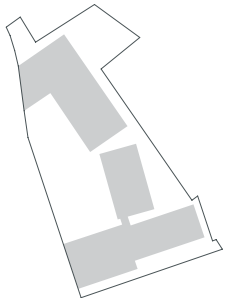


12 WONINGEN KLOOSTERSTRAAT | LANDGRAAF



inkijk-
exemplaar





WOORD VOORAF	04
SITUATIE	06
COLLECTIEF	08
BLOK 01 -EERSTE VERDIEPING	10
BLOK 02 - EERSTE VERDIEPING	12
STEDEBOUW EN ARCHITECTUUR	14
DUURZAAMHEID	16
COLOFON	

12 WONINGEN KLOOSTERSTRAAT | LANDGRAAF

Topografische tijdlijn

Ontwikkeling locatie 1922-2024

Elke nieuwe opdracht is de aanleiding voor een specifieke aanpak. Bouwen aan de Kloosterstraat grenzend aan de Oude Markt in Landgraaf vraagt om de analyse van de aanwezige karakteristieken, en om de intelligente ‘zet’ die de huidige kwaliteiten van het projectgebied en de omgeving versterkt én nieuwe kwaliteiten toevoegt.

We kiezen voor een bijzondere architectuur met een kwalitatieve uitstraling, die passend is bij de locatie en de belevingswaarde van het plein versterkt. We streven naar een aansprekende architectuur met een natuurlijke uitstraling, die aansluit op de directe omgeving, bebouwd en onbebouwd.(het plein)

In de architectuur houden we rekening met de menselijke maat en Waubachse schaal, in zowel de korrelgrootte alsook in parcelering. De architectuur zien wij als een belangrijke katalysator voor het flaneren, ontmoeten en ontspannen op de Oude Markt.

Voor het ontwerpteam is het verleden en de geschiedenis van een plek steeds een leidraad in het ontwerp. Om te komen tot een architectonisch project dat zich tijdloos invoegt in de context, is het opnemen van de geschiedenis essentieel.

De schaal, maat en materialisatie van de Oude Markt zijn hierin bepalend. Deze kenmerkt zich als kleinschalig en geparcelleerde gehelen met een rijke, doch ingetogen, geveltektoniek. In materialisatie zijn de gebouwen van lichte kleur of baksteen in aardetinten van lichtbruin tot rood.

Door het opnemen van deze schaal, maat en materialen, sluiten we aan op de historie van deze plek.



WOORD VOORAF

Historische schaal en parcelering



De locatie kenmerkt zicht door het plein van de Oude Markt met daaromheen allerlei op zichzelf staande panden uit vervlogen tijden. Dit plan borduurt verder op deze kwaliteit en probeert deze geest van de plek te vertalen in een nieuw plan.

De grote gemeenschapszaal moet daarbij plaats maken voor een gemeenschappelijke binnentuin omsloten door pandjes van een kleinere orde, beter passend op deze plek.

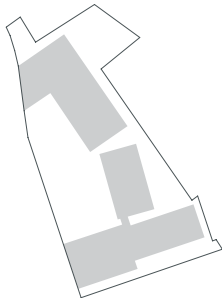
We bouwen door op de korrelgrootte van de locatie en creëren ruimte op de kleine kavel. We laten licht en lucht diep indringen in het bouwblok en introduceren een nieuwe semi-openbare ruimte, de binnenhof.

Het Woabicher Gangske betrekken we als interessante looproute bij de Oude Markt en de verbinding met de Kloosterstraat.

De stedenbouwkundige footprint wordt aangepast van een groot blok naar een fijnere kleinere schaal van pandjes in de maat die past bij de dorpskern. De zware steenachtige massa maakt plaats voor gepaste kleinschaligheid en veel groen.



Hof va woabich



Is uw interesse gewekt? Schrijf u vandaag nog in op:

www.hofvawoabich.nl



12 WONINGEN KLOOSTERSTRAAT | LANDGRAAF

Hof va Woabich

De hoofdentree van het plan bevindt zich aan de Kloosterstraat. Het plan kent een helder circulatieprincipe. De toegangen tot de liften en trappenhuizen bevinden zich zowel aan De Kloosterstraat alsook op de hof met de ontsluiting van de portiek.

