



**VOORLOPIG ONTWERP**

project: 285A - Molenstraat Helmond - grondgebonden woningen  
opdrachtgever: 2ER+ Projectontwikkeling  
datum: 21-09-2023



inleiding.

In opdracht van 2ER+ Projectontwikkeling is door JMW architecten een ontwerp gemaakt voor de grondgebonden woningen op het achterterrein van de marechausseekazerne / gemeente-archief (Molenstraat 121(a)) als ook in de voormalige tuin ter plaatse van Molenstraat 125b. Er worden 18 grondgebonden woningen gerealiseerd.

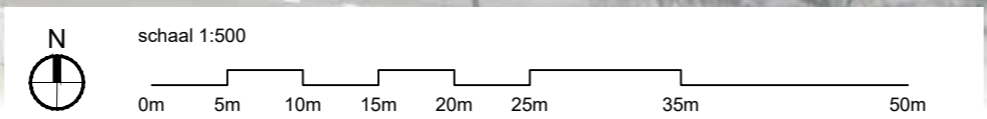
Parkeren wordt nabij de kavels bij de woningen voorzien. Een strook van de bestaande parkeervoorziening wordt toebedeeld aan het plan. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

De openbare ruimte krijgt een groene uitstraling met aandacht voor natuurinclusiviteit. De materialisering sluiten aan op de natuurlijke en groene setting; e.e.a. in samenhang met de herbestemming van het de voormalige marechausseekazerne Molenstraat 121(a).

Roel Bekkers  
architect

JMW architecten





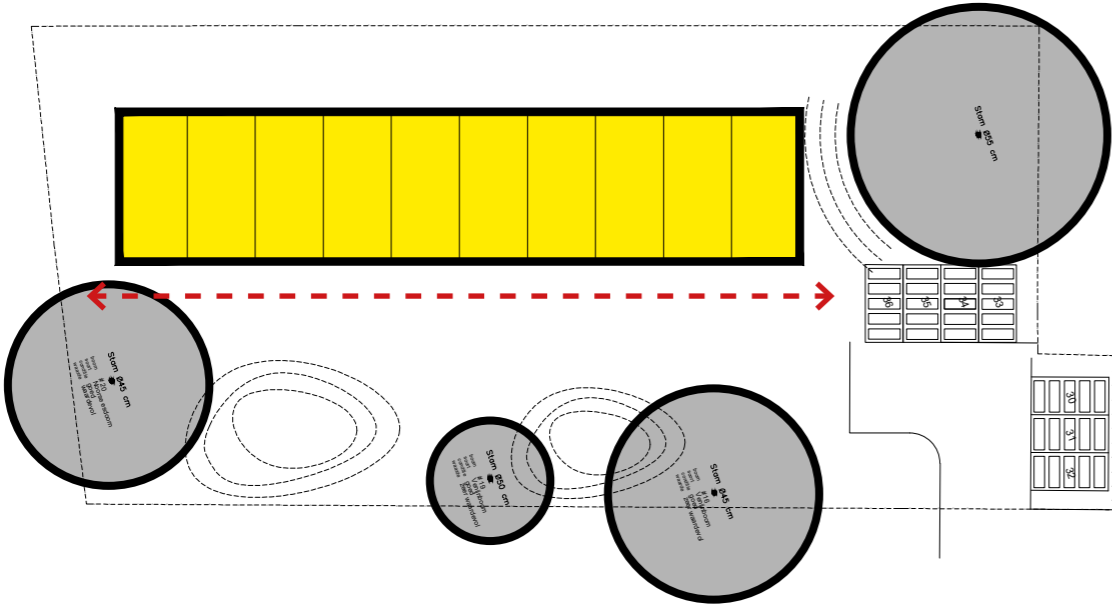
aanduiding plangebieden

The site plan illustrates three distinct development zones within an urban context:

