

VOORLOPIG ONTWERP ORLANDO

I.O.V. COCON WONEN | SOEST | 27-06-2022

CONCEPT



INTRODUCTIE

Dit document is samengesteld als studie naar de omgeving van De Vijverhof en het Orlandoterrein. Met dit document willen we serieus aan de slag gaan om het huisvestingstekort voor seniorenwoningen in Soest aan te pakken.

Op 17 april 2018 heeft Cocon Wonen in een brief aan de gemeente Soest aangegeven dat ze de wens voor de realisatie van seniorenwoningen in Soest willen versnellen door o.a. bij te bouwen. Naar aanleiding van de eerste studie is de opgave veranderd in een meer stedenbouwkundige opgave. In dit boekje onderzoeken wij de mogelijkheden van nieuwbouw op de Orlando-Locatie.

Dit boekje is de start van het ontwerp met de uitgangspunten die voortkomen uit het structuurontwerp en de inbreng die voortkomt uit de omwonendenavond.



INHOUDSOPGAVE

FORMELE KADERS	4
----------------	---

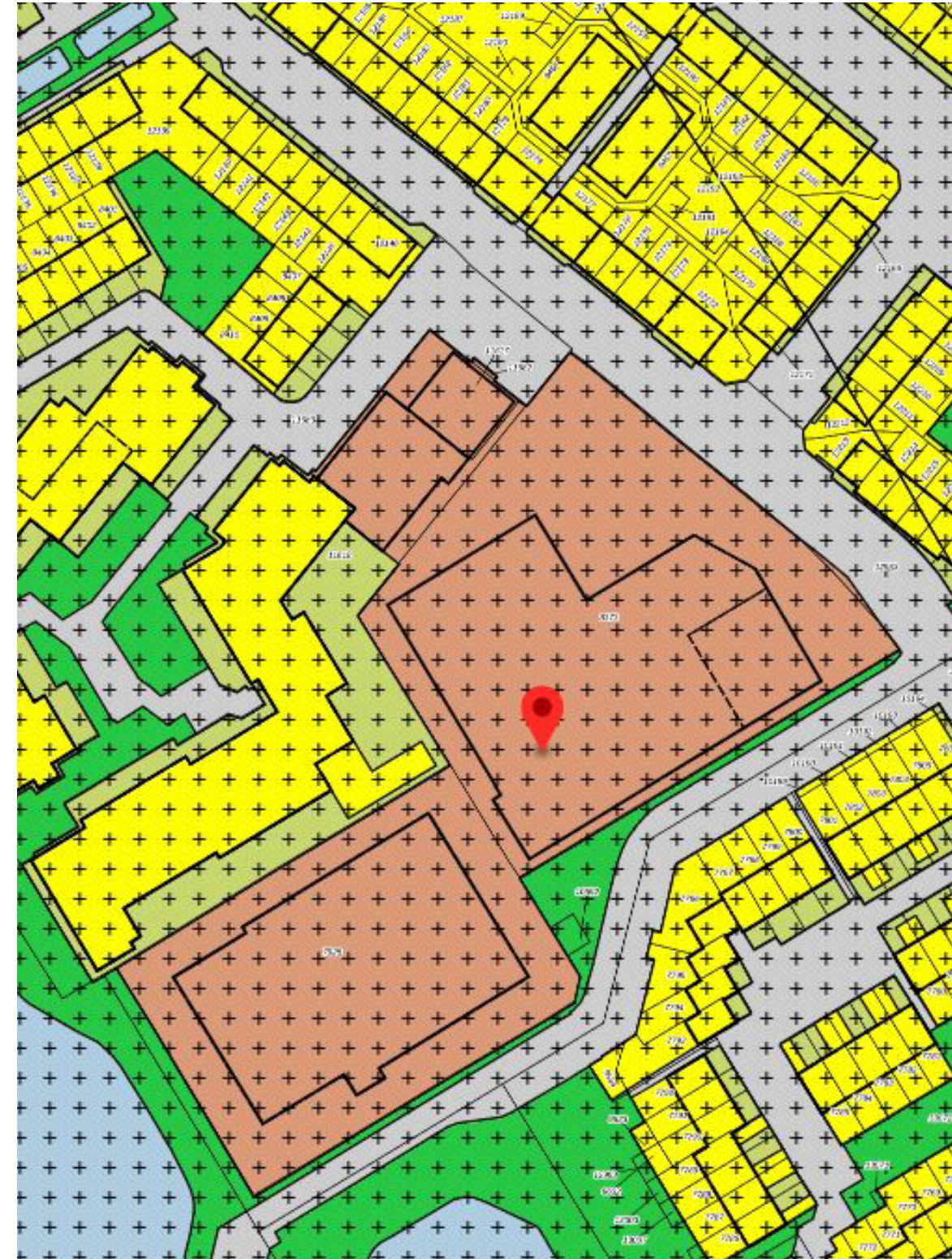
Kadastrale gegevens en bestemmingsplan

STRUCTUUR ONTWERP	5
-------------------	---

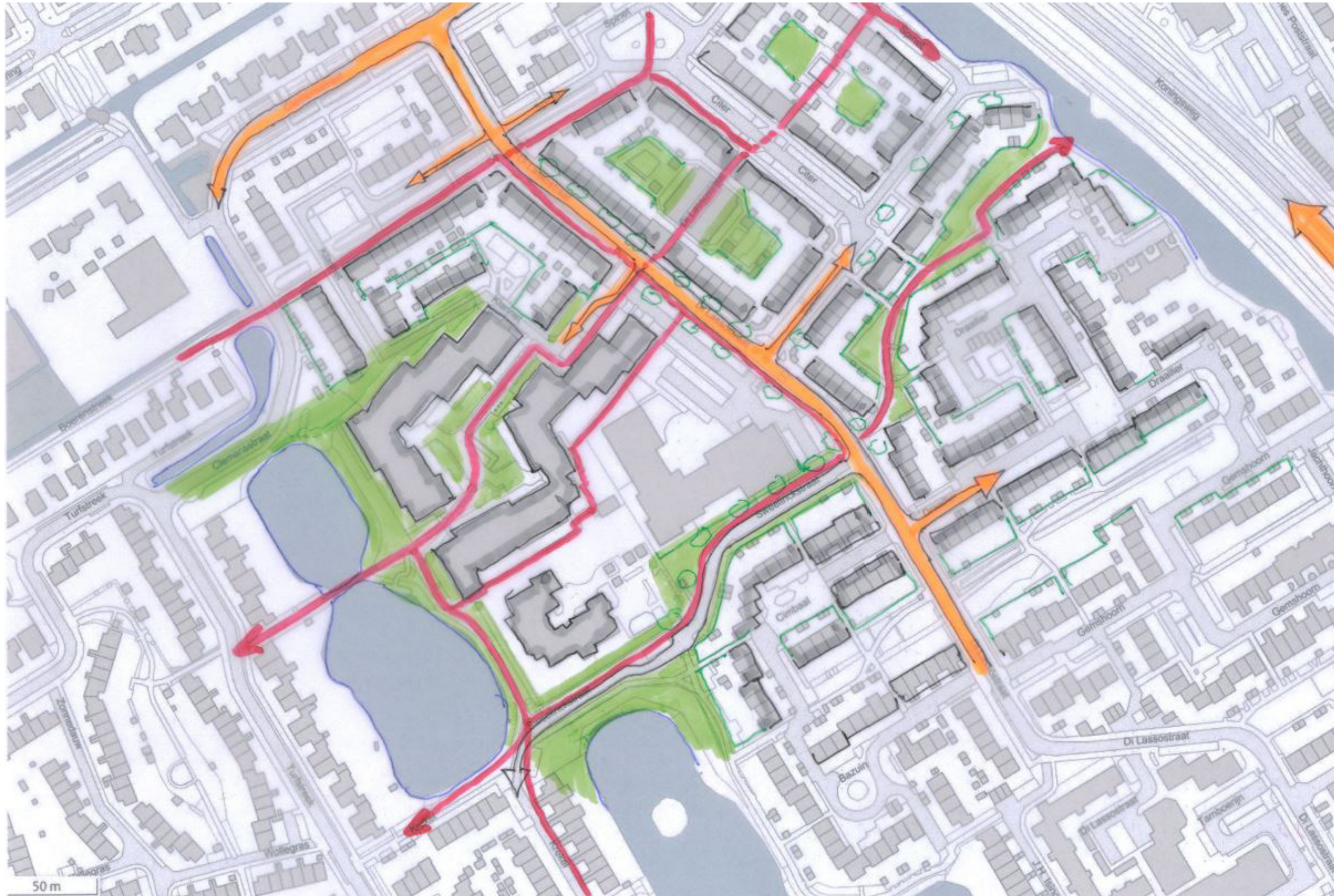
*De buurt
Uitgangspunten
Programma*

VOORLOPIG ONTWERP	8
-------------------	---

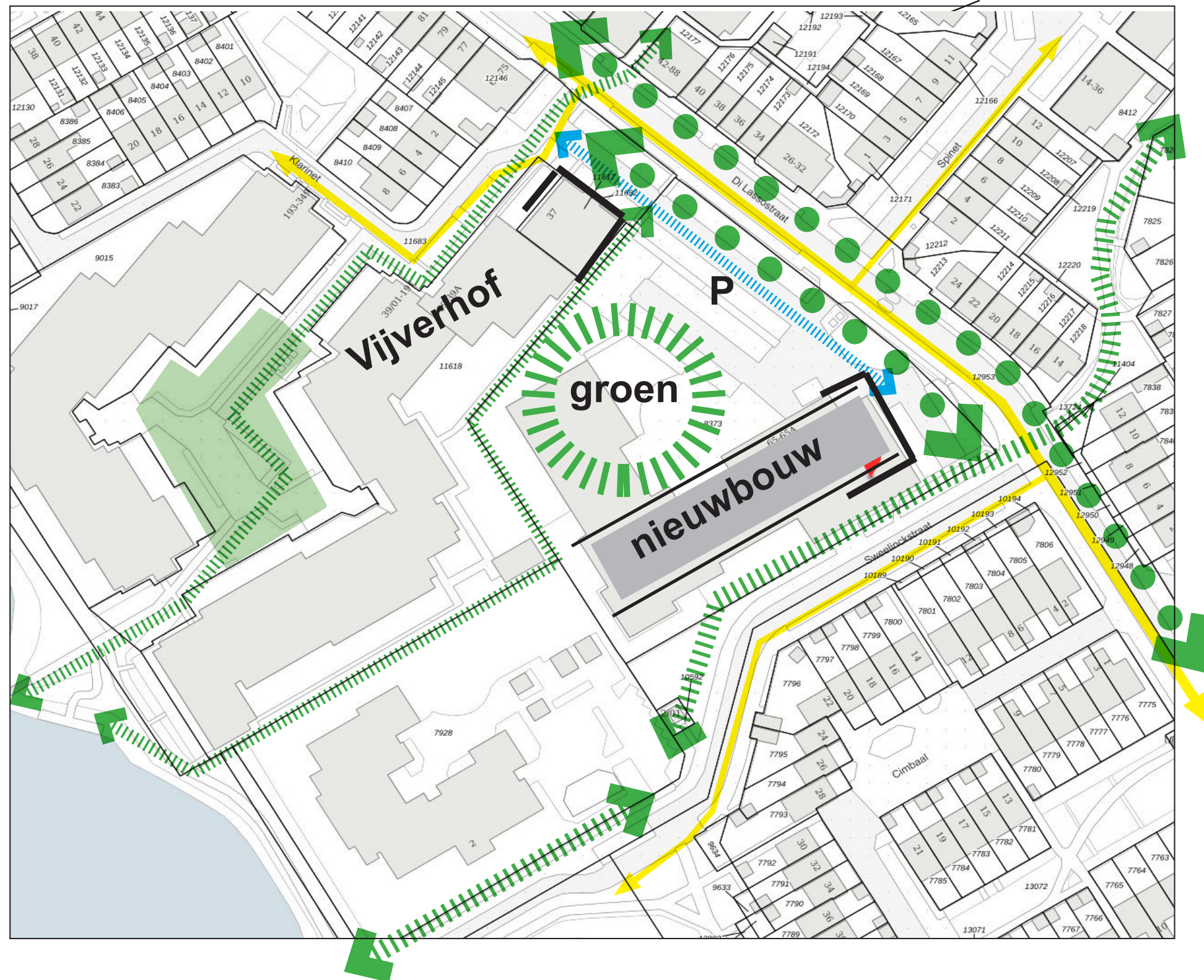
*Plattegronden
Woningtypes
Gevels*



DE BUURT



UITGANGSPUNTEN



In het plangebied komen de structurerende elementen, zoals de doorgaande dwarsverbinding langs de Di Lassostraat, de waterpartijen, de langzaamverkeersroutes ondersteunt met groene zones, en de groene binnenhoven bij elkaar.

Deze elementen bepalen het karakter van het plangebied, en vormen de kwaliteiten waaromheen wij ons plan gaan vormgeven.

