

Centrumplan

Westerkoog

Koog aan de Zaan





SPORTSCHOOL

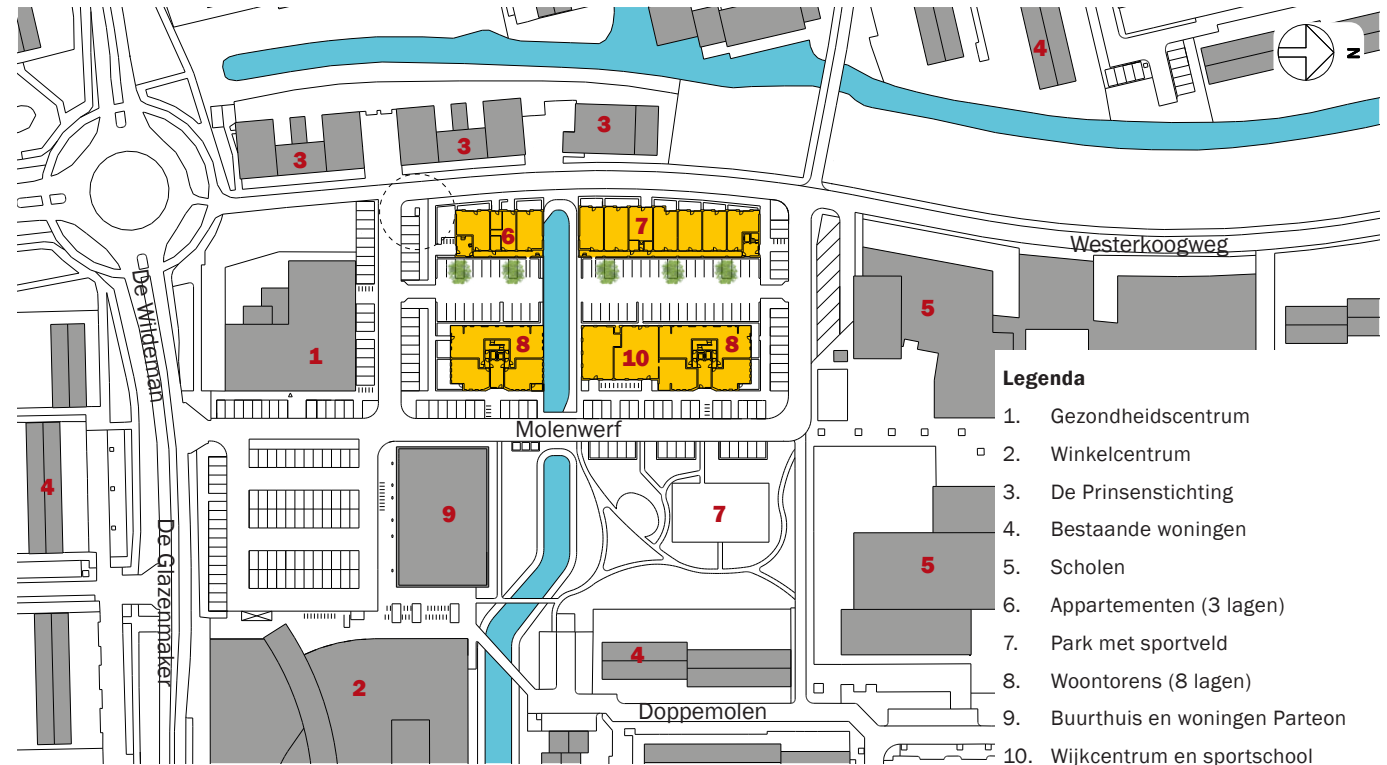
Stedenbouwkundig plan

Het door ons bureau ontworpen stedenbouwkundig plan voor Centrum Westerkoog komt op de locatie van de voormalige sporthal 'De sprong', het verouderde (te slopen) buurthuis, twee parkeerterreinen en een sportveld. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit een nieuw buurthuis, een vestiging voor het Wijkteam van de gemeente, een sportschool, een park met speelveld voor de buurt, 117 woningen en de daarbijbehoren de parkeerplaatsen.

Het woningaanbod bestaat volledig uit appartementen, dit als aanvulling op het huidige eenzijdige woningaanbod in de wijk Westerkoog. Momenteel bestaat dat voor het grootste deel uit aan elkaar geschakelde eengezinswoningen.

Aan de Molenwerf

Binnen het Centrumplan Westerkoog is ons bureau verantwoordelijk voor de uitwerking van 77 appartementen in het deelgebied 'Aan de Molenwerf'. Deze ontwikkeling biedt ruimte aan twee woontorens van 8 lagen hoog en twee appartementengebouwen van 3 lagen hoog met daartussen een besloten parkeerhof met 55 parkeerplaatsen. In het noordelijk deel van de drielaagse appartementen komen sociale huurwoningen.



