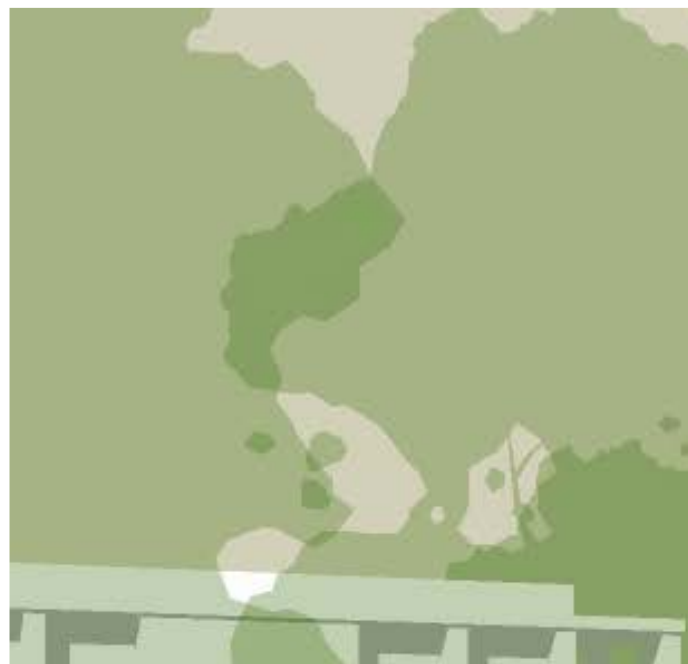




VANSCHAGEN
ARCHITECTEN

Het Gele Gebouw
Zomerhofstraat 86
Rotterdam
Postbus 29218 3001 GE
010 413 65 98
info@vanschagenarchitecten.nl
www.vanschagenarchitecten.nl

WONEN AAN HET PIUSHOF

Beeldkwaliteitsplan

Pius X

Wonen aan een hof
Beeldkwaliteitsplan Pius X
W1359

Rotterdam, 04 juni 2015





1. INLEIDING

De mogelijke herontwikkeling van de locatie Pius X kent een geschiedenis die teruggaat tot 2002. Pius X (lees Pius 10, het Romeinse cijfer, oftewel paus Pius de 10e) was de naam van de katholieke school die ooit in het bestaande gebouw zat. Op de locatie met dezelfde naam als het gebouw (in het vervolg aangeduid met Pius) is een voormalig buurtcentrum samen met een aantal aanbouwen van het voormalige schoolgebouw gesloopt om ruimte te schapen voor de nieuwbouw als afsluiting van het herstructureringsproces in het Schilderskwartier in het algemeen en voor deze locatie in het bijzonder. De opgave is om de nieuwbouw en de bijhorende woonomgeving op een vanzelfsprekende manier in zijn context in te bedden. Hierbij is het uitgangspunt de nieuwbouw samen met de Pius gebouwen als een ensemble rondom een semiopenbare hof te organiseren.



Pius X





kwalitatief hoogstaande nieuwbouw



concept inrichtingsplan

2. UITGANGSPUNTEN

programma

Het wordt tijd dat de vernieuwing van dit deel van het Schilderskwartier afgerond wordt. Er ligt nu al lange tijd grond braak. Dit biedt een unieke kans om de buurt af te maken in de stijl en met de kwaliteit van de aangrenzende nieuwbouw. Door dit zelf op te pakken houdt GroenWest grip op wat er komt, pal naast haar nieuwbouw aan de Jan van Goyensstraat. GroenWest heeft de afgelopen jaren fors geherstructureerd in het Schilderskwartier. Daarbij is stevig ingezet op voor ouderen geschikte woningen (Rembrandtlaan, Tournoysveld). Aan de noordzijde van Pius X zijn 88 nieuwbouwappartementen opgeleverd, geschikt voor een brede doelgroep. Ook zijn 22 eengezins koopwoningen aan de Rubensstraat toegevoegd. In het verlengde van deze programmering biedt Pius X kansen voor een doelgroep voornamelijk bestaande uit één- en tweepersoonshuishoudens. Daardoor verbetert de totale mix aan woon- en leefstijlen in de wijk.

Op basis van de modellenstudie is gebleken dat een programma van maximaal 30 woningen en een totaal van 3300 m² BV0 een goed uitgangspunt is. Het gebouw dient binnen de contouren van onderhavige beeldkwaliteitplan te worden gerealiseerd.

De volgende differentiatie is aangehouden:
2 tweekamerwoningen van ca.55-65 m² GB0,
12 driekamerwoningen van ca.80-85 m² GB0,
16 driekamerwoningen van ca.85 m² GB0, 31
individuele bergingen van 6 m², waarvan een
berging ten behoeve van algemeen gebruik
(installaties, huismeester, exploitatie
voorzieningen, ed).



