

BREDERO- EN VONDELSTRAAT 'DE REDERIJKER'

OMGEVINGSVERGUNNING | 22 NOVEMBER 2024



SAMENVATTING

INLEIDING

In de periode april 2023 t/m februari 2024 heeft Woonwaard met Hoog Over (DOOR architecten en Hillen en ROosen) diverse malen getracht overeenstemming te verkrijgen over het ontwerp. Dit is op vele punten gelukt, maar helaas niet waar het het gebruik van de minerale steenstrips als gevelbekleding betrof. De Welstandscommissie bleef bij haar advies om bakstenen als gevelmateriaal voor het gehele gebouw te gebruiken.

Ambtelijk was er een akkoord verkregen op het ontwerp. Het ontwerp is in juni 2024 besproken in het College van B&W.

Op 18 juni 2024 heeft het College van B&W besloten om het advies van de Welstandscommissie over te nemen. Wel heeft zij de initiatiefnemer verzocht om te onderzoeken of aan de voorzijde keramische steenstrips zouden kunnen worden toegepast en aan de achterzijde minerale steenstrips. zie bijlage besluit B&W.

In het voorliggende ontwerp worden nu helemaal geen minerale steenstrips meer toegepast. Aan de voorzijde zij nu keramische steenstrips gesitueerd. De achterzijde is voorzien van plaatmateriaal.



wooncorporatie

woon
waard



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	2
Inleiding	2
1: INITIATIEF	4
Projectdoelen en randvoorwaarden	5
Analyse	9
Belende bebouwing	11
2: DEFINITIEF ONTWERP	15
Toelichting	16
Architectuur	19
Plattegronden	23
Gevels	25
Doorsneden	27
Materialisatie	28
Renders	29
3: BEELDKWALITEITSPLAN	38
beeldkwaliteit & criteria	39
4:BIJLAGEN	40
besluit B&W	41
SLOT	43

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

Uiterste rooilijnen

Beeldkwaliteit

Omgevingsfactoren (zon, wind, geluid)

Economische scope van de buurt

Sociale scope van de buurt

3 lagen

zie analyse

zie analyse

zie analyse

zie analyse

zie analyse

BETAALBAARHEID

Beoogde levensduur

Beoogde investering

Beoogde vormfactor

TCO / TVO

50 jaar

ca. niveau tender

ca. niveau tender

ca. niveau tender

PROGRAMMA

1-kamer

2-kamer

3-kamer

4-kamer

zorg 2-kamer

zorg 3-kamer

BOG / MOG / ZOG

10-13x

nvt

10-13x

nvt

nvt

nvt

nvt

DUURZAAMHEID

BENG 1

BENG 2

BENG 3

NOM

BCI

MPG

bouwbesluit

bouwbesluit

bouwbesluit

nvt

ntb

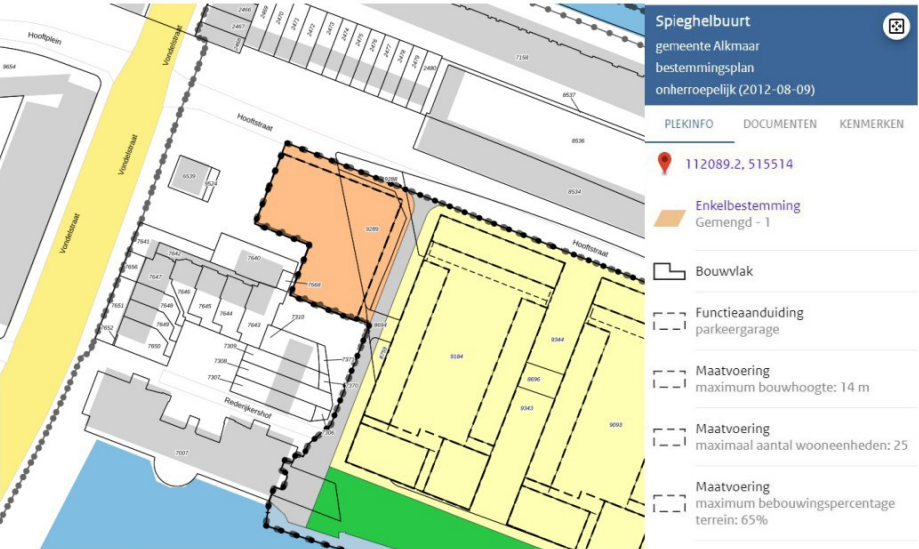
bouwbesluit

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.



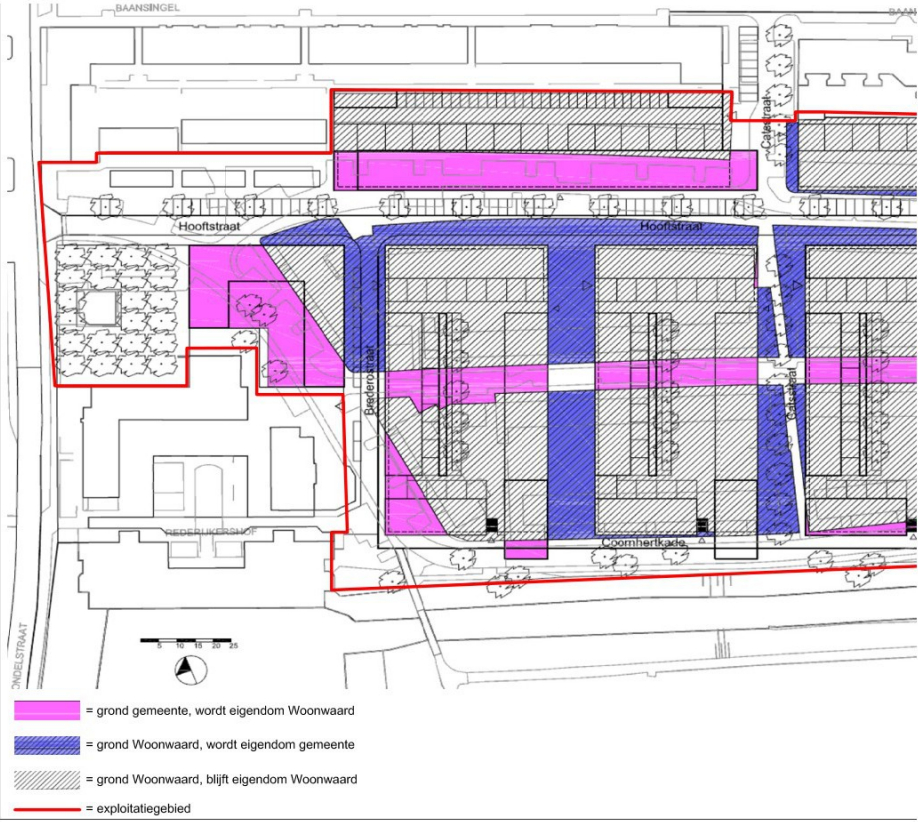
• Artikel 3: Gemengd - 1
Binnen de bestemming Gemengd – 1 zijn op de begane grond alleen maatschappelijke en commerciële functies toegestaan en op de bovenliggende bouwlagen is allen wonen in de vorm van appartementen toegestaan. Hier kan met een omgevingsvergunning van af worden gegaan, waarbij commerciële 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 gegaan 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.

uit het bestemmingsplan Spiegelbuurt, 2012

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

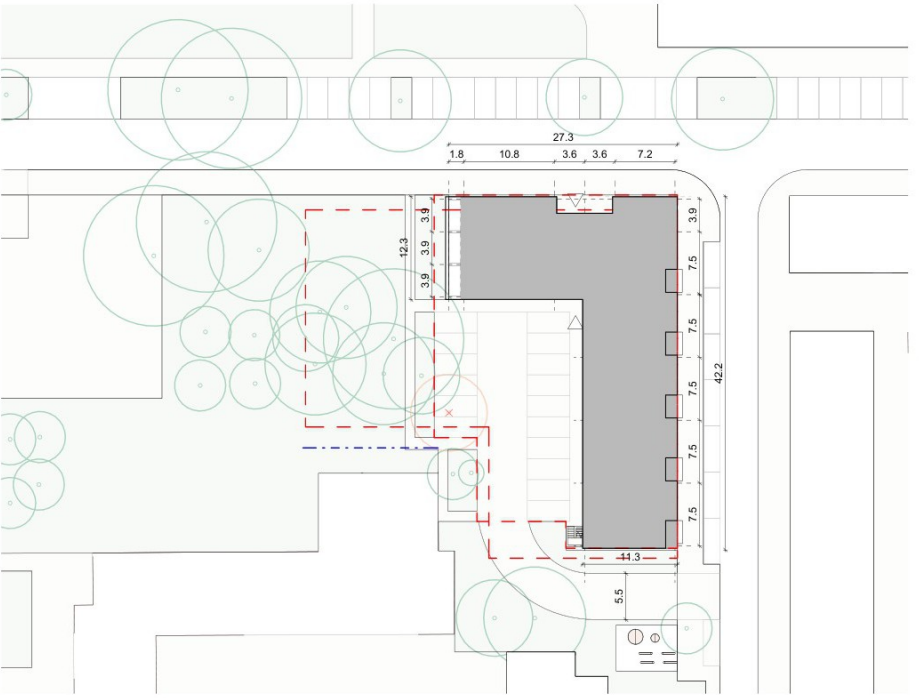
De exacte begrenzing van het kavel zijn nog niet vastgesteld. Op basis van het verouderde stedenbouwkundig plan is destijds een opzet gemaakt, maar op basis van de huidige inzichten zal een nieuwe, op maat gemaakte grondovereenkomst volgen tussen gemeente en Woonwaard.