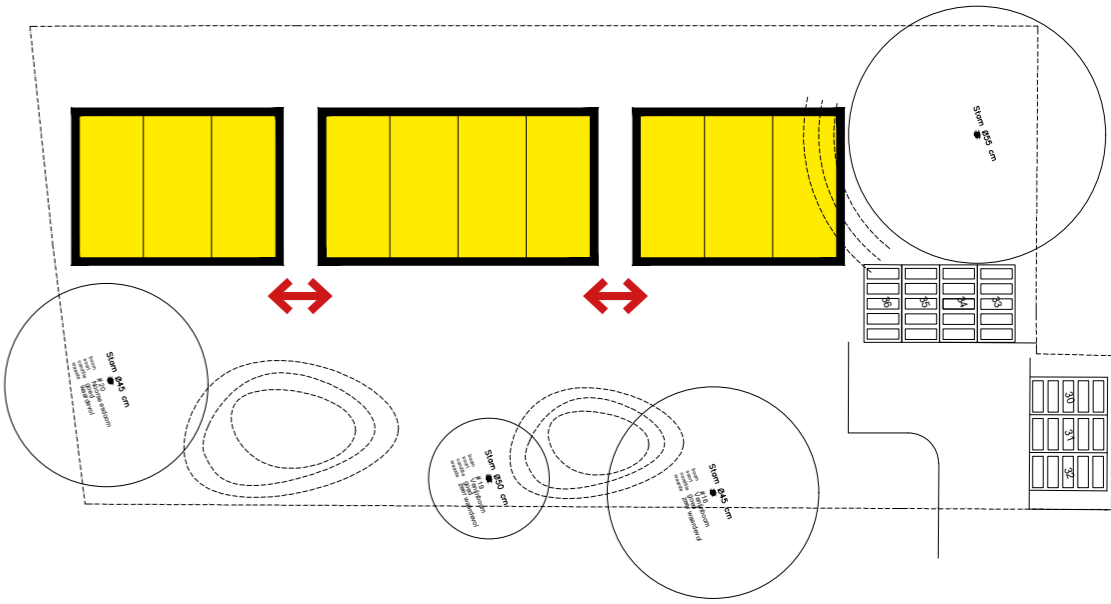
- Area 1 (Yellow):** Labeled "10 x geclusterde woningen" (10 clustered houses). It features a long, narrow plot with internal dimensions such as 6570, 14790, 5130, and 6000. A note specifies "afm. parkeervak + rijbaan conform NEN2443; tabel A openbaar parkeerterrein".
- Area 2 (Orange):** Labeled "8 x rijwoningen" (8 row houses). This zone is adjacent to Area 1 and includes a parking area with dimensions 2500 and 5130. A note indicates "afm. parkeervak + rijbaan conform NEN2443; tabel A stallingsterrein".
- Area 3 (Light Orange):** Labeled "Herontwikkeling van monumentale pand naar 7 appartementen" (Renovation of a monumental building into 7 apartments). It shows a building footprint within a larger plot.

Surrounding elements include a tram station ("Tramstation"), various public green spaces ("openbare ruimte"), and existing residential plots identified by HMD codes (e.g., HMD00 501 I, HMD00 452 I, HMD00 3611 I).

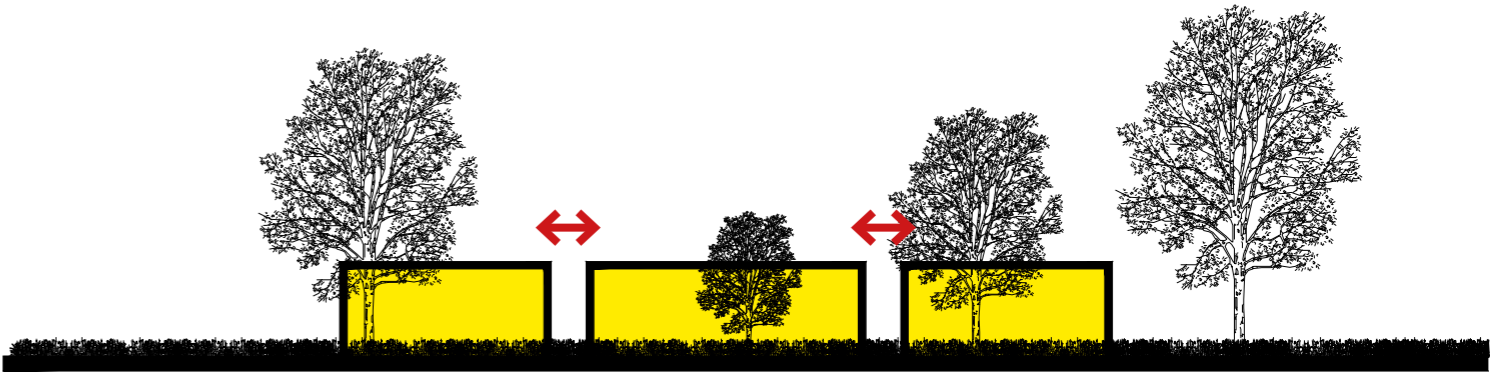
JMW architecten | 2ER+ Projectontwikkeling

