



**Werkboek**

**CPO meer&deel Vredeoord**

**update schetsontwerp - april 2020**

# Inleiding - update Schetsontwerp

Het project meer&deel en dit werkboek zijn het resultaat van een tweezijdige behoefte. Enerzijds een behoefte van buitenaf: de stad Eindhoven, volop in beweging, laat op dit moment een grote behoefte zien aan betaalbare woonruimte op fietsafstand van het centrum voor mensen met een middeninkomen. Door de aanhoudende economische groei zijn de huizenprijzen tot grote hoogte gestegen en is het antwoord vanuit ontwikkelaars en bouwers helaas erg pragmatisch: woningen worden kleiner voor dezelfde prijs, generieker en bovenal nog steeds sterk individualistisch van aard. Er is grote behoefte aan meer innovatie op het gebied van woonproducten.

Anderzijds is er een behoefte van binnenuit. Een groep huishoudens met de wil om zelf een woonwens te realiseren staat aan de basis van dit project. Een wens om anders te wonen dan in een standaard rijtjeshuis met schuur en schutting, en juist meer in verbondenheid met elkaar te leven. Dan wast de ene hand de andere, omdat een gedeelde woonomgeving niet alleen meer interactie betekent, maar ook lagere lasten per huishouden met zich meebrengt. En als we door die benadering een tuin dicht bij het centrum mogelijk maken voor een kleinere portomonnee,

kunnen we dat dan ook doen met ons vervoer en sommige andere functies die we niet dagelijks nodig hebben maar wel graag in de buurt hebben?

Dit alles wordt mede mogelijk gemaakt door Sint Trudo. Een Eindhovense woningcorporatie die van nature graag vernieuwend kijkt naar de woningmarkt. Op Vredeoord realiseert Trudo een nieuwe wijk met ruim 300 woningen, waarvan een groot deel sociale huur maar in een gezonde mix met CPO projecten en verkoop van rijwoningen. Vredeoord is als wijk de perfecte locatie om de bovengenoemde woonwens te realiseren. Vanaf de ontwikkeling van de wijk wordt al sterk nagedacht over de sociale samenhang, op langzaam verkeer en ontmoeting gebaseerde structuur en bijpassende functies. Trudo stond er zeer voor open om met de initiatiefnemers van meer&deel deze woonwens te faciliteren op 'De Scherf', het meest zuidelijke puntje van Vredeoord. Zo heeft meer&deel vorm kunnen krijgen. We gaan op basis van een CPO-structuur 35-39 woningen realiseren met veel gedeelde voorzieningen.

Dit groeiende werkboek is het resultaat van de samenwerking tussen de groeiende groep bewoners

in vereniging meer&deel en het ontwerpteam. De dynamiek van het project, mede door de lange ontwikkeltijd en veranderende groep bewoners, vraagt om mogelijkheden om te kunnen veranderen, terwijl we een duidelijke gemene deler hebben met elkaar. Dit werkboek faciliteert dat: de kernwaarden en bouwstenen van het project vormen een ruggengraat waar we altijd op terug kunnen vallen. Pas na het vaststellen van deze basis zijn we gaan ontwerpen. Die ontwerpstappen voegen we steeds toe aan dit werkboek zonder de overige delen te vergeten of uit het oog te verliezen.

De laatste fase van deze versie van het werkboek (het schetsontwerp) is in samenwerking met 17 huishoudens gemaakt. Tijdens het voorlopig ontwerp zullen nog meer huishoudens deel gaan uitmaken van de vereniging, en daarmee weer gezamenlijk hun stempel drukken op de wijze waarop de kernwaarden en de bouwstenen onderdeel worden van de uiteindelijke woonomgeving. Want daar draait dit hele project natuurlijk om: het gezamenlijk creëren van een woonomgeving die voor een mooie groep hechte bureen een thuis wordt dat veel verder gaat dan alleen de eigen woning.

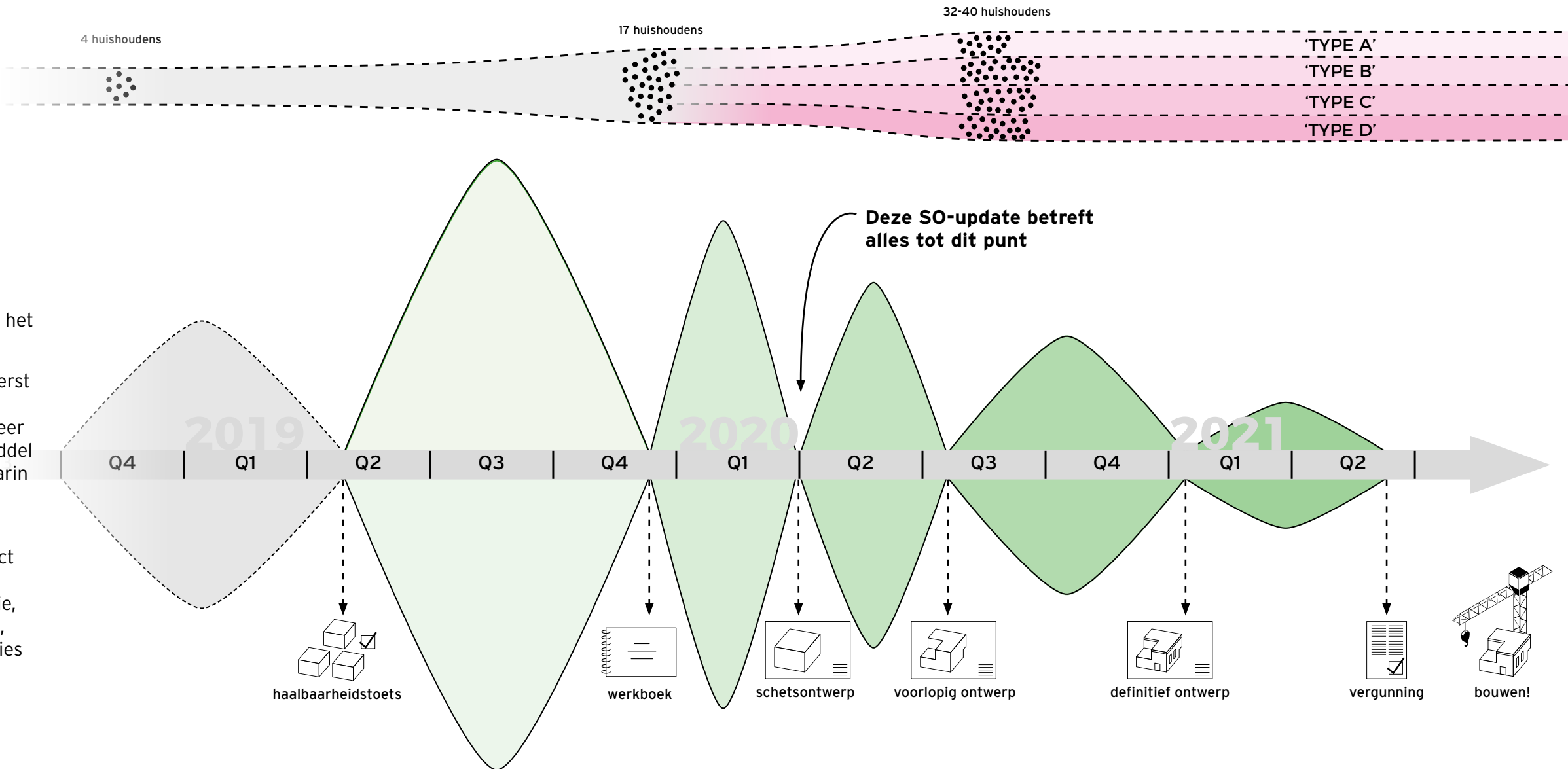
# Proces

Op basis van workshops zijn we in de eerste fase samen tot een 4-tal kernwaarden gekomen die tijdens het ontwerp-(en woon-)proces een stevige basis vormen. Iedere kernwaarde is vertaald naar bouwstenen, die we als richtlijn gaan gebruiken in het vervolgproces.

De fases voltrekken zich als iteraties, waarin we eerst mogelijkheden verkennen (verbreden) om daarna keuzes te maken en aan het einde van een fase weer een duidelijke vervolgstap hebben gezet. Door middel van enkele workshops werkt het ontwerpteam daarin samen met de bewonersgroep.

Naarmate het proces vordert worden de fases gedetailleerder en staat de hoofdlijn van het project zo min mogelijk ter discussie. De volgende fase is het voorlopig ontwerp: onder andere materialisatie, woningindeling, gevelverdeling, gedeelde functies, installaties, energieconcept en technische prestaties staan daarin centraal.

Daarnaast zijn we nog afhankelijk van een bestemmingsplan-procedure die parallel aan het ontwerptraject wordt doorlopen.

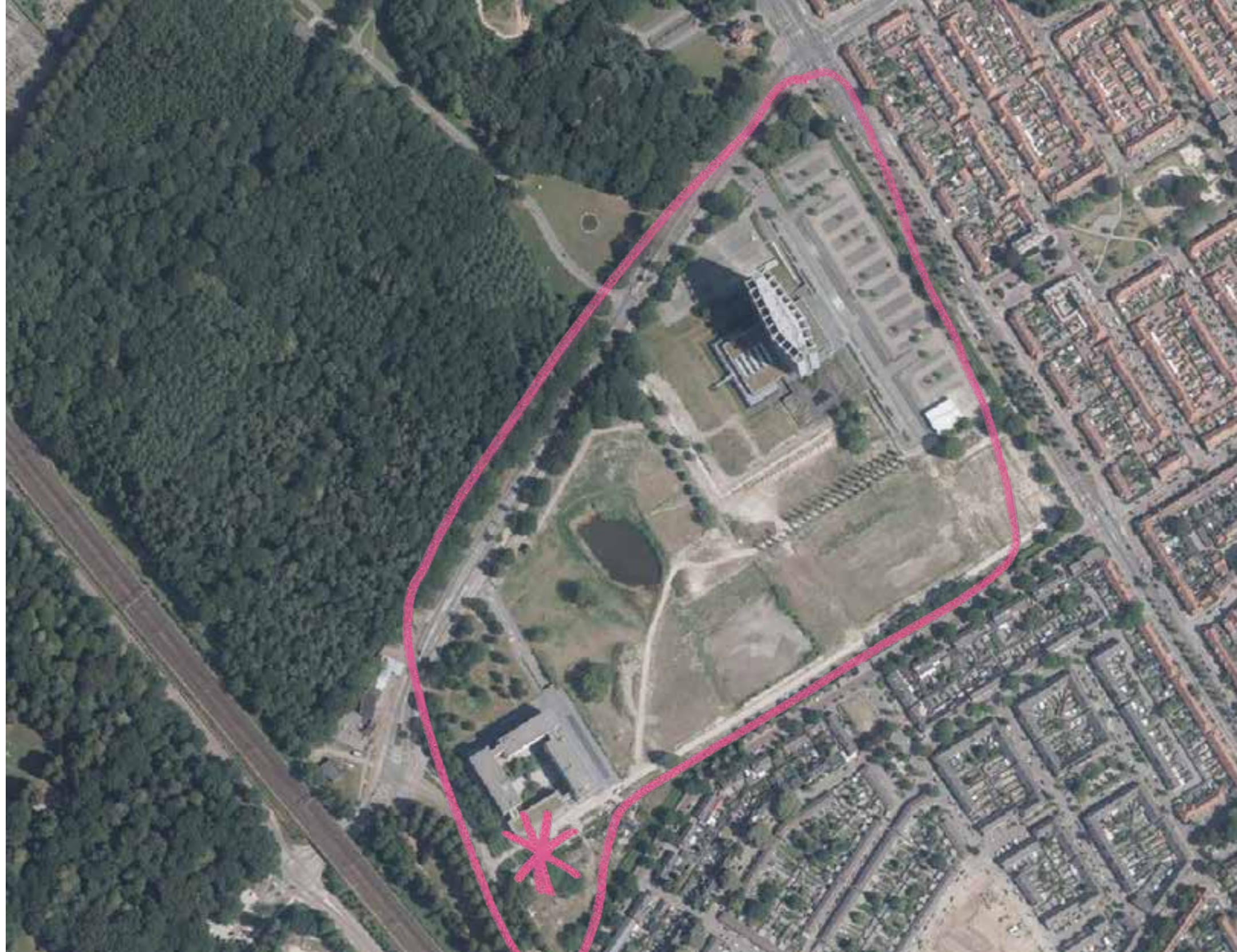




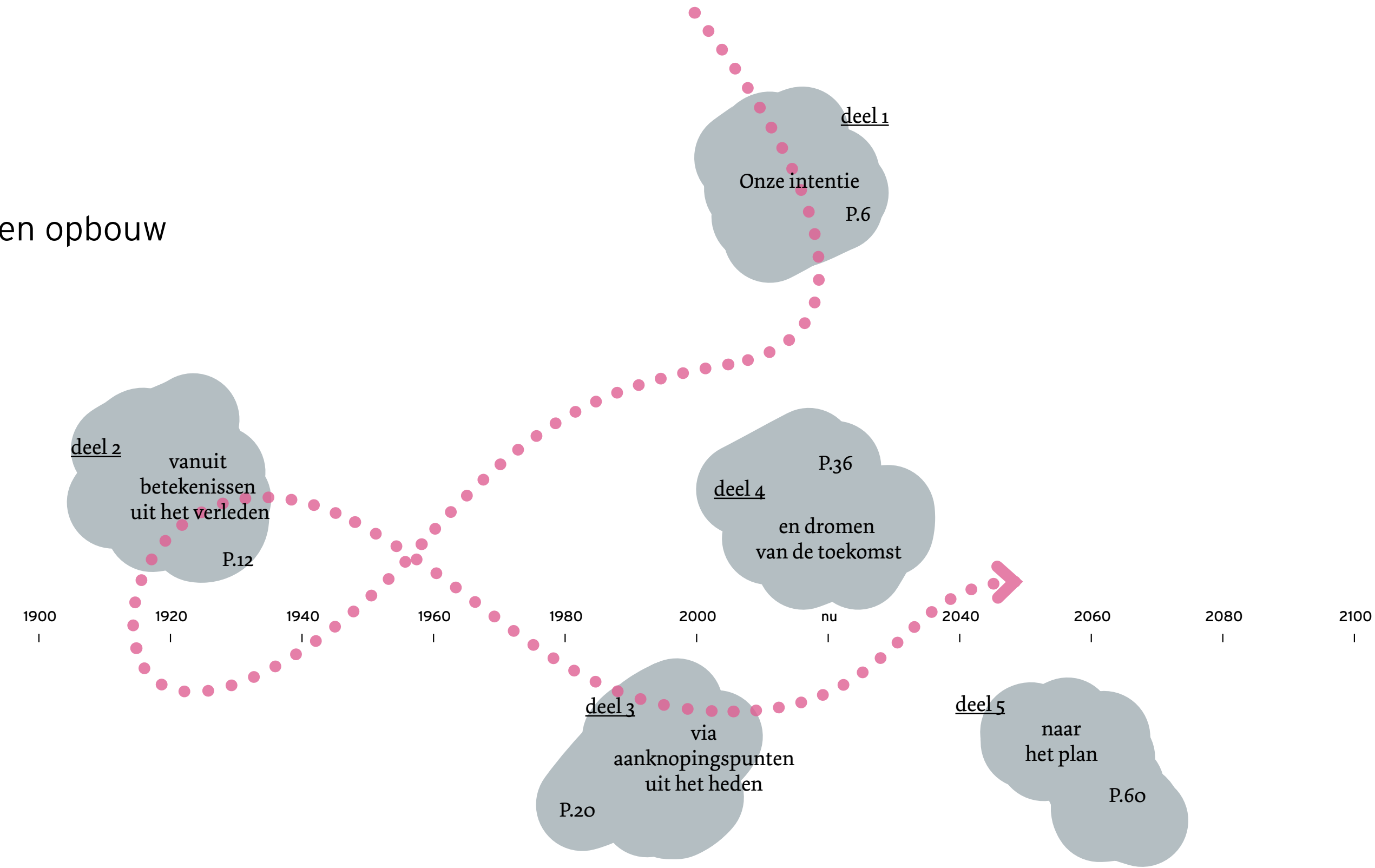
# Vredeoord

Het voormalige Philips kantorenpark Vredeoord, met het kenmerkende monumentale kantoor van Philips als boegbeeld, wordt herontwikkeld tot een woonwijk met circa 300 woningen. Een gave wijk in de nabijheid van zowel de stad als het buitengebied. Op zich niks gek. Maar een klein stukje aan de rand van de wijk doet het net even anders. Op deze plek ontplooit zich een initiatief met een eigen identiteit door een krachtige groep pioniers. Deze plek noemen we De Scherf en het project heet meer&deel.

*Vredeoord is een plek waar stad en land  
samenkomen. Een groene woonomgeving  
die op de toekomst van Eindhoven  
gericht is. Het is ook de plek waar sociale  
huurwoningen, koopwoningen en  
zelfbouw samenkomen. Daar voegen wij,  
meer&delers, heel graag een ambitieuze  
doelgroep met verfrissende ideeën aan toe.*



## Inhoud en opbouw







## ~~ONZE INTENTIE~~

Vredeoord wordt voor ons een plek om een vernieuwende woonambitie te realiseren. Hoge ambities, maar niet hoogdravend: we willen een gezonde, sociale en duurzame woonplek, dicht bij de stad en dicht bij de natuur.

Ons startpunt is een aantal heldere intenties, van daaruit werken we stap voor stap en in gezamenlijkheid naar een bouwplan. Deze intenties beschrijven we in deel 1.



# Onze intentie

Dit project is opgezet vanuit de wens om een sociaal proces op gang te zetten en een alternatieve wijze van samen wonen en samen leven vorm te geven. Juist in steden bewegen we steeds sneller en vluchtiger, waardoor het 'aarden' en ergens volledig thuis zijn geen zekerheid zijn. Een thuis, een woonomgeving waar je oplaadt, betekent ook een plek waar je je mee verbonden voelt. Gekoppeld aan een groeiend bewustzijn dat we collectief beter voor onze totale omgeving moeten zorgen, maakt dat het logisch om in de eerste plaats onze eigen woonomgeving bewuster en verantwoord te bekijken.

Door de eerste vier huishoudens is al een sterke aanzet gemaakt voor de waarden die samen moeten komen in meer&deel. Kwaliteit boven kwantiteit, natuurlijk, gezond en sociaal staan daarin centraal. Wat we op deze plek willen, is wie we zijn: we bouwen samen fysiek deze plek en hebben daardoor invloed op en we verbinden ons met de omgeving. Dit resulteert in een woonplek waar we leven in verbinding met elkaar, in harmonie, waar we gezamenlijk verantwoordelijkheid voor voelen en nemen.

| 1.<br>KWALITATIEF<br>WONEN                 | 2.<br>VERBONDEN<br>MET NATUUR          | 3.<br>SOCIAAL<br>& DIVERS                      | 4.<br>GEZONDE<br>LEEFOMGEVING          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|
| meer waar voor je<br>geld                  | veel groen, meer<br>landschap dan tuin | we kennen elkaar                               | duurzaam gebouwd                       |
| praktische zaken<br>delen                  | sterke binnen-buiten<br>verbinding     | ontworpen voor<br>verschillende<br>doelgroepen | damp-open<br>regeneratief              |
| vermijden van<br>overdaad                  | meer groene ruimte<br>door te delen    |                                                | flexibel en<br>uitbreidbaar            |
| extra's mogelijk door<br>het samen te doen |                                        |                                                | met oog voor<br>natuurlijke kringlopen |

intenties van eerste huishoudens voorafgaand aan het ontwerpproces



referenties start ontwerpproces



# Delen

De wens om in meer contact met elkaar te ontwikkelen en te wonen en de wens om betaalbaarder te wonen komen al snel samen in de keuze om functies te delen. Je badkamer gebruik je elke dag en het liefst privé, maar een logeerkamer of klusruimte zou je in samenspraak met je buren goed kunnen delen, evenals de kosten voor dergelijke voorzieningen. Ook de tuin leent zich perfect om grotendeels te delen, ineens beschik je samen over ruim 3.000 m2 tuin terwijl je in de stad woont.

Als startpunt voor deze gedachte is door de eerste huishoudens een niet uitputtende lijst gemaakt met functies die op verschillende schaalniveau's gedeeld kunnen worden. Een logeerkamer is goed te managen met ongeveer 8 huishoudens, terwijl de schaalgrootte van de hele Scherf (32-40 huishoudens) juist perfect is om auto's te delen.

**PRIVÉ**

Woonkamer, keuken, slaapkamer(s), sanitair, berging, hal

**4 HUISHOUDENS**

Wasruimte, fietsenhok, 'zolder', 'bijkeuken / achterdeur'

**8 HUISHOUDENS**

Logeerkamer, klusruimte

**32 HUISHOUDENS**

Deelauto's, gastenverblijf, buurtbatterij, inkoopcoöperatie, milieustraat, pakkettenkluis

**WIJK**

Deelauto's, energiewisseling, etc.

verkenning schaalgrootte voor gedeelde functies door eerste vier huishoudens



foto's van vier workshops tijdens de ontwikkeling van dit werkboek





- #1 19<sup>e</sup> eeuw  
Heide, bos, landhuis
- #2 1920 - 1960  
STEENFABRIEK
- #3 Philips in Eindhoven
- #4 1960 - 2012  
KANTOEN in het groen
- #5 2012 >  
Moderne woonwijk

betekenissen uit het  
~~verleden~~

Geen plek is blanco, elke plek heeft een verhaal. We wandelen vanuit het verleden, via het heden naar de toekomstige dromen.

Deel 2 beschrijft de betekenissen uit het verleden. Betekenissen die ons helpen om de plek beter te begrijpen of die we direct of indirect een plek kunnen geven in onze woonomgeving.



# Negentiende eeuw: heide, bos en landhuis

In deze periode heeft de gemeente Woensel een groot deel van de Woenselse Heide verkocht. In 1839 kocht de Eindhovense koopman Hoefnagels een deel van het grote heidegebied tussen Woensel en Best, waar hij diverse gebouwen op bouwde (inmiddels allen gesloopt). De naam van de buurt Vredeoord verwijst naar het gelijknamige landgoed. Hoefnagels bouwde hier een boerderij en een herenhuis. Andere onderdelen waren de bouwmanswoning, stallen, schuren, een bakhuis, erf, weilanden, een Engelse tuin, boomgaard en moestuin.



boomgaard, moestuin & Engelse tuin



eenheid in verscheidenheid



bos en landhuis

# 1920 - 1960: steenfabriek in het groen

Tot omstreeks 1962 lagen op de locatie de ovens en drogerijen van steenfabriek Van Hapert aan de Boschdijk. De oude steenfabriek moest tijdens de oorlog vanwege brandstofgebrek haar activiteiten staken. Van Hapert bewoonde er het kantoor, de droogloodsen lagen vol met kant-en-klare stenen. Rondom de steenfabriek lagen diverse leemkuilen waar de jeugd volop plezier aan beleefde: men zwom, viste en schaatste en er werden ook kikkers gevangen. Ook lag het sportveld van RKSV Woensel op het terrein, met daarbij een nabijgelegen rijtje arbeidershuisjes.

Op een berg steenafval van de steenoven was een klein kapelletje gebouwd, waar een teken voor de Mariaverering was opgericht.



leemputten met water + bakstenen



flexibel omgaan met materiaal:  
van een afvalhoop, tot een plek voor religie



natuurlijke speelplaats voor kinderen

1920

1920

1960

1900

1940

1960

1980

2000

nu

2040

2060

2080

2100

1900

1940

1980

2000

nu

2040

2060

2080

2100



# Philips in Eindhoven

Hoewel Philips inmiddels grotendeels vertrokken is uit de (binnen)stad van Eindhoven heeft het bedrijf behoorlijk zijn sporen in de stad nagelaten. Dit zijn gebouwen, hele wijken en landschappelijke elementen. De groei van Philips was voor een groot deel verantwoordelijk voor de ruimtelijke groei van Eindhoven. In de hart van de stad staat bijvoorbeeld de eerste Philipsfabriek. Daar tegenover vinden we de Witte Dame en de Lichttoren. Richting het stadion vinden we Philipsdorp. Aan de ring het Evoluon en Strijp-S, T en R. En buiten de bebouwde kom vinden we het Philips de Jongh park en de Philips fruittuinen. De drie industriële terreinen in Strijp waren vroeger geheel afgesloten, net als Vredeoord. Daar zijn de hekken inmiddels weg en op Vredeoord gebeurt dat binnenkort bij de ontwikkeling tot een woonwijk.



Philipsfabriekje



Evoluon

Philipsdorp



Philips Complex Vredeoord



Philips fruittuin



Philips de Jongh park



Witte dame

## 1960 - 2012: kantoren in het groen

Omstreeks 1963 verhuisde het hoofdkantoor van Philips van de Emmasingel naar de Boschdijk. 'Het gebouw is 67 meter hoog, heeft 12 verdiepingen en is bedoeld voor 1200 werknemers. Aan de betonkern hangen al deze kantoren aan jukken. De fietsenstalling had 1100 plaatsen en rondom konden 400 auto's geparkeerd worden.'

Het grote contrast tussen de schaal en stijl van de nieuwe bebouwing en de oude steenfabriek is te zien in de foto linksonder.

In 1998 vertrekt de gehele Philips-top naar Amsterdam.

De opzet en sfeer van het bedrijventerrein heeft iets weg van de campus van de Technische Universiteit in Eindhoven: een strak grid met open groene vlaktes, waar grote betonmassa's geplaatst worden die uitsteken boven het veld. De gelijkenis van de bebouwing met het hoofdgebouw (huidig: Atlas) op de foto rechtsboven is treffend. De brutalistische architectuur staat in sterk contrast met het groene landschap. Opvallend is ook de grote hoeveelheid ruimte die is vrijgemaakt voor het parkeren van auto's.

Te zien is op de afbeeldingen dat de Scherf los staat van deze campus-opzet, doordat de Pieter Zeemanstraat nog rechtdoor loopt. Hierdoor wordt de Scherf afgesneden van de rest van het gebied.

brutalistische massa's, opgetild van het groene veld



planlocatie als scherf in het gebied



strak grid en orthogonale opzet



ontworpen voor het gebruik van de auto



planlocatie los van stedenbouwkundige structuur



kantorencomplex

1920

1940

1960

1980

2000

nu

2040

2060

2080

2100

1900

1920

1940

1960

1980

2000

2012

nu

2040

2060

2080

2100



## 2012 - nu: kantoren en wonen

Het iconische Philips-pand torent nog reusachtig boven het gebied uit, maar ook dit pand gaat Philips verlaten. Begin 2020 verhuist het bedrijf naar de High Tech Campus. Veel andere gebouwen van het kantorencomplex zijn inmiddels gesloopt om plaats te maken voor woningbouw, maar het voormalige hoofdkantoor van de Benelux wordt niet gesloopt. De meest geïnteresseerde kopers willen er appartementen in maken.

De plannen voor Vredeoord liggen op tafel, waarbij er gestreefd wordt naar een diverse mix van doelgroepen, huurwoningen, koopwoningen en CPO projecten.

Opvallend is het samenspel van schalen. Opvallend is het samenspel van schalen: er staan grote panden, maar ook een particuliere woning van houten modules omringd door een kleine moestuin met wadi.

De Pieter Zeemanstraat loopt inmiddels niet meer rechtdoor, maar buigt zich af, waardoor de planlocatie weer bij gebied Vredeoord hoort. Echter, staat het ook op dit moment nog vrij op zichzelf, doordat het kantoorpand het visueel afschermt van de rest van Vredeoord.

Dit kantoorpand wordt ook getransformeerd tot een woonbestemming.







**JAI!**  
VREDEOORD

Locatie in omgeving  
- Het plan -  
SFEER  
ONTWERPONDERDELEN  
RAAMWERK  
IDENTITEIT  
MOEDPUNT EN  
BEELDWAARDE

aanknopingspunten  
uit ~~het heden~~

Onze Scherf vormt een onderdeel van de nieuwbouwwijk Vredeoord. De plannen voor de wijk vormen een belangrijk kader.

Deel 3 vertelt over de aanknopingspunten die we ophalen uit het heden. Deze aanknopingspunten verwerken we in ons plan.



