

An aerial photograph of Geert Groteplein in Groningen, Netherlands. The image is overlaid with a complex urban planning map. The map features various colored zones: red and orange for built-up areas, green for parks and green spaces, and blue for water bodies. Black lines delineate building footprints and street layouts. The text is centered over the map.

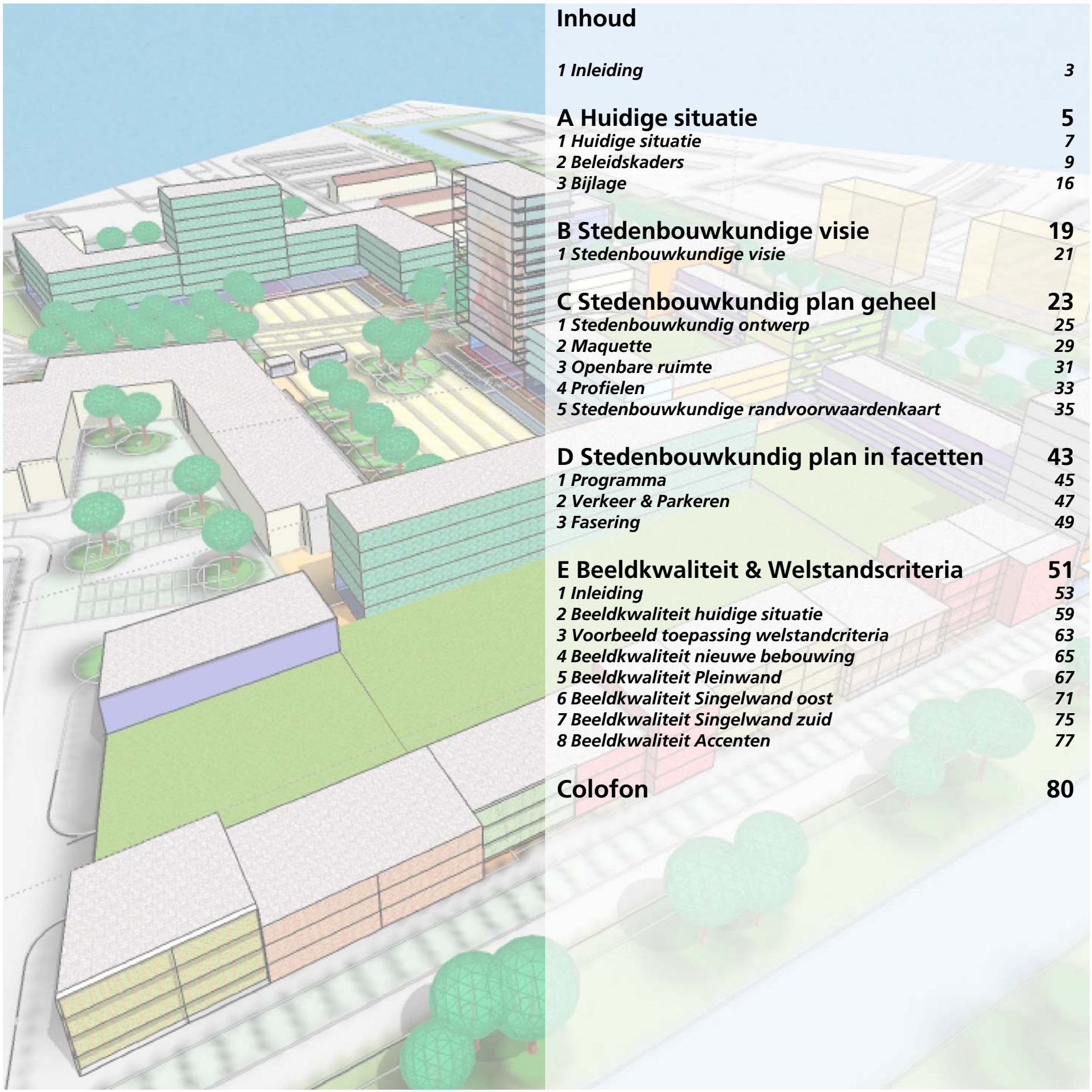
Stedenbouwkundig Plan & Welstandscriteria

Geert Groteplein

vastgesteld juli 2007

urbis

bureau voor stadsontwerp



Inhoud	
<i>1 Inleiding</i>	3
A Huidige situatie	5
<i>1 Huidige situatie</i>	7
<i>2 Beleidskaders</i>	9
<i>3 Bijlage</i>	16
B Stedenbouwkundige visie	19
<i>1 Stedenbouwkundige visie</i>	21
C Stedenbouwkundig plan geheel	23
<i>1 Stedenbouwkundig ontwerp</i>	25
<i>2 Maquette</i>	29
<i>3 Openbare ruimte</i>	31
<i>4 Profielen</i>	33
<i>5 Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart</i>	35
D Stedenbouwkundig plan in facetten	43
<i>1 Programma</i>	45
<i>2 Verkeer & Parkeren</i>	47
<i>3 Fasering</i>	49
E Beeldkwaliteit & Welstandscriteria	51
<i>1 Inleiding</i>	53
<i>2 Beeldkwaliteit huidige situatie</i>	59
<i>3 Voorbeeld toepassing welstandscriteria</i>	63
<i>4 Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing</i>	65
<i>5 Beeldkwaliteit Pleinwand</i>	67
<i>6 Beeldkwaliteit Singelwand oost</i>	71
<i>7 Beeldkwaliteit Singelwand zuid</i>	75
<i>8 Beeldkwaliteit Accenten</i>	77
Colofon	80

1 Inleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan en de welstandscriteria voor de vernieuwing van het Geert Groteplein in Nieuw Overdie, Alkmaar. Dit document is de basis voor het totaal aan plannen om te komen tot de vernieuwing van dit winkelplein. Het stedenbouwkundig plan toont in tekst, foto's en tekeningen de gewenste nieuwe situatie voor het plein. Het is een uitwerking van het structuurplan.

Dit stedenbouwkundig plan dient een aantal doelen:

- 1 het toont een nieuwe ruimtelijke structuur voor het Geert Groteplein;
- 2 het toont een voorstel voor de massa-opbouw van de nieuwe bebouwing;
- 3 het geeft een suggestie voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vijf delen.

Onderdeel A beschrijft de (stedenbouwkundige) context. Hier wordt ingegaan op :

- 1 de huidige situatie;
- 2 de beleidskaders.

Onderdeel B beschrijft de stedenbouwkundige visie.

Onderdeel C toont het stedenbouwkundig plan in zijn geheel aan de hand van plankaarten, de maquette, de openbare ruimte, de profielen en de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart.

Onderdeel D beschrijft het stedenbouwkundig plan in facetten. Hier wordt ingegaan op:

- 1 het programma;
- 2 verkeer en parkeren;
- 3 fasering.

Onderdeel E beschrijft de beeldkwaliteit en welstandscriteria.

De welstandsnota van de gemeente Alkmaar bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals bijvoorbeeld bij het Geert Groteplein. Omdat met de realisatie van een dergelijk project de aard en karakteristiek van een gebied doorgaans sterk verandert, kan niet getoetst worden aan de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied. Er zullen dan nieuwe welstandscriteria moeten worden opgesteld.

De welstandscriteria zijn opgesteld in relatie met het stedenbouwkundig plan. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Bij vaststelling van de welstandscriteria gaan ze een onderdeel vormen van de welstandsnota.

De welstandscriteria hebben een aantal doelen:

- 1 het zorgt voor een ruimtelijke eenheid voor het hele Geert Groteplein;
- 2 het formuleert toetsingcriteria voor de welstandsbehandeling van de architectonische ontwerpen;
- 3 het inspireert de architecten en zorgt ervoor dat zij ontwerpen in de lijn van het stedenbouwkundig ontwerp.

Dit stedenbouwkundig plan en welstandscriteria zijn opgesteld door Urbis in opdracht van Woonwaard Noord-Kennemerland in nauwe samenwerking met woningstichting SVA, de gemeente Alkmaar en (vertegenwoordigers van) de bewoners.

juli 2007

urbis
bureau voor stadsontwerp



huidige situatie Geert Groteplein



toekomstige situatie Geert Groteplein



A

Huidige situatie



1



2



3



4



5



6



7



8

6



9



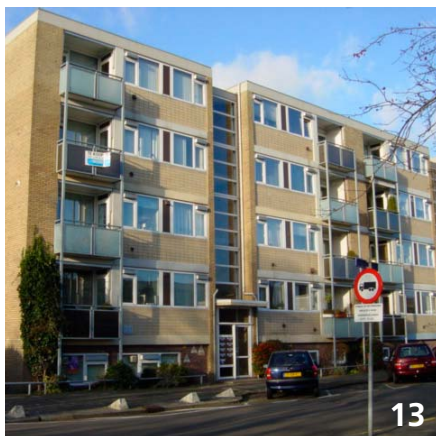
10



11



12



13



14



15

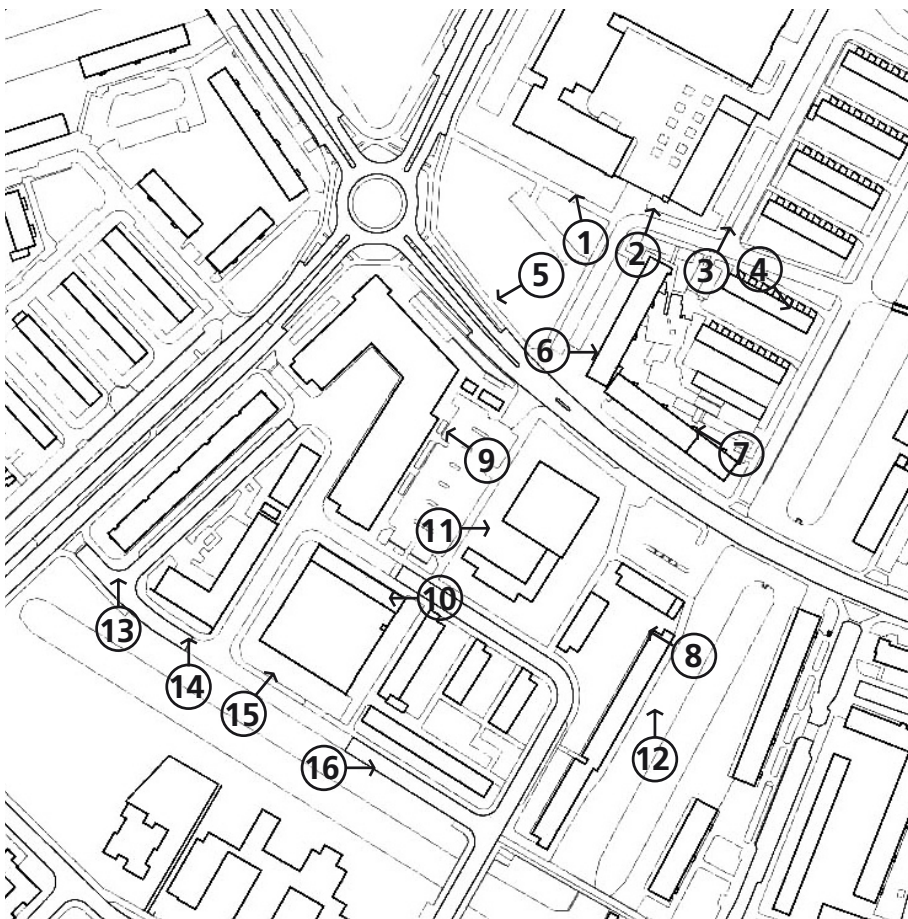


16

beeldimpressie huidige situatie



plangebied Geert Groteplein



bestaande situatie met markering beeldimpressies

1 Huidige situatie

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Stalpaertstraat. Tussen de Stalpaertstraat en de Koelmalaan staan voornamelijk portiekflats en rijwoningen. Dit deel ziet er rommelig uit. De structuur die er in zit, komt voort uit de rijwoningen die haaks op de singel staan.

Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door singels, waarlangs de Lodewijk van Velthemstraat en de Jan Brugmankade en de Camphuysenkade liggen. Deze staan niet in verbinding met elkaar. Langs de singels liggen geen langzaam verkeersroutes die de omliggende wijken en het Geert Groteplein op een kwalitatief hoge manier met elkaar verbinden, van de singels wordt nu geen gebruik gemaakt. Ze liggen verscholen.

De Vondelstraat vormt de westelijke rand van het plangebied. Hier staat een vijf-laagse portieketage flat. Richting de rotonde wordt de bebouwing lager, hier staat een gebouw van drie lagen hoog met in de plint voorzieningen. Dit gebouw wordt doorgezet richting het Geert Groteplein.

In de huidige situatie kenmerkt het Geert Groteplein zich voornamelijk door geparkeerde auto's en een rommelige uitstraling.

Aan de noordzijde wordt het Geert Groteplein begrensd door de Koelmalaan en een daar achter gelegen plantsoen.

Aan de oostzijde ligt de Don Boscokerk, een markant piramidevormig gebouw. Naast deze kerk ligt de pastorie. Deze ligt niet aan het plein, maar springt ver terug ten opzichte van de rooilijn van de kerk.

Aan de zuidzijde staat een groot winkelpand dat nu wordt gebruikt door de Lidl. Boven op deze winkel staat nog 1 verdieping. Het gebouw heeft de uitstraling van een tijdelijk bouwwerk.

Aan de westzijde van het Geert Groteplein staat een 3-laags gebouw met in de plint diverse winkeltjes, zoals een Albert Heijn.

De westzijde vormt de enige doorgaande wand aan het Geert Groteplein. De overige zijden omkaderen het plein niet.

Aan de zuidzijde van het plein loopt de Boendalestraat. Deze wordt gebruikt als kruip door sluip door en zorgt voor veel gemotoriseerd verkeer op het plein. Ook door de hovenstructuur ontbreekt in deze hoek een heldere stedenbouwkundige situatie.

2 Beleidskaders

Bij de planvorming van de gebouwen aan en op het Geert Groteplein zijn de volgende (vastgestelde) beleidskaders van toepassing:

Integraal Plan Overdie

De gemeente Alkmaar, Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland, Woningstichting SVA en Woningstichting Willibrordus werken sinds 1998 aan 'samen leven met perspectief in de wijk Overdie', in nauw overleg met maatschappelijke partijen als wijkraden, huurdersraad en huurdersverenigingen. De overkoepelende doelstelling daarbij is dat het dreigende verval van de wijk om een gerichte aanpak vraagt. Er is een integrale inzet van sociale en fysieke maatregelen nodig om er voor te zorgen dat Oud en Nieuw Overdie ook op termijn prettige en duurzame buurten zijn om te wonen en te werken. Uiteindelijk heeft dit overleg geleid tot het Integraal Plan Overdie. Dit is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2003. Daarmee is dit het programmatisch kader geworden voor de gehele herstructurering voor Oud en Nieuw Overdie.

Voor Nieuw Overdie is de wijkvisie daarin gebaseerd op de volgende vier kernstrategieën:

- Identiteitstrategie: Ontwikkelen van een herkenbare eigen identiteit van Nieuw-Overdie als rustig, ruim en groen woonmilieu, gunstig gelegen nabij uitvalswegen en park;
- Doelgroepenstrategie: Vergroten van de mogelijkheden voor huidige bewoners om een wooncarrière te maken binnen de wijk en voor nieuwe, meer kapitaalkrachtige doelgroepen om een woning binnen de wijk te vinden door vergroting van de differentiatie van het woningaanbod in de wijk, waarbij wordt gestreefd naar een verhouding koop-huur en betaalbaar-duur die globaal overeenkomt met het Alkmaarse gemiddelde en waarbij aandacht wordt besteed aan specifieke doelgroepen;
- Ruimtelijke strategie: Benutten van de potenties van de ruimtelijke structuur door het verbeteren van de kwaliteit van het groen en het versterken van de water- en groenstructuur, het versterken van de relaties met de omliggende gebieden, het segmenteren van het verkeer en het versterken van de functie van het Geert Groteplein als hart van de wijk;
- Maatschappelijke en economische strategie: Vergroten van de leefbaarheid door het aanpakken van concrete leefbaarheidsproblemen, het versterken van voorzieningen en het vergroten van de betrokkenheid van bewoners.

In het geval van het Geert Groteplein hebben deze kernstrategieën geresulteerd in de volgende uitgangspunten:

- Aan het nieuwe Geert Groteplein is een nieuw centrum voor de wijk gepland.

- In de periode die voorafgaat aan de uitvoering van ingrepen en gedurende die ingrepen is een intensieve aandacht voor de leefbaarheid en veiligheid in de betreffende buurt noodzakelijk. De leefbaarheid speelt zich met name in de (semi)openbare ruimte af. De woonomgeving zal moeten worden verbeterd: de inrichting van de straat, het straatmeubilair en het groen. Verder is de verkeersveiligheid een belangrijk aspect bij de (her)inrichting van straten (inrichting als 30 km/u-zones).
- De economische structuur van Overdie krijgt een nodige impuls door opwaardering van het Geert Groteplein

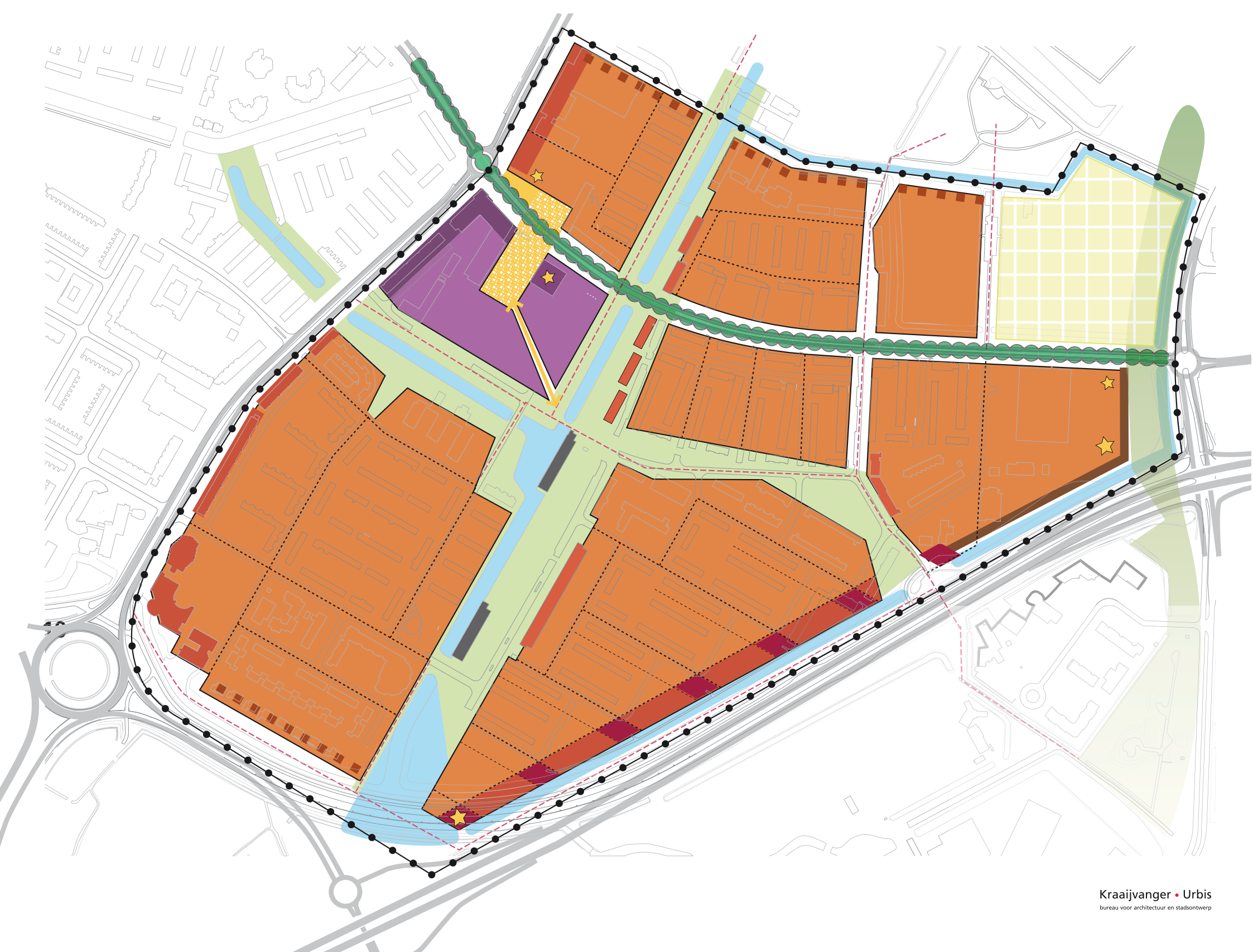
Ten aanzien van het Geert Groteplein wordt gesteld dat dit een verloedderde indruk maakt, hetgeen een negatief effect heeft op de wijk. Een van de projecten betreft dan ook de opwaardering van het plein. Om de toekomstmogelijkheden van de winkelfunctie in kaart te brengen is in de periode augustus 2002 tot maart 2003, in opdracht van de gemeente Alkmaar, onderzoek gedaan naar de gewenste retailstructuur in Alkmaar Zuid en Overdie. Uitkomst is dat op het Geert Groteplein een klein wijkwinkelcentrum kan worden gevestigd, zonder dat winkelstrips in de omgeving afgebouwd of verplaatst zullen worden zo lang de markt dat toelaat. Het betreft voornamelijk schaalvergroting bij bestaande winkels en vergroting van het aanbod in dezelfde sectoren van de dienstverlening als die er nu zitten.¹

Om te kunnen voldoen aan de randvoorwaarden die aan een dergelijk wijkwinkelcentrum gesteld worden, moet dit plein ingrijpend verbeteren. Het plein moet een aantrekkelijke uitstraling krijgen, de loopafstanden tussen de winkelvoorzieningen moeten minimaal zijn en het is noodzakelijk dat er voldoende parkeergelegenheid is op korte afstand van de winkels. Op deze wijze ontstaat een eigentijds en kwalitatief hoogwaardig winkelcentrum dat een positieve uitstraling heeft op de wijk. Investerings in de winkelfunctie op winkellocaties in de directe omgeving wordt afgeraden.

Een zeer belangrijk onderdeel van het Integraal Plan Overdie betreft de voorraadontwikkeling die voor Oud en Nieuw Overdie wordt aangegeven. In zijn algemeenheid geldt voor Alkmaar dat de raad heeft aangegeven dat bij (her)ontwikkelingsprojecten betreffende woningbouw een verhouding betaalbaar-duur van 70/30 dient te worden gerealiseerd.

Dit geldt ook voor de herstructurering van Oud en Nieuw Overdie, zij het dat bij het vaststellen van de verhoudingen de totale herstructurering als één project is gezien. Dit betekent in de praktijk dat voor deelprojecten afwijkende verhoudingen kunnen gelden, maar dat uiteindelijk voor de gehele wijk de beoogde, door de raad vastgestelde verhoudingen worden gerealiseerd.

¹ De raad heeft bij vaststelling van het structuurplan Nieuw Overdie haar standpunt genuanceerd: de herstructureringsplannen van het Geert Groteplein mogen er niet toe bijdragen de detailhandelsvestigingen elders in de omgeving zullen verdwijnen. Om die reden wordt bij het Geert Groteplein weliswaar ingezet op een duidelijke verbetering, maar zal de inzet zich met name richten op de aanwezige supermarkten. Uitgangspunt is dat de huidige metrage aan detailhandel rond het Geert Groteplein niet zal toenemen.



Legenda structuurplankaart



woonbuurt eventueel gecombineerd met voorzieningen



centrumgebied



oostelijke amateurtuinen



structurerend openbaar groen/water



ecologische zone



plein



solitair hoog gebouw, vrijliggend in de ruimte



hoog gebouw als rand aan een woonbuurt



parkrand bebouwing



bebouwing langs de Ommering



stedenbouwkundig hoogte accent



doorgaande wegen voor autoverkeer



wegassen in de woonbuurten



langzaamverkeersroute of vrijliggend fietspad



gebiedsontsluitingsweg met laanprofiel



route van Geert Groteplein naar waterplein



plangrens

Structuurplan Nieuw Overdie en raadsbesluit inzake Don Boscokerk en detailhandel

In 2005 is het structuurplan Nieuw Overdie vastgesteld. Het structuurplan is de ruimtelijke uitwerking van het Integraal Plan Overdie voor de wijk Nieuw Overdie. Het vormt voor de gehele herstructurering van de wijk het ruimtelijk kader op hoofdlijnen.

Dit ruimtelijk kader is weergegeven op de bij het structuurplan behorende plankaart, waarop de stedenbouwkundige structuur is vastgelegd. Deze plankaart toont:

- De acht gebiedsdelen. Elk woonveld heeft zijn eigen 'kleur'. Elk gebied krijgt een eigen karakter. De grenzen van de delen worden scherp getrokken en stevig bewaakt.
- De randen om Nieuw Overdie worden versterkt. De wijk wordt daarmee beter ingebed in de structuur van de hele stad. Langs de Ommering komt een rand in twee delen, de fietserstunnel onder de weg markeert een overgang, ingegeven door de openheid t.p.v. de oefenvelden van AZ versus de bebouwing op het bedrijventerrein. Aan het park Oosterhout komt een permeabele wand met voorkanten in plaats van achterkanten. Aan de Vondelstraat komt een doorgaande wand. De entrees van Nieuw Overdie krijgen accenten en worden een soort poorten. De hoekpunten van de wijk worden verankerd met extra hoge accenten (landmark maximaal 45 meter). De overige randen worden maximaal middelhoog.
- De dragers van de wijk vormen een sterk planfiguur. Een groen assenkruis geleed de wijk en verbindt de buurten. Het assenkruis bestaat uit een singel in noord-zuid richting en een doorlopende groenstructuur in oost-west richting. Op het kruispunt ontstaat een waterplein. De Koelmalaan vormt een ruggengraat. Hier komt een royaal laanprofiel met voordeuren aan de straat. Het Geert Groteplein krijgt een omsloten vorm en ligt aan de Koelmalaan. Een diagonale verbinding koppelt het Geert Groteplein aan het waterplein.
- De voorzieningen worden niet meer gescheiden gehouden (voortkomend uit de filosofie van de CIAM), maar worden geïntegreerd met het wonen. De voorzieningen worden wel meer gebundeld en gezoneerd. Het Geert Groteplein wordt het absolute zwaartepunt van de wijk en wordt verder verdicht met een sterke menging van functies (wonen, winkelen, uitgaan, leisure, etc.).

In deel 3 van het structuurplan zijn voor een aantal locaties, waaronder het Geert Groteplein, reeds nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden aangegeven:

Het huidige winkelplein voldoet niet aan wat men van zo'n ruimte mag verwachten. Het hele plein staat vol met geparkeerde auto's, de pleinvanden zijn zeer verbrokken of ontbreken. De inrichting van het plein is zeer pover. De toegankelijkheid vanuit de omliggende buurten is te omschrijven als 'kruip door sluip door'. Ook de randen aan de singels zijn rommelig. Het Geert Groteplein moet het kloppende hart van de wijk worden. Een aantrekkelijk en leefbaar plein waar het prettig is om te verblijven, waar bezoekers en bewoners zich thuis voelen. Een ontmoetingsplek in de wijk.

Bij de planontwikkeling voor dit deelgebied dienen de volgende randvoorwaarden te worden meegenomen.

