

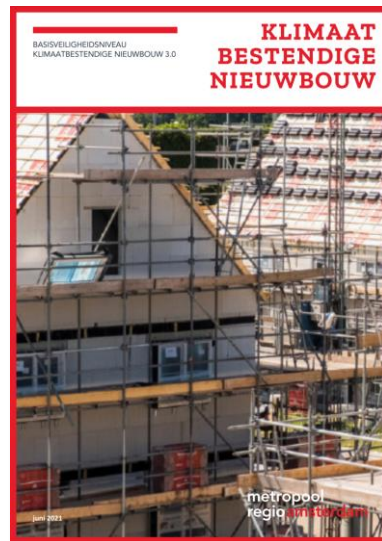
SCHERMERWEG 33 ALKMAAR

DERCO TERREIN

KAVELPASPOORT “DE STAALMEESTER”

26-10-2023

Kaders gemeente Alkmaar



3. DE ONTWERPOPGAVEN



Locatie

Derco – Schermerweg 33



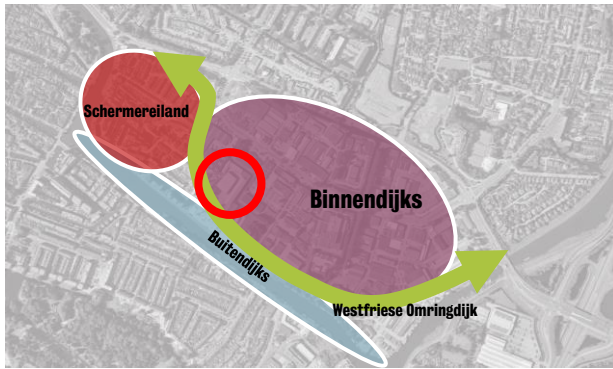
Locatie

Derco – Schermerweg 33



Locatie

Context



De locatie ligt aan de Westfriese omringdijk. In de huidige situatie is er een harde scheiding in functie en architectuur. Voor de nieuwe ontwikkelingen wordt taal gezocht die deze werelden met elkaar verbind.



Schermereiland



Buitendijks



Binnendijks



Westfriese Omringdijk

Stoere Stad

De Staalmeester



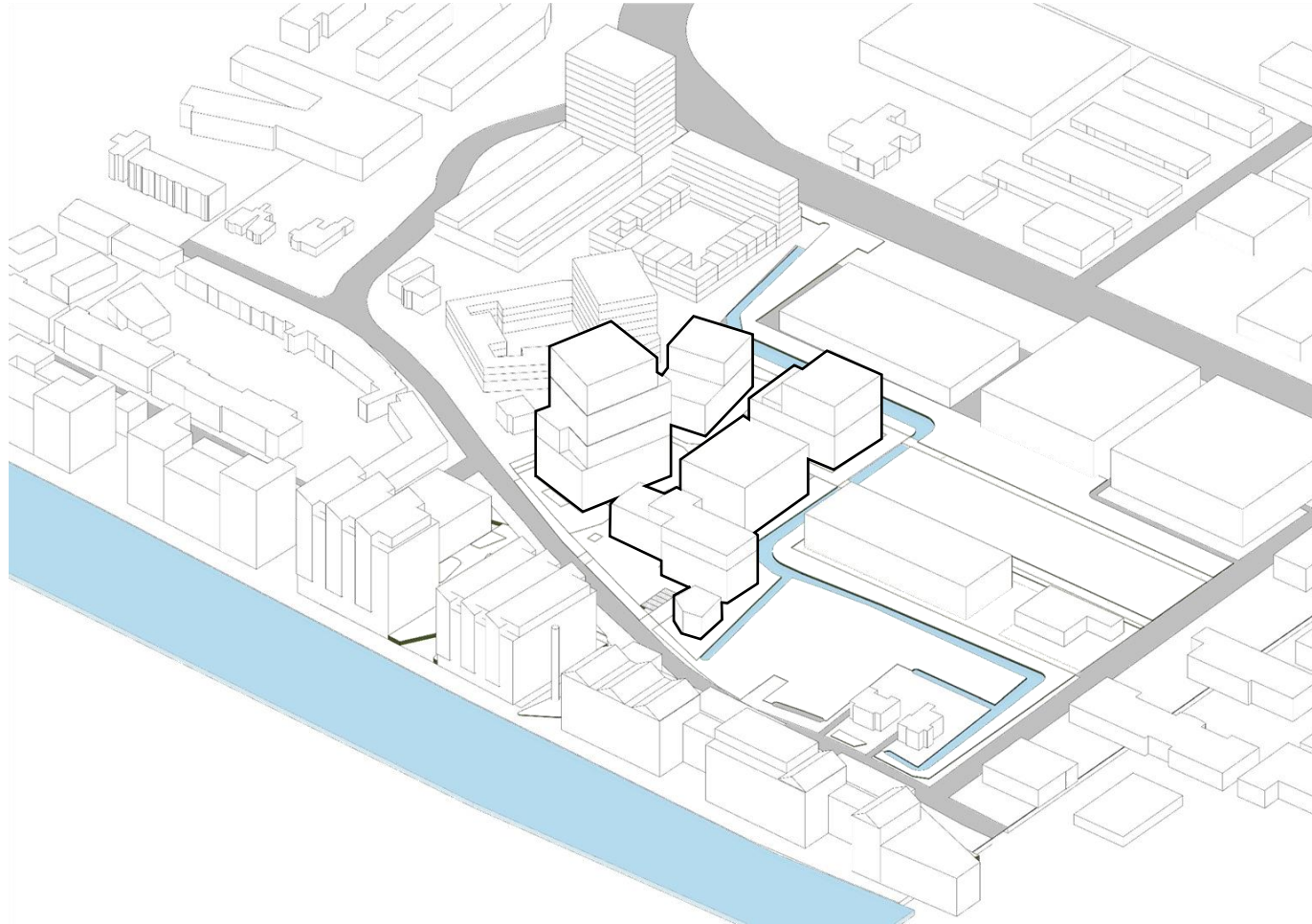
Architectonische uitstraling

De Staalmeester ligt binnendijs aan de Westfrieze Omringdijk en combineert de kenmerken van het huidige bedrijventerrein Oudorp met de sfeer van de stoere havenstad tot een nieuwe en eigen architectonische taal.

