte is onderbouwd in een rapport van Goudappel. Naast de kernen in de gebouwen zijn er entrees naar de parkeergarage op het podium en aan de west- en oostkant van het plan.

Fietsparkeren en bergingen

Er is ruimte gereserveerd voor 401 fietsen. Dit aantal komt overeen met de benodigde aantallen volgens de zogenaamde 'Amsterdamse Bouwbrief'. Er is uitgegaan van gemeenschappelijke bergingen voor alle woningen behalve de grondgebonden woningen, deze hebben hun eigen berging nabij de woning in de kelder. In de gemeenschappelijke fietsenberging is er ruimte voor een combinatie van verticale en horizontale rekken en er is ook rekening gehouden met grotere plekken voor bijvoorbeeld bakfietsen.

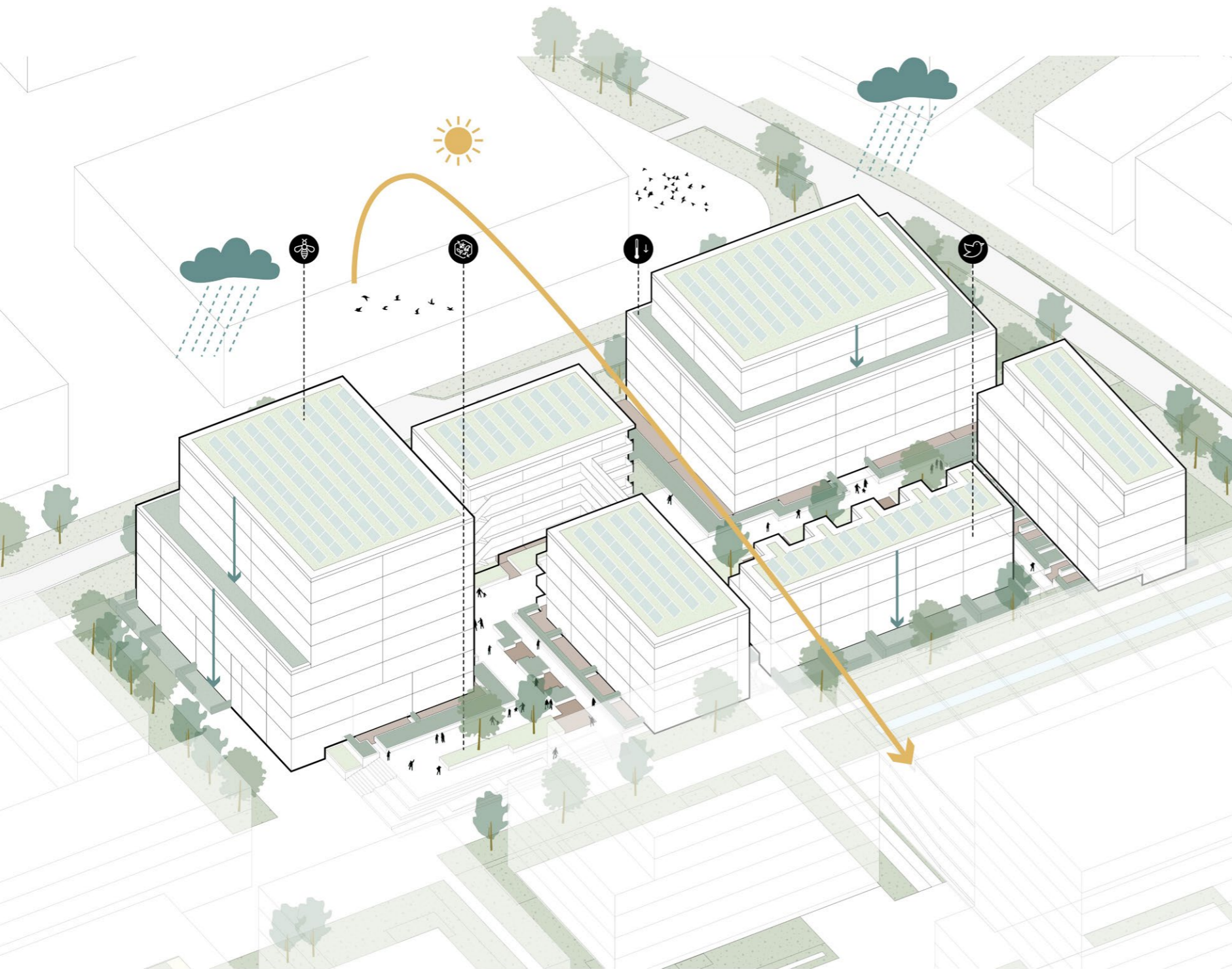
Afval en leveringen

Er is rekening gehouden met één punt voor ondergrondse containers aan de Watermolenlaan. Het aantal containers en de capaciteit ervan moet nog bepaald worden. Daarnaast is op de aangegeven positie op de kaart ook rekening gehouden met een plek voor bestelbusjes voor leveringen. Dit is op korte afstand van de buurtmaker waar ook een pakketpunt gepland is.

Toegang nood- en hulpdiensten en verhuizingen

Er is rondom het plan rekening gehouden met de toegang voor nood- en hulpdiensten. Hier is overleg met de brandweer over geweest. Voor verhuizingen en voor onderhoud kan van dezelfde route gebruik gemaakt worden. Deze route is niet toegankelijk voor het normale autoverkeer.





Een duurzaam plan Kansen

De ontwikkeling van het plan geeft de mogelijkheid om de duurzaamheid van de omgeving te verhogen. Hierbij komen alle ontwikkelingen binnen duurzaamheid naar voren. Van elementen als zon en water tot de natuurlijke inbegrepenheid van planten en dieren.

Zelfstandig zijn binnen een verbonden omgeving

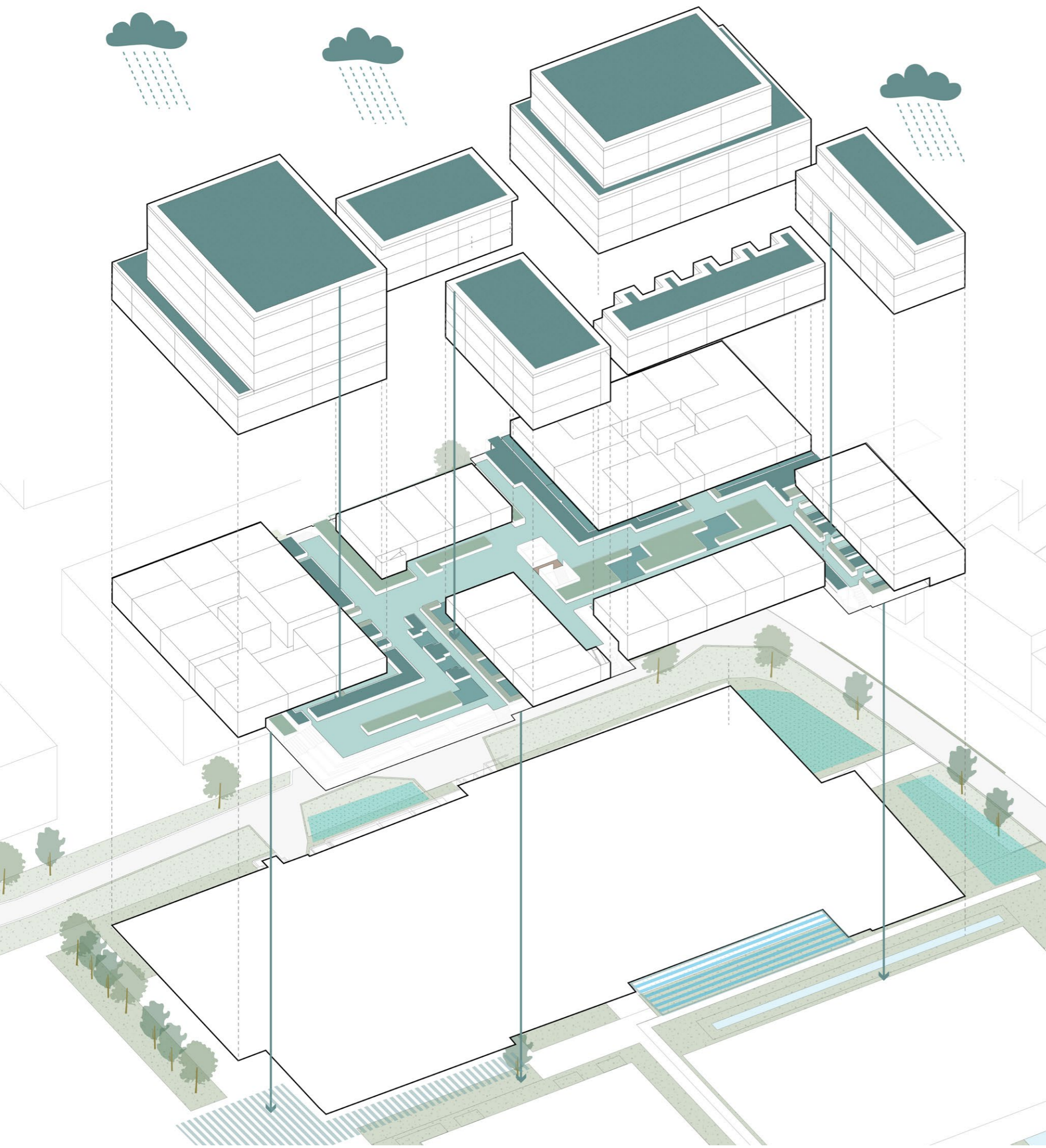
Het plan is een samenspel tussen een grote diversiteit aan ruimtes. Behalve de parkeervoorziening is de gehele directe woonomgeving gericht op de mens die loopt, wandelt, fietst of vertoeft. De menselijke interactie is daarmee sterk aanwezig.

Benutten van ruimte en kansen

De ruimtes laten een grote afwisseling zien in puur privé, semi-privé, gemeenschappelijk en openbaar. Net een kleine stad! Jezelf terugtrekken, maar ook elkaar ontmoeten, spontaan of bewust vindt plaats zowel binnen als buiten. We denken dat hiermee een grote betrokkenheid ontstaat van de bewoners en bezoekers met de directe leefomgeving.

Denken aan je burens

De buurtmaker speelt hierin een belangrijke rol. Een gezamenlijk pakketpunt en misschien een wasserette, muurkrant, een uitleenbox. Dit is een manifestatie van de deelmaatschappij, een nieuwe manier van wonen.



