

Beeldkwaliteitplan & Welstandscriteria

Woonveld O1 Oud Overdie





Beeldkwaliteitplan & Welstandscriteria

Woonveld O1 Oud Overdie

Mei Architecten en stedenbouwers BV

in opdracht van stichting Woonwaard Noord Kennemerland

en de Gemeente Alkmaar

9 april 2008

inhoud

1	Inleiding	05
2	Ruimtelijk kader	09
3	Stedenbouwkundig plan	15
4	Beeldkwaliteit & criteria	29
5	Overzicht criteria	52



In 1998 is er een samenwerkingsverband opgestart tussen de gemeente Alkmaar en corporaties. In nauw overleg met maatschappelijke partijen is in het kader van 'Samen werken aan samen leven Overdie' in 2003 een integraal ontwikkelingsplan voor de wijk Overdie opgesteld. De algemene doelstellingen om de eenzijdige woningvoorraad zowel sociaal als economisch te differentiëren zijn in dit plan vertaald in maatregelen voor de woningvoorraad. Op basis hiervan is in 2005 een structuurplan opgesteld voor de gehele wijk Oud Overdie door gemeente Alkmaar en Faro architecten. Oud Overdie bestaat uit 4 deelgebieden (woonvelden) die van elkaar verschillen in dichtheid, straatprofiel en parkeeroplossing. In woonveld O1 zijn veel woningen aanwezig die op (korte) termijn niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen. Hier zal door middel van sloop en nieuwbouw een nieuwe buurt worden ontwikkeld. In de andere woonvelden richt de problematiek zich meer op renovatie en verkoop van het woningbestand en op de openbare ruimte van de deelgebieden.

In nauwe samenwerking met bewoners en belanghebbenden is een nieuw stedenbouwkundig plan voor woonveld O1 ontworpen. Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt van de globale schaal van de structuurvisie toegewerkt naar een gedetailleerd plan. Voor u ligt het beeldkwaliteitplan en de welstandcriteria om de architectonische uitwerkingen in de toekomst te kunnen toetsen.





De rapportage is opgebouwd uit drie delen. In het eerste deel wordt het ruimtelijk kader besproken waarin het stedenbouwkundig plan is ontwikkeld. De uitgangspunten zoals geformuleerd in het integraal plan en verder uitgewerkt in het structuurplan vormen de context van dit plan. Voorafgaand aan het ontwerp is een uitgebreide inventarisatie gemaakt van deze uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden hier niet uitvoerig beschreven, maar zijn als samenvatting in het onderdeel context in de rapportage opgenomen.

Het tweede deel van de rapportage bestaat uit de verklaring van het stedenbouwkundig plan. Hierin wordt het ontwerp zowel in concept als in facetten uiteengelegd. De centrale gedachte hierbij is, naast het ontwikkelen van een nieuwe ruimtelijke structuur voor woonveld O1, ook het volksbuurtkarakter expliciet vorm te geven in de wijk.

In het derde deel wordt per deelplan een beschrijving gemaakt van de beeldkwaliteit en de bijbehorende criteria. Elk deelplan bestaat uit een of meerdere bouwenvelopen. Aan deze bouwenvelopen zijn (spel)regels verbonden voor de architectuur. Hierbij wordt aangesloten op de categorieën zoals deze in de gemeentelijke welstandsnota zijn vastgelegd; het gaat hier om criteria voor respectievelijk: plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering en materiaal en kleine bouwwerken.

Opbouw rapportage

- 1 Inleiding
- 2 Ruimtelijk kader
- 3 Stedenbouwkundig plan
 - Plangebied
 - Concept
 - Openbare ruimte
 - Programma
 - Fasering
- 4 Beeldkwaliteit & criteria
 - Deelplannen
 - Algemene criteria
 - Beeldkwaliteit per deelplan
 - Overzicht criteria



hoofdstuk 2

ruimtelijk kader

STRUCTUURPLAN " OUD OVERDIE "



VERKLARING :

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Wonen |  | Stedenbouwkundig accent
" Grote Gebouw " |
|  | Plein |  | Stedenbouwkundig
Slank Hoogte accent |
|  | Structueel Groen en Water |  | Kanaalzone Zeglis |
|  | Groene Corridor |  | Parkrand |
|  | Ruggengraat (oude lijnbaan) |  | Topografische ondergrond |
|  | Hoofdontsluiting van de wijk |  | Plangrens. |
|  | Stadsinvalweg / Gebiedsontsluitingsweg | | |
|  | Zeglis | | |
|  | Woonstraten gericht op het park | | |
|  | Voet- / Fietsbrug | | |



gemeente ALKMAAR afdeling : RUIMTELIJKE ORDENING en MILIEU

MEI

0 50 100

Inleiding

Het Integraal Plan Overdie en de structuurvisie Oud Overdie zijn de belangrijkste plannen voor de wijk Oud Overdie en woonveld O1 in het bijzonder. Deze vormen het ruimtelijk kader voor het stedenbouwkundige plan. De belangrijkste uitgangspunten hiervan zijn hieronder beknopt beschreven

Integraal plan

Het Integraal plan Overdie biedt een ontwikkelingsperspectief voor de gehele wijk Overdie en is vastgesteld op 15 december 2003. Naast programmatische doelstellingen voor de woningvoorraad zijn er ook ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen geformuleerd.

Structuurplan

Op 30 mei 2005 is het structuurplan Oud Overdie vastgesteld. In dit plan is een nieuw stedenbouwkundig raamwerk voorgesteld om de wijk beter in de omgeving te verankeren en de relatie met de rest van de stad te verbeteren. De nieuwe stedenbouwkundige structuur bestaat uit een ruggengraat, de Uitenboschstraat, die alle woonvelden met elkaar verbindt. Haaks op deze ruggengraat worden 'corridors'

ontwikkeld die het park Oosterhout en het Noord-Hollands kanaal met elkaar verbinden en de scheidingen vormen tussen de verschillende woonvelden. In woonveld O1 wordt de bestaande verkavelingsrichting gewijzigd. Hier worden de woonstraten gericht op het park. Voor de bebouwing is als uitgangspunt gesteld dat deze moet aansluiten bij de bestaande bebouwing. In het structuurplan is daarom de bouwhoogte en de goothoogte vastgelegd. De maximale goothoogte is gesteld op drie bouwlagen en voor het gehele veld is incidentele bebouwing tot 6 lagen mogelijk.

Het hart van de wijk wordt gevormd door een nieuw te ontwikkelen plein aan de Spieghelstraat. Dit plein is gelegen aan de hoofdontsluiting van de wijk. De hoofdontsluiting van de wijk bestaat uit de Hooftstraat, Spieghelstraat en Coornhertkade. Een andere belangrijke plein is de entree van de wijk aan de Vondelstraat. Hier is een tweede plein gepland. Voor het gebied is een minimale parkeernorm van een parkeerplaats per woning vastgesteld. Deze wordt als gebouwde voorziening bij de woningen gerealiseerd.



ruimtelijk kader integraal plan en structuurplan

Integraal plan

Fysieke doelstellingen

- Eenzijdigheid woningvoorraad terugbrengen.
- Bewoners moeten binnen de wijk wooncarrière kunnen maken.
- instroom van economisch sterkere huishoudens.

Kernstrategieën

- Behouden van identiteit door kleinschalige ruimtelijke structuur, variatie in woonmilieus en herkenbare sociale identiteit.
- Vergroten woningdifferentiatie; aflopend duur naar betaalbaar van west naar oost.
- Verbeteren ruimtelijke structuur door versterken relaties met Noord-Hollands Kanaal, Park Oosterhout, de Binnenstad en Nieuw Overdie.

Woningbouwprogramma Oud Overdie

- Verhouding koop: huur = 50%:50%
- Verhouding betaalbaar: duur = 70%:30%

Structuurplan

- Ontwikkeling Uitenboschstraat – Baansingel als ruggengraat in het gebied
- Wijziging hoofdontsluiting naar Hooftstraat, Spieghelstraat, Coornhertkade
- Corridors als verbinding tussen Noord-Hollands Kanaal en Oosterpark
- Ontwikkeling Spieghelplein en entreeplein
- Wijziging verkavelingsrichting woonveld O1
- Samenhang en gelijkvormigheid per veld, verschillen tussen velden zijn mogelijk
- Openbare ruimte als bindend element tussen verschillende buurten
- Accenten tot zes lagen; bouwhoogte en goothoogte zijn vastgelegd
- Aansluiten op kleinschaligheid Overdie
- Nieuwbouw met gebouwde parkeervoorziening; parkeernorm is 1 (minimaal)



Nieuwbouw Coornhertkade

Het nieuw te ontwikkelen Spieghelplein grenst aan het Park Oosterhout. Dit is tevens het punt waar de Hooftstraat en de Coornhertkade middels een bajonetconstructie met elkaar verbonden zijn. Op dit snijpunt is een hoogbouwaccent in uitvoering, een markant gebouw of bruggenhoofd. Het ontwerp (Faro architecten) bestaat uit tien bouwlagen zoals is vastgesteld in het structuurplan. De welstandscriteria hiervoor zijn vastgesteld op 31 oktober 2005.

Vanaf de derde bouwlaag wordt een kapconstructie toegepast waardoor de hoogbouw aansluit op de schaal van de Oud Overdie. Het parkeren is opgelost door het realiseren van een verdiepte parkeerbak evenwijdig aan de Coornhertkade.

Nieuwbouw Coornhertkade

- Onderdeel van Spieghelplein
- Centraal accent in de wijk



hoofdstuk 3

stedenbouwkundig plan



Plangebied

Het plangebied bestaat uit woonveld O1 met uitzondering van de bebouwing langs de Vondelstraat, de particuliere woningbouw aan de Hooftstraat en de Nieuwbouw aan de Baansingel. De bebouwing aan de oostzijde van de Spieghelstraat gelegen in woonveld O2 zal worden meegenomen in het stedenbouwkundige plan ten behoeve van de ontwikkeling van het Spieghelplein.