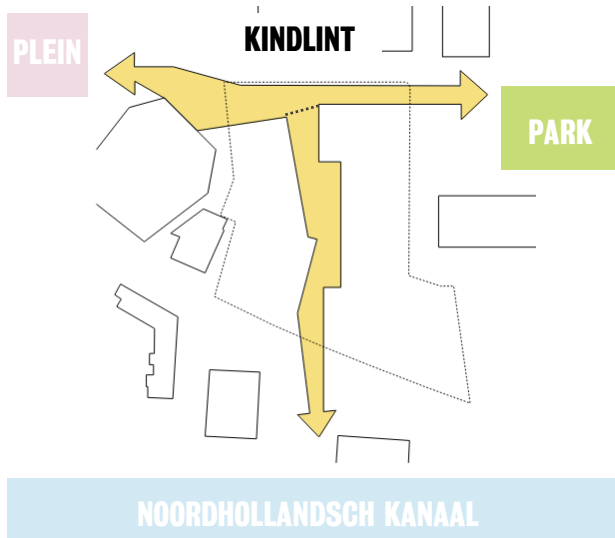
Door lichte materialen als glas en metaal te combineren met stevige en stoere baksteen ontstaat er een rijk en gevarieerd beeld wat de buitendijkse sfeer verbindt met de huidige bebouwing op het bedrijventerrein. De Staalmeester is herkenbaar als een ensemble, maar door de materialen op verschillende manieren te combineren en te variëren in volume heeft elk gebouw een eigen karakter. Hierdoor valt er bij elk bezoek aan De Staalmeester iets nieuws te ontdekken in het volume, de architectuur en het landschap.



De Staalmeester



Stedenbouwkundige uitgangspunten



Ontwikkeldkader

Voor Oudorp wordt momenteel een ontwikkeldkader opgesteld. De uitgangspunten die in dit document voor de Staalmeester worden opgesteld sluiten aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten die in het ontwikkeldkader worden opgenomen.



Ontwikkeldkader Oudorp 2019

Ontwikkeldkader Oudorp 2023



Beleidskaders



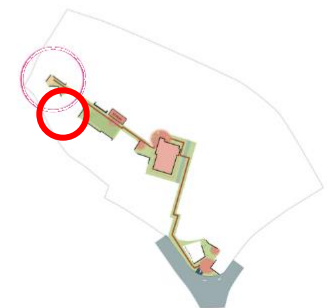
Structuurkaart ontwikkeldkader



Westfriese Omringdijk

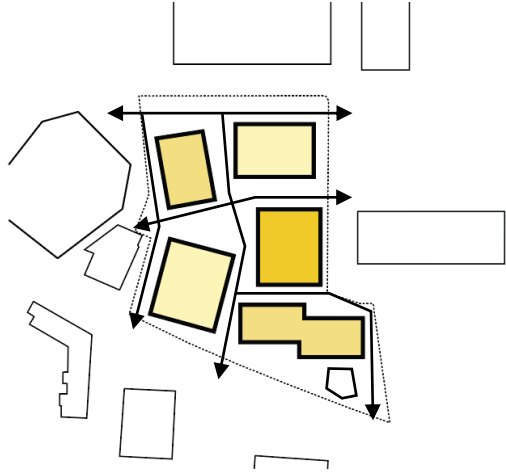


Edisonboulevard



Kindlint

Stoer ensemble



Eenheid in verscheidenheid

De openbare ruimte en verbindingen met de buurkavels vormen het raamwerk voor de bebouwing. De bebouwing presenteert zich als een helder en stevig ensemble waarbij de individuele blokken herkenbaar zijn door verscheidenheid in volume, textuur of gevelopeningen.

Het gebied is openbaar toegankelijk en de gebouwen zijn alzijdig ontworpen. Plinten zijn stevig, rijk gedetailleerd en sluiten zorgvuldig aan op de openbare ruimte met aandacht voor de overgang naar privé.

Vanwege het openbare karakter van het gebied zijn er geen “achterkanten” en worden de blokken alzijdig ontworpen.

Vanaf de Westfriese Omringdijk ontstaat er een spannend perspectief doordat de volumes zo zijn gepositioneerd en gematerialiseerd dat er een coulissewerking ontstaat die de bezoeker verleid om het gebied verder te ontdekken.



Te weinig onderscheid in volume en materiaal



Te grote contrasten in kleur



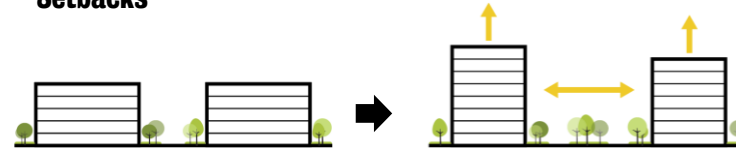
Eenheid in tint en verscheidenheid in volume, textuur en gevelopeningen



Accenten - park en plein

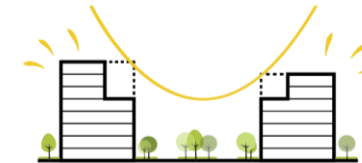


Setbacks



Ontwikkelbeeld:
20% onverhard

Compact bouwen:
ca 40% onverhard
en onbebouwd

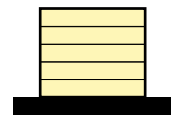


Lager naar het
binnengebied

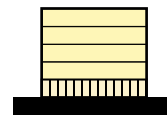


Setbacks borgen door een
maximaal aantal m² per laag
op te nemen in
bestemmingsplan

