5.1,2,e

09 Januari 2023

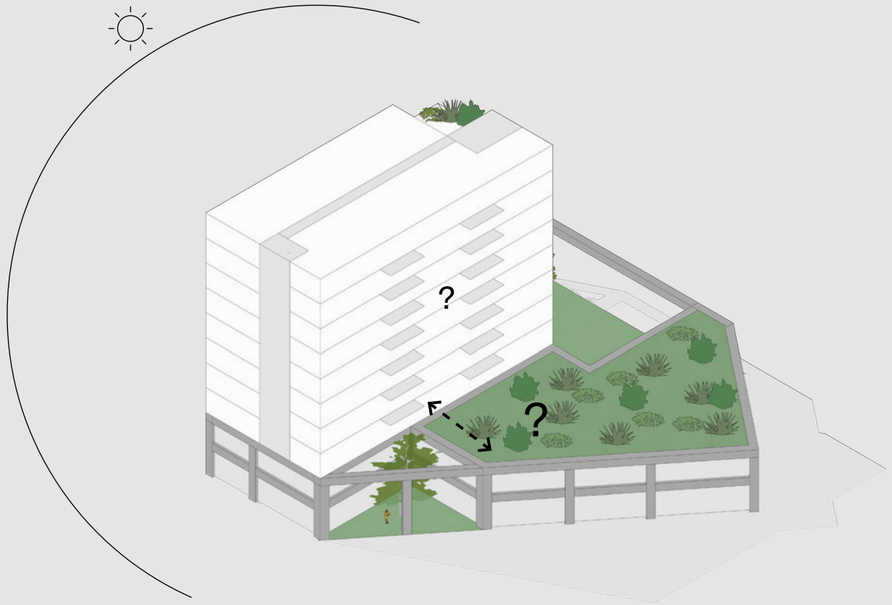
Hoek Klaprozenweg Papaverweg

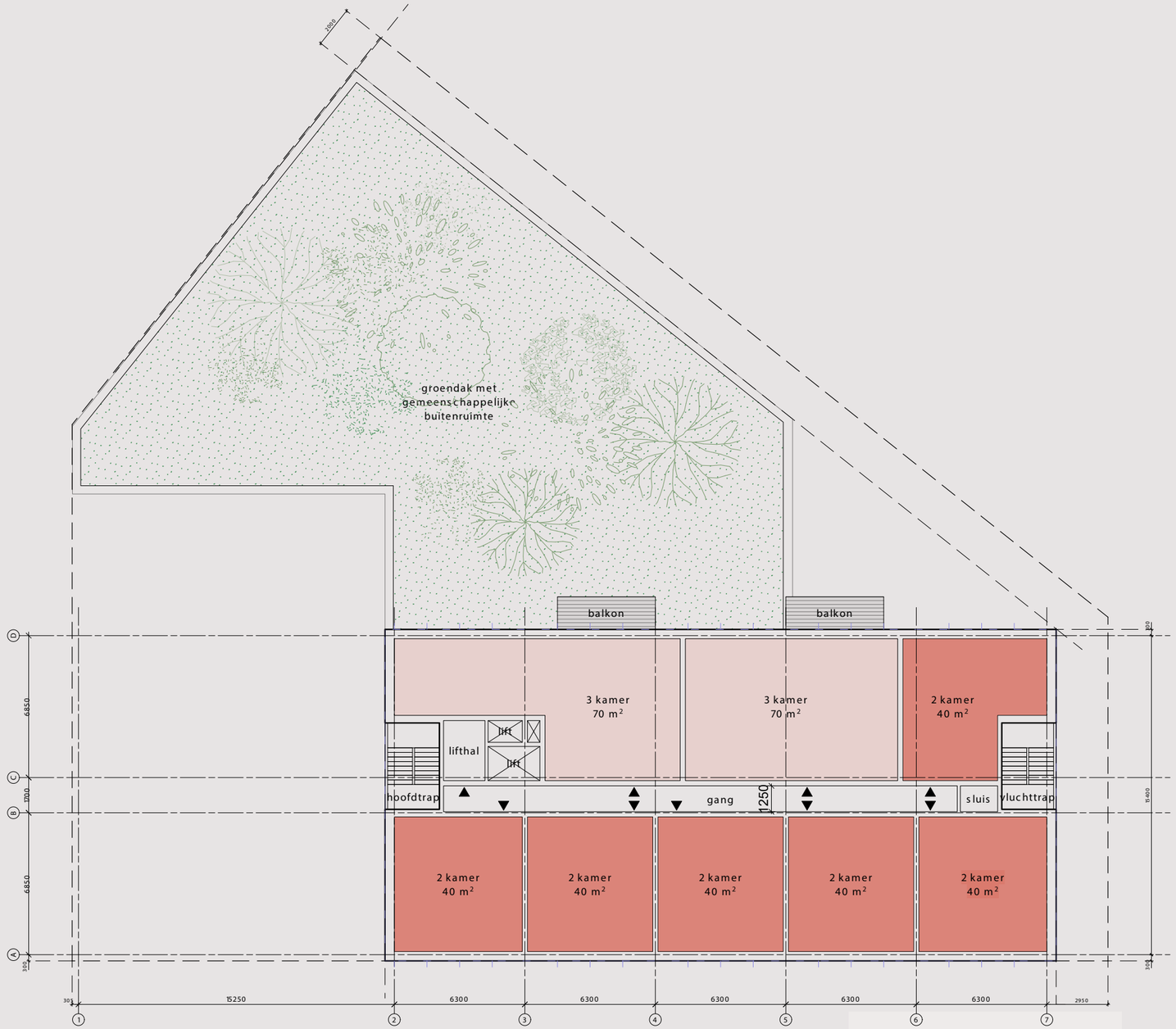
Update ontwerp

5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg Papaverweg

Voorlopig Ontwerp 28/10/2022





Twee appartementen per laag zijn 70 m2 en hebben daardoor een balkon.
In de huidige indeling zijn alle balkons noordoost georiënteerd, waardoor er geen kwalitatieve buitenruimte ontstaat.
Bovendien is de toegang tot het groene terras boven de plint niet opgelost.

