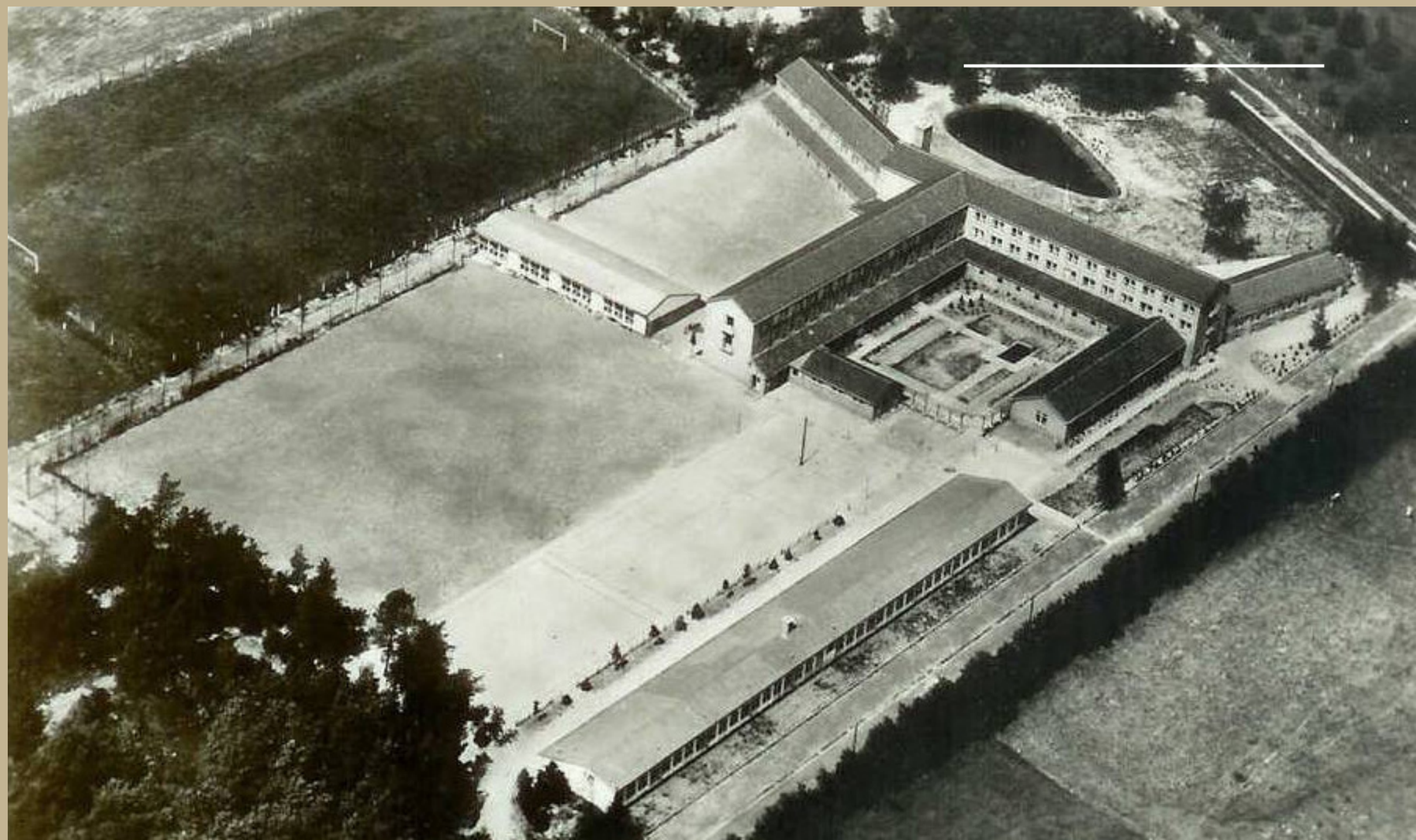
Landgoed Groot Azelo

'Voortzetting van een leven met aandacht, zorg, ontvankelijkheid en eenvoud.'

Visie op planontwikkeling
in relatie tot de gestelde ambities



mas ARCHITECTUUR

holleman ontwikkeling

Stijlgroep landscape and urban design

Leverink & Assen Groep Gebiedsontwikkeling

0. Voorwoord

De cultuurhistorische waarde van de locatie Maria Mediatrix en haar geschiedenis is groot. Niet alleen voor Azelo en omgeving, maar ook voor ons als team. Ontwikkelaar Gerard Assen heeft als jonge leerling op dit internaat gezeten. Hij heeft nog altijd nauw contact met de laatst levende Frater van Maria Mediatrix en kan bevlogen vertellen over de tijd die hij hier heeft doorgebracht. Iedere keer nieuwe verhalen, die horen bij de geschiedenis van deze plek.

Het actueel houden van de historische waarde van de locatie, vormt dan ook een van de uitgangspunten binnen ons plan. Tegelijk is het voorstel onmiskenbaar een voorstel van nu. Passend bij de moderne mogelijkheden, uitdagingen en woonwensen. We nemen u er graag in mee.

Leverink Assen Groep
Holleman Ontwikkeling
MAS architectuur
Stijlgroep

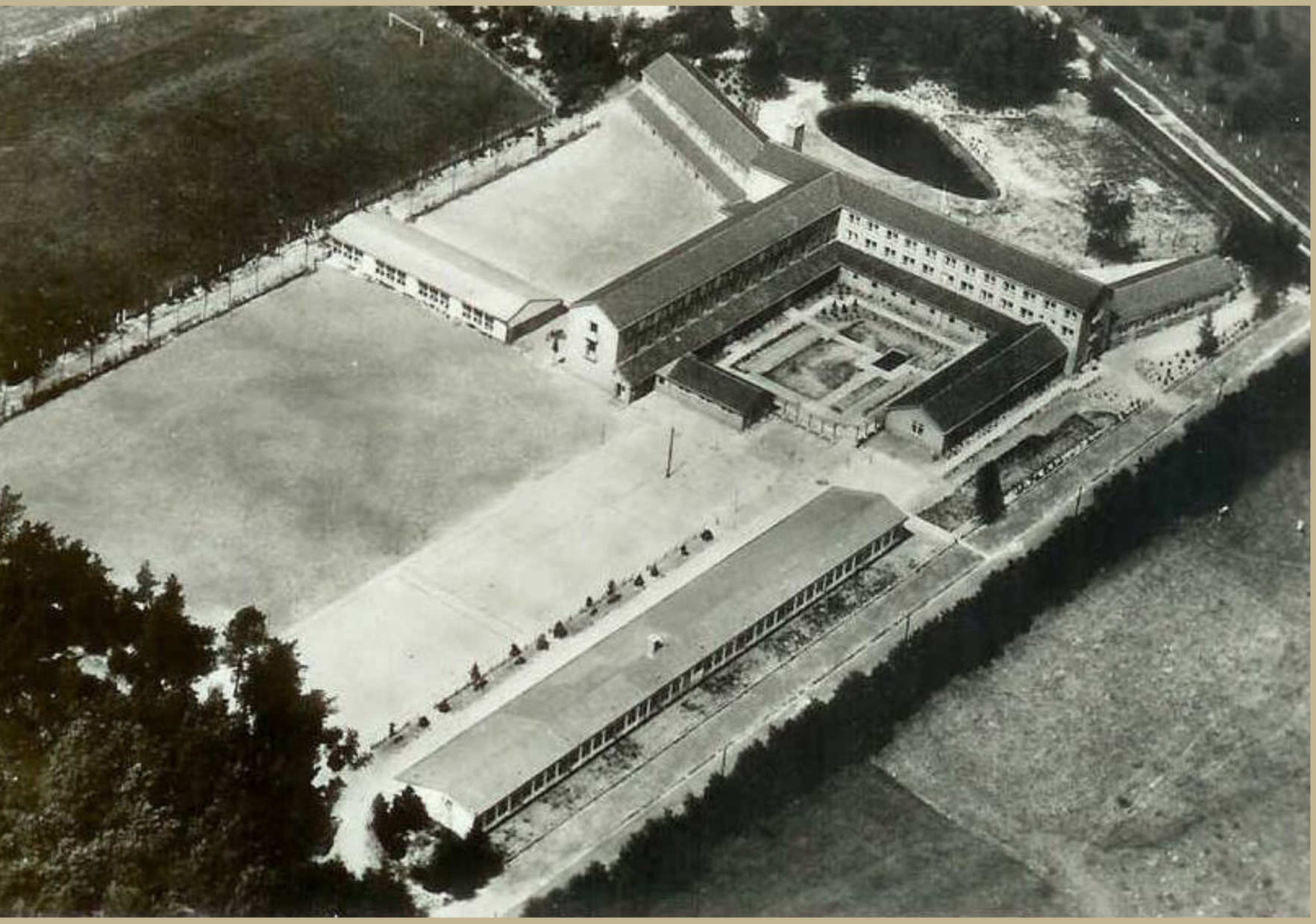
"Als oud-inwoner van Azelo en oud-leerling bij ‘de Fraters Maristen’ ben ik ervan overtuigd dat dit plan een enorme boost geeft aan de omgeving en bijdraagt aan een vitaal en langdurig tweede leven van ‘de Fraters Maristen."