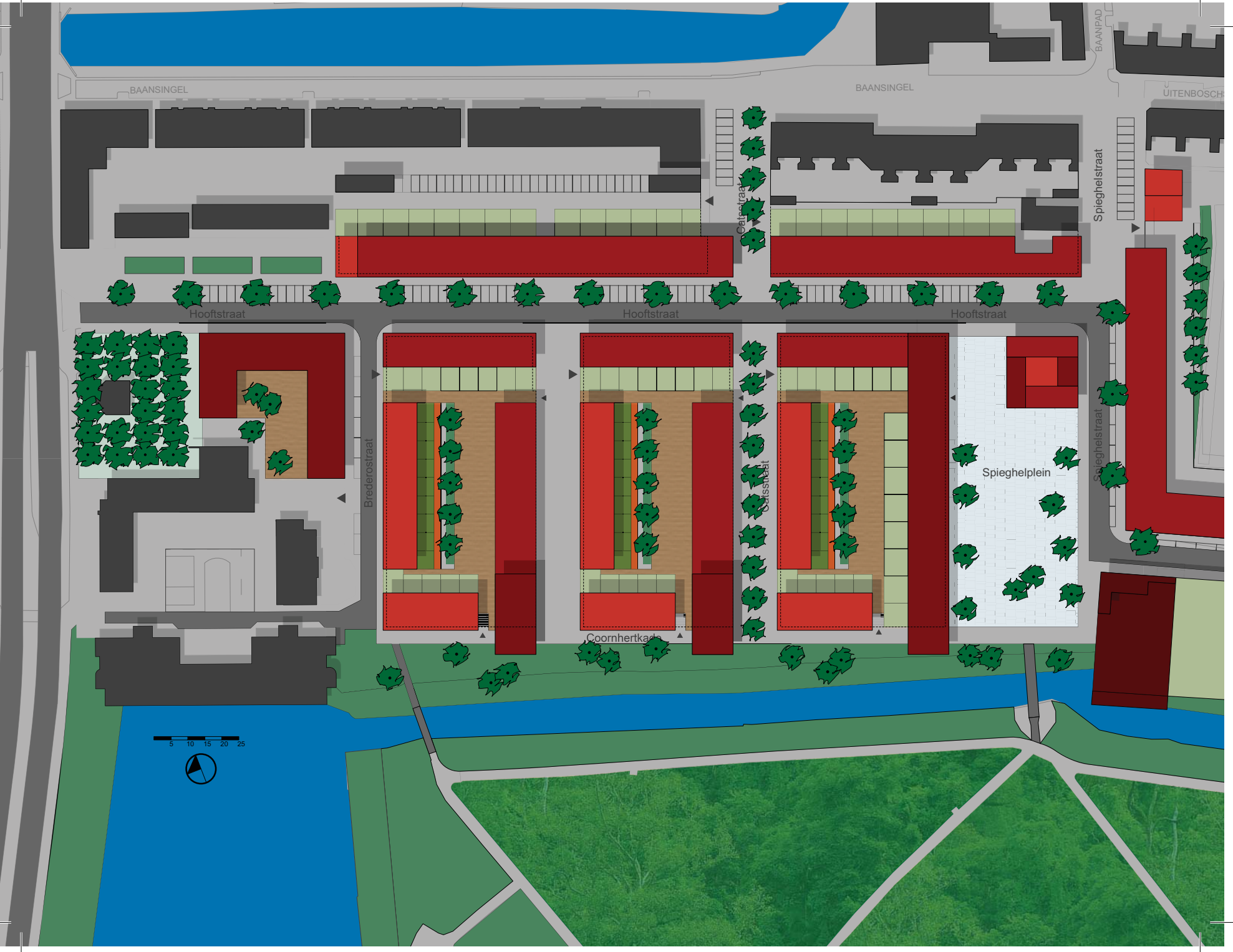
Concept

In de uitgangspunten voor het nieuwe stedenbouwkundig plan staan twee thema's centraal. Ten eerste dient er voor O1 een nieuwe verkavelingstructuur ontworpen te worden waarbij de huidige oost-west verkaveling wordt veranderd in een noord-zuid verkaveling. De buurt is hierdoor beter op het park georiënteerd. Het structuurplan geeft hiervoor een plan in hoofdlijnen dat is geïnterpreteerd en verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan zijn geen vier maar drie woonstraten opgenomen. Door drie straten te maken zijn betere parkeeroplossingen binnen het blok mogelijk, de bredere maatvoering van de straten biedt bovendien meer mogelijkheden voor het realiseren van verblijfskwaliteit.

Ten tweede is geformuleerd dat het karakter van de wijk Oud Overdie in het nieuwe plan behouden dient te blijven. Het volksbuurtkarakter moet een eigentijdse invulling krijgen in het nieuwe stedenbouwkundig plan. Naast de voorgeschreven bouw en goothoogtes in het structuurplan is de aanwezigheid van woningen met schuine daken (kappen) een belangrijk uitgangspunt.

In aanvulling van het structuurplan is een studie verricht naar de maatvoering van het Spieghelplein. Belangrijke kwaliteiten van een plein zoals de beslotenheid en een geborgen uitstraling komen beter tot zijn recht wanneer de schaal van het plein kleiner wordt gemaakt. Dit wordt bereikt door bebouwing op het plein toe te voegen. De fysieke maten van het plein kunnen hierdoor overeenkomstig het structuurplan blijven.

- Bebouwing oostzijde Spieghelstraat betrekken in de planvorming
- Stedenbouwkundig plan een nadere uitwerking van het structuurplan
- Schaal van het plein verkleinen door bebouwing toe te voegen



BAANSINGEL

BAANSINGEL

UITENBOSCH

Hoofstraat

Hoofstraat

Hoofstraat

Brederoestraat

Galsstraat

Spiegelstraat

Spiegelplein

Coornhertkade

5 10 15 20 25



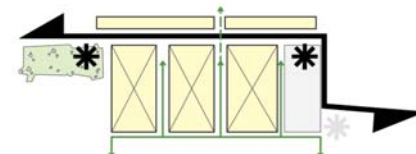
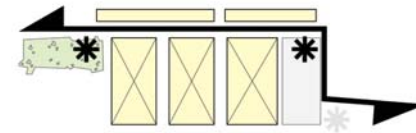
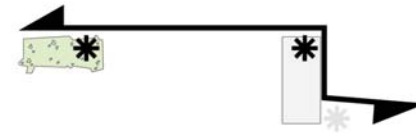
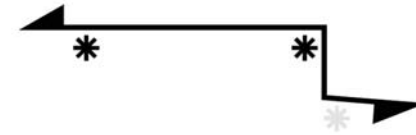
Ruimtelijk concept

De route Hooftstraat, Spiegelstraat en de Coornhertkade wordt de nieuwe hoofdinfrastructuur van de wijk. Langs de hoofdstructuur wordt op de 'knik' punten accentbebouwing toegevoegd. Een daarvan is de hoogbouw aan de Coornhertkade. Daarnaast wordt accentbebouwing toegevoegd op de overgang Spiegelstraat en Hooftstraat en bij de entree aan de Vondelstraat. De hoofdstructuur bestaat zo uit ruimtelijke assen die van accent naar accent lopen. (1)

Aan deze structuur worden twee belangrijke stedelijke pleinen gerealiseerd. Een aan de Vondelstraat waar de entree van de wijk is gelegen en een aan de Spiegelstraat. Dit nieuwe Spiegelplein heeft een functie voor de gehele wijk. Naast woningbouw is hier tevens ruimte opgenomen voor vestiging van maatschappelijke en bedrijfsfuncties. (2)

Tussen de pleinen zijn drie woonblokken gesitueerd. Ten noorden van de Hooftstraat begeleiden 2 langgerekte gebouwen de hoofdstructuur. Binnen elk woonblok worden verschillende woningtypologieën gerealiseerd. Door zowel eengezinswoningen als appartementen in verschillende prijscategorieën binnen één blok te realiseren, ontstaat de noodzakelijke diversiteit in het woonmilieu. Ook aan de noordzijde van de Hooftstraat worden verschillende typologieën ontwikkeld. Daarnaast heeft elk stuk nieuwbouw een eigen gebouwde parkeervoorziening. (3)

Door de gebouwde parkeervoorzieningen aan de hoofdstructuur te ontsluiten kan een groot deel van de wijk autovrij zijn. Hierdoor kan de openbare ruimte het karakter krijgen van een verblijfsgebied en uitnodigen tot gebruik van de bewoners. Een kenmerk van de vroegere volksbuurten waarbij het leven zich ook voor een deel op straat afspeelt. (4)





doorsede woonblokken

Concept volksbuurtkarakter

Een belangrijk uitgangspunt voor de herstructurering van woonveld O1 is het behouden van het volksbuurtkarakter. De volksbuurt kenmerkt zich door een sterk gemeenschapsgevoel. Naast de fysieke doelstellingen van woningdifferentiatie en variatie in woonmilieus is voor het slagen van de herstructurering, het minstens zo belangrijk dat deze sociale doelstelling ook bij de uitwerkingen van de woningen en in de architectuur een belangrijk thema is. De architectuur moet aanleiding geven of mogelijkheden bieden voor het ontstaan van een hechte(re) woongemeenschap. Hiervoor zijn twee thema's belangrijk.

1 De straat als verblijfsgebied

2 Samenhang tussen woningen

1 De straat als verblijfsgebied

De openbare ruimte van de volksbuurt biedt ruimte aan haar bewoners voor gezamenlijke activiteiten of ontmoetingen. De aanwezigheid van autovrije straten en pleinen is een belangrijke voorwaarde om dit mogelijk te maken. Zonder verkeersfunctie biedt de straat nu volop ruimte aan een gemeenschappelijk verblijfsgebied. Op woningniveau kan er nu gezocht worden naar mogelijkheden de woning en de straat meer met elkaar te vervlechten. Er worden geen voortuinen gerealiseerd, maar

een smalle verharde strook onder een overstek die door bewoners gebruikt en ingericht kan worden. Openslaande deuren grenzend aan de straat bieden de mogelijkheid de straat als een verlengstuk van de woning te gebruiken. Ook voor de private buitenruimtes zal de (visuele)relatie met de straat belangrijk zijn.

2 Samenhang tussen woningen

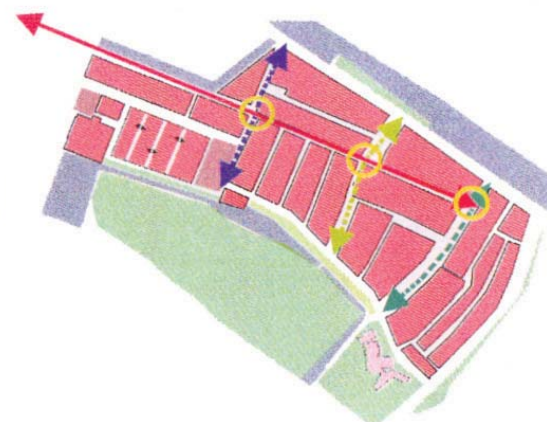
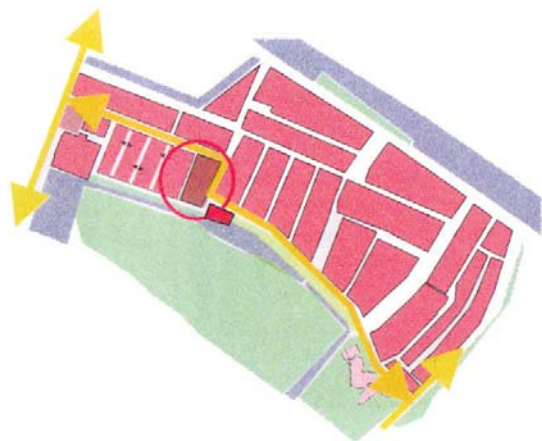
Voor een gezonde wijk is woningdifferentiatie belangrijk. Echter wanneer tussen de woningen onderling geen samenhang is, zal een gemeenschap (woonmilieu) moeilijk tot stand komen. Bij het ontwerpen van de architectuur moet de samenhang tussen woningen een belangrijk thema zijn. Naast gemeenschappelijke voorzieningen zoals parkeren, afval- en bergruimte, is de aanwezigheid van een semi-openbare ruimte een belangrijke schakel tussen de woningen. Deze semi-openbare ruimte bindt verschillende woningen tot een cluster, zodat er een schakel ontstaat tussen het wijkniveau en de individuele woning.

In de woonblokken is bijvoorbeeld een dek aanwezig dat een gemeenschappelijke functie kan hebben voor de bewoners. De (erf)grenzen aan deze semi-openbare ruimte zijn laag, zodat er (toe)zicht is en deze ruimte echt een verlengstuk wordt van de woningen zelf.



De synergie tussen architectuur, bewoners en openbare ruimte is de sleutel voor een geslaagde hedendaagse volksbuurt. Het vormgeven van deze sociale doelstellingen is een moeilijke opgave en kent geen wetmatigheden, maar moet een onderliggende motivering geven voor het ontwerp. Het heeft niet de pretentie de gehele problematiek van de naoorlogse woonwijk op te lossen, maar wel de ambitie om geen mogelijkheid onbenut te laten.

tekeningen uit het structuurplan



Algemeen

De openbare ruimte van de gehele wijk Oud Overdie wordt vernieuwd. De wijk bestaat uit vier woonvelden die qua woningtypologie en architectuur onderling verschillen. De openbare ruimte is hierdoor een belangrijk middel om de wijk één uitstraling te geven. Dit betekent dat de openbare ruimte van woonveld O1 moet voldoen aan dezelfde uitgangspunten die gelden voor de hele wijk.

De openbare ruimte van de wijk is opgebouwd uit een aantal elementen. Naast de eerder beschreven hoofdontsluiting, is er de cultuur historische ruggengraat van de wijk. Deze lange lijn verbindt de verschillende woonvelden met elkaar. Haaks op deze twee oost-west structuren is een drietal corridors gepland die het Noord-hollands kanaal en het park Oosterhout met elkaar verbinden. Daarnaast zijn er twee pleinen gepland in het gebied. Een plein als entree van de wijk aan de Vondelstraat en een plein als hart van de wijk in het nieuwe stedenbouwkundige plan voor woonveld O1. Ten slotte is er de aansluiting van de wijk op het park. De watergang langs het park is een scherpe grens tussen het stedelijk gebied en het park en vormt samen met de openbare ruimte een parkrand in het gebied.

