

---

# ONTWIKKELING SLUISSTRAAT te LELYSTAD

---

2 MAART 2021



**URBAN  
CLIMATE  
ARCHITECTS**

---

## DISCLAIMER

Dit is een samengesteld boekwerk. Veldboom Vastgoed BV heeft Urban Climate Architects de opdracht gegeven een schetsvoorstel uit te werken voor de oprichting van een nieuw woongebouw op de ontwikkellocatie van de Sluisstraat te Lelystad.

Bij vragen en/of opmerkingen is Urban Climate Architects het eerste aanspreekpunt. Er zijn aannames gedaan op basis van de gegevens die voorhanden zijn. De inhoud van het onderhavige boekwerk alsmede het gepresenteerde concept voor de voorgenomen nieuwbouw is gezamenlijk eigendom van Urban Climate Architects en Veldboom Vastgoed BV. Deze informatie kan niet gebruikt worden zonder schriftelijke toestemming. Het kopiëren van dit boekwerk alsmede het verstrekken van deze informatie aan derden zonder toestemming is dan ook niet toegestaan.

---

## INLEIDING

Urban Climate Architects is in opdracht van Veldboom Vastgoed gevraagd een plan te maken op het 'Werkeiland' in Lelystad-haven.

Het plan presenteert een schetsontwerp voor een nieuwbouw woonblok, van een ensemble van 23 appartementen variërend tussen de  $\pm 39-100$  m<sup>2</sup>.

De ontwerppricipes zijn in hoofdlijnen geïnspireerd op een passende ruimtelijke inpassing op het 'Werkeiland'.

---

## INHOUDSOPGAVE

p.4 LOCATIE

p.16 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

p.24 ONTWERP UITWERKING

p. 39 SAMENVATTING

# LOCATIE

SITUATIE

BESTEMMINGSPLAN

ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

ANALYSE WERKEILAND

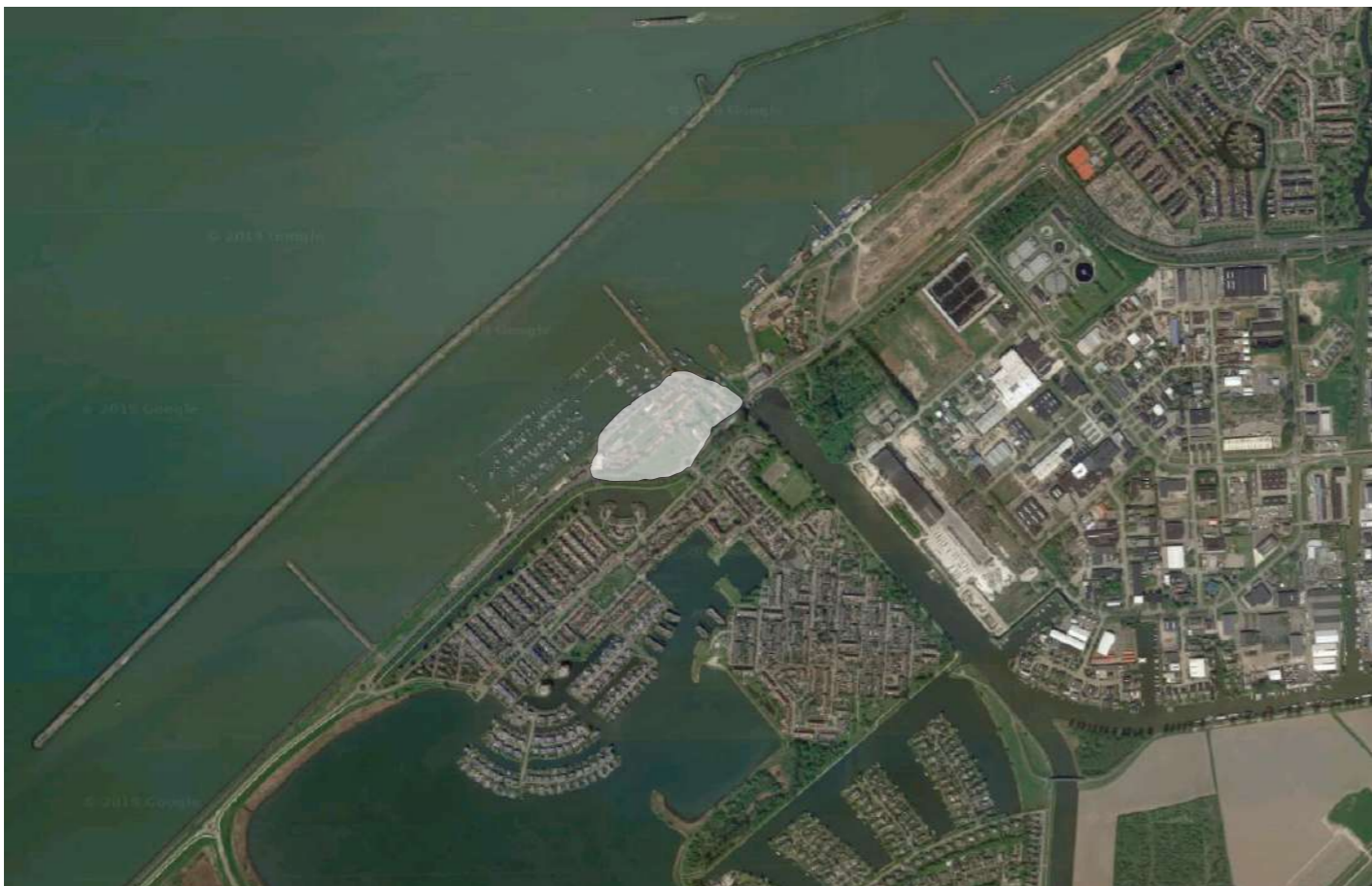
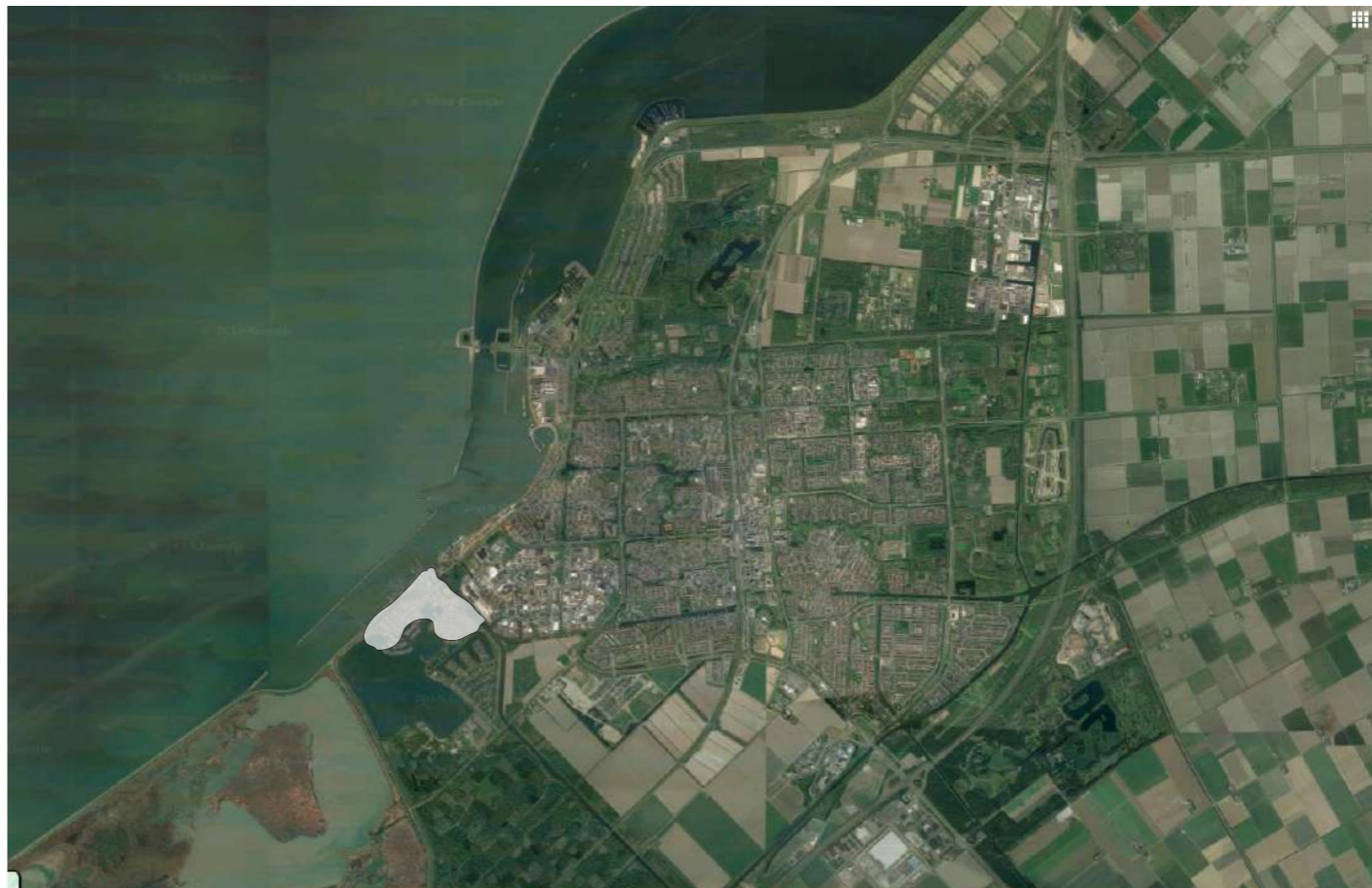
MATERIALEN EN DETAILS

VORMEN EN VERHOUDINGEN

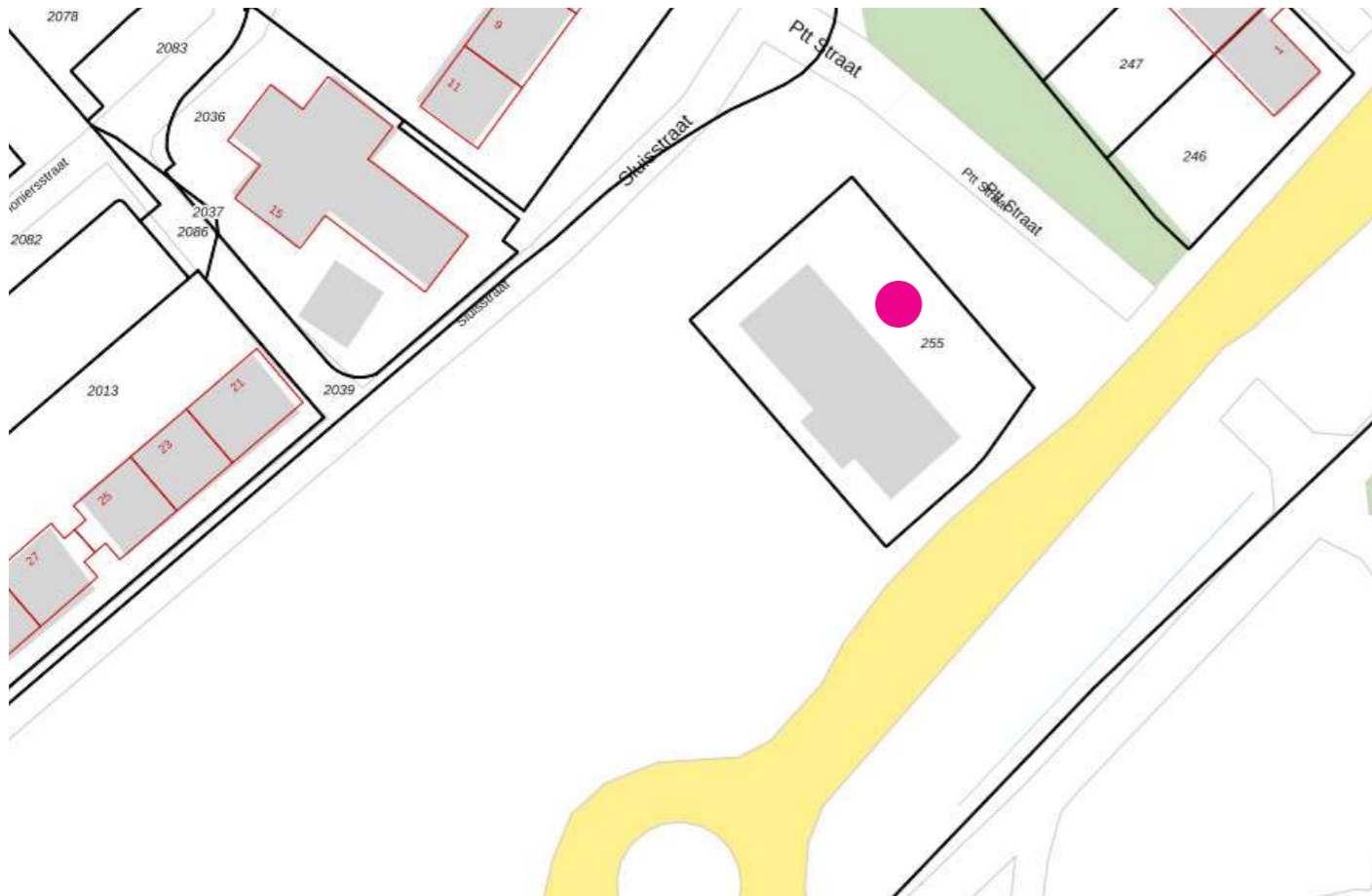
CONCEPT



# SITUATIE



# BESTEMMINGSPLAN



## Kadastrale gegevens

Het perceel is gelegen tussen de Sluisstraat, de Houtribweg en het fietspad die onder de Houtribweg door loopt, de PTT straat. Op het perceel stond namelijk een voormalig PPT-gebouw. Deze is een aantal jaren geleden afgebrand.

Voor een nieuwe invulling van deze locatie is een stedenbouwkundige opzet gemaakt, die in het bestemmingsplan is vastgelegd. Om hier een passend woongebouw mogelijk te maken is het bouwvlak parallel aan de weg gelegd, de bouwhoogte bepaald op 9 meter en de bestemming gewijzigd naar 'wonen'.

In de aanwijzing van het Werkeiland als gemeentelijk monument, is rekening gehouden met een aantal ontwikkellocaties. Deze locatie valt hier ook onder. Dit houdt in dat deze plek expliciet niet is opgenomen als onderdeel van het monument.



