

**BEELDKWALITEIT PARAGRAAF
KOELMALAAN 310 ALKMAAR**

11 december 2019



INLEIDING



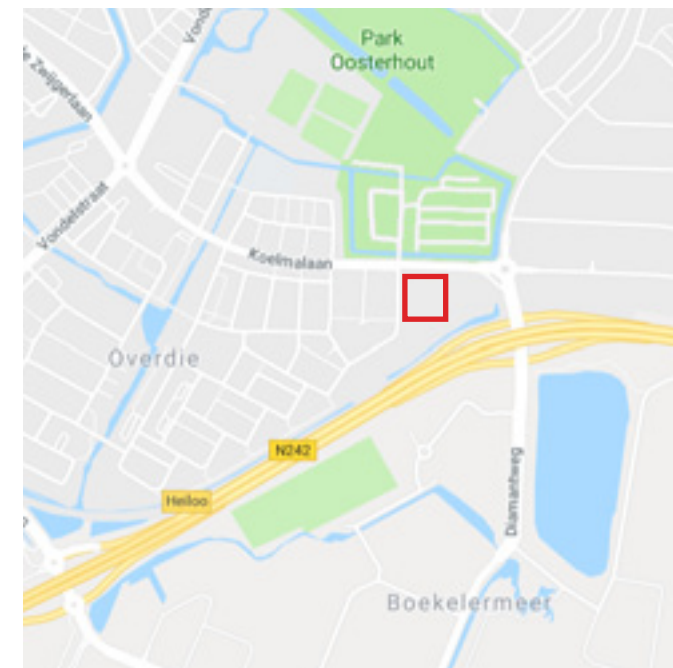
locatie vanaf Oosten

Woonwaard gaat de Schuurmanlocatie herontwikkelen tot woningbouw. Een stedenbouwkundig plan ligt hieraan ten grondslag. Het betreft een bijzondere en zichtbare locatie in de stad, aan de Ring en op de kop van de Koelmalaan, een belangrijke toegangsroute van Overdie. Dit document dient als aanvulling op de Welstandsnota, waarin voor deze locatie het reguliere welstandsbeleid geldt. De gemeente heeft voor deze plek een hoger ambitieniveau en wil bepaalde onderdelen in het plan specifiekere criteria meegeven.

Dit document is op 7 november 2019 besproken met de welstandscommissie.



hoek Koelmalaan - Lorreinenlaan



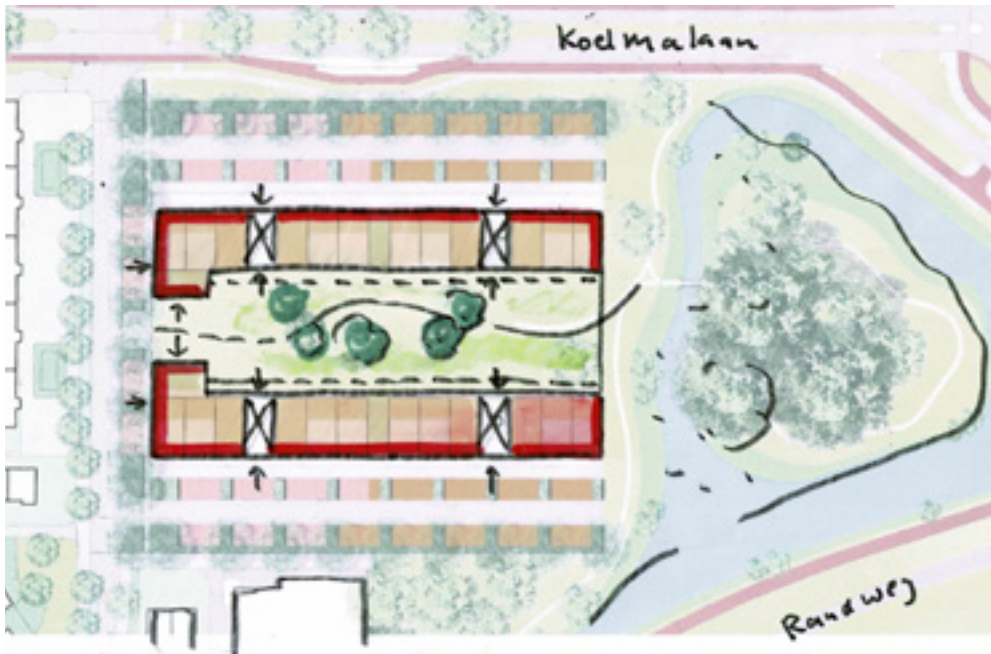
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Keuze voor groen binnengebied en parkeren langs de randen



