



BREDERO- EN VONDELSTRAAT 'DE SCHRIJVER'

OMGEVINGSVERGUNNING | 15-12-2023



INLEIDING

VOORWOORD

Voor u ligt het Definitieve Ontwerp van het project Bredero- en Vondelstraat in Alkmaar voor Woonwaard. Dit document dient als toelichting bij de omgevingsvergunning. In de afgelopen periode hebben we afstemming gezocht tussen welstand, stedenbouwkundige en andere aspecten van de gemeente t.b.v. de nieuwbouw voor 25 appartementen voor Woonwaard. Deze appartementen worden ontwikkeld binnen het samenwerkingsverband NH Bouwstroom, waarin Woonwaard samen met Hoog Over op conceptuele wijze willen gaan ontwikkelen.

Het project Bredero- en Vondelstraat is de casus geweest voor de selectie van NH Bouwstroom en draagt daarmee de symbolische waarde als primeur voor deze nieuwe manier van samenwerken, ontwikkelen en bouwen.

HOOG OVER

Hoog Over is ontwikkeld in een partnerschap tussen Hillen & Roosen en DOOR architecten. Wij hebben sinds 2011 samen al duizenden sociale huurwoningen mogen ontwerpen, bouwen en renoveren. Te vaak zijn we aangelopen tegen de beperkingen van traditioneel bouwen: het proces duurt lang, woningen zijn weinig circulair en niet flexibel genoeg om mee te gaan met de tijd. Vanuit die gedachte zijn wij samen Hoog Over gestart: een innovatief woningconcept, ontwikkeld vanuit de totale levensloop van een gebouw. Hoog Over biedt het beste van twee werelden, standaardisering en maatwerk, in een slim en snel proces.

Meer informatie is te vinden op www.hoogover.nl

NH BOUWSTROOM

NH Bouwstroom is een samenwerkingsverband van acht woningcorporaties en zes bouwpartners in Noord-Holland. Samen lossen ze actuele woningmarktproblemen op door centraal in te kopen het bouwproces te standaardiseren en fabrieksmatig en circulair te bouwen.

Meer informatie is te vinden op www.nhbouwstroom.nl



wooncorporatie

woon
waard



INHOUDSOPGAVE

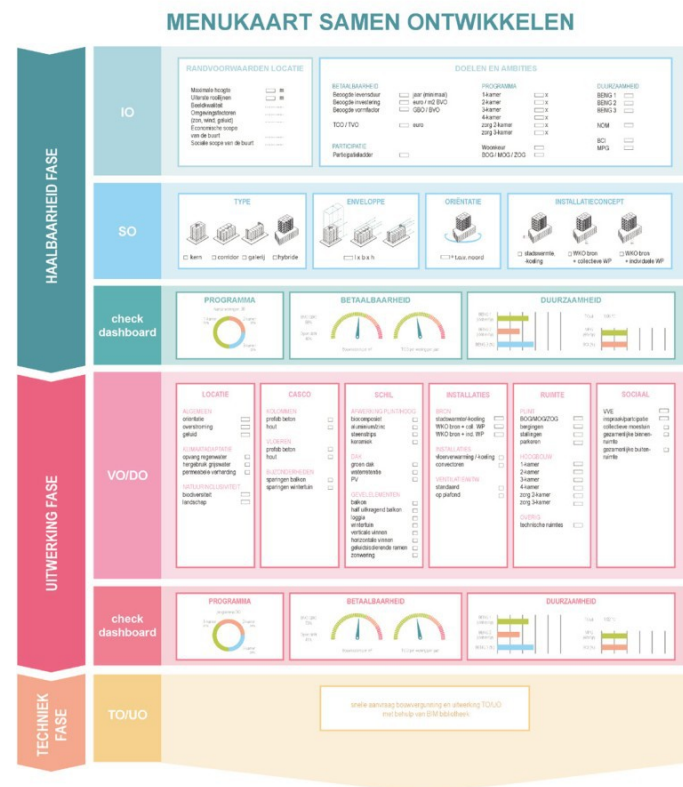
INTRODUCTIE	2
Inleiding	2
Conceptueel bouwen met Hoog Over	3
1: INITIATIEF	4
Projectdoelen en randvoorwaarden	5
Analyse	9
Belende bebouwing	12
2: DEFINITIEF ONTWERP	16
Toelichting	17
Architectuur	20
Plattegronden	24
Gevels	26
Doorsneden	28
Materialisatie	29
Renders	35
3: BEELDKWALITEITSPLAN	44
beeldkwaliteit & criteria	45
SLOT	46

CONCEPTUEEL BOUWEN MET HOOG OVER

CONCEPTUEEL ONTWIKKELEN

Conceptueel ontwikkelen betekent een sneller en eenvoudiger proces dan traditioneel bouwen. Hoog Over biedt een hoge mate van voorspelbaarheid en stuurbaarheid in het ontwikkelproces. Wij werken met een menukaart met drie fases die aansluiten op het ontwikkel- en besluitvormingsproces van woningcorporaties. Iedere fase wordt afgesloten met een dashboard met actuele gegevens over programma, betaalbaarheid en duurzaamheid.

- In de **haalbaarheidsfase** stellen wij ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden vast. We presenteren schetsontwerpen van haalbare toepassingen van onze conceptwoningen;
- In de **uitwerkingsfase** verfijnen wij het ontwerp op basis van afstemming met alle actoren, zoals de opdrachtgever, de gemeente, NUTS-partijen en omwonenden. De menukaart biedt een helder overzicht van alle mogelijkheden;
- In de **techniekfase** werken wij het ontwerp in de BIM-omgeving uit tot een digitale vooroplevering.



Menukaart 'samen ontwikkelen'

CONCEPTUEEL ONTWERPEN

Hoog Over wil versnellen, verbeteren en verduurzamen, maar vooral ook goede buurten (blijven) maken. Het startpunt van ieder ontwerpproces is altijd een sociale en duurzame omgevingsscan om optimaal aan te sluiten op de omgeving. Hoog Over biedt een rijkdom aan mogelijkheden in maat, ontsluiting en vorm. Wij kunnen gebouwen met een kern-, corridor- of galerijontsluiting realiseren, of een hybride vorm daartussen.

Ons bouwsysteem is circulair opgebouwd volgens de zes lagen van Stewart Brand (S-lagen). Wij standaardiseren niet de woning of de unit, maar de individuele bouwcomponenten per laag van het gebouw. Elke afzonderlijke S-laag van constructie (structure) tot en met de indeling (spaceplan) kent zijn eigen logica, maakproces en levensduur. Onderdelen zijn blijvend losmaakbaar. Onze gebouwen bieden een perfecte fit voor nu én voor later. Door de open kolomstructuur laat een Hoog Over gebouw zich eenvoudig retrofitten aan toekomstige eisen, bijvoorbeeld als de wensen voor de plint of woningindeling zijn gewijzigd.



Typische doorsnede van een Hoog Over woning

CONCEPTUEEL BOUWEN

Hoog Over werkt met een robuust, gedreven maar ook flexibel netwerk van ketenpartners. Onze gezamenlijke ambities zijn de drijfveren achter onze samenwerking.

Wij geloven in legolisering van de bouw. De bouwcomponenten zien wij als 'legostenen' die wij in een BIM-bibliotheek bouwen en beheren. Wij spreken daarom niet van een bouwplaats, maar van een montageplaats. De gebouwdelen worden in de fabrieken van onze ketenpartners geprefabriceerd en met behulp van slimme software en just-in-time leveringen in een efficiënte en emissie-arme logistieke naar de montageplaats vervoerd. Op de montageplaats worden de onderdelen volledig steigerloos tot een gebouw geassembleerd.



Ketennetwerk van Hoog Over

1: INITIATIEF

PROJECTDOELEN & RANDVOORWAARDEN

PROFIEL

De planlocatie ligt in de Spieghelbuurt, net buiten de historische bolwerken van Alkmaar. De wijk is ingrijpend vernieuwd. Als sluitstuk wordt nog dit laatste woongebouw gerealiseerd. De langgerekte, iets gekromde straten hebben plaatsgemaakt voor een orthogonale opzet, haaks op het ten zuiden gelegen park Oosterhout. Het is een volkswijk gebleven, met veel leven op straat in de autovrije hofjes. Het nieuwe woongebouw markeert straks de toegang tot de wijk, in een ensemble samen met het parkje, het paviljoen en het monumentale schoolgebouw.



situatie

Daarbij vervult het een driedubbele scharnierfunctie: Richting het westen is het gebouw onderdeel van deze zogenaamde `voorgevel van de wijk`.

Als onderdeel van de groenstructuur is deze plek het topje van de groene vinger die via het Park Oosterhout tot bij het stadscentrum loopt. Naar het oosten toe is het onderdeel van de Spieghelbuurt zelf: kleiner van schaal en als een eigentijdse vertaling van een volkse wijk.

Een uitgelezen kans om met een bescheiden gebouw een flinke impact te maken!

PROGRAMMA

Binnen het gebouw realiseert Woonwaard 25 woningen voor starters op de woningmarkt. Voor stellen en jonge gezinnen komen er 13 driekamer appartementen. In de studio's worden 12 jongeren begeleid bij hun eerste stappen in zelfstandig wonen. Bergruimte, parkeergelegenheid en zorgvuldig aangelegde groene buitenruimte maken het programma compleet. De speelplek vindt nabij het gebouw een nieuwe plek. Voor voorzieningen kan men terecht bij het wijkcentrum op het Spieghelplein, en natuurlijk in het historisch centrum dat ook op loopafstand ligt.

	BVO*	GO	aantal	subtotaal
GEBOUW				
studios	43	37,9	12	511,2
3-kamer appartementen	82	71,4	10	819
3-kamer hoekappartementen	82	70,5	3	246
bergingen		5	13	164
WOS	10	8	1	10
entree en algemene verkeersruimte				49
subtotaal binnenruimte				1799 m2 bvo
TERREIN				
P-plaatsen op straat			5	
P-plaatsen toevoegen op terrein	20		20	400
P plaatsen totaal			25	

AMBITIES

De samenwerking tussen Woonwaard en Hoog Over richt zich op het ontwikkelen van sociale woningen waarbij betaalbaarheid gewaarborgd is zónder andere doelen uit het oog te verliezen. We gaan zorgvuldig om met het inpassen van de nieuwe bebouwing in de ruimtelijke, sociale en groene structuur van de wijk. Het beeldkwaliteitsplan vraagt expliciet om een van de overige bebouwing afwijkend gebouw om zo de unieke positie als `entreegebouw` voor de Spieghelbuurt te benadrukken. Door de gevels zo te ontwerpen dat aan de openbare ruimte een alzijdig gebouw ontstaat, het zorgvuldig positioneren op het kavel en in de materialisering geven we daar invulling aan.

De gebouwhoogte sluit met 3 tot 4 lagen goed aan bij de schaal van de rest van de wijk. Zo wordt de entree gemarkeerd zónder licht en lucht van de burens af te nemen. Bij het inrichten van de buitenruimte houden we voldoende ruimte voor de spelende buurtkinderen, en om het groen van het park Oosterhout en het Vondelparkje met elkaar te blijven verbinden.

IH		RANDVOORWAARDEN LOCATIE	
		Maximale hoogte	3 lagen
		Uiterste rooilijnen	zie analyse
		Beeldkwaliteit	zie analyse
		Omgevingsfactoren (zon, wind, geluid)	zie analyse
		Economische scope van de buurt	zie analyse
		Sociale scope van de buurt	zie analyse
DOELEN EN AMBITIES			
BETAALBAARHEID	PROGRAMMA	DUURZAAMHEID	
Beoogde levensduur	1-kamer	BENG 1	bouwbesluit
Beoogde investering	2-kamer	BENG 2	bouwbesluit
Beoogde vormfactor	3-kamer	BENG 3	bouwbesluit
TCO / TVO	4-kamer	NOM	nvt
	zorg 2-kamer	BCI	ntb
	zorg 3-kamer	MPG	bouwbesluit
	BOG / MOG / ZOG		

intake via menukaart

BESTEMMINGSPLAN

Afgelopen half jaar hebben wij samen met de stedenbouwkundige afgestemd hoe het verouderde bestemmingsplan van de Spiegelbuurt uit 2012 moet worden geïnterpreteerd. Het bestemmingsplan biedt, op deze locatie, ruimte aan gebouw van 4 lagen hoog met een maximale hoogte van 14 meter. Er kunnen maximaal 25 wooneenheden worden ontwikkeld, met daarnaast ruimte voor commerciële en maatschappelijke functies.

In de afgelopen 10 jaren is er op een paar punten van de oorspronkelijke uitgangspunten afgeweken. Er werd destijds uitgegaan van de mogelijkheid ondergronds te parkeren, wat door de hoge grondwaterstand niet haalbaar is gebleken. En het wijkcentrum is juist aan de andere kant van de Vondelstraat gerealiseerd. De behoefte aan maatschappelijk of bedrijfs onroerend goed is daardoor op deze plek vervallen.



- Artikel 3: Gemengd - 1

Binnen de bestemming Gemengd – 1 zijn op de begane grond alleen maatschappelijke en commerciële functies toegestaan en op de bovenliggende bouwlagen is allen wonen in de vorm van appartementen toegestaan. Hier kan met een omgevingsvergunning van af worden gegaan, waarbij commerciële en maatschappelijke functies op de verdiepingen mogelijk zijn en wonen op de begane grond mogelijk is.

