

F A A R

C H

A

I T E

M C T S

ARCHITECTURE

DIALOGUE

LIFE

Nachtegaallaan 13M  
5613 CM Eindhoven  
+31 40 296 33 96

in opdracht van:

Stichting Casade  
Postbus 134  
5100 AC Dongen  
0800 55 222 22

**FAAM**ARCHITECTS

# Irenestraat Waspik

**Presentatie gemeente**

26 november 2020

# Ruimtelijk-programmatische verkenning Irenestraat, Waspik

24 augustus 2020

Uitgevoerd door:

FAAM architects

+31 40 296 33 96  
info@faamarchitects.nl  
www.faamarchitects.nl

KvK nummer: 7562098  
SBA nummer: 1.001215.002

Adres:  
Nachtgaallaan 13M  
5613 CM Eindhoven

In opdracht van:

Stichting Casade

0800 55 222 22  
www.casade.nl  
info@casade.nl

KvK nummer: 18111768

Postbus 134  
5100 AC Dongen



**hoofdstuk**

**pagina**

**1**

**5**

introdactie

**2**

**13**

bestaande situatie

**3**

**18**

analyse stedenbouw

**4**

**22**

thematiek

**5**

**27**

participatie principes

**6**

**29**

scenario's

1

introdunctie

REFERENTIES



REFERENTIES



transformatie



CLT



industrieel ontwerp

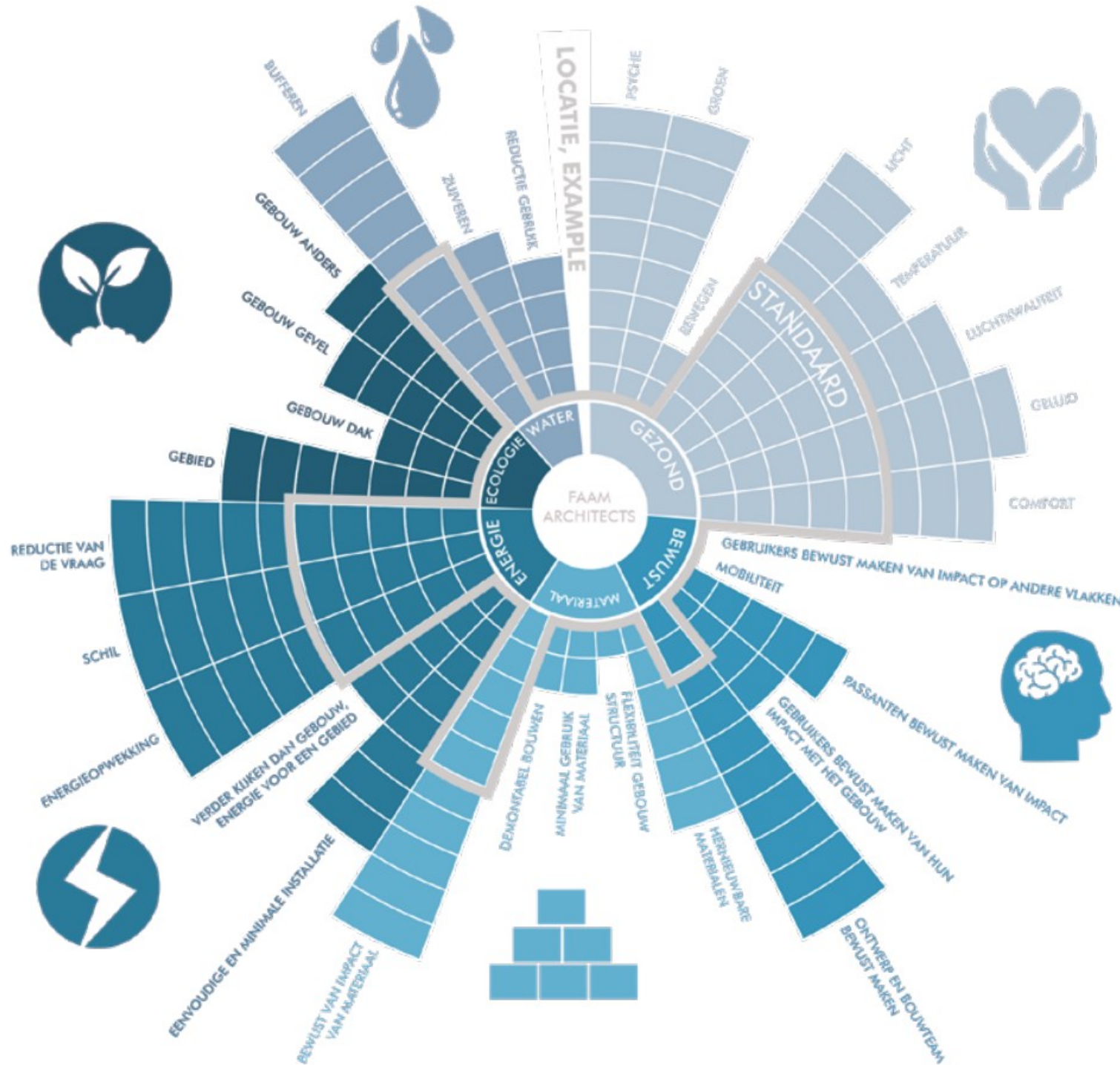


autarkisch



FAAM voor corporaties

REGENERATIEF ONTWERPEN



REGENERATIEF BOUWEN/  
ONTWERPEN

**ECOLOGIE**  
Regeneratief: minimaal terugbrengen van biodiversiteit die door de planvorming verdwijnt. Indien mogelijk biodiversiteit verkrijgen.



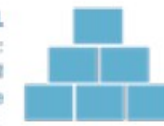
**WATER**  
Bewust worden van waterschaarste. Inzetten op reductie en vasthouden water in gebouw/ gebied.



**ENERGIE**  
Minimale en logische installatie. Inzetten op comfort en reductie van vraag.



**MATERIAAL**  
Bewustzijn tav materiaalgebruik: Waar komt het vandaan, waar gaat het naar toe en wat is de impact.



**BEWUST**  
Bewust worden van onze impact op het milieu en elkaar.

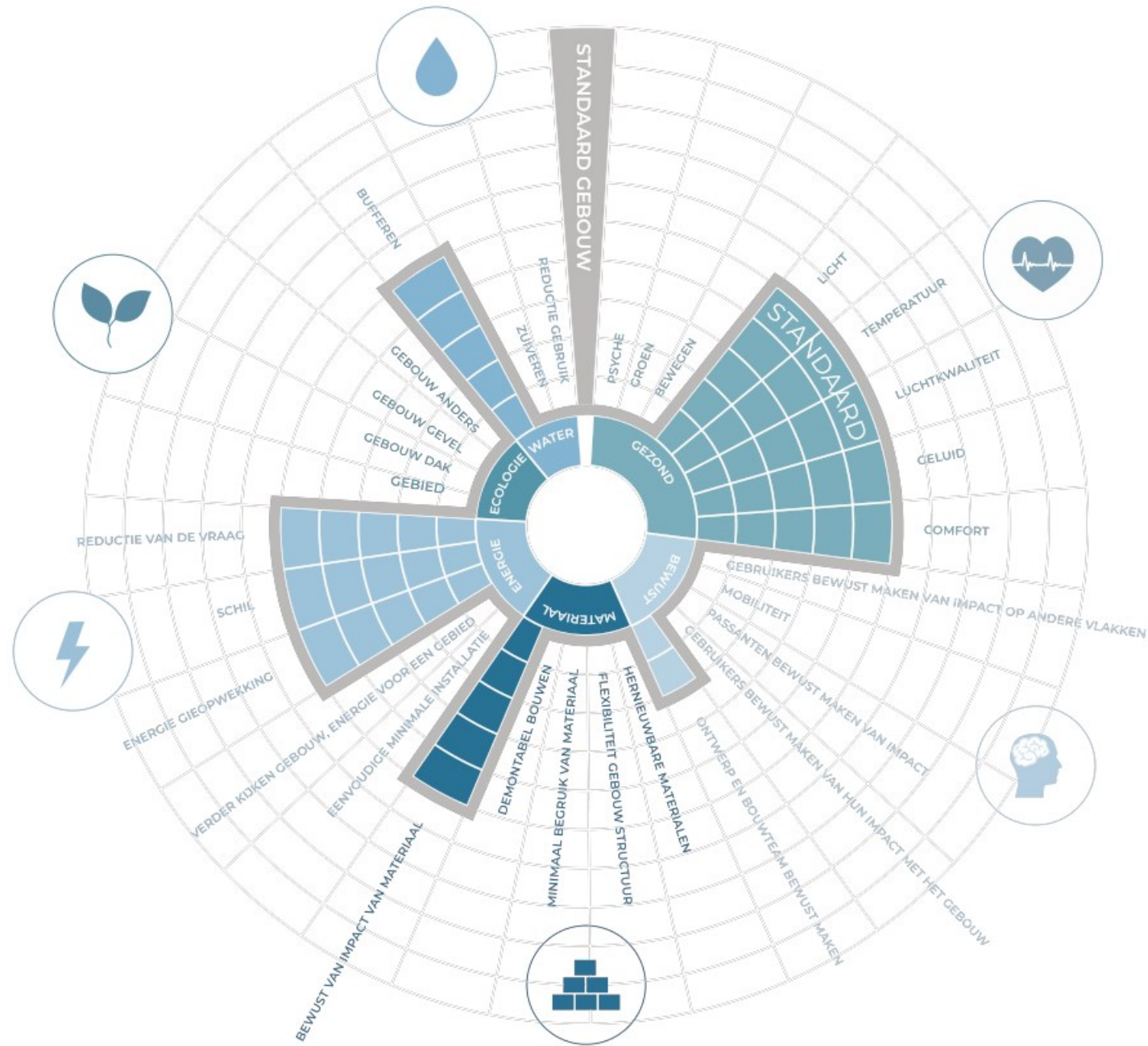


**GEZOND**  
Een comfortabele en gezonde leefomgeving.





standaard



ENERGIE



ECOLOGIE



WATER



GEZONDHEID

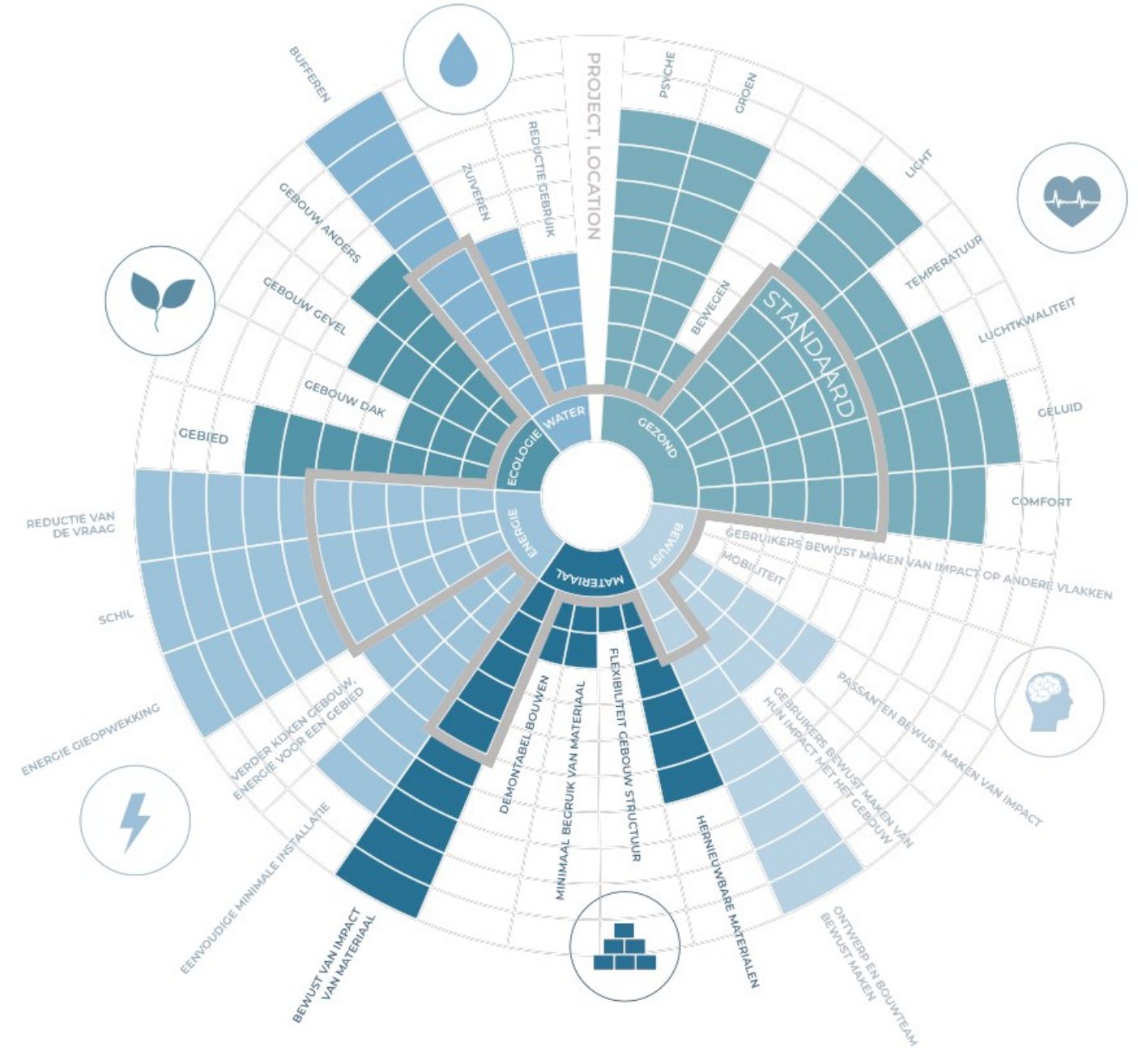


BEWUST



MATERIAAL

regeneratief ontwerpen



GEZONDHEID

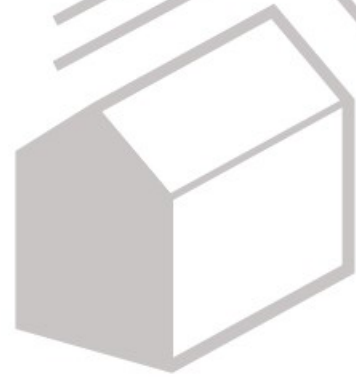


BEWUST



MATERIAAL

by FAAM architects



DOEL:  
 UITPUTTING VAN  
 DE AARDE VOORKOMEN

## 1 LEVENDUUR EN GEBRUIK VAN GEBOUW IS LANG

### REFUSE

- Belang van goede locatie.
- Is er behoefte aan nieuwbouw.
- Belang van (een goede inpassing in) locatie.
- Goede architectuur met goede detaillering.

### RE-PURPOSE

- Een ontwerp dat flexibel is zodat een gebouw zonder noemenswaardige aanpassingen een andere functie kan krijgen.



