

Locatie bestaande situatie

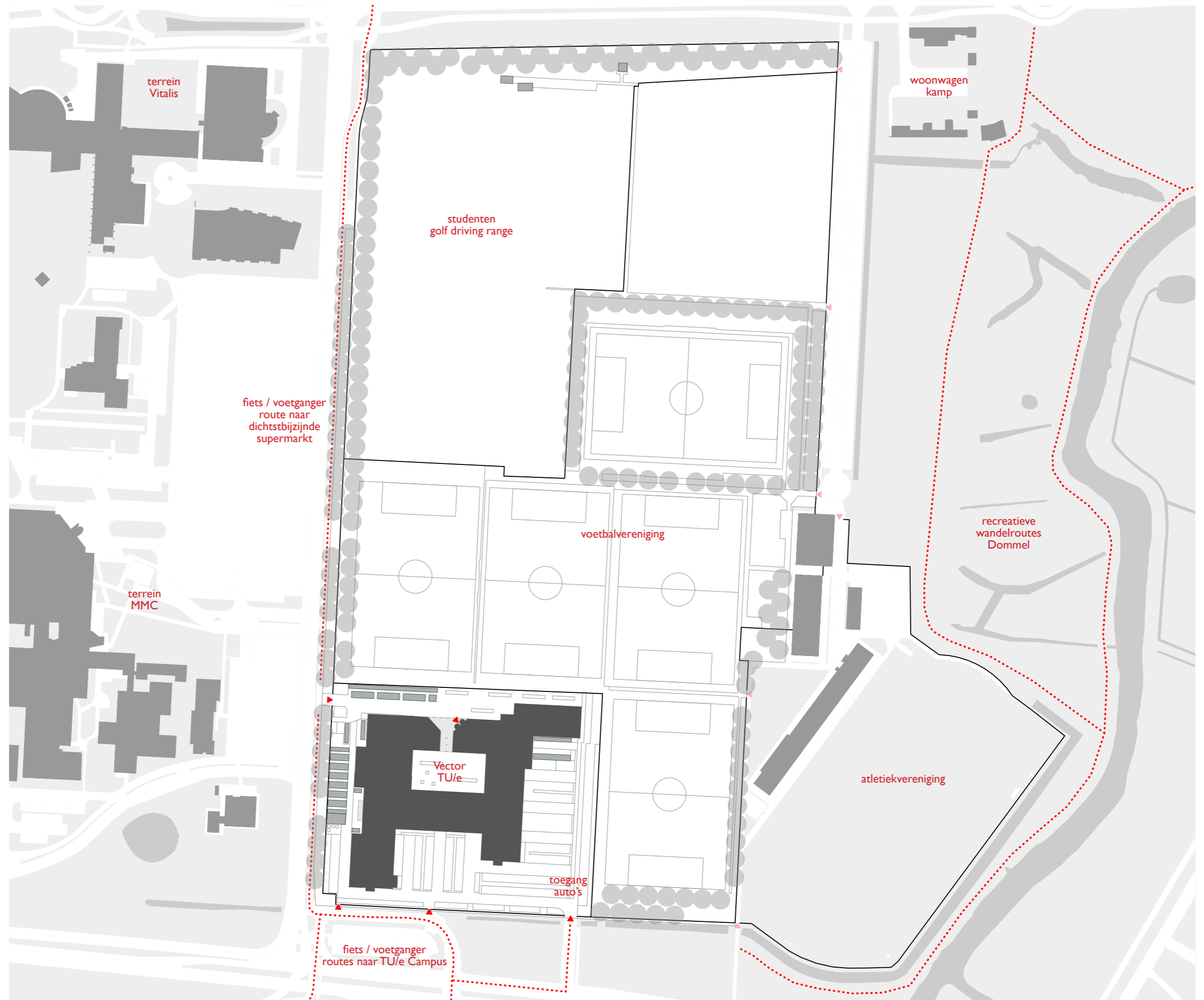
Het terrein De Hondsheuvels wordt in de bestaande situatie voornamelijk gebruikt door sportverenigingen. Zuidelijk staat het gebouw Vector van de TU/e, dat tijdelijk als faculteitsgebouw wordt gebruikt. De Hondsheuvels is vrijwel geheel omheind met hekwerken. Rond het terrein is een (meestal) smalle maar redelijk dichtbegroeide groenzone.

