# HOF VAN HUESSE

## Aloysiuslocatie Huissen















# INHOUDSOPGAVE


1. Inleiding
2. Doelgroep, marktanalyse & woonprogramma
3. Stedenbouwkundige visie
4. Architectonische visie
5. Parkeren
6. Landschap, biodiversiteit en klimaatadaptatie
7. Circulariteit
8. Referentieprojecten architectenteam
9. Financieel grondbod

# 1. INLEIDING

Met veel plezier en gepaste trots presenteren wij hierbij ons gezamenlijk ontwerp voor deze prachtige historische Aloysiuslocatie in het centrum van Huissen.

Aloysius is een katholieke heilige. De beschermer van studenten. Daarom dragen veel scholen zijn naam. Aloysius wordt altijd afgebeeld met een takje witte lelies. Deze witte lelie willen we in de mogelijke uitwerking op subtiele wijze meenemen in het ontwerp van de hekwerken en het staalwerk.

De gemeente Lingewaard wenst op de locatie van de voormalig Aloysiusschool een ontwikkeling die historisch verantwoord is en die ruimtelijk aansluit bij de bestaande bebouwing. Project Hof van Huesse wordt een fijn, duurzaam, architectonisch zeer hoogwaardig woonensemble met een historisch karakter. Dit zie je onder meer terug in de doorwaadbare bouwblokken, de poorten, hekwerken en herkenbare architectuur met onder meer een moderne vertaling van de Delftse school.

Het maken van een goed en mooi plan doen wij niet alleen. Janssen de Jong Projectontwikkeling heeft een team van architecten en adviseurs samengesteld voor deze opgave. Stuk voor stuk partijen die elkaar uitdagen om een integraal ontwerp te creëren dat tevens goed realiseerbaar is.

Het team “Hof van Huesse” bestaat uit:

| | |
|---|---|
| Janssen de Jong Projectontwikkeling | Risicodragende projectontwikkelaar |
| Faro Architecten | Architectuur & stedenbouw |
| Buro Lubbers | Landschapsarchitectuur & stedenbouw |
| SBM Bouwmanagement | Bbouwkostenadvies en beheer & onder houd parkeergarage |
| Open Makelaars | Adviseur woningmarkt, doelgroepen en prijsniveau |

Daarnaast wordt  een aantal strategische partners in een volgende fase betrokken. Deze strategische partners zijn New Horizon Urban Mining (circulariteit) en Ruud-Jan Kokke (ontwerper). Gerenommeerde, bekende partners van Janssen de Jong Projectontwikkeling.



Hieronder stellen de eerder genoemde betrokken partijen zich aan u voor.

## JANSSEN DE JONG PROJECTONTWIKKELING

*”De bewoner is het startpunt en samen vinden we de perfecte balans tussen wooncomfort, een duurzame en gezonde woning en een gezonde omgeving. Een symbiose tussen gebouwen en de openbare ruimte aan de hand van een integraal ontwerp. Woongeluk noemen we dat.”*

Wij creëren voor mensen één van de belangrijkste basisbehoeften in hun leven; een thuis. Een thuis waar mensen straks heerlijk wonen. Een thuis beperkt zich niet alleen tot de woning zelf, maar ook de directe omgeving integreren wij in de bestaande buurt. We ontwikkelen vanuit respect voor het verleden, maar gericht op de toekomst. Duurzaam, sociaal verbindend en klaar voor volgende generaties. Als zelfstandige en risicodragende projectontwikkelaar ontwikkelen en realiseren we plannen waar we trots op kunnen zijn. Niet alleen nu maar ook in de toekomst.

## FARO ARCHITECTEN

*“Want door het alledaagse beter te maken, dragen we bij aan het levensgeluk van veel mensen. Oftewel: als je niet voor mensen bouwt, voor wie dan wel?”*

In ons Alledaags Utopia staat de mens centraal. Voor wie doen we het eigenlijk? We bouwen immers altijd in een omgeving en altijd in samenhang met de maatschappij die ons omringt. Met stadsbewoners, voor kinderen, in dorpen, langs het water…. We zoeken altijd draagvlak. De resultaten van ons werk zijn immers voor iedereen. Liever geen icoon voor één enkeling, maar voor velen iets goeds: bruikbaar, prettig en begrijpelijk. En… neem een gebouw niet al te serieus. Een gebouw is geen theorie. Een beetje humor doet een mens goed.

## BURO LUBBERS

Analyse, concept ontwerp en ambacht. Dat zijn instrumenten waarmee Buro Lubbers zijn opgave beheerst van het prille begin tot het laatste detail, van landschapsplan tot beplantingsplan. De openbare ruimte is de drager van het plan. Bij elke stap van het ontwerpproces wordt bovendien ruim aandacht besteed aan de detaillering, de beheeraspecten en het materiaalgebruik. Praktische realisatie, duurzaamheid en flexibiliteit staat hierbij altijd voorop. Het bureau streeft zoveel mogelijk naar een groen beeld.

## OPEN MAKELAARS

Zoekt u een traditionele makelaar? Bel ons dan niet. Want onze aanpak is verre van traditioneel. Niet dat we de traditionele middelen schuwen, integendeel. We zetten ze alleen net even anders in. Natuurlijk gaan we niet klakkeloos aan de slag. We beginnen klein als het kan en halen alles uit de kast als het moet. Graag zelfs, vinden we leuk.

## SBM BOUWMANAGEMENT

SBM gelooft dat huisvesting op alle gebieden van waarde moet zijn. Maatschappelijk, financieel, investerings- en exploitatietechnisch, maar vooral ook voor de gebruikers of bewoners van een gebouw. Wij zien huisvesting niet als noodzaak, maar als één van de bedrijfsmiddelen om invulling en richting te geven aan de strategische doelen van organisaties. Wij doen er met onze opdrachtgevers alles aan om van Nederland een land te maken waarin wordt gebouwd voor langetermijnwaarde in plaats van kortetermijnrendement. Zo ontstaan er enkel gebouwen die ‘waardevol’ zijn voor iedereen die ermee te maken heeft.

JANSSEN de JONG projectontwikkeling

faro architectuur/research

BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedenbouw

OPEN MAKELAARS

sbm BOUW- EN VASTGOEDMANAGERS

Naast het reeds samengestelde team worden in de volgende fase diverse strategische partners bij de nadere uitwerking van het plangebied betrokken. Dit zijn:

## NEW HORIZON URBAN MINING

We geloven in een Circulaire Economie als het nieuwe economisch model. Voor ons is het geen nieuwe duurzaamheidshype. Circulair is beter en kan nu al concurreren met lineair als het gaat om het hoogwaardig hergebruik en up-cyclen van producten en grondstoffen die uit gebouwen vrijkomen bij renovatie, transformatie en sloop.

## RUUD-JAN KOKKE

De toegankelijke en professionele benadering van het ontwerpbureau van Ruud-Jan Kokke zorgen voor een nauwkeurige vraaganalyse en maximale inbreng van de opdrachtgevers. Ruud-Jan typeert zichzelf als een bouwer, met grote kennis van en liefde voor materialen en constructietechnieken. Altijd vernieuwend, nooit modieus. Zijn werk is nationaal en internationaal meerdere malen bekroond. Meerdere ontwerpen zijn al designklassiekers en zijn opgenomen in de collecties van het Stedelijk Museum in Amsterdam en het Museum of Modern Art in New York. Dichtbij heeft hij de tekstdeuren van de Eusebiuskerk in Arnhem ontworpen.

Ruud-Jan Kokke zal in dit plan de stalen hekwerken en balkonhekken ontwerpen, afgestemd op de verstilde Delftse School architectuur.

## ANTWOORD OP ALLE VRAGEN

In de uitvraag formuleerde de gemeente Lingewaard een interessante mix van voorwaarden: sterke stedenbouwkundige en architectonische eisen vanuit het beeldregieplan, een uitdagende parkeeropgave opgenomen in een PVE, een visie op het woonprogramma en natuurlijk een financiële component.
Met Hof van Huesse hebben wij een plan gemaakt dat aan alle voorwaarden voldoet. Van een fraaie buitenrand tot een verrassende, intieme binnenkant. Een plan waar het voor iedereen, ook voor mensen met een kleine beurs, prettig wonen is. De auto kunnen parkeren in de overdekte parkeergarage en een prachtige binnentuin in een geheel waar bewoners blij van worden. Met als bonus de kwaliteit die Hof van Huesse toevoegt aan het centrum van Huissen.

## EIGEN GEZAMENLIJKE BUURT

Hof van Huesse biedt ruimte voor verschillende doelgroepen. We hebben weloverwogen gekozen voor een combinatie tussen eengezinswoningen en appartementen waarbij een zo breed mogelijk doelgroep aan bod komt. De semi-openbare binnentuin is intiem. Het ontwerp met verschillende bloemen, planten en zitgelegenheden nodigt bovendien uit tot spelen en ontmoeten. Zo vormt Hof van Huesse een nieuwe buurt met een eigen karakter, waar de nieuwe bewoners zich zeker thuis zullen voelen.

Team Hof van Huesse





# 2. DOELGROEP, MARKTANALYSE & WOONPROGRAMMA

Hof van Huesse is integraal ontworpen met een betrokken team van professionals om zodoende op alle vlakken de juiste afweging te kunnen maken. Een nieuwbouwproject slaagt alleen als er wordt ontwikkeld en gebouwd voor de marktvraag. De keuze van de woningtypologieën in project Hof van Huesse is gemaakt op basis van de woningmarktinformatie die onder andere beschikbaar is gesteld door een lokale makelaar: Open Makelaars. De data die de makelaar hiervoor heeft gebruikt is onder andere afkomstig uit Tiara uitwisselingssysteem (transactiegegevens NVM makelaars), WHOOZ klantsegmentatie, Brainbay en Nieuwbouw Pro.

## SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD HUISSEN

Opvallend in de verhouding koop/huur in Huissen is dat er in Huissen relatief veel koopwoningen staan en relatief weinig huurwoningen.

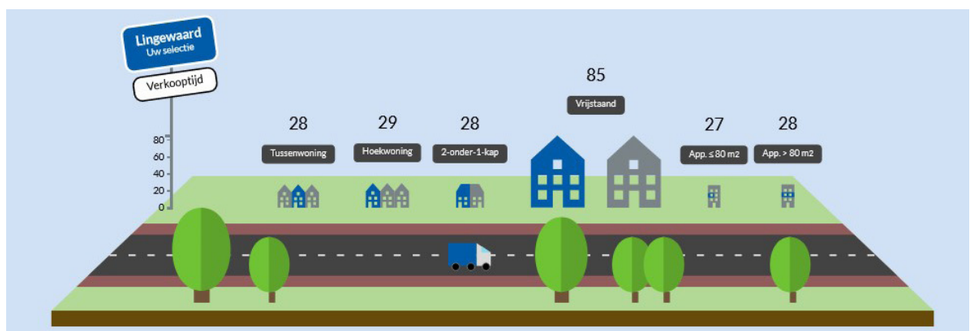
## KRAPTE-INDICATOR

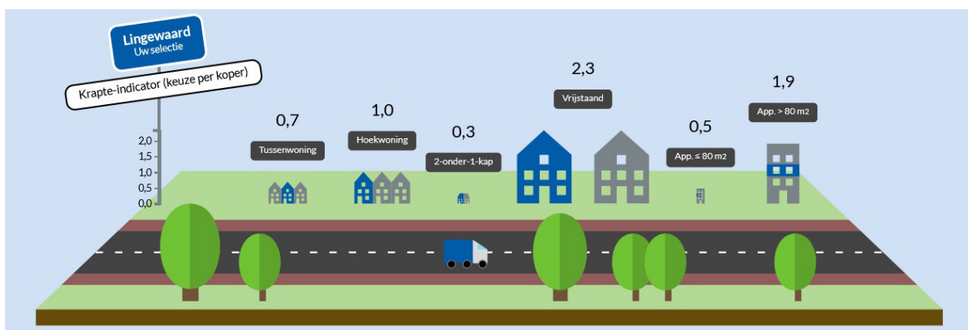
In Huissen is er een grote krapte in eengezinswoningen, met name de tussen- en hoekwoningen. Momenteel zijn er volgens de vraagscan van Funda 287 mensen op een actueel aanbod van 8 appartementen actief op zoek naar appartementen. Er zijn zelfs 1.208 zoekers naar specifiek een tussen-, hoek- of eindwoning op een actueel aanbod van 21 woningen.

## KANSRIJKE DOELGROEP KOPERS

In onze doelgroepenanalyse die in samenwerking met Open Makelaars is uitgevoerd, is gekeken naar de stad Huissen, met in het bijzonder het stadsdeel ‘Oude Stad Huissen’. De analyse is grotendeels gebaseerd op de huidige transacties en bewonerskenmerken. Daarnaast is ook gekeken naar kenmerken die bewoners die van buiten de stad  naar Huissen toe verhuizen hebben. Rekening houdend met deze kenmerken is ook gezocht naar een toevoeging op de huidige woonvoorraad van de het stadsdeel ‘Oude Stad Huissen’. In de analyse hebben wij onderscheid gemaakt tussen de verschillende woningtypologieën. Uit de analyse is een aantal kansrijke doelgroepen naar voren gekomen dat tot de potentiële nieuwe bewoners van Hof van Huesse behoort.
De kracht van de locatie is dat binnen een kleinschalige ontwikkeling een groot aantal doelgroepen kan worden aangesproken. Hierdoor wordt de sociale cohesie binnen het plangebied maar ook de binnenstad versterkt: ideaal voor een centrum locatie! Zo zal er altijd activiteit in de binnentuin zijn wat de sociale veiligheid kan waarborgen.

Uit de doelgroepanalyse komt naar voren dat het marktpotentieel het grootst is in de huishoudensgroep zie zich typeert met de benaming ‘Plannen en Rennen’ waarbij een gemiddeld woonoppervlak van 115 m² gevraagd wordt. Ook de huishoudensgroep ‘Gezellige Emptynesters’ heeft een goede marktpotentie. Hier is een gemiddeld woonoppervlak van 65 m² voor de kleinere appartementen en 98 m² voor de grotere appartementen het meest gevraagd. Uiteraard zijn er meerdere doelgroepen die in beeld komen voor dit project. De meest kansrijke doelgroepen voor project Hof van Huesse zijn:



## PLANNEN EN RENNEN

Lunchpakketjes maken. De kinderen naar school brengen en halen. Sportkleding voor de middag klaarleggen. Ondertussen mails voor kantoor versturen. Het etentje met vrienden plannen in dat hippe restaurantje. Huiswerk nakijken en alvast inkopen voor het verjaardagsfeestje van de jongste doen. Bij Plannen en Rennen is het altijd druk! Er zijn zoveel verplichtingen in het dagelijks leven, maar deze groep weet eigenlijk niet beter. Deze stellen (gemiddeld 30 tot 55 jaar) met kinderen in alle leeftijden hebben een druk leven. Deze veelal tweeverdieners hebben meestal minimaal een hbo- of universitair diploma behaald en zijn een mooie carrière aan het maken. Met het oog op de kinderen werkt één van beiden vaak deeltijd. Het inkomen van deze groep is ruim bovenmodaal.



