

BAVAVLA + CARDO ARCHITECTEN



DE HOVEN EN DE TUIN VAN NOORD

Schets voor de herontwikkeling "de hoven" in opdracht van woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet





In 2007 heeft de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting in samenwerking met BAVAVLA + Cardo Architecten, een oproep gedaan aan corporaties voor het doen van experimenten met verregaande flexibilisering van portiek etagebouw. Het doel is het verlengen van de houdbaarheid van deze gebouwen door ze flexibel te maken, zodat ze adaptief kunnen reageren op veranderende woningmarkten.

De woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet heeft positief gereageerd op deze oproep. Zij heeft in Leiden noord een strook met 18 portiekflats in haar bezit, het complex "de Hoven". Hiervoor moet op termijn een plan voor herontwikkeling gemaakt worden. Het gebied is met "de Groenenoordhallen" en "de Tuin van Noord" volop in ontwikkeling, waarmee ook de positie van "de Hoven" verandert.

Het onderzoek, waarvan deze brochure de eerste schetsen bevat, richt zich op de mogelijkheden die de casco's bieden voor differentiatie en flexibilisering. Hierbij is ook de stedenbouwkundige aantakking van de gebouwen op het maaiveld van belang. Het gaat hierbij om de aansluiting van nieuwe bedrijvigheid in de plint op de openbare ruimte. Ook de relatie van de woningen op de 1e verdieping met het maaiveld en de positie van collectieve ontsluitingen in het openbare gebied worden onderzocht. Er wordt onder andere gekeken naar de mogelijkheden voor galerijen aan de hofzijde in combinatie met nieuwbouw. Hiernaast wordt de verdere ontwikkeling van het maaiveld onderzocht. De toegankelijkheid en zichtbaarheid van het park vanaf de Willem de Zwijgerlaan en de inrichting van de binnenhoven in relatie met laan en park komen hierbij aan de orde.



Middenstanders



Grote gezinnen



Creative ondernemers



Starters



Kleine huishoudens



Senioren

In het licht van de herontwikkeling van de complexen en de ontwikkeling van het gehele gebied zijn een aantal doelgroepen geformuleerd. Deze doelgroepen genereren nieuw potentieel en elan in het gebied "de Hoven". Het betreft:

kleine middenstanders

op kansrijke punten, onder andere in de omgeving van de nieuw te bouwen moskee.

creatieve ondernemers

ruime DIY woningen in combinatie met de goede bereikbaarheid via de Willem de Zwijgerlaan.

grote gezinnen

in combinatie met privaat- of collectieve buitenruimte en de Tuin van Noord.

starters op de koopmarkt

voor eengezinswoningen in een rustige setting, met tuinen en uitloop naar het park.

kleine huishoudens,

kleinere en kwalitatief goede appartementen.

senioren

kwalitatief hoogwaardige appartementen, met eenvoudig te onderhouden buitenruimte, ontsloten met een lift.