Omgeving

Aan de westzijde van De Hondsheuvels bevindt zich de terreinen van MMC en Vitalis, waar grootschalige woningbouw wordt gepland. Aan de oostzijde bevindt zich het landschap van de Dommel, met recreatieve wandelroutes. De verbinding van de Hondsheuvels met dit landschap is in de bestaande situatie zwak, vanwege de omheiningen, maar de nabijheid van het landschap biedt grote kansen om de verblijfskwaliteit van het terrein te verbeteren.

Vector

Het terrein rond Vector is grotendeels ingericht als parkeerplaats. De hoofdentree van Vector bevindt zich aan de noordzijde. De noordzijde is bedoeld als verblijfsruimte, maar ontbeert kwaliteit vanwege zijn ligging in de schaduw, de versteende inrichting en een zwakke samenhang.



Herinrichting De Hondsheuvels

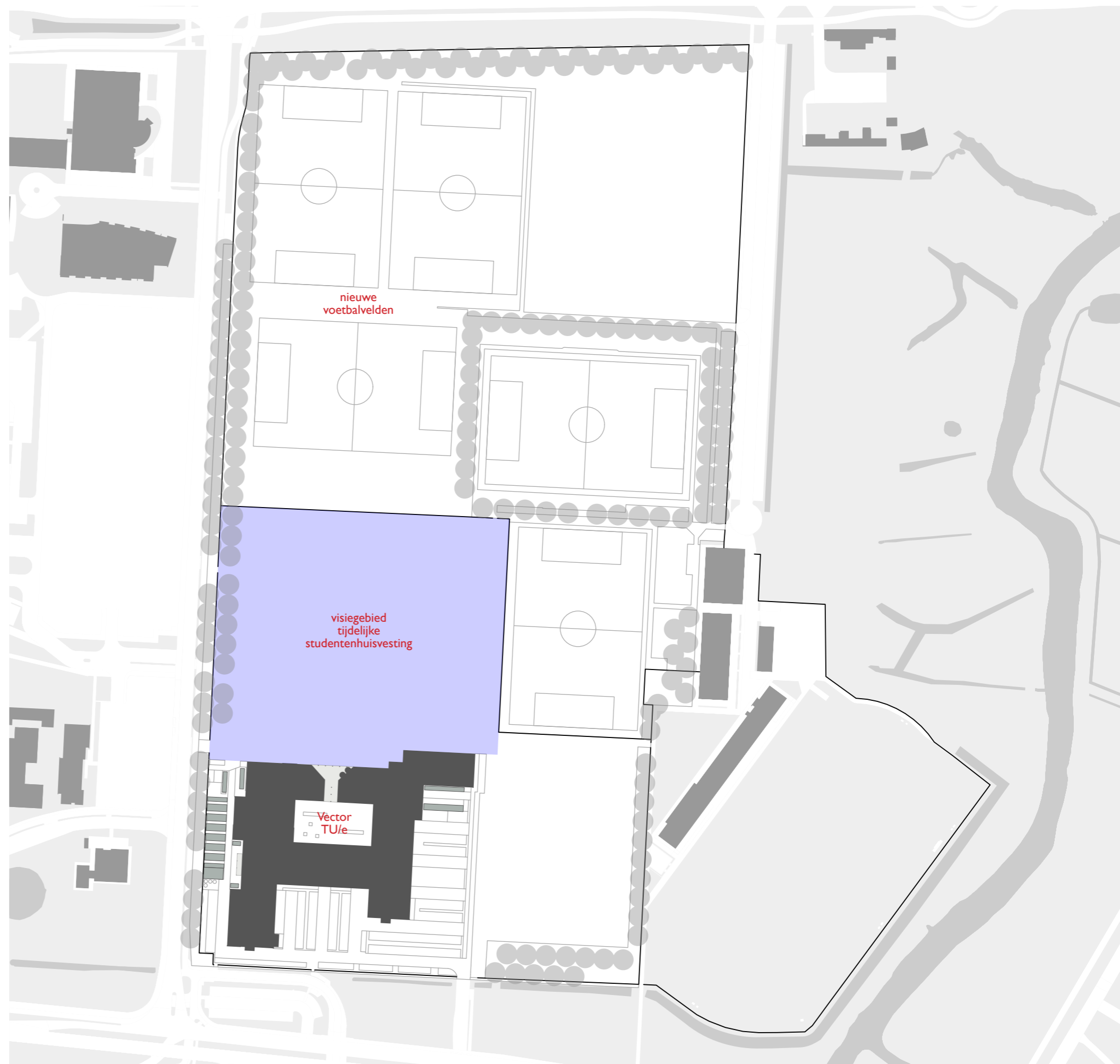
Om ruimte te maken voor tijdelijke studentenhuisvesting en een tijdelijk parkeerterrein voor de TU/e, wordt het terrein De Hondsheuvels heringericht.