Een duurzaam plan Waterberging

De gelaagde opbouw van het plan benut ook de klimaat-adaptieve kansen. Naast groen voor natuur en een goed micro-klimaat 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 vertragen.

Groenblauwe daken

Groene daken houden water vast en isoleren tegen hitte. Afhankelijk van de dikte van het groenpakket kan 25 tot 70 mm geborgen worden over het dakoppervlak. Afhankelijk van de omstandigheden zal een groot deel van het vastgehouden water verdampen. De dak begroeiing biedt tevens een aantrekkelijk milieu voor insecten, zoals (inheemse) bijen, vlinders, etc. Overtollig water zal afstromen naar de aan de voet van de gevels gesitueerde plantenbakken en deze van vocht voorzien.

Een dek waarop en waarin geborgen wordt

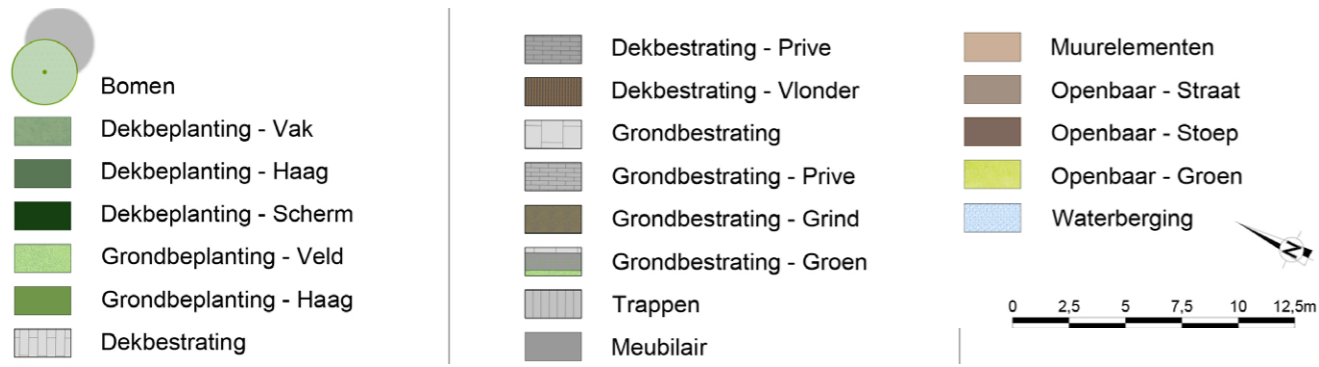
De beplantingsbakken en vakken op het dek, als ook de dekverhardingen zijn aangebracht op een waterbufferende laag (noppenfolie). Al het regenwater dat op het dek valt, van het dak afstroomt en in de dekbeplanting valt, komt (als het niet verdampt) terecht in deze noppenlaag. Deze laag heeft dus een flink bergend vermogen.

Het maaiveld waar het water land

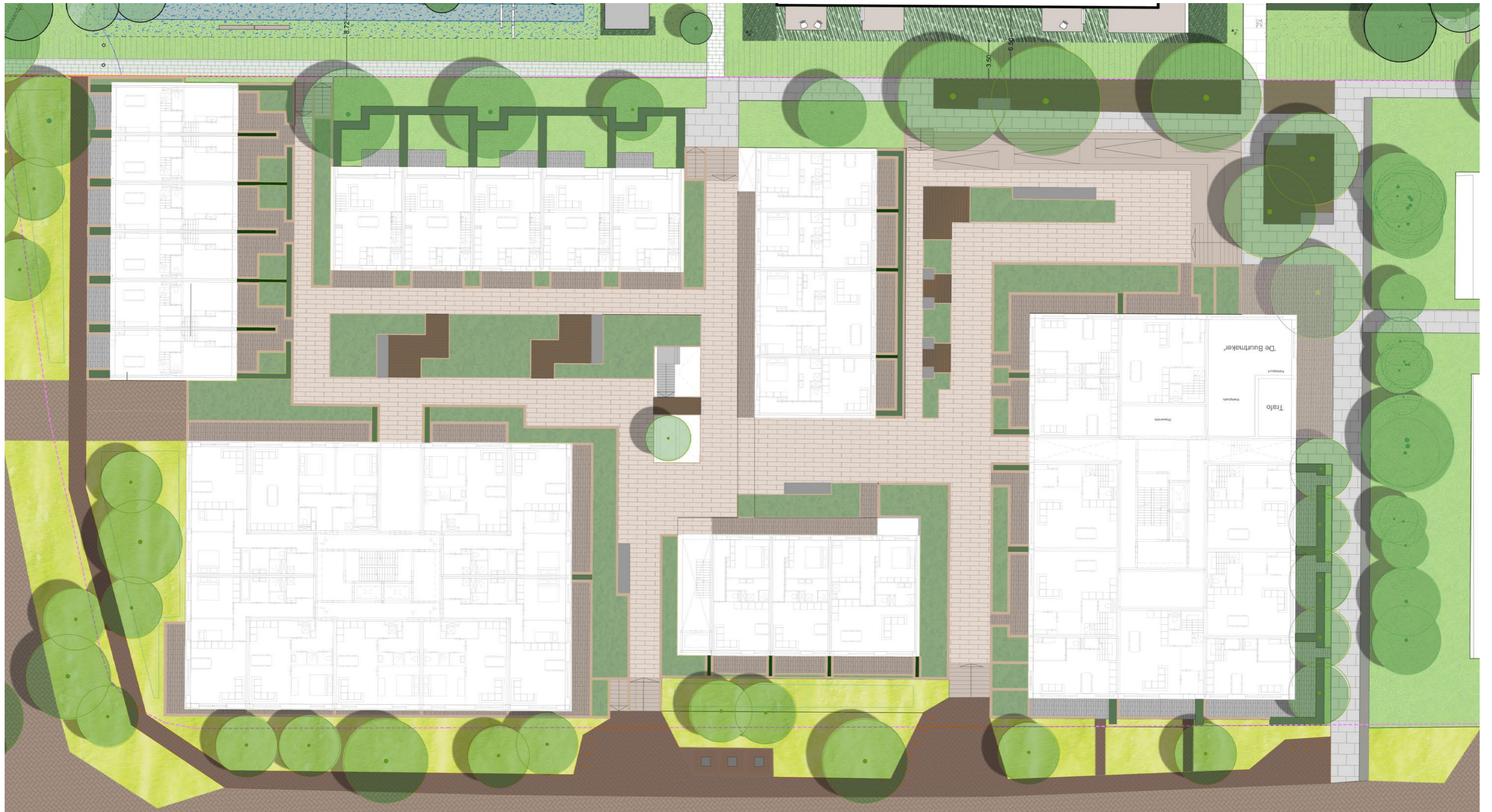
Bij de derde trap vloeit het teveel aan dekwater af naar de wadi's in het groen op het maaiveld, waar het via een breder wadi-systeem het oppervlaktewater kan bereiken of langzaam kan inzakken naar het grondwater.

Bergend vermogen

Uitgaande van een totaal verhard oppervlak (dek, dak en paden), van 4.200 m², is bij een maatgevende bui van 70 mm 295 m³ waterberging nodig binnen de plangrens. Dit wordt gerealiseerd door groendaken, dekberging, wadi's, raingarden en een kratjesveld, resp. 100, 90, 40, 20, 50 m³ = totaal 300 m³ berging.



Het inrichtingsplan Plankaart

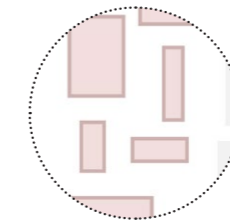




Beeldkwaliteitsplan

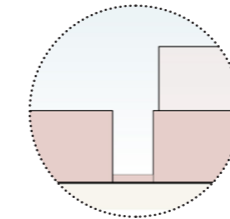
Beeldkwaliteit Hoofdprincipes

De verbondenheid en de gelaagde opbouw van het plan komt ook terug in de beeldkwaliteit. Er zijn vijf hoofdprincipes te onderscheiden die belangrijk zijn voor het totale beoogde beeld.



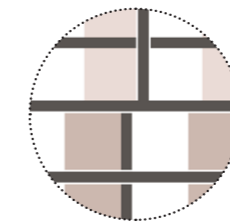
Alzijdige blokken

Passend in de campus omgeving zijn alle gebouwen ontworpen als alzijdige blokken. Aan alle kanten adresseren de gebouwen de groene leefomgeving.



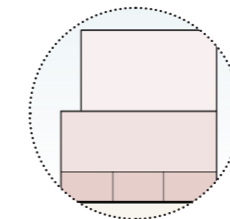
Eén ensemble/ palet

We maken heel bewust één plan en daar hoort één palet bij. Alle gebouwen zijn 'familie' van elkaar. Zo komt er een duidelijke herkenbaarheid en uitstraling in het plan.



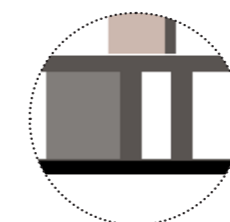
Gelede gevels

Binnen dat homogene beeld qua materialisatie maken we subtiele verschillen in de gevels door middel van geleding. Zo wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende bouwtypes en -delen.



Gelaagde opbouw

De gevelgeleding komt met name tot uiting in de verschillende lagen van het plan. In verticale zin ontstaat zo subtiele variatie in de verschillende gebouwdelen: plint - onderbouw - bovenbouw.



Plint 'grond' gebouwen

De plint krijgt speciale aandacht. Het zorgt ervoor dat de gebouwen op een bijzondere manier de grond raken en het verbindt de verschillende gebouwen met elkaar.