## Bestaande situatie

Op Vredeoord stond vroeger een heel complex waar nu nog twee kantoorgebouwen van resteren. Deze worden (waarschijnlijk) omgebouwd tot woningen. Sporen van de bij de kantoren horende infrastructuur, in de vorm van wegen, parkeerplaatsen en begroeiing als de bomenlaan en de haag om het gehele terrein zijn ook nog zichtbaar.

Op enkele plekken waar vroeger gebouwen stonden blijft er nu snel water staan. Maar voordat die gebouwen daar stonden bevonden zich daar de leemputten waaruit de grondstoffen voor de baksteenfabriek uit gedolven werden.

Er zijn dus van meerdere gebruikperiodes nog sporen te zien. Ook al is het terrein op dit moment vooral een bouwterrein met bouwwegen en gronddepots.



## Huidig bestemmingsplan

Om 32-40 woningen te kunnen realiseren hebben we een bestemmingsplanwijziging nodig. Op dit moment staan er 17 kavels ingetekend op de Scherf.

Het huidige bestemmingsplan kent ook enkele regels die voortkomen uit de omgeving en die in de nieuwe situatie ook zullen gelden. Twee aspecten daarvan zijn belangrijk, geluid en 'groepsrisico':

### GELUID

De geluidszone van het spoor is een aandachtspunt. Enkele velden (0, 1, 2, 3 en 5 (de Scherf)) hebben een verwachte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB. Daarnaast wordt er bij veld 5 (de Scherf) een toetspunt gevonden waar de richtwaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai van de Groenewoudseweg wordt overschreden.

Op basis van het bestemmingsplan zijn er gesimuleerde metingen gedaan aan de gevels van de woningen op 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter hoogte. Conclusie is dat in het oorspronkelijke plan van bureau Lubbers (zie afbeelding), het merendeel van de woningen op veld 5 op minstens 1 van deze meetpunten de geluidsnorm van max. 55 dB wordt overschreden. Deze overschrijding is echter niet hoger dan de maximale waarde van 68 dB. Tot deze waarde kan ontheffing worden verleend door de gemeente indien er betere

geluidsisolatie toegepast wordt in de gevel. Daarbij dient er voor iedere woning minstens een geluidsluwe zijde te zijn waaraan een verblijfsruimte is gesitueerd. Daarnaast dient, volgens het bouwbesluit, de karakteristieke geluidswering van de gevel (GA,k) voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de hoogst toelaatbare geluidsbelasting minus 33 dB te bedragen. Een gevel van een nieuwbouwwoning dient bovendien minimaal een GA,k van 20 dB te hebben. Dit betekent dat we het nieuwe plan ook zullen moeten toetsen aan deze normen, omdat deze eis strenger is dan de reguliere nieuwbouweis van 20 dB: voor de kritieke gevels dient te worden uitgegaan van een GA,k van 29 dB (= 62 - 33).

### GROEPSRISICO

Vanwege de aanwezigheid van de spoorlijn is deze zone opgenomen. Binnen de aangegeven gebiedsaanduiding zijn geen gebouwen toegestaan bestemd voor het verblijf van verminderd zelfredzame personen.



Geluidsbelasting: rood = overschreden op +1.5m; oranje op +4.5 m; groen op +7.5m





## De plannen voor Vredeoord: Sint Trudo en Buro Lubbers

Het huidige terrein van Vredeoord ligt braak, hoewel er twee grootschalige panden te vinden zijn: het kantoor van Philips Benelux aan de Boschdijk en het voormalig kantoor aan de Groenewoudseweg.

In de plannen voor Vredeoord zijn in grote mate sociale huurwoningen voorzien, evenals enkele kavels voor koopwoningen en CPO projecten. De Scherf (gelegen naast het lage kantoorgebouw) is hier onderdeel van. Het lage kantoorgebouw wordt getransformeerd tot woningen (Living Vredeoord), en gesproken wordt over de mogelijkheid van transformatie van het iconische Philipspand, eveneens tot woongebouw.

Daarnaast is een belangrijk aspect van het nieuwe plan het maken van een twee routes door Vredeoord: een die de natuur- en wandelgebieden in het noorden verbindt met de zuidelijke woonwijken en het centrum van Eindhoven. Deze 'Dreef' is onderscheidend in het plan, wat ook te zien is aan de aangelegen architectuur. Daarnaast vormt de 'Loper' een langzaam verkeer Oost-West verbinding door Vredeoord.





# Raamwerk

Voor Vredeoord is een stedenbouwkundig plan opgesteld door Buro Lubbers. In dit plan zijn de volgende elementen opgenomen:

Er zijn bestaande ankerpunten in de vorm van de twee kantoorgebouwen en nieuwe hoekpunten in de vorm van een nieuw appartementengebouw aan de Boschdijk, de CPO-kavel tegenover het tankstation en de Scherf. De huizenblokken worden met een groen raamwerk van elkaar gescheiden en er is een herkenbare zoom rondom de wijk. De interne en externe verbindingen worden gevormd door De Loper (stedelijk, oost-west) en De Dreef (landschappelijk, noord-zuid). De woningen zijn bereikbaar vanuit de randen waarbij er voorzieningen zijn om te parkeren in de groene berm. Tot slot zet dit stedenbouwkundig plan in op dubbel gebruik van het groen rondom het bestaande kantoorgebouw aan de Boschdijk en tijdelijke voorzieningen en buurtontmoetingen aan De Loper: zowel bewoners als werknemers van Philips zijn daar welkom.



Beelden uit het stedenbouwkundig plan voor Vredeoord; bron: Lubbers



Bestaande ankerpunten en nieuwe hoekpunten



Inprikkers



Loper



Dreef



Zoom



Bouwvelden

## Identiteit van Vredeoord

Het unieke karakter van Vredeoord schuilt in de nabijheid van de stad en het buitengebied. Op Vredeoord kun je ‘buiten wonen in de stad’. Het stedenbouwkundige plan speelt in op deze kwaliteiten: de stedelijke en stenige kwaliteiten zijn vooral te vinden aan de Loper, terwijl de weelderige groene straatjes, de groene voortuinen, de brede beukenhagen en de ruime, bosrijke zone van de Dreef meer voor de landschappelijke kwaliteiten zorgen.

Van de woningen in de Dreef wordt verwacht dat ze de landschappelijke kwaliteiten ten volle benutten. Hier vinden we straks clusters van ‘Cabins in the wood’, woningen die als vakantiewoningen te gast zijn in het landschap.

Denk verder aan begroeide gevels, gevels met manshoge hagen, natuurlijke materialen, materialen die de omgeving reflecteren, groene daken, kijkvensters op de groene omgeving, veranda's, aardse tinten etc.



Metafoor: woningen die opgaan in het groen



Beelden uit het inspiratieboek voor Vredeoord; bron: Lubbers





# Hoekpunten

De Scherf vormt een van de hoekpunten van Vredeoord. De hoekpunten zijn van belang als markering van het gebied en hebben daardoor een uitzonderlijk karakter.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, met daarin enkele grondgebonden woningen op de Scherf, biedt het combineren en toevoegen van woningen tot grotere volumes een goede kans om een sterke ruimtelijke markering te vormen van het hele gebied Vredeoord.



vrijstaande woningen  
in een park



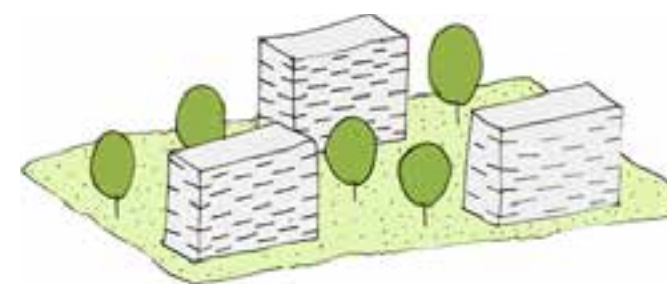
landschappelijk cluster  
woonclusters in het groen



zonaanbidders  
girasolwoningen  
zonder tuinen / met terras



villa's  
het wilde wonen, architectenfeestje



apartementencomplexen met de voeten in het gras



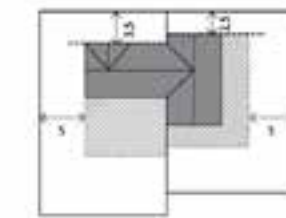
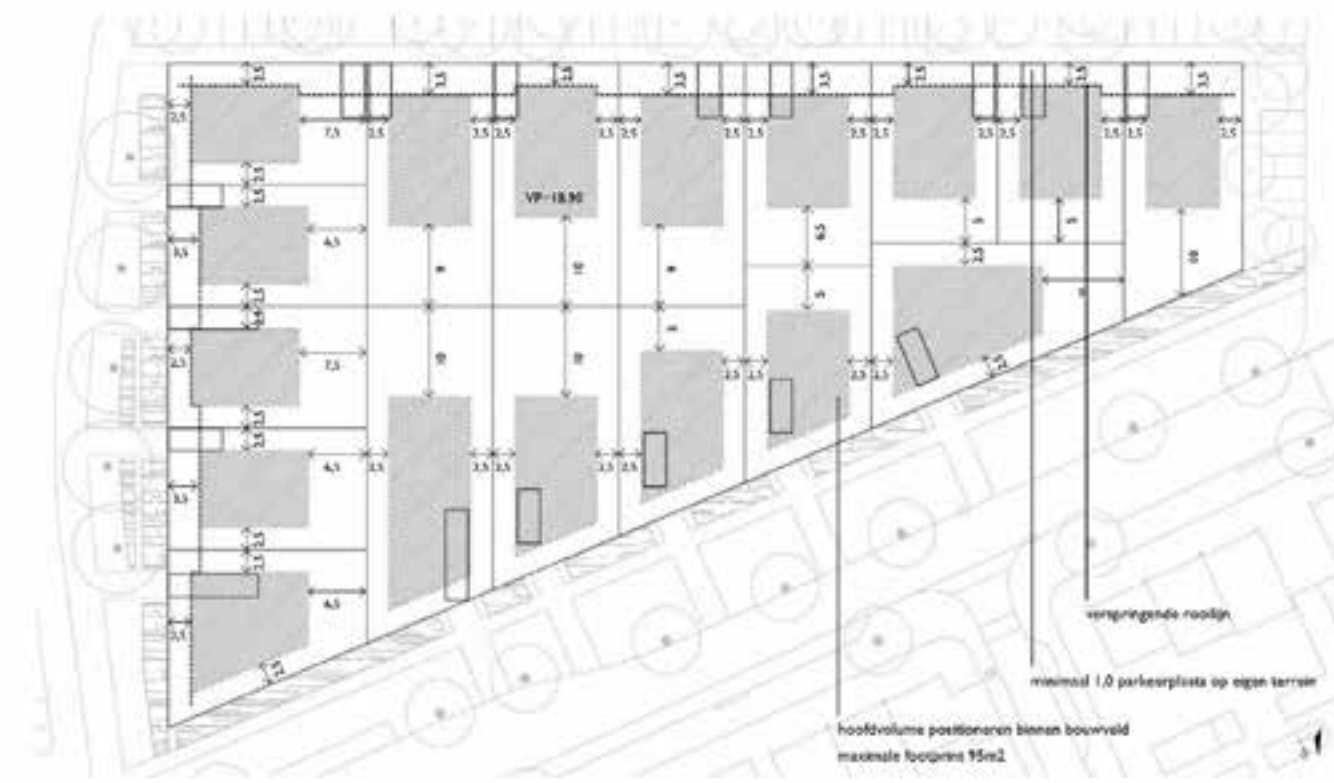
Beelden uit het stedenbouwkundig plan voor Vredeoord; bron: Lubbers

# Kavelindeling

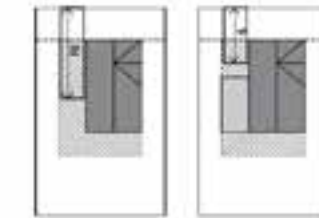
Veld 5 ('de Scherf') ligt in de zuidwesthoek van Vredeoord, ten zuiden van een bestaand kantoorgebouw van vier lagen hoog. In het plan van Lubbers is opgesteld dat de woningen qua korrelgrootte aansluiten bij de Pieter Zeemanstraat. De kavels zijn bedoeld voor vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap.

De kavelindeling zoals rechts aangegeven heeft 17 vrije kavels van 280 - 482 m2. Combineren van twee kavels ten behoeve van een 2-onder-1-kap is mogelijk.

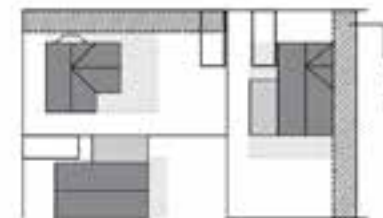
Echter, het plan meer&deel heeft de intentie om de huidig opgestelde verkaveling van De Scherf los te laten.



Combinatie van 2 kavels ten behoeve van een twee-onder-één-kapwoning is onder voorwaarden mogelijk.



Oprit zonder garage telt als 1.0 als deze min. 10.0 m diep is. Een garage moet een oprit van min. 6.0m hebben om aan de norm te voldoen.



Tussen kavelgrens en één van de zijdelingse bouwgransen naar keuze geldt een bebouwingsvrije zone van 2.5m breed en de lengte van de kavel. Hier mogen geen bijbehorende bouwwerken geplaatst worden. Voor kavels op de hoek ligt deze bebouwingsvrije zone altijd aan de zijde van de openbare ruimte.

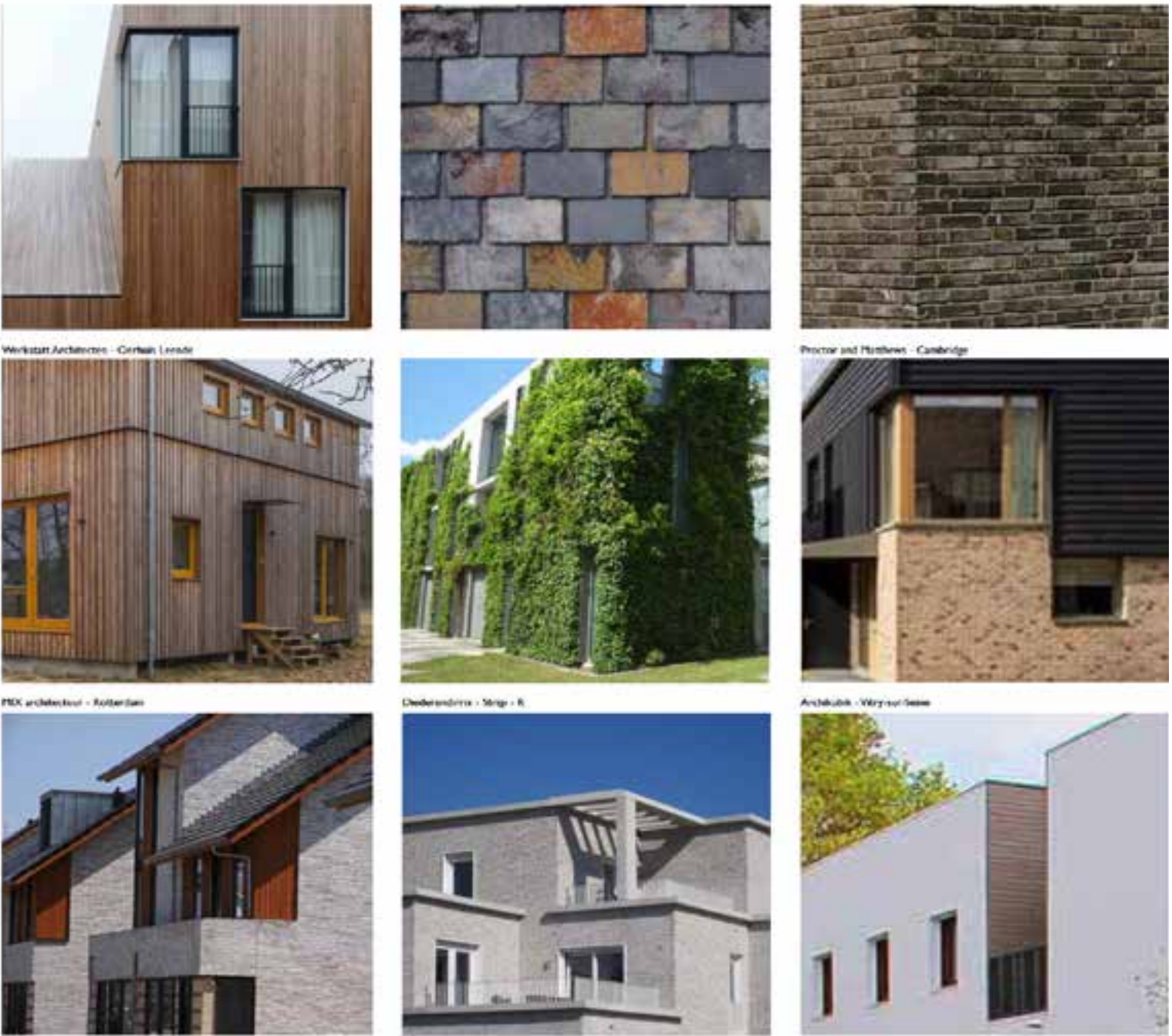
fragment uit de plankaart (huidig bestemmingsplan) voor Vredeoord; bron: Lubbers



# Beeldkwaliteit Vredeoord zoals beschreven door Buro Lubbers

Kleur en materiaal zijn geïnspireerd op het thema ‘Buiten wonen in de stad’. Natuurlijke materialen zoals hout zijn denkbaar, maar ook volledig groene gevels, baksteen in aardetinten, leisteen of beton met bijvoorbeeld de grove structuur van een houten bekisting. Combinaties van stenige en natuurlijke materialen zijn gewenst. De vormgeving en detaillering is hedendaags. Gevelopeningen zijn nadrukkelijk meer dan alleen een daglichtopening. Denk aan gevelopeningen die zich uitstrekken over meerdere verdiepingen of doorlopen vanuit de gevel in het dak. De gevelopeningen spelen optimaal in op de groene omgeving. Indien een kap wordt toegepast, vertoont deze verwantschap ten opzichte van de zijgevel in kleur en materiaal.

Indien gekozen wordt voor zonnepanelen, zijn deze onderdeel van de architectonische vormgeving. Voor de platte daken geldt dat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf het aangrenzende maaiveld. Ze liggen plat op het dak of onder een hoek van maximaal 10 graden. Afstand tot de dakrand of een verhoogde dakrand zorgen ervoor dat de panelen niet zichtbaar zijn. Voor hellende daken geldt dat de panelen indaks gelegd worden of onderdeel zijn van het architectonische thema.



Beelden uit het inspiratieboek voor Vredeoord; bron: Lubbers

## Eigendommen

Na de overdracht van de openbare ruimte is de Scherf in eigendom van particulieren.

De grond van De Scherf is gereserveerd voor het CPO project meer&deel onder voortgangsvoorwaarden. Hiervoor is op 10 oktober 2019 een reserveringsovereenkomst gesloten tussen Sint Trudo en kopersvereniging meer&deel. Het totale gebied van De Scherf, groot 5.777 m2, wordt door de toekomstig eigenaren van de woningen afgenomen. De rand van de Scherf openbaar gebied, in eigendom van de gemeente.



Opzet uit het stedenbouwkundig plan voor Vredeoord; bron: Lubbers



## Plannen: Living Vredeoord

Het naast de Scherf gelegen kantoorpand wordt getransformeerd tot woongebouw met 166 appartementen. Van den Pauwert architecten: *'Living Vredeoord is de transformatie van een oud Philips kantoor naar woongebouw op het voormalige Philips Business Park Vredeoord. Bijzonder aan dit project is de hoogwaardige architectuur van de bestaande bebouwing en de groene gebiedsontwikkeling die tegelijkertijd rondom het pand plaatsvindt. Door aansluiting te zoeken bij de gebiedsontwikkeling en door het toevoegen van nieuwe woontypische elementen is het mogelijk geworden om van een werkgebouw een woongebouw te maken.'*

*Uitgangspunt bij de herbestemming is het creëren van een prettig woonmilieu met behoud van de karakteristieke architectuur van het kantoorgebouw. De bestaande bebouwing is in 2003 opgeleverd naar ontwerp van het Utrechtse architectenbureau JHK. Het concept dat in die tijd is uitgevoerd draait rondom een binnenhof bekleed met warm natuursteen en een strakke zakelijke gevel aan de buitenkant. Het carré is opgeknipt in 4 bouwmassa's die verbonden zijn door transparante loopbruggen. Deze opzet wordt in de transformatie gerespecteerd.'*



## Positionering op Vredeoord

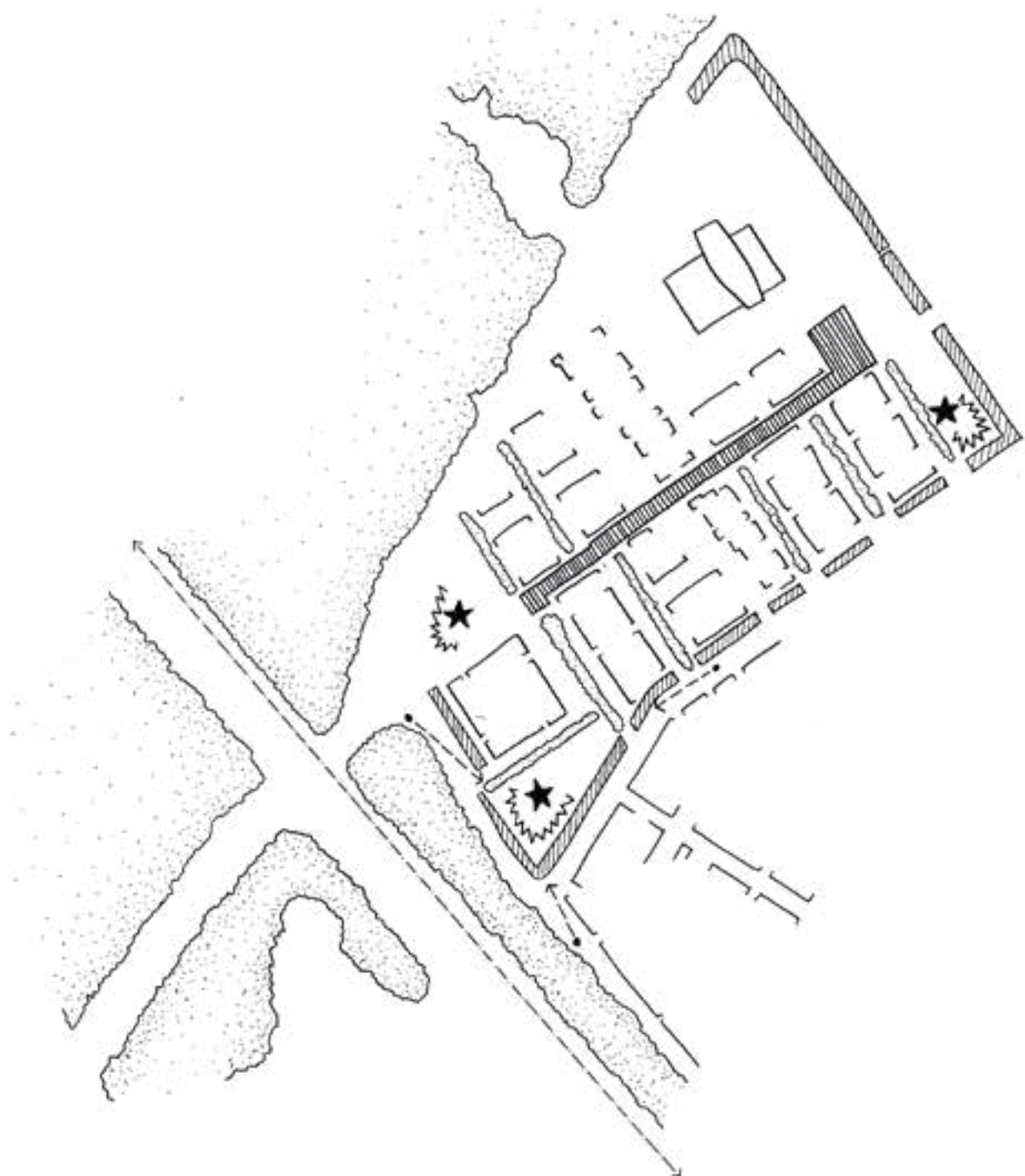
De Scherf is het kavel waar het project meer&deel ontwikkeld zal worden. Dit kavel is in het raamwerk van het stedenbouwkundig plan aangewezen als een van de eigenzinnige hoekpunten van Vredeoord. De aanwezige zichtlijnen vanaf de Groenewoudseweg en de Pieter Zeemanstraat maken dat dit hoekpunt ook duidelijk zichtbaar zal zijn. Dit gegeven kan dan ook aanleiding zijn voor hoe het kavel benaderd en betreden zal worden.

De Scherf wordt begrensd door de zoom van beukenhagen die rondom Vredeoord loopt en de zogeheten inprikkers: ontsluitingswegen die vanaf de rand de wijk 'inprikken'. Ook deze inprikkers krijgen een groen karakter.

Een van de begrenzingen van het kavel wordt gevormd door het kantoorgebouw dat omgebouwd zal worden tot ruim 160 woningen. Dit gebouw vraagt mogelijk om een stedenbouwkundige reactie van de bebouwing op de Scherf.

De nabijheid van veel natuurlijk landschap, zoals het Philips de Jongh wandelpark, de Grote Beek en ook de forse groenstrook langs het spoor bieden kansen om de Scherf onderdeel te laten worden van dit landschap.

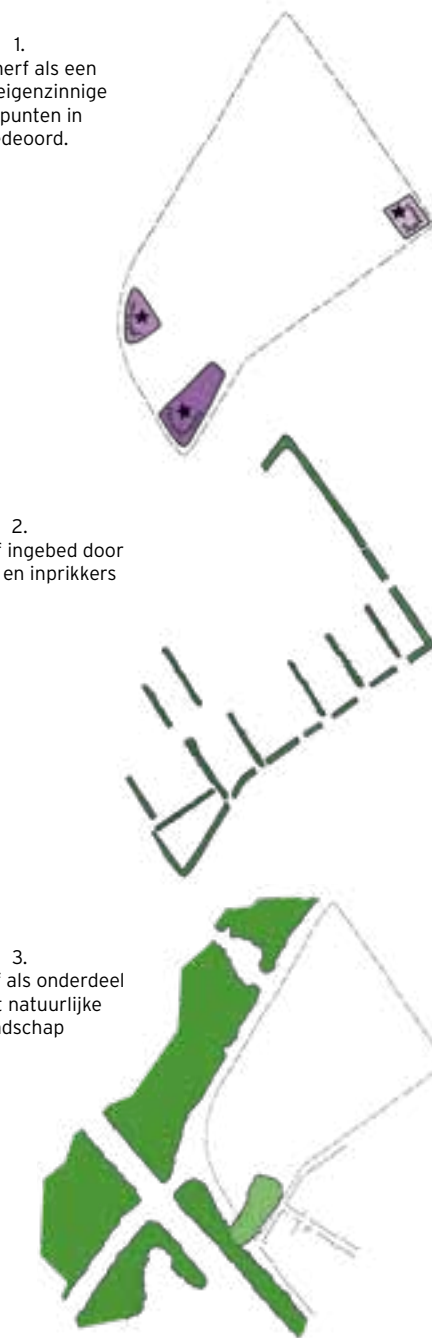
Al deze kenmerken maken dat wonen op de Scherf als bijna buiten wonen in de stad kan voelen.



1.  
De Scherf als een van de eigenzinnige hoekpunten in Vredeoord.

2.  
De Scherf ingebed door de zoom en inprikkers

3.  
De Scherf als onderdeel van het natuurlijke landschap





## Aanwezige activiteiten

Op dit moment gebeurt er al het een en ander op Vredeoord. Naast de bouwactiviteiten van de kavels die Sint Trudo ontwikkelt tot koop- en sociale huurwoningen wordt er ook al gewoond. In de door henzelf gebouwde demontabele en (grotendeels) biobased woning wonen Tom van Duuren en Judy Koopman al enige tijd op de Scherf. In de toekomst zullen zij verhuizen naar een plek in de Dreef, de landschappelijke noord-zuid verbinding door Vredeoord.

