



PLANVORMING 4BLOK nieuwbouw appartementencomplex Galgeriet 15, te Monnickendam

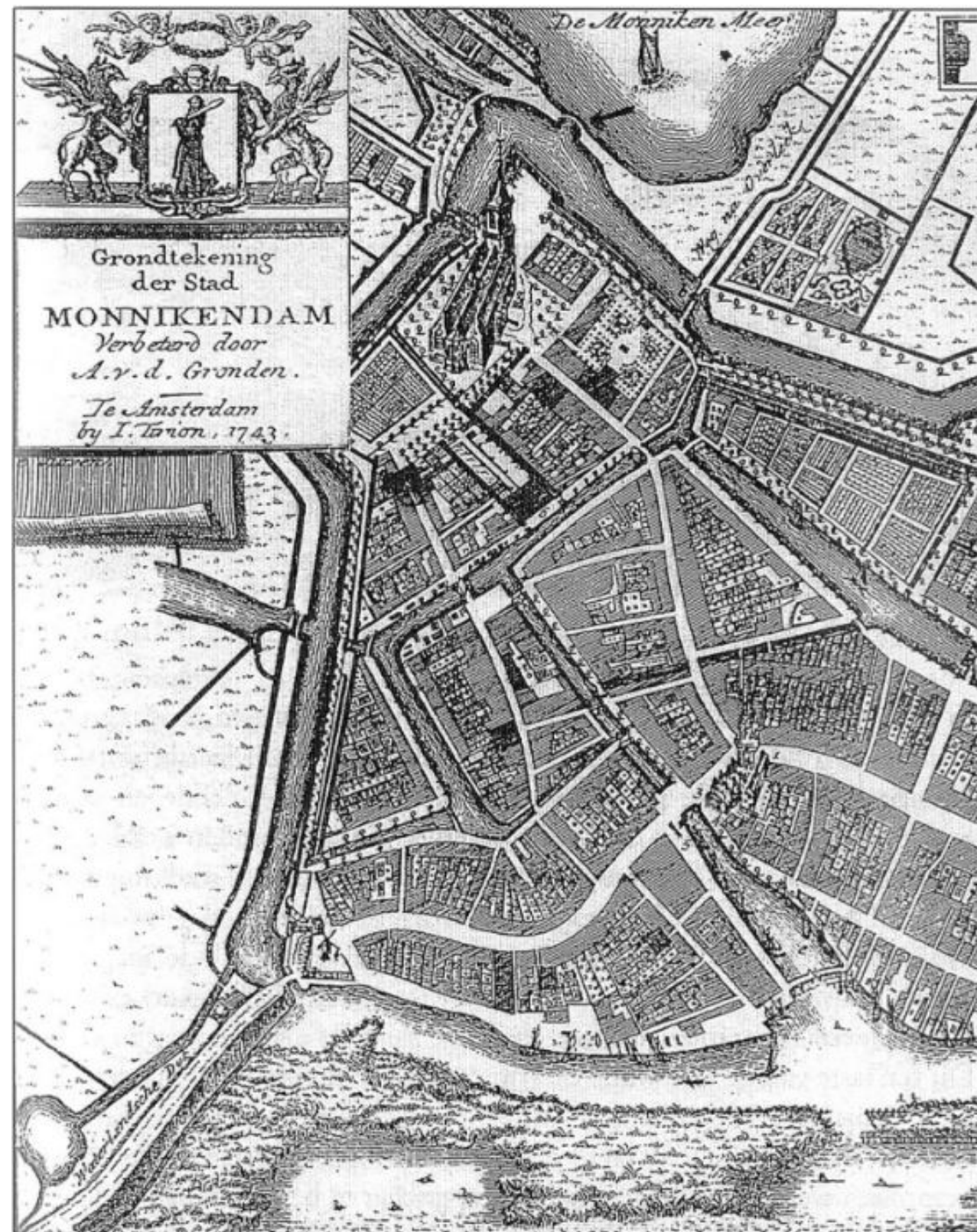
studioJBA architecten is gevraagd om een ontwerp te maken ten behoeven van de realisatie van een appartementencomplex in de stedelijke ontwikkeling van Monnickendam op het Galgeriet.

Het nieuwe Galgeriet wordt een nieuw woongebied, waarin de kenmerken en diversiteit van de "oude stad" van Monnickendam in materialisatie, schaal en architectuur terug komen.

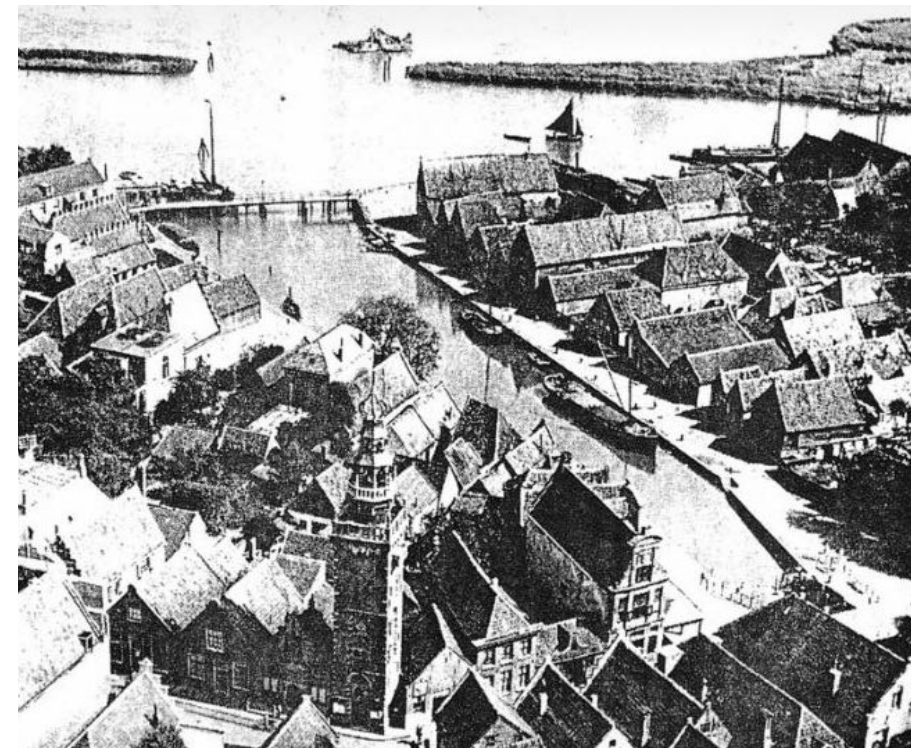
In deze presentatie zijn de eerste ideeën uitgewerkt voor het appartementencomplex met woningen, commerciële/horeca ruimtes en een parkeergarage.

In dit deze presentatie worden door middel van plattegrond- en geveltekeningen het concept toegelicht.

De planvorming is gebaseerd op de beschikbare informatie in het bestemmingsplan Galgeriet 2019.



Onderaan de stad aan de waterlandse dijk is op de kaart uit 1743 het Galgeriet te zien, het gebeld lag ter prooi aan de grillen van de Zuiderzee en werd zoals de naam ook al doet vermoeden ook gebruikt om terechtstellingen uit te voeren.



In de geschiedenis heeft Monnickendam zich door de locatie aan de Zuiderzee, naast bij de ingang van de Purmer Ee, die een doortocht mogelijk maakte tot Alkmaar, als belangrijke handelsstad gemanifesteerd. De stad (sinds het verkrijgen van stadsrechten in 1355) werd door deze locatie een belangrijke partner voor handel met steden in de regio van de Oostzee.