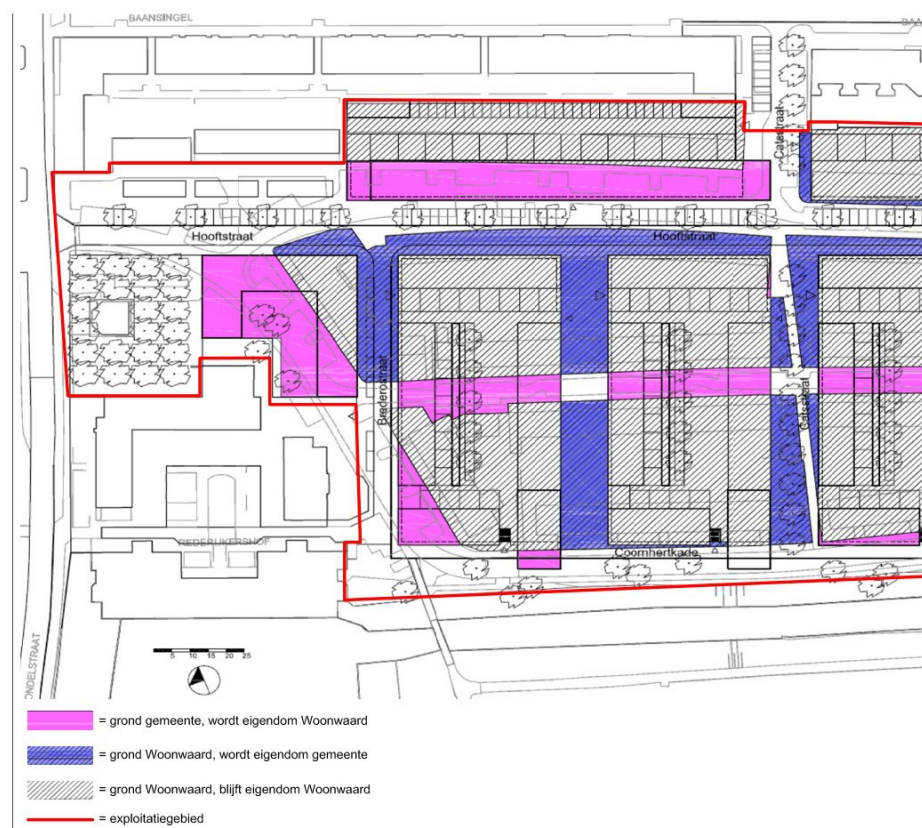
In de bestemming Gemengd – 1 is een groot bouwvlak opgenomen, met een bebouwingspercentage van 65%. Dit betekent dat maximaal 65% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Hier kan met een omgevingsvergunning van af worden geweken voor overhangende bouwdeelen, gebouwd vanaf de eerste verdieping. Het bouwvlak mag dan voor 100% worden bebouwd, waarvan 35% bestaat uit overhangende bebouwing.

Binnen de bestemming is de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen. De basis hiervoor vormen de als bijlage bij de regels gevoegde beeldkwaliteitseisen.

Met het afgestemde ontwerp wordt daarom niet letterlijk invulling gegeven aan de vraag uit het bestemmingsplan. In plaats daarvan is gekeken hoe in de huidige realiteit invulling gegeven kan worden aan de geest ervan.

GEBOUWVORM EN KAVEL

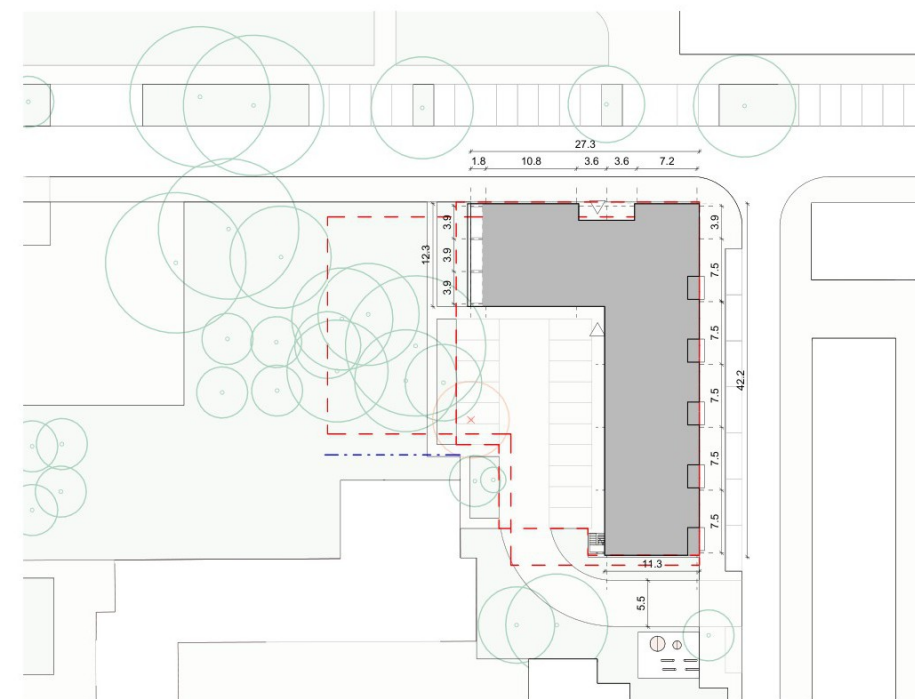
De exacte begrenzing van het kavel zijn nog niet vastgesteld. Op basis van het verouderde stedenbouwkundig plan is destijds een opzet gemaakt, maar op basis van de huidige inzichten zal een nieuwe, op maat gemaakte grondovereenkomst volgen tussen gemeente en Woonwaard.



demarcatie van het ontwikkelgebied, met voormalige kadastrale situatie en destijds voorgestelde nieuwe bebouwing.

In de huidige opzet zal een 3 tot 4 laags gebouw met maximaal 25 wooneenheden worden gerealiseerd. De woningen krijgen een gecombineerde portiek- en galerijontsluiting.

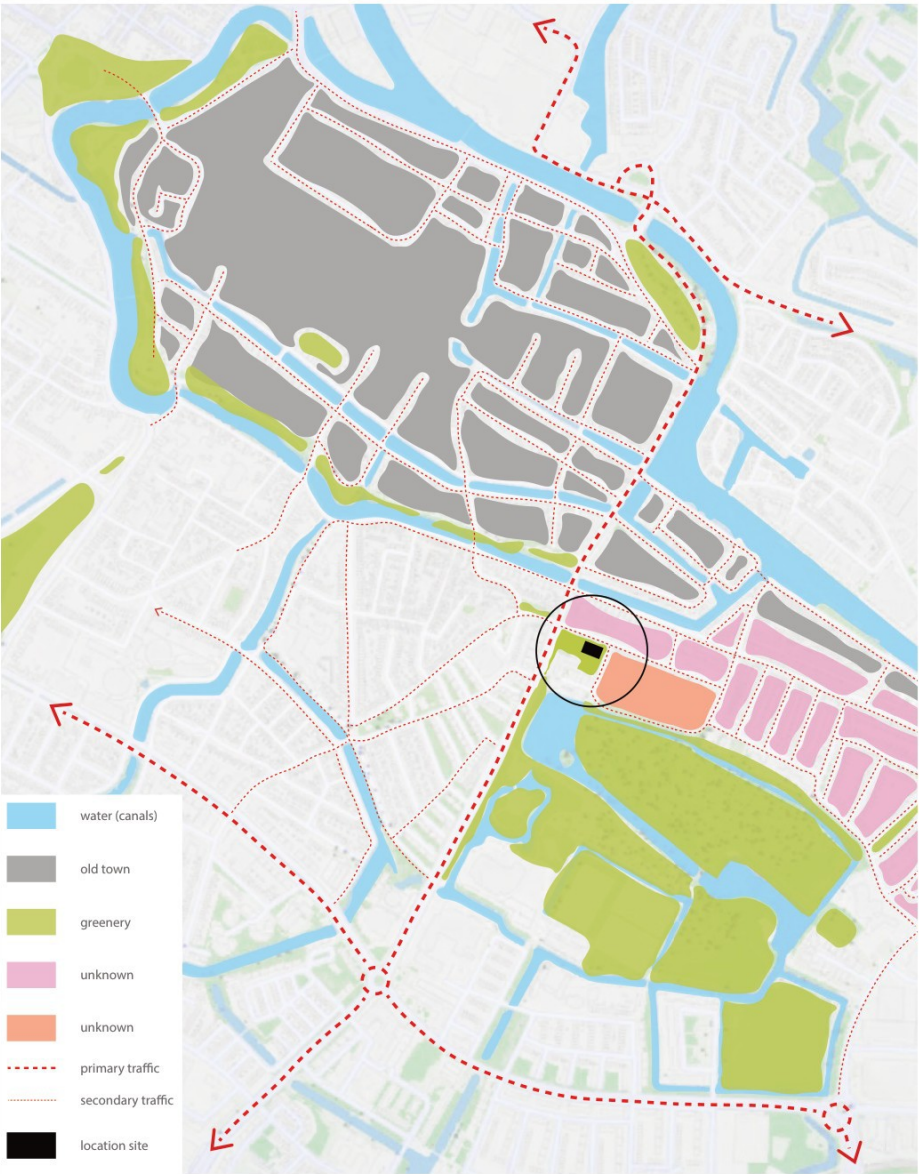
In de vooroverleggen zijn verschillende studies besproken die hebben geleid de huidige opzet voor een 'L' vormig gebouw. Dit ontwerp willen we de komende periode verder uitwerken in afstemming met gemeent, bewoners en opdrachtgever. De beoogde kavelgrenzen zullen later worden vastgesteld.



kavelgrenzen en gebouwworm optie C

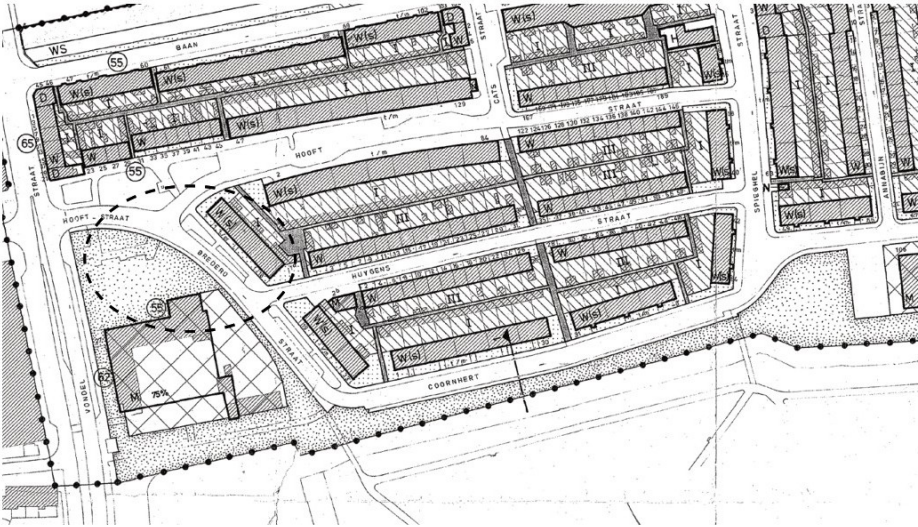
STEDELIJKE STRUCTUUR

Het centrum van Alkmaar heeft met zijn klassieke vestingstad-structuur geen uitgebreide introductie nodig. Langs de waterverbinding naar wat nu het ZuidHollands kanaal is werd al vroeg voor de nijverheid gebouwd. Ten zuiden daarvan ontstond op de grens van 19- en 20e eeuw één van de eerste uitbreidingswijken: de huidige Spieghelbuurt. De eenvoudige volksbuurt bleef in de kern ongewijzigd tot deze begin 21^e eeuw grondig is herontwikkeld. De lange straten evenwijdig aan het water maakten daarbij plaats voor een structuur die een kwartslag



ligging in de stad, ontsluiting wijk en planlocatie

gedraaid werd. Zo richtte de wijk zich optimaal op het park ten zuiden. De Hooftweg ontsluit de wijk naar de voornaamste verkeersader in dit deel van de stad: de Vondelstraat, die het oude centrum met de rijkswegen verbindt. Waar Hooft- en Vondelstraat samenkomen wordt de entree naar de buurt gemarkeerd door een monumentale school, een parkje met fraaie volwassen bomen, en straks dit nieuwe gebouw.



structuur "oud Overdie", nu Spieghelbuurt



herstructureringsplan Spieghelbuurt, vogelvlucht

BEELDKWALITEITSPLAN

Beeldkwaliteitsplan & Welstandscriteria, Woonveld O1 Oud Overdie zijn als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Het structureelplan 'Oud Overdie' vraagt expliciet om de unieke positie als entreegebouw voor de Spieghelbuurt te benadrukken door een slank hoogte accent en de schaal van het Vondelplein te verkleinen middels bebouwing. De vormtaal mag in contrast met de overige bebouwing worden ontworpen. Om dat zeker te stellen, wordt gevraagd om een monolithisch

Vondelplein

Hooftstraat

Bouwblokken

Gevelkarakteristiek

- Verticale geleding raamopeningen
- Asymmetrische gevel
- Balkon als onderdeel van de gevel of als architectonisch accent; geen los aanhangsel aan de gevel

Detailering en materiaal

- Baksteen conform algemene criteria
- Of baksteen ondersteunend aan ander hoofdmateriaal
- Toepassing natuurlijke materialen
- Toepassing verschillende materialen en kleur beperken; alleen toepassen indien deze het architectuurbeeld versterken

Kleine bouwwerken

- Aanbouwen, opbouwen en kleine bouwwerken vooraf als optie mee ontwerpen

ontwerp zonder kap. De getoonde voorbeelden gaan uit van een veel groter gebouw dan hier gerealiseerd kan worden. Binnen de maat van 3 a 4 bouwlagen is het logischer het gebouw in zijn geheel als monolithische sculptuur op te vatten, zonder de grote uitkragingen, insnedes en stapelingen uit de referenties. We vatten het gebouw op als één sculpturaal volume dat zich als straatwand presenteert met een kop aan het park en met ondergeschikte insnedes voor entrees en buitenruimtes.



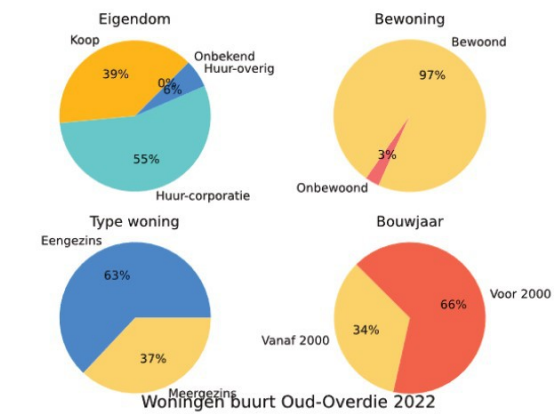
referenties uit het Beeldkwaliteitsplan

ANALYSE

SOCIALE SCAN

De Spieghelbuurt is nog steeds een volkswijk met betaalbare koop- en huurwoningen. Het gemiddelde inkomen ligt op € 23 000,-. Alle leeftijdscategorieën zijn evenwichtig vertegenwoordigd. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Met de realisatie van deze plannen komen daar wat meer starterswoningen bij.

Kenmerken van de 1.322 woningen in de buurt Oud-Overdie



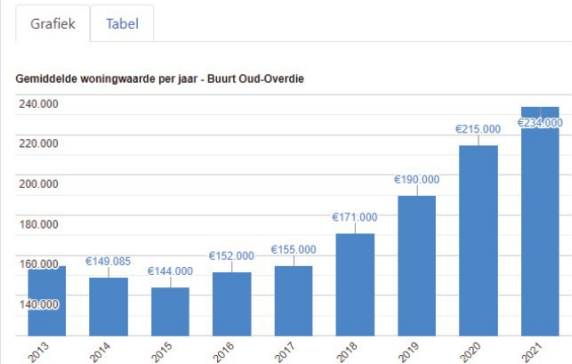
De vier bovenstaande taartdiagrammen tonen het percentage woningen naar eigendom-, bewoning-, type- en bouwperiode.