Door ons ontworpen stedenbouwkundig plan. In geel het door ons ook architectonisch uitgewerkte deelgebied 'Aan de Molenwerf'



Voormalige sporthal De Sprong



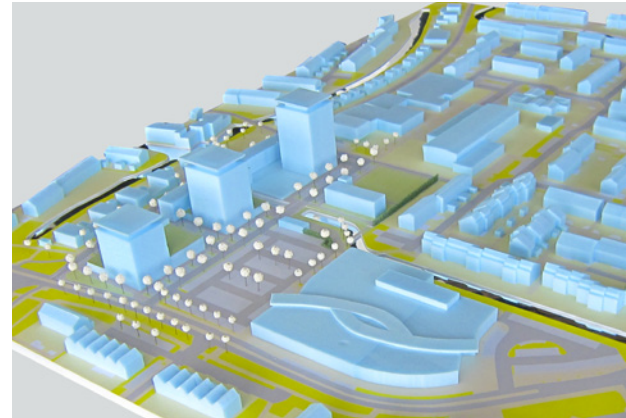
Locatie gezien vanuit het zuidwesten

Stedenbouwkundige verkenning

Centraal in Koog aan de Zaan ligt Westerkoog. Westerkoog is een typisch voorbeeld van een nieuwbouwwijk uit de jaren '70. Deze worden ook wel Bloemkoolwijken genoemd, met voorzieningen in het centrum en één rondweg ter ontsluiting van kleinere woonbuurten.

In opdracht van SENS real estate uit Den Haag hebben we een stedenbouwkundige verkenning gemaakt naar de mogelijkheden van nieuwbouw op de locatie Centrum Westerkoog, direct naast het winkelcentrum. Hierbij is mede aan de hand van een aantal varianten en workshops met belanghebbenden een integrale visie voor het centrumgebied ontwikkeld met een gedifferentieerd woningaanbod. Eén van de wensen hierbij was dat huidige oudere Westerkogers kunnen doorstromen uit hun eengezinsrijtjeshuizen naar gelijkvloerse woningen.

Eén variant is als voorkeursmodel uit de workshops en besprekingen tevoorschijn gekomen. Deze variant is verder uitgewerkt en uiteindelijk vastgesteld door het College van Zaanstad. De oorspronkelijk in het plan aanwezige semi-bungalows langs de Westerkoogweg zijn komen te vervallen.



Maquette variant E



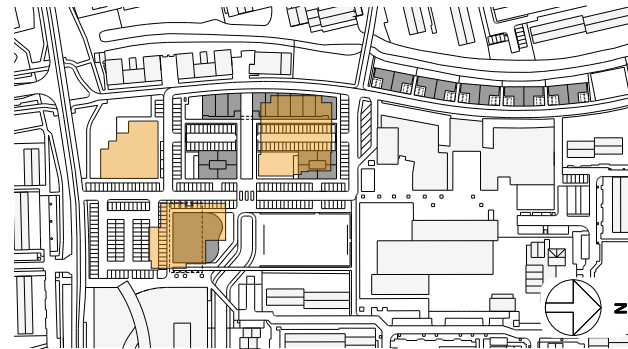
Maquette variant G



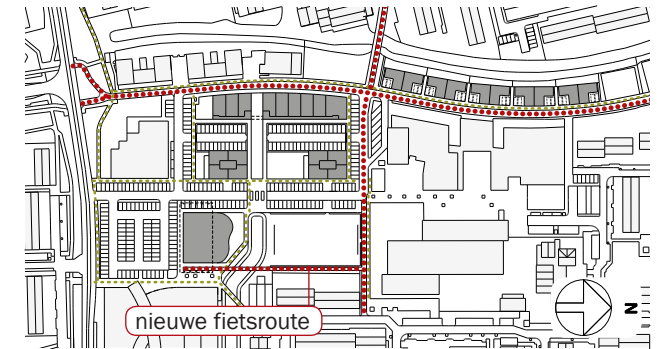
Verdere uitwerking variant G - Vaststelling ruimtelijk p.v.e. voor het centrum van Westerkoog door college van Zaanstad