## GEZELLIGE EMPTYNESTERS

De kinderen zijn het huis uit en de agenda is niet meer gevuld met werk. Wel met vrijwilligerswerk, maar geen vaste verplichtingen meer. Ze genieten van hun tijd samen nu hun gezondheid dat nog toelaat! Deze actieve 60-plussers wonen vaak samen, waarbij eventuele kinderen al het huis uit zijn. Na een lange dienstperiode zijn ze nu met (pre) pensioen. Ze hebben het niet bijzonder breed, maar omdat hun huis vaak al is afbetaald zijn er genoeg middelen om leuke dingen te doen!
Deze groep voelt zich sterk verbonden met de directe leefomgeving en waardeert de informele relaties. Ze willen graag helpen en ondersteunen waar dat kan. Ze voelen een bepaalde mate van verantwoordelijkheid en zijn er ook trots op om Nederlander te zijn.



## WOONPROGRAMMA: DE GEKOZEN WONINGTYPOLOGIEN

Mede op basis van onder andere de planlocatie, situering van het plan, de visie van de architect, advies van de makelaars en de vraag en behoeften zijn wij tot een plan gekomen met 12 eengezinswoningen en 18 appartementen.

Vanuit de markt is er een sterke vraag naar eengezinswoningen. Dit is voor ons de belangrijkste reden dat wij niet hebben gekozen voor het model met alleen appartementen, zoals deze in de selectieleidraad is omschreven. In Huissen zijn daarnaast de afgelopen jaren rondom het centrum diverse projecten met (voornamelijk duurdere) appartementen gerealiseerd, zoals Weverstaete en de Poort van Huessen. Tevens  is er een project met luxe appartementen aan de Helmichstraat in voorbereiding. Door bewust te kiezen voor een gedifferentieerd aanbod van zowel eengezinswoningen als appartementen, sluiten we met Hof Van Huesse goed aan bij de behoeften van de verschillende doelgroepen die uit de marktanalyse naar voren komen. Het project zorgt voor een divers woningprogramma waarbij voor veel doelgroepen geschikte woningen worden ontwikkeld. We zien ook in de plaatselijke markt dat de medioren (jonge ouderen) liever in een gemengde dan in een ‘oudere omgeving’ woning. Door de opbouw van dit project wordt dit gewaarborgd.



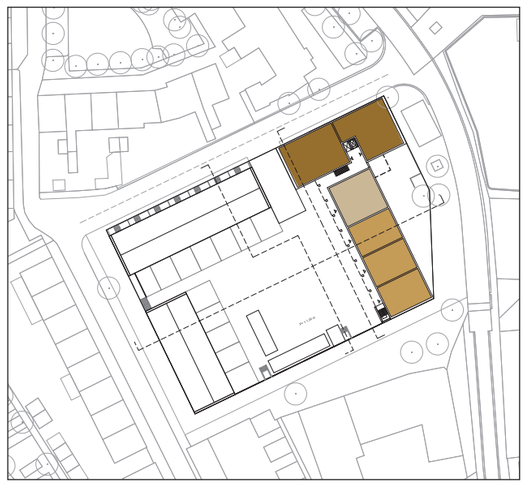
Begane grond P= + 1,3 m

- grondgebonden woning type A
- grondgebondenwoning type B
- appartementen type 01
- appartementen type 02
- appartementen type 03
- bergingen woningen
- gemeenschappelijke fietsenberging + berging appartement



1e verdieping P= + 4,3 m

- grondgebonden woning type A
- grondgebondenwoning type B
- appartementen type 01
- appartementen type 03



2e verdieping P= + 7,3 m

- appartementen type 01
- appartementen type 02
- appartementen type 03

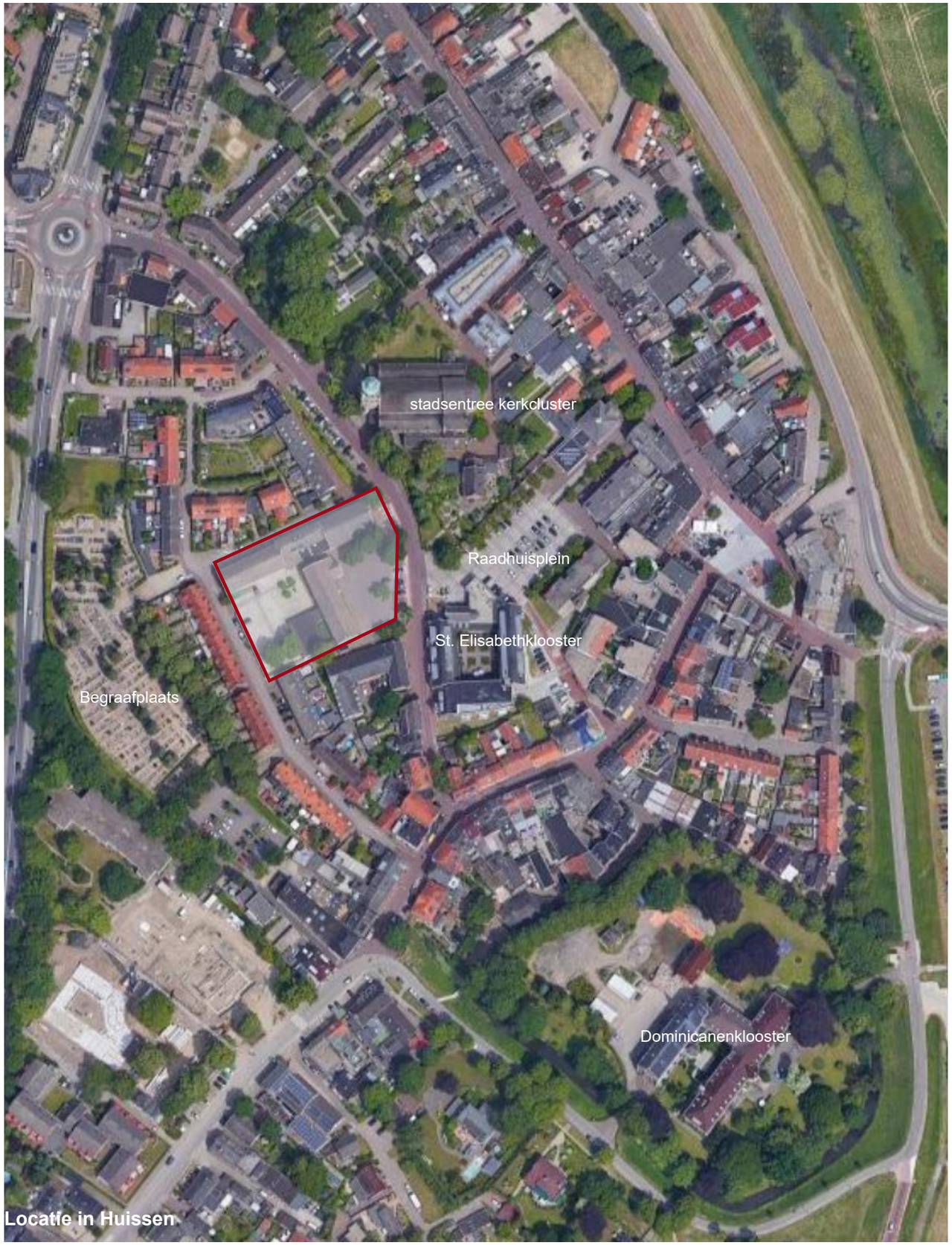
**Woningen Doelenstraat**
Aantal woningen: 5 stuks type A
Gebruiksoppervlak (GO): 115 m²
Tuin oppervlak: 30 m²
Bruto vloeroppervlak (BVO): 165 m²
V.O.N. prijs: indicatie ca. € 425.000,- / € 475.000,-

**Woningen Conventstraat**
Aantal woningen: 7 stuks type B
Gebruiksoppervlak (GO): 115 m²
Tuin oppervlak: 30 m²
Bruto vloeroppervlak (BVO): 165 m²
V.O.N. prijs: indicatie ca. € 425.000,- / € 475.000,-

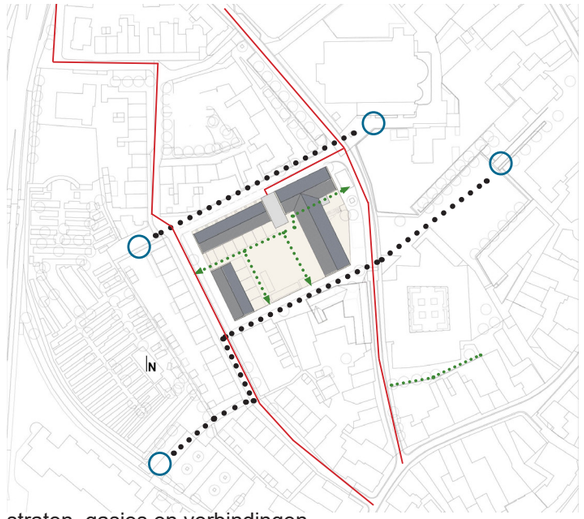
**Appartementen klein**
Aantal woningen: 11 stuks type 01
Gebruiksoppervlak (GO): 68 m²
Tuin oppervlak: incl. balkon
Bruto vloeroppervlak (BVO): 80 m²
10 beschikbaar voor verhuur: maximale huur van € 900,- per maand inclusief keuken en sanitair
1 beschikbaar voor verkoop. V.O.N. prijs: indicatie ca. € 295.000,- / € 325.000,-

**Appartementen middel**
Aantal woningen: 2 stuks type 02
Gebruiksoppervlak (GO): 95 m²
Tuin oppervlak: incl. balkon
Bruto vloeroppervlak (BVO): 105 m²
V.O.N. prijs: indicatie ca. € 385.000,- / € 425.000,-

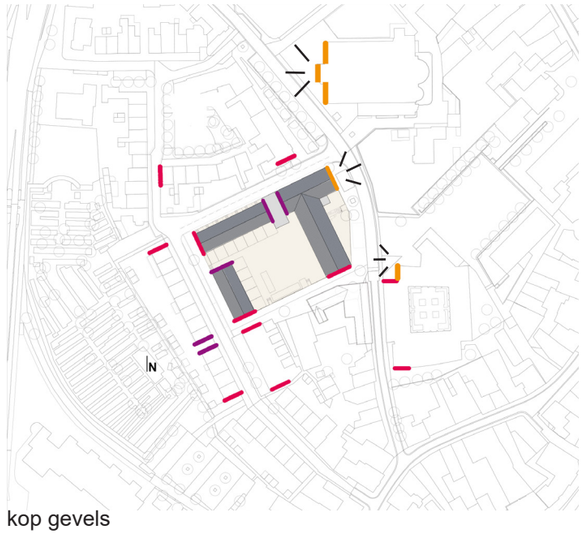
**Appartementen groot**
Aantal woningen: 5 stuks type 03
Gebruiksoppervlak (GO): 105 m²
Tuin oppervlak: incl. balkon
Bruto vloeroppervlak (BVO): 130 m²
V.O.N. prijs: indicatie ca. € 450.000,- / € 495.000,-



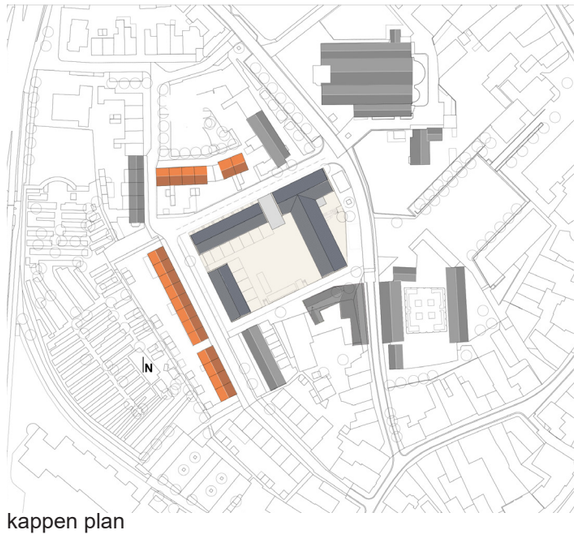
Locatie in Huissen



straten, gasjes en verbindingen



kop gevels



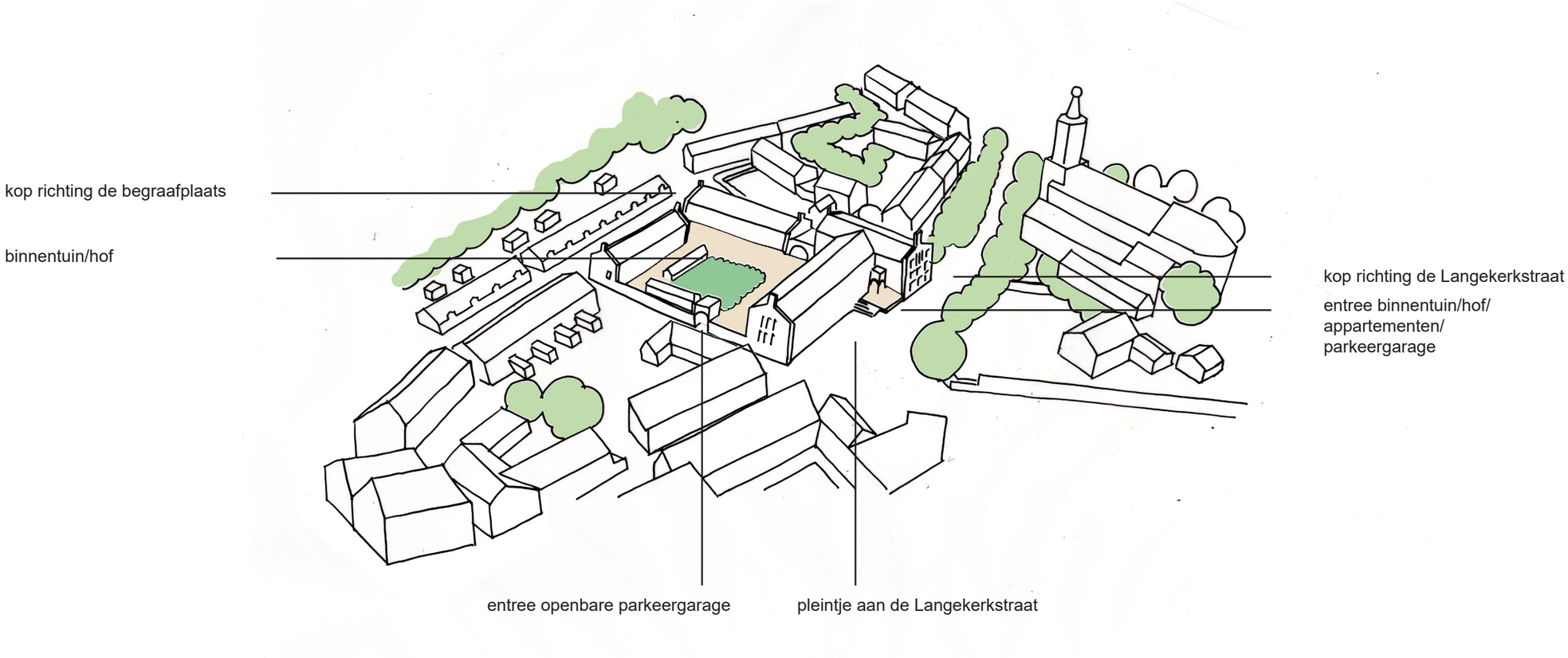
kappen plan

# 3.

# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Met ons plan voor de Aloysiuslocatie maken we een invulling die een wezenlijk onderdeel uitmaakt van het ensemble van, van oorsprong religieuze, grote gebouwen dat Huissen kenmerkt. Daarnaast beëindigen we met onze invulling een stukje fijnmazig stedelijk raamwerk dat wordt ingeklemd tussen de Langekerkstraat, de Vierakkerstraat, de Doelenstraat en de Conventstraat. Dwars door dit klein stedelijk raamwerk loopt een informele verbinding, een Gasje, welke Langekerkstraat en Doelenstraat verbindt met Achter de Gracht en het Raadhuisplein.

