

10 december 2024



Stedenbouwkundig Plan

Beeldkwaliteitsplan

De toekomst van de
Victorylocatie

Colofon



Loet 43

1741BN SCHAGEN

0224 758829

Info@geoarchitecten.nl

Maarten Overtoom *architect*

In opdracht van:

HESTIA VASTGOED

Opmaak: spread A4 dubbelzijdig

datum: 10 december 2024

Inleiding

Voor de Victorylocatie aan de Arcadialaan in Alkmaar is een integraal herstructureringsplan ontwikkeld. De locatie is in de loop der jaren getransformeerd van een motel bij het verkeersplein naar een kantoorlocatie en hotel. Met de nabijheid van het AZ-stadion en als aanlandplek vanaf de A9 aan de rand van de gemeente Alkmaar is de locatie ook een geliefde parkeerhub. Het gebruik van de locatie is daardoor ongereguleerd en geeft overlast voor de gebruikers en de (woon) omgeving. De locatie zal meer gemengd worden gebruikt met kantoor-, hotel- en woonfuncties. Het terrein wordt gebruikt voor bestemmingsparkeren met een beheersysteem, zodat het gebruik van de locatie kan worden beheerd en beveiligd.

Leeswijzer

In dit document is het plan uiteengezet en zijn regels opgesteld voor de beeldkwaliteit. De context is als uitgangspunt beschreven alsmede een korte historie van de locatie. De ruimtelijke invloedsferen van de locatie zijn in kaart gebracht als onderlegger voor het stedenbouwkundig plan. Deze is als plankaart weergegeven en ondersteund met een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Op basis van deze beeldkwaliteit is de volume opbouw van de opstallen geduid, waarbij ook de architectonische samenhang en kleurgebruik met referentiebeelden zijn ondersteund. Ten slotte is ook de (semi)openbare ruimte op deze wijze geduid. Met een beschrijving van beknopte criteria zijn de kwaliteitsregels opgesomd tot een hanteerbaar toetsingskader.

Inhoud

Inleiding en inhoud 3

Context 6

Invloedsferen 8

Stedenbouwkundig plan 12

Beeldkwaliteit en -vorm 14

Architectuur 20

Kleurgebruik 22

Openbare ruimte 24

De toekomst van de
Victorylocatie







Beeld vanaf de A9



Entreegebouw van de VictoryBuilding



Hotel vanaf de Vondelstraat

Context



Beeld vanaf de A9

Motel Alkmaar vanaf Accacialaan



Motel Alkmaar vanaf Kooimeerplein



Kooimeerplein met rechts VTC-kantoor

Beschrijving van de bestaande ruimtelijke omgeving en het gebruik

De locatie bevindt zich aan de Arcadialaan in Alkmaar op de hoek met de Vondelstraat. Dit is de invalsweg vanaf de A9 naar Alkmaar centrum. De locatie kenmerkt zich door de 2 kantoorgebouwen genaamd VictoryBuilding. Deze dubbele torens van ruim 40m hoog zijn beeldbepalend, niet alleen voor de locatie maar ook voor de zuidrand van de gemeente Alkmaar. De torens zijn gekoppeld op de eerste 2 bouwlagen door een gemeenschappelijk entreegebouw. Dit entreegebouw is gericht op het parkeerterrein aan de Arcadialaan. Er bevindt zich ook een ontmoetingsvoorziening, die populair is voor afspraken, omdat deze immers zeer goed bereikbaar is, zowel vanuit de stad als uit de omgeving.

Annex het kantoorgebouw bevindt zich een hotel met restaurant. Ruimtelijk en functioneel is er geen sprake van een relatie tussen deze gebouwen, behalve dat zij een parkeervoorziening op maaiveld met elkaar delen. Dit parkeerterrein wordt beheerd met een slagboom en is alleen toegankelijk voor bezoekers en gebruikers van de locatie. Er kunnen geen zware voertuigen worden toegelaten op het parkeerterrein, vanwege het beperkte draagvermogen van de ondergrondse parkeergarage onder het terrein.

Het terrein is alleen functioneel ingericht en heeft geen noemenswaardige verblijfskwaliteit.

Op de Victorylocatie bevindt zich nog een kantoorgebouw, de VTC (Victory Trade Centre). Dit kantoorgebouw is niet meer in gebruik



Gazonplantsoentjes aan de Hubert Pootlaan



VTC aan einde Bilderdijkstraat



*Einde Rhijnvis Feithlaan
(potentiële zichtlijn op AFAS stadion)*

en zal worden geamoveerd. Voor dit gebouw ligt nog een parkeerterrein. Deze is onbeheerd en wordt als sociaal onveilig ervaren, doordat het terrein als hub wordt gebruikt voor parkeren en reizen, als stalling voor ongebruikte karren en wagens en als evenementenparkeerterrein bij het AFAS stadion.

De locatie bevindt zich aan de rand van een woonwijk, de Nieuw Overdie. Deze volkswijk uit de 60-er en 70-er jaren betreft voornamelijk grondgebonden woningen afgewisseld met enkele portiek- en etageflats. De overgang van woongebied naar kantooromgeving qua beleving en kwaliteit is groot en niet op elkaar aangesloten qua inrichting en gebruik.

Een korte historie...

Het Kooimeerplein dateert uit de tijd van de aanleg van de A9 als rijksverkeersweg begin 60-er jaren. Het plein was destijds het eindpunt van de rijksweg en ingericht als een verkeersplein. Het verkeersplein bood toegang tot de Vondelstraat, naar het oosten als ontsluiting van het oostelijk landelijk gebied en naar het westen als de Heilooër tolweg, een weg tracé aan de zuidzijde van Alkmaar naar de andere rijksweg, de Kennemerstraatweg. In die tijd was alleen de Vondelstraat bebouwd met portiek etage woongebouwen aan weerszijden.

Aan het plein op de huidige Victorylocatie bevindt zich sinds begin 70 er jaren het Motel. Een laagbouw van verhuurbare motelkamers met een zelfbedieningsrestaurant. De grondgebonden woningbouw ten oosten van de motellocatie vormt de laatste uitbreiding aan

de zuidzijde van de woonagglomeratie.

