

Naam project

de Kooimeer

Functie/ invulling van het gebouw of gebied

**woongebouw met 123 levensloopbestendige
woningeenheden met samenkomstruimten en een
gebouwde parkeervoorziening**

Adres

Alberta Agnesstraat 176 - 266

Gemeente

Alkmaar

Gerealiseerd in

opgelevering april 2024

((Bruto) Oppervlak (m²))

16.611 m²

Inleiding

De Kooimeer is een woongebouw met verschillende woningen in de sociale-, goedkope- en vrije sector. In het woongebouw bevindt zich ook een 'huiskamer', een samenkomstruimte voor in- en omwonenden, waar de mensen elkaar ontmoeten, samen koken, eten en spelen. De 'huiskamer' biedt ook ruimte voor ambulante (gezondheids) consultatie.

Het woongebouw is de vervanging van het voormalige bejaardenhuis 'de Kooimeer', een gebouw van 7 bouwlagen, wat vanaf de 60-er jaren het beeld aan de rotonde bij de entree van Alkmaar heeft bepaald.

De kwaliteit van het nieuwe woongebouw is gebaseerd op toegankelijkheid en comfort voor alle bewoners. Dit komt tot uitdrukking in woningen en voorzieningen in het gebouw, de inrichting van het openbaar gebied, de parkeergarage en de huiskamervoorziening.

Plan in de situatie

Het gebouw onderscheidt zich qua schaal en maat van de directe omgeving. De expressie van het gebouw is afgestemd op de verschillende schaalniveau's van stadsrand, stadsweg en buurtstraat. Met het bestaande belendende aanleunwoningcomplex is door het schaalverschil echter geen sprake meer van een ensemble. Daarvoor is het schaalverschil met het bestaande 3-laagse complex van aanleunwoningen te groot. Toch vormen ze samen wel een fraaie hofruimte, waar door middel van hoogteverschil en luwtevoorzieningen een aangenaam verblijfs- en entreeklimaat is gecreëerd.