Ook is er een buurtschuur gebouwd, daar waar straks de Loper zal beginnen. Hier worden bijeenkomsten georganiseerd voor (en door) nieuwe bewoners van Vredeoord. In de buurtschuur heeft bijvoorbeeld ook een van de meer&deel-workshops en de kick-off met nieuwe bewoners van de initiatiefgroep van meer&deel plaatsgevonden. In de toekomst blijft de buurtschuur te gebruiken voor alle bewoners van Vredeoord. Het zal dan deel uit maken van de serie buurtontmoetingsplekken die langs de Loper zullen worden gerealiseerd.



Ecohuis Tom van Duuren & Judy Koopman, tijdelijk op de Scherf



buurtschuur Vredeoord, gebouwd als 'honk' voor bewoners Vredeoord

## De burenen van...

Hoewel Vredeoord een op zichzelf staand gebied is, heeft het ook zo haar positie in de stad. De burenen van Vredeoord zijn divers en hebben ieder zo hun eigen karakteristiek:

- De bosrijke omgeving van zowel het Philips de Jonghpark als het GGZE-terrein.
- Het volksbuurt karakter van Woensel West, met de groeiende vernieuwing op het gebied van functies en ruimtelijke toevoegingen aan de wijk.
- Het industriële en high-tech karakter van Strijp-T.
- Het hoogstedelijke en dynamische karakter van het groeiende Strijp-S.





# DEEL 4

## [4] Kernwaarden

- #1: een gezonde balans tussen autonomie en verbinding
- #2: De kracht van het collectief
- #3: Ruimte voor het onbestemde
- #4: Verantwoord en natuurlijk wonen

~~Dromen~~  
voor de toekomst

Deel 4 gaat over onze dromen voor de toekomst.

Hierin beschrijven we onze kernwaarden en werken deze uit in de vorm van bouwstenen. De bouwstenen zijn onze spelregels voor de uitwerking van ons bouwplan. Aspecten die we belangrijk vinden om vast te leggen als collectief.

Ze zijn niet uitputtend en blijven dynamisch door de tijd heen.



## KERNWAARDE

# A | Een gezonde balans tussen autonomie en verbinding

Wanneer je als individuen bij elkaar komt, is er altijd een bepaalde balans nodig tussen autonomie en verbinding. We willen graag een woonomgeving waarin we samen kunnen zijn en waar genoeg ruimte is om je eigen ding te doen. We weten wat we aan elkaar hebben, we delen dingen met elkaar, maar hoeven niet altijd samen te zijn. We maken verwachtingen niet te zwaar naar elkaar.

De balans tussen samen en individueel voelt een beetje als de keuken in een groot huishouden. Aan de keukentafel beleef je samen de mooiste avonden van je leven, maak je een ongedwongen praatje over de dag en andere keren zit je, zonder het uit te moeten leggen, stil naast elkaar aan het ontbijt. Onze plek is net zo zeer geschikt voor de prettige chaotische ochtenddynamiek van een grote familie als voor een rustige zondagochtend.

Onze plek heeft laagdrempelige en ongedwongen mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. We leggen er niet te veel voor vast, het mag juist spontaan: sleep spullen naar een plek die goed voelt, haak aan als je zin hebt en haal het weer weg als je er vandoor wilt.

Om dit te kunnen bewerkstelligen is een open houding naar elkaar essentieel. Mensen moeten in onze groep de vrijheid en veiligheid voelen om dingen aan te kunnen kaarten en om zichzelf te kunnen zijn. Bij die sociale ambitie hoort een pure en eerlijke woonomgeving. Op deze manier is samenzijn een vorm van plezier maken.



## KERNWAARDE

# B | Kracht van ons collectief

Op specifieke onderdelen kiezen we bewust voor de kracht van ons collectief. Als we met vereende krachten ervoor kunnen zorgen dat we op onderdelen iets kunnen bereiken wat individueel niet kan (bijvoorbeeld die gigantische tuin) of omdat we betaalbaarder kunnen leven (bijvoorbeeld door samen een auto te delen) dan doen we dat.

Als bewoner van meer&deel delen we daarom op verschillende niveau's (per groep woningen of als volledige gebied) ruimtes en voorzieningen. Daar dragen we allemaal aan bij!





## KERNWAARDE

# C | Ruimte voor het onbestemde

Samen bouwen we aan iets heel waardevols. De fysieke woonomgeving natuurlijk, maar ook de sociale samenhang en het leven dat daar straks mogelijk is. We bouwen hier niet aan een woonomgeving die bij het overhandigen van de sleutel klaar is. We bouwen aan een omgeving met bezieling, betrokkenheid, adaptiviteit en goede energie.

Bij voorkeur groeit onze leefomgeving op een organische manier en is het einde nog open. Er kan worden toegevoegd, weggehaald of aangepast. Tijdelijke elementen, aanpasbare gebouwen, bijdragen van iedereen en een vrije onbestemde ruimte zorgen voor 'leven in de brouwerij', voor ruimte voor ontplooiing en initiatief. Hierdoor ziet het er wel wat imperfect uit, een beetje rafelig. En juist hier genieten we van, want imperfectie stimuleert de creativiteit en geeft vrijheid.

Feitelijk zijn we 'curator' van onze vruchtbare grond. Grond waarvan de mogelijkheden zo uitbundig zijn. Het is aan ons om het te laten opbloeien, om het beschikbaar te maken voor verschillende mensen en hun ideeën om zo de locatie met waarde op te laden door de tijd.

Kortom, het hoeft niet direct 'af' te zijn. Elke jaar wordt onze plek weer een stukje beter, mooier en betekenisvoller.



## KERNWAARDE

# D | Verantwoord en natuurlijk wonen

We bouwen een prettige en harmonieuze plek met 'natuurlijke rijkdom'. Een plek waar woongeluk ontstaat uit een gezond, actief, vrij en sociaal verbonden leven in een kleinschalige en natuurlijke woonomgeving.

Het is voor ons essentieel dat als we iets doen, dat we dit op een bewuste, gezonde en natuurlijke manier doen. Als curatoren van de grond waarop we wonen voelen we ons immers betrokken bij elkaar en bij onze leefomgeving.

We zoeken verbinding tussen ons als bewoners, onze woning, het collectief en de wijk daaromheen. We kijken naar elkaar om en zetten gezamenlijk de schouders eronder als dat nodig is.

Het gebruik van natuurlijke/biobased (circulaire) materialen, behalen van boven gemiddelde energieprestaties, realiseren van een duurzame watercyclus en de aandacht voor biodiversiteit zijn voor ons vanzelfsprekend. Wij vormen zo de early adopters die oog hebben voor de gevolgen van de mens op ons ecosysteem.

Dit resulteert in een plek waar we 'natuurlijk wonen'. Voelbaar en zichtbaar voor onszelf en bezoekers. Het is een plek waar we contact kunnen maken met de natuur. Met een gezamenlijke tuin waar menig stadsbewoner jaloers op is en met een overdaad aan groen rond, op en tegen onze woningen. En vooral niet te netjes en gecultiveerd maar juist natuurlijk en ruig!

Vanuit onze woningen wandelen we op onze blote voeten zo het bloemrijke gras op. Naar een van de rustige plekken waar je, temidden van een druk bestaan, even op jezelf kan zijn.





A Een gezonde balans tussen autonomie en verbinding

## A1 - Overdag dynamisch, 's avonds rustig

Onze buurt leeft overdag en komt 's avonds tot rust. De stad is af en toe hoorbaar op de achtergrond, bijvoorbeeld door een langsrijdende trein, maar meestal overheerst het keuvelen van de burens op het terras, een zacht muziekje op de achtergrond of de buurman die staat te kokerellen, de kinderen die een hut bouwen, vrienden die verzamelen bij de vuurcirkel en hopelijk ook het gezoem van de bijen. Incidenteel bruist ook de avond, maar vooral overdag zal de Scherf levendig zijn. Drukke activiteiten of bijvoorbeeld de auto proberen we zoveel als mogelijk te vermijden in het gebied.



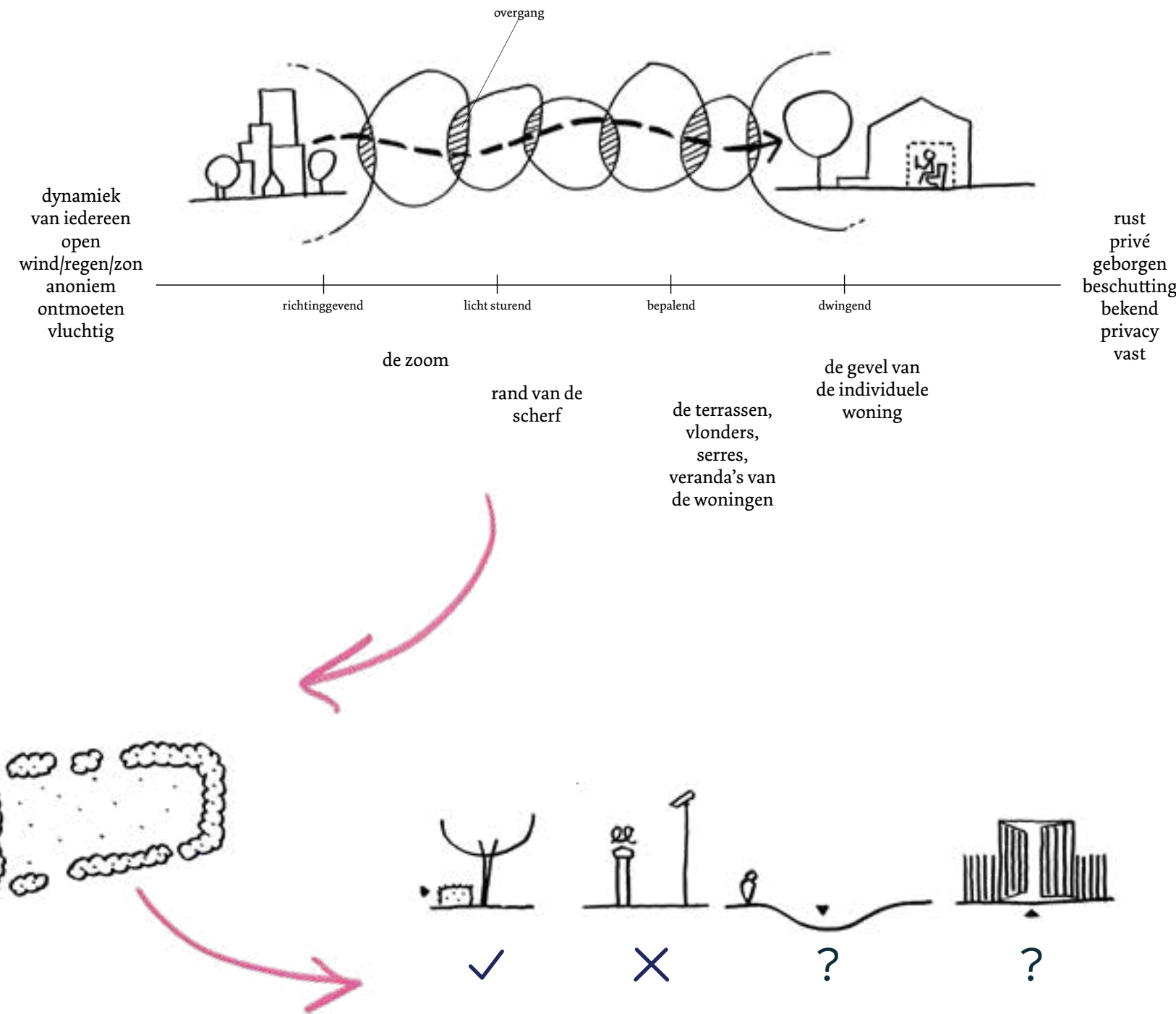
A Een gezonde balans tussen autonomie en verbinding

## A2 - Een scherf in Vredeoord

De Scherf heeft een bijzondere positie in het stedenbouwkundig plan van Vredeoord. Het is een van de hoekpunten die afwijken van de 'normale' verkaveling. De Scherf heeft zowel een introverte kwaliteit, de geborgenheid, als een extraverte, het tonen van de bijzondere hoek van de wijk.

We maken een duidelijke rand aan het gebied. Niet onneembaar en dwingend maar liever licht sturend. Deze rand is al aanwezig in de vorm van een 'groene zoom', waar we op voortborduren. Deze rand maakt de overgang van de openbare stedelijke ruimte naar de collectiviteit van ons plan. Bezoekers zijn niet verboden het gebied te treden, we zijn gastvrij maar ze voelen wel nadrukkelijk dat ze te gast op andermans terrein zijn. Binnen die rand heeft het plan een geborgen karakter, alsof de stad ver weg is. Hier voel je je privé en veilig.

De Scherf reageert op specifieke plekken op zijn omgeving: door zachte overgangen aan zijden van de zoom en een voldoende stevige reactie naar het woongebouw 'Living Vredeoord' aan de noordzijde. Aan de noordzijde ligt ook de primaire entree van De Scherf.

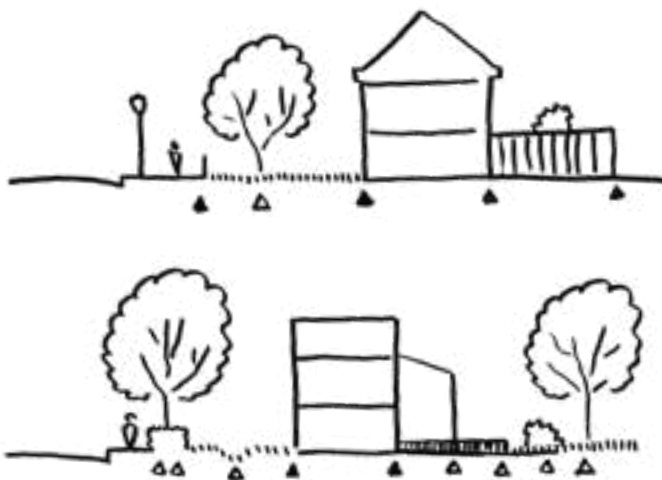




A Een gezonde balans tussen autonomie en verbinding

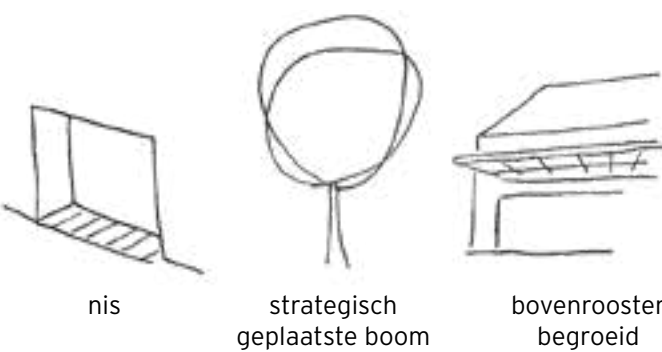
## A3 - Van een paar harde overgangen naar vele zachte

We zijn ons bewust van het effect van overgangen tussen ons eigen individuele domein, de collectieve tuin en de rest van de wijk. We kiezen in plaats van een paar harde overgangen voor meerdere zachte. Een harde overgang als een vlakke gevel maakt juist plaats voor bijvoorbeeld een veranda, loggia, serre of wintertuin. De rand van de Scherf heeft een zachte grens in de vorm van een groene zoom waar we met het soort bestrating en de vorm van de doorgang op voortborduren. De grens tussen binnen en buiten de woning en binnen en buiten de Scherf verloopt in ruimtelijke stappen. Abstracte elementen kunnen ook ingezet worden. Dit geeft ons plan een landschappelijke en vriendelijke uitstraling, maakt de ervaring van een grote tuin beter en het creëert tegelijkertijd niches en onbestemde ruimtes die juist als een uitbreiding van je woning voelen. We proberen de standaard schuttingen of hekwerken te vermijden. Groen speelt daarentegen een belangrijke rol in het maken van deze overgangen.



conventionele woning

wonen in een gedeelde tuin



dock



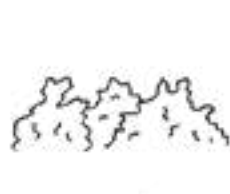
overstek



haag



veranda



lage begroeiing

A Een gezonde balans tussen autonomie en verbinding

## A4 - Een collectieve tuin, een eigen buitenruimte, maar geen afbakening

De Scherf kent geen individuele tuinen. Naast de collectieve tuin heeft iedere woning een buitenruimte in de vorm van bijvoorbeeld een terras, veranda, dock etc.

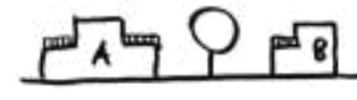
Voor een prettige balans tussen 'op jezelf kunnen zijn' en samen met de groep heeft elke woning heeft een tweeledige oriëntatie. Enerzijds bijvoorbeeld een nisje, hoekje, dakterras waar je meer privacy hebt en anderzijds een zijde waar je woning een verbinding aangaat met een collectieve buitenplek, ofwel van het cluster woningen ofwel collectief voor de hele Scherf.



Voor- en achtertuin



Boven elkaar met terrassen



Gedeelde tuin met terras op hoogte



Gedeelde tuin met eigen veranda



tweeledige oriëntatie



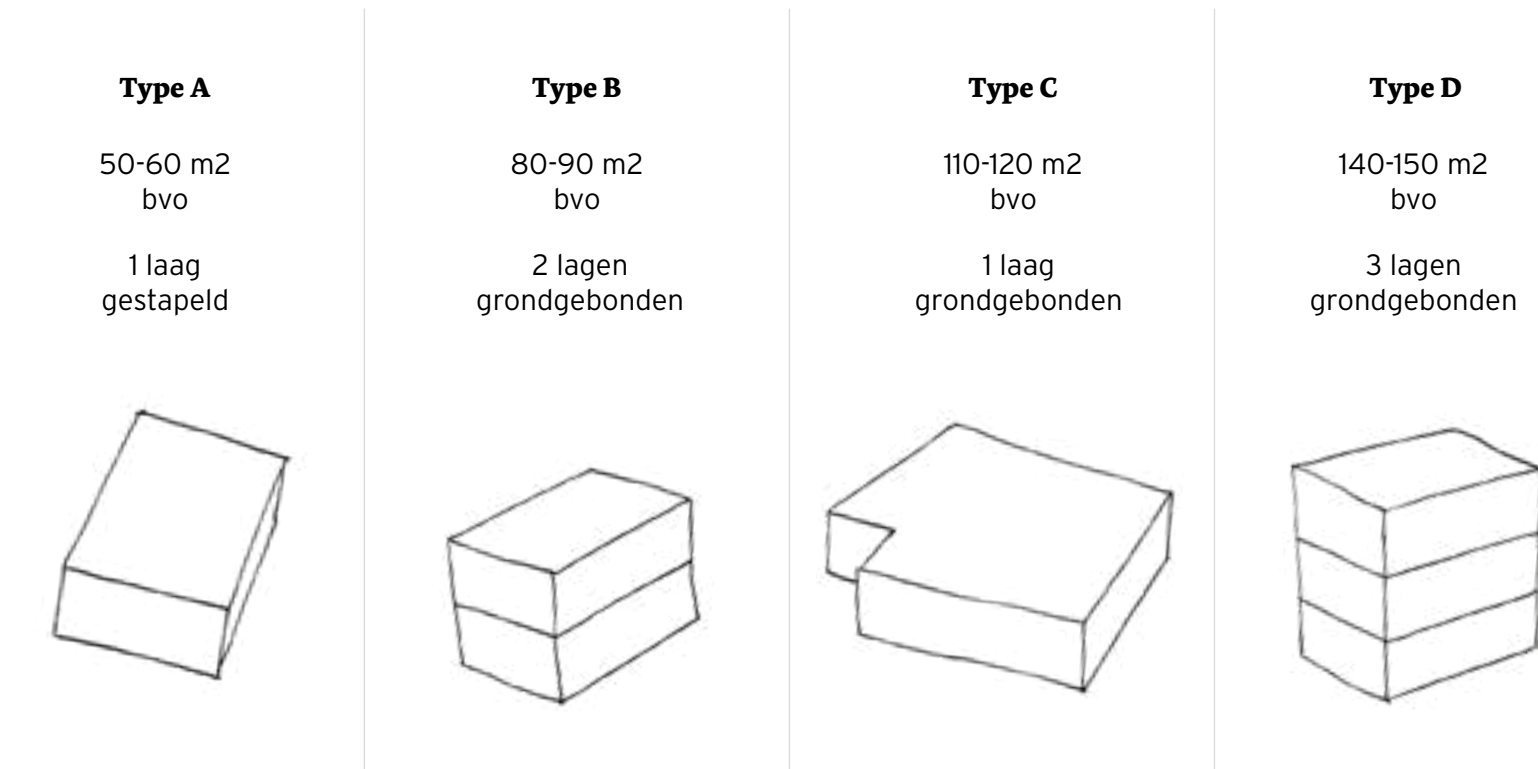
B Kracht van ons collectief

## B1 - Verschillende mensen + betaalbaarheid = bouwen met een paar woningtypes

We wonen op de Scherf met verschillende mensen, met verschillende leefstijlen en leeftijden in verschillende woningen. Dit betekent dus zowel grotere als kleinere woningen. De mix verrijkt de plek. Omwille van de betaalbaarheid ontwerpen we niet voor iedereen een compleet eigen woning maar werken we met woningtypes in vier verschillende formaten.

De verschillende woningtypes zijn niet geclusterd per type maar gemixt door het plan aanwezig, om ook te zorgen voor diversiteit tussen de bewoners van een enkel bouwblok.

Deze typestrategie houden we zo lang mogelijk aan. Hoe beter het ons lukt om individuele woonwensen te vertalen naar generieke woningen met veel overeenkomende aspecten (denk aan constructie, beukmaat, indeling, leidingwerk, gevelverdeling etc.), hoe aannemelijker het is dat we het plan betaalbaar kunnen houden. Uitgangspunt hierin is dat we starten met 4 typen en stap voor stap toetsen of deze voldoen en waar aanpassing nodig is. Dit is een collectief proces.



In een eerste opzet is deze verdeling ontstaan, in een totaalpuzzel met clusters en de locatie-indeling. Zie daarvoor ook hoofdstuk 5. Dit staat als opzet zeker niet vast, maar beschrijft de essentie van zoeken naar generieke puzzelstukken.

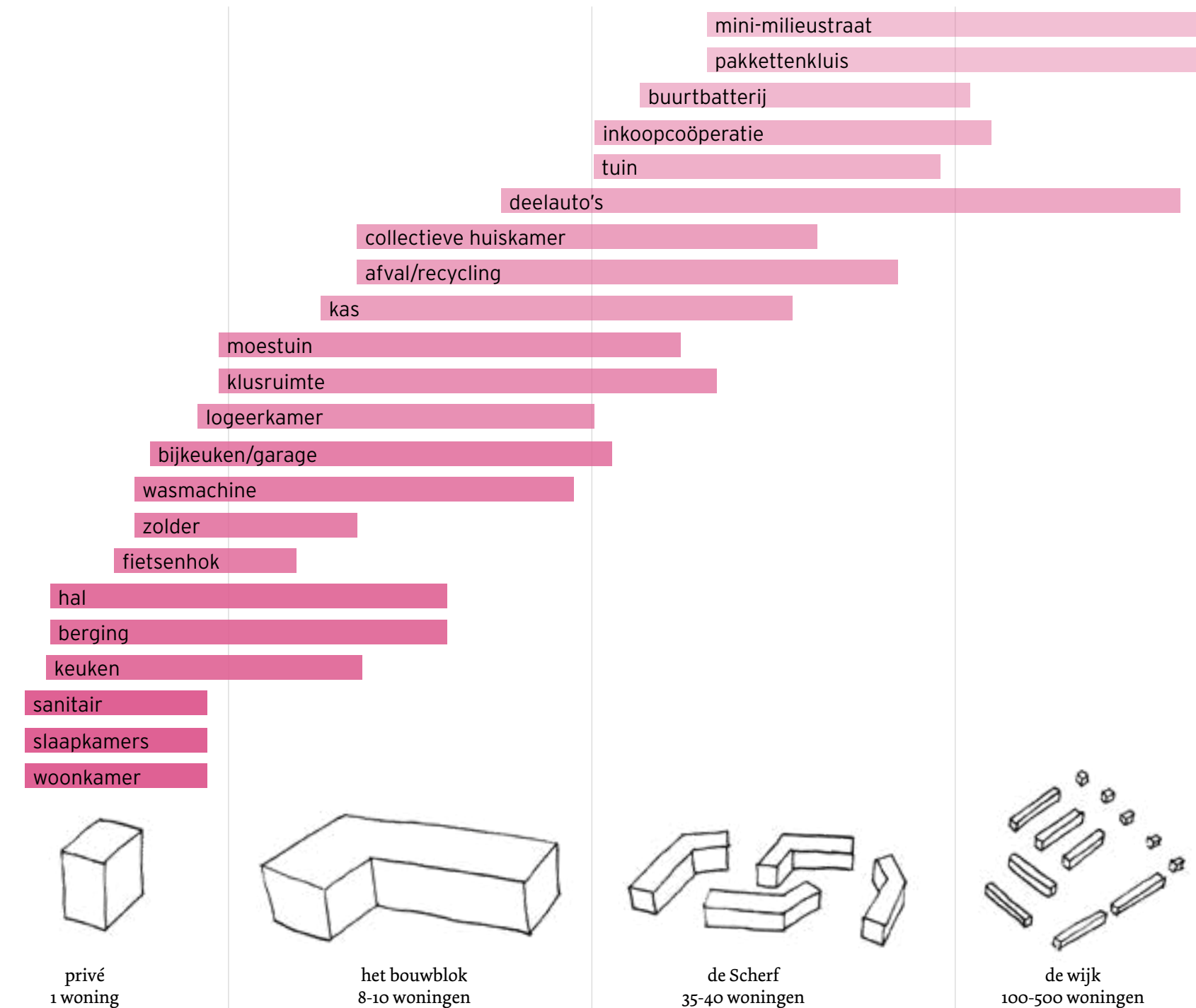
B Kracht van ons collectief

## B2 - Samen super slim wonen

Door de kracht van het collectief te benutten kan grote winst behaald worden, zowel financieel als ruimtelijk en sociaal. Hoe kunnen we (samen) slim en efficiënt bouwen en leven en hierdoor kosten besparen? Op verschillende schaalniveau's organiseren we woonvoorzieningen. Een grote deeltuin is misschien wel de belangrijkste (en makkelijkste) winst van deze manier van denken.

Een specifiek onderdeel is het bouwen aan een gezamenlijke mentaliteit om het gebruik van de auto te minimaliseren. Hoe meer dit lukt, hoe beter voor het milieu en des te beter voor de kwaliteit van ons plan omdat we minder ruimte hoeven te reserveren voor parkeerplaatsen. Hiervoor gaan we gebruik maken van een aantal deelauto's.

We reserveren een bedrag binnen de koopsom van iedere woning voor het realiseren van gedeelde voorzieningen, zoals de inrichting van de tuin, het bouwen van een klushok of die extra logeerkamer voor bezoek.



In een eerste opzet is deze verdeling ontstaan, in een totaalpuzzel met clusters en de locatie-indeling. Zie daarvoor ook hoofdstuk 5. Dit staat als opzet zeker niet vast, maar beschrijft de essentie van zoeken naar generieke puzzelstukken.

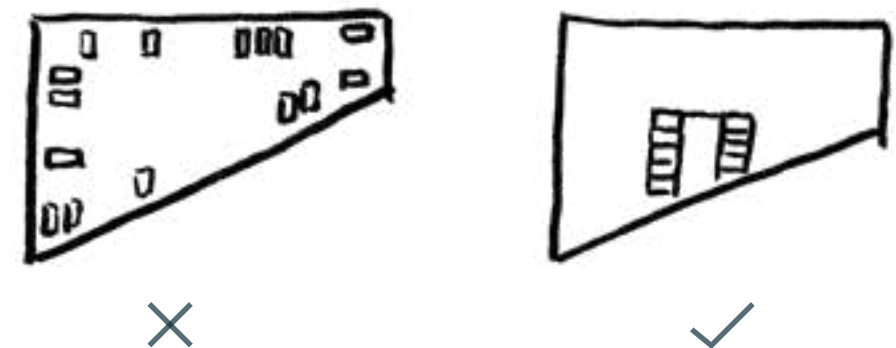


B Kracht van ons collectief

## B3 - Geconcentreerd parkeren

De auto heeft geen primaire rol op De Scherf. Binnen het plan beweeg je vooral te voet. Je komt eerder je fiets dan je auto tegen. Het parkeren concentreert zich zoveel als mogelijk aan de buitenzijde van het plan en wordt collectief ingericht. Dit voorkomt versnippering, beperkt de ruimte die nodig is voor de auto, en zorgt dat er veel plekken in het plan zijn waar de auto volledig uit het zicht is.