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.

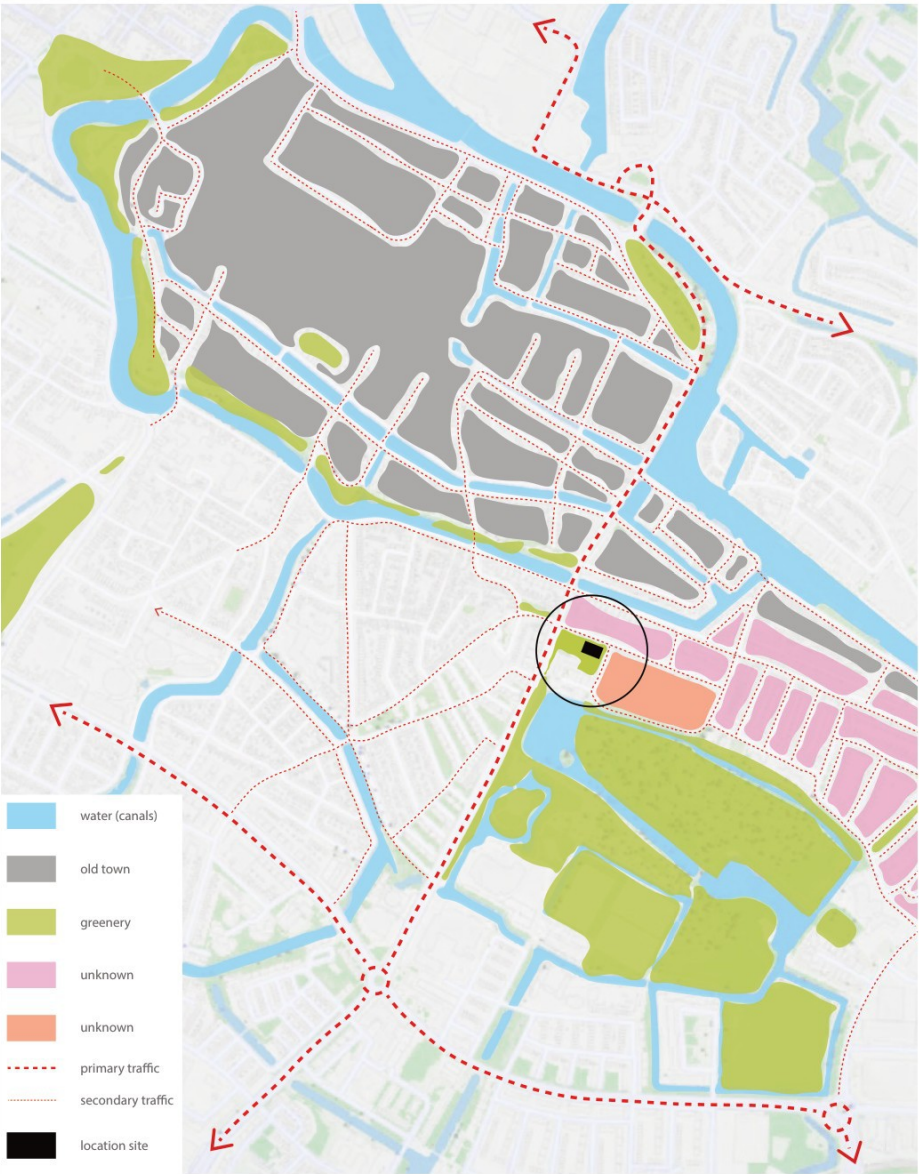
In de vooroverleggen zijn verschillende studies besproken die hebben geleid de huidige opzet voor een 'L' vormig gebouw. Dit ontwerp willen we de komende periode verder uitwerken in afstemming met gemeent, bewoners en opdrachtgever. De beoogde kavelgrenzen zullen later worden vastgesteld.



kavelgrenzen en gebouwworm optie C

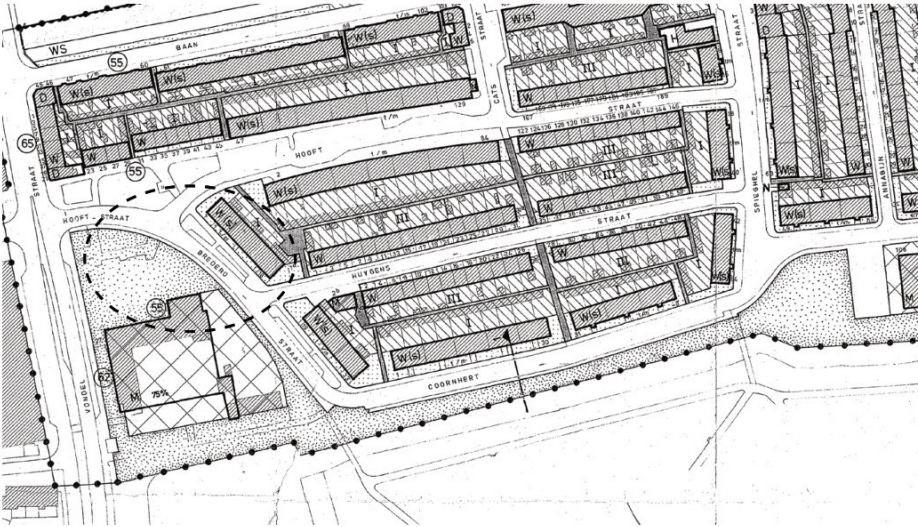
STEDELIJKE STRUCTUUR

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 Spiegelhelbuurt. 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 Spiegelhelbuurt



herstructureringsplan Spiegelhelbuurt, vogelvlucht

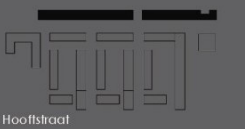
BEELDKWALITEITSPLAN

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 Spiegelhelbuurt 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



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.



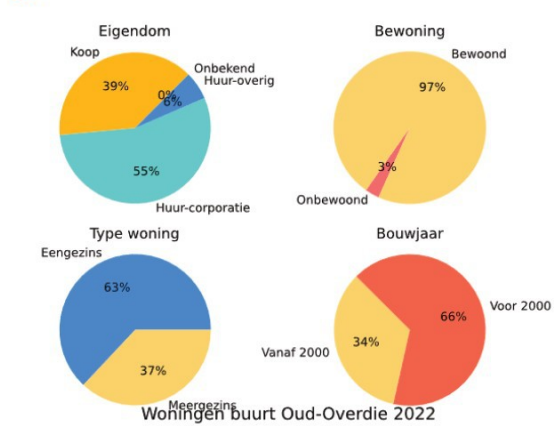
referenties uit het Beeldkwaliteitsplan

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



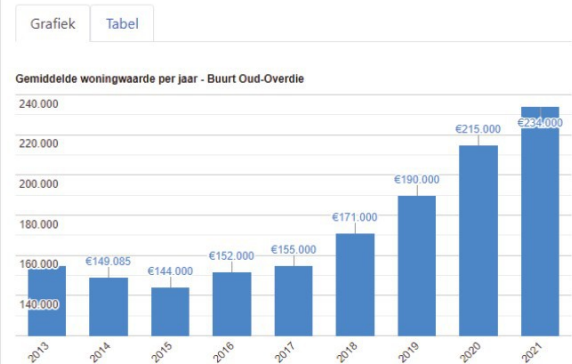
De vier bovenstaande taartdiagrammen tonen het percentage woningen naar eigendom-, bewoning-, type- en bouwperiode.

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

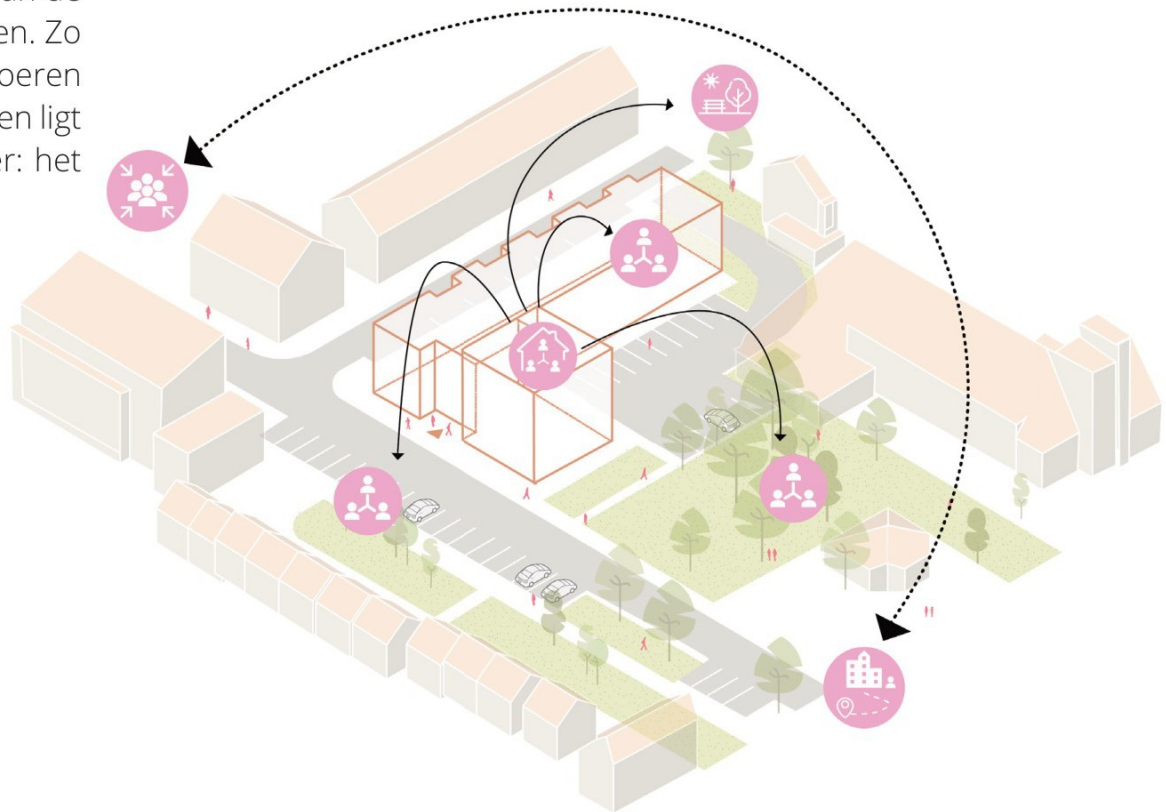
Om de voortgang op het proces zo goed mogelijk te borgen wordt er op verschillende momenten contact gezocht met de wijk. Hierin wordt meegenomen dat in een eerdere fasen al een uitgebreid participatietraject is doorlopen. In dit sluitstuk van de transformatie van de wijk is de input daarvan meegenomen. 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