De locatie aan de Zuiderzee bracht, vooral in de winter, bij zwaar weer en springvloed, nogal eens wateroverlast met zich mee. Om ervoor te zorgen dat de golven niet rechtstreeks van het open water Monnickendam konden inrollen, diende onder andere het Galgenriet als golfbreker en beschermde het stukje schiereiland de stad.

Naast de beschermende functie, werden op dit stukje land ook de terechtstellingen van misdadigers uit Monnickendam uitgevoerd. De laats gedocumenteerde in 1704. Naar alle waarschijnlijkheid zijn deze lugubere gebeurtenissen uit de geschiedenis, waaraan de naam voor dit stukje land is ontleend.

Na de realisatie van de afsluitdijk was het gevaar voor overstromingen geweken. Het stuk land voor de ingang van de haven, werd daarna ontwikkeld als bedrijventerrein.

Na de grote uitbereiding van Monnickendam met nieuwbouwwijken naar het zuiden en het oosten, werd de stad ingesloten tussen groengebieden. Hierdoor behoorde verdere uitbereidingen niet meer tot de mogelijkheden.

Sindsdien is Monnickendam zoekende naar mogelijk gebieden binnen de stad om een expansie van wooneenheden te creëren.

Het Galgeriet door ontwikkelen van bedrijventerrein naar woonwijk, is in dat traject een logisch vervolg.

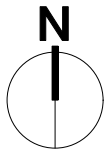


Locatie Galgeriet 15

Binnen de op handen zijnde stedelijke uitbreidingsplannen van de gemeente Waterland voor het Galgeriet heeft het perceel Galgeriet 15 een belangrijke verbinden functie tussen de "oude stad" met 't Prooyen en zijn kaden en het te ontwikkelen gebied.

Om de publieksstromen van de "oude stad" met de nieuwe ontwikkeling op het Galgeriet te verbinden zijn er naast nieuwe verbindingswegen ook herkenningspunten, ruimte voor trekkende functies en natuurlijke overgangen van het aanwezige stedelijk weefsel nodig.

Het Galgeriet 15 ligt aan het knooppunt van de verschillende wijken van monnickendam. Hier komen de kleine woningen met hoge diversiteit van de "oude stad" samen komen met het grotere bouwvolume en repetitie van woningen in uitbreidingswijk Markgouw en de op hande zijnde stedelijke ontwikkeling van het Galgeriet met diverse afmetingen en volumes.





Sectie uit de plankaart, Galgeriet 2019 (bron ruimtelijkeplannen .nl)

Het fungerende bestemmingsplan Galgeriet 2019 voorziet op de locatie van Galgeriet 15 de bestemming Gemengd.

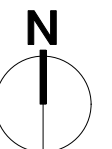
Dit voorziet in bouwwerken van maximaal 4 bouwlagen met een kap waarbinnen onder anderte de volgende gebruiksfunctie geprogrammeerd kunnen worden:

- woningen (maximaal 400 wooneenheden)
- detailhandel
- bedrijven
- horeca
- cultuur en ontspanning
- kantoren

Aan de hand van het fungerende bestemmingsplan heeft de gemeente Waterland het stedenbouwkundig programma van eisen Galgeriet 2019 en het beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019 opgesteld waarin de stedenbouwkunige randvoorwaarden en uitgangspunten worden vastgesteld en toegelicht.

In het ontwerpproces sluiten we zoveel mogelijk aan op voorgenomen uitgangspunten zoals door de gemeente zijn benoemd in het programma van eisen en beeldkwaliteitsplan zoals is opgesteld door de gemeente Waterland. De door de gemeente Waterland beoogde infrastructuur op het Galgeriet voorziet in de huidige plannen niet in de ontsluiting van het perceel Galgeriet 15. In de planontwikkeling gaan we uit van de ontsluiting via de bestaande infrastructuur.

In overleg met de ontwikkelaars van de buurpercelen is het ook mogelijk om de ondergrondseparkeergarage te verbinden met de geplande openbare parkeergarage.



REFERENTIE/ MATERIALISATIE & CONCEPT



Zuideinde en 't Prooyen de overkant van het Galgeriet, kenmerkende roodbruin metselwerk met zwarte en rode dakpannen



varierende gevelopeningen met verticale beleving



grote variant van typologische (woon)vormen



Traditioneel metselwerk modern toepassen

Het Galgeriet en perceel 15 sluiten aan op de "oude stad" ter plaatsen van 't prooyen. Perceel 15 werkt als mediator tussen de kleinschalige kruimel bebouwing van de "oude stad" en de voorgenomen hoge ontwikkelingen op het Galgeriet.

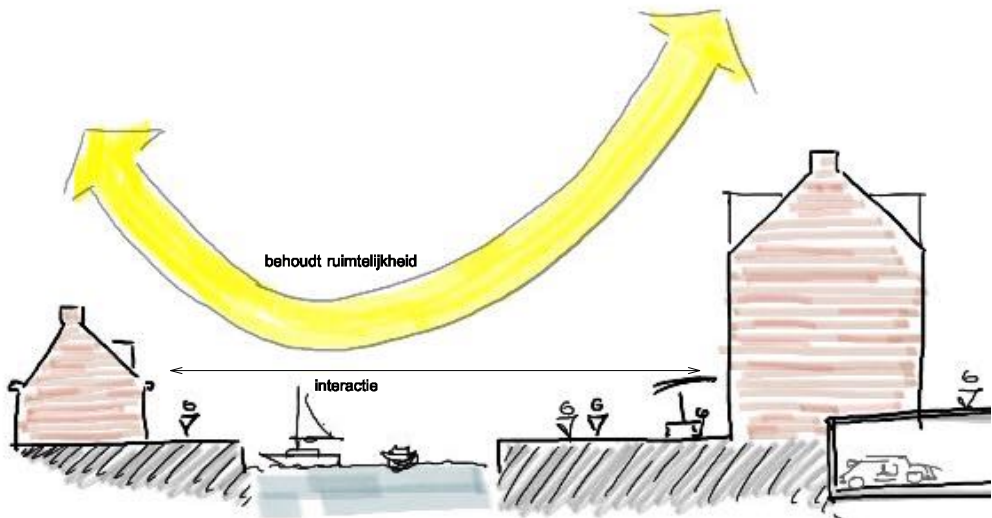
Als uitgangspunt voor de vormging en materialisatie van de bebouwing op Perceel 15 wordt de aansluiting met 't Prooyen/Zuideinde gezocht doormiddel van vormgeving en materialisatie.



afmeting en vormgeving volume, moderne en grote variant van het 't prooyen



refereren naar het industriële karakter van het galgeriet



concept volume&schaal aan het water

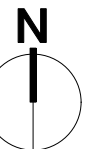


appartementencomplex in de huidige situatie

De bestaande situatie waar het nieuwe appartementencomplex in wordt geprojecteerd is niet representatief voor de uiteindelijk situatie als het Galgeriet geheel is ontwikkeld. Op het moment wordt het gebied vooral gekenmerkt door de kale gebieden door de sloop van diverse panden.

De ontsluiting van het appartementen complex gaat uit van de handhaving van de bestaande infrastructuur, waarbij de verkeerstroom ten behoeven van gemotoriseerd verkeer via de bestaande zuidelijke infrastructuur uit het galgeriet wordt ontsloten.

Op basis van de inpassing van het perceel tussen infrastructuur en de huidige kadastrale percelen is het op basis van de planvorming aan te raden om aan de oostzijde van het perceel grondruil uit te voeren om zo voor alle partijen een efficiënte aansluiting tussen belendende bebouwingen te verkrijgen.