Deze keuze heeft als gevolg dat sommige woningen een kleine afstand naar de auto moeten overbruggen, waardoor noodzakelijk wordt dat ieder cluster van woningen een laad- / en losplek heeft.

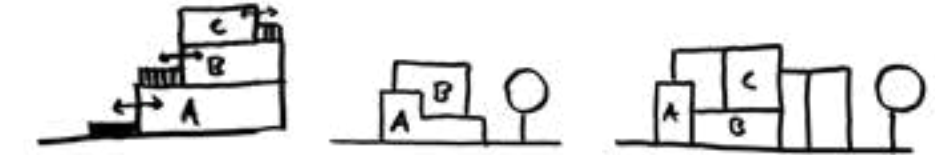
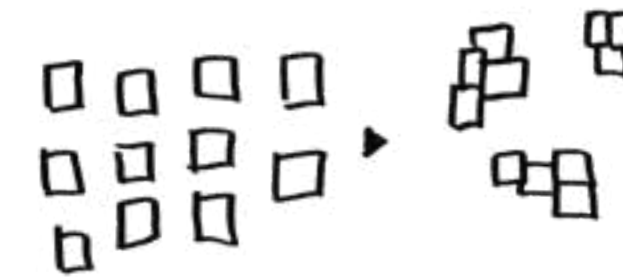


B Kracht van ons collectief

## B4 - We verdichten en maken daarmee openheid

Omdat we zoveel als mogelijk de kwaliteiten van landschappelijk wonen nastreven verdichten we op specifieke plekken het plan om juiste op andere plekken meer openheid te creëren.

Dat kan betekenen dat we soms dichtbij elkaar wonen, vervlochten of bijvoorbeeld gestapeld. In ieder geval clusteren we woningen vanwege efficiënt ruimtegebruik, betaalbaarheid en energiebesparing. Uiteraard met voldoende privacy, daarbij hoort mogelijk een buitenruimte op hoogte.





## B Kracht van ons collectief

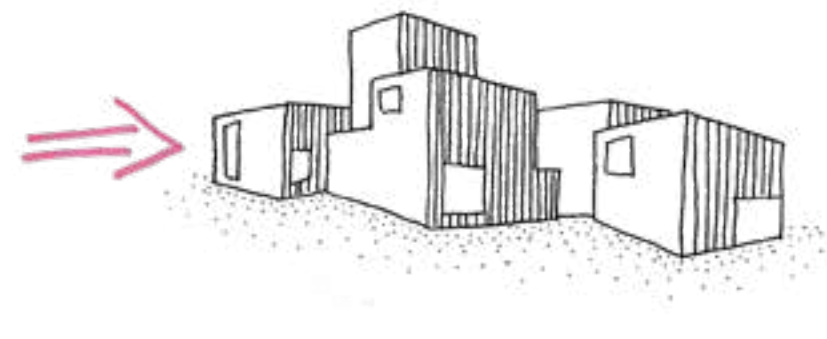
# B5 - Een herkenbaar ensemble van bouwblokken

We zijn een collectief. Dat zie je terug in ons plan. De representatie van de individuele woning is daarmee niet zo belangrijk. Eerder is het bouwblok zichtbaar en het ensemble als geheel. De bouwblokken in het ensemble vormen een sterke (architectonische) eenheid.

De vorm van de bouwblokken wordt bepaald door de specifieke locatie in plan. Ze reageren als bomen in het bos: ze groeien naar een eigen positie, deze ontstaat door zich te schikken naar wat nodig en mogelijk is. Omgevingsfactoren geven de aanknopingspunten, denk aan zon/schaduw, zichtlijn, routing, klimaat, ligging ten opzichte van elkaar, het ondersteunen van een prettige tussenruimte.



1  
van individuele woningen naar een  
herkenbaar bouwblok



2  
bouwblokken samen vormen  
een ensemble



3  
bouwblokken vormen zich naar  
specifieke positie in het plan



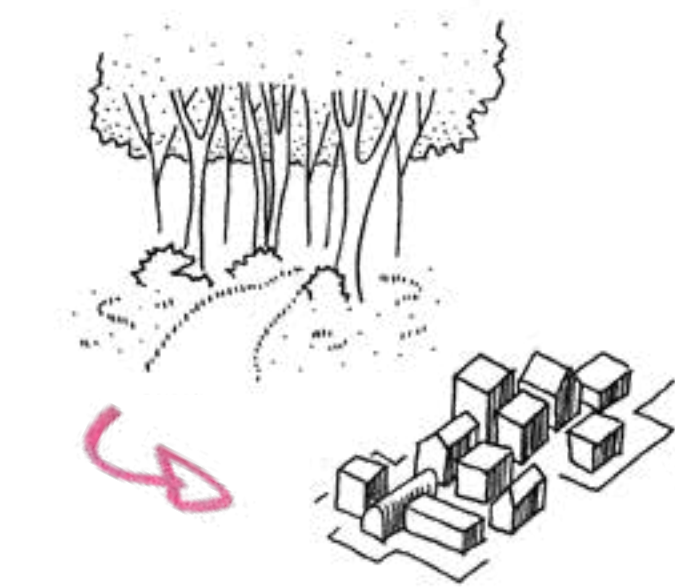
## C Ruimte voor het onbestemde

# C1 - Een onoverzichtelijke setting als kwaliteit

Het ongecultiveerde landschap dient als inspiratie voor de stedenbouwkundig setting. In setting, vorm en massaopbouw laat het zich indirect inspireren door de natuur: het onbekende, amorf, onoverzichtelijk, veranderlijk, niet overal grip op hebben, verlangen. Daarmee stimuleert de stedenbouwkundige setting en de vorm van de bouwblokken de onafhankelijkheid van de wijk.

De gedeelde tuin is vanuit geen enkele plek volledig te overzien. Je kan op ontdekkingsstocht door onze buurt. Het maakt de locatie gevoelsmatig groter dan dat hij is. Daarmee wijkt onze buurt waarschijnlijk af van de standaard. Daar zijn we niet bang voor. We genieten juist van de positieve spanning die een alternatieve opzet van de woningen brengt.

Ook het bouwblok mag zich onttrekken aan een sterk herkenbaar archetype. Begin, verloop en einde van het gebouw zijn niet altijd duidelijk. Eerder versprongen en amorf dan eenduidig en uitgelijnd.



landschappelijke benadering:  
ongecultiveerde landschap bepaalt  
het kneden van de bouwblokken

daardoor ontstaat een amorfe  
setting met een kwalitatieve  
onoverzichtelijkheid



dit werkt door in de architectuur:  
bepaalde mate van onleesbaarheid:  
verspringen en uitlijnen



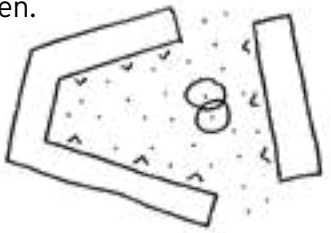


C Ruimte voor het onbestemde

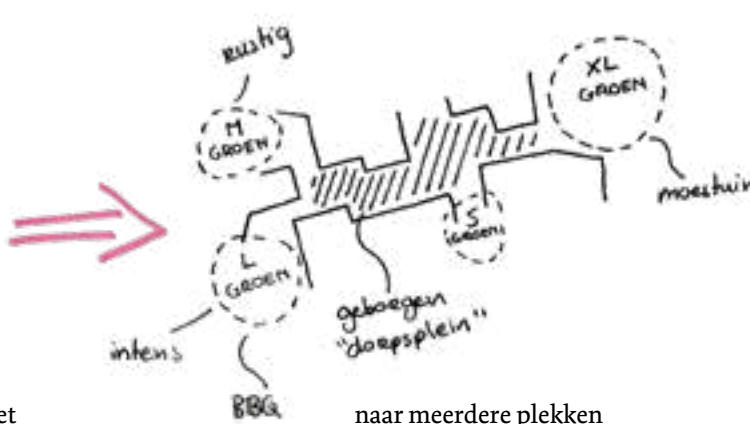
## C2 - Diversiteit van plekken in de buitenruimte

Onze woningen staan niet rond één grote centrale collectieve ruimte. De collectieve ruimte is verdeeld over verschillende plekken met een eigen karakter en geschikt voor divers gebruik. Zo maken we serene plekken, stille hoekjes of juist levendige knooppunten waar je de kans op vertraging oploopt door die gezellige burens. Dit maakt het mogelijk om op te zoeken waar je op dat moment zin in hebt. De plekken dragen bij aan een prettige reuring en dagen uit om een deel van je leven naar buiten te brengen: spelende kinderen, groenten verbouwen in de moestuin, een boek lezen in de schaduw van de grote boom of je laptop openslaan aan de picknicktafel.

In de stedenbouwkundige opzet liggen verschillende plekken met een eigen karakter (besloten, open, collectief, individueel etc.) met daaraan verschillende woontypes. We maken in ieder geval een levendig knooppunt tussen de gebouwen, een open XL-tuin en een paar prettige kleine plekken.



van een plek waar alles moet  
gebeuren...



naar meerdere plekken  
met verschillende sferen en  
functionaliteiten



C Ruimte voor het onbestemde

## C3 - Ongedefinieerd

Niet alle ruimte wordt functioneel gedefinieerd, we laten juist ruimte voor het initiatief. We moeten kunnen groeien in onze woonomgeving. Het is dus niet af. De ruimtes tussen de woningen moeten dus aanpasbaar zijn en niet vastgelegd, het zijn rafelranden.





D Verantwoord en natuurlijk wonen

## D1 - Een Landschappelijke benadering van onze buurt

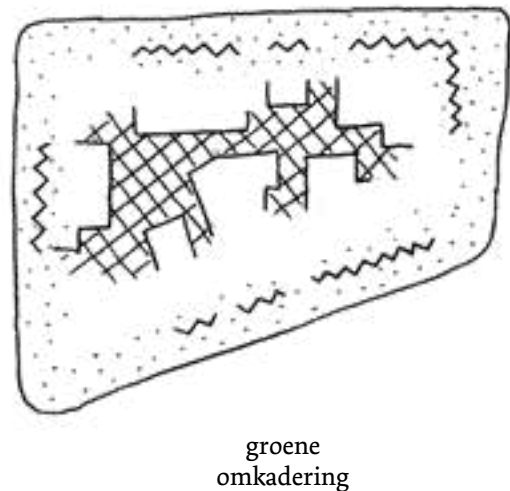
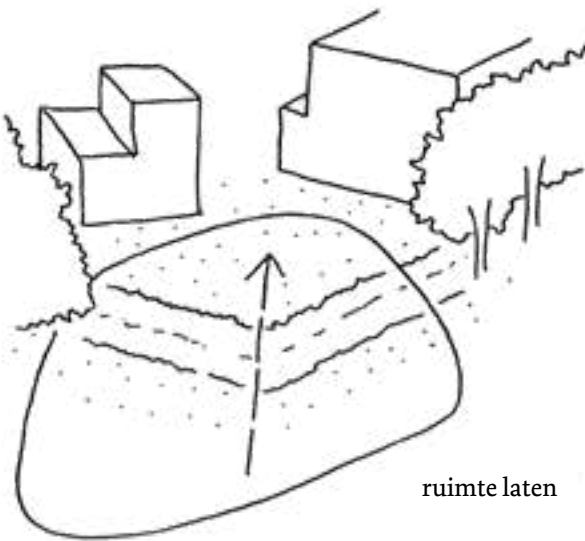
*“We vragen onszelf niet af: ‘wat voor gebouwen gaan we maken?’*

*We vragen ons af: ‘wat voor landschap maken we?’*

Het landschappelijke wonen, de natuurlijke beleving en de zoektocht naar hoe natuur en cultuur op een vriendelijke manier samenkomen zijn inspiratiebronnen voor het ontwerp. Direct of indirect. De woningen worden net zozeer beschouwd als de restruimte van het landschap als andersom.

De setting van de woningen stimuleert de kwaliteiten van landschappelijk wonen: vrij, wild, open, in relatie met de natuur. Ze liggen in een gedeelde tuin, of eerder een gedeeld landschap. De woningen liggen duidelijk los van de bebouwing in de omgeving, de zoom en de groene inprikkers in het plan voor Vredeoord zijn daarin essentieel. Op juiste momenten maken we ruimte voor ‘groen en lucht’ om de landschappelijke beleving te benadrukken. Nadrukkelijke openingen langs de rand en groene setting benadrukken de ontspannen ligging van een op zichzelf staand (‘De Scherf’) ensemble in het groen.

In de natuur vinden we aanleidingen in het onbekende, het verlangen, op ontdekking gaan, de symbiotische relatie tussen soorten, de onafhankelijkheid, de amorfe vormen, de oneindigheid, de veranderlijkheid en het geruststellende.



D Verantwoord en natuurlijk wonen

## D2 - Natuurlijke ervaring

We streven natuurlijk wonen na. Iets wat onze woonomgeving groen maakt, echt groen. Misschien zelfs overweldigend groen. Dit groen is grotendeels ongecultiveerd, veranderlijk en divers, zoals de natuur dat ook is. We willen wegblijven van de clinische, perfect ingerichte ruimte. Het mag ruig, stoer en verwilderd. Liever eerlijk en natuurlijk zoals het wegzakken in de bodem of een splinter in je vinger dan geordend en gedefinieerd.

In onze buurt ervaar je met verschillende zintuigen de natuur. Je hoort een kikker, ziet de bomen en struiken bewegen in de wind, of een slak die tegen het raam omhoog klimt, je ruikt de bloemen in het verwilderde veld. De seizoenen zijn duidelijk waarneembaar. Flora en fauna worden nadrukkelijk verwelkomd, zowel gepland als niet-gepland.



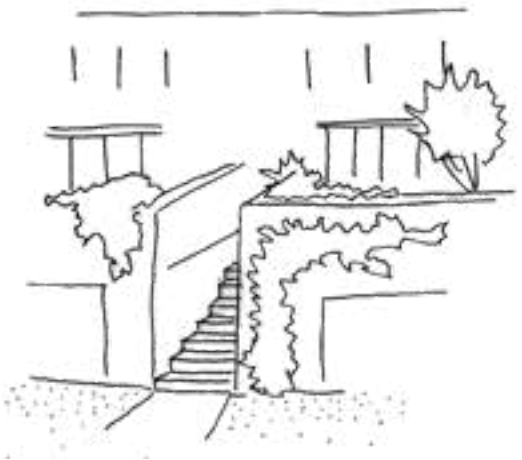


D Verantwoord en natuurlijk wonen

## D3 - De woning is verbonden met het landschap

We streven er naar om elke woning een tweeledige binnen-buiten relatie te geven. Enerzijds een plek waar je meer op jezelf kan zijn en wat kan aanrommelen in de vorm van een nisje, hoekje of dakterras. Anderzijds met een oriëntatie naar een collectieve ruimte waar ook je voordeur zit.

Elke woning heeft in ieder geval een expliciete relatie met de collectieve (landschappelijke) ruimte. Dus niet binnendoor, 5 deuren door en 3 trappen op.



D Verantwoord en natuurlijk wonen

## D4 - Prestatie van de buitenruimte

De buitenruimte is niet alleen maar groen. Het presteert ook nog eens heel goed op het gebied van water (klimaat, water vasthouden), comfort (hitte/koelte) en ecologie (biodiversiteit en natuurwaarde). Met ons micro-ecosysteempje gaan we deeluitmaken van het ecosysteem van De Grote Beek / Philips de Jongh.



Bewuste zon- en schaduwplekken

**Prettig comfort op warme dagen**



Spelen als common place

**Avontuurlijk spelen en bewegen**



Genuanceerde overgang tussen binnen en buiten

**Balans tussen privacy en privé**



Ruimte voor natuurlijke processen

**Onbestemde ruimte voor vrijheid en collectiviteit**



Zwembijver onderdeel van duurzaam watersysteem

**Een duurzame watercyclus**



Natuur fundamenteel verwerken in de architectuur

**Aandacht voor een biodiverse tuin**



Rafelige buitenruimte



Gradiënten aanbrengen (door, nat, schaduwrijk, etc)



De wintertuin als overgang



Spontane plekken om samen te komen



Water opvangen in de scherf 60 mm per m2



Habitat stimuleren voor gebiedseigen soorten



Eigen buitenruimte



De moestuin



Waterveilig (bijv. woning op een 30cm terp)



Inheemse soorten



D Verantwoord en natuurlijk wonen

## D5 - Verantwoord bouwen met gezonde materialen

We zijn ons bewust van de enorme impact van de bouw op onze natuur, denk aan de CO<sub>2</sub>- en stikstofproblematiek. Bij bouwen in binnenstedelijke gebieden is de impact op onze directe leefomgeving; fijnstof, bouwtransport, lawaai, nog voelbaarder. Bouwen met bio-based materialen kan deze impact significant verminderen. We streven ernaar CO<sub>2</sub>-neutraal of zelfs CO<sub>2</sub>-positief bouwen. Deze ambitie gaan we de komende maanden toetsen en aanscherpen.

Daarnaast willen we wonen in écht gezonde gebouwen. De keuze van materialen is hierbij cruciaal. We gaan uit van low-tech woningen met een focus op materiaaltechniek. Installatietechniek wordt enkel aanvullend ingezet waar nodig. Bouwen met natuurlijke materialen zorgt voor een comfortabel en gezond binnenklimaat.

Het plan moet deze keuzes tastbaar maken en zichtbaar uitstralen. Het plan oogt natuurlijk en laat zien dat we verantwoord bouwen. De gebruikte materialen blijven puur en zichtbaar. Een beeld waarmee we anderen willen inspireren. Wij laten natuurlijk en bewust bouwen samenvloeien met het maken van moderne architectuur.



D Verantwoord en natuurlijk wonen

## D6 - Collectieve en eerlijke architectuur

We zijn een collectief en dat zie je ook in de architectuur. De bouwblokken zijn sterk architectonisch aan elkaar verwant en vormen een nieuw hoekpunt voor Vredeoord. Natuurlijke materialen worden met doelgerichte detaillering eerlijk toegepast. Dit zal mooi verouderen mogelijk maken en onderhoud en reparatie toestaan. Ook blijft afleesbaar hoe en waarmee gebouwd is. De positie van gevelopeningen varieert per type maar mogelijk ook per woning binnen een type. Hierdoor is de afmeting of het type van de individuele woningen niet afleesbaar.

Met duidelijke en heldere elementen zoals trappen, overstekken en veranda's worden woonblokken en woningen verbonden met het landschap. Ook creëren deze elementen in combinatie met de oriëntatie van het bouwblok een prettige bezonning en leefklimaat in en rond de woning. Voor gewilde begroeiing van bepaalde delen van het bouwblok wordt een zo optimaal mogelijke situatie gecreëerd.







Het Stedenbouwkundig  
Raamwerk

Het stedenbouwkundig raamwerk vormt deel 5 van het werkboek.

Dit raamwerk is het startpunt van de ontwerpopgave. Een mogelijke ruimtelijke invulling van de Scherf waarin de bouwstenen hun plek vinden en concreter en voorstelbaar worden. Het raamwerk is de opstap naar het bouwplan en de basis voor de bestemmingsplanwijziging.



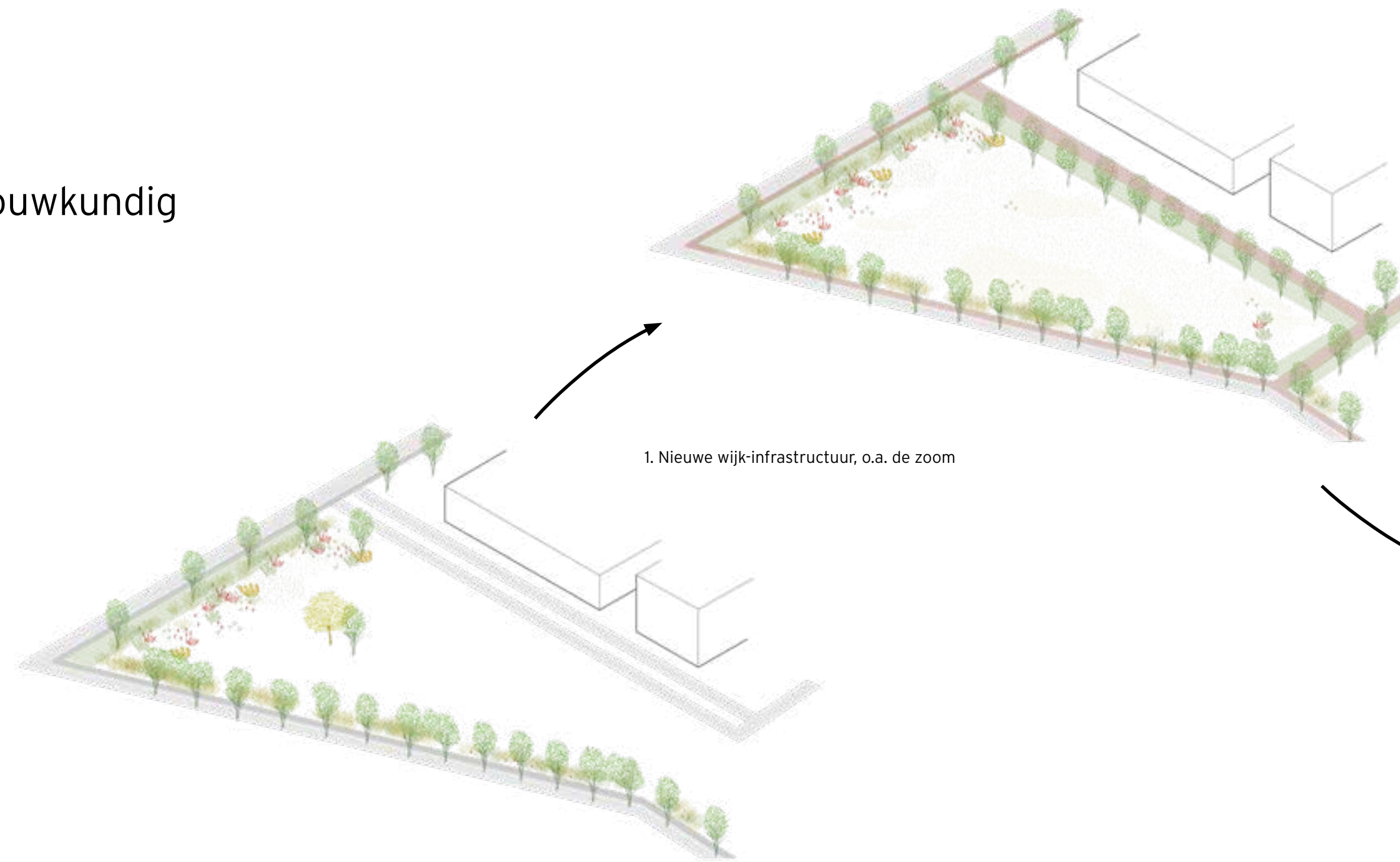
## Totstandkoming stedenbouwkundig raamwerk

Om tot een bouwplan te komen dat voor alle betrokken bewoners en betrokken organisaties het ideale toekomstbeeld is, gaan we met een groeiende groep mensen door verschillende iteraties heen.

Hoe verder we zijn in het proces, hoe meer gedetailleerd het plan wordt. De kernwaarden en bouwstenen uit het voorgaande hoofdstuk vinden een vertaling in de eerste ruimtelijke iteratie: het stedenbouwkundig raamwerk. Dit raamwerk biedt veel ruimte voor vervolgstappen, maar biedt ook voldoende houvast om het achtergrondproces ook aan te sturen: in eerste plaats de bestemmingsplanwijziging.

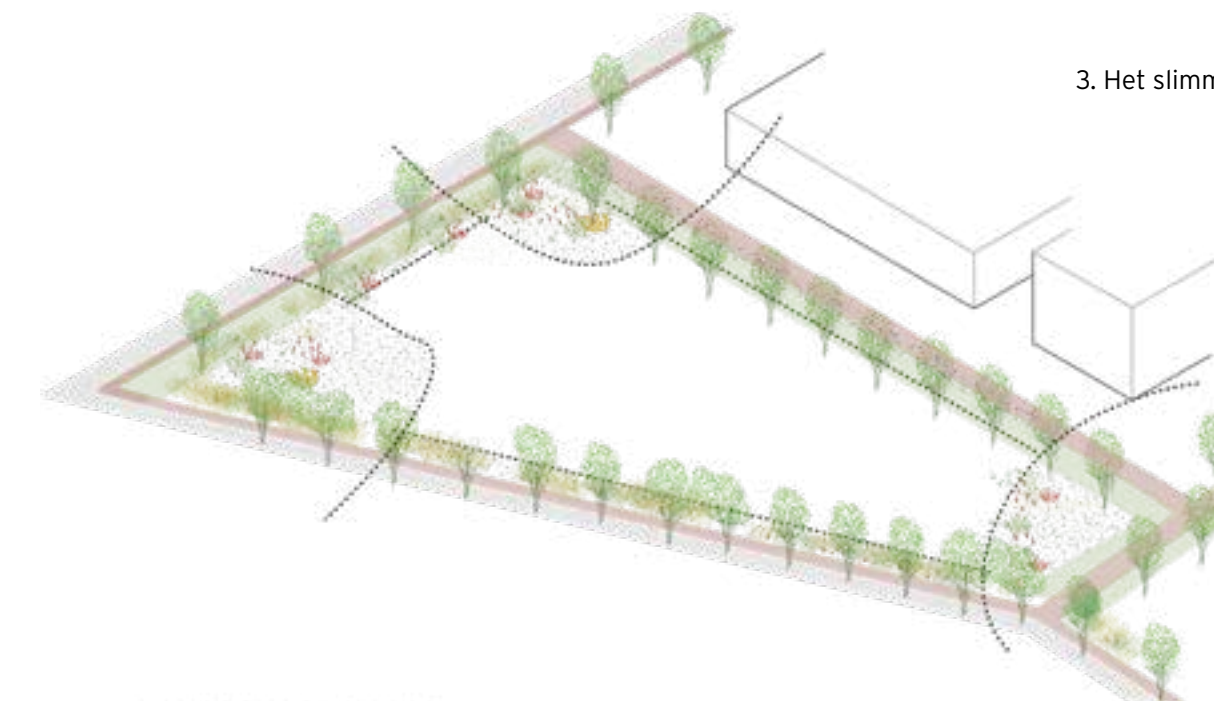
Het raamwerk brengt stap voor stap aspecten samen: de context en de huidige plannen voor de wijk komen op basis van iteraties samen met onze ambities, kernwaarden en bouwstenen.

