Aanvullende verkenning op telmodel met Woonst 2.0

Bouwblok 1 en 2

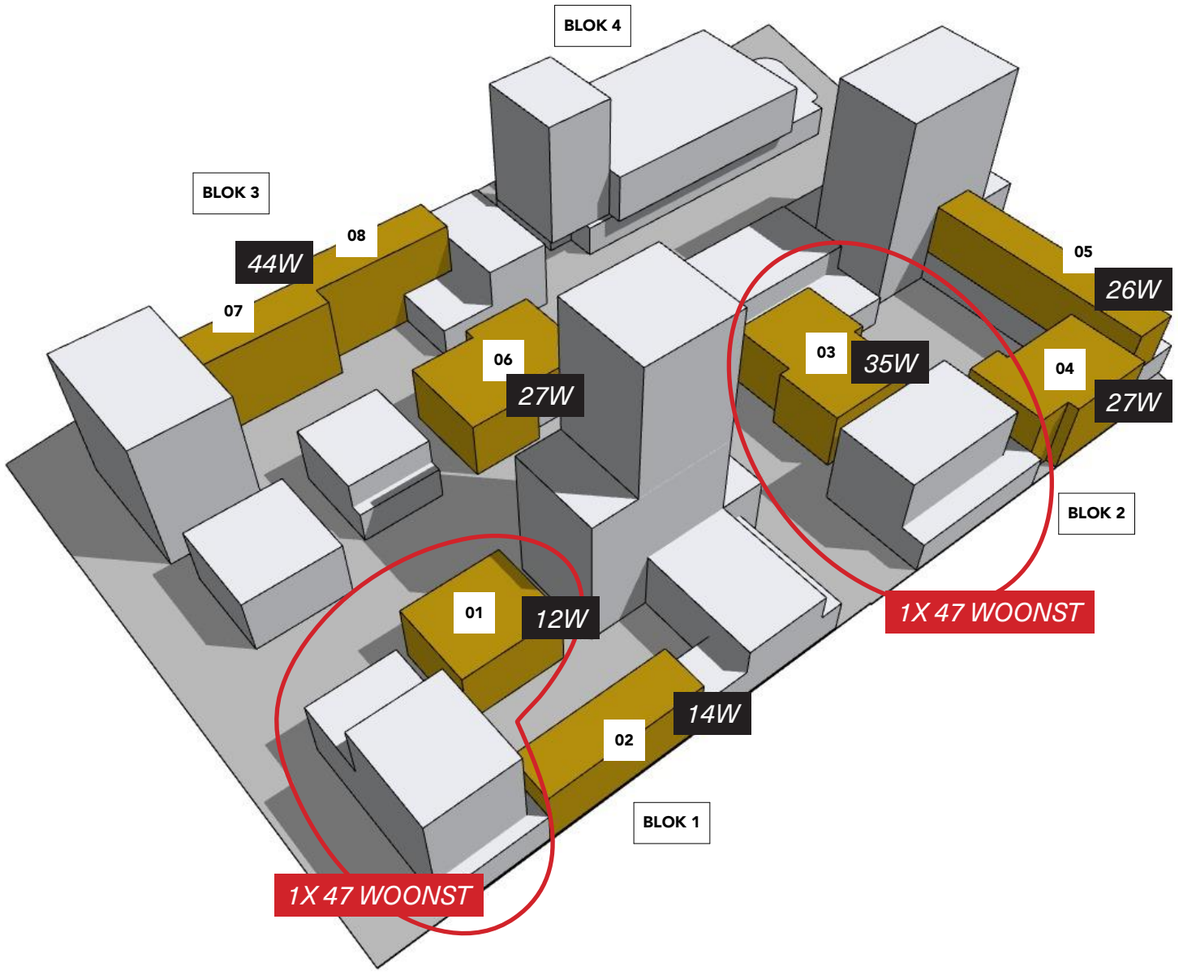
19-03-2025

t v t

WORKFRAME reframing our city

Vraag:

TELMODEL 28-01-2025



VERKENNING BLOK 1 EN 2 MET WOONST 2.0

- Gebouwkorrel van sociale clusters in blok 1 en 2 vergroten naar 2x ca 47 woningen
- Geen ander programma in de plint, volledig woonprogramma
- Maximaal 7 bouwlagen voor Woonst
- Woningtype Woonst PMC 7 integreren
- Inventarisatie op de mogelijkheden en onmogelijkheden met Woonstproducten.
- Gebiedsontwikkeling als 1 GREX zien
- Doel: als omgevingsplan klaar is, snel met de woningcorporaties kunnen starten
- Gebiedsbranding als 1 geheel blijven beschouwen en aanpakken

Ruimtelijke projectie sociaal 2x 47 woningen PMC 7

Woonst PMC7 plattegrond

Bron: basisdocumentatie BAM

CORRIDOR

PMC7 - BASIS - 67m²
- BASIS APPARTEMENT

8.750 x 7.800

BASIS | LLB | VARIANT | OPTIE

WOONKEUR

BESTAANDE BOUW - CERTIFICAAT D

BASIS
- Entree / verkeersruimte
- Garderobe
- Woonkamer
- Eethoek
- Keuken
- Hoofdslaapkamer
- Tweede slaapkamer
- Derde slaapkamer
- Toilet
- Badkamer
- Was- en droogruimte
- Bergruimte 2,4 m²
- Privé buitenruimte 4,0 m²

