

Kooipl^{N I E U W}ein

schetsontwerp



Mi'o'60s

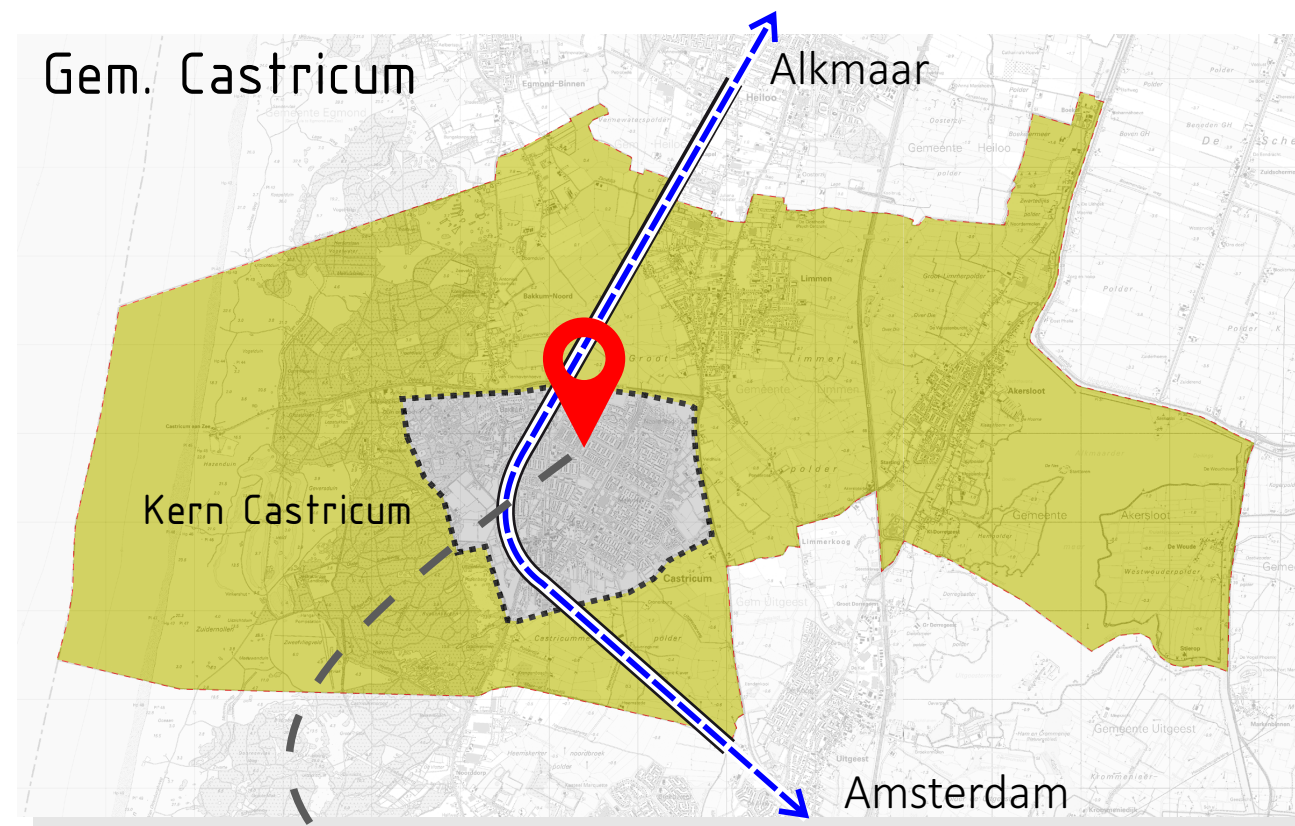


fruitema bouwkundig ingenieursbureau
tel.: 0251.650.079/ mob.: 0628.126.250/ email: info@fruitema.nl/ boccherinistraat 13 - 1901vb Castricum

© bureau fruitema 2019



Floresteyn
vastgoedadvies



Inleiding:

Met het vertrek van de supermarkt van het Kooiplein is ook de grootste publiekstrekker verdwenen. Voor veel -vooral ouderen- uit de zeehelden- en componistenbuurt was de kleine supermarkt een dagelijks ontmoetingspunt. Niet alleen wat eten kopen voor vanavond, maar je ziet de mensen uit de buurt weer even, tijd voor een praatje, de laatste nieuwtjes uitwisselen... Boodschappen kun je tegenwoordig makkelijk bestellen, maar het sociale deel van het plein wordt zeker gemist!

Nu de levendigheid uit het plein is, en het grootste deel van de winkels leeg staat, wordt de tand des tijds pijnlijk zichtbaar... De oorspronkelijke winkelpuizen uit de jaren 60 zijn oud en versleten, en bijna niet meer te repareren. De installaties zijn eindeloos aangepast, het metselwerk is hier en daar slecht, dakbedekking die al ruim over de houdbaarheidsdatum is, kortom; alles is verouderd, en hóógnodig aan vervanging toe.

Het einde van het één kán natuurlijk óók een startpunt zijn van een nieuwe-unieke-ontwikkeling! In samenwerking met de directe belanghebbenden kunnen we een nieuwe- en duurzame start van het plein maken! We kunnen het samen weer tot een gloednieuw kloppend hart van de buurt maken!

Als je het samen doet, doe je het meteen goed!

De geschiedenis van het plein toont aan dat er niet alleen behoefte is aan winkels met de eerste levensbehoefte, maar de aanwezigheid van een gezellig hart in de wijk essentieel is! De trend naar kleinere gespecialiseerde winkels met lokaal gegroeide of gemaakte producten kan hier uitstekend in voorzien. Castricum mag zich prijzen met een ruim aanbod aan initiatieven in deze!

In de kern Castricum is er ook grote behoefte aan een kleiner type woning, de zgn. Starterswoning. Het aantal woningzoekenden in deze categorie is nog steeds (te) groot, tijd om wat van die problemen op te lossen.

Het voor u liggende plan is tot stand gekomen met behulp van eigenaren, bewoners, huurders van het Kooiplein, initiatiefnemer dhr. Wim Kruijswijk, Bureau Fruitema , Valancia Dekker (student spatial design) en Floresteyn Vastgoed Advies.

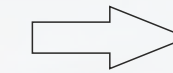
Visie:

- Een nieuw ,groen hart’ maken voor de buurt waar jong en oud elkaar kan ontmoeten voor een praatje of het ontplooiën van gezamenlijke initiatieven.
- Geen grootschalige winkels of supermarkt op deze plek in de buurt. Logistiek zijn er beperkte mogelijkheden voor het grote vrachtverkeer. Daarbij zullen de bezoekersaantallen parkeeroverlast, geluid, zwerfvuil, enz. veroorzaken. Nog onverlet de aanwezigheid van beide scholen op zeer korte afstand.
- Na de schaalvergroting in supermarkten zoals we die hebben gezien vanaf de jaren 70, nu juist weer kleinere winkelunits, koop of huur, maar nu in gespecialiseerde duurzame producten zoals een ambachtelijke bakker/ slager/ groenteman, bij voorkeur door, en in samenwerking met lokale ondernemingen!
- Een flexibel casco/chassis realiseren zodat de units flexibel te schakelen zijn. Niet alleen met elkaar (om een iets grotere winkelruimte te creëren), maar ook om eventueel de ruimte bij de bovengelegen woning te kunnen koppelen mocht de winkelbehoefte in de toekomst wegvallen. Denk daarbij aan een praktijkruimte of misschien als kangoeroe of rugzak-appartement voor een inwonend kind of ouder op den duur. (Zoals de andere woningen in het blok aan het Kortenaersplantsoen)
- Het woningaanbod zeer breed maken, zodat er een gelijkmatige opbouw ontstaat: Van sociale huurappartementen tot ruime geschakelde woningen!
- Aansluiting met de ,stempel-verkaveling’ uit de jaren 60.
- En ,Last-but-not-Least’: Vooral een Duurzaam plan! Met natuurlijk niet alleen Nul-Op-de Meter woningen, maar ook aandacht voor de energie huishouding van het gehele plan, de invulling van het groen, de mogelijkheid van waterbuffering (evt. een grijs-water circuit) onderzoeken, hittestress vermijden, circulair bouwen, enz enz enz!