5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg Papaverweg

Reactie Gemeente

Reactie op pdf 221028_HKP_plattegronden

Datum: 16-12-2022

We geven een reactie op hoofdlijnen op de organisatie van de plint en de plattegrondstudie die we hebben gekregen. Belangrijkste opmerking van de VO-toets was dat de woningen kleiner zijn dan de minimale woninggrootte van 50m2 voor het middensegment. De discussie is nog gaande maar het heeft wel veel invloed op de uitstraling van het gebouw omdat bij kleinere appartementen geen buitenruimte nodig is. Bij deze reageren wij alleen aan de ruimtelijke punten en niet programmatisch.

Woonplattegronden
Door het verkleinen van de woningen en het kiezen van de corridor ontsluiting ontstaan er meerdere eenzijdig noord georiënteerde woningen. In de plattegrondstudie wordt er voorgesteld om alle kleine woningen aan de zuidzijde te plaatsen zodat er zo min mogelijk noordzijde georiënteerde woningen ontstaan. Dit is goed te volgen. Wij kunnen nog niet beoordelen wat dit betekent voor integraal ontwerp en uitstraling van de gevel.

Massaopbouw
De plint als doorlopend en samenhangend element is goed te volgen en wordt ook geadviseerd door supervisor in het supervisieverslag van 24 september. Het is goed om te zien dat het wordt opgepakt.
Het is te overwegen om de plint toch als één geheel uit te werken. Daarnaast hebben beide delen nu een relatief zware uitstraling. Van nature zou je echter een zware plint met een lichtere opbouw verwachten. Dit verdient aandacht en een heldere uitspraak. Het is daarbij niet uitgesloten dat beiden elementen toch wat zwaarder ogen, maar dat vergt dan een specifieke omgang met de aansluiting tussen beiden volumes, zoals bijvoorbeeld loshouden, of een 'tafel-compositie'.

Er wordt aangegeven dat de woontoren is ingekort om een ruimer expeditiehof te kunnen maken. Deze ingreep leidt tot een extra verdieping op de woontoren. De aanpassing is goed te volgen. Hierdoor oogt het volume ook minder massief. De mogelijkheid voor een hoogte accent wordt nog niet compleet verzilverd doordat het gebouw geen 50m hoog is. In de uitwerking willen we de architect graag stimuleren om het gebouw op een andere manier als stedenbouwkundig accent te laten fungeren. Dit kan ook worden gezocht in samenhang tussen plint en bovenbouw.

Expeditiehof
Het groter maken van expeditiehof is geadviseerd door de supervisor. De expeditiehof dient voor laden en lossen van de productie (en parkeren in de productieruimte), toegang naar het noodtrappenhuis en technische ruimtes. De gekozen afmeting is voldoende voor de draaicirkels van de auto's en busjes.
Parkeren op het binnenterrein is op dit kavel mogelijk gemaakt onder de voorwaarden dat het aan het zicht onttrokken wordt middels een groene pergola (zie mail 5.1,2,e 21-06-2022).

01	Geveluitwerking in relatie tot geen buitenruimtes	
02	Gevel	
03	Toegankelijkheid dakterras	
04	Trappenhuizen	Het is op dit moment onduidelijk wat de trappenhuizen voor het gevelontwerp betekenen.
05	Plint als geheel	
06	Hoogteaccent	
07	Expeditiehof	

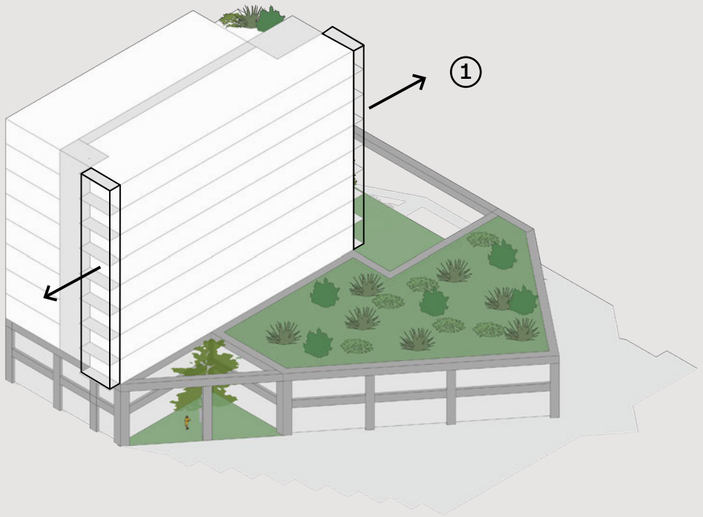
Plint
Er is gekozen om de hoofdentree van de woningen aan de Papaverweg te positioneren. Dit zorgt voor meer levendigheid aan de zijde van de Papaverweg en de plint wordt verder geactiveerd.
De driehoekig patio aan de Klaprozenweg krijgt meer betekenis door hier ook adressen/bestemmingen te maken door een entree van de horeca en een tweede entree van de fietsenstalling te voorzien.
Belangrijk is dat de patio geen achterkant situatie wordt en dat de ruimte zo veel mogelijk als groen wordt ingericht en niet een ruimte wordt waar de afvalbakken van de horeca staat.
Wat het noodtrappenhuis op de hoek aan de Klaprozenweg doet voor de plint is op dit moment niet te beoordelen.
De ruimtelijke organisatie van de plint zorgt in deze nieuwe opzet voor een betere balans tussen open en gesloten delen. De organisatie van het fiets parkeren maakt dit mede mogelijk. Denk ook in de uitwerking aan het parkeren voor bakfietsen en eventueel scooters.

