

BEELDKWALITEITSPLAN RINGERSKWARTIER
Alkmaar

19 december 2019

Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is gemaakt in opdracht voor BPD Ontwikkeling.

Dit product is vervaardigd door:



Urbis | bureau voor stadsontwerp
Crooswijksesingel 50-i
3034 CJ Rotterdam
T 010 217 5353
info@urbis.nl
www.urbis.nl



BPD Ontwikkeling bv
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Postbus 51262
T 020 304 9999
info@bpd.nl
www.bpd.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Context	6
Invloedsferen	8
Stedenbouwkundig plan	11
Beeldkwaliteit	16
<i>volumeopbouw</i>	<i>16</i>
<i>architectuur</i>	<i>18</i>
<i>het plintgebouw</i>	<i>20</i>
<i>kleurgebruik</i>	<i>24</i>
<i>openbare ruimte</i>	<i>25</i>
Randvoorwaardenkaart	29
Duurzaamheid	30
Bijlage	32
<i>programma exercitie</i>	<i>32</i>



Inleiding

De gemeente Alkmaar en BPD Ontwikkeling hebben met ondersteuning van Urbis bureau voor stadsontwerp een beeldkwaliteitsplan samengesteld voor de ontwikkeling van het Ringerskwartier. Dit document dient als basis en als toetsingskader voor de uitwerking van dit woningbouwproject.

Het Ringerskwartier omvat de herontwikkeling van de terreinen rondom de oude (te herontwikkelen/renoveren) Ringersfabriek. Deze locatie vormt de schakel tussen het historische centrum van Alkmaar en het moderne Overstad en heeft tegelijkertijd een strategische ligging in de kanaalzone. Het Ringerskwartier is ontworpen met als basis deze bestaande structuren met elkaar te verweven en een gevarieerd en levendig woonmilieu te creëren. Er ontstaat hierdoor een gebouwencomplex met afwisselende hoogtes en een divers programma. Het openbaar gebied wordt gekenmerkt door een groen dwaalmilieu dat aansluit op de kanaaloevers.

Leeswijzer

Allereerst wordt kort ingegaan op de context van het project en welke beleidsmatige uitgangspunten rekening gehouden dient te worden. Hierna volgt een beschrijving van de ruimtelijke invloedsferen in en rondom het plangebied. Vervolgens worden de ambities van het stedenbouwkundig plan omschreven gevolgd door een gedetailleerde plankaart. Daarna komt het onderdeel Beeldkwaliteit aan bod. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels rondom de volumeopbouw van het complex, het kleur- en materiaalgebruik, architectuur, het 'plintgebouw' en de openbare ruimte. Aansluitend worden de ambities voor het onderdeel duurzaamheid omschreven.

Tot slot is er een bijlage toegevoegd met een exercitie van het programma. Deze uitwerking kan als hulpmiddel dienen bij de verdere ontwikkeling van dit project.

Context

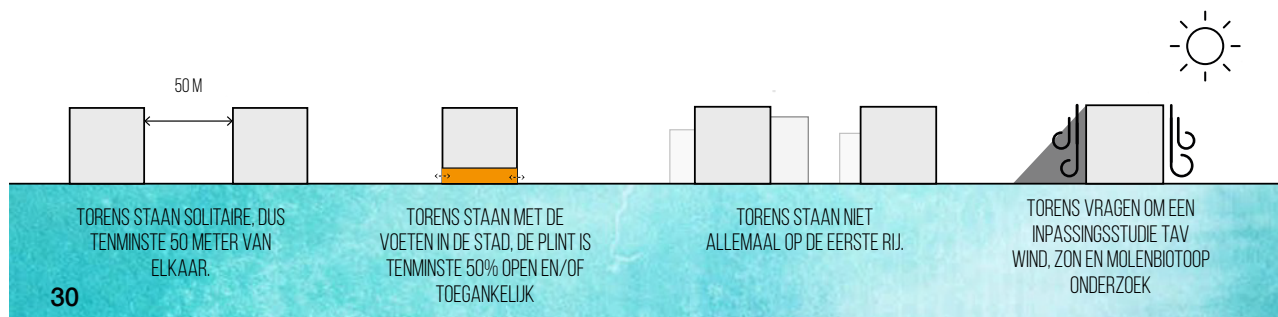
Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar (2019)

Het Ringerskwartier maakt onderdeel uit van de Kanaalzone Alkmaar. Over dit gebied heeft de gemeente Alkmaar in 2019 een omgevingsbeeld opgesteld. Hierin staan de ambities en kwalitatieve regels om de Kanaalzone te transformeren tot een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving.

De meeste van de kaders die betrekking hebben op het Ringerskwartier worden in meer detail toegelicht in een deeluitwerking van het Omgevingsbeeld: 'Ontwikkelbeeld Overstad' (zie volgende pagina). Toch zijn er al een aantal regels die betrekking zullen hebben op de hoogbouw van de nieuwbouw van het Ringerskwartier:

Regels hoogbouw Kanaalzone

De lengte en bochten van het kanaal zijn te ervaren door middel van hoogbouw, markante gebouwen, routes en plekken. Gezien de huidige opbouw van de stad is een **hoogte van 50 meter** voldoende om eruit te springen. De torens staan solitair, dus tenminste **50 meter van elkaar**. Hiertussen is een **maximale bouwhoogte van 35 meter** toegestaan met een gemiddelde hoogte van 8 bouwlagen voor heel Overstad. Tenminste 50% van de plint van de torens is open en/of toegankelijk. Ook staan de torens niet allemaal direct aan het kanaal (tot 65m vanaf de kade), maar ook in de 2e rij langs het kanaal (65m tot 420 m vanaf de kade). Tot slot vragen de torens om een inpassingsstudie t.a.v. wind, zon en de molenbiotoop.



Regels voor gebouwen van 50m hoog (Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar, 2019)

Ontwikkelbeeld Overstad (2019)

'Ontwikkelbeeld Overstad' is een uitwerking van 'Omgevingbeeld Kanaalzone Alkmaar' met het gewenste toekomstige programma en de ruimtelijke opgaven voor het deelgebied Overstad. De ambitie is om van Overstad een krachtig, jong en modern onderdeel van Alkmaar te maken. Om dit te bereiken zijn 9 gebiedsopgaven en 5 oeveropgaven opgesteld. Het is essentieel dat het ontwerp van het Ringerskwartier voldoet aan deze opgaven.

Gebiedsopgaven Overstad

- Versterken gebiedsidentiteit gastvrij centrum
- Centummilieu van straten, stegen, pleinen en parken
- Meer straten, stegen, pleinen, parken en kleinere kavels
- Meer en veiliger verbinden met de oude binnenstad voor voetgangers en fietsers
- 20% onverhard en onbebouwd
- Parkeren is in gebouwen en uit het zicht
- Mix van gebouwtypes en programma
- Effectief omgaan met verharding
- Mobiliteitsplan maken

Oeveropgaven Overstad

- Verspringende voorgevels langs de oever
- Stedelijke kade van minimaal 20 meter breed
- Kade tegenover de oude stad is vrij van auto's
- Ruimte voor aanlegplaatsen
- Het waterfront heeft doorzichten naar het achterland