Gerard Assen



CRITERIUM 2A

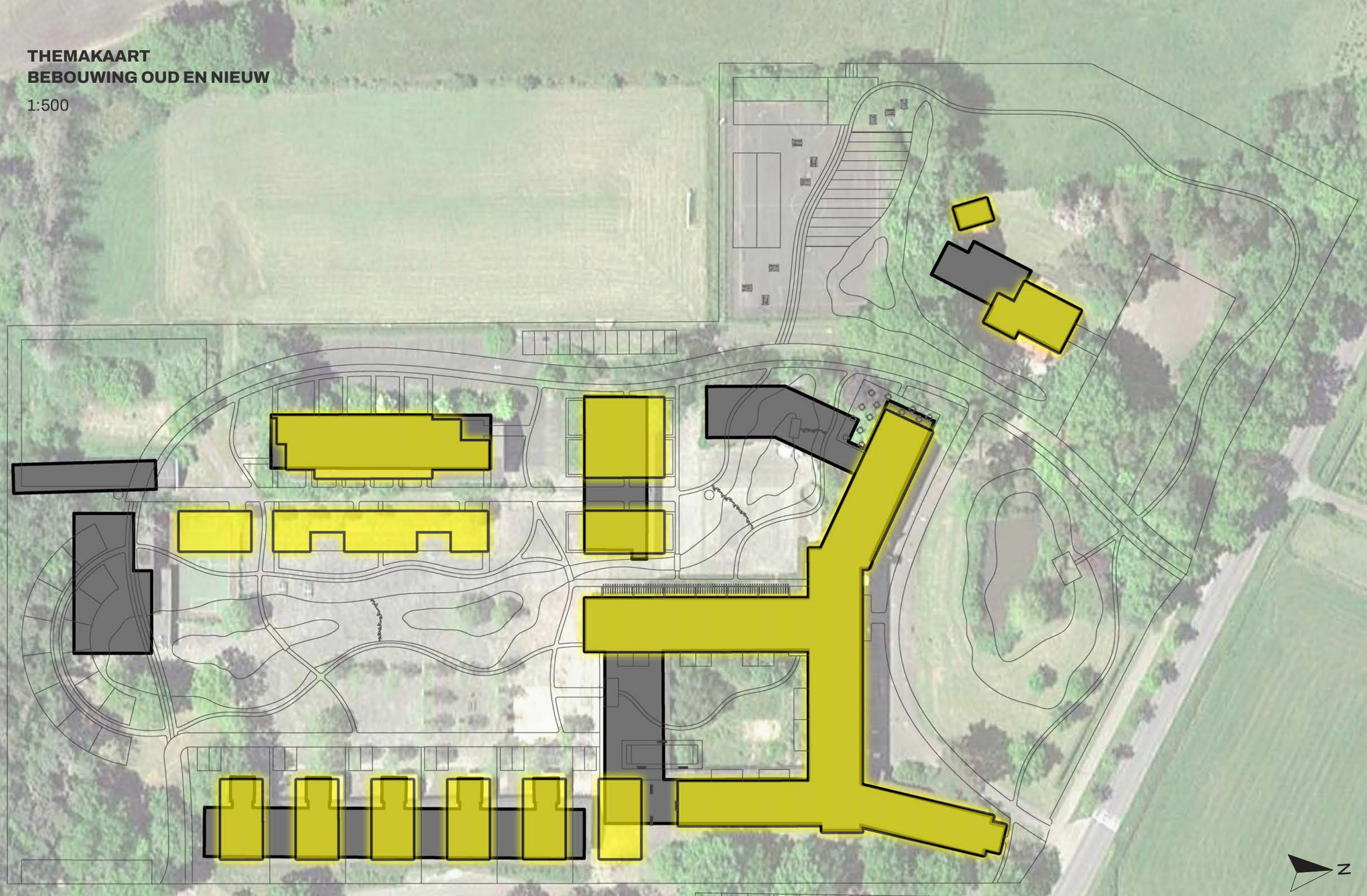
1. Ruimtelijke en functionele kwaliteit



In ons plan wordt het voormalig internaat Maria Mediatrix teruggebracht in de vorm die in 1953 is ontstaan. Toen werd de eerste steen gelegd voor een nieuw internaat dat in 1954 in gebruik werd genomen. Op de oude luchtfoto zie je die oorspronkelijke vorm terug. Onze overige keuzes voor de invulling van het terrein hangen met deze eerste voorwaarde samen.

THEMAKAART
BEBOUWING OUD EN NIEUW

1:500



WONINGDIFFERENTIATIE
SITUATIETEKENING BOUWBLOKKEN

1:500



IMPRESSIE



CRITERIUM 2B

2. Landschappelijk en groen karakter



Door de zuidelijke vleugel van het hoofdgebouw te slopen, ontstaat ruimte voor een royale binnentuin. Om de tuin heen wordt gewoond. Op het voormalige sportterrein worden kassen en groente- en bloementuinen toegevoegd. Ook stellen we hoge ambities ten aanzien van het uitbreiden van het bosgebied.