Woonveld O1

De openbare ruimte van woonveld O1 sluit aan op de inrichting van de rest van Oud Overdie. Hiervoor worden nieuwe plannen opgesteld. Uitgangspunt hierbij is herkenbaarheid als

geheel en de toepassing van gebakken materialen. Het grootste gedeelte van woonveld O1 is autovrij waardoor de verkeersfunctie niet langer centraal staat. Alleen de Hooftstraat en de Brederostraat hebben nog een belangrijke verkeersfunctie. Het parkeren voor bezoekers van de wijk wordt in deze zone geconcentreerd. Door voor de nieuw te bouwen woningen gebouwde voorzieningen op te nemen; is er de intentie om aanvullend op de vastgestelde parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning, extra parkeerplaatsen te realiseren in het gebied. De openbare ruimte van woonveld O1 kan hierdoor een informele inrichting krijgen die aansluit bij de functie als verblijfsgebied. Hierna worden de belangrijkste openbare ruimten besproken.

Speelvoorzieningen

Belangrijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte is de invulling van het thema spelen. In het plan is hiervoor op verschillende wijzen ruimte gemaakt. Voor de 0-6 jarigen is er op de gemeenschappelijke dekken ruimte om reguliere speelplekken te realiseren. Deze kunnen eventueel door bewoners zelf ontworpen worden. Daarnaast is het gewenst de autovrije straten en de pleinen zo in te richten dat zij aanleiding geven tot spelen. De inrichting van deze straten dient multifunctioneel te zijn. De zitelementen evenals elementen voor beplanting zijn geschikt om op te klauteren en te spelen. Bovendien zien deze er visueel aantrekkelijk uit. Voor de oudere kinderen zijn aanvullende speelvoorzieningen aanwezig veilig bereikbaar in het park Oosterhout.

Openbare ruimte

- Eenduidige vormgeving hele wijk
- Gebakken materialen
- Verblijfskwaliteit van de openbare ruimte
- Parkeren bezoekers concentreren

Speelvoorzieningen

- reguliere voorzieningen op de dekken
- multifunctionele voorzieningen in de straten
- voorzieningen voor oudere kinderen en trapveldjes zijn aanwezig in het park Oosterhout

Hoofstraat

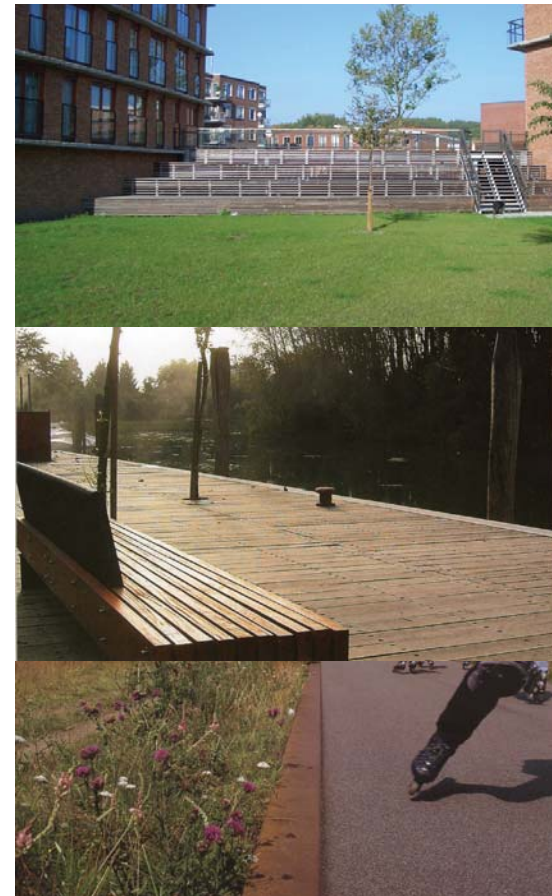
Als hoofdonthulling van de wijk heeft deze straat een breed opgezet profiel. Brede stoepen en grote bomen geven deze straat zijn uitstraling. Daarnaast is in deze straat haaks-parkeren in het profiel opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn in kleine clusters aan een zijde van de weg gesitueerd zodat er een asymmetrisch profiel ontstaat. Deze asymmetrie sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Woonstraten

De woonstraten liggen als autovrije straten tussen de woonblokken. Het groen en de inrichtingselementen bieden aanleiding om te verblijven zonder dat dit gereguleerd wordt door plaatsing van straatmeubilair en plantenbakken. De elementen zijn multifunctioneel, je kan er op spelen, zitten of liggen en het biedt ruimte aan beplanting. De openbare ruimte heeft hierdoor ook meer visuele kwaliteit zodat het wanneer het niet gebruikt wordt ook aantrekkelijk is.

Parkrand

De openbare ruimte vormt de scheiding tussen de wijk en het park. Deze overgang is als rand expliciet vormgegeven door middel van bijvoorbeeld een brede band en of een hoogteverschil. Het profiel is asymmetrisch en heeft het uiterlijk van een breed pad voor langzaam verkeer, zoals dit terug te vinden is grote parken. Het park en de wijk sluiten hierdoor naadloos op elkaar aan.

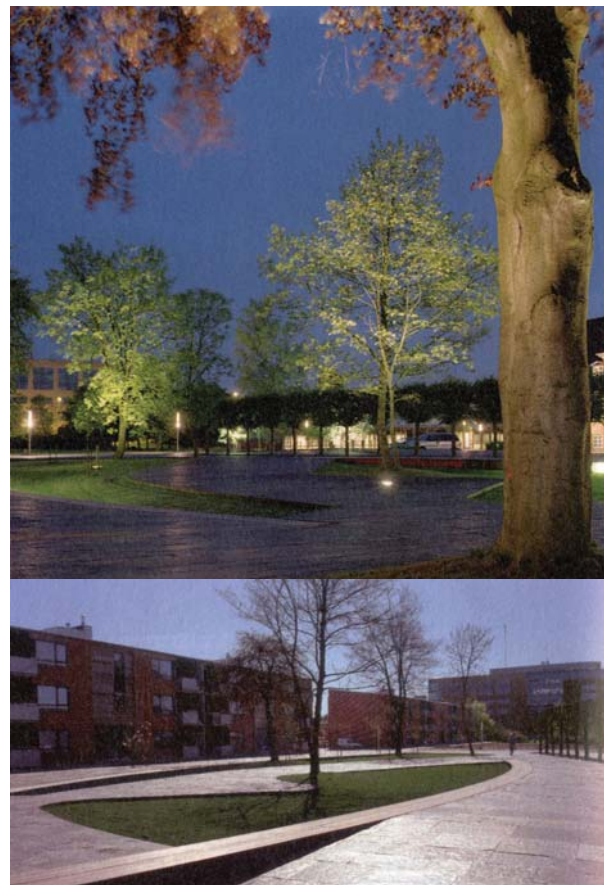


Vondelplein

Vanaf de Vondelstraat is dit plein de entree van de wijk. Het vondelplein is een soort visitekaartje van de wijk. Functioneel gezien heeft het plein niet een nadrukkelijke centrale rol voor de wijk als het gaat om activiteiten of maatschappelijke functies. Er ligt hier dus meer nadruk op de visuele kwaliteit van het plein dan op de gebruiksfunctie van een plein. Een aantrekkelijke (groene) inrichting en een bomendak geven een intieme maat en schaal aan deze ruimte.


Spiegelplein

Het Spiegelplein is het hart van de wijk. Naast een verblijfsfunctie voor haar bewoners biedt het ruimte aan maatschappelijke functies en activiteiten uit de wijk. Het plein is zo een centrale ontmoetingsruimte voor de hele wijk. De inrichting van het plein is hierop aangepast. Dit betekent dat het plein niet opgedeeld wordt in kleinere delen, maar een geheel blijft met niet te veel obstakels. Wel moet voorkomen worden dat het plein 'leeg' oogt wanneer er geen activiteiten zijn. Net zoals in de woonstraten geldt hier dat inrichtingselementen multifunctioneel zijn. In contrast met het park heeft het plein een meer stenige inrichting met groene accenten.


Hoofstraat

- Asymmetrisch profiel
- Brede stoepen
- Grote bomen
- Bezoekersparkeren (haaks)
- Haagblokken tussen parkeerplaatsen

Woonstraten

- Autovrije straten
- Toegankelijk voor hulpdiensten
- Gericht op verblijfskwaliteit
- Multifunctionele inrichtingselementen

Parkrand

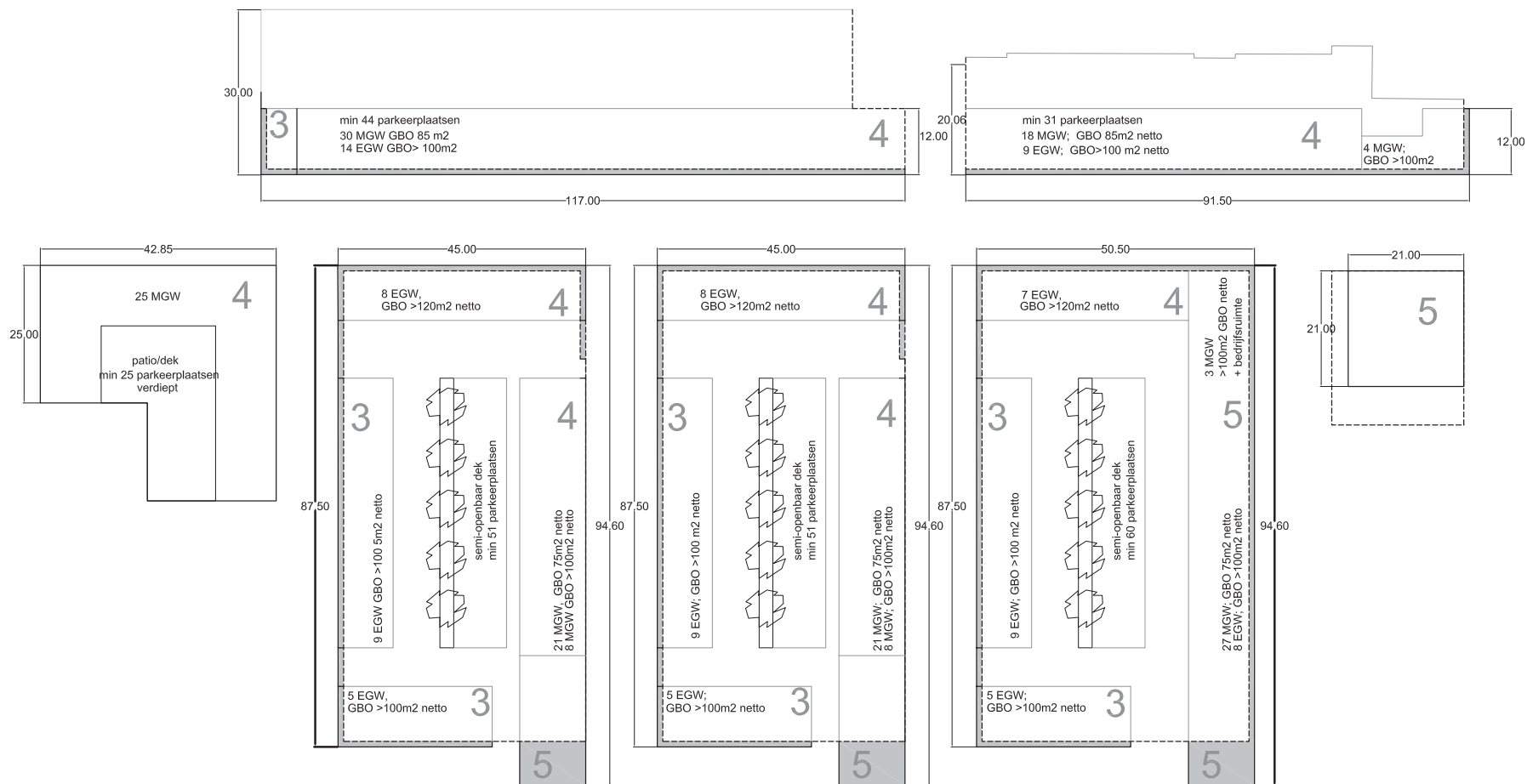
- Primair voor langzaam verkeer
- Toegankelijk voor hulpdiensten
- Asymmetrisch profiel
- Naadloze aansluiting tussen park en wijk

Vondelplein

- Entree van de wijk
- Geen rol voor evenementen
- plein met bomendak

Spiegelplein

- Hart van de hele wijk Oud Overdie
- Geschikt voor maatschappelijke functies
- Geschikt voor evenementen; een geheel
- Multifunctionele inrichtingselementen



Bouwenveloppen

In de bouwenveloppen zijn de stedenbouwkundige contouren van het stedenbouwkundig plan vastgelegd. De tekening hiernaast geeft een overzicht van de verschillende bouwenveloppen in het stedenbouwkundig plan. De doorgetrokken lijn geeft de uiterste bebouwingscontour weer. Daar waar de bebouwingsenvelop aan achterkanten van bestaande bebouwing grenst, is deze als een dunne lijn getekend. De gestippelde contour is de voorgestelde rooilijn op maaiveld niveau. Het verschil tussen deze twee lijnen, de grijs gearceerde delen, geven de overstekken van de bebouwing weer. De bebouwing kraagt hier dus uit boven het maaiveld.