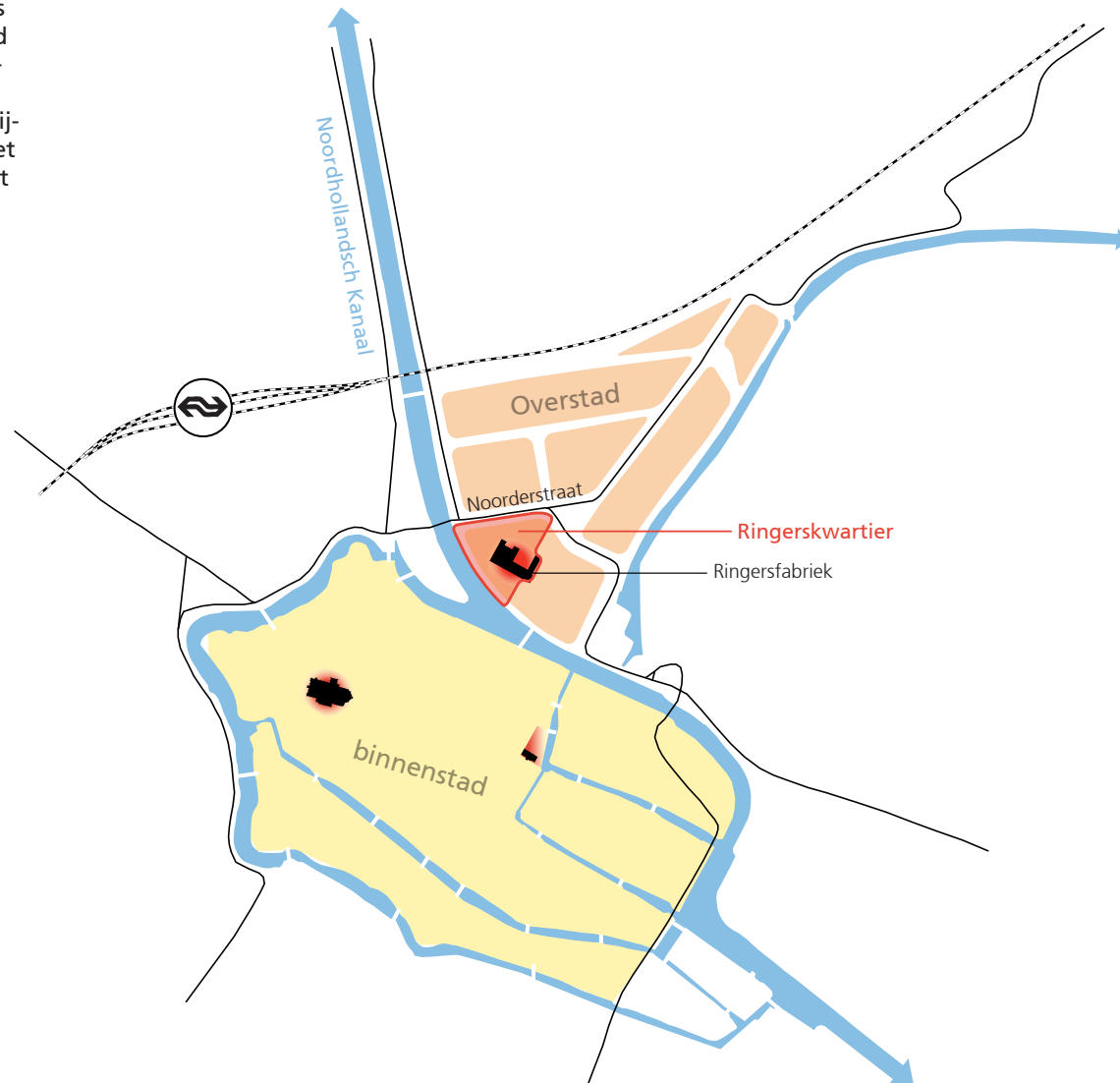


Ontwerpopgavenkaart (Kanaalzone Alkmaar - ontwikkelbeeld Overstad, 2019)

Invloedsferen

Ligging directe omgeving

Het Ringerskwartier kan worden gezien als de schakel tussen de historische binnenstad en het jonge, eigentijdse Overstad. De Ringersfabriek vormt het middelpunt van het Ringerskwartier en geeft het gebied een bijzonder karakter. Ook de sterke binding met het Noordhollandsch Kanaal maakt van het gebied een aantrekkelijke woonlocatie.





De binnenstad van Alkmaar kent een intieme historische sfeer.

Binnenstad Alkmaar

Relatie Ringerskwartier en binnenstad

De binnenstad van Alkmaar is een gebied van hoge cultuurhistorische waarde met een menselijke maat en beschutting. Het is het domein van voetgangers en fietsers en kent een grote diversiteit aan verschillende de soorten bebouwing, vaak niet hoger dan drie a vier bouwlagen.

Dit vormt een groot contrast met het moderne en grootschalige Overstad. Het Ringerskwartier is de schakel tussen deze twee verschillende werelden. Dit betekent dat de blokken en architectuur zo zijn vormgegeven dat deze niet alleen maar grootschalig en hoogstedelijk zijn, maar ook een bepaalde intimiteit en getrapte hoogteopbouw zullen krijgen.

De Ringers chocoladefabriek

Architectuur

De Ringers chocoladefabriek vormt al decennialang een belangrijk icoon voor Alkmaar. Niet alleen door de verschillende functies die het gebouw heeft gehad, maar ook door de bijzondere architectuur. Het gemeentelijk monument is tussen 1920 en 1940 in fasen gebouwd en heeft een plastische voorgevel met grote horizontale raampartijen en lineaire elementen. De gevel is hoofdzakelijk uitgevoerd in een gele, lichtbruine baksteen met accenten van een donkere kleur. Er is veel aandacht voor de uitwerking in detail. Verschillende hoogtes en een verbijzondering van het dakrand maken het beeld af.



Het complex aan begin van de 20e eeuw, een belangrijk beelddrager voor de stad.



De fabriek wordt momenteel gerestaureert.

Rol fabriek voor het Ringerskwartier

Momenteel wordt de Ringersfabriek herontwikkeld tot woongebouw met op de begane grond plek voor publiek toegankelijke functies. Ook het voorplein gelegen aan het Noordhollandsch Kanaal krijgt een aantrekkelijke verblijfsfunctie. De voormalige fabriek en dit plein zullen straks het middelpunt van het Ringerskwartier gaan vormen.

De nieuw te bouwen woongebouwen sluiten in hun **architectuur** aan op de **uitstraling**, **massaverdeling** en **detaillering** van de Ringersfabriek. Ook qua **kleurgebruik** zullen de woongebouwen **verwant** zijn aan de fabriek.

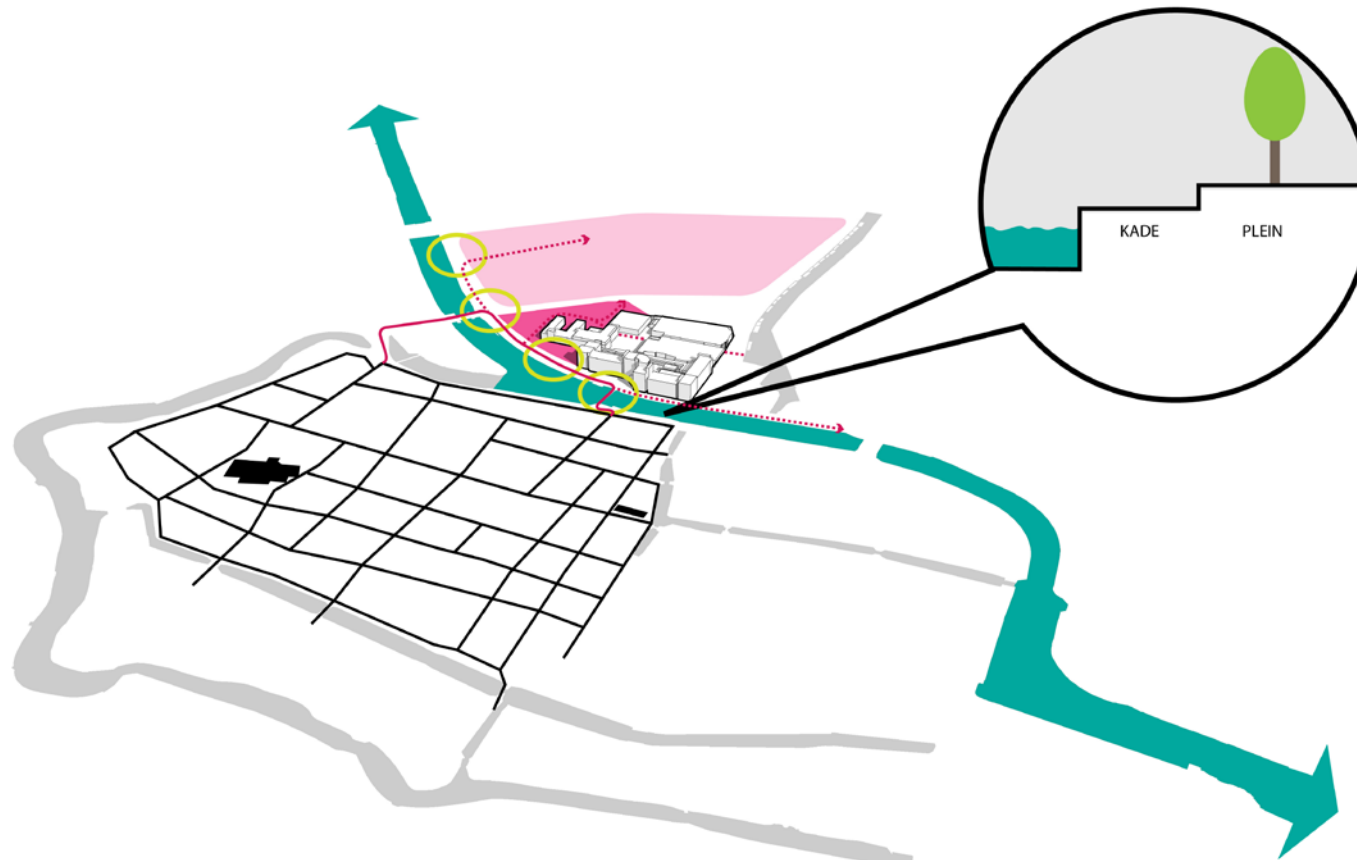


De fabriek heeft grote horizontale raampartijen en lineaire elementen.