WOONSTANDAARD

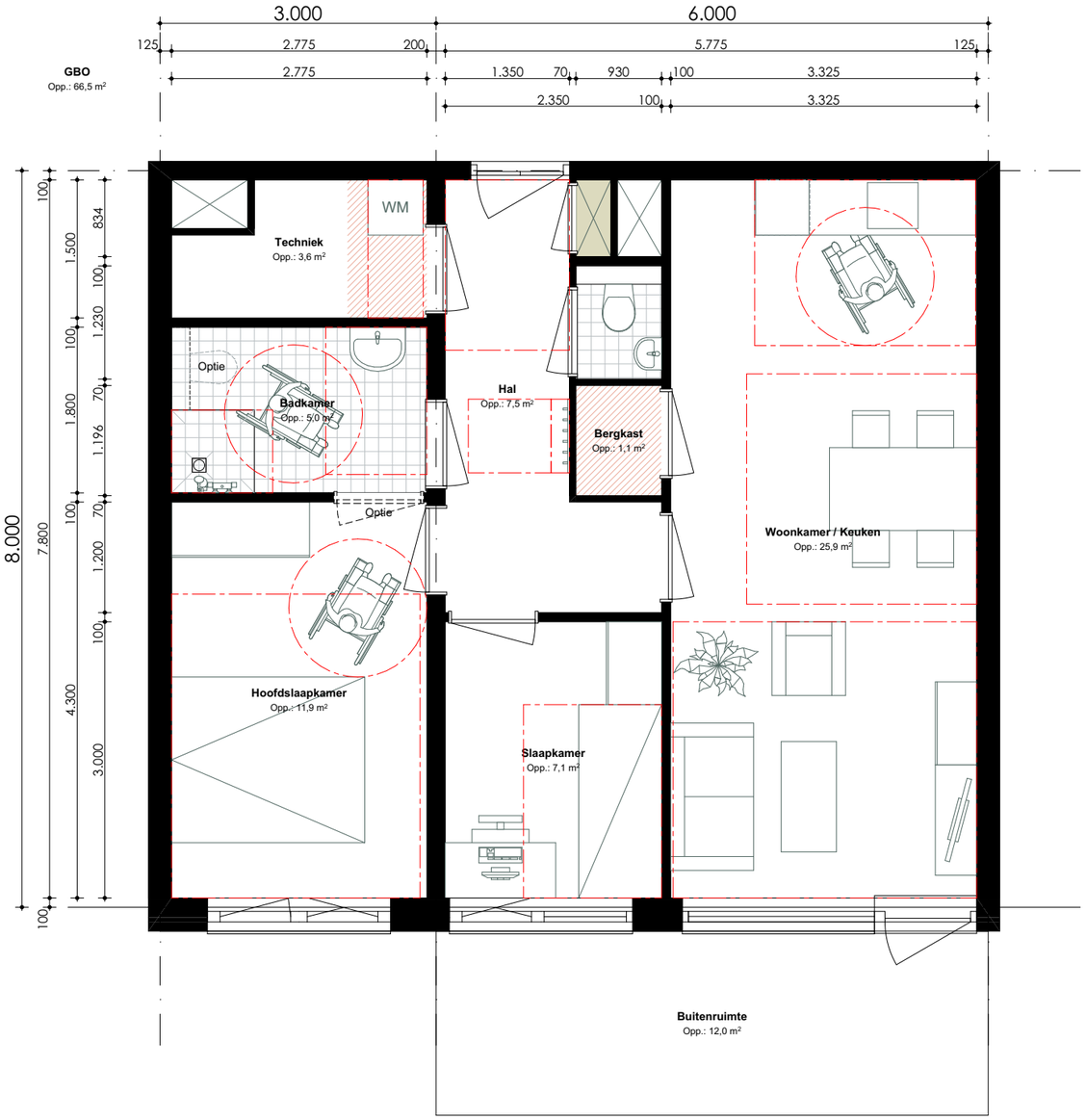
VERSIE 3.0

PMC7
- Entree
- Woonkamer 3.600x3.400
- Eethoek
- Keuken
- Hoofdslaapkamer 3.800x2.900
- Tweede slaapkamer
- Derde slaapkamer
- Toilet 1.280x930
- Badkamer
- Was- en droogruimte

LLB
- Alle deuren dagmaat 900 mm
- Vrije draaicirkel gang 1.500 mm
- Vrije draaicirkel badkamer 1.500 mm
- Badkamer 5 m²
- Slaapkamer 13 m² - 3.050x4.500 mm
- Vrije draaicirkel slaapkamer 1.500 mm

Voldoet | n.v.t. | Voldoet niet

BASIS GALERIJ | BASIS CORRIDOR | LLB GALERIJ | LLB CORRIDOR | VARIANT GALERIJ | VARIANT CORRIDOR | OPTIE GALERIJ | OPTIE CORRIDOR



Woonst PMC7 plattegrond bergingen

Bron: basisdocumentatie BAM

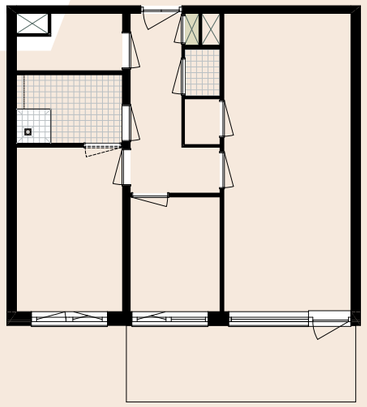
! *INZETTEN VAN AMSTERDAMSE BOUWBRIEF VOOR ACTIVERE PLINT EN EFFICIËNTER RUIMTEGEBRUIK*

CORRIDOR

PMC7 - BASIS
- BERGINGEN

8.750 x 7.800

BASIS | LLB | VARIANT | OPTIE



BASIS GALERIJ | **BASIS CORRIDOR** | LLB GALERIJ | LLB CORRIDOR | VARIANT GALERIJ | VARIANT CORRIDOR | OPTIE GALERIJ | OPTIE CORRIDOR