Naast de collectieve binnentuin die zich op het maaiveldniveau van de Kloosterstraat bevindt zijn er ook nog twee woningen die de luxe hebben van een eigen tuin. De collectieve buitenruimte verhoogt het woongenot van de bewoners en deze wordt ingericht in nauw overleg met de toekomstige bewoners.

Het belangrijkste uitgangspunt is het maken van een INTELLIGENT CASCO van dragende SCHIJVEN en GEVELS, dat in een grote mate van FLEXIBILITEIT in huidig en toekomstig gebruik voorziet. Alles wat niet casco is, is INVULLING. Invulling kan altijd veranderen naarmate tijden en behoeften veranderen. De schijven vormen een structuur die een zo efficiënt mogelijke invulling van het programma mogelijk maakt en waarbij de indeling van de woningen, te allen tijden zo vrij mogelijk blijft.

De gevels kennen een GENERIEKE ordening en vermijden een hiërarchie die intern gebruik uitsluit. De heldere en regelmatige STRUCTUUR van de appartementsgebouwen en de relatieve VRIJHEID en SPEELSHEID door de variatie in beukmaat en positie vormen de basis voor een breed scala aan woningtypen waar zelfs meerdere generaties onder één dak kunnen leven.

EVENWICHT zoekend in SCHAAL, tussen geleding en eenheid, hoog en laag, doorzicht en massa. Gebruikmakend van een beperkt palet aan DUURZAAM MATERIAAL en KLEUR voor HARMONIE en EENHEID, zorgen de verschillende raamopeningen, terrassen, hoek- en dakoplossingen voor SUBTIELE VARIATIE en daarmee EENDUIDIG- en HERKENBAARHEID van de verschillende onderdelen.

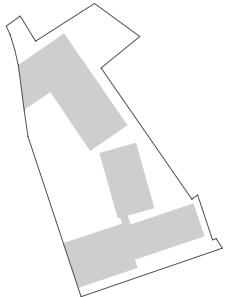
De gevels worden uitgevoerd in creme-genuanceerd metselwerk; robuust en tijdloos. Behalve dat de keuze voor dit metselwerk zich goed voegt in de straatwanden van de Kloosterstraat en de Oude Markt, zorgt deze keuze voor lichtweerkaatsing in de binnentuin.

Het zichtmetselwerk wordt uitgevoerd met een afwisseling van horizontaal en vertikaal gelede delen; een fijne nuance die de korrelmaat van de pleingevel gestand doet.

De gevels aan de Kloosterstraat worden gekenmerkt door een klassieke driedeling met plint - midden en bekroning. In de plint is de toegang naar de hof opgenomen. In de Kloosterstraat zorgt de plint ook voor het naadloos opnemen van 5 garageboxen.

De afzonderlijke gebouwen hebben duidelijk overeenkomsten maar ook verschillen. Dezelfde materialen, andere raamopeningen, veelal verticaal, eenheid in verscheidenheid zoekend.

Baksteen, een alledaags materiaal, maar door een specifieke verwerking, wordt de realiteit van het materiaal opnieuw geïnterpreteerd en de expressie ervan geïntensiveerd. Poëzie ontstaat door op een bijzondere manier de aandacht te richten op een bescheiden materiaal.