Stedenbouwkundig plan

Ambitie

In het Ringerskwartier wordt de bestaande structuur van de binnenstad voortgezet en verweven met de Kanaalzone. Hierdoor vormt zich een schakel tussen de historische centrum en moderne Overstad.



Plankaart



schaal 1:2000

3D verbeelding



Impressie vanuit de binnenstad



Inpassing lange termijn



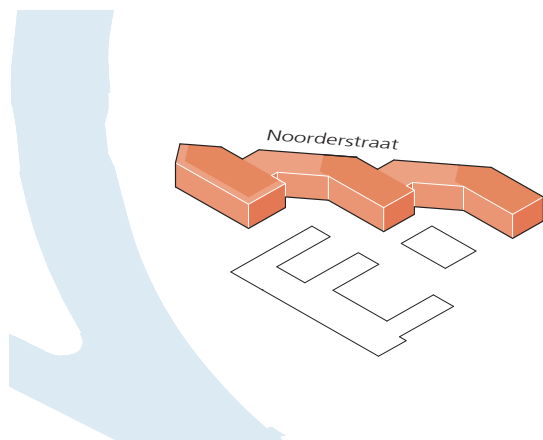
schaal 1:4000

Beeldkwaliteit: volumeopbouw

Twee gebouwtypes

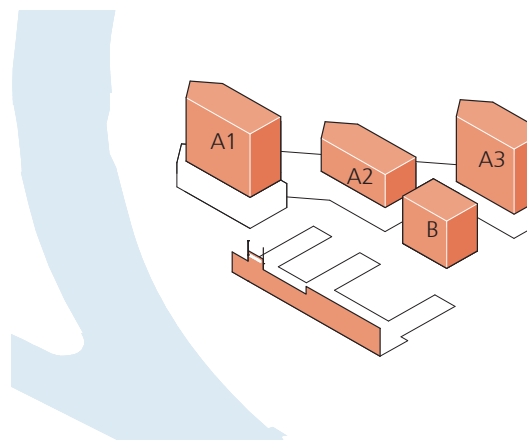
De nieuwbouw van het Ringerskwartier bestaat uit twee typen gebouwen: het plintgebouw en de woongebouwen. Het plintgebouw begeleidt de Noorderstraat en is vier bouwlagen hoog. De vorm van dit volume biedt afscherming van het verkeersgeluid, zodat er een aantrekkelijkere leefkwaliteit ontstaat aan de zuidzijde van het gebouw. Drie woongebouwen staan op dit plintgebouw, woongebouw B staat los gepositioneerd. Alle woongebouwen zijn hun hoofdrichting gelijk aan de fabriek. Gebouwen A1 en A3 zijn hoog (50 m), gebouwen A2 (max 35m) en B (max 27m) zijn iets lager, waardoor er een speels ritme ontstaat en alle woningen zicht hebben op het kanaal en de binnenstad. Gebouw A1 en A3 staan minimaal 50 m van elkaar.

Het plintgebouw



- Een stedelijke wand die de Noorderstraat begeleidt
- Gemixt programma: commercieel, wonen en parkeren.
- Biedt afscherming geluid Noorderstraat naar het dwaalmilieu.
- Het gebouw is max. 14 m hoog.

De woongebouwen



- Hoofdrichting parallel aan de Ringersfabriek.
- Hoofdoriëntatie naar kanaal en binnenstad.
- Speels ritme van hoogtes.
- De hoogteaccenten A1 en A3 zijn max. 50 m hoog (gemeten vanaf maaiveld) en staan minimaal 50 m van elkaar.
- Gebouw A2 is max. 35 m hoog (gemeten vanaf maaiveld).
- Gebouw B is max. 27 m hoog (gemeten vanaf maaiveld).

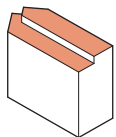
Toppen woongebouwen

De toppen van de woongebouwen hebben een aftrapping in de richting van de binnenstad en/ of de Ringersfabriek. Dit doorbreekt de grote maat van de volumes en sluit aan op de getrapte bebouwing van de binnenstad en de fabriek. De afzonderlijke vlakken zijn wel verplicht plat.

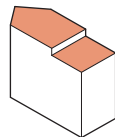
Relatie omgeving



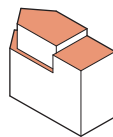
Mogelijke aftrappingsprincipes



aftrapping in lengte



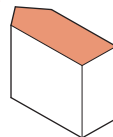
aftrapping in breedte



sculpturale /
samengestelde top



niet

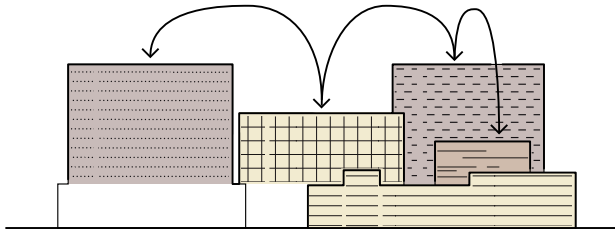


vlak

Beeldkwaliteit: architectuur

In het Ringerskwartier wordt er gebouwd in eigentijdse architectuur die past bij de identiteit van Overstad als jong, modern stadsdeel. Historiserende / retro architectuur is niet toegestaan. Wel is er afstemming met de architectuur van de Ringersfabriek. Gezien vanuit de binnenstad mag de architectuur van de woongebouwen de Ringersfabriek niet overheersen.

Ongelijkvormigheid van de woongebouwen



De woongebouwen moeten in hun architectonische uitstraling onderling duidelijk afwijken van elkaar. Door de verschillen per onderdeel krijgt het Ringerskwartier een verkleining in korrelgrootte en wordt er met respect omgegaan met de schaal van de fabriek en de historische binnenstad. Middelen die kunnen worden ingezet:

- Onderlinge diferentiatie in gevelbeeld.
- Onderlinge verschillen in plasticiteit.
- Gebouwen met scherpe hoekbeëindigingen tegenover gebouwen met ronde hoekbeëindigingen.
- Onderlinge verschillen in kleur (zie p18).

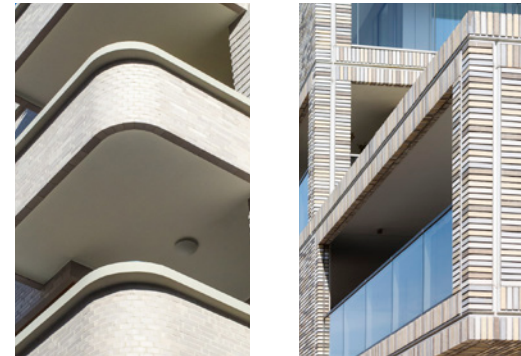
De woongebouwen blijven wel 'familie' van elkaar.

Geleding

In verband met de architectonische afstemming tussen de Ringersfabriek en de woongebouwen ligt een horizontale opbouw het meest voor de hand. Architectonisch onderzoek moet uitwijzen of juist een verticale opbouw passend is.

Materiaalkeuze

- De woongebouwen worden toegepast in baksteen (zie pagina hiernaast ter inspiratie). De materiaalkeuze voor het plintgebouw kan afwijken, deze is wel afgestemd op de woongebouwen.
- Accenten van andere materiaaltype zijn toegestaan, mits in afstemming.
- Het plintgebouw heeft een groene uitstraling, maar los van het groen heeft de gevel zelf ook een sterke architectonische expressie. Bijvoorbeeld door te werken met afwisseling van plasticiteit en materialen (zie ook pag 20-21).



