

Molen 37
Houten

Molen 37

Achtergrond

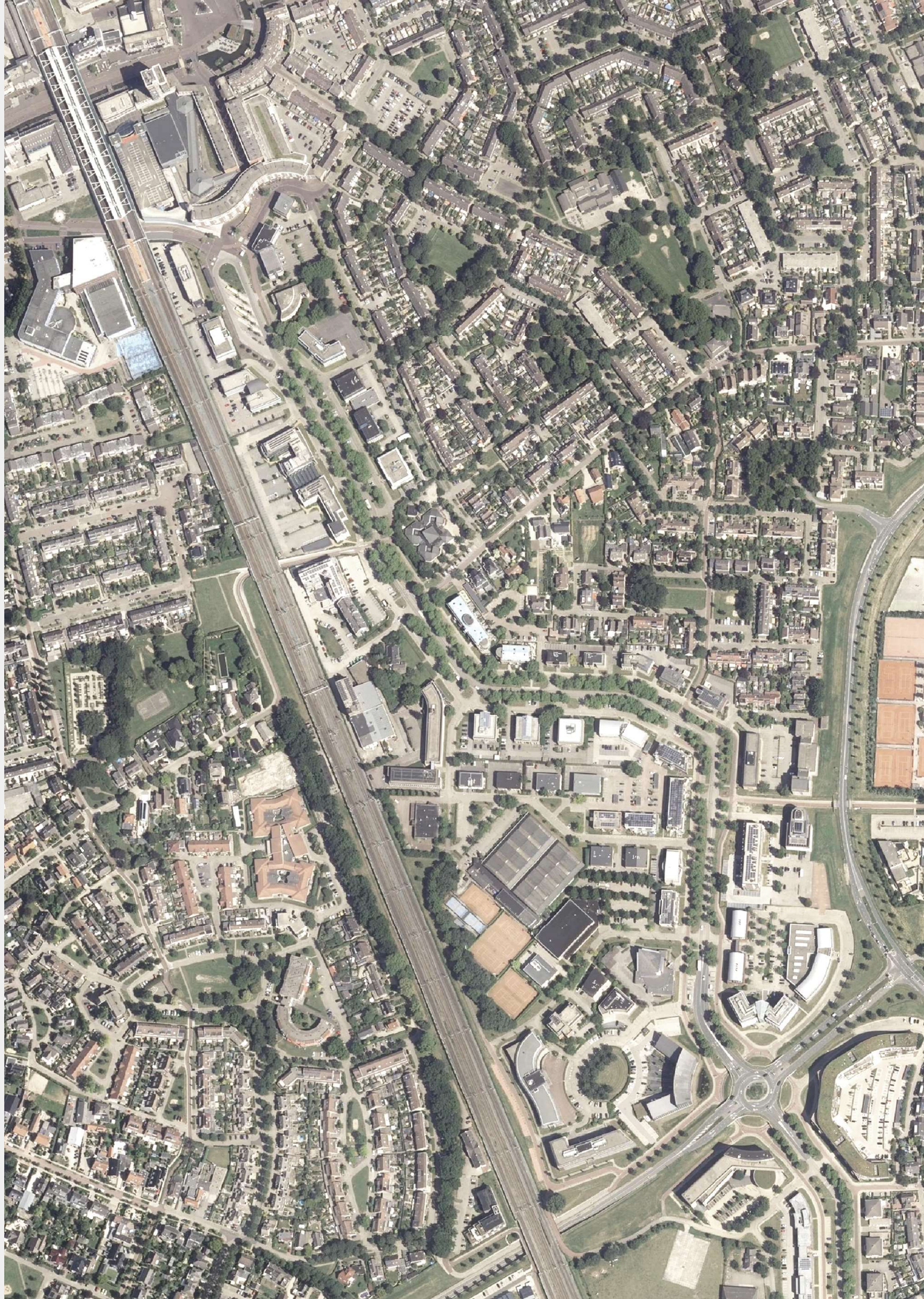
Kaders beeldkwaliteit

Reactie

De Molenzoom



Groeikern Houten, Robert Derks



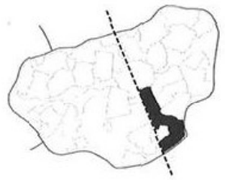
Door groen omarmd

Robert Derks

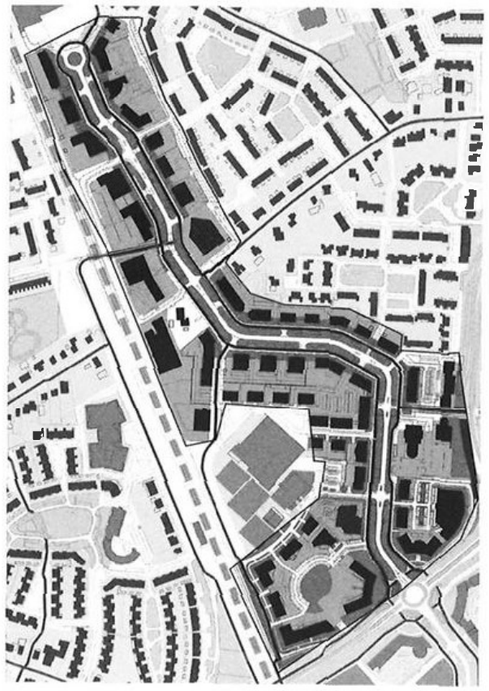
gelegen zones. Behalve op de ondergrond en de bestaande omgeving was het stratenpatroon op deze zonering gebaseerd. Het terrein had een omvang van een 25 hectare en lag aan de A27 en de Utrechtse weg. Het was in het huidige jargon een typische C-locatie. De presentatie van het terrein naar de A27 was een belangrijk thema van de ontwerpopgave. De bebouwing werd daar voorzien van een groene plint, een brede zone waarin de ontsluitingsweg in een parkachtige setting werd opgenomen. Hier was ook ruimte voor extra parkeerfaciliteiten voor evenementen. De bebouwingswand langs de A27 werd verder ontwikkeld onder mijn regie als stedenbouwkundige, waarbij de korrelgrootte van de ontwerpen en de plaatsing in het silhouet de belangrijkste aandachtspunten waren. Zo ontstond de eerste zichtlocatie van Nederland, hoewel die benaming pas veel later gangbaar werd. De entree aan de Utrechtseweg kreeg eveneens een groene uitstraling door een bomenplein. De zonering van de voorkanten van de bedrijven aan de buitenzijde werd bereikt door een eenzijdige ontsluitingsweg. Aan de zuidzijde kwam een groenstrook voor sport en spel naast de oprijlaan van slot Heemstede, een historische as die zich uitstrekt tot ver over de A27.