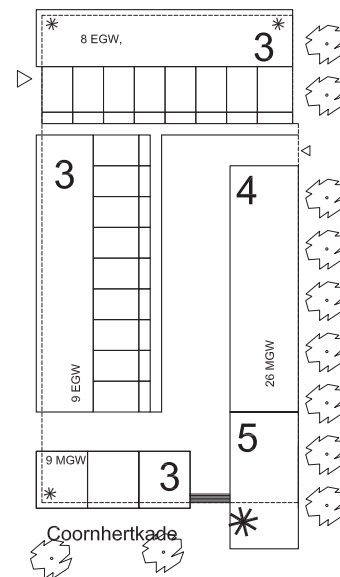
In de bouwenveloppen is een indicatief bouwprogramma weergegeven. Belangrijk voor het karakter van het plan is dat in het straatbeeld meergezinswoningen worden afgewisseld met eengezinswoningen. Voorkomen moet worden dat er straten ontstaan waarin alleen maar meergezinswoningen aanwezig zijn. Uitzondering hierop is uiteraard de bebouwing langs het Spieghelplein.

Voor de drie woonblokken centraal in het plan zal nog nader onderzoek verricht worden naar de mogelijkheid om het parkeren half-verdiept uit te voeren. Hierdoor kunnen er meer eengezinswoningen met een tuin gerealiseerd worden en kan het contact tussen het semi-openbaar dek en de omgeving vergroot worden. Hierdoor zal bovendien de kwaliteit van de woningen toenemen. Aandachtspunt bij deze variant is de bezonning en daglichttoetreding van onderste appartementen aan de zuidoost zijde van het blok.

Woningtypen/ Doelgroepen

Een van de uitgangspunten in het integraal plan voor Overdie is het kunnen maken van een wooncarrière in Overdie. Dit betekent dat naast de categorie 1 woningen, er koop- en huurwoningen in verschillende categorieën in het gebied moeten komen. Woonveld O1 ligt tegen de binnenstad van Alkmaar aan. Het gebied is hierdoor geschikt voor het realiseren van een meer stedelijk woonmilieu. In dit woonmilieu zal voor verschillende doelgroepen een passende woning te vinden zijn. Te denken valt aan woningen voor senioren, starters, tweeverdieners en gezinnen.

Er zullen zowel appartementen (MGW) als grondgebonden eengezinswoningen (EGW) gebouwd worden. Uitgangspunt is dat de verhouding tussen huur- en koopwoningen in Oud Overdie verschuift van ongeveer 80/20% naar 50/50% en dat het aandeel in categorie afneemt van 85% tot 70%.



Variant met half verdiept parkeren

Bouwenveloppen

- Geen woonstraten met alleen maar meergezinswoningen
- Overstekken in de bebouwing
- Maximale bouwhoogten
- (Visuele) relatie semi-openbaar en park Oosterhout

Woningbouw programma

- Verhouding koop: huur = 50%:50%
- Verhouding betaalbaar: duur = 70%:30%



hoofdstuk 4

beeldkwaliteit & criteria

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria beschreven voor de architectuur. Allereerst worden de algemene criteria besproken. Deze criteria zijn alleen vanuit het totale stedenbouwkundig plan te verklaren. Vervolgens is het stedenbouwkundig plan opgedeeld in een aantal deelplannen met eenzelfde beeldkwaliteit. De welstandscriteria zijn per deelplan beschreven. Een deelplan bestaat tenslotte uit een of meerdere bouwenveloppen. Voor elke bouwenvelop zijn de ruimtelijke spelregels in een tekening opgenomen. Deze regels komen overeen met de onderdelen massa en vorm uit de welstandscriteria. De andere onderdelen zijn zoveel mogelijk begeleid met referentiebeelden. Per deelplan is een opsomming van de criteria gemaakt.



baksteen toepassing



eengezinswoningen



appartementen met verticale dakpan toepassing

De nieuwbouw van woonveld O1 moet aansluiten op de andere woonvelden in Oud Overdie. De gehele wijk blijft straks herkenbaar als een geheel. De architectuur zal de beeldbepalende kenmerken moeten vertalen naar een eigentijdse vorm die past in de wijk. Het gaat nadrukkelijk niet om kopiëren van stijlenmerken maar om een interpretatie van het bestaande. Deze interpretatie biedt meer vrijheid aan de architecten voor een eigentijdse vormgeving.

Materiaal

Om deze vrijheid te optimaliseren zonder dat de eenheid in het plan verloren gaat, wordt het toepassen van verschillende materialen zoveel mogelijk beperkt en worden alleen de hoofdmaterialen voor gevel en dak eenmalig gekozen en voor alle bouwenvoloppen vastgelegd. De verscheidenheid in verschijningsvorm ontstaat zo door variatie in detaillering en archetypische oplossingen in plaats van door kleur en materiaalgebruik.

Baksteen

toepassing

De baksteen is het beeldmerk van de architectuur van woonveld O1. Door dezelfde steen op steeds verschillende manieren te gebruiken, te voegen of te detailleren ontstaat een divers architectuurbeeld terwijl de samenhang tussen de gebouwen blijft. Daarnaast krijgt de architectuur een plastische en sculpturale uitstraling door verschillende woningtypen binnen een blok te realiseren en het maken van overstekken op stedenbouwkundig- en woningniveau. De baksteengevels verbinden zo de woningen tot een geheel. Door de baksteen centraal te stellen ontstaat vanzelfsprekendheid en tijdloosheid in de architectuur.

Kleur

Er is gekozen voor een bruinrode steen met een warme uitstraling die past bij de woonfunctie. De steen dient kleurvast te zijn zonder al teveel nuanceringsen zodat de nadruk op de detail-

lering en de toepassing van de steen ligt. De rigide steenkeuze is een belangrijke voorwaarde voor de visuele samenhang tussen de verschillende projecten.

Dakpan

toepassing

In het plan zijn veel verschillende woningtypen. De dakvorm zal dus per plandeel of bouwvelop kunnen verschillen. Om de sculpturale vorm van de baksteen goed tot uiting te laten komen is de rol van het dak ondergeschikt gemaakt aan de gevel. Het is niet de bedoeling platte daken te realiseren, maar door het visueel ontbreken van overstekken en dakranden ligt de meeste nadruk op de gevel zelf. De kap heeft vooral een functie om aan te sluiten bij de kleinschaligheid van de rest van Oud Overdie. Dit betekent dat bij de appartementen vanaf de derde of vierde bouwlaag het bouwvolume als dak(beëindiging) is vormgegeven.

Alleen voor de accent bebouwing aan het vondelplein en het Spieghelplein is bebouwing zonder een kap of specieke dakbeëindiging toegestaan.

Kleur

Bij de kleur van de pannen is gekozen voor een rode pan in een gedekte tint zodat er niet een groot kleurcontrast ontstaat tussen de dakkleur en de kleur van de gevelstenen. Op deze wijze kunnen de pannen ook vertikaal als gevel-element toegepast worden zonder dat dit tot een dominante aanwezigheid van de kap leidt. Niet gewenst zijn dakpannen in een natuur-rode kleur, deze zijn in de praktijk oranje van kleur. Deze kleur contrasteert teveel met de gevelsteen. De rode pan zal meer naar de bruine tint gaan dan de oranje tint. Op deze manier blijft O1 verwant aan de kleur van de dakpannen van de rest van Oud Overdie. Tegelijkertijd vormt O1 een rustige basis terwijl de hoogbouw aan de Coornhertkade, die wel een duidelijk kleurcontrast tussen kap en gevel heeft, nadrukkelijk een accent in de wijk is.

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



Enkele gebouwen of delen van gebouwen worden verbijzonderd om het stedenbouwkundig plan te verduidelijken. Het gaat hierbij om het visueel beëindigen van straten en het markeren van belangrijke punten in het stedenbouwkundig plan. Deze accenten zorgen voor herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk. Het stedenbouwkundig plan is hiermee leesbaar. Niet alle accenten zijn even belangrijk. Er worden drie niveaus onderscheiden.

1 Stedelijk niveau

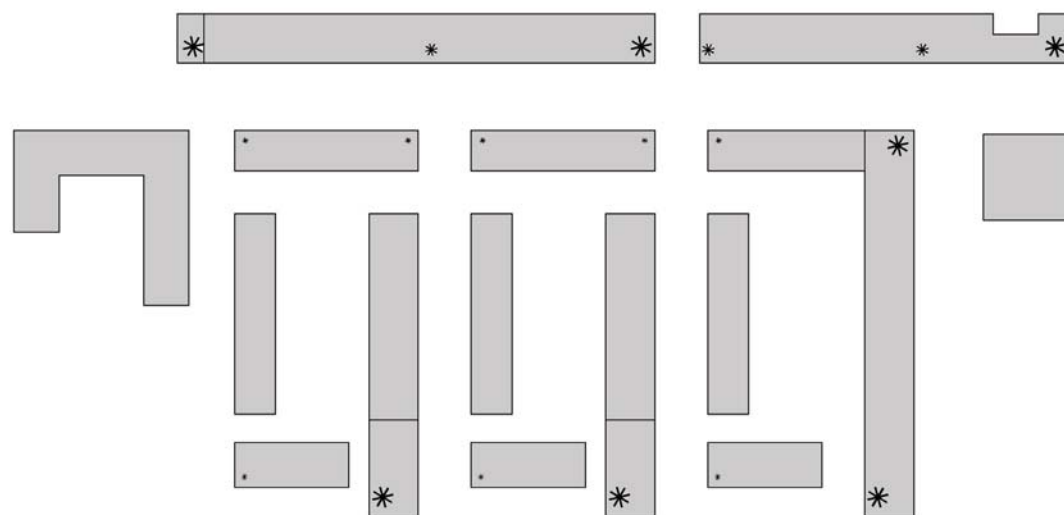
Deze accenten benadrukken de hoofdstructuur en accentueren belangrijke routes en entrees in het plan. Deze accenten geven het plan daarnaast identiteit en herkenbaarheid in de stad. De appartementencomplexen met grote overstekken die straks vanaf de Vondellaan over het water als bakens zichtbaar zullen zijn, illustreren dit.

2 Wijkniveau

Dit is een architectonisch accent op de schaal van de wijk zelf. Het is bedoeld om zichtlijnen en looplijnen visueel te beëindigen. Een straat in het stedenbouwkundig plan krijgt zo visueel een begin en een eind. De schaal van een dergelijk accent is groter dan de schaal van een individuele woning. Te denken valt aan een uitbouw, een materiaaltoepassing of een detaillering over meerdere verdiepingen.

3 Blokniveau

Dit is een architectonisch accent op de schaal van de straat. Dit accent is vooral bedoeld om hoeken in het plan op te lossen en ervoor te zorgen er geen grote blinde (zij)gevels ontstaan. Te denken valt aan een bijzonder raam, een inpandig balkon of juist een uitbouw op die plek.