De eerste kantoorbebouwing op de Victorylocatie dateert uit begin 80er jaren. Het betreft het huidige VTC gebouw, die eind jaren '90 een facelift heeft gehad tot de huidige vorm. De kantoorstorens zijn de vervanging van de motelbebouwing en gerealiseerd begin jaren 2000. Het hotel dateert van iets later datum.

Ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving

De ruimtelijke kwaliteit van de locatie is bepaald door het auto gebruik en met name het parkeren ervan. Het gebied is niet "doorwaadbaar" vanuit de omliggende woonbuurten en functioneert geheel op zichzelf. De woonbuurt om de locatie kenmerkt zich ook niet als een rijk ingerichte gebouwde omgeving, behalve de kleine gazon plantsoentjes tussen de portiek etage gebouwen en grondgebonden woningbouw aan de Hubert Pootlaan. Het openbaar profiel wordt bepaald door het wegtracé van asfalt en royale trottoirs van stoeptegels. Er is weinig opgaand groen in de omgeving behalve een paar bomen clusters op de gazonplantsoentjes.

De architectuur van de gebouwde omgeving is relatief eentonig, vlak en weinig bijzonder. De bebouwing op de Victorylocatie zelf is expressief te noemen in kleur en enkele beeldbepalende elementen in het gevelontwerp, maar het ontbreekt aan (cultuur)historische verbinding met de omgeving.

Invloedsferen

Ontwikkelingsvisie Zuidrand

De gemeente Alkmaar hanteert de visie "Zuidrand" voor herontwikkelingen aan de stadsrand.

In overleg met de gemeente is naast deze visie onderstaande richtlijn meegegeven als ontwikkelingskader voor de Victorylocatie:

- *Maximale bebouwingshoogte op de VTC-positie tot 37m;*
- *Aansluiting op de schaal van de naast gelegen kleinschalige korrel;*
- *Het realiseren van kwaliteit in het gebied, is een voorwaarde voor het realiseren van een woonmilieu;*
- *Het profiel van de Arcadialaan af ronden met bebouwing;*
- *Inpassing van de parkeeropgave op eigen perceel.*

De relatie van de locatie met de stad

De locatie bevindt zich aan een van de belangrijkste stadswegen van de agglomeratie Alkmaar, de Vondelstraat.

In die zin is de locatie zeer direct verbonden met de stad en het centrum in het bijzonder. Het maakt de Victorylocatie aantrekkelijk als goed bereikbare en herkenbare afsprek- en ontmoetingsplaats.

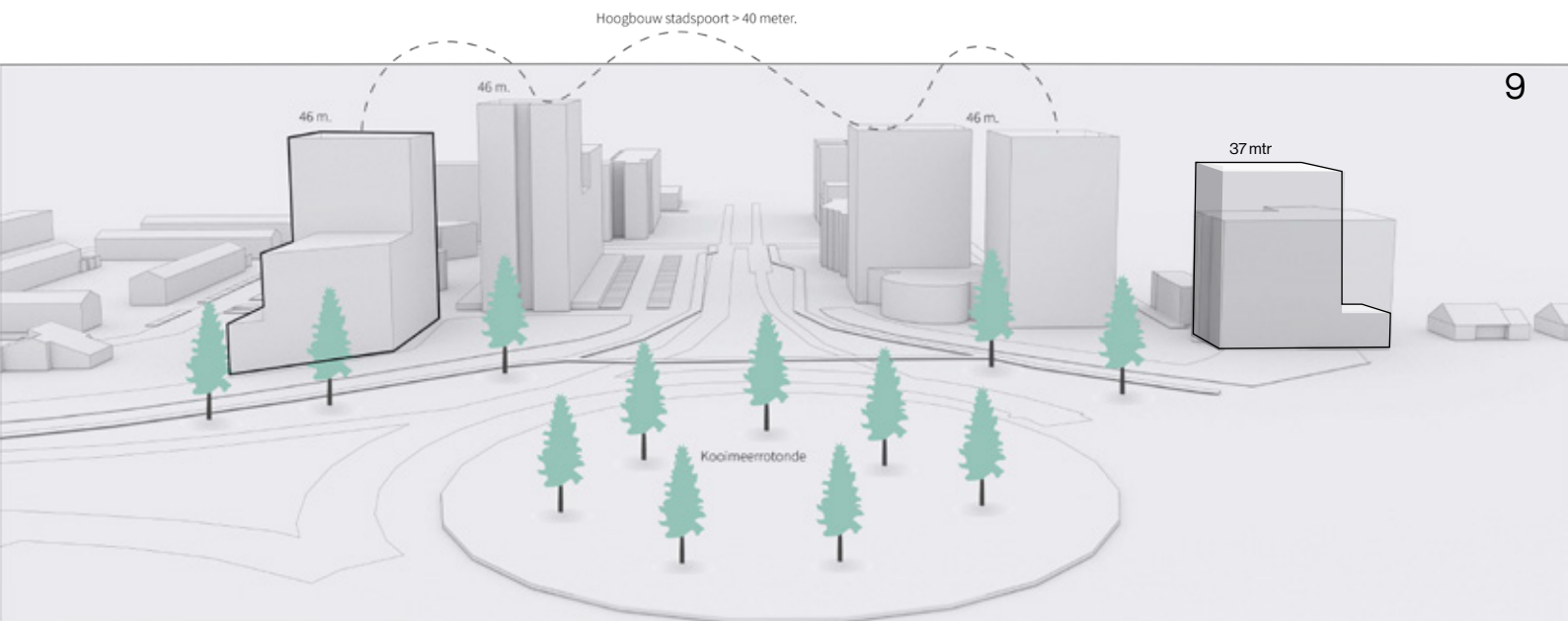
De nabijheid van het AFAS stadion versterkt deze aantrekkelijkheid, ook als uitvalsbasis voor een bezoek aan het stadion. Dit geeft hinder voor de gebruikers en bezoekers van de Victorylocatie op speel- en evenementendagen.

In het kader van herkenbaarheid als beeldbepalende bebouwing aan de rand van de stad door het ensemble van "hoge" gebouwen biedt de VictoryBuilding hieraan een bijdrage.

Ruimtelijk Ontwikkelingsbeeld

De wijk Nieuw Overdie is in ontwikkeling. Aan beide zijden van de Vondelstraat vinden (ver) nieuwbouw ontwikkelingen plaats als gevolg van de transitie en nieuw en veranderend gebruikspotentieel.

