

# Beeldkwaliteitsplan Blossem Breda

10 Maart 2021



KARRES  
BRANDS

Studioninedots







Tuinzigt

Magnoliastraat

Tuinzigtlaan

Ettensebaan

Kolbaanstraat

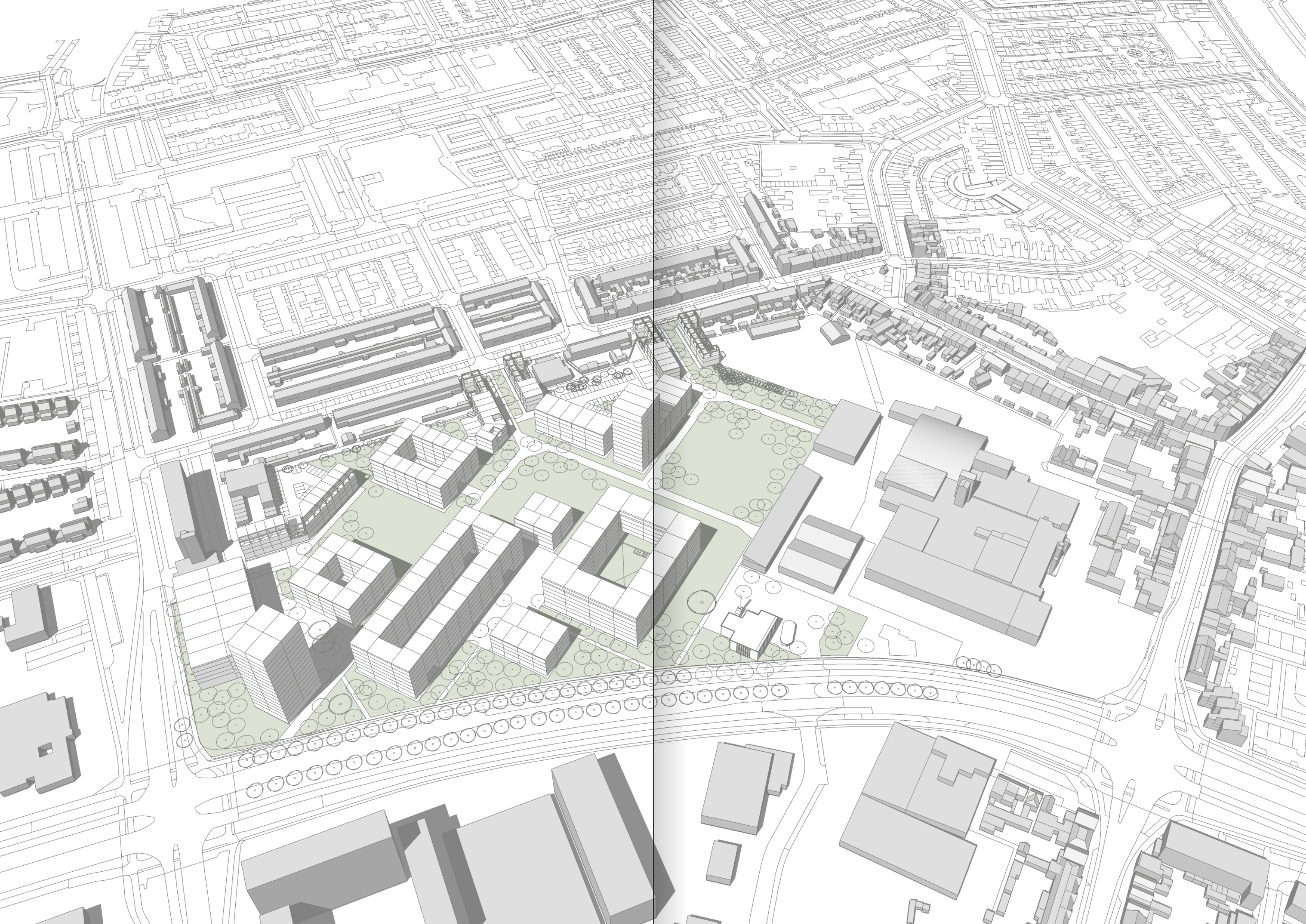
Haagweg

Centrum

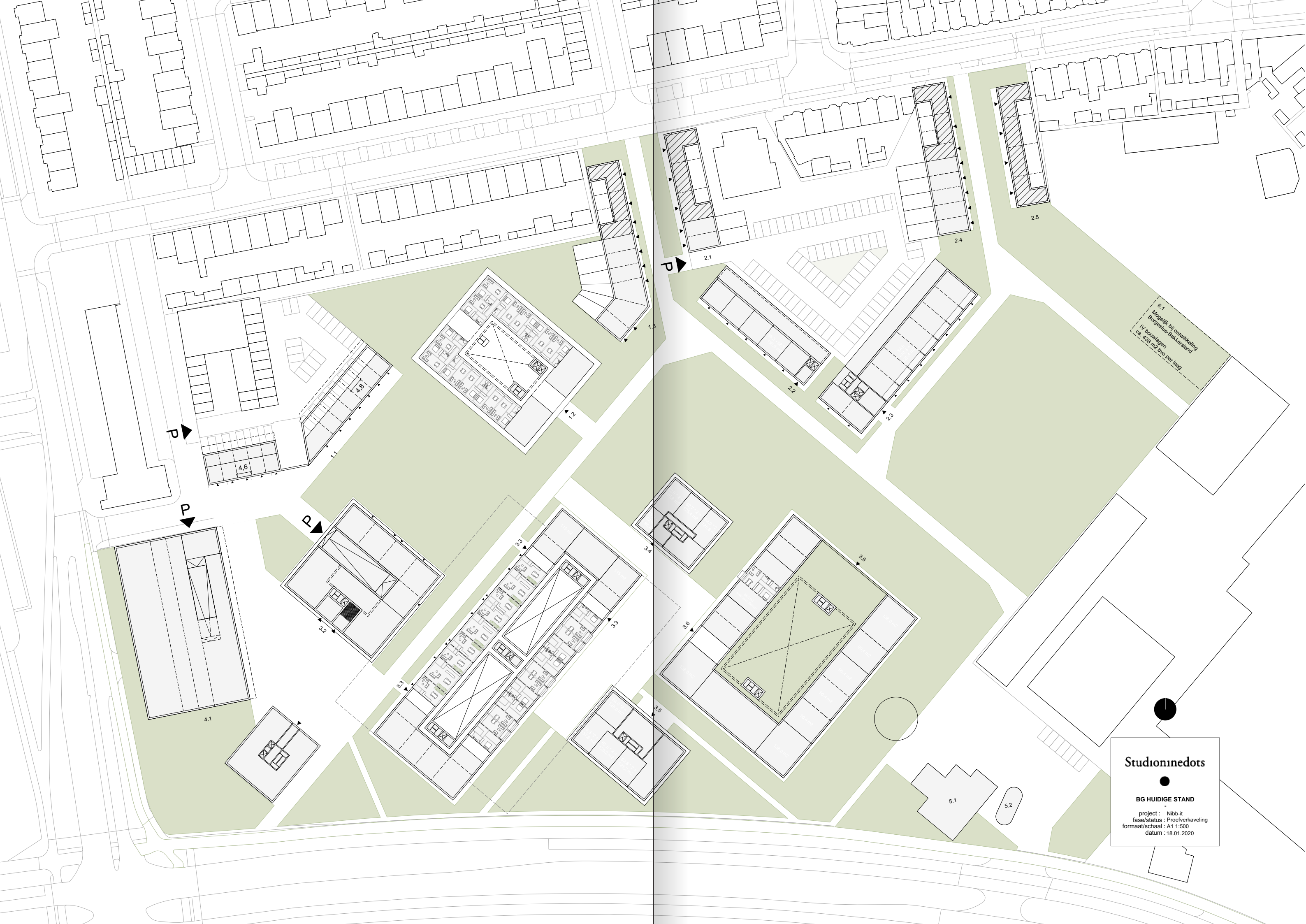
Haagweg

het plangebied  
nog voor de sloop  
van de fabriek  
(2019)









6.1  
Mogelijk bij ontwikkeling  
Borghuis-Bakkersland  
ca. 438 m<sup>2</sup> two per laag

**Studioninedots**  
●  
**BG HUIDIGE STAND**  
-  
project : Nibb-it  
fase/status : Proefverkaveling  
formaat/schaal : A1 1:500  
datum : 18.01.2020



# Introductie

-  **1** **Blossem is een groen park**  
Wonen in een park waarin een zo groen mogelijke en gezonde leefomgeving voor mens en dier voorop staat. Thema's zoals gezondheid, biodiversiteit, waterberging en natuur inclusiviteit staan hierbij centraal.
-  **2** **Blossem is open**  
Het park is openbaar en voor iedereen toegankelijk. Ruimtes zijn bruikbaar voor zowel bewoners als bezoekers. Gebruikers hebben inspraak en zeggenschap in het ontwerp, gebruik en beheer.
-  **3** **Blossem is autovrij**  
In het gebied zijn de autobewegingen minimaal om ruimte te bieden aan voetgangers en fietsers. Parkeervoorzieningen zijn direct bij de toegang tot Blossem gelegen en zijn voornamelijk onder de grond of in een parkeergebouw.
-  **4** **Erfgoed is zichtbaar en voelbaar**  
Het resterende industrieel erfgoed wordt behouden. Het verhaal van de geschiedenis wordt vertaald in kwaliteiten. Restanten van de oude fabriek worden in het park en de paden hergebruikt om het park nieuw leven in te blazen.
-  **5** **Blossem is gedraaid**  
De oriëntatie van het oorspronkelijk fabrieksterrein is leidend in stedenbouw en landschap. Bij de aansluiting op de wijk Tuinzigt wordt juist de stedelijke context gevolgd.
-  **6** **Ruimtes zijn afwisselend**  
Geen straten, maar een spannende aaneenschakeling van grote, middelgrote en kleinere stedenbouwkundige ruimten geïnspireerd op het industrieel DNA van de plek. Dit nodigt uit tot verschillende mate van gebruik en collectiviteit.
-  **7** **Gebouwen zijn afwisselend**  
Een ruimtelijke compositie van grote, middelgrote en kleine gebouwen – met meer grote gebouwen aan de Ettensebaan en meer kleine in aansluiting op de wijk Tuinzigt.
-  **8** **Gebouwen zijn kloek vormgegeven**  
Stoere en stedelijke architectuur contrasteert met het lommerrijke en ruige groen. Gebouwen zijn kloek, alzijdig en éénvoudig.
-  **9** **Iedereen woont aan het park**  
Alle woningen zijn georiënteerd op het park. Private buitenruimte grenzen aan het park en zijn een verlenging van de woonruimte. De overgangen tussen park en wonen dienen beide functies te versterken.
-  **10** **In Blossem wordt gedeeld**  
De mobiliteitshub is niet slechts een parkeergarage, maar een sociale katalysator. Het park is een gedeelde tuin. De gebouwentrees hebben overmaat en bieden ruimte aan ontmoeting en gezamenlijke voorzieningen. Auto's kunnen gedeeld worden en ook de energievoorziening is gezamenlijk.

10 ontwerpprincipes voor Blossem

Dit beeldkwaliteitsplan bevat de ruimtelijke en kwalitatieve handvatten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe woongebied rond een buurtpark op de plek van de voormalige Nibb-it fabriek in Breda. Gezamenlijk met het in wording zijnde bestemmingsplan scheidt dit het primaire toetsingskader waarbinnen de deelplannen worden ontwikkeld van VO en DO en omgevingsvergunning. Het stedenbouwkundig ontwerp is een product van de samenwerking van Studionedots (architectuur) en Karres & Brands (landschapsarchitectuur) in opdracht van de ontwikkelcombinatie NBU/Maas Jacobs. Het plan is in nauw overleg met de gemeente Breda tot stand gekomen.

Er wordt achtereenvolgens ingegaan op 'waar bouwen we op voort?' en 'wat voegen we toe'. Hierin leggen we uit dat het DNA van het Nibb-it terrein als onderlegger dient voor het stedenbouwkundig plan, dat we een levendig en open stadspark maken, stedelijk gaan wonen in stoere parkblokken, en dat we vijf gebouwtypen in het gebied leggen. Vervolgens gaan we in op de architectuur principes van het plan. Dit laatste wordt opgesplitst in algemene principes, architectuur principes voor de werven, voor de loodsen, de hallen, torens en voor de mobiliteitshub.

Er ligt een stevige ambitie om het besloten industrieterrein te transformeren naar een nieuw en open woon-park, geïnspireerd op het industriële DNA van de plek zelf.

Maart 2021

Aanpak supervisie volgt



# Inhoud

Introductie	p. 09
Inhoudsopgave	p. 10

## Stedenbouw gebied

Waar bouwen we op voort?	
Industrieel erfgoed van het voormalige Nibb-it terrein	p. 14
Architectonisch DNA Nibb-it terrein als aanknopingspunt voor de positie van nieuwbouw	p. 16
Architectonische onderlegger	p. 18
Wat voegen we toe?	
Een levendig en open park, waar stadsleven gecombineerd wordt met groen en buitenzijn	p. 20
Stedelijk wonen in heldere blokken, waar je net zoveel binnen woont als buiten leeft	p. 21
Vijf gebouwtypen	p. 23
Vijftien architectonische korrels	p. 24
Architectenverdeling	p. 25

## Architectuur principes algemeen

Architectonische uitgangspunten	p. 28
1. Orthogonale, sterke volumes	p. 28
2. Structuren met overmaat	p. 28
3. Heldere structuren met glazen invullingen	p. 28
4. Verbinding gebouw, entree en park	p. 30
5. Uitgesproken binnenwerelden	p. 30
6. Verhoogde plint	p. 30
7. Buitenkamer: het park als verlengstuk van je woning	p. 30
Materiaal- en kleurstelling	p. 32
Overgang van openbaar naar privé, van landschap naar gebouw	p. 34
Algemene principes overgangszone	p. 38
Daken	p. 52
Overige beeldbepalende details	p. 54

## Architectuur principes Werven

Stoere grondgebonden woningen met een zichtbare repetitie	p. 58
Entrees	p. 60
Gevels met zichtbare repetitie	p. 60
Daken	p. 61
Tuin(kamer)	

## Architectuur principes medium: loodsen

Mix van bouwblokken met een lichte gridstructuur	p. 66
Herkenbaar structuur grid	p. 68
Entrees	p. 69
Buitenruimtes in structuur	p. 70

## Architectuur principes large: hallen

Grote zware solide gebouwen met overmaat en uitgesproken lichte binnenwereld	p. 76
Horizontale stapeling versterkt zwaarte en schaal van de massa	p. 77
Expressie van de buitengevel	p. 77
Contrast buiten en binnenwereld	p. 78
Uitgesproken binnenwereld	p. 78
Onderbrekingen hoofdmasa	p. 79
Entrees en activatie van de plint	p. 79
Buitenruimtes en ritmiek	p. 80-81

## Architectuur principes torens

Ranke woontorens waarbij buitenruimtes de identiteit bepalen	p. 83
Rechthoekige massa	p. 85
Buitenruimte bepaalt identiteit van gevel	p. 86

## Architectuur principes mobiliteitshub

Lichte stalen structuur, als baken voor het gebied	p. 90
--	-------

## Architectuur principes nieuw hoofdkwartier

Voormalig ensemble van entree en hoofdgebouw wordt nieuw hoofdkwartier	p. 96
Restauratie en architectuurprincipes	p. 97
Ketelhuis	p. 97
Portiersloge en weegbrug	p. 98
Kastanjeboom	p. 98
Gebouw 3.6*	p. 99-100

## Landschap en openbare ruimte

Iedereen woont aan het park	p. 104
Topografie	p. 106
Bomenstructuur	p. 107
Ruige zone	p. 108
Paden en pleinen	p. 109





Stedenbouw gebied



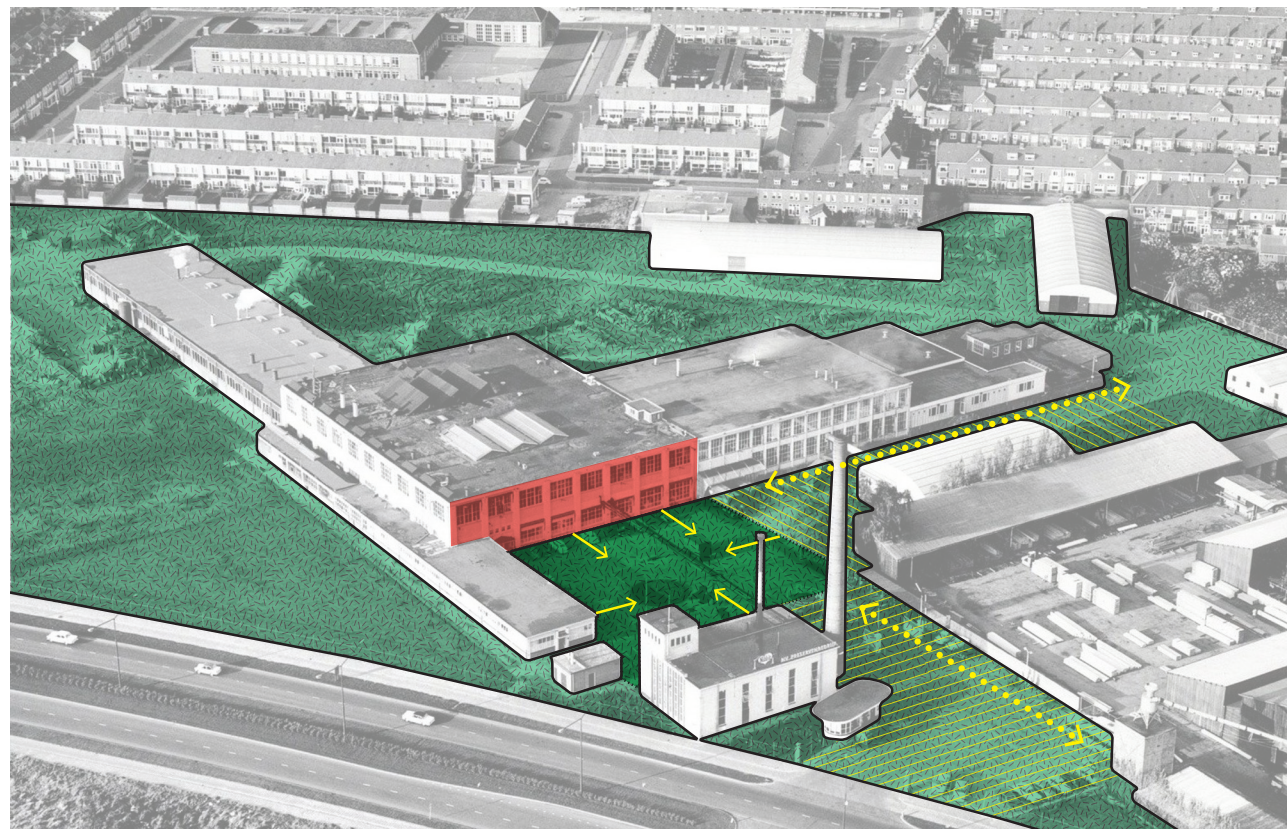
# Waar bouwen we op voort?

## Industrieel erfgoed van het voormalige Nibb-it terrein

Het voormalig Nibb-it terrein staat op het punt om te transformeren van een besloten industrieterrein naar een open woon-park. Dit moment wordt aangegrepen om hier een stuk stad te maken waar oud en nieuw elkaar op een interessante en aantrekkelijke manier versterken. Het ontwerp bouwt dan ook voort op het industriële DNA van de plek.

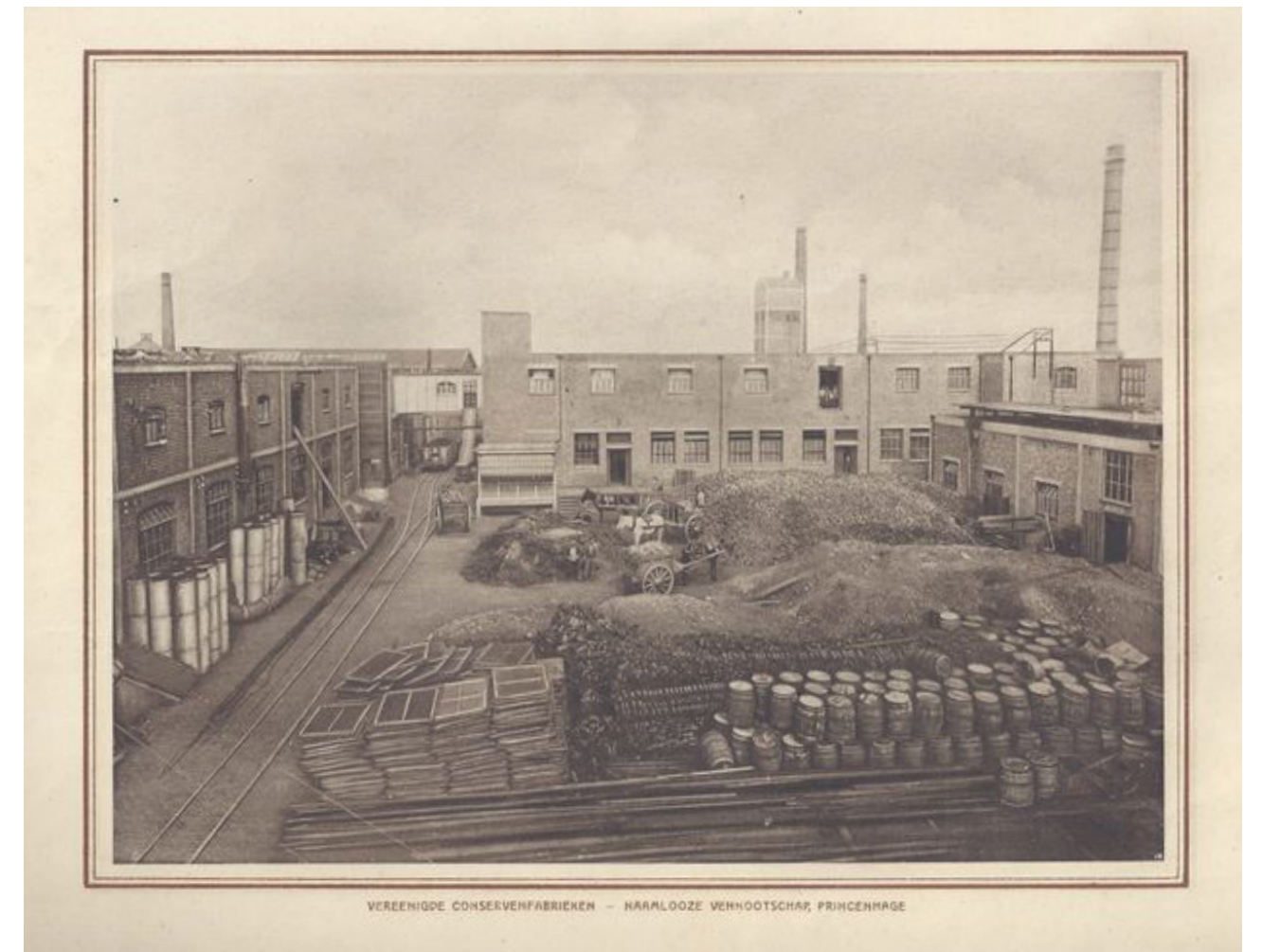
De locatie van het terrein lag vroeger net buiten het westelijke bolwerk van Breda, direct naast een bastion en aan de Haagweg (vroeger Haeghstraete en later Steenweg). Dit was de verbindingsweg tussen Breda en het toen zelfstandige Princenhage. Toen de Haegstrate werd verhard en de naam Steenweg kreeg, werd het een tolweg. Aan de kant van Breda werd hier tol geheven in het Duitenhuis.

Na 1870 wordt er gestart met het sletten van het bolwerk en twintig jaar later wordt de tramlijn van Breda naar Princenhage aangelegd die verder doorliep naar Antwerpen. De tram bracht aan de Haagweg een proces van suburbanisatie op gang. Hier vestigt zich dan de Verenigde Conservenfabrieken (later bekend als het Sjammeke). Later volgt o.a. ook de Zaanlandse houthandel. Alle gebouwen worden, logisch en doelmatig, loodrecht op de centrale Haagweg geplaatst. In de jaren '60 krijgt het plot zijn uiteindelijke vorm door de aanleg van de Ettensenbaan en de Tuinzigtlaan die de auto de stad inbrachten. Tuinzigt, ten noorden van het plangebied, is dan volop in ontwikkeling tot woonwijk voor arbeiders die in de naastgelegen industrie werken.