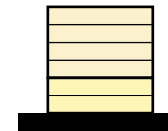
Menselijke maat



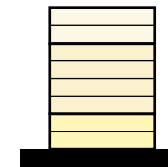
≤ 5 lagen:
Minimaal één
volume



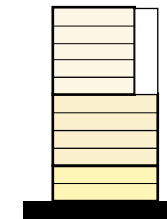
afwijkende functie:
herkenbare plint



>5 lagen:
tweedeling



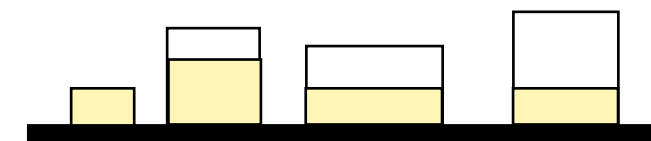
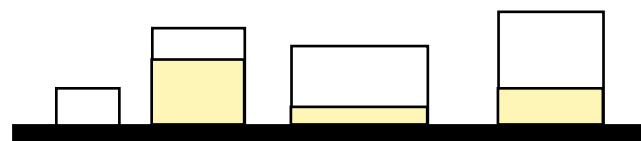
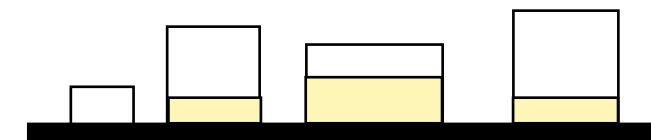
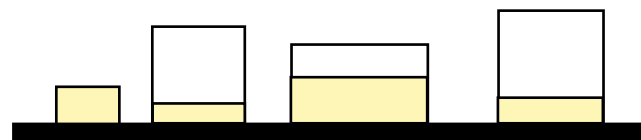
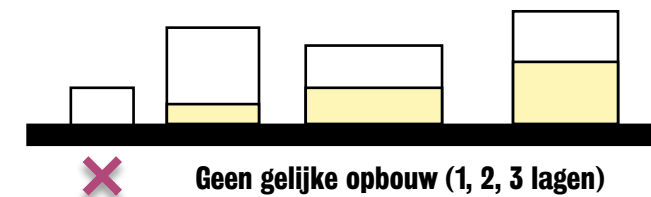
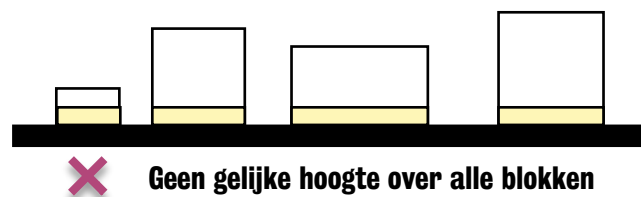
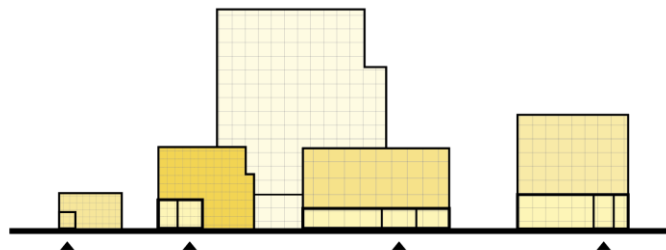
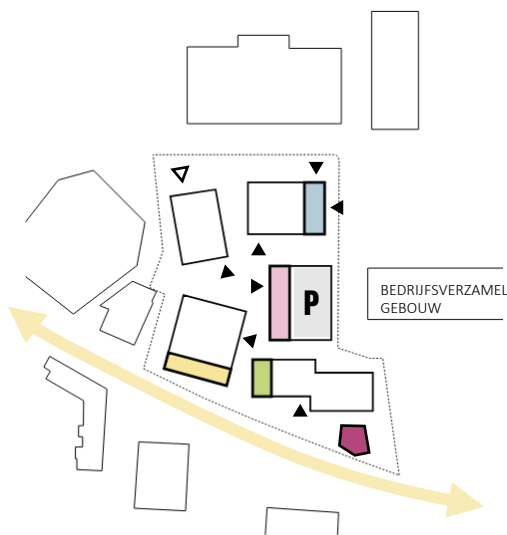
≥ 8 lagen:
driedeling



≥ 10 lagen:
Volume breken mbv terugliggende
gevel op strategische plekken om
aan te sluiten op de menselijke maat

Door compact te bouwen wordt de footprint van de bebouwing kleiner waardoor er meer onbebouwd en onverhard blijft.
Ca 40% van het perceel blijft onverhard en onbebouwd in plaats van de vereiste 20% uit het ontwikkelbeeld.
Hogere bebouwing is opgedeeld in een herkenbare plint en bovenbouw.

Plinten



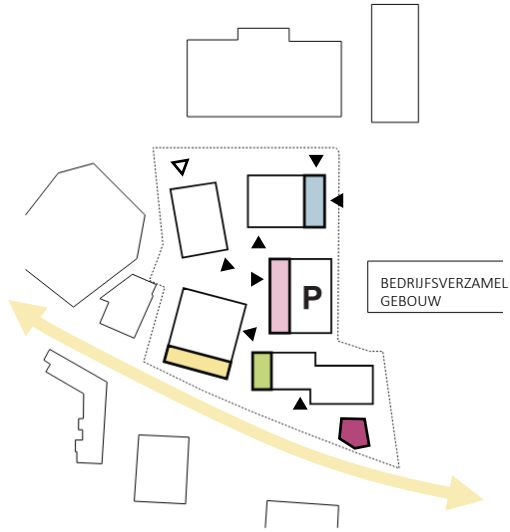
Plinten

Bouwdelen met een afwijkende functie op de beganegrond of hoger dan vijf bouwlagen hebben een herkenbare plint.

Plint en bovenbouw zijn in samenhang ontworpen. De plinten verbinden de blokken met elkaar middels een familie van materialen of kleurtinten en benadrukken de achterliggende functies zoals wonen, werken en parkeren.

