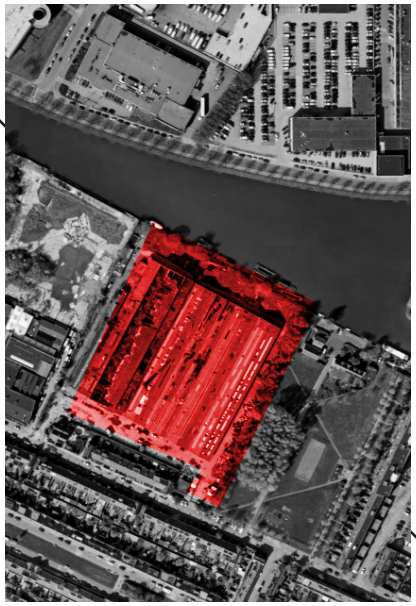
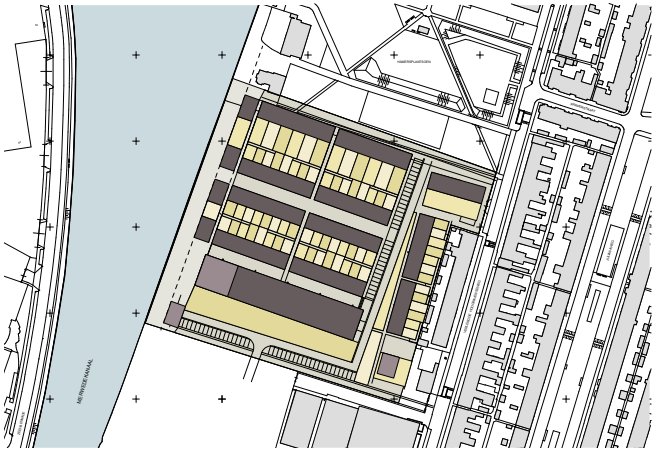
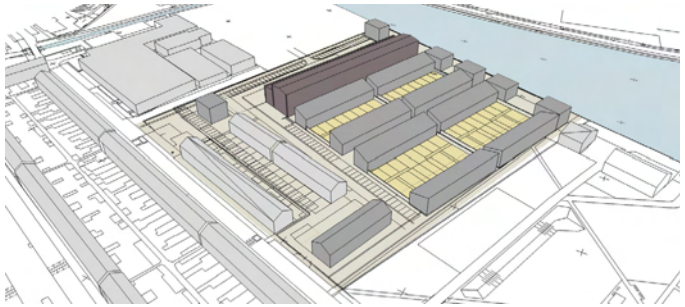
PROZEETERREIN te UTRECHT

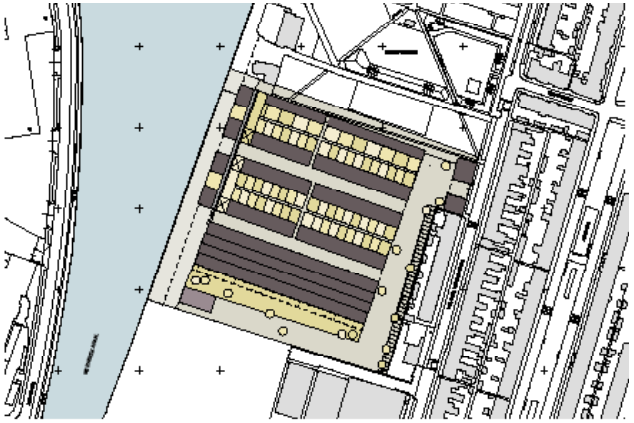


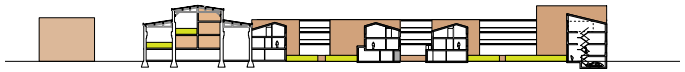


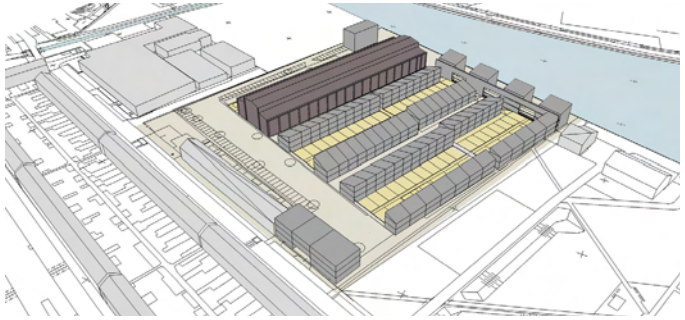


Stedenbouwkundig model

14 halwoningen
12 parkwoningen (10)
48 hofwoningen
20 appartementen
19 rijwoningen
113 woningen