Een belangrijke ontwikkeling vindt in die zin plaats aan de zogenaamde "Zuidrand" van Alkmaar. De herontwikkeling gebouwposities aan de entree van de stadsweg vanaf Kooimeerplein vormen in de visie van de gemeen-



HOOGBOUW SCHAAL STADSPOORT

De volgende trede sluit aan bij de hoogbouw van de stadspoort.

te een ruimtelijke samenhang (zie afbeelding “Hoogbouw schaal stadspoort”).

De torens van VictoryBuidling zijn als ijkpunt gehanteerd voor de hoogte van dit ensemble. In diezelfde visie wordt er van uitgegaan, dat de gebouwen op de flanken van de Zuidrand qua hoogte “afbouwen” vanaf deze gekijkte hoogte.

Overigens is in de wijk Nieuw Overdie sprake van transformatie naar een woon- en zorgomgeving ten koste van de kantoorfunctie, voor zover die in de wijk aanwezig was. Er is daarbij aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld en van de openbare ruimte in de directe nabijheid van een herontwikkeling. De stedenbouwkundige lay-out van de wijk verandert echter niet als gevolg van de herontwikkeling en er zijn ook geen plannen bekend, waarbij dat in de naaste toekomst te gebeuren staat.

De Victorylocatie zelf is wel door het mono-gebruik als parkeerplaats een ruimtelijke hiaat in het stedelijk weefsel.

Zowel ruimtelijk als functioneel is de locatie niet in verbinding met de omgeving.

Aanleiding

Met bovenstaande constatering ligt het voor de hand om de bestaande ruimtelijke samenhang als stabiel te beschouwen en deze als uitgangspunt voor de herontwikkeling/optimalisatie van de Victorylocatie te beschou-

wen.

Op de navolgende pagina is in een analyse beeld gegeven van deze ruimtelijke samenhang van de Victorylocatie en de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Stedenbouwkundig is naast aansluiting op het ensemble van de Zuidrand aanleiding gevonden, om ruimtelijk aansluiting te zoeken bij de sequentie van opeenvolgende gazonplantsoentjes aan de Hubert Pootlaan.

Hiermee kan de Victorylocatie opnieuw ruimtelijk verankerd worden in het stedelijk weefsel.

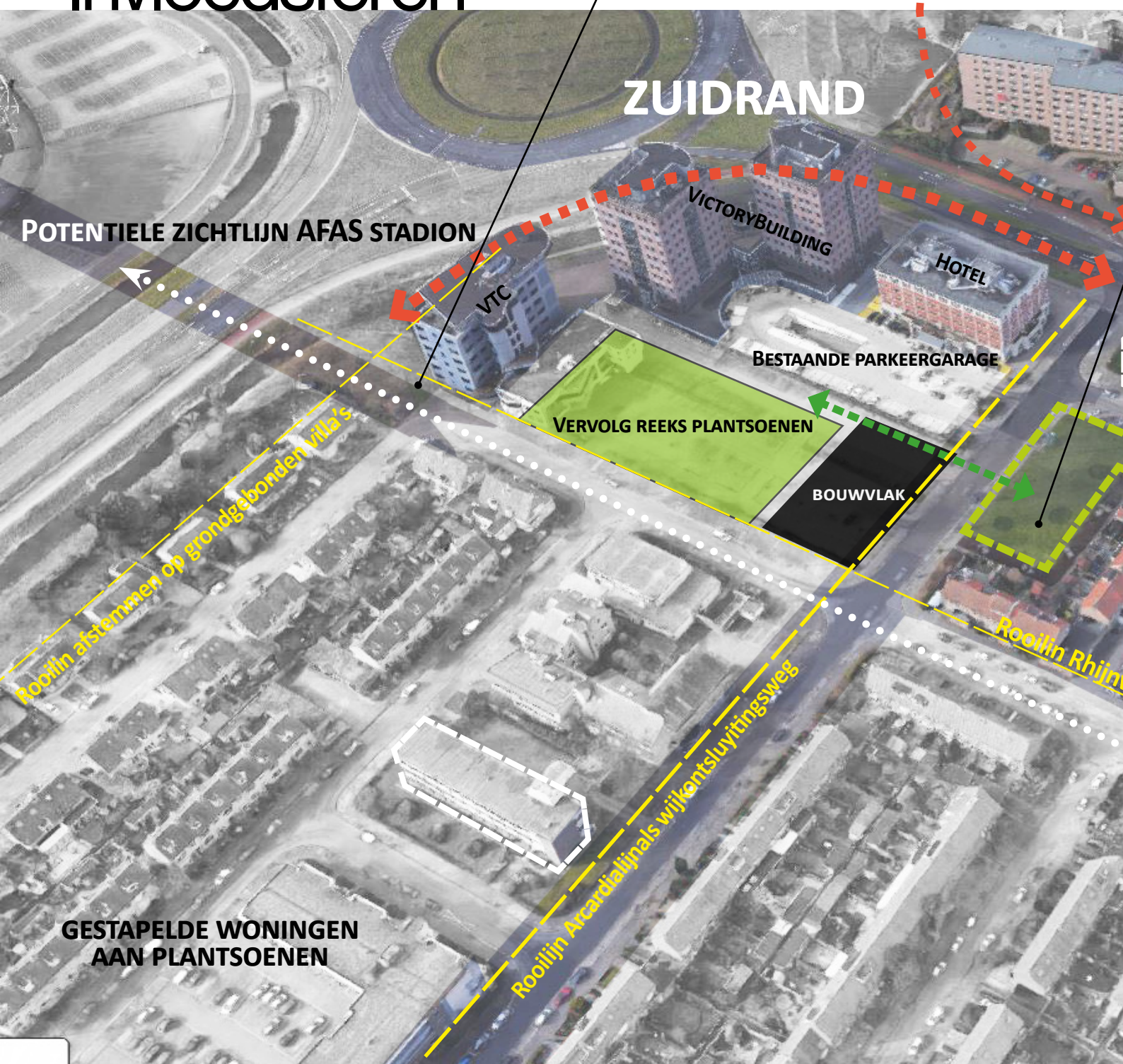
Een toekomstperspectief

In de realiteit van automobiliteit van deze tijd wordt een fors ruimte aandeel gevraagd voor het parkeren van voertuigen van de gebruikers en bezoekers van de Victorylocatie. Dit ruimte aandeel is zo fors, dat er relatief een gering bouwvlak beschikbaar blijft voor opstal. De automobiliteit zal in de toekomst veranderen van gedaante en een ander ruimte aandeel vragen van de beschikbare ruimte. Hiermee kan/zal ruimte vrijkomen op de locatie voor aanvullende bebouwing, bomen en meer maatregelen voor klimaatadaptatie, waarmee de verblijfskwaliteit van de omgeving kan toenemen.