> DE MOLENZOOM [De Molen, 1980–1990]
Van een geheel andere orde was het ontwerp voor de kantorenlocatie de Molenzoom, de enige solitaire bedrijvenlocatie binnen de Rondweg. Het ontwerp ging uit van een voorname laan, tevens verbindingsweg tussen het Centrum en de Rondweg. Voor het ontwerpend onderzoek van een wervende kantoorlocatie aansluitend aan een woongebied maakte ik gebruik van het beeld van de Utrechtse Maliebaan. Met een lengte van 700 meter en een breedte van 50 meter tussen de gevels werd het een typisch Houtense laan met afrembochten en parallelle fiets- annex ventwegen. Het typisch Houtense werd bereikt door introductie van een groen profiel met bomen en gras van gevel tot gevel. Het openbaar profiel tot aan de gevels moest voorkomen dat voorterreinen zouden verrommelen – de ondernemers zouden immers niets nalaten om daar aandachttrekkers voor hun bedrijf te plaatsen. Het gewenste groene en eenduidige beeld werd verder versterkt door het gras vijf meter de hoek om door te trekken, zowel bij aansluitende wegen en inritten als tussen de panden. In de verdere stedenbouwkundige lay-out werden ook de korrelgrootte en de contour van de bebouwing gedefinieerd. Het maximale gevelfront werd zo bepaald op 25 meter en de tussenruimte op minimaal 15 meter. Voor de contour werden de richtlijnen: twee lagen met een terugliggende of verjongde derde laag.
De kleuren en materialisatie werden aanvankelijk nog wel enigszins vrijgelaten, met dien verstande dat blonde, lichte tinten werden gevraagd – om toch een zekere eenheid in de verwachtte verscheidenheid te bereiken. Nadat een voorkeur voor blauwe tinten was gebleken, werden nadere eisen gesteld. De uitgifte verliep zeer voorspoedig.

> HET RONDEEL [De Veste, 1985–2008]
Was het bedrijventerrein Doornkade een extravert ontwerp, het ontwerpend onderzoek van het bedrijvenpark het Rondeel richtte zich juist op de mogelijkheden van een introvert bedrijventerrein. Een aanleiding was een excursie naar Engeland in 1984, naar een aantal nieuwe bedrijven- en kantorenparken. In het bijzonder



Molenzoom.



Zonering Woonmilieus

Wonen aan de Molen (groen)
Wonen in een groen binnenmilieu (rood)

Bouwhoogten op basis van context:

- Weefzone / Aansluiten op Gilde:

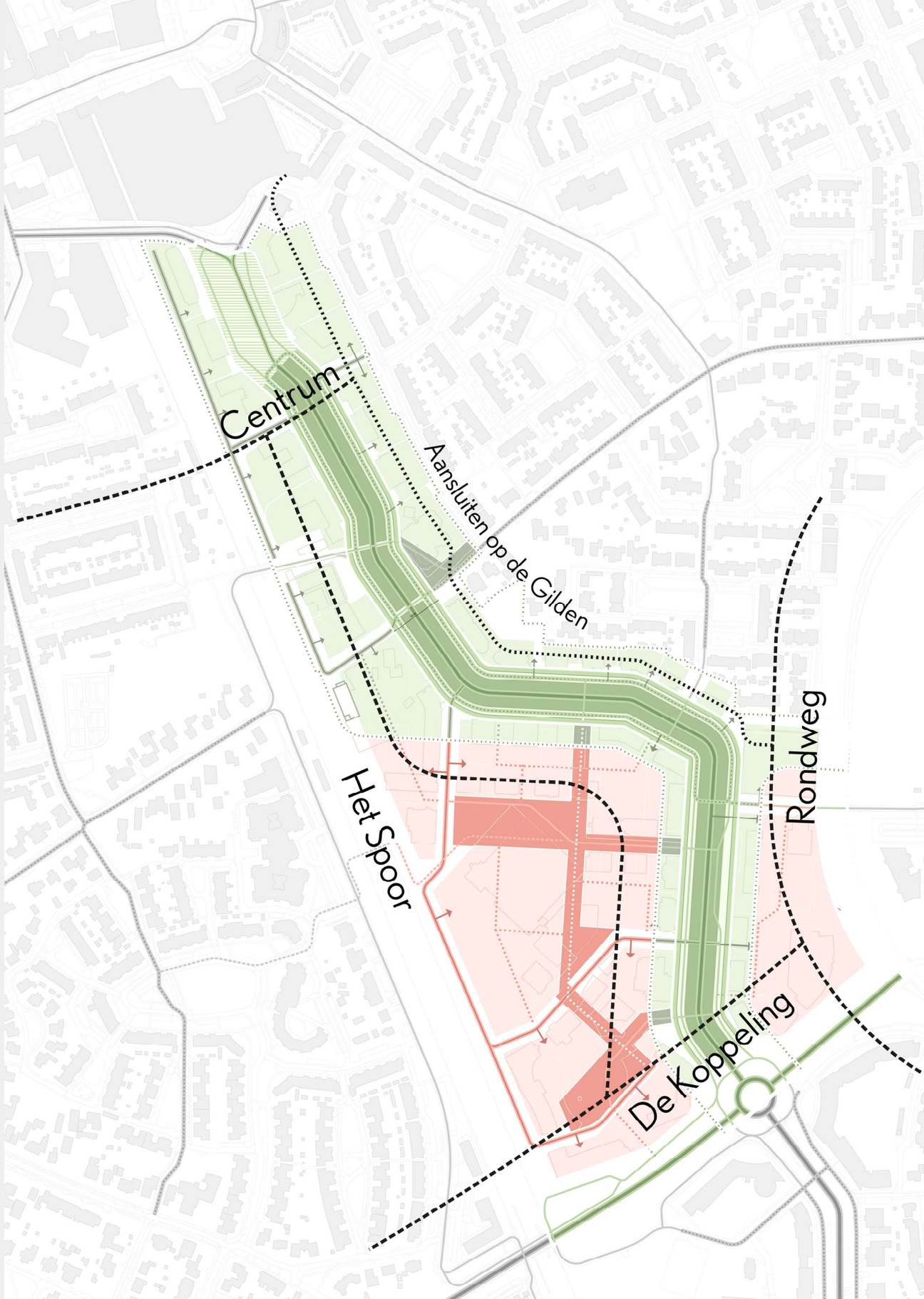
2-3 lagen + terugliggende laag

- Spoorzijde, Centrum, Koppeling en Spoor:

4 lagen + terugliggende laag

- Accenten:

5 lagen + 2 terugliggende lagen



Algemene regels Molenzoom (concept)

Doel: Groen eenduidig houden, robuust maken
Molenzoom als robuuste groenstructuur t.b.v bioversiteit, klimaatadaptatie en gezonde leefomgeving

Doel: Langzaam verkeer ruimte geven
Autogedomineerd karakter maakt baan voor langzaamverkeer en verbeterde verkeersveiligheid, oversteken en fijnmazig weefsel

Doel: Karakter van de Molenzoom verrijken
De Molenzoom blijft leesbaar als statige laan met middelgrote gebouwen.