nieuwbouw appartementen aan de Rembrandtlaan



jaren 60 eengezinswoningen aan de Rembrandtlaan



complex 1055: appartementen



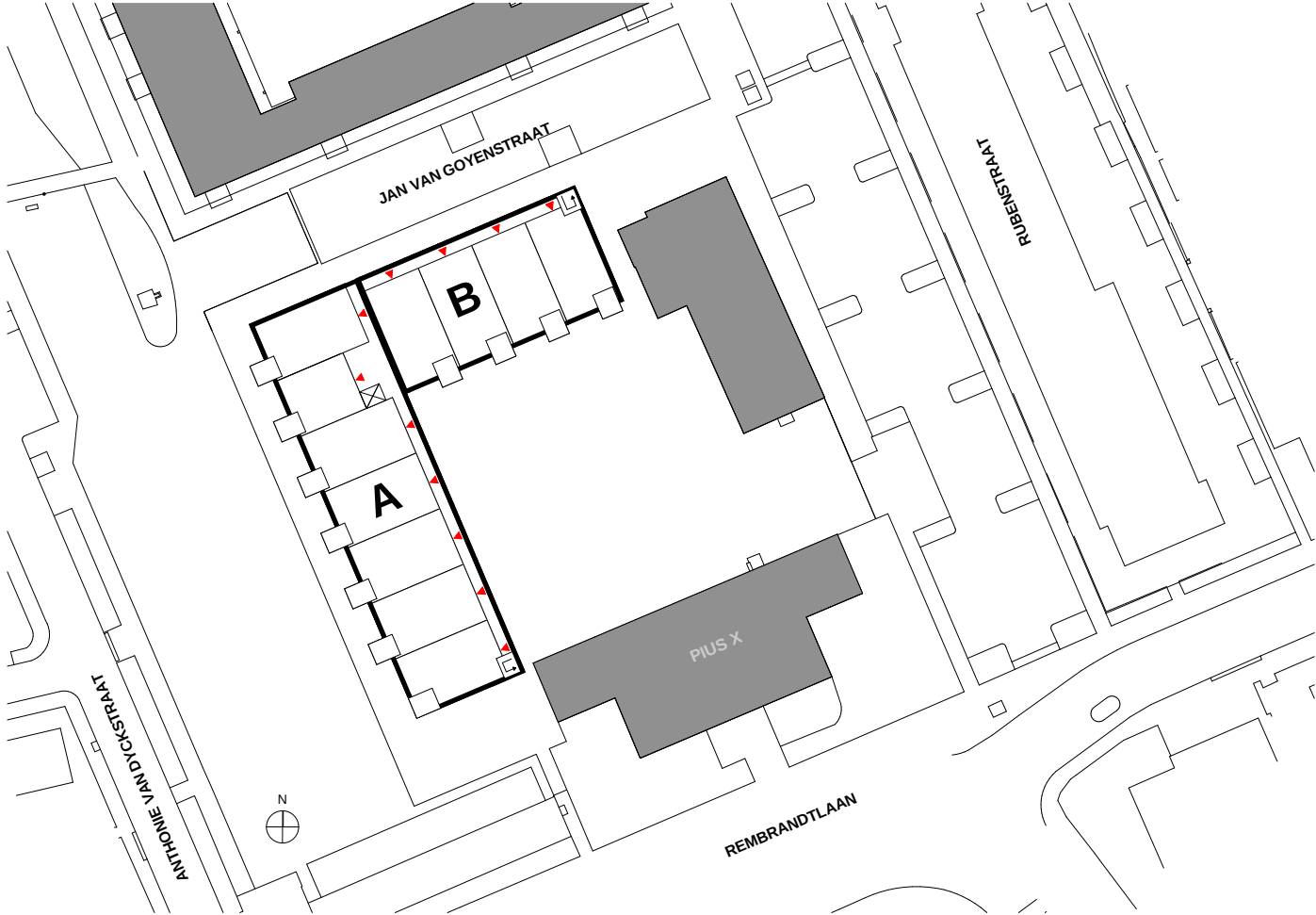
complex 1055 vanaf Rubensstraat



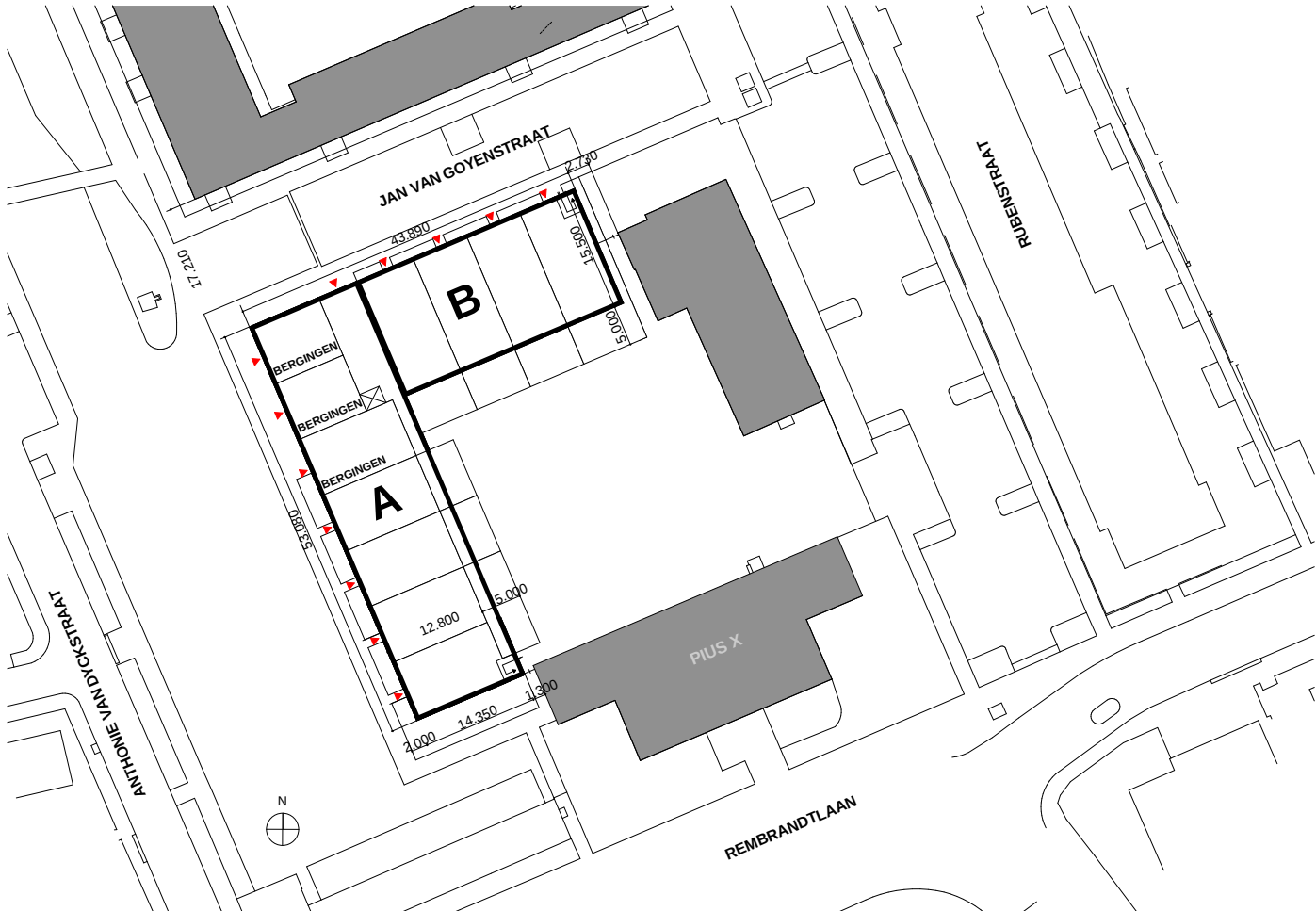
de besloten binnenhof bij complex 1055



eengezinswoningen aan de Rubensstraat



situatie / verdieping



situatie / begane grond

3 . L I G G I N G

omgeving

De wijk Schilderskwartier kent een bonte verzameling architectuurstijlen variërend van lintbebouwing, laagbouw strokenverkaveling tot appartementencomplexen en wordt bijeengehouden door een overwegend heldere stedenbouwkundige structuur. Deze is bovendien met name op deze locatie aanzienlijk gecorrigeerd, cq verbeterd, onder andere door de aanleg van een brede groenstructuur. De Pius nieuwbouw vormt het sluitstuk van deze stedenbouwkundige correctie. De stedenbouwkundige, architectonische en programmatische interventie heeft geleid tot een groenere uitstraling, een heldere eenduidigheid en continuering van de stedenbouwkundige ruimte en een hoogwaardig woonmilieu.