Per bouwdeel kan de plint in hoogte variëren waarmee de hoogte van het bouwdeel wordt genuanceerd. De plint dient in zijn geheel te worden ontworpen zodat er een gebalanceerd ritme ontstaat wat het ensemble samenbindt.

Entrees

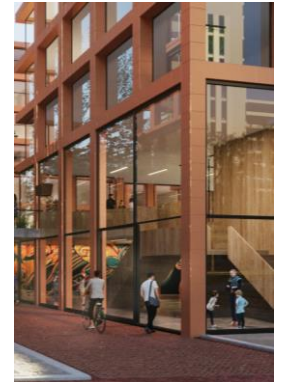


Entrees

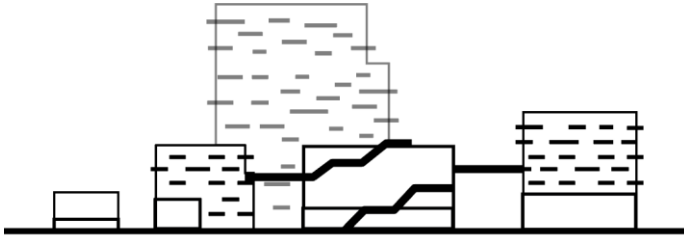
Maatschappelijk en commerciële functies liggen op strategische plekken en entrees komen zoveel mogelijk uit op het centrale plein ter bevordering van de levendigheid

Hoofdentrees van de appartementen zijn duidelijk herkenbaar, maar onderdeel van de architectuur van het blok. Dit geldt ook voor eventuele luifels ter bevordering van het windklimaat. Entrees zijn zo gepositioneerd dat zij het binnen gebied, het kindlint en het park activeren maar ook adressen toevoegen aan de omringdijk.

De overgang tussen prive en publiek is bij entrees van individuele woningen meeontworpen. De inrichting van de buitenruimte kan de herkenbaarheid van en de oriëntatie op de hoofdentree ondersteunen. Bijzondere functies zijn herkenbaar met een daarbij passende vormgeving.



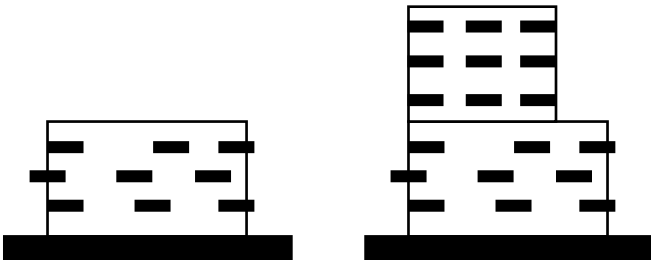
Buitenruimtes en textuur



Plasticiteit

Verschillende tools zoals setbacks, balkons, negges en reliëf in materialisatie worden ingezet om plasticiteit in de gevel aan te brengen waarmee vlakke gevels worden voorkomen.

Buitenruimtes worden overwegend verspringend en deels overlappend ontworpen wat de eenheid van het ensemble versterkt. Incidenteel kunnen balkons boven elkaar liggen om onderscheid te maken binnen een bouwdeel



Balkons overwegend verspringend

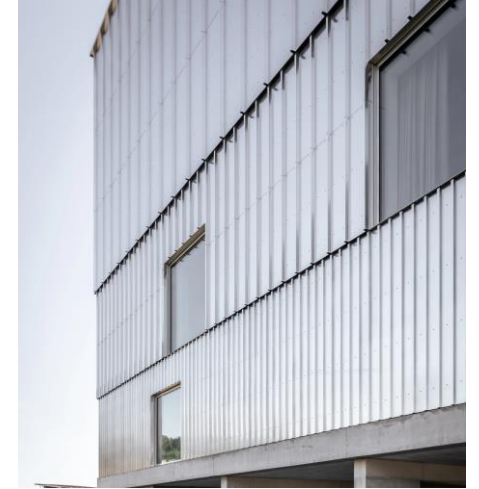
Incidenteel boven elkaar om volume te benadrukken



Onderscheiding in plint met behulp van andere textuur



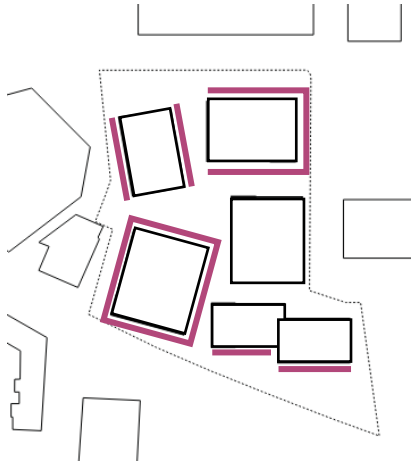
Materialen inzetten om geleding in gevels te versterken



Balkons liggen niet direct boven elkaar en verspringen om grote vlakken op te breken.



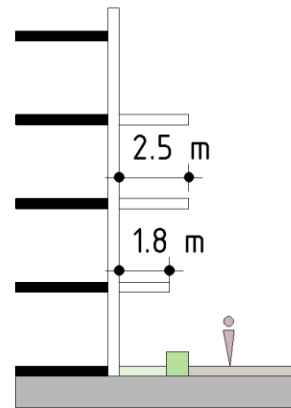
Buitenruimtes



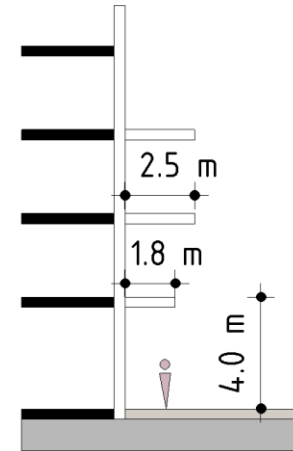
Posities buitenruimtes in voorbeelduitwerking;
geen situaties waarbij balkons tegenover elkaar liggen