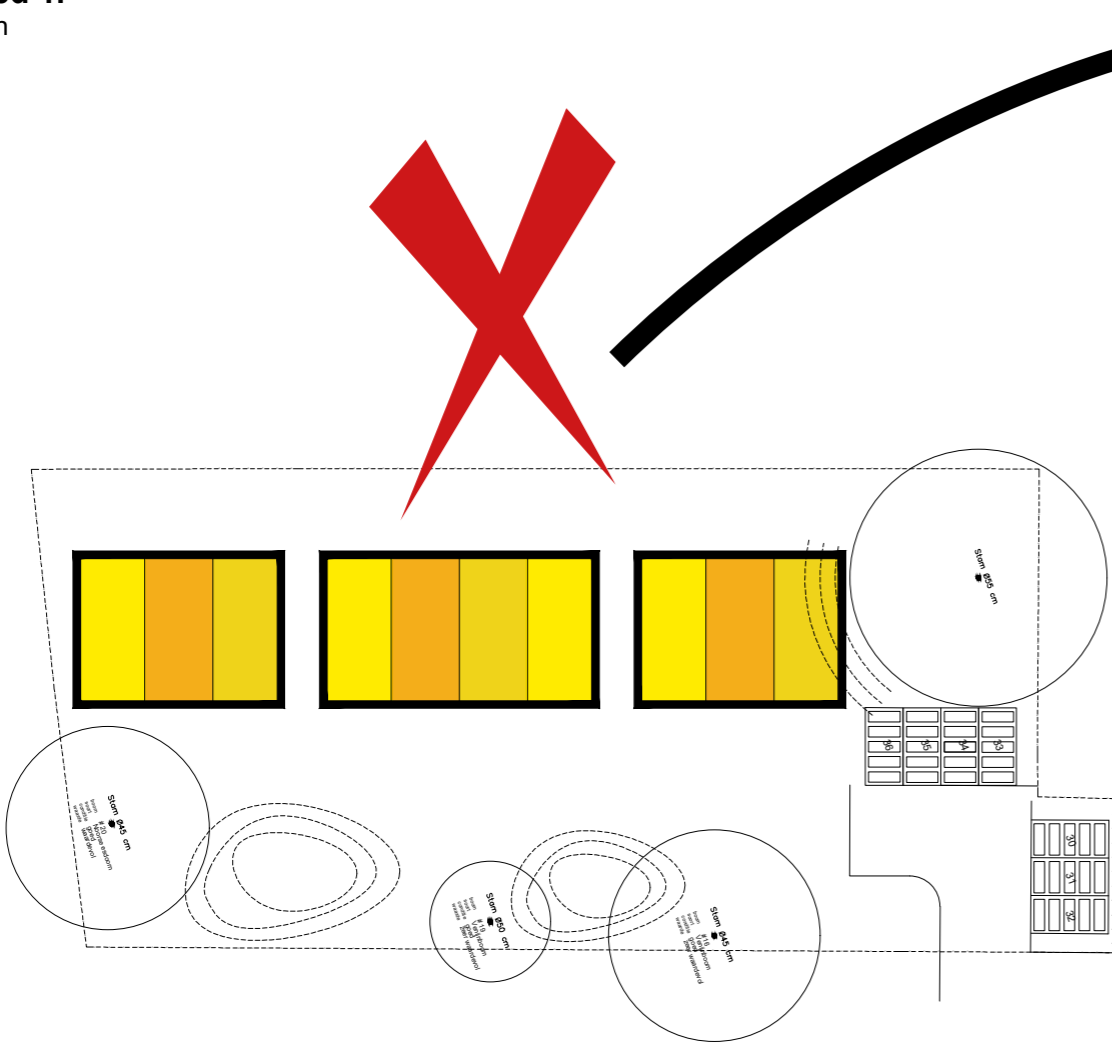


**1. op het perceel is ruimte voor 10 ‘tiny houses’**  
De woningen houden afstand tot de bestaande waardevolle bomen.



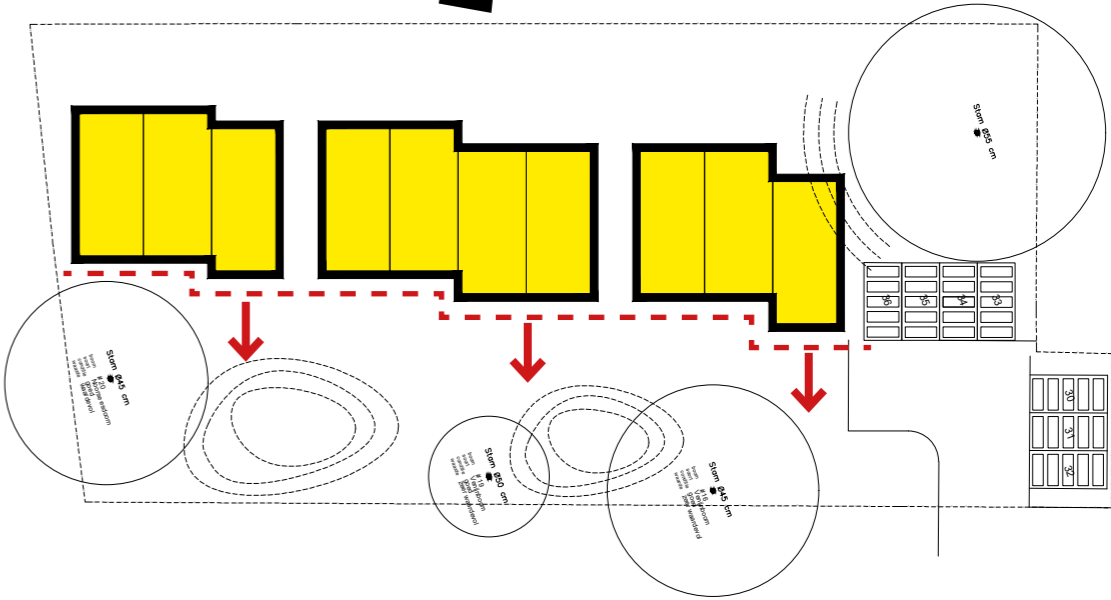
**2. voorkomen van een lange wand.**  
De woningen worden losgeknipt in blokjes van 3 of 4 woningen.





