

De Spieghelhoek
CPO Bouwvereniging Emma

Introductiebijeenkomst
18 06 2025



1. STRUCTUURONTWERP AANBESTEDING

2. PROCES, TEAM, PLANNING

1

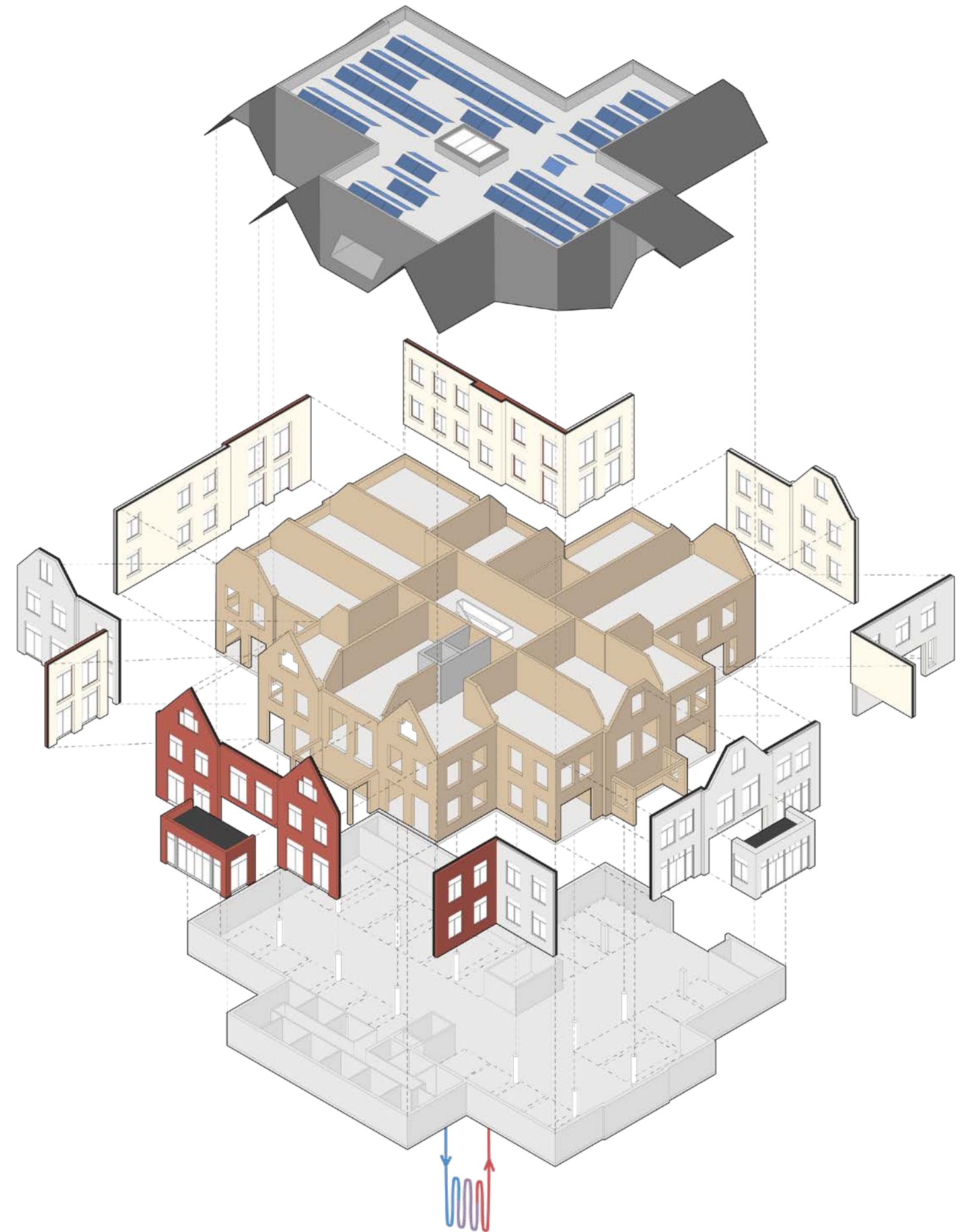
Structuurontwerp aanbesteding

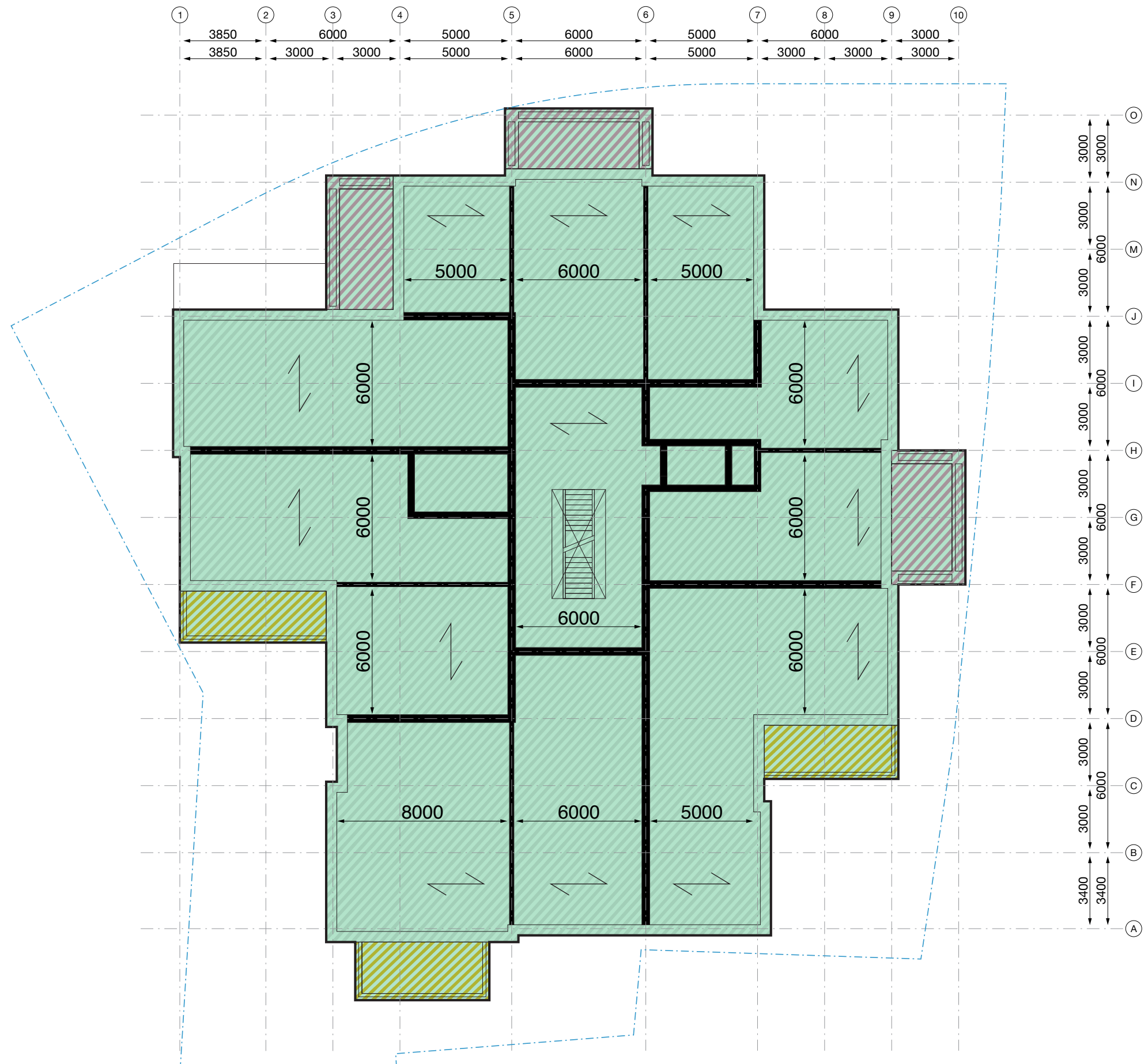
Duurzaamheidsmaatregelen bepalend voor het ontwerp (-proces):

- Energieneutraal gebouw
(hoog rendement PV-panelen uit het zicht)
- Hoofddraagconstructie van CLT
(Cross Laminated Timber = houtbouw)
- Vloeren in Urban Mining Beton (-60% CO₂)
- Biobased isolatiemateriaal (houtvezel)
- Bodemwarmtepomp
- Balansventilatie met WarmteTerugWinning
- Toekomstbestendig watersysteem
- Natuurinclusieve maatregelen zoals o.a. nestkasten, vijver en inheemse struiken

Duurzaamheidsscores:

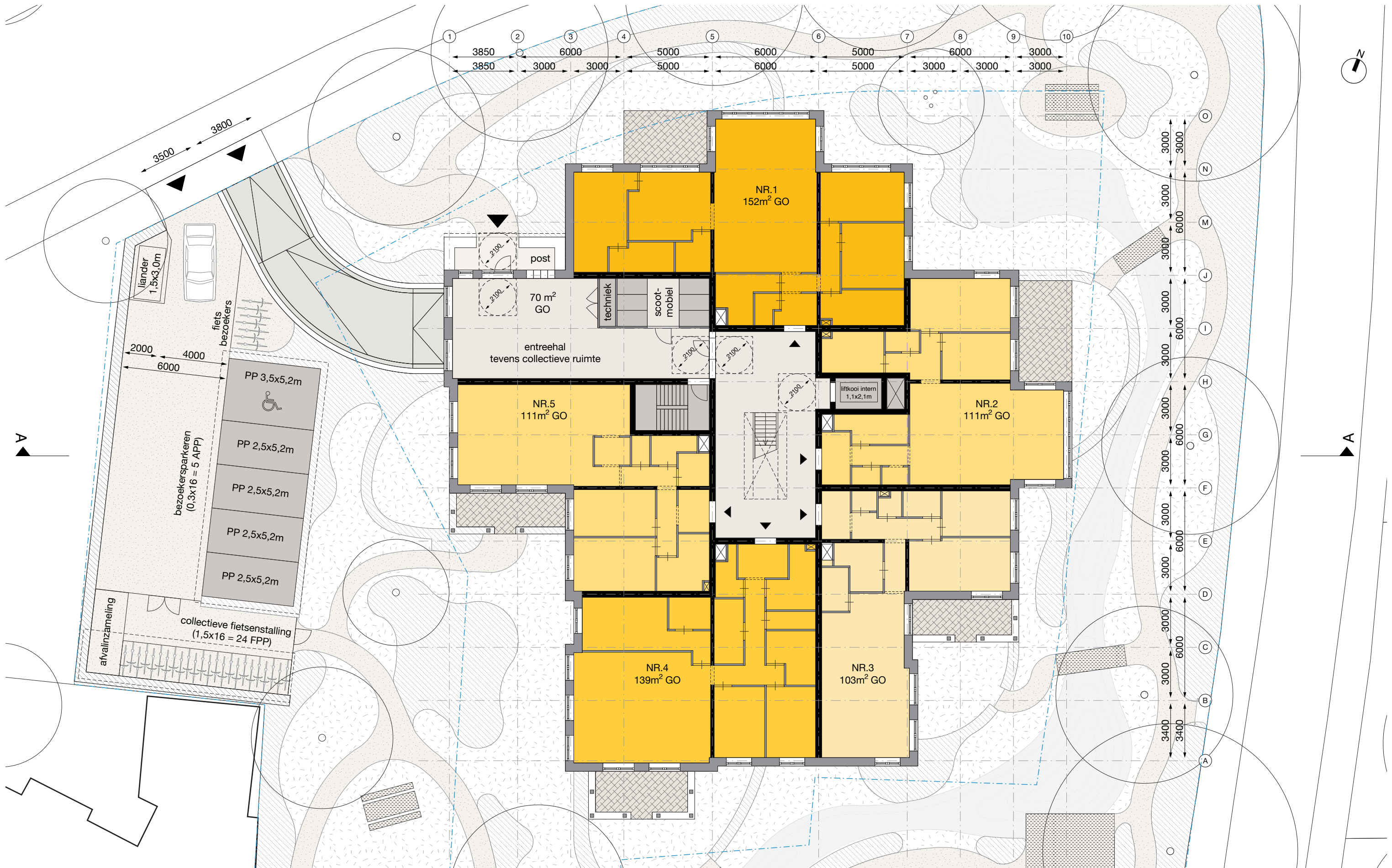
GPR-Gebouw:	9,0	(8,96)
MPG:	0,42	€/m ² /jr)
BENG 1:	54,20	kWh/m ²
BENG 2:	-0,73	kWh/m ²
BENG 3:	101,2	%





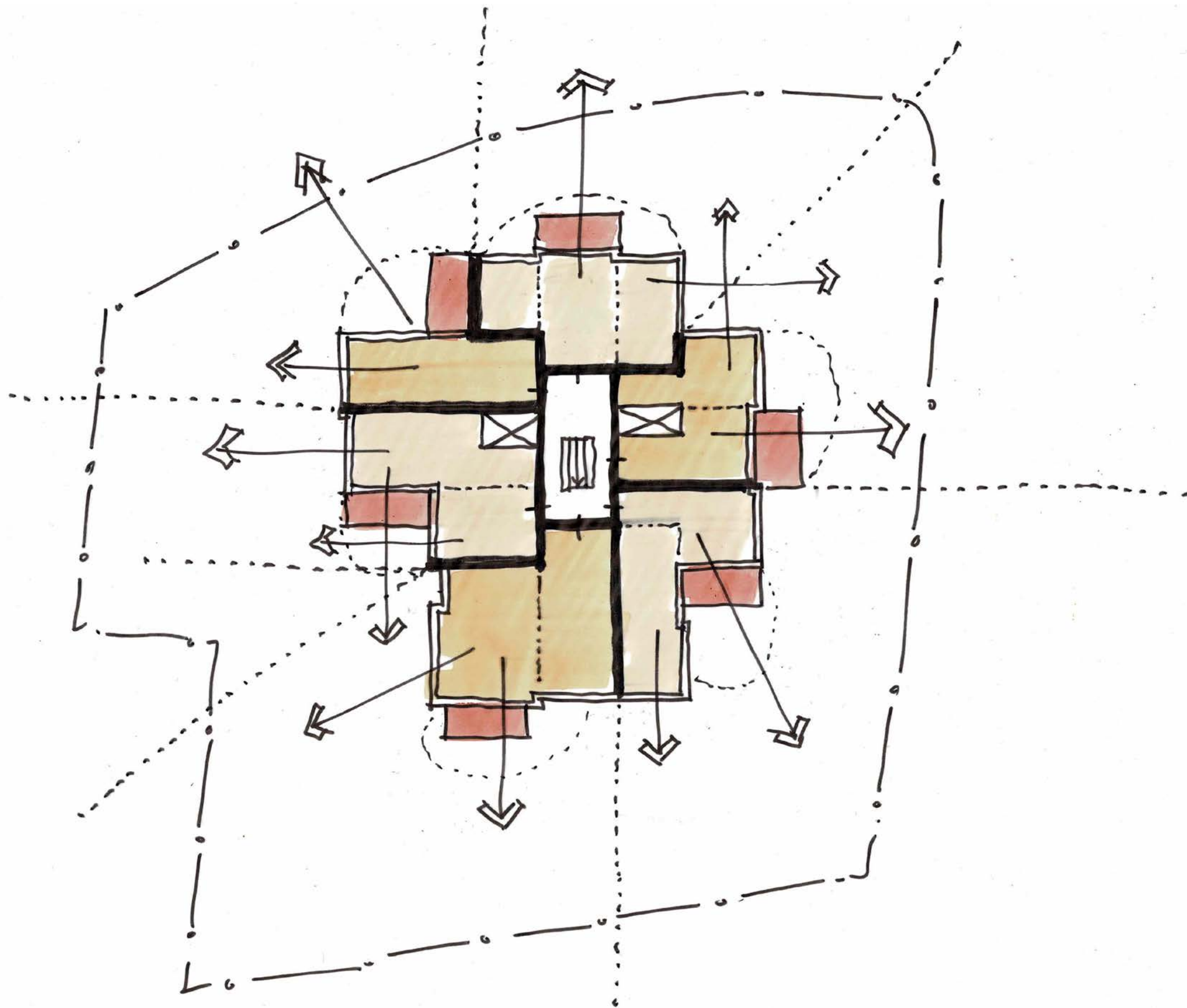
houten wanden / betonnen vloeren

MAATSYSTEEM



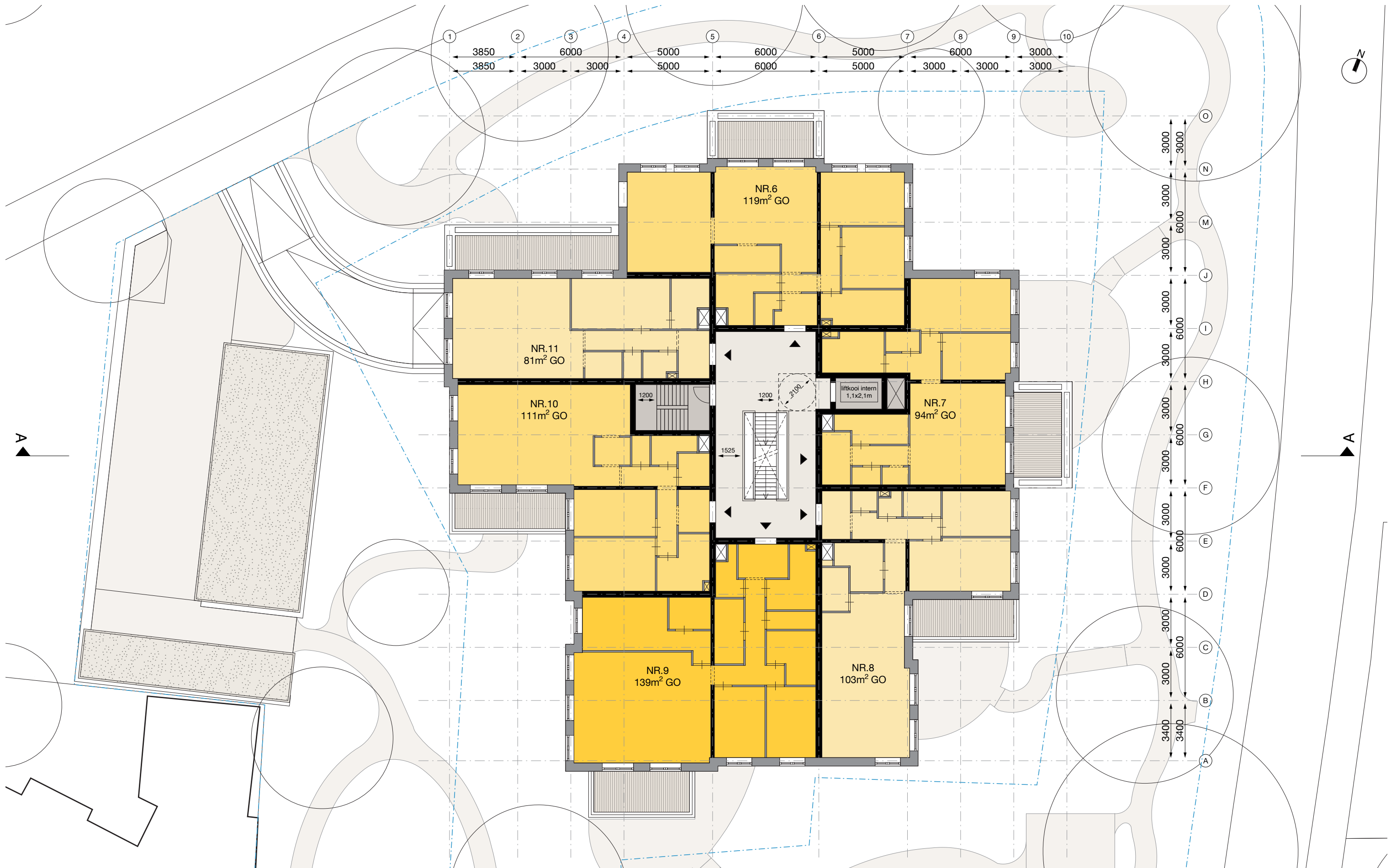
entreehal met overmaat als collectieve ruimte, organisatie vanuit centrale verkeersruimte