Stedenbouwkundige ruimte van de oorspronkelijke bebouwing als inspiratie

De locatie is onder Bredanaars echter het meest bekend als de Nibb-it, naar het gekleurde zoutje dat hier vanaf de jaren '50 werd geproduceerd. De fabriek is gesloopt vanwege de slechte staat waarin het verkeerde. In goede staat waren onder meer het entreegebouw met weegbrug en het Ketelhuis; industriële relictten die worden gekoesterd. Hoewel ze een fractie zijn van het oorspronkelijke fabrieksterrein bepalen ze het industriële DNA van de plek. Dit DNA is cruciaal uitgangspunt en inspiratie voor het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp.





## Industrieel DNA Nibb-it terrein als aanknopingspunt voor de positie van nieuwbouw

Uit de analyse van het DNA van het Nibb-it terrein kunnen we een aantal aanknopingspunten halen voor de nieuwbouw:

### 1. Schakering van gebouwen

Industriële gebouw configuraties, met versprongen blokken, zorgen ervoor dat er toevallige binnenruimtes ontstaan.

### 2. Gebouwen als heldere en orthogonale massa's

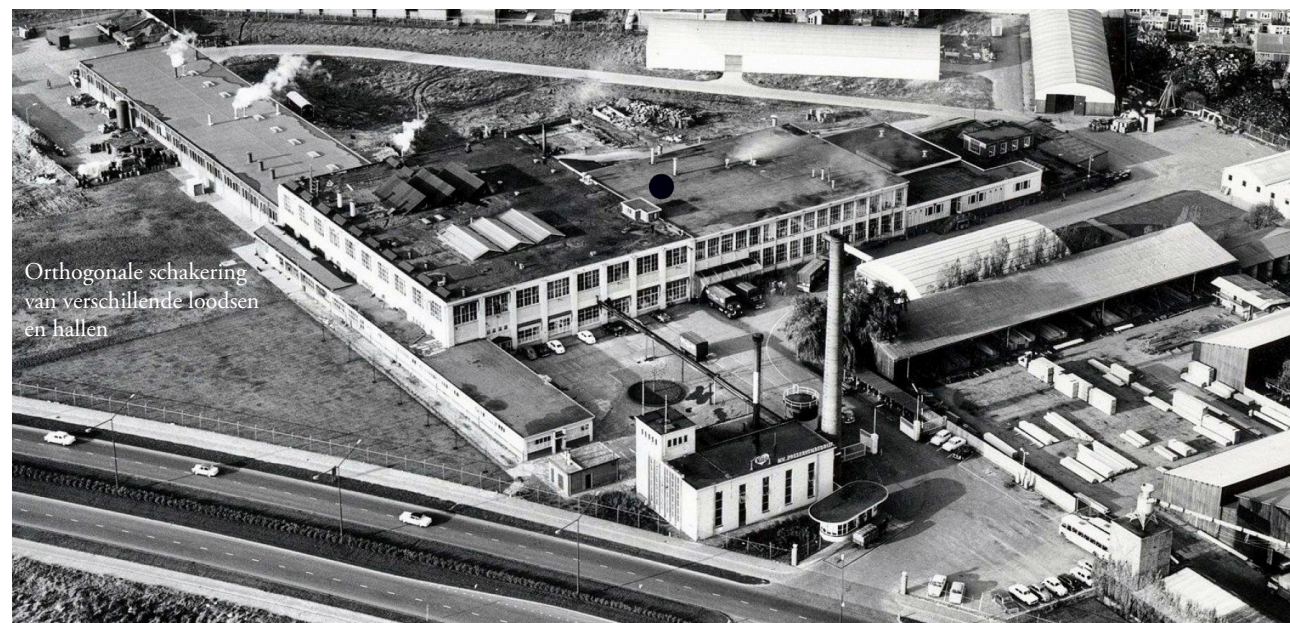
Functionele en heldere gebouwmassa's vormen de dominante structuren in het plan, en hebben een zekere overmaat. Architectuur wordt gekenmerkt door zware steenachtige buitengevels met glazige invullingen.

### 3. Contrast met 'lichte' binnenkanten en details

De buitengevels vormen een contrast met de 'lichte' binnenkanten van de gebouwen. De binnenzijde heeft een andere uitstraling, lichtinval en sfeer. Ranke staalconstructies en andere secundaire structuren voeren de boventoon.

### 4. Verbijzondering van specials en accenten door vorm en kleur

Belangrijke gebouwen en details zijn extra vormgegeven, en vormen in schaal en uitstraling een contrast met de grote hallen.



Orthogonale schakering van verschillende loodsen en hallen



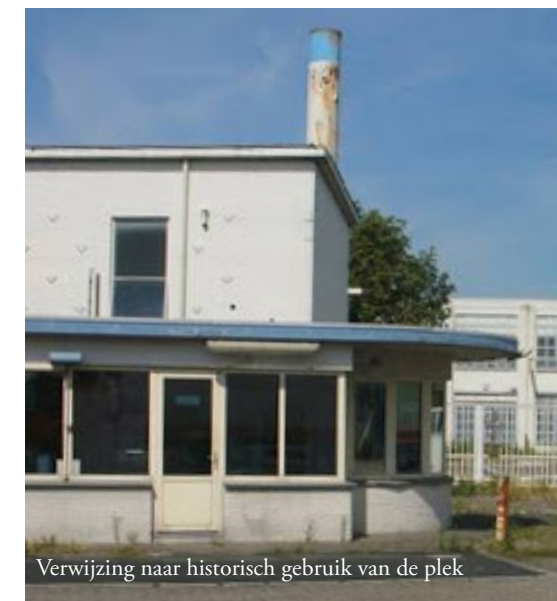
Grotendeels 'zware en steenachtige' massa's, die lichte (stalen) structuren omhullen



Structuren met overmaat



Heldere structuur met invullingen  
Steenachtige structuren met grote glazen invullingen



Verwijzing naar historisch gebruik van de plek



Verbijzondering relikten en accenten in vorm en kleur als tegenhanger in grote schaal gebouwen



Contrast met uitstraling binnenkanten  
verfijnde en lichte (stalen) structuren



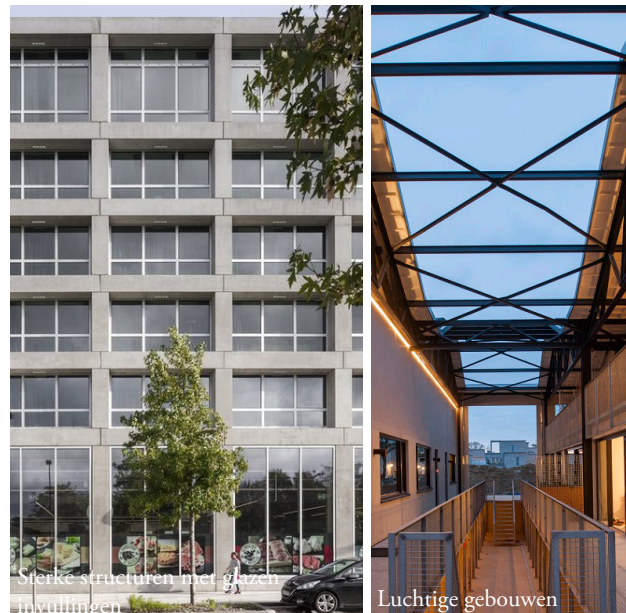
## Architectonische onderlegger als basis voor nieuwbouw

Het industrieel erfgoed speelt een hoofdrol in het stedenbouwkundig plan. Ruimtelijke karakteristieken van het fabrieksterrein worden overgebracht naar de nieuwbouw. Zo is ervoor gekozen de kenmerkende hoekverdraaiing van bestaande bebouwing over te nemen. Deze hoekverdraaiing komt voort uit de (vroeger logische) loodrechte oriëntering van het oorspronkelijke fabrieksterrein op de Haagweg, toen de hoofdweg in het gebied. Door de komst van de Tuinzigtlaan en Ertensebaan in de jaren '60 heeft het plot zijn uiteindelijk vorm gekregen en leest de oriëntatie van de gebouwen dus als een 'verdraaiing'.

Het past daarnaast bij de locatie om, net als de fabrieken, de nieuwe gebouwen vorm te geven als **heldere, orthogonale volumes**. Het past daarnaast bij de locatie om, net als de fabrieken, de nieuwe gebouwen vorm te geven als heldere, orthogonale volumes. Aan de buitenzijde zijn de gebouwen **leesbaar als heldere, sterke structuren met robuuste materialen** waarin **glazen invullingen** zorgen voor een **open en luchtige uitstraling**. Een **uitgesproken binnenwereld** kan daarmee contrasteren, met bijvoorbeeld een lichter of gekleurder karakter. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de architectonische behandeling van de **entrepertijen** en van de **verbinding van de collectieve binnenruimte van de gebouwen met het park**. Daartoe wordt de begane grond zoveel mogelijk **extra hoog** uitgevoerd, waarbij de hoogte van de plint per bouwblok kan variëren. Ook onderdelen zoals een entree of een trap worden expressief aangezet als de dynamisch werkende onderdelen, refererend aan de industriële overblijfselen zoals de weegbrug en de schoorsteen van het Ketelhuis. Juist architectonische elementen zoals de ontsluiting lenen zich door hun utilitaire karakter goed als architectonische verwijzing naar het industrieel verleden, zeker als ze in staal worden uitgevoerd.



Heldere, orthogonale volumes



Sterke structuren met glazen invullingen

Luchtige gebouwen



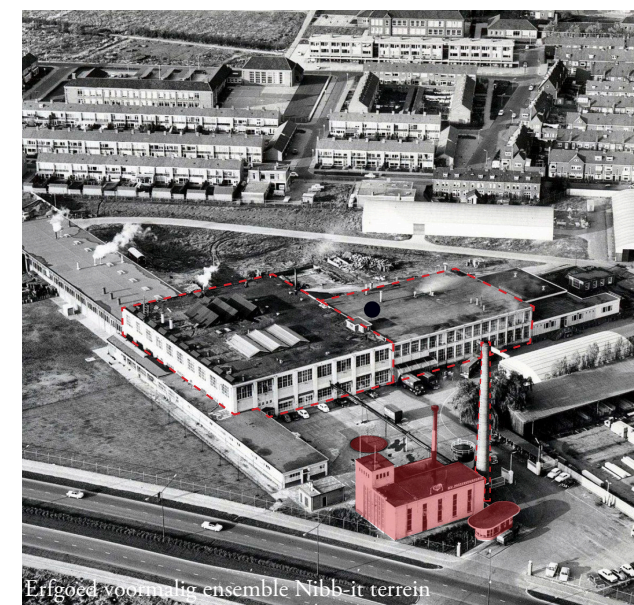
Uitgesproken binnenwereld

Verbijzonderde entrees

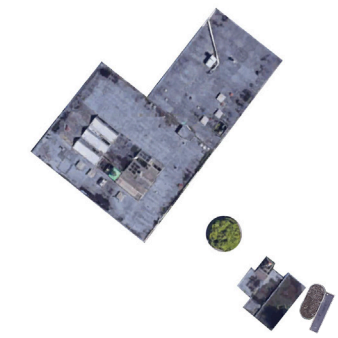
## Voormalig ensemble van entree en hoofdgebouw wordt nieuw hoofdkwartier

Het voormalig hoofdgebouw van het Nibb-it terrein was een icoon voor de stad. Het was herkenbaar op z'n plek, in expressie en in de schakering van gebouwen. Het nieuwe gebouw direct achter het Ketelhuis (gebouw 3.6) neemt **een bijzondere positie in**. Het staat namelijk op de plek waar ooit het hoofdgebouw van de fabriek stond. Het nieuwe gebouw 3.6 komt daarmee in dezelfde relatie tot het Ketelhuis en het Portiersloge te staan als de oude fabriek. Het zal hiermee een nieuw ensemble gaan vormen, en komt in het nieuwe plan op de meest publieke plek van het gebied te liggen, aan het park. Het maakt in z'n positie een belangrijke link naar het verleden, het ligt nagenoeg op dezelfde footprint en heeft hiermee eenzelfde maat en schaal. Ook bij het ontwerp en de indeling van het gebouw zal deze karakteristieke plek een rol spelen. Aspecten als extra verdiepingshoogte, glasvlakken, heldere gridstructuren en woningtypen met overmaat, zoals lofts en appartementen over twee lagen, zullen nauwkeurig overwogen worden. Deze 'special', gebouw 3.6, wordt architectonisch uitgewerkt in de volgende fase. Maar het wordt een markant gebouw aan het publieke park dat verwijst naar het verleden van de plek.

Het nieuwe hoofdkwartier zal toegelicht worden in het hoofdstuk: Architectuur principes, Nieuw Hoofdkwartier.



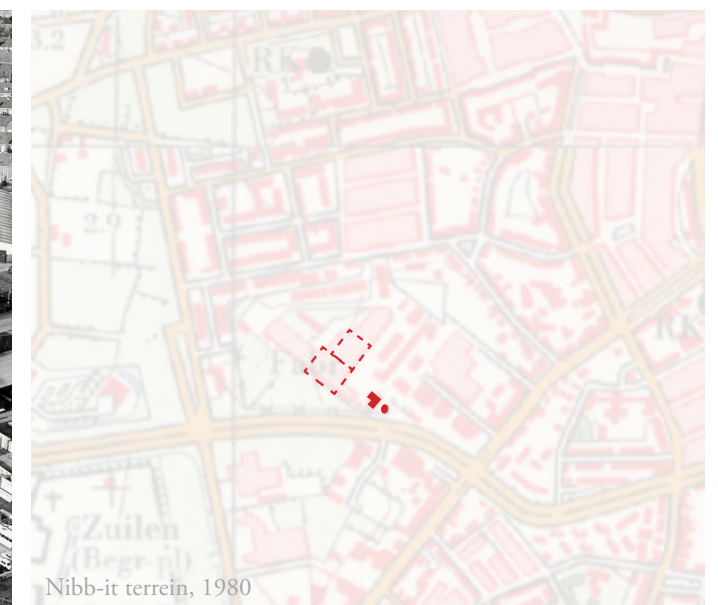
Erfgoed voormalig ensemble Nibb-it terrein



Voormalig ensemble Nibb-it terrein  
Fabriek, Ketelhuis, Kastanje boom en Portiersloge



Nieuw ensemble wordt nieuw hoofdkwartier Nibb-it terrein  
Ketelhuis, Kastanje boom, Portiersloge en Gebouw 3.6\*



Nibb-it terrein, 1980



# Wat voegen we toe?

## Een levendig en open park, waar stadsleven gecombineerd wordt met groen en buitenszijn

Om van het voormalige industrieterrein een woongebied te maken leggen we een centraal buurtpark in het plan. Een park waaraan gewoond wordt, en waar het park een belangrijke plek is voor de buurt. Groen en buitenszijn vormen belangrijke aspecten. De nieuwe woongebouwen worden zodanig gepositioneerd waardoor een parkruimte in het hart van het plan ontstaat. Deze ruimte wordt niet enkel als recreatief park ingezet, maar meer nog als een element waar het stadsleven en het stedelijke wonen aan gekoppeld wordt. Grenzen tussen gebouw en landschap vervagen, en de

interactie tussen binnen en buiten versterkt. Iedereen loopt door het groen naar zijn woning, en woont letterlijk aan het groen. De variëteit aan private, collectieve en openbare buitenplekken wordt vergroot. Dit moet resulteren in een uniek, gezond en sociaal leefmilieu.



## Stedelijk wonen in heldere blokken, waar je net zoveel binnen woont als buiten leeft

Ook in de architectuur, positie en vormgeving van de gebouwen speelt het buitenleven de hoofdrol. De connectie tussen park en woning wordt maximaal ingezet. We maken open, luchtige en frisse woongebouwen waar men net zoveel binnen woont als buiten leeft, en waar het buitenleven net zo belangrijk is als het binnenwonen.

tuinkamers, woningentrees, buitenruimtes, veranda's, buitenkamers, pergola's, trappenhuisen en margezones ingezet voor een intensieve relatie met het landschap. Deze elementen moeten zorgen voor de verzachting tussen binnen en buiten, en zijn zorgvuldig vormgegeven. In iedere woning woon je in het park.

De variatie in buitenruimtes wordt vergroot. Naast het publieke park en het private terras worden ook collectieve buitenruimtes geïntroduceerd. Verder worden onder meer





## Vijf bouwtypen

De nieuwbouw op het voormalige Nibbit terrein vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan. De nieuwe bebouwing bestaat uit vijf herkenbare bouwtypen: de werven (small), loodsen (medium), hallen (large), torens en een mobiliteitshub. Ieder bouwtype heeft zijn eigen kwaliteiten, uitstraling en spelregels. Door consequent vast te houden aan deze opdeling ontstaat een leesbare ruimtelijke basisordering die zorgt voor eenheid en samenhang. Onderling zijn de bouwtypen duidelijk te onderscheiden. Ze verschillen in omvang en type woningen. Maar tegelijkertijd zijn ze met elkaar verbonden doordat met name kleurgebruik en materiaalgebruik ingezet worden om de nieuwe ensemblekwaliteit van Blossem gestalte te geven. Wat de gebouwen verder gemeen hebben is hun orthogonale positie en hun alzijdigheid.

Er wordt een overgang in bebouwingsdichtheid van de wijk Tuinzigt richting de Ettensebaan gemaakt. De werven (Small) bevinden zich aan de noordzijde van het plan, de hallen (Large) juist aan de Ettensebaan en de Tuinzigtlaan. De loodsen (Medium) vormen de verbindende schakel en bevinden zich door het gehele plangebied.

### Werven

Stoere grondgebonden woningen met een zichtbare repetitie. Dit zijn de kleinste gebouwen in het gebied. Hierin vormt de rij grondgebonden woningen een architectonische eenheid.

### Loodsen

Mix van bouwblokken met een herkenbare gridstructuur en een lichtvoetige architectuur. De loodsen zijn de middelgrote schaal in het gebied. Qua maat en positie vormen ze de verbindende schakels. Hierin zijn woningen gestapeld en zijn

de hoofdentree en buitenruimtes verbijzonderd en expressief vormgegeven, als een structuur die voor het gebouw staat. Op die manier wordt de nadruk gelegd op de verbinding tussen gebouw en park en op het collectieve deel van het gebouw.

### Hallen

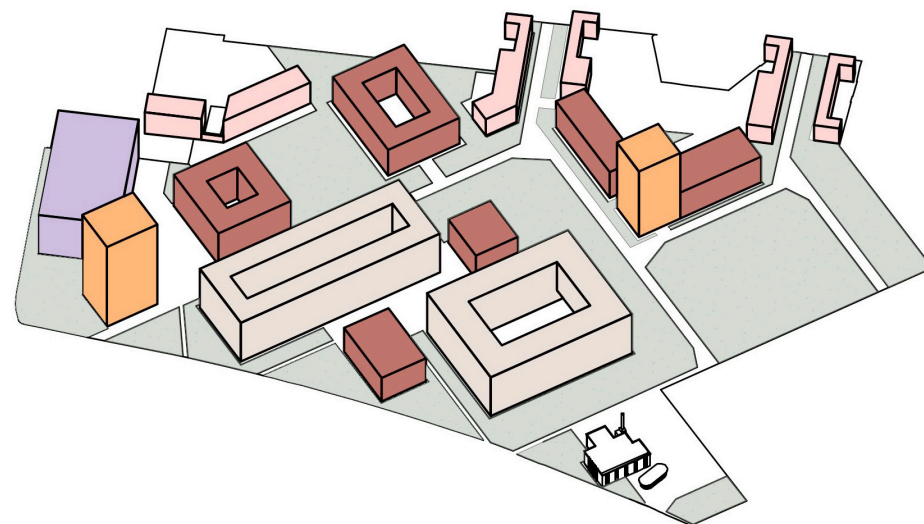
Grote zware gebouwen met activatie van plint, entree en binnenruimte. De hallen hebben een grote schaal. Aan de binnenzijde van deze gebouwen is ruimte voor collectief gebruik. Deze ruimtes staan altijd in relatie met het park eromheen, en worden ook als herkenbaar element in de gevel vormgegeven.

### Torens

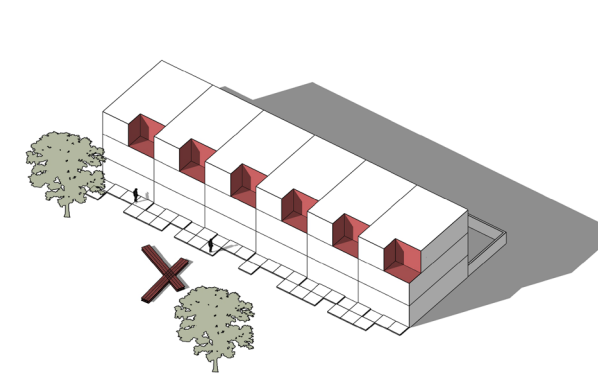
Er liggen twee hoogbouw accenten in het gebied. Beiden zijn gesitueerd aan de hoofdstructuur van het plan. Het eerste hoogteaccent markeert de entree van het gebied op de hoek van de Ettensebaan en het tweede hoogteaccent verkleint z'n footprint, zodat het groen de hoofdrol blijft spelen in het publieke hart van het park. De woontorens zijn rank van vorm, en worden efficiënt ingedeeld. Beiden hebben een rechthoekige footprint die rechtlijnig omhoog gaat.

### Mobiliteitshub

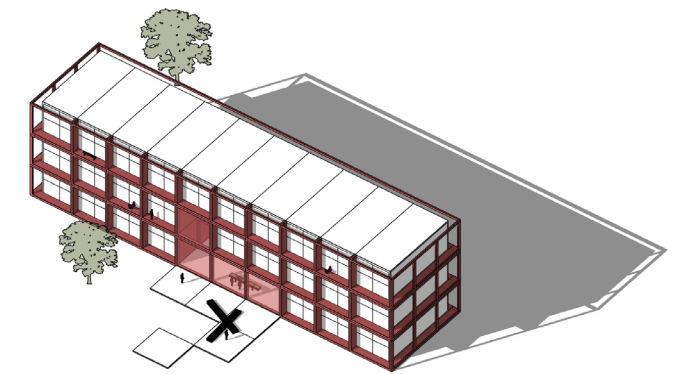
Een lichte stalen structuur, als baken voor het gebied. In het westen van het plangebied komt een mobiliteitshub te liggen. Het betreft een multifunctioneel gebouw met een parkvoorzieningen, commerciële voorzieningen op de begane grond en publieke activiteiten op het dak. De gevel is hoogwaardig vormgegeven en de ontsluiting wordt als zichtbaar element in de architectuur opgenomen.



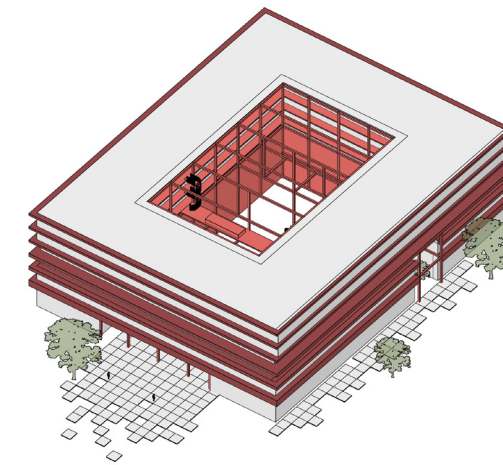
- Small: Werven
- Medium: Loodsen
- Large: Hallen
- Torens
- Mobiliteitshub



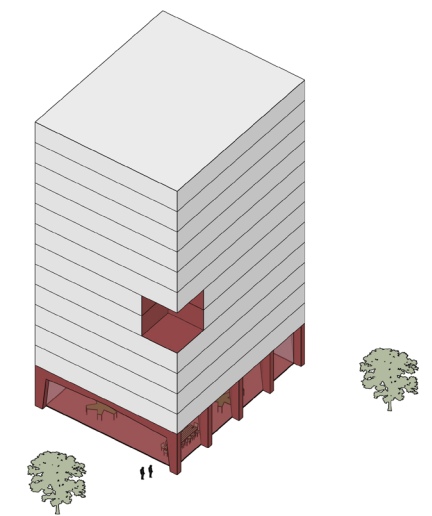
small: Werven



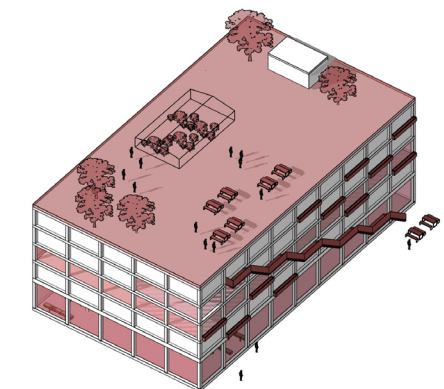
medium: Loodsen



Large: Hallen



Toren



Parkeerhub



## Vijftien architectonische korrels

In het gebied komen 15 verschillende gebouwen, met elk een eigen architectonische uitstraling.  
In onderstaande kaart staan de 15 architectonische korrels weergegeven.



