

An aerial photograph of a residential neighborhood with a grid-like street pattern and numerous houses. Overlaid on the image is a stylized graphic consisting of thick green lines and thinner yellow lines that form a complex, organic shape, possibly representing a park or a specific urban area. A solid orange horizontal band runs across the middle of the image, serving as a background for the main title.

BEELDKWALITEIT

WEGWIJZER DEN OORD

HOUTEN

26.11.2019

Stijlgroep
landscape and urban design



“DE PAREL VAN DEN OORD”

CONTEXT VAN DE OPGAVE

De locatie Wegwijzer Den Oord (WWD0) in de wijk Den Oord komt vrij voor een transformatie naar een duurzame woningbouwopgave, die antwoord geeft op de behoefte aan woningen, voor met name de eigen bewoners in de wijk. Het doel is om voor de buurtbewoners in de eigen wijk een hoogwaardig woningtype aan te bieden, waarmee tevens de doorstroming vanuit de wijk op gang komt. Op deze manier kunnen bewoners binnen de wijk blijven wonen en hun woon carrière voortzetten terwijl hun bestaande woningen vrijkomen voor nieuwe buurtbewoners.

Het proces rond deze herontwikkeling is open. Met de belanghebbenden en de buurt zijn de afgelopen periode het programma van eisen, de nota van uitgangspunten, het kwantitatief en kwalitatief programma en het stedenbouwkundig plan in een interactief proces tot stand gekomen en vastgelegd.

Voor de vervolgstappen op weg naar realisatie is een bestemmingsplan (in voorbereiding) als juridisch-planologisch kader. Een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Daarin worden de kwalitatieve uitgangspunten en waarden meegegeven aan de partijen die de vertaalslag naar architectuur maken. Door het beeldkwaliteitplan te koppelen aan het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beeld wettelijk kader voor de uitwerking van deze ontwikkeling tot “de Parel van Den Oord”.

Beeldkwaliteit en identiteit van de verborgen plek in de wijk

HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de ruimtelijke kaders van de architectuur van de twee toekomstige appartementengebouwen in de wijk Den Oord. Deze beeldkwaliteit staat niet op zich zelf maar is o.a. gevoed door de historie en identiteit van Houten, het groen en de wijk, de buurt en de locatie in context van haar omgeving. Anderzijds is het programma en de herdefinitie van de plek, als eigen identiteit tussen al die lagen van het zorgvuldig ontworpen weefsel van Houten bepalend voor de gekozen ruimtelijke oplossing. Het komt voort uit een zorgvuldig multidisciplinair ontwerpproces op het grensvlak van stedenbouw, verkeer, landschap, openbare ruimte en architectuur.

Voor wat betreft de uitwerking van de architectuur wordt verwacht dat kennis wordt genomen van voorgaande documenten en de herdefinitie van de identiteit van de locatie. Ook wordt verwacht dat in die integrale context de juiste vorm van architectuur verder wordt onderzocht, getoetst en vormgegeven. Dit gaat parallel met de verdere uitwerking van de buitenruimte.

Het beeldkwaliteitplan wil vooral inspireren en is een middel waarlangs de dialoog wordt gevoerd. Die dialoog vindt plaats met het Kwaliteitsteam, waarin o.a. de gemeentelijk projectleider en de stedenbouwkundige van het plan zitting hebben.

HET PROGRAMMA VAN EISEN

De locatie WWD0 biedt plaats aan een kleinschalig woonprogramma in zowel de koopsector als voor de sociale huursector. Het programma van markt en huurwoningen is verdeeld over twee homogene gebouwen, met elk hun eigen entree en een opgang met lift.

Voor de markt is het aantal woningen bepaald op 19 appartementen, voor de huur op 26 appartementen. Naast de woningen is er binnen het huurprogramma de mogelijkheid voor een collectieve ruimte (“buurtkamer”), die flexibel kan worden gebruikt en desgewenst in de toekomst ook kan worden omgebouwd tot maximaal twee extra huurwoningen.