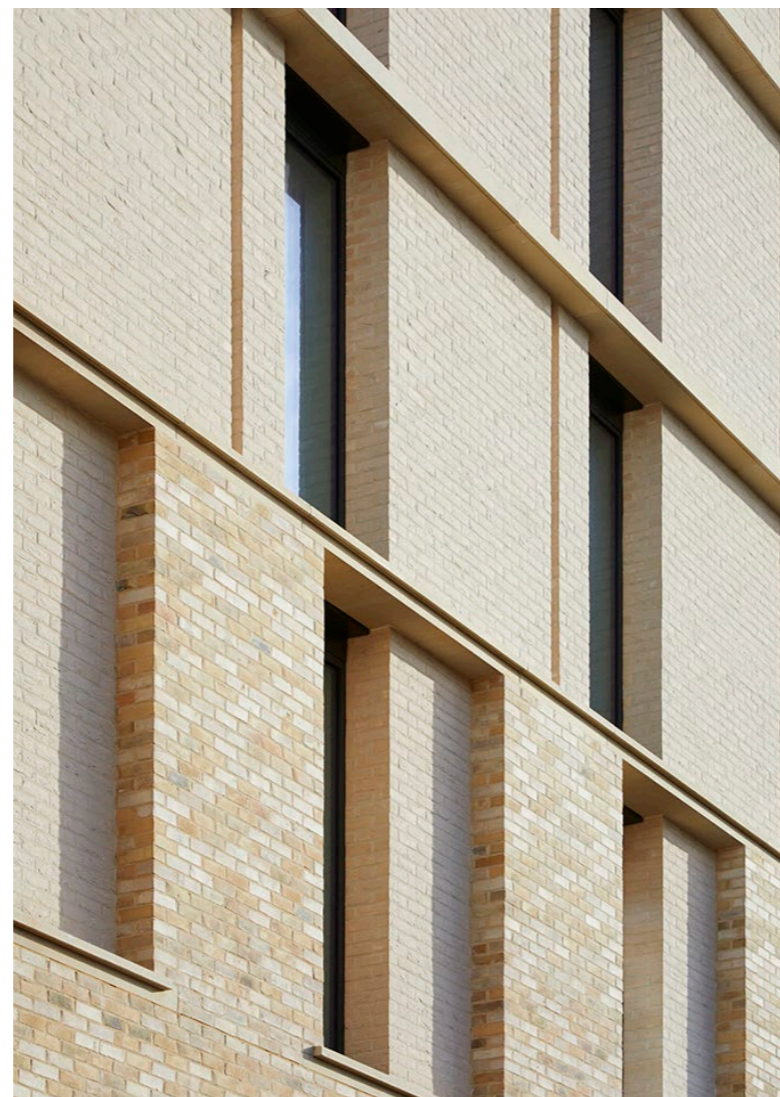




Bovenbouw



Onderbouw



Beeldkwaliteit Gevelgeleding en raamindeling

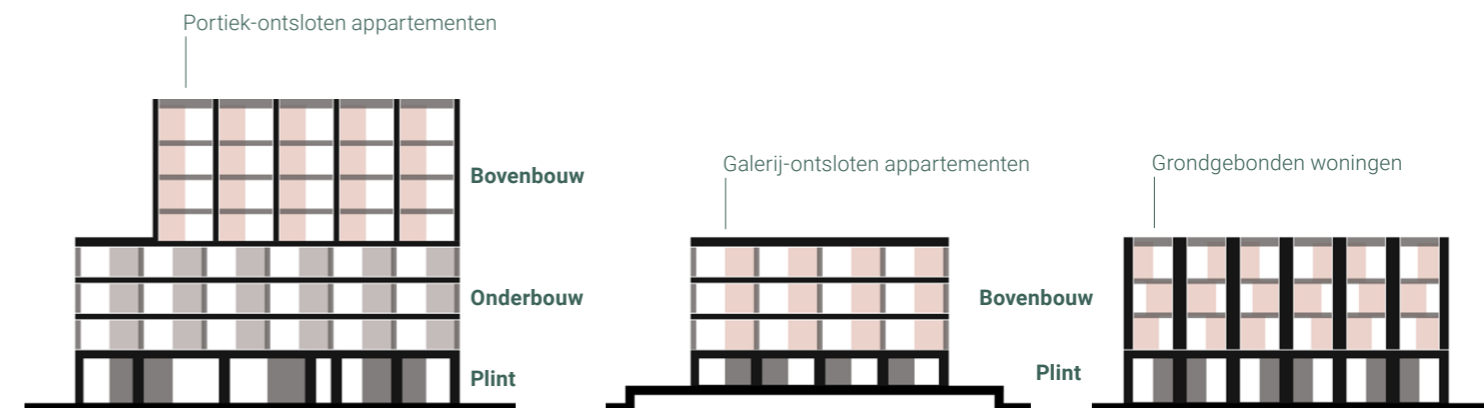
De geleding van de gevels ondersteunt de opbouw van de blokken. Zo ontstaat er binnen een rustig palet toch de gewenste variatie die vooral in verticale zin in het plan waarneembaar is. Een aantal basiselementen bepalen de verdeling van gevelgeleding. Zo vormt een duidelijk grid van metselwerk een stevige basis voor de beeldkwaliteit. Dit grid kan, door precieze detaillering in de onderbouw, een horizontaal beeld aannemen en in een bovenbouw een verticaal beeld. Binnen dat grid speelt op terugliggend/secundair niveau de vlakinvulling een belangrijke rol. Ook die verschilt tussen de onder- en bovenbouw.

Gevelgeleding onderbouw

De onderbouw heeft een horizontale geleding. Deze komt terug in de openingen, de balkons, maar ook de detaillering. Voor de onderbouw is gekozen voor een relatief 'solide' uitstraling die ook in de balkons naar voren komt. Door de horizontale geleding van de onderbouw ontstaat een liggend beeld dat een duidelijk vervolg geeft aan de zwaardere plint. De vlakinvulling bestaat hier ook uit metselwerk, maar dan met een andere kleur voeg. De 'onderbouw' komt alleen voor in de portiekontsloten-appartementengebouwen.

Gevelgeleding bovenbouw

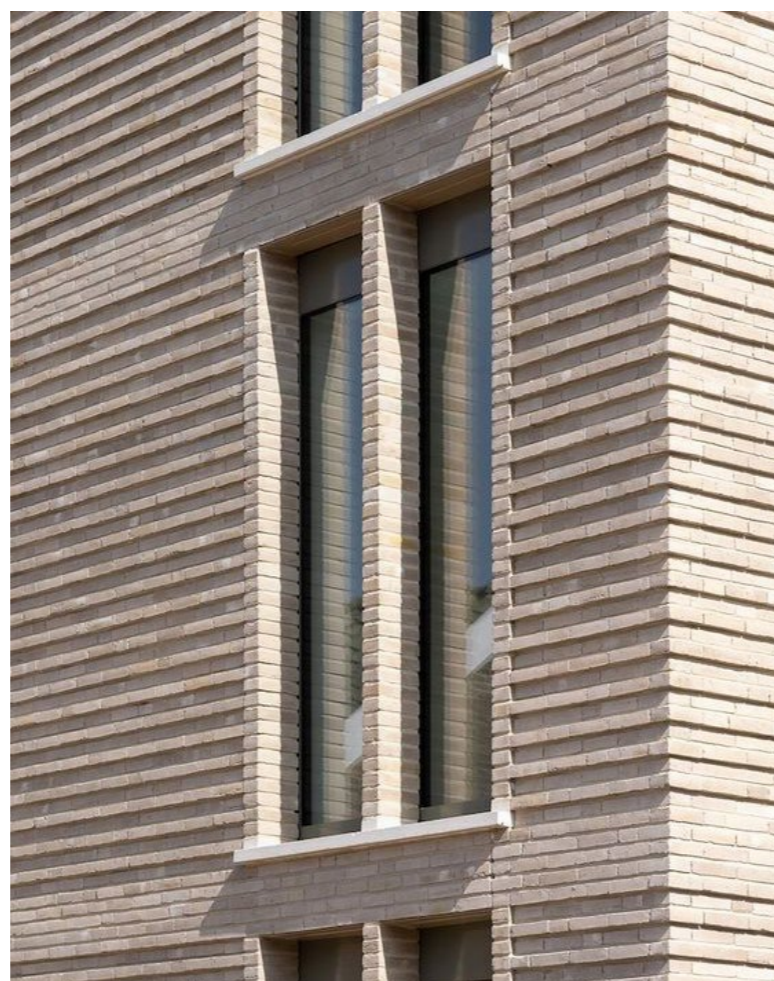
Het grid van de bovenbouw zelf heeft dezelfde afmetingen als de onderbouw, maar de afstand tussen de grids is wel verschillend. Zo ontstaat een kleine verspringing van het grid bij de overgang van onder- naar bovenbouw. Om dat nog eens te benadrukken, wordt het grid in de bovenbouw verticaal getoond door de manier van detailleren. Het meer verticale beeld past goed bij de lichtere uitstraling die de bovenbouw moet hebben ten opzichte van de onderbouw. Dat wordt versterkt door een vlakinvulling van hout, wat een lichtere en warmere uitstraling geeft.





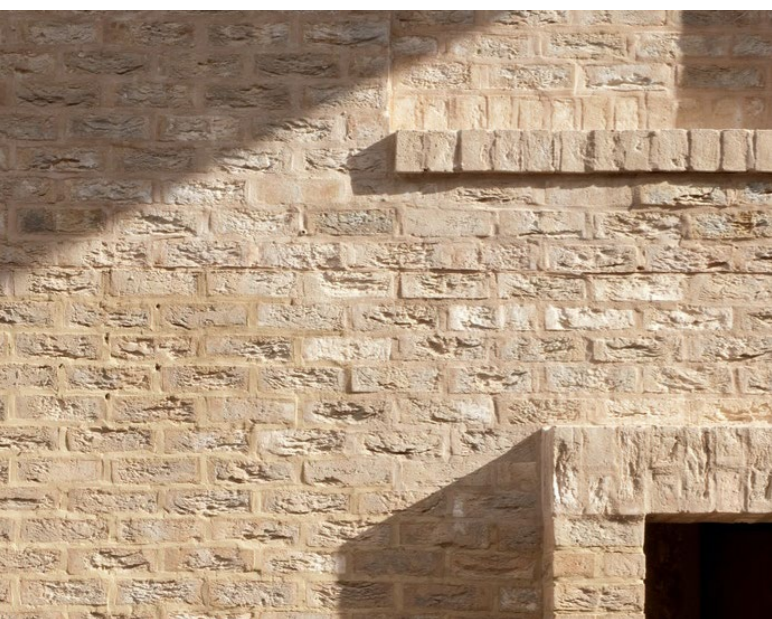
Beeldkwaliteit Materialen en detaillering

Er is gekozen voor een palet van lichte aardse tonen. Het hoofdmateriaal is baksteen waarbij het plan is om één steen te gebruiken voor alle delen en lagen. Het onderscheid wordt gemaakt door de detaillering en voegen. Ze ontstaat eenheid, maar ook variatie.



