GROENSTAET GOUDA
SPORTLAAN 83

22 december 2017

StudioDAT
Mathenesserdijk 412 G
NL-3026 GV Rotterdam

0031-6-14343663

info@studiodat.nl
www.studiodat.nl

Groenstaet Ontwikkeling
Sportlaan 83a
NL-2806 HC Gouda

0031-6-81389913

info@groenstaet.nl
www.groenstaet.nl

Vereniging Woongroep Groenstaet
Sportlaan 83b
NL-2806 HC Gouda

0031-6-81389914

verenigingwoongroep@groenstaet.nl
portaal.groenstaet.nl

Begeleidend Schrijven Groenstaet Ontwikkeling / Groenstaet Concept

Beste lezers,

Voor u ligt de brochure waarin wij u een toelichting willen geven op Groenstaet. Een nieuw te ontwikkelen project met levensloopbestendige 50+ appartementen. Die duurzaam, nul op de meter en groen gebouwd zullen worden en waarin de socialisatie onder bewoners centraal staat.

Deze brochure is toegespitst op de realisatie van het eerste groene wooncomplex in Gouda, Groenstaet aan de Sportlaan 83 te Gouda (op de plek van de voormalige land- en tuinbouwschool), in een herontwikkelingsgebied in de wijk Oosterwei. De Groenstaet locatie vormt de verbinding, de schakel tussen Kort Haarlem/Vreewijk en Oosterwei. Aan de ene kant de bestaande bouw, eengezinswoningen en 4/5 laags woongebouwen, en aan de andere kant de nieuwbouw met de 11 laags woontorens gecombineerd met middelhoogbouw, laagbouw en winkels. Voor de toekomstige Groenstaet bewoners, bestaande uit senioren/50+ers, is er eigenlijk geen betere plek dan deze, om te komen tot de realisatie van levensloopbestendige appartementen.

Groenstaet voorziet in datgene waarin een zorgaanbieder (gedeeltelijk) zou moeten voorzien. Waar de Gemeente het wel en wee moet begeleiden van een groep die dat steeds meer nodig heeft neemt ook Groenstaet zijn verantwoordelijkheid. Groenstaet ontzorgt de samenleving, houdt zijn bewoners fysiek en geestelijk in goede gezondheid en gaat de vereenzaming tegen. In Groenstaet, of je nu huurt of koopt, zit je met elkaar in de Vereniging Woongroep Groenstaet (VWG). Iedereen doet mee, koffie drinken, tuinieren, hobby's in gezamenlijkheid, discussie- en filmavonden maar ook elektrisch rijden, het delen van auto's en meer. De collectieve algemene ruimten en tuinen zijn een belangrijk onderdeel van het Groenstaet concept.

Duurzame stedelijke herontwikkeling is waar we naar toe willen en ook moeten. Maar daarnaast is in het ontwikkelingsconcept van Groenstaet op een bijzondere wijze vormgegeven. De aspirant kopers en huurders zijn verenigd in de Vereniging Woongroep Groenstaet. Deze VWG is in augustus 2017 opgericht en heeft inspraak en invloed op het ontwikkelings- en ontwerpproces. De deelnemers zijn vertegenwoordigd in een drietal commissies; Wonen, Groen en Samen. Zij, meer dan 400 personen met een gemiddelde leeftijd van 64 jaar, zijn mede bepalend in hoe zij willen (samen)wonen. En ze kiezen er collectief voor om ook op deze leeftijd de wereld beter en meer natuurlijk in te richten. Met regelmaat zijn er bijeenkomsten van de VWG waar de ontwerpen door de architect worden toegelicht, er zodoende gezamenlijk richting wordt gegeven aan het ontwerp en het duurzaamheidsconcept. Samen kiezen we voor veel groen, en dus zuurstof. We willen natuurlijke energiebronnen als zonnepanelen en een warmtepomp. En we willen bouwen met duurzame materialen en een gebouw realiseren met een groene en duurzame uitstraling.

Het architectenbureau, StudioDAT heeft in samenwerking met Groenstaet Ontwikkeling en op voorspraak van de VWG (Vereniging Woongroep Groenstaet) 6 zeer fraaie modellen/ontwerpen gemaakt. Uitgangspunt is dat alles waarvoor Groenstaet staat, duurzaam en betaalbaar is. Daar het Groenstaet concept veelomvattend is, zijn ook de investeringskosten navenant. Ook de leefbaarheid, een andere belangrijke vorm van duurzaamheid moet worden geborgd. Daarom gaan alle 6 ontwerpen uit van 70 tot 80 appartementen, varierend in grootte van 90, 100 tot 110 m^2 waarvan 40% huur en 60% koop. Alle kosten, ten eerste realisatie, ten tweede het in stand houden van het concept Groenstaet moeten worden betaald door de huurders en kopers. Om de servicekosten aanvaardbaar te houden en de kwaliteit hoog te houden, is het aantal te bouwen appartementen een noodzaak. Met minder wooneenheden is Groenstaet vrijwel niet te realiseren, en wordt het een doodgewoon traditioneel gebouw, en dat zouden we niet meer moeten willen.

Ruimte om te bouwen en ruimte voor groen is er steeds minder binnen de gemeentelijke grenzen van Gouda. Het zal niet lang meer duren en dan zitten we echt tegen de buren aan. Zoals reeds opgemerkt is door een aantal politieke partijen in de Gemeenteraad moeten we gaan denken aan hoger/hoog bouwen net buiten de centrumgrenzen. Zo blijft er meer ruimte en lucht voor groen over. Precies dit is waar ook het Groenstaet concept in voorziet. Als u in deze brochure de ontwerpen/modellen 4, 5 en 6 bekijkt ziet u hoe dat eruit kan zien volgens het Groenstaet idee.

Buiten dat deze brochure u informeert over de 6 ontwerpen voor de Groenstaet locatie aan de Sportlaan 83 in Gouda, laten de Groenstaet ontwerpen u overduidelijk zien dat Groen wonen echt niet ingewikkeld hoeft te zijn en dat je dit met een gezamenlijke inspanning op veel meer plaatsen dan alleen maar aan de Sportlaan kan ontwikkelen. Tenslotte is alles wat in het Groenstaet concept is verenigd niet meer en niet minder, al overal om u heen aanwezig. Het is de kunst om nu al deze bestaande technieken, materialen en mensen te verenigen, en dat is waar Groenstaet voor staet.

Bezoekt u ook de Groenstaet website: www.groenstaet.nl

Voor vragen, informatie en het maken van een afspraak

Groenstaet Ontwikkeling
Sportlaan 83A
2806 HC Gouda
tel: 0681389913
www.groenstaet.nl
info@groenstaet.nl

Gouda, 22 december 2017

Toelichting

Groenstaet Gouda

Namens de leden van de Vereniging Woongroep Groenstaet en in opdracht van Fred Hegie verzorgt StudioDAT de planontwikkeling om te komen tot de realisatie van Groenstaet Gouda. Een duurzaam en groen 50+ woongebouw met circa 70 levensloopbestendige woningen. Fred Hegie is eigenaar van de grond aan de Sportlaan 83 in Gouda. Op dit perceel staat de voormalige Land- en Tuinbouwschool. Dit schoolgebouw wordt momenteel anti-kraak verhuurd.

Middels deze brochure willen wij de bouwplannen kenbaar maken door de ruimtelijke studies die wij samen met de Vereniging Woongroep Groenstaet hebben gedaan toe te lichten. Wij realiseren ons dat de door ons voorgestelde modellen in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan ondersteunt wel een aanzienlijk bouwvolume, maar niet op een manier die wenselijk is voor de Vereniging Woongroep Groenstaet, de omwonenden of voor stedenbouwkundige samenhang. Daarnaast ondersteunt het bestemmingsplan nu nog geen woonfunctie op deze plek. Wij denken dat de voorstellen in deze brochure een juiste inpassing, en zelfs een aanvulling op, en verrijking van de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn. De modellen dienen als vertrekpunt voor een open discussie over wat het maximaal mogelijke, maar vooral ook juiste bouwvolume is op de voor Groenstaet Gouda beoogde locatie.

De ambitie van Vereniging Woongroep Groenstaet is om het groenste en meest duurzame seniorencomplex van Gouda te realiseren. Tijdens bewonersavonden zijn het concept van Groenstaet en de ruimtelijke modellen aan alle geïnteresseerden toegelicht. Middels enquêtes zijn de woonwensen en wooneisen van de doelgroep geïnventariseerd. Tijdens workshops wordt er in samenwerking met de aanwezige toekomstige bewoners gewerkt aan de woningindeling, verschijningsvorm van het gebouw, het groen van Groenstaet en het zeer belangrijke collectief. Momenteel worden er commissies opgericht voor het inrichten, onderhouden en programmeren van de verschillende collectieve (buiten)ruimtes. Door deze hoge mate van co-creatie en participatie is er zeer veel draagvlak voor de ontwikkeling van Groenstaet. Groenstaet wil een hechte gemeenschap creëren waarin alle bewoners actief betrokken zijn, elkaar kennen, en zorg voor elkaar dragen binnen een prettige, groene en gezonde leefomgeving. Samen maken we Groenstaet.

De levensloopbestendige woningen maken het voor de 50+’ers mogelijk (zelfstandig) te kunnen blijven wonen in de eigen woning in de voor hen bekende, veilige en vertrouwde woonomgeving. De woningen zullen zoveel mogelijk energieneutraal en groen worden gerealiseerd. Het gebouw zal rondom van groenblijvende klimplanten worden voorzien en in en op het gebouw worden bomen geplaatst. De daken zullen toegankelijk zijn en voorzien worden van zonnepanelen, daktuinen en bijvoorbeeld een kas en theehuis.

Wonen in Groenstaet; op jezelf, maar niet alleen.

Huidige bebouwing; de voormalige Land- en Tuinbouwschool aan de Sportlaan 83

Schaal en type bebouwing in Oosterwei in relatie tot de locatie

Sportlaan loopt in een kromming met aan de rechter zijde een groenstrook

Bernadottelaan met daaraan gevarieerde bebouwing

Von Suttnerstraat met brede groenstrook aan de linkerzijde

Situatie

Maquette

Sportlaan 83, Gouda

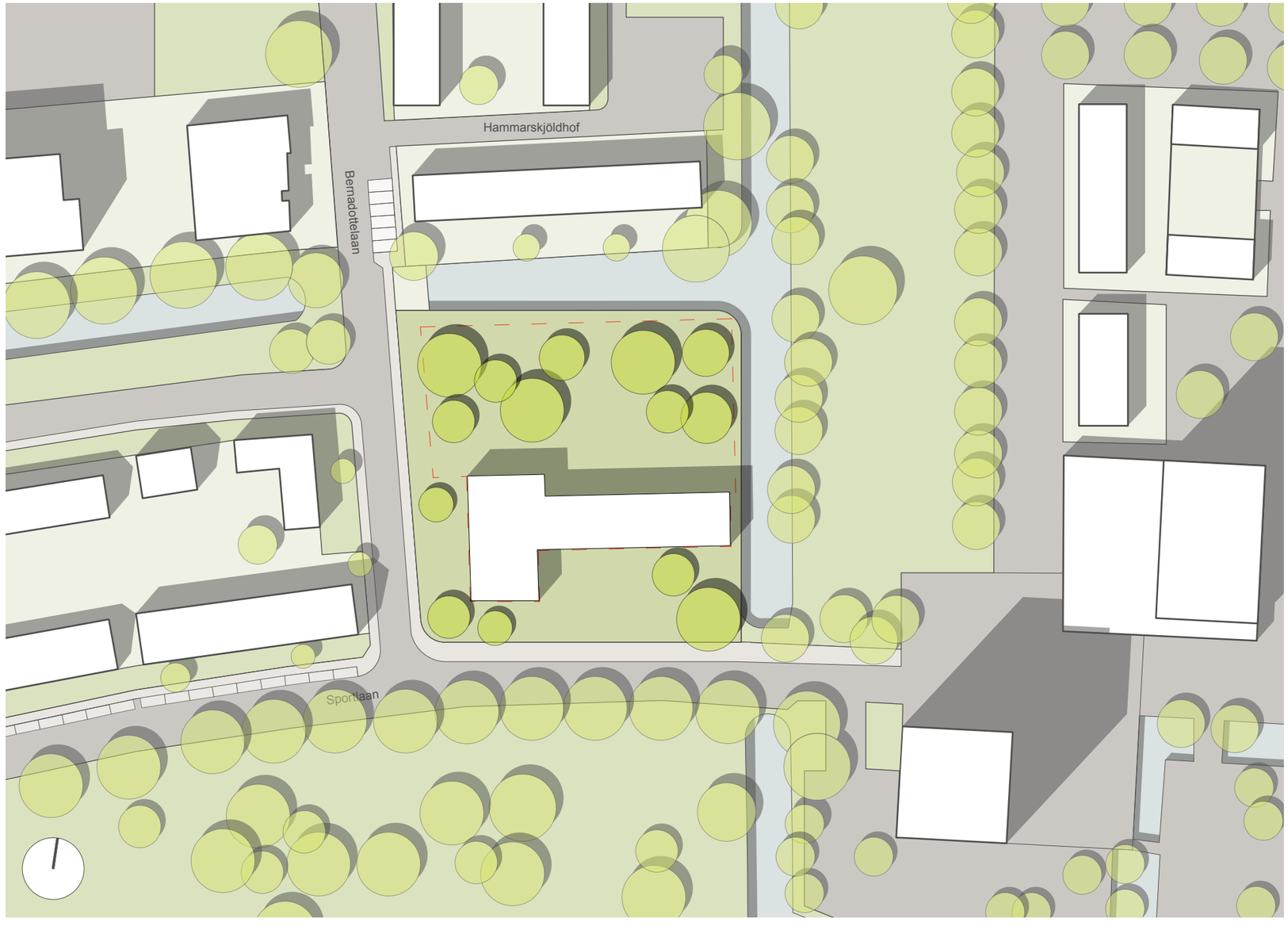
Groenstaet is gelegen aan de Sportlaan 83 te Gouda. Het centrum van Gouda ligt in de nabijheid als ook de Hollandsche IJssel en de groene buitengebieden rondom Gouda. Bushaltes liggen vlakbij, aan de Dunantsingel en de De Rijkestraat en ook de twee NS-stations van Gouda liggen binnen een afstand van 2 km van de Sportlaan. Er zijn diverse voorzieningen als supermarkten, sportfaciliteiten, een kerk, huisarts en apotheek in de directe nabijheid. De Goejanverwelledijk kan uitstekend als vertrekpunt dienen voor recreatieve fietstochten.

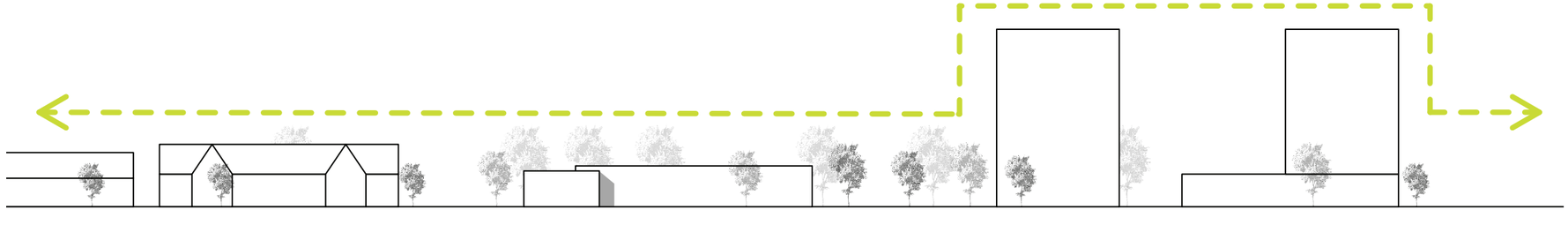
Nu de vernieuwing van Oosterwei vorm begint te krijgen veranderen ook de mogelijkheden voor de oude schoollocatie aan de Sportlaan. Deze ligt direct naast een fraaie groene buitenruimte en een winkelcentrum. Daarmee wordt dit een aantrekkelijke plek voor de doelgroep, de 50+’ers van Groenstaet. Zij zullen dan ook optimaal gebruik maken van, en een positieve impact hebben op de aanwezige openbare, sociale en economische voorzieningen.

Het bouwplot waar de voormalige Land- en Tuinbouwschool op staat, ligt op de overgang van de wijk Kort Haarlem en de nieuwe ontwikkelingen op Oosterwei. In Kort Haarlem wordt woningbouw afgewisseld met enkele grotere stempels zoals het Antoniuscollege en het Nelson Mandela Centrum. Er is veelal sprake van woningen van 2 laags bebouwing met een kap en privétuinen met een achterom. Deze woningen zijn in kleine aantallen geschakeld en volgen het stratenpatroon waardoor er semi-gesloten bouwblokken en woonhofjes ontstaan. Zeker in het geval van de Sportlaan die in een lichte kromming loopt wordt de straat en de openbare ruimte geduid door de gevelwand die deze kromming volgt.

Groenstaet is aan twee zijden omgeven door water. en grenst aan het nieuwe park in Oosterwei. In Oosterwei zijn de ontwikkelingen in volle gang en zijn inmiddels enkele stempels waaronder de 11 verdiepingen tellende Leo Vromantoren gerealiseerd. Momenteel beginnen ook de contouren van de Georgine Sanderstoren vorm te krijgen. In Oosterwei worden hoge woondichtheden in compacte en hogere bouwvolumes gerealiseerd waardoor er ruimte voor openbaar gebied blijft en er een open, groen en stedelijk karakter ontstaat.

De voormalige Land- en Tuinbouwschool zal worden gesloopt waarmee het bouwplot aan de Sportlaan 83 klaar is voor een nieuwe ontwikkeling en er ruimte is om deze toekomstige bebouwing beter te laten aansluiten bij zijn directe context. Het plot zelf is circa 68 x 65 tot 71 meter en wordt begrensd door de Sportlaan en de schuin weglopende Bernadottelaan. Aan de andere zijden wordt het kavel begrensd door het park in Oosterwei en de achtertuinen van de Hammarskjöldhof. Aan deze zijden wordt de begrenzing bepaald door de waterkant.