BEGANE GROND

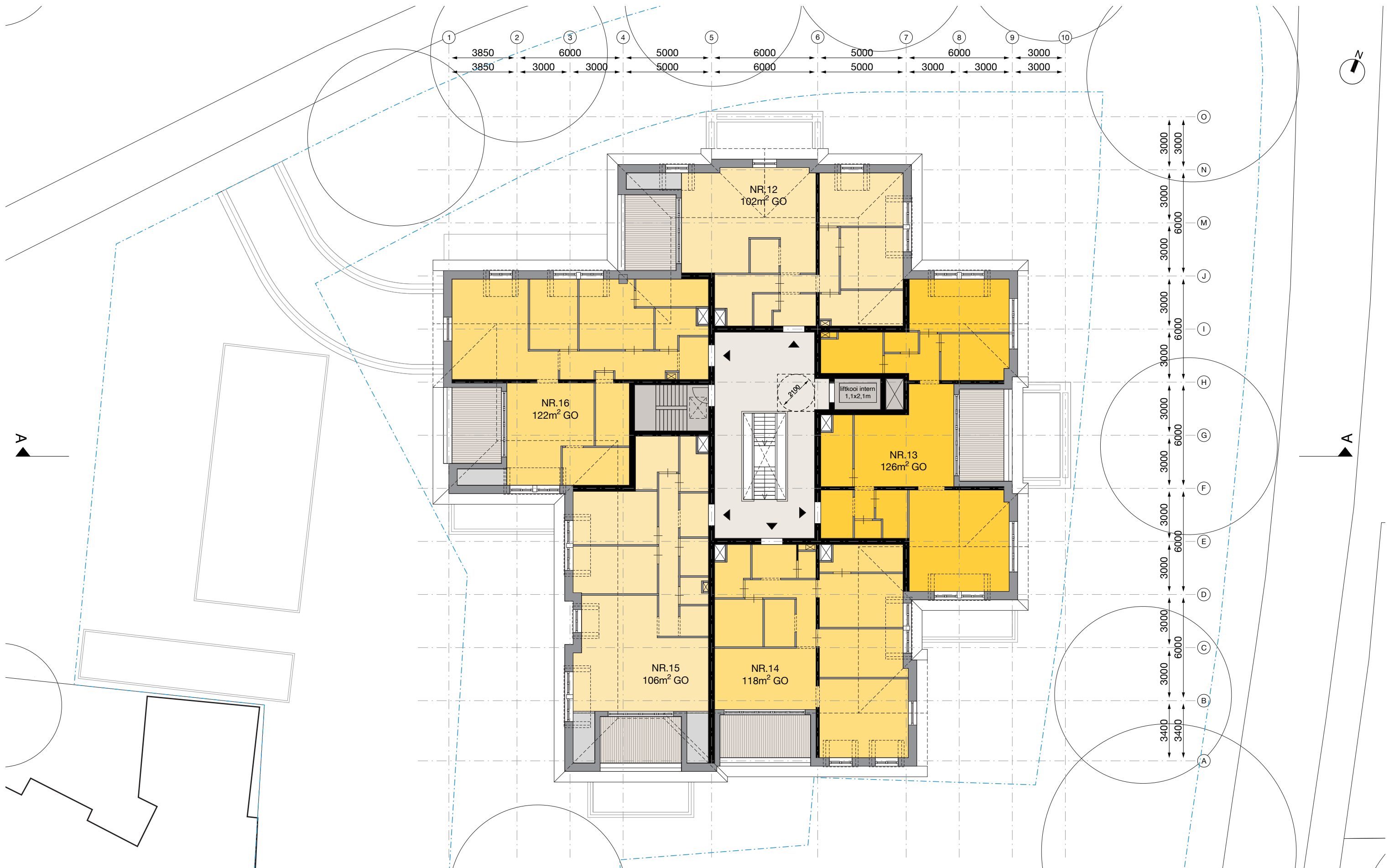


goede indeling woningen, voorkomen inkijk en zorgen voor privacy

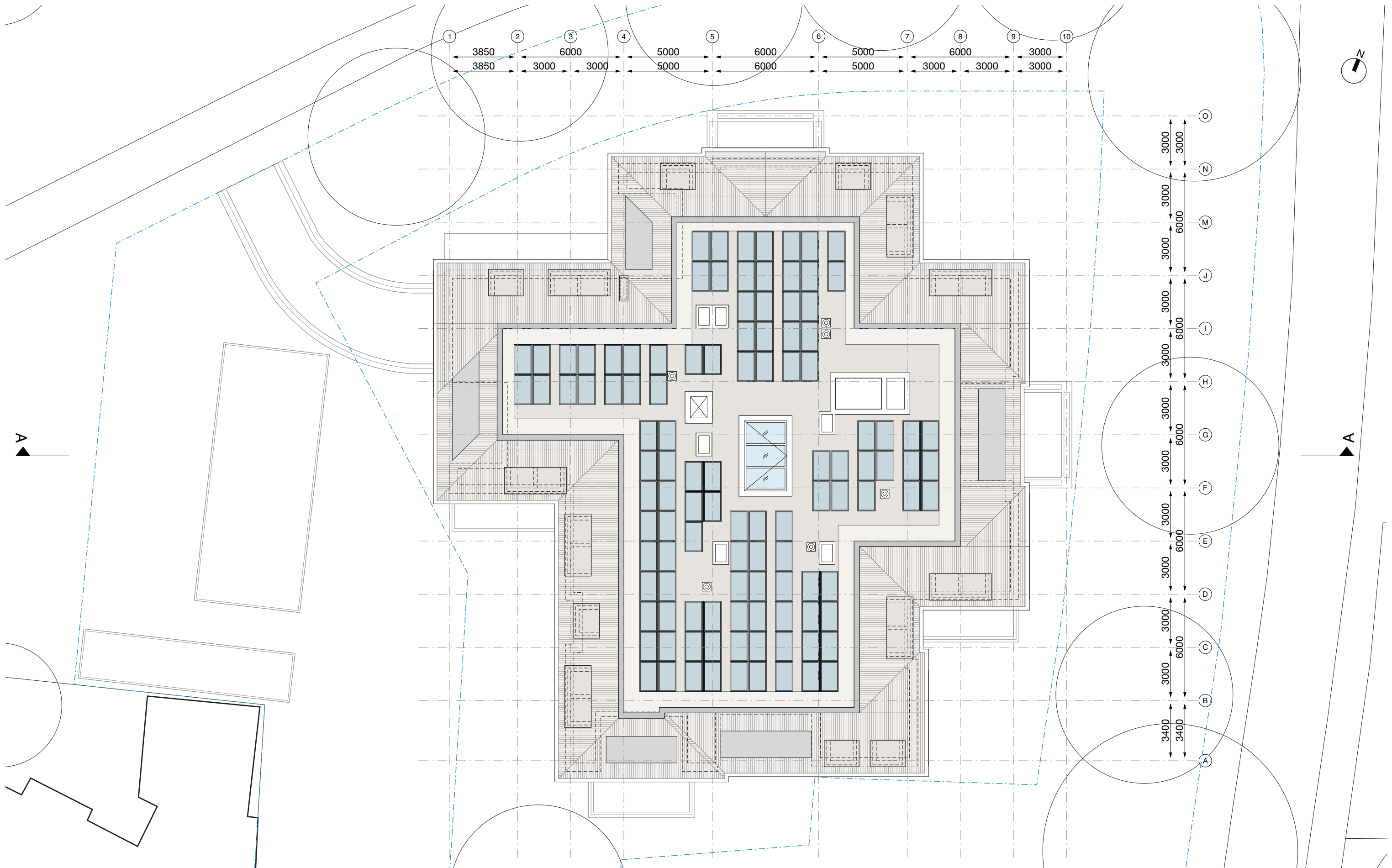
PRINCIPES VAN BINNEN NAAR BUITEN



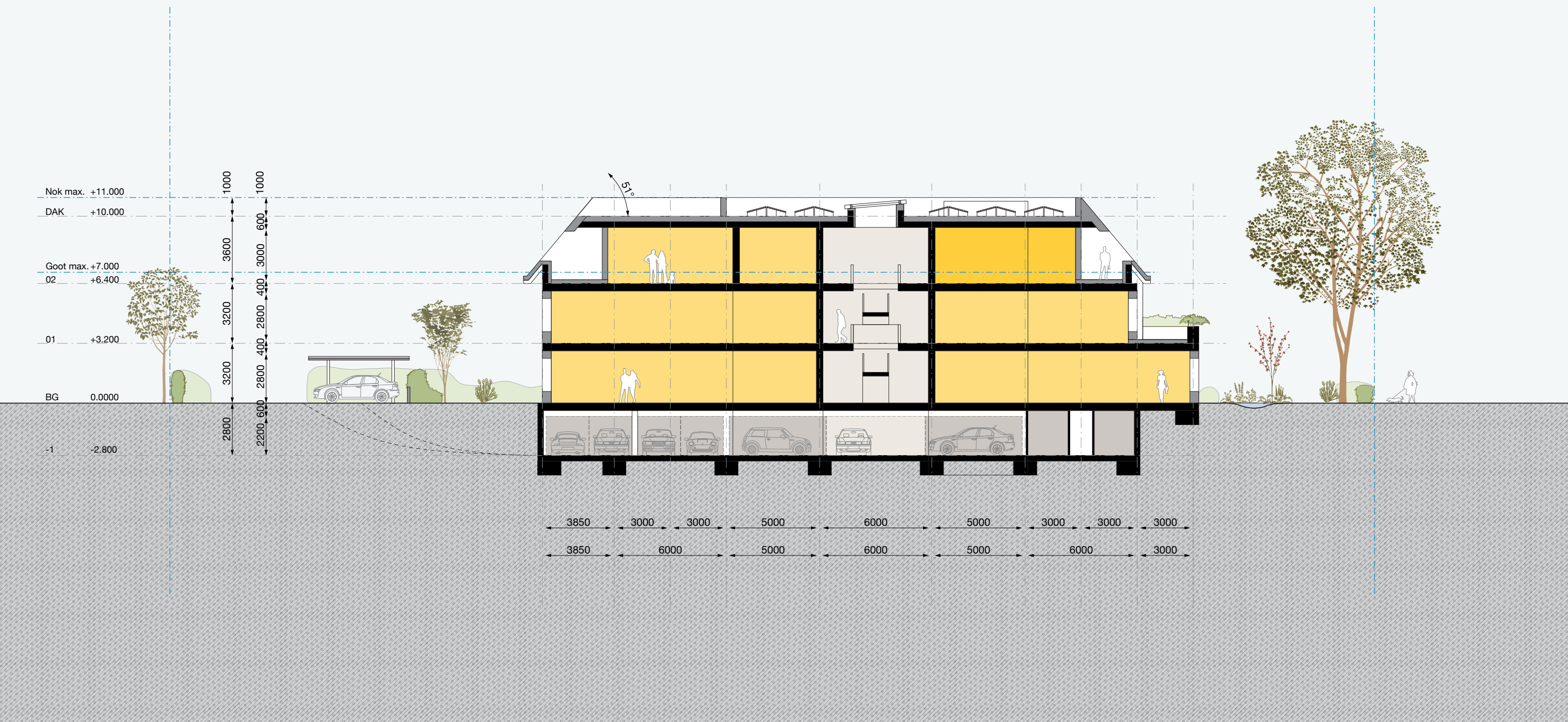
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING (KAPLAAG)