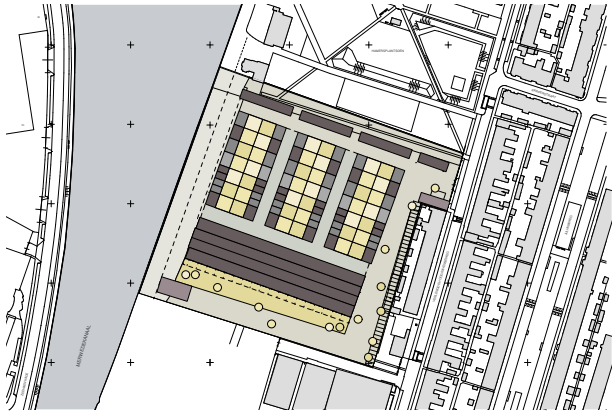


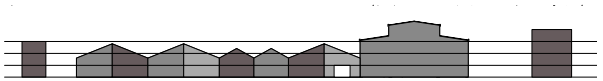


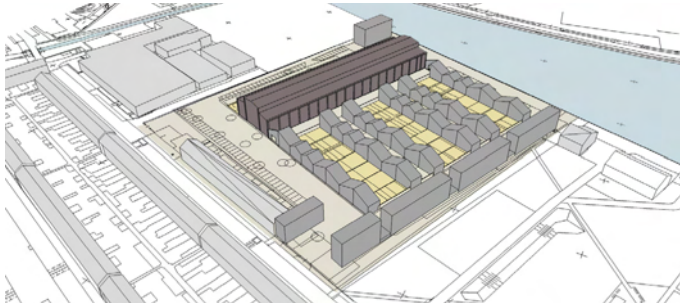


Model 2

28 halwoningen
57 hofwoningen
12 park woningen
20 appartementen
117woningen







Model 3

28 halwoningen
42 hofwoningen
22 appartementen
92 woningen

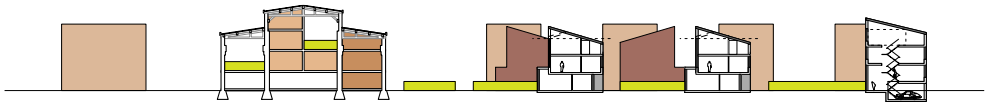
Herontwikkeling Prozeeterrein te Utrecht

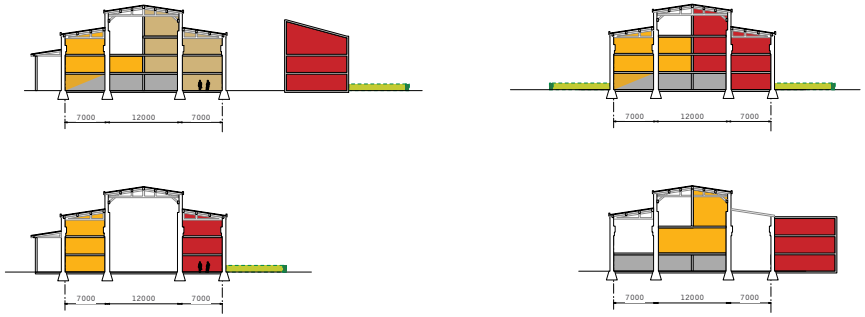
Het Prozeeterrein te Utrecht is gelegen aan de Vaartsche Rijn en maakt onderdeel uit van een bedrijvenzone die geleidelijk tot een woongebied zal worden getransformeerd. Ten noorden van het gebied is reeds een groenvoorziening voor de buurt gerealiseerd.
De bestaande fabriekshal en loodsen maakten deel uit van de draadstaalfabriek van Neerlandia (1875). De naam Prozee verwijst naar de huidige eigenaar van het terrein. De grote fabriekshal verkeert in een slechte staat. Door een brand is het dak verwoest en, behoudens het voorgebouw aan het water, staan voornamelijk de metselwerk buitengevels en de schoorsteen nog overeind.
De opdrachtgever zet in op een zeer dicht programma met grondgebonden rijwoningen in het goedkopere segment. De fabriekshal zal, op enkele gevels en het voorgebouw na, grotendeels worden gesloopt. In het voorgebouw is ruimte voor een horecagelegenheid en bedrijfsruimten. Het aantal woningen kan worden geoptimaliseerd met de nieuwbouw van appartementen aan het water.