COLLECTIVITEIT

8

9

Hof va Woabich

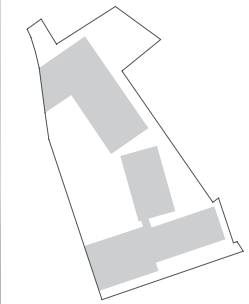
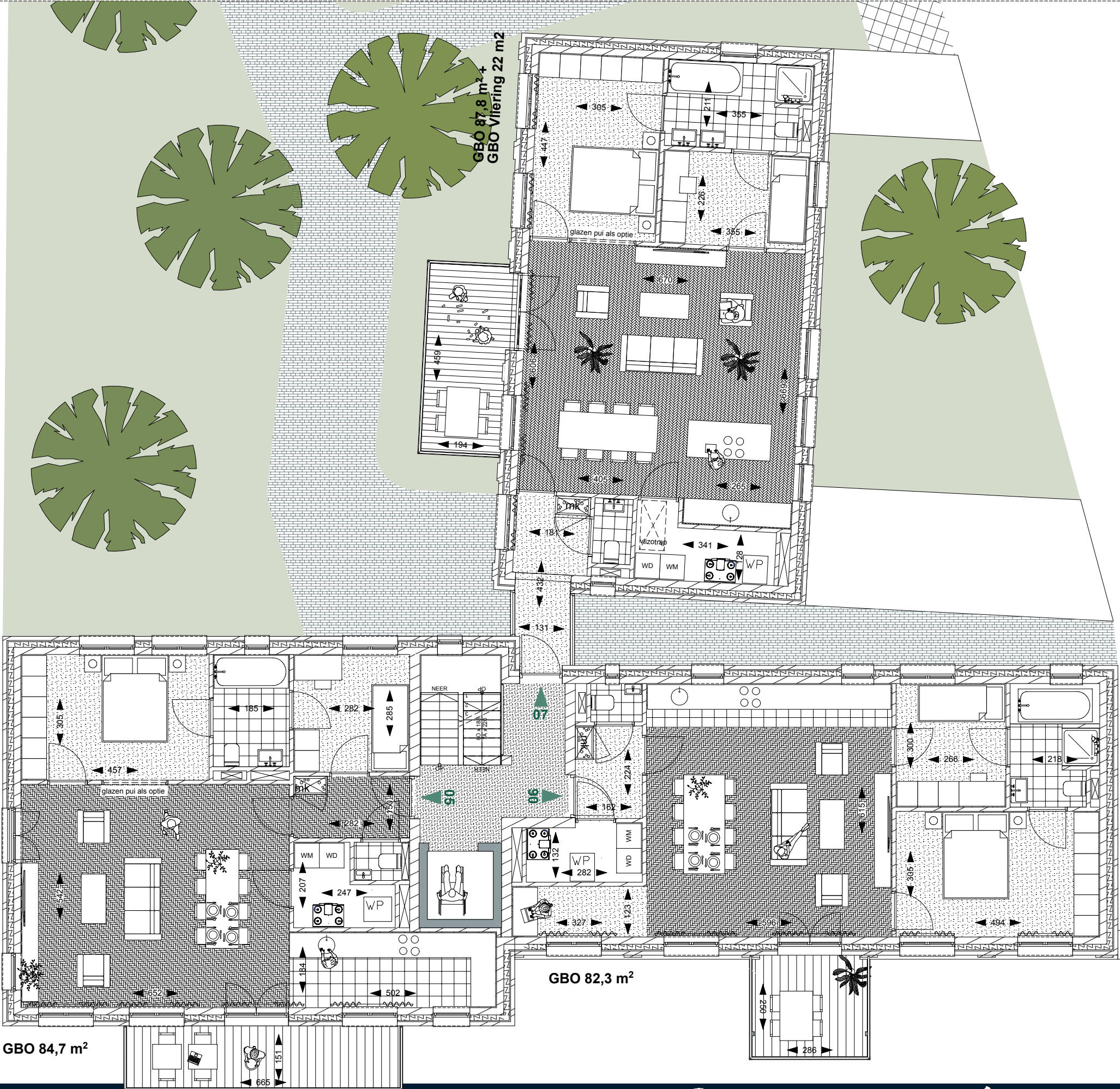
12 WONINGEN KLOOSTERSTRAAT | LANDGRAAF

BLOK 01	WONINGTYPE	GBO	TERRAS - TUIN - BALKON	
01	STUDIO BG	50 M2	6 M2	
02	APPARTEMENT BG	85 M2	9 M2	44M2
05	APPARTEMENT VD1	85 M2		10 M2
06	APPARTEMENT VD1	83 M2		7 M2
07	APPARTEMENT VD1	110 M2	(incl. vliering)	9 M2
10	APPARTEMENT VD2	85 M2		8 M2
11	APPARTEMENT VD2	88 M2		7 M2