THEMAKAART
Inpassing in ecologische zone

Naar Zenderen

N

Naar Almelo

Naar Azelo

Naar Hengelo

SITUATIETEKENING
RESPECTIEVELIJK LANDSCHAPSPLAN MET BOMEN

1:500

SITUATIETEKENING
RESPECTIEVELIJK LANDSCHAPSPLAN ZONDER BOMEN

1:500



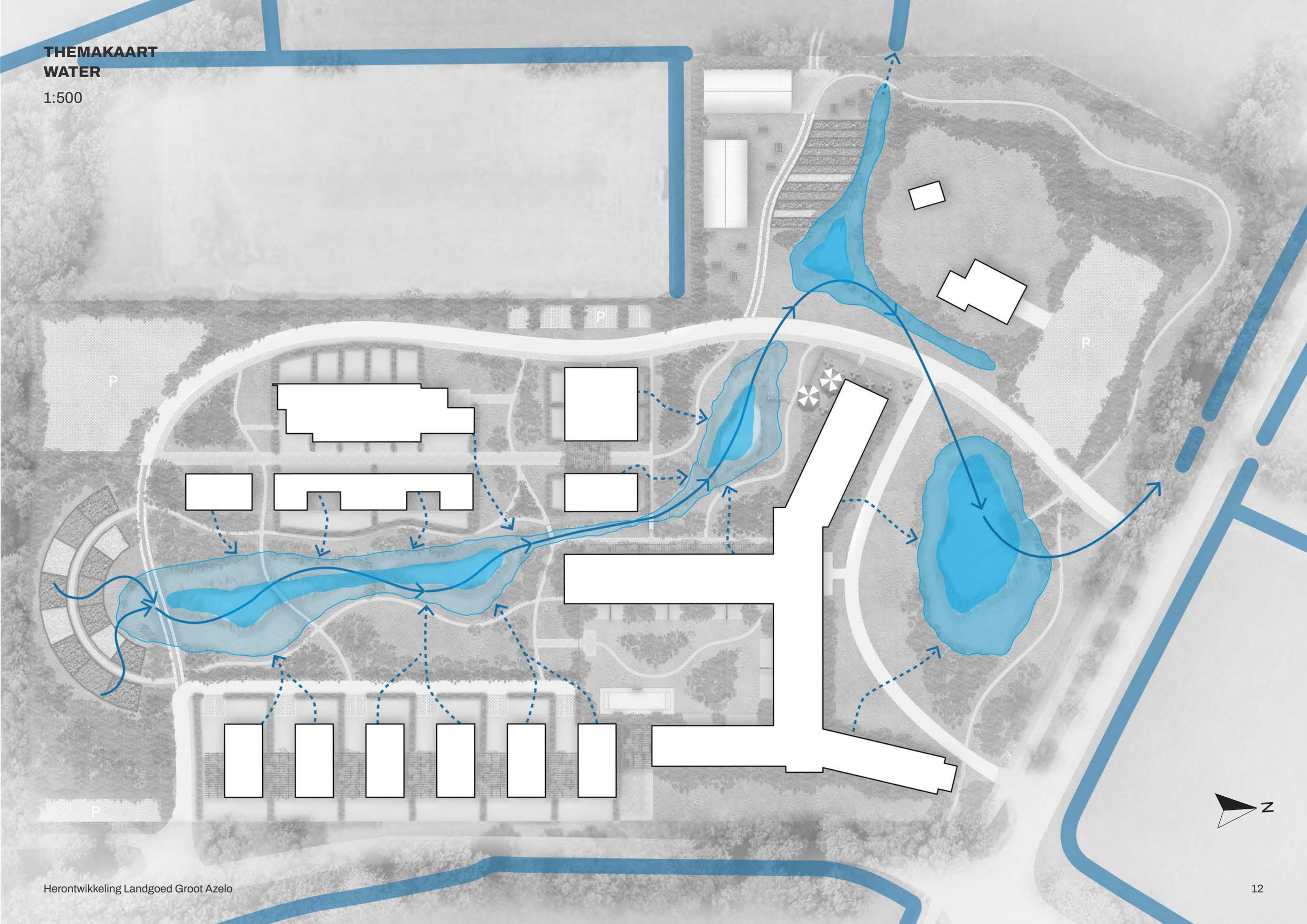
THEMAKAART
GROENSTRUCTUUR

1:1000



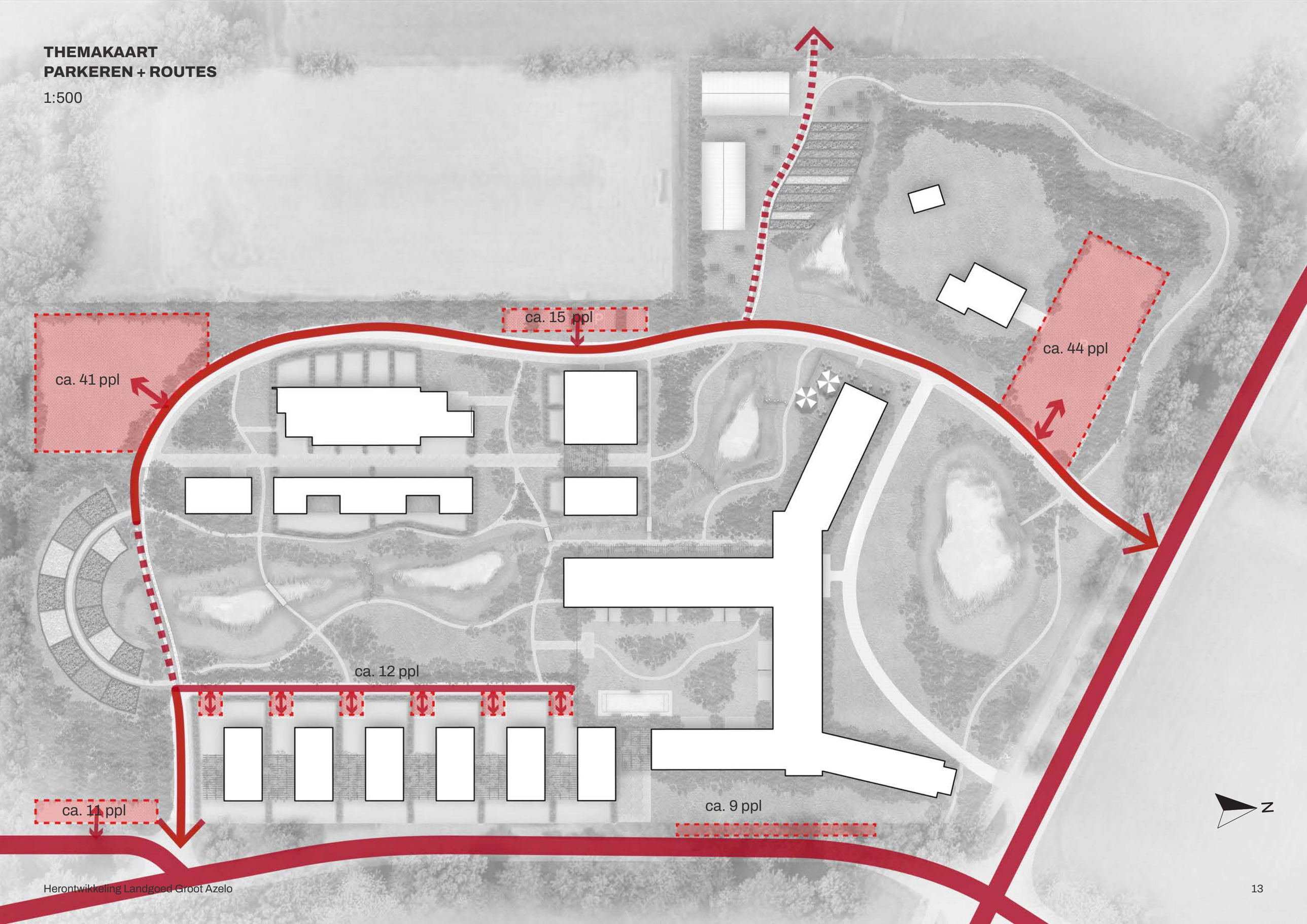
THEMAKAART
WATER

1:500



THEMAKAART
PARKEREN + ROUTES

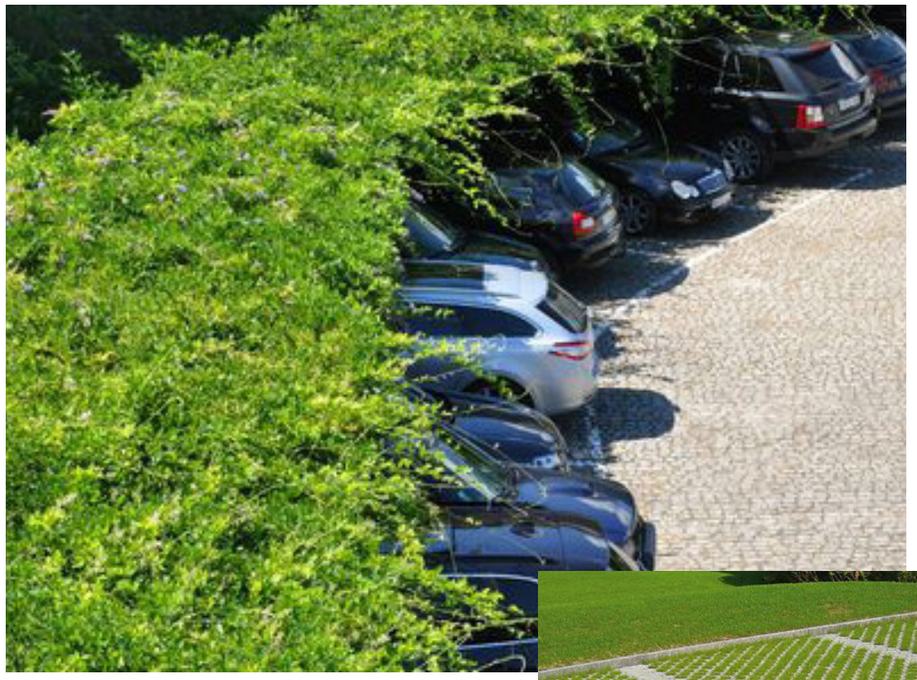
1:500



PARKEREN HALFVERHARD, WATERDOORLATEND

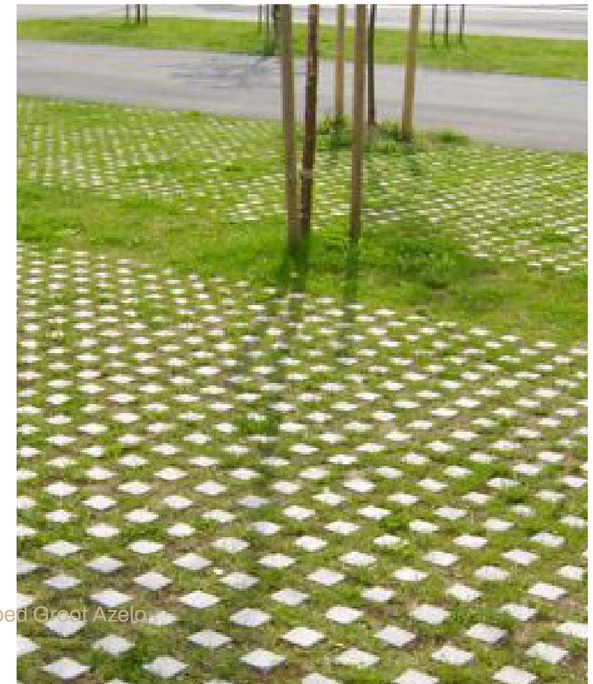
Referentiebeelden







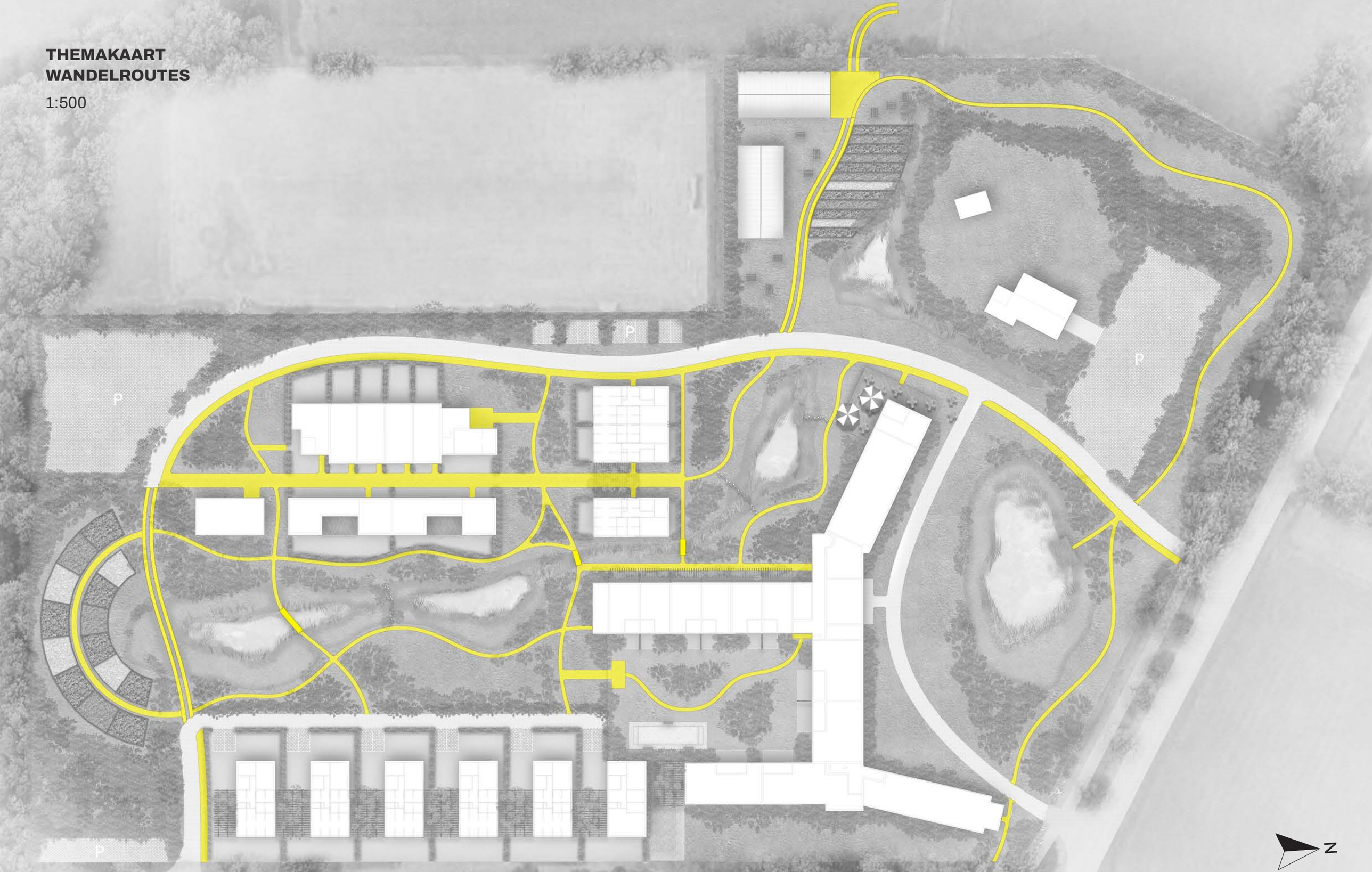






THEMAKAART
WANDELROUTES

1:500



THEMAKAART
HERGEBRUIK MATERIAAL

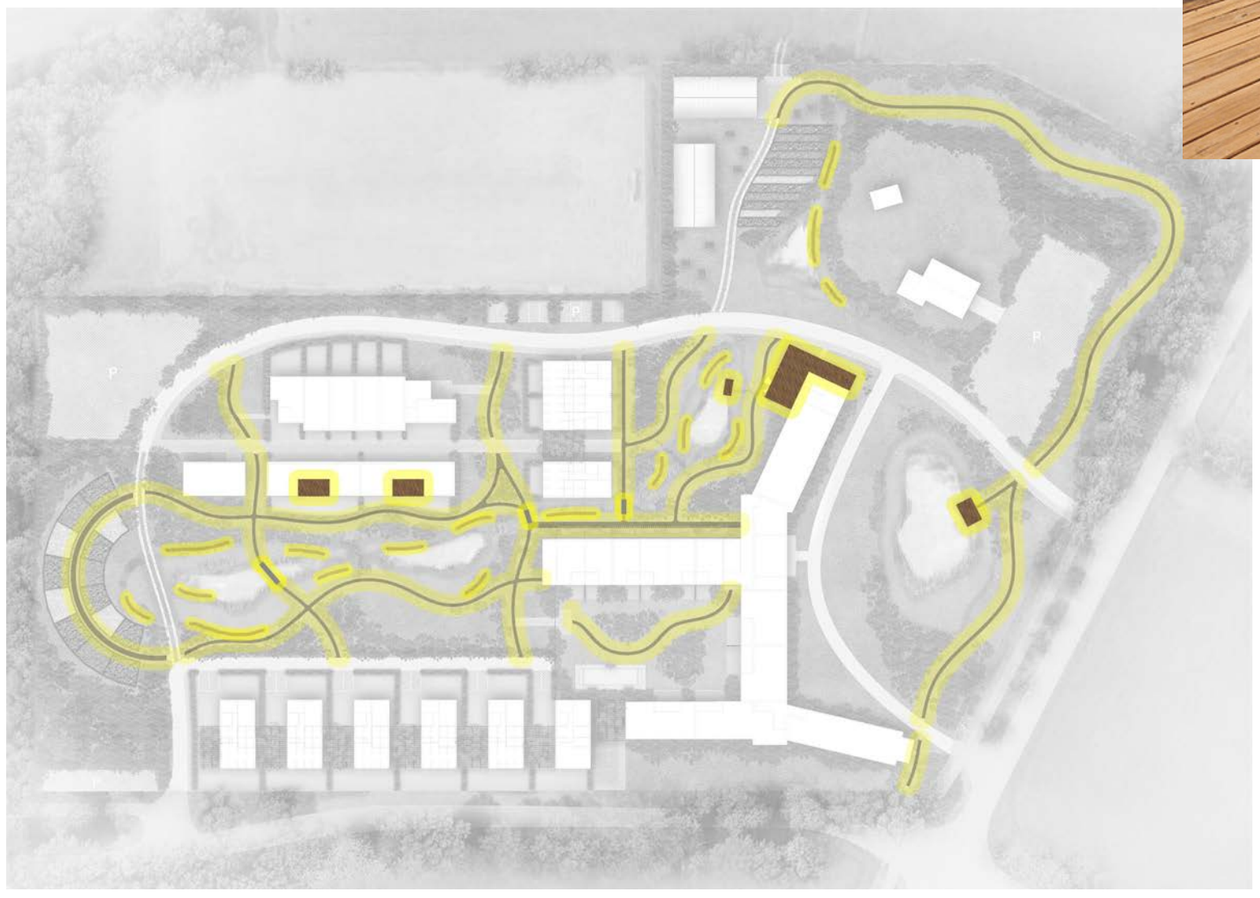
Hergebruik materialen

- Vlonderterrassen te construeren van vloerbinten en -planken uit de te slopen oudbouw
- Puinmuren en -stapelingen van gesloopte geveldelen van metselwerk waarna te begroeien met (spontane) beplantingen ter verhoging van de biodiversiteit (kalkrijk)
- Halfverharde wandelpaden van gemalen betonpuin en betontegels vml. speelplaats (gezeefd), afgestrooid met humusrijk zand waarna ingezaaid met ruw grasmengsel











SCHETSPLAN
BUITENRUIMTE VOORZIJDE ZOOM IN



greppel - zaksloot
spoelleiding Ø 200mm

parkeren onder de bomen

asfaltweg met
wandel suggestie

vlonder

oeverzone met
zeer flauwe taluds 1:20

oeverzone bebossen met
vochtminnende bosbeplanting

N

PROFIEL A



PROFIEL B



PROFIEL C



LOOK & FEEL

Referentiebeelden



















LOOK & FEEL

Referentiebeelden











IMPRESSIE 1



IMPRESSIE 2



IMPRESSIE 3



CRITERIUM 2C

3. Cultuurhistorische waarde en duurzaamheid



Plattegronden hoofdgebouw en villa

Zie plattegronden en deelplattegronden vanaf pag. 39.