Het Pius terrein is gelegen aan de noordzijde van Woerden op korte afstand van het centrum. De locatie ligt ingeklemd tussen de Rembrandtlaan, de nieuw gerealiseerde groenzone langs de Anthonie van Dijkstraat, de Jan van Goyenstraat, en de haaks op elkaar staande gebouwen van Pius X en de gymzaal. De parkzone grenzend aan Pius wordt ingericht conform de reeds uitgevoerde strook langs de Anthonie van Dijkstraat. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen.

Het voormalige schoolgebouw Pius X is gerealiseerd in 1953 en kenmerkt zich door een heldere symmetrische opbouw in de Bossche school traditie. Het ontwerp is van de architect F.F.M. van Halteren uit Den Bosch. Het hoofdgebouw staat leeg en de gemeente is groot onderhoud aan het uitvoeren. De oorspronkelijke kopgevel grenzend aan de nieuwbouw is onder andere voorzien van kopgevel ramen, conform de originele situatie.

De gymzaal Pius X wordt gebruikt voor gymnastiekles. De bovenverdieping wordt gebruikt door theatergroep ‘De Realiteit’. In het gebouw is in 2012 groot onderhoud uitgevoerd ten behoeve van de huidige huurders. De gemeente is van beide gebouwen eigenaar.

kavelgrenzen en bebouwingsvlak

De footprint van de beoogde nieuwbouw zoals weergegeven in de illustratie (zie situatie/ begane grond/ verdieping) mag niet worden overschreden, behoudens de balkons aan de parkzijde. Deze mogen maximaal 1.500 - 2.000 m overkragen. De voorgevelrooilijn van de nieuwbouw van Complex 1055 aan de zijde van de Anthonie van Dijkstraat is bepalend.

Alle noodtrappen en galerijen moeten binnen de footprint geplaatst worden en worden opgenomen in het volume, c.q. de hoofdmassa.

openbare ruimte

Het gebied tussen het hoofdgebouw, de gymzaal en de kavel zoals hiervoor beschreven wordt ingericht als openbare ruimte door de gemeente (zie concept inrichtingsplan). In overleg met de gemeente zal in het verlengde van de reeds ingezette uitvoering van de woonomgeving een inrichtingsplan voor de woonomgeving van met name de hof en de beide binnenhoeken grenzend aan beide kopgevels van de nieuwbouw en het hoofdgebouw, cq gymzaal, vastgesteld dienen te worden. De ontsluiting van het hof vindt primair plaats via de Rubensstraat tussen het hoofdgebouw en de gymzaal en secundair via de doorgangen tussen de nieuwbouw en de Pius gebouwen.

parkeren

De openbare ruimte rondom het kavel wordt door de gemeente aangelegd. Hierin wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Voor alle appartementen geldt een parkeernorm van 1,4 auto per woning.

gebouworientatie

Het gebouw dient aan alle zijden representatief te zijn, zowel aan de buitenzijde aan de parkzone en de Jan van Goyenstraat, alsook aan de hofzijde, inclusief de kopgevels. De kopgevel aan de Rembrandtlaan is in overtreffende zin een formele zijde met aandacht voor positionering van kopgevel ramen aansluitend bij de kopgevels van het bestaande Pius hoofdgebouw. Dit geldt ook voor de kopgevel grenzend aan de gymzaal.

entrees

De centrale hoofdentree is gelegen in de oksel van beide bouwdelen en is vanaf de Jan van Goyenstraat alsook vanaf de hof te bereiken. Vanuit hier zijn alle appartementen op de verdiepingen middels galerijen te bereiken. Voor bouwdeel A ligt de galerij aan de hofzijde en voor bouwdeel B ligt de galerij aan de straatzijde.