Situatietekening - 1:1000

Model 1

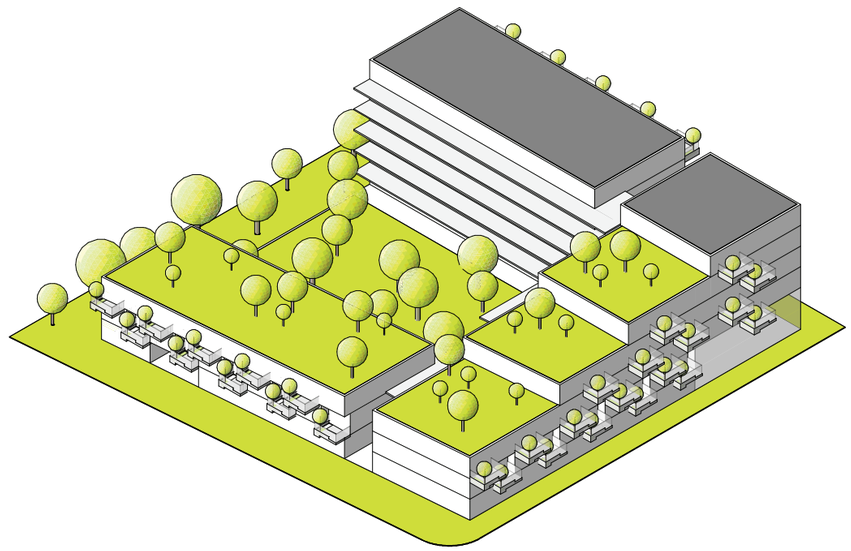
Drie verbonden stroken

Het strokenmodel is gebaseerd op een stedenbouwkundige verkenning die eerder, door anderen, met de gemeente Gouda is doorgesproken. Het betreft een 3-laagse bouwvolume aan de Bernadottelaan en een strook die getrapt van 3 naar 6 bouwlagen omhoog loopt langs de Sportlaan, eindigend in de 6 lagen hoge strook langs het park. De drie verschillende bouwvolumes worden verbonden door de galerijen aan het groene binnengebied van het blok.

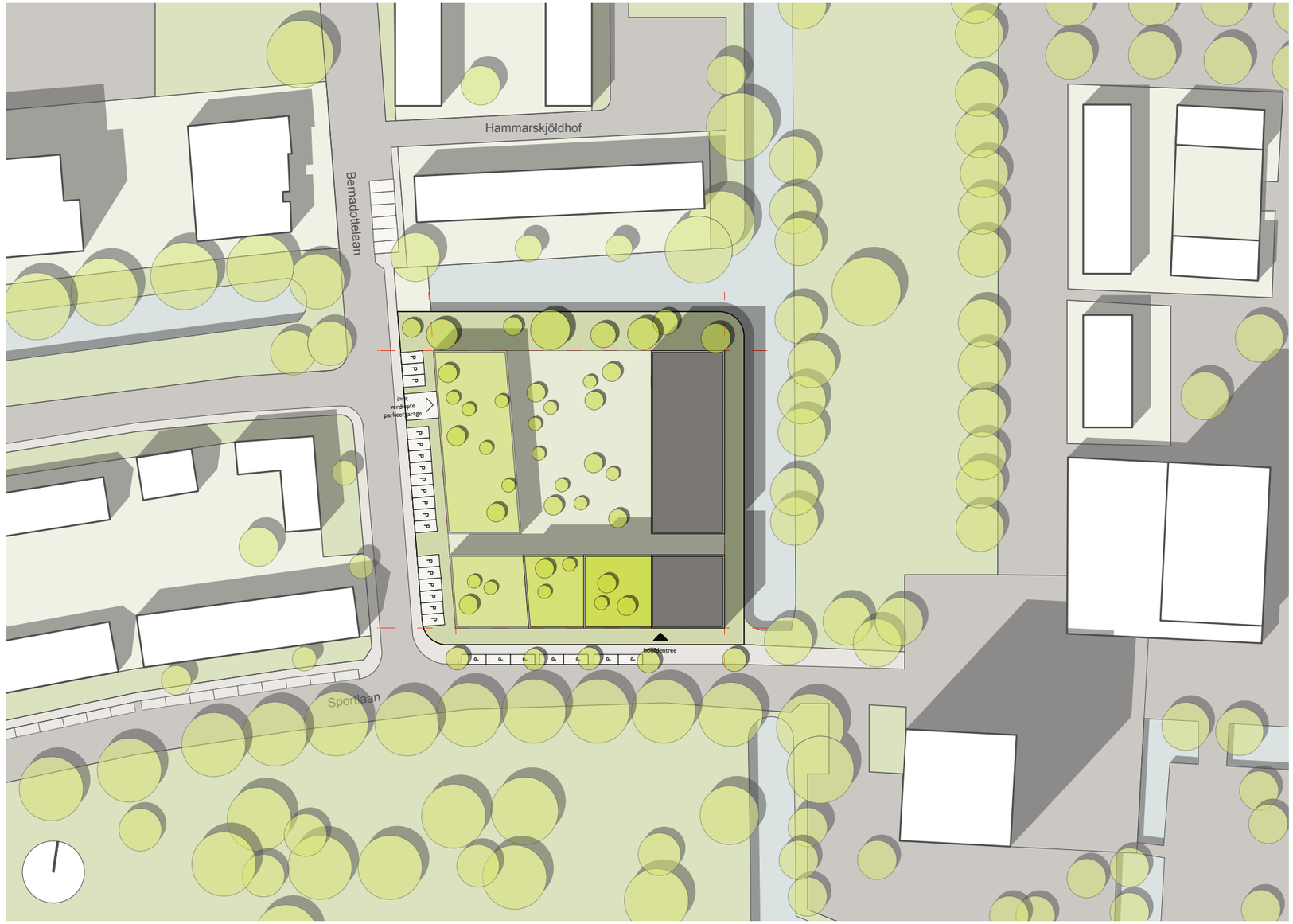
Op deze wijze schikt de bebouwing zich aan de zijde van de Bernadottelaan aan de bouwhoogte van de bebouwing in Kort Haarlem en wordt er langs de Sportlaan een aanzet gedaan naar de hoogbouw in Oosterwei. Door de rooilijnen aan de Bernadottelaan en de Sportlaan te bebouwen worden de gevelwanden gecontinueerd en wordt daarmee de begrenzing van de openbare ruimte eenduidig. Ook heeft het plaatsen van de gevel aan de Sportlaan in het verlengde van de bestaande gevels aan de Sportlaan het voordeel dat het gebouw zoveel mogelijk ruimte laat aan de (bezonning van de) achtertuinen aan de Hammarskjöldhof. De inrichting van de openbare ruimte kan als natuurlijk doorlopen. Er is ruimte voor brede trottoirs en parkeerplekken aan de straten. Het straatprofiel aan de Bernadottelaan wordt breder waardoor ook hier de bestaande bebouwing geen hinder ondervindt van Groenstaet. De verschillende dakniveaus bieden de mogelijkheid om in voldoende zonnepanelen en voor alle bewoners toegankelijke daktuinen te voorzien. De 3 verschillende bouwvolumes worden gekoppeld door galerijen aan het binnengebied die centraal worden ontsloten via het hoofdtrappenhuis en de centrale entree aan de Sportlaan. Deze galerijen vouwen zich om de collectieve binnentuin op maaiveldniveau. In deze groene binnentuin staat ook de ontmoetingsruimte waar bewoners (en omwonenden) activiteiten kunnen ontplooien.

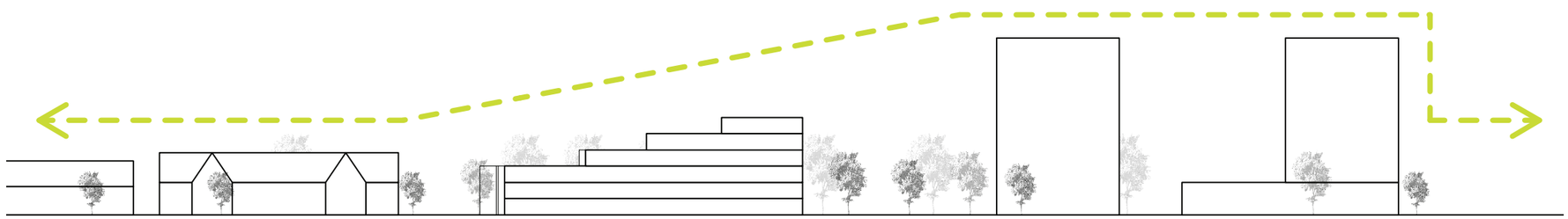
Er is een grote verdiepte parkeergarage onder het volledige gebouw aanwezig waarin ook de individuele bergingen, en een gemeenschappelijke fietsenstalling zijn opgenomen. Door deze parkeergarage te realiseren hebben we de mogelijkheid om een levendige plint en zelfs adressen aan de Sportlaan en Bernadottelaan te creëren. Het bezoekersparkeren vindt plaats door een aantal langsparkeerplekken aan de Sportlaan en dwarsparkeren aan de Bernadottelaan. Aan de Bernadottelaan, in het verlengde van de Von Suttnerstraat is de toegang van de verdiepte parkeergarage.

Maquette



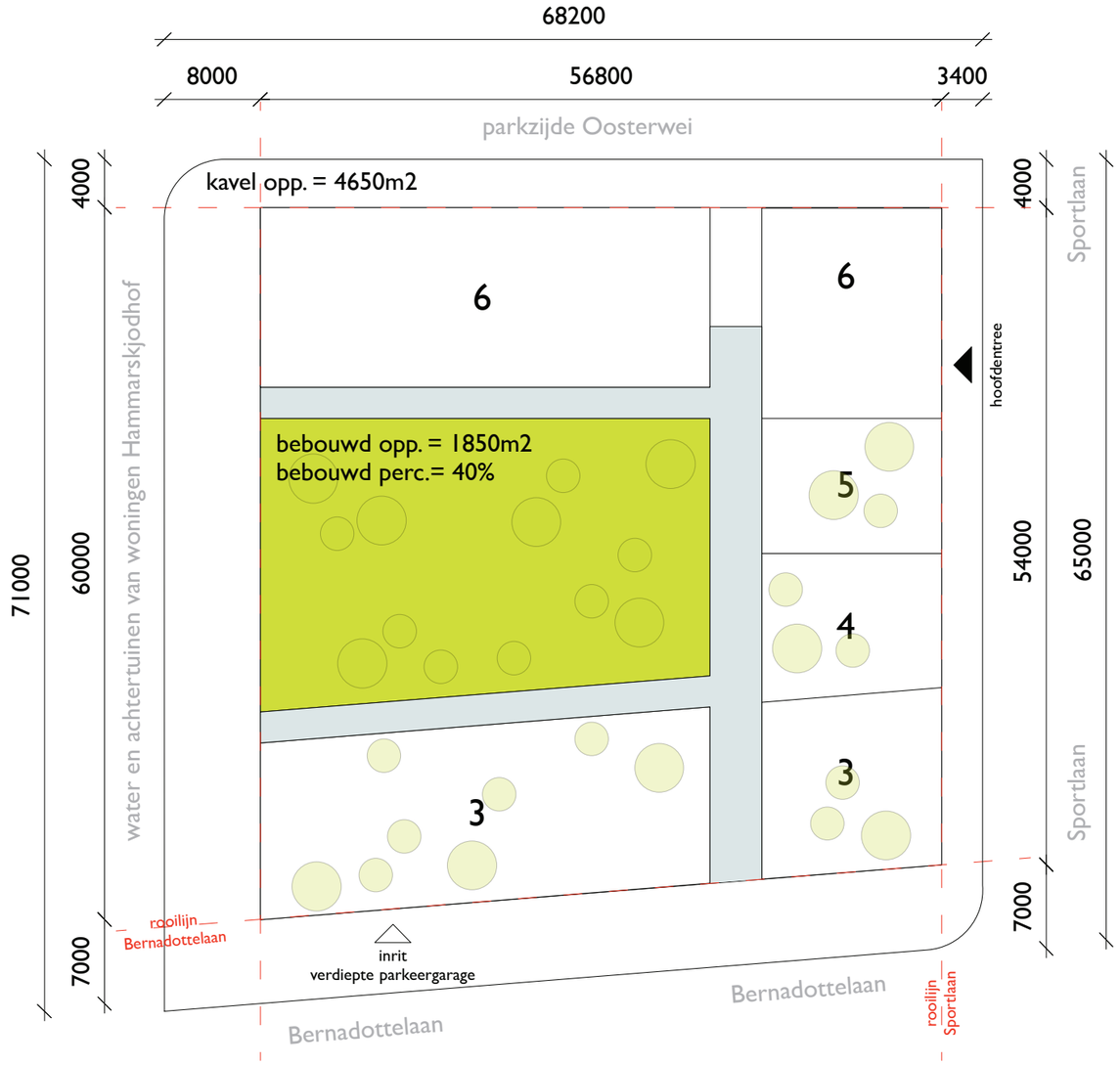
Isometrie





Situatietekening - 1:1000

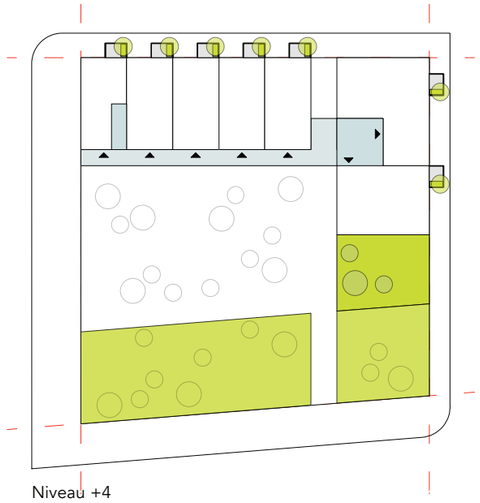
Model 1



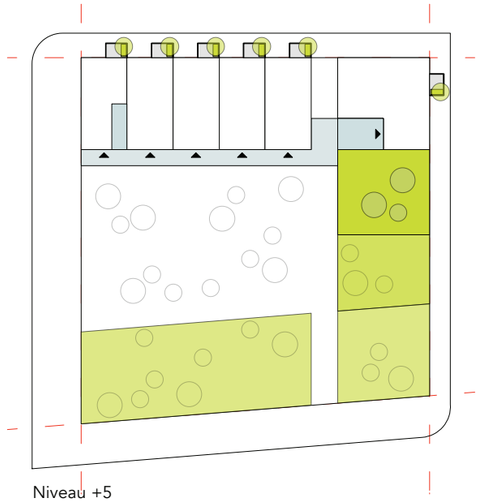
Principe Plattegrond 1:500

Specificaties:

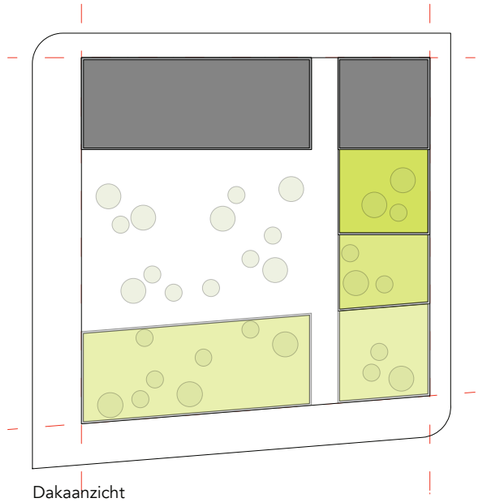
Locatie	Sportlaan 83, Gouda
Eigendomssituatie	grond in eigendom
Functie	wonen / maatschappelijk (woongroep)
Situering op het perceel	volgt rooilijn aan de Sportlaan volgt rooilijn aan de Bernadottelaan
Buitenmaten bebouwing	57 m x 60 m
Bebouwd oppervlakte (m2 / %)	1850 m2 / 40 %
Bouwlagen	3 / 4 / 5 / 6 bouwlagen
Bouwhoogte (m / lagen)	19m (6 lagen)
Bruto opp. bouwmassa (ex parkeren)	8725 m^2
Bruto inh. bouwmassa (ex parkeren)	26175 m^3
Bruto opp. bouwmassa (incl. parkeren)	12000 m^2
Bruto inh. bouwmassa (incl. parkeren)	36000 m^3
Woningaantal	67 appartementen
Hoofdontsluiting	centrale dubbelhoge entree aan Sportlaan
Parkeeroplossing	98 x in verdiepte parkeergarage 25 x in de openbare ruimte
Parkeerplaatsen	123 parkeerplaatsen
Parkeerbalans	123 / 67 = 1.8
Ontsluiting parkeren	via hellingbaan aan de Bernadottelaan
Bergingen	74 bergingen in verdiepte parkeergarage collectieve fietsenstalling in parkeergarage
Woningtypes	levensloopbestendige appartementen koop en huur
Woningoppervlaktes (gbo)	varierend van 85m^2 tot 125m^2
Woningontsluiting	via galerijen / binnenstraat
Buitenruimtes	binnentuin, loggia's en balkons voorzien van bomen
Doelgroep	50+'ers
Bijzonderheden	duurzaam en groen daktuinen met kas op het dak collectieve binnenruimte aan Sportlaan zonnepanelen op het hoogste dak