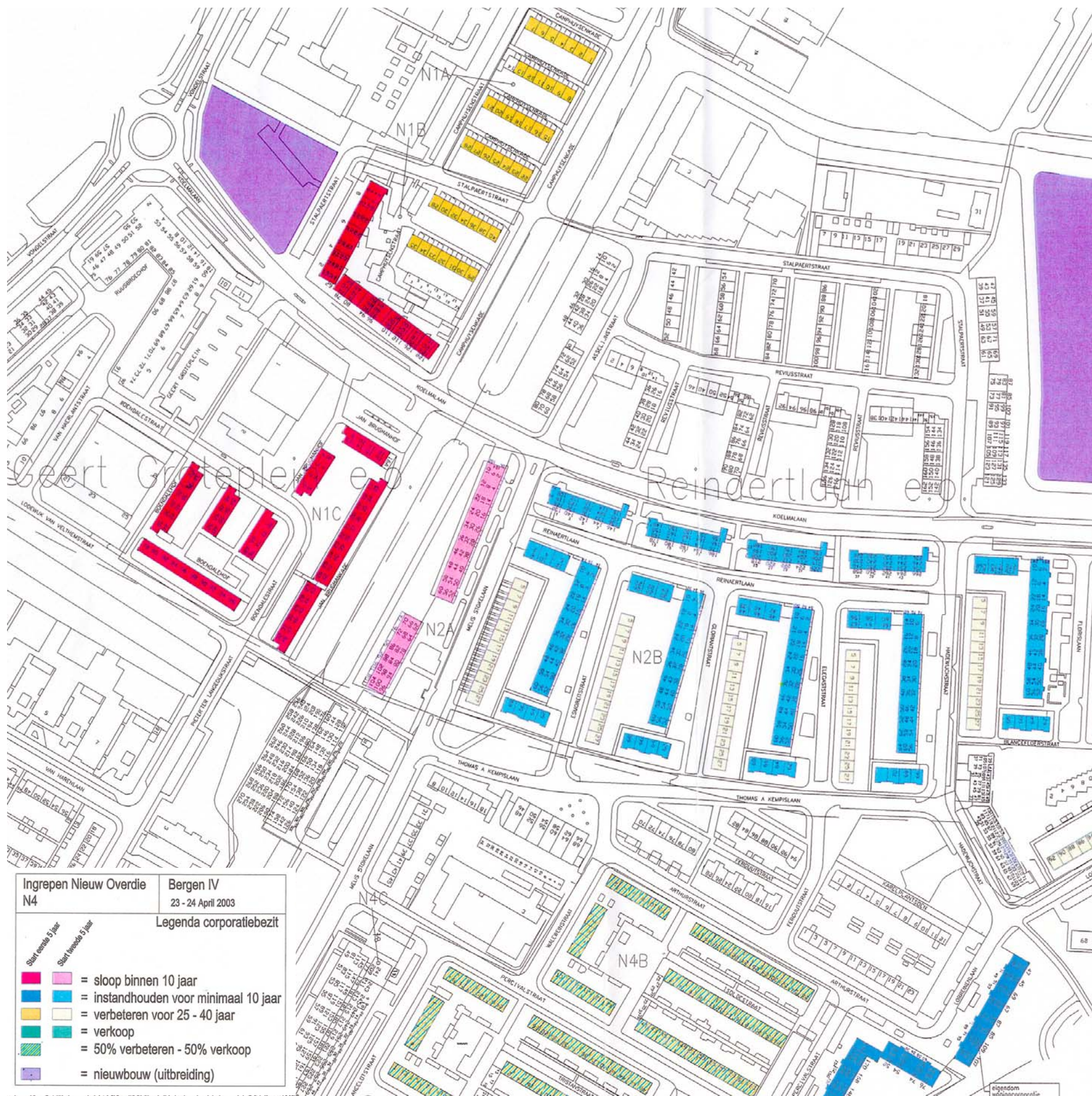
- Het plein moet een ruimtelijk heldere rechthoekige vorm krijgen die ruimtelijk over de Koelmalaan heen steekt;
- Het Geert Groteplein moet een omsloten vorm krijgen waarbij de pleinvanden meer massa krijgen;

- Programmatisch gezien moet er een deling komen. Alle detailhandel dient op het plein ten zuiden van de Koelmalaan geconcentreerd te worden. Niet commerciële voorzieningen komen bij voorkeur ook aan het plein;
- Uitgangspunt is dat de metrage aan detailhandel rond het Geert Groteplein niet zal toenemen.
- Boven op de voorzieningen dienen woningen of andere functies gerealiseerd te worden, zodat het winkelplein ook in de avonden een goede uitstraling krijgt;
- Nabij de entree van de wijk en het plein aan de noordzijde van de Koelmalaan moet een stedenbouwkundig (hoogte) accent komen;
- Op de locatie van de Don Boscokerk moet een nieuw identiteitsbepalend landmark aan het plein worden gerealiseerd, waarin een stiltecentrum wordt meegenomen en waarin belangrijke elementen van de kerk worden hergebruikt. Het plein behoudt op de hoek een verankering. Dit gebouw kan hoger worden dan het hiervoor genoemd stedenbouwkundig accent. Het moet een volume zijn dat reageert op het accent ten noorden van de Koelmalaan;
- Rondom het winkelcentrum moet een helder verkeerscircuit (Koelmalaan, Jan Brugmankade, Lodewijk van Velthemstraat, Vondelstraat) komen. Vanaf dit circuit zijn allerlei 'inprikkers' te maken voor de expeditie, ter ontsluiting van de garages etc.;
- Er moet gestreefd worden om het hart volledig autovrij te maken. Het bewonersparkeren dient in ieder geval geïntegreerd te worden in de bebouwing. Vanwege de kwaliteit van het plein wordt het integreren van het bezoekersparkeren in de bebouwing als ambitie meegegeven;
- Aan de noordzijde van de Koelmalaan komt de Stalpaertstraat te vervallen, de Camphuysenstraat dient recht doorgetrokken te worden en direct aan te sluiten op de Koelmalaan;
- Naast een verbeterde uitstraling naar binnen toe moet het centrum een betere uitstraling naar de buitenkant krijgen, zowel een voorkantensituatie aan het plein als goede voorkanten aan de singels;
- Langs de singels aan de Jan Brugmankade en de Lodewijk van Velthemstraat dient een langzaamverkeersroute te komen;
- Het Geert Groteplein dient voor langzaam verkeer direct gekoppeld te worden aan het waterplein.

Welstandsnota

Zoals ook reeds in het structuurplan is aangegeven, geldt er voor de gehele gemeente Alkmaar een welstandsnota. De daarin aangegeven criteria vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie, aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of een bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van de welstand.

Om te komen tot een selectief welstandsbeleid is het van belang om vast te stellen in welke gebieden men meer regulering wenst en in welke gebieden minder. Dit is mogelijk door het vaststellen van het zogenaamde welstandsniveau. Het welstandsniveau vormt als ware het ambitieniveau ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving. Het is dus van belang om het welstandsniveau aan te laten sluiten bij het bestaande kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Het plangebied Geert Groteplein wordt voor een groot deel herontwikkeld. De welstandscriteria, welke zijn gebaseerd op de bestaande situatie, bieden onvoldoende handvatten voor de toetsing van de voorgenomen herontwikkeling. Hiertoe dienen nieuwe, gebiedsspecifieke criteria te worden opgesteld, waarbij voor wat betreft de opzet en de systematiek zo veel mogelijk aangesloten moet worden bij de opzet en systematiek van de Welstandsnota, zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad.



Inspraak

Bovenstaande kaders zijn door de raad vastgesteld. Bovendien is er, voorafgaande aan de vaststelling, reeds inspraak over gevoerd (met uitzondering van het Integraal Plan Overdie. De ruimtelijke uitgangspunten daarvan zijn middels het structuurplan onderwerp van inspraak geweest.)

Ook deze welstandscriteria zullen ter inspraak worden gelegd.

Onderwerpen van inspraak vormen de hierna volgende onderwerpen:

- de verder uitgewerkte stedenbouwkundige visie;
- de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing (de welstandscriteria);
- de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

Nadat de voorliggende welstandscriteria onderwerp zijn geweest van inspraak, zullen de inspraakreacties worden verwerkt en van een gemeentelijke reactie worden voorzien. Vervolgens zal het college de raad een voorstel tot vaststelling voorleggen.

Nota van Uitgangspunten

Stedenbouwkundige structuur

Het ruimtelijk kader voor alle bouwplannen in het gebied wordt gevormd door het Structuurplan Nieuw Overdie (2005).

De ruimtelijke structuur en de uitgangspunten voor ontwikkeling zijn neergelegd in het Stedenbouwkundig plan Geert Groteplein e.o. (2005). Het stedenbouwkundig plan Geert Groteplein e.o. is een deeluitwerking van het Structuurplan Nieuw Overdie en verenigt de uitgangspunten en conclusies van de eerdere onderzoeken in stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Dit plan vormt de totaalvisie op het plangebied en dient als basis voor de verdere uitwerking van de bouwblokken door architecten en voor de inrichting van de openbare ruimte. Met het stedenbouwkundig plan wordt dus zicht gegeven op de totaalontwikkeling van het plein en zijn omgeving en de randvoorwaarden en toetsingscriteria voor de deelontwikkelingen.

Beeldkwaliteit

Voor de gehele gemeente Alkmaar geldt de Welstandsnota (2004). De daarin aangegeven criteria vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie, aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het plangebied Geert Groteplein e.o. wordt grotendeels herontwikkeld. De welstandscriteria die zijn gebaseerd op de bestaande situatie, bieden onvoldoende handvatten voor toetsing van de voorgenomen herontwikkeling. Met een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied zijn nieuwe, gebiedsspecifieke criteria opgesteld, waarbij voor wat betreft de opzet en de systematiek zoveel mogelijk is aangesloten bij de opzet en systematiek van de Welstandsnota.

In het beeldkwaliteitsplan Geert Groteplein e.o. wordt in woord en beeld inzicht gegeven op welke wijze de gebouwen architectonisch vormgegeven moeten worden en hoe de openbare ruimte kan worden ingericht.

Verkeer en parkeren

Wegenstructuur

De gemeentelijke uitgangspunten voor de wegenstructuur zijn vastgelegd in het Beleidsplan Verkeer en Vervoer. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de bijlage op pagina 16.

Het plangebied kent twee typen wegen.

Koelmalaan en Vondelstraat zijn gebiedsontsluitingswegen. De maximumsnelheid voor het autoverkeer bedraagt op deze wegen 50 km/h.

De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen (woonstraten). De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h. De verblijfsfunctie moet blijken uit inrichting van de weg met eventueel snelheidsremmende maatregelen maar ook door de omgeving (omliggende bebouwing, beplanting en straatmeubilair).

Aandachtspunt bij de planontwikkeling is tegengaan van sluipverkeer door de woonstraten.

Ander belangrijk aandachtspunt is de plek waar de Koelmalaan het plein kruist. Hier moet bijzondere aandacht worden besteed aan een veilige inrichting.

Parkeren / parkeernormen

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van parkeerkencijfers of parkeernormen. Parkeernormen geven op basis van functie en locatie het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een bestemming aan. Dit mag niet worden over- of onderschreden. De gemeenteraad stelt de parkeernormen vast op basis van kencijfers met daarbij een correctie gebaseerd op het gemeentelijk parkeerbeleid. In de bijlage op pagina 17 zijn de diverse parkeernormen opgenomen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Deze cijfers kunnen worden gebruikt als hulpmiddel voor ontwerpers om de orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. Vaak is gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. In hoeverre dit mogelijk is hangt af van de diverse functies binnen het gebied, de mate van openbaarheid, de locatie van de parkeervoorzieningen en de loopafstanden naar de bestemming. Op basis van de bouwplannen wordt dubbelgebruik getoetst.

Laden en lossen

Eén van de uitgangspunten genoemd in het Integraal Plan Overdie is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig, eigentijds winkelcentrum. Naast het aanleggen van parkeervoorzieningen op basis van de eerder genoemde parkeernormen is het nodig laad- en losvoorzieningen aan te leggen.

Bij de verdere uitwerking van het plan moeten zaken als laad- en lostijden, frequentie, afmeting / ruimtegebruik vrachtverkeer en rijroutes worden meegenomen. Uit verkeersveiligheidsoogpunt is het van belang dat vrachtverkeer zoveel mogelijk wordt gescheiden van het langzaam verkeer en parkeerverkeer (zie hiervoor ook het stedenbouwkundig plan).

Langzaam verkeer

Basis voor het langzaam verkeersbeleid is het Beleidsplan Verkeer en Vervoer BVV (oktober 2003), verder uitgewerkt in het actieplan Langzaam verkeer. De Koelmalaan valt onder het basisnetwerk Fietsverkeer, waarbij aparte fietsvoorzieningen nodig zijn.

De Camphuijsenkade valt ook onder het basisnetwerk, maar ligt in het 30 km/h-gebied. Hier worden in principe geen aparte fietsvoorzieningen opgenomen.

De overige straten binnen de 30 km/h-straten rond het Geert Groteplein zijn niet als fietsnetwerk gecategoriseerd.

Eén van de belangrijkste aandachtspunten voor het voetgangersverkeer is het veilig en comfortabel kunnen oversteken. Dit wordt onder andere bereikt door het aanbrengen van middenbermen. De oversteeklengtes zijn hierdoor kort waardoor de oversteekbaarheid wordt verhoogd.

Looproutes van en naar voorzieningen en woningen binnen het gebied

moeten logisch worden vormgegeven. Korte loopafstanden en voldoende oversteekmogelijkheden zorgen voor het gewenste comfort. Ook moet rekening worden gehouden met voorzieningen voor visueel gehandicapten.

Openbaar vervoer

In Alkmaar rijden stadsbussen, servicebussen en streekbussen.

De stadsbussen verbinden op een directe manier de wijken met onder ander het centrum, het NS-station en het MCA. De Koelmalaan maakt deel uit van de stadslijn. De bushaltes langs de Koelmalaan moeten vanwege de doorstroming van het overige verkeer worden voorzien van een haltekom.

De Pieter Langendijkstraat, Boendalestraat, van Maerlantstraat en Lodewijk van Velthemstraat maken deel uit van de servicelijn. Deze straten vallen binnen het 30 km/h-gebied van het plangebied. De bus kan hier op de weg stoppen.

Indien door de nieuwe plannen een bestaande busroute komt te vervallen moet in overleg met de vervoerder een alternatieve route worden bepaald. In de plannen kunnen dan vervolgens de nieuwe locaties van de haltes worden ingepast. Aandachtspunten hierbij zijn haltevoorzieningen zoalsabri's en de looproutes naar de diverse voorzieningen binnen het gebied.

Verkeerskundige uitwerking

Bij de verkeerskundige uitwerking van het plan wordt gebruik gemaakt van de ASVV 2004.

Dit zijn landelijke aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.

Hierin zijn onder andere de verkeerskundige achtergronden van het verkeer, planologische aspecten, wet- en regelgeving en verkeerstechnische voorzieningen opgenomen.

programma

commerciële voorzieningen

Uitgangspunten winkelvoorzieningen

Het Geert Groteplein wordt opgewaardeerd tot een aantrekkelijk buurtwinkelcentrum. In de huidige situatie bedraagt het totaal metrage bedrijfsvloeroppervlak detailhandel (dat is incl. magazijnruimte) ca. 4.400 m². Dit totaal is opgebouwd uit bestaande ruimte van Lidl, kiosken, winkelruimtes Stalpaertstraat en begane grond van het bouwblok Vondelstraat / Koelmalaan / Geert Groteplein (waar o.a. AH in is gevestigd), die overeenkomstig het bestemmingsplan geheel met detailhandel mag worden ingevuld. Zittende winkeliers worden in het nieuwe winkelcentrum geacomodeerd.

Verder passen commerciële diensten, zoals snackbar/lunchroom, kapper, postagentschap en geldautomaat en enkele ambachten in het beoogde winkelcentrum.

Randvoorwaarden

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van winkelvoorzieningen in het gebied zijn:

- Minimale loopafstanden en beperking van barrières tussen winkels onderling, vooral tussen de supermarkten en de versspecialzaken.
- Minimale loopafstanden en beperking van barrières tussen winkels

(vooral supermarkten) en het parkeren.

- Voortdurend voldoende (gratis) parkeergelegenheid.
- Overzichtelijke, flexibele opzet, met overzicht over het totale aanbod en een goede routing (zo mogelijk verdwijnen de huidige kiosken en krijgen een plek in het nieuwe winkelcentrum).
- Verzorgde en eigentijdse uitstraling van het winkelgebied en de winkels.
- Goede en veilige bereikbaarheid per auto, fiets en voet.
- Een aantrekkelijk verblijfsklimaat (bankjes, bomen, sierbestrating).
- Ruimte voor een weekmarkt (de weekmarkt aan de Frederik Hendriklaan / Piersonstraat wordt op termijn mogelijk verplaatst naar het Geert Groteplein). Voor een levensvatbare weekmarkt is ca. 2.000 m² pleinruimte nodig.

Procedure

Om de herstructurering van de commerciële invulling van het Geert Groteplein tot een succes te maken zullen in ieder geval de volgende stappen moeten worden gezet.

Eerst wordt een schetsplan gemaakt van het nieuwe winkelcentrum en een indicatie gegeven van de huurprijzen. De winkeliers van het Geert Groteplein worden tijdens een informatieavond hierover op de hoogte gesteld. Daarna kan een afrondend onderzoek onder deze winkeliers worden gedaan naar de concrete wensen zoals ruimtebehoefte, randvoorwaarden en haalbaarheid. Hiervoor zal met elke ondernemer een individueel gesprek moeten worden gevoerd.

De eventuele verplaatsing van de warenmarkt van de Frederik Hendriklaan naar het Geert Groteplein zal in overleg met de ambulante handel (tijdstip, inpassing) plaatsvinden.

Niet-commerciële voorziening

Uitgangspunten niet-commerciële voorziening.

Op basis van de bestaande sociale infrastructuur voor de wijk Overdie is een niet-commerciële voorziening, waarin een combinatie wordt gelegd tussen wonen, welzijn en zorg, uitgangspunt. Voor dit deelproject in de ontwikkeling van het Geert Groteplein gaat het om de realisatie van een welzijn-zorg voorziening, die een aanbod realiseert voor de hele wijk, maar specifiek voor mensen (veelal ouderen) die sterk op zorg en welzijn zijn aangewezen in de onmiddellijke nabijheid van de plaats waar zij wonen.

De niet-commerciële voorziening realiseert zoveel mogelijk een integraal aanbod, hetgeen betekent dat er sprake is van een effectieve samenwerking tussen de verschillende gebruikers, vanuit de zorg, het welzijn en het wonen, een en ander passend binnen de gemeentelijke woonzorg-welzijnsvisie (2005). Deze uitgangspunten maken een gestructureerde en interactieve aanpak nodig.

In de gemeentelijke haalbaarheidsstudie wordt een voorziening genoemd met een vloeroppervlak voor de welzijn- en zorgfunctie van ca 3.000 tot 3.500 m², waarvan voor het welzijnsdeel ca 1.500 m². In de fase waarin het programma van eisen wordt opgesteld, zal het definitieve oppervlak worden vastgesteld.

Randvoorwaarden

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van winkelvoorzieningen in

- het gebied zijn:
- Partijen, die een plek in de niet-commerciële voorziening nemen op het gebied van welzijn en zorg, hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het functioneren van de voorziening als geheel;
 - De voorziening vervult een rol in de sociale infrastructuur voor de hele wijk Overdie en (voor een deel) voor de wijk Alkmaar-zuid met betrekking tot welzijn en zorg;
 - De niet-commerciële voorziening heeft een herkenbare uitstraling op het plein;
 - Minimale loopafstanden tussen de niet-commerciële voorzieningen en de overige voorzieningen op het plein;
 - De voorziening dient goed bereikbaar te zijn, rekening houdend met het aanbod en dienstverlening van de voorziening.
 - Voor de aansturing van de ontwikkeling van de niet-commerciële voorziening wordt een stuurgroep ingesteld, waarin in ieder geval de toekomstige gebruikers vertegenwoordigd zijn.

Procedure

- Er is gekozen voor een interactieve aanpak, een proces waarbij alle betrokken partijen gezamenlijk een aantal opeenvolgende fasen doorlopen:
- Projectdefinitie: aangaan van bindende afspraken met gegadigden
 - Haalbaarheidsanalyse opstellen en intentieovereenkomst aangaan
 - Eigendom: afspraken over het model van eigendomsverdeling
 - Beheer en exploitatie: kiezen van een beheermodel
 - Programma van eisen
 - Samenwerkingsovereenkomst
 - Realisatie.

Wonen

Uitgangspunten wonen

- In het Integraal Plan is afgesproken om de eenzijdigheid in de woningvoorraad te doorbreken, onder andere door het aandeel dure woningen in de wijk te verdubbelen. De nieuwbouw aan het Geert Groteplein zal daar een belangrijke bijdrage aan moeten leveren.
- Het streven is om in Nieuw Overdie te komen tot een wijk waarin 30% van de woningenduur is en 70% betaalbaar. Tot het betaalbare segment wordt categorie 1 (huur en koop) gerekend.
 - Aan het Geert Groteplein wordt een wijkknooppunt voor wonen, zorg en welzijn gevestigd. Om dat levensvatbaar te laten zijn, moet voldoende zorggerelateerde woonruimte voor bijzondere doelgroepen in de directe nabijheid van het knooppunt aanwezig zijn. Gedacht wordt aan ca. 60 plaatsen.
 - Voor de doorstroming en meer in het algemeen voor het draagvlak van de herstructurering en voor het wegnemen van te grote druk op de betaalbare woningmarkt is het van groot belang dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd.
 - De woningen worden vooral in appartementen gerealiseerd, overwegend met 3 kamers. De woningen zijn toegankelijk en aanpasbaar volgens de richtlijnen die de Woonadviescommissie heeft opgesteld.

Het is echter lastig in te schatten wat er nodig en mogelijk is om dit te bereiken. Er zijn een aantal onzekerheden:

- Welke positie zal het Geert Groteplein straks op de koopwoningmarkt gaan innemen? Gelijktijdig met het Geert Groteplein worden ook andere grote woningbouwprojecten in Alkmaar ontwikkeld. Zo’n groot aanbod is waarschijnlijk van invloed op de prijs.
 - De woningmarkt kan erg veranderlijk zijn. Dat geldt met name de duurdere woningen. Nu is niet bekend of men bij oplevering van de nieuwbouw (waarschijnlijk vanaf medio 2008) liever wil kopen of huren en welke prijs men daarvoor bereid is te betalen.
 - Het woningprogramma is een tijdsbeeld van de huidige wensen en inschatting van mogelijkheden.
- Rekeninghoudend met de uitgangspunten én met de onzekerheden is het volgende programma geformuleerd.

Programma

<i>Categorie 1 Huur tot 475 Koop tot 150.000</i>	<i>40%, overwegend in huur maar ook voor een kleiner deel in koop. De koopwoningen zullen voor het grootste deel duurzaam betaalbaar worden. Met duurzaam betaalbare koop wordt bedoeld dat de woningen ook op de langere termijn voor een prijs binnen categorie 1 te koop worden aangeboden. Doorgaans is daarvoor een specifieke constructie vereist, bijvoorbeeld Koopgarant. Woonwaard wil woningen via koopgarant gaan aanbieden. In deze 40% is 10% opgenomen ten behoeve van bijzondere doelgroepen die worden gehuisvest in de directe nabijheid van het wijkknooppunt Wonen, Zorg en Welzijn dat aan het Geert Groteplein zal worden ontwikkeld. Tot bijzondere doelgroepen worden mensen gerekend die enige vorm van verstandelijke, psychische, lichamelijke of sociale handicap hebben. Ouderen vallen daar niet onder, tenzij sprake is van één of meer van genoemde handicaps.</i>
<i>Categorie 2 Huur 475 - 605 Koop 150.000 - 200.000</i>	<i>40%. Overwegend koop, maar uiteindelijke verhouding koop-huur afhankelijk van ontwikkeling van de woningmarkt.</i>
<i>Categorie 3 Huur hoger dan 605 Koop 200.000 - 300.000</i>	<i>20% voor categorie 3 en 4 samen, vrijwel geheel in koop.</i>
<i>Categorie 4 Huur hoger dan 605 Koop hoger dan 300.00</i>	

In de kooprijzen is een toeslag voor gebouwd parkeren niet meegenomen.

Procedure

De uitvoering van het programma zal een aantal jaren in beslag nemen en uitgevoerd worden in een aantal deelprojecten. Het programma heeft een flexibel karakter. Indien na verloop van tijd door wijziging van inzichten en omstandigheden aanpassing noodzakelijk blijkt, zal daar overleg tussen gemeente en corporaties over plaats vinden. Dat geldt met name voor de aandelen van de categorieën 2, 3 en 4: grote vraag naar het aandeel van categorieën 3 en 4 zal leiden tot een toename van het aandeel van die categorieën ten koste van categorie 2. En andersom. Elke deelproject zal steeds op z’n bijdrage aan de uitgangspunten worden getoetst.

3 Bijlage

Samenvatting gemeentelijk Verkeersbeleid en Parkeernomen

Wegenstructuur

De wegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Alkmaar zijn onderverdeeld in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld voor het laten stromen en uitwisselen van het verkeer. Het stromen gebeurt op de wegvakken. Het uitwisselen vindt plaats op de kruispunten. De maximumsnelheid voor het autoverkeer bedraagt 50 km/h.

Uit oogpunt van verkeersveiligheid worden op deze wegen aparte fietsvoorzieningen aangelegd in de vorm van fietsstroken of fietspaden. Op de kruispunten tussen twee gebiedsontsluitingswegen is de voorrang geregeld.

Voor het gebied rond het Geert Groteplein behoren de Koelmalaan, Vondelstraat en Willem de Zwijgerlaan tot de gebiedsontsluitingswegen. Alle aansluitende woonstraten behoren tot de erftoegangswegen.

Deze wegen zijn bedoeld voor het toegankelijk maken van de erven. De nadruk ligt op het verblijven (lopen, fietsen, spelen). De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h. De verblijfsfunctie moet blijken uit inrichting van de weg met eventueel snelheidsremmende maatregelen maar ook door de omgeving (omliggende bebouwing, beplanting en straatmeubilair). Bovendien moeten de in- en uitgangen van het gebied duidelijk gemarkeerd zijn (bijv. inritconstructie). Op de erftoegangswegen zijn fiets- en autoverkeer gemengd. De voetgangers maken gebruik van trottoirs / voetpaden.

Algemene verkeersregel is dat op kruispunten binnen de erftoegangswegen de bestuurder van rechts voorrang heeft.

Langzaam verkeer

Basis voor het langzaam verkeersbeleid is het Beleidsplan Verkeer en Vervoer BVV. In het actieplan Langzaam verkeer is dit als volgt uitgewerkt:

Fietsverkeer

De structuur van het fietsverkeer in Alkmaar is in een aantal netwerken vastgesteld. Het netwerk moet voldoen aan kwaliteitseisen als directheid, aantrekkelijkheid, comfort en verkeersveiligheid.

Het netwerk is opgebouwd uit een basisnetwerk en doorstroommassen. Met het basisnetwerk worden de wijken onderling met elkaar verbonden en ontstaat een fijnmazig raster netwerk. De Koelmalaan en Willem de Zwijgerlaan vallen onder het basisnetwerk waarbij aparte fietsvoorzieningen nodig zijn.

De Melis Stokelaan en de Camphuysenkade vallen eveneens onder het basisnetwerk maar liggen ook binnen het 30 km/h-gebied. Er worden binnen de 30 km/h-straten in principe geen aparte fietsvoorzieningen opgenomen.

De overige straten binnen de 30 km/h-straten rond het Geert Groteplein zijn niet als fietsnetwerk gecategoriseerd.

Met de doorstroommassen wordt een alternatief geboden voor het autoverkeer op de radialen. Op deze assen zal veilig, comfortabel en met relatief hoge snelheid kunnen worden gereden. De doorstroommassen kennen aparte fietsvoorzieningen in de vorm van fietsstroken of fietspaden.

De Vondelstraat is als doorstroomas gecategoriseerd.

Voetgangers

Eén van de belangrijkste aandachtspunten voor het voetgangersverkeer is het veilig en comfortabel kunnen oversteken. Dit wordt onder andere bereikt door het aanbrengen van middenbermen. De oversteeklengtes zijn hierdoor kort waardoor de oversteekbaarheid wordt verhoogd.

Looproutes van en naar voorzieningen en woningen binnen het gebied moeten logisch worden vormgegeven. Korte loopafstanden en voldoende oversteekmogelijkheden zorgen voor het gewenste comfort. Ook moet rekening worden gehouden met voorzieningen voor visueel gehandicapten.

Parkeernormen Geert Groteplein e.o.