Architectonische accenten

1 Stedelijk niveau

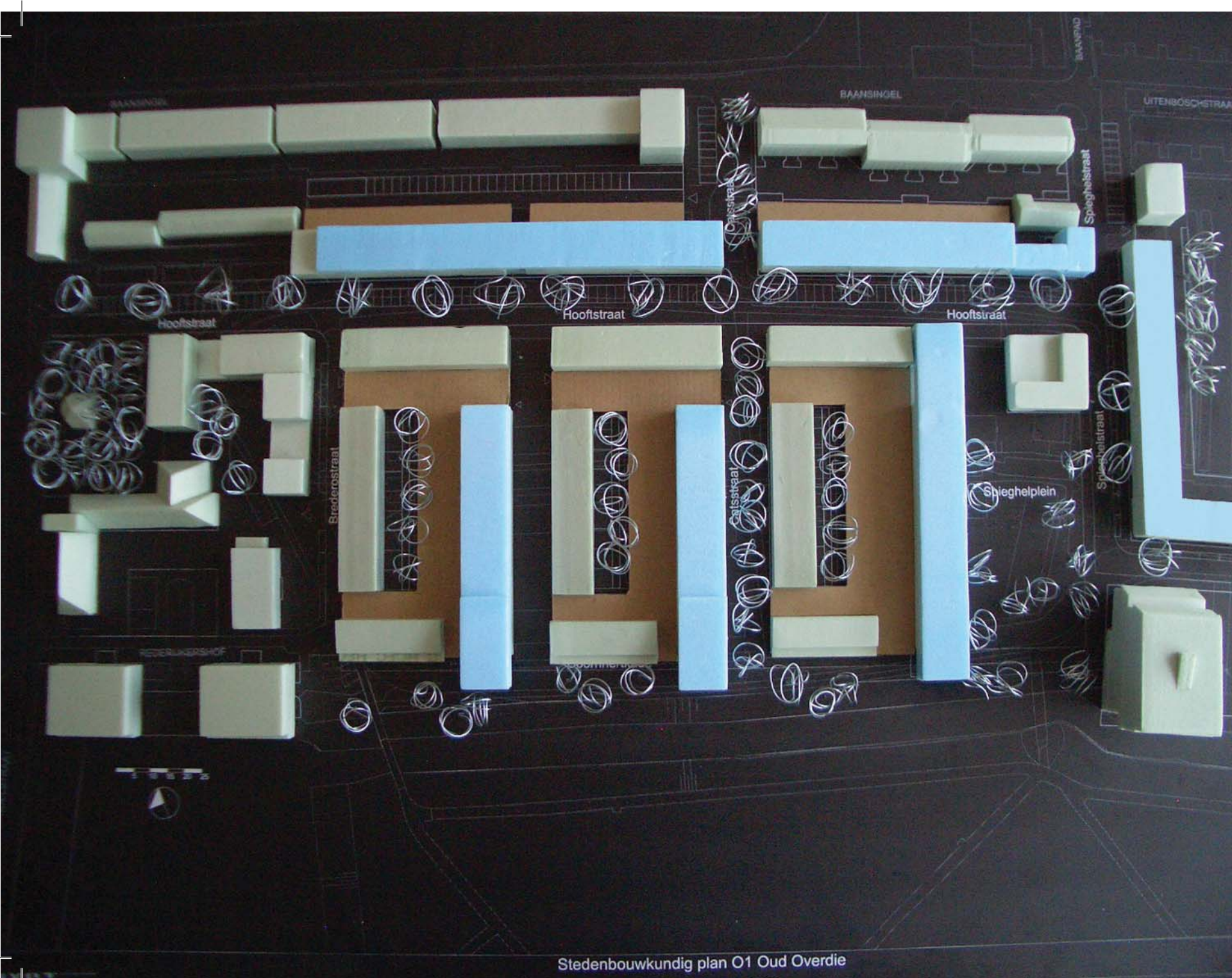
- Ter ondersteuning van de hoofdstructuur
- Accent in massa en/of materiaal over meerdere verdiepingen
- Grote overstekken
- Hoogte accenten

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

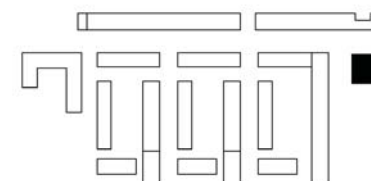
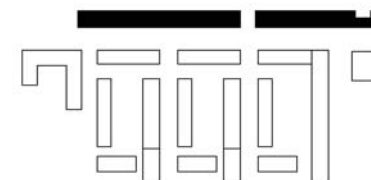
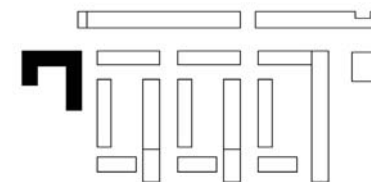
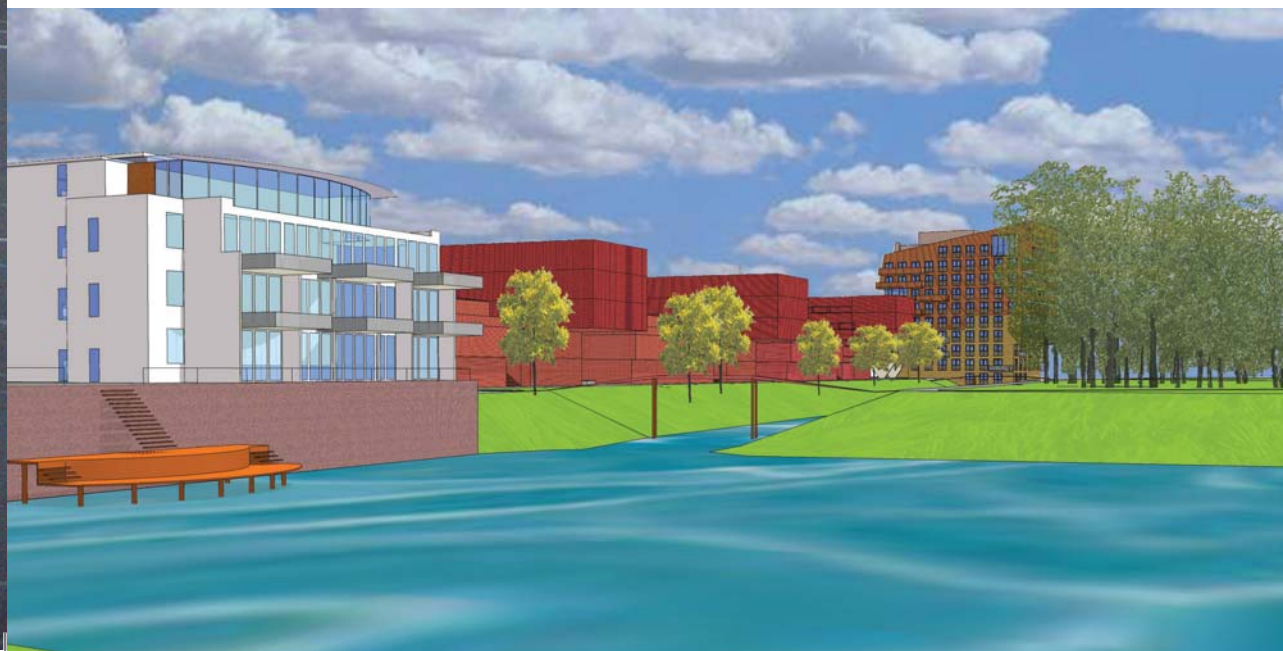


Stedenbouwkundig plan O1 Oud Overdie

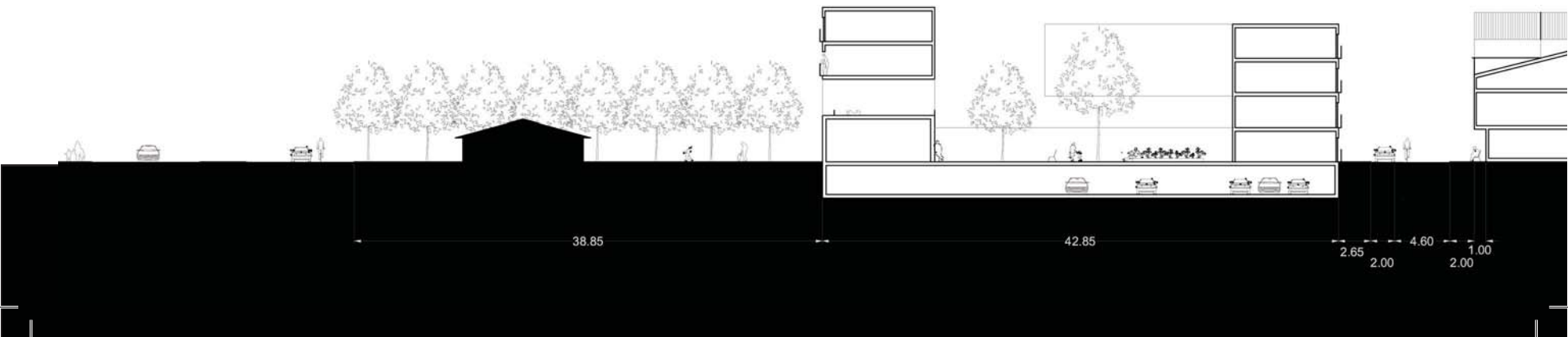
Bouwenveloppen

In dit hoofdstuk worden per plandeel de welstandscriteria besproken. Hiervoor is de indeling aangehouden zoals in de welstandsnota van Alkmaar. In het onderdeel stedenbouwkundige inpassing komen de plaatsing en de massa en de vorm van het gebouw aan de orde. Hier wordt tevens verwezen naar eerder besproken kaart voor de bouwenveloppen. In het onderdeel architectuurbeeld zijn de criteria voor de gevelkarakteristiek, detaillering en materiaal, en kleine bouwwerken besproken.

- o Vondelplein
- o Hooftstraat
- o Bouwblokken
- o Spiegheplein



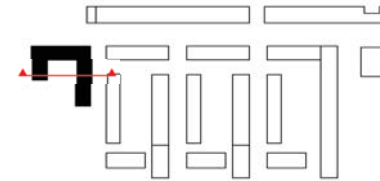
perspectief 1



Stedenbouwkundige betekenis

De bebouwing vormt samen met de Vondelschool en het toekomstige Vondelplein een drie-eenheid. De bebouwing heeft als belangrijke functie het plein ruimtelijk te begrenzen. Aan de noordzijde en de oostzijde volgt de rooilijn van de bebouwing, de nieuwe contouren van de Hooftstraat en de voormalige Brederostraat. Het gebouw dient een open en sculpturale uitstraling te krijgen. Dit is mogelijk door niet de gehele rooilijn volledig te bebouwen, maar grote gaten in de gevelwand en verspringingen in bouwlagen te realiseren. Aan de westzijde vormt het gebouw een wand voor het Vondelplein. De vrije verdiepingshoogte op de begane grond is hier minimaal 3,5 meter zodat er ruimte is voor commerciële en maatschappelijke functies. Aan de zuidzijde staat de aansluiting op de oude Vondelschool centraal. Patio's en binnentuinen zorgen hier voor een aantrekkelijk binnenklimaat en ontsluiting van de hier gelegen woonfuncties.

beeldkwaliteit & criteria Vondelplein

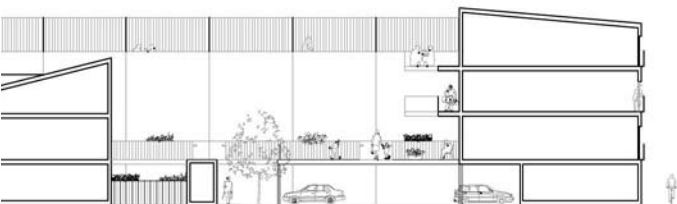


Plaatsing

- 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 ruimte
- De bebouwing heeft geen kap of pannendak



perspectief 2



bomendak plein



sculpturale baksteen gevel



aansluiting op opebare ruimte



materiaal verbijzondering



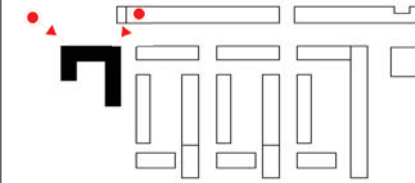
binnenterrein + aansluiting woningen



Architectuurbeeld

Het gebouw is een van de hoofdaccenten van het stedenbouwkundig plan en dient een afwijkende uitstraling te krijgen ten opzichte van de rest van het plan. Bepalend is het ontbreken van een kap of een gevelbeëindiging door dakpannen. Het gebouw is een monoliet. Voor de uitwerking van de gevel zijn twee mogelijkheden. De eerste is de gevel vooral op te bouwen uit baksteen. Hierdoor zal de sculpturale kwaliteit van het bouwwerk benut worden. Daarnaast is het mogelijk andere materialen toe te passen. De baksteen is dan ondersteunend aan een ander materiaal zoals glas of hout. Het heeft de voorkeur vooral transparante materialen toe te passen, zodat het gebouw een lichte uitstraling behoudt. In beide gevallen is belangrijk dat er geen galerijontsluitingen direct aan de openbare weg grenzen. Speciale aandacht is nodig voor privé buitenruimten. Deze dienen of terughoudend (inpandig) of extravert als blikvanger te worden vormgegeven. Een regulier balkon aan de gevel is uitgesloten.