0. Bestaande context

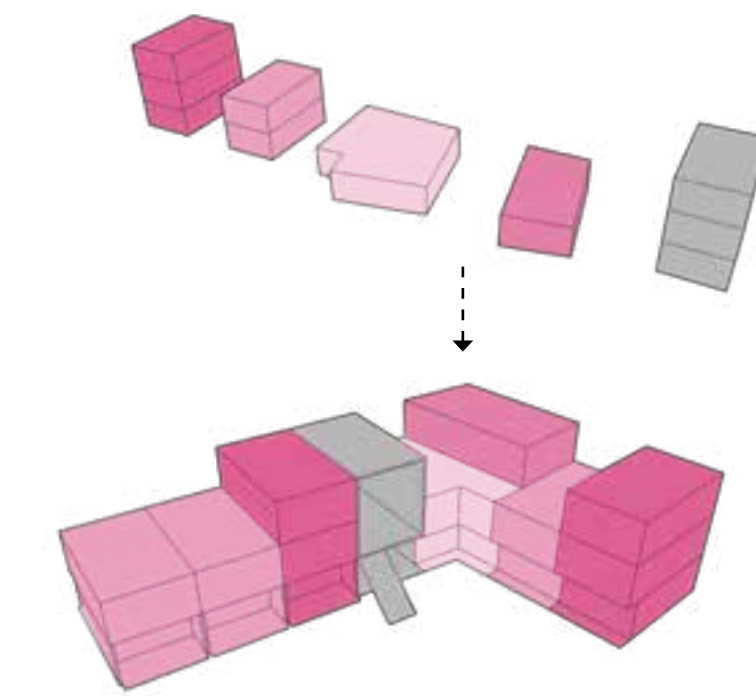


1. Nieuwe wijk-infrastructuur, o.a. de zoom

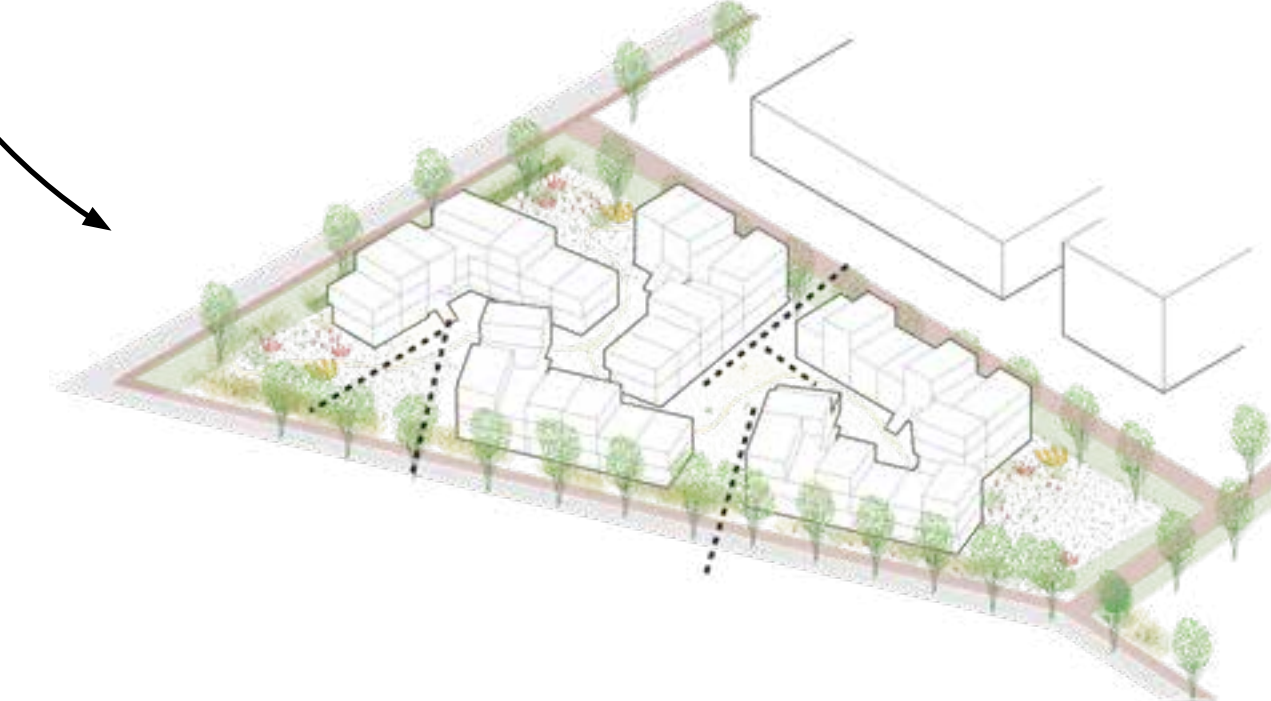
2. Landschappelijke benadering



3. Het slimme bouwblok als basis

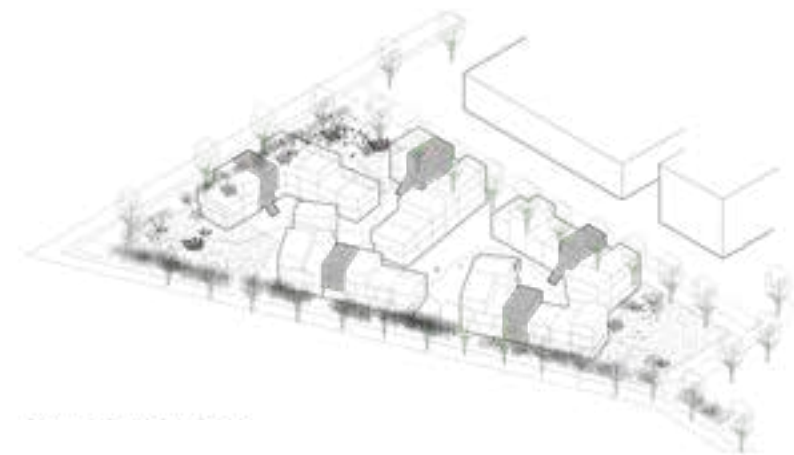


4. Kneden van bouwblokken tot ensemble

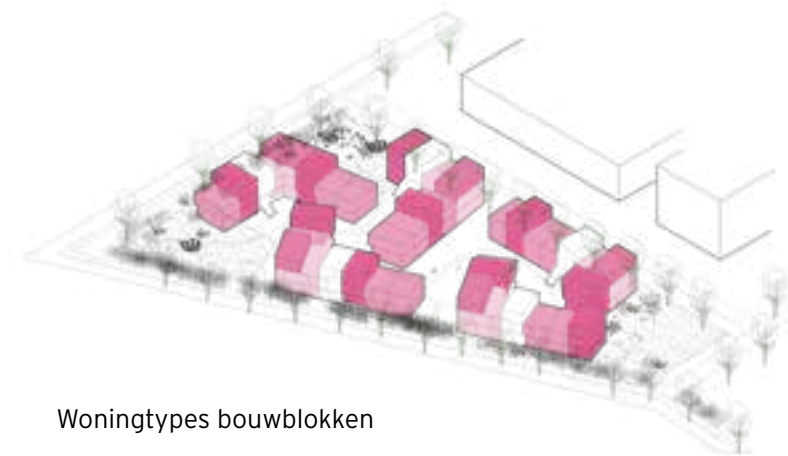




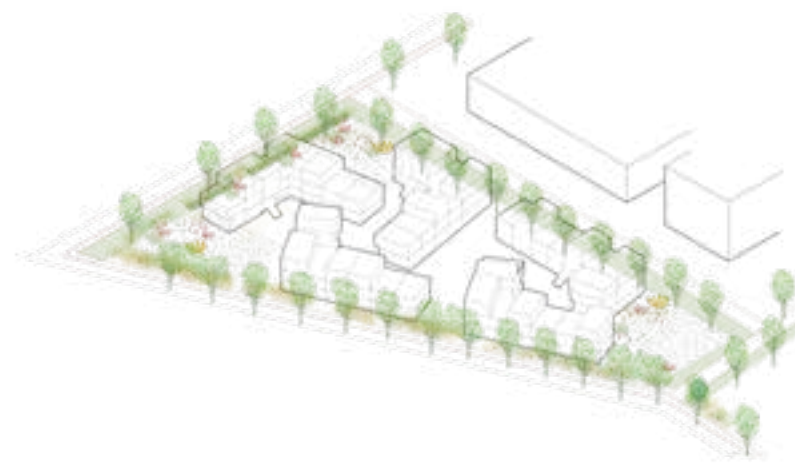
## Eigenschappen raamwerk



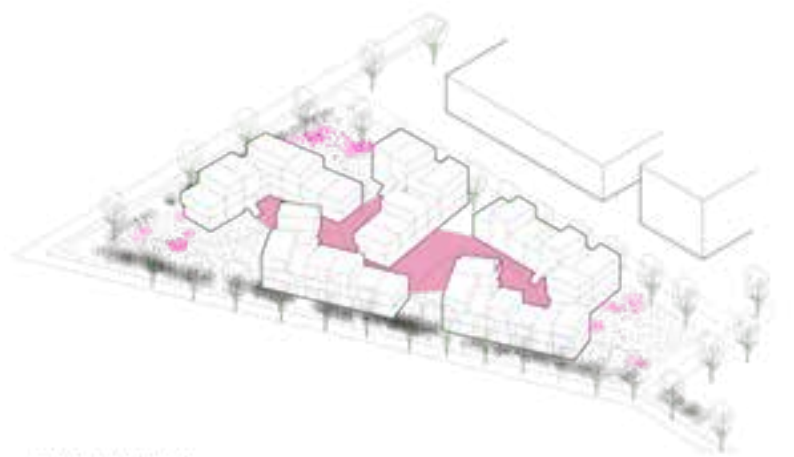
Collectieve ruimtes en entrees per bouwblok



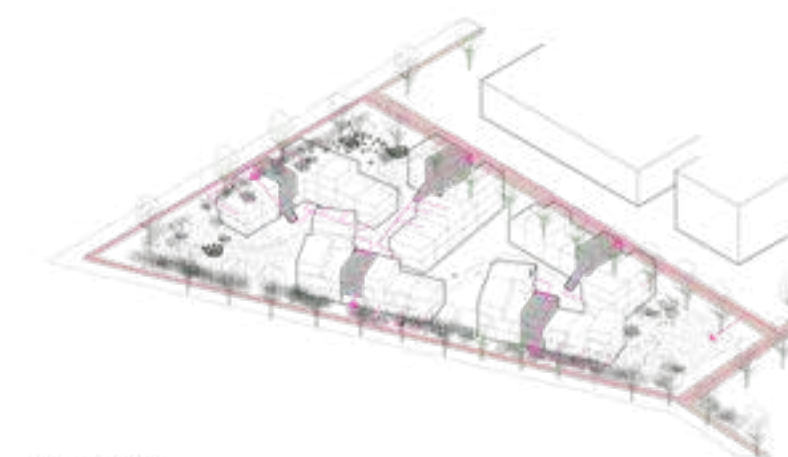
Woningtypes bouwblokken



Groen kader rondom De Scherf

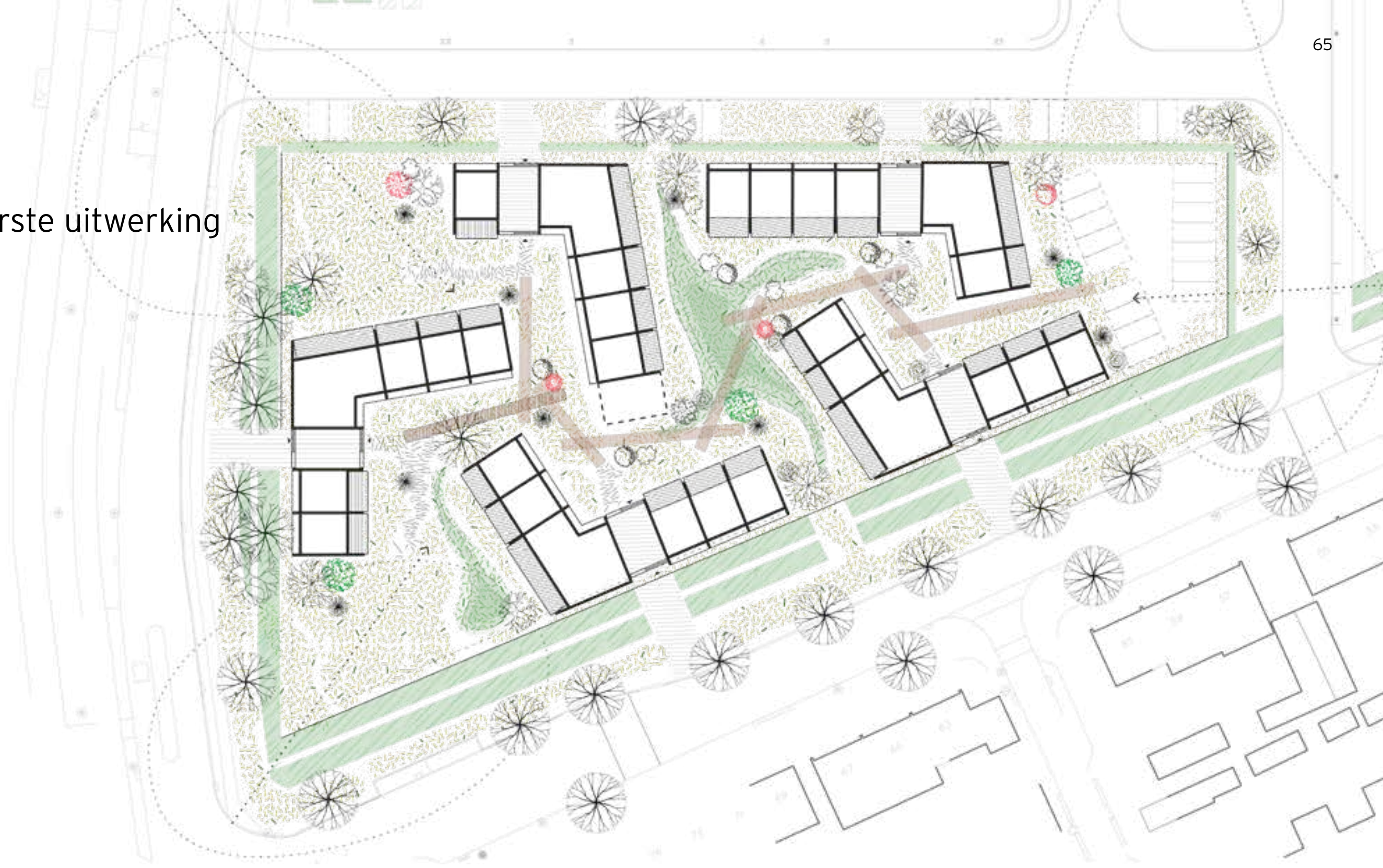


Intieme binnenruimte, open hoeken



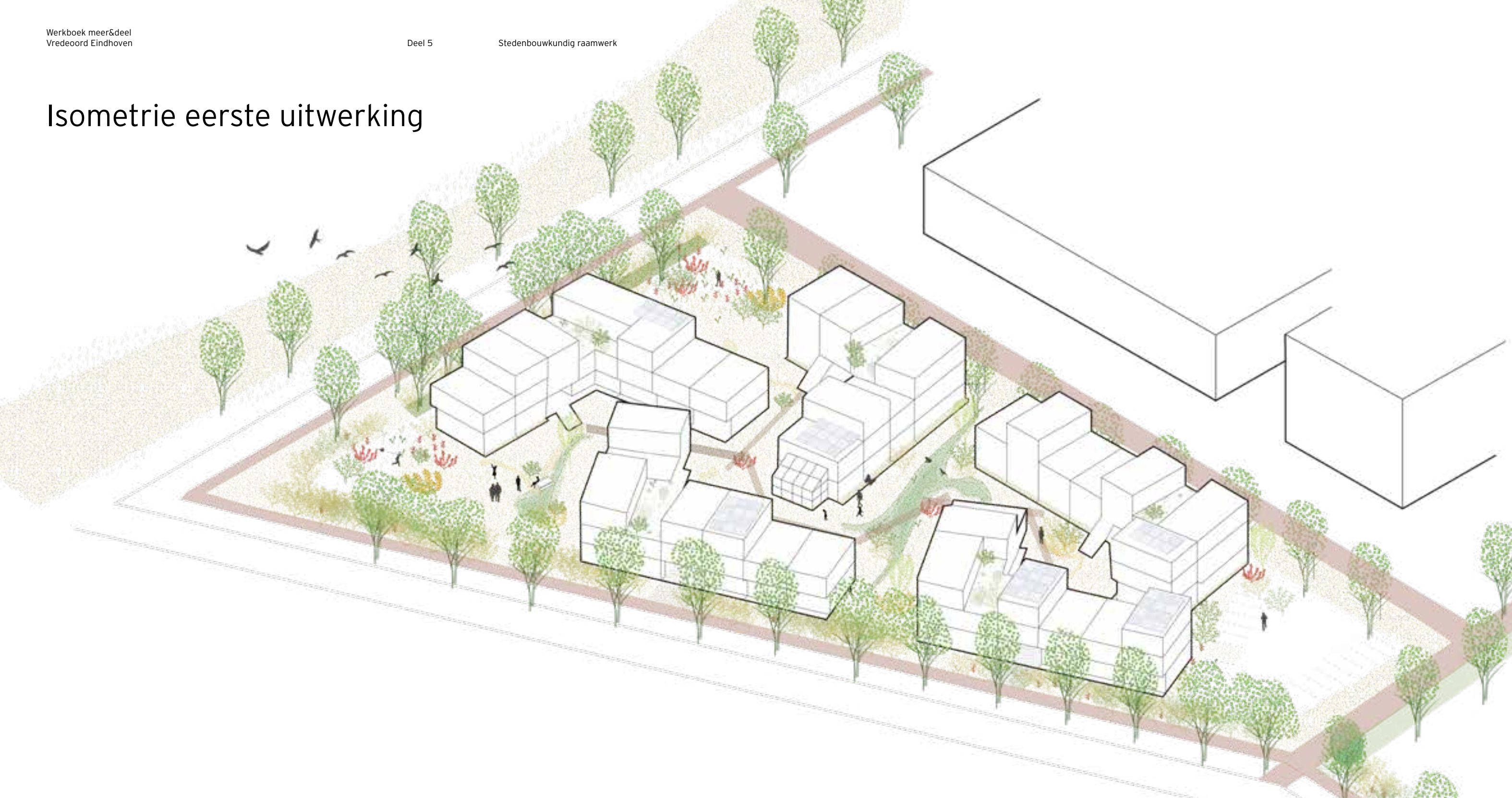
Ontsluiting

## Plattegrond eerste uitwerking





## Isometrie eerste uitwerking





## Schetsontwerp - april 2020

Een eerste iteratie op het raamwerk is achter de rug: de puzzel heeft een nieuw hoofdstuk gekregen waarmee we een nieuw eikpunt voor het project kunnen definiëren.

De verbeterpunten uit het stedenbouwkundig raamwerk zijn een belangrijke factor geweest: de niet ideale oriëntatie van een deel van de woningen, de behoefte aan optimalisatie van de ruimte in de gedeelde tuin, de verdeling van gedeelde ruimte (3-laags per cluster, zonder aanleiding), de logica in opbouw van het cluster zelf, en de ogenschijnlijke verdeling van kwaliteit. Bij de mogelijkheid om een woning te kiezen tijdens de presentatie van het werkboek, bleek de Zuid-Westhoek van het plan onevenredig populair.

In de fase schetsontwerp zijn deze uitdagingen integraal aangepakt, in drie maanden tijd hebben meerdere bouwstenen van dit werkboek op ieder schaalniveau een plek gekregen terwijl het plan haalbaarder en slimmer is geworden.

Een workshop met alle huishoudens heeft gezorgd voor meer inzicht in gewenst gebruik, gewenste sfeer en gedeelde functies.



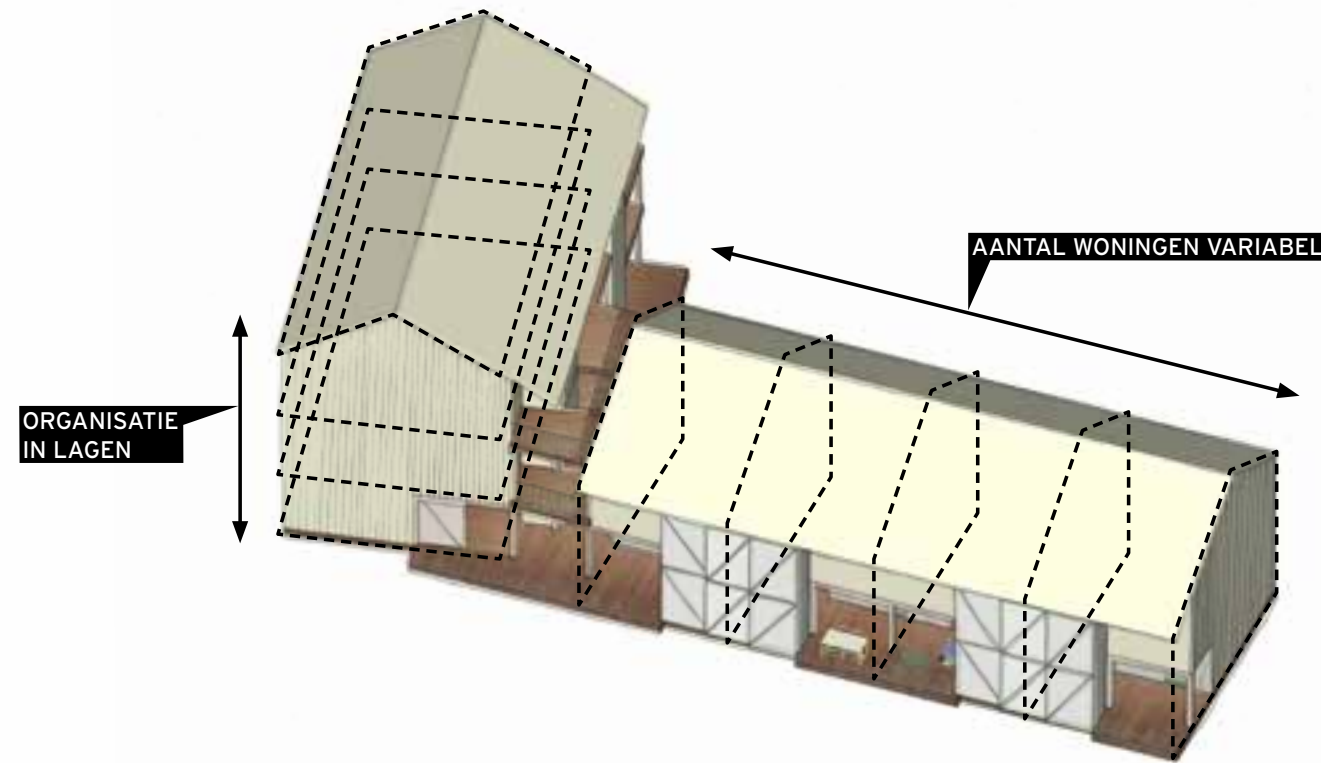


## Vereenvoudiging cluster

In de integrale aanpak heeft het cluster centraal gestaan: de vorm van het cluster bepaalt veel over de mogelijkheden van de woningen zelf, maar vijf clusters moeten leiden tot een stedenbouwkundige situatie die op alle vlakken klopt. En dit zonder het idee van repetitie los te laten, veel herhaling in het plan maakt immers mogelijk dat het plan beheersbaar blijft. Er is dan ook voortdurend door deze schaalniveaus heen bewogen om tot de juiste conclusies te komen.

Het cluster heeft een sterke versimpeling ondergaan. Door de wens om enkele verschillende levensloopbestendige woningen te creëren is het noodzakelijk om woningen te stapelen. Daarnaast is de stapeling nodig om een hoge dichtheid te behalen. Ieder cluster heeft daarom een dubbele 'poot' gekregen: een met gestapelde woningen en een met grondgebonden woningen. Beiden met hun eigen mogelijkheden om daar per cluster op te variëren zonder de basisvorm los te laten. De ruimte tussen deze twee volumes wordt praktisch ingevuld en (semi-) buiten.

De kapvorm is een logische vervolgstap: dit is geen dure ingreep, zorgt voor extra volume en inbreidbaarheid van de woningen, en houdt de gevelhoogte in goede relatie tot de grootte van de ruimte in de tuin.



De buitenruimte van iedere woning heeft ook een meer bepalende rol gekregen. De grondgebonden woningen hebben met een overstek gericht op het Zuiden een zone waar de entree en de veranda van de woningen samenkomen, waar dit bij de appartementen als verticale zone is georganiseerd. In beide gevallen worden de noodzakelijke bergingen juist als praktisch scheidend element ingezet, dat sterk onderdeel is van de hoofdvorm van het cluster en daarmee versnippering voorkomt.

Deze opzet maakt tevens mogelijk dat er op het niveau van het cluster op twee niveaus ruimte gedeeld kan worden, in lijn met bouwsteen B2: **samen super slim wonen**.

Het hele cluster deelt in de ruimte die tussen de appartementen en grondgebonden woningen ontstaat een praktische ruimte bedoeld voor de stalling van fietsen en als een soort bijkeuken voor het hele cluster.

Op het niveau van de woningen beschikken de appartementen over een gedeelde opgang waar verblijfsruimte mogelijk is, terwijl een deel van de grondgebonden woningen de mogelijkheid heeft om de veranda of de berging te delen.