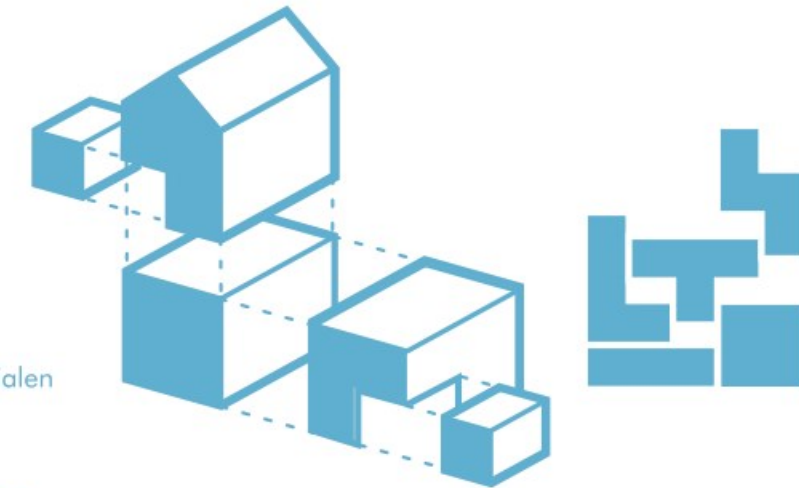
## 2 FLEXIBILITEIT VAN EEN GEBOUW

### RE-PURPOSE EN REDUCE

- Scheiding tussen functie en levensduur.
- Slim inzetten van BIM (database/materialenbank).
- Efficiënt integraal ontwerp.

### RE-DESIGN

- Als een gebouw toch aangepast moet worden dan dienen de bouwelementen en bouwmaterialen demontabel en modulaair zijn.
- Hergebruik op het niveau van bouwelementen in hun geheel.
- Bij hergebruik zoveel mogelijk behoud van kwaliteit.



## 3 GEBRUIK VAN MATERIALEN AFKOMSTIG VAN ONUITPUTTELIJKE GRONDSTOFFEN

### RE-USE

- Hergebruik, producten demontabel; modulaair.
- Om uitputting te voorkomen dienen toe te passen materialen bij voorkeur afkomstig te zijn van onuitputtelijke bronnen.

### REMANUFACTURE

- Producten gemaakt uit tweedehands materialen.

### RECYCLE

- Het toepassen van hergebruikte materialen is een middel en geen doel. Grote transportafstanden en/of intensieve bewerkingen aan gebruikte materialen is alleen wenselijk als dit verantwoord is.

### REPAIR

- Bij toepassing van gebruikte bouwelementen en bouwmaterialen er zoveel mogelijk voor zorgen dat deze meer dan 1 cyclus mee kunnen.
- Denk na over onderhoud en vervangen van gebouwonderdelen.



## 4 RECYCLEBAAR MATERIAAL

### RECOVER

- De laatste stap in de trap van circulair bouwen is dat vrijkomende materialen als secundaire grondstof ingezet moeten worden bij de productie van nieuwe materialen. Recycling zonder verlies van kwaliteit is hierbij vereist.

### DISPOSAL

- Afval wordt zoveel mogelijk voorkomen.



# Eikenburg

Eindhoven

**duurzaam, CLT,  
ontmoeten en diverse functies naast appartementen,  
ingebed in het landschap**

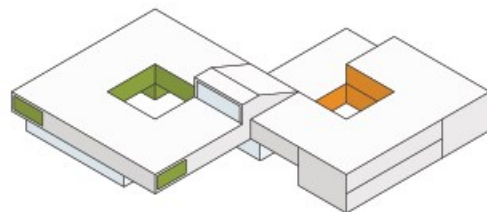
Samen met en voor Sint Trudo mogen wij het paviljoen Pannenhoef – Leemerhoef ontwerpen op Eikenburg. Het concept voor de nieuwbouw komt voort uit de kernwaarden van het kloostergoed: collectief wonen waarbij de bewoners zorgen voor elkaar en zorgen voor het landschap.

De structuur van het paviljoen wordt in CLT gerealiseerd. Massief hout als bouw materiaal, waarin duurzaam gegroeid hout wordt gelamineerd tot wand- en vloerelementen. Dit wordt het eerste CLT appartementengebouw in Eindhoven!

De ruimtelijke kwaliteiten van het bestaande paviljoen worden in de nieuwbouw teruggebracht: verweving van landschap en gebouw, de horizontale geleiding en de doorwaadbaarheid van het gebouw op maaiveld. Twee centrale patio's verweven binnen- en buitenruimte met elkaar. Rondom de patio's vormt zich de hoofdmasa van de nieuwbouw, een lemniscaat: symbool van oneindigheid. Hiermee ontstaat er vanuit het verleden, via het heden een relatie naar de toekomst van het kloostergoed.

**Opdrachtgever**  
**Programma**  
**Team**

Sint Trudo  
28 appartementen in massieve houtbouw  
Vianen Bouwadvies, Visietech, Bureau Lubbers,  
Vitruvius Bouwkostenadvies





2

bestaande  
situatie

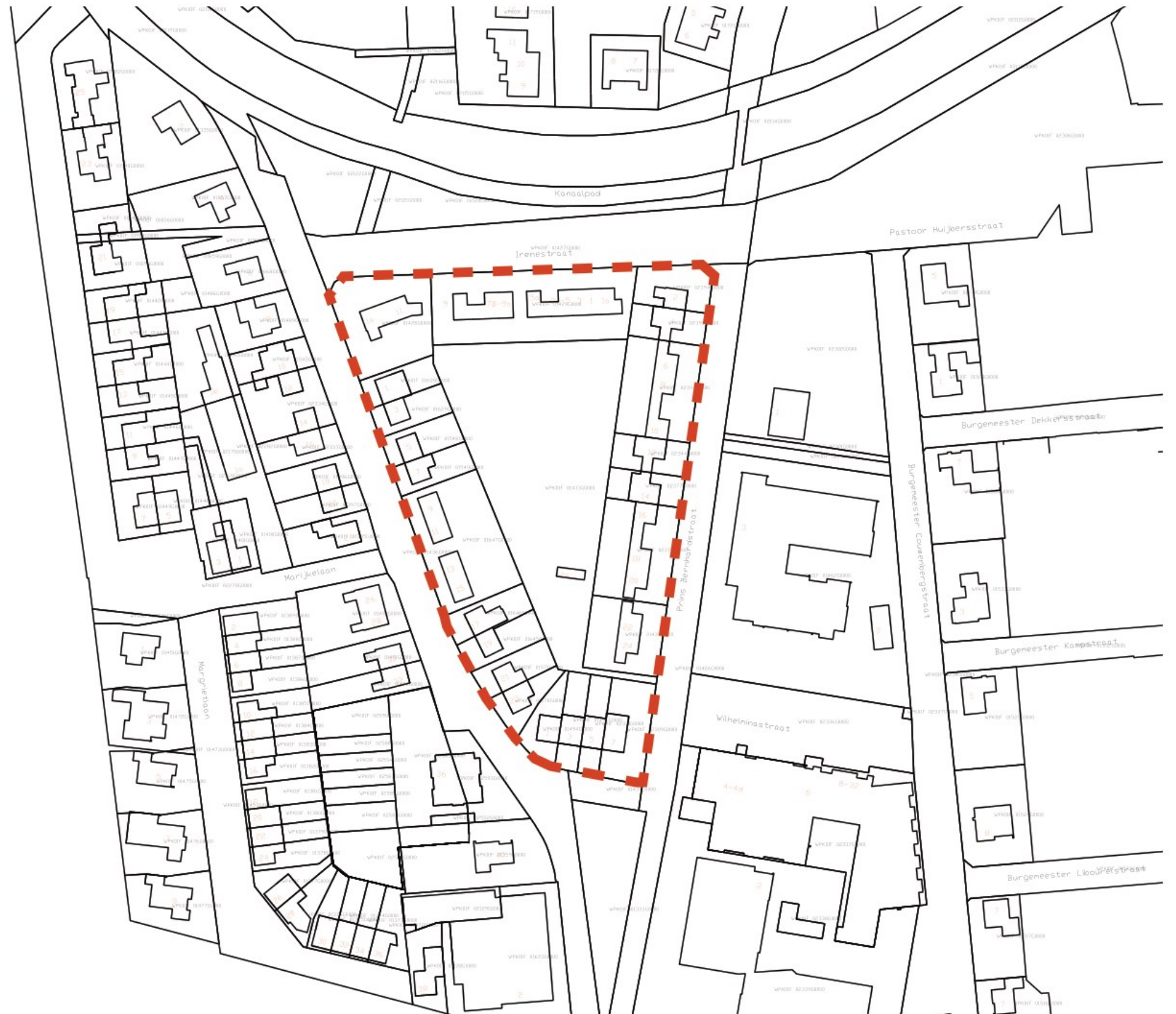
LUCHTFOTO  
LOCATIE



**STRAATBEELD**



KADASTER



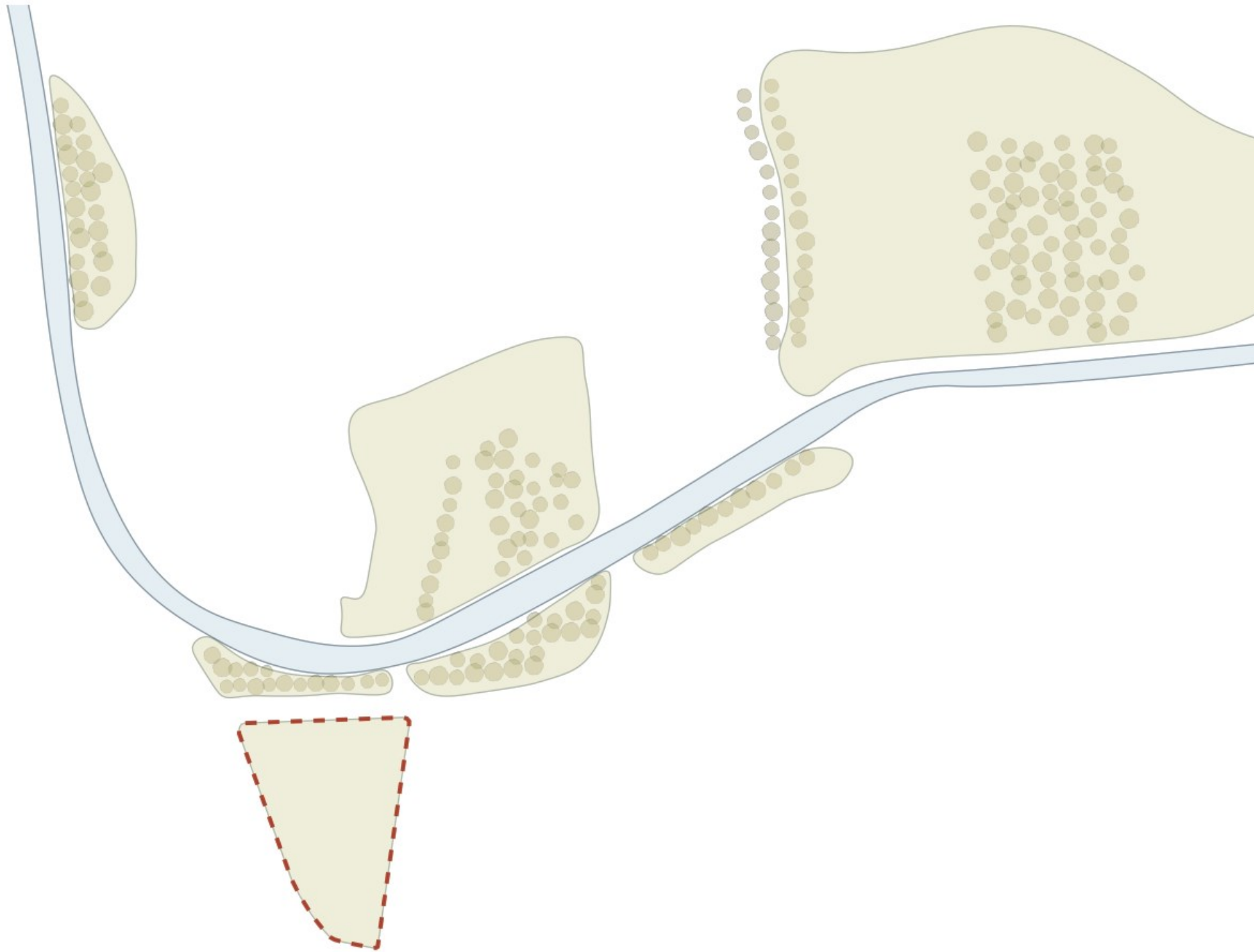




# 3

analyse  
stedenbouw

KANAAL ALS GROEN LINT



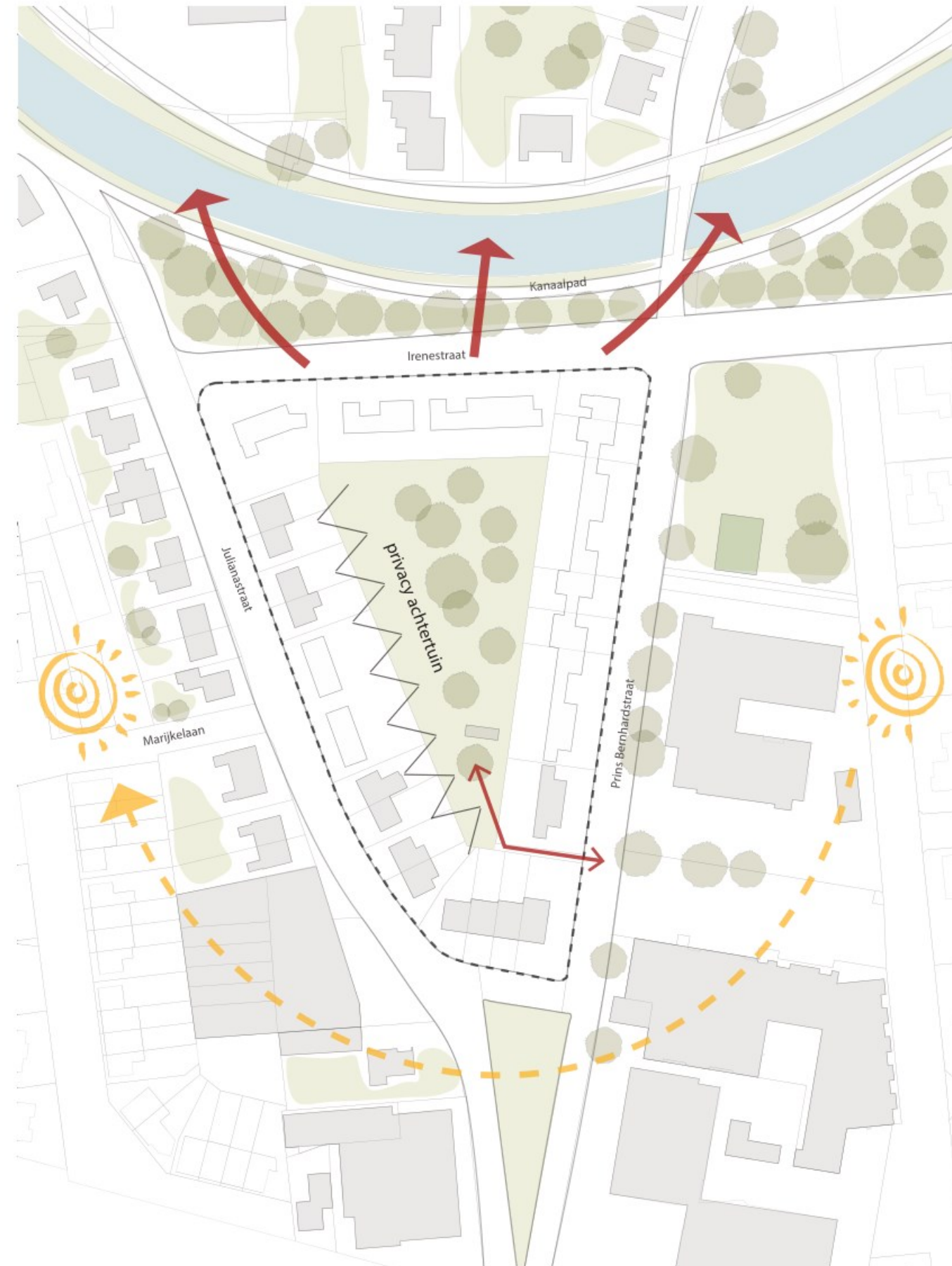
ambitie structuurvisie gemeente waalwijk  
 - te realiseren ecologische verbindingzone  
 - landschappelijke lijn behouden en versterken