beeldkwaliteit & criteria Vondelplein



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

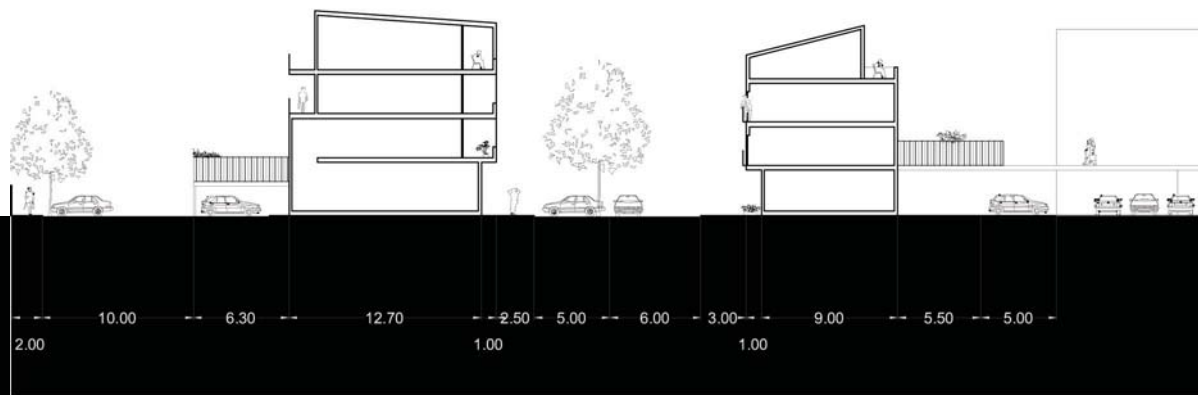
sculpturale baksteen gevel + buitenruimtes aan de straat

sculpturale gebouw + snedes in het volume





doorsnede A



Stedenbouwkundige betekenis

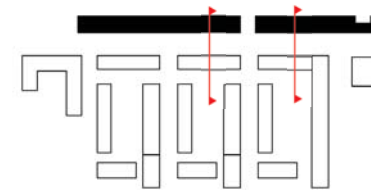
De bebouwing aan de noordzijde van de Hooftstraat vormt de begeleiding van deze hoofdas. De bebouwing bestaat uit twee delen (bouw-enveloppen), maar moet als een geheel ontworpen worden. In de bebouwing zijn vier architectonische hoofdaccenten aanwezig die de van noord naar zuid lopende straten beëindigen. Aanvullend hierop is aan de west-zijde een sprong naar beneden gemaakt (drie bouwlagen) zodat er een overgang ontstaat tussen de bestaande eengezinswoningen van twee bouwlagen naar de nieuwbouw van vier bouwlagen. Ter hoogte van de Catsstraat wordt een architectonisch accent gerealiseerd en deze markeert zo een noord-zuid route voor langzaam verkeer tussen de Baansingel en de parkrand. De bebouwing aan deze zijde van de Hooftstraat heeft een verhoogde plint. In de eerste twee bouwlagen worden hoofdzakelijk eengezinswoningen gerealiseerd. De vrije verdiepingshoogte is hier minimaal 3,5 meter. De bebouwing krijgt hierdoor meer allure en ondersteunt zo ruimtelijk de hoofdontsluiting van

de wijk. Bovendien biedt het programmatische flexibiliteit doordat de onderste laag ook als bedrijfsruimte gebruikt kan worden zoals bijvoorbeeld een kantoor aan huis.

Deze woningen hebben een eigen individuele buitenruimte. Bij de bebouwing aan de zijde van de Vondelstraat (doorsnede A) is het parkeren op maaiveld georganiseerd en bevindt de buitenruimte zich op het niveau van de eerste verdieping. Bij de strook aan het Spieghelplein is het parkeren halfverdiept opgelost. De buitenruimte grenst hier aan de begane grond, maar kan tevens met de verdieping verbonden worden. De entrees voor de parkeervoorzieningen zijn gelegen in de Catsstraat. Hierboven worden twee lagen appartementen gerealiseerd. Ook voor deze appartementen is een eigen parkeervoorziening opgenomen. De ontsluiting van de woningen door middel van een galerij ligt aan de noordzijde. Eventuele buitenruimtes aan de zuidzijde vormen een logisch onderdeel van de gevel of worden inpandig vormgegeven.

beeldkwaliteit & criteria

Hooftstraat



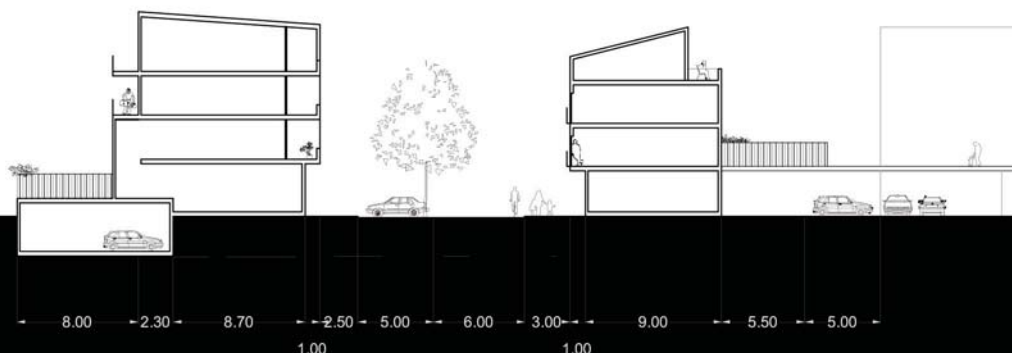
Plaatsing

- Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk
- Bebouwing staat in de rooilijn
- Entrees parkeerterrein/garage aan zijde Catsstraat
- Parkeergarage blok oostzijde half verdiept

Massa & vorm

- Eerste bouwlaag als plint; vrije hoogte straatzijde min 3.5
- Bouwhoogte maximaal vier bouwlagen
- Bouwhoogte westzijde maximaal 3 lagen over 1 woningbreedte
- Overstek tweede bouwlaag (minimaal) 1 meter
- Accenten/hoekoplossingen volgens algemene criteria
- Geen galerij aan de openbare ruimte
- Vierde bouwlaag als kap vormgeven; deze laag mag terugspringen ten opzichte van de rooilijn

doorsnede B



perspectief 4



bomen + haaks parkeren



hoekoplossing + beeindiging d.m.v kapconstructie



open relatie tussen woning en straat



asymmetrische gevel



4 bouwlagen met teruggesprongen kap



Architectuurbeeld

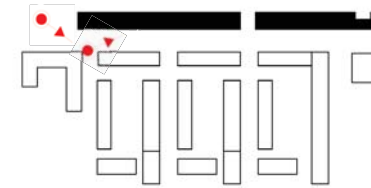
Het architectuurbeeld wordt bepaald door de spanning tussen symmetrie en asymmetrie. De bebouwing langs de Hoofstraat bestaat uit twee delen die niet gelijk zijn qua lengte. De accenten op de hoek geven het gebouw een symmetrische opbouw, het uiterlijk van de accenten is daarentegen verschillend gedetailleerd. Dit spanningsveld dient vertaald te worden in de gehele gevel. Balkons en raamopeningen verspringen ten opzichte van elkaar waardoor het blok als een geheel herkenbaar is, in plaats van een opeenvolging van woningen (beukmaten).

Naast de materialen uit de algemene criteria wordt het toepassen van verschillende materialen zoveel mogelijk beperkt. Het gebouw ontleent zijn karakteristieke beeld juist door verschillen in detaillering. Er is een voorkeur voor toepassing van natuurlijke duurzame materialen zoals hout, glas en natuursteen. Metselverbanden, de keuze voor een kap en de detaillering van gevelopeningen en accenten geven het gebouw zijn identiteit.

beeldkwaliteit & criteria

4

Hoofstraat



Gevelkarakteristiek

- Driedeling; plint, gevel en kap
- Bovenste verdieping als kap vormgeven
- Verticale geleiding gevel en raamopeningen
- Asymmetrische gevel
- Gevelopeningen verspringen zodat er geen parcellering, opeenvolging van individuele woningen ontstaat
- Balkon als onderdeel van de gevel of als architectonisch accent; geen los aanhangsel aan de gevel

Detaillering en materiaal

- Baksteen conform algemene criteria
- Pan volgens algemene criteria
- Detaillering kap volgens algemene criteria
- Borstwering straatzijde transparant uitvoeren bij terugspringen kap/dak
- Detaillering zorgt voor identiteit
- Toepassing natuurlijke materialen
- Verschillende materialen beperken

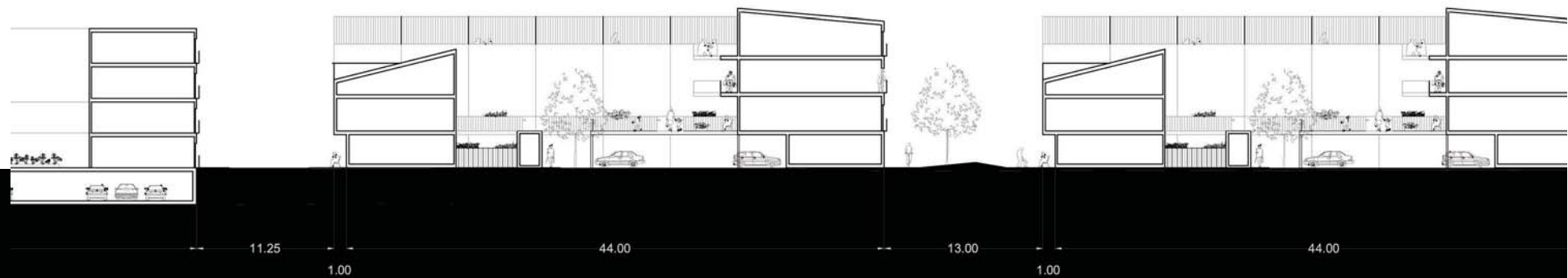
Kleine bouwwerken

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

overstek eerste verdieping + zone voor bewoners op straat

terugspringen kap + verticale toepassing dakpannen



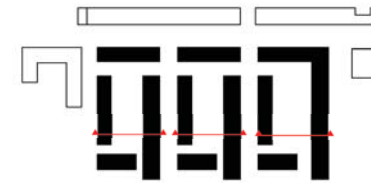


Stedenbouwkundige betekenis

Het hart van het stedenbouwkundig plan bestaat uit deze drie bouwblokken. Deze woningen, gelegen aan autovrije straten, zijn bepalend voor het ontstaan van een typisch volksbuurt-karakter. Hier moet veel aandacht besteed worden aan de eerder genoemde relatie tussen straat en woning en de relatie tussen woningen onderling. Voor het blok leidt dit tot een contrast tussen binnen en buiten. Aan de straatzijde zijn de overgangen tussen woning en straat klein. De woningen krijgen geen voortuin, maar een overstek op de eerste verdieping projecteert een strook op het maaiveld dat door de bewoners zelf gebruikt kan worden. Hoger gelegen verdiepingen (appartementen) krijgen een Frans balkon zodat er ook vanaf hier veel (visueel) contact is met de straat. Daarnaast zal ook de inrichting van de woning hierop aansluiten door bijvoorbeeld woonkeukens met openslaande deuren aan de straat te realiseren. De straat is een verlengstuk van de woning zelf en behoort zo 'weer' tot het woondomein. Binnen het blok worden ruime private buitenruimtes gerealiseerd die via een semi-openbare ruimte aansluiten op de openbare ruimte. Hier worden juist ruime lange overgangen met lage erfgrenzen gecreëerd zodat de relatie tussen woningen onderling wordt geoptimaliseerd. In elk blok worden verschillende typen eengezinswoningen en appartementen gerealiseerd. Elk blok heeft een eigen gebouwde

parkeeroplossing met hierboven een semi-openbaar dek. De entree hiervan is onderdeel van de gevel en ligt zo dicht mogelijk bij de Hooftstraat. De relatie tussen deze twee lagen wordt gerealiseerd door een groenstrook in het blok met bomen. De groenstrook zorgt voor meer openheid en licht in de garage terwijl de bomen directe inkijk van tegenover elkaar liggende woningen tegengaan. Elk blok heeft een strook met appartementen in noord-zuid richting die aan de parkrand door middel van een zeer ruime overstek en een hoogte van vijf lagen belangrijke architectonische accenten zijn. Bij de appartementen zal het bouwvolume vanaf de tweede laag als dak worden vormgegeven (een plat dak is hier mogelijk mits de uitstraling als kap gewaarborgd is) en benadrukt zo tevens de scheiding tussen woningtypen (maisonnettes en appartementen). Bij de eengezinswoningen zal de kapvorm niet vooraf vastgelegd worden. Er mag echter geen plat dak gerealiseerd worden. De bouwhoogte in de woonstraten is beperkt tot vier bouwlagen met uitzondering van het blok grenzend aan een het Spieghelplein. Hier wordt over de gehele lengte een wand van vijf lagen gerealiseerd. In afwijking van de andere twee blokken wordt hier een overstek gerealiseerd vanaf de tweede bouwlaag. Ook hier geldt dat er op de begane grond een hogere verdiepingshoogte wordt gerealiseerd om toekomstige commerciële en maatschappelijke functies mogelijk te maken.