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

WERKRUIMTE
IN DE TOTALE PLINT
GROTE APPARTEMENTEN
AAN GALERIJ
ONTSLUITINGEN EN
FIETSENBERGINGEN
VANAF OPENBAAR HOF

VEEL WERK
MAXIMUM
PARKEREN OP
EEN HARD PLEIN
MET ZICHT OP
HET PARK

WOONWERK COMBI'S
KLUSHUIZEN
AAN PORTIEK
OPENBARE LAAN ALS
ACHTERONTSLUITING
PRIVAAT DEEL HOF MET
VEEL VRIJHEID

PARKEREN AAN
DOORGETROKKEN
PARK EN WATER

EENGEZINSWONINGEN
AAN PORTIEK
GEHEEL PRIVAAT HOF
MET COLLECTIEVE
ACHTERONTSLUITING
ONTWERP TUIN
AFSCHEIDING

PARKEREN AAN
DE RAND VAN HET
PARK

SENIOREN
APPARTEMENTEN
AAN GALERIJ,
MET BALKONS AAN EEN
OPENBAAR, EXTREEM
LANDSCHAPELIJK HOF



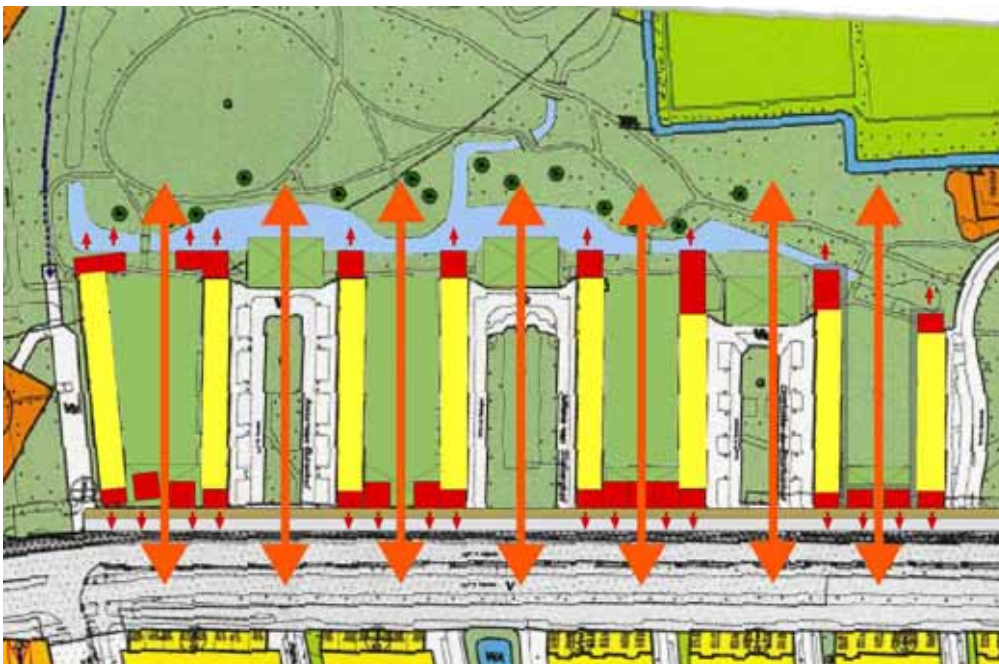


De bestaande stedenbouwkundige opzet geeft veel problemen met toegankelijkheid op verschillende niveaus. Het park is onzichtbaar vanaf de Willem de Zwijgerlaan en de langzaam verkeersroutes door het gebied zijn erg onduidelijk. Door een concentratie van dode plinten en het ontbreken van paden zijn de hoven verlaten en onbenut.

In het eerste concept wordt uitgegaan van het verwijderen van de laagbouw in het gebied. De stedenbouw laat ruimte voor nieuwbouw op de koppen van de portiekflats, die zich richten op de Willem de Zwijgerlaan en op het park. Hiermee worden enerzijds de stedelijkheid van de stadsweg en anderzijds de landschappelijke aantakking het park op de hoven versterkt. Door deze ingreep kunnen alle relaties, van laan tot park en van gebouwen tot omgeving, opnieuw onderzocht en ontworpen worden.

Het schetsplan is een staalkaart van mogelijkheden voor het gebruik van de "tuinhoven" en "ontsluitingshoven". Het gebruik van de hoven is afgestemd op het aanbod in de blokken. Verschillende eigenschappen worden gevarieerd:

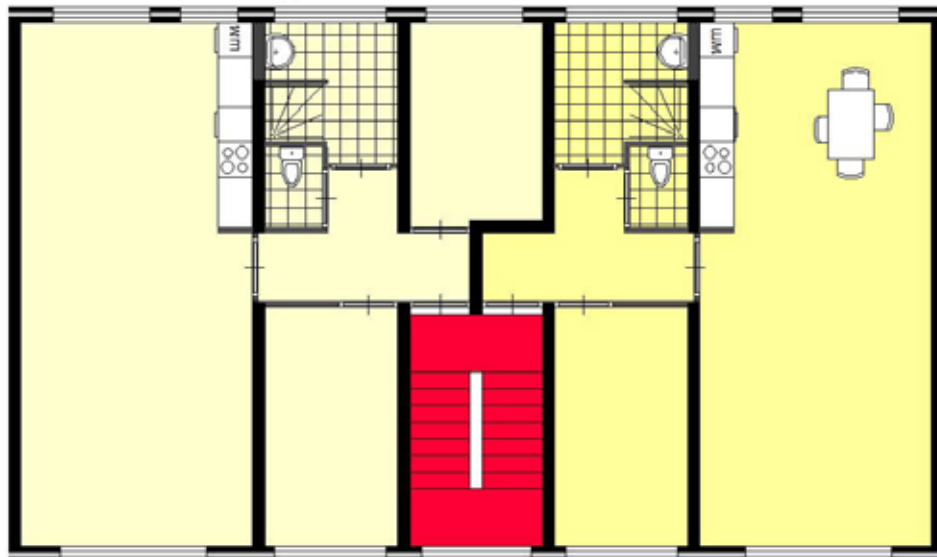
- openbare - private buitenruimte
- individuele - collectieve buienruimte
- levendigheid - stilte
- stedelijkheid - landschappelijkheid