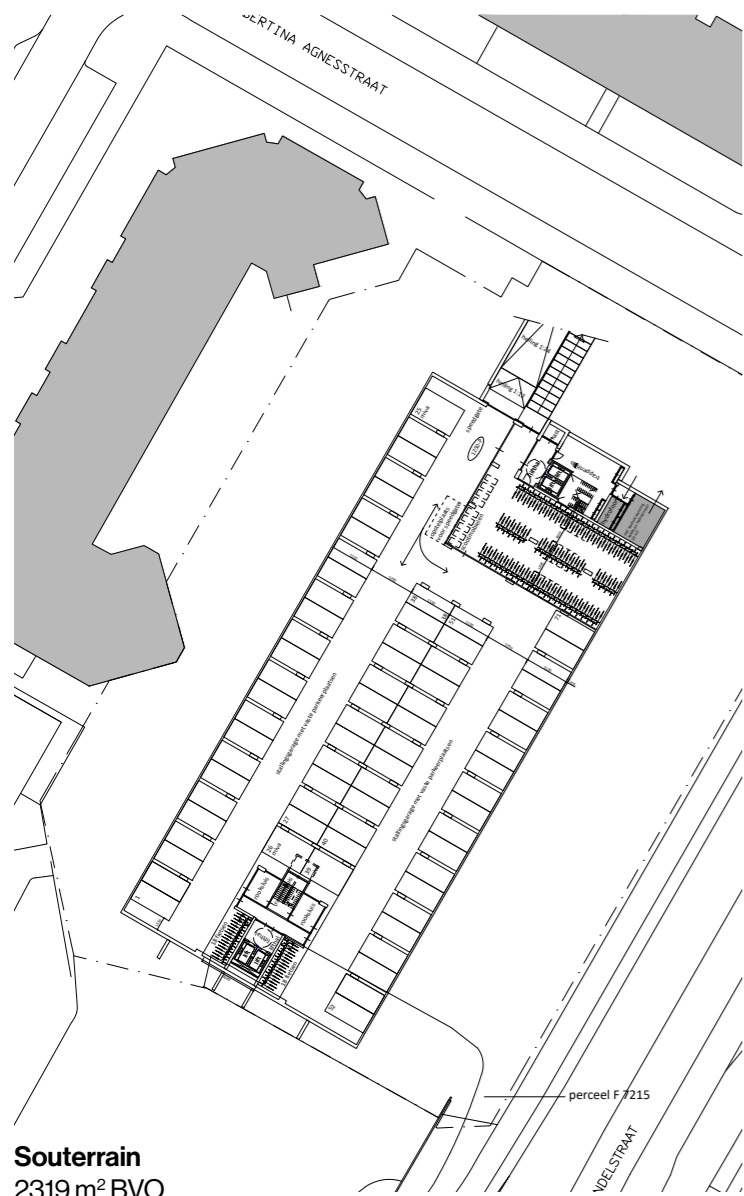
Motivering van het ontwerp

Bij het initiatief voor dit ontwerpvoorstel zijn de toenmalige bestemmingsplan voorwaarden losgelaten. Het voorstel is destijds (2015) gemotiveerd op basis van de kenmerken van de context.

Een belangrijke inspiratie voor het ontwerp is de beeldbepalende positie aan de stadsrand van Alkmaar. Maar het gebouw verhoudt zich ook tot de omliggende gebouwen en anticipeert daarnaast op het fraaie uitzicht op het noordhollandse landschap van de oude polders en het fraaie stadsprofiel van de stad Alkmaar....

Met name het gezamenlijke terras op verdieping 7, voorzien van windschermen, biedt de bewoners een fijne en indrukwekkende buitenruimte met dit uitzicht.

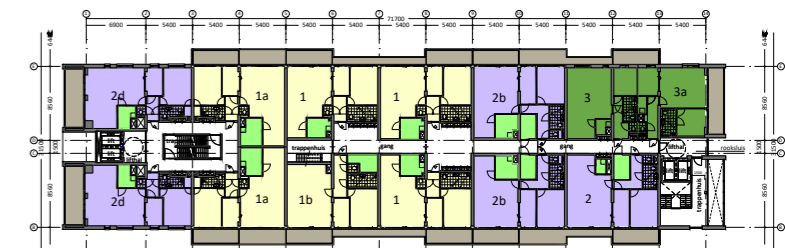
Met deze kwaliteiten is aanleiding gevonden, om een expressieve 'solid' als architectuurbeeld na te streven.