Plan voor restauratie kunstwerk

De entreehal in het hoofdgebouw van Maria Mediatrix bevat een bijzondere schildering. Kunstenaar en oud-leerling van Maria Mediatrix, Etienne Hubleau (1934-2004), werd in 1956 gevraagd om een kunstwerk te maken dat de kerkelijke geschiedenis van Nederland laat zien. In ons plan blijft het kunstwerk aan de wanden van het internaat uiteraard behouden. Het zal worden gereinigd en waar nodig gerestaureerd. Uiteindelijk zou het erg mooi zijn om dit waardevolle kunstwerk een beschermde status te geven.

Behoud van cultuurhistorische waarde

Vanuit de cultuurhistorische gedachte wordt het hoofdgebouw teruggebracht tot zijn oorspronkelijke vorm, met waar mogelijk oorspronkelijke details en materiaalgebruik. Het ritme van de raamkozijnen wordt gerespecteerd. Enkel waar de nieuwe functie het vraagt, wordt een kleine aanpassing gemaakt, maar altijd binnen de afleesbare structuur en ritme van de bestaande gevel.

Duurzaamheid en circulariteit

Een van de belangrijkste vormen van circulariteit is het hergebruiken van bestaande gebouwen en deze te gebruiken voor nieuwe functies. Hier maken we in ons plan maximaal gebruik van. Het hergebruik van deze gebouwen of gebouwstructuren zorgt voor herkenbaarheid en afleesbaarheid van duurzame cultuurhistorische waarden.

De te handhaven gebouwen worden verduurzaamd door ze goed te isoleren en te voorzien van een nieuw energiezuinig en onderhoudsarm installatiesysteem met maximaal rendement. Gebouwgebonden energie wordt opgewekt met behulp van warmtepompen en zonne-energie. Zonnepanelen kunnen op de daken die hoofdzakelijk oost-west georiënteerd zijn of in het landschapsplan worden geïntegreerd.

Het terrein wordt vergroend en klimaatadaptief gemaakt. Groen levert verschillende ecosysteemdiensten. Het biedt ruimte voor waterberging, vermindert hittestress, heeft reinigend vermogen, zorgt voor CO2-opslag en verhoogt de biodiversiteit.

We maken in ons plan maximaal gebruik van hergebruik en het creëren van nieuwe functies.

Hergebruik van materialen

Zie themakaart op pag. 21

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk van de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft en een nieuwe functie krijgt. Materialen die bij de sloop van gebouw- of constructiedelen vrijkomen, worden zoveel mogelijk op locatie hergebruikt. Zo kan metselwerkpuin of oud tegelwerk binnen het landschapsplan worden hergebruikt, en kunnen houten balklagen van de sporthal worden gebruikt voor het maken van nieuwe spanten van de pergolaconstructies in het plan of in de dakconstructie van de nieuwe patiowoningen. Houten vloerdelen van de zoldervloer die gedeeltelijk gesloopt wordt, kunnen worden hergebruikt als houten gevelinvulling van de grondgebonden woningen.



4. Gedifferentieerd woningbouwprogramma



Appartementen, short stay, een restaurant: het hoofdgebouw van Maria Mediatrix biedt ruimte voor een combinatie van wonen, werken en recreëren. Ook de voormalige gymzaal, het voormalige schoolgebouw en het COA-kantoorgebouw worden in ons plan getransformeerd tot woonruimte: van ruime koopwoningen tot kleinschalige huurwoningen. Daarnaast worden nieuwe woningen toegevoegd.

Woningbouwprogramma hoofdgebouw

Het plan omvat negentien te realiseren appartementen in dit gebouw (bouwblok A). Daarnaast zijn een 'short stay' met 24 kamers (van ca. 20m² BVO) en een restaurant (ca. 312 m² BVO) in het plan opgenomen. Het restaurant wordt in de kapel gesitueerd, de short stay in de vleugels parallel aan de Bornerbroeksestraat. Door de zuidgevel te openen, kan aan de zuidzijde een terras worden gerealiseerd: in de zon en buiten het blikveld vanaf de Bornerbroeksestraat.

In de noordoostvleugel, de voormalige keuken van het internaat, ontstaat ruimte (ca. 278 m2 BVO) voor een commerciële of maatschappelijke functie, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf. Ook andere kleinschalige functies behoren hier tot de mogelijkheden, denk aan winkeltjes met diverse (natuur)producten. De entree van deze ruimte(s) bevindt zich op de kop van deze vleugel.

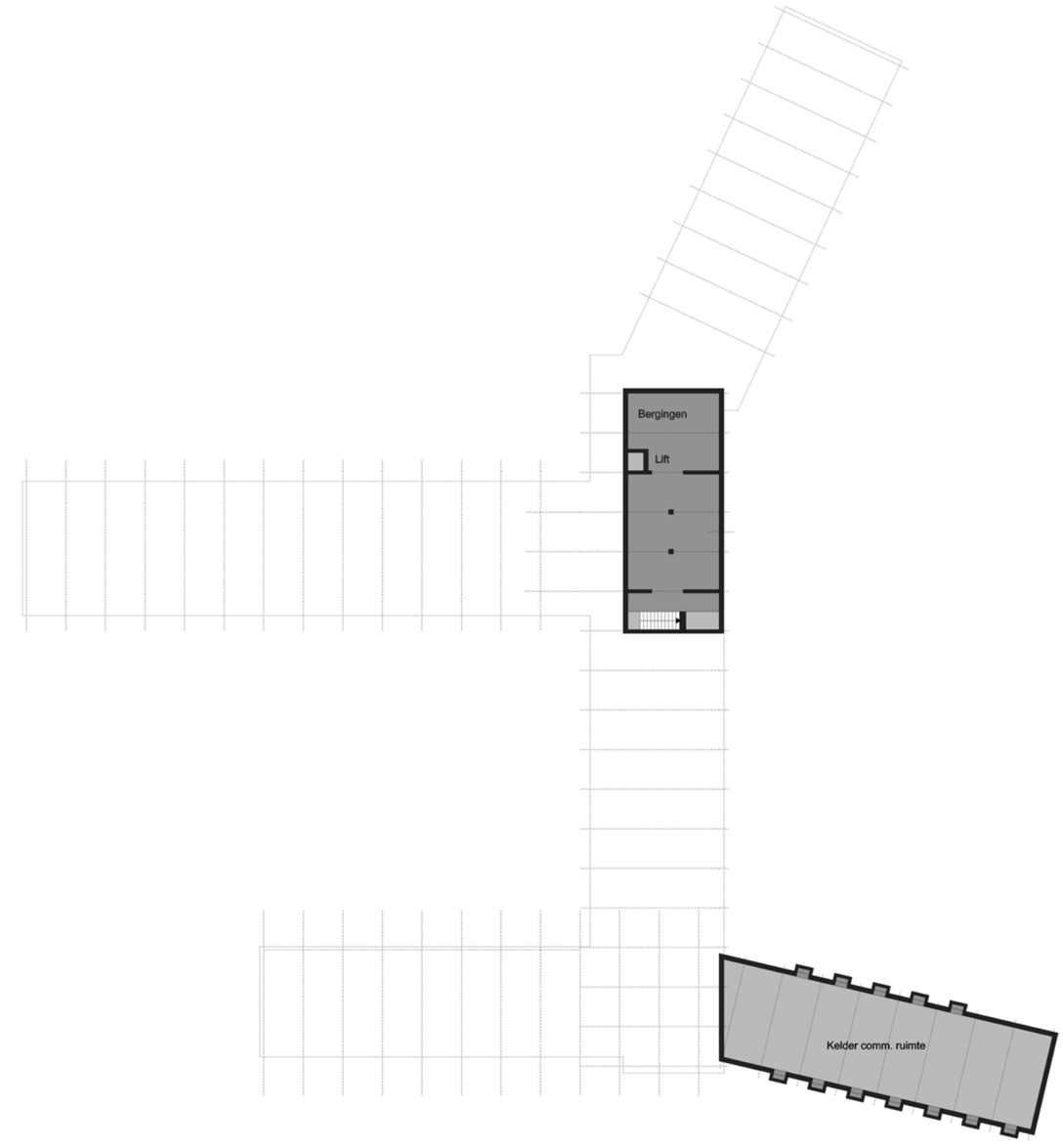
In overige ruimte binnen het hoofdgebouw worden verschillende woningtypes gerealiseerd: 1-laagse appartementen, 2-laagse woningen, loftwoningen in de kap of woningen met de mogelijkheid tot werken aan huis. De ruimtelijke beleving van de loftachtige woningen op de tweede verdieping wordt vergroot door (plaatselijk) de oude zoldervloer weg te halen, zodat je in de kapconstructie kijkt.

Het plan is zodanig flexibel dat het verschillende mogelijkheden biedt om aan de marktvraag te kunnen voldoen. Zo kunnen bijvoorbeeld de type A7 woningen, acht kleine appartementen van ca. 64 m² BVO, nog worden gewijzigd in zes appartementen van ca. 85 m² BVO of vier appartementen van ca. 128 m² BVO. In dat geval komt het totaal aantal woningen in het bestaande hoofdgebouw uit op zeventien of vijftien.

De bergingen van de woningen bevinden zich hoofdzakelijk in de kelder. Deze wordt toegankelijk gemaakt door een nieuwe trap met fietsgoot en de oorspronkelijke lift die uitkomt in de centrale entreehal.

BOUWBLOK A
Souterrain

1:500



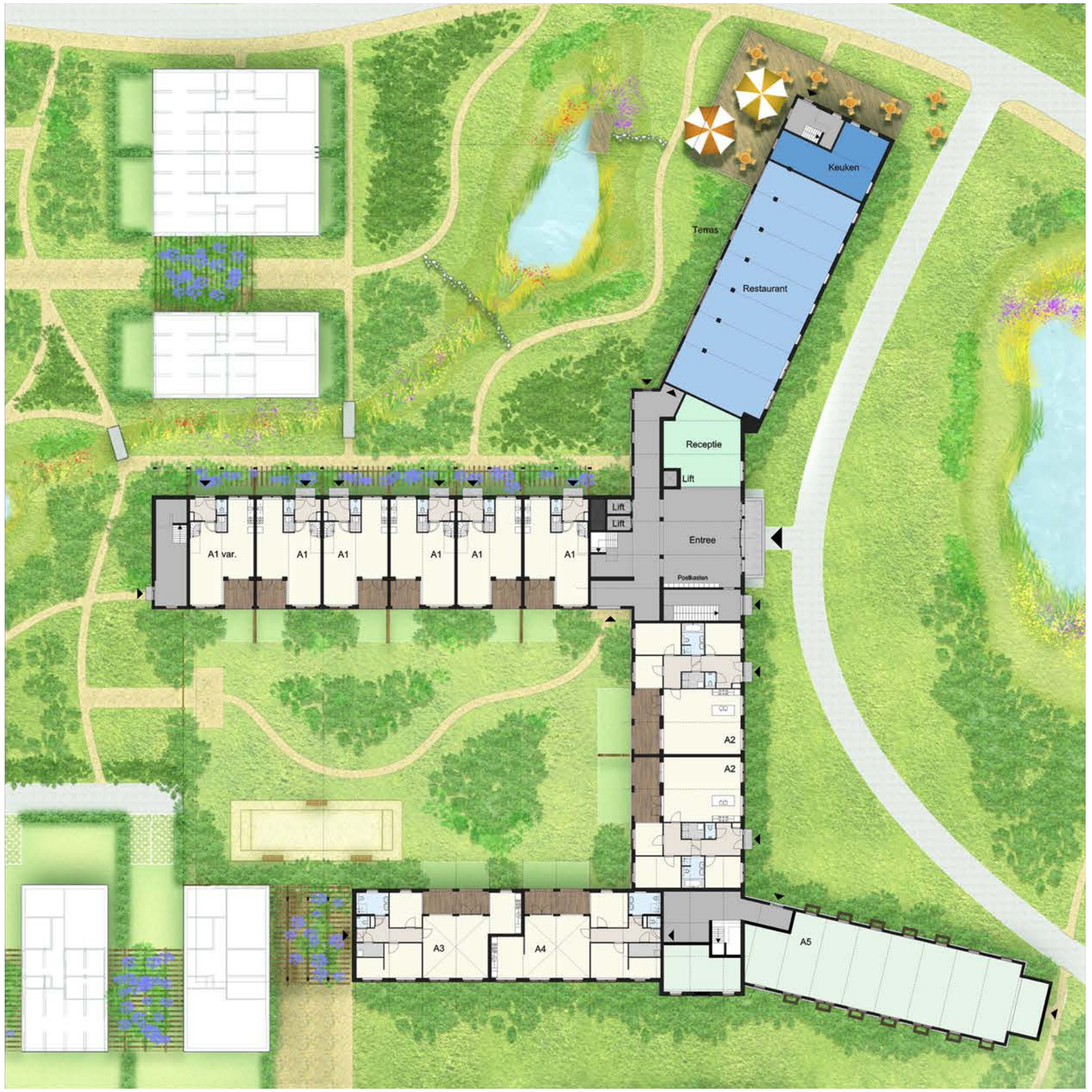
LEGENDA

- Verkeersruimte
- Berging
- Techniek
- Woningen
- Commerciële ruimte
- Short Stay
- Restaurant
- Keuken