De woongebouwen zijn familie van elkaar maar hebben wel onderling een andere architectonische uitstralingen. Bijvoorbeeld door onderlinge verschillen in hoekbeëindigingen: scherp vs rond.



Beeldkwaliteit: het plintgebouw

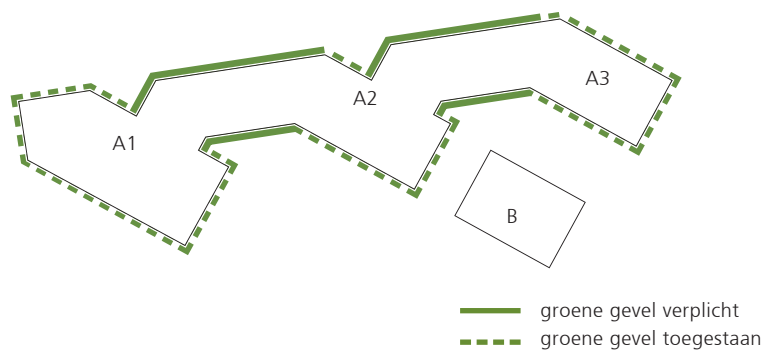
Programma en vormgeving

Programma

Het plintgebouw heeft een gemengd programma. De begane grond van het gebouw bestaat uit een commercieel programma die zichzelf oriënteert naar de Noorderstraat. Uitzondering hierin zijn de ruimtes onder woongebouwen A1 en A3, deze bestaan ook deels uit woningen. De 1e, 2e en 3e verdieping van het plintgebouw bestaan uit parkeren. Ook hier geldt dat de ruimtes onder woongebouwen A1 en A3 deels uit woningen bestaan. Op de verdiepingen onder woongebouw A2 zijn ook woningen toegestaan.

Groene gevel

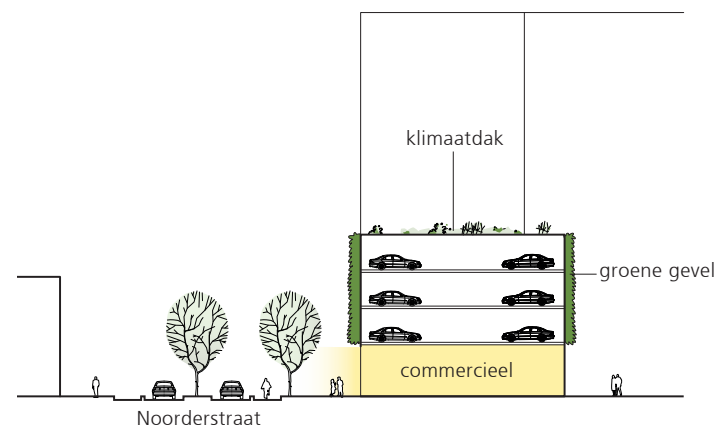
De parkeervoorziening is omhuld met groen. De gevel wordt voorzien van een leeflaag waardoor het groen een bepaalde massa en uitstraling heeft. Het is denkbaar dat onderdelen van de gevel afgewisseld worden met andere materialen (zie referenties volgende pagina), al blijft het wel noodzakelijk dat de architectonische samenhang met de woongebouwen blijft gewaarborgd. Bovenop de parkeervoorziening bevindt zich een klimaatdak. Dit dak heeft een groene uitstraling: vegetatie zorgt voor waterbuffering, hiernaast is er ook ruimte voor plaatsing van PV panelen.



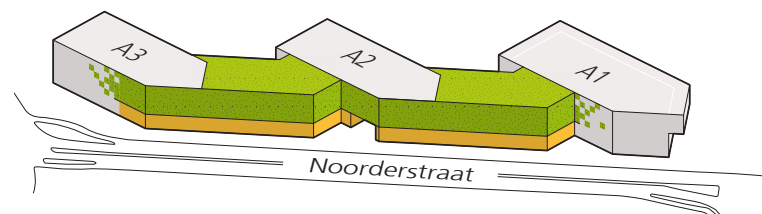
De parkeervoorziening op de 1e, 2e en 3e verdieping wordt volledig omhuld met een groene gevel.

Verlichting

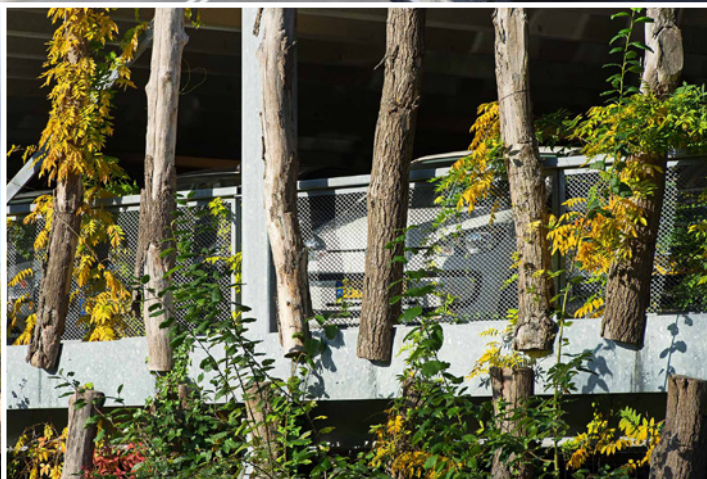
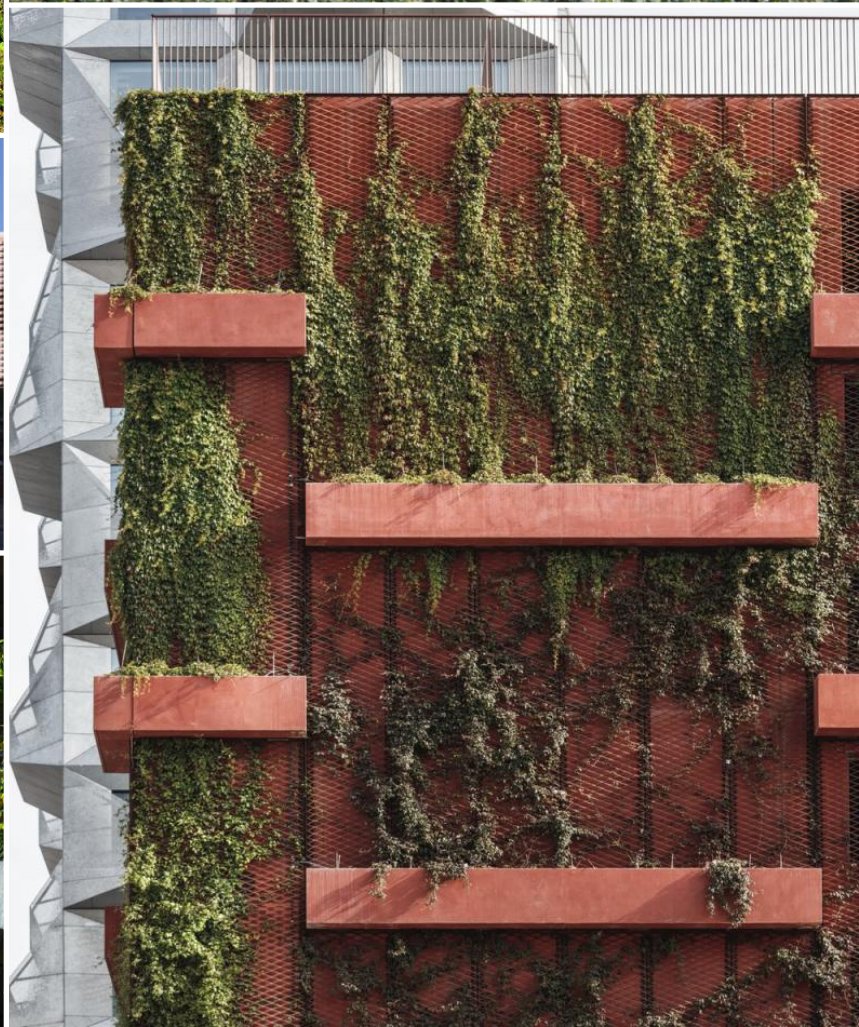
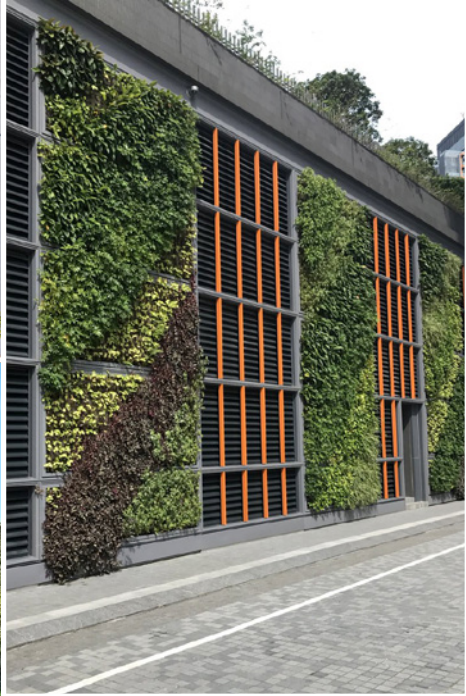
Het is niet de bedoeling dat 's avonds en 's nachts de verlichting uit de parkeervoorziening opvalt in het straatbeeld. Het is daarom van belang dat er bij het ontwerp hierover nagedacht wordt. Bijvoorbeeld in de uitwerking van de gevels, plaatsing van het licht en/of het integreren van bewegingssensors.