## Bestemmingsplan

Voor het nieuwe woongebouw geldt de bestemming "Woongebouw 5". Het bouwplan hiervoor is leidend in de op de gronden gelegde bestemming. Onder en achter het appartementengebouw is een parkeerkelder voorzien.

| BESTEMMINGEN            | ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE VOORSCHRIFTEN | DUBBELBESTEMMINGEN    | ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE VOORSCHRIFTEN |
|-------------------------|--|-----------------------|--|
| WOONGEBOUW 1<br>WGB1    | 1  | WATERSTAATSDOELEINDEN | 20   |
| WOONGEBOUW 2<br>WGB2    | 2  | STRAALPAD             | 21   |
| WOONGEBOUW 3<br>WGB3    | 3  |                       |  |
| WOONGEBOUW 4<br>WGB4    | 4  |                       |  |
| WOONGEBOUW 5<br>WGB5    | 5  |                       |  |
| GEMENGDEN DOELEINDEN    | 6  |                       |  |
| DETAILHANDELSDOELEINDEN | 7  |                       |  |
| HORECADOELEINDEN 1      | 8  |                       |  |
| HORECADOELEINDEN 2      | 9  |                       |  |
| NUTSDOELEINDEN          | 10   |                       |  |
|                         | 11   |                       |  |
|                         | 12   |                       |  |
|                         | 13   |                       |  |
|                         | 14   |                       |  |
|                         | 15   |                       |  |
|                         | 16   |                       |  |

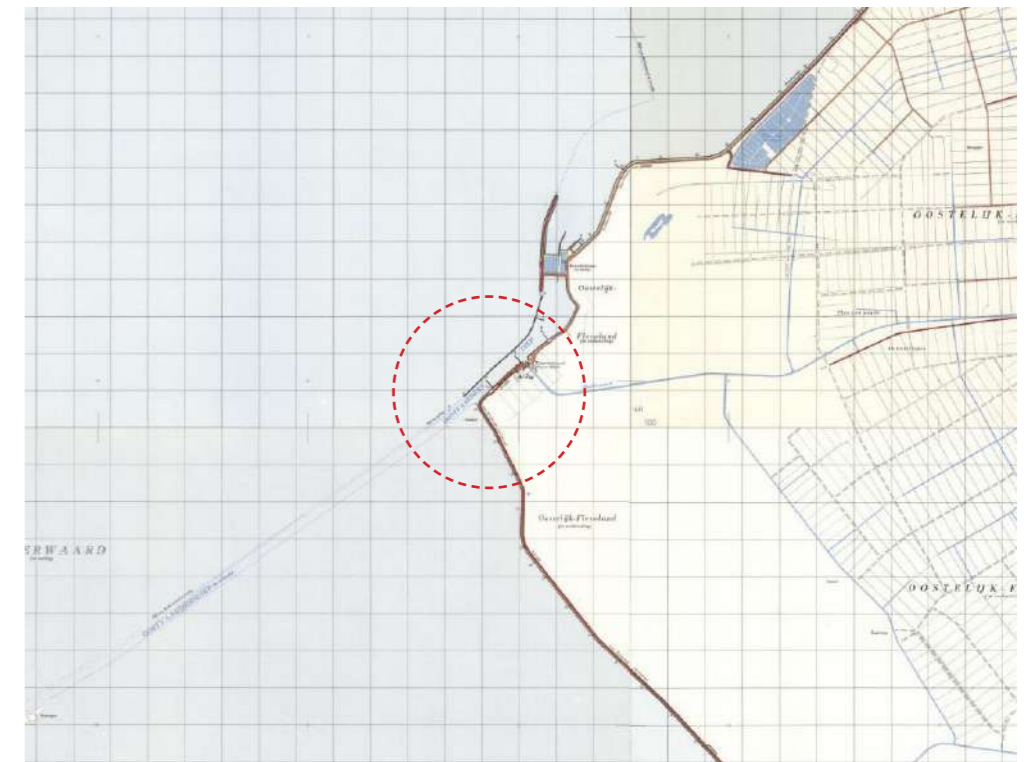
# ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS



1925 Zuiderzee



1950 plannen Flevoland



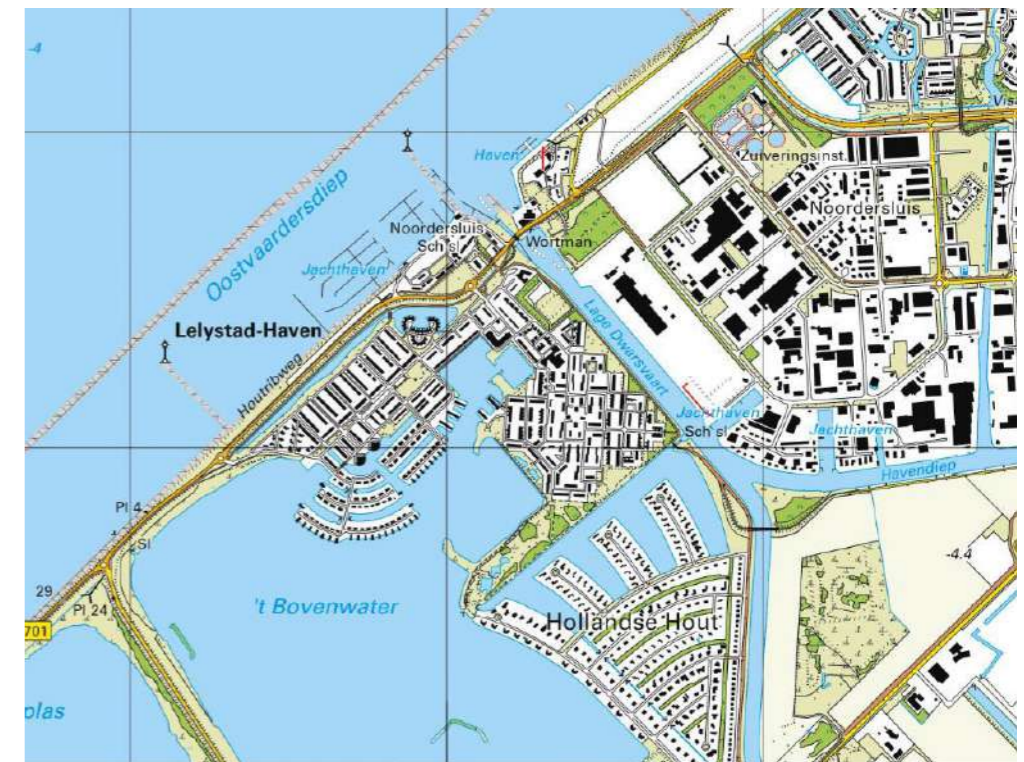
1964 Oostelijk Flevoland met Lelystad(haven)



1976 ontwikkeling Lelystad(haven)



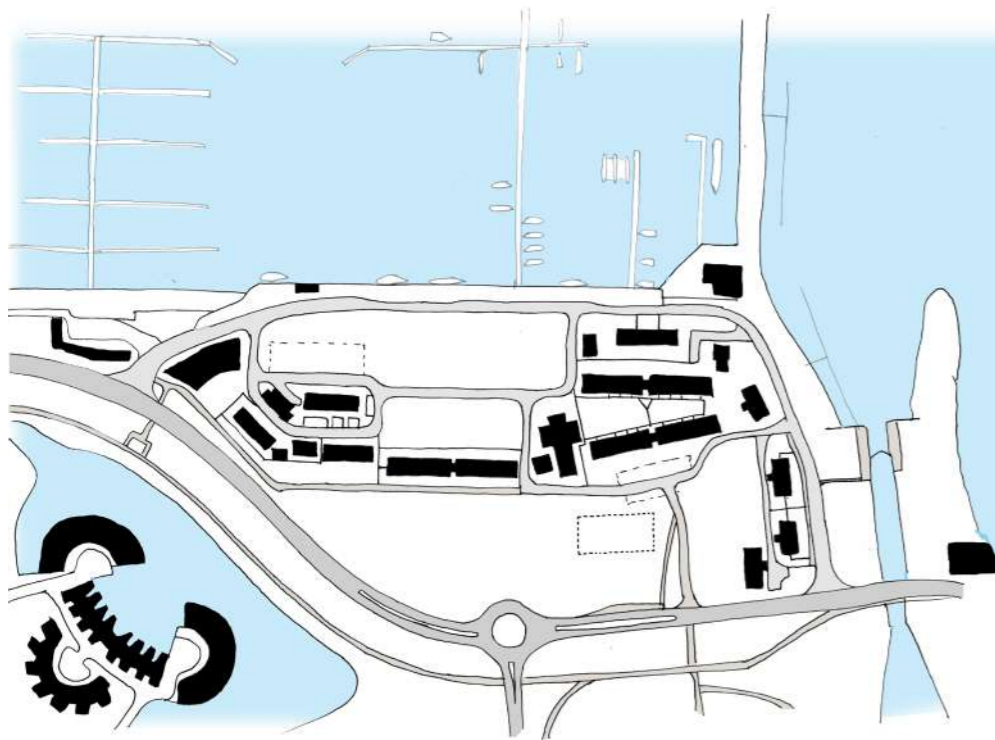
1990 ontwikkeling Lelystad(haven)



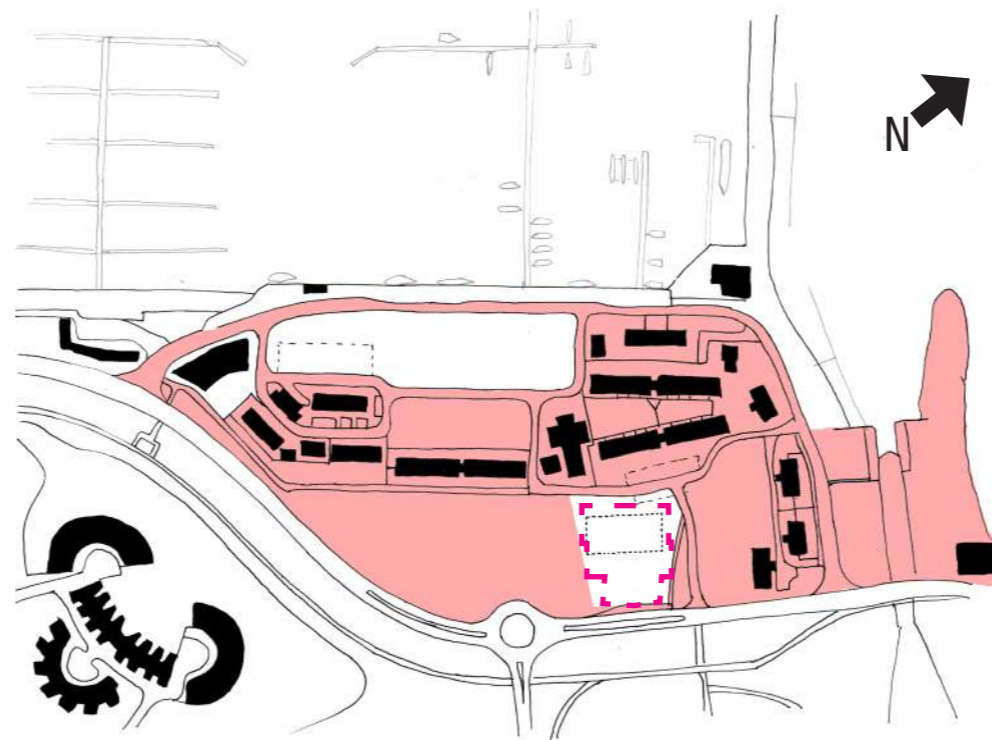
2018 overzicht Lelystad(haven)



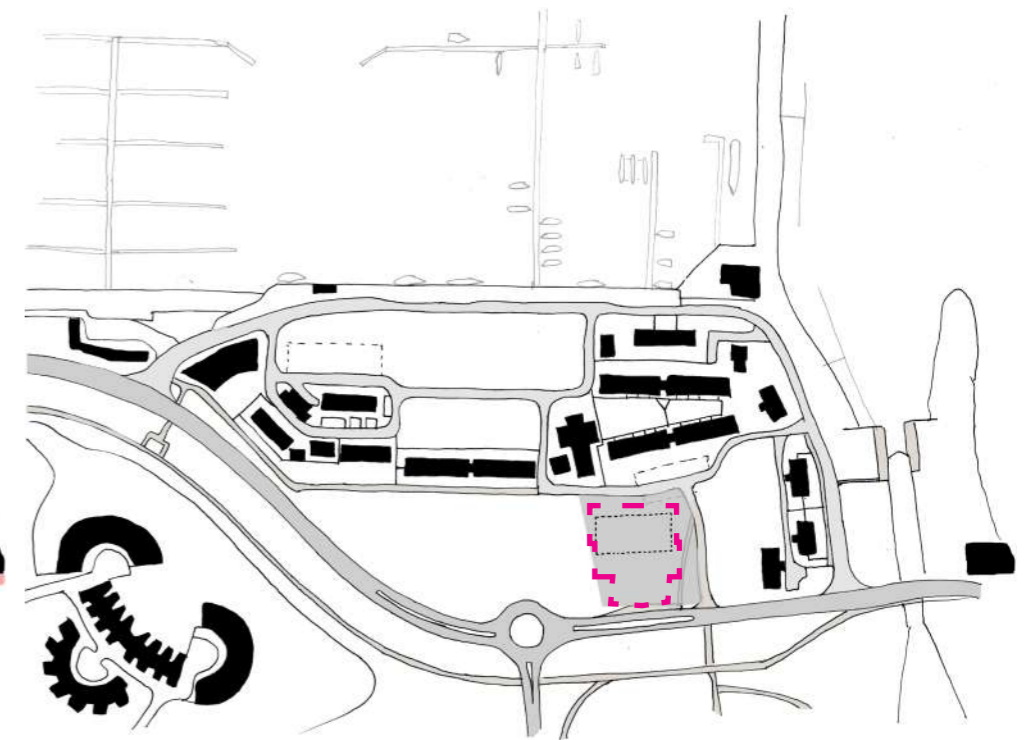
# ANALYSE WERKEILAND



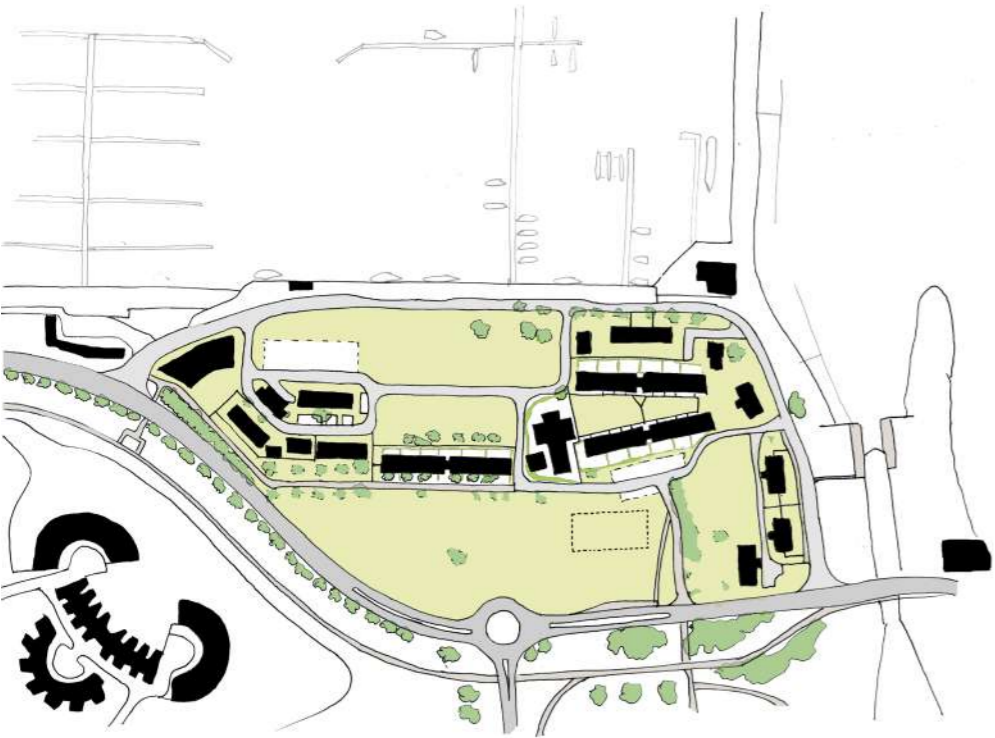
Werkeiland aan het Markermeer



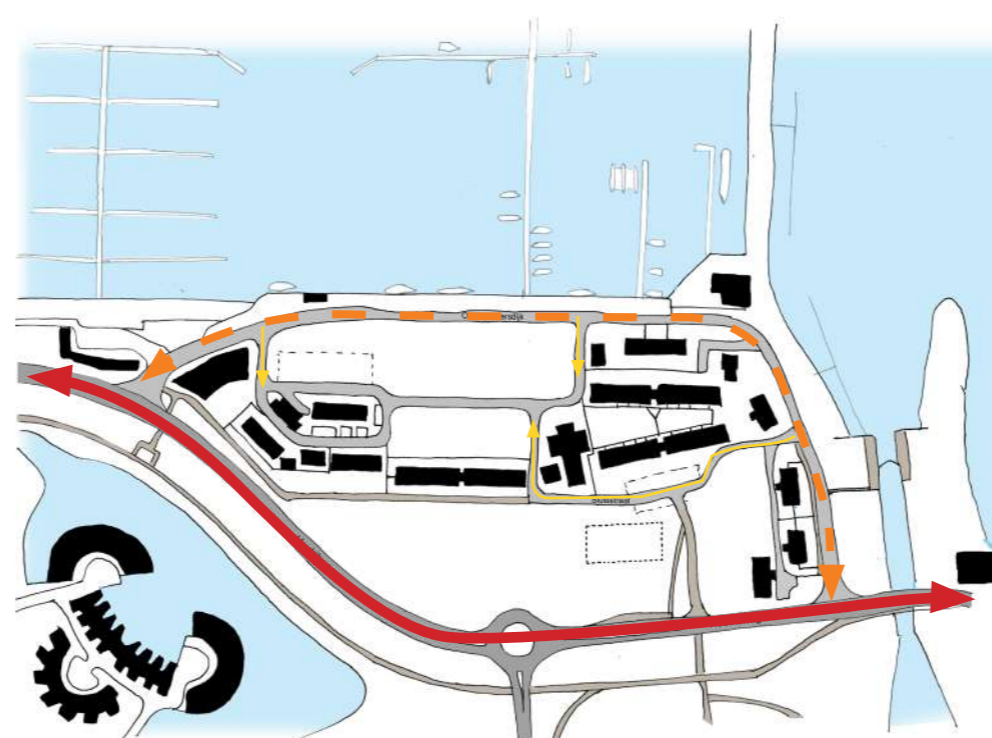
Aangewezen als gemeentelijk monument met aantal ontwikkellocaties.