## Architectenverdeling

De 15 gebouwen worden verdeeld over vijf architecten. Daarnaast zijn er 2 kavels beschikbaar voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Voor de CPO's zal een shortlist van architecten worden aangeleverd waaruit gekozen kan worden. De verschillende bouwtypen zijn: de werven (small), loodsen (medium), hallen (large), torens en een mobiliteitshub. In onderstaande kaart wordt de verdeling van architecten weergegeven. Als een architect 2 naast elkaar gelegen blokken ontwerpt die een verschillende architectonische korrel zijn, is er een extra verantwoordelijkheid om te zorgen dat de blokken voldoende onderscheidend zijn.





# Architectuur principes algemeen

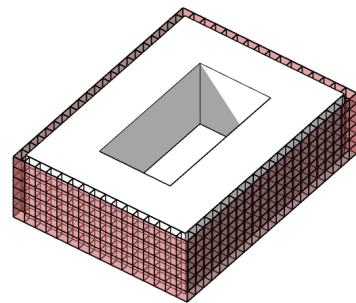
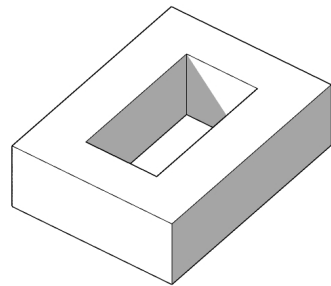


# Architectonische uitgangspunten

## 1. Orthogonale, sterke volumes    2. Structuren met overmaat

De oude gebouwen op het fabrieksterrein kenmerkten zich door heldere en orthogonale gebouwmassa's. De gebouwen werden op een functionele manier ingedeeld en als zodanig zichtbaar in het gebied. Ook de nieuwbouw krijgt dit als architectonisch uitgangspunt mee. Het maakt een helder onderscheid tussen gebouw en park. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen, de gevelbouw is consequent en goed van verhoudingen. De nieuwe gebouwen hebben een overhoekse kwaliteit, en vormen een eenheid binnen een helder volume.

Functionele en heldere gebouwmassa's vormen de dominante structuren in het plan, en hebben een zekere overmaat. Gebouwen worden omringd door structuren, waarin buitenruimtes en veranda's worden opgenomen.



Consequente gevelbouw



Heldere volumes

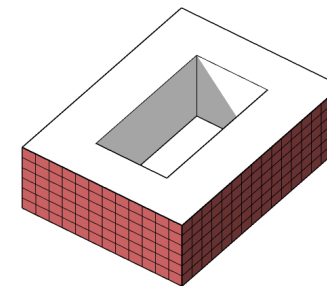


Buitenruimtes in structuur opgenomen

Structuren met overmaat

## 3. Heldere structuren met glazen invullingen

Architectuur wordt gekenmerkt door zware steenachtige buitengevels met glazige invullingen. Glazen invullingen zorgen voor maximale zichtrelaties vanuit de woning naar het park. De buitenschil staat qua uitstraling in contrast met de binnenwereld. De meer stoere en steenachtige uitstraling aan de buitenkant versus de lichte, ranke sfeer van de binnenwereld met een sterk collectief karakter.

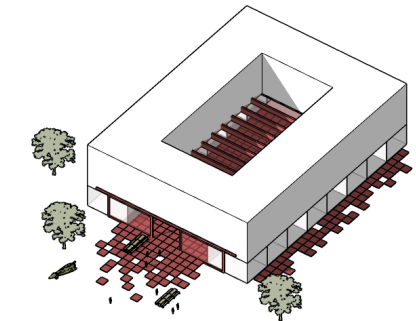


Zware structuren met glazen invullingen



## 4. Verbinding gebouw, entree en park

De verbinding tussen park en gebouw is belangrijk. Het park wordt verbonden met de collectieve entrees van de gebouwen, en het binnenhof in de gebouwen. Binnenwerelden worden ter plaatse van de hoofdentrees naar buiten zichtbaar gemaakt, en vormen een accent in de architectonische uitstraling. Entrees kunnen worden vormgegeven als opvallende (verblijfs-)plekken.



Entree als verbijzondering in de architectuur

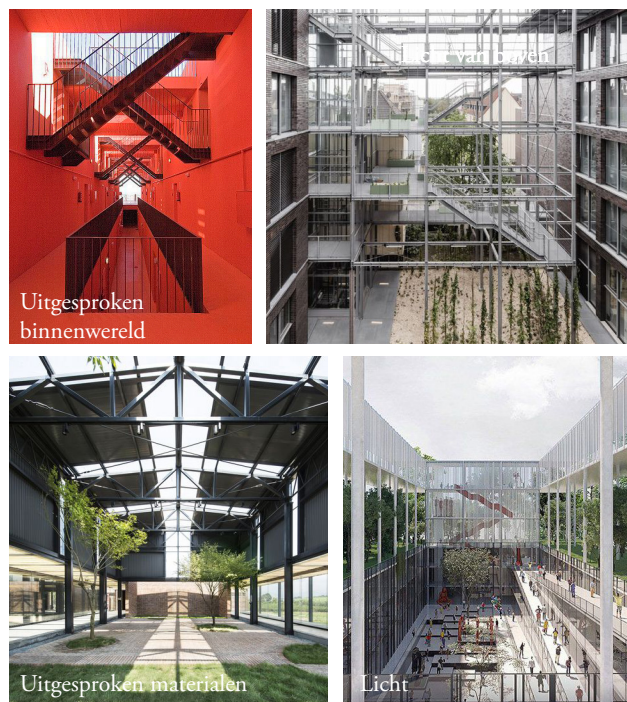
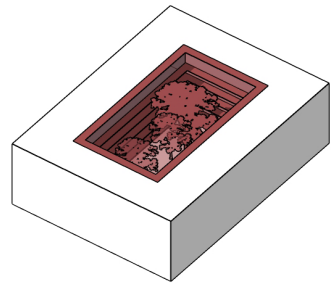


Collectieve gebouwentrees



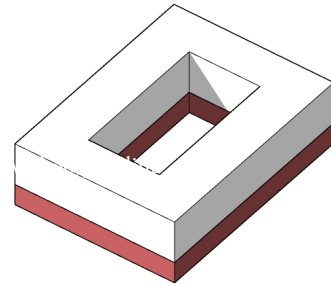
## 5. Uitgesproken binnenwerelden

In de grote bouwblokken worden uitgesproken binnenwerelden gemaakt. Ze hebben een eigen karakter en uitstraling, met bijvoorbeeld licht van boven, stalen structuren en een uitgesproken materialisatie. De binnenhoven vormen een levendige, collectieve plek voor bewoners en hebben een sterk sociaal en veilig karakter. De binnenruimtes staan qua uitstraling in contrast met de buitenschil. De lichte, steenachtige uitstraling aan de buitenkant. De trappenhuisen en ontsluiting kunnen uit de gebouwmassa's worden gehaald en verbijzonderd vormgegeven. Ze passen bij het functionele en efficiënte karakter van het gebied.



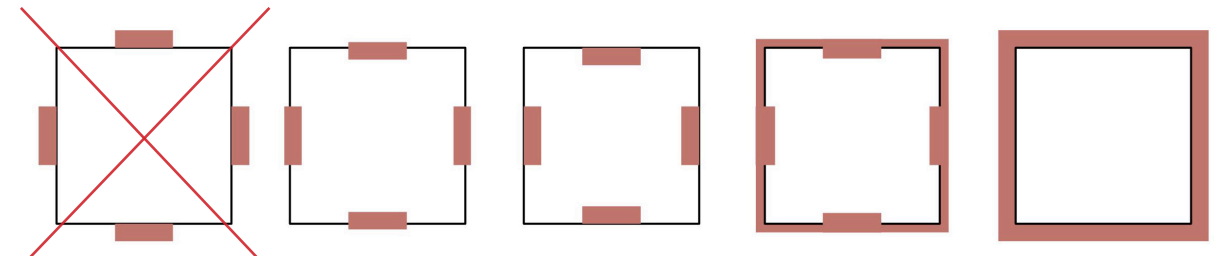
## 6. Verhoogde plint

Alle blokken worden gekenmerkt door een verhoogde plint. Dit kan tot uitdrukking komen in (1) de ritmiek van de gevel, (2) de indeling binnen en/of (3) de hogere verdiepingshoogte. Op sommige plekken in het plan wordt ruimte geboden aan maisonnette woningen, over de twee onderste lagen van het bouwblok. De plint wordt hierbij ingezet voor de integratie van entrees en buitenruimtes aan het park. In geval van een hogere verdiepingshoogte wordt ruimte geboden om goede woningen en voorzieningen aan het park te maken. Het maken van gesloten programma dient op de begane grond voorkomen te worden. Het maken van leefkeukens wordt hier gestimuleerd.

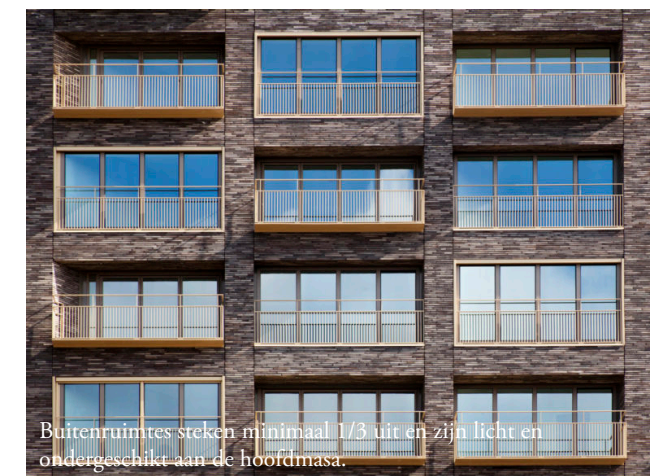


## 7. Buitenkamer: het park als verlengstuk van je woning

In iedere woning woon je in het park. Het buitenleven speelt de hoofdrol en de connectie tussen woning en park wordt maximaal ingezet. De ruimtes van de woning die aan het park grenzen zijn dan ook extra belangrijk. Zichtverbindingen worden versterkt middels het plaatsen van glazen puien en het maken van buitenplekken die in directe verbinding staan met het park. Nauwkeurig ontworpen buitenruimtes bij de woning moeten zorgen voor de verzachting tussen binnen en buiten. 'De buitenkamer' is het verzamelbegrip voor het brede palet aan buitenruimtes die in het plan worden gemaakt, variërend in schaal en passend bij de verschillende gebouwen.



Schematische weergave buitenkamer, deze worden per gebouwtypen verder toegelicht.





# Materiaal- en kleurstelling eenheid en samenhang

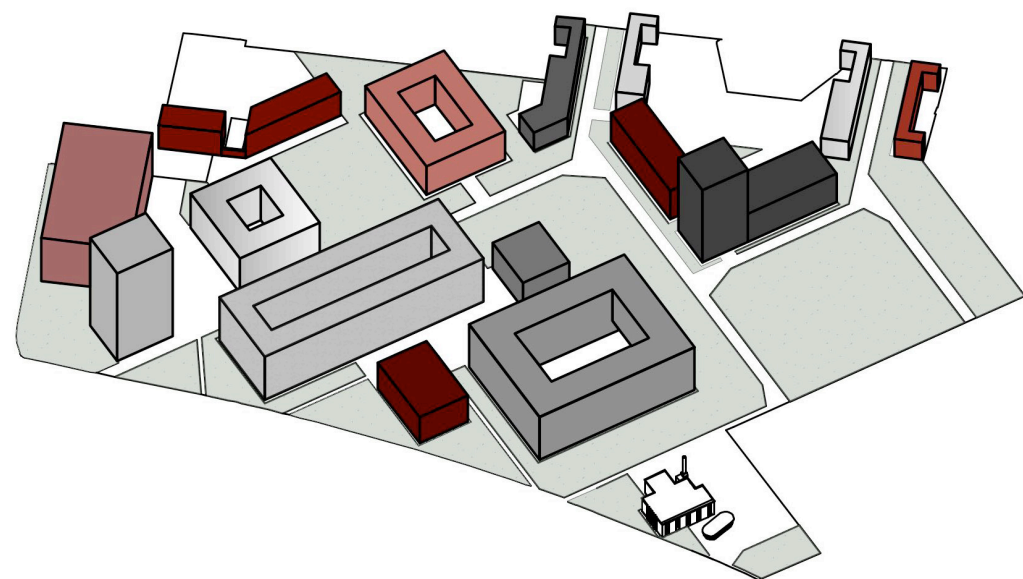
De architectuur van de nieuwe blokken wordt ontworpen in samenhang met elkaar. Door gebruik van een eenduidig materiaal- en kleurpalet ontstaan heldere en leesbare volumes die elkaar versterken en uitlichten. Er worden materialen en kleuren gekozen waarbij groen het best tot zijn recht komt. Rood is een complementaire kleur van groen, en in aluminium zijn spiegelingen en reflecties te zien waar het groen wordt geïntensifieerd. De gebouwen vormen een decor voor het groen. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen en zoveel mogelijk in één hoofdmateriaal welke op verschillende manieren gebruikt kan worden. Door lichte kleurverschillen en genuanceerd variërend materiaalgebruik kan gezorgd worden voor onderscheid in het geleden van de gevel.

Voor dit gebied is, naast groen, gekozen voor drie hoofdkleuren, die in verschillende materialen uitgevoerd kunnen worden: lichtgrijs, donkergrijs en rood. Ieder gebouw heeft een eigen kleur. De kleurkeuze van het materiaal kan de lichtvochtigheid of de zwaarte van het gebouw benadrukken. Er kan gespeeld worden met donkere en lichte materialen. De toegepaste hoofdmaterialen zijn

hedendaags, hoogwaardig, duurzaam en tijdloos. Materialen zijn bijvoorbeeld aluminium, staal, beton, keramiek en natuursteen. Steenachtige materialen zijn niet vlak en hebben een duidelijke structuur. De glansgraad en textuur van het materiaal dienen ook nauwkeurig gekozen te worden, en dragen bij aan de unieke uitstraling van het gebouw.

De detaillering is geraffineerd, hoogwaardig en consequent. Er wordt zorgvuldig gedetailleerd, zodat vervuiling en veroudering van het gevelmateriaal wordt tegengegaan. Bovendien worden materialen vanuit duurzaam oogpunt uitgezocht en op duurzame wijze toegepast.

- **Gebouwen zijn alzijdig ontworpen en zoveel mogelijk in één hoofdmateriaal. Per gebouw wordt één hoofdmateriaal gekozen.**
- **Toegepaste hoofdmaterialen zijn hedendaags, hoogwaardig, duurzaam en tijdloos.**
- **Detaillering is geraffineerd, hoogwaardig en consequent.**

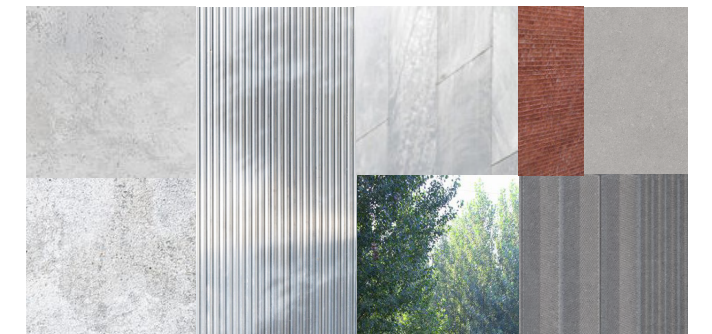


\*Dit schema betreft slechts een voorbeeld. Exacte materialen per gebouw worden later bepaald door de architect, en in samenhang met de rest beoordeeld tijdens de intervisie sessies.

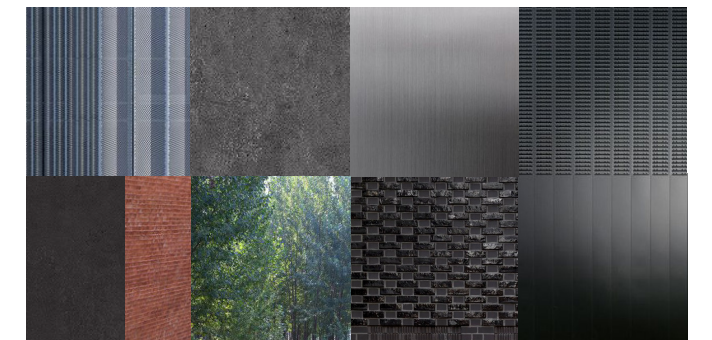


Voor dit gebied is, naast groen, gekozen voor drie hoofdkleuren, die in verschillende materialen uitgevoerd kunnen worden: lichtgrijs, donkergrijs en rood. Per gebouw wordt één hoofdmateriaal gekozen. Het rode kleuren pallet kan ingezet worden voor het uitlichten van gebouwen of accenten zoals bijvoorbeeld entrees.

Lichtgrijs

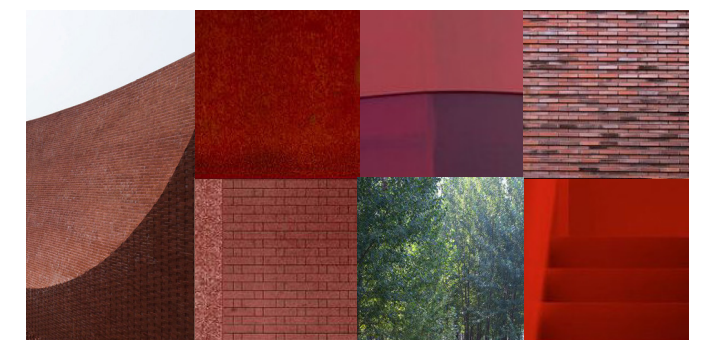


Donkergrijs



Rood

Rood is contrasterend aan het groene karakter van het park, waardoor groen wordt benadrukt



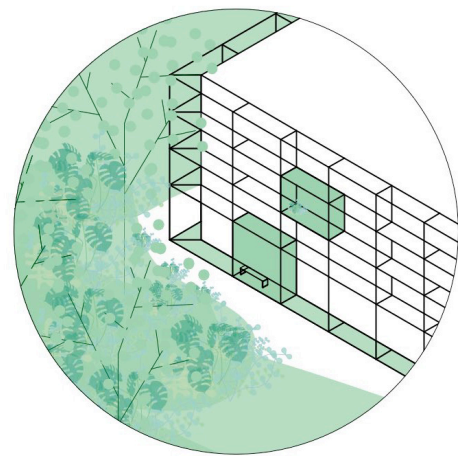
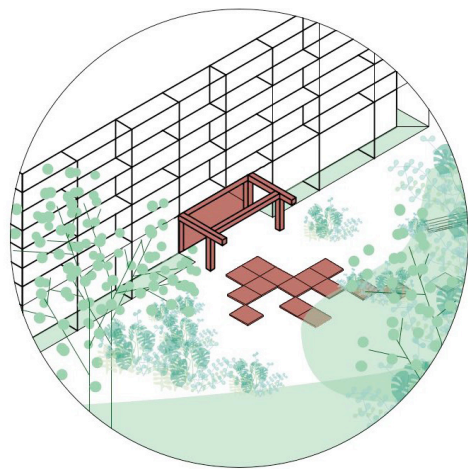


# Overgang van openbaar naar privé, van landschap naar gebouw

De connectie tussen woning en park wordt maximaal ingezet. Er wordt op een verfijnde manier bekeken welke ruimtes aan het park komen te liggen, en hoe die ruimtes de interactie aangaan met het park. Alles wordt ingezet om het 'parkwonen' voelbaar te maken. Zowel vanuit de woning als vanuit het park.

- Private buitenruimten die bij de woning horen worden aan het park gelegd. Het park voelt vanuit hier als verlengstuk van de woning. Puien kunnen worden geopend en bieden toegang tot het publieke domein.

- Entrees worden extra belangrijk gemaakt als zichtbaar element in de gevel. Opgenomen in een structuur naast de gevel, als elementen naast het gebouw of als overgedimensioneerde geleding in de gevel.
- Collectieve ruimtes worden aan het park gelegd, en werken als schakel tussen private- en publieke plekken. grote langewanden.



Ontsluiting van park naar gebouw als zichtbare elementen



Margezone

Buitenkamer



## Gebouwtypen



## Woningtype



## Invloed park



## Principes overgangszone

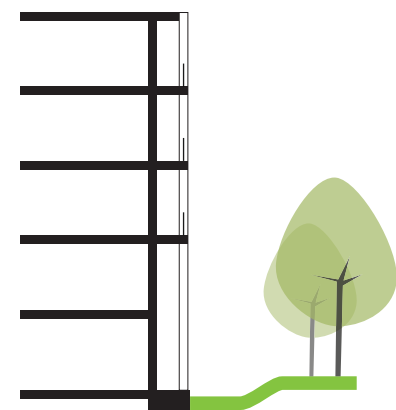




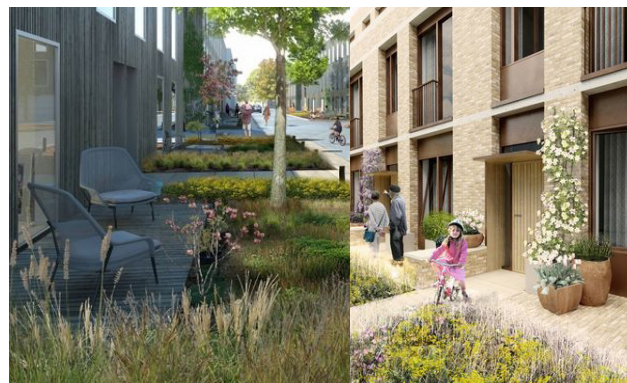
# Algemene principes overgangszone

Werven

Loodsen

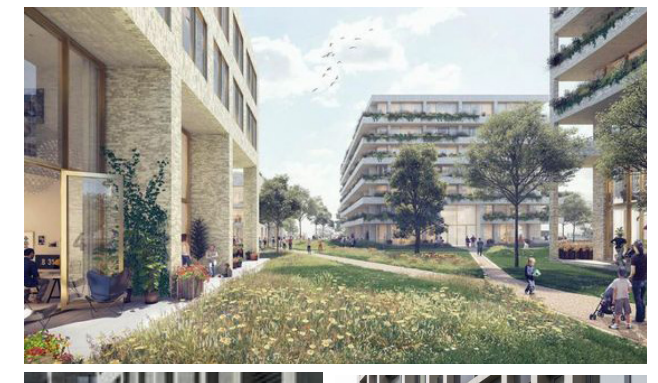
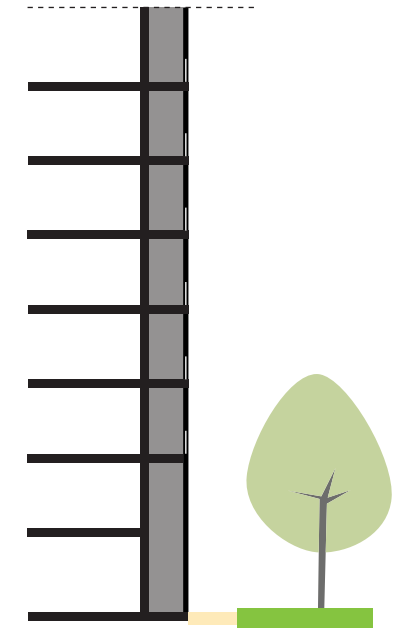
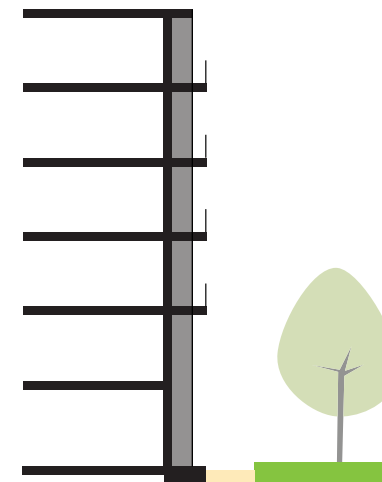


