

BEMOG | Projekt
Ontwikkeling

IJSSELLAND
ONTWIKKELING

PARCK H♥RT

DEN BERGH ONTWIKKELING



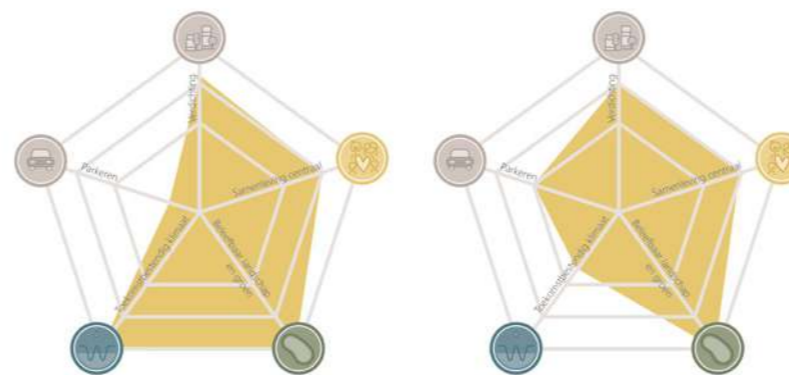


Het centrale plein waar oud en nieuw samenkomen

Door de herinrichting van het nieuwe plein krijgt het plein een veel intiemer en groener karakter. De toevoeging van de appartementenvilla geeft het plein een menselijke maat. Door het vergroenen van het plein krijgt het hart van het plan een passende groene en duurzame uitstraling.

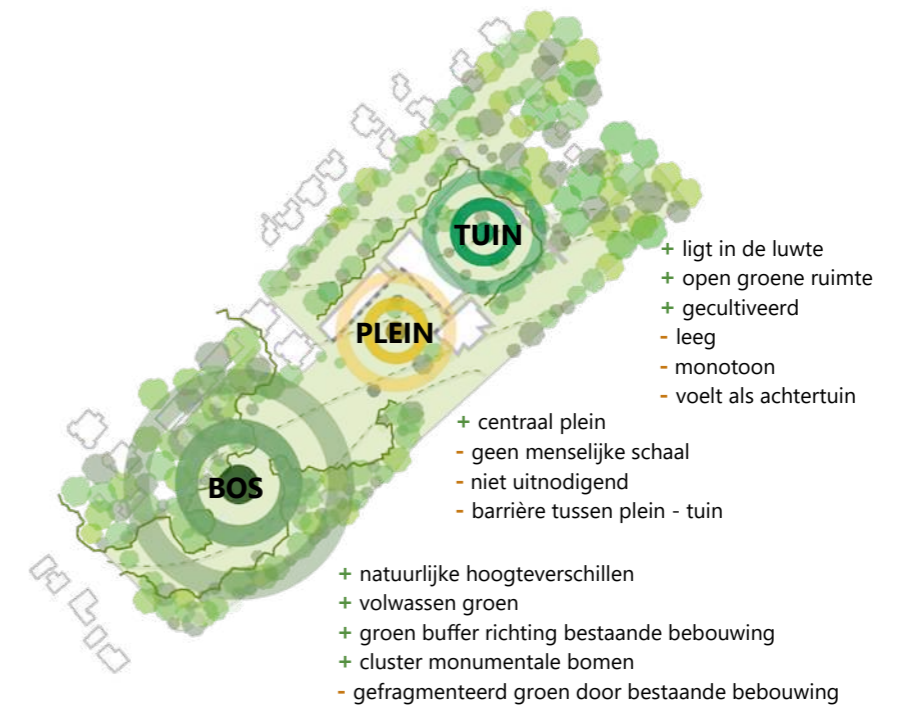
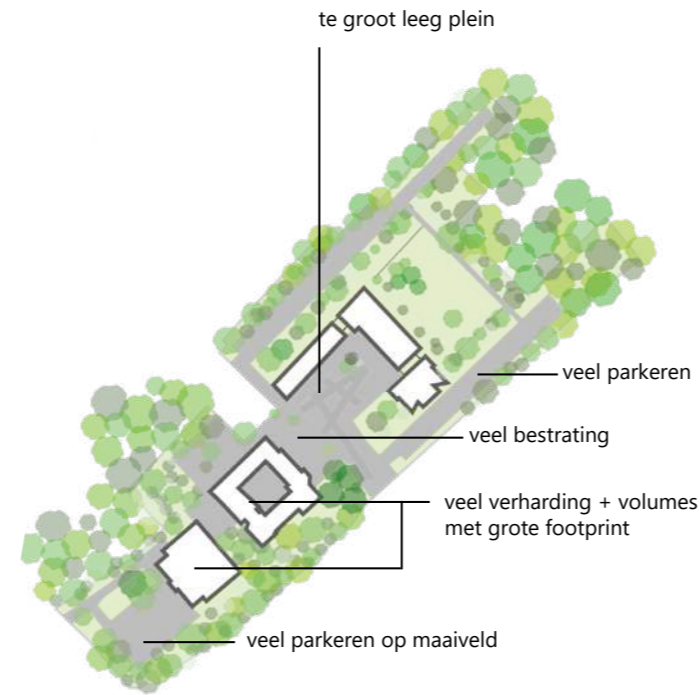


Visie op de ontwikkeling



Onze visie biedt de bouwstenen voor een evenwichtig plan, waarin wij zelf de focus hebben aangebracht binnen de beleidsthema's (het spinnenweb). Deze bouwstenen zijn flexibel in te zetten en bieden daardoor ook ruimte om het plan anders in te vullen in omvang en/of aantallen. Dit maakt mogelijk dat bepaalde feedback, zowel uit de buurt als vanuit de gemeente ons plan nog kan 'vormen'. Uiteindelijk gaan we voor de optimale belangenafweging tussen gemeente, omwonende en woningzoeker.

ANALYSE VAN BESTAANDE KANSEN EN KWALITEITEN



Van 'strategie' naar 'droom'

Een collectief en duurzaam ParckHart als groene verbinder.

Het landschap vormt de basis, spoelt rondom de gebouwen en 'verkleurt' in de situatie door de aanwezige, natuurlijke verschillen. Het collectieve landschap legt verbindingen met de omgeving en geeft ruimte voor ontmoeting, verblijf en ontspanning. De gebouwensembles hebben een kleine korrel en liggen op een ontspannen wijze in het landschap. Ze reageren qua massa en expressie direct op de omgeving.

Waar liggen de kansen?

Vergroenen en transformeren van een groot verhard oppervlak in het centrum van het plan.

Het groen bevindt zich in de huidige situatie vooral aan de randen. In het centrum domineren voornamelijk grote verhardingsoppervlakken en de sporthal en het politiebureau met een grote footprint. Door bij de transformatie het maaiveld te vergroenen, het parkeren hoofdzakelijk uit het zicht op te lossen en kleinschalige gebouwen met een kleine footprint toe te voegen ontstaat er ruimte voor een landschappelijk en duurzaam plan.