Principedoorsnede van het plintgebouw.



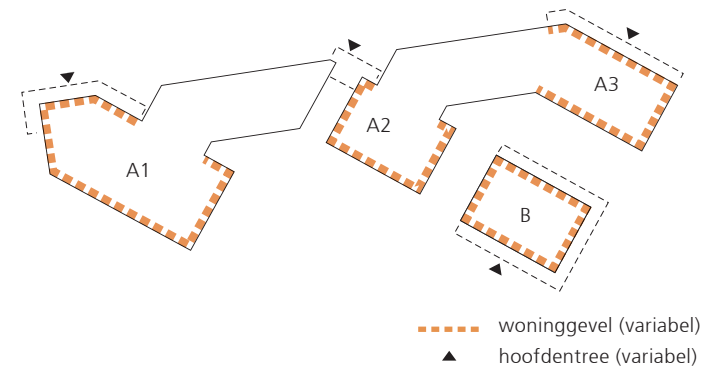
Het plintgebouw krijgt een groene uitstraling en heeft een levendige plint langs de Noorderstraat. Onder woongebouwen A1, A2 en A3 is ruimte voor wonen.



Regels begane grond plintgebouw

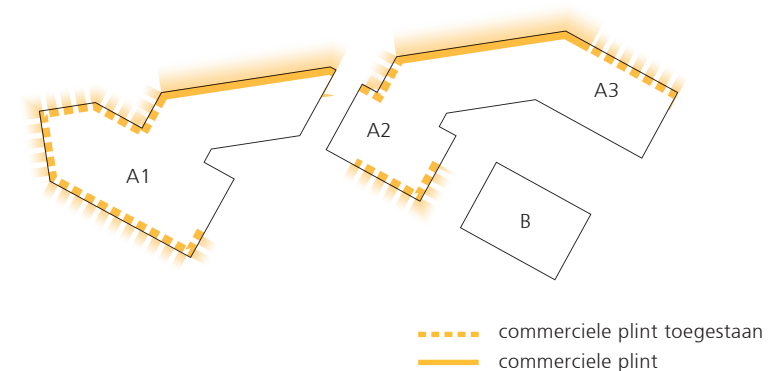
Woningen

- De begane grond onder woongebouwen A1 en A3 bestaan deels uit woningen en zorgen voor een gevarieerd en levendig straatbeeld. Hiernaast zijn woningen onder woongebouw A2 ook toegestaan.
- De hoofdentrees van woongebouwen A1, A2 en A3 bevinden zich aan de noordzijde, hierbij is de precieze locatie nader te bepalen. De hoofdentree van woongebouw B kan zich aan de zuidzijde, oostzijde of noordzijde van het gebouw bevinden.
- De hoofdentrees worden geaccentueerd en bevinden zich op maaiveldniveau.
- De woningen van gebouwen A1, A3 en B liggen ten opzichte van het maaiveld iets opgetild. Het gaat hierbij om een hoogteverschil van 1,0 - 1,5 m (streefhoogte is 1,3 m) en schept een afstand om de privacy van bewoners te borgen.



Commerciële plint

- De commerciële plint richt zich met name op de Noorderstraat. Al zijn op andere plekken ook commerciële functies denkbaar.
- De gevel van de commerciële plint is uitnodigend en heeft een open karakter.
- De commerciële plint heeft een hoogte van ca. 4 meter.



Achterzijde (commerciële plint)

- Het laden en lossen mag niet overheersen.
- Er wordt in eerste instantie gedacht aan minimaal 50% groene gevel op de begane grond.

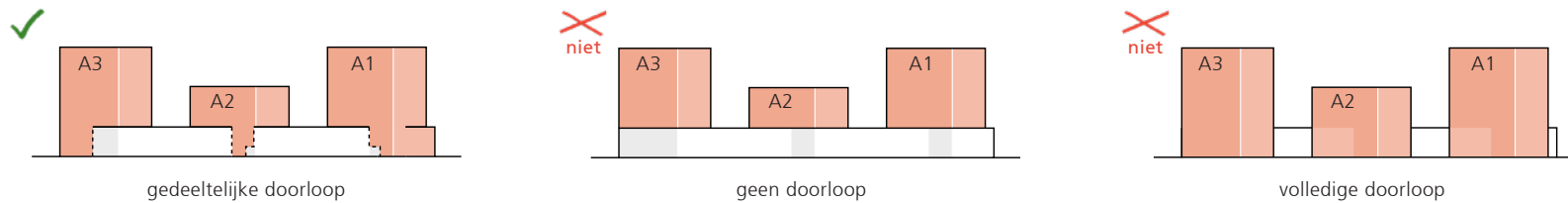
Plintgebouw vs woongebouwen

Alhoewel de vormgeving en architectuur van het plintgebouw verwant is aan de woongebouwen, heeft het toch een andere invulling en uitstraling. Het is de bedoeling dat beide gevels zichtbaar zijn in het straatbeeld.

Dit betekent dat de gevels van de woongebouwen gedeeltelijk doorlopen tot aan de straat met een duidelijke adressering. De woongebouwen zijn hierdoor te zien als afzonderlijke gebouwen, echter moet er ook een gebalanceerde eenheid ontstaan met het plintgebouw, de horizontaliteit van dit onderdeel mag niet teveel doorbreken.

De overgangen tussen de bouwtypes hebben architectonische kwaliteit, hiernaast kan er gewerkt worden met incidentele set-backs.

Doorloop gevel woongebouwen tot aan de straat

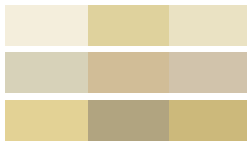


Beeldkwaliteit: kleurgebruik

Twee kleurpaletten

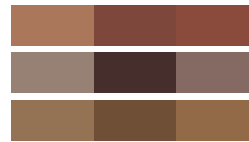
De hoofdkleur van elk gebouw in het Ringerskwartier valt binnen één van de twee kleurenpaletten (uitzondering hierin is het plintgebouw zie pag 20). 'Palet Ringersfabriek' bestaat uit lichte, gele/ lichtbruine kleuren en 'palet binnenstad' juist uit donkere, warme, bruin/bruinrode kleuren. Deze twee kleurenpaletten contrasteren met elkaar, maar zijn tegelijkertijd samenhangend doordat deze zijn afgeleid van de karakteristieke kleuren uit de omgeving. Binnen een palet kunnen de gebouwen onderling verschillende kleurvarianten hebben, maar deze zijn wel in samenhang met elkaar. Afwijkende kleuraccenten zijn toegestaan mits deze afgestemd zijn op de kleurpaletten.

Palet Ringersfabriek

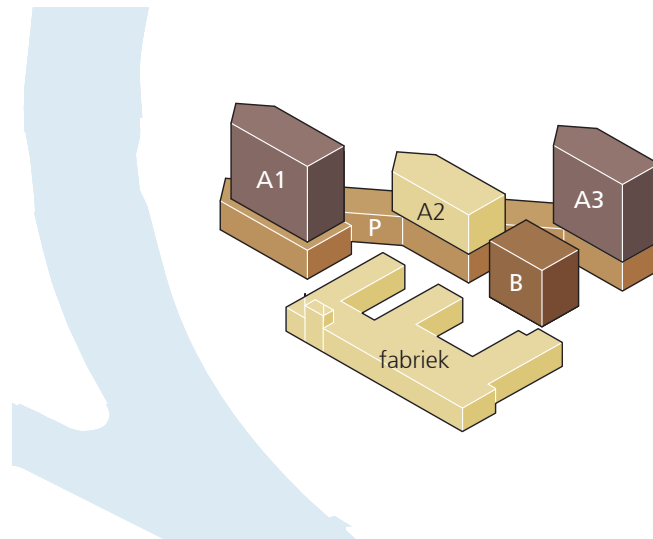


Lichte tinten van gele, lichtbruine baksteen.