De bestaande twee voetbalvelden direct ten noorden van Vector worden verplaatst naar de locatie van het golfterrein.

De tijdelijke studentenhuisvesting wordt voorzien direct ten noorden van Vector, op de vrijgekomen velden.

Visiegebied

Voor de uitvraag voor de tijdelijke studentenhuisvesting is een gebied gedefinieerd waarvoor van de inschrijvers een samenhangende en concrete ontwerpvisie wordt gevraagd voor de woongebouwen én de buitenruimte.



Legenda

■ Visiegebied

Stedenbouwkundig kader: definitie bouwvlak

Binnen het aangeduide visiegebied worden indicatieve grenzen van het beoogde bouwvlak gedefinieerd:

N: Noordzijde minimaal ca. 10 m t.o.v. omheining (t.b.v. vrije omloop en groene zoom).

O: Oostzijde minimaal ca. 15 m t.o.v. kunstgrasveld (i.v.m. geluidshinder).

Z: Zuidzijde minimaal ca. 25 m t.o.v. noordgevel Vector (i.v.m. gewenste voorruimte, afstand mede afhankelijk van bebouwingsopzet).




W: Westzijde minimaal ca. 25 m t.o.v. wegas, gelijk aan westelijke rooilijn Vector (t.b.v. handhaven bestaande bomen).

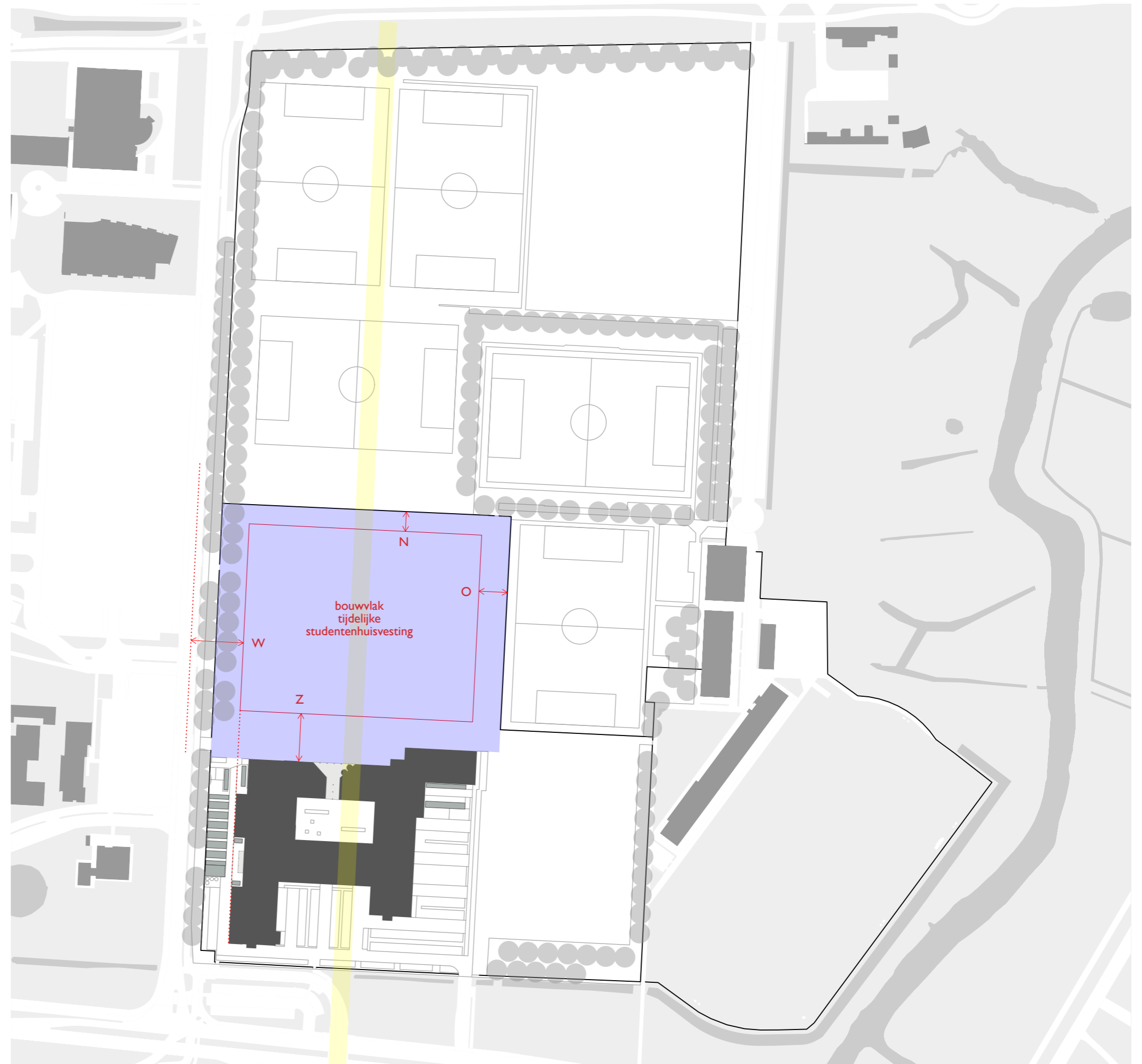
Het getekende bouwvlak heeft een oppervlak van 118 x 95 m. De exacte verfijning van de positionering is voor latere nadere afstemming.