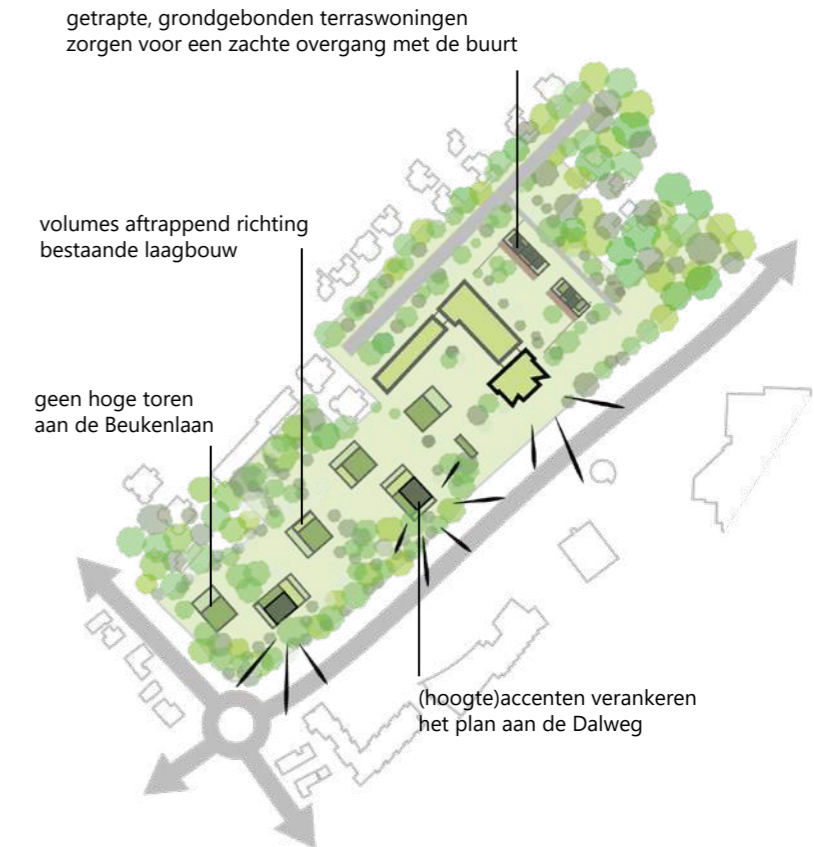
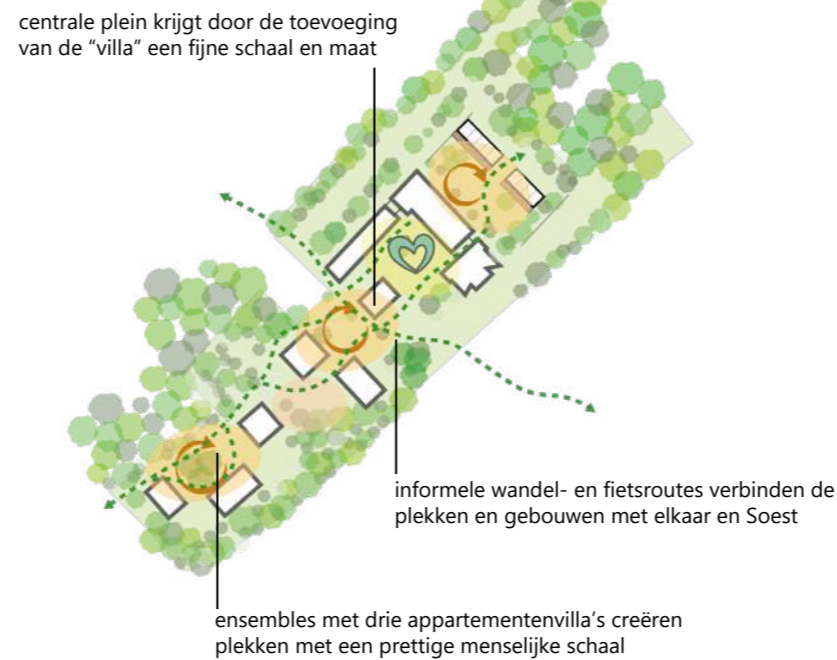
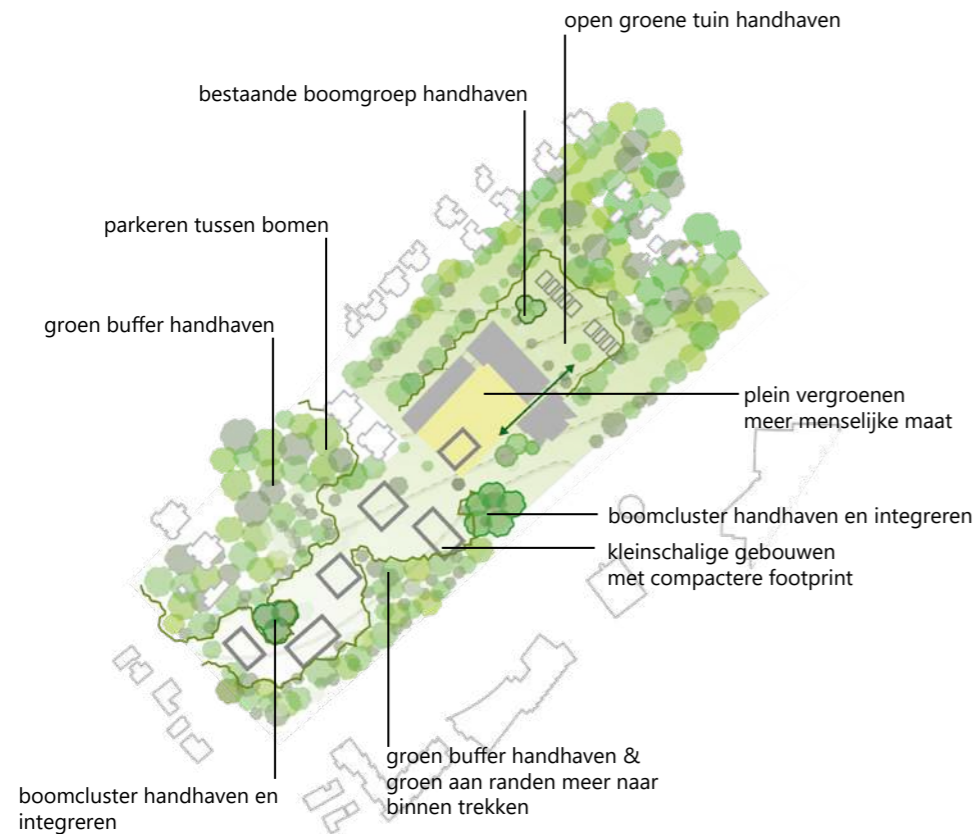
Welke kwaliteiten treffen we aan?

Natuurlijke verschillen en plekken geven aanleiding voor specifieke invullingen.

Specifiek voor de locatie zijn de grote hoogteverschillen, de lommerrijke, groene randen en de open plekken met verschillende kwaliteiten. Door deze natuurlijke verschillen in te zetten bij de transformatie ontstaat een gevarieerd plan met interessante nuances. Een centraal plein met meer reuring, een openbare tuin wat meer in de luwte en een bosplantsoen waar de natuur overal voelbaar is.



ONZE INZET NAAR EEN GROEN EN COLLECTIEF PARCKHART



Bestaande landschappelijke kwaliteiten versterken

Het landschap vormt de basis bij de nieuwe ontwikkeling. Waardevolle groenstructuren worden mooi geïntegreerd en versterken de samenhang. Zo behouden en versterken we de robuuste groene randen. We groeperen de gebouwen rondom bestaande boomgroepen en gebruiken de natuurlijke hoogteverschillen om het parkeren aan het zicht te onttrekken.