Het mooie aan werken met baksteen, is dat er nog heel veel ontwerpvrijheden aanwezig zijn in relatie tot de detaillering. Denk aan metselverbanden, de richting van het metselwerk, diktes en kleuren van voegen en het toevoegen van reliëf. Zo kan met één steen toch de nodige subtiele variatie worden gevonden die veel verfijning toevoegen aan de architectuur van een plan. Op die manier willen wij met dit plan ook te werk gaan. De drie verschillende lagen van het plan, zoals eerder uitgelegd (de plint, onderbouw en bovenbouw), krijgen zo ieder hun eigen typische detaillering. De plint wordt uitgevoerd als metselwerk in reliëf, namelijk in horizontale belijning door uitstekend metselwerk in verschillende lagen. Daarmee ontstaan veel schaduwlijnen in het metselwerk, waardoor het een iets zwaardere uitstraling krijgt dan de rest van de bebouwing. Die zwaarte past wat ons betreft juist goed in de plint, om het plan op die manier nog beter op de grond te laten 'landen'. Datzelfde principe van reliëf wordt ook toegepast in

de randen van het podium, waardoor er in feite een aaneengesloten en verbonden rand ontstaat om het plangebied heen. De metselwerk grids van de onder- en bovenbouw worden in de basis uitgevoerd als vlak metselwerk met een lichte voeg. Het grid in de onderbouw krijgt tevens een horizontale geleiding door middel van reliëf, voor de bovenbouw is dat een verticale geleiding. Dat is goed te zien in de visualisaties. Voor de onderbouw geldt een gridinvulling van metselwerk in dezelfde steen, met een donkere voeg. De vlakinvullingen van de bovenbouw worden uitgevoerd in een ander materiaal, namelijk hout. Dat hout wordt toegepast in een fijne lattenverdeling en in een houtsoort die mooi vergrijsd gedurende het verstrijken van de tijd. Het lichte karakter van hout (zowel in uitstraling als het feitelijke gewicht) past goed bij de bovenbouw van het plan. Samen met een zwaardere plint ontstaat daarmee als vanzelf een verloop in lichtheid naar boven toe. Dat versterkt de gewenste gelaagdheid in verticale zin nóg meer.



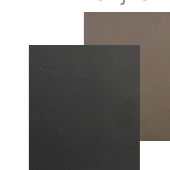
Metselwerk gevels, zandkleurig



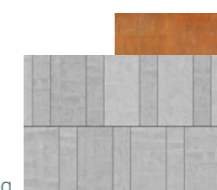
Houten latten, vlakinvulling gevels



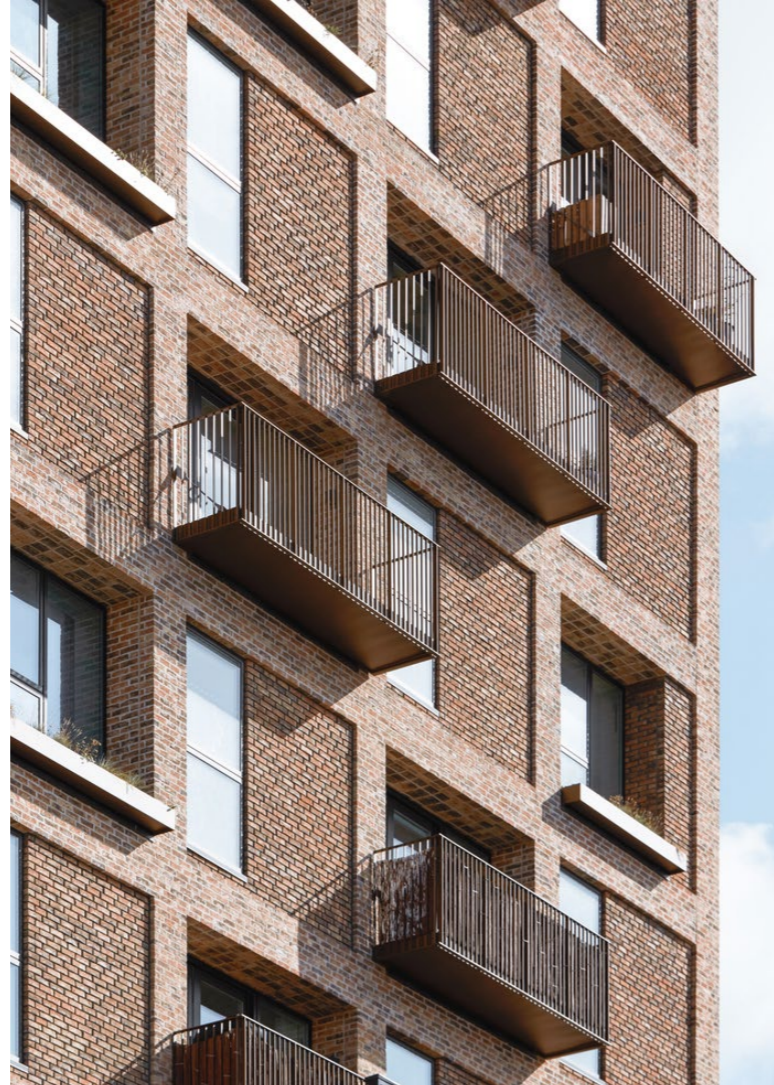
Staal / Aluminium, kozijnen en hekwerken



Betonstroken, bestrating



Cortenstaal, plantenbakken



Bovenbouw

Beeldkwaliteit Balkons

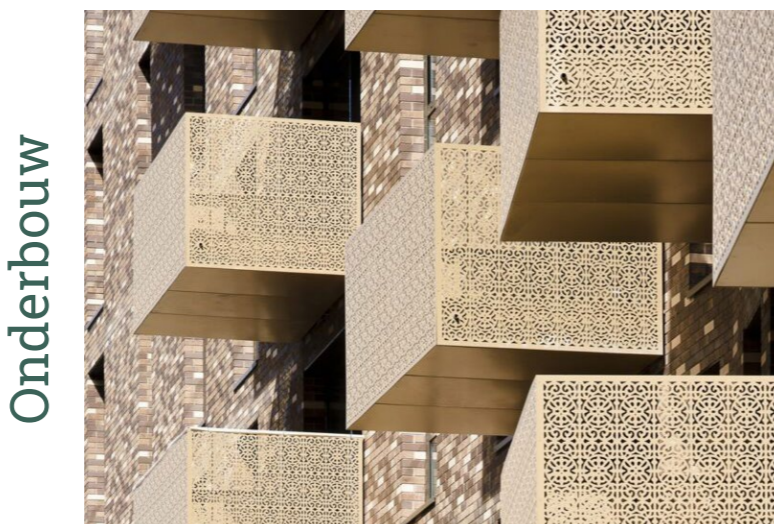
Waar appartementengebouwen worden ontworpen moet ook goed worden nagedacht over privé-buitenruimtes. Op de begane grond van de verschillende types bevinden die buitenruimtes zich op het podium, voor de verdiepingen worden die gerealiseerd door middel van balkons. Het thema van verschillen in onder- en bovenbouw komt ook terug in de vormgeving hiervan.

Balkons onderbouw

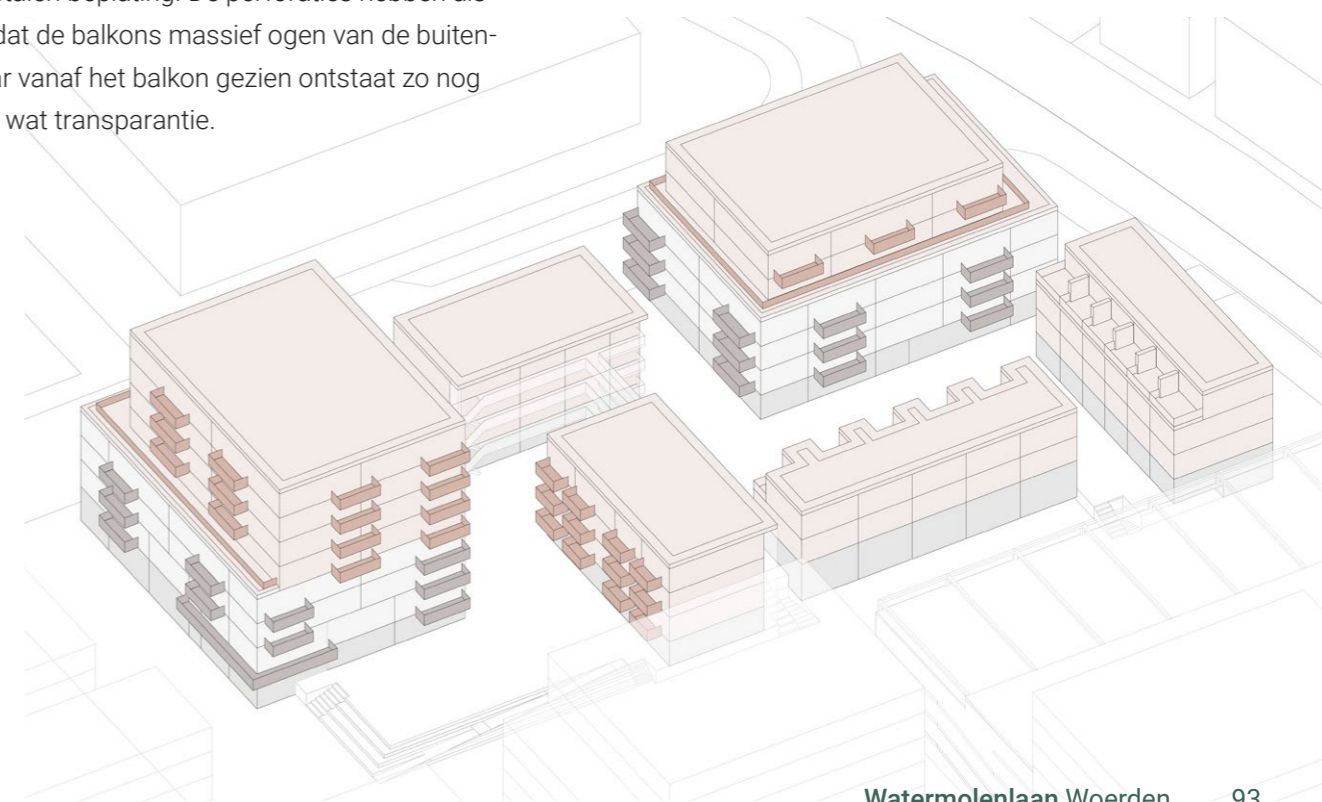
De onderbouw van de appartementenblokken heeft een zwaarder voorkomen dan de bovenbouw. Dat principe wordt hierdoor ook in het ontwerp van de balkons doorgevoerd. Dat is gunstig voor de privacy van de bewoners, omdat lagere balkons meer privacy-gevoelig zijn dan hogere balkons. De balkonplaat bestaat steeds uit beton, de borstwering van de balkons in de onderbouw krijgt een besloten uitstraling. Dat kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld een volledig gesloten borstwering van beton, alleen gesloten zijwanden, of een borstwering van geperforeerde metalen beplating. De perforaties hebben als voordeel dat de balkons massief ogen van de buitenzijde, maar vanaf het balkon gezien ontstaat zo nog behoorlijk wat transparantie.