Bekijk onderstaande toelichting voor de definities van de woningkenmerken. En bekijk de woningkenmerken per buurt in de gemeente Alkmaar in een interactieve tabel.

Toelichting Bouwjaren

Gemiddelde WOZ woningwaarde per jaar (grote groei van 51% naar €234.000 in 2021)

Het gemiddelde van de WOZ-waarden (Wet Waardering Onroerende Zaken) voor de buurt Oud-Overdie. Gegevens voor de jaren 2013 tot en met 2021.



Gemiddelde woningwaarde in de buurt Oud-Overdie, 2013 tot en met 2021.

De gemiddelde woningwaarde in de buurt Oud-Overdie is met €78.929 gestegen van €155.070 in 2013 tot €234.000 in 2021 (dat is 51%).

Toelichting

PARTICIPATIE

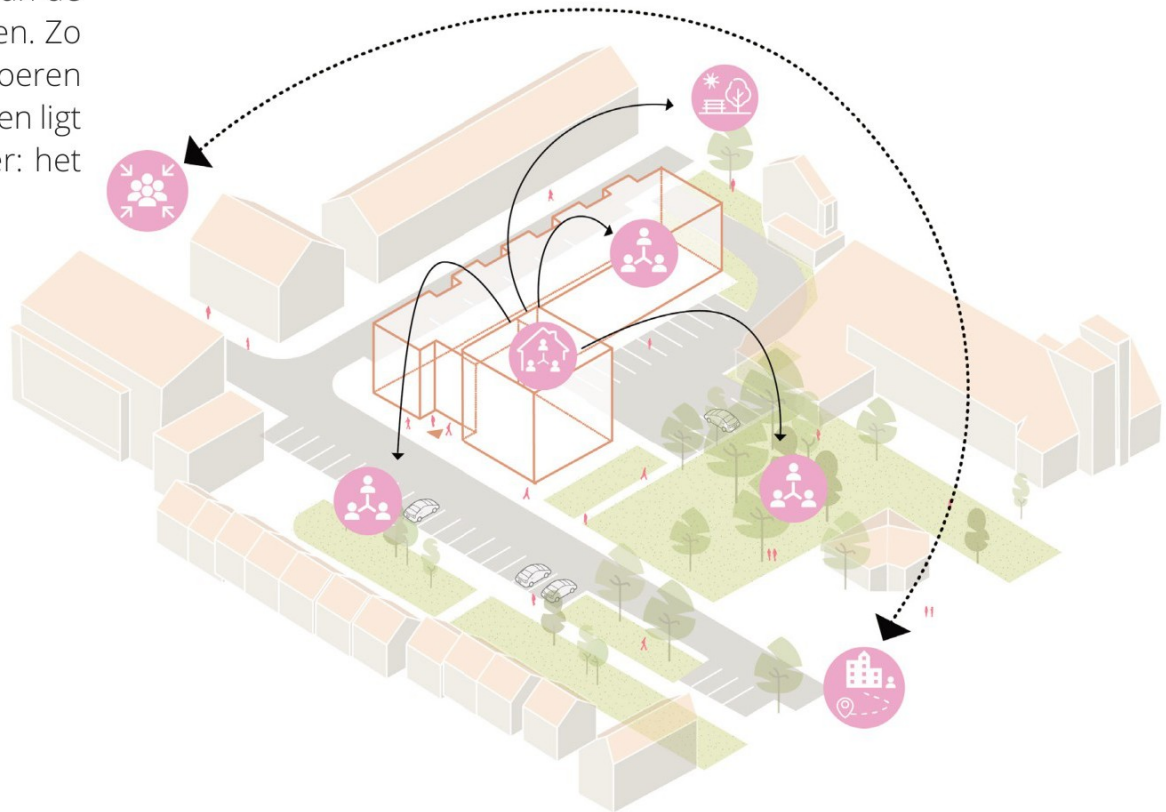
Om de voortgang op het proces zo goed mogelijk te borgen wordt er op verschillende momenten contact gezocht met de wijk. Hierin wordt meegenomen dat in een eerdere fasen al een uitgebreid participatietraject is doorlopen. In dit sluitstuk van de transformatie van de wijk is de input daarvan meegenomen. Zo is bijvoorbeeld besloten het gebouw kleiner en lager uit te voeren dan mag. Rondom de uitwerking van deze 24 appartementen ligt de nadruk op de onderste trede van de participatieladder: het goed informeren van de omwonenden.



participatieladder

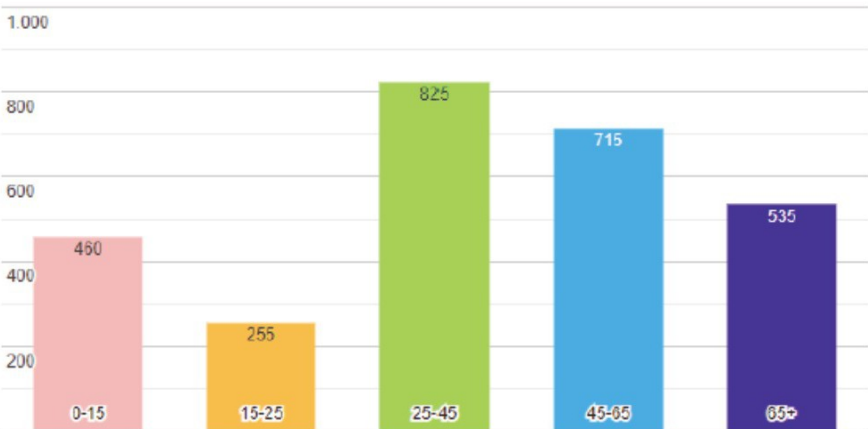


input van bewoners



‘interaction + meeting spaces’

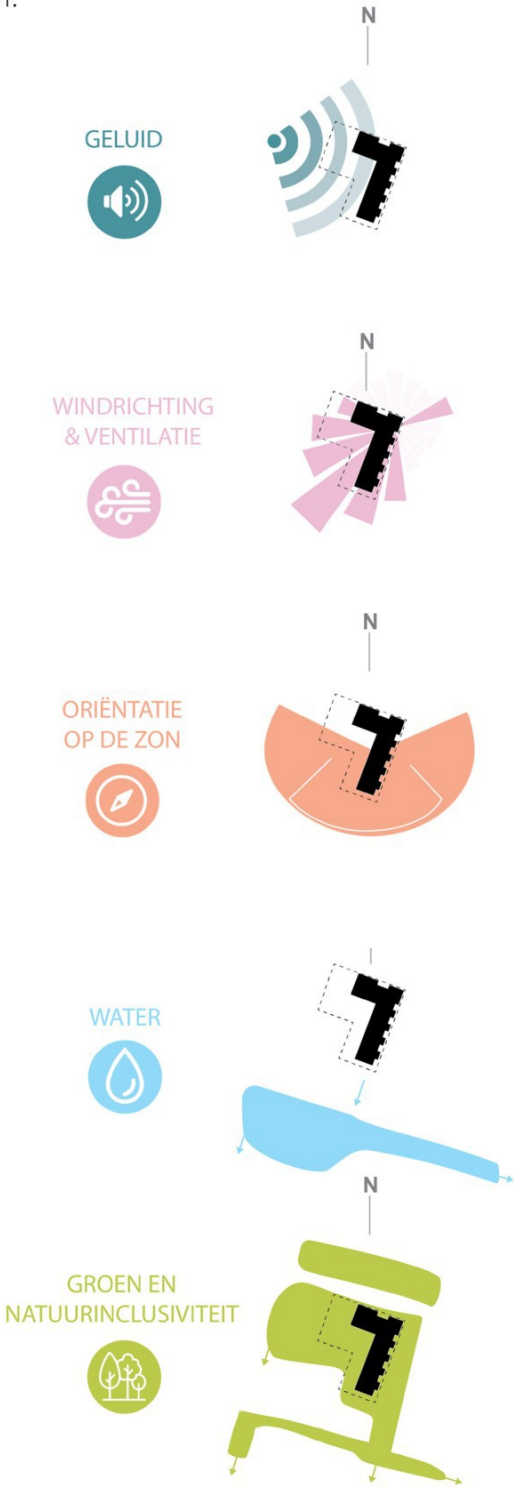
Inwoners naar leeftijd - buurt Oud-Overdie



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2022 per leeftijdsgroep.

SCAN DUURZAAMHEID

Voor elk ontwerp brengen we in kaart welke natuurlijke invloeden vanuit de omgeving op het gebouw inwerken. Hiervan maken we waar mogelijk gebruik om het gebouw optimaal te laten functioneren.

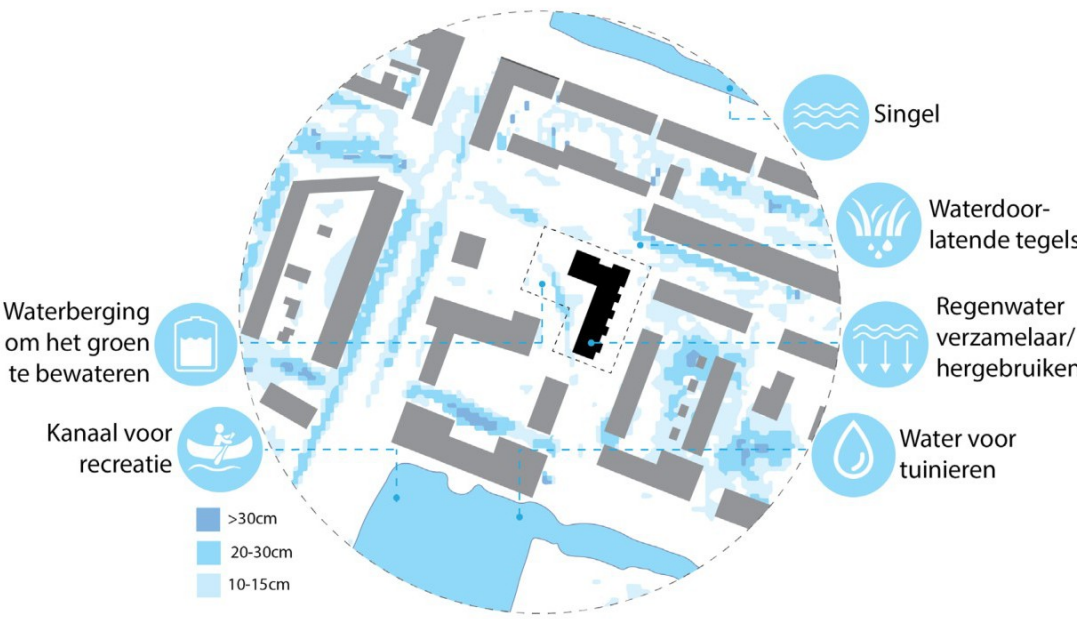


GELUID

het gebouw wordt vanuit de Vondelstraat, ten westen van de planlocatie, blootgesteld aan een te hoge geluidsbelasting. Voor het realiseren van woningen binnen die hogere waarden is in het bestemmingsplan ruimte gemaakt. Door de gemeente worden hierbij aanvullende eisen gesteld aan de orientatie, indeling en uitvoering van de woningen. Deze zijn voor de haalbaarheidsstudie in kaart gebracht, en deels meegenomen in de schetsontwerpen. Een aantal van de eisen wordt in een latere fase uitgewerkt in specifieke gebouwonderdelen.

WATER

In het Park Oosterhout is voldoende oppervlaktewater gerealiseerd om het regenwater uit de wijk te bufferen. Grootschalige retentie en infiltratie is dan ook niet nodig. Een kans is het opvangen en benutten van regenwater voor de beplanting rondom het gebouw. Zo wordt voorkomen dat deze door de regenschaduw van het gebouw en verdroging van de bodem niet tot volle wasdom komt.



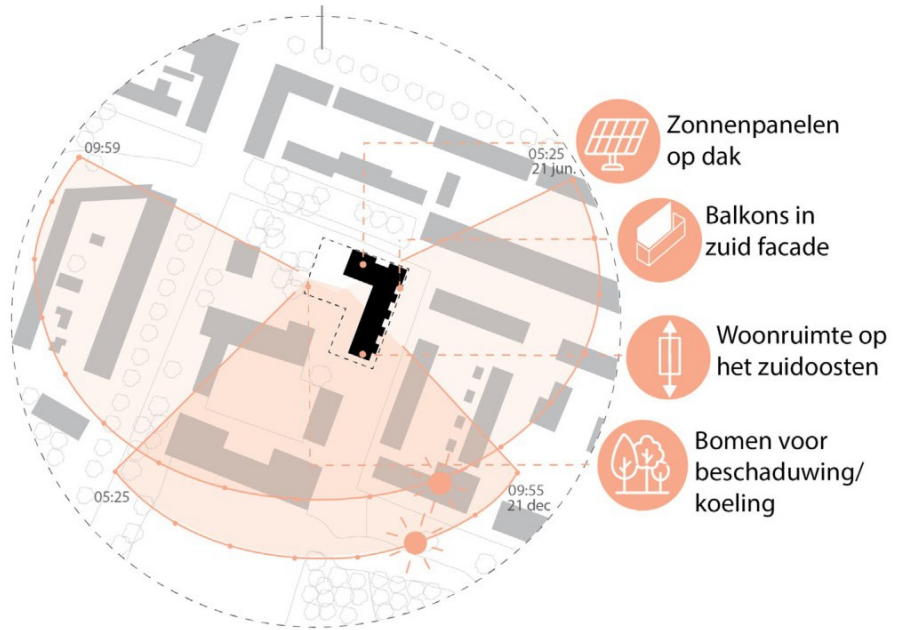
WATER_analyse

BODEM

De ondergrond van de planlocatie is licht verontreinigd. Momenteel is het uitgangspunt dat middels een bus-melding en sanering de grond bouwrijp kan worden gemaakt.

ORIENTATIE OP DE ZON

Door de ligging en de eis geen galerijen aan de openbare weg te positioneren, krijgt een deel van de appartementen een noordorientatie, wat suboptimaal kan zijn. Hier worden de studio's geplaatst. Hun buitenruimten worden met de galerij tot een leefgalerij samengevoegd. Zo kan toch optimaal van de zuidorientatie gebruik gemaakt worden. De buitenruimtes van de driekamerappartementen zijn allemaal oost, zuid of westgeoriënteerd. De Zomerzon wordt getemperd door aan de zuidzijde overstekken toe te passen. Aan oost- en westzijde wordt waar nodig verticale zonwering toegepast. Het dak zelf gebruiken we voor de benutting zonne-energie. Het herplanten van bomen voor beschaduwing van het binnenterrein en de parkeerplaats is een kans die nader zal worden onderzocht.