OVERZICHTSTEKENINGEN COMPLEX 4BLOK

WESTGEVEL 1:200
(kadegevel)



Westgevel, aanzicht vanaf de "oude stad" van Monnickendam

De kadegevel tegen over 't Prooyen zoekt in vormtentaal de aansluiting met de architypische woningen aan de overkant van het water , maar refereerd in zijn schaal en volume naar een industriële en pragmatische uitgangspunten van een oud pakhuys.

Op kade niveau is de plint opengewerkt en kan grotendeels worden opengschoven ten behoeven va een horeca functie, waarbij op de kade een terras functie mogelijk is in de middag&avondzon. Deze functie kan een sterke trekker zijn om bezoekersstromen vanuit de "oude stad" naar het nieuwe galgeriet te trekken.

Boven de horeca functie bevnden zicht drie bouwlagen met ruime drie-kamer appartementen. onder de kap is ruimte voor starterwoningen in de vorm van een studio.



Zuidgevel, aanzicht vanaf de hoofdontsluiting van Monnickendam

De dijkgevel tegen over de nieuwbouwwijk de Markgouw zet de architectuur van de kade gevel door, maar wordt in de vormtotaal gedeeltelijk gekenmerkt door een zaagtanddak als referentie naar het industriële gebruik van het gebied. In deze gevel vindt de ontsluiting van het appartementencomplex plaats, doormiddel van een personenentree en de uitgang van de ondergrondse parkeergarage.

Onder het zaagtanddak bevinden zich een viertal eensgezinswoningen die worden ontsloten vanuit het gezamenlijke binnengebied op de 1e verdieping. Aan de dijk is op de begane grond ruimte voor commerciële of maatschappelijke functies.

OOSTGEVEL 1:200
(hofgevel)



De hofgevel van het appartementencomplex verzorgt de ontsluiting van de appartementen naar de twee hoofdentree's en de ondergrondse parkeergarage.

Oostgevel , aanzicht vanaf het beinnegebied van 4BLOK

NOORDGEVEL 1:200 (pleingevel)



Noordgevel , aanzicht vanaf het Galgeriet , toekomstig plein

De pleingevel uitkijkend over het galgeriet zet de architectuur van de kadegevel door en wordt in de vormtaal net als de dijkgevel gedeeltelijk gekenmerkt door een zaagtanddak als referentie naar het industriële gebruik van het gebied. In deze gevel vindt de ontsluiting van het appartementencomplex naar het plein plaats.

Onder het zaagtanddak bevinden zich een drietal eensgezinswoningen die worden ontsloten vanuit het gezamenlijke binnengebied op de 1e verdieping. Aan het plein is op de begane grond ruimte voor commerciële of maatschappelijke functies.

PLATTEGROND 1:200

(Parkeerkelder)



Parkeerkelder:

Toegang kelderverdieping: Via inrit (afgesloten met automatische poort, waarschuwings(verkeers)licht voor tegemoet komend verkeer)

Via trap
Via lift

Totaal oppervlak: 1028 m²
Verdiepingen: 1

In de parkeerkelder aanwezig:

Parkeergelegenheid:

- Totaal: 785m² (inclusief inrit/helling)
- 21 parkeerplaatsen
- 2 invalide parkeerplaatsen
- 1x 2 afsluitbare parkeerplaatsen

Afmeting: 5,0m x 2,5m
Afmeting: 5,0m x 3,5m
Afmeting: 5,6m x 5,2m

Bergingen:

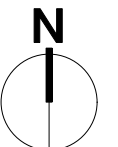
Totaal: 104 m ² (17 eenheden)
12x berging 3,5 m ²
1x berging 3,8m ²
1x berging 3,9m ²
1x berging 4,2m ²
1x berging 5,3m ²
1x berging 5,8m ²

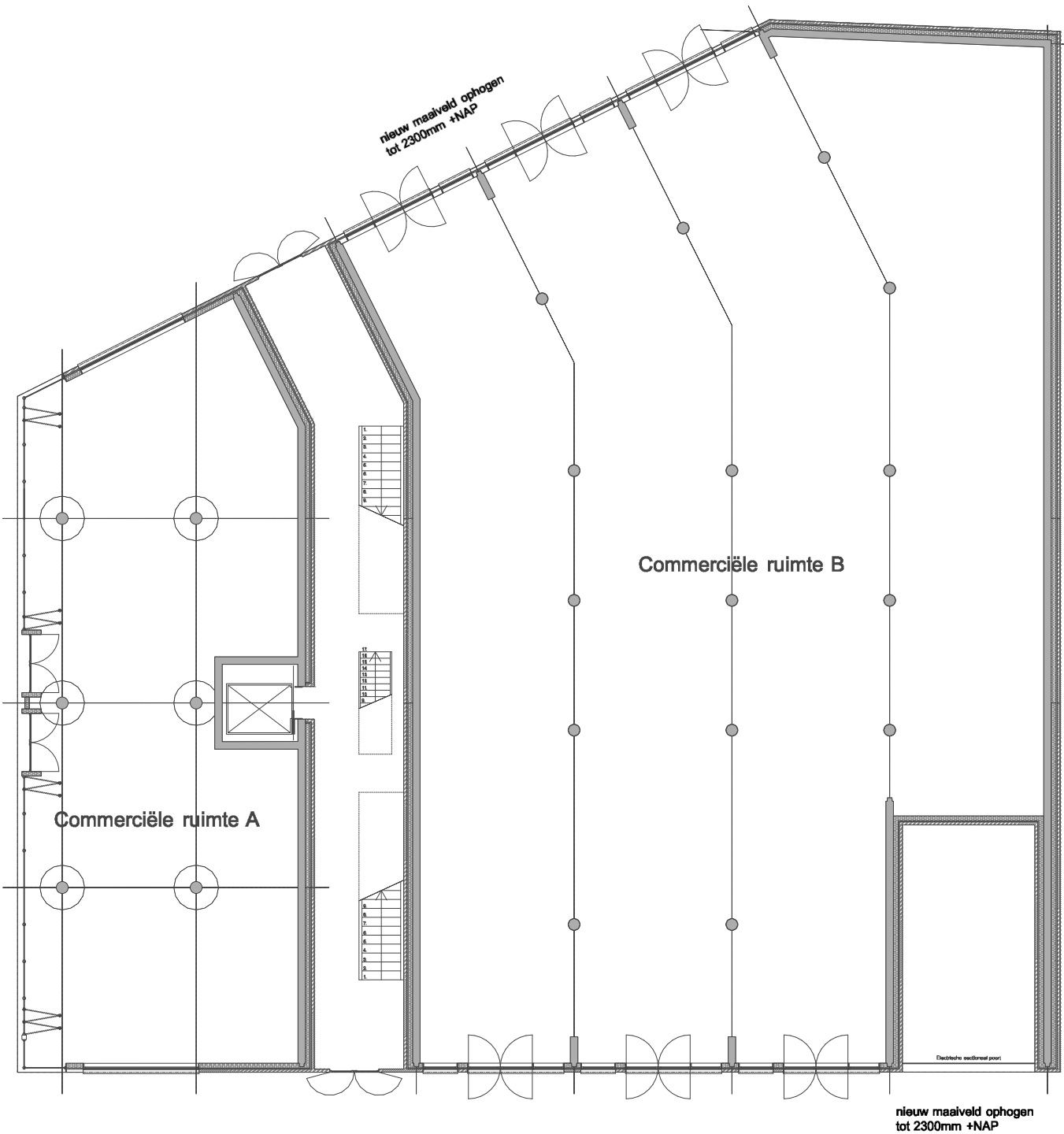
Containerruimte: Totaal: 57,2 m²
51x opstelplaats 120L rolcontainers voor wooneenheden
6x opstelplaats 1100L rolcontainers voor commerciële ruimtes

Technische ruimtes: **Totaal: 15 m²**
 1x lokaal voor watermeters
 1x lokaal voor electriciteits meters
 1x service lokaal

Onder het middengebied is er een buffertank voor regenwater met een inhoud is ongeveer 200 m³ (ongeveer 11.500 liter per wooneenheid). Een grijswater circuit in het complex zal de toiletten in de wooneenheden bevoorraden met gefilterd water uit deze buffertank.