Tabel 1 parkeernorm woningen

	Rest
Gezinswoning	1,5
1 of 2 kamer woning	Zie voetnoot
Seniorenwoning	1,0
Bejaarden- / aanleunwoning	0,8
Huis voor:	
Bejaarden	0,4
Verzorging	0,4
Gehandicapten	0,4
Studenten	0,3
Fietsplaatsen (gezamenlijke fietsenstalling)	0,2

voetnoot: 4

Tabel 2 Parkeernorm winkels

	Overig / 100m² bvo
Streekverzorgende winkels	
Hypermarkt	5-6
Stadsverzorgende winkels	
Hobbymarkt	3
Multiwinkel	3
Wijkverzorgende winkels	
Supermarkt	3-4
Buurtwinkel	2
Showrooms	
Auto's	1
Meubels	1,2
Overig	1
Fietsplaatsen	5

voetnoot: 1

Tabel 3 Sport en Recreatie

	Auto / 100m² netto speelruimte	fiets / 100m² netto speelruimte
Sporthal	3	5
Sportzaal	2	5
Sportveld	0,16	0,3
Zwembad	8	5
Dansschool	10	20
Fitnesscentrum	4	

Tabel 4 Parkeernorm werkgelegenheid

	C-locatie / 100m² bvo	
	auto	Fiets
Kantoor	2	1
Bedrijven	1,2	1
Industrie	1,2	1
Groothandel	1	1
Opslag	0,7	1

Tabel 5 Onderwijs

	C-locatie	
	auto	Fiets
Basisonderwijs	1,2	5
Voortgezet onderwijs	1,2	10
Hoger onderwijs	0,23	0,4

voetnoot:2, 3

Tabel 6 Overige functies

	Auto	fiets	Per
Hotel	1,1	0,05	Kamer
Horeca	0,25 of 10	0,1	Stoel 100m² bvo
Verenigingsgebouw	0,2	0,1	Stoel
Kerk	0,2	0,1	Stoel
Schouwburg	0,2	0,25	Stoel
Congrescentrum	0,5		Stoel
Bibliotheek	0,7	3	100m² bvo
Praktijkruimte	1	0,5	Behandel kamer
Vergaderzaal	9		100m² bvo

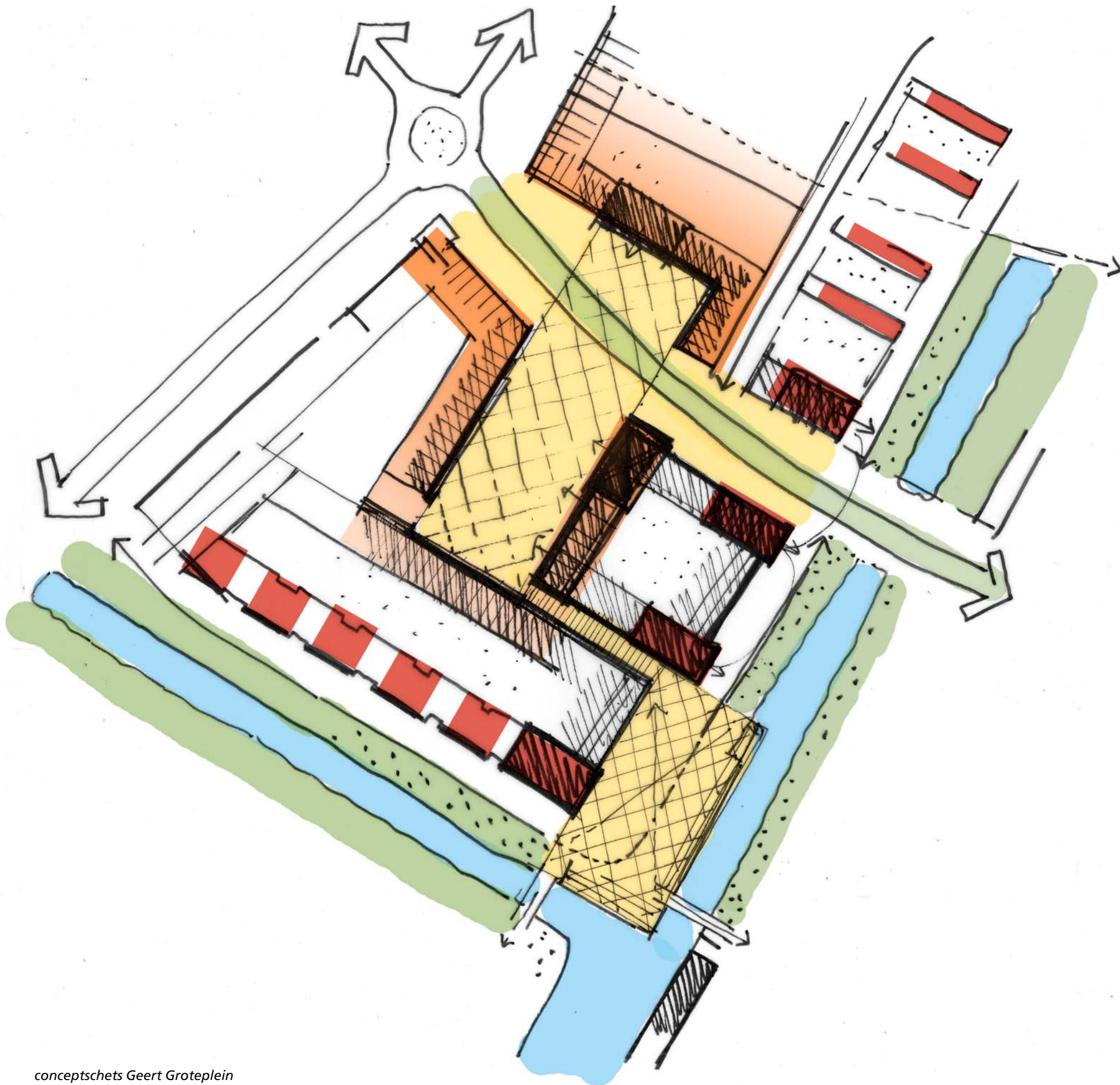
Voetnoten bij de tabellen:

1. Minimum is norm, Maximum is speelruimte
2. Voor het basisonderwijs en het voortgezet onderwijs is de norm per leslokaal, voor het hoger onderwijs per student.
3. Bij avondgebruik van de onderwijsinstellingen geldt voor de autoparkeernorm de volgende toeslag per student: 0,04
4. Parkeernorm voor 1 of 2 kamerwoning (binnenkort vast te stellen (2006)) :

Oppervlakte: m2 GBO	Parkeernorm per woning
Tot 40	0,3
Tussen 40 en 65	1,0
Tussen 65 en 120	1,5
Groter dan 120	1,7

A hand-drawn sketch of a city layout. A river, colored light blue, flows diagonally from the top left towards the bottom right. On the left bank, there are several rectangular buildings, some with yellow and blue grid patterns. On the right bank, there are more buildings, some with green and blue grid patterns. The background is white with some faint, scattered dots. The text 'B Stedenbouwkundige visie' is overlaid in the center.

B **Stedenbouwkundige visie**





goede voorbeelden rechthoekige pleinen

1 Stedenbouwkundige visie

Het huidige winkelplein voldoet niet aan wat men van zo'n ruimte mag verwachten. Het hele plein staat vol met geparkeerde auto's, de pleinvanden zijn zeer verbrokken of ontbreken. De inrichting van het plein is zeer pover. De toegankelijkheid vanuit de omliggende buurten is te omschrijven als kruip door sluip door.

Een helder ruimtelijk planfiguur is cruciaal om de verbetering van het Geert Groteplein vorm te geven. In de conceptschets hiernaast is goed te zien dat het nieuwe plein de vorm krijgt van een zuivere rechthoek. Het plein steekt ruimtelijk over de Koelmalaan heen, zodat deze weg hier niet als een rand of barrière geldt. Programmatisch gezien is er wel een scheiding, het is verstandig alle aanwezige detailhandel te bundelen en te concentreren ten zuiden van de Koelmalaan. Het is cruciaal boven op de winkels woningen of andere functies te realiseren zodat het winkelplein ook in de avonden een goede uitstraling krijgt.

Naast een verbeterde uitstraling naar binnen toe moet het centrum een betere uitstraling naar de buitenkant krijgen. De buitenrand lijkt in de oorspronkelijke opzet veronachtzaamd. Gelukkig is de maatvoering dusdanig goed dat deze dubbelslag in een blok kan worden opgenomen, zowel een voorkantensituatie aan het plein als goede voorkanten aan de singels zijn goed te realiseren. De Jan Brugmankade wordt sterk verbreed en wordt ingericht als ontsluitingsweg, zodat langs de singel een echte voorkantensituatie wordt gegenereerd. De Jan Brugmankade komt uit op een waterplein. Dit plein vormt de verbinding tussen de Jan Brugmankade en de Lodewijk van Velthemstraat.

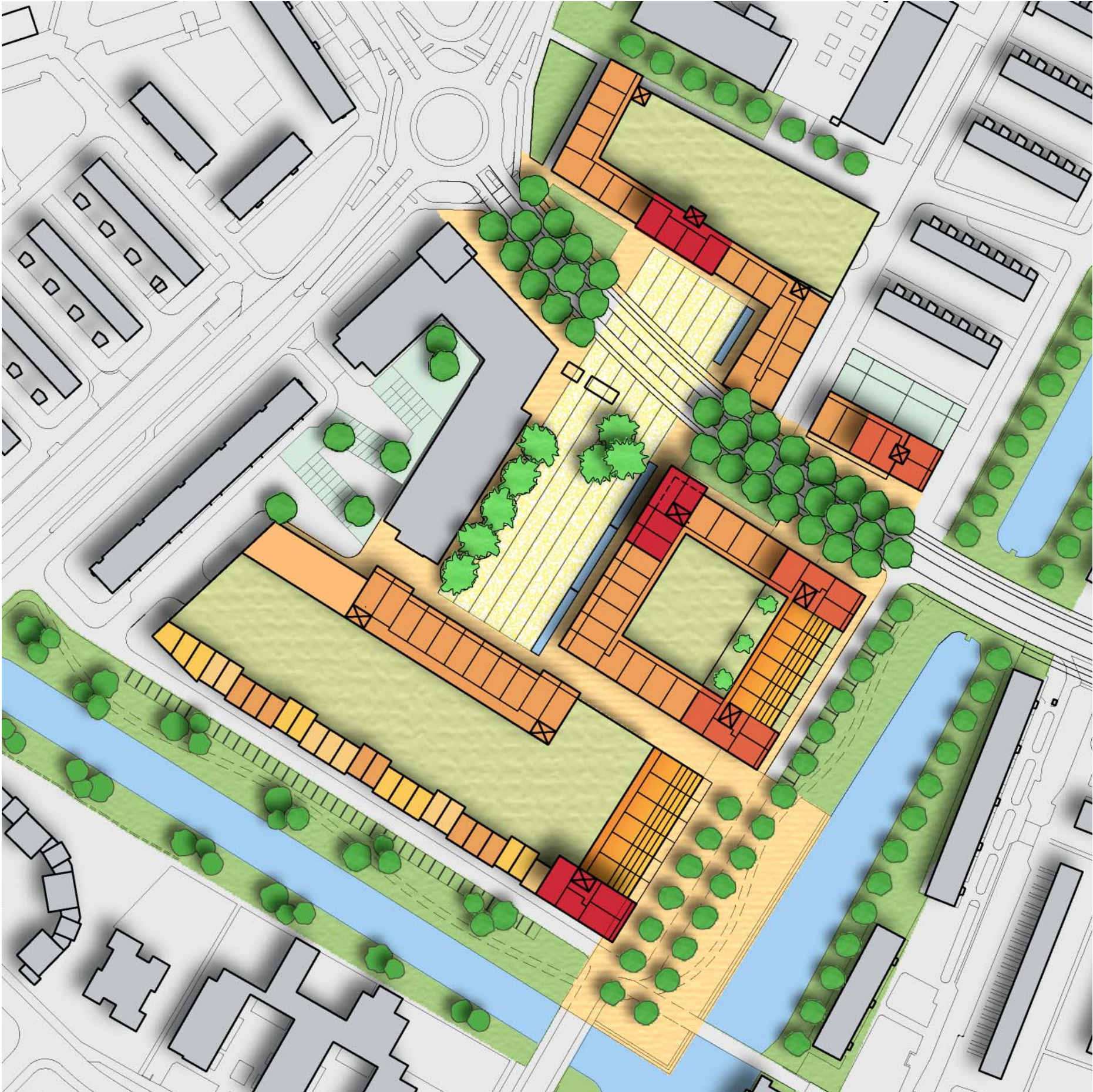
Op het waterplein komen ook twee langzaam verkeersroutes uit. Deze routes lopen vanaf het waterplein door naar het Geert Groteplein en vormen zo de koppeling tussen de meeste buurten en het winkelplein.



huidige situatie Geert Groteplein

An aerial photograph of a city model. The model features a central rectangular park area with a light brown wooden deck, a small blue stream, and a few trees. Surrounding the park are various buildings made of grey and white blocks. Some buildings have green roofs. The model is set against a dark grey background representing the city streets. Several street names are visible: 'Vondelstraat' on the left, 'Koelmalaan' at the top, 'Lodewijk van Velthemstraat' at the bottom, 'Camphuishekade' on the right, and 'Jan Brugmankade' on the far right. A large black letter 'C' is superimposed over the central park area.

C Stedenbouwkundig plan geheel



plankaart Geert Groteplein 1:1500

1 Stedenbouwkundig ontwerp

De stedenbouwkundige visie is verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Het is ontworpen om de fysieke en financiële haalbaarheid inzichtelijk te maken.

Over het ontwerp is in de werkgroep uitgebreid gediscussieerd. Het toont:

- een nieuwe ruimtelijke structuur voor het plein;
- een massa-opbouw voor de bebouwing;
- een suggestie voor de inrichting van de openbare inrichting.

Het ontwerp komt voort uit alle voorafgaande beleidskaders en de stedenbouwkundige visie. In het plan zijn de massa's opgedeeld in bouwvolumes en is een suggestie gegeven over de indeling. Uiteraard vormt dit plan geen blauwdruk, wel legt het de contouren vast.

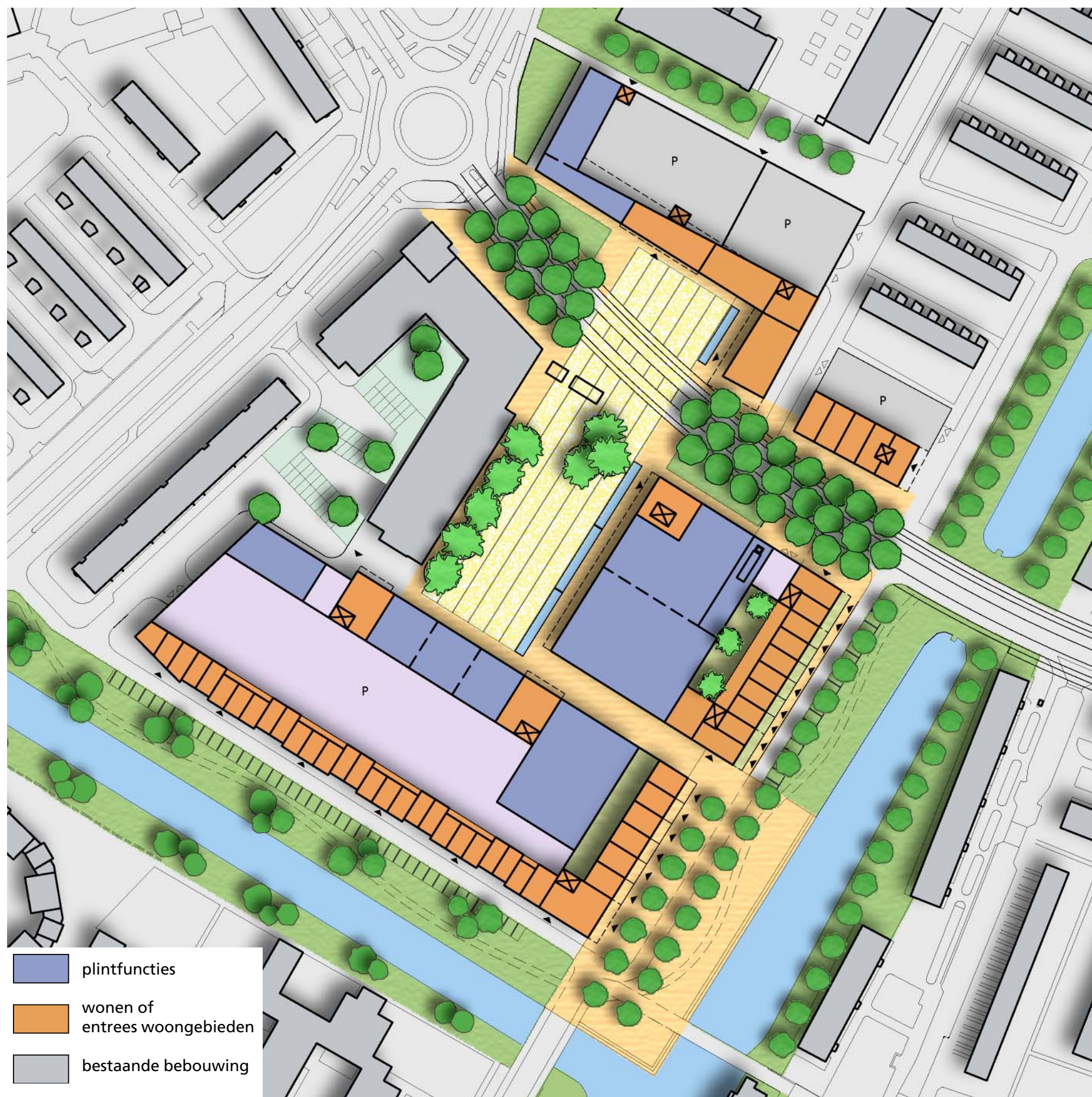
Het vernieuwde Geert Groteplein krijgt een heldere vorm en een frisse uitstraling. De vormgeving van de massa's en de ruimte is gebaseerd op de optimistische en luchtige na-oorlogse architectuur. De nadelen van de 'open' manier van bouwen (o.a. het ontbreken van heldere afbakening tussen openbaar en privé) zijn omgebogen. De structuur staat een heldere scheiding tussen 'binnen en buiten' voor, maar poogt door het openlaten van zichtlijnen en het introduceren van slanke volumes de frisheid te handhaven.

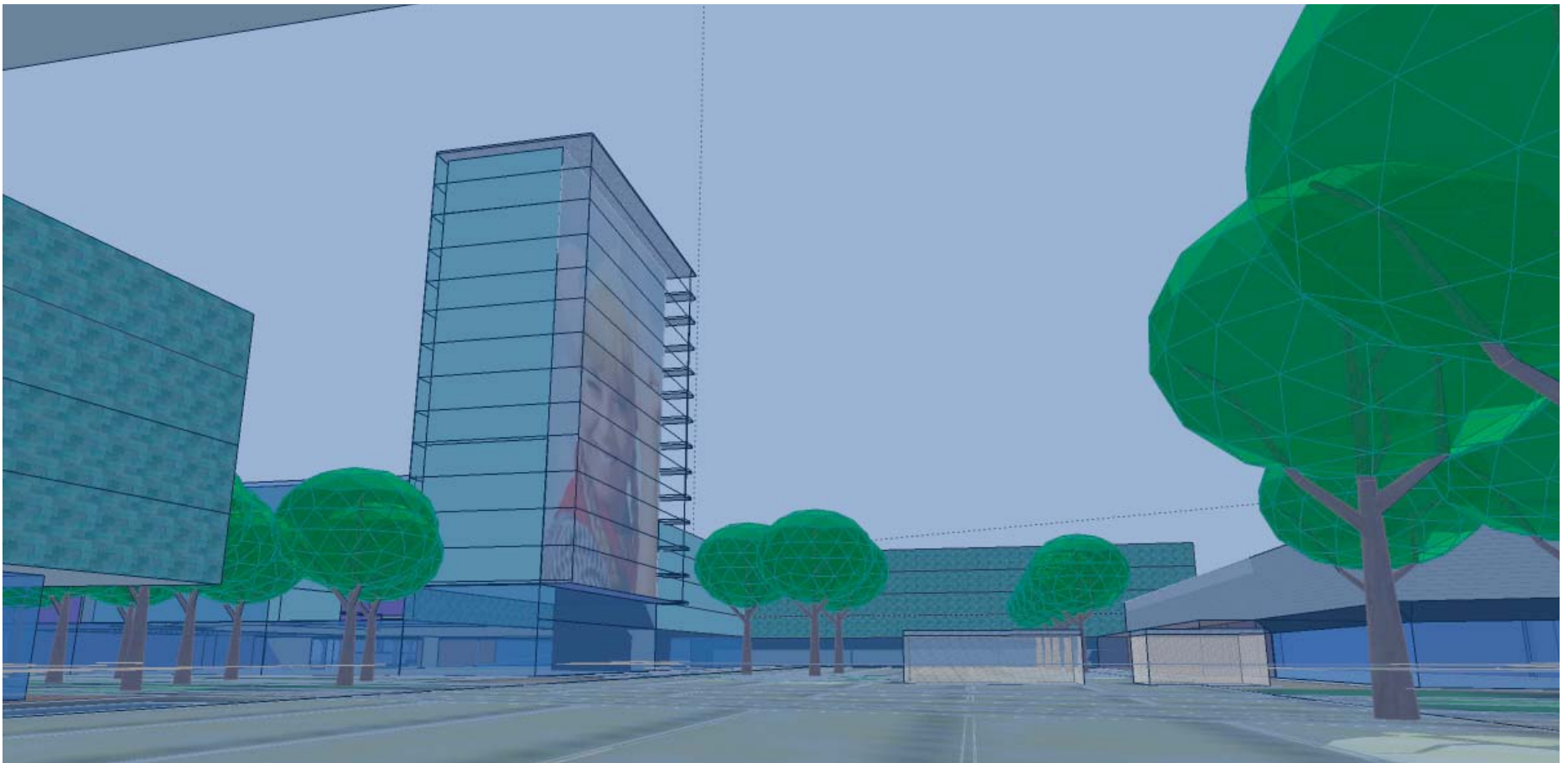
Het Geert Groteplein en de directe omgeving krijgt een gedifferentieerd woonprogramma. Aan het plein worden appartementen op een hoge plint gerealiseerd. In deze plint komen diverse functies zoals winkels en voorzieningen. Deze plint wordt zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de Koelmalaan doorgezet en vormt het bindend element van het plein.

Langs de singels hebben de woningen een directe entree op maaiveld. Aan de Lodewijk van Velthemstraat komen naast eengezinswoningen ook maisonnettes voor. Deze komen in verspringende rooilijn te staan. Langs de Jan Brugmankade komen terrasappartementen. Tussen deze appartementen komen blokjes met appartementen die in het ritme staan van de bestaande bebouwing langs de singel. Het blok op de hoek van de Koelmalaan en de Camphuysenkade staat ook in dit ritme.

Het Geert Groteplein is zoveel mogelijk autoluw gemaakt. Dit is gedaan door het parkeren (overdekt) binnen de bouwblokken op te lossen. Zo zijn de auto's uit het zicht van de bezoekers en uit het zicht van de bewoners. Doordat het plein vrijwel autovrij is, kunnen er op het plein activiteiten plaatsvinden zoals de weekmarkt en kan er gerecreërd worden. De aanlooproutes over het plein kennen geen versperringen en kunnen op gevarieerde manieren over het plein lopen.

Op het Geert Groteplein staan in de huidige situatie, parallel aan de Koelmalaan, twee kiosken. Hoewel ze zorgen voor gezelligheid op het plein, schermen ze in de huidige situatie wel het Geert Groteplein af. Hierdoor is het plein vanaf de Vondelstraat / Koelmalaan niet goed zichtbaar. Verplaatsing van de kiosken is gewenst; als kleine winkeltjes in de plint of naar maximaal twee nieuwe kioskjes meer centraal op het plein gelegen. Deze kiosken of standplaatsen zijn beperkt in omvang (maximaal 15 m²) en hebben eenzijdige uitstraling.

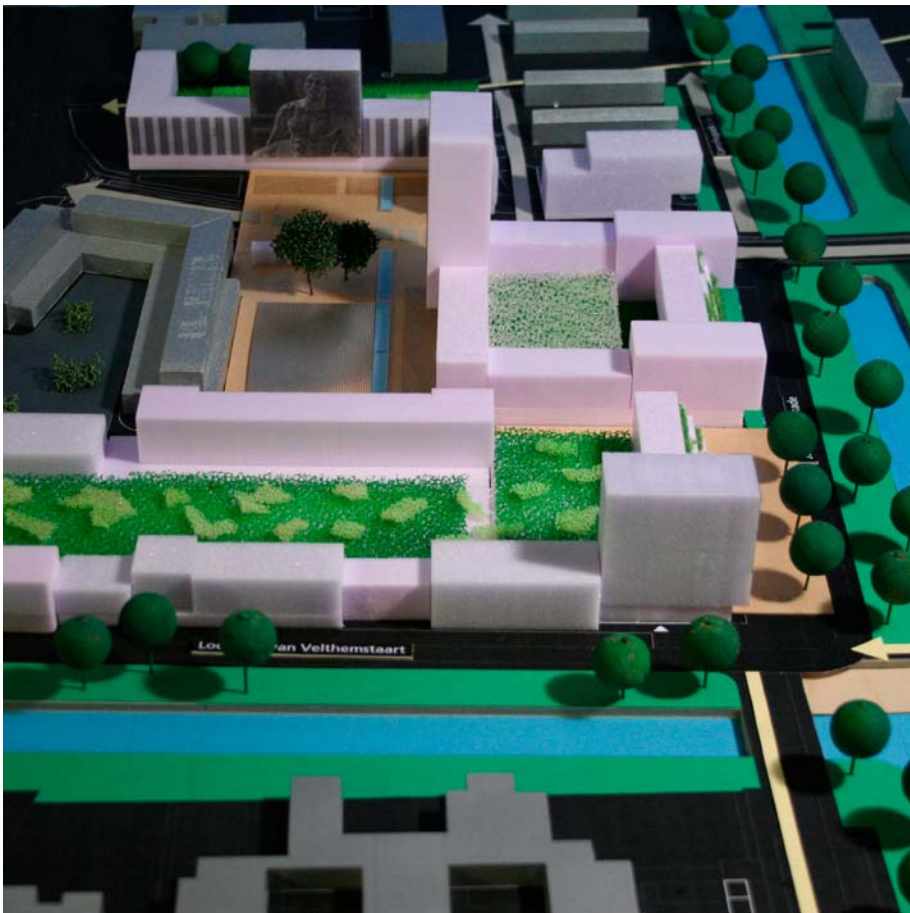




perspectivische artist impressions Geert Groteplein

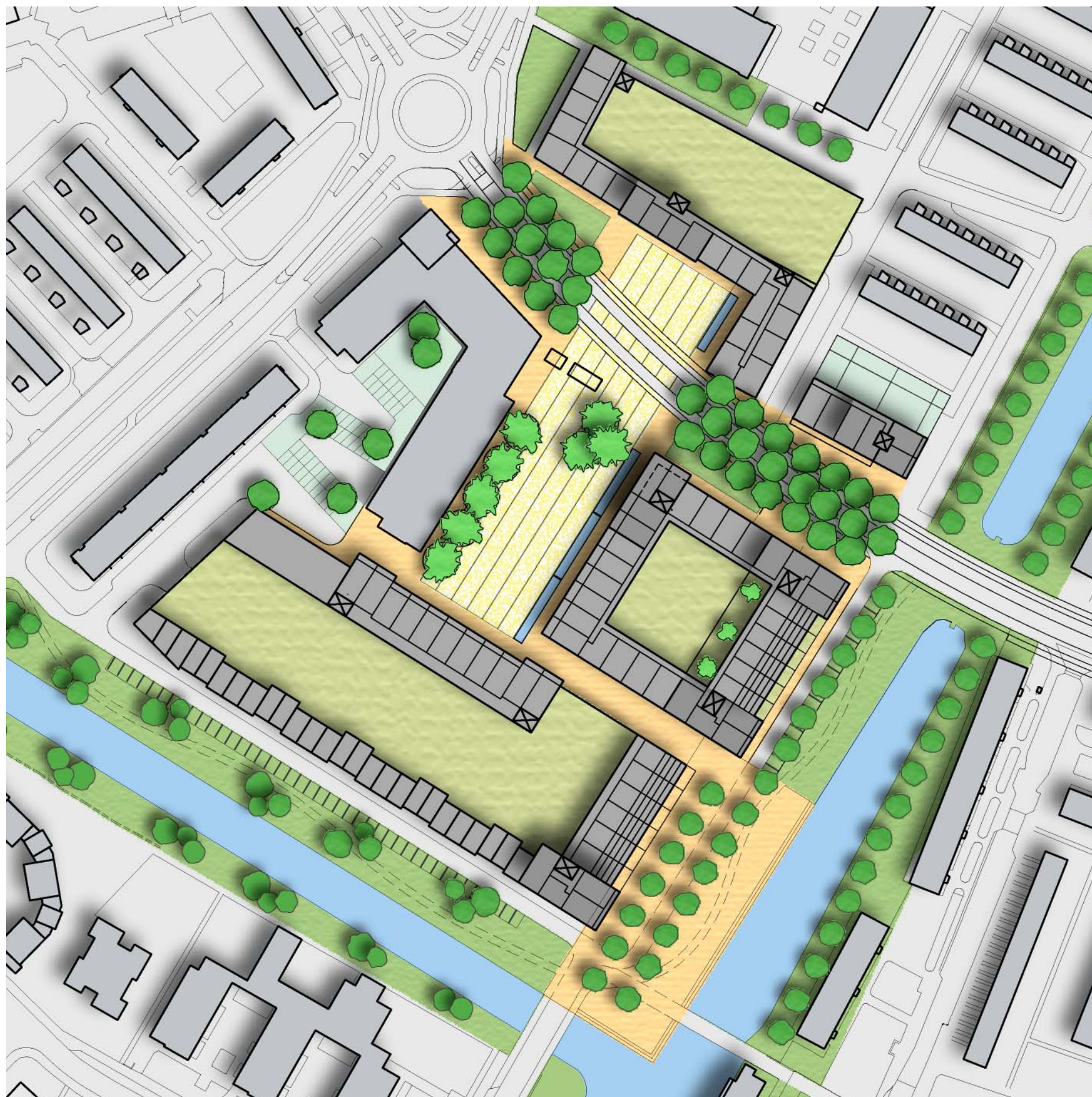


28



2 Maquette







referentiebeelden openbare ruimte

3 Openbare ruimte

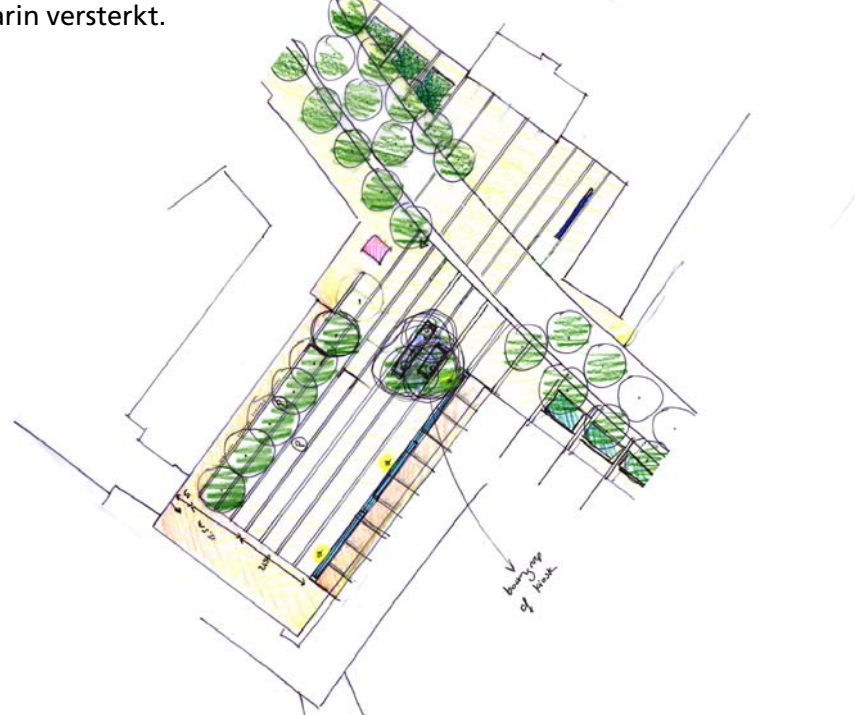
Voor het Geert Groteplein is nog geen inrichtingsplan gemaakt, wel is er, als onderdeel van het stedenbouwkundig plan, een inrichtingschets gemaakt. Als het programma van eisen voor de inrichting bekend is en er schetsontwerpen voor de gebouwen zijn, kan er een concreet inrichtingsplan gemaakt worden. Door een erkend landschapsarchitect moet er een hoogwaardig ontwerp worden gemaakt.

