

A photograph of a dense forest with tall, thin trees and a ground covered in fallen leaves. The trees are mostly deciduous with green foliage. The ground is covered in brown and reddish-brown leaves, suggesting an autumn setting. The lighting is soft and natural, filtering through the canopy.

HOUTWAL UTRECHT

4 SEPTEMBER 2018

CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

LOCATIE

De locatie waar de locatie is gelegen op de hoek van de Waterlinieweg en de A28.
De aarden wal zorgt voor de geluidswering van het verkeer ten behoeve van de woonwijk aan de van Dalsumlaan. In het grondgebied achter de aarden wal is geluid van het verkeer nog behoorlijk hoorbaar. Door het bouwen van de geluidswalwoningen zal het geluidsniveau in de woonwijk sterk afnemen.

Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat de locatie bestemd is als 'groen'.



LOCATIE GEZIEN VANAF DE WATERLINIEWEG

CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

VERBREDING A27/A28

Het project A27/A12 Ring Utrecht loopt vanaf aansluiting Bilthoven op de A27 via de knooppunten Rijnsweerd en Lunetten door tot de aansluiting Houten. Daarnaast omvat het de A12 tussen de knooppunten Oudenrijn en Lunetten. De aanpassingen aan Knooppunt Rijnsweerd hebben ook effect op het deel van de A28 van Utrecht Centrum tot de Vollenhovetunnel bij Zeist. In totaal is het traject voor de aanpassing Ring Utrecht ongeveer 23 kilometer lang. Aan de noordzijde van het bestaande grondlichaam wordt de A28 verbreed.



CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

WOONVISIE

Voor de komende paar jaar kiezen wij voor de volgende prioriteiten:

1. Betaalbaarheid

We willen dat huurprijzen voor de laagste inkomens zich gematigd ontwikkelen en dat de totale woonlasten van huurders worden beperkt.

2. Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag

We willen duidelijke afspraken maken over de omvang en differentiatie van de sociale huurwoningvoorraad en over de samenstelling naar prijs van de aan te bieden sociale huurwoningen.

3. Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

We willen een groter aanbod van middeldure huurwoningen.

4. Duurzame woningen

Utrecht wil zuinig omgaan met energie en grondstoffen. In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn.

5. Kwaliteit

We willen een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit, maar niet tot elke prijs. We willen geen sociale tweedeling in de stad langs lijnen van wijken en buurten. We willen minder doelgroepspecifiek bouwen en toewijzen dan we in het verleden deden.

PVE HOUTWAL

Programma op deze locatie leent zich voor huurwoningen in het segment sociale huur en goedkopere vrije sector huur.

Mocht er ruimte zijn voor een koopprogramma zal prijsstelling op of onder de koopprijs van € 200.000,- moeten blijven.

Daarbij zullen de aanvullende woonlasten extra laag blijven door de geringe stook- en elektriciteitskosten. Gasloos is hierbij het vertrekpunt met zoveel mogelijk compensatie van elektriciteit door pv cellen.

We zien, mede door uitponding van sociale huurwoningen corporaties, steeds minder sociale huur in zekere wijken in Utrecht. Daarbij zien we diverse verschijnselen op de woningmarkt als bijvoorbeeld Tiny Housing, welke laten zien dat de klassiekere vraag naar 2 lagen en een kap woningen aan het veranderen is. Bewustwording van impact op milieu is een trend die zich sterk laat zien bij de jonge starter. De opzet van de 'Houtwal' geeft flexibiliteit om zowel 50m2 als 80m2 woonoppervlak te realiseren en zeer geschikt is voor de doelgroep die start op de woningmarkt na het achterlaten van bijvoorbeeld een studentenkamer, maar ook zeer geschikt is voor de senior die kleiner wil gaan wonen maar graag in de wijk wil blijven.