KORRELGROOTTE



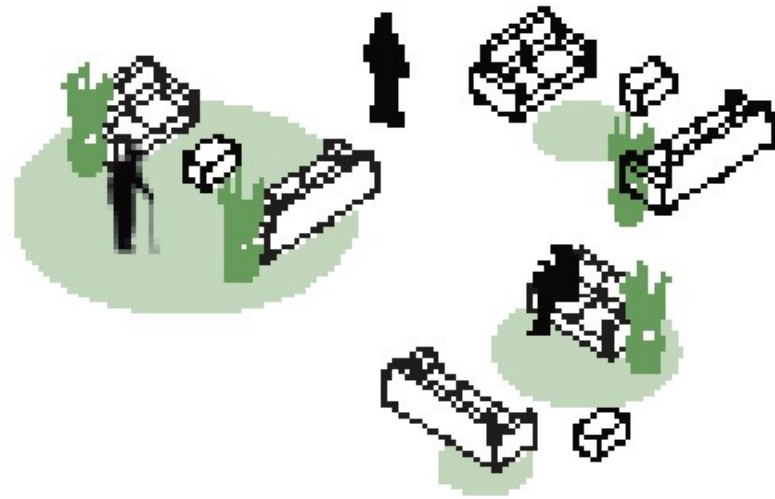
BESTAANDE SITUATIE



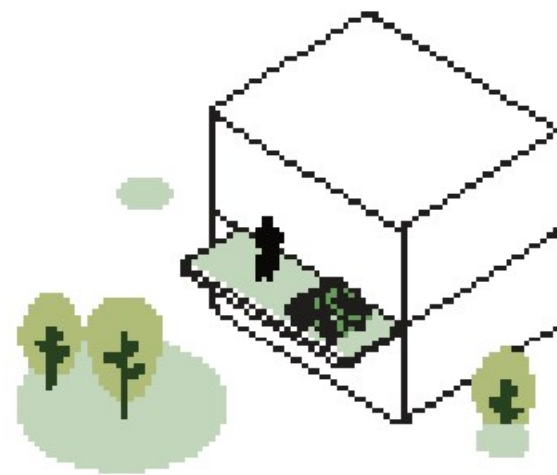
4

thematiek

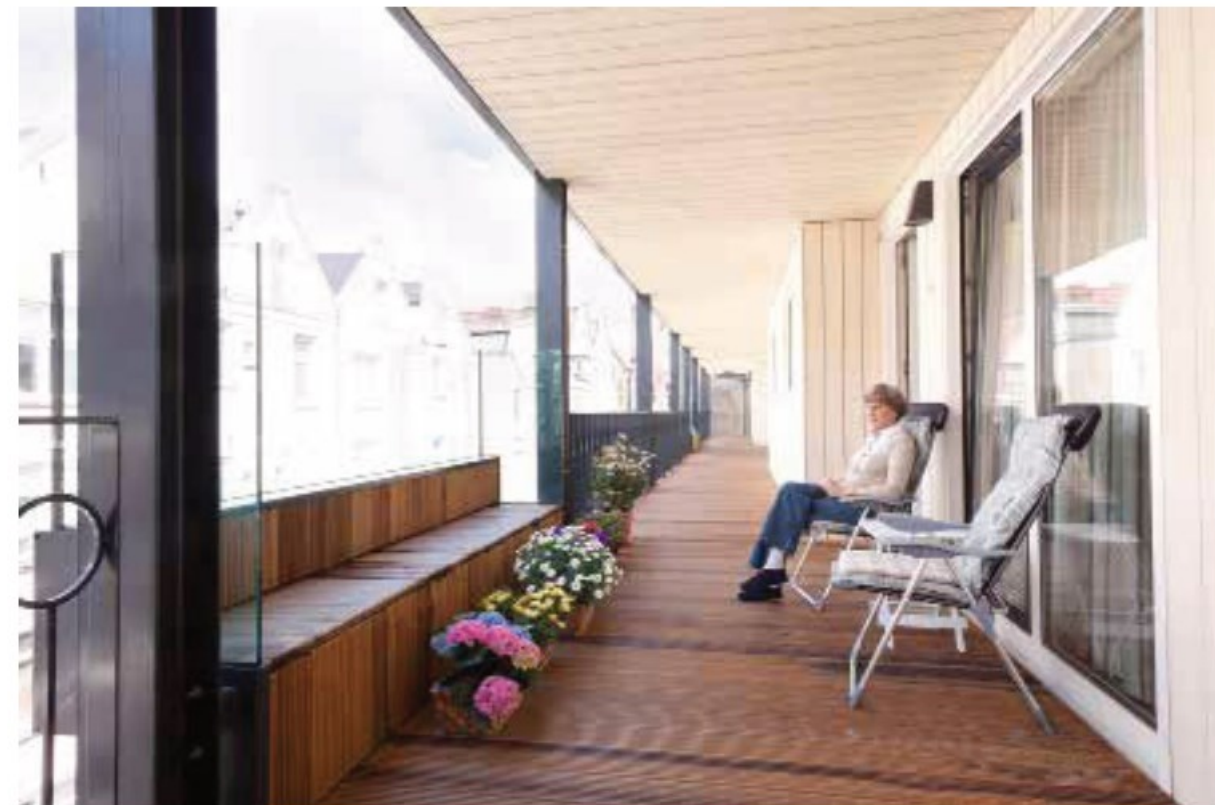
THEMA'S  
BINNEN - BUITEN



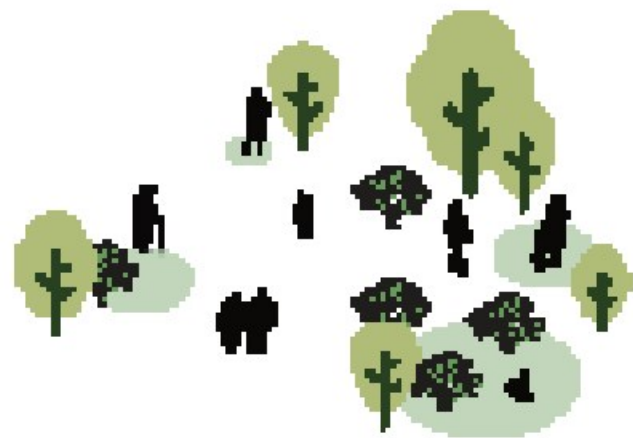
open ruimte



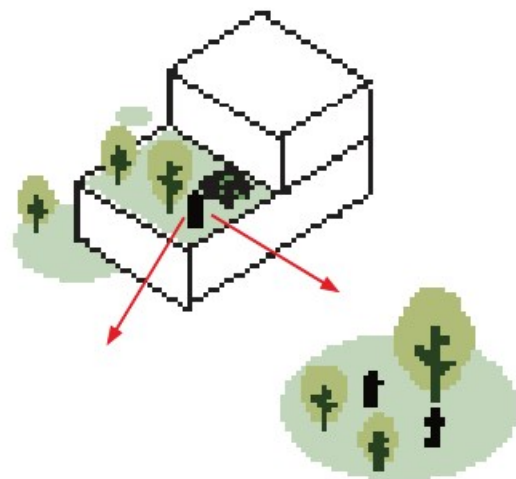
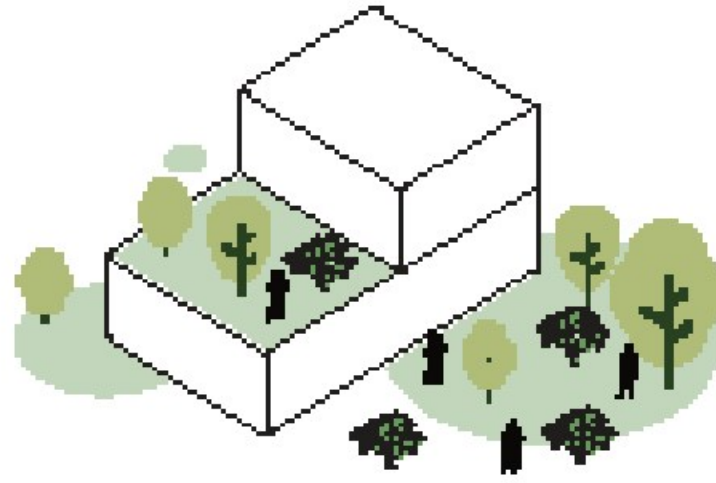
balkons



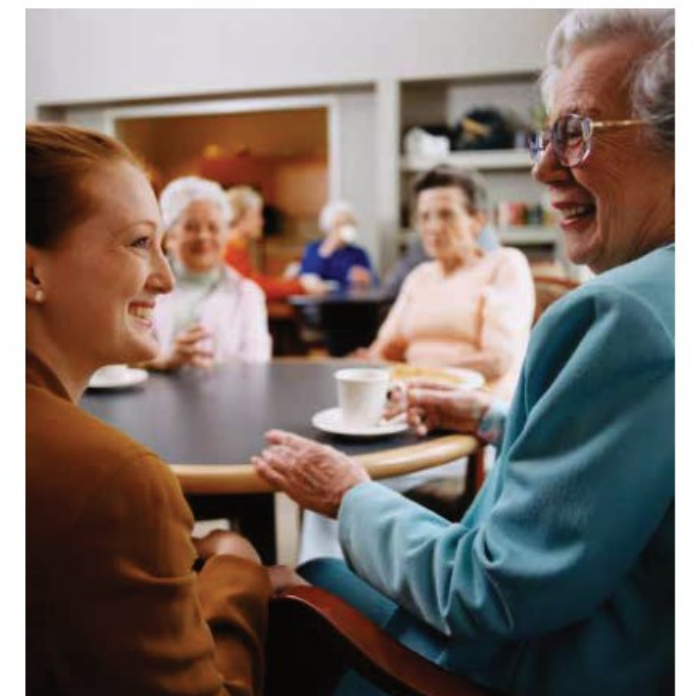
THEMA'S  
HOF ALS VERBLIJFSPLEK



interactie



interactie buurt





DUURZAAMHEID



NATUURINCLUSIEF ONTWERPEN



# 5

participatie-  
principes

## PARTICIPATIE PRINCIPES: WAT IS HET DOEL VAN HET PARTICIPATIETRAJECT?

### Verschillende vormen van participatie:

1. voldoen aan eisen bestemmingsplan (minimaal)  
Betreft dan direct omwonenden en belanghebbenden.  
Dit is wat er standaard gebeurt/geeist wordt.  
Kan in verschillende vormen.
2. informatie halen en vervolgens omwonende meenemen/informereren; intrinsiek willen reageren/ontwerpen op situatie in de wijk (oplossend)  
Betreft dan direct omwonenden en belanghebbenden.
3. participatie in ontwerp door eindgebruikers  
Dan kan het over nieuwe gebruikers voor het gebied gaan of over mensen die geherhuisvest worden in het gebied. Dan moet een deel van de toekomstige gebruikers bekend zijn of kunnen bestaande bewoners van een gebied kiezen om terug te komen na transformatie of nieuwbouw.

### Enkele voorbeelden van 2 hieronder:

Participatie om kernwaarden te vinden  
Via interviews in de wijk de kwaliteit en verwachtingen bespreken met omwonenden en toekomstige bewoners. Op basis van de wensen hebben wij een tool-box met oplossingen ontworpen, zodat de belangen van de wijkbewoners worden meegenomen in het ontwerp. Het ontwerp werd hiermee herkenbaar en wijk-specifiek.  
Vervolgens is het ontwerp via de inloopavond wel goed gevallen.  
Referentie: Tinelstraat voor corporatie Woonbedrijf.

Participatie voor een zachte landing  
Via interviews, CBS onderzoek hebben wij de opbouw van de wijk goed in kaart gebracht. Tevens de ruimtelijke problemen ervan verkend.  
Hierdoor konden wij goed anticiperen op wat er speelt bij de direct omwonenden en ons ontwerp hierop aanpassen.  
Vervolgens is het ontwerp via de inloopavond zacht geland  
Referentie: Hastelweg voor corporatie Woningbelang.

### Een voorbeeld van 2 en 3:

Vergaande participatie om pijn uit het verleden (te lang; 10jaar) bewoners in onduidelijkheid gehouden over wat er met hun woning gaat gebeuren. En de wens (van corporatie en politiek) om een door huidige bewoners gedragen beslissing te kunnen nemen over renovatie of nieuwbouw van een buurt. Hier is een zware wijkinterventie opgezet: 1 op 1 gesprekken/interviews; inloop zaterdagen met bv opruimacties in de wijk enz. Dit is gedaan door Van Berlo. Zij zijn ook verantwoordelijk voor ontwerp en uitvoering het proces. Wij ontwerpen parallel aan hun Proces mee aan het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwbouw. Dus met input van bewoners.  
Referentie: Gildebuurt voor Thuis (ism Wooninc)

### Een voorbeeld van 3

Proces waarbij samen met toekomstige bewoners ontwerpkeuzes worden gemaakt. Indeling woning, groen, tuinen etc.  
Referentie: Karel de Grote laan voor corporatie Woonbedrijf.

### Conclusie

Voor de situatie in Waspik zijn wij nog aan het zoeken wat passend en wenselijk is. Uiteraard kunnen wij met de bewoners een participatietraject ingaan (volgens 2 of 3) zodat er in gezamenlijkheid ontwerpkeuzes kunnen worden gemaakt. Dat is wel intensief qua tijd, dus ik kan niet inschatten of dat dit jullie voorkeur heeft.  
Indien wel gewenst kunnen wij participatietraject ingaan samen met de bewoners van de te slopen woningen (die wellicht willen doorverhuizen naar nieuwbouw) aan de Irenestraat en Prins Bernhardlaan en de 'achterburen' aan de Julianastraat.

