



L1AP | 1307

Nieuwbouw woningen op commerciële plint Putte
16 oktober 2014

Opdrachtgever:
Nederlandse Woning Participatiemaatschappij BV
P/a Antwerpsestraat 127
4645 BD PUTTE

Voorlopig Ontwerp v2 definitief

Architectenbureau **Amsterdam** | **FELSCH** architecten
Conradstraat 8E | 1018 NG Amsterdam | 020 - 489 78 74

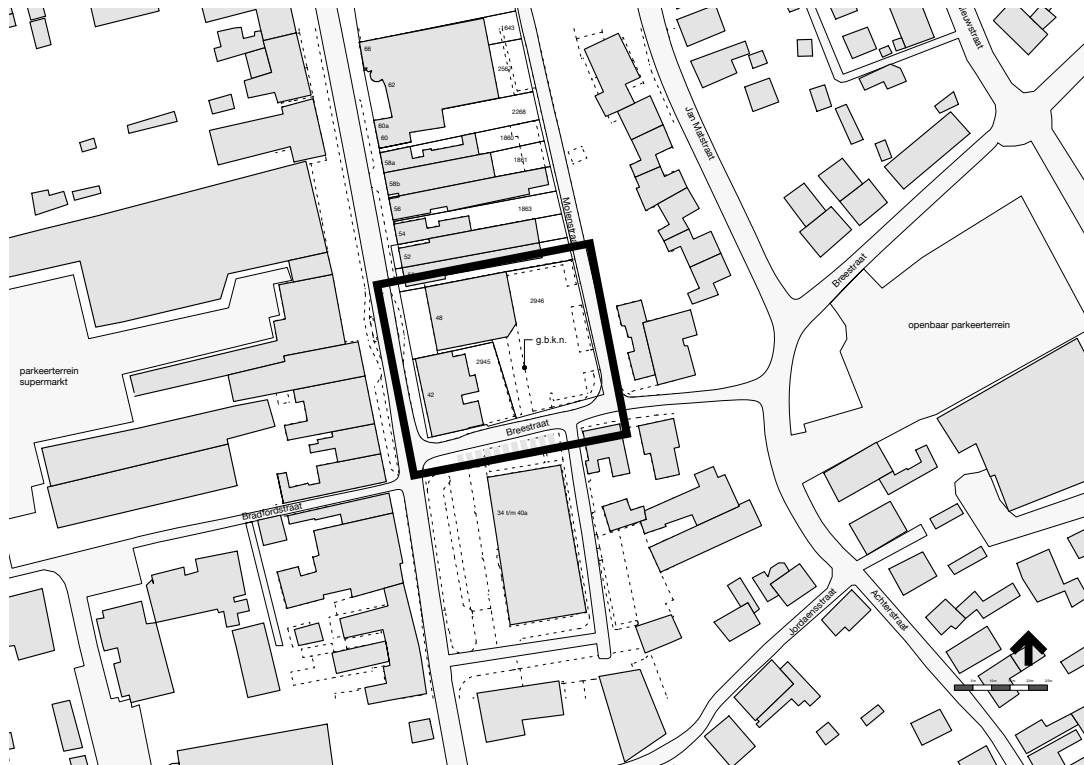
ir. Leon Broeren 06 - 245 367 90 | ir. Jasper Felsch 06 - 212 710 55

Architectenbureau **Amsterdam**

FELSCH.
architecten

Inhoudsopgave

1. Omschrijving opdracht
2. Programma van eisen
3. Bestaande stedenbouwkundige situatie
4. Nieuwe stedenbouwkundige situatie
5. Ontwerp
6. Woningen
7. Referenties

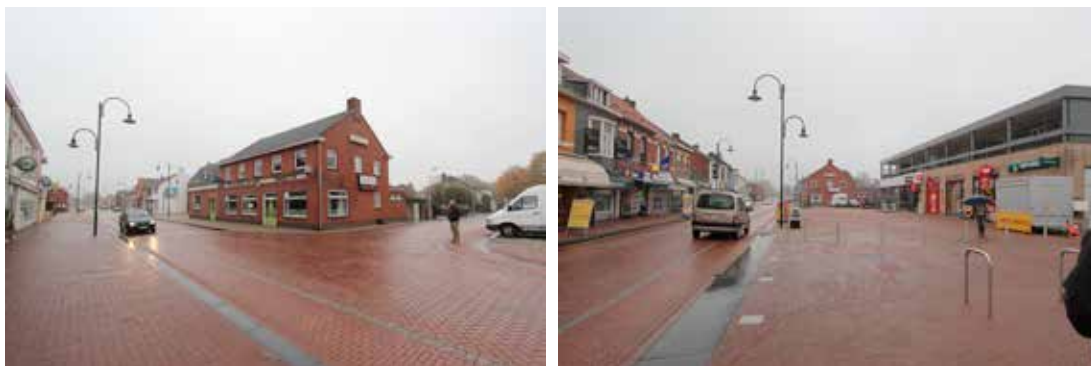


Omschrijving opdracht:

In het centrum van Putte, gemeente Woensdrecht, wordt aan de Antwerpsestraat een nieuwbouw gepland met commerciële ruimte, waarboven circa 18 - 20 woningen verdeeld over twee woonlagen.

Het betreft de zogenoemde Deellocatie 1, Antwerpsestraat 42 t/m 48 in Putte. Momenteel staat er op de huidige locatie op nummer 42 een leegstaand café, op nummer 46-48 een half vrijstaand kantoorgebouw. Achter de gebouwen bevinden zich terreinen en parkeerplaatsen. We zijn gevraagd een plan te maken met een maximale invulling van de beschikbare kavels om een bestemmingsplanwijziging in gang te kunnen zetten. Onder andere het aantal woningen, de bouwhoogte (goot- en nokhoogte) en de bestemming wijzigt. Op een deel van de terreinen is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

De oorspronkelijke opdracht omvatte 14 woningen boven een supermarkt. Daarna is onderzocht welk bouwvolume in het bestaande bestemmingsplan past. Uiteindelijk is gevraagd om te bestuderen wat de maximale invulling op de locatie kan zijn waarbij buiten het bestemmingsplan gegaan wordt op verschillende punten.



Het huidige beoogde bouwplan bestaat uit 3 bouwlagen (1 laag commerciële ruimte + 2 lagen woningen). Op de begane grond komen: de entree, de facilitaire ruimtes, parkeerplaatsen en de bedrijfsruimte. Op de eerste en tweede verdieping worden appartementen gerealiseerd van tussen de ca. 50 m² en 140 m². Er worden een aantal verschillende woningtypen gerealiseerd.

Op basis van de studie naar de maximale invulling zijn twee opties uitgewerkt om verdere keuzes te kunnen maken. Een variant met een half verdiepte splitlevel stallingsgarage en een met een stallingsgarage op de begane grond. Na overleg met de opdrachtgever is besloten met de stallingsgarage op de begane grond verder te gaan.

Programma van eisen:

Parkeren

Er zal worden geparkeerd in een stallinggarage. Er zijn zowel voor de commerciële ruimte en voor de woningen parkeerplekken gevraagd. Het aantal parkeerplaatsen haalt de volledige parkeernorm niet. Er is in overleg met de gemeente in het voortraject door de projectmanager besproken dat er eventueel gemiddeld kan worden door het gecombineerde gebruik door bewoners en commerciële ruimte. Er kan in dit stadium nog gekeken worden naar de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en de oppervlakte van de commerciële ruimte om hier een optimum in te vinden. Uitgangspunt is dat de stallinggarage natuurlijk geventileerd zal worden.

Commerciële ruimte:

De circa 600 m² commerciële ruimte is vrij indeelbaar met een bruto hoogte van 4000mm. De gevels zullen deels van glas en hoogwaardige bakstenen zijn. Mogelijke invulling is winkelfunctie. Horeca is eventueel mogelijk, hiervoor moeten voorzieningen worden opgenomen voor ventilatie en afvoeren van de keuken, vetput e.d.. De commerciële ruimten worden casco opgeleverd, opleveringsniveau nader te bepalen. Indien gewenst kan er additioneel een regelboek voor de inrichting en het gevelbeeld met reclameuitingen en gevelinvulling gemaakt worden.