Een gevarieerde mozaïek van plekken en routes ingebed in het landschap

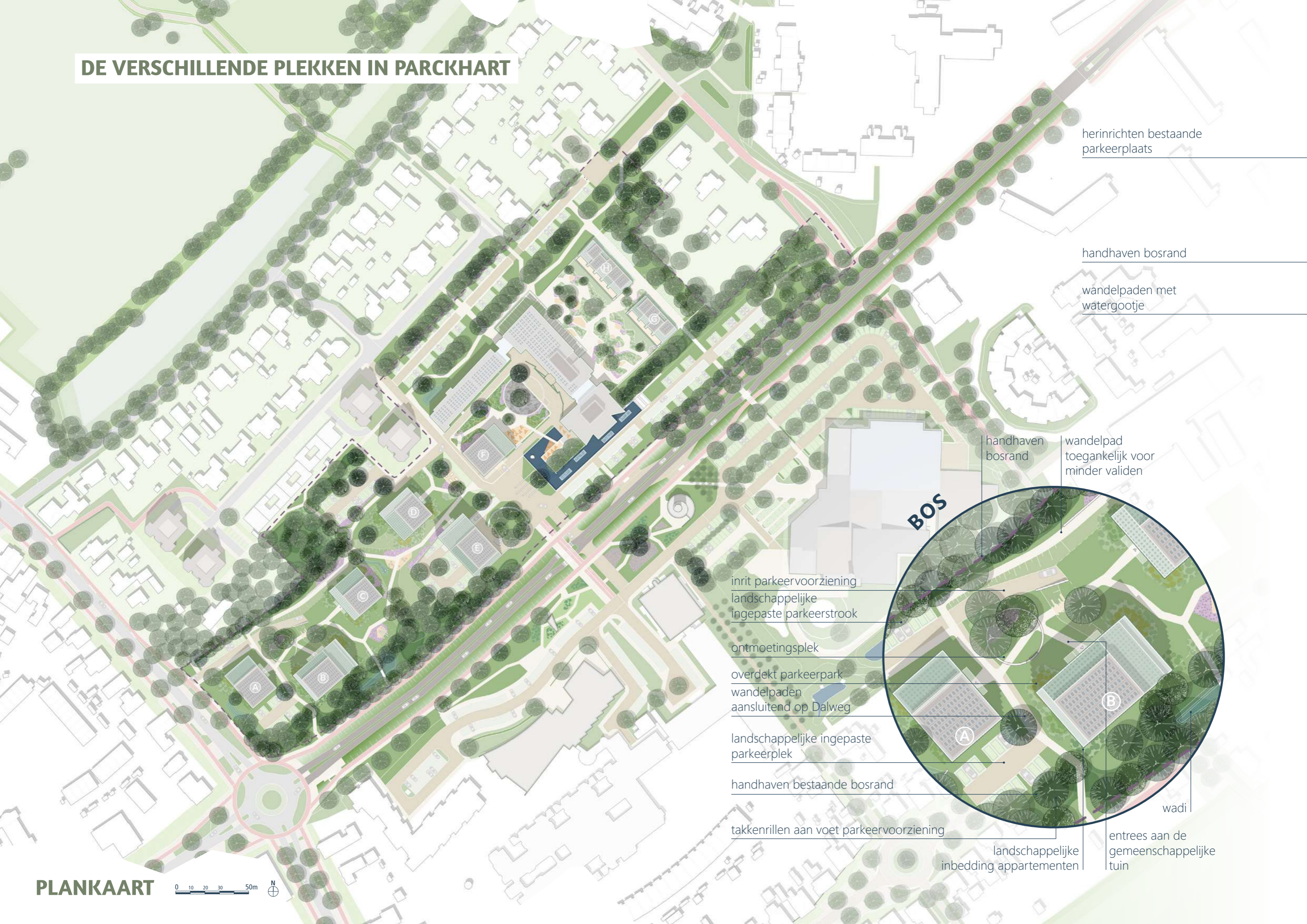
De nieuwe gebouwensembles creëren samen met het 'Huis van de samenleving' plekken met een prettige menselijke maat. Door de clustering van drie appartementenvilla's per ensemble ontstaan intieme plekken met doorgangen en zichtlijnen naar het landschap. De appartementenvilla op het plein geeft deze centrale ruimte een fijne schaal en maat. Informele wandel- en fietsroutes verbinden de plekken en gebouwen met elkaar en met Soest.

Gevarieerde ensembles nestelen zich in landschap en reageren op context

Elk gebouw in het plan is uniek en reageert direct op de context door programma, bouwmassa en expressie. De gebouwen worden geordend in ensembles die samen ook weer een eenheid vormen. Vervolgens vormen de ensembles samen met het 'Huis van de samenleving' een sterke, herkenbare samenhang met interessante nuanceverschillen. Kenmerkend voor de gebouwen zijn de getrapte contouren die reageren op de context. Samen vormen ze een gevarieerde sculpturale eenheid die zich nestelt in het landschap.