BOUWBLOK A

BG

1:500



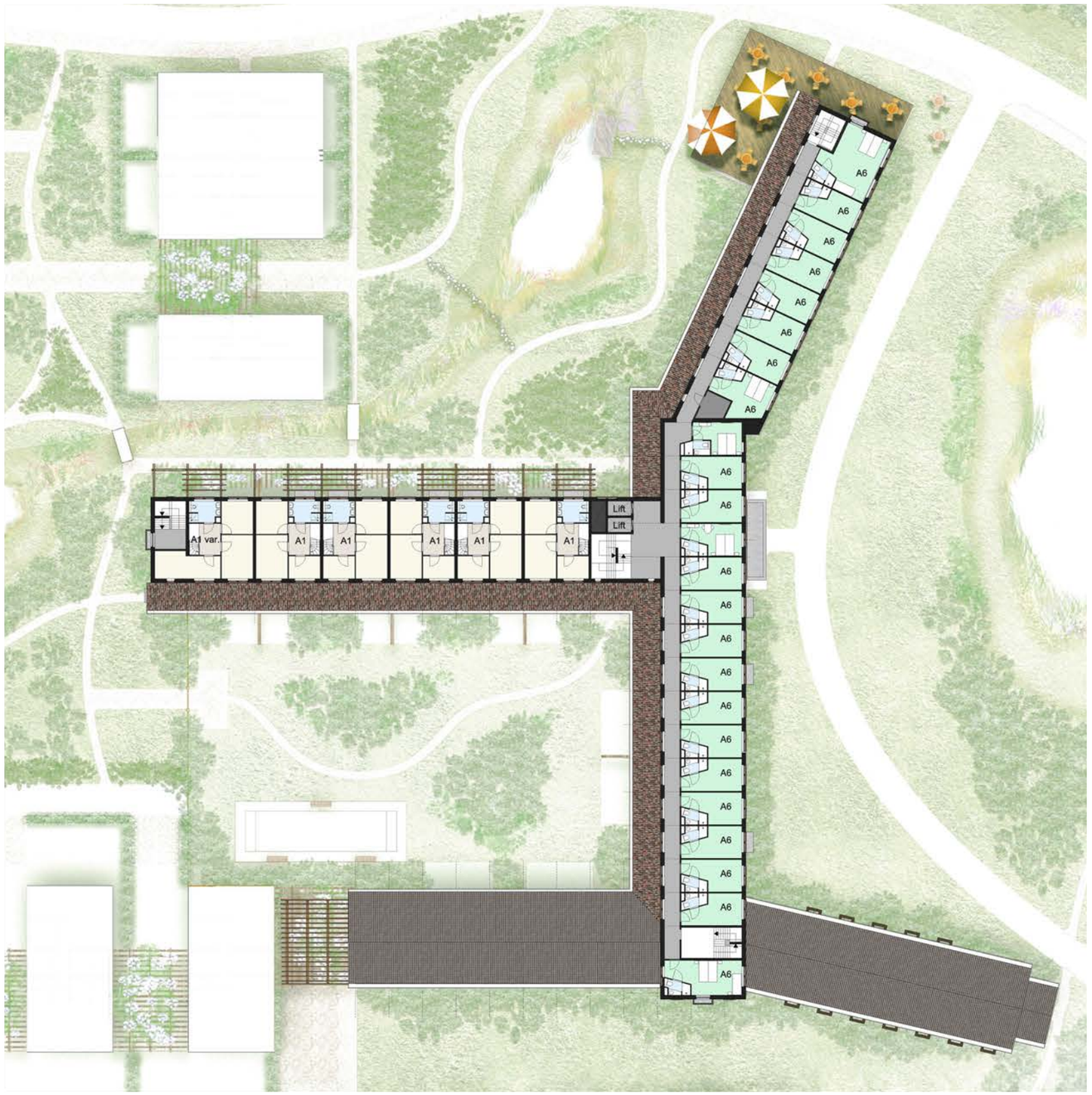
LEGENDA

Verkeersruimte	Woningen	Restaurant
Berging	Commerciële ruimte	Keuken
Techniek	Short Stay	