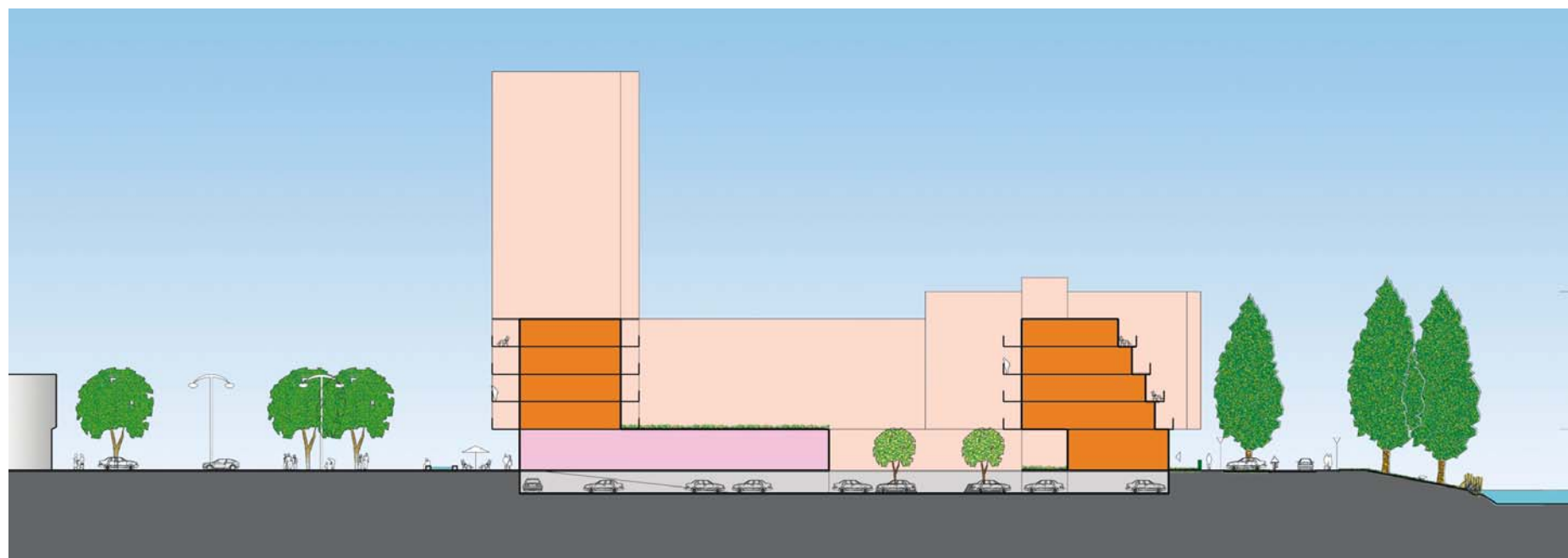
De Koelmalaan is in de huidige situatie teveel ingericht als een hoofd-ontsluitingsweg. Bij de vernieuwing hoort een inrichting die veel meer recht doet aan de naam: laan. De Koelmalaan krijgt in het voorstel gescheiden rijbanen met een groene middenberm waarin bomen komen. Zo sluit de laan aan op de Willem de Zwijgerlaan ten westen van de Vondelstraat. Het nieuwe profiel past binnen de huidige bebouwingsgrenzen en kan ook onafhankelijk van de nieuwbouw gerealiseerd worden. Een bijzondere plek is het passeren van het Geert Groteplein. Doordat het plein ruimtelijk over de Koelmalaan wordt doorgezet, is de auto als 'gast' op het plein. Echter, de verkeerscapaciteit mag niet worden ingeperkt.

Het Geert Groteplein moet één geheel worden. Om de eenheid tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het Geert Groteplein te waarborgen wordt alles ingezet om de eenheid te versterken. Eenheid in bestrating is daar bijvoorbeeld een onderdeel van.

Op het plein kan spaarzaam geparkeerd worden tussen (nieuw te plaatsen) bomen. De oostzijde leent zich uitstekend als verblijfsgebied met terrassen en waterstroken. Deze zijde wordt aangenamer beschenen door de (middag)zon.

Voor de singel langs de Camphuysenkade en de opnieuw ingerichte Jan Brugmankade wordt door bureau Alle Hoesper een inrichtingsplan gemaakt. Het groene karakter en de continuïteit van de singel worden daarin versterkt.





1 profiel oost-west over Geert Groteplein

32



2 profiel oost-west over Geert Groteplein door hoekaccent

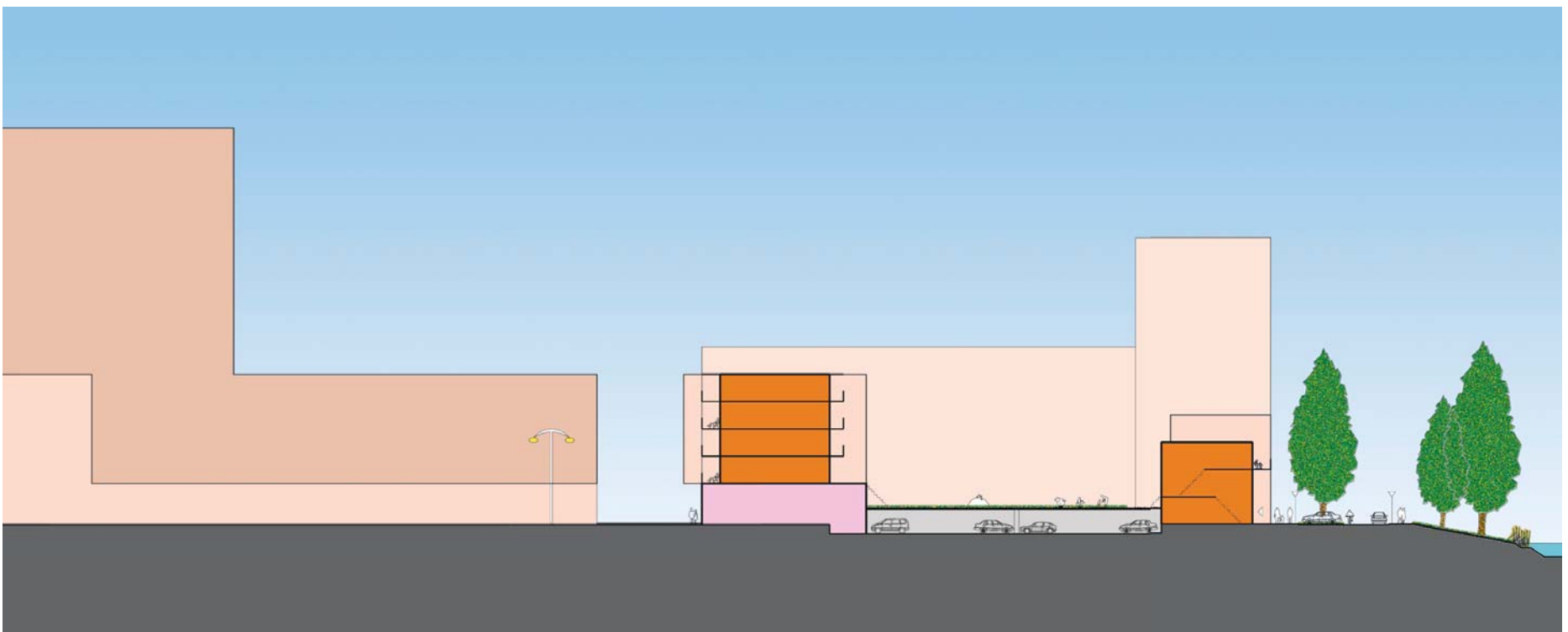
4 Profielen



3 profiel zuid-noord over Koelmalaan en hoogte-accent



33

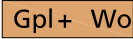
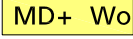
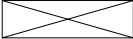
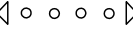
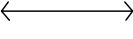
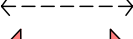
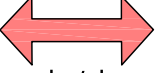
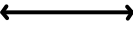


4 profiel noord-zuid over Geert Groteplein



5 Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

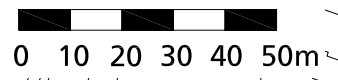
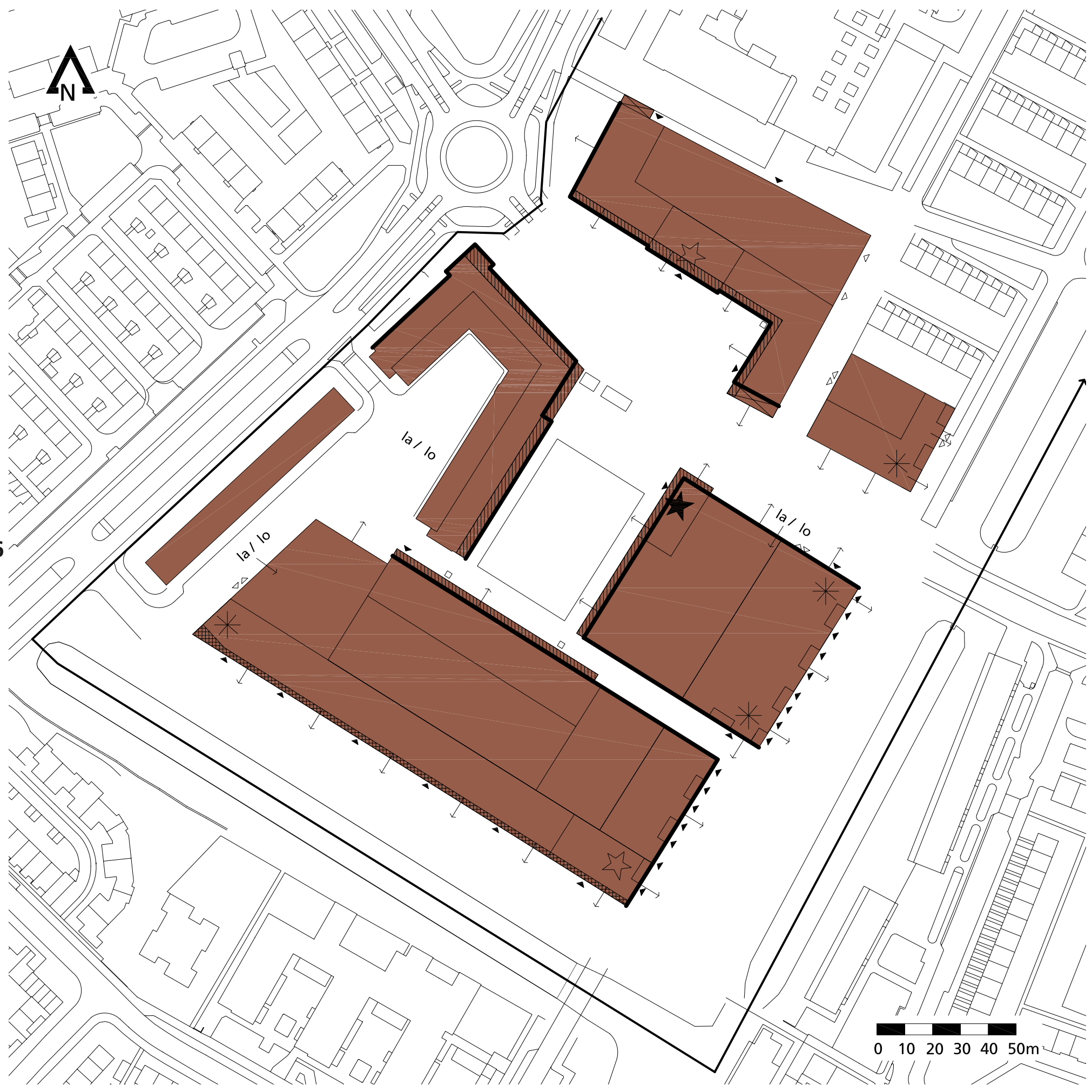
35

Legenda	
	Bouwweld
	Gemengde functies in de plint met daarboven Wonen
	Wonen
	Maatschappelijke en Dienstverlenende functies en Wonen
	Verblijfsgebied
	Water
$H = 1 + 4 L$	Max. bebouwingshoogte = bg (min. 4m.) + aantal lagen
	Overbouwing toegestaan
	Scheiding bouwhoogten
	Bebouwingsaccent ($H = H + 1$ extra laag)
	(gebouwd) Parkeren
	Langzaam verkeersroute
	Auto ontsluiting
	Calamiteiten verkeer
	Koelmalaan
	Laden en lossen
	Plangrens

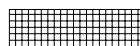
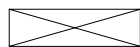
stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart A



36



Legenda

- 
- 'Pleinwand': marge 3m. overstek gewenst, architectonische eenheid
- 
- 'Singelwand oost': marge binnen de uitersten (3.5m.), ritmiek, transparantie vereist
- 
- 'Singelwand zuid': verspringen gevel verplicht, pandsgewijze architectuur, voordeur aan de straat
- 
- Overbouwing toegestaan
- 
- Plint met uitstraling
- 
- Bebouwingsaccent ($H = H + 1$ extra laag)
- 
- Stedenbouwkundig accent :  = max. 44m.,  = max. 32m.
- 
- Voorgevel oriëntatie
- 
- Haakse hoek
- 
- In- / uitgang parkeervoorziening / entree woning
- 
- Laden en lossen
- 
- Plangrens

stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart B

1. Doel stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart bestaat uit twee delen, opgenomen op een tweetal kaarten. Eén kaart waarop met name wordt ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden met betrekking tot massa en functie (A), en één waar meer expliciet op uitvoeringsaspecten en welstandscriteria wordt ingegaan (B). Beide kaarten vormen tezamen met het stedenbouwkundig plan en de welstandscriteria het beleidsmatig kader.

Doel van de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart is het geven van de maximale ruimtelijke kaders waarbinnen de herontwikkeling plaats kan vinden. Daarnaast wordt een aantal randvoorwaarden gesteld. Op de kaart is aangegeven welke bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden, en welke functies waar plaats kunnen vinden. Daarbij is ten behoeve van de flexibiliteit sprake van een grote mate van uitwisselbaarheid. De kaart geeft dan ook niet het definitieve eindbeeld, en moet dan ook niet worden gezien als een juridisch kader. Het biedt een beleidskader, dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld, en waarbinnen verdere uitvoering door het college kan worden gegeven.

Hieronder wordt op de diverse aspecten ervan ingegaan.

2. Functies

Op de plankaart is aangegeven waar welke functies binnen de bebouwing mogelijk zijn. Daarbij zijn er binnen de bouwvelden in hoofdzaak drie hoofdgroepen te onderscheiden:

- Gemengde functies in de plint, met daarboven wonen;
- Maatschappelijke en dienstverlenende functies en wonen;
- Wonen.

Bij gemengde functies in de plint gaat het om maatschappelijke, dienstverlenende, horeca- en detailhandelsfuncties. Voor zover het de noordzijde van de Koelmalaan betreft, gaat het daarbij bovendien om woon-werkcombinaties en geen detailhandel (zie 2.2. en 2.5).

2.1 Begrenzing functies globaal

Op de kaart is aangegeven waar welke functies kunnen worden gevestigd. De verschillende functies worden op de plankaart geduid door middel van kleur. De begrenzing tussen de verschillende functies is indicatief, het betreft een globale weergave. Flexibiliteit ten aanzien van de ligging van functies is zeer gewenst, aangezien er nog geen sprake is van een definitieve uitwerking van de plannen.

2.2 Gemengde functies in de plint met daarboven wonen

De pleinwand vormt de omkadering van het Geert Groteplein. Het plein zal weer het kloppend hart van de wijk worden. Daarvoor is het van belang om het plein levendig te maken en een goede verblijfsruimte te creëren. De begane grond wordt ingevuld met functies die voor deze levendigheid zorgen zoals detailhandel, maatschappelijke – en dienstverlenende functies en horeca. Passend bij deze functies, het gevarieerd programma en de beoogde uitstraling van de begane grond laag (plint) is de hoogte van deze bouwlaag groter dan de erboven liggende lagen.

Onder gemengde functies in de plint vallen maatschappelijke en dienstverlenende functies, horeca en detailhandel.

Voor zover aan de noordzijde in plintfuncties wordt voorzien, is detailhandel uitgesloten (zie ook onder 2.5). Wel is juist aan de noordzijde de mogelijkheid opgenomen om woon-werkcombinaties te realiseren. Bovenop de begane grondlaag (met daarin de gemengde functies in de plint) worden woningen gerealiseerd.

Ten aanzien van één functie geldt dat deze niet uitsluitend op de begane grond is toegestaan, maar tevens in meerdere verdiepingen mag worden gerealiseerd. Het betreft maatschappelijke functies. De beoogde maatschappelijke functies worden gevormd door het reeds aanwezige wijkcentrum, al dan niet in combinatie met huisartsen, fysiotherapie, consultatiebureaus, kinderopvang, enzovoort. Voordeel van het combineren van deze maatschappelijke functies in één pand, gebruik makend van meerdere bouwlagen, is dat er een centrum met maatschappelijke functies ontstaat, gebruik makend van een centrale entree/receptie.

2.3 Maatschappelijke en dienstverlenende functies en wonen

Op de voor deze functies bedoelde locatie is sprake van een volledige uitwisselingsmogelijkheid tussen de daar beoogde maatschappelijke, dienstverlenende en woonfuncties.

2.4 Wonen

Bij woonfuncties is uitsluitend sprake van woonbebouwing in combinatie met (gebouwd) parkeren. Aan de noordzijde van de Koelmalaan wordt de mogelijkheid geboden om op de begane grond woon-werkcombinaties te realiseren.

2.5 Detailhandel geconcentreerd rond Geert Groteplein

Met het Integraal Plan voor de herstructurering van Overdie is door de gemeenteraad vastgesteld dat het Geert Groteplein het kloppend hart van de wijk Overdie moet worden. Een van de middelen om dat te bereiken is het concentreren van de in het plangebied aanwezige detailhandel rond het Geert Groteplein. Om die reden wordt de in het plangebied, aan de noordzijde van de Koelmalaan aanwezige detailhandel, naar het Geert Groteplein verplaatst.

Voor zover het gaat om detailhandel binnen de in paragraaf 2.2 genoemde plintfuncties, wordt deze uitsluitend voorzien ten zuiden van de Koelmalaan rond het Geert Groteplein en langs de Vondelstraat. Aan de noordzijde van de Koelmalaan is vestiging van detailhandel uitgesloten. Er dient sprake te zijn van een bundeling van de detailhandel, en die bundeling dient aan de zuidzijde rond het Geert Groteplein te gebeuren. De bestaande detailhandel aan de noordzijde zal naar de zuidzijde worden verplaatst.

Als onderdeel van de ruimte voor commerciële functies rond het Geert Groteplein bedraagt het totaal metrage detailhandel in het gehele plangebied maximaal 4000 m² bvo. Dit metrage is nodig om in ieder geval te komen tot een levensvatbaar geheel. Het grootste deel van deze 4000 m² detailhandel zal worden ingevuld door de beide nu reeds aanwezige supermarkten.

2.6 Woon-werkcombinaties

Aan de noordzijde van de Koelmalaan wordt de mogelijkheid van woon-werkcombinaties geboden. De reden dat deze mogelijkheid specifiek is opgenomen heeft te maken met het feit dat deze combinatie verder gaat dan hetgeen binnen het gemeentelijk beleid voor wat betreft werken-aan-huis geldt. Bij woon-werkcombinaties gaat het meer dan bij werken aan huis om invulling van het gemeentelijk beleid inzake buurteconomie*. Dit beleid beoogt het verbeteren en versterken van de werkgelegenheid, de sociale integratie, leefbaarheid en veiligheid in woongebieden. Hiertoe wordt ingezet op het creëren van fysieke randvoorwaarden waardoor de wijk als broedplaats voor startende ondernemers en kleine bedrijfjes kan gaan dienen. Een ruime opzet van woningen, hogere plafonds e.d. bieden daarvoor mogelijkheden.

* Nota "Bedrijvigheid in woonwijken mede in relatie tot buurteconomie", vastgesteld door B&W 20.11.2001.

3. *Bouwhoogtes*

Naast functies zijn op de stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart tevens bouwhoogten aangegeven, niet in meters, maar in aantallen bouwlagen. Op de kaart wordt daarbij in een aantal gevallen uitgegaan van een onderscheid tussen de begane grondlaag en de daarboven gelegen bouwlagen. Dit heeft te maken met de functionele mogelijkheden voor de begane grondlaag. Door de functie op de begane grondlaag, zal daar sprake zijn van een grotere hoogte per laag ten opzichte van de erboven gelegen bouwlagen.

Zoals in 2.1 al aangegeven, zijn de hoogtescheidingslijnen indicatief op de kaart weergegeven. De exacte ligging wordt nader bepaald.

Het plangebied kent drie hoogteaccenten. Het betreft een hoogteaccent aan de noordzijde van de Koelmalaan (maximaal 1 + 9 lagen), en hoogteaccent aan het Geert Groteplein (maximaal 1 + 13 lagen) en een hoogteaccent in de zuidoosthoek van het plangebied, bij het 'waterplein' (maximaal 1 + 9 lagen).

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma van het Geert Groteplein is het Integraal Plan Overdie en in de nota van uitgangspunten voor het Geert Groteplein e.o. overeengekomen woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma voor dit gebied is een onderdeel van het woningbouwprogramma voor heel Nieuw Overdie en als zodanig een uitvloeisel van de regionale woonvisie waarin met buurgemeenten afspraken zijn gemaakt over het aantal en types te realiseren woningen per gemeente. De gemeenten zelf hebben voor het realiseren van deze woningbouwprogramma's locaties aangewezen. Hierbij heeft het woonwensen-onderzoek van 2003 een belangrijke rol gespeeld.

Omdat voor Nieuw Overdie geldt dat er meer variatie in de woningvoorraad moet worden aangebracht is gekeken welke locaties zich daarvoor het best lenen. Het Geert Groteplein is de locatie waar niet alleen woningen kunnen worden toegevoegd, maar waar ook veel types woningen in alle woningcategorieën én in de huur- en in de koopsector kunnen worden gerealiseerd. De in het stedenbouwkundig plan opgenomen bouwhoogtes maken de gewenste kwalitatieve verbetering van en variatie in het woningaanbod in deze wijk mogelijk, terwijl ook de gewenste woningaantallen haalbaar zijn.

Om de entree van de wijk aan de Vondelstraat te markeren dient in de nabijheid van de rotonde een hoogteaccent te komen, een blikvanger. Er is voor gekozen dit hoogte accent niet direct aan de rotonde te plaatsen maar meer naar het Geert Groteplein. Zo ontstaat een spel tussen de drie hoogte accenten, dat als het ware de passant uitnodigt de wijk in te gaan, naar het Geert Groteplein.

De Don Boscokerk vormt een kenmerkend baken in de wijk. Het is een identiteitsbepalend element in de wijk en markeert het Geert Groteplein. Om diverse redenen kan het gebouw niet behouden worden. Deze locatie in de wijk, aan het plein vraagt echter om een stedenbouwkundig accent, een nieuw identiteitsbepalend landmark die het plein en Nieuw Overdie weer op de kaart zet. Er is gekozen voor een accent in de vorm van een hoog, rank gebouw om het plein op de hoek te verankeren.

Naast een verbeterde uitstraling naar binnen toe moet het centrum een betere uitstraling naar de buitenkant krijgen. Zowel voorkanten aan het plein als voorkanten aan de singels.

De singels vormen een belangrijke stedenbouwkundige hoofdstructuur structuur in de wijk.

Op het kruispunt van de singels ontstaat ook een kruispunt van langzaam verkeersroutes. Om deze belangrijke plek te markeren is hier het waterplein gedacht. Deze ruimte krijgt een accent in de vorm van een hoog, rank gebouw.

De drie hoogte-accenten rijgen als het ware de ruimten aaneen en kunnen niet los van elkaar worden gezien. Dit komt ook tot uiting in de welstandscriteria.

Op het grotere schaalniveau van de wijk worden de drie hoogte-accenten gezien als een aanvulling op de bestaande drie schijfvormige hoogte elementen, de appartementengebouwen aan de centrale wateras (Zonkant, Vooruitgang, Melis Stokeflat). Waar deze schijfvormige hoge gebouwen de schaal en de langgerekte structuur van de centrale wateras, de hoofdstructuur, benadrukken zo markeren de drie hoogte elementen het Geert Groteplein als belangrijke plek in de wijk. De hoogtes van de hoogte-accenten zijn afgestemd op de hoogte van de schijfvormige hoge gebouwen. De schijven direct aan het water zijn 11 lagen hoog. De hoogte accenten bij het Geert Groteplein zijn 10 lagen hoog, behalve het accent ter plaatse van de Don Bosco. Om de rankheid hiervan te benadrukken en dit stedenbouwkundig de belangrijkste plek aan het Geert Groteplein is en het Geert Groteplein het hart van de wijk is, is ervoor gekozen om dit accent hoger te maken, namelijk 14 lagen.

In het plangebied is verder een aantal bebouwingsaccenten aangegeven. De bebouwingsaccenten geven plekken in het gebied aan waar door middel van architectuur specifieke aandacht wordt gevraagd voor die plekken. Dit kan ondermeer zijn om deze plekken te onderscheiden van de overige bebouwing, een markering aan te brengen of om een bepaalde bestaande ritmiek door te zetten. Voor nadere criteria met betrekking tot de uitwerking van deze plekken wordt verwezen naar de welstandscriteria

4. Maximalisering oppervlak detailhandel

Door de raad is bij vaststelling van het structuurplan reeds aangegeven dat een uitbreiding van de detailhandel niet gewenst is. Als uitgangspunt heeft het college gehanteerd het bestaande planologisch metrage, alsmede een aantal ruimtes die weliswaar niet planologisch geregeld zijn, maar wel als detailhandel in gebruik. In totaal komt het metrage detailhandel daarmee op 4000 m2.

Hoewel niet op de plankaart tot in detail aangegeven waar deze 4000 m2 detailhandel kan worden gevestigd, geldt als randvoorwaarde dat het totaal van 4000 m2 niet mag worden overschreden. Bovendien is voor de noordzijde van het plangebied aangegeven dat daar in ieder geval geen detailhandel mag komen.

5. Parkeren

In het plan wordt uitgegaan van twee vormen van parkeren:

- (gebouwd) parkeren (zoals op de kaart aangegeven);
- parkeren op maaiveld (niet op de kaart aangeduid);

De voorkeur gaat uit naar het zoveel mogelijk inpandig realiseren van de parkeervoorzieningen. Voor de voorziene bebouwing op de locatie van de te slopen Don Boscokerk/Jan Brugmankade en het blok aan de Lodewijk van Velthemstraat geldt het inpandig realiseren van de parkeervoorzieningen als vereiste.

Het Geert Groteplein krijgt het karakter van een verblijfsplein en zal ten zuiden van de Koelmalaan deels worden heringericht ten behoeve van parkeren op maaiveld. Verder zal langs de Lodewijk van Velthemstraat, de Jan Brugmankade en de Ruusbroechhof/Van Maerlandtstraat maaiveldparkeren mogelijk worden gemaakt.