DE VERSCHILLENDE PLEKKEN IN PARCKHART



herinrichten bestaande
parkeerplaats

handhaven bosrand

wandelpaden met
watergootje

handhaven
bosrand

wandelpad
toegankelijk voor
minder validen

BOS

inrit parkeervoorziening
landschappelijke
ingepaste parkeerstrook

ontmoetingsplek

overdekt parkeerpark
wandelpaden
aansluitend op Dalweg

landschappelijke ingepaste
parkeerplek

handhaven bestaande bosrand

takkenrillen aan voet parkeervoorziening

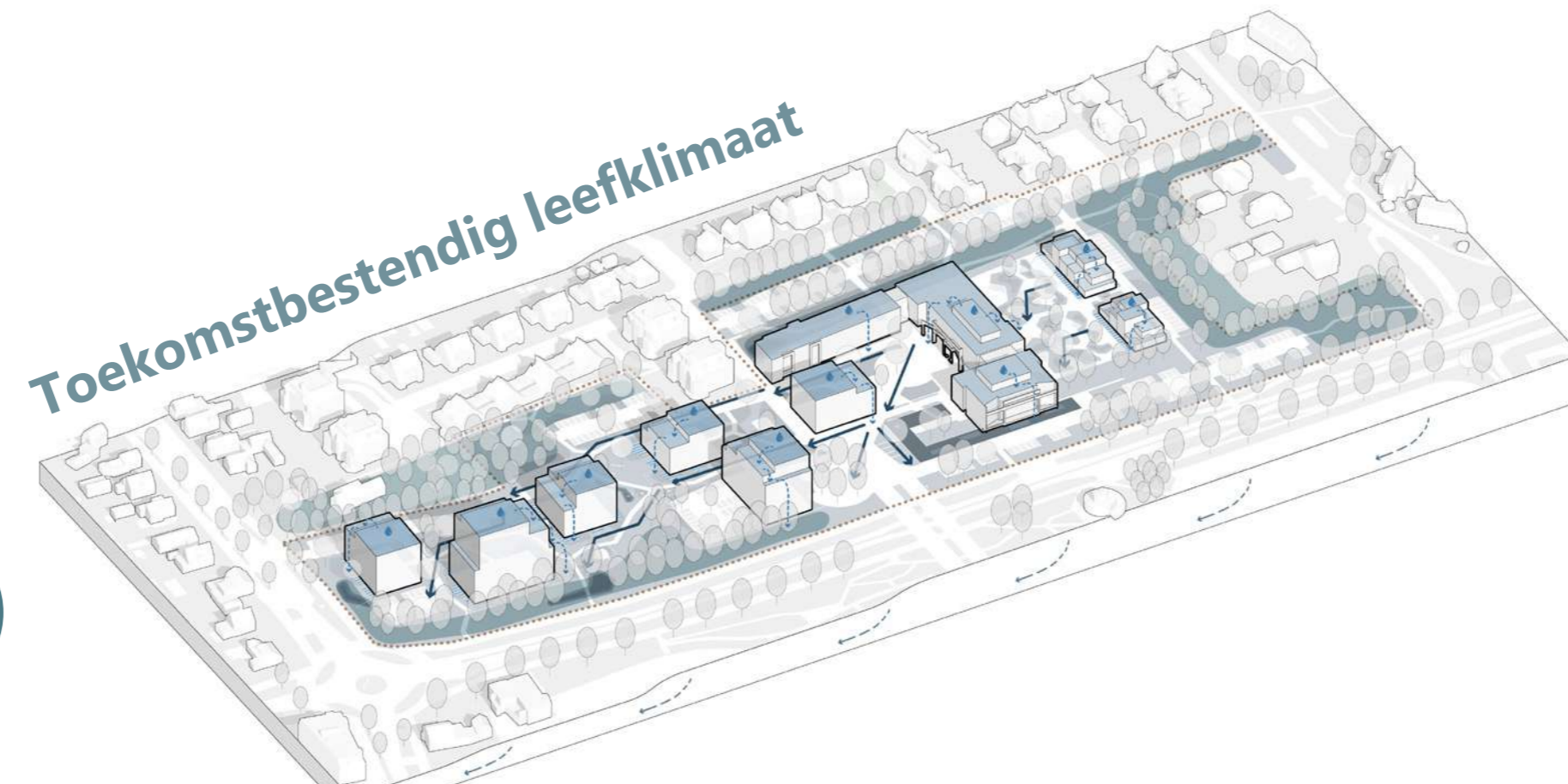
landschappelijke
inbedding appartementen

entrees aan de
gemeenschappelijke
tuin

wadi

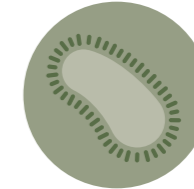


KERNWAARDEN OP GEBIEDSNIVEAU

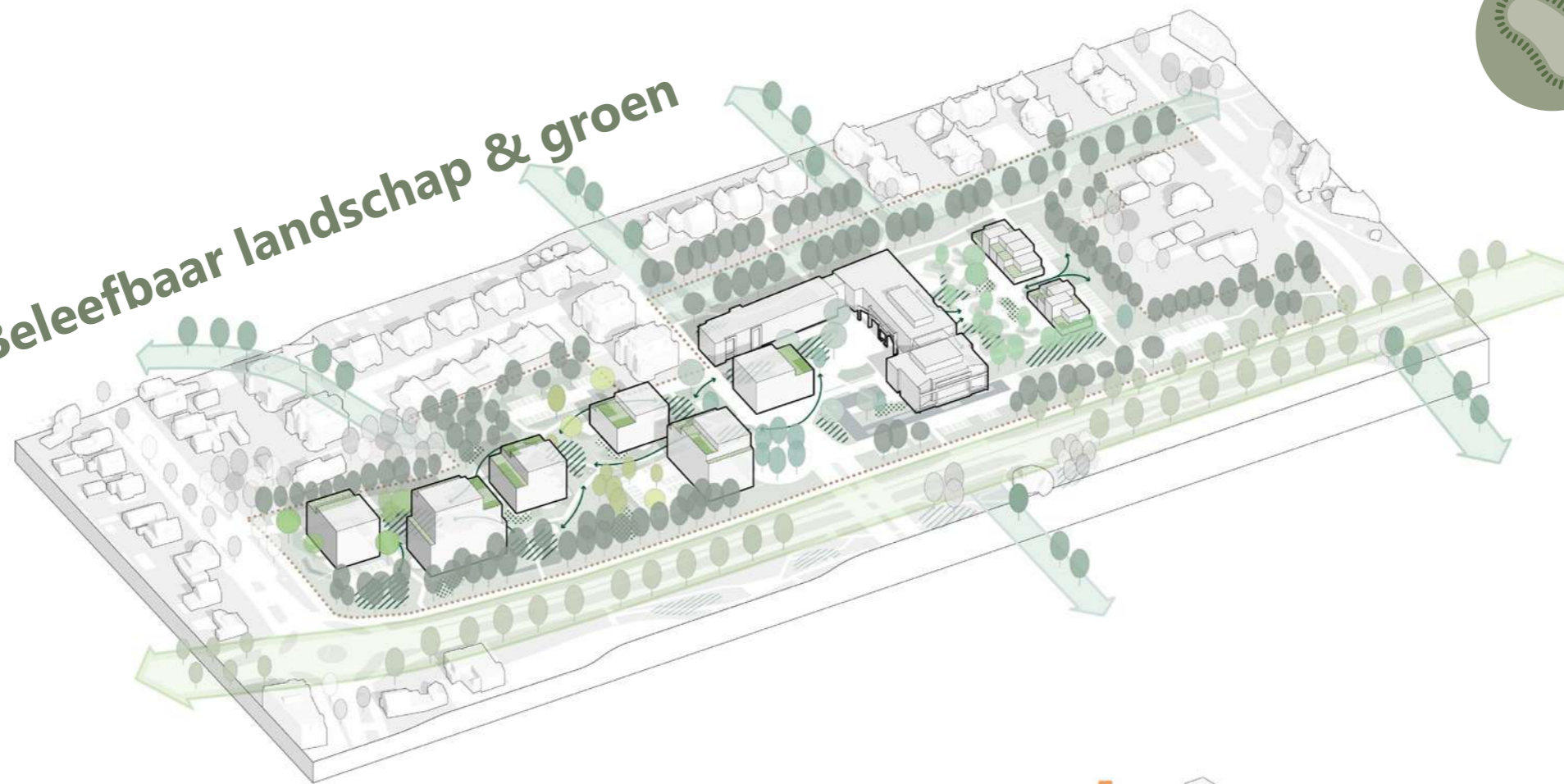


Legenda

-  (Bestaand) groen spons op gebiedsniveau
-  Groene invulling openbare ruimte spons op buurtniveau
-  Groene daken, 'dakeng' spons op gebouwniveau
-  Loop van het water over gebouwde omgeving
-  Groene tuinen
-  Loop van het water door openbare ruimte
-  Vijver
-  Wadi's
-  Vertraagde afgifte aan bodem