Hierbij is het meest levendige gebied geconcentreerd rond de nieuwe moskee en de brede doorgangstraat naar de Tuin van Noord. De levendigheid loopt af tot aan het rustigste gebied rondom de seniorenwoningen. Het aanbod wordt zodoende over de bouwblokken gedifferentieerd, met een clustering van doelgroepen per gebouw.

PORTIEK

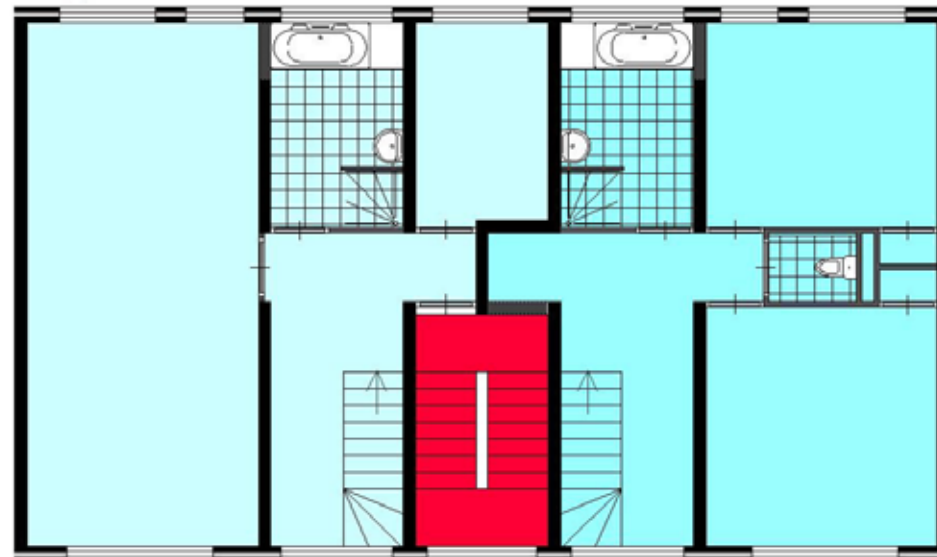