We kiezen ervoor een eigentijds woonensemble te realiseren met de kwaliteiten van de historische katholieke ensembles zoals we die in Huissen terugzien. De eenduidige architectuur van de gebouwen versterkt deze ensemble werking. De afzonderlijke volumes van het ensemble sluiten zo optimaal mogelijk aan op het specifieke karakter van de aanliggende straten en het Gasje om optimaal onderdeel uit te maken van het reeds aanwezige klein stedelijk raamwerk.





## LANGEKERKSTRAAT

De bebouwing aan de Langekerkstraat volgt de straat niet, maar wijkt enigszins. De bebouwing staat wat verdraaid t.o.v. de Langekerkstraat. Hierdoor sluiten we aan op de traditie van grotere bebouwing aan deze straat. Er ontstaat zo een voorpleintje met een mooie trappartij met geïntegreerde hellingbaan die als hoofdentree dient tot het ensemble. Hier is ruimte om enkele bestaande bomen te handhaven en ook nieuwe bomen te planten in de volle grond. Op deze wijze wordt het karakteristieke beeld van de entree verstevigt.

De hoofdentree wordt aangezet met sierlijke bogen. Doordat de appartementen aan dit voorpleintje iets opgetild liggen t.o.v. het maaiveld behouden ze hun privacy op een natuurlijke wijze.



## CONVENTSTRAAT

We zetten de bebouwing aan de Conventstraat stevig aan om de belangrijke route tussen kerk en begraafplaats te verstevigen. Deze straat verdient meer kwaliteit dan deze nu heeft. De grondgebonden woningen die hier zijn gepositioneerd krijgen daarom een duidelijke entree met formele trapjes aan de straat. De individuele woning is herkenbaar. De straat wordt aan de zijde van de kerk beëindigt met een markante kop met topgevel die haaks op de Langekerkstraat staat. Aan de zijde van de begraafplaats krijgt de straat eveneens een beëindiging met een topgevel. Deze kop is ingetogener. In de gevel nemen we een bankje op, een plek ter bezinning schuin tegenover de begraafplaats. We houden naast het bankje ruimte om een reeds aanwezige boom te behouden die de plek extra karakter geeft. Beide koppen worden verbonden door langskappen van verschillende hoogte. Deze langkappen worden opgeknipt door de toegang van de parkeergarage; een markante boog die deze toegang accentueert.



## DOELENSTRAAT

De Doelenstraat heeft een relatief sterke samenhang in uitstraling. Het zijn grotendeel langskappen die het straatbeeld bepalen. De woningen staan direct aan de straat en hebben een kleinschalige uitstraling. De grondgebonden woningen in ons plan sluiten aan op deze karakteristiek. Het kleine blokje woningen krijgen een langskap, zijn individueel herkenbaar en hebben een voordeur direct aan de straat. Tevens is er ruimte voor geveltuintjes. De binnentuin en de parkeergarage worden middels een uitnodigende trap verbonden vanuit de Doelenstraat. De plaatselijk terugliggende tuinmuur en twee grote bomen markeren de entree.

## HET GASJE

Aan het Gasje wordt niet direct gewoond. Aan deze zijde opent de binnentuin zich. Het biedt een kijkje in een serene groene wereld. Het Gasje wordt begeleidt door een karakteristieke metselwerk muur die de eenvoudige topgevels van de appartement en de grondgebonden woningen aan de Doelenstraat met elkaar verbindt. Gevelbegroeiing siert deze totaalgevel. De muur opent zich daar waar de parkeergarage en de semi openbare tuin ontsloten worden. Het karakter en groen van de tuin zijn vanuit het gasje goed zichtbaar en beleefbaar. Elementen als de begroeide pergola, hagen en geveltuinen aan de topgevels creëren een gelaagd en uitnodigend groen beeld. Een sierlijke boog accentueert de hoofdentree van de parkeergarage. Deze is duidelijk zichtbaar vanuit zowel de Langekerkstraat als de Doelenstraat. Twee grote bomen geven extra karakter aan dit beeld. De tuinmuur aan het Gasje heeft een hoogte van 1,3 m. Daarop bevindt zich een haag van circa 0,50 m.

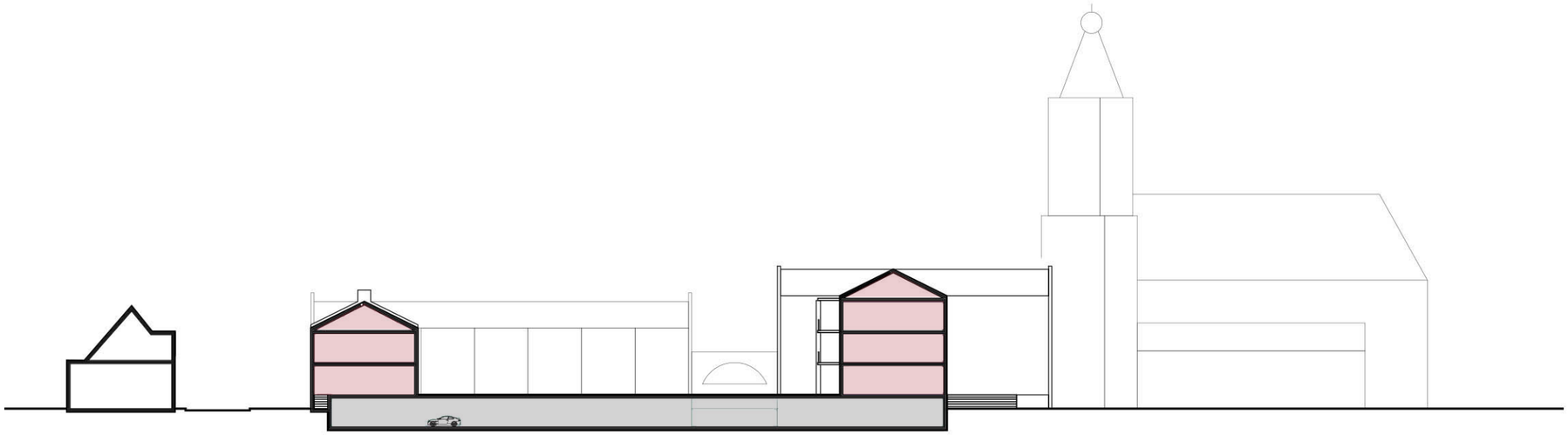


## BINNENTUIN/ HOF

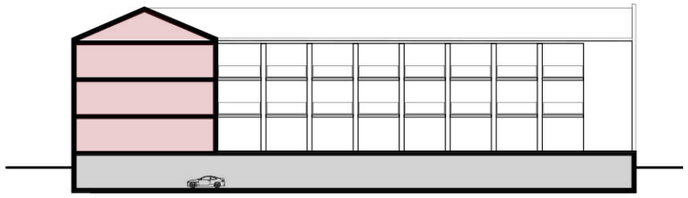
Binnenin het ensemble ontstaat als vanzelf een groene ‘verborgen’ wereld.
Een groen hof met de kwaliteiten van een intieme kloostertuin. Het is een semi openbare tuin waar de bewoners gezamenlijk gebruik van kunnen maken. In de tuin bevinden zich verschillende gemeenschappelijke functies, als een moestuin, een kas, privé bergingen, een gemeenschappelijke berging en ruimte om samen te kunnen komen. De tuin is doorwaadbaar en staat in directe verbinding met de openbare ruimte. Dat betekent dat mensen van buitenaf de tuin kunnen betreden. Zowel vanaf de Langekerkstraat, de Doelenstraat als het Gasje is de tuin bereikbaar d.m.v. uitnodigende trappen die grenzen aan de openbare ruimte. De doorgangen vanaf de verschillende straten bieden eveneens een ingekaderd zicht op deze ommuurde tuin. De grondgebonden woningen hebben ook hun privétuin op dit dek welke direct grenst aan de gemeenschappelijke tuin. De overgangen tussen privétuin en gemeenschappelijke tuin worden eenduidig en groen vormgegeven met gemetselde lage muren, hagen en sierhekwerken.


Conventstraat
D
C
B
A
Gasje
Doelenstraat
Langekerkstraat
N
1:500

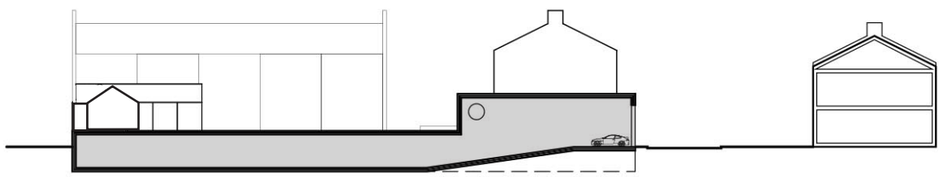
**situatie**



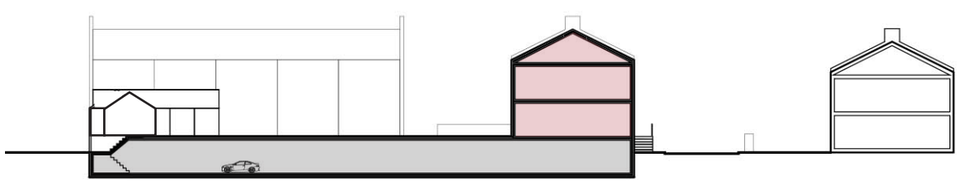
doorsnede A



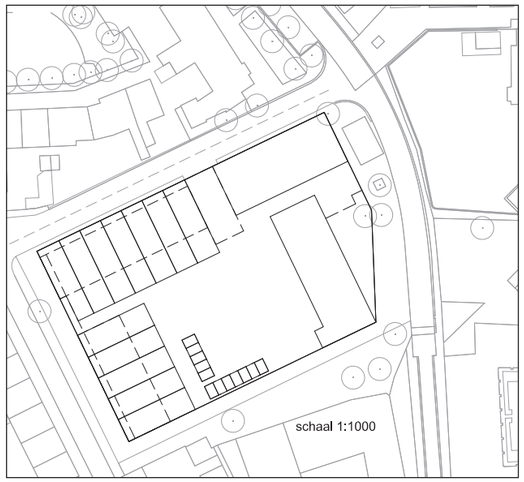
doorsnede B



doorsnede C



doorsnede D




locatie oppervlak
3065 m2



bebouwd oppervlak 42%

dek




zicht vanuit de Begraafplaats op de Conventstraat en de kerk

# 4. ARCHITECTONISCHE VISIE

De gebouwen vormen gezamenlijk een eenduidig ensemble, ze zijn familie van elkaar. Ze sluiten daarmee aan op de grote korrel van het ensemble van grote gebouwen en daarmee eveneens op het groene en kerkelijk cluster. De architectuur past in de verstilde, katholieke architectuur van het bestaande. De Delftse school is een directe inspiratiebron.

## TOPGEVELS EN LANGSGEVELS

Het gehele ensemble is opgebouwd uit eenvoudige volumes en is alzijdig gericht. De afzonderlijke volumes zijn opgebouwd uit twee topgevels en een tussendeel met kap en langsgevels. De topgevels vertellen een verhaal en laten in uitstraling een duidelijke hiërarchie zien. De kop aan de Langekerkstraat is het meest communicatief en uitgesproken. Deze staat haaks op de straat en gaat een directe relatie aan met de overige gebouwen van het katholiek cluster. De topgevels aan het Gasje en de overige straten zijn ingetogener.
De langsgevels begeleiden de aanliggende straten, het Gasje of het hof en gaan daar een directe interactie mee aan. Om die reden kiezen we voor formele trapjes met omkaderde voordeuren aan de Conventstraat, voordeuren direct aan de straat met geveltuintjes aan de Doelenstraat, en statige gevels met een formele entree aan de Langekerkstraat. De tuingevels vormen gezamenlijk meer een eenheid om de eigenheid van de ingetogen binnenwereld, het hof, te versterken. Verticale metselwerk penanten in de binnengevels van de gezinswoningen en een verticale metselwerk colonnade t.p.v. de galerij van de appartementen geven de hof de uitstraling van de binnengevel van een kloostertuin.

## KAPRICHTINGEN

De kappen aan de Conventstraat begeleiden de belangrijke route tussen kerk en begraafplaats. Ze maken mede mogelijk dat aan de Langekerkstraat een markante kop ontstaat haaks op deze straat. Tegenover de entree van de begraafplaats ontstaat hierdoor een duidelijke kop die dit kruispunt markeert. De andere kap aan de Langekerkstraat wijkt ten opzichte van deze straat. Hierdoor ontstaat een intiem entreeplein van dit ensemble. De kap aan de Doelenstraat is relatief kort en volgt de straat; de straat wordt in feite doorgezet in schaal en maat. Op het dek van de parkeergarage staan de bergingen. Ook deze hebben een kap. De ene rij begeleidt het Gasje, de ander staat er haaks op. Beiden geven richting en omhulling aan de binnentuin en doen op kleinere schaal mee in het fijnmazig stedelijk raamwerk.