Ook zal er op het middenplein een kraan toegankelijk zijn om de vegetatie op het middenplein te kunnen voorzien van water.





Begane grond:

1x Commerciële ruimte A:
Totaal oppervlak: 236 m²
Verdiepingen: 1

Deze commerciële ruimte is maximaal 26m lang en 10m diep
Maximale gevelbreedte is 22m

Deze ruimte is deelbaar in twee (1x 12m gevel en 1x 10m gevel), doordat er twee ingangen voorzien zijn. De indeling van deze ruimte(-en) is niet vastgelegd en kan worden aangepast/ontworpen aan de wensen van de koper/huurder in functie van het gebruik.
Inclusief 3 opstelplaatsen voor afval rolcontainers in de container ruimte in de parkeerkelder

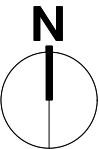
1x Commerciële ruimte B:
Totaal oppervlak: 690 m²
Verdiepingen: 1

Gevelbreedte noord: 16,2 m
Gevelbreedte zuid: 16,2 m

Deze commerciële ruimte is maximaal 21m breed en 34m diep

Deze ruimte is deelbaar in twee tot 6 units, doordat er zowel in de noord gevel als in de zuidgevel 3 mogelijke ingangen voorzien zijn.
De indeling van deze ruimte(-en) is niet vastgelegd en kan worden aangepast/ontworpen aan de wensen van de koper/huurder in functie van het gebruik. Inclusief 3 opstelplaatsen voor afval rolcontainers in de container ruimte in de parkeerkelder

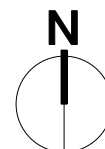
De commerciële ruimtes A en B worden door het hoogteverschil tussen kade- en pleinniveau en de open ontsluiting van de woningen van elkaar losgekoppeld





1e verdieping:

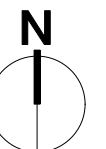
Op dit niveau bevindt zich het gezamenlijke centrale binnenhof waarop de 7 eengezinswoningen en 2 appartementen worden ontsloten. Elke eengezinswoning heeft een eigen zone op het binnenhof die als voortuin gebruikt kan worden. Het binnenhof zelf wordt gevormd door centraal groen, voorzien van een zitrand. Door de verhoging is het mogelijk om een aantal kleine bomen in het ontwerp op te nemen.





2e verdieping:

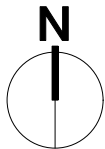
Op dit niveau bevindt zich het gezamenlijke trappenhuis ten behoeve van de appartementen. De eensgezinswoningen bieden op dit niveau ruimte aan een flexibel toepasbare woonruimte. woonkamer, eetkamer of kantoor





3e verdieping:

Op dit niveau bevindt zich het gezamenlijke trappenhuis ten behoeve van de appartementen. De eensgezinswoningen bieden op dit niveau ruimte aan de slaap- en badkamers

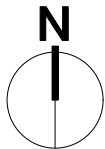




Kapverdieping:

Op dit niveau bevinden zich onder de kap van de appartementen een viertal starterwoningen in de vorm van studio's. Om de ontsluiting van deze appartementen mogelijk te maken is er aan de hofgevel een inpandige galerij voorzien. Onder de kap van de eensgezinswoningen bevinden zich een tweetal slaapkamers en ruimte t.b.v. de nodige installaties.

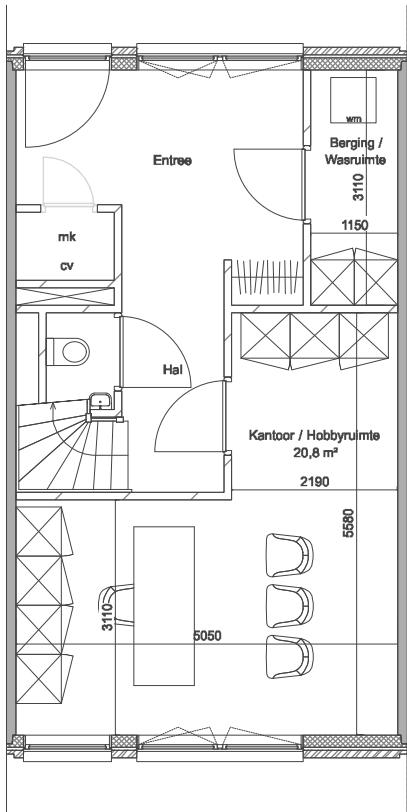
optioneel is het mogelijk om de slaapkamer aan de hofzijde te vervangen voor een dakterras.



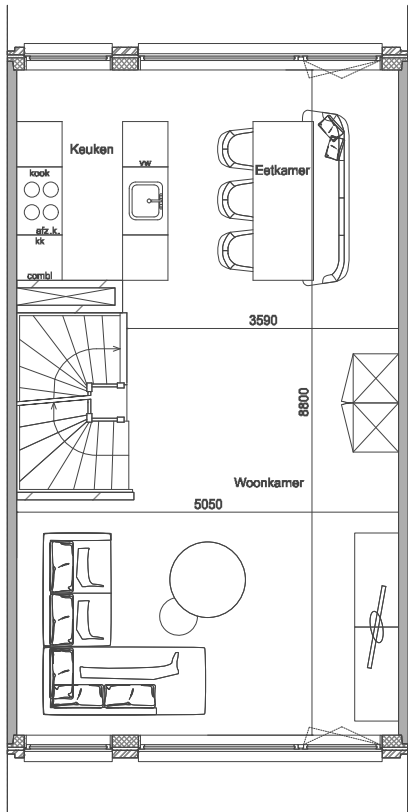
WONINGTEKENINGEN COMPLEX 4BLOK

WONINGPLATTEGROND 1:100

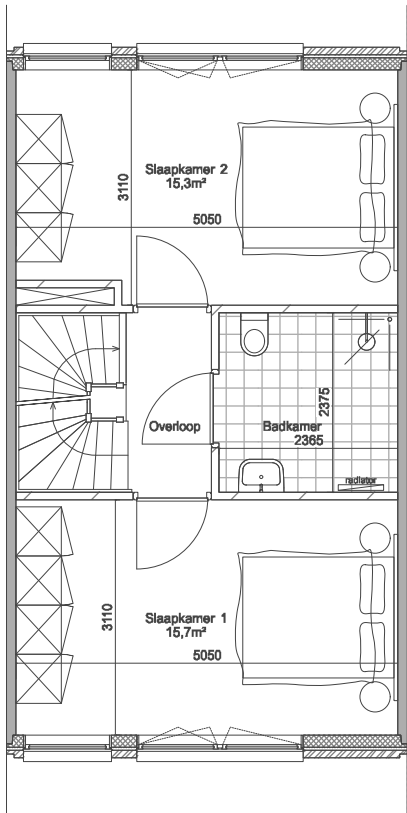
(7x gezinswoning)