Balkons bovenbouw

De bovenbouw van de appartementenblokken heeft een lichter voorkomen dan de onderbouw. Ook hier willen we dat tot uiting laten komen in de vormgeving van de balkons. Privacygevoeligheid speelt een minder grote rol in de bovenbouw, omdat de afstand tot maaiveld erg groot is. De borstweringen van deze balkons kunnen worden uitgevoerd als stripstalen hekwerken. De kleur daarvan zou kunnen aansluiten bij de gekozen kozijnkleuren.



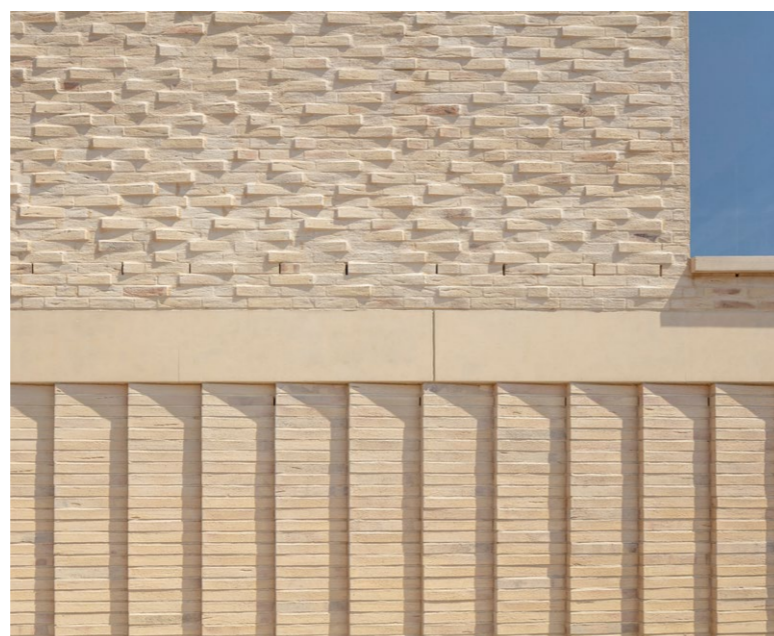
Onderbouw



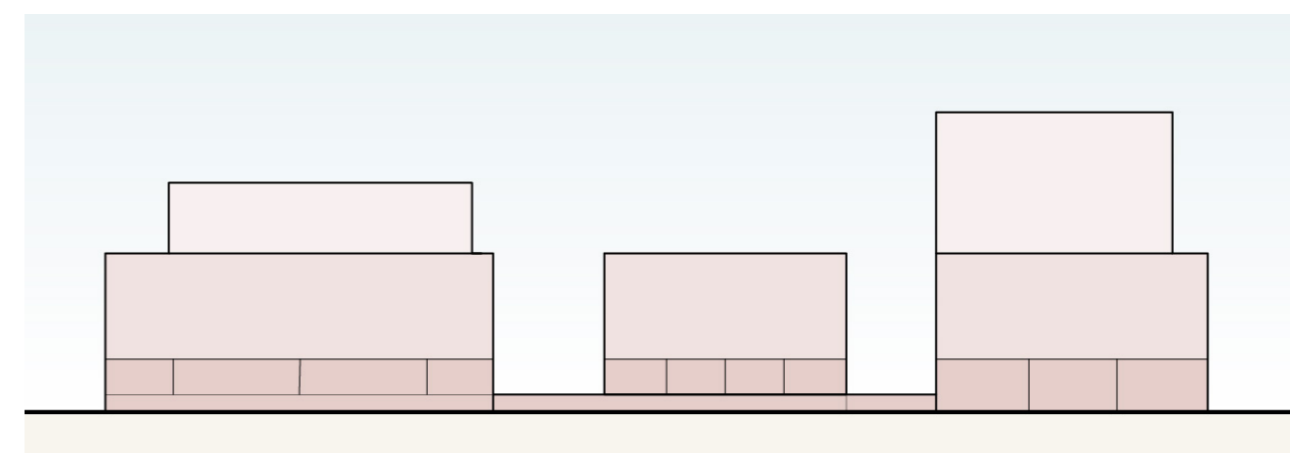


Beeldkwaliteit Plint

De plint verbindt. Het bestaat uit de volledige begane grond, die 1,5 verdieping hoog is langs alle randen, door het split-level principe van het podium. De plint vormt een solide en massieve basis waarop de overige lagen van het plan worden gestapeld. Daarmee staat het plan duidelijk 'op de grond' en vindt het ook aansluiting in de materialisatie van de openbare ruimte.



De plint krijgt extra aandacht wat betreft bijzondere detaillering. Dit is de plek voor reliëf in het metselwerk, waardoor deze laag zich door dieptewerking gaat onderscheiden van de lagen erboven. Het reliëf komt in horizontale zin tot uitdrukking door om- en om terugspringende metselwerklagen. Ook de negges worden hier dieper uitgevoerd dan in de lagen erboven, waardoor de overgang tussen de woningen op de begane grond en de privé-buitenruimtes daarvoor nog geleidelijker verloopt. Keermuurtjes, erfafscheidingen en andere bouwkundige objecten gaan mee in de vormgeving van de plint en staan daarmee in directe verbinding. Zo is er extra ruimte voor zitmuurtjes en plantenbakken om de privé buitenruimtes specifiek te definiëren.



Blok A



Vrije sector huur blok

Een belangrijk hoekpunt van het plan, op de kruising van de Houttuinlaan met de Watermolenlaan. De plint komt hier nadrukkelijk tot uiting doordat de appartementen op een basement staan met een verbijzondering op de hoek.

Blok B



Grondgebonden woningen type A

De smalle beukmaat van deze woningen maakt dit blok bijzonder. De banden van het grid zijn hier extra breed om de verticaliteit en de grondgebonden kwaliteit te benadrukken.

Blok D en E



Sociale huur blokken

De sociale huur blokken zijn horizontaal georiënteerd. Ze begeleiden de sequentie van ruimtes die worden doorlopen op het podium. De balkons zorgen voor beschutte privé-buitenruimtes.

Blok C



Grondgebonden woningen type B

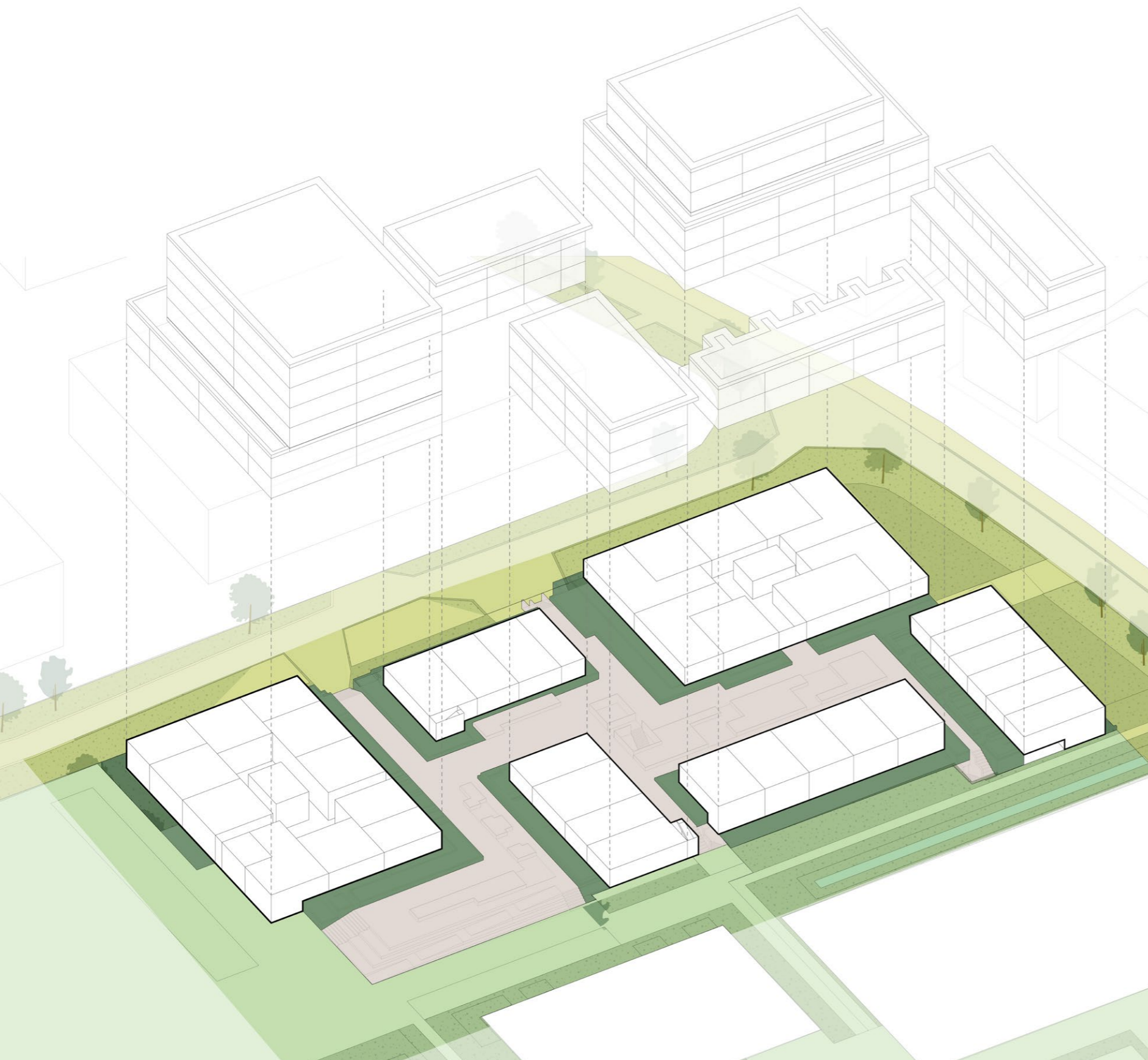
Deze grondgebonden woningen zijn extra breed. Hierdoor wordt in de beleving maximale aansluiting gezocht op de openbare ruimte. Houten schermen zorgen voor verhoogde afscheiding van de parkeergarage van Houttuin

Blok F



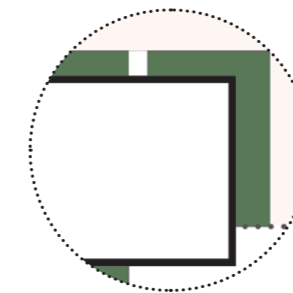
Vrije sector koop appartementenblok

Dit blok is de spil van het plan aan de Oost-West verbinding (en het ontmoetingsplein). De plint van het blok wordt hier goed ervaren door de extra hoogte met maisonnettes en in de gevel is op goede manier de geleding en de subtiële verschillen in gevelontwerp te zien.