\*Schema's overgangszone per bouwtype



Hallen

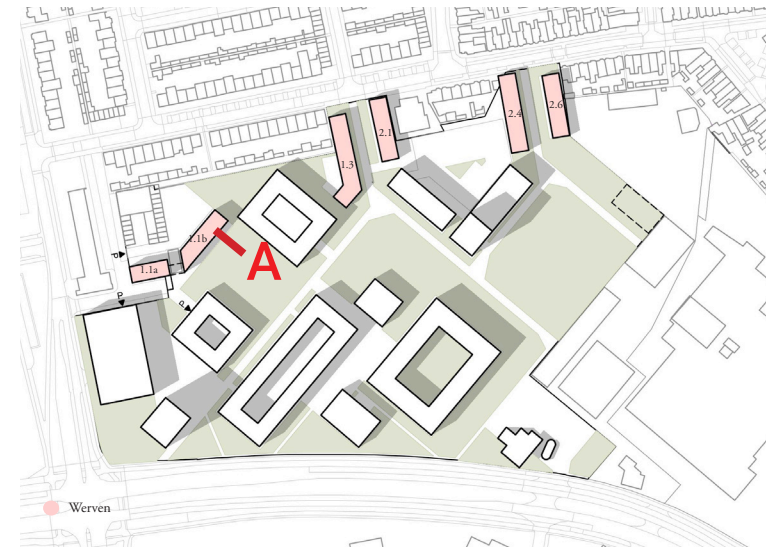
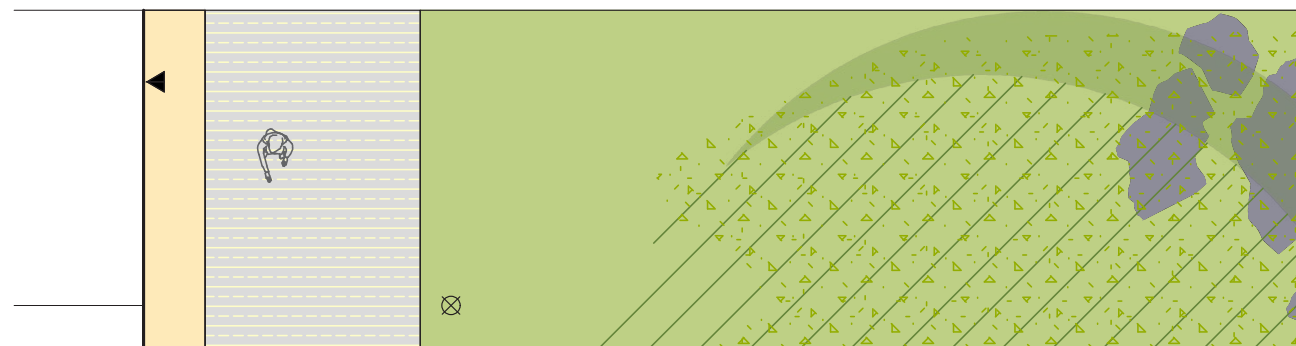
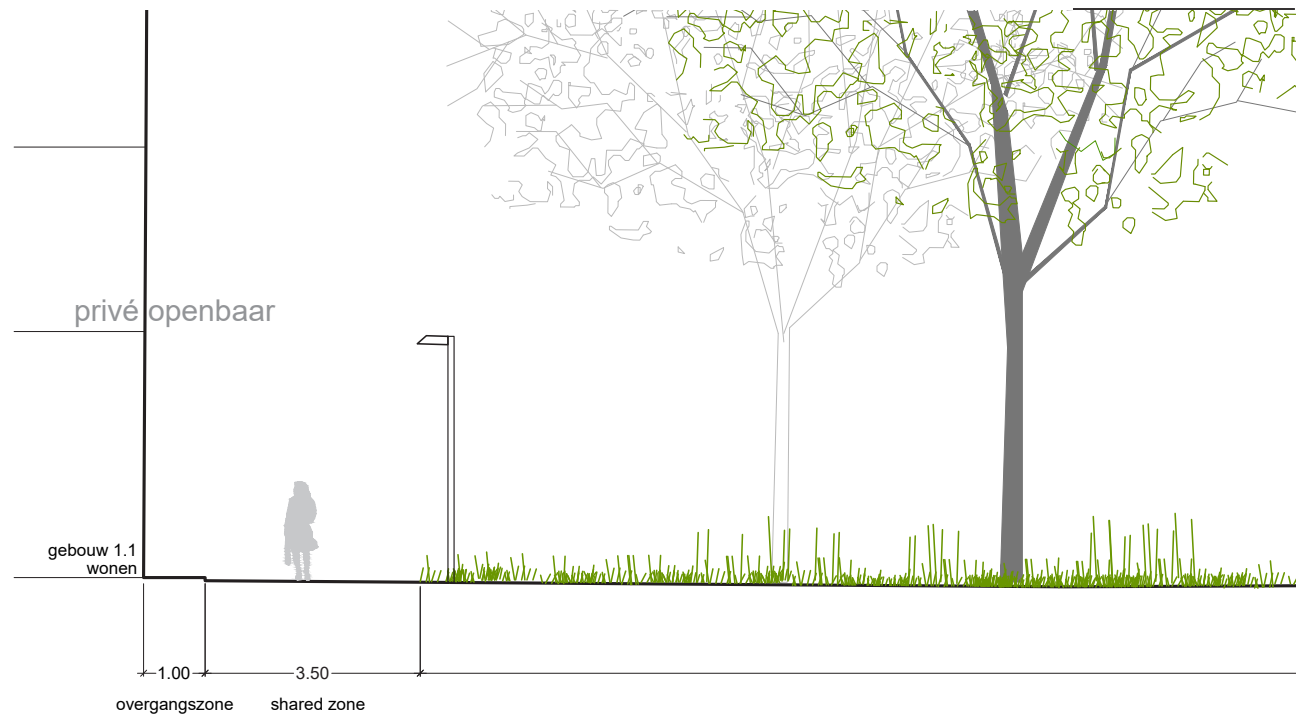
Toren





## Werven - stoepenzone

Principedoorsnede A  
entrees / wonen aan ontsluitingspad / wadi

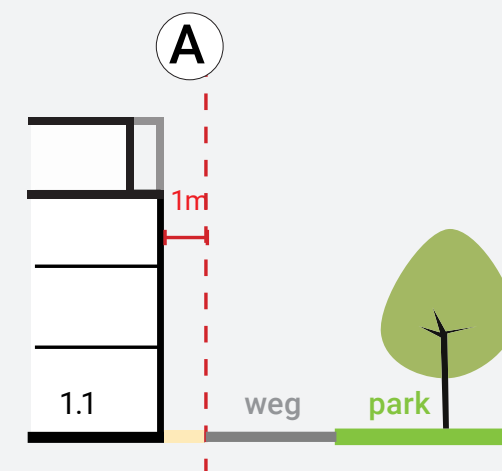


omschrijving:

- grondgebonden woningen, deels met tuin
- functies begane grond - entrees en wonen/ werken
- gelegen aan aan ontsluitingsweg (verhuizwagens) aan het park of groen met wadi

principe:

- stoepenzone van 1m breed

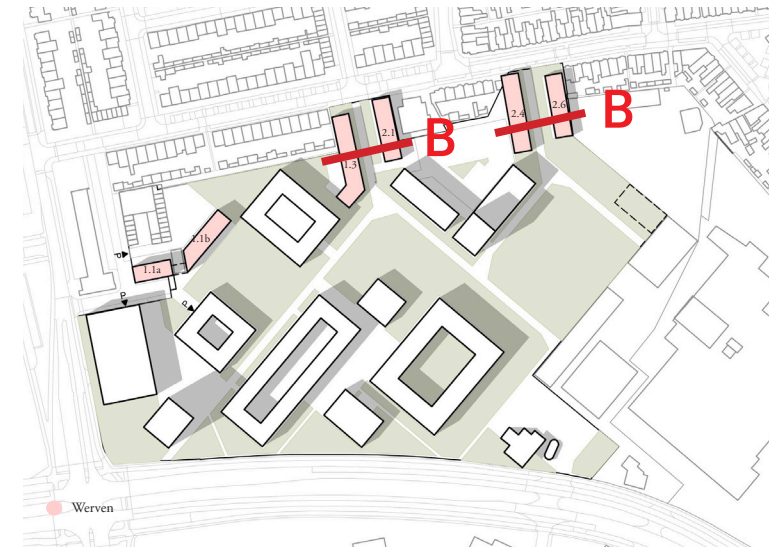
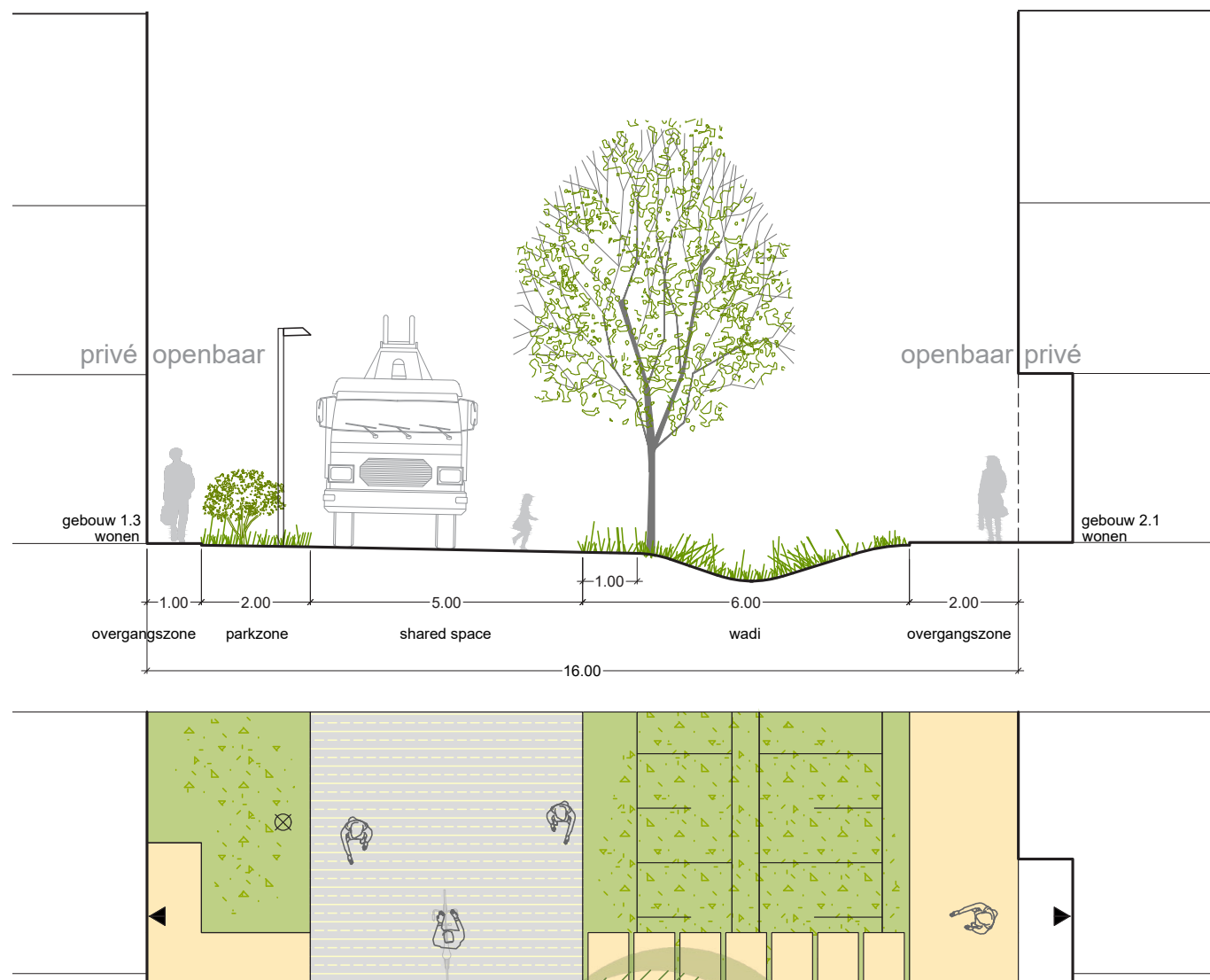




## Werven - stoepenzone groene passage

### Principedoorsnede B

entrees / wonen aan ontsluitingspad / wadi

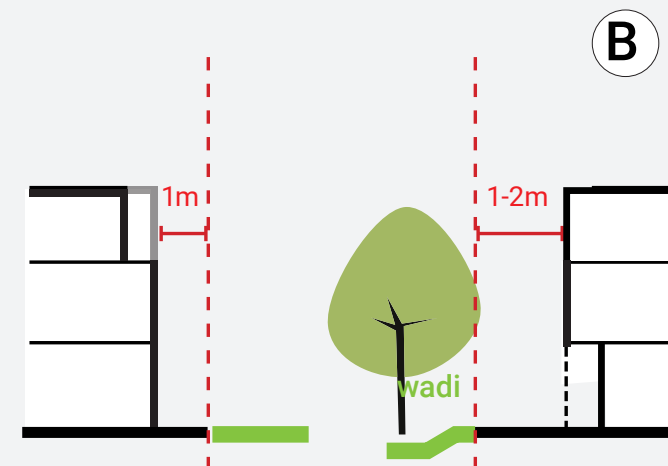


#### omschrijving:

- grondgebonden woningen, deels met tuin
- functies begane grond - entrees en wonen/ werken
- gelegen aan ontsluitingsweg aan groen met wadi

#### principe:

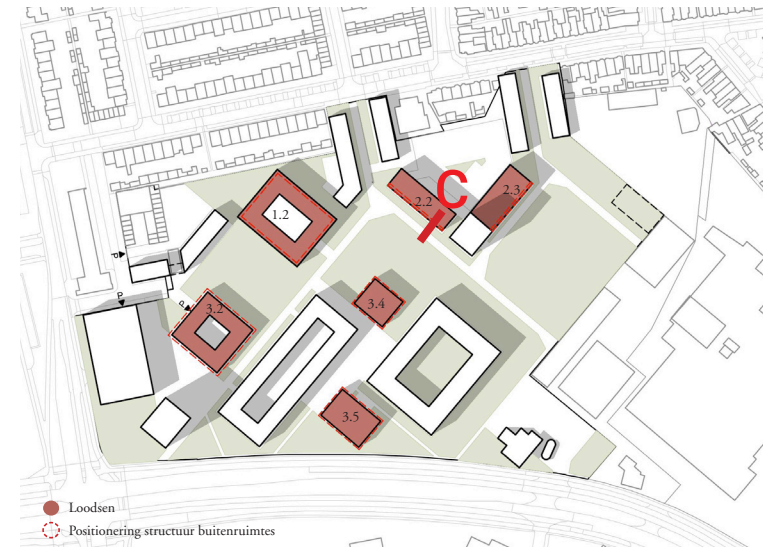
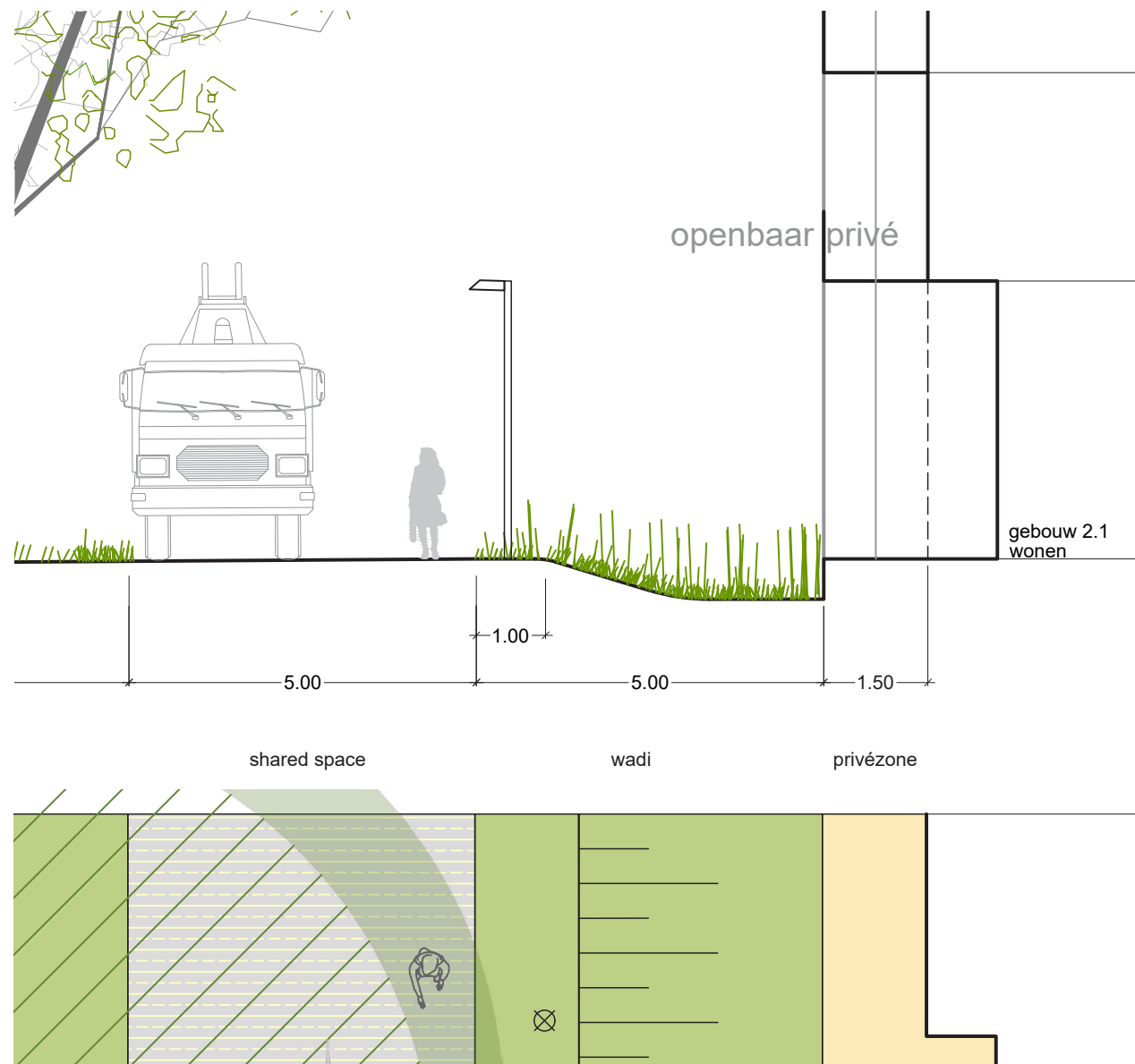
- stoepenzone van 1-2m breed
- deels terugliggende entrees





# Loodsen

## Principe doorsnede C entrees / wonen/ slapen aan wadi

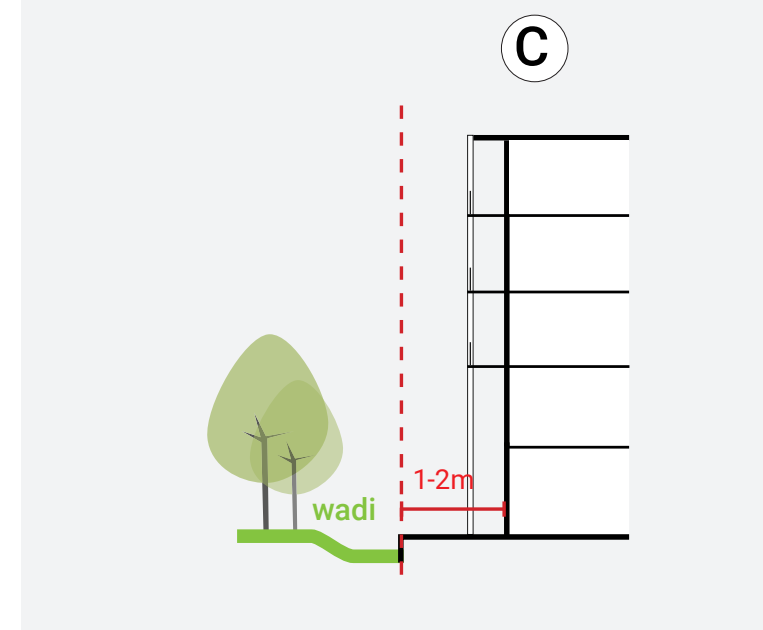


### omschrijving:

- appartementen met deels entreefunctie, koop/ maisonnettes, deels CPO
- functies begane grond - entree + wonen/ slapen
- gelegen aan het park

### principe:

- buitenruimtes inpandig/ buiten gevel

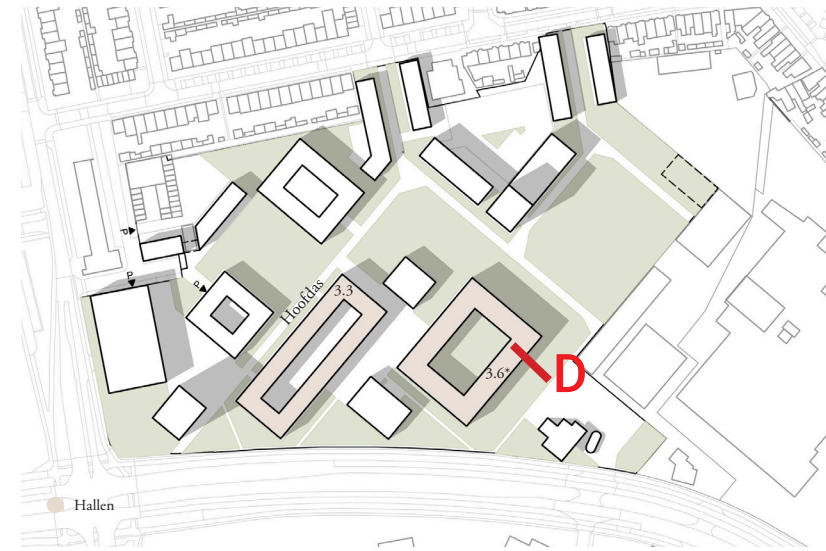
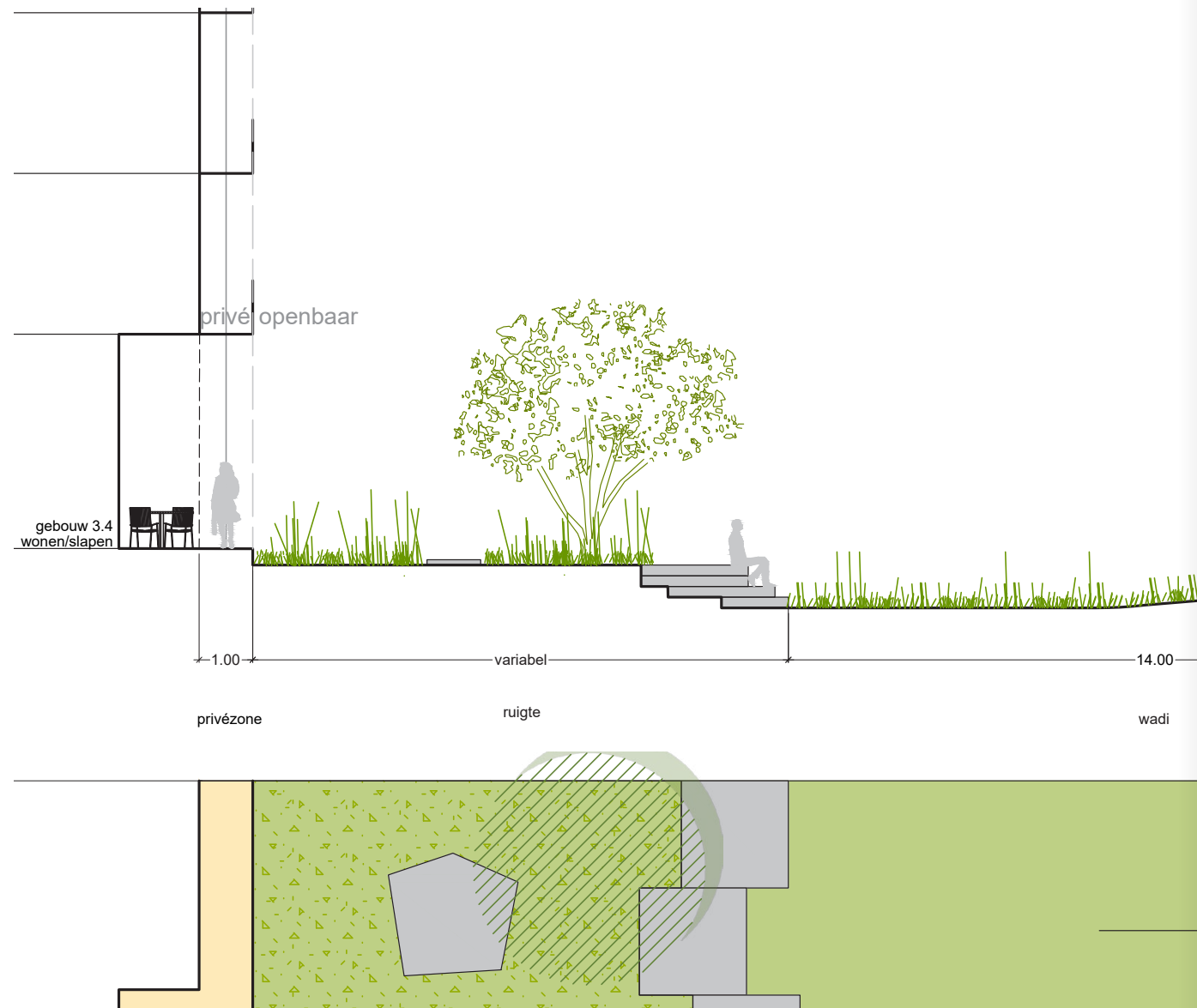