## OPBOUW PROGRAMMA

Binnen de keuze van model 1 hebben we een programma weten te realiseren van 12 grondgebonden woningen en 18 appartementen bovenop een half verdiepte parkeergarage van 89 parkeerplaatsen.

De grondgebonden woningen zijn gepositioneerd aan de Conventstraat en de Doelenstraat. Het zijn allen gezinswoningen, met ruimte voor 3 slaapkamers en een zolder van ca 115 m2 gbo met een eigen tuin op het dek aan de hofzijde.

Daar waar bij de 7 woningen aan de Conventstraat een trapje aan de buitenzijde van de woning het hoogteverschil tussen straat- en woonniveau overbrugt wordt het woongedeelte boven de parkeergarage bij de andere woningen bereikbaar gemaakt door een trapje binnen de woning. Hierdoor kunnen deze 5 gezinswoningen een voordeur krijgen direct aan de straat. Tevens krijgen ze een mooie verbijzondering door het hoogteverschil binnen de woning beleefbaar te maken.

De appartementen zijn gelegen aan de Lange Kerkstraat en deels aan de Conventstraat. We realiseren 11 kleine appartementen van 68 m2 gbo. Hiervan vallen er 10 binnen het betaalbare segment zoals omschreven in de selectieleidraad.
Deze appartementen hebben 2 slaapkamers en een eigen loggia als buitenruimte.
De overige 7 appartementen zijn 95 – 110 m2 gbo, ze hebben 2 tot 3 slaapkamers en eveneens een loggia als buitenruimte. Naast de privé buitenruimte kunnen deze appartementen uiteraard gebruik maken van de gemeenschappelijke binnentuin.
Alle appartementen zijn bereikbaar met lift en trap, rolstoltoegankelijk en daarmee levensloopbestendig.

De bergingen van de gezinswoningen en appartementen bevinden zich deels op het dek en deel in de half verdiepte garage aan de zijde waar de privé parkeerplaatsen gesitueerd zijn. Extra fietsparkeerplaatsten voor de bewoners worden t.p.v. de entree aan de Langekerkstraat gerealiseerd.



kader ter plaatse van de voordeur


verbijzondering stalen hekwerken

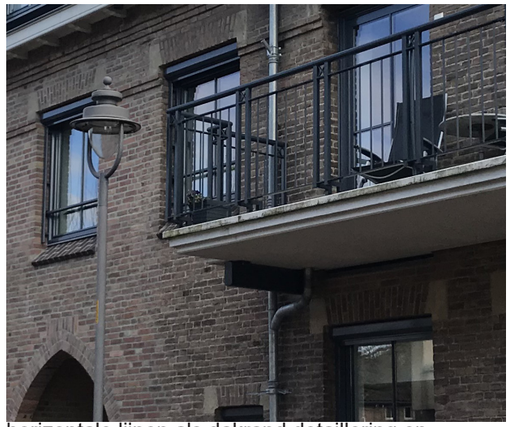

bogen t.p.v. belangrijke entrees


ornamenten/ plakettes hergebruiken



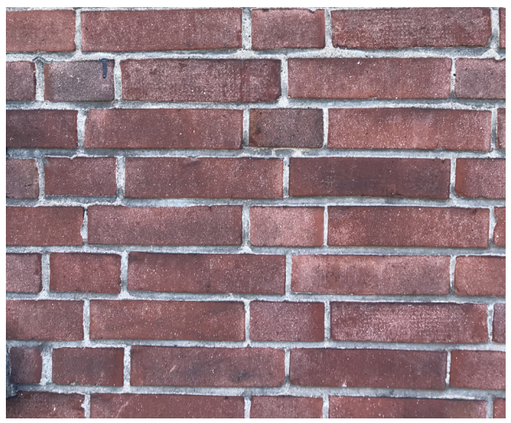

gelaagdheid doorzichten




horizontale lijnen als dakrand detaillering en belijning tpv kozijnen

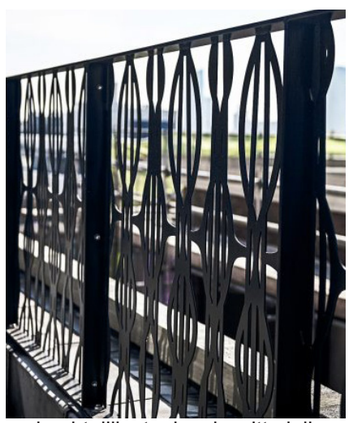

sluitstenen en rollaag




metselwerk in kettingverband


tuinmuren combineren met stalen hekwerken en groen


naar voren stekend metselwerk op maaiveld inzetten voor ventilatie parkeerkelder


ambachtelijk staalwerk, witte lelie verwerken



intieme doorzichten





betonnen kader bij de entree



markante topgevels

## MATERIAAL EN DETAILLERING

Naast de zorgvuldige situering van eenduidige volumes versterkt een duidelijke eenheid in kleur, materiaal en detaillering de ensemblewerking. We kiezen om die reden één keramische steen en pan die in kleur overeenkomen met de kleuren van het kerkelijk cluster, de OLV ter Hemelopnemingskerk, de pastorie en het klooster.We maken daarom gebruik van warm bruinrode baksteen volumes met donker gesmoorde gedekte keramische daken. Er is veel aandacht voor detail en vakmanschap. We hebben de gebouwen uit het kerkelijk cluster en de Delftse School goed bestudeerd en gebruikt als inspiratiebron om de details en de gevels op eigentijdse wijze vorm te geven.

Kenmerkende toegepaste details zijn:

- het uitvoeren van het metselwerk in kettingverband
- het toepassen van diepe neggen t.p.v. de kozijnen
- het gebruik van zandsteen/natuursteen sluitstenen t.p.v. de rollaag boven de gevelopeningen en de hoeken van de topgevel aan de Langekerkstraat. Op een aantal plekken kunnen deze sluitstenen worden uitgevoerd als nestkast
- het toepassen van zandsteenkleurig architectonisch beton of natuursteen lateien boven de kozijnen,
- het markeren van de entrees van de parkeergarage en de hoofdentree tot het hof aan de Langekerkstraat met bogen in zandsteenkleurig architectonisch beton
- het toepassen van speciaal voor dit project ontworpen ambachtelijke maar eveneens eigentijdse stalen hekwerken. Datzelfde geldt voor belangrijk ander staalwerk als hang- en sluitwerk t.p.v. de entrees. We zien voor het staalwerk de witte lelie van Aloysius als inspiratiebron
- het verbijzonderen van de beëindiging van langsgevels t.p.v. de kap door toepassen van horizontale randen; terugliggende en uitstekende stenen in het metselwerk t.p.v. de bovenste kozijnen en daklijst
- het breken van grote metselwerkvlakken in kopgevels door het toepassen van staand metselwerk i.c.m. doorlopende horizontale banden die voortkomen uit de naastgelegen langsgevels
- het toepassen van omkaderde voordeuren en trapjes aan de Conventstraat in zandsteenkleurig architectonisch beton
- waterslagen en beëindigingen van tuinmuren worden in baksteen uitgevoerd en hebben een royale maat
- een terugliggende metselwerk op de hoek van de Langekerkstraat en de Conventstraat die ruimte biedt aan de plaatsing van een ornament.