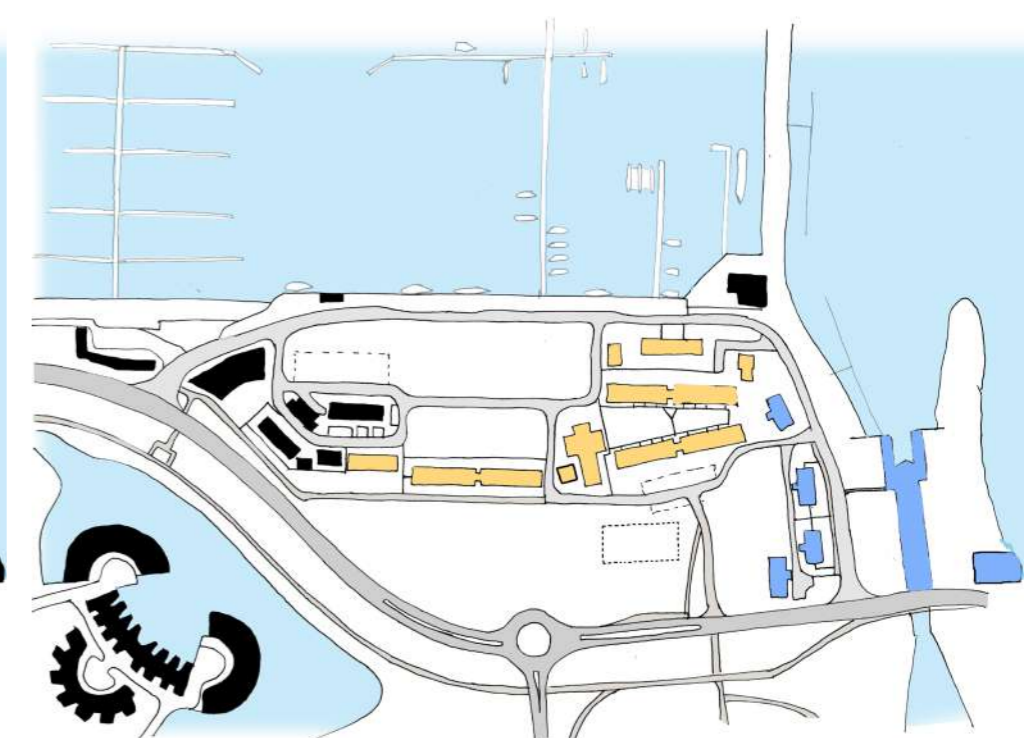
Ontwikkellocatie op voormalige PTT locatie Lelystad-Haven



Semi-openbare groene binnengebieden



Ontsluiting woonerven Werkeiland via Oostvaardersdijk naar Houtribweg



De bebouwing bestaat uit 'Stenenkamp' en 'waterstaatkundige' ensemble

# MATERIALEN EN DETAILS STENENKAMP



blokverband (klamp) rood genuanceerd



betonnen kozijnen als entrees



accenten van halfsteensverband



voormalige woonbarakken



voorzijde dubbelbrede kozijnen en achterzijde enkelbrede



dakafdekking met rood-oranje pan



bebouwingshoogte twee lagen met kap

# MATERIALEN EN DETAILS GEMAAL



dubbellaags glazenpui die verticaliteit benadrukken



gemeleerd geel metselwerk



gemaal Wortman



betonnen ornamenten



betonnen elementen tussen kozijnen



gootoverstekken



bebouwingshoogte tot drie lagen

## NADRUK OP HORIZONTALITEIT



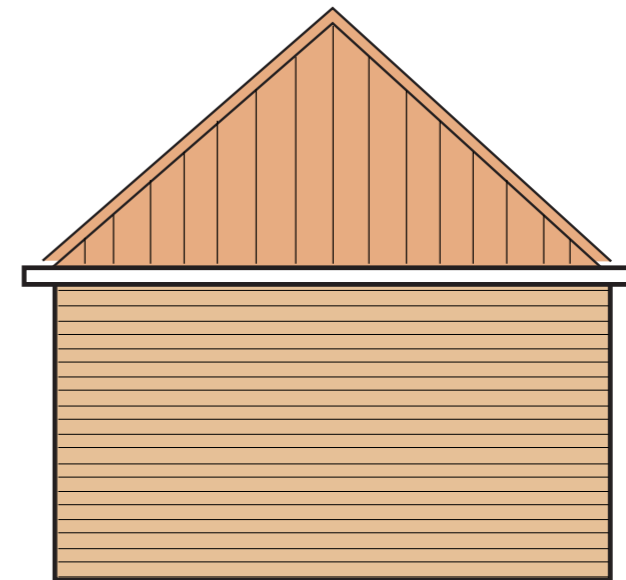
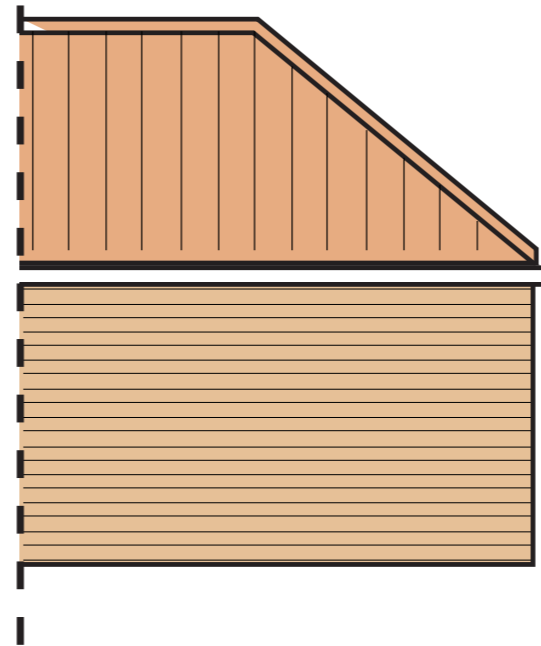
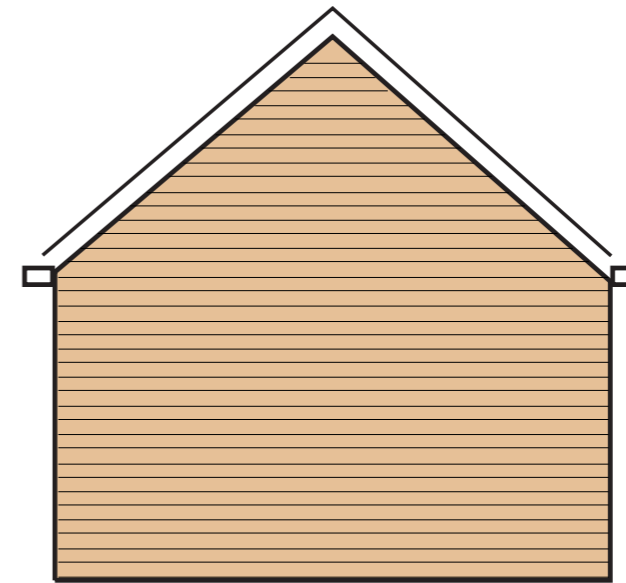
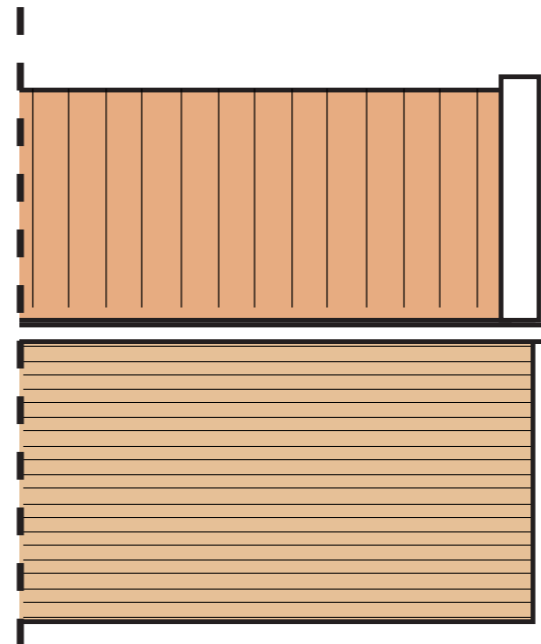
De horizontaliteit wordt zowel benadrukt door de richting van de kap als ook de beplanting van de hagen. Verder speelt ook de verhouding tussen bebouwingshoogte en goothoogte een rol.

## VERTICALE GELEDING



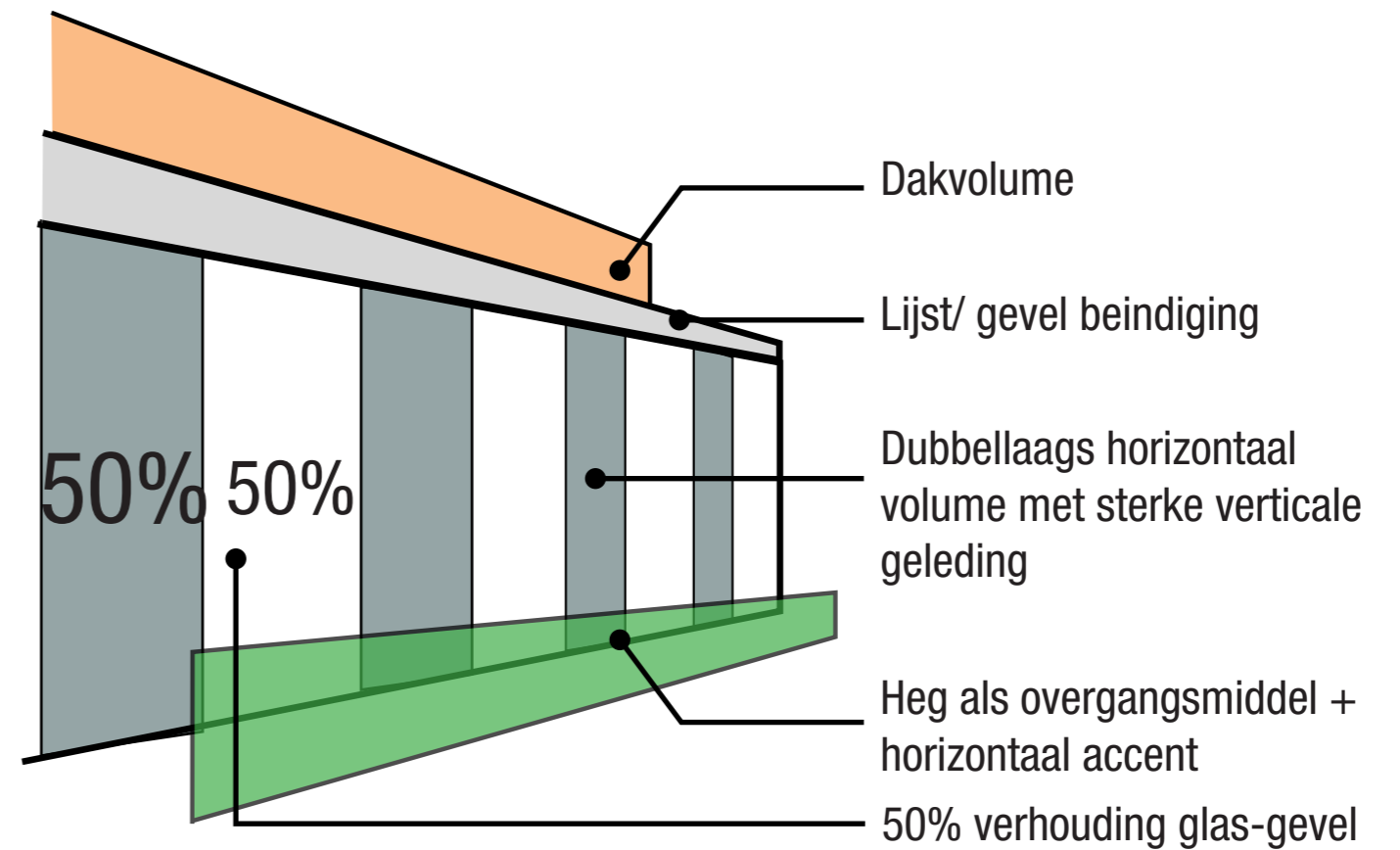
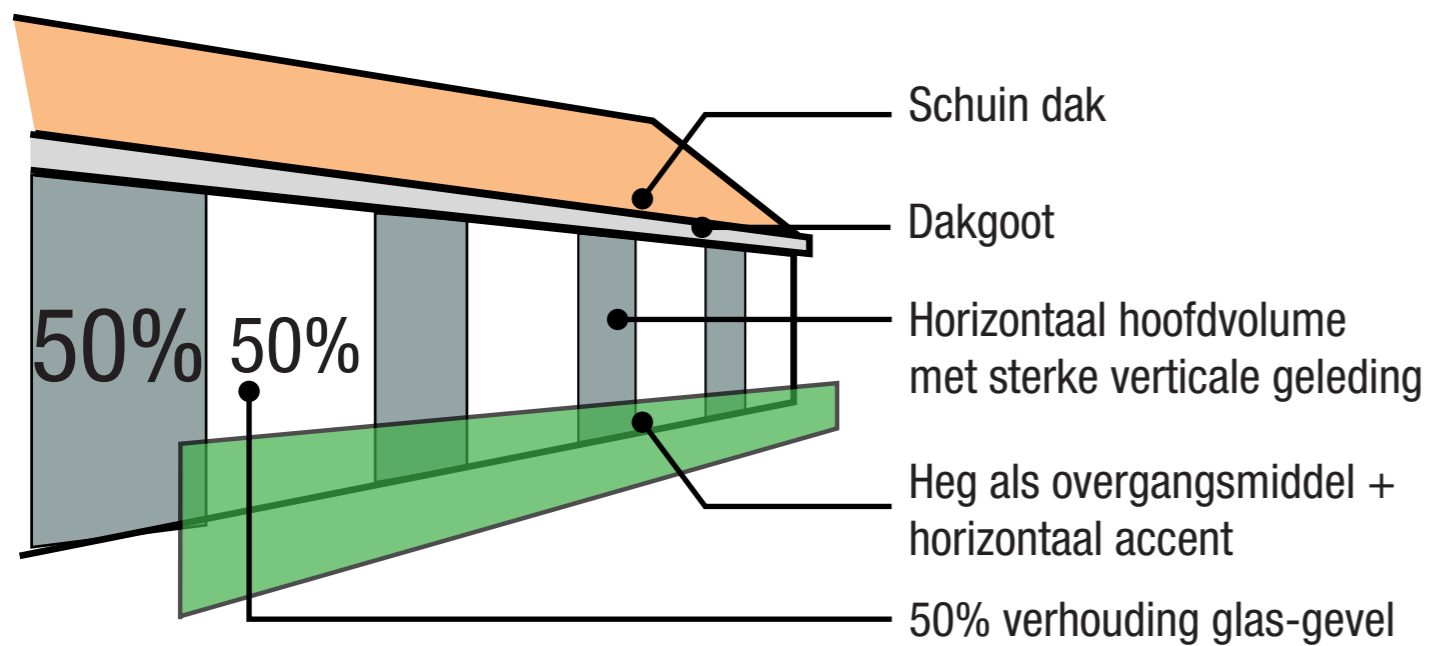
Binnen het horizontale hoofdvolume is een sterk verticaal ritme van gevelopeningen.  
De verticaliteit van de openingen wordt versterkt doordat ze doorlopen tot tegen de dakgoot.