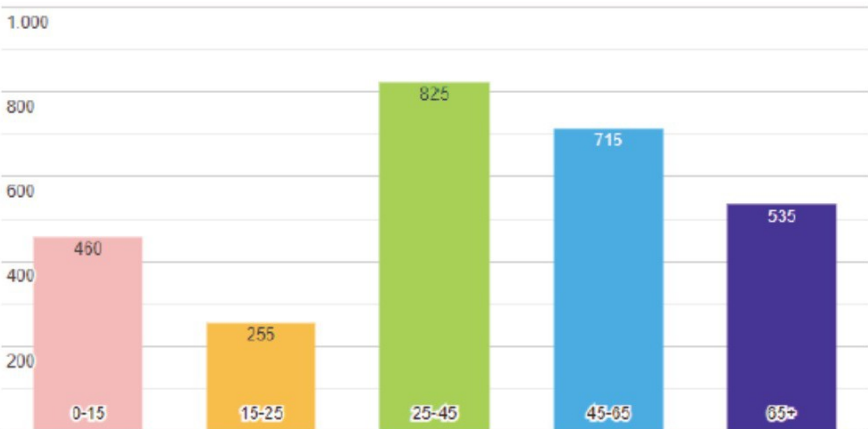


input van bewoners



‘interaction + meeting spaces’

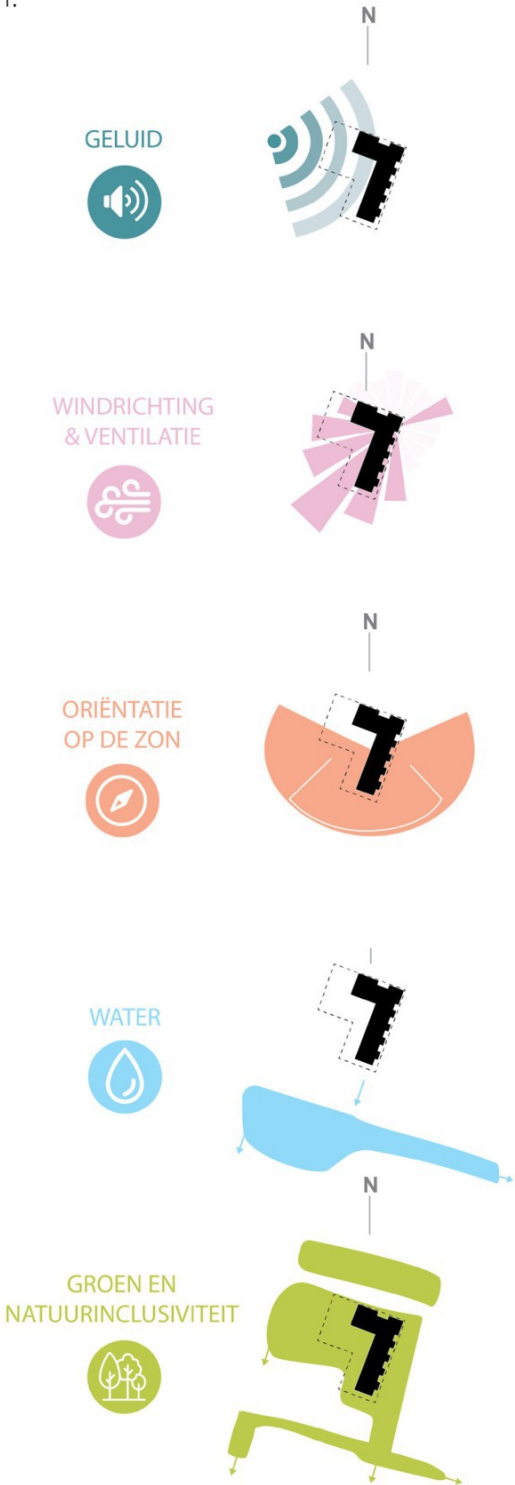
Inwoners naar leeftijd - buurt Oud-Overdie



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.

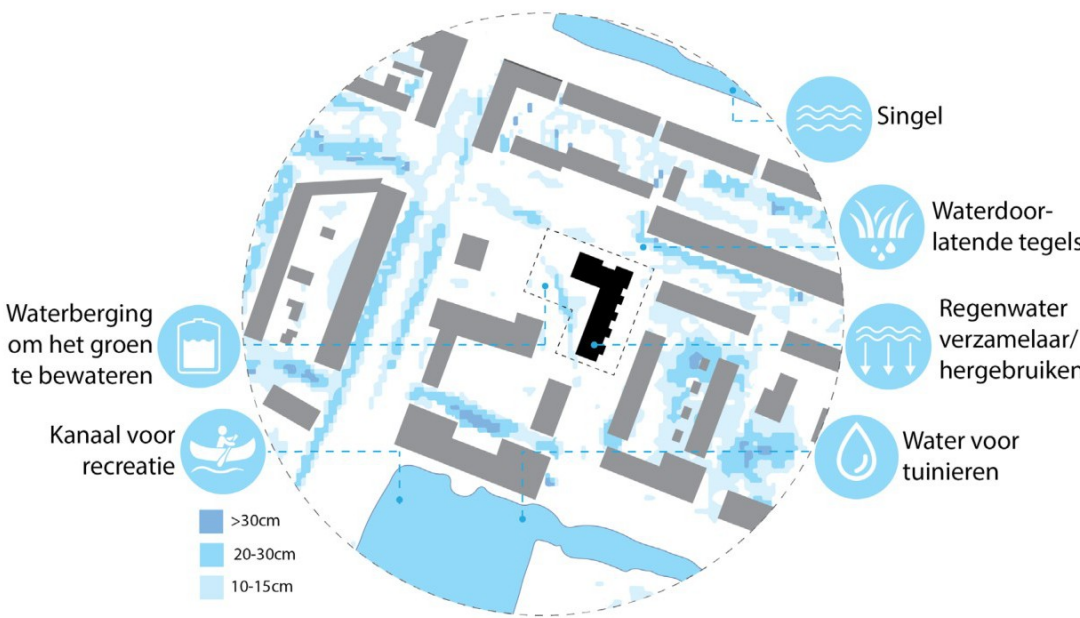


GELUID

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

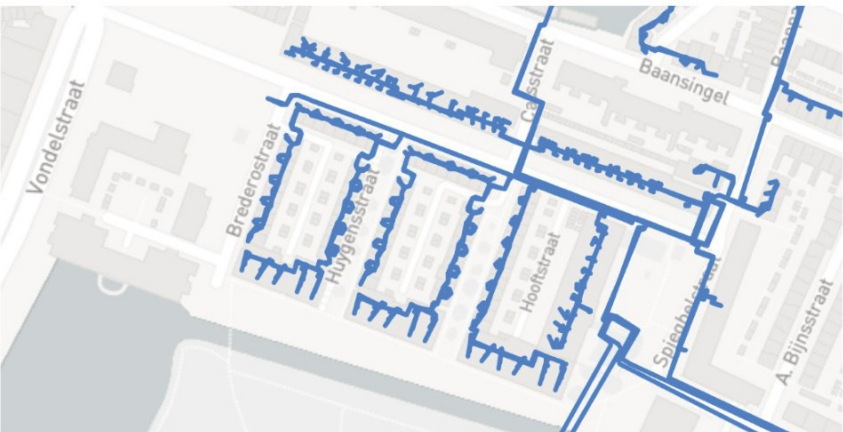
Planten, vogels en insecten zullen dan nog beter hun weg tot bij het stadscentrum kunnen vinden. De excate invulling moet nader onderzocht worden. Het belang van volwassen beplanting wordt niet snel overschat. Zowel voor de natuurbeleving van de mens, voor het bodemleven als voor nestelgelegenheid zijn 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.