Langekerkstraat



Doelenstraat

**gevels**

1:200



Het Gasje / Hof



Conventstraat



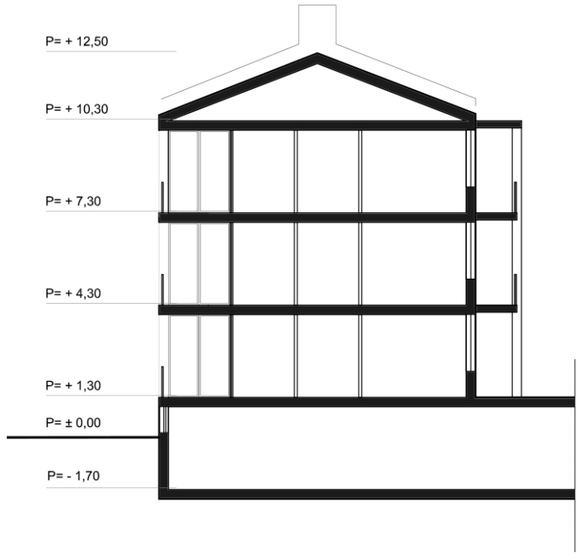

Gezinswoning type A - Doelenstraat

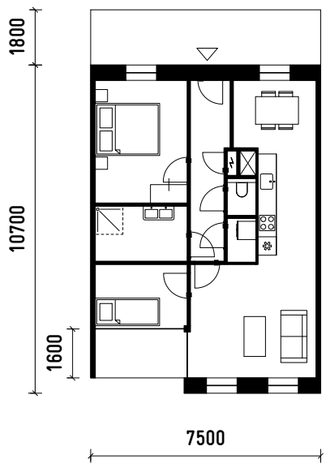



Gezinswoning type B - Conventstraat

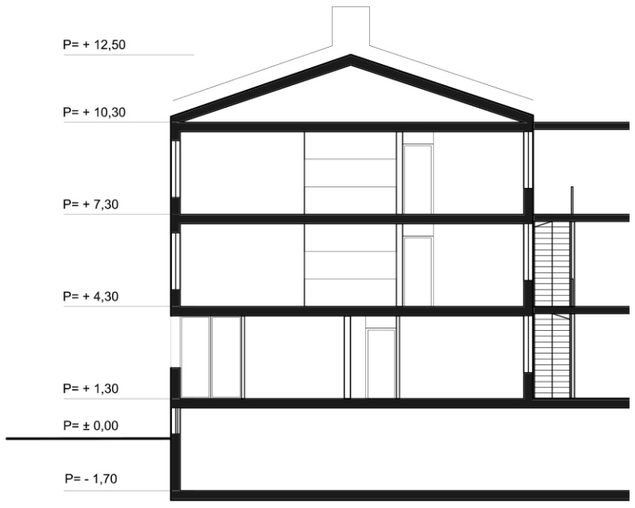
**Woningen en Appartementen**



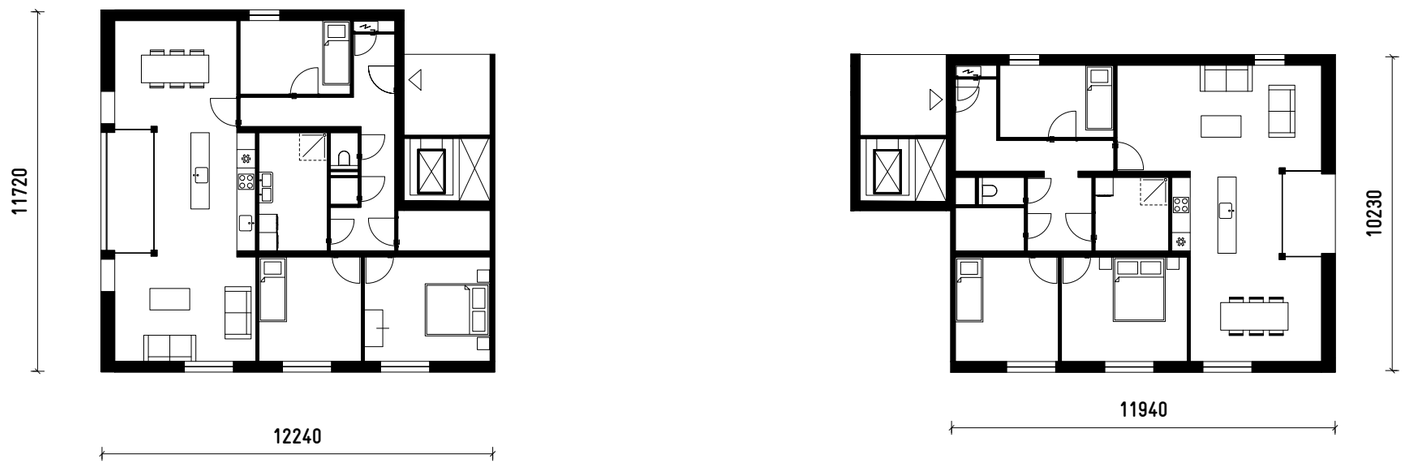



Appartement type 01 - klein



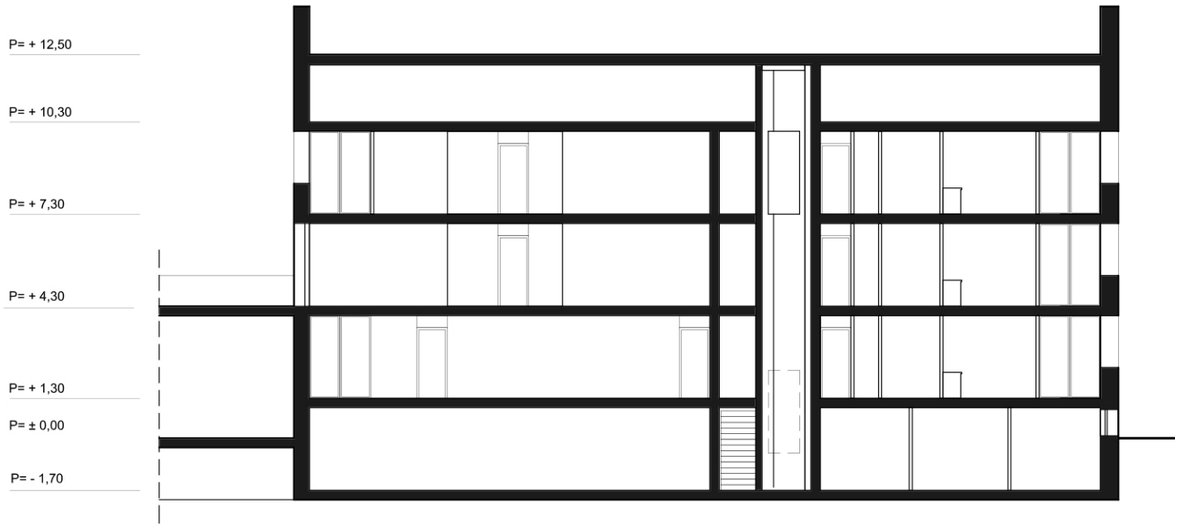


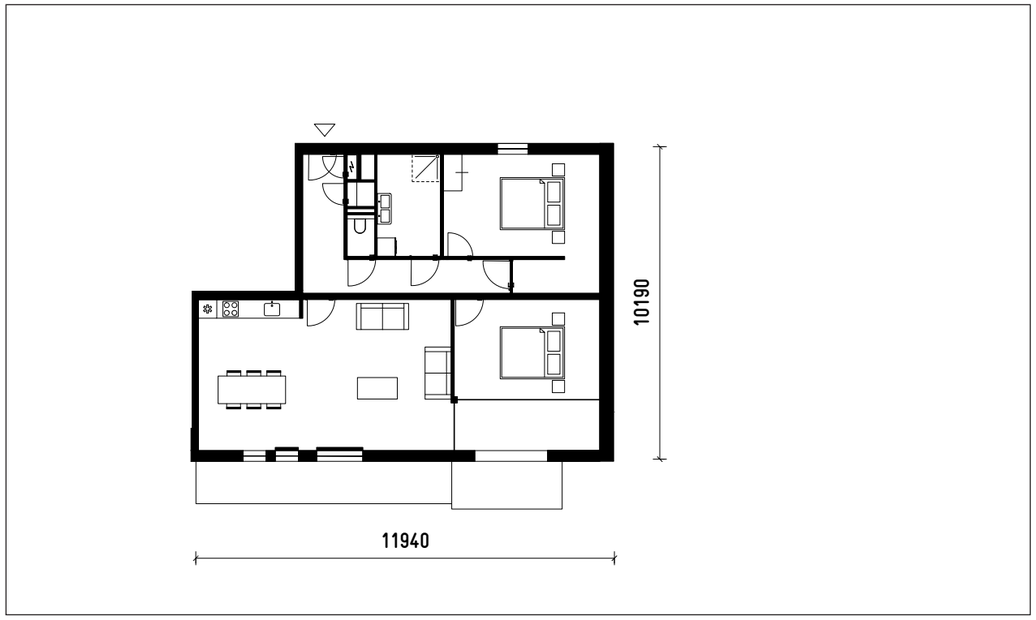




Appartement type 03a en b groot

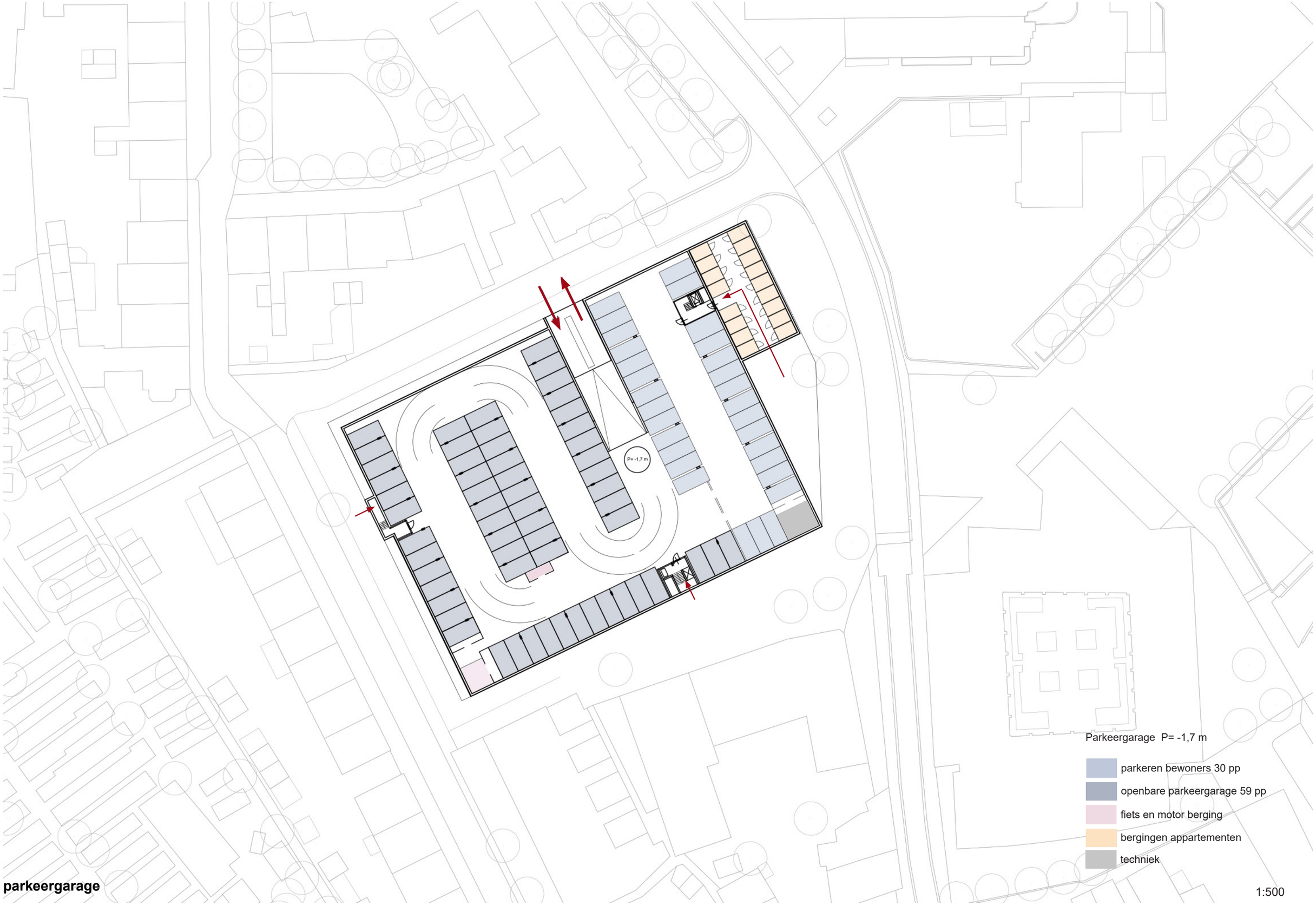
**Woningen en Appartementen**






Appartement type 02 - midden




**parkeergarage**

1:500

# 5. PARKEREN

Volgens de norm realiseren we 50 openbare parkeerplaatsen en 39 parkeerplaatsen voor de 30 woningen en appartementen in een halfverdiepte parkeergarage. Twee van deze parkeerplekken worden uitgevoerd als mindervalide parkeerplaats en liggen vlakbij de centrale entree. Daarmee wordt de parkeeropgave voor deze locatie volledig onder maaiveld opgelost. Bij de hoofdentree van het ensemble realiseren we 10 openbare fietsparkeerplekken. Bij de entree van de appartementen wordt naast de prive bergingen een extra gezamelijke fietsenstalling voor de bewoners gerealiseerd. De dwarsparkeerplekken voor auto's aan de Langekerkstraat behouden we, evenals de langsparkeerplekken aan de Doelenstraat.

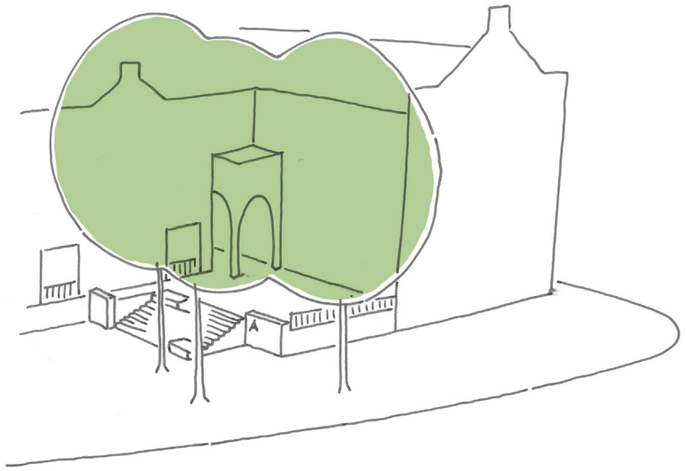
De parkeergarage is voor auto's bereikbaar vanaf de Conventstraat. Vanuit de Langekerkstraat, het Gasje en de Doelenstraat is de parkeergarage bereikbaar voor voetgangers met een trap en een lift. De hoofdentree met de lift bevindt zich momenteel aan het Gasje. Vanuit het PVE is de wens om de garage voor bezoekers te ontsluiten vanuit de Langekerkstraat en de Doelenstraat. Ons inziens biedt onze oplossing met hoofdentree voor het parkeren aan het Gasje stedenbouwkundig een kwalitatieve verbetering; we brengen beweging en interactie naar het Gasje. De hoofentree van de binnentuin en de appartementen is gelegen aan de Langekerkstraat en de entree van het wonen is meer gescheiden van de entree van de openbare parkeergarage. Ook waarborgen we hiermee maximaal de ruimtelijke kwaliteit van het Raadhuisplein.

## OVERZICHT PARKEERGARAGE

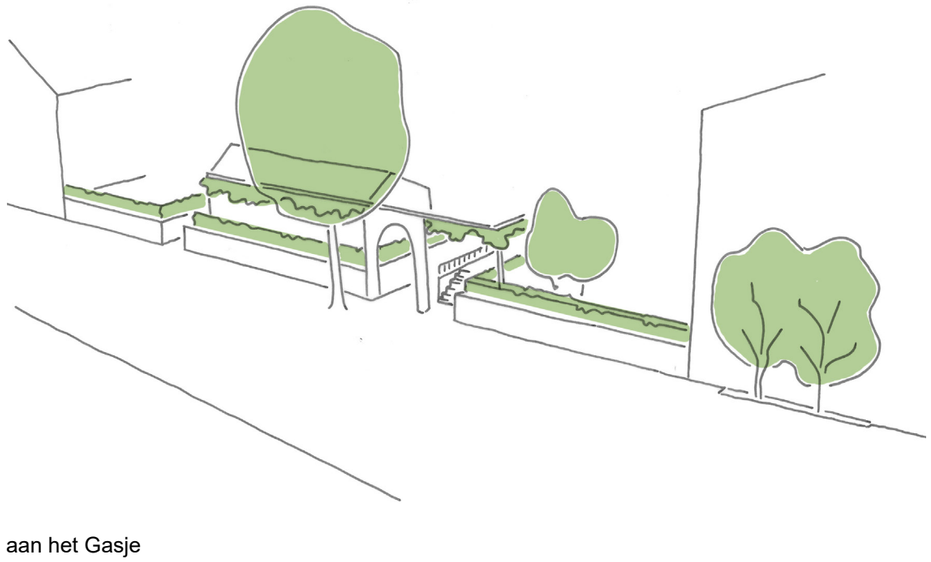
- 89 parkeerplekken, waarvan 50 openbaar en 39 voor bewoners
- halfverdiepte parkeerkelder, natuurlijk geventileerd. We hebben speciale openingen in het de metselwerk gevels en muren ontworpen die passen binnen het architectonisch beeld
- twee parkeerplaatsen voor mindervaliden
- alle privé-parkeerplaatsen zijn voorzien van loze leidingen voor elektrische oplaadpunten
- ruimte voor parkeren van motorfietsen
- overzichtelijke centrale in- en uitgang voorzien van lift
- natuurlijke, onderhoudsarme materialen
- ruime parkeerplekken die voldoen aan de NEN 2443: 2,5m x 5,13m
- geen krappe bochten en obstakels
- brede parkeerwegen ten gunste van loopruimte voor voetgangers
- de inrit van de garage is subtiel vormgegeven aan de zijde van de Conventstraat
- er is nog voldoende ruimte beschikbaar in de hoeken voor technische ruimten
- voorzien van voorbereidingen voor parkeermanagementsysteem, in-/uitterminals, speedgates en betaalautomaten
- 1e jaar beheer & onderhoud all-in, tevens schoonmaak inbegrepen.
- voorbereiding toegangsregulering middels slagbomen/speedgates is inbegrepen.



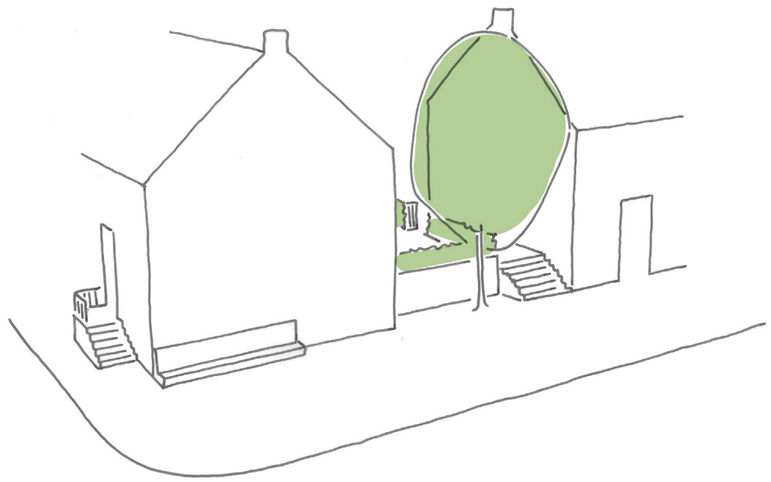
openbare entree vanuit het Gasje met plateaulift



aan de Langekerkstraat



aan het Gasje



aan de Doelenstraat



aan de Conventstraat

# 6. LANDSCHAP, BIODIVERSITEIT EN KLIMAATADAPTATIE

## GROEN IN/AAN DE STRATEN

Door de positionering van de parkeergarage en woningen/appartementen ontstaat er aan de Langekerkstraat een klein pleintje waar enkele bomen behouden kunnen worden. Het groene aangezicht aan deze zijde van het plan wordt daarmee grotendeels gewaarborgd en krijgt meerwaarde in combinatie met de trappen en poort naar de binnentuin. De andere toegangen tot de binnentuin volgen hetzelfde principe in de vorm van een uitnodigend gebaar in de gevel/rooilijn in combinatie met trappen en markante bomen. Alle markante bomen die buiten de bebouwing van de parkeergarage vallen, blijven behouden.