BOUWBLOK A

Verdieping 1

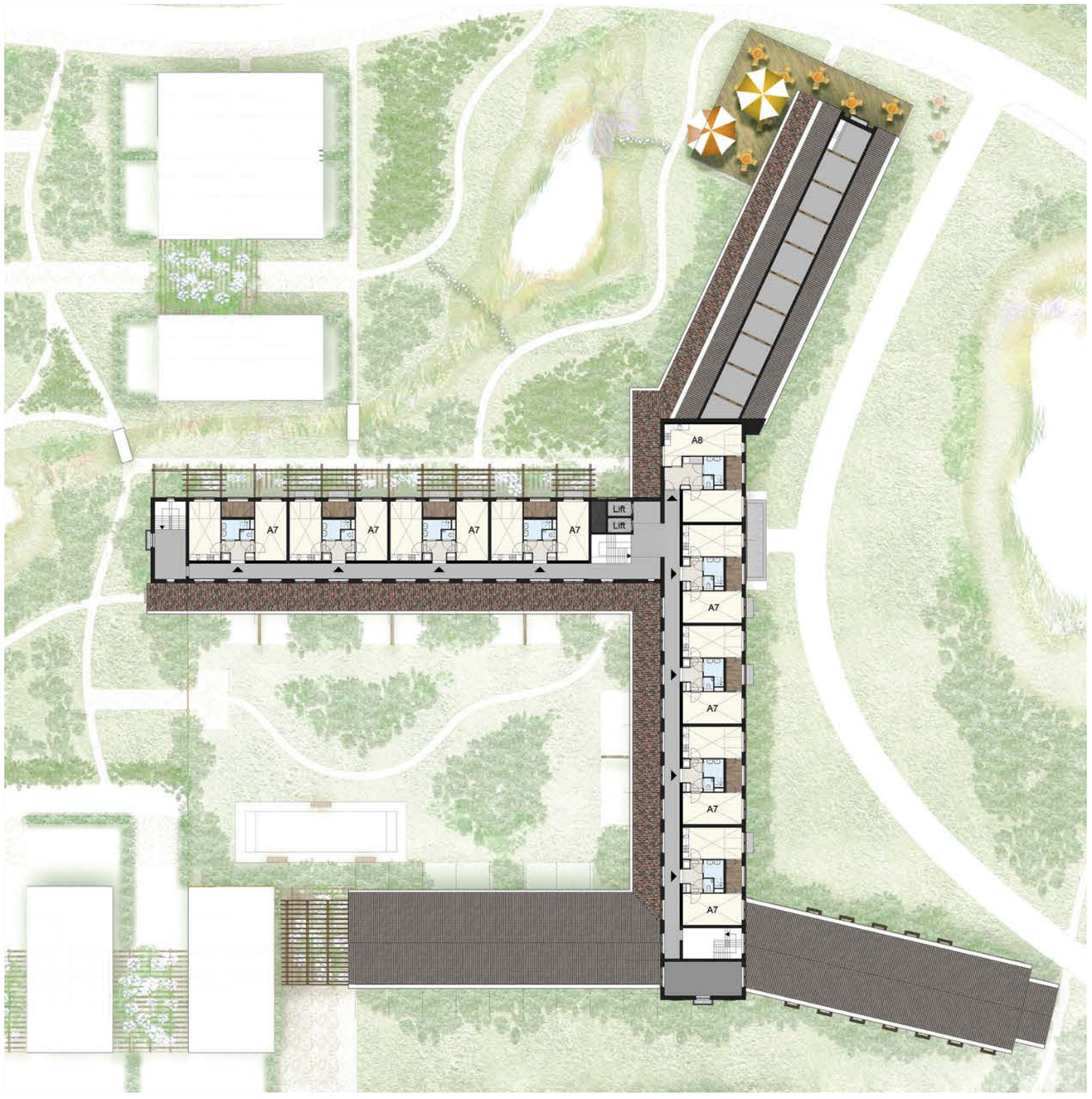
1:500


A1 var.
A1
A1
A1
A1
A1
Lift
Lift
A6
A6
A6

BOUWBLOK A

Verdieping 2

1:500



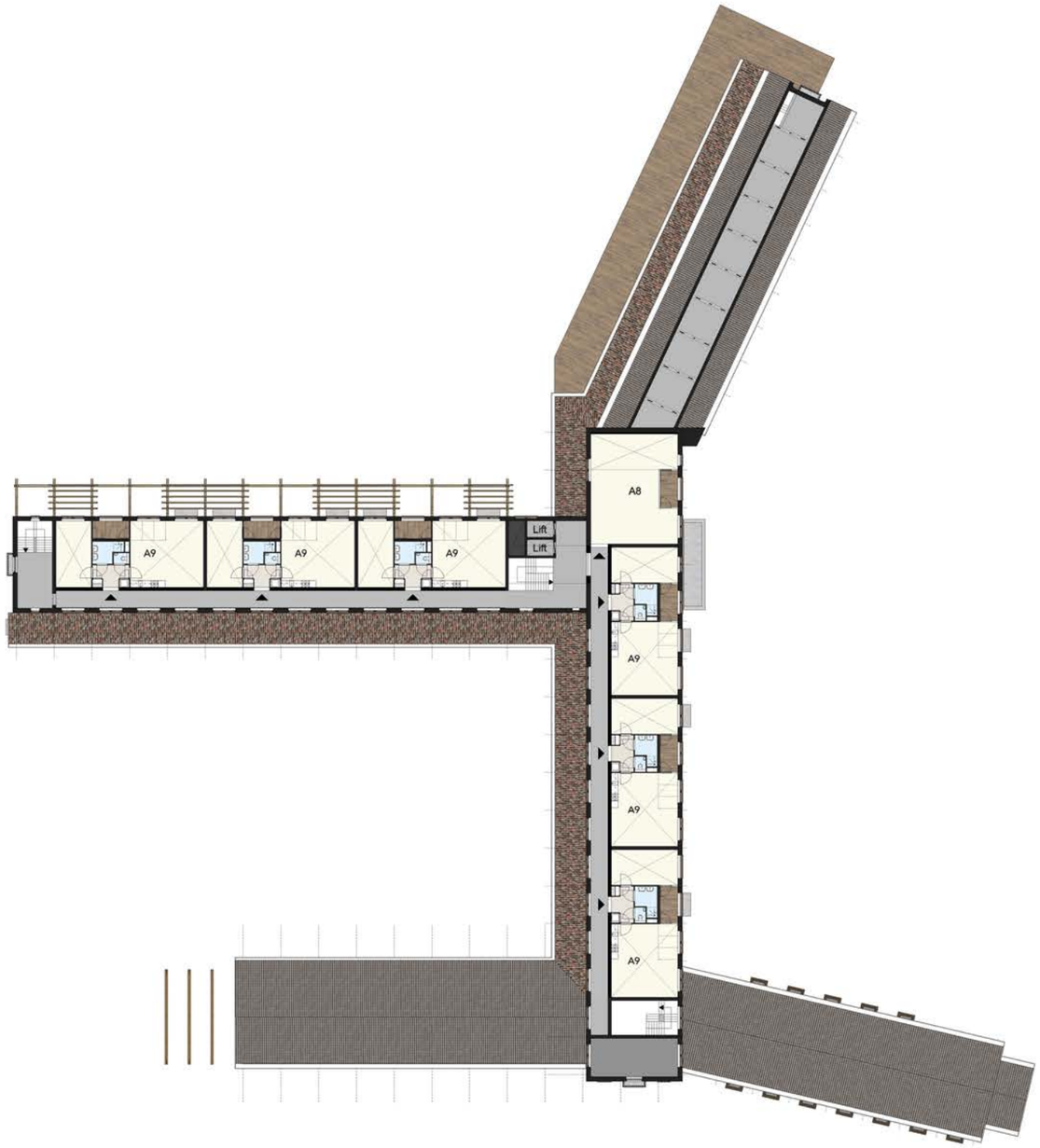
LEGENDA

- Verkeersruimte
- Berging
- Techniek
- Woningen
- Commerciële ruimte
- Short Stay
- Restaurant
- Keuken

BOUWBLOK A

Verdieping 2 - Alternatief met type A9

1:500



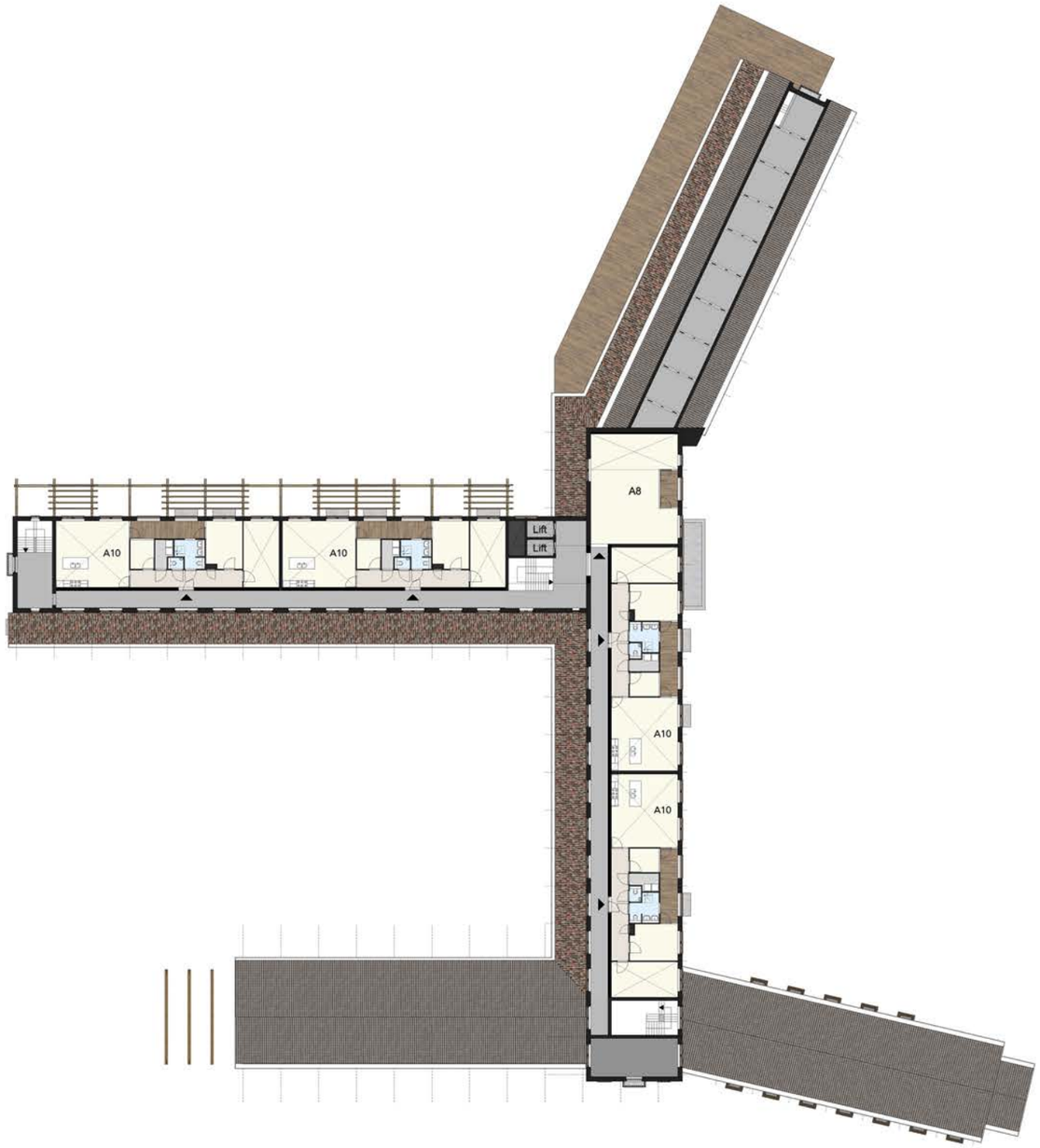
LEGENDA

Verkeersruimte	Woningen	Restaurant
Berging	Commerciële ruimte	Keuken
Techniek	Short Stay	

BOUWBLOK A

Verdieping 2 - Alternatief met type A10

1:500



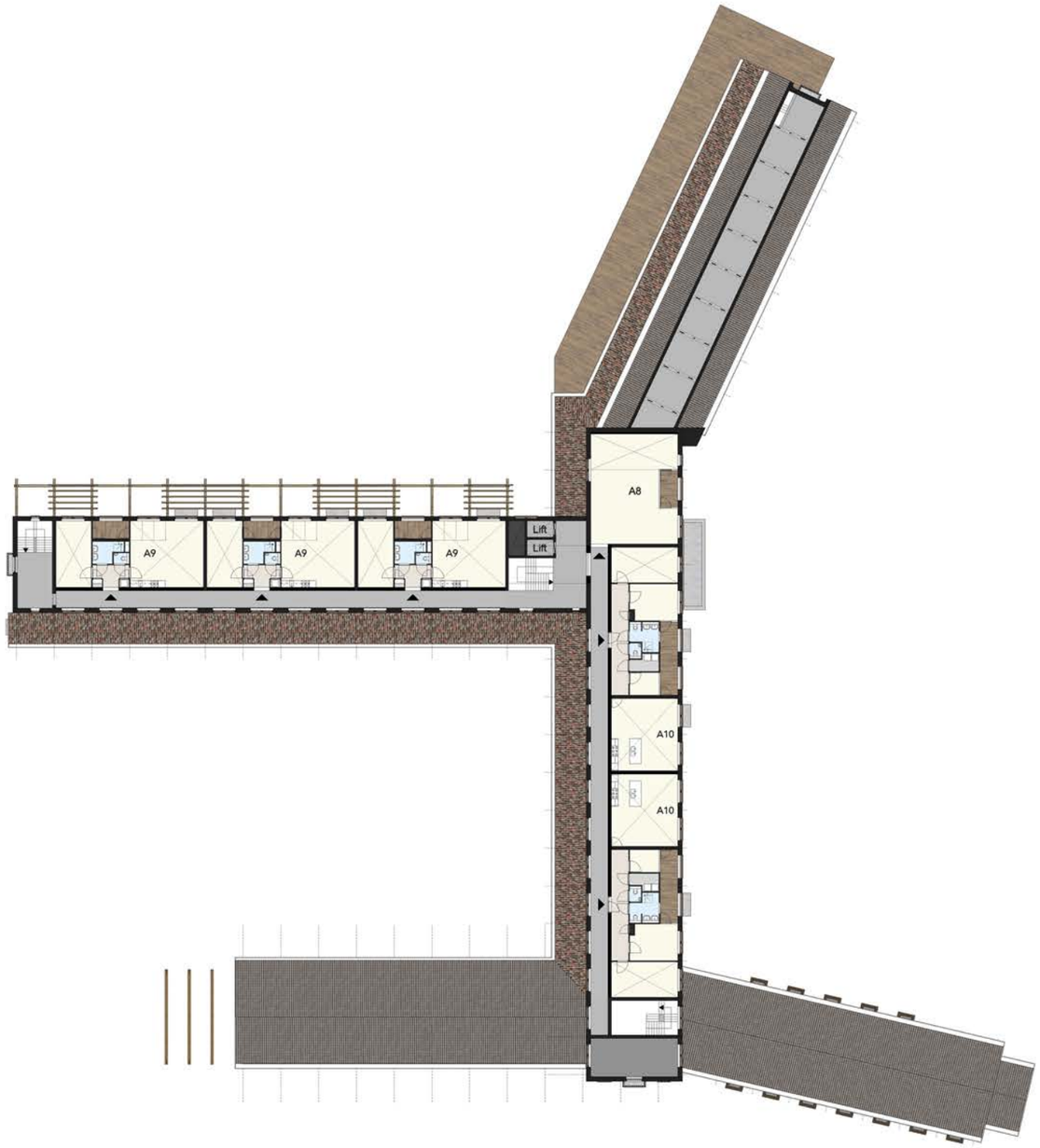
LEGENDA

Verkeersruimte	Woningen	Restaurant
Berging	Commerciële ruimte	Keuken
Techniek	Short Stay	

BOUWBLOK A

Verdieping 2 - Alternatief met mix type A9 en A10

1:500



LEGENDA

Verkeersruimte	Woningen	Restaurant
Berging	Commerciële ruimte	Keuken
Techniek	Short Stay	

















Woningbouwprogramma Transformatie voormalige gymzaal en school

Deze gebouwen (bouwblok B en C) kennen een vergelijkbare en herkenbare constructieve opbouw. De ingreep in beide gebouwen is ook identiek: door gevelvlakken en de kapconstructie gedeeltelijk te verwijderen, en de spanten te laten staan, ontstaan vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De later gebouwde volumes met keukens worden verbreed en toegevoegd aan de nieuwe woningen. Zo ontstaan ruime woningen, met eventuele mogelijkheden voor kleinschalig werken aan huis.