Natuureiland als schakel van groenstructuren



Voorkeursmodel

De nieuwe bebouwing is de beëindiging van de woonbebouwing langs de Koelmalaan, en ligt daarmee in het grensgebied tussen een woon- en werkgebied met alle milieubeperkende aspecten van dien. Ook het wegverkeersgeluid vanaf de Ring én de Koelmalaan leggen beperkingen op voor woningbouw. De plek heeft echter ook potentie, vanwege de ligging ten opzichte van groen- en waterstructuur, routes-verbindingen en voorzieningen. En de ontwikkeling is een kans de entree van Overdie meer karakter te geven.

In het stedenbouwkundige plan is ervoor gekozen, vanwege het geluid, een hoogwaardig, groen en luw binnengebied te ontwikkelen met als resultaat dat het parkeren buiten en evt. onder het bouwblok moet worden opgelost. Dit schept verplichtingen met betrekking tot de inrichting van de parkeergebieden en niveauverschillen in het maaiveld. De groene binnenruimte krijgt een semi-openbaar karakter, en is verbonden met het robuuste groen op de kop.

De bebouwing ligt terug ten opzichte van de rooi-lijn, waarmee de beëindiging van de bebouwingsstructuur wordt benadrukt. De bebouwing vormt de entree van Nieuw Overdie en krijgt een stoere, robuuste uitstraling. Uitgangspunt is een hoogte van 5 bouwlagen. Er dient rekening te worden gehouden met verregaande geluidswerende maatregelen, met gevolgen voor architectuur, buitenruimtes en ontsluiting.



Uitgangspunten Nieuw Overdie en Kooimeer

Nieuw Overdie en Kooimeer zijn reguliere welstandsgebieden. Uitzondering hierop zijn bouwplannen binnen de invloedssfeer van de Vondelstraat, die een bijzondere inzet vergen. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige clusters. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij recentere inbreidingen verzorgd tot zorgvuldig.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn veelal niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.



woningbouw Tuinderspad

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in het cluster;
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk;
- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en afgestemd op de herhaling in de architectuur;
- nieuwe gebouwen en gebouwen met bijzondere functies wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren.

ARCHITECTUUR ALGMEEN



hoeken vormgegeven



hoeken vorm gegeven



geluidswering binnentuin



geïntegreerde buitenruimtes

De prominente ligging en schaal van de plek vraagt om een stevig gebaar en een stoere, robuuste uitstraling. De gebouwdelen manifesteren zich samen als één entreegebouw van Nieuw Overdie, er is duidelijk sprake van een architectonische eenheid, met uiteraard verfijning van de buitenruimtes, trappenhuisen e.d.

Uitgangspunt is alzijdige bebouwing, met representatieve gevels aan zowel de straatzijde, de hoeken en de binnentuin. Er wordt gewerkt met eenvoudige maar hoogwaardige detaillering, passend bij de schaal van het gebouw.

Geluid zal de nodige impact hebben op de architectuur, de wijze van ontsluiting en buitenruimtes, maar gaat niet ten koste van de uitstraling van het gebouw. Er is voorzien in een transparant geluidsscherm aan de oostkant van de binnentuin. Dit is een zichtbare, kwalitatieve gevel die het gebouw verbijzonderd. De kopse kanten vormen samen met het geluidsscherm één geheel.

Omdat het gebouw van grotere afstand zichtbaar is, liftopbouwen en installaties vormgeven als onderdeel van het gevelbeeld/dakbeeindiging.

Er is de mogelijkheid om ten opzichte van de vijf-bouwlagen incidenteel (aan de oost en noordzijde) hoogte toe te voegen voor een krachtiger gebaar en de beeindiging van het gebouw. Mogelijk is het vanwege de geluidsproblematiek niet haalbaar.