6. Verblijfsgebied

Het Geert Groteplein is een verblijfsgebied met een noordelijk en een zuidelijk deel. Detailhandel wordt geconcentreerd in het zuidelijk deel. Dit zuidelijk deel wordt van het noordelijk deel gescheiden door de Koelmalaan. De Koelmalaan krijgt een profiel passend bij een dergelijke drukke stadsweg. Hierbij moeten duidelijke en veilige oversteekplaatsen voor voetgangers gerealiseerd worden.

7. Water

De singels vormen een belangrijke stedenbouwkundige hoofdstructuur structuur in de wijk.

Op het kruispunt van de singels ontstaat ook een kruispunt van langzaam verkeersroutes. Om deze belangrijke plek te markeren is hier het waterplein gedacht.

Aan de singels komt woonbebouwing. Aan de Jan Brugmankade met name appartementen. Het eerste (nieuw te bouwen) blok aan de Camphuijsenkade volgt het ritme van de blokken aan de Jan Brugmankade. De overige blokken aan de Camphuijsenkade zijn de recent gerenoveerde rijwoningen in strokenverkaveling.

Aan de Lodewijk van Velthemstraat komen met name grondgebonden stadswoningen.

De inrichting van de singels en het waterplein (de openbare ruimte) wordt meegenomen in het project "Herinrichting openbare ruimte Nieuw Overdie (2007)".

8. Verkeer

Op de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart is naast de Koelmalaan tevens aangegeven waar de auto ontsluitingen van het gebied komen, alsmede de langzaam verkeersroutes, mede in relatie tot de omgeving van het plangebied.

Het waterplein is alleen toegankelijk voor langzaamverkeer en verkeer ten behoeve van calamiteiten en zal ook zodanig vormgegeven worden.

Het laden en lossen van de winkels in de nieuwbouw dient inpandig opgelost te worden. Dit in verband de veiligheid, overlast m.n. in vorm van geluid en de vaak rommelige aanblik van laad- en losplekken.

De la/lo-indicatie geeft aan dat in die gevel de toegang voor inpandig laden en lossen gezocht moet worden.



D

Stedenbouwkundig plan in facetten

voorzieningen noordzijde	630 m²
voorzieningen zuidzijde	6.800 m²
TOTAAL:	7.430 m²

	plintfuncties	plintfunctie = - detailhandel max. 4.000 m ² bvo* - horeca - niet-commerciële functies
	bestaande plintbebouwing	- welzijn / zorgfuncties aan de noordzijde gecombineerd met woonwerkcombinaties en wonen
	parkeren	
	wonen of entree woongebouwen	

*Opgebouwd uit bestaande ruimte van Lidl, kiosken, winkelruimtes Stalpaertstraat en begane grond van het bouwblok Vondelstraat / Koelmalaan/ Geert Groteplein (waar oa AH in is gevestigd), die overeenkomstig het bestemmingsplan geheel met detailhandel mag worden ingevuld.

programma begane grond

1 Programma

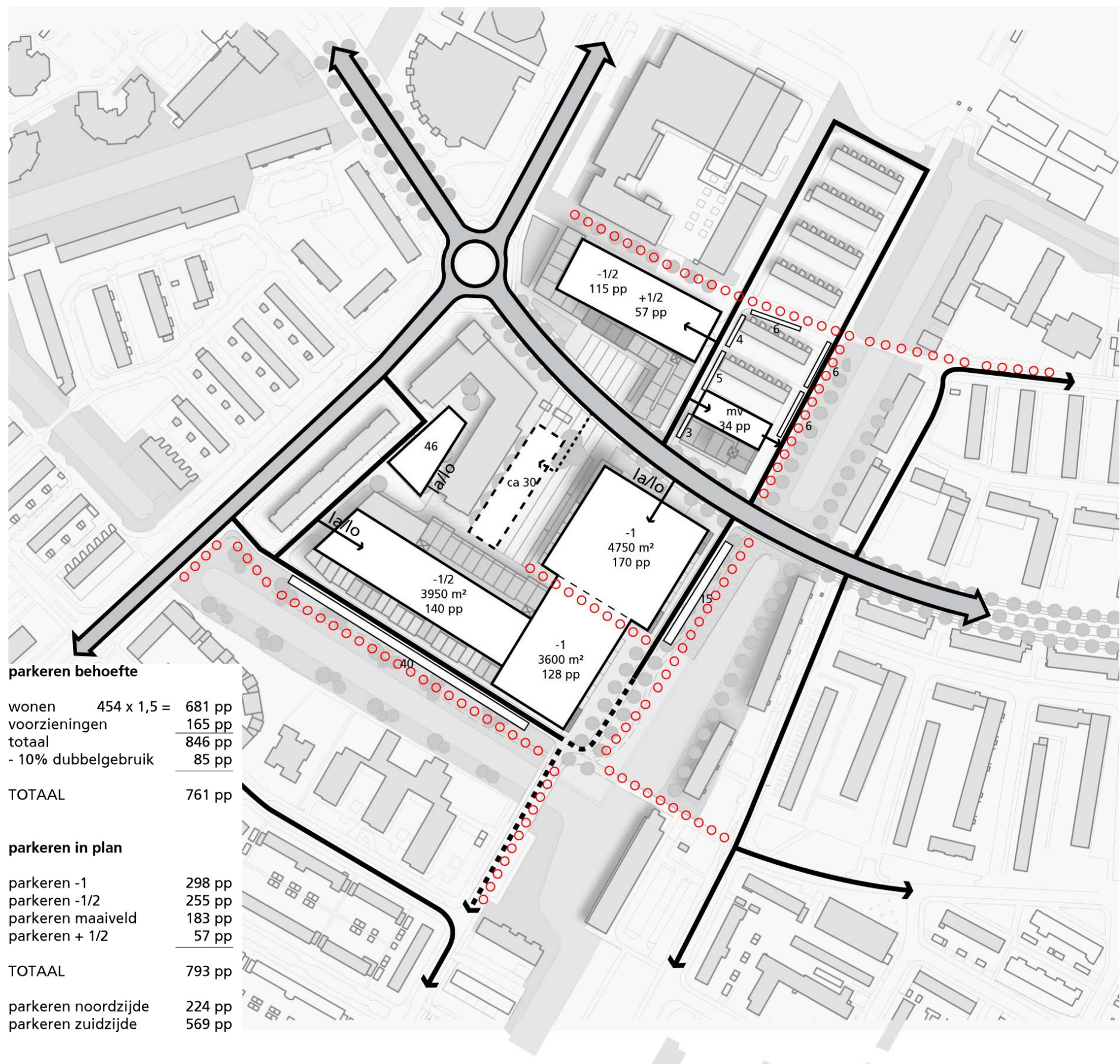


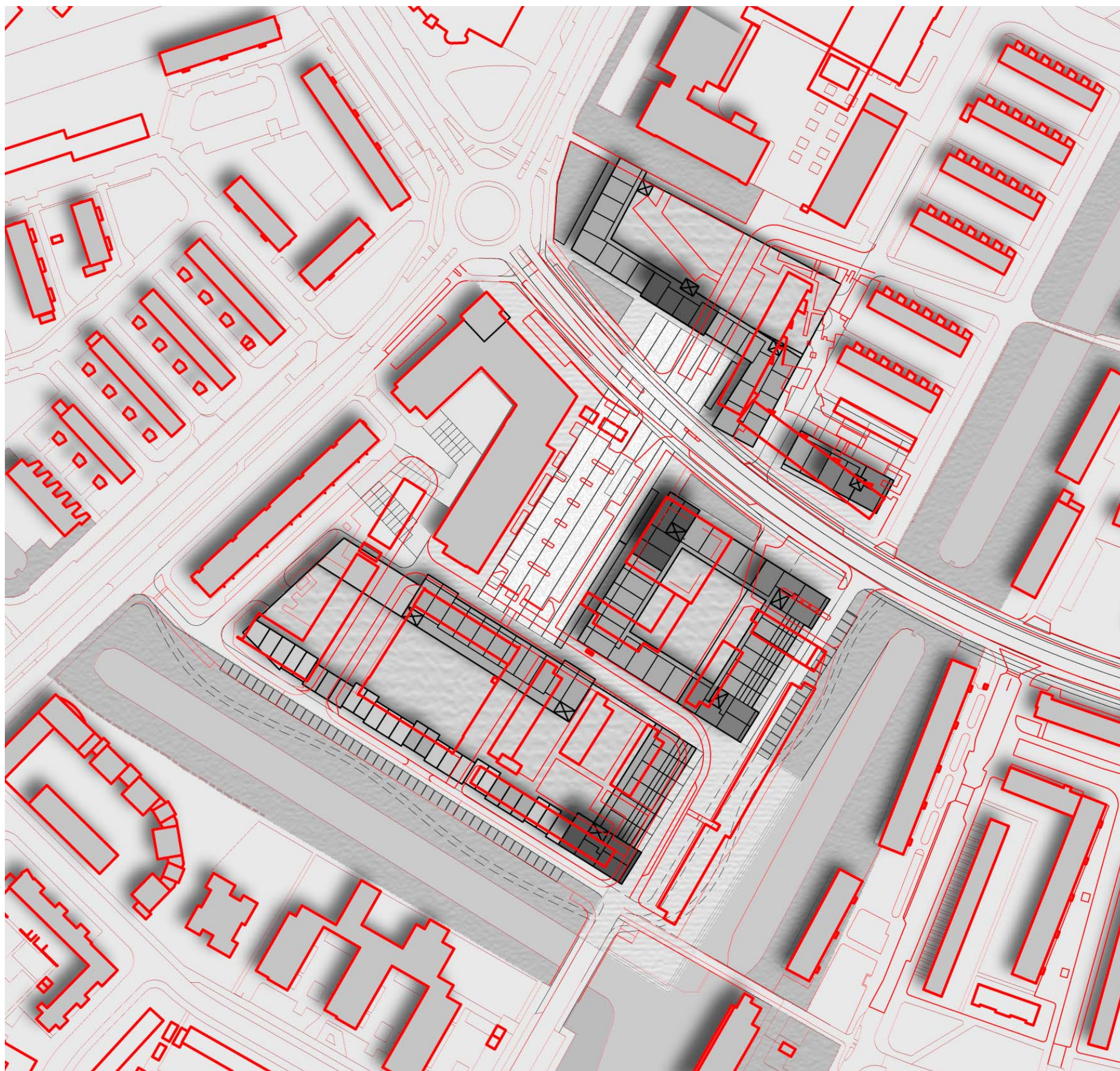
programma verdieping



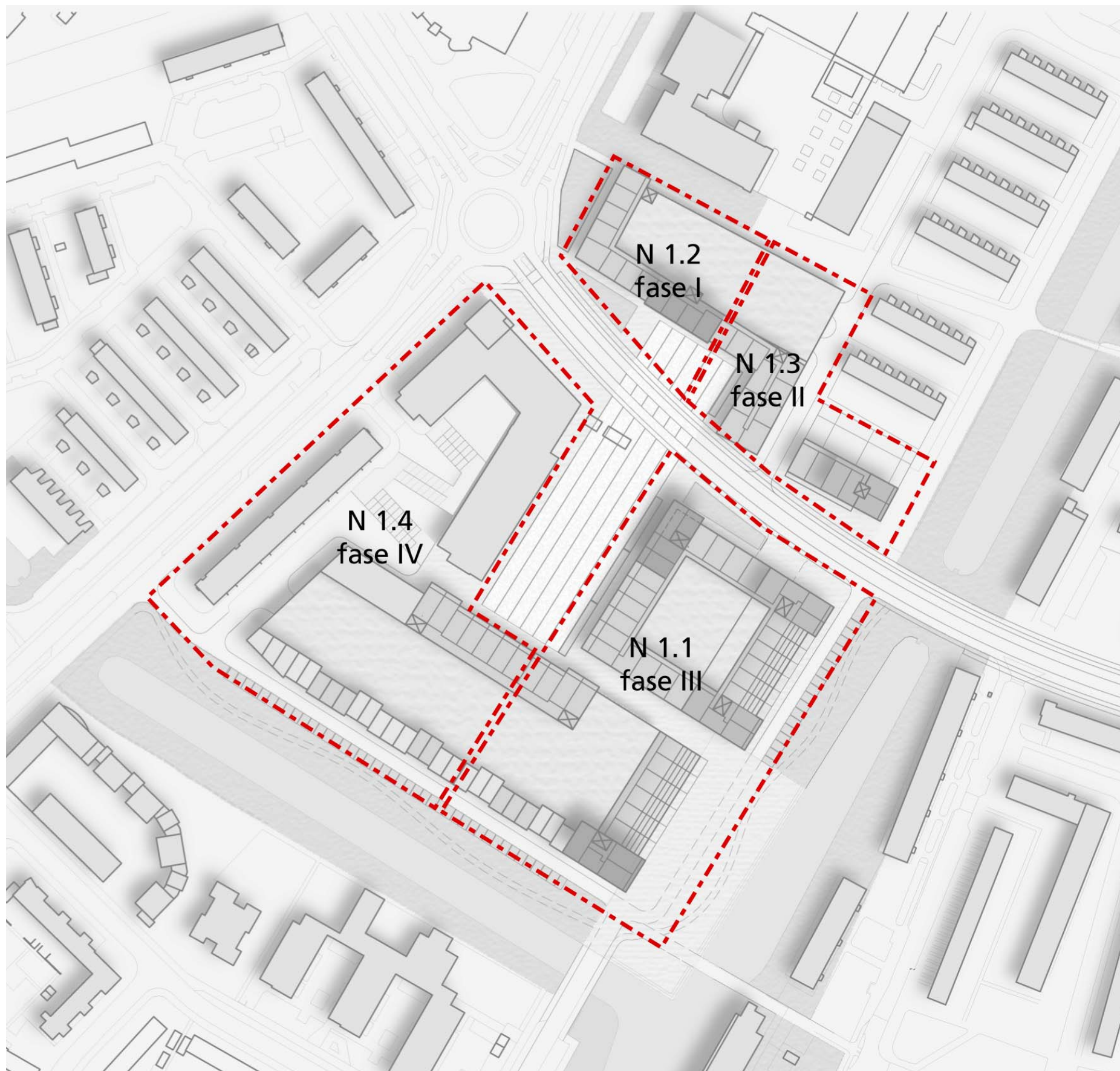
verkeer en parkeren huidige situatie

2 Verkeer & Parkeren





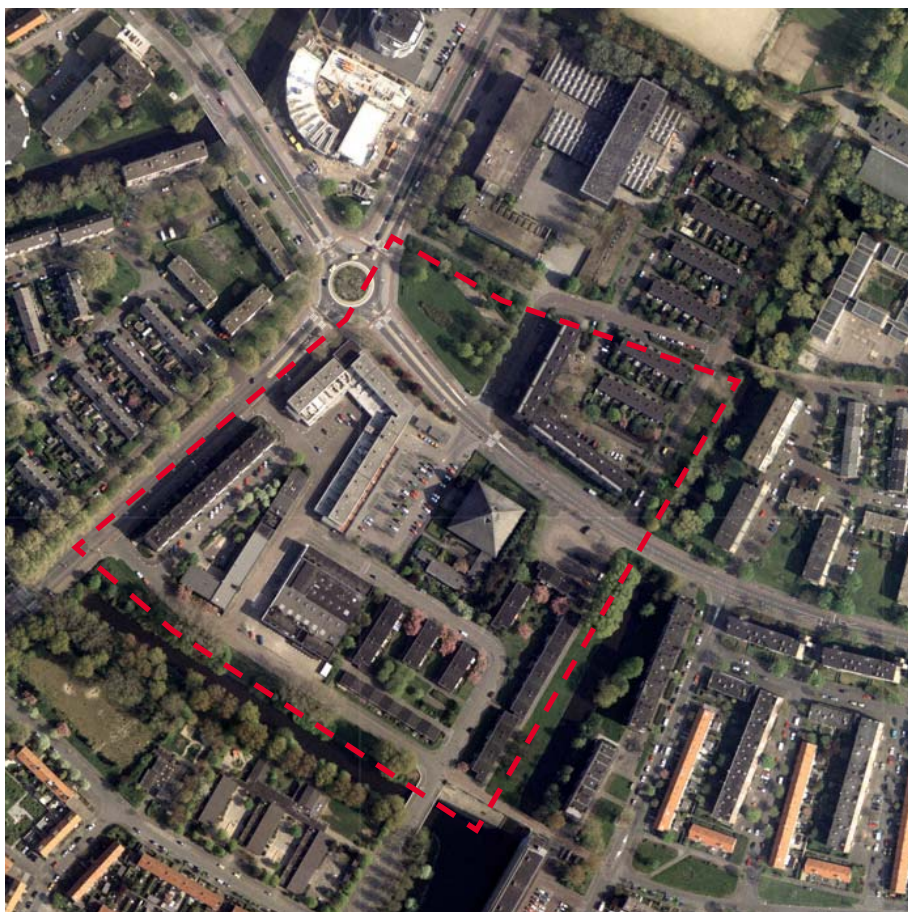
3 Fasering



E **Beeldkwaliteit & Welstandscriteria**







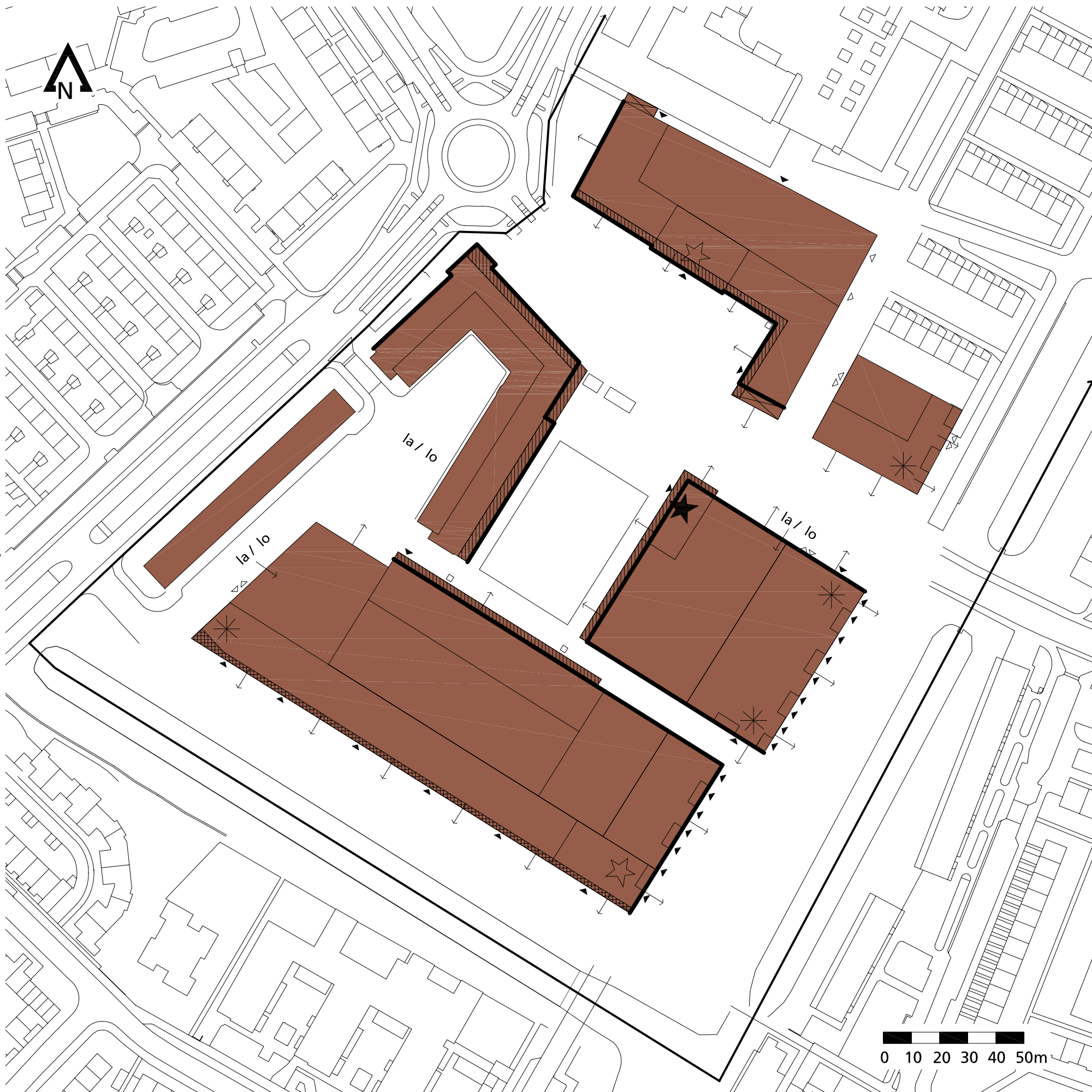
plangebied Geert Groteplein

1 Inleiding

De welstandscriteria zijn onderdeel van het totaal aan plannen om te komen tot het vernieuwen van dit winkelplein. Ze zijn een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en vormen de opstap naar de bouwplanfase. De welstandscriteria hebben als doel, dat ze zorgen voor een ruimtelijke en stedenbouwkundige eenheid voor het Geert Groteplein. Bij vaststelling van de welstandscriteria gaan ze een onderdeel vormen van de welstandsnota.

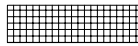
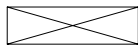
De architectonische ontwerpen van de nieuwbouw moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Ze worden beoordeeld door de welstand en getoetst aan de welstandsnota. Echter bij grote herstructureringen biedt de welstandsnota geen handvatten.

Uitgangspunt bij de vernieuwing van het Geert Groteplein is het meenemen van het luchtige en optimistische van de na-oorlogse architectuur. Er wordt dus geen contrast gezocht met de wijk. In het plangebied is in de huidige situatie een globale tweedeling in bebouwing te onderscheiden: modernisme en shake hands. Twee sferen rondom het Geert Groteplein. In de nieuwe situatie moet het Geert Groteplein een stedenbouwkundig en architectonisch geheel vormen. De rechthoekige pleinruimte houdt het geheel al bijeen, de bebouwing dient deze eenheid te versterken.



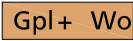
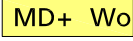
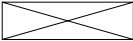
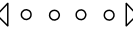
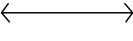
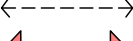
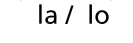
0 10 20 30 40 50m

Legenda

	'Pleinwand': marge 3m. overstek gewenst, architectonische eenheid
	'Singelwand oost': marge binnen de uitersten (3.5m.), ritmiek, transparantie vereist
	'Singelwand zuid': verspringen gevel verplicht, pandsgewijze architectuur, voordeur aan de straat
	Overbouwing toegestaan
	Plint met uitstraling
	Bebouwingsaccent (H = H + 1 extra laag)
	Stedenbouwkundig accent :  = max. 44m.,  = max. 32m.
	Voorgevel oriëntatie
	Haakse hoek
	In- / uitgang parkeervoorziening / entree woning
	Laden en lossen
	Plangrens

stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart B

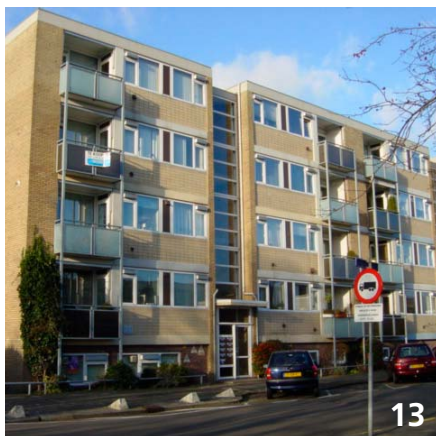


Legenda	
	Bouwweld
	Gemengde functies in de plint met daarboven Wonen
	Wonen
	Maatschappelijke en Dienstverlenende functies en Wonen
	Verblijfsgebied
	Water
$H = 1 + 4 L$	Max. bebouwingshoogte = bg (min. 4m.) + aantal lagen
	Overbouwing toegestaan
	Scheiding bouwhoogten
	Bebouwingsaccent ($H = H + 1$ extra laag)
	(gebouwd) Parkeren
	Langzaam verkeersroute
	Auto ontsluiting
	Calamiteiten verkeer
	Koelmalaan
	Laden en lossen
	Plangrens

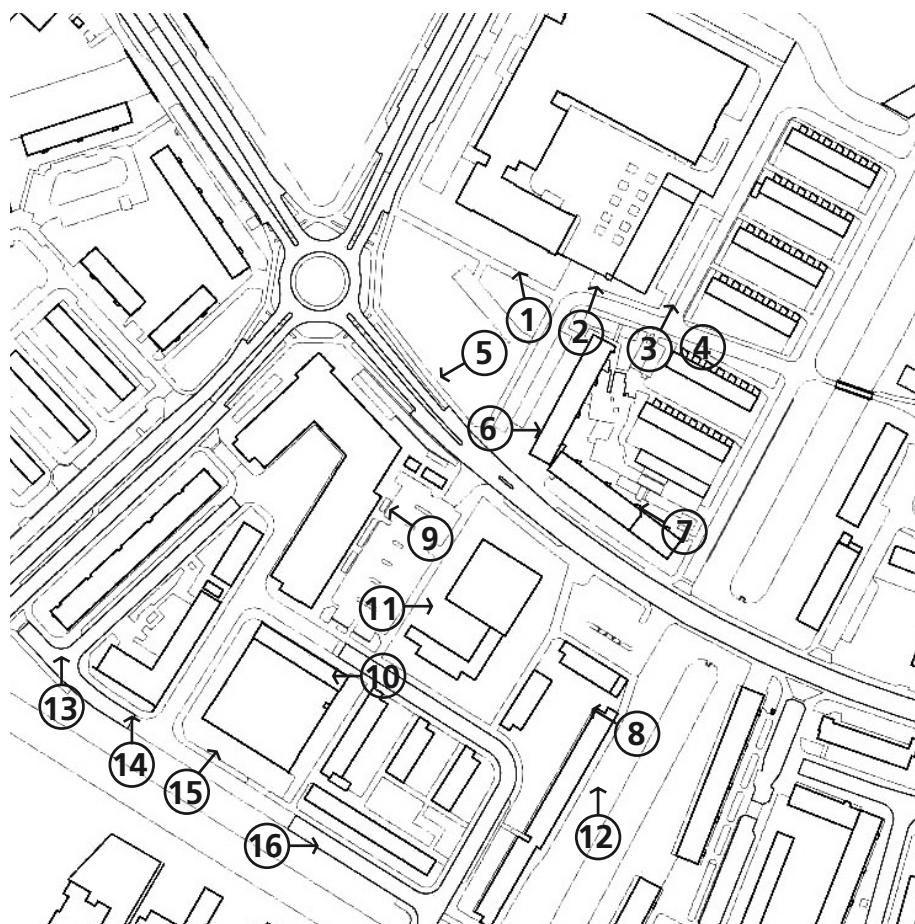
stedebouwkundige randvoorwaardenkaart A



58



beeldimpressie huidige situatie



bestaande situatie met markering beeldimpressies

2 Beeldkwaliteit huidige situatie

De architectonische ontwerpen van de nieuwbouw moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Ze worden bij de vergunning-procedure beoordeeld en getoetst door de welstandscommissie. In dit hoofdstuk staan een aantal toetsingscriteria. De criteria komen letterlijk uit de welstandsnota. Allereerst wordt de huidige situatie beschreven aan de hand van deze beoordelingscriteria. Deze zijn:

- plaatsing;
- massa en vorm;
- gevelkarakteristiek;
- detaillering.

Daarnaast is in dezelfde welstandsnota een aantal elementaire keuzen benoemd, deze keuzen gaan vooraf aan het architectonisch ontwerpen.

De keuzen zijn:

- behouden;
- interpreteren;
- nastereven of wensen;
- gericht veranderen of uitsluiten.

Deze keuzen worden bij de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing verder uitgelegd.

Uit: Welstandsnota Alkmaar deel B, blz B.108:

"In Overdie Oost en West laat zich het best omschrijven als typisch jaren '60 woongebied met gestempelde (half)open woonblokken, middelhoogbouw en de hogere galerijflats. Vooral de randen worden gekenmerkt door de hogere gestapelde woningbouw. Er is sprake van samenhang per woonbuurt met standaard rijwoningen en een herkenbare horizontale geleiding en relatief eenvoudige gevelinrichting. Rond het Geert Groteplein (...) is een aantal wijkvoorzieningen gesitueerd. Nabij het Geert Groteplein, aan de Boendalehof, bevindt zich een afzonderlijk vormgegeven woonbuurtje met gestapelde kleine galerijwoningen ten behoeve van senioren en/of éénpersoonshuishoudens. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een kap in dwarsrichting overgaand in een kap met een flauwe hellingshoek. De woningen zijn opgebouwd met gemetselde gevels en puien waarin raampartijen en blauwgekleurde kunststoffen geveldelen zijn verwerkt. De kappen zijn bedekt met bitumen." Aan het Geert Groteplein staat de Don Boscokerk, een markant piramidevormig gebouw.

Uit: Welstandsnota Alkmaar deel B, blz B.100:

"Het gebied gelegen tussen Sportpark Overdie en de Koelmalaan kenmerkt zich door voornamelijk gestapelde woningbouw aan de rand van de wijk in de vorm van portiekflats in een groene setting en een middengebied met rijwoningen. Daarnaast zijn enkele scholen gesitueerd aan de noordzijde.