Castricum en Heiloo

Tussen Zaanstad en Alkmaar liggen mooie dorpen in een historisch en groen landschap. Hier liggen volop kansen voor recreatie, toerisme en landelijk wonen. Castricum werkt aan het vernieuwen van het station en het verbeteren van de aansluiting daarvan op het duingebied en dorp. Castricum wil in de komende jaren 430 nieuwe woningen bouwen binnen 10 fietsminuten van het station. Heiloo bouwt in de komende jaren 550 nieuwe woningen in de nieuwe wijk Zuiderloo.

bron: www.noord-holland.nl



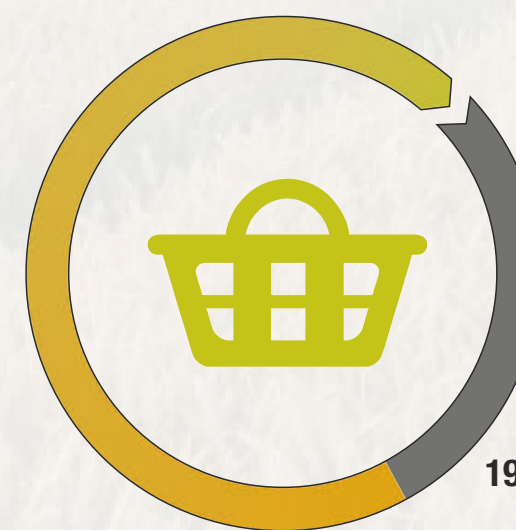
Uw Lokale Groen Leverancier!
OPDAT U WÉÉT WAAR HET VANDAAN KOMT!

Millennials zien de supermarkt van 2025 als een 'belevingssupermarkt', waarin boodschappen doen een 'uitje' is geworden. Albert Heijn licht toe: 'Een volledig gerobotiseerde, thuis-bezorgende supermarkt, waarbij de fysieke winkel fungeert als sociale ontmoetingsplaats voor "vergeten boodschappen" en waar medewerkers voeding- en gezondheidsadvies geven.'

,De 65+er ziet volgens het onderzoek toekomst in de kleine, lokale buurtsuper die snel op lokale versbehoeften in kan spelen. Albert Heijn: 'Naast verschillen zijn beide groepen echter eensgezind op onderwerpen als duurzaam, bewust en gezond leven. Trends die volgens Millennials en 65+ers richting 2025 écht gaan doorzetten en nog concreter invulling gaan krijgen.'

bron: www.adformatie.nl

2010>
gespecialiseerde
detailhandel/ duurzame
voeding&producten



<1900 Kruideniers / detailhandel

>1900 1e supermarkten Amerika

1948 1e zelfbedieningszaak
(Dirk vd Broek)

1956 1e Supermarkt AH

jaren 70-10:
supermarkten >
detailhandel <



Duurzaam!

Duurzaamheid is een breed begrip, en kan tegenwoordig heel veel omvatten. In het voor u liggende project gaan we van de volgende aspecten uit:

1. Energie:

Natuurlijk bouwen we tegenwoordig NOM (Nul-Op-de-Meter) en maken we geen gasaansluiting meer. NOM wil zeggen dat we er voor zorgen dat de gebouw-gebonden energie (om de woning te verwarmen/koelen, te voorzien van warm water, te ventileren enz.) duurzaam opgewekt wordt dmv. PV-panelen (op de hoogste daken), groene stroom en/of warmtenet aansluiting. En ook de huishoudelijke energie die [normalerwijs] gebruikt wordt door de bewoners voor verlichting en huishoudelijke apparaten. Uiteraard zijn de gezamenlijke voorzieningen zoals verlichting en straatverlichting uitgevoerd in LED, en energie zuinig.

2. „Groen“:

De openbare zone tussen beide bouwblokken wordt samen met de bewoners en buurt ingevuld. Uitgangspunt is dat het een geheel groene zone wordt met een diversiteit aan beplanting rondom een [ondiepe] waterpartij met stromend water. Water is leven, en samen met de winkels, de boomgroepen, de zitjes en speelplekken, bied het voor jong en oud een fijne pleisterplaats om even te rusten of een praatje te maken... De open bestrating, en de grasvlakken verlagen de kans op hittestress aanzienlijk, en de waterbuffer in/onder de waterpartij geeft altijd genoeg water om de aanwezige beplanting te voeden. Het is een onderzoek waard of dit water ook gebruikt kan worden in een zgn. „grijs-watercircuit“ tbv de bewoners. De daken waarop gekeken kan worden, worden voorzien van een groenblijvende beplanting of sedum, en de binnentuin van de appartementen wordt een groene binnen/buitenruimte voor gezamenlijk gebruik.

3. Vervoer/ transport:

Om het gebruik van elektrische (deel-) auto's en-fietsen te stimuleren kan gedacht worden aan laadpalen, gevoed vanuit de gezamenlijke energievoorziening (PV/ groene stroom) enz. In aansluiting op het project vanuit CALorie Castricum kan het gebruik van gezamenlijke vervoermiddelen, zoals auto/fiets/ scooter), in de servicekosten opgenomen worden en via een app het gebruik gereguleerd worden.

4. Circulariteit:

Natuurlijke materialen, met een zo laag mogelijke impact op het milieu, hebben de voorkeur om te zorgen dat een zo laag mogelijke Co2 footprint ontstaat. Denk hierbij aan hout, steen, metaal enz. (zie ook het blad met de sfeerimpressies) Kunststoffen en milieuonvriendelijke materialen zijn uit den boze! Onderzocht wordt of er uit de sloop van de bestaande panden mogelijk materialen hergebruikt kunnen worden (denk aan puin, glas enz enz.)

5. Sociale duurzaamheid:

Om het plein/parkje weer het kloppende hart van de buurt te maken is alleen een paar fraaie winkels en een goed ingericht parkje niet voldoende. Waar de supermarkt voorzag in een dagelijkse behoefte, daar zal een gelijkwaardige functie moeten komen om veel contacten tussen bewoners en omwonenden te genereren. Gedacht kan worden om een kleine kwalitatief goede [dag-]horecazaak terug te laten komen waar men een kop koffie of een broodje kan halen, misschien in combinatie met een actief buurtcentrum waar vanuit diverse evenementen georganiseerd kunnen worden zoals; een buurttafel, een jaarlijkse buurt-BBQ, enz enz.