Regels balkons

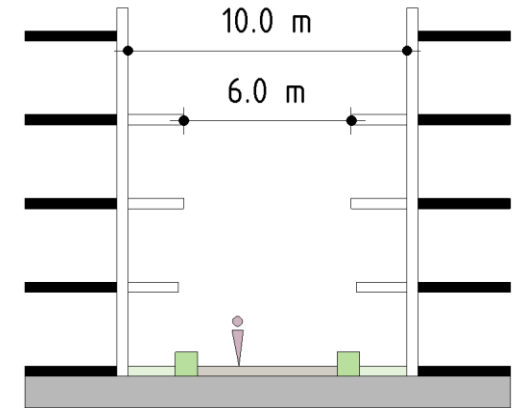
Maximale diepte balkons:	2,5m
Maximale diepte balkons 1 ^e verdieping:	1,8m
Minimale hoogte balkons er plaatse van openbare ruimte:	4m
Minimale onderlinge afstand tegenover elkaar liggende balkons:	6m



Buitenruimte boven
priveterrein

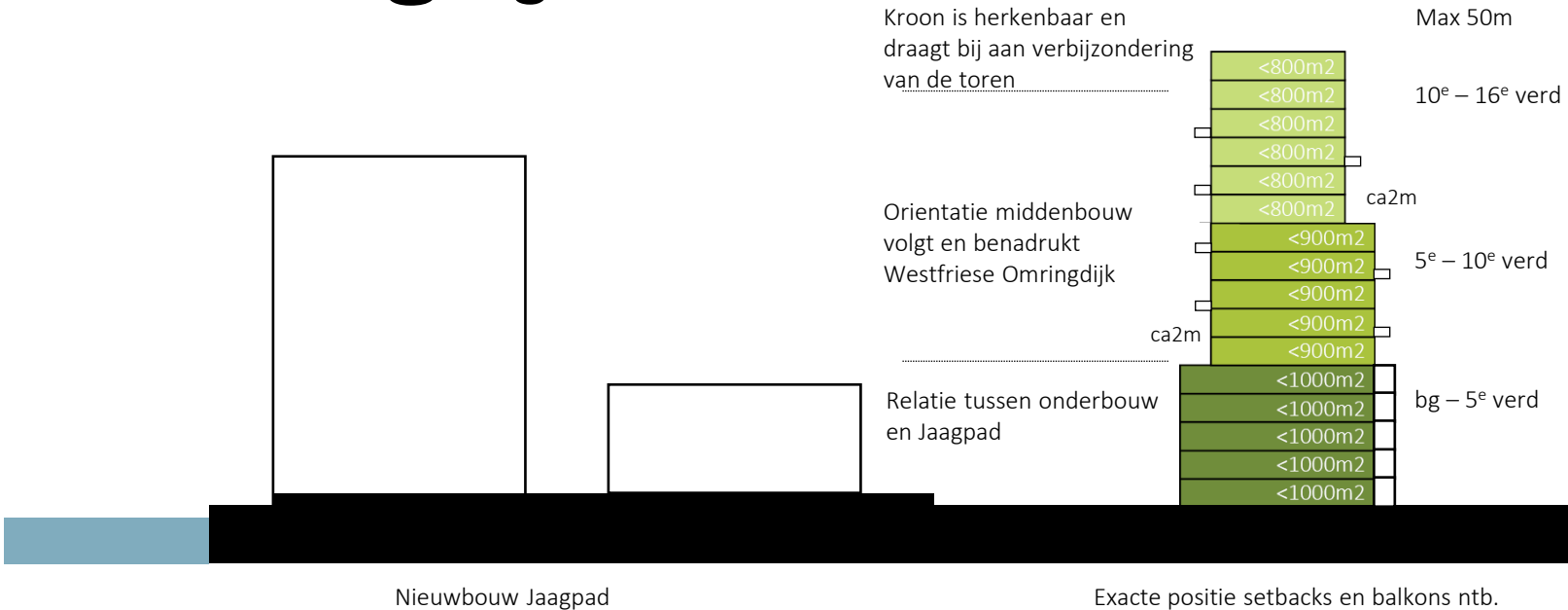
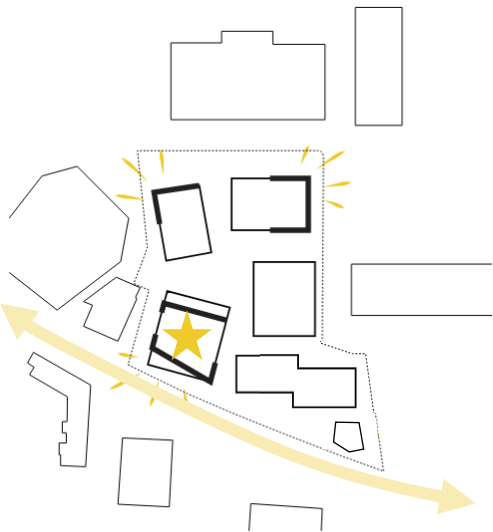


Buitenruimte boven
openbaar terrein



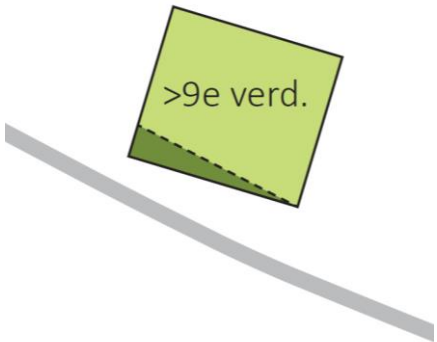
Minimale afstand tussen
balkons en bouwdelen

Accent Westfriesse Omringdijk



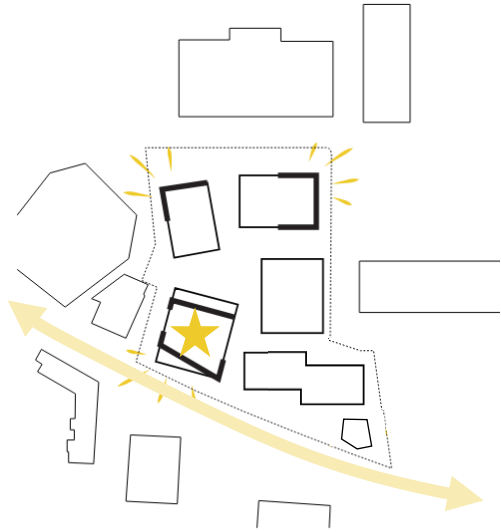
De toren kent rondom een geleding van setbacks/buitenruimtes die op verschillende schaalniveaus een relatie aan gaan met de omgeving. Zo verhoud het hoogte accent zich optimaal tot de directe omgeving middels een herkenbare kroon. Een verdraaiing in de toren vanaf de 9^e verdieping benadrukt de richting van de Westfriesse Omringdijk waardoor de toren ook van afstand een link legt met de dijk.