Onze visie is dat er een divers programma ontstaat dat varieert tussen de ca. 50m2 en 80m2 waarbij een doelgroep wordt bediend aan het begin en aan het eind van de woon carrière. Afhankelijk van de grootte zouden deze woningen vallen onder of boven de grens van € 711 (prijsspeil 2018). Een deel van het programma zou ook ingericht kunnen worden als koopwoning waarbij de doelstelling is onder de grens van € 200.000 te blijven om zo bereikbaar te blijven voor de modale verdiener die net niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

We hebben de ambitie om de totale ontwikkeling letterlijk op te laten gaan in de natuur! Zoals te zien op de beelden willen we middels de achterkanten van de woningen een nieuwe geluidswal maken die het geluid van de Waterlinieweg en A28 beter weg houdt bij de woningen aan de Albert van Dalsumlaan. Het is een fantastische uitdaging maar mogelijk scenario om deze woningen (deels) Bio-based uit te voeren middels inzet van circulaire bouwstoffen. Eveneens moeten deze woningen van het gas af en dient elektriciteitsgebruik zoveel mogelijk te worden gecompenseerd.

In het plan zal er ruimte zijn voor de aanplant van 'Tiny Forrests'. We denken dat het een leuk initiatief kan zijn waarbij de naastliggende scholen delen van deze groene oases adopteren en het een plek biedt welke een rustpunt in de wijk wordt.

De combinatie van product en de locatie leent zich voor een aantal doelgroepen waar momenteel nagenoeg niet in voorzien wordt in de wijk Rijnsweerd. De koopappartementen aan de Albert van Dalsumlaan zouden de meest betaalbare woonproducten uit de wijk moeten zijn. De prijzen van deze appartementen (€ 270.000 +) zijn niet meer bereikbaar voor een modale verdiener. Qua huurwoningen is het aanbod ook laag en duur (ca € 1200,-/maand +).

We denken ook niet dat deze ontwikkeling specifiek voor alleen starters geschikt zou zijn. Senioren die graag in hun buurt willen blijven wonen zouden hier een passend antwoord kunnen vinden mede door de mogelijkheid om gelijkvloerse programma's op te nemen. Kortom, we zien hier graag een gezonde doorsnede terug van onze samenleving maar verenigd door een 'groen hart'.

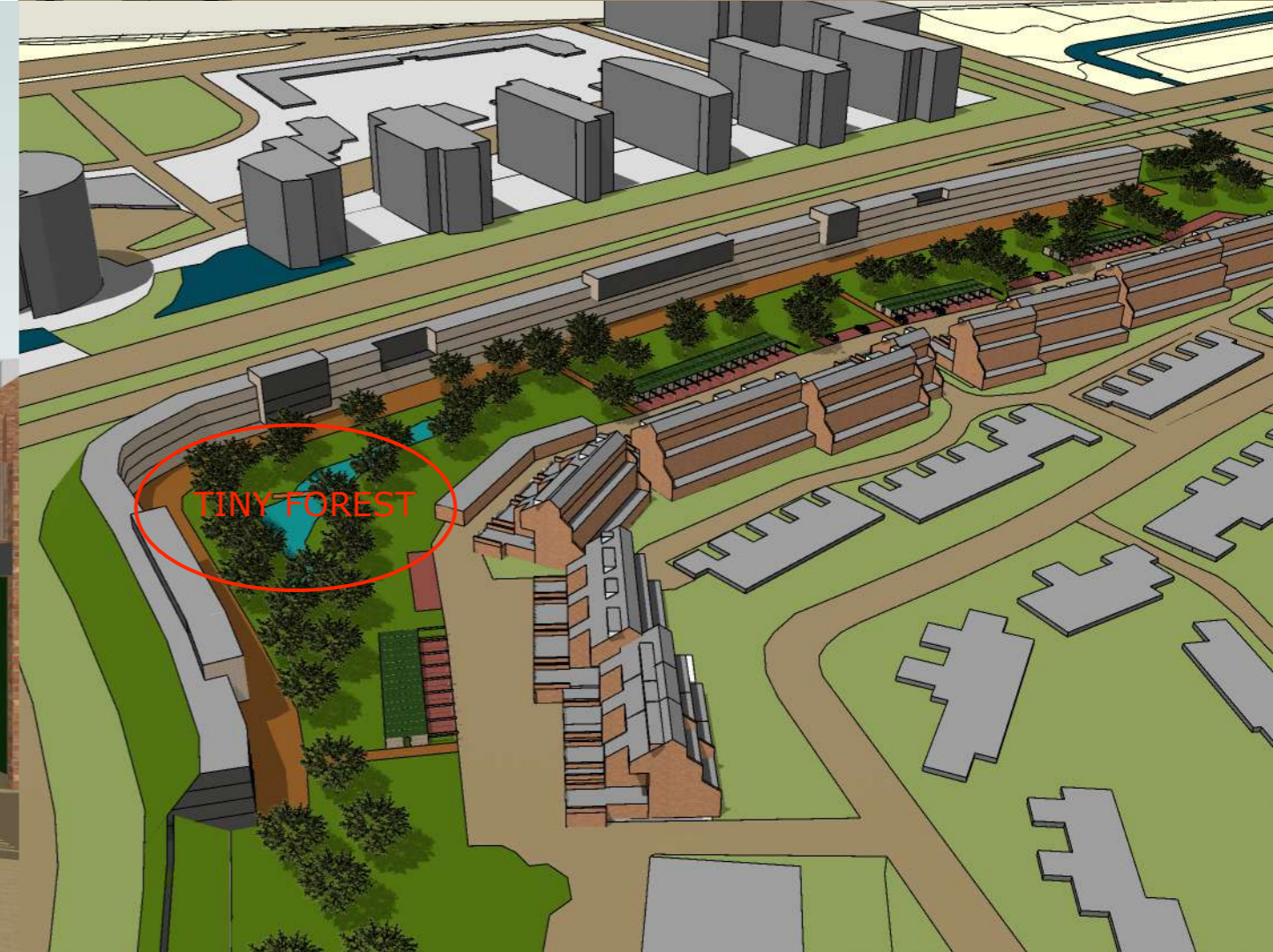
Gebruik van bijzondere (circulaire) materialen vertaald in een modern ontwerp zullen een architectonische waarde aan de wijk moeten toevoegen ondanks het segment waarvoor ontwikkeld wordt. Uiteraard vraagt dit om eenzelfde ambitie en goede samenwerking vanuit cq met de gemeente.