GBO = GEBRUIKSOPPERVLAKTE
BG = BEGANE GROND
VD1 = EERTSE VERDIEPING
VD2 = TWEDE VERDIEPING

RICHTPRIJS VANAF € 300.000,-- V.O.N 'vrij op naam'

BLOK 01 - EERSTE VERDIEPING



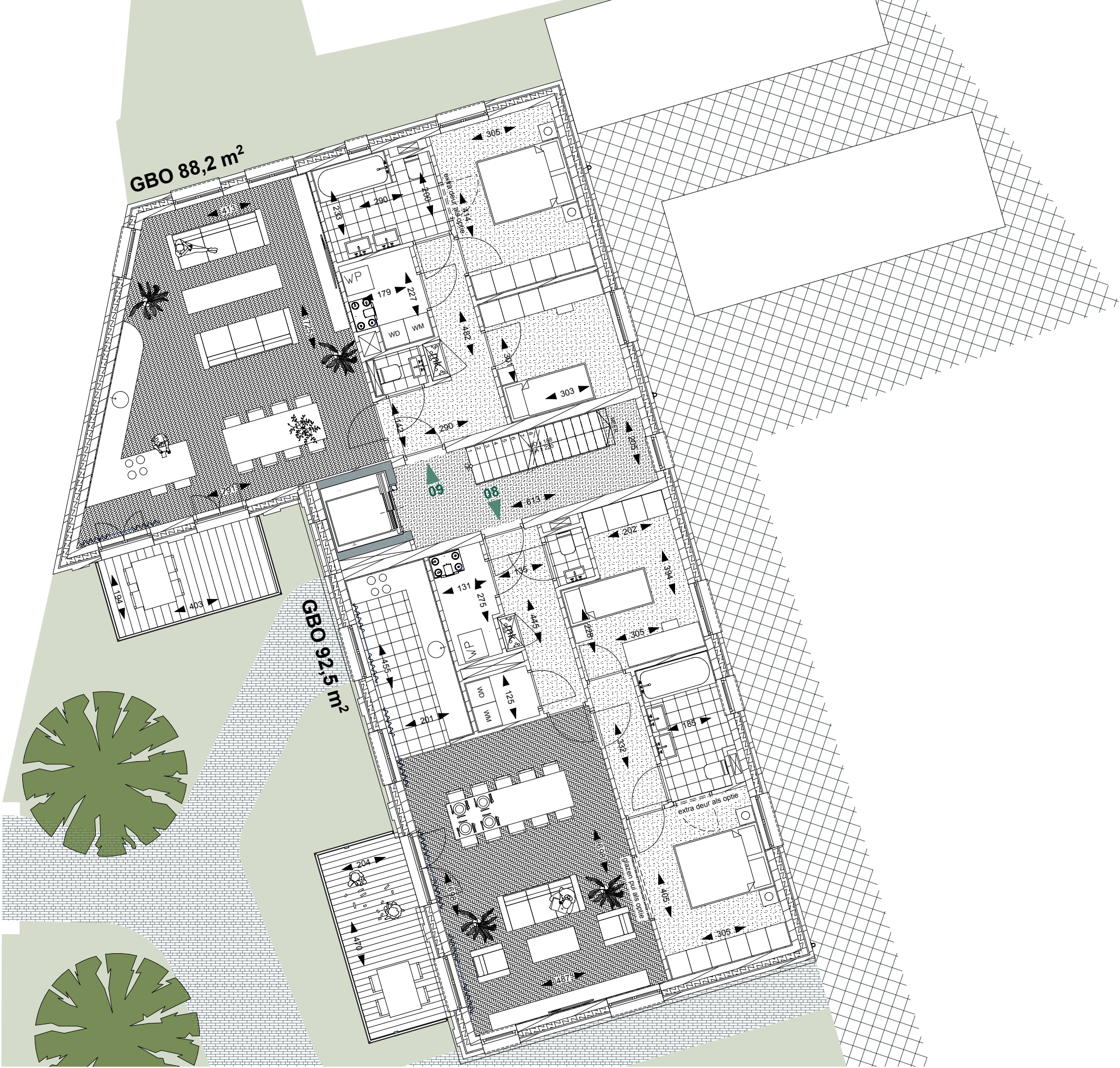
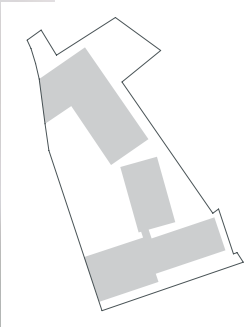
Hof va woabich