07	Expeditiehof

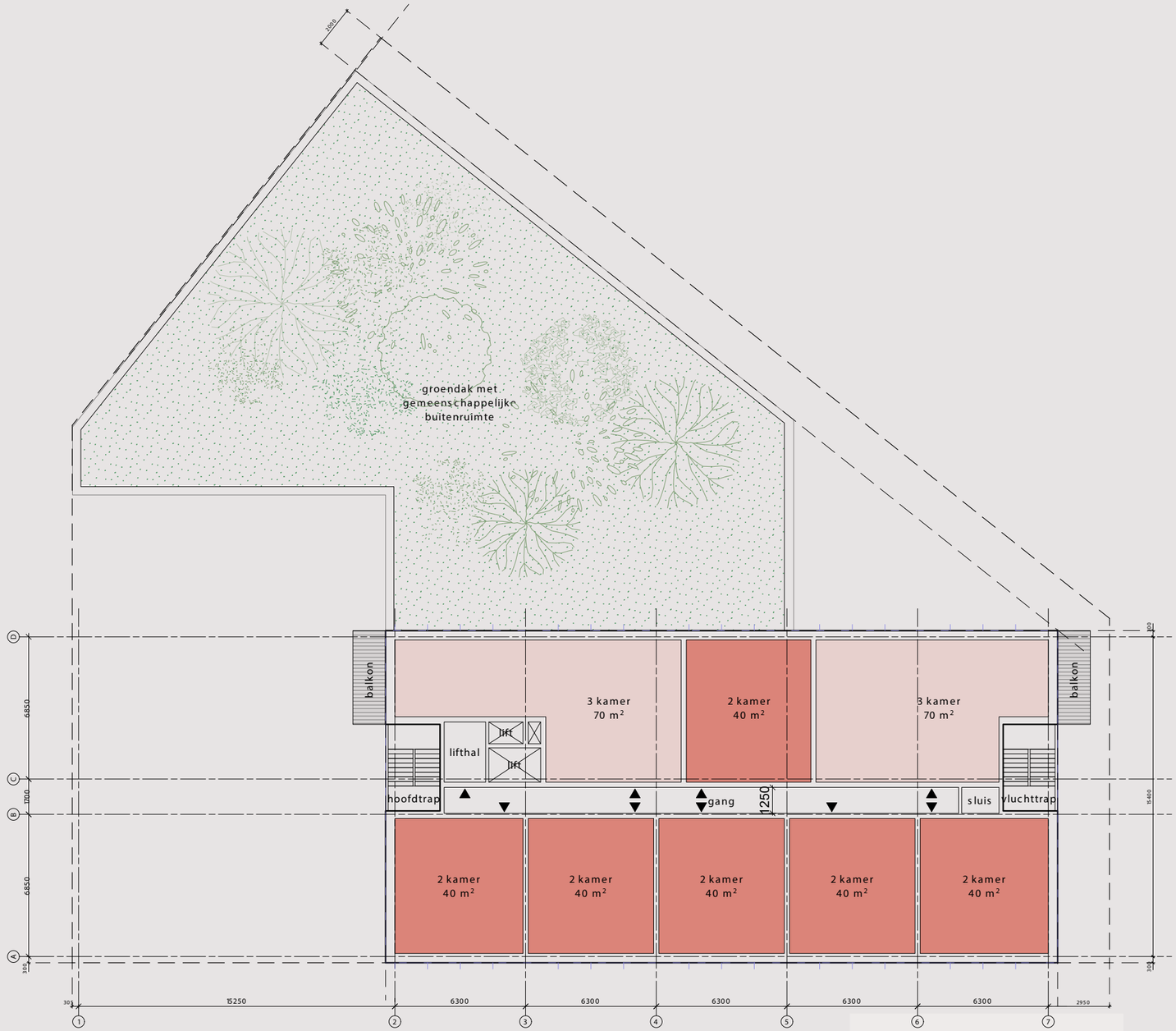
5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg Papaverweg