Daarnaast dragen de setbacks bij aan een beter windklimaat. De setbacks worden geborgd in het bestemmingsplan door een maximaal vloeroppervlakte mee te geven per verdieping.

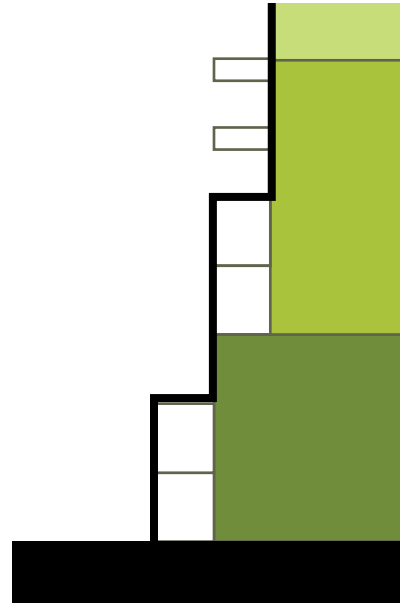


Voorbeelduitwerking setbacks en buitenruimte toren

Accent Westfrieze Omringdijk

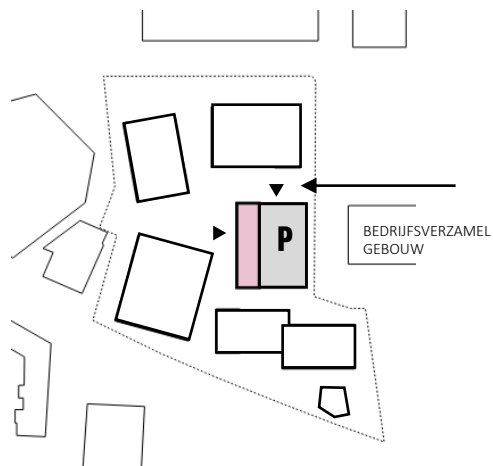


Buitenruimtes versterken de plasticiteit van de gevel.
Buitenruimtes welke onderdeel zijn van het volume
introduceren een extra setback. Door deze af te wisselen
met uitkragende balkons ontstaat er een rijke gevel met
verschillende dieptes.



Voorbeelduitwerking waarbij de buitenruimte
onderdeel is van het volume.

Mobiliteitshub



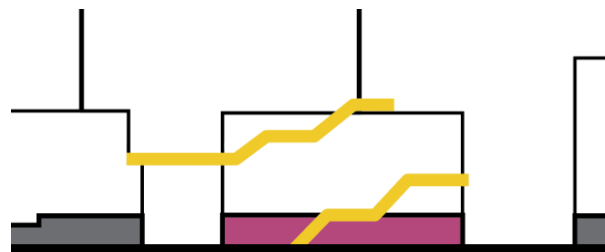
Herkenbaarheid

Parkeerhub heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en is onderdeel van het ensemble. Auto's zijn niet dominant aanwezig in het beeld wordt speels omgegaan met gevelopeningen.

Hub is onderdeel van het ensemble waarbij de leesbaarheid van het gebouw als parkeervoorziening wordt opgebroken.

Entrees en routing voor de voetganger zijn duidelijk zichtbaar.

De hub wordt adaptief en flexibel gebouwd.

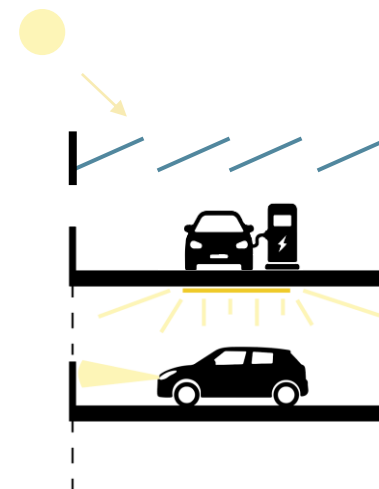


Beweging en verbinding

Een directe verbinding van de hub naar een naastgelegen woonblok is mogelijk vanaf de 3^e verdieping.

Hierbij geldt dat er maximaal één verbinding per blok mag worden gerealiseerd om te voorkomen dat deze boven elkaar komen te liggen.

Het dak kan mogelijk als verblijfsplek worden ingericht voor activiteiten.



Transparantie en energie

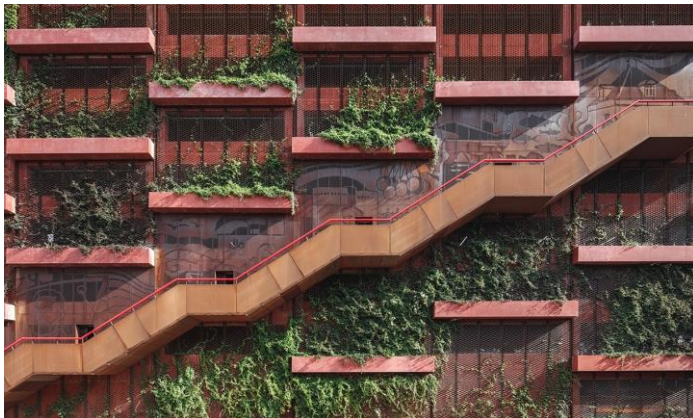
In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met het beperken van overlast naar de buurt door verlichting.