12 WONINGEN KLOOSTERSTRAAT | LANDGRAAF

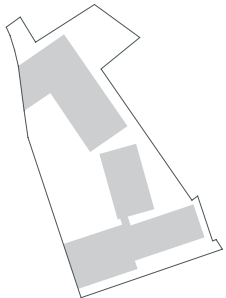
BLOK 02	WONINGTYPE	GBO	TERRAS - TUIN - BALKON	
03	APPARTEMENT BG	83 M2	10 M2	
04	APPARTEMENT BG	88 M2	9 M2	37 M2
08	APPARTEMENT VD1	93 M2		9 M2
09	APPARTEMENT VD1	88 M2		8 M2
12	APPARTEMENT VD2	93 M2		9 M2

GBO = GEBRUIKSOPPERVLAKTE
BG = BEGANE GROND
VD1 = EERTSE VERDIEPING
VD2 = TWEEDE VERDIEPING

RICHTPRIJS VANAF € 300.000,-- V.O.N 'vrij op naam'



BLOK 02 - EERSTE VERDIEPING

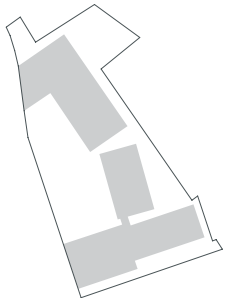


Vandaag kiezen voor een ontwikkelingsvisie voor de toekomst, met respect voor de geschiedenis van de plek, ingebed in de omgeving, is een strategie die aansluit bij hoe het team rond **THUYS PROJECTEN**, projecten aanpakt.

De opgave vraagt om het vormgeven van de dialoog tussen bebouwd en onbebouwd, tussen de herinnering aan dat wat ooit heeft bestaan en het nieuwe dat het verleden in zich sluit. Voortbouwen op wat is, aanwezige kwaliteiten versterken door het strategisch toevoegen van een nieuwe laag in de geschiedenis. Deze plek geschikt maken voor een nieuwe gemeenschap; een enclave als eigentijdse en duurzame, efficiënte en genereuze, gast-vrije en statige, flexibele en dienstbare plek.

Een stedelijk ontwerp is niet de kopie van, maar is een ontwerp over de stad. Niet het beeld telt maar de essentie, het karakter. Stedelijke structuren en gebouwen met een ietwat onzekere tijdsoorsprong, tijdloos, vandaag, onzichtbaar aanwezig zijn ons doel. De betrachting is om het bestaande op te nemen met de **herinnering aan dat wat nooit bestaan heeft!**





Duurzaamheid, klimaatadaptatie / klimaatmitigatie

groen, water, energie, circulariteit en biodiversiteit

VISIE OP DUURZAAMHEID

De gemeente Landgraaf heeft als ambitie om een gezonde, veilige en duurzame samenleving te creëren. Dit heeft meerwaarde voor zowel de aarde (planet) als haar bewoners (people) waardoor er op een betaalbare wijze meer welvaart ontstaat (profit & prosperity). De focus voor de ontwikkeling aan de Kloosterstraat ligt in het bijzonder op de thema's groen & water, duurzame energie, materialen & circulariteit.