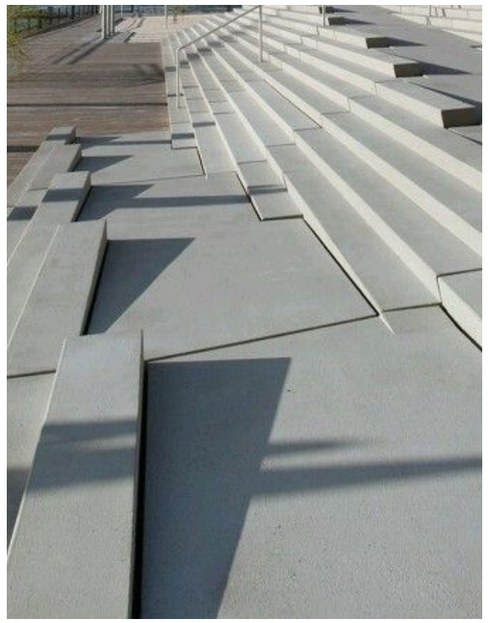


verbindingen met de openbare ruimte



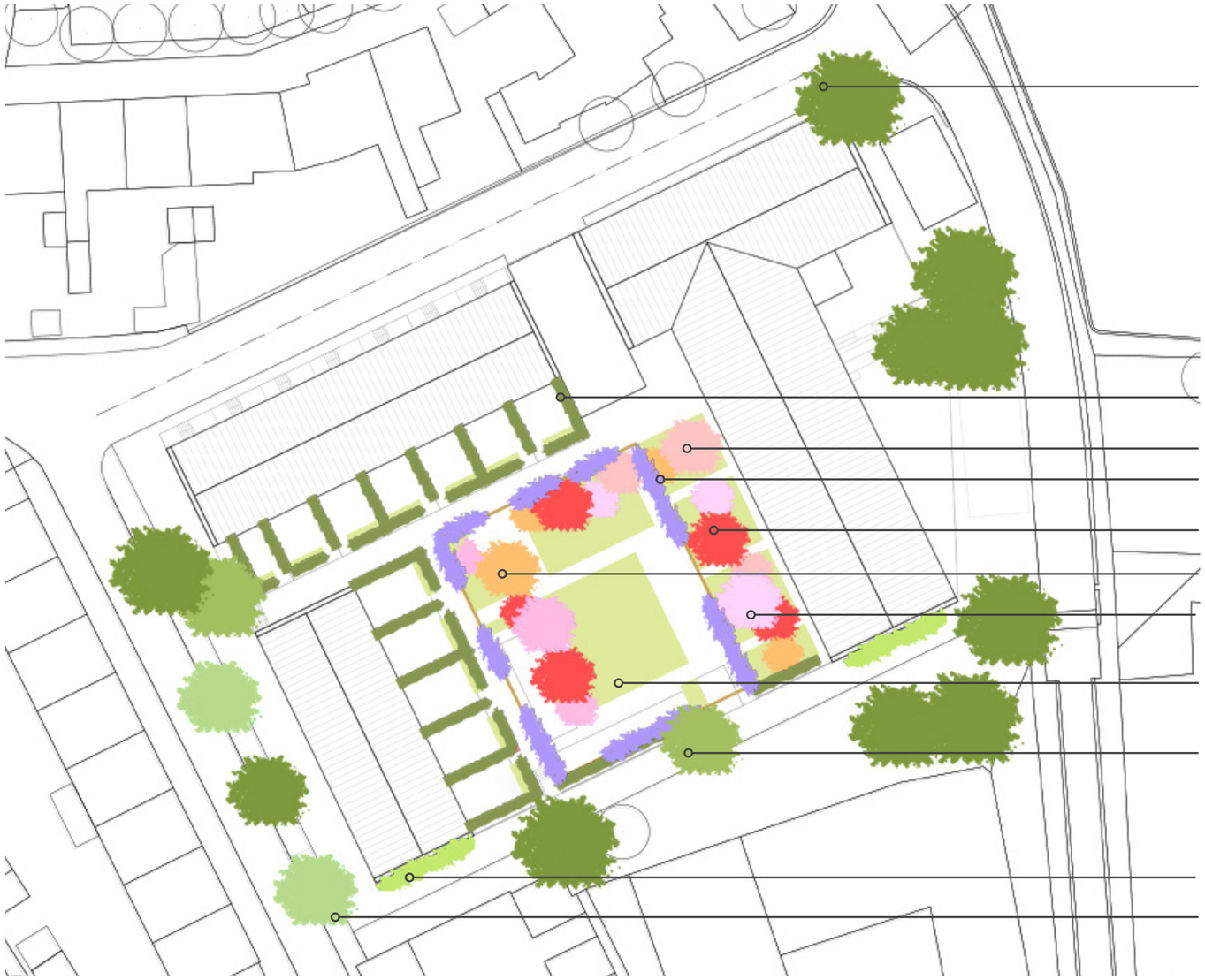


de trappen vormen een uitnodigend gebaar





de begroeide pergola verbindt de tuin met het Gasje



**Bestaande boom**

Liguster (vulgare lodenese)

Framboos
Pergola

Halfstam appel

Mispel

Krentenboompje

Plantvakken

Japanse walnoot

Leipeer

Straatboom voortzetten
(suggestie)

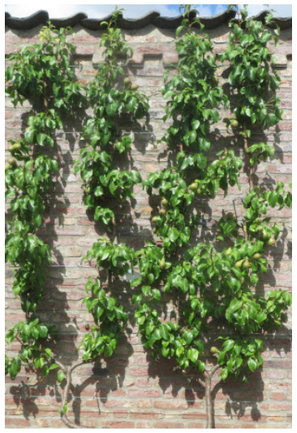
| | | | |
|---|---|---|---|
| Plantvakken | Maagdenpalm 40%<br>Lavendel 10%<br>Asparagus 10%<br>Rozemarijn 10%<br>Origanum 10%<br>Salie 10%<br>Venkel 10% | Pergola | Wijnrank 75%<br>Blauwe regen 25% |



















**bomen- en beplantingsplan**

## BINNENTUIN EN BEPLANTING

De binnentuin heeft de kwaliteiten van een kloostertuin. De tuin vormt een serene groene oase binnen het stedelijk weefsel en ook haar beplanting refereert aan het religieuze karakter van de locatie. Door een gelaagde opbouw en diverse toepassingen van beplanting wordt een intense natuur-ervaring gecreëerd, zoals bij een kloostertuin. Door middel van hagen, vaste planten, kleine bomen en een begroeide pergola waant men zich middenin het groen. Ook vanuit de eigen tuin.

De semi-openbare binnentuin realiseren we op de halfverdiepte parkeergarage. Op deze manier biedt de parkeergarage zo veel mogelijk groen. Dat doen we door het plaatsen van bakken op het dek met voldoende aarde om kleine bomen, hagen en struiken te laten groeien. We gaan uit van 40 cm voor hagen en onderbeplanting en 80 cm voor kleine bomen. De opbouw in hoogte (van 40 naar 80 cm) laten we geleidelijk oplopen, zodat rondom de plantvakken een vriendelijke hoogte ontstaat die bovendien als zitrand kan fungeren. Ook voegen we een houten pergola toe die de intimiteit en groenbeleving versterkt.

Erfafscheidingen worden eenduidig ontworpen met gemetselde lage muren, hagen en sierhekwerken. Om plantruimte te creëren worden de hagen geplaats op bakstenen muurtjes die fungeren als plantenbak. De erfafscheidingen zijn maximaal 70 cm hoog. De poorten worden gevormd door sierhekwerken. Aan de hofzijde ligt ter plekke van  de appartementen een galerij die zich toont als een colonnade van een oude kloostertuin. Aan deze galerij plaatsen we beplanting en bakken voor klimplanten.

Geïnspireerd op het religieuze karakter van de locatie passen we beplanting toe, zoals vaak gezien in een kloostertuin. Zo wordt de pergola voorzien van een wijnrank en de plantvakken van kruiden, snijbloemen, groenten en fruitbomen. In de kas kan groente en fruit worden geteeld. Ook de geveltuinen (min 30% van de gevel) in het Gasje doen mee in dit concept en worden voorzien van leiperen. Deze beplantingskeuze geeft bovendien goed vorm aan duurzaamheidambities als het buiten (samen) bezig zijn, voedselproductie en (mentale) gezondheid.

We passen biodiverse beplanting toe die bijen, vlinders en vogels aantrekken en beleefbaar zijn in verschillende seizoenen. Ook voegen we extra nest- en schuilplekken toe voor insecten, vlinders en vogels. De beplanting en plantvakken absorberen bovendien regenwater en dragen bij aan verkoeling (hittestress) en een aangenaam leefklimaat; een beschutte plek met zon èn schaduw om te verblijven, ontmoeten en ontspannen. De tuinen worden voorzien van regentonnen, waarmee de beplanting op duurzame wijze kan worden voorzien van water. Zowel de kas als de regenton, biodiverse en eetbare beplanting hebben tevens een natuureducatief component.





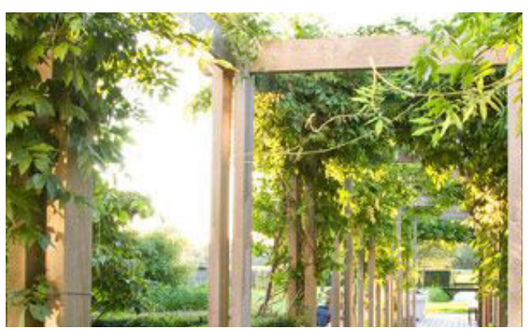


bomen in de openbare ruimte



doorsnede  Doelenstraat - Lange kerkstraat











Doorsnede Gasje - Hof - Conventstraat
illustratie hoogte opbouw substraat en omgang te planten bomen op het dak





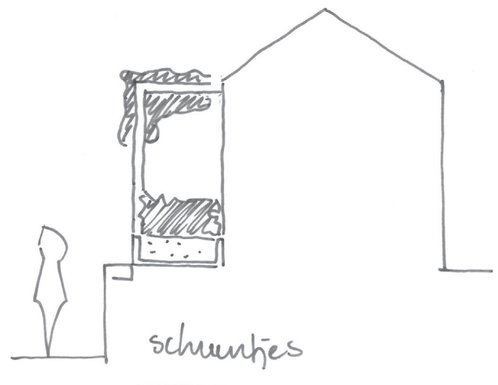












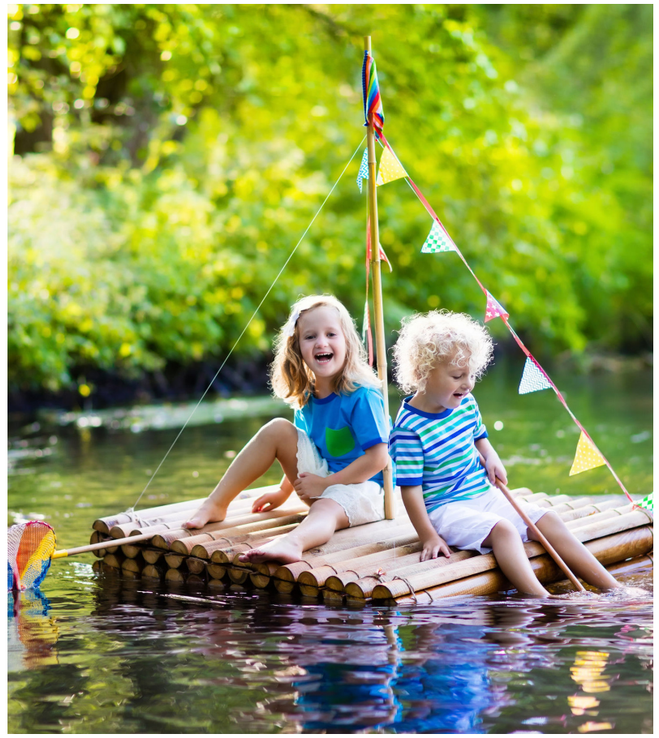



muurtjes met hagen, verhoogde plantvakken en sierhekwerken geven de tuin karakter

















# 7. CIRCULARITEIT

## CIRCULARITEIT EN MINIMALISEREN CO2-UITSTOOT

Wij vinden dat circulariteit niet mag ontbreken tijdens het bouwproces. Hieronder verstaan we het maximaliseren van de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen en het minimaliseren van waardevernietiging. Met het toevoegen van New Horizon Urban Mining hebben wij ‘de koploper’ in Nederland op het gebied van circulair hergebruik aan ons team toegevoegd.

## NEW HORIZON

New Horizon Urban Mining ontwikkelt circulaire oplossingen door een gecontroleerde ontmanteling van materialen en grondstoffen uit te voeren. Hierdoor wordt er zoveel mogelijk waarde behouden (oogsten) en wordt een zo goed mogelijke uitgangspositie verkregen om er weer nieuwe producten van te maken (hergebruik of upcycling). Indien de gemeente Lingewaard hier voor open staat zouden wij het bestaand pand van de Alloysiusschool inzetten als donorgebouw voor het oogsten van nieuwe bouwmaterialen. New Horizon kan vrijblijvend een ‘oogstopname’ verzorgen van de Alloysiusschool om vervolgens in kaart te brengen in welke mate het huidige gebouw ingezet kan worden voor het gebruik van nieuwe bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld het maken van circulair beton voor de nieuw te bouwen parkeergarage.

Ook denken wij aan het direct hergebuik, bijvoorbeeld om de oude gevelstenen te hergebruiken voor het metselen van de tuinmuren of voor het straatwerk in de binnentuin. De pergola’s zullen wij uitvoeren met ‘reclaimed wood’. Al het nieuwe hout betreft natuurlijk uitsluitend FSC-gecertificeerd hout.

Wij vinden het jammer dat het circulair hergebruik van het bestaande pand geen onderdeel is van deze uitvraag. Indien de gemeente Lingewaard nog geen sloopbedrijf heeft geselecteerd voor de sloop van het bestaande pand zouden wij graag het bestaande pand door New Horizon willen laten inzetten als grondstof voor nieuwe circulaire bouwmaterialen om zoveel mogelijk CO2 te besparen.

## MATERIALENPASPOORT

Het materialenpaspoort bevat informatie over het soort materiaal, de hoeveelheden, de wijze van montage en de locatie van objecten. Ook worden aanpassingen aan het object tijdens de gebruiksfase hierin geregistreerd. Bovendien kan hieraan informatie over kwaliteit en (financiële) waarde worden gekoppeld. Een materialenpaspoort maakt grootschalig hoogwaardig hergebruik van materialen mogelijk en draagt bij aan effectiever beheer en onderhoud. De materialisatie en de wijze van monteren wordt namelijk al compleet geëngineerd en geregistreerd in BIM. Hierdoor kunnen we eenvoudig een materialenpaspoort meeleveren.



# 8. REFERENTIEPROJECTEN ARCHITECTENTEAM

U vraagt om een viertal referentieprojecten van de architect(en) die bij dit project betrokken zijn. Op de volgende pagina's vindt u een drietal referentieprojecten van Faro Architecten en een referentieproject van Buro Lubbers.

Faro Architecten

Kwintijn fase 1, Amsterdam
Bajonetstraat, Rotterdam
Energiek, Utrecht

Buro Lubbers

Mathildeplein, Eindhoven





# Kwintijn fase 1, Amsterdam

De Hallen is een gebied rondom een voormalige tramremise in Oud-West in Amsterdam. Deze tramremise is een complex vol stedelijke activiteit met onder andere een filmhuis, horeca, een hotel en mode-ateliers. Mede om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is rondom deze plek woningbouw ontwikkeld in een zeer hoge dichtheid.