Woningen:

Er zijn tussen de 18 en 20 woningen rond een verhoogd dek met een galerij met een oppervlakte tussen de 50 m² en 140 m² exclusief de buitenruimte. Elke woning beschikt over een royale buitenruimte. Er kan nog gekozen worden uit verschillende typen woningen in de verkoop: Standaard woning, doorzon woning, 6 standaard woningen of 4 grote woningen aan de Antwerpsestraat. Bij de woningen komen op de begane grond gezamenlijke ruimten voor de stalling

van afvalcontainers en een stalling voor fietsen en scootmobielen. En per woning wordt een buitenberging gerealiseerd, bereikbaar via gemeenschappelijke verkeersruimten.

Duurzaamheid:

Het plan moet voldoen aan de geldende Energie prestatie normen. De invulling en keuze van de benodigde maatregelen ten aanzien van isolatie, installaties en energieopwekking om de norm te halen zal in overleg met de epc adviseur ingevuld worden.

Binnenterrein:

Het binnenterrein bestaat zowel uit gemeenschappelijke verkeers- en verblijfsruimte met een lounge gevoel.



Bestaande stedenbouwkundige situatie:

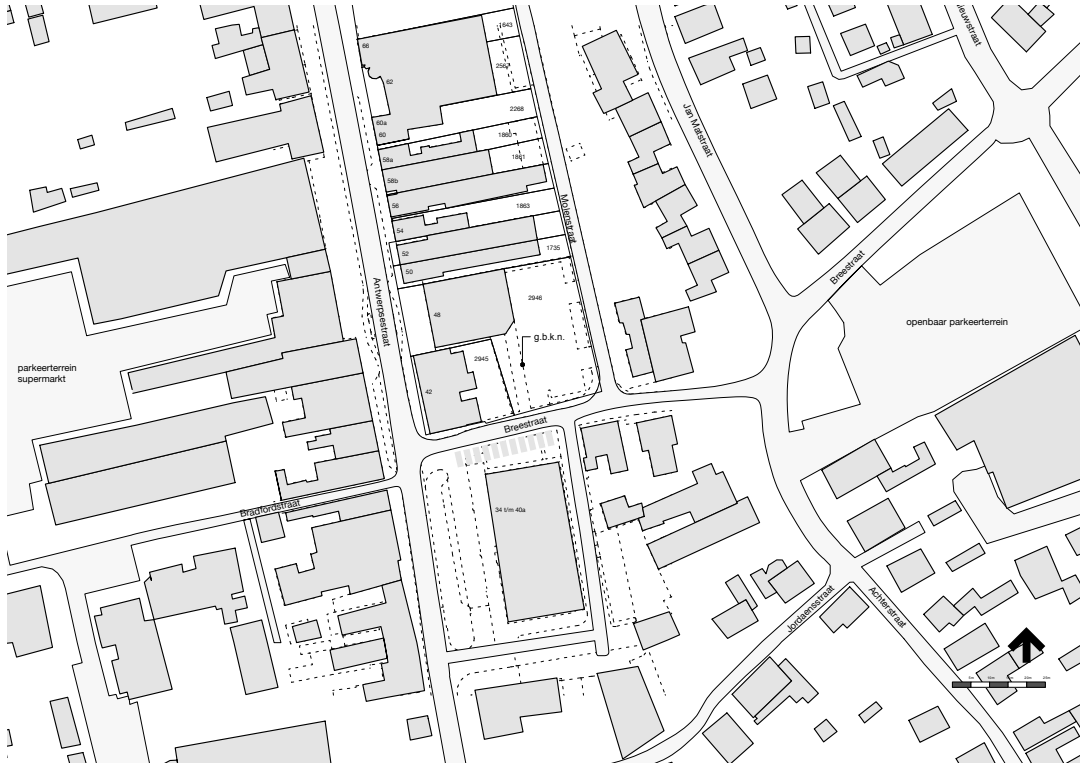
Putte vormt een dubbeldorp op de grens van Nederland en België. De structuur van het dorp wordt bepaald door de Antwerpsestraat, van oorsprong de doorgaande route van Antwerpen naar Bergen op Zoom. Het dorp kenmerkt zich als een lintdorp, met vertakkingen in oostelijke en westelijke richting, zoals de Grensstraat en de Canadalaan. Aan het lint bevinden zich tal van centrumfuncties, met het zwaartepunt nabij de R.K. kerk.

Bebouwing:

De huidige functie van het gebied bestaat naast detailhandel onder andere uit wonen, horeca en dienstverlening. De woonfunctie is hoofdzakelijk geconcentreerd in het noordelijke gedeelte; naar het zuiden toe wordt deze steeds meer vervangen door detailhandel. De oudste bebouwing binnen het gebied dateert uit de eerste helft van de 20 eeuw. De aaneenschakeling van individuele panden is hoofdzakelijk tot aan de perceelgrens gesitueerd. De daken zijn hierbij hoofdzakelijk parallel aan de Antwerpsestraat, waardoor de bebouwing een wand vormt.

Locatie:

De locatie ligt tussen de Antwerpsestraat, de Breestraat en de Molenstraat in de kern van de lintbebouwing van Putte. Het betreft een centrumlocatie, mede door de verbreding van het straatprofiel door het Tervoplein. Op de locatie staan nu enkele aaneengeschakelde panden op de rooilijn, een half vrijstaand kantoorpand terug liggend van de rooilijn en een leegstaand restaurant op de hoek op de rooilijn. Aan de achterzijde aan de Molenstraat bevindt zich een parkeerplaatsen enkele achtererven met garages, opritten, kantoren en overige gebouwen.



bestaande situatie

Tegenover de locatie aan de andere zijde van de Breestraat bevindt zich een vrijstaand nieuwbouwblok met commerciële functies in de plint met daarboven woningen. Aan de Breestraat en achter het nieuwbouwblok bevinden zich bestaande parkeerplaatsen. Aan de achterzijde aan de Molenstraat bevinden zich achtertuinen van de woningen op de Jan Matstraat. Aan de overzijde van de Antwerpseweg bevinden zich aaneengesloten kleinschalige winkelpanden met woningen erboven en grotere terugliggende blokken met commerciële functies. Hier is de ontwikkeling van het Tervoplein gepland, waardoor op termijn enkele panden verdwijnen en voor een stedenbouwkundige opening zorgen. De locatie vormt de beëindiging van dit nieuw te ontwikkelen plein.