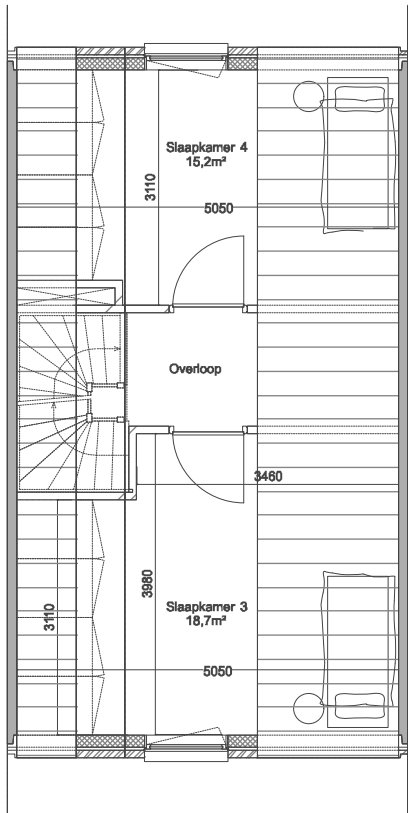
eerste laag (entree)



tweede laag



derde laag



vierde laag (kap)

7x “Woning”:

Toegang woningen:

- Voordeur via middenplein:
- Via trap
- Via lift

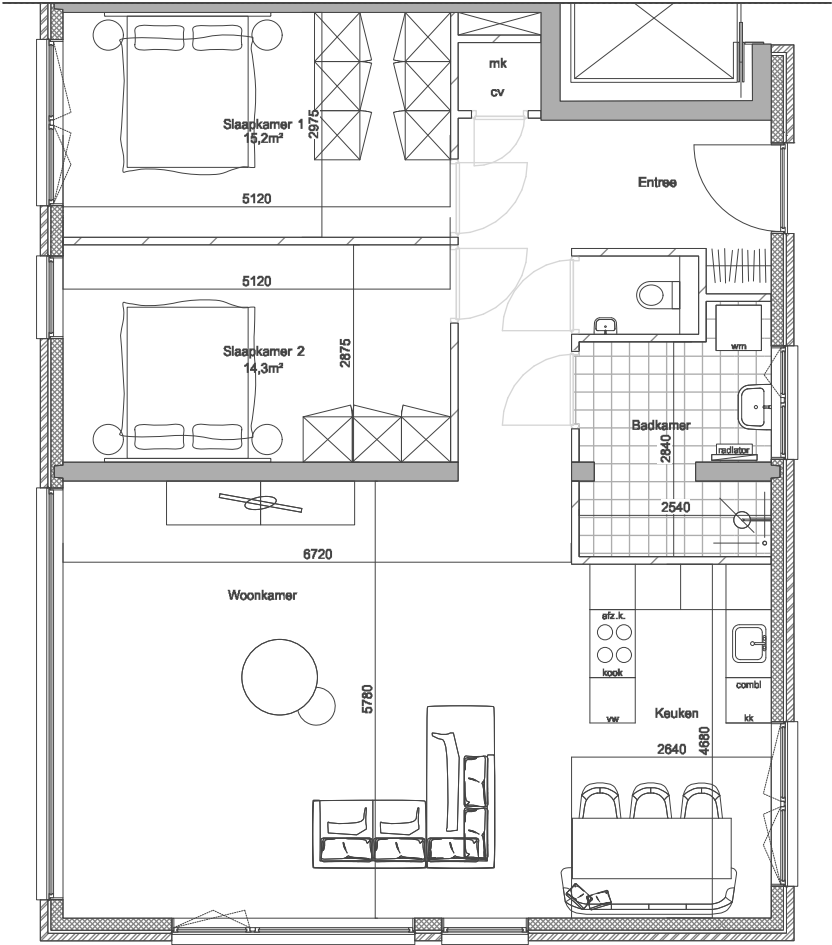
Totaal oppervlak: 199 m²
Verdiepingen: 4

Oppervlaktes:	
Woonkamer:	25,6 m²
Keuken/Eethoek:	15,2 m²
Slaapkamer 1:	15,7 m²
Slaapkamer 2:	15,3 m²
Slaapkamer 3:	18,7 m²
Slaapkamer 4:	15,2 m²
Werkruimte:	20,8 m²
Badkamer:	5,6 m² (toilet aangesloten op grijswatercircuit)
Toilet:	1,3 m² (toilet aangesloten op grijswatercircuit)
Berging / Wasruimte:	3,5 m²

Inclusief 3 opstel plaatsen voor afvalcontainers in de container ruimte in de parkeerkelder

Mogelijkheid tot aankoop van een berging in de parkeer kelder (niet verplicht)
Mogelijkheid tot aankoop van 1 of 2 parkeerplaatsen in de parkeer kelder (niet verplicht)

WONINGPLATTEGROND 1:100
(1x appartement 1.1)



plattegrond appartement 1.1

3x "Appartement" 1.1, 2.1 & 3.1:

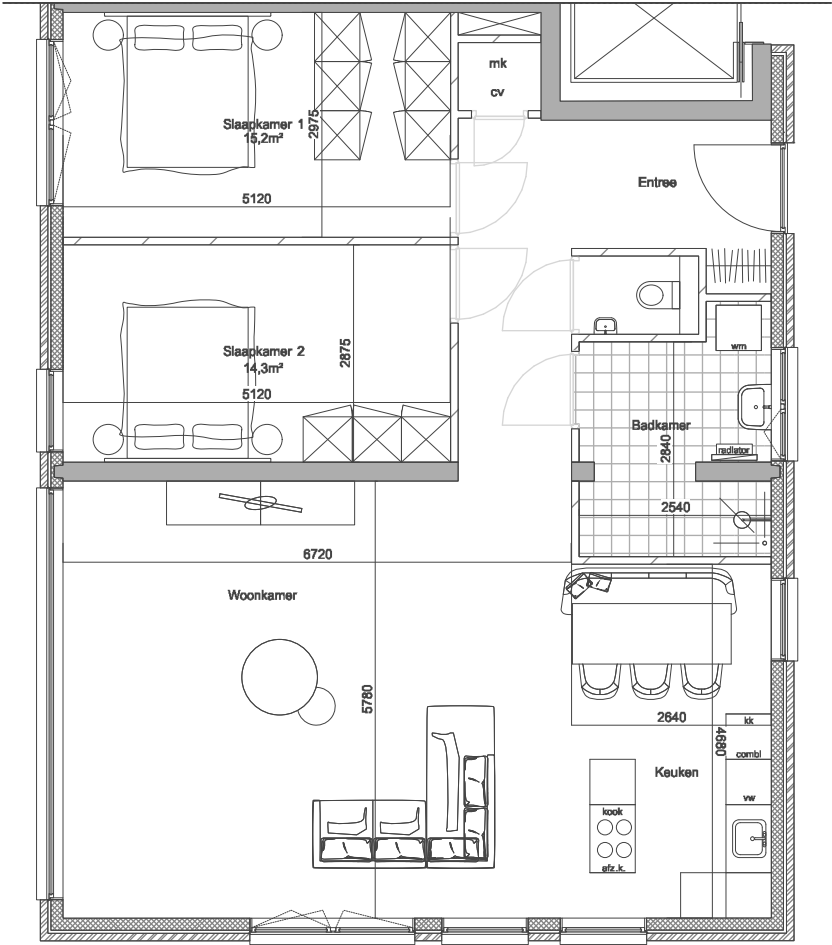
Toegang appartement:
Voordeur via galerij:
Via trap
Via lift