Reserveringszone nieuwe ontsluitingsweg

Voor de lange termijn (na 15 jaar) voorziet de TU/e een (gefaseerde) herontwikkeling van het terrein De Hondsheuvels tot campusuitbreiding. Voor een dergelijke herontwikkeling is het op dat moment noodzakelijk om de verbinding tussen De Hondsheuvels en de TU/e Campus te verbeteren. Daartoe is het wenselijk een nieuwe ontsluitingsweg voor het terrein aan te leggen in het verlengde van Het Eeuwsel (via de tunnel onder de Ring). De ingetekende reserveringszone duidt de positie van die ontsluitingsweg aan. Indien mogelijk, wordt gevraagd **hiermee rekening te houden** bij de positionering van de bebouwing, maar dit is met nadruk **geen harde eis voor nu**.

Legenda

-  Visiegebied
-  Bouwvlak (indicatief)
-  Reserveringszone nieuwe ontsluitingsweg



Stedenbouwkundig kader: uitgangspunten buitenruimte

In de Inschrijvingsleidraad wordt omschreven wat aan inschrijvers wordt gevraagd op het vlak van inpassing van de volumes in de ruimte alsook de inrichting van de openbare ruimte,
Voorliggend document geeft daar een nadere duiding toe.
Daar waar conflicterende zaken beschreven staan gaat de Inschrijvingsleidraad voor.

Aan inschrijver wordt gevraagd een compleet beeld van de inpassing van het gebouw/ de gebouwen in de ruimte te visualiseren. Dat betekent een vise/beeld van de bebouwing en de omliggende en tussenliggende ruimte binnen het bouwvlak en de groene zoom en de voorruimte zoals benoemd in de tekening hiernaast.
Voor de realisatie van de voorruimte neemt de TU/e de regie inclusief bijbehorende kosten voor haar rekening.

Groene zoom en tussenliggende buitenruimte

De tijdelijke studentenhuisvesting krijgt een groene omzoming, waarin tevens (een deel van) de **wateropgave** kan worden opgelost. Bij de inrichting van de tussenliggende buitenruimtes wordt ernaar gestreefd dat **iedere woning/kamer zicht op kwalitatief groen** heeft.

Voorruimte

Het terrein tussen Vector en de tijdelijke studentenhuisvesting wordt heringericht tot een 'voorruimte' met (groene) **verblijfskwaliteit**, voor gebruik door bewoners van de tijdelijke studentenhuisvesting en gebruikers van Vector. **Gemeenschappelijk programma** voor de tijdelijke studentenhuisvesting wordt bij voorkeur rond de voorruimte geclusterd (bijv. een ontmoetingsruimte, studieruimte, wasserette).