Antwerpsestraat

Molenstraat

Jan Marstraat

Breestraat

openbaar parkeerterrein

Breestraat

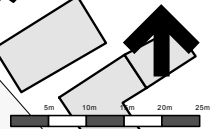
Bradfordstraat

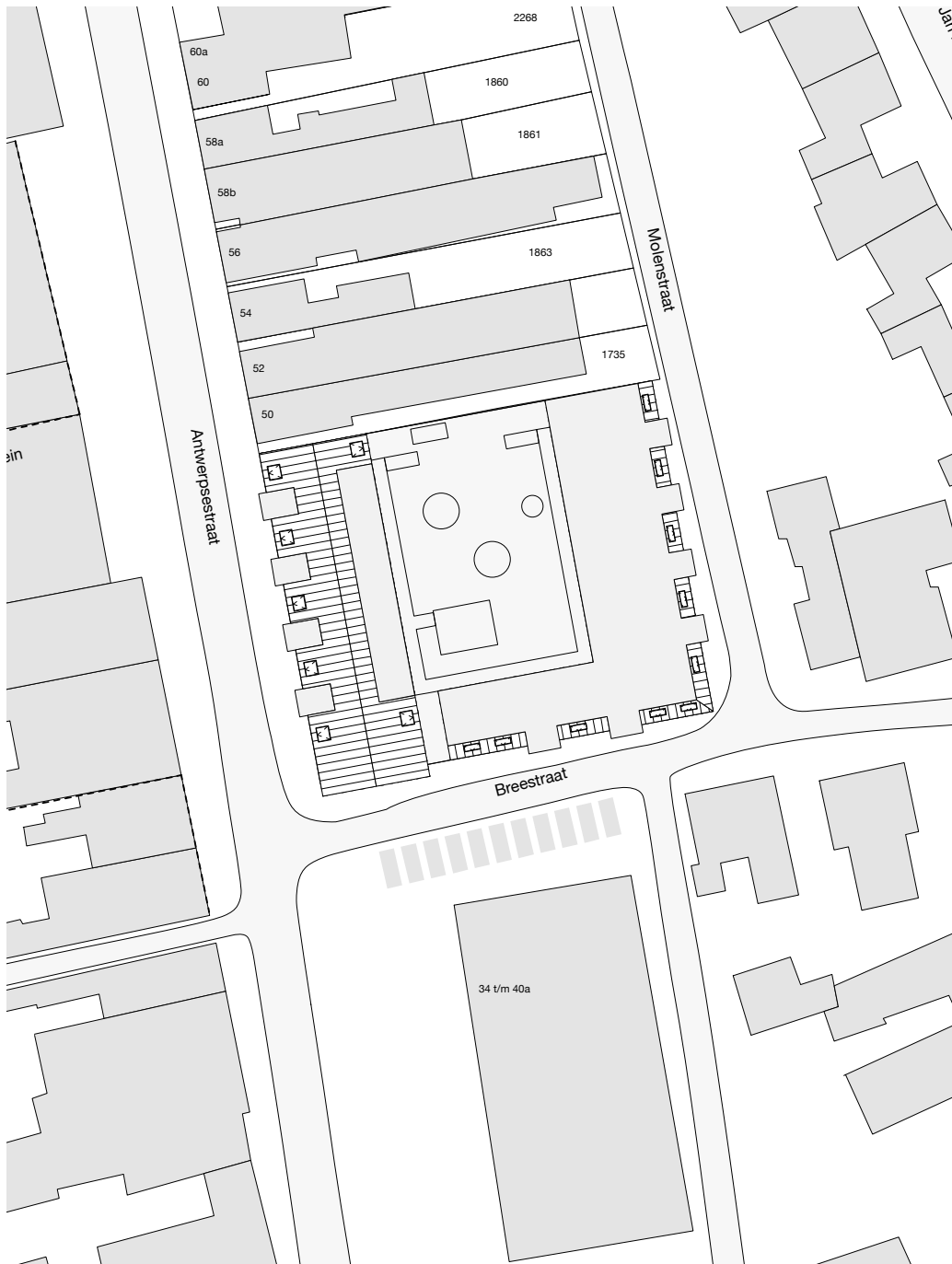
Jordaanstraat

Achterstraat

34 t/m 40a

g.b.k.n.





Nieuwe stedenbouwkundige inpassing:

Stedenbouwkundig volgt het nieuwe bouwblok de rooilijn van de Antwerpsestraat, de bestaande rooilijn van de Breestraat en wordt het bouwblok afgemaakt tot aan de Molenstraat.

Er is gekozen voor de typologie van het bouwblok, met enige mate van geleiding en verbijzondering om de schaal van het blok aan te laten sluiten met de schaal van de bestaande bebouwing en het bestaande en het toekomstige plein.

Door de opzet van het blok ontstaat er tevens de gewenste differentiatie van de woningen. En om het plein aan de overzijde van de Breestraat een duidelijke identiteit te kunnen geven is de kop van het blok verbijzonderd door een hoogteaccent met puntdak. Door de rooilijn van de Antwerpsestraat te volgen vormt het gebouw in de toekomst een stedenbouwkundige beëindiging van het geplande Tervoplein. Beide pleinen worden hierdoor duidelijk gedefinieerd.

De parkeerplaatsen zullen aan de achterzijde van het blok inpandig ingebed worden in het gebouw, waarbij een ventilerende gevelbekleding het zicht op de stallinggarage grotendeels wegneemt.

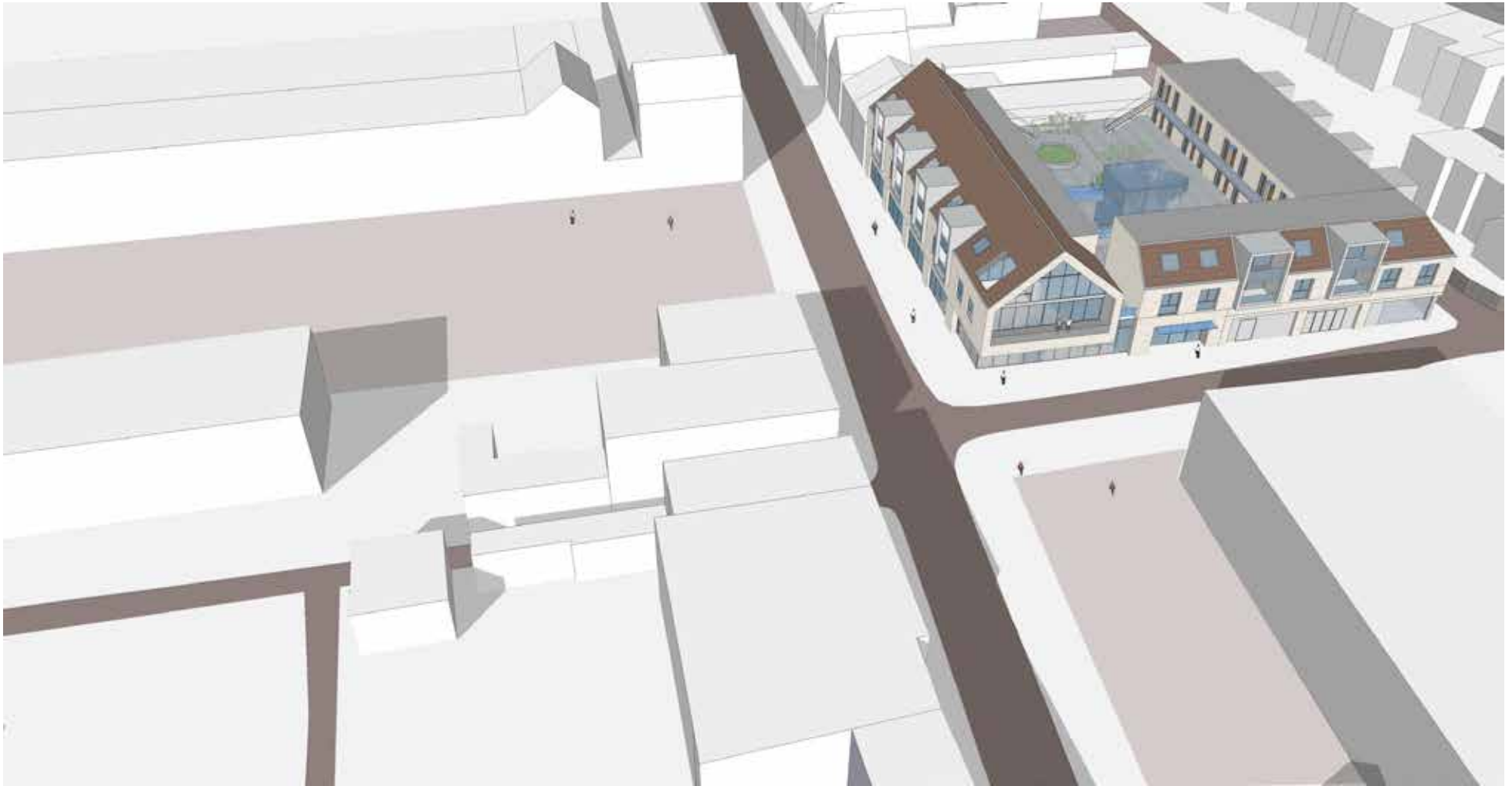


situatie



Architectonische verschijningsvorm

Door het draaien van de kaprichting ten opzichte van het oorspronkelijke plan is gebruik gemaakt van erkers om de woningen op de tweede verdieping goed bruikbaar te maken. Deze vormen als losse volumes een geleiding in het bouwblok. Op de belangrijkste hoek naar het plein is een verbijzondering gemaakt in de vorm van een puntkap. De entree van de woningen bevindt zich aan de zijgevel naast de commerciële ruimte op de kop, de gehele gevel van de Antwerpsestraat bestaat uit bedrijfsruimte in de plint. De materialisering is uitgewerkt als een hoogwaardige lichte baksteen in combinatie met licht stucwerk, lichte beplating, auberginerode dakpannen en zinken erkers. Het binnengebied is gematerialiseerd als licht metselwerk, glazen liftvolume met natuursteen op het dek. Het dek wordt ingericht met verschillende zit- en groenelementen en vides naar de stallinggarage voor lichtinval en ventilatie.