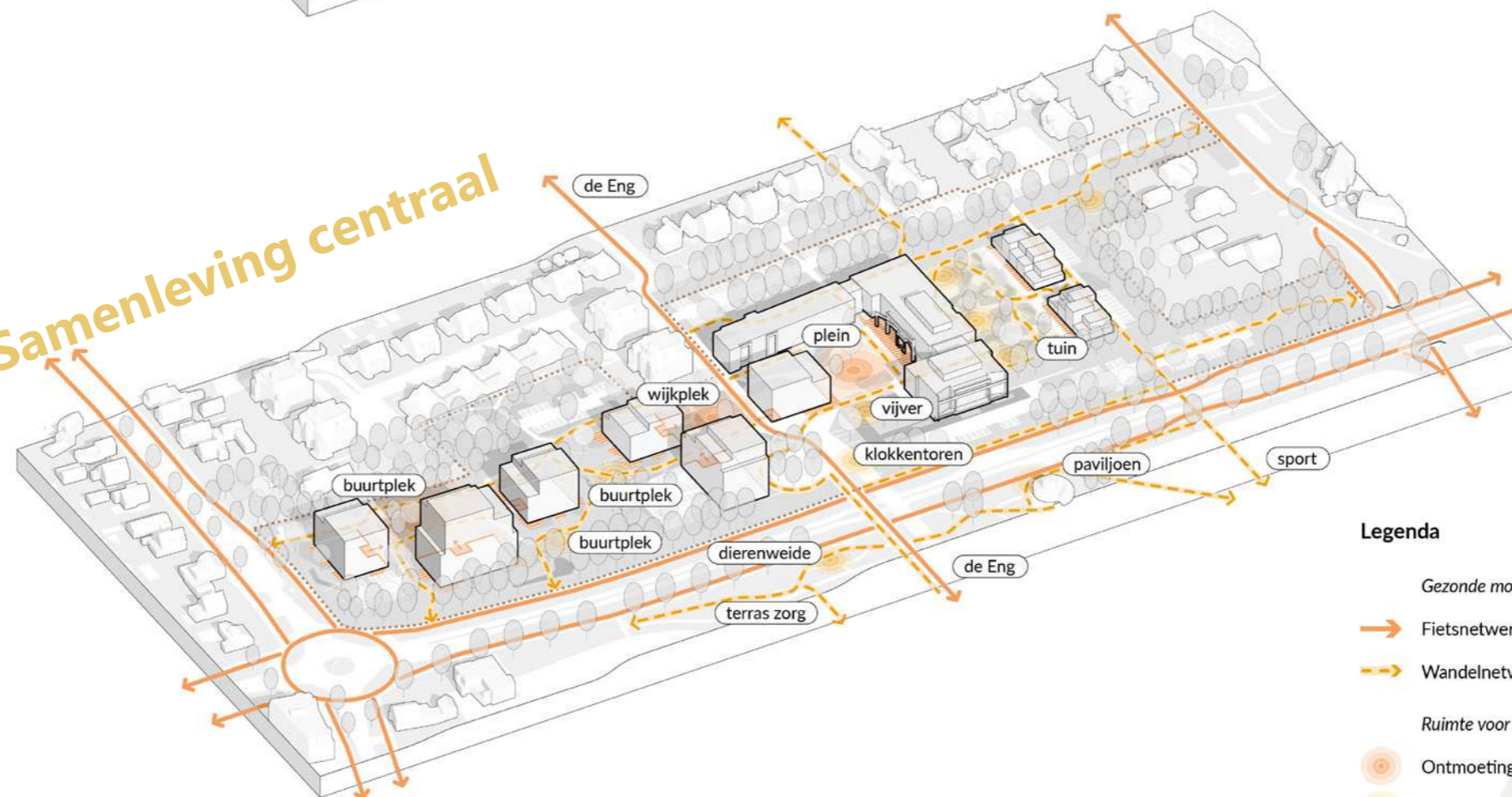
Beleefbaar landschap & groen



Legenda

- Groene zoom plangebied
- Groen netwerk; koppeling
- Dalweg als 'holle weg'
- Gradiënten:
- Tuin
- Plein
- Plantsoen
- Bos
- Groene inrichting openbar
- Netwerk van groene plekken (koelte)
- Vergroende daken en terrassen
- Informeel groen: biotopen voor 'buurtbeesten'

Samenleving centraal



Legenda

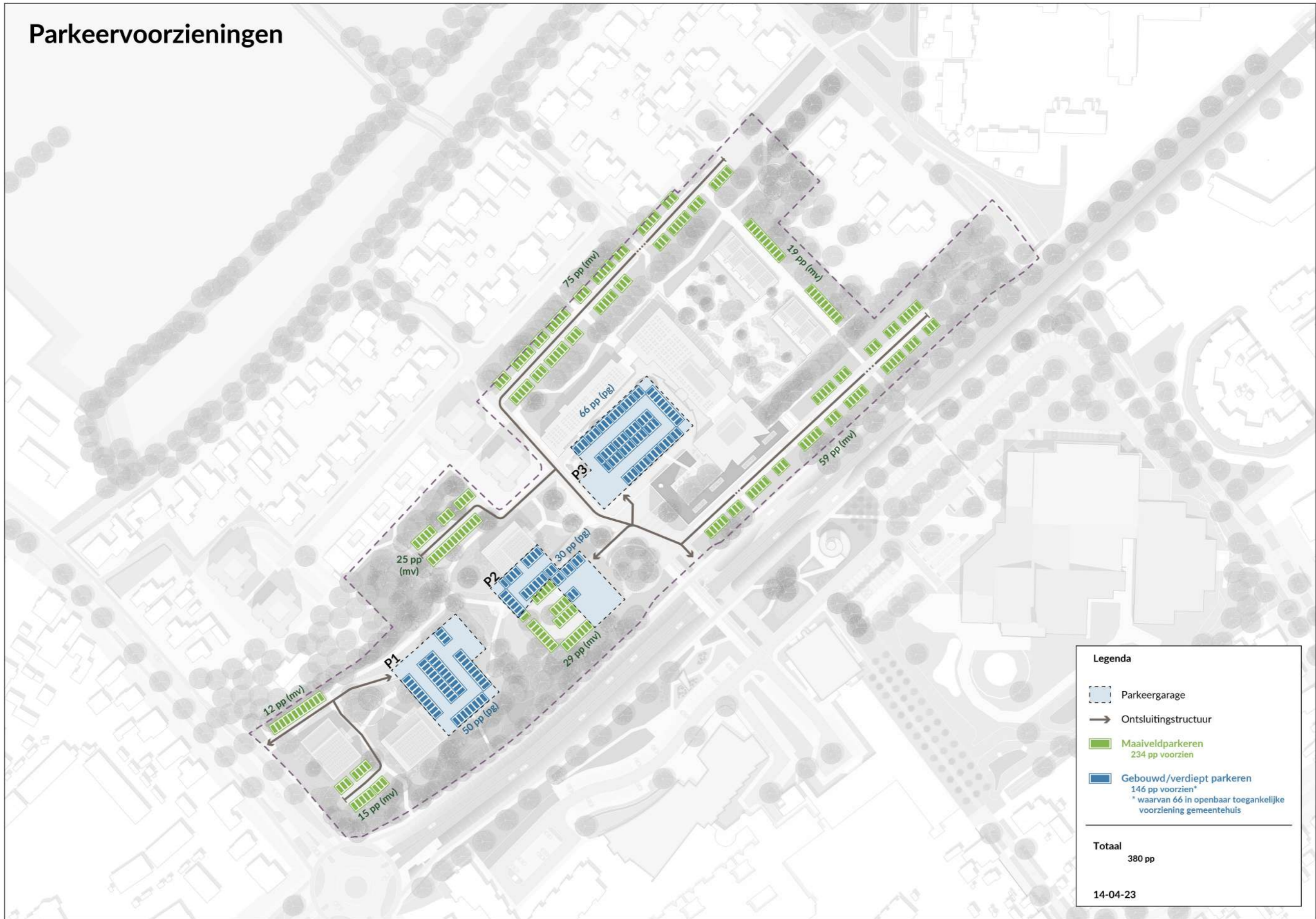
- Gezonde mobiliteit:
- Fietsnetwerk
- Wandelnetwerk
- Ruimte voor ontmoeting:
- Ontmoetingsplekken
- Bijzondere plekken (objecten reeks)
- Gebouwentrees
- Gebouworientatie