Doel: Molenzoom geschikt maken als woonbuurt
Woningen maken contact met openbare ruimte met veel aandacht voor de overgang van privé naar openbare ruimte.

Regel 1: Uitgeven tuin/buitenruimte tot 1,5m uit huidige gevellijn, omgeven met haag van 1 m breed. Openbare watervertragende groenstrook (2,5m). De groenzone is in totaal 5 m breed over de gehele Molen.

Regel 2: Gevelbreedte tussen 25-30m, de gevel is breder dan hij hoog is. De entree is centraal gelegen.

Regel 3: Zorgvuldig opbouwen in hoogte (concept)**.**
Weefzijde (oostkant): 2-3 lagen + terugliggende laag.
Spoorzijde (westzijde): 4 lagen + terugliggende laag.
Accenten t/m 5 lagen + 2 terugliggende lagen.

Regel 4: Ontworpen overgang naar openbare ruimte:
Uitkragingen maximaal 70 cm uit de gevel, als erker of loggia. Buitenruimte dienen deel uit te maken van de gevel.

Regel 5: Blonde lichte bakstenen als basis, uitgezonderd de terugliggende laag.

Regel 6:
Parkeren opheffen in De Molen en inpandig op eigen terrein oplossen. Inpandige collectieve fietsenstallingen.

Huidig profiel

Doel: Molenzoom als robuuste groenstructuur t.b.v bioversiteit, klimaatadaptatie en gezonde leefomgeving





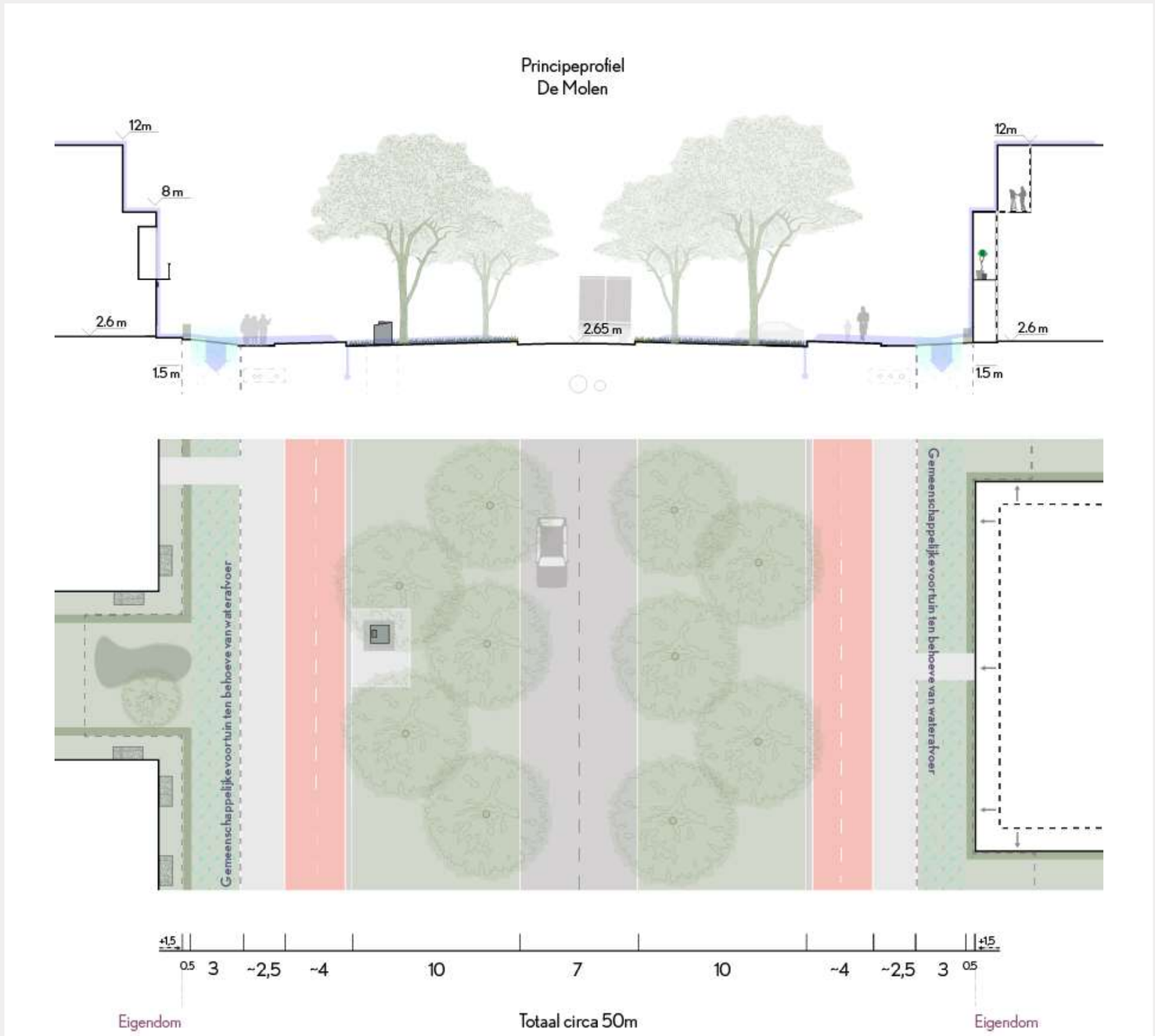
Uitgegeven voortuinen met opschietende haag



Groenstroook voor gebouwen gefragmenteerd

Schets profiel

Doel: Molenzoom als robuuste groenstructuur t.b.v bioversiteit, klimaatadaptatie en gezonde leefomgeving





Geveltuinen (langs tuinmuur) - minimale optie



Watervertragende groenstrook - plus optie

Paviljoens aan de Molen



Paviljoens aan de Molen





Paviljoens aan de Molen





Kwaliteiten
- Panden hebben een terugliggende laag.
- Veel gebouwen hebben één centrale entree.
- Paviljoens aan de molen beschikken over een herkenbare blonde baksteen.
- De panden aan de Molen hebben een paviljoenstructuur, gebaseerd op de ideeen van Robert Derks
- De ruimte rondom de paviljoens kent een groene omspoeling.