beeldkwaliteit & criteria bouwblokken

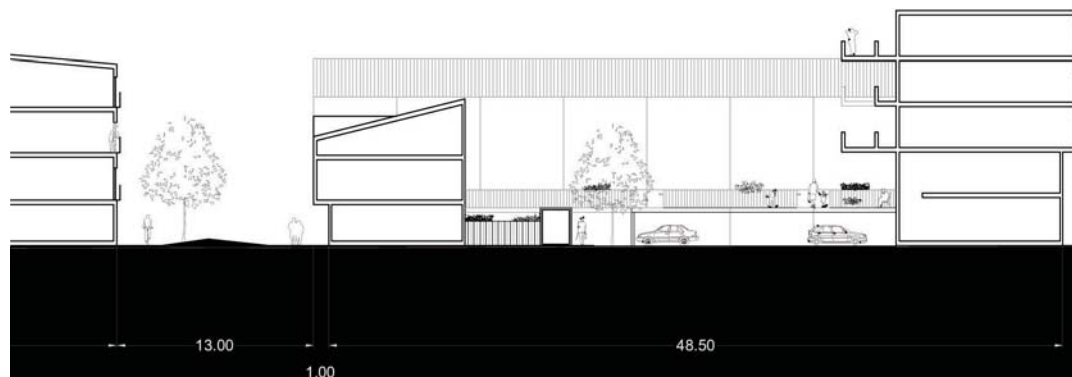


Plaatsing

- Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk
- Bebouwing staat in rooilijn
- Entrees parkeerterrein/garage in woonstraten zo dicht mogelijk bij de Hooftstraat
- Aansluitingen semi-openbaar dek op maaiveld aan de parkrand en in een woonstraat
- Ruimte behouden voor (groen)strook met bomen in binnenterrein

Massa & vorm

- Bouwhoogte appartementen 4 tot 5 bouwlagen
- Bouwhoogte eengezinswoningen aan de Hooftstraat maximaal 4 bouwlagen
- Overige eengezinswoningen bouwhoogte 3 bouwlagen
- Overstek eengezinswoningen vanaf de tweede bouwlaag minimaal 1 meter
- Appartementen hebben aan zuidzijde (park) een overstek van tenminste 1 woningbreedte
- Accenten/hoekoplossingen volgens algemene criteria
- Geen galerij aan de openbare ruimte



perspectief 7



aansluiting woning op dek

kap + detail dakrand

semi-openbaar dek

entrees naar dek tussen woningen

entree naar dek

balkons op/boven dek

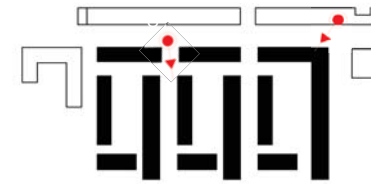


Architectuurbeeld

Ook voor de architectuur van de bouwblokken zal de baksteen en de toepassing hiervan bepalend zijn voor het beeld. Binnen het blok worden de overgangen tussen de verschillende woningtypen zo vormgegeven dat het blok naar buiten toe een geheel vormt. De blokken hebben binnen dezelfde spelregels elk een eigen uitstraling, zonder dat de eenheid in de straat verloren gaat. In de straten liggen appartementen tegenover eengezinswoningen. Door bij de appartementen het dak vanaf de tweede laag dominant vorm te geven en bij de eengezinswoningen juist terughoudend (geen dakoverstekken en dakranden) kunnen per blok meer verschillen in de architectonische oplossingen gemaakt worden.

De woningen hebben een collectieve uitstraling. De gevels hebben een asymmetrische opbouw waardoor de geleding per woning niet zichtbaar is. Aansluitend hierop hebben de raamopeningen een verticale geleding. De enige horizontale geleding ontstaat door de overstek op de eerste verdieping. Om de plasticiteit van de bouwblokken te benadrukken worden de in het zicht liggende delen van overstekken en uitkragingen met baksteen bekleed. Verder worden verschillende materialen in de gevel zoveel mogelijk beperkt tot hun functie als raamopening, entree of architectonisch accent. Afwijkende materialen zijn bij voorkeur natuurlijke materialen in hun natuurlijke kleuren.

beeldkwaliteit & criteria bouwblokken



Gevelkarakteristiek

- Woningen als een collectief blok vormgeven
- Woningen hebben directe relatie met de straat
- Kapvorm binnen het blok gelijk
- Appartementen vanaf tweede laag als kap vormgeven
- Verticale geleding gevel en raamopeningen
- Asymmetrische gevel
- Aan straatzijde Frans balkon
- Buitenruimtes aan binnenzijde blok

Detallering en materiaal

- Baksteen conform algemene criteria
- Pan volgens algemene criteria
- Detaillering kap volgens algemene criteria
- Detaillering zorgt voor identiteit
- Toepassing natuurlijke materialen
- Verschillende materialen beperken

Kleine bouwwerken

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

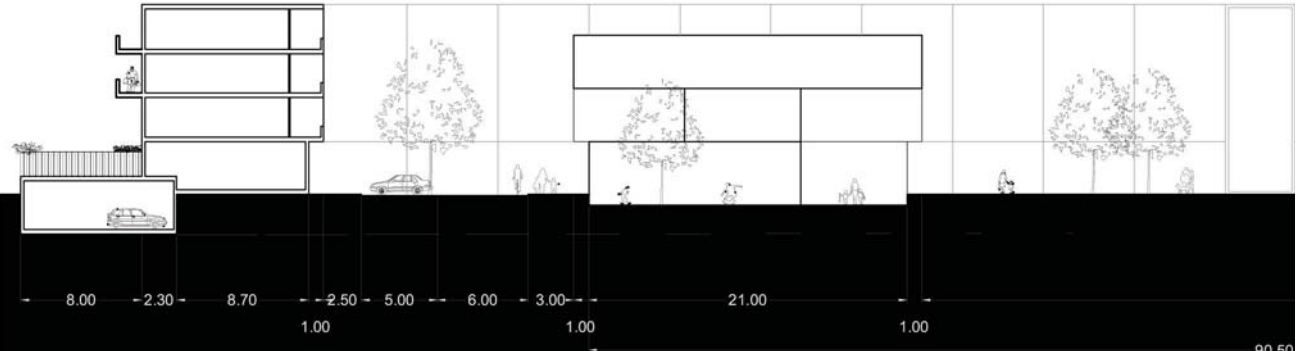
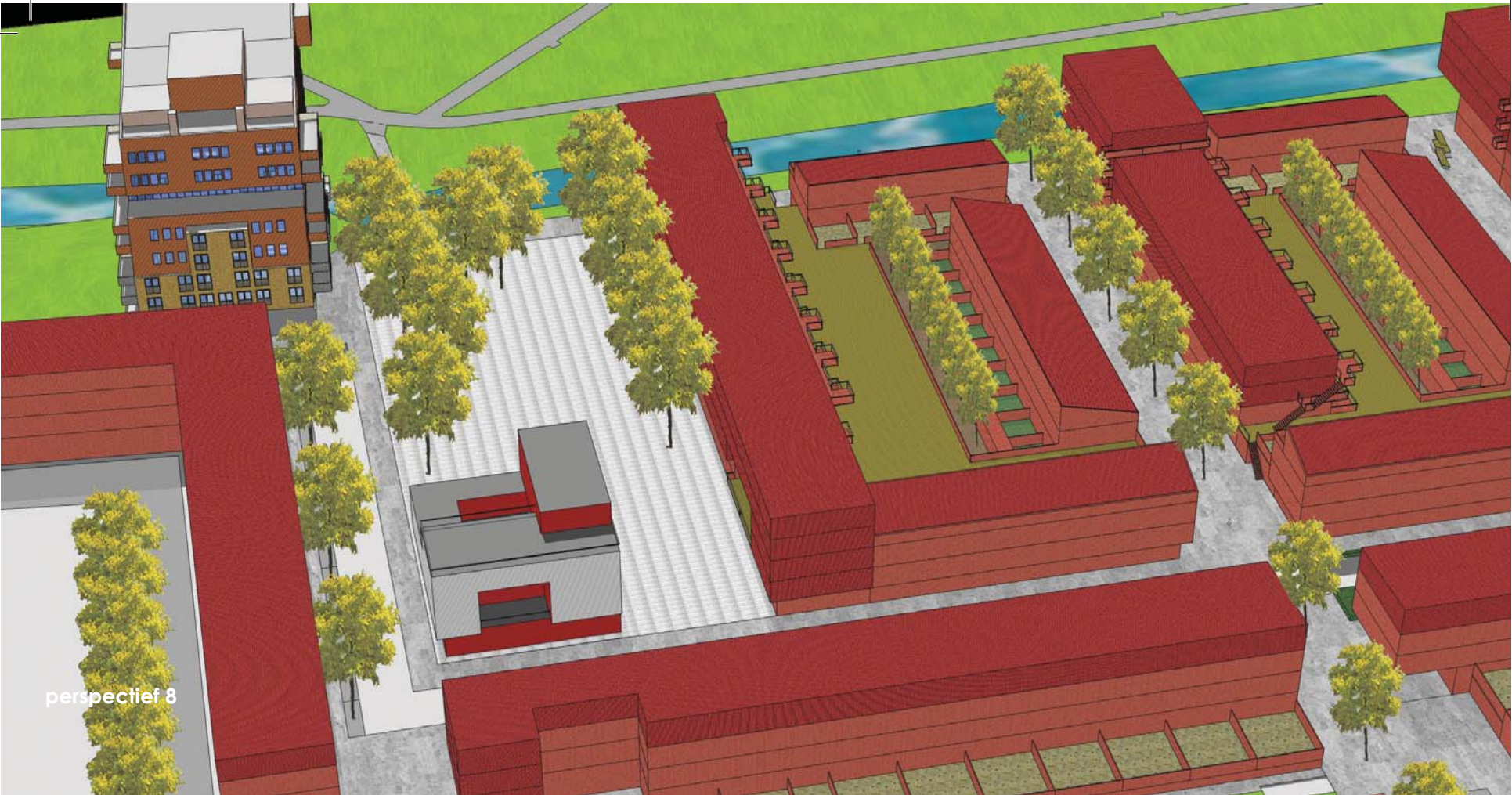
semi-openbaar dek

kap appartementen

straat als verblijfsgebied

sculpturale baksteengevels





Stedenbouwkundige betekenis

De bebouwing op het Spiegheplein heeft stedenbouwkundig een dubbele betekenis. Ten eerste is het een van de accenten die de hoofdstructuur van het plan ruimtelijk benadrukt. Het gebouw is daarom op de hoek van de Hoofdstraat en de Spieghestraat gepositioneerd, zodat de knik in de hoofdstructuur ruimtelijk wordt begeleid. Ten tweede is het gebouw het enige dat op het plein zelf staat. De bebouwing vormt geen pleinvand maar is onderdeel van het plein zelf. Het plein moet aan de Hoofdstraat ruimtelijk ervaarbaar zijn.