### Rol en proces

Voor ons gebruikelijk als een extern bureau of de corporatie de participatie begeleidt en wij aanhaken voor het bepalen van de uitgangspunten, de inhoudelijke dialogen en de planbesprekingen.

6

scenario's

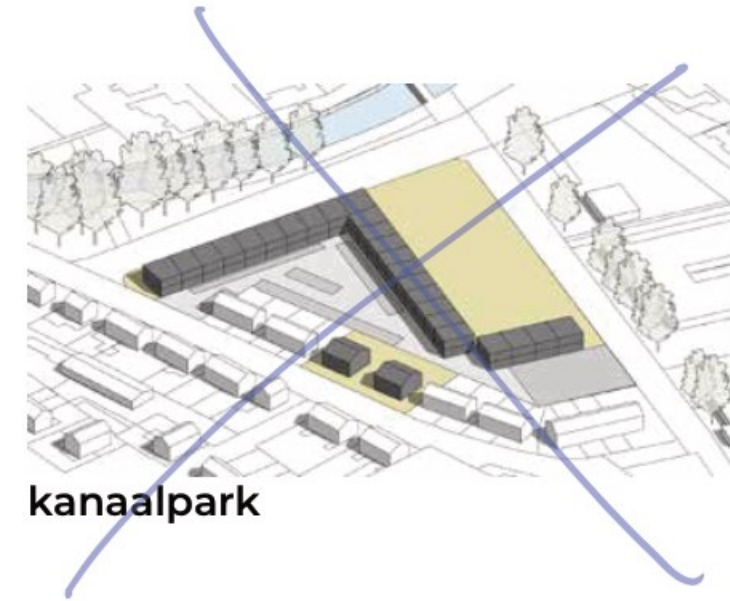
SCENARIO'S



achterom 1



achterom 2



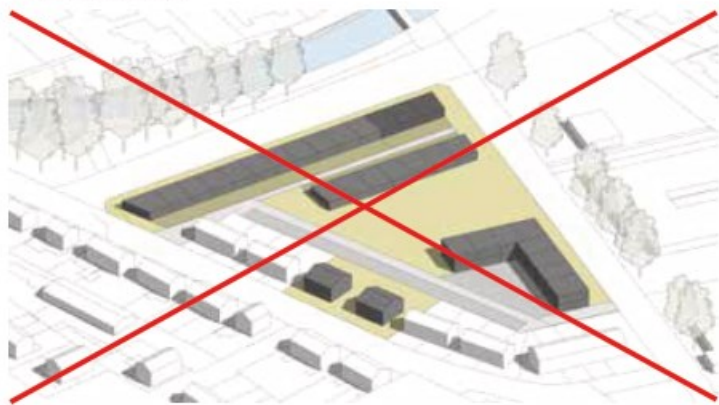
kanaalpark



woonhof



beeldentuin

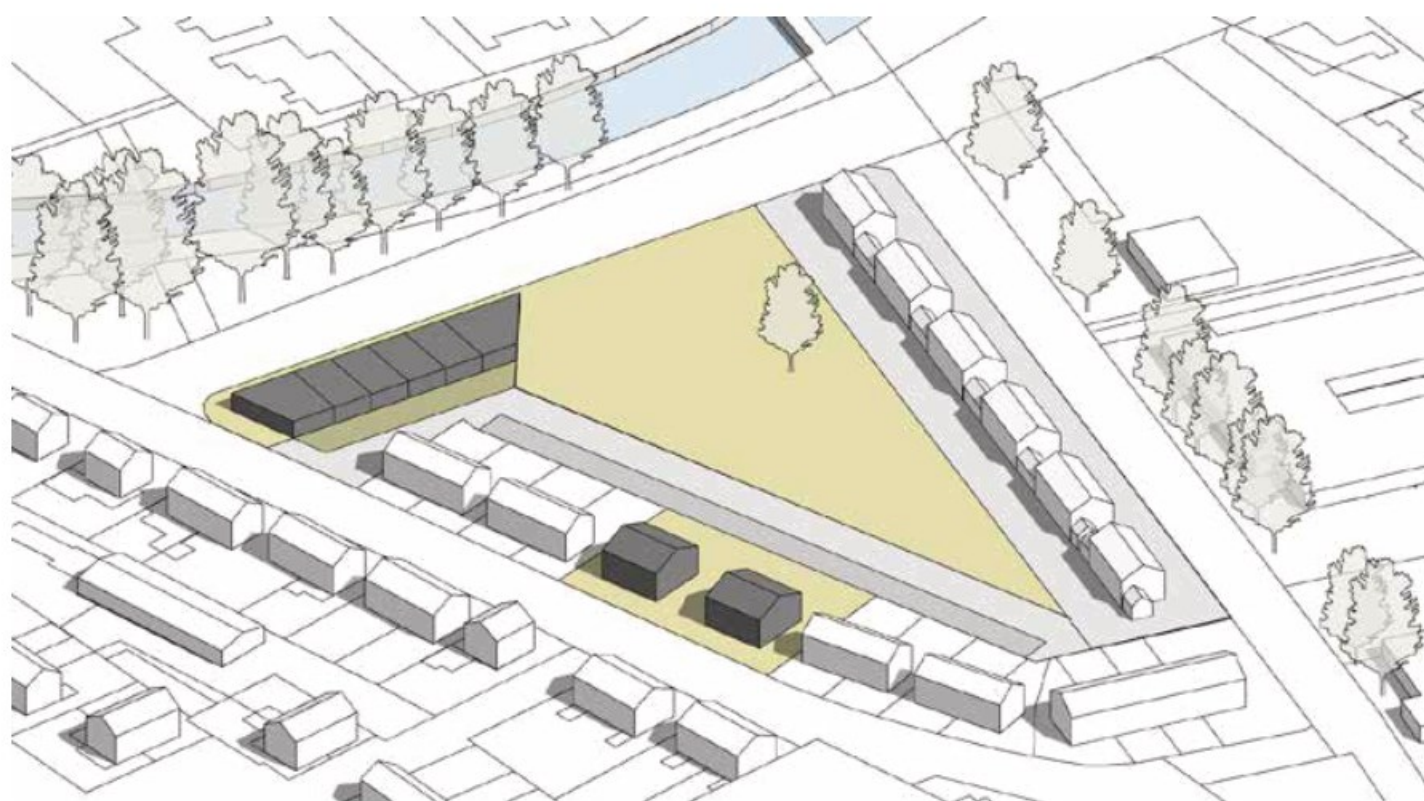


pocket park



randbebouwing

**SCENARIO 1.1  
ACHTEROM**



fase 1

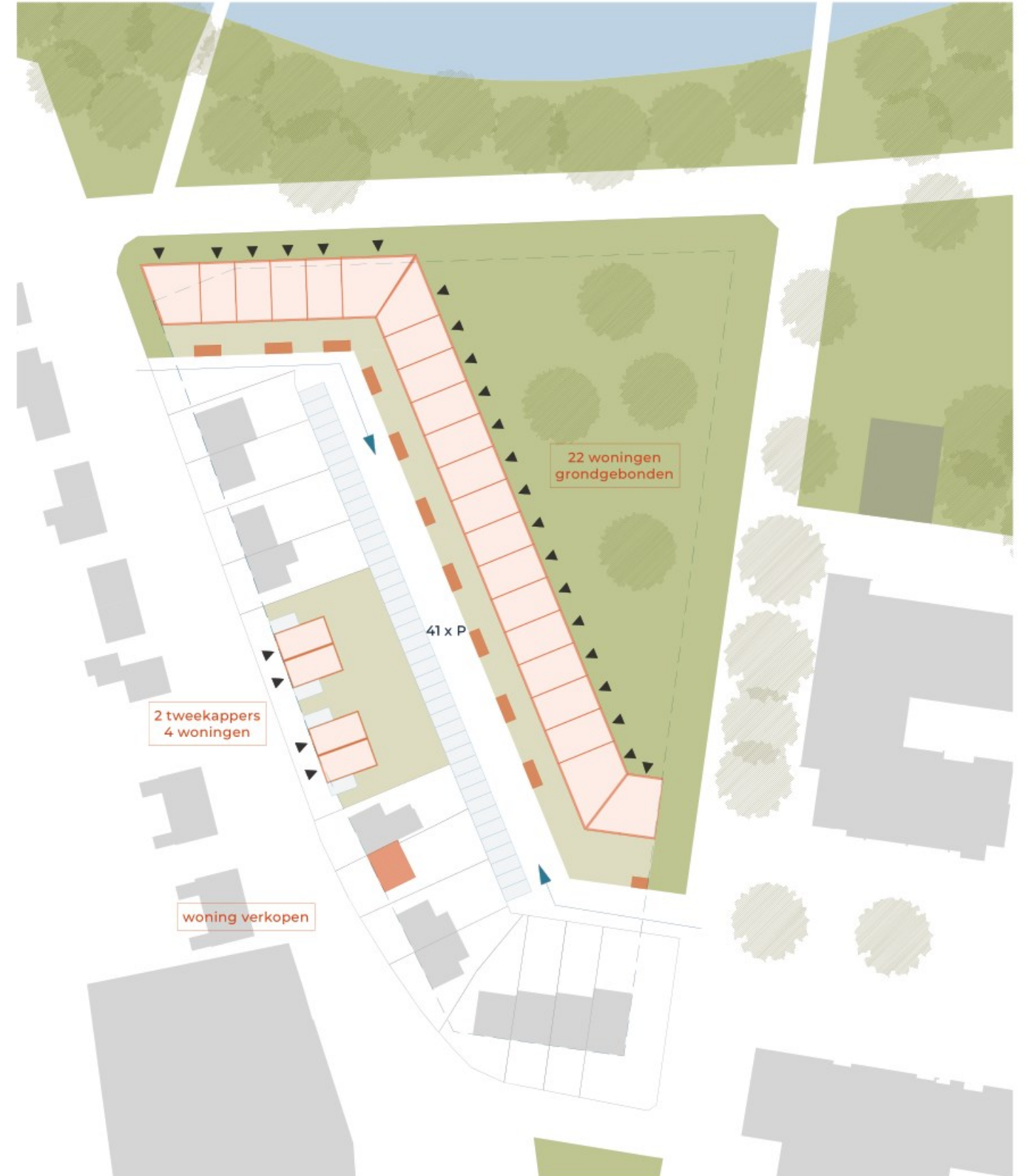
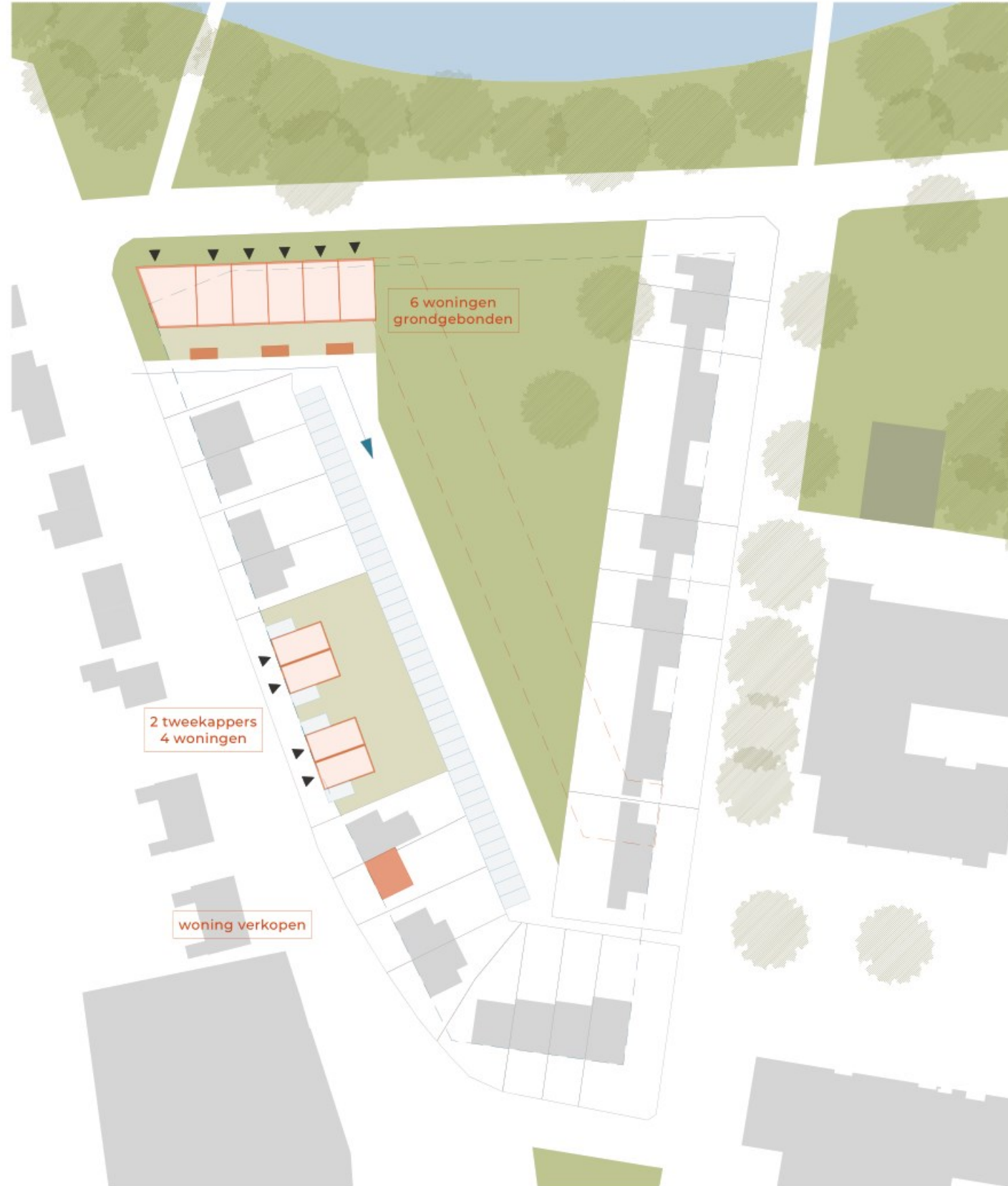


fase 2

**SCENARIO 1.1**  
**ACHTEROM**  
fase 1

aantal woningen	bestaande situatie	nieuwe situatie	fase 2
woningen Casade	26	fase 1	
slimmer kopen	3	10 + 9 (bestaand)	26
particulier eigendom	11	3	0
		12	12
totaal aantal woningen Casade = 26	grondgebonden: 26		
	appartementen: 0		
oppervlakte openbaar groen	3825 m <sup>2</sup>	4860 m <sup>2</sup>	
parkeervoorzieningen t.b.v. Casade			
parkeernorm	1,4		
parkeerplaatsen	36,4		