## Hallen - ligging aan het park

### Principe doorsnede D

wonen / slapen aan het park

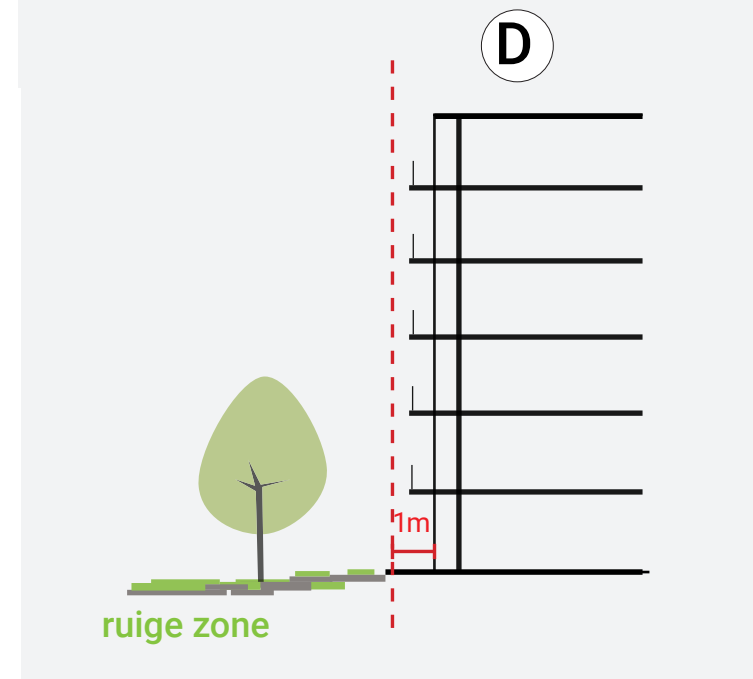


omschrijving:

- appartementen, koop/ sociale huur/ maisonnettes
- functies begane grond - wonen/ slapen
- gelegen aan het park/ ruige zone

principe:

- buitenruimtes gedeeltelijk inpandig

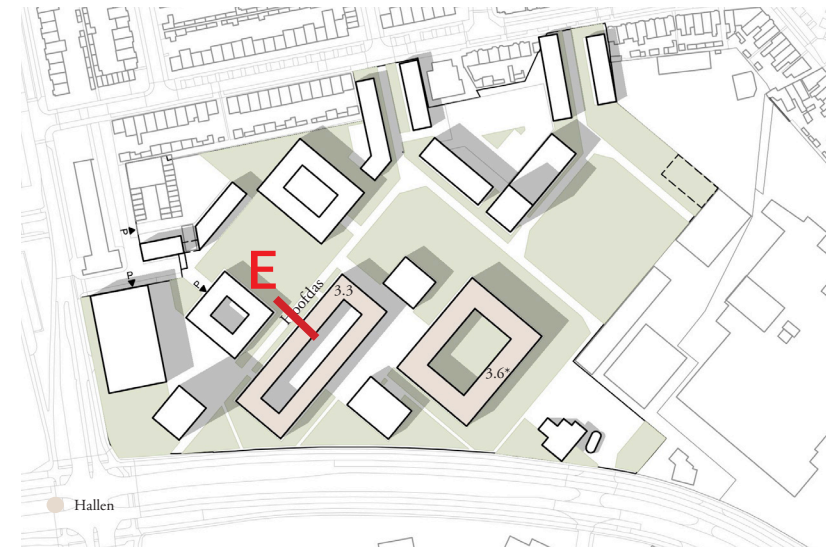
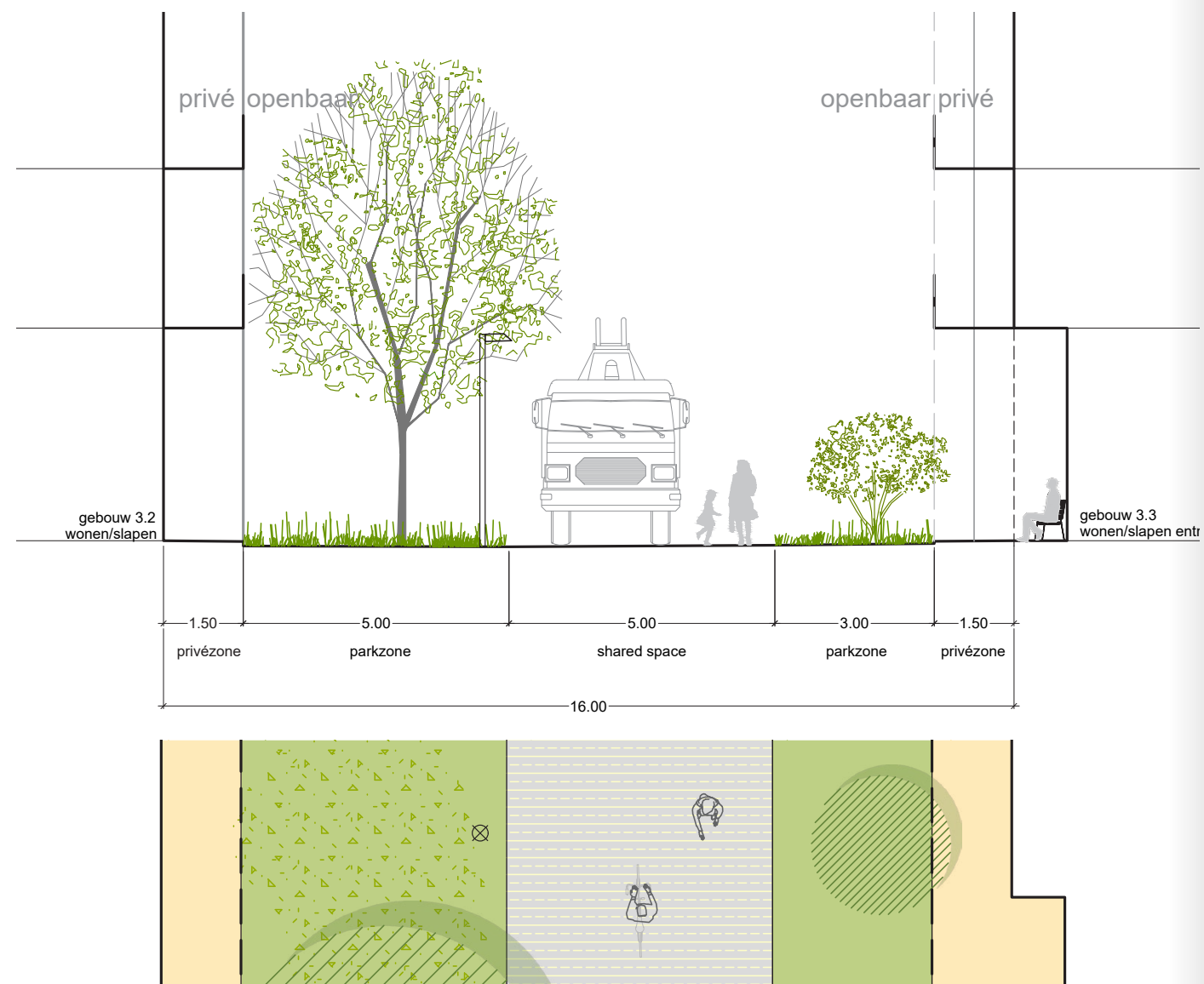




## Hallen - ligging aan openbaar pad

### Principedoorsnede E

entrees / wonen/ slapen aan hoofdpad

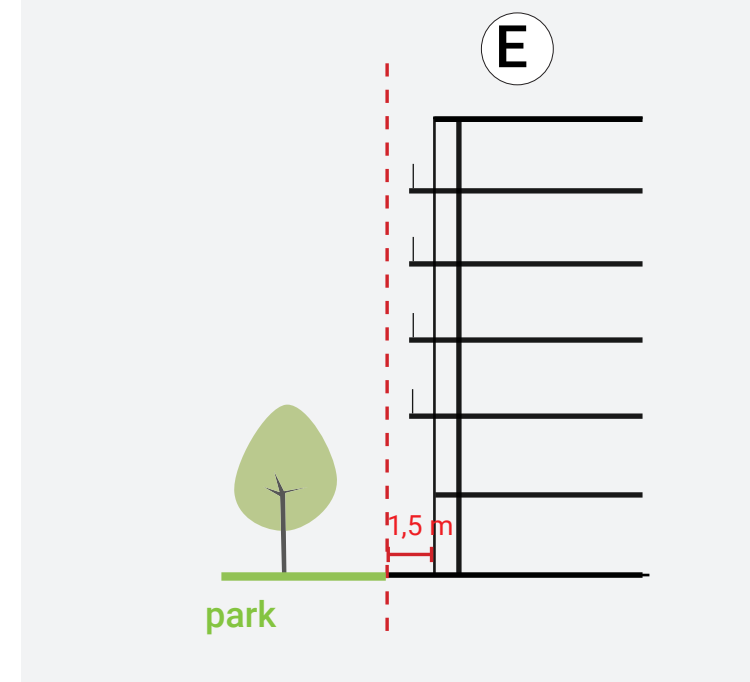


omschrijving:

- appartementen, koop/ sociale huur/ maisonnettes
- functies begane grond - wonen/ slaper
- gelegen aan hoofdpad of hofje

principe:

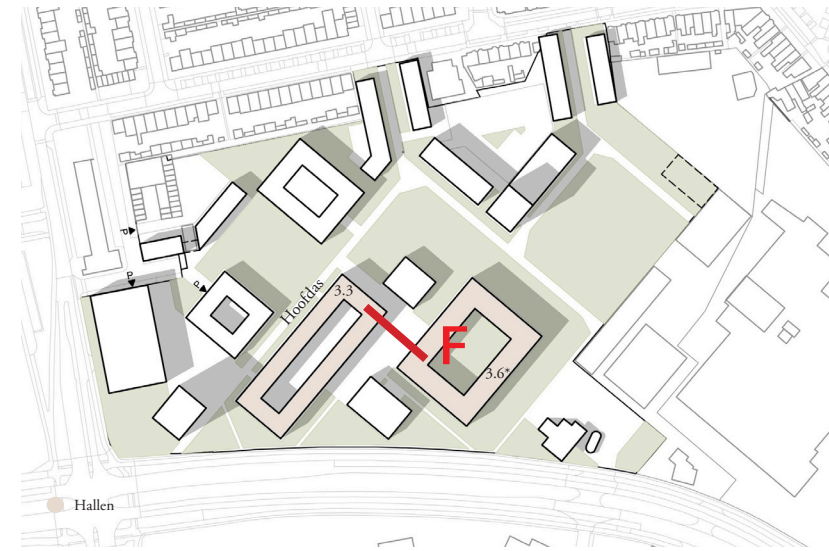
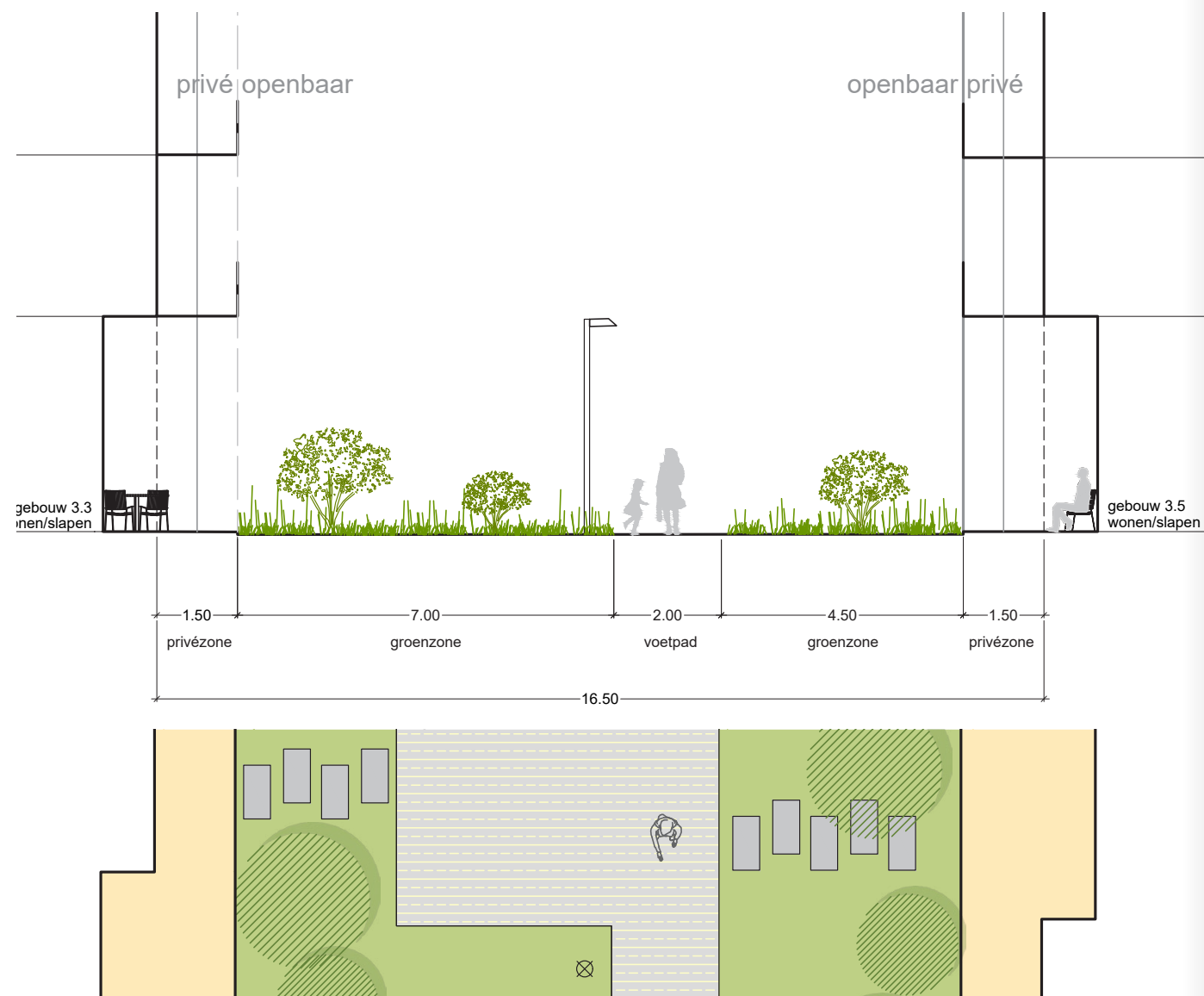
- buitenruimtes gedeeltelijk inpandig





## Hallen - ligging aan het hofje

### Principedoorsnede F wonen/slappen aan het hofje

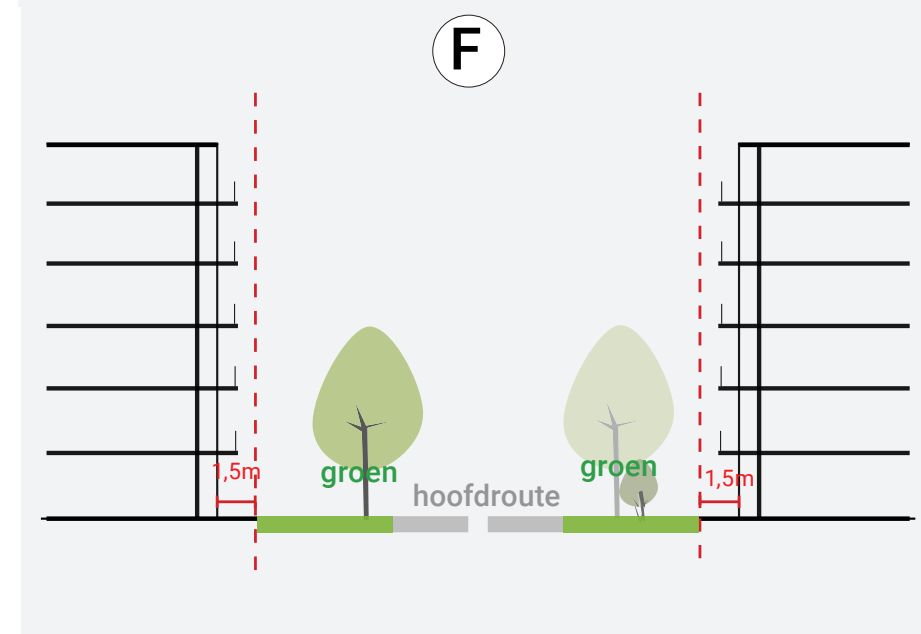


#### omschrijving:

- appartementen, koop/ sociale huur/ maisonnettes
- functies begane grond - entrees/ wonen/ slapen
- gelegen aan hoofdpad

#### principe:

- buitenruimtes gedeeltelijk inpandig
- groenstrook als buffer





# Daken

## Hoogwaardige polderdaken, voor biodiversiteit en wateropvang

Gebouwen zijn voorzien van intensieve en hoogwaardige groendaken. De daken worden zoveel mogelijk ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen. Het kan worden ingezet voor intensief en hoogwaardig groen, voor waterbuffering en/of voor PV-panelen voor het opwekken van energie. In het meest duurzame geval wordt gekozen voor een combinatie van hoogwaardig groen, waterbuffering en energie, zodat een hoogwaardig polderdak ontstaat. Op de mobiliteitshub wordt een daktuin gerealiseerd. Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van het gebouw concept en de architectonische expressie. Ook de toegankelijkheid en veiligheid (hekwerken) op de daken dienen opgenomen te worden in de architectuur.



## Duurzaamheid en integreren van installaties

Installaties zijn zo min mogelijk zichtbaar en worden zoveel mogelijk opgelost in de bouwmassa. Installaties zijn niet zichtbaar vanaf de straat, en worden zoveel mogelijk zorgvuldig ingepast onder de hoogste dakrand.





# Overige beeldbepalende details

## Bergingen en installaties

Bergingen en installaties mogen niet in de voorgevel worden opgenomen tenzij goed geïntegreerd in de architectuur. In dat geval worden geen bergingen op de directe hoeken van de plots geplaatst. Voor grondgebonden woningen kunnen, waar mogelijk, fietsenbergingen op het achterterrein gepositioneerd worden.

## Nutsruimtes

Nutsvoorzieningen en trafo's dienen zoveel mogelijk te worden ingepast in de bebouwing (nieuwbouw of bestaand). Kleinere schakelkastjes (kleur grijs) worden in de gevels of achter de rooilijn van de bouwblokken geplaatst.



Geen gesloten voorgevel



Geen bergingen aan de straat en voorgevel



Nutsvoorzieningen dienen te worden ingepast in de bebouwing

## Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren zijn niet uitwendig geplaatst. Wanneer zichtbaar in het gevelvlak zijn ze onderdeel van de architectuur en zorgvuldig geïntegreerd. Ook bij uitkragende delen of balkons wordt er zorgvuldig nagedacht over waterafvoer welke minimaal zichtbaar is.

## Dakranden

Dakranden steken niet uit en worden niet geaccentueerd, maar zijn consequent onderdeel van de architectuur van de gevel en minimaal vormgegeven.



Geen uitwendige hwa's



Geen sierlijsten of uitstekende dakranden



Minimale zichtbaarheid afvoer balkons



Geen zichtbare goot, maar verhullen goot



Architectuur principes  
Small: Werven



# Small: werven

## Stoere grondgebonden woningen met een zichtbare repetitie

De werven vormen de kleinste gebouwen in het gebied, met 2 tot 4 lagen hoog. In schaal sluiten ze aan op de woningen in de wijk Tuinzigt, ten noorden van het plan, en op de oude industrie gebouwen. De nieuwe woningen zijn stoere grondgebonden woningen, waarbij de afzonderlijke woning zichtbaar is, in repeterende vorm. Wel vormt een rij grondgebonden woningen één architectonische eenheid.

Algemene principes voor de werven:

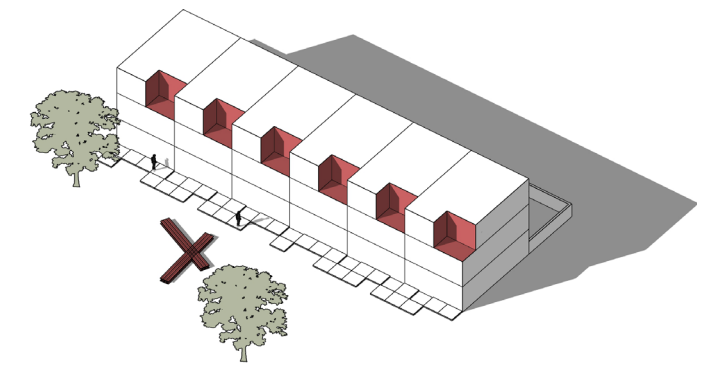
- **Iedere rij vormt een architectonische eenheid.**
- **Grondgebonden woningen hebben een duidelijke massa:** Spel van massa en gevelopeningen.
- **Gevels hebben een zichtbare repetitie:** Afzonderlijke woningen zijn afleesbaar in de gevel, in repeterende vorm. Het zijn herkenbare korrels, en geen grote lange wanden.
- **Iedere woning heeft een entree aan de straat:** Het betreffen grondgebonden woningen met eigen entrees direct aan de openbare ruimte, die wordt vormgegeven

- als transparant onderdeel in de architectuur.
- **Iedere woning heeft een tuinkamer:** Dit is een tuin/buitenkamer/veranda/pergola aan de voor-, zij- of achterkant van de woning. Ook kan het boven op de massa liggen. Dit zorgt voor verzachting tussen binnen en buiten, en een intensieve relatie met het landschap. De tuinkamers zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van de architectuur. In geval van tuinafscheidingen zijn ze mee ontworpen in de architectuur.
- **Erf en tuin -afscheidings zijn onderdeel van de architectuur en in hetzelfde materiaal van de gevel.** Tuinafscheidingen zijn ze mee ontworpen in de architectuur van de gevel.
- **Daken zijn hoogwaardig en installaties worden nauwkeurig opgenomen in het dakvlak:** Er zijn vlakke (groen)daken, dakterrassen en kappen mogelijk. Eventuele zonnepanelen dienen nauwkeurig in het dakvlak te worden opgenomen.