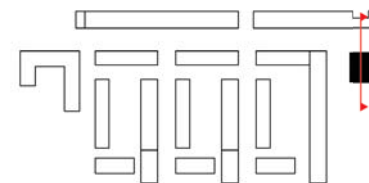
Ook in programmatische zin is een nadrukkelijke relatie met de openbare ruimte hier gewenst. Maatschappelijke functies zoals een school, een

buurthuis of kinderopvang kunnen hier een plek krijgen. De bebouwing biedt op verschillende verdiepingen ruimte aan meerdere programma's. Elke functie is op eigen wijze door middel van trappen en liften aangesloten op het maaiveld. Door deze op verschillende plekken te positioneren, is het gebouw functioneel gezien ook alzijdig.

Voor het gebouw is een bouwvelop van 21x21 meter gereserveerd. De rooilijn hiervan is niet hard en kunnen afhankelijk van het ontwerp en programma nog gewijzigd worden. Dit geldt tevens voor de bouwhoogte, er geldt echter een maximum van vijf bouwlagen. De parkeervoorziening zal verdiept onder het gebouw gerealiseerd worden.

beeldkwaliteit & criteria Spiegheplein

4



Plaatsing

- Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk
- Bebouwing staat op het Spiegheplein
- Rooilijnen zijn afhankelijk van programma
- Entrees parkeergarage zijn onderdeel van de gevel en de bouwmassa

Massa & vorm

- Bouwhoogte maximaal vijf lagen
- Sculpturaal gebouw met buitenruimtes op niveau
- Geen galerij-ontsluiting
- Elke functie heeft een eigen ontsluiting, ook ontsluitingen op niveau zijn mogelijk
- Sterke ruimtelijke en functionele relatie met het plein
- Parkeervoorziening verdiept onder het gebouw





perspectief 9

verblijfskwaliteit plein



overgedimensioneerde vloeren en buitenruimten



los verspreide bomen over het plein

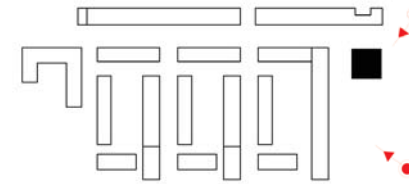


urban villa



Architectuurbeeld

Dit is het meest bijzondere gebouw uit het plan, doordat het qua architectuur en materiaal het meest afwijkt van de rest. Het gebouw kent hierdoor geen voor- of achterkant maar heeft een alzijdige oriëntatie vergelijkbaar met een paviljoen. Echter ten opzichte van het paviljoen is het te realiseren programma groter. Dit betekent dat het gebouw meer de uitstraling krijgt van een villa. Het archetype van de villa is tevens geschikt om veel verschillende programma's te huisvesten. De bebouwing heeft een sterk sculpturaal karakter en een nadrukkelijke relatie met het Spiegelplein. In de bebouwing ontstaat een divers beeld doordat met verschillende hoogten en verdiepingshoogten wordt gewerkt. Hierdoor kan een groot volume (en verschillende functies) gerealiseerd worden zonder dat dit massaal oogt.



Gevelkarakteristiek

- Gebouw als een stedelijke villa vormgeven
- Gevels samengesteld uit vlakken, kolommen en uitsparingen
- Verschillen in bouwhoogte en verdiepingshoogte
- Verticale geleding gevel en raamopeningen
- Asymmetrische gevel

Detaillering en materiaal

- Afwijkend materiaal (geen baksteen)
- Een kleur voor gevel en raamopeningen

Detaillering zorgt voor identiteit

- Toepassing natuurlijke materialen
- Gebouw zoveel mogelijk uit één materiaal en een kleur opbouwen

Kleine bouwwerken

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

gelijke pleinwanden

verspringende verdiepingshoogten



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 bouwenloop 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 ruimte
- 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 hoofd-materiaal
- 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

Hooftstraat

Plaatsing

- Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk
- Bebouwing staat in de rooilijn
- Entrees parkeerterrein/garage aan zijde Catsstraat
- Parkeergarage blok oostzijde half verdiept

Massa & vorm

- Eerste bouwlaag als plint; vrije hoogte straatzijde min 3,5
- Bouwhoogte maximaal vier bouwlagen
- Bouwhoogte westzijde maximaal 3 lagen over 1 woningbreedte
- Overstek tweede bouwlaag (minimaal) 1 meter
- Accenten/hoekoplossingen volgens algemene criteria
- Geen galerij aan de openbare ruimte
- Vierde bouwlaag als kap vormgeven; deze laag mag terugspringen ten opzichte van de rooilijn

Gevelkarakteristiek

- Driedeling; plint, gevel en kap
- Bovenste verdieping als kap vormgeven
- Verticale geleding gevel en raamopeningen
- Asymmetrische gevel
- Gevelopeningen verspringen zodat er geen parcelering, opeenvolging van individuele woningen ontstaat
- Balkon als onderdeel van de gevel of als architectonisch accent; geen los aanhangsel aan de gevel

Detailering en materiaal

- Baksteen conform algemene criteria
- Pan volgens algemene criteria
- Detailering kap volgens algemene criteria
- Borstwering straatzijde transparant uitvoeren bij terugspringen kap/dak
- Detailering zorgt voor identiteit
- Toepassing natuurlijke materialen
- Verschillende materialen beperken

Kleine bouwwerken

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

Woonblokken

Plaatsing

- Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk
- Bebouwing staat in rooilijn
- Entrees parkeerterrein/garage in woonstraten zo dicht mogelijk bij de Hooftstraat
- Aansluitingen semi-openbaar dek op maaiveld aan de parkrand en in een woonstraat
- Ruimte behouden voor (groen)strook met bomen in binnenterrein

Massa & vorm

- Bouwhoogte appartementen 4 tot 5 bouwlagen
- Bouwhoogte eengezinswoningen aan de Hooftstraat maximaal 4 Bouwlagen
- Overige eengezinswoningen bouwhoogte 3 bouwlagen
- Overstek eengezinswoningen vanaf de tweede bouwlaag minimaal 1 meter
- Appartementen hebben aan zuidzijde (park) een overstek van tenminste 1 woningbreedte
- Accenten/hoekoplossingen volgens algemene criteria
- Geen galerij aan de openbare ruimte

Gevelkarakteristiek

- Woningen als een collectief blok vormgeven
- Woningen hebben directe relatie met de straat
- Kapvorm binnen het blok gelijk
- Appartementen vanaf tweede laag als kap vormgeven
- Verticale geleding gevel en raamopeningen
- Asymmetrische gevel
- Aan straatzijde Frans balkon
- Buitenruimtes aan binnenzijde blok

Detailering en materiaal

- Baksteen conform algemene criteria
- Pan volgens algemene criteria
- Detailering kap volgens algemene criteria
- Detailering zorgt voor identiteit
- Toepassing natuurlijke materialen
- Verschillende materialen beperken

Kleine bouwwerken

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

Spiegelhelplein

Plaatsing

- Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk
- Bebouwing staat op het Spiegelhelplein
- Rooilijnen zijn afhankelijk van programma
- Entrees parkeergarage zijn onderdeel van de gevel en de bouwmassa

Massa & vorm

- Bouwhoogte maximaal vijf lagen
- Sculpturaal gebouw met buitenruimtes op niveau
- Geen galerij-ontsluiting
- Elke functie heeft een eigen ontsluiting, ook ontsluitingen op niveau zijn mogelijk
- Sterke ruimtelijke en functionele relatie met het plein
- Parkeervoorziening verdiept onder het gebouw

Gevelkarakteristiek

- Gebouw als een stedelijke villa vormgeven
- Gevels samengesteld uit vlakken, kolommen en uitsparingen
- Verschillen in bouwhoogte en verdiepingshoogte
- Verticale geleding gevel en raamopeningen
- Asymmetrische gevel

Detailering en materiaal

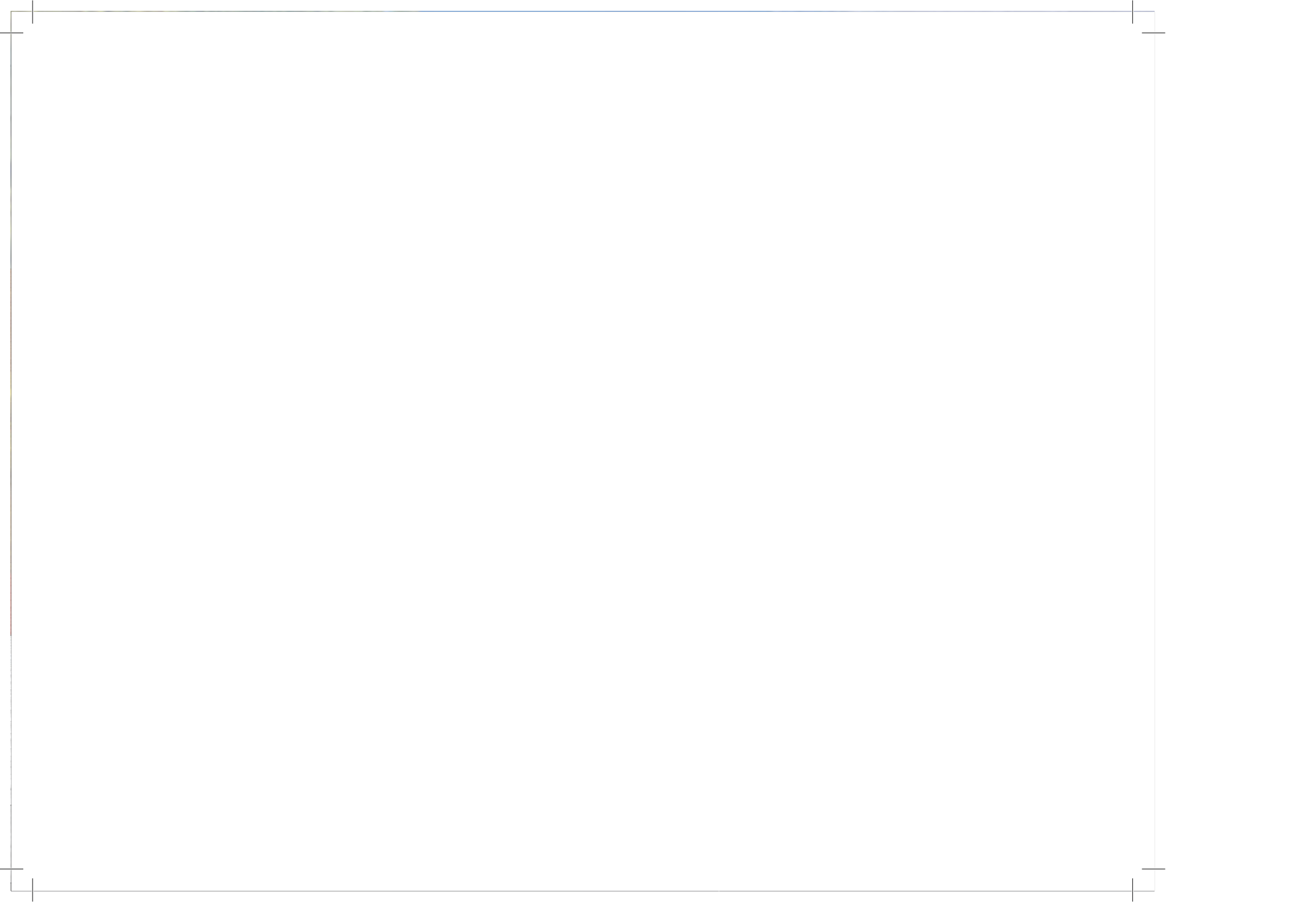
- Afwijkend materiaal (geen baksteen)
- Een kleur voor gevel en raamopeningen

Detailering zorgt voor identiteit

- Toepassing natuurlijke materialen
- Gebouw zoveel mogelijk uit één materiaal en een kleur opbouwen

Kleine bouwwerken

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



Titel	:	Beeldkwaliteitplan Woonveld O1 Oud Overdie
Opdrachtgever	:	Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland & Gemeente Alkmaar
Status	:	definitief
Uitgegeven door	:	Mei Architecten en stedenbouwers BV
	:	Lloydstraat 138
	:	3024 EA Rotterdam
datum	:	9 april 2008
Informatie	:	Menno Slijboom
Telefoon	:	010 4252222
e.mail	:	m.slijboom@mei-arch.nl