Parkeren aansluiten op huidige parkeerstructuur.

Het versterken en vergroenen van de Di Lassostraat.

Het doortrekken van de langzaam verkeersroutes.

Het creëren van een open, groen binnengebied, en het handhaven van de bestaande bomen.

Vergroenen van het Orlando-terrein. Waardevolle bomen worden geïnventariseerd en ingemeten. De bomen zullen behouden blijven binnen het plan.

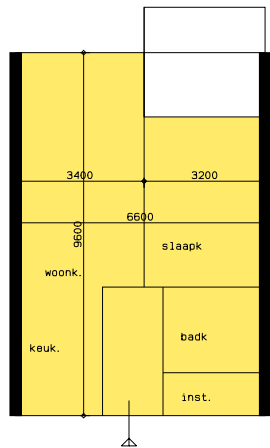
Aansluiten op maat en schaal van omgeving.

Versterken van de groenstructuur langs de Sweelinckstraat.

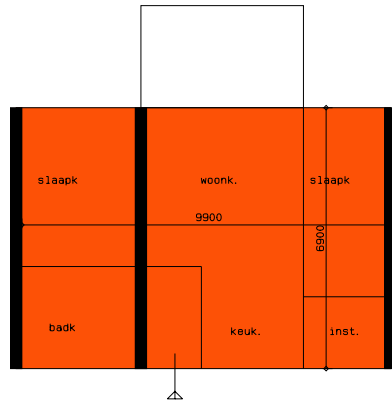
Binnen deze randvoorwaarden kan een plan ontstaan, dat past binnen de structuur van de wijk, de langzaam verkeersroutes en groenstructuren versterkt en een aantal nieuwe interessante plekken binnen de wijk creëert.

PROGRAMMA

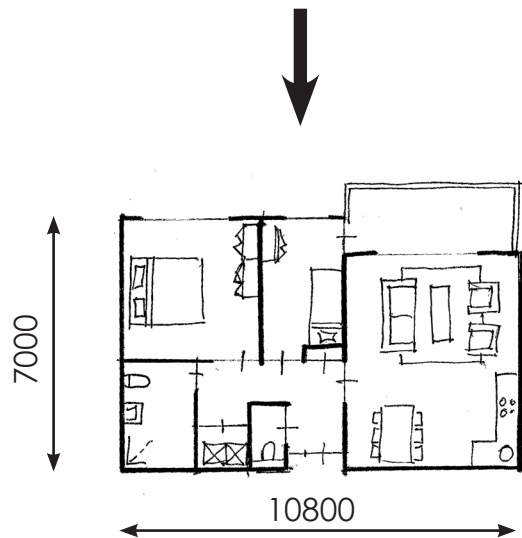
Programma tijdens bewonersavond



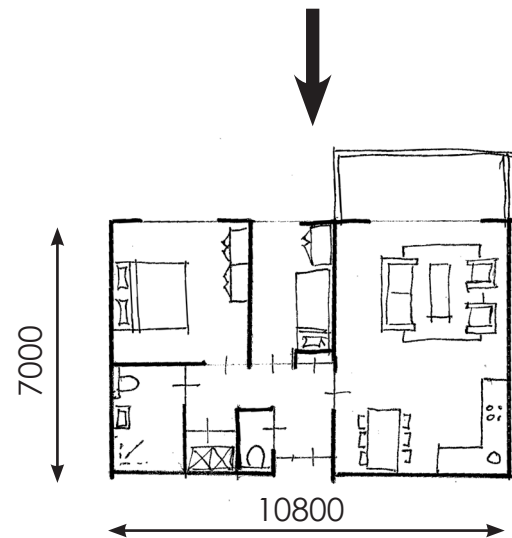
plattegrond sociale huur
ca. 55 m2 GBO



plattegrond vrije sector huur
ca. 66 m2 GBO



plaattegrond sociale huur
ca. 62 m2 GBO



plattegrond vrije sector huur
ca. 68 m2 GBO

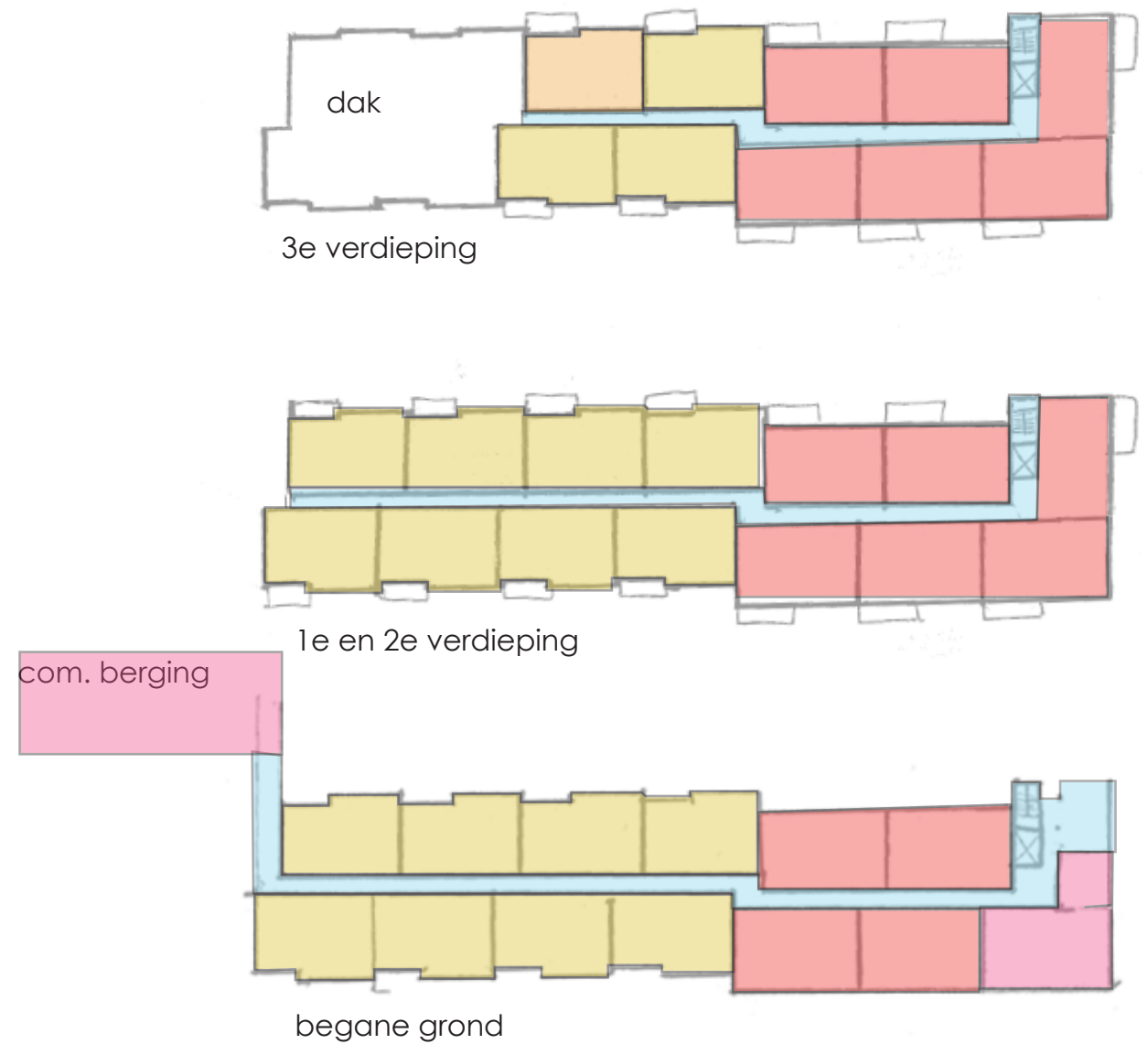
Wijzigingen in het programma:

Door de wens voor een extra slaapkamer in de sociale huur appartementen is de beukmaat en het oppervlak van de woningen gewijzigd, wat gevolgen heeft voor de totale massa. Aantallen zijn onveranderd gebleven.

67 parkeerplaatsen voor nieuwbouw
algemene ruimtes, bergingen, scootmobiles etc
27 sociale huurwoningen
22 vrije sector huurwoningen

Differentiatie

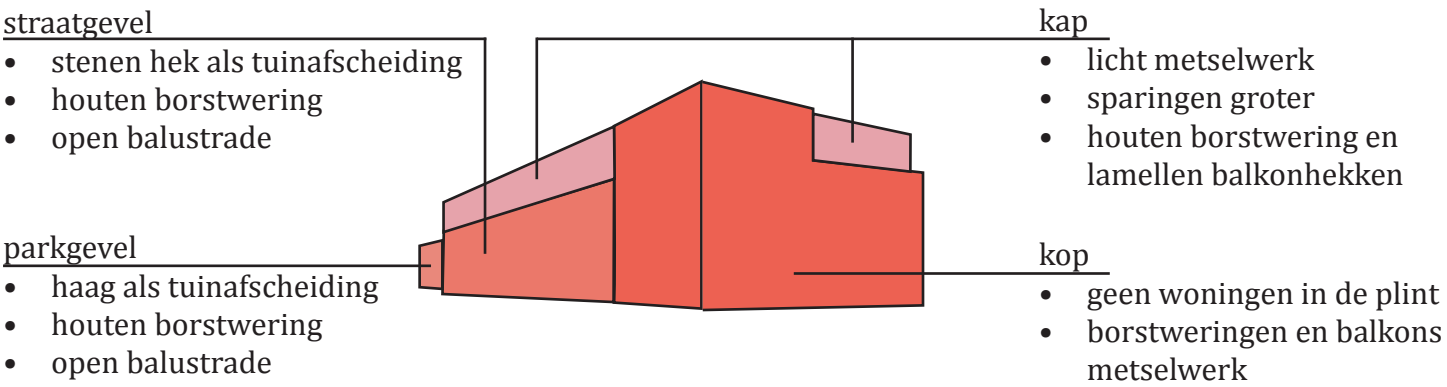
Het volume telt nu plaatseijk 4 verdiepingen. Op de kop bevinden zich de vrije sector woningen. De sociale huurwoningen bevinden zich aan de andere zijde aan de aansluiting met het bestaande gebouw.



-  sociale huur
-  vrije sector huur
-  verkeersruimte
-  bijeenkomstruimte
-  berging

ONTWERP

Het concept van het gebouw is dat deze zich voegd naar zijn omgeving. Hierdoor variëren woninggevels als de condities anders zijn. De variaties zijn gemaakt in de raamsparingen, borstweringen en balustrades. De stevige kop heeft het meest gesloten karakter als reactie op de drukte van de kruissing. Naarmate een woning zich meer in het park bevindt wordt het materiaalgebruik lichter. Grofweg zijn er 4 verschillende types te onderscheiden. Deze zijn hiernaast weergegeven.



bovenverdieping afwijkend in materiaal. grotere raamopeningen

stevige kop v.v. metselwerk balustrade en borstwering

bovenverdieping terugliggend met balkon over gehele breedte

terugliggende woningen. haag als tuinafscheiding

woningen aan de straatwand. steens tuinafscheiding

fietsenberging. haag langs de gevel

stevige kop v.v
metselwerk balustrade
en borstwering

bovenverdieping
terugliggend met balkon
over gehele breedte

bovenverdieping afwijkend
in materiaal.
grotere raamopeningen

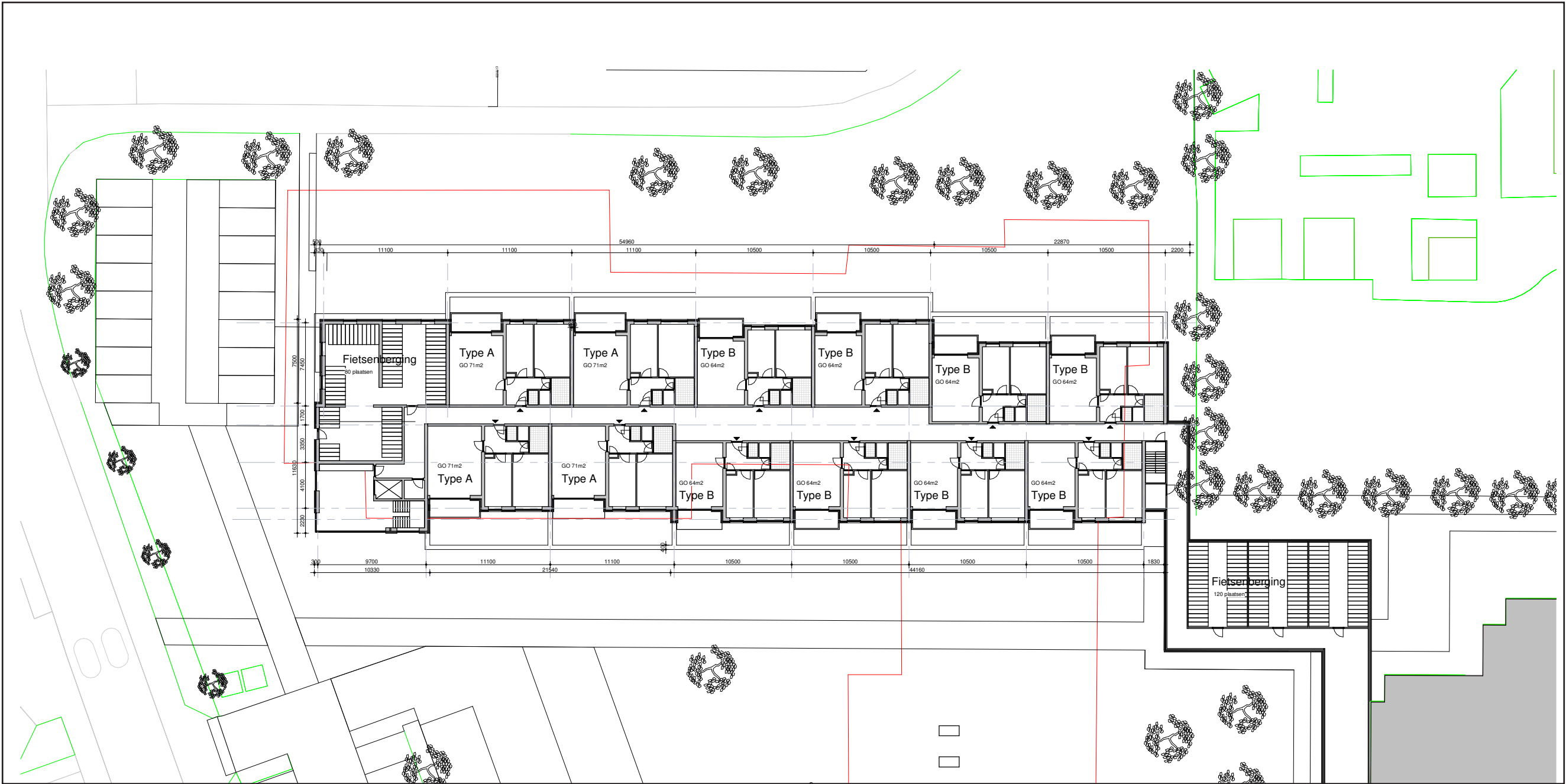
bovenverdieping
terugliggend met balkon
over gehele breedte



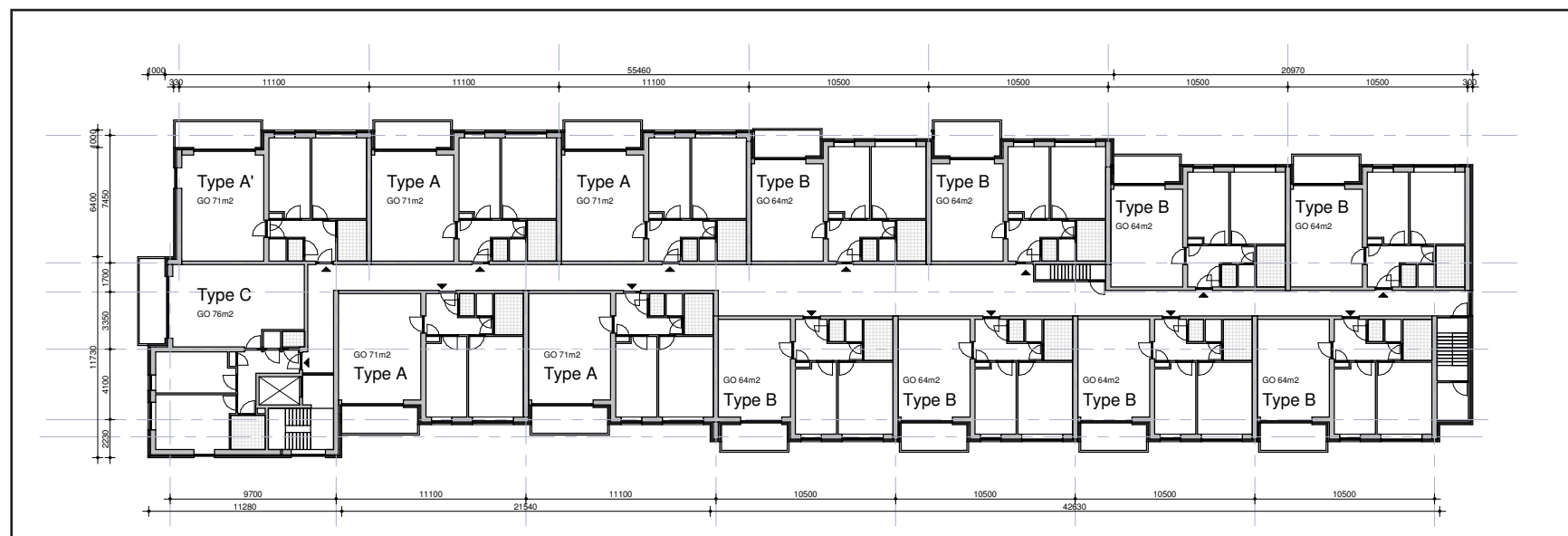
woningen met haag als
tuinafscheiding

overgangszone met solitaire
struiken

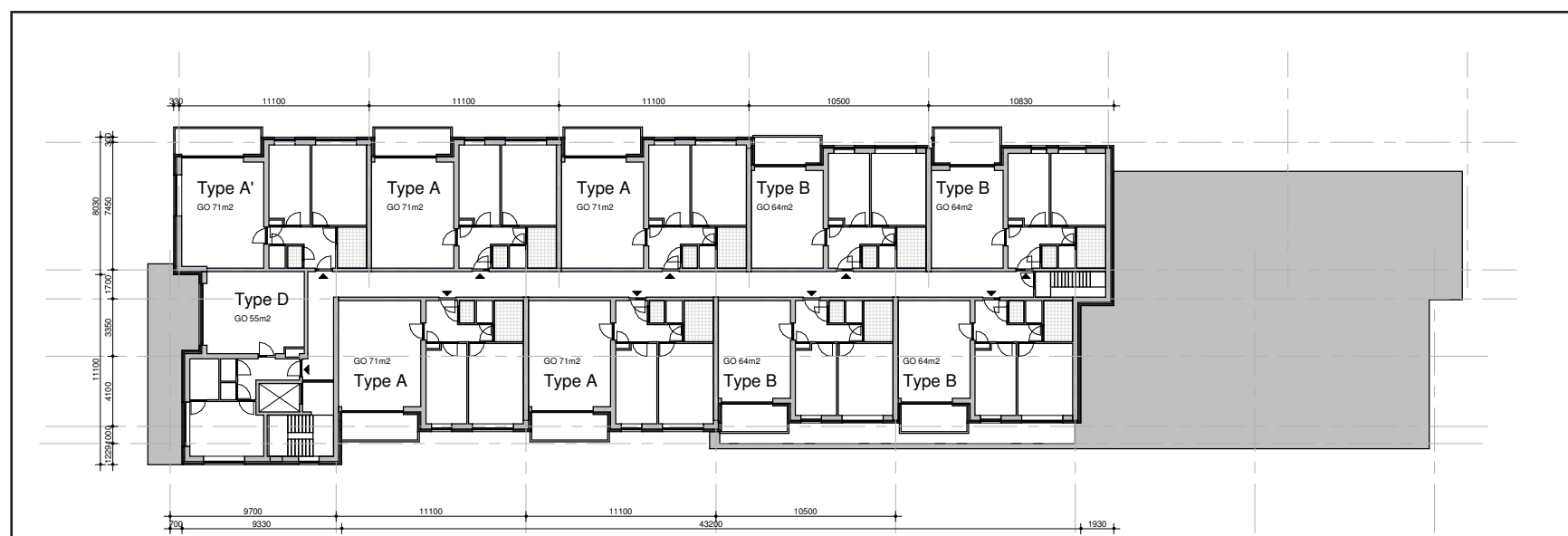
PLATTEGRONDEN



Begane grond
schaal 1:400



Eerste en tweede verdieping
schaal 1:400



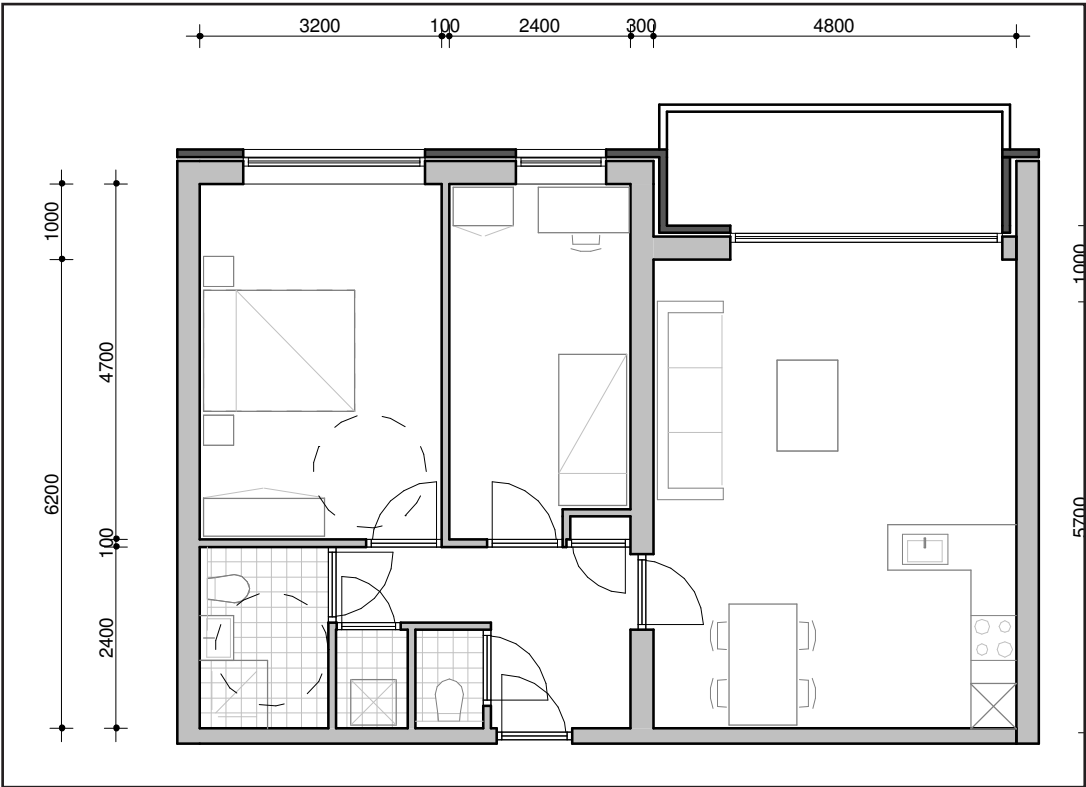
Derde verdieping
schaal 1:400

Het volume is op verzoek nog 4 meter van de de Swee-linkstraat verplaatst. Consequenties waren er niet voor het aantal parkeerplaatsen. Wel is het paviljoen met hierin de fietsenbergingen kleiner geworden zodat dit visueel wel een vrijstaand paviljoen kan blijven.

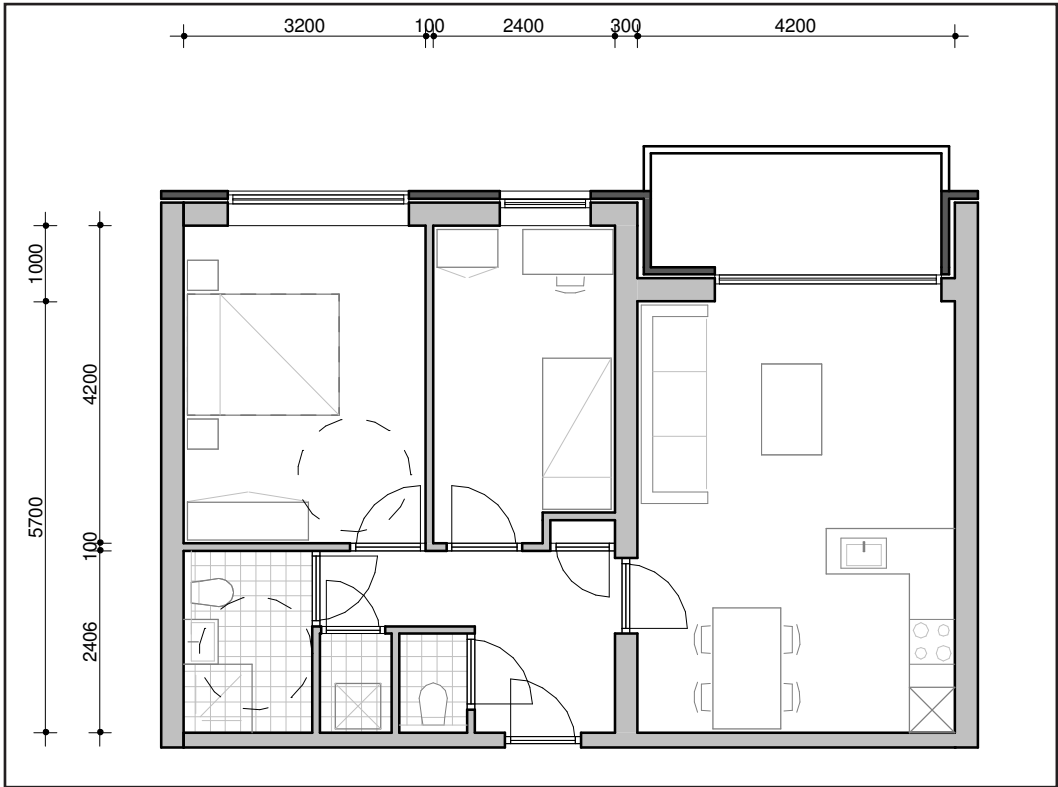
Het aantal fietsparkeerplekken in het plan komt nu uit op 200. 80 liggen in de kop bij de entree. De overige in het paviljoen. Dit is 4 meer dan vereist. Echter verwijderen we ook een bestaande schuur waar op dit moment fietsen staan.

Het aantal woningen in het plan zijn op dit moment 50. Er kan dus nog één woningen vervallen als activiteitenruimte. Logische locaties hiervoor zijn op de begane grond naast het paviljoen. Een andere locatie is de 4e verdieping boven de hoofdentree. Hiermee komt een afwijkend woningtype te vervallen. Daarnaast ligt dit naast de lift.

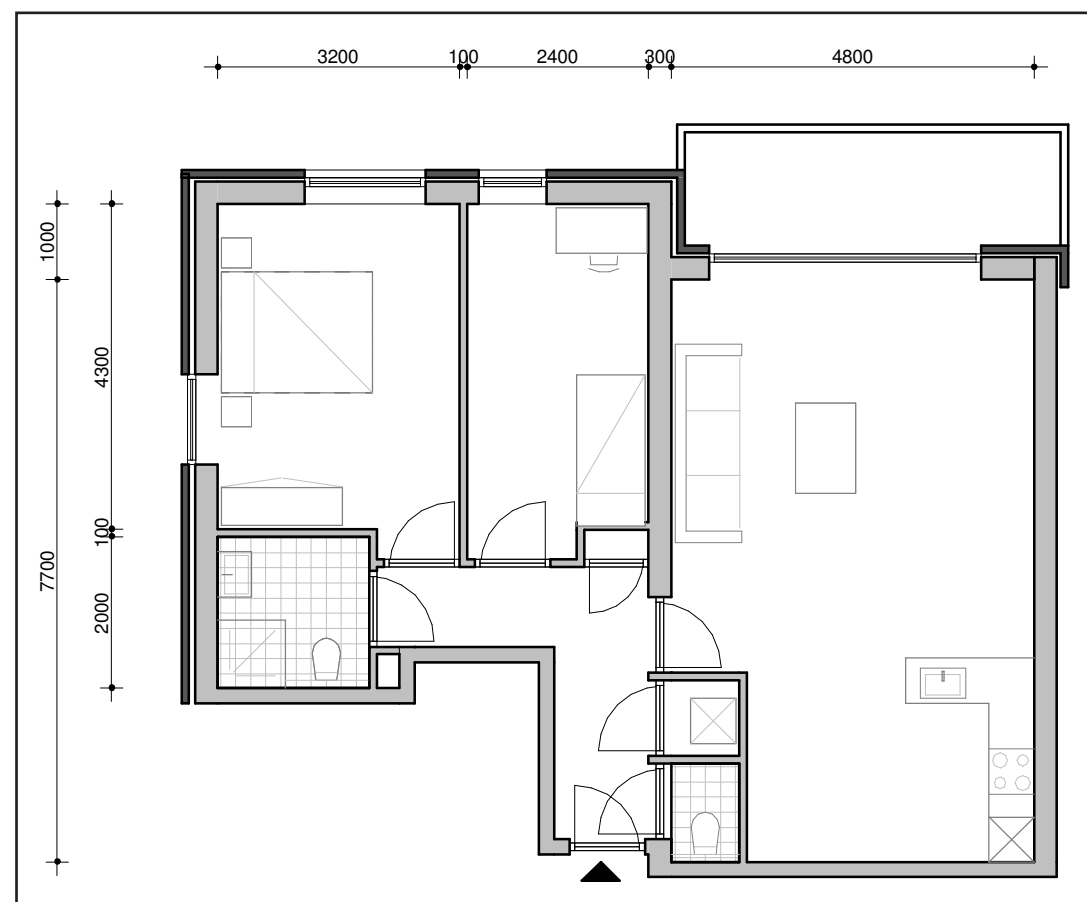
WONINGTYPES



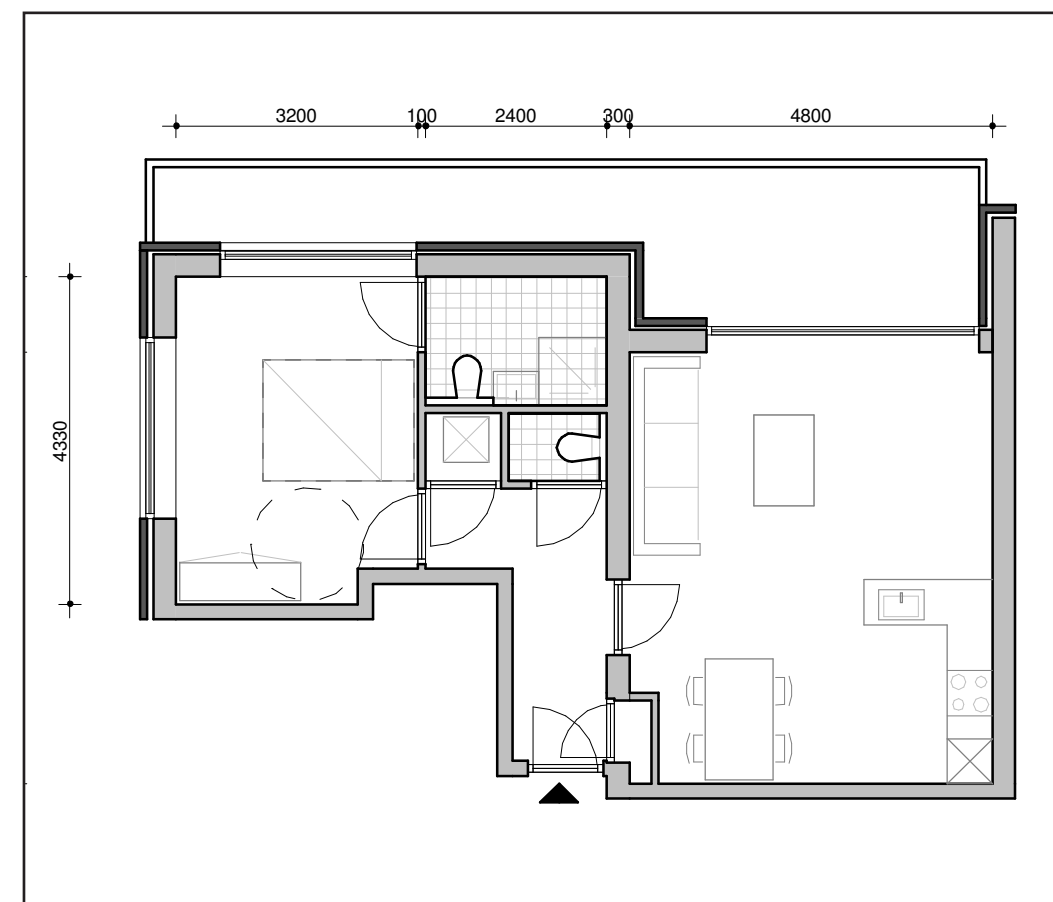
Type A vrije sector huur
GO 71 m²
19 stuks



Type B sociale huur
GO 63 m²
28 stuks



Type C vrije sector huur
GO 76 m²
2 stuks



Type D vrije sector huur
GO 54 m²
1 stuks

GEVELS



parkgevel
schaal 1:200



straatgevel
schaal 1:200



straat gevel
 schaal 1:200



kopgevel
 schaal 1:200



MAASKADE 171D
3007 DH ROTTERDAM
TEL.: 010 411 3630
ALG@A3ARCHITECTEN.NL
WWW.A3ARCHITECTEN.NL