fase 2





**SCENARIO 1.2  
ACHTEROM**



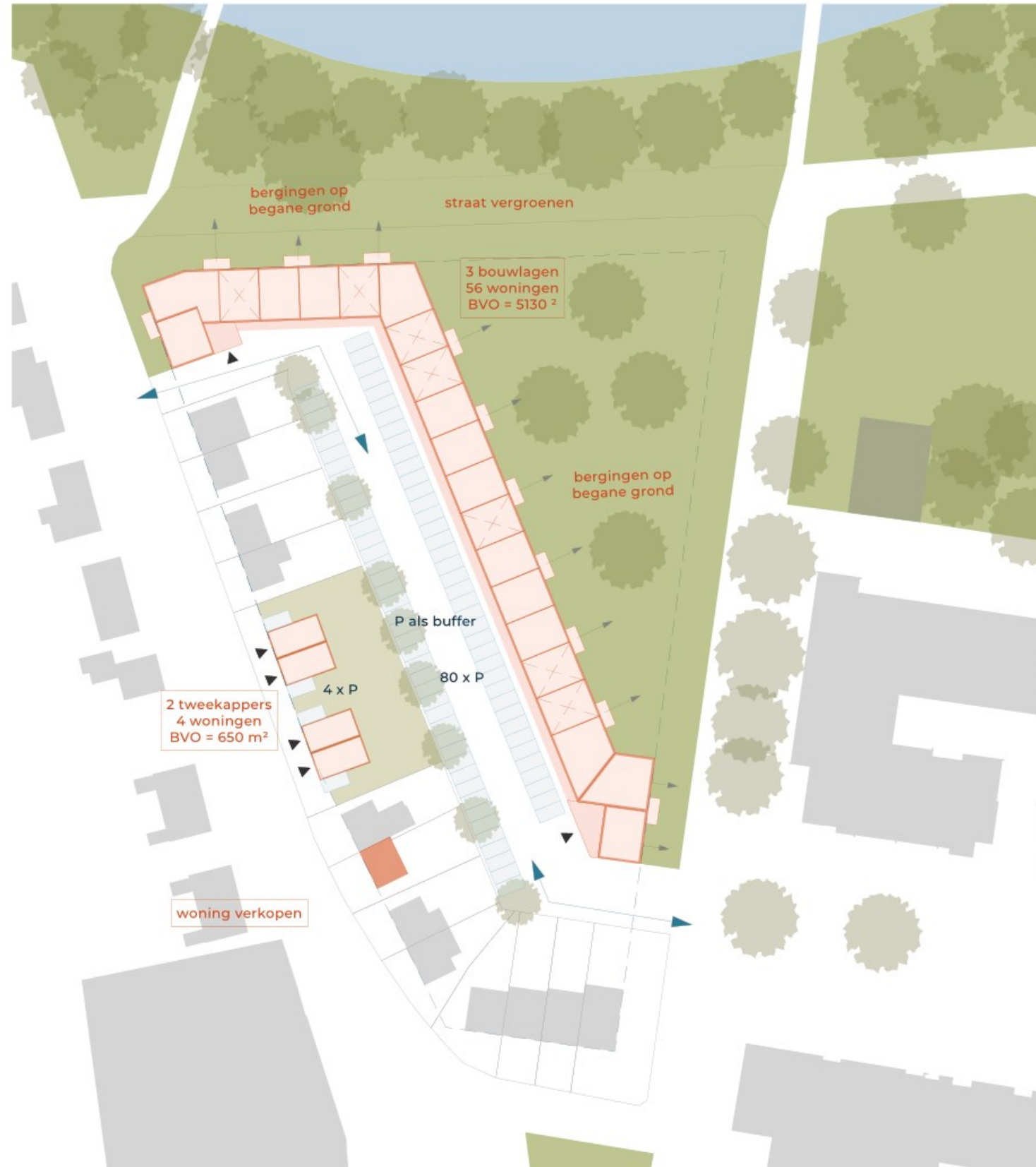
fase 1



fase 2

SCENARIO 1.3  
 ACHTEROM

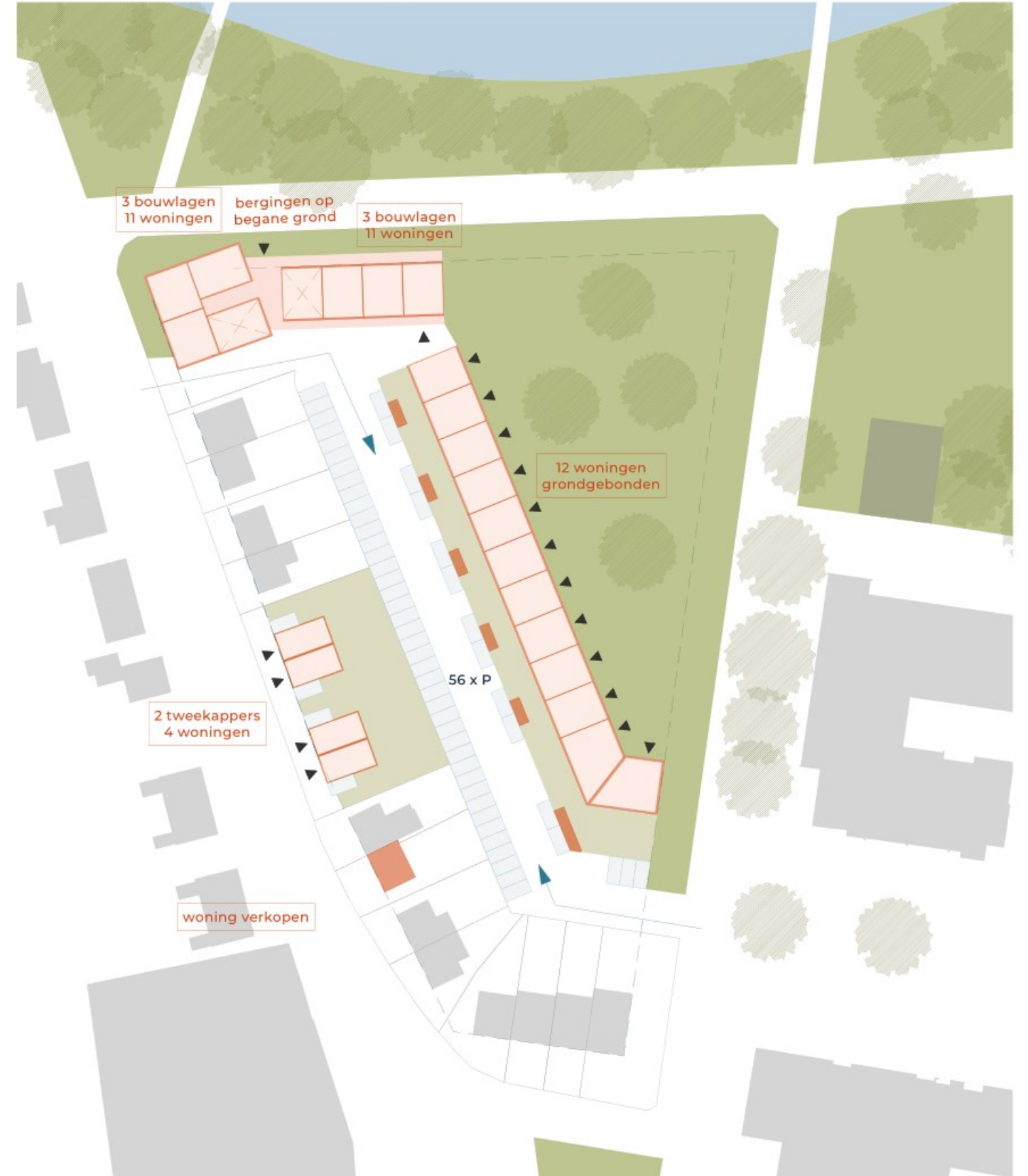
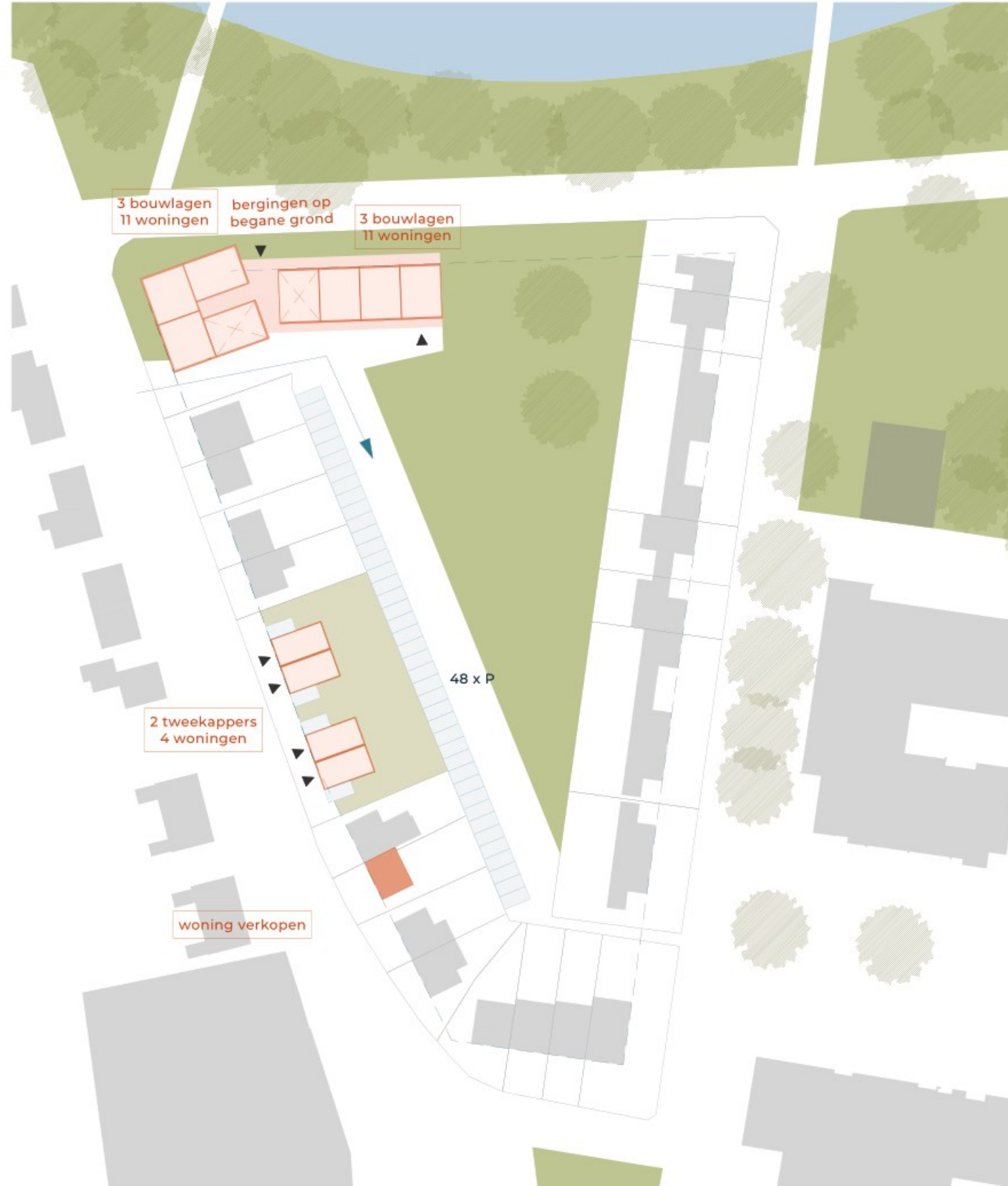
aantal woningen	bestaande situatie	nieuwe situatie
woningen Casade	26	60
slimmer kopen	3	0
particulier eigendom	11	12
<b>totaal aantal woningen Casade = 60</b>	grondgebonden: 4	apartementen: 56
oppervlakte openbaar groen	3825 m <sup>2</sup>	5914 m <sup>2</sup>
parkeervoorzieningen t.b.v. Casade		
parkeernorm 1,4		
parkeerplaatsen 84	parkeerplaatsen gerealiseerd	84



**SCENARIO 1.2**  
**ACHTEROM**  
fase 1

aantal woningen	bestaande situatie	nieuwe situatie	fase 2
woningen Casade	26	fase 1	
slimmer kopen	3	26 + 9 (bestaand)	38
particulier eigendom	11	3	0
		12	12
<b>totaal aantal woningen Casade = 38</b>	grondgebonden: 16		
	appartementen: 22		
oppervlakte openbaar groen	3825 m <sup>2</sup>	4720 m <sup>2</sup>	
parkeervoorzieningen t.b.v. Casade			
parkeernorm	1,4		
parkeerplaatsen	53,2		