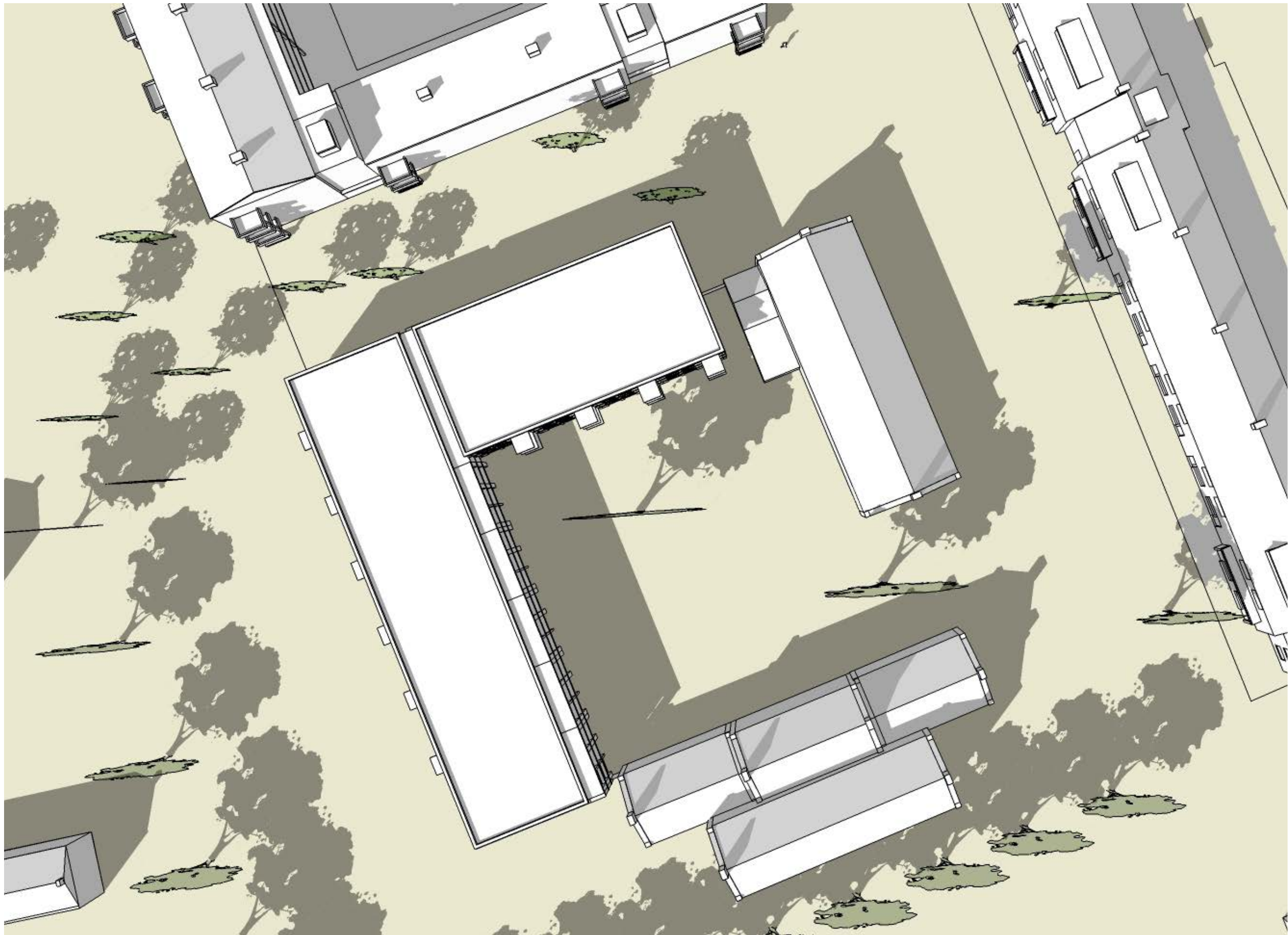
De appartementen gelegen op de begane grond zijn grondgebonden woningen. De entrees van deze woningen ligt voor bouwdeel A aan de zijde van de parkzone en voor bouwdeel B aan de Jan van Goyenstraat.

Op de koppen van beide bouwdelen zijn de noodtrappen gesitueerd.

De bergingen zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf straat- en parkzijde en hebben via collectieve berginggangen een inpandige toegang naar de centrale hal. De bergingen zijn geclusterd in eenheden van maximaal 12 bergingen.

oriëntatie woningen

Bouwdeel A, begane grond: ontsluiting via parkzijde, wonen plus keuken en buitenruimte aan hof zijde, slapen aan parkzijde. Bouwdeel A, verdiepingen: ontsluiting via galerij aan hof zijde, wonen aan parkzijde, slapen aan galerij zijde. Bouwdeel B, begane grond: ontsluiting via straatzijde, wonen plus keuken en buitenruimte aan hof zijde, slapen aan straatzijde. Bouwdeel B, verdieping: ontsluiting via straatzijde, volledig wonen aan hofzijde met balkons, slapen aan straatzijde.





4. MASSA

bouwhoogte en bouwmassa

Het hoofdgebouw Pius X is het monumentale hoofdgebouw op de locatie. De nieuwbouw mag daar niet boven uit komen. Bepalend zijn de hoogte maten van de buitenste kopgevel hoeken, alsmede de gootlijnen en nokhoogten van het hoofdgebouw Pius X. Hierdoor kan de nieuwbouw niet hoger zijn dan drie lagen. Voor beide bouwdelen A en B moet dit aangehouden worden.

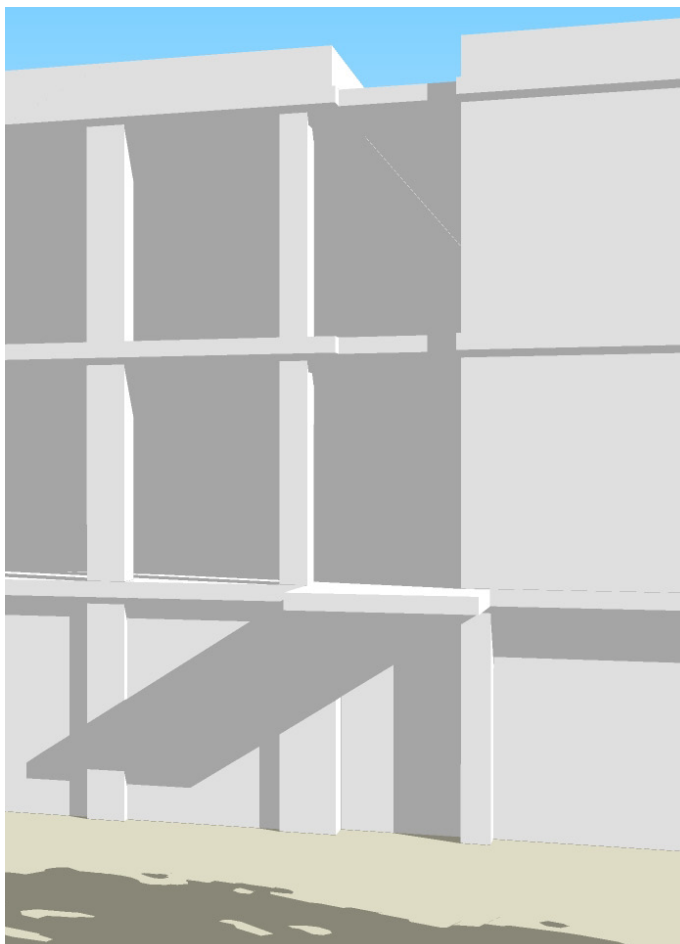
Een mogelijk beroep op ontheffingsbevoegdheid tot en met een overschrijding van 10% is in deze situatie onbespreekbaar.

De bouwmassa dient te worden uitgewerkt als zijnde twee volumes, slechts verbonden met galerijen.