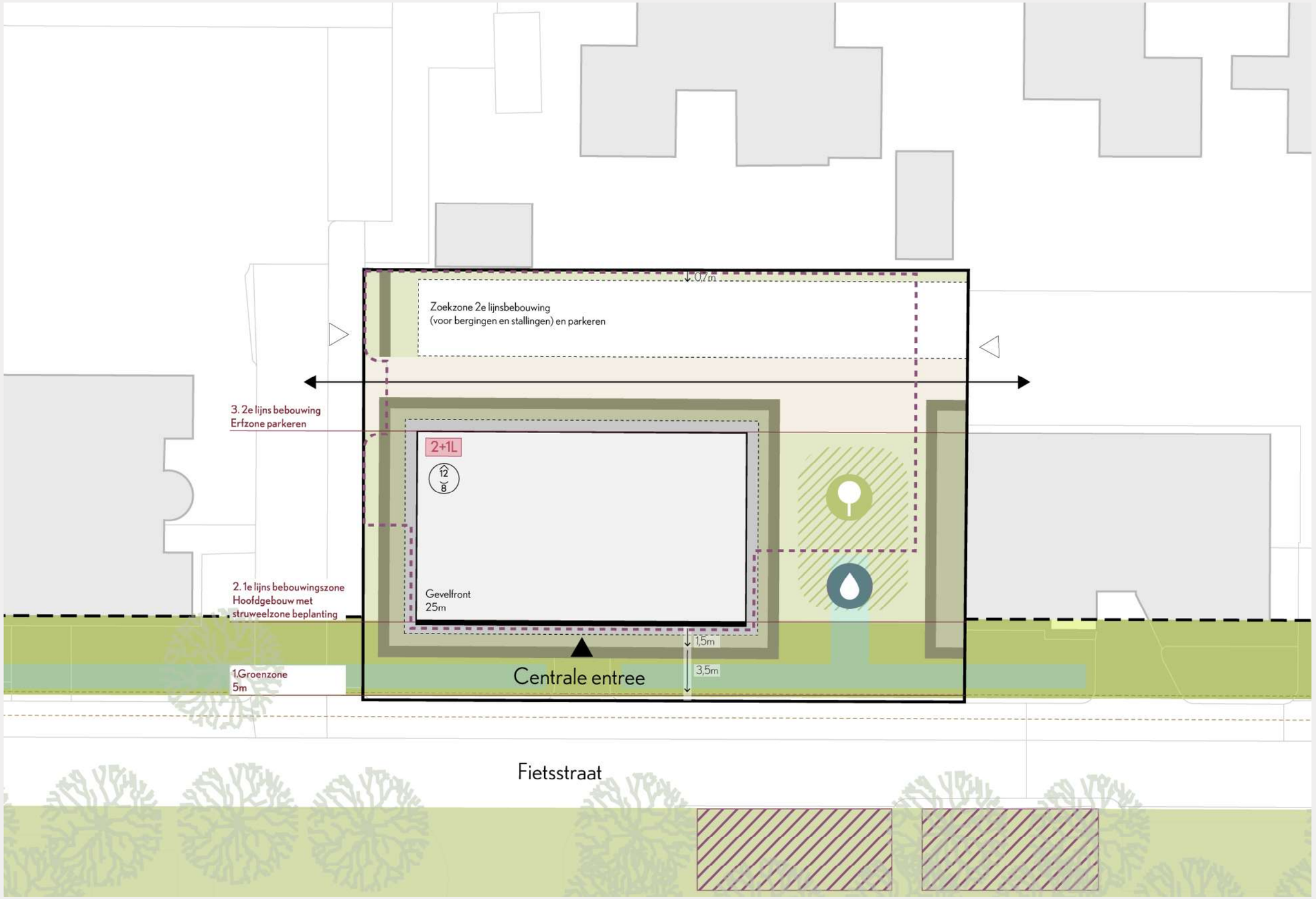
Kansen
- Plasticiteit komt voor bij enkele gebouwen.
- Verticale geleding biedt kansen voor verrijking van sobere gevels.
- Een verdiepingshoogten van 3,5 meter biedt woonkwaliteit.
- De lage bouwhoogte biedt kansen voor optopping.
- Het benadrukken van verticaliteit door in geleding gevel.

Zwakten
- Glazen gevels versterken zakelijke kantooruitstraling. Dit is niet passend bij woonomgeving.
- Bebouwen van de ruimtes tussen paviljoens verstoren ritmiek en luchtigheid van de Molen.
- Kleine raampartijen zijn ongewenst bij woningen.
- Toegevoegde ver uitkragende delen (1,5 m) maken geen deel uit van de architectuur.