Uitzicht op het AFAS-stadion door "openen" van de zichtlijn vanaf de Rhijnvis Feithlaan

Invloedsferen





*Plantsoen aan de Arcadialaan
Bomen staan verstrooid in het plantsoen / bomen tot in trottoir*



*Buitenruimten rondom gebouwen, woningen en parkeer-
koffers zijn omzoomd met een haag*



Stedenbouwkundig Plan

Ambitie

De ambitie voor de herstructurering van de Victorylocatie is een verbetering van de verblijfskwaliteit en borging van sociale veiligheid door verbreding van de functionaliteit door het gebruik van de locatie voor wonen naast het kantoor- en leisuregebruik. Deze verbetering komt tot stand door het creëren van een goede balans in ruimtegebruik, multifunctionele functionaliteit en de ruimtelijke kwaliteit.

Klimaatadaptieve ontwerp oplossingen spelen hierin een rol. De herinrichting van de locatie is gericht op efficiënter ruimtegebruik, beheerde toegankelijkheid en verbinding met de omgeving.

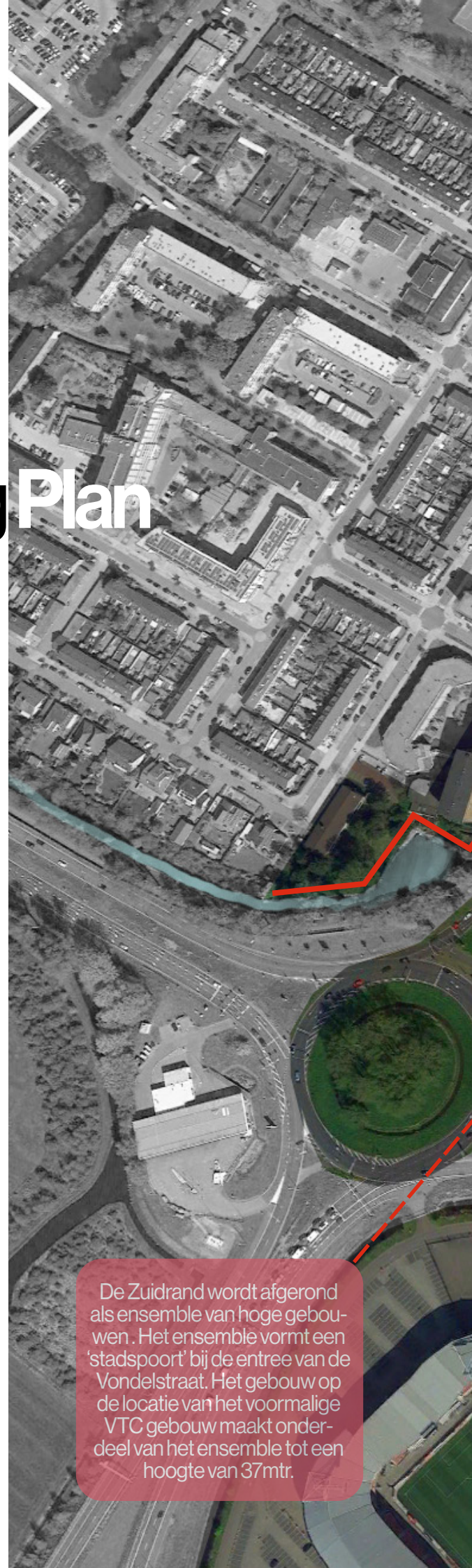
Beschrijving van het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op aansluiting op de reeks van de bestaande gazonplantsoentjes langs de Hubert Pootlaan als "open ruimte" in deze serie. Daarmee wordt aangehaakt op deze streng van collectieve (semi)openbare stedelijke ruimten in de woonwijk annex de Vondelstraat, als een van de 2 groene zuid-noord corridors in de wijk Nieuw Overdie. De entree van de wijk via de Arcadialaan vormt daarmee een overgang van deze stadsweg met overwegend gestapelde meerlaagse gebouwen naar de grondgebonden woningen dieper in de wijk. Het 4-laagse woongebouw op de hoek van de Arcadialaan en Rhijnvis Feithlaan is de aanzet van het vervolg van de Arcadialaan als wijk ontsluitingsweg.

Het parkeerplantsoen is opgespannen tussen dit woongebouw en 12 -laagse woongebouw in de Zuidrand. De 2 gebouwen hebben een architectonische verwantschap. Het terrein wordt omheind met een winterharde haag, waterdoorlatend verhard en voorzien van bomen.

De zuidrand wordt als aaneengesloten oever ingericht voor afwatering en filtering van locatie gebonden hemelwater.

Het parkeerterrein van de VictoryBuilding en hotel/restaurant heeft een eigen entree. Het entreeterrein wordt organisatorisch verbeterd en ingericht voor toegang en verblijf rondom deze gebouwen.



De Zuidrand wordt afgerond als ensemble van hoge gebouwen. Het ensemble vormt een 'stadspoor' bij de entree van de Vondelstraat. Het gebouw op de locatie van het voormalige VTC gebouw maakt onderdeel van het ensemble tot een hoogte van 37mtr.

De openbare ruimte achter het woongebouw aan de Arcadia-laan heeft als parkeerterrein de gedaante van een plantsoen als onderdeel van de reeks plantsoenen in deze zone van de wijk Nieuw Overdie.

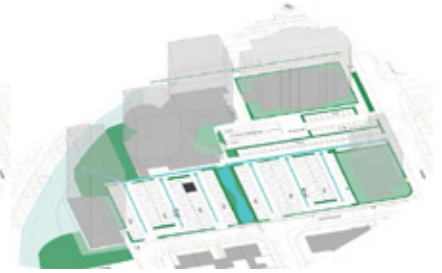
Het parkeerplantsoen heeft een "groen" karakter door wisselende boomposities en de omheining met een forse haag tot 1.50-1.80m

Een stevig alzijdig meerlaags woongebouw definieert de rooilijn aan de Arcadia-laan als wijkonstluittings-weg.