De galerijen en de noodtrappen worden zodanig uitgewerkt dat ze binnen de volumes blijven.

dakvorm

De bebouwing wordt plat afgedekt. De liftopbouw mag niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld. Hiervoor de liftopbouw opnemen in het daklandschap door deze 2,0 - 3,0 meter van de dakrand af te plaatsen. Dit geldt tevens voor alle andere dakdoorvoeren als schoorstenen e.d. De dakrand is ten alle tijden een doorgaande afsluiting van beide bouwdelen. Uitgezonderd ter plaatse van de hoofdentree, daar dienen beide bouwdelen tot uitdrukking gebracht worden, cq markeert de hoofdentree de onderbreking tussen de bouwdelen



de hoofdentree markeert de onderbreking tussen de bouwdelen



maximale toelaatbare hoogte van de nieuwbouw





5. ARCHITECTONISCHE UITWERKING

architectonische eenheid

De nieuwbouw moet samen met het bestaande Pius hoofdgebouw en de gymzaal een nieuwe eenheid vormen. Relevante aspecten zijn de specifiek vormgegeven blokbeëindigingen, materiaalgebruik, kleurgebruik, afmetingen van de kozijnopeningen en de daarmee samenhangende zorgvuldige en hoogwaardige detaillering.

De ontwerpvisie die gehanteerd wordt, is een combinatie van enerzijds het zoeken van de aansluiting in contrast (1e orde) en anderzijds het overnemen van kenmerkende onderdelen van het hoofdgebouw (2e orde)

1e Orde: het contrast wordt bereikt door de volgende ontwerprichting:

- Het abstraheren van het volume door beide bouwdelen in drie lagen uit te voeren met een plat dak en met daarin opgenomen het gehele programma van wonen, inclusief de galerijen en de noodtrappen.

- Het primaire gevelvlak wordt met een hoogwaardig gevelmateriaal met een textuur (steen of betonachtig, geen volkern plaat, hout, houtachtig plaatmateriaal of glas). Voorwaarde aan het gevelmateriaal is dat hiermee zonder hoekprofielen of anderszins hulpconstructies, hoeken uit een stuk zijn te formeren.

2e Orde: de samensmelting wordt bereikt middels de volgende ontwerpuitsgangspunten:

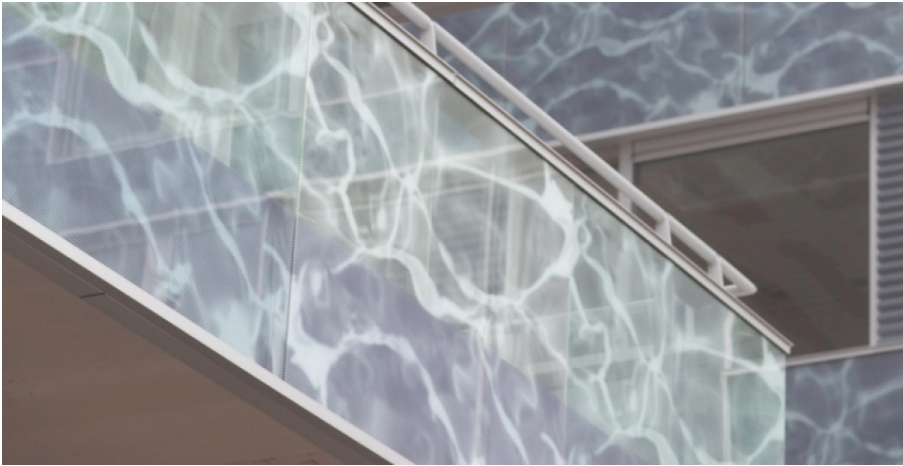
- De secundaire gevel, uit te voeren met een gevelmateriaal in een zelfde kleur dan wel de kleur van de gereinigde steen die toegepast is bij de gymzaal.

- De kozijnen, verdiept aangelegd, met dezelfde breedtehoogte verhouding als de kozijnen bij het hoofdgebouw tot verdiepingshoog, met een vergelijkbare profilering als toegepast bij het Pius gebouw. Hierbij is de ritmiek van drie gevelopeningen naast elkaar een aanvullend middel om de aansluiting op een subtiële wijze te vinden;





voorbeeld van een 1e orde gevel met een uitkragende balkonplaat als 2e orde geplaatst in de negge



voorbeeld van glashenk met print



voorbeeld van print in de prefab beton



voorbeeld van plasticiteit, horizontaliteit en "warme" materialen



voorbeeld van material toepassing met textuur in combinatie met een heldere belijning