Palet binnenstad



Donkere, warme tinten van bruine, bruinrode baksteen.



A1 + A3	palet binnenstad (variant 1)
B	palet binnenstad (variant 2)
P	zie pag 20 - pag 21
A2	palet Ringersfabriek

Beeldkwaliteit: openbare ruimte

Sferen

Groen dwaalmilieu

Het dwaalmilieu heeft een open en groen karakter zonder hekken of andere afscheidingen. Privacy voor de woningen op de begane grond worden gewaarborgd door middel van beplanting.

Groene pleinen aan het water

De pleinen langs het water hebben een groene uitstraling en nodigen uit tot verblijven. verblijfskwaliteit.

Verbindende ruimte

De verbindende ruimte tussen het groene dwaalmilieu en de promenade langs het Noordhollandsch Kanaal vormt een groenstedelijke overgangszone met verblijfskwaliteit.

Noorderstraat

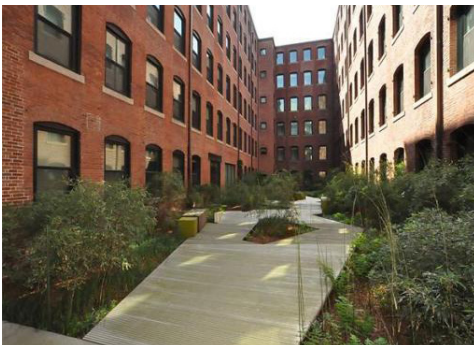
De bestaande situatie van de Noorderstraat tot en met het fietspad blijft gehandhaafd. Tussen het fietspad en de toekomstige bebouwing komt een breed trottoir met bomen. Tevens worden twee pleintjes gerealiseerd met verblijfskwaliteit.

Groene daken

Minimaal de helft van de daken heeft een groen dak, voor zover nodig gecombineerd met pv panelen.



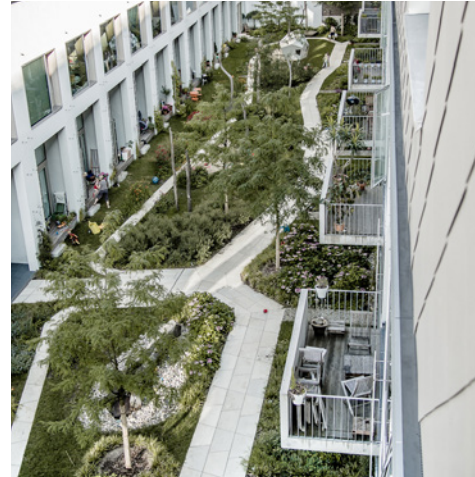
*Court Square Press Courtyard:
Amerika, Boston, USA Landworks Studio*



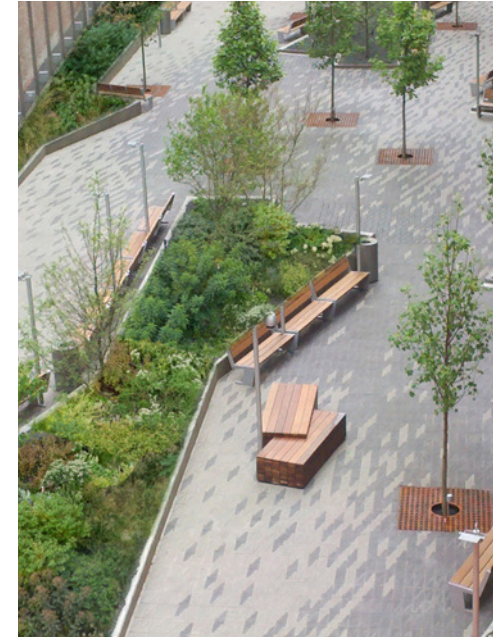
*Het Funen:
Nederland, Amsterdam, de Architekten Cie.*



*Zelterstrasse 5:
Duitsland, Berlijn, zanderrotharchitekten*



*Beekman Street Plazas:
Amerika, New York, James Corner Field Operations*



Voorbeelden voor het groene
dwaalmilieu en de verbindende ruimte
laten het open en doorlopend karakter
zien van het gebied. Beplanting en
positionering van de voetpaden zorgen
voor voldoende privacy voor de woningen
en tegelijkertijd voor een uitnodigend
karakter van de openbare ruimte.

Routes en maaiveld

Voetgangersgebied

Het grootste gedeelte van het plangebied is autovrij en de openbare ruimte is ingericht voor voetgangers en fietsers. Het gebied heeft een open karakter en is nergens afgesloten door hekken. Dwarsverbindingen zijn mogelijk en gewenst.

Entree parkeergarage

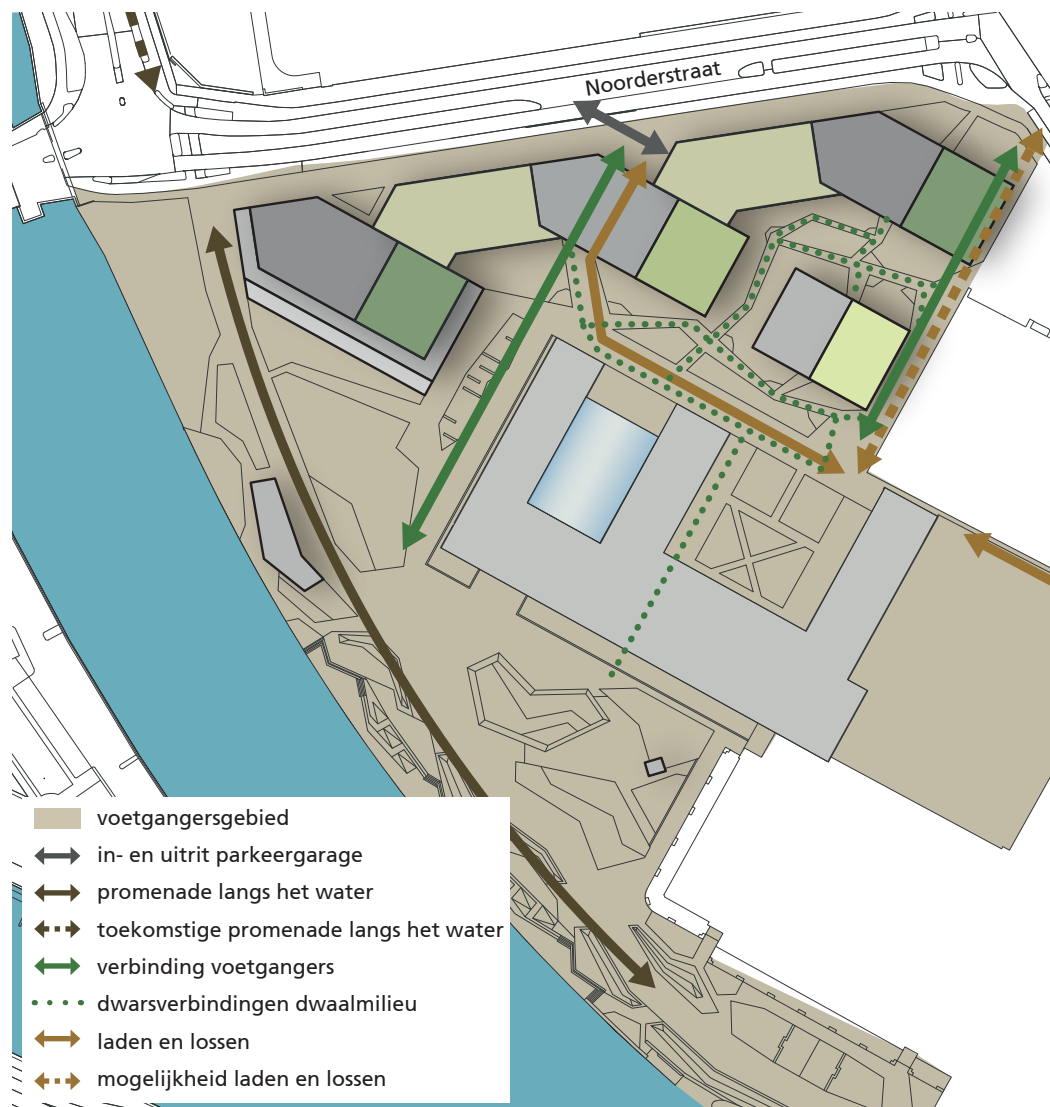
De ontsluiting van de parkeergarage ligt aan de Noorderstraat. De in- en uitrit van de parkeergarage is onderdeel van het gebouvvolume en meeontworpen.