FARO ontwierp in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling in dit gebied ca. 175 woningen in drie complexen bovenop een parkeergarage in twee lagen met ruim 300 plekken. Een belangrijk deel van de woningen is afgenomen door een belegger Altera Vastgoed NV en deel door de corporatie De Alliantie.

Een onderdeel van het project Kwintijn aan de Kostverlorenkade is het Oranjehuis. Een mooi voorbeeld van een zorgproject ingebed in een gemengd grootstedelijk woongebouw. Het Oranjehuis wordt bewoond door cliënten van de Blijfgroep (Blijf van mijn Lijfhuis) en zorgt voor opvang van vrouwen en kinderen die even ergens anders moeten wonen. Het bestaat uit 53 wooneenheden en een aantal gezamenlijke voorzieningen, zoals 2 noodkamers, 2 huiskamers, kinderwerk, een speelplaats en een aantal kantoorruimten.

Het ontwerp moest passen binnen een strak en uitdagend stedenbouwkundig plan, gemaakt door DRO Amsterdam/ Danny Edwards stadsontwerp. Bij het benutten van de bestemmingsplanruimte (nodig om voldoende grondopbrengst te halen) ontstaat een zeer stedelijke dichtheid (FSI netto is 5!). Dit zorgt ervoor dat binnen het plan woningen aan te wijzen zijn met flinke minpunten op het gebied van oriëntatie op de zon en afstand tot andere woningen. Aan FARO de taak om deze minpunten te compenseren op andere vlakken. Een van de positieve aspecten is de levendige stedelijkheid van de buurt. Ook op het gebied van architectuur en woningplattegronden kan compensatie gezocht worden; een mooi gedetailleerd gebouw met een bijzondere entree en een goede plattegrond draagt veel bij aan het woonplezier van mensen.

Het centrale doel van het project De Hallen is het maken van een hoogstedelijke, publieke plek met een sterk culturele uitstraling. Wij ondersteunen deze essentie en het is onze ambitie om dit niet eenduidig op te vatten. Het is geen plan dat enkel een industriële uitstraling heeft, het is geen letterlijke uitvergroting van De Hallen, het is geen ‘pandje pandje architectuur’. In onze interpretatie wordt het een ensemble dat primair reageert op De Hallen maar daarbij ook een samenspel is van meerdere invloeden. De mix van deze invloeden moet leiden tot een nieuwe laag in de tijd.

**Programma:**
Nieuwbouw van 118 appartementen, 2 commerciële ruimtes en een 2-laagse parkeerkelder met ca. 300 parkeerplaatsen.

**Opdrachtgever:**
Van Wijnen Projectontwikkeling

**Aannemer:**
Van Wijnen

**Gereed:**
2015







Een laag die ook past bij het programma met veel woningbouw maar voldoende knipoogt naar de geschiedenis.

De drie gebouwen van De Hallen Zuid vormen samen een collectieve binnenhof, die bovenop de parkeergarage wordt ingericht als tuin. In het ontwerp maakt FARO nadrukkelijk een onderscheid tussen een robuuste, stoere buitenkant en deze binnenhof, die veel lichter van kleur is. Deze lichte kleurstelling compenseert de geringe hoeveelheid aan zon- en daglicht. De robuuste buitenkant refereert naar de industriële bebouwing die blijft staan en het verleden. Tegelijkertijd is deze referentie niet eenduidig, de gebouwen ontkennen niet dat ze woongebouwen zijn. In essentie is ieder gebouw in het ensemble vanaf de openbare ruimte beschouwd een kloek gebouw onder een dubbele kap met een eenvoudig ritme van ramen.

Afhankelijk van de positie in het plan worden hier nuances in aangebracht. Er zijn duidelijke verschillen. Zo is bijvoorbeeld het blok aan de Bilderdijkkade een gebouw in een rij, terwijl het hoge blok is opgebouwd uit een hoog en een laag volume die veel meer los in de ruimte staan.

De samenhang tussen de gebouwen is een belangrijk vraagstuk. De Hallen Zuid is onderdeel van een groter plan, waarvan de Hallen Noord later zal worden ontwikkelt. Vandaar dat gekozen is voor een ensemble van bij elkaar horende gebouwen met een eigen kleurstelling binnen een afgestemd pallet. De Hallen Noord kan daar dan later eenvoudig bij aansluiten.

Het project is bij uitstek een voorbeeld van budget gestuurd ontwerpen. Uit afspraken met de gemeente en afnemers volgt een strak kader waarbinnen het project moet worden gerealiseerd. In overleg met Van Wijnen is een ontwerpsystematiek gekozen die inspeelt op rationeel bouwen binnen de gegeven randvoorwaarden. Daarnaast draagt de gekozen architectonische thematiek bij aan het realiseren van een hoogwaardig ensemble met weinig middelen.







# Bajonetstraat, Rotterdam

**‘Buitengewoon Bajonet’ ligt in het Oude Westen, een 19e eeuwse wijk van Rotterdam. De wijk is al decennia aan het veranderen. Na de grote stadsvernieuwing uit de jaren ‘80 en ‘90 ziet alles er heel anders uit. FARO refereert met het woningblok ‘Buitengewoon Bajonet’ aan de oorspronkelijke architectuur van de wijk: die van de 19e eeuw. Een mooiere en rijkere detaillering, meer differentiatie in type en beeld en rijkere materialen, stads en levendig.**







Alle woningen hebben een toegang vanaf de straat en een tuin op het dek van de parkeergarage. Voor de woningen zijn er acht verschillende hoofdtypes met veel opties voor uitbreidingen. De bewoners hadden in overleg met de architect en de aannemer de mogelijkheid om zelf de inrichting van hun woning te bepalen. Aan het begin van het bouwproces zijn er verscheidene sessies geweest met potentiële kopers om te kijken wat voor woningen opties zij graag zouden willen. Zo is gezocht naar een esthetisch beeld dat aansluit bij de wensen van de bewoners. Uiteindelijk is hierdoor een gevarieerd gevelbeeld ontstaan.

De nieuwe gevels refereren aan de gevel van het gesloopte blok en de vooroorlogse bestaande architectuur uit de omgeving. Zo zijn de witte sierlijnen en structuren een eigentijdse interpretatie van de oude structuren. Verschillende soorten baksteen en verschillende witte accenten in de gevels zorgen voor de individuele herkenbaarheid van de woningen. Deels natuurstenen gevelbekleding en deels wit stucwerk accentueren de gevels op een eigentijdse manier. Ook zijn de hoeken van het blok verbijzonderd met erkers.

Diverse sierelementen uit het gesloopte blok werden bewaard en opgeknapt. Vervolgens konden de kopers hieruit kiezen, zodat het gekozen sierelement kon worden opgenomen in de gevel van hun nieuwe woning.

Bouwtechnisch was het maken van de ondergrondse parkeerkelder binnen de dichte bebouwing een uitdaging voor de aannemer. De binnenruimte van het blok is bijzonder mooi geworden. Groene tuinen op het parkeerdek, groene daken op de bergingen en gevelbegroeiing dragen bij aan een aangename beleving.

**Programma:**
29 eengezinswoningen, parkeergarage

**Opdrachtgever:**
Woonstad Rotterdam

**Aannemer:**
Stebru Bouw

**Gereed:**
December 2016



# Energiek, Utrecht

**In Leidsche Rijn bouwen we aan twee super duurzame stedelijke stadsblokken. De buitengevels zijn klassiek vormgegeven in roodbruine bakstenen met witte en grijze natuursteen plinten. Bankjes, plantenbakken en tuinmuurtjes zijn mee ontworpen in de plint. De binnenzijde van de bouwblokken is zacht, veranderlijk en smaakvol. Het is een wereld waar je thuis tot rust kunt komen.**









De bouwblokken maken deel uit van een stedenbouwkundig plan van JCAU. Het ontwerp van het plan is ontstaan in samenwerking met Hilberink Bosch architecten en Op ten Noort Blijdenstein architecten. Gezamenlijk is er een totaalontwerp gemaakt voor de structuur en de principes van het plan. De afzonderlijke woningen en zijn door de drie verschillende architectenbureaus ontworpen. De commerciële plint maakt onderdeel uit van het appartementenblok dat FARO ontworpen heeft.

Hoewel de afzonderlijke woningen ieder een eigen karakteristiek hebben, voegen ze zich toch mooi tot één samenhangend straatbeeld. Allemaal zijn ze opgebouwd uit een duidelijke plint, een midden en een kroon, hoge erkers spelen een grote rol in de oost-west georiënteerde straten en kleuren zijn op elkaar afgestemd. De afzonderlijke blokken zijn wel scherp beëindigd, ze lopen niet in elkaar over, maar staan schouder aan schouder.

De bouwblokken zijn rondom gesloten. Op een enkele plek zijn de tuinen en de parkeergarage van buitenaf bereikbaar. Het plan biedt een grote variëteit aan woningtypen en grootten. Op de hoeken ontstaan royale woningen, benedenbovenwoningen, en appartementen met daaronder commerciële ruimten. Deze oplossingen accentueren in hoogte en vormgeving de hoeken van het blok.

Het parkeren wordt opgelost binnen de bouwblokken. Elk blok heeft een ringvormige parkeerbak die aan de hoge zijde van het hellend terrein half verdiept is en aan de lage zijde van het terrein op het maaiveld aansluit. Aan beide zijde wordt deze parkeerbak omzoomd door woningen met een hoge begane grond. Dit levert een plint op met een vrije hoogte van 4,5 tot 6 meter. Dat geeft schitterende mogelijkheden voor vides, erkers en stedelijke allure.

De binnengevels zijn ontworpen vanuit één gedachte: circulariteit. Alle gevels zijn voorzien van verticale houten delen en houten kozijnen welke ‘losmaakbaar’ zijn gedetailleerd. Onderdeel van de achtergevel is een rondgaande pergola. Deze maakt ruimte voor extra zonnepanelen, maar geeft ook op een natuurlijke wijze de overgang tussen privé woning en gemeenschappelijke tuin weer.
Door verschillende duurzaamheids-maatregelen lukt het ons een EPC te behalen van -0,5 en een GPR van gemiddeld 8,6.

**Programma:**
64 grondgebonden woningen
6 appartementen
commerciele werkruimten en fietsverhuurpunt

**Samenwerking met:**
Hilberink Bosch architecten
Op ten Noort Blijdestein architecten
OKRA Landschaps-architecten

**Opdrachtgever:**
Janssen de Jong Projectontwikkeling

**Aannemer:**
Janssen de Jong Bouw en Van Schijndel

**Start Bouw:**
mei 2021



# MATHILDEPLEIN EINDHOVEN

## Groen plein biedt rust in hectisch stadscentrum

Aan de voet van één van de belangrijkste iconen van Eindhoven, de Lichttoren, is een nieuw plein verschenen. Een pergola begroeid met blauwe regen en rozen biedt de voorbijganger een blik op het semi-openbare parkje. Hier kan men na het winkelen even neerstrijken op het terras of rustig op een bankje tussen weelderige planten ontsnappen aan de verkeersdrukte van het centrum. De rust op het plein wordt gecreëerd door een structuur van hagen in strakke plantenbakken en lijnen van verlichting.

**Stille, groene oase**

In het hart van Eindhoven, op een knooppunt van diverse verkeersstromen staat de Lichttoren, een markant gebouw dat een herkenbaar symbool vormt van de stad. Het voormalige Philipsgebouw, een rijksmonument, heeft altijd een prominente rol gespeeld in de beeldvorming van de Eindhovense binnenstad en is sinds kort omgevormd tot een luxueuze woon- en werktoren. Buro Lubbers ontwierp een nieuwe buitenruimte bij de toren. Het Mathildeplein: een groene, verstilde oase als tegenhanger van de stedelijke hectiek met zijn verkeersgeweld, bebouwing en lichtreclame.

De uitgangspunten voor het Mathildeplein waren veelzijdig. Zo moest het plein een meerwaarde leveren aan de reeks van openbare pleinen en plekken in het stadscentrum, zoals onder meer de Piazza, het Stationsplein en het 18-Septemberplein. De karakteristieke monumentale Lichttoren verdiende daartoe te worden geaccentueerd. Het semi-openbare plein moest verder geschikt zijn voor verschillende functies: een entree voor de bedrijven en woningen in de toren, een voorrijdplaats bij het nieuwe hotel, terrassen en fietsenstallingen. Bovenal moest het een aantrekkelijke verblijfsplek worden voor zowel bewoners en gebruikers als toevallige passanten. Een interessant technisch uitgangspunt vormde de ligging van ruim driekwart van het terrein op een parkeergarage.