PARKEREN



Parkeervoorzieningen



Legenda

- Parkeergarage
- Ontsluitingstructuur
- Maaiaveldparkeren
234 pp voorzien
- Gebouwd/verdiept parkeren
146 pp voorzien*
* waarvan 66 in openbaar toegankelijke
voorziening gemeentehuis

Totaal
380 pp

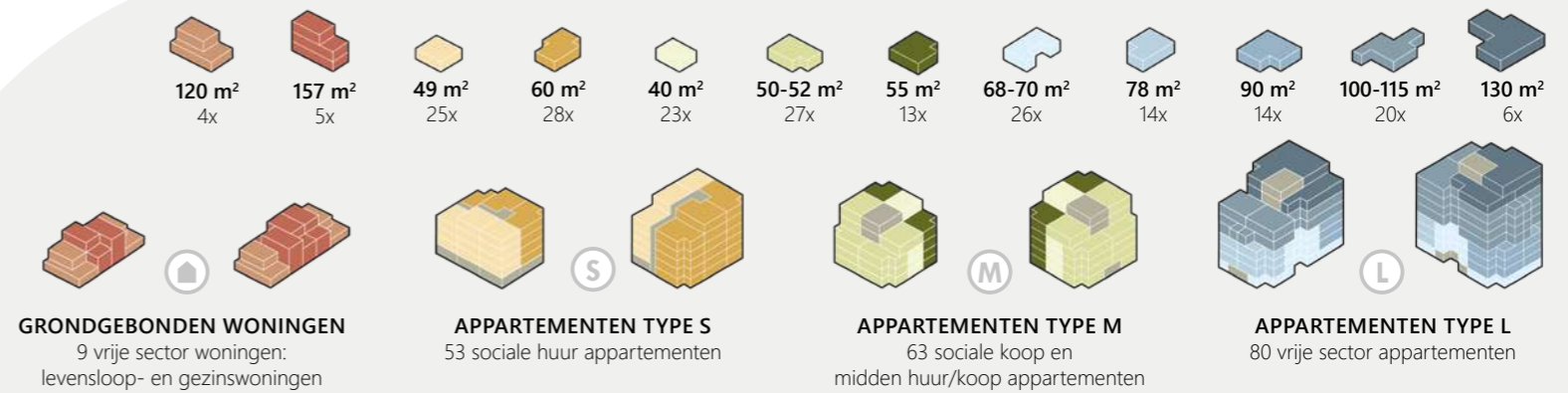
14-04-23

EEN GEVARIEERD EN FLEXIBEL WOONPROGRAMMA

Een plek voor elke Soester

Inwoners van Soest vormen een diverse mix. Een logisch gevolg daarvan is dat wij voor ParckHart een divers en gemixt programma maken. De leeftijd, de portemonnee en de wensen van iedereen zijn anders. Naast het feit dat de gemeente de wens heeft uitgesproken voor een divers woonprogramma, is dit in de huidige markt ook noodzakelijk. Om de doorstroom op gang te houden zijn zowel kleinere sociale koop appartementen als de grotere vrije sector appartementen nodig. We hebben ervoor gekozen om ook binnen deze segmentatie een gevarieerd aanbod te realiseren. Op deze manier hebben we geprobeerd rekening te houden met de wensen van alle doelgroepen.

Vanuit de voorgaande visie op Toekomstbestendig leefklimaat, Beleefbaar landschap & groen en Samenleving centraal hebben wij een gebalanceerd 'stedenbouwkundig laadvermogen' ingepast. Op basis van onze inzet op variatie in programma (koop/huur) en daaraan gekoppelde marktconforme metrages per eenheid komen wij tot een totaal van circa 205 wooneenheden. Indien de markt in de toekomst van ons vraagt te wijzigingen in aandeel huur of koop, kan dit aantal nog wijzigen. Onze 'bouwstenen' voor de gebouwen maken dat wij hierin flexibel zijn. Zo maken wij van ParckHart een plek voor elke Soester.