Woonst PMC7 gevels

Bron: basisdocumentatie BAM



Achtergevel PMC7

Rechtergevel PMC7



Voorgevel PMC7

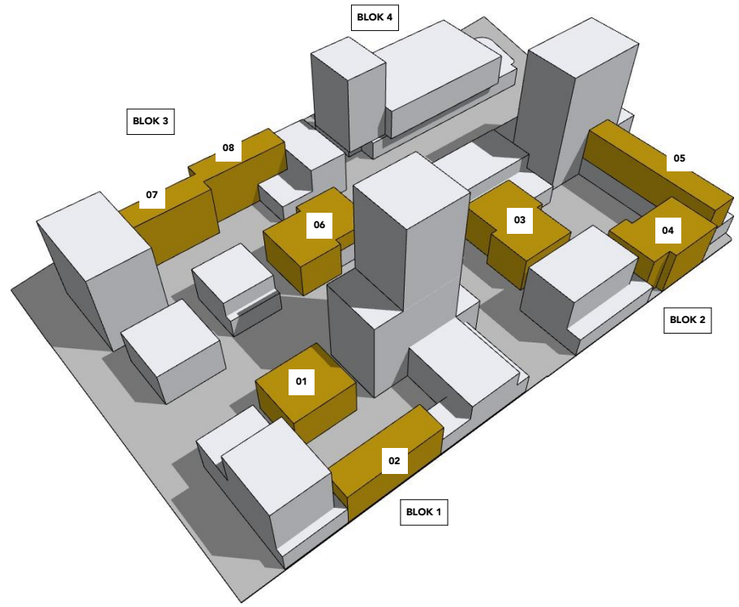
Linkergevel PMC7

bam wonen

CORRIDOR

PMC7 - GEVELS

Indicatief telplan sociaal 28-01-2025





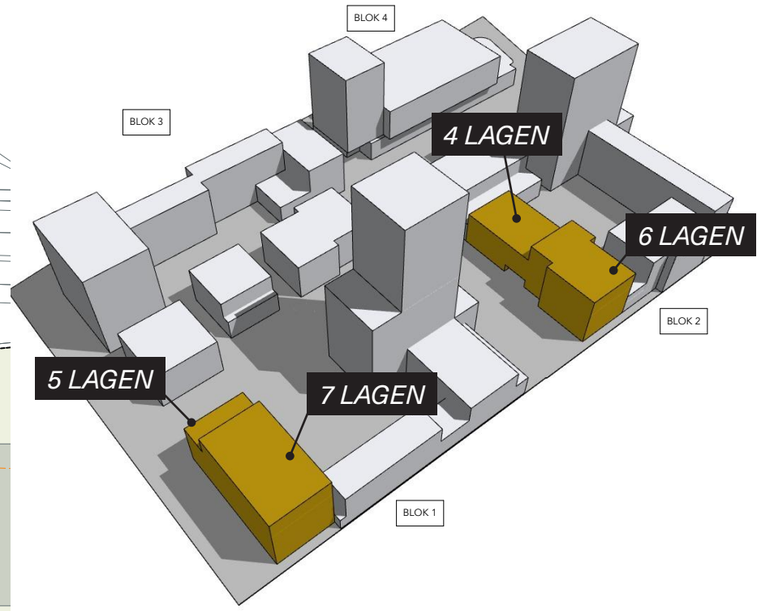


	BVO	
Totaal:	**79.300 m2**	
HUB:	**8.300 m2**	
Wonen, werken, voorzieningen	**71.000 m2**	**100%**
Wonen:	**49.700 m2**	**70%**
ca. 471 woningen *volgens vertrekpunt woonprogramma waarvan 40% van het aantal woningen sociaal = 188 woningen	15.450m²	
Werken:	**17.800 m2**	**25%**
Voorzieningen:	**3.500 m2**	**5%**

EHAD-Terrein, Stationskwartier Helmond

Testfit Woonst 2.0 - optie 1

*Dit is een testfit van het telmodel, en geen gebouwontwerp



MOOSDIJK

VAN DE LAAR

6 lagen

BLOK 4

BLOK 3

Generaal Pattonstraat

TOTAAL 47 WOONST 2.0

2 x PMC7
5 lagen
10 wo.

6 x PMC7
7 lagen
42 wo.

40m

(-5 woningen
t.b.v. bergingen)
totaal 47
woonST 2.0

BLOK 1

Spoorstraat

Overspoor

Overspoor

Engelseweg

(-5 woningen
t.b.v. bergingen)
totaal 47
woonST 2.0

6 x PMC7
4 lagen
24 wo.

onderdoorgang
(-2 woningen)

onderdoorgang

BLOK 2

55m

5 x PMC7
6 lagen
30 wo.