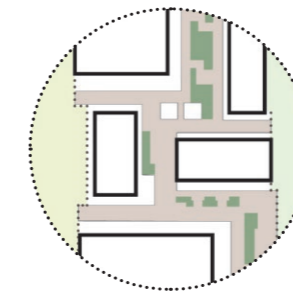
Materialisatie buitenruimte Inleiding

Het materiaalgebruik is eigenwijs binnen het plan maar blijft familie. Het materiaal in de buitenruimte heeft als doel zowel de materialen van de omliggende campus door te zetten als het aansluiten op het beeld van het plan. Het materiaal bouwt hiermee voort op de eerder uiteengezette schakeling van sferen. We herkennen 4 lagen van identiteit in de buitenruimte



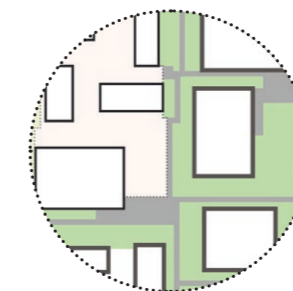
Verbonden voet aan de gebouwen.

Binnen het doorlopende beeld van de buitenruimte sluit de materialisatie aan de voet van de gebouwen aan bij de plint van de architectuur.



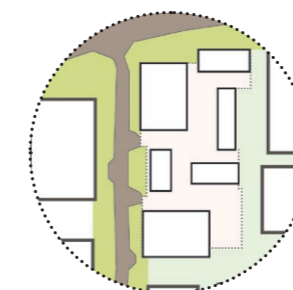
Doorzettend deklandschap

Het dek is een doorzetting van het omliggende landschap, maar geeft door de eigen omstandigheden een onderscheidende draai aan de orthogonale inrichting van de campus.



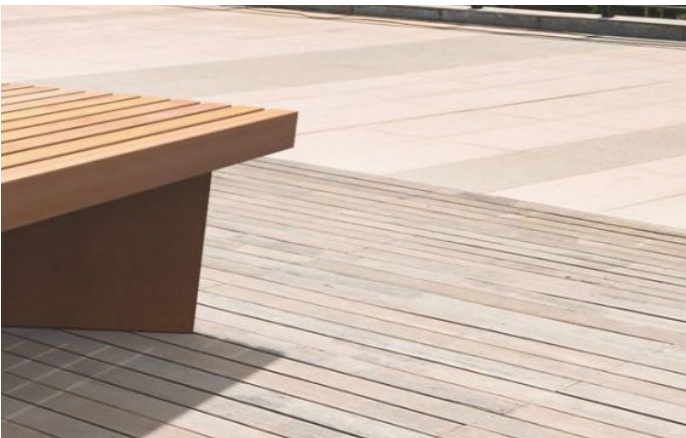
Verbonden met de campus

De openbare ruimte staat in verbinding met de rest van de campus en sluit hierbij aan. Daardoor ontstaat een groter geheel.



Aan de rand van het raamwerk

Het raamwerk van de openbare ruimte vloeit door tot de bebouwing, waardoor de transities een duidelijke plek krijgen.



Dek



Materialisatie buitenruimte Boven en beneden

De structuren van het plan lopen door vanuit de omliggende openbare ruimte en campus tot boven op het dek. Door de materialisatie aan te laten sluiten op de plek ontstaan er nuances binnen deze structuren, waardoor het maaiveld en het dek hier binnen hun eigen sfeer krijgen.

Aansluitend op het raamwerk

Het raamwerk betreft de openbare ruimte, wegen en straten van Nieuw Middelland. Het wordt gekenmerkt door flauw meanderende straten van gemêleerde aardekleurige baksteen door een weelderige, natuurlijke begroeiing. Een sterke identiteit die zich onderscheidt van de orthogonaal geplaatste bebouwing. De campus krijgt hierdoor een specifiek kader.

Boven op het dek

Het deklandschap is in wezen een voortzetting van het orthogonale padenlandschap van beneden. De betonplaten worden hierbij smaller om de schaalstap naar dit plandeel goed te maken. De vloer van beton beneden, de traptreden van de opgangen en het dek vormen zodoende één familie van materiaal.

Met de materialen van de gevelplinten worden de loopzones op het dek in opstaande randen begeleid. Tussen de langwerpige betonplatenverharding liggen semi- en privé ruimtes met even smalle houten dekplanken, als een soort buitenvloer, zachter in materiaal bij de natuur horend tussen de plantvakken.



Maaiveld



Beneden bij de campus

De structuur van nieuwe woonblokken blijft zoals gezegd het orthogonale raster volgen, echter in een ad random setting, waardoor een heel ruimtelijk omgeving ontstaat met diagonale zichtlijnen en verrassende zichten. De padenstructuur volgt deze orthogonale structuur en geeft zo een fijnmazig 'doorwaadbaar' looppatroon van grote betonnen en lichtgekleurde platen, afgewisseld met stroken beplanting en gras. De deelplannen voegen zo aan één tot een samenhangend campus-landschap. Bij de centrale ontmoetingsplek ontstaat een groot gelijkvloers plein met halfverharding, waar bewoners van alle omliggende plannen elkaar kunnen ontmoeten bij de buurtmaker.





Materialisatie buitenruimte Straatmeubilair

Het meubilair binnen het plan zal net zoals de andere materialisatie aansluiten op de omgeving. Hiermee is het meubilair een verbindende factor. Terughoudend zorgt deze voor een goed bruikbare buitenruimte.



Plantenbedden aan de plint en vrij in het midden

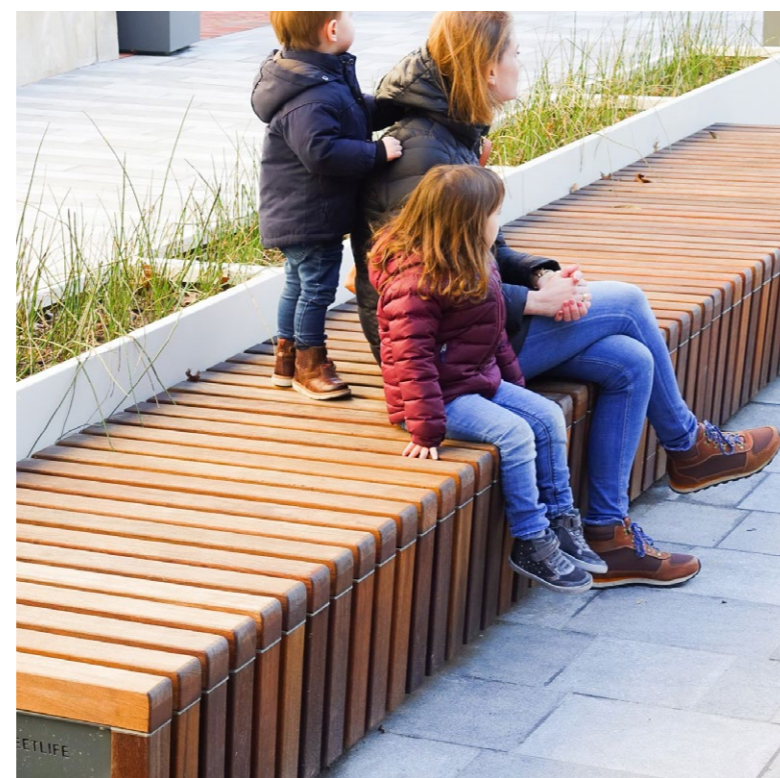
In contrast met de beplantingsbakken met gemetelde omranding zien wij de overige groenbakken uitgevoerd in een materiaal dat samen met de houten vlonders een levendige eenheid gaat opleveren: in cortenstaal. Warm van kleur, robuust en nagenoeg onderhoudsvrij.

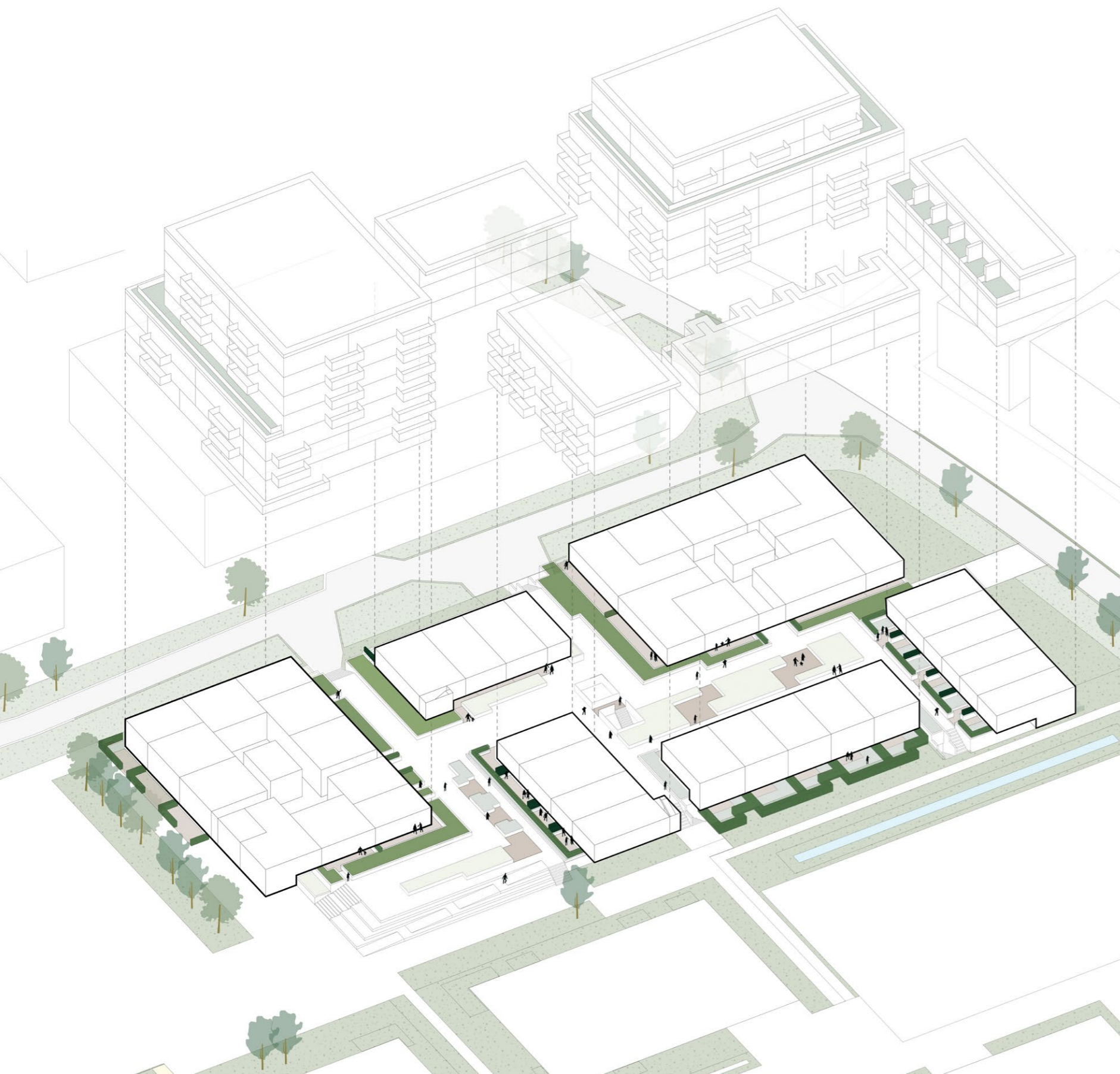
De bakranden worden hier en daar aangevuld met stoere houten zittingen en als één geheel samengevoegd. Hiermee ontstaat er samen met de weelderige beplanting een gemengde beeldenvorm.