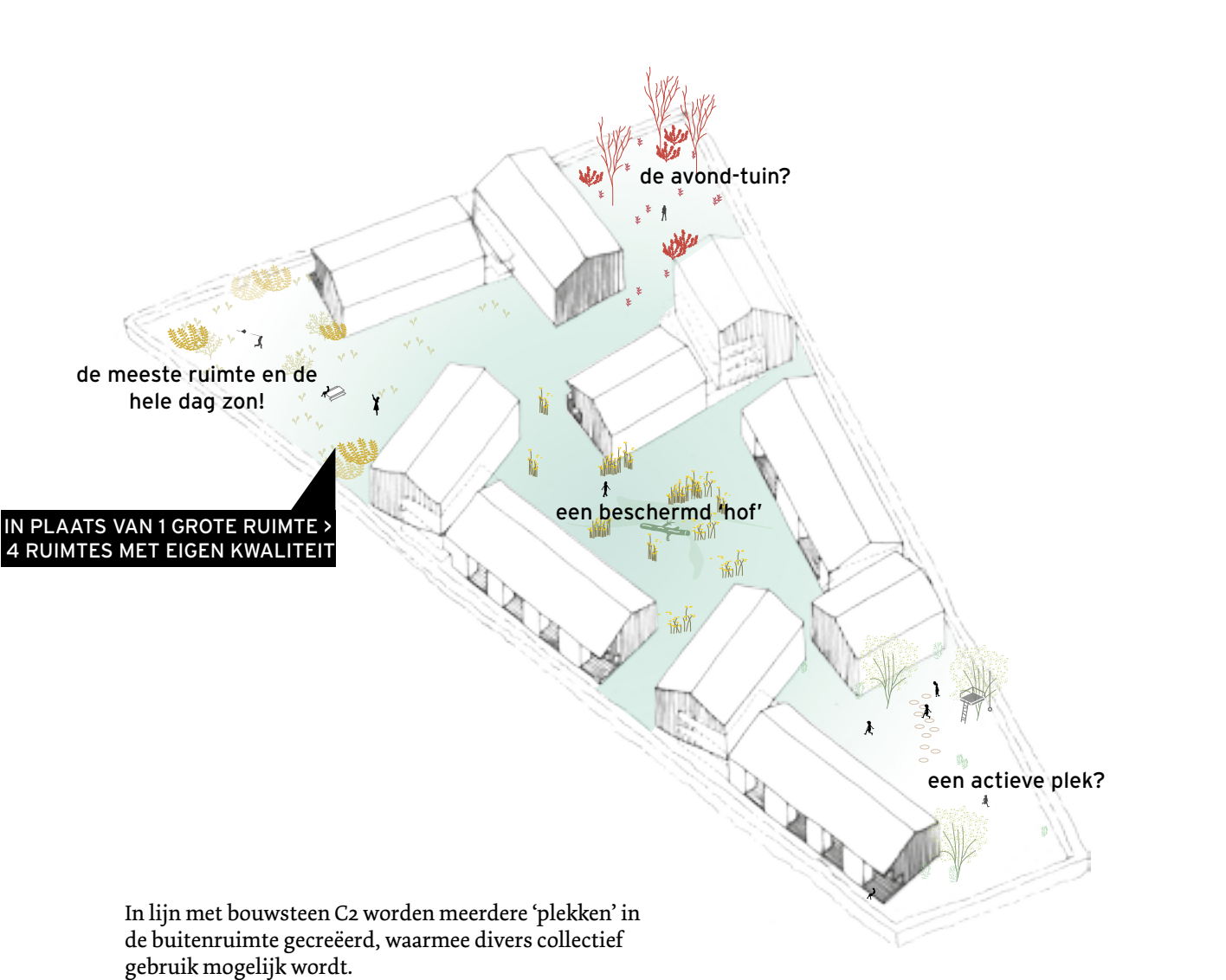
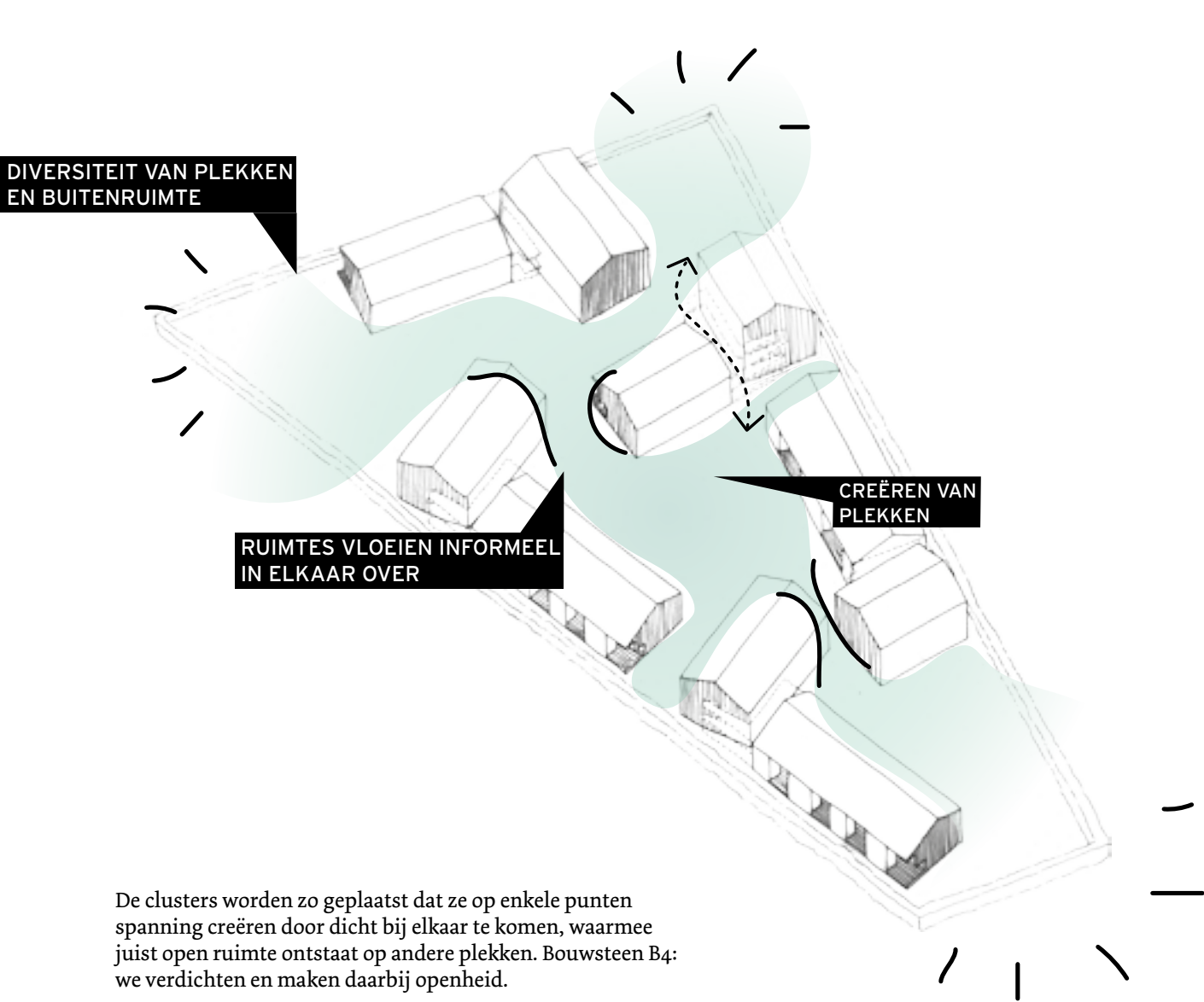
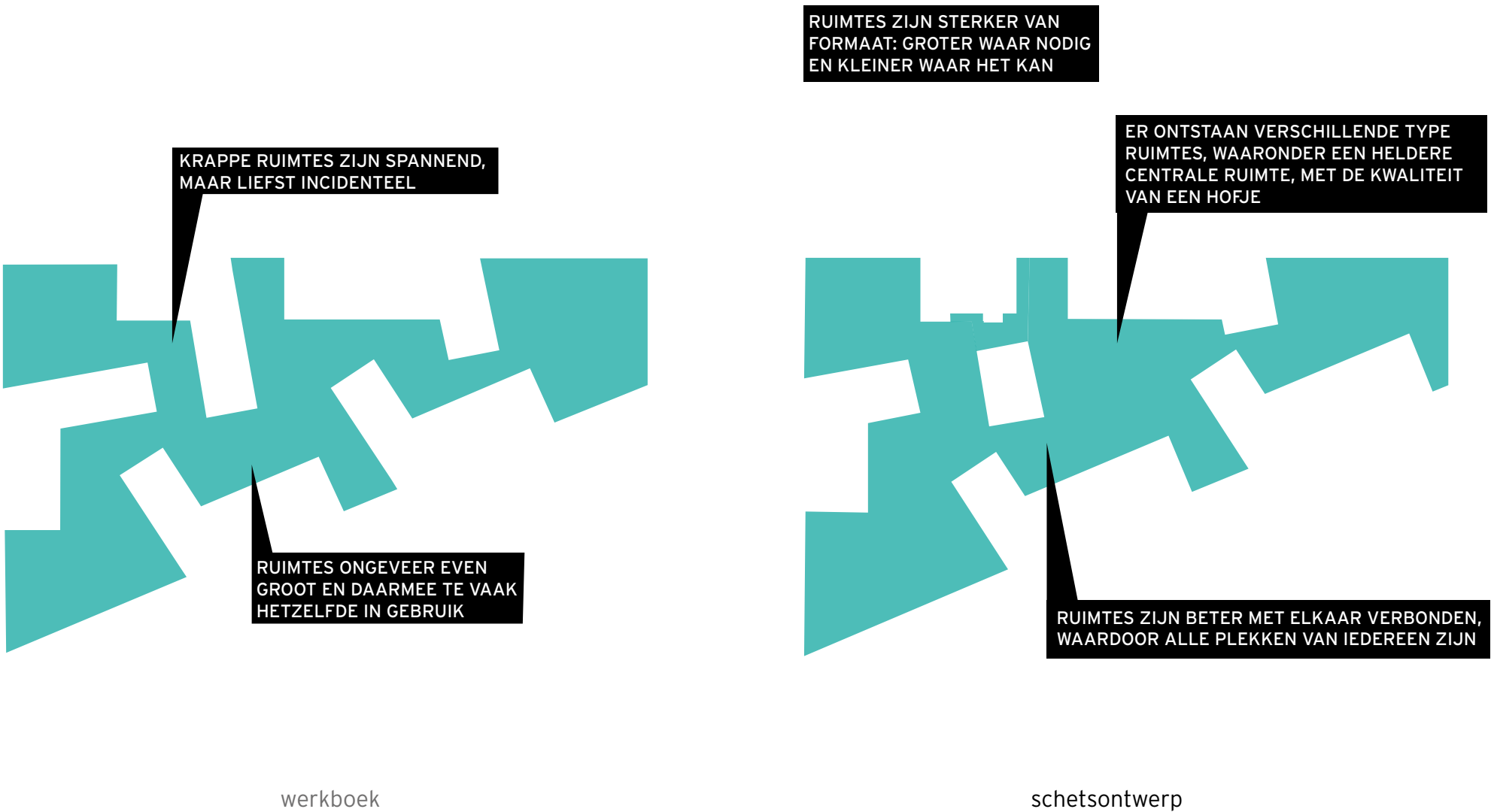


# Onderzoek inverse ruimte

Met het cluster als concreet geworden puzzelstuk kan ook een helder beeld ontstaan hoe vijf clusters samenkomen en de gedeelde tuin definiëren.

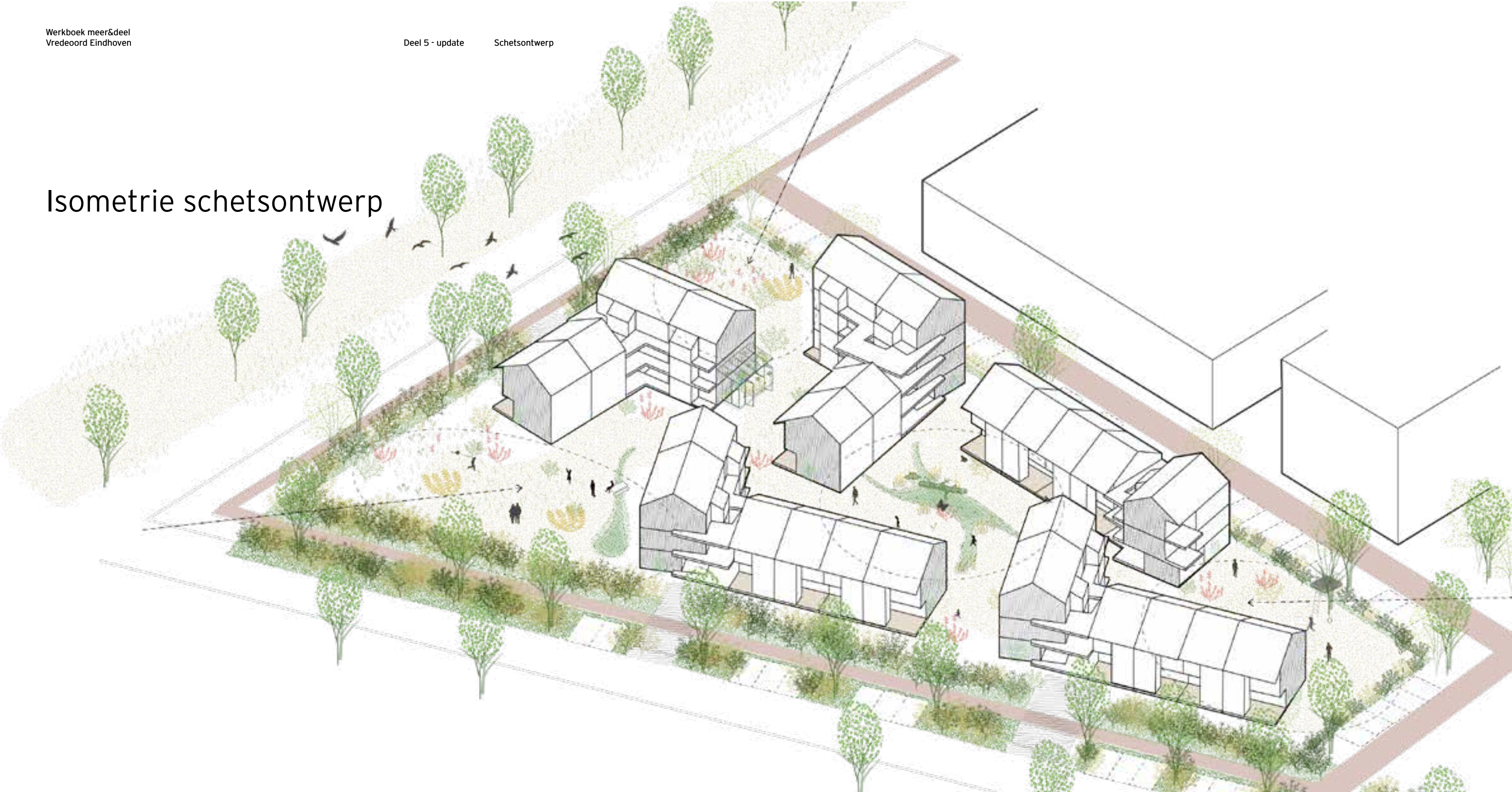
Uitgangspunt voor de ruimtelijkheid van De Scherf is een ensemble van bebouwing waardoor drie open hoeken naar de omgeving ontstaan, conform bouwsteen D1: een landschappelijke benadering van onze buurt.

In een studie naar de inverse ruimte, dus de onbebouwde ruimte die afgekaderd wordt door de clusters, is een optimalisatie gemaakt die vooral 'plekken' als resultaat heeft. Woningen dicht bij elkaar plaatsen is nodig om een hoge dichtheid in het plan te realiseren. Dat doen we op een paar plekken nadrukkelijk, zodat er vier buitenruimtes ontstaan die voldoende van afmeting zijn om echt als collectieve plek te dienen. Deze kunnen verschillend van sfeer en gebruik worden. De verbinding tussen deze ruimtes is ook sterker in de nieuwe stedenbouwkundige opzet.





## Isometrie schetsontwerp

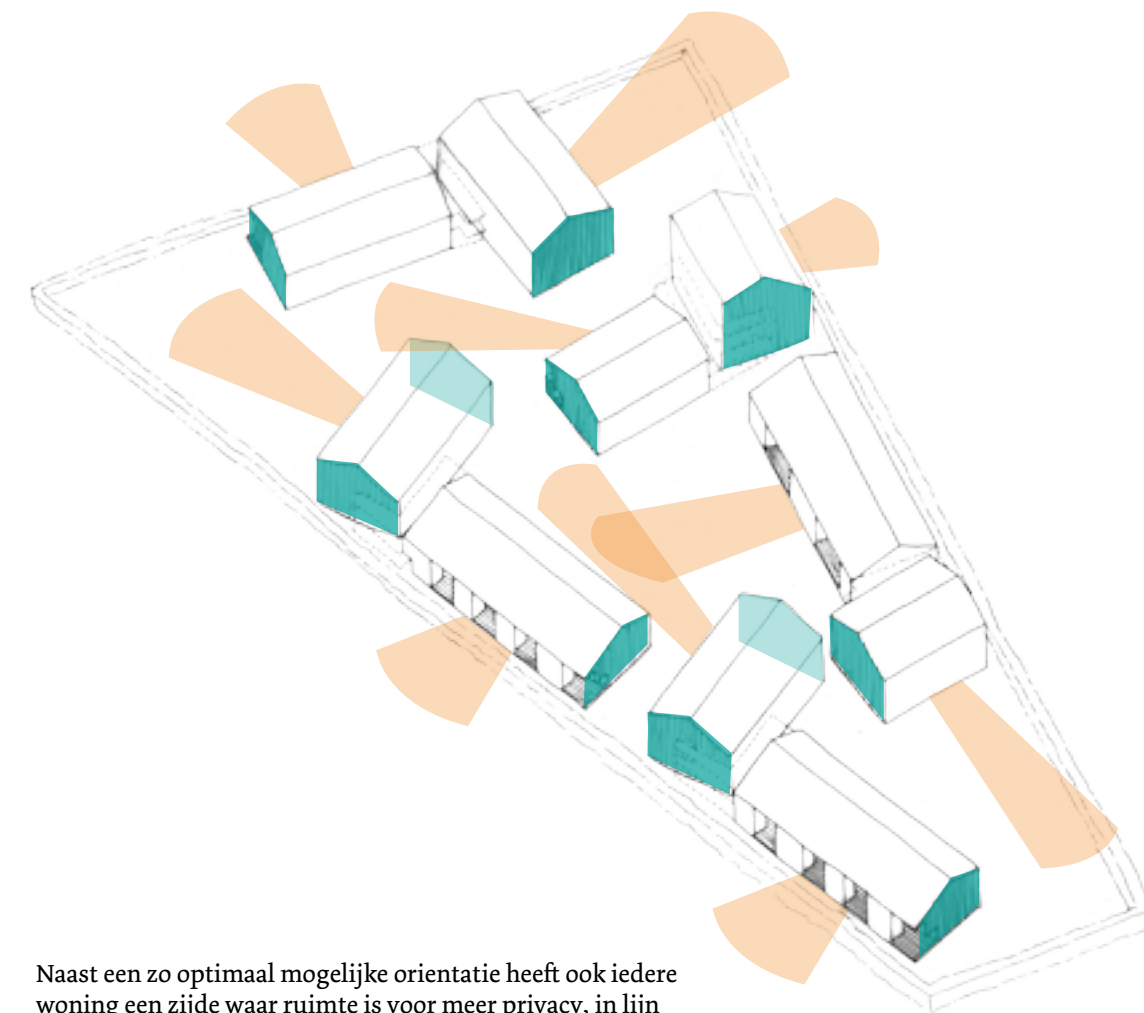


HAAK CREEËRT EEN SCHARNIER VOOR  
ONTSLUITING, VOORZIENINGEN EN

LICHT, LUCHT EN RUIMTE: DOORZICHT NAAR  
DE BINNENWERELD (WEL AF TE SLUITEN)

SCHARNIER ALS 'OVERDEKTE  
BUITENRUIMTE'

De ruimte die in ieder cluster als gedeelde ruimte werkt, is dicht bij de rand van het plangebied gesitueerd. Dit zorgt voor een ideale bereikbaarheid, waarmee ook gasten de woningen van buitenaf eenvoudig kunnen bereiken.



Naast een zo optimaal mogelijke orientatie heeft ook iedere woning een zijde waar ruimte is voor meer privacy, in lijn met kernwaarde A: een gezonde balans tussen autonomie en verbinding.



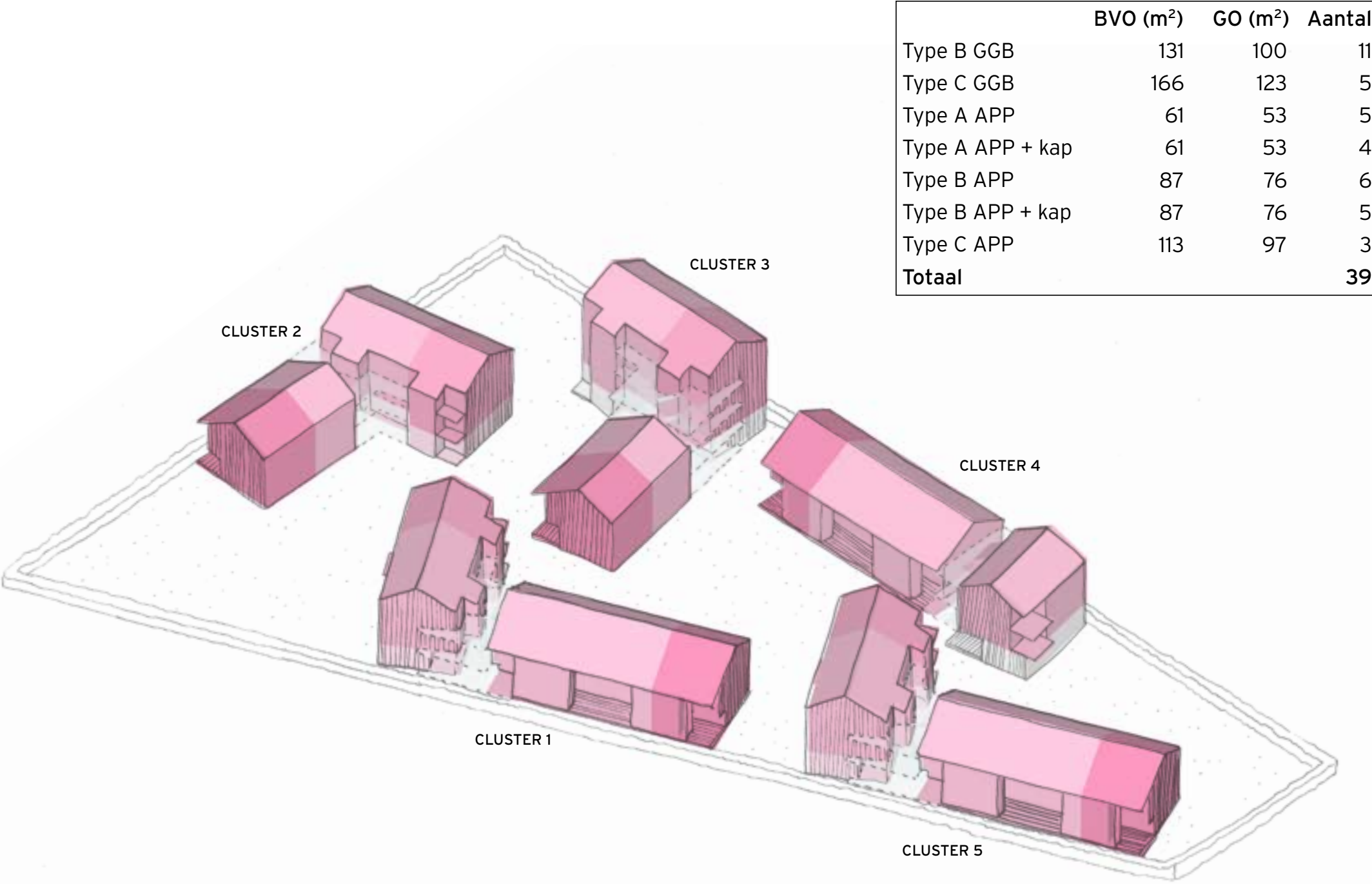
## Verdeling woningen

Uitgangspunt voor de 32-40 woningen is een **beperking in het aantal verschillende typen**, beschreven in **kernwaarde B1**. Repetitie maakt het project beter beheersbaar en betaalbaar. In het schetsontwerp, met in ieder cluster zowel grondgebonden woningen als appartementen, heeft dat geleid tot de hiernaast beschreven balans aan woningformaten en typen.

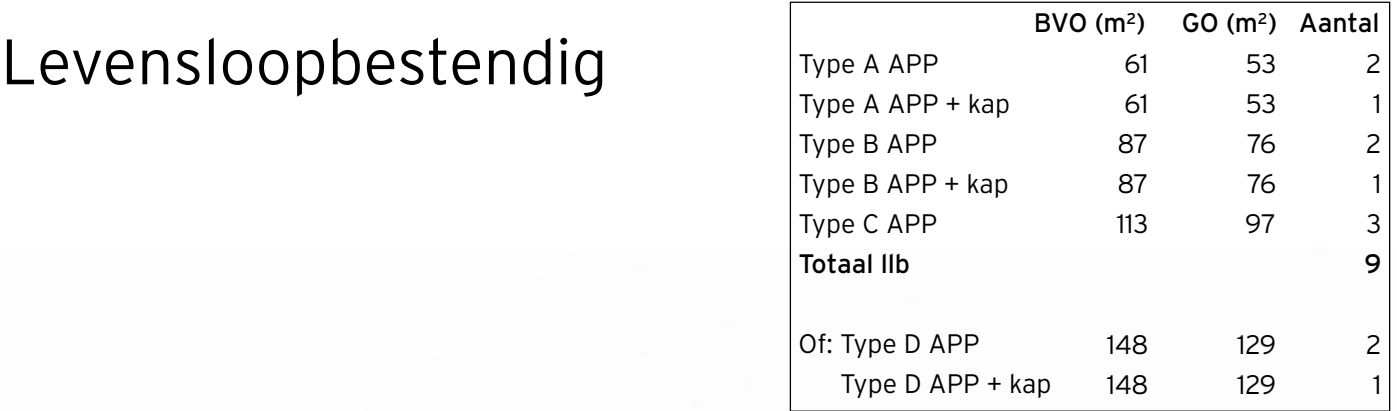
De poot met grondgebonden woningen is in de basis vrij indeelbaar. Deze woningen kunnen onderling uitgewisseld worden door hun gelijke opzet, alleen de breedte van de woningen verandert. In de definitieve keuze is van belang het stedenbouwkundige gevolg van de verbreding of versmalling van deze poot van het cluster in de gaten te houden.

De appartementen staan in opzet meer vast: het type C appartement bevindt zich op de begane grond naast de fietsenstalling, zodat daarboven exact een type A en type B samen kunnen komen. Extra variatie bij de appartementen is ontstaan door de kapvorm. Het type A en type B appartement dat zich op de bovenverdieping van een cluster bevindt, heeft met deze kapvorm een andere woonbeleving.

*NOOT: in dit schetsontwerp zijn de grondgebonden woningen groter geworden dan aanvankelijk de bedoeling. Type B met een gebruiksoppervlak van 80-90 m2 ontbreekt, terwijl type C en type D wel zijn ingetekend. Deze worden -feitelijk ten onrechte- 'type B en type C' genoemd. In een vroeg stadium van de vervolgfase wordt daarom een grondgebonden type B toegevoegd.*

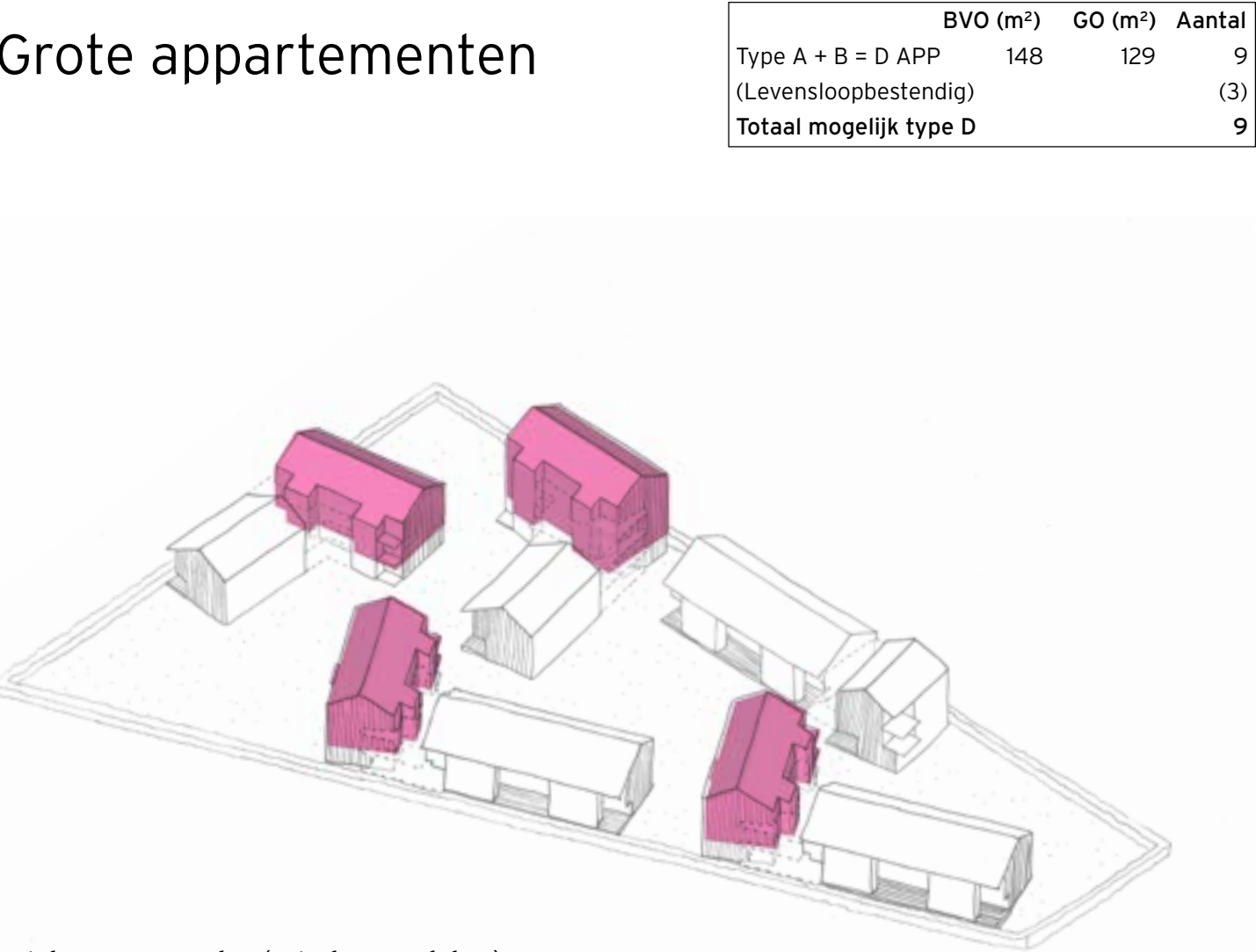


## Levensloopbestendig



In cluster 3 (midden boven) is stedenbouwkundig een extra woonlaag mogelijk, waarmee dit cluster goed van een lift kan worden voorzien. Daarmee ontstaat deze (mogelijke) balans aan levensloopbestendige appartementen.

## Grote appartementen



Op iedere 1e en 2e woonlaag (en in cluster 3 ook de 3e) bevinden zich een type A en een type B appartement naast elkaar. Deze zouden gekoppeld kunnen worden tot een type D appartement. Dat is in het plan op 9 plekken mogelijk.



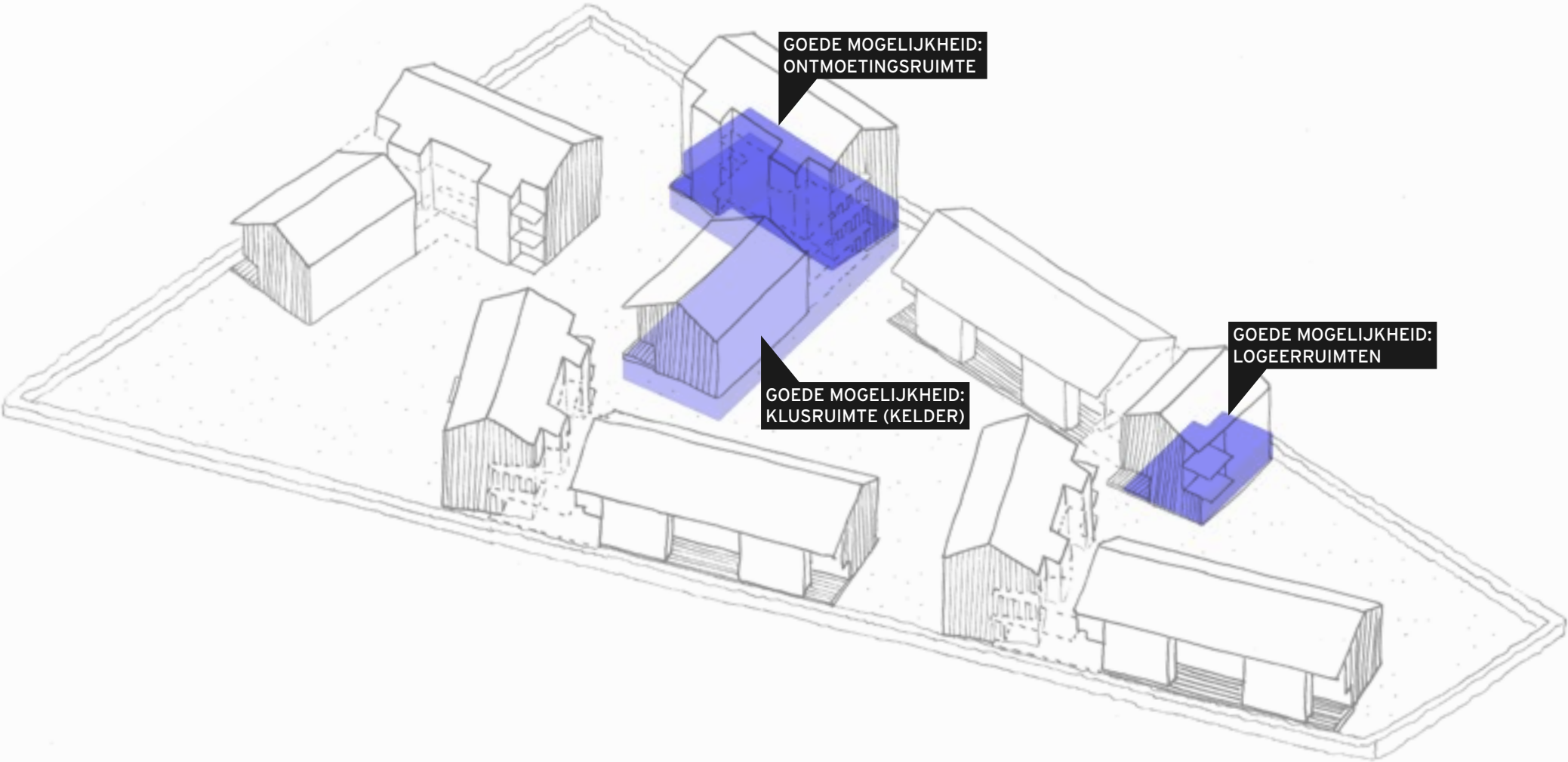
# Collectieve ruimte

Vanuit de gedachte dat we op ieder schaalniveau gebruik maken van **de kracht van het collectief** (kernwaarde B), is het ook logisch om enkele voorzieningen op het niveau van de hele Scherf te creëren.

In cluster 3 ligt een goede aanleiding: de appartementen kunnen vanwege de ligging goed een extra laag krijgen, waarmee het toevoegen van een lift in dat cluster ook haalbaarder wordt. Een collectieve kelder onder dat cluster maakt mogelijk dat op een efficiënte manier extra bergruimte gerealiseerd kan worden, waarmee de bergingen bij de woningen beperkt kunnen blijven qua formaat.

De begane grond van dit cluster zou goed een collectieve ontmoetingsruimte kunnen bevatten. Vanwege de ligging (aan het spoor, zonder geluidluwe zijde) en de combinatie met lift en klusruimte maken zodoende dit cluster geschikt voor meer collectief gebruik. De ontmoetingsruimte is te groot om als los object in de tuin te plaatsen.

In cluster 4 op de begane grond is geen type C appartement mogelijk, deze poot is korter. In de beperkte ruimte naast de fietsenstalling van dat cluster zouden twee collectieve logeerkamers goed kunnen passen.



# Gedeelde functies

**Samen super slim wonen** (bouwsteen B2) wordt mogelijk door een slimme onderverdeling: wat deel je met je directe burens, wat is handig met je cluster te delen en wat delen we met z'n allen?

## Op scherfniveau:

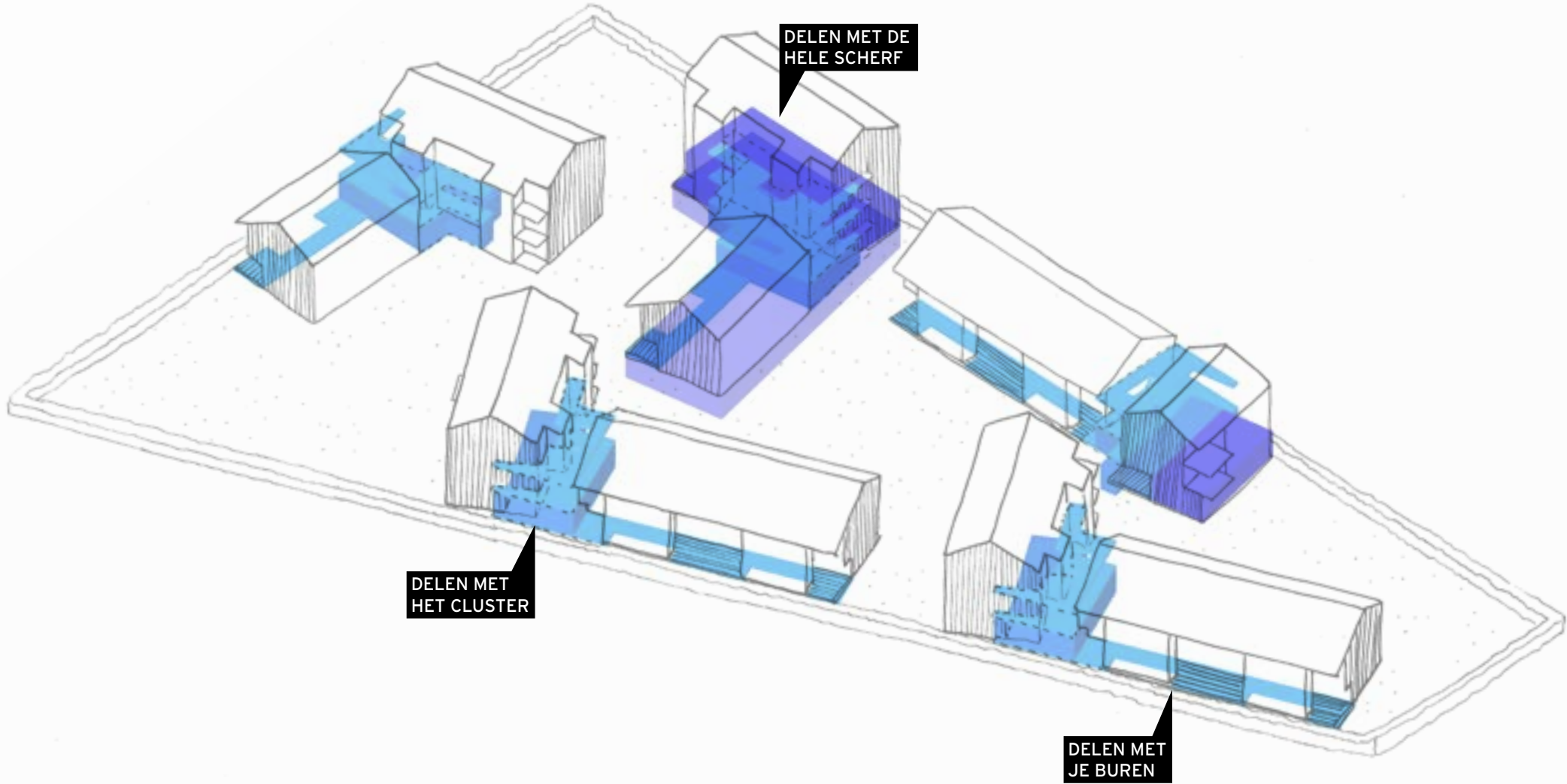
- De tuin
- Auto's
- De ontmoetingsruimte
- De klusruimte
- Enkele logeerkamers

## Op clusterniveau:

- De fietsenstalling
- Een bijkeuken

## Op woningniveau / burens:

- De veranda
- De stijgpunten
- De berging (mogelijk)

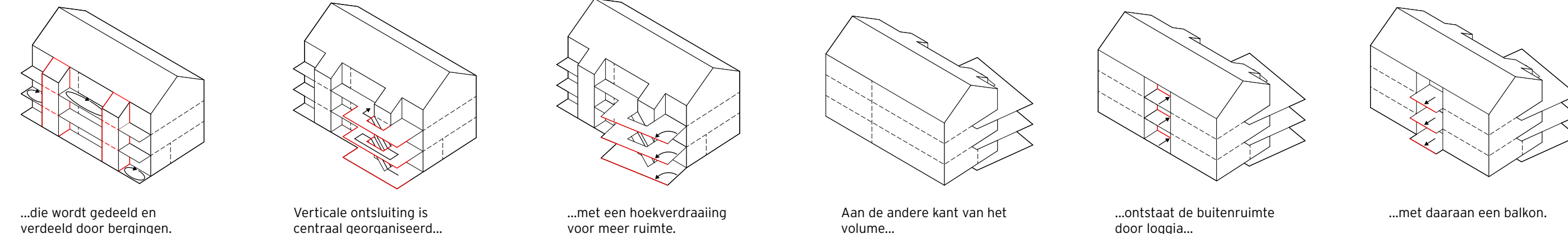
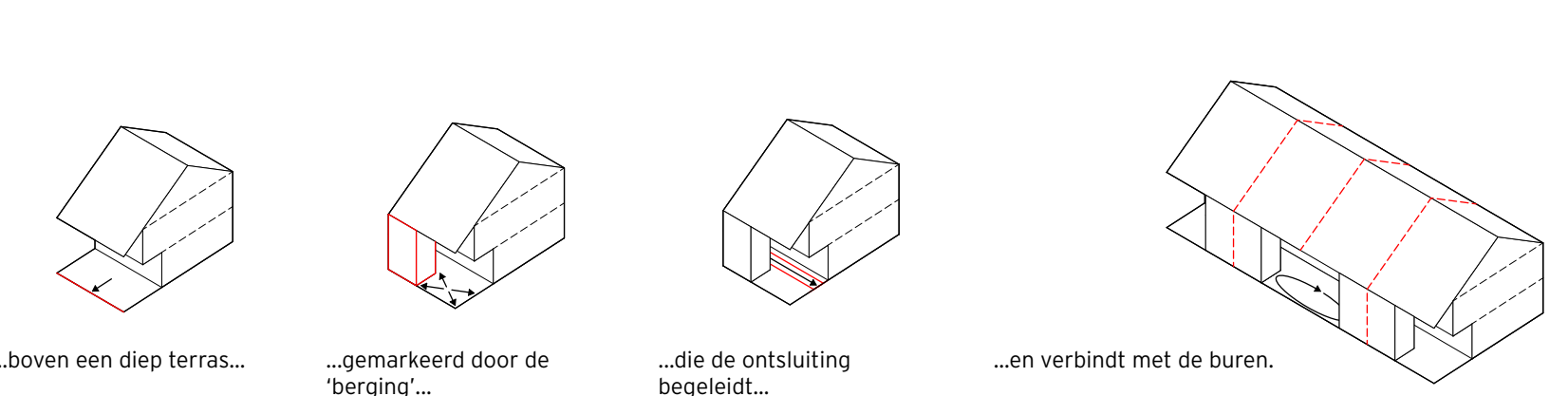
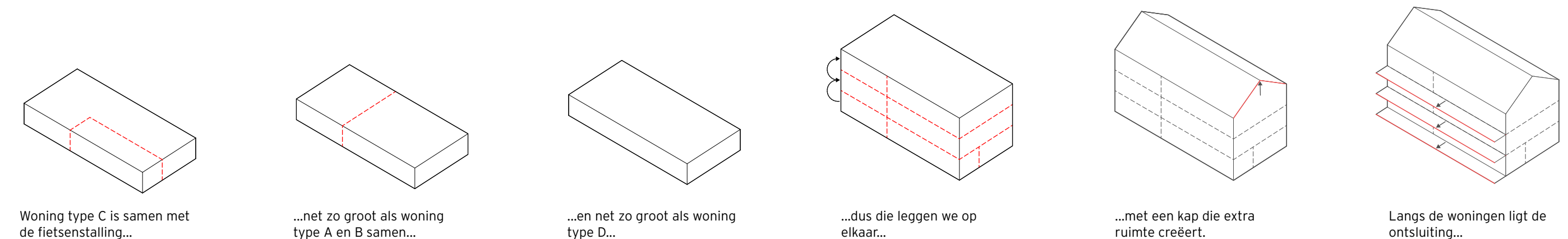
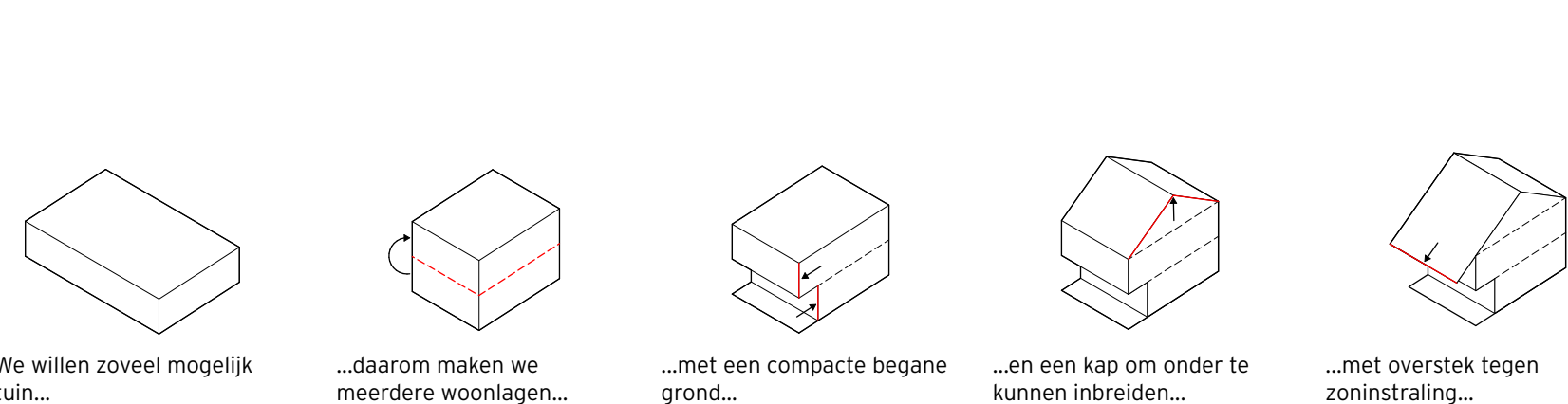




# Een slimme basisvorm

Het schtsontwerp kent een aantal ontwerpstappen die terug te leiden zijn op enkele fundamentele keuzes die door verschillende factoren zijn ingegeven. De stedenbouwkundige inpassing, de zoninstraling, de behoefte aan intieme en toch gedeelde ruimte maar ook de compactheid en daarmee betaalbaarheid van de bouwvolumes hebben allemaal invloed in de ontwikkeling van het ontwerp.

Voor de twee kenmerkende hoofdwoonvormen in het ontwerp, het appartement en de grondgebonden woning, is hier weergegeven op welke manier de basisvorm van de woningen is ontstaan.



Het ontstaan van de hoofdvorm van de grondgebonden woningen in schema weergegeven

Het ontstaan van de hoofdvorm van de appartementen in schema weergegeven

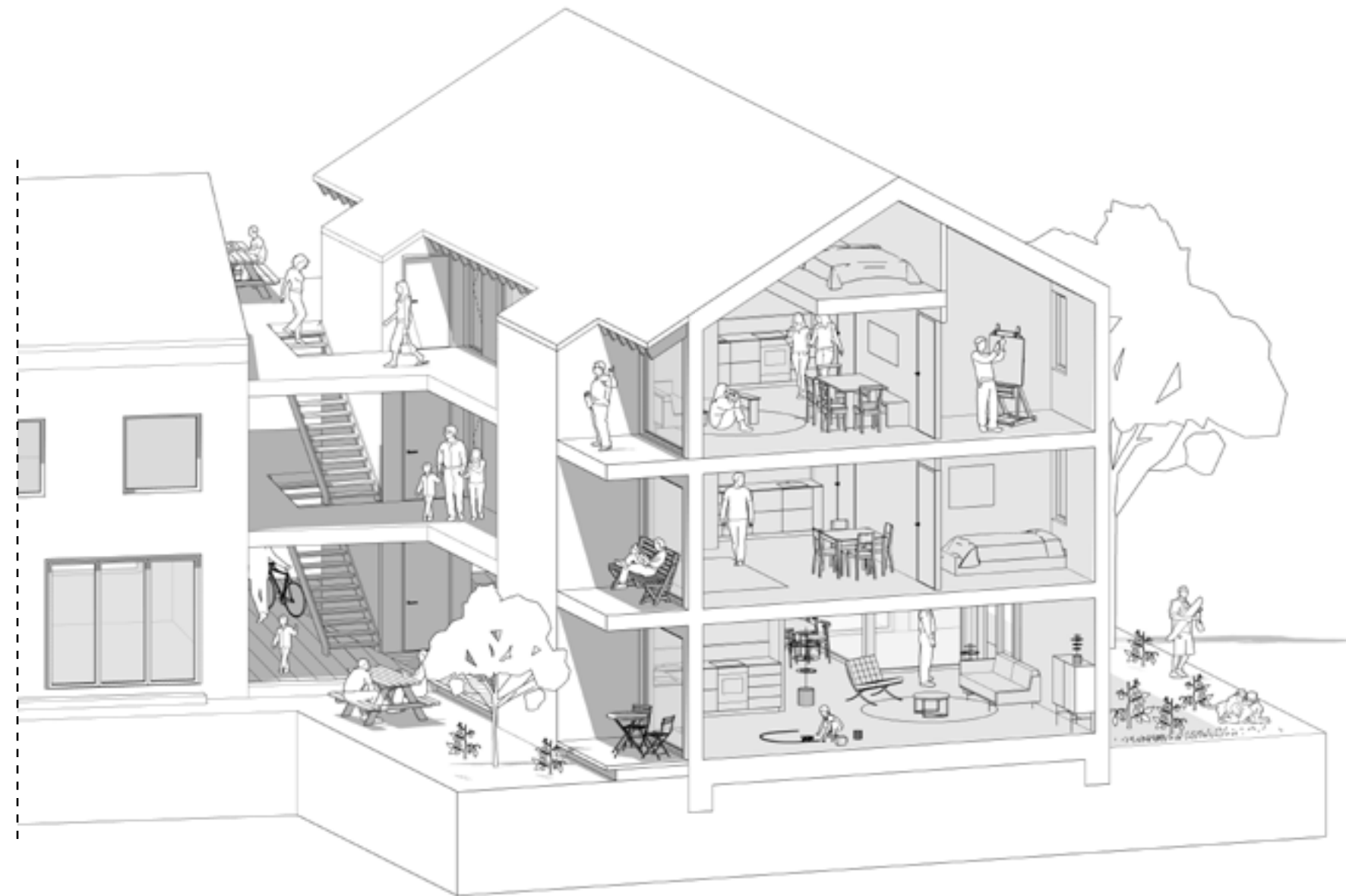


## Oriëntatie als uitgangspunt

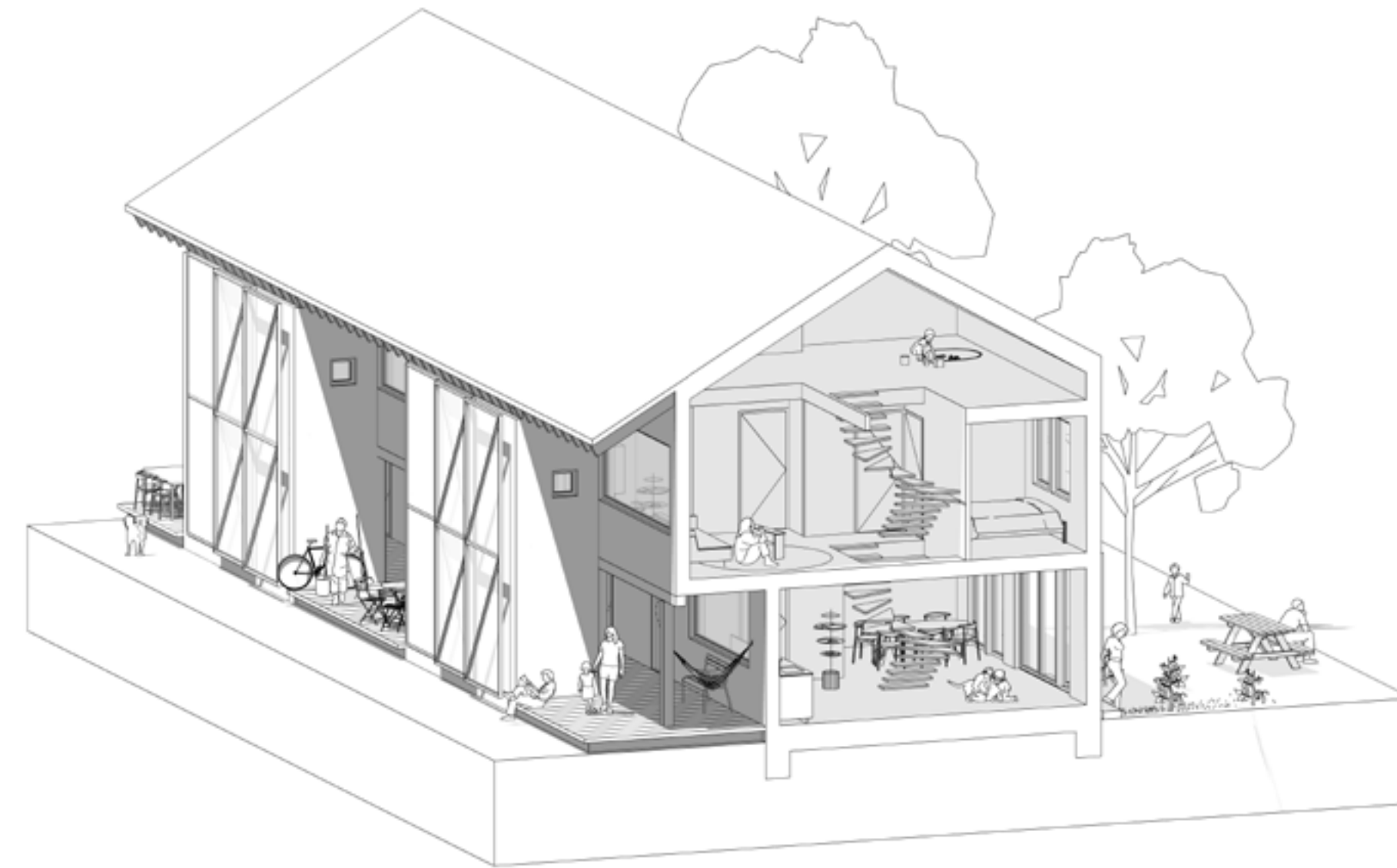
De woningen hebben een duidelijke voor- en achterkant. De hoofdgedachte is om het materiaal zoveel mogelijk het werk van installaties te laten doen, wat betekent dat de gebouwworm volgt uit het voorkomen van opwarming.

Bij zowel de grondgebonden woningen als bij de appartementen worden overstekken, buitenruimte en toegang tot de woningen zoveel mogelijk gecombineerd. De noodzakelijke bergingen worden daarbij ingezet als element dat de woningen of de veranda's van elkaar scheidt. Daarnaast zijn ze onderdeel van het 'hoofdvolume', wat betekent dat ze niet als 40 losse elementjes in de tuin komen te staan maar integraal onderdeel zijn van de contouren van het cluster. De clusters vormen zodoende een helder volume.

Bij de grondgebonden woningen is de veranda gecombineerd met de ontsluiting. Deze opzet geeft de mogelijkheid om eventueel met je naaste buren de veranda te delen, of indien mogelijk met de buren aan de andere kant de berging te delen. Grote eenvoudige deuren maken tevens mogelijk de veranda in de winter af te sluiten, zodat een zone ontstaat die voelt als verlengstuk van de woning.



Doorsnede appartementen



Doorsnede grondgebonden woning



Gebruik van de veranda in de winter



Gebruik van de veranda in de zomer



## Plattegrond totaal

Het totale schetsontwerp in plattegrond geeft een beeld van de wijze waarop de clusters samenkomen en welke ruimte ertussen en eromheen mogelijk is.

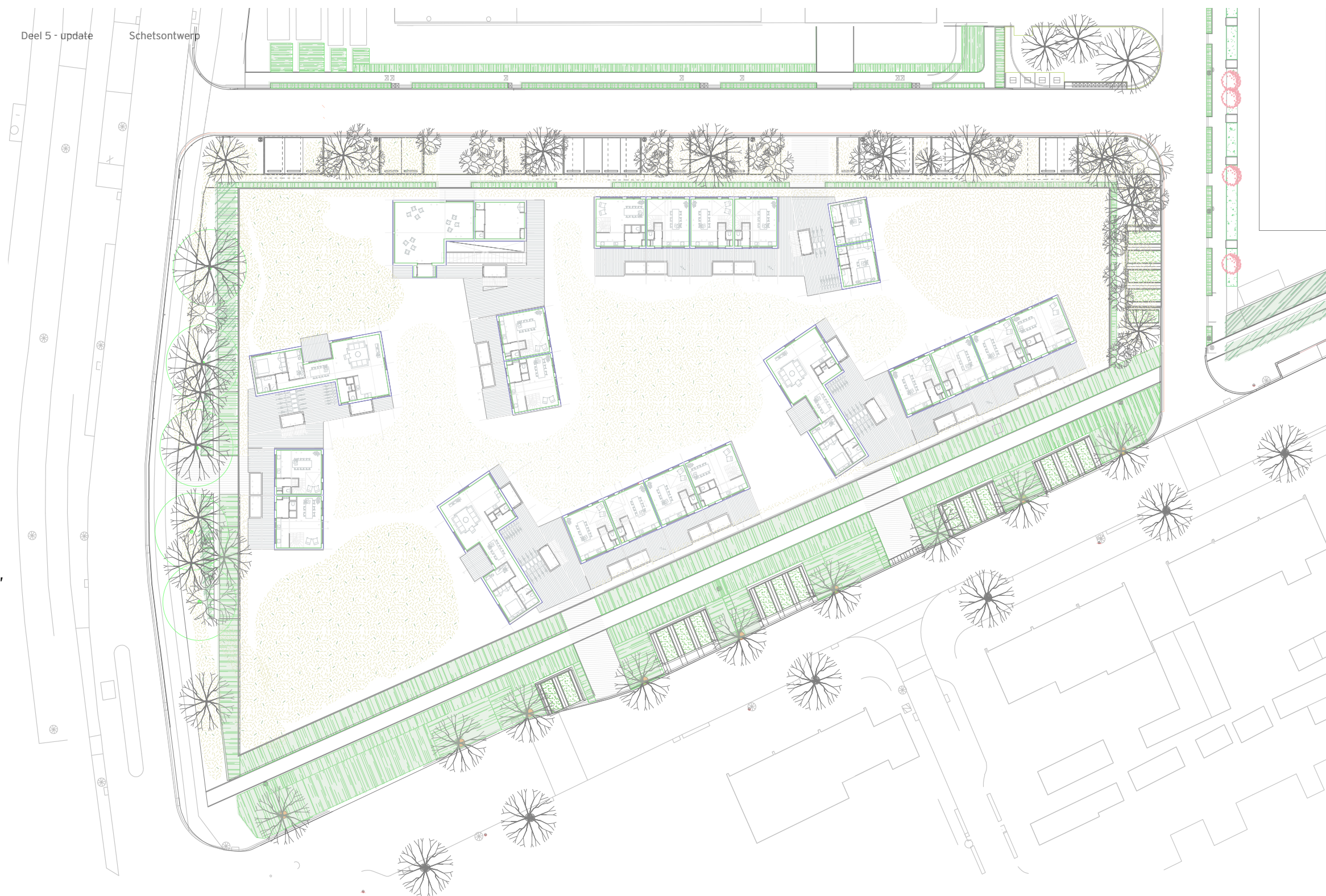
Dit is een nieuwe momentopname van het project, waarin een duidelijke ambitie voor het vervolg wordt uitgesproken. In de vervolgfase zullen onder andere aan bod komen:

- Hoe gaan de woningen gemaakt worden? Natuurlijke materialen staan voorop, maar ook daarin is veel mogelijk.

- Wat gebeurt er met de tuin? In de fase voorlopig ontwerp wordt ook een landschapsarchitect betrokken, zodat er een eenduidig concept voor de buitenruimte komt, waarbinnen uiteraard vanalles mogelijk blijft.

- Alle parkeerplaatsen zijn ingetekend in de rand rond de Scherf. Dat betekent dat we op eigen grond geen parkeerplaatsen hebben. Dit is een beoogd scenario, dat mogelijk kan worden door parkeren sterk te reduceren (deelautogebruik). Dit staat nog ter discussie.

- De inrichting van de buitenrand van de Scherf wordt in de vervolgfase ook duidelijker gedefinieerd.





# Verschillende woningtypen

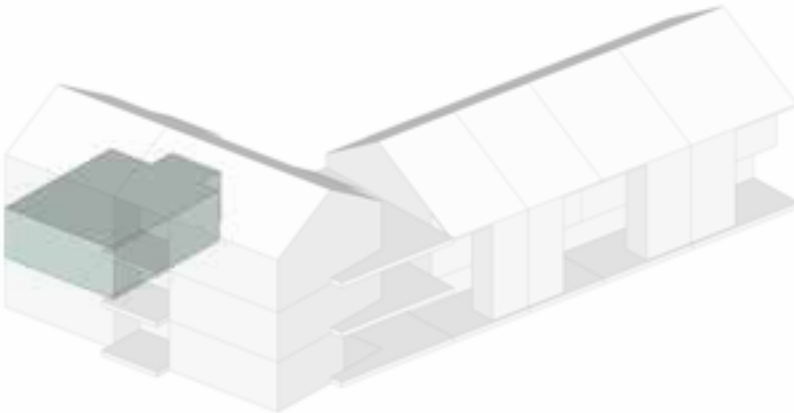
In het schetsontwerp hebben verschillende woningformaten en soorten een plek gekregen, hier allen weergegeven. De combinatie van gestapelde woningen en grondgebonden woningen levert een compleet geheel op waarbij de afweging tussen een berperkt aantal types en het voorzien van voldoende diversiteit beiden leidend zijn geweest.

De samenstelling van de woningen kan op enkele vlakken nog wijzigen. Zoals hier zichtbaar is het mogelijk om een type A en type B appartement samen te voegen tot een groot type D appartement.

In de grondgebonden woningen is nog veel variatie mogelijk, de doorsnede van deze woningen is gelijk dus is een willekeurige samenstelling van de rij in principe mogelijk. In een vervolfase zal duidelijk worden welke woningen van welk type een plek hebben gekregen.

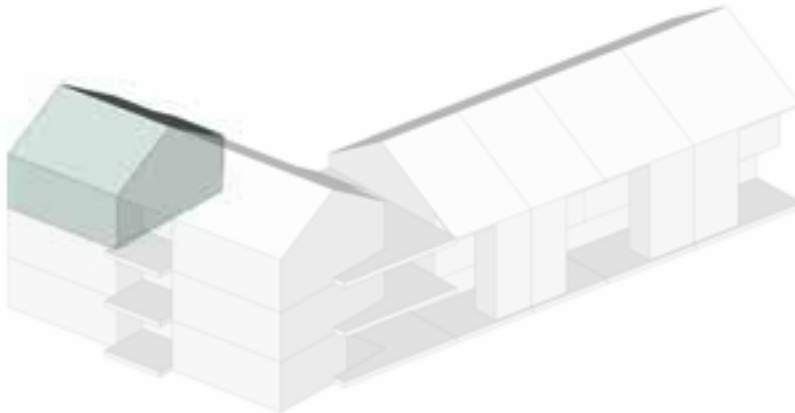
NOOT: in dit schetsontwerp zijn de grondgebonden woningen groter geworden dan aanvankelijk de bedoeling. Type B met een gebruiksoppervlak van 80-90 m2 ontbreekt, terwijl type C en type D wel zijn ingetekend. Deze worden -feitelijk ten onrechte- 'type B en type C' genoemd. In een vroeg stadium van de vervolfase wordt daarom een grondgebonden type B toegevoegd.

TYPE A APPARTEMENT



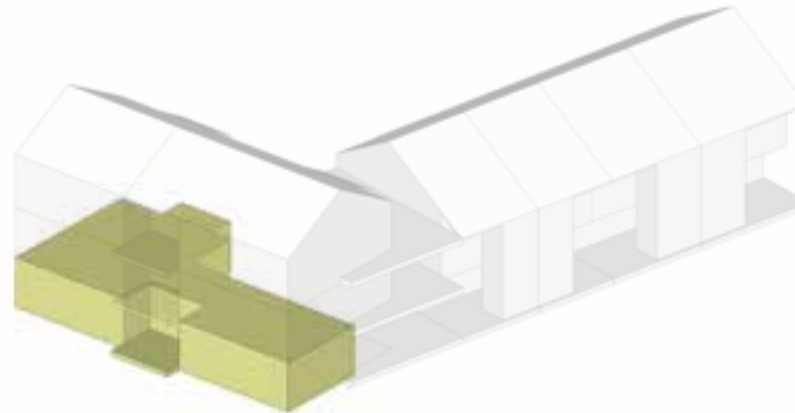
Bruto vloeroppervlak (BVO): 61 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 53 m²

TYPE A APPARTEMENT + KAP



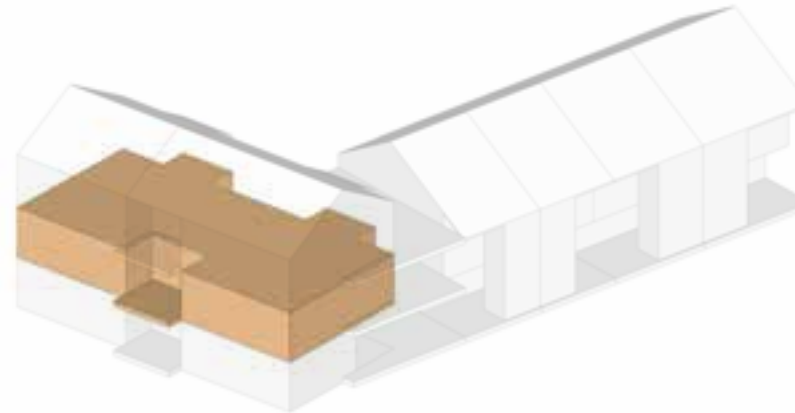
Bruto vloeroppervlak (BVO): 61 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 53 m²

TYPE C APPARTEMENT



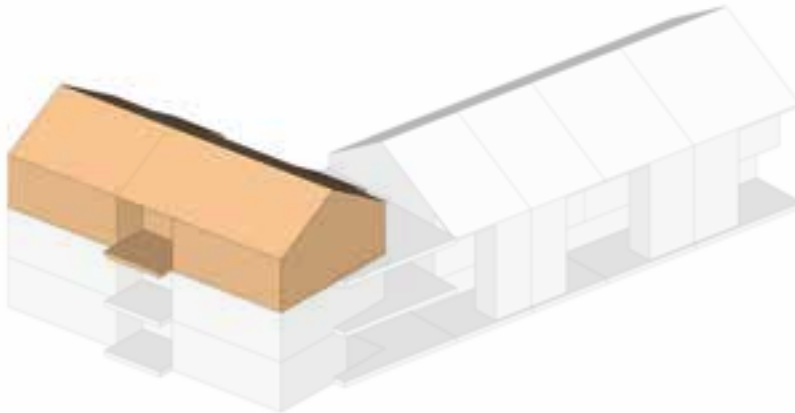
Bruto vloeroppervlak (BVO): 113 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 97 m²

TYPE D APPARTEMENT



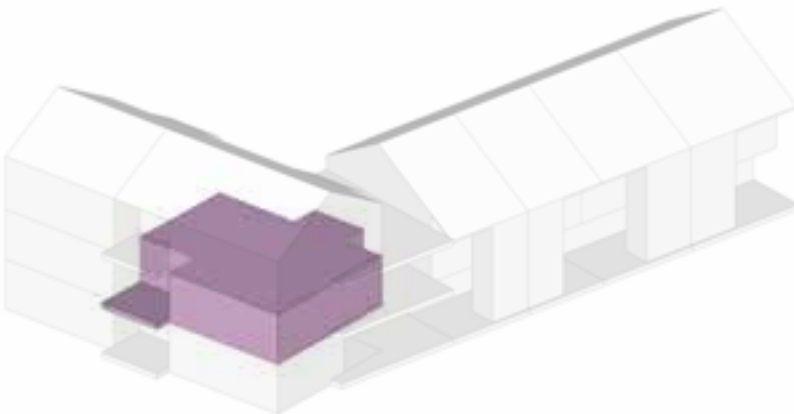
Bruto vloeroppervlak (BVO): 148 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 129 m²

TYPE D APPARTEMENT + KAP



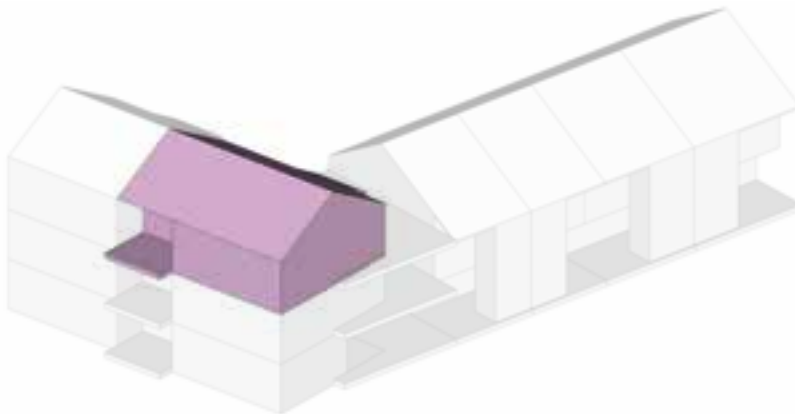
Bruto vloeroppervlak (BVO): 148 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 129 m²

TYPE B APPARTEMENT



Bruto vloeroppervlak (BVO): 87 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 76 m²

TYPE B APPARTEMENT + KAP



Bruto vloeroppervlak (BVO): 87 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 76 m²

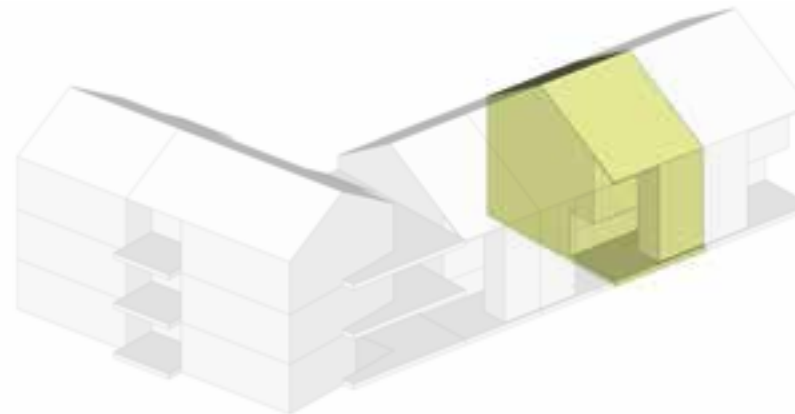
TYPE B GRONDGEBONDEN



Bruto vloeroppervlak (BVO): n.n.b.  
Gebruiksoppervlak (GO): n.n.b.

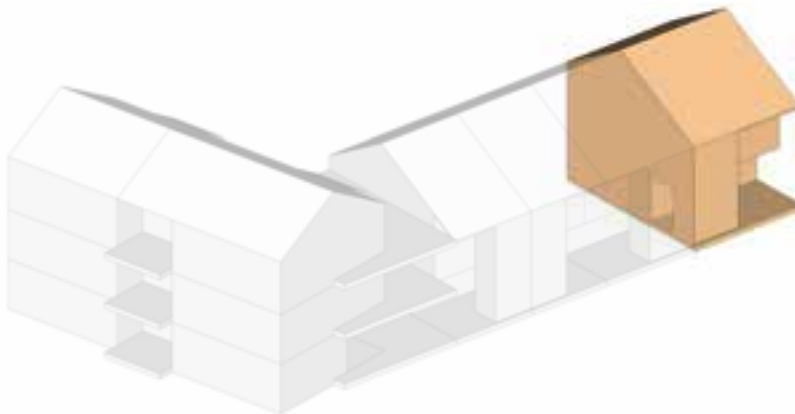
(Dit type wordt uitgewerkt in het VO)

TYPE C GRONDGEBONDEN



Bruto vloeroppervlak (BVO): 131 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 100 m²

TYPE D GRONDGEBONDEN



Bruto vloeroppervlak (BVO): 166 m²  
Gebruiksoppervlak (GO): 123 m²

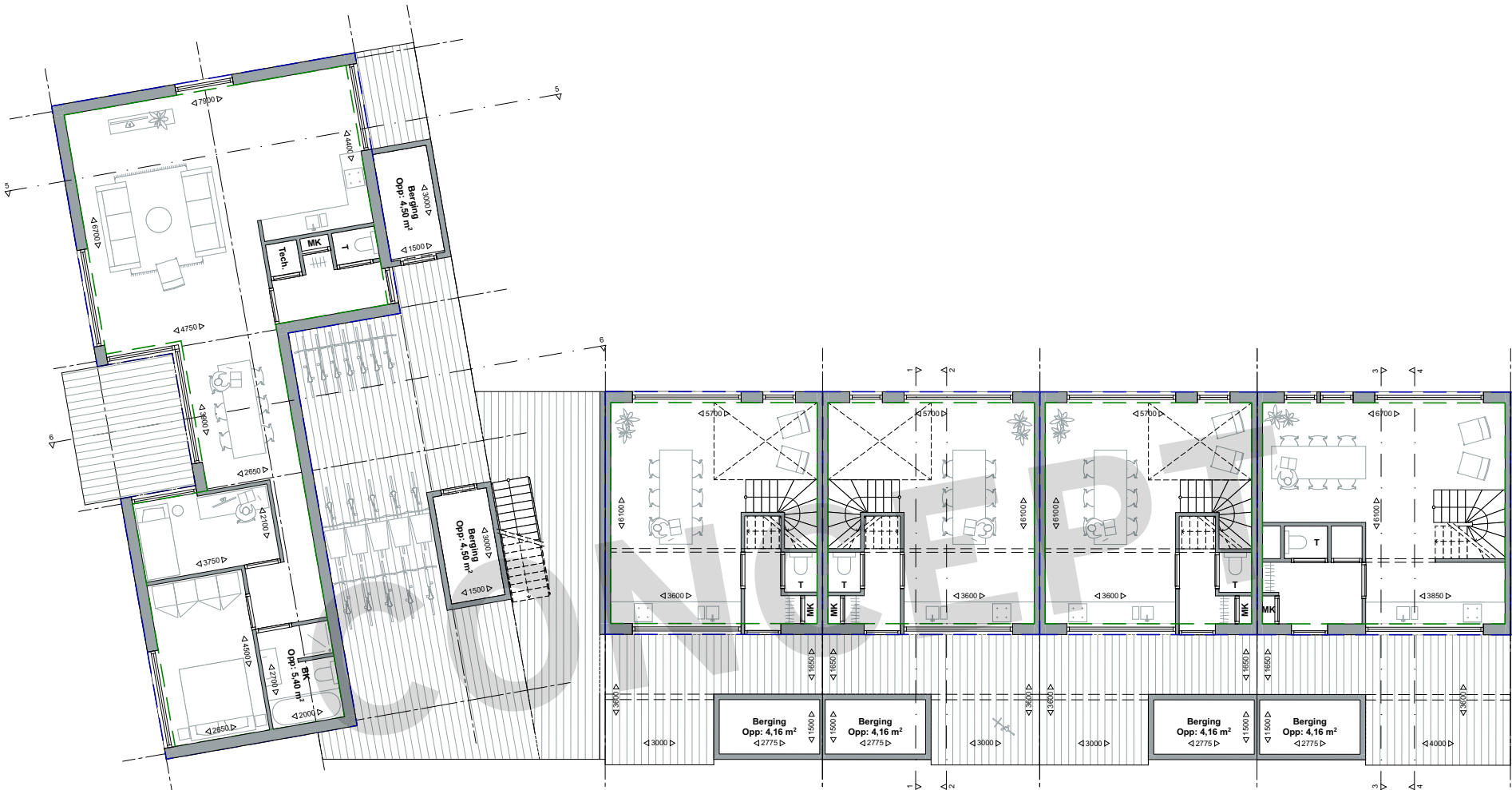


## Indicatieve woningplattegronden

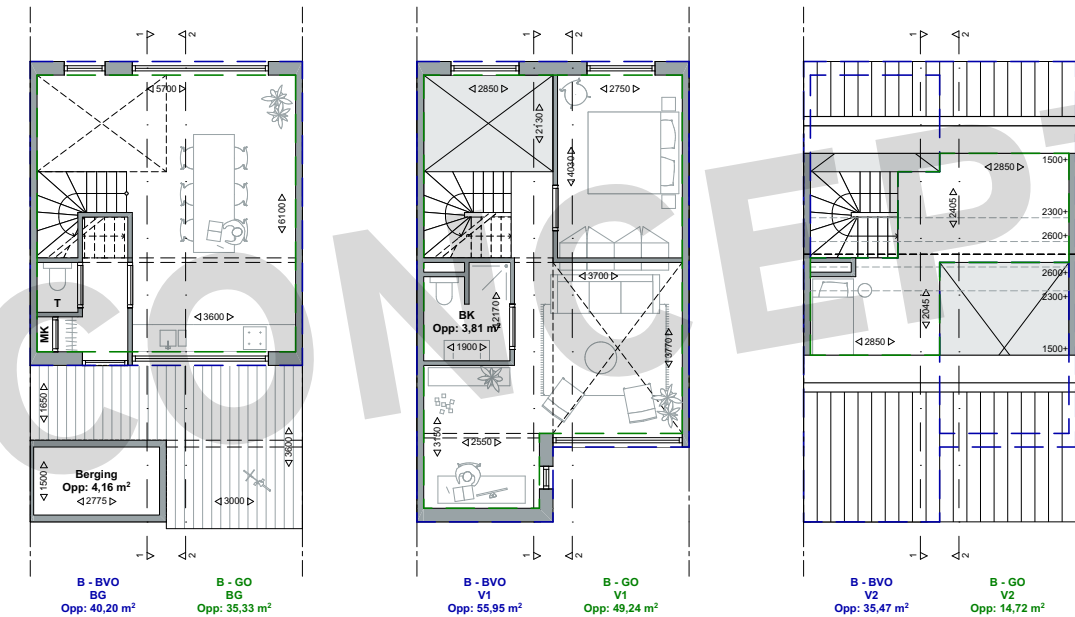
Om te kunnen beoordelen of de clusters werken, is tijdens het schetsontwerp ook voortdurend gekeken naar de mogelijkheden voor de woningen en de ruimtelijkheid die bijvoorbeeld keuzes als de overdekte veranda en de kapvorm opleveren.

Deze plattegronden komen in de vervolgfase sterk aan de orde, dus zullen nog erg wijzigen. De getoonde plattegronden dienen te worden gelezen als indicatief, om een gevoel bij de verschillende woningtypen te krijgen.

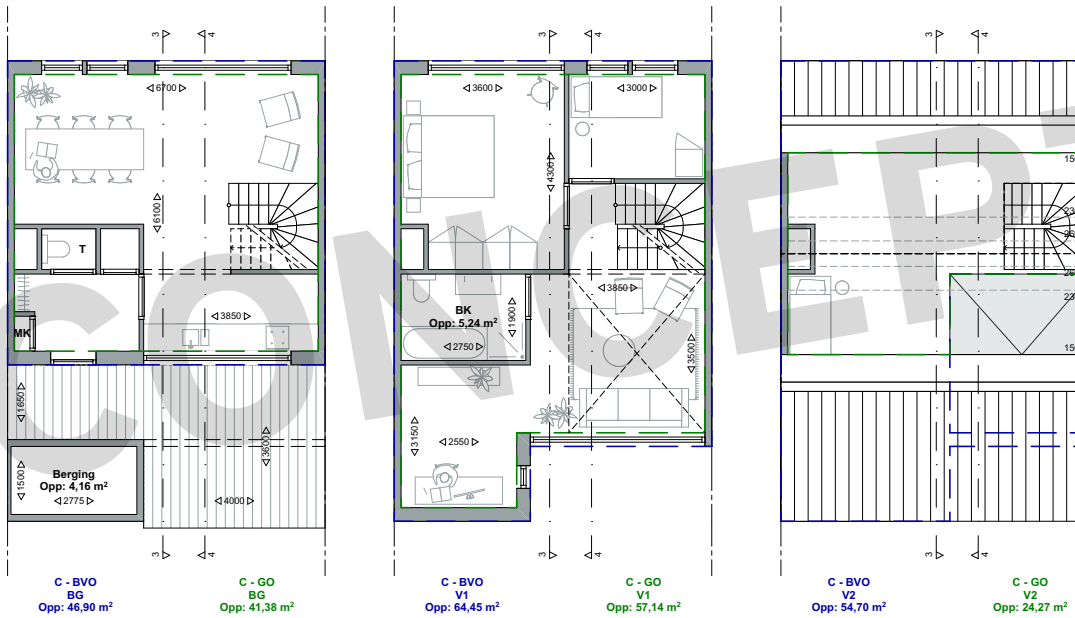
*NOOT: in dit schetsontwerp zijn de grondgebonden woningen groter geworden dan aanvankelijk de bedoeling. Type B met een gebruiksoppervlak van 80-90 m2 ontbreekt, terwijl type C en type D wel zijn ingetekend. Deze worden -feitelijk ten onrechte- 'type B en type C' genoemd. In een vroeg stadium van de vervolgfase wordt daarom een grondgebonden type B toegevoegd.*



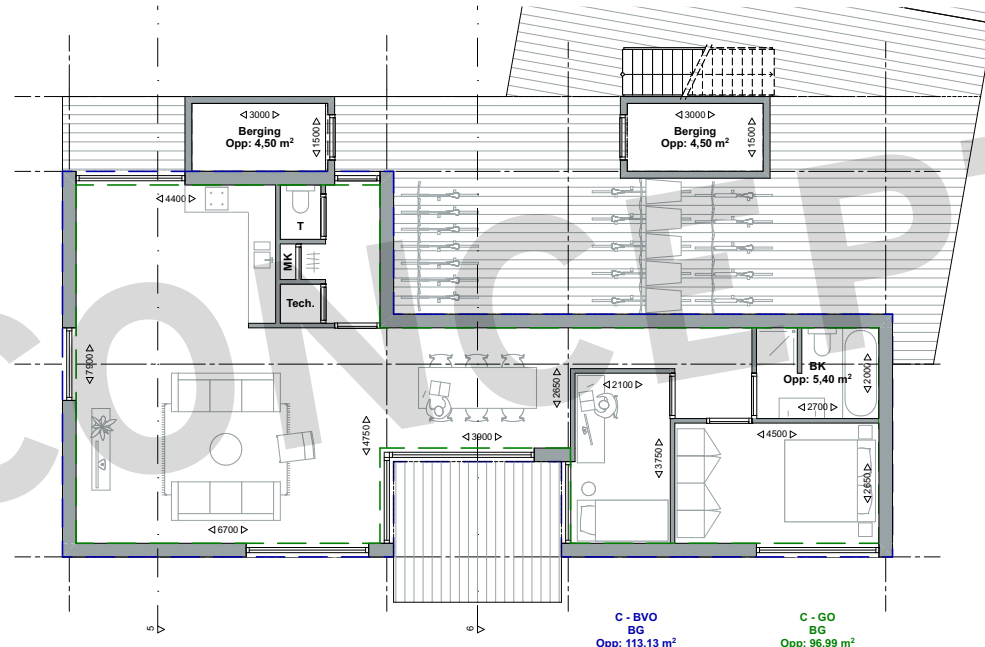
Indicative floor plan of the ground floor cluster



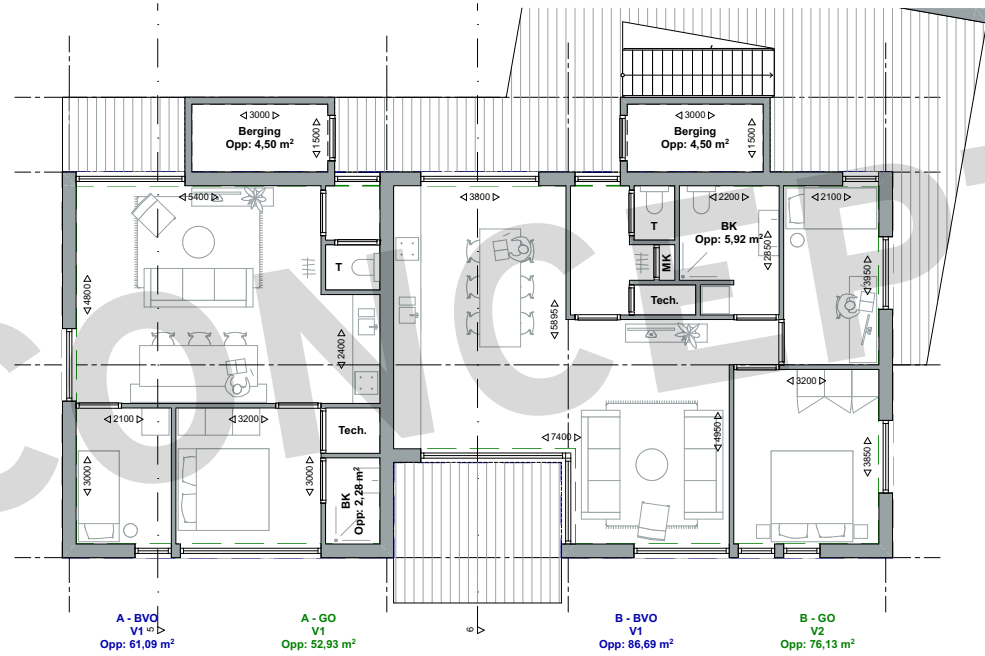
Indicative floor plan of ground floor type B  
*NOOT: het formaat van dit type komt overeen met type C*



Indicative floor plan of ground floor type C  
*NOOT: het formaat van dit type komt overeen met type D*



Indicative floor plan of apartment type C



Indicative floor plan of apartment type A (links) and type B (rechts)



# Colofon

## Werkboek meer&deel

9 december 2019  
26 april 2020 - update schetsontwerp



In opdracht van:

CPO vereniging meer&deel

Uitgevoerd door:

Tom van Tuijn Stedenbouw

+31 (0)6 212 212 39  
info@tomvantuijn.com  
www.tomvantuijn.com

Bezoekadres:  
Torenallee 32-14  
5617 BD Eindhoven

Postadres:  
Heydenrijkstraat 32  
6521 LP Nijmegen

Atelier to the Bone

+31 (0)6 41 81 48 61  
info@attb.nl  
www.attb.nl

Gasfabriek 3A  
5613 CP Eindhoven

Werkstatt Architekten

+31 (0)6 2424 0885 (Niels)  
+31 (0)6 4272 0209 (Raoul)  
info@werkstatt.nu  
www.werkstatt.nu

Voorterweg 136  
5611 TS Eindhoven