Bij het huurcomplex is wonen mogelijk op beide woonlagen en onder het dak. Wonen onder het dak is bij de koopappartementen niet toegestaan, met uitzondering van het hoogte-accent aan het parkje.

In het aanbod van de levensloopbestendige woningen is voldoende variatie in twee- en driekamerwoningen met de juiste maatvoering en een bergruimte binnen de woning. Binnen de gebouwen zijn nabij de ingang collectieve ruimten voor de berging van fietsen, rollators en dergelijke. Voor de koopwoningen is het mogelijk en daarmee wenselijk om de bergingen op te nemen in de collectieve parkeervoorziening, halfverdiept onder het koopappartementengebouw.

BOUWENVELOP EN RANDVOORWAARDEN

De bouwopgave betreft een tweetal gebouwen: een woongebouw voor koopappartementen en een woongebouw voor huurappartementen. De basis van beide gebouwen wordt gevormd door een bouwenvolop van het alzijdig bouwblok van twee lagen met een kapvorm rond een eigen binnenterrein.



de koopappartementen aan het buurtgroen



de huurappartementen aan de fietsroute

Voor beide gebouwen geldt dat het gebouw en de woningen een zo direct mogelijke relatie met de omgeving aan gaan. Beide gebouwen voegen zich in en naar die omgeving en gaan het contact aan met de buurt. Om die reden wordt de begane grond zoveel mogelijk ingezet als entree en woonfunctie.

Voor een deel wordt in de openbare ruimte geparkeerd maar onder het koopcomplex ligt een halfverdiepte parkeergarage. Op de rand van de parkeergarage liggen de terrassen van de woningen van de begane grond. Het hoogteverschil tussen maaiveld en wonen op de begane grond wordt beperkt tot maximaal 1,20 meter. De (gebouwde) buitenruimte van de woningen liggen alzijdig rond het gebouw en reageren op de groene omgeving. De overgangen tussen privé en openbaar zijn helder maar transparant vormgegeven. Enerzijds is de privacy geborgd; anderzijds wordt maximaal verbinding gezocht met de omgeving.

Op verdieping zijn de gebouwde buitenruimte onderdeel van het gebouw en bij voorkeur geïntegreerd in de gevel.

EENHEID IN VERSCHIEDENHEID

Beide gebouwen liggen qua bouwvorm, hoogte en maat dicht bij elkaar. Nadrukkelijk zijn beide gebouwen duidelijk anders dan de woningen in de omgeving. Ze zijn geen tweeling, maar op onderdelen herkenbaar wel familie. Onderscheidend, maar in samenhang en aan elkaar gerelateerd.

Het koopgebouw aan de zijde van het een entree aan de oostzijde van het gebouw en een herkenbaar (hoogte-) accent aan de westzijde van het gebouw. Dit is de blikvanger bij aankomst bij de plek van bestemming.

Bij het oostelijke gebouw zijn entree en buurtkamer met elkaar gecombineerd aan de noordzijde bij de entree. Directe toegankelijkheid van die voorziening via de entree is essentieel voor het functioneren van die buurtvoorziening.

Eventuele dakopbouwen in de huursector ten behoeve van de kwaliteit van het wonen onder het dak, maken integraal onderdeel uit van het gevelontwerp.

Bij de koopwoningen zijn dakopbouwen en primaire woonfuncties onder het dak niet toegestaan, met uitzondering van het "hoogte-accent" aan de westzijde van het complex.

DE KERNWAARDEN VAN DE WEGWIJZER

De kernwaarden van de herontwikkeling zijn verwoord in het ruimtelijk concept van het stedenbouwkundig plan. Hierin is de essentie van het plan vastgelegd in de identiteit van de plek, die ruimte biedt aan het gewenst programma – gebouwd en ongebouwd.