Haaks op de Koelmalaan en langs de Asselijnstraat en Stalpaertstraat staan portiek- en galerijflats vier en vijf bouwlagen hoog met een plat dak. Kenmerkend voor een aantal flatgebouwen zijn de schuine uitstekende geveldelen voor de stijpunten. De flatgebouwen op de hoek van de Camphuysenkade met de Koelmalaan hebben opvallend vormgegeven aangehangen balkon in een driehoekige vorm. De flats zijn opgetrokken in een roodbruine baksteen en voorzien van zichtbare betonnen, verdiepingvloeren. Tussen de Koelmalaan en de Reviusstraat zijn aan de flats lage eengezinswoningen van twee lagen





links: voorbeeld van het modernisme: Bauhaus, Dessau (Walter Gropius)



links: voorbeeld modernisme Geert Groteplein: technische school Vondelstraat



links: voorbeeld van shake hands: stadhuis, Stockholm (Ragnar Östberg)



links: voorbeeld shake hands Geert Groteplein: woningen Boendalehof



links: voorbeeld van het brutalisme: l'église Saint-Pierre, Firminy (Le Corbusier)



links: voorbeeld brutalisme Geert Groteplein: Don Boscokerk

met plat dak gekoppeld. Tussen de flatgebouwen staan rijwoningen in strokenverkaveling van twee bouwlagen met zadeldaken. (...) Herhaling en ritmiek wordt versterkt door de gemetselde schoorstenen en penanten. De penanten in de gevel zorgen naast een visuele afscheiding tussen de woningen ook voor een verticale onderbreking van de toch overwegend horizontale geleding. (...) De rijwoningen haaks op de Camphuysenkade zijn voorzien van een in grijs geschilderde en in hout opgetrokken vooraanbouw. Net als de balkons van de portiekflats hebben deze vooraanbouwen een driehoekig plattegrond. De zadeldaken van deze rijwoningen zijn bedekt met donkergrijze pannen. Veel kozijnen en voordeuren zijn in een donkerrode kleur geschilderd."

Bouwstijlen huidige situatie

De bebouwing aan het Geert Groteplein en de directe omgeving kan globaal worden verdeeld in drie bouwstijlen: modernisme, shake hands en brutalisme. De interpretatie van de huidige situatie is onze visie. Doordat grote delen van het plangebied gesloopt worden zijn de huidige bouwstijlen niet richtinggevend bij de vernieuwing. Het westelijk gedeelte van het Geert Groteplein is grotendeels gebouwd in een modernistische stijl. Het oostelijk deel is gebouwd in een 'shake hands'-stijl.

Kenmerkend voor het modernisme is de gedachte dat de architectuur een uitbeelding is van de functie. In Nederland wordt ook wel de term Nieuwe Bouwen/Nieuwe Zakelijkheid of functionalisme gehanteerd.

Kenmerken van het modernisme zijn:

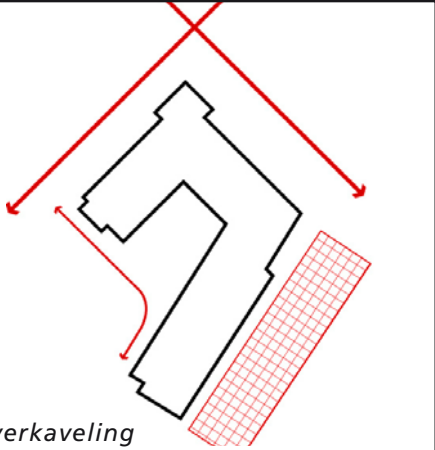
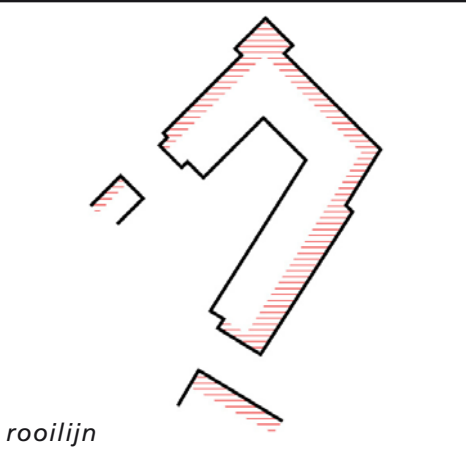
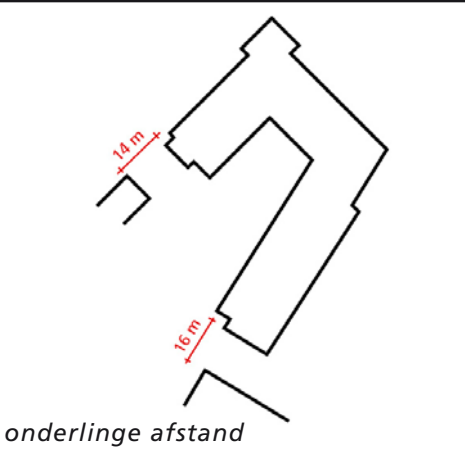
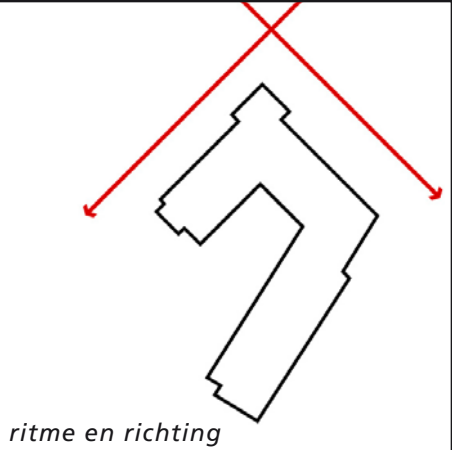
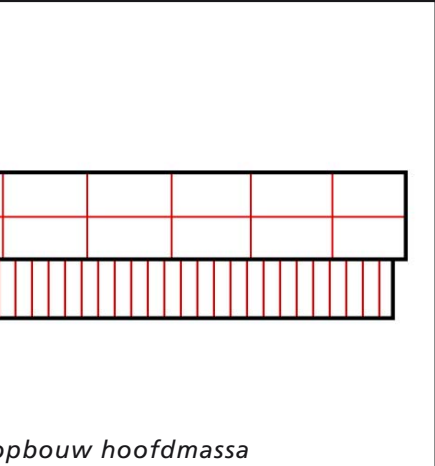
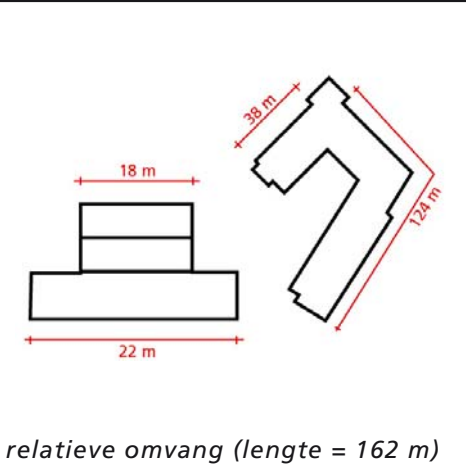
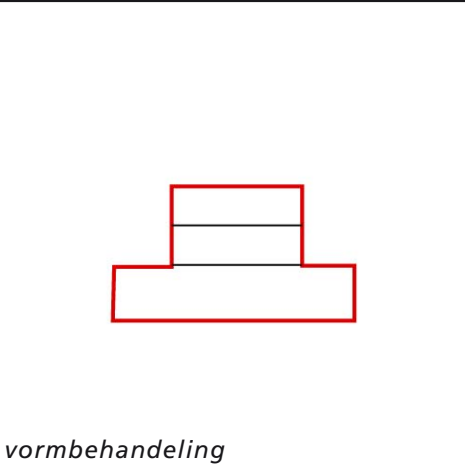
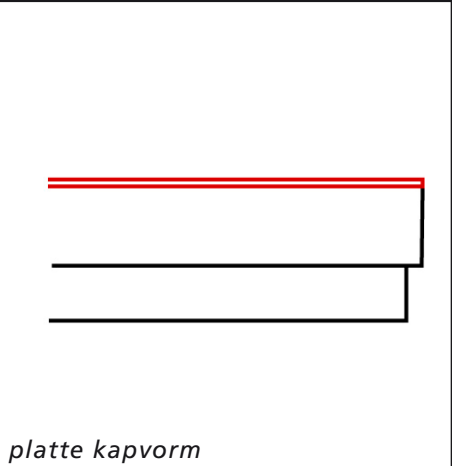
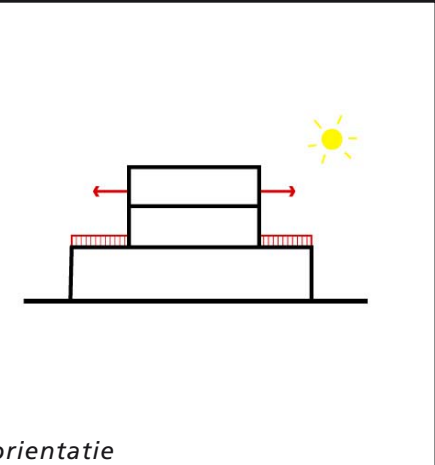
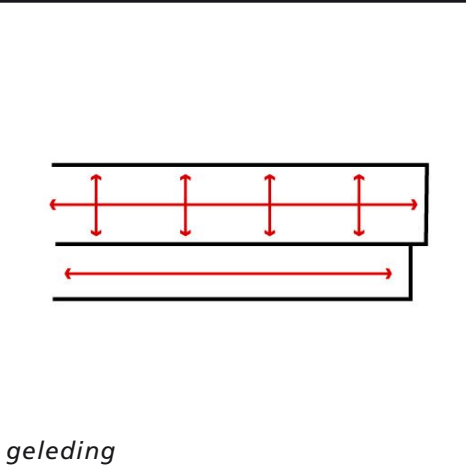
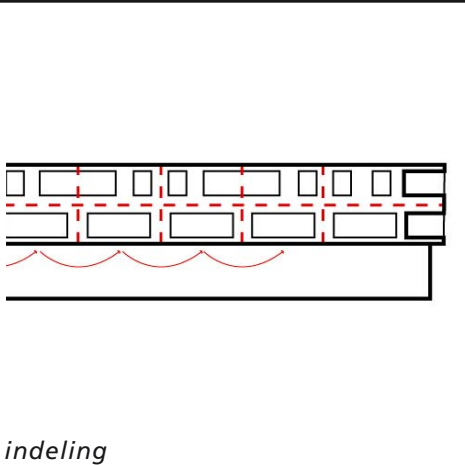
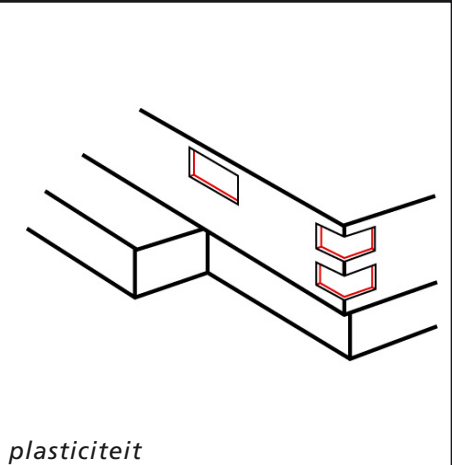
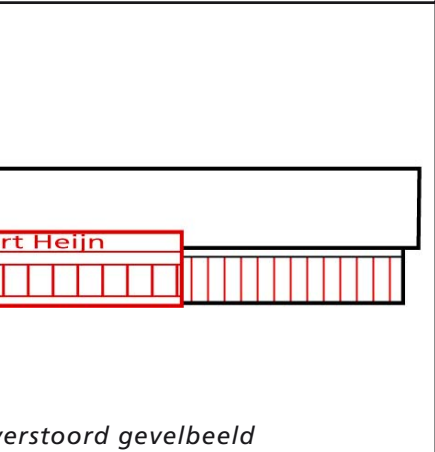
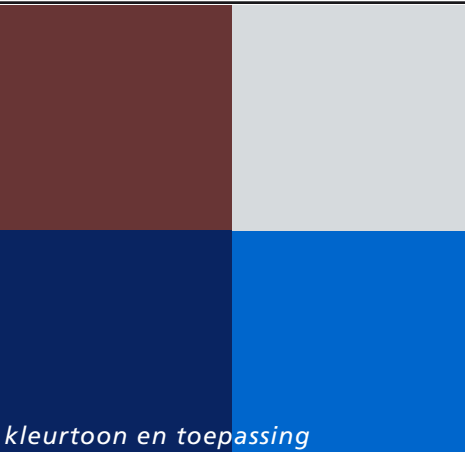
- veel glas (ramen als stroken);
- horizontale gevelopbouw;
- heldere kleuren;
- lichte materialen;
- platte daken;
- autonome gebouwen.

De 'shake hands'-stijl is een in de jaren dertig ontwikkelde visie op architectuur. Deze stroming had als kern de versmelting van de verworvenheden van het modernisme en de traditionele waarden van de architectuur. De Tweede Wereldoorlog zorgde ervoor dat deze stroming sterker werd. Door de grote vraag naar nieuwe woningen na de oorlog zagen veel Nederlandse architecten dat zij hun onderlinge verschillen opzij dienden te zetten. Zo kon er een gezamenlijk front tegen de woningnood worden gevormd. Kenmerken van 'shake hands' zijn:

- toepassing van baksteen;
- ramen als gaten;
- terugkeer van de kappen;
- toepassing van schuine lijnen.

De Don Boscokerk en het uitvaart/wijkcentrum vormen twee, min of meer op zich zelf staande brutalistische elementen in het plangebied. Het brutalisme gaf de behoefte aan expressie een extra draai. Was de 'shake hands' een praktische benadering, het brutalisme ontwikkelde een eigen vocabulaire. De Don Boscokerk (met een verwijzing naar de noord-hollandse stulp boerderij) is een fraai voorbeeld van deze stroming. Kenmerken van het brutalisme zijn:

- 'beton brut' (oftewel: kaal beton);
- glas in contrast (ramen als lichthappers, toepassing gekleurd glas);
- expressieve vormen.

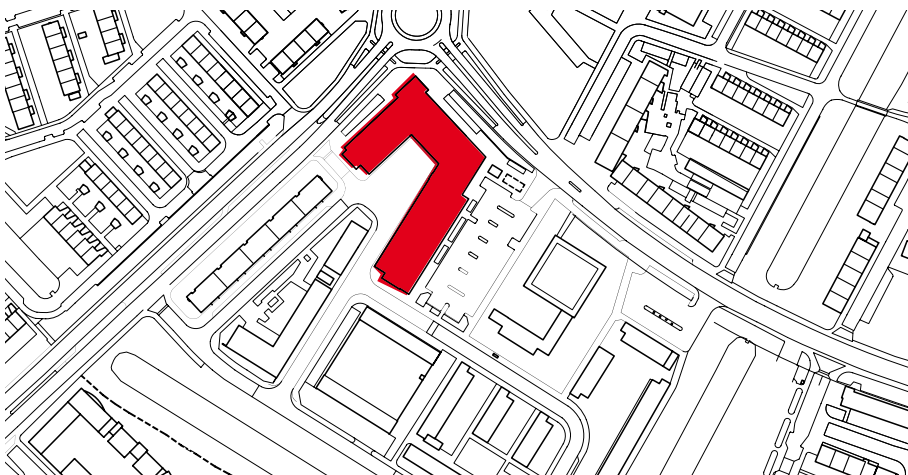
62	gevelkarakteristiek	materiaal	plaatsing	 verkaveling	 rooilijn	 onderlinge afstand	 ritme en richting
			massa en vorm	 opbouw hoofdmassa	 relatieve omvang (lengte = 162 m)	 vormbehandeling	 platte kapvorm
			gevelkarakteristiek	 orientatie	 geleding	 indeling	 plasticiteit
			materiaal	 verstoord gevelbeeld	 materiaal	 kleurtoon en toepassing	 decoraties en ornamenten

Als voorbeeld voor het toepassen en het toelichten van de welstandcriteria is de westzijde van het Geert Groteplein genomen. Aan deze zijde blijft het gebouw voor een langere periode staan en geeft het aanleiding om het plein af te maken. De criteria kunnen zeer gedetailleerd en compleet worden omschreven en zijn in het schema afgebeeld doordat het een bestaand gebouw betreft. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn de vier thema's nog wel te hanteren, de uitsplitsingen daarvan zijn echter in dit stadium van de planvorming naar onze mening te gedetailleerd.

Indien het blok alsnog grondig wordt gerenoveerd of wellicht wordt afgebroken dan dient de nieuwe gevel aan te sluiten bij de overige pleinwanden van het Geert Groteplein.

Welstandsniveau

Er is sprake van een bijzonder welstandsgebied. Dit betekent extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit. Voor dit welstandsniveau wordt gekozen omdat het "nieuwe" Geert Groteplein een belangrijke plek wordt voor Overdie. Zowel



markering gebouw Geert Groteplein in bestaande situatie

3 Voorbeeld toepassing welstandcriteria

qua functie als uitstraling. Het gebied wordt geïntensiveerd door het toevoegen van een flink aantal woningen in combinatie met voorzieningen.

Plaatsing

- verkavelingstype, positie, plaatsing op kavel: het gebouw is aan de westzijde van het Geert Groteplein geplaatst.
- onderlinge afstand: de onderlinge tussenafstand van het gebouw en het de flat aan de Vondelstraat is 14 meter. De afstand tot het pand van de Lidl is 16 meter.
- richting: het gebouw loopt aan de ene zijde parallel aan de Vondelstraat, aan de andere zijde parallel aan de Koelmalaan en vormt de 3e zijde van de pleinwand.
- herhaling, ritmiek: het gebouw heeft een overwegend samenhangende ritmiek. In de gevel is een interessant spel gespeeld met series en spiegelingen.

Massa en vorm

- opbouw hoofdmassa: het gebouw heeft een strakke belijning door de vlakke daklijn. Het is 3 lagen hoog.
- samenstelling: het gebouw heeft een samengestelde massa door het onderscheid van de plint en de woningen.
- vormbehandeling: het gebouw heeft een kantige vorm: enkelvoudige geometrische vormen.
- kapvorm: het gebouw heeft een plat dak.
- relatieve omvang: het gebouw is aan de zijde van de Koelmalaan en het Geert Groteplein 124 meter lang en aan de Vondelstraatzijde 38 meter lang. De plint is 22 meter diep en de woonsegmenten daarboven 10 meter. Het gebouw bestaat uit twee woonlagen op een winkelpuint.

Gevelkarakteristiek

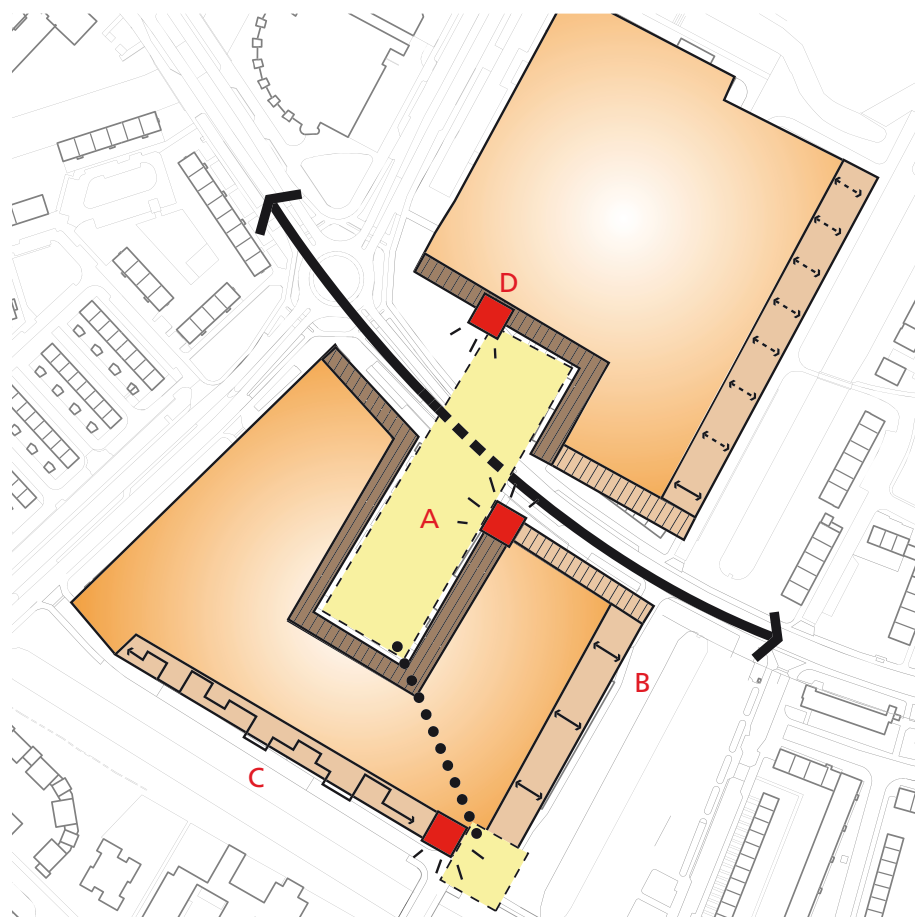
- gerichtheid, oriëntatie: het gebouw heeft een driezijdige oriëntatie: de Vondelstraat, de Koelmalaan en het Geert Groteplein.
- geleding: de geleding van het gebouw is overwegend horizontaal met minder sterke verticale lijnen er doorheen.
- indeling: het gebouw heeft een neutrale, geordende indeling, waarin onderdelen gespiegeld zijn.
- plasticiteit: het gebouw is rijk aan dieptewerking, omdat (in de oorspronkelijke opzet) de plint er als het ware ondergeschoven is. Nu steekt de pui van de Albert Heijn bruut naar voren. Tevens zijn de balkons als 'gaten' in de gevel verwerkt.

Detailering, kleur en materiaal

- gaafheid, oorspronkelijkheid: aan het Geert Groteplein is het originele gevelbeeld verstoord, doordat de Albert Heijn er later aangebouwd is. De woningen zijn grotendeels in originele staat.
- materiaalgebruik: het originele gebouw is overwegend van wit, geglazuurde baksteen.
- kleurtoon en toepassing: de kleur van het originele gebouw is overwegend wit. Albert Heijn wordt gekenmerkt door blauwe en bruine kleuren.
- decoraties en ornamenten: het originele gebouw is eenvoudig en ingetogen en heeft geen decoraties en ornamenten. De Albert Heijn heeft een opvallende reclame-uiting bij de ingang.



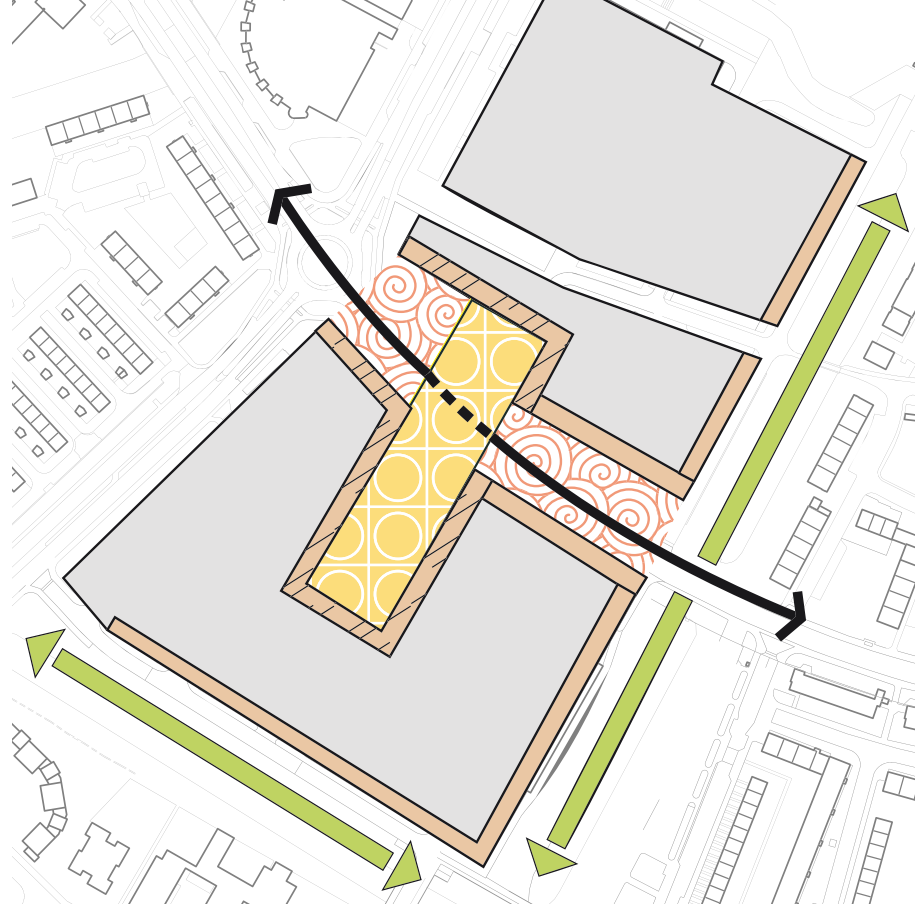
interpretatie architectuurstijlen huidige situatie: globale tweedeling



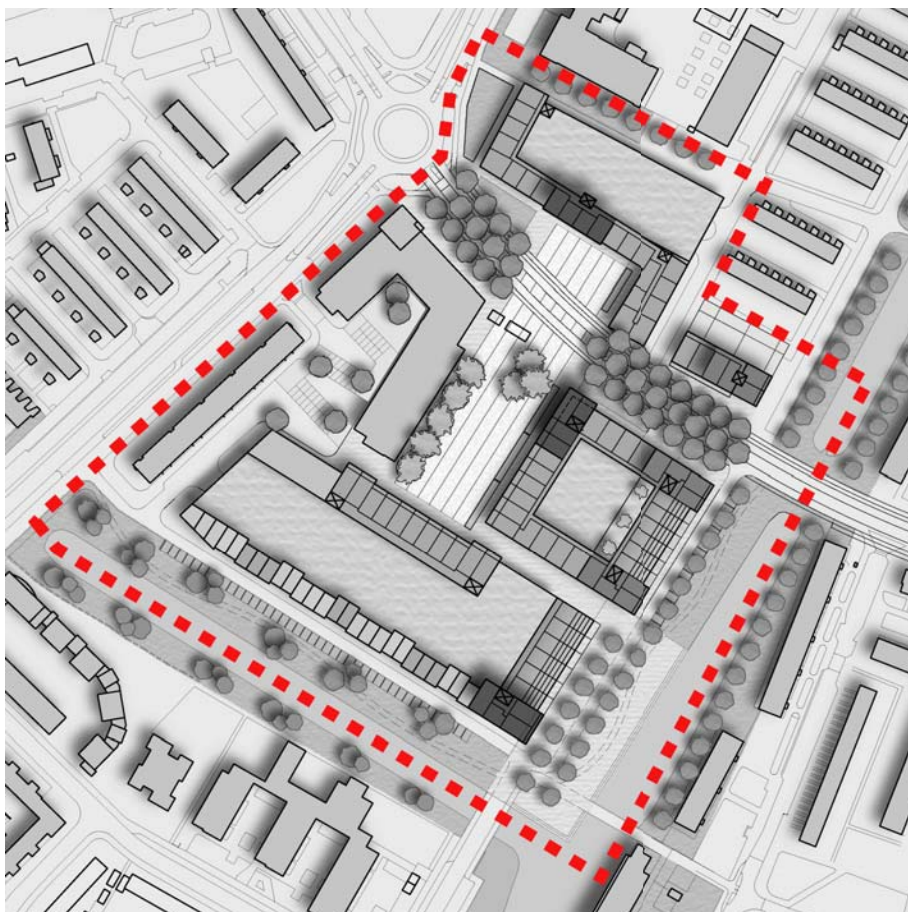
visie: Geert Groteplein als één centrale ruimte



gemaakte keuzes voor behouden, respecteren en vernieuwen



bindende elementen; randen en openbare ruimte



bijzonder welstandsgebied waarop welstandscriteria van toepassing zijn

4 Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing

In het plangebied is in de huidige situatie een globale tweedeling in architectuur stijlen te onderscheiden: modernisme en shake hands. Twee sferen rondom het Geert Groteplein. In de visie streven we naar één heldere pleinruimte. De rechthoekige, open ruimte zorgt voor de nodige stedenbouwkundige eenheid en houdt het geheel bijeen. Om de eenheid van het nieuwe plein te versterken zijn bindende elementen nodig:

- afstemming in architectuur;
- bijvoorbeeld een luifel langs de gevels rondom het plein;
- eenduidige inrichting van de openbare ruimte;
- goede oversteek Koelmalaan.

Naast de beoordelingsaspecten, die genoemd zijn in de welstandsnota, is ook een aantal elementaire keuzen benoemd. Deze keuze betreft de 'grondhouding' bij transformatieprocessen. Uitgangspunt bij vernieuwing van het Geert Groteplein is het meenemen van het luchtige en optimistische van de na-oorlogse architectuur. Er wordt dus geen contrast gezocht met de wijk.