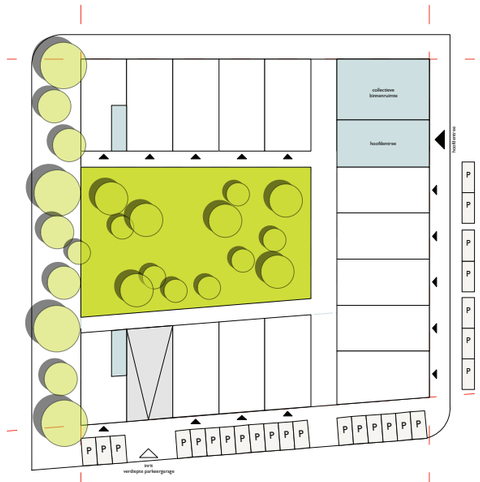
Niveau +4



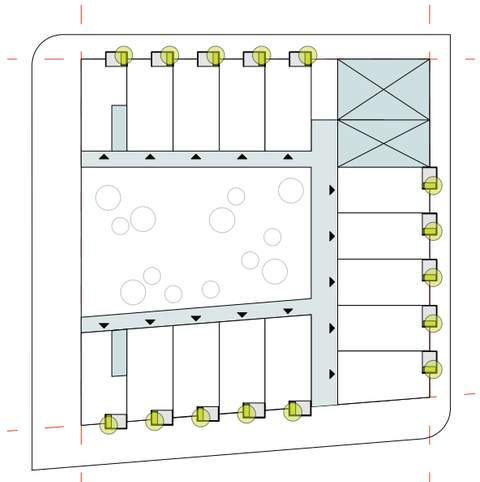
Niveau +5



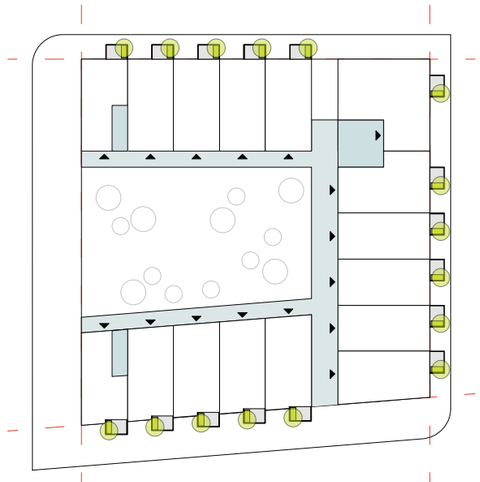
Dakaanzicht



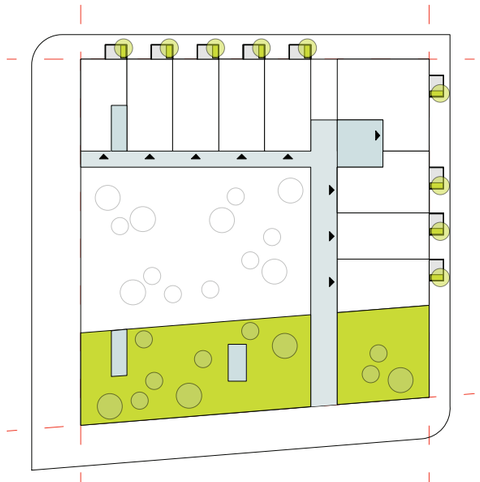
Niveau 0



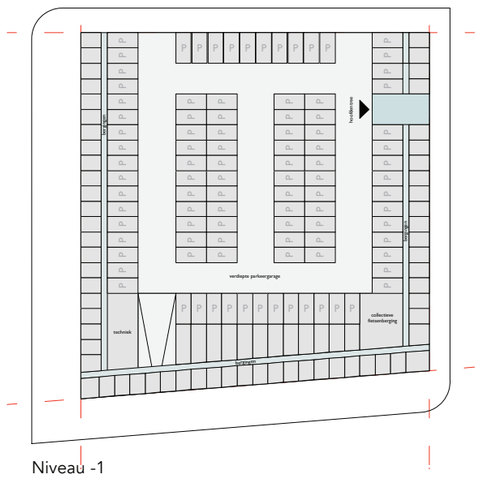
Niveau +1



Niveau +2



Niveau +3



Niveau -1

Plattegronden - 1:1000

Model 2

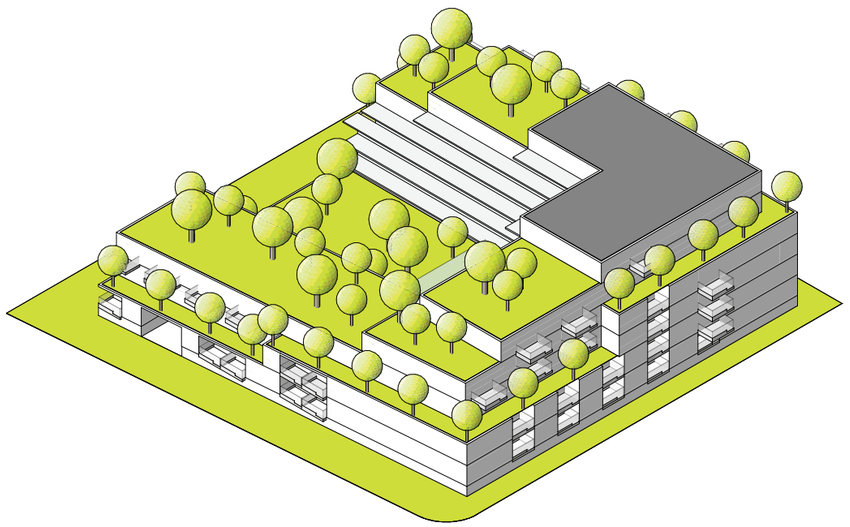
Getrapt oplopend U-vormig bouwblok

Het getrapt oplopende model is een verdere uitwerking van het strokenmodel. De 3 verschillende stroken worden gekoppeld door de volumes daadwerkelijk te laten versmelten en zodoende een U-vormig blok te realiseren. Door deze koppeling kan dezelfde hoeveelheid woningen op een compactere en duurzamere manier worden behaald. Hierdoor ontstaat ook de mogelijkheid om extra afstand te nemen tot de Sportlaan en hier een vier meter breder openbaar gebied, en een interessante verblijfsruimte te creëren.

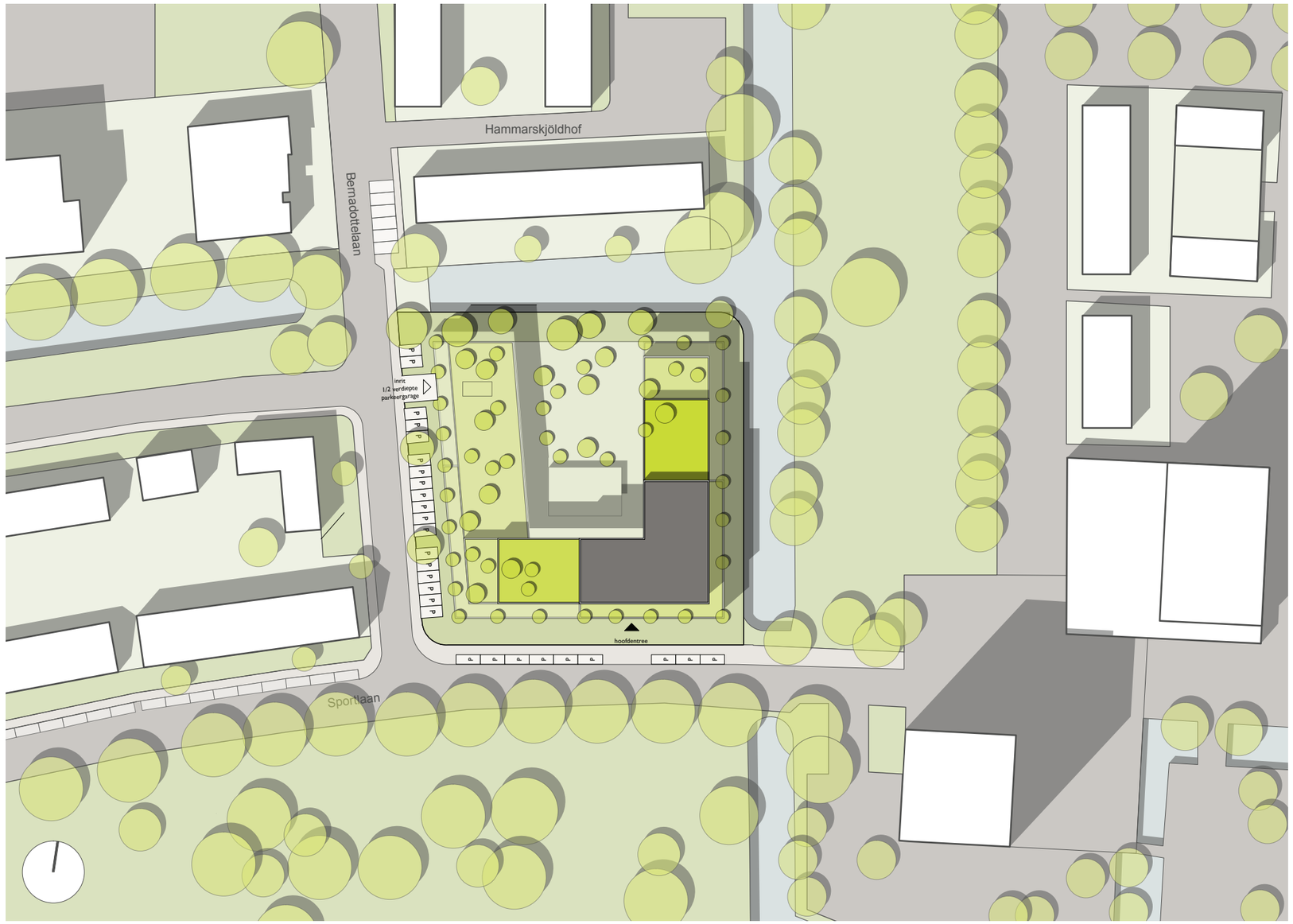
Om het bouwvolume slank te laten ogen is het idee van een basement en een teruggerooide kroon geïntroduceerd. Het basement past zich in de schaal en volgt de bouwhoogtes van Kort Haarlem en de kroon doet een aanzet naar de hoogbouw in Oosterwei. Het basement volgt de rooilijn aan de Bernadottelaan en de kroon is hier en aan de Sportlaan verder terug gerooid ten opzichte van het basement en de kavelgrenzen om zodoende ruimte en lichttoetreding te geven aan de Bernadottelaan. De dakvlakken die door deze sprongen in het volume ontstaan zullen worden voorzien van bomen waardoor de groene buitenruimte wordt voortgezet op en over het gebouw. Daarbij loopt het volume getrapt op richting een hoogteaccent aan het park, en dus richting de hogere bebouwing van Oosterwei.

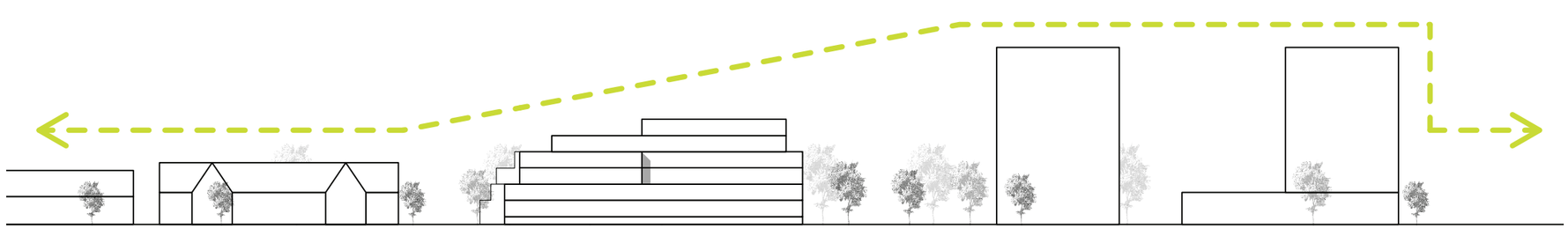
Door de U-vormige bebouwing is de bouwmassa richting de Hammarskjöldhof passend qua schaal en is er maximale daglichttoetreding in het binnengebied van Groenstaet. Er is een grote half verdiepte parkeergarage onder het volledige gebouw aanwezig waarin ook de individuele bergingen zijn opgenomen. Door deze half verdiepte parkeergarage ontstaat de mogelijkheid om al op niveau +1/2 woningen te realiseren waardoor er een levendige maar opgetilde plint is. Dit half verhoogde niveau garandeert enige privacy en afstand tot de straat voor de bewoners van Groenstaet. Het bezoekersparkeren vindt plaats langs de Sportlaan en de Bernadottelaan. Aan de Bernadottelaan, in het verlengde van de Von Suttnerstraat is de toegang van deze half verdiepte parkeergarage.

Maquette



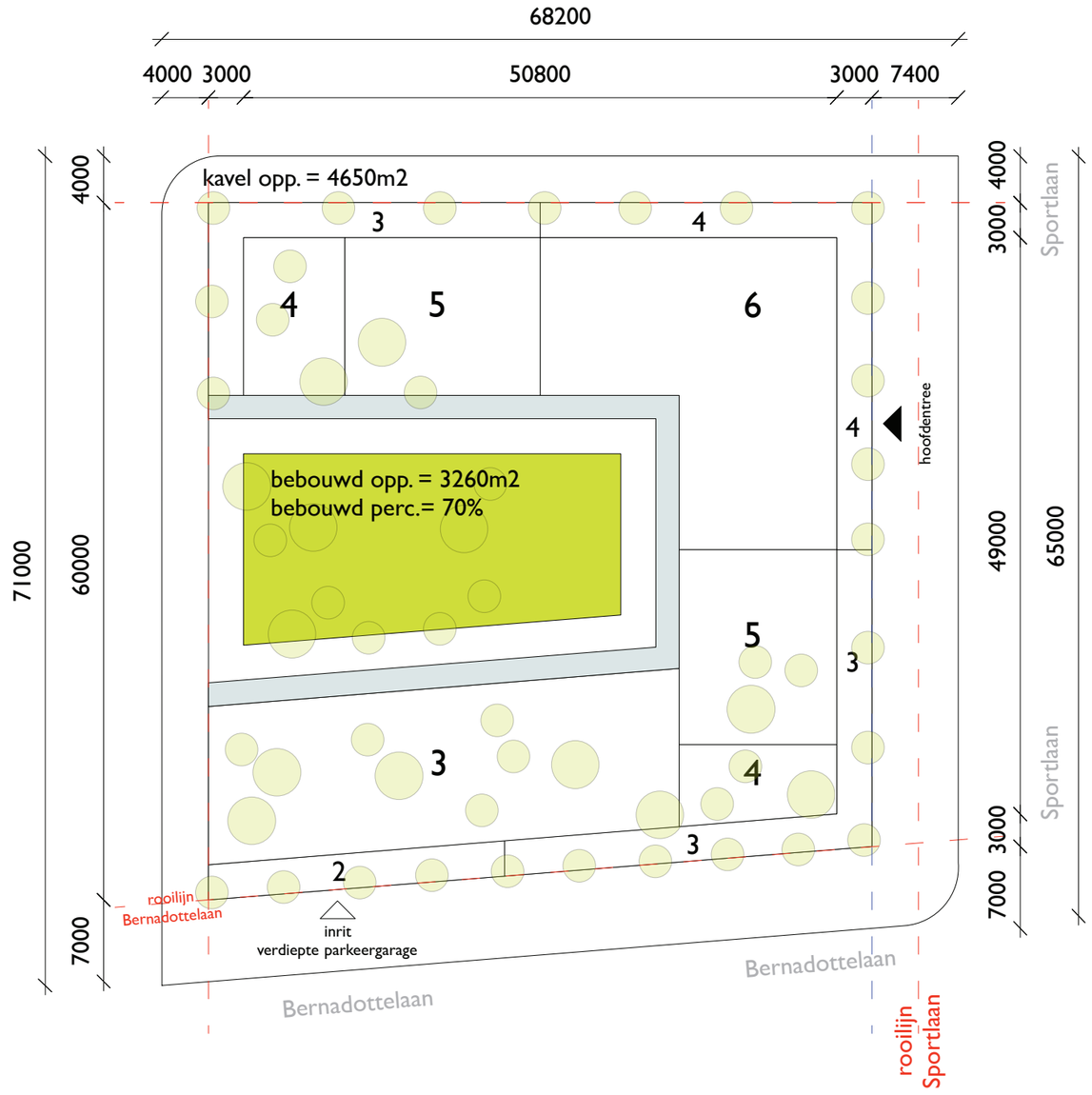
Isometrie





Situatietekening - 1:1000

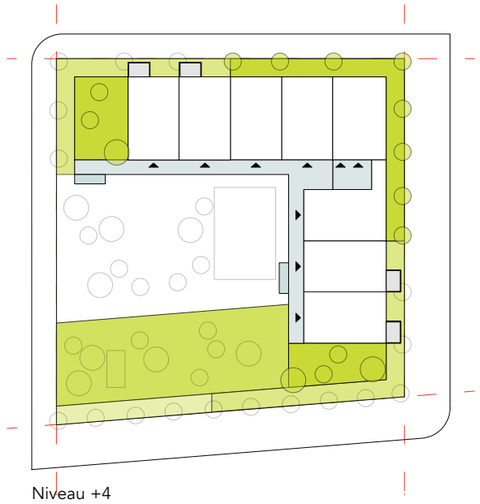
Model 2



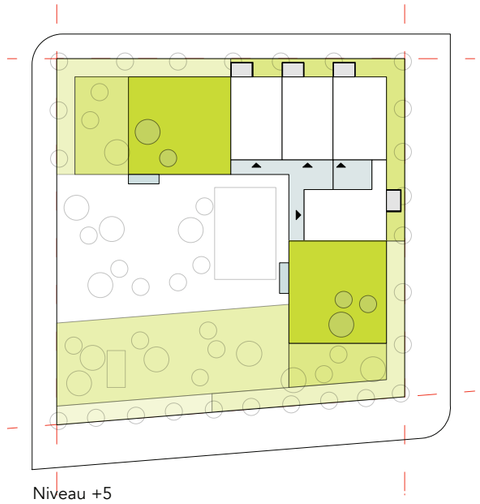
Principe Plattegrond 1:500

Specificaties:

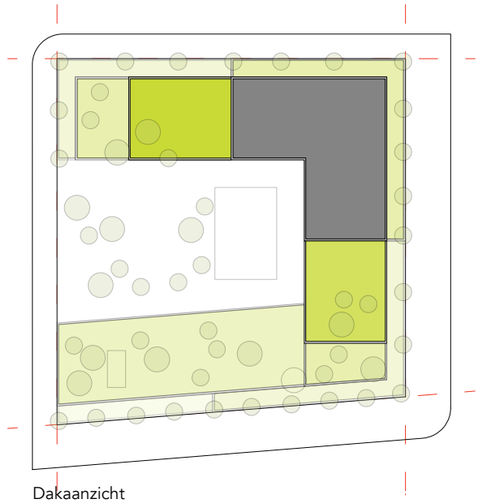
Locatie	Sportlaan 83, Gouda
Eigendomssituatie	grond in eigendom
Functie	wonen / maatschappelijk (woongroep)
Situering op het perceel	terruggerooid tov de Sportlaan volgt rooilijn aan de Bernadottelaan
Buitenmaten bebouwing	51 m x 60 m
Bebouwd oppervlakte (m2 / %)	3260 m^2 / 70 %
Bouwlagen	3 / 4 / 5 / 6 + 0.5 bouwlagen
Bouwhoogte (m / lagen)	20.5m (6.5 lagen)
Bruto opp. bouwmassa (ex parkeren)	9350 m^2
Bruto inh. bouwmassa (ex parkeren)	28000 m^3
Bruto opp. bouwmassa (incl. parkeren)	12600 m^2
Bruto inh. bouwmassa (incl. parkeren)	37800 m^3
Woningaantal	73 appartementen
Hoofdontsluiting	centrale entree aan Sportlaan
Parkeeroplossing	93 x in half-verdiepte parkeergarage 27 x in de openbare ruimte
Parkeerplaatsen	120 parkeerplaatsen
Parkeerbalans	120 / 73 = 1.6
Ontsluiting parkeren	via hellingbaan aan de Bernadottelaan
Bergingen	73 bergingen in verdiepte parkeergarage collectieve fietsenstalling in parkeergarage
Woningtypes	levensloopbestendige appartementen koop en huur
Woningoppervlaktes (gbo)	varierend van 85m^2 tot 125m^2
Woningontsluiting	via galerijen / binnenstraat
Buitenruimtes	binnentuin, loggia's en balkons voorzien van bomen
Doelgroep	50+'ers
Bijzonderheden	duurzaam en groen daktuinen met kas op het dak collectieve binnenruimte in binnentuin zonnepanelen op het hoogste dak