Fietsparkeren

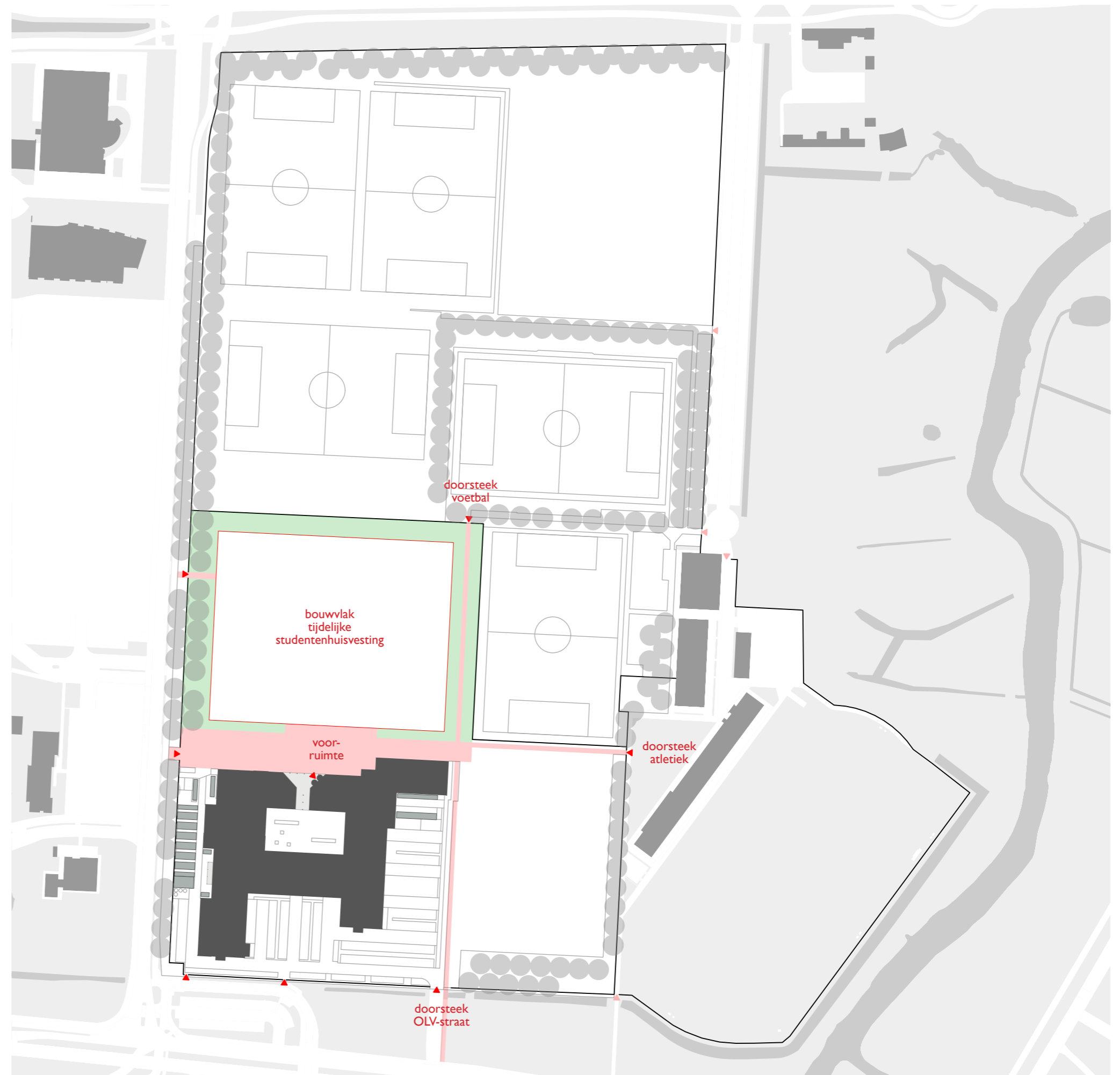
In het beeld van de nieuwe voorruimte mag er vanuit gegaan worden dat de bestaande fietsenstallingen gaan verdwijnen.

Doorsteken

Middels een aantal (nieuwe) voetgangersdoorsteken vanuit de voorruimte wordt beoogd De Hondsheuvels beter **doorwaadbaar en verbonden** te maken.

Legenda

-  Bouwvlak (indicatief)
-  Groene zoom (indicatief)
-  Voorruimte en doorsteken (indicatief)



Stedenbouwkundig kader: aandachtspunten architectuur

In de Inschrijvingsleidraad wordt omschreven wat van inschrijvers wordt verwacht.

Op dit blad worden enkele aandachtspunten voor de architectuur gegeven. De aandachtspunten hebben tot doel een ruimtelijk **kwalitatief en samenhangend geheel** te realiseren.

Dit zijn belangrijke voorwaarden voor sociale cohesie en communityvorming, en voor woonkwaliteit.