STEDENBOUW

De ontwerp van 'geluidswalwoningen' langs de A28 ter hoogte van Rijsweerd biedt een perspectief voor de ruimteschaarste langs de grootstedelijke rijkswegen. De ringwegen rondom een stad zijn meestal benauwde corridors afgescheiden door onooglijke geluidschermen. Daarachter staan de huizen vaak pal tegen de geluidswal zodat de eerste bebouwde zone als het ware de architectonische geluidsbarrière vormt voor de daarachter gelegen bebouwing. In dit ontwerp worden de woningen in de bestaande geluidswal 'geschoven'.

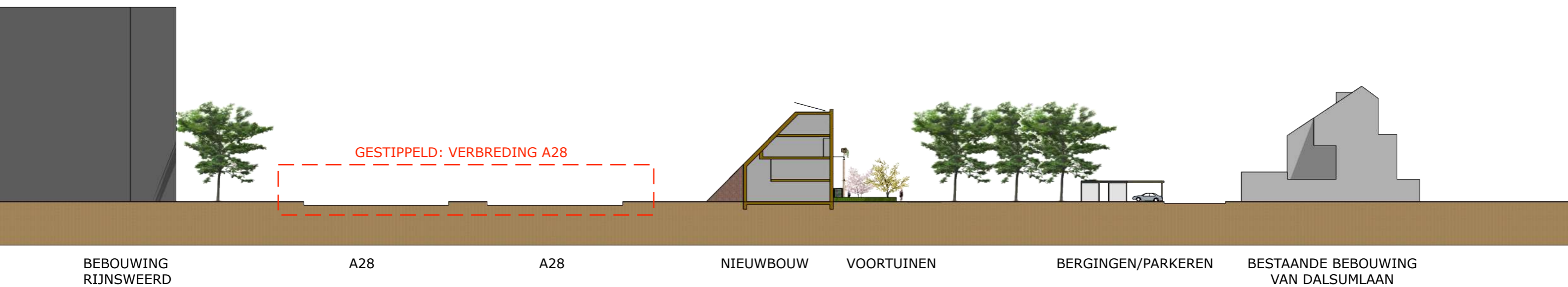
De ca. 450 meter lange bebouwing langs de A28 helt schuin naar achteren waardoor het geluid weerkaatst wordt. De daglichtopeningen in de geluidsmuur zijn voorzien van extra dik glas en kunnen niet worden geopend. Aan de woonwijkzijde wordt de lange bouwmassa geleded door verschillende woningtypen. Deze zijn herkenbaar vormgegeven in de bebouwing.