Totaal oppervlak: 118 m²
Verdiepingen: 1

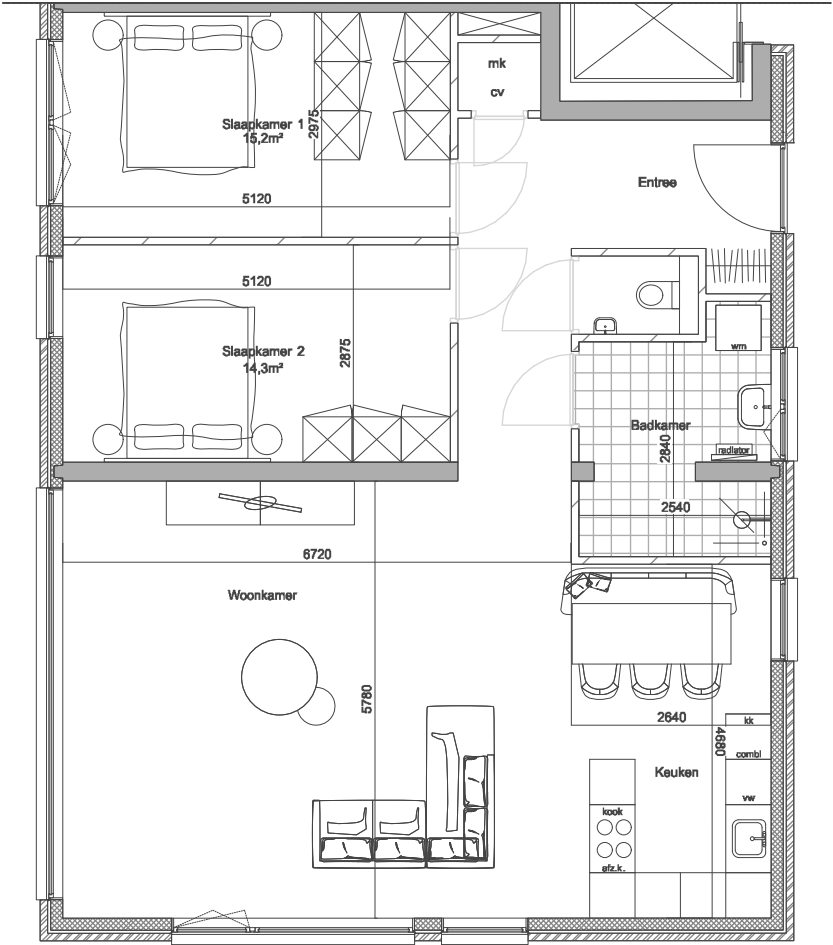
Oppervlaktes:
Woonkamer: 38,4 m²
Keuken/Eethoek: 12,8 m²
Slaapkamer 1: 15,2 m²
Slaapkamer 2: 14,3 m²
Badkamer: 7,7 m²
Toilet: 1,3 m² (aansluiting grijswatercircuit aanwezig voor toilet)

Inclusief 3 opstel plaatsen voor afvalcontainers in de container ruimte in de parkeerkelder
Mogelijkheid tot aankoop van een berging in de parkeer kelder (niet verplicht)
Mogelijkheid tot aankoop van parkeerplaats in de parkeer kelder (niet verplicht)

WONINGPLATTEGROND 1:100
(1x appartement 2.1 & 3.1)

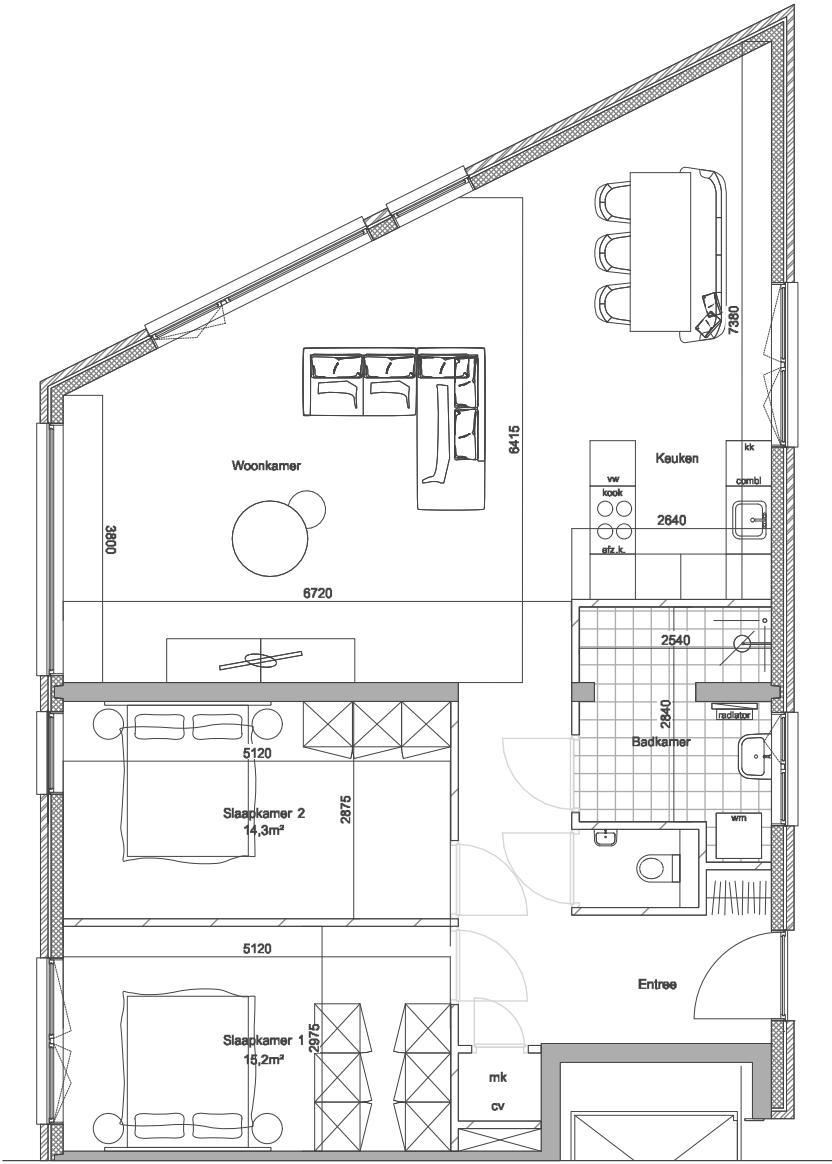


plattegrond appartement 2.1



plattegrond appartement 3.1

WONINGPLATTEGROND 1:100
(1x appartement 1.2)