DAKAANZICHT



extra vrije hoogte, daglicht in centrale hal en installaties uit het zicht

DOORSNEDE



Graaf Wichmanlaan 25



Gudelalaan 11



Fortlaan 2



Meerweg 34



Meerweg 21

goed gekeken naar omliggende gebouwen; mooie afwisseling van donkerbruin metselwerk met stuc in frisse kleur (cremewit)

LOKALE IDENTITEIT

Verschillende kaprichtingen

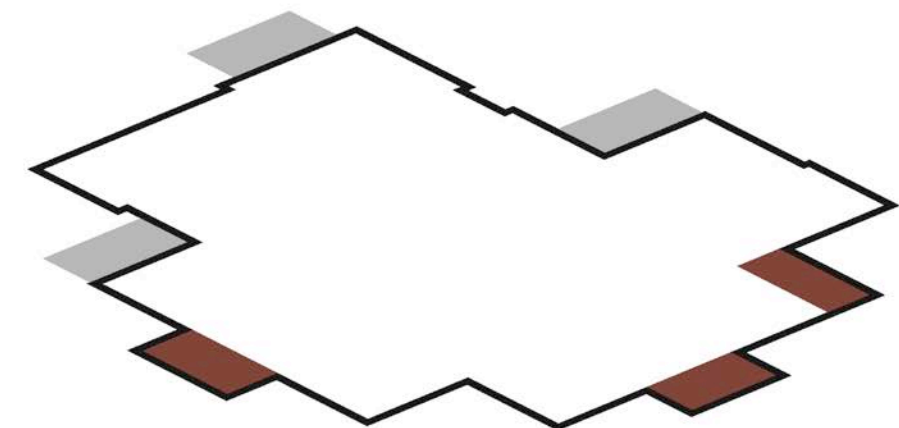
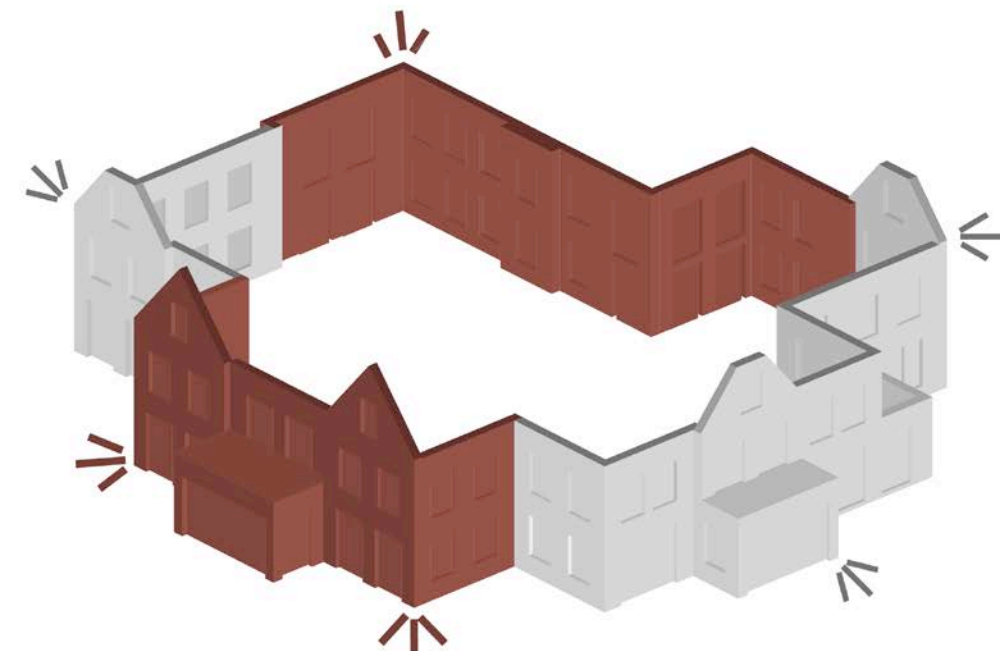
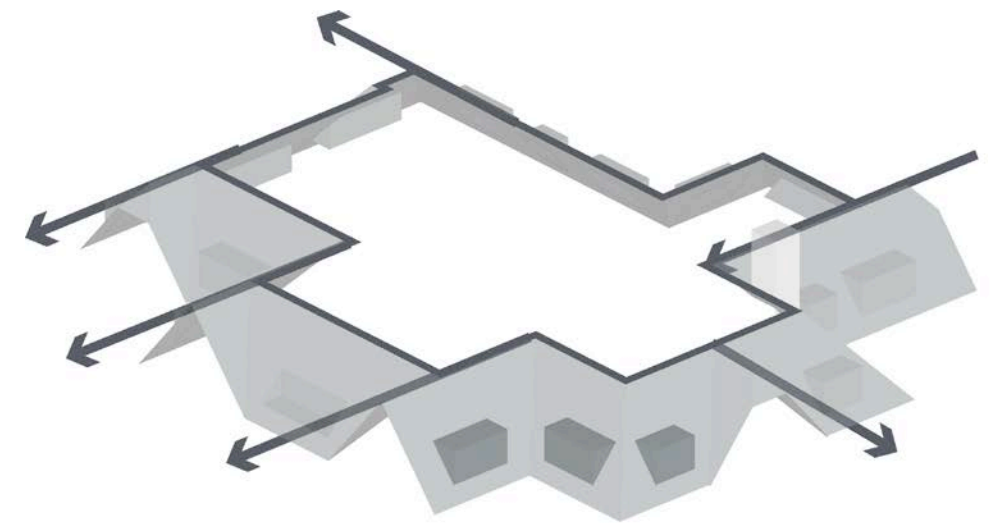
Alzijdige kwaliteit (geen achterkanten)

Samengesteld volume met hoeken van 90°

Afwisselende hoofdkleur in de gevel

Speciale details in de uitstraling

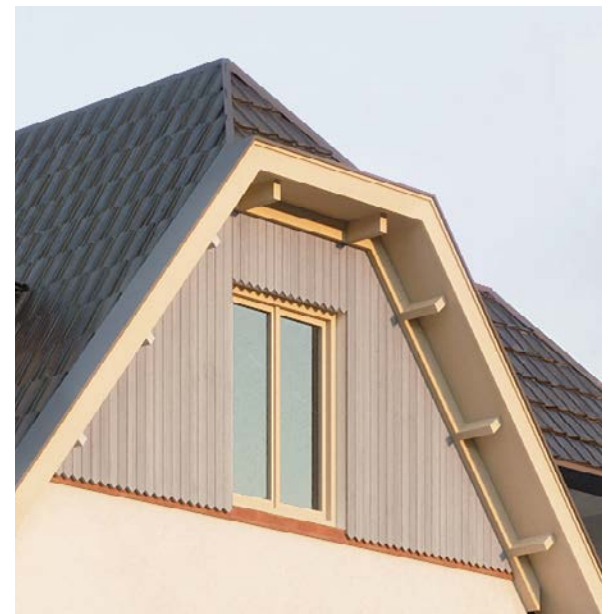
Kleinere uitbouwen op de begane grond met dakterras voor de verdieping





De Spiegelhoek komt niet massaal over en sluit aan bij de architectuurstijl van het Spiegel