Veiligheid onderdoorgang

Er wordt voldoende aandacht geschonken aan de verkeersveiligheid en sociale veiligheid van de onderdoorgang(en). Ook wordt er gezocht naar transparantie en connectie tussen de commerciële plint en de onderdoorgang.

Beheer

Het openbare groen in de buitenruimte wordt beheerd door de gemeente.



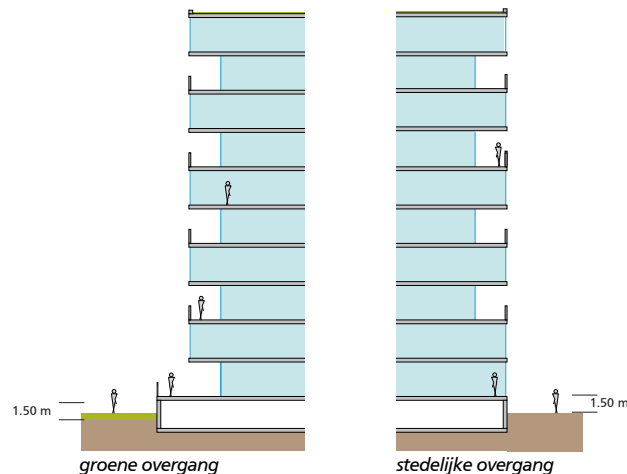
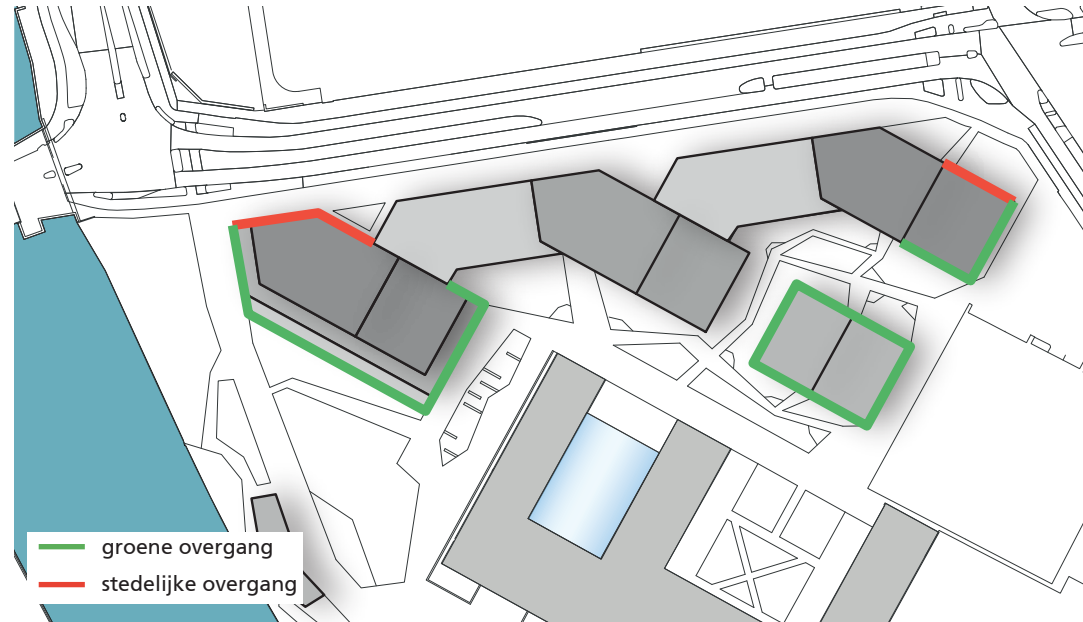
Overgang openbaar - privé

De begane grond bestaat deels uit commerciële functies en deels uit woningen. De woningen liggen ten opzichte van het maaiveld iets opgetild. Het gaat hierbij om een hoogteverschil van 1,0 - 1,5m (streefhoogte 1,3 m) en schept een afstand om de privacy van bewoners te borgen.

De overgang van de woningen op het maaiveld kent twee verschillende uitwerkingen. Aan de zijde van het dwaalgebied en de promenade heeft de overgang een groene uitstraling met terrassen. Aan de zijde van de Noorderstraat heeft de overgang een stedelijk karakter.

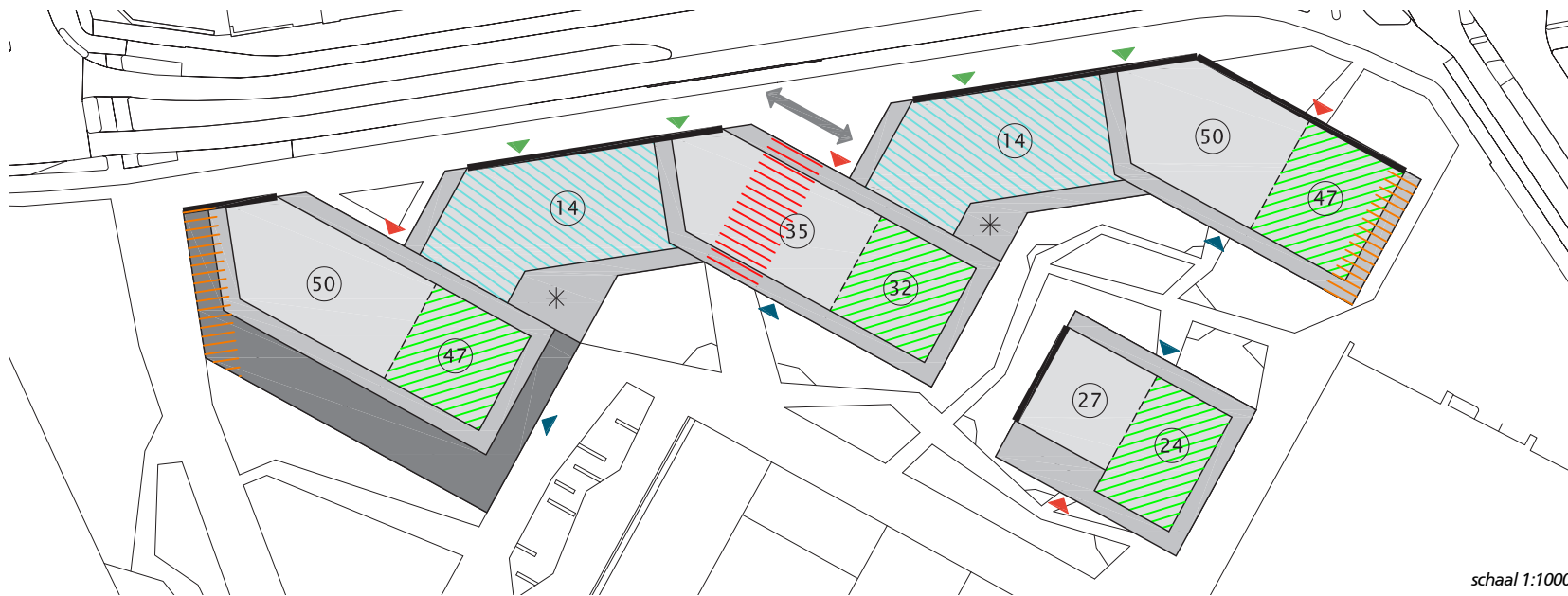
Zowel de plint als de buitenruimtes bij de overgang openbaar - prive hebben altijd een relatie met de achterliggende gebruikruimte.

De maximale hoogte ondoorzichtig is overal 1,50 m. Dat betekent dat balkonhekken en gevels op de begane grond transparant moeten zijn.