# VERHOUDINGEN EN VORMEN



In de Stenenkamp ensemble bevindt zich een verscheidenheid aan haakse- en langskappen, wat zorgt voor een grote variëteit in de gevelcompositie. Een ander thema is de coulissenwerking en het trapsgewijs terugtrekken van de hagen, gevels, daklijnen en daken.

# CONCEPT: VOLUME EN AANGEZICHT



De hoofdlijnen van het bestaande 'stenen kamp' gebruiken wij als aanleiding voor de vormgeving van de nieuwbouw. Bepalend in die ruimtelijke context zijn de horizontale hoofdvormen, met daarbinnen verticale geleding. Gevel dichtheid wisselt in de voor of achtergevel middels de gekozen gevelritmiek.

# STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

BOUWVOLUME

OMGEVING

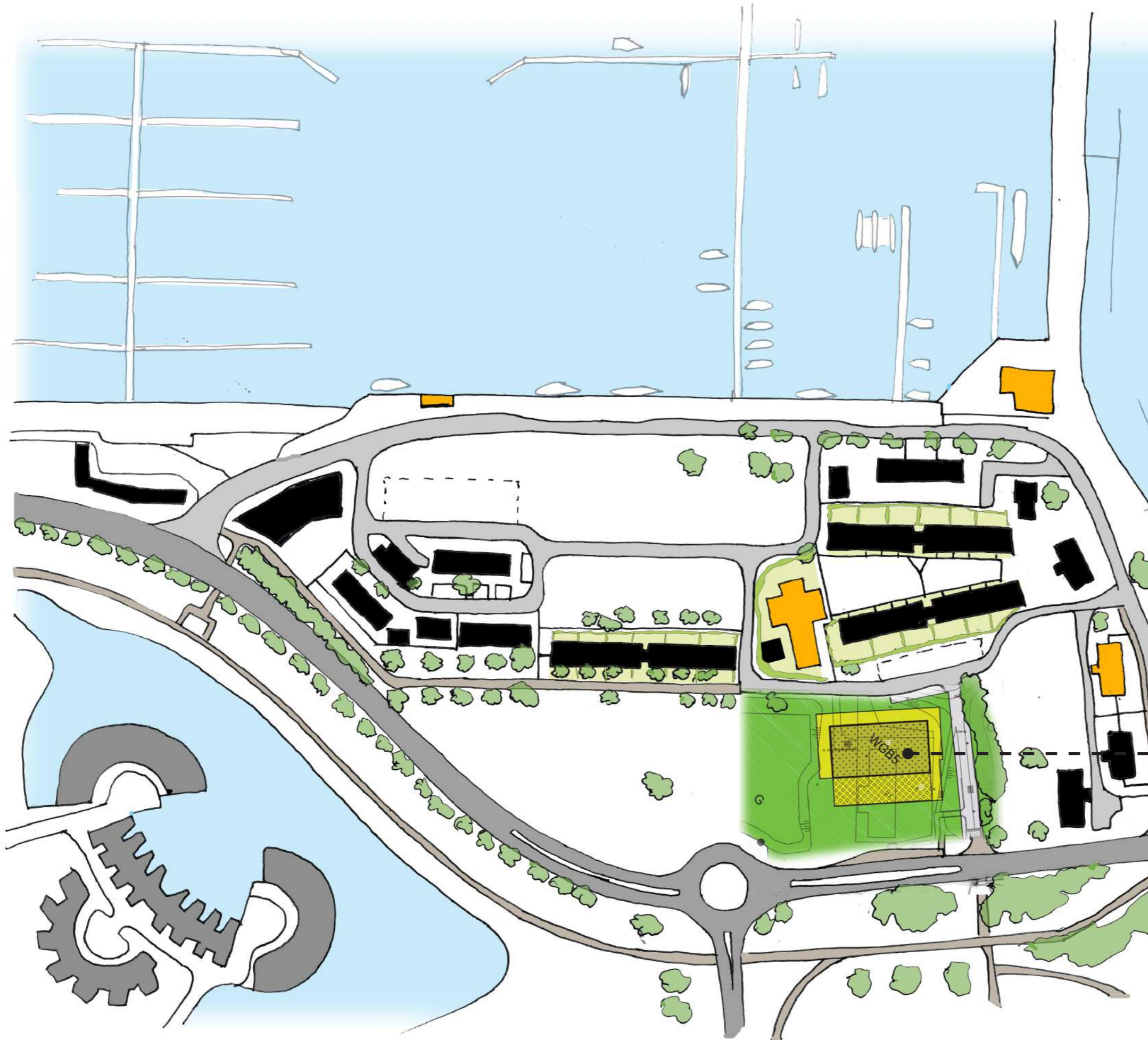
ERVEN EN OPENBARE RUIMTE

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT



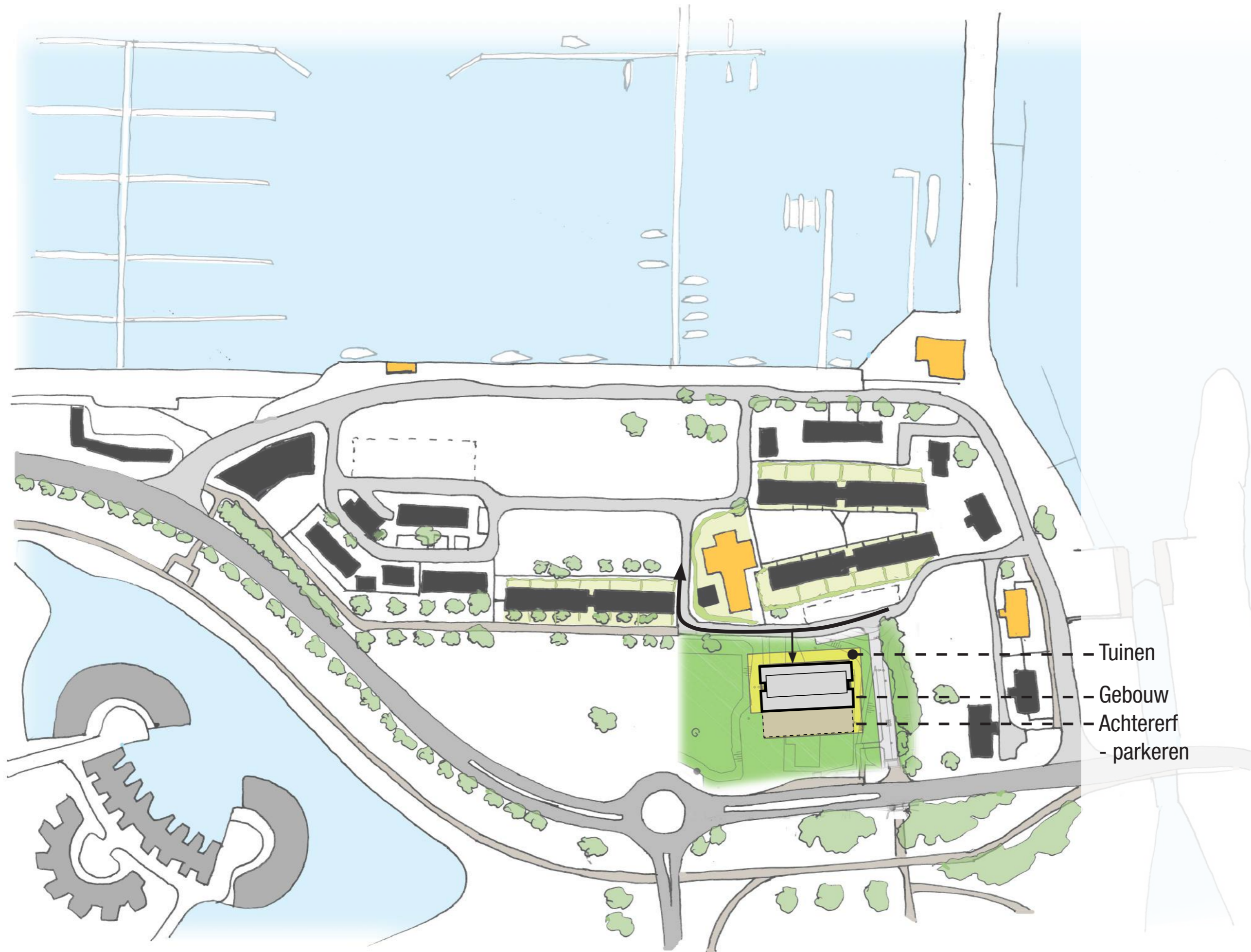


# STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING



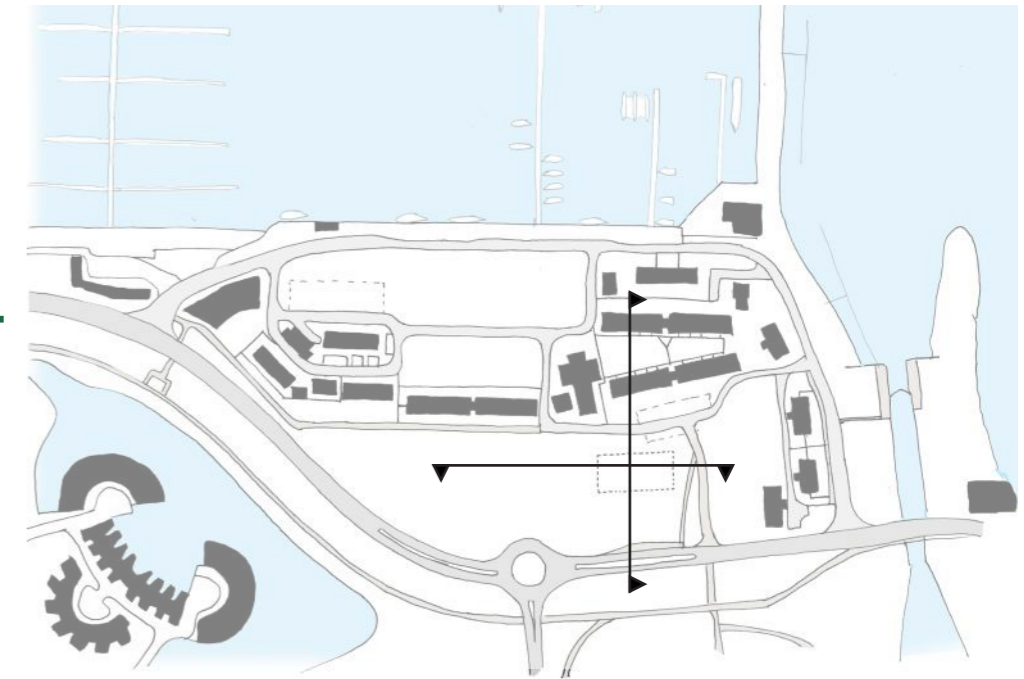
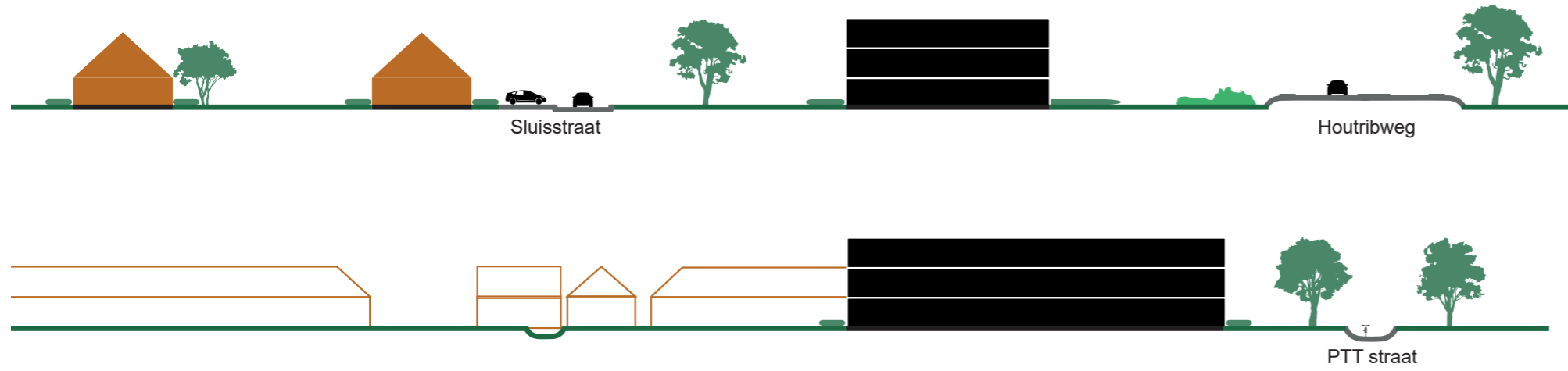
- + Hoofvolume van 2-3 bouwlagen.
  - + Inspelen op open ligging met zeer verschillende zijden.
  - + Hoofdstructuur als 'ensemble'; samenstel van twee langwerpige volumes.
  - + Aansluiten bij de sociaal culturele karakteristieken;
- Coulissenwerking, vertrapte compositie, horizontale orientatie, verticale ritmie, sfeer, kleur, textuur en detail.

# STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING



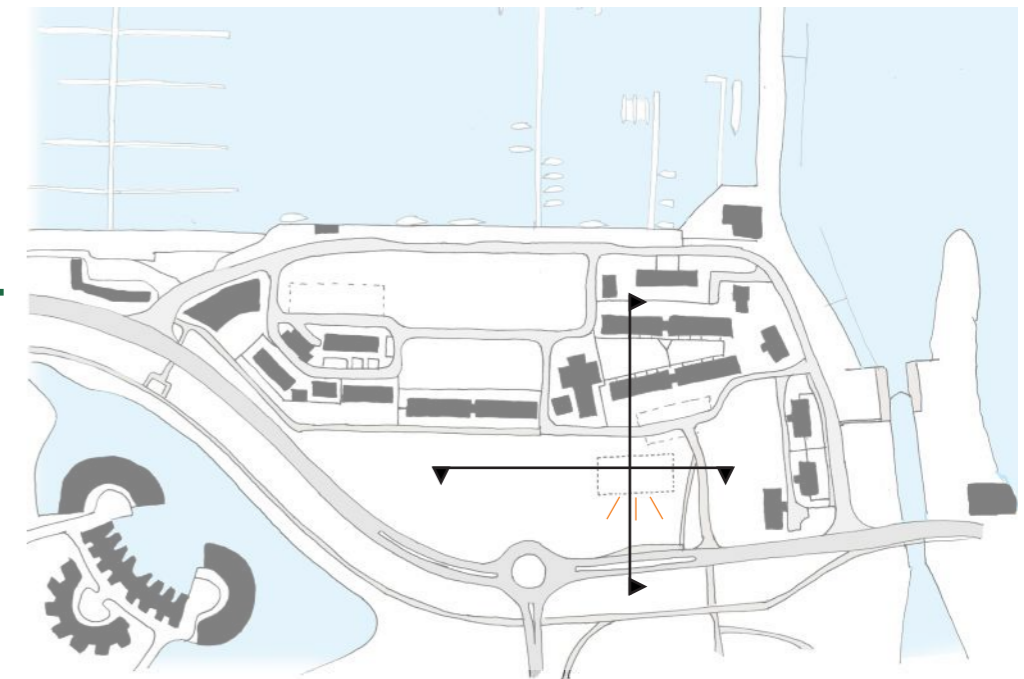
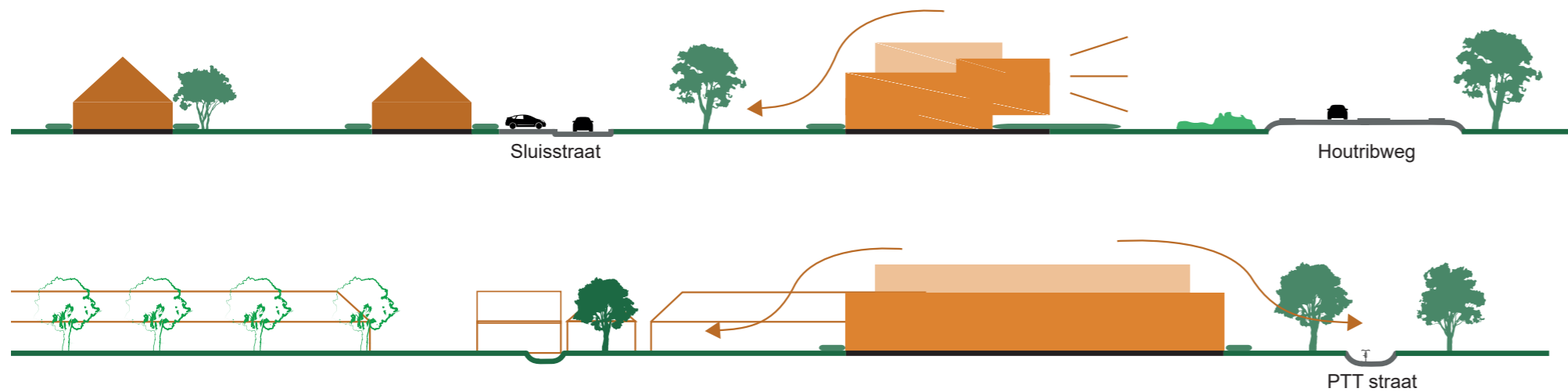
- Tuinen
- Gebouw
- Achtererf
- parkeren

# BOUWVOLUME



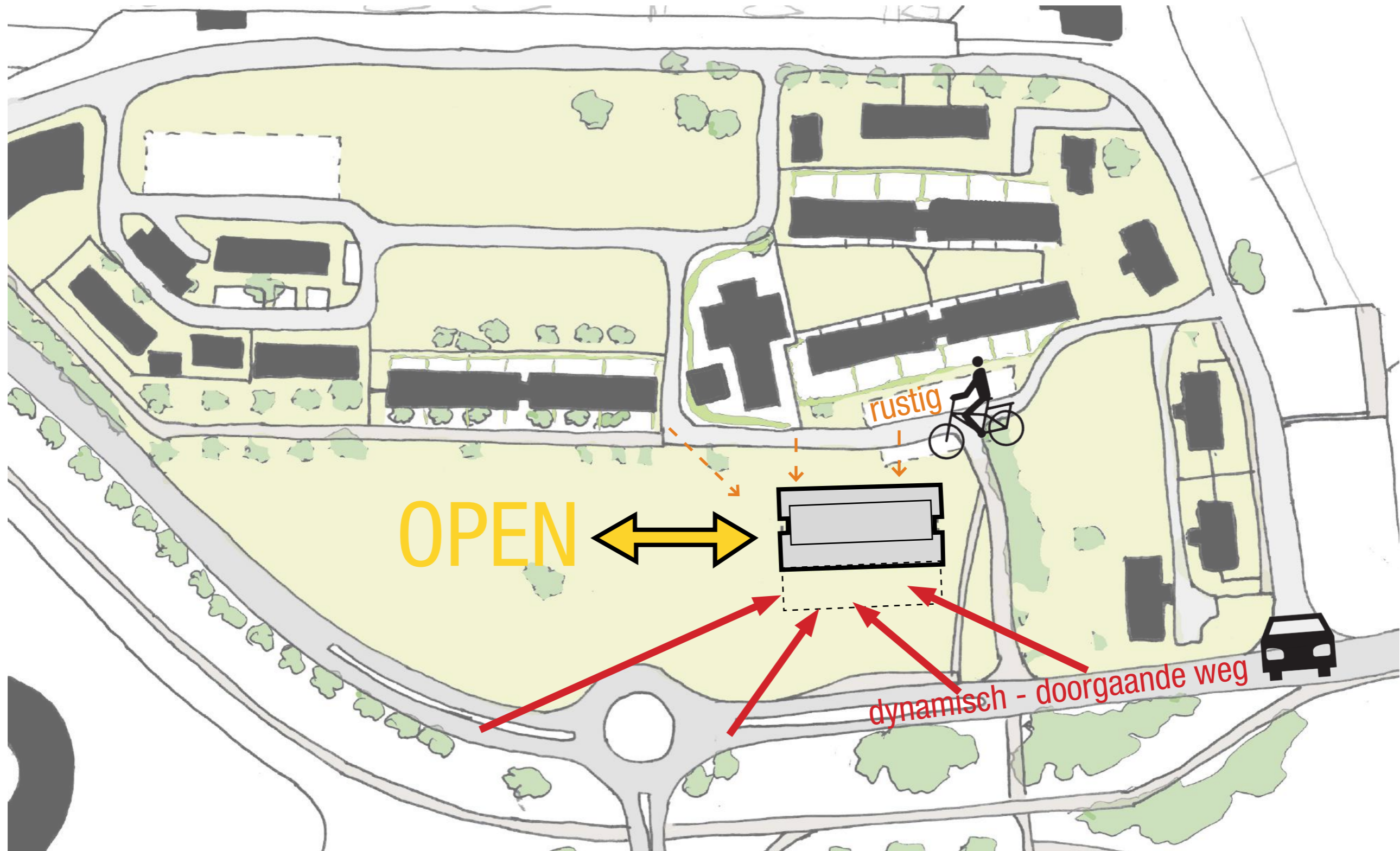
## BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan staat bebouwing toe op het gehele bouwvlak tot 9 meter hoog.



## BOUWPLAN

Het bouwplan is opgebouwd rondom een centraal atrium met split-levels. Aan de Sluisstraat ontstaan hierdoor 2 bouwlagen met een terugliggende daklaag. Aan de zijde van de Houtribweg ligt een verdiepte parkeerruimte, waarboven twee bouwlagen 'zweven'. De massa trapt af naar de omgeving.

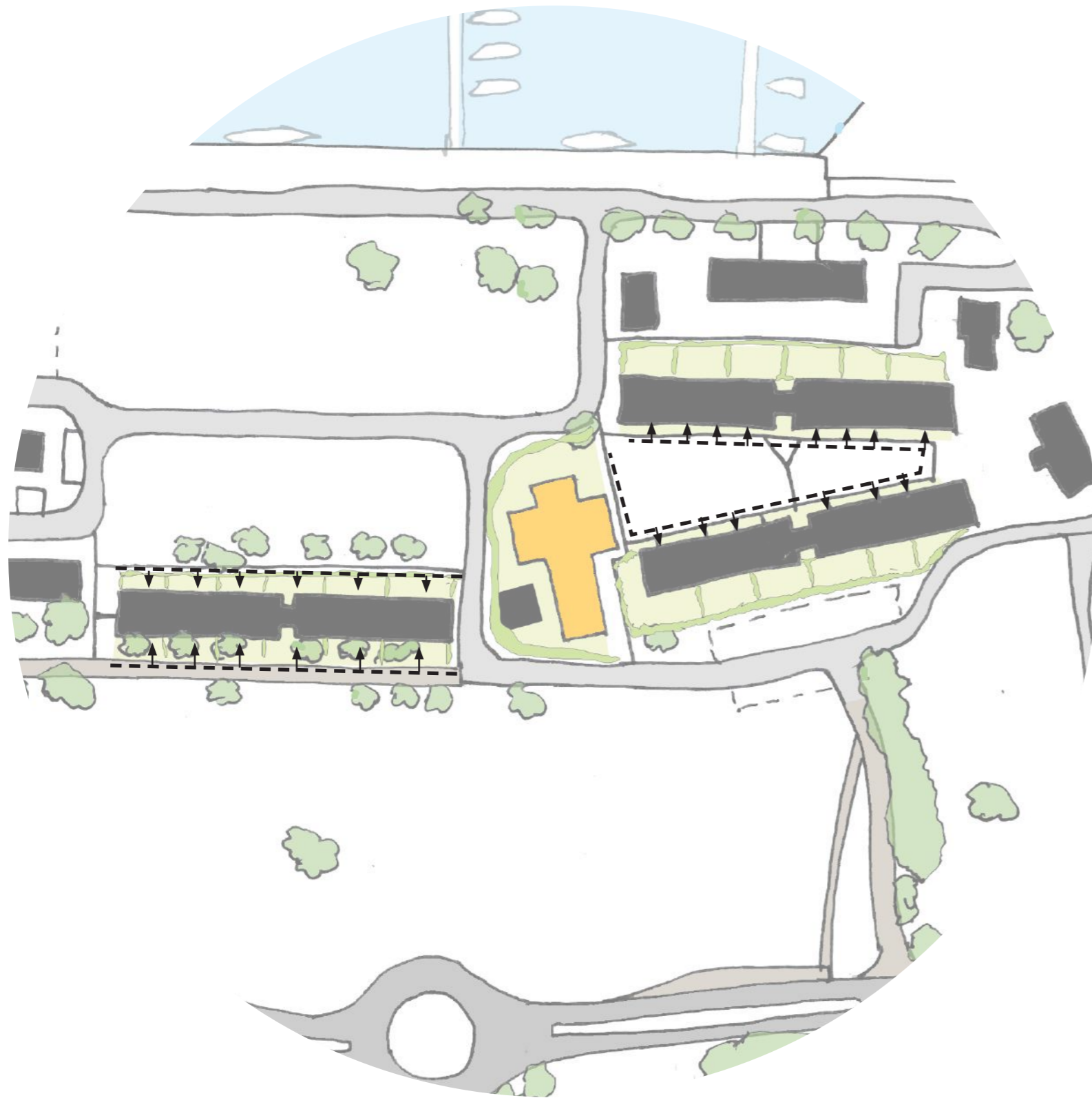


De Houtribweg is een drukke, doorlopende verkeersader, een deel van de weg over en langs de dijk van Flevoland. Het ontwerp van de gevel aan de weg reflecteert deze dynamiek en de snelle beleving van de bebouwing.

Aan de andere kant is de Sluisstraat juist een zeer rustige woonstraat met éénrichtingsverkeer. De woningen staan hier veelal verstopt achter hoge hagen. Het hotel op het werkeiland grenst aan de straat, maar heeft de entree aan de waterzijde. Dit karakter hebben we aan de Sluisstraat gebruikt voor het aanzicht van het woongebouw.

De open zijde is voor de kopgevels die de inleiding en uiteinden zijn van beide lange gevels. Ingetogen vormgegeven zodat het gebouw de open ruimte niet verstoort.

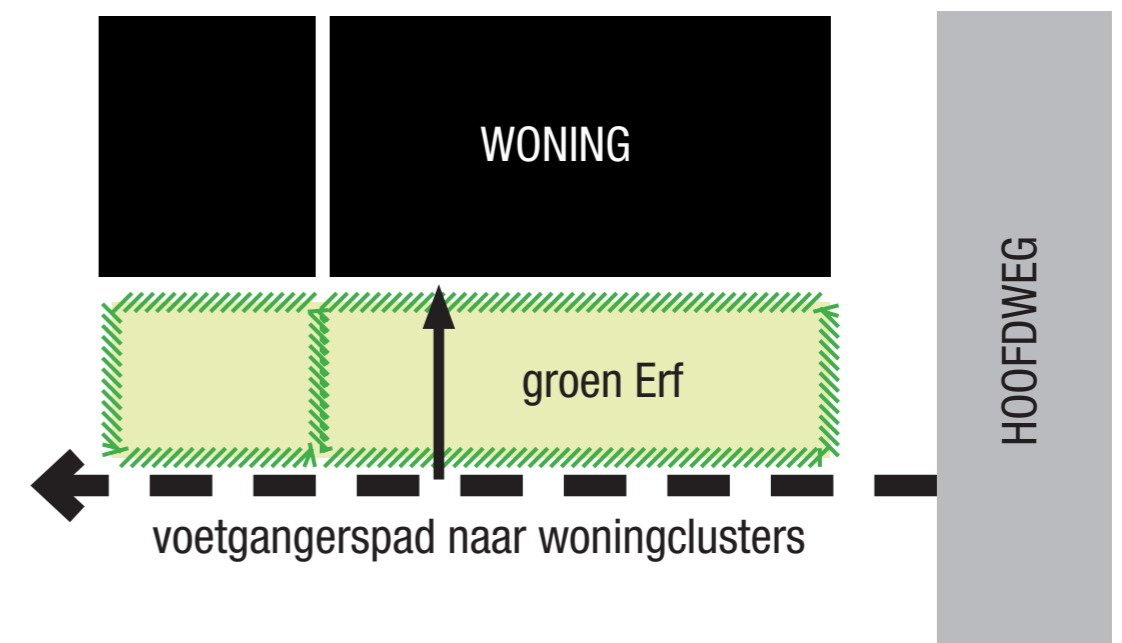
# ERVEN EN OPENBARE RUIMTE



De overgang tussen het openbare- en privédomein wordt gemaakt over verschillende tussenstappen, waardoor het Werkeland een verzorgde en rustige uitstraling heeft.

Via de publieke hoofdweg, waar auto's rijden, wordt de toegang van de woningclusters gevormd door een smal voetgangers dat autoverkeer weerd. Vanuit dit voetgangersdomein is vervolgens iedere woning via haar eigen groene (voor)tuin toegankelijk.

De scheiding van intense- en rustige verkeerswegen zorgt voor een aangenaam woonmilieu en menselijke schakeling tussen het private- en publieke domein.