Waar doorgaans de veiligheidszone tussen de snelweg en de geluidskering c.q. de bebouwing tot niemandsland vervalt, heeft het gebied achter de geluidswal een nieuwe betekenis gekregen, namelijk als natuurzone met ondermeer een 'tiny forest'. Het bestaande groen blijft zoveel mogelijk gehandhaafd en ruim uitgebreid met veel verschillende soorten bomen.

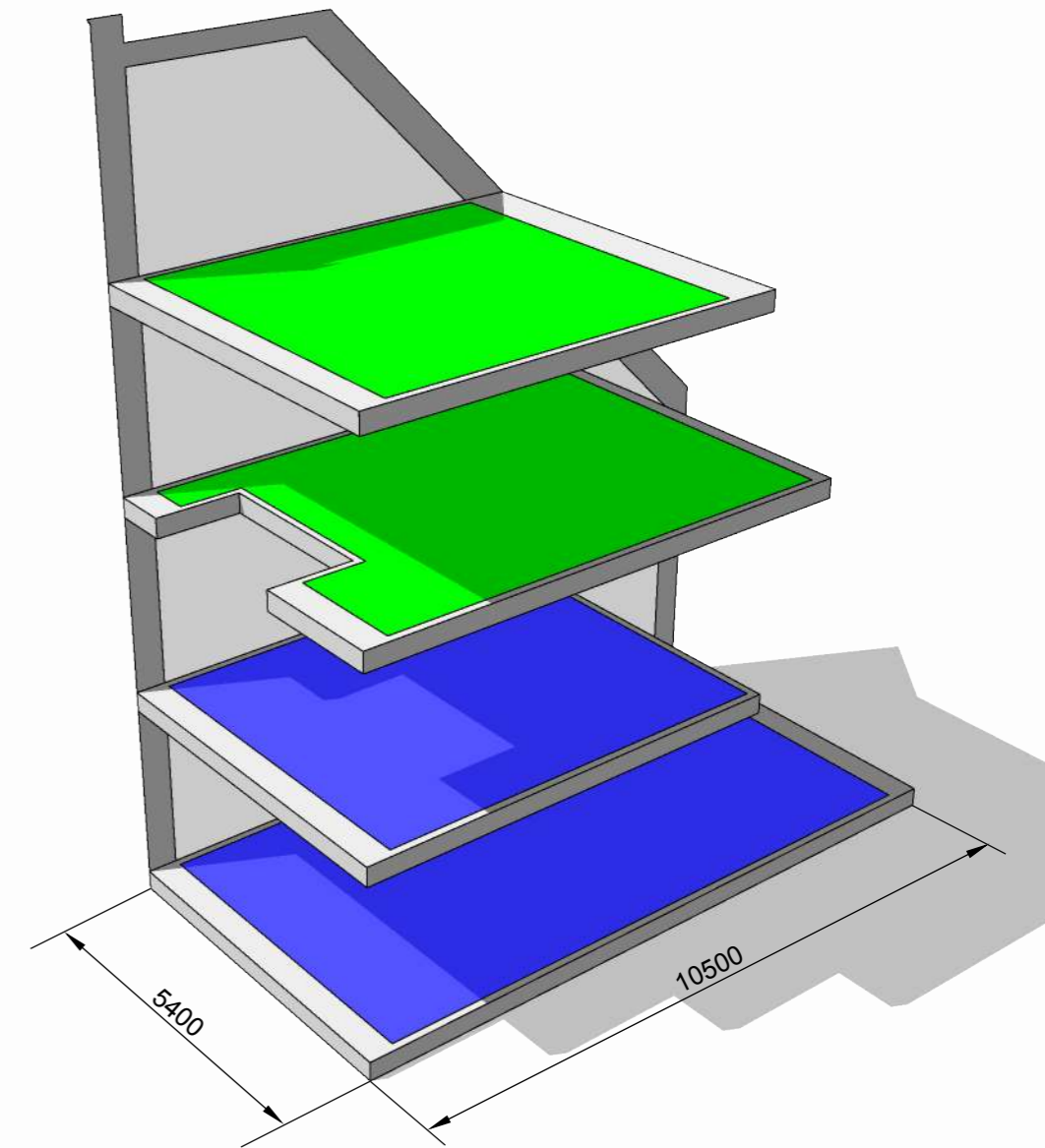




CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

PROFIEL



VERKAVELING



-  Appartement B
2e/3e Verdieping
Totaal ca. 65m² GBO Totaal ca. 86 app. type B
-  Appartement A
BG/1e Verdieping
Totaal ca. 80m² GBO Totaal ca. 86 app. type A