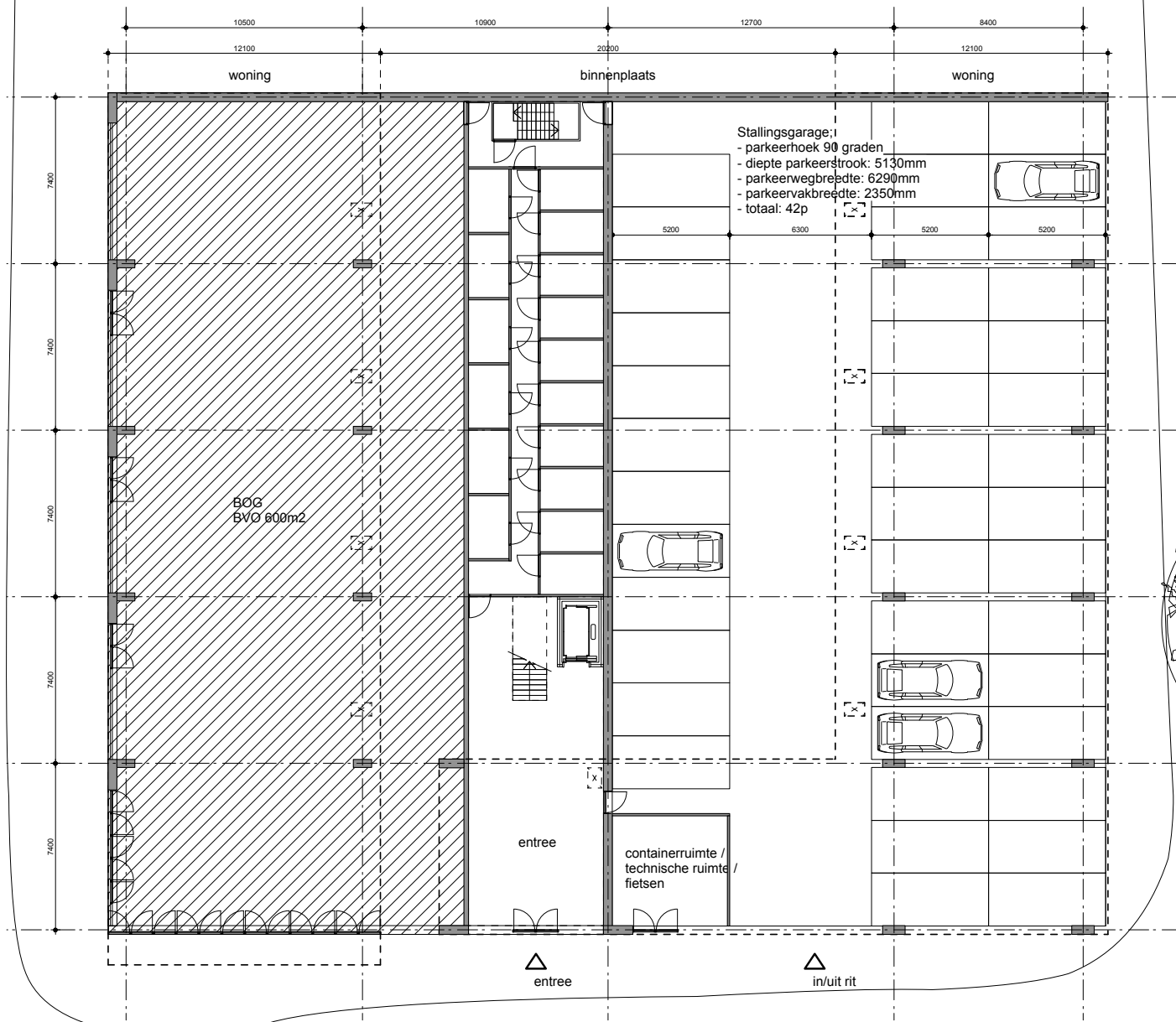












Stallingsgarage:
 - parkeerhoek 90 graden
 - diepte parkeerstrook: 5130mm
 - parkeervegbreedte: 6290mm
 - parkeervakbreedte: 2350mm
 - totaal: 42p

BOG
 BVO 600m2

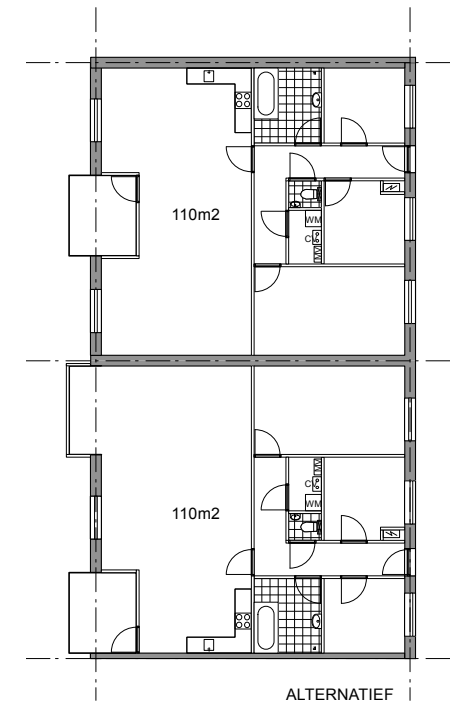
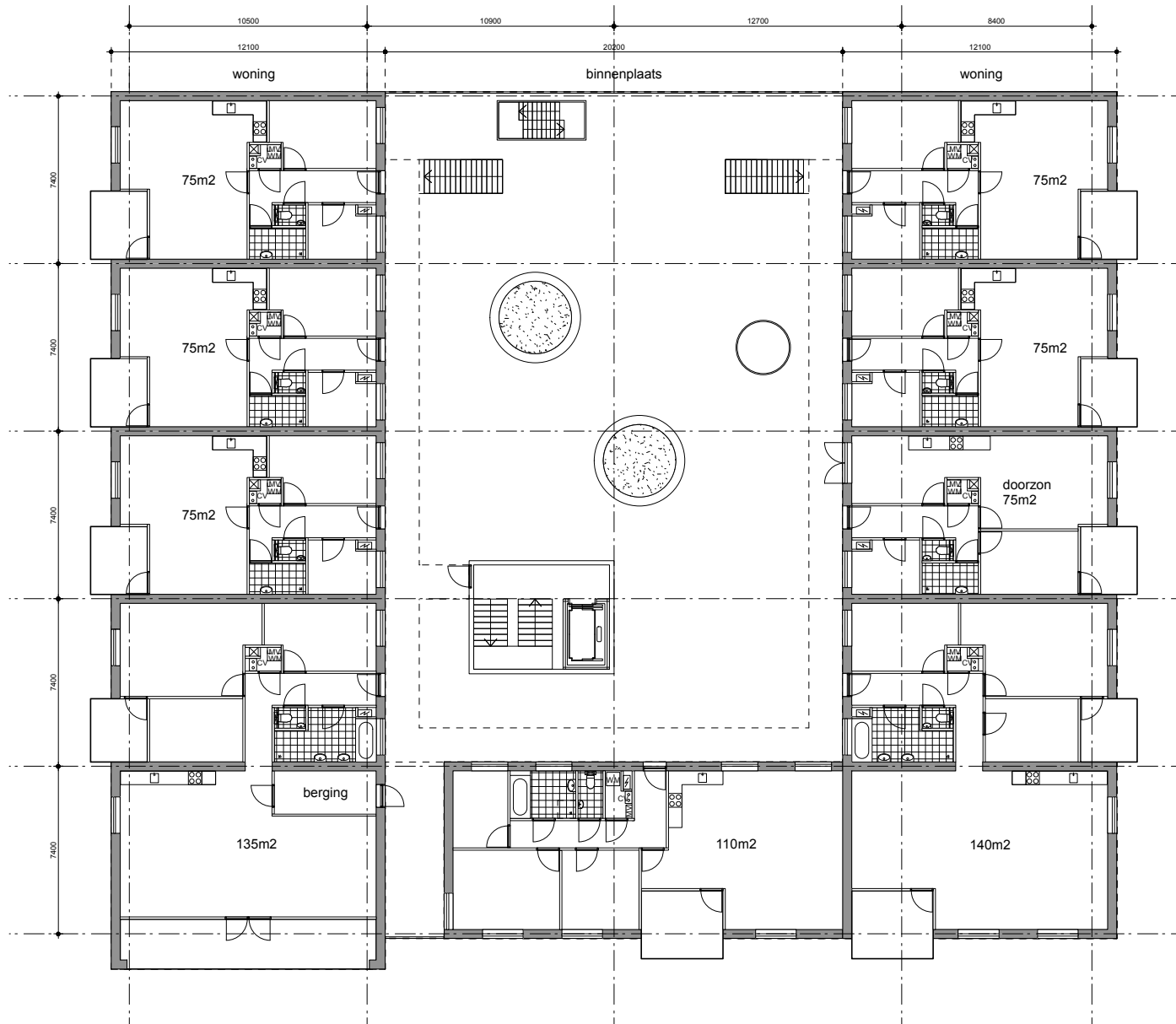
entree
 containerruimte /
 technische ruimte /
 fietsen