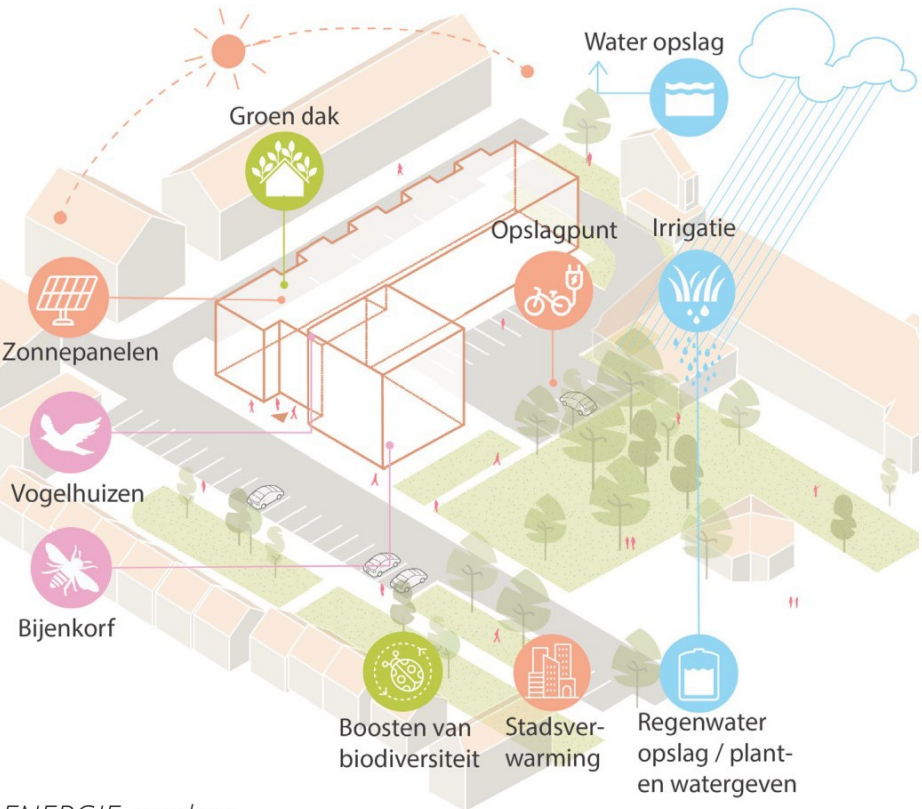
NATUUR_kansen

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.



SVW 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 bijzondere scharnierfunctie. 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.

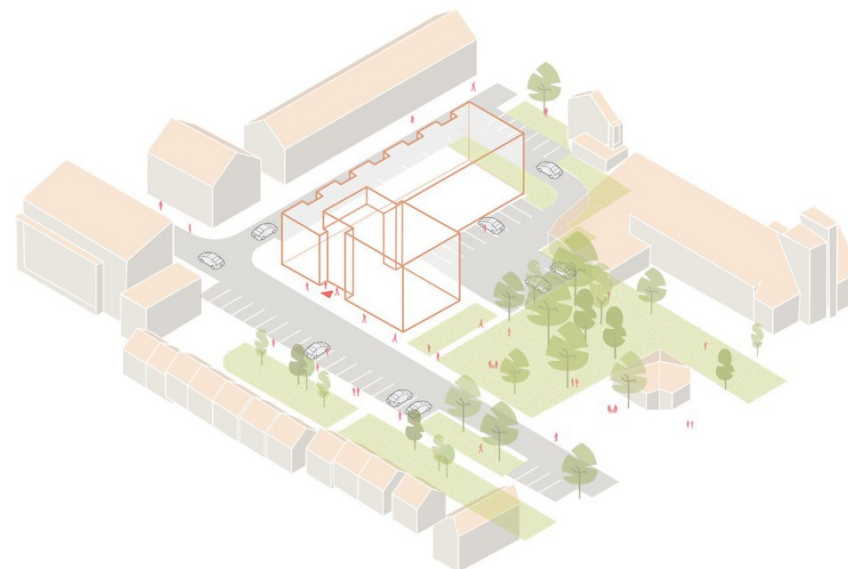
De hoofdentree met postbussen bevindt zich aan de Hooftstraat met een tweede ontsluiting vanuit het binnenterrein. De setback aan de Hooftstraat zorgt voor een rustig binnenkomen.

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.

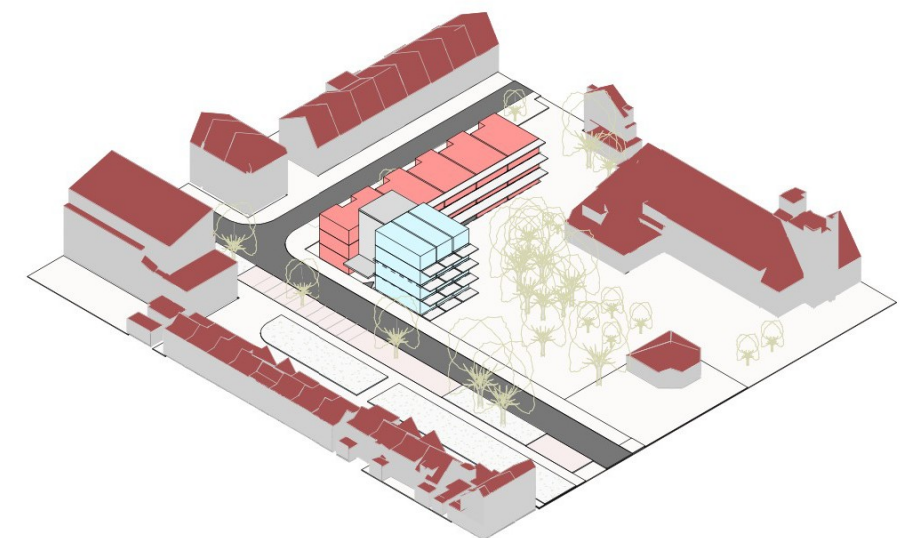
Op de begane grond zijn zoveel mogelijk woningen geplaatst voor maximale toezicht op straatniveau. Daarnaast zijn toegangen zo transparant mogelijk ontworpen om doorzichten te bevorderen. Deze doorwaadbaarheid geeft ruimte voor meer sociale veiligheid op straat.