Update Ontwerp nav Opmerkingen Gemeente



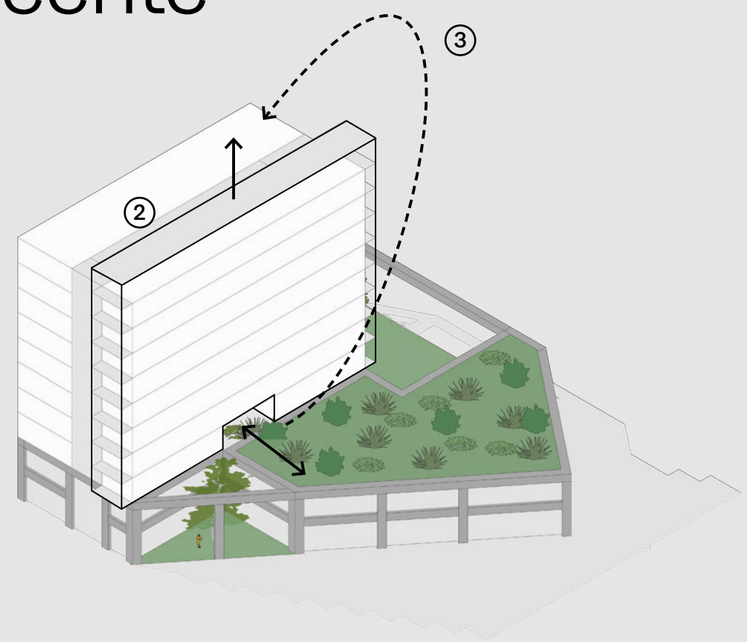
Stap 1 Door één van de 70 m2 appartementen naar de zijkant te verplaatsen kunnen we alle balkons aan de korte zijden van het gebouw plaatsen. Zo krijgen balkons een west- en oostoriëntatie en krijgen de zijgevels en daarmee het hoogbouwvolume meer diepte.

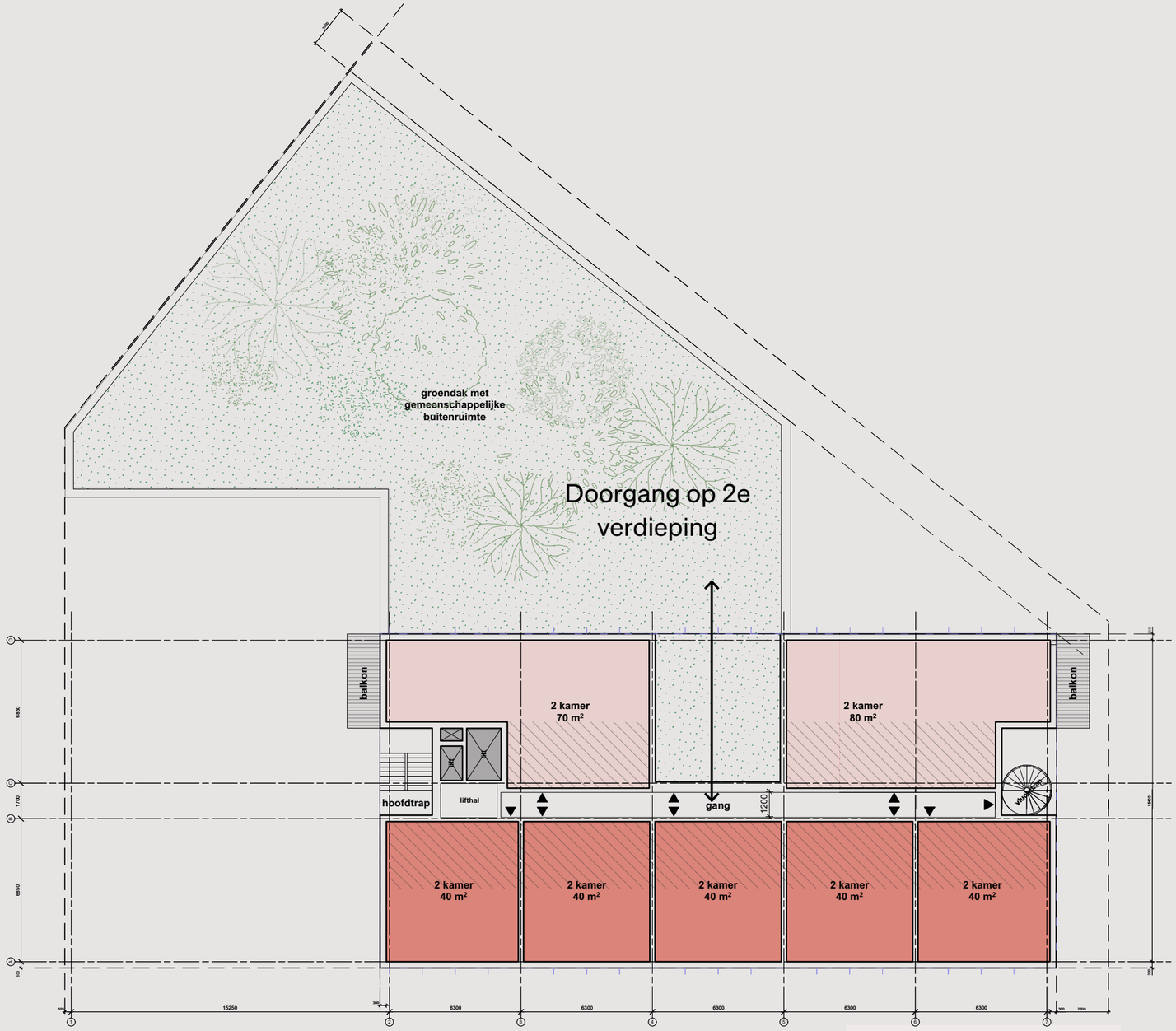


5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg Papaverweg

Update Ontwerp nav Opmerkingen Gemeente





Stap 2 Het volume met de balkons wordt meer gearticuleerd door deze een wat hogere daklijn te geven.