## Uitgangspunten werven

1. **Iedere rij vormt één architectonische eenheid.**
2. **Grondgebonden woningen hebben een duidelijke massa.**
3. **Gevels hebben een zichtbare repetitie.**
4. **Afzonderlijke woning zijn afleesbaar in de gevel.**
5. **Iedere woning heeft een entree de straat.**
6. **Iedere woning heeft een tuinkamer.**
7. **Erf en tuin -afscheidings zijn onderdeel van de architectuur en in hetzelfde materiaal van de gevel.**
8. **Zonnepanelen dienen nauwkeurig in het dakvlak te worden opgenomen.**





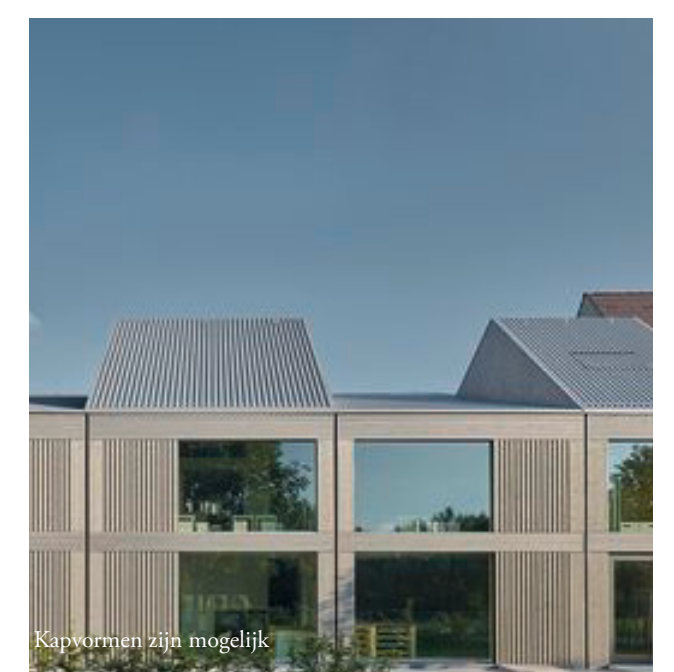
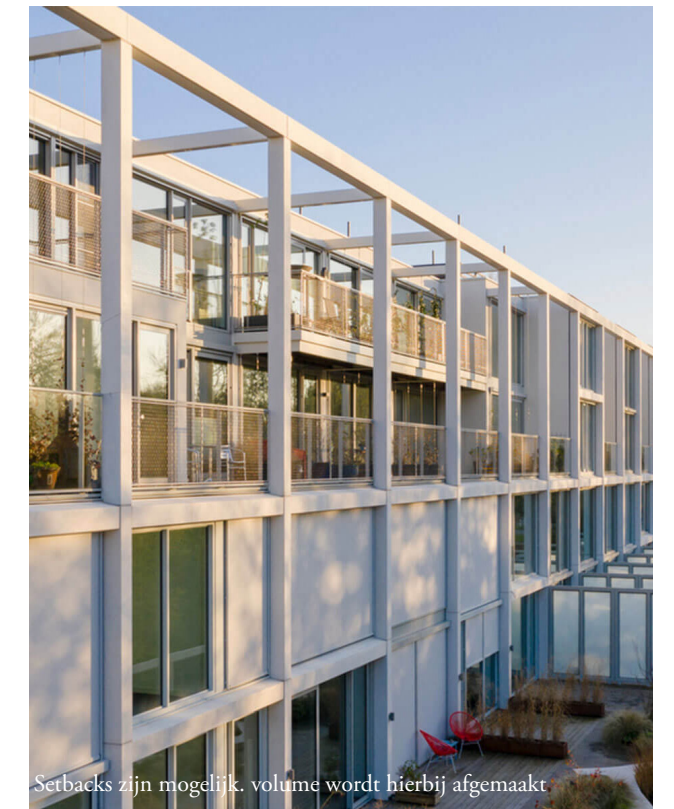
## Entrees



## Gevels met zichtbare repetitie



## Daken





## Tuin(kamer)



Iedere woning heeft een tuinkamer



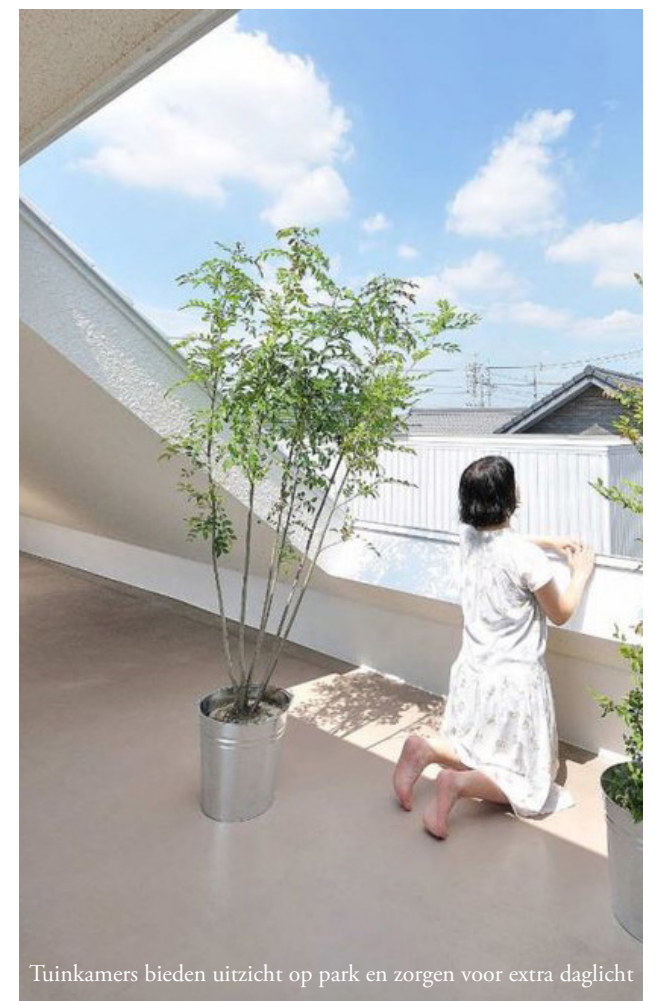
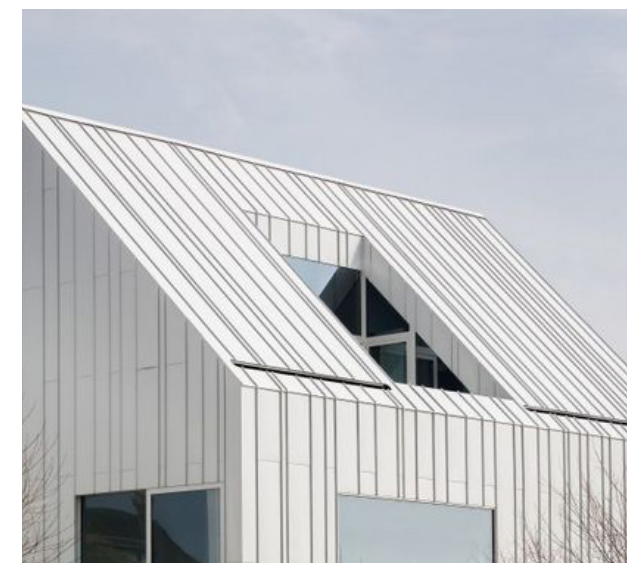
Tuinkamers zijn gericht op het park



De tuinkamers zijn onderdeel van de architectuur van de gevel  
Relatie met park wordt geoptimaliseerd  
Afscheidingen aan parkzijde zijn laag



Tuinkamers zijn gericht op het park



Tuinkamers bieden uitzicht op park en zorgen voor extra daglicht



De tuinkamer is een verlengstuk van de woonkamer



Architectuur principes  
Medium: Loodsen



# Medium: Loodsen

## Mix van bouwblokken met een lichte grid structuur

De loodsen zijn de middelgrote schaal in het gebied, met ca. 3 tot 5 lagen. Qua maat en positie vormen ze de verbindende schakels. Hierin zijn woningen gestapeld en zijn de hoofdentree en buitenruimtes verbijzonderd en expressief vormgegeven, als een structuur die voor het gebouw staat. Op die manier wordt de nadruk gelegd op de verbinding tussen gebouw en park en op het collectieve deel van het gebouw. We grijpen hier de buitenruimtes aan om de architectuur te verrijken. Rechthoekige gebouwen worden omringd door structuren, waarin buitenruimtes en veranda's worden opgenomen. Een lichte, heldere, fijne structuur die integraal onderdeel is van de architectuur van het gebouw.

Een aantal algemene principes voor de loodsen:

- **Bouwblokken met een herkenbaar structuur grid:** We maken rechthoekige blokken waar een lichtvoetige structuur rond omheen staat. Deze structuur is integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw en kan gebruikt worden om buitenruimtes, veranda's en tuinkamers in te maken. In onderstaande tekening

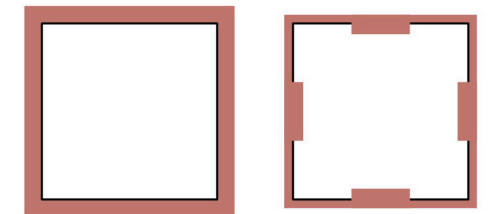
wordt de positie van deze structuren aangegeven. Bij sommige gebouwen ligt de structuur aan de buitenzijde van het bouwblok, bij anderen aan de binnenzijde. Het kan aan 1 kant van het gebouw voorkomen, of rondom het gehele gebouw. De structuur hoeft niet aan alle zijden gelijk te zijn. Er kan gezocht worden naar optimale zonligging, waardoor de structuur kan variëren tussen 0,5m. en 2m. diepte. De structuur is licht, luchtig en ijl.

- **Entrees:** Het betreft een gestapeld programma met een gemeenschappelijke entree aan de openbare ruimte, die verbijzonderd wordt vormgegeven, als herkenbaar onderdeel in de architectuur.
- **Buitenruimtes in structuur:** Buitenruimtes zijn vormgegeven in een structuur die voor de gevel staat. Een structuur rondom de buitengevel, waarin tuinkamers liggen, die een zicht verbinding vormen met het park.



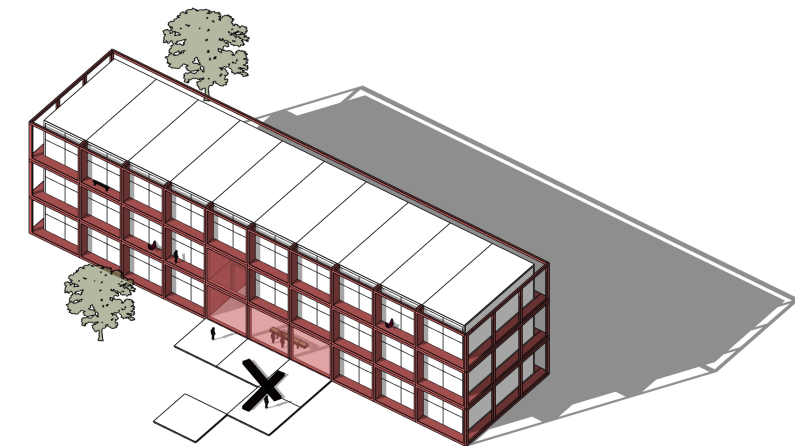
## Uitgangspunten loodsen

1. De loodsen zijn lichtvoetig, licht en fijn.
2. De loodsen zijn omringd door een structuur. De structuur is integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw.
3. De gevels hebben een herkenbaar grid structuur en zijn licht, luchtig en ijl vormgegeven.
4. De structuur is licht en benadrukt de verticaliteit van het bouwblok.
5. Iedere woning heeft een tuinkamer.
6. Buitenruimtes zijn vormgegeven in de structuur rondom en hebben een maximale diepte van 2 meter.
7. Entrees zijn verbijzonderd en een herkenbaar onderdeel in de architectuur van de gevel.



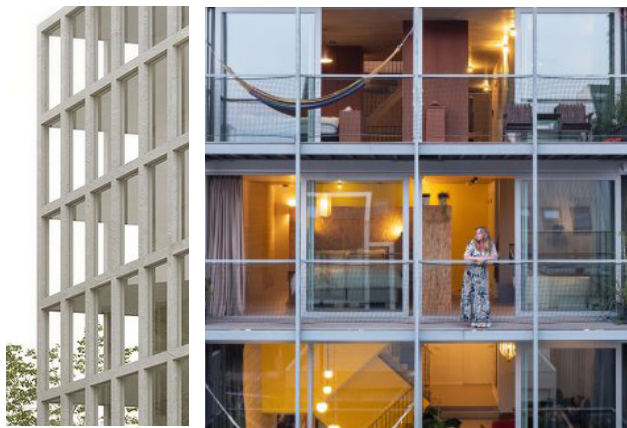
Structuur aan buitenzijde van het gebouw

Structuur deels aan buitenzijde van het gebouw en deels inpandig





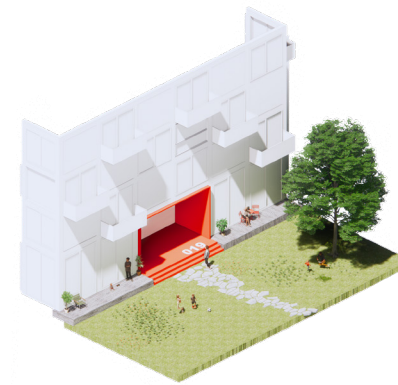
## Herkenbaar structuur grid



Gevels hebben een heldere en lichtvoetige verticale gridstructuur

Buitenruimtes zijn vormgeven in een heldere lichte structuur rondom de buitengevel

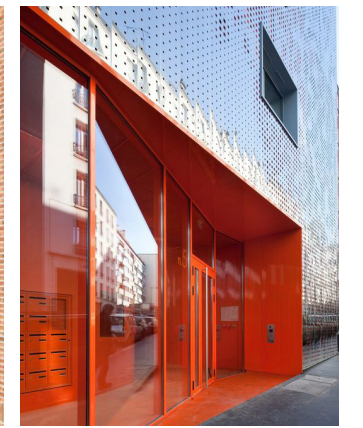
## Entrees



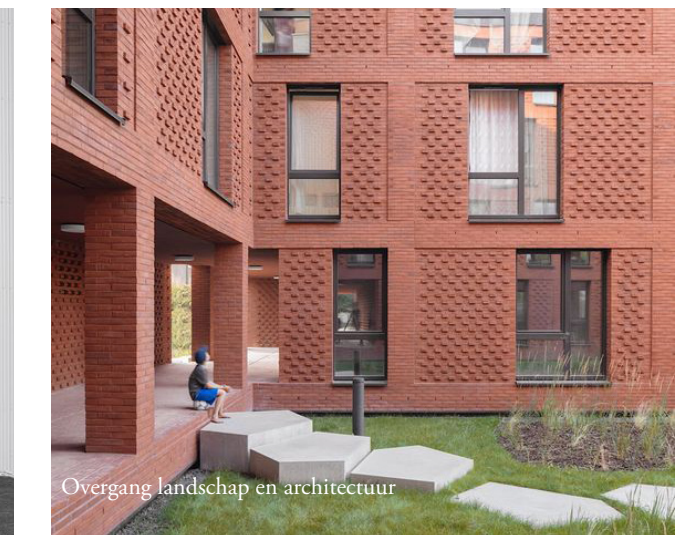
Entrees kunnen uitkragen



De countour van de entree kan worden aangezet



Entrees zijn een verbijzondering van de gevel en gaan een relatie aan met het park



Overgang landschap en architectuur



## Buitenruimtes in structuur



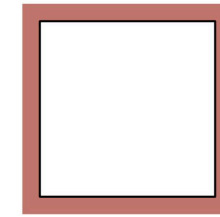
Zicht op het park



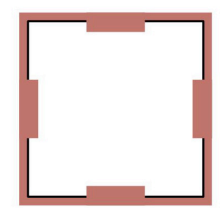
Structuur is integraal onderdeel van de architectuur



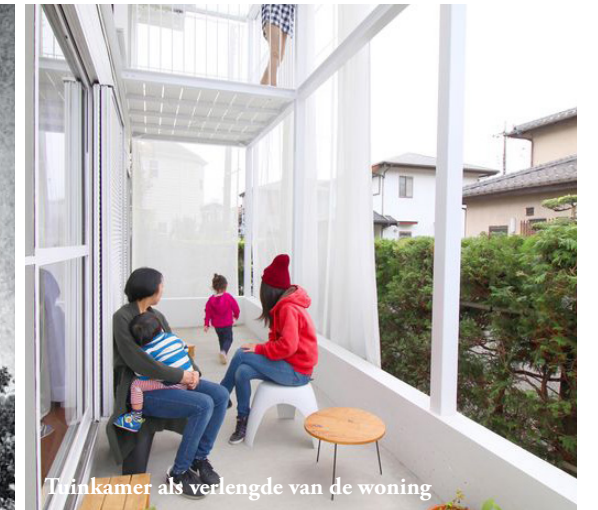
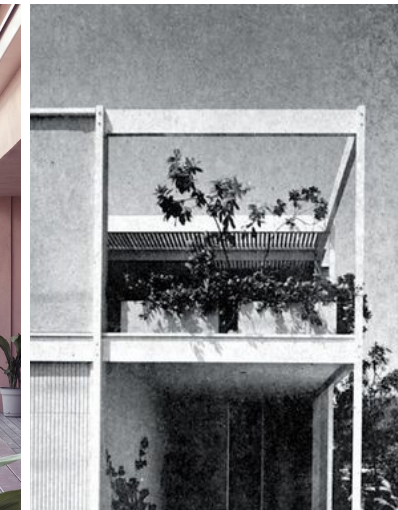
Uitgeponde volumes met een heldere structuur



Structuur aan buitenzijde van het gebouw



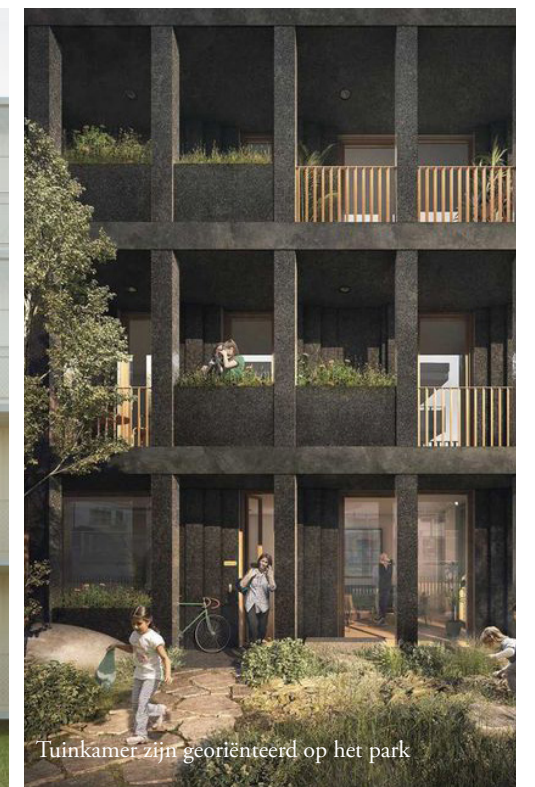
Structuur deels aan buitenzijde van het gebouw en deels inpandig



Tuinkamer als verlengde van de woning



Buitenruimtes in structuur rondom



Tuinkamer zijn georiënteerd op het park



Architectuur principes  
Large: Hallen



# Large: Hallen

## Grote zware solide gebouwen met overmaat en uitgesproken lichte binnenwereld

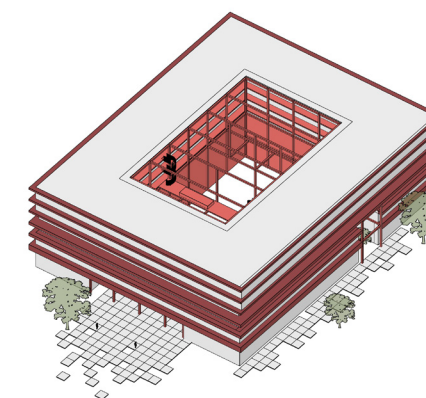
De hallen zijn de gebouwen met de grootste footprint, met 5 tot 9 lagen. Het zijn grote solide gebouwen met een open binnenkant, waar activatie van de gevel plaatsvindt middels het zichtbaar maken van ontsluitingen, entrees en de binnenruimte. Aan de binnenzijde van deze gebouwen is ruimte voor collectief gebruik. Deze ruimtes staan altijd in relatie met het park eromheen, en worden ook als herkenbaar element in de gevel vormgegeven. De hoofdmassa is zwaar en wordt op een aantal plekken onderbroken. Hierbij wordt de architectuur van de binnengevel blootgesteld.



*\*Gebouw 3.6 staat op de plek van de voormalige fabriekskern, en leent zijn identiteit hieraan. In vorm en maat past het bij de industrie, en vormt het de motor van het plan. De oude fabriekshal dient nauwkeurig geanalyseerd te worden. De verbijzondering dat deze Hal zal verder worden toegelicht in het hoofdstuk : Architectuur principes : Nieuw hoofdkwartier.*

## Uitgangspunten hallen

1. De hallen hoofdmassa van de hallen is groot en zwaar.
2. De hoofdmassa bestaat uit een horizontale stapeling met overmaat.
3. De horizontale stapeling bestaat uit drie hoofdlagen.
4. Horizontale vloerdelen bepalen de massa en identiteit van de gevel.
5. De expressie van de buitengevel wordt samengesteld door een spel van drie elementen : Horizontale banden, kolommen en invulling.
6. De hallen hebben een buiten en binnenwereld. De buiten wereld is groot en zwaar en de binnenwereld licht en rank.
7. De binnenwereld is uitgesproken.
8. De hoofdmassa wordt op een aantal plekken onderbroken. Hierbij wordt de structuur van de binnengevel blootgesteld.
9. Entrees hebben overmaat en zijn een verbijzondering in de gevel. Zijn transparant en bieden zicht op de binnenruimte.
10. De buitenruimtes zorgen voor een dynamisch gevelbeeld.
11. Buitenruimtes zijn altijd minimaal 1/3 uitpandig en maximaal 2/3 inpandig.
12. De gevellijn beweegt mee met de buitenruimte.





## Horizontale stapeling versterkt zwaarte en schaal van de massa

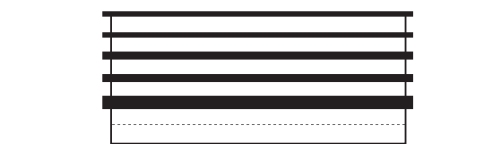
De massa van de Hallen refereert in schaal en maat naar de oude fabrieksgebouwen. De massa met overmaat wordt bepaald door een **horizontale stapeling van drie hoofdlagen**. Door het gebouw onder te verdelen in drie hoofdlagen wordt de **zwaarte, lengte en schaal** van de massa geaccentueerd. Binnen één hoofdlaag kunnen meerdere verdiepingen een plek krijgen.

Geleding van de hoofdmassa vindt plaats door een spel met horizontale doorlopende uitstekende vloerbanden. De horizontale vloerbanden bepalen de massa van de gevel. Binnen de hoofdlagen kan deze massa en uitstraling variëren. Onderlinge hoofdlagen onderscheiden zich hiermee van elkaar.

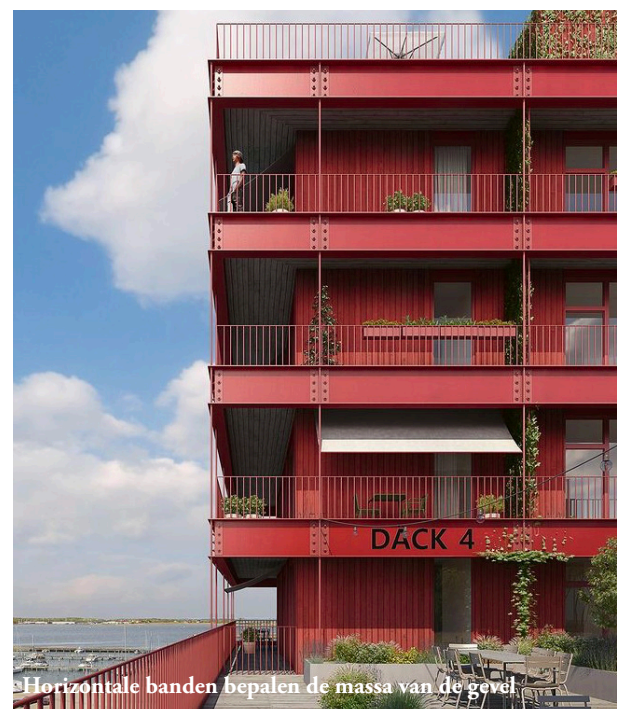
- Horizontale banden steken iets buiten rooilijn uit (+- 1/3 dus)
- Horizontale doorlopende banden (buitenruimtes/ glazenwassersbalkon) bepalen de massa en uitstraling



\*Schematische weergave horizontale stapeling van drie hoofdlagen



\*Schematische weergave horizontale massa vloerdelen



## Expressie van de buitengevel

De structuur van de gevel is zwaar. Overmaat in massa wordt bereikt door een spel van drie elementen waarin de zwaarte en massa van de structuur van de gevel wordt geaccentueerd. Deze elementen bepalen samen de architectonische uitstraling van de gevel. Elk element heeft een eigen kwaliteit en vormgeving waarin met het toekennen van verschillende schalen een compositie wordt gemaakt.



Drie elementen:

- Horizontale banden : De nadruk in de gevel ligt duidelijk op de horizontale banden. De horizontale band heeft een duidelijke overmaat en is duidelijk leesbaar in de gevel. De schaal verschilt per hoofdlaag en is duidelijk onderscheidend.
- Kolom : De kolommen liggen duidelijk terug ten opzichte van de horizontale banden. En hebben duidelijk een eigen vorm, richting of massa.
- Invulling: Invulling zijn ondergeschikt aan de massa van de horizontale banden.





## Contrast buiten en binnenwereld

De hallen hebben een buiten en binnenwereld. De buitenwereld wordt bepaald door de expressie van de buitengevel en de binnenwereld door de architectuur van de binnengevel en het binnenhof. De buiten en binnenwereld zijn duidelijk onderscheidend. Waar de buitenzijde qua architectuur groot en zwaar is het gebouw aan de binnenzijde licht en rank.



## Uitgesproken binnenwereld

Aan de binnenzijde van de bouwblokken ligt een collectieve ruimte. De binnenwereld is duidelijk onderscheidend ten opzichte van de buitenwereld en wordt vormgegeven als een uitgesproken binnenwereld met een eigen karakter en uitstraling. De binnenwereld wordt gekenmerkt door een structuur die licht en rank is vormgegeven en refereert naar een oude fabriekstructuur. De structuur is multifunctioneel en wordt ingezet voor collectiviteit, verbinding en ontsluitingen. Aan deze binnenruimte liggen galerijen en worden woningen ontsloten. Ontsluitingen worden zorgvuldig geïntegreerd en zijn onderdeel van de structuur.