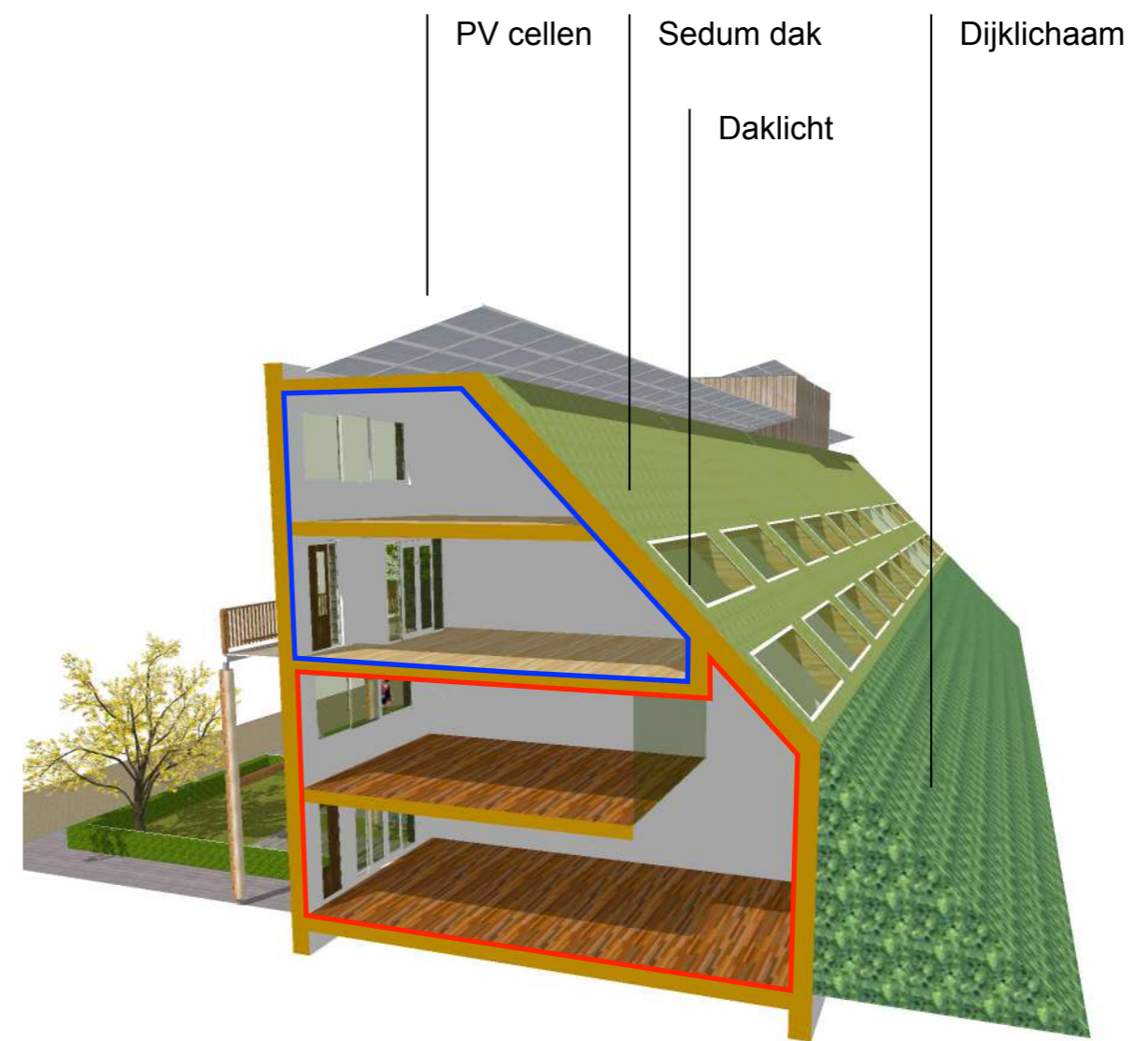
CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