ENERGIE

Gasloos is de norm voor de nieuwbouw, maar energieneutraal (NOM) is een ambitie. Om dat te bereiken zijn o.a. meer PV panelen nodig dan de BENG berekening voorschrijft. De PV panelen worden toegewezen aan de koopappartementen. De kopers kunnen ten alle tijden het aantal PV panelen uitbreiden. Dit is een eenvoudige aanpassing in de uitvoering.

Het verhogen van de isolatiewaarden in de gevel of het dak is moeilijk aan te passen na de oplevering. Thuis berekent de duurzaamheid van verhoogde RC-waardes en triple beglazing.

De resultaten worden in de NTA-8800 berekening meegenomen. De verbetering van het energielabel worden aan de kopers voorgelegd als optie.

NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATADAPTIEF BOUWEN

Een andere ambitie van de gemeente is natuurinclusief bouwen en die ambitie gaat vaak hand in hand met klimaatadaptief bouwen. Kort gezegd staan deze principes voor bouwen met ruimte voor de natuur en met oog voor het veranderende klimaat. In de bouw gaan we elementen introduceren die de natuur ook op en in het gebouw meer de ruimte geven. Op die manier ontstaat er een synergie van het gebouw met zijn omgeving. De ingrepen zijn soms verrassend simpel, maar ze hebben een grote impact op het versterken van de biodiversiteit rond een gebouw. We gaan een deel van de binnenhof voorzien van een wilde tuin. De beplanting van de tuin biedt voeding aan vogels, insecten, bijen en vlinders. Daarnaast heeft de tuin ook een functie in het bufferen van regenwater en maakt het gebouw meer klimaatbestendig. Door die bufferende functie is het gebouw namelijk beter voorbereid op de hevige regenbuien die tegenwoordig steeds vaker voorkomen. Verder worden een insectenhotel en vleermuis- en vogelkasten opgenomen. Zo vormt het complex niet langer en begrenzing van hun habitat, maar maakt het er onderdeel van uit.

De binnentuin heeft tevens een educatieve rol. Bijvoorbeeld basisscholen kunnen de kinderen hier kennis laten maken met de insecten- en plantenwereld, zoals ook kan in de bijenoease in Rimburch.

Een ander voorbeeld van klimaatadaptief ontwerpen is aandacht voor infiltratie van regenwater. Door toenemende droogte afgewisseld met heftige regenbuien wordt hoe we omgaan met regenwater steeds belangrijker. Enerzijds moeten we voorkomen dat het riool overbelast wordt en anderzijds is het positief voor de grondwaterstand als regenwater geleidelijk in de bodem kan trekken. Om hierop in te spelen gaan we het regenwater van de binnenhof via mofsgoten leiden naar infiltratiekratten. Klimaatadaptief ontwerpen betekent ook goed nadenken over de werking van de zon. In de zomer houdt je de warmte van de zon graag buiten, maar in de winter is het licht en de warmte welkom. Zo is het bijvoorbeeld niet verstandig om een compleet glazen gevel op het zuiden te maken zonder een goede vaste zonwering. Voor ons ontwerp geldt echter dat de transparante gevel van de entreehal georiënteerd is op het westen en hierdoor niet zal leiden tot hittestress in de hal.

DUURZAME MATERIALEN

Nieuwbouwwoningen zijn duurzamer, omdat ze het milieu minder belasten en minder CO2 uitstoten. Dit is onder meer te danken aan de goede isolatie en het gebruik van duurzame technieken om de woning van warmte en stroom te voorzien. De woningen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen. De woningen zijn gasloos en wekken hun eigen stroom op middels PV-panelen.

De woning voldoet hiermee aan de BENG regelgeving. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica.

De BENG-eisen houden rekening met het gebouwgebonden energieverbruik per m2. Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit.