Duurzaam

Sociale duurzaamheid

OOG VOOR ELKAAR

Voor mijn project ben ik mij gaan richten op het creëren van ontmoeting. Ik wil verschillende generaties uitdagen elkaar te ontmoeten. Onder de ouderen groeit het aantal eenpersoonshuishoudens, en daardoor neemt ook eenzaamheid toe. Deze ontwikkeling komt voort uit de individualisering, die een stevig stempel drukt op onze manier van samenleven. De manier waarop we naar elkaar kijken en voor elkaar zorgen is veranderd. Dat pakt niet voor iedereen positief uit. Zien en gezien worden door de mensen om je heen, op een natuurlijke manier zorgen voor elkaar, is een basisbehoefte. Hieruit komt mijn idee voort om een ontwerp te maken waarbij het zorgen voor elkaar centraal staat. Ik vind dat een goed ontwerp kan bijdragen aan een natuurlijke manier van elkaar zien en zich om elkaar bekommeren. Met dit plan wil ik generaties laten opbloeien. In het wooncomplex zijn een binnentuin en een restaurant. Een verscheidenheid aan functies op het Kooiplein is belangrijk voor het stimuleren van sociaal contact. Door verschillende functies bij elkaar te plaatsen wil ik door middel van het ontwerp levendigheid creëren die verdeeld is over de dag.

Mijn ontwerp kenmerkt zich door ruimtelijke elementen die helpen bij ervaringen uitwisselen, het faciliteren van contact, saamhorigheid en interactie tussen de generaties. Het Noord-Hollands duinreservaat was een belangrijke bron van inspiratie voor de binnentuin, daardoor heb ik de waarde van groen op een duurzame manier verwerkt in mijn ontwerp. In mijn ontwerp wordt zo veel mogelijk met natuurlijke materialen gewerkt. Ik zou het bijzonder vinden als het pand opgaat in een natuurlijke omgeving, dat woongenot en recreatie biedt voor jong en oud.



Valancia Dekker 2019

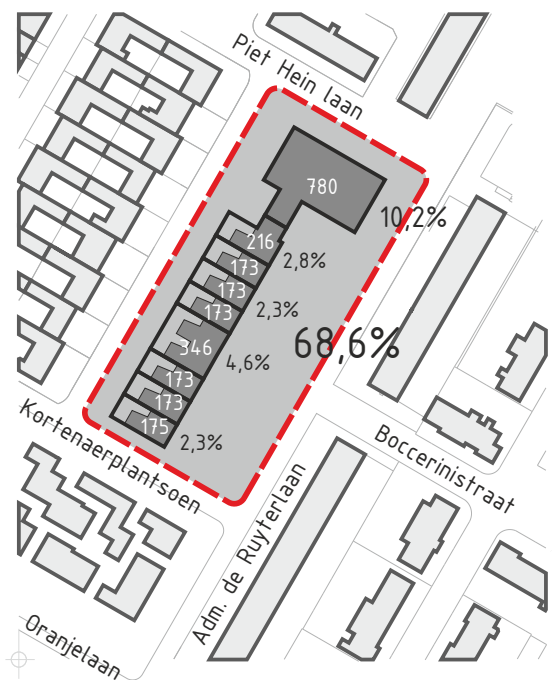


fruitema bouwkundig ingenieursbureau
tel.: 0251.650.079/ mob.: 0628.126.250/ email: info@fruitema.nl/ boccherinistraat 13 - 1901vb Castricum