ORIENTATIE OP ZON_analyse

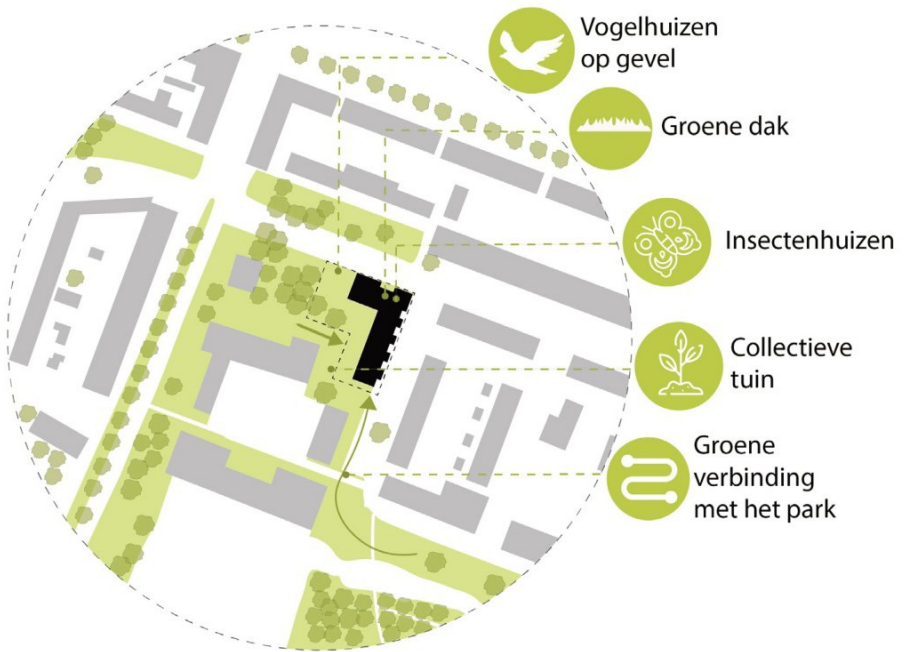
BIODIVERSITEIT

Via een aantal groene noord-zuidverbindingen staat het hart van Alkmaar in verbinding met het ommeland. Een van die verbindingen loopt via het grote park Oosterhout tot in het parkje aan de Vondelstraat. Zo vormt dit als het ware het topje van een groene vinger. Wij stellen voor om samen met ecologen van de gemeente te zoeken naar een aantal slimme natuurinclusieve maatregelen die we integraal willen verwerken zodat het effect van de groene vinger kan worden versterkt



groen structuur uit groenbeleidsplan Alkmaar 2017-2027

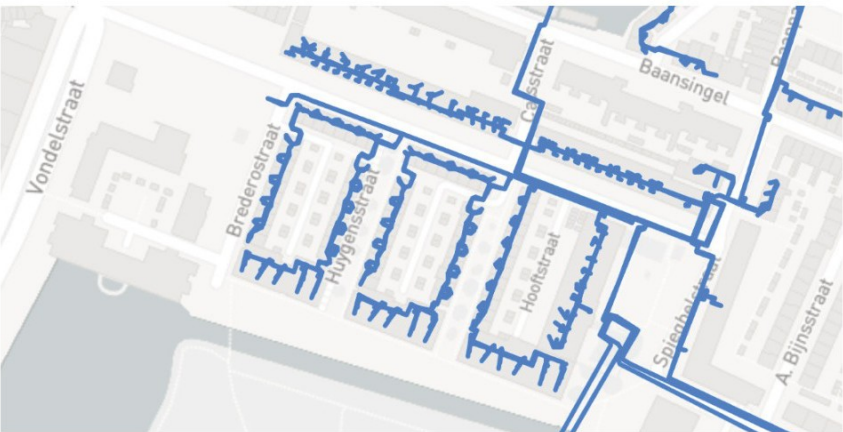
Planten, vogels en insecten zullen dan nog beter hun weg tot bij het stadscentrum kunnen vinden. De excate invulling moet nader onderzocht worden. Het belang van volwassen beplanting wordt niet snel overschat. Zowel voor de natuurbeleving van de mens, voor het bodemleven als voor nestelgelegenheid zijn deze onmisbaar. We onderzoeken daarom de mogelijkheid om de volwassen Noorse Esdoorns die voor het gebouw zullen moeten wijken, een nieuwe plaats elders op het terrein te geven. Ook dit zal in samenspraak met de gemeente nader moeten worden onderzocht.



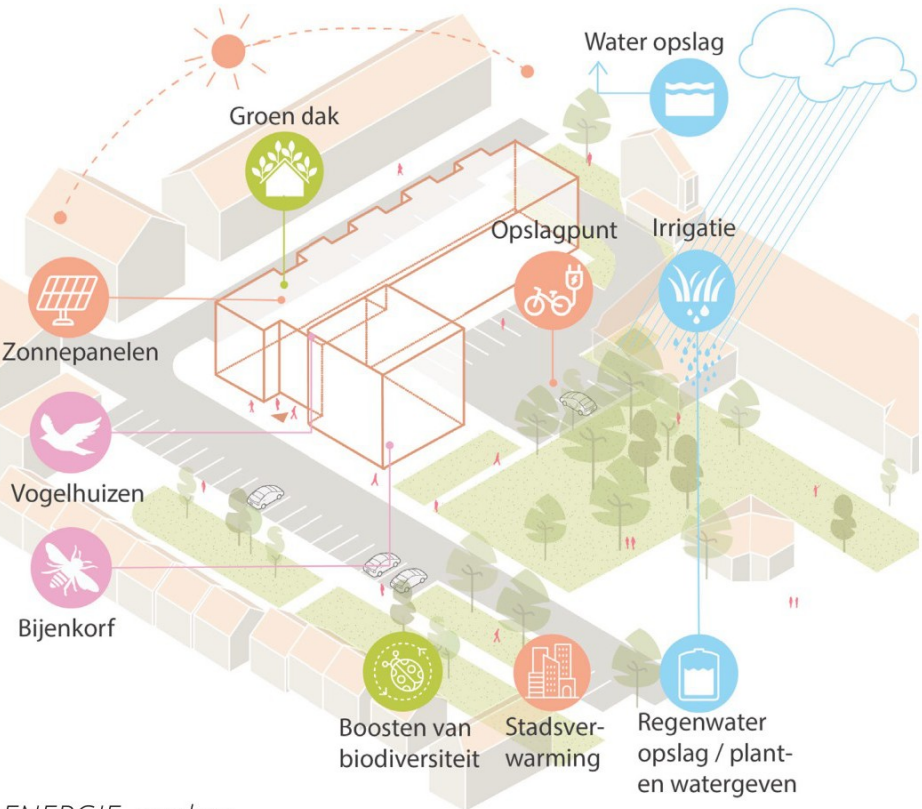
NATUUR_kansen

ENERGIESYSTEEM

Het appartementencomplex zal worden aangesloten op het stadswarmtenet van HVC. Door de gevelopeningen slim te plaatsen zal actieve aanvullende koeling om aan de TO juli eisen te voldoen worden vermeden.



SW map



ENERGIE_analyse

BELENDENDE BEBOUWING



Getransformeerd schoolgebouw, Vondelstraat



Wijkontsluiting de PC Hooftstraat, zicht richting Vondelstraat



Kwalitaria aan de Vondelstraat



Rijwoning achter voormalig schoolgebouw, Brederostraat



Zicht vanaf de Hooftstraat, kijkend in de Brederostraat



Vroeg 20e eeuwse woningen aan de Hooftstraat

LOCATIE VANAF VONDELSTRAAT



LOCATIE VANAF HOOFSTRAAT



LOCATIE VANUIT BREDEROSTRAAT



2: DEFINITIEF ONTWERP

TOELICHTING

INPASSING IN DE CONTEXT

Samen met de gemeente is vast gesteld dat een L-vormig gebouw, reagerend op de Brederostraat maar met een duidelijk hoogte accent aan de Hooftstraat, het beste past op deze locatie. Door aan te sluiten op het bestaande straatprofiel aan de Brederostraat blijft er voldoende ruimte voor het park en het bestaande schoolgebouw. Door een hoogteaccent aan de Hooftstraat te maken word het gebouw een sluitsteen en een entree voor de achterliggende wijk.

Het gebouwen deze plek hebben een bijzonderescharnierfunctie. Hier worden de inwoners in hun wijk verwelkomd en toont de Spieghelbuurt zich aan alle stadgenoten, die over de Vondelstraat rijden. Hier komt de groene vinger tot vlak bij de binnenstad. Fiets je hier straks de stadswijk binnen, of fiets de natuur de stad binnen? Welk verhaal willen we met deze ingreep versterken?

Het gebouw sluit aan op de wijk en laat, door het weglaten van de U-vorm, aan de parkzijde meer ruimte voor de 'groene vinger'. De kop van het gebouw zorgt voor de gewenste begrenzing van het plein en dient tevens als gezicht voor het gebouw. Auto's parkeren uit het zicht van de Brederostraat achter het gebouw. De entree komt, met een setback, duidelijk aan de Hooftstraat te liggen.

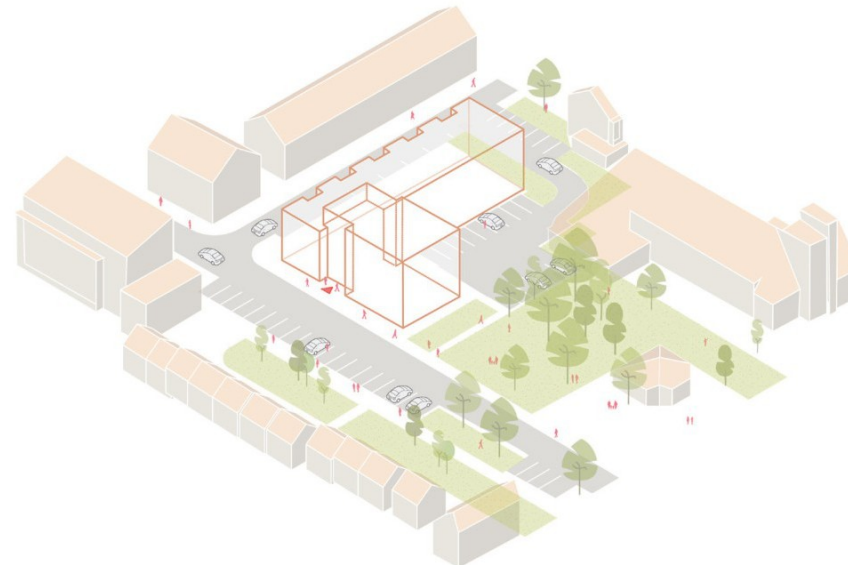
De hoofdentree met postbussen bevind zich aan de Hooftstraat met een tweede ontsluiting vanuit het binnenterrein. De setback aan de Hooftstraat zorgt voor een rustig binnenkomen.

Aan de parkzijde worden 12 studio's gesitueerd met een balkon. Deze balkons worden als onderdeel van de gevel ontwerpen. De studio's kijken uit over het groen. De driekamerappartementen zijn aan de Brederostraat gesitueerd. Deze woningen worden ontsloten vanaf de binnenzijde. Door het toepassen van brede galerijen wordt bijgedragen aan de wens voor een aantrekkelijke ontsluiting van de woonfuncties. De woningen zijn als doorzonappartementen ontworpen om levendigheid aan beide zijden van het gebouw te optimaliseren.

Op de begane grond zijn zoveel mogelijk woningen geplaatst voor maximale toezicht op straatniveau. Daarnaast zijn toegangen zo transparant mogelijk ontworpen om doorzichten te bevorderen. Deze doorwaadbaarheid geeft ruimte voor meer sociale veiligheid op straat.