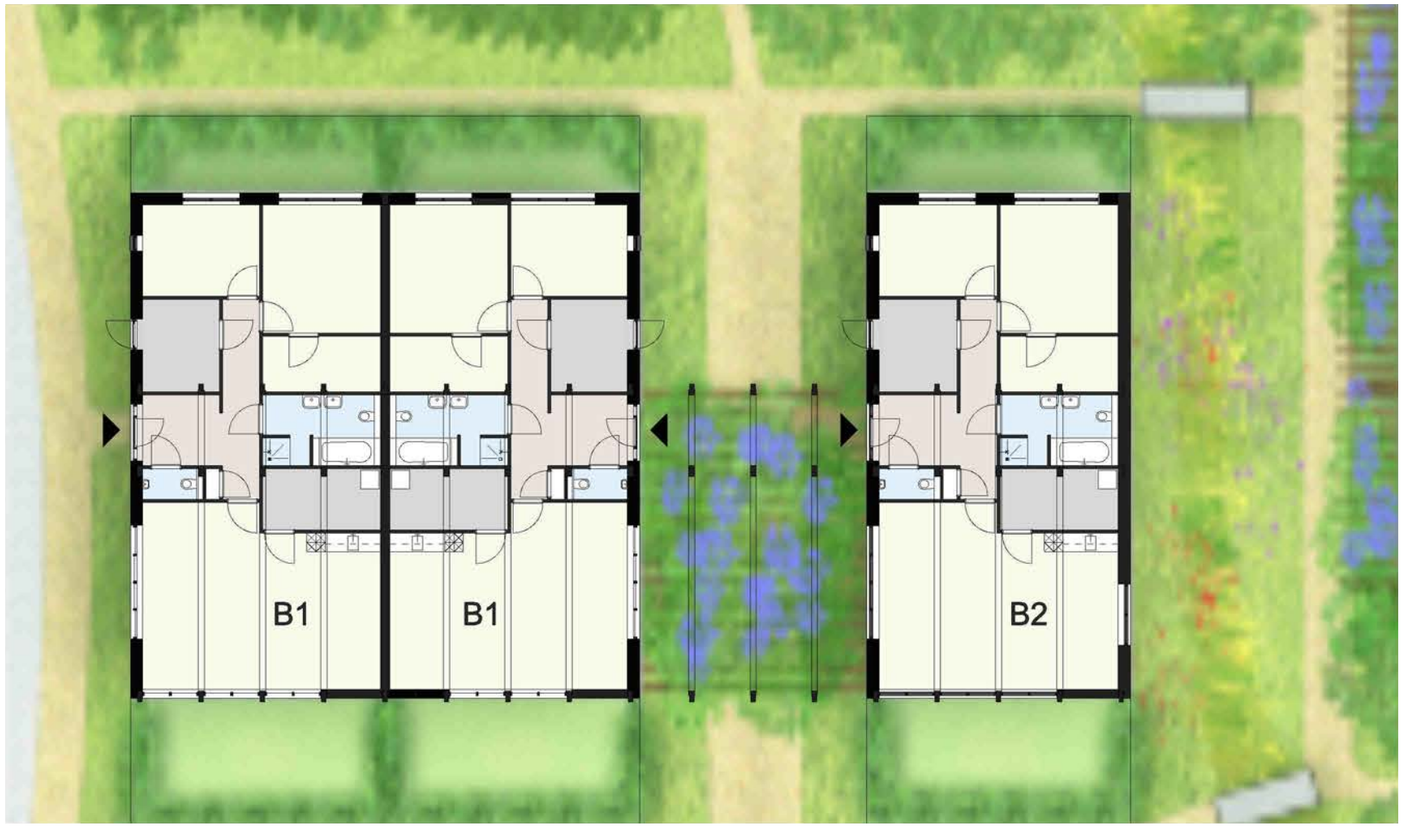
In deze reeks wordt één nieuwe woning toegevoegd. Deze heeft dezelfde vorm- en beeldtaal als de woningen in de bestaande structuur. Nieuwe spanten voor deze woning worden in dezelfde vorm vanuit hergebruikt hout gemaakt.



BOUWBLOK B

1:200

N



LEGENDA

- Verkeersruimte
- Berging
- Techniek
- Woningen
- Commerciële ruimte
- Short Stay
- Restaurant
- Keuken





BOUWBLOK C

1:250





LEGENDA

- Verkeersruimte
- Berging
- Techniek
- Woningen
- Commerciële ruimte
- Short Stay
- Restaurant
- Keuken

IMPRESSIE



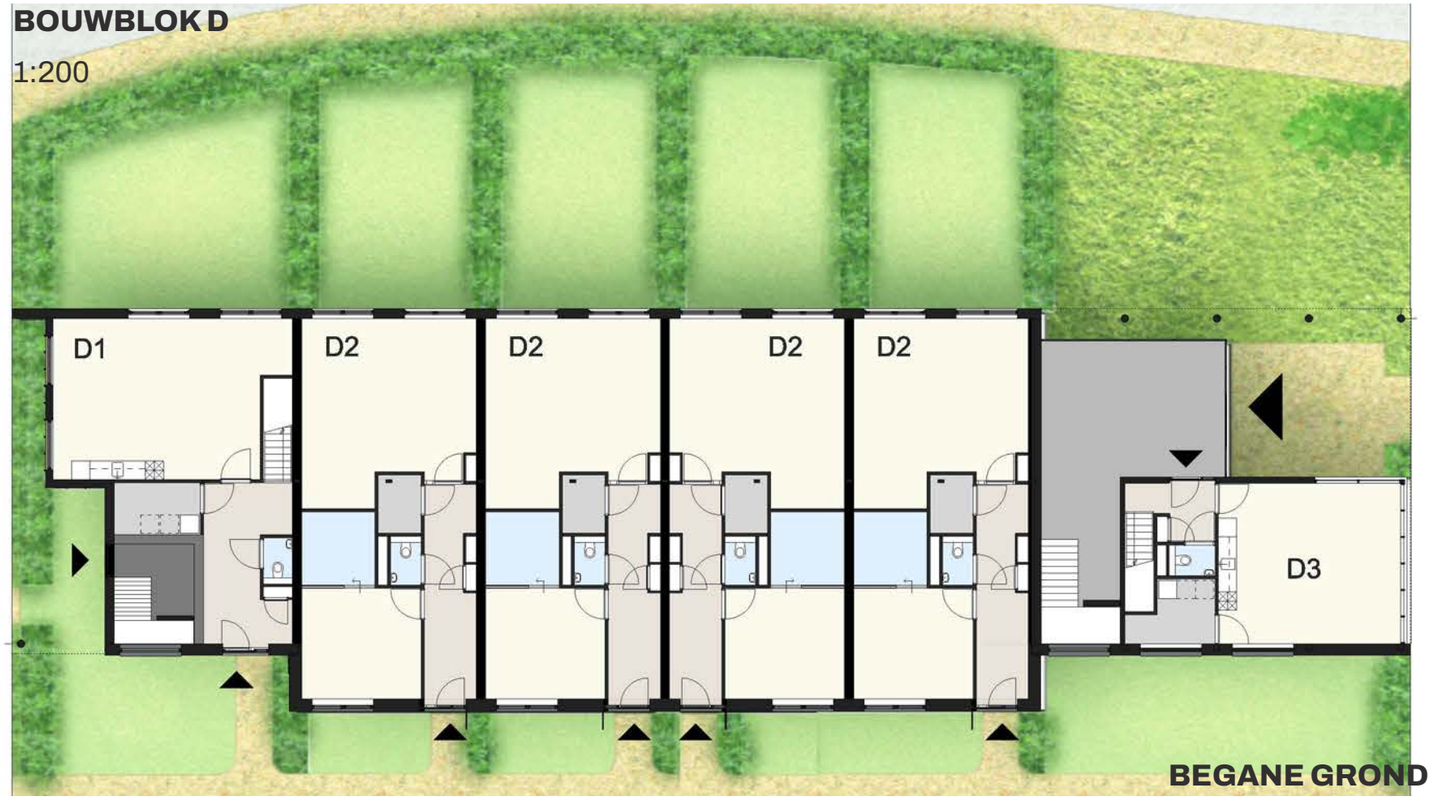
Woningbouwprogramma
Transformatie voormalig COA-kantoor

Voor het COA-gebouw (bouwblok D) is de samenwerking gezocht met woningcorporatie Welbions. Zij hebben aangegeven graag over een ‘eigen’ gebouw te beschikken. Welbions heeft de intentie om op deze, meest recent gebouwde, locatie tien kleinschalige huurappartementen onder te brengen, voor de middengroep huur en/of sociale huur. Welbions heeft schriftelijk aangegeven positief tegenover het initiatief te staan en bereid te zijn verder te onderzoeken hoe dit mogelijk kan worden gemaakt. De partij heeft ook aangegeven dit exclusief met de Indiener te doen. Zie bijgevoegde brief van Welbions.

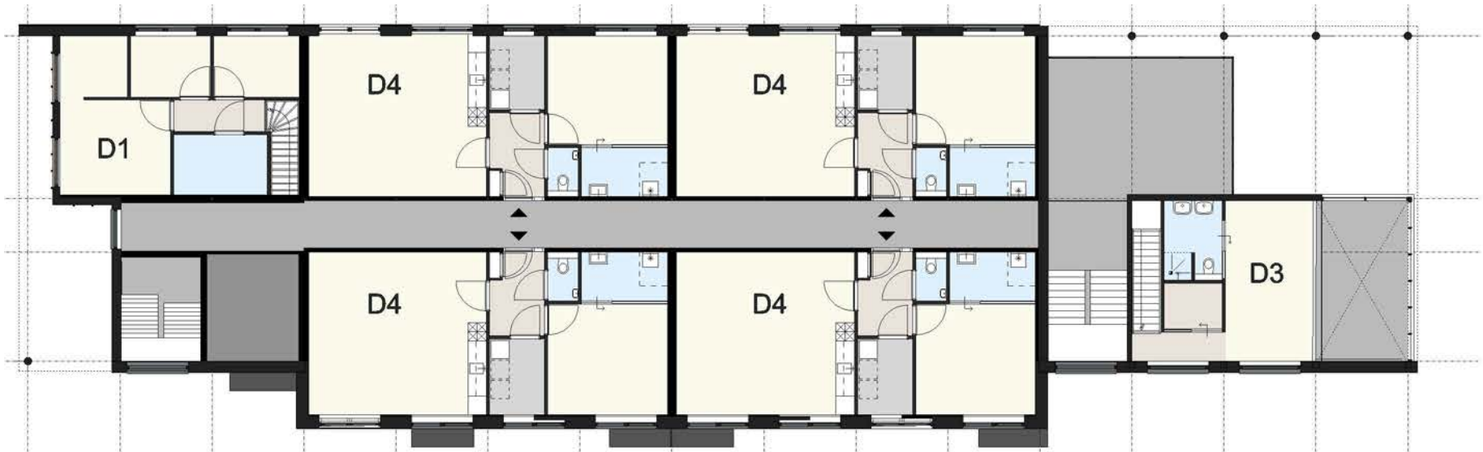
Aan de oostzijde wordt het gebouw gedeeltelijk over twee lagen met 1,8 meter uitgebreid. Op de begane grond zijn in het middendeel vier 1-laagse woningen gesitueerd, met uitzicht op het westen. Op beide koppen van het gebouw bevindt zich een 2-laagse woning. Op de verdieping worden vanuit de centraal gelegen gang nog eens vier appartementen ontsloten. De architectuur van het gebouw blijft grotendeels gehandhaafd. Op de begane grond worden gevelopeningen tot aan vloerpeil vergroot om zo de eigen achtertuin te kunnen bereiken. Indien nodig worden gevels en het dak na-geïsoleerd en worden kozijnen vervangen door kozijnen met triple glas. De bergingen van deze woningen worden ondergebracht in een nieuw te bouwen bergingsblok, in het verlengde van de twee nieuwe patiowoningen.