In een eerste verkavelingstudie is onderzocht met welke nieuwe bebouwing het beste kan worden ingespeeld op de bestaande karakteristieken van de fabriekshallen. De volgende randvoorwaarden zijn vervolgens toegevoegd. Vanuit de geluidsbelasting van de rondweg zijn de bebouwingstroken altijd haaks op het water geplaatst. De bestaande hal moest worden ingekort om de strook bestaande woningen aan de oostzijde van het terrein in een nieuw bouwblok op te kunnen nemen.
Daarnaast is het noodzakelijk gebleken de appartementen aan het water te bouwen om een hogere dichtheid te behalen. Hierdoor ontstaat een zeer dichte woonomgeving voor de achtergelegen rijwoningen.

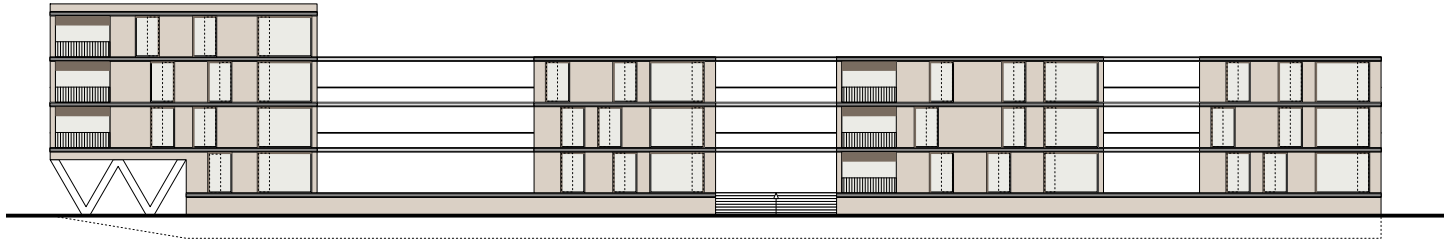
Een voorwaarde is daarom de smalle woonstraten meer ruimte aan de voorgevel te geven om een overgang te kunnen maken naar de entree van de woningen. De verbijzondering van het entreegebied van de woningen wordt uitgewerkt door plastiek aan de gevel toe te voegen. De woningen hebben een relatief sobere gevel uitgevoerd in een lichtgrijs metselwerk.
De voorgestelde erkers, luifels en pergolaconstructies worden in stevige stalen profielen uitgevoerd die hiermee verwijzen naar het industriële verleden van de plek.
De appartementen zijn in een gesegmenteerd volume ondergebracht verbonden door loopbruggen. Hierdoor kunnen zij separaat van de rijwoningen worden ontwikkeld. Voor de fabriekshal zijn verscheidende indelingsvarianten voorgesteld waarbij zoveel mogelijk de bestaande constructies en de contouren van het gebouw behouden blijven. Naast het woonprogramma kunnen aan de geluidsbelaste gevel nog bedrijfsruimten worden toegevoegd.

gevels rijwoningen





indelingsvarianten bestaande hal



aanzicht appartementengebouw

projectgegevens
studie

team	: V. Ackerman, E. Roerdink, J. van Hulzen
opdrachtgever	: Lithos Bouw en Ontwikkeling
jaar	: 2008