schaal	1:200
formaat	A3
datum	16-10-2014
getekend	

Begane grond

L1AP

VO-1.01

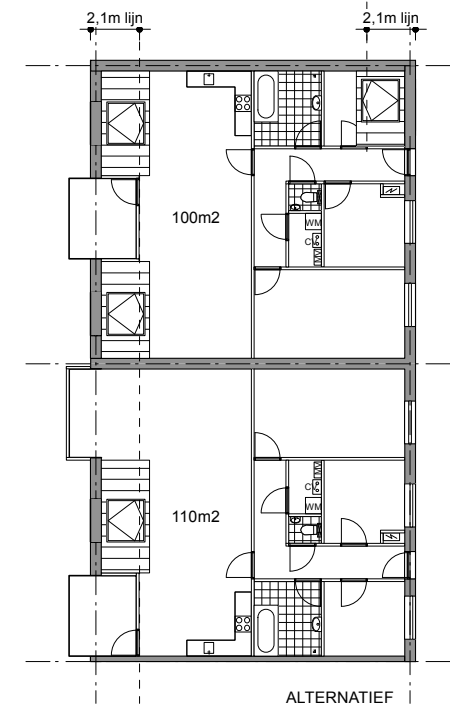
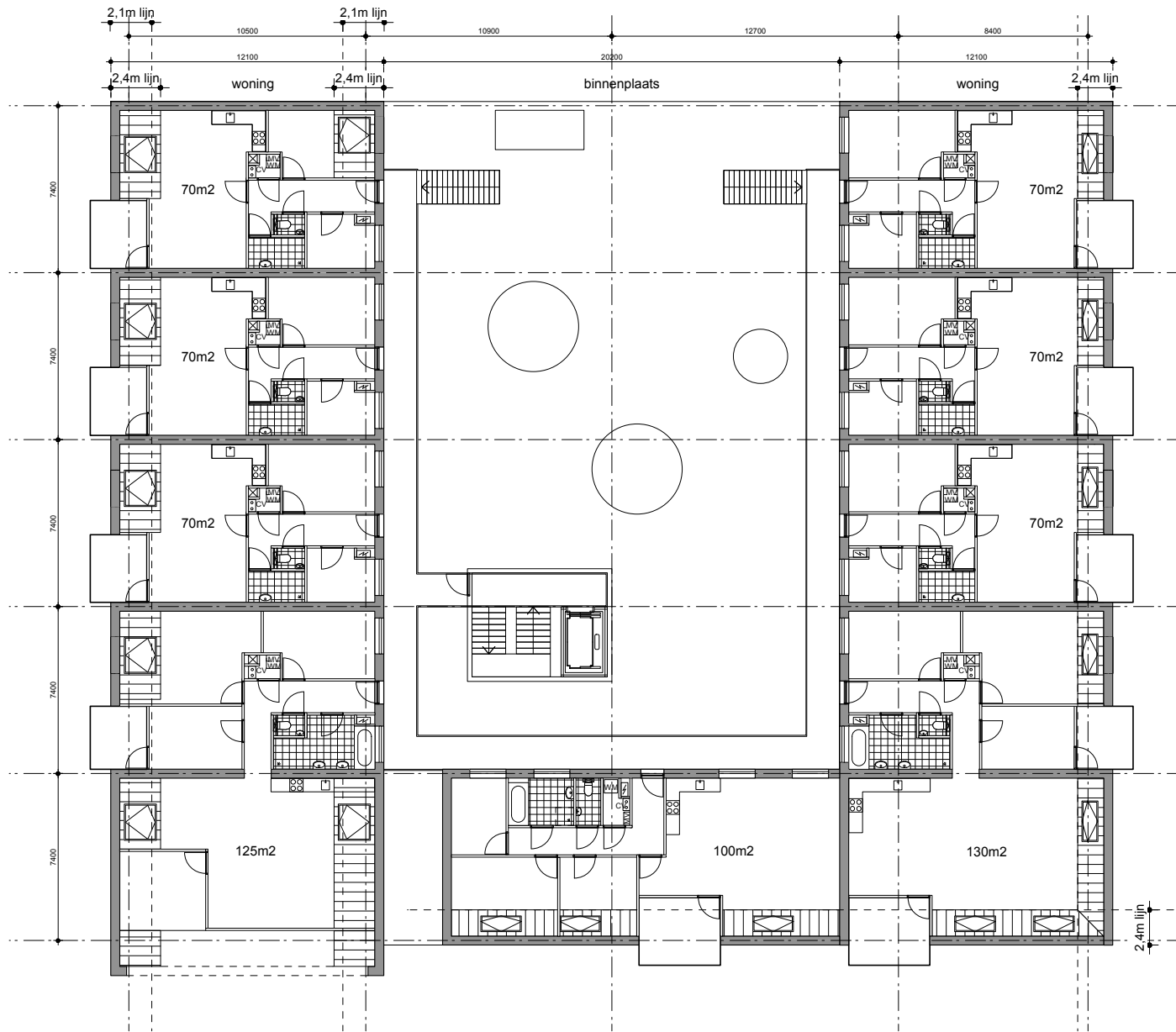