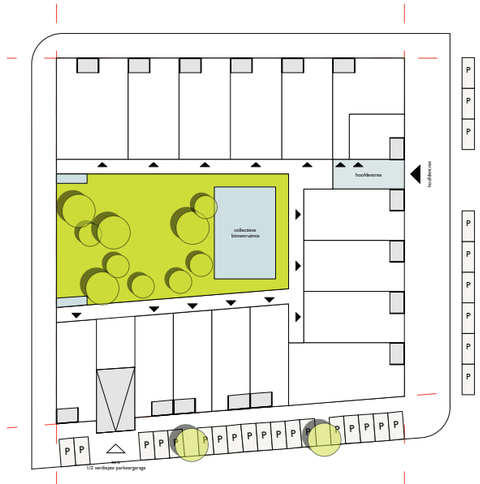
Niveau +4



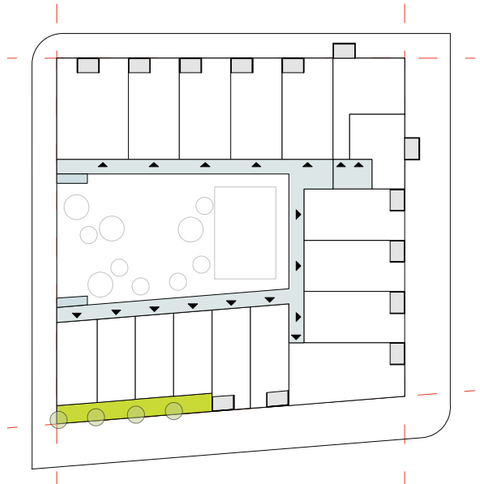
Niveau +5



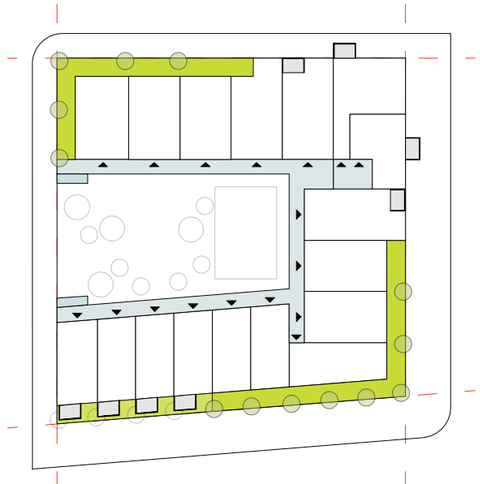
Dakaanzicht



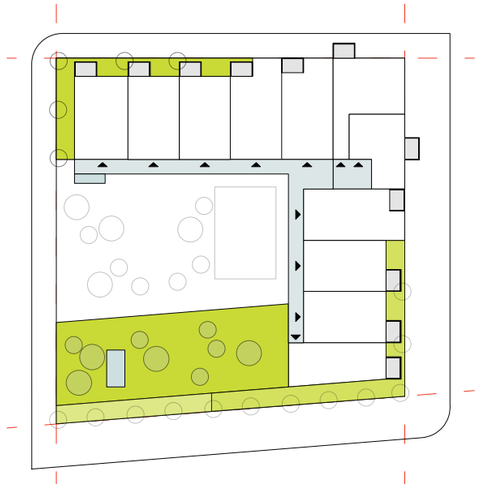
Niveau 0



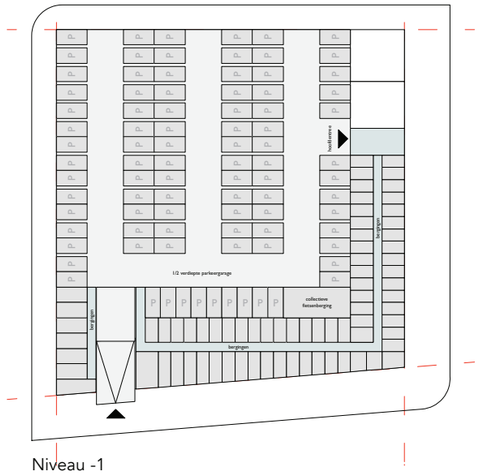
Niveau +1



Niveau +2



Niveau +3



Niveau -1

Plattegronden - 1:1000

Model 3

Gesloten bouwblok met verspringende binnenstraten

Dit model doet een poging om zich te conformeren aan de binnen het huidige bestemmingsplan geldende bouwhoogte van 4 bouwlagen. Om toch een scenario te creëren waarin voldoende woningen voor de Vereniging Woongroep Groenstaet aanwezig zijn is de U-vorm verder dichtgezet tot een gesloten bouwblok van 4 bouwlagen boven het maaiveld. Het volledige terrein en dus ook de zijde aan de Hammarskjöldhof zal bebouwd worden met een 4 laags volume dat een gezamenlijke binnentuin omsluit.

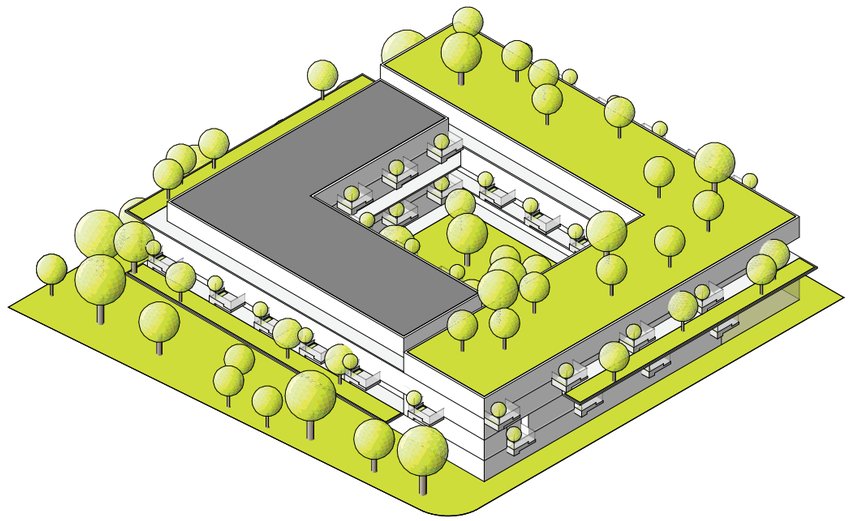
Om toch voldoende afstand tot de achtertuinen aan de Hammarskjöldhof te houden wordt Groenstaet op 4m van deze kavelgrens gebouwd. Ook aan de parkzijde is dit het geval en aan de Sportlaanzijde is hier een verbrede openbare ruimte om zodoende een interessante verblijfsruimte voor de hoofdentree aan de Sportlaan te maken. Aan de Bernadottelaan wordt nog eens extra ruimte gemaakt doordat het een orthogonaal bouwblok betreft en er dus ruimte over blijft voor een verbrede groenstrook met dwarsparkeren.

Onder het bouwblok ligt een verdiepte parkeergarage die wordt ontsloten aan de Bernadottelaan. In deze parkeergarage zijn voldoende parkeerplekken en zijn ook alle individuele bergingen opgenomen waardoor er op maaiveld adressen kunnen worden gerealiseerd aan de Bernadottelaan, de Sportlaan en de gezamenlijke binnentuin. Bovenop deze parkeergarage is de omsloten collectieve binnentuin. Op de begane grond is daarnaast ruimte voor een collectieve ontmoetingsruimte op de hoek van Sportlaan en het park.

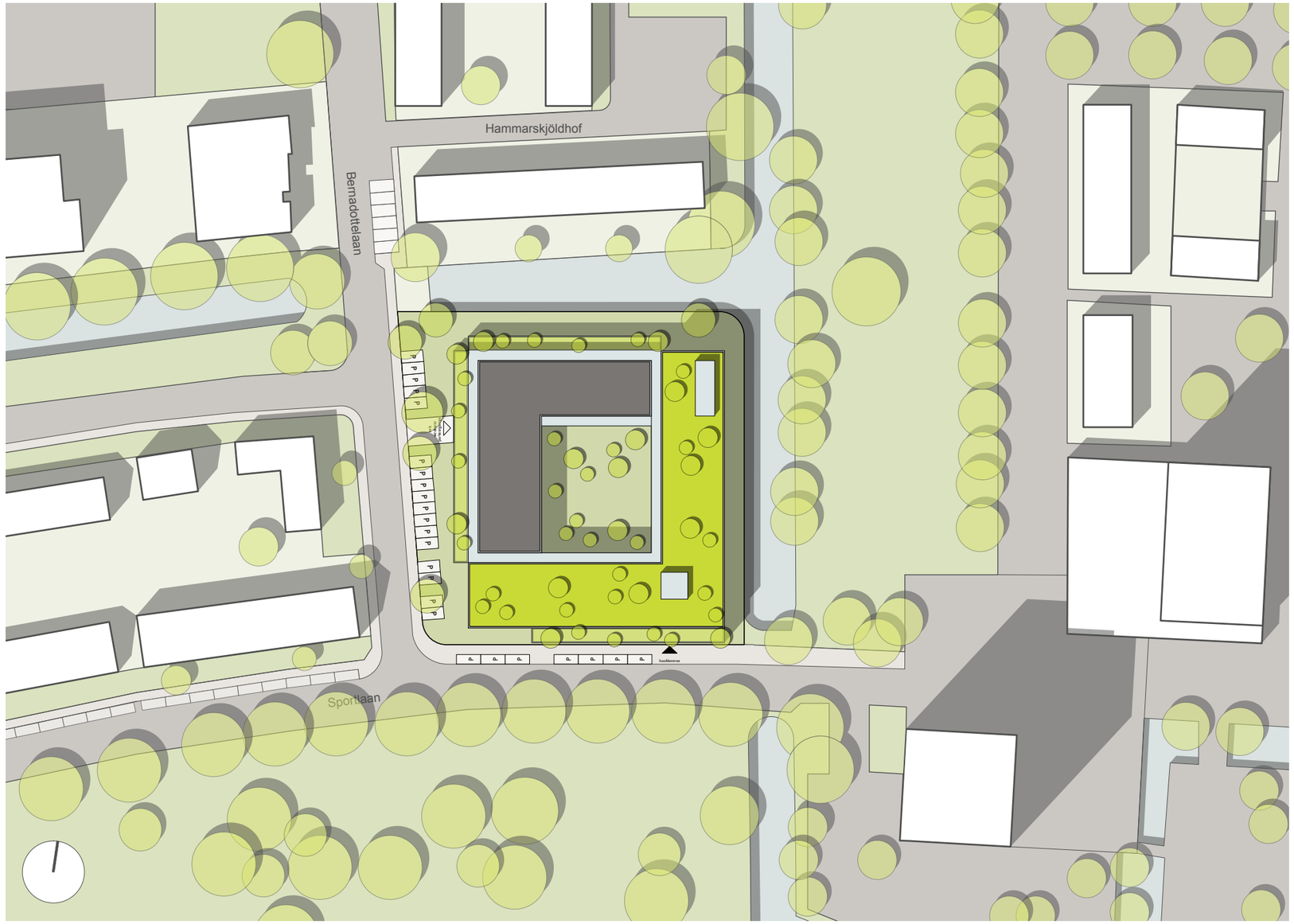
Het bouwvolume bestaat uit 4 recht boven elkaar gestapelde bouwlagen. De verbrede galerijen doorkruizen op bijzondere, en per verdieping verspringende wijze de bouwvolumes. Op ieder niveau is er sprake van één extra brede galerij waardoor er een groot collectief balkon ontstaat waarop bomen komen te staan. Ook een van de daken zal worden voorzien van bomen, een moes- en kruidentuin en een kas terwijl het andere dak volledig wordt vol gelegd met zonnepanelen.

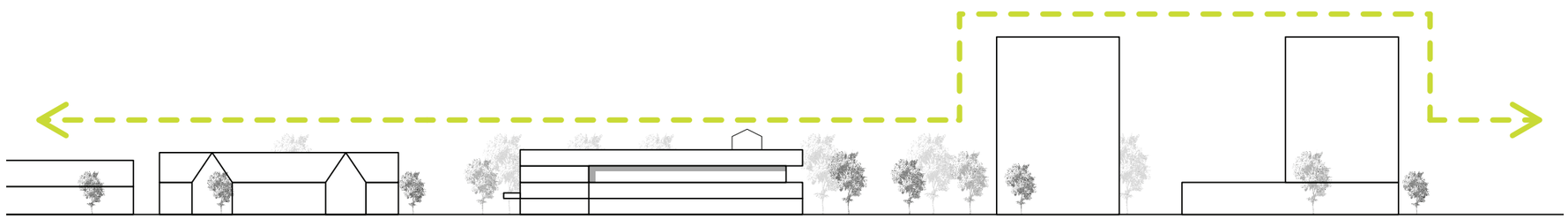
Naast de bijzondere groene collectieve balkons heeft iedere woning een eigen buitenruimte waarin op fraaie wijze een boom is geïntegreerd. Deze balkons verspringen per verdieping waardoor er een interessante compositie van diverse groene buitenruimtes ontstaat aan zowel de openbare ruimte als het binnengebied. Door de woningen te laten variëren in breed en diep wonen en door de adressen op straatniveau, ontstaat zowel een levendige binnen- als buitenwereld en wordt de sociale cohesie en controle verder bevorderd.

Maquette



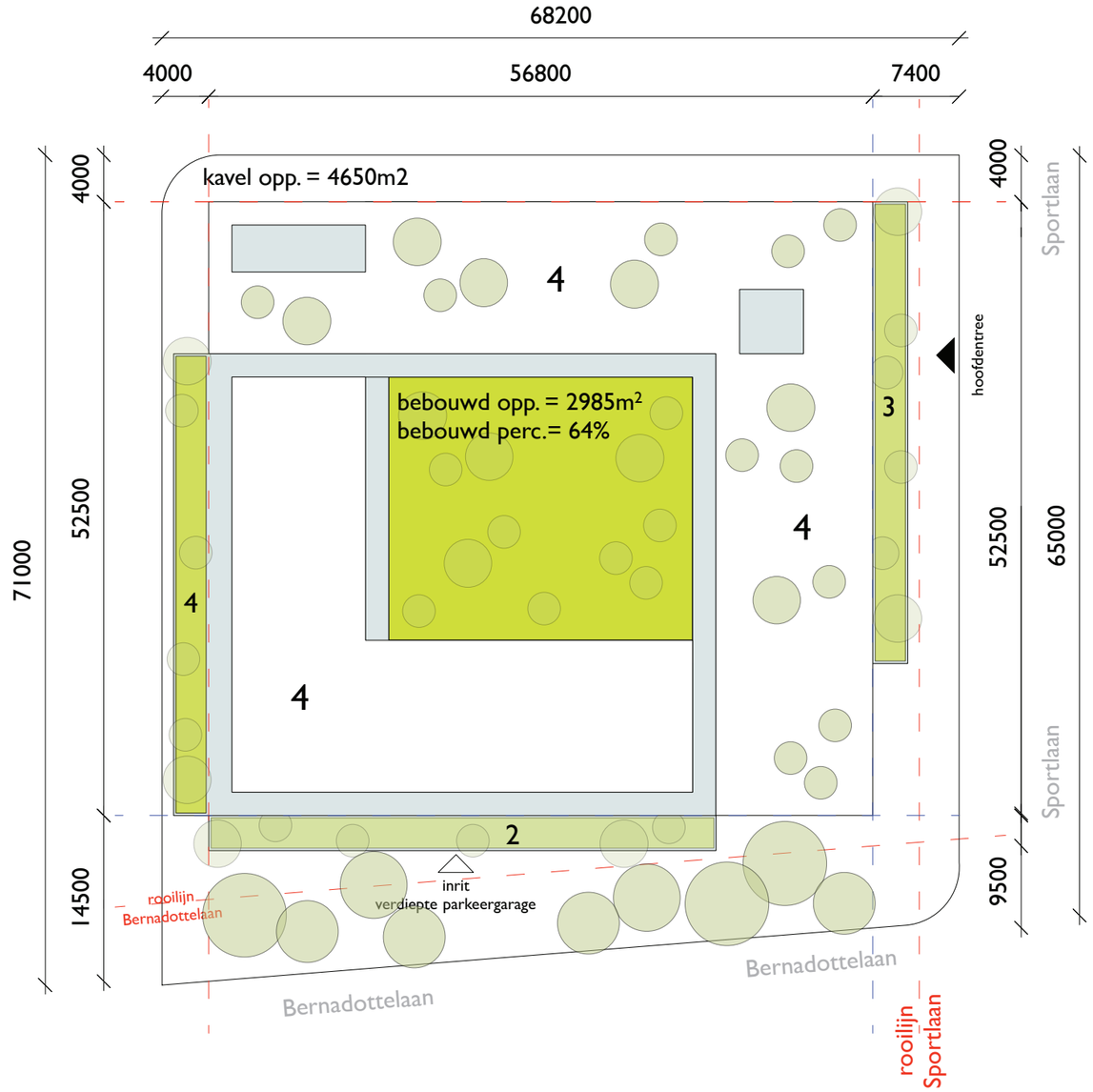
Isometrie





Situatietekening - 1:1000

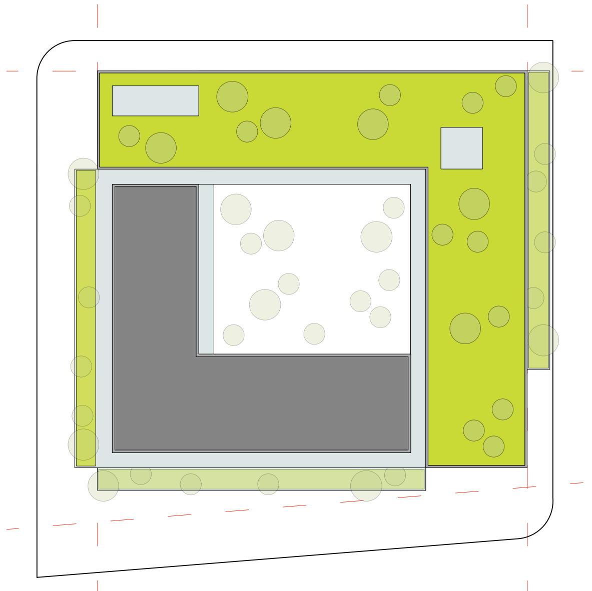
Model 3



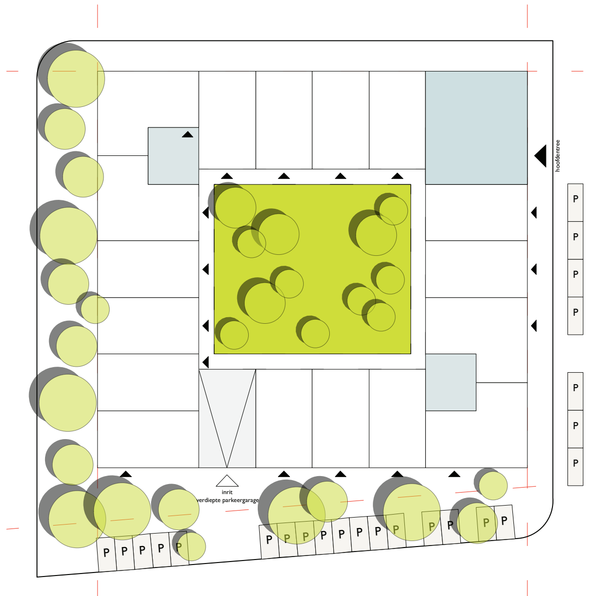
Principe Plattegrond 1:500

Specificaties:

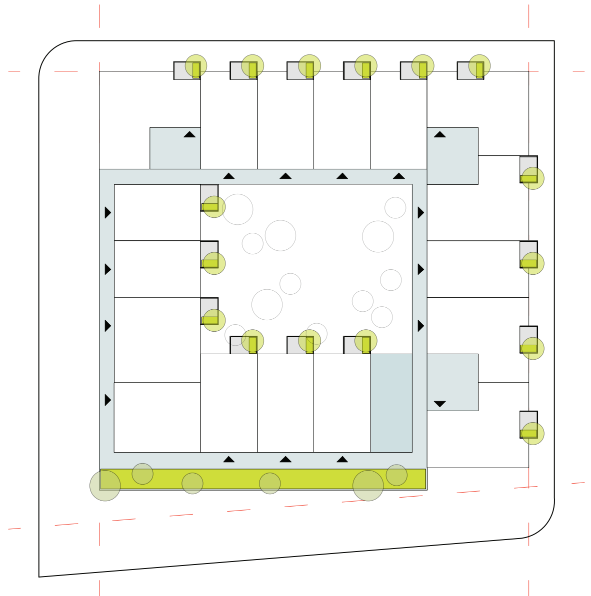
Locatie	Sportlaan 83, Gouda
Eigendomssituatie	grond in eigendom
Functie	wonen / maatschappelijk (woongroep)
Situering op het perceel	terruggerooid tov de Sportlaan volgt rooilijn aan de Bernadottelaan
Buitenmaten bebouwing	57 m x 53 m
Bebouwd oppervlakte (m2 / %)	2985 m^2 / 64 %
Bouwlagen	4 bouwlagen
Bouwhoogte (m / lagen)	13m (4 lagen)
Bruto opp. bouwmassa (ex parkeren)	8350 m^2
Bruto inh. bouwmassa (ex parkeren)	11350 m^3
Bruto opp. bouwmassa (incl. parkeren)	25000 m^2
Bruto inh. bouwmassa (incl. parkeren)	34000 m^3
Woningaantal	68 appartementen
Hoofdontsluiting	centrale entree aan Sportlaan
Parkeeroplossing	88 x in verdiepte parkeergarage 24 x in de openbare ruimte
Parkeerplaatsen	112 parkeerplaatsen
Parkeerbalans	88 / 68 = 1.6
Ontsluiting parkeren	via hellingbaan aan de Bernadottelaan
Bergingen	68 bergingen in verdiepte parkeergarage collectieve fietsenstalling in parkeergarage
Woningtypes	levensloopbestendige appartementen koop en huur
Woningoppervlaktes (gbo)	varierend van 85m^2 tot 125m^2
Woningontsluiting	adressen aan Sportlaan en Bernadottelaan via verspringende galerijen / binnenstraat
Buitenruimtes	binnentuin, loggia's en balkons voorzien van bomen grote gemeenschappelijke groene balkons
Doelgroep	50+'ers
Bijzonderheden	duurzaam en groen daktuinen met kas op het dak collectieve binnenruimte aan de Sportlaan zonnepanelen op het hoogste dak



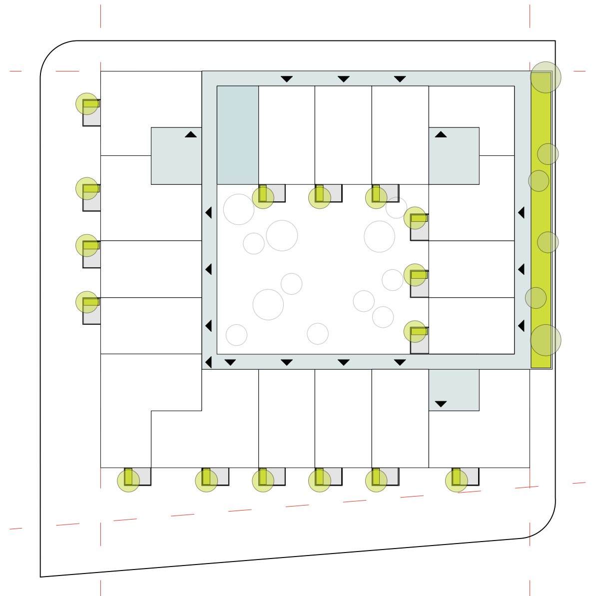
Dakaanzicht



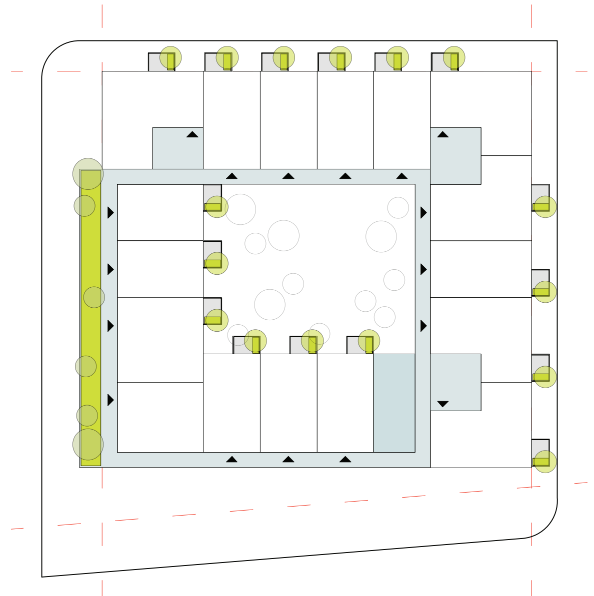
Niveau 0



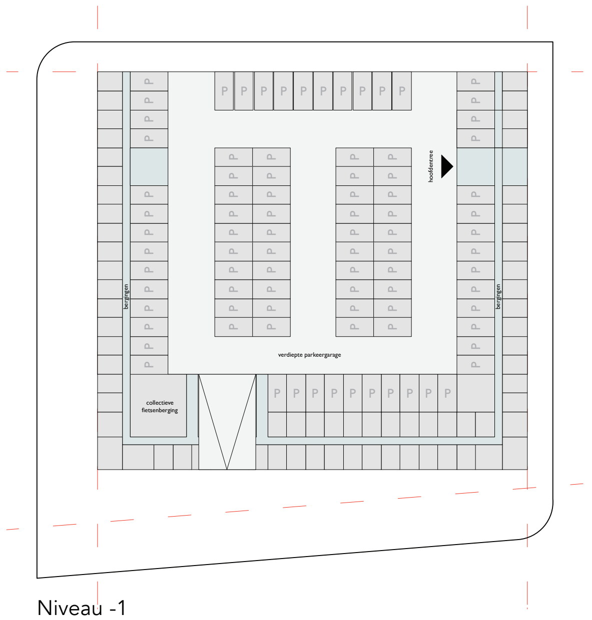
Niveau +1



Niveau +2



Niveau +3



Niveau -1

Plattegronden - 1:1000

Model 4

Haak met hoogteaccent

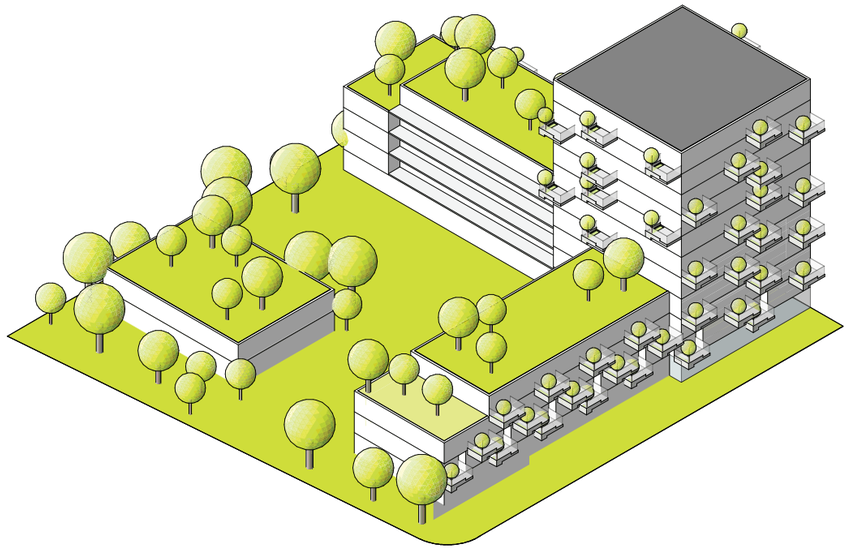
Aan de Sportlaan grijpt dit model terug op model 1 en 2, maar nu met een daadwerkelijk hoogteaccent op de hoek van de Sportlaan en het nieuwe park. Hiermee wordt de wens van een groot aantal geïnteresseerden om in een toren te wonen gehonoreerd en wordt een dialoog aangegaan met de nieuwe naastgelegen torens. Het lage deel van het gebouw zoekt aansluiting bij de bebouwing in de wijk Kort Haarlem. Het hoge deel maakt de verbinding met de nieuwe ontwikkelingen op Oosterwei.

De hoogbouw volgt de gevellijn aan de Sportlaan terwijl de plint verder terug ligt om een extra brede stoep te realiseren. Doordat de hoogbouw een overstek heeft ontstaat een ‘los’ volume dat de verhoudingen van een slanke toren heeft. Daarnaast realiseren we als vanzelf een luifel en droogloop ter plaatse van de hoofdentree en de hieraan gesitueerde collectieve binnenruimte. De toren zoekt niet alleen aan de Sportlaan maar ook aan de parkzijde de kavelgrenzen op waardoor we de toren als het ware in of aan het park zetten. Aan de Bernadottelaan is ruimte voor extra groen om zoveel mogelijk afstand tot de bestaande bebouwing aan de Bernadottelaan te verkrijgen en de uitstraling van de parkeergarage te vergroenen en middels volwassen bomen aan het zicht te onttrekken. Ook aan de Hammarskjöldhof wordt extra groen geplaatst om rekening te houden met de omwonenden.

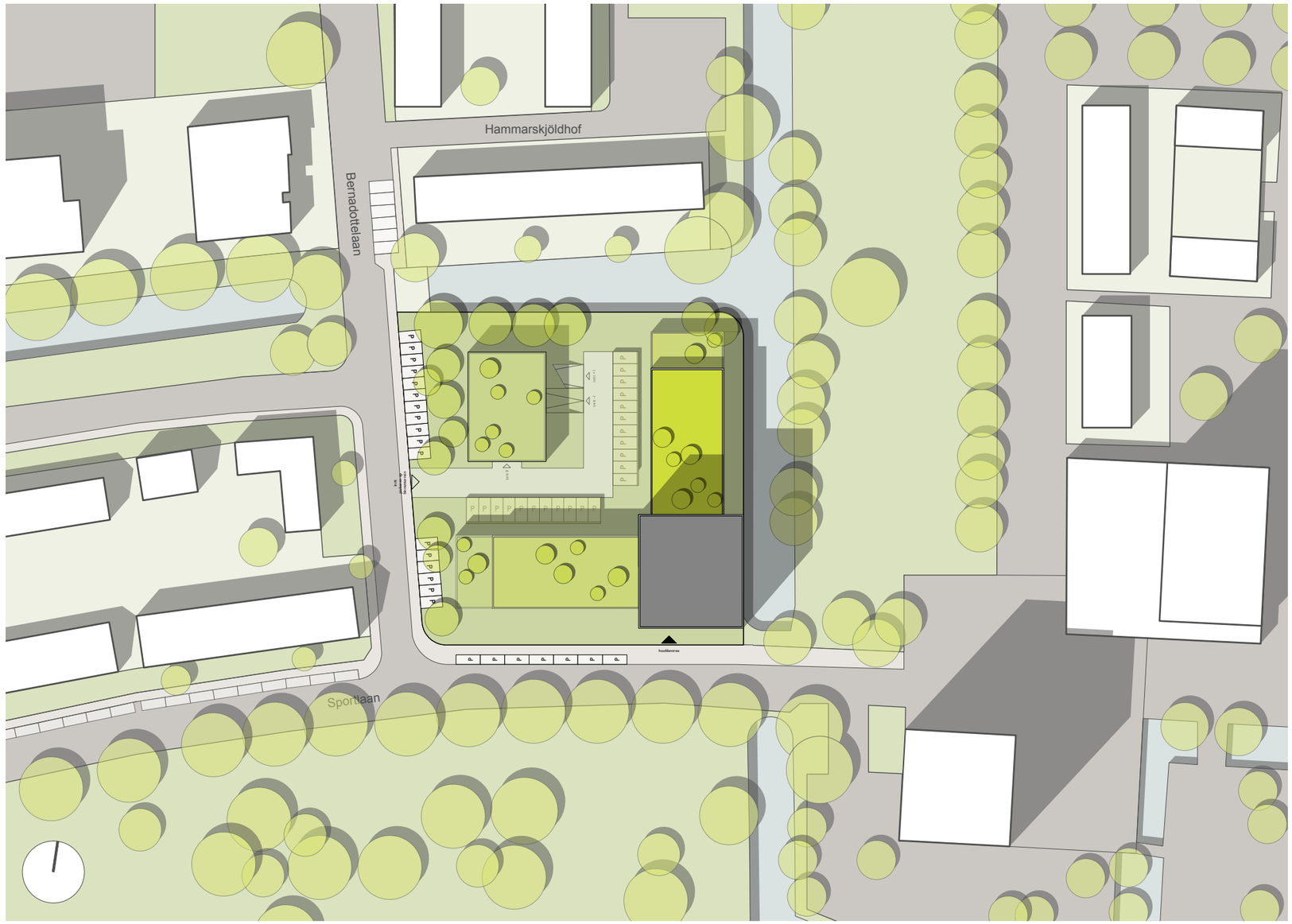
Doordat er geen grote parkeergarage is moeten de individuele bergingen worden opgenomen in de plint. Dit kan aan de Sportlaan, waarbij rekening wordt gehouden met de uitstraling richting de Sportlaan door bijvoorbeeld een verglaasde gevel met daarachter de (verlichte) verkeersruimte naar de clusters van bergingen te leggen. Deze oplossing maakt het mogelijk om woningen aan het park op de begane grond te realiseren. Uiteraard kan deze oplossing ook omgewisseld worden waarmee er woningen aan de Sportlaan liggen en de bergingen aan de parkzijde komen.

Het centrale trappenhuis verbindt alle korte galerijen en op iedere verdieping in de onderbouw is ruimte voor spontane ontmoetingen in de kleine collectieve ruimtes. Op de daken worden daktuinen gemaakt en het dak van de toren wordt voorzien van zonnepanelen. Parkeren vindt plaats op maaiveld onder een pergola en in een door bomen omzoomde parkeergarage. Deze parkeergarage bestaat uit een lange parkeerstrook één laag onder de grond en twee kortere parkeerstroken op maaiveld en niveau +1. Het parkeergebied wordt centraal ontsloten vanuit de Bernadottelaan en op eigen terrein wordt de keuze gemaakt tussen de verschillende parkeeroplossingen.

Maquette

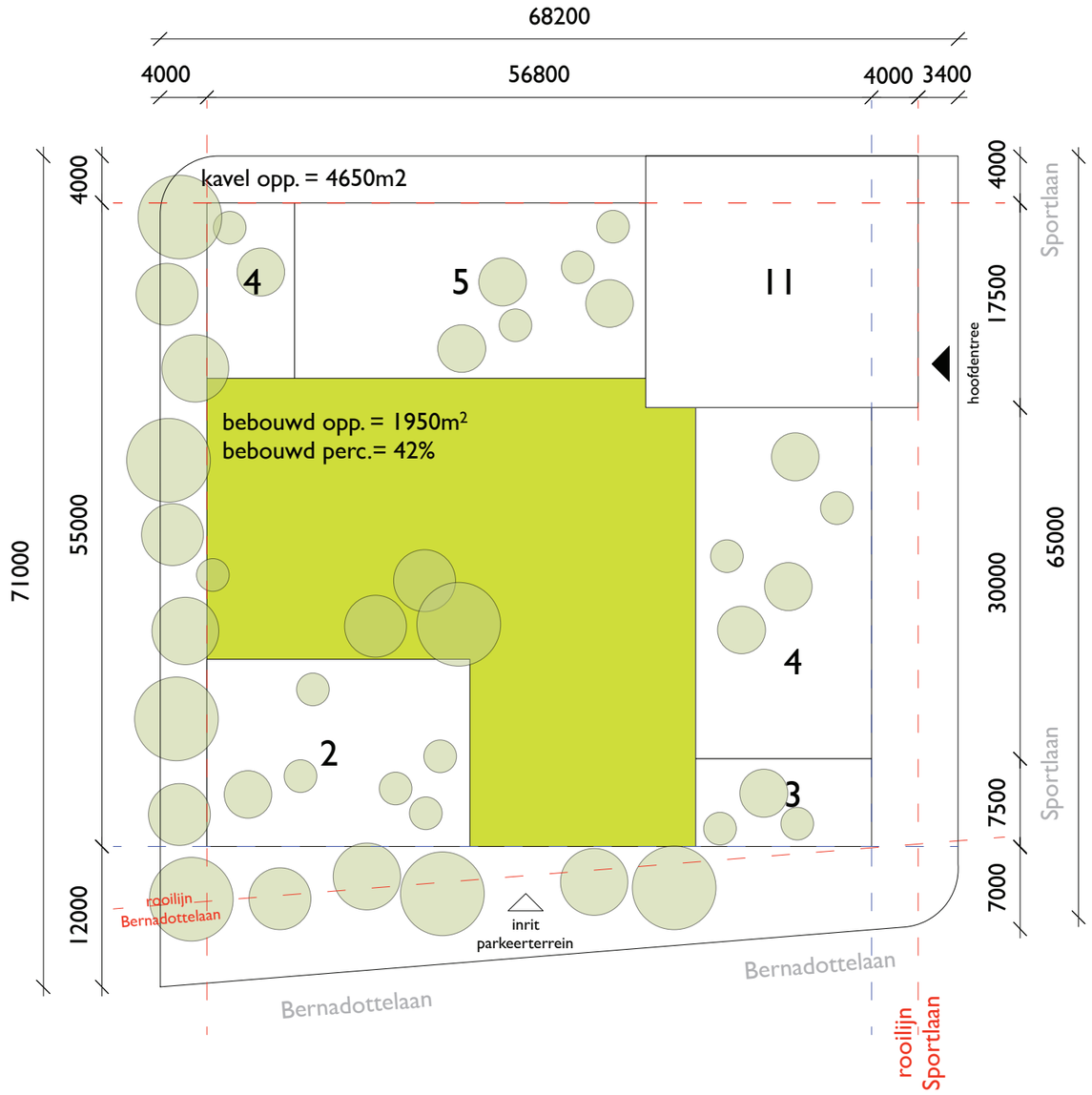


Isometrie



Situatietekening - 1:1000

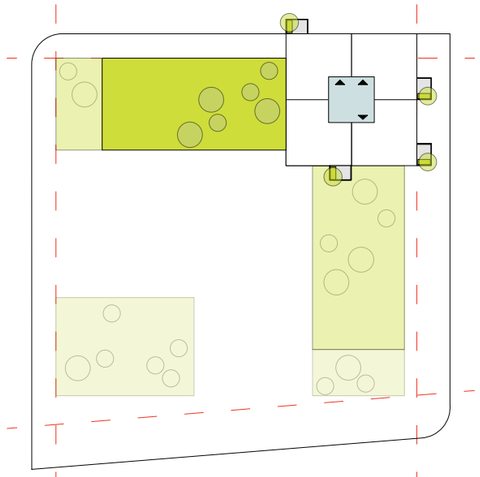
Model 4



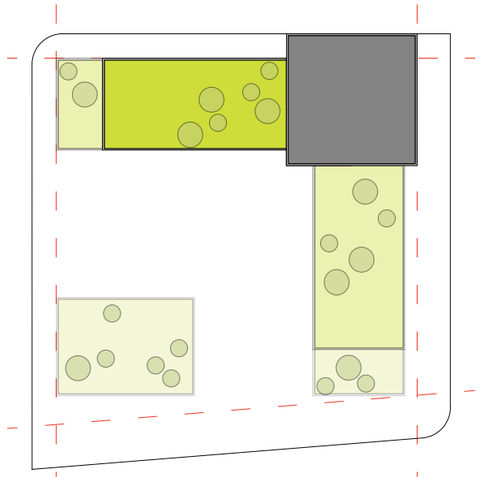
Principe Plattegrond 1:500

Specificaties:

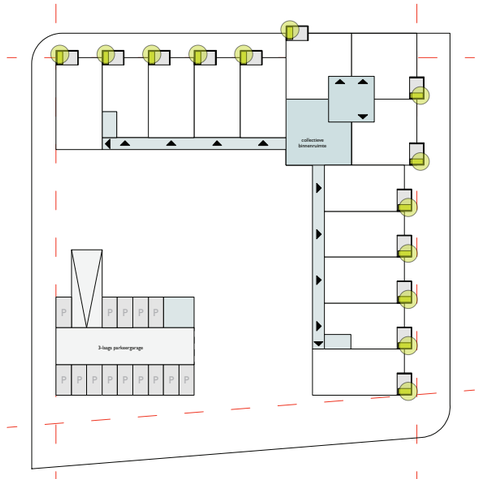
Locatie	Sportlaan 83, Gouda
Eigendomssituatie	grond in eigendom
Functie	wonen / maatschappelijk (woongroep)
Situering op het perceel	hoogbouw volgt rooilijn aan de Sportlaan plint teruggerooid tov de Sportlaan volgt rooilijn aan de Bernadottelaan
Buitenmaten bebouwing	57 m x 55 m
Bebouwd oppervlakte (m2 / %)	1950 m^2 / 42 %
Bouwlagen	3 / 4 / 5 / 9 bouwlagen
Bouwhoogte (m / lagen)	28m (9 lagen)
Bruto opp. bouwmassa (ex parkeren)	9875 m^2
Bruto inh. bouwmassa (ex parkeren)	29625 m^3
Bruto opp. bouwmassa (incl. parkeren)	11475 m^2
Bruto inh. bouwmassa (incl. parkeren)	34425 m^3
Woningaantal	73 appartementen
Hoofdontsluiting	centrale entree aan Sportlaan
Parkeeroplossing	66 x in 3laags parkeergarage (-1 / 0 /+1) 23 x onder pergola op binnenterrein 24 x in de openbare ruimte
Parkeerplaatsen	113 parkeerplaatsen
Parkeerbalans	113 / 73 = 1.5
Ontsluiting parkeren	vanaf Bernadottelaan via het binnenterrein
Bergingen	72 bergingen in de plint van het gebouw (optie parkwoningen - bergingen wissel)
Woningtypes	levensloopbestendige appartementen koop en huur
Woningoppervlaktes (gbo)	varierend van 85m^2 tot 125m^2
Woningontsluiting	adressen aan Sportlaan via galerijen
Buitenruimtes	binnentuin, loggia's en balkons voorzien van bomen
Doelgroep	50+'ers
Bijzonderheden	duurzaam en groen daktuinen met kas op het dak collectieve binnenruimte aan Sportlaan collectieve binnenruimtes per verdieping zonnepanelen op het hoogste dak



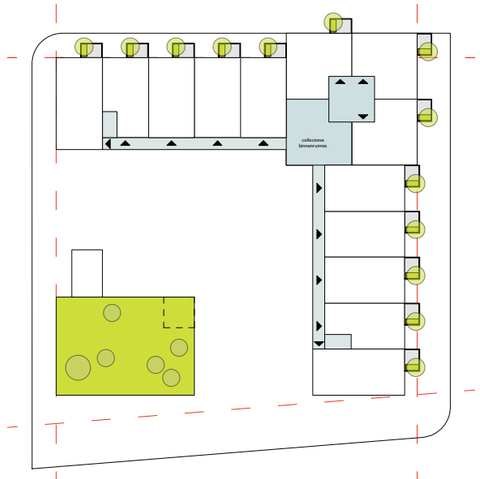
Niveau +5, +6, +7, +8, +9, +10



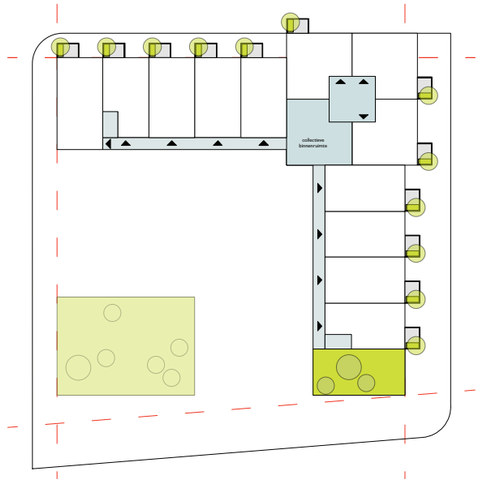
Dakaanzicht



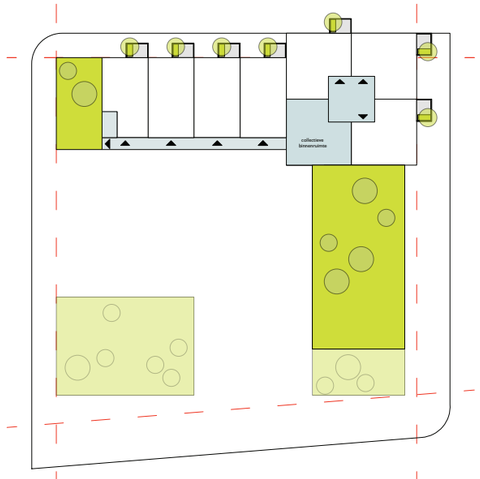
Niveau +1



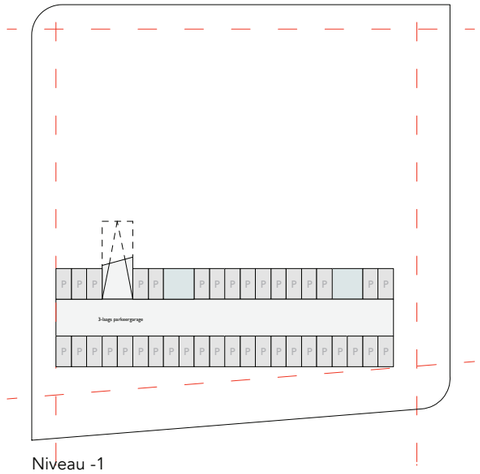
Niveau +2



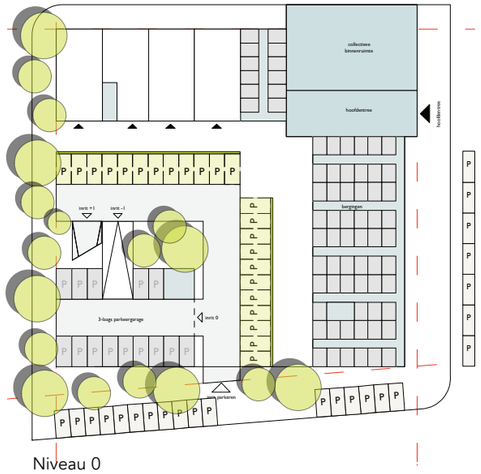
Niveau +3



Niveau +4



Niveau -1



Niveau 0

Plattegronden - 1:1000

Model 5

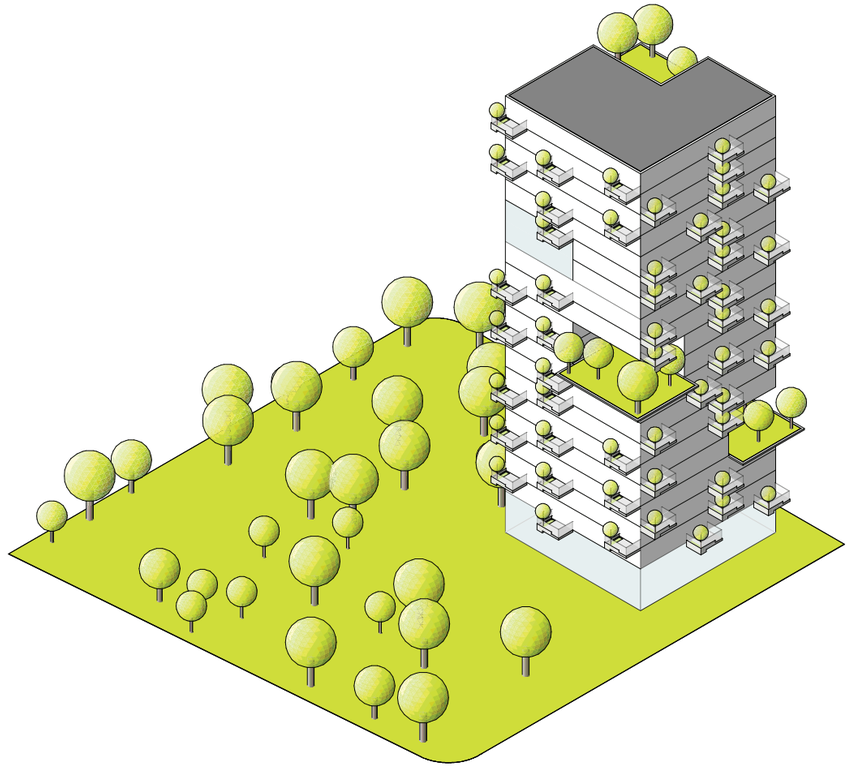
Toren

Uit het model met het hoogteaccent ontstaat als vanzelf het torenmodel waarbij er echte hoogbouw gepleegd wordt. Op de kavel wordt in de verste uithoek vanaf de Kort Haarlemzijde en dus zo dicht mogelijk bij de nieuwbouw van Oosterwei een toren van 21 lagen gebouwd. Hiermee wordt het bestaande ensemble van torens op Oosterwei door de toevoeging van een extra toren versterkt. Door het compacte volume op een kleine footprint blijft er veel ruimte beschikbaar voor een groene omgeving. Dit nieuwe groen vormt de schakel tussen de groene zone aan de zijde van Oosterwei, de groenstrook aan de Von Suttnerstraat en het park aan de overzijde van de Sportlaan.

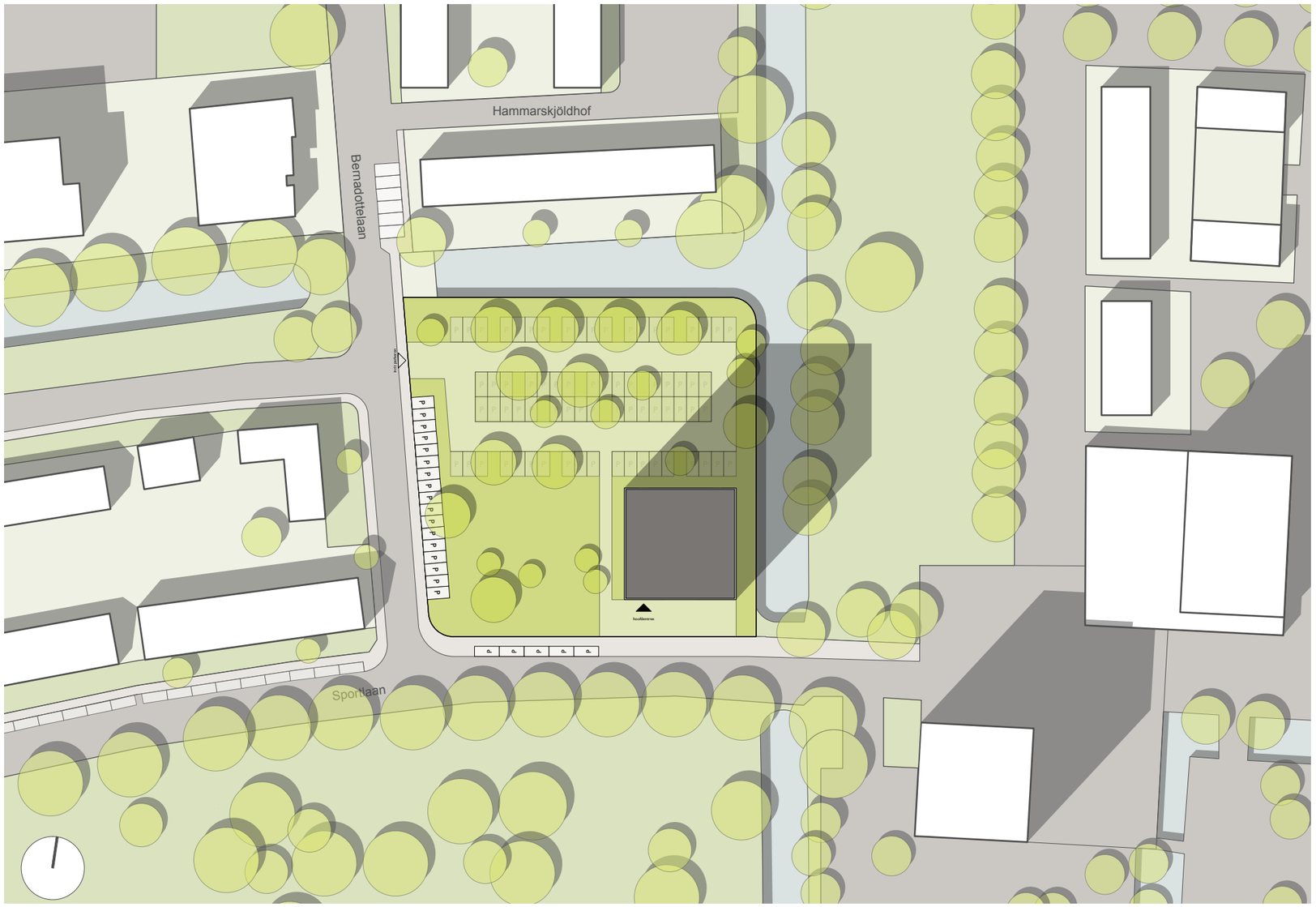
In deze groene setting staat de toren van Groenstaet met op de begane grond aan de Sportlaanzijde een dubbelhoge entree en collectieve ruimte. Naast entree en collectieve ruimte zijn hier de individuele bergingen bedacht. Het parkeren gebeurt op maaiveld in de groene setting door middel van halfverharding en groene pockets tussen de parkeerplaatsen waarin bomen komen te staan.

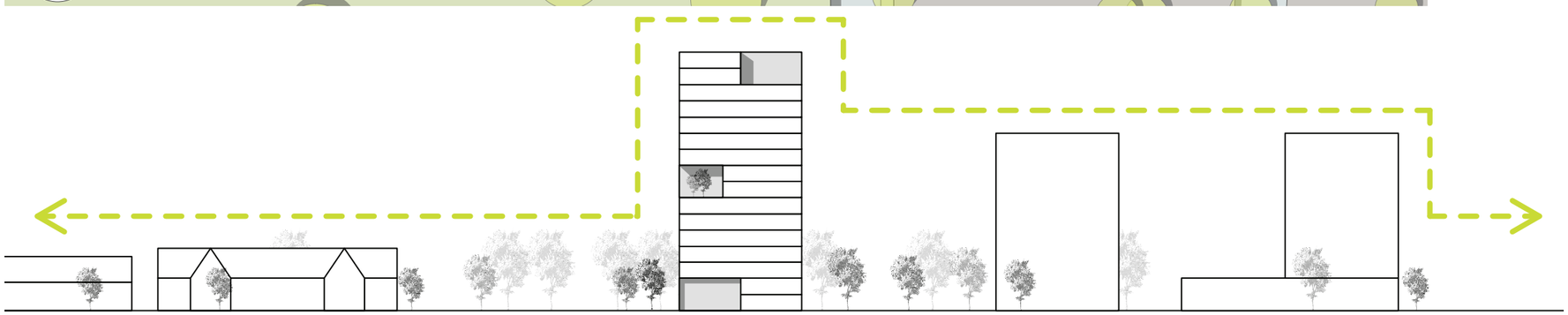
De toren zelf is 21 lagen hoog om aan het gewenste woningaantal te komen, mooie uitzichten op de groene omgeving te hebben en vooral ook nog enkele bijzondere plekken te kunnen realiseren. Het slanke verticale volume wordt namelijk op een aantal plekken onderbroken door ‘happen’ uit dit volume. In deze dubbelhoge buitenruimtes, die uitkragen ten opzichte van de toren, worden collectieve daktuinen met hun bomen gerealiseerd. Ook wordt er in een van deze happen een dubbelhoge ontmoetingsruimte gerealiseerd. De individuele buitenruimtes van de woningen bestaan uit verspringende aangehangen balkons die tevens van bomen worden voorzien. Zodoende wordt de hele gevel een bijzondere groene gevel en op deze wijze wordt Groenstaet een zogeheten verticale stad en een bescheiden landmark voor Gouda.