Door de herontwikkeling te bestempelen als “verborgen parel” in de wijk, wordt verwezen naar de typisch Houtense kwaliteit van het bewaren van de cultuurhistorische context binnen haar stedelijk weefsel als onderdeel van de stedelijke uitbreidingswijken van Derks en Kalff. Die specifieke cultuurhistorische context geeft mede identiteit en karakter aan de verschillende wijken van Houten en verbindt op deze manier maat en schaal van oud en nieuw door de tijd heen met elkaar.

Voor de herontwikkelingslocatie vervalt de oorspronkelijke context door de sloop van de basisschool en de sporthal. De betekenis en het gebruik van de functie – gebouwd en ongebouwd – is verdwenen en dient opnieuw te worden geformuleerd. Voor de locatie en de functie van de plek in de wijk is die identiteit opnieuw bepaald in het stedenbouwkundig plan. Een verborgen parel, gevat in een netwerk van groene plekken en verbindingen.

Het landschap als gedeelde ruimte op de overgang van bestaande omgeving naar nieuwbouw is de basis van kwaliteit en ontwikkeling. De openbare ruimte maakt de connectie door de tijd met de omliggende woningen en de groene verbindingen door de wijk Den Oord. De beide bouwvormen voegen zich in dit landschap en maken er onderdeel van uit. En daarmee onderdeel van de wijk.

De identiteit van de plek is voortgekomen uit de zorgvuldig verborgen “parels” van cultuurhistorie in de andere wijken. Voor Den Oord kiezen we echter bewust voor een niet-historische benadering van de architectuuropgave. Dit komt voort uit het feit dat de kernwaarden van de locatie niet passen bij een historiserend beeld, maar juist vragen om een moderne, tijdloze vertaling in beeld.

Met de transformatie van DDWO zetten we een stap voorwaarts richting toekomst met bijbehorende technieken, doelstellingen en verbeelding.

De bijbehorende thema’s en kernwaarden uit het stedenbouwkundig ontwerp die gelden voor beide gebouwen en alle geïntegreerde ontwerpkeuzes zijn:

- Duurzaamheid
- Expressiviteit en interactie
- Schaalloosheid en gelaagdheid
- Plasticiteit van de gevel

Duurzaamheid

Het gebouw is herkenbaar duurzaam, in de wijze van materiaalkeuze en ontwerp oplossingen. Duurzame technieken zijn geïntegreerd in de architectuur in plaats van “er aan toegevoegd”.

Expressiviteit en interactie

Het gebouw is aanwezig, vraagt als vanzelfsprekend aandacht zonder te schreeuwen. Het is alzijdig georiënteerd en zoekt de relatie met haar omgeving. Ook binnen het gebouw is de interactie tussen binnenterrein en gevel evident.

Schaalloosheid en gelaagdheid

Door verschillende lagen in de gevel, een vormtaal en compositie die zich onttrekt van de regelmaat van de woonlagen en appartementen, ontstaat een gelaagdheid, ritme en schijnbare willekeur in vlakken en openingen, die bijdragen aan de schaalloosheid en tijdloosheid van het gebouw. Ondanks dat het zich in hoogte voegt naar de omgeving, ontstijgt het in expressie aan haar eigen maten.

Plasticiteit van de gevel

De opbouw van de gevel, in entree, ramen, balkons, loggias, textuur, materialisatie, randen en vlakken, etc, dragen bij aan de beleving van het gebouw. Het leest zich als de partituur van een gelaagde compositie, waarin de dynamiek voelbaar is. Vergelijkbaar de opbouw en structuur van een klassiek muziekstuk van Bach.





An aerial photograph of a residential neighborhood, showing rows of houses and streets. Overlaid on the image is a green landscape design plan. The plan features a central green area with a winding path or stream, surrounded by various green spaces and boundaries. The design is overlaid on a semi-transparent orange band that runs horizontally across the middle of the image.

www.stijlgroep.com
www.landscapeisleading.com