voorbeeld van horizontale belijning met print



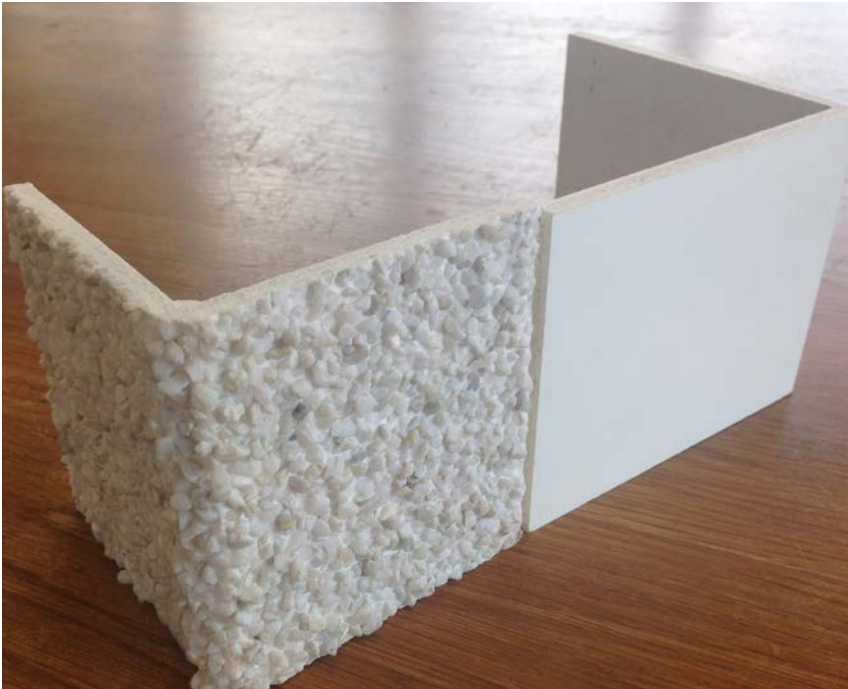
voorbeeld van een horizontale belijning



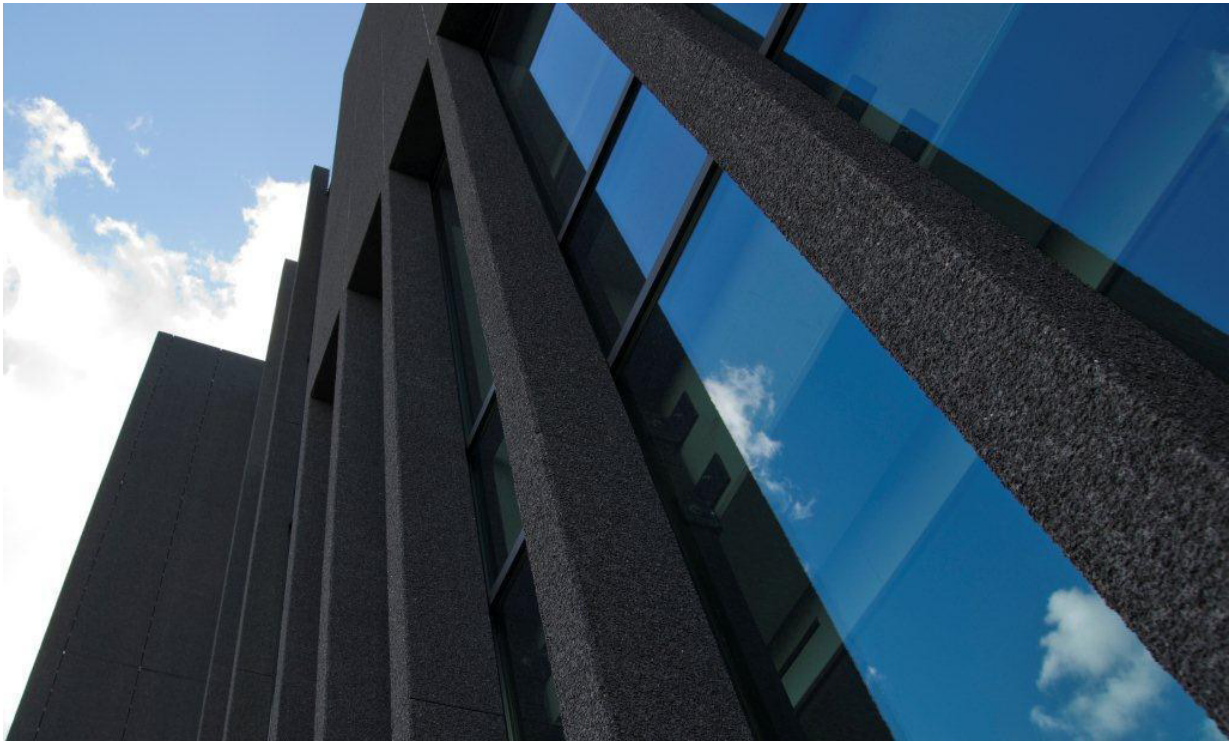
voorbeeld van plasticiteit en belijning



referentiebeelden glasvulling

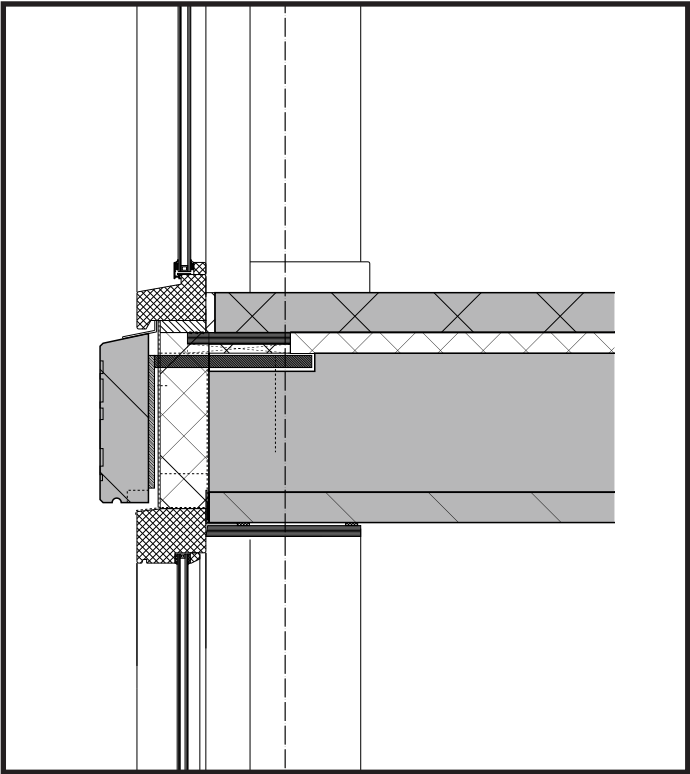


voorbeeld van een hoekaansluiting zonder open hoek

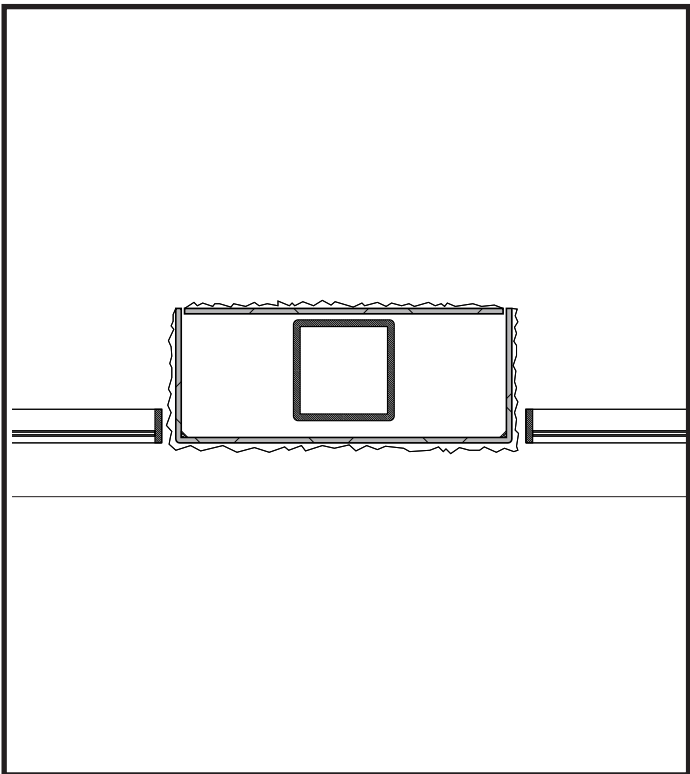
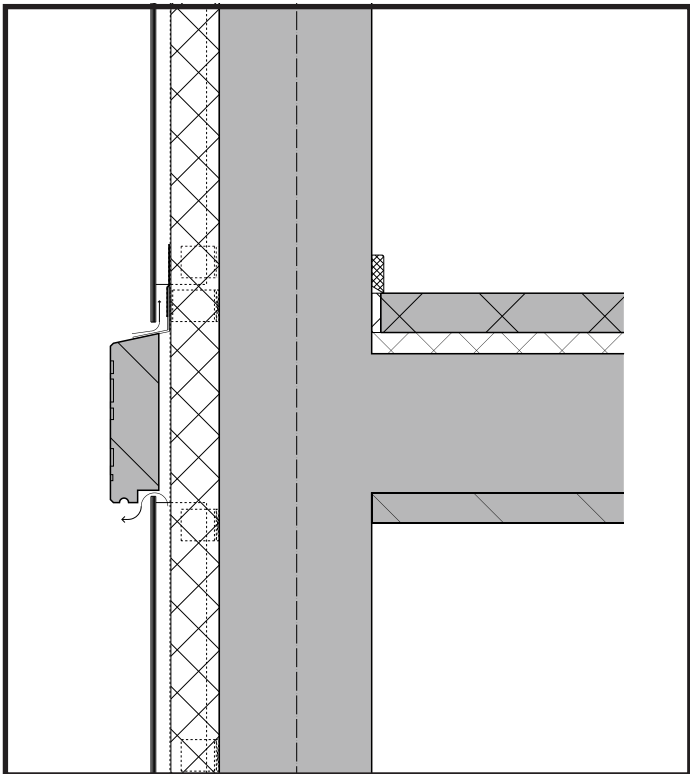