Maquette



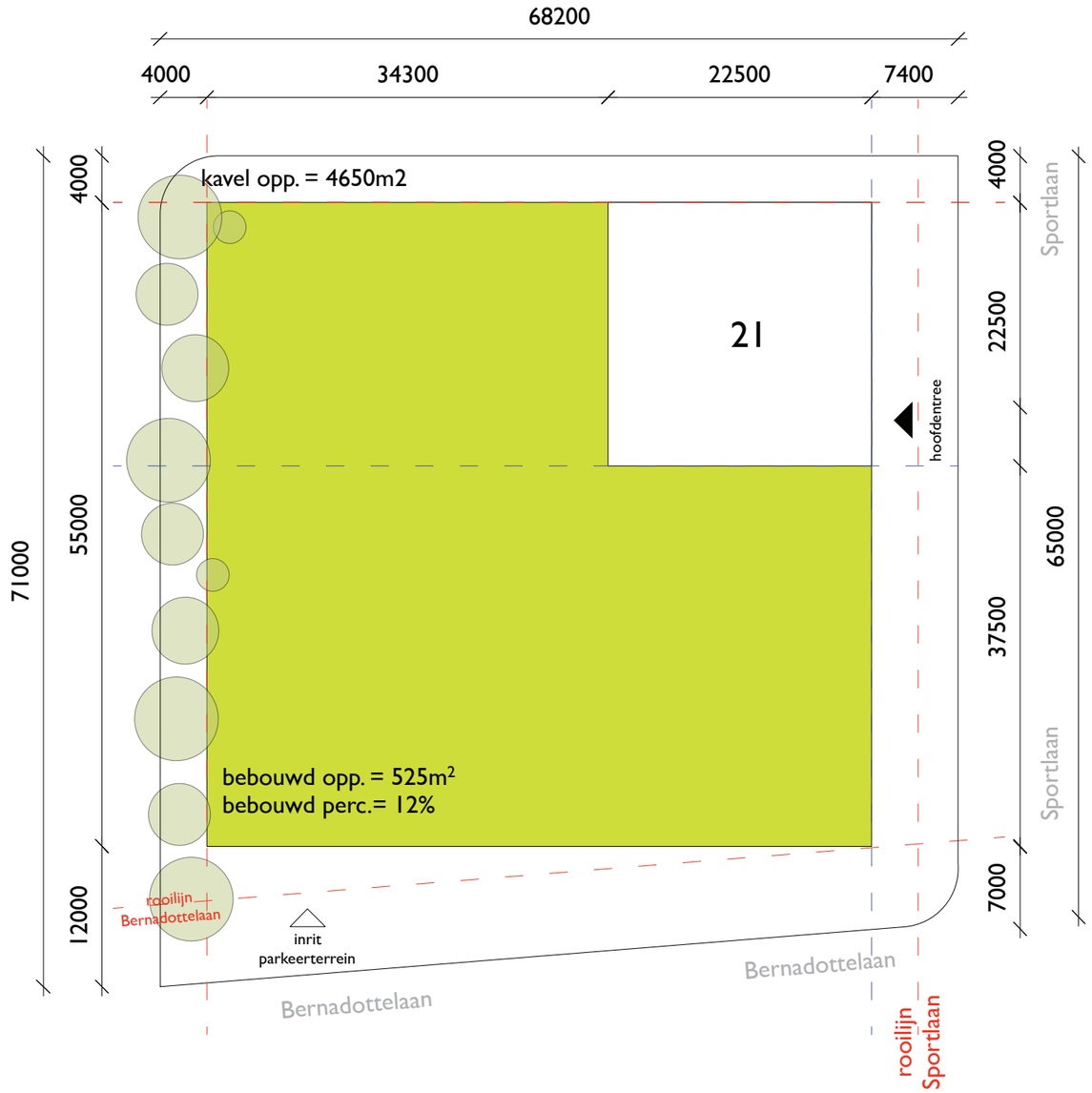
Isometrie





Situatietekening - 1:1000

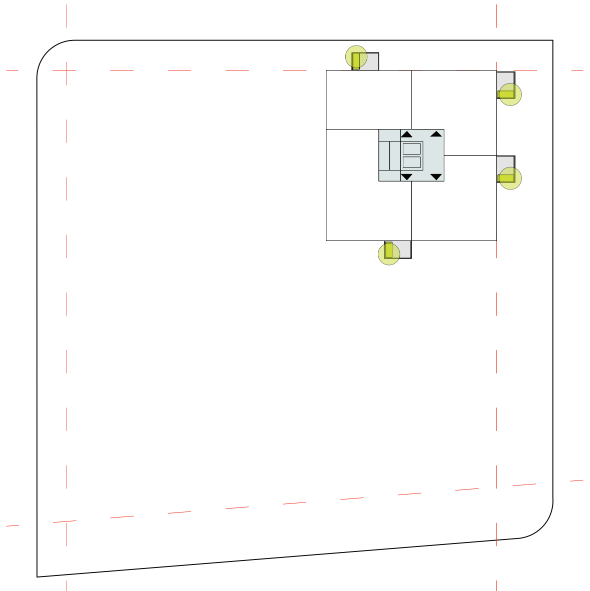
Model 5



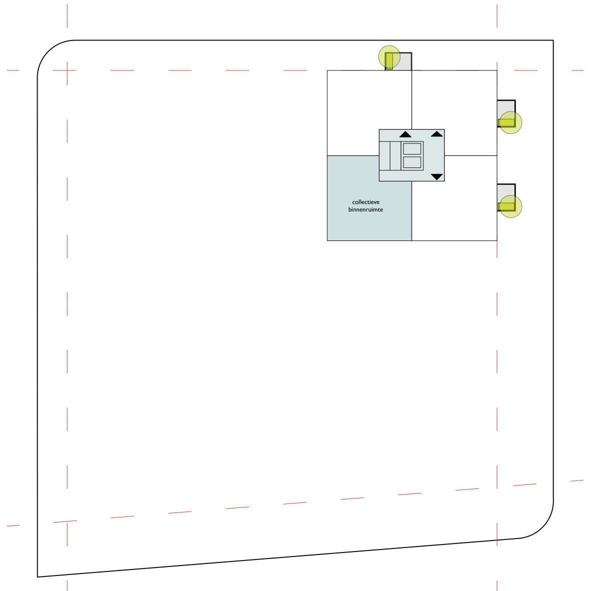
Principe Plattegrond 1:500

Specificaties:

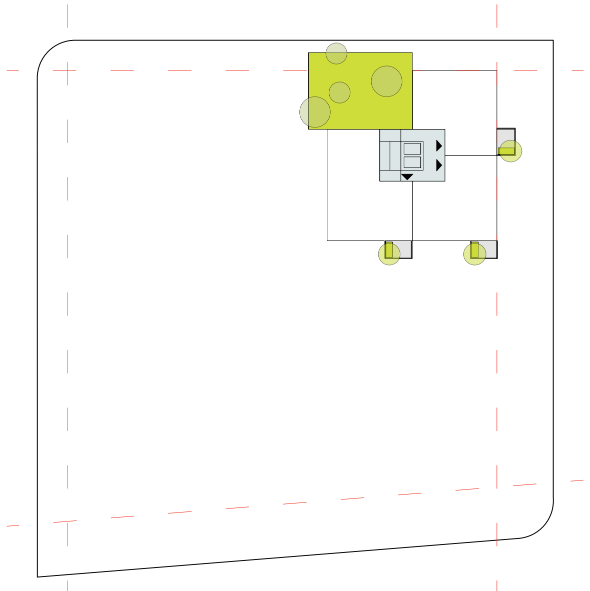
Locatie	Sportlaan 83, Gouda
Eigendomssituatie	grond in eigendom
Functie	wonen / maatschappelijk (woongroep)
Situering op het perceel	teruggerooid tov de Sportlaan
Buitenmaten bebouwing	23 m x 23 m
Bebouwd oppervlakte (m2 / %)	525 m^2 / 12 %
Bouwlagen	21 bouwlagen
Bouwhoogte (m / lagen)	64m (21 lagen)
Bruto opp. bouwmassa (ex parkeren)	10120 m^2
Bruto inh. bouwmassa (ex parkeren)	30360 m^3
Bruto opp. bouwmassa (incl. parkeren)	- m^2
Bruto inh. bouwmassa (incl. parkeren)	- m^3
Woningaantal	72 appartementen
Hoofdontsluiting	centrale dubbelhoge entree aan Sportlaan
Parkeeroplossing	71 x op eigen terrein buiten 22 x in de openbare ruimte
Parkeerplaatsen	93 parkeerplaatsen
Parkeerbalans	93 / 72 = 1.3
Ontsluiting parkeren	vanuit oprit Bernadottelaan
Bergingen	72 bergingen op eerste 2 bouwlagen
Woningtypes	levensloopbestendige appartementen koop en huur
Woningoppervlaktes (gbo)	varierend van 85m^2 tot 125m^2
Woningontsluiting	adressen aan Sportlaan via galerijen
Buitenruimtes	binnentuin, loggia's en balkons voorzien van bomen verscheidene collectieve terrassen
Doelgroep	50+'ers
Bijzonderheden	duurzaam en groen collectieve binnenruimte aan Sportlaan collectieve binnenruimte in toren zonnepanelen op het hoogste dak



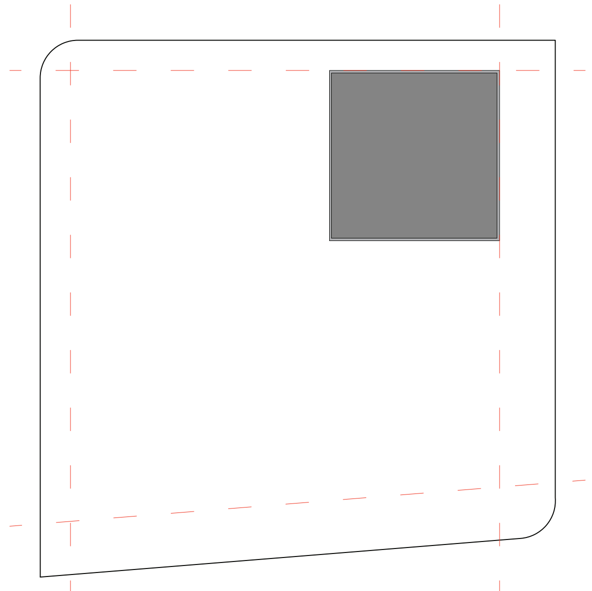
Niveau +13, +14 +15, +16



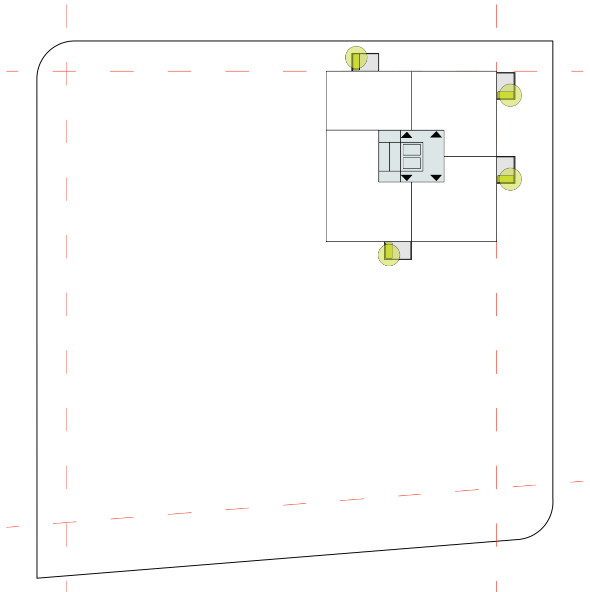
Niveau +17 +18



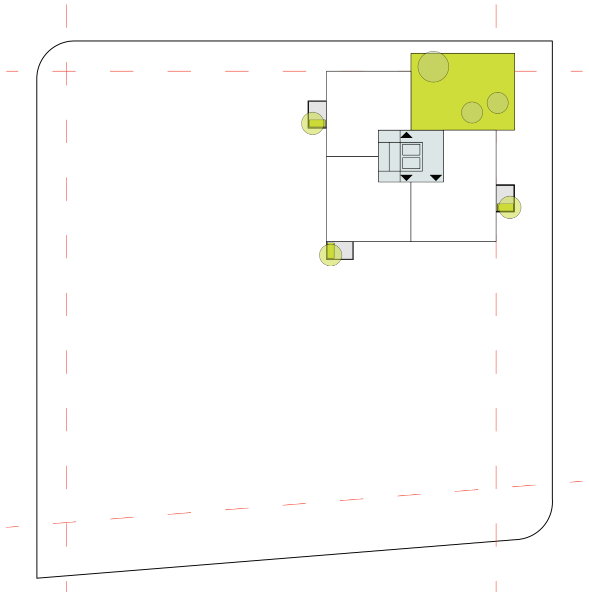
Niveau +19, +20



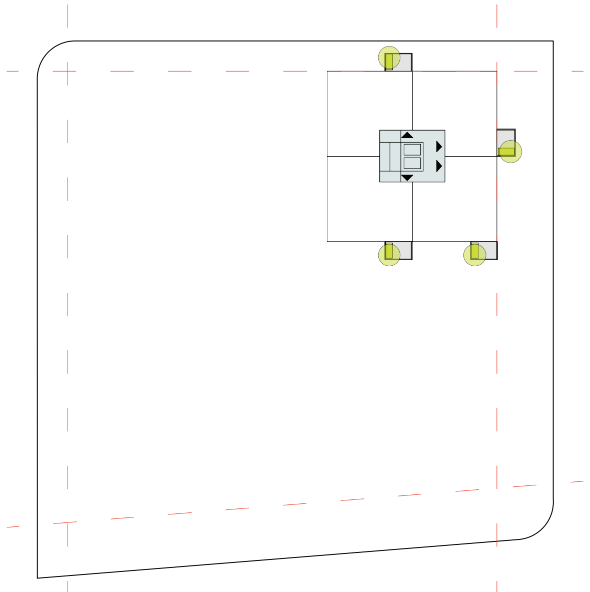
Dakaanzicht



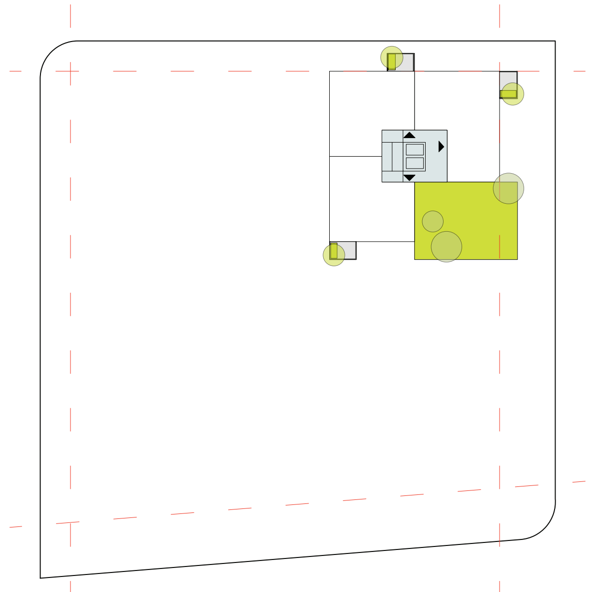
Niveau +2, +3, +4, +5



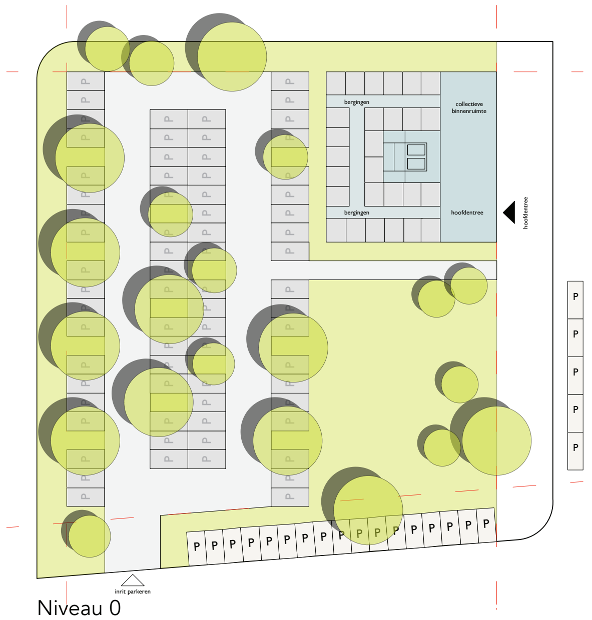
Niveau +6, +7



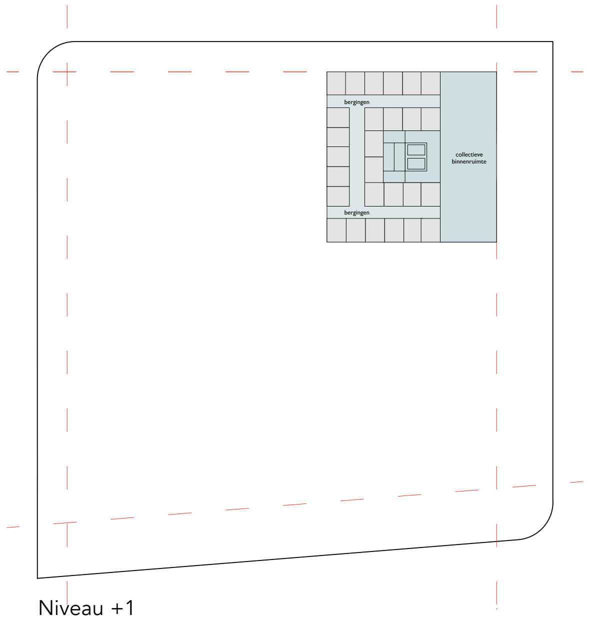
Niveau +8, +9, +10



Niveau +11, +12



Niveau 0



Niveau +1

Model 6

Maquette

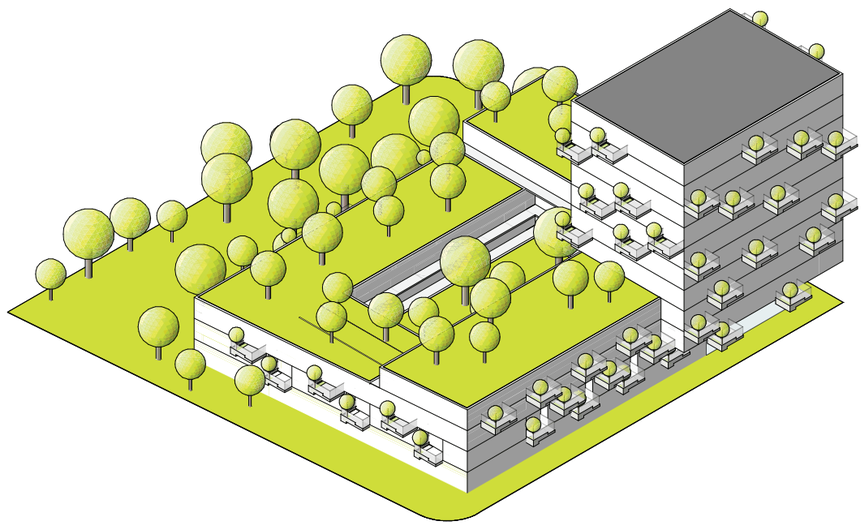
Compact gesloten bouwblok met hoogteaccent

Zonder conclusies aan deze studie te verbinden lijken alle modellen samen te komen in het model waarin we een compact gesloten bouwblok in de plint realiseren en een meer bescheiden hoogteaccent richting Oosterwei maken. De laagbouw vindt aansluiting met de woningbouw in de wijk Kort Haarlem. De hoogbouw gaat mee in het ensemble van hoogbouw van Oosterwei. Daarnaast schikt het voorgestelde volume van de plint zich aan het stratenpatroon van Kort Haarlem. Het volgt de gevellijn aan de Sportlaan en Bernadottelaan en pakt ook de gevellijn aan de Von Suttnerstraat op. Hierdoor ontstaat er een groene verbinding van de huidige groenstrook langs het Antoniuscollege met het nieuwe park in Oosterwei.