KLEURSTELLING- omgeving

De kleurstelling van de bestaande gebouwen in de omgeving is met geel en lichtbruin metselwerk vrij licht. Het gebouw aan de Koelmalaan ter hoogte van het Geert Groteplein heeft een rijkere kleurstelling, met gemêleerde steen en gekleurde balkons.



galerijflats Koelmalaan: lichte steen



nieuwbouw Tuinderspad: combinatie van kleuren



Koelmalaan t.p.v. Geert Groteplein: gemêleerd en met kleur



bebouwing overkant

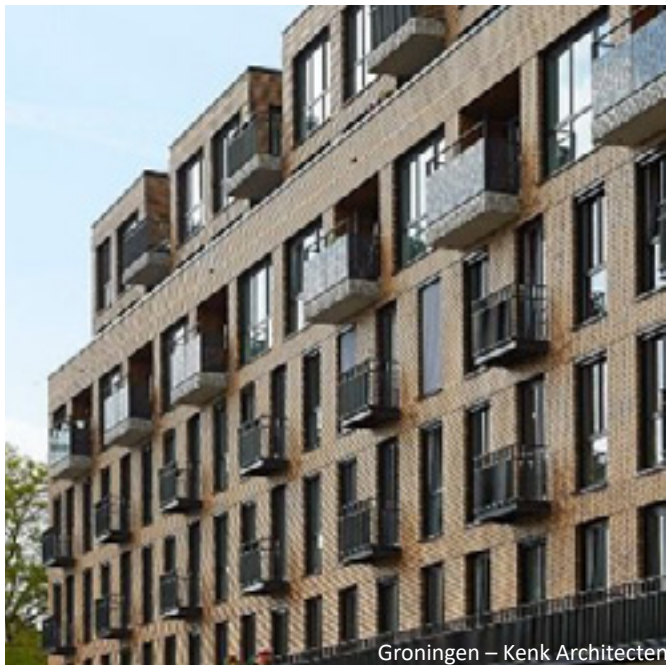
KLEURSTELLING-voorstel



Hasselt - Beneens Heynen Architecten
kleurtinten in vlakken en door structuur



Rotterdam - KCAP
glas en staalwerk bepaalt kleurbeeld



Groningen – Kenk Architecten
licht metselwerk in combinatie met donkere details



verrijking door verschillende metselverbanden

Voor de Schuurman locatie is gekozen voor een wat meer uitgesproken, niet al te fletse, kleurstelling, zonder dat er een te groot contrast ontstaat met de omliggende bebouwing. Omdat er het nodige moet worden gedaan aan de geluidswering zal er sprake zijn van een combinatie van metselwerk (of hout) en glas. Het kleurbeeld wordt dus niet alleen bepaald door het gevelmateriaal. Door neutraal-donker getinte kozijnen toe te passen, komt de steen tot leven, maar de bedoeling is één kleurbeeld te realiseren, passend bij het idee van het grote gebaar op de kop van de Koelmalaan. (dus geen opknippen door kleurvlakken) Nuancering in de vorm van gemêleerde steen of door tintverschillen, verschillende metselverbanden of textuur, is daarbij goed mogelijk en kan een verrijking zijn.

Het concept van binnengebied en buitenschil kan tot uiting komen in de materialisatie. Als gekozen wordt voor hout als gevelmateriaal, dan ligt het voor de hand dit met name aan de binnenkant van het blok te gebruiken, waardoor dit een zacht karakter krijgt.

KWALITEIT VAN DE PLINT



trappetje naar beganegrand woning geïntegreerd



Great Kneighton - Proctor and Matthews Architects
vormgegeven zone tussen woning en voetpad



Heiloo – Rob de Vries
gevel gang met bergingen



Eindhoven - WINHOV
zichtbare collectieve fietsenstalling

Entrees lift en trappenhuisen:

De entree's naar de lifthallen bevinden zich aan de buitenkant van de gebouwen, op maaiveld. Eventuele hoogteverschillen als gevolg van een parkeergarage worden in het gebouw opgelost. De entree's worden royaal vormgegeven, en geven zicht op de binnentuin. Het zuidelijke gebouw kan vanwege de oriëntatie en buitenruimtes een dubbele ontsluiting krijgen.

Entreegebied beganegrand woningen:

De beganegrand woningen met een verhoogde vloer kunnen individuele trappetjes krijgen aan buitenkant, met een zorgvuldig vormgegeven voorruimte. Beganegrand woningen op maaiveld hebben een vormgegeven tussenzone voor plantenbak of bankje.

Begane grond gevels:

Op de begane grond zijn de achterliggende functies zichtbaar. Als het noodzakelijk is bergingen op de begane grond te maken, een goed verlichte gang naar de bergingen aan de gevel leggen zodat geen blinde gevels ontstaan. Collectieve fietsenstalling voorzien van glaspuien, zodat er voldoende sociale controle is.