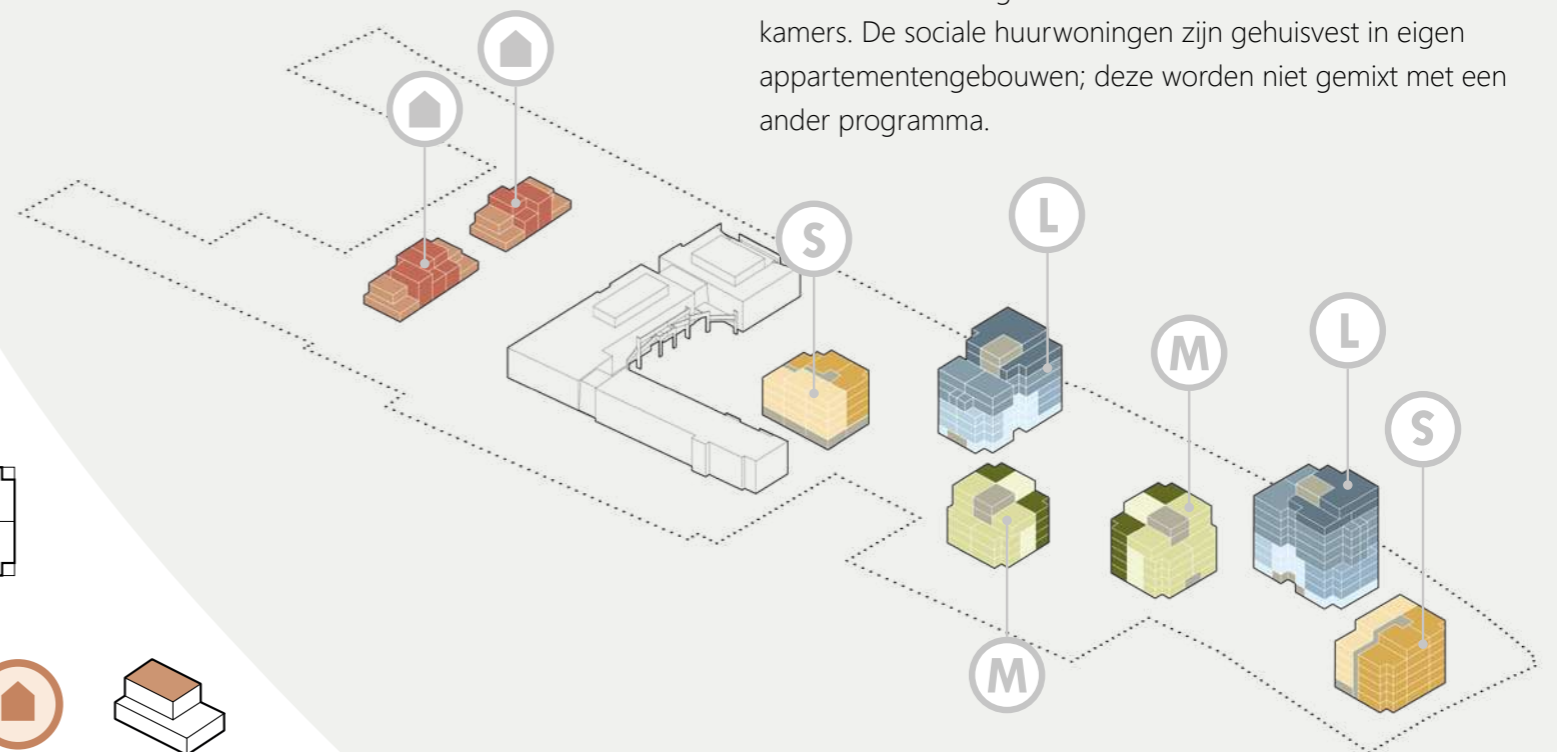
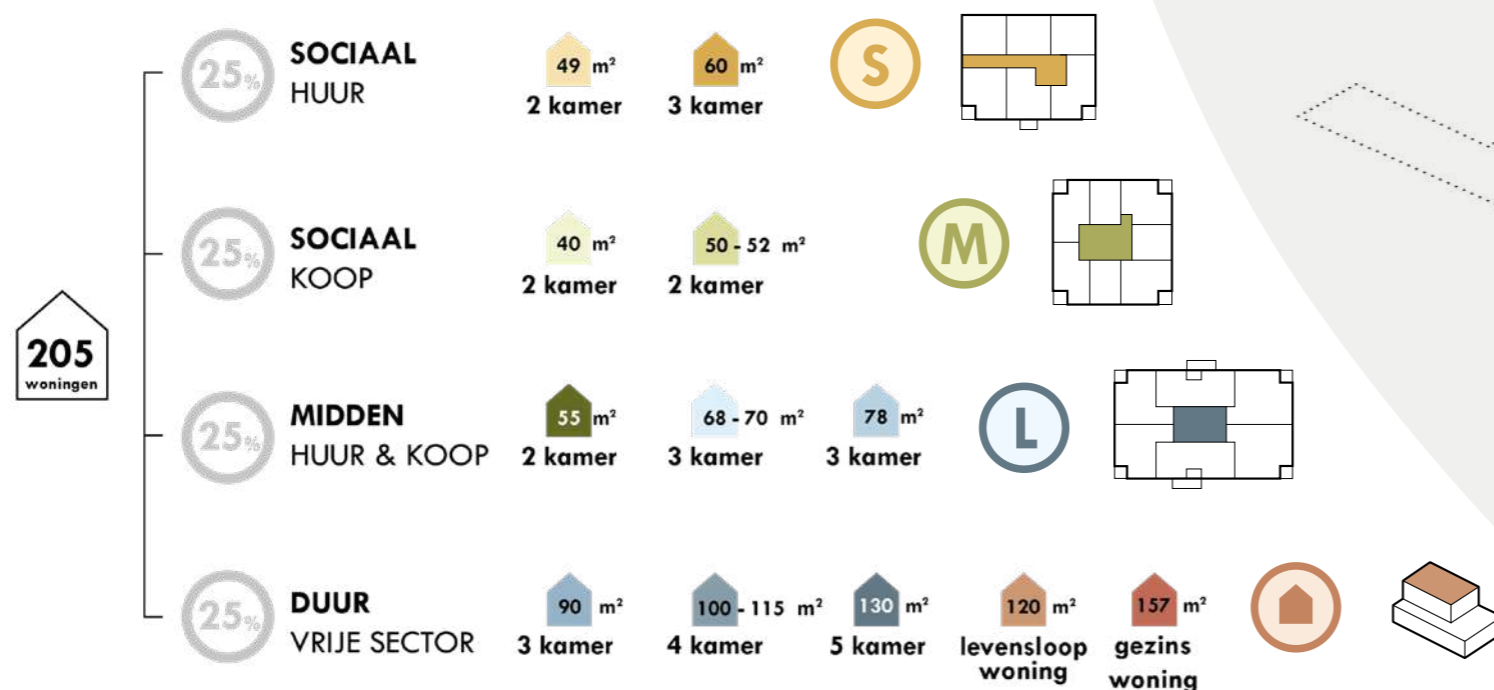


Flexibiliteit in programma

De slimme gebouwstructuren staan een gevarieerd aanbod van type woningen en categorieën toe. Binnen een heldere gebouwstructuur, dat bestaat uit een compacte kern met vaste stramien, kan gemakkelijk gevarieerd worden met woninggroottes en -aantallen en zo het stedenbouwkundig laadvermogen aanpassen wanneer dit nodig is. Meer of minder woningen zijn te realiseren, mits dat niet ten koste gaat van de leefkwaliteit in het hele plangebied.

Gemixt programma

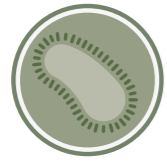
ParckHart biedt woonruimte aan diverse doelgroepen en sluit elke (toekomstige) Soester in. Net zoals het maaiveld zijn ook alle woningen met de rolstoel te bereiken. Op verschillende schalen is er een mix van doelgroepen te zien: in heel ParckHart, per gebouwensemble, per gebouw en zelfs per woonlaag. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende type bewoners als het gaat om de uitstraling in de architectuur. Het gevarieerde aanbod bestaat uit levensloop- en gezinswoningen, compacte en royale appartementen. Zo'n 43% van alle woningen zijn ten minste 70 vierkante meter groot en bestaan uit minimaal drie kamers. De sociale huurwoningen zijn gehuisvest in eigen appartementengebouwen; deze worden niet gemixt met een ander programma.



De gebouwsembles staan 'met de voeten in het groen'

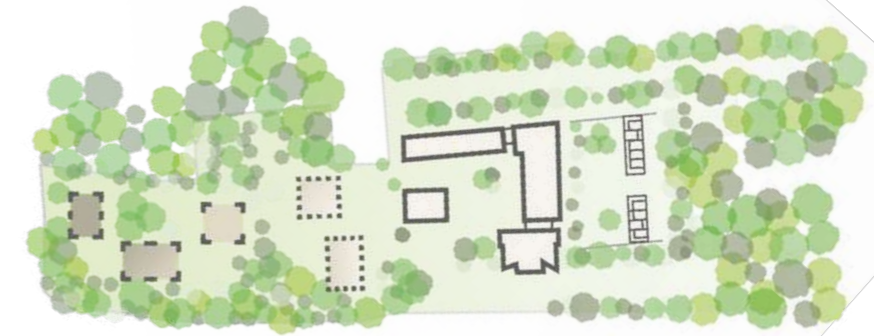
Er wordt veel zorg besteed aan hoe de gebouwen 'landen' op het maaiveld. Het collectieve landschap spoelt strak om de gebouwen. De individuele buitenruimten op de begane grond worden bouwkundig opgelost binnen de contouren van de footprint. De entrees zijn goed herkenbaar en worden transparant en uitnodigend vormgegeven. Zowel binnen als buiten worden collectieve fietsenopstelplaatsen geïntegreerd in het totaalontwerp. Door de positionering van de volumes zijn er altijd mooie doorzichten naar de groene ruimtes tussen de gebouwen.