schaal 1:200
 formaat A3
 datum 16-10-2014

 getekend _____

Eerste verdieping

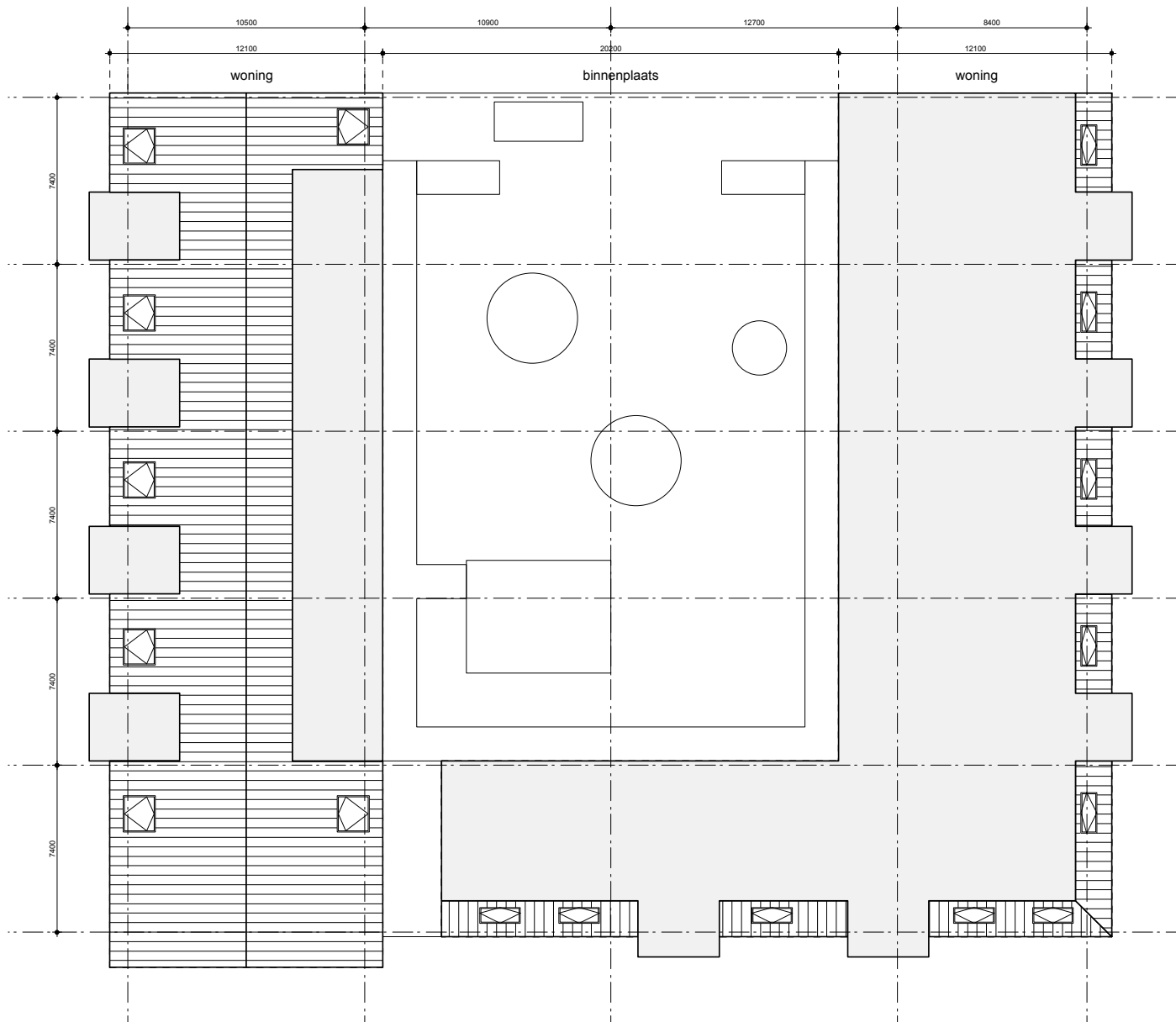
L1AP
VO-1.02



schaal	1:200
formaat	A3
datum	16-10-2014
getekend	

Kap verdieping

L1AP
VO-1.03



schaal	1:200
formaat	A3
datum	16-10-2014
getekend	

Dak aanzicht

L1AP
VO-1.04

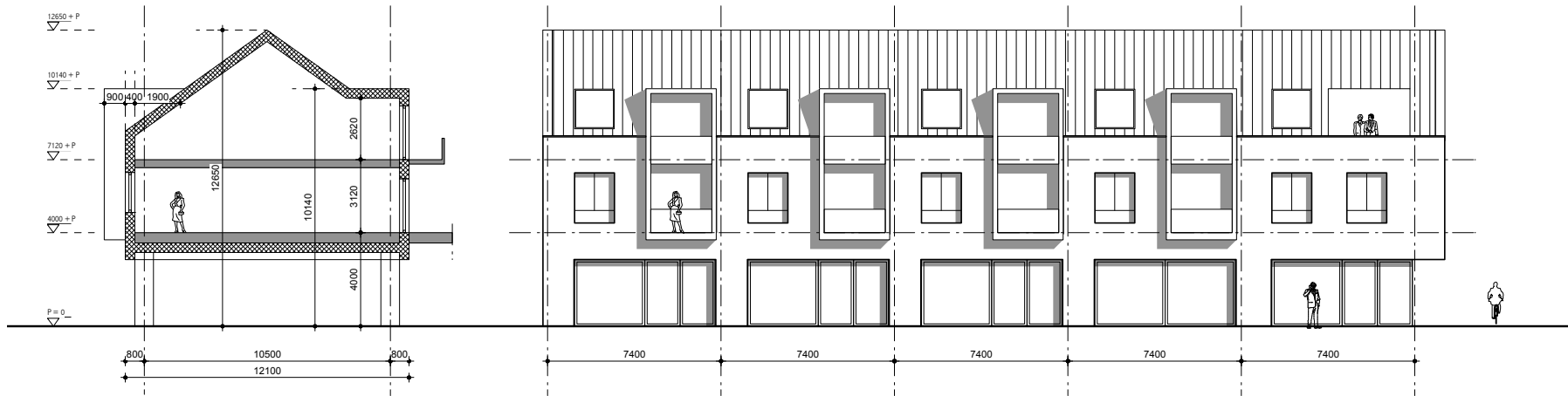


Zuidgevel

schaal	1:200
formaat	A3
datum	16-10-2014
getekend	

L1AP
VO-2.02

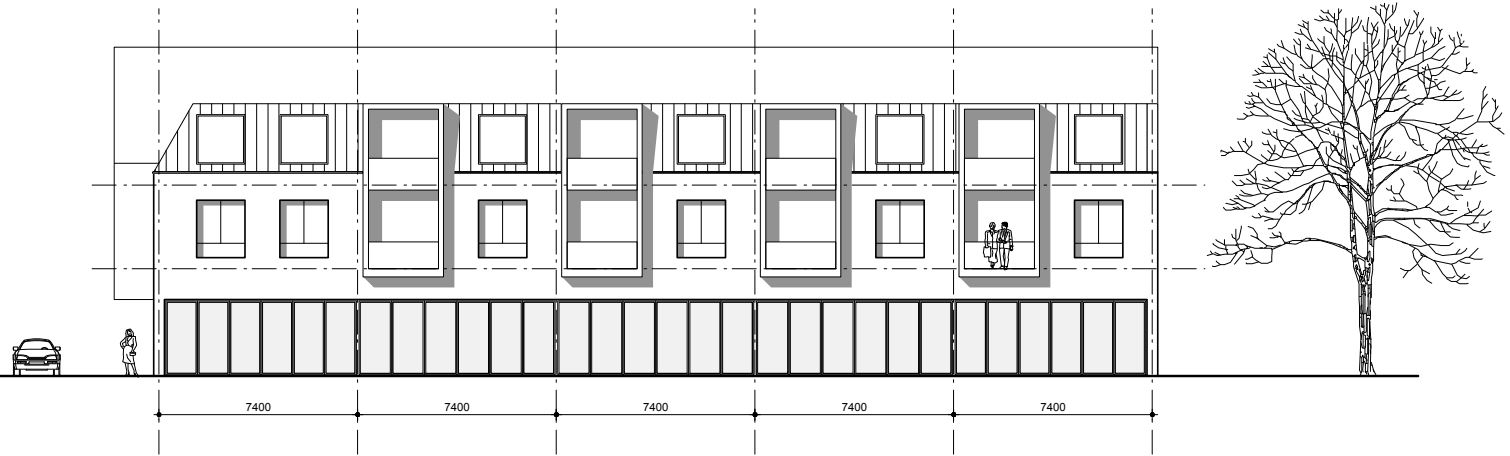
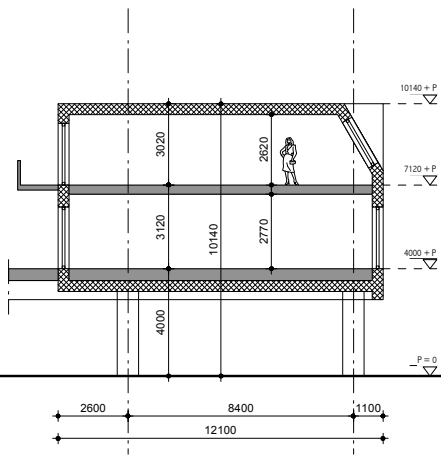
Leon Broeren architecten | FELSCH architecten
 Conradstraat 8E | 1018 NG Amsterdam | 020 - 489 78 74
 ir. Leon Broeren 06 - 245 367 90 | ir. Jasper Felsch 06 - 212 710 55