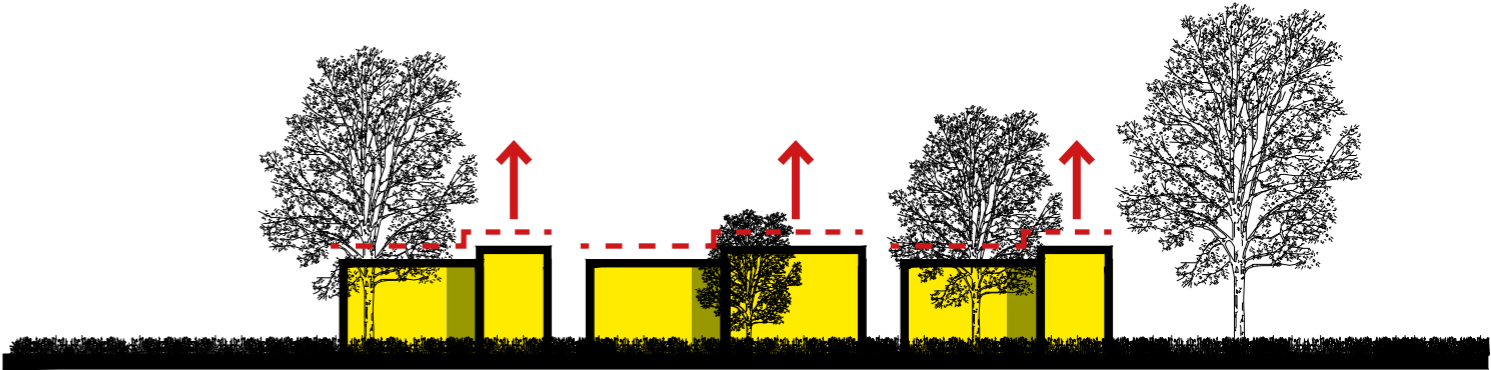
3. ontwerpkeuze.

Wat je veelal ziet bij oplossingen met (al dan niet) geschakelde tiny houses is dat de modules duidelijk afleesbaar zijn. Er ontstaat dan een rits aan kleine huisjes die vaak appelleren aan een tijdelijke (flex-)oplossing en niet zozeer aan een volwaardige permanente situatie. We zoeken naar een manier om dit te voorkomen.



4. getraptheid in gevellijn

Het getrappt laten verlopen van de gevelrooijlijn voegt sculpturaliteit toe en zorgt voor afwisseling in de gevelwand. De woningen zijn compact, maar door ze vorm te geven als onderdeel van een groter geheel wordt een beeld gecreëerd van ruimere woningen met een permanent karakter. Het laten verspringen van de dakrandhoogte versterkt het concept waardoor er 3 sculpturale vrijstaande villa's ontstaan.



## plangebied 1.

### situatietekening

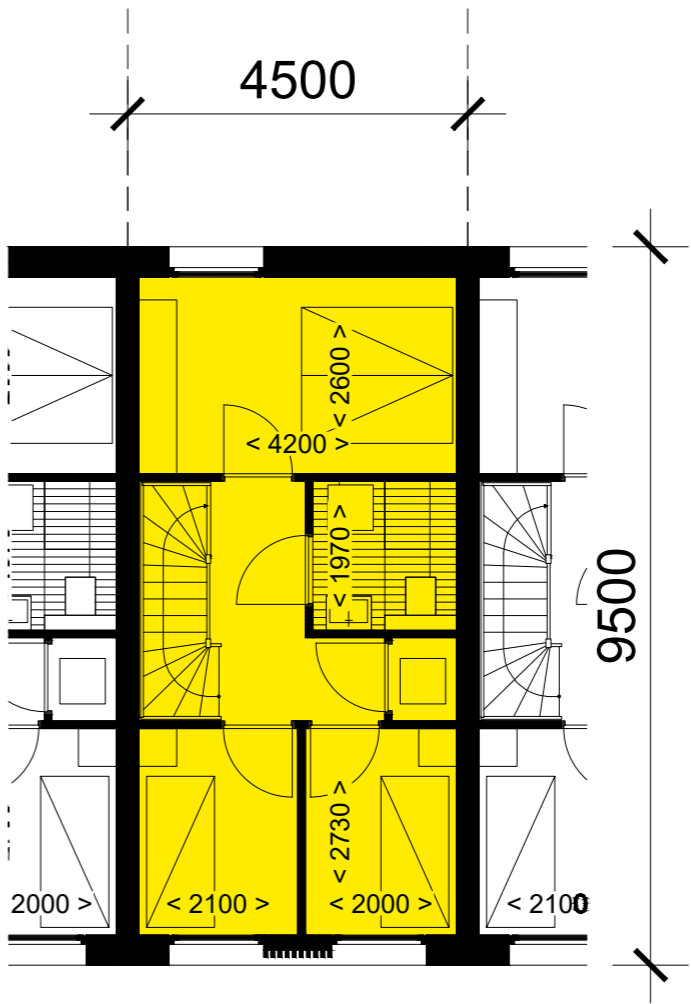
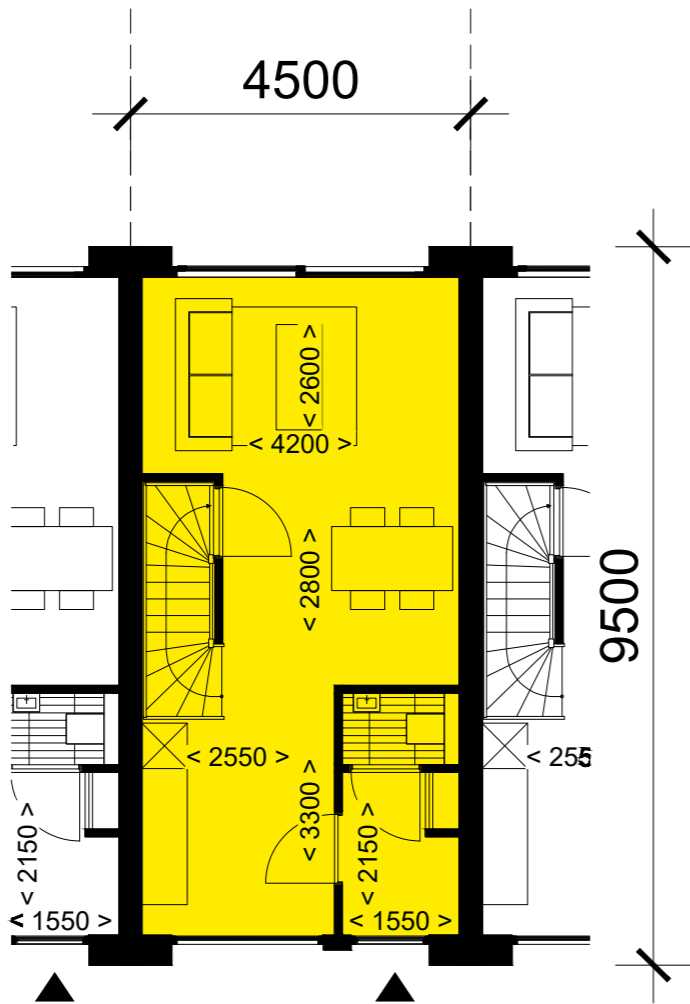