Natuurlijke gradiënt in architectuur & landschap

Zowel het landschap als de bebouwing hebben een eigen identiteit met ieder zijn unieke karaktereigenschappen passend bij de kwaliteiten van de plek. De nieuwe bebouwing vormt een sterke compositie waarin het gemeentehuis op een natuurlijke wijze wordt ingepast. Rondom het gemeentehuis hebben de volumes een licht kleurenpalet waar, naar mate je naar het bos beweegt, steeds meer houtaccenten in de gevel worden verwerkt. Alle volumes samen vormen een familie van elkaar en zijn toch allemaal uniek door hun uitstraling, massaopbouw en positie in het landschap.



Natuurlijk gradiënt in materialisering



Meer hout in Bos



Meer hout richting Bos



Wisselwerking tussen wit & hout



Meer wit rondom gemeentehuis



Brug slaan met gemeentehuis



Een object in het bos



Verrassend wandelpad



Fietsend door ParckHart



Natuurinclusieve esthetiek



Waterbewust ontwerp

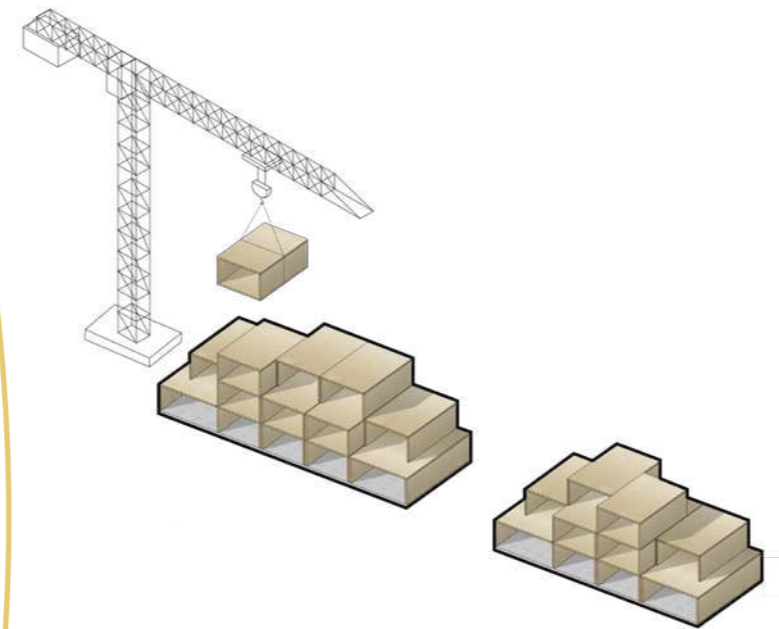


Herkenbare architectuur met een frisse en elegante uitstraling

De gebouwen hebben een alzijdige uitstraling. Door de lichte tinten met natuurlijke houtaccenten, de horizontale geleding en verdiepingshoge vensters krijgen de gebouwen een frisse en elegante uitstraling die mooi combineert met de natuurlijke omgeving. Elk gebouw vertelt qua massa, programma en uitstraling een eigen verhaal, maar samen vormen ze herkenbare ensembles en zijn ze familie van elkaar. Hierdoor krijgt het collectieve karakter van ParckHart ook in de gebouwen gestalte.

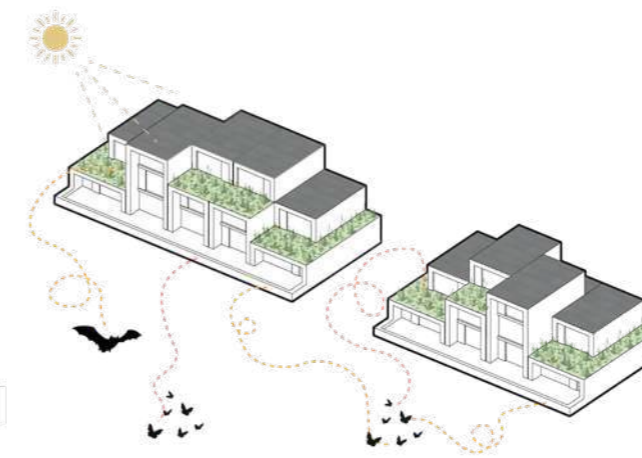


DUURZAME HOUTEN TERRASWONINGEN



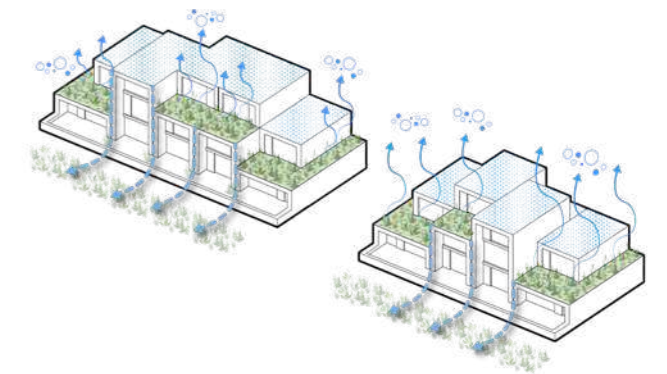
Maximaal circulair bouwen

De terraswoningen, gelegen in de collectieve tuin, worden geheel in hout gebouwd. De houten casco's zijn lichter en makkelijker in de tuin te positioneren. Naast dat het houten casco circulair is, wordt er CO₂ opgeslagen in het hout waarmee de CO₂-uitstoot wordt gereduceerd. Alle materialen worden vastgelegd in een materialenpaspoort, dit maakt hergebruik en terugwinning van materialen in de toekomst veel eenvoudiger. De gevels worden voorzien van een lichte houten gevelbekleding om zo een brug te slaan naar de lichte tinten van het gemeentehuis.



Innovatief & Natuurinclusief

De hoogste daken worden voorzien van PV panelen om duurzaam zonne-energie op te wekken. De levensloop- en gezinswoningen zijn daarmee 100% gasloos en worden voorzien van een warmtepomp. Achter de houten gevelbekleding worden nestkasten geïntegreerd voor o.a. vleermuizen en verschillende vogelsoorten. Ook wordt er ruimte geboden voor vlinders en bijen grenzend aan de bloemrijke gemeentetuin.



Klimaatadaptief

Op lager gelegen daken liggen natuurdaken. Deze bieden zichtgroen en helpen hittestress te voorkomen. De natuurdaken vangen regenwater op, bufferen het water tijdens hevige regenval om dit vervolgens vertraagd af te geven aan het omliggende landschap. Dit is niet alleen goed voor een waterrobuust ontwerp, maar ook voor de biodiversiteit van o.a. de gemeentetuin.



Houten casco
 + Circulair & Modulair
 + CO₂-opslag in houtbouw
 + MPG 0,8



Natuurdaken
 + Waterretentie
 + Biodiversiteit
 + Zichtgroen
 + Anti-hittestress



Lichte houten gevelbekleding
 + Hoge albedo
 + Natuurlijk kleurenpalet
 + Brug slaan gemeentehuis



Circulariteit

- + Sturen circulariteit met materialenpaspoort
- + Slim ontwerp met duurzame materialen
- + Materialen hergebruiken in de toekomst