plasticiteit en gevelopbouw

De gevels krijgen aan alle zijden horizontale belijningen ter hoogte van de vloeren door middel van horizontale banden van beton of metselwerk. De deels uitkragende balkonplaten vormen een onderdeel van die belijning. Op deze wijze is een eenduidige beeld te generen van beide bouwdelen, ongeacht of het een balkongevel of een galerijgevel betreft. Bovendien draagt het bij aan de omarming van de Pius gebouwen. De eenduidigheid en de verbinding met Pius wordt versterkt door een gelijkwaardige driedeling van de gevelopeningen aan te houden die is toegepast bij het bestaande Pius hoofdgebouw. Afhankelijk van het programma zijn deze “openingen” gevuld met een verdiepinghoog kozijn ter plaats van de woning, met een al dan niet gekleurd of bewerkt glas ter plaatse van de trappenhuisen, middels een gesloten vlak met materiaal van de 2e orde bijvoorbeeld bij de bergingen of gewoon open, zoals ter plaatse van de galerijen.



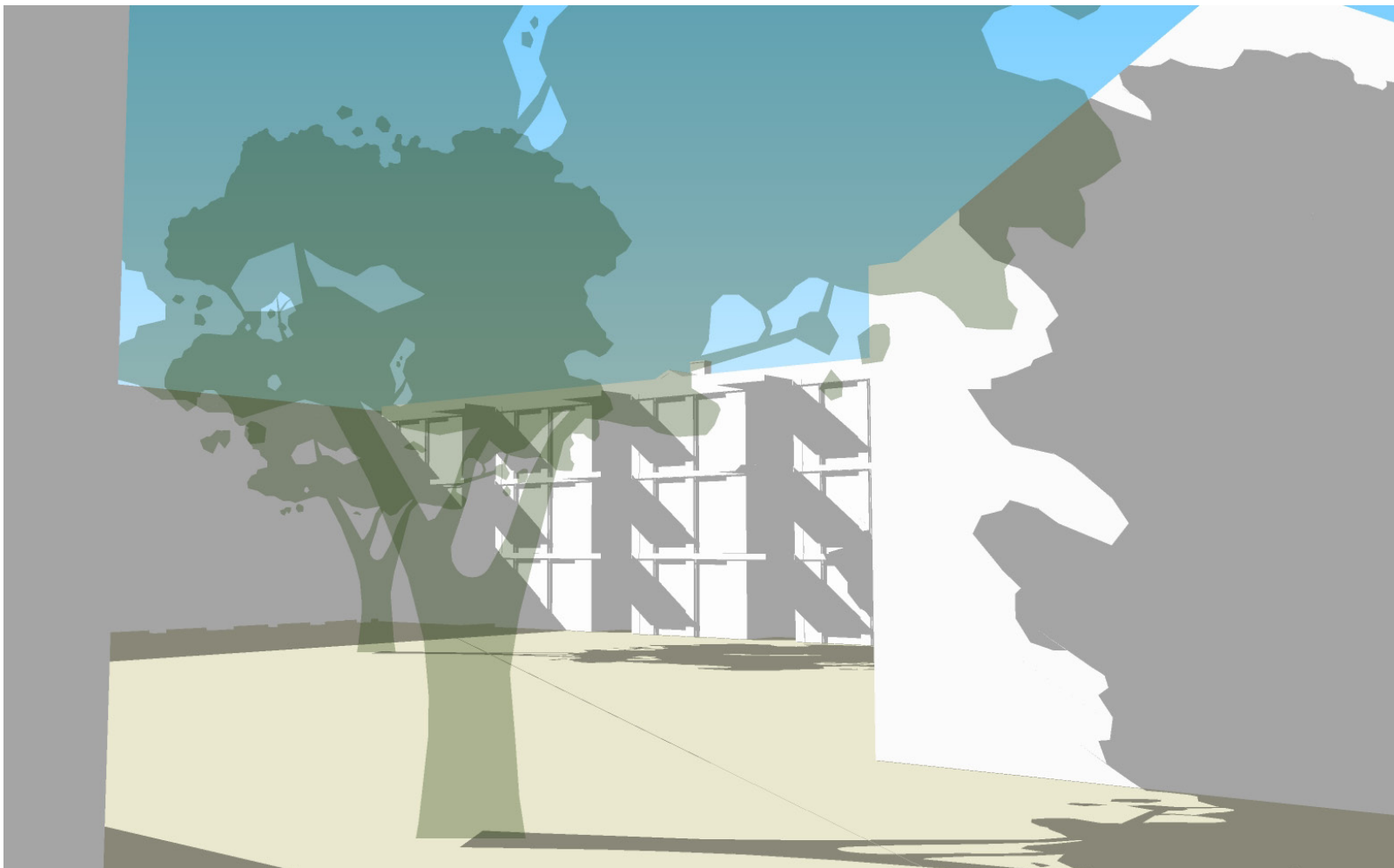
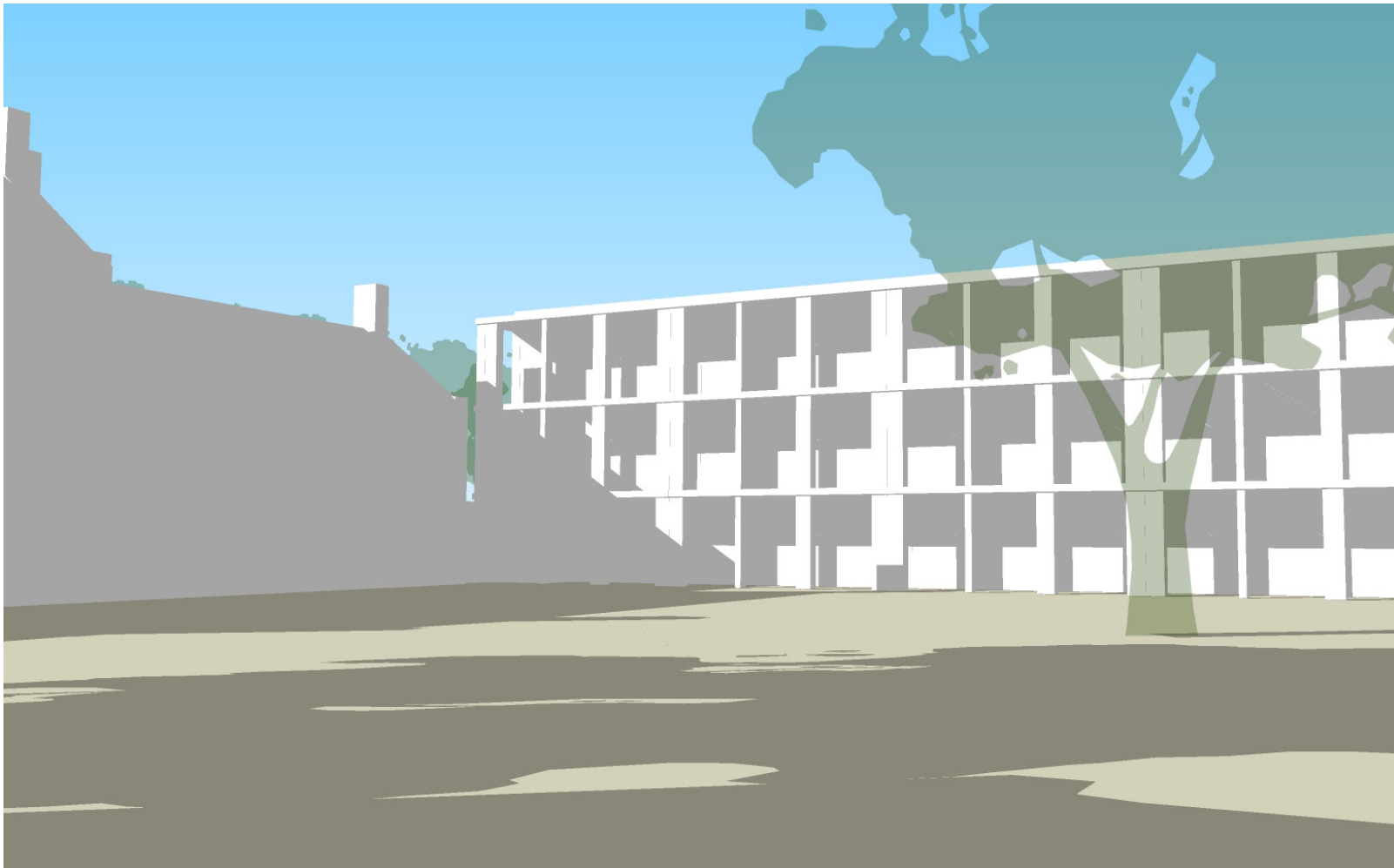
voorbeeld detaillering betonband