plangebied 1.

Tiny houses in vrijstaande clusters

Op het perceel achter Molenstraat 125b worden in de voormalige tuin 10 woningen gerealiseerd. De woningen worden geplaatst in clusters van 3 of 4 woningen.

Het getrapt laten verlopen van de gevelrooilijn voegt sculpturaliteit toe en zorgt voor afwisseling in de gevelwand. De woningen zijn compact, maar door ze vorm te geven als onderdeel van een groter geheel wordt een beeld gecreëerd van ruimere woningen met een luxe uitstraling.

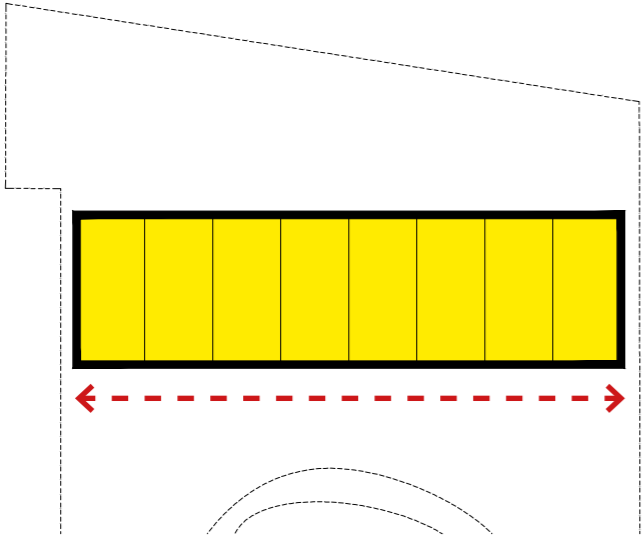


**plangebied 1.**  
impressie geclusterde woningen

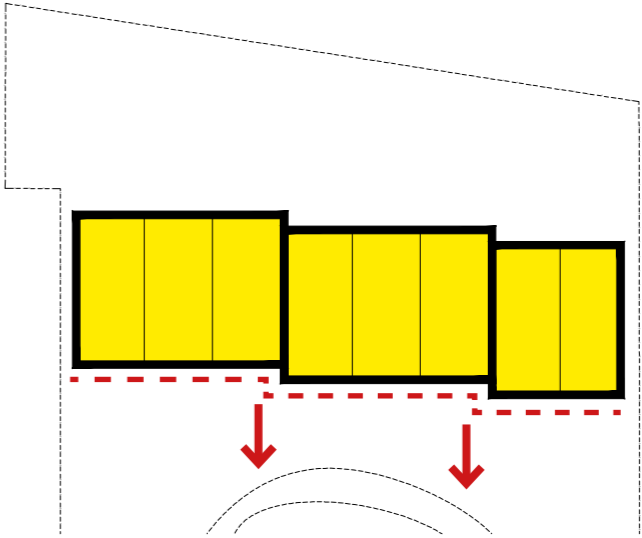




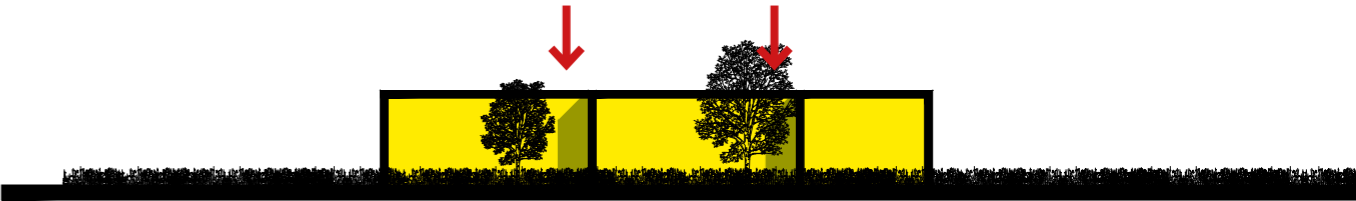
verspringen  
in gevellijn én  
dakhoogte resulteert  
in één sculpturaal  
volume