Situatie

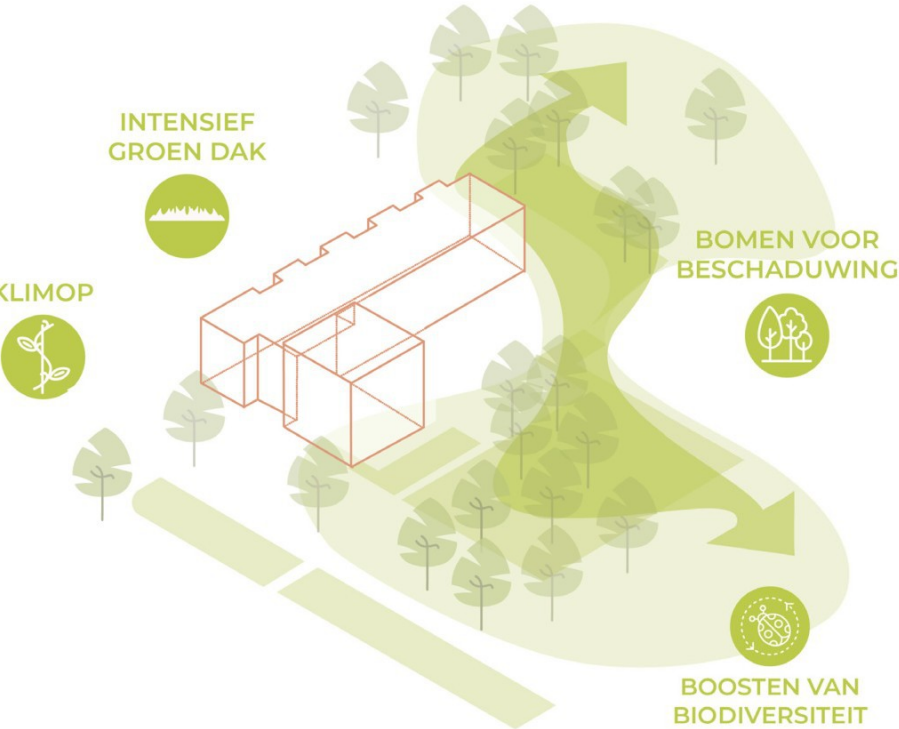


Volume

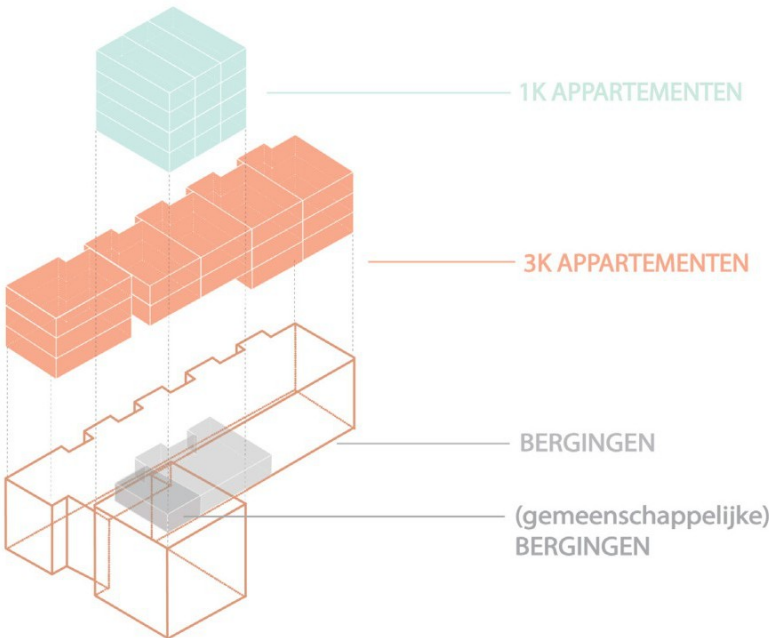
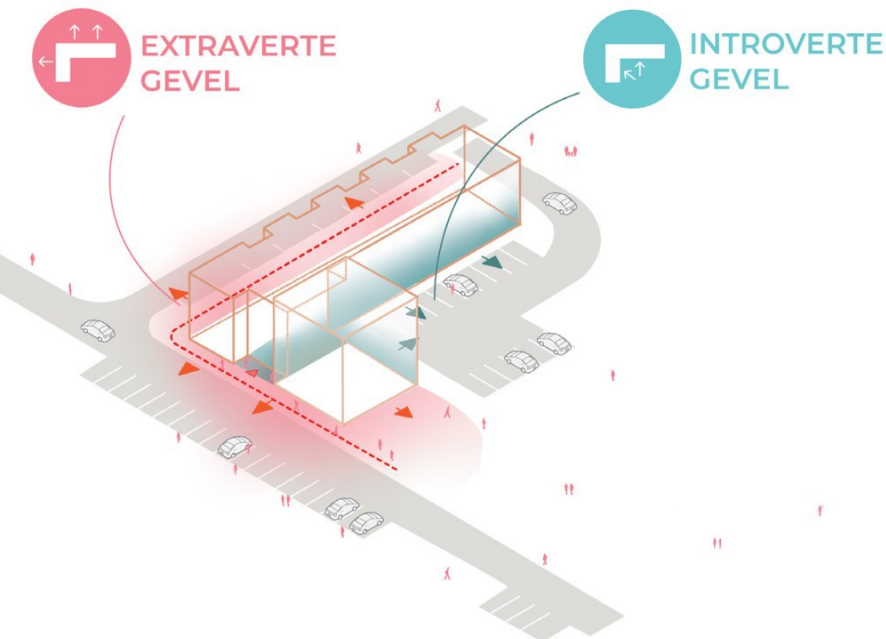
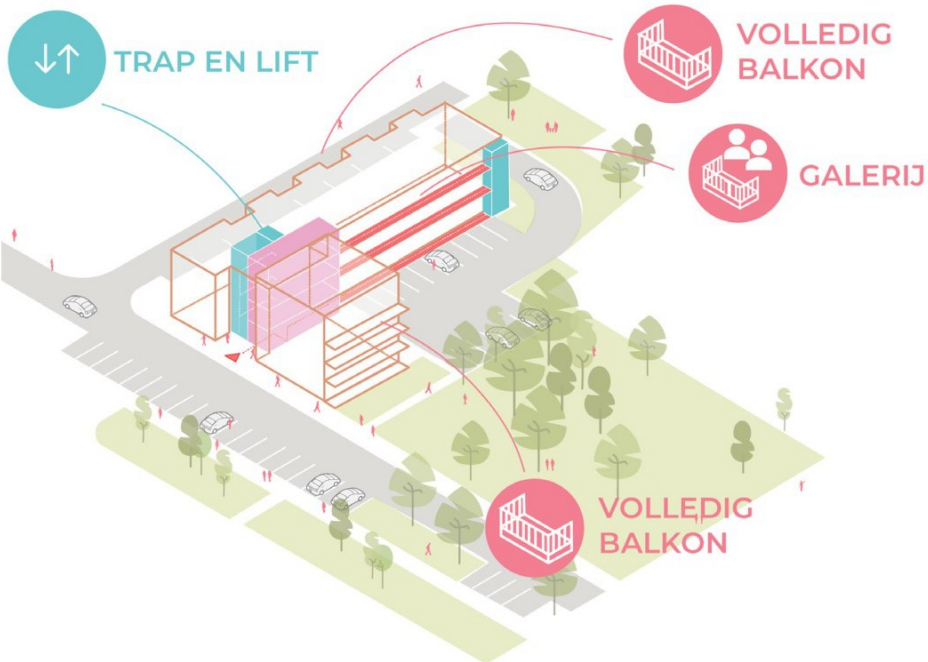