Het streven om met beperkte middelen een zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren, noopt tot een **rationele ontwerphouding en scherpe keuzes**.

Combinatie van woningtypen

Indien de ontwerpvisie in verschillende typen woningen voorziet (bijv. studio's, groepswoningen met kamers, woningen voor koppels), dan worden deze bij voorkeur gecombineerd in gebouwen of rond buitenruimtes, zodat er **interactie tussen de verschillende typen** ontstaat.

Samenhang van de bebouwing met de buitenruimte

De vormgeving van de bebouwing moet bijdragen aan het tot stand brengen van **buitenruimtes met verblijfskwaliteit**. Dit vergt aandacht voor:

- de proportionering en **ruimtelijke opzet van de bouwmassa**;
- de positionering en vormgeving van gemeenschappelijke en individuele **woningentrees** ('adressen' maken);
- de wijze waarop woningen/kamers **op de buitenruimte georiënteerd** worden ('ogen op de straat' maken);
- de positionering en vormgeving van **gemeenschappelijke ruimtes**;
- de behandeling van **hoeken, kop- en zijgevels**;
- de landing en **aansluiting** van de gebouwen op het **maaiveld**.

Voor deze aandachtspunten is inspiratie geput uit de publicatie "Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw. Een stedenbouwkundig kader." uit 2023.

Ontsluiting van de woningen

De ontsluitingsstructuur van de woningen (entrees, corridors, galerijen...) is **meer dan alleen verkeersruimte**. Door deze ruimtes kwaliteit te geven (daglicht, uitzicht, overmaat), kan sociale interactie worden bevorderd. Samenhang van de ontsluitingsruimtes met andere gemeenschappelijke ruimtes en met de buitenruimte verdient hiertoe tevens aandacht.

Woningen/kamers

De woningen/kamers zijn **logisch ingedeeld** en **goed geproportioneerd**. Er is goede daglicht- en zonlichttoetreding (let ook op zonwering). De woningen/kamers hebben **uitzicht** op een kwalitatieve groene buitenruimte.

Gevels

Voor het ontwerp van de gevels wordt gezocht naar een **beheerste, harmonische compositie** en een **kwalitatieve materialisatie**. Het gevelontwerp is dienend aan de woonkwaliteit en de stedenbouwkundige samenhang van het geheel.