Westgevel

schaal	1:200
formaat	A3
datum	16-10-2014
getekend	

L1AP
VO-2.01



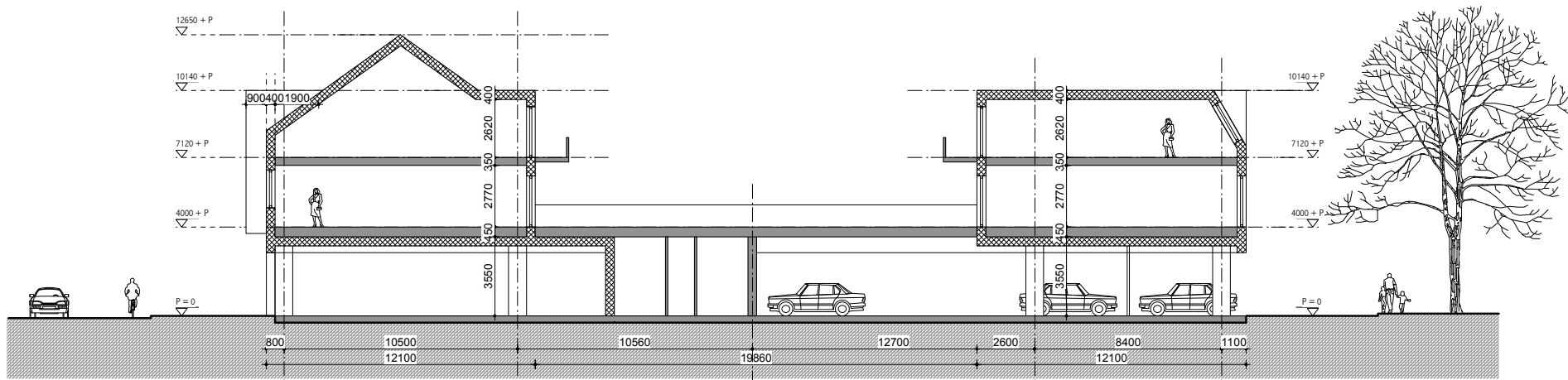
schaal	1:200
formaat	A3
datum	16-10-2014
getekend	

Oostgevel

L1AP

VO-2.03

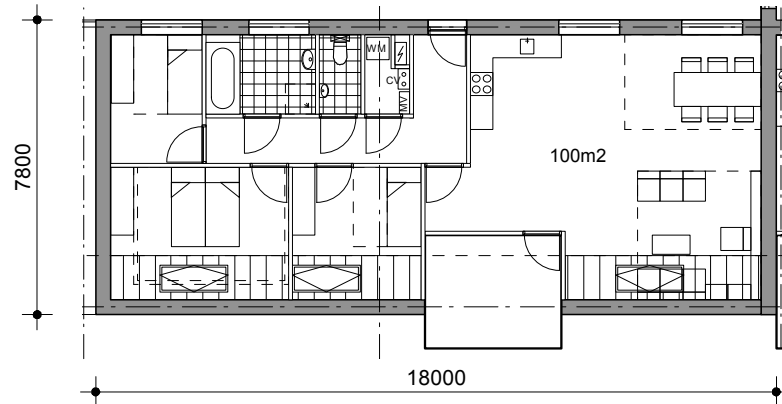
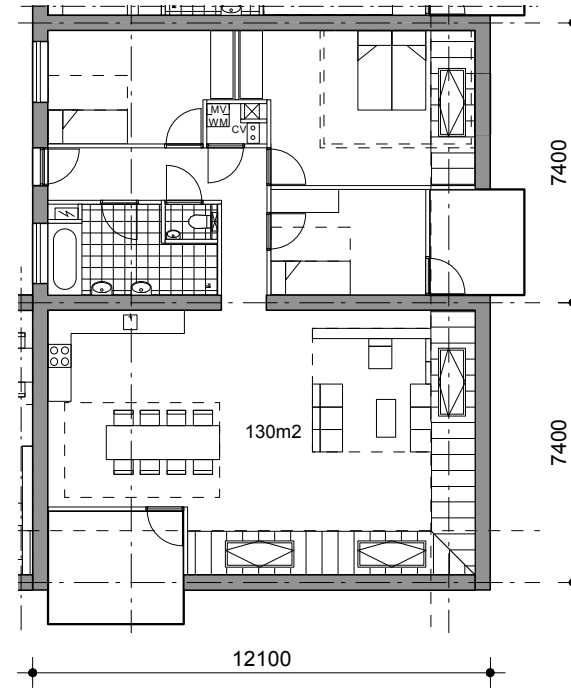
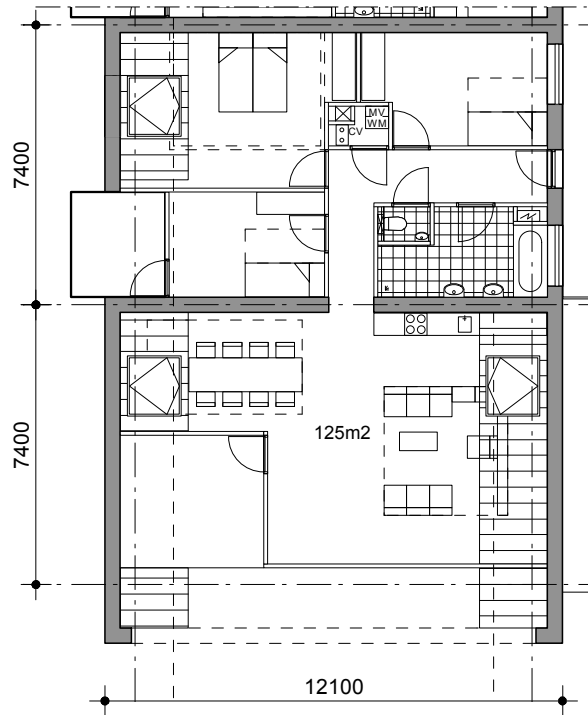
Leon Broeren architecten | FELSCH architecten
 Conradstraat 8E | 1018 NG Amsterdam | 020 - 489 78 74
 ir. Leon Broeren 06 - 245 367 90 | ir. Jasper Felsch 06 - 212 710 55