Programma verdeling

RELATIE TOT DE WIJK EN HET GROEN



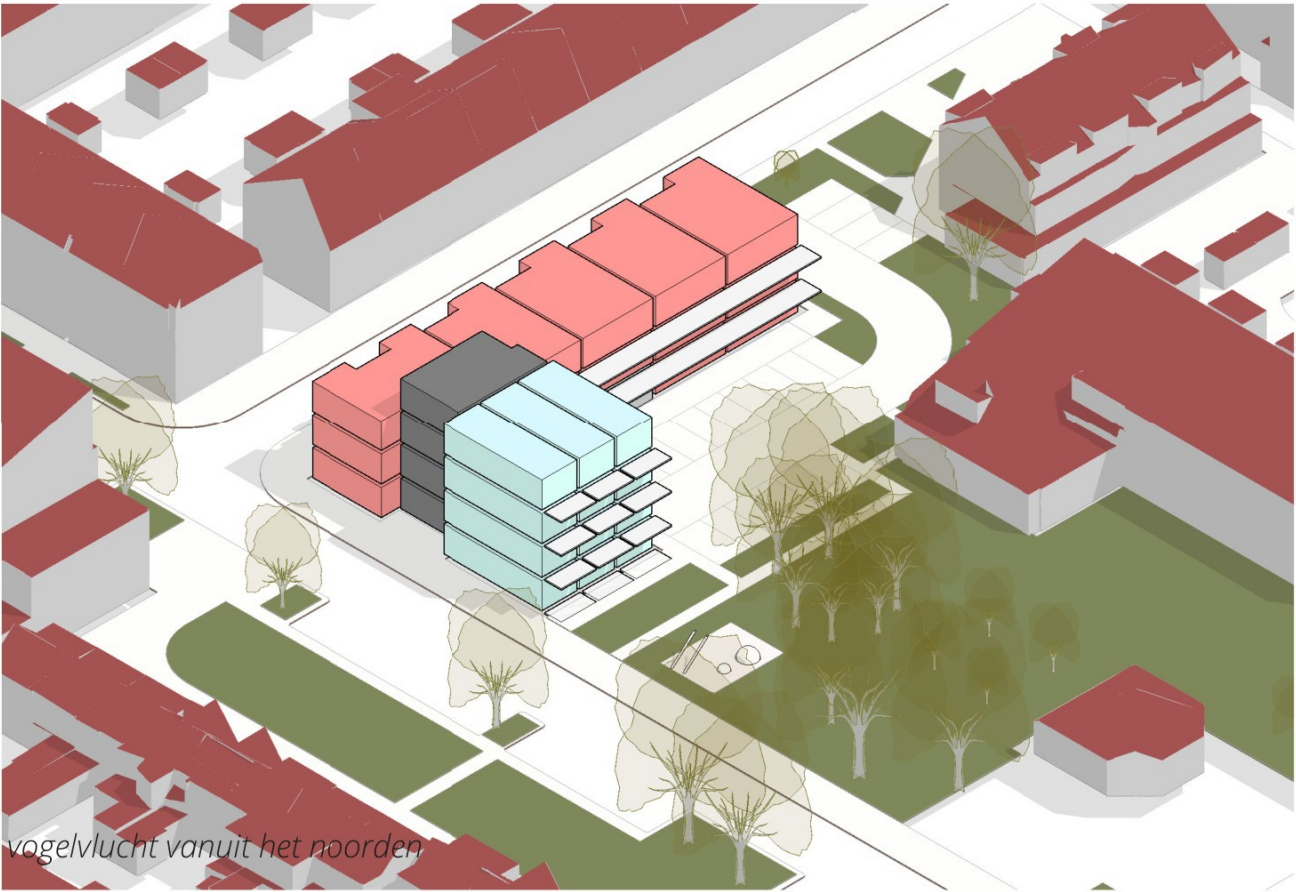
ONTSLUITING EN ORGANISATIE



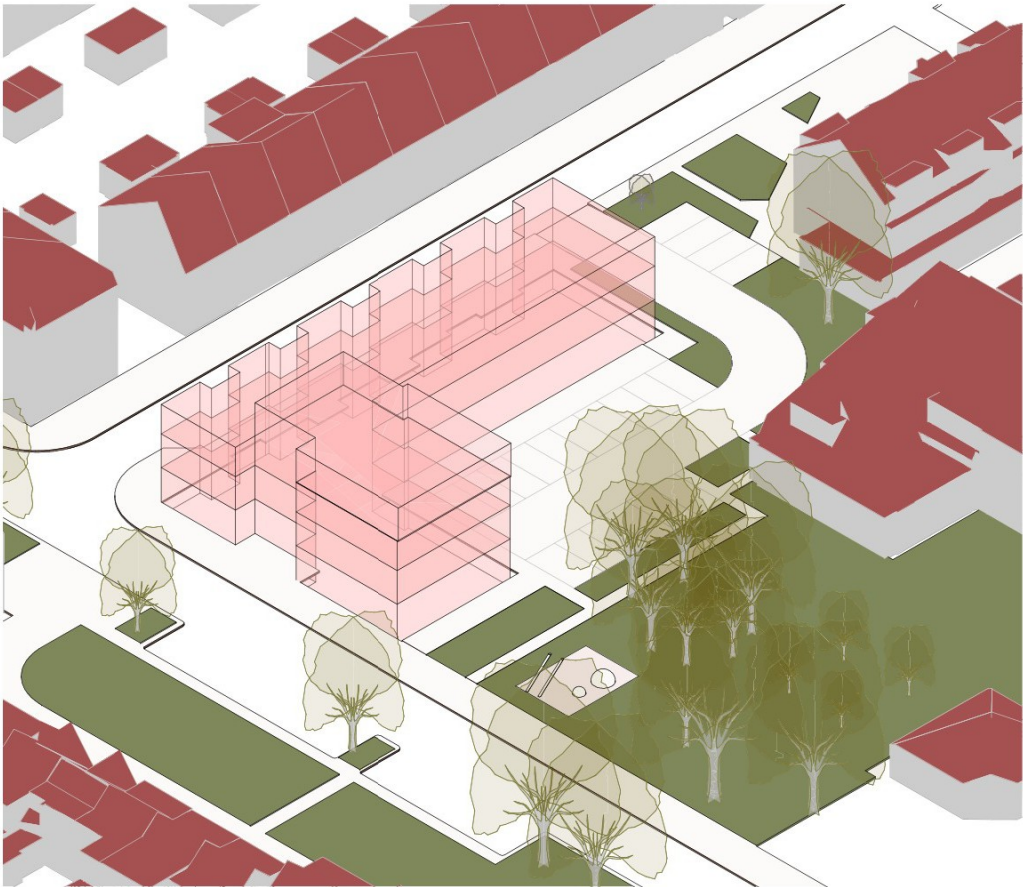
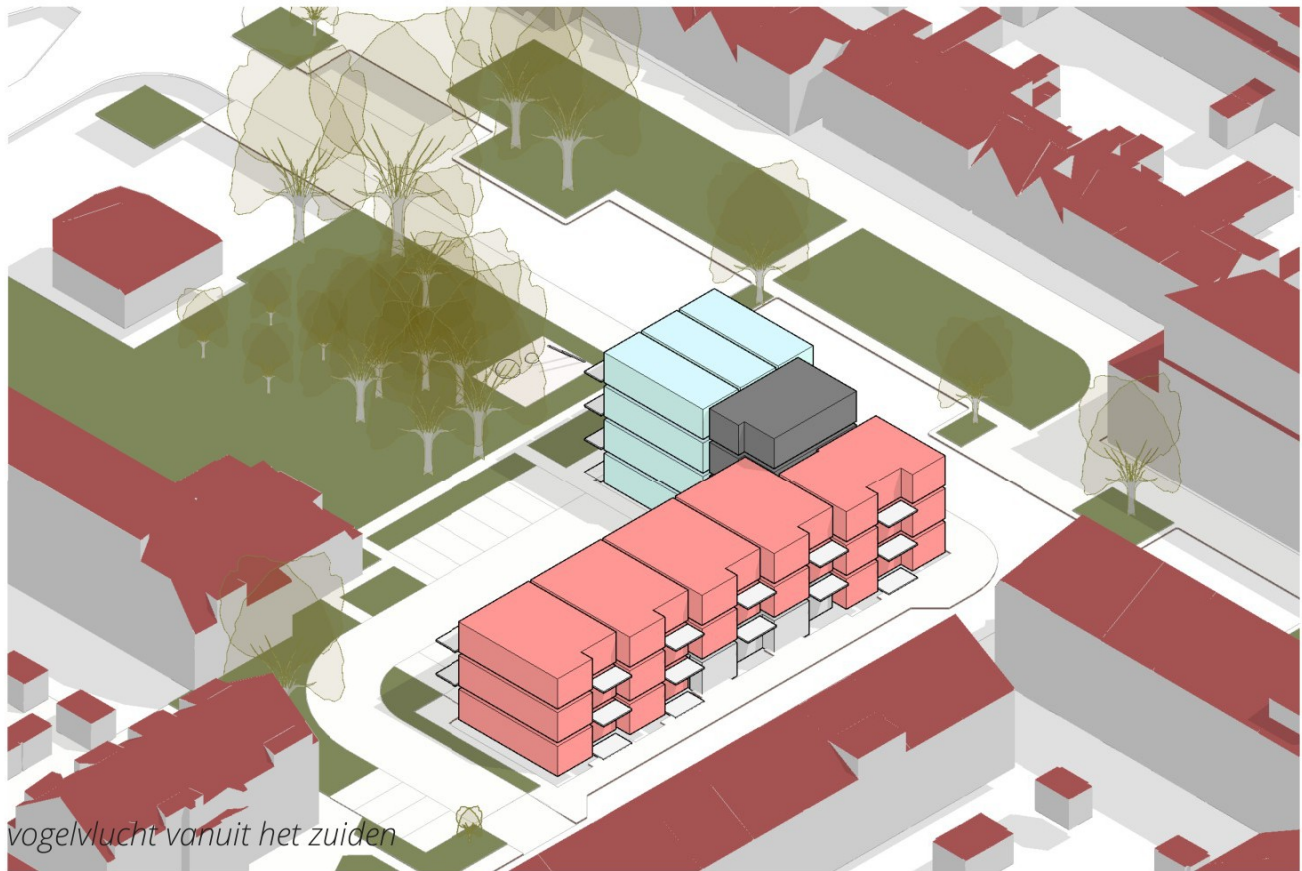
PROGRAMMA

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 baksteen strippen die aansluiting vind bij de criteria uit het beeldkwaliteit & criteria document uit 2008. Door middel van dieptewerking en verticale en horizontale verbanden ontstaat een verfijning aan het plan.



Referentie baksteen



Materiaal referentie baksteen

De metselwerkvlakken liggen licht verdiept ten opzichte van elkaar om meet diepte werking te krijgen. Door te spelen met rode en grijze voegen wordt dit versterkt. Dichte/ open delen zoals kozijnen en plaatmaterialen liggen 6 cm extra verdiept in dit vlak.

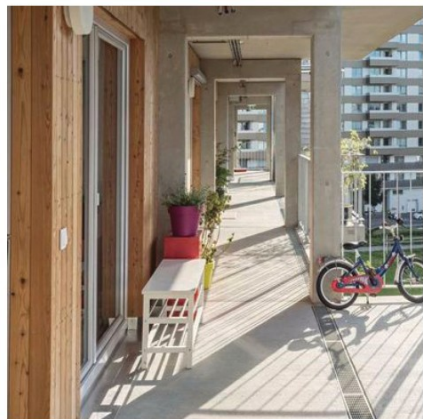
De hooftentree en 'binnenzijde' galerijgevel is uitgevoerd in een ton-sur-ton rode beplating. De brede leefgalerij heeft stalen kolommen en een geperforeerde stalen balustrade om contact te houden met het groene park. De balkons zijn als een

vanzelfsprekend onderdeel van het hoofdvolume ontworpen. Balkons aan de Hooftstraat zijde zijn als banden mee ontwerpen met de balkons aan de Brederostraat. Aan de Brederostraat zijn half verdiept in het gebouw gelegd zodat deze bijdragen aan 'ogen op de straat' maar toch voldoende privacy hebben.

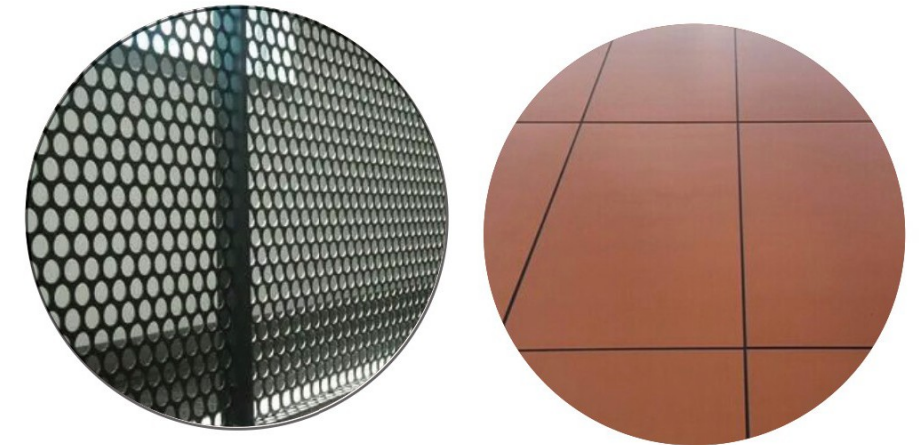


GALERIJ

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. De platen worden over de betonnen randen heen gezet om de banden te benadrukken. Deze worden afgewisseld met spijlenhekwerken ter plaatse van de gebieden waar samenkomen extra gewenst is. Ter plaatse van de ramen, waar de ruimte is voor bankje, is een spijlen hekwerk gemaakt die meer interactie met de omgeving bied. 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'.



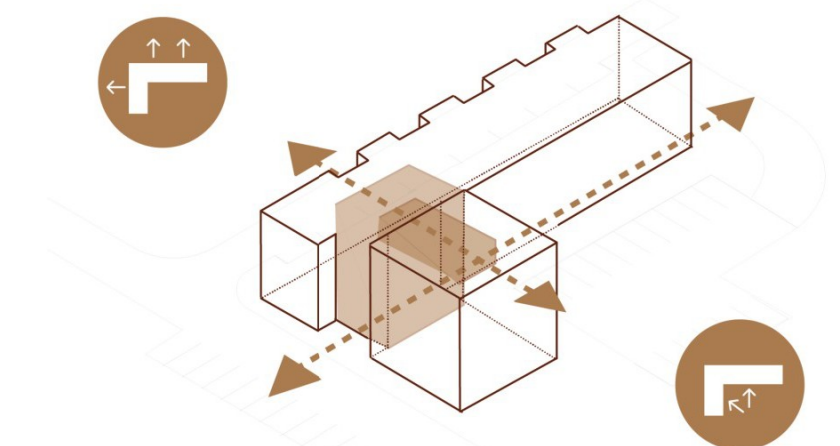
Referentie voor de bredegalerij



Tweede gevel ten behoeve van privacy



Ruimte voor personalisatie

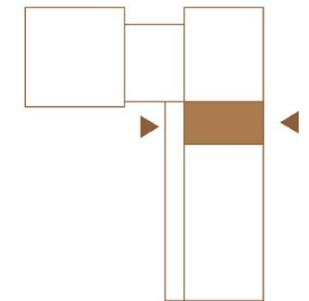


Zichtassen als verbindend element

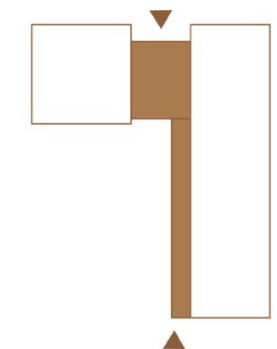
AANSLUITING OPENBARE RUIMTE

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 puien ontstaat een meer doorwaadbaar gebouw. De verbrede galerij met vluchttap in de lengte richting van het gebouw helpen deze openkarakter tot stand komen.