Het gasloos bouwen volgens BENG is natuurlijk een stuk beter voor het

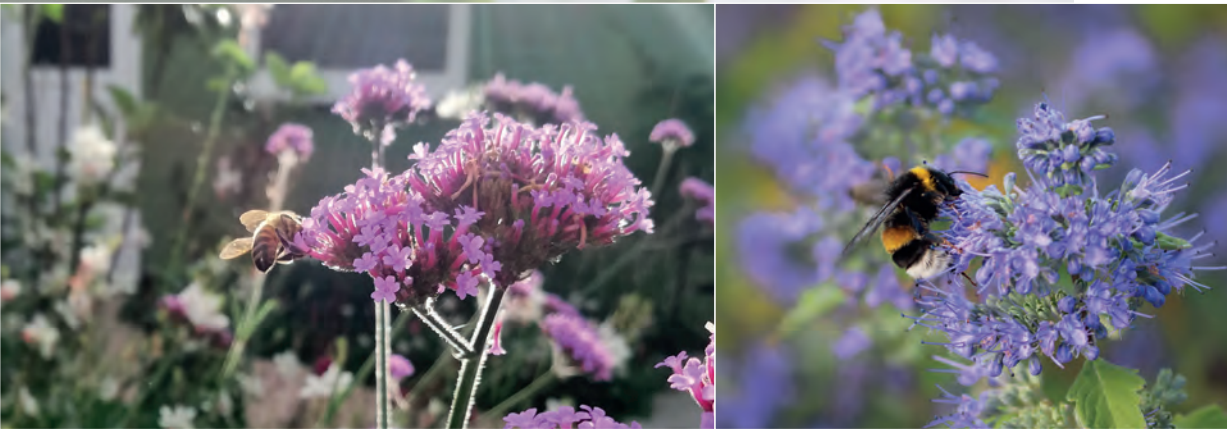
milieu dan aardgas. Stappen we van het gas af, dan worden er geen fossiele brandstoffen meer verbrand die leiden tot een grotere uitstoot van CO2. Daarnaast is het gasloos bouwen beter voor uw portemonnee.

MINDER ONDERHOUD

Aan een nieuwbouwhuis heb je de eerste jaren nauwelijks of geen onderhoud. Dit gemak is mede te danken aan de gebruikte materialen en moderne technieken. Je bespaart dus flink op de onderhoudskosten!

VLOERVERWARMING

De huizen worden op de begane grond, de eerste en de tweede verdieping standaard uitgerust met vloerverwarming. Dit zorgt voor een gelijkmatige temperatuur in huis en daardoor voor een aangenaam klimaat. Radiatoren zijn (op de badkamer na) bij vloerverwarming niet nodig, waardoor je de ruimte in huis optimaal kunt benutten. Bovendien is deze vorm van verwarmen gunstig voor mensen met allergieën en astma, omdat er minder sprake is van stofverplaatsing.



12 WONINGEN KLOOSTERSTRAAT | LANDGRAAF

EEN ONTWIKKELING VAN



ARCHITECT

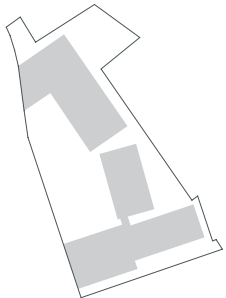


www.hofvawoabich.nl

Hovenstraat 140
6374HG Landgraaf
info@thuysprojecten.nl

Hovenstraat 140
6374HG Landgraaf
info@thuysbouwmeesters.nl

COLOFON



Alle (perspectief)tekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen en afbeeldingen geen rechten worden ontleend.

De tekeningen zijn met recht ‘artist impressions’ waarin de illustrator zich soms wat vrijheden gunt. De reële kleur van gevels, schilderwerk en dakbedekkingen kunnen hiervan afwijken en sommige artist impressions zijn voorzien van opties.

De binnentuin is naar de fantasie van de illustrator ingevuld. Er is nog geen ontwerp gemaakt voor deze semi-private tuin. Er kunnen geen rechten worden ontleent met betrekking tot de inrichting van deze ruimte.

De plattegronden en maatvoeringen alsmede de afmetingen van sanitair en keukens van alle in deze brochure opgenomen woningen zijn indicatief. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden.

Deze brochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken.

© THUYS PROJECTEN, OKTOBER 2024



THUYS PROJECTEN