De Zuidrand wordt als ensemble van hoge gebouwen afgerond door een definitie in het maaiveld.

De Corfwatersloot definieert de compound van de Victory locatie aan de zuidzijde en ondersteunt het doorzicht naar het AFAS Stadion vanaf de Rhijnvis Feithlaan.

De Zuidrand wordt afgerond als ensemble van hoge gebouwen. In de rooilijn van de belendende woningen wordt een alzijdig gebouw tot 37 mtr gerealiseerd, waarbij ook de schaalovergangen naar de omgeving worden overbrugd.

"Gebouwen op een voetstuk"*Aantrekkelijk gebied**Afwatering in stappen*

Beeldkwaliteit en -vorm

Omgevingsvoorwaarden voor de locatie

Het 12-laagse woongebouw op de locatie van het voormalige VTC-gebouw staat annex en in de rooilijn van de 1-laagse bungalows met kap aan de Bilderdijkstraat. Er dient daarom een schaaloverbruggend gebaar te worden gemaakt in het meerlaagse woongebouw.

Het woongebouw is georiënteerd op de zuidzijde, het verkeers- en evenementenlawaai van respectievelijk het Kooimeerplein en het AFAS stadion. Windvaste zon- en geluidwering zullen daardoor in belangrijke mate beeldbepalend zijn voor het woongebouw.

Het woongebouw aan de Arcadialaan dient qua schaal en maat aan te sluiten op de woonbebouwing aan de overzijde van de Rhijnvis Feithlaan. Tevens dient de hoek van dit kruispunt te worden verlevendigd als een inleiding van deze Rhijnvis Feithlaan.

De overige gebouwen op de Victorylocatie ontbreekt het aan ruimtelijke samenhang. Het herinrichtingsplan dient weer verbinding te brengen tussen de gebouwen.

De gewenste beeldkwaliteit

De **inrichting van het maaiveld** van de Victorylocatie is niet louter functioneel. Qua ruimtelijke kwaliteit, look-and-feel biedt de inrichting verbinding van de locatie.

Het is de gemeenschappelijke onderlegger van alle opstellen op de locatie. De inrichting is zoveel als mogelijk waterpasserend en -geleidend en biedt ruimte aan groenbeleving.

- Daar waar mogelijk wordt ruimte gecreëerd aan opgaand groen in de vorm van hagen en bomen. Bestaande waardevolle bomen worden zo mogelijk ingepast en behouden. Verharding, parkeren en bereiken zijn opgespannen tussen de gebouwen.
- De gebouwen in de Zuidflank hebben een 'groene voet': de gebouwen staan in een groen oeverlandschap.
- Het gebied is 'doorwaadbaar' voor voetgangers, waarmee verbinding met de omliggende woonbuurt gestalte kan krijgen.
- Bij de entrees van alle gebouwen op de Victorylocatie wordt het maaiveld ingericht op verblijfs- en bereikbaarheidskwaliteit van gebruikers, bewoners en bezoekers.
- Er dient sprake te zijn van een entree erf, die passend is bij de proportie van de entree, voorzieningen en omvang van het gebouw. Het entree erf draagt bij aan de 'leesbaarheid', vindbaarheid (van de entree) en veiligheid.

Parkeren in het groen

De avond- en nachtbeleving biedt een goede sociale veiligheid zonder de nachtelijk donkerte te overstemmen. Voor kunstlicht worden lage en/of indirecte lichtbronnen gehanteerd. De maaiveld verharding kan worden ingezet om het lichtbeeld te versterken.



Oeverlandschap

VTC Alkmaar
Schetsontwerp

Inhoud 1:500 A3
Datum 15 oktober 2023
Versie 01 oktober 2023

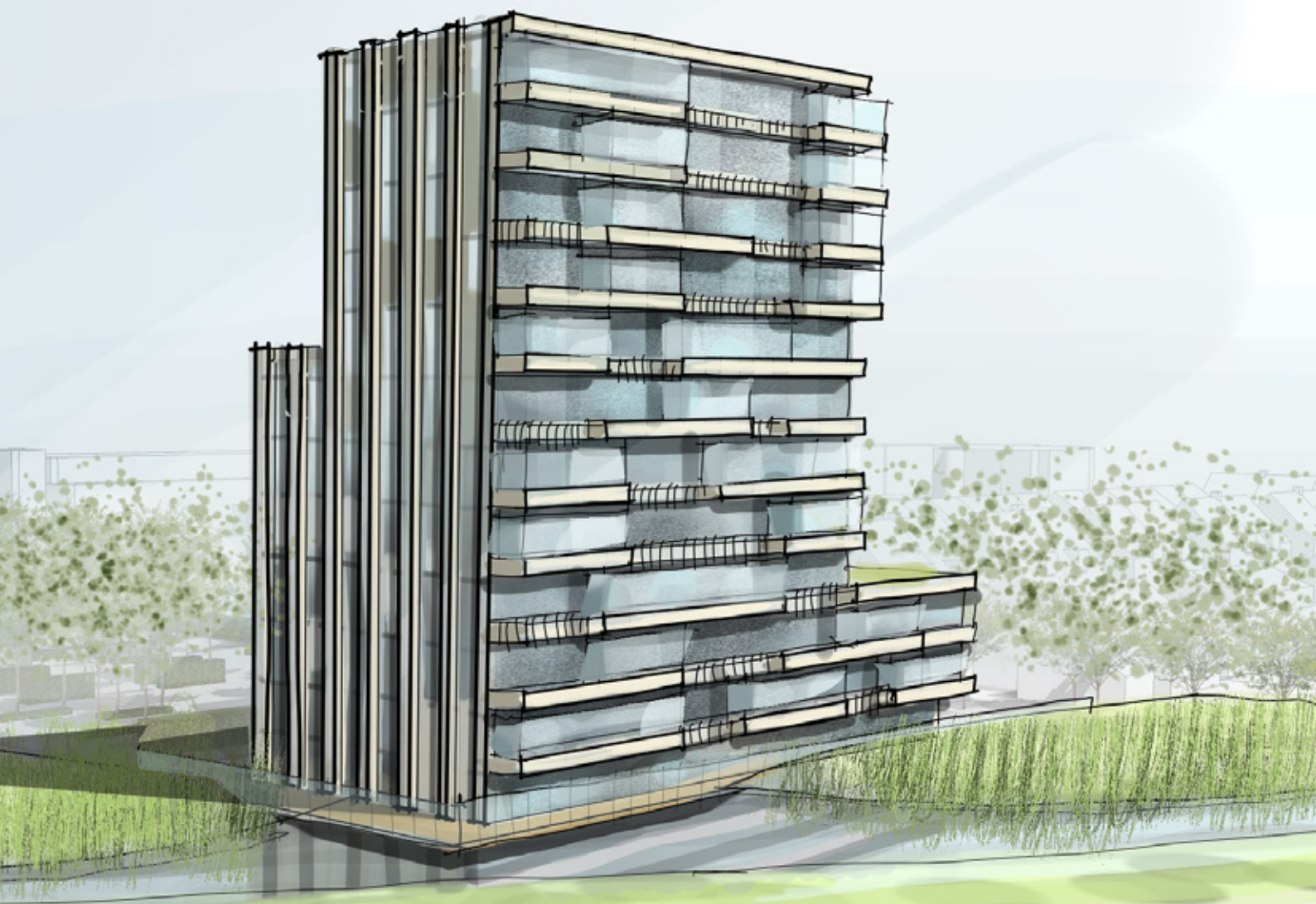
Dijkco
LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Touwen de Rugen 60
1013 JB Amsterdam