voorbeeld 1e orde gevel

materialisering en kleurgebruik

Het hoofdmateriaal is een steen- of betonachtig gevel (plaat)materiaal in combinatie met prefab beton. Het beton of het alternatieve steenachtige materiaal is voorzien van een textuur. Het gevelmateriaal (bijvoorbeeld Steni) heeft tevens een textuur en als hoofdkleur een contraire, maar wel bijpassende kleur bij de kleur van de toegepaste (gereinigde) steen van de gymzaal. De binnengevel - de negges en de secundaire gevel- heeft de kleur van de (gereinigde) steen van de gymzaal. De kozijnen hebben eenzelfde kleur als de kozijnkleur van de gymzaal en de aangrenzende nieuwbouw. De glazen hekwerken van de balkons worden voorzien van een print als verwijzing van de print die toegepast is in de prefab beton balustraden bij de aangrenzende nieuwbouwappartementen.





voorbeeld van een hagenkrans



voorbeeld hekwerk

6.ERFAFSCHIEDINGEN EN

BUITENRUIMTE

inrichting buitenruimte

Het gebouw krijgt een groene omlijsting middels een rondgaande groenstrook variërend van 1.000 tot 2.000m breed, voorzien van struiken en hagen. Aan de parkzijde, aan de Jan van Goyenstraat evenals ter plaatse van de beide eindkopen, is ruimte voor een dergelijke zone gereserveerd en wordt slechts ter plaatse van de entrees onderbroken. In deze zone wordt ook ruimte voor fietsparkeren opgenomen. Aan de hofzijde is de zone horend bij het plan 5.000m diep en wordt gebruikt als buitenruimte voor de woningen op de begane grond.

De inrichting van de hof wordt in overleg met de gemeente bepaald en door de gemeente uitgevoerd.

De erfafscheidingen van de tuinen van de begane grondwoningen grenzend aan de openbare hofruimte worden gemarkeerd met een hekwerk van maximaal 1.000m hoog begroeid met hagen. De buitenruimte van de begane grondwoningen in bouwdeel A en B zijn 5.000m diep en worden van elkaar gescheiden met een van een wingerd (of gelijkwaardige klimplant) voorzien privacyscherm over een lengte van 1.800m. De galerijen en noodtrappen vallen binnen het bouwvolume en de primaire gevel. De balkons worden vormgegeven als half inpandige, cq half uitkragende buitenruimte.

De toegangen tussen de nieuw bouw en de beide Pius gebouwen wordt voorzien van een hoogwaardig verdiepinghoog en afsluitbaar stalen hek.




VANSCHAGEN
ARCHITECTEN