Situatie

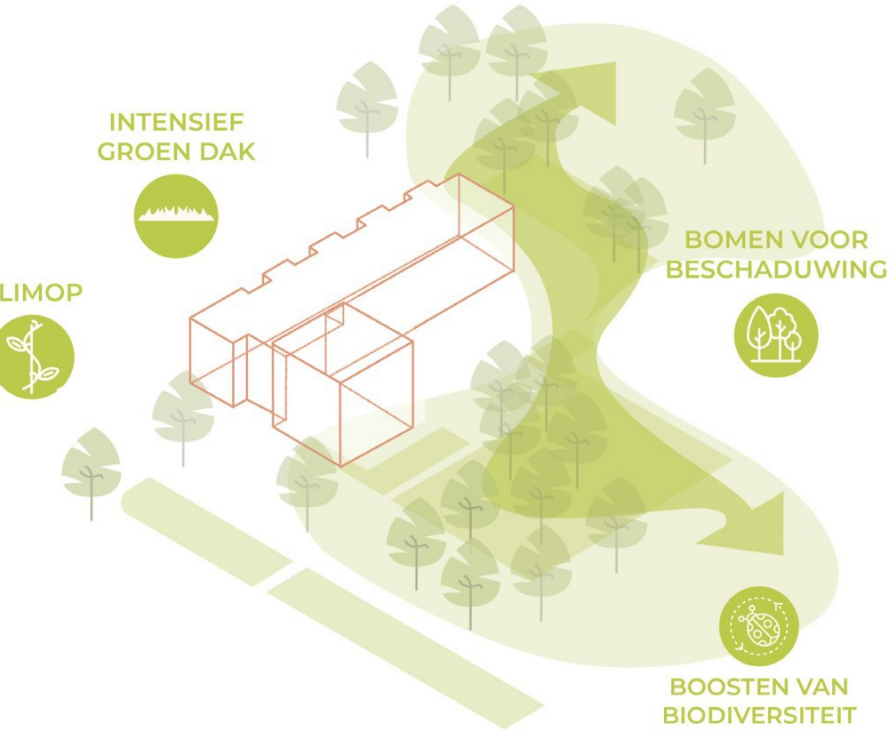


Volume

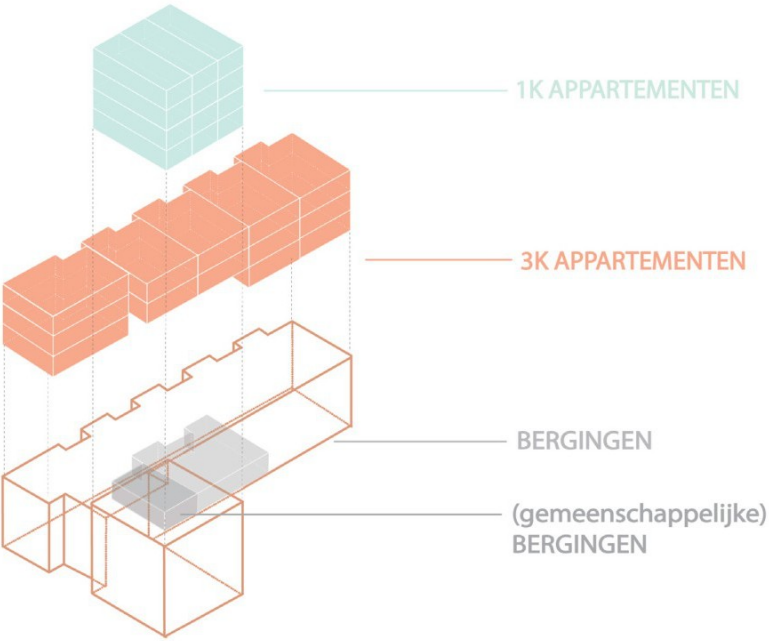
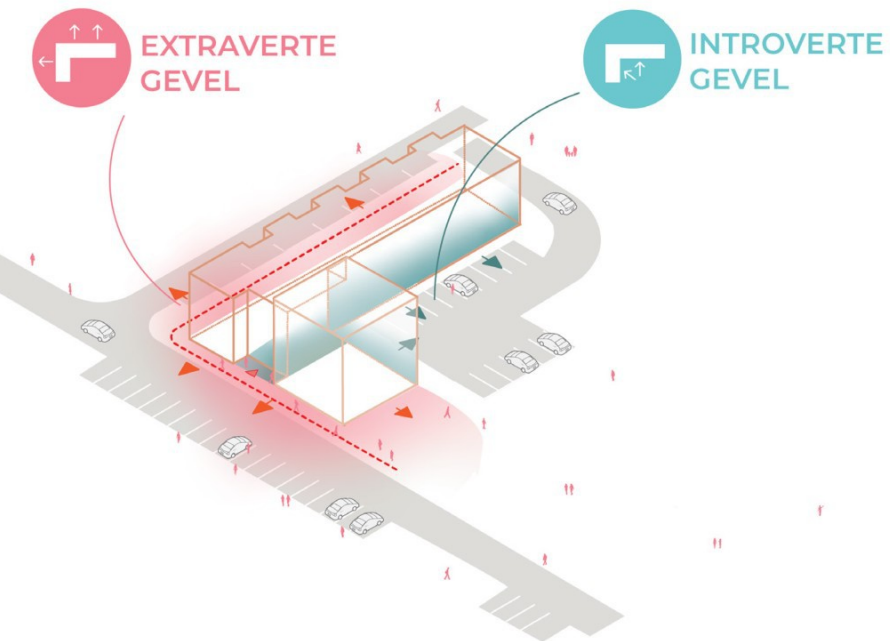
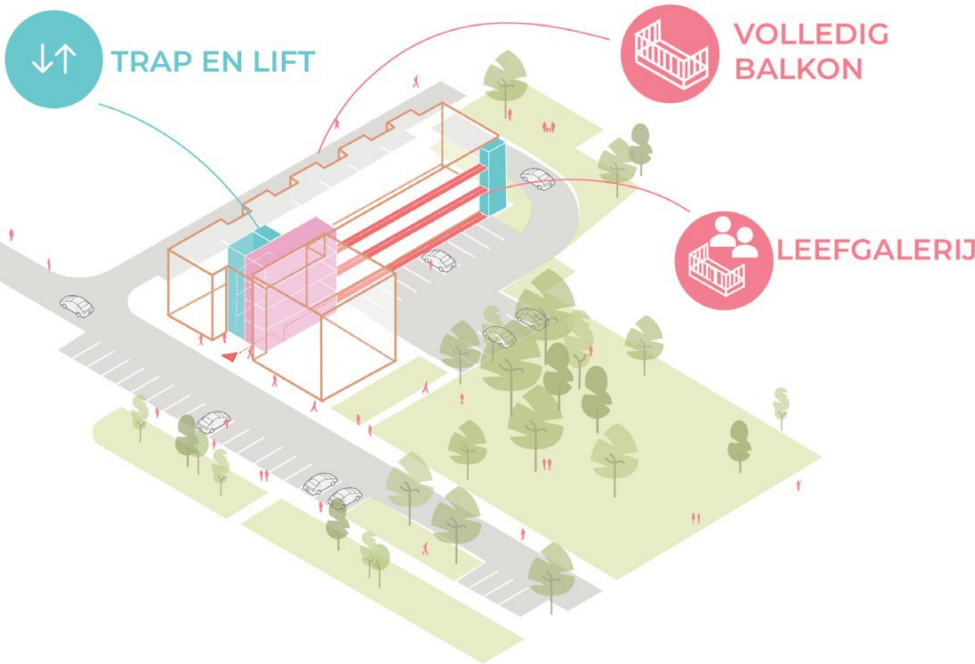


Programma verdeling

RELATIE TOT DE WIJK EN HET GROEN



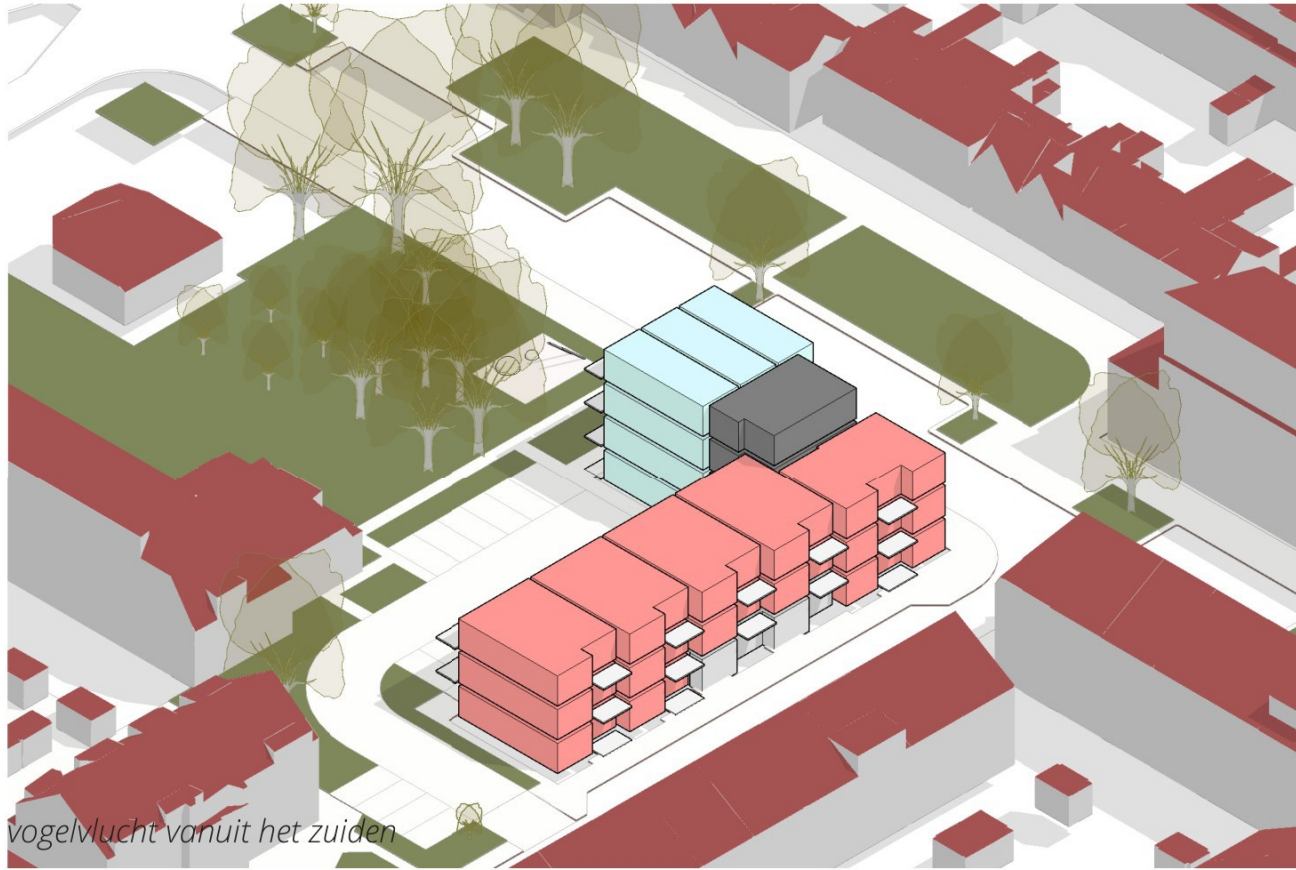
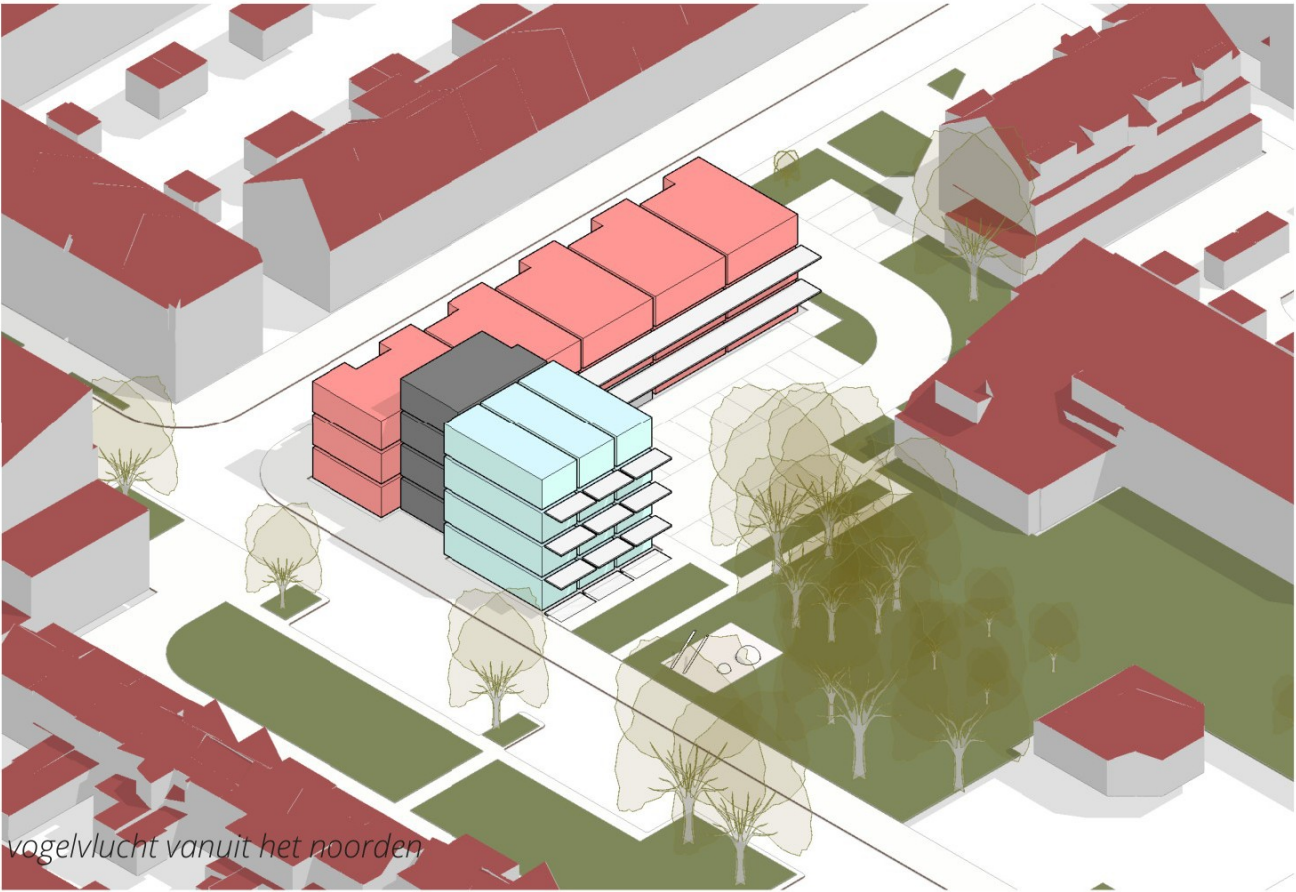
ONTSLUITING EN ORGANISATIE