Molen 37 Huidige situatie

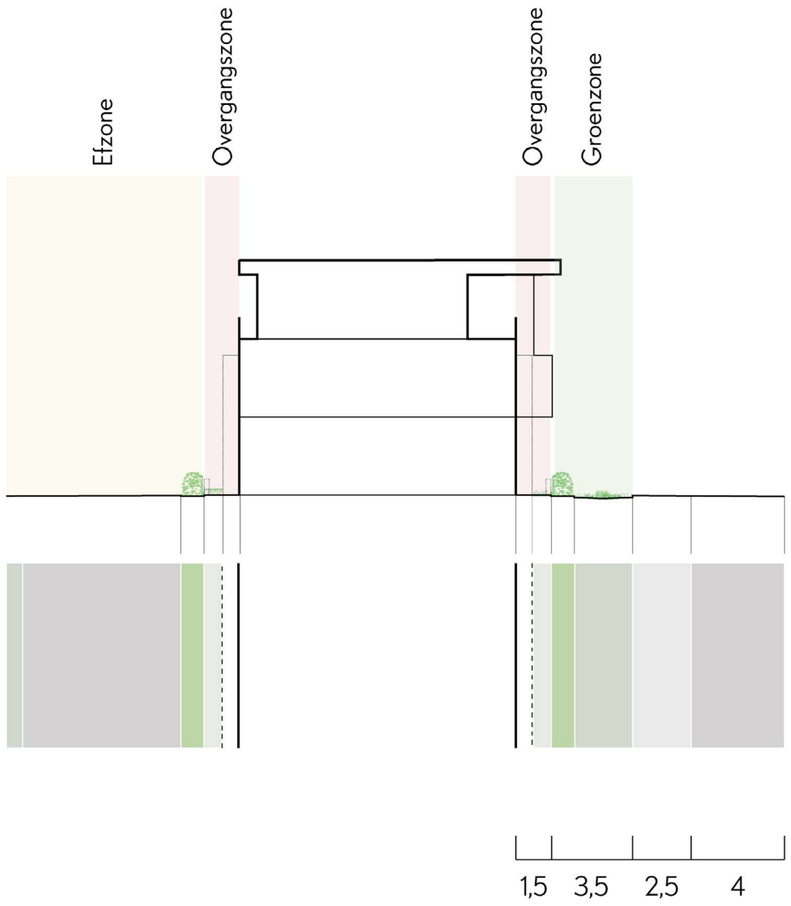


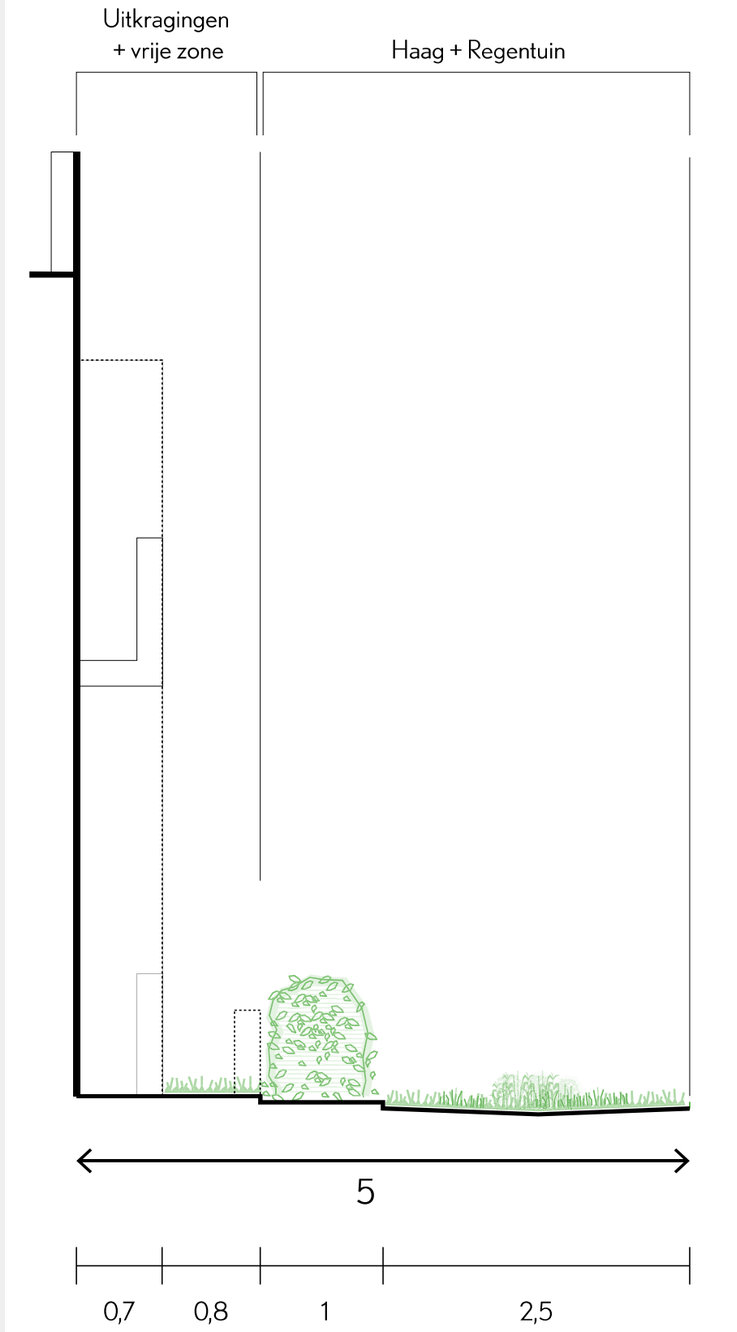
Kaders



- Entreezijde
- Entreezijde auto
- Verplichte rooilijn, 25 m gevel
- Mogelijke uitbouwzone 70 cm
- Bouwvlak
- Bestaande bebouwing
- Min. afstand bebouwing
- Max. aantal lagen + setback lagen
- Van... tot... bouwlagen/bouwhoogten
- Indicatieve verbinding
- Groen
- Groene voorruimte Molenzoom
- Collectieve zone Molenzoom
- Groene tussenruimte Struweel/wadi
- Zoekgebied parkeren
- Lage muur/Haag
- Ambitie: parkeerplekken opheffen
- Plangebied
- Perceelgrens
- Nutstracés
- 45 mm waterberging per m² bebouwd/verhard oppervlak
- 40/60 regel: onbebouwd gebied met minimaal 60% groen en water

Principedoorsnede zones

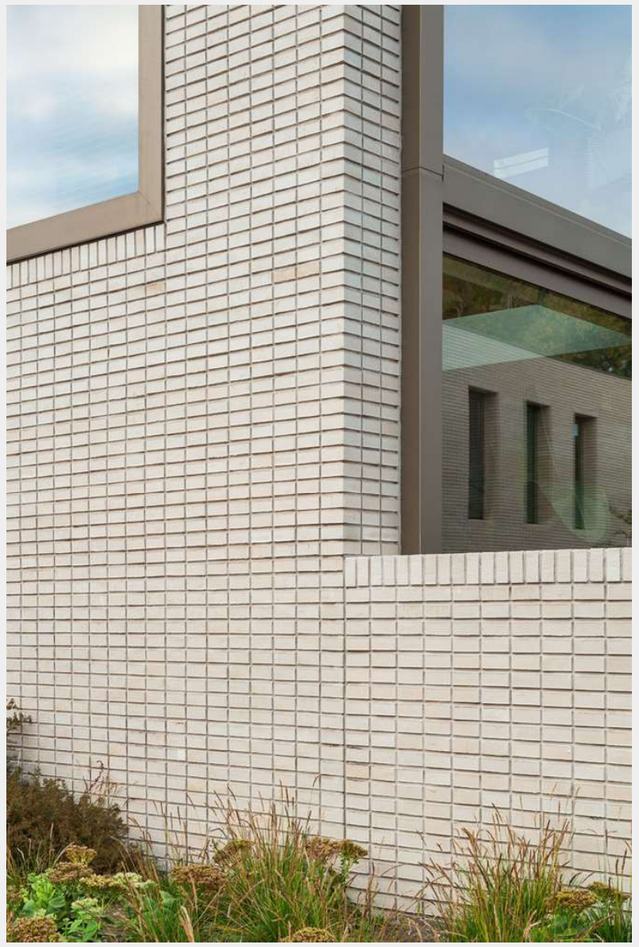


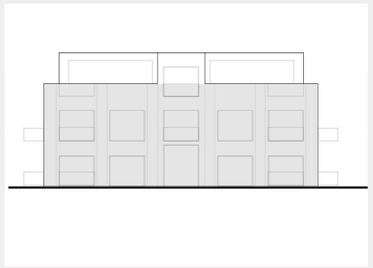


Hoofdgebouw: Blonde baksteen









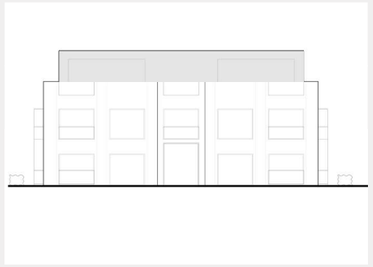
Beeldkwaliteit:

- De gevel van het pand bestaat uit blonde baksteen.
- Verbijzondering is aan te brengen door variatie in verband;
- Verticale geleding zet gebouw op de grond;

Hoofdgebouw: Setback







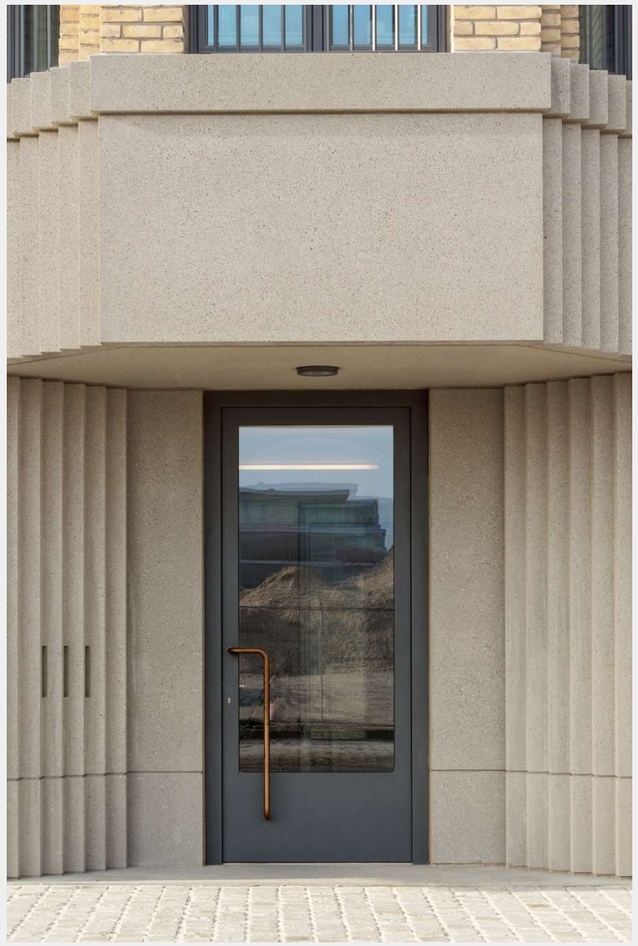




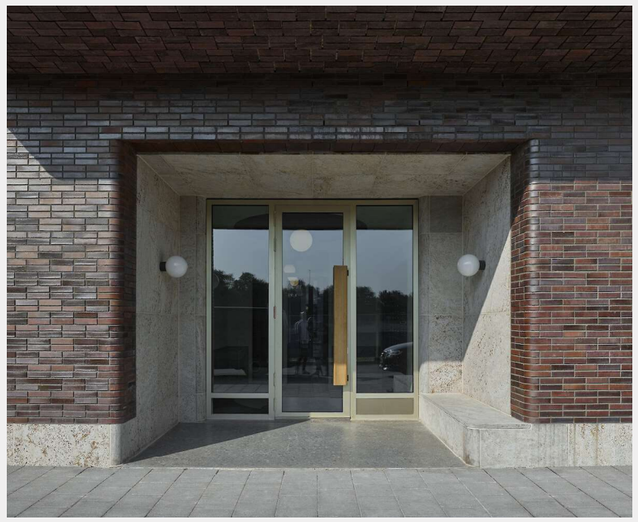
Beeldkwaliteit:

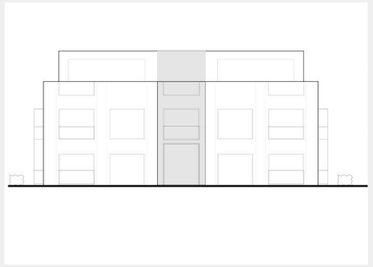
- De setback heeft een verbijzondering in materiaal t.o.v. de rest van de gevel.
- Het ritme van ramen en deuren in de gevel wordt aangehouden, t.b.v verticaliteit en leesbaarheid
- Het materiaal van de setback past binnen het kleurenpalet.

Hoofdgebouw: Entree









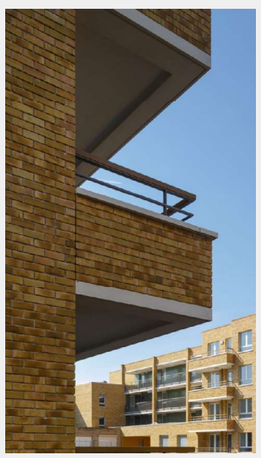
Beeldkwaliteit:

- Eén centraal gelegen entree aan de Molen
- Entree terugliggend in gevel
- Entree is duidelijk gemarkeerd door detail en plasticiteit

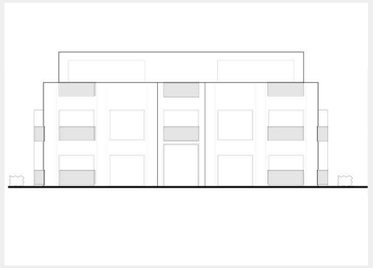
Overgangszone: Uitkragingen 70 cm











Beeldkwaliteit:

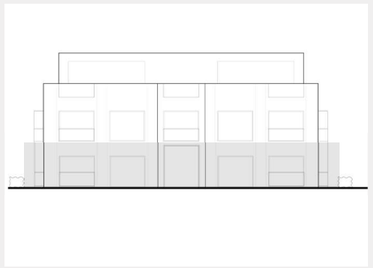
- Balkons zijn vormgegeven in blonde baksteen of een ander dicht materiaal passend binnen het kleurenpalet;
- Balkons zijn mee-ontworpen met de gevel.
- Uitstekende delen hebben een maximale diepte van 70 cm;
- Balkons worden onder elkaar gepositioneerd, t.b.v. van leesbaarheid van het pand en privacy.