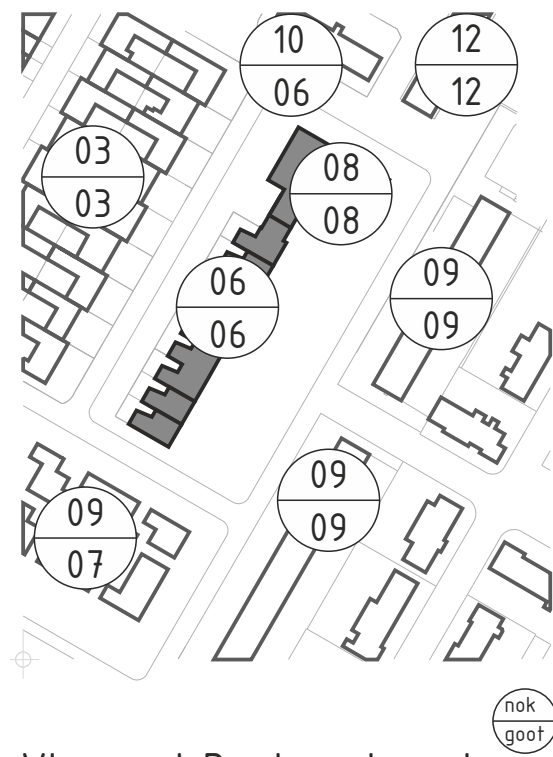
© bureau fruitema 2019



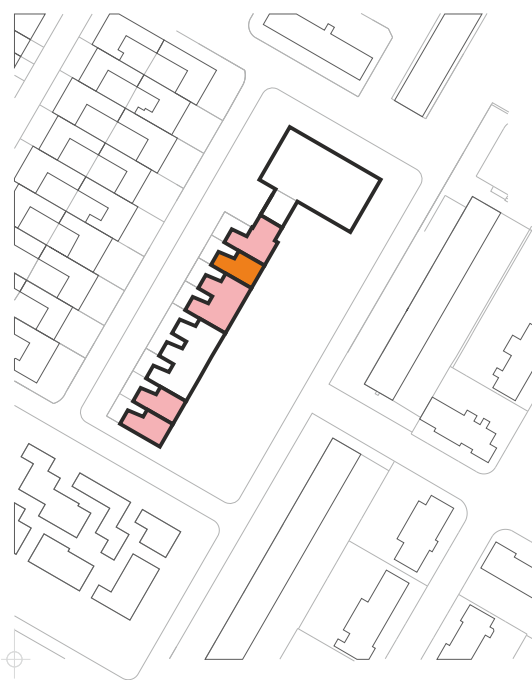
Floresteyn
Vastgoedadvies



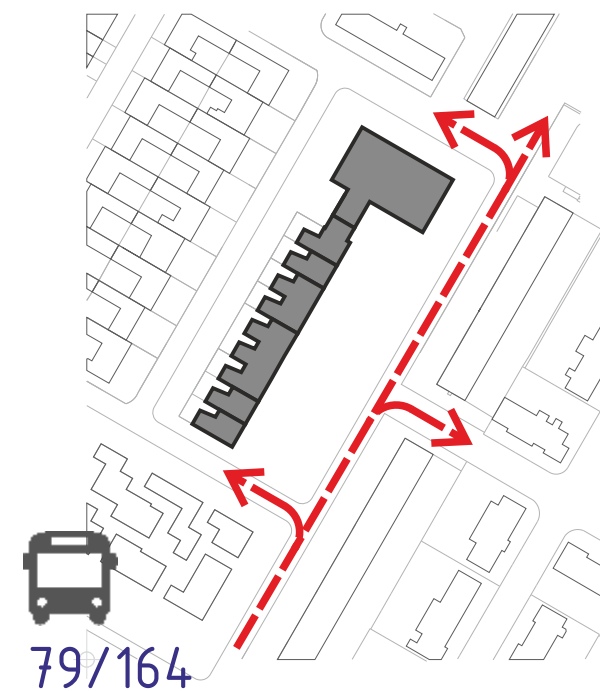
Demarcatie 7600m2



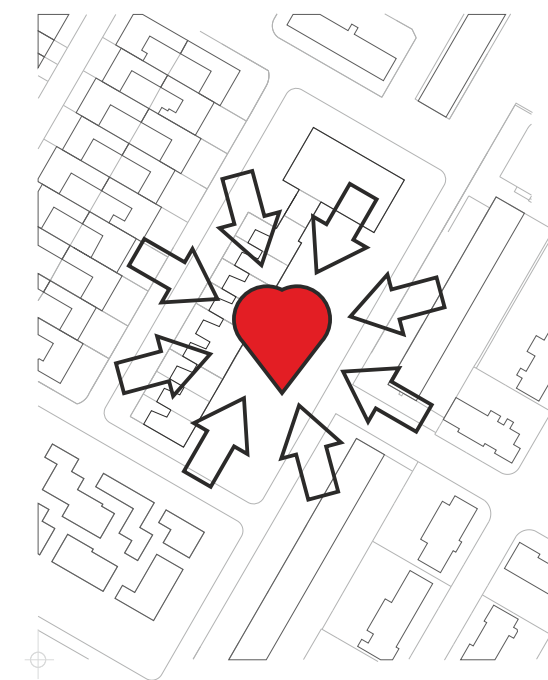
Vigerend Bestemmingsplan



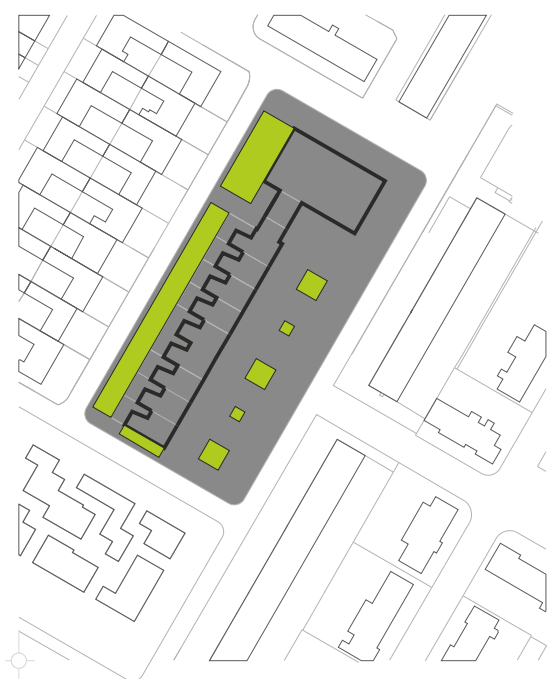
Huidige bezetting: Comm. 33%
Woningen 100%



Verkeer/OV (bus) NS=1,7km



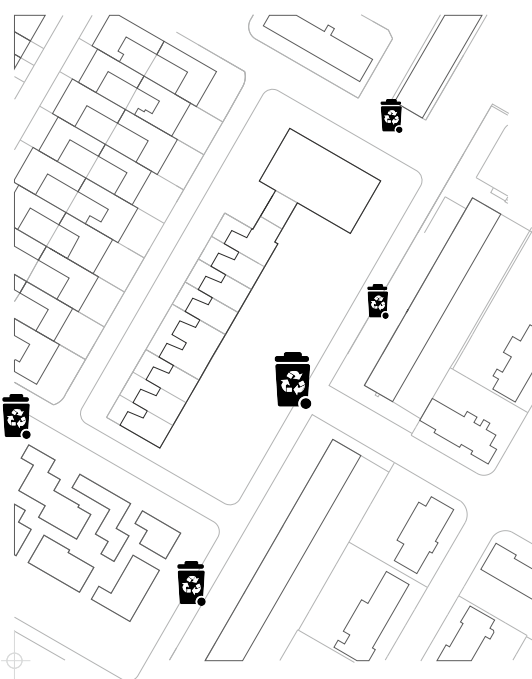
Sociaal hart van de wijk



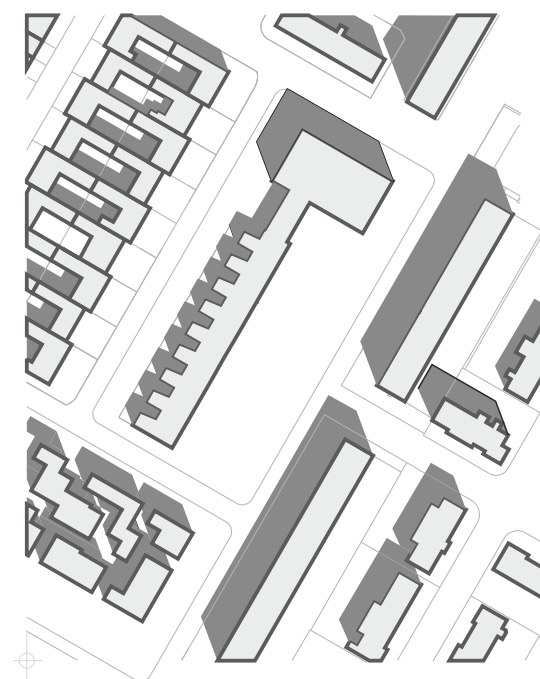
Bebouwd 24,4%/Verhard 87,6%



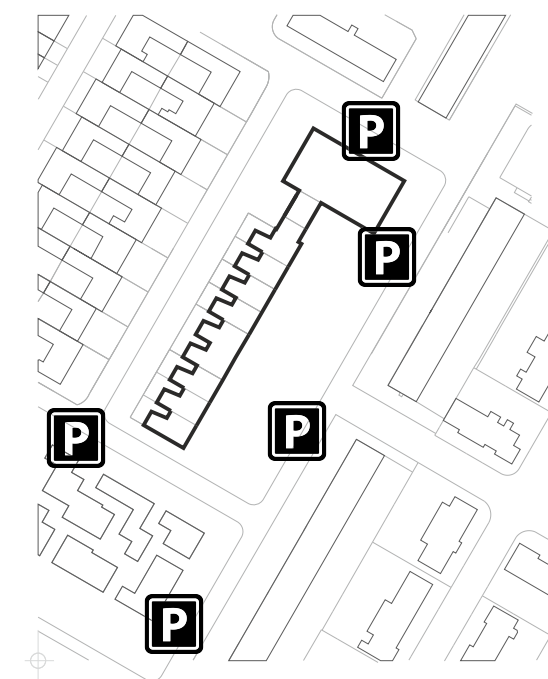
Bomen (d>4m)