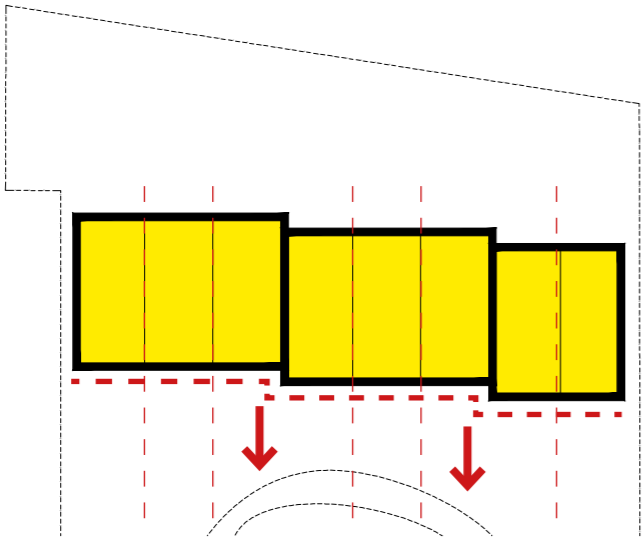


**1. op het perceel is ruimte voor 8 ‘tiny houses’**  
Opgesteld als rijwoningen.



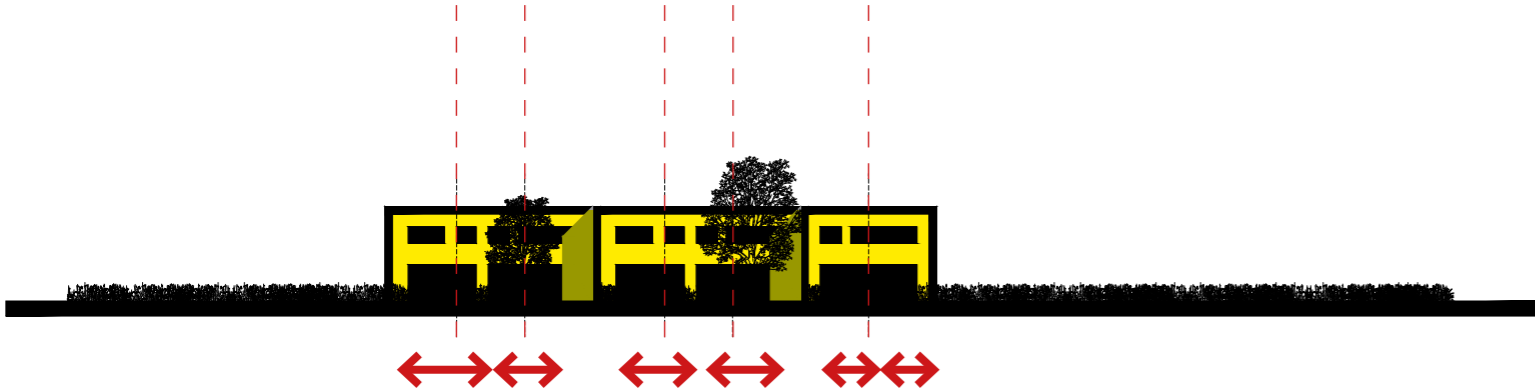
**2. voorkomen van een lange wand.**  
Door de woningen op twee plekken te laten verspringen wordt een (te) lange wand voorkomen.





3. brede gevelopeningen

De woningen zijn compact, maar door ze vorm te geven als onderdeel van een groter geheel wordt een beeld gecreëerd van ruimere woningen met een permanent karakter. Gevelopeningen lopen door over meerdere woningen waardoor de individuele woningen niet afleesbaar zijn.