T 020 6252296
M 06 1050289

info@dijkco.nl
www.dijkco.nl

Beeldkwaliteit en -vorm

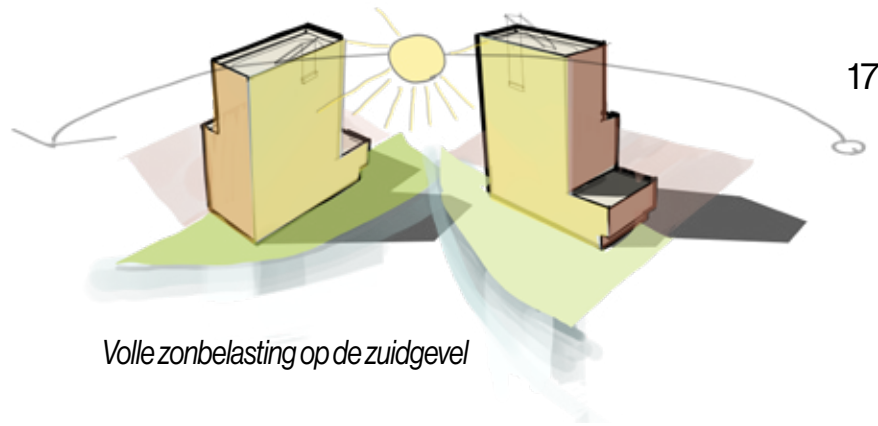


Ontwerpschets voor het woongebouw in de Zuidrand:

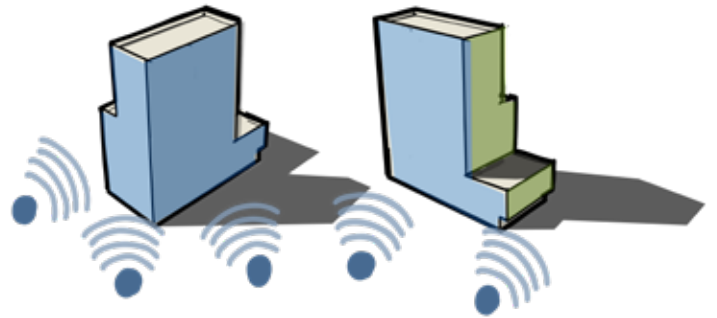
In het gebouw bepalen de verschillende schaaltrappen de verschijningsvorm. Deze schaaltrappen haken aan bij de hoogte van

de omliggende bebouwing. Verblijfs- en servicebalkons voor zonwering en onderhoud geven een horizontale gelaagdheid aan het gebouw. De wisselende balkondieptes met geluidwerende schermen verlevendigen het

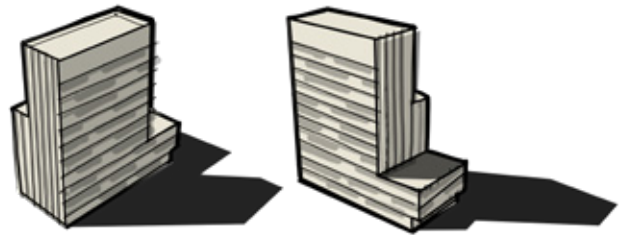
gevelbeeld. De kopgevels kenmerken zich door de verticale dammen, die schaduw en geluidluwte bieden voor de vensters in de kopgevels.



Volle zonbelasting op de zuidgevel



Volle geluidsbelasting op de zuidgevel



De gevel als "textuur" als gevolg van architectonische inzet van geluid- en zonwerende voorzieningen

Het **woongebouw in de Zuidrand** is alzijdig en gedraagt zich als een 'solid', een gebouw gedragen door de vorm, waarbij de architectonische expressie in dienst staat van versterking deze vorm. Het gebouw 'leest' als een woongebouw, waarbij ruimte wordt geboden aan zichtbare levendigheid van haar bewoners.

De massavorm van het gebouw maakt verbinding met de maat en schaal van haar omgeving.



Massavorm van opstellen op de Victorylocatie:
De ontwerpopstellen maken verbinding met de omgeving door afstemming op de hoogte van de bestaande bebouwing.

Beeldkwaliteit en -vorm



ruimtelijke ontwerpstudie beeldvorming woongebouw Arcadialaan



Bestaande situatie hoek van de Arcadialaan en Rijnvis Feithlaan.

Het **woongebouw aan de Arcadialaan** is alzijdig en is verwant aan het hiervoor beschreven woongebouw in de Zuidrand.

De architectonische principes voor dit gebouw zijn echter locatie specifiek.