Kwaliteit openbare ruimte

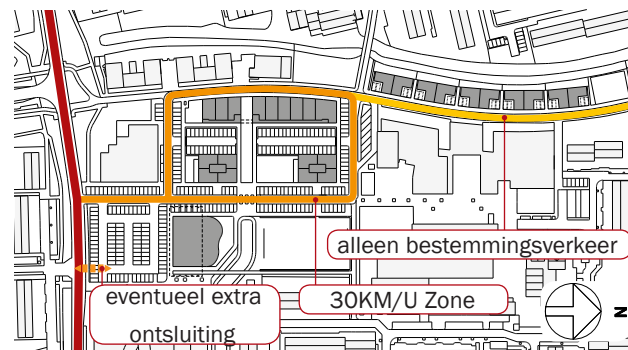
- Levendig en attractief centrum voor de bewoners van de wijk Westerkoog;
- Centrumgebied toont zich als een samenhangend stedenbouwkundig en architectonisch geheel;
- Gebied toont zich ook als centrum van de wijk, bebouwing van het centrum is verdicht en kent hoogteaccenten;
- Centrumgebied wordt een plek waar mensen elkaar ontmoeten en het aangenaam verblijven is;
- De waterstructuur behouden en waar mogelijk versterken en aandacht voor groen ondanks de hoge bebouwingsdichtheid;
- De representatieve gevels liggen aan de openbare ruimte, achterkanten aan het openbaar gebied worden voorkomen;
- Parkeerplaatsen zoveel mogelijk afgewisseld met bomen;
- Het speelveld handhaven voor de scholen en omwonenden;
- Aandacht voor goede fiets- en wandelroutes.



Huidige gebouwen over de nieuwe situatie geprojecteerd



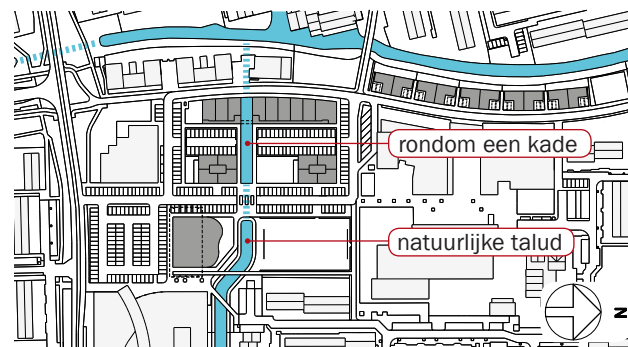
Dominante fiets- en wandelroutes



Ontsluiting voor autoverkeer



Parkeren



Waterstructuur



Groenstructuur

Uitwerking deelgebied

Het deelgebied van het stedenbouwkundig plan dat wij verder architectonisch hebben uitgewerkt bestaat uit een viertal bouwblokken, twee drielaagse blokken en twee torens van 8 lagen hoog als hoogte-accnten. Met aan de binnenzijde twee privéhoven met parkeren. Een gebouw voor het wijkteam en een sportschool zijn opgenomen als een uitbouw aan één van de torens. Midden door het plangebied gaat een bestaande watergang. De woontorens kijken uit op een klein stadsparkje met ook speelvoorzieningen voor de scholen en de buurt. Dit deelgebied heeft de naam 'Aan de Molenwerf' gekregen.

Inrichting openbare ruimte

Nadat het stedenbouwkundig plan en het ruimtelijk p.v.e. door de gemeenteraad was vastgesteld is in samenwerking met LAP Landscape & Urban Design de inrichting van de openbare ruimte verder uitgewerkt.



Deelgebied 'Aan de Molenwerf' - Met 77 appartementen verdeeld over 4 gebouwen en 55 parkeerplaatsen in twee privé parkeerhoven

Parkeerhoven

Parkeernormen voor sociaal/klein (55-80 m² bvo) 1,2 voor midden 1,7 (80-110 m² bvo) en voor groot >110 m² bvo) 1,9 parkeerplaats per woning. De parkeernorm is inclusief bezoekers parkeren.

Dit betekent in het totaal 226 parkeerplaatsen, waarvan 171 openbare parkeerplaatsen en 55 zijn opgenomen in de twee privé parkeerhoven.

Duurzaamheid

De privé parkeerhof is voorzien van 5 grote bomen, waterdoorlatende bestrating en hagen rond het parkeren. Klimplanten zijn bij de appartementengebouwen met geleidingkabels tegen de gevels opgenomen. Er worden groene daken toegepast op de gebouwen als er geen zonnepanelen liggen. Tevens zijn er zwaluw- en vleermuiskastjes en bijen- en amfibiestenen geïntegreerd in de gevel.



De twee parkeerhoven gezien vanaf het zuiden



Bijensteinen



Waterdoorlatende betonklinkers ter plaatse van het parkeren

Twee woontorens

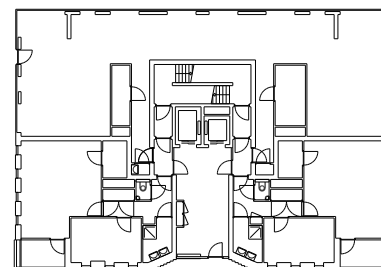
In het hart van het nieuwe centrumplan liggen twee woontorens van acht lagen hoog met in het totaal 49 woningen. Grote gemeenschappelijke fietsenstallingen zijn in de plint opgenomen aan de zijde van de privé binnenhoven waar het parkeren voor de appartementen is voorzien. Per verdieping komen in de torens afwisselend drie of vier appartementen variërend van 65 tot 128 m² groot. Op de bovenste laag komen twee penthouses van 124 m². Hiërarchie in de gevels van de torens is aangebracht door een driedeling van top, midden en plint. De plint is volledig in Braziliaans metselwerkverband op klamp uitgevoerd. Waar de fietsenstallingen zitten is het metselwerk open uitgevoerd. De appartementen zijn vrije sector huurappartementen en koopwoningen.