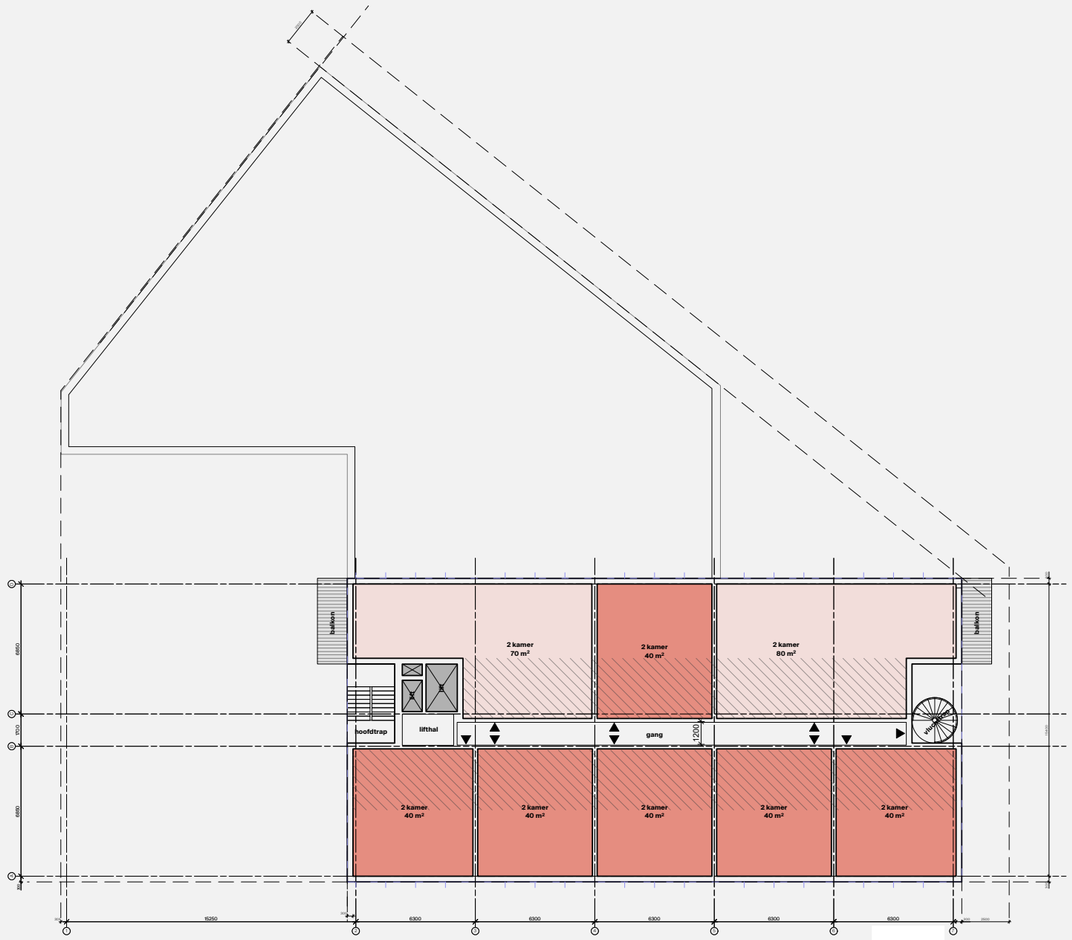
Stap 3 In plaats van collectief dakterras kan één appartement uit de 2e laag worden verwijderd om toegang te krijgen tot het dakterras.