Entree binnentuin:

De hoofdentree van de binnentuin is aan de westkant, vanaf de Lorreinenlaan. Deze toegang moet duidelijk zijn vormgegeven, waarbij voorkanten de hoek omgaan.



buitenruimte als serre



combinatie van korte galerij en buitenruimtes



Hamburg - LRW Architekten und Stadtplaner
vormgegeven buitenruimtes aan binnentuin



Leiden - Studio VVKH
serres in combinatie met het basismateriaal

BUITENRUIMTES EN WONINGONTSLUITING

Galerijen:

Als gekozen wordt voor een galerijontsluiting, gaat dat niet ten koste van de uitstraling van de gevels. Galerijen aan de Koelmalaan zijn onderdeel van het volume, (dus niet aangehangen) met substantiële onderbreking om te voorkomen dat er lange horizontale lijnen ontstaan. Aan de binnentuin kan gekozen worden voor brede, verspringende galerijen met verblijfskwaliteit en minder horizontaliteit.

Indirecte verlichting in de galerijen en trappenhuisen toepassen.

Buitenruimtes:

Ook de balkons zijn onderdeel van de architectuur, en kunnen (half) uitstekend of als loggia's zijn vormgegeven. Een combinatie van verschillende vormen levert een levendig beeld.

De buitenruimtes aan de binnentuin zijn zodanig vormgegeven dat er voldoende privacy is zonder dat ze de groene binnenruimte vernauwen. De diepte van deze buitenruimtes is beperkt, maximaal 2,5 meter. De afscheidingen worden mee ontworpen en direct uitgevoerd.

De op het zuiden gerichte gevel aan de Ring is geluidstechnisch een uitdaging. Het basismateriaal van de gevel moet hier voldoende zichtbaar zijn, zodat het gebouw als één geheel herkenbaar is.

BINNENTUIN



Tokyo – Dan Pearson

bomen in binnentuin



Het Funen Amsterdam – Frits van Dongen

soepele overgang naar privé plek



Londen - Townshend Landscape Architects

zo min mogelijk verharding



binnentuin Lyon



Nijmegen - Mecanoo

gezamenlijk gebruik

De binnentuin is het pronkstuk van het project. Hier is het rustig, stil en groen. Het is van groot belang dat in samenwerking met de architect(en) het ontwerp van de tuin direct wordt meegenomen. De binnentuin is vormgegeven als gemeenschappelijke tuin, met ruimte voor activiteiten en spelen.

De tuin is voornamelijk groen, met gazon, planten en bomen, ingericht, verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Dit betekent dat, indien er gekozen wordt voor een ondergrondse parkeergarage, er een voldoende dik grondpakket moet worden aangebracht. De hoogte van bovenkant maaiveld van de binnentuin is niet meer dan 1,2 meter boven het maaiveld rondom het gebouw.

De buitenruimtes gaan op een soepele manier over in de gezamenlijke binnentuin. Als afscheiding ten behoeve van de privacy kan bestaan uit bijvoorbeeld een laag muurtje in combinatie met een groene afscheiding in de vorm van lage hagen, haagblokken of beplantingsvakken. Verhardingsvlakken tbv terrassen kunnen eenduidig vormgegeven worden als een plint rondom de begane grondwoningen.

Een gezamenlijk gebruik van de tuin kan gestimuleerd worden door bv moestuinen, meubilair in de tuin of een aangename informele route welke kan aansluiten op de route richting het groen op de kop van het gebouw.



hagen en bomen in parkeerplaats



graskeien voor wateropname en een groen beeld



natuurinclusief bouwen



wateropvang in combinatie met begroeiing gevels

INRICHTING PARKEERTERREINEN KLIMAAT ADAPTIEF - NATUURINCLUSIEF

Groen rond parkeerplaatsen:

Voorwaarde voor de parkeerterreinen op maaiveld is een groene omzoming met hagen, open verharding en bomen om de vier parkeerplaatsen.

Klimaat adaptatie:

Het uitgangspunt is dat al het regenwater op eigen terrein wordt opgevangen en weggevoerd. De binnentuin kan hier uiteraard een grote bijdrage aan leveren. Het streven is hier een stapje verder te gaan, door bijvoorbeeld watersystemen te koppelen aan groene gevels.

Natuurinclusief:

Het gebouw ligt aan verschillende groenstructuren en is daarmee een goede schuilplaats voor vleermuizen en zwaluwen. Dit als ontwerputgangspunt meenemen.

Duurzaamheid:

In de architectuur en openbare ruimte kiezen voor duurzame, circulaire materialen en technieken.