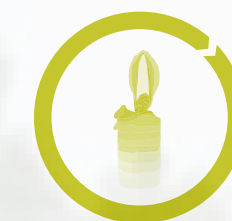
Ondergrondse Vuilcontainers



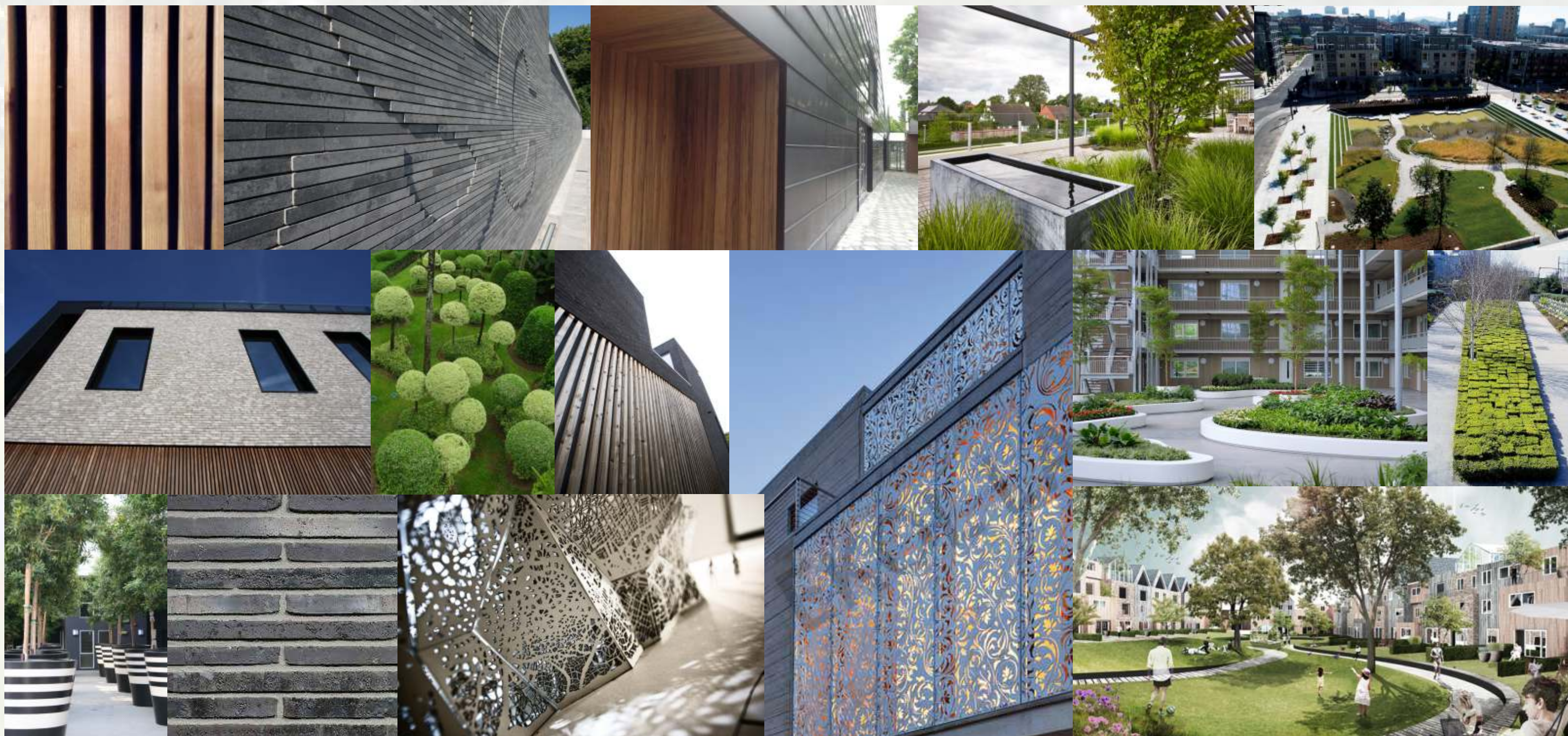
Morfologie



Parkeren



Sfeer
impressie



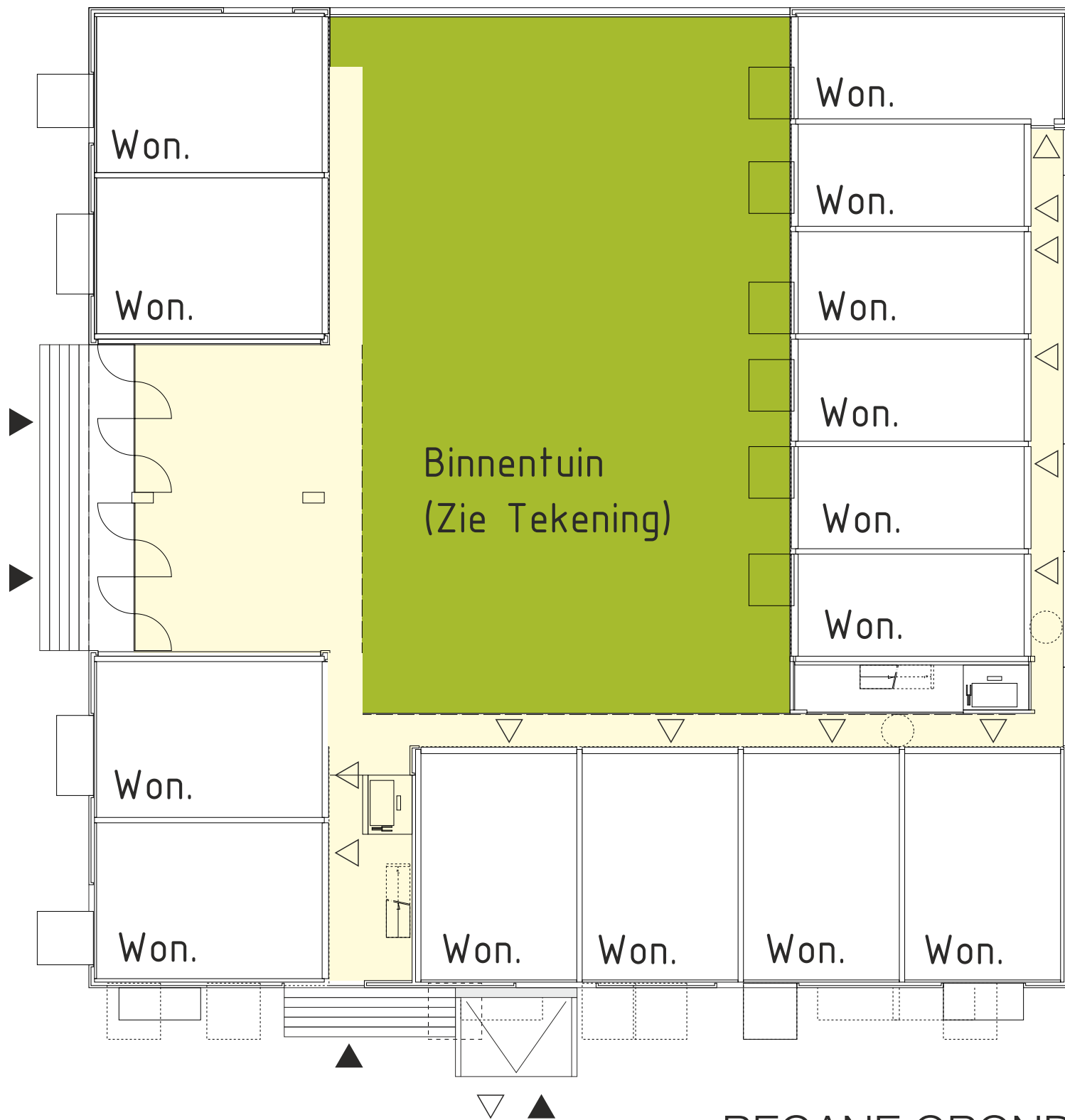
fruitema bouwkundig ingenieursbureau
tel.: 0251.650.079/ mob.: 0628.126.250/ email: info@fruitema.nl/ boccherinistraat 13 - 1901vb Castricum