plattegrond appartement 1.2

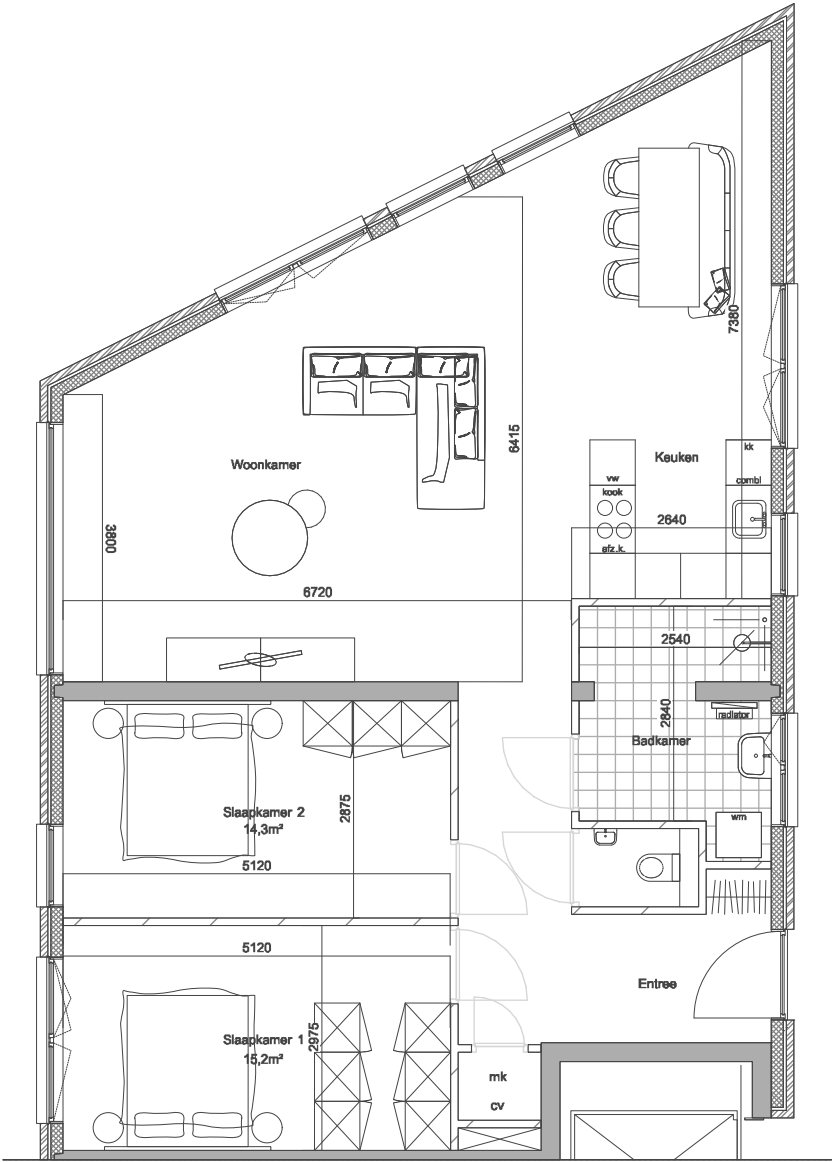
3x “Appartement ” 1.2, 2.2 & 3.2:

Toegang appartement B:
Voordeur via galerij:
Via trap
Via lift

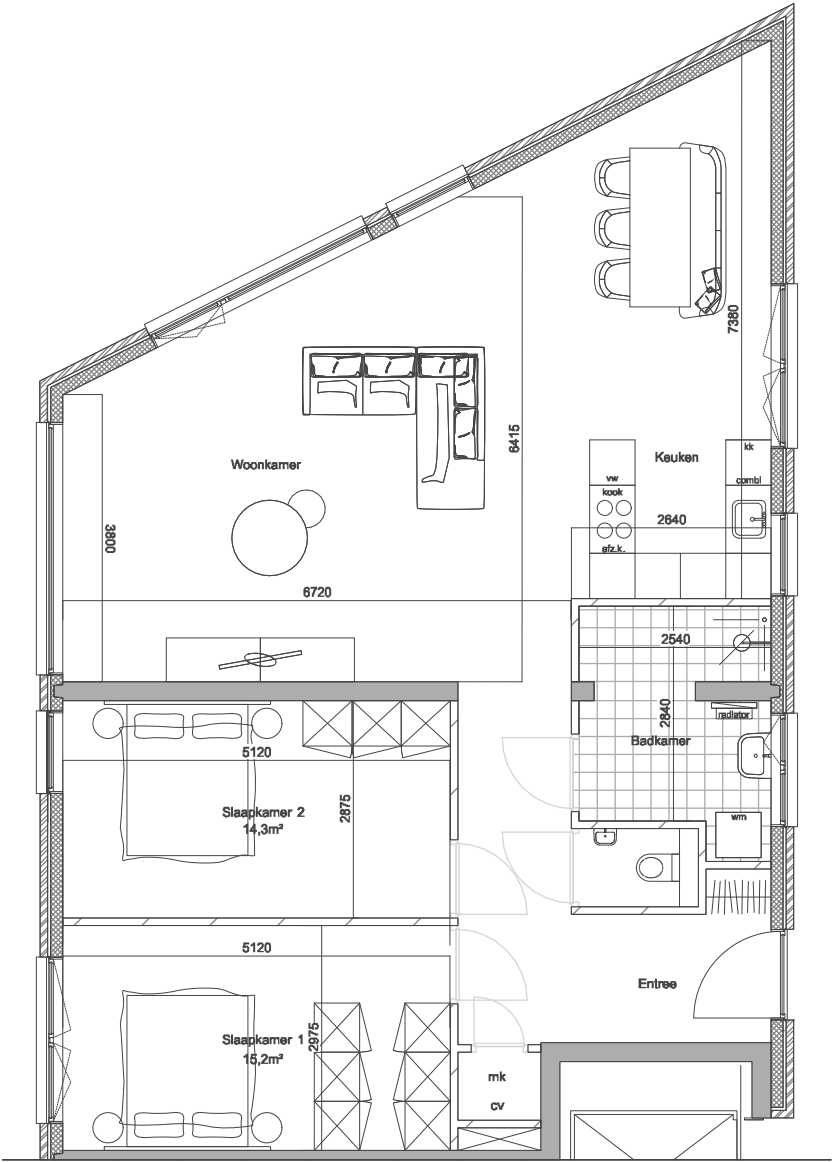
Totaal oppervlak: 121 m²
Verdiepingen: 1

Oppervlaktes:
Woonkamer: 36,7 m²
Keuken/Eethoek: 17,9 m²
Slaapkamer 1: 15,2 m²
Slaapkamer 2: 14,3 m²
Badkamer: 7,7 m²
Toilet: 1,3 m² (aansluiting grijswatercircuit aanwezig voor toilet)

Inclusief 3 opstel plaatsen voor afvalcontainers in de container ruimte in de parkeerkelder
Mogelijkheid tot aankoop van een berging in de parkeer kelder (niet verplicht)
Mogelijkheid tot aankoop van parkeerplaats in de parkeer kelder (niet verplicht)