Buitenwereld groot en zwaar



Uitgesproken binnenwereld



Binnenwereld is licht en rank

Twee werelden



Uitgesproken binnenwereld

## Onderbrekingen hoofdmassa

De hoofdmassa wordt onderbroken door op een aantal plekken openingen in de hoofdmassa te maken. Hierdoor wordt de structuur van de binnengevel blootgesteld en zichtbaar in de architectuur van de buitengevel. De gaten bieden zicht op de binnenwereld en op sommige plekken kunnen er kunnen collectieve binnentuinen ontstaan.



Inposingen onderbreken hoofdmassa



Zicht op het park, insposingen met collectieve binnentuin

Structuur binnengevel wordt blootgesteld

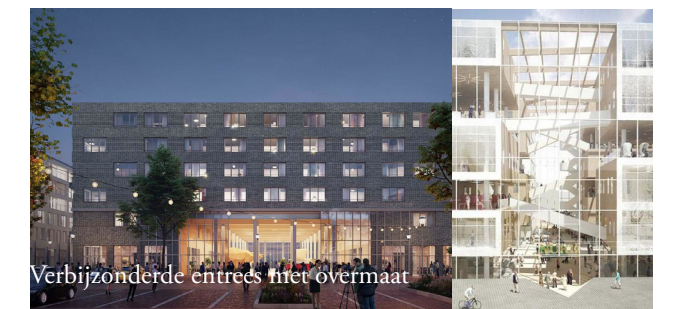
## Entrees en activatie van de plint

**Verbijzonderde entrees met overmaat:** Entrees hebben een transparant karakter en bieden zicht op de binnenruimte. De hallen betreffen een gestapeld programma met een gemeenschappelijke entree aan de openbare ruimte, die verbijzonderd wordt vormgegeven, als herkenbaar onderdeel in de architectuur. Ook kunnen trappenhuisen en andere ontsluitingen zichtbaar gemaakt worden door ze uit de gebouwmassa's te duwen en verbijzonderd vorm te geven. Ze passen hiermee bij het functionele en efficiënte karakter van het gebied. **Er vindt activatie plaats in de plint:** Alle blokken worden gekenmerkt door een verhoogde plint. Het zijn lange gevels, waarbij het belangrijk is de onderste lagen te activeren. Dit kan tot uitdrukking komen door een hogere verdiepingshoogte of een andere woningtypologie. In de Hallen wordt ruimte geboden aan maisonnette woningen, over de twee onderste lagen van het bouwblok. Deze indeling is leesbaar in de gevel, en zorgt voor activatie richting de openbare ruimte.



Er kunnen speelse elementen worden toegevoegd die verwijzen naar het industriële verleden

Activatie en levendige plinten



Verbijzonderde entrees met overmaat



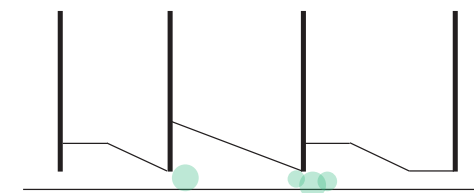
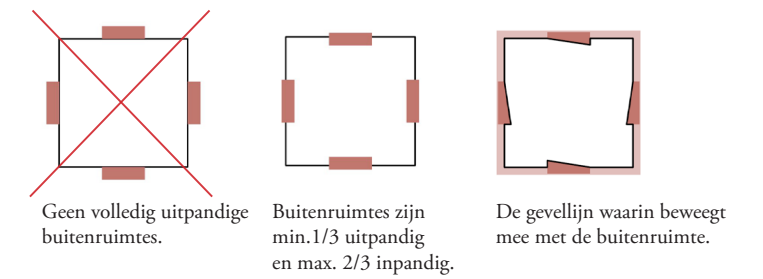
## Buitenruimtes en ritmiek

Afwisselde buitenruimtes aan woonkamers aan de gevel zorgen voor een dynamisch gevelbeeld. Woningen krijgen riante en groene buitenruimtes waarbij de gevellijn achter de horizontale banden heen- en weer beweegt\*.

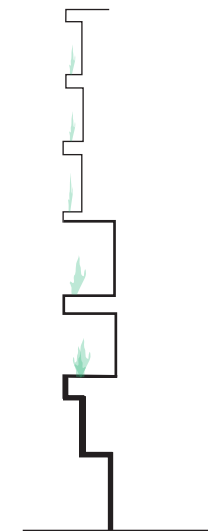
De buitenruimtes doen mee in het spel van de horizontale stapeling\*. Hierin wordt rekening gehouden met privacy. Hoe lager de ruimtes zich bevinden hoe meer de ruimtes naar binnen liggen.

Buitenruimtes worden aan de buitengevel vormgegeven als onderdeel van de architectuur. Met een verhouding van minimaal 1/3 uitpandig en maximaal 2/3 inpandig. Ze passen binnen de solide vorm van het gebouw en doen mee in de ritmiek van de gevel. Het worden geen donkere balkons, maar er dient nauwkeurig te worden omgegaan met daglichttoetreding en het ontwerp van afscheidingen.

- Buitenruimtes zorgen voor ritmiek in de gevel en een dynamisch gevelbeeld.
- De buitenruimtes doen mee in het spel van de horizontale stapeling. Per hoofdlaag hebben de buitenruimtes een andere diepte. Hierin wordt rekening gehouden met privacy.
- Buitenruimtes zijn altijd minimaal 1/3 uitpandig en maximaal 2/3 inpandig.
- De horizontale banden liggen buiten de rooilijn en zijn onderdeel van de buitenruimtes.
- De gevellijn beweegt mee met de buitenruimtes.
- Integratie van groen wordt meegenomen in het ontwerp van de gevel.
- Doorvalbeveiligingen zijn onderdeel van de architectuur van de invulling. Zijn een lichte toevoeging en ondergeschikt aan de hoofdmassa.



\*Schematische weergave verspringende gevellijn.



\*Schematische weergave spel buitenruimtes per hoofdlaag.





Architectuur principes  
Torens



# Torens

## Ranke woontorens waarbij buitenruimtes de identiteit bepalen

Er liggen twee hoogbouw accenten in het gebied, van 10 tot 16 lagen. Beiden zijn gesitueerd aan de hoofdstructuur van het plan. Het eerste hoogteaccent markeert de entree van het gebied op de hoek van de Ettensebaan. Het tweede hoogteaccent is een herkenningspunt vanuit de omliggende wijk, en verkleint z'n footprint, zodat het groen de hoofdrol blijft spelen in het publieke hart van het park. De woontorens zijn rank van vorm, en worden efficiënt ingedeeld. Beiden hebben een rechthoekige footprint die rechtlijnig omhoog gaat.

Toren 1 (T1 in onderstaande kaart) staat solitair in de ruimte, op een zichtlocatie in het plan. Toren 2 (T2) staat tegen het naastgelegen gebouw aan, maar maakt zich hiervan los in zijn architectonische uitstraling. Het heeft een eigen volume en een eigen architectuur. De torens vormen de herkenningspunten in het plan, en gaan een ruimtelijk spel aan met de naastgelegen bouwblokken. Het vormt een familie met de rest van de gebouwen.

Een aantal algemene principes voor de torens:

- **De torens hebben een rechtlijnige massa:** Een rechthoekige footprint die een duidelijke landing op de grond maakt en rechtlijnig omhoog gaat. De complete bouwmassa dient te worden uitgevuld, zodat een helder rechthoekig volume ontstaat. Er zijn geen setbacks en uitkragende geveldelen mogelijk, het volume dient te worden afgemaakt.
- **De buitenruimte bepaalt identiteit van gevel.** Er wordt gewoond in het park, en dit moet maximaal voelbaar zijn in de woningen. Transparante gevels zorgen ervoor dat maximaal zicht op het park geboden wordt. Daarnaast kunnen groen in de gevel, brede terrassen, gestapelde buitenruimtes of een stuk park dat omhoog gehaald wordt belangrijke ingrediënten zijn die de architectuur van de torens bepalen. Het is belangrijk dat de buitenruimtes meedoen in de ritmiek van de gevel, zodat een eenheid in architectuur ontstaat. Er kunnen groene terrassen over twee



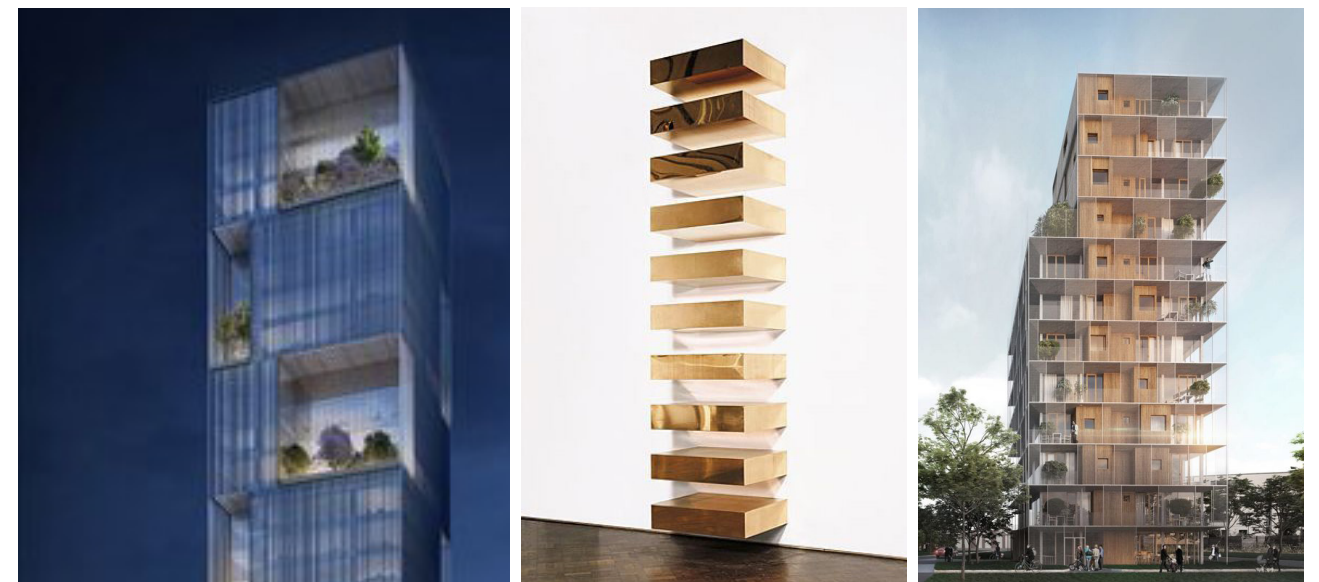
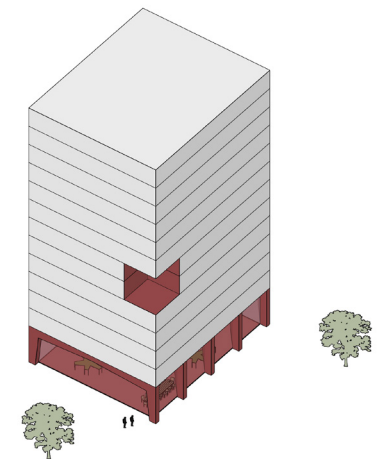
*\*(nog uit te voeren) Windbinder onderzoek dient aan te tonen of aanvullende maatregelen nodig zijn om windbinder regen te gaan. Denk aan luifels.*

## Uitgangspunten toren

bouwlagen geïntroduceerd worden. Dit hoeft niet te betekenen dat hier een tweelaags appartement aan ligt. Wel zorgt dit voor extra licht en meer groenbeleving vanuit de woningen. Groen in architectuur zet de onderdelen natuurinclusiviteit, duurzaamheid en klimaatbewustheid kracht bij. Groeiplaatsen in het gebouw moeten op de juiste manier (bouwkundig) worden vormgegeven, zodat groen ook echt bestaansrecht heeft.

- **Entrees en ontsluiting:** gestapeld programma met gemeenschappelijke entrees aan de openbare ruimte, die verbijzonderd wordt vormgegeven, als herkenbaar onderdeel in de architectuur.

1. **Architectonische eenheid.**
2. **Rechtlijnige massa en een rechthoekige footprint.**
3. **Duidelijke landing op de grond die rechtlijnig omhoog gaat.**
4. **Er zijn geen setbacks en uitkragende geveldelen mogelijk.**
5. **Het volume van de torens dient te worden afgemaakt.**
6. **De buitenruimte bepaalt de identiteit van de gevel.**
7. **Torens hebben een collectieve buitenkamer.**
8. **Entrees zijn verbijzonderd en een herkenbaar onderdeel in de architectuur.**
9. **Maatregelen ten behoeve van windhinder worden meegenomen in dezelfde architectuur van de gevel.**





## Rechthoekige massa

Rechthoekige torens  
lopen rechthoekig omhoog

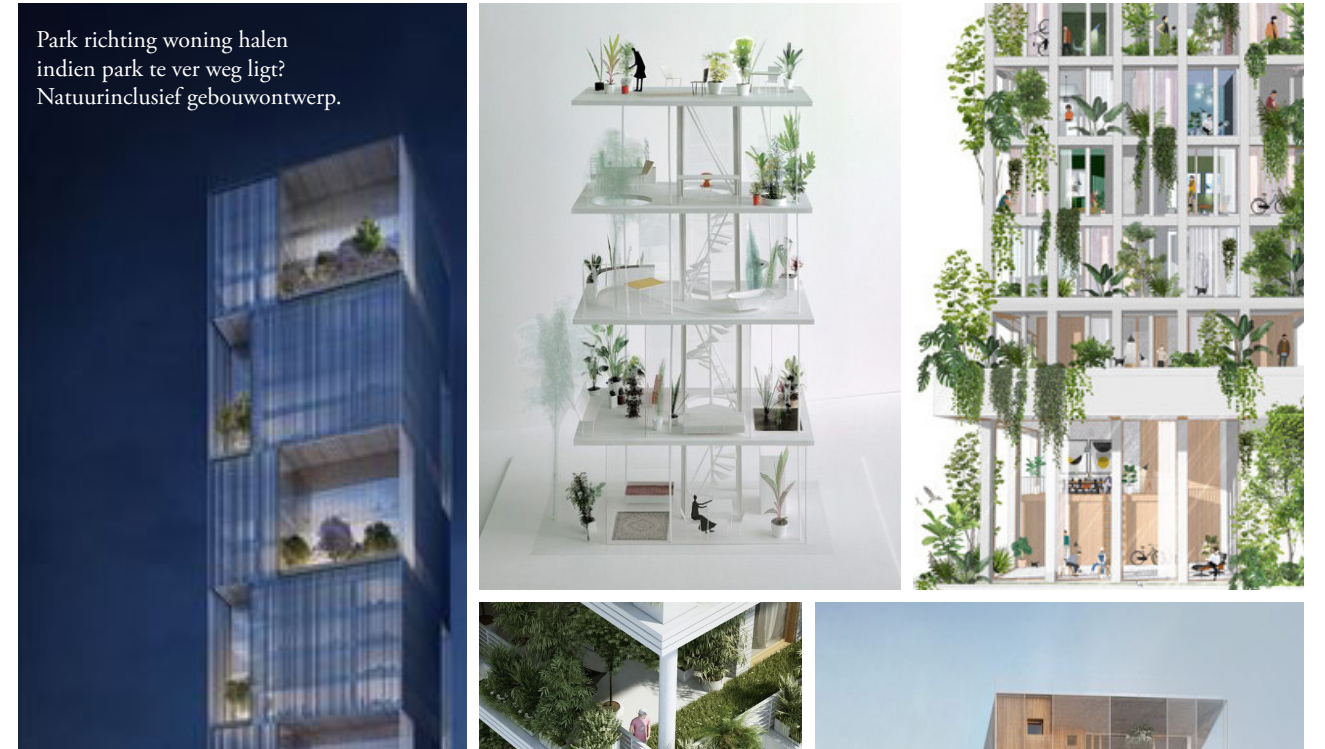


Complete bouwmassa uitvullen,  
geen setbacks



## Buitenruimte bepaalt identiteit van gevel

Park richting woning halen  
indien park te ver weg ligt?  
Natuurinclusief gebouwoontwerp.



Torens met 2 of 4 appartementen per laag  
kunnen gebouwbrede terrassen krijgen



Buitenruimtes kunnen horizontaliteit geven aan toren



# Architectuur principes Mobiliteitshub



# Mobiliteitshub

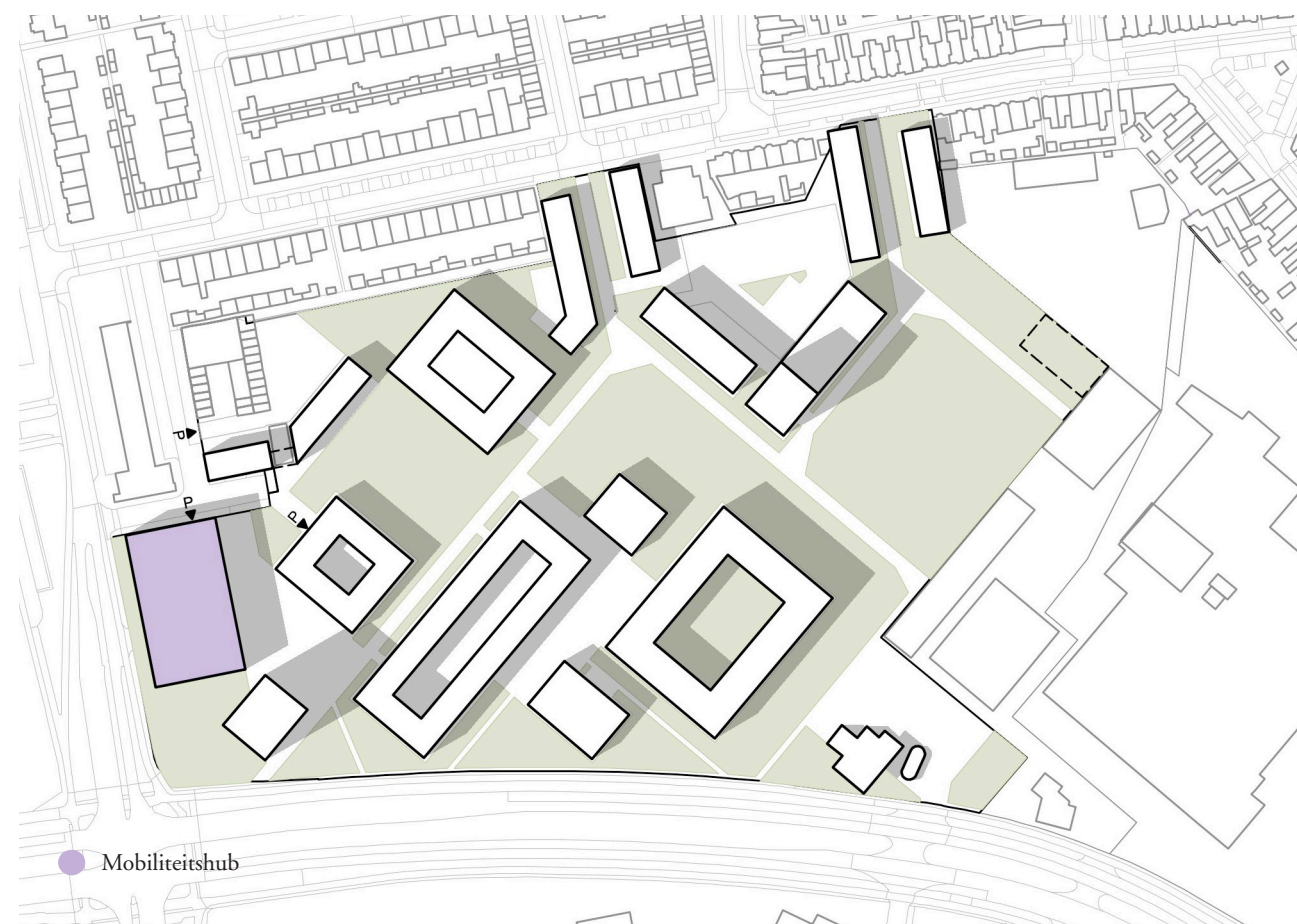
## Een lichte stalen structuur, als bakken voor het gebied

Het park wordt autovrij. Het gebied blijft groen, veilig en ontspannen door auto's aan de randen af te vangen. Parkeren kan er op meerdere plekken en in verschillende vormen. Hierbij is het belangrijk dat entrees, toegangscontrole, slagbomen, opstelplaatsen voor kaartautomaten, speedgates en dergelijke altijd in pandig in het volume zijn opgenomen. Dit geldt voor alle parkeergarages en de HUB.

Eén van die vormen is de mobiliteitshub:

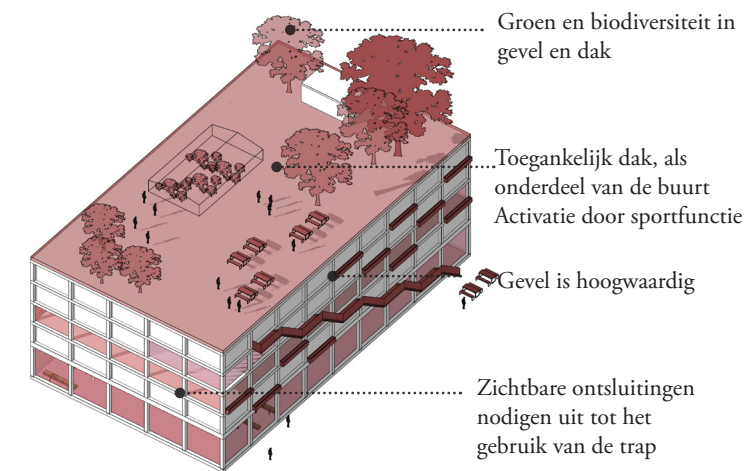
- **De mobiliteitshub wordt een bakken voor het gebied:** Een multifunctioneel gebouw waarin parkeren wordt gecombineerd met **commerciële voorzieningen**, een **actieve plint** en een **toegankelijk publiek dak** met activatie door o.a. sport. De mobiliteitshub wordt een plek waar je als bewoner of bezoeker je auto kan parkeren (en opladen) en waar ruimte is voor het organiseren van de deelmobiliteit: (elektrische)auto, (e-)bike of (e-)scooter. Het deelvervoer wordt zo gepland dat het maximaal aansluit bij de verschillende groepen van bewoners.

- **Trappen zijn vormgeven als bijzondere en uitnodigende objecten:** De ontsluitingen zijn niet intern, of gesloten trappenhuisen, maar gaan juist buitenom, zijn zichtbaar en nodigen uit tot gebruik en hebben uitzicht op het park. De loopbewegingen van en naar de garage en naar de functies daaronder dragen bij aan het actief gebruik van de groene omgeving. Hiermee maakt de mobiliteitshub actief deel uit van het openbare leven en gaat een relatie aan met de andere gebouwen binnen het plan.
- **De gevel is net zo hoogwaardig vormgegeven als de gebouwen eromheen:** De mobiliteitshub is een verbijzondering. Een lichte elegante en verticale structuur met invullingen waarin met één hoofdmateriaal of één kleur een spel wordt gespeeld met verschillende mate van transparanties, lichtinval en reflecties.
- **De mobiliteitshub is toekomstbestendig:** In de toekomst kan een flexibele structuur van de mobiliteitshub de mogelijkheid bieden om bij significante afname van autogebruik het (deels) te herbesteden of te vervangen voor andere functies.