© bureau fruitema 2019

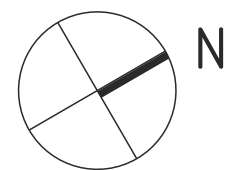




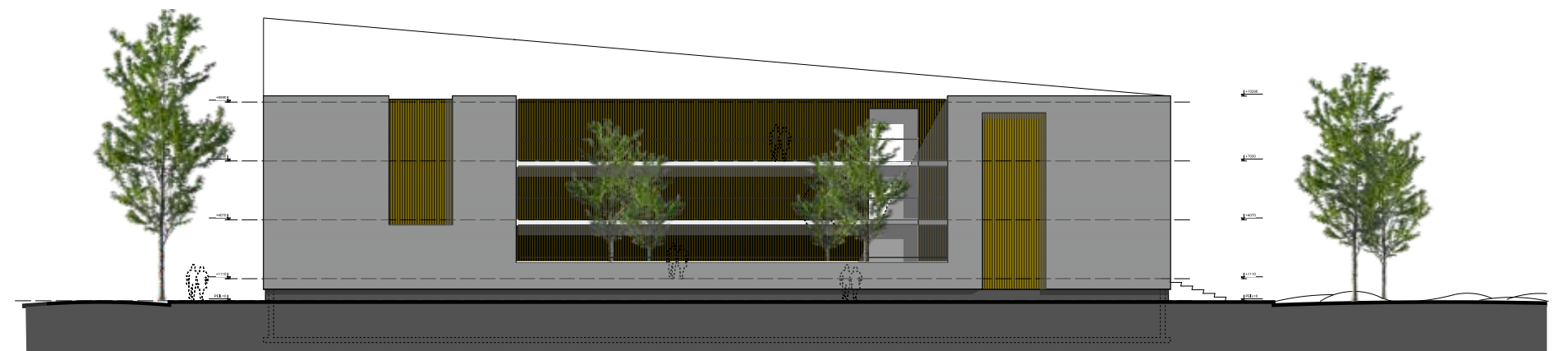
Tekeningen



BEGANE GROND



Gevel Adm. de Ruyterlaan



Gevel Jan van Heemskerklaan



fruitema bouwkundig ingenieursbureau
tel.: 0251.650.079/ mob.: 0628.126.250/ email: info@fruitema.nl/ boccherinistraat 13 - 1901vb Castricum

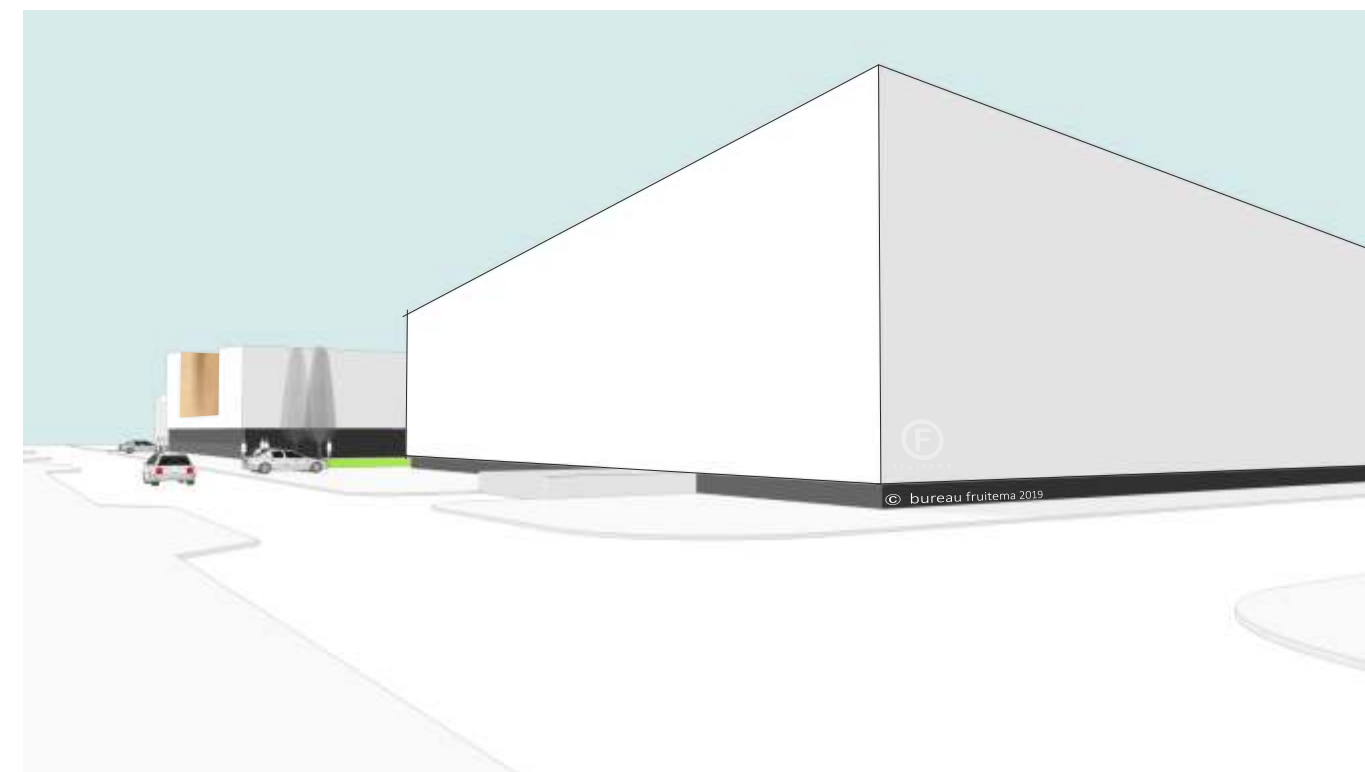
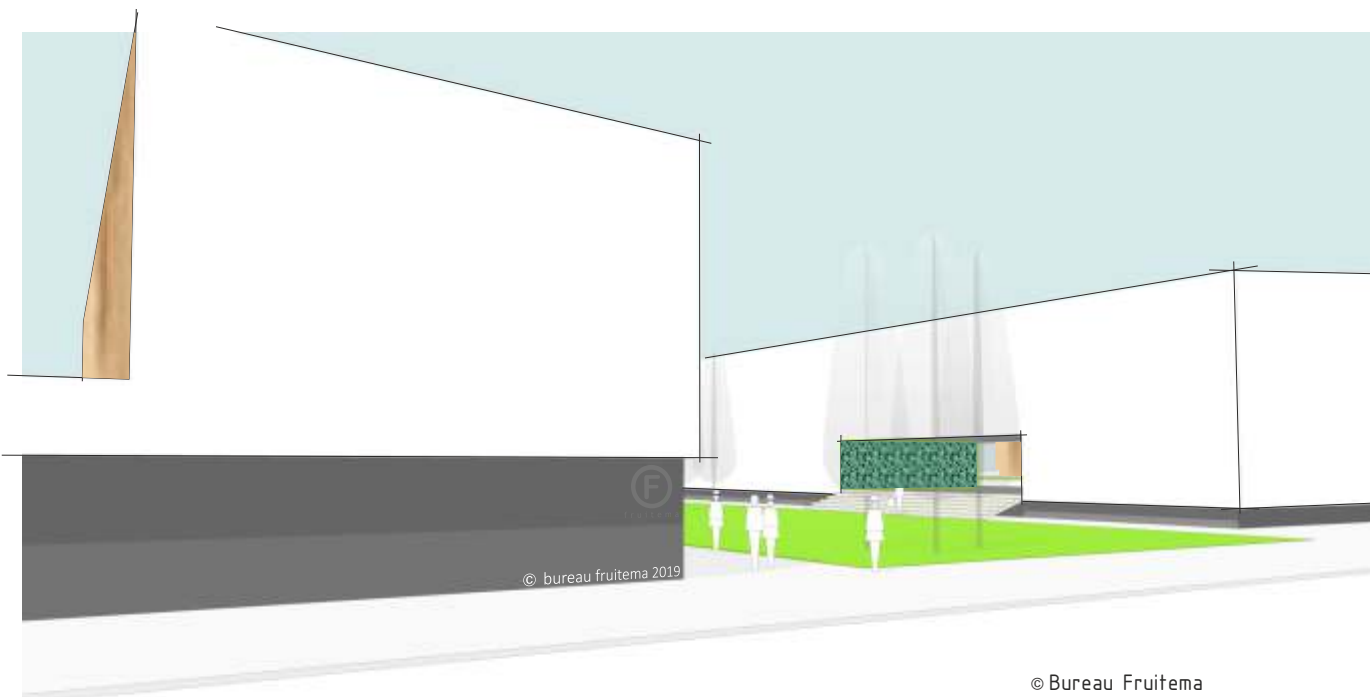
© bureau fruitema 2019