VISUALISATIE FORTLAAN





één duidelijk adres aan de Zwarteweg

TOEGANG EN MOBILITEIT



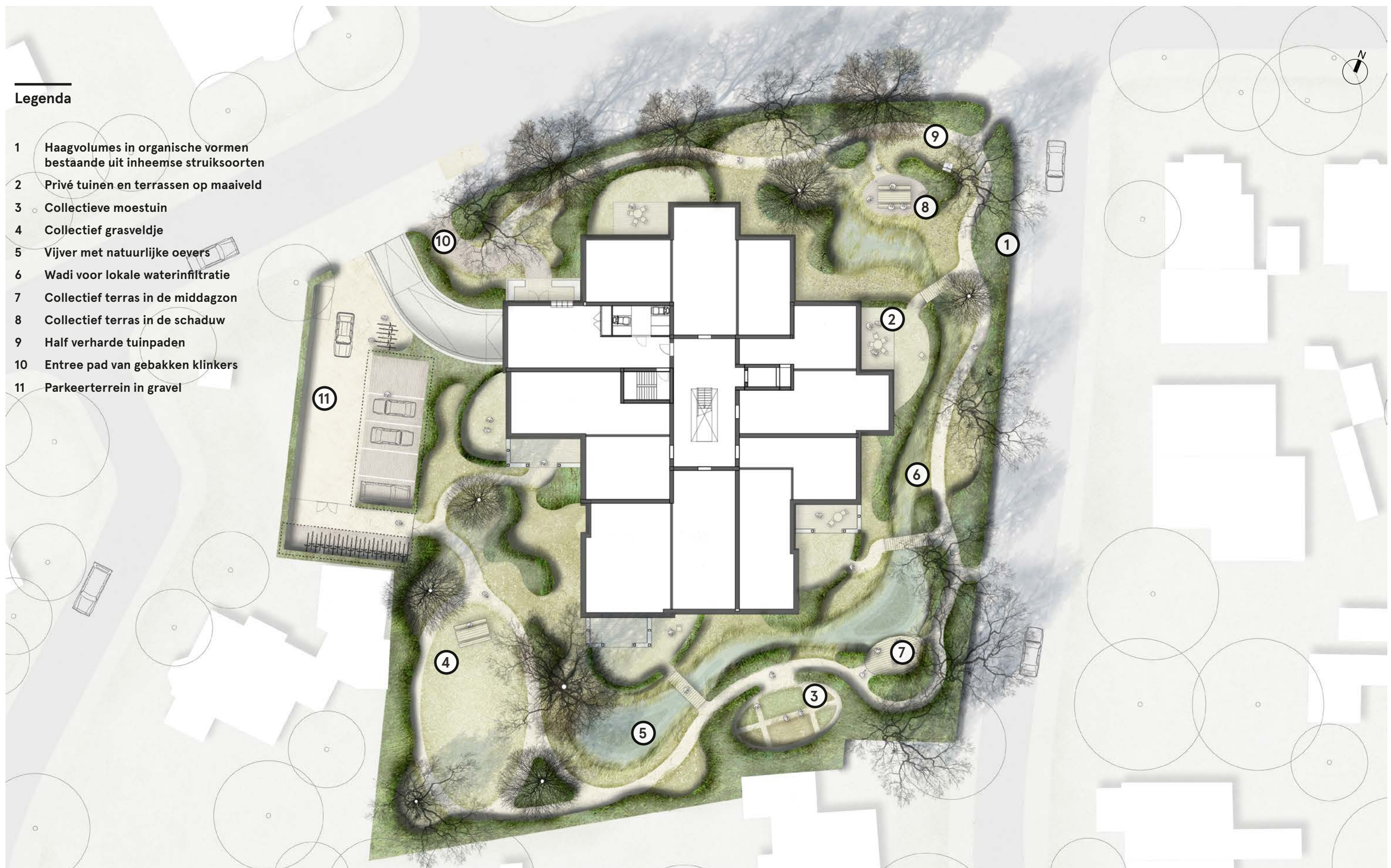
één duidelijk adres aan de Zwarteweg

VISUALISATIE ZWARTEWEG



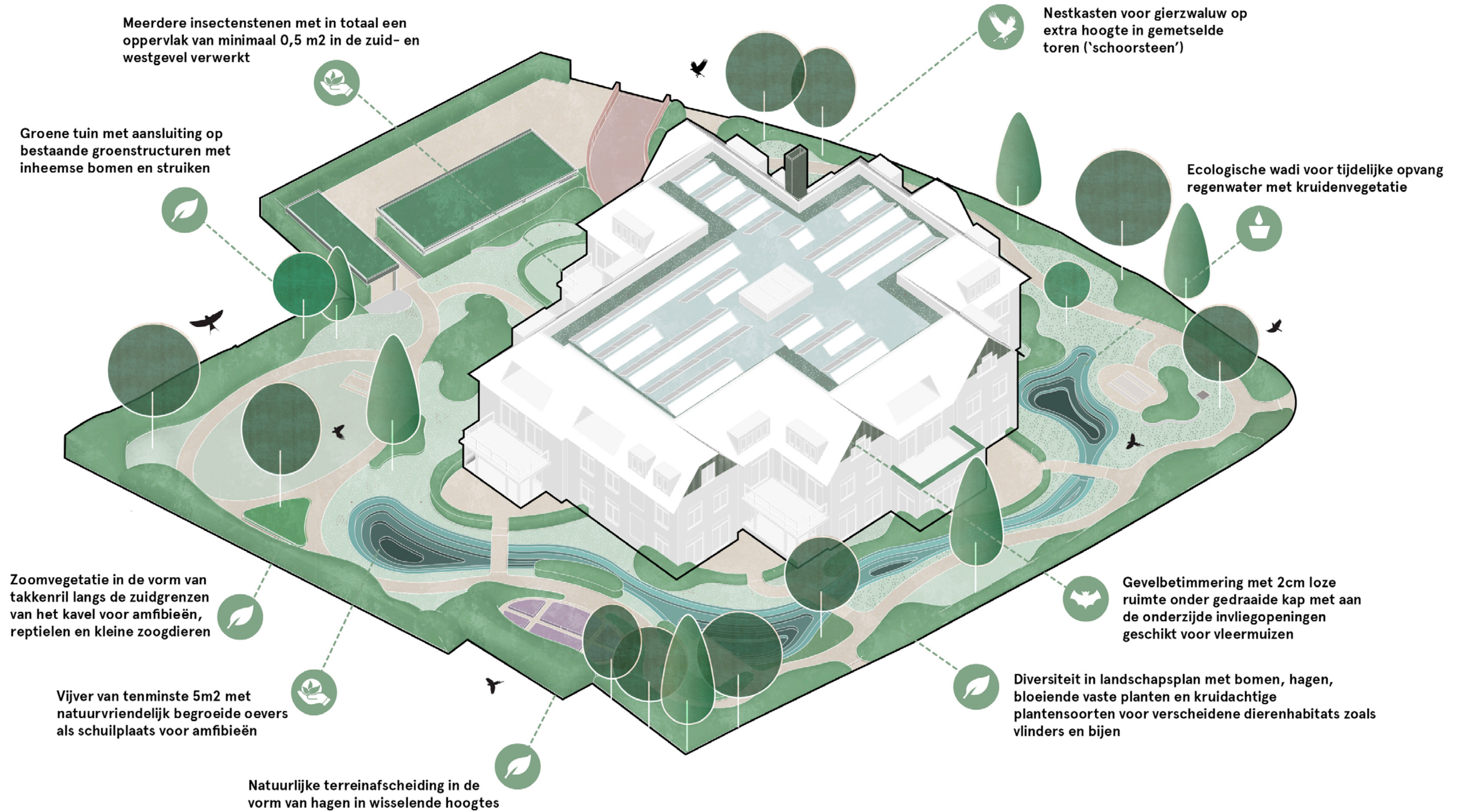
Van oorspronkelijke Koningin Emmaschool naar De Spieghelhoek!

VISUALISATIE ZWARTEWEG

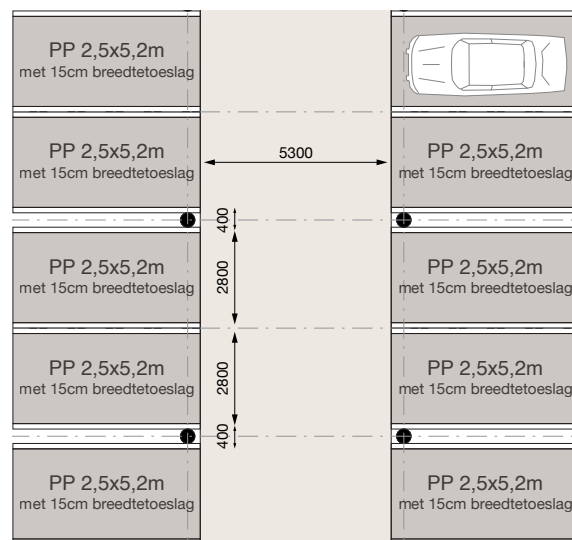


geïnspireerd op ontwerpstyl historische landschapsarchitectuur, combinatie van natuurrijke tuin met collectieve plekken