Aan de zuidzijde wordt de woongevel volbelast met zon. Een horizontale geleding met doorlopende balkons bieden een windvaste zonwering en geven eigen architectonische dynamiek aan het gebouw.

Voor de noordgevel van dit gebouw speelt wering van zon en/of geluid geen rol. Voor deze gevel is aansluiting op de omgeving qua schaal en maat van belang.

De architectonische expressie is gericht op geleding en geeft een bijdrage aan de leesbaarheid van de individuele woning.

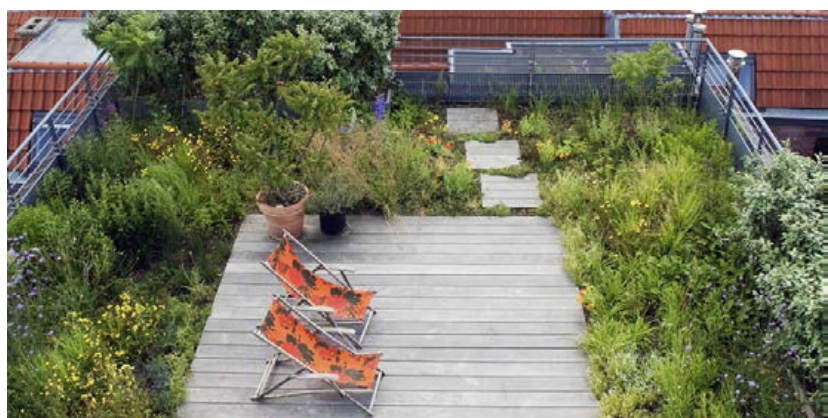
De gebouwen op de Victorylocatie beschikken over gebouwspecifieke buitenruimte, een **overgangszone van gebouw naar omgeving**, waarmee gebouwgebonden buitenbeleving wordt uitgelokt.

Dat kan zijn in de vorm van tuinruimte rondom de woongebouwen, encroachment bij het hotel en kantoorgebouw, maar ook voortzetting van begroeiide buitenruimte op (collectief) toegankelijke daken.

Gebouw en maaiveld interacteren met elkaar in deze zones.

Deze overgangszone geeft mede beeld- en gebruikswaarde aan het gebouw, alsof het gebouw "op een voetstuk" staat.

De zones zijn toegankelijk, maar duidelijk gedemarceerd door verschil in materiaal en/of (haag- of gebouwde) omheining.



*Het landschap wordt voortgezet op de zichtbare daken.
Buitenverblijfsruimte maakt onderdeel uit van de dakontwerp.*

Ontwerpverkenning woongebouw op de hoek van de Arcadialaan en Rhijnvis Feithlaan.

Het gebouw sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande woonbebouwing aan de Arcadialaan: meerlaagse gebouwen tot 4 bouwlagen en grondgebonden rijwoningen.

Architectuur

Vorm

- De morfologie van het gebouwontwerp is gebaseerd op aansluiting op de schaal en maat van de omgeving in vorm en positie.
- De gebouwen hebben eenzijdige oriëntatie en ruimtelijke kwaliteit;
- Gebouwen op de Victorylocatie zijn plat afgedekt;
- De verschijningsvorm relateert aan de schaal van omliggende bebouwing, die een ruimtelijke relatie hebben met de locatie;
- De nieuwe woongebouwen vormen een ensemble.

Er is sprake van een zekere mate van verwantschap

Het gebouw in de zuidflank gedraagt zich als een 'solid'

De gevels hebben een integrale architectonische kwaliteit

Balkons en bui



Geleding

- De geleding van de gebouwen is duidelijk afleesbaar en wordt gedragen door architectonische plasticiteit van de gevel: alle in de gevel zichtbare gebouwonderdelen maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp;
- Op gebouwniveau biedt de geleding van het gebouw een levendig beeld;
- Contrast- en kleuronderscheid is ondergeschikt aan de plastische geleding;
- De entree is duidelijk afleesbaar en qua proportie afgestemd op de schaal en afmetingen van het gebouw;
- Op maaiveldniveau is de gevel interactief met de omgeving in de zin van levendigheid,

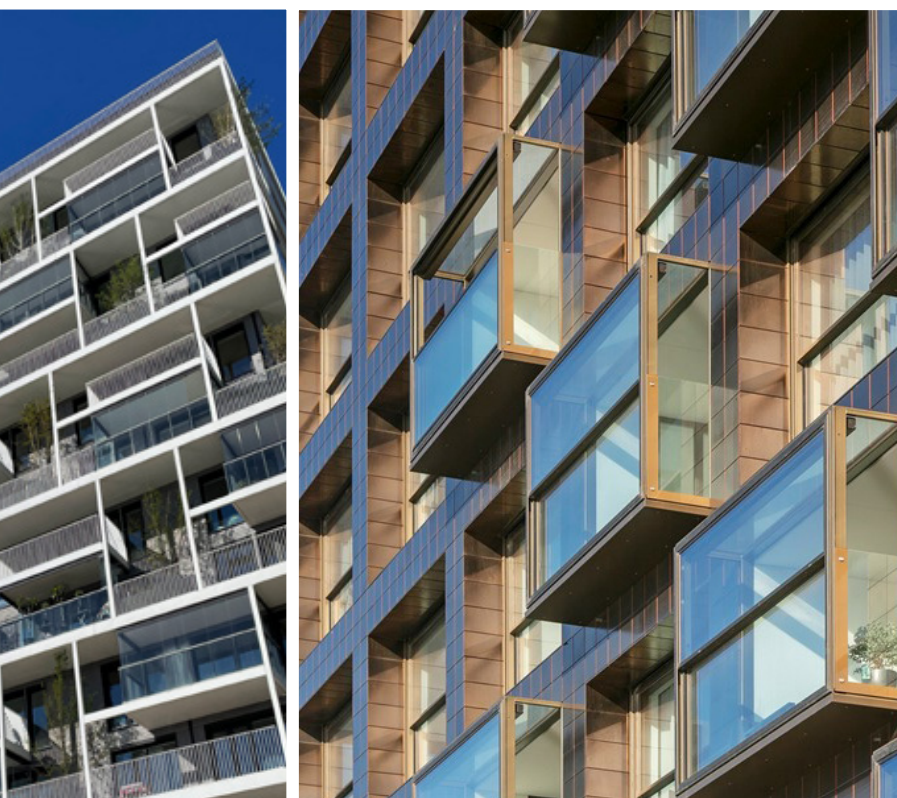
functionaliteit en een open gevelbeeld;

- De gebouwen waarborgen een goede sociale veiligheid door levendigheid, aanwezigheid en goede verlichting op maaiveldniveau;
- Er is geen sprake van een klassieke geleding met een plint, maar de aanlanding van het gebouw op maaiveld dient met een overgangszone te worden ingebed in het landschapsontwerp.