Een mogelijk energiedak wordt opgenomen in de architectuur en is daarmee niet zichtbaar in de gevel vanaf de openbare ruimte.

Referenties mobiliteitshub



*Routes buiten
aan de gevel*

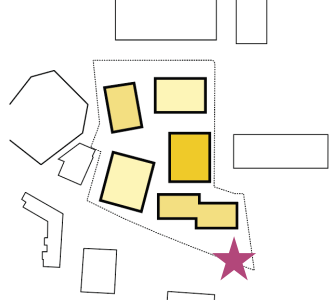


*Diversiteit in
het gevelbeeld*



*Individuele parkeerlagen
zijn niet leesbaar en
auto's op het dak zijn ook
uit het zicht d.m.v. mee
ontworpen dakrand*

Special aan de dijk



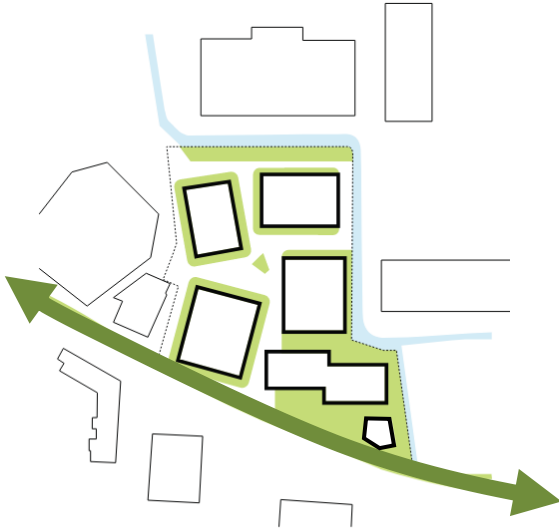
Natuurinclusief en circulair

Aan de Westfriese Omringdijk staat een gebouw welke naast mensen een grote diversiteit aan flora en fauna huisvest en in is gebed in het zachte “Alkmaars groen”. Het natuurinclusieve karakter vertaalt zich naar de architectuur en refereert in volume naar de woningen aan de dijk.

De special wijkt in materialisatie en verschijningsvorm af van de rest van het ensemble. Er wordt onderzocht of er material uit het huidige pand kunnen worden hergebruikt in het kader van circulariteit en verwerkt kunnen worden in de special.



Westfrieze Omringdijk



Zacht Alkmaars groen

De stevige blokken staan op een tapijt van “zacht Alkmaars groen”. De bodem en waterberging vormen de drager voor de openbare ruimte. Het plan gaat uit van ca 40% onverhard in plaats van de vereiste 20%. Hiermee ontstaat er een contrast met de buitendijkse inrichting waardoor de herkenbaarheid van de Westfrieze Dijk wordt versterkt.

Er loopt een wadi tot aan de perceelsgrens van De Staalmeester. Door gebruik te maken van het voetpad aan het Jaagpad kan er volledig op de vergroening van de openbare ruimte van de Staalmeester worden ingezet. Via verbindingen over de wadi kan het terrein van de Staalmeester worden bereikt.



Overgang openbaar en privé

Groen als buffer

De inrichting van de openbare ruimte rondom de gebouwen speelt een belangrijke rol vanwege de doorwaadbare opzet en openbaar karakter.

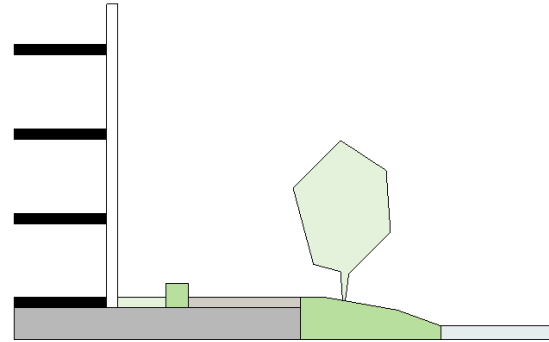
De passant aan het kindlint en de bezoeker van het binnengebied moet op voldoende afstand worden gezet om voldoende mate van privacy te garanderen zodat er op de begane grond geen "dichte" gevels ontstaan door gesloten gordijnen/afgeplakte ramen.

Daarnaast moet voorkomen worden dat er gesloten afscheidingen ontstaan waardoor er onveilige plekken ontstaan door gebrek aan sociale controle.

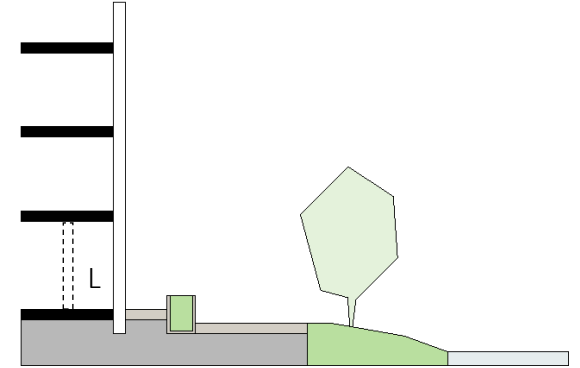
Door in te zetten op natuurlijke afscheidingen die het hele jaar door groen zijn worden de buffers onderdeel van het klimaatlandschap.

Hoogte als buffer

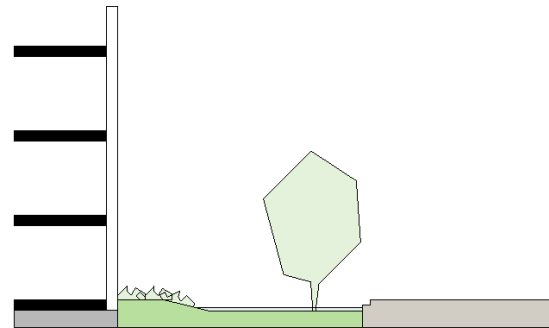
Een ander middel wat ingezet kan worden is een verhoogde vloer ter plaatse van de hogere plinten. Daardoor is de bewoner meer toeschouwer van de openbare ruimte in plaats van onderdeel hiervan.