Gebruikselementen

Ondersteunende elementen zullen robuust, maar terughoudend ingericht worden en daarbij in harmonie zijn met de andere elementen in de buitenruimte. Eenvoudige speeltoestellen kunnen eventueel een plek vinden op de houten dekplaten in de semi-private ruimtes tussen de plantenbakken.

Maaiveldverlichting zal uitgevoerd worden conform Houttuin en Nieuw-Middelland. Bij de dekruimtes zal de verlichting zo veel mogelijk bestaan uit gevelarmaturen aan de omliggende architectuur. Bij de trapopgangen is er ruimte voor verlichtingsaccenten voor optimale zichtbaarheid en passend bij de transitie tussen de beneden- en bovenruimtes.



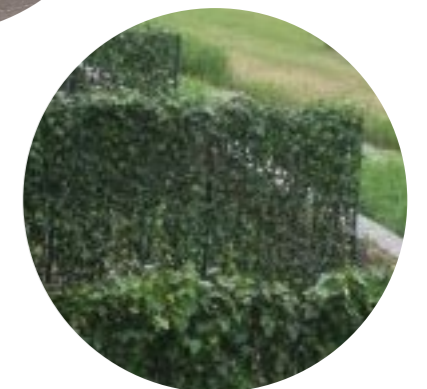
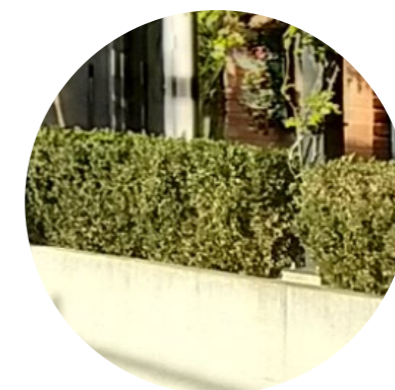


Materialisatie buitenruimte Erfafscheidingen

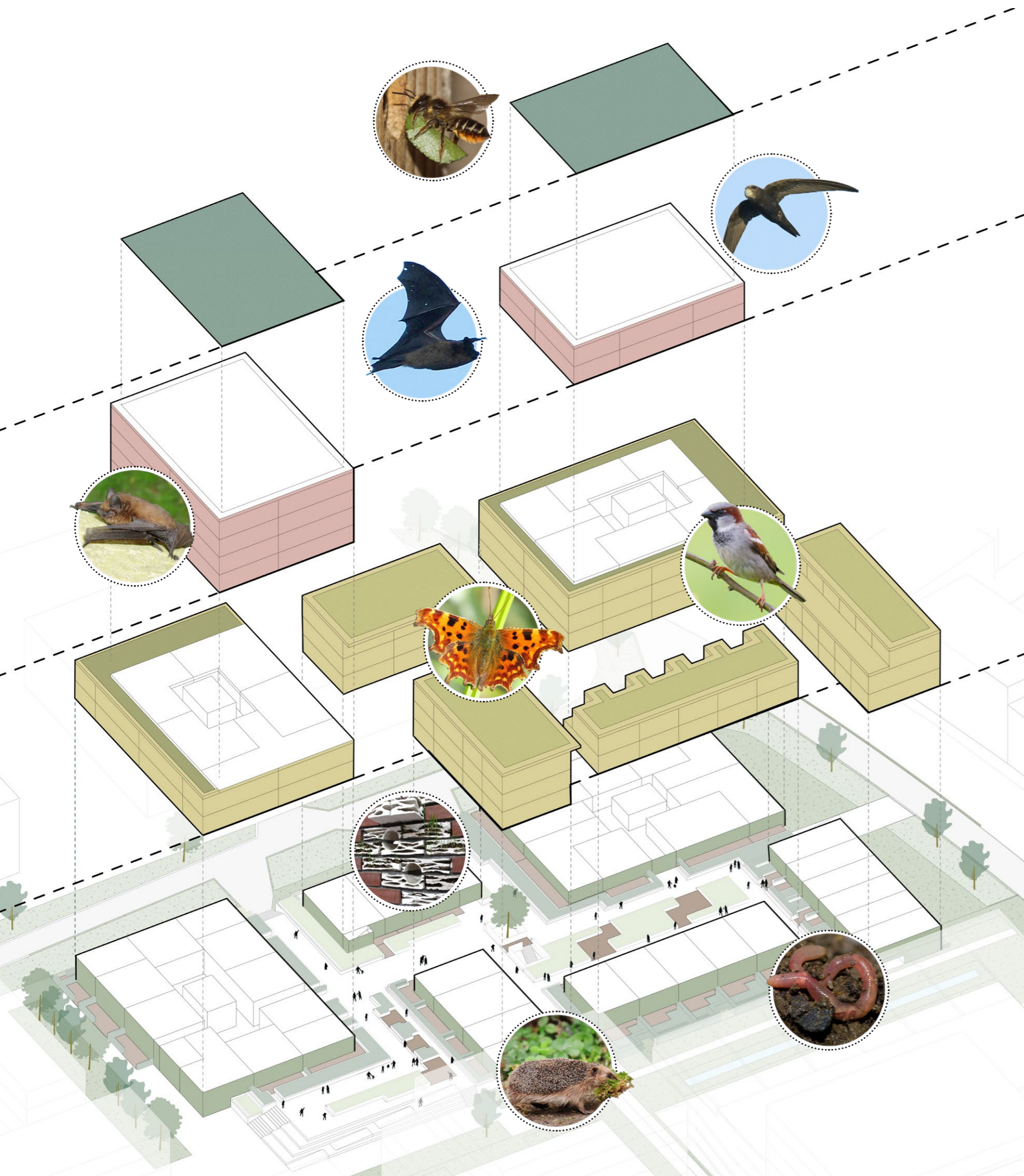
Erfafscheidingen markeren fysiek de private buitenruimte. Maar tegelijk vormen ze een onderdeel van de groene buitenruimte. Door deze groene uitvoering gaan ze op in de dekbeplanting terwijl ze privacy bieden aan de bewoners.

De erfafscheidingen zijn bedoeld om de privéterrassen af te schermen, om enigszins beschut te zitten ten opzichte van de (semi) openbare ruimte, maar niet om volkomen onzichtbaar te verblijven. De afscherming is vaak halfhoog en voorzien van groen en daardoor wat transparant, als een vitrage. Je zit redelijk vrij. Pas als men gaat staan is er contact.

Op het dek bestaan de erfafscheidingen met de openbare ruimte uit plantenbakken op basis van plint-metselwerk, beneden op het maaiveld bestaan deze uit hagen. Tussen de private buitenruimtes zorgen hagen en op plekken groene schermen voor optimale privacy tussen de bewoners.







Natuurinclusiviteit Een gelaagd plan

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



Dakweide

De groene daken geven naast ruimte voor waterberging en zonnepanelen ook plek voor kruidenrijk gras waar insecten en vogels een plek kunnen vinden.



Stedelijke rots

De hogere delen van de bebouwing fungeren als stedelijke rots waar vleermuis en vogelsoorten een thuis kunnen vinden.



Boomkronen

Ter hoogte van de boomkronen ontstaat een wereld met dakgroen van de middelhoge bebouwing en enkele klimplanten op blinde gevels. Ideaal voor kleinere fauna.



Bloeiend maaveld

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.

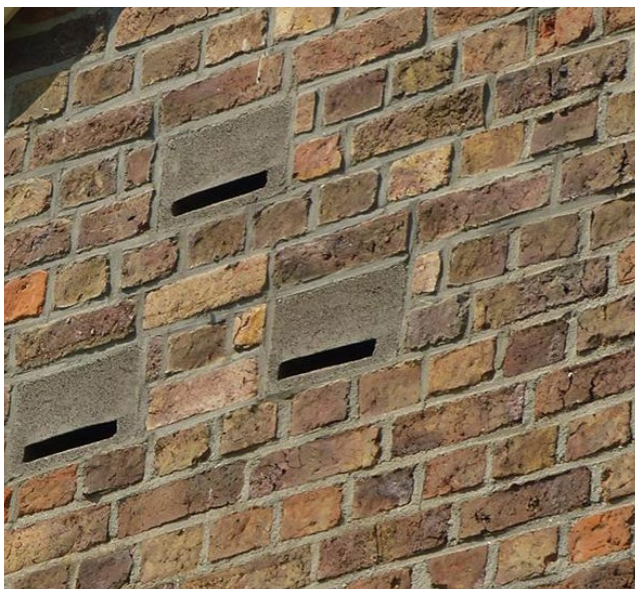


Dakweide



Natuurinclusiviteit Natuur rond en in de gebouwen

Voor een optimaal natuurinclusief plan worden alle gevelvlakken en oppervlaktes ingezet. Hiermee is alles met elkaar verbonden. Het is goed om een samenhangende biotoop na te streven. Welke soorten zijn te verwachten, hoe zit het met de omgeving. Het plan zal aansluiten op het stedelijke ecosysteem.