SCHETSSEN



CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

DOORSNEDES



CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

NATUURCOMPENSATIE



-  Groen verwijderen en zoveel mogelijk herplanten in het plangebied
-  Nieuw groen aanplanten
Aanleg 'Tiny Forest'
-  Bestaand groen handhaven
-  Waterhuishouding: aanleg waterpartij ten behoeve van opvang hemelwater nieuwbouw

CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

TINY FOREST

Een Tiny Forest is een dichtbegroeid, inheems bos ter grootte van een tennisbaan. Dit bos is niet alleen een prettige plek voor vlinders, vogels, bijen en kleine zoogdieren, maar ook voor mensen. Kinderen leren in het buitenlokaal over de Nederlandse natuur en buurtbewoners ontmoeten elkaar op een prettige en gezonde plek. De bossen stimuleren biodiversiteit en bieden kansen om klimaatproblemen tegen te gaan. En meer natuur in de buurt zorgt voor een gezondere leefomgeving en een rustpunt voor stadsbewoners. Zo komt de natuur in steden steeds dichterbij.

Effecten

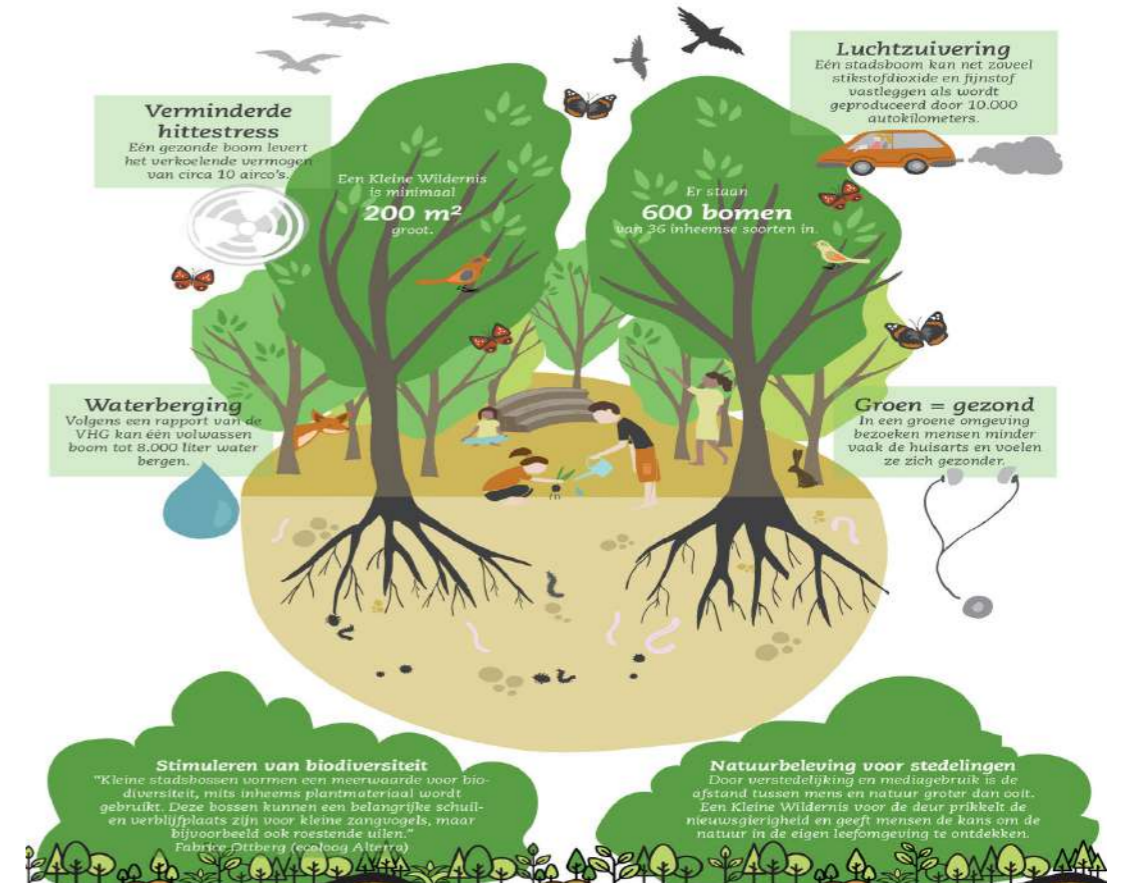
Een Tiny Forest stimuleert biodiversiteit: het bos van 200 m² bestaat uit veel verschillende soorten bomen. Deze bomen trekken weer insecten en vogels aan. Het bos brengt natuurbeleving dichterbij. De afstand tussen mens en natuur is groter dan ooit. Een Tiny Forest voor de deur prikkelt de nieuwsgierigheid en geeft mensen de kans om de natuur in de eigen leefomgeving te ontdekken en daarover te leren. De aanleg van Tiny Forests vergroot de waterbergingscapaciteit, verbetert de luchtkwaliteit, en gaat hittestress tegen. Tot slot heeft een bos een positief effect op de gezondheid: meer natuur in de buurt kan zorgen voor minder stress en stressgerelateerde klachten.