fase 2



**SCENARIO 2.1  
WOONHOF**



fase 1



fase 2

SCENARIO 2.2  
WOONHOF

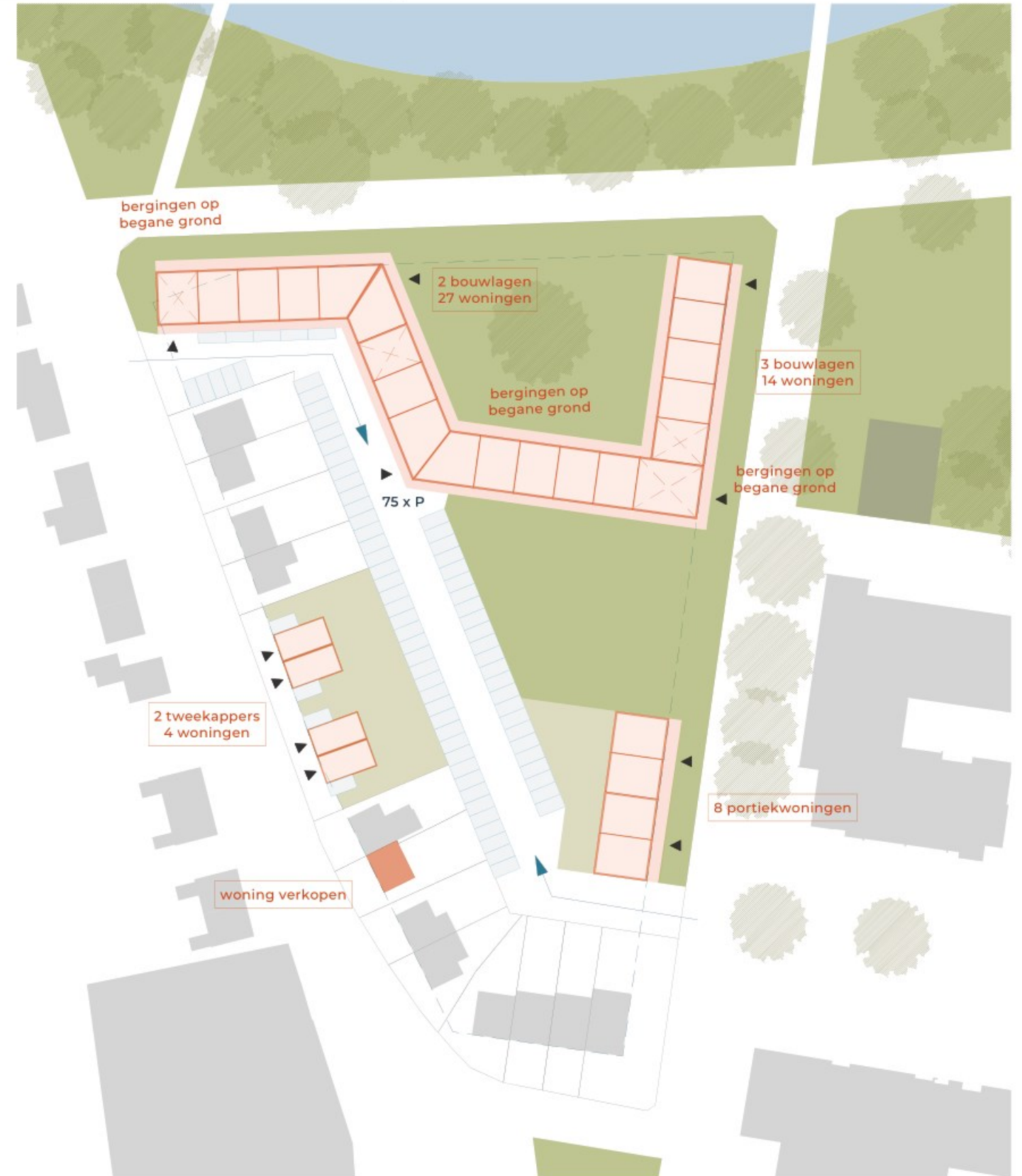
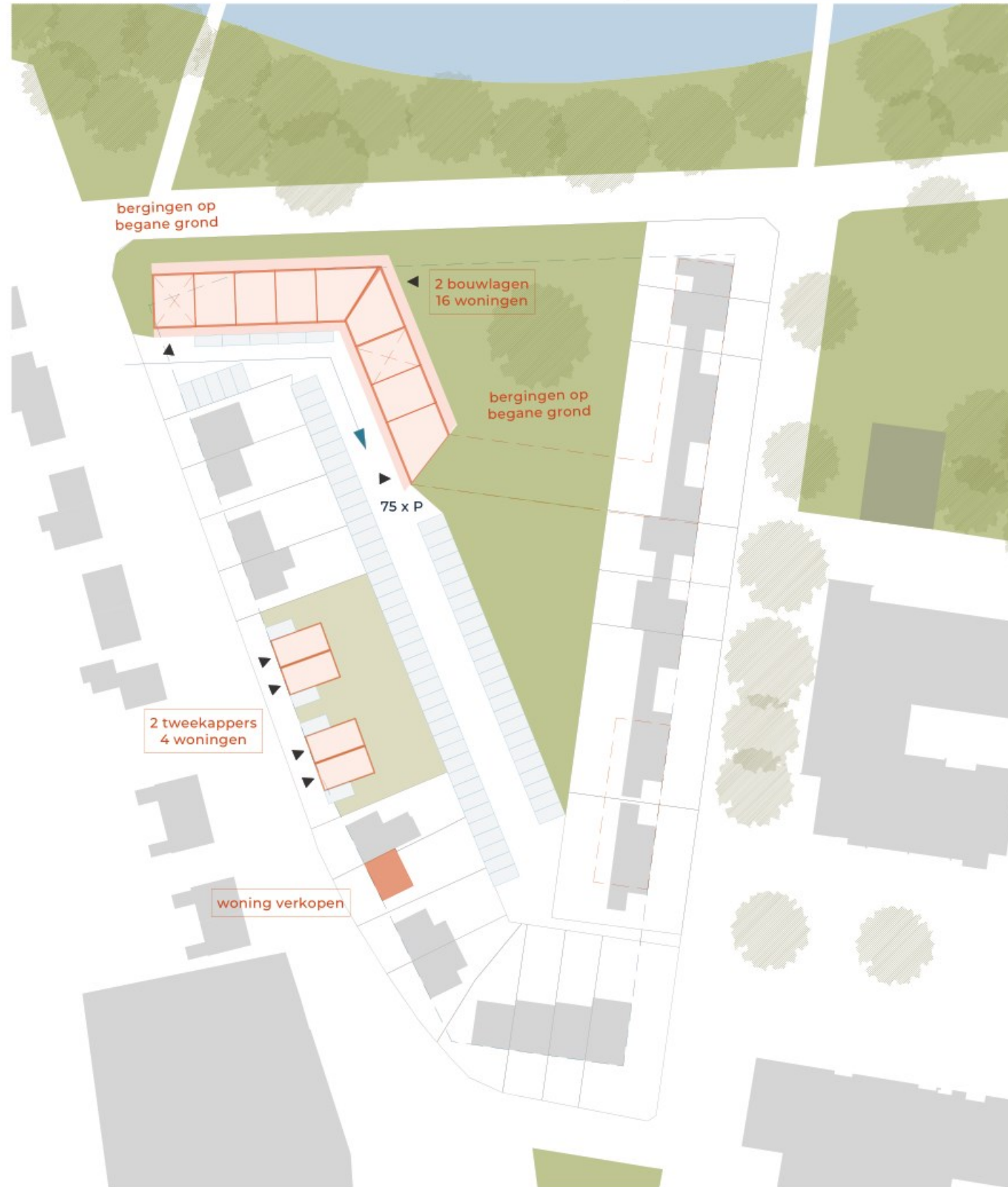
hoofdstuktitel		6	037	verkenning	
aantal woningen		bestaande situatie		nieuwe situatie	
woningen Casade		26		66	
slimmer kopen		3		0	
particulier eigendom		11		12	
totaal aantal woningen Casade = 66		grondgebonden:		4	
		appartementen:		62	
oppervlakte openbaar groen		3825 m <sup>2</sup>		5720 m <sup>2</sup>	
parkeervoorzieningen t.b.v. Casade					
parkeernorm	1,4				
parkeerplaatsen	92,4	parkeerplaatsen gerealiseerd		65	



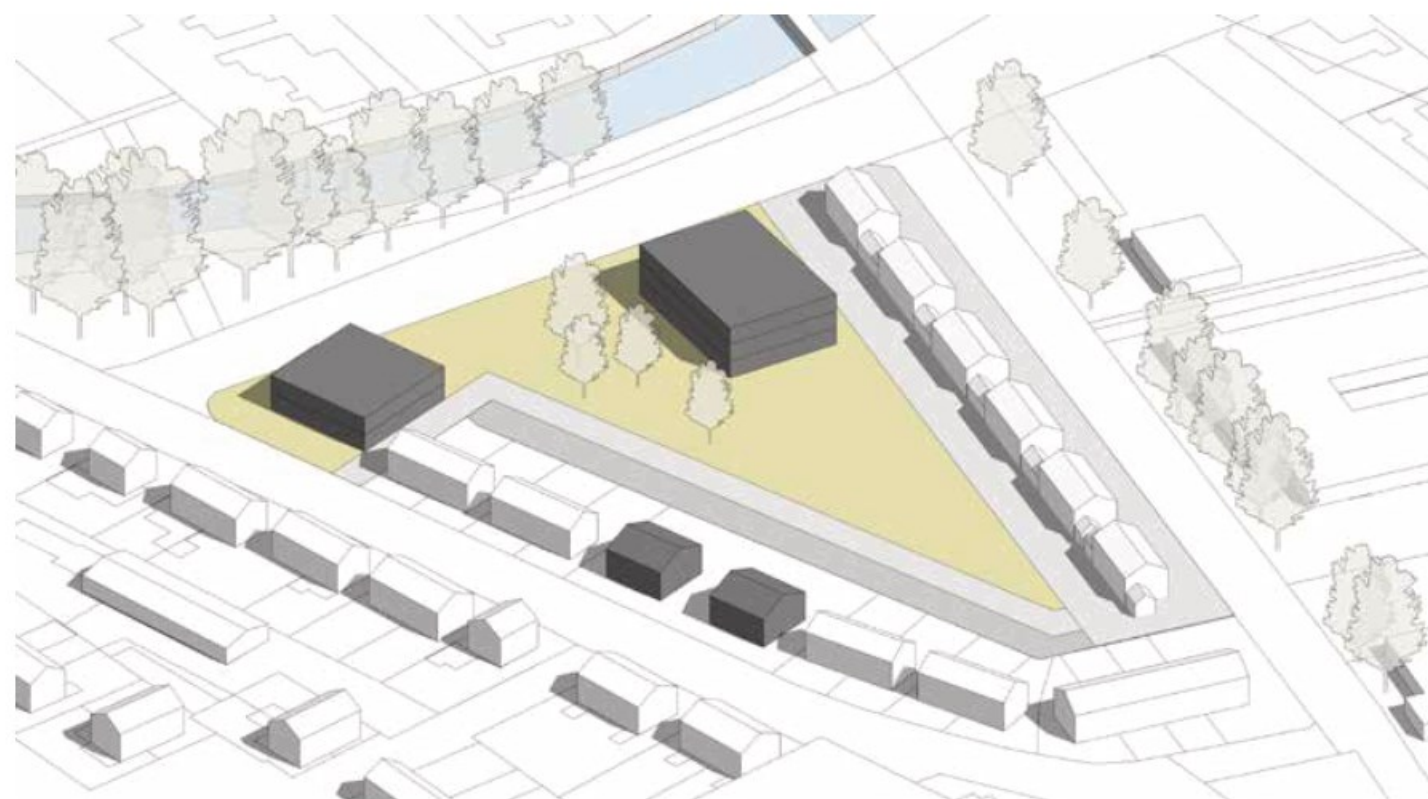
**SCENARIO 2.1**  
**WOONHOF**  
fase 1

aantal woningen	bestaande situatie	nieuwe situatie	fase 2
woningen Casade	26	20 + 9 (bestaand)	53
slimmer kopen	3	0	0
particulier eigendom	11	12	12
<b>totaal aantal woningen Casade = 53</b>	grondgebonden: 4		
	appartementen: 49		
oppervlakte openbaar groen	3825 m <sup>2</sup>	4241 m <sup>2</sup>	
parkeervoorzieningen t.b.v. Casade			
parkeernorm	1,4		
parkeerplaatsen	74,2		

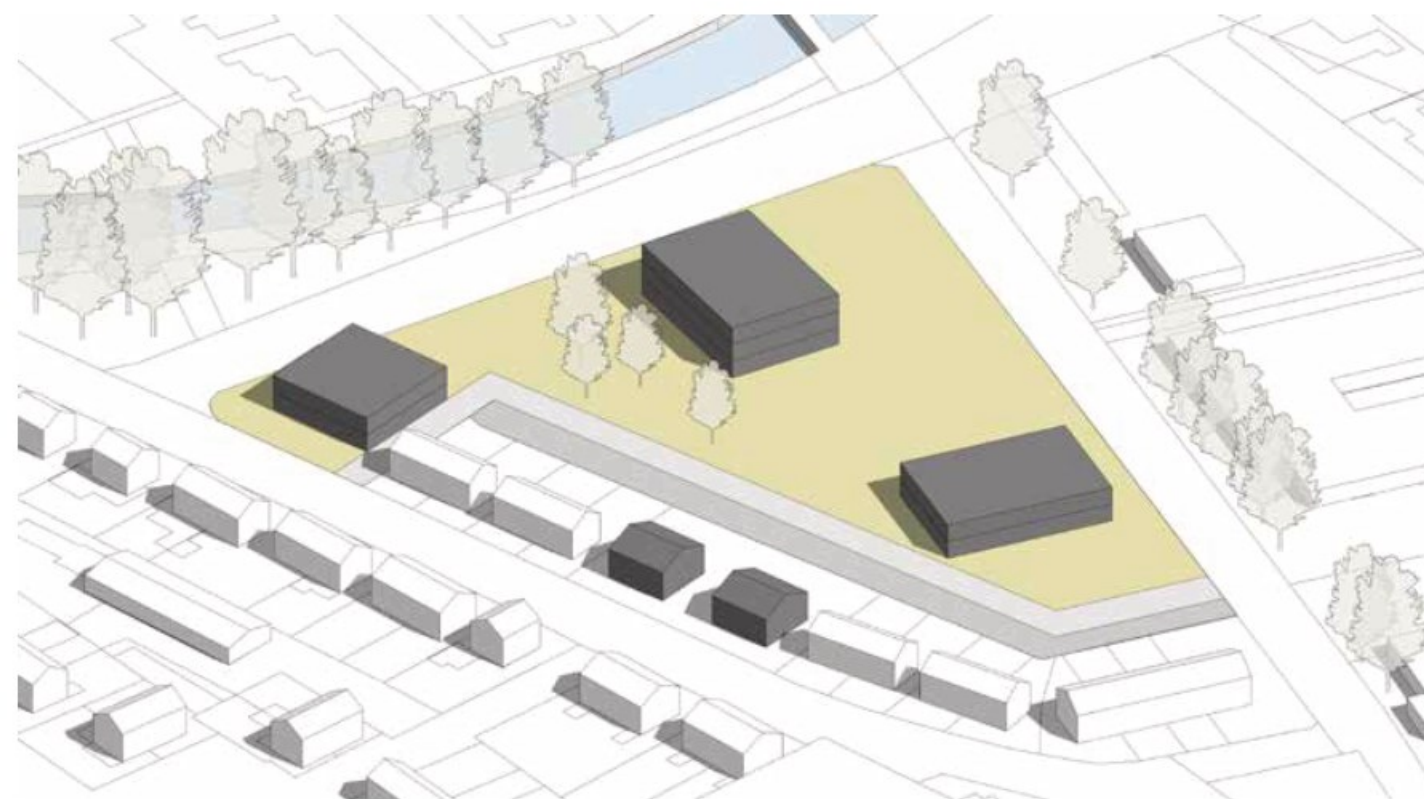
fase 2



**SCENARIO 3.1  
BEELDENTUIN**



**fase 1**



**fase 2**

SCENARIO 3.2  
BEELDENTUIN

aantal woningen	bestaande situatie	nieuwe situatie
woningen Casade	26	47
slimmer kopen	3	0
particulier eigendom	11	12
<b>totaal aantal woningen Casade = 47</b>	<b>grondgebonden: 4</b>	<b>43</b>
	<b>appartementen: 43</b>	
oppervlakte openbaar groen	3825 m <sup>2</sup>	7936 m <sup>2</sup>
parkeervoorzieningen t.b.v. Casade		
parkeernorm	1,4	
parkeerplaatsen	65,8	parkeerplaatsen gerealiseerd 66