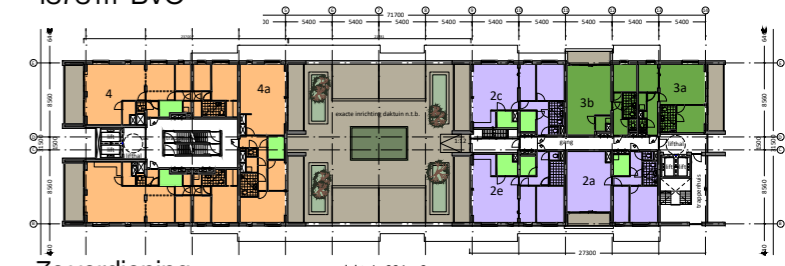
Souterrain
2319 m² BVO



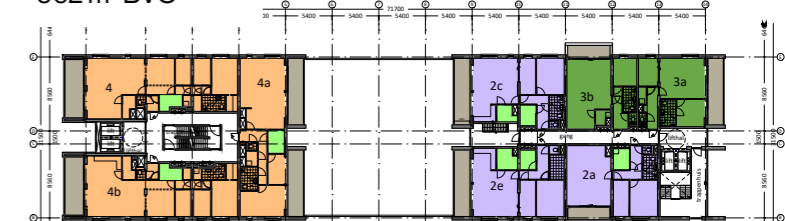
Parterre
1376 m² BVO



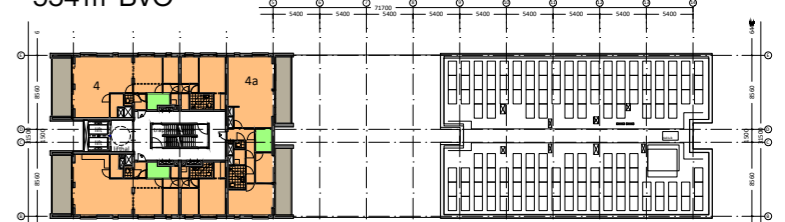
1e-6e verdieping
1373 m² BVO



7e verdieping
962 m² BVO



8e-9e verdieping
954 m² BVO



10e-13e verdieping
448 m² BVO

Planorganisatie

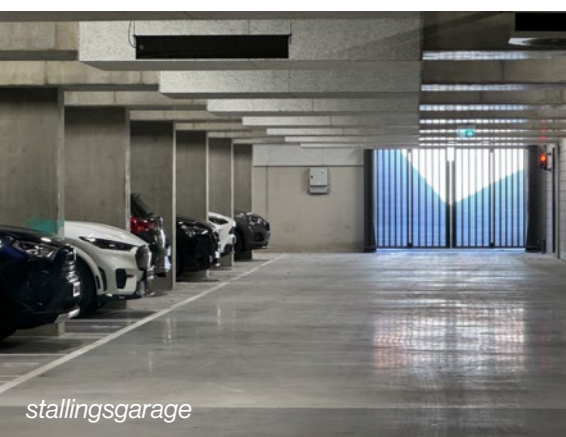
De ontsluiting van het gebouw is uiterst eenvoudig: Een corridor van noord naar zuid met aan weerszijden woon-eenheden. Aan zowel de noord- als zuidgevelzijde bevindt zich een trappenhuis met liften. De beide lift-trappenhuisen ontsluiten ook de twee torens boven bouwlaag 7.

Het gebouw telt 14 bouwlagen en staat op een plint. In het souterrain op 2.00 m-maaiveld bevindt zich een stallinggarage voor de bewoners, een collectieve fietsenstalling en installatieruimten.

De parterre bevindt zich op een bel-etage niveau op 1.50m+ maaiveld. Het hoogteverschil is opgelost in de 2 entreerui-

ten. Aan de zuidzijde is de ontmoetingsruimte gecreëerd. Deze is ook toegankelijk voor omwonenden. De verhoogde plint biedt privacy aan de woningen en uitzicht over de geparkeerde voertuigen heen. Alle woonappartementen beschikken over royale beschutte buitenruimten, uitzicht, zon oriëntatie en koelte.

De inpandige corridor is levendig door uitzicht op de omgeving en het daglicht vanuit de zuid- en noordgevel. De lift op de zuidgevelzijde bevindt zich in de verkenning tussen de 2 torens. In die liften reis je van beneden naar boven met uitzicht op het polderlandschap. Deze liftschacht is met glas bezet en in het avond- en nachtbeeld verlicht.



stallingsgarage



Parterre woningen op souterrain



Beschutte geluidsluwe balkons



Uitzicht vanuit de lift op het polderlandschap



Gezamenlijk terras op verdieping 7

Huisvestingsprogramma

De huurwoningen zijn bestemd voor 55-plussers met een zorgindicatie van de gemeente. De koopwoningen zijn met voorrang toegewezen aan 55-plussers met (toekomstige) zorgbehoefte.

Het programma van sociaal- en goedkope huur en vrije sector koop is in een verhouding 30-30-40 gehuisvest in het woongebouw.

De sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van 65-85 m² en zijn ingericht voor zorgwonen.

De goedkope huurwoningen en vrije sector woningen heb-

ben een oppervlakte van ca. 85 tot 108 m² en beschikken over een ruime woonkamer en extra slaapkamer.

Alle woningen zijn ontworpen op mindervalide toegankelijkheid en daarmee levensloopbestendig.

In totaal bevinden zich **123 woningen** in het gebouw.

Sociale ruimte

Op de begane grond, direct naast de hoofdentree, bevindt zich een ontmoetingsruimte van 200 m². De ontmoetingsruimte beschikt over een terras bij de tuin.

In de ontmoetingsruimte kan samen worden gekookt, een

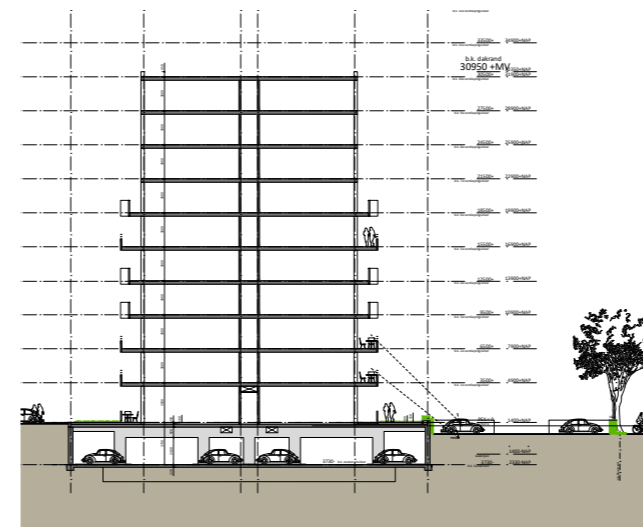
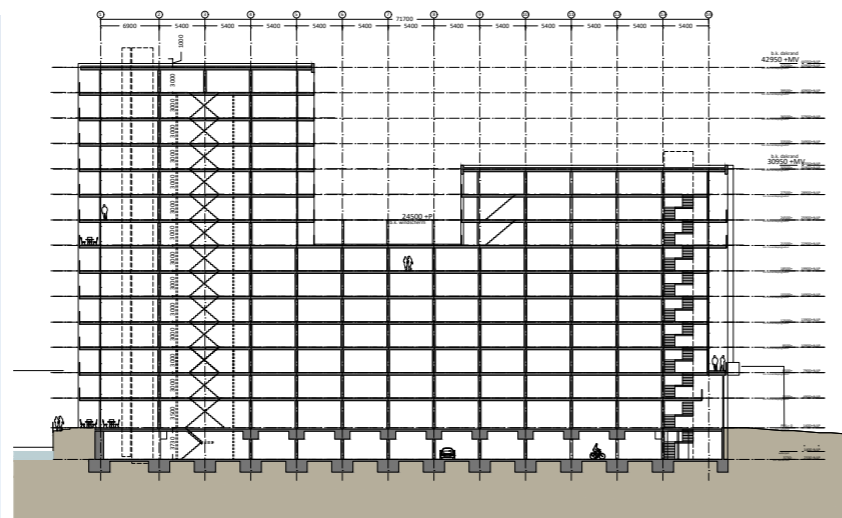
verjaardag worden gevierd, gebiljart en is ruimte voor ontmoeting en consultatie. De ruimte wordt beheerd door de voormalig eigenaar van het bejaardenhuis, stichting de Kooimeer. In samenwerking met diverse partijen wordt invulling gegeven aan deze ruimten.

Stichting de Kooimeer huurt de zorg- en ontmoetingsruimten voor 10 jaar. Zij borgt de juiste functie en het gebruik van de ruimte. Ook contracteert de Stichting een zorgaanbieder bij wie bewoners ondersteunende zorgdiensten kunnen afnemen.

Alkmaar de Kooimeer



in de hoofdentreegevel op de hoek van de buurtontsluitingsweg met de stadsweg zijn de glas-in-lood vensters opgenomen van kunstenaar Jaap Min



ruimte voor samenkomst

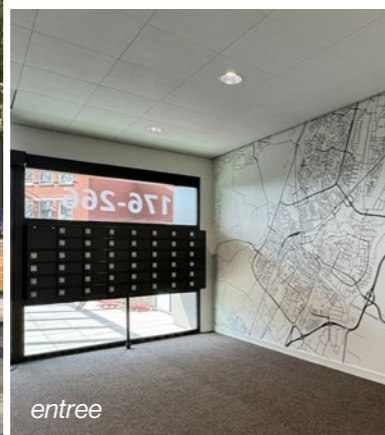
Kunst en historische verbinding

Op de hoek met de buurt, de Albetina Agnesstraat, bevindt zich het andere trappenhuis met lift. Deze gevel is gedecoreerd met het uitkomende glaskunstwerk uit het voormalige bejaardenhuis van lokale kunstenaar Jaap Min. Dit fraaie rudiment is daarmee behouden gebleven en draagt bij aan de iconische verschijningsvorm van het gebouw.

Parkeren

Onder het gebouw bevindt zich een stallingsgarage voor 71 parkeerplaatsen. Op het maaiveld op eigen terrein zijn nog eens 87 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de entree aan de Albetina Agnesstraat is een micromilieu gerealiseerd met fietsparkeren en wachtruimte voor personen vervoer.