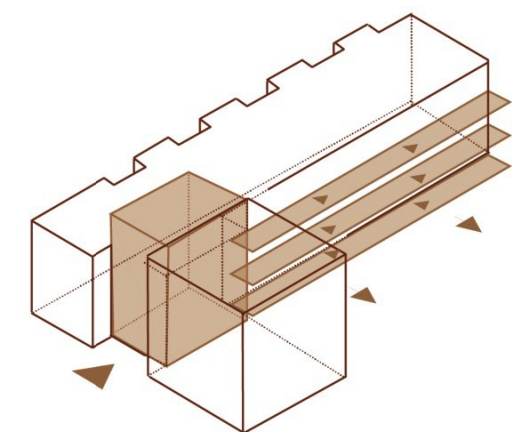
Doorzicht ter plaatse van gemeenschappelijke berging



Doorzicht ter plaatse van hoofdentree



Referentie voor entree



Herkenbare en uitnodigende toegangen

PARK

De nieuwe positie van het gebouw zorgt ervoor dat zoveel mogelijk behouden kan blijven van de bestaande bomen en groen. 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 koplampen verminderd in de woningen. De balkons van de studio's zijn als gevels ontworpen. Hiermee is er voldoende privacy gelaten voor de bewoners.



Ruimte voor spelen



Voorzieningen mee ontworpen met gebouw en terreininrichting



Natuurlijke elementen



Referentie voor aansluiting met park

PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND 1:250



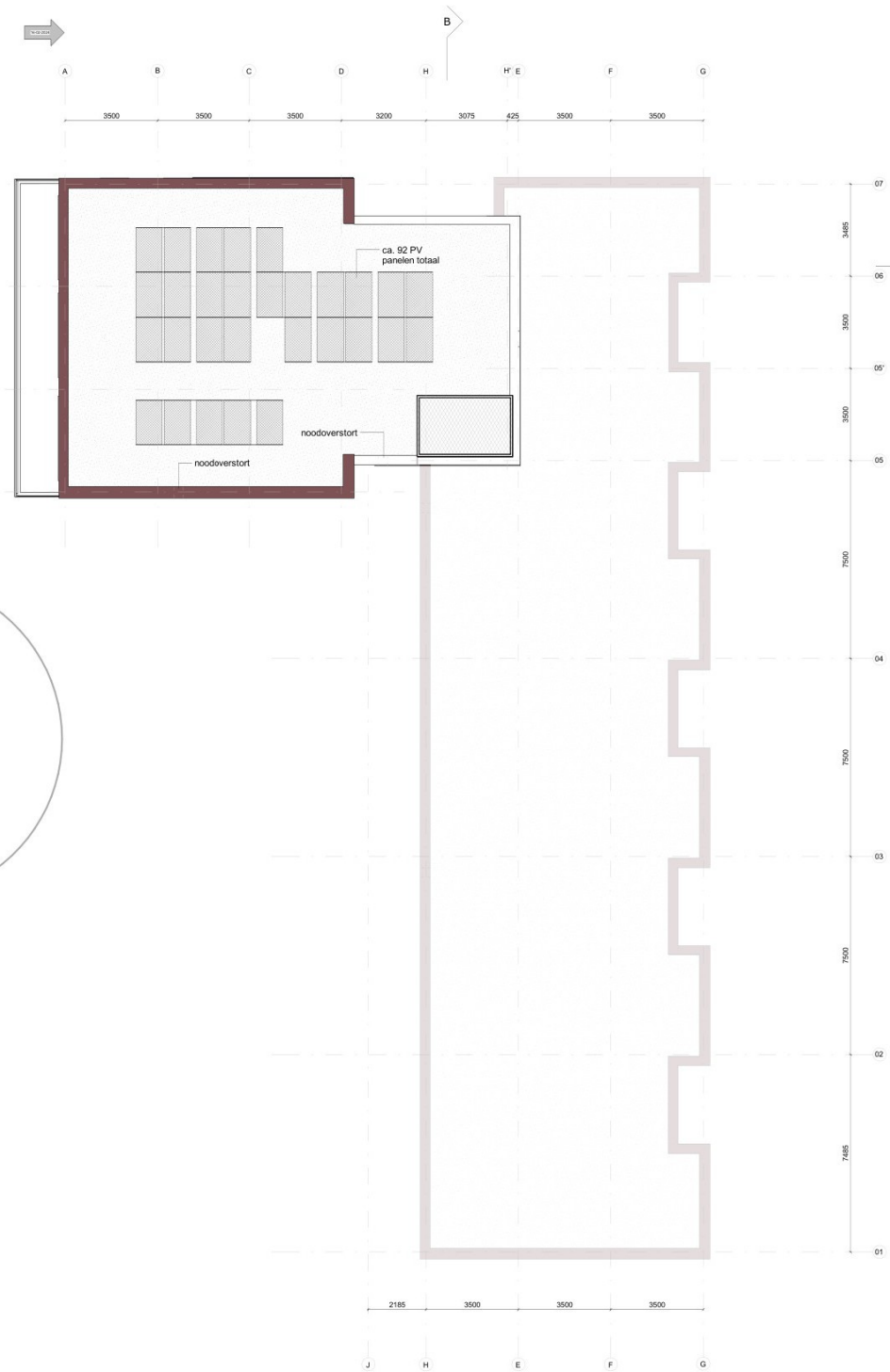
1E EN 2E VERDIEPING 1:250



3E VERDIEPING 1:250



DAK 1:250



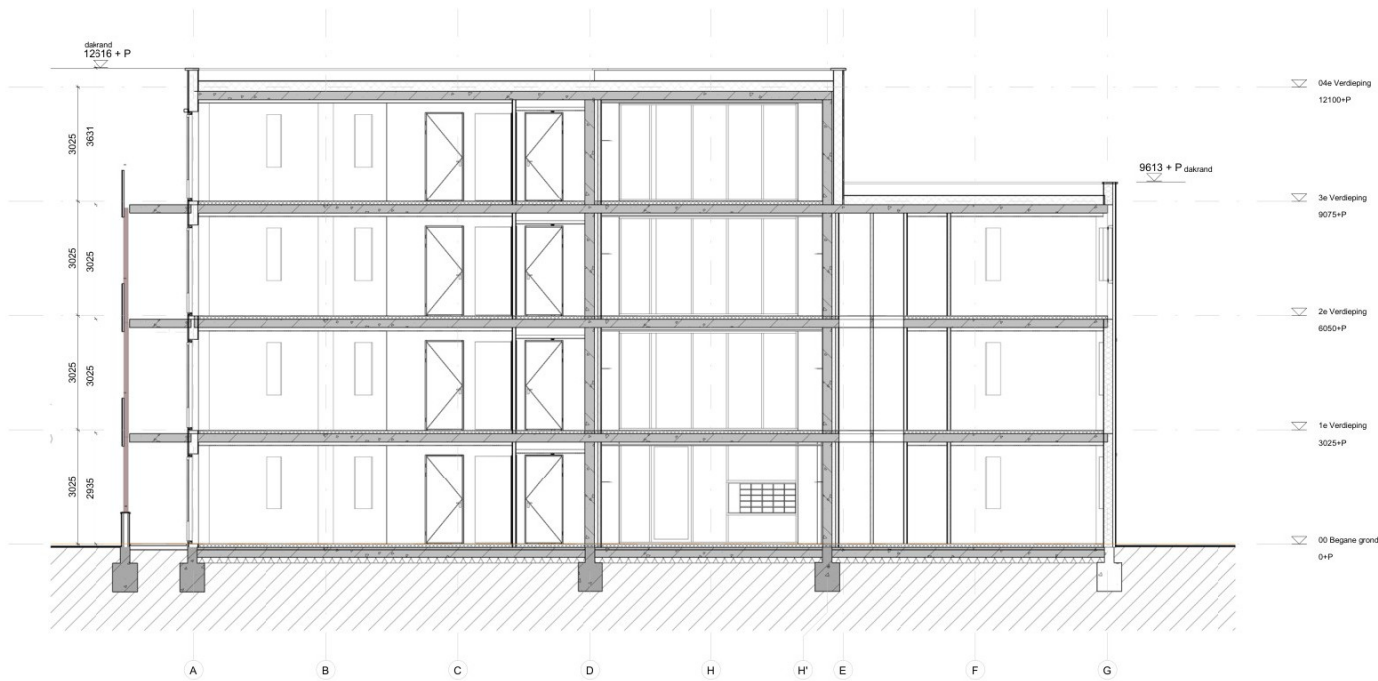
GEVELS



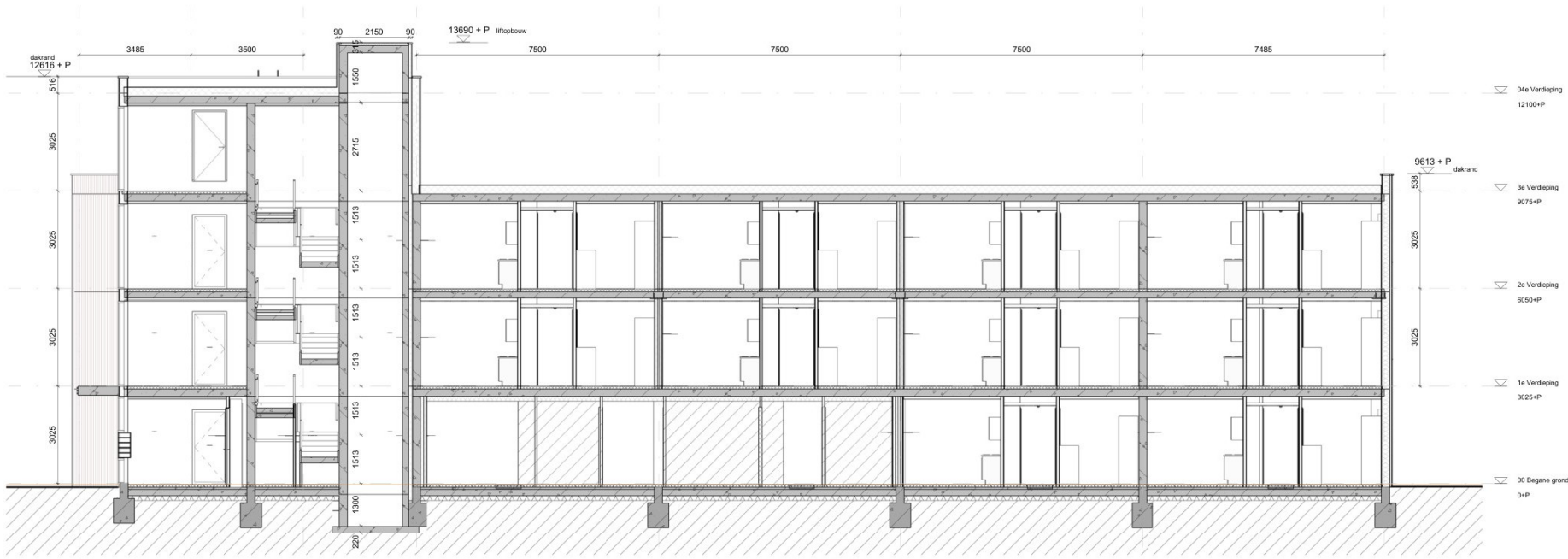
GEVELS



DOORSNEDEN

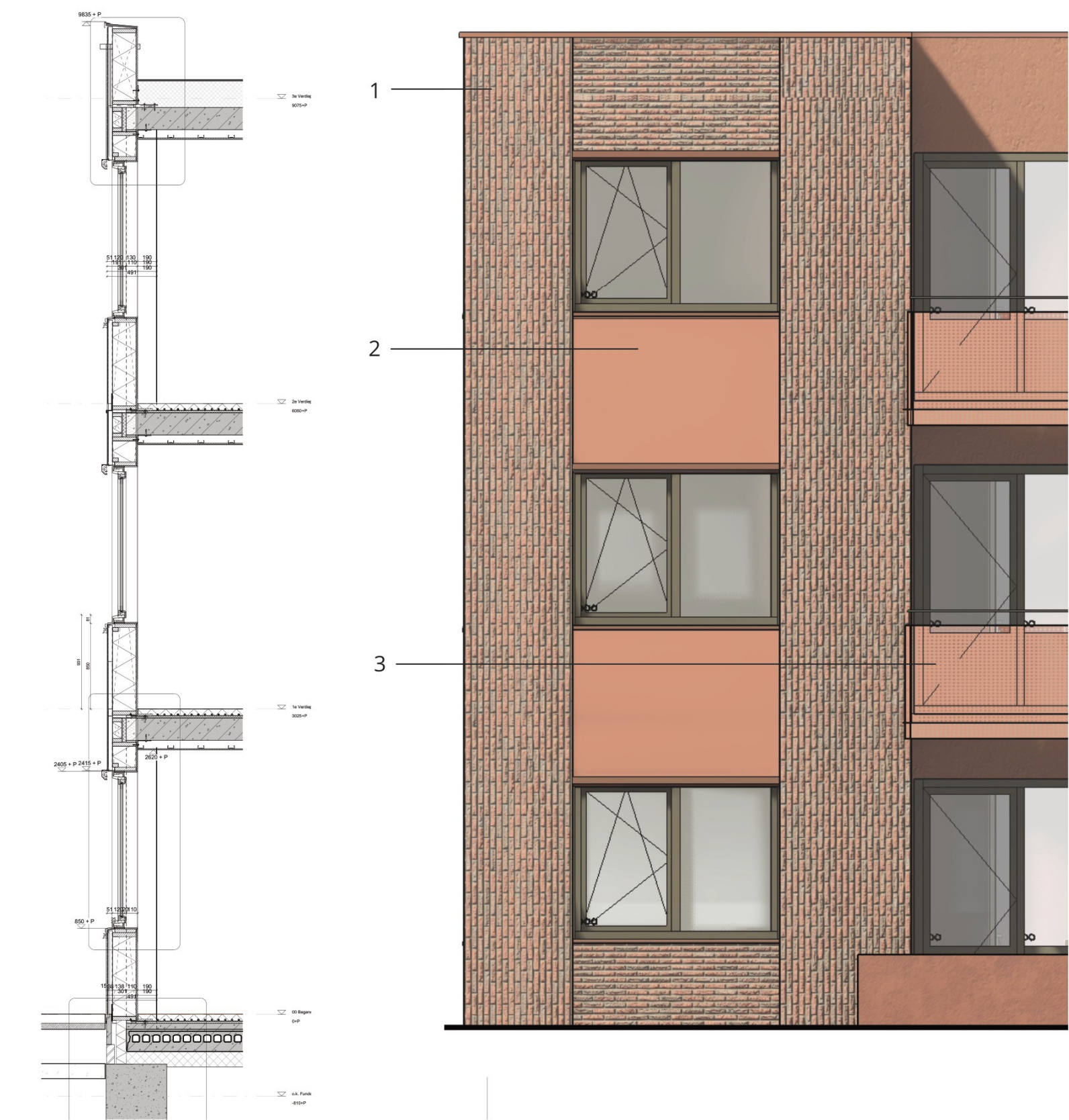


Doorsnede A-A'



Doorsnede B-B'

MATERIALISATIE

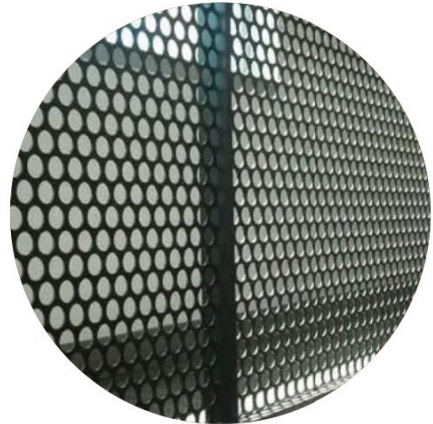
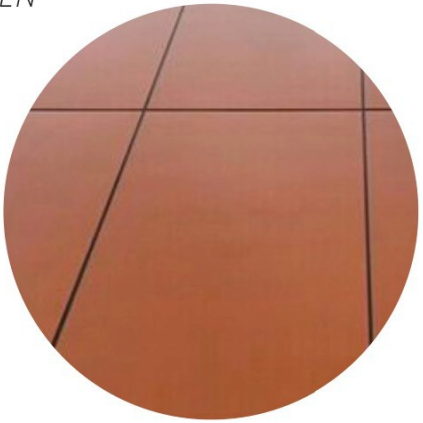


1 GEVEL
Bruin rode strippen
met twee verschillende
voegen.

2 OPEN EN DICHT DELEN
Kunststof kozijnen
en vezelcement
plaatmaterial

3 BALUSTRADE
Gestante stalen
platen

REFERENTIES



MATERIALEN



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 ✗

4: BIJLAGEN



BESLUITENLIJST

Vergadering van burgemeester en wethouders van 18 juni 2024

- Aanwezig

, voorzitter

, gemeentesecretaris

- Afwezig

, collegesecretaris



3

Besluiten openbaar

3.1

Vondelplein/ Brederostraat

Voor de Brederostraat/ Vondelplein is 18 december 2023 een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 25 (sociale)appartementen.

Ambtelijk is het plan akkoord bevonden. Het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan. Echter is de welstandscommissie na vijf behandelingen niet overtuigd over het gebruik van minerale steenstrips en het realiseren van een brede galerij. Initiatiefnemer heeft een onderbouwing opgesteld en verzocht dit aan wethouder voor te leggen met de vraag of er van het welstandsadvies mag worden afgeweken.

Besluit:

In te stemmen met het afwijken van het advies van de welstandcommissie ten behoeve van een brede galerij aan de openbare ruimte en het toepassen van

minerale steenstrips aan de achterzijde van het gebouw en keramische steenstrips aan de voorzijden van het gebouw.

SLOT

COLOFON

AANGEPAST ONTWERP
Bredero- en Vondelstraat te Alkmaar

22 november 2024

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/bouwfysica
- [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