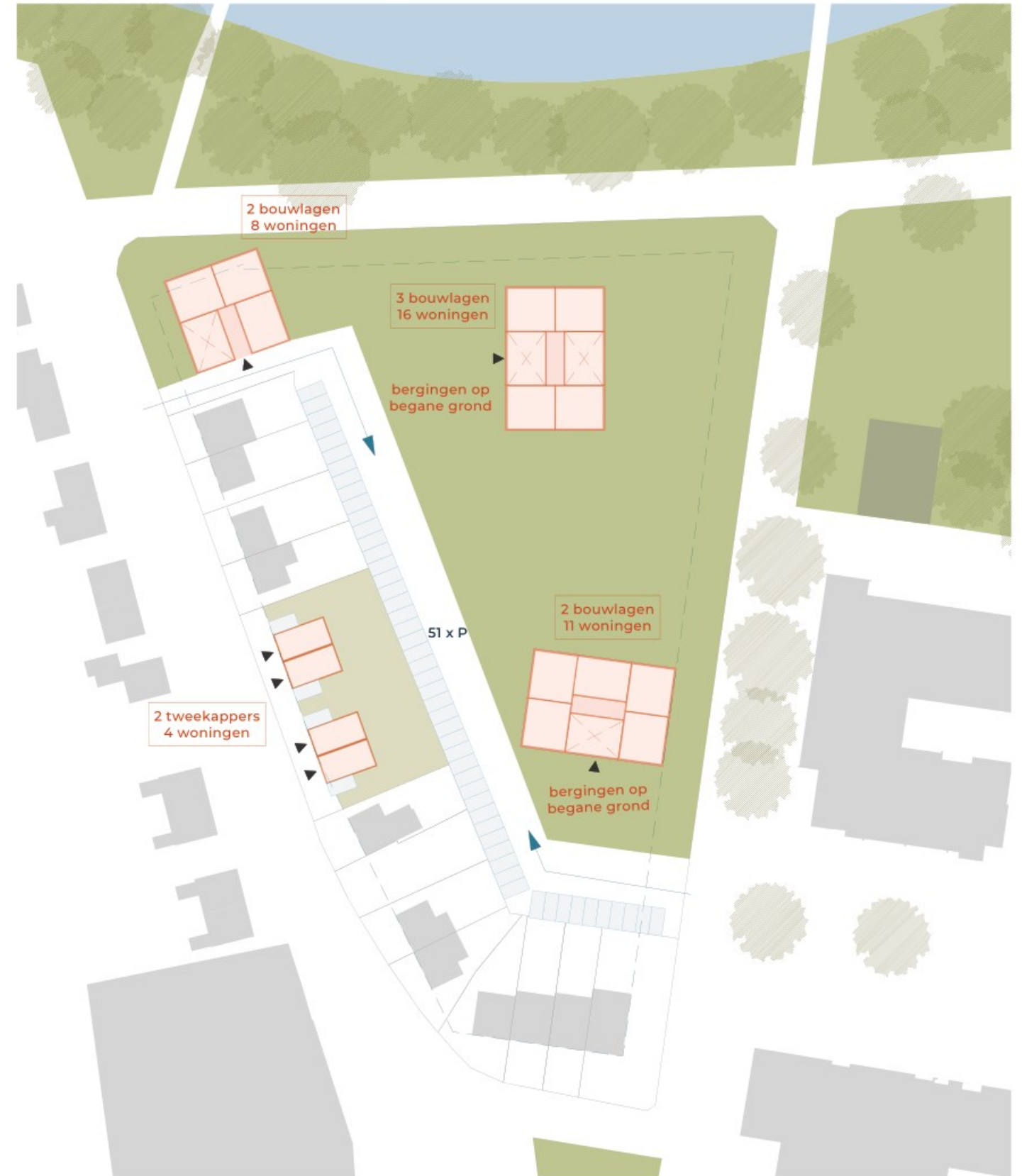
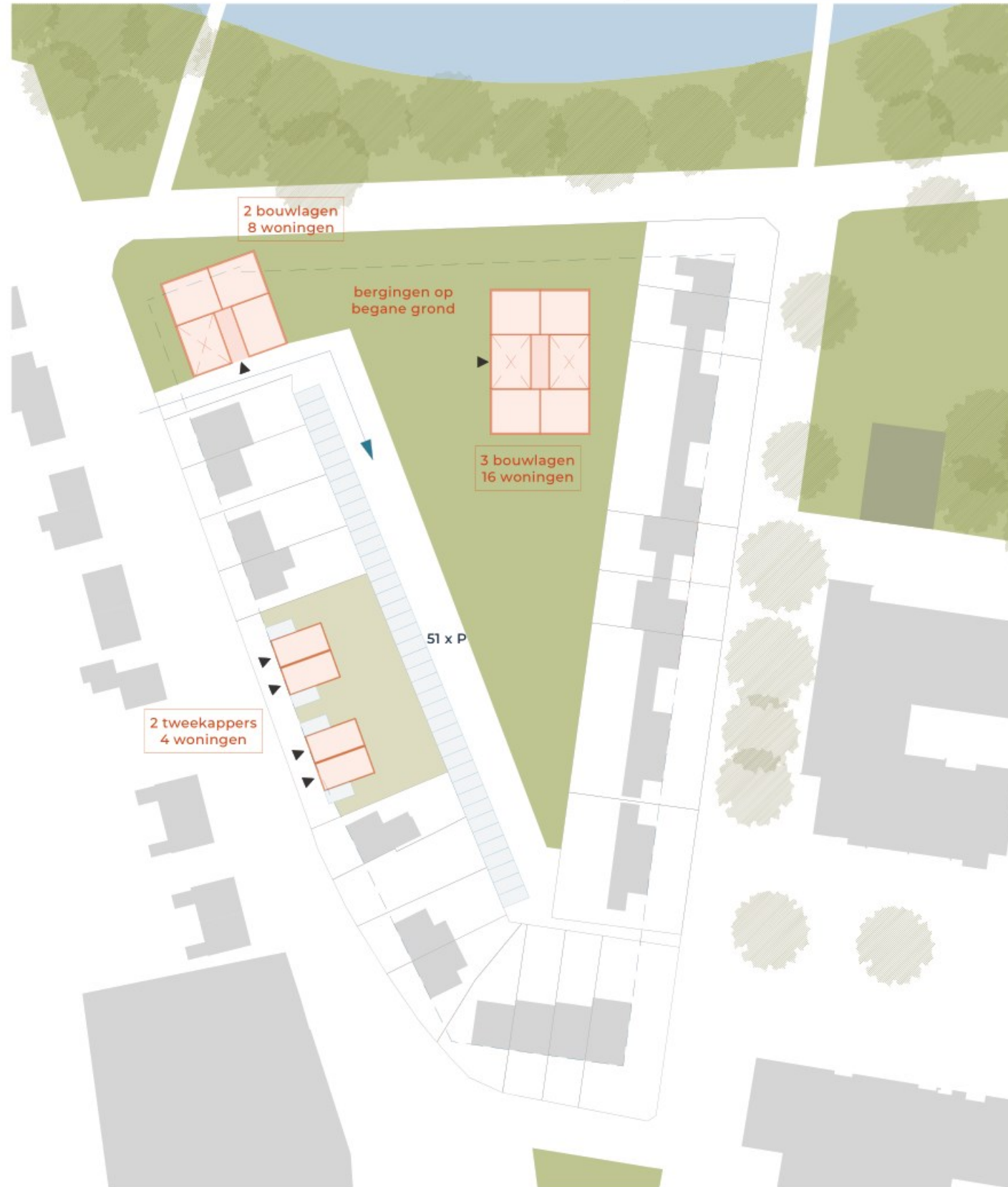




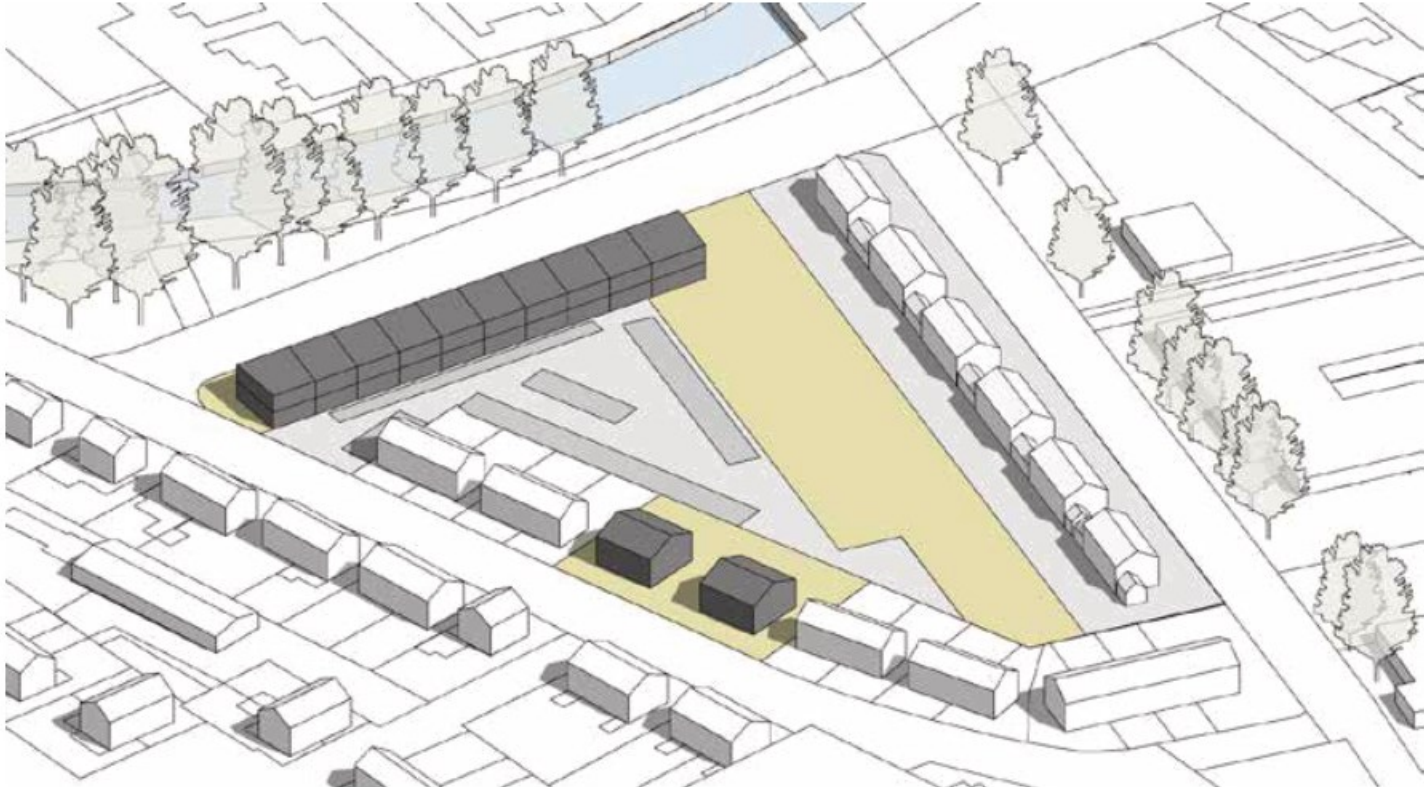
**SCENARIO 3.1**  
**BEELDENTUIN**  
fase 1

aantal woningen	bestaande situatie	nieuwe situatie	fase 2
woningen Casade	26	fase 1	39
slimmer kopen	3	24 + 9 (bestaand)	0
particulier eigendom	11	3	12
		12	12
totaal aantal woningen Casade = 39	grondgebonden: 4		
	appartementen: 35		
oppervlakte openbaar groen	3825 m <sup>2</sup>	6147 m <sup>2</sup>	
parkeervoorzieningen t.b.v. Casade			
parkeernorm	1,4		
parkeerplaatsen	54,6		