Doorsnede

schaal	1:200
formaat	A3
datum	16-10-2014
getekend	

L1AP
VO-3.01

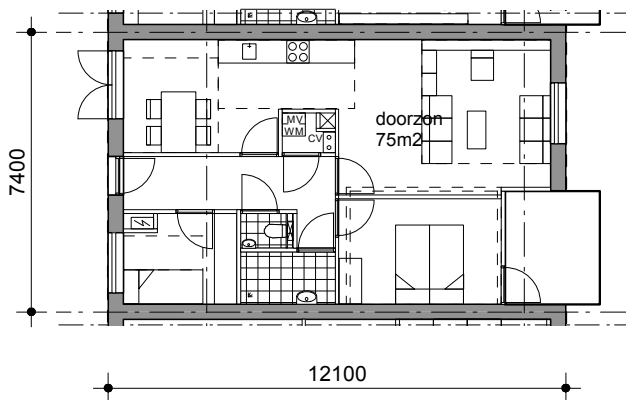
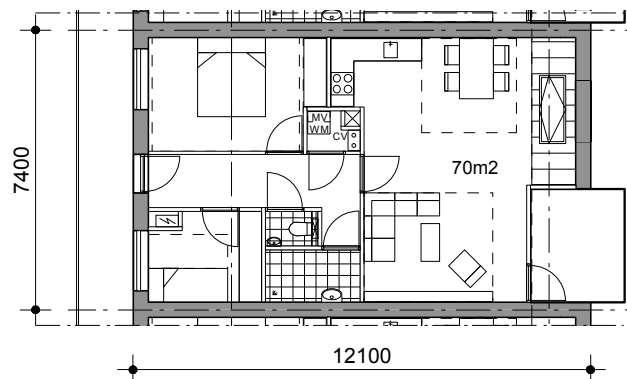
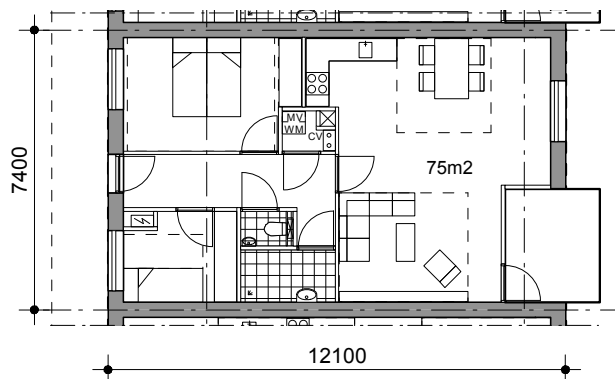
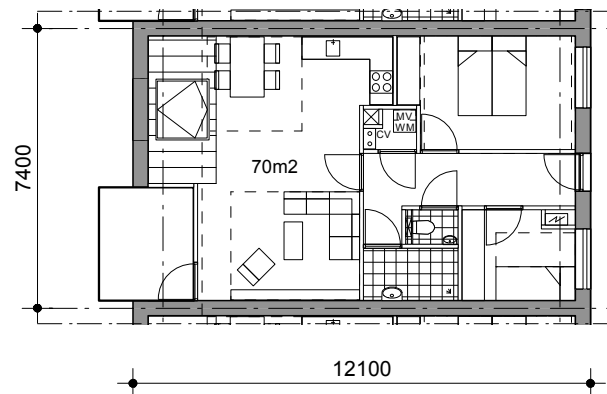
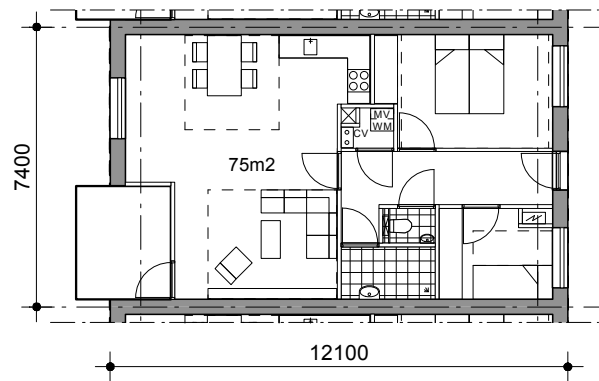


schaal	1:200
formaat	A4
datum	16-10-2014
getekend	

Luxe kapwoningen

L1AP
VO-4.03

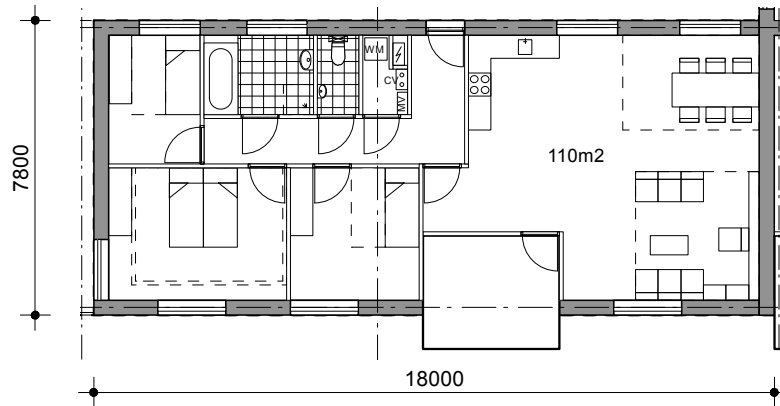
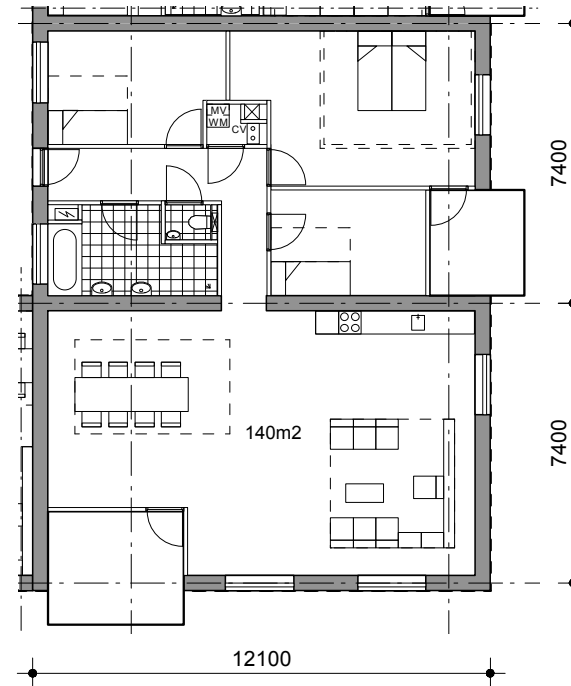
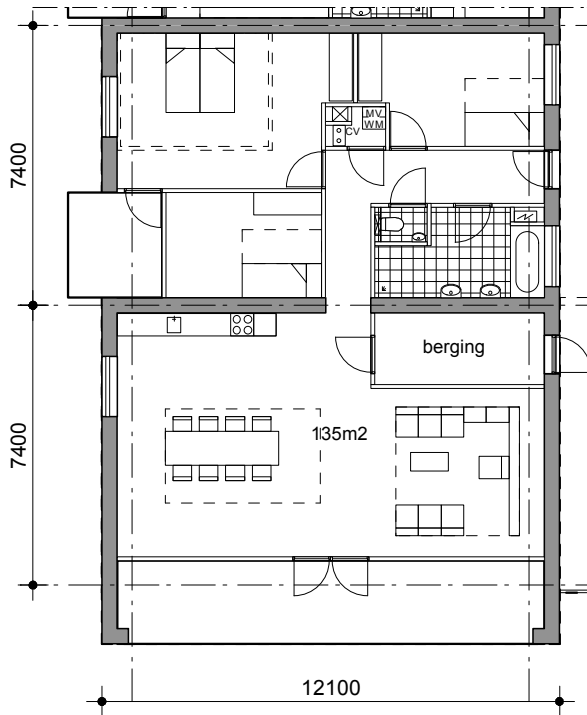
Leon Broeren architecten | FELSCH architecten
 Conradstraat 8E | 1018 NG Amsterdam | 020 - 489 78 74
 ir. Leon Broeren 06 - 245 367 90 | ir. Jasper Felsch 06 - 212 710 55



Standaard woningen

schaal	1:200
formaat	A4
datum	16-10-2014
getekend	

L1AP
VO-4.01



schaal	1:200
formaat	A4
datum	16-10-2014
getekend	

Luxe woningen

L1AP
VO-4.02