entree



Entree sociale ruimte

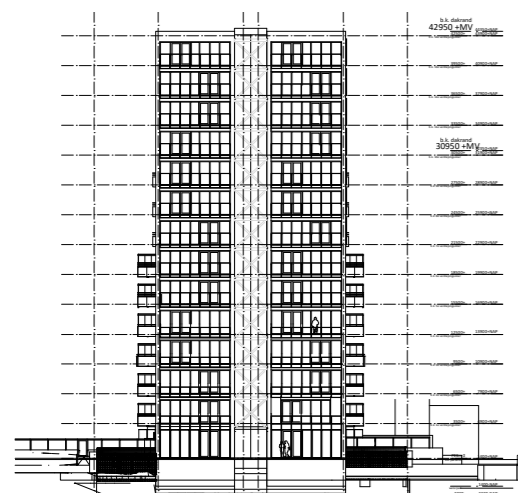


Sociale ruimte bijtinkamer

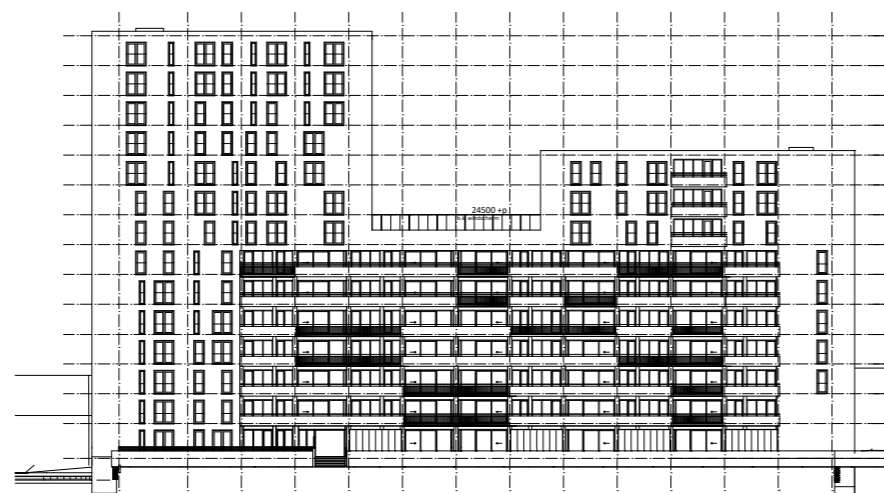


Sociale ruimte ontmoeting

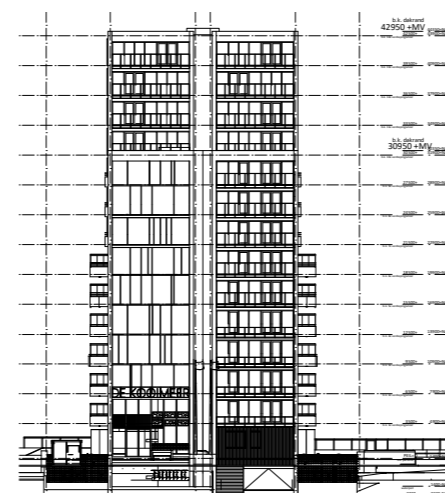




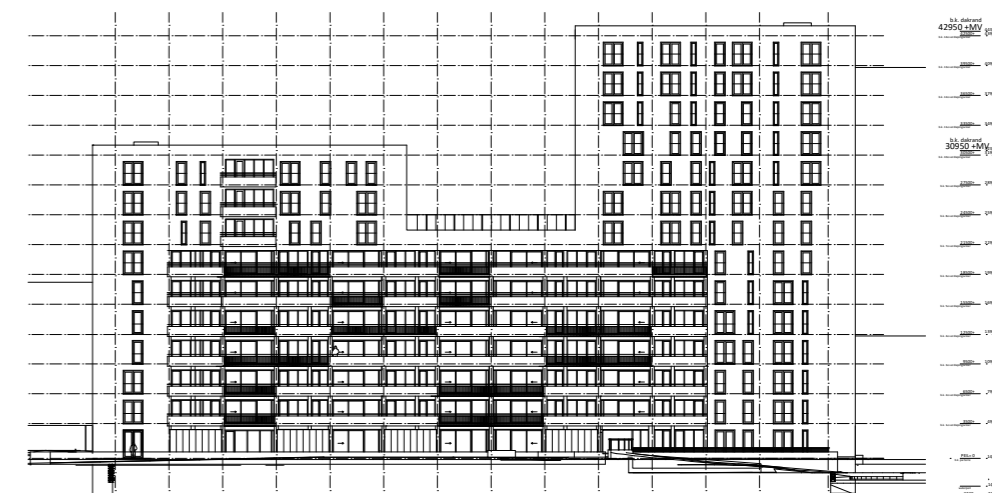
Zuidgevel



Oostgevel



Noordgevel



Westgevel



Geluidbelaste gevel aan de Vondelstraat, de stadsweg naar het centrum van Alkmaar.

De locatie van de Kooimeer is geluidsbelast.

*De gevels zijn uitgevoerd als **dove gevels**, waarbij de buitenruimte als geluidsluwe gevel voorziet in een goed verblijfsklimaat binnen en buiten. Alle woningen dienen volgens de plaatselijke geluidshinder verordening te zijn uitgerust met minimaal 1 geluidsluwe gevel.*

Voor gevelonderhoud zijn overigens de woningen uitgerust met een service balkon of naar binnen draaiende gevelvensters