kleine starterswoning 60 en 70 m2 bvo



plattegrondverbetering

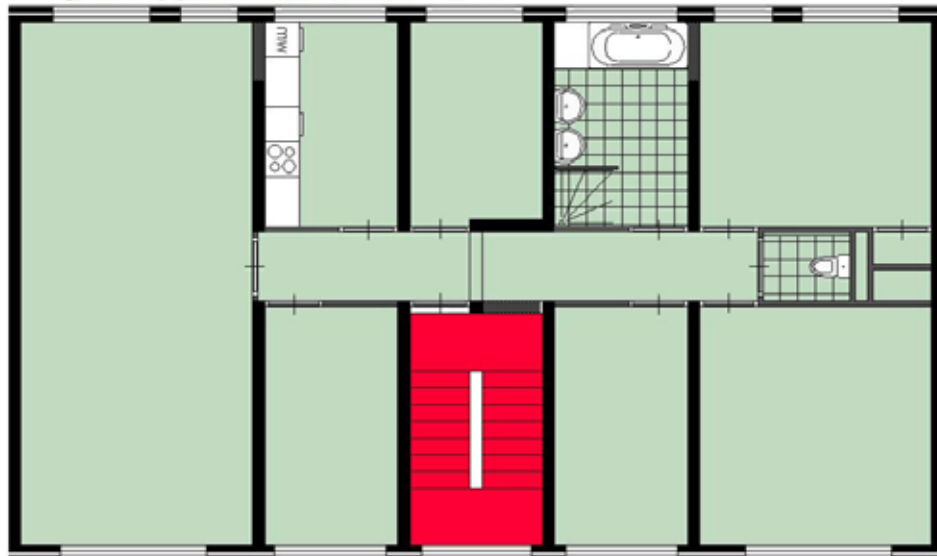
PORTIEK

eengezins maisonnette 120 en 140 m2 bvo

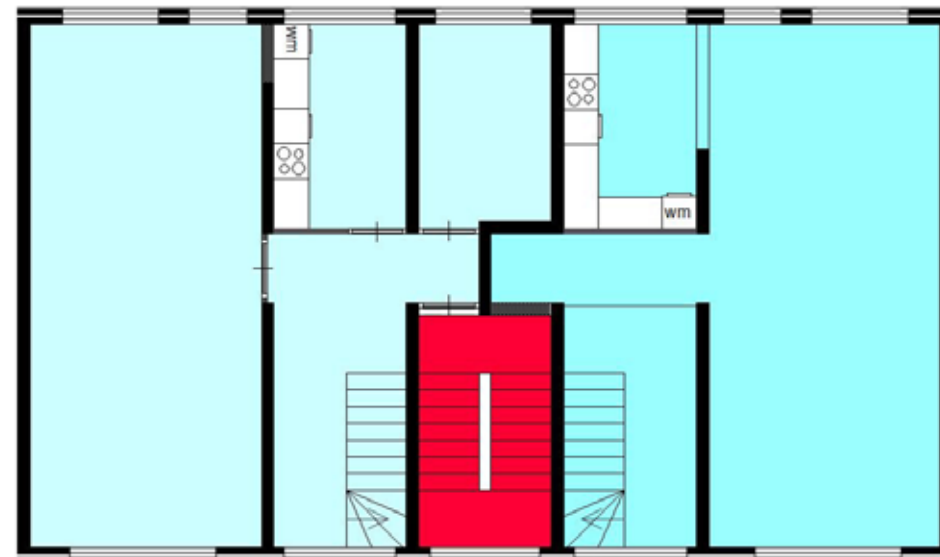


PORTIEK

eengezis appartement 130 m2 bvo

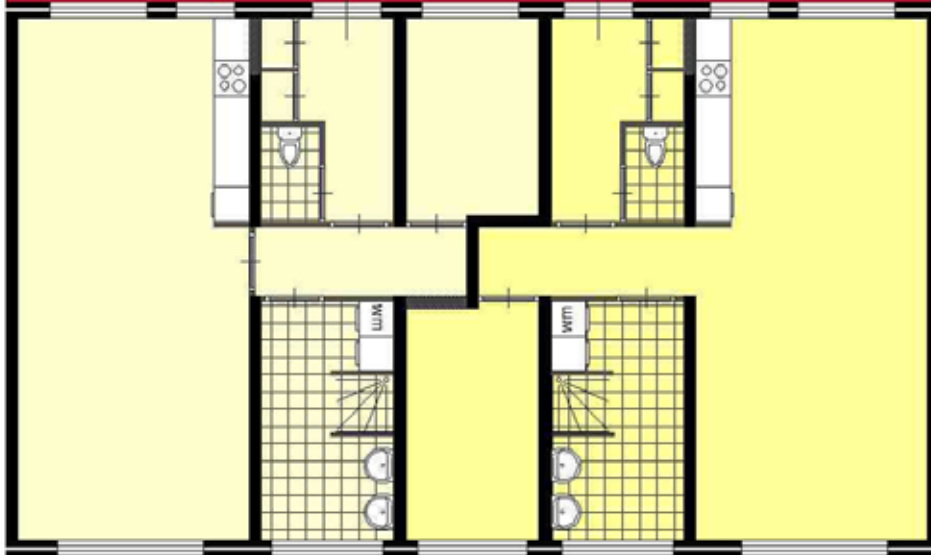


horizontale samenvoeging



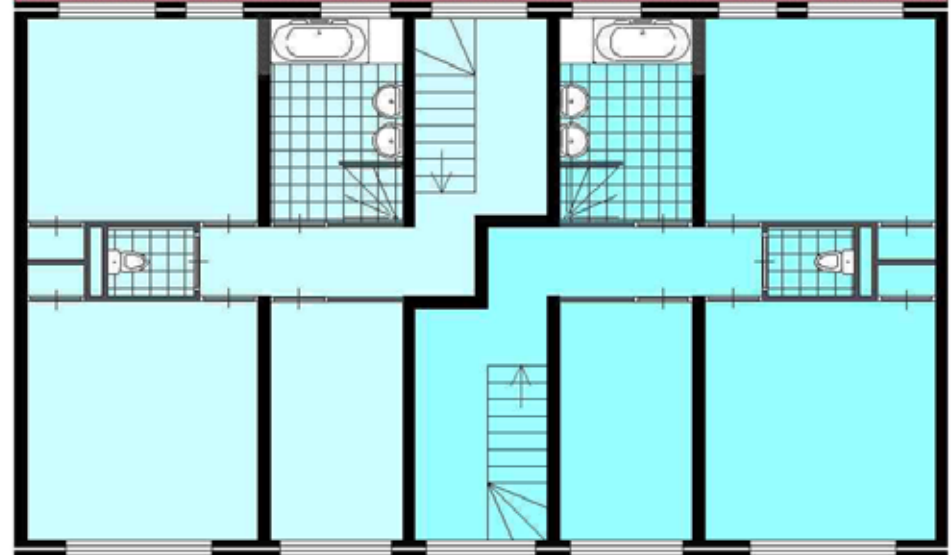