Stedelijke Rots



Er 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 nestgelegenheden zal zijn. Wij introduceren waar mogelijk groen in het plan. Op het dak is de beplanting weelderig, bestemd voor een dak-situatie, het bloeit in alle seizoenen en trekt vlinders, vogels en bijen aan. Maar wij staan niet alleen. Er moet een verbinding ontstaan met de omgeving.

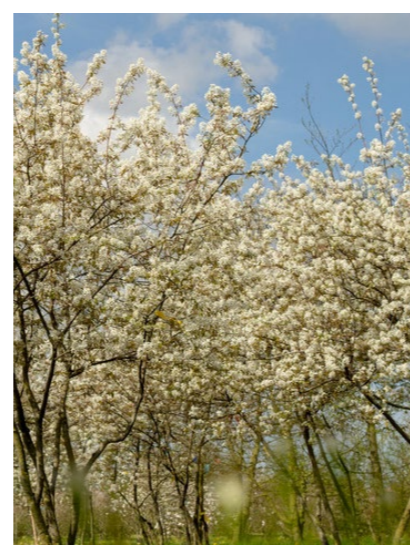
Daken, gevels, bomen, beplanting en wadi's zijn verschillende micro-milieus, geschikt voor diverse soorten. Nestkasten worden ingebouwd voor vleermuizen, zwaluwen en diverse zangvogels. Veel beplantingen, drachtbomen e.d. bieden voedsel voor insecten en is er door de campus heen een groene structuur geschikt voor egels? Dat hangt ook af van de omgeving. Hier wordt verder onderzoek naar gedaan. Door zo veel mogelijk te werken met hagen op maaiveldniveau wordt zo veel mogelijk van het plan toegankelijk voor grondgebonden dieren. Waar mogelijk zullen volwassen bomen behouden blijven en het te creëren milieu ondersteunen.

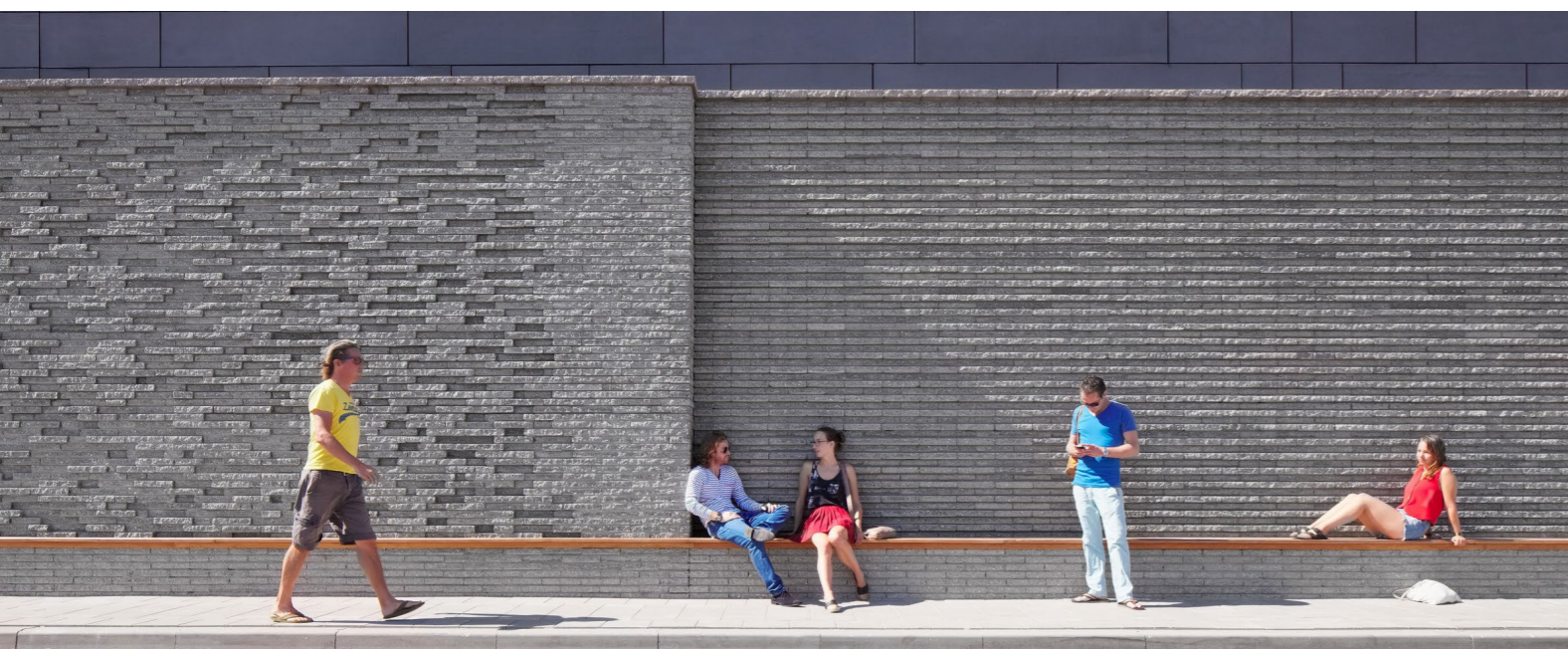


Boomkronen



Bloeiend maaiveld





Een duurzaam plan Circulair

Hoewel het bestaande gebouw als object niet geschikt is om te hergebruiken is het wel interessant om te kijken of onderdelen niet alleen buiten de locatie gerecycled kunnen worden, maar of onderdelen ook op de locatie een plek kunnen krijgen. Dit kan niet alleen duurzaam zijn, maar ook een herinnering aan het bestaande pand en een bijzondere 'twist' geven aan het voorstel.

Geen van de materialen van het huidige KvK gebouw zijn heel bijzonder. Er moet verder onderzocht worden wat er mogelijk is en wat haalbaar is (ook praktisch i.v.m. opslag bv.).

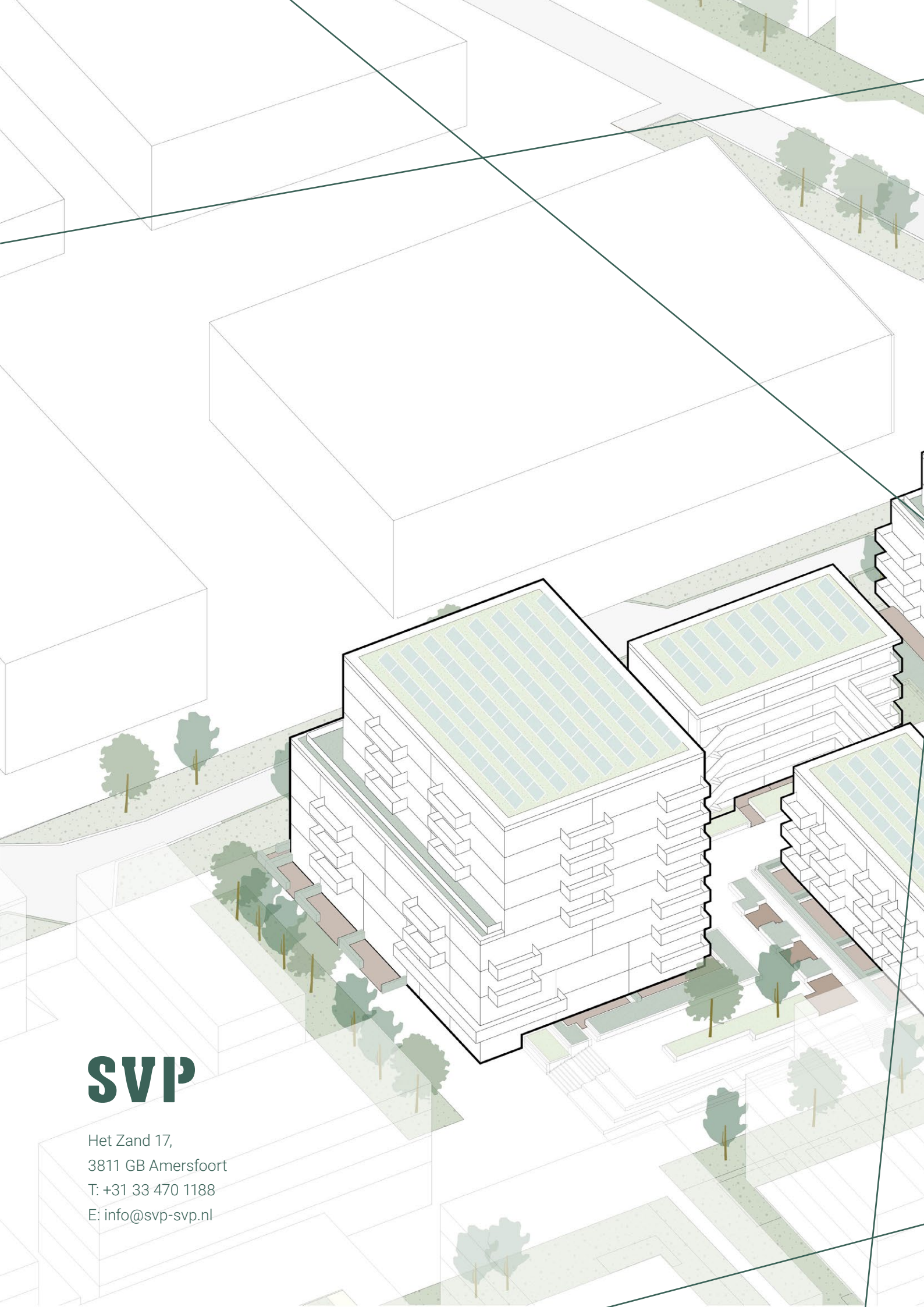
Er kan hierbij gedacht worden aan het uitzagen van delen van de huidige bakstenen muren en deze te hergebruiken voor gevel invul panelen (1).

Er zijn ook een flink aantal betonnen delen (2, 3). Deze dakranden en dorpels zouden misschien een plek kunnen krijgen in het landschap of in de gevels (plint).

Ook de terreininrichting is niet bijzonder, een parkeerplaats met betonnen bestrating (4). Deze stenen zouden eventueel wel gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld planters/ erfafscheidingen.







SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl