



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

PRESENTATIE RTG-COMMISSIE

15-10-24


DHG

  
BERKLEY  
INVESTMENTS

  
ROSEWOOD  
REAL ESTATE

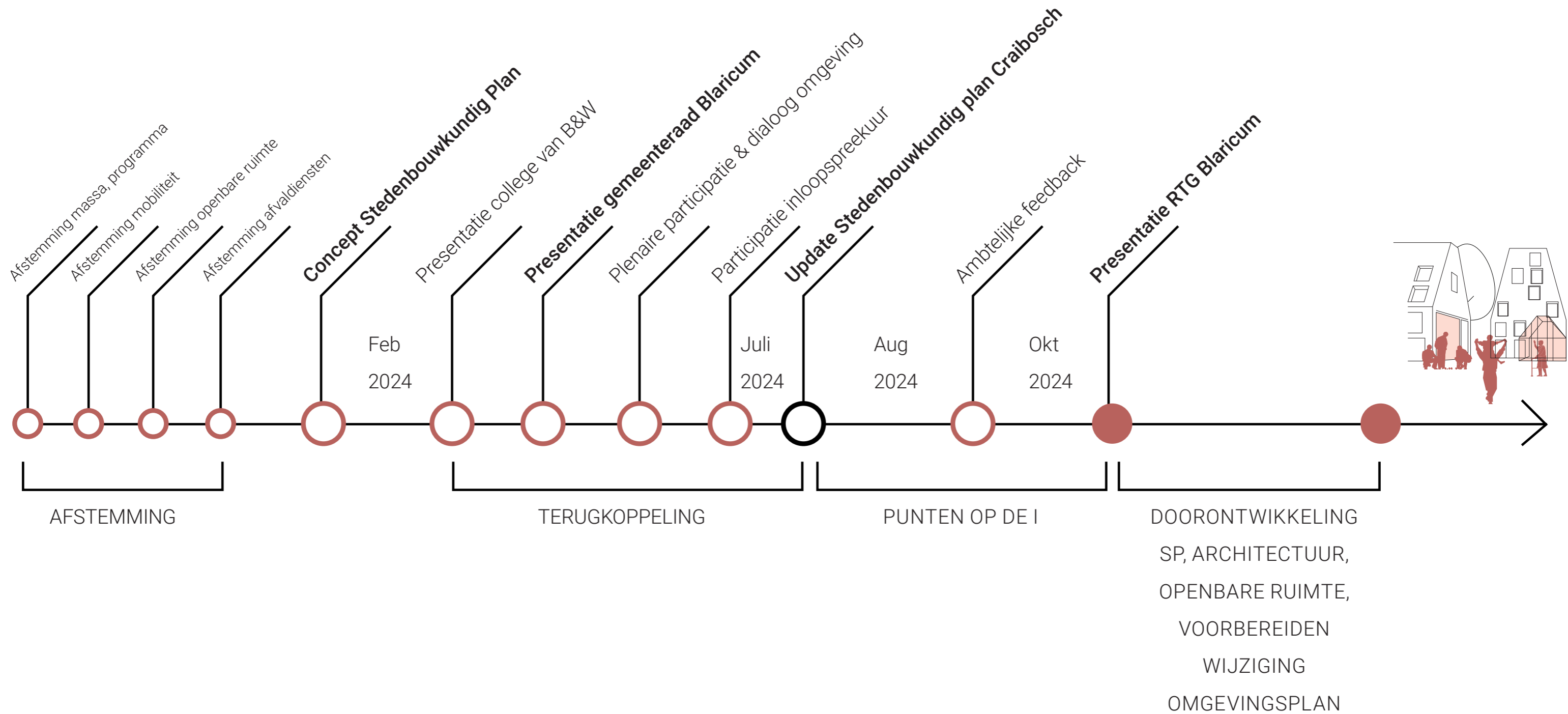
inspire\*

KARRES  
BRANDS

Studio1nedots  


# INLEIDING

## EEN KIJKJE IN DE KEUKEN



# INHOUDSOPGAVE

CONCEPT

STEDENBOUW/PRINCIPES

MASSA

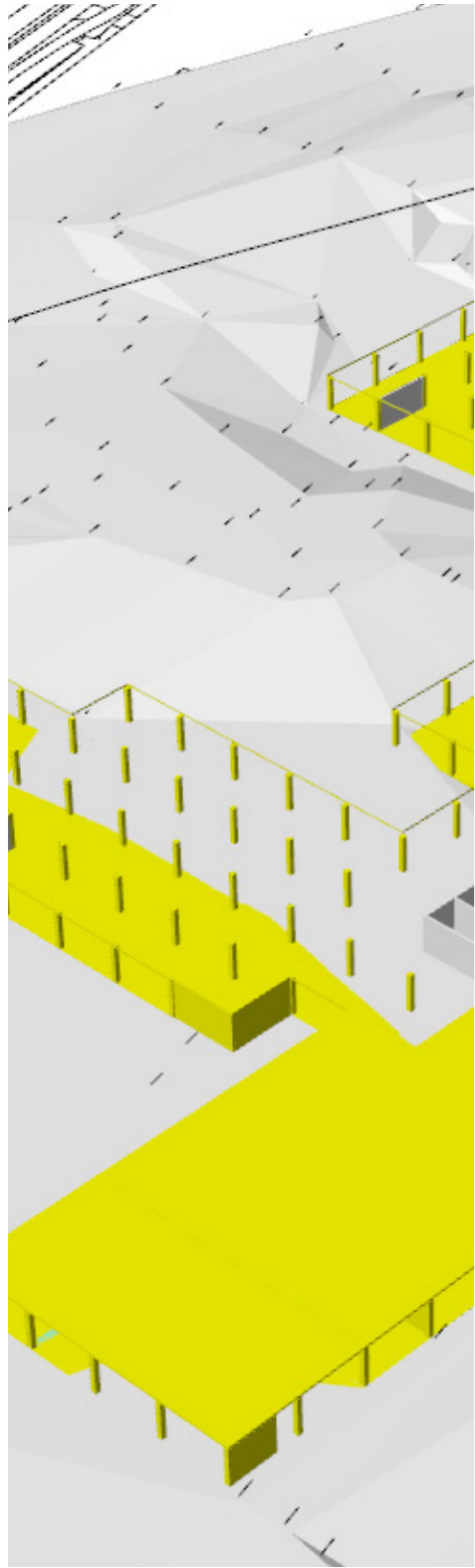
OPENBARE RUIMTE

MOBILITEIT

PROGRAMMERING

BEBOUWING/ARCHITECTUUR

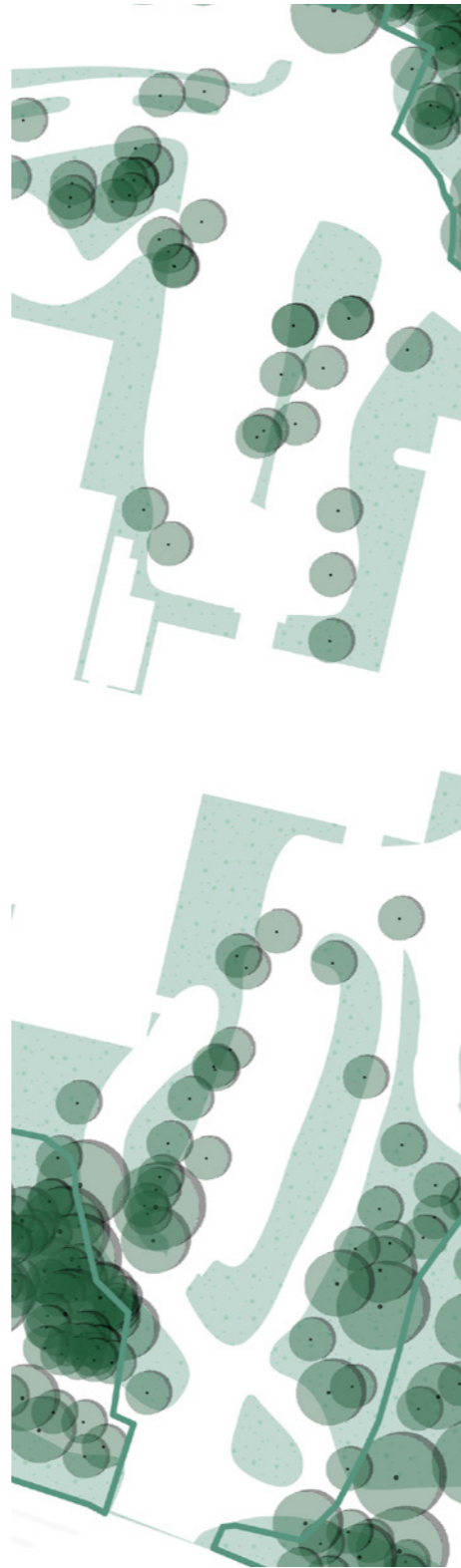
# ONDERZOCHE THEMA'S



UITZOEKEN  
PARKEREN/  
STRUCTUUR



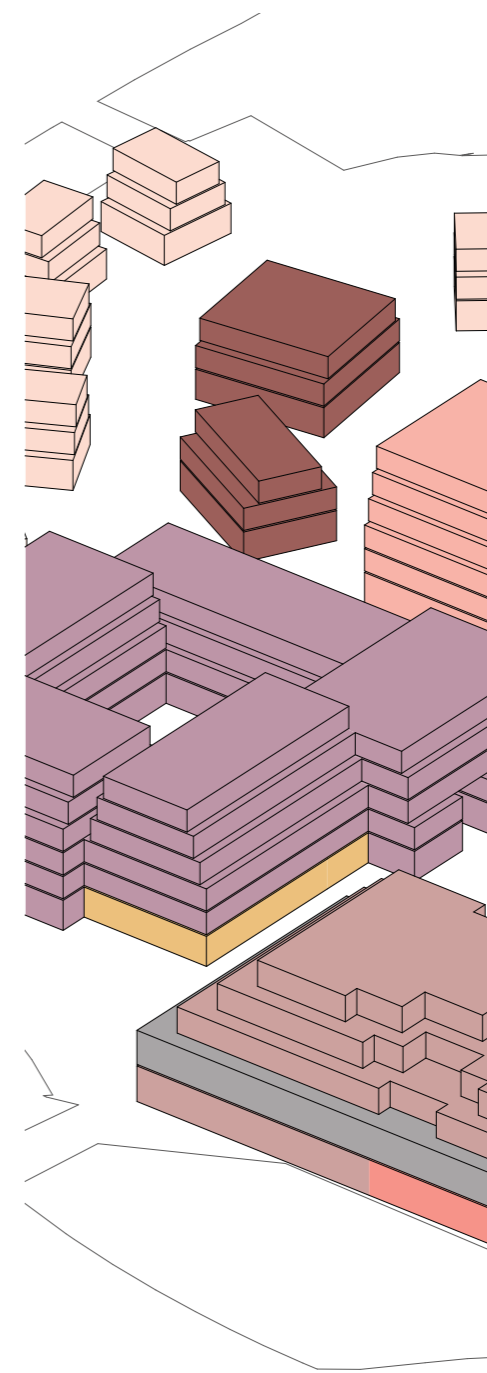
ONTSLUITINGEN  
/ROUTING



OPENBARE  
RUIMTE



HELDERHEID  
CLUSTERS/  
KORREL



ZORGVRAAG/  
BIJZONDER  
PROGRAMMA



MASSA  
OPTIMALISATIE

## UITDAGINGEN EN KANSEN

GELUIDSONDERZOEK  
DWINGT TOT WIJZIGING



STRUCTUUR KELDER  
ZIEKENHUIS GROTE KANS



BESTAANDE ROUTING  
BETER BENUTTEN



**DE ESSENTIE HETZELFDE  
GROTE VERBETERINGEN!**

# DE ESSENTIE HETZELFDE - GROTE VERBETERINGEN!



**OPENBARE  
RUIMTE**



**ONTSLUITING**



**GEBRUIK  
KELDER**



**WOON- EN  
LEEFKLIMAAT**



**PROGRAMMA**



**MASSA/  
ARCHITECTUUR**



# STEDENBOUW/PRINCIPES

# OPTIMALISATIE LANDSCHAP

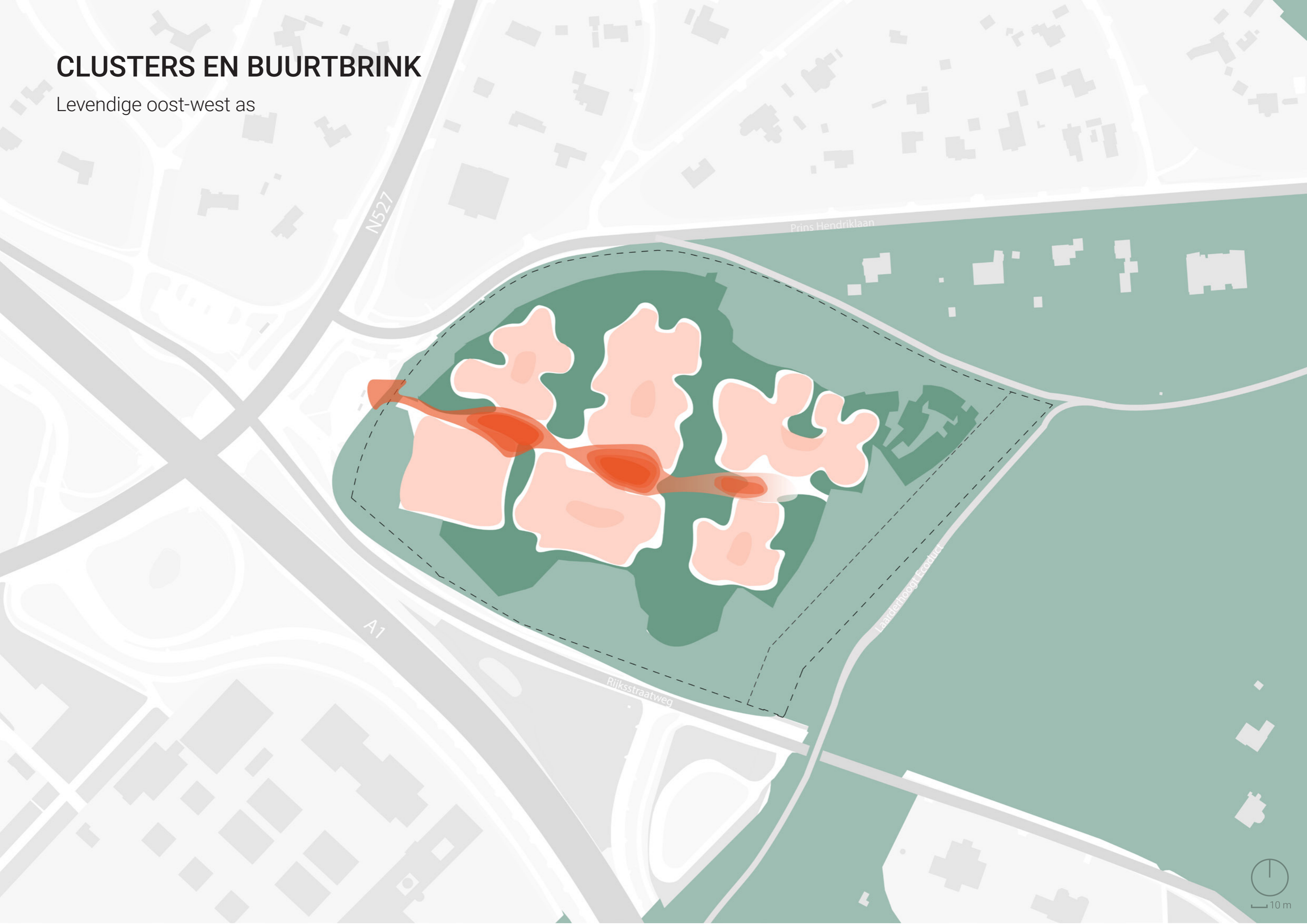


**GELUISTERD NAAR OMWONENDEN - GEEN WONEN NOORDRAND  
GROENSTRUCTUUR VERSTERKEN  
GEEN AANSLUITING PRINS HENDRIK/ECODUCT LAARDERHOOGTWEG**



# CLUSTERS EN BUURTBRINK

Levendige oost-west as



# CAFÉ CRAIBOSCH



# EEN HELDER RAAMWERK



- ..... Rooilijn noordkant
- Rooilijn Buurtbrink
- Rooilijn zuidkant (geluidswerend)
- Flexibele rooilijnen gebouwen
- Indicatie hoekaccenten
- Buurtbrink
- Binnenhoven
- Noord-zuid groene as

**FLEXIBILITEIT IN ONTWERPPROCES  
KERNWAARDEN GEWAARBORGD**



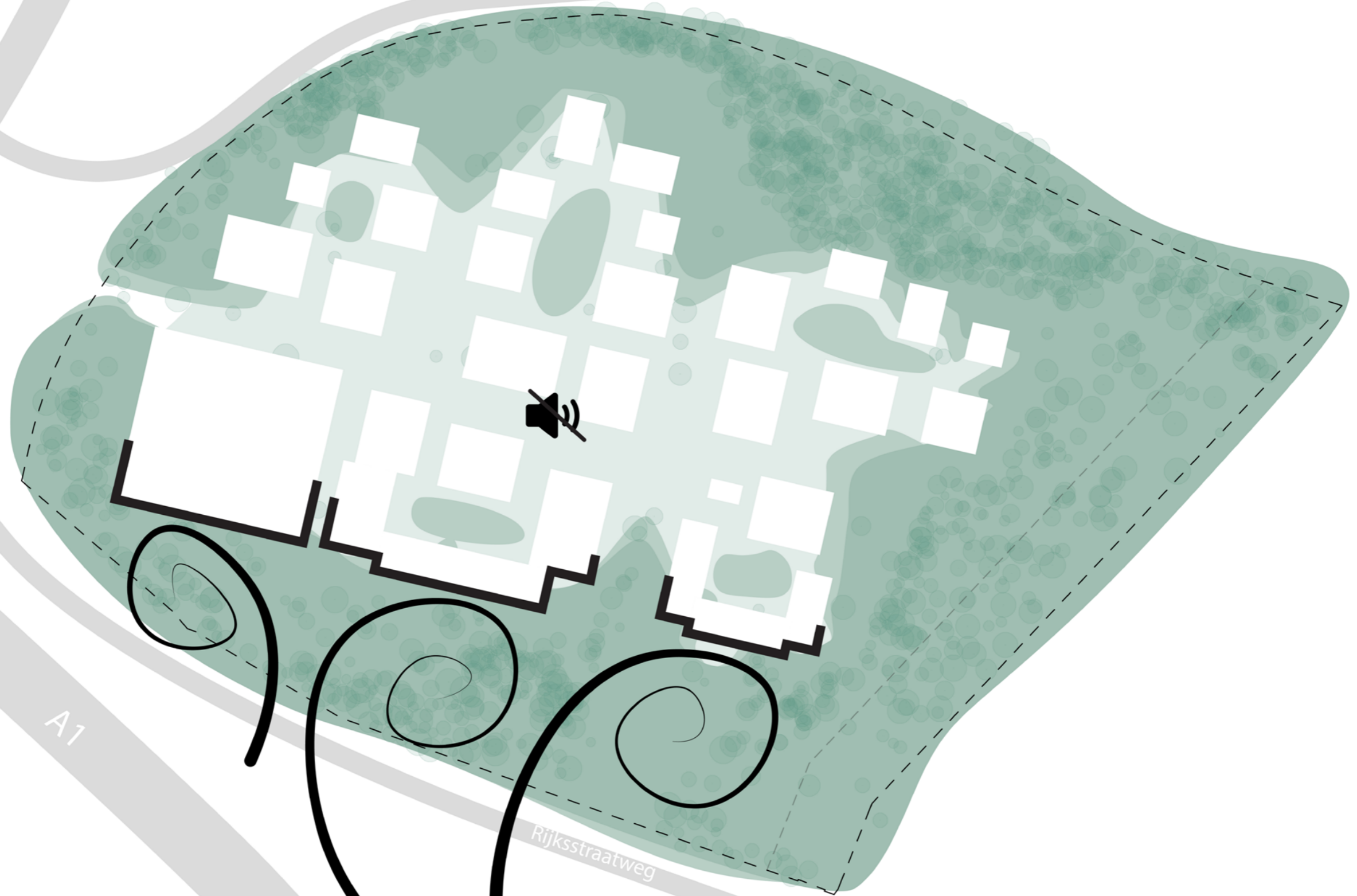
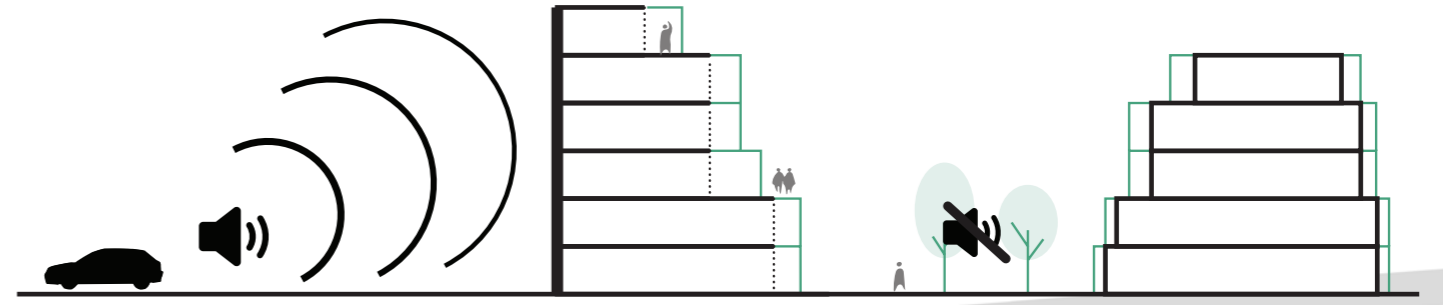
# MASSA

# GEBOUWEN x BPL x GELUID



**ROBUUSTHEID GROENE RAND**  
**BPL VERSTERKEN**  
**GELUIDSBELASTING - BETER WOON- EN LEEFKLIJMAAT**

# GELUID VANUIT A1/RIJKSSTRAATWEG



# VOORMALIG PLAN MASSA VOGELPERSPECTIEF



# OPTIMALISATIE MASSA VOGELPERSPECTIEF

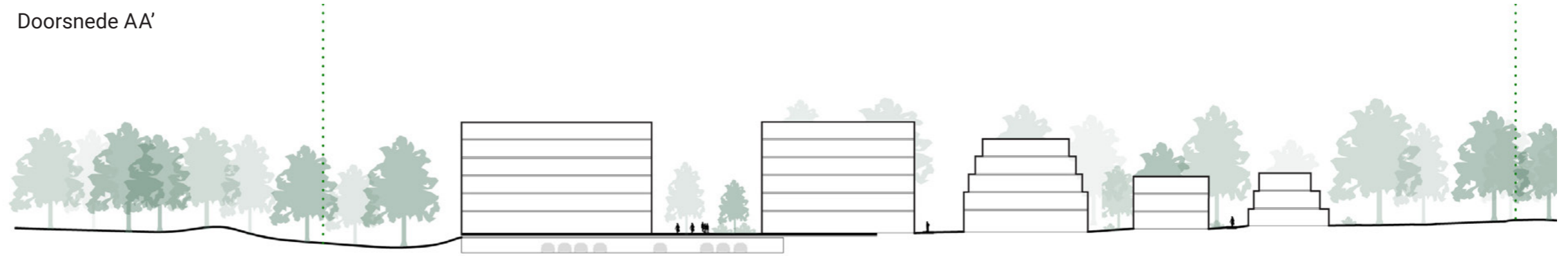
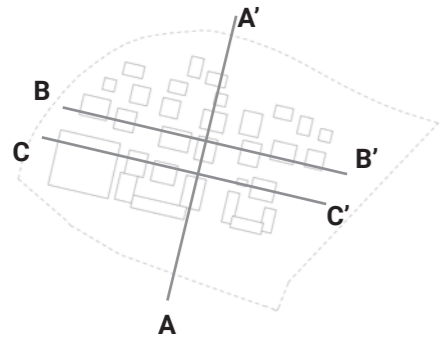


GRADIËNT VAN HOGERE DICHTHEID ZO  
NAAR FIJNMAZIGE KORREL NO

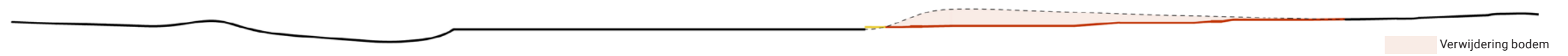


# ERVARING LANDSCHAP

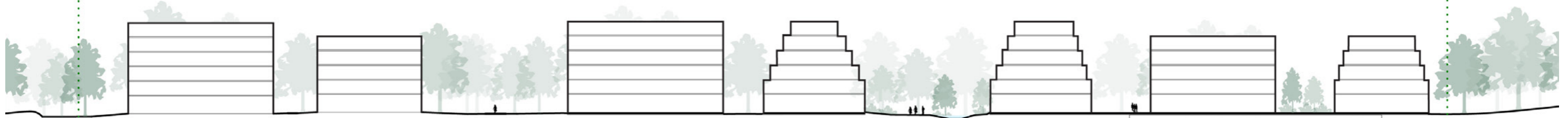
Doorsnede AA'



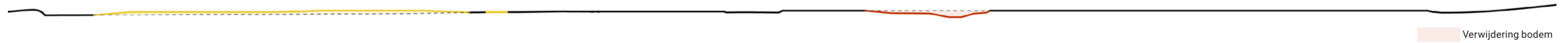
Veranderingen t.o.v. huidig terrein



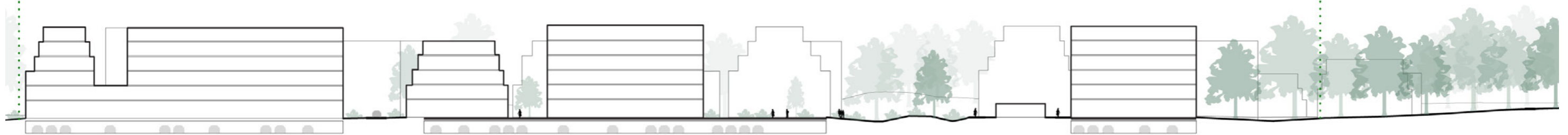
Doorsnede BB'



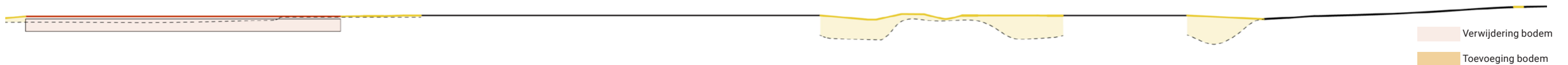
Veranderingen t.o.v. huidig terrein



Doorsnede CC'



Veranderingen t.o.v. huidig terrein





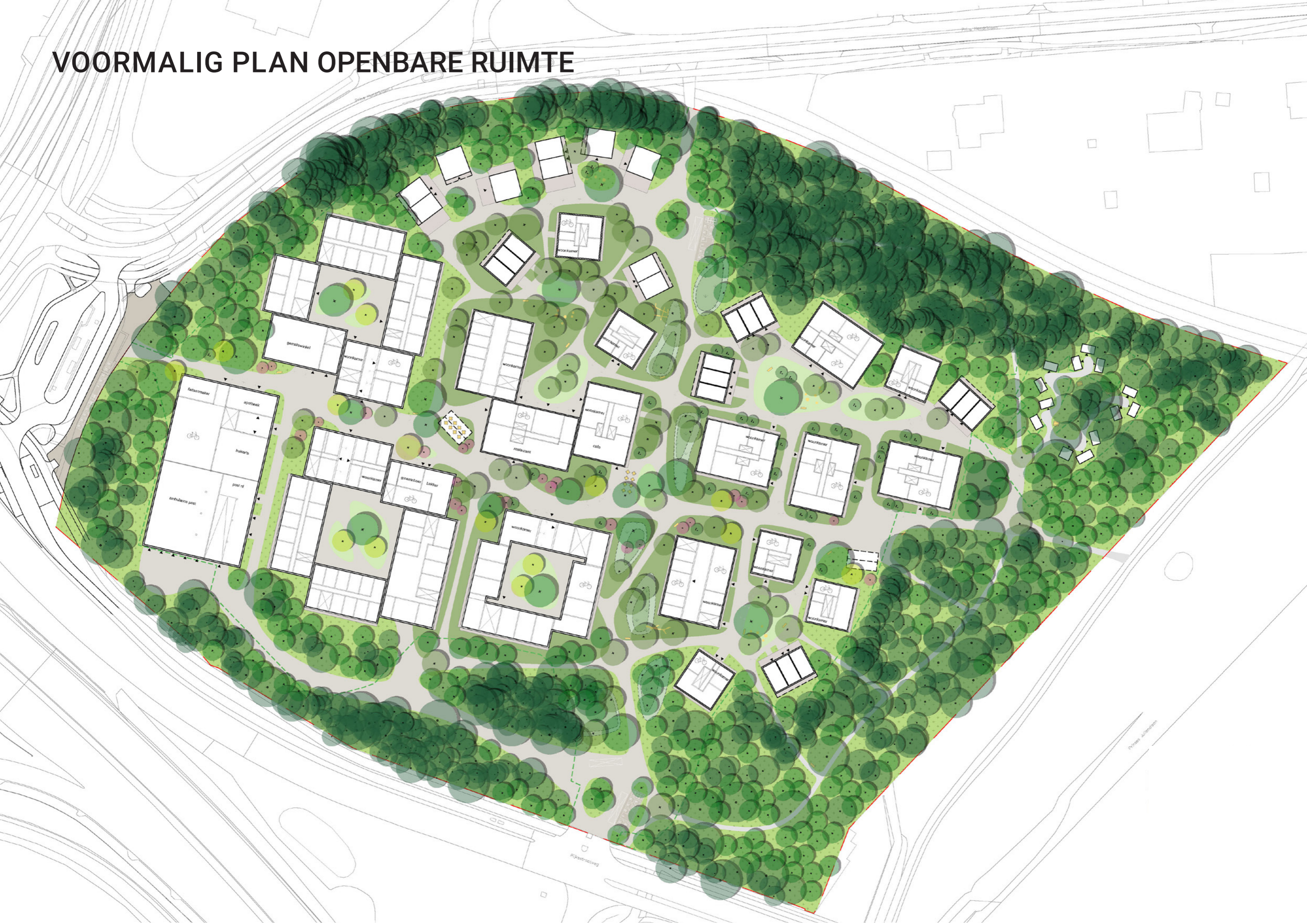
# CAFÉ CRAIBOSCH














# OPENBARE RUIMTE

# VOORMALIG PLAN OPENBARE RUIMTE

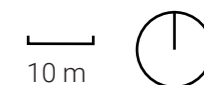


# OPTIMALISATIE OPENBARE RUIMTE

**ECOLOGIE/WADISTRUCTUUR VERSTERKT  
OOSTZIJDE/ZUIDZIJDE - BESTAANDE RIJWEG  
VERSTERKEN ILLUSIELANDSCHAP NOORDZIJDE  
INZICHT BOOMKWALITEIT  
GEEN VERSTORING ECODUCT**

-  Bebouwing
-  Verharding voor zwaar/intensief verkeer: o.a. zuidelijke entrees naar parkeerplaatsen/buurthub
-  Verharding
-  Wadi
-  Heesters
-  Bomen
-  Speelaanleiding/meubilair
-  Ambitie pergola bestaande kolommen
-  Afvalinzamelingspunt

Het ontwerp van de OR in deze kaart is leidend bij discrepantie met ander kaarten.





# EEN GEBIED OM TE ONTMOETEN!

Gemeenschappelijke brandpunten voor buurtcohesie



Lanxmeer, BugelHajema

Gedeelde woonkamers aan elk binnenhof



Marmalade Lane, Mole Architects

Natuurlijke speelplekken in bos en binnenhof



Belevisroute Luttenberg, de Lutte





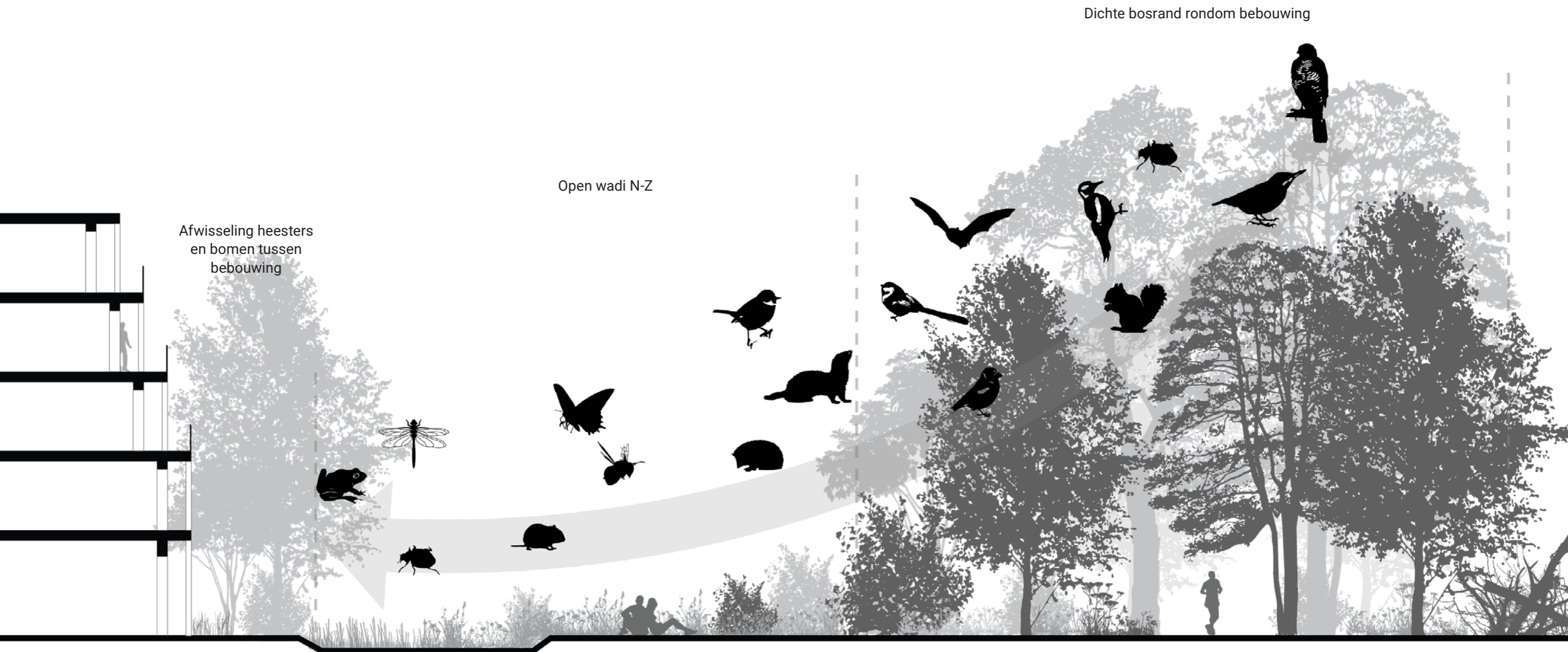
# BOMENBALANS TOEKOMST



## VERFIJNING KWALITEIT



# GELAAGDHEID GROEN

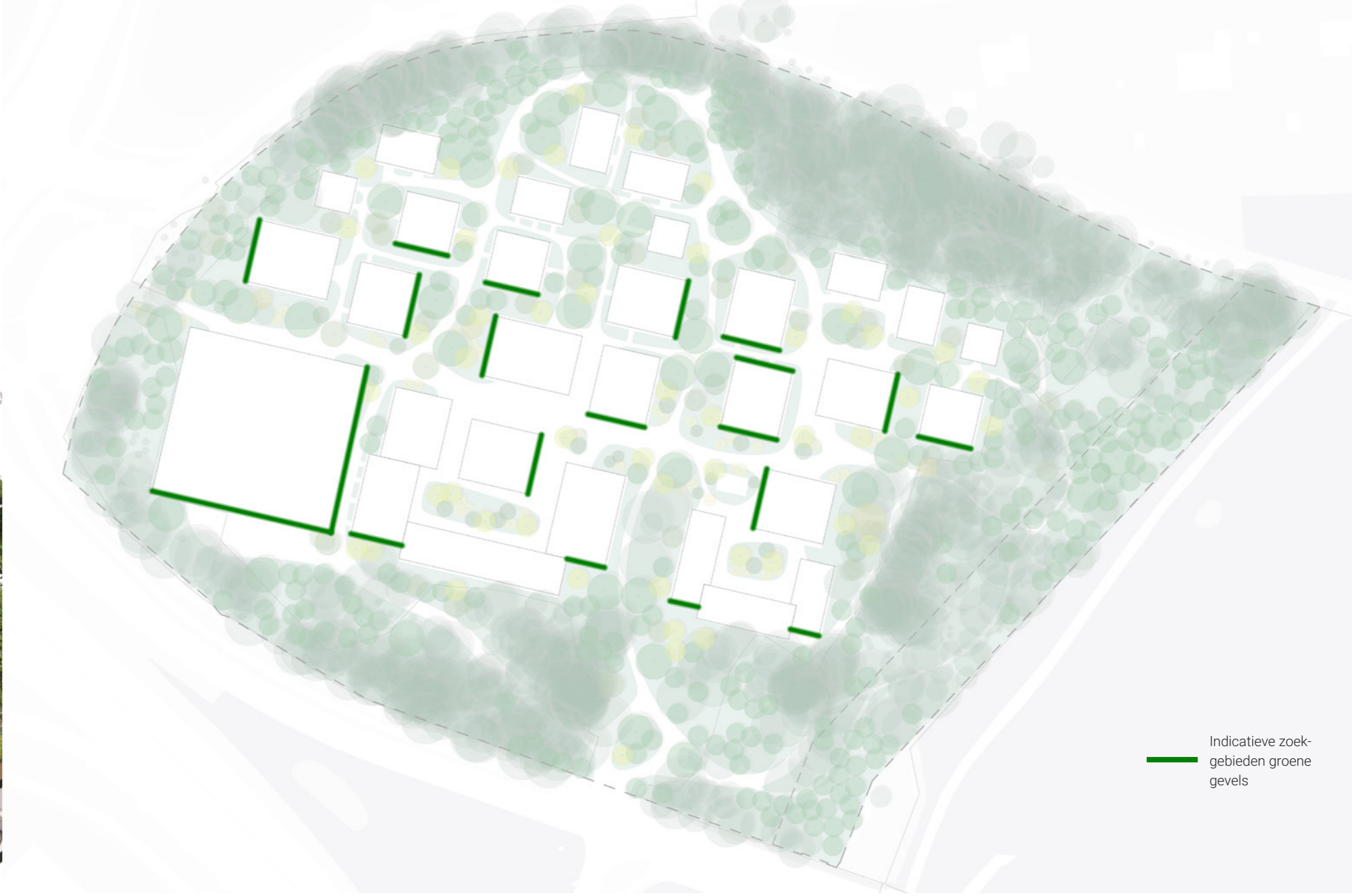


Afwisseling heesters  
en bomen tussen  
bebouwing

Open wadi N-Z

Dichte bosrand rondom bebouwing

# GROENE GEVELS

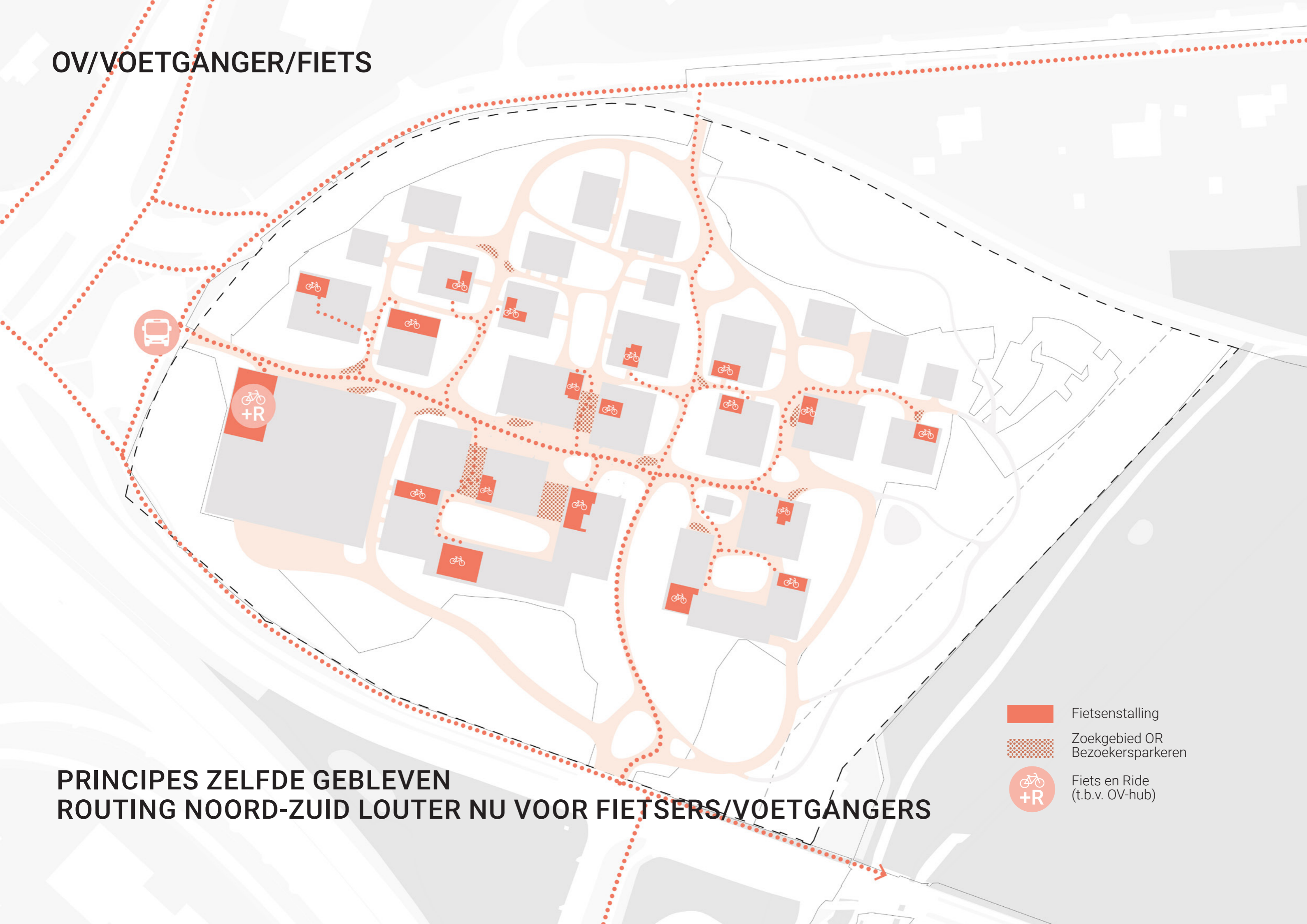


Indicatiev zoekgebieden groene gevels



# MOBILITEIT

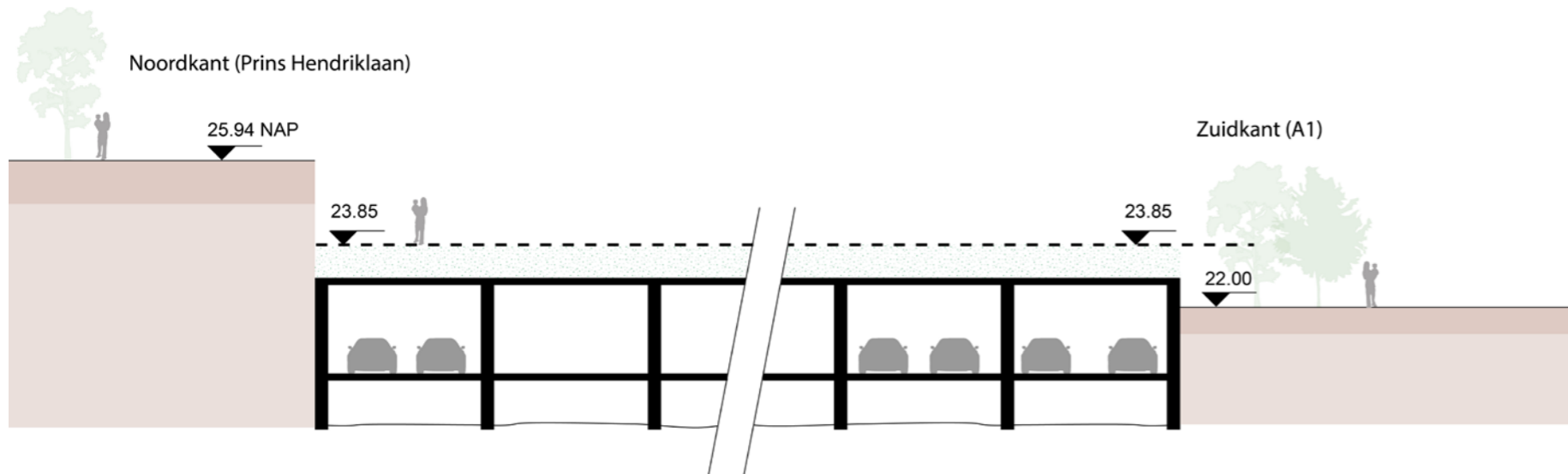
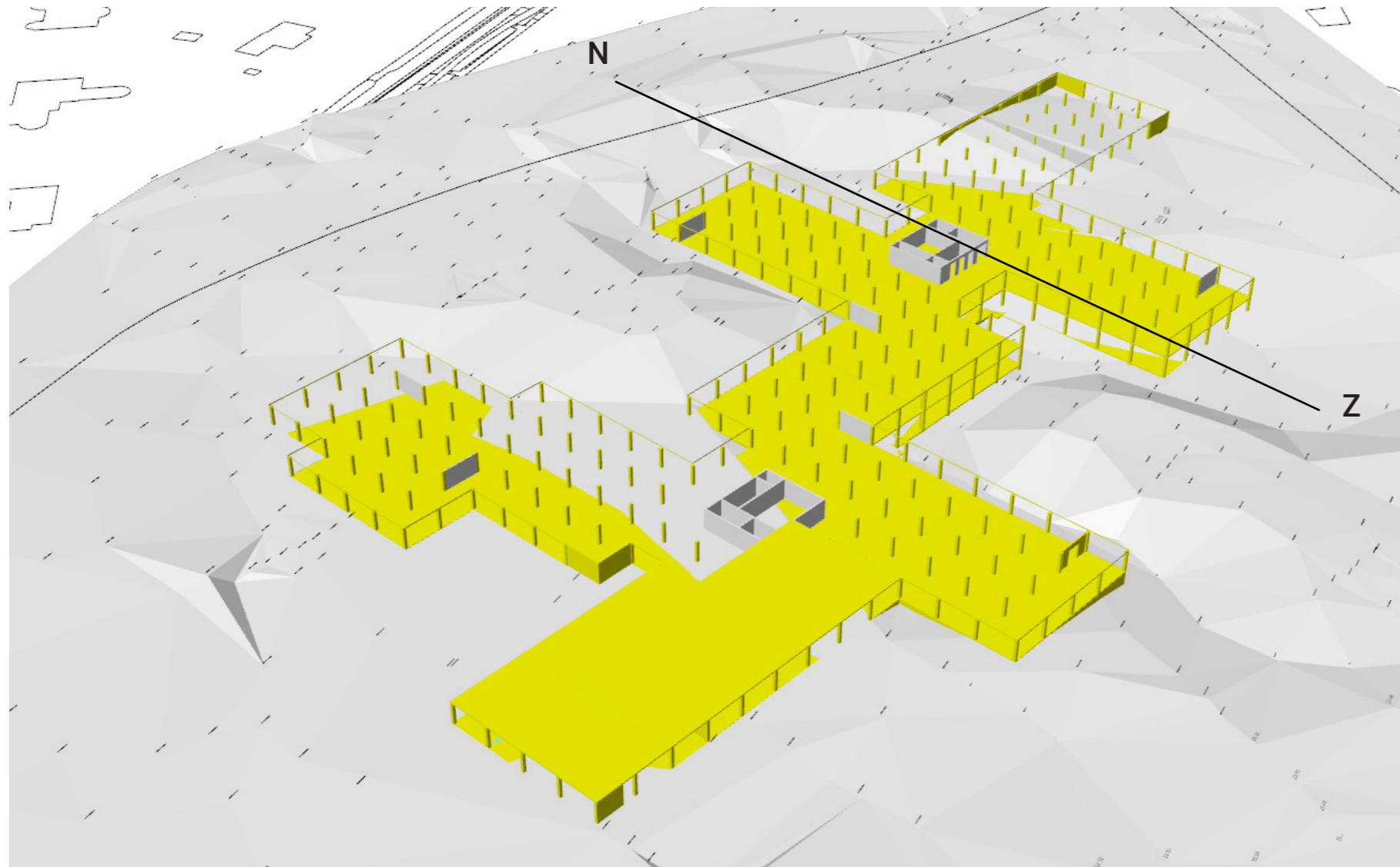
# OV/VOETGANGER/FIETS



## PRINCIPES ZELFDE GEBLEVEN ROUTING NOORD-ZUID LOUTER NU VOOR FIETSERS/VOETGANGERS

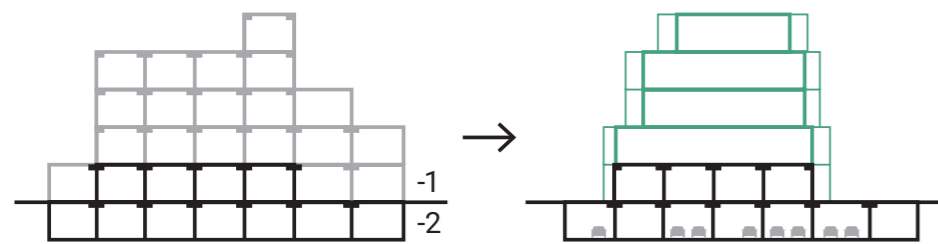
-  Fietsenstalling
-  Zoekgebied OR  
Bezoekersparkeren
-  Fiets en Ride  
(t.b.v. OV-hub)

# NADER ONDERZOEK PARKEERBAK - FEBRUARI 2024



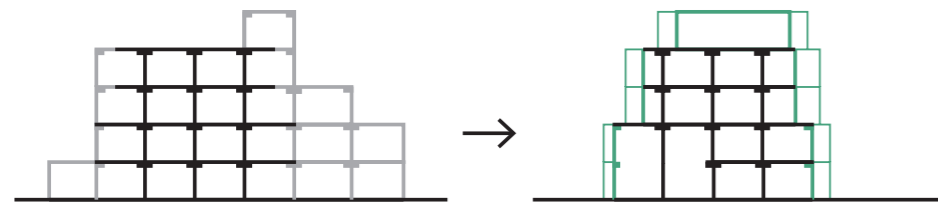
# UPDATE PARKEERSTUDIE/HERGEBRUIK KELDER

Hergebruiken plint + lichte optop als ambitie

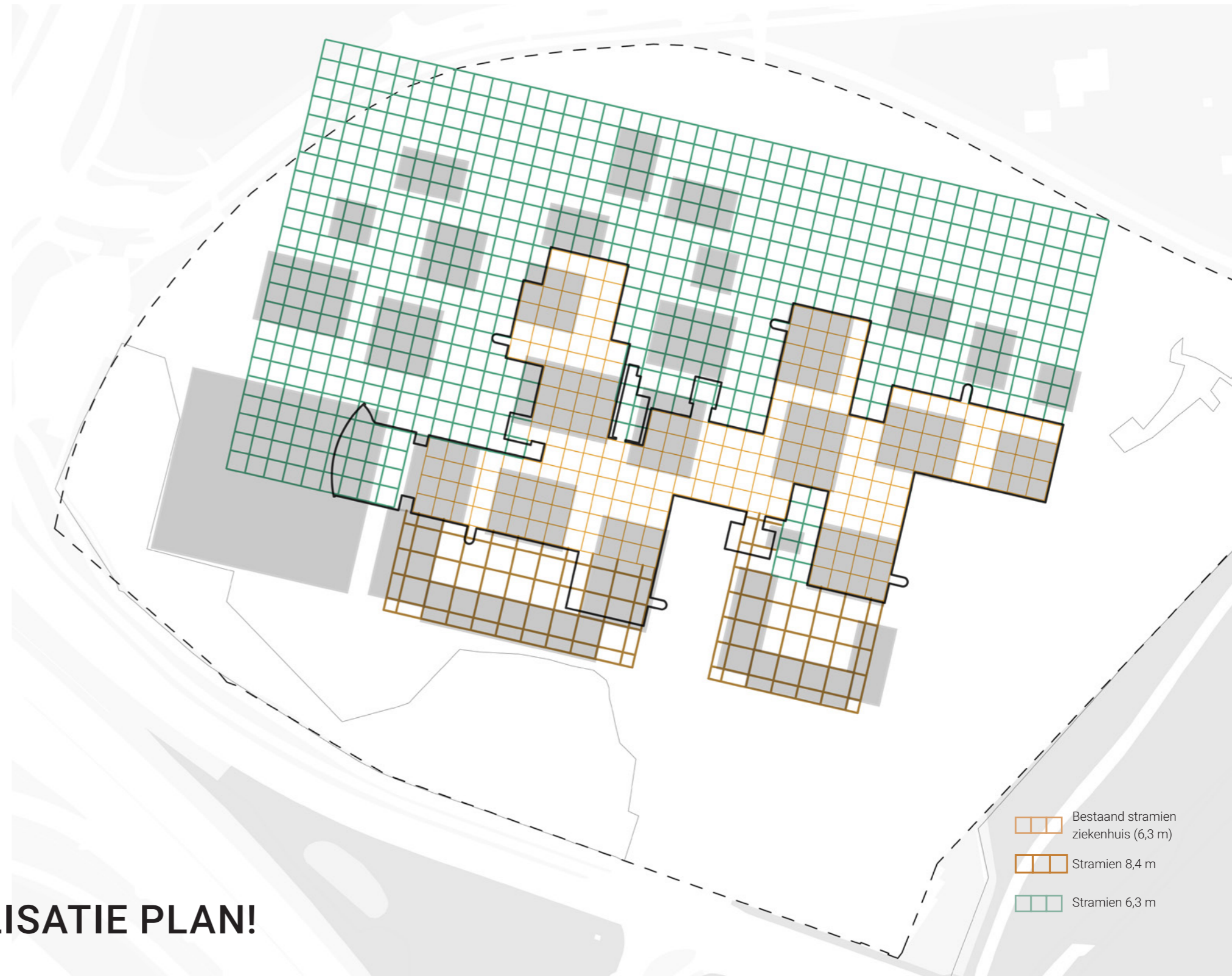
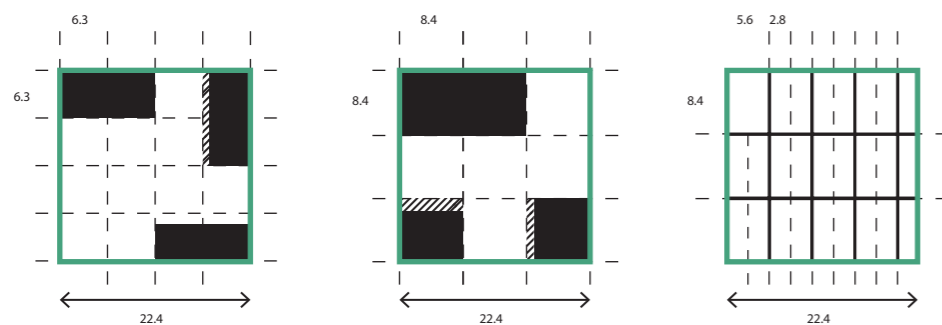


De -2 laag wordt hergebruikt voor parkeren en uitgebreid waar mogelijk. De -1 laag wordt waar mogelijk hergebruikt op het maaiveld. Zie hiervoor pagina 51 'auto te gast'

Optimaal hergebruik + mogelijk ook hogere verdiepingen



Slim grid van 6,3/8,4 + terugliggende rooilijn mogelijk



-  Bestaand stramien ziekenhuis (6,3 m)
-  Stramien 8,4 m
-  Stramien 6,3 m

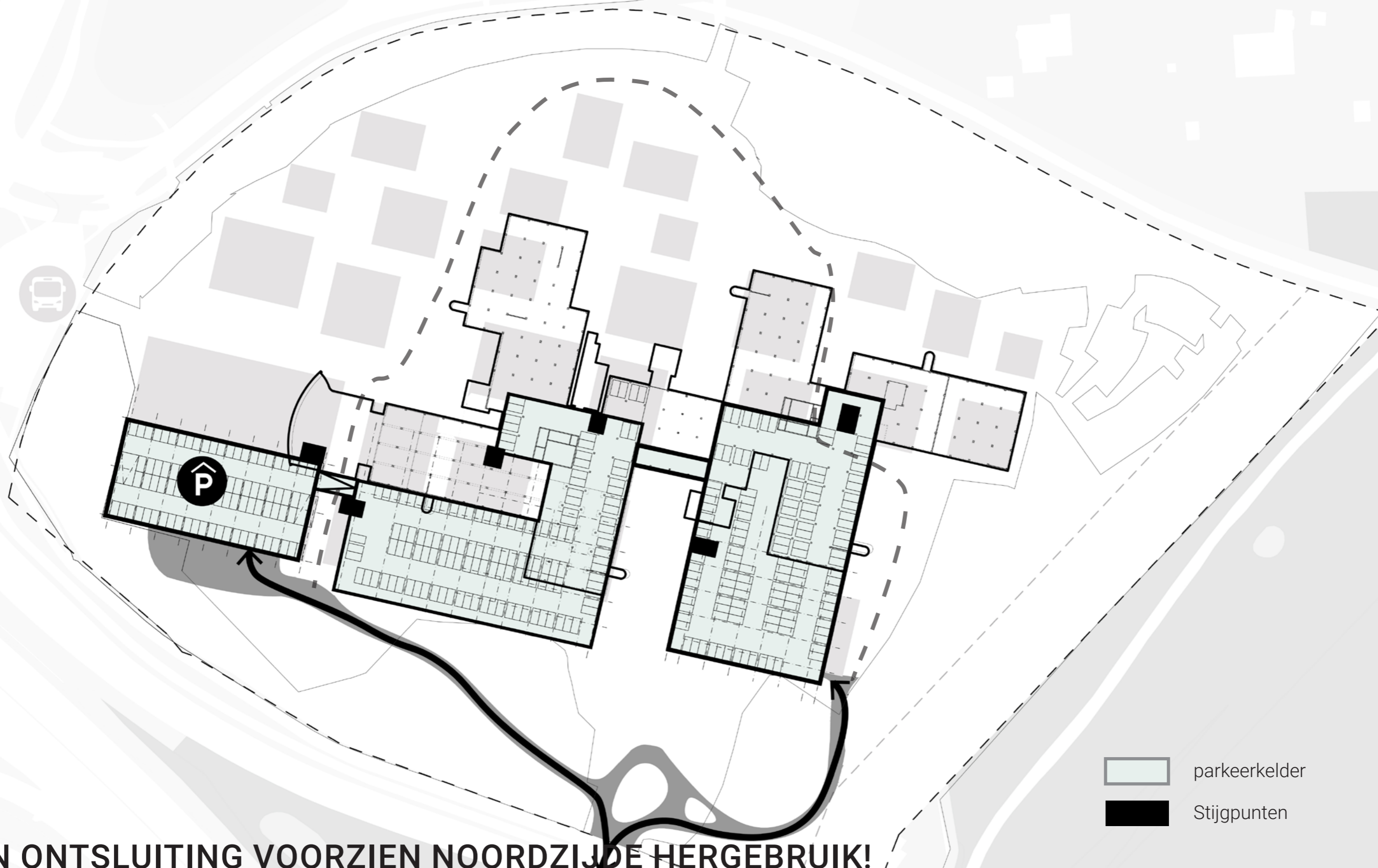
**IMD CONSTRUCTEUR - OPTIMALISATIE PLAN!  
MATERIALENINVENTARISATIE  
53% VAN DE BESTAANDE CONSTRUCTIE DIENT ALS FUNDERING  
VOOR DE BOVENLIGGENDE BOUWBLOKKEN**

# CAFÉ CRAIBOSCH



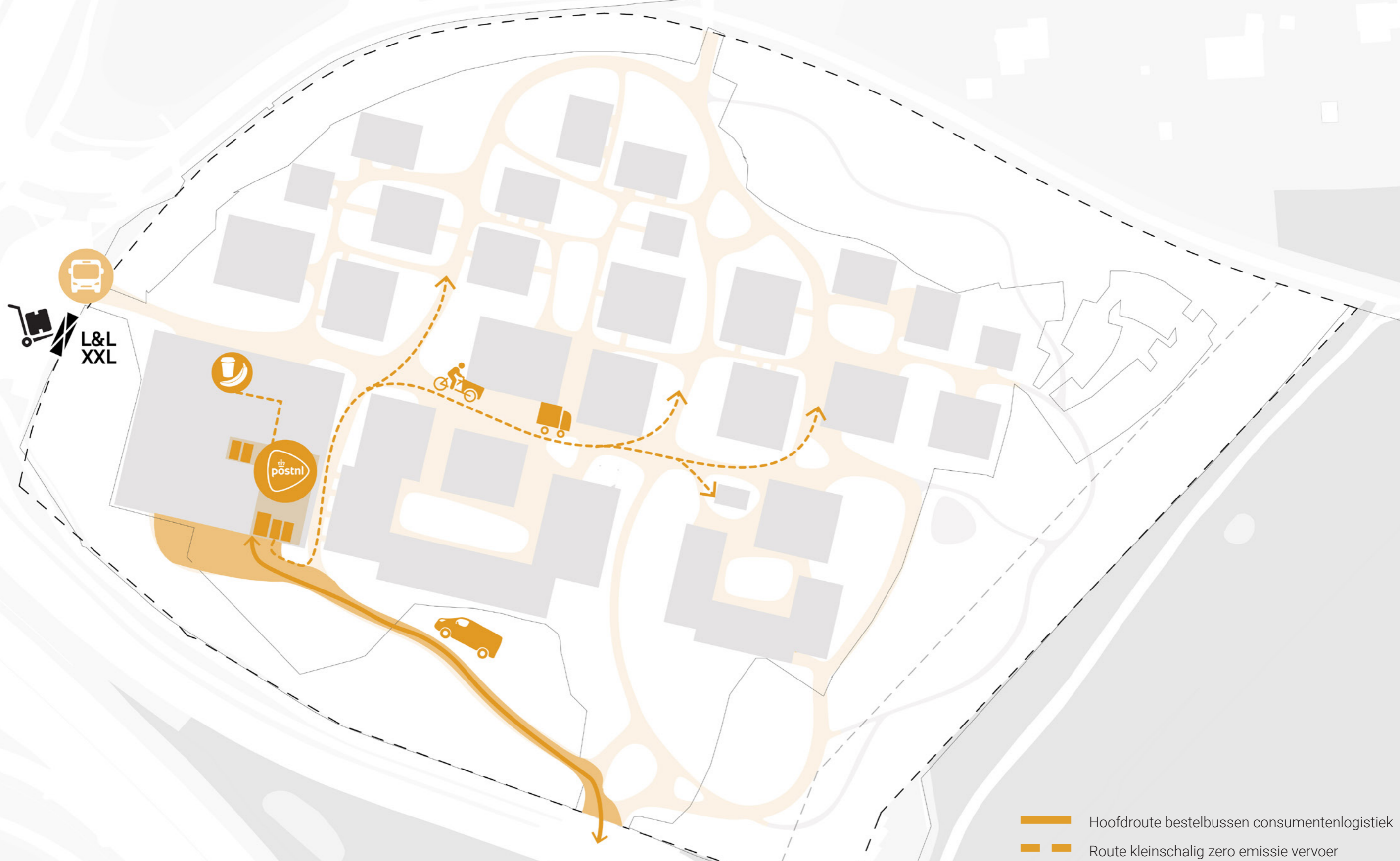


AUTO

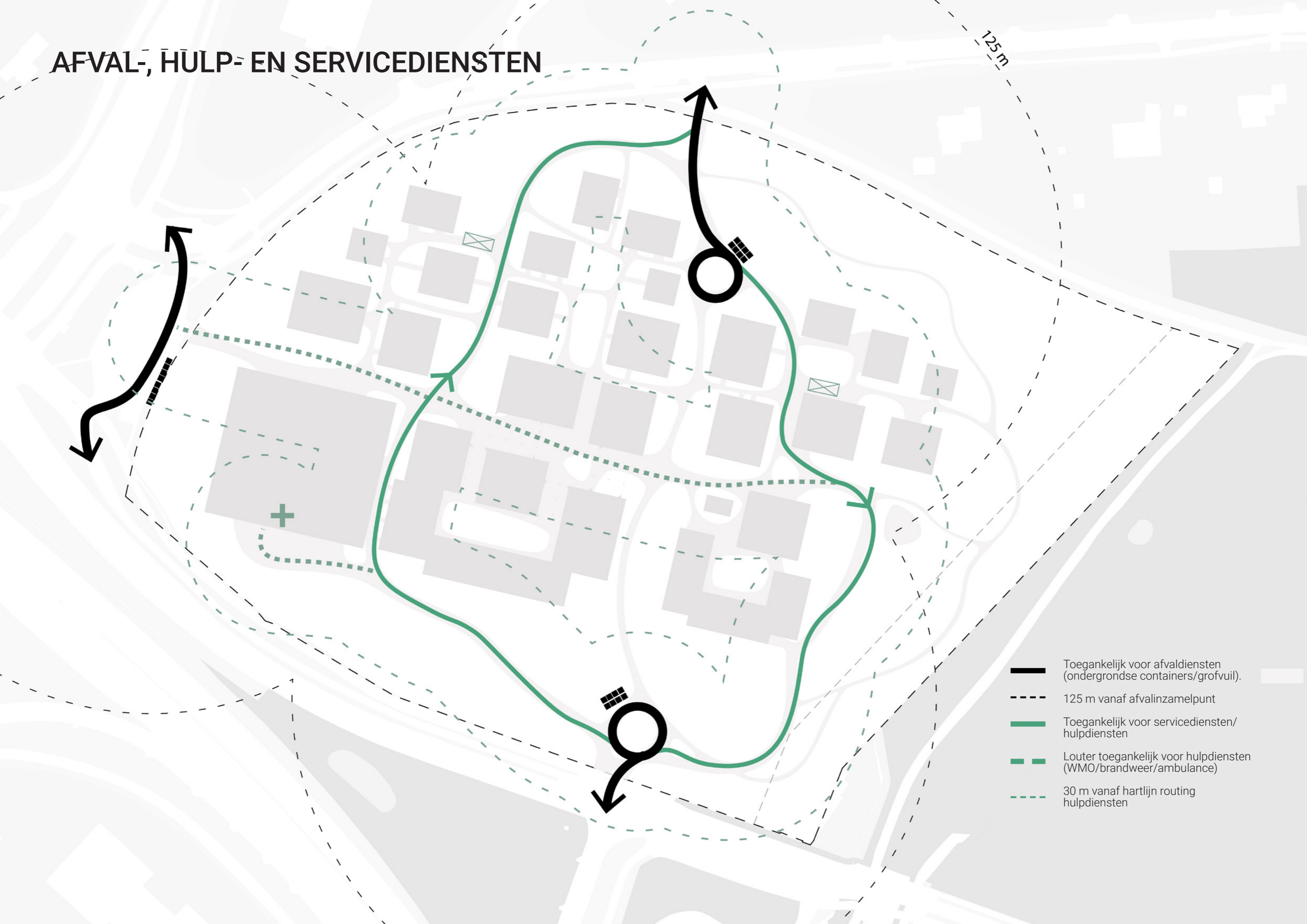







**GEEN ONTSLUITING VOORZIEN NOORDZIJDE HERGEBRUIK!  
+/- 40% VAN DE BESTAANDE KELDER WORDT HERGEBRUIKT ALS PARKEERKELDER  
VERKEERSINTENSITEIT ZIEKENHUIS/HERONTWIKKELING  
WONINGEN NOORDZIJDE**

# BEVOORRADING

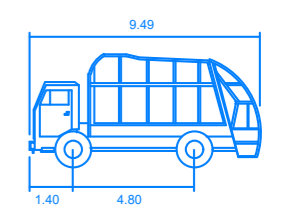
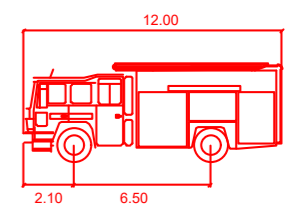
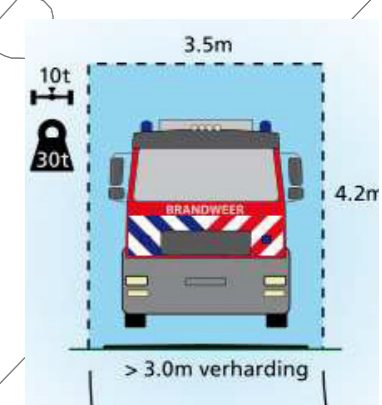
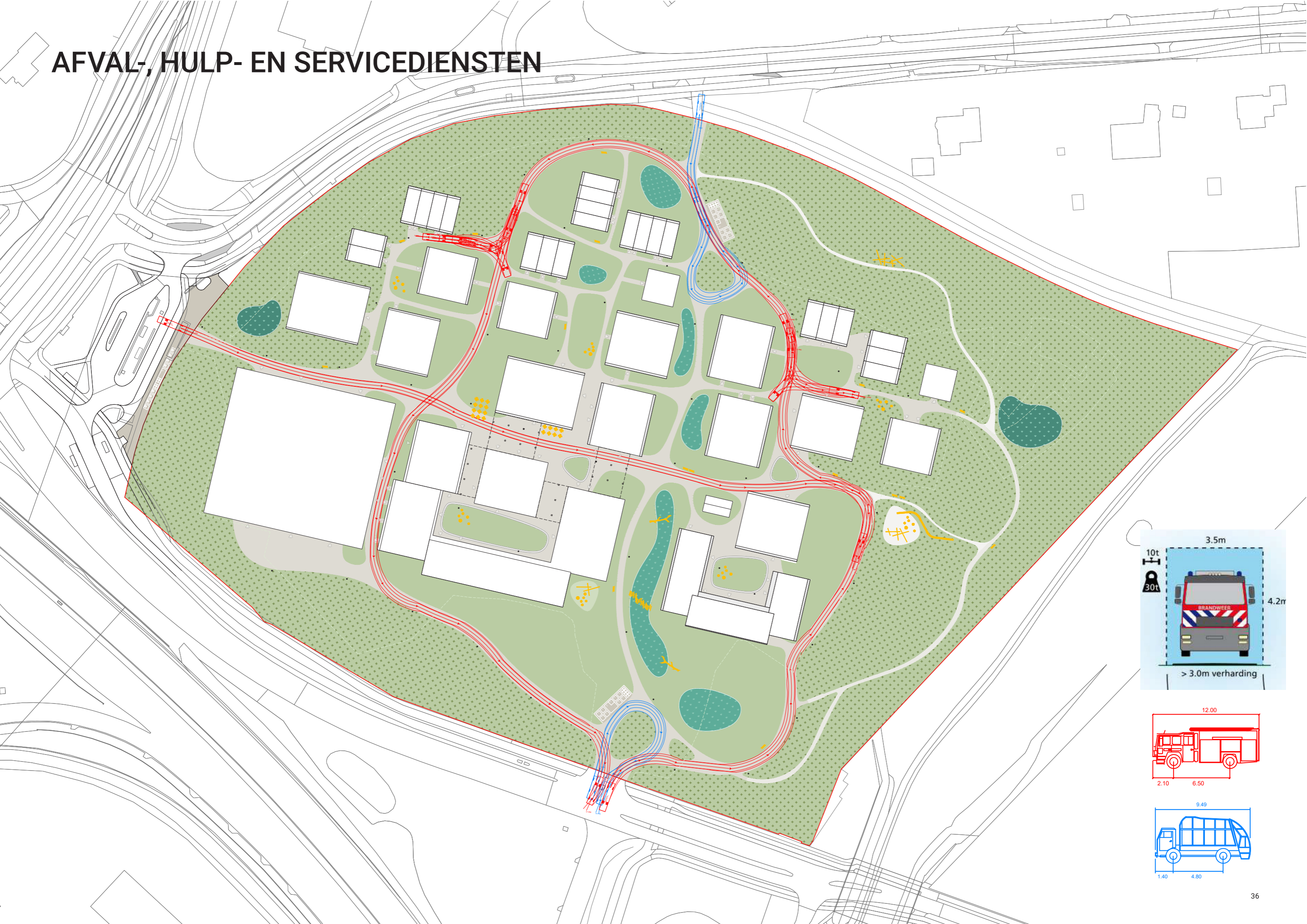


# AFVAL-, HULP- EN SERVICEDIENSTEN



-  Toegankelijk voor afvaldiensten (ondergrondse containers/grofvuil).
-  125 m vanaf afvalinzamelpunt
-  Toegankelijk voor servicediensten/hulpdiensten
-  Louter toegankelijk voor hulpdiensten (WMO/brandweer/ambulance)
-  30 m vanaf hartlijn routing hulpdiensten

# AFVAL-, HULP- EN SERVICEDIENSTEN





# PROGRAMMING

# PROGRAMMATISCHE AMBITIES NIEUW

## IN DE NOTA VAN RANDVOORWAARDEN:

### BVO VERDELING:

- minimaal 60% wonen,  
    waarvan minimaal 35% regulier wonen en  
    maximaal 25% zorgwonen
- maximaal 40% niet-wonen
- +aanvullend: max. 16-18 woningen noordzijde

### VERDELING ABSOLUTE AANTALLEN WONEN IN CATEGORIËN:

- 25% sociaal
- 45% middensegment
- 30% vrije sector

### VERDELING ABSOLUTE AANTALLEN ZORGWONEN IN CATEGORIËN:

- 33,3% sociaal
- 33,3% middensegment
- 33,3% vrije sector



## IN HET PLAN:

### BVO VERDELING

56% regulier wonen:	<b>39.000-42.000</b>
25% zorgwonen	<b>17.500-19.500</b>
19% niet-wonen	<b>13.000-14.500</b>

**BVO TOTAAL: 70.000-76.000 m2**

### VERDELING ABSOLUTE AANTALLEN WONEN IN CATEGORIËN:

- 25% sociaal
- 45% middensegment
- 30% vrije sector

### VERDELING ABSOLUTE AANTALLEN ZORGWONEN IN CATEGORIËN:

- 33,3% sociaal
- 33,3% middensegment
- 33,3% vrije sector

# PROGRAMMASTAAT

## DICHTHEID

76-83 wooneenheden/ha (621 wo tot 674 wo /8,1372 ha)

## WONEN (+/- 399-433 woningen)

Regulier wonen - sociale sector	25%	98-107 we
Regulier wonen - middensegment	45%	179-194 we
Regulier wonen - vrije sector	30%	98-105 we
Woningen noordzijde - vrije sector		24-26 we

## ZORGWONEN

Zorgwonen	25%	222-241 we
-----------	-----	------------

## MEDISCH PROGRAMMA

Medisch programma Tergooi*	1.100 m <sup>2</sup>
Ambulancepost*	700 m <sup>2</sup>
Kliniek*	2.800 m <sup>2</sup>
Huisarts	250 m <sup>2</sup>
Apotheek	150 m <sup>2</sup>
Fysio*	150 m <sup>2</sup>
Tandarts*	150 m <sup>2</sup>
Wellness*	1.300 m <sup>2</sup>

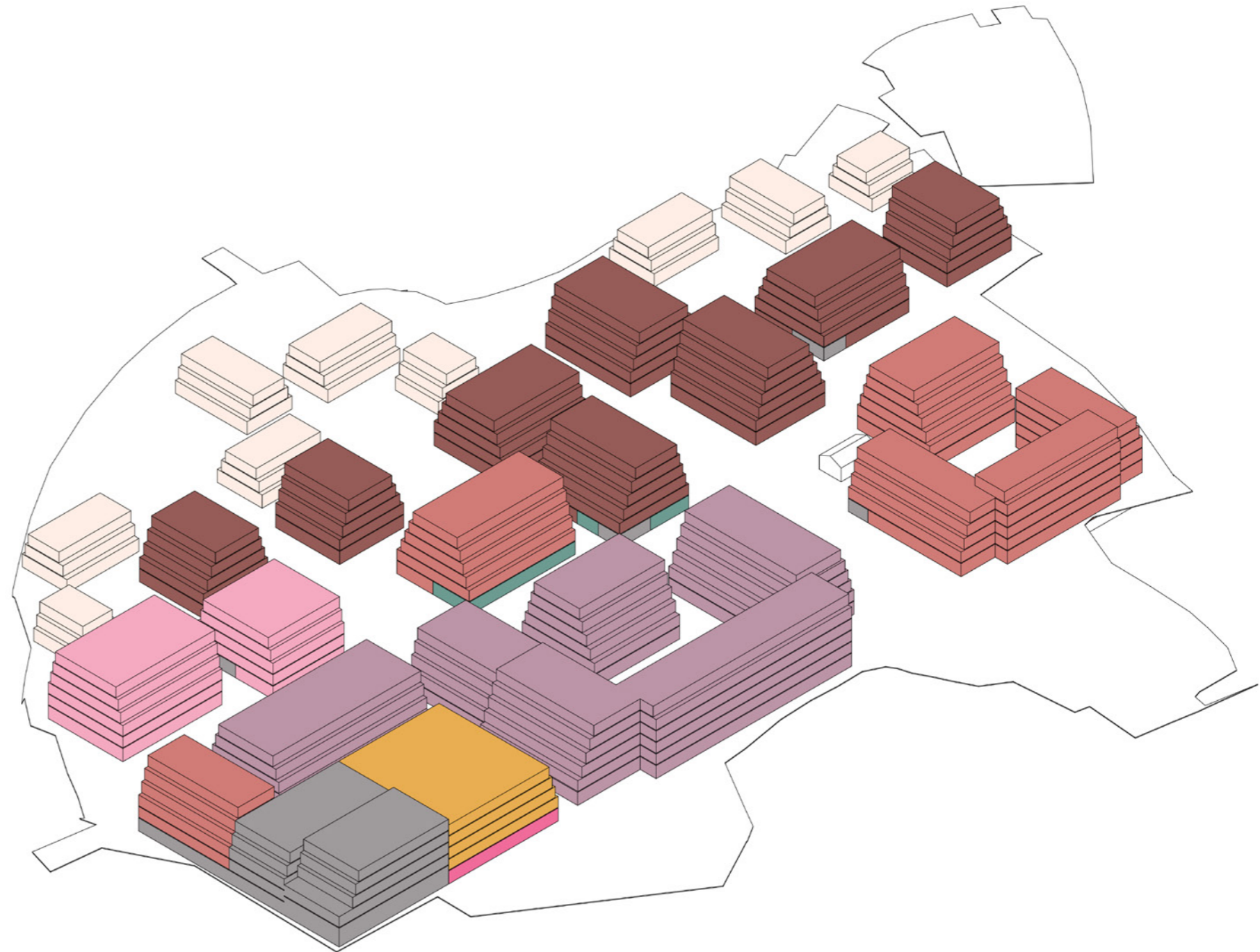
## VOORZIENINGEN

Commercieel (horeca/n.t.b)	950 m <sup>2</sup>
Gemakswinkel	400 m <sup>2</sup>
Kinderdagverblijf	200 m <sup>2</sup>

## BUURTHUB




















Hub (parkeren, fietsparkeren, PostNL, trafo, technische ruimte)*
--

\* in de buurthub, medisch programma is niet gesitueerd op het maaiveld.



# PROGRAMMAKAART NIET-WONEN

## LEGENDA

-  Hoofdingang
-  Ingang parkeerkelder
-  Fietsparkeren
-  Parkeergarage
-  Elektra
-  Ambulancepost
-  Huisarts
-  Kliniek
-  Fysio
-  Tandarts
-  Apotheek
-  Posthub
-  Gemakswinkel
-  Restaurant
-  Café
-  Kinderdagverblijf
-  Nader te bepalen
-  Woonkamer
-  Buurtkas





# PLAN OPGEBOUWD MET DIVERSE REPETERENDE BLOKTYPEN

## INDICATIE BLOKTYPEN

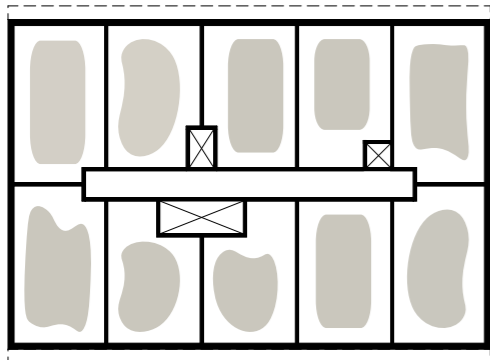
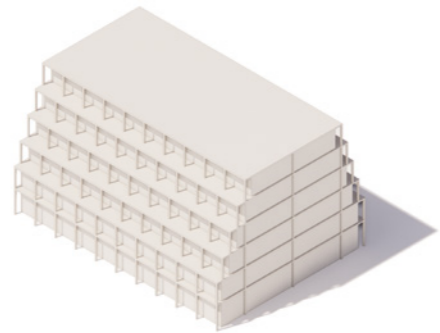
- Buurthub
- Bloktype A1
- Bloktype A2
- Bloktype B1
- Bloktype B2
- Bloktype C
- Bloktype D1/D2
- Bloktype E
- Bloktype F



# PLAN OPGEBOUWD MET DIVERSE REPETERENDE BLOKTYPEN

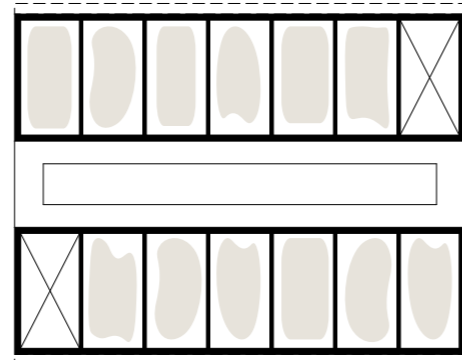
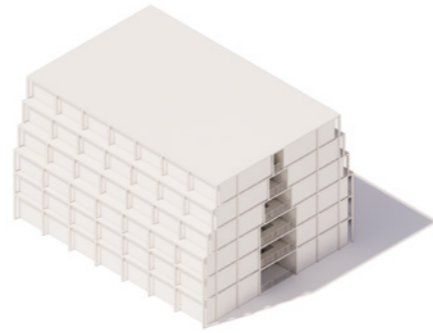
## Blok type A1

6 lagen  
10-spanner, +/- 55 m2 GO  
8-spanner, +/- 55 m2 GO



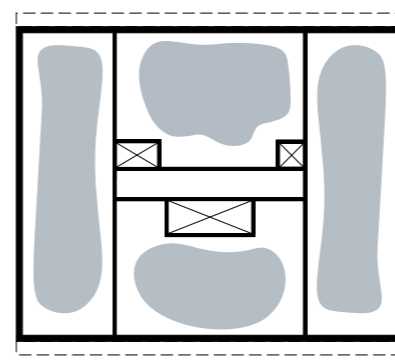
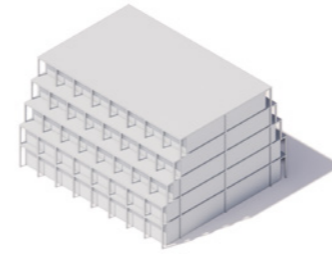
## Blok type A2

5-6 lagen  
12-spanner, +/- 25 m2 GO  
8-spanner, +/- 25 m2 GO



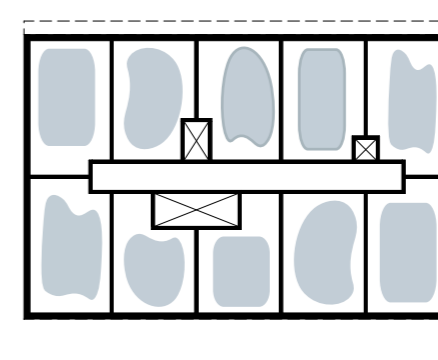
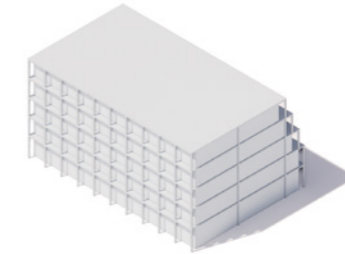
## Blok type B1

5-6 lagen  
4-spanner, +/- 110 m2 GO



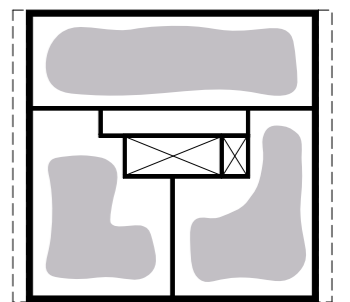
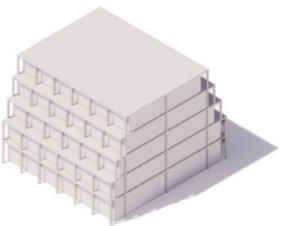
## Blok type B2

6 lagen  
10-spanner, +/- 40 m2 GO



## Blok type C

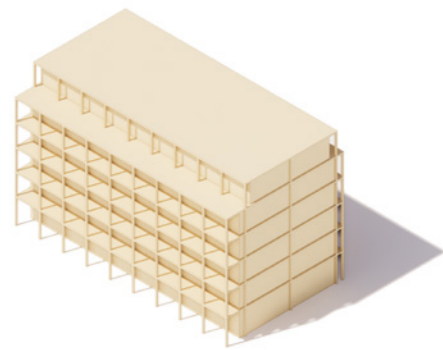
5 lagen  
3-spanner, +/- 96 m2 GO



# PLAN OPGEBOUWD MET DIVERSE REPETERENDE BLOKTYPEN

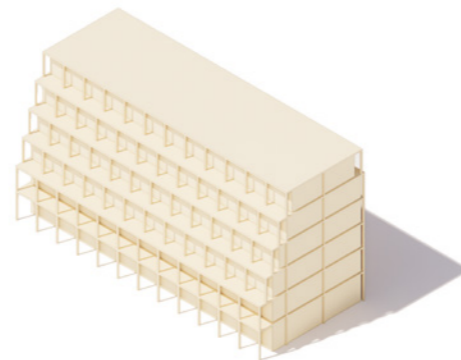
**Blok type D1**

6 lagen  
+/- 68 m2 GO



**Blok type D2**

5-6 lagen  
+/- 62 m2 GO



**Blok type E1**

3 lagen  
Vier-onder-één-kap  
+/- 160 m2 GO



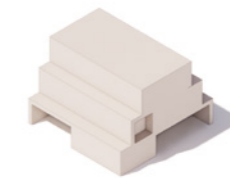
**Blok type E2**

3 lagen  
Drie-onder-één-kap  
+/- 190 m2 GO



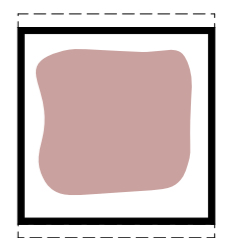
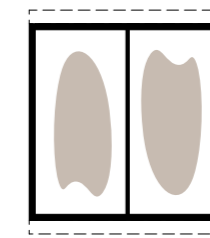
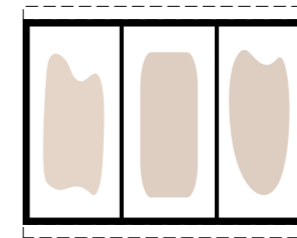
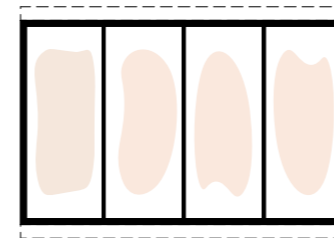
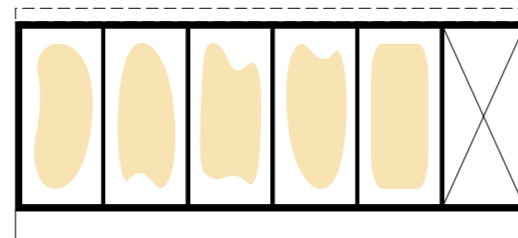
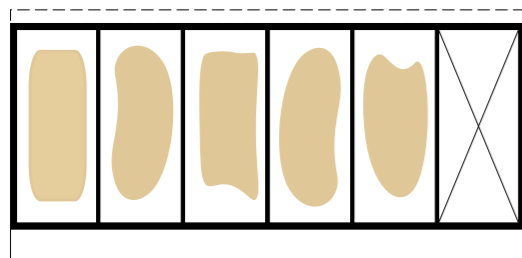
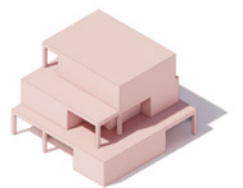
**Blok type E3**

3 lagen  
Twee-onder-één-kap  
+/- 180 m2 GO



**Blok type F**

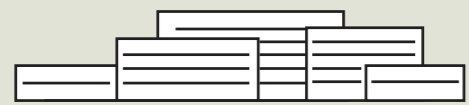
3 lagen  
Vrijstaand  
+/- 350 m2 GO





# BEBOUWING/ARCHITECTUUR

# ARCHITECTUURBEELD



## OUDE TERGOOI

Familie van grote/anonieme gebouwen  
Horizontaliteit  
Introvert/ binnenwereld  
Geen buitenruimten  
Steenachtig gebouw



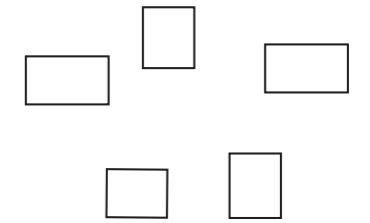
## SANATORIA

Houten gebouw  
Grote relatie binnen-buiten  
middels veranda typologie  
Kapvorm  
Vrijstaand  
Menselijke maat belangrijk

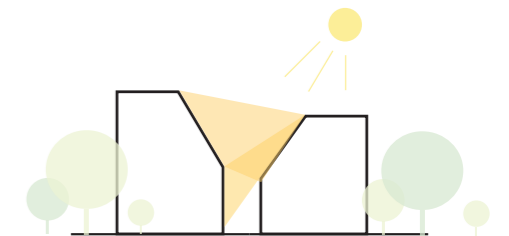


## CRAIBOSCH

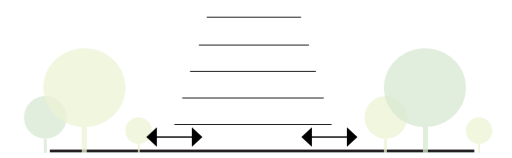
Cluster van alzijdige gebouwen met een schaalverkleining op basis van Tergooi MC



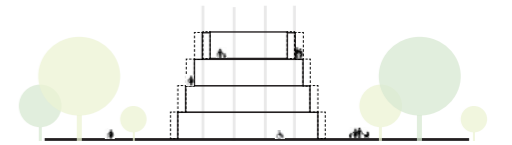
Hoofdvorm trapt terug om licht in plan te brengen



Horizontale geleding benadrukt de relatie tussen binnen en buiten



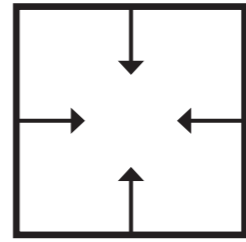
De buitenruimte vormt de uitstraling van de architectuur



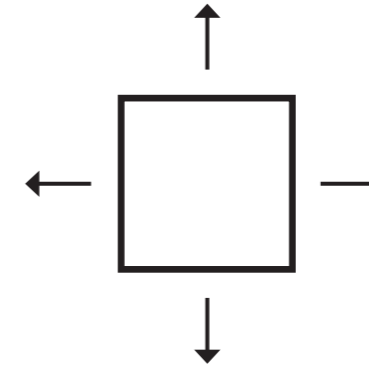
Natuurlijke materialen met maximale diversiteit binnen één systeem



# HOOFDOPZET GEBOUWEN



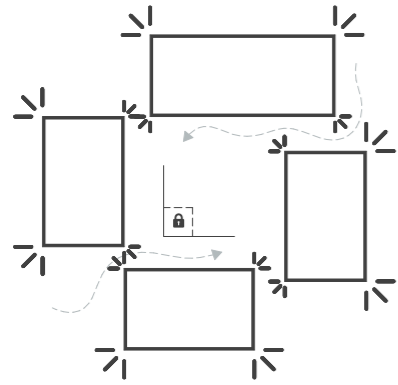
Geen intern georiënteerde gebouwen met afgesloten binnenwerelden ....



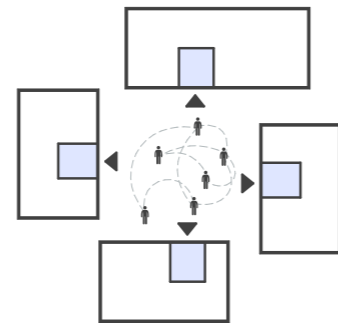
... maar extern georiënteerde gebouwen die een intensieve relatie met het landschap aangaan



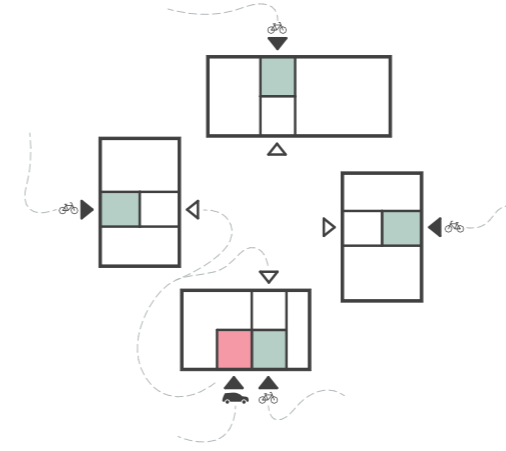
# HOOFDOPZET CLUSTERS



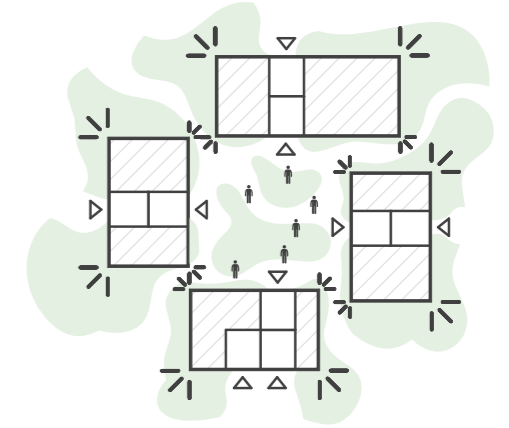
Orthogonale ordening met open hoeken zorgt voor doorwaarbare binnentuinen



Woningentrees aan binnenzijde clusters versterkt ontmoeting en buurtschap met verblijfskwaliteit



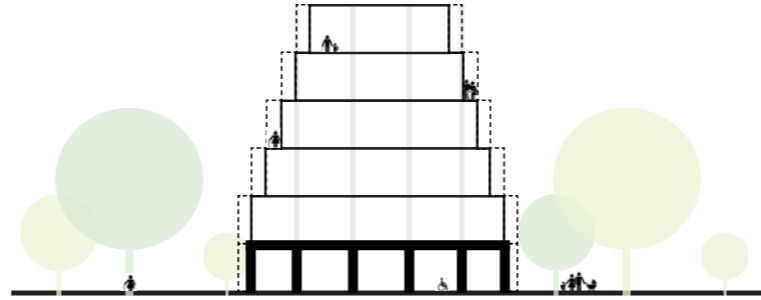
Entrees fiets- en autoparkeren aan buitenzijde clusters om beweging aan de langzaam verkeersroutes te stimuleren



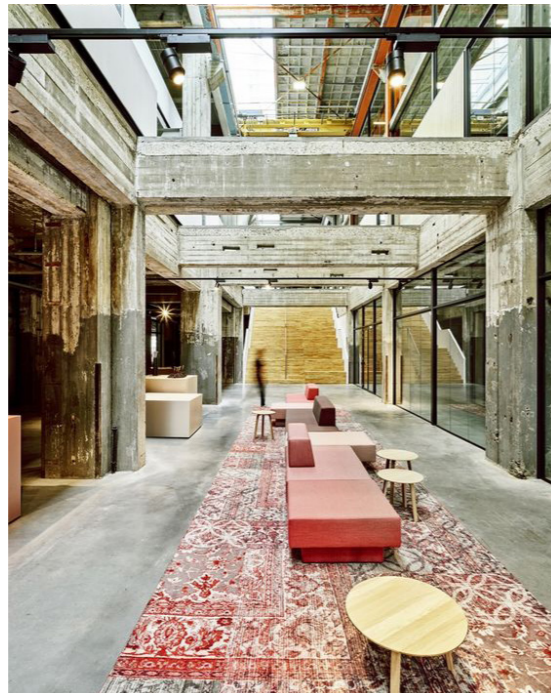
Hierdoor ontstaan alzijdige bouwblokken met veel interactie met omgeving wat wonen in het groen voor iedereen betekent



# CLUSTER VAN ALZIJDIGE GEBOUWEN MET EEN SCHAALVERKLEINING OP BASIS VAN TERGOOI MC VERDIEPING

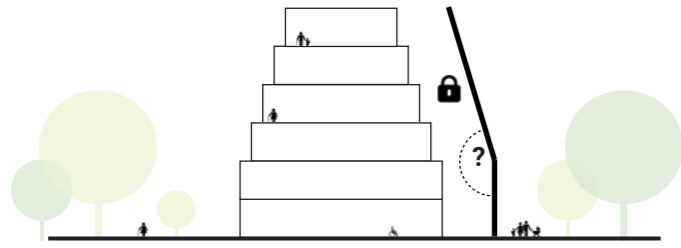


De structuur van het oude  
Tergooi MC is de nieuwe basis  
om op verder te bouwen

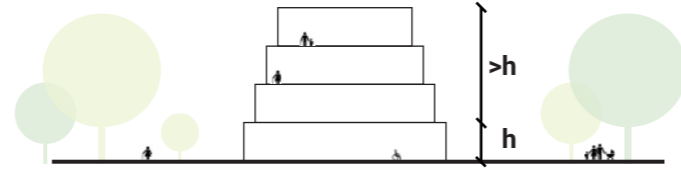




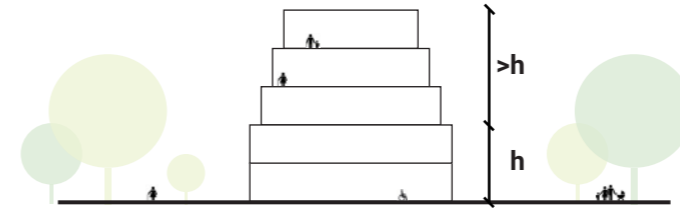
# HOOFDVORM TRAPT TERUG OM LICHT IN PLAN TE BRENGEN VERDIEPING



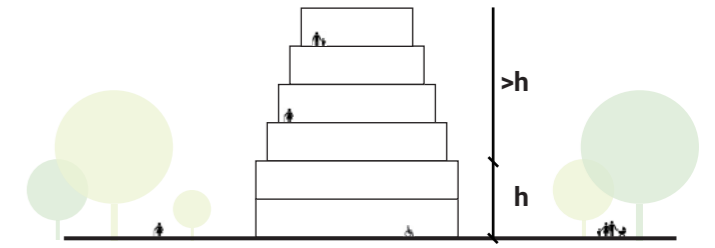
De setbacks aan één zijde van een gebouw worden altijd uitgevoerd met even grote sprongen



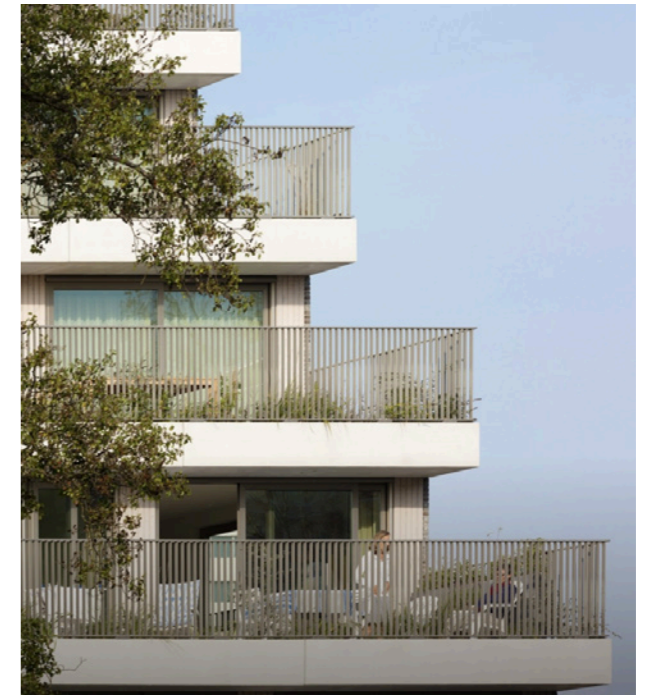
Verhouding plint - optopping bij vierlaags gebouw



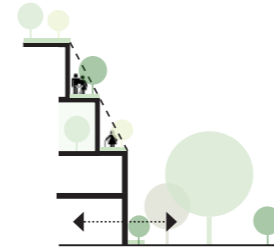
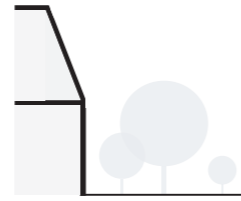
Verhouding plint - optopping bij vijflaags gebouw



Verhouding plint - optopping bij zeslaags gebouw

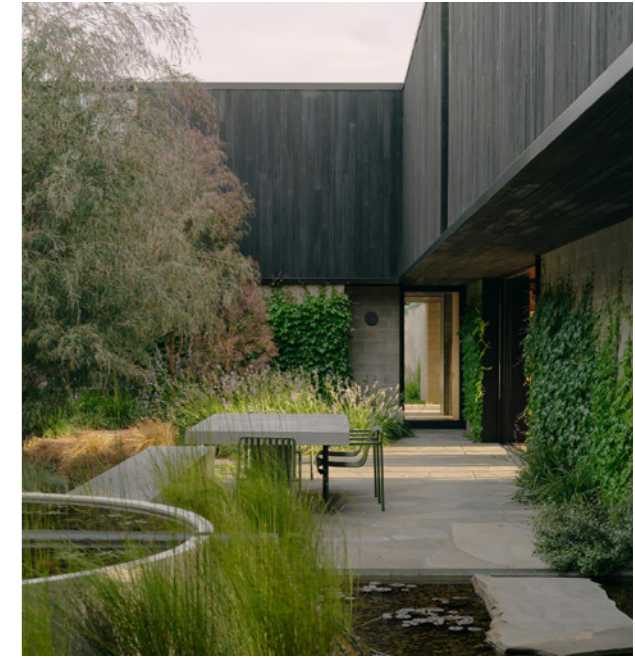


# HORIZONTALALE GELEDING BENADRUKT DE RELATIE TUSSEN BINNEN EN BUITEN VERDIEPING

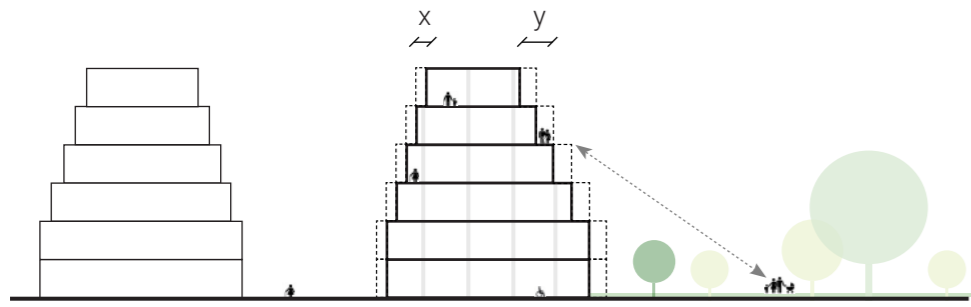


Geen harde overgangen  
tussen binnen en buiten...

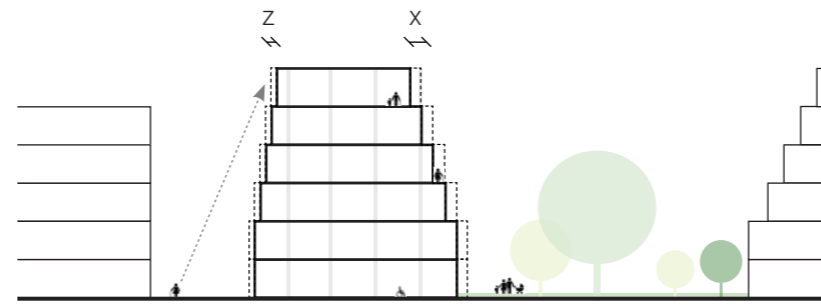
...maar zachte overgangen, waarin  
je als bewoner het landschap  
binnen kunt laten



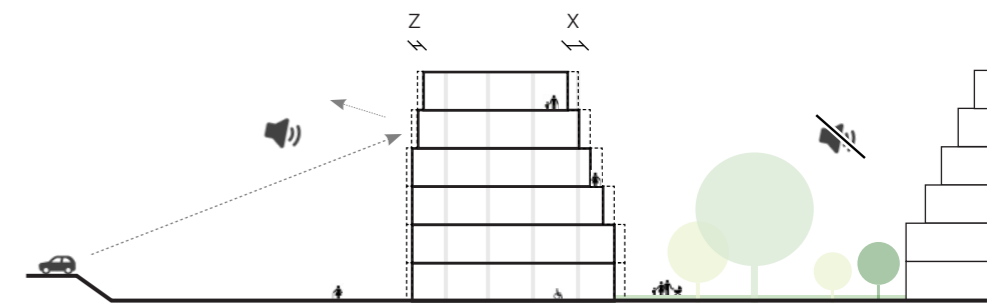
# DE BUITENRUIMTE VORMT DE UITSTRALING VAN DE ARCHITECTUUR VERDIEPING



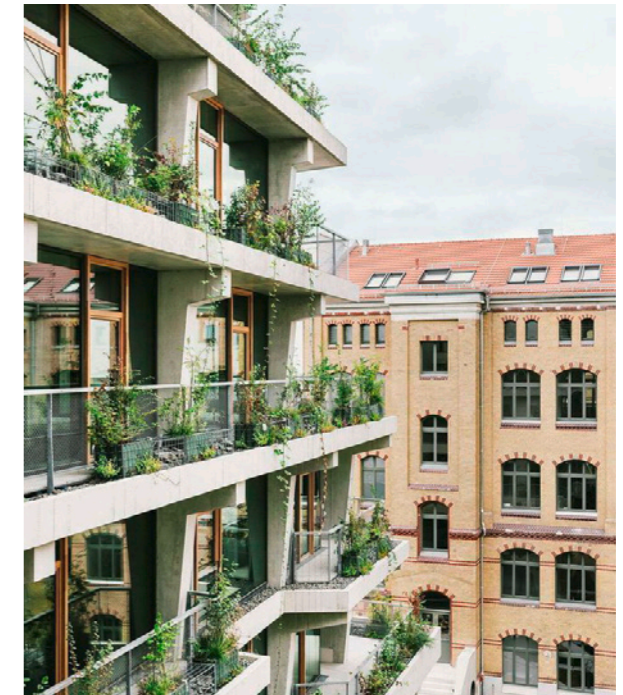
Setbacks aan binnenhoven dieper ter bevordering  
verblijfskwaliteit en interactie met binnentuinen



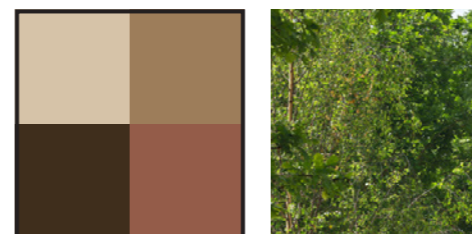
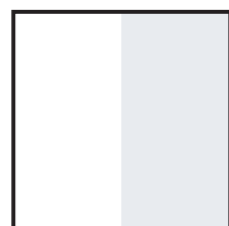
In nauwe straten verkleinen setbacks als  
herkenning van identiteit gebied



Zuidelijke bebouwing vormt harde geluidswand  
waardoor de binnenzijde geluidsluw blijft



# NATUURLIJKE MATERIALEN MET MAXIMALE DIVERSITEIT BINNEN ÉÉN SYSTEEM BASIS



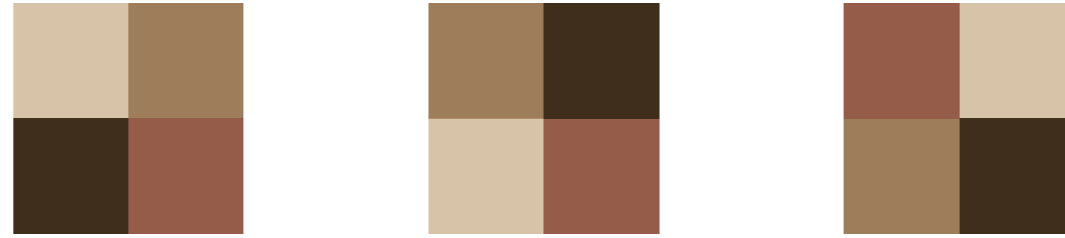
Geen steriele, witte kleuren ....

.... maar warme herfstkleuren en materialen.

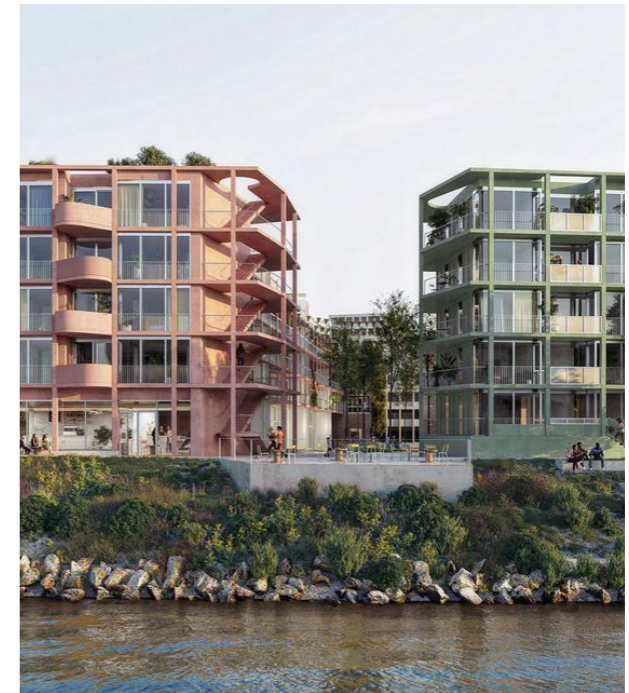


Geen steriele witte kleuren, maar warme herfstkleuren en materialen, combinatie van hout met beton en metselwerk.

# NATUURLIJKE MATERIALEN MET MAXIMALE DIVERSITEIT BINNEN ÉÉN SYSTEEM VERDIEPING



Die in elk gebouw in een andere  
configuratie voorkomen.



# PROEFUITWERKING BEELDKWALITEIT

We creëren maximale diversiteit binnen één systeem door blokken met dezelfde opzet in verschillende kleuren en materialen toe te passen



# CAFÉ CRAIBOSCH







# LOPENDE EN TOEKOMSTIGE ONDERZOEKEN

1. Externe veiligheid
2. Mobiliteit
3. Stikstof / luchtkwaliteit

Verder zijn we voornemens om ook de volgende onderzoeken in de komende weken op te starten:

1. Bodem & archeologie
2. RGE's
3. B&M
4. Notitie MER
5. Behoeftebepaling ladder voor duurzamelijke verstedelijking
6. Water
7. Explosieven

**DANK!**