5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg Papaverweg

Typologieën

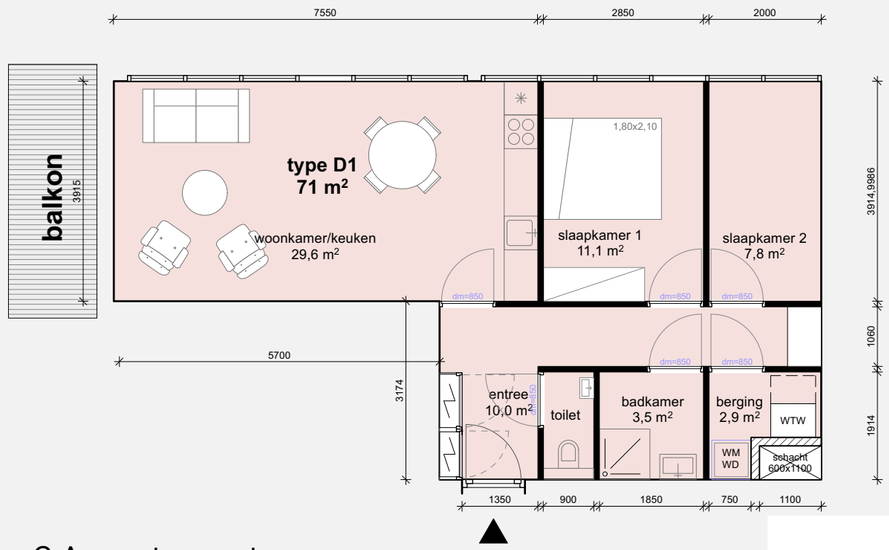
03+ en hoger



40m2 Appartement



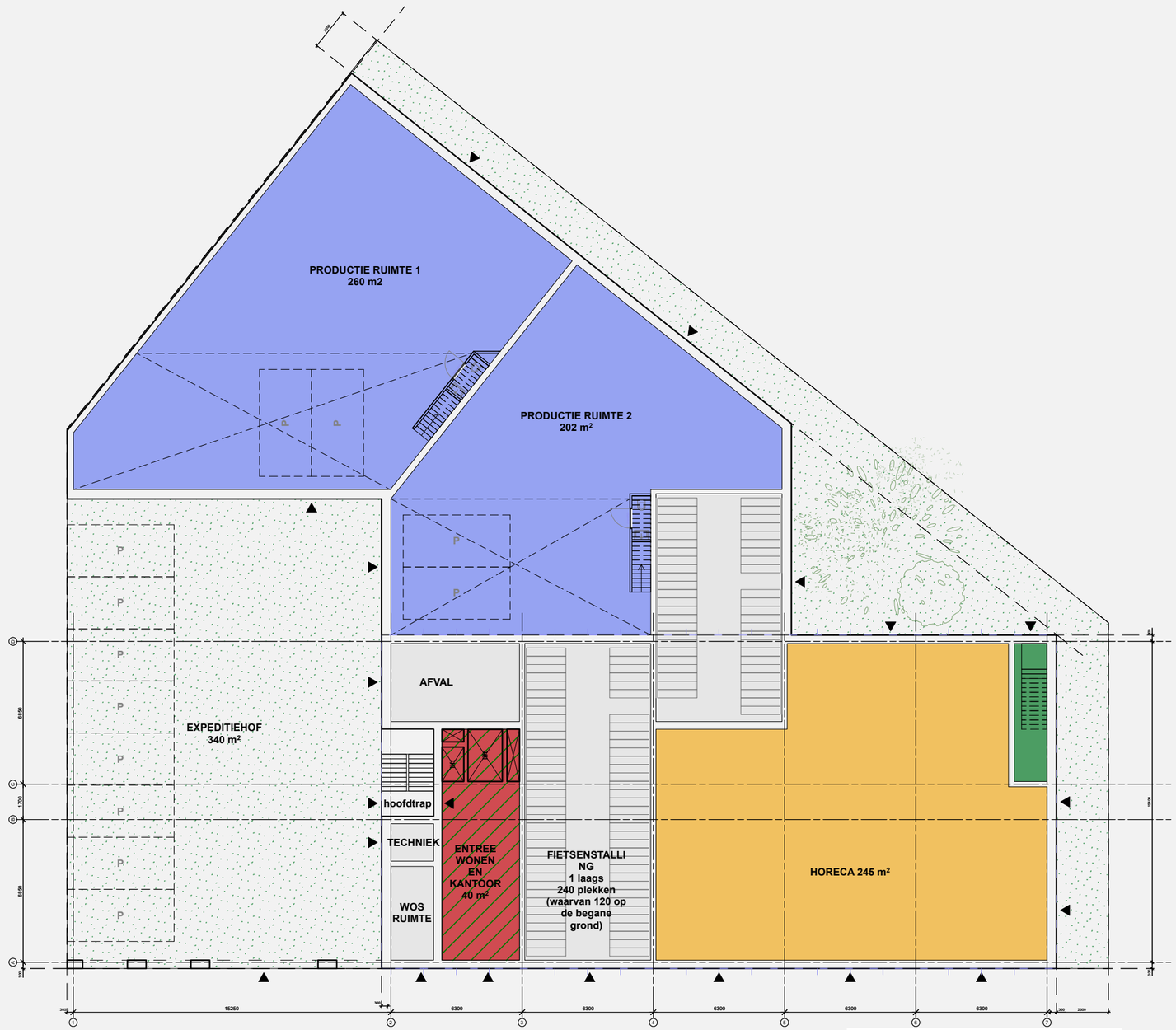
70m2 Appartement



5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg Papaverweg

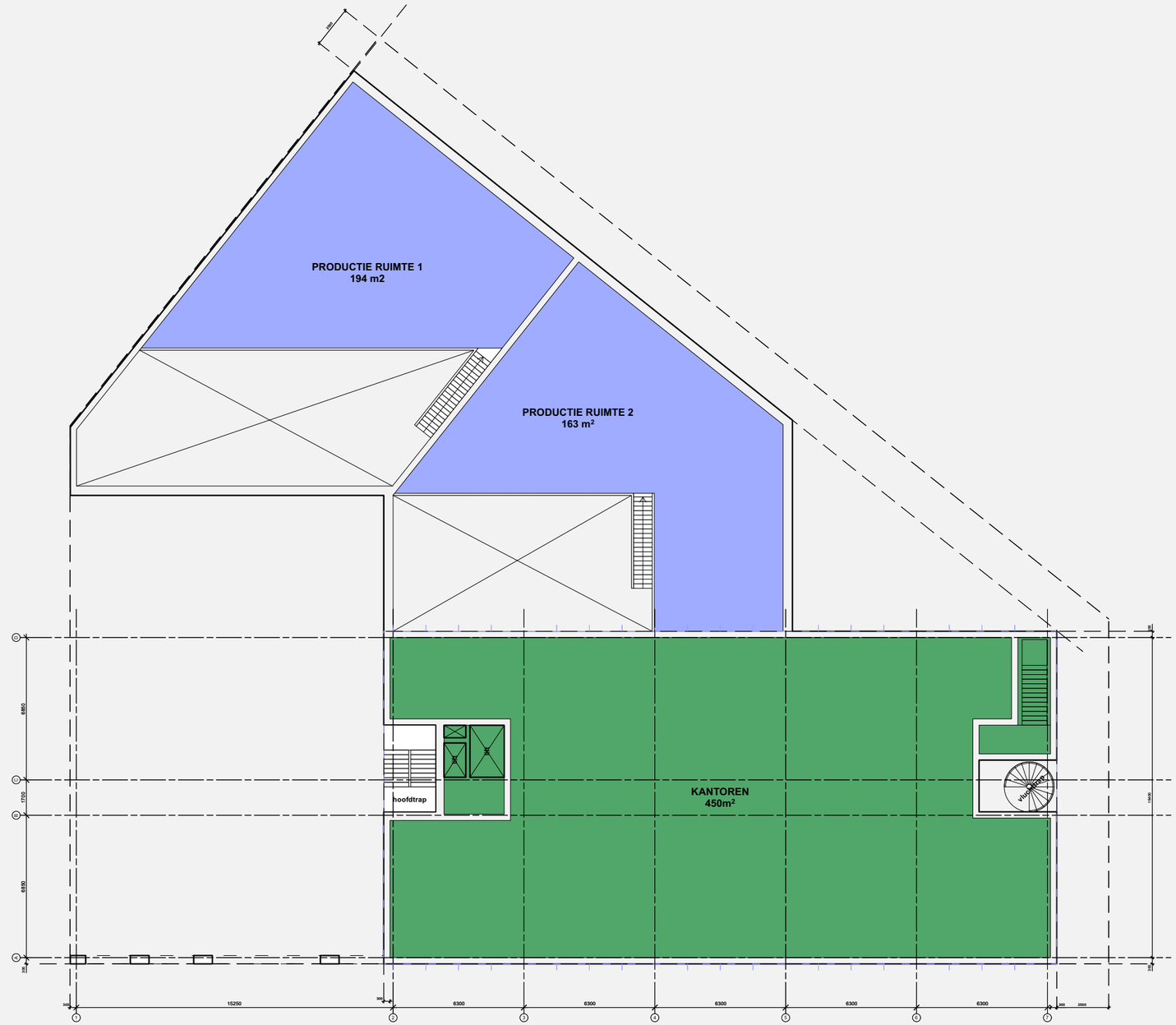
Begane Grond



5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg Papaverweg

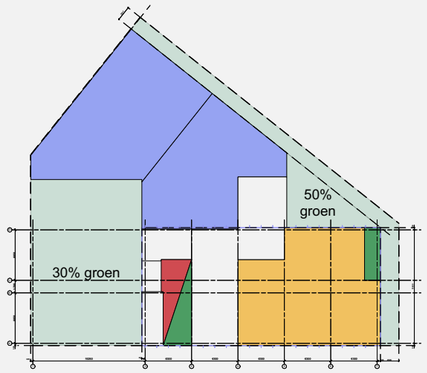