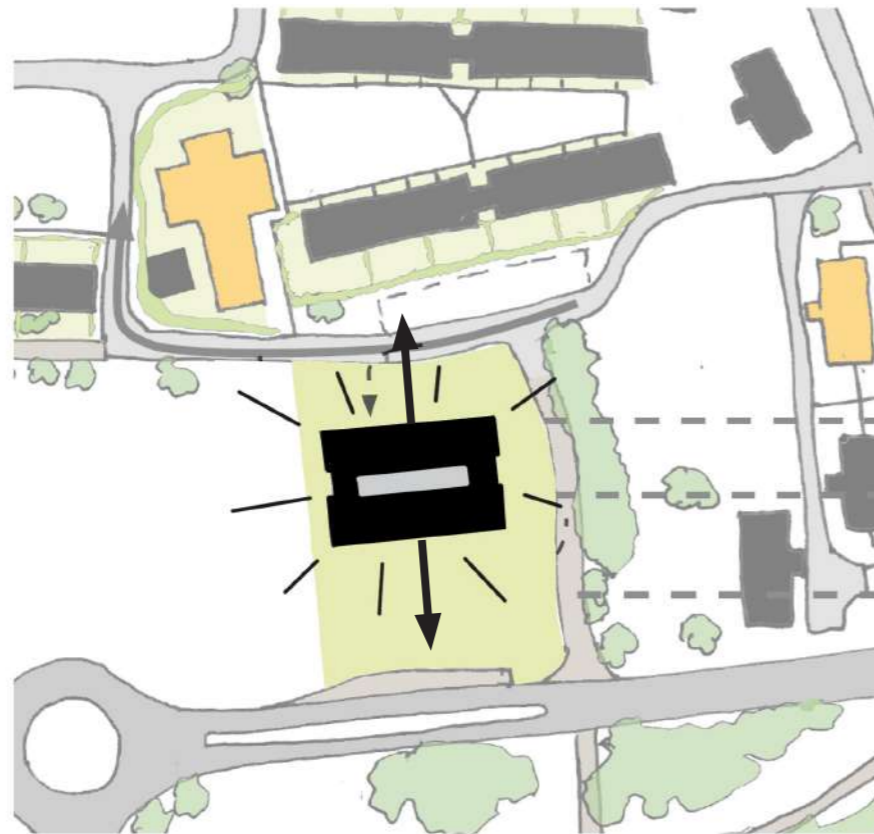
# STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT



1. Gevel Sluisstraat sluit aan bij het stenen kamp in kleur, ritmiek, belijning en grond



2. Dynamische gevel aan de Houtribweg. De stijlen sluiten op elkaar aan. Kopgevels in de korrel van de bestaande bebouwing.



3. Het gebouw heeft een interne ontsluiting en is complementair aan de verschillende zijden



4. Parkeren op eigen terrein aan de zijde van de Houtribweg, half verdiept en verholen achter hagen, struiken en begroeiing

# ONTWERPUITWERKING

SITUATIETEKENING EN PARKEREN

TERREININRICHTING

PRINCIPE DOORSNEDE

MATERIALISATIE

IMPRESSIES

GEVELTEKENINGEN

PLATTEGRONDEN



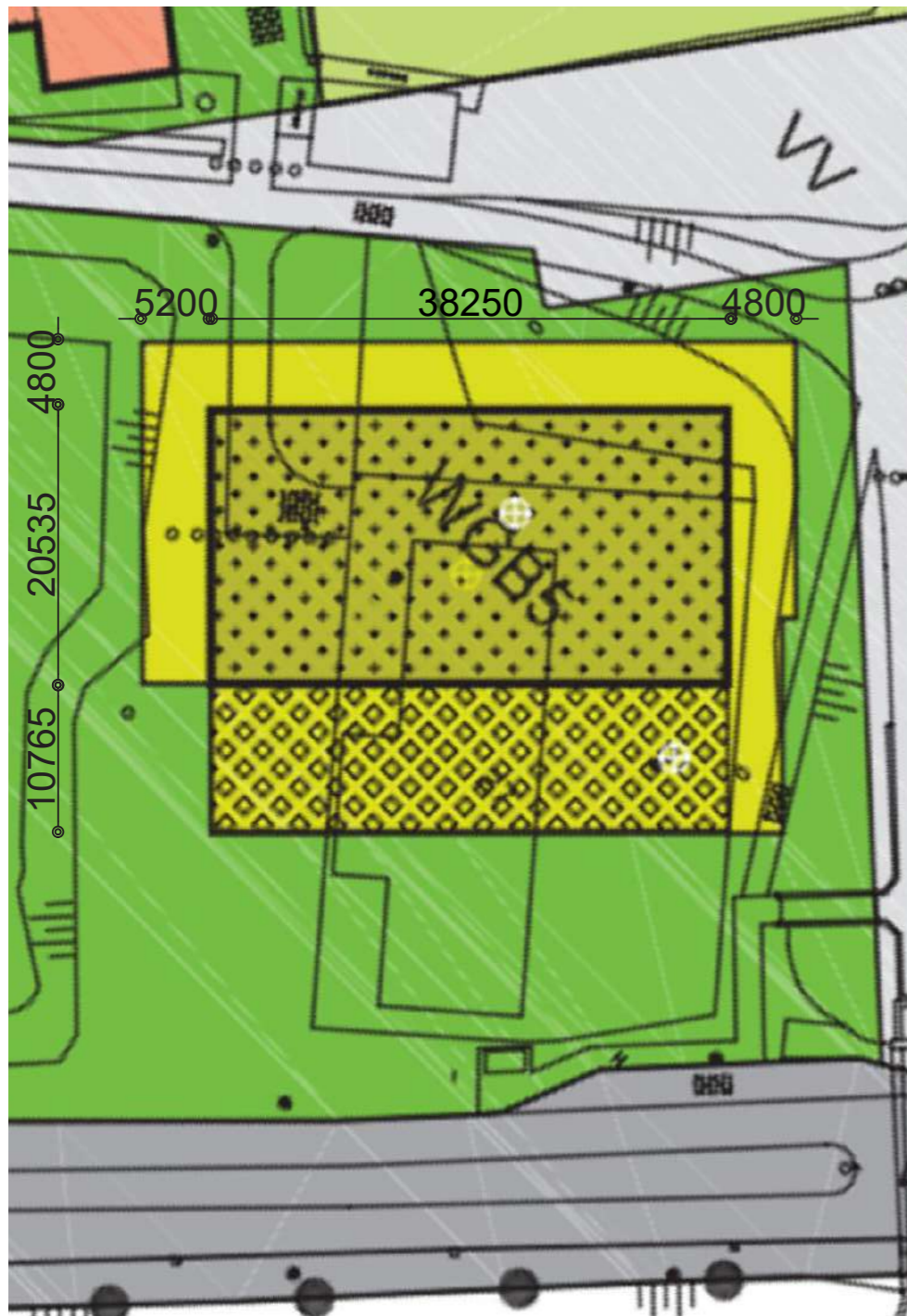


# BESTEMMINGSPLAN

Voor de contour van de bebouwing is het bouwvlak van het bestemmingsplan overgenomen.

Dit vlak is niet volledig tot de maximale hoogte bebouwd; aan de Sluisstraat en de kopgevels is de bebouwing teruggedrooid op de bovenste bouwlaag. De bebouwing aan de Houtribstraat is ook lager; ongeveer 1,2 meter onder de toegestane hoogte van 9 meter.

Het bestemmingsvlak is evenmin volledig gebruikt, waardoor er meer open groene ruimte overblijft.



# WELSTAND EN MONUMENT

## Welstandscriteria voor nieuwe bebouwing

### Relatie met de omgeving

#### Stedenbouwkundige context

De verkavelingsprincipes en schakelingen van bestaande gebouwen of bouwdelen hebben een karakteristiek patroon en moeten bij de plaatsing van nieuw toe te voegen bebouwing als leidraad dienen.

#### Uitstraling naar de openbare ruimte

De nieuw toe te voegen bebouwing moet bijdragen aan het herstellen of versterken van de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.

#### Openbaar, privé, erfafscheidingen

Gebouwde erfafscheidingen en/of in combinatie met haagbeplantingen wordt sterk aanbevolen. Uitgangspunt is dat nieuwe erfafscheidingen een bijdrage leveren aan het groene beeld van de openbare ruimte.

### Bouwwerk op zichzelf

#### Uitstraling

Tezamen met de bestaande bebouwing dienen de nieuwe bouwwerken bij te dragen aan een opwaardering van het totale beeld. Voor de nieuwe bebouwing is een eigentijdse vormgeving voorwaarde (geen retro-stijlen) juist een eigentijdse architectonische benadering doet ook recht aan de bestaande bebouwing, doordat door middel van een dergelijke accentuering de “oude en nieuwe objecten herkenbaar kunnen worden ten opzichte van elkaar en ook voelbaar is in welke periode ze gebouwd zijn.

#### Massa opbouw, maat en schaal

De hoofdvormen van nieuw toe te voegen bebouwingen dienen “familie” te zijn van de aanwezige gebouwen. Een zorgvuldige benadering waarin een overigens een verschil kan worden aangetroffen tussen de nieuwe bebouwing die zich voegt in het totaal patroon en de zogenaamde accenten, die juist een andere en eigenwijze vormgeving kunnen krijgen.

#### Compositie gevel

Gevelcomposities dienen op eenzelfde wijze benaderd te worden voor de verschillende nieuwe bebouwingen, zoals hierboven geldt voor maat en schaal. Dat wil zeggen dat het voor de hand ligt om te werken met vlakken, waar gaten voor kozijnen en deuren in zijn uitgesneden.

#### Dakvormen

Afdekkingen voor gebouwen zijn voorgesteld in kapvorm, verwant met de sfeer op het Werkeiland, met uitzondering van de zogenaamde accenten waar juist een platte afdekking kan plaatsvinden. Eén en ander afhankelijk van de bouwhoogtes. In het bestemmingsplan is dit vastgelegd als uitvloeisel van het stedenbouwkundig plan, dat voor dit gebied is vastgesteld.

### Detailering, materialisering en kleurgebruik

#### Materialisering

Er wordt geen dwingende materialisering voorgeschreven. Van belang is dat samenhang van blokken of ensembles tussen het “oude” en nieuwe kan ontstaan, ondersteund door de aard van het materiaalgebruik. Als richting geldt dat ambachtelijke materialen, zoals baksteen en hout het meest voor de hand liggen.

#### Kleurgebruik

Ook het kleurgebruik zal worden beoordeeld in de context van het geheel. Er worden dus geen dwingende voorwaarden gesteld. Het sobere kleurpalet van de bestaande bebouwing geldt als referentie. Geen felle en schreeuwende kleuren.

#### Bijzondere details

De specifieke details in de bestaande gebouwen (b.v. metselwerk) zouden aanleiding kunnen vormen voor specifieke en/of bijzondere details, die zelfs als een soort (eigen)aardigheid een extra herkenbaarheid opleveren. Dit is geen verplichting, maar wordt hier aangereikt als suggestie.

## Monument

Het werkeiland is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit bouwplan ligt weliswaar buiten de bescherming. Toch is zorgvuldig gekeken naar de omschreven monumentale waarden. Bijvoorbeeld die van het ‘Stenen Kamp’ ensemble:

– De eenduidige rechthoekige lage hoofdvormen zonder uit- of aanbouwen.

– De langgerekte, flauw hellende schild- en zadeldaken (dakkapellen zijn ondergeschikt aan de eenheid van het doorgaande gesloten dakvlak).

– Het over de hele linie van het ensemble consequent doorgevoerde ambachtelijke gevelbeeld met bakstenen gevels (rood), houten bakgoten, klossen en windveren (wit) en keramische dakpannen (oranje).

– De semi-permanente kampuitstraling, zoals die in de architectuur tot uitdrukking komt in de gebouwtypen (lage langgerekte barakken), in het collectieve complexmatige karakter (uniforme herhaling van meerdere units met identieke gevelementen) en in het metselwerk (enkelsteens muren in decoratief blokverband).

– De zorgvuldigheid in de detailering, zoals het snijwerk van de gootklossen, het afwijkende metselverband van de hoekpilasters en de inpassing van alle gevelementen binnen het stramien van het blokverband.

– De subtiele verbijzondering van de barakken met een bijzondere functie: een kwartslag gedraaide ontsluiting (voormalige units voor de ploegbazen), onregelmatige gevelindeling (voormalige ziekenbarak), ingemetseld stippenpatroon (voormalig kerkgebouw in het ‘Stuurhuis’).

Belangrijke, karakteristieke waarden van de openbare ruimte en het ‘waterstaatkundige’ ensemble zijn meegenomen bij het ontwerpen van het woongebouw.

# SITUERING EN TERREININRICHTING



Huidige situatie

Groene overgangszone,  
gras met eventueel enkele  
parkeerplaatsen  
Privétuinen, achter  
beukenhagen

Gras, aansluitend op  
veld

Half verdiepte  
stallingsgarage

Beplanting en bosschages

Groene omzooming,  
beukenhagen

Groene overgangszone,  
gras  
Hellingbaan naar  
bushalte

Bushalte Houtribweg



# SITUATIETEKENING EN PARKEREN

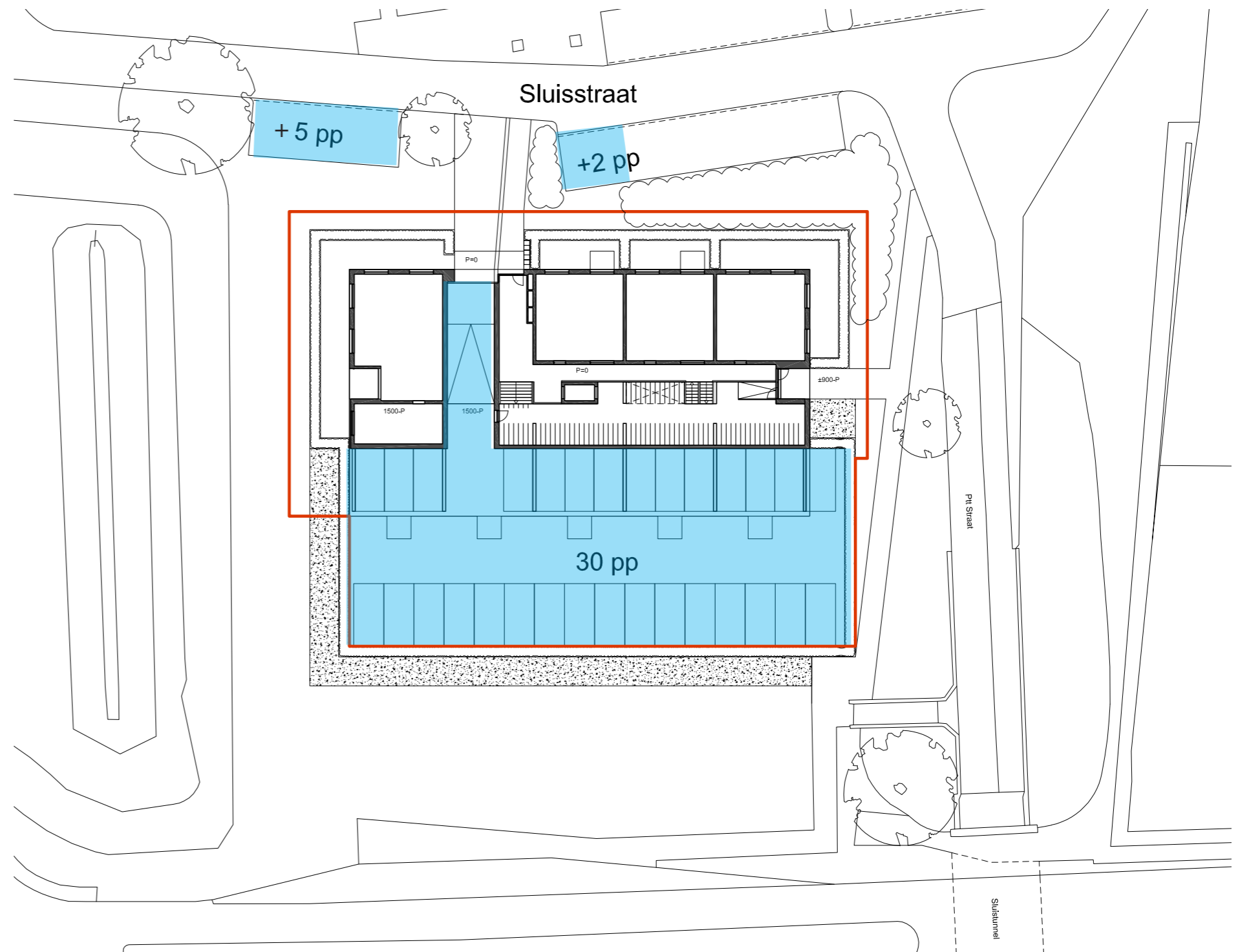
In de regels van het bestemmingsplan voor het Werkeiland worden geen parkeernormen benoemd. De toelichting van het bestemmingsplan gaat hier wel op in. De toelichting is niet bindend. Omdat echter een vereiste parkeernorm ontbreekt in het bestemmingsplan gebruiken we de beschreven norm.