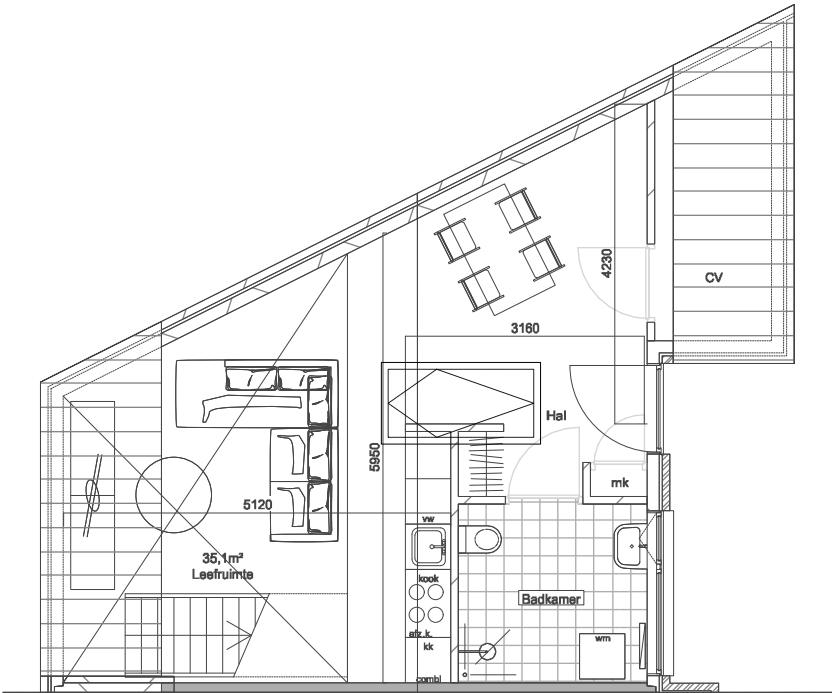


plattegrond appartement 2.2

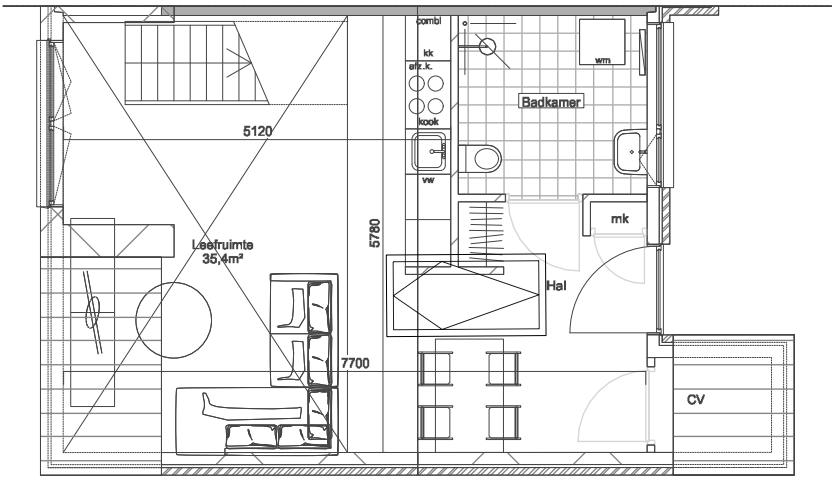


plattegrond appartement 3.2

WONINGPLATTEGROND 1:100
(1x studio 4.1 & 1x studio 4.4)



plattegrond studio 4.4



plattegrond studio 4.1

“Studio” 4.1:

Toegang studio A:
Voordeur via galerij:
Via trap
Via lift

Totaal oppervlak: 75 m²
Verdiepingen: 1 (met entresol in de nok)

Oppervlaktes:
Leefruimte: 35,4 m²
Slaaphoek: 25,0 m² (entresol in de nok)
Badkamer: 5,8 m² (aansluiting grijswatercircuit aanwezig voor toilet)

Inclusief 3 opstel plaatsen voor afvalcontainers in de container ruimte in de parkeerkelder
Mogelijkheid tot aankoop van een berging in de parkeer kelder (niet verplicht)
Mogelijkheid tot aankoop van parkeerplaats in de parkeer kelder (niet verplicht)

1x “Studio” 4.4:

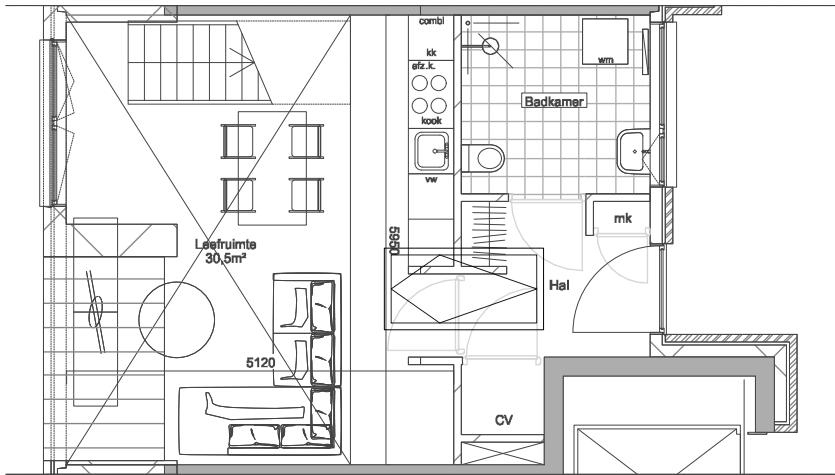
Toegang studio C:
Voordeur via galerij:
Via trap
Via lift

Totaal oppervlak: 87 m²
Verdiepingen: 1 (met entresol in de nok)

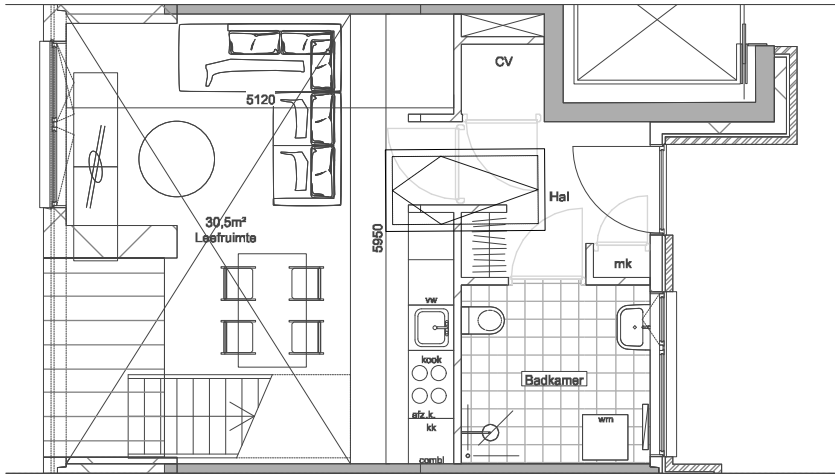
Oppervlaktes:
Leefruimte: 35,1 m²
Slaaphoek: 27,0 m² (entresol in de nok)
Badkamer: 5,8 m² (aansluiting grijswatercircuit aanwezig voor toilet)

Inclusief 3 opstel plaatsen voor afvalcontainers in de container ruimte in de parkeerkelder
Mogelijkheid tot aankoop van een berging in de parkeer kelder (niet verplicht)
Mogelijkheid tot aankoop van parkeerplaats in de parkeer kelder (niet verplicht)

WONINGPLATTEGROND 1:100
(1x studio 4.1 & 1x studio 4.4)



plattegrond studio 4.3 (4.2 gespiegeld)



plattegrond studio 4.2

2x "Studio's" 4.2&4.3:

Toegang studio B:
Voordeur via galerij:
Via trap
Via lift

Totaal oppervlak: 68 m²
Verdiepingen: 1 (met entresol in de nok)

Oppervlaktes:
Leefruimte: 30,5 m²
Slaaphoek: 20,0 m² (entresol in de nok)
Badkamer: 5,8 m² (aansluiting grijswatercircuit aanwezig voor toilet)

Inclusief 3 opstel plaatsen voor afvalcontainers in de container ruimte in de parkeerkelder
Mogelijkheid tot aankoop van een berging in de parkeer kelder (niet verplicht)
Mogelijkheid tot aankoop van parkeerplaats in de parkeer kelder (niet verplicht)



principe entresol in studio's

4BLOK
4 = Fier = trots met veel zelfvertrouwen appartementencomplex maakt de overgang tussen de "oude stad" en het nieuwe Galgerie
Blok = referentie naar de katrollen blokken die op de locatie gemaakt worden, maar ook naar de eenheid van het complex

4BLOK is een co-productie tussel WZZL & studioJBA