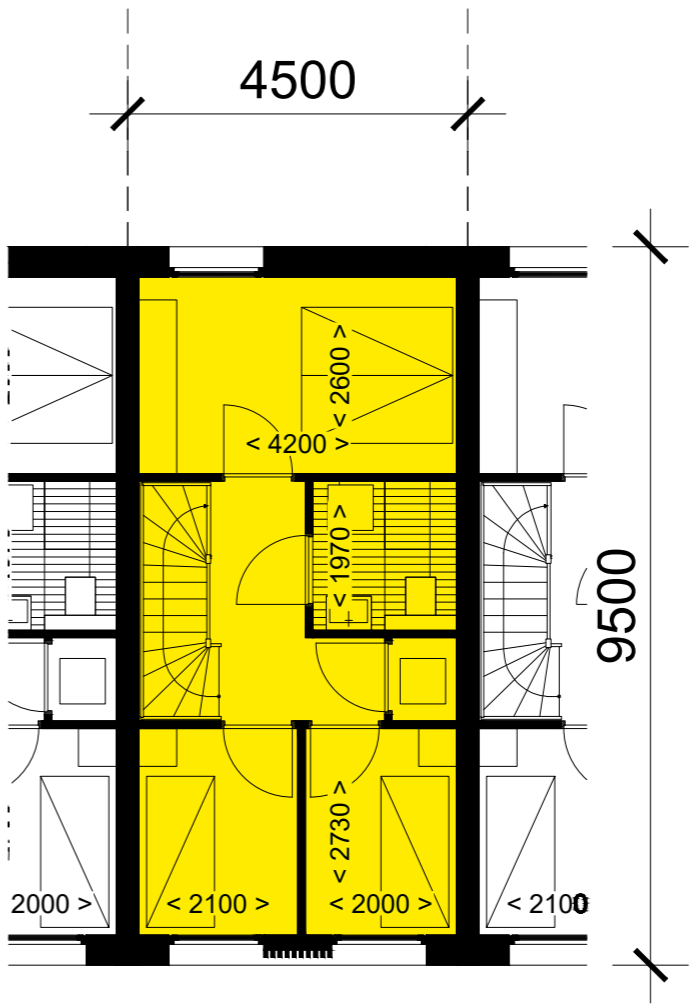
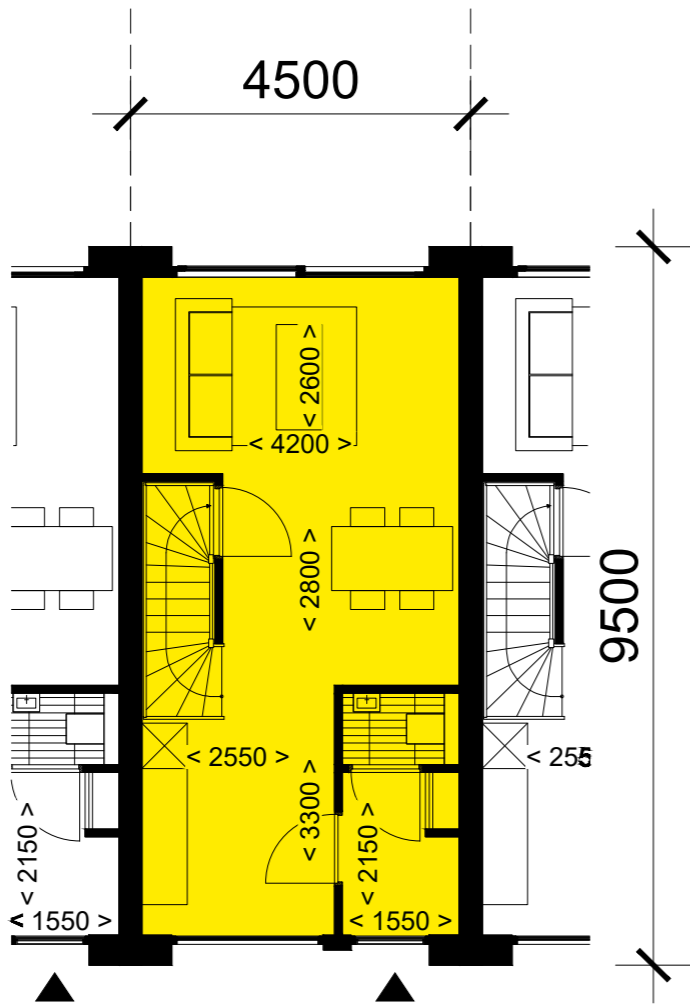




plangebied 2.

Tiny houses als rijwoningen

Op het achterterrein van Molenstraat 121(a) worden, ter plaatse van de te slopen achterbouw van de voormalige marechausseekazerne / gemeente-archief, 8 rijwoningen gerealiseerd. De getrapte gevelrooilijn voorkomt een lange gevel. De woningen zijn compact, maar door ze vorm te geven als onderdeel van een groter geheel wordt een beeld gecreëerd van ruimere woningen met een luxe uitstraling.





een (te) lange  
gevel wordt  
voorkomen door de  
voorgevel op twee  
punten te laten  
verspringen

Entreedeuren  
van woningen worden  
per 2 vorm gegeven.  
Gevelsparingen lijken over  
meerdere woningen doorgetrokken  
te worden. De afleesbaarheid van  
de individuele compacte woningen  
neemt af, de woning is onderdeel  
van een groter geheel met een  
luxe uitstraling. De getrapte  
voorgevelrooilijn voorkomt  
een lange rechte  
wand.

Door te kiezen voor  
voorvergrijsd hout ontstaat  
vanaf dag 1 een fraai beeld en  
krijg je niet te maken met regen- of  
zonvlakken die sneller of langzamer  
vergrijsen. Op de begane grond worden  
met een afwijkend materiaal de entrees  
gemarkeerd. De gevel wordt op de begane  
grond voorzien van extra structuur door  
te spelen met de diepte van de houten  
gevelafwerking. Ook wordt er  
aandacht gegeven aan signing,  
verlichting, deurgrepen, etc.