Op pagina 29 is te lezen dat voor het Werkeiland gerekend wordt met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Inclusief parkeren voor bezoekers. De gemeente adviseert om de normen uit de parkeernota over te nemen; 1,6 parkeerplaats per woning, inclusief bezoekers. Voor de 23 woningen komt dit neer op;  $23 \times 1,6$  parkeerplaats = 36,8 parkeerplaatsen. Afgerond 37 parkeerplaatsen.

Voorts is in de toelichting omschreven dat de in het bestemmingsplan beoogde stallingsgarages deels in de parkeerbehoefte voorzien voor de woningen. Een deel van het parkeren voor de woningen vindt in het openbaar gebied plaats. Dit is een logische keuze, aangezien de normen doorgaans uitgaan van de optelsom van de eigen behoefte van de nieuwe bewoners en de behoefte van bezoekers van de nieuwe bewoners. Bezoekers zullen niet snel gebruik maken van de privé stallingsgarage.

Op eigen terrein willen we 30 van de 37 parkeerplaatsen voor de bewoners realiseren in een half verdiepte parkeerbak. Deze stalling wordt geen dichte betonbak, maar voorzien we van een permeabele bestrating. Voor bezoekers komen 7 extra parkeerplaatsen aan de Sluisstraat, aansluitend op de bestaande parkeerhavens.

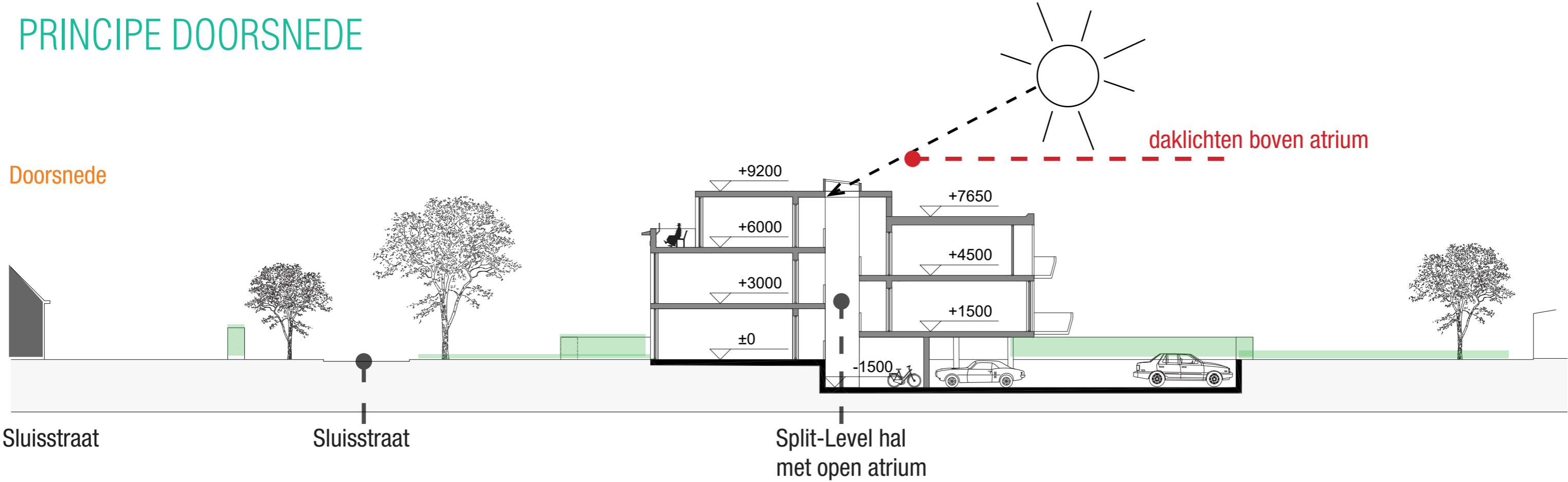
Zie de tekening hiernaast.



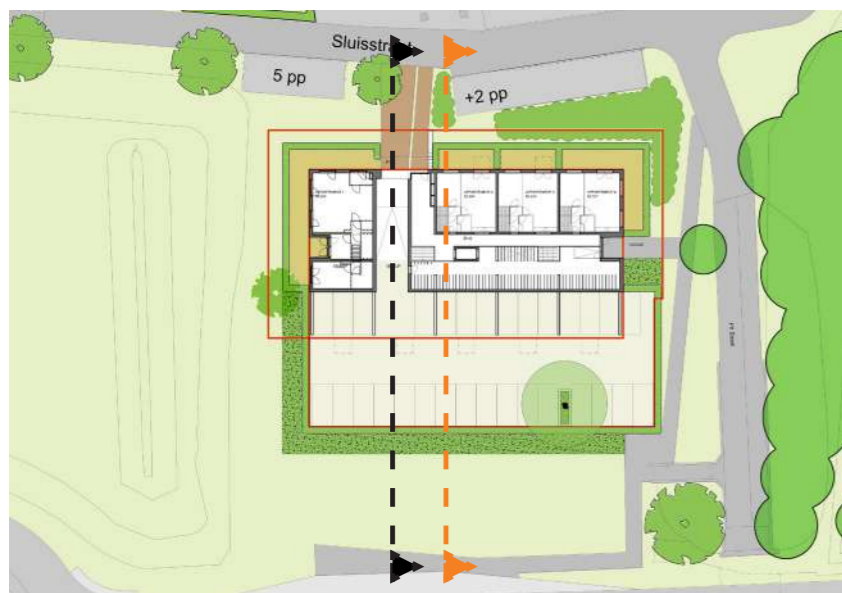
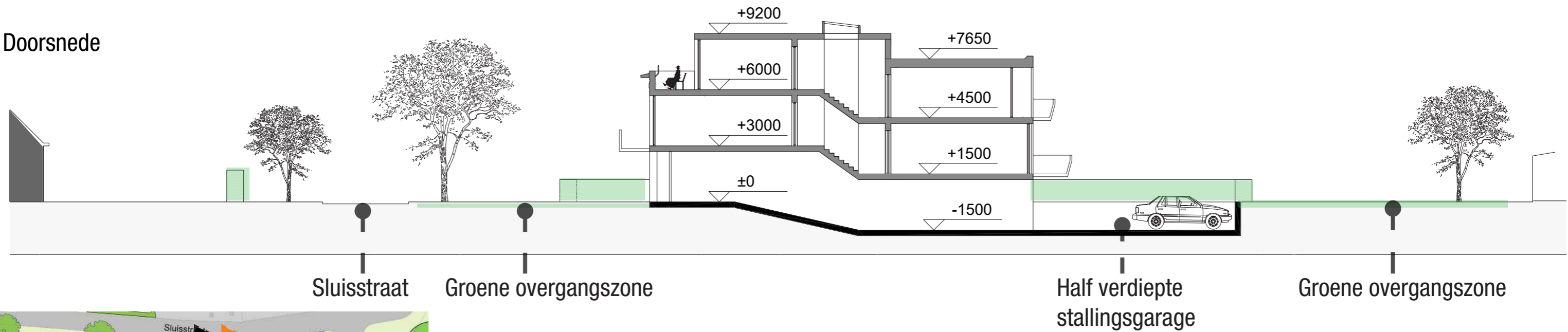
Parkeerinrichting: 30 pp bewoners op eigen terrein + 7 pp bezoekers aan de Sluisstraat

# PRINCIPE DOORSNEDE

Doorsnede



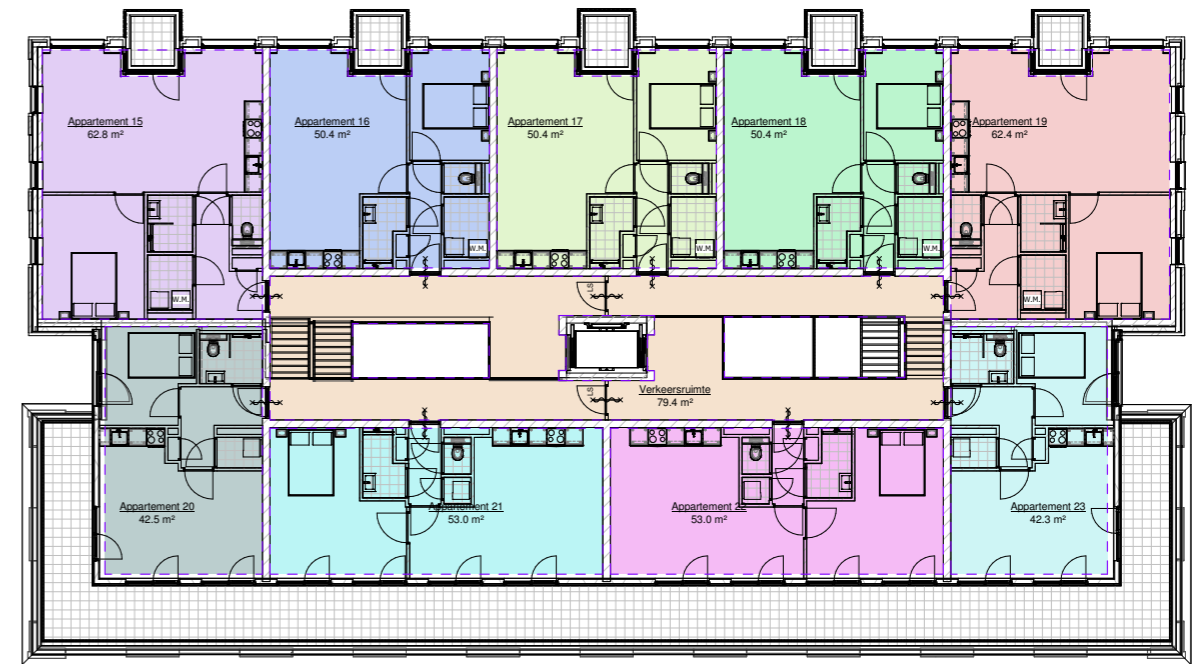
Doorsnede



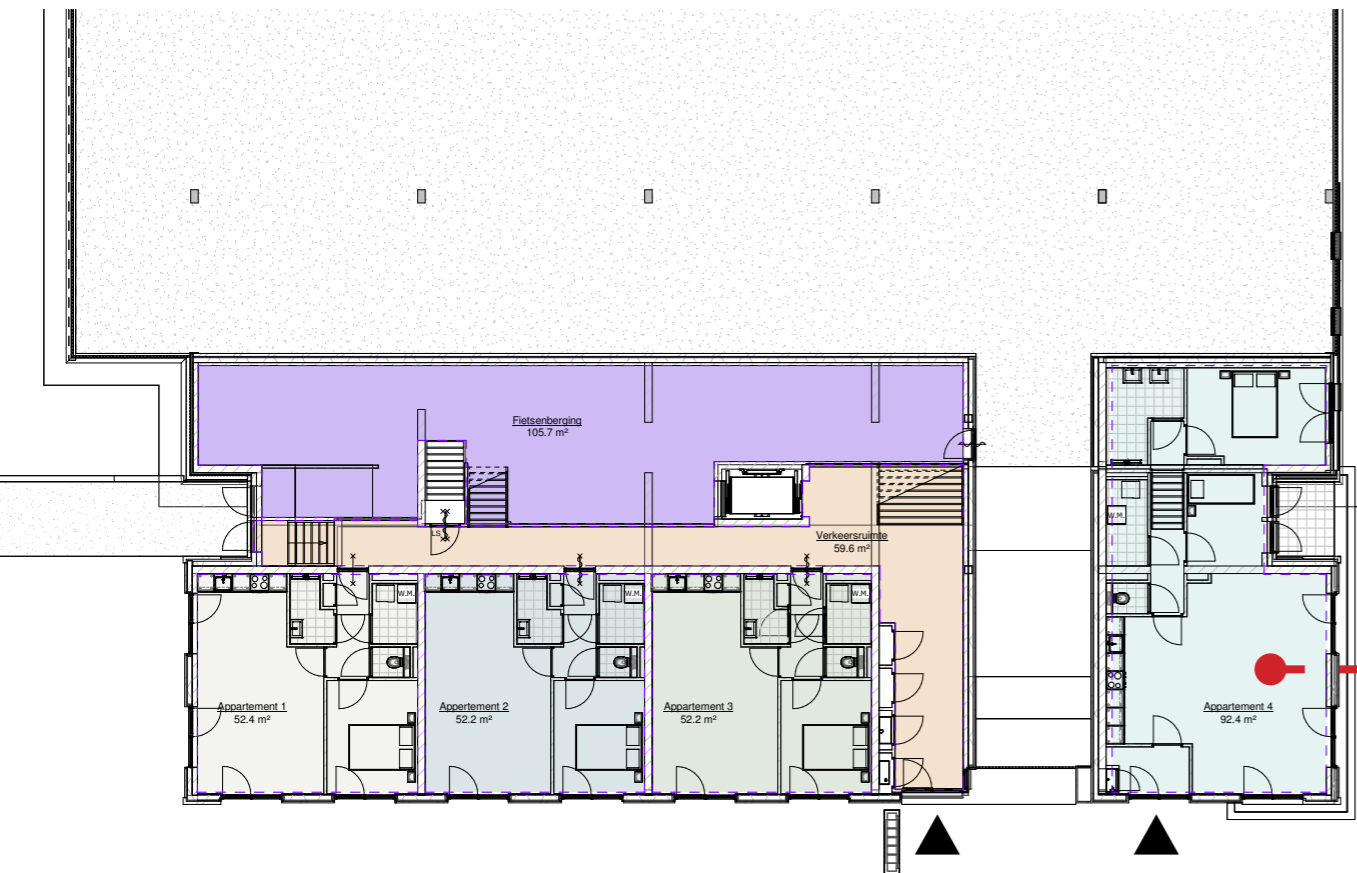
# PLATTEGRONDEN



Eerste Verdieping



Tweede Verdieping



Begane Grond

Plattegrond hoekappartement  
aangepast: entree aan de straatzijde



licht en lucht middels atrium in de hal

# MATERIALIZERING



k-vision trend - RAL 9001 creme wit kozijn- en raam-  
hout houtnerf structuur en rechte hoekverbinding