TOTAAL 47 WOONST 2.0

50m hogedruk gas

Churchill-laan

Nijver

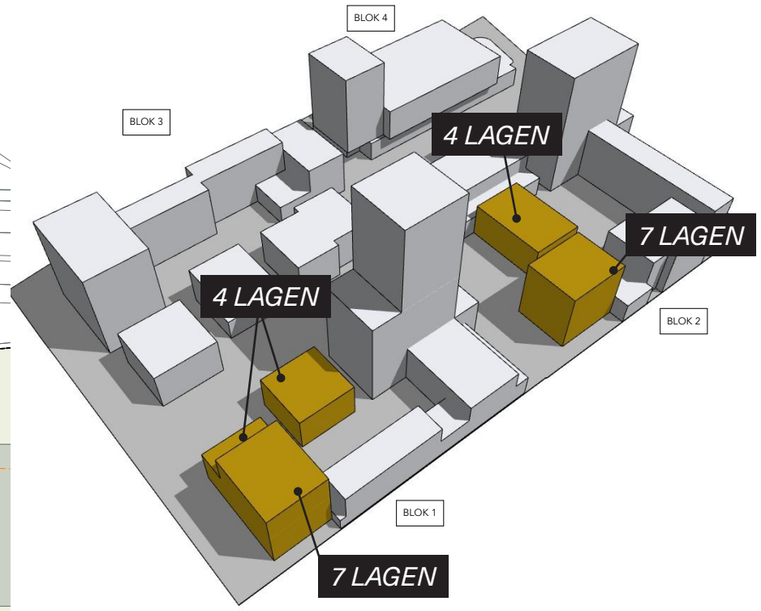
6-8

150

EHAD-Terrein, Stationskwartier Helmond

Testfit Woonst 2.0 - optie 2

*Dit is een testfit van het telmodel, en geen gebouwontwerp



MOOSDIJK

VAN DE LAAR

Generaal Pattonstraat

Overspoor

Spoorstraat

Engelseweg

Churchill-laan

50m hogedruk gas

BLOK 4

BLOK 3

BLOK 2

BLOK 1

6 lagen

6 lagen

6 x PMC7
4 lagen
24

4 x PMC7
4 lagen
16

2 x PMC7
4 lagen
8

4 x PMC7
7 lagen
28

4 x PMC7
7 lagen
28

(-5 woningen
t.b.v. bergingen)
totaal 47
woonST 2.0

(-5 woningen
t.b.v. bergingen)
totaal 47
woonST 2.0

TOTAAL 47 WOONST 2.0

TOTAAL 47 WOONST 2.0

> inzetten amsterdamse bouwbrief:
-3 woningen ten behoeve van bergingen i.p.v. -5

EHAD-Terrein, Stationskwartier Helmond

Indicatief telplan sociaal totaal 19-03-2025

Meergezinswoningen	% van aantal	GO	vormfactor	BVO	aantal wo.
Sociale huur - algemeen	20%	68 m2	0,76	89 m2	94
Sociale huur - studio's	10%	35 m2	0,70	50 m2	47
Betaalbare koop (< €275.000)	10%	55 m2	0,75	73 m2	47
Middenhuur	15%	70 m2	0,76	92 m2	71
Middeldure koop	15%	80 m2	0,77	104 m2	71
Dure huur	10%	93 m2	0,79	117 m2	47
Dure koop	20%	110 m2	0,80	138 m2	94
Bergingen		*5 m2*	*0,71*	*7 m2*	*471*
Totaal/gemiddeld wo.	100%	77 m2	0,77	99 m2	471

47 STUDIO'S EN 47 BETAALBARE KOOP

STUDIO'S
CA. 52W

26W
BETAALBARE KOOP

RESTANT: 16 BETAALBARE KOOP

TOTAAL 47 WOONST 2.0

TOTAAL 47 WOONST 2.0

	BVO	
Totaal:	**79.300 m2**	
HUB:	**8.300 m2**	
Wonen, werken, voorzieningen	**71.000 m2**	**100%**
Wonen:	**49.700 m2**	**70%**
waarvan 40% sociaal:	15.050 m2	
Werken:	**17.800 m2**	**25%**
Voorzieningen:	**3.500 m2**	**5%**

Verkenning kwaliteitsthema's

Kwaliteitsthema's voor EHAD

1. Bonte bouwblok als identiteitsdrager

Risico: grote herhaling van identieke units, geeft een vlak en eentonig beeld.

Mogelijkheden met WOONST :

Spelen met volume:
- Mix in gebouwtyplogie
- Mix in woningtypologie
- Mix in gebouwvorm (carre; lijn, verstaffeld enz)
- Hoogteverschil
- Onderdoorgang
- Set back
- Spelen met vluchttrap
- Gallerij brug (t ven)
- Spelen met buitenruimte (stramien overstijgend, balkons)

Spelen met gevel en materiaal:
- Variatie en contrastrijk bouwblok samenstellen
- Entreemomenten op maat
- Positionering entreemoment
- Gevel bekleding steen/ hout enz.
- Variatie in gevelopeningen
- Kopgeveloplossingen
- Onderling verschillen tussen bouwblok 1 en 2

2. De sociale schaal

Risico: Hoe woon je samen in een gebouw van 47 huishoudens en als onderdeel van een bouwblok.

Mogelijkheden met WOONST :

Ontsluiting (die je toch moet maken) ook kwalitatief benutten:
- Herkenbare stijgpunten in positie en verschijning
- Zichtbare routing door gebouw (vanaf binennhof)
- Positionering entree, trappenhuis en fietsenberging
- Fietsparkeren als onderdeel van het dagelijks leven
- Actieve plinten en ramen op de begane grond
- Vormgeving van vluchttrappen
- Gallerij als brug inzetten
- Spelen met buitenruimtes

Collectieve ruimtes
Variatie en contrastrijk bouwblok samenstellen
- Ruimere entree, meerdere functies hieraan koppelen zoals een zichtbare fietsenberging (niet weggestopt in individuele bergingen, maar een collectieve ruimte met daglicht. (Amsterdamse bouwbrief)
- Hoogteverschil benutten voor buitenruimtes op hoogte; collectief dakterras
- Route op hoogte in verbinding met andere gebouwen in het bouwblok.

3. Spontane stadsnatuur

Risico: Beperkte ruimte voor groen en biodiversiteit/ stenige woonomgeving.

Mogelijkheden met WOONST :

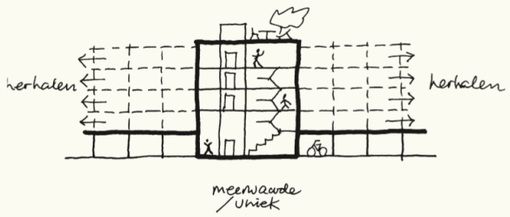
Groen op aan en in het gebouw:
- Gevelgroen en klimplanten langs galerijen, gevels en entrees
- Diversiteit in dakenlandschap
- Sterke relatie met het groen van de binnenhoven
- Ontwerpen voor veranderende natuur, groei en seizoenen
- Variatie in beplanting (inheemse soorten voor biodiversiteit)
- Wateropvang en vertraging
- Flora en fauna voorzieningen in architectuur integreren
- Maak ruimte voor spontane stadsnatuur; flora die komt aanwaaien

» RUIMTELIJKE KWALITEIT BIJ FABRIEKSMATIGE WONINGBOUW «
Frits Palmboom
EEN STEDENBOUWKUNDIG KADER

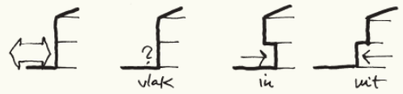
INGREDIËNTEN UIT BOEK:

RUIMTELIJKE KWALITEIT BIJ FABRIEKSMATIGE WONINGBOUW

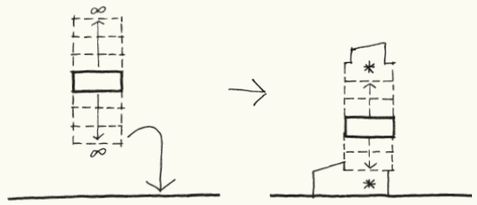
GEMEENSCHAPPELIJK = MEERWAARDE

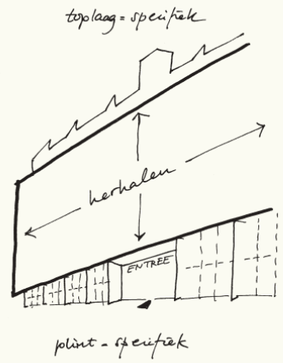


GELEDING VAN DE BEGANE GROND

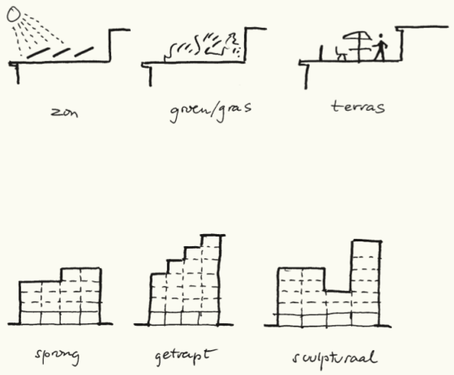


SLIM STAPELEN

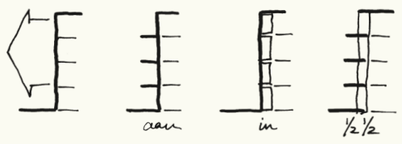




DE TOPLAAG

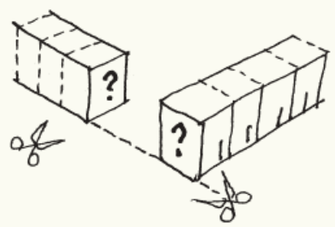


GEVELRITME EN RELIËF

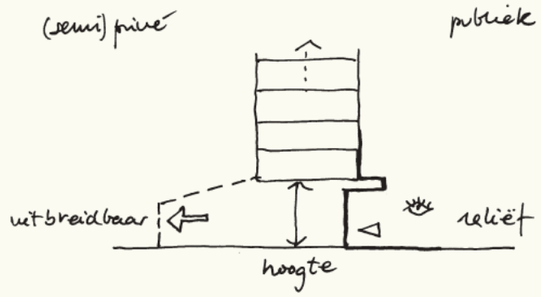




DE HOEK OM / ALZIJDIGE ORIËNTATIE



DE PLINT

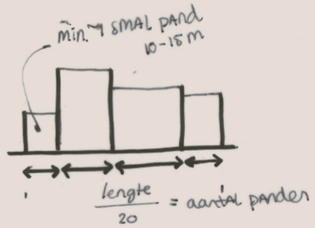


Bonte bouwblok

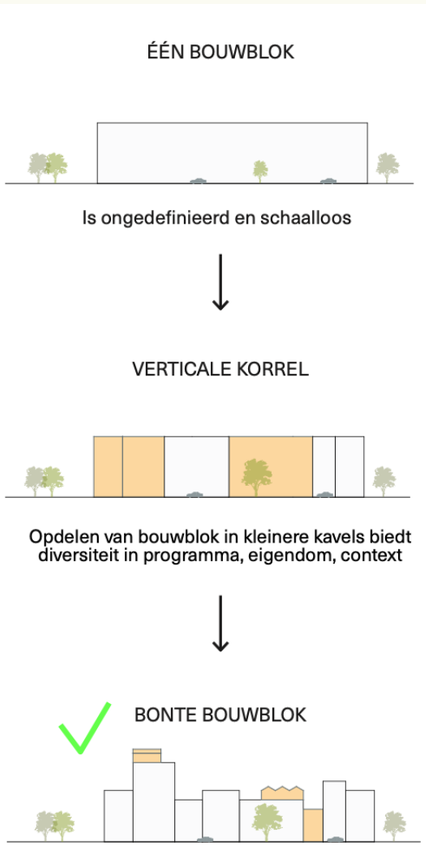
Uit Gebiedsvisie Stationskwartier:

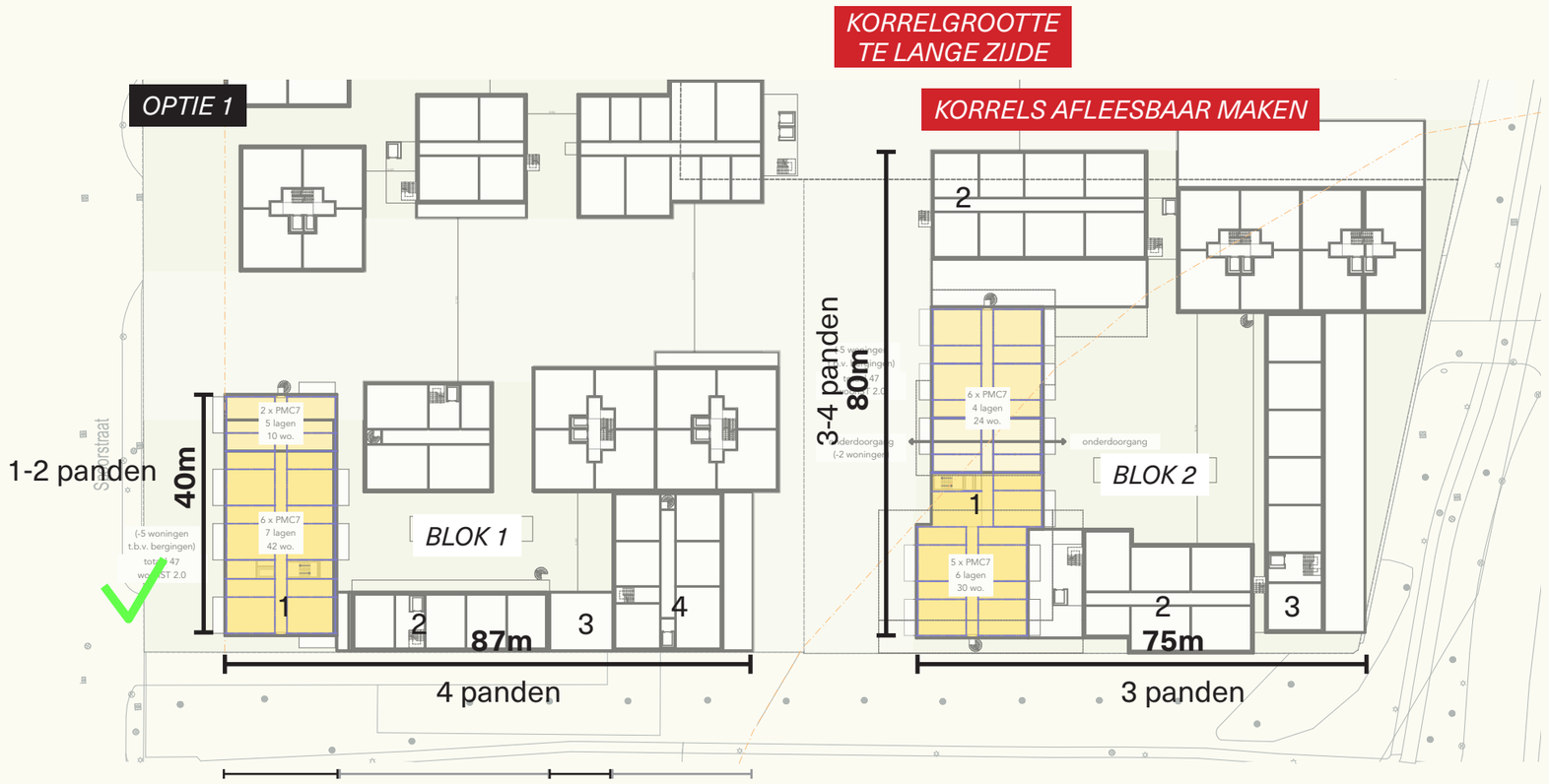
Verticaliteit en diversiteit

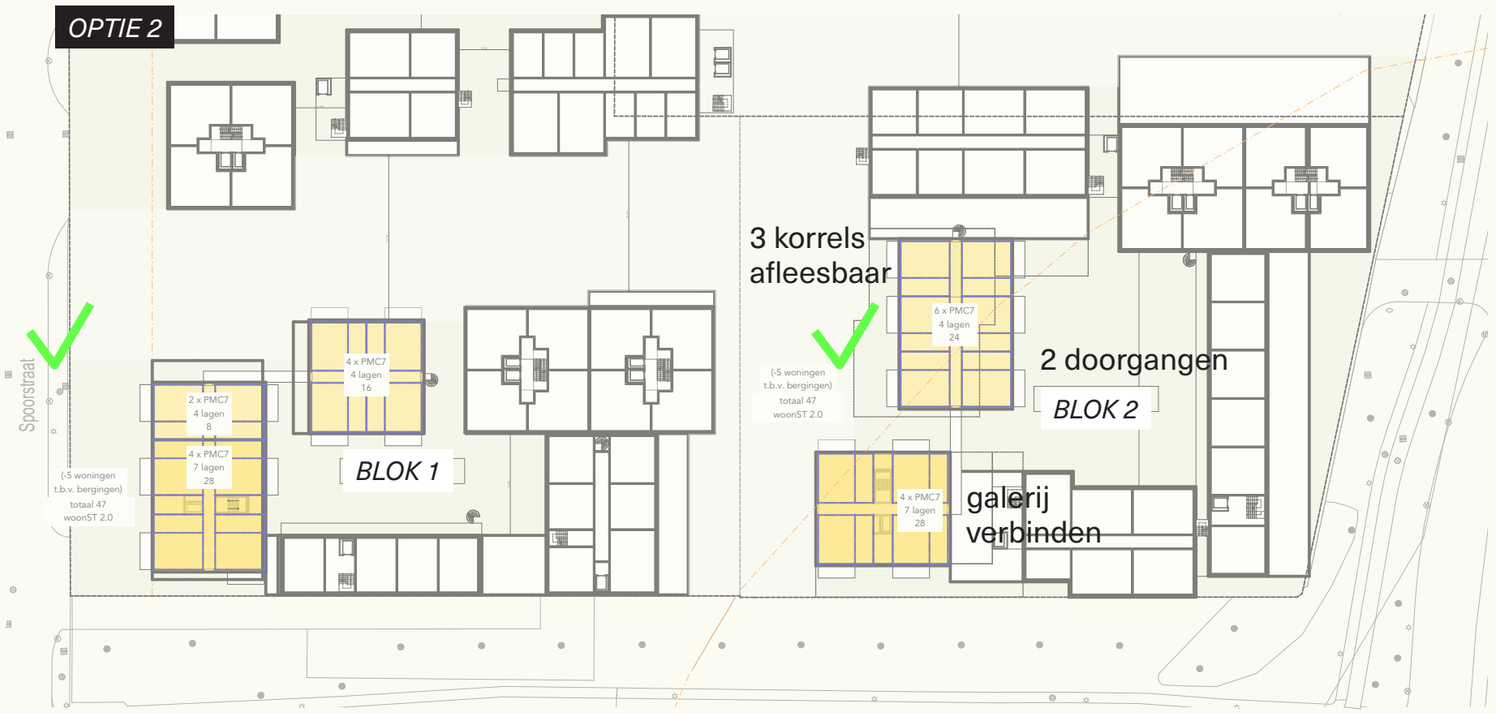
Het aantal architectonische panden wordt berekend door deze spelregel. Hierbij is het streven om minimaal 1 smal pand (10-15m breed) per blokzijde te maken. (geldt met name voor lange blokzijden)