1e Verdieping



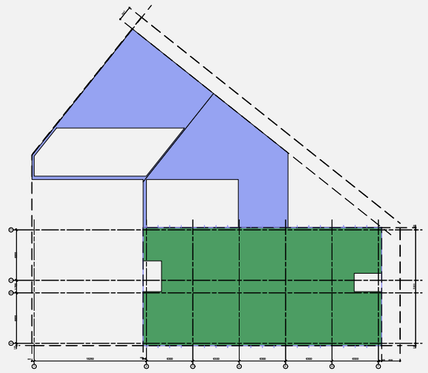
5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg Papaverweg

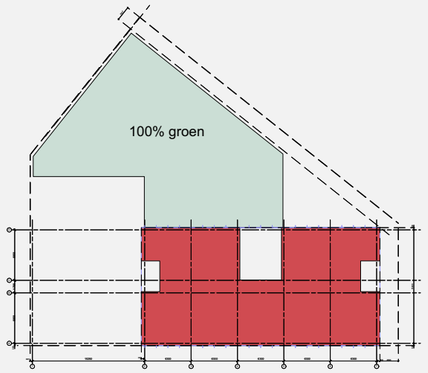
Overzicht m2



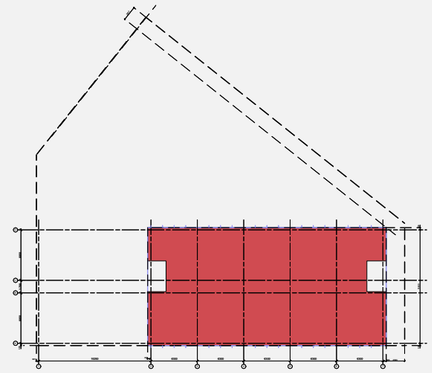
Plattegrond Begane Grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond 3e t/m 9e verdieping

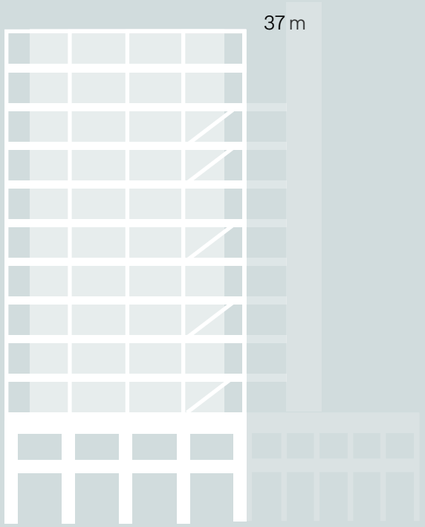
kaveloppervlak in m2: 1598
FSI: 3,5
BVO totaal te realiseren in m2: 5593
groen in m2: 640 = 40%