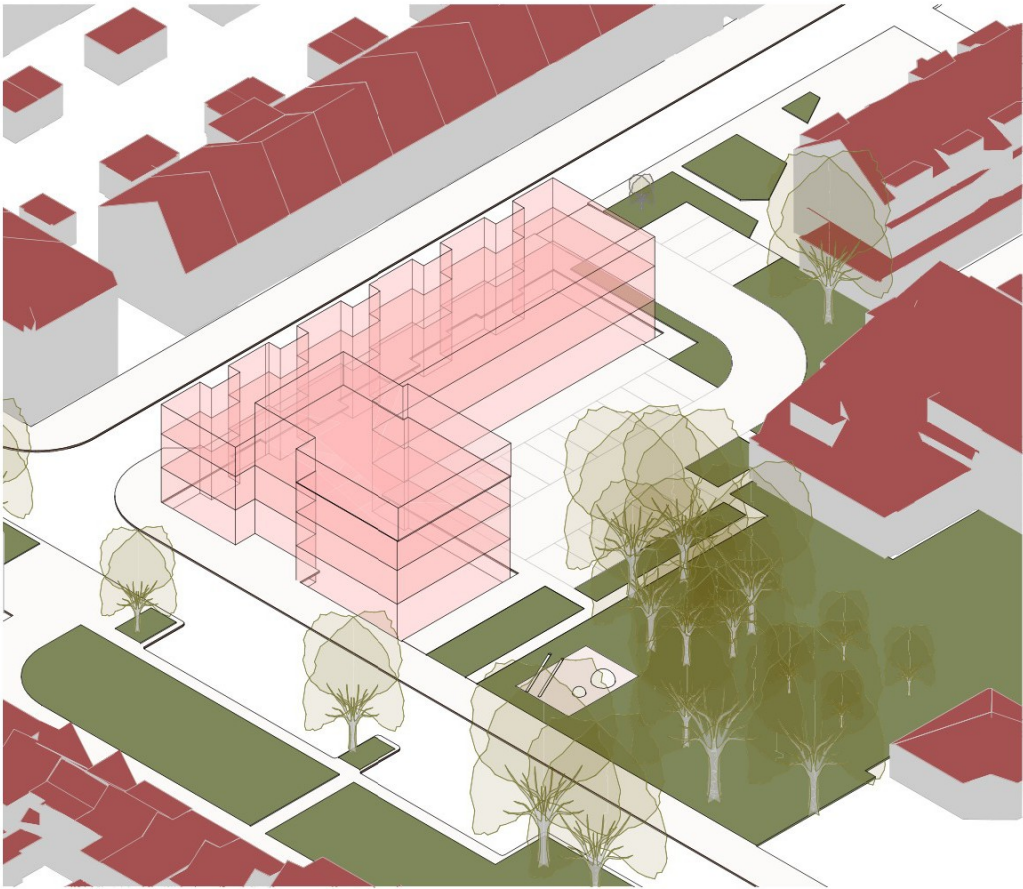
PROGRAMMA

studio's.....12
3kamer app.....13
totaal.....25

parkeerplaatsen... 19



Units GO -Schedule			
Level	Type	Area	Type Comments
00 Begane grond	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
00 Begane grond	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
00 Begane grond	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
00 Begane grond	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
00 Begane grond	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
00 Begane grond: 5		253.03 m²	
1e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
1e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
1e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
1e Verdieping	GC Mass - 3K corner unit	68.81 m²	GO
1e Verdieping	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
1e Verdieping	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
1e Verdieping	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
1e Verdieping	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
1e Verdieping: 8		462.48 m²	
2e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
2e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
2e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
2e Verdieping	GC Mass - 3K corner unit	68.81 m²	GO
2e Verdieping	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
2e Verdieping	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
2e Verdieping	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
2e Verdieping	GC Mass - 3K gallery unit	70.32 m²	GO
2e Verdieping: 8		462.48 m²	
3e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
3e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
3e Verdieping	GC mass - 1K unit	37.47 m²	GO
3e Verdieping	GC Mass - 3K corner unit	68.81 m²	GO
3e Verdieping: 4		181.21 m²	
Grand total: 25		1359.20 m²	



ARCHITECTUUR

ARCHITECTUUR

Het gebouw wordt alzijdig vormgegeven mede dankzij de kolomstructuur van het bouwsysteem. De volumes zijn als sculpturale object uitgewerkt. Balkons, kozijnen en gevelvlakken zijn als een familie ontworpen. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen de binnenzijde en de straatzijde van het gebouw. Voor de materialisering van de 'extraverte' gevel is de keuze gevallen voor minerale strippen die aansluiting vind bij de criteria uit het beeldkwaliteit & criteria document uit 2008 maar geen baksteen is. Een bruinrode strip wordt door middel van een speciaal verband met een knipoog gekoppeld aan de

omliggende bebouwing. Door middel van dieptewerking en verticale lijnen ontstaat een verfijning aan het plan. Samen met welstand hebben we gekeken naar een nieuwe verband die echt iets anders doet dan de metselverbanden. Gezocht is naar een meer gestuukt achtige gevel. De delen tussen de kozijnen zijn 2,5 cm verdiept aangebracht in het gevelbeeld om meer kwaliteit en diepte werking aan te brengen. Door te spelen met rode en grijze voegen wordt dit versterkt. Dichte/ open delen zoals kozijnen en plaatmaterialen liggen 6 cm verdiept (negge). De hooftentree en 'binnenzijde' galerijgevel is uitgevoerd in een ton-sur-ton

rode beplating. Bij de galerij is een pergole aangebracht die de leefgalerij open en zacht karakter bezorgd maar wel visueel afsluit. De balkons zijn als een vanzelfsprekend onderdeel van het hoofdvolume ontworpen. Balkons aan de Hooftstraat zijde zijn massief en dicht om te voldoen aan de geluidseis vanaf de Vondelstraat. De balkons aan de Brederostraat zijn meer open en worden half verdiept in het gebouw gelegd zodat deze bijdragen aan 'ogen op de straat'. Deze balkons hebben een beperkte uitkraging aan de straatzijde om voldoende privacy te bieden voor de bewoner.



Referentie baksteen

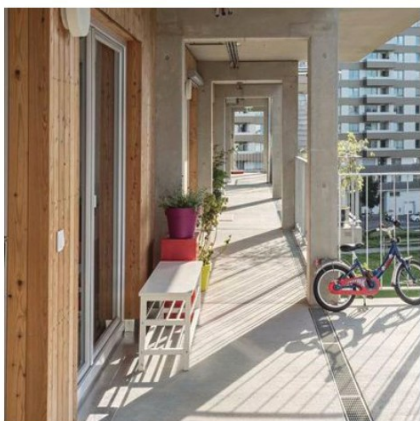
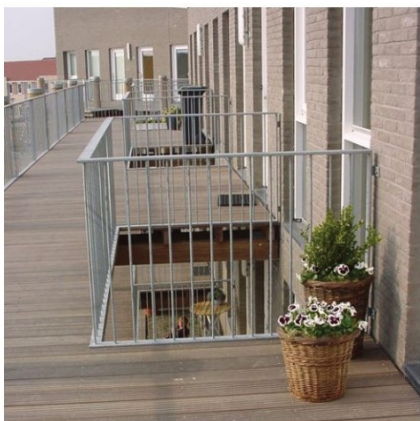


Materiaal referentie baksteen

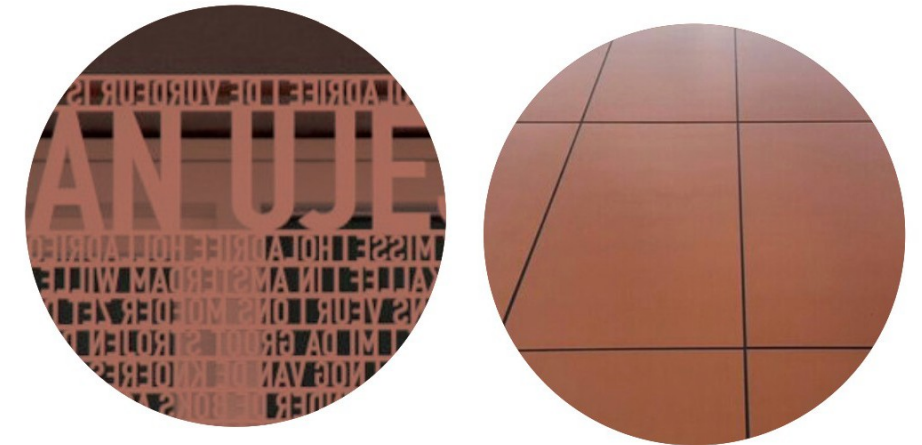


LEEFGALERIJ

In de afstemming met de gemeente is gezocht naar een goede samenhang tussen openbare ruimte, parkeren en programma. Om sociale cohesie te creëren is er afgestemd dat de galerijen extra breed gemaakt zullen worden. Op deze manier kan de galerij functioneren als verlenging van de straat en kan deze dienen voor ontmoeting en sociale interactie. De stalen balkonhekken van de Brederostraat worden hier ook geplaatst achter de kolommenrij. Deze worden afgewisseld met spijlenhekwerken ter plaatse van de gebieden waar samenkomen gewenst is. Om meer cachet te geven aan de galerij is er gekozen om meer kolommen te plaatsen dan strikt noodzakelijk. Hiermee ontstaat er een kolonade die dient als pergola achtige constructie. Ter plaatse van de ramen, waar de ruimte is voor bankje, is een spijlen hekwerk gemaakt die meer interactie met de omgeving biedt. De onderzijde van de noodtrap is dicht gezet i.v.m. vuilophoping. De plantenbakken, noodtrap en hekwerken doen hierdoor allemaal mee aan de kwaliteit van de 'binnengevel'.



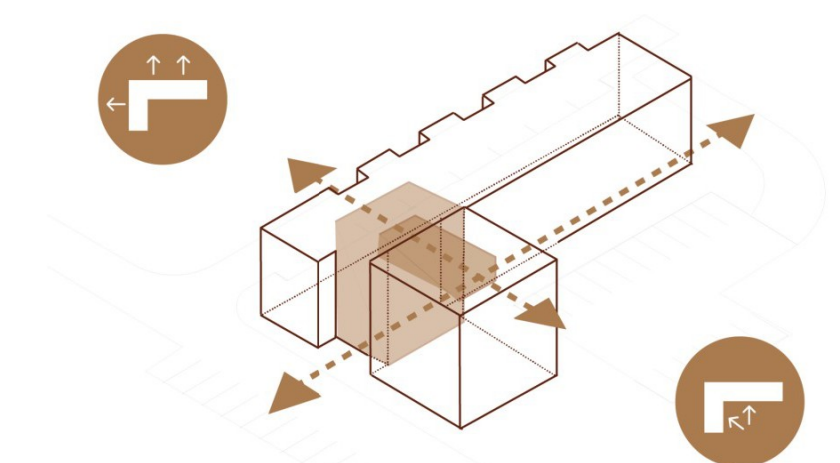
Referentie voor de leefgalerij



Tweede gevel ten behoeve van privacy



Ruimte voor personalisatie

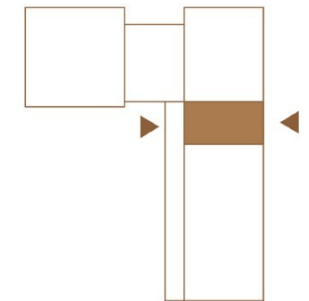


Zichtassen als verbindend element

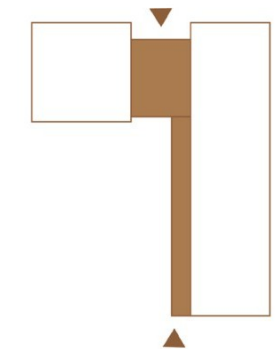
AANSLUITING OPENBARE RUIMTE

De entree is iets verdiept gelegd in de gevellijn om een uitnodigend en verwelkomend uitstraling geven. Hiermee laten we voldoende ruimte voor de passante en bezoekers om elkaar te kunnen passeren. Een luifel met de naam van het gebouw versterkt dit gebaar en geeft een duidelijke hooftentree aan. Hieronder bevinden zich de postkasten. De grote open ramen zitten op alle verdiepingen om een transparante entree te kunnen realiseren met veel licht. De dichte delen van dit entreegebouw wordt uitgevoerd in een rood plaatmateriaal, welke ton-sur-ton is afgestemd met de rood/bruine gevel. De kozijnen zijn ombergrijs en de balkons en de luifel lichtgrijs. Hiermee reageren de kleuren op de omliggende gebouwen.

Om blinde gevels te voorkomen en zo een gesloten uitstraling te vermijden organiseren wij zo veel mogelijk woningen op de begane grond. Op de hoeken zijn de appartementen geplaatst met daartussen de bergingen en techniekruimten. Daarbij zijn doorgangen in het gebouw zo transparant mogelijk ontworpen om zoveel mogelijk verbinding te geven aan het gebouw. Door het creëren van deze doorzichten met verbindende gangen en glazen puiken ontstaat een meer doorwaadbaar gebouw. De verbrede galerij met vluchttrap in de lengte richting van het gebouw helpen deze openkarakter tot stand komen.



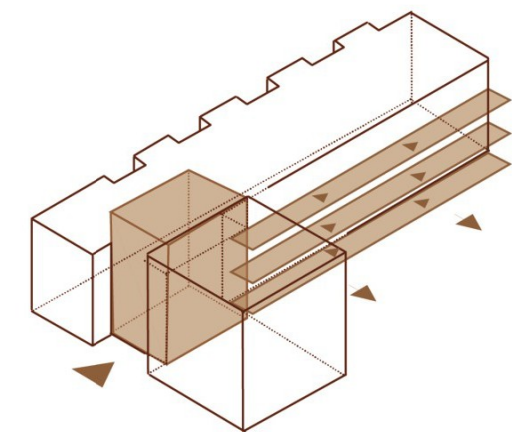
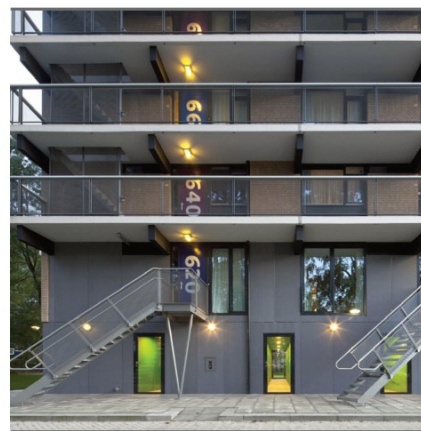
Doorzicht ter plaatse van gemeenschappelijke berging



Doorzicht ter plaatse van hoofdentree



Referentie voor entree



Herkenbare en uitnodigende toegangen

PARK

De nieuwe positie van het gebouw zorgt ervoor dat zoveel mogelijk bomen en groen behouden kan blijven. Samen met de gemeente wordt momenteel gekeken naar de exacte invulling van het terrein. De parkeerplaatsen zijn voornamelijk voor de gevels geplaatst. Door middel van stalen plantenbakken wordt inschijnen van lichten in de woningen verminderd. De balkons van de studio's zijn als gevels ontworpen. Hiermee is er voldoende privacy gelaten voor de bewoners. In het terrein, voor de studio's is v zijn aan het park dicht balkons