Kawneer S70,  
aluminium kozijn



inspiratie sierelementen

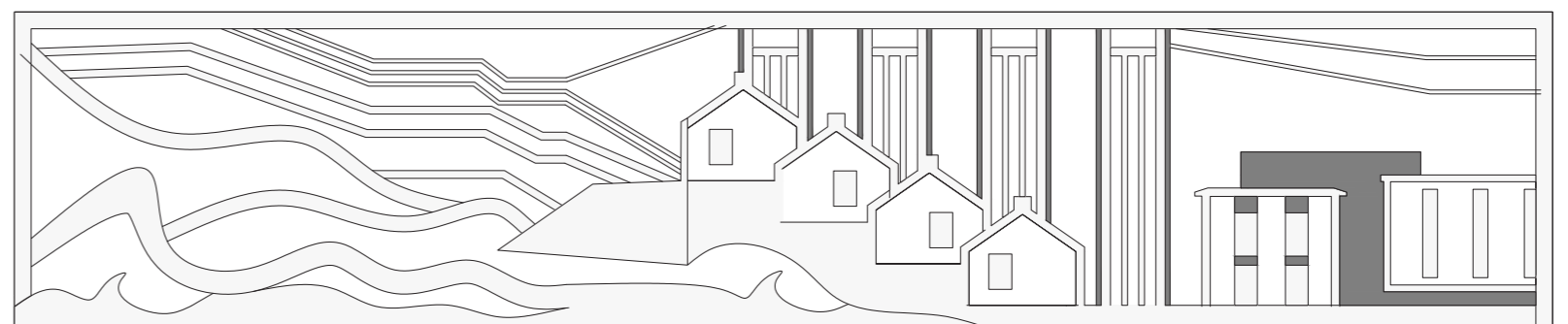
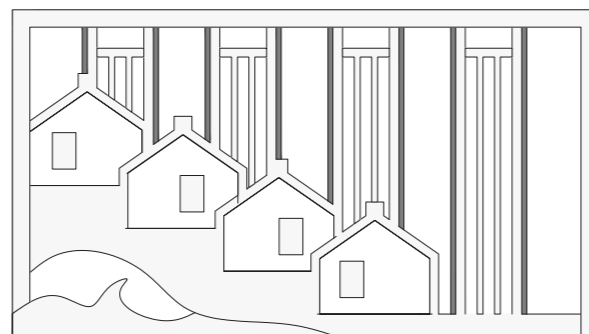
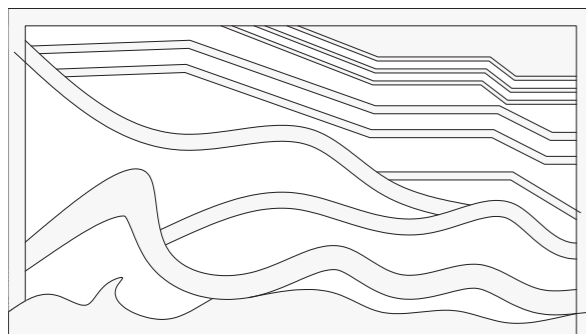


Steenfabriek Strating - Eems  
Dubbelwaalformaat  
Blok - klampverband  
Voeg: doorgestroken antraciet



LAGENMAAT AFGESTEMD 1:2

Steenfabriek Strating - Eems  
Waalformaat  
Halfsteensverband  
Voeg: doorgestroken antraciet



ontwerp betontekening - drieluik



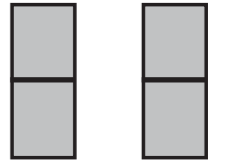
# GEVELTEKENINGEN



Sluisstraat



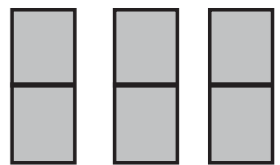
50% gevel dichtheid  
rustig en kleinschalig



Houtribweg



< 50% gevel dichtheid,  
snel en stedelijk



Zuidwest gevel



Noordoost gevel



## Sluisstraat

De horizontaliteit van het 'stenen kamp' komt terug in het horizontale hoofdvolume van de nieuwbouw.

In dit volume is een verticale raamverdeling opgenomen, die de 1e en 2e bouwlaag samensmeed tot een langwerpig volume.

Groene hagen vormen de overgang tussen het maaiveld en het bouwvolume. De bovenste verdieping trapt verder terug.





## Vertrapte gevel

De gevel vouwt de kop om met een penant van horizontaal metselwerk. Aan de Sluisstraat blijft dezelfde sfeer behouden. De korrelmaat van de kop is verdeeld in twee volumes met een terugliggend deel er tussen. Aan de PTT-straat is dit de entree voor de fietsenberging, aan de andere zijde de zij-entree voor een van de woningen.

De kop van de Houtribzijde is hoger en richt zich meer op de open ruimte en is ingetogen - een duidelijke kopgevel. De ritmiek van de ramen wordt vervolgd aan de gevel van de Houtribweg.





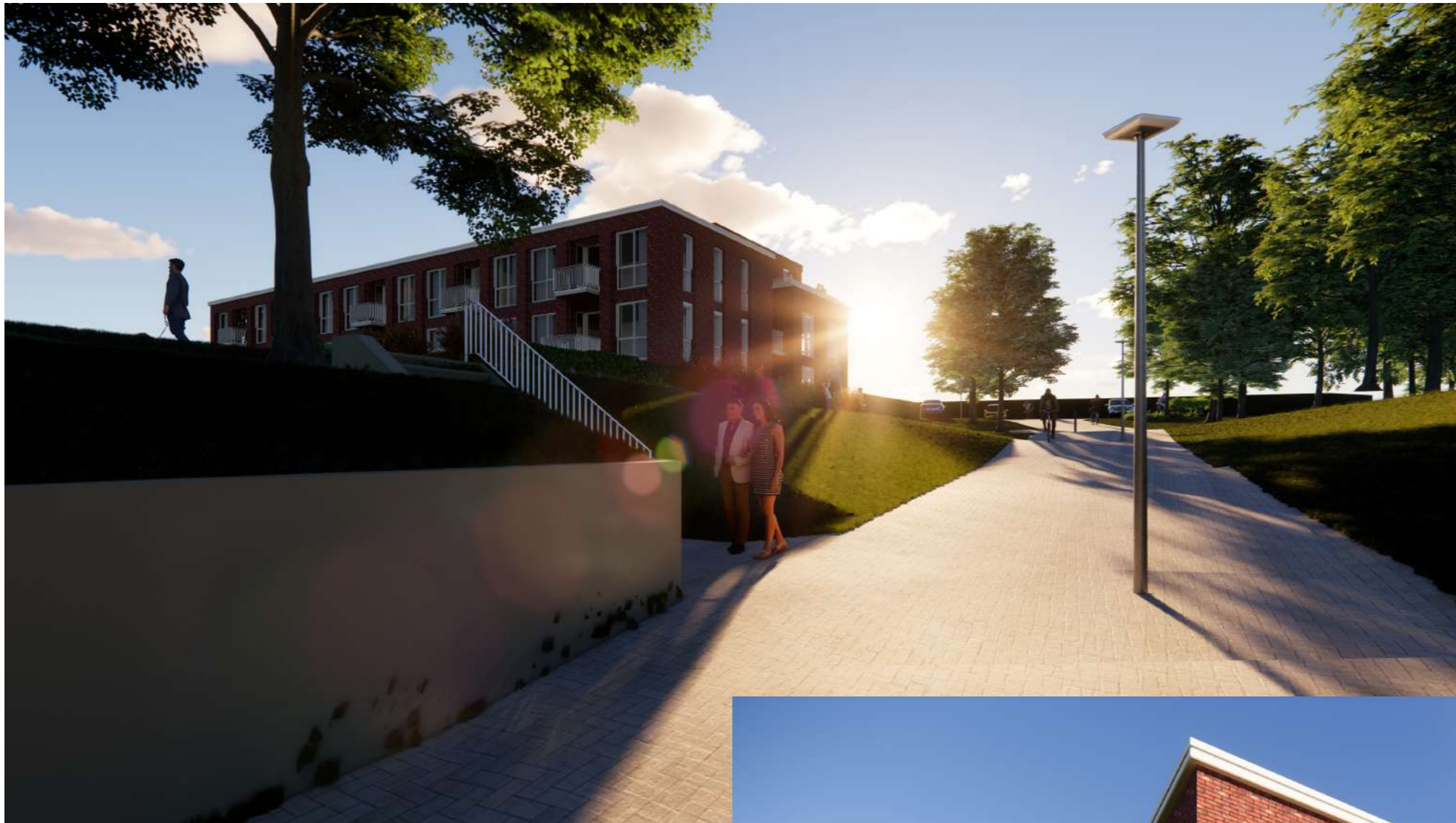
## Openheid

De nieuwbouw is opgebouwd uit twee langgerekte volumes, enerzijds gericht op de Sluisstraat, anderzijds op de Houtribweg. In de kopse gevels komt dit onderscheid duidelijk naar voren en middels inspringingen wordt er openheid en parcelering gemaakt in het ontwerp. Deze openheid vestigt de aandacht op het open groene veld.

## Houtribweg

Het onderscheid in de volumes toont zich aan de Houtribweg middels een meer open en transparante gevelritmiek. De halfverdiepte stallinggarage voor auto's is omzoomd met groen en daarmee aan het zicht onttrokken.





# SAMENVATTING

Samenvattend zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd aan het ontwerp.

We hebben eind vorig jaar overleg gehad met de Welstandscommissie. De Erfgoedcommissie heeft de opgenomen presentatie en het daaropvolgende gesprek bekeken. Naar aanleiding van de opmerkingen en adviezen die hieruit voort kwamen, hebben we het planb op een paar punten aangepast;

- De plattegrond van de hoekwoning op de begane grond is verbeterd qua entree en indeling.
- De betonaccenten aan de Sluisstraat vielen te veel uit de toon en hebben we vervangen door verticaal metselwerk. Dit sluit beter aan op de kleur, schaal en sfeer van de omgeving.
- De ramen richting de Houtribweg zijn vervangen door daklichten boven het atrium.
- In de detaillering is de uitwerking van materialen, lijsten en ornamenten verbeterd.
- De eigenaar heeft met het oog op onderhoud en vanuit ervaring met andere projecten een sterke voorkeur voor kunststof of aluminium kozijnen. We hebben passende, fraaie profielen omschreven.

De HWA's zijn verholen in de balkons aan de Houtribwegzijde en aan de Sluisstraat ritmisch in het ontwerp ingepast.

- De zonwering aan de Houtribwegzijde geïntegreerd in de detaillering in combinatie met de ventilatieroosters.

Tevens is er een slag gemaakt ten aanzien van de parkeerinrichting op het terrein;

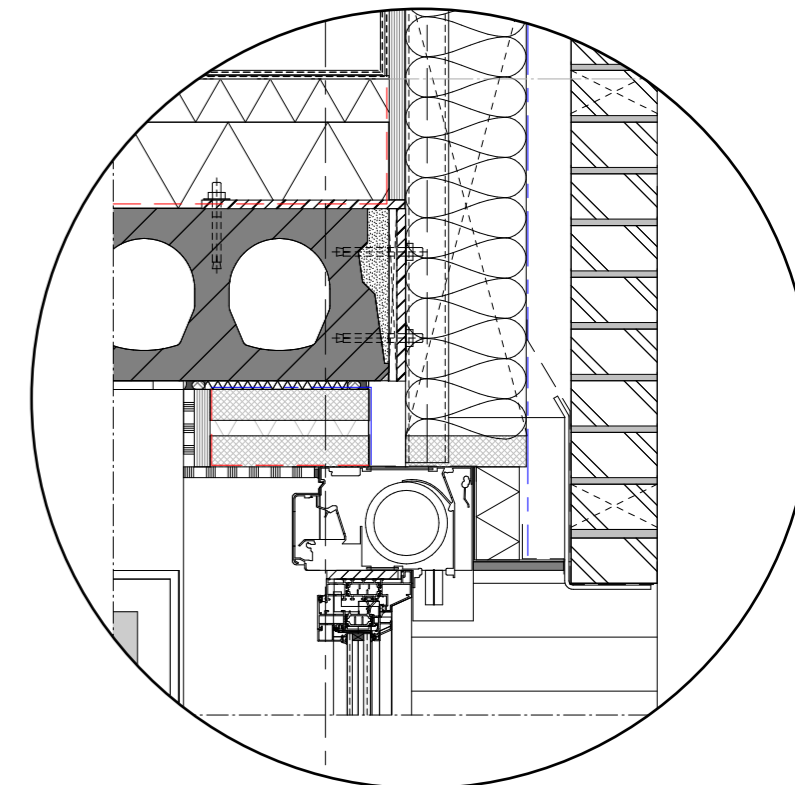
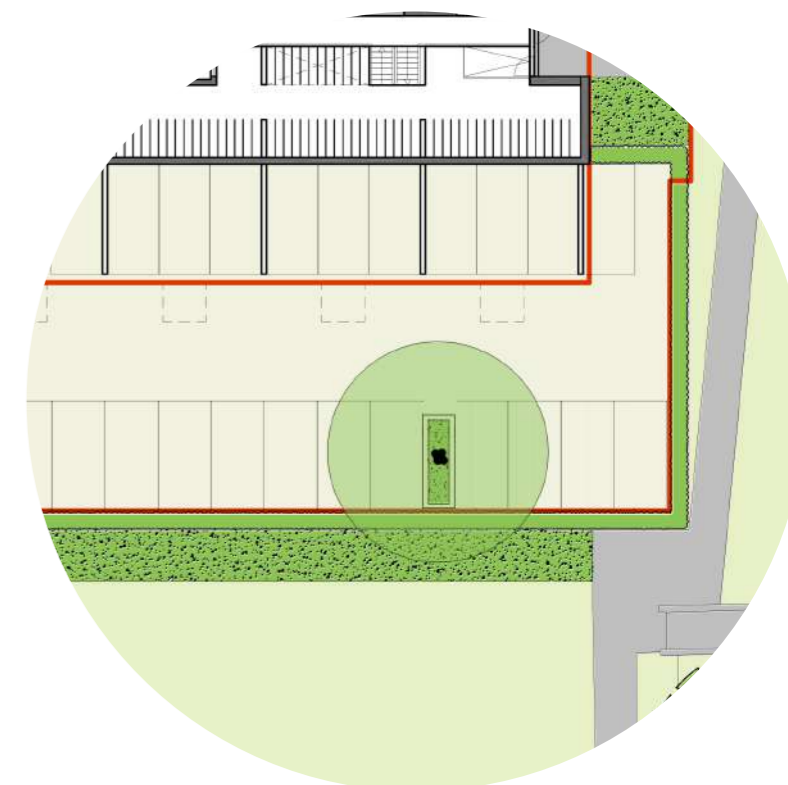
- De halfverdiepte parkeerbak wordt geen dichte betonbak, maar klinkers waarbij delen als halfverharding worden uitgevoerd. Dit moet kunnen met de aanwezige grondwaterhoogte.
- We onderzoeken nog of het mogelijk is om een boom te planten in de stalling.

Tot slot hebben we nog een aantal aanvullingen op het ontwerp gemaakt om verder tegemoet te kunnen komen aan wensen van omwonenden;

- Op de noordoostelijke hoek van onze locatie aan de Sluisstraat worden meer bossages geplant in overleg met de gemeente. De aanplant in de tussenruimte zal zorgen voor een extra privacyzone.
- De balustrade van de buitenruimtes op de bovenste bouwlaag hebben we teruggelegd, zodat bewoners minder dicht op aan de gevel komen te staan en er meer bescherming is tegen inkijk.

Niet welstandelijke punten;

- Tijdens de bouw wordt een eigen toegang aangelegd vanaf de Houtribweg.
- Voor de bouw wordt een 0-meting verricht naar de omliggende bebouwing.



# Recente projecten



**Movement**  
Hotel



**Classic vs modern**  
Residential



**Ripples of livelihood**  
Housing



**The machine**  
Retail



**Mist**  
Restaurant Pavillion



**Contrast**  
Housing



**Hard vs soft**  
Luxury Housing



**Energy**  
Hotel and Pop Podium



**Connecting skylines**  
TV Studio



**The shell**  
Housing



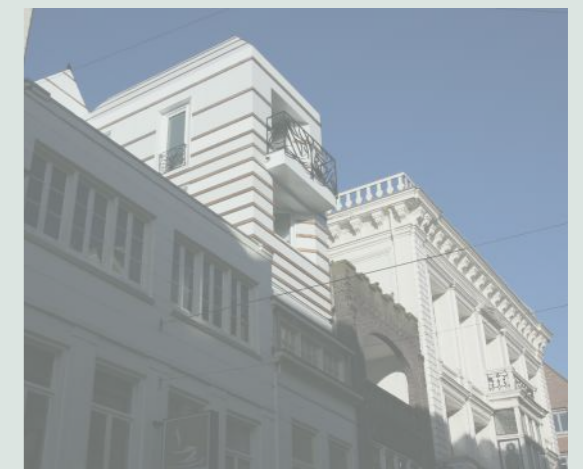
**Inside out**  
Housing



**Collective**  
Housing



**Connections**  
Retail & Housing



**Dissolve**  
Housing