	wonen BVO m2 max. 70%	productie BVO m2 min. 15%		overig BVO m2 15%	totaal/verdieping in m2	Aantal woningen	
		kleinschalig (min 2/3) 30% kantoor	hybride (max 1/3) 50% kantoor			40m2	70m2
begane grond	41	334	167	288	830		
1e verdieping	-	235	117	501	853		
2e verdieping	456	-	-	-	456	5	2
3e verdieping	496	-	-	-	496	6	2
4e verdieping	496	-	-	-	496	6	2
5e verdieping	496	-	-	-	496	6	2
6e verdieping	496	-	-	-	496	6	2
7e verdieping	496	-	-	-	496	6	2
8e verdieping	496	-	-	-	496	6	2
9e verdieping	496	-	-	-	496	6	2
subtotaal in m2:		**569**	**284**			**47**	**16**
TOTAAL in m2:	**3969**	**853**		**789**	**5611**	**63**	
percentage	**70%**	**15%**		**15%**	**100%**	**75%**	**25%**

5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg

Ontwerp 2020

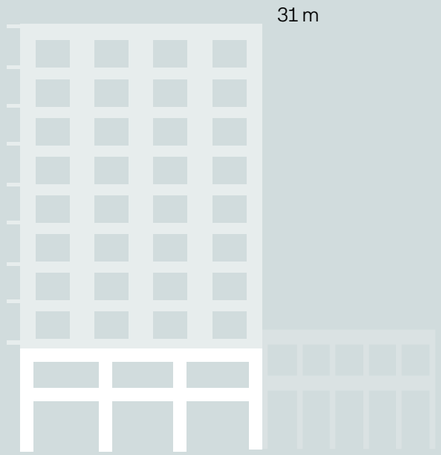




5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg

Ontwerp
Najaar 2022

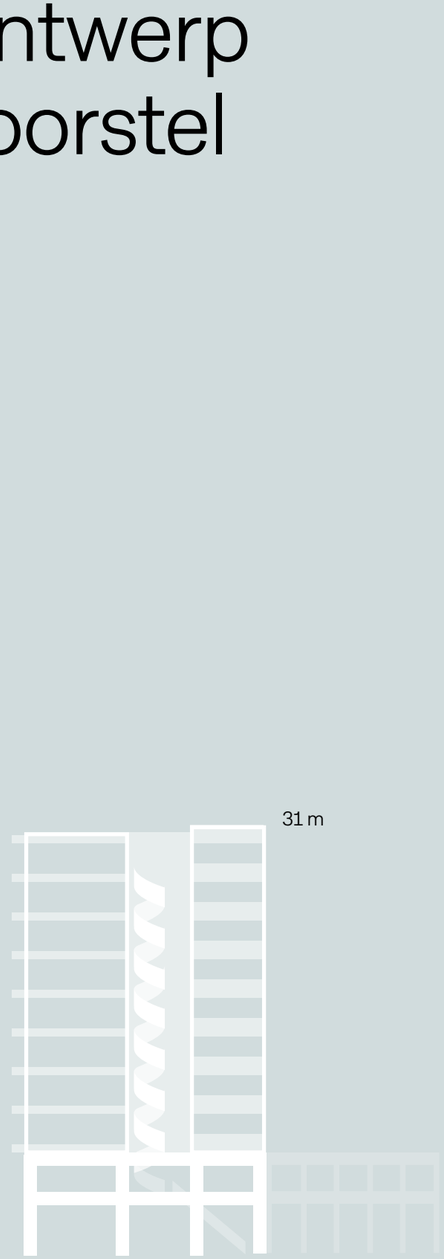




5.1,2,e

Hoek Klaprozenweg

Ontwerp Voorstel





Architectonisch Concept

1 Het hoogbouwvolume staat op een eenduidig vormgegeven solide plint.

2 Door de vluchtrappen op de koppen van het hoogbouwvolume te leggen kan hier de bouwschil naar binnen worden gelegd.

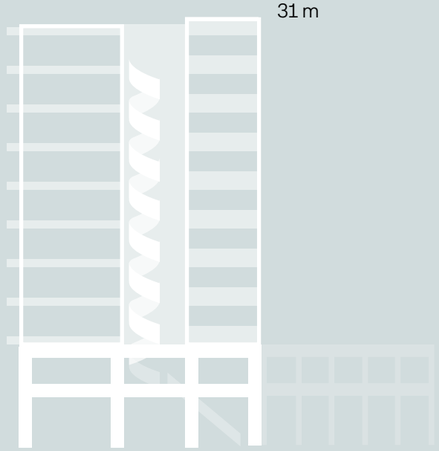
3 De vluchtrappen creëren een tussenruimte die daglichttoetreding en zichtlijnen mogelijk maakt vanuit de binnengang.

4 Er zijn duidelijk twee schijven afleesbaar. Architectonisch wordt het hoogbouw volume (weer) luchtiger en opener naar de omgeving.

5 De horizontale banden per schijf in een andere richting uitkragen. Enerzijds ten behoeve van de balkons (west- en oostzijde)

6 Anderzijds als luifel voor het tegenhouden van zonlicht (warmte) en de mogelijkheid voor integratie van PV panelen.

7 Royale collectieve daktuin voor bewoners op plint biedt alle bewoners een buitenruimte.





5.1,2,e



5.1,2,e



Patio

Expeditiehof



5.1,2,e

5.1,2,e

© 2023

5.1,2,e