Overgangszone: groene omzooming 1,5 m (-70cm uitkragingen)









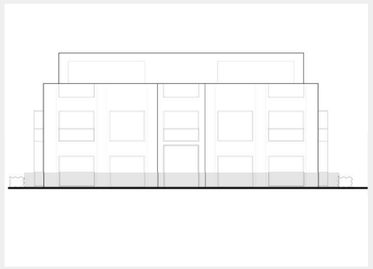
Beeldkwaliteit:

- Een duidelijke markering door middel van een brede haag (op gemeentelijke grond) van 1 m
- Voorzijde aan de Molen: Ruimte voor 70 cm uitkraging in de vorm van erkers of loggia's
- Zijgevels: 70 cm uitkraging in de vorm van erkers of loggia's
- Omzooming van 80 cm collectieve ruimte

Molenzoom: Regentuin 3,5m (-1 m haag)







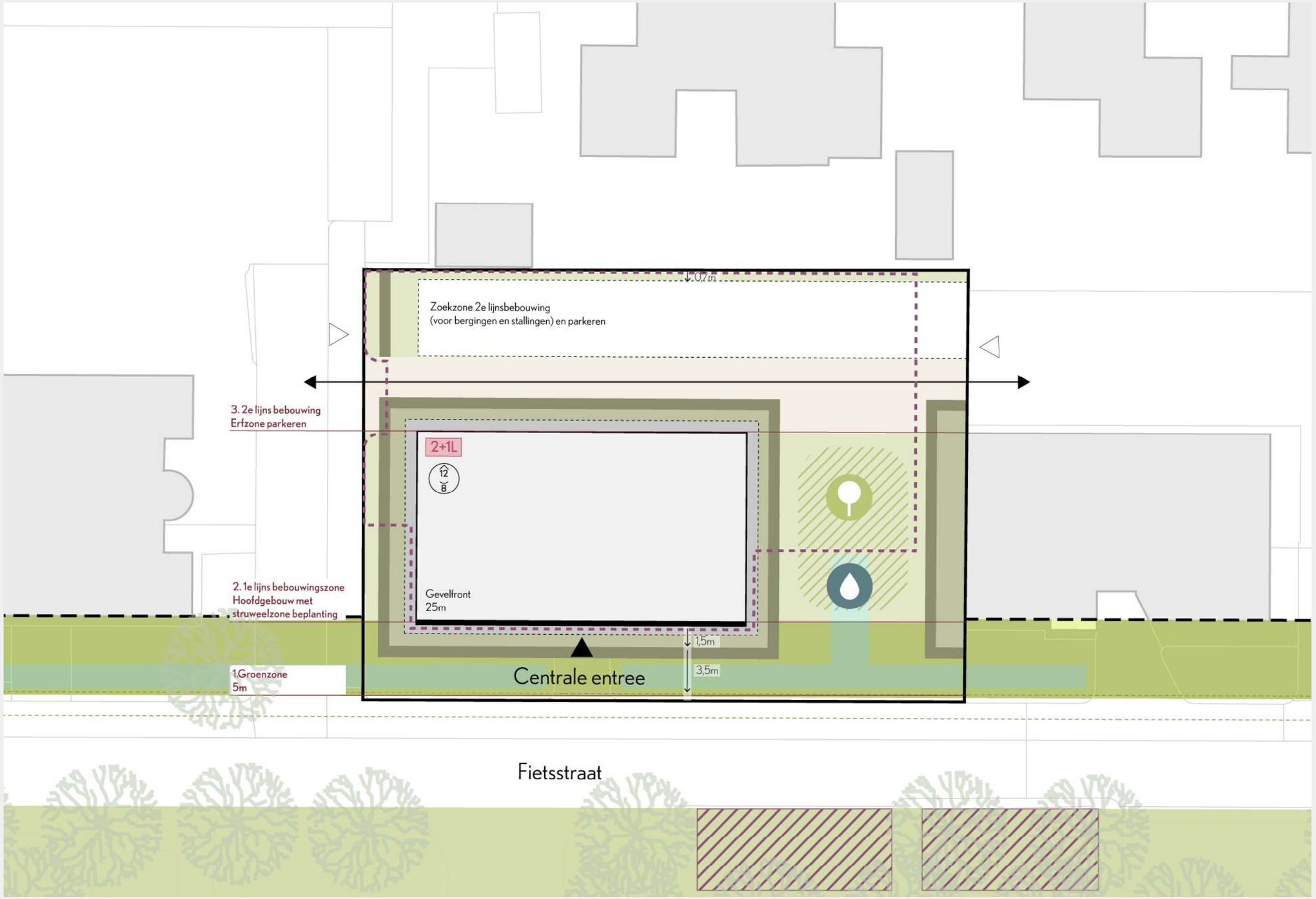
Beeldkwaliteit:

- De regentuin vangt hemelwater op en dient als afwatering voor het gebied richting de Wadi tussen de paviljoens in.
- De regentuin grenst aan de haag en vormt een voorruimte van de collectieve ruimte
- De regentuin ligt op gemeentelijke grond en valt onder gemeentelijk beheer.

Molen 37


10 betaalbare koopappartementen tussen de 40 m² en 62 m² GO
vernieuwen luifel
een nieuwe duurzame (eigentijdse) architectonische laag wordt toegevoegd in de vorm van houten elementen
vergroenen terrein
minder parkeren
meer biodiversiteit
nieuwe entree en aangezicht
nieuwe kleur
privé buitenruimte aan zijgevels en voorgevel gesitueerd, vormgegeven als duidelijke terugkerend element