Referentie voor aansluiting met park



Ruimte voor spelen



Voorzieningen mee ontworpen met gebouw en terreininrichting

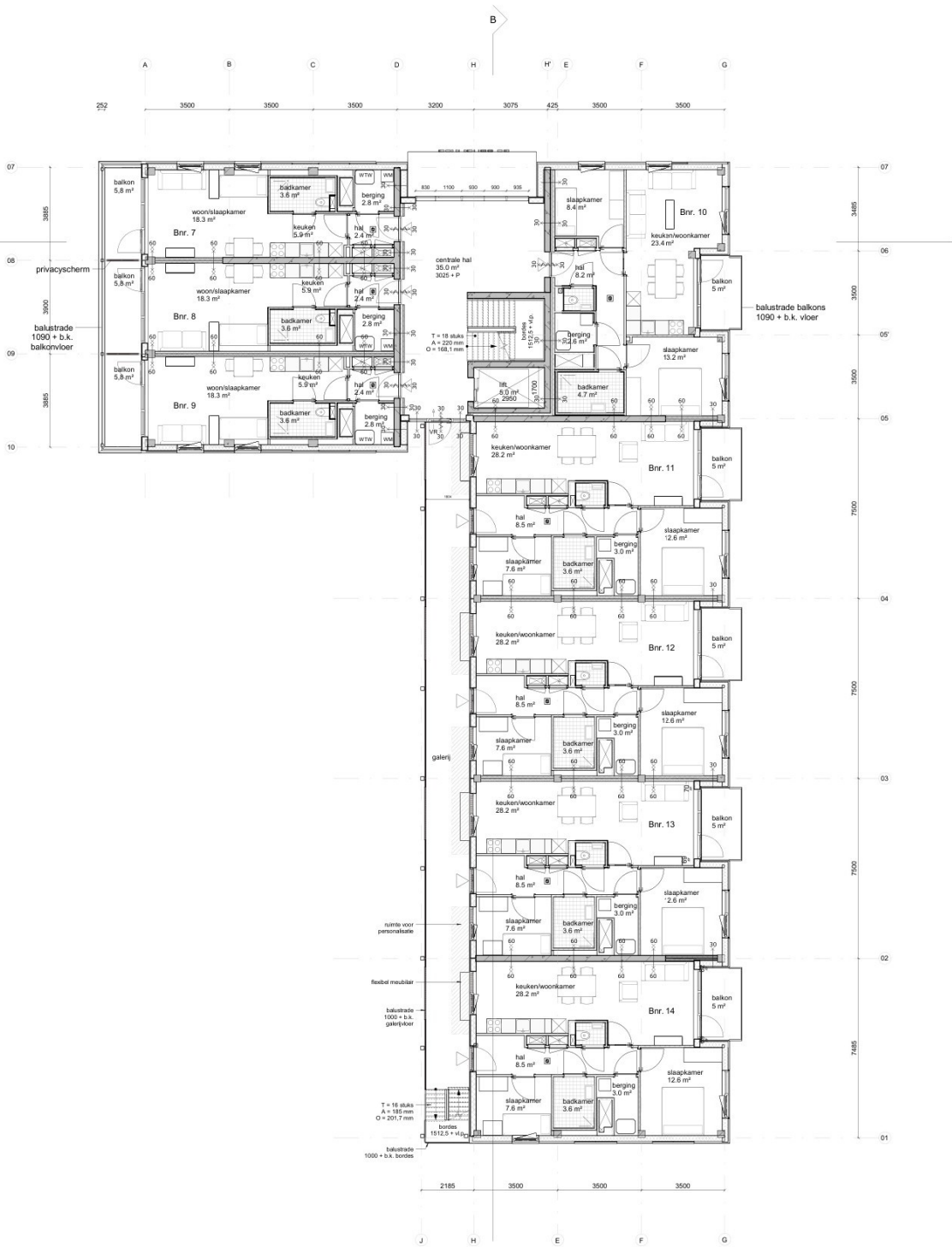


Natuurlijke elementen

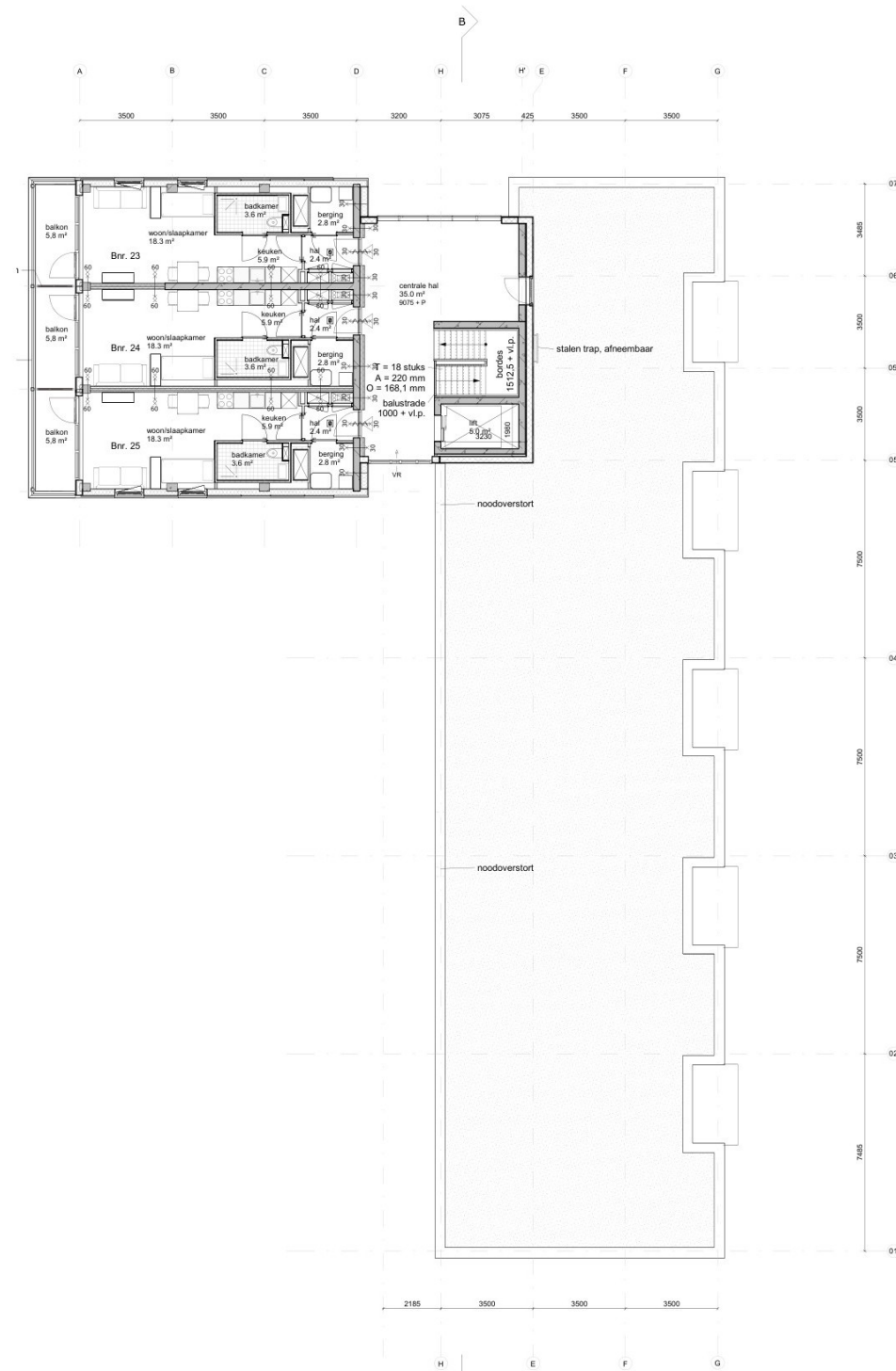
BEGANE GROND 1:250



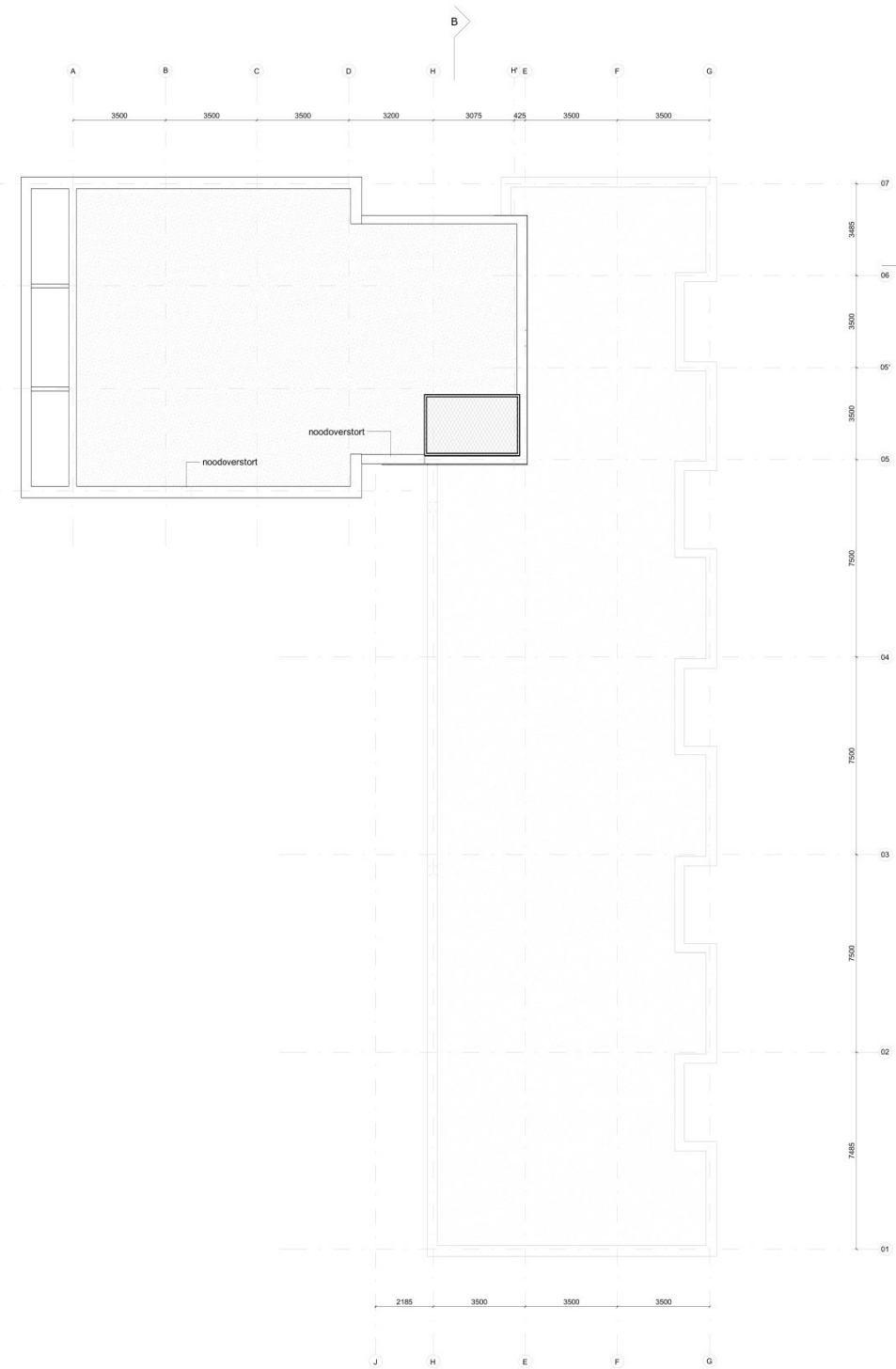
1E EN 2E VERDIEPING 1:250



3E VERDIEPING 1:250



DAK 1:250



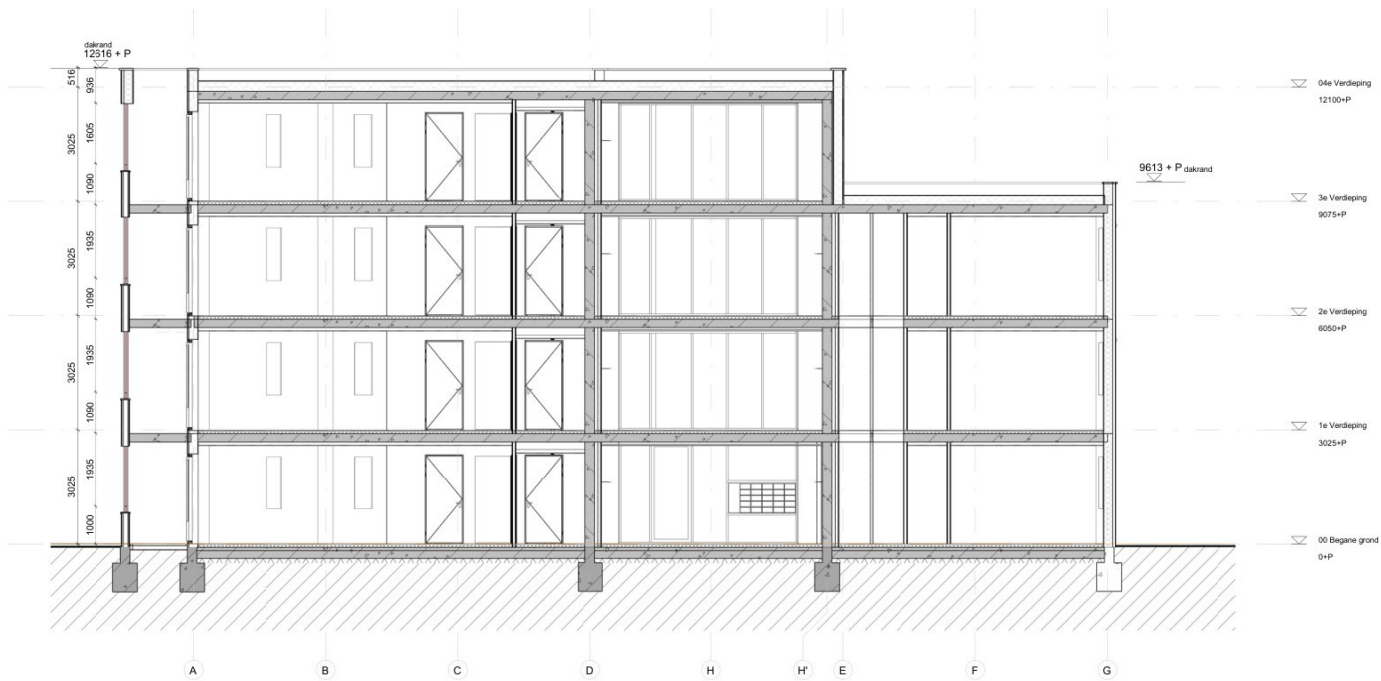
GEVELS



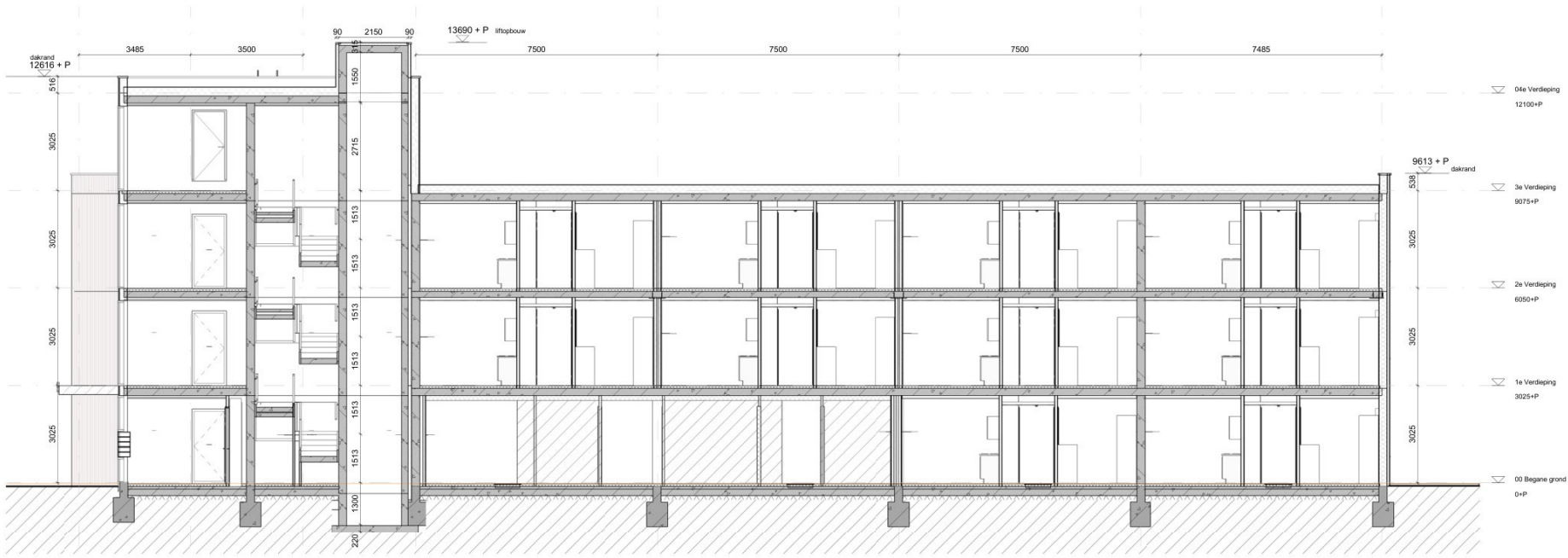
GEVELS



DOORSNEDEN



Doorsnede A-A'