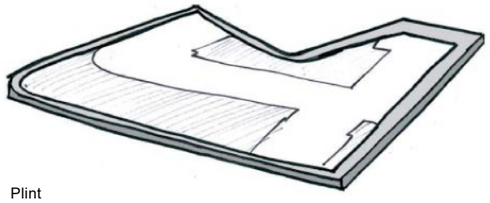
# Mathildeplein

Groen plein biedt rust in hectisch stadscentrum

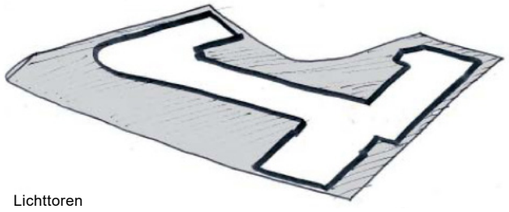
**Concept**



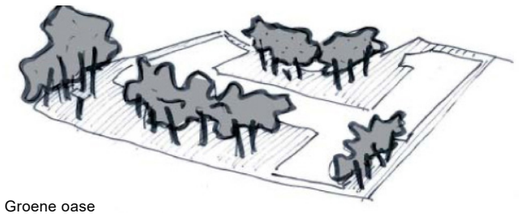
Verharding als een tapijt



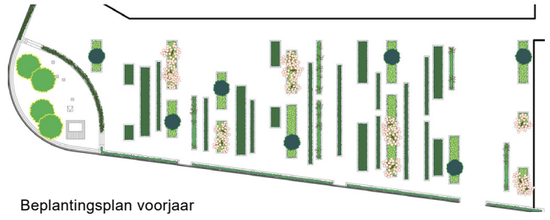
Plint



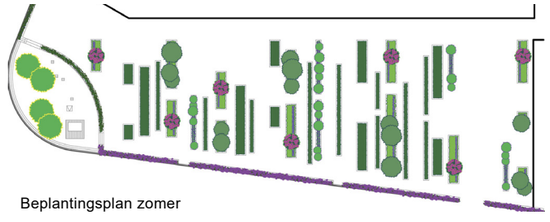
Lichttoren



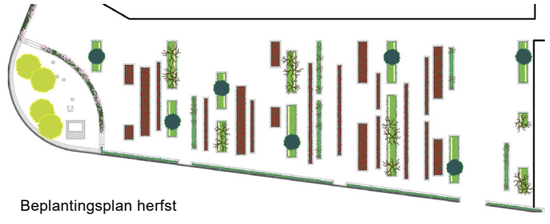
Groene oase



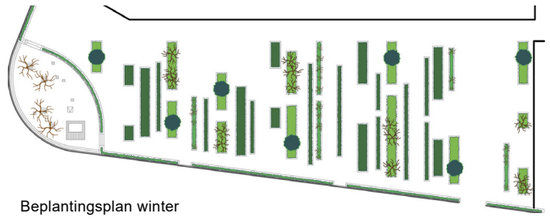
Beplantingsplan voorjaar



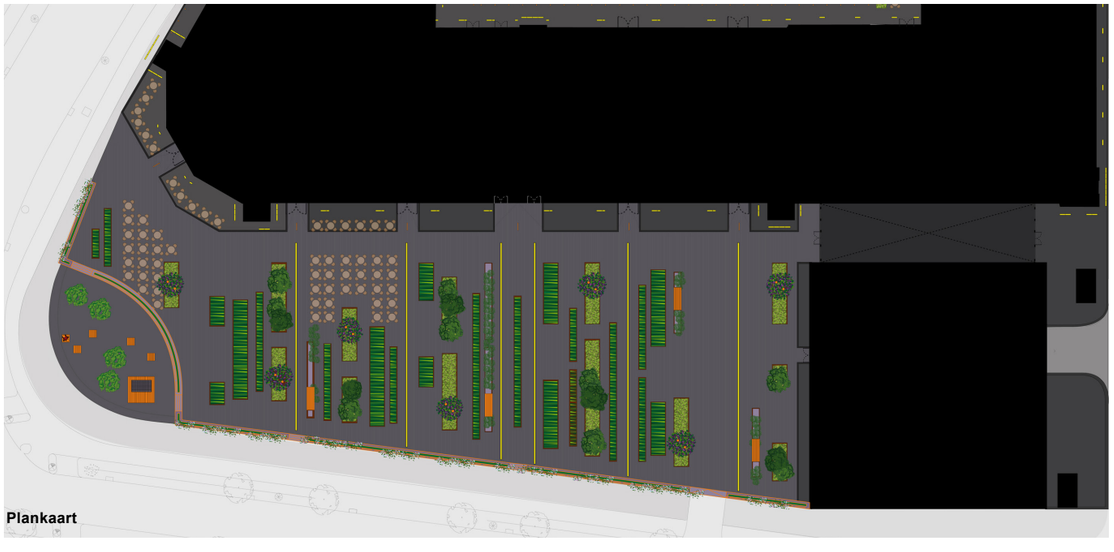
Beplantingsplan zomer



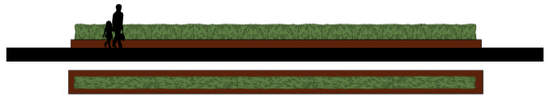
Beplantingsplan herfst



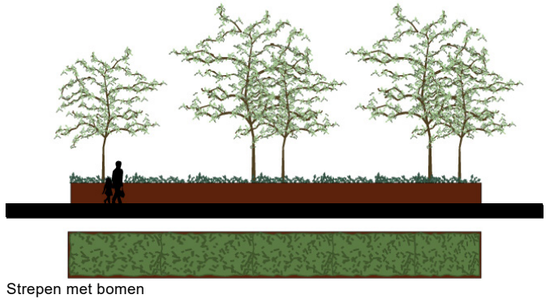
Beplantingsplan winter



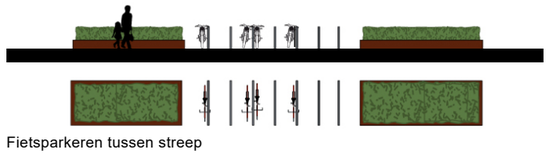
**Plankaart**



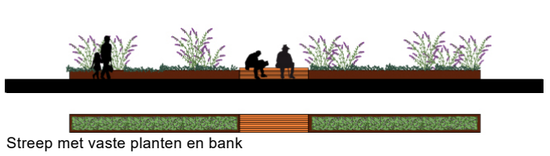
Strepen van hagen



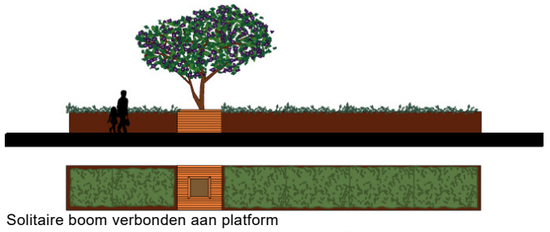
Strepen met bomen



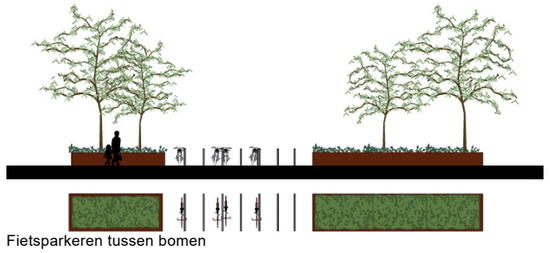
Fietsparkeren tussen streep



Streep met vaste planten en bank



Solitaire boom verbonden aan platform



Fietsparkeren tussen bomen

patroon en wordt omzoomd door een plint, die het plein zowel losmaakt van de bebouwing als het hoogteverschil van het parkeerdak ten opzichte van de omgeving accentueert. Het plein wordt hierdoor een enclave met een eigen, herkenbare identiteit. Het hoogteverschil benadrukt het onderscheid tussen het hectische stadsleven enerzijds en de intiemere groene ruimte van het plein anderzijds. Deze verschillende werelden worden bovendien onderstreept door het hekwerk rond het plein, dat met name veiligheidsredenen dient. Blauwe regen en rozen begroeien de aan het hekwerk verbonden pergola en creëren een transparante afscheiding, die de voorbijganger een doorkijkje biedt op de groene sfeer en de terrassen op het plein.

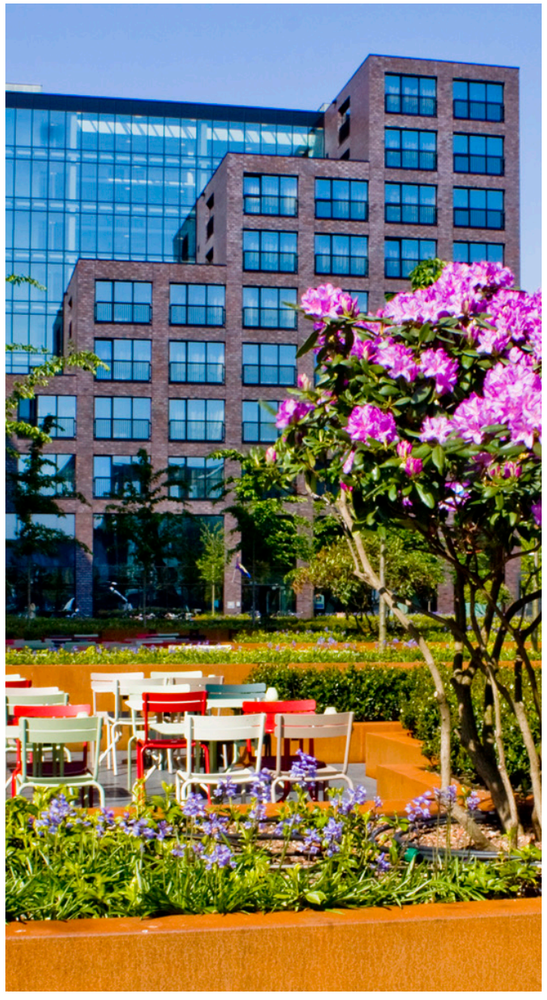
De strips op het plein worden gevormd door langwerpige cortenstalen plantenbakken die variëren in lengte, breedte en hoogte. Hierdoor ontstaan afwisselende open en gesloten ruimtes, geschikt voor routes en terrassen. Op diverse plekken tussen de bakken zijn ruimtes uitgespaard voor fietsnietjes en houten banken. Pompputten en het ventilatiesysteem van de parkeerkelder zijn ingepakt in hetzelfde hout als de banken. De robuuste kleur van het cortenstaal, de warme uitstraling van het hout en de natuurlijke grijze verharding vormen een fraai contrast met de witte, grijze en zwarte tinten van de bebouwing. Het opvallendste kleuraccent wordt echter bepaald door de beplanting. De groenstructuur van hagen zal in alle seizoenen een aantrekkelijk beeld vormen door toepassing van wintergroene beplanting en seizoensbloeiers. Rhododendrons in bakken vormen hoge groene accenten. Ook ’s avonds wanneer de beplanting van onderaf wordt aangelicht, is het Mathildeplein een herkenbaar icoon, groen en licht aan de voet van de Lichttoren.

**Labyrint van druppelslangen**

Het Mathildeplein was niet alleen wat betreft ontwerp en stedelijke inpassing een uitdaging, het was ook technische proeve van bekwaamheid. Gesitueerd op het betondek van een parkeerkelder, was er slechts een beperkte opbouwhoogte voor het afwateringssysteem, de verharding en overige technische constructies. Een andere technische voorwaarde die het ontwerp beïnvloedde, was het feit dat het plein vrij gehouden moest worden voor hulpdiensten. Bovendien vroeg de extra belasting voor de hulpdiensten op het dek om een uitgekiende lastenverdeling van de zware plantenbakken.

**ontwerp** 2005-2007 | **uitvoering** 2008-2009 | **omvang** 5500 m² | **locatie** Eindhoven | **opdrachtgever** DNC Vastgoedontwikkeling, Woningstichting Trudo





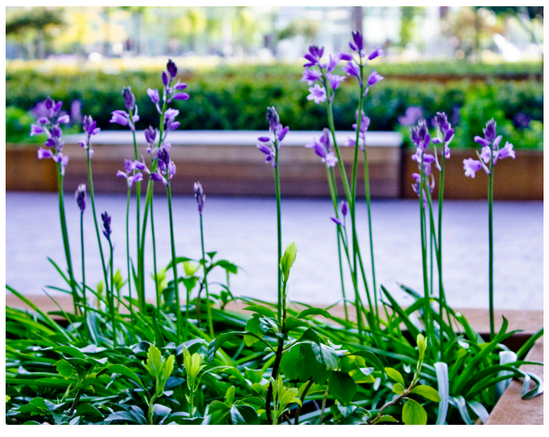




het plein. Het overtollig water wordt vervolgens geleid naar de gemeentelijke hemelwaterafvoer. Omdat het water aan één zijde wordt verzameld, is het plein op één oor gelegd, hetgeen impliceert dat binnen de beperkte opbouwhoogte voldoende evenals een subtiel afschot is geconstrueerd. Dit heeft gevolgen gehad voor de richting van de plantenbakken. Deze zijn zo gepositioneerd dat het water tussen de stroken door zijn weg kan vinden. Het voordeel van dit afwateringssysteem is dat de gemeentelijke hemelwaterafvoer minder wordt belast. Het hemelwater wordt niet gebruikt voor het bevloeien van de planten. Hiervoor is een uitgekiend labyrint van druppelslangen in de plantenbakken verwerkt.

Deze op maat gemaakte plantenbakken waren op hun beurt doorslaggevend voor de keuze van de verharding: een betontegel met natuurlijke uitstraling (Medano, diepzwart). De breedte van de steen – 20 cm – is afgestemd op de afmetingen van de plantenbakken; de lengte is telkens een veelvoud van de breedte (10 cm, 20 cm, 40 cm). Doordat de afmetingen van de plantenbakken en de tegels in balans zijn, is het niet nodig om de tegels op maat te snijden. Hierdoor gaan de bakken, ondanks het wildverband, vloeiend op in het verhardingspatroon en ontstaat een eenduidig, rustig beeld.

Dit rustige beeld wordt kracht bijgezet door de plint langs het gebouw. De plint is niet louter een esthetisch gegeven, veeleer een technisch. Op de plek van de plint bevond zich voor de verbouwing van de Lichttoren een reeks van koekoeken. Aangezien deze niet langer een functie hadden voor de nieuwe parkeerkelder en voor dezelfde kelder bovendien het maaiveld is opgetild, was het noodzakelijk de lichttoetredingen te dichten. De plint toont zo het spoor van deze geschiedenis.









Doelenstraat

# 9.

# FINANCIEEL GRONDBOD

Een gebiedsontwikkeling - inclusief de onderliggende grondbieding - zoals voor de Aloysiuslocatie, bestaat financieel gezien uit twee componenten: de kosten en de opbrengsten. De kostenkant kent een directe relatie met het door team Hof van Huesse uitgesproken hoge kwaliteitsniveau (zie de hoofdstukken Stedenbouwkundige visie en Architectonische visie). Met het oog op de opbrengsten is het van groot belang om het juiste product aan te bieden aan de uiteindelijke klant. Zie hiervoor onze visie in hoofdstuk Doelgroep, marktanalyse & woonprogramma.

Uiteindelijk resulteren deze twee componenten in een grondbieding. Een goede deal waarmee u als grondeigenaar de gewenste ambities kunt realiseren!
Zoals in de selectieleidraad omschreven, maken wij onze grondbieding niet in dit document bekend. Deze is separaat opgenomen op het inschrijvingsbiljet.

## ONZE BELOFTE

- Een afgewogen woonprogramma dat volledig is afgestemd op de lokale behoefte.
- 30 woningen met een aantrekkelijke uitstraling en van hoogwaardige kwaliteit.
- 1/3e van de woningen ligt in de betaalbare sector.
- Een gezonde en groene woonomgeving met een onder architectuur ontworpen binnentuin.
- Een halfverdiepte parkeergarage met 50 openbare parkeerplekken.
- Met de ontwikkeling op de Aloysiuslocatie een bijdrage leveren aan de duurzame en circulaire ambities van de gemeente Lingewaard.
- Zoveel mogelijk behoud van bestaande karakteristieke bomen.
- Ontwerper Ruud-Jan Kokke betrekken bij het exterieurontwerp van onder andere de stalen hekwerken.
- Vrijblijvend een ‘oogstopname’ van het bestaande pand door New Horizon om zoveel mogelijk materialen direct of indirect circulair te hergebruiken in ons plan.

**CONTACT**
Janssen de Jong Projectontwikkeling
Contactpersoon: Rick Lohuis
T 088 355 94 29
E r.lohuis@jajo.com

**BEZOEKADRES**
Alfred Marshallstraat 1
7559 SE Hengelo




In samenwerking met:

faro architectuur/research

BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedenbouw

OPEN MAKELAARS

sbm BOUW- EN VASTGOEDMANAGERS