Materiaalgebruik.



De gevels worden voorzien van een **houten gevelbekleding**. De gevelbekleding bestaat uit **verticale laten** die open (geventileerd) verwerkt worden. Een houten gevel zal na verloop van tijd vergrijzen. Om te zorgen dat de gevel direct deze uitstraling krijgt wordt gekozen voor voorvergrijsd hout.

*(Houtsoort wordt later op basis van bemonstering gekozen.)*

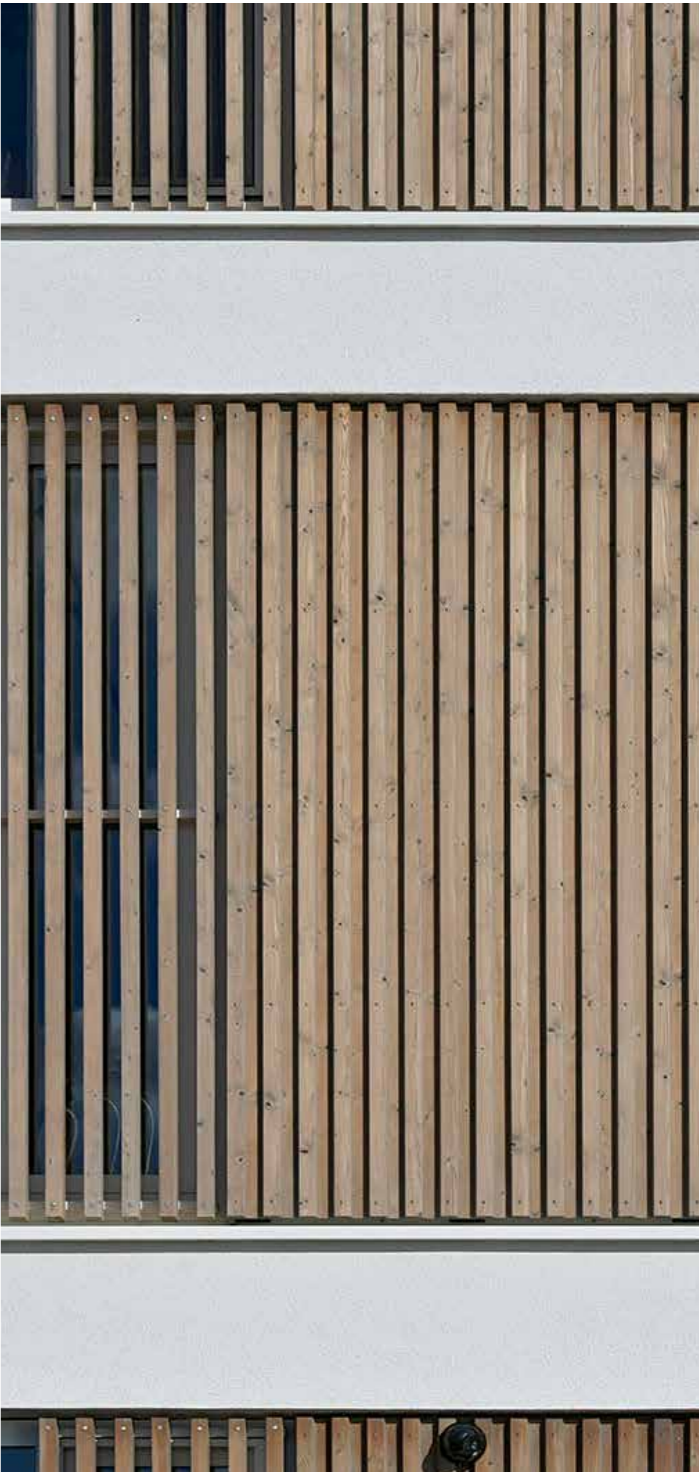


De houten gevelbekleding krijgt een verbijzondering op de begane grond. Op **ooghoogteniveau** willen we **extra detail en structuur** aanbrengen door te spelen met de grofheid van de profilering.



Dichte delen worden uitgevoerd met een **contrastkleur**. De **grijs-groene kleur** en de forse signing passen bij de natuurlijke setting en refereren naar de historie van de kazerne.

Door gevelopeningen van naast elkaar gelegen woningen **visueel bij elkaar te betrekken** ontstaan grote gaten in de gevel en ontstaat er een beeld waarbij de individuele woningen niet afleesbaar zijn. De woningen zijn compact, maar door ze vorm te geven als **onderdeel van een groter geheel** wordt een beeld gecreëerd van ruimere woningen met een **permanent karakter**.



Een houten gevel zal na verloop van tijd vergrijzen. Om te zorgen dat de gevel direct deze uitstraling krijgt wordt gekozen voor **voorvergrijsd hout**.

*referentie: voorvergrijsd open houten gevelbekleding  
JMW architecten; Strand Noord Rotterdam*





## plangebied 2 + 3

impressie rijwoningen aan collectieve tuin achterzijde monumentaal pand



**plangebied 2.**  
impressie rijwoningen achterzijde / bergingen met parkeerplaatsen