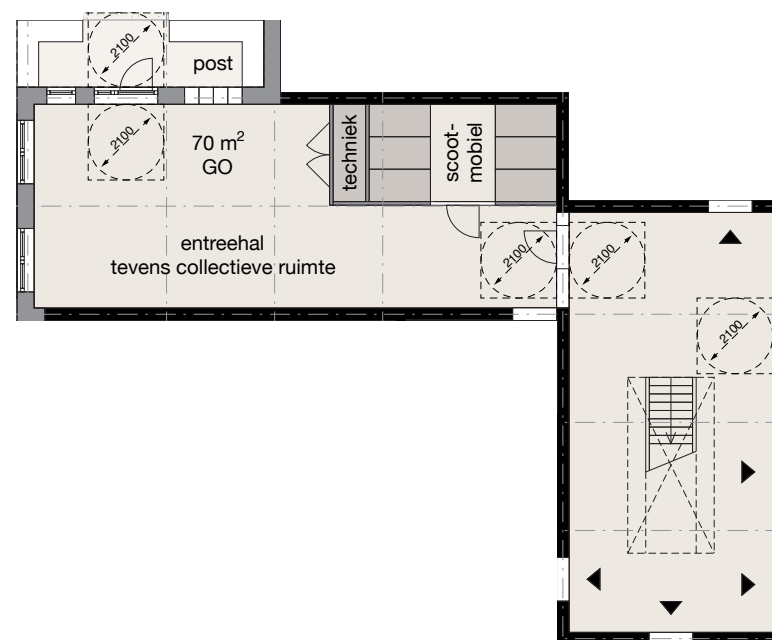
ONTWERP TUIN



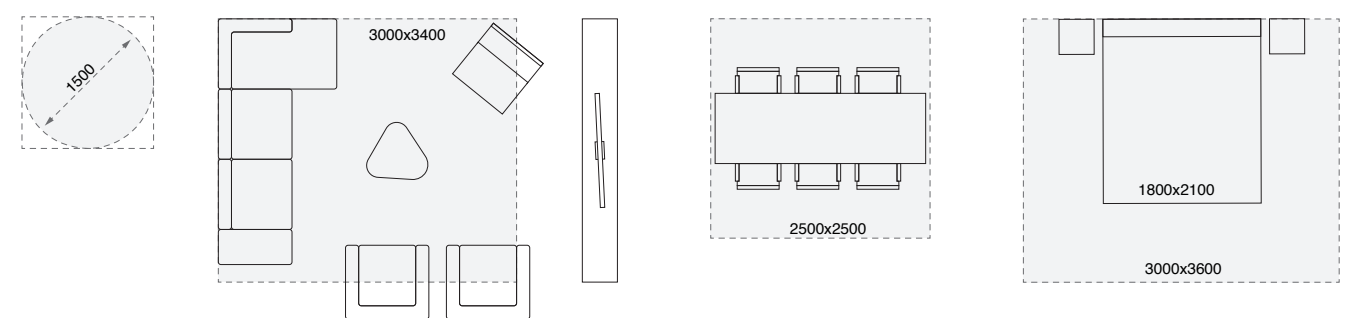
ONTWERP TUIN



Extra brede
parkeerplekken van 2,8m



Extra ruime entreehal en
centrale verkeersruimte
met daglicht



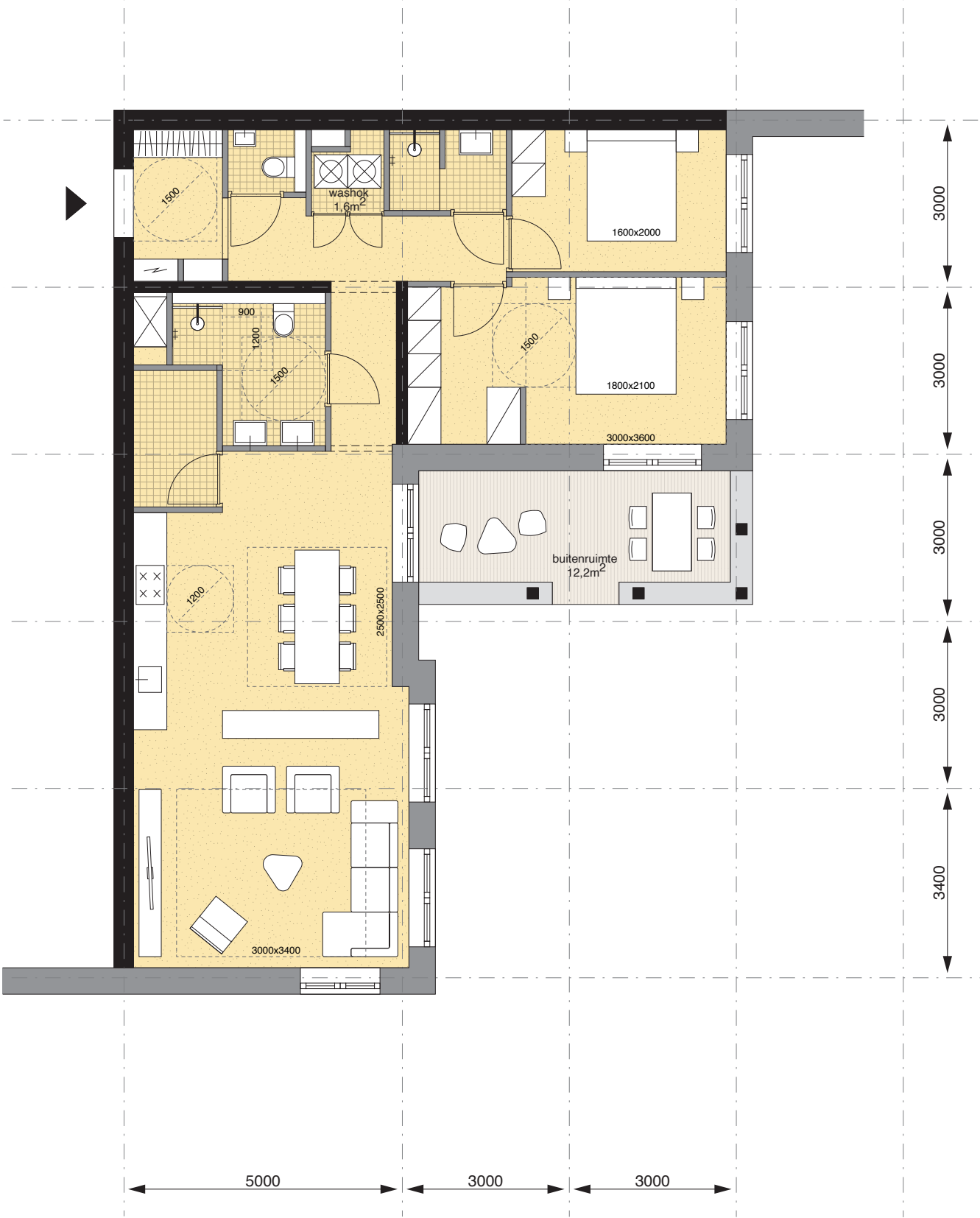
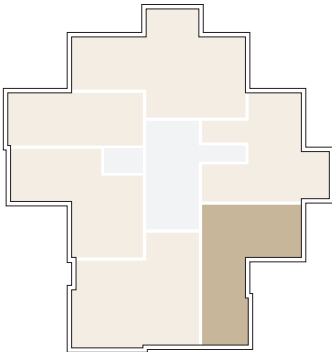
- In elke woning:
- Extra brede verkeersruimte (1,1m)
 - Draaicircels voor rolstoelgebruikers (1,5m)
 - De verplichte minimale oppervlak van zit-, eet- en slaapmat en bergruimte in de woning
 - Primaire badkamer is rolstoelvriendelijk ingericht

alle algemene ruimtes en de meeste woningen (14/16) voldoen volledig aan Woonkeur

LEVENSLLOOPBESTENDIGE INRICHTING

De Spieghelhoek Woning Nr. 3

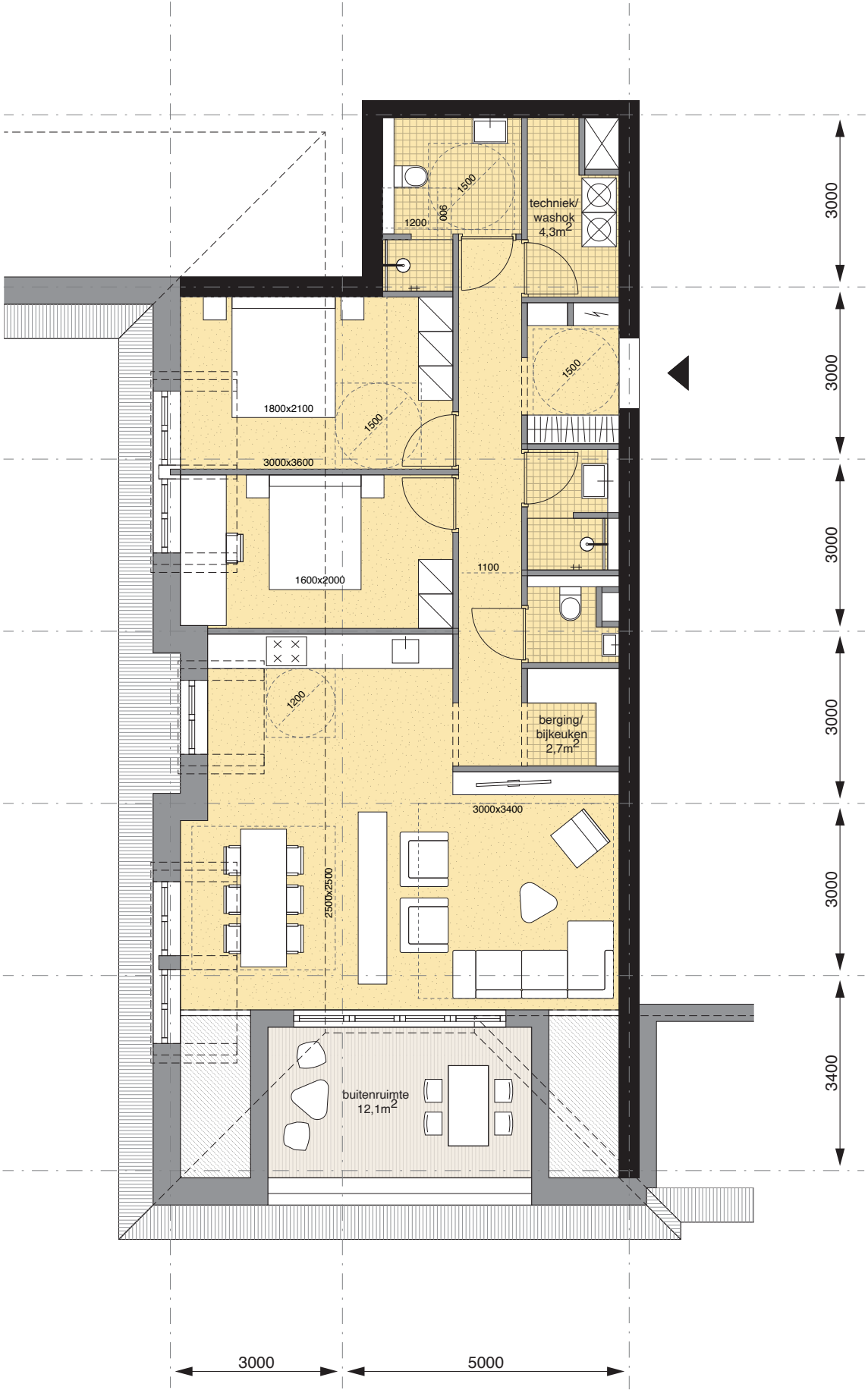
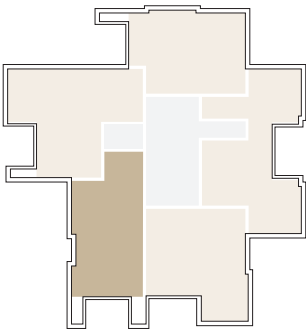
Begane grond
103 m² GO
2 slaapkamers