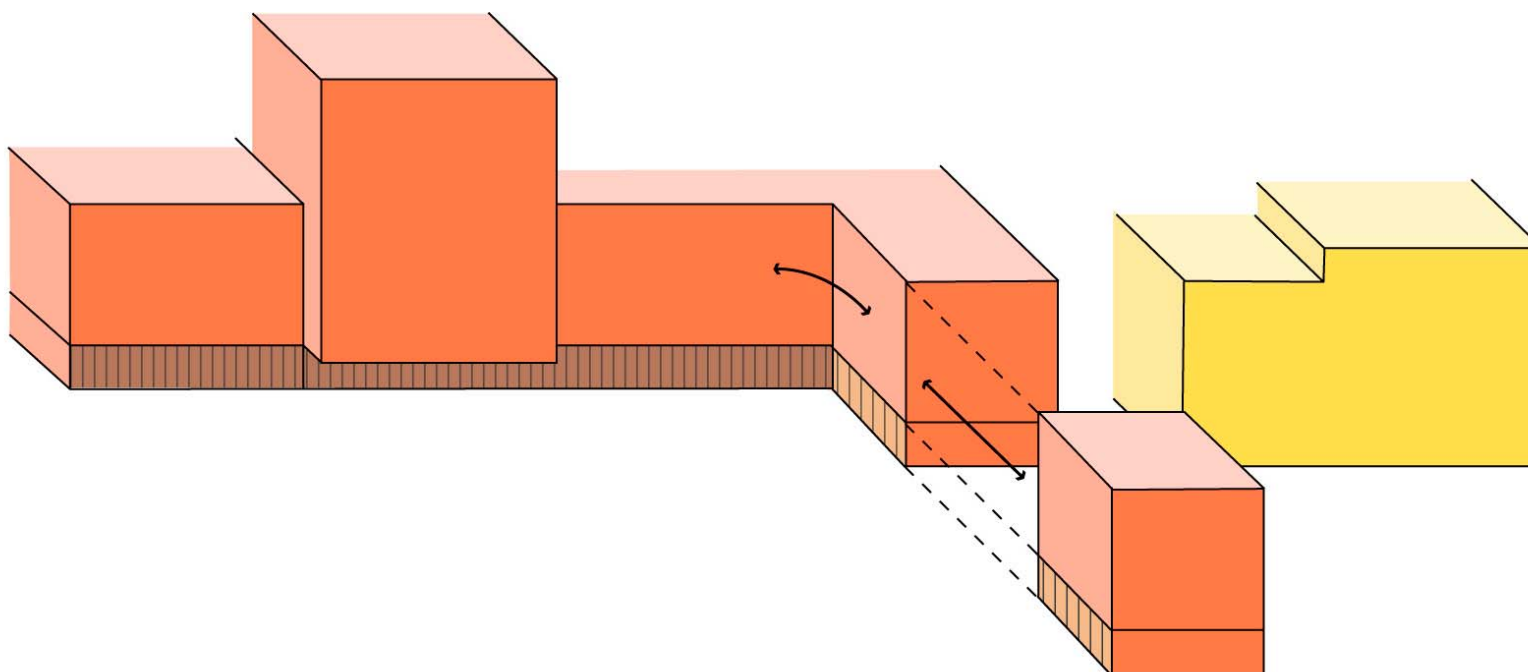
Deze keuzen zijn:

- behouden: het behouden of respecteren van bestaande karakteristieken. Het doel is om specifieke of beeldbepalende kenmerken van een gebied te waarborgen;
- interpreteren: interpretatie in de zin van het vertalen of gebruik maken van bestaande beeldaspecten;
- nastreven of wensen: een gewenst beeldaspect mogelijk maken ten behoeve van verbetering van de bestaande of gewenste kwaliteit;
- (gericht) veranderen of uitsluiten: het doelbewust vernieuwen door toevoegen van nieuwe beeldaspecten, herstellen van gevormde verstoringen of aantastingen, of het uitdrukkelijk afwijken van bestaande kenmerken of eigenschappen via een gericht beleid.

Daarbij moet ook het welstandsniveau bepaald worden. Vanwege de functionele betekenis en de stedenbouwkundige kwaliteit die het plangebied weer moet krijgen voor de wijk en het grote aantal woningen dat wordt toegevoegd is het ambitieniveau bepaald als bijzonder welstandsgebied. Het welstandstoezicht is dan ook gericht op het sterk verbeteren van de bestaande kwaliteit.

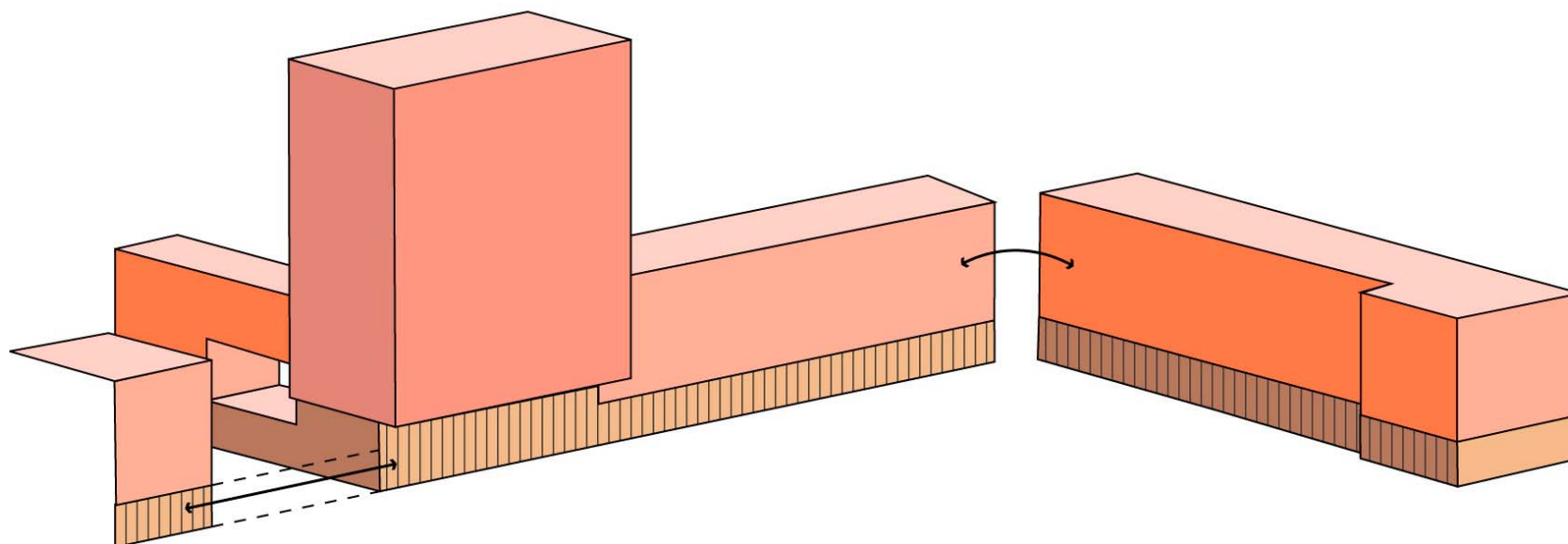
Doordat in de huidige situatie heldere pleinwanden ontbreken, is bewust gekozen voor het vernieuwen als grondhouding. De nieuwe bebouwing moet eruit zien als nieuw. Tevens hebben we gesteld dat de nieuwbouw niet in contrast met de bestaande (te handhaven) bebouwing mag komen te staan. De architectuur dient zowel te passen naast de naoorlogse (wederbouw) architectuur als expressie te geven aan het begrip vernieuwen. In de nieuwe situatie moet het Geert Groteplein een stedenbouwkundig en architectonisch geheel vormen. De stedenbouwkundige eenheden zijn:

- A pleinwand
- B singelwand oost
- C singelwand zuid
- D accenten

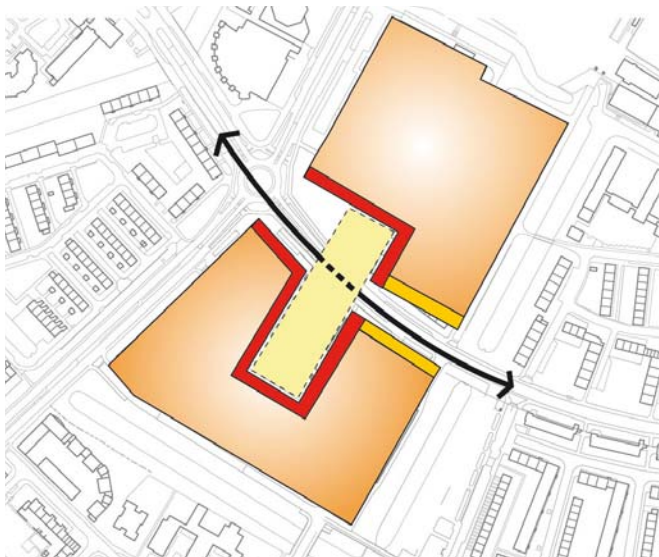


66

doorgaande wand en plint aan het Geert Groteplein, noordzijde



doorgaande wand en plint aan het Geert Groteplein, oost- en zuidzijde



5 Beeldkwaliteit Pleinwand

De nieuwe pleinwanden vormen de omkadering van het Geert Groteplein en is het visitekaartje van de vernieuwing. Doordat het Geert Groteplein wordt doorkruist door de Koelmalaan dienen de noord- en de zuidzijde in directe relatie met elkaar te worden ontworpen. De accenten die aan het Geert Groteplein staan worden verder toegelicht in het onderdeel 'Beeldkwaliteit accenten'.

Op het Geert Groteplein staan in de huidige situatie, parallel aan de Koelmalaan, twee kiosken. Hoewel ze zorgen voor gezelligheid op het plein, schermen ze in de huidige situatie wel het Geert Groteplein af. Hierdoor is het plein vanaf de Vondelstraat / Koelmalaan niet goed zichtbaar. Verplaatsing van de kiosken is gewenst; als kleine winkeltjes in de plint of naar maximaal twee nieuwe kioskjes meer centraal op het plein gelegen. Deze kiosken of standplaatsen zijn beperkt in omvang (maximaal 15 m²) en hebben een alzijdige uitstraling.

Massa en vorm

- het volume is bepaald door de ruimtelijke compositie van het hele plein in relatie tot het gewenste bouwprogramma. Het volume is omkaderd in de randvoorwaardenkaart;
- de bebouwing staat op een hoge plint (minimaal 4 meter) die wordt doorgezet over het Geert Groteplein;
- de gevels aan de noord- en zuidzijde van het Geert Groteplein maken integraal onderdeel uit van het gehele plein.

noordzijde

- het stedenbouwkundige accent nabij de rotonde van de Vondelstraat is onderdeel van de compositie van accenten in het totale plan. Tevens gaat het een relatie aan met het gele torentje aan de westzijde van de Vondelstraat. Het nieuwe accent komt op de kop van het nieuwe plein.

zuidzijde

- de doorgaande plint van het Geert Groteplein wordt onderbroken ter plaatse van de langzaam verkeersroute tussen het Geert Groteplein en het waterplein. De voorzieningen aan het Geert Groteplein krijgen aan het plein hun hoofdentree, maar krijgen aan de langzaam verkeersroute ook een zijgevel. Deze gevels dienen 'open' te worden ontworpen;
- het accent op de hoek Koelmalaan en Geert Groteplein is het belangrijkste accent in de reeks en verdient speciale aandacht. Het vormt na de sloop van de Don Boscokerk een nieuw baken in de wijk.

Plaatsing

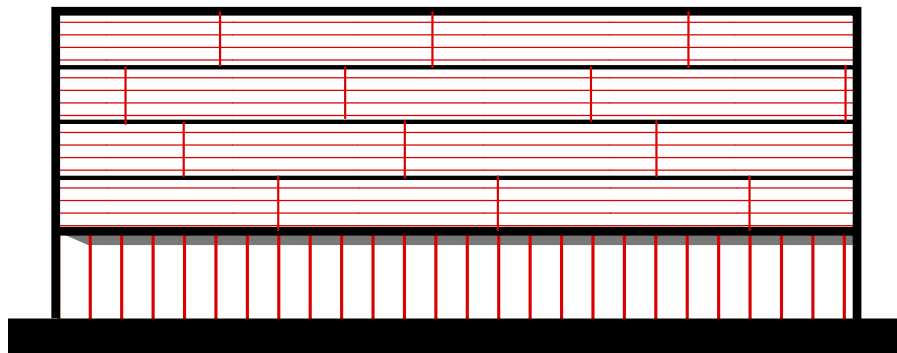
- de randen van het plein zijn in de randvoorwaardenkaart vastgelegd;
- het Geert Groteplein is in de nieuwe situatie een zuivere rechthoek, de nieuwbouw omkaderd de ruimte;
- bij de woningen boven de plint is een overstek gewenst, een overstek versterkt de continuïteit van de plint en zorgt voor een horizontale lijn.



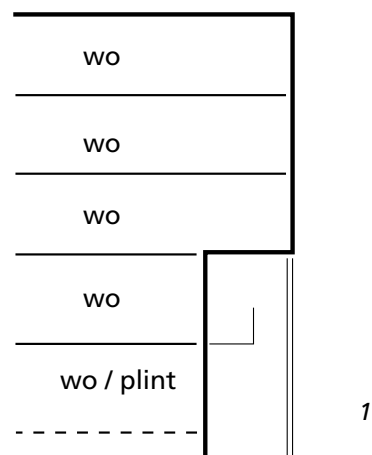
68



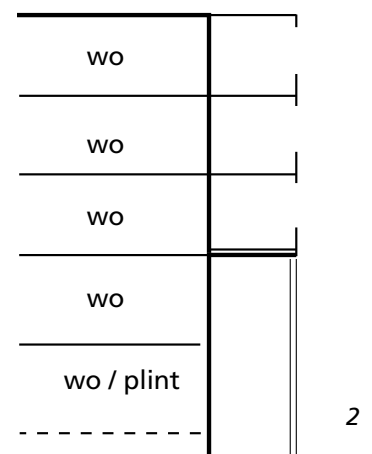
referentiebeelden architectuur pleinwand



voorbeeld gevelindeling



1 terugleggen plint als middel om noord- en zuidkant ruimtelijk te binden



2 luifel als middel om noord- en zuidkant ruimtelijk te binden, beide opties zijn mogelijk en versterken de eenheid

Gevelkarakteristiek

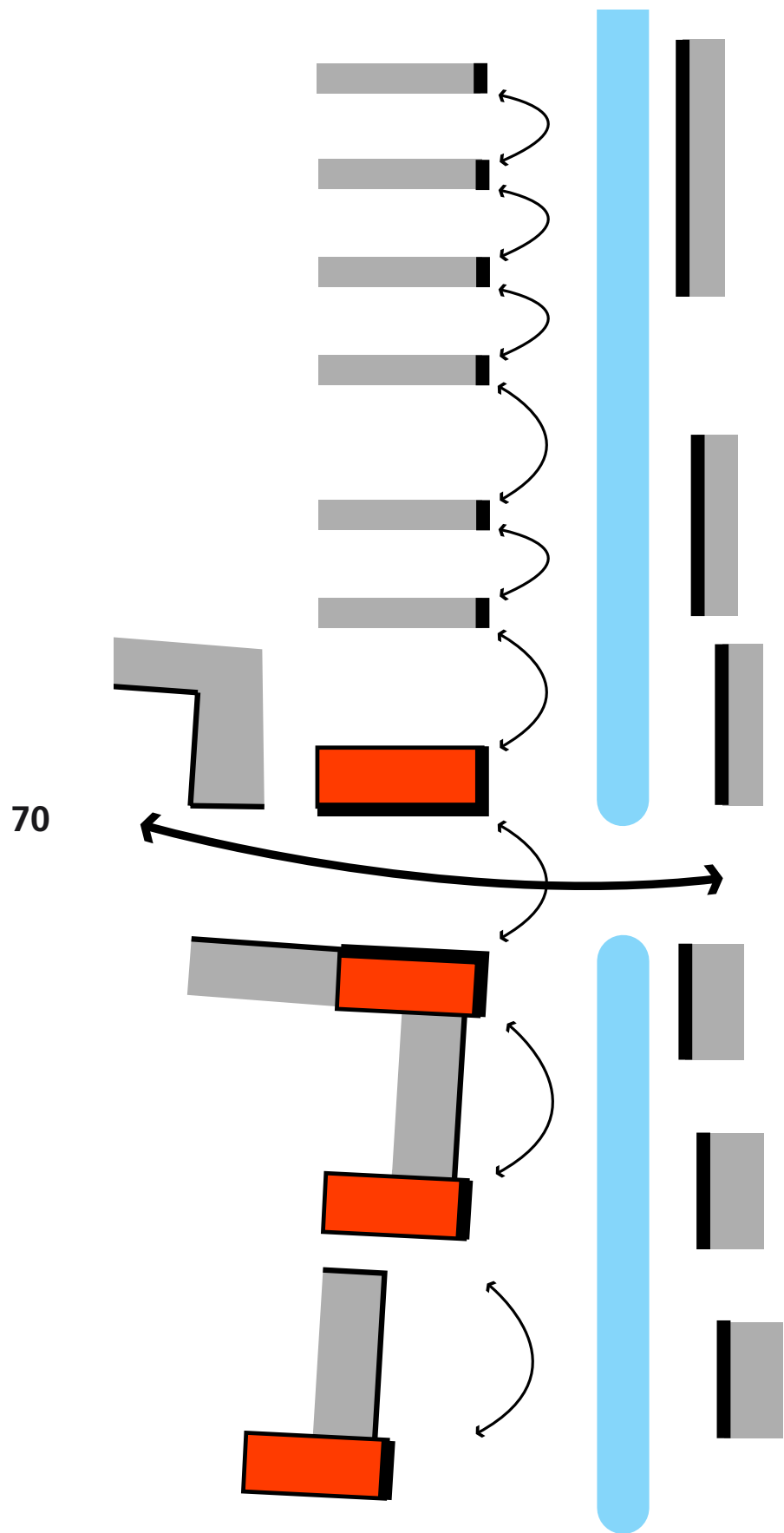
- de architectuur van de nieuwbouw is een vervolg op de optimistische en luchtige na-oorlogse architectuur, zonder de wat karige uitstraling van de bouw van destijds;
- geen parcellering, maar meer grootschalig, doorgaande wanden met een voorkeur voor het horizontale;
- de bebouwing is georiënteerd op het plein;
- het bouwvolume dat grenst aan het Geert Groteplein en de Camphuysenkade krijgt een dubbele oriëntatie; een voorkant aan het plein en een voorkant aan de Camphuysenkade;
- de plint en de bovenbouw aan de noordzijde worden omgezet langs de Vondelstraat, de karakteristiek klappt naar buiten;
- enige plasticiteit, genuanceerd in de lange wanden, als gaten achter de gevel. De plint ligt terug;
- voor de bouwvolumes aan de noordzijde van de Koelmalaan dient de overgang van de noordgevel naar het maaiveld zorgvuldig ontworpen te worden;
- bij eventuele galerij-oplossingen dienen deze in het ontwerp te worden geïntegreerd. Geen galerijen aan de zuidgevel.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- gebruik van licht gekleurde materialen met een warme en ingetogen uitstraling;
- detailering is in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de wijk door de toepassing van een doeltreffend en sober bouw materiaal;
- de plint moet open en transparant worden.

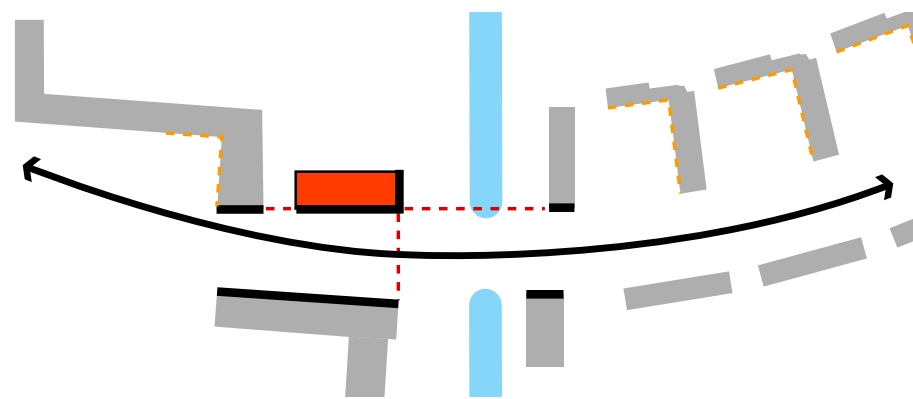
Bebouwing tussen Pleinwand en Singelwand oost

Het oostelijk deel, tussen de pleinwand en de singelwand oost, neemt een bijzondere plek in. Het sluit aan zowel op de pleinwand, de singelwand oost en de Koelmalaan. Enerzijds moet het passen in de ritmiek van de (bestaande) bebouwing langs de singel en vormt het de entreepoort tot het Geert Groteplein, anderzijds dient het Geert Groteplein zich op deze plek al te presenteren, door middel van bijvoorbeeld het doorzetten van de plint of van de woningen. Daarbij is de Koelmalaan een belangrijke verkeersontsluiting van Nieuw Overdie en dient de bebouwing zich ook naar deze laan te presenteren.

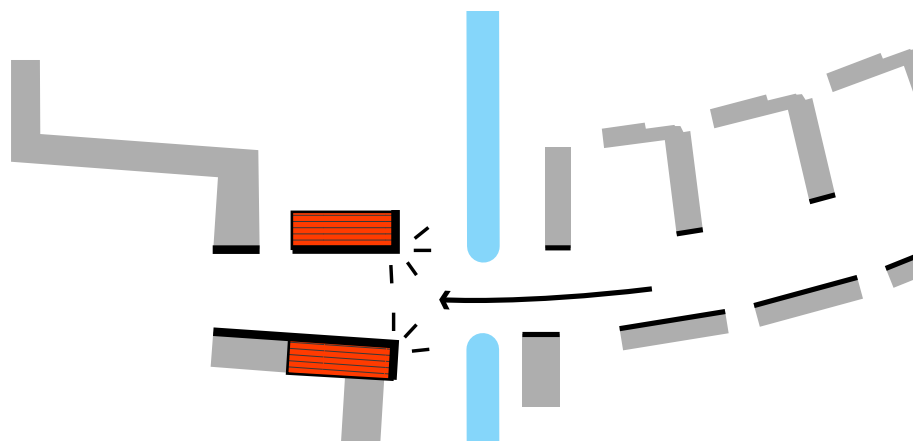


70

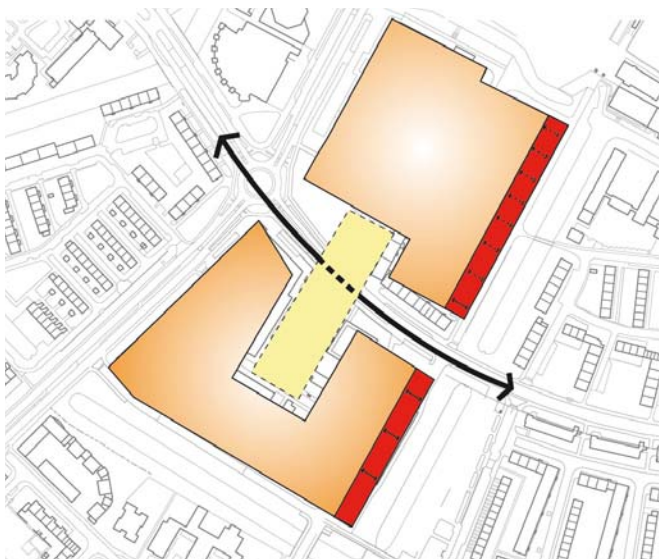
*ritmiek van de bestaande bebouwing doorzetten,
westzijde: bebouwing haaks op de singel,
oostzijde: bebouwing langs de singel*



*nieuwbouw hoek Koelmalaan en Camphuysenkade ten opzichte van
bestaande bouw*



entreepoort naar Geert Groteplein



6 Beeldkwaliteit Singelwand oost

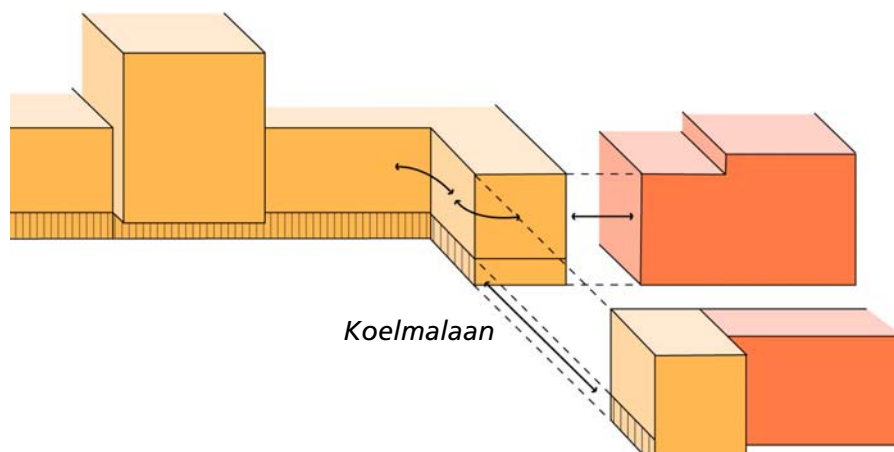
Samen met de bebouwing langs de Singelwand zuid, vormt de bebouwing langs de Jan Brugmankade en de Camphuysenkade de buitenschil van het nieuwe Geert Groteplein. Deze zijde krijgt een kleinschaligere uitstraling dan de bebouwing aan het Geert Groteplein. Aan deze zijden komen op zowel maaiveldniveau als op de hogere verdiepingen woonfuncties. Belangrijk is het doorzetten van de ritmiek van de bestaande bebouwing.

Massa en vorm

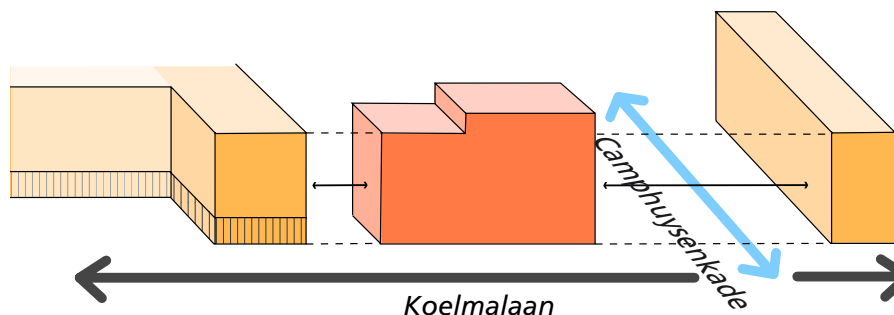
- het volume is bepaald door de ruimtelijke compositie van de singelwand in relatie tot het gewenste bouwprogramma. Het volume is omkaderd in de randvoorwaardenkaart;
- de bebouwing op de plint dient een zekere transparantie te krijgen zodat deze zijde geen massieve wand wordt.