Huisvesting Wijkteam en sportschool

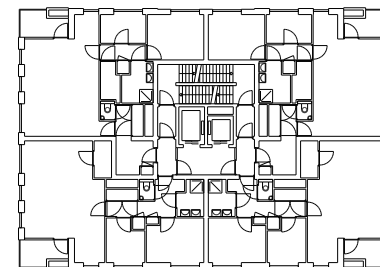
Een gebouw voor het wijkteam en een sportschool zijn in éénlaags gebouw opgenomen als uitbouw aan één van de torens. Een deel van het programma voor het wijkteam is in de plint van één van de woontorens geschoven. We kunnen zo in één laag het programma realiseren met een groen dak dat vrij van installaties blijft. Openbare functies in dit deel van de plint worden benadrukt door grotere glasvlakken toe te passen.



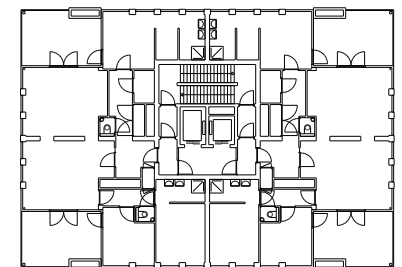
Impressie van de entreegevel van de Urban Villa's aan de Molenwerf



Begane grond



2e Verdieping



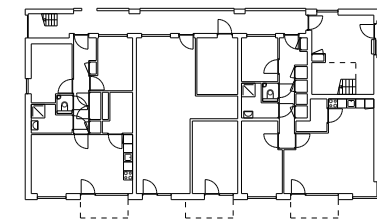
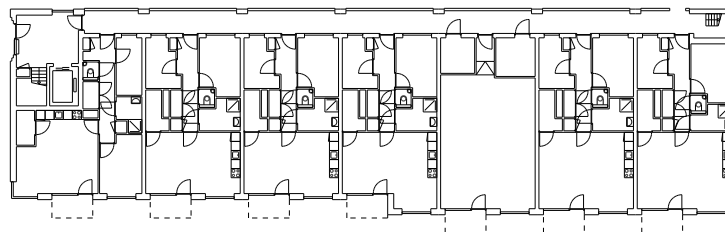
7e Verdieping

Twee appartementengebouwen

Op het terrein van de voormalige sporthal De Sprong wordt in drie lagen hoog een strook met 28 appartementen langs de Westerkoogweg gebouwd. Deze bestaan uit twee aangrenzende appartementengebouwen; één bouwblok van 20 sociale woningen en één van 8 vrije sector woningen. De gebouwen volgen de rooilijn van de Westerkoogweg door halverwege een sprong in het lange appartementenblok te maken. Door deze verspringing ontstaan als het ware drie volumes die qua grootte aansluiten bij de er tegenover liggende kleinere bouwblokken van de Prinsenstichting. Beide bouwblokken hebben een gemeenschappelijke inpandige fietsenberging. Ook de trafo voor het gehele gebied is hier inpandig opgenomen. De appartementen zijn tussen de 60 en 70 m² groot.



Impressie van de licht gebogen gevel met loggia's van de twee appartementengebouwen aan de Westerkoogweg



Begane grond

Locatie:

Westerkoogweg & Molenwerf, Koog aan de Zaan

Opdrachtgever:

SENS real estate, Den Haag

Ontwerp:

februari 2016 Marc Ibelings
tot heden Tim Schuijt

Stedenbouwkundigplan Centrumplan:

127 woningen
226 Parkeerplaatsen
Oppervlak: Kavel ca. 2 ha

Deelgebied 'Aan de Molenwerf'

77 woningen
Wijkteam
Sportschool
Totaal: 9.148 m² bvo
55 parkeerplaatsen

Aannemer:

Vink + Veenman, Nieuwkoop

Constructeur:

Constructie-Adviesbureau S3 B.V., Zoetermeer

Adviseur Installaties:

HE adviseurs, Rotterdam

BENG, Bouwfysica en Brandveiligheid:

ABT, Delft

Landschapsbureau:

LAP Landscape & Urban Design, Rotterdam

Werknummer:

1844





www.ibelingsvantilburg.nl