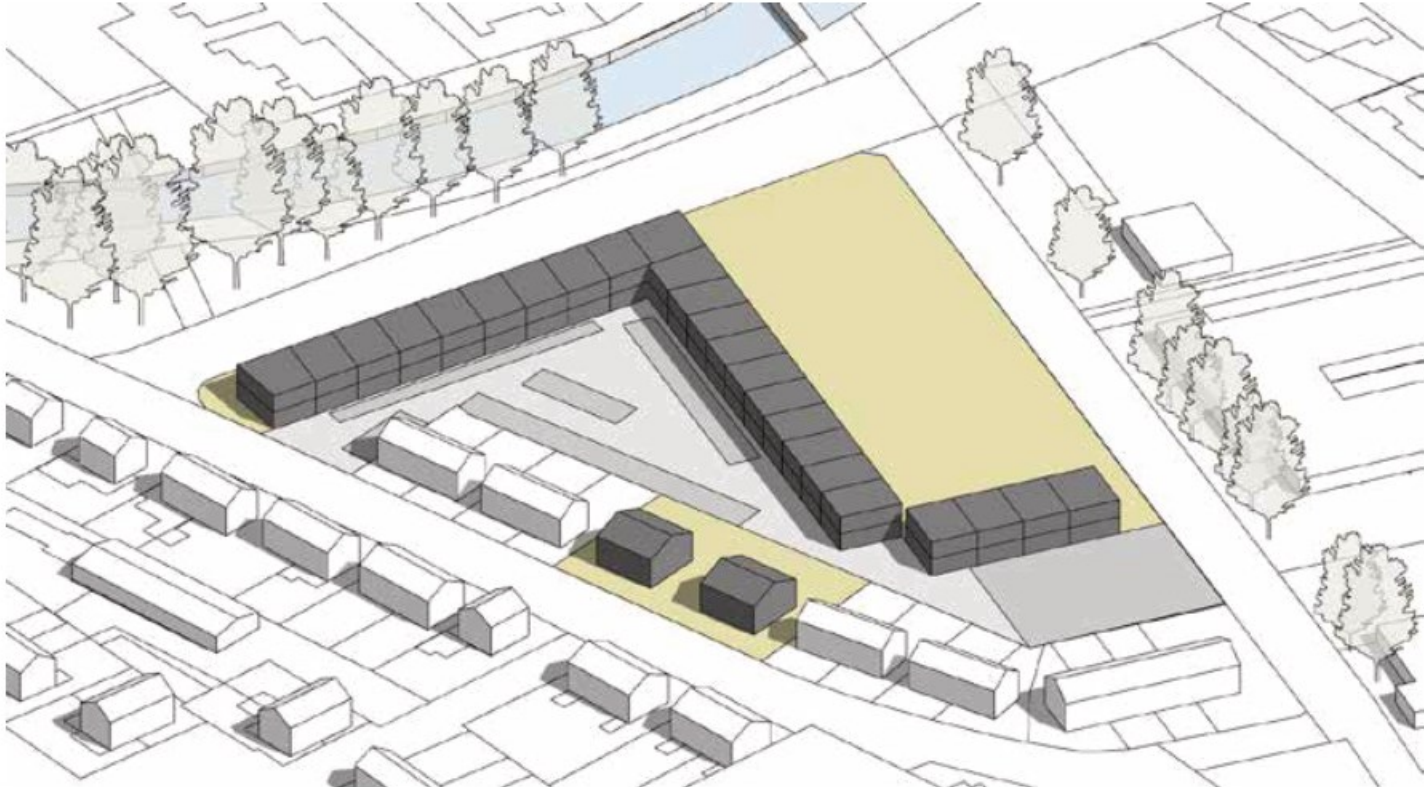
fase 2



**SCENARIO 4  
KANAALPARK**



fase 1

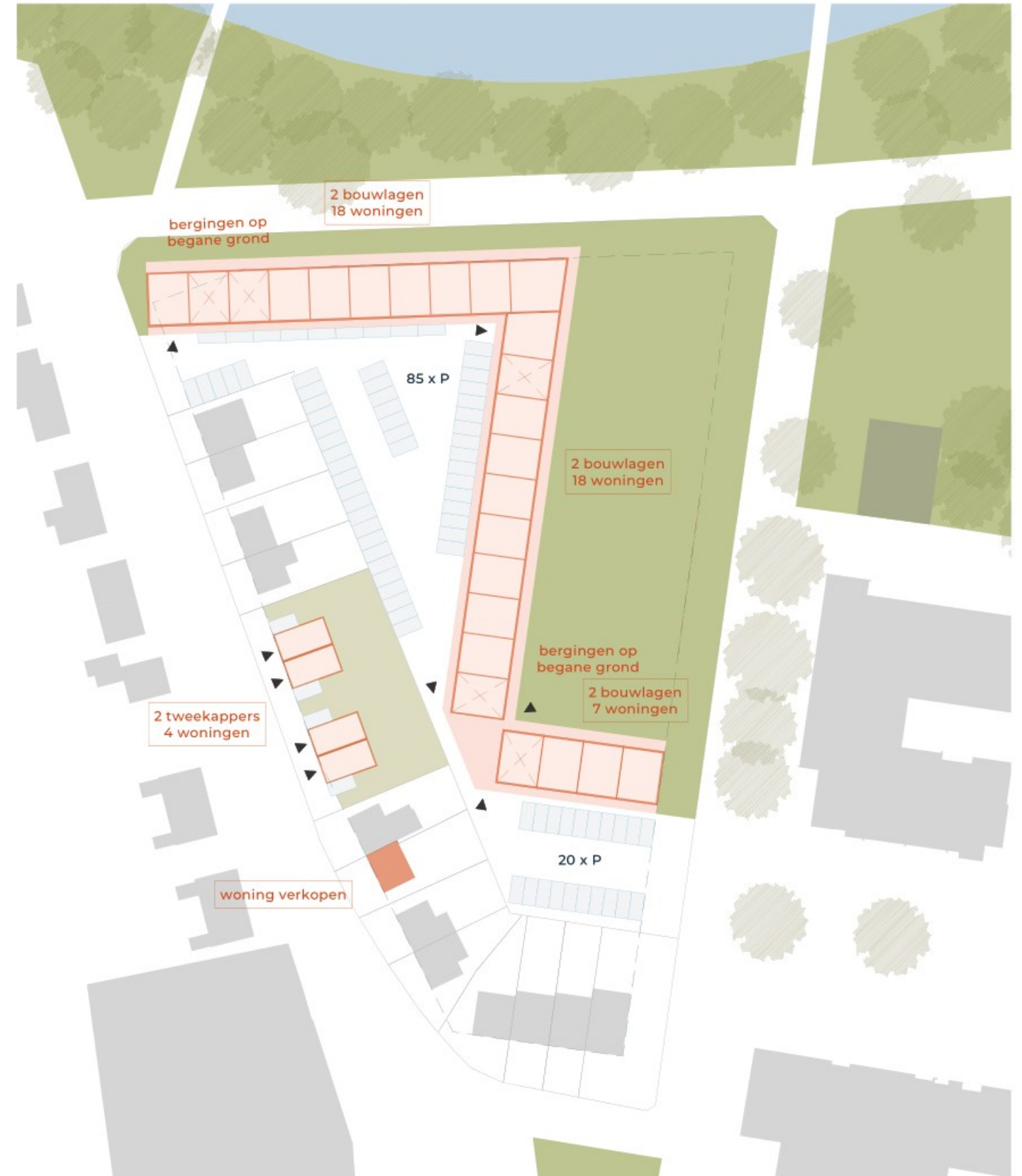
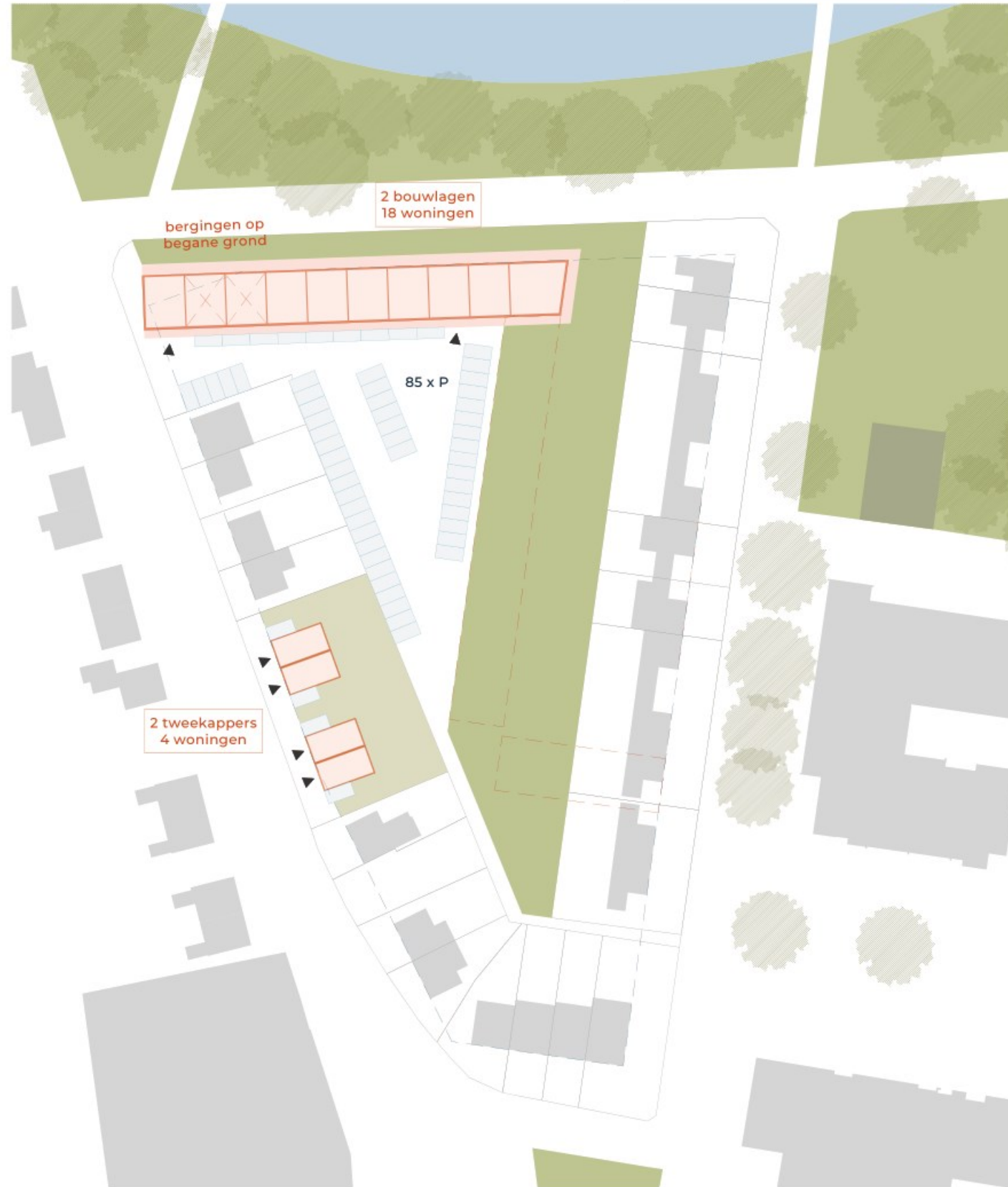


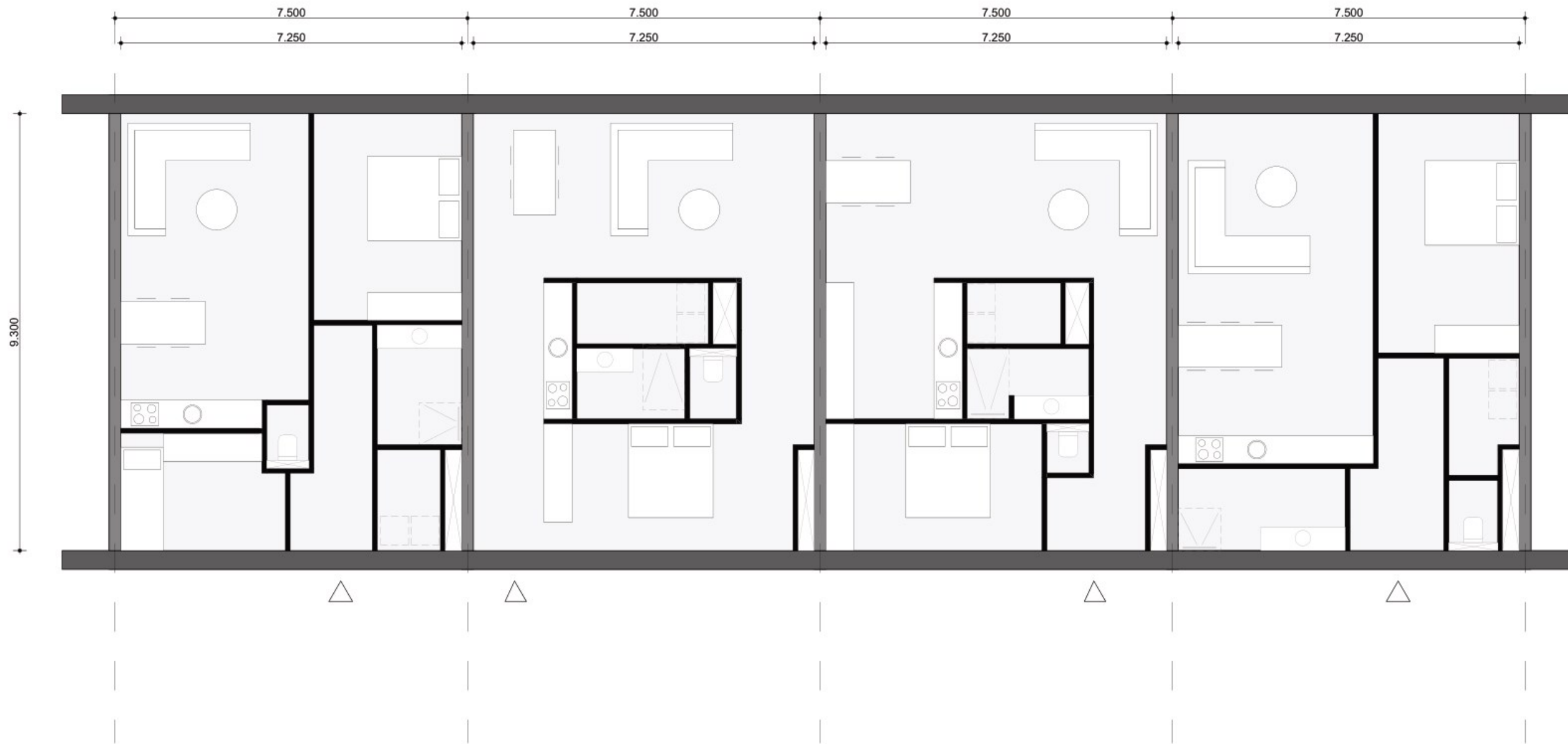
fase 2

**SCENARIO 4**  
**KANAALPARK**  
fase 1

aantal woningen	bestaande situatie	nieuwe situatie	fase 2
woningen Casade	26	22 + 9 (bestaand)	47
slimmer kopen	3	3	0
particulier eigendom	11	12	12
<b>totaal aantal woningen Casade = 47</b>	grondgebonden: 4		
	appartementen: 43		
oppervlakte openbaar groen	3825 m <sup>2</sup>	4017 m <sup>2</sup>	
parkeervoorzieningen t.b.v. Casade			
parkeernorm	1,4		
parkeerplaatsen	65,8		

fase 2





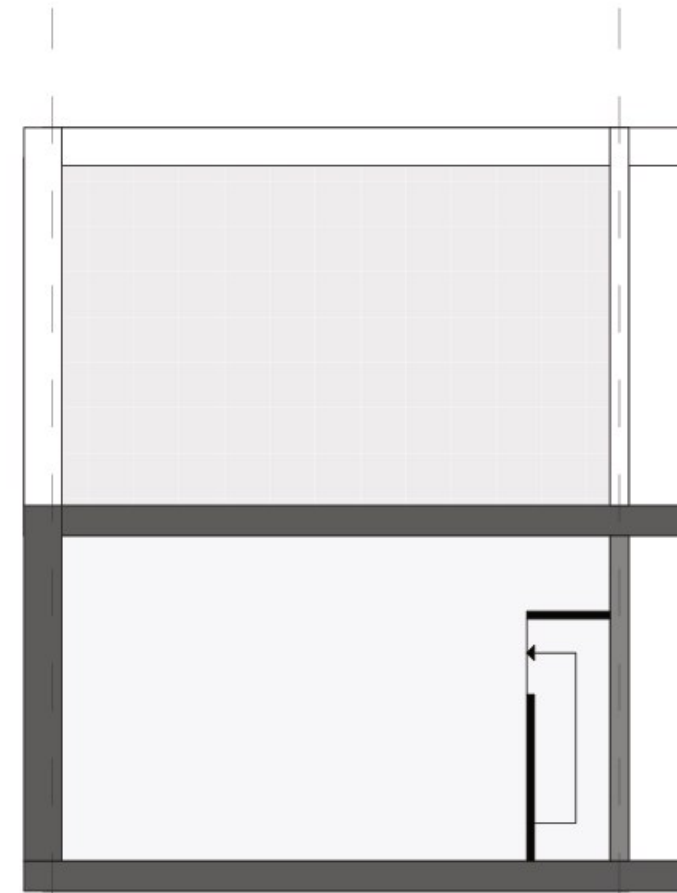
**appartement**  
bvo 75m<sup>2</sup>  
gbo 67m<sup>2</sup>



begane grond

**grondgebonden**

bvo 75m<sup>2</sup>  
gbo 67m<sup>2</sup>



verdieping (optioneel)

**+**

bvo 38m<sup>2</sup>  
gbo 31m<sup>2</sup>

**FAAMARCHITECTS**

**LET'S TALK**

bezoek: Nachtegaallaan 13M



mail: [info@faamarchitects.nl](mailto:info@faamarchitects.nl)



of bel: +31(04) 296 33 96





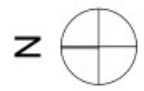




WIL

Prins Bernhardstraat

Irenestraat



Situatie

36

18

20

24

26

28

30

32

2

4

6

8

10

12

14

16

18

20

22

24

26

17

19

21

23

1

3

5

7

9

11

10a

9

11

13

15

1

3

5

7

0

20

300

400

500

600

36000