Doorsnede B-B'

MATERIALIZATIE

MINERALE STRIPPEN

De algemene opmerkingen van de welstand is dat zij nog niet overtuigd is van de kwaliteit van minerale strippen. Hierbij zijn de gesprekken gegaan van angsten rondom grasparkieten (kan niet met ons gevelsysteem) tot beschadigingen van fietssturen op begane grond niveau ter discussie gekomen. Om te laten zien dat het systeem kan voldoen aan deze kwaliteiten hebben we de afgelopen periode verschillende projecten bezocht in Utrecht, Noord en Zuid Holland.

Daaruit valt op te maken dat de sterkte van het product niet ter discussie staat. Hoeken aan openbare ruimten zijn door de tijd voldoende sterk bebleken zoals het project Mariskwartier in Vlaarding (2018). Ook bij de Hofbadtoren in Den Haag (2020) is er rondom de hoeken en ingangen geen beschadigingen te zien.

Echter is het wel duidelijk dat er aanvullende aandacht nodig is op de detaillering. Muurtjes maken zonder afdekker is vragen om problemen, zoals bij de Hofbadtoren. Ook op de hoeken moet je de strips met zorg op de hoeken worden gezet.

Tevens valt op dat de projecten waarbij de motiefen zich losmaken van baksteenverbanden voor veel meer visuele kwaliteiten zorgen zoals het project G8 Tango (2023) in Utrecht.

Opvallend aan het bezoek was dat gemetselde muren in of nabij de projecten vaker in slechtere staat waren dan de strippen, zoals bij het Mariskwartier.

Ook kwam duidelijk naar voren dat meer aandacht nodig is om de stelruimte van de prefab elementen te kunnen ondervangen. Afwatering en open hoeken bij balkons zijn in alle voorbeeld projecten schoon en netjes.

Voor de Bredero- Vondelstraat hebben we vanwege deze randvoorwaarden gezocht naar een patroon dat zich meer een grafisch effect geeft maar in kleur past in de wijk.

We werken in ons project met 3 gevellijnen.

1. de minerale strip met verticale lijnen.
2. de verdiepte gevel vlakken met rode voeg. deze liggen 25 mm verdiept
3. kozijnen en dichte delen. deze zijn uitgevoerd met een negge van 60 mm.



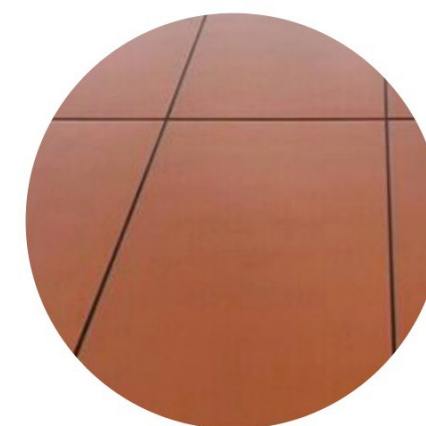
bemonstering



BALUSTRADE
Gestante stalen
platen met namen
van Nederlandse
schrijvers



OPEN EN DICHT DELEN
Kunststof kozijnen
en vezelcement
plaatmateriaal



GEVEL
Bruin rode minerale
strippen met twee
verschillende voegen.



Hofbadtoren, Den Haag (opgeleverd 2020)

In oktober 2023 zijn wij bij de Hofbadtoren geweest. De totaal gevel ziet er van afstand goed uit. De entree toont geen beschadigingen van fietsen of dergelijke. De probleemhoeken hier zijn de hoeken waarbij de strip niet omgevouwen zijn en waar wandjes geen muurafdekkers hebben. Ander punt van aandacht hier is het verband. omdat ook hier gewerkt is met prefab elementen moet je goed kijken naar verbanden en stelruimten. Dat laatste is hier niet goed op elkaar aan gesloten. Dit kan beter.



Hofbadtoren, Den Haag



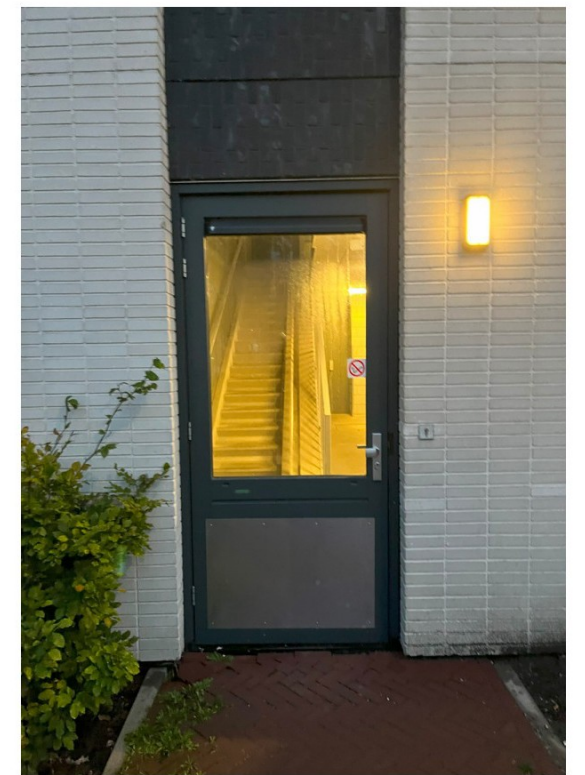
patroon niet afgestemd op naden



altijd muurafdekkers gebruiken



kwetsbare hoeken vermijden, net als bij metselwerk.



geen zichtbare beschadigingen rondom ingangen

Mariskwartier, Vlaardingen (opgeleverd 2018)

Dit project staat in een drukke openbare straat bij een winkelgebied. Ook hier zijn de entrees duidelijk sterk en onbeschadigd. De hoeken bij de openbare straat zijn ook niet beschadigd. Terwijl hier overduidelijk veel fietsers langs rijden. Wat hier opvalt is dat juist de gemetselde plint er erg slecht aan toe is. Bij de droge blusleiding is blijkbaar een probleem geweest maar resistentelijk hersteld. Een goed detail hier zijn de penanten. Deze zijn verdikt uitgevoerd zodat ze de verticale naden maskeren.



Mariskwartier, Vlaardingen



gemetselde gevel in slechtere staat



geen beschadigingen rondom ingangen en openbare hoeken



verticale naad gemaskeerd



G8 Tango, Utrecht (opgeleverd 2022)

G8 Tango is een vrij nieuw project waarbij de plint is uitgewerkt met platen. Hierdoor kan je als bezoeker niet dicht bij de strippen komen. Wat erg sterk werkt. Opvallend aan dit project is dat er een afwijkend verband is toegepast. Hierdoor is er een grafisch spel gemaakt. Ook de hoeken zijn mooi opgelost.



G8 Tango, Utrecht



De laatste twee voorbeelden zijn erg oud. Hier zijn we niet naartoe gegaan maar de leverancier heeft net in de zomer van 2023 nieuwe foto's laten maken. Duidelijk is dat in tijd de kwaliteit niet achter uit is gegaan. Reparaties door mutaties zijn ook onopvallend uitgevoerd.

Weert, Dr. Kuypersstraat (1992)



Hoogeveen, 126 woningen De Kroon (2002)



foto's van zomer 2023

RENDERS



















3: BEELDKWALITEITSPLAN

BEELDKWALITEIT & CRITERIA

ALGEMEEN

Materiaal/detailering

Baksteen

- Beeldmerk van O1 ✓
- Bruinrode steen ✓
- Een type en kleur voor alle bouwprojecten ✓
- Vrijheid in toepassing/verwerking ~

Daken

- Rode (keramische) pan in gedekte tint -
- Dak heeft functie voor aansluiting kleinschaligheid -
- Kap is zichtbaar vanaf de straat -
- Eén type en kleur voor alle bouwprojecten ✓
- Bij eengezinswoningen terughoudend gedetailleerd -
- Bij appartementen dominant aanwezig; dak begint vanaf de derde of vierde bouwlaag ✓

Architectonische accenten

1 Stedelijk niveau

- Ter ondersteuning van de hoofdstructuur ✓
- Accent in massa en/of materiaal over meerdere verdiepingen ✓
- Grote overstekken ✓
- Hoogte accenten ✓

2 Wijkniveau

- Verandering in massa ✓
- Accent in massa en/of materiaal die groter is dan de verdiepingshoogte ✓
- Uitbouw over meerdere verdiepingen -

3 Blokniveau

- Beëindiging van straat en/of blok ✓
- Ter voorkoming van blinde gevels ✓
- Inpandig balkon of erker ~

VONDELPLEIN

Plaatsing

- Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk ✓
- Bebouwing staat in de rooilijn direct aan de straat ✓
- Aan de zuidzijde bouwvelop realisatie van een patio of binnentuin t.b.v. ontsluiting bestaande woningen ✓
- Entrees parkeergarage zijn onderdeel van de gevel of grenzen niet direct aan de straat -
- Parkeergarage verdiept en vanaf de straat niet waarneembaar in de gevels -

Massa & vorm

- Eerste bouwlaag westzijde als plint; vrije hoogte straatzijde min. 3,5 meter. ✗
- Bouwhoogte maximaal vier bouwlagen ✓
- Aan de Hooftstraat en de Brederostraat de rooilijn niet volledig bebouwen; maximaal 60% van de gevel in de rooilijn ✓
- Bebouwing is accent op stedelijk niveau volgens de algemene criteria ✓
- Geen galerij aan de openbare weg ✓
- De bebouwing heeft geen kap of pannendak ✓

Gevelkarakteristiek

- Verticale geleding raamopeningen ✓
- Asymmetrische gevel ✓
- Balkon als onderdeel van de gevel of als architectonisch accent; geen los aanhangsel aan de gevel ✓

Detailering en materiaal

- Baksteen conform algemene criteria ✓/~
- Of baksteen ondersteunend aan ander hoofdmateriaal ✓
- Toepassing natuurlijke materialen ~
- Toepassing verschillende materialen en kleur beperken; alleen toepassen indien deze het architectuurbeeld versterken ✓

Kleine bouwwerken

- Aanbouwen, opbouwen en kleine bouwwerken -
- Vooraf als optie mee ontwerpen -

De gestelde criteria uit het Beeldkwaliteitplan & Welstandscriteria Woonveld O1 Oud Overdie van 9 april 2008 worden op vele punten behaald. Onderstaand gaan wij in op de punten waar niet aan kan worden voldaan of waar nader onderzoek wenselijk is.

De functie voor een commerciële plint is inmiddels achterhaald. Woonwaard heeft samen met de gemeente besloten dat dit niet meer wenselijk is voor deze locatie. Mede door deze wijziging zal de eerste bouwlaag geen vrijhoogte van minmaal 3,5 meter krijgen. De bouwhoogte wordt ca. 3 meter, net als de overige bouwlagen.

Het plan voorziet in een gevel met minerale strippen. Dit materiaal is in uitstraling familiair is aan baksteen maar is qua detail en vormgeving anders verwerkt. In kleur sluit deze aan op het kleurgebruik dat terug te vinden is in de rest van de wijk.

De entree en begingstoegangen krijgen doorzichten middels transparanten gangen. De woonfuncties zijn strategisch op de hoeken geplaatst waardoor maximale toezicht op straat niveau wordt gecreëerd. en blinde gevels voorkomen.

De balkons aan de Brederostraat zijn deels inpandig en deels steken ze uit. Hiermee willen worden deze gevels onderdeel van het sculpturale karakter.

De leefgalerij is ca. 2 meter breed ontwerpen met een strook voor bankjes en ruimte personalisatie zodat deze kan dienen als een verlengstuk van de straat. De houten pergolage achtige constructie zorgt voor een tweede gevel met groenvoorzieningen die gelijk dienen als sluier om privacy te bieden aan de bewoners.

- niet van toepassing -
- voldoet ✓
- alternatief ~
- afwijking ✗

SLOT

COLOFON

Schetsontwerp 2.1
Bredero- en Vondelstraat

13 februari 2023

in opdracht van:

Woonwaard
Hertog Aalbrechtweg 30 Alkmaar

voor meer informatie:
www.woonwaard.nl

Hoog Over
in partnerschap ontwikkeld door:

DOOR architecten
Kastrupstraat 11c Amsterdam

Hillen & Roosen
Benit 30 Amsterdam

voor meer informatie:
www.hoogover.nl

ONTMOET ONS TEAM

Aan de totstandkoming van dit fasedocument hebben de volgende mensen meegewerkt:

- [redacted] - adviseur installaties/bouw fysica
- [redacted] - architect
- [redacted] - architect
- [redacted] - projectcoördinator
- [redacted] - architect
- [redacted] - BIM modelleur
- [redacted] - adviseur constructie/bouwtechniek
- [redacted] - architect
- [redacted] - architect
- [redacted] - programmamanager
- [redacted] - architect
- [redacted] - werkvoorbereider
- [redacted] - BIM lead engineer