lengte van de zijde van een bouwblok / 20 = aantal panden naar beneden afgerond

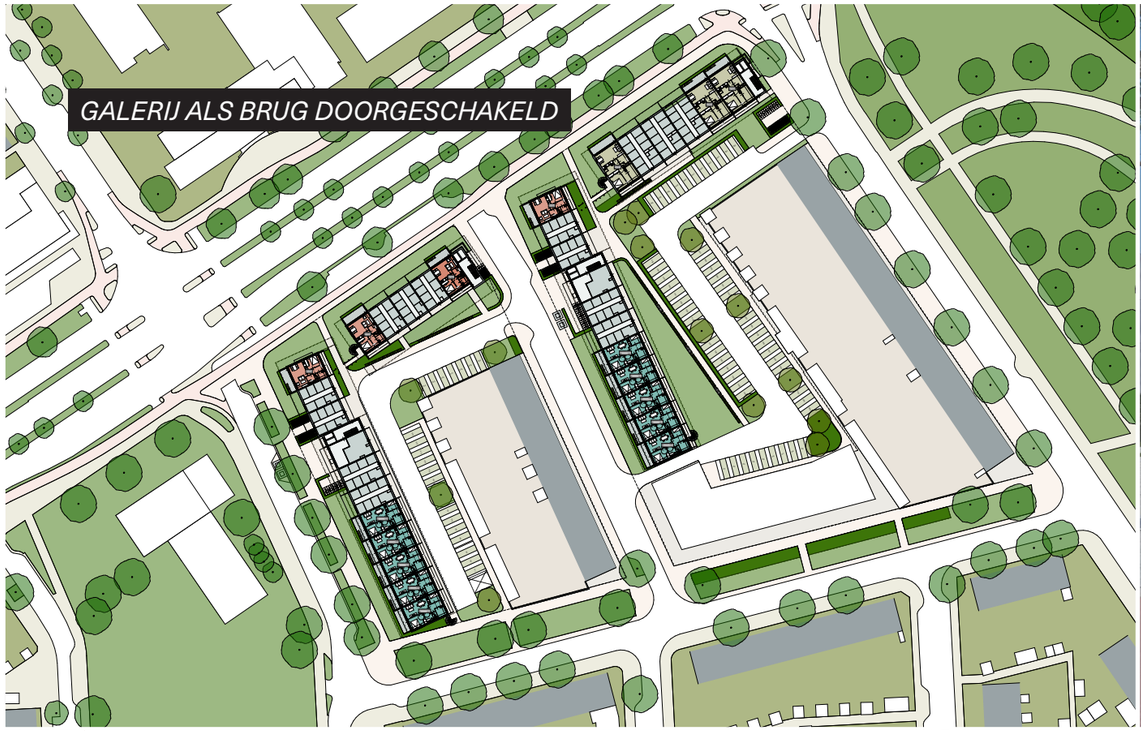




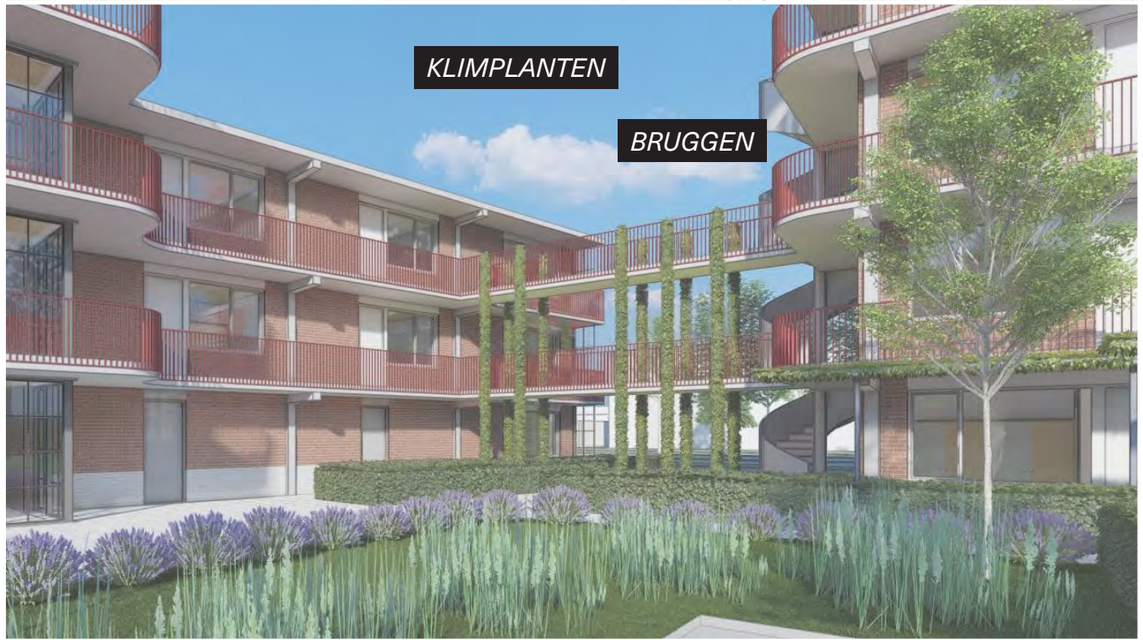


WOONST

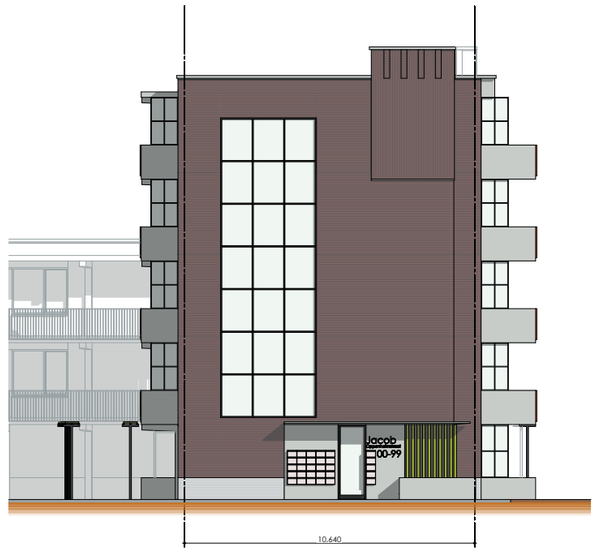
'T VEN, EINDHOVEN

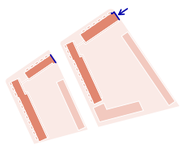






KOPGEVEL





WOONST 2.0

VOORBEELDEN

Bron: BAM

MAscagnistraat Eindhoven

ALZIJDIGHEID





MAscagnistraat Eindhoven



De Waag in Mierlo

VARIATIE IN MATERIAAL

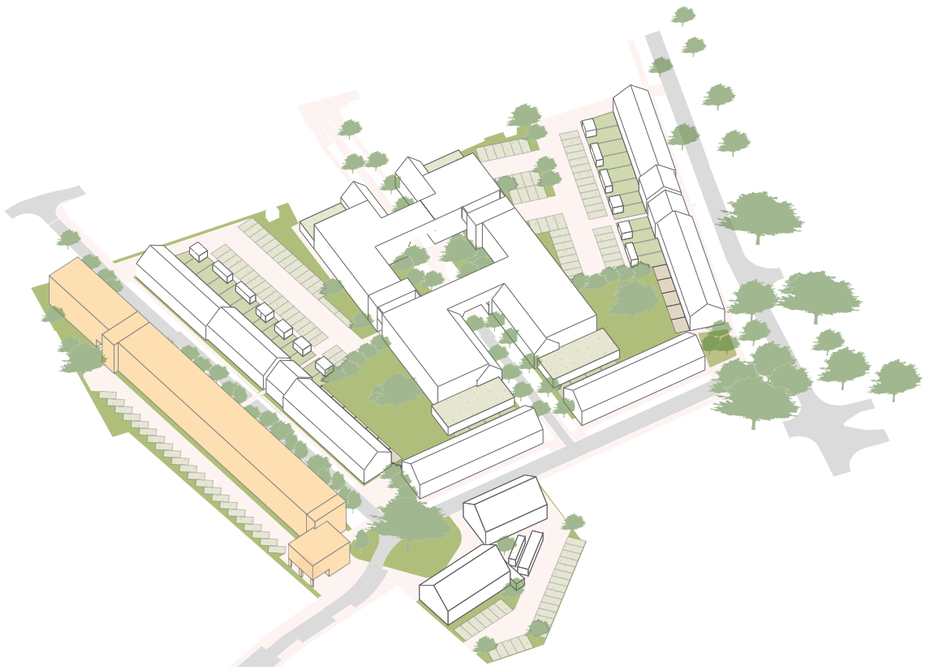
WONEN OP DE BEGANE GROND



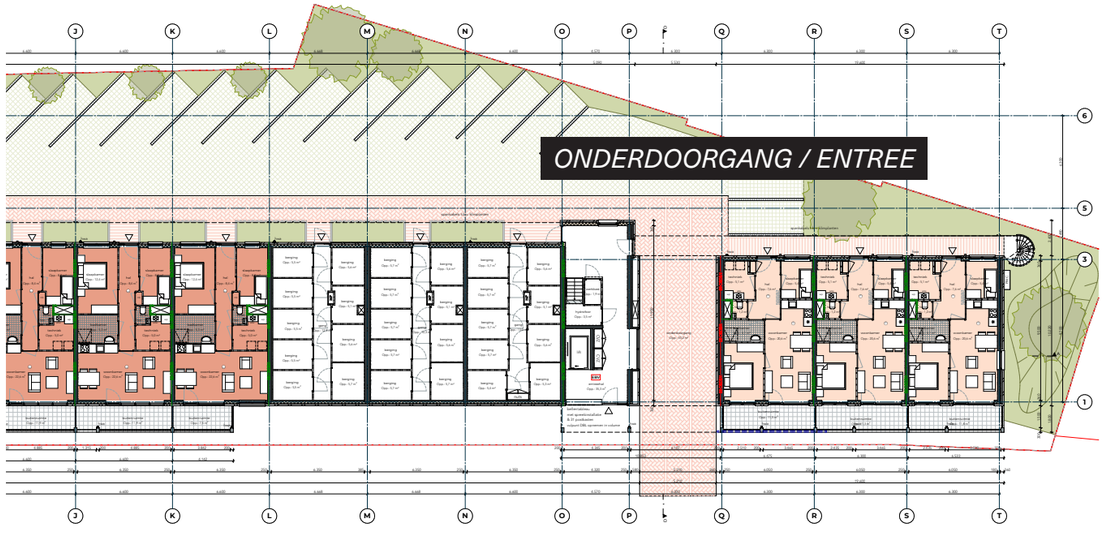
WOONST

GILDEBUURT, EINDHOVEN

FAAMARCHITECTS



Gildebuurt, Eindhoven
voorlopig ontwerp
8 mei 2024



begane grond

FAAMARCHITECTS

8 mei 2024





ONDERDOORGANG / ENTREE

tekeningnummer	2310.20.APF
opdrachtgever	Woonstichting Thu
project	Gildebuurt - app. V
fase	voorlopig ontwerp
onderdeel	gevels
	gevels
formaat	A1 verlengd
schaal	1:100
datum	17-04-2024

FAAMARCHITECTS

VOORBEELDEN

Bron: BAM









van tuijn stedenbouw

landschap

onderzoek

van Tuijn Stedenbouw BV
040 2094164
info@tomvantuijn.com
www.tomvantuijn.com
Nachtegaallaan 13m
5613CM Eindhoven