BOUWBLOK D
1:200



BEGANE GROND



VERDIEPING 1

LEGENDA

Verkeersruimte	Woningen	Restaurant
Berging	Commerciële ruimte	Keuken
Techniek	Short Stay	





CRITERIUM 2D

Nieuwe patiowoningen

Om de maat- en schaalverhouding van het nieuwe, groene binnenterrein te verbeteren, is een nieuw bouwblok bestaande uit twee patiowoningen en een bergingsblok aan het ontwerp toegevoegd, parallel aan het voormalige COA-kantoor. Hoewel de woningen een omsloten eigen tuin hebben, hebben alle ruimten binnen deze woningen een duidelijke relatie met het groene binnenterrein. De woningen worden ontsloten vanuit het nieuwe straatje tussen het voormalig COA-kantoor en de patiowoningen. Wat materiaalgebruik betreft wordt aansluiting gezocht met de bestaande omliggende gebouwen. Gedacht wordt aan metselwerk, hout en glas. De platte en schuine daken van de woningen worden voorzien van mos-sedum.



BOUWBLOK E

1:200



LEGENDA

Verkeersruimte	Woningen	Restaurant
Berging	Commerciële ruimte	Keuken
Techniek	Short Stay	

IMPRESSIE



CRITERIUM 2D

De villa

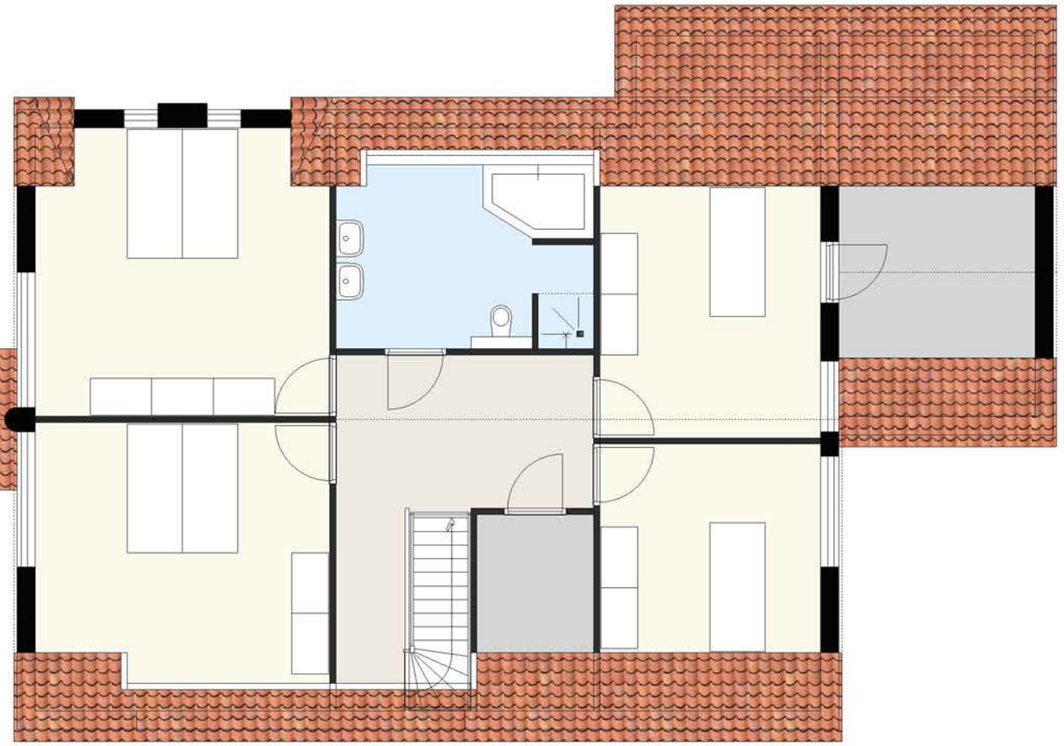
De voormalige villa wordt in ere hersteld. De platte uitbouwen aan de achterzijde worden geamoveerd, waardoor de villa zijn oorspronkelijke hoofdvorm terugkrijgt. De villa komt op een eigen perceel te staan en wordt ontsloten aan de zijde van de Bornerbroeksestraat.



BOUWBLOK F
Type F1
1:100



BEGANE GROND
BVO: 164,5 m²



VERDIEPING 1
BVO: 164,5 m²

IMPRESSIE



IMPRESSIE





Het overgrote deel van de daken is oost-, west- of zuid-georiënteerd. Ideaal voor het opwekken van zonne-energie.

Gasloze woningen en energieneutrale bebouwing

Energiebesparing begint bij het optimaliseren van de schil tot een warme jas. Dit betekent dat bestaande gevels en daken, waar nodig en waar mogelijk, van binnenuit worden na-geïsoleerd. Kunststof kozijnen worden vervangen door nieuwe houten kozijnen met triple glas en extra kierdichting. De begane grondvloer kan ter plaatse van de kelders eveneens worden na-geïsoleerd.

Installatietechnisch wordt gestreefd naar een energiezuinig en onderhoudsarm systeem met maximaal rendement. De energie die nodig is voor de gebouwgebonden installaties kan worden opgewekt d.m.v. zonnepanelen. Het overgrote deel van de daken is oost-, west- of zuid-georiënteerd. Ideaal voor het opwekken van zonne-energie.

In deze omgeving is het, vanwege de grondgesteldheid, mogelijk lastig om een WKO te maken. Daarom zal de bestaande bouw verwarmd worden door (centrale) warmtepompen i.c.m. met PVT-panelen. Deze panelen kunnen op het dak of op het terrein opgesteld worden. Mocht er onvoldoende ruimte aanwezig zijn, dan kan nog worden gekozen voor een droge koeler i.c.m. warmtepompen.

De warmtepompen worden in een centrale techniekruimte opgesteld. Vanuit deze ruimte worden de woningen voorzien van koeling, verwarming en warm tapwater. De woningen worden via een leidingstelsel met afleverset aangesloten op deze ruimte. De benodigde elektra voor de warmtepompen wordt opgewekt door de PVT-panelen. Zo wordt de transitie naar gasloos wonen vormgegeven.

De bebouwing wordt energieneutraal uitgevoerd. Voor de bestaande bebouwing worden in de gebouw(en) distributieleidingen aangelegd die naar de centrale techniekruimte gaan. Elke bewoner/afnemer krijgt een afleverset waar de binneninstallatie op aangesloten wordt. Ook de nieuwbouwwoningen kunnen op de centrale techniekruimte worden aangesloten. Om de woningen van warmte en koude te voorzien wordt er een warmtenet aangelegd.

Prijssegment woningtypes

Als we uitgaan van 33 woningen in de bestaande gebouwen (100%), dan bevinden zich 10 huurappartementen via Welbions (ca. 30%) in het COA-gebouw (Bouwblok D), 15 koopwoningen en -appartementen (ca. 45%) in het hoofdgebouw en 8 koopwoningen (ca. 25%) in de transformeren voormalige gymzaal (Bouwblokken B) en voormalige school (Bouwblok C).
Vijf van de koopappartementen (ca. 15%) vallen in het betaalbare koopsegment, zeven van de koopappartementen (ca. 21%) vallen in de midel dure categorie van € 350.000 tot € 450.000 en elf koopwoningen en -appartementen (ca. 34%) vallen in het duurdere segment (boven € 450.000).

Met drie nieuw te ontwikkelen koopwoningen erbij (1x type C2 en 2x patiowoning E), komt het totaal aantal woningen uit op 36 (exclusief de bestaande villa).

Het percentage dure woningen komt hierbij op ongeveer 40%, de sociale koop- en huurwoningen op ongeveer 40% en het middensegment op 20%. Wij denken dat dit goed mogelijk is in de markt en de doorstroming binnen het Bornse woningaanbod zeker bevordert.
De villa (bouwblok F) wordt als bestaande woning verkocht zodra de bestemming is aangepast.

		Basis			Variant 1			Variant 2			Variant 3		
Woningtype	Soort	Aantal	GBO	BVO	Aantal	GBO	BVO	Aantal	GBO	BVO	Aantal	GBO	BVO
A1	2-laags, BG / 1e verd.	5	105,5	129,2	5	105,5	129,2	5	105,5	129,2	5	105,5	129,2
A1 variant	2-laags, BG / 1e verd.	1	114,5	141,2	1	114,5	141,2	1	114,5	141,2	1	114,5	141,2
A2	1- laags appartement, BG	2	115,8	147,5	2	115,8	147,5	2	115,8	147,5	2	115,8	147,5
A3	1- laags appartement, BG	1	108,5	140,0	1	108,5	140,0	1	108,5	140,0	1	108,5	140,0
A4	1- laags appartement, BG	1	108,5	141,6	1	108,5	141,6	1	108,5	141,6	1	108,5	141,6
A7	1- laags appartement, 2e Verd.	8	49,5	64,4	0	49,5	64,4	0	49,5	64,4	0	49,5	64,4
A8	1- laags appartement, 2e Verd.	1	61,1	77,0	1	66,8	83,1	1	66,8	83,1	1	66,8	83,1
A9	1- laags appartement, 2e Verd.	0	69,0	85,8	6	69,0	85,8	0	69,0	85,8	3	69,0	85,8
A10	1- laags appartement, 2e Verd.	0	102,1	128,7	0	102,1	128,7	4	102,1	128,7	2	102,1	128,7
Bowblok A		19			17			15			16		
B1	2^1-kap, tranformatie	2	122,4	136,8	2	122,4	136,8	2	122,4	136,8	2	122,4	136,8
B2	Vrijstaand, tranformatie	1	122,4	141,8	1	122,4	141,8	1	122,4	141,8	1	122,4	141,8
Bouwblok B		3			3			3			3		
C1	Vrijstaand, transformatie	5	122,4	141,8	5	122,4	141,8	5	122,4	141,8	5	122,4	141,8
	Vrijstaand, nieuw	1	122,4	141,8	1			1			1		
Bouwblok C		6			6			6			6		
D1	Sociale huur, Welbions	1	102,8	117,9	1	102,8	117,9	1	102,8	117,9	1	102,8	117,9
D2	Sociale huur, Welbions	4	69,7	78,7	4	69,7	78,7	4	69,7	78,7	4	69,7	78,7
D3	Sociale huur, Welbions	1	78,9	90,1	1	78,9	90,1	1	78,9	90,1	1	78,9	90,1
D4	Sociale huur, Welbions	4	62,0	68,9	4	62,0	68,9	4	62,0	68,9	4	62,0	68,9
Bouwblok C		10			10			10			10		
E1	Patio's, nieuw	2	131,7	153,8	2	131,7	153,8	2	131,7	153,8	2	131,7	153,8
Bouwblok E		2			2			2			2		
Totaal aantal woningen		**40**			**38**			**36**			**37**		
A5	Commercieel	1	252,2	278,9	1	252,2	278,9	1	252,2	278,9	1	252,2	278,9
A6	Short Stay	24	18,8	20,1	24	18,8	20,1	24	18,8	20,1	24	18,8	20,1
R	Restaurant	1	287,7	312,3	1	287,7	312,3	1	287,7	312,3	1	287,7	312,3
F	Villa	1	262,0	329,0	1	262,0	329,0	1	262,0	329,0	1	262,0	329,0



mas ARCHITECTUUR

Hengelo | Rotterdam | Terneuzen | Amsterdam
www.masarchitectuur.nl

holleman ontwikkeling

Deventer
www.hollemanontwikkeling.nl

Stijlgroep landscape and urban design

Rotterdam
www.stijlgroep.nl

Leverink & Assen Groep Gebiedsontwikkeling

Hengelo
info@la-groep.nl