Floresteyn
Vastgoedadvies



impressie



fruitema bouwkundig ingenieursbureau
tel.: 0251.650.079/ mob.: 0628.126.250/ email: info@fruitema.nl/ boccherinistraat 13 - 1901vb Castricum

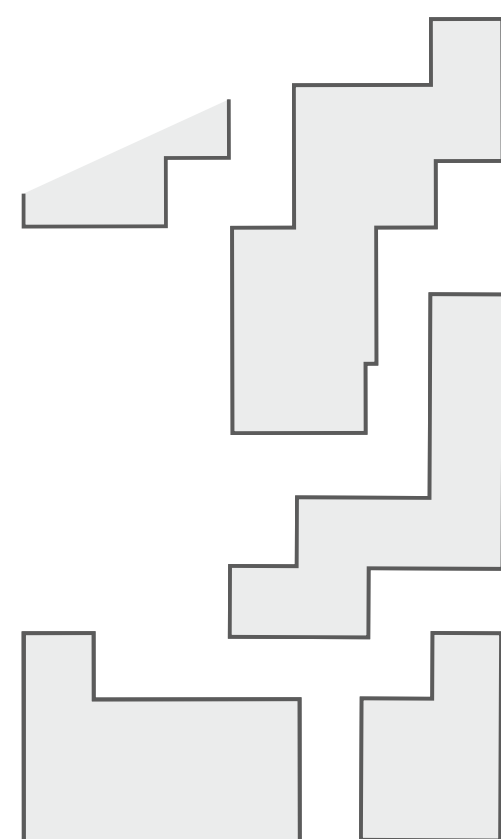
© bureau fruitema 2019



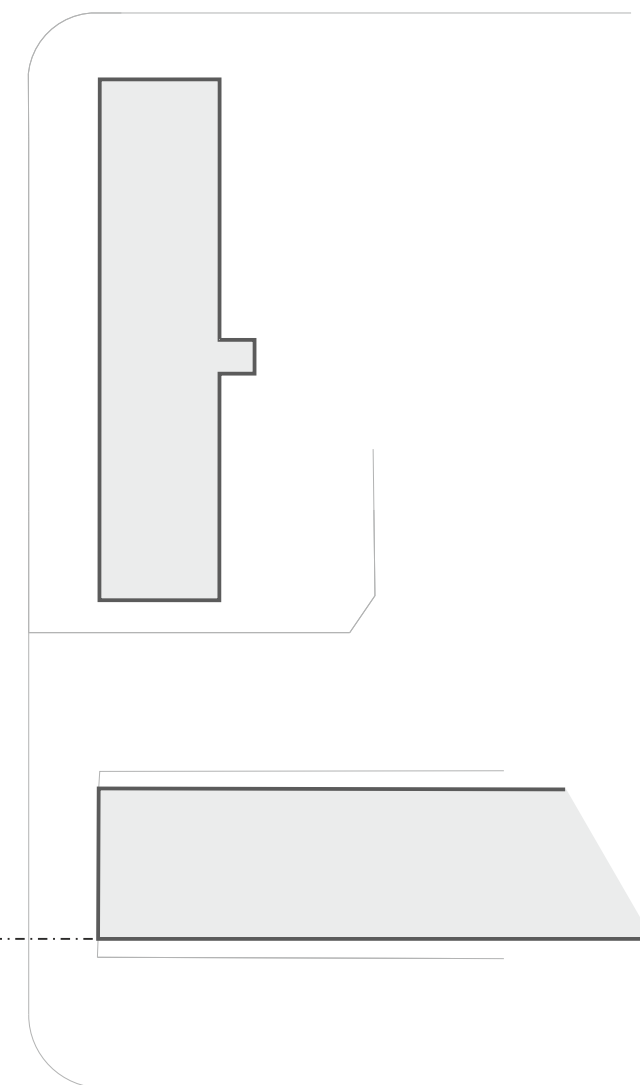
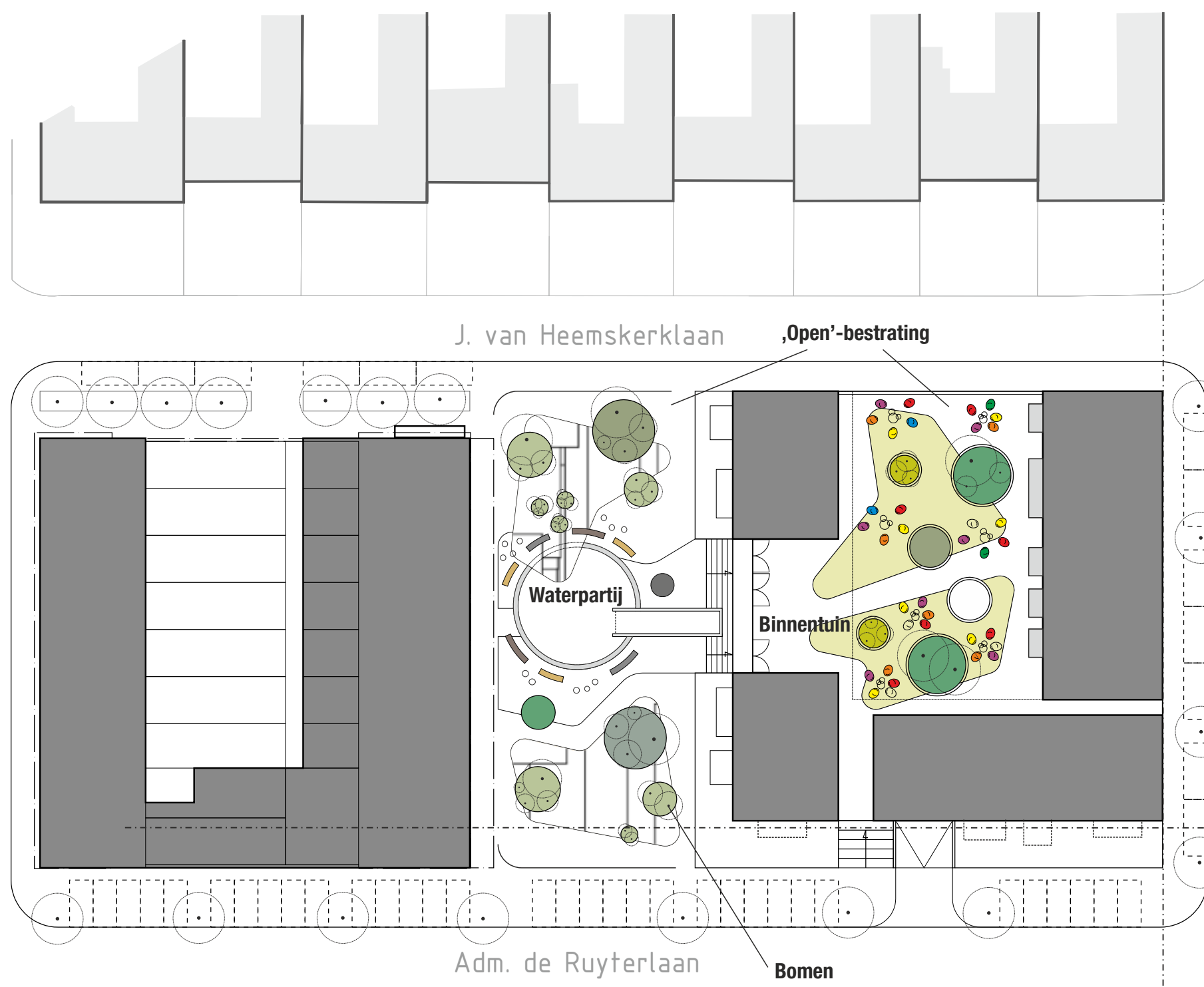
Floresteyn
vastgoedadvies



