Anna & Willem

verweven met de stad

Voorwoord			4
Woningmarkt			5
Doelgroep & woonwensen			9
Stedenbouwkundige visie		| Verbinden centrum en kanaal	13
Concept			14
1	**Landmark**	| Een icoon voor de stad	15
2	**Park & Plaza**	| Openbare ruimte	17
3	**Groene parkwand**	| Park continueren	25
4	**Historie**	| Oorsprong en inspiratie	27
5	**High-end wonen**	| Woonkwaliteit	31
6	**Duurzaamheid**	| BENG en klimaatadaptief	43
		| Energieprestatie/installatieconcept	44
		| Water	45
		| Materialen en grondstoffen	46
		| Duurzame mobiliteit	46
		| Sociaal	47
		| Total costs of ownership	47
		| Landschap en ecologie	48
Betrokken partijen			52
Tekeningen		| Plankaart en plattegronden	54
		| Gevels	62
		| Doorsnedes	68

« foto omslag: Jacquardweefster van Diddens & Van Asten door fotograaf Cas Oorthuys

Voorwoord

Daniëlle is blij. Zo ontzettend blij! Ze zat al een tijd met haar eigen woonsituatie én die van haar ouders – nu beiden 65 jaar – in haar maag. Zelf wilde Daniëlle dolgraag wonen in de Oranjebuurt, die fijne buurt waar ze zelf ook is opgegroeid. Nu, met een goede baan aan de faculteit Industrial Design op de TU/e en een gezin, voelde zij precies dezelfde behoefte als haar ouders destijds: ze wil riant en toch centraal wonen in een kindvriendelijke omgeving. Maar ja... Er is zo weinig geschikt aanbod! Tegelijkertijd wonen haar ouders nog steeds in hun inmiddels veel te grote villa, met alle ongebruikte slaapkamers die wel gepoetst moeten worden en een tuin die om constante aandacht vraagt. Hoewel haar ouders tevreden zijn over de huidige woonsituatie, is de woning mede met het oog op de toekomst eigenlijk niet meer geschikt. Maar voor hen geldt dezelfde realiteit: er is geen aantrekkelijk aanbod in de stad.

Toen Daniëlle op het punt stond dan maar naar een nieuwbouwplan in Eindhoven te verhuizen, zag ze het ontwerp van Anna & Willem: een nieuw woningproject op steenworp afstand van de Oranjebuurt. En zó geschikt voor haar ouders! Riant, luxe en veilig. En dat op die plek in de buurt van het centrum, aan het park én aan het kanaal. Wat een cadeautje.

Nu je de gebouwen ziet staan, lijkt het net of ze er altijd al stonden. Het klopt op die plek. En tegelijkertijd voegen de gebouwen wel echt een nieuw icoon toe aan Helmond. De esthetische waarde en de woonkwaliteit zijn zeldzaam. Het zijn duurzame gebouwen, uiteraard. Klaar voor de toekomst en als een soort spons actief meewerkend in de klimaatadaptatie. Daarnaast draagt ook het groen dat riant aanwezig is op de balkons en de daken bij aan een gezonde leefomgeving. Maar inmiddels weet Daniëlle dat de bewoners de privacy en schaduw die dat groen biedt, minstens zo belangrijk vinden.

Daniëlle heeft oog voor detail en vindt het dus prachtig dat het groen dat als een lappendeken is aangelegd, zo mooi meekleurt met de seizoenen. Die subtiele verwijzingen naar de historie van de plek kan ze wel waarderen. Wanneer Daniëlle wandelt met Didas, de poedel van haar ouders, maakt ze gebruik van de subtiele overgang van de private tuin naar het publieke park. Door de doorwaadbaarheid van dit ontwerp kun je echt een rondje lopen. Vanuit de buitenruimte van haar ouders, die bewust voor een appartement op de begane grond hebben gekozen, zou je niet verwachten dat je zo snel in het park bent. Dat komt waarschijnlijk door het hoogteverschil en de gekozen manier van beplanten.

En ja, natuurlijk kan Daniëlle ook genieten van het drinken van een kopje koffie beneden in de mooie lobby van het gebouw. Een geniale vondst om deze plek multifunctionele gebruiksmogelijkheden te geven. Een speelhoek voor (klein)kinderen, een leestafel waar de al opgerichte bridgeclub dankbaar gebruik van maakt. En de conci-ergefunctie is ontzettend handig! Ook zo fijn zijn de gefaciliteerde services. Ze waren al vóór de oplevering actief. Dat gaf haar ouders het vertrouwen dat het ook in deze nieuwe woonomgeving goed zou zijn én gezellig kon worden. En wat Daniëlle dan stiekem heerlijk vindt: samen met haar moeder beneden naar de city spa gaan. Gewoon, omdat het kan. Overigens kan iedereen hier naartoe. Dat maakt het toch allemaal wat minder exclusief en meer tot een plek voor de hele stad. Zo hoort het.

Die stad, die is van meet af aan goed op de hoogte gehouden van de planontwikkeling van Anna & Willem. Goed omgevingsmanagement en een duidelijke website waren van grote waarde. Zo zijn Anna & Willem volgens een vlekkeloos proces in een mum van tijd gerealiseerd.

En Daniëlle? Die woont nu met haar gezin in de buurt van haar ouders. Namelijk in haar ouderlijk huis – maar dan wel opgeknapt tot gasloos en energieneutraal. Met haar voormalige rijwoning in Brandevoort is inmiddels een startend gezin blij. Zo blijft Helmond in alle opzichten een bloeiende woonstad voor iedereen!

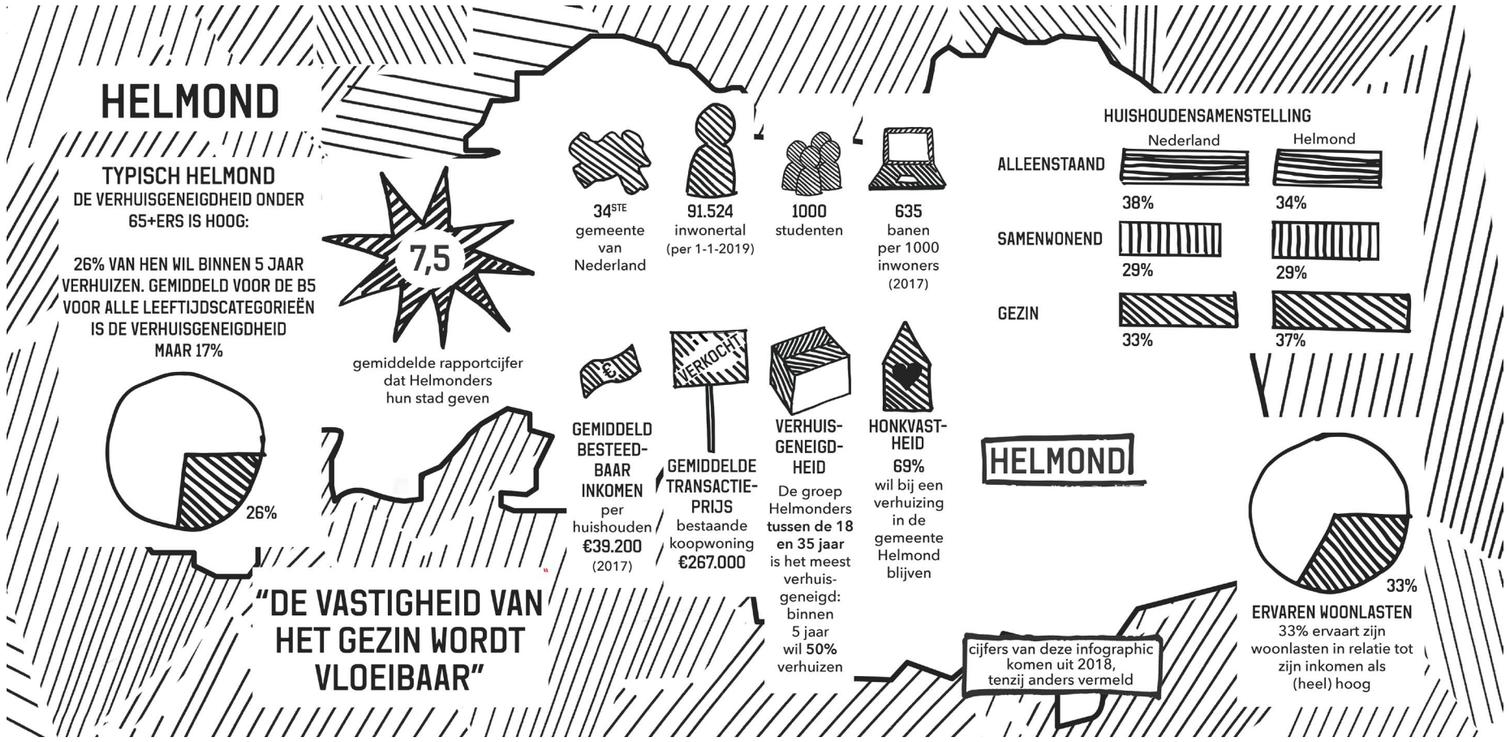
Woningmarkt

BRABANTSTADSTUDIE OVER HELMOND

In samenwerking met de lokale Rabobanken doet BPD in 2018 en 2019 onderzoek naar de woonwensen en woonopgaven in de grootste vijf Brabantse steden. Dit gebeurt onder de titel Brabantstadstudie. We vergaren via onderzoek nieuwe, actuele kennis over de woningmarkt, verkennen toekomstige opgaven en houden het debat op de woningmarkt levendig. Via Brabantstadstudie brengen we ook de woningmarkt in Breda, Tilburg, Den Bosch, Eindhoven en Helmond in beeld. Dat doen we door middel van:

- Deskresearch
- Interviews met stakeholders
- Online consumentenenquête (>2.500 respondenten, waarvan 300 uit de gemeente Helmond)
- Focusgroepen met bewoners (over onderwerpen als gezond en duurzaam wonen, gezinnen in de stad, betaalbaarheid, ontwikkeling vanuit lokale identiteit)
- Expertmeetings met betrokken spelers uit de vijf steden
- Initatiefplannen en ontwerpend onderzoek voor vijf locaties in de vijf steden

De bevindingen en meer informatie over de studie zijn te vinden op www.brabantstadstudie.nl.



Helmond in één oogopslag

HELMOND IN ÉÉN OOGOPSLAG

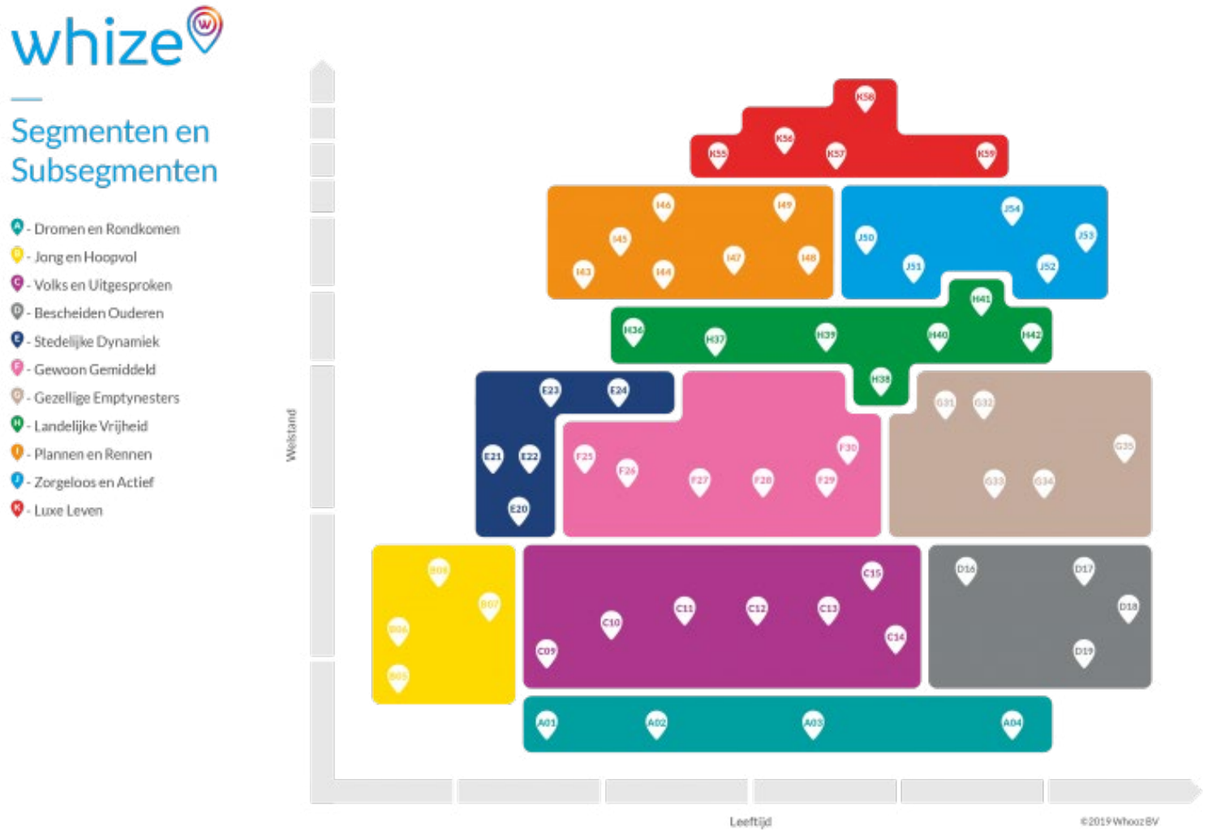
Brabantstadstudie laat zien dat (net als in de vier andere onderzochte steden) Helmonders het meest tevreden zijn over de sfeer en gezelligheid in hun stad. Tegelijkertijd noemen zij als belangrijkste verbeterpunt voor hun stad het (te geringe) aanbod van winkels, voorzieningen, horeca en activiteiten. Helmonders zien – net als Tilburgers – (het gedrag van) hun medebewoners eveneens als een belangrijk verbeterpunt. 65-plussers en Helmonders met een koopwoning zijn meer tevreden over hun stad dan 65-minners en (sociale of vrije sector) huurders. Al met al geven Helmonders hun gemeente een dikke voldoende (een 7,5), maar dit is wel het laagste cijfer van de vijf onderzochte steden.

Deze tendens zet door in de mate van honkvastheid aan de gemeente: 'slechts' 69% van de Helmonders wil bij een verhuizing binnen de gemeente blijven. Dit is wederom de laagste score van de vijf steden. Gemiddeld voor de andere vier steden is dit namelijk 77%. Inwoners van de binnenstad, Oost en Industriegebied Zuid zijn het meest geneigd om te verhuizen (68%). Ter vergelijking: inwoners van Brandevoort en 't Hout en inwoners van Warande, Stiphout en West zijn met 37% het minst geneigd om te verhuizen.

MARKTONDERZOEK

Op gedetailleerder niveau is voor Helmond in algemene zin, en de locatie Havenpark specifiek, marktonderzoek uitgevoerd door BPD. De onderzoeksafdeling van BPD beschikt over een grote dataset, waardoor zij in staat is uitgebreide analyses en voorspellingen te doen. Dit geldt voor zowel de woningvoorraad en –markt, als voor de demografie en demografische ontwikkelingen.
Om beter inzicht in de kenmerken, leefstijl en dus ook de (woon) wensen van de bevolking te krijgen, maakt BPD gebruik van een doelgroepsegmentatie. Hiervoor gebruikt zij het Whize-model van Whooz BV, waarin alle (ruim 7,7 miljoen) huishoudens in Nederland worden beschreven en geclassificeerd.

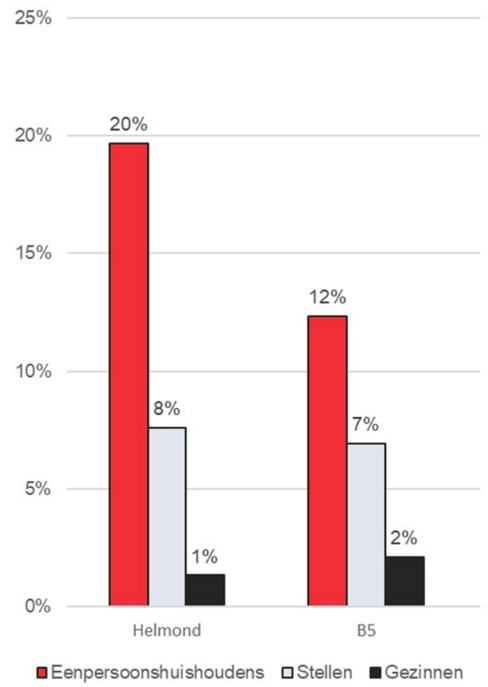
Whize onderscheidt 11 hoofd- en maar liefst 59 subsegmenten. Per huishouden zijn zo'n 40 onderscheidende socio-economische kenmerken in het model verwerkt. De subsegmenten kennen een onderscheid op onder meer leeftijd, huishoudgrootte, inkomen, hoogst genoten opleiding en eigendom van de woning. In één overzichtelijk diagram wordt de relatieve positie van ieder segment duidelijk. Zij zijn hier verdeeld over de twee belangrijkste dimensies: leeftijd en welstand. Wanneer een kenmerk, zoals woonsituatie, van een huishouden verandert (bij een verhuizing bijvoorbeeld), wordt dit huishouden overigens door die verhuisbeweging een andere doelgroep. Doelgroepen stromen dus door. Zij groeien door op de as van leeftijd en soms ook van welstand, stappen over van een huur- naar een koopwoning of andersom, van grondgebonden woning naar appartement of omgekeerd, enzovoorts. Dit zijn stuk voor stuk belangrijke, bepalende kenmerken in het model.



doelgroep segmentenschema van Whize, Whooz BV, 2019

HELMOND: BEVOLKING EN PROGNOSES

De Helmondse bevolking is afgelopen tien jaar toegenomen, en zal dat naar verwachting ook komende tien jaar blijven doen. Het aantal huishoudens gaat relatief sterker stijgen dan het aantal inwoners (met gemiddeld +280 huishoudens per jaar). Hierdoor is sprake van huishoudensverdunning. Er komen meer kleine huishoudens bij. Tot 2030 zullen de eenpersoonshuishoudens in Helmond zelfs sterker toenemen dan gemiddeld in Nederland, namelijk met maar liefst 20%! Ook de tweepersoonshuishoudens gaan fors toenemen (+8%), terwijl gezinnen in Helmond nog maar met 1% groeien. Hoewel huishoudens in alle leeftijdscategorieën wel toenemen, is de groei van de 65-plus-huishoudens het meest opzienbarend: tot 2025 met maar liefst ruim 1.700. Ook juist de jongere huishoudens (tot 45 jaar) zullen toenemen (+ ca. 760).



toename per huishoudenstype, periode 2018-2030

Uit Brabantstadstudie blijkt dat de oudere groep een bovengemiddeld grote verhuiswens heeft: 11% van de 65-plussers wil binnen twee jaar en zelfs 26% wil binnen vijf jaar verhuizen. Helmonders blijken, zoals al geconstateerd, bij een verhuizing minder honkvast te zijn dan de andere B5-inwoners.Een aandachtspunt is (dus) om aanbod en vraag op elkaar af te stemmen, zodat verhuisgeneigde Helmonders in ieder geval niet uit hun gemeente hoeven te vertrekken vanwege een gebrek aan geschikt woningaanbod.

HELMONDSE WONINGVRAAG

Wat is dan het geschikte woningaanbod? Dat wordt (mede) bepaald door de huidige woningvoorraad en de bevolkingsprognoses. De hoeveelheid geschikt aanbod verschilt natuurlijk per doelgroep (en daarmee dus ook per levensfase). Hiervoor is allereerst de verhouding tussen de elf doelgroepen in Helmond interessant om te bekijken.

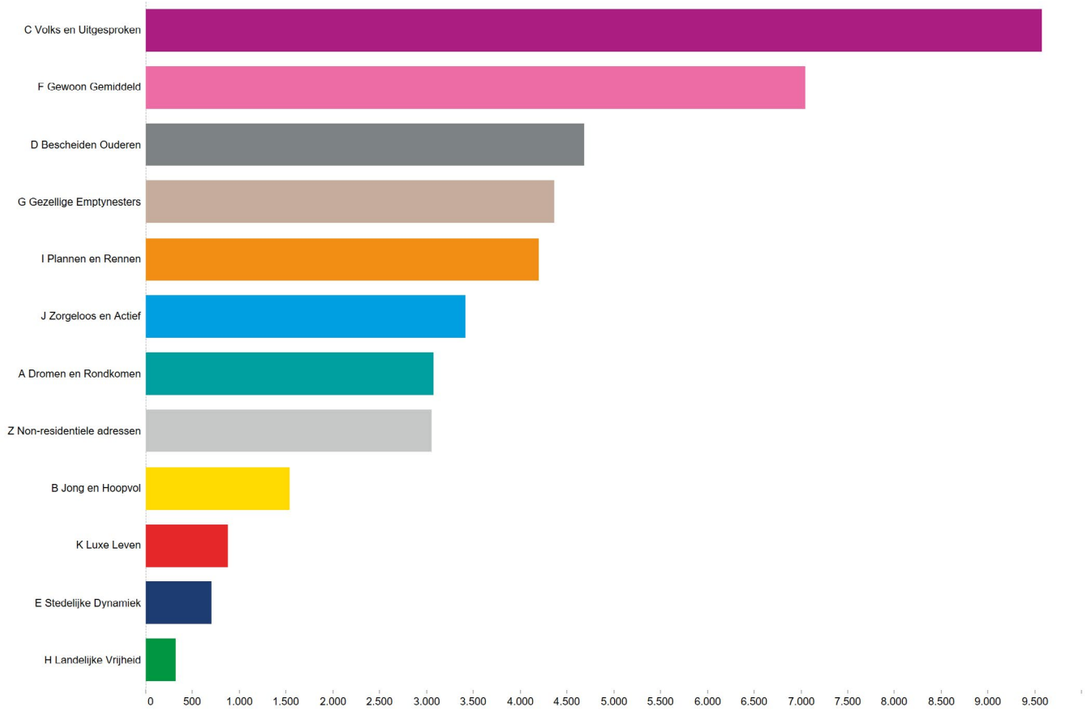
In Helmond zijn de Whize hoofdsegmenten ‘Volks en Uitgesproken’ (24%) en ‘Gewoon Gemiddeld’ (18%) de grootste groepen. Ook zien we veel ‘Bescheiden Ouderen’ (12%), ‘Gezellige Emptynesters’ (11%) en ‘Plannen en Rennen’ (11%). De locatie Havenpark valt binnen de buurt ‘Centrum’. Hier wonen veel ‘Bescheiden Ouderen’ (32%, donkergrijze buurt op de kaart). Ook de doelgroepen ‘Volks en Uitgesproken’ (25%), ‘Jong en Hoopvol’ (22%) en ‘Dromen en Rondkomen’ (8%) komen relatief veel voor rondom het plangebied.

De Helmonders die nu in de groep ‘Volks en Uitgesproken’ vallen, zijn jonger dan 60. Over een jaar of tien vallen veel van hen ook in de groep senioren (zij worden door een veranderend kenmerk immers een andere doelgroep), waarschijnlijk als doelgroep ‘Bescheiden Ouderen’. Dit is dus een cohort dat bijdraagt aan de sterke stijging van 65-plussers komende jaren.

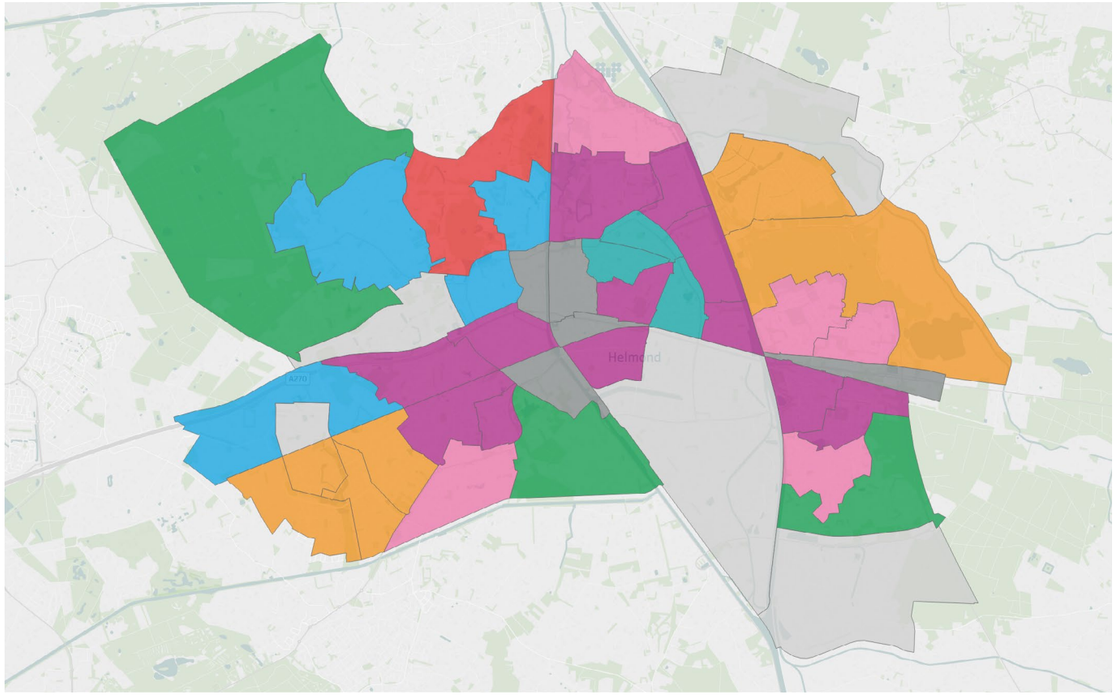
De genoemde doelgroepen die veel in het centrum van de stad wonen (zie hiervoor), zijn verspreid in leeftijd maar zitten op de as van welstand (zie figuur) op de laagste niveaus. ‘Bescheiden Ouderen’ zijn senioren die sociaal huren en rondkomen van veelal alleen een AOW-uitkering. Ook ‘Volks en Uitgesproken’ heeft het niet breed; deze 60-minners wonen ook in een sociale huurwoning en verdienen hooguit een modaal inkomen. Hetzelfde geldt voor ‘Jong en Hoopvol’, al staat deze groep aan het begin van hun (woon) carrière en kan het met hen nog alle kanten op.

Wat dus opvalt aan de bewoners in het centrum, is dat er weinig bovenmodaal verdienende Helmonders wonen. Deze doelgroepen zijn wel degelijk aanwezig in Helmond, maar wonen elders.

Dit zijn bijvoorbeeld de doelgroepen ‘Plannen en Rennen’ (‘I’; gezinnen met tweeverdieners) en ‘Zorgeloos en Actief’ (‘J’; hoger opgeleide 50-plussers zonder thuiswonende kinderen).



aanwezigheid doelgroepen in Helmond totaal



meest voorkomende doelgroep per buurt

Op de kaart ‘meest voorkomende doelgroep per buurt’ is te zien dat zij nu bijvoorbeeld wonen in Brandevoort, Oranjebuurt en Zwanenbeemd. Hier wonen zij als (toekomstige) emptynester in grondgebonden, meestal ruime woningen.

Voor Oranjebuurt en Zwanenbeemd zijn dat met name alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder, met een twee keer modaal inkomen, wonend in een tweekapper of villa (doelgroep ‘J’, lichtblauw in het doelgroep segmentenschema van Whize). Na verhuizing naar een appartement, worden zij binnen de groep ‘J’ een andere subgroep.

In Brandevoort (vooral in De Brand en Schutsboom) wonen succesvolle gezinnen van 45 jaar of ouder met kinderen van al minimaal 12 jaar, een inkomen van minimaal twee keer modaal en ook woonachtig in een vrijstaande of twee-onder-één-kap woning (doelgroep ‘I’, oranje). Wanneer zij gaan verhuizen naar een woning die past bij hun nieuwe levensfase, worden zij op dat moment automatisch een andere doelgroep – voor groep ‘I’ met oudere kinderen (zoals de subgroep ‘I49’, waarvan er in Helmond opvallend veel zijn) is het aannemelijk dat zij dan een ‘J’ worden: ‘Zorgeloos en Actief’.

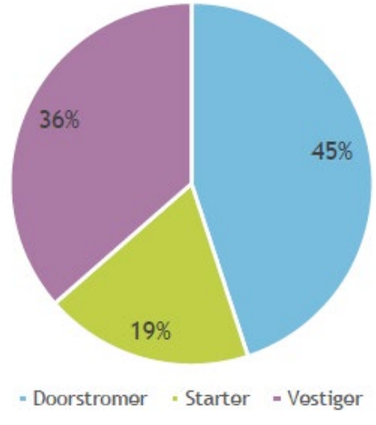
EXTERNE WONINGVRAAG

De bevolkings- en huishoudensgroei die voor Helmond voorspeld is, komt echter niet alleen voort uit de interne bevolkingsdynamiek. De huishoudensgroei komt namelijk van twee groepen:

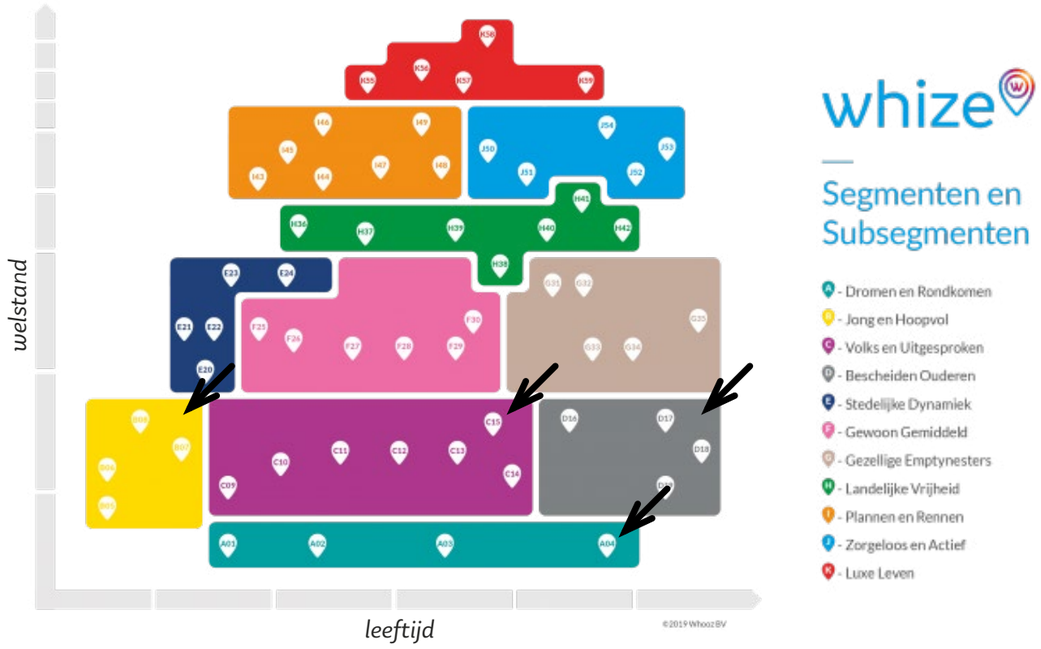
- Starters (Helmondse kinderen die zelfstandig gaan wonen of partners die scheiden en zo een nieuw huishouden vormen)
- Externe’ vestigers (huishoudens die vanuit een andere gemeente of zelfs een ander land zich in Helmond willen vestigen)

In 2017 waren de huishoudens die naar de gemeente Helmond verhuisden met name afkomstig uit Eindhoven (8%), Geldrop-Mierlo (4%), Gemert-Bakel (3%), Laarbeek (2%) en Deurne (2%). Deze vestigers maken veelal een verhuisbeweging vanwege werk, of om na een periode elders (studie) zich te settelen in de plaats waar ze vandaan komen (remigratie); niet-werkenden verhuizen vaker binnen hun woonplaats. ‘Vestigers’ zijn vaak een gezinsdoelgroep, zoals Gewoon Gemiddeld (G, 24% van de verhuizingen naar Helmond in de periode januari 2015 t/m september 2018) of Plannen en Rennen (I, 17% van deze verhuizingen in genoemde periode); huishoudens die een eengezinswoning opteren.

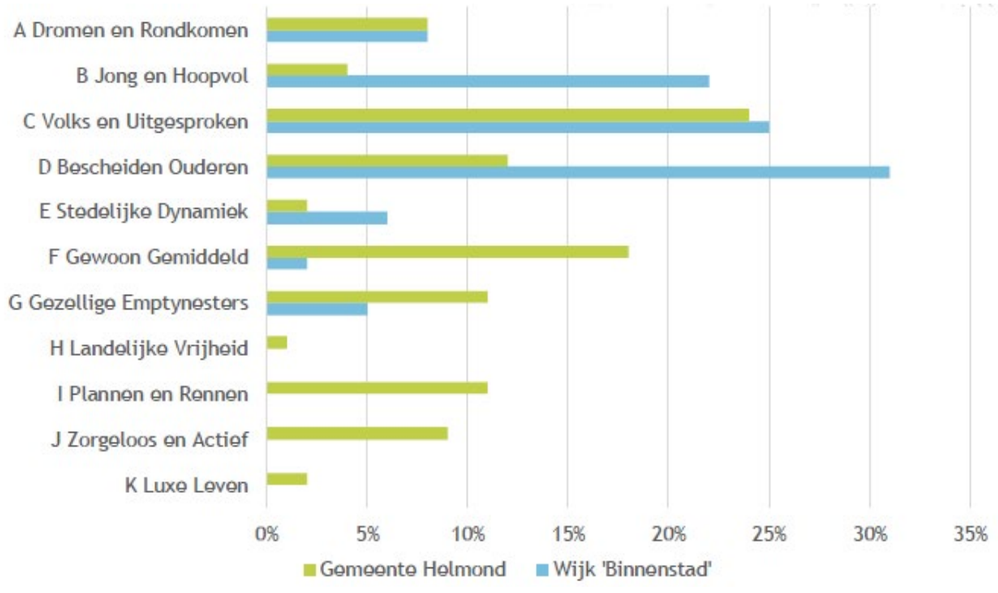
Het gehanteerde verhuismodel laat voor de periode tot 2025 zien dat zo’n 36% van de woningvraag door vestigers uitgeoefend wordt, en 45% door doorstromers.



woningvraag Helmond 2019-2025



doelgroep segmentenschema van Whize, Whooz BV, 2019



aanwezigheid doelgroepen in Helmond totaal (groen) en in de binnenstad (blauw)

Doelgroep & woonwensen

KOOPAPPARTEMENTEN NABIJ HET CENTRUM

Het verhuismodel tot 2025 laat de vraag naar grondgebonden woningen zien. Daarnaast is ook een grote vraag naar meergezinswoningen zichtbaar, zeker wanneer specifiek op de binnenstad wordt ingezoomd. De groep 65-plussers vertoont hier een bovengemiddelde vraag naar appartementen.

Gezien voorgaande informatie is dit verklaarbaar: (aanstaande) emptynesters (‘Plannen en Rennen’ en ‘Zorgeloos en Actief’) die nu riant grondgebonden wonen met een eigen tuin, willen binnen enkele jaren soms kleiner, maar sowieso comfortabeler wonen. Hun huidige gezinswoningen zijn immers onderhoudsintensief, soms toe aan een (grondige) opknapbeurt (verduurzaming!) en hebben een tuin die ook onderhoud vergt.

De Helmondse respondenten van Brabantstadstudie bevestigen dit beeld: 66% van de 65-plussers heeft (misschien) interesse in een levensloopbestendig appartement. Al eerder zagen we hun hoge verhuisgeneigdheid. Brabantstadstudie toont ook aan dat (rondom) het centrum een gewilde woonplek is: 33% van de Helmonders geeft aan te willen wonen in een ‘buurt nabij het stadscentrum’. Mog eens 16% wil het liefst in het stadscentrum wonen.

Momenteel is 26% van de woningvoorraad in Helmond een meergezinswoning (waarvan slechts 5% koop is), terwijl dit voor 34% van de Helmonders het gewenste woningtype is (waarvan 9% in de koopsector). Het is dus kansrijk om koopappartementen voor deze welgestelde doelgroepen op deze plek nabij de binnenstad te ontwikkelen. En wanneer deze groepen verhuizen, komt hun grondgebonden woning weer op de markt – die interessant is voor de jongere (gezins)doelgroepen (Helmondse doorstromers of externe vestigers).

Deze welgestelde één- en tweepersoonshuishoudens beseffen heel goed wat ze achterlaten. Ze zijn emotioneel gehecht aan hun gezinswoning en zijn kritisch. Wanneer ze – toch – verleid kunnen worden om door te stromen, leveren ze een bijdrage aan de lange verhuisketen. Er komen hierdoor immers meerdere verhuisbewegingen op gang. Bovendien wordt de diversiteit van doelgroepen in het centrum van de stad hiermee vergroot. Want er komen doelgroepen in de binnenstad te wonen, die nu nog niet veel aanwezig zijn.

WAT WIL DEZE DOELGROEP?

Door iets te maken wat er nog (bijna) niet is in het stadscentrum, wordt voorzien in een (latente) behoefte. De kritische doelgroep waarop dit project zich richt, is belangrijk voor de stad om te behouden. Maar het is voor hen ook belangrijk om verleid te worden tot een verhuisbeweging.

In een participatie-‘denktank’-avond is een afspiegeling van deze doelgroep uitgenodigd en bevraagd op hun huidige woonsituatie en toekomstige woonwensen. Hiermee is (nog meer) kennis vergaard over de levensinvulling, lifestyle, behoeften en waarden van deze groep toekomstige bewoners, waardoor de ontwikkeling nog beter af te stemmen is op wat nodig en gewenst is.

< participatieavond in Hotel West-Ende

PARTICIPATIEAVOND

Op woensdagavond 21 augustus 2019 heeft BPD Ontwikkeling samen met Broeckx Makelaars 18 geïnteresseerde Helmonders mogen ontvangen voor een participatieavond in Hotel West-Ende. De deelnemers aan de participatieavond zijn persoonlijk benaderd door makelaar Xavier Broeckx en zijn team. De deelnemers zijn een afspiegeling van de beoogde doelgroep voor de plannen van BPD Ontwikkeling. Gedurende de avond zijn door de ontwerpers, makelaars en ontwikkelaars in kleinere groepen gesprekken gevoerd met geïnteresseerden. Later op de avond is ook in een plenaire sessie een aantal stellingen besproken en bediscussieerd.

De groep deelnemers aan de participatieavond bestond uit grofweg 60- tot 80-jarigen, woonachtig in Helmond (onder andere in de Oranjebuurt en de Groene Loper) en Stiphout. Deelnemers bleken veelal een actieve levensstijl te hebben. Ze zijn ondernemend, sporten regelmatig, wandelen met de hond, vieren graag vakantie, gaan op zaterdag naar de markt, zijn actief bij (muziek)verenigingen, enzovoorts.

> ***Iedereen moet zijn steentje bijdragen***

Men is over het algemeen zeer tevreden met de huidige woonsituatie, veelal met een ruime woning op een riante kavel. Desalniettemin kijken veel van de deelnemers rond voor een geschikte toekomstbestendige woning.

HUIDIGE WOONSITUATIE

De deelnemers zijn zeer tevreden en zelfs trots om Helmond als woonplaats te hebben. Het dagelijks leven van de deelnemers speelt zich af in en rond Helmond. Het stadscentrum biedt de voorzieningen die men doorgaans nodig heeft. Ook het verbeterde imago van de stad Helmond speelt voor hen een belangrijke rol. Hoewel men geniet van de rust en ruimte in de huidige woonsituatie, de vertrouwdheid daar en het goede burencontact, geven veel deelnemers aan dat elders in de stad gaan wonen ook een (toekomstige) mogelijkheid zou kunnen zijn, mits aan een aantal belangrijke wensen en kwaliteiten wordt voldaan.

WOONWENSEN

De locatie van het plan spreekt de meeste deelnemers aan: een mooie locatie aan het park, in de buurt van centrum en voorzieningen. Een enkeling zou liever verder van het centrum wonen op zoek naar meer rust, maar de meerderheid wordt aangetrokken door (de reuring van) het centrum, en de wens om dicht bij de huidige woonbuurt blijven (zoals Oranjebuurt of Groene Loper).

Indien men gaat verhuizen, laat men een grote woning met riante tuin achter. De stap naar een nieuwe woning moet in alle opzichten als een stap vooruit voelen. Gewenste woonoppervlaktes variëren tussen de 100 m2 en 200 m2 met een grote leefruimte, waar men vrienden en familie kan ontvangen (waarbij veel aandacht uitgaat naar de (leef)keuken). Ook de buitenruimtes dienen riant te zijn, met voldoende ruimte om met bezoek buiten te kunnen verblijven. Liefst in zowel zon als schaduw. Men geeft aan uitzicht erg te waarderen, met behoud van privacy en rust (privacy wordt hierbij zelfs belangrijker gevonden dan veiligheid en uitzicht). Veel groen kan hierbij dienen als buffer én verrijking van de buitenruimte. Bovendien kan het ook het gemis van de huidige eigen tuin verzachten en de gewenste schaduw deels verzorgen.

> ***Er moet wel regie gevoerd worden op de uitstraling van het gebouw: zonwering, afrastering van balkons, beplanting op de gevel... Het moet er wel netjes uitzien***

Een slaapprogramma van minimaal 2 à 3 slaapkamers is gewenst, evenals een tweede badkamer voor gasten. Daarnaast geeft men aan dat voldoende bergruimte in de woning een vereiste is. Eventuele andere zaken die tot een meer toekomstbestendige woning zouden kunnen leiden zijn rolstoelvriendelijkheid, automatische deuren en een drempelloze woning. Domotica kan rekenen op enige interesse (maar er is ook scepsis). Het zou in ieder geval gebruiksvriendelijk moeten zijn – en wellicht optioneel.

VOORZIENINGEN

> ***De stap naar een luxe appartement maak je niet voor de buitenwereld of voor je imago, maar om zelf prettig te wonen***

Parkeren en bereikbaarheid is een belangrijk thema voor de belangstellenden. Naast voldoende parkeergelegenheid voor zichzelf als bewoner (één plaats per woning) gaf men aan het parkeren voor bezoekers in de buurt erg belangrijk te vinden (dit laatste mag wel betaald zijn, maar wordt belangrijk gevonden voor het sociale leven). Vanuit de groep belangstellenden werd ook aangegeven dat men interesse heeft in het gebruik van deelauto's ter vervanging van de eventuele tweede auto.

Hiernaast vindt men duurzaamheid in het algemeen een belangrijk thema. Men gaat ervanuit dat dit goed geregeld is binnen het woongebouw. Men voelt echter niets voor experimentele maatregelen of voorzieningen (het dienen rendabele investeringen te zijn). De aanwezigen vinden een ruime en prominente entree met de juiste uitstraling van het woongebouw een belangrijke toegevoegde waarde.

Er is weinig behoefte aan gemeenschappelijke voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld een zwembad of fitness; hiervoor gaat men liever de deur uit. Men gaat (niet voor niets) in de buurt van het centrum wonen, daar zijn genoeg van dit soort voorzieningen te vinden.

Daarnaast moet volgens de doelgroep voorkomen worden dat het woongebouw de suggestie van een pseudo-zorgcomplex wekt. Men

is nog zelfstandig en actief. Toch kan men zich hier bij bijvoorbeeld een huisarts of fysiotherapeut wel iets voorstellen.

Eventuele voorzieningen die ontzorgen (bijvoorbeeld in de vorm van een conciërge) ziet men wel zitten. Voor diensten als schoonmaken, reparatieklussen en dergelijke heeft nu overigens niet iedereen (al) een hulp. Men kan zich niet altijd goed voorstellen dit te willen en zou hiervoor in ieder geval geen vast bedrag willen betalen, maar alleen willen betalen bij daadwerkelijk gebruik van dit soort diensten. Groenonderhoud kan optioneel aangeboden worden, anderen doen dit liever zelf (al wordt een chique en niet rommelige uitstraling van het hele woongebouw – van gevel en zonwering tot balkon en gezamenlijke tuin – zeer belangrijk geacht!). Ook staat men welwillend tegenover een gedeelde daktuin als extra faciliteit, waar bijvoorbeeld ook mogelijkheid tot samenkomst is (voor bijvoorbeeld activiteiten als een buurtbarbecue).

> ***Niet te klef met elkaar, maar er wel voor elkaar zijn***

> ***Een oude boom moet je niet verplaatsen***

De dagbestedingen, leefstijl en woonwensen komen goed overeen met de doelgroep 'Zorgeloos en Actief' ('J') (bron: Whize, Whooz BV, 2019)

Tijdens de participatie-avond zijn ook een aantal waarden getoetst. Zogenaamde zachte eigenschappen waar de nieuwe woonomgeving volgens de (afspiegeling van de) doelgroep aan zou moeten voldoen. Veelgehoorde waarden:

- **Kwaliteit**
- **Licht**
- **Groen**
- **Duurzaam**
- **Privacy**
- **Luxe**
- **Vriendelijk**

Deze abstracte idealen sluiten goed aan bij de inhoud van de gevoerde gesprekken en bij de doelgroepkennis uit de Whize-segmentatie.

Hoe deze woonwensen vertaald worden in het ontwerp van het woongebouw, de plattegronden van de appartementen en het ontwerp van de (gezamenlijke) buitenruimte, wordt in het volgende deel uiteengezet. De vertaling van behoeften naar realisatie wordt echter niet alleen bewerkstelligd door het ruimtelijk ontwerp van gebouw en buitenruimte. Deels zit het aanlokkelijk woonperspectief voor deze ontwikkeling in diensten en services, dus in het facilityconcept. Hiermee wordt wonen op deze plek méér dan alleen een aantrekkelijk woongebouw met waanzinnige appartementen en aandachtig vormgegeven tuinen en plaza. Hiermee wordt wonen in dit project een luxe die tot nu toe ongekend is voor Helmond.

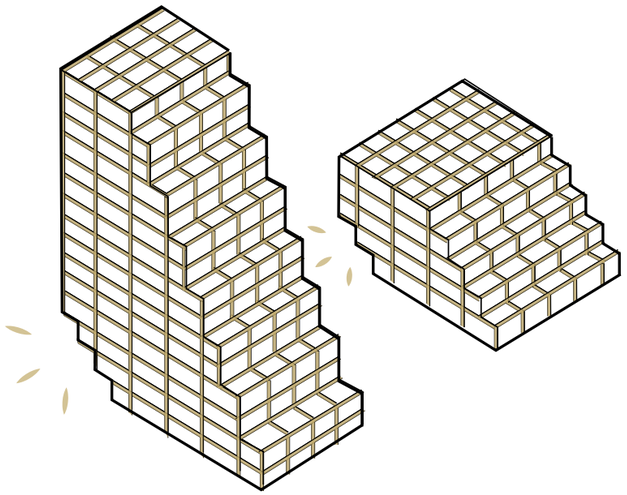
Segment J

Zorgeloos en Actief

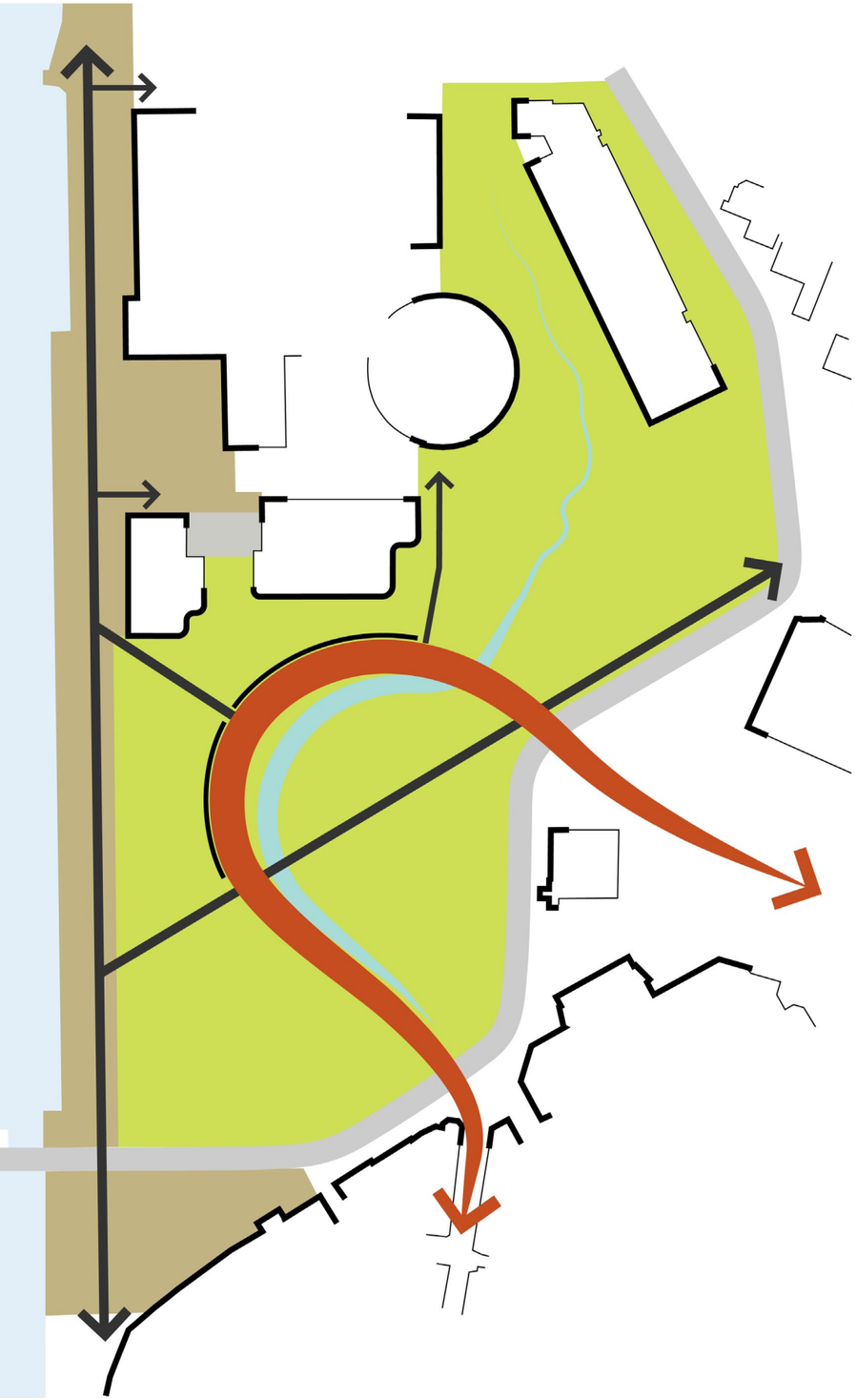
Wat een onbezorgd leven leiden deze overwegend 50-plussers die nog midden in het leven staan. Ze zijn vaak al klaar met werken, beschikken over voldoende middelen, de kinderen zijn het huis uit en ze wonen in een fijn huis met inmiddels geen hoge kosten meer. Alle ingrediënten zijn aanwezig om heerlijk te genieten. Daarom gaan de mensen van Zorgeloos en Actief ook regelmatig op vakantie en houden ze van een rijk cultureel leven.

MOGEN WIJ AAN U VOORSTELLEN

Anna & Willem



Verweven met de locatie in de stad, met de belangrijke structuren van de Zuid-Willemsvaart en van het Burgemeester Geukerspark, verrijst op deze locatie van de oude Didas-fabriek een nieuwe woonomgeving. Een plek waar 66 huishoudens een nieuwe periode van hun leven beginnen. Een bewuste keuze voor de misschien wel laatste verhuizing in hun leven. Waar ooit Helmonder Renier Diddens de industrialisatie gebruikte om technische en economische vooruitgang te boeken, waar de filantropische Willem van Asten de modernisering met open armen tegemoet trad om kwalitatief nóg betere producten te kunnen afleveren aan de consument, wordt straks gewoond in weelde; de weelde van Anna & Willem. Het comfort en de huiselijke warmte van een Didas-deken, maar dan met de luxe, uitstraling en kwaliteitseisen die anno nu mogelijk zijn. Zodat Anna & Willem minstens zo lang in de harten van de Helmonders gesloten zullen worden als Diddens & Van Asten.



VERBINDEN VAN CENTRUM EN KANAAL

Stedenbouwkundige visie

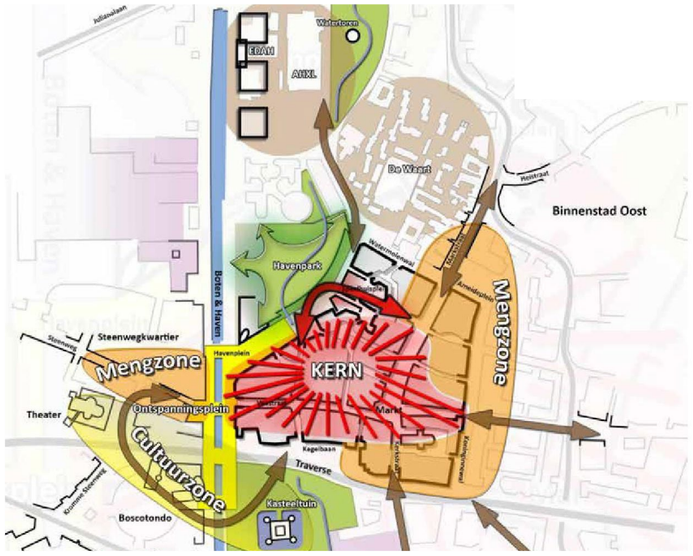
In 2017 is door de gemeente Helmond het ‘Centrumperspectief Helmond 2030’ opgesteld. Hierin is aangegeven dat Helmond de afgelopen dertig jaar sterk gegroeid is, maar het centrum daar beperkt in mee is gegaan. Het doel van het document ‘Centrumperspectief Helmond 2030’ is om het centrum weer op het niveau van nu te krijgen.

De gemeente heeft door de jaren heen veel geïnvesteerd in het opwaarderen van het centrum, vooral in voetgangersgebieden. Toch zijn de ruimtelijke barrières zoals de Traverse en het kanaal nog steeds aanwezig. Ook blijven de mooie gebieden nabij het centrum onvoldoende benut, zoals de Waart, Ameideplein, AHXL-terrein en het Havenpark. Dit Havenpark wordt momenteel opnieuw ingericht en krijgt een nieuwe naam: Burgemeester Geukerspark. De rol die het park binnen het centrum inneemt is verbeeld in de visie van de gemeente ‘Centrumperspectief Helmond 2030’ en toont met twee groene pijlen dwars door het park de voorgenomen verbinding van de ‘Kern’ door het groene park naar het kanaal waar de ontwikkeling van een haven met boulevard beoogd wordt. Deze pijlen zijn het uitgangspunt geweest voor de planvorming van Anna & Willem.

DE NIEUWE POORT NAAR HET CENTRUM

Anna & Willem zijn de ruimtelijke vertaling van de hier voorgaand beschreven gemeentelijke visie. Met de inrichting van het Burgemeester Geukerspark en de routes die vanuit de ‘kern’ door het park leiden gaat het gehele gebied tot aan het kanaal functioneel en ruimtelijk tot het centrum behoren. Het toevoegen van een iconische landmark op het meest noordelijke snijpunt van het nieuwe park en de beoogde boulevard langs het kanaal, markeert de grens van het vergrootte centrumgebied. In de buitenruimte kan deze plek tevens herkenbaar gemaakt worden door het toevoegen van een pleinruimte (een plaza) aan de noordzijde van Anna & Willem. Zo ontstaat er een kwalitatief hoogwaardige entree naar het centrum. Voor bezoekers die Helmond vanaf de noordzijde inrijden zijn Anna & Willem gesitueerd aan een fraai ingerichte plaza zodoende het herkenningspunt dat het begin van het centrum van Helmond aangeeft.

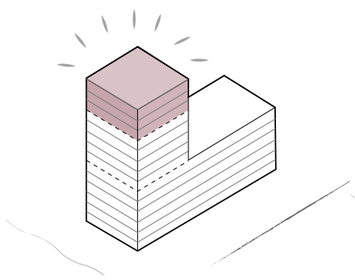
Om de overgang tussen de plaza met voornamelijk verharding enerzijds en het groene park anderzijds vloeiend te laten verlopen, is er een zichtrelatie nodig tussen beide. Er is daarom bewust gekozen voor twee los van elkaar staande gebouwen met een brede tussenruimte. Deze buitenruimte tussen de gebouwen, genaamd de binnentuin, wordt zodanig ingericht dat ook in materialisatie, beplanting en vormentaal de plaza en het park samenkomen.



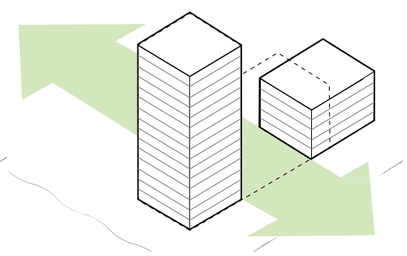
Concept

Aan de rand van het Burgemeester Geukerspark verrijst een nieuw alzijdig gebouw, die de plek opnieuw definieert (openbare ruimte) maar tegelijkertijd terugkijkt naar het verleden (historie) en een verlengstuk wordt van het park (landschap). Een woongebouw dat een doelgroep bedient met appartementen die nog niet eerder in de stad zijn gerealiseerd (high-end wonen) maar als gebouw ook iets teruggeeft aan de stad: een groen en klimaatadaptief gebouw (spons) met voorzieningen die ook voor andere Helmonders beschikbaar zijn. Het resultaat vormt een nieuw landmark aan de skyline van Helmond, direct herkenbaar vanaf de Traverse en met een eigen signatuur (landmark).

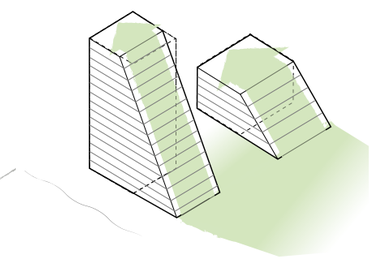
Aan de hand van zes thema's lichten wij toe hoe dit gebouw aan het park tot stand is gekomen. We laten zien wat het gebouw betekent voor de stad en de openbare ruimte.



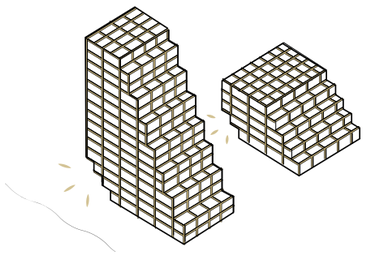
1 | **LANDMARK**
EEN ICOON VOOR DE STAD



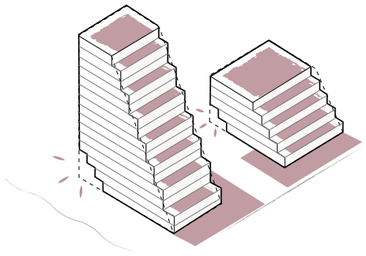
2 | **PARK & PLAZA**
OPENBARE RUIMTE



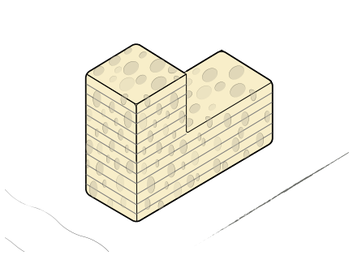
3 | **GROENE PARKWAND**
PARK CONTINUEREN



4 | **HISTORIE**
OORSPRONG EN INSPIRATIE



5 | **HIGH-END WONEN**
WOONKWALITEIT



6 | **DUURZAAMHEID**
BENG EN KLIMAATADAPTIEF

EEN ICOON VOOR DE STAD

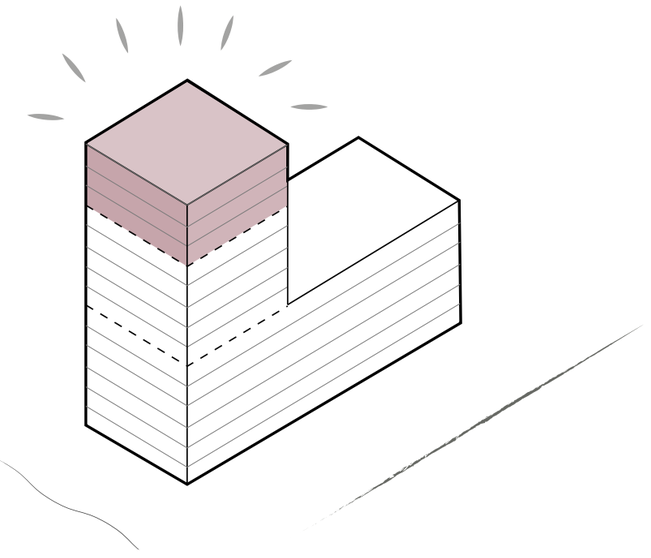
1 | Landmark

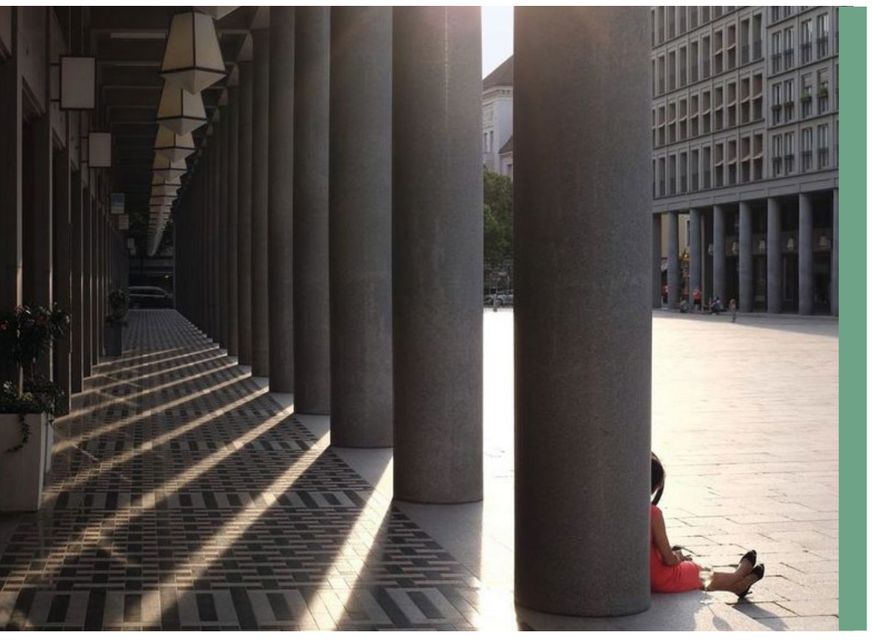
Het kanaal in Helmond bevindt zich te midden van een grote transitie met ontwikkelingen op Suytkade, Oranjekade, Oostende en straks de Vlisco. De herinrichting van de omgeving rondom het Kasteel en de Traverse, de herontdekking van de Aa en de inrichting van het Havenpark bieden de unieke kans om met het nieuwe gebouw op beide ontwikkelingen in te spelen.

SKYLINE

De huidige skyline van Helmond wordt gemarkeerd door een reeks van gebouwen - oud en nieuw - die in hoogte zich rond de veertig meter bevinden maar nooit boven de vijftig meter uitstijgen. Dit geldt voor zowel industriële gebouwen als de Vlisco en de watertoren, voor appartementengebouwen, als voor de Lambertuskerk. De vraag om een nieuw icoon voor de stad legitimeert de oplossing om een gebouw te ontwerpen dat in hoogte wedijvert met de overige hoge gebouwen in de stad.

Aan het kanaal verrijzen meerdere woongebouwen de komende jaren met hoogteaccenten tot 40-plus meter. Dit gebouw voegt zich bij dit nieuwe ensemble dat met de mogelijke toekomstige herontwikkelingen van de Vlisco, Nedschroef en Raymakers zich verder zou kunnen uitbreiden tot een kanaal geflankeerd door bescheiden torens. Passerend over de Traverse met de Veestraatbrug en de terrassen op de voorgrond, wordt dit straks wellicht het nieuwe beeldmerk van Helmond.





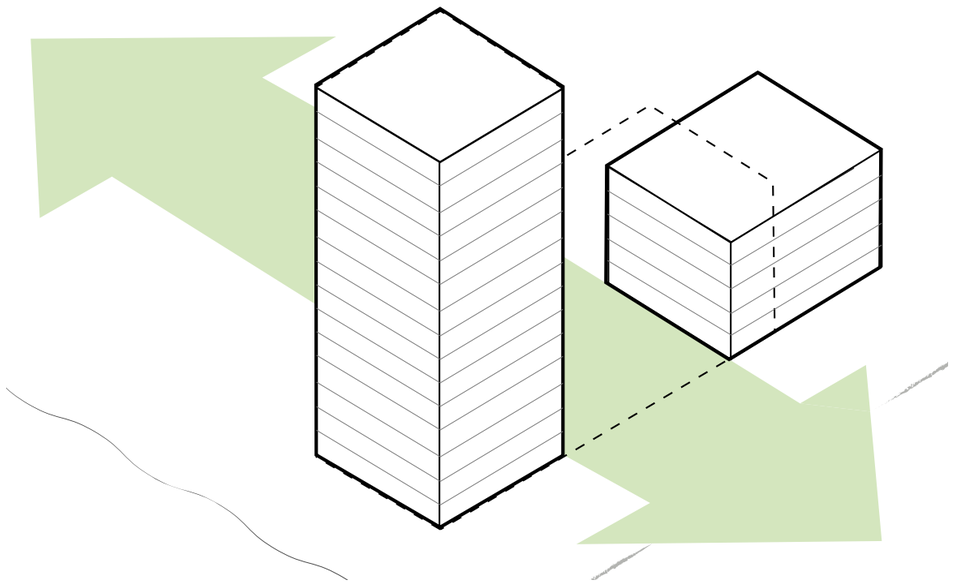
OPENBARE RUIMTE

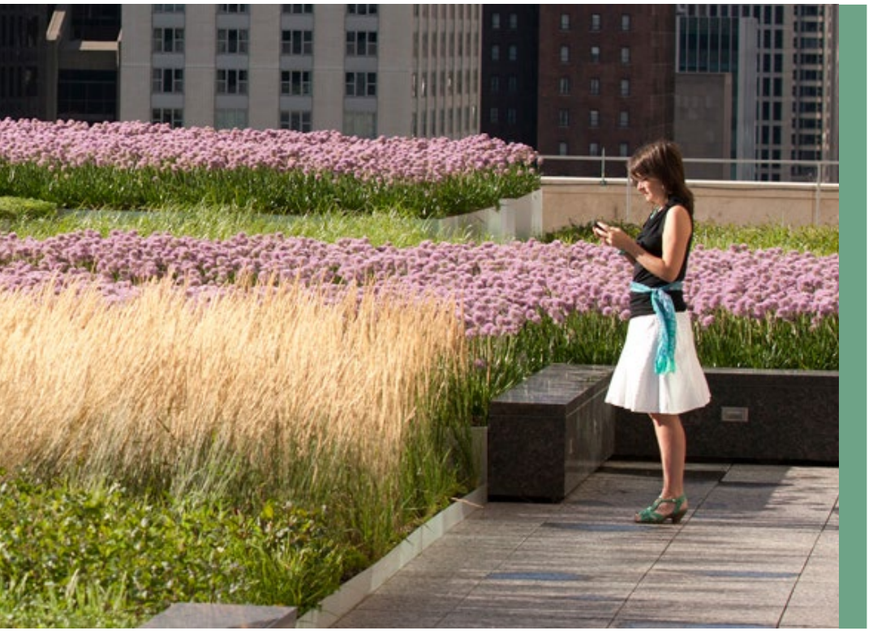
2 | Park & Plaza

De exacte planlocatie markeert de overgang tussen het centrum en de nieuwe woningbouwontwikkelingen aan de noordoostzijde (Oranjekade en Oostende) van het kanaal en is de directe buurman van Keyserinnedael. De overgang markeren we met niet één, maar met twee gebouwen die doorwaadbaar zijn om van park naar noord te lopen en vice versa. Een hoger gebouw presenteert zich als toren aan het water. Geflankeerd door een lager liggend gebouw dat zich qua schaal verhoudt tot de bestaande gebouwen van Keyserinnedael en verzacht richting het park. Het gebouw kent een alzijdige oriëntatie waarbij de aansluitingen van het gebouw op de stad op verschillende wijze zijn vormgegeven.

De aansluiting op noord en met Keyserinnedael is in twee verschillende scenario's uitgewerkt. In het basisscenario - conform de gunningsleidraad en daarmee uitgangspunt voor de bieding - is de inrit van de parkeergarage gesitueerd haaks op het wegdeel voor de slagboom van Keyserinnedael. De nieuwe parkeergarage voldoet aan de totale parkeerbehoefte inclusief 15 openbare parkeerplaatsen.

In het wensscenario wordt het terrein voor de slagboom her ingericht tot een plaza met een betere verkeersafhandeling voor voetganger en automobilist van zowel Keyserinnedael als Anna & Willem. Door groene parkeerkoffers toe te voegen kunnen meer dan 15 extra parkeerplaatsen (openbaar toegankelijk) worden gerealiseerd.



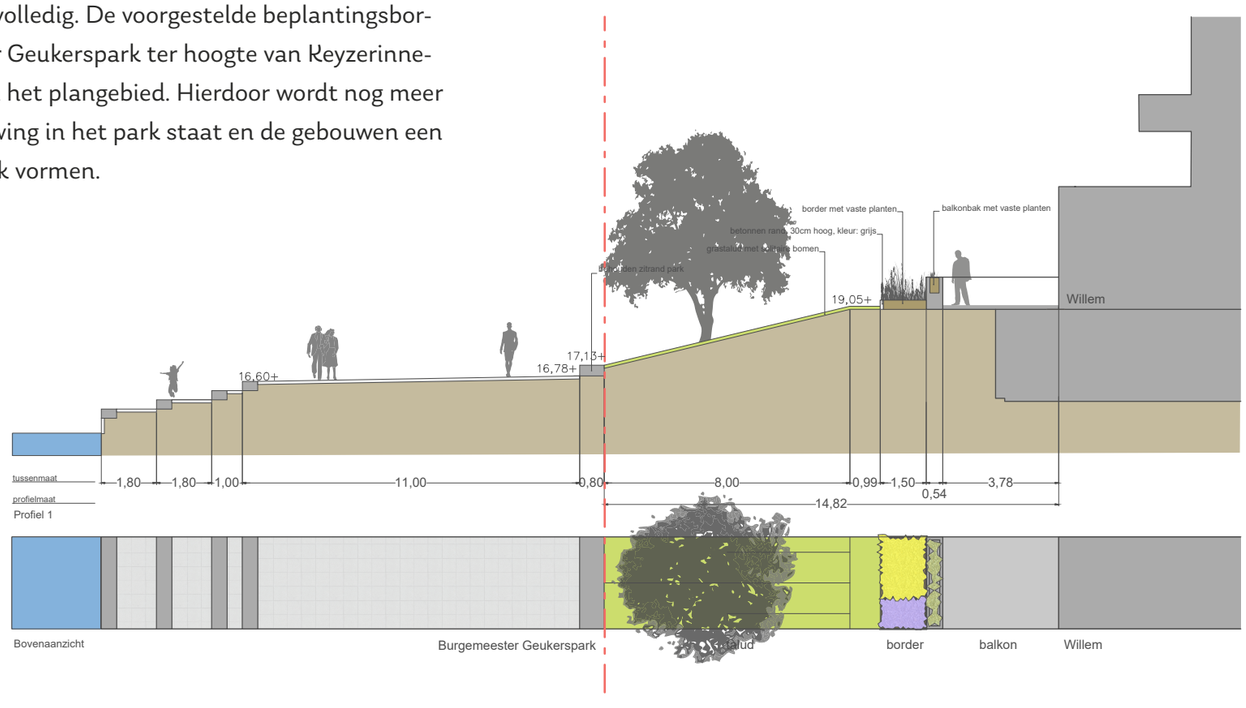


PARK (ZUIDZIJDE)

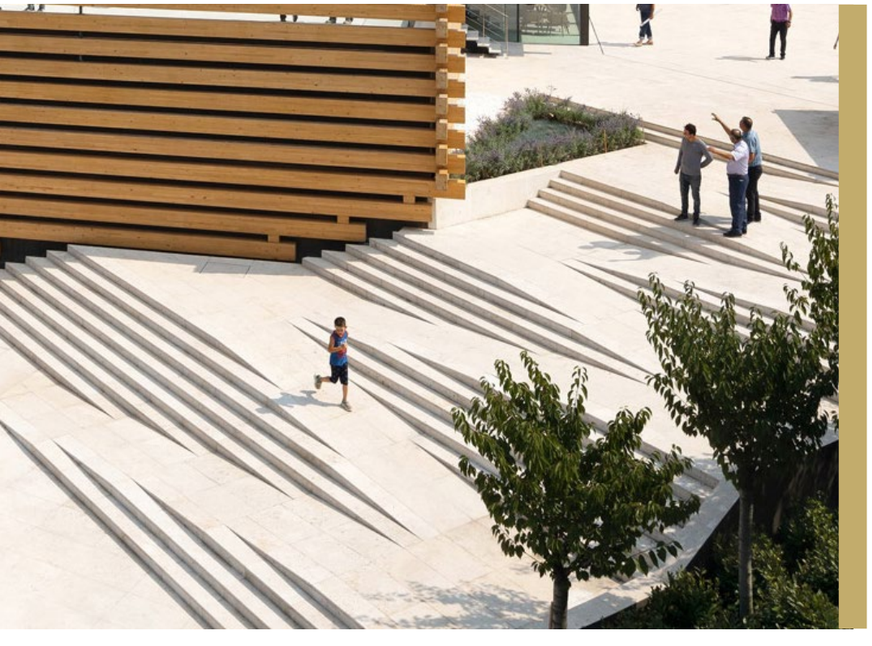
Het uitgangspunt voor de inrichting van de parkzijde is het gemeentelijke plan dat momenteel in uitvoering is. De brede promenade die een teruggebrachte meander van de Aa volgt is daarbij het meest structuurbepalend. Deze promenade loopt als een halve maan door het park en wordt versterkt door een stenen zitrand, waarachter licht oplopende taluds wordt opgeworpen.

Het talud ter hoogte van Anna & Willem loopt geleidelijk op over een afstand van minimaal acht meter tot een hoogte van twee meter boven het maaiveld. Het talud verhult daarmee de halfverdiepte parkeerkelder volledig. Het zorgt er ook voor dat het park tot tegen de gevel van de appartementencomplexen doorloopt. Tegelijkertijd zorgt het talud, met verspreid daarop staande bomen, voor een fysieke buffer tussen de promenade als verblijfsplek en de woningen. Hierdoor is de privacy van de bewoners geborgd.

Op de zuidoostelijke hoek van het talud zweven de balkons van de onderste woonlaag iets boven het maaiveld en richting Keyzerinnedael verdwijnt het talud volledig. De voorgestelde beplantingsborders in het Burgemeester Geukerspark ter hoogte van Keyzerinnedael worden doorgezet in het plangebied. Hierdoor wordt nog meer benadrukt dat de bebouwing in het park staat en de gebouwen een groene wand van het park vormen.



Plankaart wensscenario | maaiveldniveau (+0) en tuinniveau (+1500) | schaal 1:500

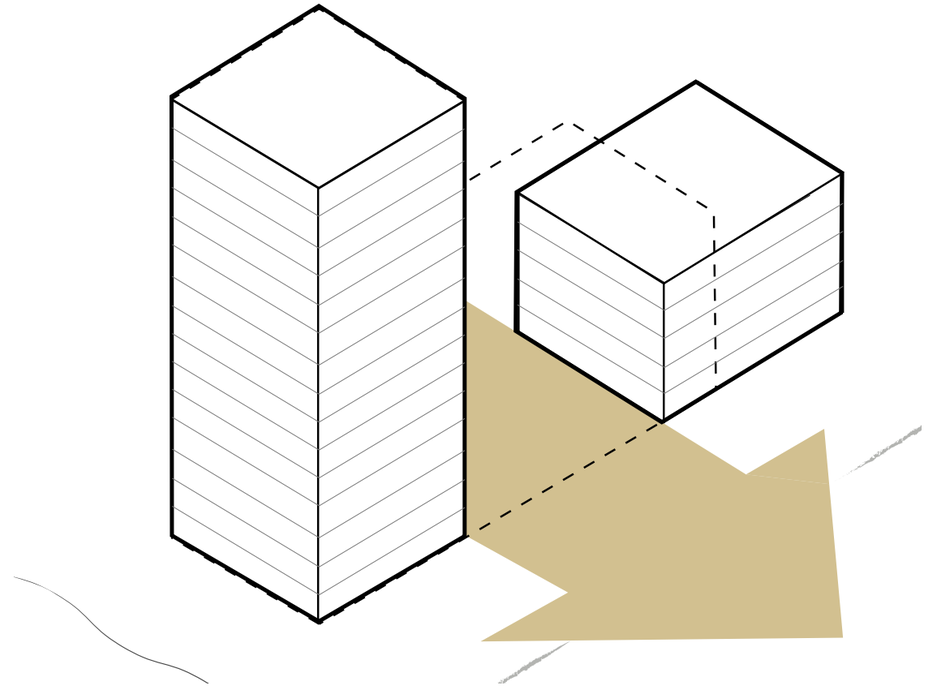


PLAZA (NOORDZIJDE)

Hier doet zich de unieke kans voor om de toegang tot het terrein van Keyserinnedael opnieuw vorm te geven tot een nieuw plein waaraan verschillende gebouwen zich met hun entree bevinden en parkeren integraal is vormgegeven. Op deze plaza ontmoeten bewoners en bezoekers van Keyserinnedael en de twee nieuwe gebouwen elkaar. Het plaza biedt tevens voetgangers van noord de mogelijkheid om via een andere route naar het centrum te lopen. Een plein dat verbonden is met een groen park, een plek waar het prettig verblijven is en waar auto's te gast zijn. Voor de inrichting van het plein worden uitsluitend duurzame en hoogwaardige materialen gebruikt in ton-sur-ton warmgrijze kleurtinten.

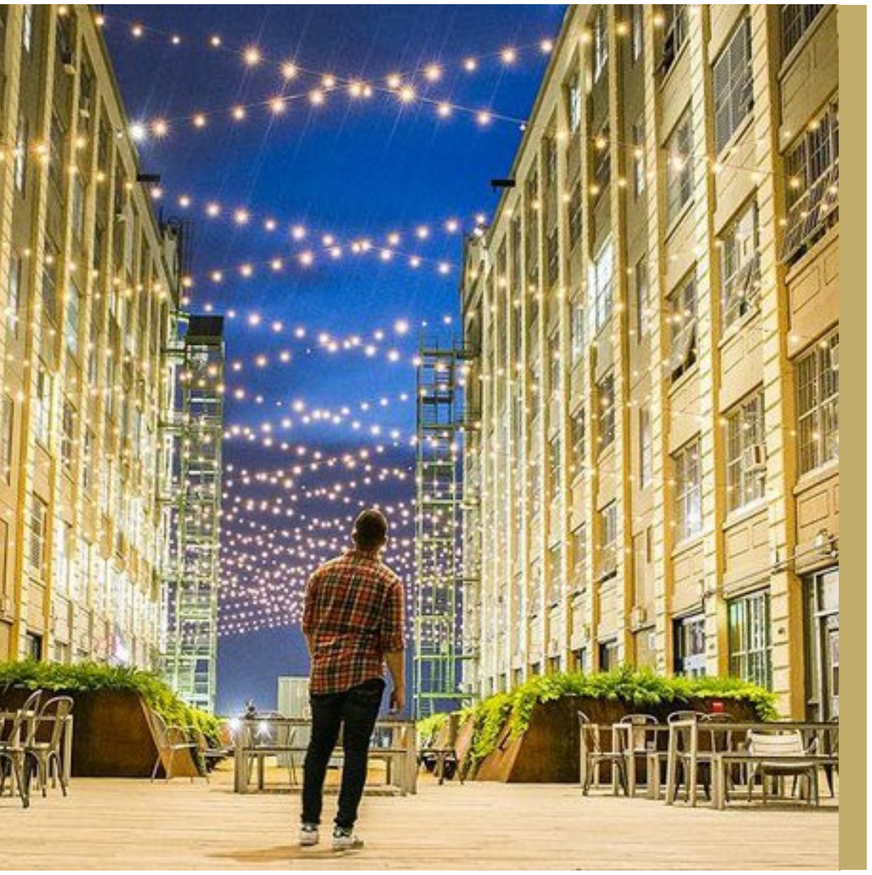
Het plein aan de hoofdentree van de twee gebouwen sluit naadloos aan op de inrichting van de boulevard langs het kanaal, zoals deze in het ontwerp van de gemeente is vastgelegd. De rechtlijnige vormgeving waarbij sprake is van uniform materiaalgebruik, is mede herkenbaar aan functionele accenten. De herinrichting van het huidige parkeerterrein doet de hoogwaardige uitstraling van de boulevard recht aan. Ook groeit hierdoor de parkeercapaciteit. Bovendien kan op deze wijze langs de randen van de nieuwe vergrootte plaza een aangenaam verblijfs- een loopgebied gecreëerd worden voor de huidige aangrenzende bebouwing en functies.

Aan de noord-, oost- en westzijde van het plein zullen rijen bomen en enkele hagen worden aangeplant die voor een sterke groene aankleding zorgen. Samen met de gevels van Anna & Willem vormen de bomen en hagen de nieuwe wanden van de plazaruimte. Vóór het gebouw ligt een waterelement dat Anna weerspiegelt, maar ook de automobilist begeleidt naar de toegang van de parkeerkelder.



De plaza strekt zich uit tot en met de entrees van beide gebouwen. Beide entreelobby's maken onderdeel uit van een basement van 4,5 meter hoog die rondom de halfverdiepte parkeergarage is gesitueerd. Aan de kanaalzijde wordt deze plint verder uitgebreid met een statige arcade waarop de toren rust. De entree leidt direct naar de kern van beide gebouwen waar zich de lift en een wokkeltrappenhuis bevinden. Deze leiden bewoners en bezoekers naar de hoger gelegen verdiepingen.

Binnen en buiten vloeien in elkaar over door grote glazen puien en een opengewerkt skelet op de hoeken en een brede arcade van 4,5 meter hoog. Op maaiveldniveau nodigt het gebouw uit om naar binnen te gaan waar de entreefunctie is uitgebreid met een receptie (conciërge), lounge, bar en terras. De entreelobby van het lagere gebouw steekt in noordelijke richting net voorbij de hoogbouw wat de herkenbaarheid vergroot. De entreelobby hier wordt gecombineerd met een city spa. Alle plintvoorzieningen zijn voor zowel bewoners als voor bezoekers toegankelijk.



TUIN VERBINDT PARK EN PLAZA

Brede trappen in combinatie met een hellingbaan voor mindervaliden leiden van dit nieuwe plein naar de verhoogde daktuin. Deze daktuin onttrekt de halfverdiepte parkeergarage aan het zicht en staat in directe verbinding met het Burgemeester Geukerspark. Hier wordt de meer strakke vormgeving losgelaten door het weelderige groen te omzoomen met gebogen kaders waardoor een natuurstenen pad meandert. De beplanting biedt privacy en zorgt voor een natuurlijke afscheiding tussen de terrassen van de appartementen die grenzen aan deze tuin. Aan de parkzijde is de parkeergarage volledig geïntegreerd met het parklandschap, omdat een groene glooiing over de halfverdiepte kelder reikt tot de terrassen van de individuele appartementen.

In dit overgangsgebied worden de twee contrasterende sferen en vormtalen van de plaza en het park samengebracht: het strakke en industriële karakter van de kanaalzone (inclusief het strakke, rastervormige skelet van Anna & Willem) versus het groene en natuurlijke beeld van het park.

De brede trap, die aangekleed wordt met beplanting, loopt door in de gebouwen en verbindt zo binnen en buiten op een heldere en expliciete manier. De open ruimte tussen Anna & Willem biedt de bewoners en bezoekers de mogelijkheid om van het ene naar het andere gebouw te lopen. Direct bij de ingangen van beide gebouwen is er duidelijk een functionele verbinding tussen de twee gebouwen aanwezig. Deze functionele verbinding wordt visueel versterkt door de bedrading die tussen beide gebouwen gespannen wordt als symbolische verweving van beide gebouwen met elkaar.

De ruimte in de binnentuin tussen Anna & Willem wordt gevormd door verhoogde borders (20 – 30 cm) met gebogen lijnen, vergelijkbaar met de borders in het Burgemeester Geukerspark. De gebogen borders worden ingericht met rechthoekige plantvakken waardoor een lappendeken ontstaat die refereert aan het textielverleden van de plek. De lappendeken reflecteert ook het strakke skelet van de gebouwen. De manier waarop de borders zijn toegepast, zorgt voor een contrasterende sfeer en de vereniging van vormen.

Voor de beplanting betekent dit dat afwisselend grote en kleine strak afgekaderde vakken met één soort beplanting elkaar afwisselen. Hierdoor ontstaat een herkenbaar strak maar gevarieerd beeld. In hoofdstuk ‘Duurzaamheid - landschap en ecologie’ is de groene inrichting nader uitgewerkt.

De strakke lijnen worden in de donkere periodes tot uiting gebracht door zwevende verlichtingslijnen die opgespannen zijn tussen de beide gebouwen. In de borders staan enkele hogere (80 cm) vierkanten bakken waar meerstammige bomen in staan. Onder de meerstammige bomen komen spots die deze van onderen aanlichten en daarmee de natuurlijke elementen uitlichten. Ook na zonsondergang is het contrast tussen, en de ontmoeting van, strak en natuurlijk duidelijk beleefbaar.

De randen van de borders definiëren het slingerende pad dat de bewoners en bezoekers van Anna & Willem letterlijk en figuurlijk verbindt met het park. Dit pad loopt uit op een van de routes door het park dat naar de brede promenade centraal in het park en de boulevard langs het kanaal leidt. Het pad van of naar de binnentuin zal een ondergeschikte vormgeving krijgen ten opzichte van de paden in het park, waardoor niet de aanleiding gegeven wordt om het als een doorgaande route te beschouwen. Zodoende is de rust en privacy in de binnentuin gewaarborgd,

In het pad liggen stapstenen die qua afmeting en verdeling vergelijkbaar zijn met die in het park. De stapstenen geven in de avonduren en ‘s nachts licht. In hetzelfde verspringende ritme als de stapstenen, worden ook bankjes langs het pad ingepast.

Beplantingsvoorstel

Kattekruid - Nepeta faasenii ‘Six hill giant’

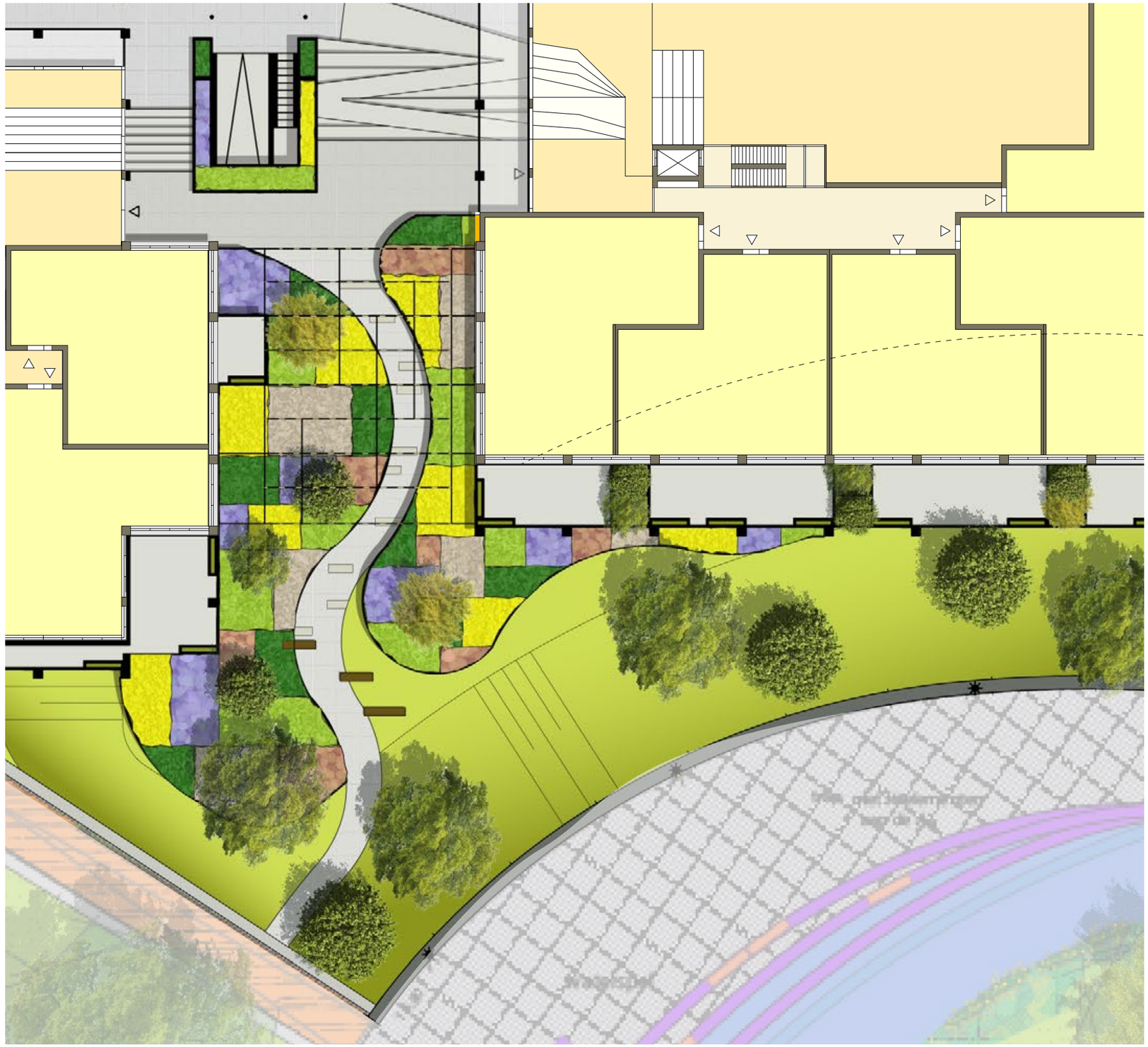
Brandkruid - Phlomis russeliana

Trilgras - Briza media

Zegge - Carex morrowii ‘Irish Green’

Struisriet - Calamagrotis ‘Karl Foerster’

Hemelsleutel - Sedum spectable ‘Rosenteller’



PARK CONTINUEREN

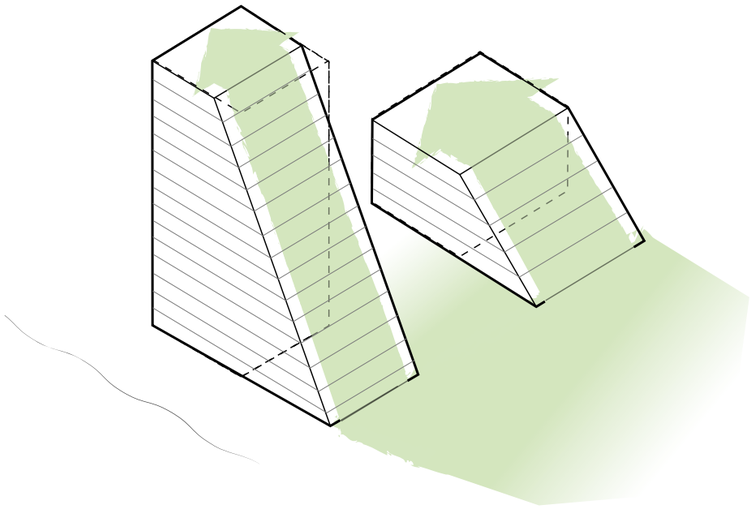
3 | Groene parkwand

Aan de parkzijde krijgt het gebouw een getrapte gevel met een zachtere en groene expressie. Het gebouw lijkt hier uit het park te verrijzen, uit een groene glooiing die de halfverdiepte parkeergarage aan het zicht onttrekt. Appartementen schuiven hier onder elkaar tevoorschijn en zijn voorzien van brede groene dakterrassen die als het ware vanuit het park tegen het appartementengebouw omhoog kruipen.

De verbindende binnentuin tussen de plaza en het park verenigt de twee contrasterende vormtalen en sferen: strak en van steen versus groen en natuurlijk. Deze komen samen in de binnentuin door middel van de juiste toepassing van materiaal, beplanting en vormgeving. Ook in de gevels van Anna & Willem is het contrast tussen de twee vormtalen aanwezig, door in het rastervormige skelet van de bebouwing bakken te situeren die geschikt zijn voor het plaatsen van bomen en vaste (afhangende) planten. Samen met de verspreid gepositioneerde balkons ontstaat een gevarieerd gevelbeeld dat een duidelijk groene uitstraling heeft.

Het gebouw is aan alle zijden van de voet tot op de top aangekleed met groen. Ook het dak van Willem zal beplant zijn conform de in de binnentuin toegepaste lappendeken. Deze lappendeken op het hoge dak van Willem geeft een uitzicht dat nooit verveelt aan de bewoners van de bovenste appartementenlagen van Anna en benadrukt ook op en aan de gebouwen het contrast tussen het natuurlijke en rechtlijnige. Het groen van het Burgemeester Geukerspark meandert niet alleen tussen de gebouwen door, maar kruipt er ook tegenaan.

> De grote tuin die ik nu heb hoeft niet meer, maar voldoende groen is een must
>
> (quote tijdens participatieavond)



De bontweverij Diddens en Van Asten werd in 1878 opgericht en vestigde zich aan de Kanaaldijk Noord-Oost in Helmond. Het bedrijf groeide in de twintigste eeuw, onder leiding van Willem van Asten, van een kleine weverij uit tot een onderneming met bijna 1000 medewerkers. Vooral in de jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw beleefde de fabriek met de merknaam Didas goede tijden. Dekens en bonte stoffen waren toen de belangrijkste producten.
bron: Museum Helmond

OORSPRONG EN INSPIRATIE

4 | Historie

Het kanaal dat door Helmond loopt kent een rijk industrieel verleden, met de nadruk op de productie van textiel. Op de planlocatie stond vroeger de fabriek van Diddens en Van Asten. Er zijn geen zichtbare herinneringen meer over aan deze weverij. Op andere locaties in de stad is het rijke textielverleden nog wel zichtbaar en het nieuwe ensemble van Anna & Willem wil daar op een eigentijdse manier invulling aan geven.

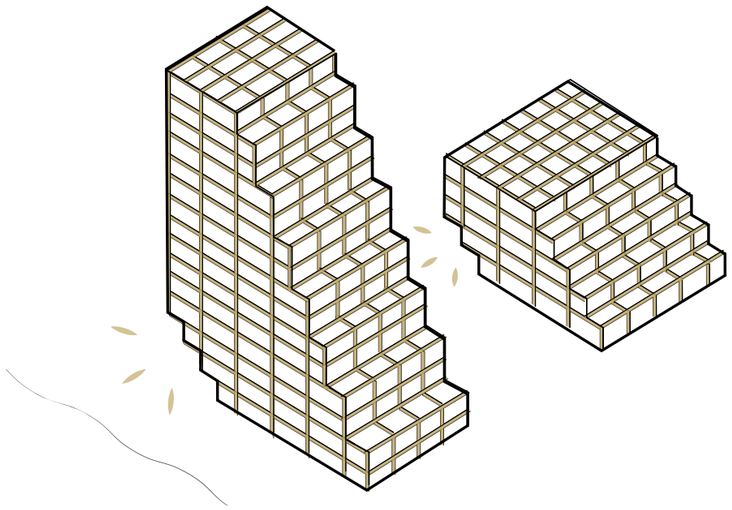
ANNA & WILLEM

Een eigentijdse invulling begint bij de naamgeving. Het was immers Willem van Asten die Anna Diddens ten huwelijk vroeg. Zijn schoonvader Renier Diddens had op de locatie al een ververij. Willem verbond deze aan een weverij en zo werd de grondslag gelegd voor de bekende Diddens en Van Asten Katoenfabrieken. Aan het verliefde stel ontlenen wij de naam voor onze twee gebouwen: Anna & Willem.

BAKSTEENSKELET

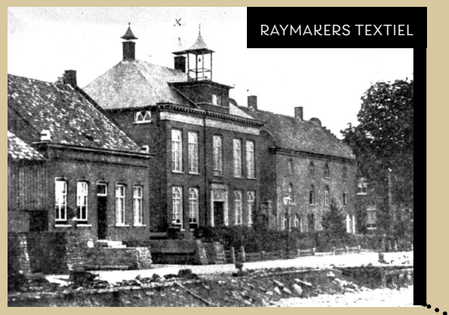
De Diddens en Van Asten fabriek werd gekenmerkt door een rationeel betonskelet dat zich qua massa verhief boven de omliggende gebouwen. De twee nieuwe gebouwen hebben ook een skelet van kolommen en liggers, nu in donker baksteen uitgevoerd om te duiden dat het hier een nieuw residentieel woongebouw betreft en geen industriële herbestemming die we in onze regio vaak tegenkomen.

Door de toren op te trekken uit baksteen voegt deze zich in het ensemble van voormalige bakstenen industriegebouwen en villa's aan het kanaal in Helmond en onze rijke bakstenen traditie in het algemeen. Het nieuwe gebouw presenteert zich aan het kanaal als een ranke toren met een verticale geleding. Met een hoogte van 45 meter ontstijgt de toren de direct omliggende bebouwing net als de Didas-fabriek van weleer.



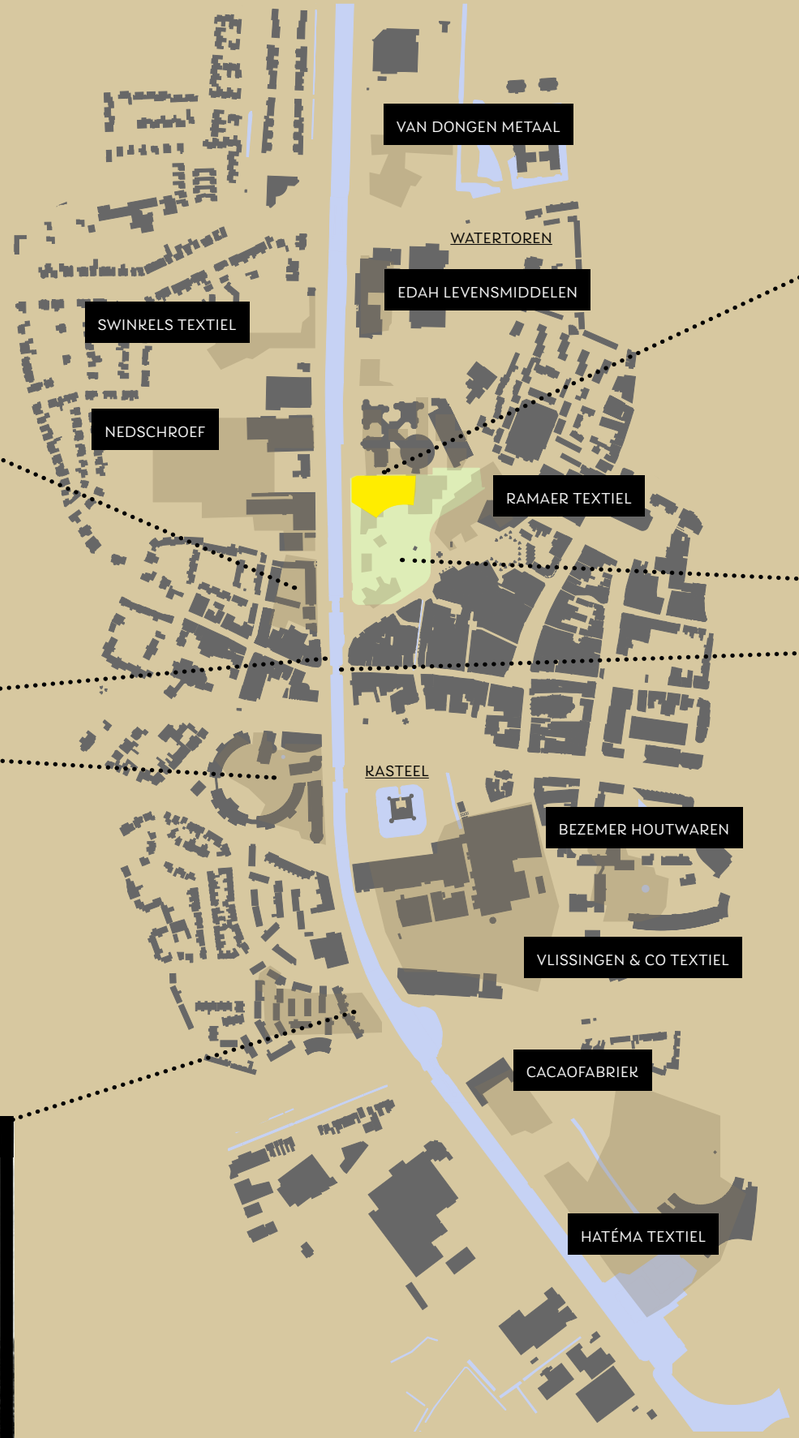
D'KNAAL.

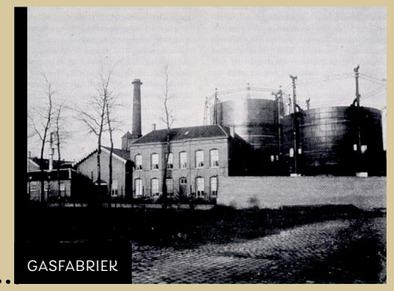
VOORMALIG ECONOMISCHE/INDUSTRIËLE ADER VAN DE STAD



Fabrieksgebouwen worden afgewisseld door statige directeurswoningen

Complexen zijn voornamelijk opgetrokken uit baksteen





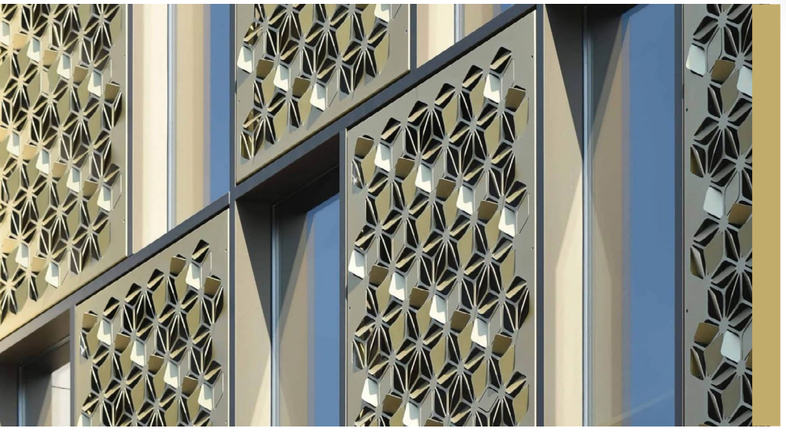
Juich Helmond en wijd onzen Vorst uwen dank,
Wie kan zoveel heils immer hopen.
De Willemsvaart, die Zijn bevel deed ontstaan,
En langs Uwe stad en uw' velden mogt gaan,
Staat, nog onvoltooid, U reeds open.
Nooit konden uw vadren dien zegen voorzien,
Die ge' U, door die vaart moogt belooven.
Het heil dat fabriek en trafiek nu verbeidt,
En zich over al Uwen handel verspreidt,
Gaat eens uw verwachting te boven.

Het Provinciaal Dagblad - 1 juli 1825

VAN DEKEN TOT GEVELPATROON

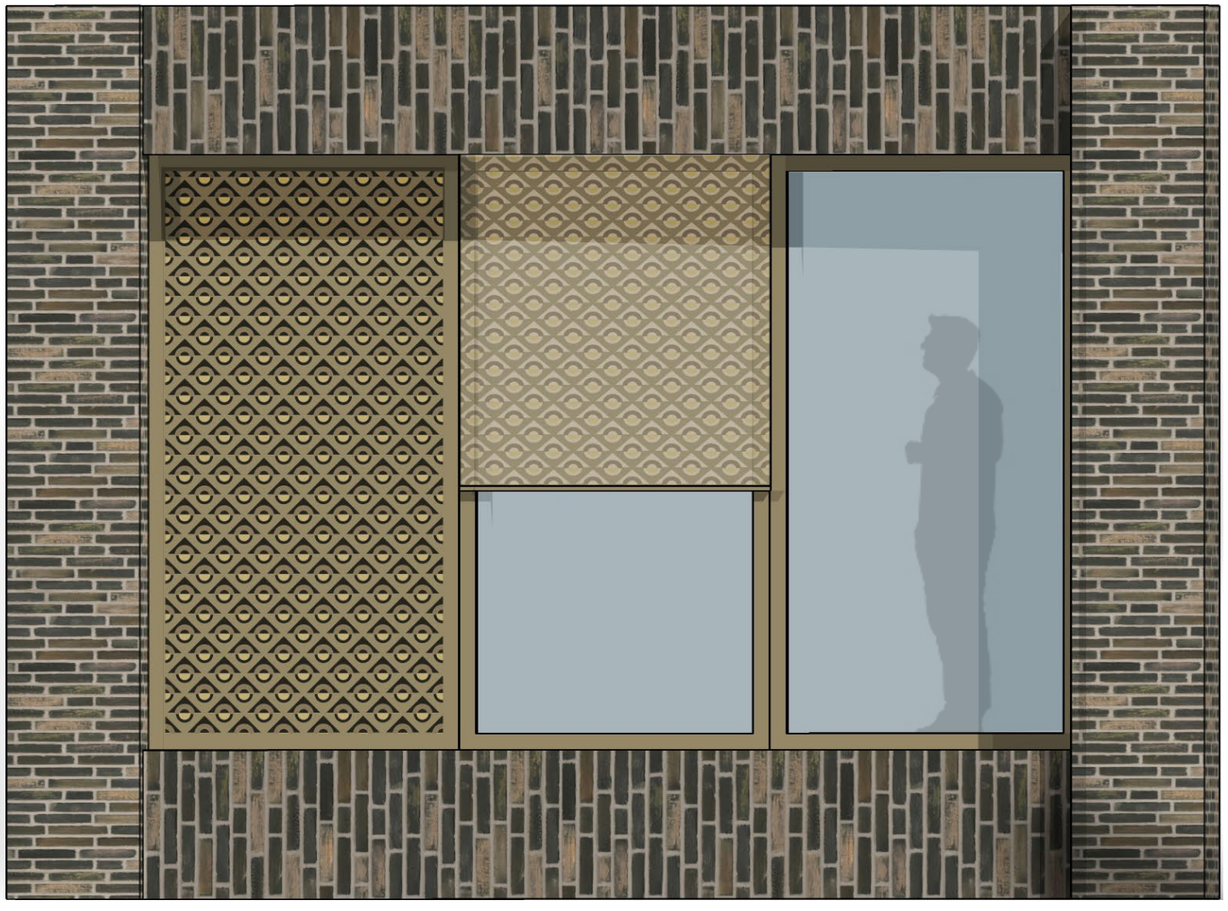
Het skelet kent een brons geanodiseerde aluminium puivulling waarbij dichte en open vlakken elkaar afwisselen. De dichte delen worden uitgevoerd in lasergesneden aluminium panelen die we openvouwen tot een 3D-reliëf dat herinnert aan een vintage Didas-deken, een ode aan het textielverleden van deze specifieke plek.

Omdat de appartementen per verdieping kunnen variëren, verandert ook de positie van open en dicht. Dit draagt bij aan het gevarieerde gevelbeeld. Glazen geveldelen kunnen worden voorzien van geïntegreerde zonwering met een bedrukking in hetzelfde Didas-patroon.



DUURZAAM EN ONDERHOUDSARM MATERIAALGEBRUIK

De keuze voor baksteen en aluminium is een keuze voor materialen met een extreem lange levensduur, die mooi oud worden (patina) en weinig onderhoud vergen. Geanodiseerd aluminium kan in de toekomst 100% gerecycled worden zonder kwaliteitsverlies van producteigenschappen. De combinatie zorgt voor een gebouw met een chique uitstraling passend bij het residentiële karakter. De toepassing van natuursteen in de inrichting van de openbare ruimte, draagt hier verder aan bij.

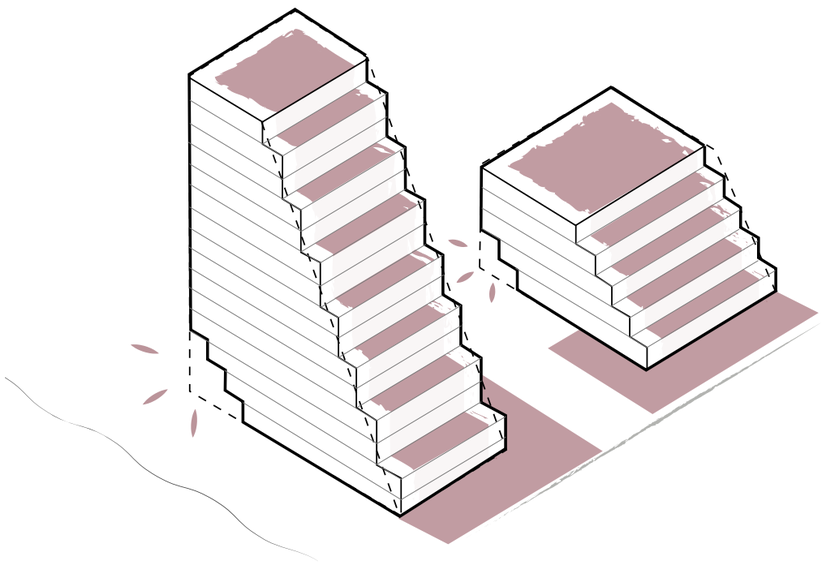


5 | High-end wonen

WOONPROGRAMMA

De twee gebouwen bestaan uit 66 appartementen in het hogere segment variërend in grootte tussen de 80 en 200 m2 GBO aangevuld met twee penthouses van boven 200 m2 GBO. De appartementen hebben gemiddeld drie slaapkamers (minimaal twee) en twee badkamers. Alle appartementen zijn voorzien van een royale buitenruimte, soms zelfs twee, die zoveel mogelijk is georiënteerd op het park en/of het kanaal.

Naast het woonprogramma bevinden zich ook voorzieningen in de plint als een lobby, lounge, een city spa, elektrische deelauto's in de parkeergarage en een grote daktuin tussen de twee gebouwen. Ook de laagbouw is volledig voorzien van een daktuin, maar deze is niet toegankelijk (alleen het dak van de toren is voorzien van PV-cellen voor de opwekking van zonne-energie).



	BVO	GBO	AANTAL
Koopwoningen		80-100 m²	8
		100-120 m²	8
		120-140 m²	26
		140-160 m²	19
		160-180 m²	1
		180-200 m²	2
		200-220 m²	2
Koopwoningen totaal	11.215 m²	8.825 m²	66
Lobby + entrees	420 m²	375 m²	x
Wellness	326 m²	294 m²	x
Parkeren + bergingen + installatieruimte	2.714 m²	x	x
Totaal (GBO is excl. parkeren, bergingen en inst.)	14.747 m²	9.563 m²	x

PRINCIPEPLATTEGROND

> In de zomermaanden zitten we graag buiten, een buitenruimte waar tenminste een grote tafel met 6 stoelen op past is dan ook het minste.
>
> (quote tijdens participatieavond)

ROYALE GROENE BUITENRUIMTE

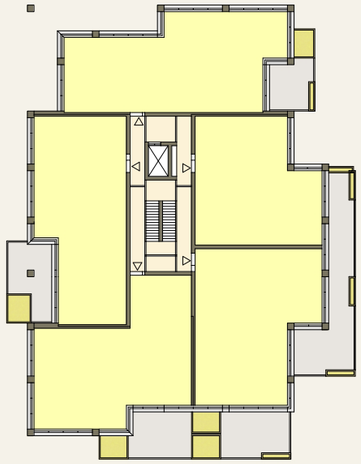
Om de beoogde doelgroep te verleiden om zijn of haar vrijstaande woning met tuin in te ruilen voor een appartement is een royale en groene buitenruimte een must. Tijdens de participatie-avond werd dit unaniem door alle aanwezigen opgemerkt.

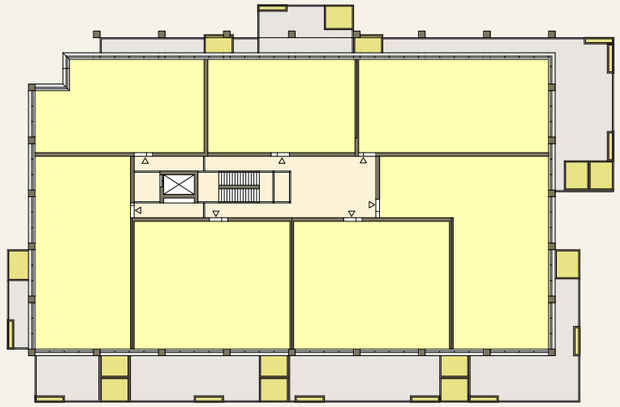
Het bakstenen skelet vormt de draagstructuur van het gebouw waarbij de invulling per verdieping wijzigt naar gelang de grootte van het appartement en de bijbehorende buitenruimte. Dit levert een gevelbeeld op van inspringende en uitkragende balkons/loggia's met royale plantenbakken. Deze voorzien de orthogonale structuur van repeterende kolommen en liggers van een speelse variatie. Bomen en heesters lijken te dansen over de gevel en dragen bij aan de biodiversiteit en luchtkwaliteit van de nabije omgeving. Uitbundige groene beplanting vormt hier een integraal onderdeel van de buitenruimten en biedt de bewoner de privacy en de gewenste groene omgeving waarmee hij of zij nu zo vertrouwd is.

De buitenruimten steken uit de gevel maar liggen tevens gedeeltelijk terug. Op deze manier biedt de buitenruimte zowel schaduw en beschutting (van inkijk en wind) als zon en uitzicht op park en stad. Deze combinatie van loggia en balkon zorgt voor het gewenste comfort waar de beoogde doelgroep naar op zoek is.

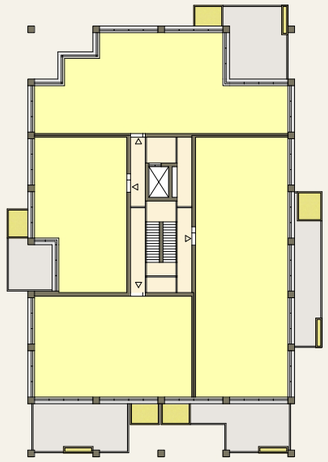
> Ik zit graag in het zonnetje, maar op gezette tijden schaduw is misschien wel net zo belangrijk.
>
> (quote tijdens participatieavond)

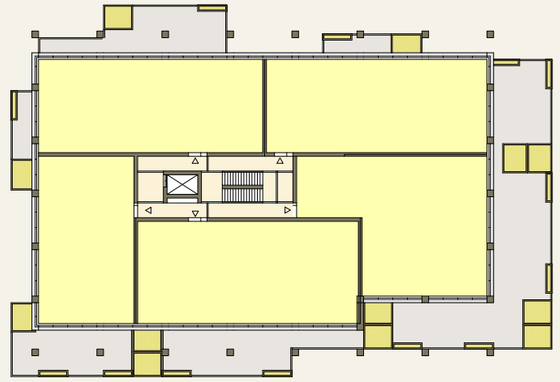
PLATTEGRONDEN NIVEAU 2 T/M 5 | SCHAAL 1:500



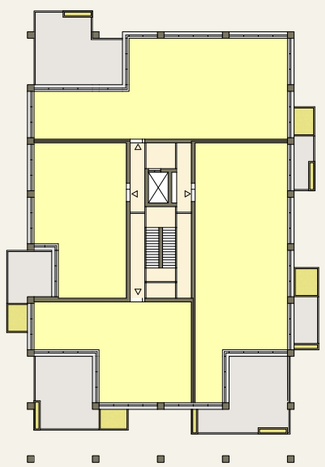


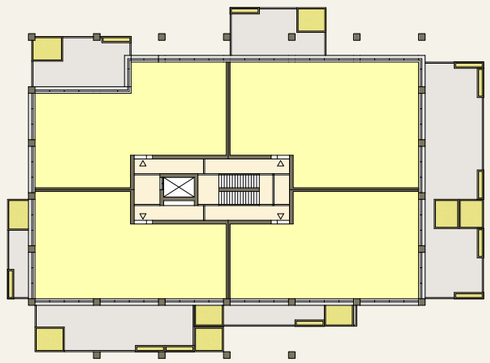
NIVEAU 2 | +4.500



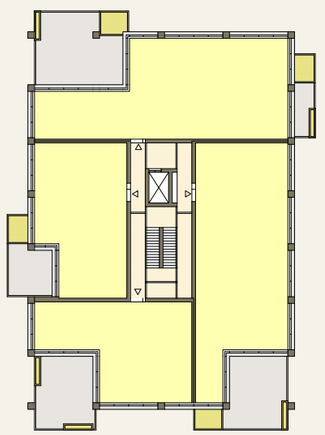


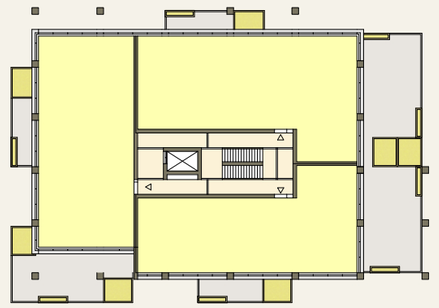
NIVEAU 3 | +7.500





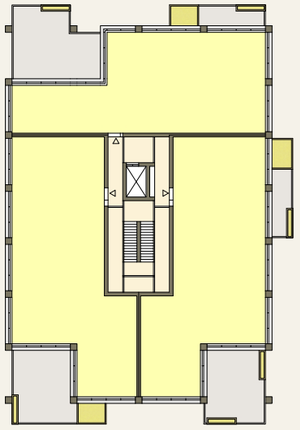
NIVEAU 4 | +10.500



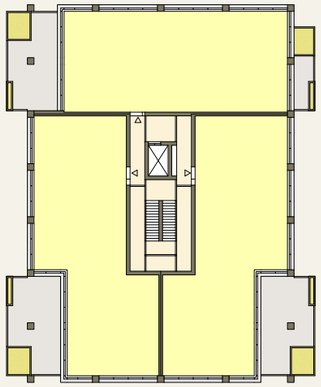


NIVEAU 5 | +13.500

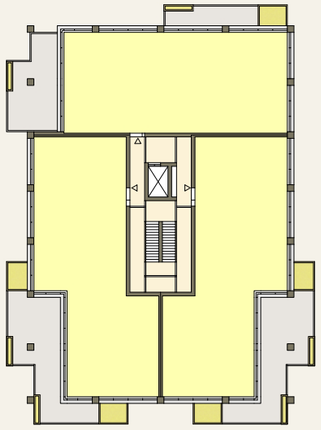
PLATTEGRONDEN NIVEAU 6 T/M 14 | SCHAAL 1:500



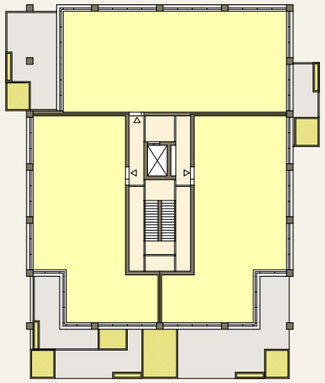
NIVEAU 6 | +16.500



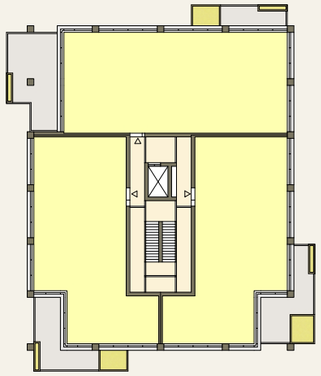
NIVEAU 7 | +19.500



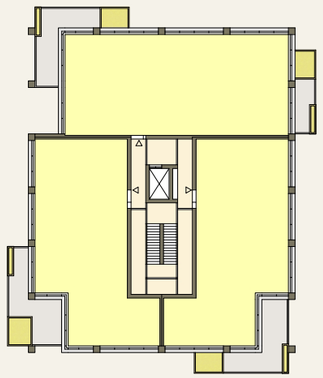
NIVEAU 8 | +22.500



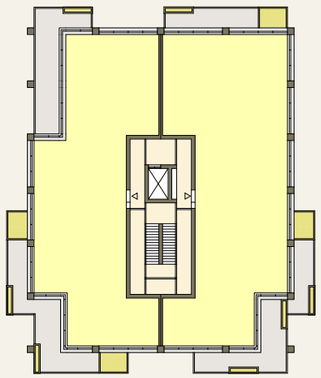
NIVEAU 9 | +25.500



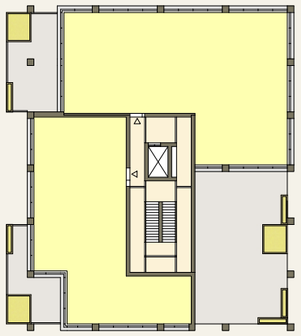
NIVEAU 10 | +28.500



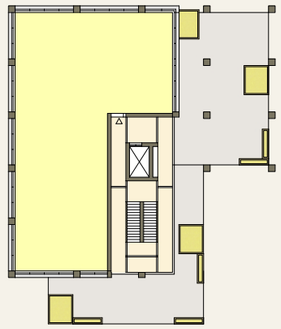
NIVEAU 11 | +31.500



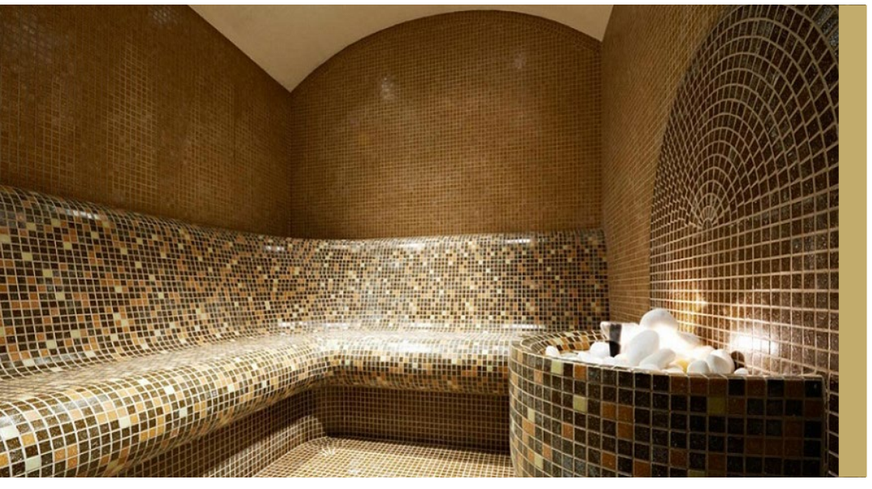
NIVEAU 12 | +34.500



NIVEAU 13 | +37.500



NIVEAU 14 | +40.500



HOSPITALITY

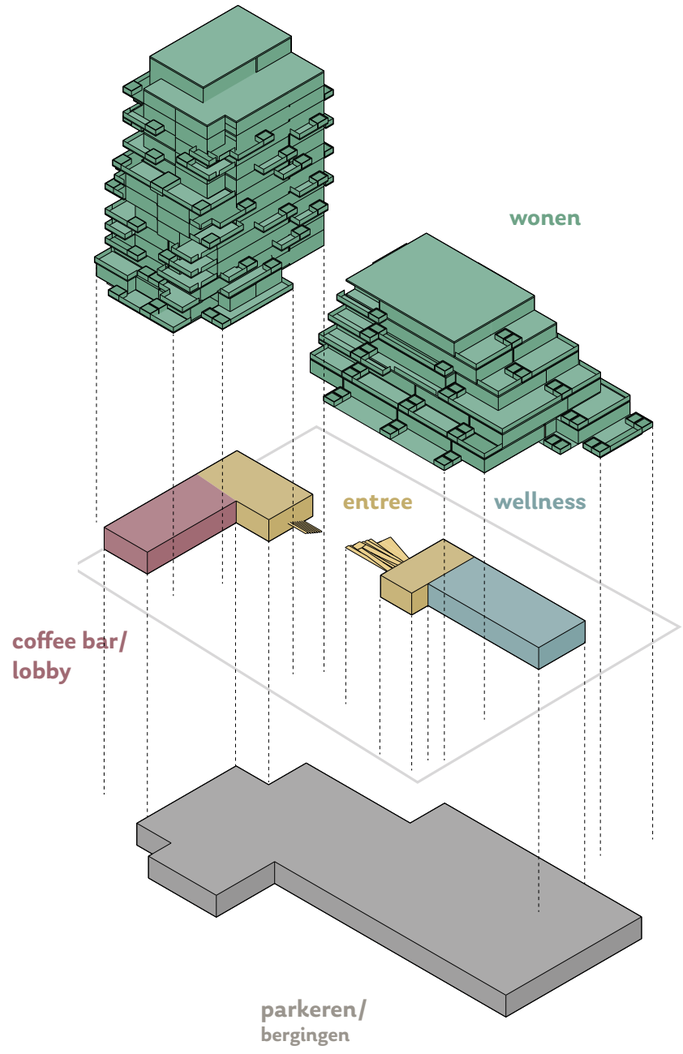
High-end wonen gaat verder dan leven in een ruim appartement met een mooie buitenruimte en een luxueuze afwerking. High-end wonen gaat over gemak, luxe, rust, ontzorgen en - indien gewenst - verzorgen. Hospitality, service, facility en communicatie zijn hierbij de sleutelwoorden. De BPD kijk op high-end wonen, is de belofte voor dit wooncomplex.

In Anna & Willem vinden de stijlvolle bewoners hun nieuwe woongeluk. In een ruim appartement genieten zij van de rust en luxe aangevuld met de services die binnen handbereik zijn via de app. Op ieder moment van de dag hebben zij toegang tot alle voorzieningen van de stad en het internet. In de lobby en de wellness ruimte - direct grenzend aan de entree van beide gebouwen - genieten zij van de gezamenlijke luxe.

Bijvoorbeeld een kopje koffie, de wisselende kunsttentoonstellingen, een georganiseerd diner of een whiskeyproeverij. Bewoners hebben de luxe dat zij veel zaken zelf niet meer hoeven te regelen en juist daardoor extra kunnen genieten van de dingen waar zij zo van houden. De creatieve geest wordt uitgedaagd in de inspirerende ruimtes, zowel in de lobby als buiten in het park en op de ruime terrassen van de woningen. In de wellness ontspant de rustzoeker. Onder begeleiding van de personal trainer of via de app blijft de sportieveling fysiek actief en gezond.

Het high-end woonconcept Anna & Willem wordt als luxe beleefd door de volgende programmering:

- **Luxury services**
- **Community services**
- **Plint services**



LUXURY SERVICES

Met veel plezier zijn middels diverse fiets- en wandelroutes de verschillende wijken en het centrum van de stad verkend, en met evenveel plezier hebben wij gesproken met de directeur van Helmond Marketing, dhr. Grunberg.

Van de ziel van Helmond en haar bewoners en van de uitdagingen voor en kansen van de stad hebben wij een goed beeld.

De esthetiek en architectuur van Het kasteel, Het Speelhuis en de Cacaofabriek houdt in positieve zin de identiteit van het centrum in waarde. Culinaire verwennerij bij de verschillende cafés en restaurant met als hoogtepunt onder andere een heerlijke espresso bij Il Borgo in het oudste huis van Helmond en een sterrenbelevenis bij De Rozario aan de Steenweg.

Via de Anna&Willem app kunnen bewoners online een aanbod van luxury services vinden, geleverd door lokale ondernemers aan huis. Dit aanbod wordt actueel gehouden en vernieuwd. Lokale ondernemers kunnen zo een eigen podium creëren voor luxury services (diensten en producten) die aansluiten bij het Anna & Willem wooncon-cept. Hoogwaardig en ontzorgend.

Denk bijvoorbeeld aan de volgende producten en diensten:

- Bloemenservice - verse bloemen die passend zijn bij het seizoen, persoonlijke smaak en interieur in samenwerking met bloemsierkunst Valentijn voor een vast bedrag per maand
- Interieurverzorging en glasbewassing binnen – altijd een schoon en net appartement voor een vast bedrag per maand in samenwerking met Flexi Clean
- Hondenuitlaatservice en verzorging in samenwerking met hondentrimsalon Bulletje
- Interieuradvies en styling in samenwerking met Decorieur de Winkel
- Klusservice in samenwerking met M. van der Vleuten
- Reserveringen voor theater, restaurants, enzovoorts.
- Deelauto's en (elektrische) fietsen in samenwerking met Mobeazy
- Personal shopping in samenwerking met Van Oorschot Mode
- Stomerij, was- en strijkservice in samenwerking met Stomerij Simone was- en strijkservice
- Vakantieservice – water geven van planten binnen en buiten, sorteren van post, schoonmaak en linnen verversing voor thuiskomst
- Verhuisservice in samenwerking met Hans Vos Verhuizingen
- Waterloos autowassen op locatie in samenwerking met CarPro Carwash
- Altijd vers gebrande en persoonlijk geselecteerde koffiebonen in huis voor een vast bedrag per maand in samenwerking met The Count of Coffee
- Regionale productenmand in samenwerking met de Brandevoortse Hoeve
- Luxe kookpakket met recepten in samenwerking met De Rozario
- Wijnpakketten met culinair advies in samenwerking met De Rozario en Il Borgo
- Broodjesservice in samenwerking met Bakkerij 't Bakkertje
- Beauty, haarstyling en gezondheidsbehandelingen zoals massages aan huis in samenwerking met Marly's Beauty Studio, van den Born en Avanti kappers
- Kunstuitleen in samenwerking met Gallerij Museum Bies en lokale kunstenaars

VALENTIJN BLOEMSIERKUNST

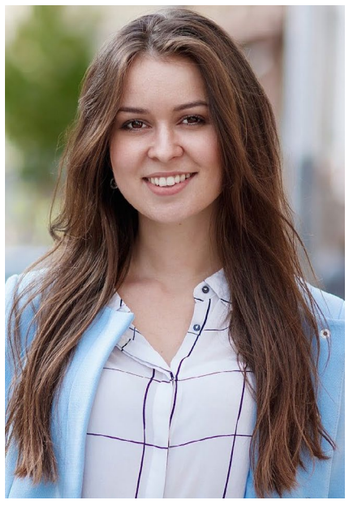
DECO RIEUR DE WINKEL

IL BORGO

DEROZARIO

The Count Of Coffee

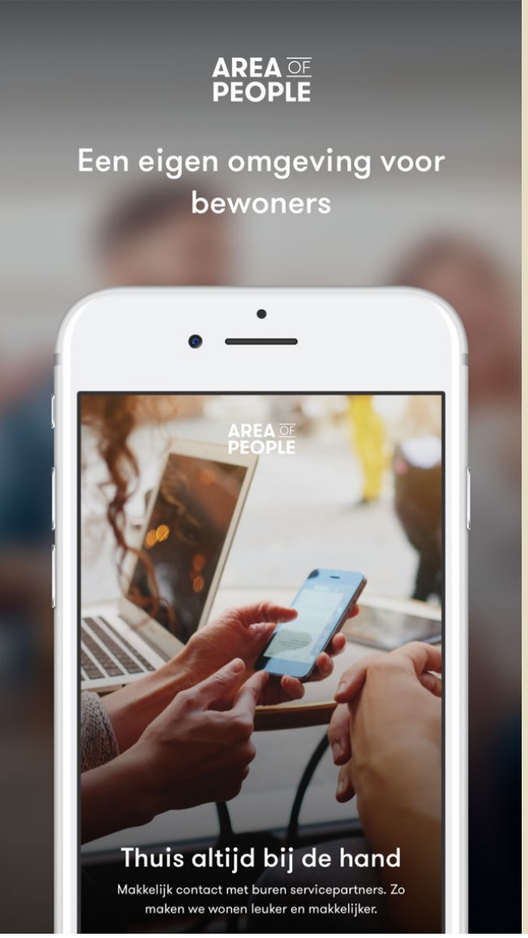
van oorschot MODE sinds 1911



Offline presenteren lokale ondernemers zich in de Lobby tijdens events en georganiseerde bijeenkomsten. Hierbij kun je denken aan modeshows, proeverijen, kunstavonden, boekpresentaties, gezamenlijke diners, workshops.

Het actueel houden van de luxury services en het organiseren van de events wordt door de Community Builder geïnitieerd. De Luxury services worden op basis van pay-per-use, abonnementen of vaste fees direct afgerekend tussen de (lokale) ondernemer en bewoner.

De Community Builder verbindt, lost op en speelt in op actuele behoeftes.



ANNA&WILLEM APP

De Community Builder en bewoners worden digitaal ondersteund door de Anna&Willem app op het platform van Area of People. De functionaliteiten die deze app biedt en de data en rapportages die het platform genereert geven de Community Builder inzicht in gebruiksinformatie en trends binnen de gebouwen. Zo weet zij wat er leeft, wat goed werkt en kan zij voorspellend en efficiënt haar werk doen.

De app helpt bewoners elkaar te vinden en te helpen om wonen leuk en makkelijk te maken. Toegang tot services zorgt voor extra woongenot. Wij helpen bij de selectie, adoptie en optimalisatie van services die het wonen aantrekkelijker maken. Inzichten uit de community geven focus voor de Community Builder voor procesoptimalisatie om zo het serviceniveau en de waarde te verhogen. De eerste bewoners krijgen deze toegang zes maanden voor oplevering. Bij toekomstige verhuizingen krijgen nieuwe bewoners de toegang tot de app zodra zij de koopovereenkomst hebben getekend. Zo sta je bij de verhuizing niet voor verrassingen en kun je alvast kennis maken met je nieuwe buren en de luxury services!

Het onderling regelen van ontmoeting en uitwisseling, zoals het plannen van een gezamenlijke hardlooptraining of het lenen van een boormachine van een buurvrouw. Wanneer een bewoner zich voor het eerst aanmeldt kunnen skills, interesses en groepen geselecteerd worden. Naast de vraag waar de bewoner interesse in heeft, wordt ook de vraag gesteld wat de bewoner kan toevoegen aan de community. Een bewoner kan zo bijvoorbeeld een wijnclub starten in de lobby. Is er iets stuk of niet schoon genoeg in de algemene ruimtes of op het terrein? Via de meldingsbutton van de app maak je eenvoudig en snel de melding. De Community Builder zorgt ervoor dat de melding adequaat wordt afgehandeld. Veelvoorkomende meldingen en vragen worden opgenomen in de handleidingen in de app.

In de message boards van de community plaatst de Community Builder relevante (lokale) content voor de bewoners. Hiermee wordt de community op de hoogte gebracht van de laatste ontwikkelingen en activiteiten in Anna&Willem en de directe omgeving en regio. Bijvoorbeeld de kasteeltuinconcerten, Helmond Live, Drakenbootfestival maar ook de programmering van het Speelhuis, de Cacaofabriek en ook fiets- en wandelroutes zoals de Kanaalroute. Regelmatig organiseert de Community Builder proeverijen in samenwerking met De Rozario en clinics met de Helmondse Golfclub Overbrug. Bewoners kunnen ook gezamenlijk events organiseren of tips geven over lokale initiatieven.

COMMUNITY SERVICES

Gebouwen met high-end woonconcepten zijn zelforganiserende microdorpen. Wij ondersteunen hierin bewoners door de inzet van een Community Builder en een online Community Service platform voor wonen, een bewoners-app. De Anna&Willem App. Wij realiseren meerwaarde door meer zelfregie en makkelijke toegang tot services van nu.

COMMUNITY BUILDER

De Community Builder vervult een ondersteunende rol in Anna&Willem. Zij is er altijd en overal, digitaal en persoonlijk. Zij is het gezicht van Anna&Willem en verbindt, lost op en speelt in op actuele behoeftes. Met een focus op het gebouw en haar bewoners en met een oriëntatie op de omgeving daarbuiten. Zij zorgt voor een inspirerende en luxe woonbeleving. De Community Builder is iemand uit Helmond of de Brainportregio.

De Community Builder bouwt een dynamische en luxe woonomgeving en is ook verantwoordelijk voor het VVE-beheer. Indien gewenst is de Community Builder op een aantal vaste momenten in de week op voor de bewoners bekende tijden aanwezig in de lobby. Bovendien is zij digitaal 24 uur per dag bereikbaar via de app en de virtuele receptie in de entree.

PLINT SERVICES

Bij binnenkomst in Anna & Willem ervaar je direct de rust en inspiratie van thuis. Beide entrees zijn ruim opgezet en zorgen voor een warm welkom in een luxe omgeving. Als bewoner word je begroet door de virtuele receptie waar je terechtkunt voor eventuele vragen. In beide entrees staan BringMe boxen waar pakketjes in worden bezorgd inclusief mogelijkheid tot koeling.

Lobby
Via de entree van Anna kom je in de lobby aan de kanaalzijde, de achtergelegen gezamenlijke ruimte die middels een roomdivider akoestisch afgescheiden is van de entree. Hier genieten bewoners in de ruime zitjes, op de loungebanken of aan de leestafel van een heerlijke kop koffie verzorgd door The Count of Coffee terwijl de (klein)kinderen spelen in de entertainment- en speelhoek. Dit is ook de plek om aan te schuiven voor een gezamenlijk diner van een lokale (horeca)ondernemer. Lokale ondernemers worden hier ook uitgenodigd om proeverijen te organiseren of workshops te geven. Alles in overleg met en afgestemd op de behoeften van de bewoners. Om de gemakken van de stad nog dichter bij de bewoners te brengen, organiseert Van Oorschot Mode ieder kwartaal een modeshow in deze ruimte, of bij mooi weer in het park. Ook exposeren lokale kunstenaars hier hun werk met de mogelijkheid voor bewoners om deze kunst aan te kopen of voor bepaalde tijd te huren. De Community Builder past de programmering actief aan op basis van de feedback en ideeën van bewoners.

Wellness
In de ruimte gelegen gelegen op de begane grond van Willem bevindt zich de wellness. Deze ruimte zal verkocht of verhuurd worden aan een ondernemer die hier een wellness in de vorm van een city spa vestigt. Een city spa met bijvoorbeeld een sauna, stoombad, rustruimte en whirlpool. Dit betekent voor bewoners: wel de lusten, maar niet de lasten voor een luxe woonbeleving. Gebruik van deze wellness of behandelingen in de wellness worden op basis van pay per use afgerekend tussen de bewoner en ondernemer. De wellness is tegen betaling ook toegankelijk voor mensen die niet in het appartementencomplex wonen.

VERENIGING VAN EIGENAREN

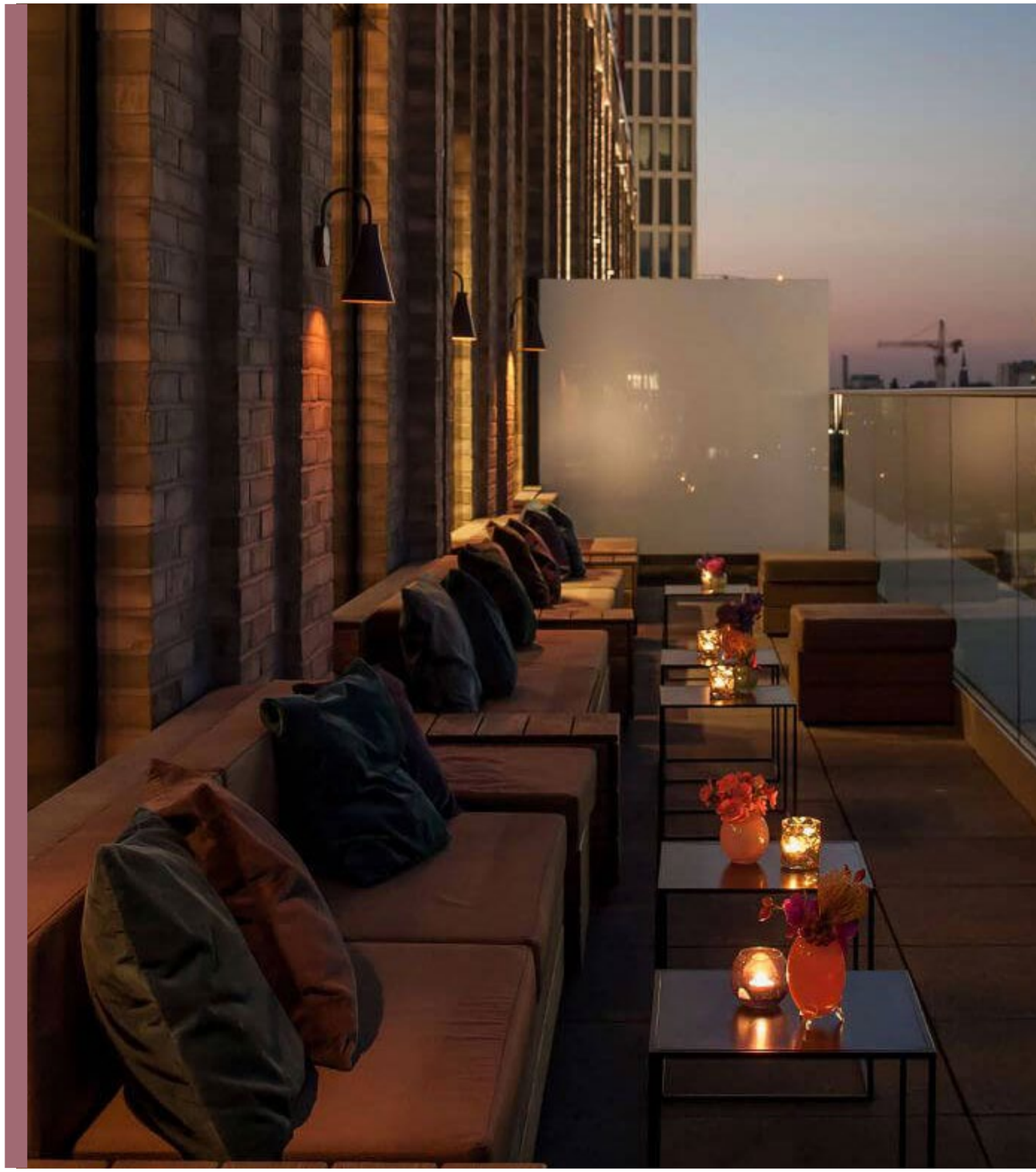
Bij verhuizing van een grondgebonden woning naar een appartement is één van de veranderingen het bezitten van een appartementsrecht met de bijbehorende VVE-verplichtingen. Ook voor mensen die eerder te maken hebben gehad met een VVE zal de verhuizing naar Anna & Willem een positieve wending in de beleving van VVE-lidmaatschap zijn. Om de overgang voor nieuwe bewoners zo soepel mogelijk te laten verlopen, wordt het VVE-beheer centraal geregeld door de Community Builder. Zowel online als offline worden bewoners hierin gefaciliteerd en waar nodig bijgestaan. Het onboarden, activeren en inspireren van bewoners begint al wanneer zij de eerste interesse tonen in een appartement en eindigt pas wanneer zij de sleutel hebben overgedragen aan een nieuwe bewoner.

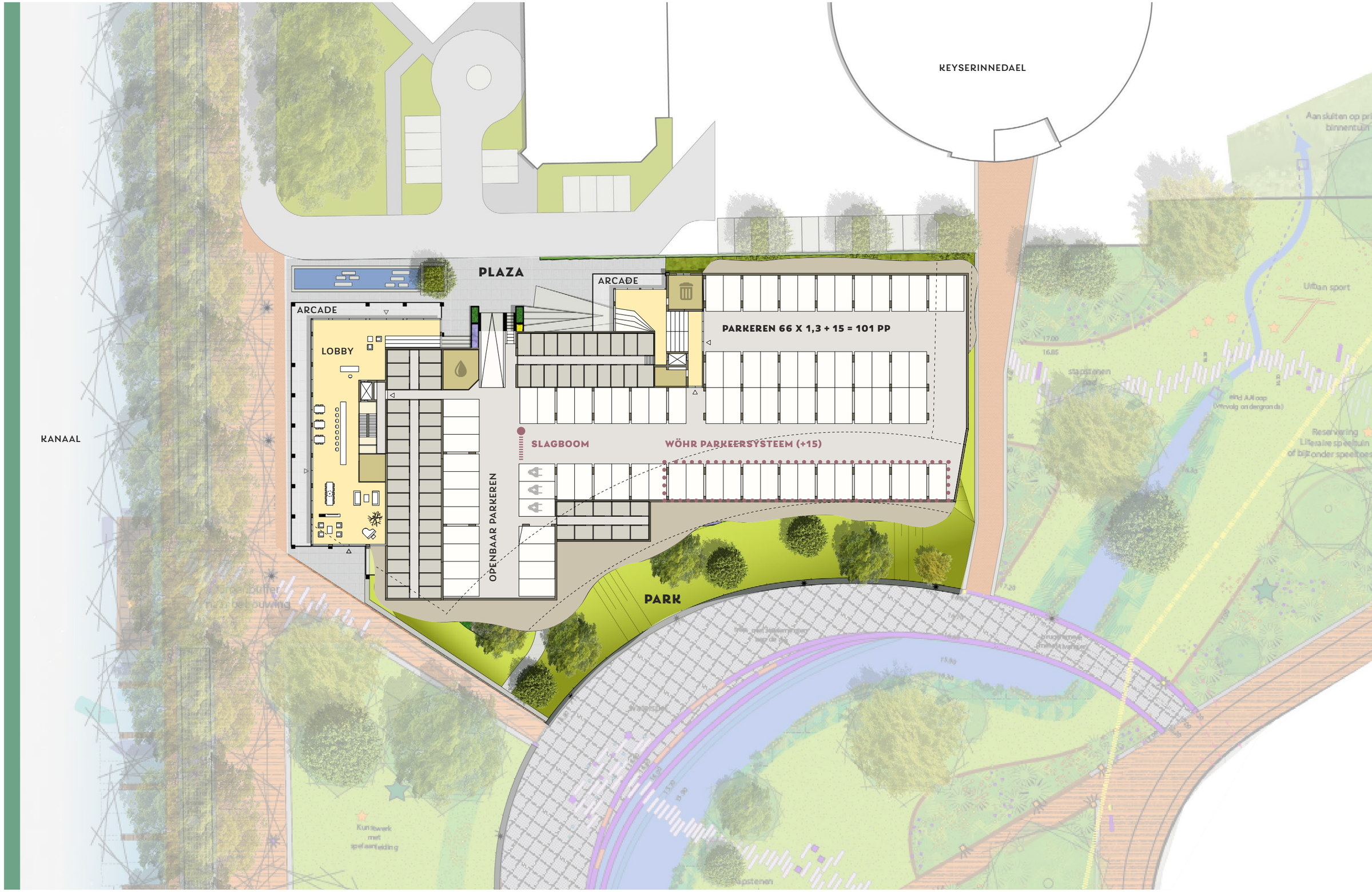
In de afgeschermde VVE-omgeving worden juridische stukken en servicekostenafrekeningen geplaatst. Ook is dit de plek om polls of stemmingen, afspraken en wensen door te geven. Uiteraard gebeurt dit alles conform VVE-wetgeving en de privacy-wetgeving.

Vanuit het VVE-beheer wordt de community opgebouwd en onderhouden. De juridische kant blijft afgeschermd van de Community Services, maar door de combinatie van deze zaken in één hand wordt het dagelijks beheer altijd afgestemd op de wensen en behoeften van de eigenaren en bewoners.

BUSINESSMODEL EN SERVICEKOSTEN

Het VVE- en communitybeheer (inclusief app) wordt via de maandelijkse servicekosten in rekening gebracht bij de bewoners. Naast de reguliere servicekosten komt dit bij het huidige programma neer op een aanvullend bedrag van ca. €25,- per maand per appartementsrecht. De implementatiekosten zullen voor rekening van ontwikkelaar komen. De luxury services alsmede de wellness worden op basis van pay-per-use, abonnementen of vaste fees direct afgerekend tussen de (lokale) ondernemer en bewoner.





Plankaart basisscenario | maaiveldniveau (+0) en parkeerkelderniveau (-1500) | schaal 1:500

Plankaart wensscenario | maaiveldniveau (+0) en parkeerkelderniveau (-1500)

Wöhr parkeersysteem

PARKEERGARAGE EN BERGINGEN

De locatie wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten langs het kanaal richting noord. Op het nieuwe plein zijn de auto's te gast en met een subtiele markering in de bestrating wordt de rijbaan zichtbaar gemaakt. De toegang tot de parkeergarage en de fietsenstalling bevindt zich tussen de dubbele trappen die naar de daktuin leiden en is groen omkaderd met weelderige beplanting. Een hellingbaan leidt naar beneden waar voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor alle bewoners en bezoekers. Parallel hieraan gaan ook de fietsers op deze plek naar beneden. Hier bevinden zich 66 individuele bergingen. Een collectieve containerberging voor afval bevindt zich op maaiveld direct grenzend aan de entree van de laagbouw.

PARKEERBALANS

Basisscenario (conform gunningsleidraad, uitgangspunt bieding)
De eerste 15 parkeerplaatsen vóór de slagboom zijn openbaar toegankelijk, de voorziening is aangevuld met 3 parkeerplaatsen voor elektrische deelauto's. In de basisvariant wordt het Wöhr parkeersysteem toegepast waarbij de parkeerkelder plaatselijk wordt verlaagd zodat 16 reguliere parkeerplaatsen worden uitgebreid met 15 extra plaatsen. In totaal worden er 101 parkeerplaatsen gerealiseerd in de kelder waarvan vijftien openbaar en 86 voor de bewoners en bezoekers (parkeernorm 1,3).

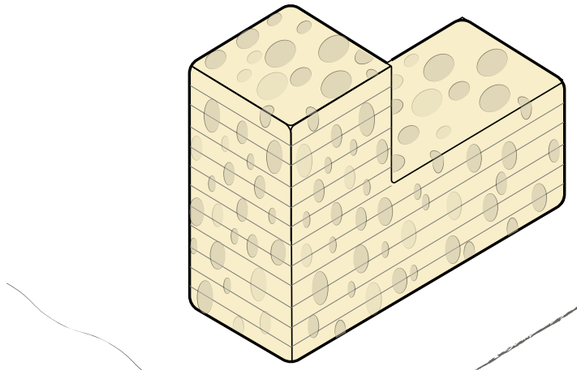
Wensscenario (geen uitgangspunt bieding)
Bij het wensscenario worden de 15 openbare parkeerplaatsen niet in de kelder gerealiseerd, maar op maaiveld door het nieuwe entreeplein samen met Keyserinnedael optimaler in te delen. Het parkeersysteem kan hiermee komen te vervallen. Zoals tijdens de recente presentatie van het plan reeds toegelicht, zou de besparing die daarmee gepaard gaat ingezet kunnen worden om de kwaliteit van het openbaar gebied te verbeteren dan wel het grondbod te optimaliseren. In eerste instantie wordt hiermee het ruimtebeslag op Keyserinnedael vergroot, maar deze kan met afnemend autogebruik in de toekomst worden vergroend dan wel anders ingericht.

Om een hogere parkeernorm te behalen kunnen ook beide oplossingen (openbaar parkeren op maaiveld en parkeersysteem) worden gecombineerd tot een totaal van 116 parkeerplaatsen (parkeernorm 1,5).

BENG EN KLIMAATADAPTIEF

6 | Duurzaamheid

De toekomstige bewoners zijn zich zeer bewust van de urgentie op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Ze zijn bereid om daar zelf een belangrijke bijdrage in te leveren. In de torens Anna & Willem is het gezond en comfortabel wonen. Er is veel aandacht besteed aan het realiseren van een prettig leef- en binnenklimaat. We passen hoogwaardige isolatie, uitstekende kierdichting en een combinatie van vloerverwarming en -koeling toe. Zo wordt een gebouw gerealiseerd waarin bewoners zich zeer prettig zullen voelen.



Verantwoording KPI's duurzaamheid

01.01	**ENERGIE**		
	E.1	**Energiebesparing**	
V	E.1.1.a	Thermische energiebehoefte van het wooncomplex <50,0 kWh/m²/jaar	***Randvoorwaarde***
V	E.1.1.b	Thermische energiebehoefte van het wooncomplex <40,0 kWh/m²/jaar	***Wens / Streven***
V	E.1.2	Passieve bouwkundige maatregelen en low-tech installaties	***Wens / Streven***
V	E.1.3	Energiebesparende maatregelen mogen niet ten koste gaan van de luchtkwaliteit in het gebouw	***Wens / Streven***
	E.2	Energieopwekking	
V	E.2.1	Wooncomplex is gasloos	***Randvoorwaarde***
V	E.2.2.a	Minimaal 50% van de energievraag wordt opgewekt met hernieuwbare bronnen binnen het eigen perceel.	***Randvoorwaarde***
X	E.2.2.b	Minimaal 80% van de energievraag wordt opgewekt met hernieuwbare bronnen binnen het eigen perceel.	***Wens / Streven***
V	E.2.3	Stimuleren van duurzame mobiliteit	***Wens / Streven***
V	E.2.4	Duurzame opwekking primair plaats op eigen terrein	***Wens / Streven***
	E.3	Efficiënte stromen	
V	E.3.1	Energieverbruik en energieopwekking wordt gemonitord en zichtbaar weergegeven in het wooncomplex.	***Wens / Streven***
01.02	**GEZONDHEID**		
	G.1	**Kritieke en toxische stoffen**	
V	G.1.1	Materialen mogen gedurende de gebruiksduur geen emissies van schadelijke stoffen afgeven die leiden tot klachten of gezondheidseffecten	***Randvoorwaarde***
V	G.1.2	Materialen komen niet voor op de 'De herziening van de lijst van voor de EU kritieke grondstoffen en de uitvoering van het grondstoffeninitiatief'	***Randvoorwaarde***
V	G.1.3	Materialen komen niet voor op de Banned list of chemicals	***Wens / Streven***
01.03	**LEVENSDUURKOSTEN**		
	T.1	**Terugverdientijd**	
V	T.1.1	Duurzame oplossingsrichtingen voor het wooncomplex worden onderbouwd op basis van Total Costs of Ownership zodat op basis van de terugverdientijd besloten kan worden om maatregelen al dan niet toe te passen.	***Randvoorwaarde***

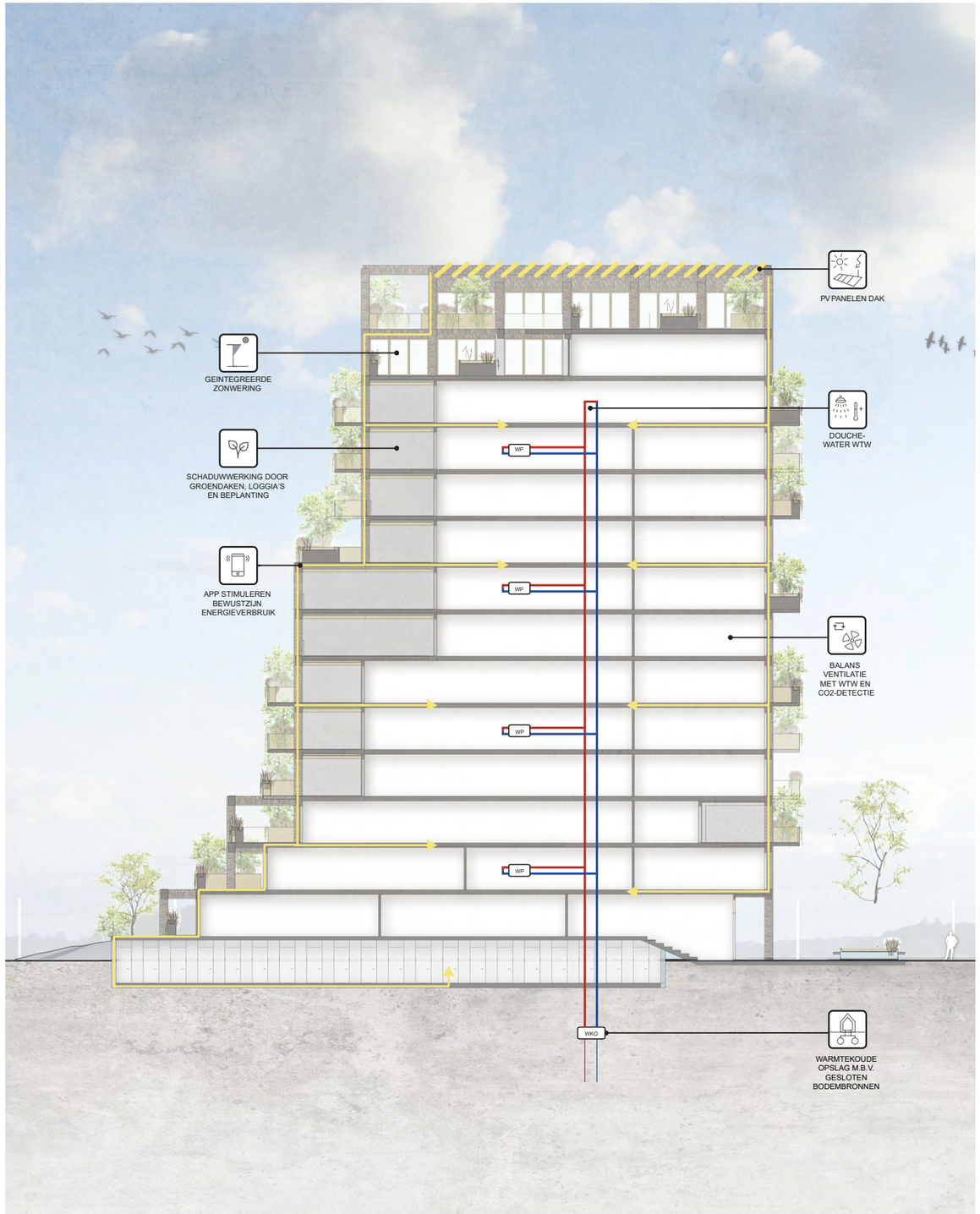
01.04	**SOCIAAL**		
	S.1	**Veiligheid**	
V	S.1.1	Het ontwerp van het wooncomplex in combinatie met de buitenruimte op het te leveren perceel nodigt uit tot laagdrempelig gebruik van deze buitenruimte.	***Randvoorwaarde***
V	S.1.2	Het ontwerp van het wooncomplex met buitenruimte garandeert een sociaal welzijn voor het individu door sociale veiligheid. In het ontwerp wordt rekening gehouden met dit veiligheidsgevoel op alle momenten van de dag.	***Randvoorwaarde***
1.05	**KLIMAATADAPTIEF**		
	K.1	**Watervraag**	
V	K.1.1	Het ontwerp van het wooncomplex voorziet erin dat het drinkwaterverbruik wordt teruggebracht en men bewust omgaat met drinkwater binnen wooncomplex	***Wens / Streven***
	K.2	**Regenwatergebruik**	
V	K.2.1	Voorkomen van verontreiniging van afstromend regenwater	***Randvoorwaarde***
V	K.2.2	Realisatie van voldoende buffering (in m3) en zoveel mogelijk gebruik van regenwater binnen het ontwerp van het wooncomplex en buitenruimte op het te leveren perceel	***Randvoorwaarde***
	K.3	**Hittestress & Verdroging**	
V	K.3.1	Verdroging en hittestress moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.	***Randvoorwaarde***
1.06	**MATERIALEN EN GRONDSTOFFEN**		
	C.1	**Gebruik van materialen**	
X	C.1.1	Ambitie is dat in de realisatie van het gebouw en de buitenruimte een zo hoog mogelijk percentage van de toegepaste materialen vervaardigd is uit duurzaam, gerecycled en/of hergebruikt materiaal.	***Wens / Streven***
	C.2	**Losmaakbaarheid**	
V	C.2.1	Bij het ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het principe dat de materialen eenvoudig uit elkaar kunnen worden gehaald	***Wens / Streven***
	C.4	**Toekomstig gebruik materialen**	
V	C.4.1	De ladder van Lansink is uitgangspunt, waarbij E en F zoveel mogelijk voorkomen dient te worden	***Wens / Streven***

Energieprestatie/ installatieconcept

Wooncomfort en een laag energieverbruik staan voorop, waarbij het gebouw is ontworpen conform de nieuwe BENG-eisen. Een collectief ondergronds WKO-systeem voorziet het gebouw en haar bewoners van een aangename binnentemperatuur, zowel ‘s winters als in de zomer. De basis van deze warmte- en koudeopwekking wordt gevormd door individuele warmtepompen met geclusterde, gesloten bodembronnen, volledig gelegen onder het eigen perceel. Om de warmtevraag te beperken worden alle woningen voorzien van WTW (warmteterugwinning) op douchewater en balansventilatie met WTW en CO2-detectie om de luchtkwaliteit in de woningen te garanderen. Om de opwarming van de woningenen ‘s zomers te beperken zijn de gevels voorzien van geïntegreerde zonwering. Ook de groendaken, loggia’s en beplanting van de buitenruimtes zorgen voor schaduwwerking en vermindering van de hittestress. Alle voorgaande maatregelen zorgen er samen voor dat de thermische energiebehoefte van het wooncomplex onder de 40,0 kWh/m2 per jaar ligt.

> “Iedereen moet zijn steentje bijdragen
> (quote tijdens participatieavond)

Daarnaast nemen we maatregelen voor het duurzaam opwekken van energie, zodat comfortabel wonen ook betaalbaar blijft. Het volledige dak van de hoogbouw Anna is gereserveerd voor zonnepanelen. Het gebouw is niet aangesloten op het gasnet. Meer dan de helft van de totale energievraag van Anna & Willem zal worden opgewekt uit hernieuwbare bronnen. Bewoners kunnen hun eigen energieverbruik op elk gewenst moment bekijken via de bewonersapp. Om het bewustzijn over energiegebruik te stimuleren, zal zowel het actuele als jaarlijkse verbruik en opwekking van het gehele complex worden weergegeven op schermen in de lobby. De appartementen hebben een gegarandeerd hoog niveau aan duurzaamheidsprestaties doordat enkel is gekozen voor zeer gangbare duurzaamheidssystemen met bewezen prestaties. Hiermee blijft duurzaamheid betaalbaar en levert het op termijn een grote besparing op de energierekening. Zo verdienen maatregelen zichzelf terug.



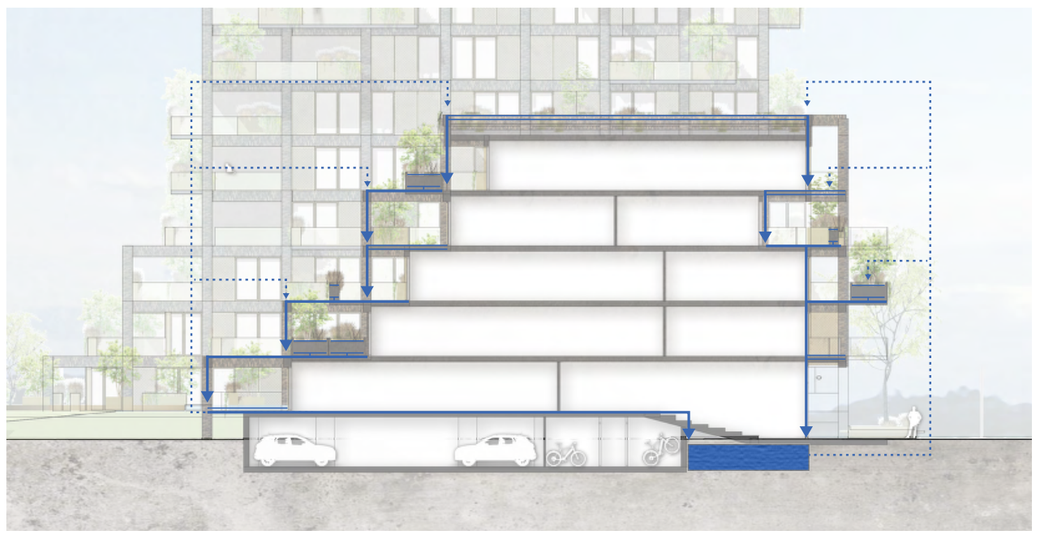
Water

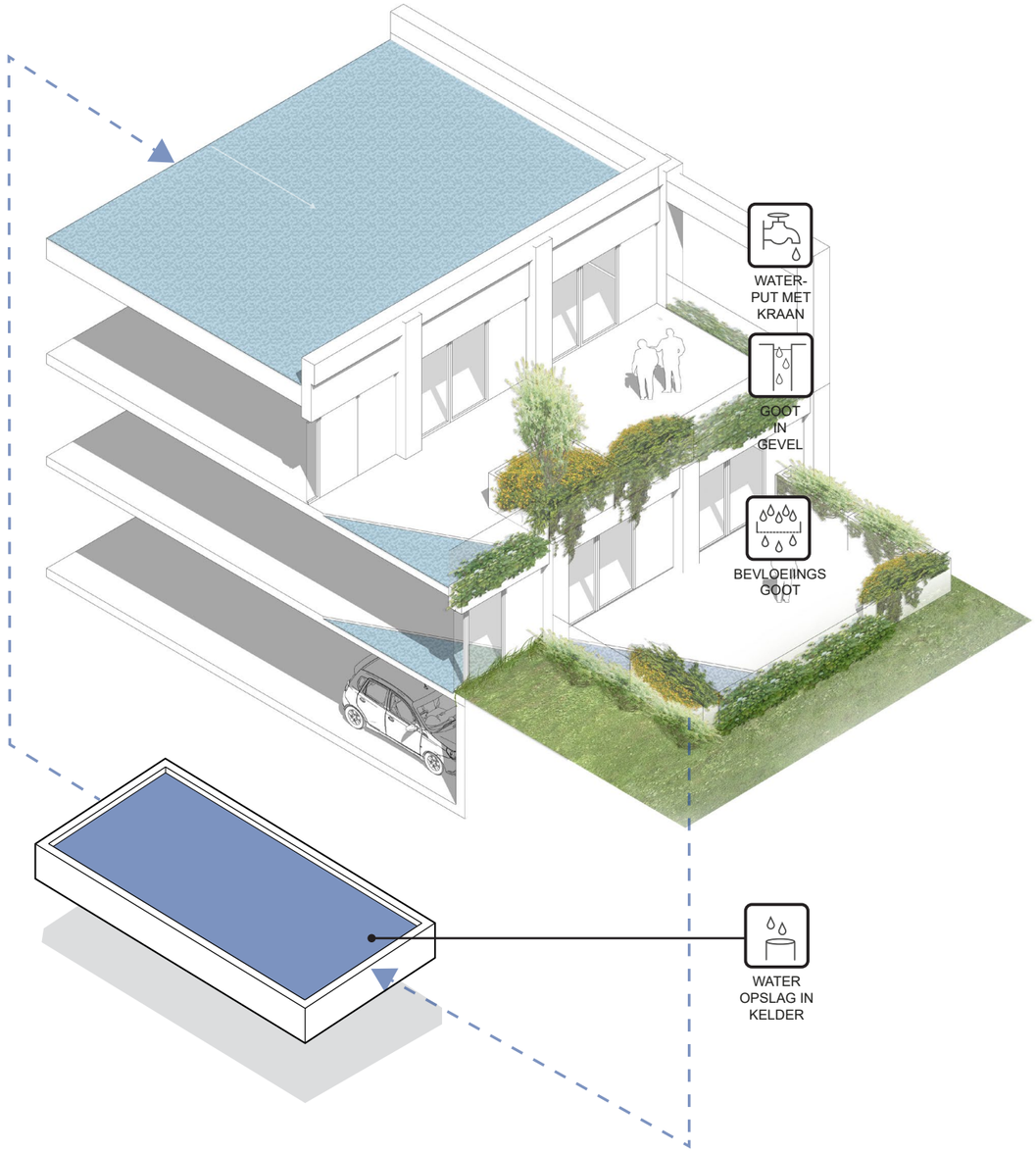
Uitgangspunt is volledige afkoppeling van hemelwaterafvoer, waarbij alle neerslag die op het perceel terechtkomt ook daar verwerkt wordt. Neerslag wordt dus opgevangen en gebufferd en vervolgens hergebruikt voor:

- Beregening plantenbakken en plantvakken
- Koeling door het te laten verdampen
  (het tegengaan van urban heat-effect)

De neerslag wordt in eerste instantie opgevangen op de groendaken, de daktuin en planten-bakken op de terrassen. Overtollig water in natte periodes (piekbelasting) komt via leidingen terecht in een waterreservoir in de kelder. Door het water vervolgens op gezette tijden weer terug te pompen naar de daken en terrassen, ontstaat een circulatie waarbij water verdampt. Het groen kan ook in drogere periodes van water worden voorzien. Deze bewatering zorgt door circulatie door en over het gebouw, waarbij water verdampt voor koeling.

Ook binnen in het gebouw wordt zorgvuldig met water omgegaan. Het is belangrijk om zuinig met drinkwater om te gaan. Verdroging is de laatste jaren een steeds groter wordend probleem, waterwinning draagt bij aan grondwaterdaling en daarmee de verdroging. De woningen worden daarom opgeleverd met waterbesparende douchekoppen en mengkranen.





Materialen en grondstoffen

Vanzelfsprekend worden enkel gezonde materialen toegepast in termen van uitloging en de uitstoot van vluchtige organische stoffen (VOC's). Materialen die voorkomen op de zwarte lijst van cradle to cradle en de (meest actuele) lijst Kritieke materialen van de EU zijn uitgesloten.

Uitgangspunt is het realiseren van een woongebouw met een zo lang mogelijke levensduur. De basis is een sterke, duurzame draagstructuur met een hoogwaardige gevel. Deze is ontworpen en gebouwd om zo lang mogelijk te blijven staan. Desalniettemin is een groot deel van het gebouw relatief eenvoudig te demonteren, indien het van functie of indeling moet veranderen. Daarom wordt gebruik gemaakt van een materialenpaspoort en wordt een slimme detaillering toegepast. Uitgangspunt voor het hergebruik van de toegepaste materialen in Anna & Willem is de ladder van Lansink. Meer dan 98% van de materialen zijn geschikt voor hergebruik.

DUURZAAMHEID

Duurzame mobiliteit

Autobezit is belangrijk voor de toekomstige bewoners. Veel van hen hebben op dit moment twee auto's, maar men realiseert zich dat bij een nieuwe woonsituatie een andere mobiliteitsbehoefte hoort. De bewoners van Anna & Willem hebben een groot aanbod aan voorzieningen op korte afstand. Daarom zullen ze zich vaker lopend of fietsend door de stad verplaatsen. Om het pakken van de fiets zo laagdrempelig mogelijk te maken, worden alle bergingen van de woningen uitgerust met laadpunten voor de elektrische fiets. Daarnaast wordt in de stallingsgarage de benodigde infrastructuur aangelegd om in de toekomst iedere parkeerplaats van een elektrisch laadpunt te kunnen voorzien. Tijdens de participatieavond gaf een groot deel van de potentiële kopers aan afscheid te willen nemen van de tweede auto indien er een alternatief voorhanden is in de vorm van deelauto's. Al in een vroeg stadium zal daarom gesproken worden over de plaatsing van elektrische deelauto's in de stallingsgarage.

DUURZAAMHEID

Sociaal

Anna & Willem voegen veel kwaliteit toe aan de openbare ruimte rondom de gebouwen. Beide gebouwen van het complex kennen een alzijdige oriëntatie. Door de functionele gebouwkern hebben de verdiepingen een flexibele plattegrond, waardoor het programma achter de gevel per verdieping kan verschillen. Buitenruimtes, die altijd gekoppeld zijn aan leefruimtes, veranderen hierdoor telkens van positie. Zo ontstaat er een dynamisch gevelbeeld, met gevelopeningen en uitzicht op alle zijden van de gebouwen en het omringende openbare gebied, met sociale controle volgens het “eyes on the street” principe. De tuin is zodanig ingericht dat het voldoende privacy biedt voor de woningen op de begane grond, maar er wel voldoende zicht blijft vanuit de woningen op het openbare gebied. Daarnaast dienen de beplantingsbakken als buffer, zodat buitenstaanders niet zomaar de privé-buitenruimtes van bewoners op de begane grond kunnen betreden. In de openbare ruimte zijn geen (te) hoge bosjes en donkere hoekjes aanwezig. Het wandelpad heeft een logische situering en er is voldoende (zij het subtiele) verlichting in de openbare ruimtes.

De gemeenschappelijke buitenruimte is rolstoel- en rollatorvriendelijk en via een hellingbaan te bereiken, zowel vanuit het park als vanuit de entreezijde van het complex. Bij de entreezijde is de hellingbaan geïntegreerd in een trap die ook als zitelement dient. Met zorgvuldig geplaatst meubilair ontstaan plekken samenkomst voor bewoners, daarnaast worden ook natuurlijke speelaanleidingen geplaatst voor de (klein)kinderen die willen spelen in de gemeenschappelijke tuin.

DUURZAAMHEID

Total costs of Ownership

Het WKO systeem vraag een (relatief) hoge investering en beloont de bewoner door dat de warmtepomp maar weinig energie vraagt, als het goed aangelegd onderhouden wordt. Daarom bieden wij in samenwerking met Klimaatgarant een garantie op de prestaties van het systeem. Hiermee worden niet alleen de energiekosten voor de gebruiker laag gehouden, ook het risico (op bijvoorbeeld dure reparaties) voor de bewoners wordt nihil. Daarnaast staat Klimaatgarant zeer scherp in de markt, waarmee de voorinvestering voor de bewoners zo optimaal mogelijk is. In combinatie met dit systeem hebben we een groot aantal zonnepanelen op het dak toegepast, passend bij dit installatiemodel. Deze hebben een lange levensduur, bewezen prestaties, en daarmee een laag risico voor de gebruiker.

Ook op het gebied van mobiliteit hebben wij de TCO benadering toegepast, en ervoor gekozen om de volledige garage te voorzien van de bouwkundige infrastructuur t.b.v. laadvoorzieningen voor elektrische auto’s. Aan deze investering hangt een prijskaartje, echter zijn de kosten voor achteraf inpassen van dergelijke infrastructuur significant hoger. Onze bewoners zijn ontzorgt wanneer zij kiezen voor een elektrische auto en een laadvoorziening willen bij hun parkeerplaats.

De gevels van Anna & Willem zijn gematerialiseerd in baksteen en aluminium. Dit zijn relatief onderhoudsarme materialen met een lange levensduur en laag risico voor de gebruiker in vergelijking met bijvoorbeeld hout met een verfsysteem dat om de 5 jaar geschuurd en geschilderd moet worden.

> “Ik vind duurzaamheid belangrijk, maar ik hoef geen gekke dingen in mijn woning.”
> (quote tijdens participatieavond)

Kattekruid - Nepeta faasenii 'Six hill giant'

Brandkruid - Phlomis russeliana

Trilgras - Briza media

Zegge - Carex morrowii 'Irish Green'

Struisriet - Calamagrotis 'Karl Foerster'

Hemelsleutel - Sedum spectable 'Rosenteller'

DUURZAAMHEID

Landschap en ecologie

Groen tussen, op en aan Anna & Willem is een van de belangrijkste uitgangspunten van dit plan. Op alle niveaus is beplanting aanwezig, deze is zichtbaar vanaf het maaiveld en bruikbaar voor bewoners. Naast dat het vele groen een fraai beeld en een prettige leefomgeving als effect heeft, wordt hiermee ingespeeld op relevante duurzaamheidsthema's zoals:

Hittestress
Droogte en extreme warmte, voornamelijk in stedelijke gebieden, nemen toe. Het toepassen van veel groen zorgt voor een natuurlijke verkoeling en houdt het beschikbare vocht langer vast.

Piekbuien
Het water dat valt, wordt opgeslagen op het groene dak en vervolgens vertraagd afgevoerd. Deels wordt dit opgenomen door het groen en opgeslagen in de substraatlaag, overtollig water en afstromend water uit de substraat wordt opgeslagen in een reservoir in de kelder van de gebouwen. Dit is later bruikbaar voor bewatering in droge periodes.

Slechte luchtkwaliteit
Groen (specifiek: bomen) vangt fijnstof af en zuivert daarmee de lucht.

Afnemende biodiversiteit
Bij de keuze van planten is bewust gekeken naar planten die aantrekkelijk zijn voor bijen en vlinders. Daarnaast is er ook ingezet op afwisseling in beplanting, boomsoorten en de omvang van de plantvakken. Zo ontstaan verschillende microklimaten die een voorwaarde zijn voor een betere biodiversiteit.

Beplanting
Bij de keuze van de beplanting voor de binnentuin is ingezet op een beeld dat aansluit bij de uitstraling van het Burgemeester Geukerspark.

Zoals omgeschreven worden de borders opgebouwd als een lappendeken met kleine en grote rechthoekige plantvakken. De beplanting in deze plantvakken is onderling afgestemd. Op het dak van Willem wordt een zelfde inrichting toegepast, zodat de bewoners van de hogere etages van Anna uitkijken op een fraaie beplanting.
De beplanting is gekozen aan de hand van de volgende uitgangspunten:

Kleur
De gekozen frisse en subtiele kleuren zijn onderling op elkaar afgestemd, maar ook op de kleurstelling van het gebouw. Zo verheffen ze elkaar.

Bloeiperiode
Gedurende elk seizoen bloeien er verschillende planten, zodat de tuin het hele jaar verandert en steeds interessant blijft.

Winterbeeld
Alle planten (op het kattenkruid na) hebben een robuust winterbeeld, waardoor ook in de winter de lappendeken herkenbaar blijft en de bewoners van de begane grond hun privacy behouden.

Hoogte
De planten verschillen van elkaar in maximale hoogte en de hoogtes verschillen ook per seizoen. Er ontstaat dieptewerking en de vlakverdeling komt nog beter tot zijn recht.

Structuur
Er is gekozen voor verschillende planten met aren, pluimen, schermen en knoppen. Dit geeft een divers en speels beeld aan de borders.

Voor de bomen in de tuin en in de balkonbakken is gekozen voor vier, in verschijningsvorm, uiteenlopende bomen: berk, kadsura, ijzerhout en zelkova (bomen met onderbeplanting). De bomen verschillen van elkaar, maar hebben een aantal dingen gemeen:

- Een bijzondere vertakkingstructuur en bast. Hierdoor hebben zij in de winter, zonder blad, nog steeds een fraaie sculptuur.
- Een frisse groene bladkleur. De bladstructuur en tinten zijn verschillend per boom, wat zorgt voor een divers beeld.
- Geschiktheid voor een daktuin. Alle boomsoorten gedijen goed in een bak en kunnen tegen harde wind en extreme weersomstandigheden.

De beplantingsbakken op de balkons worden gevuld met groenblijvende afhangende en kruipende beplanting (bomen met onderbeplanting). Zowel in zomer als winter hebben de randen van de bakken overhangend groen. eze onderbeplanting is altijd in combinatie met één type boom, zodat hier een eenheid en rust in ontstaat.

Op de volgende pagina is de uitstraling van de vaste planten en bomen door de seizoenen heen te zien. Hierin wordt ook een kleurenstaal van de muur getoond. Het contrast tussen de donkere steen van de bebouwing en de witte tinten en enkele kleuraccenten zorgt voor een nog meer uitgesproken uitstraling van de beplanting.

ONDERHOUD

Binnentuin
Een externe partij zorgt voor een groot deel van het onderhoud van de tuin. De gekozen beplanting kan goed tegen droge en natte periodes en vergt weinig onderhoud. Eerder werd al toegelicht dat het water dat valt op het dak (gebouw als spons), via de balkons en de binnentuin wordt opgeslagen in de kelder om hiermee op droge momenten de beplanting te bewateren. Dit zelfregulerende systeem zorgt voor een aanzienlijke afname van het onderhoud.

Prive buitenruimtes
Bewoners zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor hun eigen buitenruimte en dus voor het onderhoud en instandhouding van de aanwezige beplantingsbakken (het zelfregulerend bewateringsysteem uitgezonderd). Wel wordt in de VVE een hovenier aangeboden die eventueel onderhoud kan plegen.

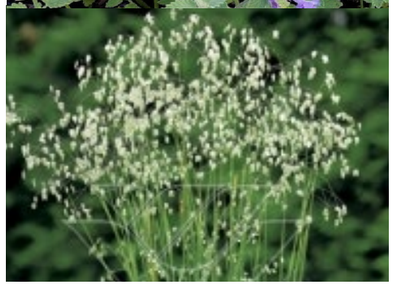
De bewoners kunnen meebeslissen over welk groen en welke boom zij graag in hun bak willen zien. Zo zijn ze maximaal betrokken bij de groene omgeving. Vanzelfsprekend blijft de uitstraling van het totale proces leading in de besluitvorming.

IJzerhout - Parrotia persica & Bosrank - Clematis armandii

Berk - Betula utilis ‘Doorenbos’ & Klimop - Hedera helix

Japanse Zelkova - Zelkova serrata & Klimop - Hedera helix

Kadsura - Cercidiphyllum japonicum & Kruipende vlambloem - Plox subulata



jan feb | mrt apr | mei jun | jul aug | sep okt | nov dec

Bavaria
't Zusje

BETROKKEN PARTIJEN

BPD

BPD, Bouwfonds Property Development, is marktleider in de realisatie van integrale woongebieden. We ontwikkelen kleinschalige multifunctionele projecten, onder andere door middel van herstructurering en functieverandering, in de binnenstad en grotere wijken op uitleglocaties. We geloven in buurten en wijken die de bewoners en bezoekers welkom heten. Waar iedereen met veel plezier kan wonen en samenwonen. Daarbij kijken we niet alleen ver vooruit, maar koesteren ook wat al bestond. Bouwen is voortbouwen. In een levende omgeving proef je alle tijden. BPD is onderdeel van Rabobank.

Ga voor meer informatie over BPD naar www.bpd.nl

DE LOODS

De Loods is al meer dan 30 jaar specialist en adviseur in onderhoud, nieuwbouw en co-creatie van vastgoed, vóór opdrachtgevers en mét bewoners. Onze roots in de corporatiewereld en onze horizontale bedrijfsstructuur staan garant voor ons inlevingsvermogen in de belangen van de bewoners. De Loods is een onafhankelijke procesleider en bruggenbouwer die de taal spreekt van alle partijen. Onze integrale aanpak resulteert in mooie, praktische, haalbare én gedragen plannen binnen de gestelde kaders.

Ga voor meer informatie over De Loods naar www.deloods.nl

URBAN JAZZ

Urban Jazz is gespecialiseerd in conceptontwikkeling, ontwerp, advies en projectbegeleiding op het gebied van stedenbouw, inrichting van de buitenruimte en landschapsarchitectuur. Wij ontwerpen nieuwe leefomgevingen waarin met plezier wordt gewoond, gerecreëerd en gewerkt. We gaan voor swingende plannen, passend binnen de kaders die door onze opdrachtgevers worden gegeven, maar brutaal genoeg om af te wijken van de standaard. Wij kunnen u in alle stappen ondersteunen: van conceptontwikkeling tot ontwerp en bestemmingsplan. Urban Jazz staat voor kwaliteit en maatwerk, maar ook voor vernieuwing en verrassing, met daarbij het belang van de eindgebruiker vooropgesteld. Wij staan voor een creatieve en oplossingsgerichte houding.

Ga voor meer informatie over Urban Jazz naar www.urbanjazz.nl

ATELIER FACILITAIR

Atelier Facilitair is een innovatie- en creatiebureau gespecialiseerd in Placemaking, Service-, Hospitality- en Community Management in de gebouwde omgeving. Onze Artists creëren ambachtelijke innovatieve oplossingen voor diverse uitdagingen in de gebouwde omgeving. Het Manifesto op de website beschrijft wat Atelier altijd doet. Atelier geeft richting en concrete oplossingen in de snel veranderende wereld waarin jij vandaag waarde wilt creëren in de gebouwde omgeving door inzet van technologie, nieuwe business modellen, sociale innovaties en nog veel meer.

Ga voor meer informatie over Atelier Facilitair naar www.atelierfacilitair.com

TEKENINGEN

Plankaarten	Basisscenario | **niveau +0 en +1500**	54
	Wensscenario | **niveau +0 en +1500**	55
	Basisscenario | **niveau -1500 en +0**	56
Plattegronden	Niveau -1500 en +0 | westzijde (Anna)	57
	Niveau -1500 en +0 | oostzijde (Willem)	58
	Niveau +0 en +1500 | westzijde (Anna)	59
	Niveau +0 en +1500 | oostijde (Willem)	60
	Niveau 8 | westzijde (Anna)	61
Gevels	Zuidzijde (Anna)	62
	Zuidzijde (Willem)	63
	Westzijde	64
	Noordzijde (Willem)	65
	Noordzijde (Anna)	66
	Oostzijde	67
Doorsneden	West-oost (Anna)	68
	West-oost (Willem)	69
	Zuid-noord (Anna)	70
	Zuid-noord (Willem)	71
Visualisaties	Vogelvlucht vanaf Burgemeester Geukerspark	72
	Ooghoogte vanaf het kanaal	73
	Het Plaza vanaf Keyserinnedael	74
	Overzicht kanaal vanaf Traverse	75
Profielen	Profiellocaties (basisscenario)	76
	Profiellocaties (wensscenario)	77
	Profiel en plattegrond buitenruimte | 1	78
	Profiel en plattegrond buitenruimte | 2	79
	Profiel en plattegrond buitenruimte | 3	80
	Profiel en plattegrond buitenruimte | 4	81
	Profiel en plattegrond buitenruimte | 5	82
	Profiel en plattegrond buitenruimte | 6	83
	Profiel en plattegrond buitenruimte | 6 (vervolg)	84
	Profiel en plattegrond buitenruimte | 7 (vervolg)	85

Plankaart (basisscenario) | niveau +0 en +1500

schaal 1:500

Plankaart (wensscenario) | niveau +0 en +1500

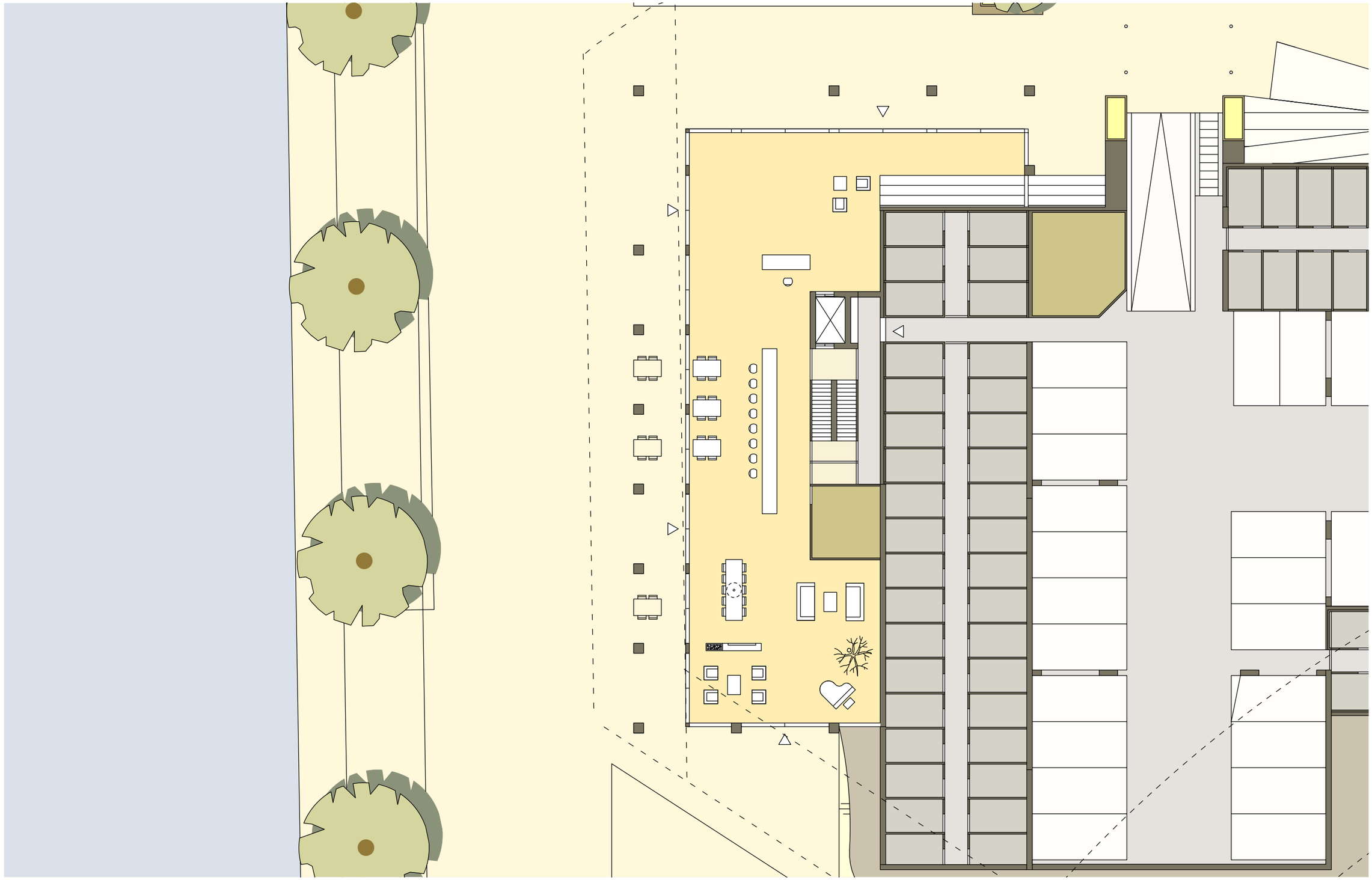
schaal 1:500

Plankaart (basisscenario) | niveau -1500 en +0

schaal 1:500

Plattegrond | niveau -1500 en +0 | westzijde (Anna)

schaal 1:200

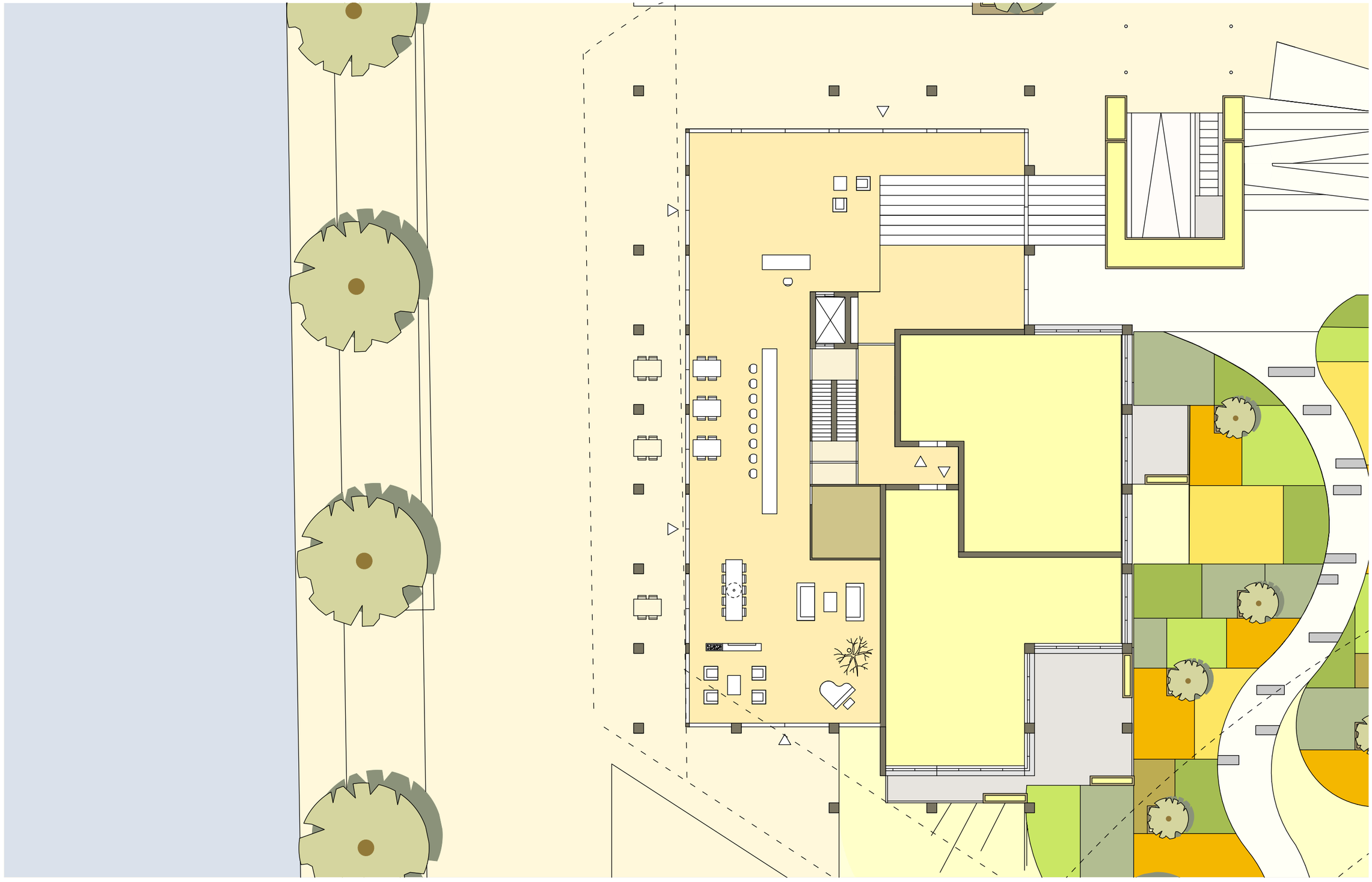


Plattegrond | niveau -1500 en +0 | oostzijde (Willem)

schaal 1:200

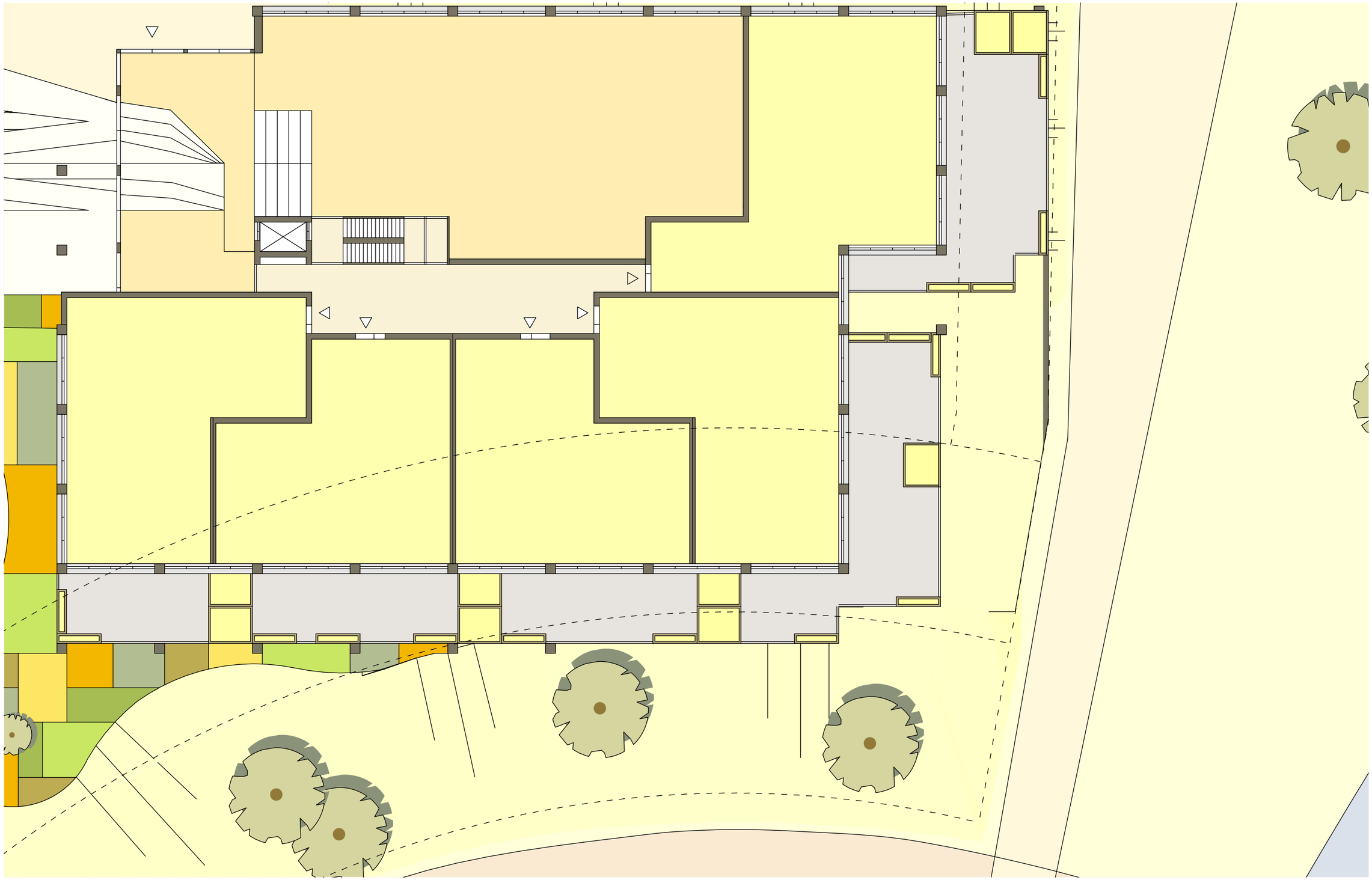
Plattegrond | niveau +0 en +1500 | westzijde (Anna)

schaal 1:200



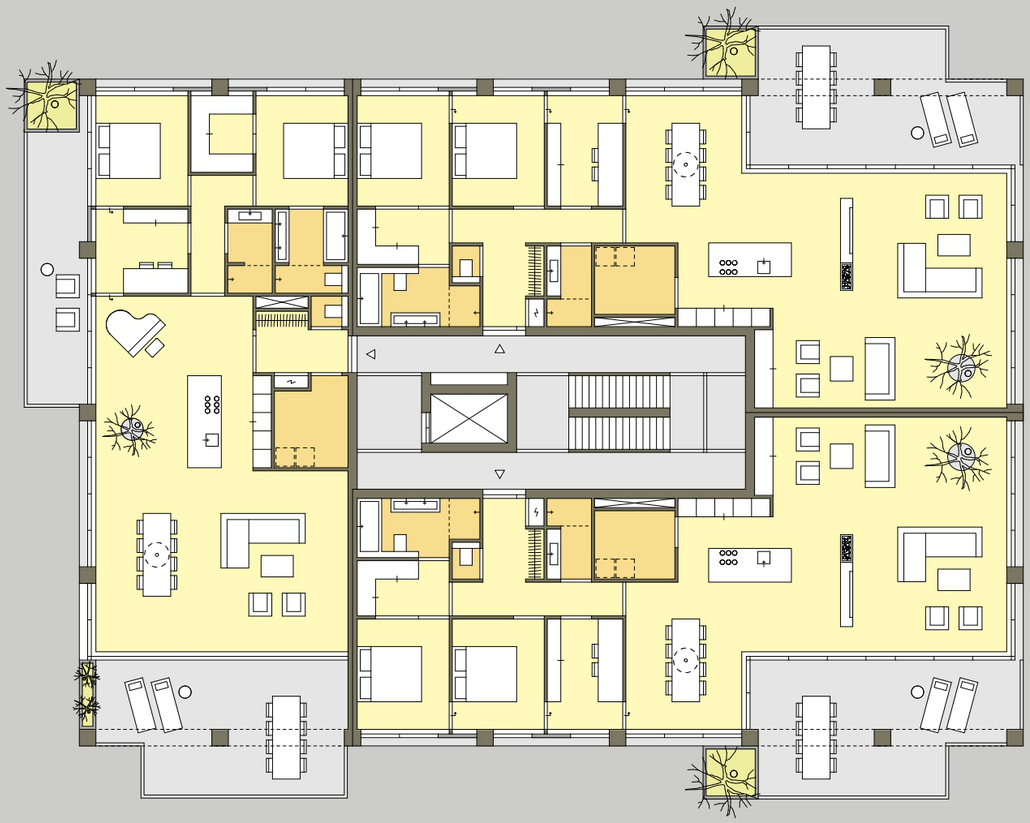
Plattegrond | niveau +0 en +1500 | oostijde (Willem)

schaal 1:200



Plattegrond | niveau 8 | westzijde (Anna)

schaal 1:200



Gevel | zuidzijde (Anna)

schaal 1:200

Gevel | zuidzijde (Willem)

schaal 1:200

Gevel | westzijde

schaal 1:200

Gevel | noordzijde (Willem)

schaal 1:200

Gevel | noordzijde (Anna)

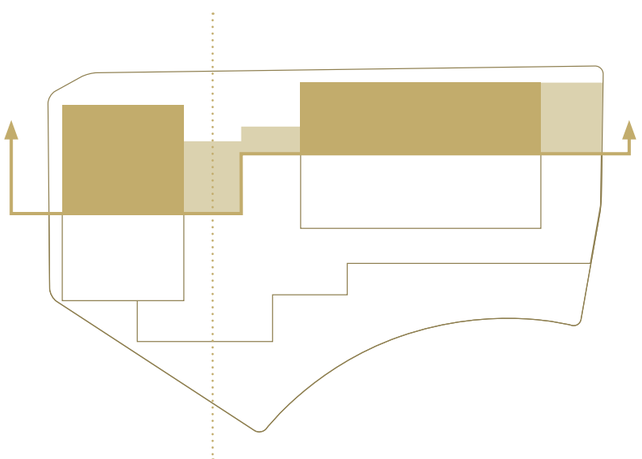
schaal 1:200

Gevel | oostzijde

schaal 1:200

Doorsnede | west-oost (Anna)

schaal 1:200

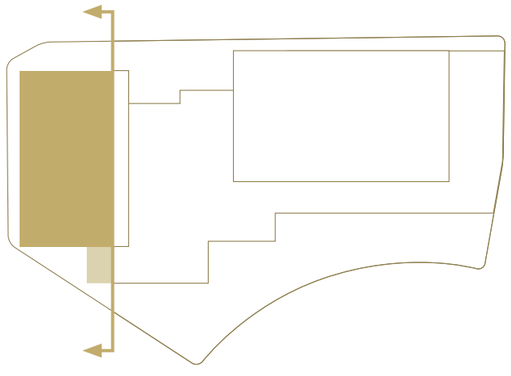


Doorsnede | west-oost (Willem)

schaal 1:200

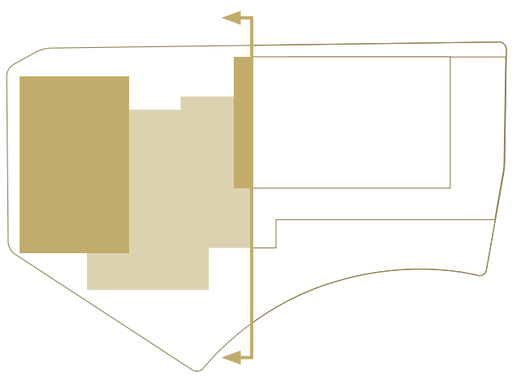
Doorsnede | zuid-noord (Anna)

schaal 1:200



Doorsnede | zuid-noord (Willem)

schaal 1:200



Visualisatie | vogelvlucht vanaf Burgemeester Geukerspark

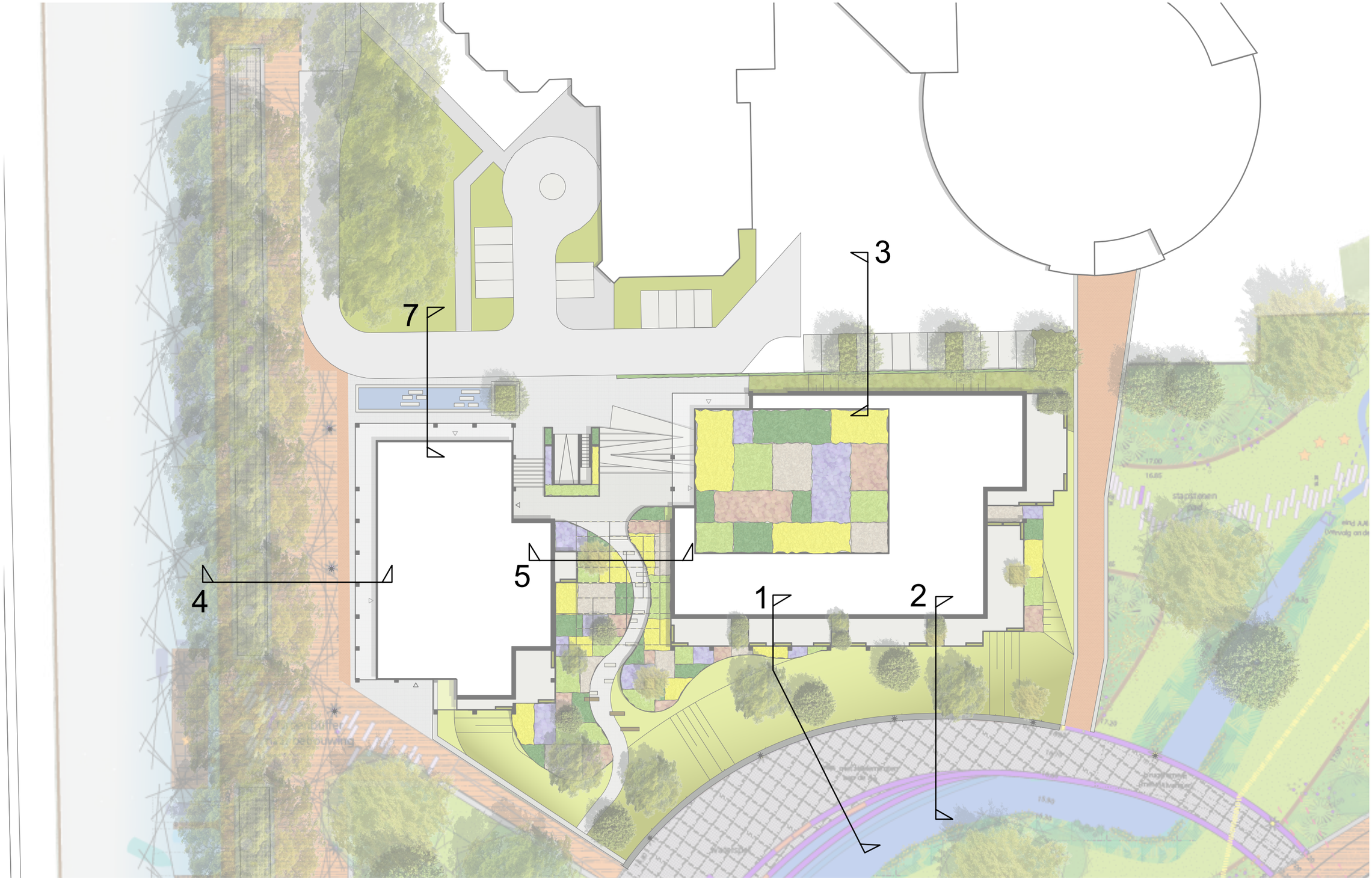
Visualisatie | ooghoogte vanaf het kanaal

Visualisatie | het Plaza vanaf Keyserinnedael

Visualisatie | overzicht kanaal vanaf Traverse

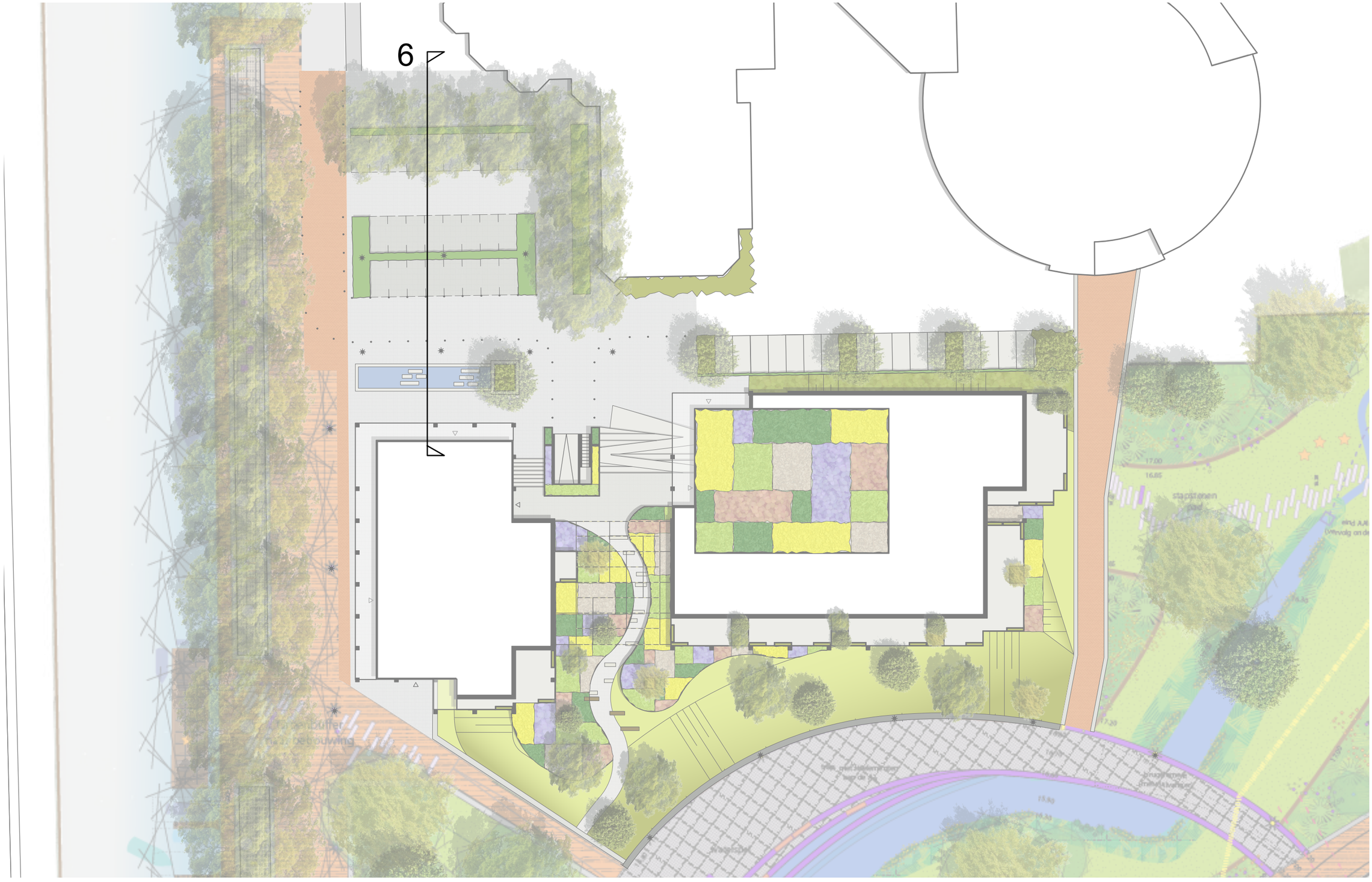
Profiellocaties (basisscenario)

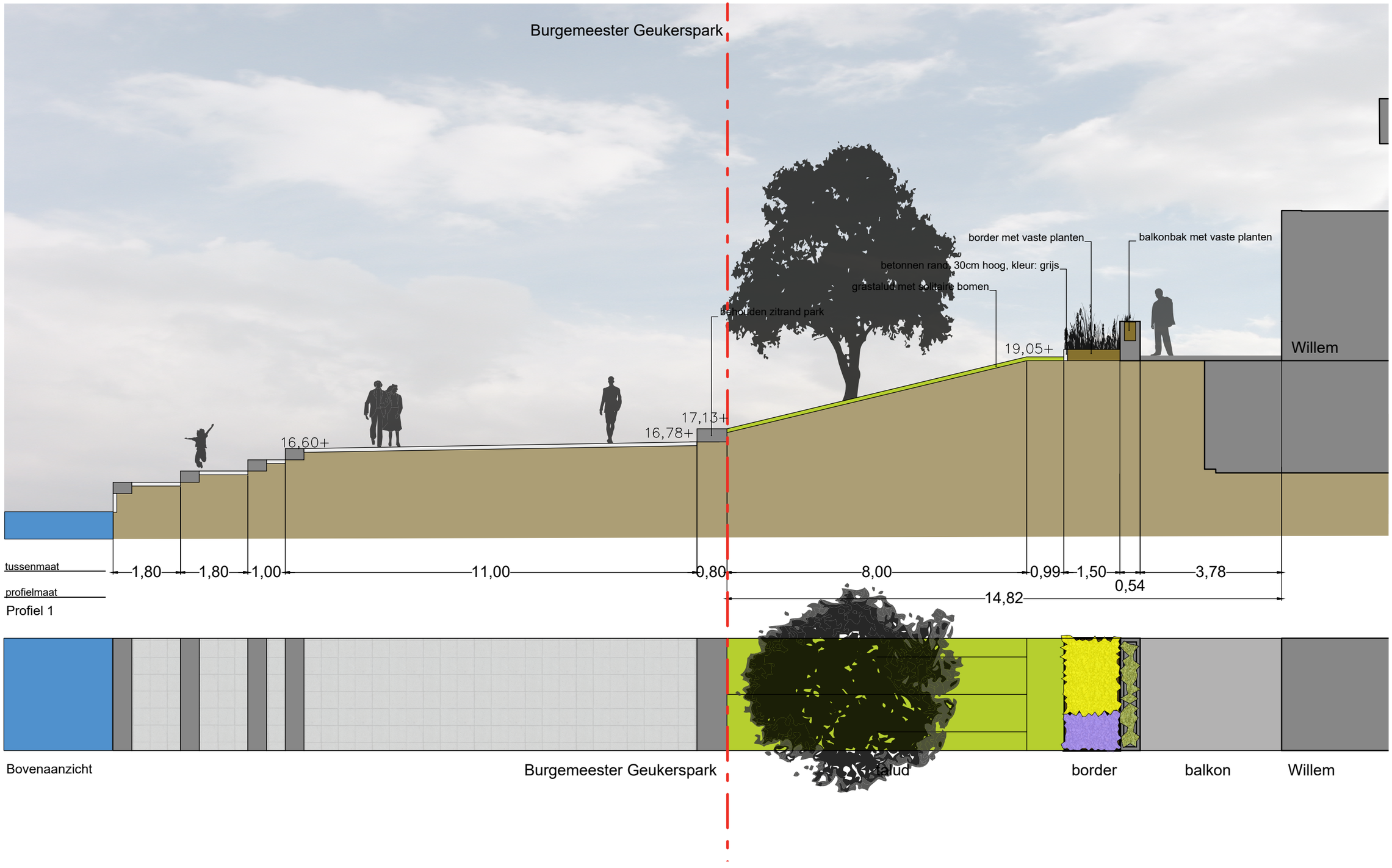
schaal 1:500



Profiellocaties (wensscenario)

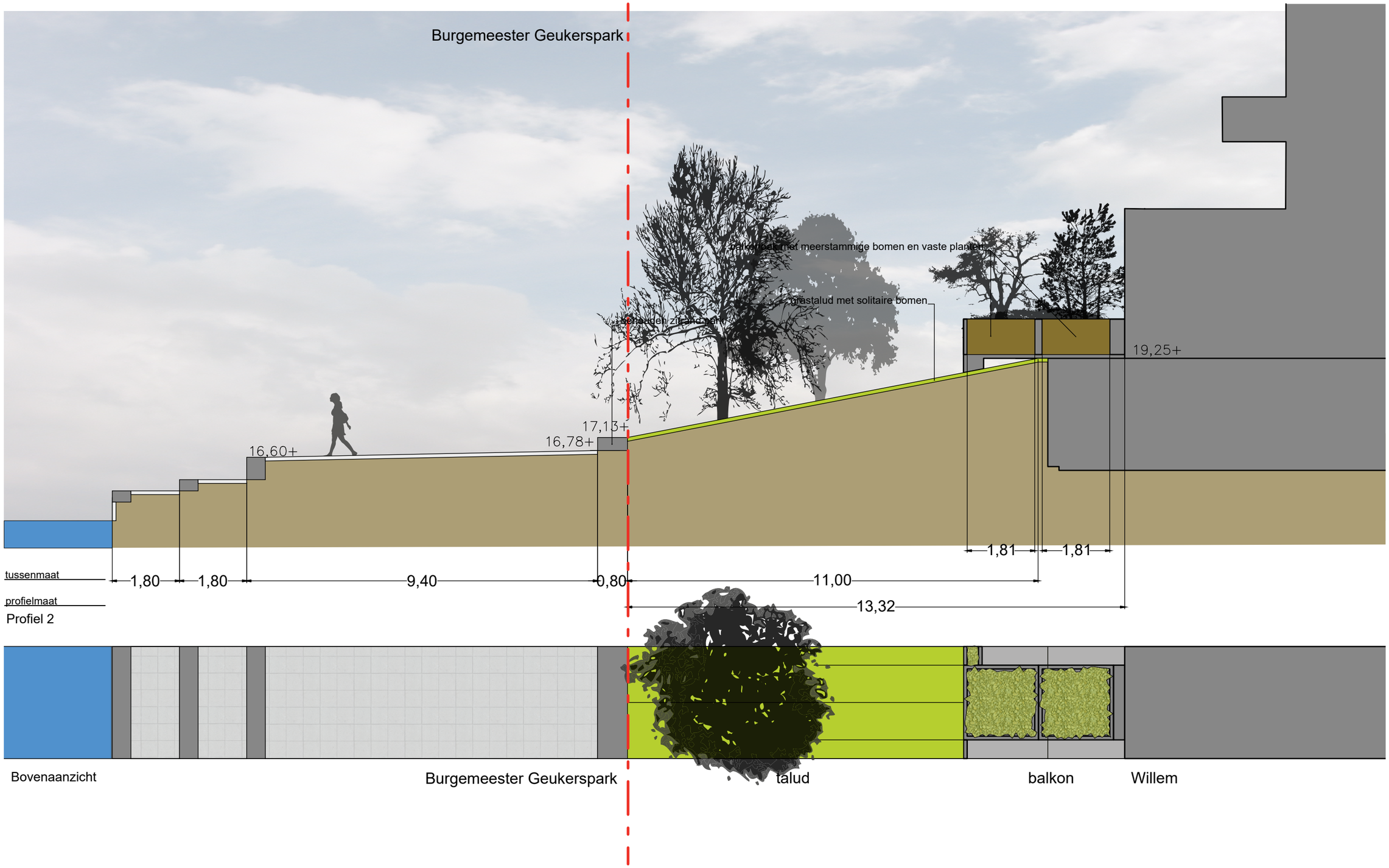
schaal 1:500

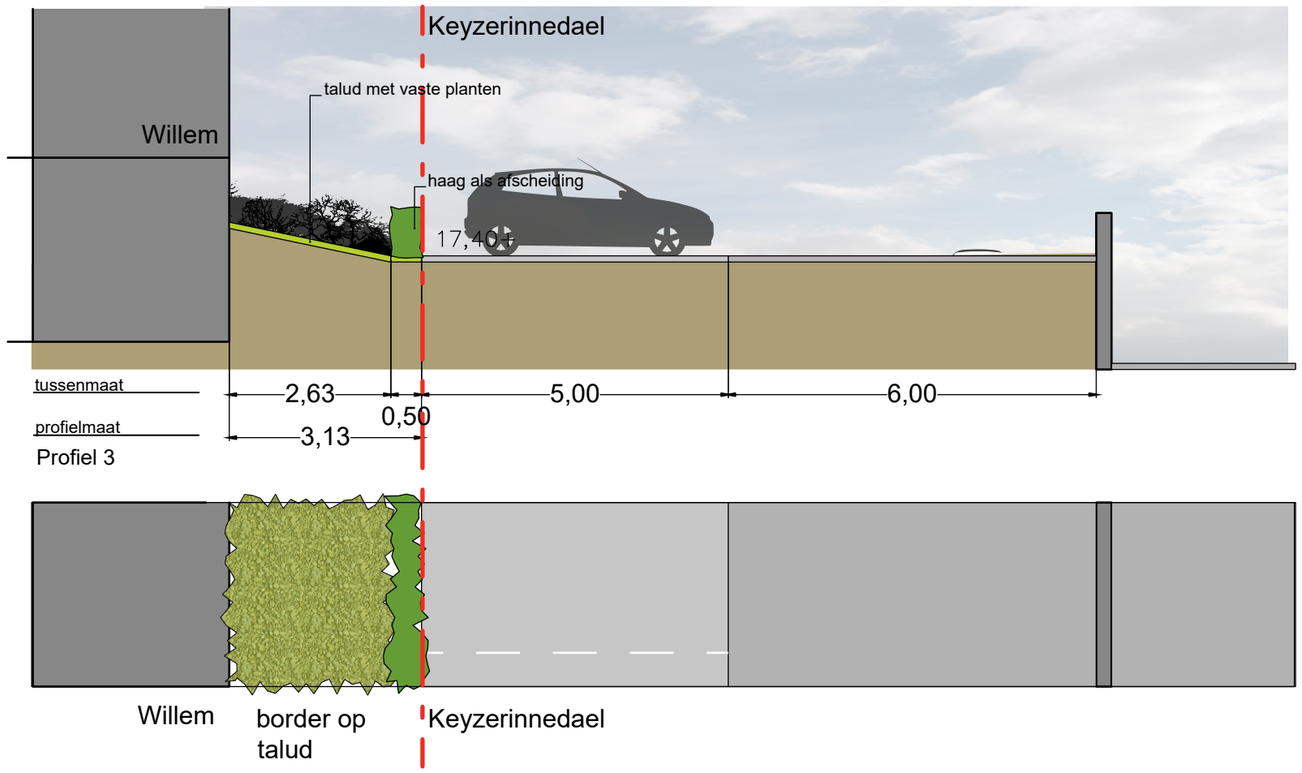


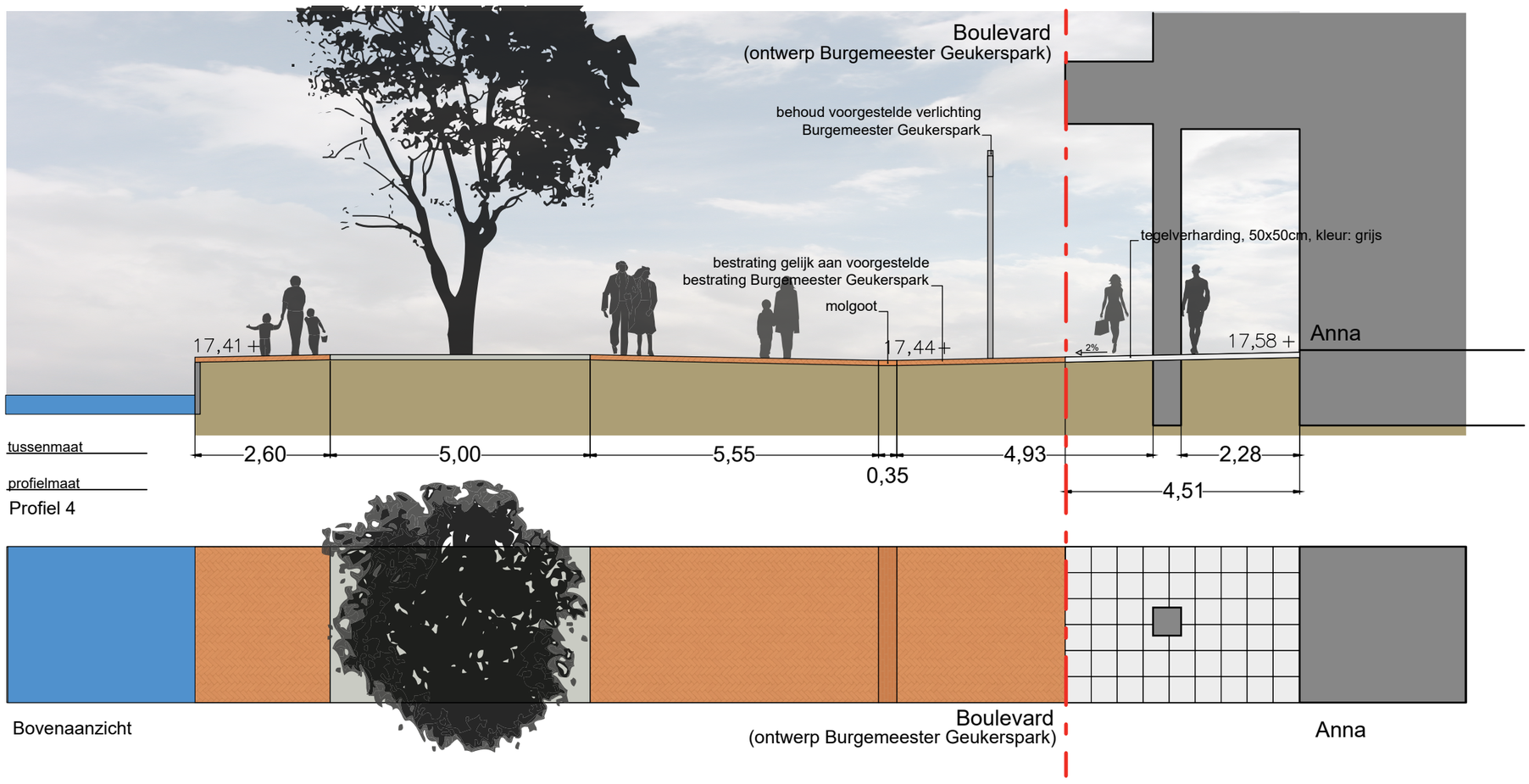

Burgemeester Geukerspark
behouden zitrand park
grastalud met solitaire bomen
betonnen rand, 30cm hoog, kleur: grijs
border met vaste planten
balkonbak met vaste planten
Willem
16,60+
16,78+
17,13+
19,05+
tussenmaat
profielmaat
1,80
1,80
1,00
11,00
0,80
8,00
0,99
1,50
0,54
3,78
14,82
Profiel 1
Bovenaanzicht
Burgemeester Geukerspark
talud
border
balkon
Willem

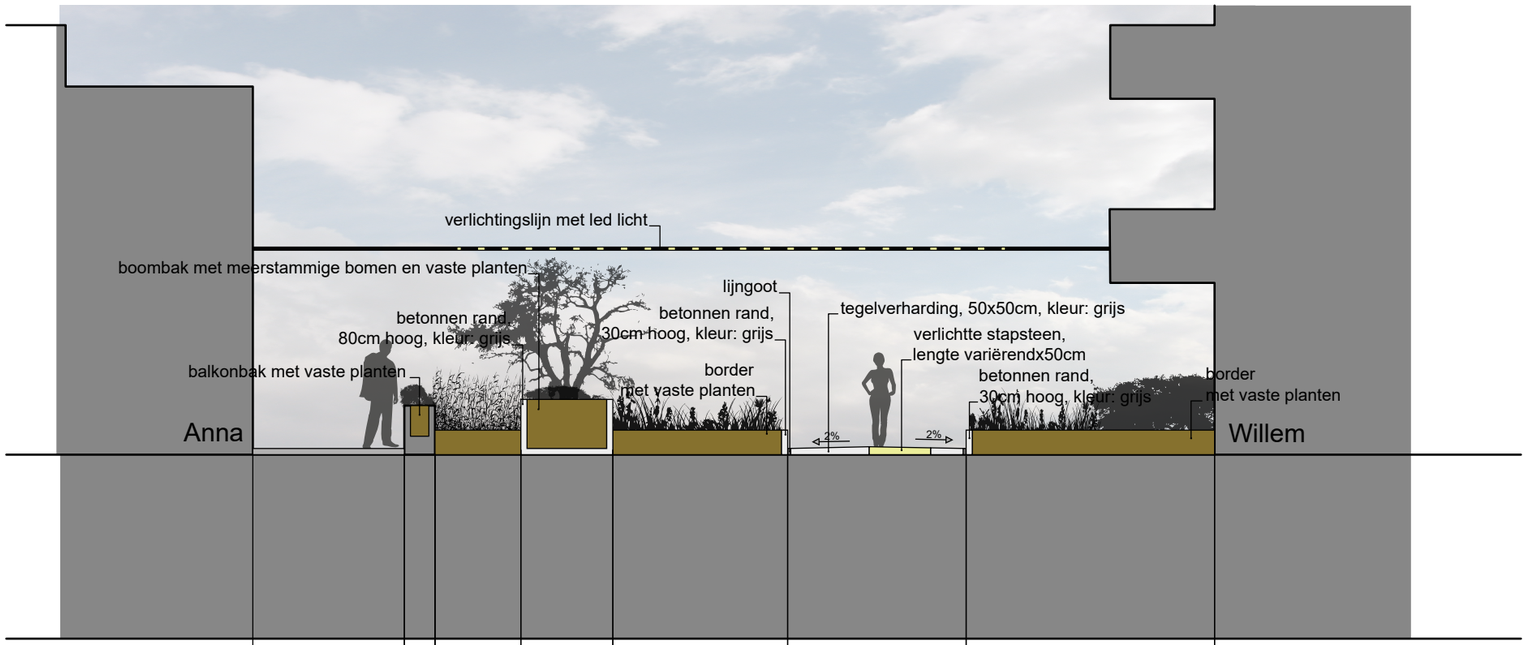
Profiel en plattegrond buitenruimte | 2

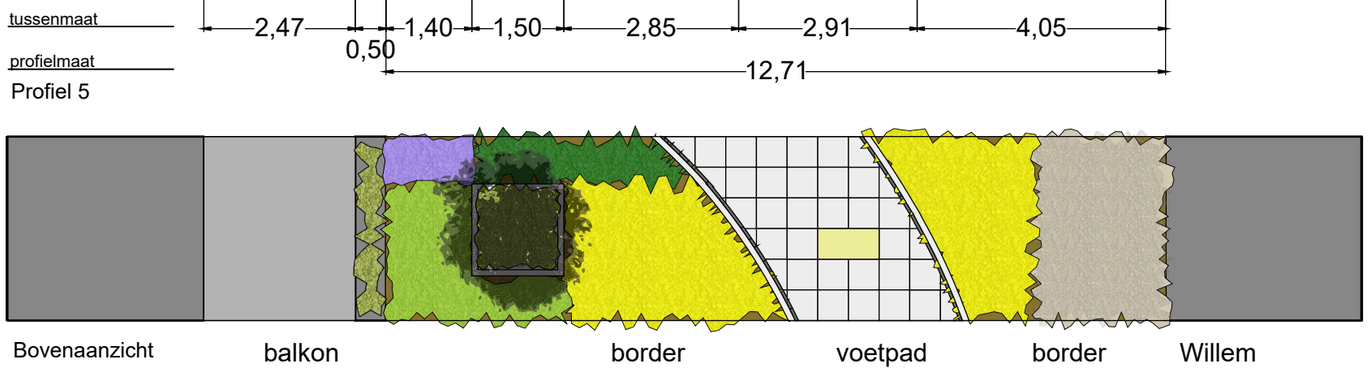
schaal 1:100




Keyzerinnedael
talud met vaste planten
Willem
haag als afscheiding
17,40+
tussenmaat
2,63
0,50
5,00
6,00
profielmaat
3,13
Profiel 3
Willem
border op talud
Keyzerinnedael

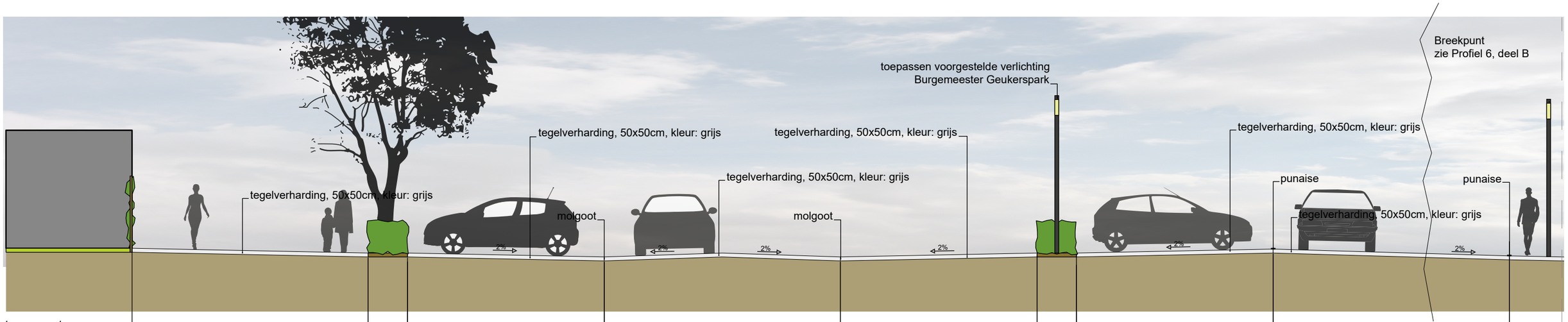

Boulevard
(ontwerp Burgemeester Geukerspark)
behoud voorgestelde verlichting
Burgemeester Geukerspark
tegelverharding, 50x50cm, kleur: grijs
bestrating gelijk aan voorgestelde
bestrating Burgemeester Geukerspark
molgoot
17,41 +
17,44 +
17,58 +
2%
Anna
tussenmaat
profielmaat
2,60
5,00
5,55
0,35
4,93
2,28
4,51
Profiel 4
Bovenaanzicht
Boulevard
(ontwerp Burgemeester Geukerspark)
Anna


verlichtingslijn met led licht
boombak met meerstammige bomen en vaste planten
lijngoot
betonnen rand,
80cm hoog, kleur: grijs
betonnen rand,
30cm hoog, kleur: grijs
tegelverharding, 50x50cm, kleur: grijs
verlichtte stapsteen,
lengte variërendx50cm
balkonbak met vaste planten
border
met vaste planten
betonnen rand,
30cm hoog, kleur: grijs
border
met vaste planten
Anna
4%
2%
Willem

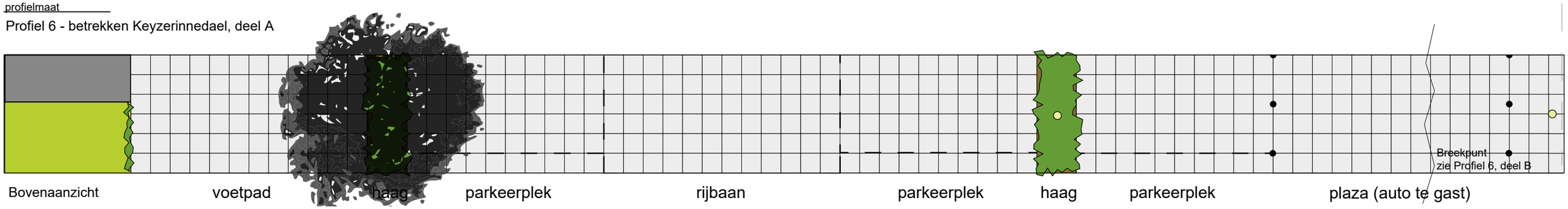

tussenmaat
profielmaat
2,47
0,50
1,40
1,50
2,85
2,91
4,05
12,71

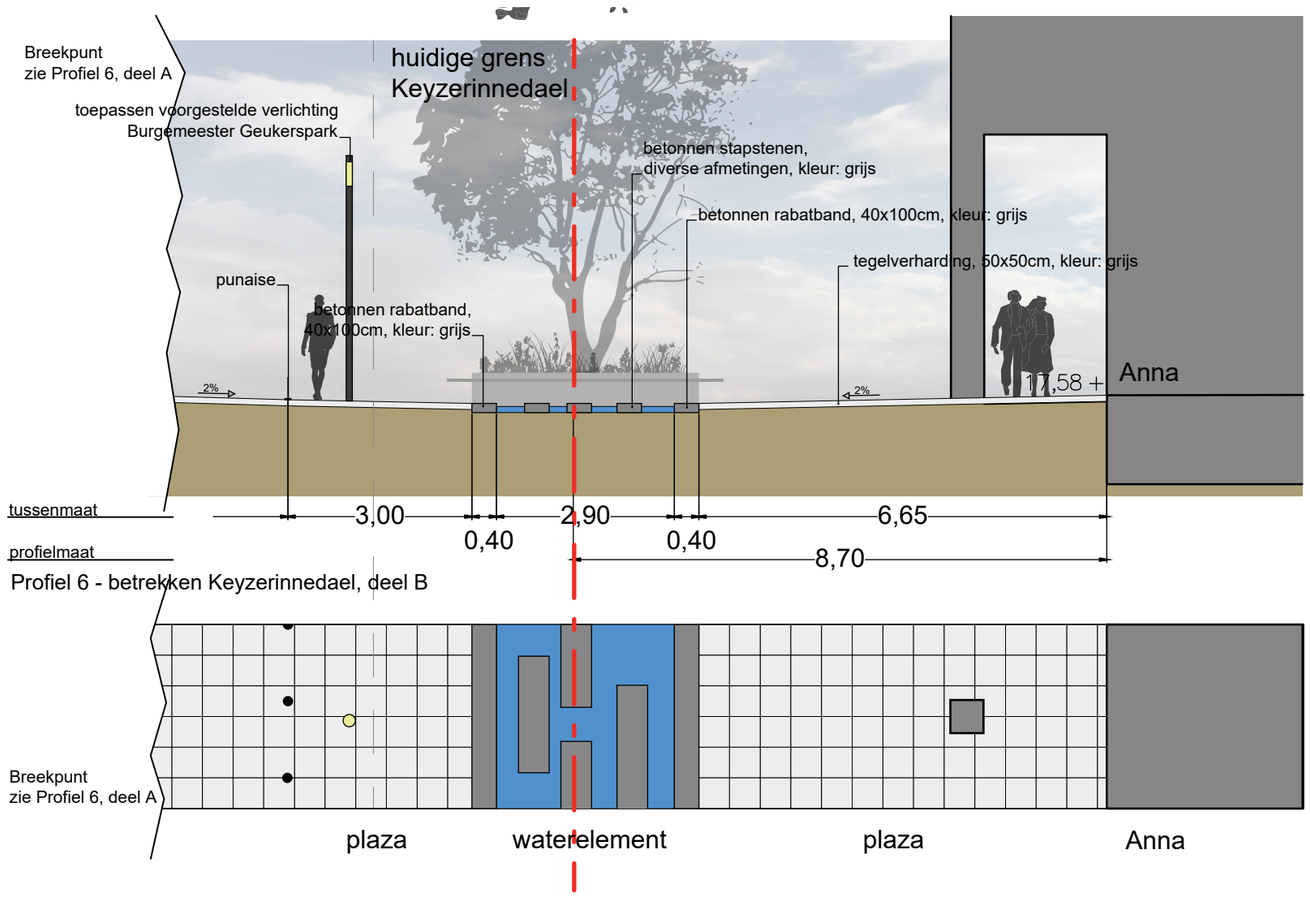
Profiel 5

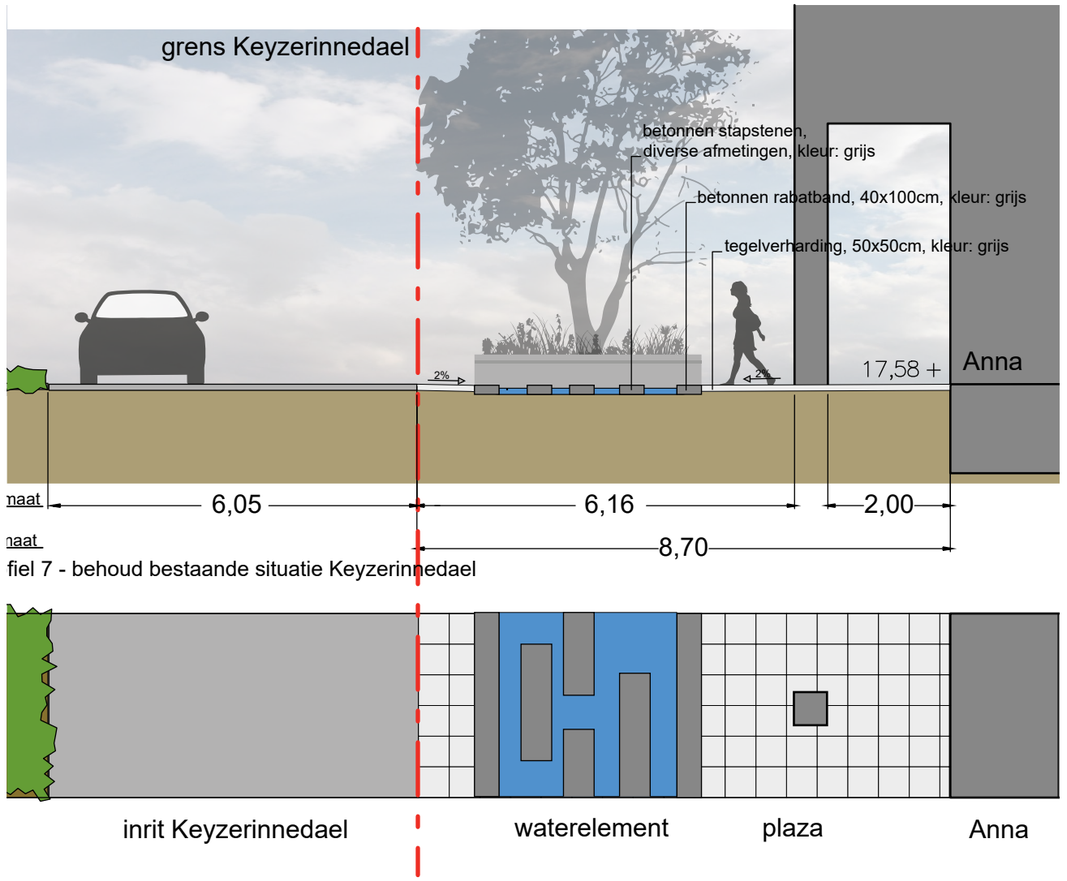
Bovenaanzicht
balkon
border
voetpad
border
Willem



Profiel 6 - betrekken Keyzerinnedael, deel A




Breekpunt
zie Profiel 6, deel A
toepassen voorgestelde verlichting
Burgemeester Geukerspark
huidige grens
Keyzerinnedael
betonnen stapstenen,
diverse afmetingen, kleur: grijs
betonnen rabatband, 40x100cm, kleur: grijs
tegelverharding, 50x50cm, kleur: grijs
punaise
betonnen rabatband,
40x100cm, kleur: grijs
2%
2%
11,58 +
Anna
tussenmaat
profielmaat
3,00
0,40
2,90
0,40
6,65
8,70
Profiel 6 - betrekken Keyzerinnedael, deel B
Breekpunt
zie Profiel 6, deel A
plaza
waterelement
plaza
Anna


grens Keyzerinnedael
betonnen stapstenen,
diverse afmetingen, kleur: grijs
betonnen rabatband, 40x100cm, kleur: grijs
tegelverharding, 50x50cm, kleur: grijs
2%
2%
17,58 +
Anna
naat
6,05
6,16
2,00
naat
8,70
fiel 7 - behoud bestaande situatie Keyzerinnedael
inrit Keyzerinnedael
waterelement
plaza
Anna