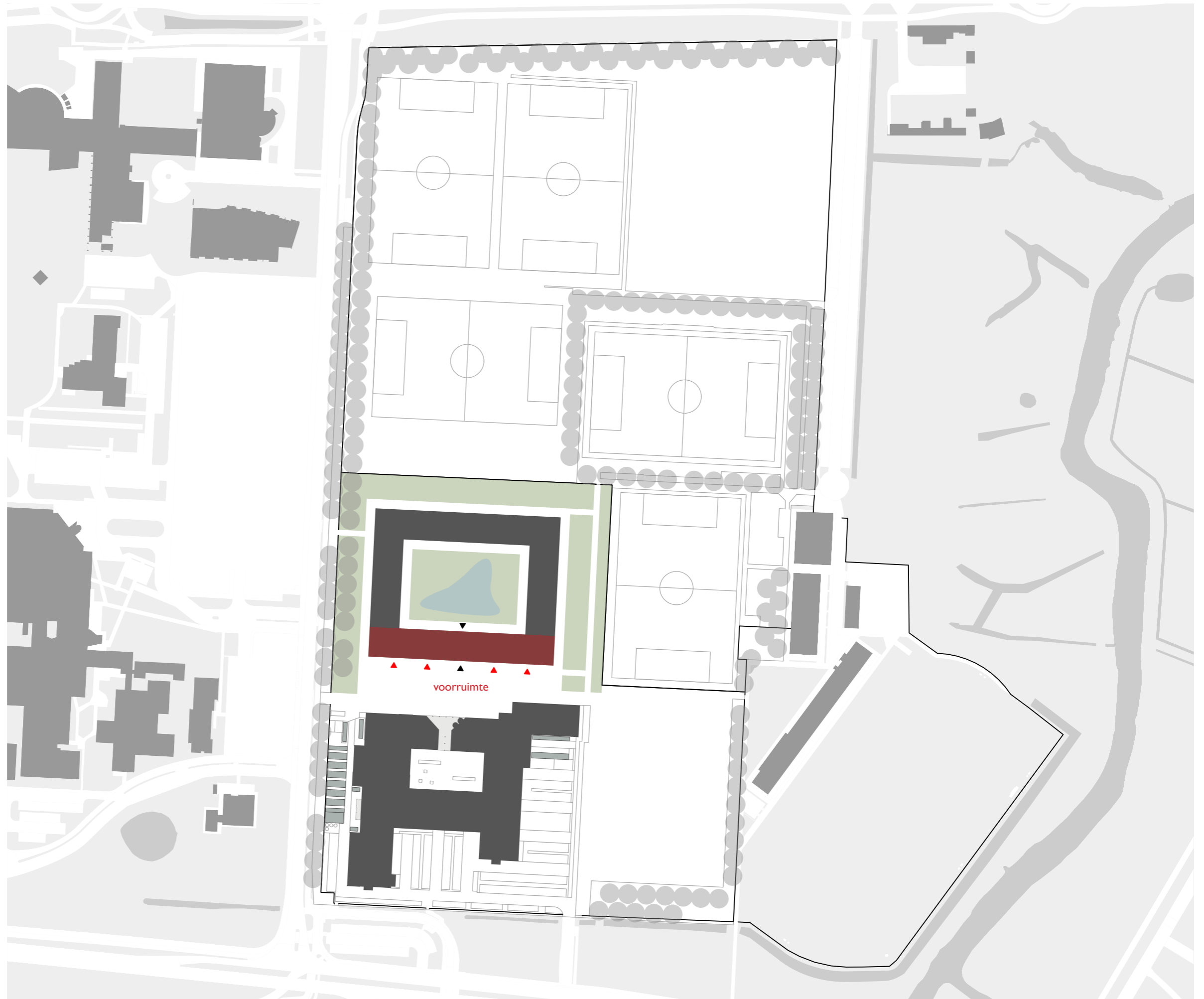
Referentie: laagbouwwoningen Terra, TU/e Campus. De gevelcompositie is beheerst en harmonisch. Gemeenschappelijke en publieke ruimtes zijn in de koppen van de stroken gepositioneerd. Kamers zijn aan de 'straatjes' gepositioneerd. De terreininrichting 'begeleidt' de landing en aansluiting van de gebouwen op het maaiveld: beplanting aan de woongevels in de straatjes, terrassen aan de gemeenschappelijke en publieke ruimtes in de koppen.

Voorbeelduitwerking I: 'hofgebouw'




Ter illustratie van het stedenbouwkundige kader, volgt een aantal schetsmatige voorbeelduitwerkingen. Deze moeten niet opgevat worden als letterlijk ontwerpvoorstel maar dienen uitsluitend als illustratie van de principes van het stedenbouwkundig kader.

In dit voorbeeld wordt uitgegaan van bebouwing rond een **omsloten hof**. Het hof is toegankelijk voor bewoners en heeft een groen karakter. Rond het gebouw bevindt zich een **groene zoom**.

In de plint van het zuidelijke deel van het gebouw, bevindt zich het gemeenschappelijke programma. Daarmee krijgt het gebouw een front met publieke kwaliteit richting de voorruimte.



Legenda

-  Bebouwing
-  Gemeenschappelijke ruimtes in plint
-  Groen

Voorbeelduitwerking 2: 'urban villa's'




Ter illustratie van het stedenbouwkundige kader, volgt een aantal schetsmatige voorbeelduitwerkingen. Deze moeten niet opgevat worden als letterlijk ontwerpvoorstel maar dienen uitsluitend als illustratie van de principes van het stedenbouwkundig kader.

In dit voorbeeld wordt uitgegaan van compacte gebouwen ('urban villa's'), geplaatst in een dambordpatroon. Hierdoor ontstaan **groene hofjes** in open verbinding met elkaar en met de **groene zoom**.

In de gebouwen aan de zuidelijke hofjes bevindt zich het gemeenschappelijke programma. De voorruimte vloeit over in de zuidelijke hofjes. Daarmee maakt het ensemble een publiek gebaar richting de voorruimte.