Over IVN

IVN werkt aan een (be)leefwereld waarin contact tussen mens en natuur vanzelfsprekend is. Door verstedelijking, digitalisering en ons drukke bestaan is de kloof tussen mens en natuur groter dan ooit. Een Tiny Forest in de buurt verkleint de kloof tussen mens en natuur en brengt ook buurtbewoners dichterbij elkaar.

Tiny Forest®

Een Tiny Forest is meer dan alleen een bos. Het is een bos van de buurt, waar zowel scholen en buurtbewoners bij worden betrokken. In of bij het bos ligt een buitenlokaal en leerlingen zorgen als Wilde Wachter een maand voor hun eigen bos. IVN vindt het belangrijk dat een Tiny Forest altijd deze elementen bevat, daarom is het merk officieel vastgelegd als Registered Trademark. De naam kan alleen gebruikt worden in overleg met IVN.



TEKST EN AFBEELDINGEN: COPYRIGHT IVN



CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT

BIOBASED MATERIALEN

"Biobased zijn producten en/of grondstoffen die (gedeeltelijk) opgebouwd zijn uit hernieuwbare plantaardige stoffen"

Wat is Biobased bouwen?

Biobased bouwen is een verzamelnaam voor bouwtechnieken waarbij gebruik wordt gemaakt van materialen die in de natuur worden gevonden en in de natuur terug kunnen groeien. Er zijn veel materialen die groeien in de natuur en als bouw materiaal kunnen worden aangewend. Als men bijvoorbeeld denkt al alle verschillende houtsoorten dat zijn er nogal wat biobased materialen of biologische materialen die voor de bouw gebruikt kunnen worden.

Biobased materialen

Biobased materialen passen goed in een duurzame bedrijfsvoering en een strategie binnen maatschappelijk verantwoord ondernemen. Fossiele grondstoffen zoals olie ontwikkelen zich in de aardbodem over een periode van duizenden jaren maar biobased materialen groeien in een veel kortere tijd. Dat zorgt er voor dat biobased materialen nauwelijks op kunnen raken. Hout is het bekendste biobased materiaal. Hout wordt onder andere gebruikt voor rabatdelen, boeidelen, kozijnen, schaliën, puiconstructies en houtskeletbouw. Maar naast hout zijn er nog verschillende andere biobased materialen die in de bouw worden toegepast zoals:

- Riet
- Bamboe
- Natuurlijke vezels zoals vlas als versterkende structuur.
- Stro en hooi voor isolatie.
- Sedum planten die gebruikt worden als dakbedekking
- Klei voor stenen en muren.



Biobased bouwen

Als men het heeft over biobased bouwen dan doelt men op het bouwen op basis van wat door de natuur geboden wordt. De hiervoor genoemde materialen worden door de natuur geboden. Het bouwen met deze materialen biedt veel voordelen. Zo zijn de materialen vaak makkelijk verkrijgbaar en daardoor goedkoop. Veel biobased bouwmaterialen zijn bovendien biologisch afbreekbaar of recyclebaar. Denk hierbij aan houtafval dat kan verwerkt kan worden tot houtspaanders in spaanplaten of omgezet kan worden in karton of papier.



Voorbeeld Biobased Lariks gevelbekleding



Voorbeeld Houtsoorten



Voorbeeld Hennep-Isolatiemateriaal



**Biobased bouwen:
circulair bouwen,
100% recyclebaar**

REFERENTIES



CONCEPTDESIGN VAN DALSUMLAAN UTRECHT