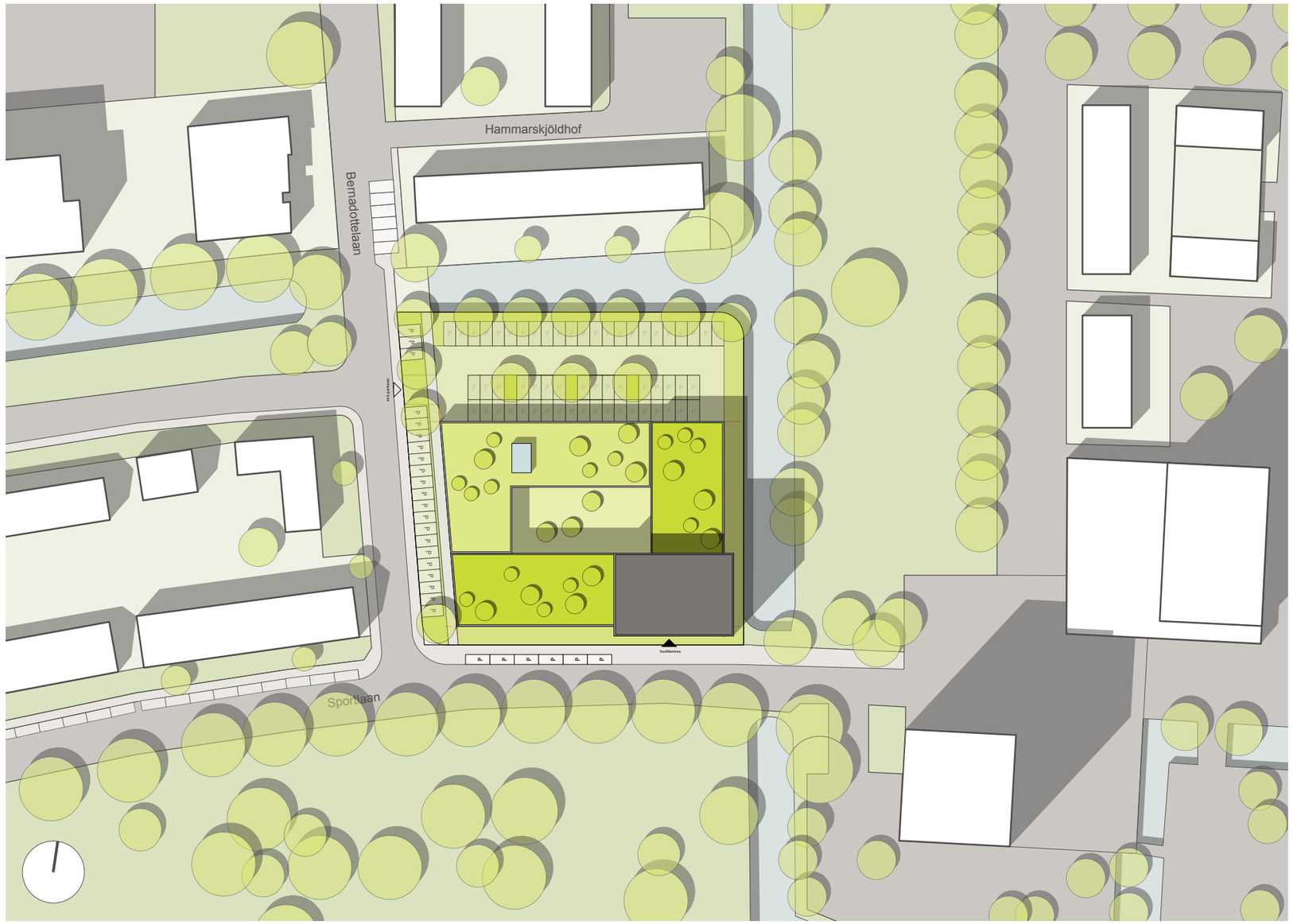
Het bebouwde oppervlak is beperkt, en de afstand tot de achtertuinen van de woningen aan de Hammarskjöldhof maximaal. Aan de Bernadottelaan is Groenstaet slechts 3 bouwlagen hoog en is het straatprofiel breed. Aan de Sportlaan volgt de plint de bebouwing van de Sportlaan en is de toren overkragend waardoor er een slanke toren ontstaat en een geaccentueerde entree met een ‘luifel’. Hier is ook de dubbelhoge collectieve ruimte gepositioneerd.

Het parkeren gebeurt op maaiveld op halfverharding en tussen bomen, maar ook deels onder de bebouwing om aan de parkeernorm van 1.5 te voldoen. Deze parkeerplaatsen zijn natuurlijk uitermate geschikt voor mindervaliden en elektrische auto’s. Het overige parkeren is zoals in alle modellen opgelost middels langsparkeren aan de Sportlaan en dwarsparkeren aan de Bernadottelaan. Verder zijn op maaiveld alle individuele bergingen geclusterd. Om te voorkomen dat er een gesloten plint ontstaat zijn hier een viertal brede enkelzijdige georiënteerde woningen bedacht met het adres aan de Sportlaan of de Bernadottelaan.

Bovenop de bergingen is een verhoogd en groen dek bedacht met daaraan 2 laags bebouwing aan de zijde van de Bernadottelaan en de Hammarskjöldhof en 3 lagen aan de Sportlaan en het park. Door de opgetilde collectieve binnentuin en het lage bouwvolume rondom deze tuin komt er voldoende licht binnen in de groene binnenwereld. Maar ook is dit de opbouw van de veelal laagbouw in Kort Haarlem naar de torens in Oosterwei. Bijkomend voordeel is dat het dak op niveau +3 uitstekend begaanbaar is voor alle bewoners en dus voorzien zal worden van een daktuin met moes-, en kruidentuin en kas. De toren, waarin gevarieerd kan worden tussen drie- en vierspanners schikt zich in hoogte aan de torens in Oosterwei en is dus 11 lagen hoog. Daarbij is er de mogelijkheid om ook hier een dubbelhoge buitenruimte met een groen collectief balkon te realiseren en wordt het dak vol gelegd met zonnepanelen.

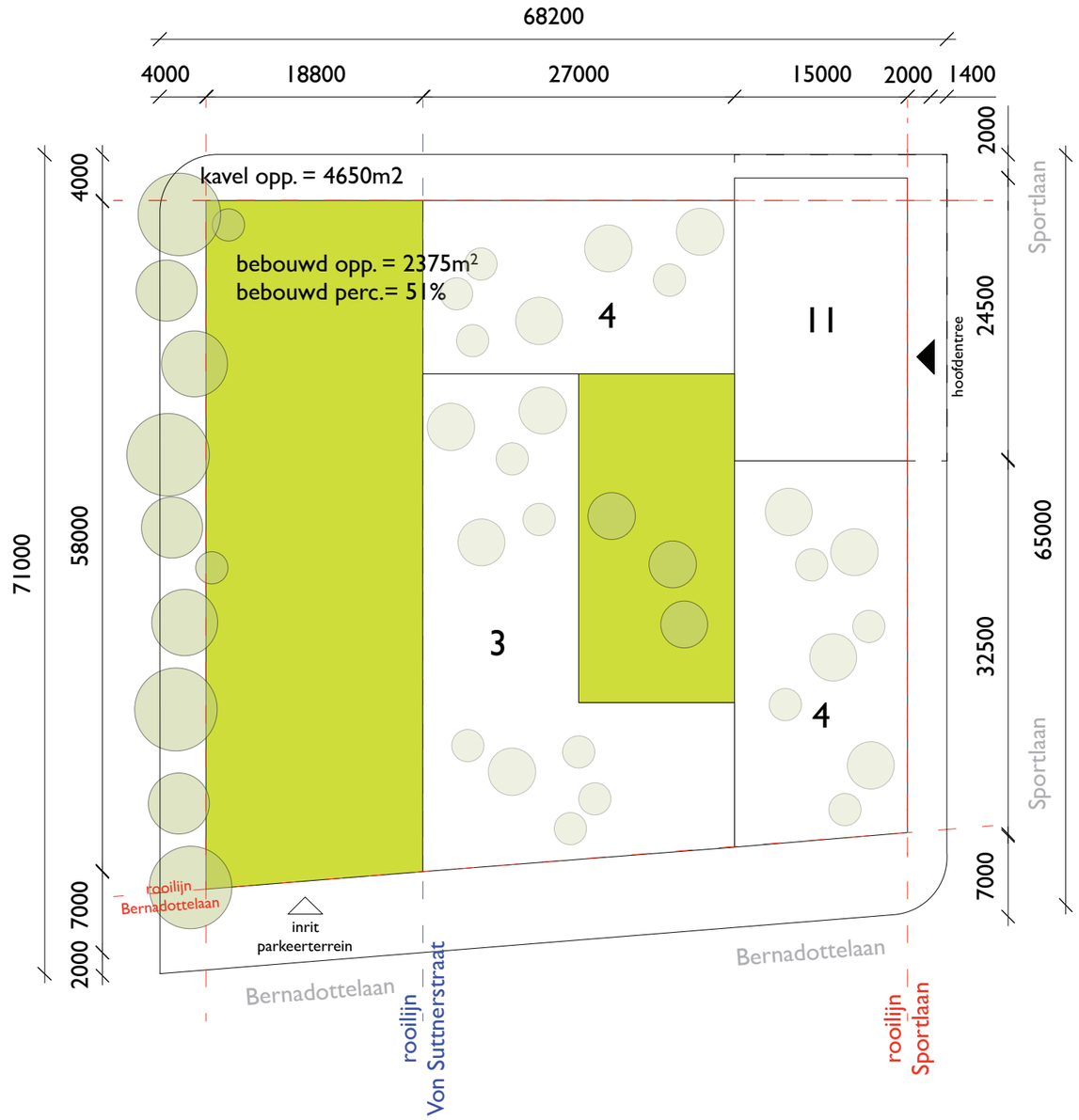


Isometrie



Situatietekening - 1:1000

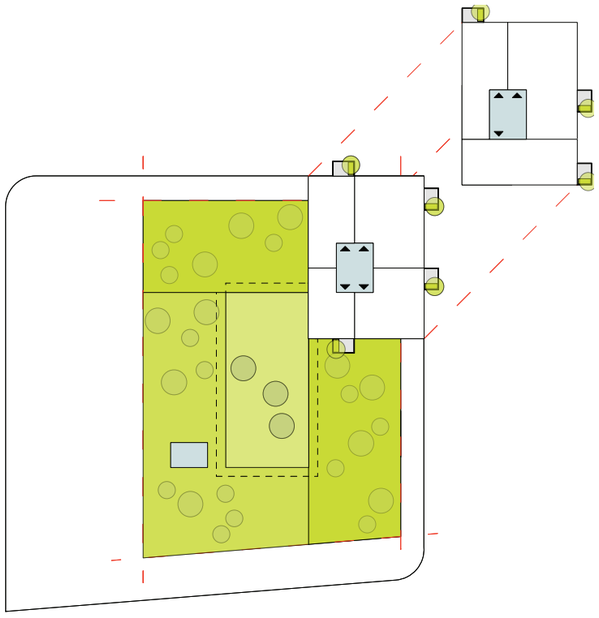
Model 6



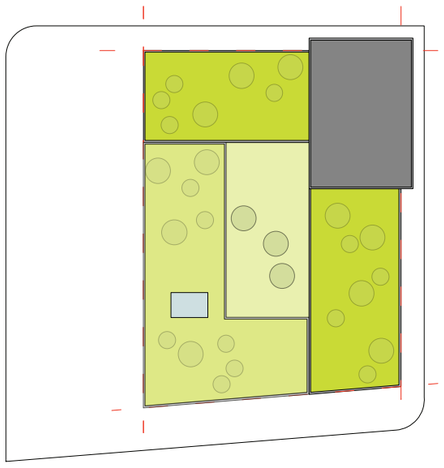
Principe Plattegrond 1:500

Specificaties:

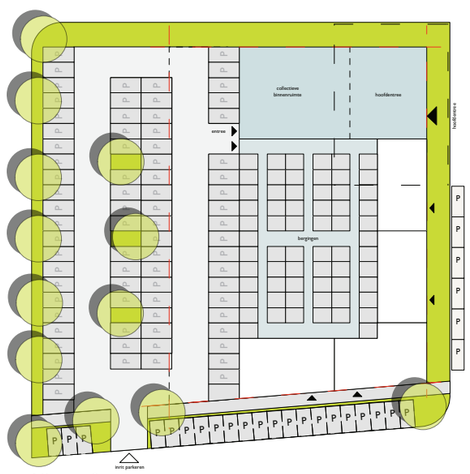
Locatie	Sportlaan 83, Gouda
Eigendomssituatie	grond in eigendom
Functie	wonen / maatschappelijk (woongroep)
Situering op het perceel	hoogbouw 2m overkragend tov Sportlaan hoogbouw 2m overkragend aan parkzijde plint volgt rooilijn aan de Sportlaan volgt rooilijn aan de Bernadottelaan
Buitenmaten bebouwing	57 m x 60 m
Bebouwd oppervlakte (m2 / %)	2375 m^2 / 51 %
Bouwlagen	3 / 4 / 11 bouwlagen
Bouwhoogte (m / lagen)	34 m (11 lagen)
Bruto opp. bouwmassa (ex parkeren)	9625 m^2
Bruto inh. bouwmassa (ex parkeren)	28875 m^3
Bruto opp. bouwmassa (incl. parkeren)	10300 m^2
Bruto inh. bouwmassa (incl. parkeren)	31000 m^3
Woningaantal	70 appartementen
Hoofdontsluiting	centrale dubbelhoge entree aan Sportlaan
Parkeeroplossing	78 x op maaiveld onder bomen 27 x in de openbare ruimte
Parkeerplaatsen	105 parkeerplaatsen
Parkeerbalans	105 / 70 = 1.5
Ontsluiting parkeren	via de Bernadottelaan
Bergingen	70 bergingen op niveau 0
Woningtypes	levensloopbestendige appartementen koop en huur
Woningoppervlaktes (gbo)	varierend van 85m^2 tot 125m^2
Woningontsluiting	via galerijen / binnenstraat
Buitenruimtes	binnentuin, loggia's en balkons voorzien van bomen
Doelgroep	50+'ers
Bijzonderheden	duurzaam en groen zeer toegankelijke daktuin daktuinen met kas op het dak collectieve binnenruimte aan het park zonnepanelen op het hoogste dak



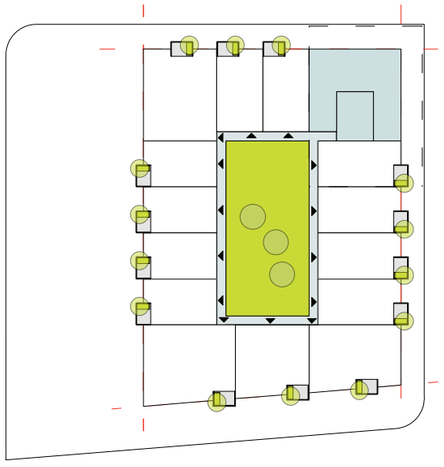
Niveau +4 t/m +10



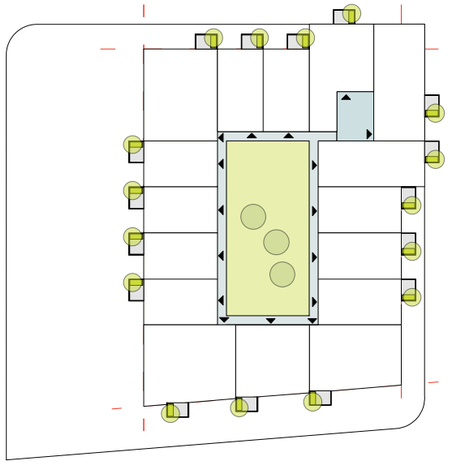
Dakaanzicht



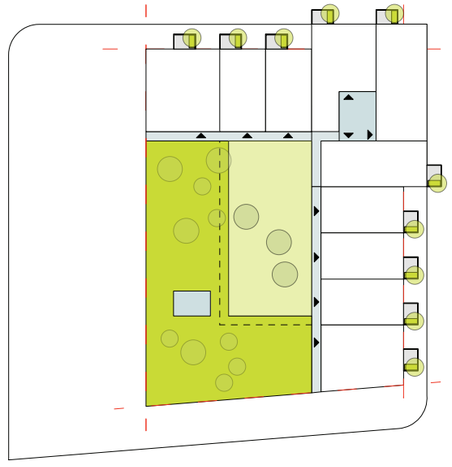
Niveau 0



Niveau +1



Niveau +2



Niveau +3

Plattegronden - 1:1000

StudioDAT
Mathenesserdijk 412 G
NL-3026 GV Rotterdam

0031-6-14343663

info@studiodat.nl
www.studiodat.nl

Groenstaet Ontwikkeling
Sportlaan 83a
NL-2806 HC Gouda

0031-6-81389913

info@groenstaet.nl
www.groenstaet.nl

Vereniging Woongroep Groenstaet
Sportlaan 83b
NL-2806 HC Gouda

0031-6-81389914

verenigingwoongroep@groenstaet.nl
portaal.groenstaet.nl