LEVENSLLOOPBESTENDIGE INRICHTING

De Spieghelhoek Woning Nr. 15

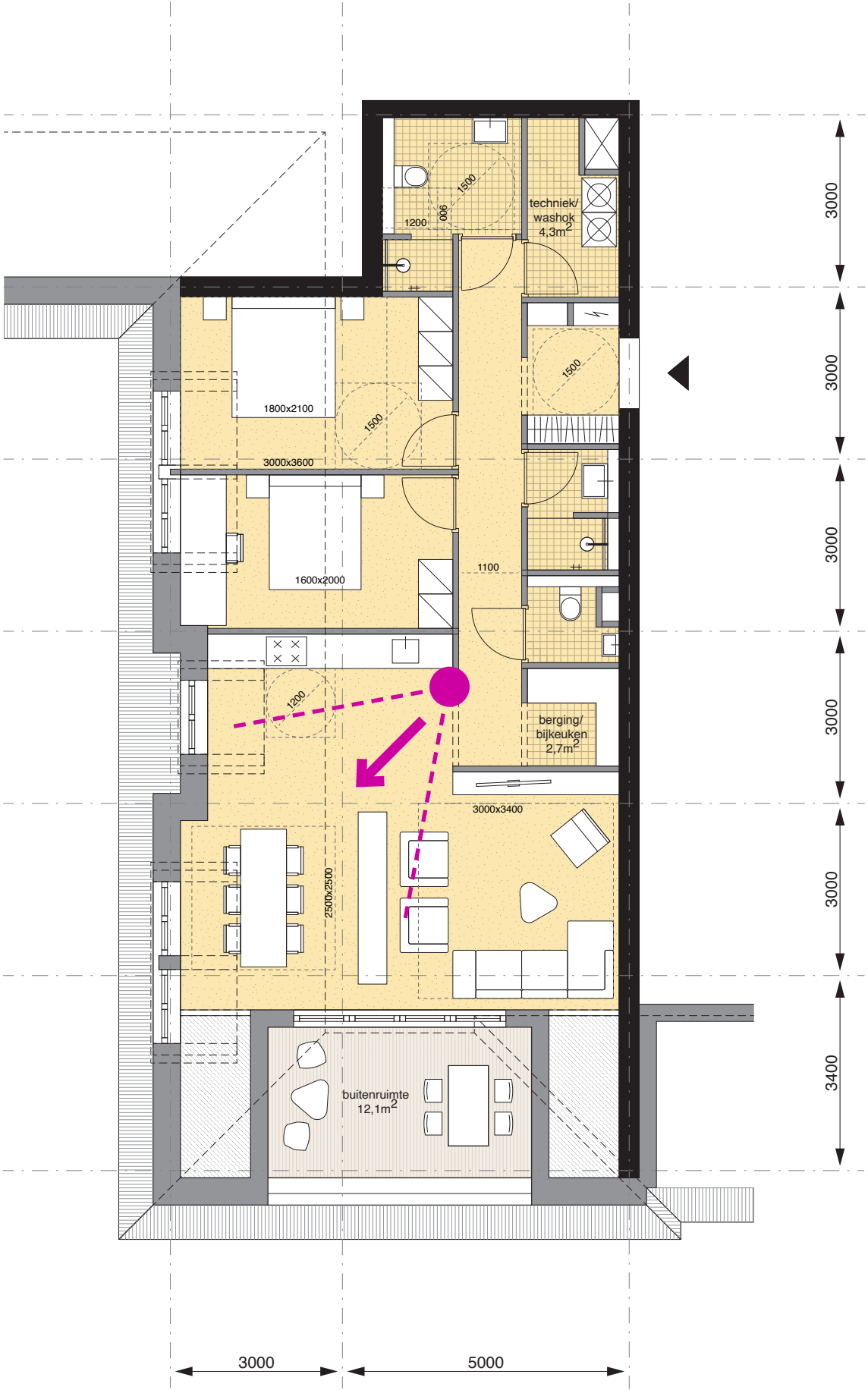
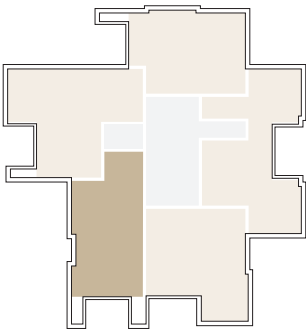
2^e verdieping
106 m² GO
2 slaapkamers