Legenda

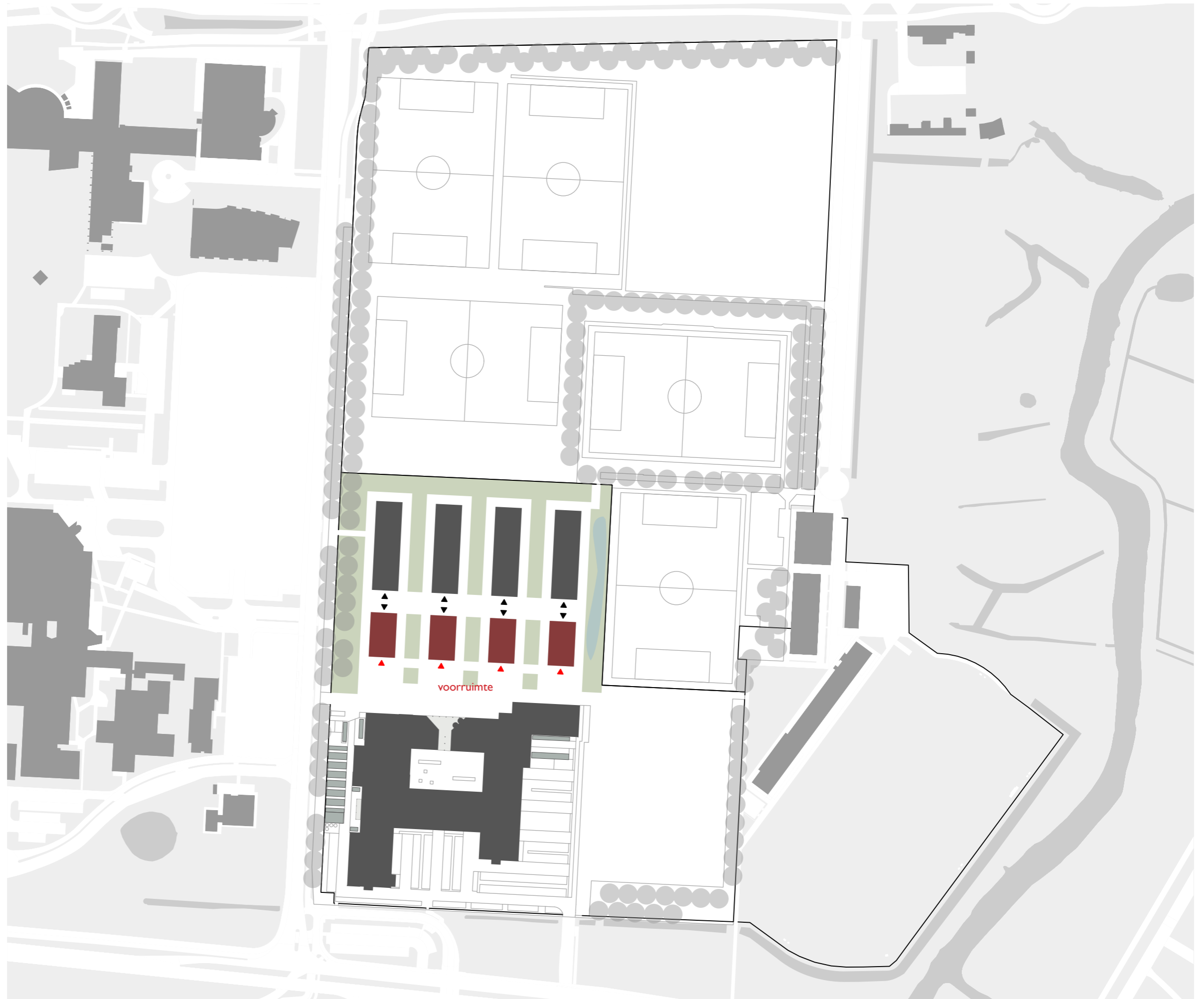
-  Bebouwing
-  Gemeenschappelijke ruimtes in plint
-  Groen

Voorbeelduitwerking 3: 'strokenbouw'




Ter illustratie van het stedenbouwkundige kader, volgt een aantal schetsmatige voorbeelduitwerkingen. Deze moeten niet opgevat worden als letterlijk ontwerpvoorstel maar dienen uitsluitend als illustratie van de principes van het stedenbouwkundig kader.

In dit voorbeeld wordt uitgegaan van strokenbouw. Voor optimale bezonning worden de stroken in noord-zuidrichting geplaatst. Tussen de stroken ontstaan **groene straatjes** in open verbinding met de **groene zoom** en de voorruimte.

In de zuidelijke koppen van de stroken bevindt zich het gemeenschappelijke programma. Daarmee maakt het ensemble een publiek gebaar richting de voorruimte.



Legenda

-  Bebouwing
-  Gemeenschappelijke ruimtes in plint
-  Groen