Kaders

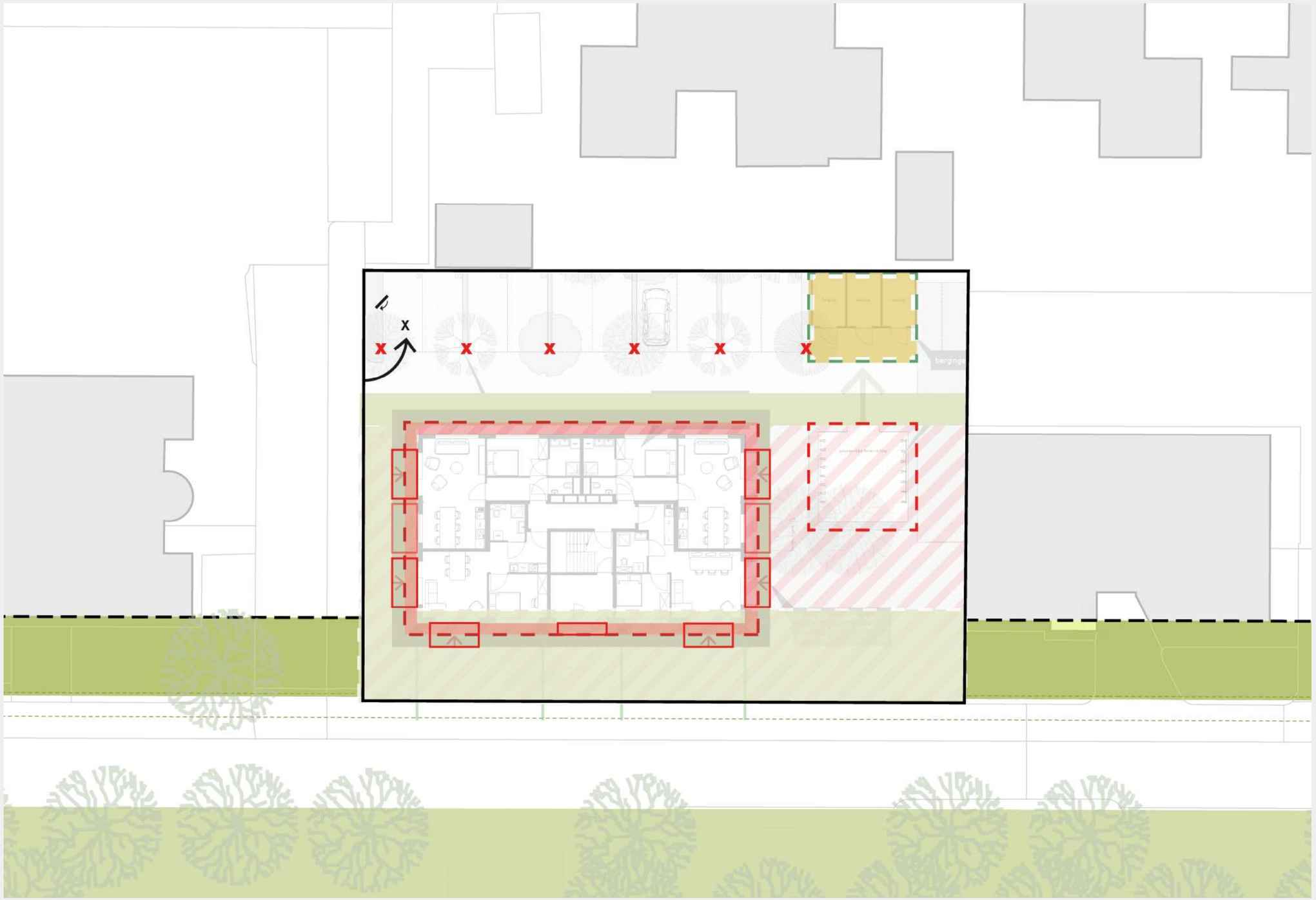


- Entreezijde
- Entreezijde auto
- Verplichte rooilijn, 25 m gevel
- Mogelijke uitbouwzone 70 cm
- Bouwvlak
- Bestaande bebouwing
- Min. afstand bebouwing
- Max. aantal lagen + setback lagen
- Van... tot... bouwlagen/bouwhoogten
- Indicatieve verbinding
- Groen
- Groene voorruimte Molenzoom
- Collectieve zone Molenzoom
- Groene tussenruimte Struweel/wadi
- Zoekgebied parkeren
- Lage muur/Haag
- Ambitie: parkeerplekken opheffen
- Plangebied
- Perceelgrens
- Nutstracés
- 45 mm waterberging per m² bebouwd/verhard oppervlak
- 40/60 regel: onbebouwd gebied met minimaal 60% groen en water

Initiatief en kaders



Reactie



Suggestietekening

Te weinig ruimte voor bomen
Een gezonde boom heeft meer ruimte nodig om volwaardig te kunnen groeien.

Te weinig ruimte voor parkeren
De ruimte voor de auto is te krap. Doordat een te strakke bocht en het openzwaaien van een autodeur.

5 m zone aanhouden
De zone bevat lage beplanting, een pad naar de entree en lage muurtjes (in samenhang met de rest van de zoom). Balkons zijn toegestaan, deze zijn onderdeel van de overgangszone.

Bergingen uit tussenzone verwijderen
De tussenruimte rondom de gebouwen is vrij van bebouwde elementen; enkel gras, beplanting en eventueel een wadi zijn wenselijk.

Bergingen centreren
Het is wenselijk om de bergingen te clusteren binnen 1 daartoe bestemde zone binnen de kavel. Suggestie is 1 collectieve berging voor alle fietsen, in plaats van 3 bergingen en een losse gezamenlijke stalling. De bergingen komen daardoor alleen in erfstrook, als tweede lijns bebouwing.

Uitkragingen positioneren onder elkaar en binnen 70 cm.
De suggestie is om de balkons aan de weerszijden van het gebouw onder elkaar te plaatsen. Dit geeft een rustiger beeld. We hebben een suggestie gedaan, waardoor iedere woning een balkon behoud. Een andere uitkomst, met het behouden van een rustig beeld en binnen 70 cm, is ook mogelijk.

Initiatief



Reactie



Suggestietekening

Beeldkwaliteit bouwwerk
Aandacht voor de entree
Er is aandacht voor detaillering en accent bij de entree. Deze is duidelijk herkenbaar, bescheiden en functioneel.

Beeldkwaliteit gevel: Licht/blond metselwerk
De gevel van de eerste twee lagen van het pand bestaat uit licht/blond metselwerk. Dit is in lijn met de beeldkwaliteit van de Molen. De bovengelegen verdieping, de setback, mag afwijken van dit materiaal.

Beeldkwaliteit overgang openbaar/prive
Balkons positioneren onder elkaar
De suggestie is om erkers en loggia's onder elkaar te plaatsen. Dit geeft een rustiger beeld en benadrukt de verticaliteit van het gebouw. We hebben een suggestie gedaan, waardoor iedere woning een balkon behoud. Een andere uitkomst, met het behouden van een rustig beeld, is ook moelijk.

Geen transparantie uitkragingen, lichte kleur
Een transparant balkon leidt tot dichtzetten door bewoners. Daarom wordt voorgesteld de balkons mee te ontwerpen met de gevel (blonde baksteen) of met ander niet-transparant hoogwaardig materiaal.

1,5 m uitgeefbaar gebied
De collectieve zone rondom het pand is 1,5m en dient als overgang tussen openbaar en prive gebied en is integraal ontworpen. Deze zone kan gebruikt worden als collectieve tuin of t.b.v. uitbreidingen aan het gebouw (max. 70 cm) die een interactie hebben met aangrenzend gebied, zoals balkons of de entree.

Beeldkwaliteit tussenruimte
Bergingen uit tussenzone verwijderen
De tussenruimte rondom de gebouwen is vrij van bebouwde elementen; enkel gras, beplanting en eventueel een wadi zijn wenselijk. Gelieve de tussenruimte in eerstelijn te respecteren.

Wadi in de tussenruimte
Voldoen aan de 40/60 regel en 45mm waterberging per m2. Het voorstel is om in de tussenzone een wadi in te richten, die gekoppeld is aan de regentuin/sponstuin aan de voorzijde van het pand.

Bergingen centreren
Het is wenselijk om de bergingen te clusteren binnen 1 daartoe bestemde zone binnen de kavel. Suggestie is 1 collectieve berging voor alle fietsen, in plaats van 3 bergingen en een losse gezamenlijke stalling. De bergingen komen daardoor alleen in erfstrook, als tweede lijns bebouwing.