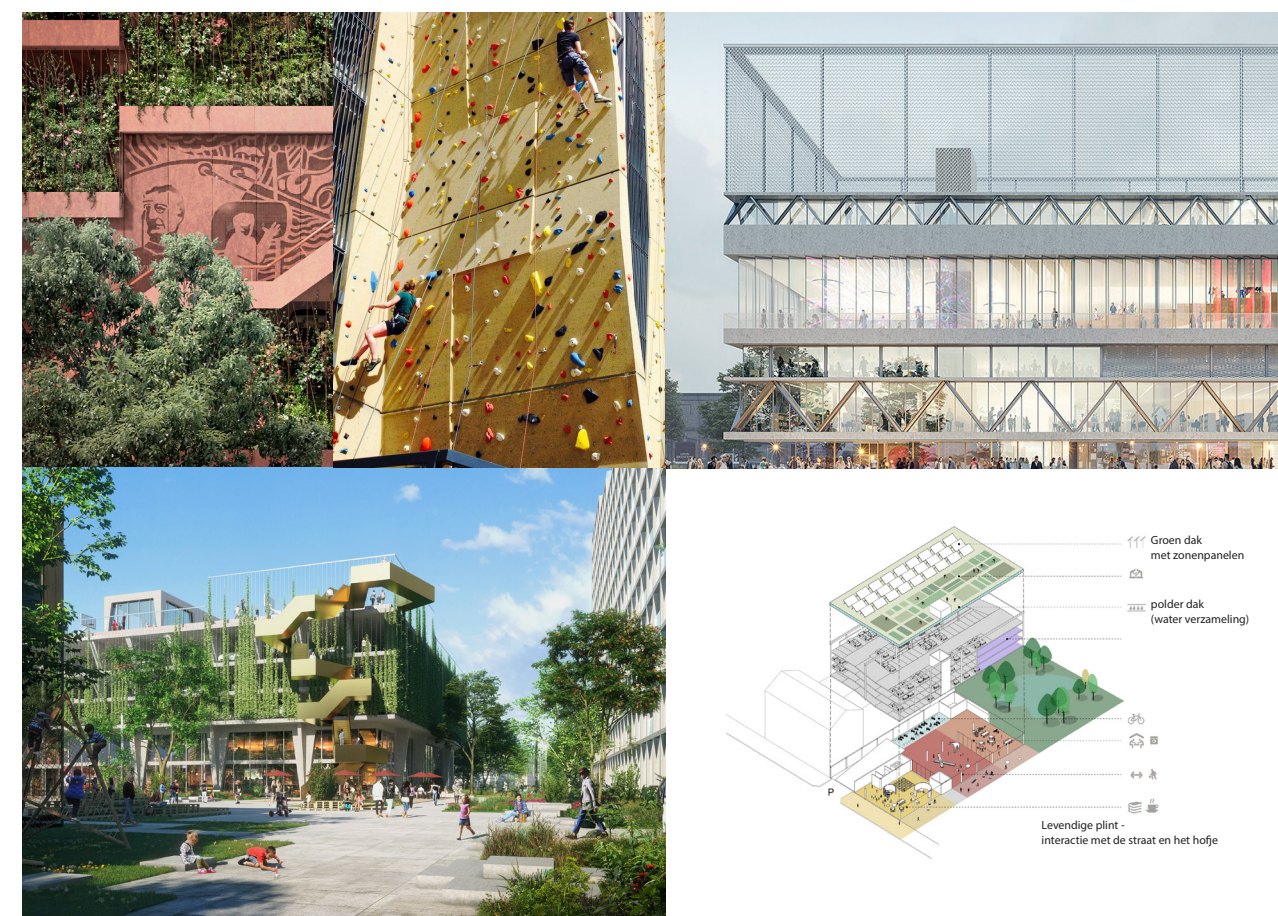


## Uitgangspunten mobiliteitshub

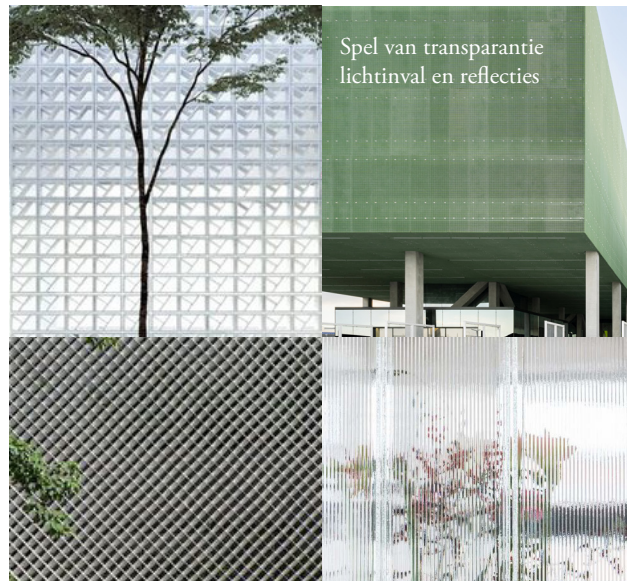
1. De mobiliteitshub is multifunctioneel en wordt een bakken voor het gebied.
2. Het dak is toegankelijk en wordt ingericht als sportdak.
3. Trappen zijn een verbijzondering en nodigen uit tot gebruik.
4. De architectuur is hoogwaardig, licht en elegant. Er wordt gebruik gemaakt van één kleur of hoofdmateriaal.
5. Het dak is groen.
6. De mobiliteitshub is toekomstbestendig.



Niet enkel een parkeergebouw, maar een hub voor duurzame mobiliteit







Spel van transparantie  
lichtinval en reflecties



Gevel is licht, elegant en abstract apparaat  
Hub als gestapeld en esthetisch apparaat  
Lichte en elegante structuren en vullingen



Verticale structuur die maaiveld en  
dak verbind



Zichtbare ontsluitingen  
nodigen uit tot het  
gebruik van de trap



Materialisering is  
monochroom, 1 tint of  
materiaal die spel met  
licht/reflecties

Toepassing accent kleur  
voor details



Activatie van dak met  
sportfunctie



Toegankelijk dak, als  
onderdeel van de buurt



Sport en spel in  
combinatie met groen dak



Architectuur principes  
Nieuw hoofdkwartier



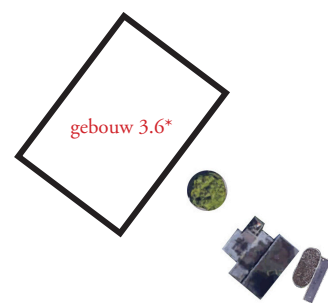
# Nieuw hoofdkwartier

## Voormalig ensemble van entree en hoofdgebouw wordt nieuw hoofdkwartier

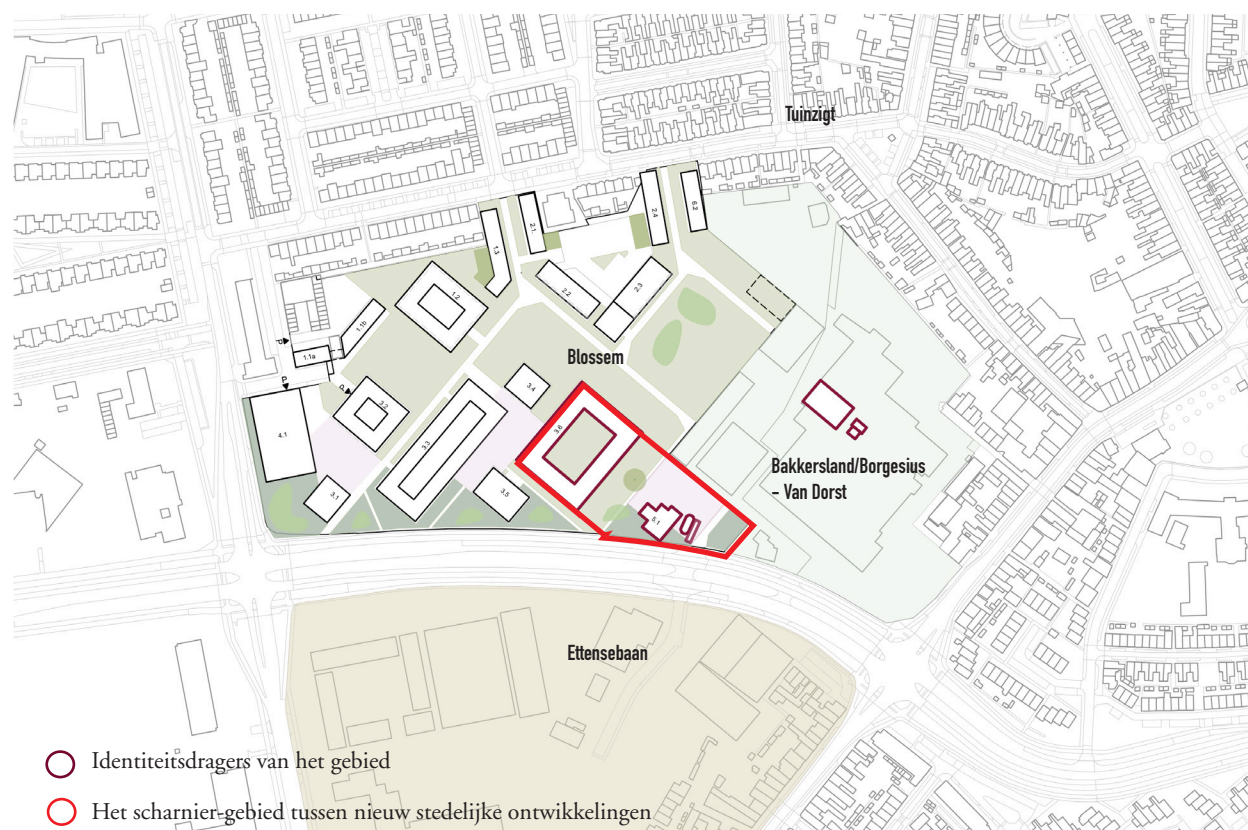
Het Ketelhuis, de Portiersloge en weegbrug, de Kastanje boom en het nieuwe gebouw 3.6\* vormen samen het nieuwe hoofdkwartier binnen het park ensemble. Het gebied functioneert als scharnier tussen de stedenbouwkundige ontwikkelingen in het gebied. De ontwikkelingen van, Blossem, Bakkersland/Borgesius - Van Dorst en de Ettensebaan.

Het hoofdkwartier vormt het publieke hart binnen het plan en wordt in identiteit en uitstraling gekenmerkt door verwijzingen naar het verleden van de plek. Zo zal het hoofdkwartier opnieuw zijn rol als icoon voor de stad vervullen. Hierbij zal het erfgoed zorgvuldig worden gerestaureerd en herstemd.

Het ketelhuis en de portiersloge worden voorzien van publieke voorzieningen zoals horeca. Hierbij kan de portiersloge naast entree functie ook worden ingezet als vergaderzaal voor bedrijven of andere commerciële doeleinden.



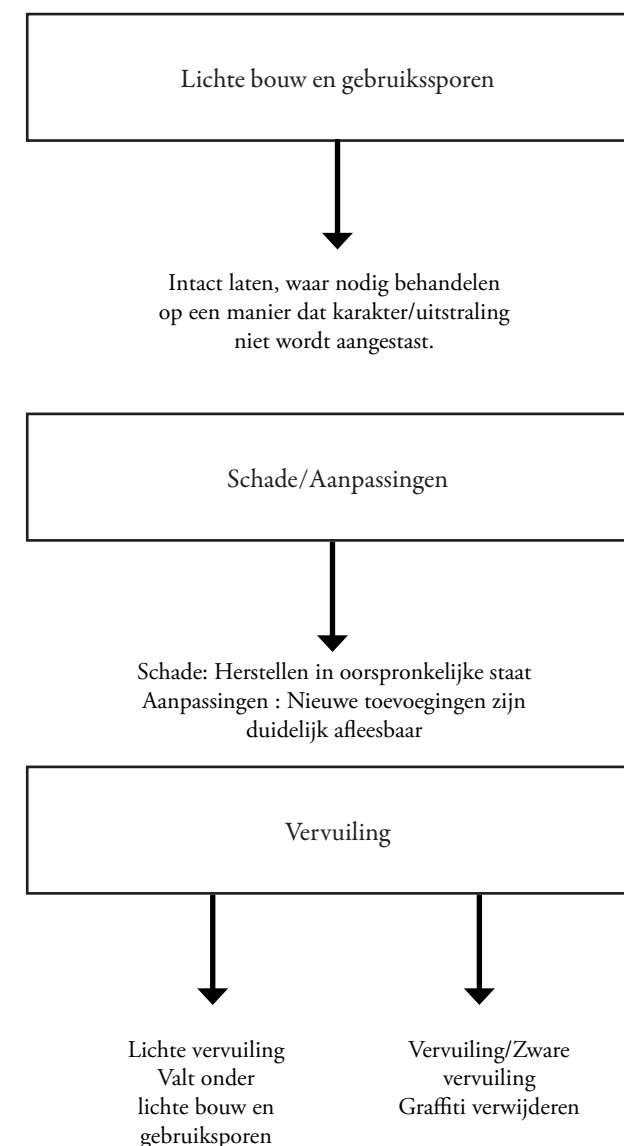
Nieuw ensemble wordt nieuw hoofdkwartier Nibb-it terrein Ketelhuis, Kastanje boom, Portiersloge en weegbrug en Gebouw 3.6\*.



- Identiteitsdragers van het gebied
- Het scharnier-gebied tussen nieuw stedelijke ontwikkelingen

## Restauratie en architectuurprincipes

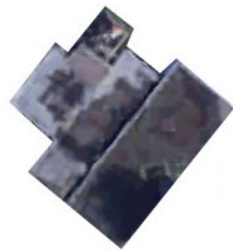
Bij restauratie zal er niet alleen gekeken worden naar het terugbrengen in oorspronkelijke staat. Niet transformatie van historisch gebouw naar "historisch gebouw, zo-goed-als-nieuw" maar transformatie met behoud van  **karakter en gebruikssporen**  "historisch gebouw, met lichte gebruikssporen". Om dit te bereiken zal er bij renovatie onderscheid gemaakt worden tussen bouw en gebruikssporen, lichte vervuiling, vervuiling, schade en aanpassingen.





## Ketelhuis

Het Ketelhuis krijgt een nieuwe publieksfunctie als horecagelegenheid en zal worden gerestaureerd. Hierbij staat het terugbrengen naar de oorspronkelijke kwaliteit voorop. Waarbij het belangrijk is dat de historische gelaagdheid en de voormalige functie van het Ketelhuis leesbaar blijven en niet verloren gaan. Hiervoor dient bij restauratie in kaart te worden gebracht hoe wordt omgegaan met, aanwezige bouw en gebruikssporen, te restaureren of te vervangen onderdelen. Toevoegingen of wijzigingen ten behoeve van de nieuwe functionele programmering dienen duidelijk afleesbaar te zijn. En zijn voldoende onderscheidend ten opzichte van de architectuur van het Ketelhuis.



## Portiersloge en weegbrug

De Portiersloge wordt gekenmerkt door zijn functie als ontvangst en entree gebouw. Het gebouw vormt samen met het Ketelhuis een eye-catcher bij aankomst van het gebied en voor het verkeer vanaf de Ettensebaan. De portiersloge wordt op een zorgvuldige manier gerestaureerd en terug gebracht naar de oorspronkelijke kwaliteit. Tijdens de ontwikkelingen van het plan kan het gebouwtje worden ingericht als informatiepunt. Later kan het ook worden ingezet voor andere commerciële doeleinden in combinatie met de horecagelegenheid in het Ketelhuis, bijvoorbeeld als vergaderzaal voor bedrijven of eetgelegenheid voor groepen. De relatie tussen de portiersloge en weegbrug blijft zichtbaar.



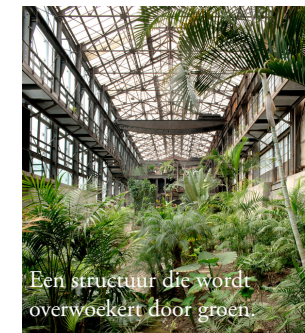
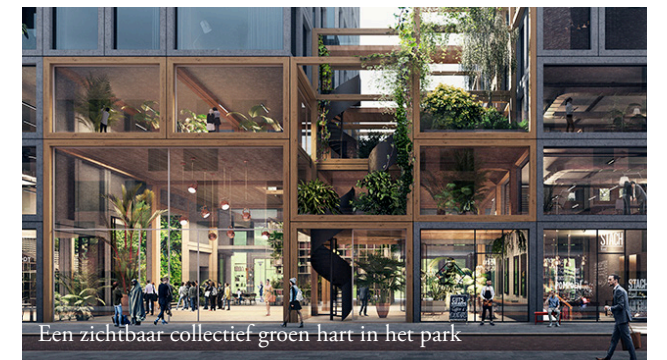
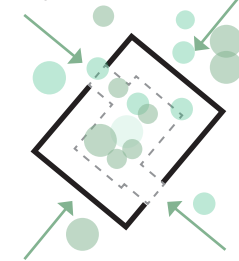
## Kastanjeboom

De Kastanjeboom heeft een prominente plek in het gebied en zal symbool staan voor de ontmoeting tussen groen, het industriële verleden (Het Ketelhuis en Portiersloge) en het nieuwe hedendaagse gebruik (Gebouw 3.6\*). In de landschappelijke uitwerking van het gebied zal deze boom deze speciale rol blijven vervullen. De kastanjeboom is een markante Aesculus hippocastanum 'Baumannii' die het behouden waard is. De boom is van 1e orde met een redelijke conditie, de leeftijd wordt aangegeven met 80 jaar. Wel is deze boom aangetast door de Paardenkastanje bloedingsziekte. De levensverwachting is ca. 10-15 jaar. De kastanjeboom staat in een bakstenen boomspiegel. Bij het verwijderen van de huidige bakstenen boomspiegel dient zeer zorgvuldig gewerkt te worden om schade aan wortels te voorkomen. Daarnaast wordt geadviseerd de groeiplaats naar het zuiden eveneens te vergroten tot de rand van de actuele kwetsbare zone.



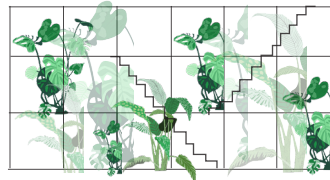
## Gebouw 3.6\*

Gebouw 3.6\* neemt een **bijzondere positie** in. Het staat namelijk op de plek waar ooit het hoofdgebouw van de fabriek stond. Het nieuwe gebouw komt daarmee in dezelfde relatie tot het Ketelhuis en de Portiersloge te staan als de oude fabriek. Gebouw 3.6\* is onderdeel van de Hallen die in maat en schaal refereren naar de voormalige fabriekshallen en heeft nagenoeg dezelfde footprint. De toevoeging van een collectief binnenhof **geïnspireerd op een oude fabriekshal die zichtbaar is in het park** maakt deze hal extra bijzonder. Groen overwoekert de structuur van de binnenwereld, waardoor de sfeer van het park doorloopt in het woongebouw. In deze sfeer komt de geschiedenis samen met een nieuw woongebouw. Tal van ingrediënten zorgen voor een nieuw woongebouw met een collectief groen hart geïnspireerd op een industrieel verleden.





**Een lichte structuur die refereert naar een oude fabriekstructuur :** De architectuur van de binnenwereld in gebouw 3.6\* heeft een lichte structuur die refereert naar de oude lichte fabriekstructuren. Het groen neemt deze structuur over waardoor het park doorloopt in het woongebouw. De sfeer doet denken aan een oude fabriekshal die door het groen wordt overwoekert. De structuur is multifunctioneel en wordt ingezet voor collectiviteit, groen, verbinding en ontsluitingen. Ontsluitingen worden zorgvuldig geïntegreerd en zijn onderdeel van de structuur. Groen is maximaal aanwezig en is divers, weelderig en draagt bij aan een gezonde leefomgeving voor mens en dier.



Oude fabriekstructuur en interieur licht en rank

Structuur overgenomen door het groen



Lichte ranke 3d structuur

**De fietsberging is een verbijzondering in de gevel :** In gebouw 3.6\* krijgt de gezamenlijke fietsberging een zichtbare prominente plek in de gevel. De fietsberging wordt een verbijzonderd element in de gevel en zal ook refereren naar het industriële verleden van de fabriek. Als een apparaat dat qua uitstraling en inrichting op een speelse manier refereert naar het industriële verleden.



Element dat s' avonds verlicht kan worden

Speels element



Geïnspireerd op industriële elementen

**Voorbeeld uitwerking ensemble nieuw hoofdkwartier : Het Ketelhuis  
Planuitsnede Karres en Brands**



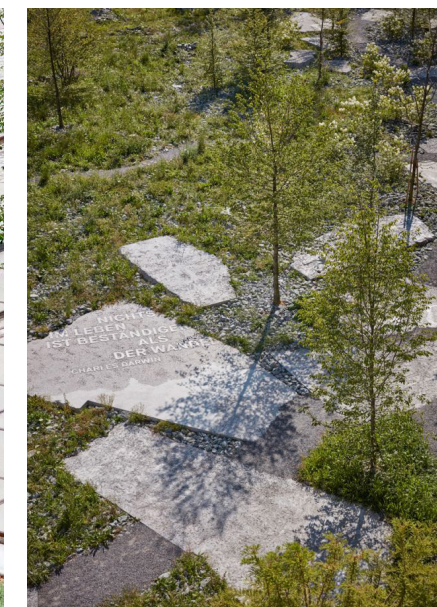


# Landschap en openbare ruimte



# Landschap

Iederen woont aan het park,  
contrast tussen ruigte en intensief beheer

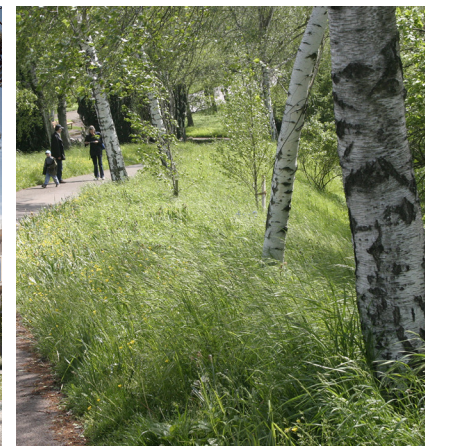
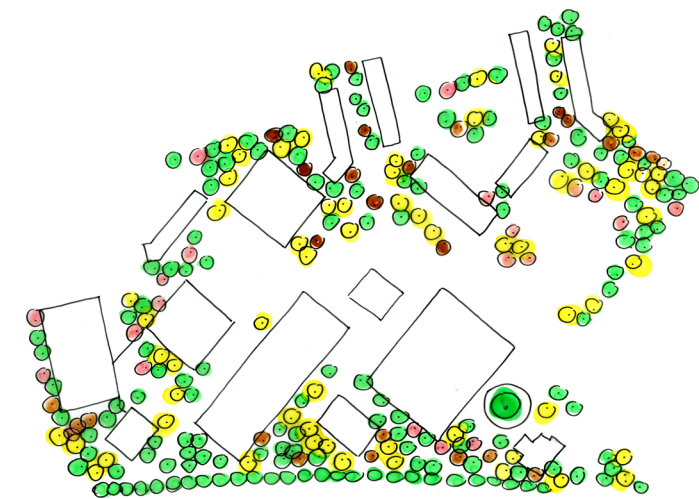




topografie - kleine heuvels en lage zones voor een divers  
landschap

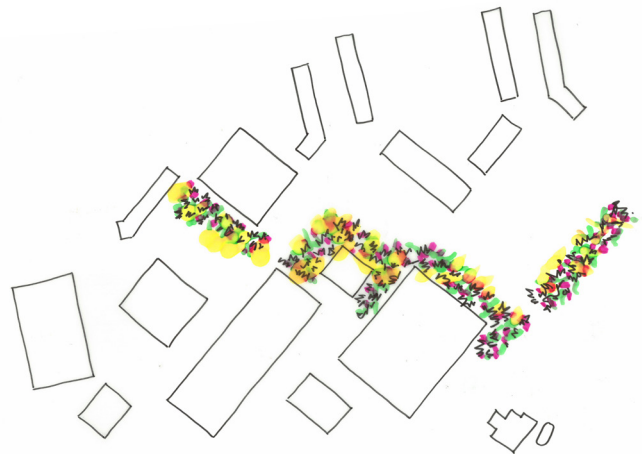


bomenstructuur - groene randen  
transparante en inheemse boomsoorten

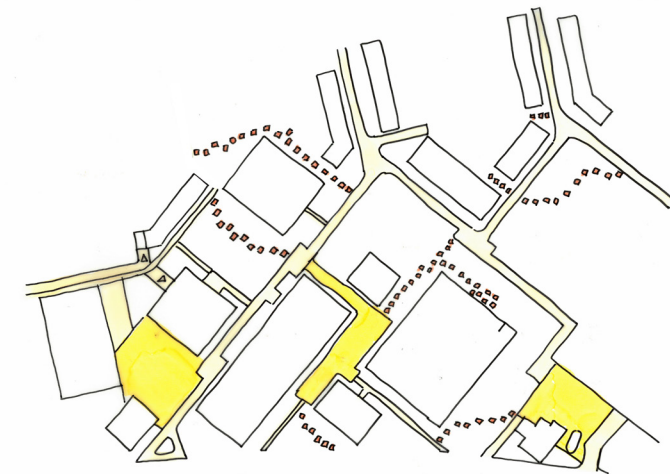




**ruige zone, gelaagde beplanting  
kleurrijk en zo veel mogelijk inheems**



**paden en pleinen, robuust en stoer  
hergebruik van aanwezige materialen**





**Karres en Brands**

Mussenstraat 21  
1223 RB Hilversum

info@karresenbrands.nl  
035 - 642 29 62

[www.karresenbrands.com](http://www.karresenbrands.com)

**Stuioninedots**

Gedempt Hamerkanaal 111  
1021 KP Amsterdam

info@stuioninedots.nl  
0031 20 4889269

[www.stuioninedots.nl](http://www.stuioninedots.nl)





KANTOOR

TA-54-1

TA-54-3

8V-82-19

TA-54-3

# KARRES BRANDS

Studioninedots