Referentie groene overgang

Randvoorwaardenkaart



Duurzaamheid

Een gezonde en duurzame leefomgeving is de belangrijkste voorwaarde voor een succesvolle buurt. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting weer van de duurzaamheidsambities voor het Ringerskwartier zoals besproken tussen de Adviseur Duurzaamheid van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu van de gemeente Alkmaar en BPD Ontwikkeling. Zie het document 'Ambitie duurzaamheid ontwikkeling Ringerskwartier Alkmaar' voor een meer gedetailleerde toelichting.

Energietransitie

Belangrijke aspecten in deze zijn:

- energiebesparing en duurzame energie hebben hoge prioriteit bij de ontwikkeling van Ringerskwartier;
- er worden geen appartementen aangesloten op het aardgasnet;
- er wordt naar gestreefd om kansen/mogelijkheden te benutten om aansluitingen op collectieve energiesystemen te realiseren; Insteek is dat er wordt aangesloten op het netwerk van HVC met als aanvulling een collectief WKO systeem. De gezamenlijke installatie zorgt voor warmte, koeling en warm water;
- alle nieuw te leveren woningen worden conform de BENG uitgangspunten ontworpen, waarbij het streven is om het energieverbruik te minimaliseren t.o.v. de huidige regelgeving;
- woningen worden gedurende 2 jaar gemonitord op energiegebruik;
- kopers krijgen praktische- energietips om zo efficiënt mogelijk met de woningen incl. techniek om te kunnen gaan.

Circulaire economie

In Ringerskwartier streven we ernaar grondstoffen ter hergebruiken en afvalstromen te beperken, juist bij de bouw van nieuwe woningen en de inrichting van gebieden.

Elke woning beschikt over een materialenpaspoort; Er wordt gekeken naar eventuele toekomstige mogelijkheden voor het gebouw. Bijvoorbeeld het eventueel later verplaatsen van binnenmuren om nieuwe functies mogelijk te maken.

We streven naar 10% her te gebruiken bouw materiaal per op te leve-

ren woning. Met onze bouwpartner zullen wij nader overleggen hoe we tijdens de bouw fase afvalstromen in beeld kunnen brengen. Het is het onderzoeken waard hoe deze doorgesluisd kunnen worden van en naar andere projecten. Gedacht wordt aan het eventueel opzetten van een afvalmarktplaats en hergebruik van materialen.

Ruimte reserveren in woning of buitenruimte voor afvalscheiding.

Klimaatadaptatie

De leefomgeving van het Ringerskwartier wordt zo ingericht dat deze bestand is tegen:

- wateroverlast: De hoogte van de onderste woonlagen wordt vooraf vastgesteld zodanig dat er extra marge is in hoogte t.o.v. het omringende openbaar gebied. Het mogelijk in de toekomst onderlopen van woningen wordt hiermee voorkomen. De daken van de gebouwen worden ingericht met vegetatiedaken in combinatie met PV panelen. Daktuinen en vegetatiedaken vormen een uitstekende milieuvriendelijke aanvulling op de traditionele dakbedekking en bieden een uitgelezen kans om groen toe te voegen aan de stad. Daarnaast heeft het groen dak het vermogen om water te bufferen, te bergen en terug te geven aan de beplanting of vertraagd te leveren aan het rioolsysteem. Inzake de gevels wordt onderzocht hoe groen te integreren is in de gevels van de parkeergarage;
- hittestress: Groen, water en windventilatie: groene gevel/daken, openbare ruimte, water vlakken, zorgen voor vrije luchtstroming en dus afkoeling.

Gezond wonen en leven

In de leefomgeving van het Ringerskwartier is het aangenaam verblijven en zetten we bewoners aan tot gezond gedrag.

Ontwikkelen van woningen met een aangenaam binnenklimaat (verwarmen, koelen en ventileren);

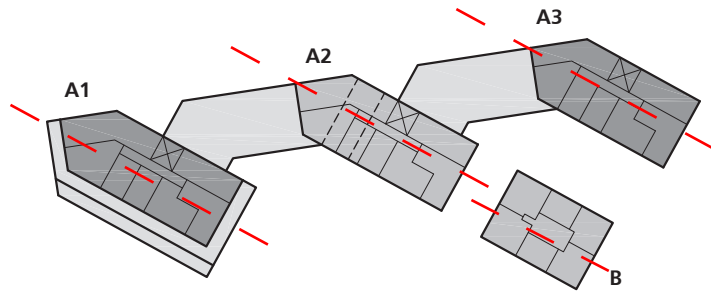
Nadenken over veranderende mobiliteit:

- fiets een prominente rol toebedelen vanuit eenvoudig toegankelijke bergingen die zich dicht bij gebouwtoegangen (maaiveldniveau) bevinden;
- voetgangers hebben korte looplijnen naar openbaar gebied en kunnen eenvoudig gebruik maken van openbaar vervoer;
- openbare ruimtes ontwerpen die uitnodigen om te bewegen en waar het prettig is om te verblijven en recreëren. In deze is de aanwezigheid van het nieuwe Ringersplein en het doorzetten van de ontwerpvisie van dit plein en de Noorderkade naar het binnen gebied van Ringerskwartier erg belangrijk;
- mogelijk deelauto's inzetten en minder parkeerplaatsen realiseren;
- in garage oplaadpunten maken voor elektrische fietsen en auto's.

Sociale aspecten

- ontmoedigen gebruik auto;
- aanmoedigen gebruik openbare ruimte;
- kunstuiting in de openbare ruimte: Mogelijk kunst inzetten op kop Noorderkade/Noorderstraat, ook als element dat overlast wind zal beperken;
- sociale veiligheid: Aandacht in deze voor inrichten gebied, situeren entrees gebouwen, verlichting en parkeren.

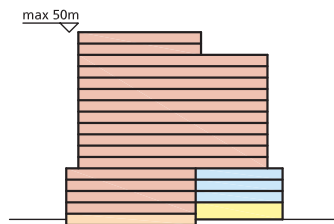
Bijlage: programma exercitie



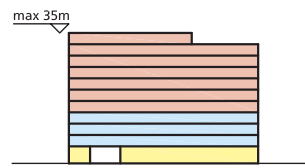
situatie met locatie doorsnedes

	programma	aantal woningen
A1	4 bouwlagen wonen/parkeren/commercieel 12 bouwlagen wonen	$6 + 3 \times 5 + 11 \times 7 + 4 = 102$
A2	4 bouwlagen wonen/parkeren/commercieel 7 bouwlagen wonen	$6 \times 7 + 5 = 47$
A3	4 bouwlagen wonen/parkeren/commercieel 12 bouwlagen wonen	$4 + 3 \times 3 + 11 \times 7 + 4 = 94$
B	8 bouwlagen wonen	$7 \times 6 + 4 = 46$
P	1 bouwlaag commercieel (circa 2150 m ² BVO) 3 bouwlagen parkeren (268 parkeerplaatsen)	

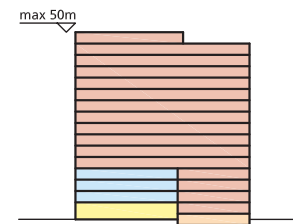
totaal 289 woningen



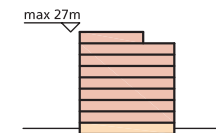
doorsnede A1



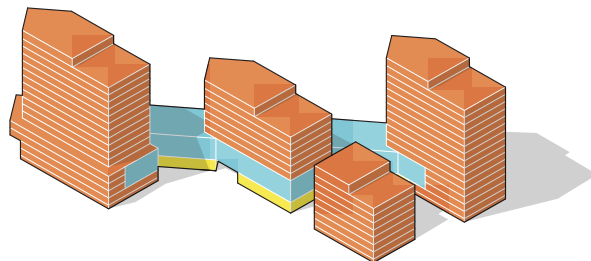
doorsnede A2



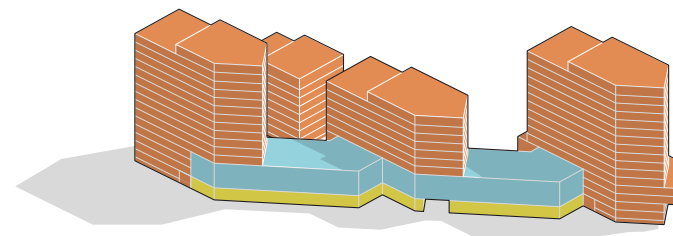
doorsnede A3



doorsnede B



programma vanaf zuidzijde



programma vanaf noordzijde

commercieel parkeergarage wonen