Plaatsing

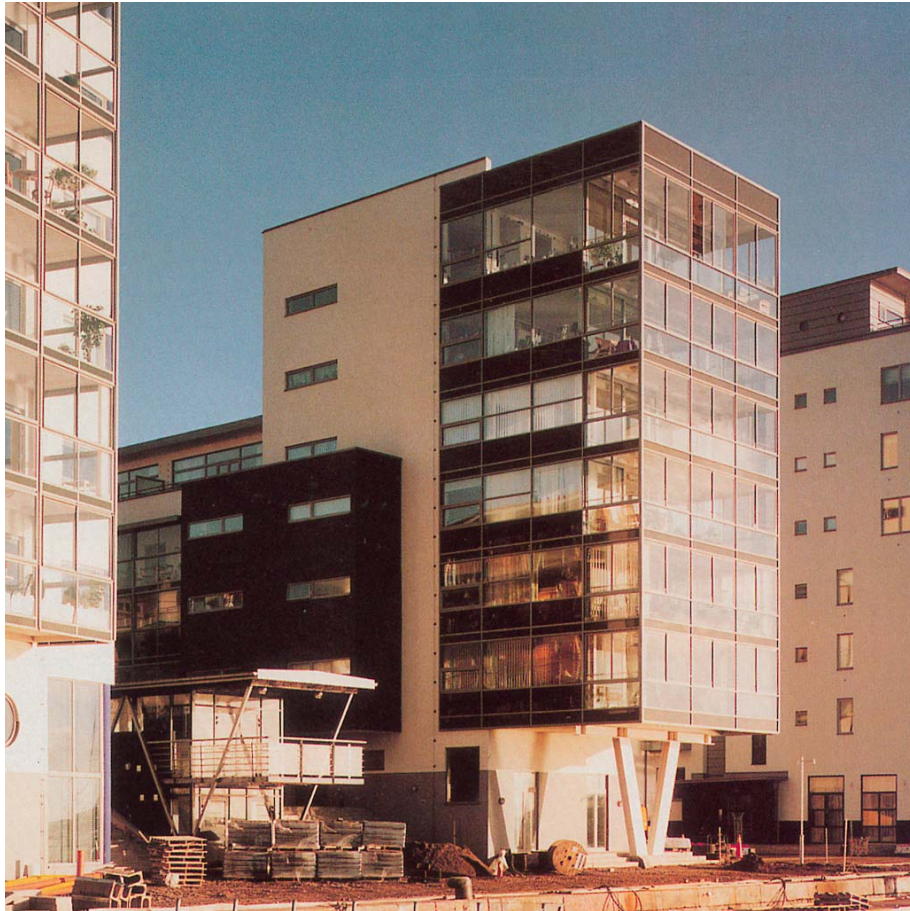
- de randen van de bebouwing zijn in de randvoorwaardenkaart vastgelegd;
- de bebouwing is geplaatst in de ritmiek van de bestaande bebouwing; haaks op de singel. Aan de overzijde van de singel staat de bebouwing juist evenwijdig aan het water;
- de bebouwing staat op een plint (minimaal 4 meter);
- de bouwvolumes op de hoek Koelmalaan en de singel vormen een entreepoort tot het Geert Groteplein;
- de gevels van de bebouwing langs de Koelmalaan komen in dezelfde lijn te liggen als de overige bebouwing langs de Koelmalaan, zodat deze weg wordt begeleid.



doorgaande plint Geert Groteplein versus doorgaande wand Koelmalaan



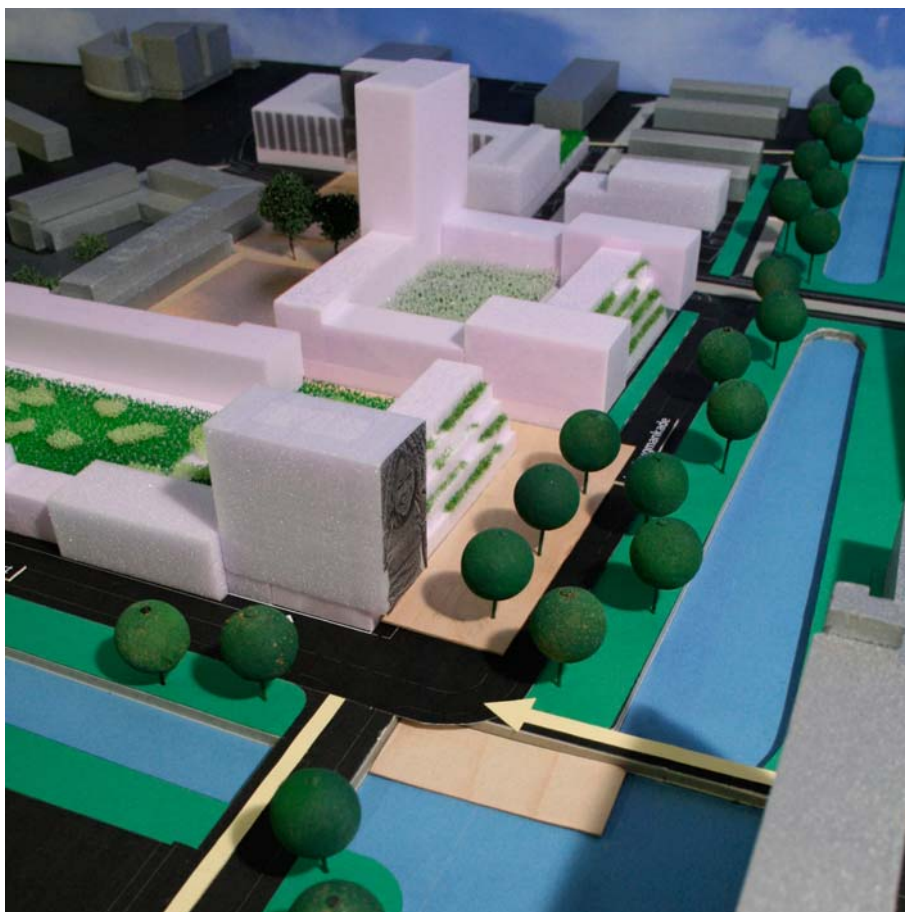
wand langs de Koelmalaan



72



referentiebeelden architectuur, ritmiek van blokken haaks op de singel

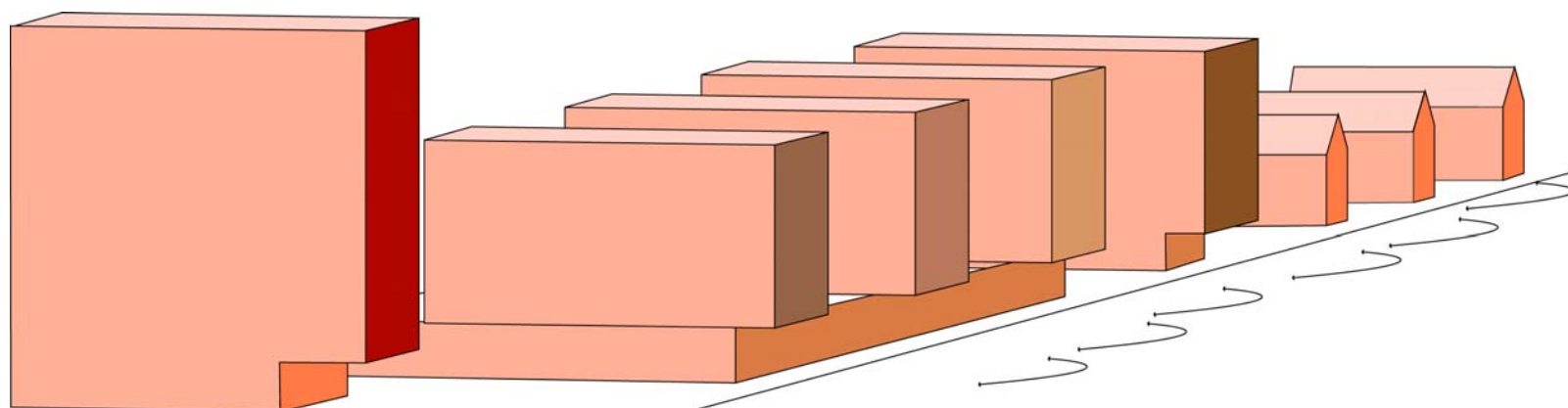


Gevelkarakteristiek

- de architectuur van de nieuwbouw is in relatie met de meer landschappelijke kwaliteiten van de singel;
- de bouwvolumes die de entreepoort vormen tot het Geert Groteplein, dienen een oriëntatie te krijgen op zowel de Koelmalaan als op de singels, de overige bebouwing is gericht op de singel en/of op het waterplein;
- voordeuren en een voorkantsituatie aan de straat;
- de plastic in de gevel ondersteunt het ritme van blokken haaks op de singel.

Detallering, kleur en materiaalgebruik

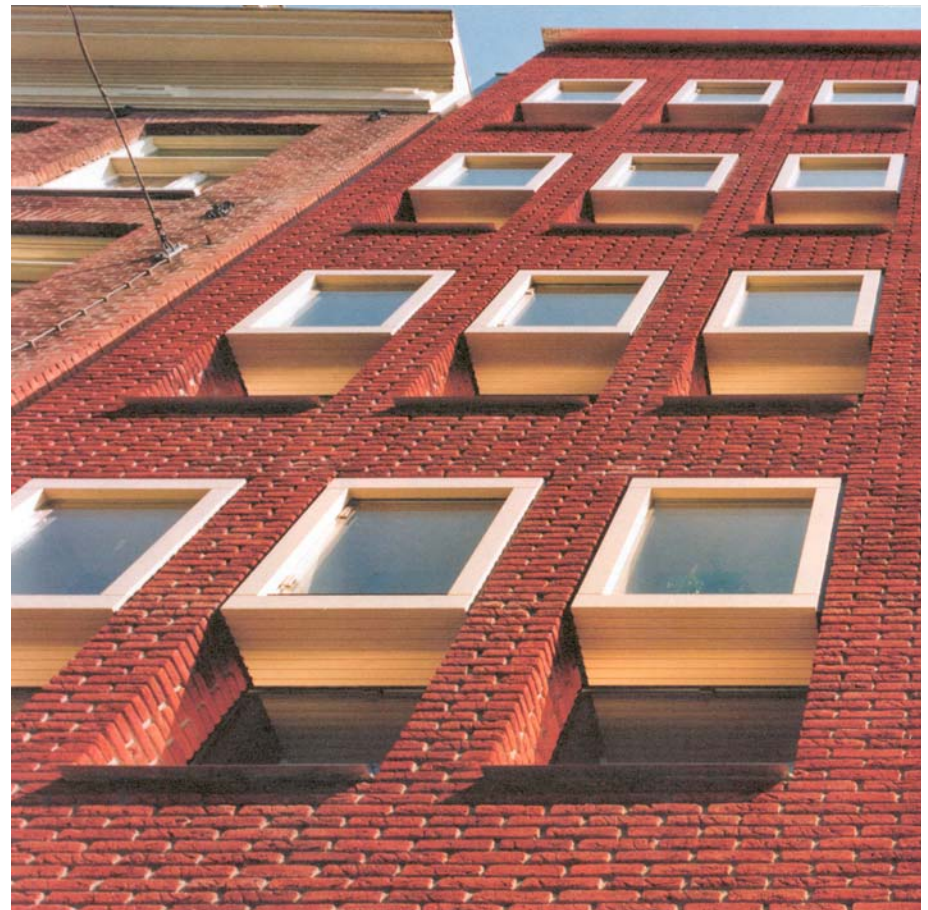
- gebruik van licht gekleurde materialen met een warme en ingetogen uitstraling;
- materiaal in overeenstemming met de bestaande bebouwing langs de singel.



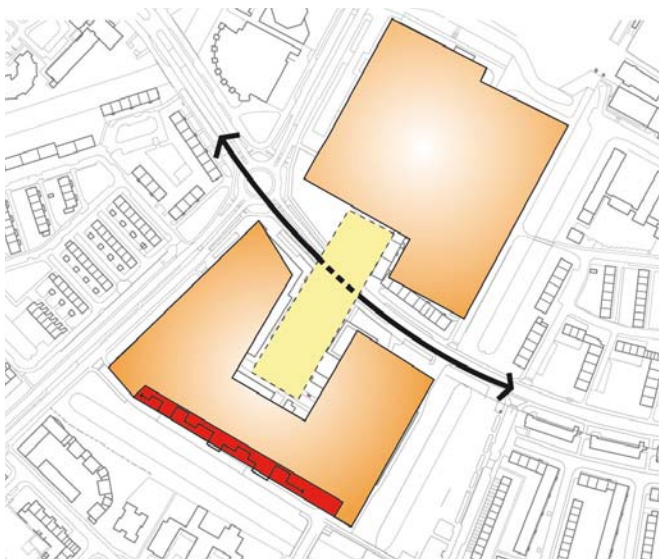
doorzetten ritmiek langs de singel



74



referentiebeelden architectuur, parcellering door sprongetjes in de gevel



7 Beeldkwaliteit Singelwand zuid

De bebouwing aan de Lodewijk van Velthemstraat vormt samen met de bebouwing aan de singelwand oost de buitenschil van de vernieuwing van het Geert Groteplein. Deze zijde krijgt een meer geparcelleerde uitstraling.

Massa en vorm

- het volume is bepaald door de ruimtelijke compositie van de singelwand zuid in relatie tot het gewenste bouwprogramma. Het volume is omkaderd in de randvoorwaardenkaart;
- de bebouwing heeft een losse belijning door de verspringende rooilijn. Deze sprongetjes nuanceren de grote lengte en zorgen voor een goede aansluiting bij de karakteristiek van de singel.

Plaatsing

- de randen van de bebouwing zijn in de randvoorwaardenkaart vastgelegd;
- de bebouwing is opgedeeld in kleinere eenheden, zodat er niet een rechte lange wand ontstaat;
- de woningen worden niet op een plint geplaatst maar komen direct op maaiveld. De voordeuren komen aan de straat.

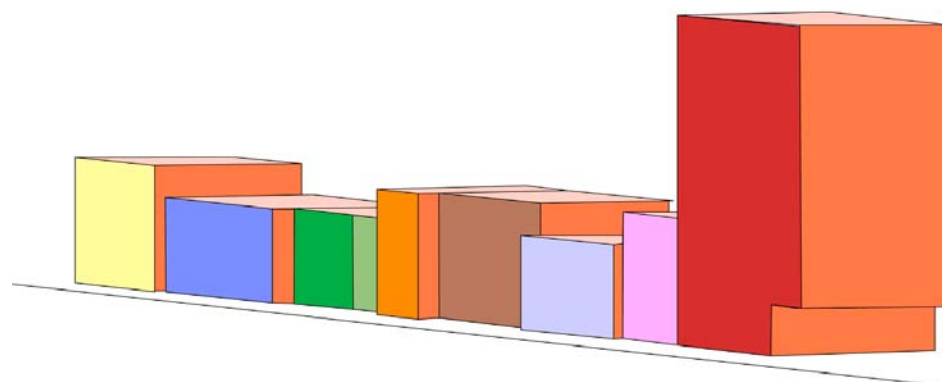
Gevelkarakteristiek

- de architectuur van de nieuwbouw is in relatie met de overige bebouwing van het Geert Groteplein, maar ook in relatie met de overzijde van de singel;
- verticale parcellering van de singelwand benadrukken door kleine inspringingen van korte rijtjes woningen;
- oriëntatie op de singel door toepassing van voordeuren aan de straat;
- plastiek in de gevel.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- gebruik van warme materialen en baksteen;
- woningen of rijtjes woningen uitvoeren in verschillen kleuren (genuanceerd).

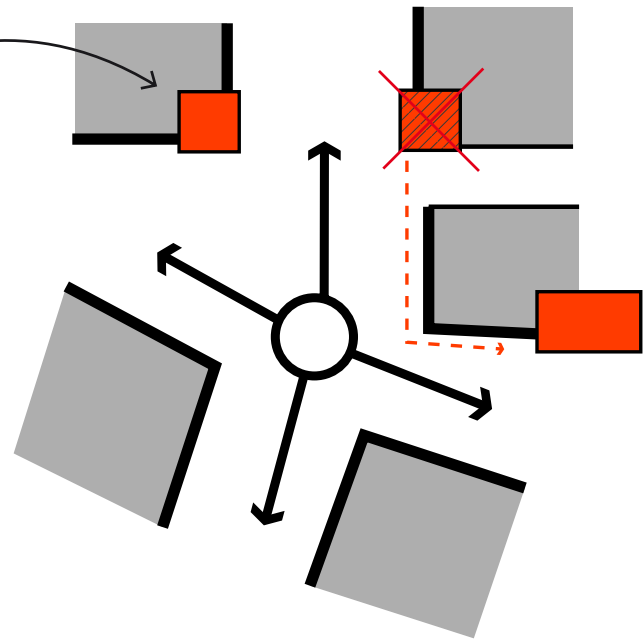
75



parcellering per woning of per woningblok langs de singel

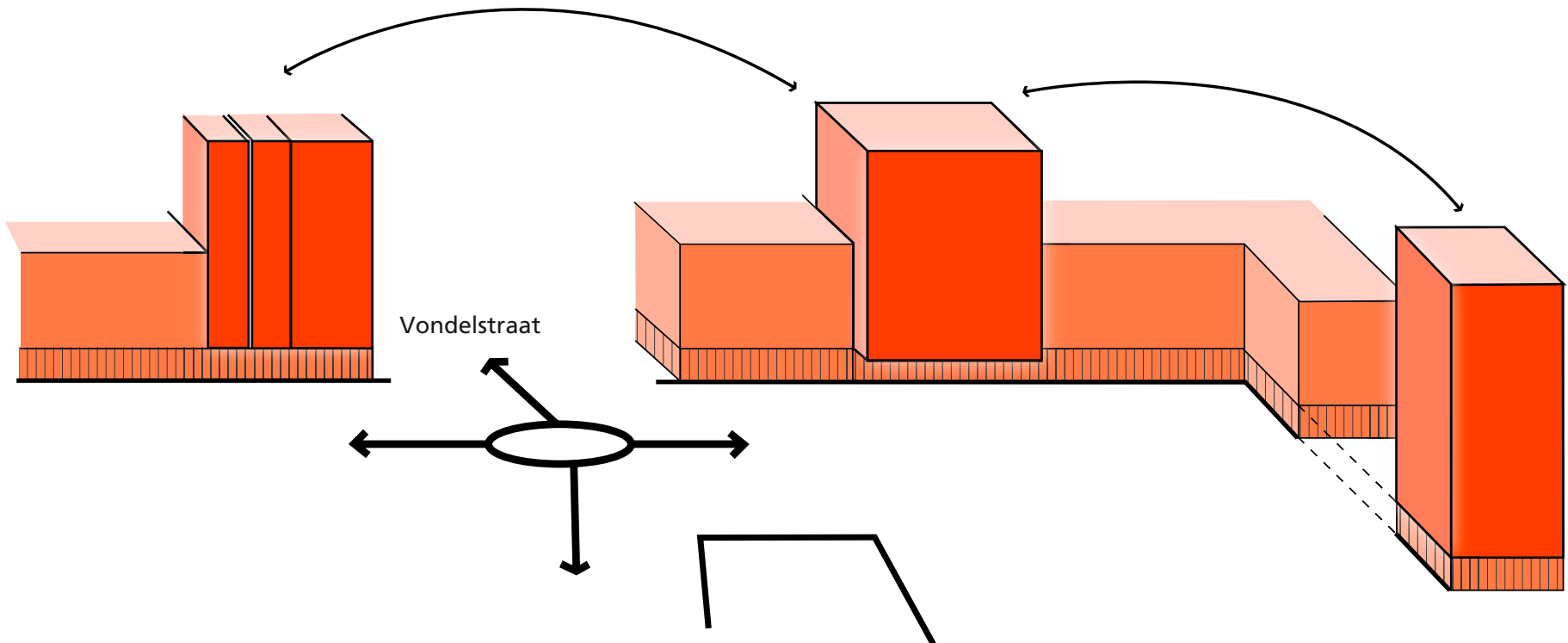


gerealiseerd gebouw aan overkant Vondelstraat

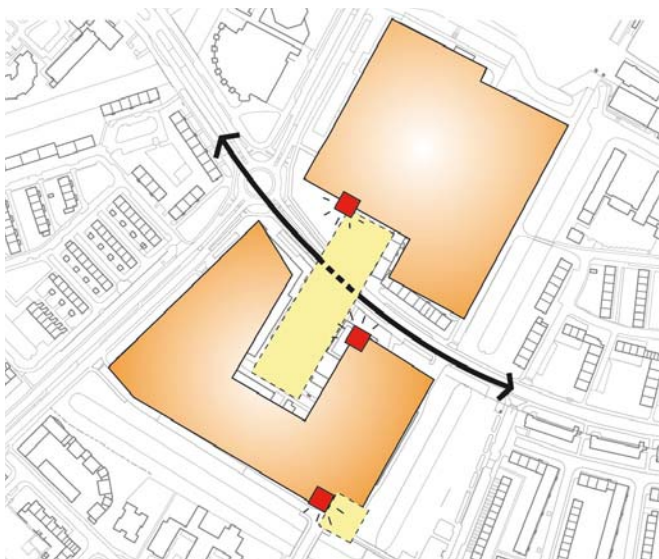


*positie accenten Geert Groteplein en Vondelstraat,
geen poort mogelijk door 'twist' in de rotonde*

76



relatie accenten Geert Groteplein en Vondelstraat



accent hoek Koelmalaan en Geert Groteplein als herkenningpunt binnen de wijk

8 Beeldkwaliteit Accenten

De accenten zitten verspreid over de verschillende onderdelen van het plan. Ze zorgen voor een dynamische, ruimtelijke compositie en maken dat een 'route architecturale' ontstaat. Ze rijgen de ruimten aaneen.

Massa en vorm

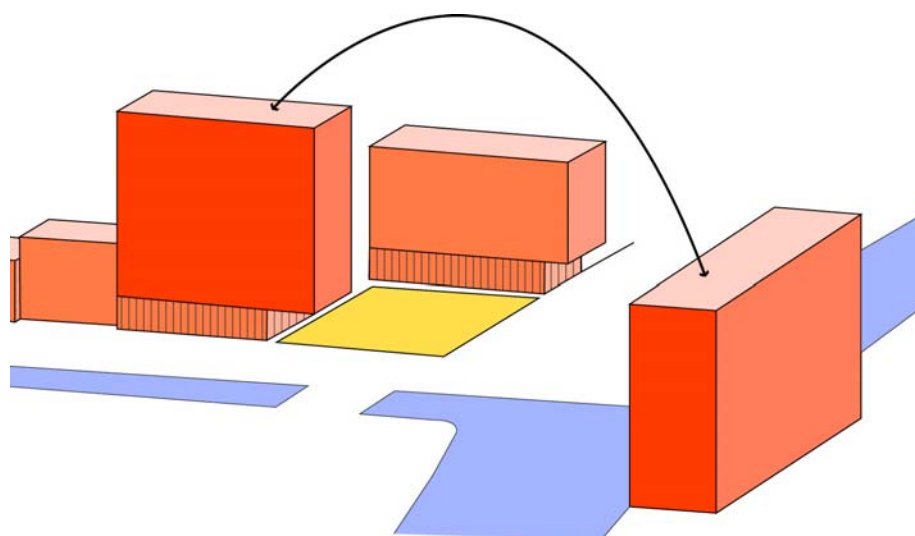
- de volumes zijn bepaald door de ruimtelijke compositie van de accenten in relatie tot het gewenste bouwprogramma. Het volume is omkaderd in de randvoorwaardenkaart;
- de bebouwing staat op een hoge plint (minimaal 4 meter);
- de stedenbouwkundig accenten vormen samen een drie-eenheid;
- het accent ter plaatse van de huidige Don Bosco dient rank en slank te worden ontworpen;
- in massa en vorm dient het accent op de hoek Koelmalaan en Geert Groteplein er het meest uit te springen ten opzichte van de overige accenten. Dit gebouw wordt het nieuwe baken van Nieuw Overdie;
- de accenten staan niet los. Ze zijn opgenomen in de randen en staan op een plint;
- de (verticale) accenten gaan een directe relatie aan met de lagere wandbebouwing.

Plaatsing

- de contouren van de accenten zijn in de randvoorwaardenkaart vastgelegd;
- het stedenbouwkundige accent van de noordzijde gaat een ruimtelijke relatie aan met zowel het (gele) achtlaagse gebouw aan de overzijde van de Vondelstraat, als met het accent ter plaatse van de Don Boscokerk;
- het accent aan de noordzijde van het Geert Groteplein komt bewust niet naast de rotonde te staan. Dit om de reden dat het accent anders niet aan het plein staat, maar ook doordat de rotonde een twist kent. Hierdoor zal het gebouw geen uitgebalanceerde poort kunnen vormen met het bestaande (gele) complex;
- het accent aan het waterplein gaat een relatie aan met het flatgebouw (de Zonkant) aan de overzijde;
- het accent aan het waterplein dient aan dit plein een duidelijke entree te krijgen;
- het accent aan het waterplein staat in de ritmiek van de overige bebouwing aan de Jan Brugmankade en de Camphuysenkade: haaks op de singel;
- het accent op de hoek Koelmalaan en Geert Groteplein gaat een relatie aan met het accent aan de noordzijde van het Geert Groteplein en met het accent aan het waterplein;
- dit accent heeft de belangrijkste locatie binnen het plangebied, direct aan het plein en aan de doorgaande weg de Koelmalaan. Dit accent zal dan ook als herkenningspunt dienen bij het binnenkomen van de wijk.



referentiebeelden architectuur en compositie accenten



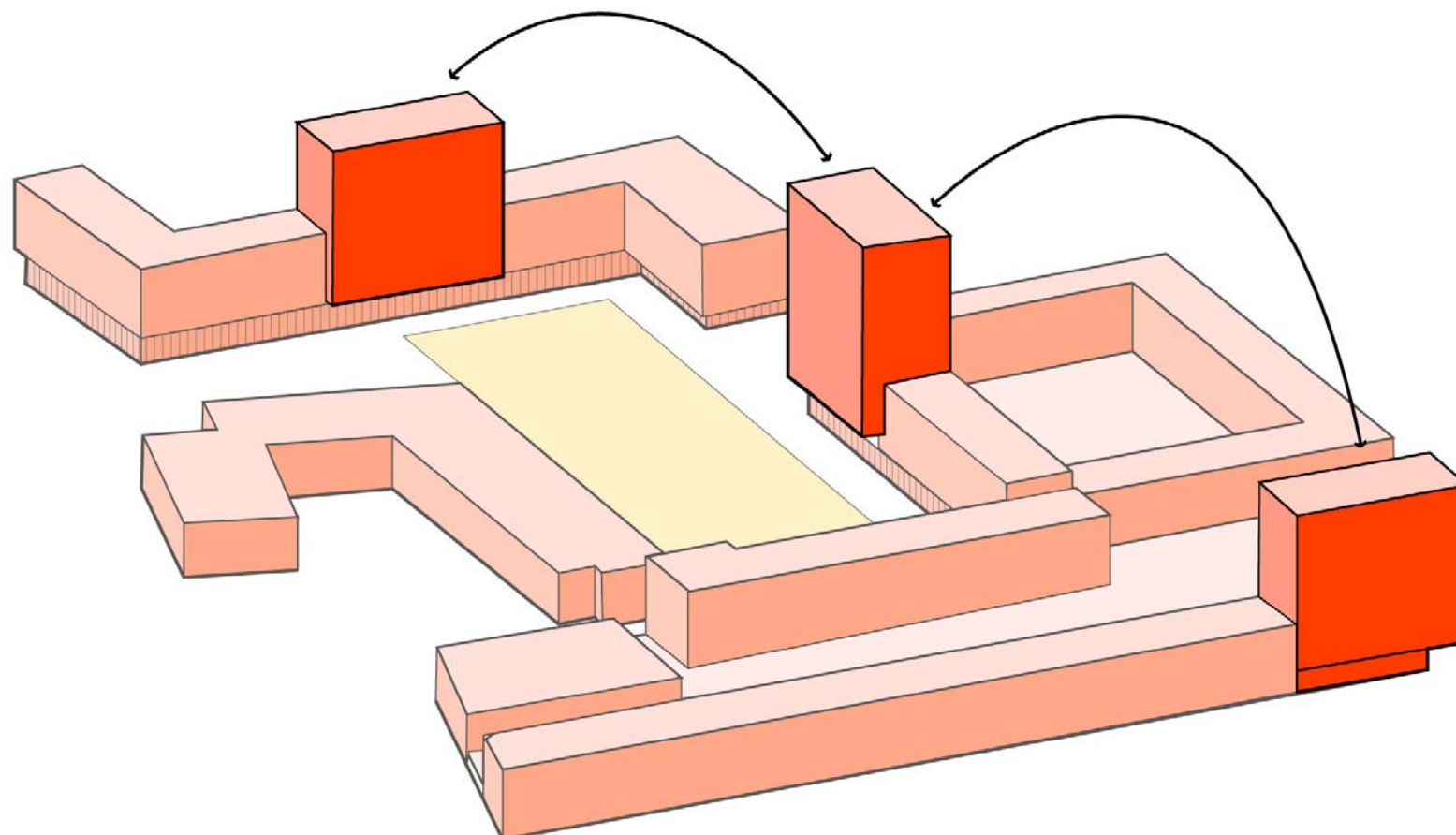
relatie accenten waterplein en de Zonkant

Gevelkarakteristiek

- de architectuur van de nieuwbouw is in relatie met de overige bebouwing van het Geert Groteplein, maar onderscheidt zich wel ten opzichte van de overige bebouwing;
- de verschillende accenten krijgen afzonderlijk een eigen uitstraling, maar vormen samen een familie;
- de accenten aan het Geert Groteplein en het waterplein dienen aan deze pleinen een duidelijke entree te krijgen;
- het accent aan de noordzijde is georiënteerd op het Geert Groteplein, het accent op de hoek Koelmalaan is georiënteerd op zowel de Koelmalaan als op het Geert Groteplein, het accent aan het waterplein is georiënteerd op zowel het waterplein als op de singels;
- de gevelindeling van de accenten, heeft ter versterking van de hoogte, meer een verticale dan horizontale geleding.

Detallering, kleur en materiaalgebruik

- gebruik van licht gekleurde materialen met een warme en ingetogen uitstraling;
- accenten zijn in gebruik van kleur en materiaal familie van elkaar;
- materiaal in overeenstemming met de overige nieuwbouw Geert Groteplein en omgeving;
- in hun expressie mogen ze zich verheffen boven de wanden;
- de drie accenten zullen samen een nieuw (stads)silhouet vormen.



relatie accenten, 'route architecturale'

Colofon

urbis
bureau voor stadsontwerp

Schiedamsedijk 41
3011 ED Rotterdam

t +31 (0)10 217 5353
f +31 (0)10 217 5350
e info@urbisstadsontwerp.nl
i www.urbisstadsontwerp.nl

in opdracht van:



juli 2007