Detailering

- Installaties worden als integraal onderdeel van de architectuur mee ontworpen;
- Noodzakelijke bijgebouwen, trafo's etc., worden zorgvuldig ingepast en dragen bij

tenruimten maken onderdeel uit van de architectonische identiteit



De entree en toegankelijkheidszone van het gebouw passen bij de schaal en proportie



Kleurgebruik en detail

aan verblijfskwaliteit;

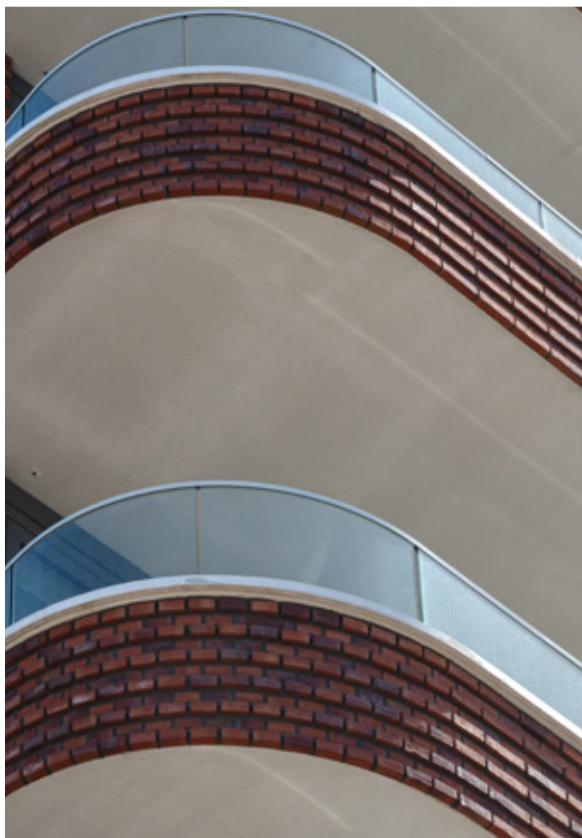
- Het gebruik van het gebouw is niet afhankelijk van extra (later) toe te voegen voorzieningen voor geluid-, wind- en zonwering. Geluid-, windluwte- en zonwerende voorzieningen maken onderdeel uit van het architectonisch ontwerp;

Materiaal en kleur

- Baksteen is het dominante gevelmateriaal van de woongebouwen;
- Materialen zijn duurzaam en vervallen niet door veroudering en vervuiling;
- Zichtbare daken worden ingericht als vegetatiedak.
Toegankelijke buitenruimten op de vegetatiedaken maken onderdeel uit van het dakontwerp;
- Geen harde en felle kleuren. Kleurgebruik is overwegend licht, warm en natuurlijk. Kleuren zijn duurzaam en afgestemd op elkaar.

Materialen zijn gebaseerd op hun duurzame natuurlijke kleur

*Balkons maken
onderdeel uit van
het architectonisch
ontwerp*



*Geluid- en
zonwerende
voorzieningen maken
onderdeel uit van
het architectonisch
ontwerp*



Openbare ruimte

Verkeer en parkeren

- Het terrein is geen doorgangsruijnte voor verkeer en alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer;
- De inrichting van parkeerruijnte is overzichtelijk en geeft zo min mogelijk belemmeringen voor 'zoekverkeer';
- Laadplaatsen zijn geclusterd en goed vindbaar;
- Het terrein is toegankelijk voor logistieke en hulpdiensten, zonder dat dit tot zichtbare voorzieningen leidt;

Voetgangers en verblijfskwaliteit

- De Victorylocatie is toegankelijk voor voetgangers en biedt verbinding tussen de gebouwen en de omgeving;
- Op de locatie bevinden zich langs de voetgangerstracees aanleidingen voor ontmoeting en verblijf;

Oeverzone

- Aan de zuidzijde staan de gebouwen in een groene voet in de oeverzone. Deze oeverzone is dynamisch ingericht en biedt kansen voor waterinfiltratie en-zuivering met bijhorende flora en fauna
- De oeverzone is niet toegankelijk voor verkeer en parkeren;

Overgang privé-openbaar

- Rondom de gebouwen op de Victorylocatie bevindt zich een gebouwspecifieke buitenruimte, een overgangszone van gebouw naar omgeving, waarmee gebouwgebonden buitenbeleving wordt uitgelokt;
- De overgangszone is rondom duidelijk gedomarceerd als invloeds- en gebruikszone van het betreffende gebouw;

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Het terrein is ingericht op infiltratie van gebiedseigen hemelwater door waterpasserende verharding, retentievoorzieningen en geleiding naar de infiltratiezone in de oeverzone;
- Voor zover de locatie ruimte biedt worden 'at random' bomen gepland tegen hittestress;

Veiligheid en beheer

- Het terrein wordt uitgerust met een beheersysteem voor parkeren. Alleen bewoners en bestemmingsgebonden gebruikers hebben toegang tot de parkeervoorziening.

Materiaal en kleur

- Rijwegen van gebakken verhardingsmateriaal geschikt voor zware voertuigen;
- Waterpasserende prefab beton verharding ter plaatse van parkeerplaatsen;
- Open watergeleiding in verharding van prefab beton.

waterpasserende verharding tpv parkeerplaatsen



Gemengde grond bedekkende beplanting



25

Open watergeleide goot in hart wegprofiel



Referentiebeelden

Gemengde grondbedekkende beplanting



Gebakken verhardingsmateriaal tpv de rijwegen



Zit aanleidingen nabij entrees

Natuurlijke wind- en afschermingsvoorzieningen



waterinfiltratie oeverzone



Houten vlonder in oeverzone of als "voetstuk" rondom gebouwen



Loet 43
1741 BN SCHAGEN
0224 758829
Info@geoarchitecten.nl