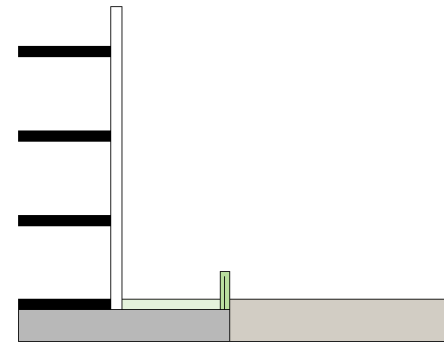
Groene haag op afstand als buffer.



Verhoogde vloer met meeontworpen plantenbak als buffer.
Loggia mogelijk ter versterken privacy



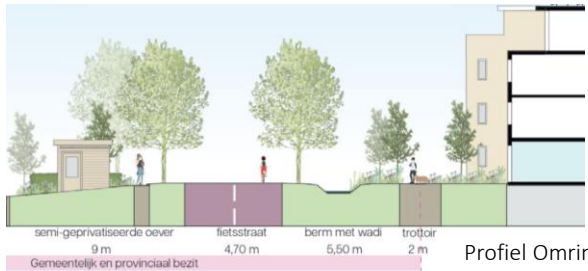
Beplanting tegen de gevel als buffer



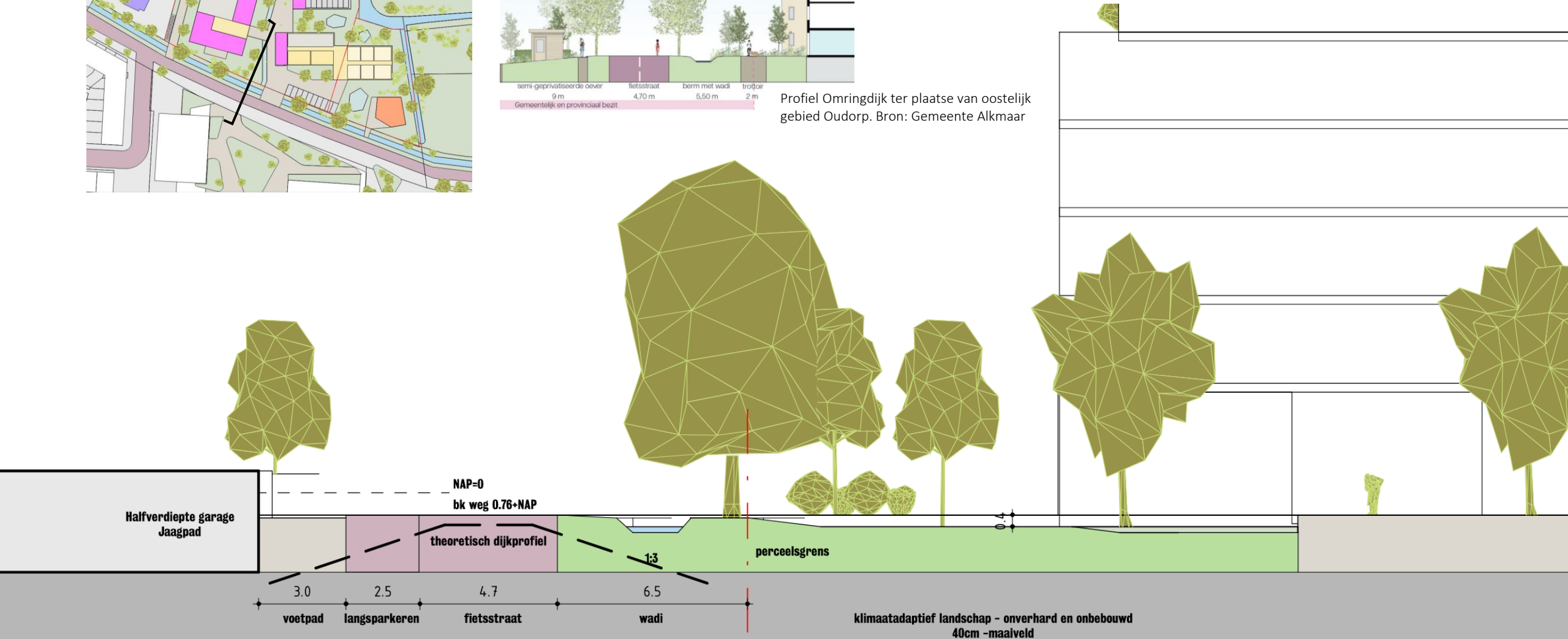
Hekwerk met vergroening als buffer

Voorbeelden van mogelijke overgangen openbaar en privé

Westfrieze Omringdijk



Profiel Omringdijk ter plaatse van oostelijk gebied Oudorp. Bron: Gemeente Alkmaar



Referenties Wadi en klimaatlandschap



Referentie voor wadi langs de Westfriese Omringdijk.
Bron: Gemeente Alkmaar



Referenties klimaatlandschap

Integraal ontwerp openbare ruimte

Opgave in samenwerking met gemeente

In het ontwikkelkader zal een overkoepelend beeld worden geschetst wat input/voedingsbodem is voor het definitieve inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan wordt ten alle tijde door een landschapsarchitect opgesteld in nauwe samenwerking met de gemeente en architect.

Een belangrijk uitgangspunt wat opgenomen wordt in het ontwikkelkader zijn de doorgaande structuren, in dit geval het Kindlint. Deze is ten alle tijden openbaar en zal niet worden afgesloten.

Deze doorgaande structuren zijn duidelijk herkenbaar en bestaan uit eenzelfde materialisatie. De materialisatie wordt nader bepaald in afstemming met de gemeente.

Uitgangspunt voor ruimte welke openbaar toegankelijk is, is dat er een duidelijke hiërarchie te lezen is; kindlint, binnentuin, groen aan het water bij de hub en groen aan de Westfriese Omringdijk.