Element



Kortenaerplantsoen



**Nieuw hart vd wijk:
Parkzone met Water/
Groen/ winkels/
speelterrein**



fruitema bouwkundig ingenieursbureau
tel.: 0251.650.079/ mob.: 0628.126.250/ email: info@fruitema.nl/ boccherinistraat 13 - 1901vb Castricum

© bureau fruitema 2019



Floresteyn
Vastgoedadvies



Copyrights

Auteursrecht

Op (bouw)tekeningen en schetsen rust auteursrecht. Dat houdt in dat niemand deze zonder toestemming van de auteursrechthebbende mag gebruiken om er mee te bouwen, ze mag verspreiden of ze mag kopiëren. Het auteursrecht berust niet alleen op het definitieve ontwerp, ook de eerste ontwerpen en schetsen zijn beschermd door het auteursrecht, als zij tenminste voldoende origineel zijn.

Ontwerpen in opdracht

Op een ontwerp dat in opdracht is gemaakt, behoudt de maker zelf het auteursrecht tenzij dit aan de opdrachtgever wordt overgedragen. Ook als een tekening of ontwerp aan de hand van (duidelijke) instructies en ideeën van de opdrachtgever wordt gemaakt, is de maker de auteursrechthebbende. Aan de overdracht van auteursrecht kunnen voorwaarden worden verbonden, bijvoorbeeld dat de tekeningen niet zomaar veranderd mogen worden of dat ze slechts éénmalig gebruikt worden. Voor de overdracht van auteursrecht kan een financiële vergoeding worden gevraagd. Vanaf 1 juli 2015 kan een maker het auteursrecht op een werk dat hij ooit heeft overgedragen terugvorderen als de exploitant nalaat het werk te exploiteren, 'use it or lose it'.

Afbeeldingen

Het is toegestaan om voor eigen gebruik foto's, een film en andere afbeeldingen te maken van het door een ander ontworpen gebouw.

In de wet staat een belangrijke uitzondering voor kunstwerken en gebouwen die op een openbare plaats staan, zoals bijvoorbeeld in een openbaar park of langs de openbare weg. Als een kunstwerk of gebouw bedoeld is om permanent op een openbare plaats te staan – en dat is vaak het geval met een gebouw – zijn afbeeldingen van het gebouw "zoals het zich daar bevindt" toegestaan. Dergelijke afbeeldingen mogen dus zonder toestemming van de architect verkocht worden. Een kunstwerk in een bedrijfshal of museum bevindt zich niet op een 'openbare plaats' en valt dus niet onder deze uitzondering.

De werkgever als 'maker'

Het auteursrecht op ontwerpen die in loondienst zijn gemaakt, berust automatisch bij de werkgever.

Als een werknemer later als zelfstandig architect verder wil gaan, en hij wil afbeeldingen van zijn eerdere werk op zijn eigen website zetten, dan heeft hij daarvoor de toestemming van zijn voormalige werkgever nodig. Die heeft immers het auteursrecht. Het wordt in het algemeen wel redelijk gevonden dat een beginnend zelfstandige aan potentiële opdrachtgevers mag laten zien wat hij kan, en vaak is dat ook geen probleem als er maar goede afspraken over gemaakt worden. Het tonen van een portfolio van eerder in loondienst gemaakte werken is echter geen recht dat kan worden afgedwongen. Het is daarom verstandig om hier vooraf duidelijke afspraken over te maken.

Gezamenlijk auteursrecht

Zelfstandige architecten die samen aan een ontwerp werken, of architecten die als mede-eigenaars een gezamenlijke onderneming drijven, doen er verstandig aan goede afspraken te maken over de auteursrechten en ieders aandeel daarin. Als ieders bijdrage niet als afzonderlijk werk kan worden beschouwd, zal er een gezamenlijk auteursrecht op het gehele werk rusten. Wil men iets met het werk doen, dan is dus de toestemming van alle rechthebbenden vereist. Denk bij het maken van afspraken ook aan wat er met de rechten moet gebeuren als er later onenigheid mocht ontstaan of als een van de partners uit het samenwerkingsverband wenst te stappen. Realiseert u zich ook dat auteursrechten een vermogensrecht vormen en bij een eventueel faillissement onderdeel kunnen zijn van de failliete boedel.

Verbouwing en sloop

Architecten hebben, net als alle andere makers, zogenaamde persoonlijkheidsrechten. Deze rechten behoudt de architect zelfs als hij zijn exploitatierechten aan een ander heeft overgedragen. Ontwerpen mogen niet zomaar veranderd worden en de architect heeft in beginsel het recht zich te verzetten tegen aantasting of verminking van zijn werk.

Het zou wel wat ver voeren als een architect op grond van zijn persoonlijkheidsrechten altijd de verbouwing of sloop van een door hem ontworpen gebouw zou kunnen tegenhouden. Dat kan immers indruisen tegen de belangen van de eigenaar of gebruiker van het gebouw. Anderzijds moet de eigenaar rekening houden met het belang van de architect en diens reputatie bij de instandhouding van het gebouw. Daarom dient de eigenaar voor verbouwing of sloop eerst met de architect te overleggen. Als zij het onderling niet eens kunnen worden, kunnen zij het geschil voorleggen aan de civiele rechter, die de belangen van beide partijen tegen elkaar zal afwegen.

De totale vernietiging van een gebouw geldt echter niet als 'aantasting of verminking'; hiervoor is de toestemming van de architect dus niet nodig. Wel moet degene die een gebouw volledig sloopt de architect eerst in de gelegenheid stellen om foto's te maken van het gebouw zodat het goed gedocumenteerd kan worden.



fruitema bouwkundig ingenieursbureau

tel.: 0251.650.079/ mob.: 0628.126.250/ email: info@fruitema.nl/ boccherinistraat 13 - 1901vb Castricum

© bureau fruitema 2019



Floresteyn
Uastgoedadvies

K N I E U W Kooip schetsontwerp e in

Dank u
Thank You