LEVENSLLOOPBESTENDIGE INRICHTING

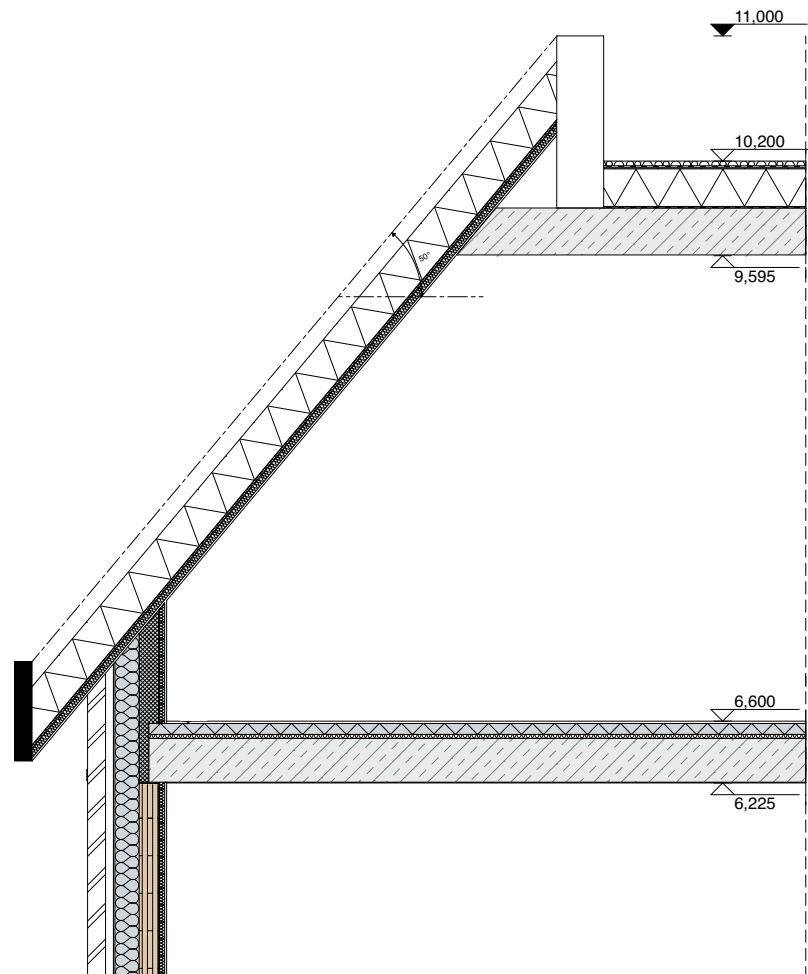
De Spieghelhoek
Woning Nr. 15

2^e verdieping
106 m² GO
2 slaapkamers

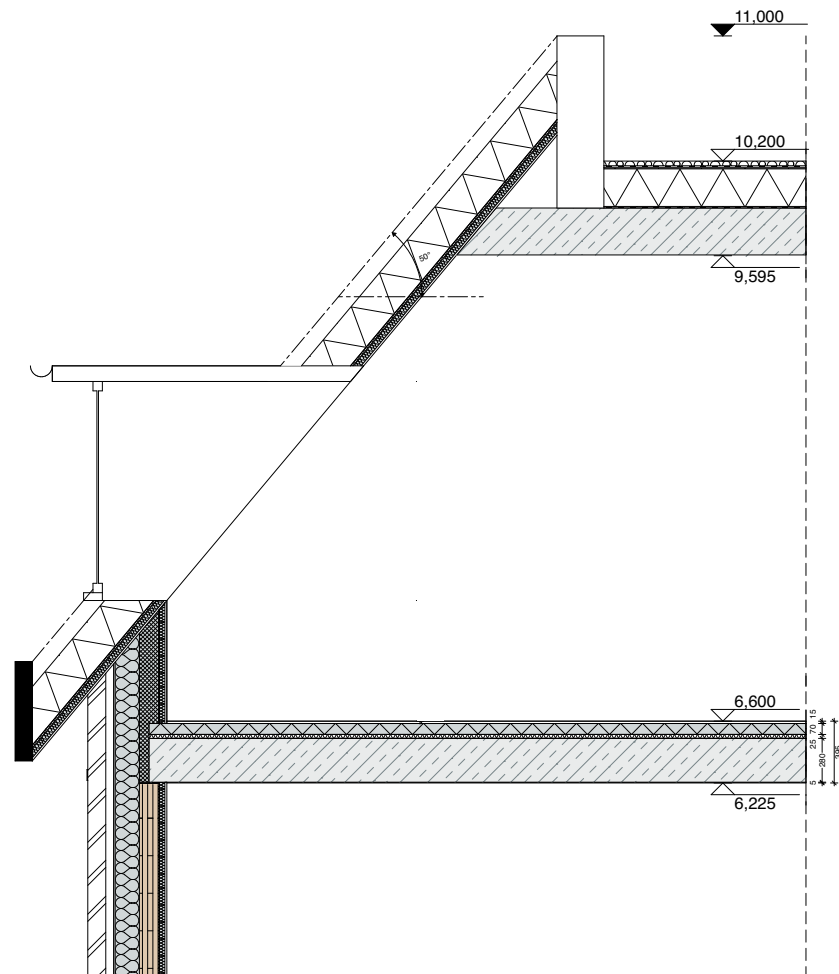


DAKLAAG

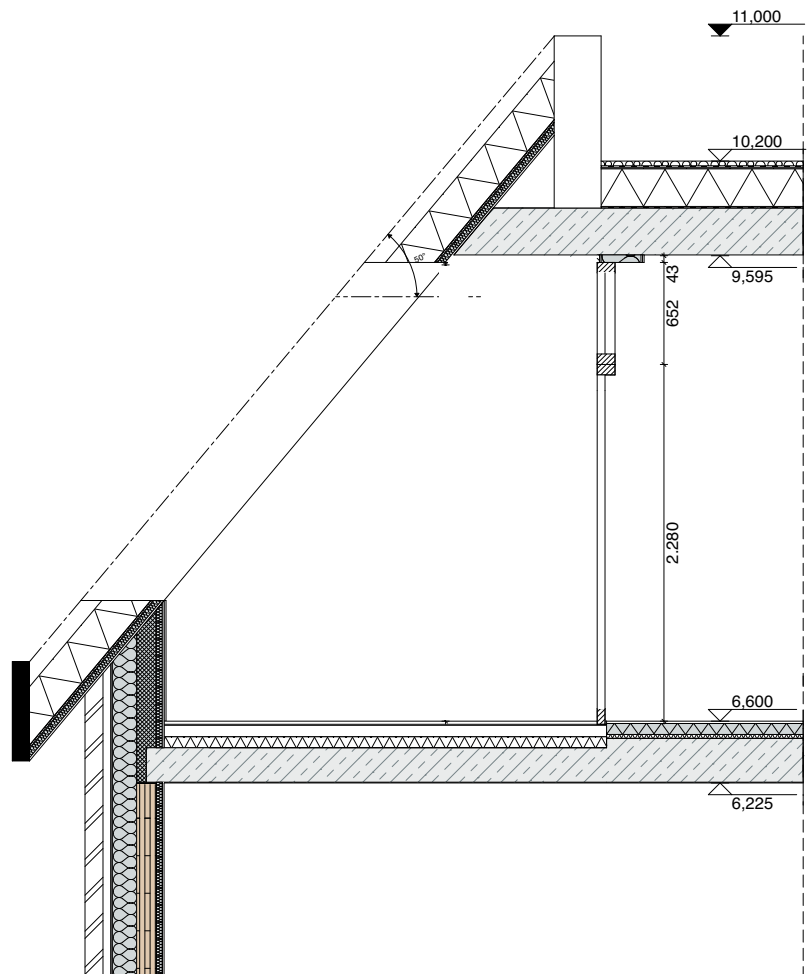




205 - Dak



206 - Dakkapel



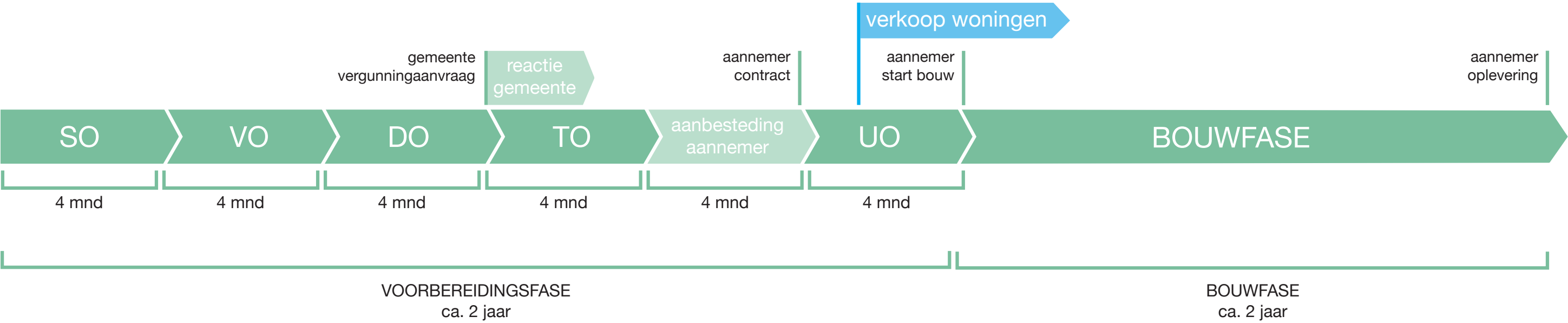
207 - Loggia

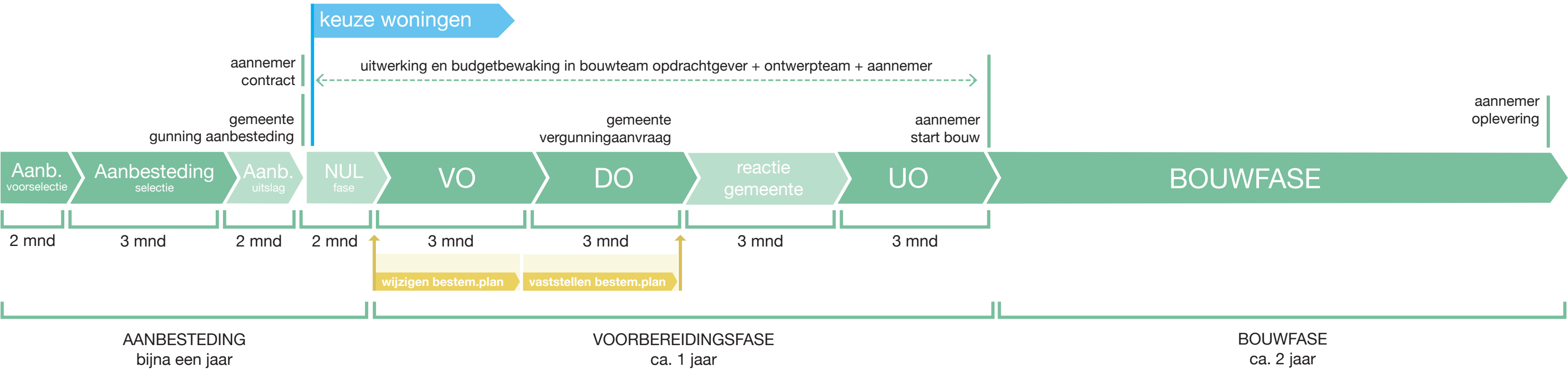
DAKLAAG

2

Proces, team, planning

- Het aanbestedingsontwerp is in 7 weken gemaakt zonder adviseurs; het ontwerp is nog niet af.
- In het komende jaar gaat het ontwerp wijzigen. De redenen zijn uiteenlopend maar vaak zijn het noodzakelijke bouwkundige aanpassingen.
- Hierdoor kan de vorm of inrichting van het gebouw / een appartement wijzigen, zowel in positieve als negatieve zin. Enige flexibiliteit is dus noodzakelijk.
- Het doel is om een gebouw te ontwerpen met perfecte appartementen + dat bouwkundig goed funtionneert + de gemeente goedkeurt + tegen niet te hoge kosten.





- Als toekomstige bewoners zijn jullie eerder bij het proces betrokken dan normaal:
 - > Jullie hebben een grotere invloed op het ontwerp
 - > Maar moeten ook langer wachten
- Tijdens het ontwerpproces kunnen (moeten) jullie input leveren. De inrichting van appartementen kunnen naar wens worden gewijzigd. Noodzakelijke constructieve wanden moeten blijven staan.
- Wacht daar niet te lang mee: hoe eerder, hoe beter! Bij afronding van elke fase kan steeds minder worden gewijzigd.
- Bij de start van de bouw moet alles definitief op papier staan.



Bestuur CPO Bouwvereniging Emma



Aannemer (bouwteam)

Keizer Koopmans

Architect



Architect

Pieters

BOUWTECHNIEK

Constructeur



Aviseur installaties / bouwfysica /
akoestiek / brandveiligheid

DamenChataignier

Landschapsarchitect

ROBUUR

PROCEDUREMANAGEMENT

RHO ADVISEURS

Omgevingsplan management



Adviseur Duurzaamheid



Adviseur Flora & Fauna

d e r e g i e b v

Adviseur CPO



OPDRACHTGEVER &
GEBRUIKER

Bestuur CPO Bouwvereniging Emma



BOUWER

Aannemer (bouwteam)

Keizer Koopmans

Architect

ONTWERP

GvL Architect
George van Luit

Architect

Pieters

BOUWTECHNIEK

Constructeur



Aviseur installaties / bouwfysica /
akoestiek / brandveiligheid

DamenChataignier

Landschapsarchitect

ROBU

PROCEDUREMANAGEMENT

PROCEDURES

RHO ADVISEURS

Omgevingsplan management

de groene jongens

Adviseur Duurzaamheid

SPECIFIEK

GROFALEX

Adviseur Flora & Fauna

d e r e g i e b v

Adviseur CPO



Keizer Koopmans

Wouter Keizer
wouter@keizerkoopmans.com
06 29469956

- Werkt structuurontwerp uit in VO t/m UO
- Focus op hoofdindeling, integratie constructie en installaties, interieur (woningen), aansluiting met de tuin
- BIM: ArchiCad



GvL Architect George van Luit

George van Luit
info@georgevanluit.nl
06 33863210

- Werkt mee met ontwerpstudies t/m UO
- Focus op aansluiting historische architectuurstijl; gevel, dakdetails, bijzondere elementen
- Welstand

TEAM

Voorontwerp (VO)

juni – aug. 2025

Definitief Ontwerp (DO)

sept. – dec. 2025

Omgevingsvergunning

jan. – maart 2026

Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO)

maart – juni 2026

Voorontwerp (VO)

juni – aug. 2025

- CPO: 1) Review: gewenste wijzigingen in t.o.v. tender ontwerp (SO)
2) Bepalen vaste inrichting (keuken/ badkamer/ inbouwkasten etc.)
3) Oriënteren op gewenste positie installaties/ electra/ verlichting etc.

> Plattegrond concept gereed

Hierna wordt de bouwkundige schil niet meer aangepast: o.a. de posities van woning-scheidende wanden, raamopeningen en daklichten zijn bepaald

Definitief Ontwerp (DO)

sept. – dec. 2025

- CPO: 1) Review: fine-tunen laatste zaken t.o.v. DO-concept
2) Vastleggen vaste inrichting
3) Bepalen positie installaties/ electra/ verlichting etc.

> Plattegrond definitief gereed

Hierna worden bouwkundige elementen niet meer aangepast: o.a. de posities van schachten, meterkast, installaties, lichtpunten zijn bepaald

Omgevingsvergunning

jan. – maart 2026

Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO)

maart – juni 2026

- CPO: 1) Review of alles integraal klopt
2) Evt. update van vaste inrichting en installaties n.a.v. laatste werktekeningen