vertikale samenvoeging

GALERIJ
seniorenwoning 70 m2 bvo

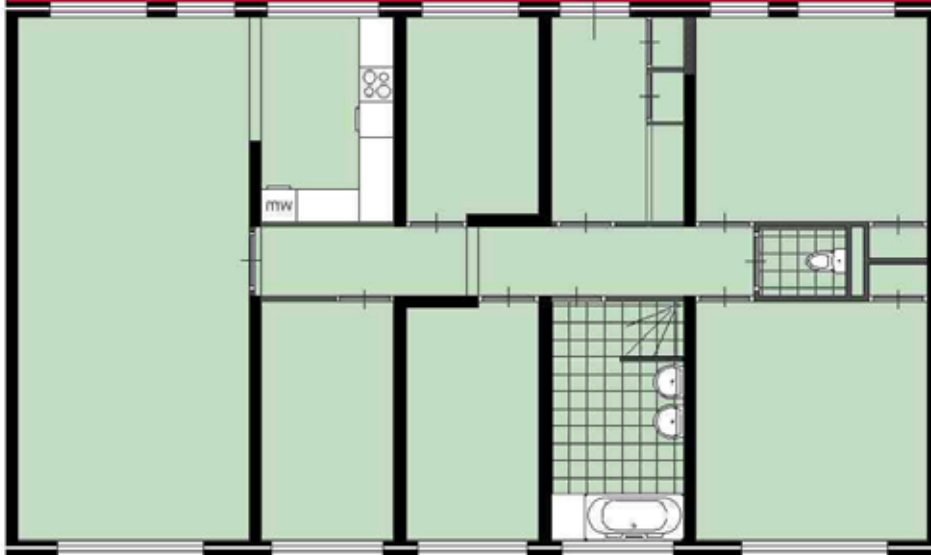


galerij aan de hofkant, omkeren entree

GALERIJ
ombouwen tot balkon

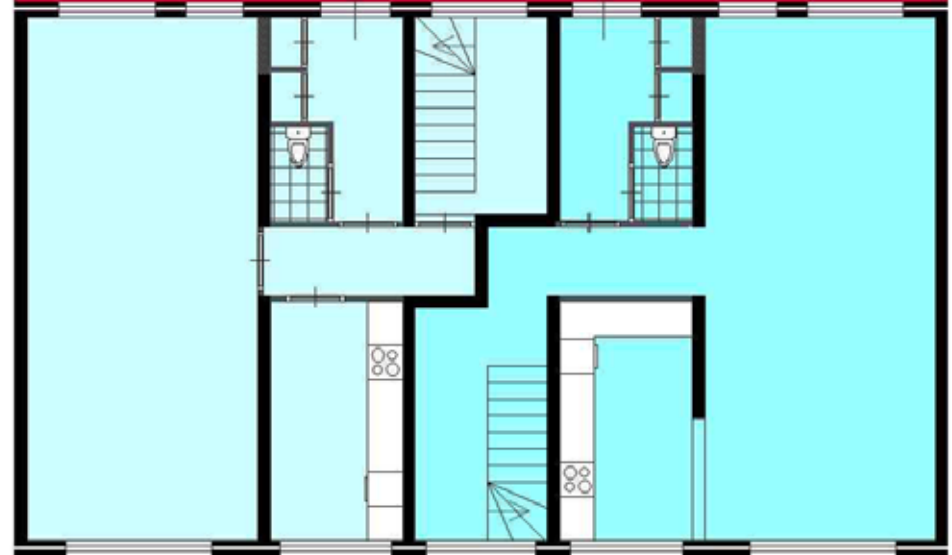


GALERIJ
eengezins appartement 140 m2 bvo



horizontale samenvoeging

GALERIJ
eengezins maisonnette 140 m2 bvo



vertikale samenvoeging





